

東海村開発行為等に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、本村における開発行為等について、関係法令に定めのあるもののほか、必要な事項を定めることにより、無秩序な開発を防止するとともに良好な生活環境の保全及び快適な都市環境の創出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、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第4条第12項に規定する開発行為をいう。
- (2) 開発区域 開発行為等を行う土地の区域をいう。
- (3) 公共施設 法第4条第14項に規定する公共施設をいう。
- (4) 公益施設 上水道、教育施設、福祉施設、集会施設、清掃施設その他居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設をいう。
- (5) 公共公益施設 公共施設及び公益施設をいう。
- (6) 事業者 開発行為等を施行する者をいう。
- (7) 帰属 公共施設及びその用に供する土地の帰属並びに公益施設及びその用に供する土地の寄附をいう。

(適用)

第3条 この要綱は、次に掲げる開発行為等に適用する。

- (1) 法第29条の規定による許可を受けて行う開発行為で、その開発区域の面積が1,000平方メートル以上のもの
- (2) 前号に掲げるもののほか、第1条に規定する目的を達成するために村長が必要と認めるもの

(条例等の遵守)

第4条 事業者は、この要綱の規定のほか、次の各号に掲げる条例等を遵守しなければならない。

- (1) 東海村都市計画法の規定による開発行為等の許可の基準に関

する条例（平成２５年東海村条例第１９号）

（２） 東海村都市計画法の規定による開発行為等の許可に関する施行細則（平成２５年東海村規則第２１号。以下「施行細則」という。）

（３） 茨城県が定める開発行為の技術基準（昭和５０年５月１日施行）

（４） 茨城県が定める茨城県開発審査会付議基準（昭和６２年４月１日施行）

（５） 前各号に定めるもののほか、茨城県が定める開発行為に係る審査，取扱い，技術等に関する基準

（開発行為等の原則）

第５条 事業者は，開発行為等の計画（以下「開発計画」という。）が，関係法令及び前条に掲げる条例等に適合するとともに，村の定める土地利用に関する計画，公共公益施設に関する計画等と整合性を保つよう努めるものとする。

２ 事業者は，公共公益施設の整備に当たっては，関係機関と事前に協議のうえ，環境の保全，災害の防止及び通行の安全に配慮しなければならない。

３ 事業者は，開発行為等に当たり，開発区域の周辺地域における自然環境及び生活環境に配慮するとともに，公共公益施設の整備状況に留意しなければならない。

４ 事業者は，原則として，開発区域内の電柱を村に帰属することとなる土地に設置してはならない。

（公共公益施設の整備の原則）

第６条 事業者は，この要綱の定めるところにより，開発行為等の規模，予定建築物の用途，開発区域の周辺の状況等に応じ，原則として自己の負担において，開発行為等に伴って必要となる公共公益施設を有効かつ適切に計画し，整備しなければならない。

（標識の設置等）

第７条 事業者は，開発計画を周辺住民等に周知するため，開発区域内の見やすい位置に開発計画のお知らせ（様式第１号。以下「標識」という。）を設置しなければならない。

2 前項の規定により設置する標識は、第10条に規定する説明を行おうとする最初の日の30日前から工事完了の日まで設置するものとする。

3 事業者は、第1項の規定により標識を設置したときは、速やかに標識設置届（様式第2号）を村長に提出しなければならない。

（事前協議）

第8条 事業者は、開発行為等をしようとするときは、あらかじめ開発行為等事前協議申請書（様式第3号）に、次の各号に掲げる書類を添えて村長に提出し、土地の利用計画並びに公共公益施設の計画、設計、管理及び帰属、その他必要な事項について協議（以下「事前協議」という。）しなければならない。

（1） 施行細則第4条第1項に規定する設計説明書

（2） 位置図

（3） 開発区域となる土地の公図の写し（土地区画整理事業地内においては、仮換地図）

（4） 土地利用計画図

（5） 造成計画平面図・断面図

（6） 給排水計画平面図

（7） 予定建築物平面図・立面図

（8） その他村長が必要と認める書類

（意見聴取）

第9条 村長は、前条に規定する申請があった場合において、次の各号のいずれかに該当するときは、東海村街づくり検討委員会規程（昭和61年東海村規程第5号）に規定する東海村街づくり検討委員会の意見を聴くことができる。

（1） 村の定める土地利用に関する計画又は公共公益施設に関する計画等との調整を要するとき。

（2） 公共事業との調整を要するとき。

（3） その他村長が必要と認めるとき。

（開発計画の説明等）

第10条 事業者は、あらかじめ開発区域に隣接する土地（開発区域に隣接する土地が道路又は法定外公共物の場合は、当該道路又は法定外

公共物が仮にないものとした場合において接することとなる土地を含む。)の所有者及び当該土地にある建築物の所有者に対し、開発計画の概要等について説明するとともに、周辺住民等から要求があるときは、村と協議のうえ、説明会等の方法で説明しなければならない。

- 2 事業者は、前項の規定による説明を行ったときは、実施後10日以内に開発行為等説明報告書(様式第4号)により、その内容を村長に報告しなければならない。

(協定の締結)

第11条 村長は、事前協議が整ったときは、法第32条第1項の規定により、同意に係る書面(施行細則第5条に規定する公共施設の管理者の同意書をいう。以下「同意書」という。)を交付するとともに、村に帰属することとなる公共公益施設がある場合は、公共公益施設の管理、帰属に関する事項等について、当該事業者と協定を締結するものとする。

- 2 同意書及び協定書は、交付した日又は取り交わした日から起算して1年以内に法第30条に規定する許可申請の手続がされない場合には、その効力を失うものとし、事業者は、改めて事前協議を行わなければならない。ただし、村長が特別の理由があると認める場合は、この限りでない。

(計画変更の手続)

第12条 事業者は、同意書の交付を受けた後に、次に掲げる事項に変更が生じた場合は、改めて事前協議を行わなければならない。

- (1) 村が現に管理し、又は新たに管理することとなる公共公益施設に関する事項。ただし、村長が軽微と認める変更はこの限りでない。

- (2) その他村長が必要と認める事項

(取下げの届出等)

第13条 事業者は、事前協議が整う前に開発計画を取り止め、当該事前協議に係る申請を取り下げようとするときは、開発行為等事前協議申請取下届(様式第5号)を村長に提出しなければならない。

- 2 事業者は、事前協議が整った後に開発行為等を取り止めようとするときは、開発行為等取止届(様式第6号)を村長に提出しなければならない。

らない。

（敷地の区画変更等及び建築物の規制）

第14条 事業者は、法第36条第3項の規定による工事完了に係る公告（以下「工事完了公告」という。）の日以降に、当該開発行為等に係る敷地の区画変更等又は予定建築物以外の建築物の建築をしてはならない。ただし、村長が特別の理由があると認める場合は、この限りでない。

（道路の安全対策）

第15条 事業者は、道路管理者と事前に協議し、屈曲した道路、がけ、水路、歩道その他の交通の危険が伴うおそれのある場所には、ガードレール等の防護施設を設置するとともに、適切な交通安全対策を講じなければならない。

2 事業者は、開発区域内の街路灯、道路反射鏡その他の交通安全施設を自身の負担において整備しなければならない。

3 事業者は、開発区域内の道路の付属物として村が管理することとなる街路灯、道路反射鏡その他の交通安全施設の位置、規模等について、道路管理者と協議のうえ設置しなければならない。

4 事業者は、開発区域内の道路の用地において、当該用地外に築造される工作物の基礎等を入れてはならない。

5 事業者は、開発区域内の道路の境界を明示する境界杭又は境界プレートを堅固に設置しなければならない。

（防犯灯）

第16条 事業者は、防犯灯設置の必要性について、また、設置が必要な場合は設置の位置について、道路管理者と事前に協議しなければならない。

（ごみ集積所）

第17条 事業者は、住宅の建築を目的とする開発行為等を行う場合は、次に定めるところによりごみ集積所を設置しなければならない。

（1） ごみ集積所の規模は、計画戸数に0.25平方メートル（共同住宅（ワンルーム形式住宅を含む。）の場合には、計画戸数に0.2平方メートル）を乗じた面積を確保すること。

（2） ごみ集積所の位置は、環境政策課と協議の上、原則として開

発区域内の道路と接する場所に設置すること。

(3) ごみ集積所の構造等については、環境政策課と協議し、その指導に従うこと。

(4) ごみ集積所は、事業者又はごみ集積所の利用者が管理するものとする。

(安全対策)

第18条 事業者は、開発行為等に当たり、次に掲げる事態を生じさせないように、適切な措置を講じなければならない。

(1) 土砂崩れ、出水等による災害をもたらすこと。

(2) 河川及び水路の利水又は排水に支障を及ぼすこと。

(3) 排水路その他の排水施設の使用に支障を及ぼすこと。

(4) 交通に支障を及ぼすこと。

(5) その他村民及び村に被害を及ぼすこと。

2 事業者は、事故等により被害を及ぼしたときは、自らの責任において補償、原状回復等を行うとともに、再び被害が発生しないよう必要な措置を講じなければならない。

(紛争の処理)

第19条 事業者は、周辺住民等と紛争が生じたときは、誠意を持って話し合い、全て事業者の責任において当該紛争の解決に努めなければならない。

(公共公益施設の検査)

第20条 事業者は、第11条の規定により締結した協定（以下「協定」という。）により、村が管理することとなる公共公益施設の工事の施工状況について、その状況を公共公益施設を管理することとなる者に報告し、完了検査を受けなければならない。また、必要に応じて中間検査を受けなければならない。

2 前項の規定による報告及び検査の詳細については、公共公益施設を管理することとなる者と協議し決定する。

(公共公益施設用地の帰属時期及び手続)

第21条 村に帰属することとなる公共公益施設の用地は、協定により、所有権移転の登記が完了するまでの間は、事業者が管理するものとする。ただし、協定書において別段の定めをした場合は、この限りでな

い。

- 2 事業者は、法第36条第2項の規定により、検査済証の交付を受けたときは、公共公益施設用地帰属願書（様式第7号）に次に掲げる書類を添えて村長に提出しなければならない。

- （1） 法に規定する開発行為許可申請書に添付した公共公益施設の管理者に関する書類（新たに設置されるもの）の写し
- （2） 位置図
- （3） 公図の写し
- （4） 地籍測量図
- （5） 土地利用計画図
- （6） 印鑑証明書
- （7） 土地全部事項証明書
- （8） 登記承諾書兼登記原因証明情報
- （9） その他村長が必要と認める書類

- 3 事業者は、協定により、村に帰属されることとなる公共公益施設の用地と隣接地との境界に、あらかじめ村長が指定する境界杭を設置しなければならない。

- 4 事業者は、協定により、村に帰属されることとなる公共公益施設の用地に抵当権、質権、貸借権その他の所有権以外の権利が設定されているときは、法第36条第1項に規定する届出の日までに抹消し、又は消滅させなければならない。

- 5 事業者は、協定により、村に帰属されることとなる公共公益施設の用地について地目変更が必要な場合は、適正な地目に変更しなければならない。

（契約不適合責任）

- 第22条 村に帰属した公共公益施設の契約不適合責任の期間は、協定により、重大な過失による場合を除き、工事完了公告の日の翌日から2年間とし、当該期間中に補修等が必要になった場合は、事業者の責任において行わなければならない。

（村が管理を引き継がない公共公益施設の管理等）

- 第23条 村が管理を引き継がない公共公益施設は、協定により、事業者が責任を持って維持管理しなければならない。

- 2 事業者は、村に帰属しない公共公益施設及びその用地の権利を移転するときは、当該施設及び用地に係る維持管理の義務その他必要な事項を当該移転者に、文書により明確に知らせなければならない。

(報告、勧告等)

第24条 村長は、この要綱施行に必要な限度において、事業者又は開発行為等の設計者若しくは工事施工者等に対し、必要な報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告をすることができる。

(補則)

第25条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、村長が別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この告示は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の際、現に改正前の東海村開発行為等に関する指導要綱の規定によって提出された東海村開発行為等事前協議書の開発行為等については、なお従前の例による。