

# 川崎町開発指導要綱

平成13年6月1日  
(川崎町告示第5号)

宮城県川崎町

## 目 次

開発指導要綱	・・・・・・・・・・・・・・・・	1
別表 同意の基準	・・・・・・・・・・・・・・・・	7
開発区域の構成計画基準	・・・・・・・・・・・・・・・・	10
開発行為事前協議申出書(様式関係)	・・・・・・・・・・・・・・・・	16
別表 設置基準	・・・・・・・・・・・・・・・・	31

# 川崎町開発指導要綱

## 第1 目的

自然豊かな町土は、町民の生活や生産活動の共通の基盤であり、川崎町民のかけがえない財産であります。この要綱は川崎町の将来像である「人と自然が息づく美しい町」実現のため、川崎町における無秩序な開発行為を防止し、開発事業を行う者に対し協力と負担を要請し、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的な条件に配慮して、健康で文化的な住よい町づくりを達成するため、関係法令及び宮城県条例に定めるもののほか、川崎町基本構想によって、川崎町における土地利用事業等に対し必要な指導を行うとともに、これらの事業によって必要となる公共施設の整備促進について必要な事項を定めることを目的とする。

## 第2 定義

この要綱において、次に掲げる用語の意義は各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 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、切土、盛土、整地等により、土地の区画形質の変更をとまなうもの及び必要な施設の整備を行うものをいう。
- (2) 開発区域面積 開発事業を行う土地の区域の全面積をいう。また開発事業が2つ以上にわたりその用地が一体とみなされる場合はそれらの合計面積をいい、同一開発事業者が一定区域内において連続して開発を行う場合は、その最終合計面積をいう。
- (3) 開発事業者 開発事業に係る工事の請負契約の発注者または請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
- (4) 工事施行者 開発事業等に関する工事請負人及び自ら工事を行う者をいう。
- (5) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、上下水道、河川、水路、治山、治水及び消防用貯水施設等の公共の用に供する施設をいう。
- (6) 公益施設 教育、福祉、保安、医療、交通、集会、文化、通信、購買、サービス施設等の公益の用に供する施設をいう。

## 第3 開発の基本

- 1 他の計画との調和  
開発事業者は、当町の定める基本構想、川崎町国土利用計画及び都市計画法に基づく都市計画並びに自然公園法に基づく公園計画にしたがった計画的な開発を図るものとする。
- 2 開発地域の制限  
開発事業を行う区域は原則として別表「同意の基準14」に掲げる地域以外でなければならない。
- 3 自然環境保全及び汚染の防止  
開発事業者及び工事施行者は、自然環境の保全につとめ、秩序ある開発を行うとともに、汚水または廃棄物による環境の汚染を防止しなければならない。
- 4 災害及び公害発生の防止  
開発事業者及び工事施行者は、事業を施行する場合、又は事業の完了後における災害の発生及び公害が発生しないよう、事前にその対策を行い、防ぎよ施設を整備して開発地域周辺の住民に対する生活環境の保全とあわせて生命財産の安全を確保しなければならない。
- 5 文化財の保護  
開発事業者及び工事施行者は、開発工事中に遺跡及び埋蔵文化財が発見されたときは、ただちに工事を中止し関係機関の指示を受けなければならない。
- 6 公共施設公益施設の整備と用地の確保  
開発事業者は、開発区域及びその周辺に当然必要となる公共施設及び公益施設を整備し、その用地を確保しなければならない。

## 第4 適用の範囲

この要綱は、次の各号に該当する開発事業等に適用する。

- (1) 開発行為を行う施行区域の面積が1,000平方メートル以上の事業。  
<基準>

「面積」は、実測によるものとし、開発区域内に道路、水路等がある場合はその面積も含まれるものであること。

- (2) おおむね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。

<基準>

「おおむね連続した土地」とは、物理的に一体の土地を構成するものをいい道路、水路等によって分断されているものであっても、その幅員が6メートル未満である場合は一体とみなす。

- (3) 町長は、住民の福祉もしくは自然環境の保全に著しく影響を及ぼすと認められる資源の採取、施設の設置又は土石の処分に関しても必要な勧告をすることができる。

## 第5 適用除外

この要綱は、次の各号に該当する事業等については適用しない。

- (1) 国、宮城県又は川崎町(以下「国、県又は町」という。)が行う事業。
- (2) 町長が特に認める公益的法人(土地区画整理事業及び公社)が行う事業。
- (3) 国、県又は町の助成を受けて行う農業、林業又は漁業を営む者、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、これらの業務を営むものの住居及びの用に供する建築物の建築については、この限りでない。

## 第6 事前協議

- 1 開発事業を行うとする者は、関係法令規定等に定める申請の前に開発計画の内容全般について町長と協議しなければならない。
- 2 開発事業は前項の協議を行う場合は、区域の位置、規模、用途等を記載した開発行為事前協議申出書(様式第1号)及び設計説明書(様式第2号)並びに町長が必要と求める設計図書、その他必要な書類を提出しなければならない。

## 第7 町長の同意

- 1 町長は、開発事業者より事前協議を受けた場合において、地域住民の健康の保護と快適な生活環境の確保を基本として審査し、当該事業計画及び計画の内容が本要綱並びに別表に掲げる基準に従って定められているものと認めるときは、当該開発事業の実施に同意するものとする。ただし、開発事業者が現行法令規定等により許認可を必要とするものについては、その結果が明らかになるまでは同意しないものとする。
- 2 町長は、開発区域面積が20ヘクタール以上の規模の開発事業について開発事業者から協議を受けた場合は、宮城県(以下「県」と)と協議を行うものとする。ただし、開発区域面積が20ヘクタール以下であっても、その地域の実情に応じ必要と認める場合も同様とする。

## 第8 町の計画に対する配慮

開発事業者は、事業実施にあたって開発区域及び周辺に町の計画がある場合は当該計画に添って進めるよう十分に配慮すること。

## 第9 利害関係者への説明

開発事業者は、事業計画の内容及び工事施行方法について説明会を開催し、周辺地域の利害関係者と協議するとともに報告書(様式第3号)を作成して申請書に添付しなければならない。

## 第10 開発区域周辺者等の同意及び被害者の補償

- 1 開発事業者は、開発区域周辺に影響を及ぼすおそれのあるものについては事前に関係権利者等の同意を受け、また開発事業によって被害、損失を与えたときは、その被害又は損失を受けた者に対して、すべての補償の責を負わなければならない。
- 2 開発事業者は、当該事業の施行に起因して道路等の公共施設に損傷を与えたときは、ただちに原状に復さなければならない。

## 第11 公共施設及び広域施設の整備

- 1 公共施設

開発事業者は、次の基準により、自己の費用負担により公共施設を整備するものとする。

- (1) 道路

- (イ) 宅地開発事業の実施にともない設置される道路は、道路構造令を厳守するものとし路面は全面舗装とする。また開発区域内の道路については、歩道(両側)及び交通安全施設を整備するとともに街路樹を植栽すること。ただし地形、その他の理由により町長がやむを得ないと認めた場合はこの限りでない。
  - (ロ) 別荘施設開発事業により設置される道路の設置は(イ)と同様とし、宅地・別荘の開発事業以外の開発事業については原則として取付道も同様とする。
  - (ハ) 道路の幅員は原則として6メートル以上とし、別に定める「開発区域の構成計画基準」により、町長と開発事業者が協議して定める。
  - (ニ) 開発区域内に計画道路(国及び地方公共団体の計画道路及び都市計画法第11条第1項第1号の規定による道路)が含まれている場合は、その道路用地を確保し整備すること。
  - (ホ) 開発区域内の主要道路は区域外の道路法に基づく主要道路に接続させること。
  - (ヘ) 開発事業にともなう道路は町道として認定される日または、町長が定める日まで開発事業者及びその承継人が自己の責任において維持管理するものとする。
  - (ト) 開発事業者は、町長と協議して、必要に応じ歩行者専用道路及び自転車専用道路を設置するものとする。
- (2) 農道・林道  
開発事業者は事業の施行にともない農道、林道の改修(新設、移設を含む)を町長が認めた場合は開発区域の内外にわたり整備するものとする。
- (3) 公園及び緑地
- (イ) 開発区域内には、環境の保全、災害の防止、非常時における避難及び居住者のレクリエーション等の用に供するため、公園、緑地、広場を有効に利用しうよう設置しなければならない。ただし、高圧線下などの危険な場所はさけて設置すること。
  - (ロ) 公園及び緑地の面積は、宅地開発事業にあつては、開発区域面積が3,000平方メートル以上の場合、3パーセント以上とし別に定める「開発区域の構成計画基準15」によるものとする。又、公園には外さく、車止、ベンチ、遊具等を設置し、植栽を行うこと。その他の施設は公園の立地条件、規模等に応じて設計し、担当部門と協議する。
  - (ハ) 開発区域内に保存すべき林地及び沼池等がある場合は、これらを利用して公園及び緑地を計画すること。ただし、沼、池等は公園等の面積に含まないものとする。
- (4) 河川・水路等
- (イ) 開発事業の施行にともない、河川、水路等の新設、移設、改修を必要とする場合は、利害関係者の同意又は承認を得て開発区域の内外にわたり整備しなければならない。又、関係機関及び利害関係者の許可又は同意なくして既設の河川、水路等を埋没してはならない。
  - (ロ) 山林、原野等の地域を開発事業によって灌漑用水源または飲料に供する水源の枯渇、汚染されるおそれのある場合は事前調査を行い報告書を提出するとともに生業経営に支障がないよう諸施設を整備しなければならない。
- (5) 給水施設
- (イ) 開発事業の施行に伴い、給水施設(上水道、簡易水道、その他の給水施設)が必要となる場合は、町長が定める計画及び基準により、町の設計監監督によって整備しなければならない。
  - (ロ) 町の条例に定める給水区域内において開発事業が行われる場合、町長の許可を受けて町の水道を利用することができる。この場合町長が別に定める基準によりその費用を負担しなければならない。
- (6) 排水施設
- (イ) 排水施設については、あらかじめ町長と協議しなければならない。計画、設計については、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、その他周辺の状態を勘案し、雨水、汚水の排水量を十分に考慮の上、有効適切に排水できるよう計画及び設計を行い、当該排水施設により、公共の排水施設(下水道、排水路等)または、河川、その他の公共用水域に自己の負担において接続しなければならない。

(ロ) 開発区域が下水道区域内のときは下水道に接続するものとする。その場合排除方式は分流式とする。また、下水道区域外で接続しようとする場合は、川崎町公共下水道の計画区域からの公共下水道利用に係る取扱要綱による。なお、下水道処理区域外での汚水処理は、合併浄化槽により処理するものとする。

(ハ) 処理水の放流先である河川、水路等の利用については、開発事業者の責任において、あらかじめ当該施設の管理者及び水利権者と協議すること。この場合、処理水の放流によって生ずる第三者との紛争は、自己の責任において解決しなければならない。

#### (7) 消防水利施設

開発区域内における消防水利施設は消防水利の基準「昭和39年消防庁告示第7号」により消火栓及び貯水槽等の施設を整備しなければならない。

### 2 公益施設

開発事業者は原則として次の基準により公益施設を整備し、その用地を確保しなければならない。

#### (1) 学校用地

(イ) 宅地開発事業については文部科学省で定める基準によって、町長が別に定める基準により必要な学校用地を確保し、無償で町に提供しなければならない。

(ロ) 位置、面積、形状等については町長と協議して定めるものとする。

#### (2) ごみ処理施設

(イ) 開発区域内における、ごみ処理施設は町長が認めた場合は別に定める基準により開発事業者の負担により設置するものとする。

(ロ) 開発区域の、ごみ収集施設は次の基準により、開発事業者の負担により整備しなければならない。

<基準> おおむね 20戸につき1箇所 敷地面積 4平方メートル

(ハ) ごみ収集施設には、町の指示により、洗浄施設等を整備するものとし、ごみ処理施設の位置、面積、構造、規模等については、町長と協議して定めるものとする。

#### (3) 幼稚園、保育所、児童館等の用地

(イ) 宅地開発事業については、次の基準により、幼稚園、保育所、児童館等の用地を確保し、町に無償で提供しなければならない。

① 幼稚園については文部省が定める基準で町長が別に定める面積以上であること。

と。

② 保育所及び児童館については、厚生省が定める基準で町長が別に定める面積以上であること。

(ロ) 位置、面積、形状については町長と協議して定めるものとする。

#### (4) 集会所

(イ) 宅地開発事業については、開発事業者の負担により整備し、用地を確保しなければならない。

(ロ) 位置、面積、構造及び規模については町長と協議して定めるものとする。

#### (5) 防犯施設及び交通安全施設

(イ) 防犯施設として、街路灯及び防犯灯(水銀灯40W)を必要な場所に開発事業者の負担により設置しなければならない。

(ロ) 交通標識その他の交通安全施設(防護柵、カーブミラー、センターライン等)を必要な場所に開発事業者の負担により設置しなければならない。

(ハ) 防犯施設及び交通安全施設の設備、位置、形状、構造等については、町長と協議して定めるものとする。

#### (6) その他の公益施設

(イ) 開発事業にともない町が設置するその他の公益施設(公民館分館、支所、出張所、診療所、消防分署、広場等)に必要な用地を確保し無償で町に提供しなければならない。この場合、位置、面積、形状等については、町長と協議して定めるものとする。

(ロ) 町以外のものが設置する公益施設(郵便局、警察官派出所、農協、銀行の出張所、駐車場、購買施設等)の用地は開発事業者の責任において確保しなければならない。また、位置、面積、形状等については、町長と協議して定めるものとする。

## 第12 公共施設及び公益施設の帰属または管理

- (1) 開発事業者は、この要綱により設置、整備された公共施設及び公益施設並びにそれぞれ確保された用地は、その性質上町に帰属できないものを除き原則として町に無償で帰属しその管理は町が行うものとする。
- (2) 町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、町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で町に帰属するものについては、町に管理が委譲するまでの間は、開発事業者及びその承継人が自己の責任において維持管理するものとする。

## 第13 住居表示の協力

開発区域面積の規模により、住居の表示又は町名字名の名称の変更が必要となるときは、開発事業者は、町長と協議し住居表示の事務に協力しなければならない。

## 第14 協定の締結

- 1 町長は、開発事業者との事前協議の結果、当該開発事業の実施について同意をしたときは文書により協定を締結するものとする。ただし、他法令の許可がない場合の協議は無効とする。
- 2 協定締結後工事着手した場合は、工事着手届(様式第4号)を提出しなければならない。

## 第15 協定の取り消し

町長は、事業者が工事に着手しないまま2年を経過したとき、及び5年を経過して工事が完了しないときはその協定を取り消すことができる。

## 第16 工事保証人

- ~~1 開発事業者は、第14の協定の締結後、当該事業を施行しようとするときは、工事着手前に当該事業に関する工事の完成を保証するもの(以下「工事保証人」という。)を工事保証人届(様式第5号)により届け出なければならない。~~
- ~~2 工事保証人は、第10に規定する損害の補償についてもその責を負うものとする。~~
- ~~3 工事保証人は、川崎町建設工事執行規則(平成8年規則第7号)第4条に定める資格要件を備えたものでなければならない。~~

## 第17 優先発注権

開発事業者は、事業等を施行しようとするときは、その設計委託及び工事請負の発注について川崎町に主たる事務所を有する設計業者及び建設業者に対し優先的な配慮を行うものとする。

## 第18 行政施設等の整備その他の協力

町長は、開発事業等にもない行政上の施設等の整備、その他に関し必要と認めるときは、事業者に対し次に掲げる施設等の整備その他に充てる経費として協力を求めることができる。

- (1) 町のごみ及びし尿処理施設並びに収集車両等の整備に関するもの。
- (2) 町の消防機能及び施設の整備に関するもの。
- (3) 町の負担に係る道路、河川、水路施設等の整備に関するもの。
- (4) 町の上下水道施設の整備に関するもの。
- (5) 町の学校、保育所施設等の整備に関するもの。
- (6) 町が負担する国民健康保険事業及び老人医療費に関するもの。

## 第19 費用の負担

開発事業者は次に掲げる費用を前納で負担しなければならない。

- (1) 汚水処理施設の維持管理費については、維持管理費の10年間分を別に定める基準により算定される額。
- (2) 水資源負担金については、別に定める基準により算定される額。
- (3) ごみ処理施設維持管理負担金については、別に定める基準により算定される額。

## 第20 権利義務の承継

- 1 この要綱により、協定を締結した者の相続人又は被承継人は協定締結者が有する当

該協定に基づく権利、義務を承継するものとする。

- 2 事業者となる地位の承継をしようとするときは、譲り受けようとする者及び譲り渡そうとする者は、それぞれ地位承継承認申請書(様式第6号)及び地位承継届(様式第7号)を町長に提出しなければならない。

## 第21 変更の承認

事業者は、変更の承認を受けた開発行為事業等の次に掲げる事項について、変更しようとするときは、事前に町長と協議したのち変更承認申請書(様式第8号)を町長に提出しなければならない。

- (1) 開発事業等の位置及び区域及び面積
- (2) 開発事業等を行う土地又は建築物の利用目的
- (3) 施工区域内に計画された建築物の、その他施設の種類及び規模
- (4) 工事の設計及び規模
- (5) 工事及び完了の時期
- (6) 工事の設計者及び工事施工者の住所及び氏名
- (7) その他町長が必要と認めるもの

## 第22 開発行為の廃止

- 1 開発事業者は、第6の協議の申出をした開発行為を廃止する場合には、すみやかに開発行為廃止届(様式第9号)により、町長に届出なければならない。
- 2 町長は、前項に規定する届出があった場合において、現地調査後、必要があると認めるときは、その届出に係る事項について必要な防災・安全措置を講ずべきことを指導するものとする。

## 第23 開発事業者等変更の届出

開発事業者は、第14の通知を受けた後、開発事業者又は工事施行者に変更があったときは、すみやかに開発事業者等変更届(様式第10号)により町長に届出なければならない。

## 第24 報告・指導及び調査

町長は、この要綱に基づく指導を適正に行うため、必要があると認める場合には、開発事業者又は工事施行者に対し報告を求め、もしくは必要な指導を行い、又は必要な調査を実施するものとする。

## 第25 規制措置

町長は、県外から搬入される産業廃棄物の処理施設の新設に係る開発行為については、自粛勧告等の規制を講ずるものとする。

## 第26 要綱に従わない者・協力しない者への措置

町長は、開発事業の承認を受けず、または、この要綱に規定する内容に違反し、もしくは、協議、協定を遵守しない開発事業者に対しては、必要に応じ次に掲げる措置をとるものとする。

- (1) 町が管理する道路内における占用及び車両通行の許認可の保留。
- (2) 町が管理する河川、水路等に関連する排水施設の設置拒否、保留又は制限。
- (3) 町営水道の供給依頼に対する拒否又は保留。
- (4) 他の管理者に対し、道路河川等の許認可についてのしん酌を要請する。
- (5) 開発事業に関連する法令の規定による許認可に対するしん酌の要請並びに開発事業に関連する公共事業のしん酌及び関連機関への協力停止等の要請。
- (6) その他必要な措置。

## 第27 その他の協議

この要綱によりがたいもの、又は定めのないものについては、その都度町長と協議して定めるものとする。

### 附 則

- 1 この要綱の施行前に改正前の川崎町開発指導要綱の規定により、事前指導で同意を受け本申請の申請手続が完了していないものについては、この要綱を適用する。
- 2 この要綱の施行前に川崎町開発指導要綱の規定により承認がなされたもののうち、施行日から5年を経過し、なお事業完了とならないものについては、改めてこの要綱により申請し承認を受けなければならない。
- 3 川崎町開発指導要綱(平成5年4月1日川崎町告示第13号)は廃止する。

## 別表 同意の基準

- 1 土地利用計画が定められているときは、開発事業に係る土地の用途が当該計画の利用区分に適合していること。
- 2 都市計画法第8条第1項第1号の用途地域の定めのあるときは、予定建築物の用途がこれ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。)が次ぎに掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模であり、かつ、これらが適当に配置されていること。
  - (1) 開発区域の規模、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 開発区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。ただし、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、設計及び施工が次に掲げる事項に適合していること。
  - (1) 道路の構造は、道路構造令(昭和45年政令第320号)及び宮城県道路の取付工事に關する基準に適合すること、又路面は全面舗装しなければならない。
  - (2) 幅員6メートル以上の道路は両側に1.5メートルの歩道を、12メートル以上の道路は両側に2.5メートル以上の歩道を縁石又は柵等の工作物により車道と分離すること。
  - (3) 道路の縦断勾配は6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きは小区間に限り10パーセント以下とすることができる。
  - (4) 道路は袋状でないこと、ただしやむを得ず設ける場合は転回広場を設けること。
- 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の地域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、当該排水にかかる河川その他の公共用水域の管理者、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その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。
  - (3) 道路には雨水等を有効に排水するため必要な側溝、暗渠、その他の施設が設けられていること。
  - (4) 開発区域内の排水施設は開発区域内の下水を有効かつ適切に排水できるように下水道排水路、その他の排水施設又は河川、その他の公共の水域に接続していること。
  - (5) 暗渠構造の部分の内径又は内法幅は25センチメートル以上であること。
  - (6) 暗渠構造の部分の次の箇所には柵又はマンホールが設けられていること。
    - (イ) 公共の用に供する管渠の始まる箇所。
    - (ロ) 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所。
    - (ハ) 雨水を排水するための柵の底には深さが15センチメートル以上の泥溜が設けられていること。
- 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、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。

なお、開発事業者が新しく水道事業を經營しようとする場合は、将来早い期間内に川崎町に移管するよう協定書等を締結すること。
- 7 電気、ガスの供給区域が、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完了していること。
- 8 公害防止に万全を期するため次の条件を充たすこと。
  - (1) 環境基本法第8条第1項を遵守すること。
  - (2) 環境基本法第16条並びに環境基本条例第9条の規定により策定する環境基本計画

- 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視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、開発区域内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とが図られるように、公共施設及び予定建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、崖崩れ、出水又は土砂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、擁壁土砂止めの設置等安全上必要な措置が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その周辺の地域の状況に等により県と協議のうえ支障がないと認められたときはこの限りではない。
    - (1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)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(昭和44年法律第57号)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(昭和33年法律第30号)第1項の地すべり防止区域。
    - (4) 砂防法(明治30年法律第29号)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) 鳥獣保護及び狩猟ニ関スル法律(大正7年法律第32号)第8条の8第3項の特別鳥獣保護区域。
    - (7) 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) 文化財保護法及び宮城県文化財保護条例(昭和50年宮城県条例第49号)に基づく文化財等の指定区域。
    - (10) 森林法第25条の保安林又は同法第41条第1項もしくは第3項の保安施設地区。
    - (11) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条2項第1号の農用地区域。
  - 15 開発地域が普通林地域にかかる場合は、災害の防止又は水資源の涵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 開発区域内の土地もしくは開発事業に関する工事をしようとする土地またはこれらの土地にある工作物について、開発事業の施行また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 開発事業に関係の有る公共施設の管理者の同意を得、かつ、新に設置される公共施設を管理することとなる者との協議を完了していること。
  - 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。
  - 21 地盤、崖等の安全措置
    - (1) 開発区域内に災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜崩壊危険区域は含まないものとする。
    - (2) 開発区域内の地盤が軟弱である場合には地盤の沈下、隆起が生じないように土の置換え、水抜き等の措置があること。
    - (3) 開発行為によって、崖が生じる場合は、崖の上端に続く地盤面は、その崖の反対方向に雨水、地表水が流れるような勾配となっていること。
    - (4) 切土をしたあとの地盤にすべりやすい土質層があるときは、杭打、土の置換え等の措置があること。
    - (5) 盛土をする場合には、ゆるみ、沈下、崩壊を防ぐための締め固めなどの措置があること。
    - (6) 著しく傾斜している土地においては盛土をするときは、段切りなどの措置を講じて

あること。

- (7) 切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルを越える崖、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルを越える崖又は切土と盛を同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルを越える崖面は擁壁で覆われていること、ただし軟岩、硬岩の場合は芝張り、モルタル吹き付け等の措置で足りる。
- (8) 擁壁とは、鉄筋コンクリート造り又は石造であること。
- (9) 石造の擁壁は裏込のコンクリートを用い石と石とが十分に結合されていること。

## 開発区域の構成計画基準

- 1 土地利用計画  
開発区域にはその開発区域の規模、状況に応じ住宅用地その他の道路、広場、緑地、交通安全施設用地、公益施設用地等を適正に配置するものとする。
- 2 住宅構成  
開発区域の構成は、開発区域の規模の実情に応じて地域全体を考慮し機能的に計画するものとする。
- 3 街区構成  
街区構成は居住者の動向、埋設物に対する便宜、通風、採光等を予定建築物に応じて考慮し最適な構成とするとともに全体として画一的な単調となり過ぎないように留意すること。
- 4 画地  
(1) 画地の形状はほぼ正方形に近い長方形とし戸建住宅の1区画面積は200平方メートル～300平方メートルを標準とする。  
(2) 画地は道路に2メートル以上接し、かつ、その道路の計画中心線よりも高くすること。
- 5 造成計画  
(1) 盛土、埋戻し材料として利用する、土、及び構造物の基盤、切取の斜面を構成する地盤としての土の工学的性質を把握するため必要と思われる土質調査、及び土質試験を実施すること。  
(2) 土質調査のため、ボーリング調査を行う地点は250メートル～300メートル間隔に1箇所を標準とする。  
(3) この他に工作物の建設予定地及び長大法面の部分についても調査を行うものとする。
- 6 整地工事  
(1) 造成計画にあたっては、できる限り開発区域内及び、その周辺で土量のバランスがとれるように計画し運搬距離及び運搬土量が最小となるように努めること。  
(2) 開発区域の傾斜はできる限り南向き斜面とし、街区の造成勾配については12パーセント以下とする。ここで街区の造成勾配とは街区内の最高点と最低との間の勾配をいう。  
(3) 崖又は法面の上端につづく地盤面は原則として、崖、又は法面の反対方向に雨水その他の地表水が流れる勾配をつけること。  
(4) 盛土をする場合、地盤のゆるみ、沈下、崩壊を防ぐため土の締め固めを行うとともに、余盛等の適当な措置をとること。この場合、土の締め固めにあたっては、巻出し厚を最大30センチメートルとする。又、余盛厚は土質に応じ盛土高さの最大1割まで見込むものとする。  
(5) 地盤が軟弱である場合には、土の置き換え、水抜きその他の措置をとること、これについては宅地造成に用いられる工法を、工期、経済性、土質等を考慮して最も適当と思われる工法を選ぶものとするとする。
- 7 防災工事  
(1) 防災調整池の工事、底湿地における暗渠排水等の工事及び本格的な整地工事は集中豪雨、台風期を避け、できる限り渇水期に工事を行うこと。  
(2) 整地工事中は、湧水箇所及び法面に盲暗渠、仮設排水渠を設置するとともに、要所に泥溜を設け土砂を流下させないように努めること。  
(3) 宅地造成により、整地した平坦地には、その外周に小規模な土堤を設けて、降雨は一時貯留し、下流への直接の流出を軽減させるものとする。  
(4) 放流先河川の流下能力を考慮し、必要な場合には防災調整を計画すること。
- 8 法面保護  
(1) 雨水等による、法面の侵食及び表層崩壊を防ぐため、法面はブロック積、芝張り、モルタルの吹き付け等の法面保護工を施すこと。  
(2) 法面保護の工法については、県の設計標準により計画し、土質、気候、自然環境及び景観、経済性を考慮して最も適当と思われる工法を選ぶものとする。この場合、工法の選択については、時期、日当たり等に注意すること。  
(注)全面植生工～植生袋工、植生穴工、植生ポット工

9 擁 壁

ブロック積等については、県の設計標準によるものとし、コンクリート擁壁工等については安定計算に基づき安全な構造とし、環境や景観に配慮した材料の選定を行うこと。

10 道路計画

- (1) 開発区域内では、発生交通量、居住者の動線等を考慮し、開発区域の面積に応じて次に掲げる道路のうち必要なものを適切に配置するものとする。又、これらの道路の配置にあたっては居住者の安全について配慮するとともに居住環境を害することのないよう十分に検討を加えなければならない。
  - (イ) 住区幹線街路  
開発区域の骨格となるもので近隣住区を形成する街路及び住区内の主要道路
  - (ロ) 区画幹線街路  
近隣住区内の交通の用に供し、幹線街路相互間に連絡する街路。
  - (ハ) 区画街路  
開発区域の区画を形成させ画地の交通の用に供する街路。
  - (ニ) 歩行者占用道、緑道、自転車専用道  
専ら歩行者、自転車の通行の用に供する道路、ただし予定建築物の敷地が接する必要のある道路には含まれない。
- (2) 幹線道路の配置については、開発区域内の各敷地が住区幹線街路から250メートル以内に含まれるよう計画されていること。
- (3) 通過交通が主となる都市幹線街路が、やむをえず区域内を通る場合には、開発区域内の道路とできるだけ立体交差させるものとする。
- (4) 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9メートル(主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発区域にあっては6.5メートル)以上の道路に接続していること。ただし、周辺の状況等によりやむを得ないと認めた場合には建築基準法第42条第1項に規定する道路に接続させるものとする。

11 道路の形態

- (1) 道路は、袋路状としないこと。ただし自動車の転回が可能な空地広場又は避難道路等が道路の終端または当該道路の区間35メートル以内ごとに設けられている場合は差し支えないものとする。
- (2) 道路は階段状でないこと。ただし、専ら歩行者の用に供する道路で、歩行者の安全上支障がなく、かつ消防活動の機能を低下させない位置に設置するものであれば階段状とすることができる。
- (3) 駅前、その他の広場に接続する場合を除き道路を同一平面で5以上交差させないこと。

12 道路構造

- (1) 道路構造については、道路構造令を基本とし開発区域内に設置する道路の幅員は開発区域の規模、道路の種類に応じて次に掲げる値を標準とする。ただし、その道路の利用者が当該道路に接する敷地の居住者等に限られるような場合には、その幅員を6メートル未満4メートル以上とすることができる。
- (2) 側溝に蓋がない場合、又は電柱、道路標識等の工作物を道路内に設置する場合は当該工作物の設置されている部分及びその外側の部分は有効幅員に含まないものとする。

区 分	幅 員
住 区 幹 線	16メートル以上
区 画 幹 線	9メートル～12メートル以上
区 画 街 路	6メートル以上
宅地開発事業以外の開発事業	6メートル～9メートル

- (3) 開発区域内の道路は、アスファルト、又はこれと同等以上の強度、耐久力を有する舗装を施すこと。なお、舗装厚その他については、日本道路協会のアスファルト舗装要綱及びセメントコンクリート舗装要綱によること。
- (4) 道路には路面排水を有効に行うため1.5パーセント～2.0パーセントの横断勾配をつけること。
- (5) 道路の縦断勾配は、道路種別に応じ次に掲げる値とする。ただし、地形等によりや

むをえないと認められ、かつ交通安全上支障がない場合には、小区間に限り(35メートル)10パーセントまで緩和することができる。なお、この緩和部分は住区幹線については、できる限り避けるものとする。又、交差点及び屈曲部は平坦とすることを原則とする。

区 分	縦 断 勾 配
住 区 幹 線	6 % 以下
区 画 幹 線	7 % 以下
区 画 街 路	9 % 以下

- (6) 開発区域内の道路が同一平面で交差、接続、あるいは屈曲する部分は、適当な長さで街角が切り取られていなければならない。この場合、街角のせん除長は「宮城県開発許可制度」の値とする。

### 13 道路の構造物

- (1) 道路には、雨水等を有効に排出するため、側溝、管渠その他の適当な施設が設けられていること。
- (2) 道路が崖又は法面の上にある場合、池、河川、水路等に隣接している場合あるい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施設を設置しなければならない。この場合防護施設の設置については日本道路協会の防護柵設置要綱によるものとする。

### 14 歩道歩行者専用道路

- (1) 開発区域内の幅員9メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。なお構造幅員については次に掲げる標準によること。

道 路 幅 員	歩 道 幅 員
9メートル以上	2.0～3.0メートル以上
12メートル以上	2.0～3.5メートル以上
14メートル以上で歩道に路上施設を設ける場合	3.5メートル以上
12メートル以上で歩道に並木を設ける場合	3.5メートル以上

- (2) 開発区域においては、共同施設等に対する歩行者の動線、非常時における避難路としての利用等を考慮し必要に応じて歩行者専用道路を設置するものとする。
- (3) 歩行者専用道路の幅員は、その利用者数、利用方法等を勘案して決めるものとするが原則として3.0メートル以上とする。
- (4) 幅員が3.0メートル以上の歩道には可能な限り植栽すること。また植栽の間隔は6～10メートルとする。

### 15 公園・緑地等

- (1) 開発区域内の公園計画は、次表に掲げる各公園で構成するものとし、開発区域面積及び周辺の状況を勘案して、必要な公園、緑地、広場を設置する。
- (2) 公園及び緑地又は広場の用地確保の基準(要綱第11-1-(3)～(ロ)の開発区域面積の3パーセント以上とは、公園及び緑地又は広場の確保面積の合算したものをいう。
- (イ) 開発区域の面積による区分と規模

開発区域の面積	公園等の面積規模	
0.3 <sup>ヘクタール</sup> ～5 <sup>ヘクタール</sup>	0.3 <sup>ヘクタール</sup> ～1 <sup>ヘクタール</sup> 未満	開発面積の3%以上 公園の面積は1箇所90㎡～150㎡以上
	1 <sup>ヘクタール</sup> ～5 <sup>ヘクタール</sup> 未満	開発面積の3%以上 公園の面積は1箇所150㎡以上
5 <sup>ヘクタール</sup> ～20 <sup>ヘクタール</sup>	開発面積の3%以上、公園の面積は1箇所300㎡以上で(そのうち1,000㎡以上の規模ものが1箇所以上)	
20 <sup>ヘクタール</sup> 以上	開発区域面積の3%以上、公園の面積は1箇所300㎡以上でそのうち(1,000㎡以上の規模ものが2箇所以上)	

(ロ) 公園の区分

区 分	面 積	誘 致 距 離	摘 要
幼児公園	500㎡以上	100m	幼児を対象とした公園で、戸建住宅等では50戸程度に1箇所、中層アパートでは100～150戸程度に1箇所
街区公園	2,500㎡程度	250m	小学校の児童を対象とした公園で500戸程度に1箇所
近隣公園	2ヘクタール程度	500m	居住者全体を対象とするもので200戸程度すなわち1住区1箇所、住区のほぼ中央に設ける。
地区公園	5ヘクタール以上	1,000m	近隣公園よりも広範囲の住民を対象とした都市的規模の公園で、開発区域が4住区以上の場合に考慮する。

- (3) 幼児公園、児童公園、近隣公園、地区公園は、それぞれの機能目的に応じて有効に利用できるよう配置し、緩やかな地形に配置しなければならない。
- (4) 幼児公園及び児童公園は、住区幹線以上の幹線街路に面していないこと。又誘致距離感の利用者の動線が、交通頻繁な幹線道路、その他の地物、地形等により分断されてはならない。
- (5) 近隣公園は、区域内の幹線街路に面していること。
- (6) 地区公園は、地区全体の利用を考え、おおむね地区の中心に設けること。
- (7) 公園には、その公園の用途に応じた適当な公園施設を設置しなければならない。なお、公園施設の標準的なものは次表のとおりとする。

区 分	施 設
幼 児 公 園	砂場、ブランコ、スベリ台、ベンチ
街 区 公 園	砂場、ブランコ、スベリ台、ベンチ、鉄棒ラダー、シーソー、ジャングルジム、登はん木、石の山、プレイキャッスル、トンネル、ベンチ、ステージ、便所
近 隣 公 園	児童公園、運動施設、少年野球場、テニスコート、バレーコート、休憩施設、樹林地、花壇、築山、ガーデン、集会施設、野外ステージ、芝生広場
地 区 公 園	近隣公園、総合運動場、樹木を中心とした自然公園、子供動物園、植物園、図書館、ホール等の文化施設

- (8) 公園は、柵その他により、他の敷地から分離するものとする。
- (9) 面積が1,000平方メートル以上の公園では、2箇所以上の出入口を配置しなければならない。
- (10) 幼児公園、児童公園、近隣公園では、その公園内への車輛の乗り入れを妨げるよう計画すること。
- (11) 公園には、雨水等を有効に排水するための施設が設けられていること。

## 16 緑 地

- (1) 緑地は、自然地の保全、環境及び景観の改善、土地利用の異なる区域相互間の緩衝、災害の防止及び緊急時の避難場所等の目的のもとに安全、かつ快適な生活環境を確保するため、必要に応じて計画するものとする。
  - (イ) 自然緑地  
主として自然地の保全を図ることを目的とするものをいう。
  - (ロ) 修景緑地  
主として景観を改善することを目的とするものをいう。
  - (ハ) 緩衝緑地  
主として土地利用の異なる相互間の緩衝もしくは公災害の防止を図ることを目的とするものをいう。
  - (ニ) 避難緑地  
主として災害時の緊急避難の用に供する目的とするものをいう。
  - (ホ) 遊戯緑地  
主としてレクリエーションの用に供することを目的とするものをいう。

17 広 場

- (1) 開発区域内には集会、行事等住民相互の交流に供する目的で、また大規模な開発区域では、それに加えて都市美、自然美の調和増進を考慮して必要に応じて広場を計画すること。

18 給水施設

(1) 給水計画

宅地開発事業の開発区域に対する給水計画は、町の給水区域内にあっては原則として町の水道施設から給水を受けるようにし、給水区域以外については開発事業者が給水施設を設置すること。

(2) 給水計画及び給水施設計画

- (イ) 給水計画の策定については、水道法の規定に基づいて計画するものとし計画にあたっては次の事項について調査検査等を行いその結果により計画すること。

(i) 水源の種別と取水方法の決定

河川表流水、地表水、伏流水、地下水等

計画給水区域、計画給水人口、計画給水量等

- (ii) 水源取水位置における水質の検査基準にあうかどうか、又計画給水量の有無の確認、特に地下水利用の場合は、取水可能年数の推計を行うこと及び試験ボーリングによる湧水量の把握と掘削箇所数等による周辺の影響の有無等の確認

- (ロ) 給水設計計画は別表設置基準により適切に計画を策定すること。

- (ハ) 計画給水量は1人1日最大給水量4000 l/人・日を基準として計画すること。

- (ニ) 管の埋設深度は道路管理者との協議又は協定によるものとし、協定等がない場合は次に掲げる値を標準とする。

管 径	埋 設 の 深 さ
350mm以下	90cm以上
400～900mm	120cm以上
1,000mm以上	150cm以上

摘要：管の埋設による埋め戻し箇所について必要がある場合は、管保護のためサンドクッション工法を行うものとする。

- (3) 開発事業者からの事前協議があった場合は、給水計画等について、県(水道担当者)と協議しなければならない。

19 排水計画

- (1) 開発区域には、当該開発区域の規模、地形、予定建築物の用途及び降水量から想定される雨水及び汚水を有効に排出しうる施設が計画されていること。

- (2) 開発区域面の排水路その他の排水施設は、区域内の排水を有効かつ適切に排水できるよう河川、その他の公共用水域に接続していること。この場合、放流先の排水能力を考慮し区域内において一時雨水を貯留する遊水池施設等を設けるものとする。なお遊水池を設置する場合は放流先の水路の管理者と別途協議すること。

- (3) 下水の排除方式は原則として分流式によるものとする。

- (4) 計画雨水量の算定方式は合理式を標準とする。

- (5) 1人当たりの計画汚水量は次表の値を標準とする。開発区域内に公共下水道の計画がある場合はそれによることとする。又、大規模住宅団地の開発については別途県と協議するものとし、工場等の住宅以外の用途の建築物については、それぞれの用途に応じた排出量を算出すること。

計画排水人口	5万人未満
1人1日最大給水量	400
1人1日平均汚水量	330
1人1日最大汚水量	440
時間最大汚水量(換算)	660

(町の認可計画より)

開発区域を給水区域とする水道事業者(簡易水道事業者を含む。)の定める給水計画による1人1日最大給水量である。ただし、440 l/人・日を下回ることはできない。

- (6) 管渠流量の計算には、マンシング式あるいはガンギレークッター式を用いるものとする。

- (7) 管渠の流速は、下流にいくにしたがい暫時増加させ、汚水管では計画下水量に対して流速を最小0.6m/sec・最大3.0m/sec・雨水管では計画下水量に対して最小0.8m/sec・最大3.0m/secとする。
- (8) 管渠の勾配は管径に応じて下表の値を標準とし、かつ下流にいくにしたがい次第に勾配を緩くすること。なお、地表の勾配が急で管渠の勾配が大きくなる場合には、適当な間隔で段差を設けて勾配を緩くするものとする。
- (9) 排水施設のうち暗渠である部分の最小内径又は最小内のりは、汚水管渠で150mm、雨水管渠で250mmとする。
- (10) 管渠等の排水施設は、道路その他の公共用地など維持管理上支障ない場所に設置されていること。やむを得ず宅地部分に設置する場合には、維持管理の最も容易な場所としなければならない。
- (11) 管渠の最小土かぶり厚を1.2メートルを標準とする。
- (12) 暗渠部分の次に示す箇所には、柵、又はマンホールを設けなければならない。
  - (イ) 公共の用に供する管渠の始まる箇所。
  - (ロ) 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所とする。
  - (ハ) マンホールの管渠径別最大間隔は下表のとおりとする。

管渠径 (mm)	300以下	600以下	1,000以下	1,500以下	1,650以下
最大間隔(m)	80	100	150	150	200

- (13) 柵、又はマンホール底には、専ら雨水を排除する柵にあつては15センチメートル以上の深さの泥溜が、その他の汚水柵、又はマンホールでは、その接続する管渠の内径又は内のり幅に応じ相当幅のインバートが設けられていること。
- 20 汚水処理施設
- (1) 開発区域内の汚水を処理する終末処理施設を設ける場合は、浄化槽法(昭和58年法律第43号)第4条に定める基準に従い設計されていること。
  - (2) 処理水の放流については、その水質が下水道法施行令に定める放流水の水質汚濁防止法等関係法令の規定に適合していること。(設置基準は別表参照のこと。)
- 21 電気施設
- (1) 開発区域に電気を供給するため、当該開発区域内に変電、送電及び配電等の電気設備を設備する場合には、予定建築物等に支障がなく、かつ道路の通行上支障のない位置に設けること。
  - (2) 開発区域内の道路、公園、広場等には適当な間隔又は密度で街路灯その他の照明施設を設けるものとする。
  - (3) 街路灯については、交通上支障のない位置に設置するとともに、住区幹線街路以上の道路では原則として地中ケーブル配線とすること。又その構造その他については日本道路協会の定める道路照明設置基準によるものとする。
  - (4) 開発区域内をやむを得ず特別高圧架空電線路が通過する場合には、その電線下の土地はできる限り緑地帯、駐車場等の空地として利用すること。
- 22 ごみ処理施設
- (1) 開発区域内には、当該開発区域から生ずるごみを処理するため必要に応じて、ごみ処理施設を設けるものとする。この場合、その設置場所については、その臭気、煤煙等の影響が住宅地に及ばない位置としなければならない。(設置基準は別表参照のこと。)