

# 富岡市土地開発事業指導要綱

## (目的)

第1条 この告示は、土地開発事業に関し、法令に定めがあるもののほか必要な基準を定めて土地利用の調整を図るとともに、宅地開発事業を行う者の理解と協力により、無秩序な宅地開発を防止し、自然と生活との調和を図り、もって環境の保全と秩序ある開発により住民の福祉の増進を図ることを目的とする。

## (定義)

第2条 この告示において、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 一団の土地の区画形質の変更及び建築物の建築又は特定工作物の建設に関する事業をいう。
- (2) 開発区域 土地開発事業を施行する土地の区域をいう。
- (3) 公共施設 道路、公園、下水道、消防用水利施設、広場、緑地、河川、水路その他公共の用に供する施設をいう。
- (4) 公益的施設 上水道、ガス供給施設、集会場、ごみ集積場その他の施設で居住者の共同の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契約によらないで自ら工事をする者をいう。
- (6) 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する者をいう。

## (適用事業)

第3条 この告示は、市内において施行される、次の各号に掲げる土地開発事業について適用する。

- (1) 開発区域の面積が1,000平方メートル以上50,000平方メートル未満のもの。ただし、自己の居住の用によるものは除く。
- (2) 複数の事業者が共同で行うと認められるもので、その合計面積が前号に該当するもの
- (3) 開発区域が既存の開発区域と関連して一体の開発事業を行う場合で、既存の区域との合計開発面積が第1号に該当するもの
- (4) 既存宅地の区域内で建築物の用途の変更を行う場合で、その面積が第1号に該当するもの。ただし、従前の土地利用形態に比して、建築物の規模、駐車場の面積及び雨水排水その他土地利用計画の変更が軽微なものは除く。
- (5) 建築物の建築を主たる利用目的としない土地開発事業で、その面積が第1号に該当するもの

## (事業者の責務)

第4条 事業者は、市が定めた総合計画、都市計画その他将来計画に適合し、かつ、地域の発展に資するよう土地開発事業の計画（以下「開発計画」という。）を策定しなければならない。

2 事業者は、関係法令に定める基準及びこの告示に定められた条項を遵守し、開発計画の策定及び施行をしなければならない。

## (周辺住民等との調整)

第5条 事業者は、開発計画の策定に当たり、当該土地開発事業により影響を受けることが予想される区域に属する行政区の区長等（以下「区長」という。）に、開発計画の内容及び

周辺住民等から要望があった事項についてあらかじめ説明し、意見を聴き、同意を得なければならない。

- 2 事業者は、周辺住民等から開発計画の内容に係る説明を求められたときは、速やかにこれに応じなければならない。この場合において、周辺住民等に対して文書の配布又は説明会の開催等により開発計画の周知及び意見を聴き、理解を得られるよう努めなければならない。
- 3 事業者は、前項の規定により周知又は説明会を行ったときは、速やかにその結果を市長に報告しなければならない。
- 4 事業者は、万一周辺住民等との間に紛争が生じたときは、誠意をもって解決に努めるものとする。

(計画協議)

第6条 事業者は、土地開発事業を行おうとするときは、開発区域の土地利用計画及び関連する公共施設及び公益施設等（以下「公共・公益的施設」という。）についてあらかじめ計画協議書（様式第1号）を市長に提出し、協議しなければならない。

- 2 前項の協議は、所有権その他土地を利用する権利に係る契約（以下「土地売買等の契約」という。）の締結前に（土地売買等の契約を伴わないものにあつては、あらかじめ）しなければならない。土地開発事業計画の内容を変更したときも、同様とする。
- 3 事業者は、第1項に規定する計画協議書を提出するときは、別表第1に掲げる図書のほか市長が必要と認める図書を添え、正本副本各1部及び別表第2に掲げる資料（市長の指示する部数）を市長に提出するものとする。
- 4 市長は、第1項の協議に当たっては、次に掲げる事項を勘案して行うものとする。
  - (1) 当該土地開発事業が、第4条に規定する土地利用に関する計画又は構想及び公共・公益的施設の整備に関する計画と適合し、かつ、地域の発展に資するものであること。
  - (2) 当該土地開発事業について、災害防止、自然保護、文化財保護、公害防止等に対する十分な配慮がなされていること。
  - (3) 当該開発区域において必要な用水が確保されること。
  - (4) 当該開発区域における住民の利便に支障を来さないように、公共・公益的施設が整備されるとともに、当該施設の費用負担に関し必要な措置が講じられること。
  - (5) 当該土地開発事業に対する需要の見通しが確実であること。
  - (6) 事業者に、当該土地開発事業を行うために必要な資力及び信用があること。
- 5 市長は、第1項の協議があったときは、その計画内容について、市の各所管課から意見を聴取するものとする。ただし、市長が特に必要があると認める土地開発事業については、富岡市土地利用対策委員会に事業者の出席を求め、説明又は意見を聴取し、議を経るものとする。
- 6 市長は、開発計画に疑義が生じたときは、事業者に当該疑義に係る指摘事項及び要望事項について指摘要望書（様式第6号）を交付し、事業者より回答書（様式第7号）を求めものとする。
- 7 事業者は、開発計画に変更が生じた際は、速やかに変更協議書を市長に提出し、協議しなければならない。この場合において、変更協議書は様式第1号をもって兼用することができる。
- 8 第2項から第6項までの規定は、前項の変更協議について準用する。
- 9 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づく富岡農業振興地域整備計画で定める農用地区域内で開発行為を計画する場合は、農用地区域からの除外前に

計画協議書を提出することはできない。

10 第1項に規定する協議を行おうとする者は、景観法（平成16年法律第110号）及び富岡市景観条例（平成21年富岡市条例第14号）に基づく届出及び事前協議を行わなければならない。

（協議の取下げ又は廃止）

第7条 前条の協議中に取下げ、又は協定締結後工事を廃止する場合は、速やかに取下（廃止）届出書（様式第8号）を市長に提出しなければならない。

（地位の承継）

第8条 開発事業について、事業者から譲渡、相続、合併、その他の理由により当該開発に係る地位を承継した者は、速やかに地位承継届出書（様式第9号）に別表第3に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。

（関係団体との事前協議）

第9条 事業者は、前3条に規定する協議を行おうとする際は、市長に図書を提出するよりも前に、次の各号についてあらかじめ協議し、計画に反映させなければならない。

- (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第2項に規定する道路の境界線について、特定行政庁とあらかじめ協議すること。
- (2) 道路法（昭和27年法律第180号）第24条に規定する工事及び第32条第1項に規定する占用、並びに開発区域の出入り口について、道路管理者とあらかじめ協議すること。
- (3) 農地法（昭和27年法律第229号）第5条第1項に規定する農地又は採草放牧地の転用について、富岡市農業委員会とあらかじめ協議すること。
- (4) 河川法（昭和39年法律第167号）第24条に規定する占用及び第55条第1項に規定する行為について、河川管理者とあらかじめ協議すること。
- (5) 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（平成12年法律第57号。第24条において「土砂災害防止法」という。）第6条第1項に規定する土砂災害警戒区域内で開発行為を計画する場合は、あらかじめ県と協議すること。
- (6) 公共物の改良、使用及び占用について、当該公共物の管理者とあらかじめ協議すること。
- (7) 消防施設の設置について、消防署とあらかじめ協議すること。
- (8) 開発区域内にある文化財について、富岡市教育委員会と協議すること。
- (9) 上・下水道、都市ガス等の利用及び合併浄化槽の設置等について、ガス水道局とあらかじめ協議すること。
- (10) ごみの処理計画について、清掃センターとあらかじめ協議すること。
- (11) その他土地開発事業に当たり許認可を要する法令及び土地開発事業に伴い整備する公共・公益的施設の帰属について、関係団体とあらかじめ協議すること。

（協定）

第10条 事業者は、第6条に規定する計画協議の終了後、市長と協定を締結し、当該協定の内容を遵守しなければならない。

2 事業者は、周辺住民等から開発計画に伴う公害又は災害に対する防止対策、被害発生の場合における補償等について協定締結の申出があった場合は、これに応じなければならない。

（開発計画及び工事設計の基準）

第11条 事業者は、市長が別に定める工事の設計基準に適合するように開発計画の策定及び

工事の設計をしなければならない。

(工事着手の届出)

第 12 条 事業者は、工事を施工しようとするときは、その工事に着手する日の 20 日前までに工事着手届出書（様式第 10 号）を市長に提出しなければならない。

(用途地域との適合)

第 13 条 事業者は、用途地域が定められている区域内で土地開発事業を行う場合は、予定建築物又は特定工作物の用途をこれに適合させなければならない。

(景観の保全育成)

第 14 条 事業者は、開発計画の策定及び工事に当たり、次の各号により景観の保全育成に努めなければならない。

(1) 建築物及び屋外広告物等については、その規模、高さ及び色彩に配慮し、良好な景観の保全育成に協力すること。

(2) 開発区域内の既存の樹木等を十分に活用するように土地開発事業計画を策定すること。

(3) 土地開発事業の規模又は用途に応じ植樹計画を策定し、緑化推進に協力すること。

(公害・災害等の対策)

第 15 条 事業者は、開発計画の策定及び工事に当たり、開発区域内及びその周辺に、騒音、振動、ばい煙、ばい塵、悪臭、水質汚濁、光害その他公害による環境悪化をもたらすおそれがある場合は、それらの公害を未然に防止するよう緑地帯、緩衝帯、集塵装置、排水処理施設の設置その他必要な措置を講じなければならない。

2 事業者は、工事に伴い出水、土砂の流出、崖崩れその他災害が発生するおそれがあるときは、それらの災害を未然に防止するよう擁壁の設置その他必要な措置を講じなければならない。

3 事業者は、開発区域からの雨水排水について、放流先の排水能力を勘案し、周辺地域に冠水や浸水等の被害を及ぼすおそれがあるときは、それらの災害を未然に防止するよう調整施設の設置その他必要な措置を講じなければならない。

4 事業者は、工事に伴い公害又は災害等が発生したときは、直ちに原因の除去、復旧工事その他必要な措置を講じなければならない。

5 事業者は、土地開発事業後において発生した公害又は災害等が、当該土地開発事業に起因するものであると認められた場合は、その責任を負わなければならない。

(文化財の保護)

第 16 条 事業者は、開発区域内にある文化財の保護に努め、調査等に協力しなければならない。

2 事業者及び工事施工者は、工事施工中に埋蔵文化財を発見したときは、直ちに工事を中止し、現状を変更することなく文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）に定める必要な措置について、富岡市教育委員会の指示を受けなければならない。

(日照妨害等の対策)

第 17 条 事業者は、土地開発事業に起因して当該開発区域周辺に日照妨害、電波障害等のおそれがないよう必要な措置を講じなければならない。

(公共・公益的施設の整備等)

第 18 条 事業者は、開発区域の規模及び土地利用目的並びに既存の公共・公益的施設の位置等を勘案し、市の整備計画に適合するよう、別表第 4 に定める基準に従って適切に公共・公益的施設を整備しなければならない。

2 事業者は、工事関係車両等により既存の公共・公益的施設を破損した場合は、市の指導を受け、交通に支障がないように復旧しなければならない。

(公共・公益的施設の管理及び引継ぎ)

第 19 条 事業者は、当該土地開発事業に伴い整備する道路、水路、緑地、ガス供給施設及び上下水道並びに消防水利施設等について、あらかじめ帰属について市と協議し、市に帰属することと決定したときは、工事完了後速やかに所有権移転登記と引渡しを行うものとする。

2 事業者は、前項の規定により公共・公益的施設を市に引渡すときは、清掃及び損傷箇所の補修を行い、市職員の立会い検査を経て引渡すものとする。この場合において、事業者は、引渡し内容を明らかにした文書を市長に提出しなければならない。

3 市長は、前項の規定により引渡しを受けた公共・公益的施設について、引渡しの日より管理するものとする。

4 事業者は、第 1 項に掲げる公共・公益的施設以外の公共・公益的施設は、原則として自己の責任において管理するものとし、その機能が低下しないよう維持管理しなければならない。

5 事業者は、前項の規定により事業者が管理するものとされている公共・公益的施設の管理義務を市以外のものに移管する場合には、引継書の写しを市長に提出しなければならない。

(公共・公益的施設の費用負担)

第 20 条 開発区域内における公共・公益的施設の設置については、原則として事業者の負担において行わなければならない。

2 事業者は、当該施設の用地で市長が必要と認めるものについて、市に無償で提供するものとする。

3 前 2 項の規定は、土地開発事業の施行に伴い開発区域外に公共・公益的施設を設置した場合について準用する。

(工事完了の届出)

第 21 条 事業者は、開発区域(開発区域を工区に分けたときは工区)の全部について工事を完了したときは、その日から 10 日以内に工事完了届出書(様式第 11 号)を市長に提出しなければならない。

(工事の調査)

第 22 条 市長は、この告示の適正な実施を確保するため必要があると認めるときは、関係職員に命じて第 12 条の届出に係る工事の施工状況及び前条の届出に係る工事について、事業者又は工事施工者から必要な報告を徴収し、又は事業所若しくは事業区域内に立ち入り調査をさせることができる。

(助言又は指導)

第 23 条 市長は、土地開発事業の施行について、必要があると認めるときは、事業者に対し、必要な助言又は指導をすることができる。

(適用除外)

第 24 条 次の各号のいずれかに該当する地区又は土地の区域内において行われる土地開発事業については、この告示の規定は適用しない。

(1) 砂防法(明治 30 年法律第 29 号)第 2 条に規定する砂防指定区域

(2) 森林法(昭和 26 年法律第 249 号)第 25 条の規定により指定された保安林、同法第 41 条の規定により指定された保安施設地区

- (3) 自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）第 2 条第 2 号から第 4 号に規定する自然公園の地域
  - (4) 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項に規定する地すべり防止区域
  - (5) 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）第 3 条第 1 項に規定する宅地造成工事規制区域
  - (6) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 3 条第 1 項に規定する急傾斜地崩壊危険区域
  - (7) 土砂災害防止法第 8 条第 1 項に規定する土砂災害特別警戒区域
  - (8) 前各号に掲げるもののほか、法令で定める地区又は土地の区域
- 2 次の各号のいずれかに該当する行為については、この告示の規定は、適用しない。
- (1) 採石法（昭和 25 年法律第 291 号）第 33 条の認可を受けた採取計画に基づいて行う岩石の採取
  - (2) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 10 条の 2 の規定により県知事の許可を得て行う開発行為
  - (3) 砂利採取法（昭和 43 年法律第 74 号）第 16 条の規定により認可を受けた砂利採取計画に基づいて行う砂利の採取
  - (4) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）に基づき県知事の許可を得て行う一般廃棄物処理施設及び産業廃棄物処理施設の設置
  - (5) 農業、林業若しくは漁業の用に供する都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う行為
  - (6) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条第 1 項第 3 号から第 10 号に掲げる行為
  - (7) 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための行為
- 3 前 2 項の規定にかかわらず、国又は地方公共団体（国又は地方公共団体が全額出資した団体を含む。）が行う土地開発事業については、この告示の規定は適用しない。
- 4 前 3 項の規定に基づきこの告示の規定の除外となる土地開発事業については、計画協議適用除外届出書（様式第 12 号）に別表第 5 に掲げる書類を添えて市長に提出しなければならない。
- 5 都市計画法第 29 条第 1 項及び第 2 項に基づき県知事の許可を得て行う開発行為については、この告示の規定は、適用しない。ただし、当該開発行為の許可申請をしようとする者は、開発行為許可申請書提出報告書（様式第 13 号）に同申請書の写しを添えて市長に提出するものとする。

（その他）

第 25 条 この告示に定めのない事項で、市長が必要と認める事項については、事業者と協議の上、決定するものとする。

附 則

この告示は、平成 19 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この告示は、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。ただし、第 6 条第 10 項の規定は、平成 21 年 10 月 1 日から施行する。

別表第1（第6条関係）

## 計画協議書の添付図書

種類	縮尺	明示する事項	備考
開発計画概要書			様式第2号
区長同意書		(*正本のみ添付)	様式第3号
水利権者等同意書		(*正本のみ添付)	様式第4号 (用水路に接続する場合)
土地等権利者同意書		(*正本のみ添付)	様式第5号 (借地での開発の場合)
委任状		(*正本のみ添付)	代理人が申請する場合
事業者の資力及び信用に関する書類		(*正本のみ添付)	預金残高証明書又は融資証明書 登記簿謄本(法人の場合)
土地登記簿謄本		(*正本のみ添付)	申請時に権利効力のあるもの
開発区域位置図	1/25,000以上	方位、開発区域(朱書き)	地図に表示のこと
公図		方位、開発区域の境界(朱書き)、公道、水路(着色)	法務局謄写のもの
写真		敷地及び周辺の状況を示すカラー写真	位置図に撮影位置及び方向を表示すること
現況平面図	1/600以上	方位、開発区域の境界(朱書き)、地形、開発区域内及びその周辺の公共公益的施設の位置及び形状	公共座標を使用し、等高線は2mの標高差を示す。
土地利用計画平面図	1/600以上	方位、開発区域の境界(朱書き)、公共公益的施設の位置及び形状並びに予定建築物等の配置及び用途	
造成計画平面図	1/600以上	開発区域の境界(朱書き)、切土又は盛土の色別、がけ(地表面が水平面に対して30度を超える角度をなす土地で硬岩盤(風化の著しいものを除く。)以外のものをいう。)又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及びこう配、縦横断線の位置及び記号	切土の場合は黄色、盛土の場合は赤色の淡色にて色別する。

種類	縮尺	明示する事項	備考
造成計画断面図	1/600以上	縦横断線記号、切土又は盛土をする前後の地盤面、切土又は盛土の色別、計画地盤高、構造物の位置及び形状	切土の場合は黄色、盛土の場合は赤色の淡色にて色別する。
排水施設計画平面図	1/600以上	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、こう配、水の流れる方向、吐口の位置及び放流先の名称	排水計算書を添付
排水施設構造図	1/50以上	排水施設の記号、材料及び寸法	
給水施設計画平面図	1/600以上	給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法並びに消火栓の位置	排水施設計画平面図とまとめて図示してよい。
がけの断面図	1/50以上	がけの高さ、こう配及び土質（土質の種類が2以上であるときはそれぞれの土質及び地層の厚さ）、切土又は盛土をする前の地盤並びにがけ面の保護の方法	1 切土をした土地の部分に生ずる高さ2mを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さ1mを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に対する高さが2mを超えるがけについて作成すること。 2 擁壁でおおわれるがけ面については、土質に関する事項は示すことを要しない。
擁壁の断面図	1/50以上	擁壁の寸法及びこう配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込コンクリートの寸法、浸水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料及び寸法	構造計算書(安全が計算によらなければ判断できないとき) 土質試験結果(軟弱地盤の場合)

※ いずれの書類も、作成日又は発行日より3箇月以内を有効期限とする。

※ 図面については、煩雑にならない範囲で兼用することができる。

別表第2（第6条関係）

## 資料の添付図書

種類	縮尺	明示する事項	備考
計画協議書の写し			様式第1号（正本の写し）
開発計画概要書			様式第2号
開発区域位置図	1/25,000 以上	方位、開発区域（朱書き）	地図に表示のこと
公図		方位、開発区域の境界（朱書き）、公道、水路（着色）	法務局謄写のもの
土地利用計画平面図	1/600以上	方位、開発区域の境界（朱書き）、公共公益的施設の位置及び形状並びに予定建築物等の配置及び用途	

別表第3（第8条関係）

## 地位承継届出書の添付図書

種類	縮尺	明示する事項	備考
区長同意書		（*正本のみ添付）	様式第3号
委任状		（*正本のみ添付）	代理人が申請する場合
売買契約書写し		（*正本のみ添付）	土地、建物等の売買がある場合
事業者の資力及び信用に関する書類		（*正本のみ添付）	預金残高証明書又は融資証明書 登記簿謄本（法人の場合）
開発区域位置図	1/25,000 以上	方位、開発区域（朱書き）	地図に表示のこと。計画事項に一切の変更がない場合は不要。
公図		方位、開発区域の境界（朱書き）、公道、水路（着色）	法務局謄写のもの。計画事項に一切の変更がない場合は不要。
図面等			別表第1に準じる。計画事項に一切の変更がない場合は不要。

別表第4（第18条関係）

### 公共・公益的施設用地面積基準

名 称	計 画 戸 数 (戸)	用 地 面 積 (㎡)
集 会 場	30	200
ご み 集 積 場	20	4
下 水 道 施 設	別 途 協 議	別 途 協 議
消 防 水 利	別 途 協 議	別 途 協 議

別表第5（第24条関係）

### 計画協議適用除外届出書の添付図書

種 類	縮 尺	明 示 す る 事 項	備 考
開発区域位置図	1/25,000 以上	方位、開発区域（朱書き）	地図に表示のこと。
公図		方位、開発区域の境界（朱書き）、 公道、水路（着色）	法務局謄写のもの。
適用除外の根拠 となる書類			各種法令の許可書、国又は 地方公共団体の指示書等