

海陽町土地利用指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、法令等に別段の定めのあるもののほか、土地の取引及び開発行為の適正な施行に関し、必要な事項を定めることにより、無秩序な開発を未然に防止し、すべての町民に安全で良好な地域環境を確保し、もって町土の均衡ある発展を図ることを目的とする。

(土地の開発を目的とした土地に関する権利の移転等の協議)

第2条 土地の開発を目的とした土地に関する所有権若しくは地上権その他の使用を目的とする権利（以下「土地に関する権利」という。）の移転又は設定をする契約（以下「土地売買等の契約」という。）を締結しようとするものは、次の事項を掲げる協議書を町長に提出するものとする。又、その協議に係る事項を変更して当該契約を締結しようとするときも同様とする。

- (1) 当事者の住所、氏名又は名称並びに法人にあっては代表者氏名
- (2) 土地に関する権利の移転又は設定に係る土地の所在、地目及び実測面積
- (3) 移転又は設定に係る土地に関する権利の種別及び内容
- (4) 土地に関する権利の移転又は、設定後における土地の利用目的
- (5) 前各号に掲げるもののほか町長の定める事項

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当するときは適用しない。

- (1) 土地の面積が、1,000 m²未満又は10,000 m²以上で国土利用計画法並びに徳島県土地利用指導要綱の適用を受けるもの
- (2) 国若しくは地方公共団体又は、公社若しくは公団が行うもの
- (3) その他町長が海陽町土地対策会議の同意を得て定めたもの

3 第1項の規定による協議をした者は、その協議をした日から起算して14日を経過するまでの間、当該土地の売買契約を締結しないようにするものとする。

(勧告、公表)

第3条 町長は、前条第1項の規定による協議があった場合においてその協議に係る土地に関する権利の移転又は、設定後における土地の利用目的が当該土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために著しい支障があると認めるときは、その協議をした者に対し当該土地売買等の契約を中止すべきこと、その他協議に係る事項について必要な措置を講ずべきことを勧告することがある。

2 町長は、前項の規定による勧告をした場合において、その勧告に基づいて報告を求めるものとする。

3 町長は、第1項の規定による勧告をした場合において、その勧告を受けた者がその勧告に従わないときは、その旨及びその勧告の内容を公表することがある。

(開発行為の協議)

第4条 1,000㎡以上10,000㎡未満の土地について開発行為をしようとするものは、当該開発行為に着手する前に、次に掲げる事項を記載した工事施行計画書その他必要な資料を町長に提出し、当該開発行為の施行に関し必要な事項を協議し、その承認(以下「開発行為の承認」という。)を受けるものとする。その開発行為の承認に係る事項について変更して当該開発行為をしようとするときも同様とする。

- (1) 開発区域の位置、区域及び面積
- (2) 開発行為を行う土地の利用目的
- (3) 開発区域において予定される建築物その他の施設の種類及び規模
- (4) 工事の設計
- (5) 工事着手、完了の時期
- (6) 工事施行者の住所及び氏名

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当するときは適用しない。

- (1) 国若しくは地方公共団体又は、公社若しくは公団が施行する場合
- (2) 町長が海陽町土地利用対策会議の同意を得て、適用を除外することが適当と認めたもの
- (3) 非常災害のため、必要な応急措置として開発行為を行う場合

3 町長は、第1項の協議にあたっては、あらかじめ海陽町土地利用対策会議の意見を聞くものとする。

(開発行為の承認にあたって審議すべき事項)

第5条 町長は、開発行為の承認にあたっては、次に掲げる事項について勘案してするものとする。

- (1) 道路関係
- (2) 広場等
- (3) 排水施設
- (4) 軟弱地盤、がけ崩れ等の対策
- (5) 水道等、給水施設
- (6) 公共施設の規模、能力等
- (7) 周辺地区に及ぼす影響
- (8) その他

2 前項に掲げる基準の適用について必要な技術的細目は、町長が別に定める。

(農業委員会等に対する協力及び助言)

第6条 町長は第4条の開発行為の協議があったときは、必要に応じ農業委員会等に対し必要な措置を講ずるよう協力を求めるものとする。

2 町長は、農業委員会等に対し前項の審議の経過、会議のてん末について報告を求めるものとする。

(開発協定の締結)

第7条 開発行為の承認を受けて開発行為に着手しようとするものは、次に掲げる事項について、町長と開発協定を締結するものとする。ただし、簡易な開発行為と認めるときは、この締結を省略することができる。

- (1) 開発行為をしようとする土地の利用目的及び処分に関する事項
- (2) 公共施設及び公益的施設の整備及び管理に関する事項
- (3) 文化財及び自然環境の保全に関する事項
- (4) 公害及び災害の防止に関する事項
- (5) 開発協定の履行の保証及びその不履行の場合の措置に関する事項
- (6) その他安全で良好な地域環境の確保に関し必要と認める事項

(工事の着手等の届出)

第8条 開発行為の承認を受けた事業主は、次の各号のいずれかに該当する場合は、町長に届け出なければならない。

- (1) 工事を着手し、又は工事が完了したとき。
 - (2) 工事を2週間以上中止し、又は工事を再開しようとするとき。
 - (3) 工事施行者を変更しようとするとき。
 - (4) 工事を廃止しようとするとき。
 - (5) 工事中に災害が発生し、又はそのおそれがあるとき。
- 2 前項の届出は、第1号の規定に該当する場合は、当該事由が発生した日から1週間以内に、第2号から第4号までの規定に該当する場合は、当該事由が発生する日の1週間前までに、第5号の規定に該当する場合は、直ちに行わなければならない。

(報告、勧告等)

第9条 町長は、事業主及び工事施行者に対し、第1条の目的を達成するため、必要な報告、若しくは資料の提出を求め、又は勧告若しくは助言をすることがある。

2 町長は、必要があると認めるときは、事業主の同意を得て、関係職員に工事の施行状況について調査させるものとする。

(違反に対する措置)

第10条 町長は、開発行為の承認を受けず、又は開発行為の承認を受けた内容に適合していない工事を施行させ、又は施行している事業主又は工事施行者に対し、当該工事の停止、原状回復その他必要な措置を講ずることを指示するものとする。

2 町長は、開発行為に承認を受けた事業主又は工事施行者が工事を廃止し、又は中止ししようとする場合は、よう壁又は排水施設の設置その他災害を防止するために必要な措置について指示するものとする。

3 町長は、開発行為の承認を受けず、又は開発行為の承認を受けた内容に適合していない工事を施行している事業主に対しては、第1条の目的を達成するため、

必要な範囲内において、町等が行う公共事業等の施行について斟酌するものとする。

(雑則)

第 11 条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は町長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成 18 年 7 月 1 日から施行する。

海陽町土地利用指導要綱運営要領

1 土地売買等の契約の協議

土地に関する権利の移転等の協議書の様式は、様式第1号のとおりとする。

2 開発行為の協議、開発協定の締結

(1) 開発行為の協議書は、様式第2号のとおりとする。

(2) 開発行為の承認にあたって勘案すべき技術的細目は、別表1のとおりとする。

(3) 開発行為の協議書の提出先は、まち・みらい課とする。

(4) 開発行為の規則等に関する諸法令に基づく許可等の処分は、この要綱による開発の承認の後、従来 of 法令所管課で行うものとする。

(5) 開発行為の協議、開発協定の締結及び違反に対する措置に関する事務処理については、まち・みらい課において行い、必要に応じ関係機関と協議するものとする。

3 工事施行に伴う諸届出

(1) 工事施行に伴う届出書の様式は、次のとおりとする。

工事着手（完了、中止、再開）届 様式第3号

工事施行者変更届 様式第4号

工事廃止届 様式第5号

災害発生届 様式第6号

(2) 工事施行に伴う諸届書の提出先は、まち・みらい課とする。

4 その他

(1) 指導要綱の運用に関する事務の流れは、別表2のとおりである。

(2) 開発行為の協議書の提出部数は、おおむね別表3のとおりとし、事前協議の際に所要の部数を決定するものとする。

別表 1

技 術 的 細 目

1 道路関係

(1) 開発目的、規模、通過並びに発生交通量等を勘案して通行の安全と円滑化が図られるよう設計されていること。

(2) 上記のほか、次の事項について勘案されていること。

走行速度、道路の幅員、路面の高さ、縦横断勾配、縦断勾配の制限長、舗装、最小曲線半径、待避所、安全施設、側溝等路面排水、中央分離帯、歩道（車道との分離）、バス停車帯、道路の交差、区域外道路との接続、橋梁の設計荷重

2 広場等

(1) 広場、公園、緑地その他公共の用に供する空地（広場等という。）は、開発行為の目的、規模、その周辺の土地利用の状況を勘案して緊急避難、消防活動並びに地域社会活動上安全かつ有利な利用が図られるよう設計されていること。

(2) 上記のほか、次の事項について勘案されていること。

位置、面積、出入口の規模及び数、排水、安全装置、幹線道路との遮断

3 排水施設

(1) 排水施設は、開発行為の目的、規模、地形、降水量、周辺の被覆状況等を勘案して雨水、汚水を適切に排水する能力を有するよう設計されていること。

(2) 排水施設は、放流先の排水能力、貯水能力、利水の状況を勘案して接続するが、この場合、開発に伴う増量分以上について一時調整池を設けるか、あるいは、放流先の流下能力を増大させる措置を講ずること。

(3) 上記のほか、次の事項について勘案されていること。

計画揚水量、計画汚水量、地目別流出係数、工事期間中の排水、排水管等の勾配、流下断面積、柵、マンホール

(4) 排水施設の末端が処理施設を有する公共下水道、流域下水道に接続するものの以外の水質については、水質汚濁防止法及び廃棄物の処理及び清掃に関する法律等放流水に関する基準を満足させるものとし、放流先の施設等の管理者及び水利権者の同意を得ること。特に放流先の近くに飲料水としての利用がある場合には汚水処理水を放流しないこと。

4 軟弱地盤、がけ崩れ等の対策

(1) 開発区域及びその周辺の地質、勾配、降水量、地下水、工作物の規模等を勘案して、地盤沈下、隆起、地沁り、がけ崩れ、残土の流出、伏流水の変化が生じないよう適切に設計されていること。

(2) 上記のほか、次の事項について勘案されていること。

土の置き換え、水抜き、排水路、杭打ち、締固め、切盛土勾配、段切り、法面保護、よう壁、土砂の流出防止、残土処分

5 水道等、給水施設

- (1) 開発行為の目的、規模を勘案して給水量を定め十分な能力を有するよう設計されていること。
- (2) 給水施設の設計にあたっては、当該開発区域を所管する水道事業管理者と協議すること。

6 公共施設の規模、能力等

開発区域及びその周辺における次の公共施設が規模能力からみて適当なものであること。

道路、広場、公園、学校教育施設、し尿、ごみ処理施設、給排水施設、集会施設

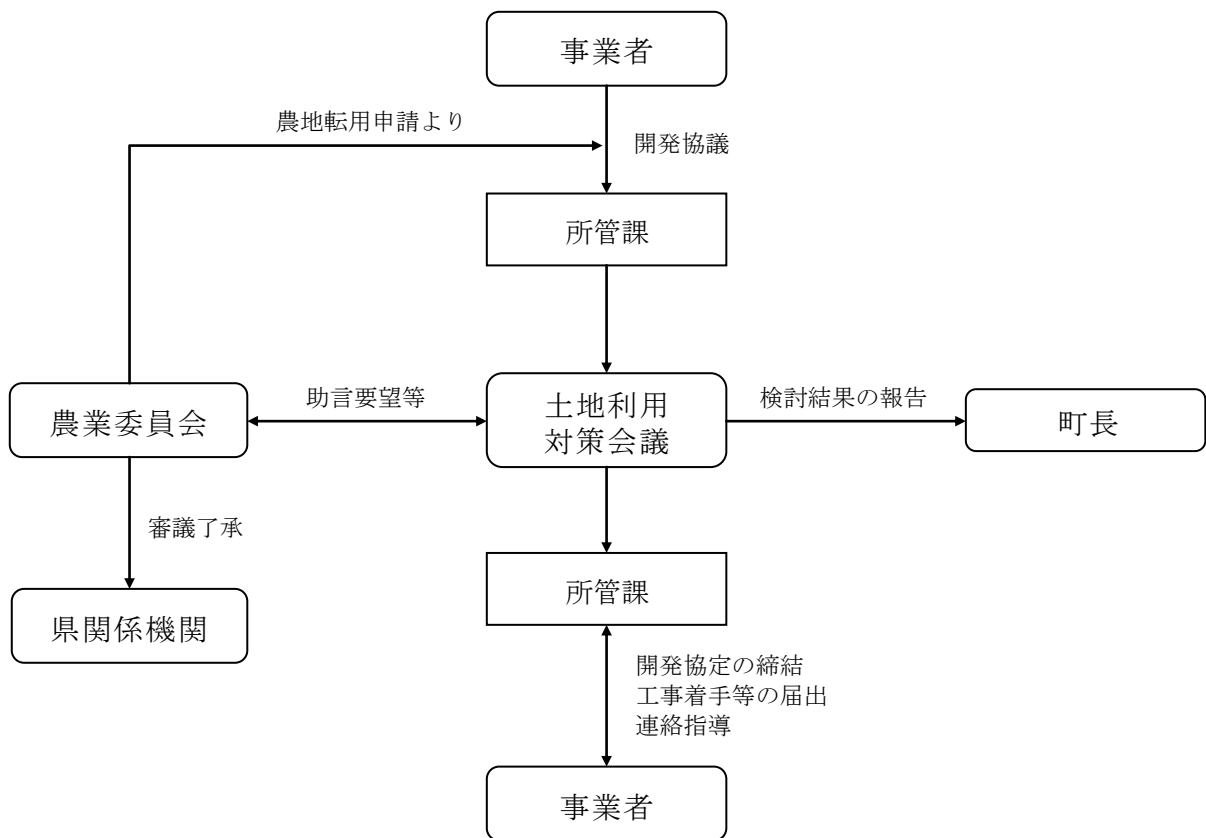
7 周辺地区に及ぼす影響

- (1) 開発行為による周辺に及ぼす影響について考慮が払われているものとする。
- (2) 自然環境が保全されるよう措置されているものとする。
- (3) 開発行為の後建設が予定される施設が公害発生のおそれのある施設については、特定施設の届出等公害防止の措置が十分配慮されているものとする。

8 その他

- (1) 開発区域及びその周辺の安全性を確保するため、防災措置は他の工事に先立って行うこととし、工事を中止又は廃止する場合は、防災措置のほか周辺の公共施設の機能に支障のないよう措置されていること。
- (2) 各施設の構造、強度、設計手法については、一般公共事業に準ずるものによること。
- (3) 必要に応じ設計計算書の提出を求めること。
- (4) 開発行為による町道及び公共施設の損傷等については、誠意を持って復旧にあたるものとする。
- (5) 申請者に開発行為を行うに必要な資力、信用及び誠意のあること。
- (6) 開発用地周辺の土地及び公共用地の境界が十分確認されているものとする。

別表 2



別表 3

区分	図書の種類	提出部数	備考
土地に関する権利の移転等の協議承認（変更を含む。）	1 土地に関する権利の移転等の協議書	2	※様式 1
	2 添付図面	2	
	3 その他町長が必要と認める図書	2	
開発行為の協議承認（変更を含む。）	1 開発行為の協議書	2	※様式 2
	2 工事の設計書	2	
	3 地形、開発区域の境界並びに開発区域内及び区域周辺の公共施設等を明示した現況図 1/3,000 以上)	2	
	4 開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物の用途等を明示した土地利用計画図(1/1000 以上)	2	
	5 造成計画平面図 (1/1,000 以上)	2	
	6 造成計画断面図 (1/1,000 以上)	2	
	7 がけ及びよう壁の断面図 (1/100 以上)	2	
	8 開発区域位置図 (1/25,000 以上)	2	
	9 資金計画書	2	
	10 施設管理計画書	2	
	11 開発行為により直接影響があると認められる施設等について権利を有する者の同意書	2	
	12 法務局備付公図の写し	2	
	13 その他町長が必要と認める図書	2	
届出	1 工事着手（完了、中止、再開）届	2	※様式 3
	2 工事施行者変更届	2	※様式 4
	3 工事廃止届	2	※様式 5
	4 災害発生届	2	※様式 6
<p>1 備考欄※印は、指定様式を表す。</p> <p>2 申請書類は、番号順に目録及び見出しをつけること。</p>			

様式第 1 号

土地取得等協議書

海陽町長 殿	年 月 日			
届出者 住 所 氏 名 (法人名、代表者名) 印 電 話				
次のとおり土地に関する権利を取得したいので、海陽町土地利用指導要綱第 2 条の規定により協議します。				
1 譲り渡そうとする者に関する事項				
住 所				
氏 名 (法人名・代表者名)	他 名			
2 土地に関する事項 (1) 現況及び取引の内容				
所在及び地番	現況地目	地積 (実測面積)	届出に関する権利 の種別及び内容	予定対価 1 m ² あたり
他 件	田 畑	()	種 別	内 容
他 件	山 林	()		
他 件	宅 地	()		
他 件	雑種地	()		
他 件	その他	()		
合 計 () 件				
(2) 当該土地に対する法規制等の内容				
自然公園 指定区域	保安林 指定区域	砂防指定地	地すべり 防止区域	その他
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
(3) 当該土地の取得後における利用計画				
利用目的 (計画内容)	造成工事の予定期間	供用開始予定期日	その他	
	・ ・ から ・ ・ まで			
備 考 (記載上の注意等)				
1 土地に関する事項中「所在及び地番」及び「地積」については、現況地目ごとにまとめて記載してください。 (地積については、実測面積を () 書) また、「権利の種別」については、所有権、地上権、永小作権、賃借権、使用賃借権、その他使用収益権の区分により、「内容」については、売買、無償譲渡、贈与、相続、その他の区分により記載してください。				
2 土地に対する法規制の内容については、役場まち・みらい課に問い合わせ記載してください。				
3 添付図面は、土地の位置、区域及び付近の状況を明らかにした地図 (1/25,000 以上)				

様式第2号（その1）

開発行為協議書

年 月 日	
海陽町長 殿	
申請者 住所 氏名（又は名称） 印 電話	
次のとおり開発行為を実施したいので、ご承認願いたく海陽町土地利用指導要綱第4条の規定により協議します。	
1 開発区域に含まれる地名及び地番	
2 開発区域の面積（実測）	
3 開発行為を行う土地の利用目的 〔 該当する番号に丸印を付けること。ただし、「11. その他用地」の場合には、括弧内に具体的に記入すること。 〕	1. 砂利、岩石の採取 2. 山林の土採取 3. 工場・商業施設用地 4. 住宅用地 5. 観光レクリエーション施設用地 6. 墓地用地 7. 廃棄物処理施設用地 8. 残土処分場用地 9. 農林業（施設）用地 10. ゴルフコース用地 11. その他用地（ ）
4 開発計画の内容・工事の設計	別添のとおり
5 予定建築物その他の施設の種類及び規模	
6 工事着手予定年月日	
7 工事完了予定年月日	
8 工事施行者の住所・氏名	
9 その他参考事項 〔 農地法、森林法、自然公園法及び自然環境保全法などの規制がある場合は、その面積を記載すること。 〕	

(その2)

開発行為変更協議書

年 月 日	
海陽町長 殿	
申請者 住 所	
氏 名 (又は名称) 印	
電 話	
次のとおり開発行為を変更して実施したいので、ご承認願いたく海陽町土地利用指導要綱第4条の規定により協議します。	
1 当初の承認年月日番号	
2 変更の理由	
3 変更内容の概要	各事項別に変更前と変更後の内容が対比できるように記載すること。
(1) 開発区域に含まれる地名、地番及び面積	変 更 前
(2) 土地の利用目的	変 更 後
(3) 予定建築物その他の施設の種類の種類及び規模	
(4) 開発計画の内容、工事の設計	
4 その他参考事項	

開発行為協議書及び開発行為変更協議書の添付図書

図書の種類	縮尺	明示する事項
現況図	1/3,000 以上	地形、開発区域の境界並びに開発区域内及び開発区域周辺の公共施設等
土地利用計画図	1/1,000 以上	開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物の用途等
造成計画平面図	1/1,000 以上	開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分がけ又はよう壁の位置並びに道路の位置、幅員及び勾配、排水施設の位置、種類、勾配、水の流れの方向、吐口の位置、放流先等
造成計画断面図	1/1,000 以上	切土又は盛土をする前後の地盤面
がけ及びよう壁の断面図	1/100 以上	高さ、勾配、土質及び保護の方法、よう壁の寸法、種類等
開発区域位置図	1/25,000 以上	
資金計画書		
施設管理計画書		開発行為によって設置される道路、広場等の公共施設等の管理の予定について記載すること。
開発行為により直接影響があると認められる施設等について権利を有する者の同意書		
法務局備付公図の写し		

様式第3号

工事着手（完了、中止、再開）届

年 月 日	
海陽町長 殿	
届出者 住 所	
氏 名（又は名称） 印	
電 話	
次のとおり工事着手（完了、中止、再開）しましたので、（したいので）海陽町土地利用指導要綱第8条の規定により届け出ます。	
1 開発承認の年月日番号	
2 開発区域に含まれる地名、地番及び面積	
3 工事着手（完了、中止、再開）年月日	
4 工事を中止又は再開する場合はその理由	
5 工事の中止に伴いとした措置	
6 工事施行者 〔住所、氏名又は名称、連絡先電話〕	
7 現場管理者 〔住所、氏名、連絡先電話〕	

様式第 4 号

工事 施 行 者 変 更 届

年 月 日	
海陽町長 殿	
届出者 住 所	
氏 名 (又は名称) 印	
電 話	
次のとおり工事施行者を変更したいので、海陽町土地利用指導要綱第 8 条の規定により届け出ます。	
1 開発承認の年月日番号	
2 開発区域に含まれる地名、地番及び面積	
3 変更年月日	
4 変更の理由	
5 工事施行者 (新、旧別) 住 所 氏名又は名称 連絡先電話	

様式第5号

工事廃止届

年 月 日	
海陽町長 殿	
届出者 住 所	
氏 名 (又は名称) 印	
電 話	
開発行為に関する工事を廃止したいので、海陽町土地利用要綱第8条の規定により届け出ます。	
1 開発承認の年月日番号	
2 工事廃止予定年月日	
3 工事の廃止に係る地域の名称	
4 工事の廃止に係る地域の面積	
5 廃止の理由	
6 廃止時の土地の状況と廃止に伴いとした措置	

様式第 6 号

災 害 発 生 届

年 月 日	
海陽町長 殿	
届出者 住 所	
氏 名 (又は名称) 印	
電 話	
次のとおり災害が発生しましたので、(災害のおそれがありますので) 海陽町土地利用要綱第 8 条の規定により届け出ます。	
1 開発承認の年月日番号	
2 開発区域に含まれる地名、地番及び面積	
3 災害の状況	〔 災害の状況が設計上明らかになるよう記載すること。 〕
4 講じた応急処置	
5 災害復旧計画 (災害防止対策)	
6 その他参考事項	