

# 龍ヶ崎市開発行為指導要綱

平成22年9月13日

告示第66号

## 目次

- 第1章 総則（第1条 - 第4条）
- 第2章 開発行為の原則（第5条 - 第10条）
- 第3章 事前協議（第11条 - 第14条）
- 第4章 説明会等（第15条・第16条）
- 第5章 公共公益施設整備（第17条 - 第27条）
- 第6章 公益施設計画（第28条 - 第30条）
- 第7章 工事施行の措置（第31条 - 第33条）
- 第8章 管理引継ぎ（第34条 - 第38条）
- 付則

## 第1章 総則

### （目的）

第1条 この要綱は、関係法令等に定めるもののほか必要な事項を定め、本市における開発行為の適正な施行を指導することにより、無秩序な開発及び災害の防止を図り、もって自然環境との調和を基本とした健全な都市の発展に寄与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) 開発行為 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第12項に規定する開発行為をいう。
- (2) 開発区域 法第4条第13項に規定する開発区域をいう。
- (3) 事業者 事業主（工事施工者及び管理者を含む。）をいう。
- (4) 公共施設 法第4条第14項に規定する公共施設をいう。
- (5) 公益施設 上水道，教育施設，福祉施設，集会施設，ごみ集積施設その他地域住民の共同の福祉又は利便のために必要な施設をいう。
- (6) 帰属 公共施設用地の相互帰属，単純帰属及び公益施設用地の寄

付をいう。

- (7) 移管 開発行為によって整備された公共施設及び公益施設（以下「公共公益施設」という。）を，事業者が当該公共公益施設を管理することとなるものに引き渡し，管理することとなるものがこれを引受けすることをいう。

（適用範囲）

第3条 この要綱は，次に掲げる行為に適用する。

- (1) 法第29条の規定により開発許可を要する開発行為
- (2) 法第34条の2に規定する協議を要する開発行為

（適用除外）

第4条 この要綱は，次に掲げる開発行為については適用しない。

- (1) 開発区域の面積が1,000平方メートル未満の開発行為
- (2) 自己の居住の用に供する目的で行う開発行為（第1種低層住居専用地域で建築可能な併用住宅を含む。）

## 第2章 開発行為の原則

（上位計画との整合）

第5条 事業者は，開発行為を計画するに当たっては，茨城県及び市の総合計画並びに都市計画マスタープランその他市が定めた土地利用計画及び公共公益施設に関する計画に当該計画を整合させなければならない。

（法令，条例等の遵守）

第6条 事業者は，開発行為を行うに当たっては，市の定める条例並びに茨城県が定める開発行為に関する各種取扱基準及び同技術基準のほか，この要綱を遵守しなければならない。

（事前調査）

第7条 事業者は，開発行為の計画に当たっては，必要に応じて，地質調査，交通量調査及び浸透試験等，開発行為の施行において影響を

受けるおそれがあるものについて事前に調査し，適切な措置を講じた計画としなければならない。

（宅地及び人口）

第8条 戸建住宅用地は過小とならないよう配慮し，一宅地の面積は次のとおりとする。

(1) 市街化区域においては，一宅地の面積は165平方メートル以上とする。ただし，計画上やむを得ない場合は，小区画に限り135平方メートル以上とすることができる。

(2) 市街化調整区域においては，一宅地の面積は180平方メートル以上とする。ただし，計画上やむを得ない場合は，小区画に限り150平方メートル以上とすることができる。

2 前項の規定により造成された区画は，原則としてこれを細分化してはならない。

3 計画人口の算出に当たっては，1戸当たり3人とする。

（文化財の保護）

第9条 事業者は，埋蔵文化財が包蔵されていると予想される土地又はその周辺において開発行為を行おうとする場合は，文化財の保存及び活用を図るため，市の所管課と協議しなければならない。

2 事業者は，開発行為の施行中に埋蔵文化財を発見した場合においては，直ちに工事を中断し，現状を変更することなく保全するとともに，市の所管課と協議の上，文化財保護法（昭和25年法律第214号）に基づき必要な措置を講じなければならない。

（緑化の保全及び推進）

第10条 事業者は，開発区域内に現存する樹木等をできる限り保存するよう努めるとともに，空地に植栽，芝張り等を行い，緑化の推進に努めなければならない。

### 第3章 事前協議

#### (事前協議)

第11条 事業者は、開発行為を行う場合は、あらかじめ市長に開発行為事前協議申請書(様式第1号)を提出し、土地利用計画及び公共公益施設に係る計画について協議しなければならない。

2 前項の申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 設計概要書(様式第2号)
- (2) 土地明細書(様式第3号)
- (3) 公図の写し
- (4) 開発位置(区域)図(都市計画図2, 500分の1程度)
- (5) 地籍測量図
- (6) 現況図(位置図との兼用可)
- (7) 土地利用計画図
- (8) 造成計画平面図・断面図
- (9) 道路縦横断図(開発区域内に道路計画がある場合に限る。)
- (10) 排水計画平面図(土地利用計画図との兼用可)
- (11) 流量計算書(流末を含む。)
- (12) 給水計画平面図(排水計画平面図との兼用可)
- (13) 各種構造図
- (14) 予定建築物の各階平面図及び立面図
- (15) 前各号に定めるもののほか、市長が必要と認める図書

3 第1項に規定する事前協議の結果については、開発行為事前協議結果通知書(様式第4号)により事業者へ通知するものとし、事業者は当該通知に対し、開発行為事前協議結果報告書(様式第5号)により市長に報告しなければならない。

4 前項の開発行為事前協議結果通知書は、通知日の翌日から起算して1年以内に、正当な理由がなく事業者から開発行為事前協議結果報告書が提出されない場合は、原則として、その効力を失うものとし、改めて事前協議を要するものとする。

#### (協定書の締結及び公共施設管理者の同意)

第12条 市長は、前条に規定する事前協議が整った場合は、事業者と

協定書を締結し、併せて法第32条第1項に規定する公共施設の管理者の同意書を交付するものとする。

- 2 前項に規定する協定書及び同意書は、締結日及び同意日から起算して1年以内に法第30条に規定する開発許可申請が行われない場合又は当該申請を取り下げ、若しくは廃止した場合は、原則として、その効力を失うものとする。

(事前協議の取下げ)

第13条 事業者は、第11条第1項の事前協議申請書に基づく協議を中止する場合は、開発行為事前協議取下げ届(様式第6号)を市長に提出しなければならない。

(報告及び勧告等)

第14条 市長は、この要綱の施行に必要な限度において、事業者に対し資料の提出を求め、必要な勧告を行うことができる。

#### 第4章 説明会等

(事前公開)

第15条 事業者は、第11条第1項の開発行為事前協議申請書を市長に提出した場合は、開発行為の計画を周辺住民に周知させるため、速やかに開発区域内の見やすい場所に開発行為の計画概要等を標示した標識(様式第7号)を設置しなければならない。この場合において、標識の設置期間は、工事完了日までとする。

- 2 事業者は、前項の規定により標識を設置した場合は、標識設置届(様式第8号)を市長に提出しなければならない。

(説明会の開催等)

第16条 事業者は、周辺住民から開発行為に係る計画内容等について、事前説明の申出があった場合は、説明会等の方法で説明を行わなければならない。

- 2 事業者は、説明会等に当たっては、十分な説明と話し合いを行い、周辺住民との間に紛争が生じないように努めなければならない。

- 3 事業者は，説明会等を実施した場合は，説明会等報告書（様式第9号）を市長に提出しなければならない。

## 第5章 公共公益施設整備

### （公共公益施設の整備の原則）

第17条 公共公益施設の整備については，法第33条に基づく開発許可の基準によるほか，茨城県の開発行為の技術基準及びこの要綱の定めるところによる。

- 2 開発行為に起因する公共公益施設の整備については，事業者自らの負担において行うものとする。

### （道路計画）

第18条 道路計画は，開発区域内外から生じる交通量を基に次に掲げる事項を勘案して計画しなければならない。

- (1) 道路内に電柱，電話柱等を設置してはならない。ただし，歩車道区分のある道路については，関係機関と協議の上歩道内に設置することができる。
- (2) 道路構造については，計画交通量及びCBR試験等により，市長と協議して定めること。ただし，下記の値を下回って施工してはならない。

有効幅員	構造
4.0m以上～8.0m未満	切込砕石（C-40） 20cm
	粒度調整剤（M-30） 10cm
	密粒度アスコン仕上 5cm
8.0m以上～10.0m未満	切込砕石（C-40） 20cm
	粒度調整剤（M-30） 10cm
	粗粒度アスコン 5cm
	密粒度アスコン仕上 5cm
10.0m以上	別途協議

- (3) 道路の縦断勾配は，7パーセント以下とし，地形等によりやむを得ないと認められる場合は，10パーセント以下とすることができる。この場合において，6パーセントを超えるときは，滑り止め舗装としなければならない。
- (4) 道路の地下埋設物占用物の間隔は，0.3メートル以上とし，土

かぶりは、1.2メートル以上とすること。ただし、施工上やむを得ない場合は、市長と協議の上、土かぶりを0.6メートル以上とすることができる。

#### (道路排水施設)

第19条 道路には、路面排水を排除するために次に掲げる基準により排水施設を設けなければならない。

- (1) 道路側溝は、原則として内径300ミリメートル以上の鉄筋コンクリートU字溝（長尺蓋付）とする。ただし、上記以外で施工する場合は、別途協議すること。
- (2) U字溝は、すべて道路の荷重に耐えるコンクリート蓋を用い、車道部は、自動車荷重25トンに耐えられるものでなければならない。
- (3) 路面排水上必要と思われる箇所には、15メートル以内の間隔で、かつ、自動車荷重25トンに耐えられるグレーチング蓋を設置すること。

#### (道路の安全対策等)

第20条 開発区域内において、交通安全上必要な箇所には、ガードレール等の交通安全施設を設置するとともに、街路灯、道路反射鏡その他の道路保安施設を設置しなければならない。

- 2 道路の附属物として市に移管する街路灯、道路反射鏡その他の道路保安施設については、位置及び規模等についてあらかじめ市長と協議して設置するものとする。

#### (排水計画)

第21条 排水計画は、次に掲げる事項を勘案して設計しなければならない。

- (1) 開発区域が市の公共下水道事業認可区域内にある場合は、汚水、雨水の分流式とし、区域内の下水を有効かつ適切に排水しなければならない。
- (2) 公共下水道事業認可区域内の汚水は、公共下水道に接続するものとする。

(雨水排水)

第22条 雨水は、河川その他の公共水域に放流するものとし、集水区域は、開発区域に接する地形を勘案し、周辺から開発区域に雨水が流入することとなる区域を含めて適切な範囲を設定しなければならない。

- 2 雨水排水の流末施設として予定する既設の公共排水路及び当該施設に至るまでの既設中間排水施設の排水能力が不足し、排水に支障をきたすおそれがある場合は、排水路改修又は貯留・浸透等の雨水調整施設によって調節するなど適切な措置を講じなければならない。
- 3 宅地分譲の場合は、雨水浸透施設を原則として宅地ごとに設置するよう努めるものとする。
- 4 雨水排水施設として調整池、ポンプ排水施設又は雨水調整施設を設置した場合は、当該施設が不要となるまでの間、原則として、事業者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。

(汚水排水)

第23条 汚水は、公共下水道に接続する場合を除き、茨城県霞ヶ浦水質保全条例（昭和56年茨城県条例第56号）に基づき、適正に処理した上で排水しなければならない。

- 2 汚水処理施設における処理対象人員の算定に当たっては、予測される処理人員を勘案して計画しなければならない。

(管きよ等)

第24条 管きよは、次に掲げる事項を勘案して設計しなければならない。

- (1) 管きよは、水質及び外圧に対する耐力、形状、維持管理等を考慮し、適当なものを使用すること。
  - (2) 取り付け管の管径は、下水道施設設計指針で示されている基準によるものとする。
  - (3) 管きよを軟弱地盤に布設する場合は、管きよの機能に支障が生じないように、地盤改良等の措置を講じること。
- 2 マンホールの蓋は、市指定の鉄蓋を原則として使用し、雨水、汚水の区分を表示しなければならない。



3 前2項に規定するもののほか，材料，規格及び工事施工については，茨城県土木工事共通仕様書及び茨城県土木工事技術管理基準によるものとする。

(給水計画)

第25条 開発区域内で供給するための上水道は，茨城県南水道企業団と協議の上，必要な施設を設置するものとする。ただし，開発区域の状況により，やむを得ず地下水とする場合は，揚水によって周辺に影響を及ぼさないよう十分配慮するとともに，水道法（昭和32年法律第177号）等に基づく手続を行わなければならない。

(公園，緑地及び広場)

第26条 開発区域が0.3ヘクタール以上の場合は，あらかじめ公園，緑地及び広場について，市長と協議しなければならない。

(消防水利施設)

第27条 事業者は，市長及び消防長と協議の上，消防水利その他消防活動に必要な施設を設置しなければならない。

## 第6章 公益施設計画

(公益施設用地の確保)

第28条 事業者は，あらかじめ開発行為の規模，予定建築物の用途及び当該開発区域の周辺状況を勘案し，茨城県の開発行為の技術基準に基づき，公益施設用地を確保しなければならない。

(ごみ集積所)

第29条 開発区域内には，必要に応じてごみ集積所を設置しなければならない。

2 前項のごみ集積所の位置，規模，構造及び維持管理については，市長と協議しなければならない。

( 駐車場の確保 )

第30条 事業者は，周辺道路の交通事情の悪化及び交通事故の発生を防止するため，開発区域内に予定建築物の用途及び規模に応じた適正な駐車場を確保しなければならない。

2 共同住宅，集合住宅，寄宿舍，寮及び長屋の建築を目的とする開発行為については，開発区域内に住戸数1戸に対して1台の割合で駐車場を確保しなければならない。ただし，住戸1戸当たりの床面積が30平方メートル未満の場合にあっては，住戸数3戸に対して2台の割合とすることができる。

3 前項に規定する駐車台数を開発区域内に確保することが困難な場合は，次に掲げる台数を限度に，近傍（開発区域の敷地境界から1キロメートル以内）に駐車場を確保することができる。この場合において，事業者は，駐車場設置届出書（様式第10号）を市長に提出しなければならない。

(1) 第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域，第1種中高層住居専用地域及び第2種中高層住居専用地域にあっては，確保しなければならない駐車台数の4分の1以下

(2) 第1種住居地域，第2種住居地域，準住居地域及び準工業地域にあっては，確保しなければならない駐車台数の3分の1以下

(3) 近隣商業地域及び商業地域にあっては，確保しなければならない駐車台数の3分の2以下

第7章 工事施行の措置

( 安全及び防災対策 )

第31条 事業者は，土砂及び資材等の搬入に際しては，あらかじめ道路管理者及び関係機関と協議の上，必要な安全対策を講じ事故防止に万全を期さなければならない。

2 事業者は，開発区域及びその周辺における土砂崩れ，土砂の流出，出水，浸水等開発行為に起因する災害を未然に防止するため，事前に調査を行うとともに適切かつ万全な措置を講じなければならない。

( 検査 )

第32条 事業者は、開発行為に関する工事が完了した場合は、当該開発行為により設置される公共公益施設について、公共公益施設を管理することとなる者の検査を受けなければならない。

( 復旧義務 )

第33条 事業者は、工事施工に際して、事業者の責に帰すべき事由により開発区域及びその周辺に対して損害を及ぼした場合は、速やかに原状復旧を図るとともにその補償に当たらなければならない。

第 8 章 管理引継

( 公共公益施設の移管及び帰属 )

第34条 開発行為により設置した公共公益施設及びそれに係る用地は、市に無償で移管及び帰属するものとする。ただし、法律に別段の定めのあるもの又は第 1 2 条第 1 項の規定による協定書において、管理者を別に定めたものについては、この限りでない。

2 事業者は、公共公益施設の移管に際して、市長と協議の上、次に掲げる台帳を作成するものとする。

- (1) 道路法（昭和 2 7 年法律第 1 8 0 号）に基づく道路台帳
- (2) 都市公園法（昭和 3 1 年法律第 7 9 号）に基づく公園台帳
- (3) 下水道法（昭和 3 3 年法律第 7 9 号）に基づく下水道台帳
- (4) 龍ヶ崎市財務規則（平成 1 5 年規則第 1 9 号）に基づく財産台帳

( 移管手続 )

第35条 事業者は、前条の規定に基づき公共公益施設を市に移管しようとするときは、公共公益施設の移管願（様式第 1 1 号）を市長に提出しなければならない。

( 帰属手続 )

第36条 事業者は、第 3 4 条第 1 項の規定により市に帰属することとなる公共公益施設用地については、公共公益施設用地の帰属願（様式第 1 2 号）を市長に提出しなければならない。

- 2 市に帰属することとなる公共公益施設用地の官民境界には，あらかじめ市の指定する境界杭又は境界標を設置しなければならない。

( 瑕疵 )

第37条 事業者は，第35条の規定により市に移管することとなった公共公益施設に瑕疵が生じた場合において，管理引継ぎをした日の翌日から2年間，事業者自らの責任と負担において原状に回復しなければならない。

( その他 )

第38条 この要綱に定めるもののほか，開発行為の指導に関し必要な事項は，市長が別に定める。

付 則

- 1 この告示は，公布の日から施行する。
- 2 この告示の施行の際現に従前の龍ヶ崎市開発行為指導要綱に基づき事前協議申請書が市長に提出されたものについては，なお従前の例による。