

輪之内町土地開発事業指導要綱

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、町内において行われる土地開発事業について、必要な基準を定めて事業者の積極的な協力を求め、もって開発区域及びその周辺の地域における環境の保全、農業用排水の保全、災害等を防止するとともに、健全な生活環境の確保を図ることを目的とする。

(用語の意義)

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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 土地開発事業 一団の土地について行う土地の区画形質の変更に関する事業をいう。
- (2) 開発区域 土地開発事業を行う土地の区域をいう。
- (3) 公共施設 道路、水道、水路、消防施設、防犯灯等をいう。
- (4) 事業者 土地開発事業に係る工事(以下「工事」という。)の請負契約の注文者、又は請負によらないで自ら工事を施工する者をいう。
- (5) 工事施工者 工事の請負人、又は請負契約によらないで自ら工事を施工する者をいう。

(適用事業)

第3条 この要綱の適用を受ける土地開発事業は、開発区域の面積が0.1ヘクタール以上とする。ただし、0.1ヘクタール未満の土地開発事業についても町長が必要であると認めるときは、この限りではない。

- (1) 住宅(一般住宅、共同住宅、併用住宅、その他)の建築の用に供する目的で行う土地開発事業
 - (2) 店舗の建築の用に供する目的で行う土地開発事業
 - (3) 工場の建築の用に供する目的で行う土地開発事業
 - (4) 倉庫の建築の用に供する目的で行う土地開発事業
 - (5) その他営業の用に供する目的で行う土地開発事業
- 2 前項の規定のほか、土地開発事業を施工後同一地域で3年以内に再開発を行う土地開発事業、2以上の事業者の近接又は隣接して行おうとする開発行為で双方合わせた面積が0.1ヘクタール以上である土地開発事業についても適用する。

第2章 事業計画の指導

(開発協議)

第4条 土地開発事業を行おうとする事業者は、工事の着手前(新たに土地に関する権利を取得して土地開発事業を行おうとするときにあっては、当該権利の取得前)に土地開発事業計画(以下「事業計画」という。)の内容について町長に協議するものとする。

2 前項の規定による協議(以下「開発協議」という。)をしようとする事業者は、土地開発事業協議申請書(様式第1号)に土地開発事業計画書(様式第2号)及び別表第1に定める書類を添えて町長に提出するものとする。

3 町長は、開発協議があったときは事業計画の内容を検討し、その内容が不適當であると認めるときは事業者に対して事業計画の変更若しくは事業の中止について指導又は要請し、適當であると認めるときは事業者に対して土地開発協議承認通知書(様式第3号)を交付するものとする。

4 事業者は、開発協議が成立した後に事業計画の内容を変更しようとするときは、変更後の事業計画を前項までの規定に準じて町長に協議するものとする。

(事業計画の指導基準)

第5条 事業計画の内容の検討は、別表第2に定めるもののほか、岐阜県宅地開発指導要領の規定を準用するものとする。

2 前項の規定による検討は、別表第3のとおり各課が分担して行うものとする。

(関係者への周知及びその同意)

第6条 土地開発事業を行おうとする事業者は、地域住民、権利者その他関係者に対して事業計画、補償対策、災害防止計画等を十分に周知し、必要な事項については同意又は承諾を得て同意書又は許可書を徴収するものとする。

2 前項の規定による書類は、土地開発事業を行おうとする事業者が開発協議を行うときに町長に提出するものとする。

第3章 土地開発事業の施工管理

(土地開発事業の施工)

第7条 事業者は、都市計画法等の諸法令に定めるもののほか、この要綱の規定に適合するように施工しなければならない。

(費用負担の原則)

第8条 事業者は、開発区域内において必要な公共施設の整備を行うこととし、その経費については事業者が全額負担するものとする。

2 事業者は、土地開発事業の施工によって開発区域外の公共施設に影響を及ぼすことが予想されるときは、当該公共施設に対して必要な措置を講じることとし、その経費については事業者が全額負担するものとする。

- 3 前2項の規定により整備された公共施設は、土地開発事業の完了確認を終えるまでの間は事業者が維持管理するものとする。完了確認後、地方公共団体の維持管理となる公共施設は当該地方公共団体へ無償提供するものとし、その他の施設については事業者又は事業者の定める管理者が維持管理するものとする。

(開発協定)

第9条 事業者は、町長の要請に応じ、土地開発事業の施工に関し必要な事項について協定を締結するものとする。

(助言及び勧告)

第10条 町長は、土地開発事業の施工状況の把握に努めるとともに、必要があると認めるときは、事業者及び工事施工者に対して土地開発事業が適切に施工されるよう助言又は勧告するものとする。

- 2 町長は、前項の措置を講ずるため必要があると認めるときは、事業者及び工事施工者に対して報告若しくは資料の提出を求め、又は関係職員をして土地開発事業の施工状況を調査させるものとする。

第4章 雑則

(工事の着手)

第11条 事業者は、開発協議が成立し、かつ法令の規定による許可、認可及び確認等があり、若しくは届出を終了した後に工事に着手するものとする。

(工事施工上の防災措置等)

第12条 事業者及び工事施工者は、工事の実施にあたっては、開発区域及びその周辺の地域における円滑な交通の妨げ、排水路その他排水施設や水路及び河川の排水若しくは利水に支障を及ぼすことのないように適切な措置を講じなければならない。

- 2 事業者及び工事施工者は、工事を廃止し又は中止しようとするときは、工事の廃止又は中止に伴う災害防止、自然の回復、その他必要な措置を講じなければならない。

- 3 事業者及び工事施工者は、工事によって生じた被害については、その補償の責を負わなければならない。

(工事施工者等の変更の届出等)

第13条 事業者は、工事施工者若しくは工事期間の変更、工事の中止、中止した工事の再開、工事の廃止をしようとするときは、書面によりあらかじめ町長に届出なければならない。

(工事の着手届及び完了届等)

第14条 事業者は、工事に着手するときは、工事着手届出書(様式第4号)をあらかじめ町長に提出しなければならない。

2 事業者は、工事が完了したときは、工事完了届出書(様式第5号)を速やかに町長に提出し、確認を受けなければならない。

3 町長は、前項の工事完了届出書を受理したときは、遅滞なく工事が開発協議の内容に適合しているか確認を行い、適合していると認められるときは事業者に対して土地開発事業工事完了確認通知書(様式第6号)を交付するものとする。

4 前項の確認の結果、不適合な箇所があるときは、事業者は必要な整備を行うこととし、その経費については事業者が全額負担するものとする。

(補則)

第15条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は町長が別に定める。

附 則

1 この告示は、公示の日から施行する。

2 輪之内町土地開発事業指導要綱(平成10年)は廃止する。

別表第1(第4条関係)

添付書類

<input type="checkbox"/>	1. 公図(写し)
<input type="checkbox"/>	2. 登記事項証明書、測量図(求積図)
<input type="checkbox"/>	3. 位置図、造成予定地の現況図
<input type="checkbox"/>	4. 造成計画平面図、断面図、構造図 ※自費工事分(道路、水路、安全施設等)は役場・建設課・建設係と協議すること。
<input type="checkbox"/>	5. 建物配置図、平面図、立面図
<input type="checkbox"/>	6. 給水計画平面図、断面図、構造図 ※役場・建設課・建設係と協議すること。
<input type="checkbox"/>	7. 排水計画平面図(流れを図示)、測量図及び流量計算書
<input type="checkbox"/>	8. 水路利用許可書 ※役場・建設課内の福束輪中土地改良区と協議すること。
<input type="checkbox"/>	9. 地元区長の同意書(工場等用又は分譲住宅等用)
<input type="checkbox"/>	10. 集積場使用同意書、使用する集積場の位置を明示した地図 ※役場・住民環境課・環境衛生係と協議すること。
<input type="checkbox"/>	11. 開発協議及び工事施工同意書 ※事業者(開発行為申請者)と土地所有者が異なる場合に添付すること。
<input type="checkbox"/>	12. その他町長が必要と認める書類

別表第2(第5条関係)

開発協議の指導基準(分譲住宅造成用)

区 分	指 導 基 準
1. 敷地	<p>(1) 敷地の形状は、正方形に近い長方形とし、短辺、長辺の割合を1:1~1.5程度とすること。</p> <p>(2) 1区画の面積は、165㎡以上とすること。</p> <p>(3) 敷地は道路に2m以上接し、かつその接する道路の中心高よりも高くすること。ただし、敷地内の排水に支障のない場合はこの限りではない。</p>
2. 道路	<p>(1) 開発区域内に設置される道路の幅員は、4m以上で計画されていること。</p>
3. 道路構造	<p>(1) 開発区域内に設置される道路は舗装するものとし、舗装にあたってはアスファルト舗装要綱(日本道路協会編)により構造設計されていること。</p> <p>(2) 道路には、路面排水を有効に行うための横断勾配1.5%~2.0%を附すること。</p> <p>(3) 道路の縦断勾配は、9%以下を基準とする。</p> <p>(4) 道路が同一平面で交差し、接続し又は屈曲する場合は、その角地について町が指示するすみ切りが設けられていること。すみ切り部は二等辺三角形とする。</p> <p>(5) 道路には、雨水等を有効に排水するため、側溝、暗渠その他の適切な施設が設けられていること。施設の計画にあたっては、土木構造物基準設計(社団法人 全日本建設技術協会編)により設計されていること。</p> <p>(6) 道路には、必要と思われる箇所にガードレール、ガードパイプ等の保護施設が設置されていること。</p>
4. 給水施設	<p>(1) 給水等については、水道法(昭和32年法律第177号)の基準に合致すること。</p> <p>(2) 消防水利の能力及び構造等は、消防水利の基準(昭和39年消防庁告示第7号)に定める諸基準を上回っているものであること。</p>
5. 排水施設 (下水処理施設)	<p>(1) 開発区域には、当該開発区域の規模、地形、予定建築物の用途並びに降水量等から、想定される汚水及び雨水を有効に排水できるものであること。</p>

6. 電気施設 (防犯灯等)	(1) 開発区域内には、交通上支障なく、かつ予定建築物に支障のない位置に電気施設(防犯灯等を含む。)が設けられていること。
7. ごみ処理	(1) 開発区域内には、当該区域から生ずるごみを処理するため、必要に応じてごみ集積場処理施設が設けられていること。
8. 公害	(1) 造成工事にあたって、騒音、振動、粉塵等の発生により周辺の生活環境を損うことのないよう配慮すること。
9. 造成計画	<p>(1) 造成計画にあたっては、できるかぎり開発区域内及びその周辺で土量のバランスがとれるように計画し、土の運搬距離及び運搬土量が最少となるように努めること。</p> <p>(2) 地盤が軟弱である場合には、地盤の沈下等が生じないように土の置き換え、水抜き、その他の措置が講じられていること。</p> <p>(3) 防災工事は、開発区域、地形、土質等を十分検討し、万全の防災措置を講じたもので施工に先だって計画を立てること。</p> <p>(4) 盛土周囲は、原則としてブロック積又はコンクリート擁壁とする。</p>

別表第3(第5条関係)

各課の主な分担事項

課 名	分 担 事 項	備 考
総務危機管理課	(1) 行政区域と自治会に関すること。 (2) 交通安全に関すること。 (3) 消防施設に関すること。 (4) 防犯灯(街路灯を含む。)に関すること。	
企画財政商工課	(1) 受付に関すること。 (2) 敷地に関すること。	
税務課	(1) 課税に関すること。	
住民環境課	(1) ごみ処理に関すること。 (2) 公害に関すること。 (3) 埋め立てに関すること。	
建設課	(1) 道路に関すること。 (2) 造成計画に関すること。 (3) 排水施設に関すること。 (4) 給水施設に関すること。 (5) 下水処理施設に関すること。	
農業振興課	(1) 農地転用に関すること。 (2) 農業及び水産業の保全に関すること。 (3) 土地改良事業との関連に関すること。	