

○潤いのある町づくり条例
平成2年9月5日
湯布院町条例第19号

目次

- 第1章 総則(第1条—第7条)
- 第2章 町づくりの方針(第8条—第13条)
- 第3章 開発事業の審査等(第14条—第27条)
- 第4章 開発の基準(第28条—第47条)
- 第5章 諮問機関及び公聴会(第48条・第49条)
- 第6章 雑則(第50条—第55条)
- 附則

第1章 総則

(目的)第1条 この条例は、湯布院町の潤いのある町づくり施策を推進するうえで開発事業等の調整を図るため、基本的な事項を定め、町民の健康で文化的な生活の維持及び向上を図ることを目的とする。

(基本理念)

第2条 美しい自然環境、魅力ある景観、良好な生活環境は湯布院町のかげがえのない資産である。町民は、この資産を守り、活かし、より優れたものとするに永年のあいだ力をつくしてきた。この歴史をふまえ、環境に係わるあらゆる行為は、環境の保全及び改善に貢献し、町民の福祉の向上に寄与すべきことを基本理念とする。

(定義)

第3条 この条例において次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号による。

- (1) 「起業者」とは、開発事業等に関する工事の請負契約の発注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。
- (2) 「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。
- (3) 「開発区域」とは、開発事業を行う土地の区域をいう。
- (4) 「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、「建築」とは、同条第13号に定める建築をいう。
- (5) 「公共、公益施設」とは、道路、上下水道、公園、緑地、広場、河川、水路、消防・砂防施設、教育施設、医療施設、交通安全施設、清掃施設、社会福祉施設等の公共公益の用に供する施設(土地を含む。)をいう。
- (6) 「近隣関係者」とは、潤いのある町づくり条例施行規則(平成2年湯布院町規則第1号)別表第1に定める関係住民をいう。
- (7) 「公害」とは、環境基本法(平成5年法律第91号)第2条に定めるものをいう。
- (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、起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。

(責務)

第4条 町、町民及び起業者の第三者が、相互に協力し、それぞれの責任と自覚を持って町づくりの推進に努めるものとする。

(1) 町長の責務

ア 町長は、町の土地利用計画に基づき総合的な施策を実施しなくてはならない。

イ 町長は、環境保全のために必要な環境調査等を実施し、その結果を行政施策に反映するように努めなければならない。

ウ 町長は、起業者による開発事業が実施される場合、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。

(2) 起業者の責務

ア 起業者は、開発事業によって良好な環境を破壊しないよう自らの責任において必要な措置を講じなければならない。

イ 起業者は所有、占有し、又は管理運営する土地及び建築物等について良好な環境づくりのため必要な措置を講じなければならない。

ウ 起業者は、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。

エ 起業者は、開発事業実施に伴い環境破壊等による紛争、被害が生じた場合、自らの責任においてその解決にあたらなければならない。

(3) 町民の責務

ア 町民は、町が実施する良好な環境づくりの施策に積極的に協力しなければならない。

イ 町民は、良好な環境が破壊されているとき又は破壊されようとしているときは、町長に通報するものとする。

(適用の区域)

第5条 この条例は、湯布院町全域について適用するものとする。

(適用の対象)

第6条 この条例の適用を受ける開発事業、建築及び特定工作物の建設(以下「開発事業等」という。)は、次の各号に定めるものとする。

- (1) 宅地の造成その他の土地の区画形質を変更する事業で、その面積が1,000平方メートルを超える土地造成行為
- (2) 開発区域の傾斜度が30度以上で、その斜面の直高が10メートル以上の急傾斜地における土地造成行為
- (3) 地盤面下に設ける容積の合計が50立方メートル以上の施設(以下「貯蔵施設」という。)の設置並びに機動機等によるポーリング又は打込行為のうちで規則で定めるもの
- (4) 次に掲げる建築物、ただし、敷地面積が500平方メートル未満のものについては、規則で定める。
ア 建築物の新築及び増築で高さ(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第1項第6号によるものとする。)10メートルを超えるもの、又は地上3階建て以上のもの
イ 建築物の地階の床面積が50平方メートル以上のもの
- (5) リゾートマンション等の建築物
- (6) 特殊建築物(建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第2号)で2階建以上の建築物かつ敷地面積が500平方メートル以上のもの
- (7) 同一起業者がすでに施行した又は施行中の開発事業に接続して、さらに事業を行う場合には、その全ての面積を第1号に定める規模の対象とする。
- (8) 屋外広告物で規則で定めるもの
- (9) 工作物で高さ10メートル以上のもの

(適用除外)

第7条 国又は地方公共団体が行う開発事業等については、町長と協議するものとする。

第2章 町づくりの方針

(町づくりの方針)

第8条 町長は、第2条の基本理念を実現するため、町づくりの方針を定めるものとする。

2 町づくりの方針には、町づくりの目標、土地利用及び公共、公益施設の整備その他必要な事項を定めるものとする。

3 町づくりの方針は、町の基本構想及び道路、河川等の公共事業の計画と調和が保たれたものでなければならない。

(土地利用及び住環境の整備)

第9条 町長は、土地基本法(平成元年法律第84号)第2条(「土地については、公共の福祉を優先させるものとする。」)に基づき、町づくり方針の実現に必要な措置を定めるものとする。

2 町長は、町づくり方針に基づき、良好な住環境の整備の実現に努めるものとする。

3 町長は、土地基本法第14条に基づき、開発事業に対し適切な負担を求めることができる。

(地区の町づくり計画)

第10条 町長は、都市計画区域内の用途地域内においては、都市計画法(昭和43年法律第100号)第12条の4に定める地区計画を積極的に推進するものとし、その他の区域においては、必要に応じて町づくりの方針に基づき地区の町づくり計画を策定することができる。

2 地区の町づくり計画は、道路、河川等の公共事業の計画に整合させ、次の各号に掲げる事項について定めるものとする。

- (1) 区域
- (2) 土地利用
- (3) 建築物の用途、形態、意匠に関する事項
- (4) 公共、公益施設
- (5) その他必要な事項

3 起業者は、地区の町づくり計画を策定した区域内における開発事業等について、地区の町づくり計画に定める事項に適合するように努めなければならない。

4 地区の町づくり計画を策定した区域内における開発事業等について、当該起業者は、第19条の事前協議終了後、町長に届出を行わなければならない。

5 町長は、届出の内容に対して、地区の町づくり計画に定める事項に適合しないと判断した場合、当該事業を実施する者に対し必要な措置をとるべく勧告を行うことができる。

(成長の管理)

第11条 町、町民及び起業者は、第8条の町づくり方針の実現のため、町内における各主体の整備、開発及び保全の活動が、相互に調和を保つよう努めるものとする。

2 町、町民及び起業者は、町内における開発事業が次の各号に掲げる条件を満たすよう努めるものとする。

- (1) 町民の生活に支障が生じないこと。
- (2) 公共、公益施設の整備と適切な調和を保つこと。
- (3) 町の財政又は行政事務上の過重な負担を生じないこと。
- (4) 公共の福祉の増進に貢献すること。

3 町長は、前項の条件のもとで整備、開発及び保全の活動が行われるよう成長の管理に関する方針を定める等、必要な措置を講ずるものとする。

(開発の抑制)

第12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、原則として抑制するものとする。ただし、町長が、第48条の湯布院町まちづくり審議会(以下「審議会」という。)の意見を徴し、同意する場合は、この限りでない。

- (1) 貴重な自然状態を保ち、又は学術上重要な意義を有する森林、草生地、湿地、山岳、池沼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

(開発事業等の促進)

第13条 町長は、町づくり方針の実現に資する開発事業等について、関連する公共、公益施設の整備等その開発事業の促進に努めるものとする。

2 町長は、前項の措置を行うに際し、予め審議会の意見を徴し、当該開発事業等を促進の対象とする事業として認定しなければならない。

3 町長は、前項の認定にあたっては、当該開発事業等が第11条に基づく成長の管理に関する方針に適合するよう必要な措置を講ずるものとする。

第3章 開発事業の審査等

(事前相談)

第14条 起業者は、第6条の規定による事業を行おうとするときは、事前に次条から第18条までに掲げる事項について町より説明を受け、その履行に努めなければならない。

(事前環境調査)

第15条 起業者は、事業計画予定地域及びその隣接する敷地、湧水源、その他環境に影響を及ぼすおそれのある地域を対象として、事前環境調査(以下「調査」という。)を行うものとする。

2 調査の実施に当たっては、事前に町と協議して、調査を行い報告書を提出するものとする。

(事前公開)

第16条 起業者は、第19条に定める事前協議に先立って、当該事業の計画を30日間公開しなくてはならない。

2 事業の公開に当たっては、規則で定める標識に所定の事項を記入し、開発事業等の予定地域内の公衆のみやすい場所にこれを設置しなければならない。

(説明会の開催)

第17条 起業者は、公開後、近隣関係者に内容及び工事施行方法等についての説明会を開催し、近隣関係者との協議をするものとする。

2 起業者は、前項の規定により説明会を行ったときは、その記録を町長に提出しなければならない。

3 起業者は、第1項の協議により必要が生じた場合には、近隣関係者と協定を締結するものとする。

4 町長は、開発事業等の影響を考慮して、必要な地区等に対する説明会の開催を起業者に指導することができる。

(近隣関係者等の理解)

第18条 起業者は、当該事業計画の内容について周知するとともに、近隣関係者の十分な理解を得るものとする。ただし、近隣関係者が正当な理由なくして当該事業に関する協議に応じない場合、その他規則で定める場合においては、この限りではない。

2 町長は、開発事業等により広い範囲にわたり環境に影響があると判断したときは、関係する自治区の十分な理解を得るよう起業者に指導することができる。

(事前協議)

第19条 起業者は、第6条の規定による開発事業等を行うときは、規則に定める関係書類を添え、規則で定める開発事業等事前協議書(以下「事前協議書」という。)を町長に提出し、事業計画の内容及び工事施行方法等について協議しなくてはならない。

2 町長は、前項の事前協議書が提出されたときは、必要に応じて事前技術調査を実施することができる。

3 町長は、前項の事前協議書が提出されたときは、必要に応じて審議会に諮問するものとする。

(指導、助言及び勧告)

第20条 町長は、前条の規定による事前協議においては、審議会の意見等をふまえ、必要と認められるときは起業者に対し適切な措置をとるべく指導、助言及び勧告することができる。

(事前協議終了の通知)

第21条 町長は、前条の措置の結果、当該開発等の計画が町の施策に適合していると判断したときは、起業者に必要な事項を通知するものとする。

(申請)

第22条 起業者は、前条の通知結果及び規則に定める関係書類を添え、規則で定める開発申請書を町長に提出し、審査を受けなければならない。

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なければならない。

(開発協定)

第23条 町長及び起業者は、本条例に基づき必要と認められるときは、協定を締結するものとする。

(同意)

第24条 町長は、第22条第1項による開発申請が第4章に適合していると判断したときは、規則で定める同意通知

書を起業者に通知しなければならない。

(事業の報告)

第25条 起業者は、開発事業等に着手する場合には、工事工程等について町長及び関係機関、近隣関係者等と協議を行い、規則で定める工事着手届を町長に提出するものとする。

2 起業者は、開発事業等が完了したときは、規則で定める工事完了届を町長に提出するものとする。

(立入調査)

第26条 町長は、本条例の目的を達成するために必要な限度において、町職員に開発事業等の施行場所その他に立ち入らせ、調査し関係者に対して必要な指示、指導を行わせることができる。

(検査及び改善)

第27条 町長は、起業者から第25条第2項に規定する工事完了届が提出されたときは、他に定めのあるものを除き、検査を行うものとする。

2 この検査の結果、不備な箇所のある場合は、起業者に通知し改善するよう指導することができる。

第4章 開発の基準

(関係法令の遵守)

第28条 起業者は、開発にあたっては、土地基本法、都市計画法、建築基準法及びその他関係法令を遵守しなければならない。

(公共、公益施設の整備)

第29条 起業者は、開発事業等を行う場合、開発地域内及び地域外に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、施設管理者等との協議を経て、原則として自ら必要な用地を獲得し、自らの責任において整備するものとする。

(公園、緑地及び緑地帯)

第30条 起業者は、開発区域内に開発規模に応じて、規則で定める基準の公園、緑地及び緑地帯を設置しなければならないものとする。

(駐車場の設置)

第31条 起業者は、リゾートマンションその他の建築物及び宅地分譲地の規模に応じて、規則で定める基準の駐車場を設置するものとする。

2 起業者は、屋外に設置する駐車場については、適切な植栽を行うものとする。

(防犯灯の設置)

第32条 起業者は、開発区域内に町長と協議して規則で定める箇所に防犯灯を設置するものとする。

2 設置費及び維持管理費については、起業者において負担するものとする。

(消防用施設)

第33条 起業者は、消防用施設について、大分地域消防組合と協議し、指導に従い施設を設置するものとする。

(ごみ処理施設)

第34条 起業者は、開発区域内の建物配置及び道路の形状等を勘案し、ごみ収集車が容易に収集できる道路に面した場所に、1団地に1カ所(1団地が20戸以上の場合、概ね20戸毎に1カ所)の規則で定めるごみ集積場所(施設を含む。)を設置するものとする。

2 集積場所は、可燃ごみ、生ごみ、不燃ごみが分類でき衛生的に保管され収集が容易にできる共同の施設とするものとする。

3 開発行為の位置又は規模により町長が、収集が困難と判断した場合は、起業者の負担において処理施設を設置するものとする。

(給水施設)

第35条 起業者は、開発区域内の開発規模に応じて、別に定める基準に基づき給水施設を設置するものとする。

2 開発区域が町の給水区域内にある場合は、原則として町営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っては、この限りでない。

3 起業者は、事業区域内の給水需要が、町営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、その費用について町長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、起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36条 地下水を採取するときは、別に定める基準によらなければならない。

2 前項の地下水の採取が温泉源及び湧水に影響があると認められる場合、町長は、起業者に地下水汲み上げの中止を求めることができる。

3 起業者が、地下水を採取する場合は、町と協議するとともに別に定める基準に準じて水道施設を設置するものとする。

(道路)

第37条 起業者は、事業区域内に国、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整備するものとし、事業施行区域外についても、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、別に定める基準によるものとする。

(雨水及び生活雑排水)

第38条 起業者は、開発地域内の排水施設について、開発の規模、地形、地質及び状況を考慮し、計画雨水量及び汚水量を有効かつ適切に排水できる構造及び能力のものとし、放流先の排水能力、利用の状況その他状況を勘案して、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域に接続させなければならない。

2 排水施設は、放流先の排水能力が不足し若しくは未整備な施設として認められる場合には、管理者と協議の上、排水施設を起業者の負担において設置するものとする。

3 起業者は、第15条の事前環境調査又は前項の規定により、管理者が必要と認めた場合、調整池（「調整池」とは、開発事業等により洪水調整の目的で設置する貯水池又は貯水池群をいう。）を設置するものとする。

（合併処理施設及びし尿浄化槽放流水）

第39条 起業者は、浄化槽を設置する場合、その放流することについて、放流先の施設管理者等と協議するものとする。

2 放流水は、水道水源に影響ない地点で放流するものとする。

3 終末処理施設等によって処理した汚水の放流に起因して生ずる第三者との紛争は、起業者及び当事者の責任において解決しなければならない。

4 施設設置においては、別に定める基準によるものとする。

（自然環境の保全）

第40条 起業者は、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41条 起業者は、開発事業等の施行に際し、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、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42条 起業者は、建築物の計画に際し、隣接地等に日照が十分に確保されるよう計画しなければならない。

（電波障害）

第43条 起業者は、開発事業等により電波等の障害が発生したときは、必要な施設を起業者の負担で設置し、維持管理においても起業者の責任において行わなければならない。

（公害防止）

第44条 起業者は、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、その原因が当該開発事業等によると認められる場合の補償及び改修は、起業者の責任において負担するものとする。

（分譲宅地の基準）

第45条 起業者は、開発区域内における良好な居住環境の確保を図るため、1区画の面積を規則に定める面積以上とするものとする。

（建築物の基準）

第46条 起業者は、開発事業等により建築物を建築しようとする場合には、建築物の高さ、空地率（敷地面積から建築物の水平投影面積を除いた面積の敷地面積に対する割合）及び壁面後退並びに外壁、屋根及び建物の色彩については、自然環境及び周辺の環境に適合したものとしなければならない。

（リゾートマンション等の建築制限）

第47条 リゾートマンション等を建築する場合の敷地面積の基準は、規則で定めるものとする。

2 起業者は、開発敷地内にはリゾートマンション等の他に一般の利用者の利用に供するリゾート施設が適切に配置されるように努めるものとする。

3 開発地域内の宅地の基準及び建築物の基準は、規則で定めるものとする。

4 第2項に定めるリゾート施設については、審議会の意見を徴し町長が総合的に判断して、設置する施設を決定するものとする。

第5章 諮問機関及び公聴会

（まちづくり審議会）

第48条 町長は、第19条第3項の諮問機関として湯布院町まちづくり審議会を設置するものとする。

2 この審議会は、この条例を推進するため町長の諮問に応じて審議し、答申するものとする。

3 この審議会の組織及び運営に関して必要な事項は、規則で定める。

（公聴会）

第49条 町長は、開発事業等について、必要に応じ公聴会を開催することができる。

第6章 雑則

（管理体制）

第50条 起業者は、事業区域内の施設で自ら管理することとなるものについて、事前に管理体制を明確にしておくものとする。

2 起業者は、当該建築物の用途がリゾートマンション等の場合、常駐管理人を置かななければならない。

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

4 起業者は、リゾートマンション等の入居者に対し遵守事項を定め、入居者に徹底するとともに、近隣関係者及び自治会等との協定事項を遵守しなければならない。

（環境整備への貢献）

第51条 起業者は、その開発等が湯布院町のもつ環境の恩恵を享受するものであることから、その貴重な環境の保全及び改善に貢献するよう努めなければならない。

2 起業者は、環境の保全に貢献するため、別に定めるところにより環境資源を町に提供するものとする。

3 起業者は、前項に代えて、環境資源の確保に要する費用を環境整備協力金として町に納付することができる。

4 町長は、当該事業が地域振興及び環境整備へ貢献していると認める場合には、環境資源の確保又は環境整備協力金の納付に関し、これを軽減し、又は免除することができる。

(公共公益施設の管理及び帰属)

第52条 この条例の規定により起業者が設置した公共、公益施設については、原則として町に帰属し、町が管理するものとする。

2 前項による帰属の時期は、町長と起業者等が協議して決定するものとし、それまでの間は、起業者自らの責任において維持管理をする責務を負うものとする。

(承継義務)

第53条 起業者は、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、その譲受人等に対し、本条例及び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表示し、その承継をさせる義務を負うものとする。

(条例の不履行に対する措置)

第54条 町長は起業者に対し、道路の占用許可、開発事業等への同意、水道供給、公共工事の施行等に関し必要な措置を講じることができる。

2 町長は、起業者、設計者、工事施工者の氏名及び勧告の内容を公表することができる。

(委任)

第55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

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(湯布院町自然環境保護条例等の廃止)

2 次に掲げる条例は、廃止する。

(1) 湯布院町自然環境保護条例(昭和47年湯布院町条例第19号)

(2) 湯布院町住環境保全条例(昭和59年湯布院町条例第16号)

(経過措置)

3 前項に掲げる条例の適用を現に受けているものは、なお従前の例による。

附則(平成11年条例第19号)

この条例は、公布の日から施行する。