

小美玉市宅地開発事業指導要綱

(目的)

第1条 この告示は、本市における開発事業の施行に関し必要な基準等を定め、開発区域及びその周辺地域における災害を防止するとともに良好な市街地の形成を図るため、事業者に対し適切な公共・公益施設の整備を求め、公共の福祉の増進に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この告示において、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項に掲げる開発行為をいう。
- (2) 開発事業 一団の土地の区画形質の変更に関する宅地等造成、特定工作物の建設をいう。
- (3) 開発区域 開発事業を行う土地の区域をいう。
- (4) 事業者 開発事業を行う事業主（工事施工者及び管理者を含む。）をいう。
- (5) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、下水道、河川、水路及び消防の用に供する水利施設をいう。
- (6) 公益施設 上水道、教育施設、行政施設、福祉施設その他住民の福祉又は利便のため地域に必要な施設をいう。
- (7) 帰属 公共施設の用に供される土地の相互帰属及び単純帰属並びに公益施設の用に供される土地の寄附をいう。
- (8) 公共・公益施設 公共施設及び公益施設をいう。

(適用事業)

第3条 この告示は、本市において行う次の各号のいずれかに該当する開発事業について適用する。

- (1) 法第29条の規定に基づき開発許可を受けて行う開発行為
 - (2) 法第29条第1項ただし書きに規定する許可が不要な開発行為で、その開発区域の面積が1,000平方メートル以上のもの
 - (3) 茨城県土地開発事業の適正化に関する指導要綱（昭和48年4月2日施行）の第3に掲げる土地開発事業
 - (4) 前各号に掲げるもののほか、市長がこの告示の適用が必要と認めたもの
- 2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する開発事業は、この告示を適用しない。
- (1) 法第29条第1項第2号から第11号までの規定に定めるもの
 - (2) 自己の住居の用に供する専用住宅の建築を目的とするもの。ただし、3,000平方メートル以上のものは除く。
- 3 隣接地において1年以内に工事を施工する場合において、次の各号に掲げる要件

のいずれかを満たし、かつ、先行する開発行為等の区域と当該隣接地の面積を合算して前項各号に規定する行為のいずれかに該当するときは、原則として全体を一体の開発行為等とみなしこの告示を適用する。

- (1) 開発事業者又は土地所有者が実質的に同一であること。
- (2) 公共公益施設の一体的土地利用があること。

(事前協議)

第4条 第3条に該当する開発事業を行おうとする事業者は、あらかじめ市長に開発事業事前協議申出書(様式第1号。以下「申出書」という。)に別表第1に定める図書を添付して提出し、当該開発行為における公共・公益施設の設計、維持管理等について協議し、同意を得なければならない。

2 市長は、前項の協議が整い、同意する場合には、開発事業事前協議完了通知書(様式第5号。以下「通知書」という。)を事業者へ交付するものとする。

3 法第32条の協議を必要とする開発行為については、申出書の提出により、法第32条の協議の申出を兼ねるものとし、通知書をもって法第30条第2項に定める書面とみなすものとする。

(事業の周知)

第5条 事業者は、当該開発区域内の見やすい場所に開発計画の概要を示す公開掲示板(様式6号)を設置し、近隣住民に広く周知を図らなければならない。なお、掲示期間は、前条第1項の申し出を行った日から工事完了までの期間とする。

2 前条の規定による同意を受けた事業者は、前項により設置した公開掲示板にその内容を掲示しなければならない。

(協定書)

第6条 市長は、第4条の規定に基づき申出された開発事業に関し、事業者と協議が整った場合には、事業者と開発事業協定書(様式第7号。以下「協定書」という。)を締結する。

(取下届及び取止届)

第7条 事業者は、第4条第1項に規定する事前協議中に当該開発事業を取り止めるときは、開発事業事前協議取下書(様式第8号)を市長に提出しなければならない。

2 事業者は、第4条第2項の通知を受けた後に当該開発事業を取り止めるときは、開発事業計画取止届出書(様式第9号)を市長に提出しなければならない。

(覚書の交換)

第8条 市長は、この告示に基づき事業者と協議し合意に達した事項のうち、特に必要と認める内容について、事業者と覚書を交換することができる。

(有効期間)

第9条 事業者は、第4条第2項の通知を受けた日から起算して1年を経過した日においても、正当な理由なく事業の実施に必要な法に基づく開発許可、建築基準法に基づく建築確認等の申請を行っていない場合には、当該通知に係る事前協議はその効力を失うものとし、事業者は改めて第4条第1項の事前協議を行わなければならない。

ない。

2 市長は、申出書の受付日から起算して3か月を経過した日においても、正当な理由がなく事業者の手続きが停滞している場合には、事業者に対して当該開発行為を実施する意思の有無を確認し、図書等の返戻をすることができる。

(報告、勧告等)

第10条 市長は、この告示の施行に必要な限度において、事業者、設計者又は工事施工者に対し報告若しくは資料の提出を求め、必要な勧告を行うことができる。

(上位計画との整合)

第11条 事業者は、開発事業を計画するに当たり、国、県及び市の定めた土地利用計画、都市計画並びに公共・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。

(事業実施期間)

第12条 開発事業(工区を分けたときは工区ごと)の実施期間は3年以内とし、事業者はその期間内に買収、造成等一連の事業を完了させるよう努めるものとする。ただし、期間内に完了しない場合は、市長と協議するものとする。

(区画)

第13条 戸建住宅用地は、過小とならないように配慮し、一区画の面積は200平方メートル以上とすること。ただし、やむを得ない場合は、165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、これを細分化してはならない。

(補償又は原状回復等)

第14条 事業者は、開発行為等の施行過程において自らの責めに帰すべき事由により開発区域内及びその周辺の公共施設、住民、農作物等に被害を与えたときは、事業者及び工事施行者の責任において直ちに補償又は原状回復等の適切な措置を講じなければならない。

2 事業者は、開発行為等の工事完了後において、当該開発行為等に起因して住民等からの苦情又は紛争等が生じたときは、その処理の解決に積極的に努めなければならない。

(事業説明会)

第15条 事業者は、近隣住民から要望があった場合は、必要に応じて当該開発計画の説明会を開催し、その内容を近隣住民説明会報告書(様式第10号)をもって、市長に報告しなければならない。

(法令等の遵守)

第16条 事業者は、開発事業を行うに当たり、関係法令等の定めるところによるほか、この告示及び小美玉市開発事業に伴う公共・公益施設整備基準(以下「公共・公益施設整備基準」という。)を遵守しなければならない。

(埋蔵文化財)

第17条 事業者は、開発事業を行う場合において、開発区域及びその周辺地域に文

化財若しくは周知遺跡があるとき、又は埋蔵文化財が包蔵されていると推測されるときは、文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）その他関係法令等を遵守し、事前に市と協議し、発掘調査、保存等について、市及び関係機関に協力するとともに、発掘調査及び保存等に要する費用等を負担しなければならない。

- 2 事業者は、開発事業の施行に際しこれらを発見した場合は、工事を中止し、速やかに教育委員会に届け出て、その指示に従わなければならない。

（環境保全）

第 18 条 事業者は、開発事業を行うときは、周辺の住環境に及ぼす影響に十分配慮するとともに、相隣関係を損なわないように努めるものとする。

- 2 事業者は、開発区域及びその周辺地域の環境を保全するため、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保全、表土の保全、その他必要な措置を講じるよう努めるものとする。

（工事着手）

第 19 条 事業者は、第 4 条第 2 項の規定による同意を受けた開発事業に関して工事を施行する場合には、工事着手届出書（様式第 11 号）を市長に提出しなければならない。

（工事の施行）

第 20 条 事業者は、関係法令及びこの告示を遵守し、開発事業区域周辺住民との間に紛争又は公害等が生じた場合は、事業者の責任において誠意をもってその解決に努めなければならない。

- 2 事業者は、工事施行期間中は次の各号に掲げる措置を講じなければならない。
 - (1) 土砂搬入又は搬出を伴う場合は、あらかじめ道路管理者及び関係機関と協議の上、必要な安全施設を設置し、事故防止に万全を期するものとする。なお、事故等が発生した場合は、事業者の責任において解決するものとする。
 - (2) 資材等の搬入路として使用する道路が狭隘であると市長が認めるときは、危険防止のために必要な措置を講じること。
 - (3) 開発事業区域内及びその周辺に出水、土砂崩れ等の被害を及ぼすことのないよう適切な措置を講じること。
- 3 事業者は、工事施行の過程において事業者の責に帰すべき理由により開発事業区域周辺等に被害を及ぼした場合は、速やかに原状を修復し、補償に当たるものとする。

（工事の変更及び廃止）

第 21 条 事業者は、第 4 条第 2 項に基づく通知を受けた後、開発事業計画を変更するときは、あらためて第 4 条第 1 項の事前協議を行わなければならない。ただし、帰属予定公共施設に係わらない軽微な変更については、この限りではない。

- 2 事業者は、前項ただし書きに規定する軽微な変更をするときは、速やかに開発事業計画変更届出書（様式第 12 号）を市長に提出しなければならない。ただし、法第 35 条の 2 第 3 項に基づく変更届を提出した場合は、この限りでない。

3 事業者は、当該開発事業に関する工事を廃止する場合は、災害の防止や適切な安全策を講じ、開発事業廃止届出書（様式第 13 号）を市長に提出しなければならない。

（工事の検査）

第 22 条 事業者は、帰属予定公共施設について、工事の進捗状況により、中間検査を受けなければならない。

2 事業者は、開発区域等に係る工事が完了したときは、完了検査を受けなければならない。

3 前 2 項の検査を受けようとするときは、工事検査（中間・完了）依頼書（様式第 14 号）により、市長に検査を依頼しなければならない。ただし、完了検査について法第 36 条第 1 項に基づく開発許可の工事完了届を提出した場合は、この限りでない。

4 市長は、工事がこの告示の規定に違反して施行されたときは、当該開発事業の事業者等に対して、当該工事の停止又はそ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。

5 市長は、完了検査の結果、当該開発事業が第 4 条第 2 項による同意の内容に適合しているときは、遅滞なく、検査済証（様式第 15 号）を事業者に交付しなければならない。ただし、法第 36 条第 2 項に基づく検査済証の交付がされる場合は、この限りでない。

（施設等の負担）

第 23 条 公共・公益施設の整備費用については、事業者の負担とする。

2 市長は、開発事業の内容によって近隣に施行される公共事業により、事業者が特に利益を受ける場合は、その受益の程度に応じて必要な負担を求めることができるものとする。

（管理及び帰属の時期）

第 24 条 前条の公共・公益施設及びその用に供する土地は、法第 36 条第 3 項の公告の日の翌日又は第 22 条第 5 項の検査済証交付の日の翌日において、本市の管理に属し、又は帰属するものとする。

2 公共・公益施設に関する管理及び帰属については、別表第 3 によるものとし、土地の所有権移転の登記が完了するまでの間は、事業者が管理するものとする。

（帰属の方法）

第 25 条 本市への土地の帰属の方法は、分筆の上事業者からの無償譲渡によるものとする。

（管理及び帰属図書の提出）

第 26 条 事業者は、公共・公益施設管理帰属願（様式第 16 号）に、公共公益施設に係る管理引継ぎ及びその用に供する土地の帰属に必要な図書を添付の上、完了検査後速やかに市長に提出しなければならない。

2 事業者は、本市に帰属することとなる公共・公益施設用地について、抵当権その

他の所有権の完全な行使を阻害する権利が登記されている場合は、その権利の全ての抹消登記を行った上、前項による図書を提出しなければならない。

(帰属同意及び所有権の取得)

第 27 条 事業者は、本市に帰属することになる公共・公益施設用地について、事業者以外の者の所有権、抵当権等を有する者から、第 6 条の規定に基づく協定書を締結する日までに、帰属同意を得なければならない。

2 事業者は、本市に帰属することになる公共・公益施設用地を、事業者以外の者が所有している場合は、原則として公共・公益施設に係る工事に着手する日までに、当該土地の所有権を取得するよう必要な措置を講じなければならない。

(公共・公益施設の管理及び帰属の引継ぎ)

第 28 条 市長は、公共公益施設に係る管理引継ぎ及び帰属の手続が完了した場合は、速やかに公共・公益施設管理帰属引継完了通知書(様式第 17 号)により、事業者に通知するものとする。

(瑕疵担保)

第 29 条 事業者は、第 27 条の規定に基づき市に管理又は帰属した公共公益施設の瑕疵担保期間は、重大な瑕疵を除き、同条第 1 項の規定により管理又は帰属がされた日から 2 年間とし、その間に当該瑕疵によって生ずる損害については、事業者が、これを補償しなければならない。

(地位の承継)

第 30 条 第 4 条の規定による開発事業の同意を得た者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該同意に基づく地位を承継する。

2 前項の規定により地位を承継した者は、速やかに地位承継届出書(様式第 18 号)に必要な書類を添付して、市長に提出しなければならない。ただし、小美玉市都市計画法開発行為等の規制に関する施行細則第 20 条第 1 項に基づく開発行為許可承継届書を提出した場合は、この限りでない。

3 第 4 条の規定による開発事業の同意を得た者から、当該開発区域内の土地の所有権その他開発事業に関する工事を施行する権限を取得した者は、市長の同意を受けて、当該同意を得た者が有していた当該同意に基づく地位を承継することができる。

4 前項に規定する地位の承継を受けようとする者は、地位承継同意申出書(様式第 19 号)に必要な書類を添付して市長に提出しなければならない。

5 市長は、前項の申出に同意するときは、地位承継同意書(様式第 20 号)により通知するものとする。

(申出書等の提出部数)

第 31 条 この告示に定める申出書等の提出部数は、正本 1 部、副本 1 部とする。

(公共・公益施設整備基準への委任)

第 32 条 この告示の施行に関し必要な事項は、公共・公益施設整備基準で定める。

(補則)

第 33 条 この告示に定めのない事項については、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この告示は、平成 22 年 10 月 1 日から施行する。
(小美玉市宅地開発指導要綱の廃止)
- 2 小美玉市宅地開発指導要綱（平成 18 年小美玉市告示第 75 号）は、廃止する。
(経過措置)
- 3 この告示の施行の日前に、廃止前の小美玉市宅地開発指導要綱の規定に基づき、協議中である又は協議が整った開発行為等については、なお従前の例による。

別表第1（第4条関係）

開発事業事前協議申出書添付書類

書類の部

- 1 開発事業事前協議申出書（様式第1号）
- 2 委任状
- 3 確約書
- 4 公共施設の帰属及び管理等に関する書類（様式第2号）
- 5 開発事業施行同意書（土地所有者，抵当権者等）（様式第3号）
- 6 登記簿謄本（開発区域）
- 7 事業計画概要書（店舗・事務所・工場等，自己の業務用のみ）
- 8 開発事業に関する協議報告書（様式第4号）
- 9 各許可申請書写又は許可書
- 10 会社登記簿謄本・定款
- 11 会社概要（店舗・事務所・工場等，自己の業務用のみ）
- 12 その他必要と認める書類で指示するもの

図面の部（内容については別表第2による）

- 1 開発区域位置図
- 2 開発区域公図写
- 3 土地利用現況図
- 4 土地利用計画図
- 5 造成計画平面図
- 6 造成計画断面図
- 7 排水計画図
- 8 給水計画図（排水計画図と兼用可）
- 9 消防水利図（土地利用計画図と兼用可）
- 10 がけの断面図
- 11 擁壁の断面図及び構造図
- 12 各種構造物詳細図
- 13 予定建築物平面図・立面図
- 14 地籍測量図

別表第2（第4条関係）

添付図面説明書

図面の種類	明示する事項
開発区域位置図 (1/2, 500)	・ 開発区域の位置
開発区域公図写 (1/500)	・ 開発区域内及び隣接地の地番並びにその区域 ・ 開発区域内及び隣接地の地目・地積・所有者の住所氏名
土地利用現況図 (1/500)	・ 開発区域の境界, 開発区域及びその周辺の地形・公共施設
土地利用計画図 (1/500)	・ 開発区域の境界, 公共施設及び予定建築物の位置・形状, 予定建築物の用途, 公益施設の位置及び規模
造成計画平面図 (1/500)	・ 開発区域の境界, 切土・盛土部分, がけ又は擁壁の位置, 道路の位置・形状・幅員・勾配, 宅地の地盤高・面積 ・ 隣接地の地盤高, 道路計画高採
造成計画断面図 (1/500)	・ 切土又は盛土する前後の地盤面・縦横断面 ・ 断面箇所は造成計画平面図に記入
排水計画図 (1/500)	・ 排水区域の区域界, 排水施設の位置・種類・材料・形状・内 のり・寸法・勾配・流下方向・吐け口の位置・放流先の名称 ・ 排水計画の算定資料を添付（雨水・汚水の流量計画書等）
給水計画図 (1/500)	・ 給水施設の位置・形状・寸法, 取水方法, 消火栓の位置
消防水利図 (1/500)	・ 消防活動スペース, 消防水利（貯水槽・消火栓等）の位置
がけの断面図 (1/50)	・ 開発区域及びその周辺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・がけ面の保護の方法
擁壁の断面図及び構造図 (1/50)	・ 擁壁の寸法・勾配, 擁壁の材料の種類・寸法, 裏込めコンクリートの寸法, 透水層の位置・寸法, 水抜穴の位置・材料・内径, 基礎地盤の土質, 基準杭の位置・材料・寸法
各種構造物詳細図 (1/50)	・ 排水施設・道路・防火水槽・公園施設・ゴミ集積所等の各構造・寸法・材料等
予定建築物平面図及び立面図 (1/200)	・ 予定建築物の形状・高さ・面積
地積測量図 (1/500)	・ 開発区域の求積, 用地利用区分ごとの求積

別表第3（第24条関係）

公共・公益施設の帰属及び維持管理表

施設名称		所属	管理
道路	用地	小美玉市	
	施設	小美玉市	小美玉市
公園	用地	小美玉市	
	施設※3	自治会等	自治会等
緑地	用地	小美玉市	自治会等
	施設		
集会施設	用地	小美玉市	
	施設	自治会等	自治会等
保育所	用地	小美玉市	
調整池（浸透池）	用地	小美玉市※4	
	施設※6	自治会等	自治会等
給水施設	用地		
	施設	小美玉市	小美玉市
汚水処理施設	用地	小美玉市	※5
	施設	自治会等	自治会等
公共下水道管	用地		
	施設	小美玉市	小美玉市
ガス施設	用地	ガス会社	
	施設	ガス会社	ガス会社
交通安全施設	用地		
	施設	小美玉市	小美玉市
消防施設	用地	小美玉市※4	
	施設	小美玉市※4	小美玉市
ゴミ集積所	用地	小美玉市	
	施設	自治会等	自治会等
保安施設	用地		
	施設	小美玉市	自治会等

注意事項

- ※1 この表に定めのない施設等については、市長と別途協議するものとする。
- ※2 自治会等とは、自治会又は事業者等をいう。
- ※3 公園施設とは、公園遊具等を指す。
- ※4 自己の業務用、共同住宅等の開発事業にあつては事業者とする。
- ※5 機能的な管理（清掃・草刈り・樹木の剪定及び処分等）は、自治会等で行うものとする。
- ※6 雨水を排水するためのポンプ等を含む。