

各務原市開発事業指導要綱

(昭和48年10月20日決裁)

(目的)

第1条 この要綱は、各務原市の自然環境と調和のとれた土地利用による秩序ある都市の形成を図るため、市内において行われる開発事業について、一定の基準を定めて事業者の積極的な協力を求め、適切な指導と規制を行い、もって市民福祉の向上と健康で文化的な都市の実現を期することを目的とする。

(用語の意義)

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、それぞれ当該各号の定めるところによる。

- (1)「開発事業」一団の土地について行う区画形質の変更及び集合住宅の建設に関する事業をいう。
- (2)「開発区域」開発事業を行う土地の区域をいう。
- (3)「事業者」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みずから工事を施行する者をいう。
- (4)「工事施行者」工事の請負人又は請負契約によらないでみずから工事を施行する者をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、次に掲げる開発事業を行うものについて適用する。

- (1) 開発区域の面積が1,000平方メートル以上の事業。
- (2) 計画戸数が16戸以上の集合住宅を建設する事業。
- (3) (1)(2)の規定にかかわらず事業開始後3年以内に同一事業者（事業を引き継いだ者を含む。）が隣接区域内において事業を施行する場合は、合算した開発区域の面積が1,000平方メートル以上の事業又は計画戸数16戸以上の集合住宅を建設する事業。

2 前項の規定は、次に掲げる開発事業を行うものについては適用しない。ただし、特別の定めがある場合はこの限りでない。

- (1) 鉱業法（昭和25年法律第289号）に規定する鉱業に係る開発事業。
- (2) 河川法（昭和39年法律第167号）第6条第1項各号に規定する河川区域及び同法第54条第1項に規定する河川保全区域並びに一時農地を転用し、砂利採取後農地に復元することで当該区域において、砂利採取法（昭和43年法律第7

4号) 第16条の規定により認可を受けて行う砂利の採取事業である開発事業。

(3) 都市計画法(昭和43年法律第100号)第12条第1項各号に規定する市街地開発事業の施行として行う開発事業。

(4) 農業、林業又は漁業の用に供する目的で行う開発事業で市長が別に定めるもの。

(5) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発事業。

(6) 建築物の建築を伴わない駐車場及び資材置場等の造成を目的とした開発事業。

(7) その他市長が別に定める開発事業。

(事業計画)

第4条 事業者は、開発事業の計画、設計にあたっては、この要綱を基準として行うものとする。

(緑化の推進)

第5条 事業者は、樹林、草地、水流、沼地その他の自然環境(以下「自然的環境」という。)の良好な保全及び緑化を図らなければならない。

2 既に行われた開発事業の事業区域内における自然的環境で、当該事業区域又はその周辺の良好な居住環境を維持するため重要な機能を有するものについては、開発事業の事業区域としてはならない。ただし、やむを得ない理由があると市長が認めるときは、この限りでない。

(事前協議)

第6条 事業者は、国土利用計画法(昭和49年法律第92号)による届出又は開発事業に関する法令の規定による許可・認可・確認等(以下「許認可等」という。)の申請手続若しくは工事着手前に事前協議申請書(様式1号)を市長に提出し、開発事業の基本計画について、協議しなければならない。なお、変更の場合も同様とする。

2 市長は、前号の申し出があったときは、各務原市開発審査委員会(以下「委員会」という。)に諮り、別に定める計画指導基準、設計指導基準その他技術的な基準に基づいて事業計画の内容を検討し、事業者に対し当該事業計画が不相当であると認めるときは、事業計画及び設計の変更若しくは事業の中止について指導又は要請するものとする。

(協定の締結)

第7条 事業者は、市長と当該開発事業の施行に関し必要な事項について協定を締結するものとする。

(関係者の周知・同意等)

第8条 事業者は、開発事業の施行前に地域住民、権利者、その他関係者に対し、事業計画、工事の施行方法、保障対策、公災害の防止計画を十分周知し、必要なものについては、同意又は承諾を得て事業に着手するものとする。

この場合、同意書又は承諾書の写を市に提出するものとする。

(工事施行上の防災措置等)

第9条 事業者及び工事施行者は、防災措置（仮施設を含む。）を本工事に先だち実施するとともに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交通を妨げ、排水路その他の排水施設、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、土砂流出、出水、汚濁等の被害を及ぼすことのないよう、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の防止、自然の回復その他必要な措置を講じなければならない。

(工事の着手)

第10条 事業者は、事前協議が成立し、かつ、法令の規定による許認可等があり、若しくは届出を終了した後でなければ、工事に着手することができない。

(工事施行者の変更の届出等)

第11条 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、あらかじめ市長に届け出なければならない。

(助言及び勧告)

第12条 市長は、開発事業の実施状況の把握に努め、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、開発事業が適正に施行されるよう助言又は勧告するものとする。

2 市長は、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、又は職員をして工事の施行状況を調査させるものとする。

(工事完了の確認等)

第13条 事業者は、工事が完了したときは、すみやかに市長に届出し、確認を受けなければならない。ただし、各個別法の許・認可に基づく開発事業については、こ

の限りでない。

(公共施設等の引き継ぎ)

第14条 事業者は、市長との協議に基づき、各管理者に引き継ぐことを定めた公共施設について各務原市公共施設等の管理移管事務処理要領により、管理移管のために必要な手続きを行うものとする。なお、分筆、地目変更、所有権移転等の諸費用は全て事業者の負担とする。

(被害の補償)

第15条 事業者は、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。

(優先分譲)

第16条 事業者は、市から要請があった場合は、市又は住民に対し、造成した土地又は住宅を優先的に分譲するものとする。

(実施の細目)

第17条 この要綱に定めるもののほか、開発事業の実施及び指導に必要な事項は、市長が定める。

附 則

この要綱は、昭和48年11月10日から施行する。

附 則 (昭和50年5月30日決裁)

この要綱は、昭和50年6月1日から施行する。

附 則 (昭和53年11月6日決裁)

この要綱は、決裁の日から施行する。

附 則 (昭和59年3月8日決裁)

この要綱は、昭和59年4月1日から施行する。

附 則 (平成4年3月31日決裁)

この要綱は、平成4年4月1日から施行する。

附 則 (平成9年2月6日決裁)

この要綱は、平成9年4月1日から施行する。

附 則 (平成13年3月27日決裁)

この要綱は、平成13年4月1日から施行する。

附 則 (平成13年9月27日決裁)

この要綱は、平成13年10月1日から施行する。

附 則（平成15年2月17日決裁）

この要綱は、平成15年4月1日から施行する。

附 則（平成17年3月4日決裁）

この要綱は、平成17年3月7日から施行する。

附 則（平成20年3月25日決裁）

この要綱は、平成20年4月1日から施行する。

附 則（平成26年3月25日決裁）

この要綱は、平成26年4月1日から施行する。

事前協議申請書

年 月 日

(宛先)
各務原市長

事業者氏名又は名称・住所
法人にあつては、その代表者名

⑩

(電話番号)

各務原市開発事業指導要綱第6条第1項の規定により、次のとおり協議します。

開 発 事 業 名	
開 発 区 域 の 位 置	
事 業 予 定 期 間	年 月 日から 年 月 日まで
開 発 区 域 の 面 積	公簿 m ² 実測 m ²
事 業 計 画	別紙事業計画のとおり

備考

- ・ 市街化区域 ・ 市街化調整区域
- ・ 用途地域の区分 _____
- ・ 地区計画名 有・無 _____ 地区 _____

事業概要

分譲 _____ 区画 _____
 建築面積 _____ m²
 延床面積 _____ m²
 構造 _____

(担当者) _____

(電話) _____

事業計画書

事業者	住所					開発事業名			
	氏名					開発区域の位置			
土地現況									
1 開発区域地目面積								(単位：㎡)	
区分	宅地	農地	山林	原野	公共公益 施設用地	その他	計		
公簿面積	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)			
実測面積	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)			
2 土地に関する権利の状況									
区分	自己所有地	買収予定面積	地上権 等契約済面積 賃貸借	地上権 等予定面積 賃貸借	計				
面積	(%)	(%)	(%)	(%)					
3 開発区域内及びその周辺の地形									
周辺の土地の状況		開発区域内の標高		開発区域内の勾配		主な排水先河川			
		m～ m 平均 m		度から 度が % %		を経て 川へ流出			
土地利用計画									
1 土地利用区分								(単位：㎡)	
区分								計	
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	

事 業 概 算

1 事業収支及び資金計画

事業収入	事業費				収支の差	分譲 1 m ² 当り単価	分 譲 区画数
	用地費	工事費	その他	計			
万円	万円	万円	万円	万円	万円	万円/m ²	戸
資 金 計 画			主な取引銀行				
自己資金 万円	借入金 万円	その他 万円	本店 支店				

2 設置施設

3 開発区域内施設

幹線道路	支線道路	その他の道路	公園・広場	駐 車 場	給水施設
L= m W= m	L= m W= m	L= m W= m	ヶ m ²	台	
主 な 防 災 施 設			汚水処理施設	廃棄物処理施設	
			下 水 道 合併浄化槽 人槽		
消 防 用 施 設			公 益 的 施 設		

4 開発区域外施設

排 水 計 画	接 続 先 道 路		
	現 況		計 画

備 考