

○鳩山町都市計画法に基づく協議に関する要綱

(平成15年7月31日告示第58号)

改正 平成17年3月25日告示第29号

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、都市計画法(昭和43年法律第100号)に基づき、町内で行われる開発行為の協議に関して必要な事項を定め、開発事業者に対して協力を要請し、もって、良好な都市環境と自然環境の保全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) 開発行為 都市計画法第4条第12項に規定する行為をいう。
- (2) 開発区域 開発行為をする土地の区域をいう。
- (3) 建築物 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (4) 建築 建築基準法第2条第13号に規定する建築をいう。
- (5) 開発事業者 開発行為をしようとする者をいう。
- (6) 工事施行者 開発行為に係る工事の請負人(下請人を含む。)又は請負契約によらないで自ら開発行為をしようとする者をいう。
- (7) 公共施設 都市計画法第4条第14項に規定する施設をいう。
- (8) 公益施設 教育施設、交通施設その他居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設をいう。

第2章 開発行為の協議等

(開発行為の協議)

第3条 開発事業者(以下「事業者」という。)は、都市計画法に定める開発行為を行う場合は、開発行為に必要な許可申請を行う前に、あらかじめ、町長と協議(以下「協議」という。)しなければならない。

- 2 協議をしようとする事業者は、事前協議申出書(様式第1号。以下「協議書」という。)を町長に提出しなければならない。
- 3 協議における協議書には、事業説明書(様式第2号)から事前協議申出書提出書類確認表(様式第6号)までを添付しなければならない。
- 4 都市計画法第29条第1項各号に掲げる開発行為をしようとする場合は、第10条、第11条及び第15条から第19条までを適用しない。

(河川、水路管理者の同意)

第4条 事業者は、排水施設の計画について、河川、水路管理者の同意を得てから協議するものとする。

(開発行為の協議の方法)

第5条 町長は、第3条に規定する協議の申請があった場合においては、当該申請に係る公共・公益施設について適切な管理を行い得るか判断するために、事業者に概要説明を要求することができる。

(審査)

第6条 町長は、協議書における公共・公益施設が、公共・公益施設の設置基準に適合しているかどうかを審査しなければならない。

(協議の調整方法)

第7条 町長は協議書において、施工条件等がある場合は、事業者に対して協議調整依頼書(様式第7号。以下「依頼書」という。)に基づき、意見を求めることができる。

2 事業者は、前項の規定により意見を求められたときは、それに対する回答書を町長に提出しなければならない。

(協議結果の通知)

第8条 町長は、開発行為の協議が終了した場合は、事業者に協議結果通知書を交付するものとする。

(周辺住民等への説明)

第9条 事業者及び建築主は、周辺の住民等に対し、説明会の開催その他の方法により開発計画及び建築計画の内容その他必要な事項について、説明等を行わなければならない。ただし、予定建築物が専用住宅(併用住宅を含む。)の場合であって開発区域が3,000m²以下の開発行為及び予定建築物が業務用建築物の場合であって開発区域が1,000m²以下の開発行為は、この限りでない。

2 事業者及び建築主は、前項の説明等をした場合は、説明等に関する内容を町長に文書により報告するものとする。

3 事業者及び建築主は、周辺の住民等との間で紛争が生じた場合は、自らの責任において解決するものとする。

(開発計画に対する調整)

第10条 町長は、協議書の提出があった場合においては、鳩山町土地利用調整会議を開催し、当該開発計画に対する総合的な検討及び調整を図るものとする。ただし、次の各号に掲げる場合は、この限りでない。

(1) 予定建築物が専用住宅(併用住宅を含む。)の場合であって開発区域が3,000m²以下の開発行為

(2) 予定建築物が業務用建築物の場合であって開発区域が1,000m²以下の開発行為

(3) 法律により土地を収用することができる事業の施行に伴い、自己の所有する建築物の移転又は除却をする者が、当該建築物と同一の用途の建築物を建築する目的で行う開発行為

(4) 建築基準法第51条ただし書(同法第88条第2項において準用する場合を含む。)の規定による許可を受けた建築物(都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第21条第20号から第23号までに規定するものを除く。)又は第1種特定工作物を建築し、又は建設する目的で行う開発行為

(5) 市街化調整区域に居住している者が地域的な共同活動を行うために必要な集会施設を当該市街化調整区域において建築する目的で行う開発行為

(6) 現に存する自己の居住又は業務の用に供する建築物と同一の用途の建築物を建築する目的でその敷地を拡張する開発行為

(協定書の締結)

第11条 町長は、協議が終了したときは、当該協議に係る事業者との間において、開発行為に関する協定書(様式第8号。以下「協定書」という。)を締結しなければならない。

2 協議を終了した事業者は、町長から協定書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。

(開発行為の変更)

第12条 開発行為の事前協議が終了し、協定書を締結した事業者が、協議内容を変更しようとするときは、再度協議をしなければならない。ただし、次の各号に掲げる事項の変更の場合は、この限りでない。

- (1) 工事施工者の変更
- (2) 工事の着手予定年月日又は完了予定年月日

2 前項の開発行為の変更協議については、第3条及び第4条の規定を適用する。

第3章 公共・公益施設の設置基準

(技術基準の委任)

第13条 事業者は、開発事業を施行するときは、埼玉県知事が定める都市計画法開発許可技術基準及び鳩山町開発事業等に関する公共・公益施設技術基準要綱(平成15年鳩山町告示第59号)を遵守しなければならない。ただし、これらの基準に定めがないものについては、町長と協議のうえ決定し、それらを遵守しなければならない。

第4章 管理

(公共公益施設等の検査)

第14条 都市計画法第36条第2項の検査(開発行為完了検査)又は公共公益施設を管理することとなる者の検査が行われる場合を除くほか、町長は公共公益施設その他これに類する施設の中間検査及び完了検査を行うことができる。

(公共・公益施設の管理)

第15条 この要綱に基づき公共・公益施設が設置された場合において、その施設が前条の完了検査に合格したときは、町の管理に属するものとする。ただし、道路法(昭和27年法律第180号)その他の法律に基づく管理者が別にあるとき又は管理者について別段の定めをしたときは、この限りでない。

2 町が公共・公益施設の管理を開始する時期は、道路については町道認定されたときから、その他の公共・公益施設については、国又は地方公共団体に帰属する登記がなされたときからとする。

3 前項の場合において、道路については、町道認定されるまでの間は、事業者において除雪、路面補修等すべての管理を行うものとする。

(境界杭等の設置)

第16条 事業者は、前条の規定により、町に帰属する土地の境界には、永久杭等を設置しなければならない。

(引き継ぎの書類)

第17条 町に帰属する公共・公益施設等に関しては、速やかに引き継ぎができるよう、別表第1に定める必要書類を提出しなければならない。また、同表以外に引き継ぐべき公共・公益施設がある場合は、町と協議のうえ、必要書類を提出するものとする。

(かし担保)

第18条 開発事業により設置された公共・公益施設にかしがあるときは、公共・公益施設の管理者は、事業者に対して相当の期間を定めて、かしの補修を請求し、又は補修に代え損害賠償を請求若しくは、補修とともに損害賠償を請求することができる。この場合において、かしの補修又は損害賠償の請求は、第14条の規定

による開発事業等に関する工事の検査済証を交付した日から起算して2年(樹木については1年)以内に行わなければならない。ただし、そのかしが故意又は重大な過失により生じた場合には、当該請求を行うことのできる期間を10年とする。

第5章 雑則

(国等が行う開発行為)

第19条 国又は地方公共団体(以下「国等」という。)が行う開発行為については、第3条第1項の開発行為の協議を要しない。この場合において当該国等の機関は、その開発行為について、町長にその内容を報告するよう努めるものとする。

2 町長は、前項の規定による報告があった場合、当該報告に係る開発行為がまちづくりに支障があると認めるときは、国等の機関に対し、必要な措置等を要請することができる。

(報告、勧告等)

第20条 町長は、開発許可等を受けた事業者に対し、この要綱の施行に関し、必要があると認めるときは、報告若しくは資料の提出を求め、又は勧告若しくは助言することができる。

(立入検査)

第21条 町長又は町長の委任を受けた者は、この要綱による権限を行うため、必要があると認めるときは、開発区域に立ち入り、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工事の状況を検査することができる。

2 前項の規定により、開発区域等に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成15年8月1日から施行する。

(鳩山町開発指導要綱及び鳩山町市街化調整区域における既存住宅団地開発行為等指導要綱の廃止)

2 鳩山町開発指導要綱(平成5年鳩山町告示第55号)及び鳩山町市街化調整区域における既存住宅団地開発行為等指導要綱(昭和58年鳩山町要綱第1号)は、廃止する。

(経過措置)

3 前項の規定による廃止前の鳩山町開発指導要綱(平成5年鳩山町告示第55号)及び鳩山町市街化調整区域における既存住宅団地開発行為等指導要綱(昭和58年鳩山町要綱第1号)の規定に基づきなされた処分、手続その他の行為は、それぞれこの要綱の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則(平成17年3月25日告示第29号)

この告示は、公布の日から施行する。

別表(第17条関係)

提出書類一覧表

施設名	図書名	備考
道路関係	寄付申出書 帰属承諾書 登記承諾書	(排水施設等占用物件含む)

鳩山町都市計画法に基づく協議に関する要綱

	印鑑証明書 資格証明書 位置図 公図 土地利用計画平面図 縦横断面図 求積図 地積測量図 土地の登記事項証明書 道路台帳調書 橋梁台帳 道路照明台帳 交通安全施設防護柵台帳 交通安全施設カーブミラー台帳 交通安全施設標識台帳	
公園関係	寄付申出書 帰属承諾書 登記承諾書 印鑑証明書 資格証明書 位置図 公図 土地利用計画平面図 地積測量図 土地の登記事項証明書 公園台帳 公園詳細図 植栽現況台帳	
消防施設	寄付申出書 帰属承諾書 登記承諾書 印鑑証明書 位置図 土地利用計画平面図 地積測量図 土地の登記事項証明書 消防用水そう台帳 消火栓台帳	(避難通路含む)
ごみ集積施設 用地	寄付申出書 帰属承諾書 登記承諾書 印鑑証明書 位置図 土地利用計画平面図 地積測量図 土地の登記事項証明書	
集会所施設用 地	寄付申出書 帰属承諾書 登記承諾書 印鑑証明書 位置図 土地利用計画平面図 地積測量図 土地の登記事項証明書	
下水道施設	寄付申出書 帰属承諾書 登記承諾書 印鑑証明書	公共下水道等に接続した 場合

鳩山町都市計画法に基づく協議に関する要綱

	位置図 土地利用計画平面図 地積測量図 土地の登記事項証明書 下水道台帳	
上水道施設	寄付申出書 帰属承諾書 登記承諾書 印鑑証明書 位置図 土地利用計画平面図 地積測量図 土地の登記事項証明書 上水道台帳	

様式第1号(第3条関係)

事前協議申出書

[別紙参照]

様式第2号(第3条関係)

事業説明書

[別紙参照]

様式第3号(第3条関係)

誓約書

[別紙参照]

様式第4号(第3条関係)

隣地地権者調書

[別紙参照]

様式第5号(第3条関係)

土地権利者の同意書

[別紙参照]

様式第6号(第3条関係)

事前協議申出書提出書類確認表

[別紙参照]

様式第7号(第7条関係)

協議調整依頼書

[別紙参照]

様式第8号(第11条関係)

開発行為に関する協定書

[別紙参照]