

岐阜市宅地開発指導要綱

平成 9年 3月31日 決裁
改正 平成12年 3月31日 決裁
改正 平成13年 5月17日 決裁
改正 平成16年 3月22日 決裁
改正 平成19年 1月22日 決裁
改正 令和 5年 5月23日 決裁

(趣旨)

第1条 この要綱は、宅地開発事業の実施に必要な情報を提供することにより、当該事業の適正化及び円滑化に寄与し、もって市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して、宅地開発事業に関して行う行政指導について、岐阜市都市計画法施行細則（平成8年岐阜市規則第33号）及び岐阜市宅地造成等規制法施行細則（平成8年岐阜市規則第34号）に定めるもののほか、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) 開発行為等 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又は宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和4年法律第55号）附則第2条第1項の規定によりなお従前の例によることとされる同法による改正前の宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号。以下「宅地造成等規制法」という。）第3条第1項により指定された宅地造成工事規制区域における宅地造成等規制法第2条第2号に規定する宅地造成をいう。
- (2) 開発事業者 開発行為等を行う者をいう。
- (3) 開発区域面積 開発行為等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等について適用する。ただし、都市計画法第29条第1項各号に掲げる開発行為及び宅地造成等規制法第11条に規定する宅地造成（以下「特定開発行為等」と総称する。）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作成するものとする

(法令等の遵守)

第4条 開発事業者は、開発行為等を行うに当たって関係する法令、施行細則及びこの要綱等を遵守するものとする。

(開発行為等の原則)

第5条 開発事業者が開発行為等を計画する場合は、本市の定める総合計画（総合計画に類するものを含む。）、都市計画、地区計画等に従い、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、開発行為等を計画するに当たり、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、前条の規定により整備した施設又は確保した用地を、協議により別段の定めをした場合を除き、無償で市に提供するものとする。この場合において、当該施設又は用地の権利の移転の時期及び手続については、国及び県の機関の長、市長、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その他の関係機関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、開発行為等の許可の申請（以下「許可申請」という。）に先立ち、市長に対して予備協議を申し出るものとする。

2 開発事業者は、前項の予備協議を申し出るときは、開発行為等予備協議願書（様式第1号）に別表に掲げる図書を添付し、市長が定める日までに必要部数を作成し、提出するものとする。

3 市長は、開発行為等予備協議願書の提出を受けたときは、岐阜市土地開発事業調整委員会規程（平成9年3月18日決裁）第1条に規定する岐阜市土地開発事業調整委員会（次項において「委員会」という。）において、当該開発行為等に対する市の意見を調整するものとする。

4 市長は、前項の規定による委員会の開催後遅滞なくその結果を申出人に通知するものとする。

5 第2項の規定にかかわらず、開発事業者は、次の各号のいずれかに該当するときは、開発行為等予備協議意見聴取書（様式第2号）に別表に掲げる図書を添付し、必要部数を提出することをもって第1項の予備協議の申出とすることができる。

(1) 開発区域面積0.3ヘクタール未満の開発行為等であるとき。

(2) 市長が開発行為等予備協議願書を提出する必要があると認めるとき。

6 市長は、開発行為等予備協議意見聴取書の提出を受けたときは、関係課の意見を聴取し、遅滞なくその結果を申出人に通知するものとする。

7 第3条第1項ただし書の規定にかかわらず、開発事業者は、特定開発行為等であっても、市長に対して予備協議を申し出ることができる。この場合においては、前2項の規定を準用する。

（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説明会等を開催し、開発行為等について理解を得るように努めるものとする。ただし、市長がその必要があると認めない場合は、この限りでない。

2 開発事業者は、前項の規定により説明会等を実施したときは、開発行為等の許可申請書に開発行為等事業説明会実施報告書（様式第3号）を添付して市長に報告するものとする。

(公共施設の整備等)

第10条 開発事業者は、開発行為等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、自らの負担で整備するものとする。

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、市長の指示により関係権利者の同意を得た上、関係管理者の承諾を得るものとする。

(公益的施設の整備等)

第11条 開発事業者は、開発行為等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、自らの負担で整備するものとする。

(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等において、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に努めるものとする。

(緑地の保全及び緑化の推進)

第13条 開発事業者は、開発行為等により消失する緑地を最小限にするとともに、開発区域内に高中低木を適正に配置する等緑化の促進に努めるものとする。

(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、開発行為等を施行するに当たり十分な安全対策を図るとともに、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るものとする。

(公害対策)

第16条 開発事業者は、開発行為等を施行することに伴い、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、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るものとする。

(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9年4月1日から施行する。

附 則 (平成12年3月31日決裁) 抄

(施行期日)

1 この要綱は、平成12年4月1日から施行する。

附 則 (平成13年5月17日決裁)

この要綱は、公布の日から施行する。

附 則 (平成16年3月22日決裁)

(施行期日)

1 この要綱は、平成16年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際現に改正前の要綱第8条の規定により手続中のものについては、なお

従前の例による。

附 則（平成19年1月22日決裁）

この要綱は、平成19年1月23日から施行する。

附 則（令和5年5月23日決裁）

この要綱は、令和5年5月26日から施行する。

別表（第8条関係） 開発行為等予備協議願書添付図書

名称	縮尺	明示すべき事項
1 位置図	1/1,000程度	開発区域の位置
2 現況図	1/1,000以上	方位、開発区域の境界（赤枠）、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
3 土地利用計画平面図	1/1,000以上	方位、開発区域の境界、新設公共施設（道路、公園、水路等）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
4 造成計画平面図	1/1,000以上	方位、開発区域の境界、工区界、切土又は盛土部分、擁壁等工作物の位置・構造、造成計画高等
5 排水施設計画平面図	1/1,000以上	開発区域の境界、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
6 給水施設計画平面図	1/1,000以上	開発区域の境界、給水施設の位置・構造・名称等、消防水利の位置・構造等
7 造成計画断面図	1/1,000以上	開発区域の境界、切土又は盛土をする前後の地盤高、崖の位置・構造及び計画地盤高
8 崖及び擁壁断面図	1/500以上	崖の高さ・勾配・保護工、擁壁の高さ・規格・構造等
9 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
10 構造図	1/50以上	公共施設（道路、水路等）、排水施設、防災施設等の構造を明示
11 土地登記事項証明書		提出部数の内、写し2部を添付する。
12 公図		法務局保管のもの。写し可
13 流量計算書		
14 その他市長が必要と認める書類		開発行為等の目的により、別に指示する図書

開 発 行 為 等 予 備 協 議 願 書

年 月 日

（あて先）

岐 阜 市 長

申請者 住 所
氏 名
（名称及び代表者名）

岐阜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 等 の 概 要	
1 開発区域に含まれる地域の地名地番	岐阜市 (仮換地)
	用途地域 地目
2 開発区域の面積	公簿 平方メートル 実測 平方メートル
3 開発行為等の目的 (予定建築物等の用途等)	
4 工事施行者住所氏名	
5 工事予定期間	
6 法令による制限	
7 その他必要な事項	
※ 岐阜市受付	※ 備 考

※印のある欄は記載しないこと。

連絡先
TEL

(その2)

設 計 概 要 説 明 書

1 区 域	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域					
2 用途地域等						
3 法第34条該当号及び該当理由	法第34条第 号					
4 開発区域の現況	農 地		宅 地	山 林	そ の 他	計
	田	畑				
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
5 設 計						
(1) 土地利用	住宅用地	店舗用地	()用地	そ の 他	計	
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
(2) 公共施設	道 路	公 園 等	水 路	そ の 他	計	
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
(3) 造成計画	切盛土高	擁壁高	区 域 外 搬 出 土 量			
	m	m	m ³			
(4) 排水計画	雨 水		汚 水			
	経路		<input type="checkbox"/> 個別浄化槽 <input type="checkbox"/> 集中浄化槽			
	放流先		<input type="checkbox"/> 市下水道			
(5) 給水計画	<input type="checkbox"/> 市上水道 <input type="checkbox"/> 井水					
(6) そ の 他	特に留意した事項					
設計者住所氏名						

注意：2欄は、用途地域のほか、地区計画区域、風致地区、宅地造成工事規制区域等も記入してください。

3欄は、市街化調整区域に係る開発行為をする場合に、都市計画法第34条各号のいずれに該当する開発行為か記入してください。

開発行為等予備協議意見聴取書

年 月 日

(あて先)
岐阜市長

申請者 住 所
氏 名
(名称及び代表者名)

岐阜市宅地開発指導要綱第8条第5項の規定に基づき、意見を求めます。

設 計 概 要			
1. 区 域	市街化・市街化調整	2. 用途地域	
3. 公共施設	道路・水路・公園・消防水利・その他（ ）		
4. 汚水処理	下水道・浄化槽	5. 給水施設	上 水 ・ 井 水
6. 予定建築物の用途等			

担当					
課長					
課					
目					
意見					回答
備考					連絡先 TEL

開発行為等事業説明会実施報告書

年 月 日

（あて先）
岐阜市長

開発事業者 住 所
氏 名
（名称及び代表者名）

工事施行者 住 所
氏 名
（名称及び代表者名）

岐阜市宅地開発指導要綱第9条第1項の規定に基づき、開発区域周辺住民への説明会を下記のとおり実施したので報告します。

記

説明会会場	集会場
日 時	年 月 日
	: ~ :
参加人数	住民 人
	事業者 人
住民意見	別紙のとおり
対応方針	別紙のとおり

岐阜市土地開発事業の調整に関する要綱

平成12年 3月31日 決裁
改正 平成16年11月 8日 決裁
改正 平成22年 3月25日 決裁
改正 令和 3年 3月12日 決裁

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、土地開発事業に関して行う事業者及び工事施行者と岐阜市との調整に係る手続及び基準を定めることにより、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ことを目的とする。

(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、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、物理的形狀等からみて一体と認められる開発区域の土地をいう。)の区画形質を変更する開発に係る工事をいう。
- (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 土地開発工事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について適用する。ただし、次に掲げるものを除く。

- (1) 国又は地方公共団体が行うもの
- (2) 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
- (3) 鉱業法(昭和25年法律第289号)の適用を受けるもの
- (4) 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
- (5) 都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第7項に規定する市街地開発事業
- (6) 農業、林業又は漁業の用に供する目的で行うものであって、農林水産物の生産(製造業に属するものを除く。)又は集荷の用に供する目的で行う農地の集団化、農林水産施設の用に供する土地の造成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、次の各号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条第3項に規定する農地所有適格法人及び同法第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 4 条に規定する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 3 条に規定する森林組合、生産森林組合又は森林組合連合会
 - オ 水産業協同組合法(昭和 23 年法律第 242 号)第 2 条に規定する漁業協同組合、漁業生産組合又は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 5 条に規定する土地改良区
 - キ 国、県若しくは岐阜市の補助、又は県若しくは岐阜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
- (7) 非常災害に際し必要な応急措置として行うもの
- (8) 農林漁業者就業改善又は農村環境整備等の土地開発事業で国、県又は岐阜市の補助により行う土地開発事業
- (9) 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土地開発事業
- (10) 電気通信事業法(昭和 59 年法律第 86 号)第 117 条第 1 項に規定する事業の認定を受けた者がその事業の用に供するために行う土地開発事業
- (11) 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律(昭和 46 年法律第 112 号)第 5 条第 2 項第 1 号に規定する産業導入地区内において工場用地を造成する土地開発事業
- (12) 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記載された工場適地内において工場用地を造成する土地開発事業
- (13) 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応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 条第 1 項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土地開発事業
- (14) 電気事業法(昭和 39 年法律第 170 号)第 2 条第 1 項第 16 号に規定する電気事業の用に供する電気工作物又は電源開発株式会社が設置し、若しくは改良する発電施設若しくは送電変電施設の用に供する土地を造成する土地開発事業
- (15) 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土地開発事業
- (16) 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土地開発事業
- (17) 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。)の規定による事業の認定の告示(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。)に係る事業の用に供する土地を造成する土地開発事業
- (18) 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法(平成 16 年法律第 155 号)第 3 条に規定する国立研究開発法人日本原子力開発機構が同法第 17 条第 1 項第 3 号イからニまでに掲げる事業の施設の用に供する土地を造成する土地開発事業
- (19) 林道建設事業
- (20) 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。)である土地開発事業

第 2 章 事前協議

(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、市長に協議の申出をするものとする。なお、第 1 期計画、第 2 期計画などと工期を分けて行うように計画されている場合であっても、全体の事業計画についての協議を行うものとする。

2 前項の規定による協議（以下「事前協議」という。）の申出は、土地開発事業事前協議申出書（様式第 1 号）を提出することにより行うものとする。

3 前項の規定による書類の提出部数は、別途市長が指示するものとする。

4 市長は、事前協議の申出があったときは、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当なものでないこと。

(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当なものでないこと。

5 市長は、前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当であると認めるときは承認する旨を土地開発事業事前協議の結果について（様式第 2 号）により事業者に通知し、

当該土地開発計画の概要が不適当であると認めるときは当該土地開発計画を変更し、又は当該土地開発工事を中止するよう指導し、土地開発事業計画の変更（中止）について（様式第 3 号）により事業者に通知するものとする。

（助言及び勧告）

第 5 条 市長は、事業者が、事前協議の申出をせず、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、又は当該要請に応じるよう助言し、又は勧告することができるものとする。

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ものとする。

第 3 章 雑則

（県との調整）

第 6 条 開発区域が岐阜市域以外の区域にわたる場合は、県との連携を図ることにより調整するものとする。

（その他）

第 7 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

（施行期日）

1 この要綱は、平成 12 年 4 月 1 日から施行する。

（岐阜市土地開発事業の適正化に関する指導要綱）

2 岐阜市土地開発事業の適正化に関する指導要綱（平成 11 年 10 月 29 日決裁）は、廃止する。

（経過措置）

3 この要綱の施行の際現に岐阜市土地開発事業の適正化に関する指導要綱の規定（平成 11 年 10 月 29 日決裁）に基づいてなされている事前協議等の手続については、なお従前の例による。

附 則

この要綱は、平成 16 年 11 月 8 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 22 年 3 月 25 日から施行する。

附 則

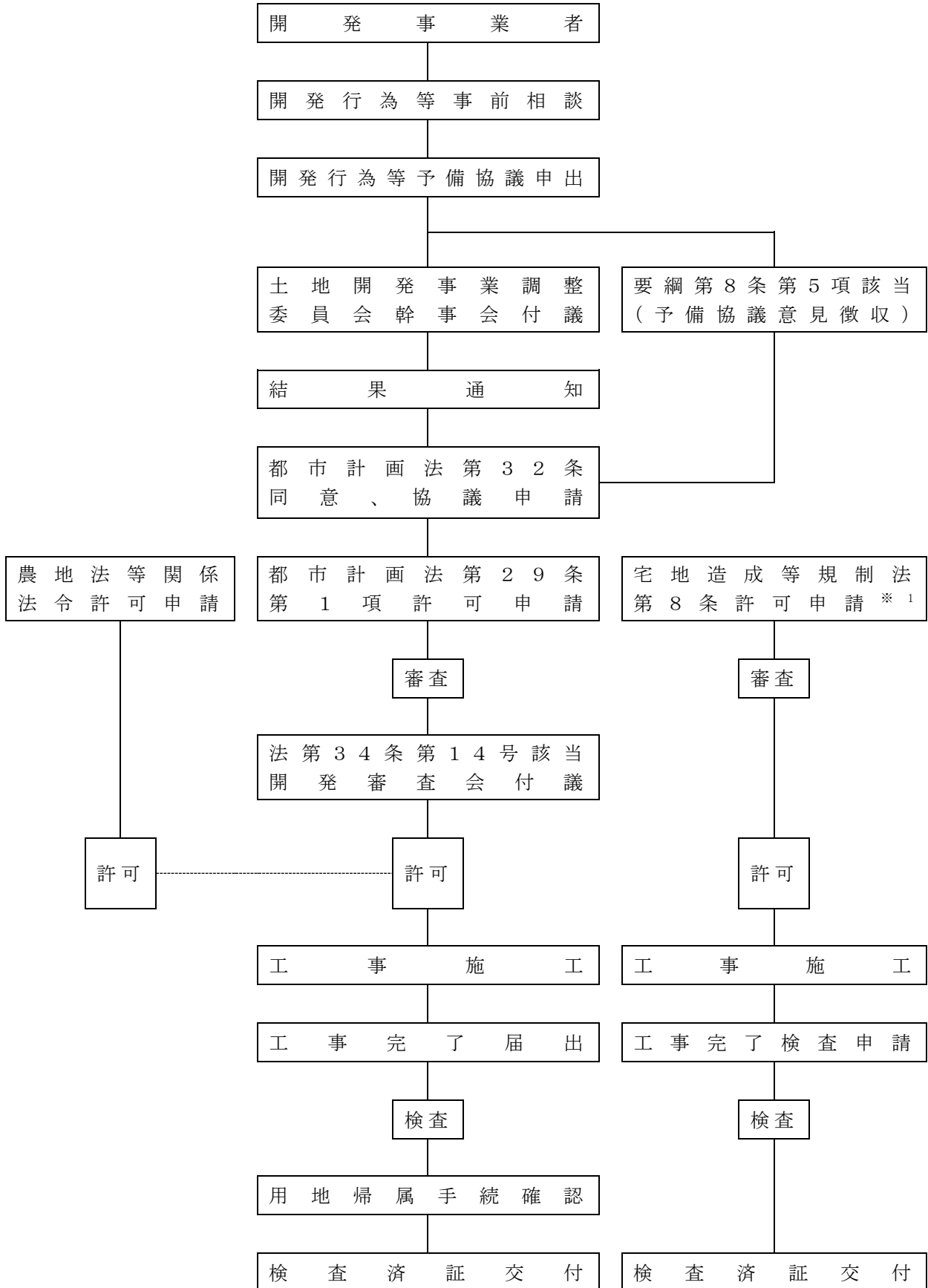
(施行期日)

1 この要綱は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際現にこの要綱による改正前の様式により作成されている用紙は、この要綱の規定にかかわらず、当分の間、これを取り繕って使用することができる。

[参考] 開発行為等許可事務フロー



※1 都市計画法第29条第1項の許可を要するものである場合には、宅地造成等規制法第8条第1項本文の許可は不要。