

○宅地等開発事業の取扱規程

平成17年2月1日

訓令第57号

本町の宅地開発行為については、美しい魅力ある都市建設を基調とする土地利用の方針、公共施設整備計画等を踏まえ、都市計画法(昭和43年法律第100号)及び茨城県宅地開発関係例規(茨城県宅地開発関係資料集掲載)及び城里町土地開発事業の適正化に関する条例(平成17年城里町条例第129号)、城里町宅地等開発指導要綱(平成17年城里町告示第102号)により取り扱うものとし、この訓令は、町の処分に係る宅地等の開発申請について適用するものとし、ます。

(関係法令等の適用)

第1条 関係法令等の適用は、次のとおりとする。

- (1) 都市計画区域内における建築物及び工作物の設置を伴う開発面積が3,000平方メートル以上は、都市計画法及び茨城県都市計画法施行細則(昭和45年茨城県規則第45号)並びに茨城県開発行為技術基準他により取り扱うこと。
- (2) 建築物の建築を伴わない開発行為については、開発面積・内容により10,000平方メートル未満の土地開発については城里町土地開発事業の適正化に関する条例により、10,000平方メートル以上の土地開発については茨城県土地開発事業の適正化に関する指導要綱その他関係法令等により取り扱うこと。
- (3) 50,000平方メートル以上の大規模開発(土地開発事業で地区内に4ヘクタール以上の農地を含むもの)については上記のほか、茨城県県土利用の調整に関する基本要綱により県(町)へ事前協議が必要である。
- (4) 農地転用など県の許認可を受けるものについては、これらの進達意見及び県の事務取扱と整合をとるものとする。
- (5) 第1号及び第2号の事務取扱をするに当たっては、町との下協議・事前協議を了し本申請を行うものとする。

(基本計画)

第2条 基本計画は、次のとおりとする。

- (1) 町の総合計画、土地利用計画、公共公益施設整備計画等に適合していること。
- (2) 公共公益施設の計画については、既存の諸施設に悪影響を与えないように計画されていること。
- (3) 既存の樹木及び自然を積極的に保全するよう計画が配慮されていること。
- (4) 庁内関係各課による調整会議の同意を得ること。

(宅地計画)

第3条 宅地計画は、次のとおりとする。

- (1) 戸建住宅用地は、過小とならないように配慮し一宅地の面積は、200平方メートル以上とすること。ただし、やむを得ない場合においては、一宅地の面積を185平方メートル以上とすることができる。
- (2) 中高層住宅用地は、日照、通風等周辺に与える影響に留意し、建物及び緑地等の配置を行うこと。
- (3) 低層連続住宅用地は、前庭をとり長大な桁行きの住宅を避け、過密にならないよう配慮すること。

(道路計画)

第4条 道路計画は、次のとおりとする。

- (1) 開発区域内の主要な道路は、原則として通過交通を避けるように計画されていること。
- (2) 前記の主要な道路は、開発区域内から新しく発生する交通量の受入れができる開発区域外の道路に接続していること。
- (3) 街区の構成上必要と思われる開発については、歩行者専用道路及び緑道を設けること。

(排水計画)

第5条 排水計画は、次のとおりとする。

- (1) 雨水と汚水は、原則として分流させること。
- (2) 計画地に接して地区外に公共排水施設が整備されており、計画地内から出る流出量を処理する能力があること。
- (3) 排水施設については、開発行為に伴う流出量の増大により、下流域に溢水等の災害のおそれがある場合には、調整池、排水路改修等を行わなければならない。
- (4) 汚水の排水については、町の設置した公共下水道及び農業集落排水事業などの公共下水道に接続すること。公共下水道が未整備の地区については県及び町関係各課と協議すること。

(給水計画)

第6条 給水計画は、次のとおりとする。

- (1) 給水については、水道課と協議し公営水道から供給を受けること。ただし、やむを得ず地下水等による場合は、水道法(昭和32年法律第177号)による許可を受けること。
- (2) 消防水利については、町消防係及び水戸市消防長と協議し、その指示によること。
- (3) 消防水利の設置は、道路内を避けること。

(公園・緑地・広場計画)

第7条 公園・緑地・広場計画は、次のとおりとする。

- (1) 公園・緑地・広場の面積は、開発区域の面積に応じて3パーセント以上計画すること。ただし、宅地開発面積が3,000平方メートル未満の開発については都市計画課と協議すること。
- (2) 公園は、開発規模に応じて住民の利用を考慮して計画すること。
- (3) 緑地は、水辺地、水路沿い、法面等の自然を利用し、公園と有機的につながりを持つよう計画すること。
- (4) 緑地と未利用地は、明確に区分されなければならない。

(施設管理計画)

第8条 施設管理計画は、次のとおりとする。

- (1) 公共公益施設は、地区外の利用も考慮して、有効な利用ができるよう計画されていること。
- (2) 公共公益施設の用地は、町に帰属し、その管理は、施設ごとに協定書により明確にすること。
- (3) 雨水調整池・汚水処理施設の管理は、事業主及び購入住民による管理組合により管理すること。

(災害防止)

第9条 災害防止については、次のとおりとする。

- (1) 事業主及び施行者は、開発行為の工事による災害の防止に努めること。
- (2) 工事に使用する道路、水路等については、事前に管理者と協議し安全対策等十分な措置を講ずること。

(住民対応)

第10条 住民への対応については、次のとおりとする。

- (1) 事業主及び施行者は、開発内容について近隣住民に説明を行い、事業の理解に努めること。
- (2) 事業主及び施行者は、近隣住民に対する騒音、粉塵、臭気など、工事施工に関するものからの問い合わせ、苦情等の処理は、速やかに行うこと。