

本部町訓令甲第6号

本部町の開発事業等に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、本部町の美しい自然環境の保持と町の秩序ある発展を図り、本部町のめざす「太陽と海と緑－観光文化のまち」づくりの実現のために、開発事業等を行うものに対し、町土の無秩序な開発事業等の防止を基本とした指導を行い、もって健全なまちづくりを進めることを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号の定めるところによる。

- (1) 開発事業等 建築物の建築又は特定工作物の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更、建築物の建築又は工作物の建設をいう。
- (2) 開発区域 開発事業等を行う土地の区域をいう。
- (3) 建築物 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号に定める建築物をいう。
- (4) 工作物 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第138条第1項から第3項に定める工作物をいう。
- (5) 事業者 開発事業等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。
- (6) 土地利用計画 国土利用計画法(昭和49年法律第92号)第1条に基づく国土利用計画及び都市計画法(昭和43年法律第100号)18条の2に基づく都市計画に関する基本的な方針をいう。
- (7) ホテル、リゾートマンション等 旅館業法に規定するホテル営業、旅館営業又は簡易宿泊営業の用に供する施設及びリゾートマンションや分譲別荘など日常的に居住者が生活しないセカンドハウスとして供する共同住宅や分譲住宅をいう。
- (8) 地域住民 開発区域が含まれる字の住民
- (9) 隣地地主等 開発区域に隣接する土地、家屋の所有者、居住者及び地上権を有する者
- (10) 利害関係者 第8号及び第9号に掲げるもののほか開発事業等により特に影響を受けると認められる者

(責務)

第3条 町は、この要綱の目的を達成するため必要な施策を実施し合理的な土地利用計画に基づき、町土の保全とその秩序ある発展を図らなければならない。

2 町は、事業者に対し適切な助言又は指導を行うことができる。

3 事業者は、開発事業等の実施に当たっては、周辺環境に十分に配慮し、安全で良好な地域環境が形成・保全されるよう必要な措置を行うとともに、町が実施する施策に協力するよう努めなければならない。

4 町民は、安全で良好な地域環境を確保するため、町が実施する施策に協力するよう努めなければならない。

(適用の対象)

第4条 この要綱は、次の各号の一に該当する開発事業等に適用する。

(1) 建築物の建築又はコンクリートプラント等、都市計画法第4条第11項に定める第一種特定工作物の建設を目的とする開発行為で、区域規模が1,000平方メートル以上のもの

(2) ゴルフコース、レジャー施設等、都市計画法第4条第11項で定める第二種特定工作物及び沖縄県県土保全条例(昭和48年沖縄県条例第53号)で定める開発行為で、区域規模が3,000平方メートル以上のもの

(3) ホテル、リゾートマンション等で総戸数が3戸以上若しくは客室数が3室以上を有するものの建築

(4) 建築基準法に定める建築物で、建築物の高さが15メートル以上又は延面積が1,000平方メートル以上のもの

(5) 工作物で高さが15メートル以上のもの

2 同一事業で、すでに施工した開発事業等に隣接して、さらに事業を行うときには、合算した規模が前項各号に該当する場合は適用の対象とする。

(開発事業等の協議)

第5条 事業者は、第4条に掲げる開発事業等を行うときは、事前に町長と協議しなければならない。

(協議申請の手続き)

第6条 事業者は、第4条に規定する開発事業等を行うときは、本部町の開発事業等に関する指導要綱第4条に関する開発事業等協議申請書(様式第1号)を町長へ提出しなければならない。ただし、町長がその必要がないと認めた事項については、省略することができる。

2 町長は、前項の開発申請書が提出されたときは、関係各課に審査させるとともに、本部町開発審査会に諮らなければならない。

3 町長は、第4条に規定する開発事業等について、特に必要と認める場合は、本部町総合開発審議会条例（昭和48年条例第1号）に規定する本部町総合開発審議会の意見を聞くことができる。

（協議結果の通知）

第7条 町長は、第5条に規定する協議の結果については、開発事業等協議結果通知書（様式第2号）により事業者へ通知するものとする。

2 前項の開発行為事前協議結果通知書は、通知日の翌日から起算して2年以内に、着手されなかった場合は、原則として、その効力を失うものとし、改めて協議を要するものとする。

（変更協議）

第8条 事業者は、第5条の協議を終えた開発事業等の事業内容を変更する場合は改めて町長と協議しなければならない。ただし、次に掲げる軽易な変更についてはこの限りでない。

(1) 工事の実施に関し、通常必要と認められる軽易な変更

(2) その他安全で良好な地域環境の確保に支障のない軽易な変更で、町長が適当と認めるもの

（説明会の開催）

第9条 事業者は、開発事業等の影響を考慮して、地域住民、隣接地主等及び利害関係者に事業計画の内容及び工事施工方法等について説明会を開催しなければならない。

2 事業者は、前項に定める説明会の記録（様式第3号-1から様式第3号-3）を町長に提出しなければならないものとする。

（地域住民等の理解）

第10条 事業者は、開発事業等の事業計画の内容について周知するとともに、地域住民、隣接地主等及び利害関係者の十分な理解を得るものとする。ただし、地域住民、隣接地主等及び利害関係者が正当な理由なくして当該事業計画に関する協議に応じない場合はこの限りでないものとする。

（開発協定）

第11条 町長は、この要綱に基づき必要と認められるときは、事業者と協定を締結するものとする。

(届出)

第 12 条 第 5 条の協議を終えた事業者は、次に掲げる場合はその旨を町長に届出なければならない。

- (1) 工事を着手したときは工事着手届(様式第 4 号)を着手の日から起算して 7 日以内に町長に届け出なければならない。ただし、都市計画法 29 条による開発許可を受ける開発事業の場合は、省略することができる。
- (2) 工事を完了したときは、工事完了届(様式第 5 号)を完了の日から起算して 7 日以内に町長に届け出なければならない。ただし、都市計画法 29 条による開発許可を受ける開発事業の場合は、省略することができる。
- (3) 工事を 2 週間以上中止し、若しくは中止した工事を再開し、又は工事を廃止しようとするときは、事前に町長に届け出なければならない。(様式第 6 号)
- (4) 工事施工者若しくは工事監理者を変更しようとするときは、事前に町長に届け出なければならない。(様式第 7 号)

(指導、監督)

第 13 条 町長は、協議を行わず、又は開発協議の内容若しくは開発協議の際に付した条件に適合していない工事を施工させ、又は施工している事業者及び工事施工者に対して指導するものとする。

2 町長は、事業者及び工事施工者が工事を廃止し、又は中止しようとする場合は、環境保全のため必要な措置を講じるよう指導監督するものとする。

(関係法令の遵守)

第 14 条 事業者は、開発事業等に当たっては、国土利用計画法、都市計画法、建築基準法、景観法(平成 16 年法律第 110 号)、自然公園法(昭和 32 年法律第 161 号)及びその他関係法令を遵守しなければならない。

(開発の抑制)

第 15 条 次の各号に掲げる地域における開発事業等については、抑制するものとする。

- (1) 貴重な自然形態を保ち、又は学術上重要な意義を有する森林、草生地等を含む地域のうち自然環境を保存することが必要な地区
- (2) 歴史的又は郷土的に特色のある地域のうち、その特色を保持するための自然環境を保全することが必要な地区
- (3) その他町長が特に景観保全上必要と認める地区

(消防用施設)

第 16 条 事業者は、消防施設について、本部町・今帰仁村消防組合と協議し、指導に従い設置するものとする。

(ごみの収集)

第 17 条 事業者は、ごみの収集について、事業者の責任において処理しなければならない。

(給水施設)

第 18 条 開発区域内の給水施設は、本部町水道給水条例(昭和 47 年本部町条例第 54 号)に基づき設計、施工しなければならない。

2 開発区域が町の給水区域にある場合は、原則として町管理上水道によるものとする。ただし、給水量の確保が困難な地域にあつては、この限りでない。

3 事業者は、事業区域内の給水需要が、町管理上水道の給水能力を超えるため、又は給水困難な地域のため、新設、改良が必要な場合は、その費用について管理者と協議のうえ負担するものとする。

4 開発区域が町の給水区域外にある場合は、事業者の負担において、専用の水道施設を設置するものとする。

(地下水の採取)

第 19 条 事業者は、地下水を採取する場合は、町長と協議し、別に定める基準によらなければならない。

2 前項の地下水が湧水等に影響があると認められる場合は、町長は、事業者に地下水の汲み上げの中止を求めることができる。

(排水施設)

第 20 条 下水道供用開始区域外で開発事業等を行う場合には設置する下水道施設は、町長と協議して公共下水道施設に接続することができる。

2 公共の下水道以外の河川、排水路等に放流するときは、放流水の水質及び放流先の利水状況等を考慮して、放流先に支障が生じないようにしなければならない。

(道路)

第 21 条 事業者は、開発区域内に国、県、町等の道路計画がある場合は、その計画に適合するように整備するものとし、開発区域外についても、町長が必要と認める範囲まで整備するものとする。

2 開発事業等により築造する道路の構造は、町長と協議するものとする。

(自然環境の保全)

第 22 条 事業者は、開発事業等の計画に当たっては、立木の伐採、自然の地形変更を最小限にとどめ、環境の保全及び緑地の確保、修景に努めるものとする。

(文化財の保護)

第 23 条 事業者は、開発事業等の施工に際し、事前に調査するとともに埋蔵文化財が出土したときは、直ちに工事を中止して、本部町教育委員会に届け出て指示に従うものとする。

(日照の確保)

第 24 条 事業者は、開発事業等の計画に当たっては、隣接地等に日照が十分に確保されるよう努めなければならない。

(電波障害)

第 25 条 事業者は、開発事業等により電波障害が生ずるおそれのあるときは、あらかじめ電波障害調査専門業者による調査に基づきその影響が予想される区域の受信状況を把握し、必要な措置を講じなければならない。

2 事業者は、開発事業等により電波の障害が生じたときは、電波障害調査専門業者による調査に基づき必要な施設を事業者の負担で設置し、維持管理においても事業者の責任において行わなければならない。

(公害防止)

第 26 条 事業者は、開発事業等によって公害が発生し、又は発生するおそれがある場合は、工事を中止し、その原因除去に努めなければならない。

2 工事が完了した後において、万一公害が発生し、その原因が開発事業等によると認められる場合の補償及び改修は、事業者の責任において負担するものとする。

(リゾートマンション等の管理体制)

第 27 条 事業者は、開発区域内の施設で自ら管理するものについては、事前に管理体制を明確にしておくものとする。

2 事業者は、リゾートマンション等の場合、常駐管理人を置かなければならない。

3 事業者は、リゾートマンション等の入口に管理責任者の氏名、連絡先を明示した看板を設置するとともに、住民等からの苦情に直ちに対応できるようにするものとする。

(景観形成)

第 28 条 事業者は、開発事業等の計画にあたり、景観法第 8 条に基づく本部町景観計画及び本部町景観条例（平成 23 年本部町条例第 11 号）を遵守し、地域の良好な景観形成に資するよう努めることとする。

（適用除外）

第 29 条 この要綱の規定は、国、地方公共団体等が公共目的で行う開発事業等については除外する。

2 前項の開発事業等をしようとするものは、町長に開発協議の適用除外の確認のための届出をするものとする。（様式第 8 号）

（承継義務）

第 30 条 事業者は、開発区域内の土地、建物及びその他の権利を分譲若しくは譲渡する場合は、その譲受人に対し、本要綱並びに協定によって遵守することとされている事項について、これを明確にし、その承継させる義務を負うものとし、承継届（様式第 9 号）を町長へ提出しなければならない。

（指導に従わない者に対する処置）

第 31 条 この要綱の規定に正当な理由なく従わない事業者に対しては、町は必要な協力を行わないことがある。

（補則）

第 32 条 この要綱の規定によりがたいもの及びこの要綱に定めがないものについては、その都度町長が定める。

附 則

この要綱は、平成 24 年 4 月 1 日から実施する。