

○開発行為の技術基準

平成17年2月1日

訓令第58号

町の同意及び承認を要する開発行為は、都市計画法(昭和43年法律第100号)及び県の技術基準を満たした上で更にこの訓令に定める基準を満たすものとする。

(上位計画との整合)

第1条 開発計画地の位置、規模及び内容については、上位計画と整合すること。

- 2 計画地及びその周辺において道路など、県、町等の公共公益施設整備計画がある場合は、関係機関の指示を受けそれらとの整合をとること。
- 3 関連法規及び関係各課の許可、承認及び同意が得られること。

(土地利用計画)

第2条 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をいう。

- (1) 区画の変更とは、道路、水路等で区画割をすること。
 - (2) 形の変更とは1メートルを超える盛土又は2メートルを超える切土を生ずる行為(本項のみの行為のときは、事業主の計画により城里町土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条例(平成17年城里町条例第117号)との調整をすること。)
 - (3) 質の変更とは、宅地以外の土地を宅地として利用すること。
- 2 開発区域には、その開発区域の規模及び状況に応じ住宅用地のほかに道路、ごみ集積場、防犯灯、消火設備等住民生活に必要な施設を街区及び町基準並びに指示により配置すること。
 - 3 自然の地形、樹木等が住宅地に良好な自然環境・修景を与えると考えられる場合は、事情の許す範囲内で緑地その他として保存するよう努めるものとする。

(遺跡・文化財)

第3条 開発予定区域については、遺跡・文化財等に関し県及び城里町教育委員会などで事前に十分調査し、埋蔵文化財などの保存に努めること。

(住区)

第4条 開発区域の構成は、住区を中心として計画するものとする。この場合、開発区域の規模が住区規模に満たないときには、実情に応じて区域全体を機能的に計画すること。

(街区)

第5条 街区構成は、居住者の動線、通風、採光等を予定建築物に応じて考慮し配置する

ものとする。

- 2 街区は、宅地面積及び宅地数を考慮し、機能的な形にするものとする。

(画地及び住宅)

第6条 区域内の画地は、開発道路及び建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項第5号に規定する位置指定道路(以下「位置指定道路」という。)に2メートル以上接し、かつ、その接する道路の計画中心高より高くするものとする。ただし、宅地の計画高の決定に当たっては隣接地の現況地盤高を考慮すること。

- 2 画地の形状は、ほぼ長方形として南北方向の辺を長くし、短辺と長辺の割合を1対1から1対1.5程度とすること。土地の形状等からやむを得ず尖形地宅地とする場合には、建物配置上支障のないよう十分な広さを確保すること。
- 3 住宅は、単調な配置を避け地形に順応し、かつ、道路、公園、広場等を総合的に勘案の上、居住環境の良好な構成とすること。
- 4 画地内の建築物と隣接画地との間は、適正な距離を保ち相互の日照・通風条件及び独立性を損なわないよう配慮すること。
- 5 低層連続住宅にあっては、前庭の奥行きを建築物の高さ以上とすることを標準とする。
- 6 住宅は、開発地周辺の景観及び町の景観行政との調和・整合を図ること。
- 7 開発地は、極力建築協定を締結し町の統一化に努めること。

(道路)

第7条 既存道路については、次のとおりとする。

- (1) 開発地の主要な道路が接続する既存の道路は、幅員4メートル以上の道路であること。ただし、4メートル未満の道路にあっては、4メートル以上の道路に合理的に接続するまで幅員の拡幅が可能な場合は、この限りでない。
 - (2) 前号ただし書の幅員の拡幅については、道路管理者と協議し、同意(許可)されたときに限り拡幅面積を開発面積に算入し、開発申請をすること。
 - (3) 前号により拡幅された道路は、公共施設として町に帰属するものとする。
- 2 取付け道路と既存道路の取付けについては、次のとおりとする。
 - (1) 取付け道路と既存道路の取付けに当たっては、道路管理者と協議し、形状及び構造を決定すること。
 - (2) 取付け道路の計画に当たっては、道路構造令(昭和45年政令第320号)に準拠して設置するものとし、道路区分は第4種、設計速度は毎時40キロメートルを標準とする。
 - (3) 取付け道路に位置指定道路を計画するときは、県規則及び指示によること。
 - 3 既存道路の車道幅員は、国県道にあっては、県において、町道にあっては、公図及び道路台帳などにより確認し、道路管理者が指示するものとする。
 - 4 開発区域内の道路については、次のとおりとする。

(1) 道路幅員

- ア 開発区域内の道路は、開発区域の規模に応じ幅員6メートルから4メートルまでの範囲で計画されていること。
- イ 開発道路を町道として帰属するときは、道路管理者とその構造、規格等について事前に協議をすることとし、町の基準に合致しない道路については受け入れないこととする。

(2) 道路構造

- ア 開発区域内の道路は、茨城県建築基準条例(昭和36年茨城県条例第21号)及び茨城県建築基準法等施行細則(昭和45年茨城県規則第9号)並びに「道路の位置の指定の取扱要領」によるものとするほか下記によるものとする。
- イ 開発区域内の道路は、アスファルト舗装とすること。
- ウ 道路は、路面排水を有効に行うため、1.5パーセントから2.0パーセントまでの横断勾配をつけ、側溝、街渠その他適切な排水施設を設けること。
- エ 路面排水は、地区外道路側溝を利用し流入できるときは、地区外道路管理者と協議すること。
- オ 道路の縦断勾配は、9パーセント以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り12パーセント以下とすることができる。
- カ 道路ががけ又はのり面の上にある場合、池、河川、水路等に隣接している場合又は屈曲部分で必要と思われる箇所にはガードレール、ガードロープ等の防護策を設置しなければならない。
- キ 道路内には電柱、防火貯水槽等交通の支障となる障害物の設置が行われないよう計画されていること。

(3) すみ切り

- ア すみ切りは、車両が安全かつ円滑に回転できるように、両すみ切りとすること。
- イ すみきり角度は、付表によること。

(給水)

第8条 開発区域内には、開発区域の規模、地形並びに予定建築物の用途、敷地の規模及び配置等を勘案して、当該開発区域について想定される需要に応ずる能力及び構造を有する給水施設が配置されていること。

2 開発区域の給水は、水道事業管理者の指定した「水道指定店」において行うものとする。

(排水計画)

第9条 当該開発区域の規模、地形、周辺の状況、予定建築物の用途及び降雨量等から想定される雨水及び汚水が有効に排出できるよう計画されていること(排水、流量計算等に

については、県の基準を採用すること)。

- 2 区域内の排水については、地区外において有効かつ適切に排出できる水路、河川等が整備されていること。
- 3 汚水は、町の下水道計画により整備することとし、公共下水道及び農業集落排水整備事業など、公共下水道計画区域については、公共下水道に接続するものとする。

(公園・緑地・広場)

第10条 公園・緑地・広場については県の基準によるものとするが、極力公共空地と緑の確保に努めること。

(公益施設)

- 第11条 開発区域内における公益施設の配置については、県の基準によるほか次によること。
- 2 開発区域の面積、計画戸数によりゴミ収集場所(町指定の収集箱の設置)、防犯灯(街路灯)、公園、消火施設、ガス施設など必要な施設を配置計画すること。
 - 3 開発区域の計画戸数が100戸以上のときは、戸数に応じて集会施設用地を確保すること。

(土質調査、軟弱地盤対策)

第12条 盛土、埋もどし、切土などを行う場合、深田など軟弱地盤に開発行為を行う場合は、県の基準により、それぞれ調査をし、適切な対策をすること。

(擁壁等)

- 第13条 開発地にガケ面があるときや、施行上ガケ面が生ずるときは、県の基準により施工すること。
- 2 擁壁の構造は、二次製品使用の場合はJIS規格の鉄筋コンクリート造とし、現場打施工の場合は、県の基準により施工する。