

○養老町宅地等開発行為に関する指導要綱

昭和49年9月1日

制定

改正 昭和61年9月1日告示第49号

平成30年3月30日告示第58号

令和3年3月26日告示第31号

令和4年3月31日告示第81号

第1章 総則

第1 目的

この要綱は、養老町の自然環境と調和のとれた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開発行為について一定の基準を定めて事業者の積極的な協力を求め、土地開発事業が適切に施行されるよう指導することを目的とする。

第2 用語の意義

この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の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、公園、上水道、緑地、広場、河川、砂防施設、水路、消防の用に供する貯水施設等をいう。
- 4 公益的施設 教育施設、医療施設、官公庁施設、購買施設その他の施設で居住者の共同福祉又は利便のため必要なものをいう。
- 5 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、自ら工事を施行する者をいう。

- 6 工事施行者 工事の請負人又は請負契約によらないで、自ら工事を施行する者をいう。

第3 適用事業

この要綱は、次に掲げる土地開発事業を除き、0.5ヘクタール以上の土地開発事業について適用する。ただし、0.5ヘクタール未満の開発行為を行う者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ない。

- 1 岐阜県土地開発事業の適正化に関する指導要綱（以下「県の指導要綱」という。）第1章第3各号に掲げる土地開発事業
- 2 一団の開発区域の面積が1ヘクタール以上の土地開発事業
- 2 前項の規定のほか、土地開発事業を施行後、同一地域で3年以内に再開発行為を行う土地開発事業、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0.5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。
- 3 開発区域が1ヘクタール以上であって県の指導要綱を適用される土地開発事業については、第3章第2の規定を適用するものとする。

第2章 事業計画の指導

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、当該土地開発事業の事業計画（以下「事業計画」という。）が町長に提出し、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号による土地開発事業事前協議申出書に当該事業計画書等を添えて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、別途定める養老町土地対策連絡会議

の意見を聴き、第2章第2の事業計画の指導基準に基づいて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、その旨を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、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、前項までの規定に準じ町長に協議を求めるものとする。

第2 事業計画の指導基準

事業計画の検討は、県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特に町長が定めるもののほか、岐阜県宅地開発基準条例に関する指導要領の規定を準用する。

第3 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、公災害の防止計画等を十分周知し、必要なものについては、同意又は承諾を得て町長に同意書又は承諾書の写を提出するものとする。

- 2 前項の規定による書面は、当該土地開発事業を行おうとする事業者が町長に事前協議を行うときにこれを提出するものとする。
- 3 前2項の規定は、事業者が国、地方公共団体及びその他公共団体の場合においては、この限りでない。

第3章 土地開発事業の施行管理

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、この要綱の規定に適合するよう施行しなければならない。

第2 費用負担等の原則

事業者は、開発区域内の公共施設又は公益的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又は公益的施設に影響を及ぼすことが予想されるとき、地域住民利害関係者より要請を受け、町長が必要であると認めるときは、当該公共施設又は公益的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及び公益的施設は、当該土地開発事業が完了するまで事業者において維持管理するものとし、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行に関し、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は握に努め、必要があると認めるときは、事業者及び工事施行者に対し、土地開発事業が適切に施行されるよう助言又は勧告をするものとする。

- 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、事業者及び工事施行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行状況を調査させるものとする。

第4章 雑則

第1 工事の着手

事業者は、事前協議が成立し、かつ法令の規定による許可・認可・確認等があり、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。

第2 工事施行上の防災措置等

事業者及び工事施行者は、工事の施行にあたっては、開発区域及びその周辺の

地域における円滑な交通を妨げ、排水路その他排水施設水路及び河川の排水若しくは利水に支障を及ぼし、又は土砂くずれ、出水等の被害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 事業者及び工事施行者は工事を廃止し、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 事業者及び工事施行者は、当該土地開発事業の施行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。

第3 工事施行者の変更の届出等

事業者は、工事施行者若しくは工事の期間を変更し、工事を2週間以上中止し、若しくは中止した工事を再開し、又は工事を廃止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の届出等

事業者は、工事に着手したとき（様式第2号）、又は開発区域（開発区域を区分して施行したときは、その区分）の全部について、工事が完了したときは（様式第3号）、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、工事の完了届出があったときは、速やかに当該届出に係る工事について検査を行い、当該工事がその設計に適合していると認めたときは、検査済証（様式第4号）を事業主に交付するものとする。

附 則

（施行期日）

1 この要綱は、昭和49年9月1日から施行する。

（経過措置）

2 この要綱の施行日において既に土地開発事業を施行している事業者で全工程の3分の1以上工事が完了しているものについては適用しない。

附 則（昭和61年9月1日告示第49号）

この要綱は、昭和61年9月1日から施行する。

附 則（平成30年3月30日告示第58号）

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

附 則（令和3年3月26日告示第31号）

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

附 則（令和4年3月31日告示第81号）

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。