

御船町開発行為等の適正化に関する指導要綱手引き

令和5年7月

御 船 町

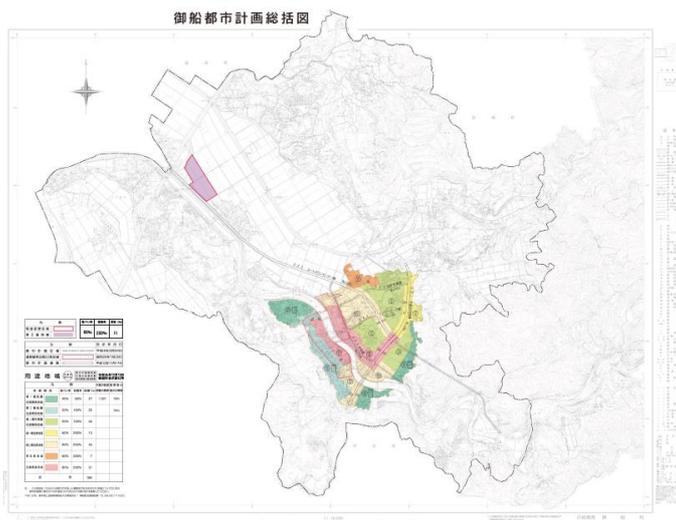
目 次

- この手引きについて 2 ページ
- 御船町開発行為等の適正化に関する指導要綱とは 3 ページ
- 適用範囲 3 ページ
- 手続きの流れ 3 ページ～8 ページ
- 事前協議関係機関 9 ページ
- 様式集 10 ページ～25 ページ
- 要綱全文 26 ページ～37 ページ

この手引きについて

この手引きは、非線引き都市計画区域内における開発事業について、町独自の手続きを説明したものです。

都市計画法による開発許可（熊本県）が必要な開発行為の規模については、非線引き都市計画区域については3,000平方メートル以上、都市計画区域以外の区域については10,000平方メートル以上とされていますが、御船町では「御船町開発行為等の適正化に関する指導要綱」を定め、都市計画法による開発許可制度とは異なる基準（開発区域の面積、技術基準など）を設けていますので、御船町で分譲、アパート、事務所や工場の建築等を計画される際は、この手引きをご一読のうえ、必要な手続きを行ってください。



御船町には「市街化区域と市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域（非線引き都市計画区域）」と、「都市計画区域以外の区域」が存在します。

地図の詳細は町ホームページでご確認ください。

<https://www.town.mifune.kumamoto.jp/page4719.html>

御船町開発行為等の適正化に関する指導要綱とは

御船町の美しい自然環境、魅力ある景観及び良好な住環境が町民の貴重な財産であることの認識のもとに、自然環境の保護及び保全を基調として、自然と調和した住みよい町づくり、並びに町民の健康で文化的な生活の維持及び向上を図るため、開発事業に対し適正な指導を行うことを目的として制定されました。

この要綱では、開発行為、建築行為その他町長が特に必要と認める事業をまとめて「開発事業」と定義しています。

適用範囲

要綱は、下記のいずれかに該当する場合、適用されます。

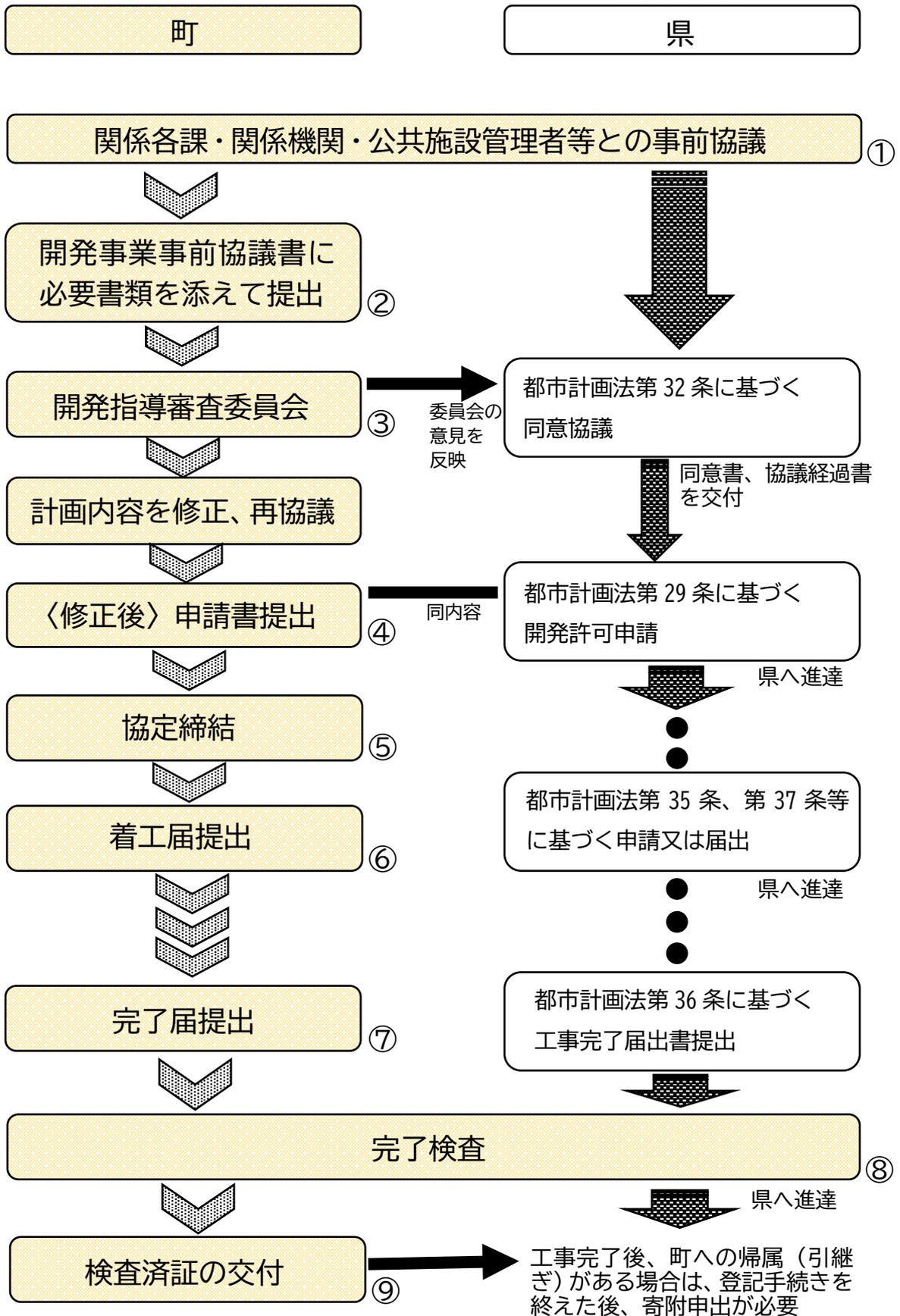
- ① 自己の居住用以外で行う開発行為で、開発区域の面積が 1,000 平方メートル以上のもの（1,000 平方メートル未満であっても、近接地において一体的な開発事業を行い、その面積が合算して 1,000 平方メートル以上となる場合を含む。）
 - ② 自己の居住用以外で地上 3 階建て以上のもの
 - ③ 集合住宅で、開発区域内の住戸数が 5 戸以上のもの
 - ④ 分譲を目的とした開発行為で、区画数が 5 区画以上のもの
 - ⑤ その他町長が特に必要と認めるもの
- ※ ⑤については、周囲の環境等に影響を与える可能性があると考えられるものを想定しています。①から④までに該当しない場合であっても、計画内容によっては適用を受ける場合がありますので、まずは建設課までご相談ください。

手続きの流れ

適用を受けるものについては、要綱に基づいた手続きが必要となります。

また、都市計画法に基づく開発行為に該当する場合は、町要綱及び都市計画法双方の基準を満たす必要があります。

次のページに大まかな流れを掲載しますので、計画を立てる際の参考にしてください。



※町要綱に基づく開発事業が適用となるか、事前に建設課窓口等で確認してください。（確認する際に、開発区域の面積、地目、開発計画の構想等、必要な内容をご説明ください。）

- ① 開発事業の計画基準に従って土地利用計画図等を作成し、関係各課、関係機関、公共施設管理者等と事前協議を行ってください。
関係各課との協議の際は所定の様式を使用してください。（21 ページ）

主な協議先

- ◎開発事業に関する全体協議……建設課
- ◎町道、里道等の町管理道路……建設課（農道の場合は農業振興課（整備係））
- △水路（農業用水路以外）……建設課
- △農業用水路……農業振興課（整備係）
- ◎雨水及び浄化槽の排水放流先……建設課等
- ◎消防水利施設……危機管理防災課（危機管理防災係）
- ◎埋蔵文化財……社会教育課
- ◎農地転用……農業振興課（農地係）
- ◎給水施設……環境保全課（水道係）
- ◎し尿処理……環境保全課（下水道係又は環境衛生係）
- ◎ゴミ収集施設……環境保全課（環境衛生係）
- △公園、緑地又は広場……商工観光課
- △地籍調査……農業振興課（地籍調査係）

※『◎』の項目は必ず協議を行ってください。『△』の項目は必要に応じて協議を行ってください。

- 雨水排水の放流先が土地改良区所有（又は管理）の場合や、水利組合が管理している場合は、事前に協議し、同意を得てください。
- 隣接する地権者に開発計画を説明し、同意書を取得してください。同意書は、所定の様式を使用してください。（25 ページ）
また、同意書を得られない場合は、日時や具体的なやりとりの内容等を記載した経緯書を作成し、同意書に代えて提出してください。
- 行政区の区長等と協議し、必要に応じて説明会を開催し、開発事業説明会記録書（様式第2号）を提出してください。（他の方法で周知する場合はその旨を報告してください。）

- ② 受付締切日までに開発事業事前協議書（様式第1号）（11、12ページ）及び添付書類の正本1部と副本20部を建設課へ提出してください。締切日は毎月10日（土・日・祝祭日の場合はその翌日）、開発指導審査委員会は24日前後に開催します。

※副本20部については、締切日に間に合わない場合は委員会の日程決定後開催1週間前までに提出してください。

《開発事業事前協議書の添付書類》

- (1) 設計説明書（20ページ）
- (2) 開発事業に関する協議の一覧表（21ページ）
- (3) 開発区域の付近見取図及び位置図
- (4) 現況図
- (5) 土地利用計画平面図（給排水計画を含む）
- (6) 造成計画断面図
- (7) 公共及び公益施設の計画平面図、断面図、構造図（都市計画法による開発許可申請を行う場合）
- (8) 開発区域の土地の登記事項証明書、字図の写し
- (9) 予定建築物の平面図、立面図
- (10) 隣接地権者等の開発事業同意書（25ページ）
- (11) 他法令による許可書の写し、排水に関する同意書等
- (12) その他町長が必要と認めるもの
- (13) 委任状（開発事業申請に関する一切の権限を委任する場合）
（24ページ）

- ③ 開発指導審査委員会を開催します。開催当日は事業者（又は受任者）にご出席いただき、開発計画について説明をしていただくほか、計画内容や事業内容等について委員との質疑応答をしていただきます。

※受任者のみの出席の場合、事業者に必要な情報が行き届いていない事例が多発しているため、会議後は必ず事業者と情報共有をお願いします。

委員会後、意見等を取りまとめ、町から事業者へ通知しますので、事業者は、意見等を参考に、計画内容を修正し、再協議を行ってください。

都市計画法に基づく開発許可に必要な法第32条の同意協議申請は、このタイミングで提出してください。各課との協議が終わりましたら、建設課で取りまとめ、事業者に同意書（及び協議経過書）をお渡しします。

- ④ 関係各課、関係機関、公共施設管理者等との協議が完了し、計画内容の修正が終わりましたら、添付書類を添えて開発事業申請書（様式第3号）（15ページ）を提出してください。

《開発事業申請書の添付書類》 ※正副2部

- (1) 事前協議時と変更が生じた図面等
- (2) 開発事業に関する協定書（事業者押印済みのもの）（23ページ）
- (3) その他必要な書類（追加書類等）

また、都市計画法第29条に基づく開発許可申請を提出する場合は、この時に、県に提出する書類と同様のものを町へ提出してください。（町から県への進達が必要です。）

- ⑤ 町と事業者で協定書（23ページ）を取り交わします。



- ⑥ 工事に着手する前に、必要書類を添えて工事着工届（様式第5号）（17ページ）を提出してください。（建築確認申請事前調査報告書はこの段階で提出可能です。）

《工事着工届の添付書類》

- (1) 工事工程表
- (2) 法令等認可の写し
- (3) 現況（事前）写真

※工事着工後、事業内容に変更が生じる場合や、都市計画法に基づく申請、届出等が必要な場合は、随時ご相談ください。

- ⑦ 工事完了後、必要書類を添えて工事完了届（様式第6号）（18ページ）を提出してください。

また、都市計画法第36条に基づく工事完了届出書を提出する場合は、この時に、県に提出する書類と同様のものを町へ提出してください。（町から県への進達が必要です。）

《工事完了届の添付書類》

- (1) 工事工程写真
- (2) 竣工写真
- (3) 公共施設に関する協議書の写し
- (4) 位置図
- (5) 完成図
- (6) 確定測量図

- ⑧ 申請どおりに施工されているか、事業者（又は受任者）立会いのもと現地での検査を実施します。（工事施行者に立会いをお願いする場合があります。）
都市計画法第36条に基づく工事完了届出書は、検査完了後に進達します。

- ⑨ 完了検査の結果を通知します。要綱に基づく手続きはこれで完了です。

※事前協議や法第32条の同意協議の結果、公共施設を町に帰属する場合は、事業者による登記手続きが完了した後に寄附申出書等を提出していただく必要があります。その際は、事業者から町への所有権移転に必要な書類を添付してください。

《寄附申出書の添付書類》

- (1) 位置図（5万分の1）
- (2) 付近見取り図
- (3) 字図（法務局備え付けのもの）
- (4) 実測図（平面図、求積図等）
- (5) 登記簿謄本（証明書又は要約書）
- (6) 登記承諾書
- (7) 登記原因証明情報
- (8) 印鑑証明書・資格証明書（法人の場合）

事前協議関係機関

御船町の開発事業に関係する主な機関は次表のとおりです。
記載がないものもありますがご了承ください。

関係機関	協議内容	電話番号
県央広域本部 上益城地域振興局土木部 維持管理調整課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国道、県道等に関する事 ・ 県管理河川に関する事 ・ 屋外広告物に関する事 ・ 5ヘクタール未満の開発行為による調整池設置に関する事 	0967-72-1109
県央広域本部土木部 景観建築課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 5ヘクタール未満の開発行為等の規制に関する事 ・ 建築基準法に関する事 ・ 景観法又は景観条例に基づく届出に関する事 	096-333-2793
県庁建築課 宅地耐震化・指導班	<ul style="list-style-type: none"> ・ 5ヘクタール以上の開発行為等の規制に関する事 	(宅建) 096-333-2536 (盛土・開発) 096-333-2542
県庁河川課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 5ヘクタール以上の開発行為による調整池設置に関する事 	096-333-2506
県庁都市計画課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 熊本県景観計画及び景観条例に関する事 	096-333-2520
御船警察署	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路交通法に関する事 (交差点協議、乗入口設置等) 	096-282-1110
熊本県御船保健所	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土壌汚染対策法に関する事 	096-282-0016

様式集

開発事業の手続きに必要な様式です。

11-12 ページ (様式第 1 号) 開発事業事前協議書

13-14 ページ (様式第 2 号) 開発事業説明会記録書

15 ページ (様式第 3 号) 開発事業申請書

16 ページ (様式第 4 号) 開発事業変更申請書

17 ページ (様式第 5 号) 工事着工届

18 ページ (様式第 6 号) 工事完了届

19 ページ (様式第 7 号) 地位継承届出書

20 ページ 設計説明書

21-22 ページ 開発事業に関する協議の一覧表

23 ページ 開発事業に関する協定書

24 ページ 委任状

25 ページ 開発事業同意書

様式第1号(第18条関係)

開発事業事前協議書

年 月 日

御船町長 様

申請者 住 所
氏名又は
名称及び代表者名

(※)

(※) 法人の場合は、記名押印してください。

法人以外でも、本人（代表者）が手書きしない場合は、
記名押印してください。

電 話

御船町開発行為等の適正化に関する指導要綱第18条第1項の規定により、下記事業等について協議します。

開発区域の地名、地番	御船町大字 字
開発区域の面積	(公) 平方メートル (実) 平方メートル
開発事業の目的	
予定建築物等の用途	
予定建築物等の面積	m ²
階数及び戸(区画)数	

開発事業の場所が一筆でない場合は別紙に記入してください。

様式第2号(第19条関係)

開発事業説明会記録書

年 月 日

御船町長 様

申請者 住 所

氏名又は

名称及び代表者名

(※)

(※) 法人の場合は、記名押印してください。

法人以外でも、本人(代表者)が手書きしない場合は、
記名押印してください。

電 話

御船町開発行為等の適正化に関する指導要綱第19条第2項の規定により、次のとおり報告します。

開 発 区 域 の 地 名 、 地 番	御船町大字 字	
開 発 事 業 の 目 的		
予 定 建 築 物 等 の 用 途		
説 明 会	期 日	年 月 日 (曜日)
	時 間	時 分 ~ 時 分まで
	場 所	
	対 象 地 域	※地図等で示したものを添付してください。
	出 席 者	※主催者(事業者側も含む)リストを添付してください。

説明会の当日配布した資料を添付してください。

様式第3号(第21条関係)

開発事業申請書

年 月 日

御船町長 様

申請者 住 所
氏名又は
名称及び代表者名

(※)

(※) 法人の場合は、記名押印してください。

法人以外でも、本人（代表者）が手書きしない場合は、
記名押印してください。

電 話

御船町開発行為等の適正化に関する指導要綱第21条の規定により関係書類を添えて申請
します。

開 発 区 域 の 地 名 、 地 番	
開 発 区 域 の 面 積	
開 発 事 業 の 目 的	
予 定 建 築 物 等 の 用 途	
事 業 期 間	年 月 日から 年 月 日
設 計 者	住 所
	氏 名 TEL
工 事 施 工 者	住 所
	氏 名 TEL
他 法 令 の 手 続	

様式第4号(第22条関係)

開発事業変更申請書

年 月 日

御船町長 様

申請者 住 所

氏名又は

名称及び代表者名

(※)

(※) 法人の場合は、記名押印してください。

法人以外でも、本人(代表者)が手書きしない場合は、
記名押印してください。

電 話

御船町開発行為等の適正化に関する指導要綱第22条の規定により関係書類を添えて開発事業の変更を申請します。

協議年月日

事業の名称

事業の位置 御船町太字..... 字.....

変更の理由

変 更 事 項	変 更 前	変 更 後

様式第5号(第28条関係)

工 事 着 工 届

年 月 日

御船町長 様

申請者 住 所

氏名又は

名称及び代表者名

(※)

(※) 法人の場合は、記名押印してください。

法人以外でも、本人(代表者)が手書きしない場合は、

記名押印してください。

電 話

御船町開発行為等の適正化に関する指導要綱第28条の規定により、工事に着手しますので届け出ます。

協 定 年 月 日	年 月 日	第 号
開 発 事 業 名		
事 業 の 位 置	御船町大字 字	
工 事 着 工	年 月 日 (完成予定 年 月 日)	
工 事 施 工 者	住 所	
	氏 名	
	電 話	
工事工程表 現況(事前)写真 法令等認可の写し	受 付	

様式第6号(第29条関係)

工 事 完 了 届

年 月 日

御船町長 様

申請者 住 所

氏名又は

名称及び代表者名

(※)

(※) 法人の場合は、記名押印してください。

法人以外でも、本人（代表者）が手書きしない場合は、
記名押印してください。

電 話

御船町開発行為等の適正化に関する指導要綱第29条の規定により開発事業等に関する工事が、下記のとおり完了しましたので届け出ます。

協 定 年 月 日	年 月 日 第 号
開 発 事 業 名	
事 業 の 位 置	御船町大字 字
着 工 年 月 日	年 月 日
完 了 年 月 日	年 月 日

添付図書

- 1 工事工程写真
- 2 竣工写真
- 3 公共施設に関する協議書写し
- 4 位置図
- 5 完成図
- 6 確定測量図

検 査 年 月 日	年 月 日
検 査 員 氏 名	

受	
付	

様式第7号(第32条関係)

地位継承届出書

年 月 日

御船町長 様

申請者 住 所

氏名又は

名称及び代表者名

(※)

(※) 法人の場合は、記名押印してください。

法人以外でも、本人(代表者)が手書きしない場合は、
記名押印してください。

電 話

御船町開発行為等の適正化に関する指導要綱第32条第2項の規定により下記のとおり届け出ます。

協 定 年 月 日	年 月 日 第 号
被 継 承 人	住 所
	氏 名
継 承 の 原 因	
開 発 事 業 名	
事 業 の 位 置	
面 積 又 は 建 築 規 模	
継 承 年 月 日	
町 処 理 欄	受 付

継承の原因が相続の場合は登記事項証明書、合併の場合は法人登記事項証明書を添付すること。

設 計 説 明 書

設計の方針	開発事業の目的					
	基本方針					
開発区域の土地の現況	地 目	宅 地	農 地	山 林	池・沼	
	面積 m ²					
	比率 %					
	地 目	里道水路等町有地		その他	合 計	
	面積 m ²					
	比率 %					
土地利用計画	区 分	建築物の敷地		特殊工作物	公共施設用地	
		一般住宅	公共施設	敷地	道路	水路
	面積 m ²					
	比率 %					
	区 分	公共施設用地		そ の 他	合 計	
	面積 m ²					
比率 %						
1 都市計画関連	ア 用途地域	<input type="checkbox"/> 1低 <input type="checkbox"/> 2低 <input type="checkbox"/> 1中高 <input type="checkbox"/> 1住 <input type="checkbox"/> 2住 <input type="checkbox"/> 準住 <input type="checkbox"/> 近商 <input type="checkbox"/> 準工 <input type="checkbox"/> 指定なし				
	イ 都市計画施設	<input type="checkbox"/> 区域内 <input type="checkbox"/> 区域外				
2 給水施設	公営水道・専用水道・その他					
3 消防水利施設	消火栓	防火水槽		その他		
	ヶ所	基				
4 し尿処理	下水道・集中処理・単独浄化槽・合併浄化槽・くみ取り・その他					
5 予定戸数		6 計画人口		7 人口密度		
戸		人		人/ha		

開発事業に関する協議の一覧表

種別	協 議 年 月 日	協 議 先 協 議 者 氏 名	協 議 内 容
1 全体協議	/		
2	/		
3	/		
4	/		
5	/		
6	/		
7	/		
8	/		
9	/		
10	/		

以上、協議済であることを報告します。

年 月 日

申請者 住 所
氏名又は
名称及び代表者名

担 当 者

開発事業に関する協議の一覧表 (例)

種別	協議年月日	協議先協議者氏名	協議内容
1 全体協議	/		<p>計画の中で町と協議が必要な事項について記載してください。</p>
2 町道	/		
3 放流先	/		<p>土地利用計画図など、計画の概要が把握できる資料に計画内容を記載したものを添付し、<u>建設課維持管理係</u>まで提出ください。(計画内容の記載例：※放流先については南側町道側溝を利用。※敷地乗り入れ口は東側国道に2か所設置予定。※開発地内に農地(御船町大字〇〇123番地)有り。※下水道区域外のため合併浄化槽の設置予定。など、図面の余白に簡潔に記載してください。)</p> <p>また、確認が必要な事項については、直接担当者よりお尋ねしますので、問合せ先のわかる資料(名刺など)も併せて添付ください。</p>
4 消防水利	/		
5 埋蔵文化財	/		
6 農転許可申請	/		
7 給水施設	/		
8 尿尿処理	/		
9 ゴミ収集場所	/		
10	/		

以上、協議済であることを報告します。

年 月 日

申請者 住 所
氏名又は
名称及び代表者名

担 当 者

開発事業に関する協定書

熊本県上益城郡御船町（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）とは、乙が行う開発事業に関し、御船町開発行為等の適正化に関する指導要綱第27条の規定により、次のとおり協定を締結する。

（事業）

1 乙は、この協定の定めるところにより次の事業を行うものとする。

事業地の位置

事業目的

事業面積

事業期間 自 年 月 日
至 年 月 日

（開発事業に関する環境の保全）

2 乙は、次の各号に掲げる事項を遵守し前条に掲げる事業を実施するものとする。

ア 開発事業に当たっては、地形及び植生の改変を最小限にとどめ、自然の風致及び環境の保全を図るものとする。

イ 開発事業の実施に伴う土砂の流出、地すべり、出水その他の災害の防止について必要な措置を講じ、汚水雨水等による水質の汚濁を防止するものとする。

ウ 開発事業の実施により、既存の飲料水その他の生活用水、農業用水等の需要に支障をきたさないような措置を講ずるものとする。

エ 開発事業の実施により、農地に被害を及ぼすことのないような対策を講じ、被害を与えたときは、損害の補償及び復旧の措置を講ずるものとする。

オ 開発事業に当たっては、緑化対策を講じ、事業の実施により損なわれた植生の回復と修景に必要な措置を講ずるものとする。

カ 開発事業の実施段階で、文化財保護法第2条に定める文化財又は埋蔵文化財である可能性が高いものが発見された場合には、速やかに甲に報告し、その取扱いについて協議するものとする。

（用地の利用）

3 乙は、1に掲げる事業を実施するために取得した土地所有権その他の権利を事業本来の目的以外の用に供してはならない。

（地位の継承）

4 乙は、1に掲げる開発事業を承継人に継承する場合は、承継人にこの協定に定める事項をすべて、承継せしめるように措置しなければならない。

（その他）

5 御船町開発行為等の適正化に関する指導要綱及びこの協定に定めのない事項又は、詳細な事項については、甲乙協議して定めるものとする。

この協定の成立を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有するものとする。

年 月 日

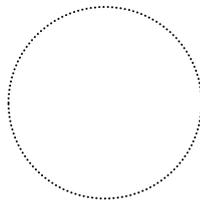
（甲） 御船町

御船町長

印

（乙）

印



委任状

御船町長 様

【開発事業内容】

開発区域の地名、地番 … 御船町大字 字
開発区域の面積 … (公) m² (実) m²
開発行為の目的 …
建築物等の用途 …
建物等の面積 … m²
階数及び戸（区画）数 …

【代理人】

氏 名 …
会 社 名 …
所 在 地 … 〒
電話番号 …

上記の者を代理人と定め、上記記載の開発申請に関する一切の権限を委任します。

年 月 日

委 任 者

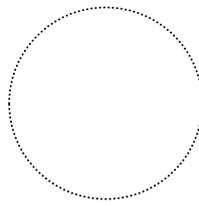
住 所

氏 名

(※)

(※) 法人の場合は、記名押印してください。
法人以外でも、本人（代表者）が手書きしない場合は、記名押印してください。

電話番号



開発事業同意書

御船町長 様

(土地の表示)

所 在 …
地 番 …
地 目 …
地 積 …

(建築予定建物の表示)

建物の種類 …
建物の構造 …
建物の規模 …
建築面積 …

(申請者)

住 所 …
氏 名 …

申請者 _____ が、上記記載の建物建築のため土地を開発されることに同意します。

年 月 日

所有隣接地

御船町大字 字 番地

所 有 者

住 所 _____

氏 名 _____

(※)

(※) 法人の場合は、記名押印してください。
法人以外でも、本人（代表者）が手書きしない場合は、記名押印してください。

御船町開発行為等の適正化に関する指導要綱

平成5年7月1日
告示第23号

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、御船町の美しい自然環境、魅力ある景観及び良好な住環境が町民の貴重な財産であることの認識のもとに、自然環境の保護及び保全を基調として、自然と調和した住みよい町づくり、並びに町民の健康で文化的な生活の維持及び向上を図るため、開発事業に対し適正な指導を行うことを目的とする。

(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）第4条第12項に定める行為をいう。
- (2) 建築行為 建築物又は特定工作物を建築し、又は建設する行為をいう。
- (3) 開発事業 前2号に掲げるもののほか、特に町長が必要と認める事業をいう。
- (4) 事業者 開発事業に関する工事の請負契約の発注者又は請負契約によらないで自らその工事を施工する者をいう。
- (5) 工事施工者 開発事業に関する工事の請負者又は自らその工事を施工する者をいう。
- (6) 開発区域 開発事業を行う土地の区域をいう。
- (7) 集合住宅 長屋、共同住宅等であつて、独立して居住の用に供される住戸、居住室等が複数ある建築物をいう。
- (8) 公共及び公益施設 道路、公園、緑地、上下水道、広場、河川、水路、消防、教育施設、交通安全施設、ごみ収集施設等の公共公益の用に供する施設をいう。
- (9) 公害 環境基本法（平成5年法律第91号）第2条第3項に定めるものをいう。

(適用の範囲)

第3条 この要綱は、次に掲げる開発事業に適用する。

- (1) 自己の居住用以外で行う開発行為で、開発区域の面積が1,000平方メートル以上のもの（1,000平方メートル未満であっても、近接地において一体的な開発事業を行い、その面積が合算して1,000平方メートル以上となる場合を含む。）
- (2) 自己の居住用以外で地上3階建て以上のもの
- (3) 集合住宅で、開発区域内の住戸数が5戸以上のもの
- (4) 分譲を目的とした開発行為で、区画数が5区画以上のもの
- (5) その他町長が特に必要と認めるもの

(適用の除外)

第4条 この要綱は、次の各号の開発事業については適用を除外することができる。

- (1) 国、県、町、これに準じる公共団体等が行う開発事業
- (2) その他町長が特に必要と認める開発事業
(利害関係者の同意)

第5条 事業者は、開発事業を施工しようとする場合には、その開発事業について地域住民の理解と協力及び意見の尊重、あわせて次の各号に掲げる利害関係者の同意を得るよう努めるものとする。

- (1) 開発行為に隣接する土地及び家屋の所有者
- (2) 開発行政区
- (3) 排水により影響を受けると認められる水利組合
- (4) 地下水採取により影響を受けると認められる土地及び家屋の所有者
- (5) 建築物により風日照等の影響を受ける隣地境界線よりおおむね20メートル範囲内の土地及び家屋の所有者並びに居住者
- (6) 電波の障害を受けると認める者
- (7) その他町長が特に影響を受けると認める者
(公共及び公益施設の整備)

第6条 事業者は、開発区域内及び開発区域外において新設又は改良移転を必要とする公共及び公益施設については、施設管理者等との協議を経て、原則として自ら必要な用地を確保し、かつ、自らの責任において整備しなければならない。

(公共事業の協力)

第7条 事業者は、開発区域内で国、県、町、これに準じる団体等が実施する土地利用に関する施策又は公共事業に協力しなければならない。

(自然環境の保全及び損害の補償)

第8条 事業者は、開発事業の計画及び施工に当たり、豊かな自然環境を保全する町の施策を理解し、かつ周辺環境の保護及び保全に十分配慮し、あわせて積極的に緑地、植林地等を配置し、植生の回復等のために適切な措置をとらなければならない。

- 2 事業者は、開発事業による災害及び公害の防止、住民の生命及び財産の保護、並びに文化財及び自然環境の保全のため最善の努力を払い、あわせて渇水、洪水等による被害、農地への直接的な被害等開発事業に起因して第三者に損害を与えたときは、自らの責任及び費用において直ちに損害を補償し、若しくは被災施設を復旧し、又は当該第三者との紛争を解決しなければならない。

(周辺の保全及び防災体制)

第9条 事業者は、開発事業に係る工事の施工に当たり、交通事故及び環境悪化を未然に防止するため、工事期間中に関係車両が利用する道路については、その交通量及び通勤並びに通学の時間帯を勘案して選定し、当該道路の沿線及び開発区域周辺に対する騒音、振動、粉塵の発生抑制に努めなければならない。

- 2 事業者は、開発区域への資機材搬入等のために町が管理する道路を使用する場合には、あらかじめ道路管理者に協議を行うとともに、その使用により当該道路を汚損又は破損した場合には直ちにその修繕を実施しなければならない。
- 3 事業者は、工事に当たり、開発区域内及びその周辺の地形、地質、過去の災害等の調査を行い、関係地域の意見等を徴して防災計画を立てるとともに、開発事業に係る工事に起因した土砂の流出を未然に防止するために、仮設沈砂池、仮設排水、土砂流出防止柵設置等の必要な仮設防災施設を設置しなければならない。
- 4 事業者は、開発区域内において想定外の土質変化、湧水、地盤沈下等が発生し、開発区域内及びその周辺に危険を及ぼす恐れが生じた場合は、直ちに開発事業を中断し、町長等へ届け出るとともに、周囲の安全が確保されるよう必要な措置をとらなければならない。
- 5 台風、集中豪雨等の気象情報がある場合は、事業者はあらかじめ開発区域内の警戒及び保全を行うこととし、現に土砂流出等の災害が発生した場合には、直ちに臨機の措置をとらなければならない。

(法令等の遵守)

第10条 事業者は、開発事業に当たり関係する個別の法令等を遵守しなければならない。

第2章 開発事業の計画及び設計基準

(開発事業の計画制限区域)

第11条 事業者は、次の各号に掲げる地域を含まないよう開発事業に関する計画を策定しなければならない。ただし、やむを得ないと認められる場合には町長と協議することができる。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）による農用地区域
- (2) 森林法（昭和26年法律第249号）による保安林、保安施設地区及び予定地域
- (3) 上水道、簡易水道等の水源に影響をおよぼすおそれのある区域
- (4) その他町長が特に必要と認める区域

(宅地開発の基準)

第12条 宅地開発を行う事業者は、宅地1区画の面積を原則として平均200平方メートル以上、かつ最低を175平方メートル以上としなければならない。

(建築物等の外観の制限)

第13条 事業者は、開発事業により建築物を建築する場合は、周辺の環境と調和した外観を有する建築物を建築するよう努めなければならない。

- (1) 屋根 周辺の景観と調和した形態とする。
- (2) 色 際だった赤、黄等の原色は禁止し、周辺環境との調和に配慮する。
- (3) 屋外広告物 大規模かつ醜悪な屋外広告物は禁止とする。
- (4) 高架水槽 屋上に設置する高架水槽等は、地上面から極力みえないように配慮する。また、やむを得ない場合には、遮蔽措置等を講じること

とする。

(集合住宅の制限)

第14条 事業者は、集合住宅を建築しようとする場合は、次に掲げる事項に従うこととする。

- (1) 開発区域の面積が1,000平方メートル以上の場合は、建ぺい率を40%以下とし、かつ、緑地帯6%を確保しなければならない。
- (2) 計画戸数に対して1台以上の駐車場を確保し、周辺空地、公道等における違法駐車が生じないようにしないようにしなければならない。
- (3) 駐車場の面積は、原則として1台当たり15平方メートルとすること。ただし、住居者及び利用者等の利便が図られるよう配置されており、開発の規模、地形等からやむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

(開発事業の計画基準)

第15条 開発事業に関する計画は、国、県、町その他公的機関の土地利用に関する各種計画に適合し、かつ、地域の公共福祉に資するものでなければならない。

2 事業者は、開発事業について、次の各号に掲げる技術基準に適合するように計画し、実行しなければならない。

(1) 道路

ア 開発区域内の道路は、原則として幅員5メートル以上とし、区域外の既設道路と適切に接続させ、道路交通の円滑な処理を行うとともに、道路勾配、その他の構造が道路交通の安全を確保できるものとする。

イ 原則として袋路状、階段状としないこと。

ウ 道路等の交差するところに接する宅地(角地)には隅切りを設けること。

(2) 交通安全施設及び防犯対策

ア 開発区域内の平面交差点又は見通しの悪い屈折部には、交通安全と事故防止のため、道路反射鏡その他の安全施設を設けること。

イ 道路に隣接して、がけ、水路、河川等があり、交通上危険が伴うおそれがある箇所には防護柵を設けること。

ウ 必要に応じて開発区域内に防犯灯等を設置すること。

(3) 公園、広場又は緑地

開発事業においては、公園、緑地又は広場(以下「公園緑地等」という。)について、防災、避難活動等を考慮し、かつ開発区域の規模、用途、周辺の状況等を勘案し、あわせて次に掲げる事項により適切に配置すること。

ア 公園緑地等の規模については、次の表に掲げる値以上とすること。ただし、50,000平方メートル以上の開発行為で予定建築物等の用途が住宅である場合は公園とし、主として第二種特定工作物の建設の用に供する開発行為については、公園の設置を必要としない。

公園の規模

開発区域の面積	公園の面積又は数
3,000 平方メートル未満	特に定めない
3,000 平方メートル以上 10,000 平方メートル未満	開発区域の面積の 3%以上で、かつ、1 箇所
10,000 平方メートル以上 50,000 平方メートル未満	開発区域の面積の 3%以上で、かつ、1 箇所 300 平方メートル以上
50,000 平方メートル以上 200,000 平方メートル未満	開発区域の面積の 3%以上で、かつ、1 箇所 300 平方メートル以上（うち 1,000 平方メートル以上のものが 1 箇所以上）
200,000 平方メートル以上	開発区域の面積の 3%以上で、かつ、1 箇所 300 平方メートル以上（うち 1,000 平方メートル以上のものが 2 箇所以上）

緑地又は広場の規模

開発区域の面積	緑地又は広場の面積又は数
3,000 平方メートル未満	特に定めない
3,000 平方メートル以上 50,000 平方メートル未満	開発区域の面積の 3%以上
50,000 平方メートル以上 200,000 平方メートル未満	開発区域の面積の 3%以上で、かつ、1 箇所 300 平方メートル以上（うち 1,000 平方メートル以上のものが 1 箇所以上）
200,000 平方メートル以上	開発区域の面積の 3%以上で、かつ、1 箇所 300 平方メートル以上（うち 1,000 平方メートル以上のものが 2 箇所以上）

イ 次の（ア）から（ウ）のすべてに該当する場合は、公園緑地等の設置は必要としない。

（ア） 開発区域の面積が 3,000 平方メートル以上 50,000 平方メートル未満の開発行為

（イ） 開発区域の周辺に相当規模の公園等が存する場合又は予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等の開発行為

（ウ） 開発区域の周辺に町内にある既設の街区公園（次表に掲げる面積 2,500 平方メートルを標準とする）以上の公園があり、新たな開発の区域全てが当該公園から誘致距離（次表の誘致距離）内にある場合でかつ、居住

者（予定建築物の用途が住宅以外のものである場合はその利用者等）が支障なくその公園を利用できる場合（公園管理者と協議を行うこと。）

公園の規模及び誘致距離は、都市公園法に準拠し、次表に掲げる値を標準とする。

区分	面積	誘致距離
街区公園	2,500 平方メートル以上	250 メートル以下
近隣公園	20,000 平方メートル以上	500 メートル以下
地区公園	40,000 平方メートル以上	1,000 メートル以下

ウ 公園の位置は、誘致距離等を考慮し、原則として開発区域の中央に設置すること。

エ 公園の面積が1,000平方メートル以上の場合は、2箇所以上の出入口を設置すること。また、出入口の幅は2.5メートル以上とし、むやみに車両が進入しないよう車止めを設置する等の措置を講じること。

オ 公園の出入口は、車いす、ベビーカーの乗入れが容易な形態とすること。

カ 公園の外周が道路、水路等に接する場合は、柵、塀等を設け、利用者の安全を図ること。

キ 公園内の雨水については、適切に排水するための対策を講じること。

ク 公園設備の設置については、あらかじめ町の公園管理担当課と調整すること。

(4) 河川

開発区域内及び開発区域外の河川の改修整備並びに流量調節施設等の施工を行う場合は、関係法令の定めるところにより計画し、事前に監督官庁及び町長と協議のうえ、その指示に従うこと。

(5) 防災施設

がけくずれ、土砂の流出、地すべり、出水その他の災害の防止について必要な措置を講じ、治山、治水及び水源の涵養に支障をきたさないものであること。

(6) 水道水源

水道水源の周辺開発など、何らかの影響を及ぼすと思われる開発行為については、水道法（昭和32年法律第177号）第2条に定める「水源の清潔保持」のための適切な防止策を講じること。

(7) 給水施設

ア 給水区域外で開発事業を行う場合は、既存の飲料水その他の生活用水、農業用水等の需要に支障をきたさない能力及び構造を有すること。

イ 開発事業において町からの給水を計画している場合、御船町水道事業条例（平成29年条例第9号）の規定により給水施設を施工すること。

(8) ごみ収集場所

開発区域内には、ごみ収集の円滑を図るため、回収しやすい場所にごみ収集場所を確保して、衛生上支障が生じないように措置すること。なお、設置に

際しては、次に掲げる事項によること。

ア ごみ収集場所の面積は、計画戸数10戸当たり2.0平方メートル（幅2.0メートル×奥行1.0メートル）を標準とし、燃やすごみと紙製資源物等を一時保管する収集箱が設置できる構造とする。また、底部はコンクリート舗装等により清掃時の排水が容易となるよう勾配を設けるものとする。

イ 設置場所は、道路に面し、収集車両が横付けして、円滑に収集できる場所とすること。

(9) 排水処理

開発区域内の排水施設は、原則として雨水と汚水とを別々の管路で排水する分流式にするものとし、次の方法のいずれかによらなければならない。

ア 個別浄化槽方式 し尿及び生活雑排水の処理を行う合併処理浄化槽とする。なお、処理された放流水は地下浸透させることなく、放流先を確保し、又はその他の方法により適切に処理しなければならない。

イ 下水道式 下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第2号に定める下水の処理及び同条第3号で定める終末処理場を有するものとする。

(10) 消防用施設

次に掲げる事項により、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）による消防に必要な水利施設を設置すること。

ア 消防水利は、消防車が容易に取水できること。

イ 防火水槽は、吸管の投入が円滑に行われる構造とし、当該作業が円滑に実施できる場所に設置すること。

ウ 開発区域の近隣に消防水利がある場合で、その消防水利の中心から半径140メートルに開発区域全域が含まれる場合は、消防水利の設置を省略することができる。

(11) 自然環境の保護及び保全

開発区域内において、積極的に緑化対策を講じ、あわせて自然環境を保護及び保全する対策を講じること。

(12) 法面の修景

ア 開発区域内の擁壁、又は、擁壁でおおわれないがけ及び法面は、石張り、芝張等により既存の景観を損なわないようにすること。

イ 法面の高さは、5メートル以下とする。

(13) 農地の保全

開発区域外の周辺農地に被害を及ぼすことのないような対策を講じること。

(14) 日照の確保

建築物の建築に際し、隣接地等に日照が十分に確保されるように計画されていること。

(15) 電波障害

開発事業により電波の障害が発生したときは、これを防止するため必要な施設を事業者の負担で設置し、かつ、維持管理においても事業者の責任において行うこと。

(16) 環境対策

ア 開発事業により公害が発生し、又は発生するおそれがある場合は、直ちに工事を中止しその原因を除去すること。

イ 開発事業が完了した後に公害が発生し、その原因が当該開発事業による場合は、事業者の負担で補償及び改修を行うこと。

(17) 管理体制

ア 開発事業で整備した施設で第三者に管理委託をする場合は、事前に管理体制を明確にする措置を講じること。

イ 集合住宅の入居者遵守事項を定め、入居者に徹底し、あわせて近隣関係者、関係行政区等との協定事項を遵守し、かつ、承継者等へも周知徹底を図る措置を講じること。

(18) 文化財の保護

開発事業に係る工事の施工に際し、事前に調査するとともに埋蔵文化財が出土したときは、直ちに工事を中止して、町教育委員会に届け出て指示に従うこと。

(19) 事業者の能力等

事業者当該開発事業を行うために必要な資力及び信用があり、あわせて土地の性状等からして当該開発事業の遂行が不可能でないこと。

(20) 雨水排水処理施設

ア 開発区域内の雨水については、その用途及び開発面積に関わらず流出抑制対策を講じるものとし、原則として開発区域内で雨水の処理をしなければならない。ただし、開発区域の周辺に河川、水路、道路側溝等（以下「河川等」という。）がある場合で、河川等の管理者（土地改良区等の水利管理者を含む。）が開発区域から排出される雨水の流末として同意し、又は放流を許可したものについてはその限りでない。

イ 開発区域内の雨水排水処理施設は、開発の規模、地形、地質及び状況を十分考慮して、計画雨水量を有効かつ適切に処理できる構造及び能力のものとし、放流先の排水能力、利用状況、その他の状況を勘案して河川等に接続させなければならない。ただし、放流先の排水能力を超える場合は、町と協議のうえ調整池等を設置しなければならない。

ウ 排水施設の構造は、堅固で耐久性を有する材料を使用した構造とすること。

(21) 地盤、がけ等の安全措置

ア 開発区域内は、原則として災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊区域を含まないものでなければならない。

イ 切土又は盛土をする場合において、がけの上端に続く地盤面は、特別の事情がない限り、そのがけの反対方向に雨水、地表水が流れるように勾配をとらなければならない。

ウ 切土をする場合において、切土をした後の地盤にすべりやすい土質の層があるときには、地盤にすべりが生じないように、くい打ち、土の置き換えなどを措置しなければならない。

エ 盛土をする場合においては、雨水、地表水等の浸透によるゆるみ、沈

下、崩壊を防ぐために、締固めなどを措置しなければならない。

オ 著しく傾斜している土地において盛土をするときには、盛土をする前の地盤と盛土が接する面は、すべり面とならないように断切りその他を措置しなければならない。

(その他の基準)

第16条 前条の基準に定める以外の基準については、関係法令等の定めるところにより監督官庁及び町長の指示するところによる。

(計画基準の緩和等)

第17条 町が、開発区域を含む地域の整備計画を別途策定し、その計画内容の実現に資する開発事業と町長が判断した場合は、第15条の計画基準の一部を緩和することができるものとする。

2 その際、町長は、地域の整備計画の内容を関係住民に公表し、意見を公聴することを自ら課すものとする。

第3章 開発事業の協議申請等

(事業計画の事前協議)

第18条 開発事業を行う事業者は、土地の所有権その他の使用収益を目的とする権利の設定又は移転をする契約を締結する前に、開発事業事前協議書(様式第1号)を町長に提出し、この要綱に規定する事項についてあらかじめ協議しなければならない。

2 開発事業事前協議書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 設計説明書
- (2) 開発事業に関する協議内容がわかるもの
- (3) 開発区域の付近見取図及び位置図
- (4) 現況図
- (5) 土地利用計画平面図(給排水計画を含む)
- (6) 造成計画断面図
- (7) 公共及び公益施設の計画平面図、断面図、構造図(都市計画法による開発許可申請を行う場合)
- (8) 開発区域の土地の登記事項証明書、字図の写し
- (9) 予定建築物の平面図、立面図
- (10) 隣接地権者等の開発事業同意書
- (11) その他町長が必要と認めるもの
- (12) 委任状(開発事業申請に関する一切の権限を委任する場合)

3 第1項の申請は、都市計画法による開発許可申請、建築基準法による建築確認申請等の諸手続に先立ち行うものとする。

(関係者等への周知)

第19条 事業者は、近隣関係者及び関係行政区に対し、事前に計画の内容、工事施工方法等について説明会を実施するものとする。ただし、関係行政区の代表者等との協議により、その他の方法での周知となった場合はこの限りでない。

2 事業者は、前項の規定により説明会を開催したときは、開発事業説明会記録書(様式第2号)を町長に提出しなければならない。

(事前協議終了の通知)

第20条 町長は、開発等の計画が町の施策に適合していると判断したときは、事業者に必要な事項を通知するものとする。

(申請)

第21条 事業者は、開発事業申請書(様式第3号)を監督官庁に許認可の申請をする前に町長に提出しなければならない。

(変更申請)

第22条 事業者は、開発事業のうち、次の各号について変更しようとする場合は、開発事業変更申請書(様式第4号)を町長に提出し、その同意を受けなければならない。

- (1) 開発事業の区域及び面積
- (2) 開発事業を行う土地又は建築物の利用目的
- (3) 開発区域内に計画された建築物その他の施設の種類及び規模
- (4) 工事の着手及び完了の時期
- (5) 工事の設計及び規模
- (6) 工事の設計者及び工事施工者
- (7) その他町長が必要と認める事項

(事業計画の再協議)

第23条 事業者が協定の締結後、2年以内に着工しない場合は、着工の6月前までに町長と再協議しなければならない。

2 前項による手続は、町長が別に定める。

(開発指導審査委員会)

第24条 町長は、別に定めるところにより御船町開発指導審査委員会(以下「審査委員会」という。)を置き、第18条及び第21条並びに第22条の規定により申請された開発事業を審査させるものとする。ただし、第22条の規定による開発事業の軽微な変更については、審査委員会の審査を省略することができる。

(指導、助言及び勧告)

第25条 町長は、前条の規定により審査委員会の意見等をふまえ、必要と認められるときは事業者に対し、適切な措置をとるべく指導、助言及び勧告をすることができる。

(回答)

第26条 町長は、委員会の審査の結果に基づき、開発事業の適否を決定し、当該申請書を受理した日から起算して30日以内に事業者へ回答するものとする。

(協定の締結)

第27条 事業者は、前条の規定により開発事業が適切である旨の回答を受けた場合は町長と協定を締結し、かつ、開発事業の施工に際しては、信義誠実の原則に従って行わなければならない。

(着工届)

第28条 事業者は、開発事業に着手するときは工事着工届(様式第5号)を町長に提出しなければならない。

(完了届)

第29条 事業者は、開発事業が完了したときは、工事完了届（様式第6号）を町長に提出しなければならない。

(完了検査)

第30条 町長は、完了届が提出されたときは、速やかに当該工事がこの要綱の規定に適合しているかどうかについて検査し、その結果について事業者に通知するものとする。

2 当該工事がこの要綱の規定に適合していないときは、改善等について指示することができる。

(立入検査等)

第31条 町長は、この要綱の施行に必要な限度において、事業者に対し、開発事業に関し報告させることができる。

2 町長は必要があると認めるときは、町長の指定する職員を当該開発区域に立ち入らせ、開発事業についての調査をさせることができる。

3 前項の場合には、当該職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(地位の承継)

第32条 第27条の規定による協定を締結した事業者から当該開発区域内の土地の権限を取得し、当該計画に即した開発事業を行おうとする事業者は、協定していた事業者が有していた地位を承継することができる。

2 前項の規定により地位を承継しようとする事業者は、地位継承届出書（様式第7号）を町長に提出しなければならない。

(要綱に従わない者に対する措置)

第33条 町長は、この要綱に従わない事業者又は工事施工者に対しては、次の各号に掲げる事項の協力をしないものとする。

(1) 関係法令との調整

(2) 開発事業に係わる公共及び公益施設の整備等

第4章 雑則

(引継ぎ及び管理)

第34条 この要綱の規定により事業者が設置した公共及び公益施設の引継ぎの有無及び管理方法については、必要に応じて町長と協議するものとする。

2 前項の規定による協議の結果、町の管理に属することとなる公共及び公益施設は、協議に基づき引継ぎ手続が完了するまでの間は、事業者が管理するものとする。

(周知義務)

第35条 事業者は、自らの管理に属する公共施設を買受者等に譲渡する場合には、その維持管理義務を文書で周知させ、あわせて買受者の同意書の写しを町長に提出しなければならない。

(登記事項)

第36条 事業者は、開発事業により設置した公共及び公益施設のうち、町の管理に属することとなるものについては、開発事業完了後、速やかに所有権移転登記に必要な手続を行うものとする。

(境界標の設置)

第37条 事業者は、開発事業により設置された公共及び公益用地のうち町の管理に属することとなるものについては、境界査定の確認の後、町長が必要と認められた査定地点に境界標を設置しなければならない。

(用途変更)

第38条 町長は、無償で譲渡された公共用地等(施設を含む。)を必要と認める場合はその用途を変更し、又は処分することができる。

(引継ぎ後の責務)

第39条 事業者は、設計及び工事の不備により工事完了後5年以内に町が引き継いだ公共及び公益施設に滅失又は破損が生じ、あるいはその周囲に損害を与えた場合は、事業者の負担において補修又は補強しなければならない。

(主管課)

第40条 この要綱による申出、申請、届出、報告等についての町の主管課は、建設課とする。

(その他)

第41条 この要綱に定めのない事項又は詳細な事項については、町長と協議のうえ決定するほか、この要綱の施行に関して必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行し、御船都市計画区域について適用する。

附 則 (平成6年4月28日告示第20号)

この告示は、平成6年4月1日から施行する。

附 則 (平成12年11月17日告示第29号)

この告示は、平成12年10月1日から施行する。

附 則 (平成15年10月8日告示第46号)

この告示は、平成15年10月1日から施行する。

附 則 (平成16年2月25日告示第14号)

この告示は、平成16年3月1日から施行する。

附 則 (平成18年3月24日告示第31号)

この要綱は、公布の日から施行し、平成17年11月1日から適用する。

附 則 (平成19年9月3日告示第24号)

この要綱は、公布の日から施行し、平成19年9月1日から適用する。

附 則 (令和2年3月23日告示第40号)

この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

附 則 (令和3年3月22日告示第39号)

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

附 則 (令和3年7月19日告示第83号)

この要綱は、告示の日から施行し、令和3年4月1日から適用する。

附 則 (令和4年3月25日告示第85号)

この要綱は、告示の日から施行し、令和4年4月1日から適用する。