**板野町土地開発指導要綱**

（目的）

第１条　この要綱は、法律に別段の定めがあるもののほか、板野町における開発行為の適正な施行に関し基本的な事項を定めることにより、町民の安全で良好な地域環境を確保することを目的とする。

（用語の定義）

第２条　この要綱において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

⑴　開発行為　主として建築その他工作物の建設の用に供する目的で行う土地区画、形質の変更をいう。

⑵　土地の形の変更　切土、盛土等によって土地の形状を物理的に変更することをいう。なお、

　平地の造成で建築工事の残土処理（３０㎝が目安）程度の盛土、敷地周辺の境界ヒモコンの

設置、既設擁壁の再築などの土地の管理行為は該当しない。

　⑶　土地の質の変更　農地や沼地を宅地にする等と言った土地の有する性質を変更することをいう。

⑶　開発区域　開発行為を行う土地の区域をいう。

⑷　事 業 主　開発行為に係る工事（以下「工事」という。）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施行する者をいう。

⑸　工事施行者　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その工事を

施行する者をいう。

（開発行為の届出及び協議）

第３条　１，０００平方メートル以上の土地について開発行為をしようとする事業主は、当該開発行為に着手する前に、「様式１」に別添記載の必要図書を添付し町長に届け出し、当該開発行為の施行に関し必要な事項を協議するものとする。その開発行為の届け出に係る事項を変更して当該開発行為をしようとするときは、「様式２」により必要図書を添付し届け出するものとする。

２　前項の規定は、次の各号の一に該当する場合には、適用しない。

⑴　国若しくは、地方公共団体又は公共的団体が開発行為を行う場合

⑵　国又は地方公共団体の助成を受けて開発行為を行う場合

⑶　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

（開発行為に当たって勘案すべき事項）

第４条　町長が、開発行為の協議に当たって勘案すべき基準は、次の各号に掲げる事項とする。

⑴　道路、広場その他の施設が、開発区域内における良好な環境を確保するのに支障のないような規模及び構造で適当に配置されるように措置されていること。

⑵　排水路その他の排水施設が開発区域及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及び能力で適当に配置されるように措置されていること。

⑶　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来さないような構造及び能力で適当に配置されるように措置されていること。

⑷　がけ崩れ、出水その他の災害を防止するための地盤の改良、よう壁の設置等安全上必要な配慮がなされていること。

⑸　当該開発行為が開発区域の周辺における公共施設の規模及び能力又はその設備の計画からみて適当なものであること。

⑹　前各号に掲げるもののほか、開発区域及びその周辺地域における災害の防止、良好な地域環境の確保等を図るために必要な配慮がなされていること。

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、各担当課と協議すること。

（同意及び被害の補償）

第５条　事業主は開発により開発区域周辺に影響を及ぼす恐れのあるものについては、事前に関係者及び権利者の同意を受けるとともに、開発によって生じたすべての被害については、その補償をしなければならない。

（報告、勧告等）

第６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。

（違反に対する指導）

第７条　町長は、開発行為の届出をせず、又は届出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、必要な指示をするものとする。

２ 町長は、開発行為の届出をした事業主又は工事施行者が工事を廃止し、又は中止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指示をするものとする。

（管理）

第８条　開発区域内の道路、水路など協議により町に引継ぐことになる施設は、その引継ぎが完了するまでは、事業主の管理とする。

２　町に引継いだ後であっても、事業主の責任による施設の損傷等は原則として１年間は事業主が補修するものとする。

第９条　この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

付　則

 　この要綱は、令和４年４月１日から施行する。

　　技術的細目

１　道路

⑴　開発行為の目的及び規模並びに通過、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。

⑵　上記のほか、次の事項について勘案されていること。

 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）、道路の交差、区域外道路との接続及び橋梁の設計荷重

⑶　道路を町道路線として認定する場合の取扱いについては、町建設課と協議すること。

２ 広場等

⑴　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、開発行為の目的及び規模並びにその周辺の土地利用の状況を勘案して緊急避難、消防活動及び地域社会活動上、安全かつ有効な利用が図られるよう設計されていること。

⑵　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、安全措置並びに幹線道路との遮断

３　排水施設

⑴　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及び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。

⑵　排水施設は、放流先の排水能力、貯水能力及び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もうけるか、又は、放流先の流下能力を増大させる措置を講ずること。

⑶　上記のほか、次の事項について勘案されていること。

 計画用水量、計画汚水量、地目別流出係数、工事期間中の排水、排水管の勾配、流下断面積、桝、マンホール及び合併処理浄化槽等処理設備

⑷　排水施設の水質については、水質汚濁防止法、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するものとし、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。

４　ごみ収集施設の設置場所の確保

⑴　開発行為の規模を勘案して、宅地の一角に十分な能力を有するごみ収集場所を確保すること。

⑵　収集場所等の配置に当たっては、町環境生活課と協議すること。

５　軟弱地盤、がけ崩れ等の対策

⑴　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、地すべり、がけ崩れ、残土の流出及び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。

　⑵　ほか、次の事項について勘案されていること。

 土の置換え、水抜き、排水路、杭打ち、締固め、切盛土勾配、段切り、法面保護、土砂の流失防止及び残土処分

６　水道等給水施設

⑴　開発行為の目的及び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。

⑵　給水施設の設計に当たっては、町水道課と協議すること。

７　公共施設の規模、能力等

 開発区域の周辺における次の公共施設の規模能力等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、ごみ処理施設及び給排水施設

８　消防水利施設

 開発区域の規模を勘案して適切な消防水利施設を設置すること。

設置の必要性については、板野西部消防署と協議すること。

９　埋蔵文化財包蔵地

　　開発区域が埋蔵文化財包蔵地に該当しているか、町教育委員会と協議すること。

１０　その他

⑴　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。

⑵　各施設の構造、強度及び設計手法については、一般公共事業に準ずるものとする。