石岡市開発行為指導要綱

（平成18年10月１日告示第489号）

目次

第１章　総則（第１条―第３条）
第２章　開発行為の事前協議（第４条―第13条）
第３章　公共施設（第14条―第23条）
第４章　公益施設（第24条―第28条）
第５章　周辺対策（第29条―第31条）
第６章　工事完了及び帰属（第32条―第40条）
第７章　雑則（第41条・第42条）
附則

第１章　総則

（目的）

第１条　この告示は，開発行為に係る指導に関し必要な事項を定め，地域の計画的な機能と良好な宅地環境の確保を図るとともに，市内で開発行為を行おうとする者の協力を得て，適切な土地利用の確保と公共施設及び公益施設（以下「公共公益施設」という。）の整備を求め，もって公共の福祉に寄与することを目的とする。

（定義）

第２条　この告示において，次の各号に掲げる用語の意義は，それぞれ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項に規定する行為のうち，法第29条の規定に基づく許可を受けて行うもの（自己用住宅を目的とするものを除く。）をいう。

(2)　開発区域　開発行為を行う土地の区域をいう。

(3)　公共施設　法第４条第14項に規定する公共施設をいう。

(4)　公益施設　保育所，幼稚園，小学校，中学校，集会所その他の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。

（規定の遵守）

第３条　事業主は，開発行為をしようとする場合は，石岡市都市計画法開発行為等の規制に関する施行細則（平成18年石岡市規則第66号）及び茨城県の定める宅地開発に関する各種取扱要綱及び技術基準等に定めるもののほか，この告示の規定を遵守しなければな

らない。

第２章　開発行為の事前協議

（事前協議申請等）

第４条　事業主は，開発行為をしようとするときは，あらかじめ開発行為事前協議申請書（様式第１号）を市長に提出し，土地の利用計画及び公共施設等の計画並びに設計について，市の担当部局と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)　設計説明書（様式第２号）

(2)　計画施設の概要（様式第３号）

(3)　土地登記簿の全部事項証明書

(4)　公図の写し

(5)　位置図

(6)　現況図

(7)　実測図

(8)　土地利用計画図

(9)　造成計画平面図及び断面図

(10)　道路縦横断図

(11)　排水流域図

(12)　流量計算書

(13)　排水計画平面図及び縦断図

(14)　給水計画平面図

(15)　各種構造図

(16)　予定建築物平面図及び立面図

(17)　前各号に定めるもののほか，市長が必要と認める図書

３　開発行為に関係がある公共施設があるときには，事業主は，公共施設に関する開発行為同意申請書（様式第４号）を公共施設ごとに作成し，市長に提出するものとする。

４　市長は，事前協議が整ったときには，事前協議済通知書（様式第５号）及び法第32条に基づく公共公益施設管理者の同意書を交付するとともに，事業主と協定書を締結するものとする。

５　事前協議済通知書，公共公益施設管理者の同意書及び協定書については，交付日及び締結日から起算して１年以内に法第29条に基づく許可申請書が提出されない場合には，

その効力を失うものとする。

（事前調査）

第５条　事業主は，開発行為の計画に当たっては，必要に応じて，地質調査，交通調査その他開発行為の施行前及び施行後において妨げとなるおそれがあるものについて事前に調査し，適切な措置を講じておかなければならない。

（計画の適合）

第６条　事業主は，県及び市が定め，かつ，公表した土地利用計画又は公共公益施設に関する計画等に適合するよう開発行為を計画しなければならない。

（大規模開発）

第７条　５ヘクタール以上の開発行為にあっては，事業主は，次に掲げる事項を遵守しなければならない。

(1)　公表した土地利用計画と整合が図られていること。

(2)　市街化調整区域におけるものについては，将来の新市街地としての機能が都市計画の基本構想と整合が図られるよう計画されていること。

(3)　新市街地形成に必要な都市基盤の整備については，近隣住区を含めた人口計画，交通計画，給排水計画及び教育施設計画並びに商業施設計画等について配慮されていること。

（農業水利施設等の保全）

第８条　開発行為によってかんがい用水源が枯渇し，又は汚染されるおそれが懸念される場合は，あらかじめ土地改良区等水利管理者と協議し，農業経営に支障のないようにしなければならない。

（文化財の保護）

第９条　事業主は，開発区域内の文化財等の取扱いについて教育委員会に届出を行い，その指示を受けなければならない。

（費用の負担）

第10条　開発行為により市に帰属することとなる用地は，すべて無償とし，事業に関連して必要となる公共公益施設を設置する場合においては，その施設の整備費用は，事業主が負担しなければならない。

（市街地開発事業予定区域内の取扱い）

第11条　事業主は，開発区域が土地区画整理事業その他の市街地開発事業を推進している場合は，あらかじめ市長と協議しなければならない。

（造成協力地）

第12条　土地利用計画がない盛土又は切土を同一事業で行う造成協力地については，開発区域から除くものとする。

（計画変更の手続）

第13条　事業主は，第４条第４項に規定する事前協議済通知書による通知を受けた以後において，開発行為の予定建築物，計画戸数若しくは区域面積に変更が生じた場合又は市が管理する従前の公共公益施設及び市が管理することとなる新たな公共公益施設に変更が生じた場合には，法に基づく開発の許可申請及び変更許可申請並びに変更の届出の前に，あらかじめ開発行為変更（同意・協議）申請書（様式第６号）により公共公益施設管理者と協議しなければならない。

第３章　公共施設

（道路計画）

第14条　事業主は，開発区域内に都市計画決定され，相当期間実施の予定がない道路がある場合は，道路予定地としてその用地を確保するよう努めるものとする。

２　事業主は，開発区域に接する道路で，市の改良計画のあるものについては，これに適合するように計画するものとする。

３　事業主は，開発行為により設置され，かつ，市に帰属する道路の構造は，開発区域及び開発区域外から生ずる大型交通量をもとに，石岡市市道の構造の技術的基準等を定める条例（平成25年石岡市条例第28号）及び県の宅地開発に関する技術基準に基づき計画するものとする。

（道路排水施設）

第15条　道路には，雨水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)　市に帰属する道路は，原則として内径300ミリメートル以上の落ちぶた式U型側溝とする。ただし，排水施設が分流式の区域内においては，雨水排水量に応じたL型側溝にすることができる。

(2)　落ちぶた式U型側溝は，すべて道路の荷重に耐えるコンクリートふた又はグレーチングふたを用い，車道部は，自動車荷重25トンに耐えるものでなければならない。

(3)　集水ます又は清掃用の泥だめますは，15メートルから20メートルに１箇所設け，ますの底部には深さ15センチメートル以上の泥だめを設けるものとする。ただし，ますの設置が困難な場合は，15メートルから20メートルごとにグレーチングふたを設置

し，排水系統端部に清掃用大型ますを設けるものとする。

（道路の安全対策等）

第16条　事業主は，道路の屈曲，崖，水路，歩道その他の交通の危険が伴うおそれがある場所には，ガードレール等の防護施設を設置するとともに，公安委員会等と協議して適切な交通安全対策を講じなければならない。

２　街路灯，道路反射鏡その他の道路保安施設については，事業主の負担において整備するものとする。

３　道路の附属物として市に帰属を予定する街路灯，道路反射鏡その他の道路保安施設については，事業主は，位置，規模等についてあらかじめ市長と協議した上で設置するものとする。

４　電柱は，歩道又は車道に設置してはならない。ただし，やむを得ず歩道又は車道に設置する場合は，電柱を除いて所定の有効幅員を確保しなければならない。

５　道路には，道路境界を明示する境界杭又は境界プレートを堅固に設置しなければならない。

（排水計画）

第17条　開発区域が，公共下水道事業の事業計画区域内にある場合は，あらかじめ下水道管理者と排水計画の適合性について協議しなければならない。

２　前項の規定による協議により，公共下水道事業に適合させる必要がある区域についての技術基準は，当該事業の基本計画によるものとする。ただし，開発行為の状況により当該事業の基本計画によることが不適当と下水道管理者が認めるものについては，この限りでない。

（雨水排水）

第18条　雨水の排水計画に当たっては，河川のはん濫及び道路冠水の防止並びに地下水のかんように寄与するとともに，良好な生活環境の保持を図るため，可能な限り敷地内の舗装を浸透性舗装とするほか，雨水浸透施設を設けるよう考慮するものとする。ただし，雨水浸透効果が見込まれない土地又は雨水を浸透させることにより周辺に危険を及ぼすおそれのある土地については，この限りでない。

２　雨水の集水区域は，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。

３　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，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若しくは改修又は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。

4　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。

5　前項の規定による敷地内の雨水浸透施設を開発行為と同時に設置し，かつ，雨水浸透量の算定が明らかにできる場合は，開発行為の排水計画に勘案することができる。

6　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設置した場合は，当該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。

（汚水排水）

第19条　汚水は，公共下水道に接続する場合を除き，合併浄化槽によって処理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，将来予測される施設建築物の処理人員を含めて計画しなければならない。

（管きょ）

第20条　開発行為により道路に設置される排水施設は，次によらなければならない。

(1)　管きょの最小管径は，汚水管にあっては200ミリメートルとし，雨水管にあっては250ミリメートルとすること。

(2)　マンホールのふたは，荷重25トンに耐えられる鉄ぶたを使用し，ふたには，雨水，汚水の区分を表示すること。この場合において，公共移管するものは，指定のマークを表示し，ふたは，ちょう番タイプとすること。

(3)　管きょを軟弱地盤に布設する場合は，管きょの沈下等を生じさせないよう，地盤改良又は杭打ち等の措置を講じること。

(4)　雨水管きょの最終端人孔には，深さ0.5メートル以上の泥だめを設けること。

(5)　道路の横断箇所は，次によるものとする。

ア　工業規格品（２次製品）を使用すること。

イ　ふたは，がたつき防止構造のものであること。

ウ　雨水の流入が少ない場合は，暗きょとすることができる。

（給水計画）

第21条　上水道施設は，湖北水道企業団企業長又は市水道管理者と協議して給水を受けなければならない。ただし，やむを得ず地下水による場合は，揚水によって周辺への影響

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）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22条　0.3ヘクタール以上の開発行為をしようとする場合には，あらかじめ公園，緑地及び広場については，市長と協議しなければならない。

２　公園の周囲は，原則として生垣，さく等で囲むものとする。

（消防水利施設等計画）

第23条　事業主は，消防長と協議の上，消防に必要な水利施設を設置するものとする。

第４章　公益施設

（ごみ集積所）

第24条　開発区域内に設置されるごみ集積所の位置，規模，構造等については市長と協議しなければならない。

（駐車用地設置基準）

第25条　自動車駐車施設の設置基準は，原則として別表第１によるものとする。

２　土地のみの分譲の場合は，事業主は，必要台数以上の駐車スペースを確保するよう事業者の責において指導するものとする。

３　共同住宅の場合，同敷地を原則とするが，やむを得ない場合は，近接地に設けるものとする。

４　予定建築物の用途が住宅併用建築物である場合は，集合住宅に係る部分について第１項の規定を適用する。

５　事業主又は予定建築物の管理者は，前４項の規定に基づき設置した自動車駐車施設について，自動車が有効に駐車し，かつ，安全に出入りするための措置並びに不法な路上駐車の禁止その他居住者及び利用者の責任において適切に利用することができるような措置を講ずるものとする。

（集会施設）

第26条　戸数又は計画戸数（以下「戸数」という。）が500戸以上の住宅又は集合住宅を目的とする開発行為にあっては，集会施設を設置するものとする。

（保育所又は幼稚園）

第27条　開発区域内の計画人口に基づき市長が必要と認めるときは，保育所又は幼稚園用地を確保しなければならない。

（教育施設）

第28条　開発区域面積が20ヘクタール以上又は戸数が3,000戸以上の開発行為にあっては，学校用地の確保について市長と協議し，必要な場合は，市に無償で提供しなければならない。

２　開発区域内における幼稚園児，小学校児童又は中学校生徒の安全確保のため，必要に応じて通学路の整備を行うものとする。

第５章　周辺対策

（土砂流出防止）

第29条　開発行為による造成等によって生じる切土又は盛土表面で，長期間露出することとなる部分については，張芝又は種子吹付等によって保護し，土砂の流出防止を図らなければならない。

（近隣住民への配慮）

第30条　事業主又はその開発行為に係る工事施行者（以下「事業主等」という。）は，開発行為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着工前に事業計画を説明し，後日紛争を生じないように配慮しなければならない。

２　事業主等は，工事の施工に当たっては，周辺の状況に応じ事故等が発生しないよう手段を講じ，近隣住民に迷惑を及ぼさないように配慮しなければならない。

３　事業主等は，事故等により近隣住民に被害を及ぼしたときは，自らの責任において補償又は原状回復等を行わなければならない。

（紛争の処理）

第31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。

第６章　工事完了及び帰属

（工事完了の届出）

第32条　事業主等は，市に帰属することとなる公共公益施設の工事が完了したときは，公共公益施設工事完了届（様式第７号）を公共公益施設管理者に提出し，その確認を受けなければならない。

２　公共公益施設管理者は，前項の確認により市に帰属することとなる公共公益施設に不備がないと認めるときは，事業主に公共公益施設工事完了確認書（様式第８号）を交付するものとする。

（市に帰属する公共公益施設）

第33条　開発行為により設置され，市に移管及び帰属する公共公益施設は，第４条第４項

の規定による協定書において明示したものとする。

（用地帰属時期及び手続）

第34条　開発行為により設置され市に帰属される施設の用地は，所有権移転登記完了までは事業主が管理するものとする。ただし，第４条第４項の規定による協定書において別段の定めをしたものについては，この限りでない。

２　事業主は，第32条第２項の規定による公共公益施設工事完了確認書の交付を受けたときは，速やかに公共公益施設用地帰属願書（様式第９号）及び登記に必要な書類を市長に提出しなければならない。

３　市に帰属され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を設置しなければならない。

４　事業主は，市に帰属される公共公益施設用地に抵当権，質権，貸借権その他の所有権以外の権利が設定されているときには，工事完了公告までに抹消又は消滅しなければならない。

５　市長は，公共公益施設用地の所有権移転登記が完了したときは，公共公益施設用地登記完了通知書（様式第10号）を事業主に送付するものとする。

（管理移管の時期及び手続）

第35条　開発行為により市に帰属される施設が，他の法令に基づく認定告示又は公告を必要とする場合には，当該施設の管理は認定日又は公告日をもって市に移管するものとする。ただし，第４条第４項の規定による協定書において別段の定めをしたものについては，この限りでない。

２　事業主は，法第36条の規定に基づく工事完了届を提出するときは，公共公益施設管理移管願書（様式第11号）を公共公益施設管理者に提出しなければならない。

３　公共公益施設管理者は，施設管理に必要な手続が完了したときは，公共公益施設管理手続完了通知書（様式第12号）を事業主に送付するものとする。

（かし担保）

第36条　市に帰属されることになった公共公益施設のかし担保期間は，重大なかしを除き次に掲げる期間とし，当該期間中に補修が必要となったときは，事業主の責任において補修するものとする。ただし，第４条第４項の規定による協定書において別段の定めをした場合は，この限りでない。

(1)　道路法（昭和27年法律第180号）の規定に基づき議会の認定に付する道路については，公示の日から２年間

(2)　前号に掲げるもの以外のものは，工事完了公告日の翌日から２年間

（公共施設用地内の占用施設）

第37条　市に移管する公共施設用地内に既に継続して占用する施設があるときは，第35条第２項に規定する公共公益施設管理移管願書に当該施設の占用図面等を添付するものとする。

２　前項の場合において，事業主が第35条第３項に規定する公共公益施設管理手続完了通知書の送付を受けたときは，公共施設管理者が別に定める占用許可等を取得したものとみなす。

（下水道施設）

第38条　開発行為によって設置される下水道施設のうち，あらかじめ市長と用地及び施設の移管について協議が整ったものについては，事業の実施に当たり，下水道法（昭和33年法律第79号）による事業認可区域及び供用開始区域若しくは区域外下水の排除認可区域の場合は，同法第16条の承認を受け，当該施設は開発行為完了後，市に移管するものとする。

（公益施設の用途変更等）

第39条　市長は，必要があると認めるときは，市に帰属した公益施設用地の用途を変更し，又はこれを処分することができる。

（市に帰属されない公共公益施設の管理等）

第40条　事業主は，市に帰属されない公共公益施設及びその用に供する土地を買受者に移管するときは，当該公共公益施設及び当該土地に係る権利及びその維持管理の義務その他必要な事項を当該買受者に対し文書により明確に周知させておくものとする。

第７章　雑則

（宅地の細分割）

第41条　汚水処理施設が設置される開発行為にあっては，開発行為完了後に宅地の細分割をしようとするときは，処理対象人員を勘案し，慎重に配慮しなければならない。予定建築物を変更する場合も，同様とする。

（その他）

第42条　この告示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（平成18年10月１日告示第489号）

（施行期日）

１　この告示は，公布の日から施行する。

（経過措置）

２　この告示の施行の際現に開発行為等について協議中又は同意を得たものについては，なお従前の例による。

附　則（平成25年３月29日告示第142号）

この告示は，公布の日から施行する。

附　則（令和６年12月16日石岡市告示第1025号）

（施行期日）

１　この告示は，公布の日からから施行する。

（経過措置）

２　この告示の施行の際現に開発行為等について協議中又は同意を得たものについては，なお従前の例による。

別表第１（第25条関係）

開発事業の種別	設置する駐車用地の規模	備考
予定建築物が戸建住宅の開発事業	１戸に１台分以上	１台当たり幅2.5m，長さ5.0m以上とする。
予定建築物が共同住宅の開発事業	計画戸数台分以上	
予定建築物が事業所の開発事業	必要とする台数分	
その他の開発事業	協議で決定する台数分	