

○長野原町開発事業等の適正化に関する条例

平成3年9月12日

条例第18号

改正 平成9年6月17日条例第21号

平成18年3月9日条例第21号

平成30年6月15日条例第18号

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、町内において施行される開発事業等に関し、法令に定めがあるもののほか、秩序あるまちづくりのための基本的な事項を定めることにより、土地利用の調整並びに自然環境及び景観の保全形成を図り、町民の健康で文化的な生活環境の維持及び向上を推進するとともに、地域の歴史及び風土の特殊性を考慮した調和のとれたまちづくりを進め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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 「建築物」とは、建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号に定める建築物を、「特殊建築物」とは、同条第2号に定める建築物を、「建築」とは、同条第13号に定める建築のうち、建築物を新築し、増築し、又は改築することをいう。
- (2) 「工作物」とは、建築基準法第88条第1項及び建築基準法施行令第138条の規定により指定されたものをいう。
- (3) 「太陽光発電設備」とは、太陽光を電気に変換する設備及びその附属設備であって、土地に自立して設置されるものをいう。
- (4) 「開発区域」とは、開発事業等を施行する土地の区域をいう。
- (5) 「開発事業」とは、主として建築物の建築又は工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更を、「開発事業等」とは、開発事業並びに

建築物の建築及び工作物の建設、太陽光発電設備の設置をいう。

- (6) 「公共公益的施設」とは、道路、上下水道、公園、消防施設、広場、緑地、河川、水路、医療施設、交通施設、購買施設、清掃施設、社会福祉施設等の公共又は公益の用に供する施設(土地を含む。)をいう。
- (7) 「事業主」とは、開発事業等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。
- (8) 「リゾートマンション等」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問わず、一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものをいう。

(町の責務)

第3条 町は、第五次長野原町総合計画(平成28年3月策定)に基づき、町土の保全と秩序ある開発を図るために、必要な施策を総合的に実施しなければならない。

- 2 町は、この条例の目的を達成するために、特に環境及び景観を保全する必要があると認められる地域を特別地域に指定し、必要な施策を講じなければならない。
- 3 町は、事業主による開発事業等が実施される場合には、町民の生活環境を保全するため適切な指導を行わなければならない。

(事業主の責務)

第4条 事業主は、町が実施する良好な環境づくりに関する施策に積極的に協力しなければならない。

- 2 事業主は、開発事業の実施に当たっては、自らの責任において災害及び公害の防止並びに良好な環境及び景観の確保に努めなければならない。
- 3 分譲販売を目的とした事業主は、購入者に対して災害及び公害の防止並びに良好な環境及び景観を保持するよう指導しなければならない。
- 4 事業主は、開発事業等の実施に当たっては、地域住民に迷惑を及ぼさないよう最善の努力をするとともに、環境及び景観破壊等による紛争又は被害が生じた

場合には、自らの責任においてその解決にあたり、損害を補償しなければならない。

(適用の対象)

第5条 この条例の適用を受ける開発事業等は、次の各号のいずれかに定めるものとする。

- (1) 開発区域の面積が3,000平方メートル以上50,000平方メートル未満の開発事業
- (2) 建築基準法施行令第2条第1項第6号並びに同条第2項に示す建築物の建築で、高さが12メートル以上のもの
- (3) リゾートマンション等の建築
- (4) 特殊建築物の建築で、延べ面積が500平方メートル以上のもの
- (5) 規則で定める工作物の建設
- (6) 規則で定める太陽光発電設備の設置

2 前項の規定にかかわらず、国、地方公共団体が行う公共公益施設等の開発事業及び規則で定める者が行う開発事業等については、この条例の規定は、適用しない。

(特別地域の指定)

第6条 第3条第2項の規定による特別地域は、浅間高原地域とする。

2 前項の地域の範囲は、別表第1のとおりとする。

第2章 開発事業等の審査

(協議及び審査)

第7条 開発事業等を行おうとする事業主は、規則で定めるところにより、開発事業等に係る計画(以下「開発事業計画」という。)を作成し、あらかじめ、町長に協議し、その承認を受けなければならない。

2 町長は、前項の開発事業計画の協議があったときは、第3章の基準に基づき審査しなければならない。

3 町長は、次の開発事業計画については、第16条に規定する長野原町土地開発

事業審議会に諮問するものとする。

- (1) 開発区域の面積が、5,000平方メートル以上の開発事業
- (2) 建築物の建築で、高さが12メートル以上のもの
- (3) その他町長が必要と認める開発事業等

(指導及び勧告)

第8条 町長は、前条第1項の規定による協議について、必要と認めるときは、事業主に対し適切な措置を採るよう指導又は勧告を行うことができる。

2 前項の指導又は勧告を受けた事業主は、当該開発事業計画の内容を変更し、改めて前条第1項の規定により町長に協議しなければならない。

(環境及び景観協定)

第9条 町長及び事業主は、この条例の目的を達成するために必要と認めるときは、開発に関し環境及び景観保全に関する協定を締結することができる。

(承認又は不承認)

第10条 町長は、第7条第2項の規定による審査が終了したときは、当該開発事業計画について、承認又は不承認の決定を行い、当該事業主に通知しなければならない。

2 前項の通知は、文書により行い、不承認の場合にはその理由を併せて通知しなければならない。

3 町長は、第1項の規定による承認について、良好な環境及び景観の確保のため必要な限度において条件を付すことができる。

4 事業主は、第1項の承認を受けた後でなければ、開発事業等に着手してはならない。ただし、都市計画法第29条の開発行為許可申請(以下「開発行為許可申請」という。)に該当する場合は、県知事の許可を受けなければならない。

(開発事業等の変更)

第11条 前条第1項の規定による承認を受けた事業主が当該開発事業等の内容を変更しようとするときは、規則で定めるところにより、あらかじめ、町長に協議し、その承認を受けなければならない。ただし、規則で定める軽微な事項の

変更については、この限りでない。

2 第7条から前条までの規定は、前項の承認について準用する。

(工事の届出等)

第12条 事業主は、次の各号のいずれかに該当したときは、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) 工事に着手したとき。
- (2) 工事を完了したとき。
- (3) 工事を廃止したとき。

(検査及び改善)

第13条 町長は、前条の規定による工事の完了の届出があったときは、当該工事が協議の承認内容に適合しているかどうかについて検査を行うことができる。

- 2 町長は、検査の結果不備な箇所がある場合には、当該事業主に通知し、改善するよう指示することができる。
- 3 前項の指示を受けた事業主は、改善の工事を行った後、改めて前条の規定による工事の完了の届出をしなければならない。

第3章 承認の基準

(一般的基準)

第14条 承認の基準は、次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 防災施設が整備され、かつ、その数量、配置及び構造が適切であること。
 - (2) 進入道路及び区域内道路の幅員及び構造が発生交通量に対して十分であること。
 - (3) 飲用水が確保され、かつ、計画人口に対して給水量が十分であり、更に消防水利が十分であること。
 - (4) し尿、雑排水及びごみの処理に対する対策が適切であること。
 - (5) 環境及び景観に対する配慮が十分であること。
 - (6) 公共公益的施設が適切に整備されていること。
- 2 前項各号に規定する基準の運用について必要な細目は、規則で定める。

3 規則に定めのないものについては開発行為許可申請基準を準用する。

(特別地域における基準)

第15条 第6条に規定する特別地域における承認の基準は、前条に定めるもののほか別表第2に定めるとおりとする。

第4章 長野原町土地開発事業審議会

(設置等)

第16条 町長の諮問に応じて開発事業等に関する重要事項を審議するため、長野原町土地開発事業審議会(以下「審議会」という。)を設置する。

2 審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

第5章 雜則

(違反に対する措置)

第17条 町長は、事業主が開発事業等の施行についてこの条例の規定に違反したときは、当該工事を停止させ又はその違反を是正させるために、勧告を行う。

2 町長は、事業主が前項の勧告に従わないときは、事業主、設計者及び工事施工者の氏名並びに勧告の内容を公表することができる。

(委任)

第18条 この条例の施行に関して必要な事項は、規則で定める。

附 則

1 この条例は、公布の日から施行する。

2 この条例の施行前に、長野原町小規模土地開発事業指導要綱(昭和61年長野原町告示第2号)第5条又は長野原町中高層建築物指導要綱(平成元年長野原町告示第4号)第14条の規定による協議が行われている事業については、この条例の規定は適用しない。

(経過措置)

3 町は、この条例の施行前に、規則で定めるところの太陽光発電設備を設置している開発事業主に対し、開発事業概要書の提出を求めることができる。

附 則(平成9年6月17日条例第21号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成18年3月9日条例第21号)

この条例は、平成18年4月1日から施行する。

附 則(平成30年6月15日条例第18号)

この条例は、公布の日から施行する。

別表第1(第6条関係)特別地域の範囲

特別地域	範囲
浅間高原地域	大字北軽井沢及び大字応桑の全域

別表第2(第15条関係)特別地域における基準

項目	浅間高原地域
1 建築物の敷地(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第1条第1号に定める敷地をいう。)面積の最低限度	原則として330平方メートル(上信越高原国立公園特別地域に含まれる地域は、自然公園法(昭和32年法律第161号)に定めるところによる。)
2 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合(以下「建ぺい率」という。)	別荘地(主たる居住の用に供さない住居の敷地をいう。)は20パーセント以内。その他の用途については原則として40パーセント以内とする。ただし、建ぺい率が現に40パーセントを越える建築物の改築については、従前の建ぺい率以内とする。(上信越高原国立公園特別地域に含まれる地域は、自然公園法に定めるところによる。)
3 建築物等(建築物及び工作物をいう。)の高さ(建築基準法施行令第2条による。)	20メートル以下(上信越高原国立公園特別地域に含まれる地域は、自然公園法に定めるところによる。)