

# 田舎館村開発指導要綱

平成 6 年 4 月

田舎館村 建設 課

# 目 次

## 第1章 総 則

第1条	目 的	1
第2条	用語の定義	1
第3条	適用範囲	1
第4条	事前協議	2
第5条	土地利用計画等の適合	2
第6条	地区計画	3
第7条	一宅地面積	3
第8条	周辺関係者との意見調整	3
第9条	留意事項	3

## 第2章 公共施設及び公益施設の設置等

第10条	設 置	4
第11条	管理帰属	4

## 第3章 公共施設

第12条	道 路	5
第13条	公園・緑地	5
第14条	排水施設	6
第15条	消防水利施設	6

## 第4章 公益施設

第16条	上水道施設	7
第17条	教育施設	7
第18条	集会施設	7
第19条	清掃施設	7
第20条	街路灯	7
第21条	緩衝帯	8

## 第5章 補 則

第22条	要綱等に従わない場合の措置	8
第23条	委任	8

## 第 1 章 総 則

### (目的)

第 1 条 この要綱は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）及びその他の法令に定めるもののほか、田舎館村における開発行為等の指導に関し、必要な事項を定めることにより、健全な都市環境の確保と良好な生活環境の整備を図り、もって都市の均衡ある発展と村民の福祉の増進に寄与することを目的とする。

### (用語の定義)

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

- (1) 開発行為 主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。
- (2) 建築等 建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設をいう。
- (3) 開発行為等 開発行為及び建築等をいう。
- (4) 開発区域 開発行為をする土地の区域をいう。
- (5) 大規模開発行為 開発区域の面積が 5 ヘクタール以上の開発行為をいう。
- (6) 事業者 開発行為等を行うものをいう。
- (7) 公共施設 道路、公園、緑地、下水道、河川、水路及び消防に必要な水利施設をいう。
- (8) 公益施設 上水道施設、教育施設、集会施設、清掃施設、街路灯、緩衝帯その他村民の福祉増進のために必要な施設をいう。

### (適用範囲)

第 3 条 この要綱は、次の各号のいずれかに該当する開発行為等を行う場合に適用する。

- (1) 市街化区域における開発区域の面積が、1,000 平方メートル以上の開発行為。

(2) 市街化調整区域における開発行為等。

(3) 前2号に掲げるもののほか、村長が特に必要と認めるもの。

2 前項の規定にかかわらず、法第29条ただし書き及び第43条のただし書きに掲げる開発行為等についてはこの限りでない。

3 一団の土地において2年以内に行われる開発行為にあつては同一の開発行為とみなし、この要綱を適用する。

#### (事前協議)

第4条 事業者は、開発行為等の関係法令に基づく手続を行う前に、村長と十分協議しなければならない。

2 大規模開発行為を行おうとする事業者は、関係法令に基づく手続を行う前に、開発行為事前協議申請書(様式第1号)を村長に提出しなければならない。

3 村長は、前項の開発行為事前協議申請書が提出されたときは、これを審査し、その結果を開発行為事前協議回答書(様式第2号)により、速やかに事業者へ通知するものとする。

4 事業者は、前項の通知を受けた後に開発行為等に伴う計画の変更を生じた場合には、変更の理由を付して再申請を行わなければならない。

#### (土地利用計画の適合)

第5条 事業者の定める開発行為等の計画は、良好な都市づくりの基本理念を遵守した安全かつ快適な環境及び景観を配慮した計画であるとともに、「第3次田舎館村振興計画」、「田舎館村国土利用計画」及び「弘前広域都市計画に係る市街化区域及び市街化調整区域の整備・開発又は保全の方針」に即した適正かつ合理的な土地利用計画でなければならない。

2 開発区域内に道路、公園その他の都市施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していなければならない。

3 前項の規定にかかわらず、都市計画施設率(開発区域と都市計画施設の区域が重複し、当該重複部分の開発区域に占める比率をいう。)が高く事業者へ不当な負担になると考えられる場合で、法第56条による土地の買取りを行わない場合は、当該開発行為にかかわる建築行為が法第54条の

許可基準に該当することをもって、都市計画に適合しているとみなす。

(地区計画)

第6条 主に住宅の建築を目的とする開発行為等を行う事業者は、計画的な街づくり手法である地区計画(法第12条の4に規定する地区計画をいう。事項において同じ。)の導入について村長と協議しなければならない。

2 地区計画が定められている地域において開発行為等を行う場合は、その内容が地区計画の内容に適合していなければならない。

(一宅地面積)

第7条 住宅の建築を目的とする開発行為等を行う事業者は、一宅地当たり面積(のり面を除いた面積)を市街化区域においては165平方メートル以上、市街化調整区域においては、おおむね230平方メートル以上確保するものとし、このことを土地取得者に対して十分説明しなければならない。

(周辺関係者との意見調整)

第8条 事業者は、当該開発行為等の計画を策定するに当たっては、周辺住民の生活環境を十分配慮しなければならない。

2 事業者は、あらかじめ開発区域に隣接する土地の所有者等に対して開発計画の内容を詳しく説明し、騒音、振動、粉じん若しくは土砂の飛散等の工事公害、日陰・電波障害等の建築公害又は開発行為等に伴うその他の問題が生じるおそれがある場合には、その調整を図らなければならない。

3 事業者は、開発行為等の工事施工中又は完了後において、当該開発行為等に伴って周辺関係者と紛争を生じたり、又は損害を与えたりした場合には、その解決を図らなければならない。

(留意事項)

第9条 事業者は、開発行為等を行う場合、次に掲げる事項に留意しなければならない。

(1) 工事の施工に当たり、土砂崩れ、出水防止、工事車両の安全運行及び

安全操作に十分注意して、事故が生じないように配慮すること。

- (2) 事故が発生した場合は、直ちに村長及び関係機関へ報告するとともに、解決・復旧につとめ、補償を行うこと。
- (3) 開発区域内における埋蔵文化財について、その有無及び留意事項について事前に村教育委員会の指示を受けること。
- (4) 工事の施工中に文化財を発見した場合には、直ちに当該事業を中止し、村教育委員会と協議を行うこと。
- (5) 開発行為により、開発区域内若しくはその周辺に河川、水路、がけ等の危険な個所が生じることとなる場合又は存続する場合には、あらかじめ安全対策を検討し、適当な防護施設を設けること。

## 第2章 公共施設及び公益施設の設置等

### (設 置)

第10条 開発行為等により新たに設置される公共施設及び公益施設については、関係法令によるもののほか本要綱で定める基準に従い、事業者の負担で設置しなければならない。

### (管理及び帰属)

第11条 事業者は、新たに設置される公共施設及び公益施設の管理並びに帰属についてあらかじめ法第32条に基づく協議を行い、それらが村に帰属することになる場合には、工事完了後、工事完了届出書の提出と同時に公共施設用地の管理及び帰属申請書（様式第3号）を提出しなければならない。

2 事業者は、下水道排水施設又は上水道施設を設置する敷地が村以外の所有者に属する場合には、前項の書類と併せて当該所有者の承諾書（様式第4号）を提出しなければならない。

## 第3章 公共施設

### (道路)

第12条 事業者は、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第25条第1号から第5号までの技術基準及び道路構造令（昭和45年政令第32号）を遵守するとともに、将来の交通量及び居住者の動線等を勘案して周辺の道路状況や地形に応じた道路計画を策定しなければならない。この場合において、事業者は、田舎館村村道路線認定基準に極力適合するように努めなければならない。

2 事業者は、前項の道路計画及び次に掲げる基準に従い道路を整備しなければならない。

- (1) 道路はアスファルト舗装等とし、適当な横断勾配を設けること。
- (2) 道路には、路面排水のための側溝、暗きよ等が施されていること。
- (3) 道路は、袋路状としないこと。ただし、普通自動車の方向転換及び積雪時における除排雪が可能な転回広場等を設ける場合は、この限りでない。
- (4) 道路の交差若しくは接続又は屈曲する部分には、隅切りをすること。
- (5) 道路構造令第31条に基づき、必要な安全施設を設置すること。

3 事業者は、開発区域内の道路敷地をすべて公衆用道路に地目変更するとともに、工事完了届出書の提出と併せて登記簿謄本を村長に提出しなければならない。

4 事業者は、開発行為により整備された道路が、田舎館村村道路線認定の基準に合致する場合は、当該道路敷地を村に提供しなければならない。

### (公園・緑地)

第13条 事業者は、開発区域の面積が3,000平方メートル以上の場合、次に掲げる基準に従い開発区域の面積の3パーセント以上（のり面を除く。）の公園・緑地用地を設けなければならない。

- (1) 公園・緑地は、住民の利便、環境の保全、防災を勘案して適切な位置に適当な規模のものを配置し、形状はおおむね正方形となるように設計すること。

(2) 公園・緑地の用地は境界線に沿って縁石を配置し、境界を明確にすること。ただし、道路に接する境界は除くものとする。

2 開発区域が5ヘクタール未満で、公園・緑地用地が村に帰属した場合は、第10条の規定にかかわらず、村が当該用地に係る施設を整備するものとする。

#### (排水施設)

第14条 事業者は、開発区域内から流出する下水（下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する汚水又は雨水）を有効に排出するための施設を設置しなければならない。この場合において、周辺地域の水路等に水質汚濁が生じないように配慮しなければならない。

2 事業者は、雨水の排水施設を設置する場合は、放流先の排水能力を勘案した勾配及び断面とし、必要に応じて一時貯留する調整施設を設け、周辺地域に冠水又は浸水の被害を及ぼさないようにしなければならない。

3 事業者は、設置された排水施設及び調整施設のうち側溝その他の道路付帯施設以外の施設については、当該敷地及び施設を村に提供しなければならない。

4 事業者は、雨水及び浄化施設で処理された汚水を河川又は水路に放流する場合は、一時放流先の河川管理者及び水利管理者の同意を得なければならない。

5 汚水の排水施設は原則として公共下水道、流域下水道又は農業集落排水事業による施設（以下「公共下水道等」という。）に接続した暗きょ排水とし、本管を含む公共の用に供される部分の施設を村に提供しなければならない。ただし、公共下水道等に接続することが事業者に着しく不当な負担となり、付近の河川、水路等に放流することがやむを得ないと認められる場合で、十分な浄化施設を設置するときは、当該公共下水道等に接続することを要しないものとする。

#### (消防水利施設)

第15条 事業者は、消防水利の基準に従い消防長と協議を行い、必要に応じて消防に必要な水利施設を設置し、これを村に提供しなければならない。



## 第4章 公益施設

### (上水道施設)

第16条 事業者は、村長と協議を行い、田舎館村水道事業給水条例（昭和46年田舎館村条例第6号）に従い上水道施設を配置し、これを村に提供しなければならない。

### (教育施設)

第17条 事業者は、大規模開発行為のうち20ヘクタール以上開発行為を行う場合は、村長と協議を行い、必要に応じて教育施設の用地を確保し、これを村に提供しなければならない。

### (集会施設)

第18条 事業者は、住宅の計画戸数が50戸以上の場合には、村長と協議を行い、必要に応じて集会施設用地を確保し、これを村に提供しなければならない。

### (清掃施設)

第19条 事業者は、開発区域内におけるごみ収集を円滑に行うため、村長と協議を行い、必要に応じてごみ集積所を設置しなければならない。

2 ごみ集積所は、ごみ収集作業に支障がなく、かつ、利用者及び歩行者の安全を考慮した位置に設置しなければならない。

3 事業者は、ごみ集積所の敷地をすべて公衆用道路に地目変更するとともに、当該敷地に隣接する道路を村に提供する場合には、併せてこれを村に提供しなければならない。

4 ごみ集積所の管理については、当該開発区域内の居住者が行うものとする。

### (街路灯)

第20条 事業者は、主に住宅のように供される開発行為の場合には、村長と協議を行い、必要に応じて自らの負担で街路灯（主に防犯を目的として設

置されるものをいい、第12条第2項第5号に規定する交通安全施設として設置されるものを除く。)を設置しなければならない。なお、当該街路灯の維持管理については、町会と協議しなければならない。

(緩衝帯)

第21条 事業者は、騒音、振動等により環境の悪化をもたらすおそれがある建築物のように供される開発行為の場合は、緩衝帯の設置について村長と協議を行わなければならない。

## 第5章 補 則

(要綱等に従わない場合の措置)

第22条 村長は、事業者がこの要綱若しくは別に定める技術基準又はこれらに基づく指導に従わない場合は、開発行為等に関して必要な協力を行わないことができる。

2 村長は、開発許可等を受けた事業者が、法その他の関係法令及びこの要綱に違反しこれを改善しない場合は、これ以後の開発行為については、法第33条第1項第12号に規定する基準(信用に関する部分に限る。)に適合しないものとして取扱うことができる。

(委 任)

第23条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、平成6年4月1日から施行する。

開発行為事前協議申請書 (表)

年 月 日

田舎館村長 殿

申請者 住所

氏名

印

( 〆 )

田舎館村 開発指導要綱第4条第2項の規定により、開発行為について事前協議を申請します。

開 発 の 概 要	開発区域の所在		田舎館村ス多
	開発区域の面積		平方メートル
	予定建築物の用途及び概要		
	区 域 名		市街化区域 市街化調整区域
	自己用又は非自己用の別		自己用 非自己用
	工事施行者	住 所	
		氏 名	( 〆 )
設 計 者	住 所		
	氏 名	( 〆 )	

## 計 画 施 設 の 概 要 (裏)

道 路	接道及び新設道路の計画 (名称、幅員、街渠等)	
排 水	雨 水	雨水の排水施設及び放流先 (調整池)
汚 水	汚 水	汚水 (雑排水) の排水施設及び放流先
し 尿	公共下水道・集中浄化槽・合併浄化槽・各戸浄化槽・汲み取り処理	
ゴ ミ	処理方法	村が処理 ・ 自己処理
	集積所	既存集積所を使用 ・ 集積所を新設
公 園	有り (面積	m <sup>2</sup> 、比率 (%) ・ 無し
緑 化	有り (面積	m <sup>2</sup> 、比率 (%) ・ 無し
給 水	村上水道 ・ その他	
消 防	有り {防火貯水槽 (	m <sup>2</sup> 、 箇所) 消火栓 ( 基) } ・ 無し
駐 車 場	有り (	台) ・ 無し
建 築 物	構造 (	)、階数 ( ) 建築面積 ( m <sup>2</sup> )、延べ面積 ( m <sup>2</sup> )
そ の 他		

備考 枠内で記載できない場合は別紙を用い、具体的に記載すること。

開発行為事前協議回答書

回 答 通 知 欄	年 月 日付けで事前協議申請のあった開発行為 については、下記のとおり回答します。  記  当該開発行為については、  第 号 年 月 日 田舎館村 長		
	条 件		
開 発 の 概 要	申請者	住所	
		氏名	
	開発区域の所在		田舎館村大字
	開発区域の面積		平方メートル
	予定建築物の用途及び概要		
	区 域 名		市街化区域 市街化調整区域
	自己用又は非自己用の別		自己用 非自己用
	工事施行者	住所	
氏名		( )	
設計者	住所		
	氏名	( )	

様式第3号 (第11条関係)

## 公共施設用地の管理及び帰属申請書

年 月 日

殿

住所

氏名

下記の土地は、村が管理及び帰属に同意していますので、都市計画法第39条及び第40条第2項の規定により、関係書類を添えて管理帰属の申請をします。

- ◎公共施設の区分  道 路  消防水利施設  
 公 園  ( )

田舎館村					
大 字	字	地 番	地 目	地 積	備考

- ◎添付書類  位置図  登記承諾書 (土地所有者ごと、相互帰属道路は国に帰属するので不要。)  
 平面図  印鑑証明書 (登記所管内の法人の場合は不要。)  
 実測図  土地登記簿謄本

※村処理欄 法第32条の同意協議年月日 平成 年 月 日

# 承 諾 書

年 月 日

田舎館村長

殿

土地所有者 住所

氏名

印

私が所有する下記土地に、上水道・下水道施設を埋設したことにともない、下記土地を無償で占有使用することを承諾します。

また、今後、上水道・下水道施設の維持保全に必要な工事を行うに際しては、その都度、私の承諾を必要といたしません。

なお、他へ譲渡する場合も、譲受人に対して土地使用承諾を継承させるものいたします。

この承諾の証として、後日のため本書を差し入れ、その写しを私が所持します。

記

田舎館村				
大字	字	地番	地目	地積