

○池田町小規模土地開発に関する指導要綱

平成7年3月30日

要綱第3号

改正 平成10年7月31日要綱第6号

平成20年3月31日要綱第11号

平成28年4月20日要綱第12号

平成29年3月31日要綱第11号

令和元年7月26日要綱第23号

令和8年4月1日要綱第24号

目次

第1章 総則（第1条—第8条）

第2章 事業計画の指導（第9条—第11条）

第3章 公共施設（第12条—第15条）

第4章 環境の整備・保全（第16条—第21条）

第5章 土地開発事業の施行管理（第22条—第25条）

第6章 雑則（第26条—第33条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この小規模土地開発に関する指導要綱（以下「要綱」という。）は、池田町総合計画の基本構想に基づき、池田町の自然環境と調和のとれた土地利用を推進し、地域の秩序ある発展を図るため、町内において行われる小規模の土地開発事業について、必要な基準を定めて事業者の積極的な協力を求めて開発区域及びその周辺の地域における環境の保全、農業用排水の保全、災害等を防止することによって、健全な生活環境の確保を図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) 土地開発事業 一団の土地について行う土地の区画形質の変更に関する事業をいう。
- (2) 開発区域 土地開発事業を行う土地の区域をいう。
- (3) 公共施設 道路、水道、水路、消防施設、街路灯、公園、上下水道、緑地広場、河川、砂防施設等をいう。
- (4) 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、自ら工事を施行する者をいう。
- (5) 工事施行業者 工事の請負人又は、請負契約によらないで、自ら工事を施行する者をいう。

（適用事業）

第3条 この要綱の適用を受ける事業は、開発区域の面積が1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満で次に掲げる土地開発事業について適用する。ただし、1,000平方メートル未満の開発行為を行う者についても、町長が必要であると認めるときは、この限りではない。

- (1) 建築物の建築の用に供する目的で行う土地開発事業
- (2) 国又は、地方公共団体が行う土地開発事業は除く。

2 前項の規定のほか、土地開発事業を施行後隣接区域内で3年以内に開発を行う土地開発事業及びふたつ以上の事業者が、隣接して行おうとする開発行為で、双方合わせた面積が1,000平方メートル以上である土地開発事業についても適用する。

（事業者の責務）

第4条 事業者は、土地開発事業の計画策定及びその施行にあたり、安全で健全な生活環境を確保できるよう宅地等の適正配置、公共施設等の整備及び環境保全に努めなければならない。

2 事業者は、開発事業の計画の策定及び実施に当たっては、地域利害関係者及び関係機関と事前に協議し、同意が得られるよう努めなければならない。

3 事業者は、開発事業により近隣関係者の住環境に支障を及ぼさないようにすると共に、紛争防止に努めなければならない。なお紛争が生じた場合には、誠意をもって、事業者の責任において解決しなければならない。

(行政計画に対する協力)

第5条 事業者は、事業計画にあたっては、池田町総合計画・都市計画・道路計画等に対し協力するものとする。

(公共用地の提供)

第6条 事業者は、町民の福祉増進に必要な公共用地及び施設について、町長が必要と認めた場合は、協議の上、町に無償で提供し、関係課の確認を得るものとする。

(文化財の保護)

第7条 事業者は、事前に埋蔵文化財のあるなしの確認及び発掘調査等について、教育委員会と協議しなければならない。

(公害)

第8条 事業者は、造成工事にあたっては、騒音・振動・粉塵・汚濁水等の発生により周辺的生活環境を損うことのないよう配慮する。

第2章 事業計画の指導

(事前協議・開発協議)

第9条 土地開発事業を行おうとする事業者は、工事の着手前（新たに土地に関する権利を取得して、土地開発事業を行おうとするときにあつては、当該権利の取得前）に当該土地開発事業の事業計画（以下「事業計画」という。）を町長に提出し、その内容について協議するものとする。

2 前項の規定による協議（以下「事前協議」という。）の申出をしようとする事業者は、土地開発事業事前協議申出書（別記第1号様式）に当該事業計画書等を添えて3部（正1部・副2部）町長に提出するものとする。

3 町長は、事前協議の申出のあつたときは、土地対策連絡会の意見を聞き事業計画等の内容を審査し、事前協議結果書（別記第2号様式）をもって事業者に通知

するものとする。

- 4 事業者は、前項の審査の結果に基づき付加された条件について、町長及び関係機関・関係者と協議し、協議完了後、土地開発協議届出書（別記第3号様式）に添付書類を添えて3部（正1部・副2部）町長に提出しなければならない。
- 5 町長は、前項の土地開発協議届出書を受理した場合において、本要綱及び関係法令等に規定された事項に適合していると認めたときは、開発協議届出に係る承認について（別記第4号様式）を事業者に通知するものとする。
- 6 事業者は、事業計画内容を変更しようとするときは、改めて第4項の手続きを行うものとする。
- 7 事業者は、第5項の開発協議の承認を得た後、1年以内に事業に着手しない場合は、改めて第2項の手続きを行うものとする。

（事業計画の指導基準）

第10条 事業計画の検討及び設計内容については、特に町長が別表に掲げるもののほか、岐阜県宅地開発基準条例に関する指導要領の規定を準用する。

（関係者への周知及びその同意）

第11条 土地開発事業を行おうとする事業者は、地域住民・関係者等に対して事業計画・工事施行方法・公災害の防止計画等を十分説明・協議をし、原則として区の同意を得て町長に同意書（別記第5号様式）の写しを提出するものとする。

- 2 前項の規定による書面は、当該土地開発事業を行おうとする事業者が町長に事前協議を行うときに、これを提出するものとする。

第3章 公共施設

（道路）

第12条 事業者は、開発区域内に町の道路整備計画がある場合は、その計画に適合するよう整備するものとし、開発区域外についても町長が必要と認める範囲まで整備するものとする。

- 2 前項の規定により整備する道路については、あらかじめ町長との協議により事業完了後の管理者を明確にしておくものとする。なお町長が管理することとなる

道路については無償で提供するものとする。

3 事業者は、開発事業により築造する道路構造は、次によるものとする。

- (1) 開発区域内に築造される道路及び取付道路（整備する道路）の基準は道路構造令中に定める3種5級以上とする。
- (2) 開発区域内に築造される道路は、原則としてアスファルト舗装をし、かつ、雨水等を有効に排水するために必要な側溝等の施設を設けるものとする。なお舗装施工については、町と協議をする。
- (3) 道路の縦断勾配は、9パーセント以下とする。
- (4) 道路の横断勾配は、1.5パーセント以上2パーセント以下とする。
- (5) 道路の路面には電柱その他交通障害となるような施設を設置しないものとする。
- (6) 道路の屈曲又は、交差部には隅切を設け、車両の通行が容易な構造としその基準は、県の道路位置指定基準によるものとする。
- (7) 開発区域内に築造される道路が、道路位置指定を受ける場合は県の道路位置指定基準による。

（公共下水道）

第13条 事業者は、事業施行にあたり、農業集落排水処理区域内あるいは公共下水道区域内にあるときは、その計画に基づき、下水道接続について町長と協議するものとする。

2 合併浄化槽を設置する場合も前項と同様の協議をするものとする。

（水道）

第14条 事業者は、開発区域が上水道の給水区域内にある場合は、原則として上水道によるものとする。ただし、給水計画上やむを得ないときは、この限りではない。

2 事業者は、水道施設の工事をする場合は、水道法並びに町条例等関係法令の定めるところにより、水道管理者と協議をして施行しなければならない。なお水道管理者が必要と認めるものについては、当該施設を無償で提供するものとする。

3 給水計画については、水道法及び池田町水道事業給水条例の規定による。

(消防用施設)

第15条 事業者は、消防用施設について消防法及び消防法施行令に基づく消防水利の基準に定めるところにより、町長及び消防署と協議して設置するものとする。

第4章 環境の整備・保全

(自然環境の保全)

第16条 事業者は、開発区域内において、樹木の伐採を最小限にとどめ、自然環境の保全及び緑化の推進を図るものとする。

2 貴重な植物の成育地又は、動物の生息地があるときは、適切な保護措置をとること。

3 建物その他構築物の外壁の色彩については、周辺の自然環境との調和に配慮するものとする。

(農地の保全)

第17条 事業者は、開発事業を施行する場合、周辺の農地及び農業施設等に被害を及ぼすことのないよう事業者の責任において被害防止に必要な措置を講じなければならない。

2 農地転用等については、農業委員会と十分協議するとともに、当委員会が行う助言・指導事項を遵守するものとする。

(ゴミ処理)

第18条 事業者は入居者に、一般廃棄物（家庭用ゴミ）について、生ゴミ・金属、ガラスびん等のゴミ・その他等に区分し、指定日に指定場所へ搬出するよう、入居指導を行うものとする。なお居住用については、入居戸数が30戸以上の場合、町長と協議の上集積所を設置するものとする。

2 産業廃棄物は、自ら処理するか又は、産業廃棄物処理業者に委託処理するものとする。

(排水)

第19条 事業者は、開発区域内の汚水・雨水等を有効に排水できる施設を設けるも

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

2 事業者は、浄化槽法の規定に基づき浄化槽を設置する場合その放流先について排水溝に放流するものとし、区長・利害関係者及び施設管理者と協議をするものとする。また汚水・雨水等の排水の放流先についても同様の協議をするものとする。

(駐車場の整備)

第20条 事業者は、開発区域内に、その居住者及び利用者の利便施設として、1戸建て住宅にあつては、原則として1区画1住宅ごとに自動車駐車スペースを、共同住宅等にあつては、計画戸数分に相当する以上の自動車が収容できる駐車場を確保するものとし、1台当たりの標準面積は、15平方メートル以上とする。

(美観及び風致)

第21条 事業者は、建築物を計画する場合、美観を保持し風致を保護するよう配慮して設計するものとする。

第5章 土地開発事業の施行管理

(管理体制)

第22条 事業者は、事前に管理体制を明確にし、事業区域及び施設の入り口に、土地開発協議届出の承認書の写し及び管理責任者の氏名・連絡先を明示し、住民からの問い合わせに対応できるようにするものとする。

(道路交通対策)

第23条 事業者は、工事に伴う資材等の搬出入について、歩行者・通行車両・周辺家屋等の安全を図るため、事前に交通安全及び道路汚損防止を目的とした運搬計画によりその経路を周辺住民に説明を行うとともに、道路管理者及び所轄の警察署長、その他関係者と協議し、その指示に従い工事に着手するものとする。

(費用負担の原則)

第24条 事業者は、開発区域内の公共施設の整備を行うこととし、整備に要する経費については、事業者が全額負担するものとする。

2 事業者は、当該土地開発事業の施行によって、開発区域外の公共施設に影響をおよぼすことが予想されるとき、地域住民利害関係者より要請を受け、町長が必要であると認めるときは当該公共施設の整備を施行しその経費を負担するものとする。

3 前項の規定により整備された公共施設は、当該土地開発事業が完了するまで事業者において維持するものとし、工事の完了後、公共団体の管理となる施設は、当該公共団体へ無償提供するものとしその他の施設については、事業者又は、事業者の定める管理者が維持管理を行うものとする。

(助言及び勧告)

第25条 町長は、土地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、土地開発事業が適切に施行されるよう助言又は、勧告するものとする。

2 町長は、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、又は関係職員を派遣して工事の施行状況を調査させるものとする。

第6章 雑則

(工事施行上の防災措置等)

第26条 事業者及び工事施行者は、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円滑な交通の妨げ、排水路その他排水施設、水路及び河川の排水若しくは、利水に支障を及ぼす土砂崩れ、出水等の被害を及ぼすことのないように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。

3 事業者及び工事施行者は、当該土地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。

(工事施行者の変更の届け出等)

第27条 事業者は、工事施行者の変更、工事期間の変更、工事の中止、中止した工事の再開、工事の廃止をしようとするときは、その旨を（別記第6号様式）により、あらかじめ町長に届け出なければならない。

（工事の着手及び完了届等）

第28条 事業者は、開発協議が成立し、かつ関係法令による許可・認可・確認等があった後に、工事に着手するものとする。なお当該開発事業の着手7日前までに町長に工事着手届（別記第7号様式）を提出するものとする。また当該開発事業の工事が完了したときは速やかに工事完了届（別記第8号様式）を提出しなければならない。

（検査）

第29条 事業者は、開発協議に基づくそれぞれの事業を施行し、完了した場合は、町長の検査を受けるものとする。

2 前項の規定により、町長が完了検査を実施し、当該開発事業が開発協議の内容に適合すると認めたときは、事業者に検査済書（別記第9号様式）を交付するものとする。

（土地対策連絡会）

第30条 町長は、土地開発事業計画の審査及び指導要綱の徹底を期すために、庁内に土地対策連絡会を置くものとする。なお土地対策連絡会の委員は、副町長・総務部長・民生部長・建設部長・水道部長・総務部総務課長・企画課長・民生部環境課長・建設部建設課長・建設部産業課長・水道部水道課長をもって充てる。ただし、必要に応じてこれら以外の関係課長の出席を求めるものとする。

2 土地対策連絡会の事務局は、建設課に置く。

3 土地対策連絡会の要綱は、別に定める。

（指導要綱の遵守義務）

第31条 事業者は、この指導要綱並びにこれに基づく開発協議により協議した事項を誠実に遵守し、履行するものとする。

（協議）

第32条 この指導要綱に定めのない事項又は、この要綱によりがたい事項については、町長が事業者と協議して定めるものとする。

(その他)

第33条 この指導要綱に定めるもののほか、必要な事項は、その都度町長が定める。

別表（第10条関係）

区分	指導要綱（基準）
1 敷地	①敷地の形状は、正方形に近い長方形とし、短辺長辺の割合を（1：1～1：5）程度とすること。
	②1区画の面積は、150m ² 以上とする。
	③敷地は道路に2m以上接し、かつその接する道路の中心高よりも高くすること。ただし、敷地内の排水に支障のない場合はこの限りではない。
2 道路形態	開発区域内に設置される道路の幅員は、側溝別で4m以上で計画されていること。又、道路は原則として袋状としないこと。
3 道路構造	①開発区域内に設置される道路は舗装するものとし、舗装にあたっては、アスファルト舗装要綱（日本道路協会編）により構造設計されていること。
	②道路には、路面排水を有効に行うための、横断勾配1.5%～2.0%を附すること。
	③道路縦断勾配は、9%以下を基準とする。
	④道路が同一平面で交差し、接続し又は、屈曲する場合は、その角地について町が指示するすみ切りが設けられていること。（すみ切り部は、二等辺三角形）
	⑤道路には、雨水等を有効に排水するため、側溝、管渠その他の適切な施設が設けられていること。施設の計画にあたっては、土木構造物基準設計（社団法人 全日本建築技術協会編）により設計されて

	いること。
	⑥道路には、必要と思われる個所にガードレール・ガードパイプ等の保護施設が設置されていること。
4 給水施設	①給水等については、水道法（昭和32年法律第177号）の基準に合致すること。
	②消防水利の能力及び構造等は、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に定める諸基準を上回っているものであること。
5 排水施設 （下水処理施設）	開発区域内には、当該開発区域の規模・地形・予定建築物の用途並びに降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排水できる施設が設けられていること。
6 電気施設	開発区域内には、交通上支障なく、かつ予定建築物に支障のない位置に電気施設（防犯灯を含む。）が設けられていること。
7 ゴミ処理	開発区域内には、当該区域から生ずるゴミを処理するため、必要に応じてゴミ集積場処理施設が設けられていること。
8 公害	造成工事にあたって、騒音・振動・粉塵等の発生により周辺的生活環境を損うことのないように配慮すること。
9 造成計画	①造成工事にあたっては、できる限り開発区域内及びその周辺で、土量のバランスがとれるように計画し土の運搬距離及び運搬土量が最少となるように努めること。
	②地盤が軟弱である場合には、地盤の沈下等が生じないように土の置き換え、水抜き、その他の措置が講じられていること。
	③防災工事は、開発区域、地形、土質等を十分検討し万全の防災措置を講じたもので、施行に先だって計画を立てること。
	④盛土周囲は、原則としてブロック積、又はコンクリート擁壁とする。

附 則

この要綱は、令和8年4月1日から施行する。