

土地開発事業の協議にあたって

I 土地開発協議とは

県土の総合的かつ合理的な土地利用の推進し、地域の秩序ある発展を図ることを目的とし、1ha以上の土地開発事業を対象に、岐阜県土地開発事業の調整に関する規則（以下「規則」という。）に基づいて事前協議（事業者への適用法律等の通知）と開発協議（技術基準の適合審査）を行うことにより、土地開発事業の適正化を図る制度です。

1 対象となる土地開発事業

開発区域（土地の区画形質の変更を行う区域）の面積が1ha以上または建設する道路の延長が1km以上のもの

○土地開発事業の例

住宅用地、工場用地、太陽光等発電施設、レジャー施設用地、駐車場、資材置場、建設発生土処理場、廃棄物処分場等用地の造成

○区画形質の変更とは

- ・「区画」の変更：公共施設（道路・水路等）を新設、廃止、移設することにより区画を変更すること。
- ・「形」の変更：概ね30cm以上の切土又は盛土を行うこと。
- ・「質」の変更：土地の利用形態（農地、森林、原野、宅地、道路、水面・河川・水路、その他）を変更すること。

2 規則の適用を受けない土地開発事業

次に掲げる場合は、規則の適用除外とされています。※詳細はP10参照

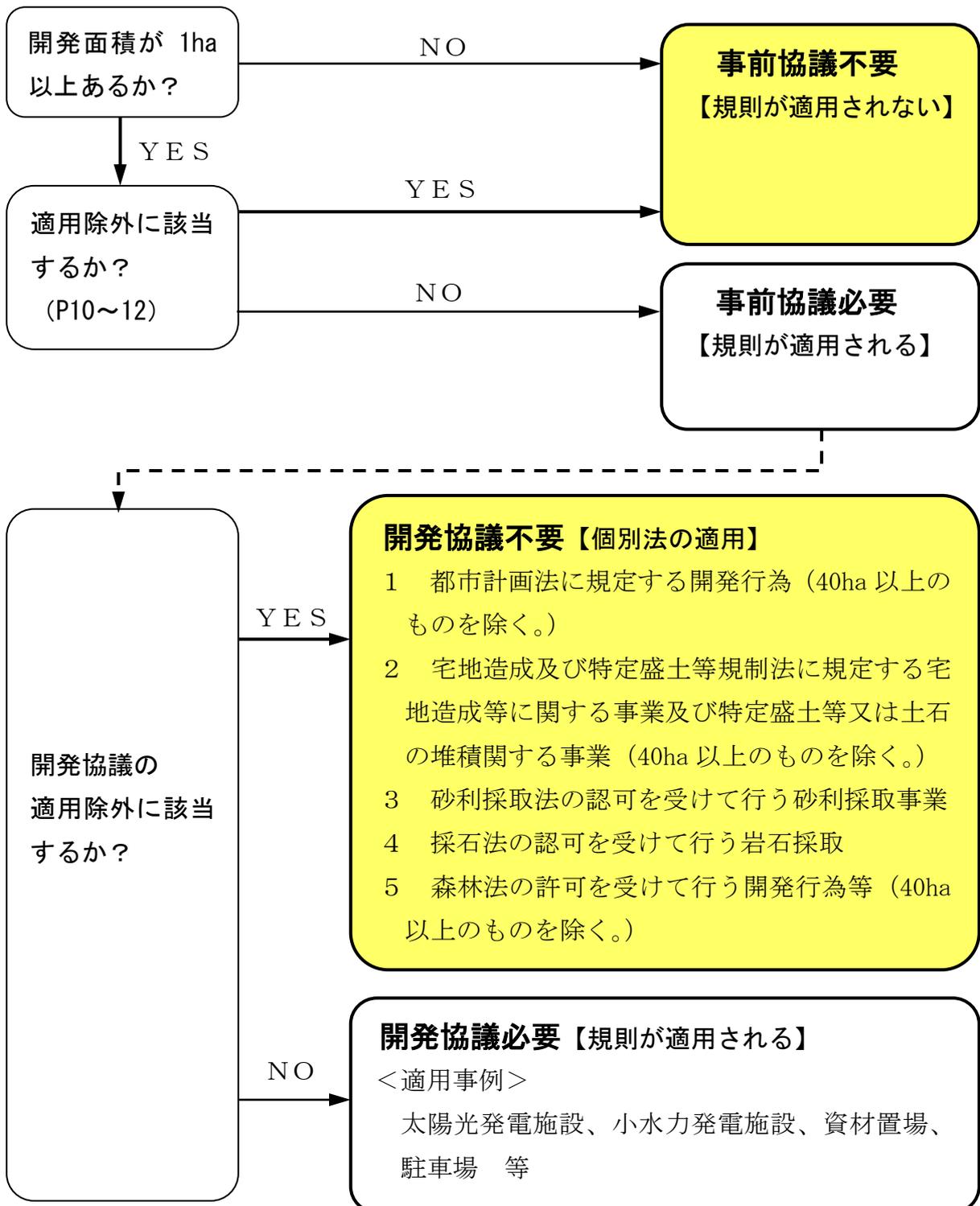
- (1) 国又は地方公共団体が行うもの
- (2) 国土利用計画法第18条の政令で定める法人その他知事が別に定める法人が事業者であるもの
- (3) 鉱業法の適用を受けるもの（鉱物採取）
- (4) 砂利採取法第16条の許可を受けて行う砂利採取事業に係るものであって、河川法第6条第1項に規定する河川区域又は同法第54条第1項に規定する河川保全区域において行うもの及び一時農地を転用し、砂利採取後農地に復元するもの（山砂利は対象）
- (5) 都市計画法第4条第7項に規定する市街地開発事業
- (6) 都市計画法第29条第1項本文又は岐阜県事務処理の特例に関する条例の規定により同法第3章第1節に規定する事務を行う市町村の区域内において行うもの
- (7) 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知事が別に定めるもの

(8) 非常災害に際し必要な応急措置として行うもの

(9) (1) ~ (8) 以外で、知事が別に定めるもの

3 「岐阜県土地開発事業の調整に関する規則」の適用範囲

規則が適用されるかどうかについては、下図を参考にしてください。



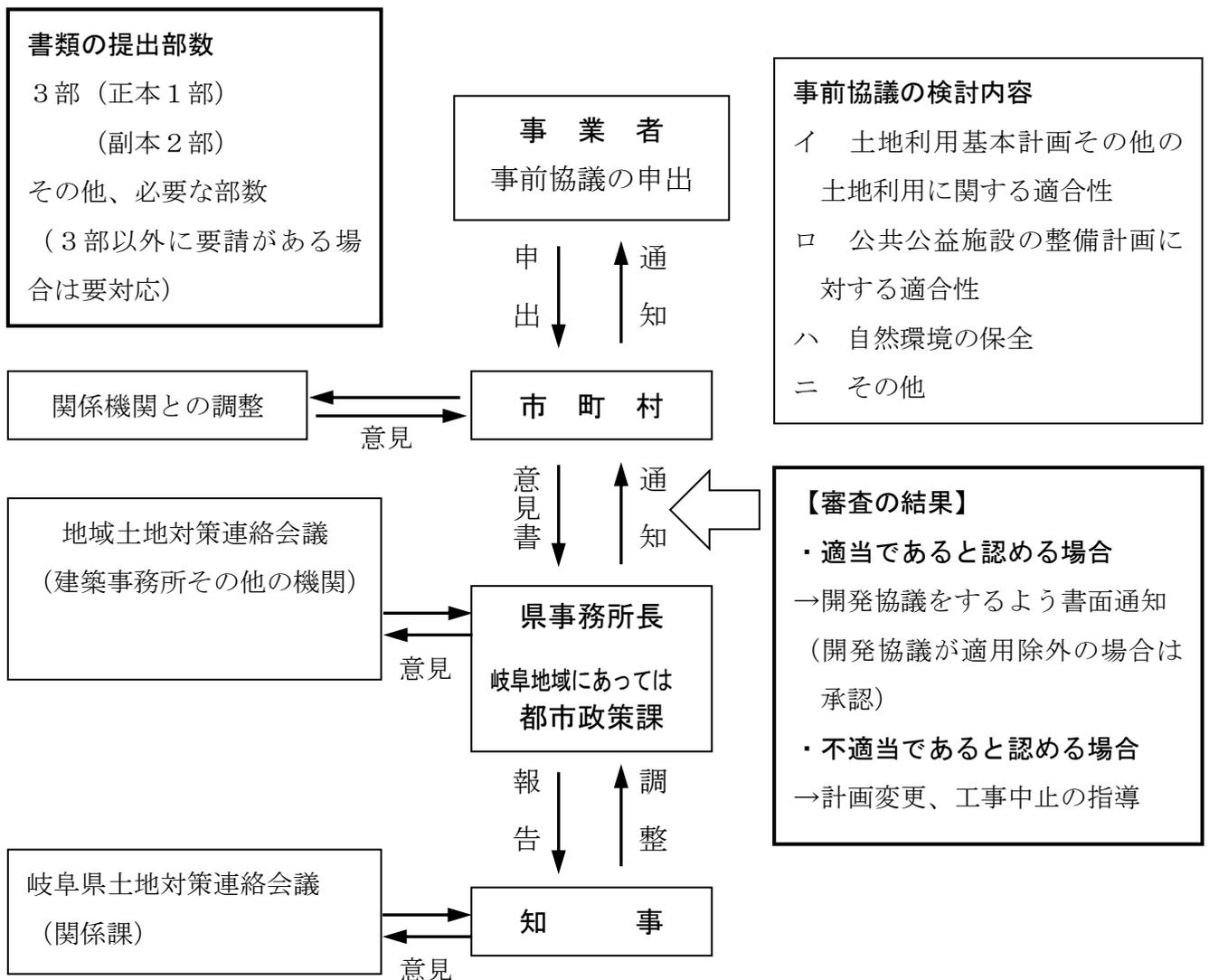
II 事前協議

事前協議とは、詳細な設計を行う以前の段階において、あらかじめ当該土地開発事業の概要について、規則第4条第4項各号に適合しているかどうかを判断するものです。

[規則第4条第4項]

- 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當なものでないこと。
- 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當なものでないこと。

1 手続の流れ



※手続の流れは、「開発協議」も同様です。

2 留意事項

(1) 協議は協議が整うまで行ってください。協議が整わないにも関わらず、土地開発工事に着手した場合は、次の措置の対象となります。

・ 勧告（規則第 11 条）

当該開発事業の中止、当該開発地域の原状回復その他の措置を助言・勧告

・ 公表（規則第 12 条）

事業者が勧告に従わない場合、その旨及び当該勧告の内容を公表

(2) 全体の土地開発事業を第 1 期計画、第 2 期計画など工期を分けて行うよう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協議を行ってください。

(3) 開発区域が二つ以上の市町村の区域にわたる場合の事前協議申出書は、それぞれの市町村を経由して提出してください。なお、区域にかかっていなくても、水系の下流に位置し距離的に給水区域又は通学圏等の影響を著しく受ける市町村がある場合は、その市町村に対しても事前協議申出書を提出して協議を行ってください。

また、開発区域が二つ以上の県事務所の区域にわたる場合は、合同で協議を行うようにしてください。

(4) 事前協議後において計画の見直しが行われ、次のいずれかに該当する計画変更の場合は、その土地開発事業について新たな事前協議が必要となります。

ア 土地利用の目的が変更されるもの

イ 面積が 10%以上または 1ha 以上増加するもの

ウ その他事前協議の審査基準に照らして重要な計画変更と認められるもの

3 土地開発事業事前協議申出書等の作成

(1) 土地開発事業事前協議申出書等の作成には、規則別記第 1 号様式を用い、14 頁の提出書類の規格及び記載要領により作成してください。

○提出書類

・ 土地開発事業事前協議申出書（規則別記第 1 号様式）

・ 事業計画概要書

<記載項目>

(1) 土地開発計画の概要

(2) 開発区域の現況（面積、土地の権利、地形等）

(3) 土地利用の計画（利用面積、法令による制限等）

(4) 事業計画（施設設置計画、自然環境の保全のための計画等）

・ 図面

(1) 開発区域位置図（縮尺 2 万 5 千分の 1 以上 5 万分の 1 以下）

(2) 開発区域の現状平面図（縮尺 2 万 5 千分の 1 以上）

(3) 土地利用計画図（縮尺 2 万 5 千分の 1 以上）

- (2) 土地開発事業事前協議申出書の作成に先立ち、当該土地開発事業における13頁の「事前協議の指導基準」に示されている各基準の適合性を十分に確認してください。

4 地域土地対策連絡会議

事前協議申出書の受付後に県が開催する地域土地対策連絡会議に出席し、当該土地開発事業計画の概要について説明をしてください。

会議は、原則として開発予定区域が存在する市町村で開催します。必要に応じ、現地での説明を求めます。

(1) 土地対策連絡会議の内容

- ア 事業者による土地開発事業計画概要の説明
- イ 会議構成員からの質疑
- ウ 現地視察及び事業者による説明

(2) 地域土地対策連絡会議構成員

構 成 員	主な担当課・係
県事務所長	振興防災課、環境課
県庁都市政策課長（岐阜地域のみ）	土地計画調査係
県庁文化伝承課長（岐阜地域のみ）	伝統文化係
農林事務所長	農業振興課、林業課
土木事務所長	施設管理課
建築事務所長	建築指導係
教育事務所長 （東濃地域、恵那地域、飛騨地域）	教育支援課
保健所長	生活衛生課
岐阜地域産業労働室長（岐阜地域のみ）	産業労働係
岐阜地域環境室長（岐阜地域のみ）	環境保全係、廃棄物対策係
警察署長	交通係

(3) 留意事項

審査結果の通知と合わせ、会議構成員からの意見を送付しますので、それぞれの意見に対する対応結果を回答してください。

Ⅲ 開発協議

開発協議とは、事前協議が終了した土地開発事業に対する公共・公益的施設の技術的検討及び災害の防止、自然環境の保全等について、施設配置、構造、工程等設計の細部にわたって検討を行うものです。

開発協議では、土地開発計画の具体的な内容について、別途定める計画調整基準及び設計調整基準により審査を行います。

1 開発協議の適用除外（規則第9条）

次に掲げる法令等の適用を受ける開発行為は、規則の適用を受けないため、開発協議の申出が不要です。

- (1) 都市計画法第29条第1項本文及び第2項本文に規定する開発行為
(開発行為をする面積が40ha以上のものを除く。)
- (2) 宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項に規定する宅地造成等に関する事業及び同法第30条第1項に規定する特定盛土等又は土石の堆積に関する事業
(特定盛土等又は土石の堆積をする面積が40ha以上のものを除く。)
- (3) 砂利採取法第16条の認可を受けて行う砂利採取事業であって第3条第4号に掲げる以外のもの
- (4) 採石法第33条の認可を受けて行う岩石の採取
- (5) 森林法第10条の2第1項又は第34条第2項の許可を受けて行う行為
(同法第5条第1項に規定する地域森林計画の対象となる民有林の区域内にその開発区域の全てが含まれているものに限り、開発区域の面積が40ha以上のものを除く。)
- (6) その開発区域の全てが国有林野に含まれるもの

2 留意事項

- (1) 事業者は、事前協議が整った後、土地開発事業計画の具体的な内容について県事務所に協議を行うことになっています。なお、規則第9条各号に該当する場合は、開発協議は不要ですが、関係個別法の許認可等を別途必ず受けてください。
- (2) 関係個別法による許認可等の申請若しくは届出又は協定締結の申出は、それぞれの所管行政庁（経由機関を含む。）へ提出してください。開発協議申出書の提出と関係個別法の許認可等は、原則として同時に行ってください。
- (3) 土地開発事業の施行によって設置されるゴルフ場、テニス場等の会員の募集は、すべて開発協議を完了した時点以降に行ってください。

- (4) 事業者は、当該土地開発区域が所在する市町村の長から当該土地開発事業の施行に関し、当該市町村の土地利用計画との調整等に関する協定（以下「開発協定」という。）の締結を求められたときは、これに応じるよう努めてください。

3 開発協議申出書等の作成

- (1) 土地開発事業開発協議申出書等の作成には、規則別記第2号様式を用い、21頁の提出書類の規格及び記載要領により作成してください。
- (2) 土地開発事業開発協議申出書の作成に先立ち、当該土地開発事業が規則第5条第3項に掲げる計画調整基準（別表第一）及び設計調整基準（別表第二）に示される各項目を満たしているかどうか十分に確認してください。

○提出書類

・ 土地開発事業開発協議申出書（規則別記第2号様式）

・ 事業計画内容書

1 計画書

<記載項目>

- (1) 土地開発計画の概要
- (2) 開発区域の現況（面積、土地の権利、地形等）
- (3) 土地利用の計画（利用面積、法令による制限等）
- (4) 事業計画（事業費、施設設置計画、自然環境の保全、公害防止、災害の防止、文化財等の保護、給水等のための計画等）
- (5) 施設の維持管理計画
- (6) 環境保全計画（ゴルフ場建設事業についてのみ記載）
- (7) 資金計画
- (8) ゴルフ会員募集計画（ゴルフ場建設事業についてのみ記載）
- (9) 一筆調書
- (10) 開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意書
- (11) その他参考となる書類

2 計画書添付図面

- (1) 開発区域位置図（縮尺 25,000 分の 1 以上 50,000 分の 1 以下）
- (2) 開発区域の現況平面図（縮尺 2,500 分の 1 以上）
- (3) 土地利用計画図（縮尺 2,500 分の 1 以上）
- (4) 土地の公図写

3 設計明細書

<記載項目>

- (1) 開発区域内施設（営業施設、道路、樹林地、給水、排水、防災、汚水、廃棄物等）
- (2) 開発区域外施設（接続道路、排水施設等）の設計明細
- (3) 工事中における災害、水質汚濁等の防止計画の明細
- (4) 工事工程表

○提出書類（続き）

4 設計明細書添付図面

- (1) 各施設の計画平面図（縮尺 600 分の 1 以上 2,500 分の 1 以下）
- (2) 各施設の計画縦横断面図（縮尺 600 分の 1 以上）
- (3) 給水計画図（縮尺 600 分の 1 以上 2,500 分の 1 以下）
- (4) 排水計画図（縮尺 600 分の 1 以上 2,500 分の 1 以下）
- (5) 調整池及び沈砂池の配置図及び構造図（縮尺 100 分の 1 以上）
- (6) 緑化計画図（縮尺 600 分の 1 以上 2,500 分の 1 以下）
- (7) 擁壁の構造（縮尺 100 分の 1 以上）
- (8) その他必要な図面

IV 助言・勧告・公表

次の場合は、事業者又は工事施行者に対し、助言又は勧告を行うことがあります。

- (1) 事前協議、開発協議、変更開発協議の申出をしなかったとき。
 - (2) 規則に基づく指導若しくは要請に応じないで土地開発工事を施工したとき。
- 助言又は勧告を受けた時は、速やかに指導や要請に応じるようにしてください。
勧告に従わない場合は、その旨及び勧告の内容を公表することがあります。

V 土地開発事業の施行

土地開発工事は開発協議が整い、かつ、関係個別法による許認可等のすべてが完了した後に着手してください。

[規則第13条第1項] ☆工事施行の前に必ず完了してください。

- 1 第5条第1項に規定する許可、認可、確認等を受けたこと。
- 2 第5条第4項の規定による通知があったこと（第9条各号に掲げる土地開発事業を除く。）。
- 3 自然環境保全協定の締結をしたこと。

1 工事施行の前にすべきこと

工事施行者は、本工事の前に防災工事を実施するとともに、周辺地域への汚濁水の流出など自然環境に影響を及ぼさないよう常に管理する体制を取ってください。

工事施行中において遺跡と認められるものを発見した時は、その現状を変更することなく文化財保護法第96条第1項の規定により遺跡発見届を必ずしてください。

また、周辺住民に対して、工事の時期や内容について事前に説明を行うなどして住民の理解を得るよう努め、トラブル防止を心がけるようにしてください。

2 各種届出の提出

次の場合は、速やかにその旨を市町村を経由して県事務所に届け出てください。

- (1) 工事施行者又は工事期間の変更等（第9号様式）
- (2) 工事の2週間以上の中止、若しくは中止した工事の再開又は工事の廃止（第10号様式）
- (3) 土地開発工事に着手するとき（第11号様式）
- (4) 土地開発工事の全部について工事が完了したとき（第12号様式）

3 土地開発事業計画の変更

開発協議完了後に、計画の変更があったときは、通常の開発協議と同じ手順で変更開発協議を行ってください。

ただし、次の要件をすべて満たすものについては、変更内容が軽微と認められることから、書面による届出をもって変更協議に代えることができます。

- (1) 変更する面積の合計が開発区域の10%未満であるもの。
(ただし、変更する面積の合計が1haを超えるものは除く。)
- (2) 変更面積が各コースの10%未満であるもの（ゴルフ場についてのみ）。
- (3) 各工種の事業量の変更が10%未満であるもの。

VI 適用除外

下記に該当する場合は、規則の適用除外となります。（規則第3条、「岐阜県土地開発事業の調整に関する規則の施行について」第2の2）

1 他の法令等の適用を受ける場合

- (1) 鉱業法の適用を受けるもの（鉱物採取）〔規則第3条第3号〕
- (2) 砂利採取法第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〔規則第3条第4号〕 ※「山砂利」は対象とする。
- (3) 都市計画法第4条第7項に規定する市街地開発事業〔規則第3条第5号〕

ア 土地区画整理法による土地区画整理事業
イ 新住宅市街地開発法による新住宅市街地開発事業
ウ 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律による工業団地造成事業
又は近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律による工業団地造成事業
エ 都市再開発法による市街地再開発事業
オ 新都市基盤整備法による新都市基盤整備事業
カ 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法による住宅街区整備事業
キ 密集市街地整備法による防災街区整備事業
(都市計画法第12条第1項各号)

2 規則で指定された事業者である場合

- (1) 国、地方公共団体〔規則第3条第1号〕
- (2) 国土利用計画法第18条の政令で定める法人〔規則第3条第2号〕

「政令で定める法人」

港務局、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人水資源機構、独立行政法人中小企業基盤整備機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、地方住宅供給公社、日本勤労者住宅協会、独立行政法人空港周辺整備機構、地方道路公社及び土地開発公社

(国土利用計画法施行令第14条)

- (3) 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知事が別に定めるもの〔規則第3条第7号〕

「知事が別に定めるもの」

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、農林水産施設の用の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とする。

ア 農地法第2条の2の規定によ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項の規定による農地中間管理機構

・農地中間管理機構：岐阜県においては、「（一社）岐阜県農畜産公社」が指定されている。

ウ 農業協同組合法第4条の規定による農業協同組合又は農業協同組合連合会

エ 森林組合法第3条の規定による森林組合、生産森林組合又は森林組合連合会

オ 水産業協同組合法第2条の規定による漁業協同組合、漁業生産組合、漁業協同組合連合会又は水産加工業協同組合

カ 土地改良法第5条の規定による土地改良区

キ 国、県又は県内の地方公共団体の補助、又は県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もの

3 規則で指定された区域である場合

- (1) 都市計画法第29条第1項本文又は岐阜県事務処理の特例に関する条例の規定により同法第3章第1節に規定する事務を行う市町村の区域内において行うもの〔規則第3条第6号〕

岐阜市（中核市）、大垣市、高山市、多治見市、各務原市、可児市の6市

4 規則で指定された事業である場合

- (1) 非常災害に際し必要な応急措置として行うもの〔規則第3条第8号〕
(2) 前各号に掲げるもののほか、知事が別に定めるもの〔規則第3条第9号〕

「知事が別に定めるもの」

次に定める土地開発事業をいうものであること。

ア 農林漁業者就業改善及び農村環境整備等の土地開発事業で国又は県の補助により行う土地開発事業

イ 塩事業法第2条第2項の規定による塩製造業者、同条第3項の規定による塩特定販売業者及び同条第4項の規定による塩卸売業者が業務の用に供する土地開発事業

ウ 電気通信事業法第117条第1項の規定によ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

・電気通信事業者：NTT、KDDI、ソフトバンク等

エ 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律第5条第2項第1号の規定による産業導入地区内において施設用地を造成する土地開発事業

オ 工場立地法第3条第1項の規定による工場立地調査簿に登載された工場適地内において工業用地を造成する土地開発事業

カ 鉄道事業法第2条第1項の規定による鉄道事業若しくは同条第5項の規定による索道事業で一般の需要に応ずるもの又は軌道法による軌道若しくは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

・ 鉄道事業：2本レールの構造を持つ普通の鉄道、モノレール、案内軌条式鉄道（走行路面上の中央又は側壁にある案内軌条に案内輪をあてて、ゴムタイヤで走行する交通機関）、トロリーバス、ケーブルカー、リニアモーターカー等を経営する事業

・ 軌道事業：ロープウェイやスキーリフト等を経営する事業

キ 電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第8号に規定する一般送配電事業又は同項第10号に規定する送電事業の用に供する同項第18号に規定する電気工作物の用に供する土地を造成する土地開発事業

ク 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（同条第5項に規定する一般ガス導管事業の用に供する物に限る。）の用に供する土地を造成する土地開発事業

ケ 水道法による水道事業若しくは水道用水供給事業又は工業用水道事業法によ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

コ 土地収用法第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

サ 独立行政法人日本原子力研究開発機構が独立行政法人日本原子力研究開発機構法第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

・ 核燃料サイクルを技術的に確立するために必要な業務（高速増殖炉の開発等）

シ 林道建設事業

ス 道路法第22条第1項又は同法第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