

守谷市告示第80号

守谷市開発行為等に関する指導要綱を次のように定める。

令和3年6月29日

守谷市長 松丸修久

守谷市開発行為等に関する指導要綱

守谷市開発行為等に関する指導要綱（平成10年守谷町告示第58号）の全部を改正する。

（目的）

第1条 この告示は、市内で行われる開発行為等に関し、必要な事項を定めることにより、開発区域及びその周辺地域における災害を防止するとともに、健全な都市環境の保全と良好なまちづくりの実現に寄与することを目的とする。

（用語の定義）

第2条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ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）開発行為等 第4条の規定による適用対象事業をいう。

（3）開発区域 第4条の適用を受ける土地の区域をいう。

（4）公共公益施設 道路、公園、緑地、広場、水路、消防の用に供する貯水施設、下水道、上水道、教育施設、集会施設、社会福祉施設、児童福祉施設、消防出張所、ごみ集積所その他これらに類する施設をいう。

（5）都市計画施設 法第4条第6項に規定する施設をいう。

（6）事業者 開発行為等を行う者をいう。

（事業者の責務）

第3条 事業者は、この告示、守谷市公共公益施設整備基準（平成10年守谷町告示第59号）その他関係法令を遵守し、市等が策定した土地利用及び公共公益施設に関する計画に適合するよう、積極的に協力するものとする。

2 事業者は、市民等から開発行為等について説明を求められたときは、誠実に対応するものとする。

3 事業者は、開発区域周辺において、良好な近隣関係が形成できるように配慮するとともに、開発行為等に係る紛争が生じたときは、相手の立場を尊重し、互譲の精神をもって解決するよう努めるものとする。

4 事業者は、開発区域の土地又は建物を事業者以外の者の使用に供するため、

分譲、賃貸等を行う場合は、分譲、賃貸等を受ける者に対し、この告示及びその他当該開発区域の土地又は建物に係る利用の制限等について表示し、説明するものとする。この場合において、分譲、賃貸等を受ける者は、第6条第3項に規定する協定書の内容を承継するものとする。

5 開発区域は、できる限り細分化を避け、これをまとめることにより、その地域に必要な諸施設が実質的に確保できるよう配慮するものとする。

(適用対象事業)

第4条 この告示は、次の各号に掲げる事業について適用する。

- (1) 1,000平方メートル以上の土地において行う法第29条の規定による許可を必要とする開発行為
- (2) 1,000平方メートル以上の土地において行う法第29条第1項ただし書に掲げる開発行為
- (3) 1,000平方メートル以上の土地において行う開発行為に該当しない建築行為。ただし、増築及び改築においては、市と協議の上、必要と認められたもの
- (4) 宅地分譲のうち、区画数が6区画以上のもの
- (5) その他市長が必要とみなす事業

2 建築行為又は宅地分譲（以下「建築行為等」という。）が完了し、又は施行中の土地の隣接地において行う建築行為等については、複数の建築行為等の工事施行時期が間近で、かつ、事業者が実質的に同一である、若しくは後発の建築行為等により設けられる道路、排水施設、上水道施設等が先行する建築行為等で整備された施設と接続し共有する場合で、先行する建築行為等の土地と後発の建築行為等の土地の面積及び区画数を合算して前項各号に規定する行為のいずれかに該当するときは、原則として全体を一体の開発行為等とみなしこの告示を適用する。

(適用除外)

第5条 この告示は、次に掲げる行為には適用しない。ただし、新たに公共公益施設を設ける場合には、その設置基準や維持管理等について関係各課と個別に協議、調整しなければならない。

- (1) 一戸建ての住宅（第一種低層住居専用地域内で認められる兼用住宅を含む。）の建築を目的として行う開発行為等
- (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第85条第5項の規定による仮設建築物の建築を目的として行う開発行為等
- (3) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為等
- (4) 国等が行う開発行為等
- (5) 法第29条第1項第4号に規定する都市計画事業の施行として行う開発行為等及び同項第5号に規定する土地区画整理事業の施行として行う開発行為等

(開発行為等に係る事前協議)

第6条 事業者は、開発行為等を行うときは、関係法令に基づく手続きを行う前にあらかじめ、市の土地利用計画等との整合性並びに公共公益施設及び公共公益施設用地の設計、帰属、管理等について市長と協議するものとする。

2 前項の事前協議は、開発行為等事前協議申請書(様式第1号。以下「申請書」という。)により行うものとし、次に掲げる書類を添付し、正本1部並びに副本(関係各課分)及び返却用1部を市長に提出するものとする。

- (1) 設計説明書(様式第2号)
- (2) 委任状(第三者に手続きを委任する場合)
- (3) 位置図(10,000分の1の都市計画図)
- (4) 案内図(2,500分の1の都市計画図)
- (5) 公図の写し(開発区域の隣接地を含む。)
- (6) 土地登記事項証明書
- (7) 確定測量図(500分の1以上)
- (8) 現況図(500分の1以上)
- (9) 土地利用計画図(500分の1以上)
- (10) 緑化計画図(500分の1以上)
- (11) 排水計画平面図(500分の1以上)
- (12) 雨水処理施設構造図
- (13) 流量計算書(流末含む。)
- (14) 現地浸透試験結果資料(地下水位の調査を含む。)
- (15) 給水計画平面図(500分の1以上)
- (16) 造成計画平面図,断面図(500分の1以上)
- (17) 工作物構造図
- (18) 道路縦横断図(新設道路がある場合)
- (19) 建物平面図(200分の1以上)
- (20) 建物立面図(200分の1以上)
- (21) 建物求積図,建物求積表
- (22) 消防水利包含図
- (23) 周辺住民等への説明報告書(様式第3号)
- (24) 事業公開板の設置写真
- (25) 工場調書(工場の場合)
- (26) その他市長が必要と認め指示するもの

3 市長は、前項の申請書に基づく協議が整ったときは、守谷市開発行為等の施行に関する協定書(以下「協定書」という。)を締結するものとする。

4 法第32条の協議を必要とする開発行為については、申請書の提出により、同条の協議申請があったものとみなし、協議が整った場合は、守谷市都市計画法施行細則(平成22年守谷市規則第22号)第5条に規定する公共施設

管理者の開発行為同意書により事業者へ通知するものとする。

- 5 市長は、この告示に基づく協議及び指導に応じない事業者に対し、開発行為等不同意書（様式第4号）により通知し、第2項の規定による書類を返戻することができるものとし、申請書の受付日から起算して3箇月を経過した日において、正当な理由なく事業者の手続きが停滞している場合も同様に扱うものとする。

（事前協議変更の届出）

第7条 事業者は、協定書の締結後に公共公益施設に関する事業計画を変更するときは、あらかじめ関係各課と協議の上、開発行為等事前協議変更届出書（様式第5号）に関係書類を添付し、市長に提出するものとする。

（事前協議の取下げ及び取止めの届出）

第8条 事業者は、事前協議中に当該開発行為等の計画を取り下げるとき、又は、協定書の締結後に当該開発行為等の計画を取り止めるときは、開発行為等事前協議取下げ（取止め）届出書（様式第6号）を市長に提出するものとする。

- 2 事前協議対象事業の取止めについて、法に基づく手続きが定められている場合において、当該手続きが市長に対してなされたときは、前項の規定による届出があったものとみなす。

（地位の承継）

第9条 第6条第3項の規定による協定書の締結をした者は、土地所有権移転等により名義変更を行う場合は、地位承継承認申請書（様式第7号）に一般承継人であることを証する書類を添付して、速やかに市長に提出し承認を得るものとする。ただし、法第45条の規定による地位承継の手続きがされる場合は、この限りでない。

（工事の着手及び完了の届出）

第10条 事業者は、協定書を締結した公共公益施設の帰属を必要とする開発行為等に係る工事に着手するときは、速やかに、工事着手届出書（様式第8号）に工程表（様式第9号）を添付して市長に届け出るものとする。ただし、守谷市都市計画法施行細則第10条に基づく届出書を提出した場合は、この限りでない。

- 2 事業者は、前項の規定による届出をした工事が完了したときは、速やかに、工事完了届出書（様式第10号）を市長に届け出るものとする。ただし、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。

（事業公開板の設置）

第11条 事業者は、第6条に規定する申請書を提出した日から、事業完了日までの期間中、開発区域内の道路に面する見やすい場所に事業公開板（様式第11号）を設置するものとする。

(計画の周知)

第12条 事業者は、次の各号に掲げる者に開発行為等の計画概要を説明するものとする。この場合において、地元説明会の開催を求められた場合には、速やかに対応するものとする。

- (1) 開発区域に隣接する土地、建築物の所有者及び居住する者
- (2) 開発区域の道路向かいの土地、建築物の所有者及び居住する者
- (3) 開発区域の自治会その他住民により組織された団体の代表者
- (4) 市長が必要と認め指示する者

(開発行為等の基準)

第13条 開発行為等における道路、公園、緑地、広場、排水施設、給水施設、消防水利、街路灯、教育施設、集会所、ごみ集積所及び駐車場は、茨城県宅地開発関係資料集に掲載されている技術基準及び守谷市公共公益施設整備基準(以下単に「基準」という。)に適合しなければならない。

(宅地計画)

第14条 市街化区域において、宅地分譲をする場合の一宅地面積は、165平方メートル以上とする。

- 2 前項の規定にかかわらず、地形その他の状況によりやむを得ないと市長が認めた場合は、必要最小限の範囲内で150平方メートル以上とすることができる。ただし、各宅地面積の平均は165平方メートル以上とする。
- 3 前2項の規定により造成された区画は、原則としてこれを細分化してはならない。

(地区計画等の整備及び建築協定の締結)

第15条 事業者は、地区計画等の整備又は建築協定の締結に努めるものとし、将来にわたっての土地利用の適正化と生活環境の保全を図るものとする。

(緑の保全及び緑化の推進)

第16条 事業者は、開発区域の面積が1,000平方メートル以上の開発行為等について、守谷市緑の保全と緑化の推進に関する条例(平成5年守谷町条例第4号)第21条に規定する事前協議を行い、緑の保全と緑化の推進のために必要な措置をとらなければならない。

(公園等)

第17条 事業者は、3,000平方メートル以上の開発行為等によって設置される公園、緑地、広場(以下「公園等」という。)については、基準に基づき算定された面積の公園等を設置しなければならない。

- 2 前項の場合において、基準に基づき算定された公園等の面積が次の各号に掲げる面積になるときは、当該各号の定めによるものとする。
 - (1) 算定された公園等の面積が150平方メートル以上のとき 開発区域内に1箇所以上の公園を設置する。
 - (2) 算定された公園等の面積が開発区域面積の6パーセントを超えるとき

開発区域面積の6パーセント以上の公園等を設置する。

3 前2項の規定は、次に掲げる場合には適用しないことができる。

- (1) 法第4条第11項に規定する第2種特定工作物の建設を目的とした開発行為等をする場合
- (2) 官公署の庁舎、医療施設、学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）、幼稚園、保育所及びその他社会福祉施設等の公共性の高い施設の建設を目的とした開発行為等をする場合
- (3) 土地区画整理事業が行われた区域内等で周辺に相当規模の公園があり、それらが支障なく利用できる場合
- (4) その他市長が特に認める開発行為等をする場合
（文化財の保護）

第18条 事業者は、開発区域内及びその周辺地域において、埋蔵文化財等の有無及びその取扱いについて、関係書類を教育長に提出し、教育委員会と事前に協議するとともに、施工に際し埋蔵文化財を発見した場合は、直ちに工事を中止し、現状を変更することなく保全した上で、教育委員会に届け出てその指示に従うものとする。

（環境の保全）

第19条 事業者は、開発区域内及びその周辺の良い自然環境をできる限り保全するよう努めなければならない。なお、造成によって生じる崖面は、原則として、法覆工によって保護し、安全性を確保するものとする。

（工事に伴う安全対策）

第20条 事業者は、当該工事に係る開発行為等の区域内及びその周辺区域において、次の各号に掲げる事態を生じさせないように、適切な措置を講じるものとする。

- (1) 土砂崩れ、地盤沈下、出水等により住民に被害を及ぼすこと。
- (2) 河川及び水路の利水又は排水に支障を及ぼすこと。
- (3) 排水路その他の排水施設の使用に支障を及ぼすこと。
- (4) 交通に支障を及ぼすこと。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、住民に被害を及ぼすこと。

（公共公益施設の整備）

第21条 事業者は、関係法令及び守谷市公共公益施設整備基準により、必要となる公共公益施設を自らの負担と責任において整備するものとする。この場合において、市が帰属を受ける施設については、その関係各課と協議するものとする。

2 事業者は、前項に規定するもののほか、公共公益施設の整備の推進を図るために行う市の施策に協力するよう努めるものとする。

（公共公益施設用地の確保）

第22条 事業者は、関係各課と協議の上、必要となる公共公益施設の用地を

確保するものとする。

(都市計画施設)

第23条 事業者は、開発行為等の区域内に都市計画施設がある場合は、都市計画事業に適合させるよう市と十分協議するものとする。

(公共公益施設の検査)

第24条 市が帰属を受ける公共公益施設については、原則として市の完了検査を受けるものとする。

- 2 市長は、完了検査の結果、公共公益施設が申請書の内容に適合すると認めるときは、事業者に公共公益施設適合通知書(様式第12号)を通知するものとする。ただし、法第36条第2項の規定による検査済証の通知を受けた場合は、この限りでない。

(公共公益施設及び公共公益施設用地の帰属)

第25条 市への公共公益施設及び公共公益施設用地の帰属方法は、原則として無償譲渡によるものとする。ただし、他の法令に特段の定めのあるもの又は協定書において定めたものについては、その定めるところによる。

- 2 公共公益施設の帰属の手続きは、公共公益施設帰属願(様式第13号)により、関係各課の指示に基づく管理に必要な書類を提出するものとする。
- 3 公共公益施設用地の帰属の手続きは、公共公益施設用地帰属願(様式第14号)により、登記承諾書、印鑑証明書、その他の所有権移転登記に必要な書類を市長に提出し、市が所有権移転登記を行うものとする。
- 4 事業者は、前項の手続きを行う際に、帰属する公共公益施設用地の分筆及び地目変更登記を行うものとする。なお、所有権以外の権利が登記されている場合は、事業者において、その抹消登記を行うものとする。
- 5 市長は、公共公益施設及び公共公益施設用地の帰属手続きが完了した場合は、速やかに引継完了通知書(様式第15号)を事業者に通知するものとする。

(瑕疵担保期間)

第26条 市に帰属する公共公益施設及び公共公益施設用地の瑕疵担保期間は、重大な瑕疵を除き法第36条第3項に規定する公告の日の翌日又は前条に規定する引継完了通知書の通知の日の翌日から2年間とし、その間に当該瑕疵によって生じた損害については事業者が償うものとする。

(補則)

第27条 この告示に定めるものの他にこの告示の施行に関し必要な事項は、市長が事業者と協議し別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この告示は、公示の日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行の日前の守谷市開発行為等に関する指導要綱の規定による申請等については、なお従前の例による。

様式第1号（第6条関係）

開発行為等事前協議申請書

年 月 日

守谷市長

宛て

住所
申請者
氏名

下記の計画について、開発行為等に係る事前協議をいたしたく申請します。

記

事業の名称	
開発区域に含まれる地域の名称	
開発区域の面積	
用途地域	
予定建築物等の用途	
設計者	TEL
協議代理者	TEL FAX
工事施工者	TEL
法第34条該当条項	
工事予定期間	年 月 日 ~ 年 月 日

※開発区域に含まれる地域の名称には開発区域の地名・地番を記載すること

受付印	
-----	--

設 計 説 明 書

1	開発区域に含まれる 地域の名称												
2	設計の方針	工区計画	工区	m ²	工区	m ²	工区	m ²	工区	m ²			
	基本の方針	工区	m ²	工区	m ²	工区	m ²	工区	m ²				
3	開発区域の 現況	区域区分	市街化区域		市街化調整区域		その他の区域						
	用途地域												
	その他の区域等												
	地目	宅地	農地	山 林 (樹 高)				その他	計				
	面積 m ²			5m未満	5m~10m	10m以上	小計						
	比率 %												
4	土地利用 計画	用途	宅 地 用 地					公共施設 用地	公益施設 用地	その他 樹林地	合計		
	面積 m ²	宅地	そ の 他 の 宅 地				計						
	比率 %		通路	緩衝帯	緑地等	その他の 空地	小計						
	樹林の保存等	区分	対象樹林	伐採	保 存 の 内 容				計	植栽			
	面積 m ²				公園	広場	緑地等	その他の 空地					
	比率 %												
	表土の保全等	区分	はく土部分	保 全 等 の 内 容					計	保全等不要			
	面積 m ²			復元	客土	代替措置	計						
	比率 %												
	5	公共施設 整備計画	開発区域内の 公共用地	区 分	面積 m ²	比率 %	概 要						
上記以外の 公共用地		区 分	面積 m ²	比率 %	接 続 先 の 状 況 等								
法第32条に規定する同意等				一部 同意 全員	一部 協議完了 全員	一部 協議中 全員							
法第40条に係る協議				一部 同意 全員	一部 協議完了 全員	一部 協議中 全員							
施設名											計		
面積 m ²													
管理者											%		
7 区画数等		区画 最大	m ² ・最小	m ² ・平均	m ²								
8 給水施設	水道 (公営, 簡易, 専用)			井戸 (試験結果, 水質-可 不可 水量-充分・少い)									
9 消防施設	貯水槽 (40 m ³ 以上)			基	消火栓						個		

(備考)

1. 3欄, 5欄, 8欄中で既に記載されている事項については, 該当する事項を○で囲むこと。
2. 3欄中のその他の区域等には, 法令等による指定区域及び事業区域等の名称を記載すること。

説明報告書

年 月 日

守谷市長

宛て

住所
事業者
氏名

下記のとおり周辺住民，隣接する土地の所有者及び当該区域の所在する地区の長へ事業計画の概要を説明したことを報告します。

記

所在地	周辺住民等住所 及び氏名	説明日	意見・要望	備考

添付書類

- (1) 説明資料
- (2) 説明範囲がわかる書類（住宅地図等）
- (3) その他市長が必要と認め指示するもの

開発行為等不同意書

第 年 月 日 号

様

守谷市長

年 月 日付け(受付第 号)で提出された申請書に基づく協議をした結果、下記の事由により当該開発行為等について、協議が不成立となったことを守谷市開発行為等に関する指導要綱第6条第5項の規定により通知いたします。

記

事業者	住所
	氏名
土地の所在	守谷市
事業の名称	
工事予定期間	年 月 日 ~ 年 月 日
不成立事由	

開発行為等事前協議変更届出書

年 月 日

守谷市長

宛て

住所
事業者
氏名

下記のとおり開発行為等事前協議の変更を行いたいので届け出ます。

記

事業者	住所
	氏名
土地の所在	
受付番号	年 月 日 第 号
協定締結日	年 月 日
協議代理人	住所
	氏名
	電話番号
変更に係る事項	
変更の理由	

添付書類（提出部数 正本：1部・副本：1部）

- (1)位置図（10000分の1の都市計画図）
- (2)変更前及び変更後の内容を明示した図面
- (3)その他市長が必要と認め指示するもの

開発行為等事前協議取下げ（取止め）届出書

年 月 日

守谷市長

宛て

住所
事業者
氏名

下記のとおり開発行為等事前協議を取り下げ（取り止め）たいので届け出ます。

記

事業者	住所
	氏名
土地の所在	
受付番号	年 月 日 第 号
※協定締結日	年 月 日
協議代理人	
取り下げ（取り止め）理由	

※取止めの際は、協定締結日を記載すること。

様式第7号（第9条関係）

地位承継承認申請書（正）

年 月 日

守谷市長

宛て

申請者 協定を締結した者

住 所

氏 名

地位を承継しようとする者

住 所

氏 名

地位承継の承認を受けたいので、下記のとおり申請をします。

記

土地の所在	
受付番号	年 月 日 第 号
協定締結日	年 月 日
申請理由	

地位承継承認申請書(副)

年 月 日

守谷市長

宛て

申請者 協定を締結した者

住 所

氏 名

地位を承継しようとする者

住 所

氏 名

地位承継の承認を受けたいので、下記のとおり申請をします。

記

土地の所在	
受付番号	年 月 日 第 号
協定締結日	年 月 日
申請理由	
第 号 上記について承認する。 年 月 日 守谷市長	

工事着手届出書

年 月 日

守谷市長 宛

住所
事業者
氏名

開発行為等に関する工事に着手するので、下記のとおり届け出ます。

記

土地の所在	
受付番号	年 月 日 第 号
協定締結日	年 月 日
工事着手年月日	年 月 日
工事完了年月日	年 月 日
設計者	住所 氏名 連絡先
工事施工者	住所 氏名 連絡先
現場管理者	氏名 連絡先

添付書類

- (1) 工程表
- (2) その他市長が必要と認め指示するもの

工事完了届出書

年 月 日

守谷市長

宛て

住所
事業者
氏名

開発行為等に関する工事が下記のとおり完了しましたので届け出ます。
記

完了年月日	年 月 日
土地の所在	
受付番号	年 月 日 第 号
協定締結日	年 月 日

添付書類

- (1)土地利用計画図（竣工図）
- (2)給排水計画図（竣工図）
- (3)その他市長が必要と認め指示するもの

事業公開版 (事業計画のお知らせ)				
事業の名称				
地名・地番				
事業の概要	用途		敷地面積	m ²
	建築面積	m ²	延床面積	m ²
	構造		基礎工法	
	階数	地上 階・地下 階	高さ	m
着工予定	年 月 日		完了予定	年 月 日
事業主 (氏名)				
(住所) 設計者 (氏名)		電話番号		
(住所) 施工者 (氏名)		電話番号		
標識設置年月日	年 月 日			
<p>上記事業計画についての説明の申し出は、下記へご連絡ください。</p> <p>(連絡先)</p> <p style="text-align: center;">電話</p>				

(備考)

1. 寸法は、縦 1 0 0 センチメートル以上、横 9 0 c m 以上とすること。
2. 宅地分譲の場合には、事業概要は用途と敷地面積のみ記載すること。

様式第12号（第24条関係）

公共公益施設適合通知書

第 年 月 日
第 号

守谷市長

下記の開発行為等における公共公益施設について、 年 月 日の検査の結果、協議内容に適合しているため、守谷市開発行為等に関する指導要綱第24条第2項の規定により通知します。

記

1. 協議番号 年 月 日 第 号

2. 開発区域に含まれる
地域の名称

3. 事業者の住所
及び氏名

4. 検査済番号 年 月 日 第 号

公共公益施設用地帰属願

年 月 日

守谷市長

宛て

住所

事業者

氏名

下記の公共公益施設用地を守谷市に帰属いたします。

記

土地の種類	土地の表示					備考
	大字	字	地番	地目	地積	

添付書類

- (1) 案内図
- (2) 公図の写し（開発区域の隣接地を含む）
- (3) 全部事項証明書（土地）
- (4) 登記承諾書
- (5) 印鑑証明書
- (6) 資格証明書（法人の場合）
- (7) 地積測量図（500分の1以上）
- (8) その他市長が必要と認め指示するもの

引継完了通知書

第 号
年 月 日

様

守谷市長

年 月 日付けで提出のあった下記に係る帰属手続きについて、引継ぎが完了したので通知します。

記

1. 帰属した土地の表示

2. 帰属した施設