

第1章 総則

第1 目的

この訓令は、町土における適正かつ合理的な土地利用を推進し、地域の秩序ある発展を図るため、町内において行われる土地開発事業が計画、実施される場合における必要な指導基準を定めて、土地開発事業が適切に施工されるよう指導することを目的とする。

第2 用語の定義

この訓令において、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) 土地開発事業 一団の土地について行う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・公園・下水道・緑地・広場・河川・砂防・治山・排水・消防・防犯の用に供する施設等をいう。
- (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。

第3 適用事業

この訓令は、揖斐川町の都市計画区域内において開発行為を行う土地の区域(以下「開発区域」という。)の面積が1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満の土地を開発しようとする次の事業に適用する。

- (1) 都市計画法(昭和43年法律第100号)に規定する開発行為に係る事業
- (2) 開発区域が1,000平方メートルに満たない場合においても、当該開発行為が計画的な町づくりを進める上で著しく支障を来すと認める場合は、この訓令を適用する。
- (3) 前2号の規定にかかわらず、次の開発事業についてはこの訓令を適用しない。

ア 町が行う事業

- (4) 第1号の規定のほか、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及び2以上の事業者が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1,000平方メートル以上である土地開発事業についても適用する。

第2章 事前協議

第1 事前協議

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)に該当土地開発事業の事業計画(以下「事業計画」という。)を町長に提出し、その内容について協議するものとする。

- 2 前項の規定による協議(以下「事前協議」という。)の申出をしようとする事業者は様式第1号による小規模土地開発事業事前協議申出書を町長に提出するものとする。
- 3 町長は、事前協議の申出があったときは、土地対策連絡会の意見を聴き、事業計画の内容を検討し、当該事業計画が不相当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、相当であると認めるときは、土地開発事業に関する協議結果書(様式第3号)をもって事業者に通知するものとする。
- 4 事業者は、事前協議が成立した後に計画内容を変更しようとするときは、当該計画変更に係る事業計画について前3項の規定に準じ町長に協議を求めるものとする。

第3章 開発協議

第1 開発協議

事業者は、前章の規定による事前協議が成立した土地開発事業の工事を施工しようとするときは、様式第2号による小規模土地開発事業開発協議申出書を町長に提出するものとする。

- 2 町長は前項の開発協議の申出があったときは、土地対策連絡会の意見を聴き、本指導基準及び関係法令等に規定された事項に適合していると認めるときは、小規模土地開発事業の承認について(様式第4号)を事業者に通知するものとする。

第4章 事業計画の指導基準

第1 事業計画の指導基準

事業計画の検討は、県及び町の指導要綱に掲げる指導基準により行い、設計内容については町長が定めるもののほか、岐阜県宅地開発指導要領の規定を準用する。

第2 関係者への周知及びその同意

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、事業計画、補償対策、災害の防止計画等を十分周知し、町長に同意書又は承諾書の写しを提出するものとする。

- 2 前項の規定による書面は、当該開発事業を行おうとする事業者が町長に開発協議を行うときにこれを提出するものとする。

第5章 土地開発事業の施工管理

第1 事業の施行

事業者は、都市計画法等諸法令に定めるもののほか、この訓令の規定に適合するよう施行しなければならない。

第2 費用負担の原則

事業者は、開発区域内の公共施設の整備を行うこととし、整備に要する経費については、事業者が全額負担するものとする。

- 2 事業者は、当該土地開発事業の施行によって、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、当該公共施設の整備を施行し、その経費を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、当該土地開発事業が完了するまで事業者において維持するものとし、工事の完了後、公共団体の管理となる施設は、当該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を行うものとする。

第3 開発協定

事業者は、町長の求めに応じ、町長と当該土地開発事業の施工に関し必要な事項について協定(以下「開発協定」という。)を締結するものとする。

第4 助言及び勧告

町長は、土地開発事業の実施状況の把握に務め、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、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報告若しくは資料の提出を求め、又は関係職員をして工事の施工状況を調査させるものとする。

第6章 雑則

第1 工事の着手

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、確認等があり、又は届出を終了した後、工事に着手するものとする。

第2 工事施工上の防災措置等

事業者及び工事施工者は、工事の施工に当たっては、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、水路及び河川の排水又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、当該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、当該土地開発事業の施工によって生じた被害については、その補償の責めを負わなければならない。

第3 工事施工者の変更の届出等

事業者は、工事施工者又は工事期間の変更、工事の中止、中止した工事の再開、工事の廃止等をしようとするときは、その旨を書面により、あらかじめ町長に届け出なければならない。

第4 工事の着手及び完了届出等

事業者は、工事に着手したとき(様式第5号)又は開発区域の全部について工事が完了したとき(様式第6号)は、その旨を書面により速やかに町長に届け出なければならない。

- 2 町長は、工事の完了の届出がされ、開發行爲の確認の申出がある場合は、職員をして確認することができる。

附 則

この訓令は、平成17年1月31日から施行する。

附 則(令和4年4月1日訓令第7号)

この訓令は、令和4年4月1日から施行する。

様式第1号(第2章関係)

年 月 日

掛斐川町長 様

事業者氏名又は名称及び住所並びに
法人にあっては、その代表者氏名

電話番号

小規模土地開発事業事前協議申出書

掛斐川町小規模土地開発に関する指導要綱第2章第1第2項の規定により、次のとおり協議します。

土地開発事業名		※整理番号
開発区域の位置		※受理番号
事業の種別		
工事施行予定者 住所 氏名		
工事予定期間		※審査結果
開発区域の面積		
事業計画	別紙事業計画書のとおり	
法令に基づく許認可 等の手続状況		備考

添付書類(概要書、図面)

1 事業計画概要書は別紙として作成し、次の事項を記載するものとする。

- (1) 計画の概要
- (2) 開発区域の現況(面積、土地の権利、地形等)
- (3) 土地利用の計画(利用面積、法令による制限等)
- (4) 事業計画(施設設置計画)
- (5) 一筆調書(土地の権利に関する調書)

2 添付図面は、次のとおりとする。

- (1) 開発区域位置図(縮尺10,000分の1以上)
- (2) 開発区域の現況平面図(縮尺500分の1以上)
- (3) 土地利用計画図(縮尺250分の1以上)
- (4) 排水系統図
- (5) 土地の公図写

様式第2号(第3章関係)

年 月 日

掛斐川町長 様

事業者氏名又は名称及び住所並びに
法人にあっては、その代表者氏名

電話番号

小規模土地開発事業開発(再協議)協議申出書

掛斐川町小規模土地開発に関する指導要綱第3章第1第2項の規定により、次のとおり協議します。

土地開発事業名		※整理番号
開発区域の位置		※受理番号
事業の種別		
工事施行予定者 住所 氏名		
工事予定期間		※審査結果
開発区域の面積		
事業計画	別紙事業計画書のとおり	
法令に基づく許認可 等の手続状況		備考

添付書類(概要書、図面)

添付書類(計画書、設計書)

事業計画書は、[1] 計画書及び[2] 設計書としてそれぞれ別冊で作成するものとする。

[1] 計画書

- 1 計画書は、次の事項を記載するものとする。
 - (1) 計画の概要
 - (2) 開発区域の現況(面積、土地の権利、地形等)
 - (3) 土地利用の計画(利用面積)
 - (4) 事業計画書
 - (5) 施設の維持管理計画
 - (6) 一筆調書(土地の権利に関する調書)
 - (7) 事前協議確認書
 - (8) 関係区長との協議の経過調書
 - (9) 開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意書
 - (10) その他参考となる書類
- 2 添付図面は、次のとおりとする。
 - (1) 開発区域位置図(縮尺10,000分の1以上)
 - (2) 開発区域の現況平面図(縮尺500分の1以上)
 - (3) 土地利用計画図(縮尺250分の1以上)
 - (4) 求積図
 - (5) 土地の公図写

[2] 設計書

- 1 設計明細書は、次の事項を記載するものとする。
 - (1) 開発区域内施設(道路、給水、排水、防災)の設計明細
 - (2) 開発区域外施設(接続道路、排水施設等)
 - (3) 工事工程表
- 2 添付図面は、次のとおりとする。
 - (1) 各施設の計画平面図(縮尺250分の1以上)
 - (2) 各施設の計画縦横断面図(縮尺100分の1以上)
 - (3) 給水計画図(縮尺500分の1以上)
 - (4) 排水計画図(縮尺500分の1以上)
 - (5) 建物配置計画図(縮尺250分の1以上)
 - (6) 擁壁の構造図
 - (7) その他必要な図面

事業計画概要書

1 計画の概要

2 開発区域の現況

ア 開発区域内の地目、所有者別の土地面積

区分	公簿面積							実測面積 面積
	自己所有地	買収予定面積	地上権 賃貸借 契約済	地上権 賃貸借 予定面	国及び 地方公 共団体	その他	計	
宅地								
農地								
山林								
原野								
公共 公益 施設	赤線							
	青線							
	その他							
その他								
計								

3 土地利用計画

区 分	事業施設用地	公益施設用地	緑地帯	合 計	公共施設名
面 積					
比 率					

4 事業計画

施設区分		計画の概要				
開 発 区 域 内	営業 施設		区画数	1区画の面積		
		分譲用地				
	道 路	施設の概要				
		幹線道路	W=	m	L=	m
		支線道路	W=	m	L=	m
		その他道路	W=	m	L=	m
	公園 広場				m ²	
	給水施設	施設の概要				
	排水施設	集水区域	m ² 分は	川へ流末処理		
		集水区域	m ² 分は	川へ流末処理		
	防災施設	施設の概要				
	汚水処理施設	処理方式	排出汚水の種類		数量	
廃棄物処理施設	処理方式	廃棄物の種類		数量		
消防用施設	自然水利	防火水槽	消火栓	その他		
その他の施設						

		土石の移動		開発区域内処理	㎡	搬入する	㎡	搬出する	㎡	
開 発 区 域 外 施 設	道 路 施 設	種別	名称	改修延長		計画幅員	現況幅員	事業主体		
						車 幅	全 幅			
		国県道								
		町 道								
		その他								
	排 水 施 設	管理者別	名称	改修延長	構 造		事業主体			
	その他の施設									
開発区域内及び周辺の地域の自然環境の状況										
自然環境保全の方針		現存自然植生の保全								
		貴重な動植物の保護								

その他関連公共、公益的施設(国、県、町等が管理する施設)の整備計画

施設区分	施設名	施設管理者	事業者が行う整備計画
交通施設			
給水施設			
排水施設			
教育施設			
社会施設			
環境衛生施設			
その他			

(注) 土地開発事業の施工によって、国、県、町等の公共・公益的施設に影響を及ぼす場合において当該公共・公益的施設の整備を事業者が施行又は経費を負担して行うときの計画を記載すること。

様式第3号(第2章関係)

第 号
年 月 日

様

揖斐川町長

土地開発事業事前協議の結果について

揖斐川町小規模土地開発事業事前協議の申出のあった下記土地開発事業については、下記事項を履行することに異議がなければ揖斐川町小規模土地開発事業に関する指導要綱第3章に定めるところにより開発協議申出書を提出してください。

記

土地開発事業名	
開発区域の位置	
開発区域の面積	
協議結果内容	

様式第4号(第3章関係)

第 号
年 月 日

揖斐川町
様

揖斐川町長

土地開発事業開発協議の承認について

揖斐川町小規模土地開発事業に関する指導要綱第3章の規定により開発協議の申出のあった下記事業の内容については、これを承認します。

記

土地開発事業名	
開発区域の位置	
開発区域の面積	
その他必要事項	

様式第5号(第6章関係)

年 月 日

掛斐川町長 様

事業者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

工 事 着 工 届

下記土地開発事業計画の工事に着手しますので届け出ます。

記

協議結果通知番号 年 月 日	第 号 年 月 日
土地開発事業名	
開発区域の位置	掛斐川町 字 番 外 筆
開発区域の面積 及び 筆 数	(実測) m ² 筆
工事予定期間	年 月 日から 年 月 日まで
工事 施行者	住 所 氏 名 連絡場所 Tel
工事 管理者	住 所 氏 名 連絡場所 Tel

様式第6号(第6章関係)

年 月 日

掛斐川町長 様

事業者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

工 事 完 了 届

下記土地開発事業計画の工事が完了しましたので届け出ます。

記

協議結果通知番号 年 月 日	第 号 年 月 日
土地開発事業名	
開発区域の位置	掛斐川町 字 番 外 筆
開発区域の面積 及び 筆 数	(実測) m ² 筆
工事完了年月日	年 月 日から 年 月 日まで
添 付 書 類	完成写真
	都 市 整備課 使用欄
	受付 年 月 日第 号
	確認 年 月 日
	結果 合 否

様式第7号

第 号
年 月 日

様

揖斐川町長

土地開発事業検査確認通知書

土地開発事業計画書に係る下記事業について検査し、確認しましたので通知します。

記

開発の目的	
開発区域の位置	揖斐川町 字 番 外 筆
開発区域の面積及び筆数	(実測) m ² 筆
検査期日	年 月 日
立会人	(町) (事業者)
検査員	
備考	

土地開発に関する指導基準

1 (敷地〔分譲用宅地、宅地〕の形態)

- ① 宅地(1区画)形状は、短辺、長辺の長さの割合をおおむね(1:1~1:1.5)とする。
- ② 1区画の面積は、150㎡以上とする。
- 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、この限りでない。
- ④ 駐車スペースが原則として1区画1宅地ごとに確保されていること。なお、共同住宅にあっては、計画戸数に相当する以上の自動車が収容できる駐車場を確保する。

2 (道路の形態構造)

- ① 開発区域内に設置される道路の幅員は、側溝含みで5.0m以上で計画されていること。また、道路は原則として袋状としない。その他の形態については、県の道路位置指定基準によるものとする。
- ② 開発区域内に築造される道路は、原則としてアスファルト舗装をし、雨水を有効に排水するために必要な側溝等の施設を設けうるものとする。なお、施工に当たっては、町と協議すること。
- ③ 道路の縦断勾配は、9%以下とする。
- ④ 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。
- ⑤ 道路の屈曲又は交差部には隅切りを設け、車両の通行が容易な構造とし、その基準は県の道路位置指定基準によるものとする。
- ⑥ 道路には、雨水等を有効に排水するため、側溝、管渠その他の適切な施設が設けられていること。施設の計画に当たっては、県の宅地開発指導要領を準用するものとする。なお、施工については、町と協議すること。
- ⑦ 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。
- ⑧ 道路の路面には、電柱その他交通の障害になるような施設を設置しないものとする。
- ⑨ 開発区域内に築造される道路が、道路位置指定を受ける場合には、県の道路位置指定基準による。

3 (消防水利施設等)

事業者は、開発区域に消防法(昭和23年法律第186号)に基づく消防水利基準に定めるほか、「技術基準」に定める施設を、町及び消防署と協議の上、事業者の負担により設置しなければならない。

事業者は、中高層建築物を建築する場合は、消防車両が容易に接近して消火活動ができるよう進入路、活動空地及び空間等を消防署と協議の上確保、維持しなければならない。

4 (かんがい排水施設)

事業者は開発区域内及びその周辺の農業用排水施設の新築及び改修計画ある場合は、支障のないようその事業の遂行に協力しなければならない。

開発事業による農業用排水の管理方法、管理基準の変更又は雨水流量増等に伴う施設改修等の必要が生じた場合は、その費用、管理等を事業者で負担するものとする。

5 (上水道施設)

事業者は、開発事業を行う場合において上水道施設から給水を受けるときは、水道事業者管理者が定める基準により、供給施設に要する経費を負担するものとする。

事業者は、水道施設の工事をする場合は、水道法(昭和32年法律第177号)及び町条例等、関係法令の定めるところにより、前項の管理者と協議し施工しなければならない。なお、水道事業管理者が必要と認めるものについては、当該施設を無償で提供するものとする。

前項の規定による上水道施設の給水及び工事の施工協議に当たっては、あらかじめ消防水利施設等関係機関と協議し、給水に必要な事項を調整をするものとする。

6 (清掃施設)

事業者は、宅地開発事業を施工する場合、一般廃棄物(家庭用ゴミ)の処理について、地域関係者及び町と集積所について協議するものとし、入居者に対しては、生ゴミ及び金物、瓶、粗大ゴミその他ゴミ等に区分し、指定日に指定場所へ集積するよう周知徹底するものとする。なお、ゴミ集積所の設置に当たっては周囲の景観、建築物の意匠等に配慮するとともに、集積場所、建築構造物等について町長と協議しなければならない。また、使用方法等について利用者に周知しなければならない。

7 排水施設(浄化槽、家庭雑排水)

事業者は、浄化槽法の規定に基づき浄化槽を設置する場合には、地域の環境保全及び美化を図るため、放流先について地域関係者と十分協議するものとする。また、家庭雑排水についても同様の協議をするものとする。

8 (照明施設)

事業者は、開発区域内に新たな道路を新設する場合又はその周辺の既存の道路に照明施設がない場合においては、町長と協議の上歩行者及び自転車等の通行の安全並びに防犯上必要とする箇所に、事業者の負担により照明施設を設置しなければならない。

9 (環境保全対策)

事業者は、開発行為による公害の発生を未然に防止し、自然環境、生活環境及び文化環境の保全に支障を来すことのないよう森林法(昭和26年法律第249号)、環境基本法(平成5年法律第91号)等の関係法令を遵守し、必要な処置を講じなければならない。

事業者は、開発事業の計画及び施工に当たり、開発区域における緑化推進、建築物等の形態、意匠、開発区域周辺の景観と調和等に十分な配慮をするものとする。住宅地については、垣、さく等を設ける場合には、樹木(生け垣)、木材、石林等の自然素材を用い、建築物については勾配屋根を設けるなど、潤いとやすらぎが感じられる計画整備をする。

事業者は、開発区域が自然公園法(昭和32年法律第161号)の指定区域又は山林を含む場合は、町及び関係機関の指導を受け、現況の保全に努めるものとし、開発事業により生じた法面には、張芝等の植栽を施し、風致を損なわないようにしなければならない。

10 (騒音、振動、粉じん等の対策)

事業者は、開発事業に伴い生じる公害を未然に防止するため、騒音、振動、粉じん等の防止対策について事前に町長及び関係機関と協議を行い、必要な処置を講じな

ればならない。

11 (水質汚濁対策)

事業者は、開発事業により生じる汚濁水は開発区域内に汚濁水の浄化に必要な施設を設置し、浄化した後でなければ、開発区域外に流出してはならない。

12 (道路交通対策)

事業者は、工事に伴う資材等の搬出入について、歩行者、通行車両、周辺家屋等の安全を図らなければならない。

揖斐川町道路用地寄附採納基準

	既 存 道 路	開 発 道 路
前提条件	現に一般公衆の通行の用に供している道路で、両端が国道・県道及び町道に接していること。 道路及び側溝等が完全な状態のもの	県の道路位置指定基準に基づき、築造された道路であること。原則アスファルト舗装をし、雨水を有効に排水するために必要な側溝等(JIS規格)の施設を設けること。
道路幅員	原因として4m以上(側溝含む可) 4m未満の道路については、4mの有効道路幅員が確保できるように、分筆及び地目を変更しておくこと。	5.0m以上(側溝含む可)で計画されていること。
行き止まり道路	道路利用戸数が3戸以上で、延長が15m以上であること。	原則不可 やむを得ず行き止まりとなる場合は、道路利用戸数が3戸以上で、延長が15m以上であること。
安全施設		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。
同意	地権者全員の寄附同意があり、寄附について付帯条件がないこと。	地権者全員の寄附同意があり、寄附について付帯条件がないこと。
寄附後の補修	寄附採納後、3年間は道路施設の補修を寄附者が行うこと。	寄附採納後、3年間は道路施設の補修を寄附者が行うこと。
その他	道路及び附属物に地上権、抵当権、借地権等私権の設定がないこと。	道路及び附属物に地上権、抵当権、借地権等私権の設定がないこと。
寄附採納手続(提出書類)	<ul style="list-style-type: none"> ・寄附採納願(様式) ・位置図 ・公園の写 ・寄附物件の構造図 ・登記簿の写(寄附採納前と採納後) ・写真 ※分筆及び登記等は申請者が行う。ただし、町道(幅員4m未満)の道路後退部分の寄附については、分筆及び登記は、町が行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・寄附採納願(様式) ・位置図 ・公園の写 ・寄附物件の構造図 ・登記簿の写(寄附採納前と採納後) ・写真(工事写真含む。) ※分筆及び登記等は申請者が行う。

寄 附 採 納 願

次の土地を公衆用道路用地として寄附いたしますので、採納していただきますようお願い申し上げます。

所 在 地 掛斐郡掛斐川町

地 目

面 積

m²

年 月 日

住 所

氏 名

掛斐川町長 様

第 号
年 月 日

様

揖斐川町長

採 納 通 知

年 月 日付け揖斐川町へ寄附採納願のあった下記の土地については、
次の条件により採納しますので通知いたします。

記

1 採納する土地の明細

ア 所在地 揖斐川町
地 目 公衆用道路
面 積 m²

2 使用目的
道路用地

3 採納条件

- ア 抵当権の抹消されたものであること。
- イ 当該土地の分筆及び登記手続は申出者が行うこと。
- ウ 寄附採納後、3年間は道路施設の補修を寄附者が行うこと。