

○下妻市宅地開発事業に関する指導要綱

昭和57年3月30日

告示第8号

改正 平成元年7月1日告示第19号

平成10年10月30日告示第64号

平成13年2月9日告示第5号

平成20年3月31日告示第52号

平成29年5月30日告示第114号

(目的)

第1条 この要綱は、宅地開発事業の施行に関し、必要な基準等を定めて、その適正な施行を確保することにより、開発区域及びその周辺の地域における良好な居住環境の整備と災害の防止を図り、もって市民の福祉の増進に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において「宅地開発事業」とは、主として建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物（以下「建築物」という。）の建築の用に供する目的で行う一団の土地の区画形質の変更に関する事業をいう。

2 この要綱において「開発区域」とは、宅地開発事業を行う土地の区域をいう。

3 この要綱において「事業主」とは、宅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。

4 この要綱において「工事施行者」とは、宅地開発事業に係る工事の請負人をいう。

(適用事業)

第3条 この要綱は、次の各号のいずれかに該当する宅地開発事業を除き、0.1ヘクタール以上又は5区画以上の一団の土地に係る宅地開発事業について適用する。ただし、自己の居住の用に供する目的の場合は、この限りでない。

(1) 農業、林業又は漁業の用に供する建築物の用に供する目的で行う宅地開発事業

(2) 非常災害のため必要な応急措置として行う宅地開発事業

2 同一又は同系の事業による開発事業は、前項に規定する条件未満であっても、その行為が継続又は隣接することにより、当該条件に達するときは、同一開発事業とみなし、この要綱を適用するものとする。

(責務)

第4条 宅地開発事業を行おうとする者は、宅地開発事業の計画を策定しようとするときは、当該計画が茨城県及び下妻市の土地利用に関する計画その他の施策と調和するように努めなければならない。

(市長との協議)

第5条 第3条に規定する宅地開発事業を行おうとする者は、当該宅地開発事業の計画において、あらかじめ市長と協議し、その同意を得なければならない。

2 前項の規定による協議の申出をしようとする者は、協議申出書に細則で定める図書を添えて、市長に提出しなければならない。

(市長の同意)

第6条 市長は、前条第1項に規定する同意については、次に掲げる事項を勘案してするものとする。

- (1) 集団的優良農用地、埋蔵文化財、天然記念物等の保全が図られること。
- (2) 災害の防止が図られること。
- (3) 道路その他の交通施設の整備が図られること。
- (4) 用排水施設の整備が図られること。
- (5) 公共施設及び学校その他の公益的施設の整備が図られること。

2 市長は、前条第1項に規定する同意をするときはその旨を、同意をしないときは、その理由を明らかにして、協議申出書を提出した者に通知しなければならない。

(施設等の寄附)

第7条 事業主は、開発する施行地区内に必要な公共施設を自己の費用で施行し、市長と事業主との間で別段の定めをした場合を除き、市に寄附し、又は譲与しなければならない。

2 事業主は、前項に規定する公共施設を市に寄附し、又は譲与する場合は、あらかじめ市長の検査を受けなければならない。この場合において検査の結果、不備の箇所があるときは、事業主の費用をもってその箇所を整備しなければならない。

(公共施設の維持管理)

第8条 前条の規定により市の管理又は所有に属した公共施設の維持管理に要する経費は、市長と事業主が協議し、その負担及び期間を決定するものとする。

(開発計画の趣旨普及)

第9条 事業主は、開発区域はもとより、その周辺区域における住民等の意見を十分尊重

し、開発計画の趣旨普及を図るものとする。

(事業の計画性)

第10条 開発計画は、住宅の需給関係の視点からみて、市の地域振興に寄与すると認められ、かつ、事業に計画性があり、次に掲げる事項を満たすものとする。

- (1) 住宅団地の開発にあつては、一宅地の面積を165平方メートル以上確保すること。
- (2) 事業実施計画において、その実施期間は規模に応じ適正なものとし、期間内に買収、造成、分譲等一連の開発事業を終了させること。

(被害の補償)

第11条 事業主は、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。

(設計の基準)

第12条 事業主は、工事の設計（以下「設計」という。）を定めるに当たっては、別表1及び別表2に定める基準（以下「基準」という。）に適合するようにしなければならない。

(設計の確認)

第13条 事業主は、工事を施行しようとするときは、当該工事に着手する前に、その設計が基準に適合するものであることについて、市長の確認を受けなければならない。

- 2 前項の確認を受けようとする事業主は、確認申請書に細則で定める図書を添えて市長に提出しなければならない。
- 3 市長は前項の確認申請書を受理した場合において、設計が基準に適合することを確認したときはその旨を、適合しないと認めたときは、その理由を明らかにして、当該確認申請書を提出した者に通知しなければならない。

(順守義務)

第14条 事業主は、前条第3項の規定による確認を受けた設計（変更の確認を受けたときは、その変更後のもの）に適合するよう工事の施行をしなければならない。

(文化財の保護)

第15条 事業主は、下妻市教育委員会の指示に基づき、開発区域における文化財の保護に必要な措置を講じなければならない。

- 2 事業主は、開発行為等に係る工事の施行に伴って埋蔵文化財を発見したときは、直ちに工事を中断し、現状を保存するとともに、下妻市教育委員会の指示に従い、埋蔵文化

財を保護するために必要な措置を講じなければならない。

(防災等の措置)

第16条 事業主は、工事の施行に当たっては、当該工事に係る開発区域及びその周辺の地域において、次に掲げる事態を生じさせないように、適切な措置を講じなければならない。

- (1) 土砂くずれ、出水等による災害が生ずること。
- (2) 河川及び水路の利水又は排水に支障を及ぼすこと。
- (3) 排水路、その他の排水施設の使用に支障を及ぼすこと。
- (4) 交通に支障を及ぼすこと。

2 事業主は、前項各号に掲げる事態が生じた場合は、直ちに市長に報告し、その指示を受け、適切な措置を講じなければならない。

3 事業主は、工事を廃止し、又は中止しようとするときは、当該工事に係る開発区域及びその周辺の地域において、第1項各号に掲げる事態を防止するため、必要な措置を講じなければならない。

(近隣住民への配慮)

第17条 事業主は、開発行為等により影響を受けるおそれのある近隣住民の要求に応じ、工事の着工前に開発計画を説明し、後日、紛争が生じないように配慮しなければならない。

2 事業主は、工事の施行に当たっては、周辺の状況に応じ事故等が発生しないように予防手段を講じ、近隣住民に迷惑を及ぼさないよう配慮しなければならない。

3 事業主は、開発区域周辺の小中学校通学路の存否を下妻市教育委員会に確認することとし、当該開発区域の接続先道路が通学路となっている場合には、工事車両等の出入りについて誘導員などを配置し、児童及び生徒の登下校時の安全の確保に配慮しなければならない。

(紛争の処理)

第18条 事業主は、近隣住民と紛争が生じたときは、誠意をもって話し合い、当該紛争の解決に努めなければならない。

(変更等の届出)

第19条 事業主は、次に掲げる場合においては、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。この場合において、茨城県都市計画法施行細則（昭和45年茨城県規則第

45号。以下「県規則」という。)の適用を受けるものについては、知事に届け出なければならない。

- (1) 設計の変更をしようとするとき。
- (2) 工事施行者を変更しようとするとき。
- (3) 工事の着手又は完了の時期を変更しようとするとき。
- (4) 工事を2月以上中止し、又はその工事を再開しようとするとき。
- (5) 工事を廃止しようとするとき。

(設計確認の掲示)

第20条 第13条第3項の規定により確認の通知を受けた事業主は、工事着手の日から次条第2項の検査済証の交付の日まで、当該確認があった旨を開発区域内の見やすい場所に掲示しておかなければならない。

(工事の完了検査)

第21条 事業主は、開発区域(開発区域を工区に分けたときは、その工区)の全部について工事が完了したときは、速やかに市長(県規則の適用にあつては知事)に届け出なければならない。

- 2 市長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る工事が第13条第3項の規定により確認を受けた設計に適合しているか否かについて検査し、当該工事が当該確認を受けた設計に適合していると認めたときは、検査済証を事業主に交付するものとする。

(勧告及び公表)

第22条 市長は、工事がこの要綱の規定に違反して施行されたときは、当該宅地開発事業の事業主に対して、当該工事の停止を勧告し、又は相当の期限を定めて、この違反を是正するために必要な措置をとることを勧告することができる。

- 2 市長は、前項の規定による勧告に応じない場合は、事業主について公表することができる。

(調査)

第23条 市長は、必要があると認めるときは、その職員をして開発区域内の土地に立ち入らせ、工事の状況を調査させることができる。

(資料の提出等)

第24条 市長は、この要綱の施行に必要な限度において、事業主又は工事施行者に対し、

工事に関し報告又は資料の提出を求めることができる。

(委任)

第25条 この要綱の施行に関し、必要な事項は、細則で定める。

付 則

(施行期日)

1 この告示は、昭和57年4月1日から施行する。

(経過規定)

2 この要綱の施行の際、現に工事に着手している宅地開発事業については適用しない。
ただし、第15条の規定に違反して工事が施行された場合に係る第19条及び第20条は、この限りでない。

3 下妻市住宅地等造成事業に関する指導要綱(昭和48年市告示第1号)は、廃止する。

付 則(平成元年告示第19号)

この告示は、公布の日から施行し、平成元年4月1日から適用する。

付 則(平成10年告示第64号)

この告示は、平成10年11月1日から施行する。

付 則(平成13年告示第5号)

この告示は、公布の日から施行し、平成13年1月1日から適用する。

付 則(平成20年告示第52号)

この告示は、平成20年4月1日から施行する。

付 則(平成29年告示第114号)

(施行期日)

1 この告示は、平成29年6月1日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行の際現にこの告示による改正前の下妻市宅地開発事業に関する指導要綱の規定により協議が行われ、又は既に協議が終了した宅地開発事業については、なお従前の例による。

別表1

区分		設計の基準
1	街区	ア 街区は、幅員6メートル(小区間で通行上支障がない場合は、幅員4メートル)以上の道路に接していること。

2 道路	(1) 幅員等	<p>イ 街区の規模は土地利用目的、地形、日照等を勘案して定められていること。この場合において、住宅にあってはおおむね長辺120メートル以内、短辺30メートル以上35メートル以内の長方形を標準としていること。</p> <p>ア 道路の幅員は6メートル（小区間で通行上支障がない場合は、幅員4メートル）以上であること。</p> <p>イ 主要な道路の幅員は、次のとおりであること。</p> <p>（ア） 5ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発区域にあっては、9メートル以上</p> <p>（イ） 20ヘクタール以上の開発区域にあっては、12メートル以上</p> <p>ウ 開発区域の面積が20ヘクタール以上のものにあっては、予定建築物の敷地から250メートル以内の距離に主要な道路が設けられていること。</p> <p>エ 主要な道路が接続する既存道路は、車道幅員5.5メートル以上の道路であること。ただし、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないものについては、この限りでない。</p> <p>オ エただし書に規定する環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないものの基準は、茨城県宅地開発関係資料集の開発行為の技術基準によること。</p> <p>カ 幅員9メートル以上の道路は、縁石線、柵その他これらに類する工作物によって歩車道が分離されていること。</p>
	(2) 構造	<p>開発区域内の道路及び接続道路はアスファルト舗装とし、付表1の構造でかつ雨水等を有効に排水するため必要な側溝、その他適当な施設を設けること。</p>
	(3) 行き止り道路	<p>道路は行き止り道路でないこと。</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>（ア） 当該道路について、他の道路との接続が予定されていること。</p>

		<p>(イ) 道路の終端が公園、広場、その他これらに類するもので、自動車の転回に支障がないものに接続していること。</p> <p>(ウ) 道路の幅員が6メートル以上であること。</p>
(4) すみ切り		<p>道路が同一平面で交差し、又は屈折する場合はその角地には付表1のすみ切りが設けられていること。</p>
(5) 階段道路		<p>道路は階段状でないこと。ただし、専ら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められる場合はこの限りでない。</p>
(6) 防護施設		<p>道路が屈折し、又は道路に接して崖、水路等があるため交通上危険のある箇所には防護柵、その他適当な防護施設が設けられていること。</p>
(7) 勾配		<p>道路の縦断勾配は6パーセント（ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り9パーセント）以下とすること。</p>
		<p>横断勾配は、適当な値であること。</p>
3 公園		<p>ア 0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発区域にあっては、その開発区域にその面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園等がある場合、予定建築物の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。</p> <p>イ 5ヘクタール以上の開発区域にあっては、次に定めるところにより適正な位置に公園等が設けられていること。この場合、アただし書を準用する。</p> <p>(ア) 公園等の面積は、1箇所300平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上</p> <p>(イ) 20ヘクタール未満の開発区域にあってはその面積が</p>

<p>4 給水施設</p>		<p>1, 000平方メートル以上の公園等が1箇所以上、20ヘクタール以上の開発区域にあつてはその面積が1, 000平方メートル以上の公園等が2箇所以上</p> <p>上水道の施設計画については、水道事業管理者と協議し市営上水道区域内は、水道事業管理者の指示によること。また、給水区域外については、水道法（昭和32年法律第177号）その他の法令により施工し、将来施設を市に移管する場合は、水道事業管理者と協議し無償譲渡すること。</p>
<p>5 排水施設</p>	<p>(1) 設置</p>	<p>ア 排水施設の計画に当たっては、土地の自然的並びに周辺の状況を勘案して集水区域を決め、これに基づき排水処理機構及び構造等を設定すること。また開発区域及び周辺地域に公共下水道等排水施設に関する都市計画が決定されている場合には、設計がこれに適合していること。</p> <p>イ 雨水と汚水は原則として分流式によって排出し雨水以外の下水は暗渠によって排出させること。</p> <p>ウ 計画水量の算出は、雨水管渠にあつては計画雨水量（mm/H）を、汚水管渠にあつては計画汚水量（l/人口）に地下水量及び開発区域外から流入する排水量を考慮して定めること。</p> <p>エ 地域外排水は、専用排水路を新設して利用するものとし、原則として農業用排水路へは放流しないこと。やむを得ず放流する必要が生じたときは、水利権者、その他関係者と協議し同意を得、かつ終末処理施設（土壌式浄化システム方式）を設置し、農業用水、地下水の汚染がないよう措置すること。</p> <p>オ 雨水排水の流末施設として予定する既存の公共排水路及び当該公共排水路に至るまでの既設の中間排水施設の排水能力が不足し、支障を来すおそれがある場合は、計画排水量の排水が可能な施設を新設し、若しくは既設の施設を改修し、又は雨水調整施設によって調節する等の適切な措置を講じなければならない。</p> <p>カ 雨水排水施設として調整池、ポンプ排水施設又は浸透施設を</p>

6 衛生施設	(2) 構造	<p>設置した場合は、当該雨水排水施設が不要となるまでの間、事業主又は買受者の責任において適切に維持管理を行うものとする。ただし、市に帰属した施設については、この限りでない。</p> <p>ア 排水施設は堅固で耐久力を有する構造であること。</p> <p>イ 排水施設は道路及び他の排水施設の維持管理に支障がない場所に設けられていること。</p> <p>ア ゴミ収集については、清掃車が運行に支障がない位置に1ヶ所3平方メートル以上の集積場所を20世帯に1ヶ所設置すること。</p> <p>イ 生活排水処理については、合併処理浄化槽を設置すること。ただし、公共下水道計画区域においては、当該下水道が供用された場合は、遅滞なく排水設備を設置し、公共下水道を使用すること。</p>
7 消防施設		<p>ア 消火用水利施設として、防火水槽又は消火栓を設置する。ただし、その費用は事業主の負担とする。</p> <p>イ 防火水槽は常時40m³以上とし危険防止のため有蓋とする。</p> <p>ウ 防火水槽又は消火栓の配置は、消防車の出入りできる道路ごとに、すべて防火対象物が半径140mの円内に含まれる位置に設置することを原則とし、位置については市長の指示を受けること。なお、自己用目的の開発に限り、防火対象物の半径140m以内に口径100mm以上の上水道管が敷設されている場合、若しくは1年以内に敷設が計画されている場合には、消火栓の設置を認めるものとする。</p> <p>エ 消火栓は、「消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）」に適合する能力、構造を有するものとする。</p>

別表2

住宅地開発区域内に消防水利の設置すべき個数に対しての基準割合は、下記のとおりとする。

面積	消防水利		摘要
	消火栓	貯水槽	
330m ² 以上～500m ² 未満	○		
500m ² 以上～1,000m ² 未満	○		
1,000m ² 以上～2,000m ² 未満	○	◎1以上	
2,000m ² 以上～3,000m ² 未満	○	◎1以上	
3,000m ² 以上～4,000m ² 未満	○	◎1以上	
4,000m ² 以上～5,000m ² 未満	○	◎1以上	
5,000m ² 以上	○	◎1以上	

1 防火水槽については140mの線が敷地内の一部にかかった場合及び宅地造成面積が1,000m²以上の場合は、その都度協議する。

付表1 主要道路接続道路構造基準

開発規模	道路幅員	すみ切り長			構造	附帯工 (路面排水)	縦断勾配	その他の事項
		交差角						
		12°	9°	6°				
0.1ha以上	6m以上	3m	4m	4m	①切込砕石 40～030cm ②粒調材 M30 15cm ③ ④密粒度アスコン 5cm	鉄筋コンクリート長尺U字溝300、鉄筋コンクリートV字溝300B型、又は鉄筋コンクリートL型300型及び350型	6%	法面張芝土留又は擁壁工
5.0ha以上	9m以上	4m	5m	5m	①切込砕石 40～040cm ②粒調材 M30	鉄筋コンクリート長尺U字溝300、又は以	6%	法面張芝土留又は擁壁工 歩道

					15 cm ③ ④密粒度アスコン 5 cm	現場打コンクリート300型、又は鉄筋コンクリートL型350	下	1.5 m×2
20.0 ha以上	12 m以上	5 m	6 m	7 m	①路床用砕石 40～0 30 cm 切込砕石 40～0 20 cm ②粒調材 M30 15 cm ③ ④密粒度アスコン 5 cm	鉄筋コンクリート長尺U字溝又は現場打コンクリート350型	6%以下	法面張芝土留又は擁壁工 歩道 1.5 m×2
40.0 ha以上	16 m以上	6 m	7 m	8 m	①路床用砕石 40～0 50 cm 切込砕石 40～0 20 cm ②粒調材 M30 15 cm ③粗粒アスコン 5 cm ④密粒アスコン 5 cm	鉄筋コンクリート長尺U字溝又は現場打コンクリート350型	6%以下	法面張芝土留又は擁壁工 歩道 2.0 m×2