

砥部町開発指導要綱

平成17年1月1日

砥部町告示第45号

(目的)

第1条 この告示は、砥部町内において行われる開発事業に関し、一定の基準をもって適正に指導することにより、秩序ある明るく住みよい「まちづくり」を図り、もって公共福祉の増進に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この告示において、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) 開発事業 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及び現在の土地利用を著しく変更する行為
- (2) 開発区域 開発事業を行う土地の区域
- (3) 事業者 開発事業を行う者
- (4) 公共公益施設 道路、公園、緑地、広場、河川、水路、上下水道、交通安全施設、消防の用に供する施設、学校教育施設、社会教育施設その他公共公益上必要な施設

(適用範囲)

第3条 この告示は、本町の区域内で行う次に掲げる開発事業に適用する。

- (1) 開発区域面積（実測面積とする。）が1,000平方メートル以上の開発事業
- (2) 同一の事業者が、開発事業の完了の日から3年以内に隣接地で行うもので、その合算した開発区域面積が1,000平方メートル以上の開発事業

2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる開発事業については、この告示の規定は適用しない。

- (1) 自己の居住の用に供する住宅を建築する開発事業
- (2) 国又は地方公共団体が行う開発事業
- (3) その他町長が土地利用上特に支障がないと認める開発事業

(事前協議)

第4条 前条の規定により、この告示が適用されることとなる事業者（以下「事業

者」という。)は、関係法令の許認可申請等を行う前に、開発事業事前協議申出書(様式第1号)を町長に提出し、開発事業の計画についてあらかじめ協議しなければならない。

2 町長は、前項の協議を申し出た事業者に対し、この告示に基づく総合的な調整及び指導を行うものとする。

3 町長は、第1項に規定する協議が整ったときは、開発事業事前協議同意通知書(以下「同意通知書」という。)を交付するものとする。

4 事業者は、同意通知書を受けた後に当該事業計画を変更しようとするときは、第1項の例により再度協議をしなければならない。ただし、町長が軽微な変更であると認めるときは、この限りでない。

(土地利用計画)

第5条 事業者は、土地利用計画の策定に当たっては、砥部町総合計画及び本町のまちづくりに関する諸計画との整合を図り防災面に配慮するとともに、公共公益施設の位置及び規模等について、地域の現状を考慮し立案しなければならない。

(開発事業に関する周知措置)

第6条 事業者は、開発事業の施行前に、次に掲げる者に対して開発事業の内容を周知し、理解を得るよう努めなければならない。

(1) 周辺住民にあつては、開発事業の内容を周知すること。

(2) 地元代表者にあつては、開発事業の内容を説明するとともに、安全対策及び環境対策等について、協議すること。

(3) 地元水利代表者にあつては、開発事業の内容を説明するとともに、排水流末及び経路等について、協議すること。

2 事業者は、開発事業に関して周辺住民等から計画の説明会の開催等を求められたときは、正当な理由なくこれを拒んではならない。

(建築物の敷地面積等)

第7条 事業者は、良好な市街地環境の保全、形成を図るため、地域の特性等に応じて、次に掲げる基準に適合するよう開発事業を計画及び施行しなければならない。

(1) 宅地1区画の基準面積 165m²以上

(2) 都市計画区域外の建築物の建ぺい率、容積率、高さの制限

区 分	建ぺい率	容積率	高 さ
-----	------	-----	-----

住 宅	60%	200%	—
共同住宅	60%	200%	6階かつ20m以下

(技術基準)

第8条 事業者は、この告示に定めるもののほか、別に定める開発指導技術基準（以下「技術基準」という。）に適合するよう開発事業を計画及び施行しなければならない。

(公共公益施設の整備)

第9条 事業者は、自己の開発事業に必要な公共公益施設について、町長と協議の上、自己の負担により整備しなければならない。

(公共公益施設の引継ぎ)

第10条 事業者が整備を行った公共公益施設の引継ぎについては、各施設を管理することとなる者と協議を行い、定めるものとする。

(公共公益施設用地の帰属)

第11条 事業者は、本町に帰属する公共公益施設用地の所有権移転の登記手続きを工事完了検査後、速やかに行わなければならない。

2 本町に帰属する公共公益施設用地は、鉄筋コンクリート境界杭等で明確にし、実測面積と公簿面積が一致していなければならない。また、用地の所有者において、所有権以外の権利を抹消しなければならない。

(集会所用地)

第12条 事業者は、住宅団地等の開発事業については、計画区画数に応じて、技術基準に適合する集会所用地を確保しなければならない。ただし、付近に集会所等があり、これを利用できるとき、その他町長が必要がないと認めるときは、この限りでない。

(文化財の保護)

第13条 事業者は、埋蔵文化財包蔵地及びその周辺において開発事業を行うときは、事前に砥部町教育委員会（以下「教育委員会」という。）と協議するとともに、その指示に従い周知の埋蔵文化財包蔵地及びその周辺の文化財を保護するため必要な措置を講じなければならない。

2 事業者は、開発事業の施行に伴い、埋蔵文化財を発見したときは、直ちに当該工事を中止し、現状を変更することなく速やかに教育委員会に届け出て、その指示に従い必要な措置を講じなければならない。

(公害等の防止)

第14条 事業者は、開発事業により公害等が発生する恐れがあるときは、公害防止対策等、必要な措置を講じなければならない。

2 公害等が発生し、損害を与えたときは、事業者の責めにおいて、直ちに適切な措置を講じなければならない。

(交通安全対策)

第15条 事業者は、開発事業を行うときは、一般交通に障害及び迷惑を及ぼさないよう安全対策を講じなければならない。

(災害の防止)

第16条 事業者は、開発事業を行うときは、防災工事及び災害防止施設を施し、下流流域及び周辺地に災害又は被害を与えないよう十分な措置を行うものとし、災害若しくは被害が発生したとき、又は発生する恐れがあるときは直ちに当該工事を中止し、速やかに必要な措置を講じなければならない。

(開発事業の検査)

第17条 事業者は、開発事業の完了後、工事完了届出書(様式第2号)を提出し、町長の検査を受けなければならない。なお、町長は、必要に応じ中間検査を行うことができるものとする。

2 事業者は、前項に規定する検査の結果、不備な箇所があるときは、事業者の負担により改善しなければならない。また、町長は、協議の内容と相違なく施行されていることを確認したときは、検査済証を交付するものとする。

(協定の締結)

第18条 町長は、開発事業の適正な施行を確保するため必要があると認めるときは、事業者に対し、おおむね次に掲げる事項について協定を締結するよう要請するものとする。

- (1) 開発事業の開発区域及び内容に関する事項
- (2) 開発事業計画の遵守に関する事項
- (3) 地域住民への周知措置に関する事項
- (4) その他町長が必要と認める事項

(その他)

第19条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、その都度、事業者と協議の上、決定するものとする。

附 則

(施行期日)

- 1 この告示は、平成17年1月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の前日までに合併前の砥部町開発指導要綱の規定によりなされた手続その他の行為は、この告示の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則（平成22年9月15日告示第123号）

この告示は、平成22年10月1日から施行する。

様式第1号（第4条関係）

開発事業事前協議申出書

年 月 日

砥部町長 様

事業者 住所

氏名



砥部町開発指導要綱第4条第1項の規定により、次の開発事業について協議します。

- 1 開発区域の所在
- 2 開発区域の面積
- 3 開発主要目的
（予定建築物の用途）
- 4 工事施行者の住所、氏名
- 5 工事施行予定期間

様式第2号（第17条関係）

工事完了届出書

年 月 日

砥部町長 様

事業者 住 所

氏 名



砥部町開発指導要綱第17条第1項の規定により、開発事業に関する工事（同意番号
年 月 日 第 号）が次のとおり完了しましたので届け出ます。

- 1 工事完了年月日 年 月 日
- 2 工事を完了した開発区域又は 伊予郡砥部町
工区に含まれる地域の名称
- 3 添付図面等
完成図及び工事写真（工事写真、完成写真）