

# 行方市宅地開發指導要綱

行 方 市

## 行方市宅地開発指導要綱

### (目的)

第1条 この要綱は、宅地開発事業の施工に関し、必要な基準等を定めて、その適正な施工を確保することにより、開発区域及びその周辺の地域における災害を防止するとともに、良好な居住環境の整備を図り、人と自然が共生したまちづくりに寄与することを目的とする。

### (定義)

第2条 この要綱において「宅地開発事業」とは、主として建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。)第2条第1号に規定する建築物及び同法第88条に規定する工作物並びに都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第4条第11項に規定する特定工作物の建築の用に供する目的で行う一団の土地の区画形質の変更を伴う事業をいう。

2 この要綱において「開発区域」とは、宅地開発事業を行う土地の区域をいう。

3 この要綱において「事業主」とは、宅地開発事業に係る工事(以下「工事」という。)の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自ら工事をする者をいう。

4 この要綱において「工事施工者」とは、宅地開発事業の工事の請負人又は請負契約によらないで自ら工事を施工する者をいう。

### (適用事業)

第3条 この要綱は、法第29条の規定により同法が適用される事業に係る宅地開発事業について適用する。

2 同一若しくは同系の事業主による開発事業又は二以上の開発事業が接続して行われる場合において、その開発区域の面積が前項の規定する基準面積未満であっても、その行為が継続若しくは隣接することによりその面積に達するときは同一開発事業とみなし、この要綱を適用するものとする。

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

### (事業主の責務)

第4条 事業主は、宅地開発事業の計画を策定するときは、次の各号に定める事項を遵守するものとする。

(1) 行方市の自然と住民の健全な生活環境を確保し、限られた土地資源が将来にわたって有効に利用されるべき財産であることを考え、市の定める土地利用に関する計画その他の施策と調和させるなど最大の努力を講じること。

(2) 開発区域及びその周辺地域における住民の意見を尊重し、その理解を得るとともに、自然環境の保全と災害防止に万全の措置を講じること。

(3) 土地区画割りについては、住宅用地の一区画の面積を200平方メートル以上とし、良好な居住環境の確保につとめること。

(4) 関係法令等の規定及び、この要綱。

### (市長との協議)

第5条 事業主及び工事施工者は、当該宅地開発事業の計画についてあらかじめ市長と協議し、同意を得なければならない。

2 前項の規定による協議を申出ようとする者は、協議申出書に細則で定める図書を添えて市長に提出しなければならない。

### (市長の同意)

第6条 前条第1項の規定による同意については、次の各号に掲げる事項を勘案するものとする。

(1) 開発区域内の道路、緑地、広場、その他公益施設が、災害の防止、通行の安全その他健全

な生活環境の確保に支障のない構造及び規模又は能力で適正に配置するよう措置していること。

- (2) 排水路、その他排水施設が、開発区域及びその周辺地域に溢水、汚水等による被害が生じない構造及び能力で、適正に配置するよう措置していること。
- (3) 開発区域内の土地が、地盤の軟弱な土地、がけくずれ又は出水のおそれのある土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置を講じていること。
- (4) 開発区域の周辺地域における道路、緑地、河川、水路及び自然環境の保全のための必要な措置が講じられていること。
- (5) 集団的優良農地、文化財（埋蔵を含む）及び天然記念物等の保全を図ること。
- (6) 農林漁業との健全な調和及び地域住民の生活環境の保持等地域との調和を図ること。
- (7) 公共施設及び学校その他の公益的施設の整備に支障を及ぼさない措置を講じていること。

2 市長は、前条第1項の規定により同意するときはその旨を、同意しないときはその理由を明らかにして、協議申出書を提出した者に通知しなければならない。

（施設等の維持管理）

第7条 市に帰することになる公共施設の管理、引き継ぎの時期は原則として工事完了検査に適合し、諸手続きが完了した後とする。ただし、公共施設の種類及び地域の状況に応じ別に協議することができる。

2 公共施設等の設計施工上の瑕疵担保期間は、引き渡し後3年とし施工区域及びその周辺の地物に損害を生じたときは、事業主はその補償又は現状復元の責を負うものとする。

（開発協定の締結）

第8条 第5条第1項の規定により同意をしたときは、事業主は、市長と開発協定を書面により締結しなければならない。

2 前項に規定する開発協定には次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 開発行為を行う土地の用途及び処分に関すること。
- (2) 開発行為に係る工事の時期及び期間に関すること。
- (3) 公害及び災害を防止するための措置に関すること。
- (4) 地域環境保全のための措置に関すること。
- (5) 文化財の保護に関すること。
- (6) 公共施設の設置計画並びにこれらの施設の帰属及び維持管理に関すること。
- (7) 公益的施設の整備に関すること。
- (8) 開発協定の履行の保証及び不履行の場合の制裁に関すること。

（申請書類）

第9条 事業主は、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。

（勧告）

第10条 市長は、工事がこの要綱の規定に違反して施工されたときは、当該宅地開発事業の事業主及び工事施工者に対して当該工事の停止を勧告し、又は相当な期限を定めて、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。

（立入検査）

第11条 市長は、必要に応じその職員をして開発区域内の土地に立入らせ、工事の状況を検査させることができる。

2 前項の規定により職員が立入検査をするときは、その身分を示す証票を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(報告の徴収等)

第12条 市長は、この要綱の施工に必要な限度において事業主及び工事施工者に対し、工事に関し報告又は資料の提出を求めることができる。

(施工の確保)

第13条 市長は、この要綱の規定に違反して工事を施工した事業主及び工事施工者にはこの要綱の適正な施工を確保するため、必要な行政指導を講じなければならない。

(委任)

第14条 この要綱の施工に関し、必要な事項は細則で定める。

(その他)

第15条 この要綱に定めのない事項は、その都度市長が別に定めるものとする。

附 則

この要綱は、平成18年9月1日から施行する。

## 行方市宅地開発指導要綱細則

(趣旨)

第1条 この細則は、行方市宅地開発指導要綱（平成18年行方市告示第68号。以下「要綱」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(協議申出書)

第2条 要綱第5条第2項の規定による協議申出書は、様式第1号によるものとする。

2 要綱第5条第2項の規定による細則で定める図書は、次の各号によるものとする。

- (1) 計画概要書（様式第2号）
- (2) 開発区域位置図
- (3) 土地利用現況図
- (4) 土地利用計画図
- (5) 取付道路計画図
- (6) 給水及び排水放流計画図
- (7) 建築平面図及び立面図
- (8) 地権者等の同意書（様式第3号）
- (9) 隣地等の同意書（工場等の建設を伴う開発のみ）（様式第4号）
- (10) 登記事項証明書及び土地の公図の写し
- (11) その他、必要と認める図書で指示するもの。

(同意等の通知)

第3条 要綱第6条第2項の規定による通知は、様式第5号によるものとする。

(協定書の締結)

第4条 要綱第8条第1項による協定は、様式第6号によるものとする。

(立入検査証)

第5条 要綱第11条第2項の規定による証票は、様式第7号によるものとする。

附 則

この細則は、平成18年9月1日から施行する。

様式第1号（第2条第1項）

協 議 申 出 書

年 月 日

行方市長

様

住所  
申出者 氏名  
電話

印

行方市宅地開発指導要綱第5条の規定により協議の申出をします。

開発区域に含まれる地域の名称						
用途地域						
工事施行者の住所及び氏名	電話					
開発区域の面積 (実測・公簿㎡)	宅地	田	畑	山林	その他	合計
計画戸数 人口及び密度	戸 人 人/ha					
建築物の用途						
工事着手予定年月日	年 月 日					
工事完了予定年月日	年 月 日					
土地利用計画	種別		面積 (㎡)	比率 (%)	配置の方針	
	公共施設	道 路				
		公 園 等				
		そ の 他				
		小 計				
	公益施設					
		小 計				
	その他	住 宅 施 設				
		未 利 用 地				
		小 計				
	合計					

## 備 考

1. 「開発区域の面積」の欄は、実測値及び公簿面積いずれかであることを明確にすること。
2. 「道路」の欄は、幹線道路については幅員及び延長を、その他の幹線街路、区画街路、緑道等については配置の方針を簡明に記載すること。
3. 「公園等」の欄は、公園、緑地、広場の面積及び配置の方針を簡明に記載すること。
4. 「その他」の欄は、汚水処理施設、ゴミ焼却施設、貯水槽、その他必要な施設の位置、規模等を簡明に記載すること。
5. 「公益施設」の欄は、管理事務所、購買施設その他必要な施設の位置、規模、箇所の配置の方針等を簡明に記載すること。
6. 「住宅施設」に欄は、分譲、賃貸戸数等を簡明に記載すること。
7. 「未利用地」の欄は、面積、配置の方針等を簡明に記載すること。





地権者等の同意書

事業主 \_\_\_\_\_ の施行に係る宅地開発事業の施行については異議がないので同意します。

1. 土地の関係権利者

所在及び地番	地目	地積	権利の種類	同意年月日	同意者の住所氏名	印	備考

2. 工作物の関係権利者

所在及び地番	地目	地積	権利の種類	同意年月日	同意者の住所氏名	印	備考

備考

1. 最終の同意権者の同意が得られない場合は、別に釈明書を添付する旨を「備考」欄に記載すること。
2. 共有の場合は、その旨を「備考」の欄に記載すること。
3. 「権利の種類別」の欄は、抵当権、使用権、貸借権、その他事業の妨げとなるものを記載すること。

注 (1) 署名・捺印は、説明が行われたこと、および説明内容の確認のためのものです。

※ 茨城県都市計画法施行細則様式第5号（開発行為同意書）の写しの提出をもって、本様式の提出に代えることができます。

(参考) 茨城県都市計画法施行細則様式第5号(開発行為同意書)

様式第5号(第6条)

開 発 行 為 同 意 書

の施行に係る開発行為については、異議がなく同意します。

1 土地の関係権利者

所在及び 地番	地目	地積	権利の 種別	同意 年月日	同意者の住 所氏名	印	備考

2 工作物の関係権利者

所在及び 地番	地目	地積	権利の 種別	同意 年月日	同意者の住 所氏名	印	備考

備考

- 1 最終の同意権者を得られない場合には、別に説明書を添付する旨を「備考」欄に明示すること。
- 2 共有の場合には、その旨を「備考」欄に明示すること。
- 3 「権利の種別」欄には、使用権・賃借権その他事業の妨げとなるものを記入すること。

様式第4号（第2条第2項第9号）

隣地等の同意書（工場等建設を伴う開発のみ）

事業主 \_\_\_\_\_ の施行又は宅地開発事業に関する工事の実施に係る宅地開発事業の施行については異議がないので同意します。

1. 隣地の所有者

所在及び地番	同意年月日	同意者の住所	氏名	印	備考

2. その他、開発により影響を受ける者

所在及び地番	同意年月日	同意者の住所	氏名	印	備考

備考

1. 最終の同意権者の同意が得られない場合は、別に釈明書を添付する旨を「備考」欄に記載すること。
2. 共有の場合は、その旨を「備考」の欄に記載すること。

様式第5号（第3条）

協 議 通 知 書

行 宅 開 第 号  
年 月 日

様

行方市長

年 月 日付で申し出のあった協議については、同意したので（同意できないので）行方市宅地開発指導要綱第6条第2項の規定により通知します。

記

条 件（理 由）

様式第6号（第4条）

開 発 事 業 協 定 書

行方市長（以下「甲」という。）と開発事業主（以下「乙」という。）は、  
行方市 地内において施工する行方市宅地開発指導要綱（以下「市要綱」という。）に基  
づく土地・宅地開発事業について、市要綱第8条の規定に基づき、次のとおり協定を締結する。

（基本原則）

第1条 乙は、市要綱に基づき承認を申請した次に示す開発事業を行うにあたり、開発区域及びその  
の周辺地域の環境保全に努めるとともに、計画的な秩序ある街づくりに努め、地域開発に寄与す  
るよう事業を遂行しなければならない。

- ① 開発事業名
- ② 開発目的
- ③ 開発位置
- ④ 開発面積
- ⑤ 事業主  
住所・氏名
- ⑥ 施工者  
住所・氏名
- ⑦ 区画数
- ⑧ 設計承認番号

年 月 日 第 号

2 乙は、当該事業の施工にあたっては、この協定に定めるもののほか、都市計画法、建築準法及  
び茨城県条例等の関係諸法令を遵守するとともに、関係行政機関の指示に従うものとする。

（公共施設等の整備）

第2条 乙は、公共施設及び公益施設並びに施設用地（以下「公共施設等」という。）を、乙の負  
担において整備するものとする。

2 乙は、公共施設等の整備について、あらかじめ関係行政機関と協議し、その指示に従わなけれ  
ばならない。

（公共施設等の帰属）

第3条 乙は、公共施設等の所有権を開発事業完了後、甲に無償で寄附するものとする。

2 前項に定める公共施設等の寄附の手続は、別に甲が指示するところによるものとする。

3 乙は、第1項に定める公共施設の法的手続に必要な図書について、前項の指示に従い、乙の負  
担において遅滞なく甲に提出しなければならない。

（公共施設等の維持管理）

第4条 甲に帰属した公共施設等の維持管理については、検査済証発行の翌日から（都市計画法が  
該当する事業にあつては、同法第36条第3項の規定する工事完了告示の日の翌日から）次の手続  
を経て甲がその維持管理を引き継ぐものとする。ただし、甲に帰属する公共施設等の寄附手続が  
完了していないときは、寄附手続が完了した日の翌日からとする。

- ① 甲は、乙の立会いにより維持管理の引継ぎに必要な検査を実施し、必要に応じて乙に機能回  
復に必要な措置を命じ、乙は甲の指示に従わなければならない。
- ② 公共施設等の管理引継ぎに必要な手続は甲が別に指示するものとし、これに必要な費用は乙が  
負担するものとする。

2 乙は、前項に定める維持管理の引継ぎが完了するまでは、前項の規定にかかわらず、管理責任  
を負わなければならない。

3 第1項の規定により甲の管理に属さない公共施設については、乙の責任において管理するもの  
とする。この場合乙が、帰属及び管理について、開発区域に入居することとなる住民の組織等に  
移管する場合又は民間会社等に管理を委託して行うときは、事前にその旨を記した書類を甲に提  
出するものとする。

（開発区域内外の市道及び水路等）

第5条 開発区域内外の水路等の取扱いについては、市長の指示に従い、許可を受けなければなら  
ない。なお、これらに要する費用は、乙の負担とする。

(区画数及び一宅地の面積)

第6条 開発区域内の可住区画数及び一宅地の面積は、市要綱第4条第1項による確認を受けたとおりとし、工事完了後においてもこれを細分化してはならない。

(環境の保全)

第7条 乙は、用地の造成及び建築物の施工にあたっては、諸法令を遵守しながら、形状、高低、日照等の諸条件を十分考慮するとともに、樹林地の配置について十分留意して行うものとする。また、自然環境特性に配慮し、地域の社会特性に応じた都市と自然が調和する土地利用を図るものとする。なお、地域内に保全すべき貴重な動植物が存在する場合は、その事業実施にあたっては十分な配慮をするものとする。

(文化財の保護)

第8条 乙は、当該事業の施工中に埋蔵文化財を発見した場合は、遅滞なく甲に届出し、その保全措置については、甲の指示に従わなければならない。

(公害防止の義務)

第9条 乙は、公害の発生を防止するとともに、開発区域内の生活雑排水の処理については、設計の確認を受けたとおりとし、未処理で雨水排水施設及び農業用水路等へ放流してはならない。

2 乙が開発区域内の宅地分譲(建売分譲を含む。)を行う場合には、その契約締結にあたり買受者に対し前項の規定を周知させるとともに、買受者がその旨を同意したことを証する文書を甲に速やかに提出しなければならない。

3 開発区域の雨水排水については、区域内道路及び接続道路に雨水施設を布設するとともに、必要に応じ調整池を設置して災害の発生を防止するものとする。

(災害の防止及び保証義務等)

第10条 宅地開発事業を行う過程で、災害発生のおそれがあると甲が判断し、その防災措置を乙に命じた場合、乙は甲が命じた日から3日以内に着手し、速やかに防災のために必要な工事を完了しなければならない。

2 乙は開発事業に伴い、乙の責に帰すべき理由で開発区域周辺の公共施設等や地域住民及び住民の財産等に損害を与えた場合、速やかにその復旧又は補償をしなければならない。

3 災害の復旧及び損害補償については、乙と被災者が協議して解決しなければならない。

4 前項の協議により解決が図れない場合は、甲は被災者の委任を受けて調停を行い、乙は甲の裁定に従い災害の復旧及び損害の補償にあたらなければならない。

(調査勧告等)

第11条 当該事業の施行状況については、甲が調査の必要があると認め乙に立入調査を求めたときは、乙はその求めに速やかに応じなければならない。

2 甲が前項の立入調査の結果に基づき特に必要があると認めて指示した事項については、乙は、遅滞なくその指示に従って必要な措置を講じなければならない。

3 甲は、乙がその指示に従わなかった場合、その内容等について公表することがきるものとする。

(その他の協定事項)

第12条 本協定書に記載されていない事項については、その都度甲乙協議して定めるものとする。

本協定締結の証として本協定書を2通作成し、甲乙記名押印のうえ各々1通を保有する。

年 月 日

(甲)

(乙)

（表）

第 号

立 入 検 査 証

職氏名

年 月 日生

上記の者は、行方市宅地開発指導要綱第11条第1項の規定による立入検査の権限を有する者であることを証明する。

年 月 日

行方市長

（裏）

1. この証明書は、表記の権限を行使する際に必ず携帯し、関係人の請求があったときはいつでも提示すること。
2. この証明書の有効期間は、発行の日から1ヶ年間とする。