

府中町開発指導要綱

府中町開発事業における公共施設等に関する指導要綱（昭和46年訓令第20号）の全部を改正する。

（目的）

第1条 この要綱は、町内において行われる開発事業に関し、事業者が行う手続その他必要な事項を定めることにより、調和の取れた計画的なまちづくり及び開発事業の適正かつ円滑な実施を推進す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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第12項に規定する開発行為をいう。
- (2) 事業者 開発行為を行う者をいう。
- (3) 開発区域 開発行為を行う土地の区域をいう。
- (4) 隣接地 開発区域に接する土地又は公共用地（里道・水路等）を挟んで開発区域に接する土地をいう。
- (5) 公共公益施設 道路、公園、緑地、下水道、河川、水路、消防水利・防災施設、ごみ集積所、公民館、集会所その他の住民の共同の福祉又は利便のために必要な施設をいう。
- (6) 有効敷地面積 敷地面積のうち、概ね平坦かつ延長敷地部分を除いた面積をいう。

2 前項に規定するもののほか、この要綱において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

（適用範囲）

第3条 この要綱に基づく指導の対象となる開発行為（以下「開発事業」という。）は、次のいずれかに該当するものとする。

- (1) 法第29条第1項の許可を必要とするもの
- (2) 次項の規定に基づき、一つの開発行為とみなされる開発区域の面積の合計が1,000㎡以上となるもの

2 既存の開発行為（以下「既開発」という。）の隣接地において、既開発に係る次の各号のいずれかの日から起算して1年以内に、明らかに既開発と一体性のある新たな開発行為（以下「追加開発」という。）を行おうとする場合は、既開発と追加開発を一つの開発行為とみなす。

- (1) 法36条第3項の工事完了公告の日
- (2) 宅地造成等規制法第13条第2項の工事完了検査済証の交付日
- (3) 建築基準法第42条第1項第5号の道路位置指定公告の日

- (4) 前3号に該当しない場合であつて建築基準法第6条第1項の確認済証の交付日
- 3 前2項の規定にかかわらず、国又は地方公共団体が行う開発行為については、この要綱は適用しない。

(関係住民等との調整)

第4条 事業者は、開発区域の近隣の住民その他開発事業の実施に伴う影響を直接受ける者（以下「関係住民等」という。）に対し、戸別訪問又は説明会の開催等により、事業計画の周知及び意見の聴取を広く行うとともに、聴取した意見を尊重した事業運営に努めなければならない。

(事前協議)

第5条 事業者は、開発事業を行おうとするときは、当該開発事業に係る許可等の申請を行う前に、事前協議申請書（様式第1号）に関係住民等説明報告書（様式第2号）及び関係図書を添えて町長に提出しなければならない。

- 2 町長は、事業者から前項の事前協議申請書の提出があつたときは、当該事業者と速やかに次に掲げる事項を協議するものとする。

- (1) 公共公益施設の計画、費用負担、管理引き継ぎ等
- (2) 里道、水路等の法定外公共物の用途廃止又は代替措置
- (3) 関係住民等との調整状況
- (4) その他町長が必要と認める事項

(変更協議)

第6条 事業者は、次の各号のいずれかに該当するときは、速やかに事業計画変更等協議申請書（様式第3号）を町長に提出しなければならない。

- (1) 計画の変更その他の事由により、開発事業に係る町長との合意事項を変更する必要があるとき。
 - (2) 開発事業の計画を中止しようとするとき。
 - (3) 次条第1項の協定の締結日から起算して2年以内に工事に着手できないとき。
 - (4) 工事完了予定日から起算して2年以内に工事が完了しないとき。
- 2 町長は、事業者から前項の事業計画変更等協議申請書の提出があつたときは、当該事業者と速やかに前条第2項各号に掲げる事項を協議するものとする。

(協定の締結)

第7条 町長は、第5条第2項及び前条第2項の協議が成立したときは、遅滞なく、合意事項に関する協定を締結するものとする。

- 2 前項の協定は、法第32条の同意とする。

(地位の承継)

第8条 事業者の相続人その他の一般承継人は、被承継者が有していた前条の協定に基づく地位を承継する。

- 2 事業者から開発区域内の土地の所有権その他当該開発事業に関する工事を施行する権原を取得した者（以下「承継者」という。）は、町長の承認を受けて、当該事業者が有

していた当該開発事業に係る協定に基づく地位を承継することができる。この場合において、承継者は、地位の承継申請書（様式第4号）を町長に提出しなければならない。

- 3 町長は、前項の規定により地位の承継を承認したときは、その旨を当該承継者に通知するものとする。

（工事着手）

第9条 事業者は、第5条第2項の協議結果に基づく協定を締結した後でなければ、開発事業に係る工事に着手してはならない。

- 2 事業者は、前項の工事の着手前に町長に工事着手届（様式第5号）を提出しなければならない。ただし、関係法令に基づき当該工事の着手に係る届出をしたときは、この限りでない。

（完了及び検査等）

第10条 事業者は、開発事業に係る公共公益施設の工事が完了したときは、遅滞なく町長に工事完了届（様式第6号）を提出しなければならない。

- 2 町長は、事業者から前項の届出があったときは、速やかに当該工事の検査を行い、当該工事が協定の合意事項に適合していると認めるときは、その旨を当該事業者に通知するものとする。

（敷地面積の規模）

第11条 開発事業による戸建住宅用地の1画地当たりの有効敷地面積の規模は、次の表に掲げる値以上とする。

区域区分	有効敷地面積の規模
市街化区域	66m ² ÷建ぺい率（100m ² を下限とする。）
市街化調整区域	165m ²

- 2 前項の規定にかかわらず、法第12条の5に規定する地区計画又は府中町建築協定条例（昭和52年条例第1号）に基づく建築協定により、別に基準が定められているとき、及び市街化調整区域において自己の居住の用に供する目的で行う開発事業については、同項の規定は適用しない。

- 3 1画地が複数の区域及び建ぺい率の区分（以下「区域等区分」という。）に該当するときの当該画地に係る第1項の有効敷地面積の規模は、最も広い面積が該当する区域等区分に対する値を適用する。

（公共公益施設の整備）

第12条 事業者は、開発事業により公共公益施設を整備するときは、開発事業に関する技術的指導基準（昭和49年12月27日広島県施行）に適合させなければならない。

- 2 事業者は、開発区域内に都市計画として決定されている都市施設又は整備計画のある公共公益施設がある場合は、当該開発事業をこれらの計画に適合させなければならない。

（公共公益施設の費用負担）

第13条 開発事業に係る公共公益施設の新設又は改良整備に必要な費用は、事業者の負担とする。

- 2 事業者は、前条第2項に規定する公共公益施設を整備するときは、これに要する費用の負担等について町長と協議することができる。

(公共公益施設の管理引継ぎ)

第14条 事業者は、第7条第1項の協定に基づき町に移管する公共公益施設（以下「移管施設」という。）を町に引継ぐときは、第10条第1項の届出と同時に、公共公益施設引継ぎ申請書（様式第7号）を町長に提出しなければならない。

- 2 移管施設は、第10条第2項の通知の翌日から町が引継ぐものとする。
- 3 事業者は、前項の引継ぎが完了するまで、移管施設を適切に維持管理しなければならない。
- 4 事業者は、開発事業の完了後も引き続き町以外の者が管理する公共公益施設を整備したときは、当該公共公益施設が有効かつ適切に機能するよう維持管理等の責任の所在を明確にしておかなければならない。

(公共公益施設の用に供する土地の帰属)

第15条 事業者は、第7条第1項の協定に基づき、開発区域の一部を公共公益施設の用に供する土地（以下「施設用地」という。）として町に帰属させるときは、第10条第2項の検査前に、当該施設用地の表示登記、分筆登記、抵当権等の抹消登記その他の登記手続を完了させるとともに、所有権の移転に必要な書類を町長に提出しなければならない。

- 2 事業者は、第10条第2項の検査前までに、コンクリート杭又は境界標により施設用地の境界を明確にしておかなければならない。
- 3 町長は、第10条第2項の通知を行ったときは、速やかに施設用地の所有権移転登記その他必要な手続を行うものとする。

(瑕疵担保)

第16条 事業者は、移管施設又は施設用地に第10条第2項の通知の日の翌日から起算して1年以内に瑕疵があることが判明したときは、町長の指示により、当該移管施設の補修、当該施設用地の埋設物及び汚染土壌の除去その他の必要な措置を行い、又はその瑕疵により生じた損害を賠償しなければならない。

(用途の変更)

第17条 町長は、移管施設又は施設用地について、代替機能が確保される等の理由があるときは、他の用途に変更できるものとする。

(その他)

第18条 この要綱に定めるもののほか、開発事業の実施に関し必要な事項は町長が別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この訓令は、平成29年4月1日から施行する。

(開発事業の負担に関する基準の廃止)

2 開発事業の負担に関する基準(昭和48年訓令第11号)は、廃止する。

(府中町狭あい道路の拡幅整備の促進に関する要綱の一部改正)

3 府中町狭あい道路の拡幅整備の促進に関する要綱(平成24年訓令第3号)の一部を次のように改正する。

第2条第3号ア中「府中町開発事業における公共施設等に関する指導要綱(昭和46年訓令第20号別表)」を「広島県が定める開発事業に関する技術的指導基準第3条第1項第2号ウ(コ)」に改める。

(経過措置)

4 この要綱の施行前に改正前の府中町開発事業における公共施設等に関する指導要綱第4条第1項に規定する事前協議を開始した開発事業については、なお従前の例による。

様式目次

様式番号	名称	規定条文
様式第1号	事前協議申請書	第5条
様式第2号	関係住民等説明報告書	第5条
様式第3号	事業計画変更等協議申請書	第6条
様式第4号	地位の承継申請書	第8条
様式第5号	工事着手届	第9条
様式第6号	工事完了届	第10条
様式第7号	公共公益施設引継ぎ申請書	第14条

様式(省略)