

富士河口湖町土地開発行為等の適正化に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、土地利用の規制に関する法令に定めるもののほか、本町における開発行為の適正化と秩序ある土地利用を図り、もって良好な環境の確保に寄与することを目的とする。

(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) 開発行為 次に掲げるいずれかに該当するものをいう。

ア 宅地造成等による土地の区画形質の変更

イ 土地の区画変更を伴わない建築物の建築

ウ 土地の区画変更を伴わない工作物の建設又は設置

エ アからウまでに掲げるもののほか、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的以外で行うもの

(2) 開発区域 開発行為に係る一団の土地の区域をいう。

(3) 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工事をする者をいう。

(4) 工事施行者 工事の請負人又は請負契約によらないで自ら工事をする者をいう。

(指導及び協力)

第3条 町長は、開発行為をしようとする者(事業主及び工事施行者を含む。以下「開発者」という。)に対して開発行為が自然、生活環境の保全等と調和が保たれるように指導することができる。

2 開発者は、前項の規定による町長の指導に協力しなければならない。

(開発行為の協議)

第4条 開発者は、次の各号のいずれかに該当する開発行為の計画について、あらかじめ町長に協議し、その同意を得なければならない。既に同意を得ている計画を変更するときも、同様とする。

(1) 開発区域の面積が1,000平方メートル以上の計画(規則で定める区域にあっては開発区域の面積が300平方メートル以上のものとし、次号アからウまでに掲げる区域にあっては開発区域の面積が800平方メートル以上のもの)

(2) 開発区域に、次に掲げる土地が含まれている計画

ア 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域

イ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 7 条第 1 項の土砂災害警戒区域及び第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域

ウ 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）第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域

- (3) 建築計画のうち、建築物が 4 棟以上のもの又は共同住宅(店舗又は事務所を含む。)でその住居規模が 10 戸以上のもの
- (4) 建築計画のうち、建築物の地上高が 10 メートル以上のもの
- (5) 周辺地域の環境に影響を及ぼすおそれのある工作物に係る計画

2 前項の規定による協議を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した協議書を、町長に提出しなければならない。

- (1) 開発区域の位置及び面積
- (2) 開発行為の計画概要
- (3) 前 2 号に掲げるもののほか、規則で定める事項

(同意)

第 5 条 町長は、前条第 1 項の規定による協議があったときは、次条に定める審査基準に従い審査し、同意についての可否を決定し、その旨を開発者に通知しなければならない。

2 町長は、前条の同意について、良好な環境の確保のため必要な限度において、条件を付することができる。

(審査基準)

第 6 条 町長は、前条の同意については、次に掲げる事項を勘案して行うものとする。

- (1) 開発区域内の道路その他の公共施設が、災害の防止、通行の安全その他健全な生活環境の確保に支障のないような構造及び規模又は能力で適正に配置されるように措置されていること。
- (2) 開発区域周辺地域における道路、河川、水路その他の公共施設が、当該開発行為の目的及び規模に照らして、災害の防止、通行の安全その他健全な生活環境の確保に支障のないような構造及び規模又は能力で適正に配置され、又は配置されるように措置されていること。
- (3) 排水路その他の排水施設が、開発区域及びその周辺地域にいつ水、汚水等による被害が生じないような構造又は能力で適正に配置され、又は配置されるように措置されていること。
- (4) 開発者の資力、信用及び土地の性状等からして当該開発行為の遂行が不可能でないこと。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、町長が町民の適正な生活環境の確保のため特に必要と認める基準を満たすものであること。

2 前項各号に掲げる基準の適用について必要な技術的細目は、規則で定める。

(利害関係者の同意及び被害の補償)

第7条 開発者は、開発行為の計画について、開発区域周辺の住民等の意見を十分尊重し、説明会等を行った上で、地域及び開発区域周辺の住民等の同意を得なければならない。

2 開発者は、開発区域周辺に影響を及ぼすおそれのある開発行為の計画について、利害関係者の同意を得なければならない。

3 開発者は、開発行為により第三者に与えた損害については、その賠償の責めを負わなければならない。

(開発協定の締結)

第8条 町長は、開発行為に関し第4条第1項の規定による協議に係る計画について開発者と協定を締結するものとする。

(関連公共施設の整備)

第9条 町長は、開発行為により整備が必要と認められる公共施設等については、その必要の限度において、開発者に負担させることができる。

(届出)

第10条 第5条第1項の規定により同意を得た開発者は、次に掲げる場合は、規則で定めるところにより、その旨を町長に届け出なければならない。

(1) 工事に着手し、及びこれを完了したとき。

(2) 工事の計画を変更しようとするとき。

(3) 工事を廃止しようとするとき。

(4) 前3号に掲げるもののほか、同意の内容を変更しようとするとき。

2 前項第2号及び第4号の規定による変更に係る事項のうち、町長が必要と認める事項については、第4条第2項の規定を準用する。

(報告、勧告等)

第11条 町長は、開発者に対し、この条例の施行に必要な限度において報告若しくは資料の提出を求め、又は勧告することができる。

(工事完成の検査)

第12条 町長は、第10条第1項第1号の規定による工事完了の届出があったときは、遅滞なく当該工事が開発協定の同意内容に適合しているかどうかについて検査し、適合しているときは、検査済書を開発者に交付しなければならない。

(監査処分等)

第13条 町長は、第5条の同意を得ず、又は同条の同意の内容若しくはこれに付した条件に適合しない工事を施行している開発者に対し、工事の停止、当該同意の撤回、原状回復その他必要な措置を命ずることができる。

2 前項の規定は、既に工事を完了し、施設等の利用を開始した後も同様とする。

(立入調査等)

第 14 条 町長は、この条例による権限を行うため必要がある場合においては、当該開発区域及び開発区域周辺を調査し、又は当該開発区域にある公共施設若しくは当該開発区域において行われている工事の状況を職員に検査させることができる。

2 前項の規定は、工事が完了し、検査済書を交付した後も、同様とする。

3 前 2 項の規定により調査又は検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があるときは、これを提示しなければならない。

(開発区域等の維持管理)

第 15 条 開発者は、開発行為に係る開発区域及びその生活環境を阻害しないよう適正に管理しなければならない。

(審議会の設置)

第 16 条 開発行為に関する重要事項を調査審議させるため、富士河口湖町土地利用審議会(以下「審議会」という。)を置く。

(任務)

第 17 条 審議会は、この条例に定めるもののほか、開発行為について、町長の諮問に応じ調査審議するものとする。

(組織)

第 18 条 審議会は、委員 20 人以内をもって組織する。

2 審議会の委員は、町議会議員、学識経験を有する者及び町職員のうちから町長が委嘱し、又は任命する。

3 委員の任期は、2 年とし、再任を妨げない。ただし、町議会議員及び町職員のうちから委員に委嘱され又は任命された者がその職を離れたときは、委員の任を終えるものとする。

4 委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第 19 条 審議会に会長及び副会長 1 人を置き、委員の互選によってこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第 20 条 審議会は、必要に応じ町長が招集し、会長が議長となる。

2 審議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 審議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(適用除外)

第 21 条 この条例の規定は、次に掲げる開発行為については、適用しない。

- (1) 国及び地方公共団体が行う開発行為
- (2) 非常災害のため必要な応急措置をして行う開発行為
- (3) 自己の居住の用に供する建築物の建築。ただし、規則で定める区域にあっては、この限りでない。

(委任)

第 22 条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、令和 5 年 1 月 1 日から施行する。