

寒河江市開発指導要綱

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、寒河江市の計画的な発展と良好な市街地等の形成を図るため、寒河江市内で開発行為をする者に対し、公共施設の整備等について必要な事項を定め、もって市民の健全な生活環境を整備し「住みよいまちづくり」の実現を目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要綱において、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 主として建築物等の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。
- (2) 開発区域 開発行為をする土地の区域をいう。
- (3) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、上水道、下水道、河川、水路、消防水利施設等公共の用に供する施設をいう。
- (4) 公益施設 教育施設、清掃施設、福祉施設、集会所施設、電話施設、その他居住者の利便のために必要な施設をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、次の各号に掲げる開発行為について適用する。

- (1) 開発行為の規模が1,000㎡以上のもの。(開発行為の規模が3,000㎡以上は山形県の許可を受けるものとする。)
- (2) 開発行為の規模が1,000㎡に満たないものであっても、市長が計画的な街づくりを進めるうえで必要と認めるもの。
- (3) 開発行為をする者(以下「事業者」という。)又は二以上の事業者が隣接地において開発行為をする場合で、その合計の規模が1,000㎡を超えるもの。

(事前協議及び協議済通知書)

第4条 この要綱の適用をうける事業者は、開発行為の計画概要、公共施設及び公益施設等の設計、管理、帰属及び事業費用の負担等について、開発行為事前協議申請書(様式第1号)に別表1に掲げる図書を添えて市長と事前協議するものとする。

第5条 市長は、事前協議が成立したときは、開発行為協議済通知書(様式第2号)を当該協議を行った事業者に交付するものとする。

(関係者との協議等)

第6条 事業者は、開発行為によって開発区域周辺に影響をおよぼすおそれがあるものについては、事前に関係者と協議し同意等を得るものとする。

- 2 事業者は、工事施工に際し、出入口の道路及び道路附属物等を破損した場合には、速やかに原状に復し、開発行為により生じた損害についてその補償の責めを負うものとする。

(環境保全)

第7条 事業者は、事業の実施にあたっては、公害関係法令を遵守するとともに、騒音、大気汚染、悪臭、振動等が発生するおそれがあるときは、必要な措置を講ずるものとする。

(計画の周知)

第8条 事業者は、開発行為の計画概要について、予定している開発区域内の見やすい場所に周知の標識(別図1・2)を設置するものとする。

第2章 街区の構成等

(街区)

第9条 街区の大きさは、開発区域の規模、形状及び予定建築物の用途並びに敷地の規模及び配置等を考慮して定めるものとする。なお、住宅地における街区の形状は、矩形を標準として長辺は80～120m、短辺は30～50m程度とする。

(区画)

第10条 一戸建ての一区画の標準面積は200㎡以上とし、土地の有効利用を考慮して設計するものとする。

2 敷地の延長による区画は、認めないものとする。ただし、開発区域の地形上やむを得ず区画する場合はこの限りでない。

3 前号ただし書きの場合においても連続した敷地の延長は、認めないものとする。

(区画の再分割)

第11条 この要綱による協議の済んだ開発行為について、事業者は、協議後に区画の再分割をする場合は、事前に再協議するものとする。

(安全措置)

第12条 開発区域が地盤の軟弱な土地、がけくずれ又は出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地であるときは、事業者は、地盤の改良、擁壁の配置等の安全上必要な措置を講ずるものとする。

第3章 公共施設

(都市計画施設)

第13条 事業者は、開発区域内に都市計画施設等がある場合、市長と協議のうえ当該都市計画設備を整備し、これを無償で引き継ぐものとする。

(開発区域との接続道路)

第14条 事業者は、開発行為により開発区域外の道路を改良する必要があるときは、あらかじめ関係者と協議のうえ、事業者の負担において工事を施工するものとする。

(開発区域内の道路)

第15条 事業者は、開発区域内の道路を道路構造令(昭和45年政令第320号)及び

寒河江市開発技術基準により築造し、市長と協議のうえ開発行為完了後、別表 2 に掲げる図書を添えて市に無償で提供するものとする。

第 16 条 宅地分譲における開発区域内の道路を袋路の私道とする場合は、位置指定道路の指定を受け、また、除雪や維持管理の管理責任者を明確にすること。

(公園)

第 17 条 事業者は、開発区域の規模、良好な住環境の整備促進、災害の防止等を考慮し、周辺の状況を勘案した形状及び構造の、公園、広場及び緑地（以下「公園等」という。）を設置するとともに、利用者の安全かつ有効な利用が確保されるよう努めるものとする。ただし、3,000 ㎡未満の開発における公園等の設置は、市との協議による。

2 事業者は、開発区域の面積が 3,000 ㎡以上の開発行為においては、開発区域面積の 3%以上の面積の公園等を当該開発区域内に設置するものとする。

3 事業者は、公園等の施設を設置した場合、開発行為完了後、別表 3 に掲げる図書を添えて市に無償で提供するものとする。

4 公園等の箇所数は原則として 1 箇所とする。ただし、大規模開発の場合は別途に協議するものとする。

5 公園等の敷地の形状は、おおむね正方形又は長方形で長辺が短辺の 2 倍以上にならないように設計するものとする。

(排水施設)

第 18 条 事業者は、開発区域内から流出する雨水及び汚水を有効かつ適切に排出するための施設（以下「排水施設」という。）を整備するものとする。排水方法は、原則として汚水と雨水を分流するものとする。

2 事業者は、前号の排水施設を、放流先の関係者から同意を得て排水路、河川等に接続するものとする。

3 事業者は、開発区域内の汚水を処理するときは、開発区域の規模及び周囲の環境、放流先の利水の状況等を勘案し、関係法令に従い次の処理方式によるものとする。

(1) 下水道式（開発区域内の汚水を終末処理するもの。）

(2) 個別処理方式（個別の合併浄化槽による処理を行い、排水施設に放流するものとする。）

4 事業者は、前号の規定により排水処理施設を設置しようとするときは、関係者及び関係機関と事前に協議するものとする。

5 事業者は、当該開発区域が下水道の供用区域又は供用区域に隣接している場合には、下水道施設を、市長と協議のうえ設置し、開発行為完了後、市に無償で提供するものとする。

6 当該開発区域に下水道管が埋設されている場合においては、当該開発行為により下水道管を移設する必要があると市長が認めるときは、事業者の負担で移設工事を行うものとする。

(給水施設)

第19条 開発区域内における給水管及び配水管（以下「水道管」という。）の布設工事は、寒河江市水道給水条例（昭和37年市条例第12号）に基づき、事業者の負担で施工するものとする。

2 事業者は、前号の規定により水道管を布設しようとするときは、水道事業の管理者の権限を行う市長と事前に協議するものとする。

3 事業者は、配水管を開発行為完了後、水道事業の管理者の権限を行う市長に無償で提供するものとする。ただし、無償提供の際は、寄附採納申請基準に基づき水道事業の管理者の権限を行う市長と協議するものとする。

4 当該開発区域に水道管が埋設されている場合において、当該開発行為に起因して必要となる水道管の移設は、事業者の負担において行うものとする。

(消防水利施設)

第20条 事業者は、消防水利の基準（昭和39年12月10日消防庁告示第7号）に適合する消防水利を事業者の負担で設置し、市長と協議のうえ開発行為完了後、市に無償で提供するものとする。

2 消防水利施設は、消火栓のみに偏ることのないように必要に応じて有蓋貯水槽も併設するものとする。

3 有蓋貯水槽は、常時貯水量40^m以上又は取水可能水量が毎分1^m以上で、かつ連続40分以上の給水能力を有するものとし、市が定める構造基準に適合すること。

4 消火栓は、管径75mm以上の配水管に取り付けるものとする。

第4章 公益施設

(清掃施設)

第21条 事業者は、開発区域の状況等に応じて、道路に面し、ゴミの収集作業に適した集積場所を設けるものとする。

(電気及び電話施設)

第22条 電気及び電話柱は、道路敷地内に設置しないものとする。

(その他の公益施設)

第23条 事業者は、照明施設、道路反射鏡その他の安全施設について、市長が必要と認める場合は設置するものとする。

2 事業者は、市長が必要と認める公益施設について、事業者の負担で整備するものとする。

第5章 雑則

(窓口)

第24条 この要綱の主管課は、建設管理課とする。

(協定書の締結)

第25条 事業者は、宅地分譲の開発行為の実施にあたり、市長との間にこの要綱に基づく協議が成立したときは、市長が必要と認める事項について別に協定書を締結するものとする。

(技術基準等の遵守)

第26条 事業者は、この要綱によるもののほか、寒河江市開発技術基準及び関係法令を遵守しなければならない。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は平成24年7月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の日前において、この要綱に基づく市長との事前協議が成立した開発事業に対しては、この要綱は、適用しない。

附 則

この要綱は、平成31年4月1日から施行する。

別表 1

開発事前協議申請書添付図面

	添付図書	縮尺	備考
1	開発区域位置図	1/10,000以上	赤色で協議地を表示。
2	開発区域図	1/2,500以上	協議地を具体的に表示するもので、目標物となる土地、建物、道路、河川等も表示。
3	現況図	1/1,000以上	開発行為以前の現況図（周囲現況も含む。）
4	求積図	1/500以上	求積方法は三斜法とし、それぞれの算式も表示。座標法によるものはその計算書を添付すること。宅地分譲の場合は、区画毎の求積も行うこと。
5	字限図		協議地を中心に周囲を含んだもので、申請地を赤色で縁取りして表示。
6	土地利用計画図	1/1,000以上	開発区域の境界、公共公益施設の位置及び形状、予定建築物等の位置及び用途その他の必要な項目を表示。
7	造成計画平面図	1/1,000以上	切土又は盛土を行う土地の部分、法面（がけを含む。）の位置及び形状、擁壁の位置、種類及び高さ、高低差の著しい箇所（宅地分譲の場合は、道路、公園等の公共用地も含めた区画毎の計画高を表示。）その他の必要な項目を表示。 また、切土をする箇所を黄色で、盛土をする箇所を赤色で着色すること。
8	造成計画断面図	1/1,000以上	高低差の著しい箇所及び切土又は盛土を行う箇所の前後の地盤高、計画地盤高（宅地分譲の場合は、道路、公園等の公共用地も含めた区画毎の計画高を表示。）その他の必要な項目を表示。
9	給排水施設計画平面図	1/1,000以上	取水方法、給排水施設の位置、形状、勾配及び管径、排水区域の区域界、流水方向、放流先その他の必要な項目について表示。
10	がけの断面図	1/50以上	「がけ」とは地表面が水平面に対して、30度を超える角度をなす土地をいう。
11	擁壁の断面図	1/50以上	擁壁の高さが2mを超える時は、土圧等に対する安定計算書を添付する。
12	道路標準断面図	1/50以上	道路幅員別の構造、寸法、構造物の形状等を表示。
13	道路縦断面図	1/1,000以上	側溝の勾配も併せて記入。
14	公園施設計画平面図	1/300以上	砂場、ブランコ等遊具施設、植樹等の位置、形状、寸法等を表示。
15	消防水利施設関係図	1/300以上	消火栓、貯水槽等の位置、形状、寸法を表示。
16	予定建築物等平面図		
17	予定建築物等立面図		2面以上の立面図を作成する。
18	官民地等境界承諾図 の写し		

※ 9～18は必要に応じて添付する図書とする。

開発事前協議申請書

寒河江市長 様
(公共施設管理予定者)

(事業者)
住所

氏 名 ⑩

寒河江市開発指導要綱に基づき、下記の開発事業について、事前協議を申請いたします。

記

1 開発区域に含まれる土地の地名地番	寒河江市					
2 開発区域の面積	m ²					
3 開発事業の目的						
4 設計者の住所氏名						
5 工事施工者の住所氏名						
6 工事着手予定年月日	年 月 日					
7 工事完了予定年月日	年 月 日					
8 開発区域の土地の現況	宅地	農地	山林	原野	雑種地	その他
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
9 土地利用計画	区画数	宅地	道路	公園等	ロケーション	その他
	区画	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²

別表 2

道路の申請添付図書

	添付図書	部数	備考
1	引継申請書	2	申請は建設管理課にて行う。様式は特になし。
2	寄附申込書		寄附による場合のみ提出。申込先は建設管理課にて。様式は同課にあり。
3	協定書の写し		
4	開発許可書の写し		
5	開発行為に関する工事の検査済証の写し		
6	位置図		1/10,000以上の図面に赤色で申請地を表示する。
7	開発区域区域図		1/2,500以上の図面に申請場所を具体的に表示するもので、目標物となる土地、建物、道路、河川等も表示する。
8	字限図		引継申請箇所を分筆し、申請箇所を赤色で表示する。
9	丈量確定図		1/1,000以上の図面で所有者別に丈量測定したもの。
10	道路計画平面図		1/1,000以上の図面で開発区域内における申請地を表示する。
11	道路縦断図		側溝勾配も表示する。
12	道路横断図		幅員別に表示する。
13	道路構造図		水路、暗渠、その他の道路構造物について形状寸法等を表示する。
14	地価埋設物関係図		上下水道管及びガス管等地下に埋設される全ての物件を色別して表示する。なお、管径別に延長も表示する。また簡易ガス事業法に基づくものは、許可書の写しを添付する。その他の埋設物は、別途協議する。
15	占用物件関係図		電力及び電話柱等で、コンクリート柱、木柱、支柱別に表示する。また、電柱の表示番号を表示する。
16	道路排水流末の同意書		
17	土地の登記簿謄本		引継に支障のある権利（抵当権等）を有する場合は、その権利を抹消する。
18	土地の登記承諾書		所有者別に提出し、印鑑証明書を添付する。
19	その他		その他必要と認められる図書

別表 3

公園等の申請添付図書

	添付図書	部数	備考
1	引継申請書	2	申請は建設管理課にて行う。様式は特になし。
2	寄附申込書		寄附による場合のみ提出。申込先は建設管理課にて。様式は同課にあり。
3	協定書の写し		
4	開発許可書の写し		
5	開発行為に関する工事の検査済証の写し		
6	位置図		1/10,000以上の図面に赤色で申請地を表示する。
7	開発区域区域図		1/2,500以上の図面に申請場所を具体的に表示するもので、目標物となる土地、建物、道路、河川等も表示する。
8	字限図		引継申請箇所を分筆し、申請箇所を赤色で表示する。
9	丈量確定図		1/500以上の図面で、申請地の面積計算をし周辺長を表示し、現場には境界を表示する。
10	計画平面図		1/500以上の図面で開発区域内における申請地の配置を表示する。
11	公園施設計画平面図		側溝勾配も表示する。
12	土地の登記簿謄本		引継に支障のある権利（抵当権等）を有する場合は、その権利を抹消する。
13	土地の登記承諾書		所有者別に提出し、印鑑証明書を添付する。
14	施設構造図		
15	植栽図		樹種、形状、寸法、本数等を調書にて表示する。
16	その他		その他必要と認められる図書

別図1

開 発 行 為 協 議 済 標 識	
協 議 年 月 日	年 月 日 第 号
開発区域に含まれる土地の地名地番	寒河江市
開 発 区 域 の 面 積	m ²
開 発 事 業 の 目 的	
事 業 者 の 住 所 氏 名	電話 ()-
設 計 者 の 住 所 氏 名	電話 ()-
工 事 施 工 者 の 住 所 氏 名	電話 ()-
現 場 管 理 者 の 住 所 氏 名	電話 ()-
工 事 期 間	年 月 日 から 年 月 日
<p>上記の事業計画についての問い合わせは下記にお願いします。</p> <p>住所</p> <p>連絡先</p> <p>氏名</p> <p>電話 ()-</p>	

別図2

土 地 利 用 計 画 図

(注) 標識の材質は、木材、プラスチック板、その他これらに類するものとし、規格は横 80cm 以上、縦 60cm とする。

開発行為協議済通知書

(事業者)
住所

様

寒河江市長

⑩

寒河江市開発指導要綱に基づき、事前協議の申請があった下記の開発行為について協議が成立したので通知します。

記

1 開発区域に含まれる土地の地名地番	寒河江市					
2 開発区域の面積	m ²					
3 開発事業の目的						
4 設計者の住所氏名						
5 工事施工者の住所氏名						
6 工事着手予定年月日	年 月 日					
7 工事完了予定年月日	年 月 日					
8 開発区域の土地の現況	宅地	農地	山林	原野	雑種地	その他
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
9 土地利用計画	区画数	宅地	道路	公園等	ゴミステーション	その他
	区画	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
10.その他必要な条件						