

みどり市土地開発事業指導要綱

平成 18 年 3 月 27 日

告示第 141 号

(目的)

第 1 条 この告示は、土地開発事業(以下「土地開発」という。)に関し、法令等の定めがあるもののほか、みどり市において行われる土地開発に対し、必要な基準を定めて、無秩序な土地開発や災害等を未然に防止し、健全な生活環境の保全を図るほか、良好な土地利用の確保と市の計画的発展を図るため、土地開発を行おうとする事業者に対して、公共、公益施設の整備等に関し、特別の協力を求めることを目的とする。

(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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 土地開発 土地の区画、形質の変更及び建物の新築・増改築・用途変更に関する事業をいう。ただし、土地の区画、形質の変更を伴わない建築物の改築の場合を除く。
- (2) 開発区域 土地開発を実施する土地の区域(取付道路、道路幅幅及び後退部分等も含む。)をいう。
- (3) 公共施設 道路、河川、公園、広場、緑地、上下水道、消防の用に供する貯水施設、小路その他公共の用に供する施設をいう。
- (4) 公益施設 教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の施設で、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。
- (5) 事業者 土地開発に係る工事(以下「工事」という。)の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自ら工事を行う者をいう。
- (6) 施工者 工事の請負人又は請負契約によらないで自ら工事を行う者をいう。

(平 20 告示 27・一部改正)

(適用範囲)

第 3 条 この告示は、次に掲げる土地開発に適用する。

- (1) 開発区域の面積が 1,000 平方メートル以上となる一団の土地開発(同一事業者が 1 年以内に行う隣接地の土地開発、あるいは同一土地所有者又は工事施工者が 1 年以内に行う隣接地の土地開発を含む。)
- (2) 1 年以内に同一事業者又は同一土地所有者が行う、4 戸以上の一般住宅(4 区画以上の宅地開発を含む。)建築を伴う土地開発
- (3) 4 階建以上の中高層建築を伴う土地開発
- (4) 5 世帯以上の共同(集合)住宅並びに 5 戸以上の 1 戸建賃貸住宅建築を伴う土地開発
- (5) 計画人口が 20 人以上となる寮及び寄宿舎の建築を伴う土地開発
- (6) 再開発による、前各号に該当する土地開発

(平 20 告示 27・一部改正)

(適用除外)

第 4 条 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 29 条第 1 項第 2 号に該当する農林漁業

用施設の建設を目的とする土地開発は、この告示を適用しない。

2 その他市長が特に認める場合には、この告示を適用しない。

(平 20 告示 27・平 21 告示 67・一部改正)

(事業者の責務)

第 5 条 事業者は、当該土地開発の計画、実施に当たっては、県及び市等が定める土地利用に関する計画又は構想及び公共施設に関する計画と適合し、かつ、地域の発展に資するとともに、災害防止、公害防止等を十分配慮して計画策定及び実施をしなければならない。

(事前協議)

第 6 条 第 3 条各号に掲げる土地開発を行おうとする者は、当該土地開発に係る計画(以下「事業計画」という。)を作成し、市長に事前に協議しなければならない。

(平 20 告示 27・一部改正)

(事前協議の手續)

第 7 条 前条の規定による協議をしようとする者は、土地開発に関する事前協議書(様式第 1 号)及び土地開発計画に関する概要書(様式第 2 号)に関係書類等を添えて、各月末日までに 2 部(正本 1、副本 1)を市長に提出しなければならない。

2 事業者は、事業計画を定めるに当たり、あらかじめ周辺住民及び利害関係者並びに関係施設管理者等と協議及び調整を行い、その同意を開発行為の施行等の隣接土地所有者の同意書(様式第 3 号)及び土地開発の施行の同意書(様式第 4 号)により得ておかななければならない。ただし、開発目的が住宅の分譲及び共同住宅の開発において、建築物の階数が 2 階以下の場合は、隣接土地所有者の同意書添付は不要とする。

3 事業者は、この告示に基づく関連公共施設、公益施設を整えなければならない。

4 事業者は、事業計画については、第 14 条の基準に適合するように定めなければならない。

5 協議は、市長の指示により、都市建設部建築住宅課、関係課その他関係機関と緊密な連絡を行い、法令、規則及びこの告示に定める基準等に基づいて行う。

6 市長は、当該事業計画の協議に当たって、次に掲げる事項を勘案して行うものとする。

(1) 災害防止、自然保護、文化財保護及び公害防止等に対する十分な配慮がなされていること。

(2) 必要な給水施設と排水施設の整備がなされていること。

(3) 住民の利便に支障を来さないように、公共施設及び公益施設が整備されるとともに、当該施設の費用負担について、必要な措置が講じられること。

(4) 需要の見通しが確実であること。

(5) 事業者に必要な資力等があること。

(6) 土地開発が土石類の移動行為を伴う場合は、運搬車の集中を考え、交通面の安全対策が十分講ぜられていること。

7 市長は、土地開発の規模、内容等を勘案し、必要に応じて土地利用対策委員会へ諮問を行う。

8 市長は、協議が整い、事業計画を承認したときは、事業者と協定書を締結するものとする。

(平 20 告示 27・全改、平 28 告示 120・令 5 告示 85・一部改正)

(事前協議の取下げ)

第 8 条 事業者は、協定書が締結される前に協議書を取り下げの場合は、土地開発事業に関する協議申出取下書(様式第 5 号)によるものとする。

(平 20 告示 27・追加)

(工事着工等)

第 9 条 工事に着工するとき、及び工事が完了したときは、工事着工及び工事完了届書(様式第 6 号)を市長に提出しなければならない。なお、工事着工届をしたものについては、その届出書に基づいて、可及的速やかに工事に着工するものとし、工事着工届後 1 年経過するも工事に着工しない場合には、工事着工届は無効とする。

2 事業者は、協定締結日から 3 年を超えて着手されていない土地開発に着手しようとするときは、工事中止届出書(様式第 7 号)を提出し、第 6 条の規定に基づき新たに協議しなければならない。

3 事業者は、工事を着手してから 1 年を経過しても完了にならない場合は、工事経過報告書(様式第 8 号)を市長に提出しなければならない。

4 市長は、公共施設等については随時検査を行うものとし、その他の施設について、工事完了届出後、施工状況の確認を行う。

(平 20 告示 27・旧第 8 条線下・一部改正、平 24 告示 46・一部改正)

(計画変更)

第 10 条 事業者は、第 7 条第 8 項の承認を受けた計画を変更しようとするときは、あらかじめ市長と協議し、承認を得なければならない。ただし、変更の承認の協議に係る開発行為が第 4 条に掲げるもののときは、この限りでない。なお、変更に係る事項が次に掲げるものにおいては、第 6 条の規定に基づき新たに協議しなければならない。

(1) 建築物を伴わない土地開発として承認を受けた開発区域内に建築物等を整備する場合

(2) 第 7 条第 8 項の承認を受けた施設の全部又は一部を撤去し、新たに施設を整備する場合。事業者が変更になっている場合。ただし、改築(建築物の全部又は一部を除却し、用途、規模、構造の著しく異ならない建築物を建築することをいう。)をする場合は除く。

(3) 事業者が変更になっている場合

(4) 開発区域の面積が増加する場合

(5) その他市長が必要と認めるもの

2 前項の承認を受けようとする事業者は、土地開発に関する計画変更協議書(様式第 9 号)(以下「協議書」という。)に別表第 1 の関係書類等を添えて、市長に提出するものとする。

(平 20 告示 27・旧第 9 条線下、平 21 告示 67・平 24 告示 46・一部改正)

(調査、助言及び勧告)

第 11 条 市長は、工事の施工について必要があると認めるときは、立入調査又は資料提出を求めるとともに、事業者に対して必要な助言又は勧告をすることができる。

(平 20 告示 27・旧第 10 条線下)

(工事の廃止等)

第 12 条 事業者は、第 7 条第 8 項の承認を受けた土地開発に関する工事を廃止するときは、工事廃止届出書(様式第 10 号)により、速やかに、その旨を市長に届け出なければならない。この場合において、既に施工された工事によって生ずると予想される災害を防止し、かつ、この工事によって周辺の土地の利用に支障を及ぼさないように、適切な措置を講じなければならない。

(平 20 告示 27・旧第 11 条線下・一部改正、平 24 告示 46・一部改正)

(違反に対する措置)

第 13 条 市長は、土地開発がこの告示の規定に違反して施工されたときは、その事業者に対して当該工事の停止を命じ、又は相当な期間を定めて、その違反を是正するために必要な措置を命ずることができる。

(平 20 告示 27・旧第 12 条線下)

(設計基準)

第 14 条 事業者は、次に掲げる基準に基づいて事業計画を策定するものとする。

(1) 地盤

ア 地盤が軟弱である場合には、地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講じられていること。

イ 土地開発によってガケが生じる場合には、ガケの上端に続く地盤面は、特別の事情がない限り、そのガケの反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配がとられていること(別表第 2)。「ガケ」とは、地表面が水平面に対し、30 度を超える角度をなす土地で硬岩盤(風化の著しいものは除く。)以外のものをいう。

ウ 切土する場合において、切土をした後の地盤にすべりやすい土質の層があるときは、その地盤にすべりが生じないように杭打ち、土の置換えその他の措置が講じられていること。

エ 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水によるゆるみ、沈下又は崩壊が生じないように、締固めその他の措置が講じられていること。なお、著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面がすべり面とならないように(別表第 2)の段切りその他の措置が講じられていること。

オ 低湿地に盛土をする場合には、適切な方法により地下水が排除されるものであること。

カ 法面については、垂直距離 5.0 メートル以内に 1.5 メートル以上の犬走りを設置するものであること。

キ 水源を地下水とする場合は、取水により周辺地域の地下水及び湧水の枯渇、汚染及び地盤沈下が生じないように措置がなされるものであること。

(2) 擁壁

ア 土地開発によって生じたガケ面は、崩壊しないように擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹き付けその他の措置が講じられるものであること。

イ 切土した土地の部分に生ずる高さ 2.0 メートル以上のガケ、盛土した土地の部分に生ずる高さ 1.0 メートル以上のガケ又は切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さ 2.0 メートル以上のガケ部分には、別表第 5 により、事業者の責任

において、擁壁の設置を行うものであること。

ウ 土地開発によって生ずるガケは、擁壁で覆う場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によって風化、その他の侵食に対する保護策が講じられるものであること。

エ 擁壁には、壁面の面積 3.0 平方メートル以内ごとに 1 個の内径 7.5 センチメートル以上の硬質塩化ビニール管又はこれに類する耐水材料を用いた水抜き穴を設け、擁壁裏面の水抜き穴周辺その他必要な場所には砂利等の透水層が設けられているものであること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りでない。

オ 高さ 2.0 メートル以上の擁壁の構造は、無鉄筋コンクリート造り、鉄筋コンクリート造り、間知石練積み造り、その他の練積み造りとするものであること。

(3) 道路

ア 道路の築造については、道路構造令によるほか、地域の特性に合わせて設計する。なお、市に寄附する道路及び交通安全施設等は、事前に関係課と協議しなければならない。

イ 開発区域内に市で決定した道路がある場合は、その計画に適合させなければならない。

ウ 開発区域と接する公道の幅員が 6.0 メートル未満の場合は、道路中心線より 3.0 メートルの後退線を設け、後退部分については、原則としてみどり市道路用地寄附受入基準に基づいて寄附するものとする。ただし、当該公道が認定外道路であり、道路の形状や状態を勘案し、市長が後退をしないものと認めた場合はこの限りでない。

エ 後退用地を寄附する場合の官民境界の確認については、着工前に必ず関係課と協議、立会いを行うこと。

オ 開発区域内の道路は、原則として全部舗装すること。舗装は、特別な理由がない限り、アスファルト舗装又はコンクリート舗装とすること。

カ 開発区域内の道路の幅員及び構造は、開発規模に応じて、別表第 4 によって設計すること。

キ 道路の交差部、接続部、屈曲部等は別表第 5 により隅切りをしなければならない。また、必要に応じてカーブミラー、街路灯等の安全施設を設置すること。

ク 開発区域内の道路は、原則として道路の縦断勾配が 9.0 パーセントを越える区間は、すべり止め舗装を行い、12.0 パーセントを超えることのないよう設計し、必要に応じて登坂車線を設ける。また、曲率半径は 15.0 メートル以上とすること。ただし、周囲の状況その他特別な理由がある場合は、協議して定めるものとする。

ケ 開発区域内の道路には、排水のため必要がある場合において、側溝、街渠、集水桝その他の適当な排水施設を設けること。

コ 開発区域内の道路の法部分には、崩壊防止の施設を設けること。また、屈曲部、水路、ガケ等に接する部分その他必要と認められる箇所には、防護施設及び安全施設を設けること。

サ 道路に広告塔、上下水道、ガス管及び歩廊等を設置する場合は、関係機関、関

係課と協議しなければならない。

シ 開発区域内の道路は、行き止まり道路としてはならない。ただし、別表第 6 に基づく回転広場及び避難通路が設けられている場合等、車両の通行及び避難上支障がない場合は、この限りでない。

ス 開発区域内の道路を市に対して寄附する場合は、事前に関係課の指導を受けなければならない。

(4) 排水施設

ア 排水施設

(ア) 排水施設は、別表第 7 を用いて算定した計画雨水量及び生活又は事業に起因し、又は付随する排水量及び地下水量から算定した計画排水量を有効かつ適切に処理できるものであること。

(イ) 排水施設は、道路その他の排水施設の維持管理上支障のない場所に設けられるものであること。

(ウ) 排水施設は、コンクリート、レンガその他の耐水性の材料で造られるものであること。

イ 雨水

(ア) 開発区域内の雨水排水については、開発区域の地区、規模及び地形等を勘案のうえ関係課と協議するものとし、原則として笠懸町内については敷地内浸透処理、大間々町及び東町内については排水路、その他の排水施設、又は河川、その他の公共の水域への放流により処理するものとする。ただし、大間々町のうち別表第 9 に示す地区については、敷地内浸透処理とする。

(イ) 他に排水放流先がなく、やむを得ず地下浸透にて処理する場合は、別表第 7 を用いて算定した計画排水量を 30 分以上貯留できる施設を設けるものとする。ただし、開発区域の面積が 5,000 平方メートル以上の場合には、1 時間以上貯留できる施設を設けるものとする。

(ウ) 浸透施設は盛土部分には設けないこと。ただし、開発区域の全部が盛土である場合は、この限りでない。

(エ) 開発区域内の雨水排水を付近の河川等に放流する場合は、当該管理者及び下流の河川等利用関係者と十分協議の上その指示を受けるとともに、市にその同意書を提出すること。この場合、放流先の河川等に溢水のおそれがあるときには、当該開発区域内に一時雨水を貯留する遊水池その他適切な施設を設けるとともに、河川等の管理者と協議の上、必要な箇所修復、改修等を行うこと。また、当該開発区域の排水が起因となる紛争は、すべて事業者の責任において解決しなければならない。

ウ 汚水及び雑排水

(ア) 開発区域が公共下水道、農業集落排水の供用区域内の場合は、汚水及び雑排水はこれらに接続すること。

(イ) 開発区域が公共下水道又は農業集落排水の供用区域外の場合は、浄化槽を設置すること。浄化後の排水処理については、原則として雨水処理の方法に準じるものとし、地下浸透の場合はさらに別表第 7 によるものとする。

(ウ) 処理水を付近の河川等に放流する場合は、当該管理者及び下流の河川等利

用関係者と十分協議の上その指示を受けるとともに、市にその同意書を提出すること。

(エ) 開発区域内の道路に公共下水道施設等を設置し、又は既設の公共下水道に接続する場合は、事前に関係課と協議しなければならない。

エ 浄化槽

浄化槽を設置する場合には、建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)第 32 条の規定に基づく、合併処理浄化槽の構造(昭和 55 年建設省告示第 1292 号)に適合するものであること。なお、放流の場合には、法令等に定める水質基準はもとより、河川等管理者との協議に基づく水質基準を確保でき得る施設を設置すること。

(5) 消防施設

ア 開発区域には、消防法に基づく消防水利の基準に従い、消火栓又は防火水槽等を設けること。ただし、既設の消火栓又は防火水槽から半径 120 メートル以内に開発区域全部が入る場合又は主として建築物の建築の用に供しない土地開発については、この限りでない。

イ 消火栓を設置する場合は、水道事業者(当該開発区域を給水区域とする水道法(昭和 32 年法律第 177 号)第 3 条第 5 項に規定する水道事業者をいう。次号アにおいて同じ。)と事前協議を行い、設置に関する書面を提出すること。

ウ 防火水槽を設置する場合は、貯水量を 40 立方メートル以上とし、その構造等及び設置位置等については、関係機関、関係課と協議を行うものとする。

エ 防火水槽は、原則として用地も含め、市に様式第 11 号により寄附するものとする。

(6) 給水施設

ア 上水道から給水を受けるときは、水道事業者と事前協議を行うこと。

イ 設置される給水装置は、水道法(昭和 32 年法律第 177 号)の構造材質基準を満たすものであり、開発区域内施設の給水状況を十分に考慮したものであること。また、給水装置の設置により、他の周辺施設の給水状況に変化を与えないよう考慮すること。

ウ 上水道以外の給水施設を使用する際は、法令等の定めを遵守し、特に飲料水として使用する場合は、水道法に定められた水質検査の結果を添付すること。

エ 市道に給水装置を布設する場合は、市道占用許可申請及び市道掘削許可申請を行い、事前に許可を受けること。

(7) 清掃

ア 開発区域内における一般廃棄物(ゴミ)の処理は、必要に応じてゴミ集積所等を設けること。なお、位置、管理等については、事前に関係課と協議し、その指示に従うこと。

イ 開発区域内における廃棄物が産業廃棄物である場合は、排出する事業者の責任において、自主処理施設又は自主処理計画を明確にしておき、事前に関係課と協議すること。

(8) 公園、緑地及び広場

ア 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（「公園等」とする。）が有効に利用できるように表—1 により配置されていること。ただし、3,000 平方メートル未満の宅地分譲、あるいは建売分譲住宅開発の場合は配置を要しない。

表—1 公園等の開発規模別区分

開発区域の規模 (ha)	公園等総面積	住宅系開発	住宅系以外の開発
0.1～0.3未満	開発区域面積の 3%以上	緑地	公園、緑地又は広場
0.3以上～5未満		公園、緑地又は広場	公園、緑地又は広場
5以上～20未満		公園	公園、緑地又は広場
20以上		公園	公園、緑地又は広場 (防災上必要な空地となりうるもの)

イ 緑地については、原則として道路沿いに設置すること。

ウ 公園は、その利用者が安全に、かつ、有効的に利用できるよう配置し、交通量の著しい道路に接する場合には、柵又は塀など、安全確保のための施設を設置すること。

エ 公園等には、雨水等を適切に処理するための施設を設置すること。

オ 緑地及び広場等は、開発事業の目的、規模及び周辺の状態を勘案して、環境保全はもとより、安全かつ適切な有事への対応が確保されるよう配置すること。

カ 工場立地法(昭和 34 年法律第 24 号)、群馬県工場立地適正化条例(昭和 47 年群馬県条例第 22 号)の適用を受けるものについては、同法及び同条例の規定によるものとする。また、災害、公害等のおそれがある場合には、隣地境界線との間に相当な緩衝帯等を設けるものとする。

キ 公園等に配置する施設の費用は、原則として事業者の負担とする。

ク 公園等を市に寄附する場合は、寄附申請書(様式第 12 号)により関係課と協議を行うものとする。

(9) 公益的施設に関する負担

ア 土地開発の規模により、市長が必要と認めた場合には、別表第 8 に定める基準により、教育施設等の用地を無償提供すること。

イ 集会所その他の公益的施設について、市長が必要と認めたものについては、その用地等を市に無償提供するものとする。なお、位置、規模等については、市と協議を行うものとする。

(10) 保安施設

ア 保安上必要と認める場合には、防犯灯、街路灯、カーブミラー等の保安施設を設けることとし、位置、数量、規格等については、市及び各関係機関と協議すること。

(11) 災害、公害

ア 土地開発によって、かんがい用水源等の枯渇又は汚染を招くおそれがある場合

は、事業者の責任において必要な措置を講ずるものであること。

イ 土地開発によって、隣地及び周辺の農作物に被害を与えるおそれがある場合は、事業者の責任において必要な施設等を設けるものであること。

ウ 埋立て等によって、周囲の農作物等に溢水被害が想定されるとき、又は与える場合には、排水措置を講じなければならない。

エ 土地開発の工事により、もたらされるおそれのある大気汚染、騒音、振動、水質汚濁等の公害及び出水、土砂崩れ等の災害を未然に防止するよう努めるものであること。

オ 建築物を建築する場合は、日照、電波障害等について対策を講ずるものであること。

カ 災害、公害等が発生するおそれがある場合には、隣接境界線との間に適切な緩衝帯等を設けること。

キ 土地開発施工中又は土地開発終了後においても、当該工事に起因して発生したと認められる公害等については、事業者が責任を負うものとする。

(12) その他

ア 開発区域内に樹林、緑地等がある場合は、適切にこれらを保全すること。

イ 開発区域内に自動車等の集中が予測される場合は、必要な駐車施設を設けるものとする。

ウ 共同(集合)住宅の建築を伴う土地開発の場合は、単身者用住戸 1 戸について 1 台分、一般世帯用住戸 1 戸について 2 台分の駐車施設を設けるものとし、更に来客用としてそれぞれ住戸数の 1 割以上分の駐車施設を設けるものとする。

エ 1 戸当たりの住宅敷地面積は、200 平方メートル以上とする。ただし、地形上やむを得ない場合、その他特別な事情がある場合はこの限りでない。

オ 出入り口付近に生垣、柵、塀等を設置する場合は、交通安全のため視界を妨げない構造にすること。

(平 20 告示 27・旧第 13 条線下・一部改正、平 21 告示 67・平 23 告示 39・平 24 告示 46・平 28 告示 31・一部改正)

(費用の分担)

第 15 条 事業者は、原則として開発区域内の公共施設については事業者の費用負担により整備しなければならない。ただし、特別な理由がある場合は、この限りでない。

2 開発区域外であっても、当該土地開発により設けることとなる公共施設等については、前項の規定を準用する。

(平 20 告示 27・旧第 14 条線下)

(公共、公益的施設の引継ぎ)

第 16 条 公共、公益的施設の引継ぎ及び管理は、関係課又は関係機関との協議により定めるものとする。

2 協議により引き継ぐこととなった施設は、その引継手続が終了するまでの間は、事業者の責任において管理すること。

3 引継ぎの際は、清掃及び損傷箇所の整備を行い、関係課又は関係機関の立会検査後引き継ぐものとし、その引継書を市に提出するものであること。

4 事業者が管理する施設がある場合、将来買受者に移管されるものについては、その

維持管理の義務を買受者が引継ぐものとする。

- 5 市に帰属する公共、公益的施設(用地を含む。)で必要がある場合、市は用途を変更し、又は処分することができるものとする。

(平 20 告示 27・旧第 15 条線下)

(その他)

第 17 条 開発区域内の文化財保護法(昭和 25 年法律第 214 号)及びみどり市文化財保護条例(平成 18 年みどり市条例第 107 号)に定める文化財の有無については、事前にみどり市教育委員会(以下「教育委員会」という。)に問い合わせを行い、確認をするものとする。また、工事着手後当該文化財が発見されたときは、直ちに教育委員会へ連絡し、指示を受けること。

- 2 工事施工及び事業活動の過程において、事業者の責めに帰すべき理由により、開発区域及びその周辺の構造物、農作物その他に被害が生じたとき、又は道路、河川その他の公共、公益施設に損傷を与えたときは、関係課その他の関係機関の指示を受け、その補償又は現状復旧を行うものとする。
- 3 開発区域内において、雑木、雑草等の放置により、周辺農地等に被害を与え又は火災、犯罪、害虫等の発生の原因を作らないよう、対策を講ずるものとする。
- 4 宅地造成の開発行為については、本市民の優先入居、優先分譲等特段の配慮を払うものとする。
- 5 陸砂利採取地においては、原則として埋戻し後 2 年間は開発行為を行わないものとする。
- 6 災害の未然防止、自然保護及び環境保全のため、山林開発は原則として行わない。
- 7 この告示に定めのない事項で、市長が必要と認める事項については、事業者と協議の上決定するものとする。

(平 19 告示 58・全改、平 20 告示 27・旧第 16 条線下・一部改正)

附 則

(施行期日)

- 1 この告示は、平成 18 年 3 月 27 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の日の前日までに、合併前の笠懸町土地開発指導要綱(昭和 49 年 4 月 1 日制定)、大間々町土地開発事業指導要綱(昭和 48 年大間々町告示第 14 号)又は土地開発事業指導要綱(昭和 64 年東村要綱第 1 号)の規定によりなされた決定、手続その他の行為は、それぞれこの告示の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則(平成 19 年 4 月 1 日告示第 58 号)

この告示は、平成 19 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 20 年 4 月 1 日告示第 27 号)

この告示は、平成 20 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 21 年 3 月 31 日告示第 67 号)

この告示は、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 23 年 3 月 22 日告示第 39 号)

この告示は、平成 23 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 24 年 3 月 30 日告示第 46 号)
この告示は、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 28 年 3 月 17 日告示第 31 号)
この告示は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 28 年 9 月 12 日告示第 120 号)
この告示は、平成 28 年 10 月 1 日から施行する。

附 則(令和 5 年 6 月 27 日告示第 85 号)
この告示は、令和 5 年 6 月 27 日から施行する。

別表第 1(第 7 条関係)

(平 20 告示 27・全改)

「土地開発計画に関する概要書」に添付する図面の縮尺等

図面の種類	縮尺	明示する事項	備考
開発区域位置図	1/10,000以上	開発区域を朱書で囲む。 開発区域の位置を表示した地形図	都市計画図
現況図	1/2,500以上	地形、開発区域の境界並びに開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設	標高線は2mの標高差を示す。
公図の写し		地番、地目、地積、所有者名(隣接地を含む。)。開発区域を朱書で囲む。	地籍図
土地利用計画図	1/500又は1/1,000以上	開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建物の用途並びに公益的施設の位置	
給水施設計画平面図	1/500以上	給水施設の位置、形状、内ノリ寸法及び取水方法並びに消火栓の位置	排水施設計画平面図とまとめて図示してよい。
排水施設計画平面図	1/500以上	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内ノリ寸法、勾配、水の流れる方向、吐口の位置及び放流先の名称	排水計算書を添付
造成計画平面図	1/500又は1/1,000以上	開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、ガケ(地表面が水平面に対して30度を超える	切土の場合は黄色、盛土の場合は赤色にて色別し、道路、擁壁、ノ

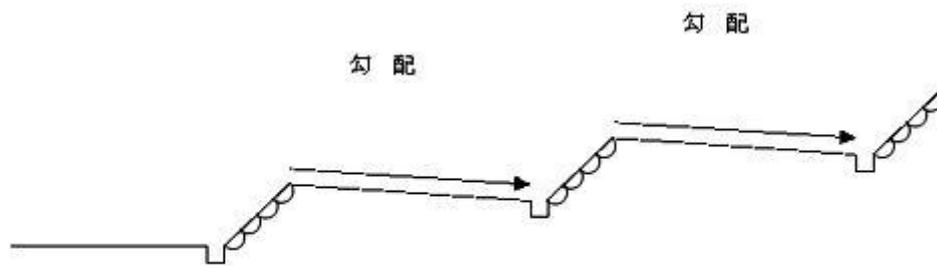
		角度をなす土地)で硬岩盤(風化の著しいものを除く。)以外のものをいう。又は擁壁の位置、形状、幅員及び勾配	り、公園等も色別する。
造成計画縦横断面図	1/500以上	切土又は盛土をする前後の地盤面	高低差の著しい箇所について作成
擁壁等の断面図	1/50以上	擁壁及び構造物の寸法及び勾配、材料の種類及び寸法、裏込コンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料及び寸法	構造計算書(安全が計算によらなければ判断できないとき。)土質試験結果(軟弱地盤の場合)
ガケの断面図	1/50以上	ガケの高さ、勾配及び土質(土質の種類が2種類以上あるときは、それぞれ土質及び地層の厚さ)切土又は盛土をする前の地盤並びにガケ面の保護の方法	1 切土をした土地の部分に生ずるガケ、盛土をした土地の部分に生ずる高さ1mを超えるガケ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に対する高さが2mを超えるガケについて作成すること。 2 擁壁で覆われるガケ面については、土質に関する事項を示すことは要しない。

別表第2(第14条関係)

(平20告示27・全改)

地盤

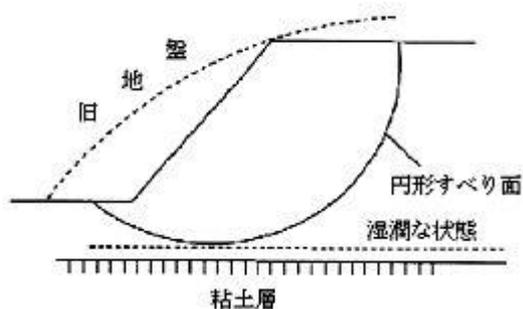
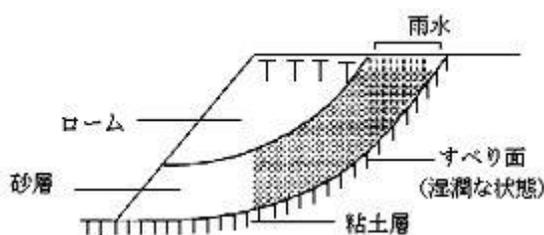
がけの上端に続く地盤面の勾配



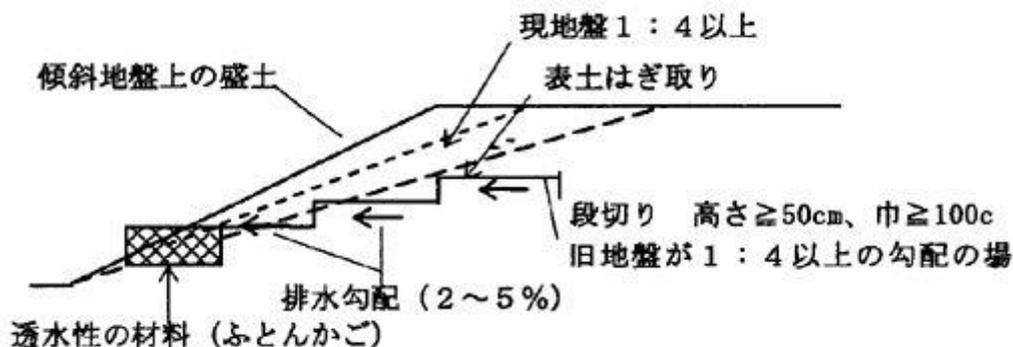
滑りやすい地盤

ア 層と層とが滑りやすい地盤

イ 円形すべりが生じやすい地盤



盛土をする場合の段切り



別表第3(第14条関係)

(平20告示27・全改)

擁壁の設置基準、練積み造擁壁の構造及び擁壁の設置条件

(1) 擁壁の設置基準

土質	軟岩(風化の著しいものを除く。)	風化の著しい岩	砂利・真砂土・関東ローム・その他これらに類するもの
擁壁を要しない勾配の上限	60°	40°	35°
擁壁を要する勾配	80°	50°	45°

の下限			
-----	--	--	--

(2) 練積み造擁壁の構造

土質	擁壁下端部			擁壁 上端 部	根入	水抜 き	勾配	縦目 地	裏込 コン クリ ート	裏込 栗石 等	
	勾配 70° ～ 75° 以下 (約3 分勾 配)	勾配 65° ～ 70° 以下 (約4 分勾 配)	勾配 65° 以下 (約5 分勾 配)								
第 1 種	岩、 岩 層、 砂利 又は 砂利 混じ り砂	直高 2m以 下 40cm 以上 直高 2～ 3m以 下 50cm 以上	2m以 下 40cm 以上 2～ 3m以 下 45cm 以上 3～ 4m以 下 50cm 以上	3m以 下 40cm 以上 3～ 4m以 下 45cm 以上 4～ 5m以 下 60cm 以上	40cm 以上 (石 材等 の控 え長 30cm 以 上)	35cm 以上 で高 さの 15% 以上	擁壁 の面 積 3m ² 以内 ごと に1 個の 内径 7.5c m以 上の 水抜 穴	H : 3mま で3 分勾 配 H : 4mま で4 分勾 配 H : 5mま で5 分勾 配	L = 10m 内外 に1	石材 の控 え長 とコ ンク リート でも つて 一体 の擁 壁と する (宅 地造 成等 規制 法施 行令 第8 条)。 。	切土 の場 合 30cm 程度 盛土 の場 合 60cm 程度 或い は擁 壁高 の30 /100 のい ずれ か大 きい 方の 数値 以上
第 2 種	真砂 利、 関東 ローム、 硬質 粘土 その他 これら に類 する もの	直高 2m以 下 50cm 以上 直高 2～ 3m以 下 70cm 以上	2m以 下 45cm 以上 2～ 3m以 下 60cm 以上 3～ 4m以 下 75cm 以上	2m以 下 40cm 以上 2～ 3m以 下 50cm 以上 3～ 4m以 下 55cm 以上 4～							

				5m以下 80cm以上								
第3種	その他の土質	直高2m以下 85cm以上 直高2～3m以下 90cm以上	2m以下 75cm以上 2～3m以下 85cm以上 3～4m以下 105cm以上	2m以下 70cm以上 2～3m以下 80cm以上 3～4m以下 95cm以上 4～5m以下 120cm以上	70cm以上	45cm以上 で高さの 20%以上						

(3) 擁壁の設計条件

名称	設計条件									
	1m3当たり重量kg/m3		許容応力kg/m3		安全度	滑道の安全率	転倒の安全率	計算数値		水平震度
	コンクリート	土砂	コンクリート	鉄筋				単位体積重量(t/m3)	土圧係数	
動式擁壁	2,350	1,800	40		合力の作用点がフーチングの	2.0以上	1.5以上	砂利又は砂 1.8	0.35	0.20
突けた鉄筋コ	2,500	1,800	70	1,600				砂質土 1.7	0.40	

ンク リー ト擁 壁					中央1 ／3以 内 に あ る こ と。			シル ト.粘 土又 はそ れら を多 量に 含む 土 1.6	0.50	
扶壁 式鉄 筋コ ンク リー ト擁 壁	2,500	1,800	70	1,600						

別表第4(第14条関係)

(平20告示27・全改、平21告示67・一部改正)

開発区域内道路設計基準

項目	基準内容			
1 基本条件	① この告示により事前協議を行い、市と協定書の締結をした開発区域内の新設道路 ② 寄附用地はすべて無償とする。			
2 道路形状	① 一端が4m以上の認定道路に接続するものとする。 ② 幅員6m未満で延長35m以上の行き止まり道路は、回転広場等を設ける。			
3 幅員	① 下表の基準による。			
		開発規模		道路幅員
		1,000m ² 以上 3,000m ² 未満	5.0m以上	
		3,000m ² 以上	6.0m以上	
4 隅切り	① 別表により算出(県基準による。)			
5 舗装	① 全部アスファルト舗装とし、舗装構造は、下表の基準による。			
		項目		舗装構造
		表層	5cm(乳剤PK-3砂アリ散布)	
		上層	10cm	
		下層	20cm	
6 縦断勾	① 原則9%以内 ただし、すべり止め舗装の場合12%以内			

配等	② 曲率半径15m以内		
7 横断勾配		路面の種類	横断勾配 (%)
		セメントコンクリート舗装 アスファルトコンクリート舗装	1.5以上2.0以下
8 排水設備	① 排水施設を設ける。ただし、流末のない場合は、落蓋側溝かL型側溝とし、雨水処理可能な浸透枘を設置する。		
9 安全施設	① 落蓋溝又は同等の排水施設を設ける。また、溝蓋は25t加重とする。ただし、流末のない場合は、指定規格の浸透枘を設置する。		
10 その他	① 地下埋設物がある場合は、市占用基準に適合し、管理責任を明確にすること。 ② 官民境界の幅杭が設置されていること。 ③ 所有権移転手続に必要な事項が整っていること。 ④ その他必要と認められるものについては、関係機関と協議すること。		

別表第5(第14条関係)

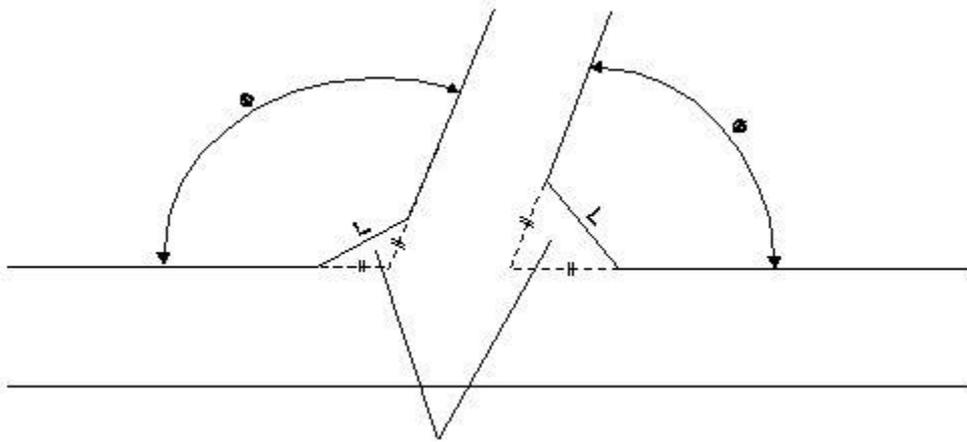
(平20告示27・全改)

道路交差部分隅切り長さ基準表(Lm)

道路の交差部分では、下表により隅切りが取られていること。この表の中間の幅員の場合は、直近上位の数値を使用すること。

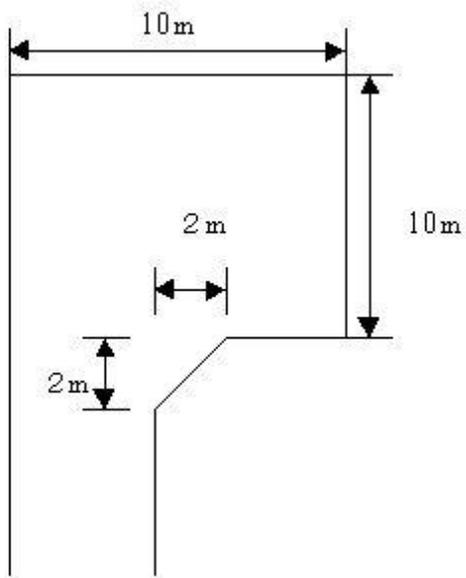
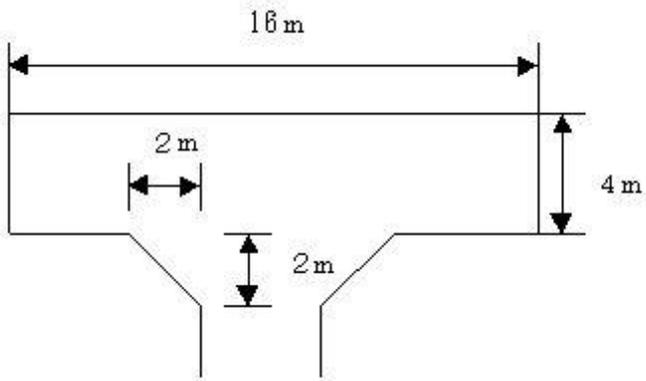
交差角	道路幅員								
	4m	5m	6m	8m	9m	12m	16m	18m	20m
90°前後	3	4	5			6	8	10	
60°以下	4	5	6			8	10	12	
120°以上	2	3	4			5	6	8	

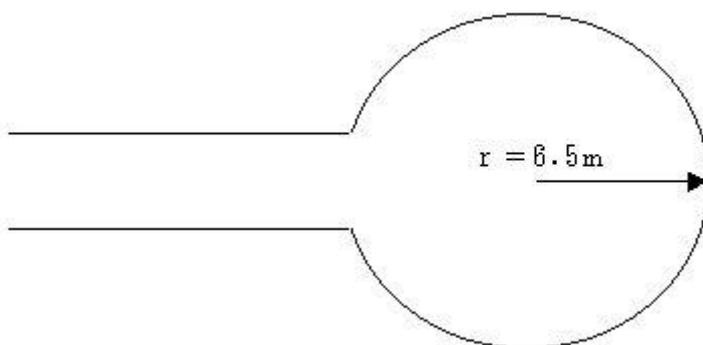
※ 道路幅員：交差する道路のうち狭い方の道路の幅員



二等辺三角形とする。

別表第6(第14条関係)
 (平20告示27・全改)
 車返し及び回転広場





別表第7(第14条関係)

(平20告示27・全改)

排水施設計画基準

1 計画雨水量の算定は、原則として次式による。

$$Q=1/360C \cdot I \cdot A$$

Q：計画雨水量(m³/sec)

C：流出係数

I：降雨強度(mm/hr)

A：集水面積(ha)

2 本市のI(降雨強度)は、63.5mm/hr以上とすること。

3 Cの値は、下表により標準値と定め、加重平均して総合した流出係数を決定する。

工種、地域別流出係数

工種別		地域別	
建物(屋根)	1.00	市内の建て込んだ地区	0.90
不浸透性道路	0.95	建て込んだ住宅地区	0.70
アスファルト道路	0.90	建て込んでいない住宅地区	0.50
浸透性アスファルト舗装	0.80	公園、広場	0.30
マカダム道路	0.60	芝生、庭園、牧場	0.25
砂利道	0.30	森林地方	0.20
空地	0.30		
公園・芝生・牧場	0.25		

(注) 宅地造成工事等規制区域等、森林法(昭和26年法律第249号)、河川改修等特別の定めにより、上記より数値が大きくなる場合は、その値を用いること。

用途別総合流出係数標準値

敷地内に間地が非常に少ない商業地域や類似の住宅地域	0.80
浸透面の野外作業場などの間地を若干持つ工業地域や庭が若干ある住宅地域	0.65

住宅公団団地などの中層住宅地や1戸建住宅の多い地域	0.50
庭園を多く持つ高級住宅地域や畑地などが割合残る郊外地域	0.40

- 4 開発面積が1,000平方メートル以上5,000平方メートル未満のときは、5年連続降雨強度で算出された流出量を30分貯留できる容量とする。
- 5 開発面積が5,000平方メートル以上50,000平方メートル未満のときは、5年連続降雨強度で算出された流出量を1時間貯留できる容量とする。
- 6 浄化槽処理水を一時貯留できる場合は、1日分を見込むものとする。

別表第8(第14条関係)

(平20告示27・全改)

保育園・幼稚園・小学校・中学校用地基準

保育園 (1戸当たりの園児数0.1人)	計画戸数 800戸 園児数 80人 規模(クラス数) $80人 \div 20人 = 4$ クラス 園地面積 $950m^2 + 270m^2 \times (4 - 1) = 1,770m^2$
幼稚園 (1戸当たりの園児数0.15人)	計画戸数 800戸 園児数 120人 規模(クラス数) $120人 \div 23人 = 6$ クラス 園地面積 $1,750m^2 + 500m^2 \times (6 - 1) = 4,250m^2$
小学校 (1戸当たりの園児数0.45人)	計画戸数 1,500戸 児童数 675人 規模(クラス数) $675人 \div 40人 = 17$ クラス 園地面積 $6,800m^2 + 1,200m^2 \times (17 - 1) = 26,000m^2$
中学校 (1戸当たりの生徒数0.22人)	計画戸数 1,840戸 生徒数 405人 規模(クラス数) $405人 \div 40人 = 11$ クラス 園地面積 $7,500m^2 + 1,700m^2 \times (11 - 1) = 24,500m^2$

別表第9(第14条関係)

(平21告示67・追加)

大間々町内のうち、下図の太線で囲まれた地域については、敷地内浸透処理とする。ただし、浸透施設からのオーバーフロー分については、敷地外への排水を可とする。

様式第1号(第7条関係)
(平20告示27・全改)

土地開発に関する事前協議書

年 月 日

みどり市長 様

(事業者)

住所		TEL	
氏名又は名称	印	担当	

(土地所有者)

住所		TEL	
氏名又は名称			

(代理人)

住所		TEL	
氏名又は名称	印	担当	

(協議内容)

開発の名称及び目的	
位置	みどり市
面積	(台帳) m2 (実測) m2
計画建物	一般住宅 戸、その他()、棟
計画人口又は従業員数	人
用地の取得及び賃貸借等の期日	自己所有・売買・賃貸借・その他(年 月 日)
工事施工者	住所 氏名
工事着工・完了予定日	年 月 日着工 年 月 日完了
家屋売出し・貸出し又は開店開業予定日	年 月 日

(公共・公益施設等)

道路後退	有・無	後退幅	m	延長	m	面積	m ²
	路面仕上げ		後退用地内の構造物等				
区域内新設道 路	有・無	幅員	m	延長	m	面積	m ²
	路面仕上げ		センターライン				要・不要
排水施設	雨水		生活排水及びし尿処理				
消防施設	計画水利(新設)		まで	m	既存水利(既設)		まで m
給水計画	上水道 ・ 井戸 ・ その他()						
公園・広場・ 緑地・植栽計 画	箇所・面積 m ² (%)・植栽 本						
擁壁等							
カーブミラー							
街灯							
停止線・標 識・標示							
その他							

(土地の用途等)

開発前の土地の用途	
農振法に基づく農用地の種類	
造成工事の有無	有() ・ 無

(その他の法的手続)

農地法に基づく申請手続		工場立地法・県工場立地適 正化条例の手続	
都市計画法に基づく申請手 続		大規模行為の届出(群馬県景 観条例)	
国土利用計画法・公有地拡 大法の手続		その他の届出・許可申請手 続	

様式第2号(第7条関係)

(平20告示27・全改、平23告示39・平28告示31・一部改正)

土地開発計画に関する概要書

- 1 土地開発及び施設の概要
- 2 県及び市が定める土地利用計画(構想)や公共施設整備計画との整合性
- 3 地域開発に関する貢献度
- 4 自然保護・文化財保護・災害防止・公害防止等の対策
- 5 公共施設及び公益施設の整備並びに費用負担
 - (1) 公共施設(道路・消防施設等)
 - (2) 公益施設(教育施設・交通施設等)
- 6 需要の見通し
- 7 資金計画
- 8 完了後の施設の管理
- 9 会社(事業所)の概要
- 10 その他の特記事項

※ 添付書類、図面等

- (1) 委任状
- (2) 印鑑証明書、住民票抄本又は法人の登記簿事項証明書・定款
- (3) 位置図
- (4) 公図の写し、地籍図又は求積図
- (5) 登記事項証明書
- (6) 同意書(権利者・隣接者・施設管理者・土地改良区等)
- (7) 資金計画書(残高証明書、融資証明書)
- (8) 現況図
- (9) 土地利用計画図
- (10) 給排水施設計画図(浸透槽、浄化槽等構造図、排水計算書、排水処理工法等添付)
- (11) 造成計画図(縦横断面図)
- (12) 擁壁等の断面図
- (13) 崖の断面図
- (14) 建築物の平面図、立面図
- (15) 水道事業者が発行した消火栓設置に係る証明書(消火栓を新設する場合のみ)
- (16) その他(占有許可写し、危険物調書、宅地建物取引業者免許等)

注： 上記の図面の縮尺、仕様等は、別表第1(「土地開発計画に関する概要書」)に添付する図面の縮尺等)に示すとおりとする。

様式第3号(第7条関係)
(平20告示27・全改)

開発行為の施行等の隣接土地所有者の同意書

年 月 日

開発者 住所 _____
氏名 _____ 様

隣接者 住所 _____
氏名 _____ 印
隣接地 地番 みどり市 _____
地目 _____
地目 _____ m2

次の物件について、土地開発及び土地開発に関する工事を行うことに、隣接者として同意します。

開発区域の地番	地目	面積	開発内容
みどり市 番		m2	

※ 特記事項

様式第4号(第7条関係)

(平20告示27・全改、平24告示46・一部改正)

土地開発の施行の同意書

年 月 日

事業者 住所 _____
氏名 _____ 様

権利者 住所 _____
氏名 _____ 印
電話番号 _____ ()

私が権利を有する下記の物件について、土地開発及び土地開発に関する工事を行うことに同意します。

なお、当該物件が公共施設等の用に供する場合があっても異議ありません。

所在及び地番	地目	面積	権利の種類
みどり市 番		m2	

※ 特記事項

様式第5号(第8条関係)

(平20告示27・全改、平24告示46・一部改正)

土地開発事業に関する協議申出取下書

みどり市土地開発事業指導要綱第6条の規定により提出した「土地開発に関する協議書」を次の理由により取り下げます。

年 月 日

みどり市長 様

開発事業者 住所 _____
氏名 _____ 印
電話番号 _____ ()
代理人 住所 _____
氏名 _____ 印
電話番号 _____ ()

1 提出日 _____ 年 月 日(受付第 _____ 号)

2 協議内容 _____

3 協議地 _____ みどり市 _____ 番地

4 取下理由 _____

様式第6号(第9条関係)

(平20告示27・全改、平21告示67・一部改正)

工事 着工

届書

完了

みどり市土地開発事業指導要綱第9条の規定により、次のとおり届け出ます。

年 月 日

事業者 住所 _____
氏名 _____ 印

みどり市長 様

工事の名称	
協定年月日	年 月 日
工事着工完了年月日	年 月 日
工事を着工、完了した区域又は工区	
工事施工者	
備考	

※完了届には写真を添付すること。

様式第7号(第9条関係)
(平20告示27・全改)

工事中止届出書

みどり市土地開発事業指導要綱第9条の規定により、次のとおり届け出ます。

年 月 日

事業者 住所 _____
氏名 _____ 印

みどり市長 様

記

工事の名称	
協定年月日	年 月 日
開発区域の地番及び面積	
工事中止年月日	年 月 日
中止の理由	
備考	

※現状のわかる写真を添付のこと。

様式第8号(第9条関係)
(平20告示27・全改)

工事経過報告書

年 月 日

みどり市長 様

事業者 住所 _____
氏名 _____ 印

みどり市土地開発事業指導要綱第8条第3項の規定により次のとおり報告します。

名称	
協定年月日	年 月 日
工事着手年月日	年 月 日
現況	
今後の予定	
備考	

様式第9号(第10条関係)

(平20告示27・全改、平24告示46・一部改正)

土地開発に関する計画変更協議書

みどり市土地開発事業指導要綱第10条の規定に基づき、同要綱第7条第8項の承認を受けた土地開発に関する計画を次のとおり変更したいので、御協議、御承認くださいますよう申請いたします。

年 月 日

事業者 住所 _____
氏名 _____ 印

みどり市長 様

- 1 承認を受けた土地開発の概要
別添「事前協議書」のとおり
- 2 変更の内容
- 3 変更の理由

※ 添付書類は要綱第7条第1項に準ずる。

様式第10号(第12条関係)

(平20告示27・全改、平24告示46・一部改正)

工事廃止届出書

みどり市土地開発事業指導要綱第12条の規定により、次のとおり届け出ます。

年 月 日

事業者 住所 _____
氏名 _____ 印

みどり市長 様

記

工事の名称	
協定年月日	年 月 日
開発区域の地番及び面積	
工事廃止年月日	年 月 日
工事着工年月日	年 月 日
現況	
今後の対策	
備考	

様式第11号(第14条関係)

(平20告示27・全改、平21告示67・一部改正)

防火水槽寄附申請書

年 月 日

みどり市長 様

事業者 住所 _____
氏名 _____ 印

みどり市土地開発事業指導要綱第14条第5号の規定により防火水槽を設置したので、次のとおり本体及び用地を寄附します。

つきましては、この用地の所有権移転登記に必要な書類を別添のとおり提出します。

1 寄附をしようとするものの表示

- (1) 名称 _____ 防火水槽 _____
(2) 設置場所 _____ みどり市 _____ 番 _____
(3) 用地面積 _____ m² _____
(4) 本体 _____ 貯水量 _____ m³ _____ 基 _____

2 寄附の条件

- ・市の維持管理に委ねる。

3 特記事項

4 添付書類

- (1) 位置図 (2) 公図の写し(土地地形図・地積測量図) (3) 登記事項証明書(抵当権等は、事前に抹消) (4) 登記承諾書 (5) 印鑑証明書 (6) 住民票抄本(登記事項証明書の住所と印鑑証明書の住所が異なる場合) (7) 資格証明書(法人のみ) (8) 防火水槽が二次製品の場合は、カタログ添付

※ 官民境界は既に確定しており、「幅杭」等は埋設してあります。

様式第12号(第14条関係)

(平20告示27・全改、平21告示67・一部改正)

寄附申込書

私有地の次の表示の土地を_____用地として寄附します。
つきましては、この土地の所有権移転登記に必要な書類を別添のとおり提出します。

年 月 日

住所 _____
氏名 _____ 印

みどり市長 様

(土地の表示)

みどり市	町	地番	地目	面積	摘要

※ 添付書類

(1) 位置図 (2) 公図の写し(土地地形図・地積測量図) (3) 登記事項証明書(抵当権等は、事前に抹消) (4) 登記承諾書 (5) 印鑑証明書 (6) 住民票抄本(登記事項証明書の住所と印鑑証明書の住所が異なる場合) (7) 資格証明書(法人のみ)

※ 官民境界は既に確定しており、「幅杭」等は埋設してあります。