

改正

平成6年3月29日訓令第3号

平成6年8月23日訓令第5号

平成16年4月1日訓令第9号

平成23年6月1日訓令第13号

北塩原村開発事業指導要綱

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、北塩原村の目標である「魅力ある豊かで明るい北塩原村」の実現のため、その存立基盤である自然環境の保護、保全を基調とし、豊かな自然との調和ある土地利用を図り、住民生活優先の「安全で健康かつ利便に富んだ快適な村づくり」と、リゾート基地として健全な発展を図るため、北塩原村における開発事業に対し適正な指導を行うことを目的とする。

(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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 「開発事業」とは、主として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及びこれらに類するとみなし得る事業をいう。
- (2) 「建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号及び第2号に定める建築物を、「建築」とは、同条第13号に定める建築をいう。
- (3) 「特定工作物」とは、都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第11号に定める特定工作物をいう。
- (4) 「開発地域」とは、開発事業を行う土地の区域をいう。
- (5) 「施工区域」とは、土地の区画、形質の変更区域又は建築物及び特定工作物の敷地等をいう。
- (6) 「集合住宅」とは、リゾートマンション、メンバーズホテル、コンドミニアム型マンション等名称のいかんをとわず、事業者が会員等を募集し第三者に分譲（利用権の分譲を含む。）又は賃貸する建築物をいう。
- (7) 「ゴルフ場」とは、ホール数が9ホールズ以上の施設をいう。

- (8) 「事業者」とは、開発事業に関する工事の請負契約の発注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。
- (9) 「工事施行者」とは、開発事業に関する工事の請負者又は自らその工事を施行する者をいう。
- (10) 「公共施設」とは、道路、公園、緑地、広場、下水道、河川、水路及び消防の用に供する水利施設をいう。
- (11) 「公益的施設」とは、居住者の共同の福祉又は利用のため必要な施設をいう。

(適用の範囲)

第3条 この要綱は、次の各号の一に該当する開発事業に適用する。

- (1) 開発事業で、開発地域の面積が2,000㎡以上の事業
- (2) 建築物の建築で、その高さが3階以上の建築物
- (3) 開発事業において、その拡張後の面積及び高さが前各号に該当するもの
- (4) 第1号又は第2号に該当する既設の開発事業で、その規模が既設の規模の3割を越える拡張又は増改築

(適用の除外)

第4条 この要綱は、次の各号の一に該当する開発事業については、適用しない。

- (1) 国、県、村のほかにこれに準じる公共的団体（以下「国、県又は村等」という。）が行う開発事業
- (2) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第2条第1項に規定する土地区画整理事業として行う開発事業
- (3) 国、県又は村等の助成を受けて行う農業、林業又は漁業に係る開発事業
- (4) その他、村長が必要と認める開発事業

(利害関係者の同意)

第5条 事業者は、開発事業を施行しようとする場合には、その事業について地域住民の意見を尊重し理解と協力が得られるように努めるとともに、利害関係者の同意を得るものとする。なお、同意者の範囲は第1条の目的に則り概ね次のとおりとする。

- ア 開発行為に隣接する土地、家屋の所有者及び居住者若しくは管理者
- イ 関係集落
- ウ 排水により影響を受けると認められる者及び団体
- エ 用水源の所有者、使用者及び団体又は管理者

オ 第2条に定める建築物で、当該建築物により影響を受けると認められる土地、家屋の所有者及び団体又は管理者

カ テレビ電波の障害を受けると認められる者

キ その他村長が特に影響を受けると認められる者

(関連公共、公益施設の整備)

第6条 事業者は、開発事業を施行しようとする場合には、当該開発事業の開発地域及び開発地域外において新たに必要となり、又は改良、移転を必要とすることとなる公共、公益施設については、既存のこれらの施設管理者との協議を経て、原則として、自ら用地を確保し、自らの責任において、これを整備しなければならない。

2 前項の規定により事業者が設置した公共、公益施設については、原則として自らの責任において管理運営しなければならない。これにより難いときは、必要に応じ、村長と協議のうえ管理運営を行う者を決定するものとする。

(村有施設の加入等の負担)

第7条 事業者は、開発事業により村有の公共、公益施設を使用する場合には、村長の定める加入金、負担金等を納入しなければならない。

第8条 削除

(公共事業の協力)

第9条 事業者は、開発地域内の国、県又は村等が実施する土地利用に関する施策に協力するものとする。

(損害の補償等)

第10条 事業者は、開発事業により災害、公害の防止、住民の生命、財産の保護及び文化財、自然環境の保全のため最善の努力を払うとともに、渇水、洪水等による被害又は農地の直接的な被害等、開発事業に起因して第三者に損害を与えたときは、自らの責任においてすみやかに損害の補償及び被災施設を復旧しなければならない。

(自然との調和)

第11条 事業者は、開発事業の施行にあたって県及び村の景観形成施策に従い、周辺的环境及び美観に配慮しなければならない。

2 事業者は、自然環境の改変を最小限にとどめるとともに、積極的に緑地、樹林地等を配置し植生の回復等のために適切な措置をとらなければならない。

(地元業者の育成等)

第12条 事業者は、開発事業の施行にあたって、その設計委託及び工事請負者の選定について、村内の設計業者及び建設業者に対し配慮するよう努めるものとする。

(物品の調達等)

第13条 事業者は、開発事業に関して、村内の農林産物及び商品等を積極的に利用するものとする。

(職員等の優先採用)

第14条 事業者は、開発事業に関して、職員等の採用について、地域住民を優先的に雇用するよう努めるものとする。

(管理事務所等の設置)

第15条 事業者は、事業を実施しようとするときは、村長と協議のうえ管理事務所等を設置するとともに、管理者を置かなければならない。また、事業完了後においても適正に管理体制を整備しなければならない。

第2章 開発事業の計画及び設計基準

(開発事業の計画制限区域)

第16条 事業者は、開発事業に関する計画を策定しようとする場合は、次の各号に掲げる地域を含まないよう企画、立案するものとする。ただし、やむを得ない場合には、村に協議するものとする。

- (1) 自然公園法（昭和32年法律第161号）に基づく国立公園特別保護地区及び第1種特別地域。
ただし、公園事業、学術研究その他公益上必要と認められるものを除く。
- (2) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づく農用地区域
- (3) 森林法（昭和26年法律第249号）に基づく保安林、保安施設地区及び予定地域
- (4) 分収林特別措置法（昭和33年法律第57号）に基づく分収造林地
- (5) 砂防法（明治30年法律第29号）に基づく砂防指定地
- (6) 鳥獣保護及狩猟ニ関スル法律（大正7年法律第32号）に基づく特別保護地区
- (7) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）に基づく急傾斜地崩壊危険区域
- (8) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）、福島県文化財保護条例（昭和44年条例第43号）及び北塩原村文化財保護条例（昭和52年条例第16号）に基づく文化財の指定地域
- (9) 簡易水道等の水源に影響をおよぼすおそれのある地域
- (10) 土地改良法（昭和24年法律第195号）等の農業に対する公共投資の対象となった農地で一定の期間を経過していない優良農用地

- (11) 災害の発生が想定される地域
- (12) 農業用水、生活用水等の水源に影響をおよぼすおそれのある地域
- (13) その他村長が特に必要と認める地域

(建築物の高さの制限)

第17条 事業者は、開発事業により建築物を建築しようとする場合は、建築物の高さ（建築基準法施行令「昭和25年政令第328号」第2条第6号に定める高さ。以下同じ。）を、25m以下に企画、立案するよう努めるものとする。ただし、国立公園地内で建築される建築物は次の各号による。

- (1) 特別保護地区及び特別地域内

公園事業等に定められた高さ以下とする。

- (2) 普通地域内

公園事業等に特別に定めがある場合は、その定めにより、その他のものについては、25m以下とする。ただし、小野川湖畔ゾーン（別紙1の地域）については、会津フレッシュリゾート構想の裏磐梯デコ平重点整備地区の入口にあたり、良好な景観の維持が必要なことから、15m以下とする。

(集合住宅の建築の制限)

第18条 事業者は、開発事業により集合住宅を建築しようとする場合は、その開発地域面積を概ね5ha以上確保するよう努めるものとする。

- 2 開発地域内には、集合住宅のほかに一般の利用者の利用に供するリゾート施設等が適切に配置されるように努めるものとする。
- 3 開発地域内の集合住宅の延べ床面積（建築基準法施行令第2条第4号に定める床面積をいう。）は、開発面積が5ha以上～10ha未満の場合、開発面積の45%以下にするよう努めなければならない。なお、開発面積が10ha以上の場合は、村長が別に定めるものとする。
- 4 開発地域内において、事業者の既存の開発事業が実施されている場合は、村長が総合的に判断するものとする。

(ゴルフ場開発基準)

第19条 ゴルフ場の累計面積は、当分の間、村土（23,489ha）の3%を限度とする。

- 2 ゴルフ場は、27ホールズ以内とし、増設計画は、その範囲内とする。

(開発事業の施工区域の制限)

第20条 事業者は、開発事業に関する事業を施行しようとするときは、次の各号に掲げる区域を原則として施工区域に含まないように努めなければならない。

(1) 現況地盤の勾配が30度以上（国立公園特別地域においては、30%以上。）である開発地域の土地については、原則としてその区画形質の変更を行わないよう努めなければならない。

(2) 第16条各号に定める地区、地域の境界付近は、区画形質の変更を行わないよう努めなければならない。

(開発事業の計画の基準)

第21条 事業者は、開発事業に関する計画を策定しようとするときは、次に定める基準に適合するようしなければならない。

(1) 一般基準

ア 国、県及び村、その他公的機関の策定に係る土地利用事業等に関する各種計画に適合するものであること。

イ 地域の将来の発展上望ましいものであって、その地域住民の福祉の向上に貢献する度合の高いものであること。

(2) 技術基準

ア 道路

(ア) 施工区域内の道路は、幅員、勾配、その他の構造が交通の安全確保上問題なく、かつ、当該区域内外における既設道路との接続、取付関係が良好なものであること。

イ 公園、広場、緑地

(ア) 開発地域の規模、用途、環境等に応じ、適切に配置されており、かつ、利用者の有効な利用が確保される場所に設けられていること。

ウ 防災施設

(ア) がけくずれ、土砂の流出、地すべり、出水等災害の防止について所要の措置を講じ、治山、治水及び水源の涵養に支障をおよぼさないものであること。

エ 水道

(ア) 水道水源の周辺には、水道法（昭和32年法律第177号）第2条に定める「水源の清潔保持」のため適切な防止策が講じられていること。

オ 給水施設

(ア) 開発地域の内外における既存の飲料水、その他の生活用水、農業用水等の需要に支障をきたさない能力及び構造のものであり、かつ、当該地域内において想定される需要に対応できる能力及び構造のものであること。

カ ごみ処理

(ア) 開発事業により排出される廃棄物を自ら処理する施設等が設けられていること。

キ 公害

(ア) 開発事業により予想される公害の防止対策が講じられていること。

ク 地下水等の汲上

(ア) 開発事業により地下水、温泉源泉のさく井計画がある場合は、近隣の井戸所有者等の対策が講じられていること。

ケ 駐車場

(ア) 開発事業に伴い、その居住者及び利用者のため必要な駐車場が確保されていること。

コ 排水路

(ア) 施工区域及びその周辺地域に溢水、汚水等により被害が生じないような構造及び能力で、適切に配置されるよう措置されていること。

サ 雨水排水

(ア) 施工区域及びその周辺地域の雨水を有効に排水できるよう措置されていること。

シ 消防用施設

(ア) 消防水利施設等が適切に配置されていること。

ス 自然環境の保全

(ア) 開発地域内においては、積極的に緑化対策を講じるとともに、樹木の伐採を極力さけるものとし、切土、盛土の量を最小限にとどめ、自然環境の保全及び緑化対策が講じられていること。

セ 農地の保全

(ア) 開発地域外の農地に被害をおよぼすことのないよう対策が講じられていること。

ソ 交通安全対策

(ア) 開発地域及びその周辺地域の道路又は水路等に交通安全対策施設が措置されていること。

タ 日照の確保

(ア) 建築物の計画に際し、日照の確保が十分に保たれるよう対策が講じられていること。

チ 文化財の保護

(ア) 開発地域内の文化財の保存について、適切な措置が講じられていること。

ツ 風雪害

(ア) 近隣の建築物、道路、水路等に風雪により障害が発生しないような防止策が講じられ

ており、かつ、建築物の屋根雪の処理及び雪庇対策が適切に措置されていること。

テ 電波障害

(ア) 建築物により付近住民が受信するテレビ電波障害が発生しないよう対策が講じられていること。

ト 既存の公共、公益施設の利用

(ア) 開発地域内及び周辺に既存の公共、公益施設（簡易水道、下水道）が整備されている場合には、原則として、これらの施設を利活用するよう措置されていること。

ナ 防犯

(ア) 開発地域内に必要に応じて防犯灯等の対策が講じられていること。

ニ し尿処理

(ア) 施工区域内におけるし尿処理は、汲取式（無臭便槽等の改良式によるもの）、水洗式（し尿浄化槽によるもの）、下水道式（下水道法による終末処理によるもの）のいずれかの施設等が設けられ、かつ、終末処理施設が整備されていること。

(イ) 浄化槽の放流水は、水道及びその他の水源に影響のない地点で放流する対策が講じられていること。

ヌ 管理体制

(ア) 開発事業で整備した施設で第三者に管理委託する場合は、事前に管理体制を明確にする措置が講じられていること。

(イ) 集合住宅の入居者遵守事項を定め、入居者に徹底するとともに、近隣関係者及び関係集落等との協定事項を遵守し、かつ、承継者等へも通知徹底が図られる措置が講じられていること。

ネ 事業者の能力等

(ア) 事業者の資力及び信用、土地の性状等からして当該開発事業の遂行が不可能でないこと。

(設計基準)

第22条 開発事業に関する設計は、前条に定める基準によるほか、別に村長が定める開発事業設計基準に適合するものでなければならない。

2 前項の基準に定める以外の基準については、関係法令等の定めるところにより監督官庁の長及び村長の指示するところによる。

3 開発事業に関する設計に係る主要な設計図書は、法令に別段の定めある場合を除き、都市計画

法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第19条に定める資格を有する者の作成したものでなければならぬ。

第3章 開発事業の協議、申請等

（事業計画の事前協議）

第23条 開発事業者は、開発事業の企画、立案しようとするときは、あらかじめ当該計画が、この要綱の趣旨に適合するものであるかどうかについて村長と協議しなければならない。

2 前項の協議は、開発事業事前協議書（様式第1号）により、関係図書を添付し、開発地域内の土地の全部が自己所有地である場合、又は土地の全部についての使用収益権をすでに所有している場合を除き、土地の所有権、その他の使用収益を目的とする権利の設定又は移転をする契約を締結する前に、村長に提出しなければならない。

（開発の同意）

第24条 前条により事前協議を完了した開発事業を実施しようとする事業者は、関係法令等の定めるところにより監督官庁に許・認可の申請又は届出をする前に、あらかじめ村長の同意を受けなければならない。

2 事業者は、前項の同意を受けようとするときは、開発事業申請書（様式第2号）により、関係図書を添付し、村長に提出しなければならない。

（同意の基準及び条件）

第25条 村長は、前条第2項の開発の申請に係る開発事業に関する計画が、この要綱に適合しないと認めるときは、同項の同意をしないものとする。

2 村長は、この要綱の施行のため必要があると認めるときは、同条第1項の同意に条件を付すことができる。

（同意の取消し）

第26条 村長は、事業者が第24条第1項の同意に係る開発事業に関する工事に着手しないまま2年を経過したとき及び5年を経過しても工事が完了しないときは、その同意を取り消すことができる。ただし、ゴルフ場開発についてはこの限りでない。

2 前項の期間の計算方法は、同意のあった日の翌日から起算し、起算日に相当する日の属する月の末日をもって満了する。

3 関係法令の規定に基づく許可、認可等の手続に要した期間、又は事業者の責めに属することのできない特別の事情がある場合は、第1項の期間に当該期間を加算することができるものとする。

（工事保証人）

第27条 事業者は、第24条第1項の同意を受け、当該事業を施工しようとするときは、村長の同意後工事着手前に当該開発事業に関する工事の完成を保証する者（以下「工事保証人」という。）を工事保証人届（様式第3号）により届け出なければならない。

2 工事保証人は、第10条に規定する損害の補償についてもその責めを負うものとする。

3 工事保証人は、工事施行者と同程度の資格要件を備えた者でなければならない。

（地位の継承）

第28条 次に掲げる開発事業について事業者となる地位の承継をしようとするときは、譲り受けようとする者及び譲り渡そうとする者は、あらかじめ地位承継申請書（様式第4号）を村長に提出し、その同意を受けなければならない。ただし、ゴルフ場開発については、この限りでない。

（1） 第23条第2項の事前協議をした事業

（2） 第24条第1項の同意を受けた事業

（変更の同意）

第29条 事業者は、同意を受けた開発事業のうち、次に掲げる事項について変更しようとする場合は、事前に村長と協議したのち変更申請書（様式第5号）を村長に提出し、その同意を受けなければならない。

（1） 開発事業の位置、地域及び面積

（2） 開発事業を行う土地又は建築物の利用目的

（3） 施工区域内に計画された建築物その他施設の種類及び規模

（4） 工事の設計及び規模

（5） 工事着手及び完了の時期

（6） 工事の設計者及び工事施工者の住所、氏名

（7） その他村長が必要と認める事項

2 前項各号に掲げる開発事業の事業者の相続人、その他一般承継人が地位の承継をした場合は、地位承継届（様式第6号）を村長に提出しなければならない。

（届出）

第30条 事業者は、次の各号の一に該当する場合には、速やかに当該各号に定める届出書を提出しなければならない。

（1） 氏名又は名称及び住所並びに法人にあってはその代表者の氏名を変更したとき。（様式第7号）

（2） 工事施行者を変更したとき。（様式第8号）

(3) 工事に着手しようとするとき及び工事が完了したとき、又はその工事を1ヶ月以上中止しようとするとき及び工事を再開しようとするとき。(様式第9号)

(4) 事業を廃止しようとするとき。(様式第10号)

(立入調査)

第31条 村長は、この要綱の施行のため必要に応じて、開発事業に関する土地その他の物件又は工事の状況を調査することについて、関係者に対して協力を求めることができる。

(報告、勧告等)

第32条 村長は、事業者又は工事施行者に対し、その施行する開発事業に関し、この要綱の施行のため必要な限度において、報告もしくは資料の提出を求め、又は必要な勧告もしくは助言をすることができる。(様式第11号)

2 村長は、前項の規定による勧告又は助言をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告又は助言を受けた者に対し、その講じた措置について報告(様式第11号)を求めることができる。

(協定の締結)

第33条 村長は、開発事業の適正な実施と事業完了後における開発地域内の土地及び施設の適切、かつ、妥当な維持管理を図るうえで必要と認められる事項に関し、事業に着手する前に、事業者と協定を締結するものとする。

2 事業者は、前項の規定による協定の締結について、村長から求めがあったときは、積極的にこれに応ずるとともに、この協定に基づく開発事業の施行にあたっては、信義誠実の原則に従って行わなければならない。

3 村長は、当該協定の実行を確保するため事業者に連帯保証人を求めることができるものとする。

(要綱に従わない者に対する措置)

第34条 この要綱に従わない事業者又は工事施行者に対して、村長は協力を行わないものとする。

第4章 雑則

(会員等の募集)

第35条 開発事業の施行によって設置される施設を他の一般の利用者に比して有利な条件で継続的に利用できる権利を有することとなる者の募集(以下「会員等の募集」という。)は、工事着手後(ただし、ゴルフ場にあつては、工事完了後)でなければならない。

2 事業者は、会員等の募集をしようとするときは、あらかじめ村長に届出書(様式第12号)を提出しなければならない。

(窓口)

第36条 この要綱による申出、申請、届出、報告等について村の主管課は、総務企画課とする。

- 2 事業者は、開発事業の実施上の問題について、村の関係課と協議する必要がある場合は、前項の窓口主管課を経なければならぬ。

(補則)

第37条 この要綱によりがたいもの又は定めのないものについては、村長が別に定める。

附 則

- 1 この要綱は、平成3年10月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行日までに、個別法に基づく関係許認可権者への本申請を行っていない開発事業については、この要綱を適用する。

附 則 (平成6年3月29日訓令第3号)

この要綱は、平成6年4月1日から施行する。

附 則 (平成6年8月23日訓令第5号)

この要綱は、平成6年9月1日から施行する。

附 則 (平成16年4月1日訓令第9号)

この訓令は、平成16年4月1日から施行する。

附 則 (平成23年6月1日訓令第13号)

この訓令は、平成23年6月1日から施行する。

様式 (省略)