

大垣市土地開発事業の調整に関する要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、本市における総合的かつ合理的な土地利用を推進し、もって地域の秩序ある発展を図るため、土地開発事業に関して行う事業者及び工事施行者と市との調整に係る手続及び基準について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 土地開発工事 一団の土地（土地の利用目的、利用形態、物理的形状等からみて一体と認められる開発区域の土地をいう。）で建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う工事をいう。ただし、次の各号のいずれにも該当する工事を除く。

ア 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為を行わない工事

イ 既存の開発区域の拡大を伴わない工事

ウ 建築物の用途変更を伴わない建築物の増築、改築又は移転に係る工事

エ 周辺区域の環境に特に影響を与えるおそれがない工事

(2) 土地開発計画 土地開発工事に係る計画をいう。

(3) 土地開発事業 土地開発計画及び土地開発工事をいう。

(4) 開発区域 土地開発工を行う土地の区域をいう。

(5) 公共施設 道路、公園、上水道、下水道、緑地、広場、河川、砂防施設、水路、貯水施設、消防施設その他の公共の用に供する施設をいう。

(6) 公益的施設 教育施設、医療施設、官公庁施設、購買施設その他の公益性を有する施設であって住民の共同の福祉又は利便のために必要なものをいう。

(7) 事業者 土地開発事業を自ら施行し、又は請負契約その他の方法により他人をして土地開発事業を施行させる者をいう。

(8) 工事施行者 土地開発工事を自ら施行し、又は請負契約その他の方法による事業者の求めに応じ土地開発工事を施行する者をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、開発区域の面積が1ヘクタール以上又は建設する道路の延長が1キロメートル以上の土地開発事業その他市長が協議の必要があると認めるものについて適用する。ただし、次に掲げるものを除く。

- (1) 国土利用計画法（昭和49年法律第92号）第18条の政令で定める法人が事業者であるもの
- (2) 鉱業法（昭和25年法律第289号）の適用を受けるもの
- (3) 砂利採取法（昭和43年法律第74号）第16条の認可を受けて行う砂利採取事業に係るものであって、河川法（昭和39年法律第167号）第6条第1項に規定する河川区域又は同法第54条第1項に規定する河川保全区域において行うもの及び一時農地を転用し、砂利採取後農地に復元するもの
- (4) 都市計画法第4条第7項に規定する市街地開発事業
- (5) 農業、林業又は漁業の用に供する目的で行うもののうち、農林水産物の生産（製造に関するものを除く。）又は集荷の用に供する目的で行う農地の集団化若しくは農林水産施設の用に供する土地及び道路の造成並びにこれらに類するもの（土地開発事業への土砂等の供給を兼ねるものを除く。）であって、次に掲げる者が行う土地開発事業
 - ア 農地法（昭和27年法律第229号）第2条の2に規定する農地について所有権又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を有する者
 - イ 農業経営基盤強化促進法（昭和55年法律第65号）第11条の14に規定する農地利用集積円滑化団体又は農地中間管理事業の推進に関する法律（平成25年法律第101号）第2条第4項に規定する農地中間管理機構
 - ウ 農業協同組合法（昭和22年法律第132号）第2章第5節の規定により設立された農業協同組合又は農業協同組合連合会
 - エ 森林組合法（昭和53年法律第36号）第2章第4節の規定により設立された森林組合、同法第3章の規定により設立された生産森林組合又は同法第4章の規定により設立された森林組合連合会
 - オ 水産業協同組合法（昭和23年法律第242号）第2章第4節の規定により設立された漁業協同組合、同法第3章の規定により設立された漁業生産組合又は同法第4章の規定により設立された漁業協同組合連合会
 - カ 土地改良法（昭和24年法律第195号）第2章第1節第1款の規定により設立された土地改良区
 - キ 国、県若しくは大垣市の補助又は県、大垣市等を通じて行う制度融資事業により土地開発事業を施行する者
- (6) 非常災害に際し必要な応急措置として行うもの
- (7) 塩事業法（平成8年法律第39号）第2条第2項に規定する塩製造業者、同条第3項に規定する塩特定販売業者又は同条第4項に規定する塩卸売業者が業務の用に供する目的で行うもの

- (8) 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第2条第4号に規定する電気通信事業に係るもの
- (9) 農村地域工業等導入促進法（昭和46年法律第112号）第5条第3項第1号に規定する工業等導入地区内において工場用地等を造成するもの
- (10) 工場立地法（昭和34年法律第24号）第3条第1項に規定する工場立地調査簿に登載された工場適地内において工場等を造成するもの
- (11) 鉄道事業法（昭和61年法律第92号）第2条第1項に規定する鉄道事業若しくは同条第5項に規定する索道事業で一般の需要に应ずるもの又は軌道法（大正10年法律第76号）第1条第1項に規定する軌道若しくは同法第31条の規定により同法が準用される無軌条電車の用に供する土地を造成するもの
- (12) 電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第9号に規定する電気事業（特定規模電気事業を除く。）の用に供する電気工作物の整備に供する土地を造成するもの
- (13) ガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第13項に規定するガス工作物の用に供する土地を造成するもの
- (14) 水道法（昭和32年法律第177号）第3条第2項に規定する水道事業若しくは同条第4項に規定する水道用水供給事業又は工業用水道事業法（昭和33年法律第84号）第2条第4項に規定する工業用水道事業の用に供する土地を造成するもの
- (15) 土地収用法（昭和26年法律第219号）第26条第1項（同法第138条第1項において準用する場合を含む。）の規定により事業の認定の告示（他の法律により事業の認定の告示とみなされるものを含む。）がなされている事業の用に供する土地を造成するもの
- (16) 独立行政法人日本原子力研究開発機構法（平成16年法律第155号）第4条に規定する独立行政法人日本原子力研究開発機構が同法第17条第1項第3号の事業の施設の用に供するため土地を造成するもの
- (17) 森林資源に関する基本計画（平成8年11月29日閣議決定）等に基づいて実施される林道建設事業に伴うもの
- (18) 道路法（昭和27年法律第180号）第22条第1項又は第24条の規定により、道路管理者の工事施行命令又は承認を受けて行う道路の建設事業（他の土地開発事業と一体と認められるものを除く。）であるもの
- (19) その他市長が不要と認めるもの

（事前協議の方法）

第4条 土地開発工事を施行しようとする事業者は、あらかじめ当該土地開発工事に係る土地開発計画の概要について、市長に協議をするものとする。

- 2 前項の協議（以下「事前協議」という。）は、当該土地開発工事が工期を分けて行うように計画されている場合にあつては、全体の事業計画について行うものとする。
- 3 事前協議の申出は、土地開発事業事前協議申出書（第1号様式）を提出することにより行うものとする。
- 4 市長は、前項の申出があつたときは、当該事前協議に係る土地開発計画の概要について、次に掲げる基準により審査するものとする。
 - (1) 土地利用基本計画その他の土地利用に関する計画に適合するものであること。
 - (2) 公共施設及び公益的施設に関する国、地方公共団体等の整備計画に照らして明らかに不適當なものでないこと。
 - (3) 開発区域を含む周辺区域の自然環境の保全上明らかに不適當なものでないこと。
- 5 事業者は、事前協議の完了前に土地開発事業事前協議申出書を取り下げることができる。この場合において、事業者は、速やかに土地開発事業事前協議取下届出書（第2号様式）を市長に提出するものとする。
- 6 市長は、第4項の規定による審査の結果、当該土地開発計画の概要が適當であると認めるときはその旨を、当該土地開発計画の概要が不適當であると認めるときは当該土地開発計画を変更又は中止する旨を、それぞれ土地開発事業事前協議の結果について（第3号様式）又は土地開発事業計画の変更（中止）について（第4号様式）により事業者へ通知するものとする。

（関係所管部課等との協議）

- 第5条 市長は、前条第4項の審査を行うため、別表に掲げる部課等の中から関係所管部課等を指定し、その所管する事項について協議を行うよう、土地開発事業者へ指示するものとする。
- 2 市長は、土地開発計画の規模・位置・内容等により、別表に掲げる部課等以外にも協議を必要と判断した場合は、関係所管部課及び関係機関を追加して指定し、協議の指示を行うことができるものとする。

（助言及び勧告）

- 第6条 市長は、事業者が第4条第1項の規定による協議の申出をせず、又はこの要綱に基づく指導若しくは要請に応じないで土地開発事業を施行しようとするときは、当該事業者に対し、当該申出をし、又は当該指導若しくは要請に応じるよう助言又は勧告することができる。
- 2 市長は、前項の規定による助言又は勧告をするために必要があると認めるときは、事業者に対し、報告又は資料の提供を求めることができる。

(大垣市土地開発事業調整委員会)

第7条 本市における土地開発事業の適正化及び円滑化を図るため、大垣市土地開発事業調整委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

2 委員会は、次に掲げる事務を処理する。

- (1) 本要綱に規定する土地開発事業に係る本市意見の調整に関すること。
- (2) その他土地開発事業の調整に関する重要事項に関すること。

3 委員会の委員は、次の職にある者をもって充てる。

- (1) 副市長
- (2) かがやきライフ推進部長
- (3) 生活環境部長
- (4) 経済部長
- (5) 建設部長
- (6) 水道部長
- (7) 都市計画部長
- (8) 教育委員会事務局長
- (9) 大垣消防組合消防長

4 委員会に委員長及び副委員長を置き、委員長には副市長を、副委員長には都市計画部長をもって充てる。

5 委員長は、会務を総理し、必要に応じ委員会を招集及び主宰する。

6 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

7 委員長は、土地開発事業の内容及び規模等から特に支障がないと認める場合は、各委員に書面で意見を求めること又は委員会の委員全員が出席する他の会議における決議により、委員会の会議に代えることができる。

8 委員長は、必要と認めるときは、委員会に学識経験を有する者、岐阜県の職員その他関係者の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。

9 委員会の庶務は、都市計画部都市計画課において処理する。

(県との調整)

第8条 開発区域が大垣市の区域以外の区域にわたる土地開発事業の事前協議は、県との連携及び調整により行うものとする。

(その他)

第9条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

(施工期日)

この要綱は、平成12年11月1日から施行する。

(上石津町及び墨俣町の編入に伴う経過措置)

- 2 上石津町及び墨俣町の編入の日の前日までに、上石津町土地開発事業に関する指導要綱（平成5年7月1日制定）の規定によりなされた手続きその他の行為は、この要綱の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則

この要綱は、平成14年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成15年5月7日から施行する。

附 則

この要綱は、平成16年4月1日から施行する。ただし、第3条第2号の改正規定は平成16年7月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成18年3月27日から施行する。

附 則

この要綱は、平成19年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成19年11月30日から施行する。

附 則

この要綱は、平成21年3月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成21年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成23年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成24年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成24年10月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成25年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成26年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成27年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成27年5月29日から施行する。

附 則

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成29年4月1日から施行する。

別表（第5条関係）

土地開発事業事前協議における主な協議対象部課一覧

部	課	協 議 内 容
総務部	契 約 課	・公共用地の土地の帰属
	課 税 課	・土地、家屋課税証明 ・建築証明
かがやきライフ推進部	まちづくり推進課	・自治会区域、自治会長名 ・多文化共生関係等
生活環境部	環 境 衛 生 課	・公害（大気、騒音、振動）防止 ・水質保全 ・自然環境保全 ・電波障害 ・地下水関係 ・浄化槽設置等
	生 活 安 全 課	・交通安全施設 ・交通規制標識 ・街灯 ・公安委員会協議
	クリーンセンター	・ゴミの収集、集積場等、資源リサイクル処理等
福祉部	社 会 福 祉 課	・福祉のまちづくり条例 ・公民館、集会所
経 済 部	商 工 観 光 課	・大規模小売店舗立地法 ・地元商店街関係 ・中心市街地活性化関係
	産 業 振 興 室	・企業立地関係
	農 林 課	・土地改良事業 ・用水路関係 ・森林政策等
	農 業 委 員 会	・農地転用関係 ・農業従事者証明
建 設 部	管 理 課	・市道番号、路線名 ・道路、河川の管理幅員 ・官民境界関係 ・都市計画法第32条同意 ・都市計画法第32条協議 ・土地の帰属 ・道路、水路管理者との協議 ・道路占用許可 ・道路使用許可 ・自費工事許可 ・河川占用許可 ・河川制限行為解除 ・公共施設の用途廃止、付替
	道 路 課	・道路関係 ・道路占用許可 ・道路使用許可 ・自費工事許可 ・道路の帰属 ・公安委員会協議
	治 水 課	・河川関係 ・河川占用許可 ・河川制限行為解除 ・水路の帰属 ・調整池
	東海環状推進室	・東海環状自動車道関係等
水 道 部	水 道 課	・給水申込み ・水道管布設 ・消火栓設置
	下 水 道 課	・都市計画法第32条同意 ・都市計画法第32条協議 ・排水基準
都市計画部	都 市 計 画 課	・都市計画決定区域の土地利用 ・用途地域 ・国土利用計画法 ・公有地の拡大の推進に関する法律 ・地価公示 ・地価調査 ・都市景観条例 ・都市景観デザイン
	都 市 施 設 課	・緑を育み生かす条例 ・公園、緑地の協議、帰属 ・都市計画街路
	市街地整備課	・土地区画整理事業 ・地区計画 ・駅周辺整備
	建 築 課	・開発許可等 ・建築確認 ・位置指定道路 ・建築基準法道路 ・バリアフリー
教育委員会 事 務 局	庶 務 課	・小中学校通学路
	学 校 教 育 課	・小中学校区 ・小中学校通学路 ・青少年保護
	社会教育スポーツ課	・青少年の健全育成
	文 化 振 興 課	・埋蔵文化財保護 ・文化財保護法
大 垣 消 防 組 合	消 防 指 令 課	・消防水利協議 ・消火栓、防火水槽設置 ・消防法
	予 防 課	・消防法

(1) 土地開発計画の概要

任意様式

(2) 開発区域の現況

ア 開発区域内の地目別、所有者別の土地面積

区分	公簿面積								実測面積	
	自己 所有地	買収予 定面積	地上権賃 貸借契約 済面積	地上権賃 貸借予定 面積	国及び地 方公共団 体所有地	その 他	計	割合	面積	割合
宅地	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	m ²	%
農地										
山林										
原野										
公共 公益 施設	赤線									
	青線									
	その他									
その他										
計								100.0		100.0

- (注) 1 実測面積が不明の場合は、地図上で測定した面積を記載すること。
 2 公共公益施設用地のうち、公簿の存しない法定外公共物（赤線、青線）については、公図求積による面積を公簿面積に記入すること。
 3 その他については、欄外等に具体的に記入すること。

(3) 土地利用計画

ア 土地利用面積

(単位：㎡)

区分	営業施設用地					公共的施設用地			樹林地	計
									残地森林	
面積	㎡									
比率	%									100%
法令に基づく制限	面積									
	比率									100%
	面積									
	比率									100%
	面積									
	比率									100%
	面積									
	比率									100%

(注) 「営業施設用地」欄には、分譲用宅地、ゴルフ場のホールのほか、クラブハウス、スキー場のゲレンデ等、当該土地開発事業施行の主たる目的とした施設にかかる面積を記載し、「公共的施設用地」欄には、道路、公園、緑地、広場、集会所、給水、排水等、開発区域内で事業者が施行する施設にかかる面積を記載すること。

イ 開発区域内における法令等に基づく開発行為の制限等

区分	規制の種類	面積
ア 市街化区域（都市計画法）		㎡
イ 市街化調整区域（都市計画法）		
ウ ア・イ以外の都市計画区域（都市計画法）		
エ 用途地域（都市計画法）		
オ 宅地造成工事規制区域（宅地造成等規制法）		
カ 農地（農地法）		
キ 農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律）		
ク 土地改良事業実施区域（土地改良法）		
ケ 国・県の補助、融資に係る農業事業の実施区域		
コ 国・県の補助、融資に係る林業事業の実施区域		
サ 原生自然環境保全地域（自然環境保全法）		
シ 自然環境保全地域の特別地区（自然環境保全法）		
ス 自然環境保全地域の普通地区（自然環境保全法）		
セ 岐阜県自然環境保全地域の特別地区（岐阜県自然環境保全条例）		
ソ 岐阜県自然環境保全地域の普通地区（岐阜県自然環境保全条例）		
タ 緑地環境保全地域の特別地区（岐阜県自然環境保全条例）		
チ 緑地環境保全地域の普通地区（岐阜県自然環境保全条例）		
ツ 自然環境保全協定（岐阜県自然環境保全条例）		
テ 国立公園の特別地域（自然公園法）		
ト 国立公園の普通地域（自然公園法）		
ナ 国定公園の特別地域（自然公園法）		

区 分	規制の種別	面積
ニ 国定公園の普通地域（自然公園法）		m ²
ヌ 県立自然公園の特別地域（岐阜県立自然公園条例）		
ネ 県立自然公園の普通地域（岐阜県立自然公園条例）		
ノ 保安林（森林法）		
ハ 保安施設地区（森林法）		
ヒ 保健機能森林の区域（森林の保健機能の増進に関する特別措置法）		
フ 地域森林計画対象民有林（森林法）		
ヘ 河川区域、河川保全区域（河川法）		
ホ 災害危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律、建築基準法）		
マ 砂防指定地（砂防法）		
ミ 地すべり防止区域（地すべり等防止法）		
ム 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）		
メ 鳥獣保護区内の特別保護地区（鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律）		
モ 埋蔵文化財包蔵地（文化財保護法）		
ヤ 史跡名勝天然記念物（文化財保護法、岐阜県文化財保護条例）		
ユ 土採取規制区域（岐阜県土採取規制条例）		
ヨ 法定外道水路（国有財産法）		
ラ 墓地（墓地、埋葬等に関する法律）		
リ 土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）		
ル 廃棄物が地下にある土地の指定区域（廃棄物の処理及び清掃に関する法律）		
レ 指定希少野生生物保護区（岐阜県希少野生生物保護条例）		
ロ 土壌汚染対策法		
ワ 採石法、砂利採取法		
ヲ 岐阜県埋立て等の規制に関する条例		
ン その他（規制事項を具体的に記載すること。）		

- (注) 1 該当するものに○印を付すること。
2 「規制の種別」欄は、該当する制限区域の規制内容がさらに区分されている場合に、その区分を記載すること。
3 「面積」欄は、実測（又は地図により測定）面積を記載すること。
4 「ヨ 法定外道水路」及び「ラ 墓地」にあっては、開発区域に隣接するものがある場合は、その旨明記すること。

(4) 事業計画

施設区分			計画の概要						
開 発 区 域 内 施 設	営 業 施 設	分譲用宅地	区画数	1区画の面積			㎡		
	道 路	内 訳	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		㎡						
	給水施設		施設の概要						
	排水施設		集水区域	㎡分は、	川(谷)へ流末処理する (調整池をヶ所設置)				
集水区域			㎡分は、	川(谷)へ流末処理する (調整池をヶ所設置)					
防 災 施 設		施設の概要							
公害防止のための施設		施設の概要							
学校保育所集会所等公益的施設		施設の概要							
その他の施設		施設の概要							
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			m	m			
		市町村道							
	そ の 他								
	排 水 施 設	管 理 者 別	名 称	改修延長	構 造			事業主体	
	そ 施 の 他 の 設								

自然 保 全 計 画	開発区域内及び周辺の 地域の自然環境状況	
	自然環境保全の方針	現存自然植生の保存
		重要な動植物の保護
緑地面積の割合	$\frac{\text{緑地面積} \quad \text{m}^2}{\text{開発区域総面積} \quad \text{m}^2} \times 100 = \quad \%$	

- (注) 1 「営業施設」欄は、分譲用宅地のほか、ゴルフ場のホール、クラブハウス、スキー場のゲレンデ等、当該土地開発事業施行の主たる目的とした施設をできる限り分別して記載すること。なお、砂利採取事業等施設設置が目的でない事業の場合にあっても、この欄に記載すること。
- 2 「防災施設」欄は、土砂崩壊、土砂流出防止、溢水、洪水その他の水災防止、干害防止、落石防止、なだれその他の雪害防止、風害防止のための施設及び消防施設について記載すること。
- 3 「公害防止のための施設」欄は、水質汚濁防止、大気汚染防止、騒音防止、悪臭防止等のための施設及び廃棄物処理について記載すること。

(5) 環境保全計画

ア ゴルフ場概要

概 要		備 考
ホール数	ホール	
面 積	h a	
内 訳	グリーン	h a
	ティーランド	h a
	フェアウェー	h a
	ラフ	h a
	残置森林	h a
	造成森林	h a
	その他	h a

イ 農薬適正使用に関する環境保全対策

(ア) 農薬適正使用に関する基本方針

--

(イ) 農薬使用量の抑制を図るための方策

区 分	内 容
① 使用農薬の種類	
② 使用料の抑制	
③ その他	

ウ 快適な環境の形成

①森林の保全
②貴重な山野草等の保護育成
③野鳥、昆虫、魚類の生育環境づくり
④その他

(注) ゴルフ場開発事業についてのみ記載すること。

第2号様式（第4条関係）

土地開発事業事前協議取下届出書

年 月 日

大垣市長 様

届出者 住所

氏名

大垣市土地開発事業の調整に関する要綱第4条の規定に基づき 年 月 日
付けで提出した土地開発事業事前協議申出書について、都合により取下げしま
す。

土地開発事業名	
取下げの理由	

第3号様式（第4条関係）

第 号
年 月 日

様

大垣市長



土地開発事業事前協議の結果について

大垣市土地開発事業の調整に関する要綱第4条の規定に基づき 年 月 日
付けで事前協議の申出があった土地開発事業については、次の事項を履行する
ことに異議がなければ、各法令等の手続に関し、関係機関と協議してください。

土地開発事業名	
開発区域の位置	
開発区域の面積	
事 項	

第4号様式（第4条関係）

第 号
年 月 日

様

大垣市長



土地開発事業計画の変更（中止）について

大垣市土地開発事業の調整に関する要綱第4条の規定に基づき 年 月 日
付けで事前協議の申出があった土地開発事業については、次の理由により不適
当であると認められるので当該事業計画を 変更 してください。

中止

土地開発事業名	
開発区域の位置	
開発区域の面積	
理 由	