

○石岡市開発事業の適正化に関する規則

平成17年10月1日

規則第142号

(趣旨)

第1条 この規則は、石岡市開発事業の適正化に関する条例(平成17年石岡市条例第150号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(近隣関係者)

第2条 条例第2条第13号に規定する近隣関係者の範囲は、開発区域の隣地境界線から10メートル以内の土地及び建築物等の所有者又は占有者とする。

(開発承認基準)

第3条 条例第6条に規定する開発承認基準は、別表第1のとおりとする。
(平20規則23・一部改正)

(その他の開発事業)

第4条 条例第8条第3号に規定する開発事業は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 宅地開発にあつては、都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条第1項第3号から第6号及び第9号から第11号に規定する開発事業

(2) 条例第7条第2号の開発事業については、市長の認める開発事業

(平20規則23・一部改正)

(開発事業事前協議申出書)

第5条 条例第9条に規定する開発事業事前協議申出書は、様式第1号によるものとする。

2 開発事業事前協議申出に必要な関係図書は、別表第3のとおりとする。

(計画表示板)

第6条 条例第10条第1項に規定する計画表示板は、様式第2号によるものとする。

(説明会等報告書)

第7条 条例第10条第2項に規定する説明会等報告書は、様式第3号によるものとする。

(開発事業承認申請書)

第8条 条例第11条第1項に規定する開発事業承認申請書は、様式第4号によるものとする。

2 開発事業承認申請に必要な関係図書は、別表第3のとおりとする。

(開発事業承認通知書等)

第9条 条例第13条第1項に規定する開発事業承認通知書は、様式第7号によるものとし、開発事業不承認通知書は、様式第8号によるものとする。

(工事着手届出書)

第10条 条例第14条に規定する工事着手届出書は、様式第9号によるものとする。

(開発事業変更承認申請書等)

第11条 条例第15条の規定による変更の承認(以下「変更承認」という。)を受けようとする者は、様式第10号の開発事業変更承認申請書に別表第2に掲げる図書のうち、当該変更に係る事項を説明するものを添えて、市長に提出しなければならない。

2 条例第15条に規定する開発事業変更届出書は、様式第11号によるものとする。

(平20規則23・一部改正)

(工事完了届出書)

第12条 条例第16条に規定する工事完了届出書は、様式第12号によるものとする。

(平20規則23・一部改正)

(検査済証)

第13条 条例第18条に規定する検査済証は、様式第13号によるものとする。

(平20規則23・一部改正)

(建築制限解除申請書)

第14条 条例第19条の規定により建築制限の解除を受けようとする者は、様式第14号の建築制限解除申請書を市長に提出しなければならない。

(平20規則23・一部改正)

(地位承継届等)

第15条 条例第23条第1項の規定により地位の承継をした者は、遅滞なく、様式第15号の地位承継届出書に開発承認を受けた者の一般承継人であることを証する書類を添えて市長に提出しなければならない。

2 条例第23条第2項に規定する地位の承継について、市長の承認を受けようとする者は、様式第16号の地位承継承認申請書に開発承認を受けた者から当該事業区域内の土地の所有権その他当該開発事業に関する工事を施工する権原を取得した者であることを証す

る書面を添付して市長に提出しなければならない。

(平20規則23・一部改正)

(身分証明書)

第16条 条例第25条第2項に規定する職員の身分を証する書面は、様式第17号によるものとする。

(平20規則23・一部改正)

(その他)

第17条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成17年10月1日から施行する。

附 則(平成20年3月31日規則第23号)

この規則は、平成20年4月1日から施行する。

別表第1(第3条関係)

宅地開発事業の開発承認基準

区分		承認基準
1 宅地		一宅地の面積は、200平方メートル以上であること。
2 道路		開発区域内に都市計画が決定されている道路がある場合は、その計画と整合が図られること。
	(1) 幅員等	ア 道路の幅員は、有効幅員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)以上であること。 イ 主要な道路は、開発区域外の平均車道幅員4メートル以上の道路に接続していること。
	(2) 構造	道路は、アスファルトと同等以上の強度及び耐久力を有する舗装その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造であり、かつ、雨水等を

		有効に排出するため必要な側溝，街きょその他の適切な施設が設けられていること。
	(3) 行き止まり道路	道路は，行き止まり道路でないこと。 ただし，次のいずれかに該当する場合は，この限りでない。 ア 当該道路について他の道路(行き止まり道路を除く。)との接続が予定されていること。 イ 道路の終端に自動車の転回に支障がない空地(以下「転回広場」という。)を設けた場合であって，道路の延長が35メートルを超え100メートル以下で，かつ，その幅員が6メートル(道路の区間35メートル以内ごとに転回広場を設けた場合は5メートル)以上であること。 ウ 道路の延長が35メートル以下で，かつ，その幅員が4メートル以上であること。
	(4) すみ切り	道路が同一平面で交差し，又は屈折する場合は，その角地には付表のすみ切りが設けられていること。
	(5) 防護施設	道路が屈折し，又は道路に接してがけ又は水路等があるため，交通上危険のある箇所には，防護柵その他の適切な防護施設が設けられていること。
3 給水施設		開発区域内の生活用水は，原則として市営水道から供給を受けること。 ただし，開発区域の自然的条件又は開発区域の規模等からやむを得ないと認められる場合は，この限りでない。
4 排水施設	(1) 設置	ア 排水施設は，5年に1回の確率で

		想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算出した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する排水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出する構造及び能力を有すること。 イ 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、当該開発区域内の下水(雨水及び処理された汚水等)を有効かつ適切に排出できるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、当該開発区域内において一時雨水を貯留する調整池その他の適当な施設を設けることを妨げない。 ウ 排水施設は、市の下水道計画に合わせること。 エ 下水の排出方法は、原則として分流式とすること。 オ 終末処理を有しない区域の污水处理施設は、原則として合併処理方式とすること。 カ 水路等に放流する場合は、水路等の施設管理者の同意を得た上で、茨城県公害防止条例(昭和46年茨城県条例第39号)に定める排水基準以下とすること。
	(2) 構造	ア 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。 イ 排水施設は、コンクリート、レ

		ンガその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最小限度のものとする措置が講じられていること。 ウ 管きょ等の排水施設は、道路その他の公共用地等の維持管理上支障のない場所に設置されていること。 エ 排水施設のうち暗きょである部分の最小内径又は最小内のり幅は、汚水管きょで20センチメートル以上、雨水管きょで25センチメートル以上とすること。 オ 暗きょの部分の次の箇所には、ます又はマンホールを設けること。 (ア) 公共の用に供する管きょの始まる箇所 (イ) 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所。ただし、管きょの清掃に支障がないときは、この限りでない。 (ウ) 管きょの長さがその内径又は内のり幅の120倍を超えない範囲内において、管きょの維持管理上必要な箇所
5 ごみ集積所	(1) 設置	ア ごみ集積所を設置する場合は、計画戸数7戸以上とする。 イ ごみ収集所は、清掃車の運行に支障のない位置に、計画戸数おおむね20戸に1箇所5平方メートル以上の割合で配置しなければならない。
	(2) 構造	ごみ集積所には、次に定める構造のごみ集積所小屋を設置しなければな

		らない。 ア 屋根及び壁を有する構造とすること。 イ 前面に扉等をつけること。 ウ 内部の土間には、コンクリートを施工すること。
6 消防水利施設	(1) 設置	消防法(昭和23年法律第186号)第20条第1項の規定に基づく消防水利の基準(昭和39年12月10日消防庁告示第7号)により、防火主管課及び消防本部消防長と協議のうえ、決定するものとする。

付表(第3条関係)

(単位：メートル)

	4メートル以上6 メートル未満			6メートル以上8 メートル未満			8メートル以上11 メートル未満			11メートル以上16 メートル未満			16メートル以上		
16 メー トル 以上	—	—	3	—	—	3	3	3	5	4	5	6	4	5	6
11 メー トル 以上 16 メー トル 未満	—	—	3	3	3	3	3	3	5	4	5	6	—	—	—
8 メー トル 以上 11 メー	3	3	3	3	3	3	3	3	5	—	—	—	—	—	—

トル 未満															
6 メー トル 以上 8 メー トル 未満	3	3	3	3	3	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4 メー トル 以上 6 メー トル 未満	3	3	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

別表第2(第5条，第8条関係)

(平20規則23・旧別表第3繰上・一部改正)

開発事業承認申請添付図書

	明示すべき 事項	事前協議	承認申請	変更承認	縮尺
1 事前協議申出書(様式第1号)		○			
2 開発事業承認申請書(様式第4号)			○		
3 設計説明書(様式第5号)		○	○	○	
4 開発区域の土地明細書		○	○	○	
5 開発区域の土地登記簿謄本			○	○	
6 開発事業同意書(様式第6号)			○	○	
7 近隣関係者の対照図及び対照表		○	○	○	
8 説明会等実施状況報告書(様式第3号)			○	○	
その他必要 な書類	(1) 開発区域位置図	開発区域並 びに開発区 域外の道路	○	○	○
					1 / 10,000 ～ 1 / 50,000

			及び排水放 流先の状況 の判断がで きる範囲				
	(2) 開発区域図		土地の地番 及び形状	○	○	○	1/2,500以 上
	(3) 開発区域の土地の公 図の写		開発区域及 びその周辺 の地域		○	○	1/600以上
	(4) 地積測量図				○	○	1/600以上
		ア 土地利 用現況図	・地 形 (1 メートルの 標高差を示 す等高線に よるもの) ・開発区域 の周辺の道 路, 河川, 水路その他 公共施設及 び公益施設	○	○	○	1/600以上
		イ 土地利 用計画図	開発区域の 境界, 公共 施設の位置 及び形状, 予定建築物 の敷地の形 状, 敷地の 用途又は予 定建築物の 用途並びに 公益施設の 配置並びに 形状	○	○	○	1/600以上
		ウ 造成計 画平面図	開発区域の 境界, 切土			○	1/600以上

			又は盛土する土地の部分，がけ又は擁壁の位置及び道路の配置(位置，形状，幅員及び勾配)				
		エ 造成計画断面図	切土又は盛土する前後の地盤，道路の構造並びに縦断面及び横断面		○	○	1/600以上
		オ 給水施設計画平面図	給水施設の位置，形状内のり寸法及び取水方法		○	○	1/600以上
		カ 排水施設計画平面図及び構造図	排水計画算定の基礎資料及び流量計算表に基づく排水区域界並びに排水施設の配置(位置，種類，排水処理機構，規模，材料形状内のり寸法，勾配，水の流れる方向，はき口の位置，		○	○	1/600以上

			その放流先の名称及び放流先の区域外排水施設との接続状況)				
		キ 消防水利図	貯水槽の位置及び消火栓の位置		○	○	1/600以上
		ク がけの断面図	開発区域及びその周辺の地域におけるがけの高さ、勾配及び擁壁で覆わないがけ面の土質、切土又は盛土する前の地盤面並びにがけ面の保護の方法		○	○	1/50以上
		ケ 擁壁の断面及び構造図	擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、透水層の位置及び高さ、水抜穴の位置及び材料並びに内径、基礎地盤の土質並びに	○		○	1/20以上

			基礎杭の位置，材料及び寸法				
	(5) その他必要と認める 図書で市長が指示する もの						