

○ひたちなか市宅地開発行為に関する指導要綱

平成6年11月1日

告示第43号

改正 平成13年3月30日告示第30号

平成14年1月25日告示第4号

平成16年3月15日告示第18号

平成20年1月4日告示第1号

平成21年3月31日告示第49号

平成24年3月23日告示第41号

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更（以下「開発行為」という。）について、関係法令に定めのあるもののほか、市の指導基準を定めることにより、無秩序な宅地開発を防止するとともに公共公益施設の整備を促進し、良好な都市環境の形成に資することを目的とする。

(適用対象)

第2条 この要綱の適用を受ける開発行為は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条に基づく開発行為で、次の各号に定めるものとする。

- (1) 開発行為を行う区域（以下「開発区域」という。）の面積が0.3ヘクタール以上のもの
- (2) 開発区域の面積が0.3ヘクタール未満であっても、その開発行為が同一又は同系の者により継続若しくは隣接して行われ、その通算面積が前号に定める面積以上となるもの
- (3) その他市長がこの要綱による指導を必要と認めたもの

(事前協議)

第3条 前条に規定する開発行為を実施しようとする者（以下「事業者」という。）は、関係法令に基づく手続を行う前に、あらかじめ開発計画の概要を宅地開発事業事前協議申出書（別記様式。以下「協議申出書」という。）により、市長に申し出るとともに土地利用計画等との整合性並びに公共公益施設の計画及びその用地の設計、管理、帰属等について事前に協議し、必要な指導を受けなければならない。

2 前項の協議申出書には、事前協議に必要な図書を添付するものとする。

3 事業者は、第1項の規定により事前協議を完了した開発計画を変更し、又は中止しようとするときは、速やかにその理由を添えて前2項に準じた手続を行うものとする。

(協定の締結)

第4条 市長は、前条の規定による事前協議がすべて整った場合には、事業者と協議事項、公共公益施設の管理及び帰属に関する事項を内容とする協定を宅地開発事業協定書により締結するものとする。

(申請書類)

第5条 事業者は、法第30条の規定に基づく開発許可申請書を提出するときには、前条の規定による協定書の写しを添付しなければならない。

(周辺住民等への説明)

第6条 事業者は、必要に応じ開発区域の周辺住民等に事業内容等を説明し、協議又は調整に努めるものとする。

(開発審査)

第7条 次の各号に規定する開発行為については、ひたちなか市開発審査会設置規程(平成6年訓令第76号)に基づくひたちなか市開発審査会の審査に付し、処理するものとする。

- (1) 開発区域の面積が1.0ヘクタール以上のもの
- (2) 開発区域の面積が1.0ヘクタール未満であっても、その開発行為が同一又は同系の者により継続若しくは隣接して行われ、その通算面積が前号に定める面積以上となるもの
- (3) その他市長が必要と認めたもの

第2章 開発区域等の計画基準

(開発区域の適合条件)

第8条 開発区域は、合理的な土地利用を図るうえで支障がなく、次の各号に定める条件に適合するものとする。

- (1) 市の総合計画、土地利用計画等に適合する区域であること。
- (2) 開発計画が既存の諸施設に悪影響を及ぼさない区域であること。
- (3) 緑地保全地区、保安林、文化財等継続的に保存する区域でないこと。
- (4) がけくずれ、出水、地盤沈下等の災害が発生するおそれがない区域であること。

(開発計画に関する調査)

第9条 事業者は、第3条の規定による事前協議をしようとするときは、前条に規定する適合条件をふまえて、開発区域内及びその周辺地域について次の各号に定める調査を行うものとする。ただし、市長が必要ないと認めた事項については、この限りでない。

- (1) 地質、地形、地盤調査
- (2) 水質、排水流末調査
- (3) 風向、日照条件調査
- (4) 植生、文化財等保存条件調査
- (5) 土地利用調査
- (6) 公共公益施設調査
- (7) その他開発区域の特性条件調査

(土地区画整理事業等との調整)

第10条 市が土地区画整理事業等を計画している地域内を開発区域として計画するに当たっては、事業者は、次の各号に定める事項を遵守するものとする。

- (1) 開発計画を土地区画整理事業等の計画に整合させること。

(2) 土地区画整理事業等の計画との整合により不整形な土地が生ずることとなる場合は、その土地の取扱いについて市長と協議のうえ開発区域から除外すること。

(土地区画整理事業施行区域からの除外)

第11条 この要綱による手続を経て施行された開発行為又は施行されることが確定した開発行為に係る開発区域については、当該開発区域を含む地域が土地区画整理事業を施行することとなる際、土地区画整理事業の施行区域から除外することができる。ただし、相当の公共公益施設用地等の負担を伴わない開発区域については、この限りでない。

(宅地計画基準)

第12条 事業者は、開発計画をたてるに当たって、茨城県の開発行為の技術基準（昭和50年施行。以下「県技術基準」という。）に定める住区、街区、画地及び住宅の基準を遵守するとともに、次の各号に定める基準を満たすよう努めるものとする。

- (1) 戸建住宅用地は、過少とにならないように配慮し、一宅地の面積は、おおむね180平方メートル以上を確保すること。
- (2) 中高層住宅用地は、日照通風等周辺に与える影響に留意し、建物、広場、緑地等を配置すること。
- (3) 低層連続住宅用地は、前庭をとり、長大な桁行き住宅を避け、過密にならないよう配慮すること。

第3章 公共公益施設の整備基準

(施設の設置)

第13条 事業者は、開発行為により新たに設置する公共公益施設については、関係法令及び県技術基準によるほか、次の各号に定める事項に従い、第3条の規定による事前協議に基づき事業者の負担において設置するものとする。

- (1) 道路 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の道路に接続させ、地域住民の通行に支障のないようにすること。
- (2) 公園 公園には、その面積に応じて、おおむね次の表に定める施設を設置すること。

施設		公園面積						
		150m ² 以下	~200m ² 以下	~300m ² 以下	~600m ² 以下	~1,000m ² 以下	~1,500m ² 以下	~2,000m ² 以下
休養施設	ベンチ	2	2	2	3	4	5	6
	テーブル						1	1
遊戯施設	普通ブランコ (2連式)	1	1 (2連式)	1 (2連式)	1 (2連式)	1 (2連式)	1 (4連式)	1 (4連式)
	鉄棒					1	1	1
	滑り台			1	1	1	1	
	複合遊具							1

便益施設	水飲み手洗場				1	1	1	1
管理施設	柵	高さ1.2m以上						
	照明	100W1か所以上				250W2か所以上		
	車止め	可動式, 固定式						
敷地造成	排水良好な土であること。 表土15cmは砂利がないこと。 植栽するところは植栽に適する土であること。 表土に砂を敷きならすこと。							
修景施設	緑化面積は10%以上で高木, 低木について, 落葉樹, 常緑樹を適切に配植すること。							
注								
1 2,000m ² を超える公園については, 別途市長と協議すること。								
2 開発区域が3,000m ² 未満の場合を除く。								
3 その他基準に関する技術的細目については, 別途協議すること。								

(3) 給水 開発区域内の給水は, 原則として市水道からの給水によるものとし, 市水道から給水できない場合は, 水道法(昭和32年法律第177号)に基づき, 必要な水道施設をひたちなか市水道事業給水条例(平成6年条例第119号)に準拠して設置すること。

(4) 排水 雨水と汚水(雑排水を含む。)は, 原則として分流式により処理するものとし, 排水施設は次に定めるところにより設置すること。

ア 雨水排水施設については, 放流先の排水能力, 利水, 治水その他の状況等を勘案し, あらかじめ放流施設管理者と協議のうえ, 市長が別に定める技術基準によるものとする。

イ 下水道の施設については, 公共下水道区域外であっても, ひたちなか市下水道条例(平成6年条例第114号)に準拠して設置すること。

(5) し尿処理 公共下水道を利用することができない開発区域で, し尿の処理をくみ取りの方法によらない場合は, 合併処理施設を設置することとし, その放流水質は, 次表の基準に合致させること。ただし, 開発の規模, 態様等によって, 次表の定めにより難しい場合は, 別途市長と協議すること。

処理対象人員	生物化学的酸素要求量(B・O・D)
500人以下	20PPM以下
501人以上	10PPM以下

(6) 消防水利 消防水利施設は, 次に定めるところにより設置すること。

ア 防火水槽, 消火栓は次表のとおり併設すること。

開発区域面積 (道路, 公園を除く。)	防火水槽(40m ³ 以上)	消火栓
1ha未満	—	消防水利の基準による数

1 ha以上10 ha以下	1 基	同上
10 haを超える毎に	1 基	同上
30 ha以上	別途ひたちなか・東海広域事務組合消防本部と協議すること。	同上

※消防水利の基準……昭和39年消防庁告示第7号

イ 消火栓を設置しない場合は、開発区域面積（道路、公園を除く。）1ヘクタール当たり、1基の割合で防火水槽を設置すること。

ウ 消防水利施設には、ひたちなか・東海広域事務組合消防本部の指示に従い、水利標識を設置すること。

(7) ごみ集積所 ごみ集積所は、次に定めるところにより設置すること。

ア 戸建住宅の開発にあつては、10戸以上の開発を対象とし、原則として30戸当たり1箇所の割合で設置すること。

イ 共同住宅及び長屋建住宅の開発にあつては、住戸の戸数にかかわらず、原則として1箇所設置すること。

ウ 床面の構造は、コンクリート又はアスファルト舗装等で、水が浸透せず、かつ、滞水することのない構造とすること。

エ 位置については、開発区域の住民の利便性を考慮し、ごみ収集が容易にできる場所で、歩行者及び一般車両の通行に支障のない場所とすること。

(8) その他の公益施設 開発区域の規模、態様、周辺地域の状況等により、公益施設の適正配置上、市が必要と認めた集会所その他の公益施設を市長と協議のうえ設置すること。

(用地の提供)

第14条 事業者は、法第39条及び第40条並びに前条の規定によるもののほか、公共公益施設の適正配置上、市が必要と認めた公共公益施設用地については、別表に定める施設有償提供基準により、市長と協議のうえ、有償で市に提供するものとする。

2 土地区画整理区域内の開発行為にあつては、公共施設の適正配置上、市が特に必要と認めた公共用地のうち、当該地域の公共減歩に相当する用地を市長と協議のうえ、市に無償で提供するものとする。

(受益者負担金)

第15条 事業者は、開発区域内及びその周辺地域において、市が施行する公共公益事業等によって特に利益を受ける場合は、市長と協議のうえ、その受益の程度に応じて費用（以下「受益者負担金」という。）を負担するものとする。

2 受益者負担金は、当該事業等の完了検査の前日までに、市に納入するものとする。

第4章 公共公益施設の帰属及び管理等

(公共施設の帰属)

第16条 開発行為により新たに設置された公共施設の用に供される土地（以下「公共施設用地」という。）並びに第14条第2項に規定する土地及び新たに設置された公共施設（以下「公共施設」とい

う。)は、次の各号に定めるところにより市に帰属するものとする。ただし、第4条に定める協定書において、別段の定めをしたものについては、この限りでない。

(1) 公共施設は、法第36条第2項の工事完了検査前(市街化区域における開発行為を除く。)に市の検査を受けるものとする。

(2) 公共施設は、法第36条第3項の工事完了公告の日の翌日において、市に帰属するものとする。

(3) 公共施設の市への帰属(第14条第1項に規定する用地を除く。)は、無償譲渡とする。

2 前項の規定による帰属の手続は、事業者において公共施設用地の分筆登記を行い、さらに所有権以外の権利が登記されている場合は、当該権利の抹消登記を行ったうえで、所有権移転登記に必要な一切の書類を法第36条第1項の工事完了届出書の提出と同時に市に提出し、必要な手続を行うものとする。

(公共施設の管理等)

第17条 前条に規定する公共施設の維持管理等は、次の各号に定めるところによるもののほか、第3条の事前協議により定めるものとする。

(1) 道路は、原則として市が管理するものとし、事業者は道路法(昭和27年法律第180号)に基づく道路台帳の整備に必要な図書を作成のうえ、市へ提出するものとする。

(2) 排水路(雨水排水を主とするものに限る。)は、原則として市が管理する。

(3) 公園は原則として、市が管理するものとし、事業者は、都市公園法(昭和31年法律第79号)に基づく都市公園台帳の整備に必要な図書を作成のうえ、市へ提出するものとする。

(公益施設用地等の帰属管理)

第18条 開発行為により新たに公益施設の用に供される土地(以下「公益施設用地」という。)及び新たに設置された公益施設(以下「公益施設」という。)のうち、第13条に規定する公益施設及びその用地並びに第14条第1項に規定する市に帰属する公益施設用地の帰属の方法、期限、経費負担、管理等については、市長と事業者において協議のうえ、別に定めるものとする。

第5章 開発事業者の責務

(関係法令等の遵守)

第19条 事業者は、開発行為に当たっては、この要綱を遵守するとともに関係法令、県技術基準等に従うものとする。

(環境の保全)

第20条 事業者は、敷地の造成並びに建築物及び工作物の建設に当たっては、形状、高低、日照、通風、電波障害、排水等に十分配慮し、開発区域内及びその周辺地域の環境の保全に努めるものとする。

(公共公益施設の保全等)

第21条 事業者は、開発区域内及びその周辺地域に既にある道路、水路、上下水道等の公共公益施設を保全し、必要に応じて改善に努めるものとする。

(公害の防止措置)

第22条 事業者は、開発区域内及びその周辺地域における公害発生源の排除に努めるとともに、公害防止について万全の措置を講ずるものとする。

(防災の対策)

第23条 事業者は、開発区域内及びその周辺地域において、必要な防災施設を設けるとともに、隣接地等に災害を及ぼさないよう万全の措置を講ずるものとする。

(事故防止対策)

第24条 事業者は、開発行為に起因する事故の防止に万全を期すとともに、開発行為によって事故を起こし、又は起こすおそれがある場合は、当該開発行為を一時中断し、その原因の除去、解決等に努めるものとする。

(文化財等の保全)

第25条 事業者は、開発区域内の文化財等の調査を行うとともに、開発行為中に、文化財等を発見したときは、直ちに市へ届出をし、市の指示に従い、その保全に万全を期すものとする。

(建築協定及び緑地協定等)

第26条 事業者は、良好な宅地環境を維持するため、開発区域及びその周辺地域の状況に応じて建築基準法(昭和25年法律第201号)に基づく建築協定、都市緑地保全法(昭和48年法律第72号)に基づく緑地協定及びひたちなか市緑の保存と緑化の推進条例(平成6年条例第96号)に基づく緑化協定の締結に努めるものとする。

2 前項の規定によるほか、開発区域内の既存樹木の保存及び公園、道路、宅地等の緑化に努めるものとする。

(事業者責務)

第27条 事業者は、開発行為中又は開発行為完了後において、事業者の責に帰すべき理由による災害、事故等が発生したときは、その責務において解決するものとする。

(かし担保期間)

第28条 開発行為により新設された市に帰属することとなった公共公益施設のかし担保期間は、法第36条第3項の工事完了公告の翌日から起算して2年とする。

第6章 補則

(協議申出書の不受理)

第29条 この要綱に基づく事前協議等を遵守しない事業者に対しては、市長は第3条の規定による新たな事前協議の申出を受理しないことができる。

(要綱施行の確保)

第30条 この要綱に従わない事業者に対しては、市長は次の各号に定める措置をとることができる。

- (1) この要綱に違反した事実の公表
- (2) 市の工事等からの指名除外
- (3) 開発行為に関連する道路の占用又は特殊車両の通行等の不許可
- (4) 関係機関等に対する実効性を確保するための措置の協力依頼

(要綱の準用)

第31条 開発区域の面積が0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満の開発行為にあつては、第7条、第10条、第11条、第14条及び第15条の規定を除き、この要綱を準用するものとする。

(補則)

第32条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、市長と事業者が協議して処理するものとする。

付 則

(施行期日)

1 この告示は、平成6年11月1日から施行する。

(経過措置)

2 この告示施行の日の前日までに、合併前の那珂湊市域内における開発行為で、既に合併前の那珂湊市と協議が完了している開発行為については、この告示は適用しない。

付 則 (平成13年告示第30号)

この告示は、平成13年4月1日から施行する。

付 則 (平成14年告示第4号)

この告示は、平成14年2月1日から施行する。

付 則 (平成16年告示第18号)

この告示は、平成16年4月1日から施行する。

付 則 (平成20年告示第1号)

この告示は、公布の日から施行する。

付 則 (平成21年告示第49号)

この告示は、平成21年4月1日から施行する。

付 則 (平成24年告示第41号)

この告示は、平成24年4月1日から施行する。

別表 (第14条関係)

施設有償提供基準

施設区分	提供すべき施設用地	提供方法, 提供価格等
1 都市計画道路, 公園等用地	(1) 都市計画決定され, 又は都市計画決定を予定している道路, 公園等の用地については, この指導要綱に定める主要道路, 公園等の面積を控除した面積に係る用地 (2) 土地区画整理事業等の予定区域内において, 都市計画決定を予定している道路, 公園等の用地については, 当該土地区画整理事業等で計画されている都市計画道路, 公園等の公共減歩として次の算式により算出した用地	① 提供方法は, 市の都合により一括又は分割の方法によるものとする。 ② 提供価格は, 適正な時価によるものとする。

	開発区域面積×当該区域内の都市計画道路、 公園等用地率＝提供面積	
2 義務教育施設用地	小学校及び中学校用地については、原則として、 開発計画戸数1戸当たり20平方メートル以上の 用地	上に同じ
3 その他の公共公益施設用地	保育所、幼稚園、集会所、公民館等の用地につい ては、開発規模等に応じた用地	上に同じ

別記様式(第3条関係)

※整理番号			
※受 付			
宅地開発事業事前協議申出書 年 月 日 ひたちなか市長 殿 協議申出者 住所 氏名 (本人が自筆で署名する場合は, 押印の必要はありません。)			
ひたちなか市宅地開発行為に関する指導要綱第3条の規定により, 次の開発事業について事前協議の申出をします。			
開発区域の位置			
事業の目的		名称	
用途地域		面積	m ²
事業の種類	法 条 項	区画	
設計者	住所	☎	
	氏名	(担当者)	
工事施行者	住所	☎	
	氏名	(担当者)	
事業施行予定期間	自 年 月 ~ 至 年 月		
添付書類	1 設計説明書 2 開発区域の土地明細表 3 開発区域位置図 1/25,000以上 4 開発区域図 1/2,500以上 5 開発区域の土地の公図の写し 1/600 6 設計図 (1) 現況図 1/2,500(開発区域図と兼用可) (2) 土地利用計画図 1/1,000以上 (3) 給水, 排水施設計画平面図 1/500 (4) がけの断面図 (5) その他必要な設計図		

別記様式（第3条関係）