

東郷町開発行為及び土地利用の調整に関する条例の逐条解説

平成30年3月

東郷町経済建設部都市計画課

目次

第1章 総則（第1条—第5条）

第1条（目的）	1
第2条（定義）	2
第3条（町民等の責務）	1 2
第4条（事業者及び工事施行者の責務）	1 3
第5条（町の責務）	1 4

第2章 開発等事業の手続（第6条—第17条）

第6条（開発等事業の事前手続）	1 5
第7条（事業計画概要書等の提出）	1 6
第8条（近隣住民への説明）	1 7
第9条（事前協議）	1 9
第10条（事業協定）	2 1
第11条（小規模開発等事業の届出等）	2 4
第12条（手続の停止及び是正措置）	2 5
第13条（事業の着手）	2 6
第14条（事業計画看板の設置）	2 7
第15条（特定開発等事業及び特定土地利用等事業の変更）	2 8
第16条（特定開発等事業及び特定土地利用等事業の廃止）	2 9
第17条（協議の標準処理期間）	3 0

第3章 開発等事業に関する基準（第18条—第20条）

第18条（開発等事業に関する基準）	3 2
第19条（建築物の敷地面積の最低限度）	3 3
第20条（開発許可を必要としない建築物の敷地面積の最低限度）	3 5

第4章 特定開発等事業に関する基準（第21条—第36条）

第21条（特定開発等事業に関する基準の遵守等）	3 7
第22条（道路）	3 8
第23条（交通安全対策）	4 0
第24条（自動車駐車場）	4 1

第25条（排水施設）	4 2
第26条（緑化）	4 3
第27条（電波障害）	4 4
第28条（農業用施設）	4 5
第29条（下水道）	4 6
第30条（し尿処理施設）	4 7
第31条（上水道）	4 8
第32条（消防水利）	4 9
第33条（消防活動用空地等）	5 0
第34条（集会施設）	5 1
第35条（ごみ集積施設）	5 2
第36条（防犯灯）	5 3
第5章 特定土地利用等事業に関する基準（第37条—第42条）	
第37条（特定土地利用等事業に関する基準の遵守）	5 4
第38条（特定土地利用等事業の柵又はフェンス）	5 6
第39条（特定土地利用等事業の排水施設）	5 8
第40条（特定土地利用等事業の道路等）	5 9
第41条（特定土地利用等事業の緑化）	6 0
第42条（特定土地利用等事業の農業用施設）	6 1
第6章 開発等事業に係る紛争調整（第43条—第48条）	
第43条（適用の対象）	6 2
第44条（相談）	6 3
第45条（あっせん）	6 4
第46条（あっせんの終結）	6 6
第47条（工事の着手の延期又は停止の勧告）	6 7
第48条（手続の非公開）	6 8
第7章 雑則（第49条—第58条）	
第49条（事業の継承）	6 9
第50条（勧告）	7 0

第51条（命令）	71
第52条（公表）	72
第53条（立入検査等）	73
第54条（公共施設等の整備及び協力）	74
第55条（公共施設等の帰属）	75
第56条（国等の特例）	77
第57条（適用除外）	78
第58条（委任）	79
第8章 罰則（第59条・第60条）	80
附則	82

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、開発等事業の手續、基準等を定めることにより、秩序ある土地利用と良好な住環境の形成を図り、もって東郷町の都市計画に関する基本的な方針に掲げる将来都市像及び都市づくりの目標を実現することを目的とする。

本条は、開発等事業に関する手續、基準等について定めるものです。主な内容は宅地開発等を行う特定開発等事業を行う際の基準を定めることにより、主に市街化区域では「良好な住環境の形成」を図ること、主に市街化調整区域では「秩序ある土地利用」を図ることを目指し、東郷町の都市計画マスタープランに定める目標を実現することを目的として定めるものです。

(東郷町都市計画マスタープラン（H23～H32）の目標)

- まちの中心核の形成
- 分散した市街地における日常的な生活サービスを提供する地区拠点の形成
- 中心核や地区拠点と市街地間の連携を図る生活交通ネットワークの形成
- 旧来の集落地に残る歴史的な資源を生かしたまちづくり
- 名古屋近郊のベッドタウンとしての住宅地の居住環境の工場
- やすらぎとうるおいある環境の創出に向けた水と緑の拠点・軸の形成
- 水と緑の環境と調和し、本町の活力の源となる新たな産業拠点の形成

この条例の主たる目的が、造成工事等に伴う災害防止ではなく、都市計画の実現であることを示しています。

(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) 町民等 町内に居住する者、町内に所在する土地若しくは建築物の所有者若しくは占有者又は町内で事業を営む者をいう。

第1号の町民等の定義は、都市計画に影響の大きい居住者、土地や建物の所有者に加え、建物を現に使用している占有者、町内事業者も加え、幅広く町内の方が開発等事業に関する責務があるよう規定しています。

(2) 事業者 開発等事業に係る工事請負契約の発注者若しくはその代理人又は請負契約によらないで自らその行為をする者をいう。

(3) 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。

(4) 建築 建築基準法第2条第13号に規定する建築をいう。

第2号の事業者の定義は、工事の発注者等としています。都市計画法の開発許可では、許可申請者に当たります。

第3号及び第4号の建築物及び建築の定義は、建築基準法の定義を引用しています。

(5) 宅地開発 建築を目的として、土地の物理的状況を区分し、又は土地の物理的形狀を変更する行為をいう。

(6) 集合住宅 1棟の建築物内に構造上区分された複数戸が独立して住居用途に供することができるものその他規則で定める建築物をいう。

第5号の宅地開発の定義は、都市計画法の開発行為を主に想定しています。ただし、面積計算の際に建築物の建築面積部分（床掘部分）を除く等の取扱いは、この条例では行いません。また、駐車場から分譲住宅への変更の場合で、土地の区画形質の変更がない単なる区画割りについては、都市計画法の許可は要しないと考えられますが、この条例の「宅地開発」には該当するため、事前協議が必要です。

「土地の物理的状況を区分」とは、敷地間に擁壁を造る場合等をいいます。

「土地の物理的形状を変更」とは、切土、盛土等による形質の変更をいいます。

第6号の集合住宅の定義は、建築基準法の長屋又は共同住宅を想定し定義しています。

(参考：建築基準法の用語の説明)

長屋住宅…廊下及び階段等を共用しないで2戸以上の住宅が連続又は重なっているもの

共同住宅…2戸以上の住宅が1の廊下及び階段等を共用しているもの

規則で定める建築物は、寄宿舍、下宿、社宅、ワンルームマンションを例示します。

(7) 特定用途建築物 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項、第6項若しくは第9項に規定する営業を営む目的で建築する建築物又は旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条に規定する営業を営む目的で建築する建築物その他規則で定める建築物をいう。

第7号の特定用途建築物の定義は、風営法で規制される用途の建築物と旅館、ホテルを定めます。

風営法の建築物は、商業系の用途地域以外での立地は、条例制定時点では、県条例で制限されていますが、この条例でも重ねて制限するものです。

規則では、次の建築物を定めます。

都市計画法に基づく県の許可を受ける際に、町の意見書等を付す必要がある用途の建築物（有料老人ホーム、流通業務施設等）を定めます。店舗や工場の新築等は、都市計画に影響が大きいことから、事前協議の対象としています。また、戸建住宅2戸と店舗3戸を同時に建築し、合計5戸以上となる場合は、特定用途建築物に該当し、事前協議が必要となります。

○東郷町特定開発等事業の宅地開発及び建築物の建築の基準を定める規則（抄）

条例第2条第1項第7号の規則で定める建築物

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第34条第12号の規定により愛知県が条例で定める開発行為を行った土地の区域における建築物（新築、改築又は用途の変更（以下「新築等」という。）によるものに限る。）又は都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第36条第1項第3号ハの規定により愛知県が条例で定める建築物（新築等によるものに限る。）
- (2) 都市計画法第34条第14号の規定に基づき建築される次に掲げる建築物
 - ア 土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に規定する事業の施行により移転する建築物（工場の場合に限る。）
 - イ 市街化調整区域にある既存工場のやむを得ない拡張による建築物
 - ウ 幹線道路の沿道等における流通業務施設
 - エ 有料老人ホーム
 - オ 地域振興のための工場等
 - カ 介護老人保健施設
 - キ 既存の土地利用を適正に行うための管理施設
 - ク 既存の宅地における開発行為又は建築行為等による建築物（工場の場合に限る。）
 - ケ 社会福祉施設
 - コ 相当期間適正に利用された工場のやむを得ない用途変更による建築物
- (3) 延べ面積が合計500平方メートル以上の店舗（用途の変更のない建て替え及び同じ用途の増築を除く。）
- (4) 建築面積が合計3,000平方メートル以上の工場（用途の変更のない建て替え及び同じ用途の増築を除く。）
- (5) 地階を除く階数が5以上の建築物又は建築物の高さが12メートルを超える建築物
- (6) 条例第2条第11号アの規定に該当しない5戸未満の戸建住宅の建築を含む事業であって、戸建住宅と戸建住宅以外の建築物を合計すると5戸以上となる建築物の建築

(8) 土地の用途の変更 土地の用途を資材置場、廃棄物関連施設用地その他規則で定める用途に変更する行為をいう。

(9) 土地の区画形質の変更 土地の区画を変更すること、切土、盛土等によって土地の物理的形狀を変更することその他規則で定める行為をいう。

第8号の土地の用途の変更の定義は、土地の用途を変更する行為のうち、変更後の用途が資材置場、廃棄物関連施設用地等となるものとしています。規則で定める用途は、駐車場、廃自動車等保管場所用地、土砂等一時堆積用地、太陽光発電施設用地があります（説明は、第37条の解説を参照）。

例えば、資材置場から駐車場に用途を変更する場合は、この条例の土地の用途の変更に該当します。また、太陽光発電施設用地を更地にして使用しない場合は、この条例の土地の用途の変更に該当しません。もともとあった駐車場の近くに集合住宅を建設し、居住者用の駐車場として計画するときは、既に駐車場で特定土地利用等事業として協議が済んでいる場合でも、特定開発等事業として協議が必要です。

変更前	変更後	事前協議の可否
資材置場	駐車場	○
太陽光発電施設用地	更地	×
宅地	廃棄物関連施設用地	○
駐車場	集合住宅	○（特定開発等事業）

第9号の土地の区画形質の変更の定義は、土地の区画の変更、切土、盛土等による土地の物理的形狀の変更としています。土地の区画の変更とは、道路、擁壁等による土地の物理的状況の区分の変更をいい、単なる土地の分合筆は、対象外です。

切土、盛土等は、30cm以上の切盛がある部分の面積が500㎡以上となる場合は、特定土地利用等事業に該当します。切土、盛土等の面積の考え方は、県の開発行為と同様です。

規則で定める行為とは、水面の埋立てをいいます。

(10) 開発等事業 次号に規定する特定開発等事業、第12号に規定する特定土地利用等事業及び第13号に規定する小規模開発等事業をいう。

第10号の開発等事業の定義は、第11号の特定開発等事業、第12号の特定土地利用等事業及び第13号の小規模開発等事業の総称とします。

開発等事業＝特定開発等事業＋特定土地利用等事業＋小規模開発等事業

(11) 特定開発等事業 次に掲げるものをいう。

ア 区域面積が500平方メートル以上の宅地開発又は5戸以上の戸建住宅の建築（500平方メートル未満の宅地開発又は5戸未満の戸建住宅の建築であって、同一の事業者が当該宅地開発若しくは当該戸建住宅の建築を行う区域に隣接若しくは近接する土地において、宅地開発若しくは戸建住宅の建築を行っている区域又は当該宅地開発若しくは当該戸建住宅の建築を行う日前3年以内に宅地開発若しくは戸建住宅の建築が行われた区域と合わせて500平方メートル以上の面積の宅地開発若しくは5戸以上の戸建住宅の建築となる場合を含む。）

イ 集合住宅（5戸未満の集合住宅を除く。）の建築

ウ 特定用途建築物の建築

第11号の特定開発等事業の定義は、①区域面積が500平方メートル以上の宅地開発、②5戸以上の戸建住宅の建築、③5戸以上の集合住宅の建築、④特定用途建築物の建築の総称です。

400平方メートルの宅地開発の場合でも、隣接する土地又は土地と土地の間に公共用地等しかない場合でおおむね15mの範囲（近接の解釈）の土地で現に100平方メートルを超える宅地開発を行っているとき、過去3年以内に100平方メートルを超える宅地開発を行っているときは、事業区域が連続していない場合でも特定開発等事業とみなされます。過去3年の計算は、事業協定の期間を基本に計算します。

また、既に建築面積3,000㎡以上の工場が同じ用途の増築をする場合は、特定開発等事業には該当しません。ただし、建築面積2,900㎡の工場が同じ用途の工場を

200 m²増築する場合は、この時点で 3,000 m²を超えることとなるので、特定開発等事業に該当し、事前協議の対象となります（他の要件で事前協議を実施している場合は除く。）。

また、1事業者が5戸の住宅を建築する場合は、特定開発等事業に該当しますが、1事業者が5戸の住宅用地を5人に販売し、5人の方がそれぞれ別の事業者と建築に関する契約をし、建築確認申請をする場合は、特定開発等事業には該当しません（面積 500 m²以上の宅地開発の基準で該当する場合を除く。）。1事業者が2戸の住宅の建築と3区画の宅地分譲の造成を行う場合（合計面積が 500 m²未満の場合）は、特定開発等事業に該当しませんが、その宅地分譲した区画の建築物の建築を同じ事業者が行う場合（建築条件付き宅地分譲等）は、特定開発等事業に該当します。

(12) 特定土地利用等事業 土地の用途の変更又は土地の用途の変更を目的とする土地の区画形質の変更で、区域面積が500平方メートル以上のもの（500平方メートル未満の土地の用途の変更又は土地の用途の変更を目的とする土地の区画形質の変更であって、同一の事業者がその行為を行う区域に隣接若しくは近接する土地において、土地の用途の変更若しくは土地の用途の変更を目的とする土地の区画形質の変更を行っている区域又はその行為を施行する日前3年以内に土地の用途の変更若しくは土地の用途の変更を目的とする土地の区画形質の変更が行われた区域と合わせて500平方メートル以上の面積となる場合を含む。）をいう。

第12号の特定土地利用等事業の定義は、土地の用途の変更又は土地の用途の変更を目的とする土地の区画形質の変更とします。駐車場から資材置場に土地の用途を変更した場合は、土地の区画形質の変更がないときであっても、土地の用途の変更に該当するため、特定土地利用等事業に該当します。

土地の区画形質の変更を行う場合でも、グラウンドや運動場を造成する場合等であって、土地の利用目的が資材置場や廃棄物関連施設用地等への土地の用途の変更を目的としていないときは、特定土地利用等事業には該当しません。ただし、特定工作物等の開発許可が必要となることがあります。

また、面積の通算の考え方は、特定開発等事業と同様です。

区域面積が 400 m²で 4 戸の集合住宅の建築を次号の小規模開発等事業の届出をして行い、3 年以内にその隣接地で集合住宅の利用者用の駐車場を 300 m²造成したときは、特定開発等事業に該当するため、改めて事前協議が必要となります。

また、事前協議の対象にはならない区域面積 450 m²の工場の建築後、3 年以内に隣接地を事業に関連する廃棄物関連施設用地に用途を変更したときは、工場の敷地を含めて廃棄物関連施設用地の用途の土地と捉え、面積が合計 500 m²以上となるため、特定土地利用等事業の基準による事前協議が必要です。

事前協議の対象とならない敷地面積 300 m²の店舗の建築後、3 年以内にその隣接地で店舗の来客用の駐車場を 1,000 m²造成したときは、特定土地利用等事業としてではなく、店舗に付随する駐車場と考え、特定開発等事業の基準による事前協議が必要です。

一方、区域面積が 450 m²の 3 戸の戸建住宅の建築を次号の小規模開発等事業の届出をして行い、3 年以内にその隣接地で同一の事業者が太陽光発電施設用地を 400 m²造成したときは、隣接地であってもその用途から相互の関係性から一体のものとは考えられないため、事前協議の手続は不要です。

(参考)

当初の事業	事前協議の可否等	隣接地 3 年以内の事業	事前協議の可否等
用途：集合住宅 戸数：4 戸 面積：400 m ²	○（小規模開発等事業）	用途：駐車場 面積：300 m ²	○（特定開発等事業）
用途：工場 区域：市街化 建築面積：800 m ² 面積：450 m ²	×	用途：廃棄物関連施設用地 面積：300 m ²	○（特定土地利用等事業）※フェンス等で区分される場合は「×」
用途：店舗 延べ面積：450 m ² 面積 300 m ²	×	用途：駐車場 面積：1,000 m ²	○（特定開発等事業）
用途：戸建住宅 戸数：3 戸 面積：450 m ²	○（小規模開発等事業）	用途：太陽光発電施設用地 面積：400 m ²	× ※一体の土地利用とは認められない。

(13) 小規模開発等事業 区域面積が500平方メートル未満の3戸以上5戸未満の住宅の建築（第11号の特定開発等事業に該当するものを除く。）をいう。

第13号の小規模開発等事業の定義は、区域面積500平方メートル未満の住宅の建築で3戸以上5戸未満のものをいいます。3戸以上の住宅の建築であれば、戸建住宅の場合も集合住宅の場合も含まれます。

住宅以外の建築物を建築する場合は、3戸以上であっても小規模開発等事業には該当しません。

また、1事業者が3戸の住宅の建築をする場合は、小規模開発等事業に該当しますが、1事業者が3戸の住宅用地を3人に販売し、3人の方がそれぞれ建築確認申請をする場合は、小規模開発等事業には該当しません。また、1事業者が2戸の住宅の建築と1区画の宅地分譲の造成を行う場合は、小規模開発等事業に該当しませんが、その宅地分譲の建築物の建築を同じ事業者が行う場合（建築条件付きの宅地分譲等）は、小規模開発等事業に該当します。

(14) 工事施行者 事業者から開発等事業に係る設計、施工、監理その他工事等を請け負った者又は当該請負工事等の下請負をする者をいう。

第14号の工事施行者の定義は、事業者から開発等事業に関する工事等を請け負った者としてします。表現が異なる部分がありますが、都市計画法第30条第1項第4号の「工事施行者」と同様です。

(15) 地区計画 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）

第12条の4第1項第1号に規定する地区計画をいう。

(16) 建築協定 建築基準法第69条に規定する建築協定をいう。

第15号の地区計画の定義は、都市計画法の地区計画とします。東郷町では、次の地区計画が決定されています。

名古屋都市計画三ツ池地区計画（平成9年4月18日 東郷町告示第12号）

名古屋都市計画牛廻間地区計画（平成13年5月15日 東郷町告示第31号）

名古屋都市計画白土・涼松地区計画（平成17年12月27日 東郷町告示第59号

改正 平成22年12月24日 東郷町告示第54号）

名古屋都市計画東郷セントラル地区計画（平成29年7月19日 東郷町告示第54号）

第16号の建築協定の定義は、建築基準法の建築協定とします。東郷町では、次の建築協定が締結されています。

タウンみたけ建築協定（昭和59年1月10日締結）

(17) 土地利用に関する計画 東郷町自治基本条例（平成25年東郷町条例第36

号）第13条第3項に規定する総合計画、法第18条の2に規定する市町村の都市計画に関する基本的な方針その他の土地利用に関する計画をいう。

第17号の土地利用に関する計画の定義は、東郷町総合計画、東郷町都市計画マスタープラン、東郷町立地適正化計画（平成30年度策定予定）をいいます。

(18) 近隣住民 開発等事業の区域から15メートルの範囲内に土地を所有する者又は建築物を所有し、若しくは占有する者その他規則で定める者をいう。

第18号の近隣住民の定義は、第1号の町民等のうち、開発等事業による影響を受けると考えられる対象者として、開発区域から15メートルの範囲内の土地・建築物の所有者、占有者とします。賃貸マンション等の場合は、マンションの所有者と入居者がいずれも該当します。

距離は、それぞれの開発区域の敷地の境界から15メートルの距離の範囲に敷地が一部でもかかる場合は、近隣住民に該当します。

規則で定める者は、開発区域が所在する行政区の自治会長等です。ただし、隣接する行政区が近いときは、複数の自治会長等に対し説明する必要があります。

(町民等の責務)

第3条 町民等は、まちづくりの推進に主体的に取り組むとともに、町の実施するまちづくり施策に協力するよう努めなければならない。

2 町民等は、開発等事業について紛争が生じることのないよう努めるとともに、紛争が生じたときは、相手の立場を尊重し、互譲の精神をもって積極的に解決するよう努めなければならない。

町民等は、まちづくりの推進に主体的に取り組む、町の施策に協力する努力義務があることを定めています。また、開発等事業は、土地の権利等が関係し争いになることが多いことから、争いが生じないよう努力義務を定め、争いが生じたときに譲り合いの気持ちをもって解決に努めることを規定しています。

(事業者及び工事施行者の責務)

第4条 事業者は、この条例を遵守するとともに、土地利用に関する計画を尊重し、町が行う施策に協力しなければならない。

2 事業者及び工事施行者は、地区計画及び建築協定を遵守し、良好な近隣関係の形成に努め、開発等事業に係る紛争が生じることのないよう努めるとともに、紛争が生じたときは、相手の立場を尊重し、互譲の精神をもって積極的に解決するよう努めなければならない。

事業者の条例遵守義務と町の施策への協力義務を定めています。また、町民等の規定と同様に、争いが生じないよう努力義務を定め、争いが生じたときに譲り合いの気持ちをもって解決に努めることを規定しています。

(町の責務)

第5条 町は、町民等及び事業者と協働によるまちづくりを推進するために必要な施策を講じなければならない。

2 町は、町民等からの意見及び町民等への必要な情報提供に十分配慮するとともに、町民等によるまちづくり活動の支援に努めなければならない。

3 町は、事業者に対して、良好なまちづくりのために必要な助言又は指導を行わなければならない。

4 町は、開発等事業に係る紛争を未然に防止するよう努めるとともに、紛争が生じたときは、迅速かつ適正な調整に努めなければならない。

町は、町民等及び事業者と協働によるまちづくりを進めることを規定しています。東郷町自治基本条例の趣旨を明記したものです。また、町は、町民等に対し、情報提供に努め、まちづくり活動を支援する努力義務を定めています。事業者に対しては、良好なまちづくりの観点から助言等をすることを規定し、開発等事業に関し紛争防止に努め、適正な調整をする努力義務を明記しています。

一般的に、開発等事業については、民と民の争いであることが多く、町が関与することについては、明確に規定されていませんでした。条例に規定することによって、民と民の争いであっても、町は調整する努力義務があることを明確にしたものです。

第2章 開発等事業の手続

(開発等事業の事前手続)

第6条 事業者は、開発等事業の施行に当たって許可、認可その他法令に基づく行為（以下「許可等」という。）を要するときは、当該許可等の申請等をする前に、次条から第11条まで及び第13条から第16条までに規定する手続を経なければならない。

法令等の許可等の申請手続を行う前に、町に対して事業計画を協議する義務を定めたものです。許可等の手続の前に、町と協議することで、事業者及び町も負担が少なく、まちづくりの方針に適合した開発等事業が実施できるため、このように規定しています。

1 法令等の許可等の申請等に該当する手続（主なもの）

- (1) 開発許可申請・新築等許可申請
- (2) 宅地造成に関する工事の許可申請
- (3) 雨水浸透阻害行為許可申請
- (4) 農地法許可申請（届出は除く。）
- (5) 農用地利用計画変更申出
- (6) 砂防指定地内行為許可申請 等

2 法令等の許可等の申請等に該当しないもの（主なもの）

- (1) 愛知県土地対策行為に関する協議申出
- (2) 国土利用計画法に基づく届出
- (3) 公有地の拡大の推進に関する法律に基づく届出

注) 2(1)の手続は、町を経由する必要があるため、法令等の許可申請等に該当はしないものの、事実上、条例に基づく事前協議後しか行うことができません。

いわゆる農振除外の手続は、その手続に要する期間が長いことから、町に協議するにあたって、詳細な事業計画が決まっていない状況も見受けられますが、農用地利用計画変更申出書を提出する前に、条例の規定に合わせ、事業計画を作成してください。その後、変更が生じた場合は、条例の規定に基づき変更の手続をする必要があります。

(事業計画概要書等の提出)

第7条 事業者は、特定開発等事業又は特定土地利用等事業を行うときは、事業計画概要書並びに騒音及び振動の防止、工事中通過車両の安全対策その他住環境を害さないための措置（以下「安全対策」という。）について定めた安全対策計画書を町長に提出しなければならない。

2 前項の事業計画概要書及び安全対策計画書に記載すべき事項、添付すべき図書その他必要な事項は、規則で定める。

3 町長は、第1項の規定により事業者から提出された事業計画概要書及び安全対策計画書について、町民等から申出があったときは、規則で定めるところにより公開するものとする。

開発等事業のうち、特定開発等事業・特定土地利用等事業を施行するときは、事業計画概要書・安全対策計画書を提出しなければいけません。

事業計画概要書は、事業の目的、土地の用途、面積、工期等の事業の概要について示すもので、安全対策計画書は自動車乗り入れ等に関し安全確保のために作成するもので、①騒音、振動等の公害対策、②事業区域の防護対策、③通学路の安全対策に加え、④工事工程表、⑤工事車両運行計画、⑥工事中の安全警備計画などを添えて提出してもらいます。

いずれも、規則の基準に従って、関係課に確認を受け、あらかじめ調整が終わった段階で、都市計画課の窓口へ提出するものです。

規則で定める図書は、位置図、土地利用計画図、建築物の計画図（各階平面図・立面図）、造成計画図（平面図・断面図）、排水施設計画図、給水施設計画図等を事業の内容に応じ提出する必要があります。

また、これらの計画書は、町民等の求めがあった場合は、町公式ホームページ、窓口等で公表します。

(近隣住民への説明)

第8条 事業者及び工事施行者は、特定開発等事業又は特定土地利用等事業を行うときは、次条の事前協議を行う前に、あらかじめ近隣住民に当該事業計画の内容を説明しなければならない。

2 近隣住民は、事業者が前項の規定による説明を行わなかったとき又は説明が十分でないと判断したときは、町長に対し、事業者が説明会を開催するよう請求することができる。

3 町長は、前項の請求があったとき又は必要があると認めるときは、事業者に対し、特定開発等事業又は特定土地利用等事業に関する説明会を開催するよう請求することができる。

4 事業者は、前項の請求があったときは、1つの事業につき1回は説明会を開催しなければならない。

5 事業者は、第1項及び前項の説明に当たっては、誠意を持って具体的かつ平易に説明し、理解が得られるよう努めなければならない。

6 近隣住民は、誠実な態度でこの説明を受けるよう努めなければならない。

7 事業者は、第4項の説明会を開催したときは、その記録等（以下「説明会報告書」という。）を開催の日の翌日から起算して7日以内に町長に提出しなければならない。

8 町長は、説明会報告書について、町民等の申出があったときは、規則で定めるところにより公開するものとする。

事業者が開発等事業を行う際に、近隣住民に対し説明することを義務付けています。これは、開発等事業が周辺環境に与える影響を考慮して説明責任を課したものです。説明については、専門的な言葉を避け、わかりやすい内容とすることが必要です。

できるだけ近隣住民の了解を得ることが望ましいですが、事業実施に当たり近隣住民の同意を義務付けるものではなく、最低限説明することを義務付けるものです。

近隣住民への説明は、直接を原則とし、不在の場合は文書による案内を行います。

事業者が説明する必要がある項目は、①事業者、②事業目的、③事業の内容、④土地利用計画図、⑤公共施設等配置図です。

近隣住民は、その内容で説明が十分でないと判断したときは、町長に対し、事業者の説明会を開催するよう求めることができます。町長は、この請求があったときは、事業者に対し1つの事業につき1回は説明会を開催しなければならないことを定めています。場所や時間については、事業の実態から地元の住民等の方が参加しやすいように設定することが必要です。

また、この説明会を開催したときは、事業者は町長に対しその結果の概要の報告書を7日以内に提出します。結果の概要は、①開催年月日、②開催場所、③説明者、④参加者の人数、⑤主な意見と回答に説明会資料を添えて提出する必要があります。

町長は、この報告書について町民等（近隣住民に限りません。）から申出があったときは、個人情報を除いた概要を町公式ホームページ、窓口等で公表します。

(事前協議)

第9条 事業者は、特定開発等事業又は特定土地利用等事業を行うときは、前2条に規定する手続を経た上で、規則で定めるところにより当該特定開発等事業又は当該特定土地利用等事業に係る事前協議書を町長に提出しなければならない。

2 前項の事前協議を行うに当たっては、規則で定めるところにより特定開発等事業又は特定土地利用等事業を行おうとする土地の所有者の同意を得なければならない。

3 町長は、第1項の規定により提出された特定開発等事業又は特定土地利用等事業の事前協議書について、町民等の申出があったときは、規則で定めるところにより公開するものとする。

4 特定開発等事業又は特定土地利用等事業の期間は、2年を超えることができない。

5 前項の規定にかかわらず、同一の事業者による同一の事業内容である場合は、当該特定開発等事業又は当該特定土地利用等事業の期間を更新することができる。

事業者は、特定開発等事業又は特定土地利用等事業を行うときは、事業計画概要書及び安全対策計画書を提出し、近隣説明を実施した上で、事業に着手するために事前協議書を提出します。事前協議書には、①事業計画の区域、②面積、③予定建築物の用途、④工事施行者、⑤工事着手・完了予定年月日等を記載し、事業の内容に応じ、①位置図、②土地公図の写し、③現況図、④土地利用計画図、⑤造成計画図（平面図・断面図）、⑥建築物の計画図（各階平面図・立面図）、⑦排水施設計画図（平面図・縦断図・構造図）、⑧給水施設計画図（平面図・縦断図・構造図）、⑨緑化計画図（平面図）、⑩公共施設等計画図（平面図・縦断図）等を添付する必要があります。建築物の高さが10メートルを超えるときは、電波障害の調査書、日影図等を添付する必要があります。

事前協議書を提出する際には、都市計画法の開発許可申請に準じ、事業を行う土地の所有者の同意を得てする必要があります。

町長は、事前協議書について町民等から申出があったときは、概要（計画書及び①事業位置図、②土地利用計画図、③公共施設等配置図等）を町公式ホームページ、

窓口等で公表します。

特定開発等事業及び特定土地利用等事業の期間は、2年以内とします。これは、事業着手しないまま長期にわたり土地が利用されない状態は、町の都市計画の観点から望ましくないためです。大規模な事業でなければ2年以内に事業を完了する計画を標準として定めるものです。農振除外の手続がある場合等は、1年以上前に事前協議をすることも想定されますが、2年を超える場合は、一旦2年までの計画とし、残余の期間の計画は予定期間としてあらかじめ事前協議し、2年を超える部分について、更新することができることとしています。

当初の計画は、2年以内であって、事業の実施状況に伴い2年を超えることとなった場合においても、同一の事業内容で同一の事業者（適正に事業承継の手続を経た者を含む。）である場合は、更新の手続とし、第7条の計画書の提出及び第8条の説明の実施は、免除とします。

(事業協定)

第10条 町長は、前条に規定する事前協議書が適正であると認めるときは、当該事前協議書に基づき、規則で定めるところにより、当該事業者と書面により当該事業についての特定開発等事業に関する協定（以下「特定開発等事業協定」という。）又は特定土地利用等事業に関する協定（以下「特定土地利用等事業協定」という。）を締結するものとする。ただし、当該特定開発等事業又は当該特定土地利用等事業に関し、第6章に定める紛争の調整のあっせんに係る手続を行っている場合は、この限りでない。

2 町長は、前条第1項の事前協議書が提出された後14日の間は、前項の特定開発等事業協定又は特定土地利用等事業協定を締結することができない。

3 特定開発等事業協定又は特定土地利用等事業協定は、第1項の規定による締結の日から1年以内に事業に着手しない場合は、その効力を失う。ただし、事業者からその理由に関する書面が提出され、町長が特にやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

町長は、事業者から特定開発等事業又は特定土地利用等事業に関する前条の事前協議書が提出されたときは、協定を締結します。

協定の形式としたのは、この条例が町のまちづくりに必要なものであることを事業者にも理解していただき、共通のまちづくりの目的をもって、対等の立場で事業を進めることを確認したという趣旨からです。事業を承認した形式ではないことから、事業実施中でも相互に調整して事業計画を修正することができる等の利点があります。

事業者と近隣住民の間に争いがあり、あっせんの手続を実施している間は、事業に着手することが適当でないことから、協定を締結することはできません。ただし、一方の申出のみや相談のみである場合は、事業者の視点からは事業が一方的に阻害されている状態であり、適当ではないことから、標準の処理期間により事務処理を進める必要があります。

また、協定の締結を事前協議書提出後から14日はできないこととしたのは、事前の協議から事業着手までの期間が短いと、住民等がそれらの事業計画の内容を知る機会が限られることから、少なくとも着手まで2週間は、住民等が知る機会として

時間を確保するものです。

事業着手が協定締結から1年を超えてもされていないときは、協定の効力はなくなります。ただし、農振除外等の行政手続のためにやむを得ないと認められるときは、規則で定める事業に着手できない理由書を提出した上で、例外として認めます。

(参考：事業協定書の様式例)

特定開発等事業協定書

東郷町と〇〇株式会社（以下「事業者」という。）は、平成〇〇年〇〇月〇〇日付けで事前協議のあった事業の実施に当たり、東郷町開発行為及び土地利用の調整に関する条例第10条の規定に基づき、次のとおり協定を締結する。

事業計画に含まれる地域	愛知郡東郷町〇〇〇〇〇〇番
-------------	---------------

- 1 事業者は、事業の施行に当たっては、事前協議書の内容を遵守すること。
- 2 事業内容に変更があった場合は、町長に対し必要な協議等を実施すること。
- 3 工事中の安全対策については、安全対策計画書を遵守すること。
- 4 事業の施行中は、担当責任者を置き、連絡先を明らかにすること。
- 5 公共用物の付け替え、用途廃止等についての協議結果及び寄附による公共施設等の設置の協議結果並びにその施設等の隠れた瑕疵に係る担保責任を明らかにすること。
- 6 この協定に定めのない事項又はこの協定の定めた内容に疑義が生じたときは、それぞれが誠意をもって協議するものとする。

この協定を証するため協定書を2通作成し、それぞれ1通を所持するものとする。

平成〇〇年〇〇月〇〇日

愛知郡東郷町大字春木字羽根穴1

東郷町

東郷町長 ○ ○ ○ ○

愛知郡東郷町〇〇〇〇〇〇

〇〇株式会社 代表取締役 ○ ○ ○ ○

(小規模開発等事業の届出等)

第11条 事業者は、小規模開発等事業を行うときは、規則で定めるところにより小規模開発等事業届出書（以下「事業届出書」という。）を町長に提出しなければならない。この場合において、事業者は、あらかじめ事業区域に隣接する土地を所有する者及び隣接する土地に建築物を所有する者に当該事業計画の内容を具体的かつ平易に説明し、理解が得られるよう努めなければならない。

2 町長は、前項の事業届出書が提出されたときは、第20条に定める事項その他規則で定める事項について確認し、適正と認めるときは、事業者に小規模開発等事業届受理書（以下「事業届受理書」という。）を交付するものとする。この場合において、事業の内容に関し協議を要すると認めるものについては、協議後又は第6章に定める紛争の調整のあっせんがなされた後に事業届受理書を交付するものとする。

事業者は、小規模開発等事業を行うときは、小規模開発等事業届出書をあらかじめ提出する必要があります。

事業の説明は、土地が隣接する土地の所有者及び土地の建築物の所有者に行います。占有者に対しては、条例では説明を行う必要は定めていませんが、求めがあれば可能な範囲で占有者にも対応してください。説明の内容及び方法は、第8条の規定に準じて実施する必要があります。

町長は、事業届出書が提出されたときは、第20条に定める戸建住宅に関する敷地面積の最低限度に関する審査を実施し、その他道路、駐車場、排水等について確認を行った上で、小規模開発等事業届受理書を交付します。ただし、事業の内容及び協議が必要なとき又は事業者と近隣住民の間に争いがあり、紛争調整のあっせんの手続を実施しているときは、事業に着手することが適当でないことから、受理書を交付することはできません。ただし、一方からの申出のみや相談のみである場合に受理書を交付しないのは、事業者は事業が一方的に阻害されている状態であり、適当ではないことから、標準の処理期間により事務処理を進める必要があります。

(手続の停止及び是正措置)

第12条 町長は、第8条から第10条までに規定する事業者の手続が適正でないと認めるときは、これらの規定に関する手続を停止し、必要な是正措置を求めることができる。

第8条の近隣住民への説明、第9条の事前協議書の提出、第10条の事業協定の締結に関し、適正に手続がされていないと認められるときは、手続を停止し、必要な行政指導を行うことができることを明記しています。事業者に対し、条例の手続を適正に実施してもらうよう求める規定です。

(事業の着手)

第13条 事業者及び工事施行者は、特定開発等事業協定若しくは特定土地利用等事業協定の締結後又は事業届受理書の交付を受けた後でなければ、開発等事業に着手してはならない。

事業の着手は、協定の締結又は受理書の交付後でなければいけないことを明記したものです。

なお、着手に関し条例に基づく届出書の提出は、規定がないため必要ありません。(都市計画法の開発行為の場合は、同法に基づく着手届が必要です。)

(事業計画看板の設置)

第14条 特定開発等事業又は特定土地利用等事業を行う事業者は、事業の着手後速やかに事業計画看板を設置しなければならない。

2 前項の事業計画看板の設置は、事業予定地内の道路に面した箇所その他公衆の見やすい位置に当該事業の完了する日まで行わなければならない。

事業の着手に当たって、特定開発等事業又は特定土地利用等事業を行う事業者は、看板を設置する必要があります。規則で定める規格は、縦80センチメートル以上横120センチメートル以上で、開発行為の看板（自己の居住用又は業務用の場合以外）と同等の大きさとしします。

看板は、事業の実施中は掲示する必要があります。見やすい位置に設置しなければなりません。記載事項が不鮮明にならないよう管理し、風雨等で破損しない材質のもので、倒壊しないよう設置する必要があります。

また、看板の掲示は、都市計画法に基づく開発行為の許可標識が設置された場合は、省略することができます。

横 120 cm 以上

東郷町開発行為及び土地利用の調整に関する条例に基づく事業協定締結済		縦 80 cm 以上
事業協定締結年月日及び番号	年 月 日 第 号	
協定締結相手方	東郷町長 ○ ○ ○ ○	
事業計画の区域		
事業者（住所・氏名）		
工事施行者（住所・氏名）		
工事予定期間	年 月 日から 年 月 日まで	

(特定開発等事業及び特定土地利用等事業の変更)

第15条 特定開発等事業又は特定土地利用等事業を行う事業者は、特定開発等事業協定又は特定土地利用等事業協定の締結後、当該事業が完了するまでの間に、特定開発等事業又は特定土地利用等事業の計画を変更するときは、規則で定めるところにより、変更に係る特定開発等事業変更計画書又は特定土地利用等事業変更計画書（以下「変更計画書」という。）を町長に提出し、協議しなければならない。ただし、規則で定める軽微な変更については、この限りでない。

2 事業者は、変更計画書を提出しようとするときは、当該変更部分に係る工事を停止しなければならない。

3 第1項の手続については、第9条及び第10条の規定の例による。

特定開発等事業又は特定土地利用等事業を行う事業者は、協定の締結後に計画を変更するときは、変更計画書を提出し、改めて協議をする必要があります。変更の協議をする場合は、再度、近隣住民へ説明が必要となり、変更事業協定の締結は、14日の間できません。

規則で定める軽微な変更のときは、協議の必要はありません。そのため、近隣住民への説明や変更事業協定の締結も必要ありません。ただし、規則で定める変更届出書を提出する必要があります。

(参考：規則で定める軽微な変更)

- (1) 設計の変更のない予定建築物等の敷地の形状の変更
- (2) 工事施行者の変更
- (3) 工事の着手予定年月日の変更
- (4) 工事の完了予定年月日の変更（変更の期間が3か月以内のものに限る。）

注) 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの又は住宅以外の建築物の敷地の増加を伴うもので、当該敷地の規模が3,000㎡以上となるものは、軽微な変更には該当しない。

(特定開発等事業及び特定土地利用等事業の廃止)

第16条 特定開発等事業又は特定土地利用等事業を行う事業者は、特定開発等事業協定又は特定土地利用等事業協定の締結後に当該事業を廃止し、又は休止するときは、速やかに特定開発等事業廃止届若しくは特定開発等事業休止届又は特定土地利用等事業廃止届若しくは特定土地利用等事業休止届を町長に提出しなければならない。

2 事業者は、前項の届出を提出したときは、速やかに近隣住民に当該事業を廃止する旨又は休止する旨を説明しなければならない。

3 町長は、第1項の届出があった場合において、災害又は事故の発生の防止その他必要があると認めるときは、事業者に対し、必要な措置をとるよう命ずることができる。

特定開発等事業又は特定土地利用等事業を行う事業者は、協定の締結後に事業を廃止するときは、廃止届を提出し、近隣住民にその旨を説明する必要があります。また、事業の途中で廃止する場合に、造成等が中途となり災害のおそれがあると認められるときは、事業者が責任を持って必要な措置をしなければなりません。

(協議の標準処理期間)

第17条 この章における町長との協議に要する標準の期間は、開発等事業の規模に応じ、規則で定める。

事業の標準の処理期間は、開発等事業のうち、区域面積が3,000平方メートル以上のものや建築物の用途が工場や店舗等の場合は、町の審査会に諮って審査するため、30日、その他の事業については、14日間とします。ただし、事業計画概要書の提出の際等に関係課と必要な調整が済んでいないときは、内容の補正が必要となるため、標準処理期間以上の期間が必要となるので注意してください。

(参考：審査会に諮る案件のため標準処理期間が30日となる事業)

- 1 特定開発等事業のうち区域面積が3,000平方メートル以上のもの
- 2 次に掲げる特定用途建築物の建築
 - (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項、第6項又は第9項に規定する営業を営む目的で建築する建築物
 - (2) 旅館業法第2条に規定する営業を営む目的で建築する建築物
 - (3) 都市計画法第34条第12号の規定により愛知県が条例で定める開発行為を行った土地の区域における建築物（新築、改築又は用途の変更（以下「新築等」という。）によるものに限る。）又は都市計画法施行令第36条第1項第3号ハの規定により愛知県が条例で定める建築物（新築等によるものに限る。）
 - (4) 都市計画法第34条第14号の規定に基づき建築される次に掲げる建築物
 - ア 土地収用対象事業により移転するもの（工場の場合に限る。）
 - イ 市街化調整区域にある既存工場のやむを得ない拡張
 - ウ 幹線道路の沿道等における流通業務施設
 - エ 有料老人ホーム
 - オ 地域振興のための工場等
 - カ 介護老人保健施設
 - キ 既存の土地利用を適正に行うための管理施設の設置
 - ク 既存の宅地における開発行為又は建築行為等（工場の場合に限る。）

ケ 社会福祉施設

コ 相当期間適正に利用された工場のやむを得ない用途変更

(5) 延べ面積が合計 500 平方メートル以上の店舗（用途の変更のない建て替え及び同じ用途の増築を除く。）

(6) 建築面積が合計 3,000 平方メートル以上の工場（用途の変更のない建て替え及び同じ用途の増築を除く。）

(7) 地階を除く階数が 5 以上の建築物又は建築物の高さが 12メートルを超える建築物

3 特定土地利用等事業のうち区域面積が 3,000 平方メートル以上のもの

第3章 開発等事業に関する基準

(開発等事業に関する基準)

第18条 開発等事業に関する基準は、この章に定めるもののほか、規則で定めるところによる。

2 前項の規定にかかわらず、地区計画又は建築協定に定めがあるときは、これを優先して適用する。

3 第7条第1項に規定する特定開発等事業又は特定土地利用等事業に係る安全対策の基準は、規則で定める。

開発等事業に関する基準をこの章で定めます。詳細については、規則で定めます。協定を締結するためには、条例及び条例に基づく規則の基準に適合した計画とする必要があります。

この条例と地区計画及び建築協定との関係は、地区計画及び建築協定の定めが優先されます。地区計画及び建築協定で定めがない部分について、補完する形でこの条例の規定が適用されます。

安全対策の基準は、通学路に関する安全確保の措置や土砂等の飛散防止の措置、汚濁水の流出対策等を規則で定めています。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第19条 法第29条の規定による許可を必要とする開発行為について、法第33条第4項の規定による戸建住宅の敷地面積の最低限度は、160平方メートル(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第1項第1号の敷地面積の算定方法の例による。)とする。ただし、開発規模が3,000平方メートル未満である場合は、全体区画数の2割を超えない区画については、130平方メートル(法第34条第14号の規定に基づく開発行為による場合は、140平方メートル)まで縮小することができる。

2 前項の規定にかかわらず、法第34条第10号の規定に基づく開発行為による場合は、法第33条第4項の規定による戸建住宅の敷地面積の最低限度は、200平方メートルとする。

3 第1項ただし書の縮小することができる2割を超えない区画の算定は、その数が1に満たないときは、1とする。

都市計画法の開発許可は、東郷町の区域については愛知県知事が行いますが、その許可基準のうち戸建住宅の敷地面積の最低限度は、愛知県の開発許可の基準ではなく、この条例の基準が適用されます。愛知県の基準に適合していても、この条例の基準に適合していないときは、愛知県知事は許可することができません(都市計画法に基づく協議済み)。

戸建住宅の標準面積は、愛知県の基準と同等の160平方メートルとします。ただし、東郷町の基準では、建築基準法第42条第2項の道路等に該当する敷地は、敷地面積には算入されません。

開発規模が3,000平方メートル未満のときは、2割までの区画は特例として130平方メートルの敷地も可能とします。これは、規模が比較的小さい開発行為の場合、地権者に全て標準の区画とするよう求めることは、公共の福祉としての負担が過大と考えられるからです。ただし、市街化調整区域における既存宅地の建築許可をするための愛知県の基準の最低が140平方メートルであることから、愛知県の基準と相違がないように規定しています。

また、第2項の市街化調整区域における地区計画による戸建住宅の建築の敷地の規模について200平方メートルを最低としたのは、同じく愛知県の基準と相違がな

いように規定したものです。これらの規定は、愛知県の基準が見直しされた場合は、随時見直しをしていきます。

第3項の規定は、区画数の計算について規定したもので、開発規模が3,000平方メートル未満で全体区画数4のときは、2割の計算は $4 \times 0.2 = 0.8$ で1区画に満たないですが、その場合も1区画は特例130平方メートルが適用できることを規定しています。

また、まちづくりの観点から、条例の制限には該当しない2戸以下の住宅の建築の際にも160平方メートル以上の敷地の確保の協力をお願いしています。

(参考：開発規模が3,000 m²未満で特例130 m²が可能な区画数の計算例)

全体区画数4	×	0.2	=	0.8	…	1区画が130 m ² で可
全体区画数9	×	0.2	=	1.8	…	1区画が130 m ² で可
全体区画数10	×	0.2	=	2	…	2区画が130 m ² で可
全体区画数14	×	0.2	=	2.8	…	2区画が130 m ² で可

(参考：県の開発許可基準(抄))

街区を構成する一画地の面積は、下表に掲げる規定値以上とする。ただし、開発規模が0.3ha未満である場合又は開発規模が0.3ha以上で全体区画数の2割をこえない区画について、やむを得ない場合は、特例値まで縮小することができる。また、有効宅地の面積は、各々、下表に掲げる値の6割以上とすること。

区分	市街化区域		都市計画区域外
	規定値	特例値	規定値
戸建住宅地	160 m ²	120 m ²	200 m ²
連続建住宅地	戸当り 120 m ²	戸当り 100 m ²	戸当り 120 m ²

(開発許可を必要としない建築物の敷地面積の最低限度)

第20条 前条の規定に該当しない宅地開発における戸建住宅の建築物の敷地面積の最低限度は、160平方メートルとする。ただし、開発規模が3,000平方メートル未満である場合は、全体区画数の2割を超えない区画については、130平方メートルまで縮小することができる。

2 前項の規定にかかわらず、自己の居住用の住宅を建築する場合その他規則で定める場合の建築物の敷地面積の最低限度は、160平方メートル未満とすることができる。

3 町長は、前項の規定に該当する建築物の建築を規則で定める区域で行う者に対し、規則で定める任意の地区まちづくりルールに関し説明し、協力するよう求めなければならない。

4 第1項ただし書の縮小することができる2割を超えない区画の算定は、その数が1に満たないときは、1とする。

都市計画法の開発行為に該当しない場合における戸建住宅の建築物の敷地面積の最低限度についても、開発許可の基準と同様に定めるものです。ただし、市街化調整区域の敷地面積の最低限度は、この条例の規定にかかわらず、都市計画法に基づく許可が必要で、同法の基準に基づき既存宅地の特例値140㎡、地区計画の区画200㎡等の制限があるため、条例では規定をしていないのであって、愛知県の市街化調整区域の許可基準にかかわらず、建築ができることを示すものではありません。

第2項の自己の居住用の住宅を建築する場合は、敷地面積の最低限度の制限が適用されません。自己用の住宅で制限を課すことは、法令に基づく地区計画を定めることで可能ですが、条例に基づく制限は、個人の財産権を過剰に侵害していると考え、適用除外としています。自己の居住用の判断は、土地の所有権と建築確認の申請者、その後の住民票の所在等で判断します。

また、第2項の「その他規則で定める場合」は、規則で①自己用住宅に隣接する土地への自己の親族(3親等内の血族)の住宅、②自己の居住用の建築物の同一敷地内に他の用途と兼用部分のある住宅を規定しています。

条例では、公共の福祉と個人の財産権の侵害とを調整するため、特例130㎡を許

容していますが、次の地区では、自治会ごとに任意のまちづくりルールで最低敷地の面積を定めていることから、強制力はないものの、努力義務としてそれらのルールへの協力について、第3項で規定しています。

(参考：任意の地区まちづくりルール)

白鳥地区 … 白鳥居住環境宣言（平成4年3月）

和合ヶ丘地区 … 和合ヶ丘地区居住環境宣言（平成9年3月）

第4項の区画の算定の方法は、第19条と同様です。

第4章 特定開発等事業に関する基準

(特定開発等事業に関する基準の遵守等)

第21条 特定開発等事業を施行する者は、この章に規定する基準に従わなければならない。

2 前項の基準は、当該基準により整備された公共施設等が法第36条第3項の公告により町に帰属する基準を示すものではなく、当該施設の帰属については、第55条、法第32条の協議及び規則に定める基準による。

特定開発等事業を施行する場合の基準を第4章で定めています。

特定開発等事業を行う場合は、この基準に従って公共施設等を整備する必要がありますが、整備をした後の管理を当然に町がするものではありません。町が公共施設等の帰属を受けるためには、整備の基準よりも厳しい帰属の基準が別にあり、それを満たした場合に限り帰属を受けることとなります。

帰属の基準について、事業者は、条例及び規則の定めと異なる案内を窓口等で受けた場合であっても、町は条例及び規則の基準に適合する場合に限って帰属を受けます。事業者は、条例及び規則の内容をよく確認する義務があります。これらを怠り、事業者が内容を誤認して損害が生じた場合は、町は、損害賠償の責は免れるものと考えます。

(道路)

第22条 事業者は、特定開発等事業を行うときは、新設道路の幅員を6メートル以上とする。ただし、規則で定める小区間で通行上支障がないときは、有効幅員4メートル以上とすることができる。

2 事業者は、東郷町道路構造の技術的基準を定める条例（平成25年東郷町条例第12号）に適合する道路を築造しなければならない。

3 第1項の規定にかかわらず、市街化調整区域のうち法第18条の2に規定する市町村の都市計画に関する基本的な方針で工業系の新市街地として位置づけている区域において、流通業務施設、倉庫又は工場の建築を伴う特定開発等事業を新たに行うときは、新設道路及び開発区域が接する道路の幅員を9メートル以上とする。ただし、土地の形状等から当該道路を利用した土地利用が見込めないと町長が認めるときは、この限りでない。

4 前項の場合において、事業者は、当該道路の敷地を開発区域で確保しなければならない。ただし、開発区域に隣接する土地の所有者が当該道路の幅員が9メートル以上となるよう土地の全部又は一部を提供することに同意しているときは、この限りでない。

第1項の新設道路は、幅員6メートル以上とします。規則で定める小区間で通行上支障がないときとは、①区域の面積が0.3ヘクタール未満、②特定開発等事業によって設置される道路の延長が50メートル未満、③住宅目的の特定開発等事業で、幅員6メートル以上の道路で囲まれた街区内の区画道路であって、延長される予定のない120メートル以下をいいます。これらのいずれかに該当する場合は、有効幅員4メートルでも基準に該当する場合があります。これは、県の開発許可基準と同様の基準となります。

特定開発等事業に伴う新設道路は、全て6メートル以上とするべきとの考え方もありますが、諸輪や和合、傍示本、祐福寺等のいわゆる旧集落で開発行為をする場合、開発区域から幹線道路に接続する既存道路が幅員4メートルであるのに対し、開発区域内の道路だけ幅員6メートルとすることは、適切でない場合もあると考え、県の基準と同様に有効幅員4メートルまで特例を認める条件としました。

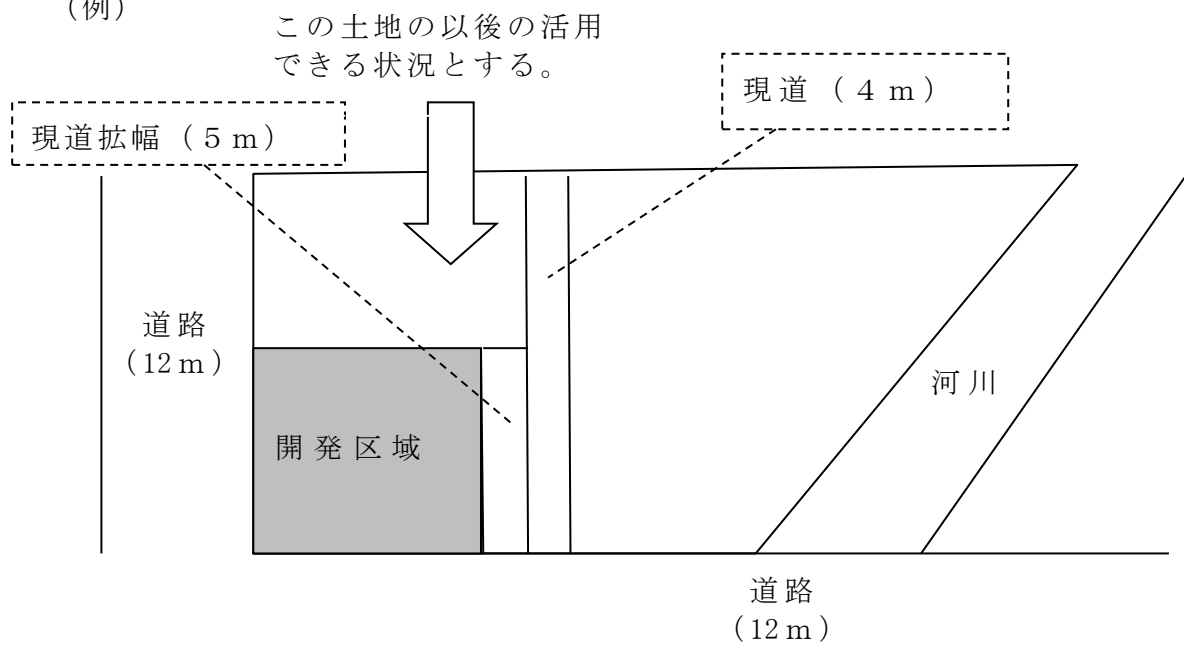
事業者は、新設道路の築造に当たっては、「東郷町道路構造の技術的基準を定め

る条例」に適合する必要があります。「東郷町移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める条例」への適合については、開発道路では歩道整備等が該当しないことがほとんどのため規定していませんが、条例の趣旨については考慮する必要があります。

第3項では、都市計画マスタープランで新市街地ゾーン（工業系）として位置づけている区域で、流通業務施設、倉庫又は工場の建築を新たに行うときは、新設道路・開発区域に接する道路を9メートル以上とする必要があります。これは、工業系の利用を図る地域として位置づけているにもかかわらず、主要幹線道路に面する区域が先に開発され、その奥の道路に接していない一団の土地の開発が滞ることは、町の都市計画上好ましくないことから、開発区域で新設道路を築造する場合又は現道を拡幅する場合は、幅員9メートル以上とすることを定め、その道路に接する土地も以後の工業系の開発が可能となる土地の状況とします。ただし、隣接する土地が狭小等の場合は、その土地の利用が見込まれないことから、周辺一帯の土地の状況を見て適用を除外する規定を設けています。

第4項では、第3項の幅員9メートル道路の敷地の確保について、当該事業者が開発区域内で確保することを定めていますが、隣接土地所有者が将来は幅員9メートル道路部分の土地を提供することに関する同意があれば、その地域の土地利用が阻害されることはないため、適用を除外しています。この場合は、隣接地権者が同意している旨の書面を事前協議の際に提出する必要があります。

(例)



(交通安全対策)

第23条 事業者は、特定開発等事業を行うときは、前条の道路の築造に伴い、道路標識、道路標示区画線、道路照明その他交通安全施設を東郷町町道に設ける案内標識等の寸法を定める条例（平成25年東郷町条例第13号）及び規則で定める基準により設置しなければならない。

新設道路の築造に伴い、交通安全施設の設置が必要な場合は、事業者が設置するものです。規則では、町長又は愛知県公安委員会が必要と認めるときに、①防護柵、②道路照明施設、③視線誘導標、④道路反射鏡、⑤区画線（交差点記号を含む。）等を整備することとしています。

また、道路と道路境界線の高低差が1メートル以上の場合は、危険防止のため、防護柵の設置を義務付けています。

(自動車駐車場)

第24条 事業者は、住宅の建築を目的とする特定開発等事業を行うときは、予定建築物の計画住戸1戸に対し1台以上の駐車場を開発区域内に設置しなければならない。ただし、事業者が従業員の居住を目的として貸与するための建築物その他規則で定める建築物の建築を目的とする特定開発等事業で敷地の形状等の理由により規則で定める基準に適合する駐車場を設置することができないと町長が認めるときは、この限りでない。

2 前項の駐車場の区画の配置は、1台の車両が駐車をする場合に他の車両を移動することなく、又は他の車両が常時駐車する場所を通過することなく、道路又は通路から出入りできる構造としなければならない。

第1項の「事業者が従業員の居住を目的として貸与するための建築物」とは、いわゆる社宅をいいます。

第1項の「その他規則で定める建築物」は、社宅と同等の従業員用の住宅が主たる用途の建築物で、一部事務室等を兼用する場合の建築物を想定していますが、現在規則では定めがありません。

第1項の駐車場設置義務の規定は、社宅等であって、かつ、敷地の形状等の理由から駐車場の設置ができないと認められるときに、適用が除外されます。そのため、社宅等でない場合は、全て開発区域内に駐車場スペースを確保する必要があります。

第2項では、円滑に駐車場が利用できるよう規定しています。立体駐車場で、機械の操作を要する場合は、この項には該当しないため、機械の操作が不要なく駐車できる台数を計画住戸分確保する必要があります。

事業所用の駐車場については、区画数の規定はありませんが、条例の趣旨から、従業員用や利用者用等の合理的な範囲で駐車場の区画数が必要です。この場合、同一敷地には限りませんが、道路等の公共施設が土地と土地の間にあるときは、距離は標準15メートル程度で安全な利用計画を示す必要があります。

駐車場の区画の大きさは、集合住宅について規則で間口2.5m以上、奥行き5m以上と定め、その他の用途の場合もこの区画を標準とします。また、道路に直接乗り入れできる4台以上連続するハーモニカ型の駐車場の場合は、奥行き5.5m以上で、3台ごとに0.5m～1mの隔離を設ける必要があります。

(排水施設)

第25条 事業者は、特定開発等事業を行うときは、当該事業の区域の排水に関し地形、地質等による集水量を考慮した排水計画を規則で定める基準により策定し、当該計画に適合するよう当該区域の排水路及び当該区域から放流先までの排水施設を設置しなければならない。

事業者が適切に排水計画を策定し、放流先までの排水施設を設置することを定めたものです。規則では、特定開発等事業の施行前より流出量が上回らないよう計画すること、上回る場合等は調整池や雨水の貯留施設を設けることを規定しています。また、調整池や水路について、町が帰属を受ける基準についても規定しています。

(緑化)

第26条 事業者は、特定開発等事業（戸建住宅のみの事業及びガソリンスタンドその他規則で定める給油所等のみの事業を除く。）を行うときは、敷地面積の3パーセント以上の植栽をしなければならない。

特定開発等事業を行うときは、戸建住宅の分譲の場合とガソリンスタンド等の建築の場合を除き、全て3パーセント以上の植栽が必要です。

ガソリンスタンド等とは、自動車用水素スタンド、自動車用充電スタンド等も含まれます。

植栽の密度は、高木（10メートル以上のもの）の場合は10平方メートル当たり1本以上、低木（5メートルまでのもの）の場合は10平方メートル当たり3本以上とする基準を規則で規定しています。これは、県の開発許可基準と同様です。緑化については、これらの規定とともに、東郷セントラル地区計画の緑地面積の計算方法を標準とします。

都市計画法の開発許可が必要な事業の場合は、開発規模が3,000㎡以上のときは3%以上の植栽に加えて、県の開発許可基準に適合する必要があります。

(参考：県の開発許可基準（抄）)

開発区域の面積	公園等の面積
0.3ha 以上 1 ha未満	開発区域面積の3%以上
1 ha以上 5 ha未満	開発区域面積の3%以上でかつ300㎡以上のものが1か所以上
5 ha以上 20ha 未満	開発区域面積の3%以上でかつ1か所300㎡以上（うち1,000㎡以上のものが1か所以上）
20ha 以上	開発区域面積の3%以上でかつ1か所300㎡以上（うち1,000㎡以上のものが2か所以上）

(電波障害)

第27条 事業者は、高さが10メートルを超える建築物の建築又は工作物の建設をする特定開発等事業を行うとき又は町長が特に必要と認める地域において特定開発等事業を行うときは、電波障害に関する事前の調査を行わなければならない。

2 前項の調査の結果、電波障害が発生するおそれがあるときは、事業者は、必要な施設、設備等を設置しなければならない。

「町長が特に必要と認める地域」は、現在はありませんが、将来電波障害が起こりやすい地域ができたときには事業者に対策を行ってもらうため規定するものです。

電波障害の解消を完全に行うことは難しい場合もありますが、まちづくりの観点からこのような問題が生じた場合には、事業者が責任を持って取り組んでいただく必要があることから条例に規定するものです。

(農業用施設)

第28条 事業者は、特定開発等事業を行うときは、農業用施設の機能を保全しなければならない。

埋設農水管（農業用排水施設等）、農業用道路等の土地改良法の土地改良施設等の地域の農業用施設について、特定開発等事業に伴い移設の必要があるときは、原則として起終点を変更せずに同等以上の機能を確保する計画とする必要があります。ただし、既に使用していないことが愛知用水土地改良区等で確認できれば、単に撤去とすることや町及び愛知用水土地改良区等の承認を得て埋め殺しとすることもできます。

(下水道)

第29条 事業者は、公共下水道処理区域で特定開発等事業を行うときは、東郷町下水道条例（平成8年東郷町条例第1号）及び東郷町下水道条例施行規則（平成8年東郷町規則第4号）の定めるところにより下水道を整備しなければならない。

特定開発等事業を公共下水道処理区域で行うときは、下水道への接続を計画する必要があることを規定しています。

(し尿処理施設)

第30条 事業者は、特定開発等事業を行うときは、前条に定める下水道を整備する場合を除き、建築基準法及びこれに基づく命令で定める基準により浄化槽を整備しなければならない。

2 前項の浄化槽で処理した汚水を放流する場合の水質は、浄化槽法（昭和58年法律第43号）第4条第1項の規定による基準に適合しなければならない。

特定開発等事業を公共下水道処理区域外で行うときは、法令に基づき浄化槽を整備する必要があることを規定しています。

(上水道)

第31条 事業者は、特定開発等事業を行うときは、上水道の施設に関し愛知中部水道企業団と協議しなければならない。

特定開発等事業を行う場合の上水道の施設に関し、東郷町の区域の水道事業を行う一部事務組合の愛知中部水道企業団と協議が必要なことを規定しています。協議は、給水課が窓口となります。

(消防水利)

第32条 事業者は、開発区域の面積が3,000平方メートル以上の特定開発等事業を行うとき又は地階を除く階数が5以上の建築物若しくは延べ面積が6,000平方メートル以上の建築物を建築する特定開発等事業を行うときは、防火水槽又は消火栓（以下「消防水利」という。）を規則で定める基準により設置しなければならない。ただし、開発区域が規則で定める基準に該当する場合は、この限りでない。

2 前項の消防水利には、当該消防水利に近接した場所に消防水利が設置されている旨を表示する標識を規則で定める基準により設置しなければならない。

①開発区域の面積が3,000平方メートル以上、②地階を除く階数が5以上、③延べ面積が6,000平方メートル以上のときは、防火水槽又は消火栓を設置しなければならないことを規定しています。この規模に該当しない場合であっても、住宅以外の用途で開発行為を行うときは、県の開発許可基準により消防水利を設置する必要がある場合があります。

用途地域ごとの距離の基準は、次のとおりで、県の開発許可基準と同様です。

用途地域	消防水利までの距離
近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域	100メートル
その他の地域	120メートル

防火水槽の設置割合は、消火栓3に対し防火水槽1以上とすることを規則で規定しています。

防火水槽は、常時貯水量40立方メートル以上、耐震性があること等が必要であり、消火栓は、地下式で65ミリメートルの口径とします。

第1項ただし書の規則で定める基準は、開発区域のうち通常人が立ち入ることのない地域（緑地等）が距離の基準に該当しない場合を想定していますが、現在規則で定める基準はありません。

標識は、規則で定める様式により表示する必要があります。

協議は、東郷消防署予防課が窓口となります。

(消防活動用空地等)

第33条 事業者は、地階を除く階数が4以上の建築物又は塔屋を除く最上階の床面の高さが平均地盤面から10メートルを超える建築物を建築する特定開発等事業を行うときは、開発区域内に規則で定める基準により消防活動用空地及び進入路を設置しなければならない。ただし、規則で定める基準により、道路を消防活動用空地とみなすことができる場合は、この限りでない。

本文の規則で定める基準は、消防活動用空地が建物のバルコニーやベランダ側に位置し、幅6メートル以上、長さ12メートル以上を標準とします。また、はしご車の重量、活動に耐えられること等を規則で定めます。

ただし書の規則で定める基準は、バルコニーやベランダ等が道路に面する壁面にあり、道路を含め幅6メートル以上、長さ12メートル以上等が確保できる場合は、消防活動用空地があるものとみなします。

「塔屋」とは、建物の屋上に突き出した部分をいいます。

協議は、東郷消防署予防課が窓口となります。

(集会施設)

第34条 事業者は、計画戸数が50戸以上の集合住宅を建築する特定開発等事業を行うときは、規則で定める基準により集会室を整備しなければならない。

特定開発等事業で50戸以上のマンションを建設するときは、公益的施設として集会室を設ける必要があります。県の開発許可基準で施設配置の参考として定められているものと同様です。

規則では、計画戸数×0.5平方メートルを有効面積の標準として定めています。

(ごみ集積施設)

第35条 事業者は、予定建築物の計画住戸が5戸以上の住宅を建築する特定開発等事業を行うときは、開発区域内に規則で定める基準によりごみ集積施設を設置しなければならない。

特定開発等事業で、5戸以上の住宅（戸建住宅、集合住宅並びに戸建住宅及び集合住宅と合わせて建築する事業を含む。）を建築するときは、ごみ集積施設を設置する必要があります。近くにごみ収集場所がある場合であっても、適用除外はありません。

規則で定める主な事項は、次のとおりです。

(計画戸数ごとの規模の基準)

計画戸数	間口	奥行	面積
5戸～15戸	1.60 m 以上	1.50 m 以上	2.40 m ² 以上
16戸～30戸	2.90 m 以上		4.35 m ² 以上
31戸～45戸	4.40 m 以上		6.60 m ² 以上
46戸以上	5.70 m 以上		8.55 m ² 以上

注) 内寸法です。

(設置場所)

- 1 収集のしやすい場所で、交差点付近、横断歩道、車両出入口は避ける。
- 2 宅地の間口から 100 m 以内 等

(構造等)

外壁高さが 1 m を標準、底面コンクリート打ち 等

(防犯灯)

第36条 事業者は、法第32条の協議及び特定開発等事業協定により町に帰属することとなる道路の延長が25メートル以上となる特定開発等事業を行うときは、25メートル以上50メートル以下の間隔で規則に定める基準による防犯灯を設置しなければならない。ただし、規則で定める電柱等がない区域については、この限りでない。

特定開発等事業に伴い築造する新設道路を町が帰属を受ける場合であって、その延長が25m以上となるときは、防犯灯を設置する必要があります。町が新設道路の帰属を受けない場合は、防犯灯の設置義務はありませんが、安全なまちづくりのため、設置への協力をお願いします。

既存の市街地は、町でLED型防犯灯を整備済みであるため、開発に伴い住宅と道路ができる場合は、事業者の負担によって整備していただきます。

規則では、防犯灯の種類を自動点滅器内蔵の蛍光灯20形相当のLED防犯灯と規定し、設置の間隔は40mごとに1個を標準とし、周辺の状況を勘案し、25mから50mまでの間隔で調整します。

ただし書で定める電柱等がない区域は、現在は定めはありませんが、今後東郷セントラル地区の一部で無電柱の区域ができたときは、当該区域を規則で定め、防犯灯の設置義務を除外します。

第5章 特定土地利用等事業に関する基準

(特定土地利用等事業に関する基準の遵守)

第37条 特定土地利用等事業のうち資材置場、廃棄物関連施設用地その他規則で定める用途として利用する者は、この章に規定する基準に従わなければならない。

特定土地利用等事業のうち資材置場、廃棄物関連施設用地等の用途として土地を利用する者に対して、この章の基準が制限の対象となることを規定しています。

規則で定める用途とは、①駐車場、②廃自動車等保管場所用地、③土砂等一時堆積用地、④太陽光発電施設用地です。

この章の規定は、特定土地利用等事業として、土地の用途の変更、土地の区画形質の変更の際に限り遵守する基準ではなく、用途の変更等の後の土地利用をしている状態で必要な施設等の基準を定めているものです。

資材置場及び廃棄物関連施設用地を協議の対象としたのは、当該土地利用が増加し、その事業に関市町が関与することができないため、周辺の環境や交通安全等に関し心配されるためです。事前協議により事業内容を把握し、適正な事業計画に基づく土地利用を実施してもらうことで、町民からの心配を解消し、適正な都市計画を誘導します。

駐車場及び廃自動車等保管場所用地を協議の対象としたのは、廃自動車等と廃棄物の区分が一見して困難であり、また、廃自動車等と自動車の区分も困難であることから、事実上、廃棄物関連施設用地と認められる土地利用を適切に協議対象とするためです。一般の駐車場についても、多くの車両が通過する等による交通安全対策が必要なため、協議は必要と考えます。

土砂等一時堆積用地と協議の対象としたのは、資材としての土砂と単なる土砂の区分が一見して困難であることから、事実上、資材置場と認められる土地利用を適切に協議対象とするためです。また、土砂を単に置くだけであって、その後搬出をしない場合は、この土地利用には該当しませんが、東郷町土質等規制条例の土の埋立てに該当する可能性がありますので、確認をしてください。

太陽光発電施設用地を協議の対象としたのは、雨水浸透阻害行為に該当する場合

に許可を受けずに設置される状況が心配されるためです。

これらの土地利用の用途の該当性の判断は、廃棄物関連施設用地に関しては環境課、その他の土地利用に関しては都市計画課が担当課となります。

(参考：土地の用途の定義)

- (1) 資材置場 建設工事に用いられる土砂、石材、仮設材その他の物資（以下「資材等」という。）又は建設工事以外に用いられる資材等（農林業に用いられる物を除く。）を置く場所（工場及び建設工事現場を除く。）をいう。
- (2) 廃棄物関連施設用地 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第2条第1項に規定する廃棄物の処理施設、保管場所、積替え場所、最終処分場その他廃棄物の再利用に供するための施設として使用する用地をいう。
- (3) 駐車場 道路交通法（昭和35年法律第105号）第2条第1項第8号に規定する車両（以下単に「車両」という。）を駐車するために継続的に使用する場所（専ら個人が自己の利用に供する目的で使用するものを除く。）をいう。
- (4) 廃自動車等保管場所用地 用途を廃止した車両、使用済みの車両用タイヤ、建設廃材、使用済み家庭電化製品、使用済み家具、古紙、びん、カンその他これらに類するものを屋外で集積して保管するために使用する土地をいう。
- (5) 土砂等一時堆積用地 建設発生土（建設作業において発生した土で、建設現場では使用用途のない土をいう。）その他の土砂を搬入し、主として他の場所への搬出を目的として一時的に堆積の用に供する場所であって、当該土砂等の盛土の高さが1メートル以上のものをいう。
- (6) 太陽光発電施設用地 他の建築物の建築等を伴わない太陽光を電気に変換するための設備（太陽光パネル等）及びその附属設備（変圧器、蓄電設備、送電線等）の用に供する土地をいう。

(特定土地利用等事業の柵又はフェンス)

第38条 事業者は、特定土地利用等事業のうち資材置場、廃棄物関連施設用地その他規則で定める用途として利用するときは、敷地の境界に耐久性のある柵又はフェンスを設置しなければならない。ただし、現に使用の実態がない土地等に隣接する部分であって、管理上支障がないと町長が認める部分については、この限りでない。

2 前項の柵又はフェンスのうち道路に面する部分については、規則で定める基準により樹木の植栽等を行わなければならない。

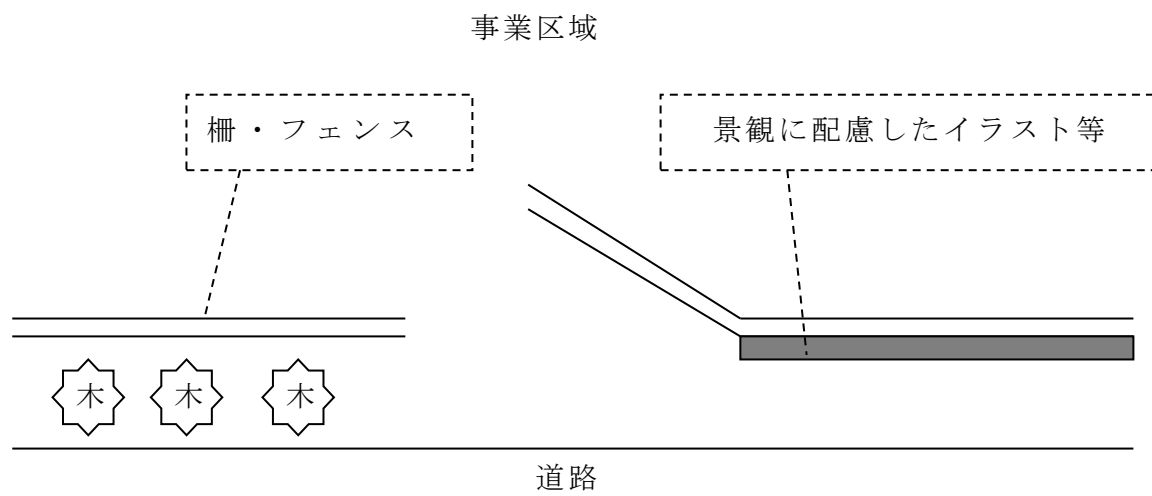
特定土地利用等事業のうち資材置場、廃棄物関連施設用地、駐車場、廃自動車等置場、土砂等一時堆積用地、太陽光発電施設用地は、敷地の境界に耐久性のある柵又はフェンスを設置する必要があります。

耐久性については、それぞれの用途により協議して判断しますので、安全性が確保されるものを計画してください。「柵」とは防護柵のようなもの、「フェンス」とはネットフェンスのようなものを想定しています。敷地内に積載するもの等に応じ、適正な耐久性の柵又はフェンスの設置が必要です。

「管理上支障がないと認める部分」とは、地目：山林、現況：山林のような場所をいいます。地目又は現況のいずれかが「宅地」又は「農地（田・畑）」の場合は、適用は除外されません。

第2項で、道路に面する部分の柵又はフェンスには、その柵又はフェンスの前に樹木の植栽をするか、柵又はフェンスにイラスト等を描き、景観上の配慮をする必要があることを規定しています。植栽は、1メートル当たり2本程度1.5メートル以下を標準とします（東郷セントラル地区計画の緑地面積の計算方法と同様）。

(参考)



(特定土地利用等事業の排水施設)

第39条 事業者は、特定土地利用等事業のうち資材置場、廃棄物関連施設用地その他規則で定める用途として利用するときは、当該事業の区域の排水に関し地形、地質等による集水量を考慮した排水計画を策定し、当該計画に適合するよう当該区域の排水路及び当該区域から放流先までの排水施設を設置しなければならない。

特定土地利用等事業のうち資材置場、廃棄物関連施設用地、駐車場、廃自動車等置場、土砂等一時堆積用地、太陽光発電施設用地は、事業者が適切に排水計画を策定し、放流先までの排水施設を設置することを定めたものです。規則では、特定開発等事業の例により、特定土地利用等事業の施行前より流出量が上回らないよう計画することを規定しています。

(特定土地利用等事業の道路等)

第40条 事業者は、特定土地利用等事業のうち資材置場、廃棄物関連施設用地その他規則で定める用途として利用するときは、事業を行う区域が建築基準法第42条に規定する道路（同条第2項の規定により同条第1項の道路とみなされる道を除く。）であって、規則で定める幅員以上のものに接しなければならない。ただし、事業計画概要書又は安全対策計画書により経常的な車両の乗入れがない利用であって、町長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

2 前項の道路に接する乗入れ口の数は、車両に対し必要最小限としなければならない。

3 事業者は、車両の乗入れに関し、必要な安全対策を行わなければならない。

特定土地利用等事業のうち資材置場、廃棄物関連施設用地、駐車場、廃自動車等置場、土砂等一時堆積用地として利用する敷地は、道路（建築基準法第42条に規定される町道等）に接している必要があります。これは、日常的に車両の乗り入れが想定される用途であることから、車両通行の際の周囲の安全性や車両の荷重に対し地盤が耐えられることが必要なためです。

太陽光発電施設用地については、日常的な車両の乗り入れが想定されないことから、この要件は適用されません。

第1項の規則で定める幅員は、4メートル以上です。

日常的な車両の乗り入れがない計画であると認められるときは、一時的に使用する経路を適正に確保されることが確認できれば、適用が除外されます。「適正な経路を確保」とは、道路から敷地までの土地を使用することの契約書・承諾書があり、かつ、経路の適正な措置（鉄板を設置等）がされることをいいます。

第2項の道路からの乗入れ口の数は、規則で原則1か所と定めます。事業の効率性の観点ではなく、安全確保の観点から2か所以上必要な場合に限り、2か所以上の設置について協議します。

第3項では、車両の乗り入れに関し、安全対策をする義務を定めています。

(特定土地利用等事業の緑化)

第41条 事業者は、特定土地利用等事業のうち資材置場、廃棄物関連施設用地その他規則で定める用途として利用するときは、敷地面積の3パーセント以上の植栽をしなければならない。

特定土地利用等事業のうち資材置場、廃棄物関連施設用地、廃自動車等置場、土砂等一時堆積用地として利用する敷地は、全て3パーセント以上の植栽が必要です。

区域の面積ごとに次のように緑化率を定め、植栽をする必要があります。

区分	緑化率
3,000 m ² 以上	5%
その他	3%

駐車場については、緑化がされていないことが事業形態として一般的であることから、適用を除外します。太陽光発電施設用地は、その用途が自然環境に配慮し、低炭素まちづくりに貢献するものであるため、適用を除外します。

植栽の密度は、高木（10メートル以上のもの）の場合は10平方メートル当たり1本以上、低木（5メートルまでのもの）の場合は10平方メートル当たり3本以上とする基準を規則で規定しています。緑化については、これらの規定とともに、東郷セントラル地区計画の緑地面積の計算方法を標準とします。

(特定土地利用等事業の農業用施設)

第42条 事業者は、特定土地利用等事業のうち資材置場、廃棄物関連施設用地その他規則で定める用途として利用するときは、農業用施設の機能を保全しなければならない。

埋設農水管（農業用排水施設等）、農業用道路等の土地改良法の土地改良施設等の地域の農業用施設について、特定土地利用等事業のうち資材置場、廃棄物関連施設用地、駐車場、廃自動車等置場、土砂等一時堆積用地、太陽光発電施設用地として土地利用を行う場合であって、埋設農水管等を移設する必要があるときは、原則として起終点を変更せずに同等以上の機能を確保する計画とする必要があります。ただし、既に使用していないことが愛知用水土地改良区等で確認できれば、単に撤去とすることや町及び愛知用水土地改良区等の承認を得て埋め殺しとすることもできます。

第6章 開発等事業に係る紛争調整

(適用の対象)

第43条 この章における紛争の調整の対象となる事業は、開発等事業とする。

この章の紛争の調整の対象事業は、特定開発等事業、特定土地利用等事業及び小規模開発等事業とします。これ以外の建築等の紛争の調整を町が行わないことを示すものではなく、これらの事業については、町が紛争の調整に責任を持って取り組むことを示したものです。

(相談)

第44条 町長は、近隣住民又は事業者（以下それぞれを「当事者」という。）のいずれかから開発等事業に関する相談の申出があったときは、これに応ずるものとする。

通常業務としても開発等事業に関する相談に応じるものですが、条例で規定することにより、応じる義務があることを明確にし、町民の方が相談に応じやすいよう配慮した規定です。

(あっせん)

第45条 町長は、当事者の双方から紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行うものとする。

2 前項の規定にかかわらず、当事者のいずれかから紛争の調整の申出があった場合であって町長が相当の理由があると認めるときは、あっせんを行うことができる。

3 前2項の申出は、規則で定める期間内に行わなければならない。

4 町長は、あっせんに際して、紛争の当事者があっせんの場に出席しない場合は、出席することを勧告することができる。

5 町長は、紛争の当事者それぞれの主張を確認し、紛争が公正に解決されるよう努めなければならない。

6 町長は、当事者及び工事施行者から意見を聴き、又は必要な説明を求めることができる。

7 町長は、前項の規定に基づく意見の聴取の求め又は必要な説明の求めに対し、当事者及び工事施行者が意見又は説明を行わないときは、行うよう勧告することができる。

8 あっせんに要する標準処理期間、あっせんを行う期日その他あっせんに関し必要な事項は、規則で定める。

第1項では、近隣住民と事業者の双方から紛争調整の申出があったときは、期日を定め、会場を提供し、紛争調整のあっせんを行うことを定めています。

第2項では、町長があっせんをするのは、原則双方から申出があったときと規定していますが、必要に応じて、一方からの申出であってもあっせんをすることができることを定めています。「相当の理由」とは、近隣住民の求めに対して、事業者が説明に一切応じない等の場合であって、何らかの対応をしている場合には、この項の規定は適用しません。

第3項では、あっせんの申出の期間を規則で定めることとし、事業計画概要書・安全対策計画書の内容については提出日から事業協定の締結の日まで、工事の内容については工事着手予定年月日から工事完了予定年月日まで等とします。

第8項のあっせんに要する標準処理期間は「60日」、あっせんを行う期日は「60

日以内に 2 回以上設定」とそれぞれ規則で定めます。

(あっせんの終結)

第46条 町長は、前条のあっせんを行った結果、当事者の双方が合意に達したとき又は当事者の双方が紛争の調整の申出を取り下げたときは、あっせんに終結するものとする。

2 町長は、当該紛争について、あっせんによる紛争の解決の見込みがないと認めるときは、あっせんに打ち切ることができる。

3 町長は、前項の規定によりあっせんに打ち切るときは、書面により当事者双方に対し通知するものとする。

町長があっせんに終結する場合の手続を定めたものです。

(工事の着手の延期又は停止の勧告)

第47条 町長は、相談又はあっせんのために必要があると認めるときは、事業者に対し、期間を定め工事の着手の延期又は停止を勧告することができる。

工事の施工や計画等に問題がなくても、事業については地元住民の理解は重要なことから、あっせんが予定されている場合等は、その間工事に着手しないよう町長が勧告できることを定めています。

(手続の非公開)

第48条 相談及びあっせんの手続は、公開しない。

紛争解決のための手続であることから、その内容は公開しません。また、情報公開条例に基づく請求であっても、公開しないことを想定しています。

第7章 雑則

(事業の継承)

第49条 譲渡、相続、法人の合併若しくは分割その他これに準ずる方法又はその他の事情により開発等事業又は当該開発等事業に係る設計、施工、監理その他工事等を継承した者は、事業者又は工事施行者の地位を継承するものとする。

2 前項の規定により事業者又は工事施行者の地位を継承した者は、遅滞なくその旨を町長に届け出なければならない。

開発等事業に関する地位を承継した場合に、届出を提出することを定めたものです。都市計画法の開発許可を受けた事業については、同法に基づく地位承継の手続とは別に、条例に基づく届出書も必要となります。

なお、開発許可に係る地位承継の承認がされなかったときは、この条例に基づく地位の承継をすることはできません。

(勧告)

第50条 町長は、事業者又は工事施行者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該事業者又は当該工事施行者に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

- (1) 第7条第1項に規定する安全対策計画書に違反して特定開発等事業又は特定土地利用等事業を行ったとき。
- (2) 第10条第1項に規定する特定開発等事業協定の内容に違反して特定開発等事業を行ったとき。
- (3) 第10条第1項に規定する特定土地利用等事業協定の内容に違反して特定土地利用等事業を行ったとき。
- (4) 第11条第2項に規定する事業届受理書の交付を受けずに小規模開発等事業を行ったとき。

町長が、事業者又は工事施行者に対して、自主的な是正を働きかける勧告について定めたものです。行政処分ではなく行政指導にとどまるものですが、第1号から第3号までの勧告に従わなかったときは、第51条の命令がされることがあります。

小規模開発等事業については、事業の規模が比較的小さいことから、不利益処分である命令は規定されていません。

(命令)

第51条 町長は、事業者又は工事施行者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該事業者又は当該工事施行者に対して特定開発等事業又は特定土地利用等事業に係る行為の停止を命じ、違反を是正するために必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

- (1) 前条第1号から第3号までに規定する勧告に従わずに当該特定開発等事業又は当該特定土地利用等事業を継続して行ったとき。
- (2) 第7条第1項に規定する事業計画概要書を提出せずに特定開発等事業又は特定土地利用等事業に着手したとき。
- (3) 第9条第1項に規定する事前協議書を提出せずに特定開発等事業又は特定土地利用等事業に着手したとき。
- (4) 第10条第1項に規定する特定開発等事業協定を締結せずに特定開発等事業に着手したとき。
- (5) 第10条第1項に規定する特定土地利用等事業協定を締結せずに特定土地利用等事業に着手したとき。

行政処分としての命令について規定しています。

条例の実効性を確保するため、第50条第1号から第3号までの規定による勧告に従わなかったとき、事業計画概要書、事前協議書の提出、事業協定の締結をせずに特定開発等事業又は特定土地利用等事業を行った者に対しては、是正の命令や事業の停止の命令をすることができます。公共施設等が事前協議の計画と異なるときは、必要に応じ是正の命令をすることがありますので、計画どおりの施行をお願いします。

是正措置が完了したときや条例に定める手続を終了したときは、停止命令を取り消すことができます。

本条の「命令」は、東郷町行政手続条例に規定する不利益処分に該当するため、町長は「命令」を発する前に当該不利益処分の名宛人に対して弁明の機会の付与等を行わなければいけません。

(公表)

第52条 町長は、事業者又は工事施行者が前条の規定による命令に従わないときは、事業者又は工事施行者の氏名及び住所（法人にあっては、その名称及び代表者の氏名並びに主たる事務所の所在地）並びに違反内容を規則で定めるところにより公表するものとする。

2 町長は、前項の規定により公表するときは、事業者又は工事施行者にあらかじめ通知し、その事業者又は工事施行者に意見を述べる機会を与えなければならない。

行政処分である命令に従わないときの措置として、公表することを規定しています。公表については、事実行為のため、公表に当たって改めて弁明の機会の付与等をする必要はありませんが、制裁的な側面もあるため、この条例で弁明の機会の付与等を行うことを規定しています。

規則では、公表の方法として、役場前掲示場、都市計画課窓口での閲覧、町公式ホームページへの掲載を定めています。

(立入検査等)

第53条 町長は、この条例の施行に必要な限度において、事業者若しくは工事施行者に対し、開発等事業の施行に関し報告させ、又はその職員に、開発等事業区域に立ち入らせ、工事その他の行為の状況を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、あらかじめ関係者に提示しなければならない。

3 第1項に規定する立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

報告徴収や職員の事業区域への立入検査について規定しています。

勧告や命令をされた場合に限らず、条例の規定する内容を確認するため、身分証明書を持った職員が正当に事業区域に立ち入ることができることを定めたものです。これにより、見通しの悪い事業区域の事業の実態の確認等を行うことができ、条例の実効性が担保されます。

身分証明書は、都市計画課の職員に限らず、公共施設等が計画されている区域では、関係する課の職員が立ち入ることができます。

(公共施設等の整備及び協力)

第54条 事業者は、特定開発等事業の施行に伴い必要となる公共施設等について、第4章及び規則で定める基準に従い、自らの負担と責任において整備しなければならない。

2 事業者は、前項に定めるもののほか、公共施設等の整備の推進を図るために行う町の施策に協力するよう努めなければならない。

特定開発等事業に伴い、基準に従って整備する必要がある公共施設等は、事業者の負担により整備されるものであることを確認のために明記したものです。

「公共施設等」は、都市計画法第4条第14項で「道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設」と規定される公共施設、都市計画法施行令第1条の2で「下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設」と規定される公共施設、都市計画法第33条第1項で「学校その他の公益的施設」と規定されるものを包含して、この条例では「公共施設等」といいます。

(公共施設等の帰属)

第55条 前条第1項の規定により事業者が設置した公共施設等の帰属については、法第32条の協議によるものを除き、事業者とその公共施設等の帰属を受けて管理することとなる者（以下「管理者」という。）との間であらかじめ協議しなければならない。

2 事業者は、公共施設等の工事が完了したときは、前項の協議により管理者が帰属を受けることとした公共施設等について、速やかにその管理者となるべき者にこれを引き渡さなければならない。

3 法第32条の協議及び第1項の協議にかかわらず、新設道路については、次のいずれにも該当するものでなければ、町は帰属を受けることができない。

- (1) 東郷町道路構造の技術的基準を定める条例に適合すること。
- (2) 行き止まり道路（袋路状の道路を含む。）でないこと。
- (3) 規則で定める基準に適合すること。

特定開発等事業に伴い整備した公共施設等の町への帰属は、整備基準とは別であり、都市計画法第32条の管理者との協議するもの以外の帰属については、この規定に基づき帰属について協議をしなければならないものです。都市計画法第32条の協議がされた公共施設については、改めて条例に基づく協議をする必要はありません。

「あらかじめ」とは、原則事前協議までに実施するものとしますが、やむを得ない場合は、事業協定の締結までをいいます。

条例に基づく協議により整備された公共施設の引き渡しは、工事完了とともに速やかに行うものとします。事業者は、境界確定図（座標値が必要）、公共用地一覧表、位置図、平面図、施設構造図等の書類をそれぞれの管理者に対し提出する必要があり、事業者と管理者の引き渡しの日をもって、所有権は移転するものとします。

第3項では、新設道路に関し、帰属を受けることができない基準を明記しています。行き止まり道路とは、通り抜けができない道路をいいます。袋路状の道路とは、行き止まり道路に転回広場が付加された道路をいいます。P字型の道路でも周回する円が小さいときは、袋路状の道路と判断することもあります。これらの道路は、特定の地権者の利益となるものと考えられ、町が帰属を受けることが適切でないこ

とから、条例で規定しています。町の窓口での説明等により、事業者が、町が帰属すると誤認しても、条例、規則等に明記してある内容については、それにより事業者が損害を被っても、町は賠償責任がないものと考えます。

第3項第3号の規則で定める基準は、①交差角度75度以上・隅切り長3m以上の標準、②2以上の新設道路を同一の行動に接続する場合の離隔距離15m以上標準、③勾配9%以下標準等を定めています。

幅員については、基準を明確には定めていませんが、原則として5m以上を標準とします。ただし、周囲の道路状況からやむを得ないと判断される場合もあるため、有効幅員4メートルまで縮小することも想定されます（周囲の道路状況が5m以上ある場合は、原則として5m未満に縮小することはできません）。

(国等の特例)

第56条 国、地方公共団体その他規則で定める団体（以下「国等」という。）が開発等事業（次条各号に該当するものを除く。）を実施しようとする場合における第2章から第5章までの規定の適用については、町長と国等が協議して定める。

国や県などの地方公共団体が開発等事業を実施するときは、この条例による基準は適用が除外され、個別に協議することを規定しています。公共的な事業であれば、基準に該当しない場合も可能とする都市計画法の規定を参考としたものです。

なお、規則で定める団体は、現在次のとおり定めています。これらの団体以外でも新たに規定することは考えられますが、国立大学法人や独立地方行政法人等の公共性の高い法人に限られ、公益財団法人等の公共的団体については、規則で適用除外とすることはできないものです。

(参考：規則で定める条例の適用が除外される団体)

- 1 中日本高速道路株式会社
- 2 独立行政法人都市再生機構
- 3 独立行政法人水資源機構
- 4 愛知県住宅供給公社
- 5 愛知県道路公社
- 6 愛知県土地開発公社

(適用除外)

第57条 次の各号のいずれかに該当する開発等事業については、第2章から第5章までの規定は、適用しない。

- (1) 都市計画事業として行われるもの
- (2) 災害のために必要な応急措置として行われるもの
- (3) 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為であって規則で定める行為
- (4) 町が行うもの

土地区画整理事業などの都市計画事業については、別の法律で施設整備の基準等が担保されることから、条例による制限は付さないものです。

また、災害時の応急措置や管理行為等についても同様です。

(委任)

第58条 この条例で定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

この条では、これまでの規定で個別に委任した項目以外の条例全般にわたり施行に関して必要な事項を規則で定めることを委任しています。規則で定められる内容は、地方自治法第15条第1項の規定に基づき、条例の趣旨の範囲に限られます。

第 8 章 罰則

第 5 9 条 第 5 1 条の規定に基づく命令に違反した者は、6 月以下の懲役又は 5 0 万円以下の罰金に処する。

条例の実効性を担保するため、罰則を定めています。

命令に違反した者があるときは、その事実を警察署に告発し、条例違反の事実が捜査され、その事実が検察庁に報告され、検察庁の検事が立件の手続を行います。町としては、条例違反である事実を証明するため、過去の航空写真等で土地利用の状況が条例の手続を経ずに変更されている等の証拠を警察署に提出する等の手続を行います。

第60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、前条の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても、同条の罰金刑を科する。

条例に違反する行為については、行為を行う者が個人である場合、個人の意思でなく所属する組織の命令に基づいて行わざるを得ない状況も社会の中では散見されます。このような現実に対応するため、個人を罰するだけでなく、業務主体である法人又は自然人に対しても科することができる制度としました。

なお、両罰規定が適用されるのは、財産刑に限られるので、罰金刑のみです。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成30年4月1日から施行する。

条例の公布は、平成29年9月22日にされ、施行まで約6か月の期間を設けています。個人の権利を制限する内容のため、地権者等に配慮し、周知期間としてこれだけの期間を設けたものです。

(経過措置)

2 この条例の施行の際現に第6条に規定する開発等事業に係る許可等を受け、又は許可等に係る申請等を行っている事業者及びこれらの者から譲渡、相続、法人の合併若しくは分割その他これに準ずる方法又はその他の事情により開発等事業を継承した者（開発等事業に係る事業を継続させるものに限る。）は、第7条から第11条まで及び第13条から第16条までに規定する手続を経たものとみなす。

平成30年4月1日の時点で、開発等事業のうち法令の許可等の手続が必要な事業であって、既にその時点で当該許可等がされているとき又は当該許可等に係る申請等がされているときは、改めてこの条例の手続を経る必要がないことを規定しています。また、平成30年4月1日以降に、許可等を受けた開発等事業を承継した場合も、同様にこの条例の手続は必要ないことを定めています。対象となる許可等の申請等は、本則第6条の例を参考としてください。

	H30. 1. 1	H30. 2. 1	H30. 3. 1	H30. 4. 1	H30. 5. 1
条例の適用	(申請)		(許可)	(事業着手)	
×	→			→	
×		(申請)		(許可)	(事業着手)
		→			→
○				(申請)	(許可)
				→	

3 この条例の施行の日（以下「施行日」という。）前に施行日以後の開発等事業を行おうとする者は、施行日前においても、規則で定める日以後この条例の規定による手続をすることができる。

平成30年3月31日までに許可等の申請等に至らないものの、施行日以後に早期に事業に着手したい意向がある事業者に対し、施行日前であってもこの条例の手続による事前協議を受け付けることができることを定めるものです。この規定により事前に条例の規定を適用できるのは、手続のみで、勧告、命令等の規定は施行日前には適用できません。

なお、規則で定める日は、平成30年2月19日です。

4 この条例の施行の際現に特定土地利用等事業のうち資材置場、廃棄物関連施設用地その他規則で定める用途として利用しているときは、施行日から起算して30日以内に規則で定める届出書を提出しなければならない。

平成30年4月1日の時点で、資材置場、廃棄物関連施設用地、廃自動車等置場、土砂等一時堆積用地、太陽光発電施設用地として利用している土地がある事業者は、平成30年4月30日までに①事業者の名称及び所在地、②事業の地域、③面積、④土地の用途、⑤事業の予定期間を記載した届出書に配置図を添えて提出する必要があります。

これは、第7項の規定で施行日以後の拡大は新規の事業として取り扱うことから、既存の事業を把握する必要があるためです。ただし、この規定に違反した場合の罰則はありません。

また、この届出により、これらの事業の把握が可能となることから、今後の都市計画の方針等の策定に活用していきます。

特定土地利用等事業のうち、駐車場については、当該事業の把握が契約書等で比較的容易であること等から、届出は要しないものとします。

5 前項に規定する届出書に変更があるときは、変更した日から14日以内に規則で定める届出書を町長に提出しなければならない。

前項の届出のうち、①事業者の名称及び所在地、②事業の地域、③面積、④土地の用途、⑤事業の予定期間が変更となったときは、この規定に基づき変更の届け出が必要となります。

6 この条例の施行の際現に施行している特定開発等事業について、当該特定開発等事業の区域が第2項の許可等の内容と比較して500平方メートル以上の面積の拡大があったとき又は5戸以上の戸建住宅の増加があったときは、施行日以後に拡大又は増加したものについては、第2項の規定にかかわらず、この条例の規定を適用する。

第2項の規定により、既に特定開発等事業に関する法令等の許可等がされているとき、又は当該許可等に係る申請等がされている場合であっても、施行日以後に500平方メートル以上の面積の拡大や5戸以上の戸建住宅の増加があったときは、新規の事業として条例の手続を経る必要があることを示したものです。

- 例1) (施行日前) 許可等の区域 3,000 m²
(施行日後) 変更後の区域 3,600 m² → 600 m²分が新規事業
- 例2) (施行日前) 許可等の区域 20戸
(施行日後) 変更後の区域 24戸 → 条例に基づく協議不要
(届出は必要)

7 この条例の施行の際現に利用している特定土地利用等事業のうち資材置場、廃棄物関連施設用地その他規則で定める用途としているものについて、当該利用している区域が第4項の届出と比較して500平方メートル以上の面積の拡大があったときは、施行日以後に拡大したものについては、この条例の規定を適用する。

第4項の届出をした特定土地利用等事業のうち、資材置場、廃棄物関連施設用地、廃自動車等置場、土砂等一時堆積用地、太陽光発電施設用地として利用している事業の区域が、施行日以後に500平方メートル以上の面積の拡大があったときは、前項の規定と同様に新規の事業として条例の手続を経る必要があることを示したものです。