

栗原市土地開発指導要綱施行要領

平成17年5月24日
告示第197号

(趣旨)

第1条 この要領は栗原市土地開発指導要綱（平成17年栗原市告示第148号。以下「要綱」という。）の施行に関して必要な事項を定めるものとする。

(事前協議)

第2条 開発者は、要綱第4条の規定に基づき、事前協議をするときは開発行為申請事前協議書（様式第1号）に関係書類（様式第2号から4号まで）を添えて、市長に提出するものとする。

2 市長は、前項の事前協議書を受理したときは、内容を審査し、開発行為事前協議回答書（様式第5号）により回答しなければならない。

(公共施設管理者との同意協議等)

第3条 開発者は、要綱第4条に規定する事前協議が完了したとき、公共施設の管理者に対し既存の公共施設管理者同意願（様式第6号）を、また当該開発行為によって新たに設置される公共施設等について、その施設の管理予定者に対し新設公共施設管理予定者等との協議書（様式第8号）を提出するものとする。

2 市長は、自ら管理者又は管理予定者となるもので前項の提出があったときは、その内容について審査し、適当と認められるものについては、既存の公共施設管理者の同意書（様式第7号）及び新設公共施設管理予定者等との協議書（様式第8号）の管理予定者欄に記名押印し、交付するものとする。

(利害関係者との協議)

第4条 開発者は、要綱第9条に規定する利害関係者等の協議書（様式9号）を市長に提出しなければならない。

(協定書の締結)

第5条 開発者は、要綱第4条に規定する事前協議が完了した後、当該開発行為に関する一般的な事項についての協定を締結するため協定書（様式第10号）を市長に提出するものとする。

2 市長は、前項の協定書を受理したときは、内容を審査し、適当と認められるものについては締結を行い、開発者に対しその旨を開発行為に伴う協定書の締結通知書（様式第11号）により通知するものとする。

3 開発区域面積が1,000平方メートル以上2,000平方メートル未満であり、開発目的が個人の住宅用に供する場合に限り、本協定書の締結を省略することができる。

(開発行為の変更)

第6条 開発者は、前条第1項に規定する協定書を締結した後、開発行為の計画を変更しようとするときは、開発行為変更協議書（様式第25号）を市長に提出しなければならない。ただし、次の各号に該当するときは、開発行為変更届出書（様式第26号）を提出するものとする。

- (1) 予定建築物等の敷地の形状の変更
- (2) 工事着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更
- (3) 市長が特に必要と認めた変更

(工事の着手届出書等)

第7条 開発者は、開発行為に関する工事の着手、完了その他の状況を、関係図書を添えて、次の各号により市長に提出するものとする。

- (1) 工事に着手したときは工事着手届出書(様式第12号)
- (2) 工事が完了したときは工事完了届出書(様式第13号)
- (3) 開発行為を廃止又は中止したり再開したりするときは、開発行為の廃止又は中止・再開届出書(様式第24号)

(工事の完了検査等)

第8条 開発者は、開発行為に関する工事の完了後、市長の検査を受けるものとする。ただし、施行要領第5条第3号の規定に基づく開発行為については、この限りでない。

- 2 市長は、前項の規定による完了検査を行ったときは検査結果通知書(様式第14号)を開発者へ通知しなければならない。
- 3 開発者は、開発行為に関する工事の完了検査を受ける前に建築物を建築してはならない。ただし、次の各号に該当するときは、この限りでない。
 - (1) 官公署、地区センターその他の公益的施設の建築
 - (2) 既存の建築物等を開発区域内に移転する場合
 - (3) 自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築
 - (4) 前3号以外で、建築に関する工事及び開発行為に関する工事を同時に行うことが合理的である場合
 - (5) 当該開発行為の施行のための工事用仮設建築物の建築

4 開発者は、前項による建築を行うときは開発行為完了検査前の建築についての協議申請書(様式第27号)を市長に提出するものとする。

(公共施設等の帰属)

第9条 開発者は、要綱第7条に規定する公共施設等の帰属を行うときは、工事完了後に公共公益等施設の帰属について(様式第17号)に関係書類(様式第22号から23号まで)を添えて、完了届出書と同時に市長に提出するものとする。

- 2 市長は、前項に規定する公共公益等施設の帰属についての提出があったときは、当該公共施設等の完了検査を行うものとし、検査合格後は市に引継ぎを受けなければならない。ただし、前項に規定する提出がないときは完了届を受理しないものとする。

(手直し工事等)

第10条 開発者は、完了検査の際に手直し工事が必要と認められたときは、速やかに手直し工事を実施し手直し工事等完了届出書(様式第15号)を市長に提出するものとする。

- 2 市長は、手直し工事完了後に検査を行い、手直し工事等回答書(様式第16号)により回答しなければならない。

(紛争の解決)

第11条 開発者は、要綱第11条の規定に基づき、必要に応じて紛争解決に伴う被害調整結果報告書(様式第18号)を市長に提出するものとする。

(文化財の保護)

第12条 開発者は、要綱第18条の規定に基づき、事前協議以前に当該開発区域及びその周辺地域において埋蔵文化財包蔵地の関連地域と認められるときは、埋蔵文化財等の協議書(様式第19号)を提出するものとする。

- 2 開発者は、開発行為施行中に埋蔵文化財を発見したときは、要綱第18条第2項の規定に基づき工事を中断し、文化財保護法(昭和25年法律第214号)第96条第1項に規定する

手続を行い、指示を受けるものとする。

(道路)

第 13 条 要綱第 19 条に規定する開発区域内の道路計画は、交通量や開発面積に応じて適切に定めるものとし、原則として次の各号により設計し、施行するものとする。

(1) 道路の幅員については、次の表によるものとする。

開発面積	区分	住宅地			集合住宅地		
	区画道路	区画幹線道路	住区幹線道路	区画道路	区画幹線道路	住区幹線道路	
0.1 ha 以上 0.3 ha 未満	5.0	6.0	—	5.0	6.0	—	
0.3 ha 以上 1 ha 未満	6.0	6.0	—	6.0	6.0	—	
備考	1 戸建て住宅及び 2 階建て以下の建築物を予定するもの（メートル）			3 階建て以上の集合住宅の建築物を予定するもの（メートル）			

(注) この表により難しいものは、別途市長と協議して定めるものとする。

(2) 開発区域内の区画幹線道路は、次に定める既設道路に接続させること。

開発行為の目的	区域外の接続道路
主として住宅の建築	5.0 メートル以上
その他	9.0 メートル以上

(注) 周辺の道路の状況によりやむを得ないとして主として、住宅の建築を目的とするものにあつては別途市長と協議し、0.1 ヘクタール以上 0.3 ヘクタール未満は 4.0 メートル以上、0.3 ヘクタール以上 0.6 ヘクタール未満は 4.5 メートル以上、0.6 ヘクタール以上 1.0 ヘクタール未満は 5.5 メートル以上とすることができる。

(3) 道路の舗装は、区画幹線道路以上のものについてはアスファルト舗装要綱（社団法人日本道路協会編）によるものとし、区画道路については、簡易舗装要綱（社団法人日本道路協会編）によることができる。

(4) 道路の線形、建築限界、勾配、視距等の基準は、道路構造令（昭和 45 年政令第 320 号）によるものとする。

(5) 幅員が 9.0 メートル以上の道路は、車道と歩道を分離するものとする。

(6) 袋路状道路（行き止まり道路）は、原則として設置しないものとするが、小規模な開発行為にあつてやむを得ず設置するときは、その道路の延長に関係なく自動車の転回が可能な空地、広場（別図 1）を設けるものとする。ただし、開発者やその他の理由により空地、広場が設けられていない道路及び市道認定要件に満たない道路は、帰属を受けないものとする。

(7) 公共施設等への歩行者の動線や非常時における避難路としての利用を考慮するため、必要に応じて歩行者道路を設けるものとし、原則としてその幅員は 2.0 メートル以上確保すること。

(8) 道路の雨水を排除するため、雨水管、U 型及び L 型側溝、集水ますその他の排水施設を適切に設けるものとするが、U 型側溝を設置するときで帰属を予定している道路にあつては、落蓋式側溝とし、その最小断面は 300 型（別図 2）とすること。ただし、これにより難しいときは、市長と協議して定めるものとする。

- (9) 開発区域に接続する既存の道路の側溝は、補強目的でコンクリートによる巻き立て(別図3)を行うものとし、それに要する費用については、開発者の負担とする。
- 2 要綱第19条第4項に規定する街路灯は、次に定める基準によるものとする。
- (1) 街路灯は、道路敷の照明を目的として帰属道路敷内に専用ポールにより自動点滅器付の80ワット水銀灯(別図4及び別図5)を設置するものとする。ただし、付近に共架することが可能な電力柱、電話柱があつて必要な照度が確保できるものについては市長と協議の上、これによることができるものとする。
- (2) 街路灯の設置場所及び灯数は、次のとおりとし、歩行者等の交通安全上十分にその効果が現れるものとする。
- ア 既設道路と接続する箇所に1灯
- イ 見通しの悪い屈曲部並びに自動車の転回が可能な空地及び広場に各1灯
- ウ その他の箇所については、概ね道路延長100メートルに1灯の割合で設置するものとし、灯柱間隔及び灯数は、市長と協議して定める。
- 3 要綱第19条第5項に規定する交通安全施設は、次に定める基準によるものとし、その設置に当たってはあらかじめ市長と協議して定めるものとする。
- (1) 区画線は、溶融型の幅15センチメートル、厚さ1ミリメートルのもので白色を使用し、路側線については実線、中央線は破線とする。
- (2) 道路反射鏡は、交差点部に必要に応じて一面鏡又は二面鏡(別図6)を設置するものとし、開発区域外への設置については別途市長と協議するものとする。
- (3) 防護柵は、特に車や歩行者の通行が危険と思われる箇所に、ガードレール、ガードパイプ等を適切に設置するものとする。
- (公園等)
- 第14条 開発者は、要綱第20条の規定に基づき、開発区域内に設置される公園は、区域内はもとより周辺の状況を勘案して適切な位置に配置するものとし、次に掲げる基準によるものとする。
- (1) 公園には原則として2箇所以上の出入口を設け、うち1箇所は作業用自動車が出入りできる構造とし、取り外しができる車止めを設けるものとする。
- (2) 公園の出入口には門柱及び公園の銘板(別図7)を設置し、外周には柵を設けるものとする。
- (3) 公園内には樹木を植えるものとし、50平方メートルに1本の割合で高木を植樹するものとする。
- (4) 100平方メートルに1箇所の割合で、ベンチ、300平方メートルに1箇所の割合でブランコ、すべり台を設けるものとし、その他の遊戯施設等については、必要に応じて別途計画平面図、施設詳細図により市長と協議して定めるものとする。
- (5) 公園に雨水を排除するための防災調整池の機能を必要とするときは、その構造、配置箇所等について市長と協議するものとする。
- (6) 開発者は、公園整備完了後、次の図書を市長に提出すること。
- ア 公園用地の確定測量図面(縮尺250分の1)
- イ 公園施設平面図(公園施設及び植樹一覧表を余白に記入)のマイラー原図及び白焼きコピー各1枚
- ウ 完成写真(2方向以上から全景を撮影したもの)
- エ その他市長が必要と認めたもの

(排水施設)

第 15 条 開発者は、要綱第 21 条に規定する排水施設を設置するときは、流入する区域、放流先の排水能力、利水状況その他の状況を勘案して定めるものとする。

2 開発区域が下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）第 4 条第 1 項の認可を受けた公共下水道の区域にあつては、同法、栗原市下水道条例（平成 17 年栗原市条例第 234 号）及び栗原市下水道条例施行規則（平成 17 年栗原市規則第 176 号）に定める規定によるものとする。

(消防水利施設等)

第 16 条 開発者は、要綱第 24 条の規定に基づき、消防水利施設等のうち消火栓及び防火水槽を設置するときは、火災等の災害に対し適切な消防活動を行うため、消防水利の基準（昭和 39 年消防庁告示第 7 号）の規定に適合するように設置し、開発区域の規模に応じ次の各号により設置するものとする。

(1) 開発区域面積が 1,000 平方メートル以上、5,000 平方メートル未満の場合で、市が管理している既設の消防水利により開発区域の全部を充足するときは、消防水利を設置しないことができる。

(2) 開発区域面積が 5,000 平方メートル以上の場合は、開発区域内に消火栓又は防火水槽を設置すること。

(3) 開発区域面積が都市計画区域内で 3,000 平方メートル以上又は都市計画区域外で 1 万平方メートル以上の場合は、県の指導基準によるもののほか、次によること。

(ア) 市街地又は準市街地は、消防水利の基準第 4 条第 1 項の基準による。

(イ) 市街地又は準市街地以外は、消防水利の基準第 4 条第 2 項の基準による。

(4) 消防水利の設置に当たっては、消火栓のみに偏することのないように考慮するものとする。

(5) 前各号により難しいときは、市長と協議して定めるものとする。

2 消火栓（別図 8）の設置位置及び構造等は、次に掲げる基準によること。

(1) 開発区域内の道路上又は専用空地に設置するものとする。この場合において、専用空地のときは消防車両が容易に進入できるように設置すること。

(2) 呼称 65 の口径を有するもので、直径 150 ミリメートル以上の管に取り付けられているものとする。ただし、管網の 1 辺が 180 メートル以下となるように配管されているときは、75 ミリメートル以上とすることができる。

3 防火水槽（別図 9）の設置位置及び構造等は、次に掲げる基準によるものとする。

(1) 原則として開発区域内の道路下に設置し、かつ、消防車両が防火水槽底部から 5.5 メートル以内に容易に近接できる位置に設置するものとする。

(2) 防火水槽は有蓋防火水槽とし、無蓋防火水槽は設置してはならない。

(3) 40 立方メートル以上の常時貯水能力を有すること。

(4) 構造は市が発注する防火水槽の規格、構造等と同等又は消防庁が認定する防火水槽とすること。

(5) 二次製品の防火水槽は、財団法人日本設備安全センターが認定する耐震性貯水槽認定基準を満たすこと。

4 消防水利を設置したときは、消防水利標識（別図 10）を設置すること。

5 民有地に設置された消防水利の維持管理は、当該土地の所有者が行うこと。

6 前項の民有地に設置された消防水利の管理者は、市長と協議の上、円滑な消防活動等ができるよう消防水利施設等使用承諾書（様式第 20 号）を提出するものとする。

7 開発者は、中高層建築物（高さ 12 メートルを超える建築物又は 4 階を超える建築物）

を予定する開発区域にあつては、その区域内に消防活動用空地（以下「活動空地」という。）を次の基準により設置すること。

- (1) 活動空地（別図 1 1）は、バルコニー側に設けるものとする。ただし、建築物の構造が 2 方向避難のできるものであるときは、この限りでない。
 - (2) 活動空地の設置間隔は、40メートル以下にすること。
 - (3) 活動空地は、はしご付消防ポンプ自動車（以下「はしご車」という。）のジャッキ（アウトリガー）荷重（1平方メートル当たり9トン）に耐えられる構造にすること。
 - (4) 活動空地の縦横断勾配は、3パーセント以下にすること。
 - (5) 活動空地の地下にはガス管、水道管その他の工作物を埋設しないものとする。ただし、十分な補強策を講じたときは、この限りでない。
 - (6) 活動空地と建築物の間隔は5メートル以内とし、空地（以下「保有空地」という。）にすること。
 - (7) 保有空地及びその周辺上空には、はしご車のはしごの伸縮、旋回等に支障となる工作物（電線類を含む。）を設けないものとする。
 - (8) 活動空地を設置したときは、はしご車活動用空地標識（別図 1 2）により表示すること。
- 8 開発者は、活動空地にはしご車等が進入するために必要な通路（以下「進入路」という。）を次の基準により設置すること。
- (1) 進入路の幅員は、原則として4メートル以上とすること。
 - (2) 路面上4メートル以内には、はしご車等の走行に支障のある工作物（電線類を含む。）を設けないものとする。
 - (3) 進入路の交差部は、接続道路の幅員に応じて隅切り（別図 1 3）を設けること。
 - (4) 総重量20トンの車両の走行に耐える構造を有すること。
 - (5) 進入路を設置したときは、消防隊等進入路標識（別図 1 4）により表示すること。
- 9 開発者は、消防水利施設等の工事の進捗状況により消防水利施設等検査依頼書（様式第 21 号）を市長に提出し、次の各号の検査を開発行為完了検査前までに終了しておくものとする。この場合において、検査に要する費用は開発者の負担とする。
- (1) 消火栓 完成検査
 - (2) 防火水槽 配筋検査、漏水検査、完成検査
 - (3) 活動空地 完成検査
 - (4) 進入路 完成検査
 - (5) 市長は、開発者に対し前各号にかかわらず工事の状況について必要と認めるときは、関係書類の提出を求め、現場に立ち入ることができるものとする。
- 10 高さ31メートルを超える建築物の計画にあつては、市長と協議して定めるものとする。