

大郷町開発指導要綱

平成28年10月5日

告示第92号

(目的)

第1条 この要綱は、乱開発を防止し大郷町の自然環境の保全を図りながら、秩序ある土地利用と町土の均衡ある発展を図るため、開発を行う者に対し協力と負担を要請し、もって緑豊かな住み良い町づくりと地域住民の福祉向上に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において次に掲げる用語の意義は、それぞれに定めるところによる。

(1) 開発事業

次に掲げるいずれかに該当する事業をいう。

ア 切土、盛土、整地等により土地の区画形質の変更を伴う事業

イ 太陽光発電等自然エネルギー発電の事業（以下「エコ発電事業」という。）

ウ 特定都市河川浸水被害対策法に係る雨水浸透阻害行為の許可申請が必要な事業

(2) 開発区域

開発事業を施行する土地の区域をいう。

(3) 開発事業者

開発事業に係わる工事の請負契約の発注者、または請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。

(4) 公共施設

道路、公園、緑地、広場、給水施設、排水施設、河川、水路、消防施設等の公共の用に供する施設をいう。

(5) 公益施設

官公庁施設、保健衛生施設、集会所、文化施設、通信施設、購買施設等の公共の用に供する施設をいう。

(適用範囲)

第3条 本要綱による規制の適用範囲は、開発区域面積が1,000㎡以上（エコ発電事業にあつては、出力10kw以上）の規模のものとする。

2 前項の規定の適用にあたっては、同一開発事業者又は当該事業を承継した事業者が連続して開発する場合は、全体の規模を開発区域面積とみなす。

3 町長が地域の実情から判断して必要と認めるときは、当該開発に関し合理的な範囲内において適宜適用範囲を定めることができる。

(適用除外)

第4条 この要綱は、都市計画法第29条に掲げるもの（同条第1項第1号及び第2号に掲げるものを除く）及び町長が特に認める公益的法人が行う事業については適用しない。

2 国又は地方公共団体が実施する開発事業
(事前協議)

第5条 開発事業を行う者は、あらかじめ町長に協議しなければならない。

2 前項の規定は、開発計画の変更について準用する。

3 開発事業者は、第1項の協議にあたっては開発区域の位置、規模、用途、開発事業等を記載した事前協議願書及び事業計画書、設計図書、その他必要な書類を提出しなければならない。なお、開発区域が別記2に定める区域に該当する場合は、開発区域の変更を含め、関係機関・団体等と十分な協議を行ったうえで事業計画を立案しなければならない。

(町長の同意)

第6条 町長は、第5条の協議を受けた場合において、災害の防止、良好な住環境と緑地及び景観破壊の防止、優良農地の保全並びに住民の健康の保護を基本として審査し、当該事業計画の内容が別記1（エコ発電事業のうち太陽光発電事業に関する開発事業であるときは別記1及び別記1-1）に掲げるところに従って定められているものと認めた場合に限り当該開発事業に同意するものとする。

但し、開発区域の面積が20ha以上の開発事業及び開発事業が現行法令により許認可を必要とするものについては、宮城県及び関係許認可機関と協議のうえ同意の可否を判断するものとする。

2 町長は、開発事業に同意をしたときは、文書をもって通知するものとする。なお、開発事業の実施による災害防止、及び環境保全等の観点から必要と認めたときは、同意にあたり条件を付することができる。

3 町長は、宮城県より開発事業に対する意見を求められたときは、町の同意条件を付して意見書を提出するものとする。

なお、本要綱の規定に照らし同意しかねるときは、その旨通知するものとする。

4 前項までの規定は、同意済みの開発計画の変更協議の場合において準用する。なお、当該変更協議の内容が、当初計画の目的と大きく異なるときは、当該変更計画の内容が、町内雇用の創出、及び経済波及効果の有無等を総合的に判断して同意の可否を決定するものとする。

(開発協定)

第7条 町長は、開発計画に同意したときは、文書による協定を締結し、適正な開発事業の執行を確保するものとする。ただし、開発事業の規模及び内容から町長が必要でないと認めたときは、この限りではない。

(開発事業者の責務)

第8条 開発事業者は、農林業者の生業安定に支障をきたす施設を設置してはならない。

2 開発事業者は、自然の破壊と環境汚染の防止並びに文化財等の保護と緑地の保全に努め、自然環境の適正な保全を図らなければならない。

- 3 開発事業者は、公害、災害の未然防止に努めるとともに、特に開発によって生ずる集中豪雨等に起因する鉄砲水にあらかじめ万全の措置を講じ、住民の生命財産の保護に努めなければならない。
- 4 開発事業者は、下記に掲げる開発区域の面積及び関係法令に基づき、公害、災害の未然防止のための防災施設を設置しなければならない。ただし、町長が必要でないと認めたときは、この限りではない。
- (1) 1, 000 m²以上の開発事業
特定都市河川浸水被害対策法
 - (2) 7, 000 m²以上1 ha 未満の土砂採取を伴う開発事業
大郷町土砂採取に伴う防災調整池設置要綱
 - (3) 1 ha 以上の開発事業
宮城県防災調整池設置指導要綱
 - (4) 上記に該当しない開発事業
公害、災害の未然防止の観点から、敷地内で雨水を一時貯留する等の対策を講じること。
- 5 開発事業者は、開発区域周辺に影響を及ぼすおそれのあるものについては、事前に関係権利者等の同意を受け、また開発事業にとって損失を与えたときは、その損失を受けた者に対して補償しなければならない。
- 6 開発事業者は、開発区域が10ha 以上のときは、第5条の規定による事前協議書を提出する前に、開発区域の存する行政区（開発区域が、隣接する行政区に近接するときは、当該隣接する行政区を含む。）に居住する者、事業所を有する者、及び開発事業を実施している者等を対象に、事業計画に関する説明会を実施しなければならない。なお、当該開発計画の内容を変更する場合も同様とする。
- 7 エコ発電事業に関する前項の規定の適用にあつては、前項の規定にかかわらず、当該エコ発電に関する指針で定める範囲及び方法によるものとする。
- 8 開発事業者は、開発区域及びその周辺に当然必要となる公共施設、および公益施設については自己の負担で整備しなければならない。
- 9 開発事業者は、町長の同意及び関係法令による許認可後、工事に着手したときは着手届を、また、工事が完了したときは、完了日から30日以内に完了届を町長に提出しなければならない。

（公共施設の整備）

第9条 開発事業に関し、公共施設を整備する場合の要件は、以下に掲げるとおりとする。

- (1) 道路は、道路構造令によることとし路面は全面舗装とする。区域内の主要道路及び区域外の取得道路の幅員等は、町長と協議して定めるものとする。
- (2) 公園等は、安全かつ有効に利用できる位置に配置し、災害時の避難に資するよう考慮すること。

自己用以外の住宅の用に供する開発事業については、原則として開発区域面積の3%以

上の公園用地を確保し整備すること。また、住宅以外の建築物の建築に供する目的で行われる開発区域面積が 3,000 m²以上の開発事業については、原則として、開発区域の 3%以上の公園又は緑地を確保し整備すること。

(3) 給水施設は町と協議し、町の監督により施行するものとする。

(4) 污水处理施設（し尿浄化槽を含む）の設置については関係法令の規定のほか、あらかじめ町長と協議し同意を得て設置するものとし、処理水の放流先の河川、水路等の利用については開発事業者においてあらかじめ当該施設の管理者及び水利関係者と協議し同意を得なければならない。

(5) 開発事業の施行に伴い水路等の改修（新設、移設を含む）を必要とする場合は、あらかじめ当該施設の管理者及び水利権者と協議し同意を得なければならない。

用水の枯渇、または汚染されるおそれのある場合は用水確保のための施設及び営農に支障のないよう施設を設けること。

(6) 開発事業者は、消防機関及び水道事業者と事前に協議を行い、消防法に基づく消防水利基準による消火栓及び防火水槽を設置しなければならない。

(7) 開発事業に関連する公共施設の整備について、町長が特に必要と認めるときは、町に代わって施行できる。但し、当該公共施設の整備に要する経費は開発事業者の負担とする。

(公益施設の整備)

第 10 条 ごみ処理施設は町長が必要と認めた場合に、開発事業者の責任において設置するものとする。

2 集会場、警察官派出所等のその他の公益施設については、開発規模、開発区域の位置等から町長が必要と認めたときは、開発事業者は、その用地を確保するとともに位置、規模等については町と協議するものとする。

(公共施設、公益施設の帰属および管理)

第 11 条 この要綱により新たに設置された公共施設、公益施設及び用地は、法律に特別の定めがある場合を除き原則として無償で町に帰属し町が管理するものとする。

また、町に帰属することとなる公共及び公益施設の管理費用の負担については、必要に応じて開発管理者と協議するものとする

2 前項の規定にかかわらず、特定企業のための施設である場合等、町が管理する必要がないと認めるときは、開発事業者が管理するものとする。

この場合において、町長は後日の紛争を防止するため、当該開発事業者と必要な協定を締結するものとする。

(権利義務の承継)

第 12 条 この要綱により同意を得た者の相続、または一般的承継人は被承継人が有する当該同意に基づく権利義務を承継するものとする。

(公共・公益施設の引き継ぎ)

第13条 町に帰属することとなる公共施設及び公益施設の引き継ぎの時期は、原則として工事完了検査後とし、事実の引き継ぎは町長と協議のうえ定めるものとする。

(要綱違反等に対する措置)

第14条 この要綱に定める指導等に応じなかった開発事業者に対しては、町長は必要に応じ次に掲げる措置を講ずるものとし、第7条において規定する協定に違反した場合、及び事前協議を経ないで着手した開発事業についてもまた同様とする。

- (1) 同意手続きに係る便宜供与は行わない。
- (2) 開発行為に関連する道路及び水路の工事若しくは占用または特殊車両の通行の許可を行わないものとし、必要があるときは、他の道路管理者及び関係機関に同様の措置を要請する。なお、違反の程度によっては、その他必要な行政上の措置について考慮する。
- (3) 第7条の規定により締結した協定の内容に違反し、一定の是正期間を経てもなおその状態の改善が認められないときは、町長は、当該協定の定めるところに従い、開発事業の一時停止等の措置を講ずるものとする。
- (4) 要綱違反(協定違反を含む。)に関する事案が特に悪質と認められるときは、町長は当該同意を取り消すものとする。なお、開発事業者が、同意を取り消された開発事業を再開しようとするときは、当該事業は、あらたな開発事業とみなして本要綱の規定を適用する。
- (5) その他指導に応じなかった場合で特に必要と認めるときは、開発事業者名、所在地及びその旨をホームページ等により公表するものとする。

(休眠状態にある開発事業に関する措置)

第15条 町長は、第6条の規定により同意した開発事業が、当該同意日(都市計画法、森林法、採石法等関係法令の適用を受ける開発事業にあつては、当該許認可を受けた日)から1年を経過してもなお事業に着手しないときは、理由書の提出を求めるものとする。また、開発事業着手後において当該事業を休止し、その状態が1年以上継続している場合(一部について断続的に着手しているが、その態様から実質的に休眠状態と認められる場合を含む。)についても同様とする。

- 2 町長は、前項の規定による理由書の提出を受けたときは、必要に応じて当該開発事業の内容について見直しを要請するものとする。
- 3 町長は、理由書の提出がないとき、及び前項の規定による開発事業内容の見直しが行われない等、当該開発事業の実施又は継続が困難と認めたときは、当該開発事業に対する同意を取り消すものとし、事業を再開しようとするときは、当該事業は、あらたな開発事業とみなして本要綱の規定を適用する。
- 4 前3項の規定は、本要綱の適用を受けるべき開発で、第5条の規定による事前協議を経していない開発事業、及び変更同意を受けた開発事業において準用する。

(調整会議等)

第 16 条 この要綱の適正な運用を図るため、大郷町開発調整会議(以下「調整会議」という。)及び大郷町開発事業検討会(以下「検討会」という。)を措置する。

2 調整会議及び検討会議の運営等については、別に定める。

(その他)

第 17 条 この要綱によりがたいものまたは定めのないものについては、宮城県が定める開発許可に係る技術的基準によるほか、町長がその都度定めるものとする。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成 28 年 10 月 5 日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行日前に開発行為の同意を受けた開発行為及び事前協議書が受理された開発行為に関する事前協議及び同意に関する事項については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行日前に開発行為の同意を受けた開発行為及び事前協議書が受理された開発行為に関する事前協議及び同意に関する事項については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、令和 6 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行日前に受理又は同意を受けた開発行為及び事前協議不要とされた事業については、なお従前の例による。