

○新城市土地開発行為に関する指導要綱

平成17年10月1日

告示第10号

(目的)

第1条 この要綱は、土地の開発行為に関し協議その他必要な事項を定めて、法令の規定に基づく許認可の申請等の前に、あらかじめ総合的かつ計画的な見地から開発行為について適正な指導を行うことにより、土地の秩序ある利用及び保全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) 開発行為 住宅用地、工場用地、ゴルフ場用地等の造成、土石の採取、鉱物の採掘又は水面等の埋立てその他土地の区画形質の変更をいう。
- (2) 開発区域 開発行為に係る一団の土地（水面を含む。）の区域をいう。
- (3) 事業者 開発行為に係る工事等（以下「工事」という。）の請負契約の注文をしようとする者若しくは注文者又は請負契約によらないで自ら工事を施工しようとする者若しくは工事を施工する者をいう。
- (4) 工事施工者 工事の請負人（下請人を含む。）又は請負契約によらないで自ら工事を施工する者をいう。

(適用除外)

第3条 この要綱は、次の各号のいずれかに該当する開発行為については、適用しない。

- (1) 開発区域の面積が10,000m²以上又は1,000m²未満である開発行為
- (2) 国、県、市町村その他これらに準ずる者で別表第1に掲げるものが行う開発行為
- (3) 法令の規定に基づく土地利用に関する計画に適合する別表第2に掲げる開

発行為

- (4) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- (5) その他特に土地利用上支障がないと市長が認める開発行為
(市長との協議)

第4条 事業者は、開発行為を行おうとする場合には、当該開発行為に係る法令の規定に基づく許認可の申請又は届出の前に、あらかじめその開発行為について市長と協議をしなければならない。第6条第2項の通知を受けた後、事業計画又は事業者の変更をして、当該開発行為を行おうとするときも同様とする。

2 事業者は、前項の協議を申し出ようとする場合には、土地開発行為協議申出書(様式第1)を市長に提出しなければならない。

(所在行政区等の意向)

第5条 市長は、前条第1項の協議の申出があった場合には、事業者に対し、当該開発区域が所在する行政区及び生活に影響を及ぼすおそれのある範囲内の行政区(以下「所在行政区等」という。)の意向を把握するよう指導するものとする。

2 所在行政区等の区長は、当該開発行為について、土地利用計画、住民の意向等を考慮した上で、市長に意見を申し出ることができるものとする。

(協議事項等)

第6条 市長は、第4条第1項の協議の申出があった場合には、次に掲げる事項について、その申出をした事業者と協議を行うものとする。なお、事業者に、正当な事由等がなく、第4条第1項に基づく協議を中断した日から1年を経過しても協議を再開しないときは、協議を打ち切ることができるものとする。

- (1) 立地条件に関する事項
- (2) 事業計画の内容に関する事項
- (3) 所在行政区の意向に関する事項
- (4) その他合理的な土地の利用と保全を図るために必要と認められる事項

2 前項の協議は、別に定める指導基準に基づき行うものとし、市長は、その協議を終えたときは速やかにその結果をその申出をした事業者に対し通知するものとする。

(指導に従わない者に対する措置)

第7条 市長は、事業者又は工事施工者がこの要綱に基づく指導又は第6条第2項の通知の内容に従わない場合において、必要があると認めるときは、その事業者又は工事施工者に対し、当該開発行為について必要と認める措置を講ずるべきことを勧告するものとする。

2 市長は、前項の規定による勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対しその勧告に基づいて講じた措置について報告を求め、又は必要な調査を行うものとする。

(了承された協議の失効)

第8条 事業者が第6条第2項の規定による協議の結果、当該開発行為に係る法令の規定に基づく許認可の申請又は届出の進めて差し支えない旨の通知を受けた日の翌日から起算して2年以内に当該手続のうち市長が定めるものを行わない場合は、当該通知に係る協議はなかったものとみなす。ただし、事業者が当該期間内に正当な事由によりその手続を行うことができない旨を市長に申し出て、その承認を受けたときは、この限りでない。

(協議を行わない者等に対する指導)

第9条 市長は、事業者が第4条第1項に規定する協議を経ずに、当該開発行為に係る法令の規定に基づく許認可の申請又は届出をしようとする場合には、当該事業者に対し、この要綱に基づく協議の手続を行うよう指導するものとする。

2 市長は、事業者が第6条第2項の規定による協議の結果不相当である旨の通知を受けたにもかかわらず、当該開発行為に係る法令の規定に基づく許認可の申請若しくは届出をしようとする場合には、当該事業者に対し、当該許認可の申請若しくは届出を取り下げ、又は当該許認可の申請若しくは届出の内容を第6条第2項の通知の内容に従うものに変更するよう指導するものとする。

(協定の締結)

第10条 市長は、この要綱に基づく指導を適正に行うため必要があると認める場合には、事業者に対し、市長又は所在行政区等の区長と当該開発行為について協定を締結することを指導するものとする。

2 前項の協定は、第6条第2項の指導基準を考慮して締結するものとする。

(開発行為の廃止)

第11条 事業者は、第4条第1項の協議の申出をした開発行為を廃止する場合には、速やかに土地開発行為廃止届(様式第2)により市長に届け出なければならない。

(工事の着手又は完了の届出)

第12条 第6条第2項の通知(不相当である旨の通知を除く。)を受けた事業者は、その通知に係る工事に着手し、又は工事を完了したときは、速やかに工事着手届(様式第3)又は工事完了届(様式第4)により、市長に届け出なければならない。

(報告、指導及び調査)

第13条 市長は、この要綱に基づく指導を適正に行うため必要があると認める場合には、事業者又は工事施工者に対して報告を求め、若しくは必要な指導を行い、又は必要な調査を実施するものとする。

(規制措置)

第14条 次の開発行為については、自粛を指導する。

- (1) 産業廃棄物処理施設の新設に係る開発行為
- (2) 畜産産業施設の新設に係る開発行為
- (3) 別荘を目的とする山林分譲の新設に係る開発行為

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成17年10月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の日の前日までに、合併前の鳳来町土地開発行為に関する指導要綱(昭和60年鳳来町告示第26号)又は作手村土地開発行為に関する指導要綱(昭和61年作手村訓令第6号)の規定によりなされた手続その他の行為は、それぞれこの要綱の相当規定によりなされたものとみなす。

(規制措置の特例)

3 第14条第3号及び旧鳳来町の区域における同条第1号又は第2号に規定する規制措置については、平成18年3月31日までは適用しない。

附 則 (平成20年6月12日告示第61号)

この告示は、平成20年6月12日から施行する。

附 則（平成29年10月24日告示第104号）

この告示は、平成29年10月24日から施行する。

別表第1（第3条関係）

- （1） 愛知県住宅供給公社
- （2） 愛知県土地開発公社
- （3） 愛知県道路公社
- （4） 独立行政法人環境再生保全機構
- （5） 独立行政法人中小企業基盤整備機構
- （6） 独立行政法人都市再生機構
- （7） 名古屋港管理組合
- （8） 名古屋高速道路公社
- （9） 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- （10） 独立行政法人水資源機構
- （11） 市町村の組織する一部事務組合
- （12） 市町村の設立に係る地方開発事業団
- （13） 市町村の設立に係る土地開発公社
- （14） 市町村の設立に係る地方公社
- （15） その他前各号に類する者で市長が認めるもの

別表第2（第3条関係）

- 1 都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項の規定による市街化区域及び市街化調整区域内において行う同法第4条第12項に規定する開発行為又は土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第2条第1項に規定する土地区画整理事業の施行として行う行為
- 2 工場立地法（昭和34年法律第24号）第3条第1項の規定による工場立地調査簿に記載された工場適地内又は農村地域工業等導入促進法（昭和46年法律第112号）第5条第3項第1号に規定する工業等導入地区内において工業等用地を造成する行為
- 3 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域内において農業の用に供することを目的として行う行為
- 4 森林法（昭和26年法律第249号）第5条第1項の規定による地域森林計画対象森林の区域内において森林の施業又は整備として行う行為
- 5 自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第3号に規定する国定公園の区域内又は愛知県立自然公園条例（昭和43年愛知県条例第7号）第2条第1号に規定する愛知県立自然公園の区域内において公園事業の執行として行う行為

様式第1(第4条関係)

<p>土地開発行為協議申出書</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>新城市長</p> <p style="text-align: right;">申出者 住 所 氏 名 (名称及び代表者氏名)</p> <p>新城市土地開発行為に関する指導要綱第4条第1項の規定に基づき、次のとおり協議を申し出ます。</p>						
開発行為の名称						
開発行為の目的						
開発区域の位置						
開発区域の面積		m ² (m ²)				
開発区域の諸条件	土地利用規制					
	区 分	宅 地	田 ・ 畑	山林・原野	そ の 他	計
	面 積 m ²					
	比 率 %					100
その他の事項						
開発区域周辺の状況						
計 画 概 要		別紙のとおり				
その他参考となるべき事項						

備考

- 1 「開発区域の面積」の欄には、実測面積(図上求積等)及び括弧書で土地登記簿に登録された地積を記載すること。
- 2 「土地利用規制」の欄には、都市計画法、自然公園法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、砂防法等法令の規定に基づく地域及び地区の区分を知りうる範囲内で記載すること。
- 3 「その他の事項」の欄には、土地改良事業、国有財産、公有財産等の有無について記載すること。
- 4 「計画概要」には、土地利用計画、公共施設又は公益的施設計画、排水計画、給水計画、防災計画、公害防止計画、資金計画、土地選定理由、事業の必要性、事業者の事業内容等の計画概要を記載すること。
- 5 「その他参考となるべき事項」の欄には、協議結果の通知を受けた事業計画の変更をして協議を行おうとするものである旨等参考となるべき事項を記載すること。
- 6 申出書の提出部数は、正本1部及び写し1部とし、後日必要な場合は部数を追加することがある。
- 7 申出書には、次の表に掲げる図書を添付すること。

図書の種別	縮尺	明示すべき事項
事業実施工程表		用地買収、測量、実施設計、工事着手、工事完了、供用開始その他事業の実施に関する工程
開発区域位置図	おおむね1/50,000	方位、開発区域、市町村境界及び道路、鉄道、河川等の状況
土地利用現況図	1/3,000～1/1,000	方位、開発区域、土地の地形及び形状、周辺の道路及び河川の状況並びに公共施設及び公益的施設の状況
土地利用計画平面図	1/3,000～1/1,000	開発区域、造成等の箇所、各種施設の名称、位置及び規模、各種構造物の名称及び位置並びに道路の位置及び幅員
公図の写し		建設省所管公共用財産
その他市長が指示した図書		

様式第2(第11条関係)

<p>土地開発行為廃止届</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>新城市長</p> <p style="text-align: right;">届出者 住 所 氏 名 (名称及び代表者氏名)</p> <p>新城市土地開発行為に関する指導要綱第11条の規定に基づき、次のとおり届け出ます。</p>	
協議結果通知書日付・文書番号	年 月 日付け 第 号
開発行為の名称	
廃止年月日	年 月 日
廃止の理由	
廃止時の土地の状況と廃止に伴う今後の措置	
法令に基づく許認可等の状況	
その他参考となるべき事項	

備考 届出書の提出部数は、正本1部及び写し1部とする。

様式第3(第12条関係)

工 事 着 手 届	
年 月 日	
新城市長	
届出者 住 所 氏 名 (名称及び代表者氏名)	
新城市土地開発行為に関する指導要綱第12条の規定に基づき、次のとおり届け出ます。	
協議結果通知書日付・文書番号	年 月 日付け 第 号
開発行為の名称	
工事着手年月日	年 月 日
工事完了予定年月日	年 月 日
工 事 施 工 者	住 所
	氏名(名称及び代表者氏名)
法令に基づく許認可等の状況	
その他参考となるべき事項	

備考 届出書の提出部数は、正本1部及び写し1部とする。

様式第4(第12条関係)

工 事 完 了 届	
年 月 日	
新城市長	
届出者 住 所 氏 名 (名称及び代表者氏名)	
新城市土地開発行為に関する指導要綱第12条の規定に基づき、次のとおり届け出ます。	
協議結果通知書日付・文書番号	年 月 日付け 第 号
開発行為の名称	
工事完了年月日	年 月 日
工 事 施 工 者	住 所
	氏名(名称及び代表者氏名)
法令に基づく許認可等の状況	
その他参考となるべき事項	

備考 届出書の提出部数は、正本1部及び写し1部とする。

別添

新城市土地開発行為に関する指導基準

新城市土地開発行為に関する指導要綱第6条第2項に規定する指導基準は、次のとおりとする。

[別荘を除く住宅用地の造成に関する基準]

第1 立地基準

- 1 次に掲げる地域等において行われるものでないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
 - (1) 市の水道等の水源及び集水区域
 - (2) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づく農業地区域
 - (3) 工場立地法（昭和34年法律第24号）に基づく工場適地又は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）に基づく産業導入地区
 - (4) 自然公園法（昭和32年法律第161号）に基づく国定公園特別地域又は愛知県立自然公園条例（昭和43年愛知県条例第7号）に基づく県立自然公園特別地域
 - (5) 自然環境の保全及び緑化の推進に関する条例（昭和48年愛知県条例第3号）に基づく県自然環境保全地域内の特別地区
 - (6) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成14年法律第88号）に基づく鳥獣保護区内の特別保護地区
 - (7) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）又は愛知県文化財保護条例（昭和30年愛知県条例第6号）に基づく史跡、名勝若しくは天然記念物に係る地域
 - (8) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）に基づく特別緑地保全地区
 - (9) 森林法（昭和26年法律第249号）に基づく保安林、保安施設地区若しくは保安林予定森林、保安施設地区予定地又は同法に基づく地域森林計画対象森林（保安林等を除く。）のうち機能の高い森林

- (10) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）に基づく地すべり防止区域
 - (11) 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）に基づく急傾斜地崩壊危険区域
 - (12) 砂防法（明治30年法律第29号）に基づく砂防事業施行箇所又はその流域の中で特に保全すべき区域
 - (13) 治山治水緊急措置法（昭和35年法律第21号）に基づく治山事業計画地
- 2 国、県、市等が定める土地利用に関する計画の趣旨、目的等に照らして支障がないと認められる位置であること。
- 3 交通条件、公共施設又は公共的施設の整備状況、災害発生の危険度その他の生活環境及び自然環境等からみて良好な住環境の確保が可能と認められる位置であること。

第2 計画基準

- 1 現存する植生、生息する動物、特異な地形、地質等の自然環境の保全について適切な措置が講ぜられるものであること。
- 2 公園及び緑地は、当該開発規模、土地の地形等を勘案して自然保護及び環境の保全を図るため適切な位置に配置されるものであること。
- 3 し尿及び雑排水については、適切な処理施設が設置されるもので、かつ、当該施設の維持管理体制が確立されるものであること。
- 4 工事中における汚濁水の流出防止、騒音及び振動の発生防止、土砂の運搬に伴う粉じんの発生防止等公害の防止について、必要な措置が講ぜられるものであること。
- 5 工事中の土砂の流出防止、造成地の崩壊防止等災害の防止について必要な措置が講ぜられるものであること。
- 6 現在又は将来の公用施設又は公共施設に支障を来すおそれがないものであること。
- 7 開発行為に伴う雨水の流出抑制対策について、必要な措置が講ぜられるもので

あること。

- 8 その他良好な住環境の確保、周辺に対する影響等に十分配慮されているものであること。

第3 その他

- 1 所在行政区等の意向を十分尊重したものであること。
- 2 所在行政区等の住民の理解と協力が得られるよう、事業計画の周知その他必要な措置が講ぜられるものであること。
- 3 法令に基づく許認可等があった後、速やかに事業に着手するものであること。
- 4 その他法令に基づく許認可の基準等に適合するものであること。

〔別荘等を目的とした住宅用地（山林分譲を除く）の造成に関する基準〕

第1 立地基準

前掲の「別荘を除く住宅用地の造成に関する基準」第1立地基準の各基準に準ずるものであること。

第2 計画基準

- 1 前掲の「別荘を除く住宅用地の造成に関する基準」第2計画基準の各基準に準ずるものであること。
- 2 別荘等の建築物については、次の事項が遵守されるものであること。
 - (1) 建ぺい率が20パーセント以下であること。
 - (2) 容積率が40パーセント以下であること。
 - (3) 建物の高さが10メートル以下かつ2階建て以下であること。
 - (4) 地形勾配が30パーセントを超える区域が保全されていること。
 - (5) 境界の内側が5メートル以上保全されていること。
 - (6) 屋根及び壁面の色彩並びに形態が周囲の自然との調和を著しく乱すものでないこと。

第3 その他

前掲の「別荘を除く住宅用地の造成に関する基準」第3その他の各基準に準ずるものであること。

〔工場用地の造成に関する基準〕

第1 立地基準

- 1 次に掲げる地域等において行われるものでないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
 - (1) 市の水道等の水源及び集水区域
 - (2) 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農業地区域
 - (3) 自然公園法に基づく国定公園特別地域又は愛知県立自然公園条例に基づく県立自然公園特別地域
 - (4) 自然環境の保全及び緑化の推進に関する条例に基づく県自然環境保全地域内の特別地区
 - (5) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律に基づく鳥獣保護区内の特別保護地区
 - (6) 文化財保護法又は愛知県文化財保護条例に基づく史跡、名勝若しくは天然記念物に係る地域
 - (7) 都市緑地法に基づく特別緑地保全地区
 - (8) 森林法に基づく保安林、保安施設地区若しくは保安林予定森林、保安施設地区予定地又は同法に基づく地域森林計画対象森林（保安林等を除く。）のうち機能の高い森林
 - (9) 地すべり等防止法に基づく地すべり防止区域
 - (10) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づく急傾斜地崩壊危険区域
 - (11) 砂防法に基づく砂防事業施行箇所又はその流域の中で特に保全すべき区域
 - (12) 治山治水緊急措置法に基づく治山事業計画地
- 2 国、県、市等が定める土地利用に関する計画の趣旨、目的等に照らして支障がないと認められる位置であること。
- 3 住宅密集地から一定距離をおいた位置であること。ただし、公害防止のため相当規模の緩衝緑地等を開発区域内に設ける場合は、この限りでない。

第2 計画基準

- 1 現存する植生、生息する動物、特異な地形、地質等の自然環境の保全について適切な措置が講ぜられるものであること。
- 2 公園緑地が確保され、かつ、主として開発区域の境界の内側に緩衝樹林地として適切に配置されるものであること。
- 3 工場から排出され、及び発生する汚染物質等については、適切な公害防除施設が設置されるもので、かつ、当該施設の維持管理体制が確立されるものであること。
- 4 工場排水等を公共用水域に排出する場合には、その汚濁の程度が当該公共用水域の環境容量以下と認められるものであること。
- 5 ばい煙等を大気中に排出する場合には、その汚染の程度が当該地域の環境容量以下と認められるものであること。
- 6 騒音、振動、悪臭等の公害の発生を防止するための必要な措置が講ぜられているものであるとともに、工事中における汚濁水の流出防止、土砂の運搬に伴う粉じんの発生防止等公害の防止について必要な措置が講ぜられるものであること。
- 7 産業廃棄物については、適正に処理されるものであり、二次公害が発生しないように必要な措置が講ぜられるものであること。
- 8 地下水揚水規制区域内において地下水を採取する場合には、地盤沈下等の発生防止について、必要な措置が講ぜられるものであること。
- 9 工事中の土砂の流出防止、造成地の崩壊防止等災害の防止について必要な措置が講ぜられるものであること。
- 10 現在又は将来の公用施設又は公共施設に支障を来すおそれがないものであること。
- 11 開発行為に伴う雨水の流出抑制対策について、必要な措置が講ぜられるものであること。
- 12 その他周辺に対する影響等に十分配慮されているものであること。

第3 その他

- 1 所在行政区等の意向を十分尊重したものであること。
- 2 所在行政区等の住民の理解と協力が得られるよう、事業計画の周知その他必要

な措置が講ぜられるものであること。

- 3 従業員の住宅及び交通手段が確保されるものであること。
- 4 法令に基づく許認可等があった後、速やかに事業に着手するものであること。
- 5 その他法令に基づく許認可の基準等に適合するものであること。

〔土砂の採取若しくは埋立て又は鉱物の採掘に関する基準〕

第1 立地基準

- 1 次に掲げる地域等において行われるものでないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
 - (1) 市の水道等の水源及び集水区域
 - (2) 自然公園法に基づく国定公園特別地域又は愛知県立自然公園条例に基づく県立自然公園特別地域
 - (3) 自然環境の保全及び緑化の推進に関する条例に基づく県自然環境保全地域内の特別地区
 - (4) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律に基づく鳥獣保護区内の特別保護地区
 - (5) 文化財保護法又は愛知県文化財保護条例に基づく史跡、名勝又は天然記念物に係る地域
 - (6) 都市緑地法に基づく特別緑地保全地区
 - (7) 森林法に基づく保安林、保安施設地区若しくは保安林予定森林、保安施設地区予定地又は同法に基づく地域森林計画対象森林（保安林等を除く。）のうち機能の高い森林
 - (8) 地すべり等防止法に基づく地すべり防止区域
 - (9) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づく急傾斜地崩壊危険区域
 - (10) 砂防法に基づく砂防事業施行箇所又はその流域の中で特に保全すべき区域
 - (11) 治山治水緊急措置法に基づく治山事業計画地
- 2 国、県、市等が定める土地利用に関する計画の趣旨、目的等に照らして支障が

ないと認められる位置であること。

- 3 土石の運搬等の周辺に対する影響からみて支障がないと認められる位置であること。

第2 計画基準

- 1 採取又は採掘の跡地は、原則として埋め戻すとともに、埋立ての跡地を含め植生の回復を図るための緑化及び法面の安定保護のための措置を速やかに行うものであること。
- 2 現存する植生、生息する動物、特異な地形、地質等の自然環境の保全について適切な措置が講ぜられるものであること。
- 3 採取若しくは埋立て又は採掘中における汚濁水の流出防止、騒音及び振動の発生防止、土石の運搬に伴う粉じんの発生防止等公害の防止について必要な措置が講ぜられるものであること。
- 4 土砂の流出防止、採取地若しくは埋立地又は採掘地の崩壊防止等災害防止について必要な措置が講ぜられるものであること。
- 5 現在又は将来の公用施設又は公共施設に支障を来すおそれがないものであること。
- 6 開発行為に伴う雨水の流出抑制対策について、必要な措置が講ぜられるものであること。
- 7 その他周辺に対する影響等について十分配慮されているものであること。

第3 その他

- 1 所在行政区等の意向を十分尊重したものであること。
- 2 所在行政区等の住民の理解と協力が得られるよう、事業計画の周知その他必要な措置が講ぜられるものであること。
- 3 法令に基づく許認可等があった後、速やかに事業に着手するものであること。
- 4 その他法令に基づく許認可の基準等に適合するものであること。

〔その他土地の区画形質の変更に関する基準〕

立地基準及び計画基準について、開発行為の内容に応じて、前掲の各基準に準ずるものであること。

様式第1 (第4条関係)

様式第2 (第11条関係)

様式第3 (第12条関係)

様式第4 (第12条関係)