

○吉岡町土地開発指導要綱

平成22年12月20日

訓令第51号

改正 平成25年3月21日訓令第11号

平成28年3月14日訓令第22号

吉岡町土地開発指導要綱（昭和49年1月1日要綱）の全部を改正する。

第1章 総則

（目的）

第1条 この要綱は、吉岡町における無秩序な開発を防止し、地域の特性に応じた良好な環境及び土地利用を確保することにより、秩序ある都市づくりの推進を図るため、開発事業を行う者（以下「事業者」という。）に対し、必要な事項を示し、公共施設及び公益施設の整備について、協力を求めるとともに土地利用の調整を行い適切な施工を確保す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) 開発事業 次のいずれかに該当するものをいう。

ア 主として、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、土地の区画形質を変更する行為

イ 駐車場及び資材置場等に供する目的で、土地の利用形態を変更する行為

ウ 建築物の用途変更等をする行為

(2) 開発区域 開発事業を施工する土地の区域をいう。

(3) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、生活排水処理施設、水路又は消防水利施設をいう。

(4) 公益施設 交通安全施設、上水道施設、教育施設、保安施設、保育所、集会所、駐車施設、環境衛生施設その他の施設で共同の福祉又は利便のために必要な施設をいう。

（適用範囲）

第3条 この要綱は、次に掲げる事業について適用する。

(1) 開発区域の面積が1,000平方メートル以上の開発事業

(2) 工場の建設を伴う開発事業

(3) 開発区域を5区画以上に分割して行う開発事業

(4) 公共施設又は公益施設を整備し、当該施設の帰属を予定している開発事業

(5) 賃貸住宅、社宅等（独立、集合住宅を問わず。）の建設を伴う6戸（世帯）以上の開発事業

(6) 1,000平方メートル未満の面積で施工する開発事業であっても、事業完了後2年以内に隣接する土地で機能的に一体と認められる開発行為を行うことにより、1,000平方メートル以上の一団の土地となる開発事業（道路、水路、構造物等で分断されていても、機能的に一体の開発事業と認められた場合は適用する。）

(7) その他町長が特に必要と認めるもの

（適用の除外）

第4条 前条の規定にかかわらず、次に掲げる事業については、この要綱の規定は、適用しない。

(1) 自己の居住用の専用住宅の建築を目的とするもの

- (2) 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業その他その事業が高度の公益性を有すると認められるもの
- (3) 非常災害のため必要な応急措置として行うもの
- (4) 国、都道府県、市町村又は自治会が行うもの
- (5) 建設、土木その他の工事のための仮設の資材置場その他の開発事業であって、土地の区画形質の変更が軽微なもの（1年以内の期間のものに限る。）
（事業者の責務）

第5条 事業者は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第33条の規定により定められた許可基準に基づく技術基準その他法令に定められた事項を遵守するとともに、吉岡町総合計画及び吉岡町都市計画マスタープランに適合するよう努めるものとする。

- 2 事業者は、当該開発事業の施工の妨げとなる権利を有するものの同意を得るものとする。
- 3 事業者は、この要綱に定められた条項を遵守し、当該開発事業により影響を受けることが予想される周辺住民及び権利者（以下「住民等」という。）の理解を得られるよう努めるものとする。
- 4 事業者は、この要綱に基づいて協議された事項を誠実に遵守して開発事業を行うものとする。
- 5 事業者及び住民等は、万一紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって解決に努めるものとする。
- 6 事業者は、町長及び住民等から開発事業の施工に伴う公害又は災害に対する防止対策又は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、これに応じるものとする。

（事前協議）

第6条 事業者は、土地利用計画並びに公共施設又は公益施設の設置について、土地開発事業計画事前協議申請書（様式第1号。以下「事前協議申請書」という。）により、あらかじめ町長と協議するものとする。

- 2 前項の事前協議には、別表に掲げる図書を添えて協議するものとする。
- 3 町長は、第1項の規定に基づく事前協議があった場合は、吉岡町土地利用対策委員会に付議し、意見を聴取するものとする。

（審査基準）

第7条 町長は、前条の規定による協議があった場合、開発事業が、次に掲げる基準に適合しないと認めるときは、原則として了承しないものとする。

- (1) 開発区域の土地の利用目的が、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）に基づく土地利用計画その他の土地利用に関する計画に適合していること。
- (2) 開発区域の土地の利用目的が、周辺地域の自然環境と調和し、道路、水路、河川その他の公共の能力に適合していること。
- (3) 開発区域内の道路、公園、緑地その他の施設は、安全で良好な地域環境が確保されるような構造及び規模で適当に配置されていること。
- (4) 水路その他の排水施設は、開発区域及びその周辺区域にいつ水、汚水等による被害を生じないよう配慮されていること。
- (5) がけ崩れ又は土砂の流出による災害が生じないよう配慮されていること。
- (6) 開発区域において必要とする水は、周辺区域に支障なく確保されるものであること。
- (7) 事業者は、当該開発事業を行うために必要な資力及び信用があること。

(8) 開発区域における土地の全部について、所有権その他土地を使用する権利を取得していること。

(土地開発事業審議会への付議)

第8条 町長は、前条の協議があったもののうち開発面積が5,000平方メートル以上のものであるときは、吉岡町土地開発事業審議会に諮るものとする。

2 町長は、前項の規定によるもののほか、特に必要と認めるときは、吉岡町土地開発事業審議会に諮ることができる。

(審査結果通知書の送付及び関係各課との協議)

第9条 町長は、第7条の規定に基づき事業者から提出された事前協議申請書に係る開発事業に関し審査を終了したときは、当該事業者に対し審査結果通知書(様式第2号)を送付するものとする。

2 町長は、審査結果通知書の送付時に当該開発事業に対して関係各課より指摘のあった事項を、町と協議すべき事項として事業者に示すものとする。

(覚書の締結)

第10条 町長及び事業者は、前条の規定に基づいて協議を行った結果、合意に達した場合は、協議内容が反映された計画図(最終図面)を添付し、覚書(様式第3号)を締結するものとする。

2 事業者は、覚書の効力発生後、2年以上経過してから工事に着手する場合は、改めて覚書の締結を行うものとする。

(事業計画の変更及び廃止等)

第11条 事業者は、覚書締結後、開発区域の位置、区域及び規模並びに予定建築物等の用途、公共・公益施設に関する設計等を変更しようとするときは、軽微な変更を除き、土地開発事業計画変更申請書(様式第4号)を提出し、変更に係る協議を行うものとする。この場合において、開発事業に関する工事を施工する権利を譲渡し、その地位を承継させる場合についても同様とする。

2 町長は、前項に規定する申請に対し事業者と協議を行い、適当と認められた場合には、前条の規定による覚書を解除し、再度、覚書を締結するものとする。ただし、覚書の内容に変更がない場合は、この限りでない。

3 事業者は、覚書を締結した開発事業を廃止し、中止する場合又は中止した開発事業を再開する場合は、速やかに開発事業の廃止・中止・再開届出書(様式第5号)を町長に提出するとともに、当該廃止又は中止に伴い周辺地域に災害その他の不利益が生じないように必要な措置を講ずるものとする。

(住民等への周知等)

第12条 事業者は、事前協議申請書の提出予定日までに当該開発事業の概要を明示した表示板(様式第6号)を開発区域の見やすい場所に設置し、住民等に広く周知を図るものとする。なお、掲示期間は工事完了までの期間とする。

2 事業者は、住民等から開発事業の説明を求められたときは速やかにこれに応じるものとする。

(工事についての措置)

第13条 事業者は、当該工事について利水若しくは排水に支障を及ぼし、又は出水、がけ崩れ、土砂の流出等による被害が生ずるおそれがないように適切な措置を講ずるものとする。

2 事業者は、工事の施工に当たり、住民等の交通安全対策の措置を講ずるものとする。

第2章 土地利用計画

(緑化の推進及び自然環境の保全)

第14条 事業者は、開発計画の策定及び実施に当たっては、緑化の推進及び自然環境の保全のための必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

2 事業者は、開発区域から近接水路に汚水を流入させる場合は、町長が指示する構造の浄化施設を設置するとともに、事前に水利権者と協議し、その同意を得るものとする。
(公害等の防止)

第15条 事業者は、開発区域内及びその周辺に、騒音又は振動等による環境悪化をもたらすおそれがある場合は、開発区域内及びその周辺の環境悪化を未然に防止するよう努めるものとし、苦情等が発生した時は直ちに原因の除去等必要な措置を講ずるものとする。

(雨水処理)

第16条 雨水処理については、原則として浸透構造とし、敷地内処理に努めるものとする。ただし、開発敷地に接し水路等がある場合は、浸透処理後のオーバーフロー水のみ放流を可とするものとする。

2 排水施設は、放流先の排水能力及び水利の状況等を勘案し、適切な排水ができる施設に接続するものとする。

3 事業者は、放流先の排水能力が不足し、又は未整備な施設と認められる場合には、当該排水施設の管理者と協議の上、事業者の負担において整備を行うものとする。

(埋蔵文化財保護)

第17条 事業者は、開発区域内の埋蔵文化財について、文化財担当課と事前に協議するものとする。

2 事業者及びその請負人は、工事施工中に埋蔵文化財を発見した場合は、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を講ずるものとする。

(駐車施設の設置)

第18条 賃貸住宅又は社宅等その他自動車の利用が予想される用途の建築物を建築する開発事業を行う場合においては、次に掲げるところにより駐車施設を設置するものとする。ただし、町長がやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。

(1) 賃貸住宅・社宅等の場合は、計画戸(世帯)数の2分の3以上の台数の駐車施設を設置すること。

(2) その他の建築物の建築の場合は、自動車の利用車数を想定し、必要な台数の駐車施設を設置すること。

第3章 公共施設

(開発事業に係わる道路)

第19条 開発事業に係わる道路は、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第25条第1号から第5号までに定めるもののほか次に掲げるところにより施工するものとする。

(1) 道路は、原則としてアスファルト舗装とし、道路の舗装構成は、表層(アスファルト)40ミリメートル、上層路盤(粒度調整砕石)70ミリメートル、下層路盤(切込砕石)200ミリメートル以上とする。

(2) 道路には、側溝、街きよその他の適切な施設が設けられていること。

(3) 道路の交差部では、適切なすみ切がとられていること。

(4) 町長が必要と認める場合は、開発事業に関連して開発区域外の既存の道路の拡幅、舗装及び改修等を行うこと。

- (5) 町長は、前項に規定する道路の整備を行う場合において、事業者の負担が特に過重であると認めるときは、別途協議するものとする。
- (6) 道路の築造に当たっては、この要綱によるほか、道路構造令（昭和45年政令第320号）及び吉岡町道路構造条例（平成24年吉岡町条例第23号）に定める基準によるものとする。
- (7) 開発区域内の道路の道路横断部の側溝は、道路横断側溝とし、大型車の乗入れが多く見込まれる区間は、輪荷重に十分耐えられる構造とすること。
- (8) 側溝の内法寸法は、深さ幅とも300ミリメートル以上とし、全面に溝蓋を布設し、5メートル以下の間隔でグレーチングを配置するものとする。ただし、開発区域外の道路側溝については、別途協議とする。
- (9) 建柱その他交通の障害となる施設による道路の占用は、原則として認めないものとする。

（公園等）

第20条 開発区域内の公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）は、次に掲げるところにより設置するものとする。

- (1) 利用者の有効な利用が確保される位置に設置すること。
- (2) 甚だしい不整形地又は公園敷地として不適当なものは、公園等としないこと。
- (3) 公園等の規模に応じて修景施設、遊戯施設その他必要な施設を設けること。

（生活排水処理施設）

第21条 開発事業により設置される生活排水処理施設は、下水道法（昭和33年法律第79号）、浄化槽法（昭和58年法律第43号）、吉岡町下水道条例（平成11年吉岡町条例第9号）及び吉岡町農業集落排水処理施設の設置及び管理に関する条例（平成4年吉岡町条例第25号）並びに吉岡町の汚水処理計画に適合させ、造成しなければならない。

- 2 排水施設から放流する汚水の水質基準は、下水道法、水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）等の関係法令並びに水質汚濁防止法第3条第3項の規定に基づく排水基準を定める条例（昭和47年群馬県条例第7号）及び吉岡町下水道条例の定めるところによるものとする。
- 3 排水施設の污水管の流末は、生活排水処理施設に接続させるものとする。ただし、生活排水処理施設未整備地域については、排水管又は終末処理施設を吉岡町の計画に適合させ、設置するものとする。
- 4 排水施設の設置に要する事業費は、事業者が負担するものとする。

（消防水利施設）

第22条 事業者は、開発区域に消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）による消防水利施設を適切な位置に設置するものとする。

第4章 公益施設

（上水道）

第23条 飲料水の給水は、町の水道事業から受けるものとし、施設等についてはあらかじめ水道事業管理者と協議するものとする。

- 2 上水道施設の工法及びその材料は、すべて水道事業管理者の定める仕様によるものとする。
- 3 開発区域への給水に必要な上水道施設（水源施設及び開発区域まで送水する配水管並びに既設配水管の布設替等を含む。）に要する事業費は、事業者の負担とする。

4 事業者は、開発区域内に必要な用水の確保が見込まれるまでは、開発事業に着手してはならない。

(保安施設)

第24条 事業者は、防犯灯その他保安施設の設置について開発区域に属する自治会と協議し、設置後は当該自治会に無償で提供するものとする。

(交通安全施設)

第25条 事業者は、開発区域内及び開発区域に隣接する道路、交差点又は屈曲部での交通事故の防止を図るため、町長が必要と認めた場合は、道路反射鏡、路面表示その他の交通安全施設を設置するものとする。

(環境衛生施設)

第26条 事業者は、開発区域内及びその周辺の状況により、開発区域の属する自治会とごみ集積所の設置について協議し、ごみ集積所を設置する場合は、町長と位置、規模及び構造について協議するものとする。

2 事業者は、周辺の環境衛生及び収集作業に支障をきたさないよう道路に面した安全な位置に必要な面積を確保するものとする。

第5章 公共施設及び公益施設の費用負担

(費用負担)

第27条 開発区域内における公共施設及び公益施設の設置は、原則として事業者の負担において行うものとする。また、開発事業の施工に伴い開発区域外に公共施設及び公益施設を設置した場合も同様とする。

第6章 雑則

(助言等)

第28条 町長は、この要綱の施行上必要な事項について、事業者に対して助言し、及び指導することができる。

(地位の承継)

第29条 当該事業を承継しようとするものは、この要綱に係るすべての地位を承継するものとする。

(工事着手届)

第30条 事業者は、着手する日の7日前までに工事着手届（様式第7号）を町長に提出するものとする。

(工事完了届)

第31条 事業者は、工事完了届（様式第8号）を工事完了後7日以内に提出するものとする。

2 前項に規定する届出には、着手前及び完了後の記録写真を添付するものとする。

3 第33条に規定する整備された公共施設及び公益施設については、前項に規定する記録写真のほか、管理の移管、土地の帰属の手続を執る公共施設及び公益施設に係る工事施工の記録写真を添付するものとする。ただし、管理の移管、土地の帰属の手続を執る公共施設及び公益施設のない開発事業については、工事施工の記録写真の添付は必要ないものとする。

(公共施設及び公益施設の検査)

第32条 事業者は、町が帰属、管理を受ける公共施設及び公益施設について、原則として町長の完了検査及び必要に応じた中間検査を受けるものとする。この場合において、公共施設及び公益施設に不備な点が認められた場合には、再度検査を実施するものとする。

- 2 前項の検査には、事業者のほか工事施工者が立ち会うものとする。
- 3 町長は、第1項の規定による検査の結果、公共施設及び公益施設が協議内容に適合しているときは、遅滞なく公共・公益施設検査済通知書（様式第9号。以下「検査済通知書」という。）を事業者に交付するものとする。

（公共施設及び公益施設の管理の移管、土地の帰属）

第33条 開発に伴って整備された公共施設及び公益施設は、原則として本町に帰属するものとする。

- 2 事業者は、検査済通知書の交付を受けた後、町長の指示する方法で、速やかに管理の移管、土地の帰属の手続を執るものとする。
- 3 公共・公益施設の登記に要する費用は、事業者が負担し、公共・公益施設の帰属は原則として無償とする。
- 4 事業者は、公共施設及び公益施設の帰属の前に、その土地に対する所有権以外の権利を抹消するものとする。
- 5 事業者は、公共施設及び公益施設の帰属の手続を行った日の翌日から起算して2年又は町長が定める期間内において、施工方法等の瑕疵により支障が生じたときは、自らの負担において補修するものとする。
- 6 町長は、必要に応じて公共施設及び公益施設の管理を事業者に行わせることができるものとする。

（準用）

第34条 この要綱に記載されている事項以外については、群馬県発行の開発許可制度の手引を準用するものとする。

（その他）

第35条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

- 1 この訓令は、平成23年2月16日から施行する。
- 2 この訓令の施行の日の前日までに、改正前の吉岡町土地開発指導要綱に基づきなされた処分、手続その他の行為は、なお従前の例による。

附 則（平成25年訓令第11号）

この訓令は、平成25年4月1日から施行する。

附 則（平成28年訓令第22号）

この訓令は、公布の日から施行する。

別表（第6条関係）

土地開発事業計画事前協議申請書に係る添付図書一覧表

	図書の種類	縮尺	明示すべき事項
1	位置図、案内図		・ 白地図・住宅地図等を使用すること。
2	公図の写し		・ 計画区域の外周（赤色で縁取り） ・ 隣地地権者情報（面積、地目、所有者名）を記入すること。
3	現況図	1 / 1, 0 00以上	・ 計画区域の外周（赤色で縁取り） （現況が農地・山林の場合は不要）
4	土地利用計画平面図	1 / 1, 0 00以上	・ 開発行為の土地利用の内容 ・ 各公共施設・各公益施設の位置、形状、幅員 ・ 共同住宅は駐車場の区画を記入すること。
5	造成計画平面図	1 / 1, 0	・ 盛土・切土部を色別表示すること。

		00以上	<ul style="list-style-type: none"> 区域境界付近の外周区域を包括したものとするこ と。
6	造成計画縦横断面 図	1 / 1, 0 00以上	<ul style="list-style-type: none"> 盛土・切土部を色別表示すること。
7	排水施設計画平面 図	1 / 1, 0 00以上	<ul style="list-style-type: none"> 排水施設の位置、種類、延長、勾配、流水の方向 雨水桝及び汚水桝の位置、形状並びに放流先の状況
8	排水施設構造図	1 / 50以 上	<ul style="list-style-type: none"> 排水施設の構造、断面、詳細
9	給水施設計画平面 図	1 / 1, 0 00以上	<ul style="list-style-type: none"> 排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。
1 0	道路計画縦横断面 図	1 / 500 以上	<ul style="list-style-type: none"> 区画外取り付け道路との関連を図示すること。 道路縦横断勾配、地盤高、断面、構造等
1 1	道路計画標準横断 図	1 / 50以 上	
1 2	施設詳細図	1 / 50以 上	<ul style="list-style-type: none"> 擁壁、ごみ収集場所等の構造、断面、詳細の記入
1 3	予定建築物設計図		<ul style="list-style-type: none"> 平面図、立面図、日影図（中高層建築物の場合）
1 4	その他必要な図書		<ul style="list-style-type: none"> 土地の全部事項証明書の写し 事業者の住民票の写し（会社の場合は登記事項証明 書の写し） 事業者と土地所有者が異なる場合は土地所有者の同 意書 水利権者の同意書 その他の権利者の同意書 事業者から代理人に対する委任状（代理人による申 請の場合） 残高証明書又は融資証明書等 その他 <p>※ 開発の内容により隣接地権者等の同意書を求め る場合がある。</p>

備考

- 1 添付図書についてその記載内容が他の図面と併用することができるものは、他の
図面と併用してもよい。
- 2 図書の寸法は、A3版（JIS規格）を基本とすること。
- 3 図書の提出部数は、2部（正本1部、副本1部）を提出すること。
- 4 変更協議申請の場合は、添付図面及び提出部数について事前に開発担当課と協議
すること。