

小松市開発指導要綱

小松市都市創造部建築住宅課

平成26年5月1日制定
令和4年6月1日改正

目次

- 第1条 目的
- 第2条 用語の定義
- 第3条 適用範囲
- 第4条 開発行為者の責務
- 第5条 公共又は公益施設の帰属及び管理引継
- 第6条 事前審査
- 第7条 要綱遵守の義務
- 補 則

技術基準

- 第1 道路
- 第2 公園・緑地
- 第3 雨水排水
- 第4 給水施設
- 第5 下水道
- 第6 農業用施設
- 第7 ごみ集積場
- 第8 消防水利
- 第9 住区の構成
- 第10 一体開発

(目的)

第1条 本要綱は、本市において行われる開発行為について、法令等を遵守するとともに一定の基準を定めてこれを指導し、無秩序な土地開発を防止するとともに、公共施設等の整備改善を図り、安全で快適な環境の整備及び健康で明るく住みよい街づくりの発展に寄与することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 本要綱における用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

(1) 開発行為 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行うもので、土地の区画形質の変更をいう。

① 区画の変更 道路(建築基準法第42条第1項に定める道路)などの公共施設の整備がある土地利用、又は3区画以上に分割する土地利用をいう。ただし、地目が宅地で、前面道路幅員が6m以上ある場合における3区画以上の分割を除く。

② 形質の変更 次の各号に掲げる土地の形状及び性質の変更をいう。

ア 形状の変更 30cm以上の切土、盛土を行うことをいう。

イ 性質の変更 地目が田、畑等の土地を宅地として利用することをいう。ただし、あらかじめ市と協議し、都市計画法第33条に掲げる基準に適合しているものを除く。

(2) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、公共下水道、集落排水施設、河川、水路、調整池及び消防の用に供する貯水施設等で公共の用に供する施設をいう。

(3) 公益施設 教育施設、保健・福祉施設、医療施設、上水道、簡易水道、飲料水供給施設、小規模給水施設、専用水道、簡易専用水道等市民の共同の福祉又は利便のために供する施設をいう。

(適用範囲)

第3条 本要綱は、市街化区域内において行う500㎡以上の開発行為、市街化調整区域内において行う開発行為及び都市計画区域外において行う1ha以上の開発行為に適用する。

(開発行為者の責務)

第4条 開発行為者は、開発行為区域及びその周辺における国、県又は市の公共事業計画に適合させるとともに、技術基準により整備するほか、次の各号に定めるところによる。

(1) 開発行為者は、開発行為区域周辺に及ぼす影響を考慮し、あらかじめ開発行為計画の内容を利害関係人に説明し、かつ、理解を得るように努めなければならない。

(2) 開発行為等に起因して生じた第三者との紛争は、すべて開発行為者の責任において解決するものとする。

(3) 開発行為者は、開発行為に関する工事に起因する災害及び公害の防止並びに住民の生命並びに財産の保全に最大の努力を払わなければならない。

(4) 開発行為に伴い、開発行為者の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害は、開発行為者自らの責任と負担において遅滞なくその復旧又は損害の補償をしなければならない。

(5) 開発行為者は、開発行為を中止又は廃止しようとするときは、既に施工された工事によって災害が発生し、又は開発区域内及びその周辺の土地利用に支障が

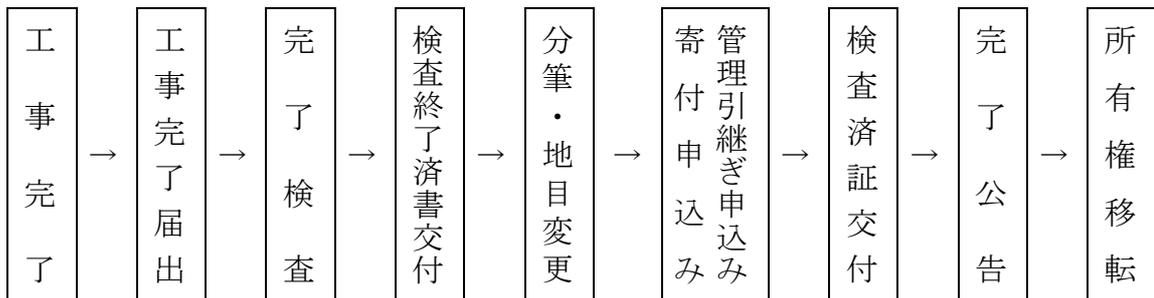
生じないよう適切な措置を講じなければならない。

- (6) 開発行為者は、埋蔵文化財の確認のため、あらかじめ市と協議しなければならない。
- (7) 開発行為者は、開発行為に伴い埋蔵文化財等を発見したときは、直ちに市に届け出てその指示を受けなければならない。
- (8) 開発行為者は、開発行為によって影響を受ける開発行為周辺の公共施設を整備しなければならない。

(公共又は公益施設の帰属及び管理引継)

第5条 公共又は公益施設の帰属は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 公共又は公益施設の用に供する土地で管理予定者との協議経過書に基づき国、県又は市の管理に属するものは、都市計画法第36条第3項に規定する公告日の翌日においてそれぞれ帰属するものとする。
 - (2) 公共又は公益施設の用に供する土地は、管理引継ぎ申込み及び寄附申込み時点までに、帰属及び管理引継ぎの妨げとなるすべての権利(所有権を除く。)が抹消されていること。
 - (3) 公共又は公益施設の用に供する土地の境界は、境界標等で明確に表示されていること。
 - (4) 前3号に掲げるもののほか、帰属に関し必要な事項が整備されていること。
- 2 公共又は公益施設の管理引継ぎは、次の各号に定めるところによる。
- (1) 開発行為により設置される公共又は公益施設は、都市計画法第32条の管理予定者との協議経過書に基づき、都市計画法第36条第3項の公告日の翌日において管理予定者の管理に属するものとする。ただし、管理予定者と別途協議する場合は、この限りでない。
 - (2) 公共又は公益施設の管理引継ぎに当たり、その施設の確認を各管理予定者が行うものとする。
- 3 公共又は公益施設の帰属及び管理引継ぎの手続きの流れは、下図のとおりとする。



- 4 公共又は公益施設の帰属及び管理引継ぎに関する所管課は、下表のとおりとする。

公共又は公益施設名	所管課
市道	都市創造部 道路河川課
法定外公共物	行政管理部 管財課(資産管理担当)
雨水調整池	都市創造部 道路河川課
公園・緑地	都市創造部 緑花公園課

上水道・下水道	上下水道局 上下水道管理課
消防水利	消防本部 予防防災課

(事前審査)

第6条 次の各号の一に該当する開発行為を申請しようとする者は、小松市都市計画法施行細則(昭和58年3月31日規則第17号)第13条に基づく事前審査を受けなければならない。

- (1) 開発区域の面積が1ha以上のとき。
- (2) 主として、自己の居住の用に供する住宅もしくは住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築、又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為以外の場合で、開発区域の面積が3,000㎡以上のとき。

附 則

この要綱は、平成26年5月1日から施行する。

(令和4年6月1日改正)

この要綱は、令和4年6月1日から施行する。

技術基準

第1 道路

1 用語の定義

本基準における用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 道路幅員 側溝(幅75cm以上の開渠は除く。)を含めた道路の幅をいう。
- (2) 有効幅員 開渠を除いた通行上有効な道路幅員をいう。
- (3) 隅切り 道路が同一平面で交差し、もしくは接続し、又は屈曲する箇所(交差、接続又は屈曲により生ずる内角が120度以上の場合を除く。)に設ける角地をいう。
- (4) 隅切り長さ 隅切りとなる二等辺三角形の隅角をはさむ辺の長さをいい、原則として下図に示すとおりとする。ただし、隅角が60度以下となる場合は、市と協議するものとする。

	両隅切りとする場合	周囲の状況等によりやむを得ず片隅切りとする場合
有効幅員Aが6mの場合	$B \geq 3m$	$B \geq 4m$
有効幅員Aが4mの場合	$B \geq 2m$	

- (5) 既存道路 建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項及び第2項に定める道路をいう。
- (6) 位置指定道路 建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項第5号に定める道路をいう。

2 道路計画

- (1) 開発区域内外の道路は、交通量、動線等を考慮し開発区域の用途、面積に応じて、表-1から表-3をもとに適切に配置すること。また、通行者の安全や周辺環境に配慮するとともに、区域内外の地形及び道路状況を勘案し、必要な場合は、道路の複数設置や十分な道路幅員を確保すること。

表-1 分譲住宅地開発における道路基準

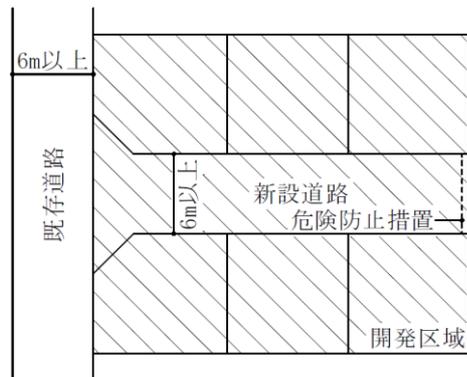
道路種別	条件	開発区域の面積			
		1,000㎡未満	1,000㎡以上 3,000㎡未満	3,000㎡以上 1.5ha未満	1.5ha以上
開発区域内の新設道路	原則	有効幅員6m以上の通り抜け可能な道路とすること。			
	周囲の状況等によりやむを得ないと認められるとき	位置指定道路に関する技術基準に適合することができる。	<p>小区間道路の場合、有効幅員4m以上の通り抜け可能な道路とすることができる。</p> <p>開発規模が6区画以内かつ1,500㎡程度で、やむを得ず道路(終端が開発区域の反対側境界線まで達しているものに限る)を1か所のみ設置する場合、有効幅員6m以上の袋路状道路とすることができる。(※別図参照)</p>	原則のとおり。	
開発区域に接する既存道路	原則	道路幅員6m以上に整備すること。			
	道路幅員が6m未満の場合	<p>道路に接する部分を道路中心から3m以上後退し、道路整備すること。(後退後の有効幅員は4m以上確保すること。)</p> <p>ただし、開発区域側の側溝が整備済みで道路幅員が5.5m以上の道路については、この限りではない。</p>		原則のとおり。	
開発区域外の既存道路	原則	開発区域内の道路は、道路幅員6m以上の道路に接続すること。			開発区域内の道路は道路幅員6.5m以上の道路に接続すること。
	周囲の状況等によりやむを得ないと認められるとき	開発区域内の道路に接続される道路は、有効幅員4m以上の道路とすることができる。		原則のとおり。	

(次頁に続く)

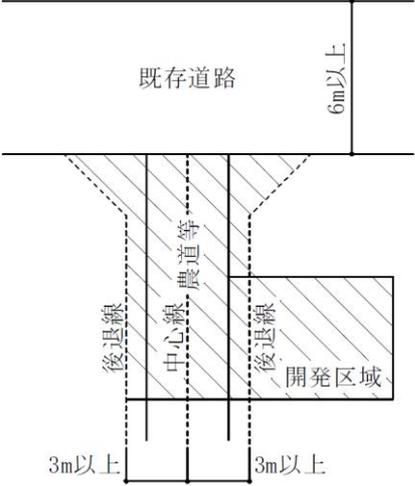
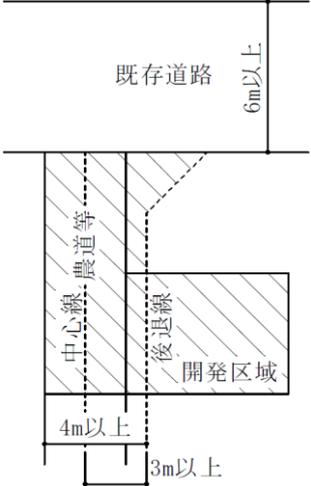
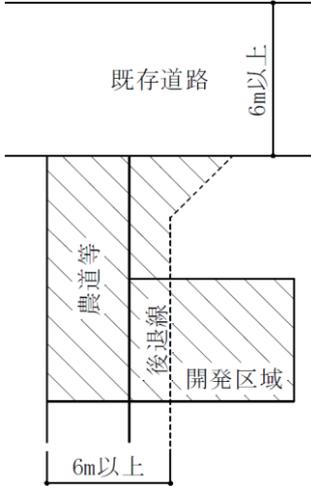
(前頁からの続き)

道路種別	条件	開発区域の面積			
		1,000㎡未満	1,000㎡以上 3,000㎡未満	3,000㎡以上 1.5ha未満	1.5ha以上
開発区域内の主要な道路	原則	適用しない。			道路幅員9m以上の道路とすること。

(※別図)
開発区域内の袋路状道路



表一2 分譲住宅以外の宅地開発(自己居住用を除く)における道路基準

道路種別	条件	建築物又は特定工作物の敷地面積	
		1,000㎡未満	1,000㎡以上
開発区域内の新設道路	原則	<p>有効幅員6m以上の道路とすること。</p> 	<p>道路幅員9m以上の道路とすること。</p>
	周囲の状況等によりやむを得ないと認められるとき	<p>農道等に接する部分を農道等の中心線から3m以上後退し、片隅切りの道路として整備とすること。(後退後の有効幅員は4m以上確保すること。)</p> <p>なお、道路整備に関して、地元の道路整備計画の意向を事前に確認すること。</p> 	<p>有効幅員6m以上の道路として整備すること。ただし、周囲の状況等によりやむを得ないと認められる場合は、片隅切りとすることができる。</p> 

(次頁に続く)

(前頁からの続き)

道路種別	条件	建築物又は特定工作物の敷地面積	
		1,000㎡未満	1,000㎡以上
開発区域に接する既存道路	原則	道路幅員6㎡以上に整備すること。	道路幅員9㎡以上に整備すること。
	開発区域の規模や形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等によりやむを得ないと認められるとき	<p>道路幅員が6m未満の場合、道路に接する部分を道路中心から3m以上後退し、道路として整備すること。(後退後の有効幅員は4m以上確保すること。)</p> <p>ただし、開発区域側の側溝が整備済みで道路幅員が5.5m以上の道路については、この限りではない。</p>	

表-3 自己居住用の宅地開発における道路基準

道路種別	道路基準
開発区域内の新設道路	位置指定道路に関する技術基準に適合した道路とすること。
開発区域に接する既存道路	道路幅員が4m未満の場合、道路に接する部分を道路中心から2m以上後退し、境界を明確にすること。

3 道路の構造・形態

- (1) 道路の構造は道路構造令(昭和45年政令第320号)によるものとする。
- (2) 道路を同一平面で5以上交差させないこと。
- (3) 道路敷の地上には、道路附属物以外は設置しないこと。
- (4) 道路に敷設される側溝は耐久性の高い強固なものを使用すること。また、側溝水路がサイフォン、架樋となる構造は避けること。
- (5) 主要な道路の線形は滑らかな形状とし、曲線は適切な長さをとること。
- (6) S字曲線間には、適切な緩和区間を設けること。
- (7) 曲線部には、必要に応じ片勾配を付け拡幅するとともに、前後に緩和区間を設けること。
- (8) 道路の平面交差は直角又は直角に近い角度とすること。

4 舗装構造

- (1) 開発区域の道路はアスファルト舗装又はこれと同等以上の強度耐久力を有する舗装とする。
- (2) 開発区域内の道路を舗装する際の舗装厚さ等については、日本道路協会の「舗装設計施工指針」及びその他の関係基準等を標準として道路管理予定者の指示によるものとする。

5 道路構造物

- (1) 道路構造物の設計にあたっては、次の各号に掲げる事項によるものとし、あらかじめ市及び道路管理予定者と協議するものとする。
 - ① 開発行為により設置される道路は、開発区域の規模及び地形の状況等に応じて必要と認められる箇所に、道路構造物を開発行為者の負担により設置すること。
 - ② 道路には雨水等を有効に排水するための側溝、街渠その他適当な施設を設けること。
 - ③ 夜間における交通の安全及び円滑化のため、別途道路管理予定者と協議の上、交差点等で必要である場合は照明施設を設置すること。
 - ④ 交通の円滑化及び安全とともに事故の防止等を図るため、必要に応じて道路標識や路面表示による区画線を設置すること。
 - ⑤ 道路屈曲部又は交差点等の見通しの悪い箇所等には、カーブミラーを設置すること。
 - ⑥ 道路が部分的に拡幅された箇所又は袋路状の道路の終端部分等には、危険を防止するためデリネーター(視線誘導標)又は車止め施設等を設置すること。
 - ⑦ 照明施設及び電力供給用の電力線柱等の建柱位置は原則として宅地内とする。ただし、現地の地形等により建柱に支障があるときは、交通上支障がない位置に建柱するものとする。
 - ⑧ 歩道を有する道路では、地下埋設物は原則として歩道に埋設すること。道路とその他施設との境界を明示するため、境界杭等を変化点及び20mごとに設置すること。

第2 公園・緑地

1 公園緑地基準

開発行為者は、公園、緑地又は広場の設置に関して市と協議し、その指示に従

うこと。

第3 雨水排水

1 雨水排水計画

開発者は、雨水排水施設の計画に際して、開発区域周辺及び下流流域に溢水等の被害の生ずることのないよう計画すること。

2 水路形態

水路は、従前の形状より悪くならないよう、なるべく短距離に選定し、流水阻害のないよう努めること。

3 雨水排水基準

開発行為者は開発区域の面積に応じて、次の各号により雨水排水計画を行うものとする。

(1) 開発区域の面積が1ha以上の場合、石川県と協議し、その指示に従うこと。

(2) 開発区域の面積が1ha未満の場合、市と協議し、その指示に従うこと。

4 構造

開発行為により設置される水路及び調整池等は、堅固で耐久力を有するものとし、原則としてコンクリート構造とすること。

5 施設の維持管理

開発行為により設置される雨水排水施設の維持管理は、次の各号による。

(1) 公共施設として設置される雨水排水施設は、施設が管理引継ぎされるまでの期間は、開発行為者の責任において維持管理を行うこと。

(2) 個人施設として設置される雨水排水施設は、開発者の責任で維持管理を行うこと。

第4 上水道

1 開発区域内には、その開発区域の規模、地形、予定建築物の用途及び敷地の規模、配置等を勘案して、市と協議の上、当該開発区域について想定される需要を満たすことができる能力及び構造の給水施設を設置するものとする。

2 開発区域は、原則として、市の設置する水道施設から給水を受けるものとし、その水道事業の敷設可能区域内では簡易水道、専用水道としてはならない。

第5 下水道

1 開発行為者は、開発区域が下水道(公共下水道、農業集落排水施設)の処理区域内である場合は、市と協議し、その指示を受けること。

2 開発行為者は、農業集落排水については、市及び農業集落排水組合と協議するものとする。

第6 農業用施設

1 農業用施設等の協議等

農道の使用及び農業用排水路等に雨水、し尿処理水、工場廃水等を放流する場合は、管理者及び地元生産組合と協議するものとする。

2 農業用施設等の設置

(1) 開発区域内に隣接する農道及び農業用排水路の設置については、開発区域周辺の農地へのかんがい用水、排水及びその他耕作上支障がないよう関係者と協議し計画すること。

- (2) 開発区域内及び隣接する用排水路は、コンクリート構造とすること。
- (3) 農道は、農産物の運搬、通行に支障のないようにすること。
- (4) 水路には、管理に必要な敷地を確保すること。
- (5) 水路に橋梁等を新設する場合は、通水断面を確保するとともに維持管理の容易な構造とすること。
- (6) 農業用の用排水路を洪水時の排水路として利用する場合は、流域を調査し、洪水時の排水が可能な断面を水路の下流まで確保すること。
- (7) 工事中の水路内の水を有効に流下させるよう、工期及び施工方法等について関係者と十分に協議し施工すること。

第7 ごみ集積場

開発行為者は、3,000㎡以上の住宅地開発については、事前にごみ集積場の設置について市と協議すること。

第8 消防施設

開発行為者は、消防水利施設の設置に関して市消防本部と協議し、その指示に従うこと。

第9 住区の構成

1 住区の構成

開発区域は、区域の規模及び周辺の実情に応じて、機能的な住区を構成するように計画する。

2 街区の規模

戸建住宅の街区は、住区の状況を考慮して配置し、長辺はおおむね80mから120m、短辺はおおむね30mから50mとし、14画地から35画地を標準とする。

3 画地

1画地の最小敷地面積は、165㎡とする。ただし、開発区域の面積が1,000㎡未満の場合で、165㎡以上毎に区画割りした残地が140㎡以上の場合に限り、その残地を画地とすることができる。

4 路地状敷地

敷地形状がやむを得ず路地状となる場合、路地状となる敷地は2区画までとし、路地状部分の幅員は3m以上確保すること。

5 接道

画地が道路と接する長さは、原則3m以上とする。

第10 一体開発

1 一体開発の判断基準

施行時期が近接し、隣接又は近接する土地における開発行為、建築行為その他関連する行為（以下「開発行為等」という。）で、実質的に同一の工事施行者、土地所有者又は土地利用者（以下「開発行為者等」という。）によるもの、又は公共施設に一体性があるものは一体の開発行為（以下「一体開発」という。）とみなす。

1) 施工時期

先行する次の各号に掲げる日から3年以内の開発行為等は、施工時期が近接するものとみなす。

- ① 都市計画法第36条第3項の規定による開発行為の完了公告日
- ② 建築基準法第42条第1項第五号の規定による道路位置指定の公告日
- ③ 建築基準法第7条第5項の規定による検査済証の交付日
- ④ 土地又は建物の登記原因日

2) 開発行為者等

法人又はグループ企業等で、所在地が同一又は役員が重複している場合、その他個人、法人を問わず客観的に判断して同一として認められる開発行為者等は、実質的に同一とみなす。

3) 公共施設

先行する開発行為等により整備された公共施設に接続又は共有する開発行為等は、先行する開発行為等と一体性があるものとみなす。

4) その他

前項までの規定に関わらず、施行時期、開発行為者等および土地利用計画等を総合的に判断し、一体性があると認められるものは一体開発とみなす。

2 隣接地権者の確約

一体開発となる可能性のある近接地がある場合、開発行為者は市の求めに応じ、別に定める隣接地権者の確約書を提出するものとする。