

富士川町土地開発事業の適正化に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、富士川町における土地開発事業の適正化を図るため、開発行為に関し必要な基準等を定めてその適正な工事を施行することにより、開発区域及びその周辺の地域における災害及び公害を防止するとともに、健全な自然環境と生活環境を保全す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 主として建築物の建築の用に供する目的で一団の土地について行う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）第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (3) 開発区域 開発行為を行う土地の区域をいう。
- (4) 開発者 開発行為に係る工事（以下「工事」という。）の請負契約の発注者並びに工事施行者又は請負契約によらないで自ら工事を行う者をいう。

(開発者等の責務)

第3条 開発者は、開発行為に関する計画を策定しようとするときは、当該計画が富士川町（以下「町」という。）の定める土地利用又は開発計画に適合するよう努めなければならない。

- 2 すべての町民は、地域の健全な生活環境を確保することが町民の生命、健康及び財産を保護するために欠くことのできない条件であることを認識し、町の定める土地利用又は開発計画に適合するよう協力しなければならない。

(町長との協議)

第4条 町内で、1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満の一団の土地に係る開発行為を行おうとする者は、当該開発行為に関する計画について、あらかじめ富士川町長（以下「町長」という。）に協議し、その同意を得なければならない。既に同意を得た計画を変更するとき又は同一目的をもって、3年以内に継続的に開発しようとする一団の土地面積の総計が、1,000平方メートル以上3,000平

方メートル未満になるときも同様とする。ただし、1,000平方メートル未満については、別に定める規則による。

- 2 前項の規定による協議を申し出ようとする者は、規則で定める土地利用協議書を町長に提出しなければならない。

(同意)

第5条 前条第1項の規定による同意については、次の各号を勘案しなければならない。

- (1) 開発区域内の道路、広場その他の公共施設又は公益的施設が、災害の防止、通行の安全その他健全な生活環境の確保に支障のないよう別表並びに付表の構造及び規模又は能力で適正に配置され、又は配置されるよう措置されていること。
- (2) 開発区域に隣接する道路、河川、水路その他の公共施設が、当該開発行為の目的及び規模に照らして、災害の防止、通行の安全その他健全な生活環境の確保に支障のないような構造及び規模又は能力で適正に配置され、又は配置されるように措置されていること。
- (3) 騒音、日照等開発区域の周辺地域に公害のおそれのないよう適正な措置がされていること。
- (4) 開発者の資力及び信用、土地の形状等からして、当該開発行為の遂行が不可能でないこと。

- 2 前項各号に掲げる基準の適用について必要な技術細目は、別に定める技術基準による。

- 3 町長は、前条第1項の規定による同意をしたときは、協議を申し出た者にその旨を通知しなければならない。同意をしなかったときもまた同様とする。

(届出)

第6条 開発者は、次の各号に掲げる場合は、規則で定めるところにより、その旨を町長に届け出なければならない。

- (1) 工事の着手及び完了をしたとき。
- (2) 工事の計画を変更しようとするとき。
- (3) 工事を廃止しようとするとき。
- (4) その他同意の内容を変更しようとするとき。

- 2 前項第2号及び第4号の変更に係る事項のうち、町長が必要と認めた事項につ

いては、第4条第2項の規定を準用する。

(工事の完了検査)

第7条 町長は、前条第1項第1号の完了の届けがあったときは、その工事が同意の内容に適合しているかどうかについて検査するものとする。

(同意の撤回)

第8条 町長は、虚偽その他不正な手段により、同意を受けたものに対して、同意を撤回することができる。

(監督処分等)

第9条 町長は、同意を受けず、又は内容に適合していない工事を施行されたとき、又は施行している開発者に対して、当該工事の停止、原状回復その他必要な措置をとることを命ずることができる。

2 町長は、開発者が工事を廃止し、又は中止しようとするときは、工事の廃止又は中止後において生ずると予想される災害を防止し、かつ、当該工事によって開発区域の周辺の土地の利用に支障を及ぼさないよう必要な措置を命ずることができる。

(報告勧告等)

第10条 町長は、開発者に対して、この条例の施行に必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は勧告することができる。

(立入検査)

第11条 町長は、この条例の施行に必要な限度において、その職員をして開発区域内の土地に立ち入らせて、工事の状況を検査させることができる。

2 前項の規定により、職員が立入検査をするときは、その身分を示す証票を携帯し、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。

(適用除外)

第12条 この条例の規定は、次の各号のいずれかに該当する開発行為については適用しない。

- (1) 砂防法（明治30年法律第29号）、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）、急傾斜地の崩壊による災害防止に関する法律（昭和44年法律第57号）等法令の規定に基づき行うもの
- (2) 法令の定めるところにより、許認可を受けて行うもの
- (3) 農業、林業又は漁業の用に供する目的で行う行為であって、法令で定める

もの

(4) 非常災害のため必要な応急措置として行うもの

(5) 前各号に掲げるもののほか、公益上必要な行為で、町長が認めるもの
(委任)

第13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、別に規則で定める。

(罰則)

第14条 次の各号のいずれかに該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

(1) 第7条の規定による工事の検査又は第11条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

(2) 第9条の規定による命令に違反した者

第15条 次の各号のいずれかに該当する者は、10万円以下の罰金に処する。

(1) 第6条の規定による届出をしなかった者

(2) 第10条の規定による報告若しくは資料を提出せず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者

(両罰規定)

第16条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前2条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても、各本条の罰金刑を科する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成22年3月8日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日の前日までに、合併前の増穂町土地開発事業の適正化に関する条例（平成15年増穂町条例第4号。以下「合併前の条例」という。）の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、この条例の相当規定によりなされた処分、手続その他の行為とみなす。

3 この条例の施行の日の前日までにした行為に対する罰則の適用については、なお合併前の条例の例による。

別表（第5条関係）

区 分		設 計 の 基 準
街 区		<p>1 街区は、幅員6.0メートル（小区間で通行上支障がないと認められる場合は、4.0メートル）以上の道路に接していること。</p> <p>2 街区の規模は、土地の利用目的、地形、日照等を考慮して定められていること。この場合において、住宅にあってはおおむね長辺100.0～180.0メートル以内、短辺20.0～40.0メートルの長方形を基準とする。（画地の最小面積は230.0平方メートル（70.0坪）を基準とする。）</p>
道 路	幅 員	<p>1 道路の幅員は、幅員6.0メートル（小区間で通行上支障がないと認められる場合は、4.0メートル）以上であること。</p> <p>2 主要な道路は、開発区域外の平均幅員5.5メートル以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。</p>
	構 造	道路は、アスファルト又はコンクリート等の舗装（ただし、小規模のものについては、この限りでない。）を施し、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造であり、かつ、雨水等を有効に排出するために必要な側溝、街渠その他適当な施設が設けられること。
	行き止まり道路	道路は、行き止まりでないこと。地形上その他やむを得ず行き止まりにする場合は、終端及び幅員6.0メートル未満の道路にあっては、35.0メートルごとに適当な車両回転広場が設けられていること。
	すみ切り	道路が同一平面で交差し、又は屈折する場合は、その角地には、付表のすみ切りが設けられていること。
	階段道路	道路は、階段状でないこと。ただし、専ら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められる場合にはこの限りでない。
	防護施設	道路が屈折し、又は道路に接してがけ、水路があるため交通上危険のある箇所には防護さくその他適当な防護施設が設けられていること。
	勾 配	<p>1 道路の縦断勾配は、9.0パーセント以下にすること。ただし、地上やむを得ないと認められる場合は、小区間に限り12.0パーセントとすること。</p> <p>2 道路の横断勾配は、道路の構造により適当な値とする。</p>

排水施設	<p>1 排水施設は、5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算出した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する排水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出する構造及び能力を有すること。</p> <p>2 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況を勘案して、当該開発区域内の下水（雨水、処理された汚水等）を有効かつ適切に排出できるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、当該開発区域内において一時雨水を貯留する調整池その他の適当な施設を設けることを妨げない。</p> <p>3 1及び2による排水施設を設けることができない場合においては、町と協議の上、下水（雨水、処理された汚水等）を有効かつ適切に処理できるような施設を設けるものとする。</p>
構 造	<p>1 排水施設は、コンクリート、石材等堅固で耐久力及び耐水性がある材料で造り、漏水防止について、必要な措置が講じられ、清掃又は維持管理のために容易な構造であること。</p> <p>2 排水施設は、道路及び他の公共施設のために支障のない場所に設けられていること。</p> <p>3 排水施設の暗渠である構造の部分の内りの幅は、20.0センチメートル以上であること。</p> <p>4 排水施設のうち暗渠である構造の部分の次の箇所には、柵、マンホール等が設けられていること。</p> <p>ア 管渠の始まる箇所</p> <p>イ 流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所</p> <p>ウ 10.0メートルを超えない箇所</p>
給水施設	<p>1 開発区域内の生活用水は、公営水道の供給が受けられること。</p> <p>2 公営水道のない開発区域の生活用水は、次の条件を満たす施設によるものであること。</p> <p>ア 水質は、衛生上適当なものであること。</p> <p>イ 水量は、当該開発区域内に居住する予定人口に応ずる必要量を満たすものであること。</p>
防水水利	<p>開発区域又はその周辺に消防水利として利用できる河川、水路、池沼等がない場合は、町と協議する。</p>
地 盤	<p>地盤の軟弱な土地、出水のおそれがある土地又は著しく傾斜した土地等が開発区域内にあるときは、地盤改良、盛り土、段切等安全のため必要な措置が講ぜられていること。</p>

擁壁	構造	<p>開発区域内のがけ面、切土面の保護のため擁壁を設けること。ただし、次表に該当するものはこの限りではないが、法面は、石張り、芝張り等で保護されていること。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土質</th> <th>擁壁を要しない勾配の上限</th> <th>擁壁を要する勾配の下限</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>軟岩（風化の著しいものは除く。）</td> <td>60度</td> <td>80度</td> </tr> <tr> <td>風化の著しい岩</td> <td>40度</td> <td>50度</td> </tr> <tr> <td>砂利、真砂土、関東ローム、粘土、その他これらに類するもの</td> <td>35度</td> <td>45度</td> </tr> </tbody> </table> <p>1 高さが2.5メートルを超える擁壁の構造は、鉄筋コンクリート造</p> <p>2 壁面には、面積2.0平方メートル以内に1箇所ごとに1個の耐水材料を用いた水抜き穴（内径6.0センチメートル以上）が設けられ、かつ、擁壁の裏面で水抜き穴の周辺には、砂利等の透水層が設けられていること。</p>	土質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限	軟岩（風化の著しいものは除く。）	60度	80度	風化の著しい岩	40度	50度	砂利、真砂土、関東ローム、粘土、その他これらに類するもの	35度	45度
	土質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限											
軟岩（風化の著しいものは除く。）	60度	80度												
風化の著しい岩	40度	50度												
砂利、真砂土、関東ローム、粘土、その他これらに類するもの	35度	45度												
地表水の処理	<p>切り土又は、盛り土をした土地の部分に生ずるがけ面の上端に続く地盤には、そのがけ面の反対方向に雨水等の地表水が流れるように勾配が設けられていること。</p>													

付表

幅員 幅員	12.0m 以上	10.0m 以上 12.0m 未満	8.0m 以上 10.0m 未満	6.0m 以上 8.0m 未満	4.0m 以上 6.0m 未満	交 差 角	備 考
12.0m以上	6.0 8.0 5.0	5.0 6.0 4.0	5.0 6.0 4.0	5.0 6.0 4.0		90° 前後 60° 以下 120° 前後	数字はすべて、車道側の寸法である。(単位・m)
10.0m以上 12.0m未満	5.0 6.0 4.0	5.0 6.0 4.0	5.0 6.0 4.0	5.0 6.0 4.0	3.0 4.0 2.0	// // //	
8.0m以上 10.0m未満	5.0 6.0 4.0	5.0 6.0 4.0	5.0 6.0 4.0	5.0 6.0 4.0	3.0 4.0 2.0	// // //	
6.0m以上 8.0m未満	5.0 6.0 4.0	5.0 6.0 4.0	5.0 6.0 4.0	5.0 6.0 4.0	3.0 4.0 2.0	// // //	
4.0m以上 6.0m未満		3.0 4.0 2.0	3.0 4.0 2.0	3.0 4.0 2.0	3.0 4.0 2.0	// // //	