

西原村開発行為等の基準及び手続に関する条例

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第2条第4項の規定により定める西原村の基本構想及び西原村むらづくり推進条例（平成15年条例第28号）第6条の規定に基づき、魅力ある住みよい村づくりを推進するために、本村における開発行為等に関する手続その他必要な事項を定めることにより、無秩序な開発を防止し、村民の健康でかつ快適な生活を営むために必要な自然環境及び生活環境の形成及び確保を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、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 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建築物の建築を目的としない土地の区画形質の変更をいう。
- (2) 建築物 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。）第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (3) 特定工作物 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第11号に定める工作物をいう。
- (4) 区画の変更 建築物の建築や特定工作物の建設のための道路、生けがき等による土地の物理的状況の区分の変更をいう。
- (5) 形質の変更 切土、盛土等によって土地の物理的形狀を変更すること。
- (6) 開発区域 開発行為を行う土地の区域をいう。
- (7) 村民 村内に住所を有する者をいう。
- (8) 村民等 村民、村内の居住者及び滞在者並びに土地又は建築物等の所有者又は占有者をいう。
- (9) 開発者 開発行為等を行おうとする者又は開発行為等を行う者をいう。
- (10) 工事施工者 開発者から開発行為等に関する設計、施工、監理その他工事等を請け負った者又は当該請負工事等の下請をする者をいう。
- (11) 集合住宅 アパート、マンション、リゾートマンション、メンバーズホテル等名称のいかんを問わず、事業者が入居者又は会員等を募集して、第三者に分譲（利用権を含む）又は賃借する建築物をいう。
- (12) 自然環境 生態系を含む自然資源及び景観をいう。
- (13) 生活環境 村民等の健康、生命及び財産にかかわる日常生活上の状態

をいう。

- (14) 歴史的、文化的環境 史跡、名勝、天然記念物、文化財等歴史的発展の上に重要な地域又は状態をいう。
- (15) 地域環境 前3号の総体をいう。
- (16) 公共施設 道路、公園、緑地、上下水道施設、広場、河川、水路、消防施設、環境衛生施設等の用に供する施設（土地を含む。）をいう。
- (17) 公益施設 教育施設、医療施設、集会施設、交通安全施設及び社会福祉施設等の用に供する施設（土地を含む。）をいう。

（村の責務）

第3条 村は、安全で良好な地域環境の形成を推進するため、この条例に基づき、開発者に対して必要な助言又は指導を行うものとする。

（村民の責務）

第4条 村民は自ら、適正な生活環境の保全に努めるとともに、この条例の目的を達成するために村が行う施策に協力するものとする。

（開発者の責務）

第5条 開発者は、地域社会の一員として、安全で良好な地域環境の形成を推進するため、自らの責任と負担において必要な措置を講じるとともに、村その他行政機関が実施する住環境の整備に関する施策に積極的に協力しなければならない。

- 2 開発者は、開発行為等の実施による周辺環境に及ぼす影響に配慮し、その影響を軽減するため、自らの責任において必要な措置を講じなければならない。
- 3 開発者は、良好な近隣関係が形成できるよう配慮するとともに、開発行為等に係る紛争や被害が生じたときは、自らの責任においてその解決にあたらなければならない。

（適用の範囲）

第6条 この条例は、次の各号のいずれかに該当する開発行為について適用する。

- (1) 自己の居住用の建築物以外の建築物を建築する目的で行う開発行為で、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、隣接して行う開発が一体的なもので、合算して面積が1,000平方メートル以上となる場合も含む。）
- (2) 建築物の建築を目的としない場合であっても、1,000平方メートル以上の土地の現状変更を行う行為
- (3) 3階以上の建築物を建築する目的で行う開発行為
- (4) 自己の居住用の建築物以外の建築物の建築を目的とする開発行為で3

戸以上の計画を有する開発行為

(5) 自己の居住用の建築物以外の建築物の新築又は増改築で、建築面積が100平方メートルを超えるもの又は高さが10メートルを超えるもの

(6) その他村長が特に必要と認める開発行為

2 同一の開発行為の開発者（開発行為を引き継いだ者を含む。）が、すでに完了した開発区域に隣接して、当該開発行為が完了した日から2年以内に、さらなる開発行為を行い、前項第1号及び第2号に規定する規模以上となる場合には、そのすべての面積を前各号に定める規模の対象とする。

（適用除外）

第7条 前条の規定にかかわらず、次に掲げる開発行為等については、この条例の全部又は一部を適用しないことができる。

(1) 国又は地方公共団体が行う公益上必要とされる開発行為

(2) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条の規定にもとづき行う開発行為

(3) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

(4) その他村長が特に必要と認める開発行為

第2章 開発行為の事前協議手続等

（開発行為計画策定前の事前調査及び調整）

第8条 第6条に規定する開発行為を行う開発者は、当該開発行為の計画策定に関係する事項について、事前に調査するとともに関係機関と調整を完了しておかなければならない。

2 村長は、前項の規定にもとづき開発者が行う事前調査及び調整に関して、村の施策との整合を図るため、開発者に対し、必要な助言又は指導をすることができる。

3 村長は、開発者が第1項に規定する開発行為計画策定前の事前調査を行うに当たり、必要と認める場合は、関係課との間で協議をさせなければならない。

（事前協議等）

第9条 第6条に規定する開発行為を行う開発者は、開発行為に関する法令に基づく許可、認可等の申請又は届出の手続きを行う前（それらの手続きを要しない開発行為にあつては、当該開発行為を行う前）に、当該開発行為の内容が、この条例に規定する基準に適合するかどうか、村長と協議（以下「事前協議」という。）を行わなければならない。

2 事前協議は、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、既に当該土地の所有権等を取得している開発者は、開発事業に必要な許可申請等を行う前に、関係図書を添付して村長

に申し出なければならない。

- 3 事前協議を行った開発行為について、変更が生じた場合は、当該変更に関する協議を行ったうえ、必要な書類を提出しなければならない。
- 4 村長は、第1項に定める協議にあたっては、村の施策との整合を図るため、開発者に対し、必要な助言又は指導を行うことができる。
- 5 前各項に定めるもののほか、必要な事項は規則で定める。

(利害関係者等への事前説明及び協議)

第10条 開発者は、前条に規定する事前協議を申し出る前に、あらかじめ開発行為の計画区域の周辺住民、利害関係者及び関係行政機関に申し出るとともに、次の各号について協議を整えておかななければならない。

- (1) 開発行為の計画内容に関する説明及び調整
 - (2) 開発行為区域の隣接土地所有者との協議及び開発行為区域内の諸権利者の同意
 - (3) 排水(汚水及び雨水等)放流先施設管理者との排水計画協議及び同意
 - (4) 公共施設等の整備及び引継ぎ等に関する協議
 - (5) 上水道給水計画についての協議
 - (6) 防災施設計画についての協議
 - (7) その他村長が特に必要と認めるもの
- 2 開発者は、当該開発行為について紛争の生じることのないよう、利害関係者の同意を得るように努めるものとする。
 - 3 開発者は、当該開発行為区域の近隣住民から説明を求められた場合は、速やかに開発行為等の計画内容を説明しなければならない。

(事前協議の審査)

第11条 村長は、開発者より事前協議の申し出があった場合は、開発行為の計画がこの条例の規定に適合するかどうか審査するものとする。この場合において、村長は、関係各課の意見の調整が必要であると認める場合は、西原村庁内開発調整委員会(以下「庁内開発調整委員会」という。)に審査させなければならない。

- 2 村長は、前項の審査にあたって、必要に応じて第41条に規定する西原村開発審議会に諮問することができるものとする。

(庁内開発調整委員会)

第12条 村長は、開発行為等に関し関係各課の意見の調整を図り、適切な指導を行うため、西原村庁内開発調整委員会(以下「庁内開発調整委員会」という。)を設置する。

- 2 庁内開発調整委員会に関し必要な事項は、村長が別に定める。

(事前協議の承認)

第13条 村長は、事前協議に係る計画を審査し、この条例の規定に適合していると認めるときは、開発者に対し承認書を通知するものとする。

2 前項に定めるもののほか、必要な事項は規則で定める。

(事前協議に係る継続協議)

第14条 村長は、事前協議に係る計画がこの条例の規定に適合しないと認めるときは、開発者に対し、計画の継続協議について通知するとともに、当該開発行為の変更について協議しなければならない。

2 開発者は、前項の規定により、村長から協議を求められた場合は、誠意をもってこれに応じなければならない。

3 村長は、開発者と、第1項の規定にもとづく継続協議において合意に達したときは、開発者に対し承認書を通知するものとする。

4 前各項に定めるもののほか、必要な事項は規則で定める。

(開発行為の計画変更)

第15条 開発者は、承認された開発行為について、規則で定める事項を変更しようとする場合は、速やかにその旨を村長に申し出るとともに、協議しなければならない。

2 村長は、前項の規定にもとづき、開発者から申し出があった場合は、第11条の規定にもとづき審査し、この条例の規定に適合していると認めるときは、開発者に対し承認書を通知するものとする。

3 村長は、第1項の規定にもとづき、開発者から申し出があった場合は、第11条の規定にもとづき審査し、この条例の規定に適合しないと認めるときは、開発者に対し、計画の継続協議について通知するとともに、当該開発行為の変更について協議しなければならない。

4 開発者は、前項の規定により、村長から協議を求められた場合は、誠意をもってこれに応じなければならない。

5 村長は、開発者と、第3項の規定にもとづく継続協議において合意に達したときは、開発者に対し承認書を通知するものとする。

6 前各項に定めるもののほか、必要な事項は規則で定める。

(協定の締結等)

第16条 村長は、第13条第1項及び第14条第3項の規定にもとづき承認した開発行為について、その計画内容等から特に必要と認めるときは、開発者と合意した事項等について協定を締結するものとする。

2 村長は、開発者の開発行為の内容変更について、第15条第2項の規定にもとづき承認したときは、開発者と合意した事項等について協定を締結するものとする。

3 開発者は、村長から協定の締結を求められたときは、誠意をもってこれに

応じなければならない。

4 第1項及び第2項に規定する協定の有効期間は、締結の日から起算して2年間とする。

5 前各項に定めるもののほか、協定の締結に関し必要な事項は、規則で定める。

(協定の遵守)

第17条 開発者は、前条の規定により締結した協定の内容に従い、当該開発行為を行わなければならない。

(開発行為の取下げ)

第18条 事前協議を行う開発者で、当該開発行為を取下げる場合は、速やかに規則で定めるところにより、その旨を村長に届け出なければならない。

2 村長は、事前協議に際し、当該開発者がその途中で6か月を超えて協議に応じなかった場合は、当該申請を取下げたものとみなす。

(開発行為の未着手及び再協議)

第19条 開発者は、第13条第1項及び第14条第3項の規定による承認の日又は第16条第1項及び第2項の規定による協定の締結日から起算して、2年間を経過してもなお着手しない開発行為については、その理由書を提出しなければならない。

2 開発者は、当該開発行為等の着手が前項に規定する期間を経過した場合は、開発行為の協議を改めて行わなければならない。

(開発行為の廃止)

第20条 開発者は、第13条第1項及び第14条第3項の規定により承認された当該開発行為を廃止するときは、遅滞なく、規則で定めるところにより、その旨を村長に届け出なければならない。

(工事着手の届出)

第21条 開発者は、当該開発行為に関する工事に着手する前に、工事着手届を村長に提出しなければならない。

(工事完了の届出)

第22条 開発者は、開発行為に関する工事を完了したときは、工事完了届を村長に提出しなければならない。

(工事完了の検査)

第23条 村長は、前条の規定による届出があった場合は、当該開発行為がこの条例に規定する事項及び第13条第1項及び第14条第3項の規定による承認及び第16条第1項及び第2項の規定により締結した協定の内容に適合しているか検査するものとする。

2 村長は、前1項の規定にもとづき、この条例及び協定の締結事項に適合す

ると認めるときは、開発者に通知しなければならない。

- 3 村長は、開発行為の進捗状況に応じ、必要と認めるときは、中間検査を行うものとする。
- 4 開発者は、第1項の規定による検査の結果、不備な箇所があるときは、速やかに是正しなければならない。

第3章 公共施設等の整備及び引継ぎ等

(公共施設等の整備及び引継ぎ等に関する事前協議)

第24条 開発者は、開発区域内及びその周辺において新設又は改良移転を必要とする公共施設等がある場合は、事前協議の前に、当該公共施設等の整備計画の策定及び引継ぎ等に関し、当該施設を引継ぎ管理することとなる者(以下「管理者」という。)との間で協議を整えておかななければならない。

- 2 村長は、前項の規定にもとづき、村が管理者となる当該公共施設等の協議にあたり、規則に定める主管課と協議させるとともに、協議した結果について、開発者と書面で取り交わすものとする。
- 3 開発者は、前項の規定による協議結果にもとづき、関係法令等を遵守し、原則として自らの負担において、公共施設等を整備しなければならない。
- 4 前各項に定めるもののほか、必要な事項は規則で定める。

(公共施設等の帰属移管調査等)

第25条 開発者は、前条第1項の規定により公共施設等の用に供する土地について無償で村に提供する旨合意されているものについては、公共施設の帰属移管の調査を申し出るとともに、帰属移管の関係書類を整備しなければならない。

- 2 村長は、前項の規定に基づき帰属移管の調査の申し出を受理したときは、当該公共施設等がこの条例に適合しているか確認するとともに、適合していないと認めるときは、開発者に手直しの工事を指導するものとする。
- 3 村長は、前各項の完了確認の結果、この条例に適合すると認めるときは、開発者に通知しなければならない。
- 4 前各項に定めるもののほか、必要な事項は規則で定める。

(公共施設等の管理引継ぎ及び土地の帰属)

第26条 開発者は、第24条第3項の規定にもとづき整備した公共施設等の管理引継ぎ及び土地の帰属に関して、第23条第1項に規定する検査確認後、適合すると認められた場合は、村の管理に属するものとする。

- 2 村長は、前項の規定にもとづき公共施設等の管理引継ぎ及び土地の帰属に同意した場合は、開発者に通知するものとする。
- 3 開発者は、第1項の規定にもとづき公共施設等を引継ぐ場合は、別に定める必要な図書を、村に提出しなければならない。

- 4 村長は、公共施設等の引継ぎの手続きを完了したときは、開発者へ通知しなければならない。
- 5 開発者は、村の管理に属することとなる公共施設等の引継ぎが完了したときは、速やかに、これを引き継がなければならない。
- 6 村の管理に属することとなる公共施設等は、協議に基づき引継ぎが完了するまでの間は開発者が管理するものとする。
- 7 前各項に定めるもののほか、必要な事項は規則で定める。

(用途変更)

第27条 村長は、無償で譲渡された公共用地等（施設を含む）を必要と認められる場合は、その用途を変更し又は処分することができる。

(瑕疵担保責任)

第28条 開発者は、工事の瑕疵により、工事完了後3年以内に村が引継いだ公共及び公益施設等に滅失又は破損が生じた場合は、開発者の負担において補修又は補強しなければならない。

第4章 開発行為の基準等

(開発行為の基準)

第29条 開発者は、良好な開発行為を実施するため、次に掲げる事項について規則で定める基準(以下「開発行為の基準」という。)に従い、開発行為を行わなければならない。

- (1) 1区画の面積に関する事項
- (2) 駐車場等の設置に関する事項
- (3) 既存樹木の保全等に関する事項
- (4) 緑地の確保に関する事項

- 2 前項各号に掲げる事項について、規定する技術基準の適用にあたり、開発行為の内容、開発行為区域の位置、開発行為区域周辺の土地利用の状況等から、当該技術基準によることが、必ずしも良好な住環境の保全及び形成を図る目的を達成することが適当でないと、村長が判断した場合においては、総合的な判断に基づいて、技術基準の適用を変更することができるものとする。
- 3 第1項各号に掲げる事項について、法令等により開発行為の基準と異なる基準が定められている区域においては、その異なる基準を開発行為の基準とみなす。

(公共公益施設等の整備)

第30条 事業者は、次に掲げる事項について規則で定めるところにより、開発事業の実施に関連して必要となる公共公益施設を自らの負担と責任において整備するとともに、当該開発事業に関連して村が行う公共公益施設の整備に協力しなければならない。ただし、公共公益施設の管理者が別にあるとき

は、その者と協議するものとする。

- (1) 道路に関する事項
- (2) 交通安全施設に関する事項
- (3) 公園、緑地又は広場に関する事項
- (4) 排水施設等に関する事項
- (5) 消防施設等に関する事項
- (6) 河川及び水路に関する事項
- (7) ごみ集積所に関する事項
- (8) 給水施設に関する事項
- (9) 集会所施設に関する事項

2 前条第2項及び第3項の規定を、前項の場合においても準用する。

(遺跡及び文化財の保護)

第31条 開発者は、周知の埋蔵文化財包蔵地で開発行為を施工する場合は、文化財保護法(昭和25年法律第214号)の規定に基づく届出を行い、西原村教育委員会と協議し、適切な措置を講じなければならない。

2 開発者は、開発工事の施工に際し、文化財が出土したときは、直ちに工事を中止し西原村教育委員会に届け出て、その指示に従わなければならない。

(環境の保全)

第32条 開発者は、当該開発行為等の施工に当たり、災害の発生の防止に努めるとともに、住民の生命、財産、文化財及び自然の美観等を保全するよう最大の努力を払わなければならない。

2 開発者は、前項に関し予め環境への影響を調査検討するとともに、関係機関に協議するものとする。

(災害の防止)

第33条 開発者及び工事施工者は、開発区域及びその周辺区域における地形、地質、過去の災害の状況等に関する調査を行い、がけ崩れ、土砂の流出、出水、浸水、地盤の沈下その他開発行為等に起因する災害を防止するため、必要な措置を講じなければならない。

2 開発者及び工事施工者は、開発行為等の実施に起因する災害が発生し、又は発生しようとしているときは、これを防止し、拡大することのないよう適切な措置を直ちに講じなければならない。

(損失の補償等)

第34条 開発者は、災害及び災害の防止、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、あわせて濁水、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被害を与えたときは、自らの責任において直ちに損害の補償及び被災施設を復旧

しなければならない。

(自然との調和)

第35条 開発者は、開発行為の計画及び施工にあたり、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。

第5章 公表等

(立入調査等)

第36条 村長は、この条例の施行に関し調査が必要と認めるときは、必要な限度において、職員を開発区域に立ち入らせ、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行われている行為の状況を調査することができる。

2 前項の規定により、立入り調査等行う職員は、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。

3 第1項の規定による立入り調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(指導、勧告)

第37条 村長は、開発者等が次の各号のいずれかに該当するときは、開発者に対し、期限を定めて報告若しくは資料の提出を求めるとともに、必要な措置を講じるよう指導し、勧告することができる。

(1) 第9条第1項及び第2項の規定に違反して開発行為等を行ったとき。

(2) 第14条第1項の規定に違反して開発行為等を行ったとき。

(3) 第15条第1項の規定に違反して届け出ないとき。

(4) 第16条第1項及び第2項の規定に違反して開発行為等を行ったとき。

(5) 第17条の規定に違反して開発行為等を行ったとき。

(6) 第18条第1項の規定に違反して届け出ないとき。

(7) 第19条第1項の規定に違反して理由書を提出しないとき。

(8) 第19条第2項の規定に違反して協議を行わないとき。

(9) 第20条の規定に違反して届け出ないとき。

(10) 第21条の規定に違反して届け出ないとき。

(11) 第22条の規定に違反して届け出ないとき。

(12) 第23条第4項の規定に違反して不備な箇所を是正しないとき。

(13) 第24条第1項及び第2項の規定に違反して開発行為等を行ったとき。

2 村長は、必要に応じて、前項に規定する場合のほかこの条例の規定に違反しているものに対し、この条例の遵守に必要な事項について指導し、勧告することができる。

(命令)

第38条 村長は、開発者等が前条第1項及び第2項の規定に基づく勧告に従わない場合は、開発行為等を停止し、又は相当な期限を定めて違反を是正するため必要な措置を講じることを命ずることができる。

2 村長は、開発者等が偽りその他不正な手段により、この条例の規定する開発行為等の手続き等を行った場合は、開発行為等を停止し、又は相当な期限を定めて違反を是正するために必要な措置を講じることを命ずることができる。

(公表)

第39条 村長は、前条の規定にもとづく命令に従わない開発者について、その者の氏名(法人にあっては名称及び代表者の氏名)、命令の内容、従わなかった事実その他規則で定める事項を公表することができる。

2 村長は、前項の規定による公表をする場合において、必要と認めるときは、第41条第1項に規定する西原村開発審議会の意見を聴くものとする。

3 村長は、第1項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ当該公表される者にその理由を通知し、公表の予定日前までに出席をもとめ、聴聞を行わなければならない。ただし、公表される者が出席に応じない場合は、この限りでない。

(条例の不履行に対する処置)

第40条 村長は、第37条第1項に規定する開発者等に対し、協力を行わないことができるものとする。

第6章 雑則

(開発審議会)

第41条 村長は、本村の開発行為に関し必要な事項を審議するため、村長の諮問機関として西原村開発審議会(以下「開発審議会」という。)を設置する。

2 開発審議会は、村長の諮問に応じ調査審議するとともに、村長に答申する。

3 開発審議会に関し必要な事項は、村長が別に定める。

(事業の承継)

第42条 事前協議をした開発者及び第16条第1項及び第2項の規定による協定書を締結した開発者から当該開発行為に係る権限等を取得し開発行為等を行おうとする開発者は、その地位を継承するものとする。

2 前項の規定により地位を継承しようとする開発者は、遅滞なくその旨を村長に届け出なければならない。

3 前各項に定めるもののほか、必要な事項は規則で定める。

(許可等への配慮)

第43条 村長は、開発者等が開発行為を行うことについて法令等の規定により許可等を要することとされている場合において、その許可等の権限を有す

るときは、その許可等を行うに当たり、第13条に規定する事前協議の承認事項について配慮するものとする。

(関係行政機関等への協力要請)

第44条 村長は、この条例の施行のために必要があるときは、関係行政機関等と協議し、その協力を求めるものとする。

(委任)

第45条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、村長が別に定める。

附 則

(施行期日)

この条例は、平成22年4月1日から施行する。

(経過措置)

この条例施行の日の前日までに、西原村開発指導要綱(平成7年西原村告示第4号)の規定に基づきなされた処分、手続その他の行為は、それぞれこの条例の相当規定によりなされたものとみなす。