

# 明和町土地開発事業指導要綱

## 第1章 総則（第1条—第10条）

### （目的）

第1条 この要綱は、地域の特性を考慮し、本町域内で土地開発事業を行おうとする事業主に対し、法令に定めがあるもののほか、必要な基準を定めて、土地利用の調整及び環境の保全、乱開発の防止等を図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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 土地開発事業 開発行為及び施設整備に関する事業をいう。
- (2) 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、区画の変更、形質の変更、又は区画及び形質の変更を同時に行う行為をいう。
- (3) 施設整備 主として事業の用に供する目的で、土地の形質の変更を行う行為又は土地の利用目的を変更する行為をいう。ただし、農地改良及び一時転用等の行為を除く。
- (4) 開発区域 土地開発事業を施行する土地の区域をいう。
- (5) 事業主 土地開発事業にかかる工事の請負契約の注文者又は、請負契約によらないで自ら工事をするものをいう。
- (6) 公共施設 道路、公園、上下水道、消防の用に供する施設、広場、緑地、河川、水路、その他公共の用に供する施設をいう。
- (7) 公益的施設 教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の施設で、居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設をいう。

### （適用事業）

第3条 この要綱は、次の各号に掲げる土地開発事業について適用する。ただし、国、地方公共団体、公団、公社が行う土地開発事業を除く。

- (1) 開発区域の面積が、1,000㎡以上となる土地開発事業
- (2) 開発区域を3区画以上に分割して行う土地開発事業
- (3) 計画戸（室）数が8戸（室）以上の集合住宅、貸店舗、その他これらに類する建築物に係る土地開発事業
- (4) 用途が工業系の土地開発事業
- (5) 前各号以外にあっても、町長が特に必要と認めた土地開発事業

### （事業主の責務）

第4条 事業主は、土地開発事業を計画する場合、町が定める土地利用に関する計画又は構想に適合するよう努めなければならない。

2 事業主は、前項の土地開発事業計画の策定及び実施する場合は、地域住民の理解と協力が得られるように努めなければならない。

(事前協議)

第5条 事業主は、当該土地開発事業の計画について、あらかじめ町長に協議しなければならない。

2 町長は、前項の計画の協議においては、次の各号に掲げる事項を勘案して行うものとする。

(1) 当該土地開発事業が、町の定める土地利用に関する計画又は構想及び公共施設の整備に関する計画と適合し、かつ地域の発展に資するものであること。

(2) 当該土地開発事業について、災害防止、自然保護、文化財保護、公害防止等に対する十分な配慮がなされていること。

(3) 当該開発区域において必要な用水が確保されていること。

(4) 当該開発区域の住民に支障をきたさないよう、公共施設及び公益的施設が整備されるとともに、当該施設の費用負担について必要な措置が講ぜられること。

(5) 当該開発区域の利用計画、又は需要の見とおしが確実であること。

(6) 事業主に、当該土地開発事業を行うために必要な資力及び信用があること。

3 町長は、第1項の協議があったときは、明和町土地利用対策委員会の議を経るものとする。

4 第1項の協議をしようとする者は、土地開発計画協議書(様式第1号)に関係書類を添えて町長に提出するものとする。

5 町長は、当該土地開発事業の計画が第7条に規定する設計の基準に適合していると認める場合には、事業主に同意書(様式第2号)を交付しなければならない。

(事前協議の取り下げ、土地開発事業の廃止又は中止)

第6条 事業主は、前条第4項の規定により町長に提出した土地開発計画協議書を取り下げる場合は、土地開発計画協議取下書(様式第3号)を町長に提出しなければならない。

2 事業主は、前条第5項の規定による同意書の交付後に土地開発事業を廃止又は中止する場合は、土地開発計画(廃止・中止)届出書(様式第4号)を

町長に提出しなければならない。

(設計の基準)

第7条 事業主は、法令・通達及び県が定める基準（群馬県開発許可制度の手引）によるもののほか、別表に定める基準に適合するように工事の設計をしなければならない。

(防災の措置)

第8条 事業主は、当該工事により、利水若しくは排水に支障を及ぼし、又は土砂くずれ、出水等の被害を及ぼすことのないように適切な措置を講じなければならない。

(助言又は勧告)

第9条 町長は、開発事業の施行について、必要があると認めるときは、事業主又は工事施工者に対し、必要な助言又は勧告することができる。

(違反に対する措置)

第10条 町長は、事業主の施行する土地開発事業がこの要綱の規定に違反して施工されたときは、その事業主又は工事施行者に対して、当該工事を停止し、又は相当の期限を定めて、その違反を是正させるために必要な措置を求めることができる。

第2章 都市計画法第32条に関する事項（第11条—第14条）

(所有と管理の協議)

第11条 事業主は、都市計画法第32条の規定に基づき、新たに設置（道路後退、付替、拡幅、改修及び重複を含む。）される公共施設等の所有及び管理について、町長及び所轄庁並びに開設予定者と協議しなければならない。

2 町長との協議は、事業主が都市計画法第32条の規定に基づく協議申請書（様式第5号）に関係書類を添えて町長に提出するものとする。

3 事業主は、町以外と協議を行った場合は、協議が終了したことを証する書類を添付しなければならない。

(工事完了届)

第12条 事業主は、都市計画法第36条第1項の規定に基づく工事完了の届けを、特定行政庁及び公共施設等の管理者となる町長に提出しなければならない。

2 町長への届出は、公共施設等工事完了届（様式第6号）に関係書類を添えて提出するものとする。

3 この要綱で、特定行政庁とは、開発行為の許可権限を持つ群馬県知事（又は太田土木事務所長）をいう。

(検査)

第13条 事業主は、都市計画法第36条第2項の規定に基づく公共施設等の工事完了検査を、特定行政庁の実施する検査日（同時検査を含む。）までに受けなければならない。

（公共施設の帰属）

第14条 町長は、町の検査に合格し、特定行政庁が工事完了検査の検査済証を交付した開発事業に限り、第11条第1項により協議した内容に基づき、公共施設等の帰属を認めるものとする。

- 2 都市計画法第32条の規定に基づく公共施設等の帰属の手続きは、事業主が土地の帰属に係る申出書（様式第7号）に関係書類を添えて町長に提出するものとする。
- 3 事業主は、公共施設等の帰属に際し、地目変更登記及びその土地に対する事業主以外の権利をすべて抹消しなければならない。
- 4 登記に要する費用は、事業主が負担しなければならない。
- 5 町長は、帰属した公共施設等について、所有権移転登記の完了について（様式第8号）を事業主へ通知するものとする。

附 則（平成28年3月29日告示第23号）

- 1 この告示は、平成28年4月1日から施行する
- 2 この告示の施行の際、現に改正前の明和町土地開発事業指導要綱の規定により提出されている申請書は、この告示による改正後の明和町土地開発事業指導要綱の規定により提出されたものとみなす。

附 則（令和3年4月1日告示第 号）

この告示は、令和3年4月1日から施行する

別表（第7条関係）

区分	設計基準	所管部署
1. 道路	道路の幅員・構造・側溝等については、事前に所管部署と協議すること。	町道：都市建設課建設第1係・第2係 国・県道：館林土木事務所
2. 上水道	上水道施設を設置する場合には、別に所管部署と協議すること。	群馬東部水道企業団
3. 地下水	地下水は揚水しないこと。やむを得ず地下水を使用する必要があるときは、代替水の確保、節水及び水使用の合理化の措置を講じるとともに、別に所管部署と協議すること。	群馬県環境森林部環境保全課 (東部環境事務所) 産業環境課環境保全係
4. 排水施設  ①下水道  ②浄化槽  ③放流同意	<p>(1) 排水施設は、開発区域内で発生する雨水、生活排水により開発区域内外に溢水冠水の被害が生じないように、適切に配置すること。</p> <p>(2) 排水施設の流下能力の算定については、流下能力の安全率（暗渠の場合 1.5 倍（7割断面）開渠の場合 1.2 倍（8割断面））に 1/2 を乗じて得た計算値を基準（以下「排水能力」という。）とし、これと計画雨水量とを比較すること。</p> <p>計画雨水量が排水能力を超えた場合は、適切な対策を講ずること。</p> <p>(3) 生活排水は、公共下水道もしくは浄化槽により適切に処理すること。</p> <p>(4) 公共下水道への接続に関しては、事前に所管部署と協議すること。</p> <p>(5) 浄化槽によって処理した水を放流する場合は、法で定める基準に適合し、維持管理についても浄化槽法（昭和 58 年法律 43 号）の規定を遵守し、生活環境の保全に努めること。</p> <p>(6) 発区域内の生活排水を道路側溝及び水路等に放流する場合は、所管部署に事前に許可を得ること。</p>	<p>都市建設課都市開発係</p> <p>都市建設課都市開発係 都市建設課建設第1係・第2係</p> <p>都市建設課下水道係</p> <p>都市建設課下水道係</p> <p>町道水路：都市建設課建設第1係・第2係 国・県道：館林土木事務所</p>

④雨水	(7) 開発区域内で発生する雨水は原則宅地内処理とする。	所 都市建設課都市開発係
区分	設計基準	所管部署
5. ごみステーションの設置	良好な生活環境を確保するため、開発区域及びその周囲の状況により、計画戸(室)数が10戸(室)以上の場合にはごみステーションを設けるものとし、施設の設置にあたっては事前に所管部署と協議すること。	産業環境課環境保全係
6. 消防施設	(1) 「消防法」に基づく消防水利施設が設置されていない場合には、新たに消防水利施設を設けるものとする。 (2) 消防水利の規格、構造及び設置位置等については、所管部署と協議し、その指示に従うこと。	館林地区消防組合 群馬東部水道企業団 総務課危機管理係
7. 文化財の保護	(1) 所管部署に埋蔵文化財包蔵地の指定の有無について確認を取ること。 (2) 開発区域が埋蔵文化財包蔵地である場合、又は、指定区域外であっても工事施工中に文化財等を発見したときは、速やかに工事を中止し、直ちに所管部署に連絡しその指示に従わなければならない。	生涯学習課 (中央公民館)
8. 環境保全対策	(1) 環境保全対策に十分配慮し、万一処置しがたい事態が生じたときは、事業主の責任において必要な措置を講ずること。 (2) ばい煙、粉塵、汚水、廃液、騒音、振動、地盤沈下、悪臭、土壌の汚染等により人の健康又は生活環境上問題を生じることのないよう十分考慮すること。 (3) 中高層の建物を建築する場合は、電波日照等を妨げることのないようにするとともに、付近住民対策を講ずること。 (4) 梨の赤星病を防ぐために、梨園の周囲最低2km以内にビヤクシン類の植え付けをしないこと。	産業環境課環境保全係 群馬県環境森林部環境保全課 (東部環境事務所) 太田土木事務所 産業環境課農政係
9. 区画の面積	開発区域内の敷地の一区画の造成標準面積は 200 m <sup>2</sup>	都市建設課都市開発係

	とし、最低でも 150 m <sup>2</sup> 以上確保すること。	
区分	設計基準	所管部署
10. 安全対策	駐車場、資材置き場を設置する場合は、接する道路を通行する車両や、歩行者の安全に支障をきたさないように計画するとともに、特に資材置き場においては危険防止の見地から区域内に利用者以外の第三者の進入を防止するための対策を講じること。	都市建設課都市開発係
11. 駐車場の設置	共同（集合）住宅等の建築を伴う土地開発事業の場合は、入居者の自動車保有台数を想定し、一世帯一台以上の駐車施設を設けること。	都市建設課都市開発係
12. 防犯灯の設置	開発区域内には、住民の安全が確保されるだけの防犯灯を設置することとし、防犯灯の設置に関しては事前に所管部署と協議すること。	総務課危機管理係
13. 土砂の運搬	開発事業のために大量の土砂を運搬する場合は、住民の日常生活や公共施設等に支障を及ぼさないよう、必要な措置を講ずるものとする。	産業環境課環境保全係
14. 土砂の埋立等	埋立て等の区域の面積が 3,000 平方メートル未満であっても群馬県土砂等による埋立て等の規制に関する条例(平成 25 年群馬県条例第 47 号)を遵守すること。 また、土砂等による埋立て等の高さ及び法面の勾配、その他の技術的基準は、上記条例及び同条例施行規則を準用すること。	群馬県環境森林部廃棄物 ・リサイクル課 産業環境課環境保全係
15. 事業施工過程における責任	事業施工過程において、事業主の責に帰すべき理由により、開発区域及びその周辺の構造物、農作物その他に被害が生じたとき、又は、道路、河川、その他公共施設に損傷を与えたときは、当該管理者の指示を受け、事業主は責任をもって、その補償又は原状復元にあたるものとする。	
16. その他	開発事業でこの基準に定めのないものについては、別に町と協議するものとする。	

