

かすみがうら市土地開発事業の適正化に関する指導要綱の概要



平成 27 年 4 月 1 日施行
土木部都市整備課

～目次～

1.指導要綱の目的	2
2.開発許可と指導要綱の関係	3
3.必要な手続き等	4
4.設計基準の概要	5
5.開発許可への準用	7
参考:設計承認に必要な図書	8
奥付	9

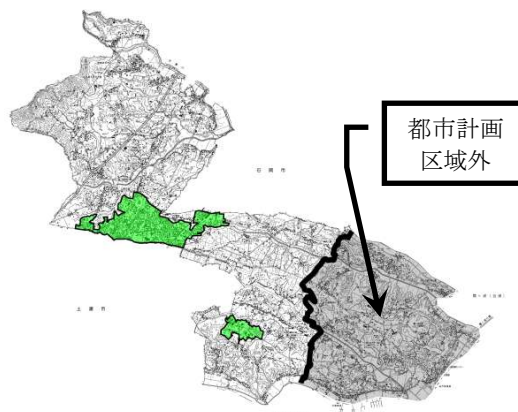
1. 指導要綱の目的

～はじめに～

かすみがうら市は、市域の4分の3ほどが土浦・阿見都市計画区域に入っておりますが、残りの4分の1ほどは都市計画区域に入っておりません。この都市計画区域外の区域は、法的な開発規制が十分ではなく、乱開発による住環境の悪化や災害発生の危険が無視できません。

さらに、開発行為にあたらぬ土地開発事業は、都市計画区域内を含めた市全域で法的な規制がなく、同様の懸念があります。

この指導要綱は、こうした問題に対応するため、土地開発事業を計画している事業主の皆様、適切な設計をして安全の確保や住環境の保全に努めていただくためのものです。事業主の皆様におかれましては、要綱の主旨をご理解のうえ、適正な土地利用と良好な都市的環境の整備へのご協力をお願いいたします。



～対象となる事業～

本指導要綱は、開発許可を要しない以下の土地開発事業を対象としています。

○都市計画区域外での、以下の開発行為^{※1}

- ・面積が1,000～10,000 m²のもの
- ・5区画以上の分譲又は5戸以上の貸家住宅等の建築

○市内での、10,000 m²以上の土地開発事業^{※2}(開発行為にあたらぬもの)

○市内での、10,000 m²以上または採取量2万m³以上の土採取事業^{※3}

適用除外(以下の事業は対象としません)

- 一戸建ての自己用住宅(建売や分譲は適用除外ではありません)
- 農林水産物の生産に関する事業(農林水産業従事者が自ら行うものに限り)
- 通常人の出入りのない施設に係る事業で、50,000 m²未満かつ土地の形の変更のないもの
- 鉱業、採石業、砂利採取業に関するもの
- 仮設工事、災害復旧、公共事業や公共的施設に関するもの、通常の維持管理行為など

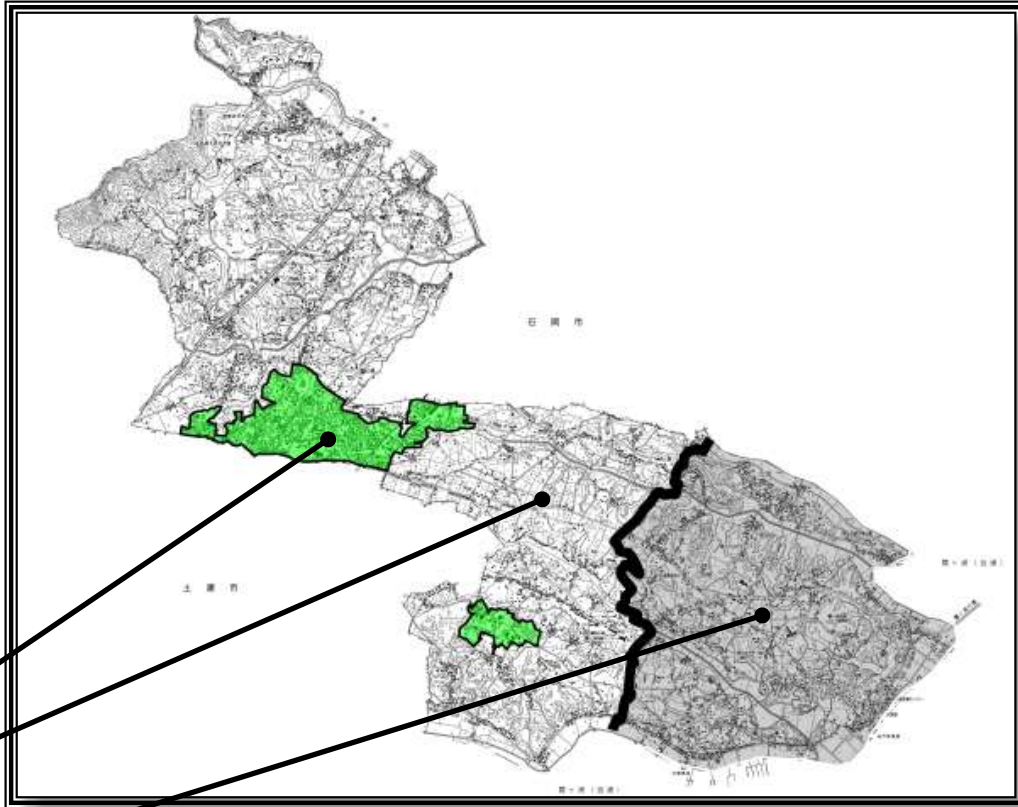
※1 開発行為とは、「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更」(都市計画法第4条第12項)をいいます。

※2 土地開発事業とは、建築物や特定工作物の有無を問わず、土地利用を目的として土地の区画形質を変更する事業をいいます。

※3 土採取事業とは、事業区域の外で利用する目的で土砂等を採取する事業をいいます。

2. 開発許可と指導要綱の関係

都市計画法の「開発許可」と本指導要綱の関係は、以下のようになっています。



区域	行為の種類	面積		
		～1,000 m ²	1,000～10,000 m ²	10,000 m ² ～
市街化区域	開発行為	—	開発許可	開発許可
	開発行為以外	—	—	指導要綱
市街化調整区域	開発行為	開発許可	開発許可	開発許可
	開発行為以外	—	—	指導要綱
都市計画区域外	開発行為	—	指導要綱	開発許可
	開発行為以外	—	—	指導要綱

- ・「開発許可」 → 都市計画法による開発許可が必要です。
- ・「指導要綱」 → 本指導要綱の対象となる行為です。

3. 必要な手続き等

■ 事前協議(要綱第 9 条第 4 項)

事業と関係のある公共施設等の管理者との協議が必要です。

なお、公共施設等によっては、市への帰属をお願いするものがあります。

公共施設等(代表的なもの):道路、上下水道、排水路、公園、ごみ置き場

■ 協定の締結(要綱第 11 条)

工事の安全や公共施設等の設置・管理などについて、市と協定を結んでください。

■ 設計承認(要綱第 9 条第 1 項)

事業に着手する前に、事業計画を示した書類を市に提出し、設計承認を受けてください。

工事中は、設計承認を受けた旨を掲示板により掲示してください。

■ 完了検査(要綱第 15 条)

事業が完了したら、工事完了届を提出し、完了検査を受けてください。

■ 建築制限(要綱第 16 条)

都市計画区域外の開発行為では、事業が完了するか建築制限解除承認を受けるまでは、建築物等の工事に着手できません。

■ 予定外建築物等の承認(要綱第 22 条)

都市計画区域外の開発行為が完了したあとで、設計承認の中で予定されていた建築物等以外の建築物等を建築等するときは、予定外建築物等の承認を受けてください。

■ その他

- ・近隣住民への説明会を開催してください。(要綱第 8 条)
- ・設計変更には事前の承認が必要です。(要綱第 13 条)
- ・工事を中断又は廃止する際は、災害防止の措置と市への届出が必要です。(要綱第 14 条)
- ・事故等があったときは、市への報告が必要です。(要綱第 18 号)
- ・開発区域の内の土地について、雑草がはびこらないよう定期的に草刈りをするなど、環境の保全に努めてください。(要綱第 19 条)
- ・事業主の地位を承継したときは、届出等の手続きが必要です。(要綱第 27 条)

4. 設計基準の概要

土地開発事業の設計基準は以下のとおりです。(要綱第 6 条、別表第 1)

区分	設計の基準
計画	<p>事業の計画は、県及び本市の土地利用に関する計画その他の施策と調和させること。</p> <p>開発区域内又は隣接区域に市の公共事業が計画されている場合、その計画に協力すること。</p>
道路等	<p>開発区域内の主要な道路は、開発区域外の平均車道幅員 5.5m 以上の道路(やむを得ないときは、車両の通行に支障がない道路)に接続すること。</p> <p>開発区域内のそれぞれの敷地は、適切に接道すること。</p> <p>交通安全上支障がある場所には、必要に応じてカーブミラーや減速帯など必要な施設を設置すること。</p> <p>開発区域内の道路状部分は、適切な構造とすること。</p>
空地等	<p>機械類は、原則として境界から 3m 以上離すこと(小規模なものを除く)。</p> <p>幅員が 4m 未満の道路が存在する場合、道路の中心から 2m の範囲に通行の支障となるものを作らないこと。</p>
防災	<p>必要に応じて消火栓、防火水槽等の防火設備を設けること。</p>
排水施設	<p>雨水等の排水施設は、下水道、排水路、河川等に接続し、放流先の排水能力に支障があるときは、調整池の設置又は河道改修を行うこと。</p> <p>排水施設は堅固で耐久力を有する構造とし、漏水を最小限度とする措置を講じ、道路や他の排水施設の維持管理上支障がない場所に設けること。</p> <p>汚水は敷地外への放流を原則とし、汚水処理施設で処理後、敷地内で処理する場合は、適切な方法を用いること。</p>
用水	<p>原則として公共水道を使用し、やむを得ず地下水や表流水を使う場合は、開発区域外の用水等に支障のないようにすること。</p>
土工事	<p>切土をした後の地盤にすべりやすい土質の層があるときは、安全な措置を講ずること。</p> <p>盛土をする場合には、締固めその他の措置を講ずること。</p> <p>著しく傾斜している土地で盛土をする場合には、段切りその他の措置を講ずること。</p> <p>がけ面には土砂災害防止の措置を講ずること。</p> <p>がけ面の上端に続く地盤面には、特別の事情のない限り、がけの反対方向に雨水等が流れるように勾配を設けること。</p> <p>有害な地盤沈下や地盤の隆起が起きないようにすること。</p>

森林・緑地	自然の景観をそこなわないよう努めると共に自然の保全に努めること。 森林の伐採を最小限に留めるよう設計及び施行すること。
建築物	都市計画区域外における宅地開発事業については、次の各号によること。 <ul style="list-style-type: none"> ・一戸建住宅用地の区画は、できる限り整形なものとし、やむをえない場合を除き 200 m²以上とすること。 ・原則として、容積率は 200%以下、建ぺい率は 60%以下とすること。 ・建築物の高さは、建築基準法第 56 条に定める高さ以下とするよう努めること。ただし、当該建築物は本市の市街化調整区域内に存するものとみなす。 ・日影により周辺環境を著しく悪化させるおそれがあるときは、日影を軽減する等必要な措置を講じること。
駐車施設	交通渋滞や路上駐車防止のため、適切な駐車場を設置すること。 自動車の出入りは前進で行い、敷地内で転回できるようにすること。ただし、やむを得ない場合及び一戸建ての住宅の駐車場を除く。 敷地への自動車の出入りが頻繁な場合、出入口の位置及び構造を安全なものとする。
景観形成	茨城県景観形成条を遵守するよう努めること。
その他の公共施設等	必要に応じて、公園・緑地、ごみ集積所、街路灯、防犯灯、ガードレール、集会所など必要な公共施設等を設けること。

※上記は基準の概略を示したものです。詳細は指導要綱を参照してください。

※土採取事業の設計基準については、指導要綱を参照してください。

5. 開発許可等への準用

～準用について～

この指導要綱の一部は、開発許可を要しない土地開発事業のほかに、開発許可等(都市計画法第29条の開発許可、第42条の予定外建築物等承認、第43条の建築等許可)を受けた行為にも準用されます(1,000㎡未満及び自己用住宅を除く)。

次の点は、これらの開発許可等に上乘せしてお願いする事項となりますので、ご注意ください。

～準用されるもの～

◇設計基準の準用(要綱第6条)

開発許可等の設計基準について、一部、上乘せとなるものがあります。

- ・交通安全上支障がある場所には交通安全施設を設置する。
- ・機械類は原則として境界から3m以上離す。
- ・幅員が4m未満の道路は、中心から2m以内に通行の支障となるものを作らない。
- ・都市計画区域外では、建築物の規模等を市街化調整区域と同程度とするよう努める。
- ・適切な規模及び構造の駐車施設を設ける。
- ・茨城県景観形成条例を遵守するよう努める。

◇説明会の開催(要綱第8条)

近隣住民への説明会を開催してください。

◇事故等の報告(要綱第18条)

事故等があったときは、市への報告が必要です。

◇環境の保全(要綱第19条)

開発区域の内の土地について、雑草がはびこらないよう定期的に草刈りをするなど、環境の保全に努めてください。

◇公共施設等の管理計画書(要綱第21条)

設置された公共施設等について、完了後の所有者や管理者をまとめた管理計画書を提出してください。

◇開発区域外の設計

開発許可等では区域外となっている部分にも、適切な設計をお願いすることがあります。

参考：設計承認に必要な図書

図書の種類	記載事項	
設計承認申請書	要綱様式第 3 号	
設計説明書	要綱様式第 4 号	
工程表	事業期間、およその工事予定	
同意書	要綱様式第 5 号	
開発区域位置図	開発区域の位置 開発区域外の道路機能、排水放流先の状況	1/3,000～1/10,000
開発区域図	市町村境界、字界、土地の地番、形状	1/600 以上
土地の公図写		1/600 以上
土地利用計画図 (施設配置図)	開発区域の境界 公共施設等の位置と形状 区域内の樹林地、緑地コース 建築物等の配置、敷地の形状 駐車施設の位置及び形状	1/600 以上
建築計画図	建築物の平面図及び立面図、建築物の高さの限度 延べ床面積と建築面積の算定根拠	1/200 以上
緑化計画図 (跡地利用計画図)	伐採した樹林地の名称、位置、規模、形状 緑地、樹木の配置、植生回復の方法	1/600 以上
計画平面図	切土又は盛土する土地の部分 がけや擁壁の位置 道路の配置	1/600 以上
計画断面図	切土又は盛土する前後の地盤 道路の構造 縦断面及び横断面	1/100 以上
給水計画図	給水施設の位置、形状、内法寸法、取水方法	1/600 以上
排水計画図	排水計画基礎資料、流量計算表 排水区域界 排水施設の配置 放流先の名称と接続状況	1/600 以上
調整池の構造図	調整池計画資料 調整池の配置、縦断面、横断面、平面 排水施設との接続状況 区域周辺の水系(名称、位置)	1/100 以上
防災施設構造図	防災ダムや簡易防災施設の配置、平面構造と敷地の形状	1/50 以上
消防水利図	貯水槽の位置、消火栓の位置	1/600 以上
がけの断面図	がけの高さ、勾配 擁壁でおお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	1/50 以上
擁壁の構造図	擁壁の寸法、勾配、材料の種類、寸法 透水層の位置と高さ 水抜穴の位置、材料、内径 基礎地盤の土質 基礎抗の位置、材料、寸法	1/20 以上
道路縦断面図	縦断勾配、道路の延長、構造物の設計	1/1,000 以上
道路横断面図	横断勾配、道路の幅員	1/1,000 以上
登記事項証明書		
切盛土量計算書		
計画集水計算書		
土地の各筆調書		
資材等の運搬経路図	地図等に経路を記載したもの	
公共施設等管理計画書	要綱様式第 18 号	
その他必要なもの	その他、審査に必要な図書	

※土採取事業の添付書類は上記と異なります。詳しくは指導要綱をご参照ください。

奥付

■改訂履歴

・初版 平成 27 年 1 月 30 日

■お問い合わせ先

かすみがうら市土木部都市整備課

かすみがうら市大和田 562 tel 029-897-1111