

登米市開発指導要綱

平成17年4月1日
告示第84号

(目的)

第1条 この要綱は、秩序ある土地の開発を行うことにより、本市全体の均衡ある発展を図るとともに、健康で明るく住みよい街づくりに寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、次に定めるところによる。

- (1) 開発行為 開発の目的を問わず切土、盛土、整地、地目変更等による土地の区画形質の変更をいう。
- (2) 開発区域 開発事業を施行する土地の区域をいう。
- (3) 事業主 開発行為を行う者をいう。
- (4) 公共施設 道路、水路、上下水道、公園、緑地、広場、河川、防犯施設、消防水利施設、調整池等の公共の用に供する施設をいう。
- (5) 公益施設 教育、福祉、文化、医療、保安、保健、衛生等の公益の用に供する施設をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱の適用範囲の基準は、次に定めるところによる。

- (1) 開発行為を行う土地の面積が、1,000平方メートル以上のものであること。
- (2) 連続した土地において、1,000平方メートル未満の開発行為が、数回又は同時に分画して施行され、その累積が1,000平方メートル以上となる場合
- (3) 2人以上の事業主による事業が当該区域に近接して施行され、その累積が1,000平方メートル以上となる場合

(適用除外)

第4条 市長が特に認める公益的法人(区画整理組合及び公社)が行う事業については適用しない。

- 2 農業、林業及び漁業を営む者又はこれらの団体が農業、林業又は漁業の生産活動上必要な開発事業については適用しない。ただし、畜産事業の用に供する場合は除く。

(事前協議)

第5条 事業主は開発行為を行う場合、この要綱に基づき市長と事前に協議しなければならない。

- 2 前項の協議の申出は、開発行為事前審査願書(様式第1号)によるものとし、申請書類が整い次第開発行為事前協議申出書(様式第2号)及び事前協議設計説明書(様式第3号)並びに市長が必要と認める図書を添付して協議を行うものとする。
- 3 事業主は、協定締結後に事業計画を変更しようとする場合は、再度協議を行わなければならない。ただし、軽微な変更についてはこの限りではない。

(市長の同意)

第6条 市長は、前条の協議を受けた場合は、当該事業計画の内容が別表に定める同意の基準に適合したと認める場合は、同意するものとする。

(市の計画に対する配慮)

第7条 事業主は、事業実施に当たって開発区域内に市の計画がある場合には、当該計画に沿って進めるよう十分に配慮すること。

(自然環境の保全)

第8条 事業主は、事業を行うに当たり開発区域内の自然破壊の防止と緑地の適正な保全を積極的に図らなければならない。

(公害等の防止)

第9条 事業主は、公害及び災害の未然防止に最善の努力をし、住民の生命財産の保護に努めなければならない。

(権利者の同意)

第10条 事業主は、開発区域周辺住民及び公共施設管理者等に対し、事業計画書等によって事業内容の周知を図り、事前に関係権利者等(隣接地権者及び騒音、振動、日照等の発生により影響を受ける関係者を含む。)に説明をし、紛争等生じないよう事前に措置するものとする。

(被害の補償)

第11条 事業主は、開発行為によって被害を与えたときは、その被害を受けたものに対して、補償の責めを負わなければならない。
2 事業主は、開発行為により公共施設に損傷等の被害を及ぼした場合、公共施設管理者の指示に従い、現状回復を自らの責任において行うものとする。

(道路)

第12条 道路の計画及び設計は、都市計画法(昭和43年法律第100号)及び関係法令等によるものとし、開発区域外の既設道路又は計画道路との連携について担当課と協議するものとする。
2 開発区域内の主要な道路は、幅員6メートル以上の既設道路に接続しなければならない。ただし、開発区域周辺の状況により、既設道路の幅員が6メートル未満の場合は別途協議するものとする。
3 道路の築造基準は、道路法(昭和27年法律第180号)、道路構造令(昭和45年政令第320号)及び次によるものとする。
(1) 幅員は、下記の基準によるものとする。ただし、開発区域周辺の道路の状況により、やむを得ないと認められる場合は、4メートル以上とする。

街路種別	幅員
区画街路	6m以上
区画幹線街路	9～12m以上
住区幹線街路	16m以上

(2) 側溝にふたがない場合又は電力柱、電話柱の建柱場所は、道路幅員に含まない。
(3) 道路は袋路状としないこと。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

ア 当該道路の延長又は当該道路と他の道路との接続が予定されている場合で避難上支障がない場合

イ 自動車の回転が可能な広場、避難通路等が道路の終端若しくは当該道路の区画35メートル以内ごとに設けられている場合

ウ 道路の延長が35メートル以内の場合

(4) 隅切りは下記の基準によるものとする。

道路幅員	4m	6m	9m	12m	m		
4メートル	2	2	2			L = 隅	
6メートル	2	3	3	3		切り長	
9メートル	2	3	4	4	5		
12メートル		3	4	5	6		L
16 ~ 18 メートル			5	6	6	L	

(5) 路面は、全面舗装(縦断こう配が6パーセントを超える場合は、滑り止め舗装)とし、舗装構造は交通量、幅員、路床の支持力等を考慮し、担当課と協議のうえ決定するものとする。

(6) 道路の両側及び開発区域の市道に面する部分については、路面排水としてU字溝(300ミリメートル以上)及び雨水升を設置し、流末の接続は、担当課と協議するものとする。

(水道)

第13条 水道施設の計画及び設計は、水道法(昭和32年法律第177号)その他の関係法令等によるものとする。

2 開発行為に伴う必要な水道施設設置に要する負担は登米市水道事業給水条例に基づくものとし、計画・設計及び工事の施行等の細部については、登米市水道事業所と協議するものとする。

(治水・排水施設の設置)

第14条 事業主は、あらかじめ市長と協議のうえ地形、地質、開発区域の規模及び放流先の排水能力、利水の状況その他周辺の状況を勘案し、かつ、開発事業の施行中及び完成後における雨水、汚水等の排水量を計算して、これらを有効かつ適切に排水できるように設計した排水施設を下水路、排水路その他の公共用排水施設等の排水地先までを、自己の費用負担において接続させるものとする。

2 事業主は、雨水以外の汚水等について下水道事業認可区域外の区域で処理する時は、市長の指示する方法により浄化槽又は終末処理施設を設けて、その汚水が排水地先の公共用水域の利用目的に影響を及ぼすことのないよう処理しなければならない。

3 治水対策については、関連する地域の洪水による被害を防止又は軽減するために所定の治水安全度の確保が可能な範囲で技術的、経済的条件及び当該地域の実情を勘案して合理的な方式により行うこととする。また流出係数は、河川砂防技術基準を参考とする。

(防災調整池)

第15条 事業主は、開発行為が1ヘクタール以上の場合、県と協議のうえ宮城県防災調整

池設置指導要綱(平成4年告示第434号)に基づき行うものとする。

(下水道)

第16条 下水道施設計画及び設計は、下水道法(昭和33年法律第79号)並びにその他の関係法令等によるものとし、下水道施設及びそれに附帯する施設の建設に係る費用については、事業主負担とする。

- 2 計画・設計及び工事の施行等の細部については、担当課と協議するものとする。
- 3 下水道への流入に当たっては、下水道施設計画に準拠し、開発区域の上水道等の最大給水量を勘案して妥当な汚水量を定めるものとする。

(一般廃棄物の処理)

第17条 事業主は、ごみ集積処理施設等について、当該各号によらなければならない。

- (1) おおむね15戸ごとに、1か所ごみ集積所を設置しなければならない。
- (2) 1か所当たりのごみ集積所の面積は、5平方メートルとする。

なお、15戸未満の場合は別途協議のうえ決定するものとする。

- 2 産業廃棄物については、業者委託等により自己処理するものとする。

(地区計画)

第18条 開発区域内の土地について地区計画等が定められている時は、予定建築物の用途が当該地区計画等に定められた内容に即して定めること。

(公園及び緑地等の確保)

第19条 公園及び緑地等の面積は、開発区域の面積が3,000平方メートル以上の場合、3パーセント以上の面積を確保するものとする。

- 2 前項の土地には、別に定める基準により担当課と協議のうえ、事業主の費用負担によって修景施設、遊具施設、便益施設等を設けるものとし、細部については担当課と協議するものとする。

(消防施設の設置)

第20条 開発区域内には登米市消防水利規定に従い、消防に必要な水利施設を設置し、その費用は事業主の負担とする。設置箇所等の細部については消防本部と協議するものとする。

(文化財の保護)

第21条 開発区域内の指定文化財及び埋蔵文化財については、事前に担当課と協議するものとする。

- 2 事業主は、事業施行中埋蔵文化財が発見されたときは、直ちに工事を中止して担当課に連絡し、その指示を受けなければならない。

(駐車場の設置)

第22条 事業主は、開発区域及び周辺の状態並びに予定建築物の規模内容等から判断して所要の駐車場を設置するものとする。また、集合住宅等の場合1戸当たり1台以上の駐車場用地を確保するものとする。

(安全施設の設置)

第23条 公共・公益施設に係る安全施設は、すべて事業主負担にて設置するものとする。

(防犯灯等の設置)

第24条 事業主は、防犯灯、街路灯等を必要な個所に事業主負担にて設置するものとする。

(公共・公益施設の帰属と管理)

第25条 事業主は、この要綱により整備された公共施設及び公益施設並びにそれぞれに確保された用地について、その性質上市に帰属できないものを除き、原則として市に無償で帰属させ、その管理を市に移行させるものとする。ただし、防犯灯、街路灯等に係る電気料の支払については、担当課と別途協議のうえ決定するものとする。

2 市に帰属する公共施設及び公益施設並びにその用地の管理委譲の時期は、市長と協議して定める。この場合施設等の損傷箇所は、補修整備を完全に行い立会い検査後に管理を引き継ぐものとする。

3 公共施設及び公益施設並びにその用地の帰属の手続は、市で行うものとする。

(協定の締結)

第26条 市長及び事業主は、この要綱に基づき協議の結果合意に達した場合は、開発協定書(様式第6号)を作成し締結をしなければならない。その際、他法令の許可が得られない場合は、協定書は無効とする。

2 協定締結後工事を着手する場合は、工事着手届(様式第7号)を提出しなければならない。

(協定の承認)

第27条 協定を締結した開発事業を事業完了前に他に譲渡し、又は工事施工業者を変更しようとする場合は、事業主変更届(様式第8号)を提出し、あらかじめ市長の承認を受けなければならない。

2 譲渡等により事業主に変更があった場合は、当該開発事業に係る協定が履行されていない事項については、新たに事業主となった者が承継するものとする。

(検査)

第28条 事業主は、工事が完了した場合は、工事完了届(様式第9号)を提出のうえ、検査を受けなければならない。

(要綱の遵守)

第29条 事業主は、この要綱及びこれに基づく協定により定めた事項を誠実に遵守しなければならない。

(開発行為の中止及び取りやめ)

第30条 事業主は、第5条第1項の規定による協議をした開発行為を中止し、又は取りやめようとする場合においては、速やかに開発行為中止(取りやめ)届(様式第10号)を市長に提出しなければならない。

(開発調整会議の設置)

第31条 この要綱に定める事項及びその他開発行為上重要な事項について審議並びに調整を行うため、副市長並びに関係部長及び課長をもって組織する登米市開発事業調整会議を設置する。

(その他)

第32条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成17年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行日前において、合併前の迫町開発指導要綱（平成7年迫町要綱）、中田町土地開発指導要綱（平成13年中田町要綱）、米山町土地開発指導要綱（昭和61年米山町要綱）、又は南方町土地開発指導要綱（昭和49年南方町告示第31号）の規定によりなされた手続きその他の行為はそれぞれこの告示の相当規定によりなされたものとする。

附 則(登米市告示第 152 号)

この告示は、平成18年8月1日から施行する。

附 則(登米市告示第 232 号)

この告示は、平成19年12月6日から施行し、改正後の登米市開発指導要綱は、平成19年10月1日から適用する。

別表（第6条関係）

同意の基準

- 1 開発事業に係る土地の用途が登米市の土地利用計画及び構想の利用区分に適合していること。
- 2 開発事業に係る建築物の用途が都市計画法第8条第1項第1号の用途地域に適合していること。
- 3 道路、公園、緑地その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全、災害の防止、通行の安全、又は事業活動の効率上支障のないような規模であり、かつ、これが適当に配置されていること。
 - (1) 開発区域内の規模、形状及び周辺の状況
 - (2) 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
 - (3) 開発区域内の土地及び予定建築物の用途
 - (4) 予定建築物の敷地及び配置
- 4 開発地域内の主要な道路が、3の(1)から(4)までに掲げる事項を勘案して開発区域外の相当規模の道路に接続されるものであること。また開発区域内において都市計画決定が行われ、又は道路整備計画の対象とされている道路がある場合は、設計がこれに適合していること。
- 5 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して開発区域内の排水を有効に排出するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されており、かつ、当該排水に係る河川その他の公共用水源の管理者及び直接影響を受ける関係住民の代表者並びに関係水利権者の代表者と協議して同意を得ていること。
 - (1) 当該地域における降水量
 - (2) 3の(1)から(4)までに掲げる事項及び放流先の状況
- 6 上水道その他の給水施設が、当該開発区域について想定される需要に支障をきたさないような構造及び能力で適当に配置されており、かつ、水道事業者との協議を了しているとともに、直接関係のある水利権者の代表者と協議してその了解を得ていること。
- 7 電気の供給施設が、当該開発区域について想定される需要に支障をきたさないような構造及び能力で適当に配置されており、かつ、これらの供給事業者との協議を了していること。
- 8 公害防止に万全を期すため、次の要件を充たすこと。
 - (1) 環境基本法第16条による環境基準に適合すること。
 - (2) 環境基本法第17条及び公害防止条例第13条（昭和46年3月18日宮城県条例第12号）の規定により策定する公害防止計画の方針に合致すること。
- 9 当該地域の自然的、社会的諸条件を勘案し、現在及び将来の自然環境の保全の観点からみて適当であると認められること。
- 10 廃棄物の処理について万全の配慮をしていると認められること。
- 11 消防、防災施設について万全の配慮をしていると認められること。
- 12 当該開発事業の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全が図られるように、公共施設及び予定構築物の用途の配分が定められていること。
- 13 開発区域内の土地が地盤の軟弱な土地、がけ崩れ、出水又は土地流出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

- 要な措置を講じられるものであること。
- 14 開発区域内には、次に掲げる区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及び周辺の区域の状況等により県と協議の上支障がないと認められるときはこの限りでない。
 - (1) 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域
 - (2) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域
 - (3) 地すべり等防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域
 - (4) 砂防法第 2 条の規定により指定された土地の区域
 - (5) 自然公園法第 17 条第 1 項の国立公園若しくは国定公園の特別区域又は県立自然公園条例第 10 条の特別区域
 - (6) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律第 29 条の特別保護区
 - (7) 宮城県自然環境保全条例第 17 条の特別地区
 - (8) 都市計画法第 8 条第 1 項第 7 号の風致地区
 - (9) 文化財保護法第 69 条第 1 項の史跡天然記念物の指定区域
 - (10) 森林法第 25 条の保安林及び同法第 41 条第 1 項又は第 2 項目の保安施設地区
 - (11) 農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号の農用地区域
 - 15 開発地域が普通林地域に係る場合は、災害の防止、水資源のかん養等の目的から判断して著しい支障がないと認められること。
 - 16 開発事業が完了した後において、道路、鉄道等による輸送の便に支障がないと認められること。
 - 17 開発事業をしようとする土地若しくは開発事業に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある工作物につき開発事業の施行若しくは開発事業に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意を得ていること。
 - 18 開発事業に関係のある公共施設の管理者の同意を得て、かつ、新たに設置される公共施設の管理することとなる者との協議を了していること。
 - 19 開発事業者が当該開発事業の目的を達成するために必要な資力及び信用を有していると認められること。
 - 20 当該開発事業の地域住民に対する貢献度が高いと認められること。

開発行為の審査手順

- 1 事前設計打合せ（開発指導要綱の説明）
- 2 事前審査願書提出（様式第 1 号）
添付書類
1) 位置図 1 / 5,000 か住宅地図 2) 公図の写し及び実測図 3) 現況図
4) 土地利用計画図 5) 造成計画平面図 6) 給排水平面図（3～6
までの縮尺は 1 / 500 程度） 7) その他必要な図書（予算計画、資金計画、
排水放流承諾書、法人：登記簿謄本等）
- 3 事前審査願書により各課と協議
- 4 開発行為事前協議申出書提出（様式第 2 号）（様式第 3 号）
添付書類………事前審査願書と同一のもの
- 5 事前協議申出受理通知書（様式第 4 号）送付
- 6 開発事業調整会議開催
- 7 同意書（様式第 5 号）送付
- 8 協定書（様式第 6 号）作成

- 9 協定書の締結
- 10 工事開始届提出（様式第7号）
- 11 工事完了届提出（様式第9号）
添付書類……
1） 確定平面図（1 / 500 程度） 2） 公共施設図（1 / 50 図程度） 3）
写真（着工前・完成後） 4） その他必要な図書
- 12 開発事業の工事完了検査結果（様式第11号）送付
- 13 開発事業の工事完了検査結果報告（様式第12号）送付

順序	添付図面	明示すべき事項	縮尺以上
1	位置図	（住宅地図でも可）	1 / 5,000
2	現況図		1 / 500
3	実測図		1 / 500
4	土地利用計画図	開発区域の境界、公共施設の位置形状、予定建築物の用途、他	1 / 500
5	造成計画平面図	方位、開発区域の境界、切土又は盛土する土地の部分、がけ又は擁壁の位置、道路の位置、形状、幅員及びこう配	1 / 500
6	造成計画断面図	切土又は盛土する前後の地盤面	1 / 500
7	排水施設計画平面図	排水施設の位置、形状、内のり寸法、こう配、水の流れの方向及び放流先の名称	1 / 500
8	給水施設計画平面図	給水施設の位置、形状、内のり寸消火栓の位置	1 / 500
9	がけの断面図	がけの高さ、こう配、切土又は盛土をする前の地盤面、がけ面の保護の方法	1 / 50
10	擁壁の断面図	擁壁の寸法、こう配、裏ごめコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質及び基礎くい位置、水抜穴の位置内径	1 / 50
11	排水処理構造図	横断面図、平面図、縦断面図、基礎構造の形状寸法を詳細明示	1 / 50
12	道路計画縦断図	都市道路との関係、既設道路との関係、主要 下水道管との関係、緩和曲線部の明示	1 / 500
13	道路横断図	路面、路盤の詳細、入孔の形状、雨水枴、取付管の形状、道路側溝の位置、形状、寸法、埋設管の位置、こう配、幅員	1 / 50

開発行為に係る窓口主管課一覧表

- 1 総括窓口及び一般事項に関すること 建設部都市計画課
- 2 土地区画整理事業に関すること 建設部都市計画課
- 3 市道・農道に関すること 産業経済部農村整備課、建設部土木管理課・道路建設課
- 4 排水施設に関すること 産業経済部農村整備課、建設部下水道課
- 5 排水路に関すること 建設部下水道課

- 6 ごみ及び公害に関すること 市民生活部環境課
- 7 畜産ふん尿処理施設に関すること 産業経済部農産園芸畜産課
- 8 消防水利施設、交通安全施設に関すること 建設部土木管理課・道路課、消防本部警防課
- 9 教育施設、文化財に関すること 教育委員会生涯学習課
- 10 農用地に関すること 産業経済部農林政策課、農業委員会
- 11 公園、緑地に関すること 建設部都市計画課
- 12 下水道及びし尿処理施設等に関すること 建設部下水道課・市民生活部環境課
- 13 帰属及び寄附に関すること 総務部総務課