川辺町開発事業指導要綱の運用について

第1 一般的事項

1. 法令等との関係

この要綱は、総合的な視野のもとで個々の開発事業について、その適否を判断するための措置を講じようとするものであり、適切な行政指導を行うことにより、法令等の規制を補完し、適切な措置を講じさせることを目的としているものである。

従って、法令等の規制により許認可等を要するものは、この要綱とは別にそれぞれの手続きを行う必要があるものである。

2. 開発事業の協議等

開発事業は、あらかじめ町長へ協議することによりその適正化を図ることとしているが、この協議は、その利用目的が土地利用に関する計画に適合しているかどうか、公共・公益的施設の整備の予定及び周辺の自然環境保全上不適切でないか等の点から判断をくださるものである。また、公共・公益的施設の技術的検討及び災害の防止、自然環境並びに生活環境の保全等について、これらの施設の配置、構造及び工程等設計の細部にわたる検討を行うものである。

なお、協議を検討するにあたり町長は、関係課（室）に諮り、相互の連絡調整等に遺憾のないよう、その運用に格段の配慮を払うものである。

3. 国・県等が行う開発事業

国・県等の行う開発事業はこの要綱より除外されているが、この要綱の意図する目的及び趣旨を十分に理解し、国・県等が自ら乱開発又は、町の財政の一時的圧迫につながる開発事業を行わないよう格別の配慮を依頼するものである。

第2 個別的事項

1. 用語の意義（第2条関係）

- (1) 「開発事業」とは、土地の区画形質の変更に関する事業をいい、社会福祉施設用地、医療施設用地、住宅用地、別荘用地、工場用地、倉庫用地、事務所等用地、店舗用地、遊戯施設用地、駐車場、資材置場、ゴルフ場及びその他のレジャー施設用地、墓園等、一定の利用目的のもとに行う事業をいうものであること。
- (2) 「一団の土地」とは、土地の利用目的、利用形態、物理的形状等からみて一体と認められる開発区域の土地をいうものであること。従って、2以上の土地の区画が地続きで

なく連単していない場合、また所有者、事業者が異なる場合であっても同一の企画のもとに一体の事業として行うものについては、これを一の事業として把握し、要綱を適用するものであること。

2. 適用範囲（第3条関係）

(1) 全体の開発事業を工事の時期により第一期計画、第二期計画と工期を分けて行う計画をしている場合であっても、全体の事業計画について協議を行うものとする。

(2) 要綱第3条第1項第2号に規定する「開発事業終了後」とは、開発事業が完了し、検査済証が交付された日からをいう。

(3) 要綱第3条第2項第7号に規定する「町長が別に定めるもの」とは、農林水産物の生産又は集荷の用に供する目的で行う農地の集団化、農林水産施設の用に供する土地の造成、土地改良及び養殖地の造成並びにこれらに類するもので、次に掲げる者が行う開発事業をいうものであること。

ア. 農地法（昭和27年法律第229号）の規定による自作農、小作農及び農業生産法人

イ. 農業経営基盤強化促進法（昭和55年法律第65号）の規定による農地保有合理化法人

ウ. 農業協同組合法（昭和22年法律第132号）の規定による農業協同組合又は農業協同組合連合会

エ. 森林組合法（昭和53年法律第36号）の規定による森林組合、生産森林組合又は森林組合連合会

オ. 水産業協同組合法（昭和23年法律第242号）の規定による漁業協同組合、漁業生産組合及び漁業協同組合連合会

カ. 土地改良法（昭和24年法律第195号）の規定による土地改良区

キ. 国又は地方公共団体の補助又は制度融資事業により開発事業を施行する者

(4) 要綱第3条第2項第9号に規定する「町長が別に定めるもの」とは、次に掲げる開発事業をいうものであること。

ア. 農地法第4条第1項及び同法第5条第1項の規定による農地を一時転用する開発事業

イ. 農林漁業者就業改善及び農村環境整備等の開発事業で、国又は県の補助により行う土地開発事業

ウ. 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第117条第1項の規定による事業の認定を受けた者がその事業の用に供するために行う土地開発事業

エ. 農村地域工業等導入促進法（昭和46年法律第112号）第5条第2項第1号の規定による工業導入地区内において工業用地を造成する土地開発事業

オ. 工場立地法（昭和34年法律第24号）第3条第1項の規定による工場立地調査簿に記載された工場適地内において工業用地を造成する土地開発事業

カ. 鉄道事業法（昭和61年法律第92号）第2条第1項の規定による鉄道事業若しくは同条第5項の規定による索道事業で、一般の需要に応ずるもの又は軌道法（大正10年法律

第 76 号) による軌道若しくは同法が準用される無軌道電車の用に供する土地を造成する土地開発事業

キ. 電気事業法 (昭和 39 年法律第 170 号) による電気事業の用に供する電気工作物並びに電源開発株式会社が設置し又は改良する発電施設又は送電変電施設の用に供する土地を造成する土地開発事業

ク. ガス事業法 (昭和 29 年法律第 51 号) によるガス工作物の用に供する土地を造成する土地開発事業

ケ. 水道法 (昭和 32 年法律第 177 号) による水道事業若しくは水道用水供給事業又は工業用水道事業法 (昭和 33 年法律第 84 号) による工業用水道事業の用に供する土地を造成する土地開発事業

コ. 土地収用法 (昭和 26 年法律第 219 号) 第 26 条第 1 項 (同法第 138 条第 1 項において準用する場合を含む。) の規定による事業の認定の告示 (他の法律により事業の認定の告示とみなされるものを含む。) に係る事業の用に供する土地を造成する土地開発事業

サ. 核燃料サイクル開発機構が核燃料サイクル開発機構法 (昭和 42 年法律第 73 号) 第 24 条第 1 項第 1 号に掲げる業務に供する施設である事業

シ. 林道建設事業

3. 事前協議・開発協議 (第 5 条及び第 6 条関係)

要綱第 6 条第 3 項に規定する軽微な変更とは、開発区域全体の土地利用計画及び造成計画に著しい変更を及ぼさないものであり、次に掲げる条件のすべてを満足するものであること。

- (1) 変更する面積の合計が、開発区域の 10%未満であるもの。ただし、その限度を要綱第 3 条第 1 項に該当する開発行為については 1, 000 m²とする。
- (2) ゴルフ場等にあつては、変更面積が各コースごとの 10%未満であるもの
- (3) 各工種ごとの事業量の変更が 10%未満でありかつ主要構造の変更がないもの
- (4) 工事施行者の変更
- (5) 工事の着手予定年月日又は完了予定年月日の変更
- (6) 用途変更及び造成を伴わない区画の変更
- (7) 道路、排水等の各管理者との協議内容の変更がないもの

4. 利害関係者への周知及び同意 (第 8 条関係)

要綱第 8 条第 1 項に規定する同意が必要と認められるものとは、隣接土地所有者及び権利設定者、地元区長等、当該土地において必要と思われる関係者とする。なお、開発区域が川辺町以外の行政に隣接する場合でも同様の対応とする。

説明においては、開発事業者、開発地地番、開発面積、開発目的、土地利用計画、工事計画、排水計画、ごみ処理計画、その他必要事項を丁寧に説明し理解を得ること。

5. 工事完了の届出及び確認（第 14 条関係）

要綱第 14 条第 2 項に規定する検査は、川辺町基盤整備課が行うものとする。

6. 公共施設等の帰属（第 15 条関係）

公共施設等を事業者から帰属を受ける場合は、当該公共施設等について帰属のための検査を行うものであり、その検査は原則として開発事業完了検査と同時に行うものとする。

この場合、検査は当該施設を管理することとなる担当課が行うものとする。開発事業を施行するにあたり必要な公共施設等を整備する場合は、原則として無償で土地、施設とも町に帰属すること。

7. 事務手続き

要綱に規定する書類の提出部数は、申請書については正副各 1 部、届出書については正 1 部とする。

ただし、事業計画の内容を検討する資料に供するため必要な場合は、指示する部数分の書類を提出するものとする。

申請時において書類不備の場合は、受理しないものとする。

8. その他

事業者は、開発区域の面積にかかわらず、川辺町開発事業指導要綱を参考に諸施設の整備等をされることが望ましい。