

那珂市開発行為等に関する指導要綱

平成29年3月31日

告示第29号

目次

第1章 総則（第1条－第6条）

第2章 開発行為等の事前協議（第7条－第12条）

第3章 環境保全及び災害防止（第13条－第19条）

第4章 工事完了及び帰属（第20条－第24条）

第5章 補則（第25条・第26条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この要綱は、本市における開発行為等について、関係法令に定めのあるもののほか、必要な事項を定めることにより、無秩序な開発を防止するとともに公共施設及び公益施設（以下「公共公益施設」という。）の整備を促進し、良好な生活環境の保全及び健全な都市環境の形成に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この要綱において次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

（1）開発行為 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）

第4条第12項に規定する開発行為をいう。

（2）開発区域 開発行為等を行う土地の区域をいう。

（3）事業者 開発行為等を施行する者をいう。

（4）公共施設 法第4条第14項に規定する公共施設をいう。

（5）公益施設 上水道、教育施設、福祉施設、集会所、ごみ集積所その他居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設をいう。

（6）帰属 公共施設及び公共施設の用に供する土地の帰属並びに公益施設及び公益施設の用に供する土地の寄附をいう。

（適用対象）

第3条 この要綱は、次に掲げる開発行為等に適用する。

（1）法第29条の規定による許可を受けて行うもの

（2）前号に掲げるもののほか、市長がこの要綱による指導を必要と認めるもの
（例規等の遵守）

第4条 事業者は、この要綱に定めるもののほか、次に掲げる例規等を遵守しなければならない。

（1）那珂市都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例（平成23年那珂市条例第3号）

（2）那珂市都市計画法の規定による開発行為の許可等に関する施行細則（平成

23年那珂市規則第9号。以下「市施行細則」という。)

(3) 茨城県が定める開発行為の技術基準(昭和50年5月1日施行)

(4) 茨城県が定める茨城県開発審査会付議基準(昭和62年4月1日施行)。ただし、知事を市長と読み替えて市長が指定する指定既存集落、指定路線、指定除外路線及び既設団地については、別表のとおりとする。

(5) 前各号に定めるもののほか、茨城県が定める開発行為等に係る審査、取扱い及び技術に関する基準等

(開発行為等の原則)

第5条 開発行為等は、関係法令に適合するとともに、本市が定める土地利用に関する計画又は公共公益施設に関する計画等に整合したものでなければならない。

2 開発行為等は、開発区域及びその周辺地域の地形、地質、交通、過去の災害等の状況を調査し、がけ崩れ、土砂の流失、出水、地盤沈下その他開発行為等に起因する災害が生じないように計画したものでなければならない。

3 開発行為等は、開発区域の周辺地域における自然環境及び居住環境に配慮するとともに、公共公益施設の整備状況に留意したものでなければならない。

(公共公益施設の整備の原則)

第6条 事業者は、開発行為等の規模、予定建築物の用途、開発区域の周辺の状況等に応じ、公共公益施設を有効かつ適切に計画しなければならない。

2 開発行為等により必要となる公共公益施設の整備及びその用に供する土地の確保は、原則として事業者の負担とするものとする。

第2章 開発行為等の事前協議

(事前協議)

第7条 事業者は、次に掲げる開発行為等については、関係法令に基づく手続を行う前に、開発行為等に関する事前協議申請書(様式第1号)を市長に提出し、本市の土地利用計画等との整合性並びに公共公益施設の計画及びその設計、管理、帰属等について協議をしなければならない。

(1) 法第29条の規定による許可を受けて行う開発行為であって、開発区域の面積が1,000平方メートル以上のもの

(2) その他市長が必要と認めるもの

2 市長は、前項の規定により提出された申請について、審査した結果を申請者に通知するものとする。

(開発行為事前審査会)

第8条 市長は、開発行為等に適切な指導を行うため、必要に応じて関係課等による開発行為事前審査会を開くものとする。

2 開発行為事前審査会に関し必要な事項は、別に定める。

(協定の締結)

第9条 市長は、第7条第1項の規定による協議(以下「事前協議」という。)が整った場合には、法第32条第1項の規定による同意に係る書面(市施行細則第5条に規定する公共施設の管理者の同意書をいう。以下同じ。)を関係各課等において交付するとともに、事業者と協議事項、公共公益施設の管理及び帰属等に関する

る事項等について、協定書を取り交わすものとする。

2 事業者は、法第30条に規定する開発許可申請書を提出するときには、前項の規定による協定書の写しを添付しなければならない。

(計画変更の手続)

第10条 事業者は、第9条第1項の規定による同意に係る書面の交付を受け、協定書を取り交わした後に、次に掲げる事項に変更が生じた場合は、法に基づく開発行為の許可申請又は変更許可申請若しくは変更の届出の前に、改めて事前協議を行わなければならない。ただし、市長が軽微と認める変更についてはこの限りでない。

(1) 市が現に管理し、又は新たに管理することとなる公共公益施設

(2) その他市長が必要と認める事項

(計画取りやめの手続)

第11条 事業者は、事前協議中に当該開発行為等の計画を取りやめるときは、開発行為等事前協議取下届出書(様式第2号)を、市長に提出するものとする。

2 事業者は、第9条第1項の規定による同意に係る書面の交付を受け、協定書を取り交わした後に、当該開発行為等の計画を取りやめるときは、開発計画取りやめ届出書(様式第3号)を市長に提出するものとする。ただし、都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第32条の規定による開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出した場合は、この限りでない。

(有効期間)

第12条 第9条第1項の規定による同意に係る書面及び協定書は、交付した日又は取り交わした日から起算して1年以内に法第30条に規定する許可申請の手続がされない場合には、その効力を失うものとする。ただし、市長が特別の理由があると認める場合は、この限りでない。

第3章 環境保全及び災害防止

(環境の保全)

第13条 事業者は、開発行為等の施行に当たっては、地形、日照、通風、植生、景観、電波障害、交通、排水等に十分配慮し、開発区域内及びその周辺地域の環境の保全に努めなければならない。

(敷地分割の規制)

第14条 事業者は、宅地分譲に係る開発行為等の場合は、敷地の区画が過小とならないよう配慮するとともに、法第36条第3項の規定による工事の完了の公告の日以後に、一宅地の面積が165平方メートル未満となるような区画の細分化をしてはならない。ただし、市長がやむを得ない理由があると認める場合は、この限りでない。

(文化財等の保護)

第15条 事業者は、那珂市教育委員会の指示に基づき、開発区域における文化財の保護に必要な措置を講じなければならない。

2 事業者は、開発行為等に係る工事の施工に伴い埋蔵文化財を発見したときは、

直ちに工事を中断し、現状を保存するとともに、那珂市教育委員会の指示に従い、埋蔵文化財を保護するために必要な措置を講じなければならない。

(公害の防止)

第16条 事業者は、開発区域内及びその周辺地域における振動、騒音、悪臭、日照、大気汚染、水質汚濁、地盤沈下等の公害発生源の排除に努めるとともに、公害防止について適切な措置を講じなければならない。

(防災の対策)

第17条 事業者は、開発区域内及びその周辺地域において、必要な防災施設を設けるとともに、隣接地等に災害又は交通障害を及ぼさないよう適切な措置を講じなければならない。

2 事業者は、開発行為等に係る工事の施工によって事故を起こし、又は起こすおそれがある場合は、当該工事の施工を一時中断し、その原因の除去、解決等に努めなければならない。

3 事業者は、開発行為等に起因する災害が発生したときは、直ちに適切な措置を講じるとともに、市長に報告しなければならない。

(近隣住民への配慮)

第18条 事業者は、開発区域に隣接する土地及び建築物の所有者等にあらかじめ開発計画を説明し、後日紛争が生じないように配慮しなければならない。

2 事業者は、事前協議が必要となる開発行為等においては、当該区域の自治会の長にあらかじめ開発計画を説明するとともに、当該開発行為等により影響を受けるおそれのある近隣住民から要求があるときは、説明会等の方法で、事業計画について説明しなければならない。

3 事業者は、近隣住民と紛争が生じたときは、誠意をもって話し合い、当該紛争の解決に努めなければならない。

(事業者責務)

第19条 事業者は、開発行為等の施行中又は完了後において、事業者の責に帰すべき理由による災害、事故等が発生したときは、その責務において解決しなければならない。

第4章 工事完了及び帰属

(公共公益施設の検査)

第20条 事業者は、第9条第1項の規定による協定書により市が管理することとなる公共公益施設の工事の状況について、その状況を市長に報告し、完了検査及び必要に応じて中間検査を受けなければならない。

2 事業者は、前項の規定による完了検査を受けるときは、公共公益施設工事検査依頼書(様式第4号)を市長に提出するものとする。ただし、完了検査について法第36条第1項の規定による開発許可の工事完了届を提出した場合は、この限りでない。

3 市長は、第1項の規定による完了検査の結果、その施工が事前協議の内容に適合していると認めるときは、公共公益施設検査済通知書(様式第5号)により、事業者に通知するものとする。ただし、法第36条第2項の規定により検査済証

が交付されるときは、この限りでない。

(公共公益施設の帰属)

第21条 開発行為等により設置された公共公益施設及びその用に供する土地は、法第36条第3項の公告の日の翌日又は前条第3項による公共公益施設検査済通知書の交付の日の翌日において、無償で市に帰属するものとする。ただし、法律に別段の定めのあるもの又は第9条第1項の規定による協定書において別に定められたものについては、この限りでない。

(帰属図書の提出)

第22条 事業者は、法第36条第1項の規定による開発行為の工事完了届出書又は第20条第2項に規定する公共公益施設工事検査依頼書に併せて、公共公益施設帰属願(様式第6号)に、公共公益施設に係る管理引継ぎ及びその用に供する土地の帰属に必要な図書を添付の上、市長に提出しなければならない。

2 事業者は、市に帰属することとなる公共公益施設の用に供する土地の分筆登記を行い、かつ、抵当権、質権、貸借権その他所有権以外の権利が設定されているときは、その権利を抹消又は消滅させた上で、前項の図書を提出しなければならない。

3 事業者は、市に帰属することとなる公共公益施設の用に供する土地における隣接地との境界には、あらかじめ、市長が指定する境界杭を設置しなければならない。

(^{かし}瑕疵担保期間)

第23条 市に帰属した公共公益施設の^{かし}瑕疵担保期間は、重大な過失による場合を

除き、帰属がされた日から起算して2年間とし、その間に当該^{かし}瑕疵によって生ずる損害については、事業者がこれを補償しなければならない。ただし、市長と事業者が特段の定めをしたときは、この限りでない。

(市が管理を引き継がない公共公益施設の管理等)

第24条 第9条第1項の規定による協定書により、市が維持管理を引き継がないこととされた公共公益施設は、事業者等が責任を持って維持管理しなければならない。

2 事業者は、市に帰属されない公共公益施設及びその用に供する土地を買受者に移管しようとするときは、当該公共公益施設及びその用に供する土地に係る権利、その維持管理の義務、その他必要な事項を当該買受者に対して文書により明確に知らせなければならない。

第5章 補則

(報告、勧告等)

第25条 市長は、この要綱の施行に必要な限度において、事業者又は開発行為等の設計者若しくは工事施工者に対し、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告を行うことができる。

(補則)

第26条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成24年4月1日から施行する。

別表（第4条関係）

1 指定既存集落

集落名	集落の存する「大字」名
額田	額田南郷、額田東郷、額田北郷
静	静、下大賀

備考

1 集落の存する「大字」内に含まれ、3haの区域に24戸以上の建築物が存する地内を指定既存集落とする。

2 優良農地は、指定既存集落に含まれない。

2-1 指定路線（インターチェンジ周辺に係るもの）

インターチェンジ名	指定区域
常磐自動車道那珂	インターチェンジから1km以内の区域

備考

1 指定区域内のうち、前面道路幅員が9m以上の区域が該当する。

2 市街化区域及び優良農地は、指定路線区域に含まれない。

2-2 指定路線（四車線以上の道路に係るもの）

路線名	延長	始点	終点
都市計画道路3.3.70（菅谷・飯田線）	2.6km	後台駒潜交差点	市道6-15号（菅谷・市毛線）交差部

備考 市街化区域、優良農地及び高架部分は、指定路線区域に含まれない。

2-3 指定除外路線

路線名	延長	始点	終点
県道長沢水戸線	1.2km	県道下宿常陸鴻巣停車場線交差部	市道8-2365号交差部
市道6-03号及び7-03号	1.9km	市街化区域界	市道8-1728号交差部
主要地方道那珂湊那珂線及び市道7-07号	3.2km	国道118号交差部	市街化区域界
市道6-05号	1.7km	主要地方道那珂湊那珂線及び市道7-07号交差部	市道6-29号交差部

3-1 既設団地（市街化調整区域）

開発区域	事業主	団地名	用途	備考
那珂郡那珂町大字中台字 茶屋761番外 (水戸市青柳町字池上)	興民不動産	青柳宛	住宅団地	
那珂郡那珂町大字向山字 笠松1223番外75筆	那珂町長 笹 島栄次	笠松工業 団地	工業団地	22区画 面積 121,021.65 m ² 開発審査会 S56.1.12

3-2 既設団地（市街化調整区域）として取扱うもの

開発区域	事業主	団地名	用途	備考
那珂郡那珂町大字福田字 新屋1080番1	茨城県住宅供 給公社	福田団地	住宅団地	30区画 面積 約0.85ha

開発行為等に関する事前協議申請書

那珂市長 様

事業者 住所

氏名

⑩

電話番号

次の計画について、那珂市開発行為等に関する指導要綱第 7 条第 1 項の規定により事前協議を申請します。

開発区域の位置	那珂市	外	筆
開発区域の面積			m ²
予定建物の用途及び概要	用途	<input type="checkbox"/> 自己用	<input type="checkbox"/> 非自己用
	建築面積	m ² 、延床面積	m ² 、高さ m 階
都市計画区域区分	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域（法 3 4 条 号 ）		
用途地域等		容積率／建ぺい率	／ %
開発区域内の都市計画施設等	公共下水道	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	都市計画施設	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無（施設名	）
	その他の施設	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無（施設名	）
工事予定期間	着手	年 月 日～完了	年 月 日
工事施工者			
<p><添付書類> 委任状、設計説明書（市施行細則様式第 1 号）、新たに設置される公共施設の管理者等に関する書類（市施行細則様式第 2 号）、従前の公共施設の管理者等に関する書類（市施行細則様式第 3 号）、開発区域の土地明細表、土地登記事項証明書、公図の写し、位置図、案内図、現況図、実測図、土地利用計画図、造成計画平面図及び断面図、道路縦横断面図、排水流域図、流量計算書、排水計画平面図、排水計画縦断面図、給水計画平面図、その他帰属に係る公共公益施設の詳細平面図及び断面図、各種構造図、予定建築物平面図及び立面図、その他市長が必要と認める図書</p> <p>※提出部数 正本 1 部及び関係課等各 1 部</p>			
		受 付 印	

様式第2号（第11条関係）

開発行為等事前協議取下届出書

年 月 日

那珂市長 様

事業者(申請者) 住 所
氏 名
連絡先

㊞

年 月 日付け(受付第 号)開発行為等に関する事前協議申請書に係る開発行為等に関し、当該開発行為等の計画を取りやめ、事前協議を取り下げたいので、那珂市開発行為等に関する指導要綱第11条第1項の規定により、次のとおり届け出ます。

開発区域の位置	那珂市
開発区域の面積	m ²
取下げの理由	

様式第3号（第11条関係）

開発計画取りやめ届出書

年 月 日

那珂市長 様

事業者(申請者) 住 所
氏 名
連絡先

Ⓔ

年 月 日付けで那珂市開発行為等に関する指導要綱第9条第1項の規定による同意に係る書面の交付を受け、協定書を取り交わした開発行為等について、当該開発行為等の計画を取りやめたいので、那珂市開発行為等に関する指導要綱第11条第2項の規定により、次のとおり届け出ます。

開発区域の位置	那珂市
開発区域の面積	m ²
事前協議申請受付	年 月 日 受付第 号
取りやめの理由	

様式第4号（第20条関係）

公共公益施設工事検査依頼書

年 月 日

那珂市長 様
（ 扱い）

届出者 住 所
氏 名
連絡先

㊞

次の開発区域に係る開発行為（ 年 月 日付け許可番号第 号）
等に関し、那珂市が管理することとなる公共公益施設の工事について、那珂市開発
行為等に関する指導要綱第20条第2項の規定により検査を依頼します。

- 1 開発区域の位置 那珂市
- 2 開発区域の面積 m²
- 3 事前協議申請受付 年 月 日 受付第 号
- 4 公共公益施設

施設名	箇所数	面積・延長等	備考

5 添付書類

- (1) 公共公益施設竣工図
- (2) 工事写真（工種及び工程ごと）
- (3) 公共公益施設用地求積図（施設の区域界を明示）
- (4) その他検査に必要な図面

様式第5号（第20条関係）

第 年 月 日 号

様

那珂市長

印

公共公益施設検査済通知書

年 月 日付けで依頼のあった公共公益施設工事完了検査を実施した結果、申請内容に適合していると認められるので、那珂市開発行為等に関する指導要綱第20条第3項の規定により通知します。

開発区域の位置	那珂市
事前協議申請受付	年 月 日 受付第 号
開発許可番号	年 月 日 第 号
検査年月日	年 月 日
公共公益施設名	

様式第6号（第22条関係）

公共公益施設帰属願書

年 月 日

那珂市長 様

申請者 住所
氏名
連絡先

印

那珂市 に係る開発行為（ 年 月 日付
け許可番号第 号）等の工事が完了しましたので、 年 月 日付
けで取り交わした協定書に基づき、次の公共公益施設を那珂市に無償で帰属します。

1 市に帰属する公共公益施設

施設名	箇所数	面積等	付属施設等	備考

2 市に帰属する公共公益施設の用に供する土地

施設名	土地の表示				備考
	所在	地番	地目	地積(m ²)	

3 添付書類

- (1) 登記承諾書兼登記原因証明情報（別記）
- (2) 印鑑証明書及び資格証明書
- (3) 帰属に係る土地明細書及び登記事項証明書
- (4) 分筆後の土地の公図（区域界、帰属部分を明示）
- (5) 公共公益施設用地求積図（確定測量図と兼用可）
- (6) 土地利用計画図（区域界、帰属部分を明示）
- (7) その他管理を引継ぐ市担当課等が必要とする書類及び図面

※検査済年月日	年 月 日 第 号
※完了公告年月日	年 月 日
※帰属年月日	年 月 日

備考

- 1 添付書類（4）から（7）までについては、公共公益施設ごとに作成すること。
- 2 ※印の欄は、記入しないこと。

別記

登記承諾書兼登記原因証明情報

下記記載の土地は、都市計画法第40条第 項の規定により 年 月 日をもって那珂市に帰属しました。よって、本件不動産の所有権は、同日、那珂市に移転しました。

つきましては、この土地に対し所轄登記所へ所有権移転の登記を嘱託することを承諾します。

年 月 日

登記義務者

住 所

氏 名

印

那珂市長 様

記

不動産の表示

那 珂 市

大字	字	地番	地目	地積 (㎡)