

大垣市宅地開発指導要綱

大垣市宅地開発指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、宅地開発事業に関して必要な事項を定めるとともに、当該事業の実施に必要な情報を提供することにより、事業の適正化及び円滑化に寄与し、もって市勢の健全な発展と市民の福祉の増進に寄与することを目的とする。

(用語の定義)

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) 開発行為 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いう。
- (2) 開発事業者 開発行為を行う者をいう。
- (3) 開発区域面積 開発行為を行う区域の全面積をいう。
- (4) 公共施設 道路、河川、水路、下水道、公園、広場、緑地、消防水利施設その他公共の用に供する施設をいう。
- (5) 公益的施設 学校教育法（昭和22年法律第26号）による学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）、社会福祉施設、集会所、上水道その他市民の共同の福祉又は利便のため地域に必要な施設をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、本市の区域内において行われる開発行為について適用する。ただし、都市計画法第29条第1項各号又は同条第2項各号に規定する開発行為に該当する場合は、この限りでない。

2 開発事業者は、前項ただし書に該当する場合であっても、この要綱の基準に配慮した計画をするものとする。

(要綱等の遵守)

第4条 開発事業者は、開発行為に当たってこの要綱等を遵守するものとする。

(開発行為の原則)

第5条 開発行為は、本市の定める総合計画、都市計画等に従い、計画的に行うものとする。

(開発事業者負担の原則)

第6条 開発事業者は、開発行為に当たり、開発区域内の土地利用に必要な公共施設及び公益的施設について、必要な整備又は用地の確保を行うものとし、これに要する費用は、原則として開発事業者の負担とする。

(公共施設及び公益的施設の帰属)

第7条 開発事業者は、前条の規定に基づき整備した施設又は確保した用地について、協議により別段の定めをした場合を除き、無償で本市に提供するものとする。この場合において、帰属の時期及び手続きについては、市長及び地方公営企業法（昭和 27 年法律第 292 号）第 7 条に規定する管理者との協議により定めるものとする。

(予備協議)

第8条 開発事業者は、法令の規定に基づく許可の申請に先立ち、市長に対して予備協議を申し出なければならない。

2 前項に規定する予備協議で、次の各号のいずれかに該当する場合は、別表第 1 に掲げる図書を添付した開発行為予備協議願書（第 1 号様式）を、市長が指示する部数作成するものとする。

(1) 開発区域面積 0.3ha 以上の開発行為

(2) 開発区域面積 0.1ha 以上で、道路の新設を伴う開発行為

3 第 1 項に規定する予備協議で主な協議対象部課等は、別表第 2 のとおりとする。

4 市長は、予備協議が終了したときは、遅滞なく申請者にその結果を通知するものとする。

(周辺住民等への対応)

第9条 開発事業者は、許可申請に先立ち、開発区域周辺住民に対し事業の計画概要を通知し、開発行為について理解を得るよう努めなければならない。ただし、市長がその必要がないと認めた場合は、この限りでない。

2 開発事業者は、前項の規定に基づき通知を行ったものについて、開発行為許可申請書に開発行為通知報告書（第2号様式）を添付しなければならない。

(公共施設の整備等)

第10条 開発事業者は、開発行為に伴い必要となる公共施設を法令及び別に定める基準により、自らの負担で整備しなければならない。

2 開発事業者は、河川及び水路の改修又は河川及び水路への放流を行うときは、関係権利者の同意を得たうえ、関係管理者の承諾を得なければならない。

(公益的施設の整備等)

第11条 開発事業者は、開発行為に伴い必要となる公益的施設又はその用地を、法令及び別に定める基準により適正に配置し、自らの負担で整備しなければならない。

(生活環境の整備)

第12条 開発事業者は、主として居住の用に供する目的で行う開発行為において、周辺住民の生活環境の保全に配慮し、開発区域内の生活環境整備をしなければならない。

(緑地の保全及び緑化の推進)

第13条 開発事業者は、開発行為により消失する緑地を最小限にとどめ、開発区域内に高中低木を適正に配置する等緑化を図らなければならない。

(駐車場等の確保)

第14条 開発事業者は、開発区域内に土地利用上必要な駐車場又は車庫を確保するものとする。

(安全対策及び損害の賠償)

第15条 開発事業者は、開発行為に当たり十分な安全対策を図るとともに、万一開発行為等によって第三者に損害を与えた場合は、自らの責任において補償等の措置を講じなければならない。

(公害対策)

第16条 開発事業者は、開発行為により公害等が発生するおそれがある場合は、必要な防止策を講じるとともに、万一公害等が発生した場合には、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。

(その他)

第17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

この要綱は、平成 11 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 14 年 9 月 2 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。

開発行為予備協議願書

令和 年 月 日

大垣市長 様

住 所

申請者

氏 名

印

(名称及び代表者名)

(電話 -)

大垣市宅地開発指導要綱第8条第2項の規定に基づき、次のとおり協議します。

| 開発行為の概要 | | | |
|--------------------------|--------------------|----------------|---------------------|
| 1.開発区域に含まれる地域の所在地番 | 用途地域 | | 地 目 |
| | 公簿面積 | m ² | 実測面積 m ² |
| 2.開発区域面積 | 公簿面積 | m ² | 実測面積 m ² |
| 3.開発行為の目的 (予定建築物の用途等) | (区画 棟 戸) | | |
| 4.工事施行者 | 住 所 氏 名 | | |
| 5.開発工事予定期間 | 令和 年 月 日から令和 年 月 日 | | |
| 6.法令による制限 | | | |
| 7.その他必要な事項 | | | |
| 大垣市受付 | 備考 | | |

連絡先

(電話 -)

開発行為通知報告書

令和 年 月 日

大垣市長様

住所
申請者
氏名 (印)
(名称及び代表者名)
(電話 ー)

大垣市宅地開発指導要綱第9条第1項の規定に基づき、開発区域周辺住民（自治会）に事業の計画の概要を通知しましたので、報告します。

| 宅地造成工事の概要 | |
|------------|--|
| 造成場所 | 大垣市 |
| 造成面積・造成区画数 | m ² 区画 |
| 造成後の利用形態 | |
| 予定建築物 | 造り 階建 区画 棟 戸 |
| 自治会への報告添付図 | <input type="checkbox"/> 開発位置図 <input type="checkbox"/> 土地利用計画図 <input type="checkbox"/> 排水計画図 <input type="checkbox"/> 他() |

この造成工事等により地域の生活環境を阻害しないよう十分配慮することはもちろんのこと、万一紛争が生じた場合は、私の責任において、迅速かつ誠実に対処することを申し添えます。

造成工事等の概要を令和 年 月 日に申請者等から通知を受けました。

令和 年 月 日

()自治会長

(印)

開発行為予備協議願書添付図書

| 名 称 | 縮 尺 | 明示すべき事項 |
|--------------------|------------|---|
| 1. 開発行為予備協議願書 | | ・必要事項の記入、代理者の連絡先 |
| 2. 設計概要説明書 | | ・必要事項の記入、代理者の連絡先 |
| 3. 位 置 図 | 1/10,000 | ・開発区域の位置、方位、縮尺 |
| 4. 土地登記簿謄本 | | ・全部事項証明書の写しを添付 |
| 5. 公 図 | | ・写しを添付 ・開発区域の周囲まで明示（朱枠） |
| 6. 求 積 図 | | ・方位、縮尺、開発区域境界 |
| 7. 現 況 図 | 1/2,500 以上 | ・方位、縮尺、開発区域境界（朱枠） ・標高差を示す等高線 ・既存建築物及び工作物の位置及び形状 ・開発区域内及び周辺の公共施設（道路、水路等）の位置等 |
| 8. 土地利用計画平面図 | 1/1,000 以上 | ・方位、縮尺、開発区域境界（朱枠） ・新設公共施設（道路、公園、施設等）の位置、規格、構造 ・予定建築物の用途、敷地形状、面積等 ・法面、擁壁の位置、構造等 ・植栽等緑化計画 ・開発区域周辺の公共施設の位置等 |
| 9. 造成計画平面図 | 1/1,000 以上 | ・方位、縮尺、開発区域境界、工区界（朱枠） ・切土又は盛土部分、造成計画高 ・擁壁等工作物の位置、構造 |
| 10. 造成計画断面図 | 1/1,000 以上 | ・開発区域境界 ・切土又は盛土をする前後の地盤高 ・がけの位置、構造、計画地盤高 |
| 11. 構造物詳細図 | 1/50 以上 | ・がけの高さ、勾配、保護工 ・擁壁の高さ、規格、構造等 ・公共施設（道路、水路等）、排水施設、防火施設等の明示 |
| 12. 給水施設計画平面図 | 1/1,000 以上 | ・開発区域境界（朱枠） ・給水施設の位置、構造、名称等 ・消防水利の位置、構造等 |
| 13. 排水施設計画平面図 | 1/1,000 以上 | ・開発区域境界（朱枠） ・水路、道路側溝等排水施設の位置及び構造 ・放流先河川・水路の位置、名称、構造等 ・下水道の位置及び排水量、水質 |
| 14. 予定建築物平立面図 | 1/200 以上 | ・建築物の部分の用途を明示 |
| 15. 排水流量計算書 | | ・排水区域図、排水区域求積図 ・排水施設の名称、構造、寸法 ・排水流量計算書 |
| 16. 現 況 写 真 | | ・カラー写真、開発区域境界（朱枠） ・開発区域を4方向以上から撮影 ・撮影方向図 |
| 17. その他市長が必要と認める書類 | | ・開発の目的別により、別に指示する図書（分譲の場合は区画割図等） |

※開発行為予備協議願書は1部提出とする

開発行為予備協議における主な協議対象部課等一覧

| | | 協 議 内 容 |
|--------------|---|--|
| 総 務 部 | 契 約 管 財 課 | <input type="checkbox"/> 集会所等土地の帰属 <input type="checkbox"/> ごみ集積場用地の寄付 |
| | 課 税 課 | <input type="checkbox"/> 土地、家屋課税証明 <input type="checkbox"/> 建築証明 |
| 市民活動部 | まちづくり推進課 | <input type="checkbox"/> 自治会区域、自治会長名等 |
| 生活環境部 | 環 境 衛 生 課 | <input type="checkbox"/> 公害(大気、騒音、振動、水質保全)防止 <input type="checkbox"/> 産業廃棄物 <input type="checkbox"/> 自然環境保全 <input type="checkbox"/> 電波障害 <input type="checkbox"/> 地下水関係 <input type="checkbox"/> 浄化槽設置等 |
| | 危 機 管 理 室 | <input type="checkbox"/> 消火栓・防火水槽 |
| | クリーンセンター | <input type="checkbox"/> ごみの収集、集積場 <input type="checkbox"/> リサイクル処理等 |
| 福 祉 部 | 社 会 福 祉 課 | <input type="checkbox"/> 福祉のまちづくり条例 <input type="checkbox"/> 公民館、集会所 |
| | 介 護 保 険 課 | <input type="checkbox"/> 高齢者福祉計画等 |
| 子ども未来部 | 子 育 て 支 援 課 | <input type="checkbox"/> 幼稚園、保育所 |
| 経 済 部 | 商 工 観 光 課 | <input type="checkbox"/> 大規模小売店舗立地法 <input type="checkbox"/> 地元商店街関係 <input type="checkbox"/> 中心市街地活性化関係 |
| | 産 業 振 興 室 | <input type="checkbox"/> 企業立地関係 |
| | 農 林 課 | <input type="checkbox"/> 土地改良事業 <input type="checkbox"/> 用水路関係 <input type="checkbox"/> 森林政策等 |
| | 農業委員会事務局 | <input type="checkbox"/> 農地転用関係 <input type="checkbox"/> 農業従事者証明 |
| 建 設 部 | 管 理 課 | <input type="checkbox"/> 市道番号、路線名 <input type="checkbox"/> 道路、河川の管理幅員 <input type="checkbox"/> 官民境界関係 <input type="checkbox"/> 都市計画法 32 条同意 <input type="checkbox"/> 都市計画法 32 条協議 <input type="checkbox"/> 土地の帰属 <input type="checkbox"/> 道路、水路管理者との協議 <input type="checkbox"/> 道路占用許可 <input type="checkbox"/> 道路使用許可 <input type="checkbox"/> 自費工事許可 <input type="checkbox"/> 河川占用許可 <input type="checkbox"/> 河川制限行為解除 <input type="checkbox"/> 公共施設の用途廃止、付替え <input type="checkbox"/> 街灯 <input type="checkbox"/> 公安委員会協議 |
| | 道 路 課 | <input type="checkbox"/> 道路関係 <input type="checkbox"/> 道路占用許可 <input type="checkbox"/> 道路使用許可 <input type="checkbox"/> 自費工事許可 <input type="checkbox"/> 道路の帰属 <input type="checkbox"/> 公安委員会協議 <input type="checkbox"/> 交通安全施設 <input type="checkbox"/> 東海環状自動車道関係等 |
| | 治 水 課 | <input type="checkbox"/> 河川関係 <input type="checkbox"/> 河川占用許可 <input type="checkbox"/> 河川制限行為解除 <input type="checkbox"/> 水路の帰属 <input type="checkbox"/> 調整池 |
| 水 道 部 | 水 道 課 | <input type="checkbox"/> 給水申込み <input type="checkbox"/> 水道管布設 <input type="checkbox"/> 消火栓設置 |
| | 下 水 道 課 | <input type="checkbox"/> 都市計画法 32 条同意 <input type="checkbox"/> 都市計画法 32 条協議 <input type="checkbox"/> 排水基準 |
| 都市計画部 | 都 市 計 画 課 | <input type="checkbox"/> 都市計画決定区域の土地利用 <input type="checkbox"/> 用途地域 <input type="checkbox"/> 国土利用計画法 <input type="checkbox"/> 公有地の拡大の推進に関する法律 <input type="checkbox"/> 地価公示 <input type="checkbox"/> 地価調査 <input type="checkbox"/> 都市景観条例 <input type="checkbox"/> 都市景観デザイン |
| | 公 園 み どり 課 | <input type="checkbox"/> 緑を育み生かす条例 <input type="checkbox"/> 公園・緑地の協議、帰属 |
| | 市 街 地 整 備 課 | <input type="checkbox"/> 土地区画整理事業 <input type="checkbox"/> 地区計画 <input type="checkbox"/> 駅周辺整備 <input type="checkbox"/> 都市計画街路 |
| | 建 築 指 導 課 | <input type="checkbox"/> 開発許可 <input type="checkbox"/> 建築確認 <input type="checkbox"/> 位置指定道路 <input type="checkbox"/> 建築基準法道路 <input type="checkbox"/> バリアフリー <input type="checkbox"/> 建設リサイクル法 |
| 教育委員会 事務局 | 庶 務 課 | <input type="checkbox"/> 小中学校通学路 |
| | 学 校 教 育 課 | <input type="checkbox"/> 小中学校区 <input type="checkbox"/> 小中学校通学路 <input type="checkbox"/> 青少年保護 |
| | 社会教育スポーツ課 | <input type="checkbox"/> 青少年の健全育成 |
| | 文 化 振 興 課 | <input type="checkbox"/> 埋蔵文化財保護 <input type="checkbox"/> 文化財保護法 |
| 大垣消防組合 | 消 防 指 令 課 | <input type="checkbox"/> 消防水利協議 <input type="checkbox"/> 消火栓・防火水槽設置 <input type="checkbox"/> 消防法 |
| | 予 防 課 | <input type="checkbox"/> 消防法 |
| 国 道 | 国土交通省・中部地方整備局 岐阜国道事務所 大垣維持出張所 大垣市長松町 1081-1 Tel.0584-91-5028 | |
| 県 道 | 岐阜県大垣土木事務所 施設管理課 大垣市江崎町 422-3 Tel.0584-73-1111(代) | |