

第 1 目的

この要綱は、松島町内における無秩序な土地開発を防止し、適正かつ計画的な土地開発によって良好な環境を整備するため、開発事業者に対し協力と負担を要請し公共施設等の整備促進を図り、健康で明るい豊かな住み良い町の発展と町民の福祉に寄与することを目的とする。

第 2 定義

この要綱において、次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 開発事業

宅地の造成、工場用地の造成、ゴルフ場、その他のレジャー施設の建設等の開発事業で切土、盛土、整地等によりその土地の区画形質の変更を伴うものをいう。

2 開発区域

開発事業を施行する土地の区域をいう。

3 開発事業者

開発事業に係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その工事をする者をいう。

4 公共施設

道路、公園、緑地、広場、上水道、下水道、河川、水路溜地、消防用貯水施設等の公共の用に供する施設をいう。

5 公益施設

教育、保健衛生、福祉、保安、通信、購買施設等の公共の用に供する施設をいう。

第 3 適用範囲

この要綱の適用範囲は、開発区域が一団の土地について 1,000 平方メートル以上の規模のものとする。

第 4 適用除外

都市計画法第 29 条第 2 号から第 9 号に掲げるもの及び町長が特に認める公益的法人が行なう事業については適用しない。

第 5 事前協議

1 開発事業者は、関係法令等で定められた当該開発にかかる申請を行なう前にあらかじめ当該事業の計画等について、協議申出書及び事業計画書、設計図書、その他必要な書面を提出して町長と協議しなければならない。

2 町長は、前項の協議を受けた場合において地域住民の健康の保護と文化的な生活環境の確保を基本理念として審査し、当該事業計画及び設計の内容が適正（本要綱並びに別に掲げる基準）を欠くと認められる場合には、中止又は変更の指導を行なうものとする。

- 3 町長は、開発区域が20ヘクタール以上の規模の開発事業について開発事業者から協議を受けた場合は、県と協議を行なうものとする。ただし、20ヘクタール以下であっても、その地域の実情に応じて必要と認める場合も同様とする。

第6 協定の締結

開発事業者は、この要綱に基づいて協議が成立した時は、協定書を作成し町長と締結するものとする。

第7 開発事業者の責務

1 利害関係者との協議

開発事業者は、事業計画を立てるときは、あらかじめ関係権利者及び周辺地域の利害を有する関係者と協議し、同意を得るものとする。

2 公害等の防止

開発事業者は、公害及び災害の未然防止に最善の努力をし、関係地域住民の生命財産の保護に万全を期さなければならない。

3 被害の補償

開発事業者は、事業の施行によって損失を与えた場合は、その損失を受けた者に対してすべて補償するものとする。

4 環境保全

開発事業者は、事業の計画にあたっては、緑地の保存等自然環境が適正に保全されるよう努めなければならない。

5 文化財の保護

開発事業者は、事業の計画、施行にあたって文化財保護指定区域についての協議及び埋蔵文化財が出土したときは、直ちに工事を中止し関係機関の指示を得なければならない。

6 交通安全等

開発事業者は、工事用の資材運搬等により道路を使用する場合は、運搬経路等について事前に町長と協議し交通の安全を図り、その機能を損なわないよう措置しなければならない。又、開発事業に起因し、道路等に損傷を与えた場合は、開発事業者は直ちに補修し原形に復するものとする。

第8 公共施設、公益施設の整備

1 公共施設

開発事業者は、次の基準により、公共施設を整備するものとする。

(1) 道路

開発事業者は、開発事業の施行に伴い設置する道路については、次の各号に定めるところにより整備するものとする。

(イ) 道路の構造は、道路構造令（昭和45年政令第320号）に従い施行するものとする。

(ロ) 開発区域内の道路及び区域外の取付道路（公道に接続するものに限る）は町長と協議して定めるとともに路面は全面中級以上の舗装をするものとする。

る。ただし、地形、その他により町長がやむを得ないと認めた場合はその限りでない。

(ハ) 開発区域内の道路は、町道として認定される日、又は町長が定める日まで、開発事業を行なう者及びその承継人が自己の責任において維持管理するものとする。

(2) 公園等

(イ) 開発事業者は、開発事業の施行に伴う公園等の設置については、開発区域内における公園等として最も有効にかつ安全に利用できる場所に計画しなければならない。

(ロ) 公園等の面積は、市街化区域にあつては開発区域面積の3パーセント以上、市街化調整区域にあつては開発区域面積の6パーセント以上の面積を提供するものとする。

(ハ) 公園等の整備及び遊具施設等の設置については、町長と協議のうえ、開発事業者の負担で設備するものとする。

(ニ) 公園等は、都市公園として設置される日、又は町長が定める日まで、開発事業者及びその承継人が自己の責任において維持管理するものとする。

(3) 水路、溜池、農林道

(イ) 開発事業者は、開発事業の施行に伴い、水路、溜池、農林道の改修（新設、移設を含む）を町長が必要と認めた場合は、開発区域の内外にわたり開発事業者の負担で整備するものとする。

(ロ) 農地、山林等の開発事業によって農業用水源の枯渇又は農業用水が汚染されるおそれのある場合は、農業経営に支障のないよう諸施設を開発事業者の負担で整備するものとする。

(4) 上水道

(イ) 上水道施設は、町の計画に基づき町長と協議し、その監督により開発事業者が自己の負担で整備するものとする。

(ロ) 町長が必要と認めた上水道施設は、開発事業者から町に無償譲渡するものとする。

(5) 排水施設

(イ) 開発事業者は、開発事業の施行に伴う下水（し尿を含む）の処理については、下水処理施設を設置するものとし、その計画については、町長と協議のうえ開発事業者が自己の負担で整備するものとする。

(ロ) 開発区域の面積が10ヘクタール未満の場合又は町長がやむを得ないと認めた場合は、し尿浄化槽により処理することができる。

(ハ) 町長が必要と認めた処理施設及びその関連施設は、整備のうえ開発事業者から町に無償譲渡するものとする。

(ニ) 雨水の排水施設は、流入が予想される周辺区域を含めた集水区域からの流出量を勘案して計画したものとする。

(ホ) 開発区域から生ずる汚水及び雨水を河川、水路等に放流する場合は、開発事業者の責任においてあらかじめ当該施設の管理者及び水利関係者と協議し、その指示及び同意を得て支障のないよう諸施設を整備するものとする。

(6) 消防水利施設

(イ) 開発事業者は、開発区域内における消防水利施設については、町長と協議のうえ消防水利基準（昭和39年消防庁告示第7号）により必要な水利施設を設置整備するものとする。

(ロ) 前項の用地の位置及び形状等は町長の指示によるものとする。

2 公益施設

開発事業者は、次の基準により公益施設を整備するものとする。

(1) 教育施設

(イ) 開発事業者が宅地の造成を目的として行なう開発事業については、町長が別に定める基準により必要な学校用地を無償で提供しなければならない。

(ロ) 前項の用地の位置及び形状等は、町長の指示によるものとする。

(2) 清掃施設

(イ) 開発事業者は、開発区域の計画人口等により一般廃棄物の収集施設を設置するものとする。

(ロ) 開発事業者は、町長が必要と認めた場合には、ごみ処理施設及び設置個所等を町長と協議のうえ自己の負担で設置するものとする。

(3) 保育所

(イ) 開発区域の計画人口等により町長が必要と認めた場合は、保育所用地を無償で提供しなければならない。

(ロ) 前項の用地の位置及び形状等は、町長の指示によるものとする。

(4) 集会所

開発区域の計画人口により、原則として開発事業者において用地を確保し、施設を設置すること。

(5) その他の公益施設

(イ) 開発規模、開発区域の位置等から公益施設の設置について町長が必要と認めた場合は、開発事業者は、その公益施設に必要な用地を無償で提供しなければならない。

(ロ) 前項の用地の位置及び形状等は町長の指示によるものとする。

第9 公共施設等の帰属、引継ぎ及び費用負担

1 公共施設等の帰属及び管理

この要綱により設置、整備又は提供された公共施設、公益施設及び用地は、当該施設又は当該用地の性質上、町に帰属できないものを除き無償で町に帰属し、町が管理するものとする。

又、町に帰属した公共、公益施設は町長が必要と認めた場合は、その用途を変更し、処分することができるものとする。

2 公共施設の引継ぎ

町に帰属する公共施設及び公益施設の実事引継ぎの時期は原則として工事完了検査後町長が定めた日から町に引継ぐものとする。

3 費用負担

開発事業者は、次の各号に定める費用の負担金を町長の指示する日まで納入するものとする。

- (イ) 上水道施設の維持管理に関する負担金は、町長と協議決定した額とする。
- (ロ) 下水処理施設の維持管理に関する負担金は、町長と協議決定した額とする。
- (ハ) その他、町長が必要と認めるものについて開発事業者と協議決定した額とする。

4 権利義務の承継

この要綱により同意を得た者の相続人又は、一般的承継人は被承継人が有する当該同意に基づく権利義務を承継するものとする。

5 この要綱に従わない者の措置

この要綱に従わない開発事業者に対しては、必要により次の措置を講ずるものとする。

- (1) 町営水道の供給依頼に対する拒否又は保留。
- (2) 町が管理する河水、水路等に関する排水施設の設置の拒否、保留又は制限。
- (3) 町道における道路内占用物件の禁止又は使用制限。
- (4) 官公署等に対する援助協力等の停止の要請。
- (5) その他必要な措置をとる。

6 その他

この要綱によりがたいもの、又は定めないものについては、その都度町長と協議して定めるものとする。

附 則

- 1 この要綱は、昭和48年12月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行前に開発した事業者にも協力を要請するものとする。

別表

同意の基準

- 1 土地利用計画が定められているときは、開発事業に係る土地の用途が当該計画の利用区分に適合していること。
- 2 都市計画法第8条第1項第1号の用途地域の定めのあるときは、予定建築物の用途がこれに適合していること。
- 3 道路、公園、緑地その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上または事業活動の効率上支障がないような規模であり、かつ、これらが適当に配置されていること。

- (1) 開発区域の規模、形状および周辺の状況
 - (2) 開発区域内の土地の地形および地盤の性質
 - (3) 開発区域内の土地および予定建築物の用途
 - (4) 予定建築物の敷地および配置
- 4 開発区域内の主要な道路が3の(1)から(4)までに掲げる事項を勘案して、開発区域外の相当規模の道路に接続されるものであること。
- 開発区域内において都市計画決定が行なわれ、または道路整備計画の対象とされている道路がある場合は、設計がこれに適合していること。
- 5 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の排水を有効に排出するとともにその排出によって開発区域およびその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造および能力で適当に配置されており、かつ、当該排水にかかる河川その他の公共用水域の管理者、直接影響を受ける関係住民の代表者ならびに関係水利権者の代表者と協議してその同意を得ていること。
- (1) 当該地域における降水量
 - (2) 3の(1)から(4)までに掲げる事項および放流先の状況
- 6 上水道その他の給水施設が、当該開発区域について想定される需要に支障をきたさないような構造および能力で適当に配置されており、かつ、市町村との協議を了しているとともに直接関係のある水利権者の代表者と協議して、その了解を得ていること。
- なお、開発事業者が新しく水道事業を經營しようとする場合は、将来早い期間内に当該市町村に移管するよう協定書等を締結すること。
- 7 電気、ガスの供給施設が、当該開発区域について想定される需要に支障をきたさないような構造および能力で適当に配置されており、かつ、これらの供給事業者との協議を了していること。
- 8 公害防止に万全を期するため、次の要件を充すこと。
- (1) 公害対策基本法第九条による環境基準に適合すること。
 - (2) 公害対策基本法第19条ならびに公害防止条例第13条の規定により策定する公害防止計画の方針に合致すること。
- 9 当該地域の自然的社会的諸条件を勘案し、現在および将来の自然環境の保全の観点からみて適当であると認められること。
- 10 廃棄物の処理について万全の配慮をしていると認められること。
- 11 消防防災施設について万全の配慮をしていると認められること。
- 12 当該開発事業の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域およびその周辺の地域における環境の保全とが図られるように、公共施設および予定建築物の用途の配分が定められていること。
- 13 開発区域内の土地が、地盤の軟弱な土地、がけくずれ、出水または土砂流出のおそれのある土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁土砂止の設置等安全上必要な措置が講じられるものであること。

- 14 開発区域内には、次に掲げる区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域およびその周辺の地域の状況等により県と協議のうえ支障がないと認められるときは、この限りではない。
- (1) 建築基準法第39条第1項の災害危険区域
 - (2) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域
 - (3) 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域
 - (4) 砂防法第2条の規定により指定された土地の区域
 - (5) 自然公園法第17条第1項の国立公園もしくは国定公園の特別区域または県立自然公園条例第10条の特別地域
 - (6) 鳥獣保護及び狩猟に関する法律第8条の2第3項の特別鳥獣保護区
 - (7) 自然環境保全条例第17条の特別地区
 - (8) 都市計画法第8条第1項第7号の風致地区
 - (9) 文化財保護法第69条第1項の史跡名勝天然記念物の指定区域
 - (10) 森林法第25条の保安林または同法第41条第1項もしくは第2項の保安施設地区
 - (11) 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号の農用地区域
- 15 開発地域が普通林地域に係る場合は、災害の防止または水資源の涵養等の目的から判断して著しい支障がないと認められること。
- 16 開発事業が完了した後において、道路、鉄道等による輸送の便に支障がないと認められること。
- 17 開発区域内の土地もしくは開発事業に関する工事をしようとする土地またはこれらの土地にある工作物について、開発事業の施行または開発事業に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意を得ていること。
- 18 開発事業に関係のある公共施設の管理者の同意を得、かつ、新たに設置される公共施設を管理することとなる者との協議を了していること。
- 19 開発事業者が当該開発事業の目的を達成するために必要な資力および信用を有していると認められること。
- 20 当該開発事業の地域住民に対する貢献度が高いと認められること。