

山辺町開発指導要綱

(平成11年7月1日 山辺町告示第47号)

(平成13年6月25日 山辺町告示第58号一部改正)

(平成26年7月25日 山辺町告示第58号一部改正)

(平成26年8月15日 山辺町告示第81号全部改正)

(平成28年2月15日 山辺町告示第24号一部改正)

(平成30年7月9日 山辺町告示第56号一部改正)

山 形 県 山 辺 町

改正

平成28年2月15日告示第24号

平成30年7月9日告示第56号

山辺町開発指導要綱（平成11年山辺町告示第47号）の全部を改正する。

第1章 総則

（目的）

第1条 この要綱は、山辺町の計画的な発展と良好な市街地の形成を図るため、公共施設及び公益施設の整備等に関する基準を定め、もって「住みよいまちづくり」の推進を図ることを目的とする。

（用語の定義）

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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- （1）開発行為 住宅等の建築物を建築する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。
- （2）開発区域 開発行為をする土地の区域をいう。
- （3）公共施設 道路、公園、緑地、広場、上水道、下水道、河川、水路、消防水利等の公共の用に供する施設をいう。
- （4）公益施設 清掃施設その他居住者の利便のために必要な施設をいう。

（適用範囲）

第3条 この要綱は、次の各号のいずれかに該当する開発行為について適用する。

- （1）この要綱は、都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく開発行為及び宅地開発とみなされる事業（以下「開発事業」という。）で、その面積が1,000平方メートル以上のものに適用する。
- （2）開発区域の面積が1,000平方メートルに満たない開発事業であっても、町長が計画的な街づくりを進めるうえで必要と認める場合は、この要綱を適用する。
- （3）同一事業者又は2以上の事業者が3年以内に隣接地を開発する場合、その合計面積が1,000平方メートルを超えるときは、この要綱を適用する。

（事前協議）

第4条 この要綱の適用を受ける開発事業を行う者（以下「事業者」という。）は、公共、公益施設等設計、管理、帰属及び費用の負担等について、別表1に掲げる図書を添えて町長と事前協議するものとする。

（関係者との協議）

第5条 事業者は、当該区域を開発することによって、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、事前に関係者と協議を行い、同意を得るものとする。また、工事施行に際し、出入口の道路及び道路付属物等を破損した場合は、速やかに原形に復し、事業によって生じた損害についてもその補償の責を負うものとする。

（計画の周知）

第6条 事業者は、開発許可後に開発計画等の内容について、開発予定区域内の見やすい場所に周知の標識（別図1）を設置するものとする。

第2章 街区の構成

(街区)

第7条 街区の大きさは、開発区域の規模、形状等を考慮して定めるものとし、標準的な住宅街区として長辺80メートルから120メートル程度、短辺30メートルから50メートル程度とする。

(区画)

第8条 一戸建住宅の一区画の標準面積は、200平方メートルとし、土地の有効利用を考慮して設計するものとする。

2 敷地の延長による区画は認めないものとする。ただし、開発区域の地形上等やむを得ず区画する場合はこの限りでない。

3 前項ただし書の場合においても連続した敷地の延長は、認めないものとする。

(区画の再分割)

第9条 開発行為の許可を受けた区画については、許可後に再分割をしてはならないものとする。ただし、やむを得ず再分割する場合であっても一区画の標準面積200平方メートルを下回らないものとする。

(宅地の安全措置)

第10条 地盤の軟弱な土地、がけくずれ又は出水のおそれが多い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、擁壁の配置等の安全上必要な措置を講ずるものとする。

第3章 公共施設

(都市計画施設)

第11条 開発区域内に都市計画で定められた道路その他の公共施設がある場合、事業者は、用地の確保等について、町長と協議するものとする。

(開発区域内の道路)

第12条 事業者は、開発区域内の道路（以下「開発道路」という。）を道路構造令（昭和45年政令第320号）及び別表2に定めるところにより築造するものとし、別表3に掲げる図書を添えて町に無償で提供するものとする。ただし、袋路状の町道、私道（建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第5号の道路）及び開発行為による道路の接続について、当該開発において通り抜けできる道路計画とするものとする。

2 前項ただし書の接続道路が、未舗装又は側溝整備がなされていない等道路の維持・管理上支障があると町が認めた場合は、事業者は自己の負担において工事を施工するものとする。

3 開発道路が、都市計画法第32条に基づき町が維持・管理する旨の協議がなされたときは、町は独自に中間検査、完了検査を行うものとし、都市計画法第36第3項の公告があった日以降、速やかに町道の供用開始の告示を行うものとする。なお、町長が認める場合を除き、第11号の階段状及び第12号の袋路状の道路は、維持・管理を行わないものとする。

4 開発道路が、町道の認定基準を満たさない場合及び町道の供用開始の告示をするまでの期間並びに都市計画法第32条に基づく協議において別に定めたときは、事業者又は使用者が維持・管理を行うものとする。

5 開発道路が、都市計画法第32条に基づき事業者又は使用者が維持・管理を行う旨協議がなされた場合であっても道路用地は町に帰属するものとする。なお、事業者は、宅地の分譲を行う際に所有権者と管理者の相違点を明確にし、重要事項説明（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第35条に基づく。）で周知・徹底するものとする。

6 事業者は、開発区域内の幹線道路を開発区域外の幅員9メートル以上の道路（以下「接続道

路」という。)に接続しなければならない。ただし、開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められる場合は、次のいずれかの道路に接続していること。

- (1) 将来拡幅の計画のある現在幅員4メートル以上の道路
 - (2) 将来拡幅の計画のある開発行為完了までに4メートル以上とすることが確実である道路
 - (3) 幅員4メートル以上の道路(開発区域の面積が1,000平方メートル未満の場合に限る。)
 - (4) 幅員6メートル以上の道路(主として住宅の建築の用に供する目的で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10,000平方メートル未満の場合に限る。)
- 7 事業者は、開発区域からの接続道路を新設又は改良する必要があるときは、関係者とあらかじめ協議のうえ、工事を施行するものとする。また、当該開発により交差点が生じる場合は、関係機関と交差点の協議を行うものとする。
 - 8 開発道路の縦断勾配は、幹線道路は6パーセント以下、区画道路は9パーセント以下とするものとする。
 - 9 開発道路の路面は、幹線道路にあつては、アスファルト舗装又はコンクリート舗装とし、区画道路にあつては簡易舗装以上の舗装とする。この場合、舗装する際の舗装厚については、日本道路協会の舗装要綱によるものとする。
 - 10 事業者は、開発道路の両側に動水勾配0.5パーセント以上のU型溝又はL型溝の側溝を設けるものとし、また、町長が必要と認めた場合は、事業者は街渠及び集水ます等を設けるものとする。
 - 11 事業者は、開発道路を原則として階段状とはしないものとする。
 - 12 事業者は、開発道路を袋路状とはしないものとする。ただし、開発区域の周囲の地域、地形などにより袋路状になる場合は、開発道路の終端に直径12メートルの転回広場(別図3)を設置するものとする。なお、隣接地が更地、農地など容易に開発できる場合は、隣接地と一体的な道路計画をすることができるものとする。
 - 13 事業者は、開発道路が同一平面で交差し、又は屈折する場合は、別表4の基準によるせん除長で隅切りを設けるものとする。

(公園等)

- 第13条** 事業者は、開発区域内の公園、緑地及び児童遊園(以下「公園等」という。)を環境保全及び災害の防止等を充分考慮し、更に開発区域の規模及び周辺状況を勘案した形状、構造とし、利用者の安全かつ有効な利用が確保されるように設けるものとする。
- 2 事業者は、公園等の施設を町長と協議のうえ設置し、完了後は別表5に掲げる図書を添えて町に無償で提供するものとする。
 - 3 事業者は、3,000平方メートル以上の開発事業を行う場合は、開発区域面積の3パーセント以上の土地を公園等の用地として確保するものとする。この場合、開発区域面積が5,000平方メートル以下であっても、150平方メートル以上の面積の土地を確保するものとする。ただし、開発区域の面積が5ヘクタール未満の場合で、誘致距離250メートル以内に利用できる当該開発区域の面積の3パーセント以上の公園等がある場合はこの限りではない。
 - 4 公園等の数については、町長と事前協議するものとし、整備内容については、修景、休養、遊戯、便益、管理、排水施設及びその他施設などを別途協議し、設置するものとする。
 - 5 事業者は、第3号の土地を確保したときは、別図2の看板を設置するものとする。
 - 6 1,000平方メートル以上の公園等にあつては、2以上の出入口を設けるものとする。
 - 7 公園等の敷地の形状は、おおむね正方形又は長方形で長辺が短辺の2倍以上にならないよう

に設計するものとする。

- 8 公園等は、原則として、道路に囲まれるよう計画するものとする。ただし、1,000平方メートル未満の公園等でやむを得ないと認められる場合は、最低一辺が道路に接するものとする。

(排水施設)

第14条 事業者は、開発区域内から流出する雨水及び汚水を有効に排出するための施設（以下「排水施設」という。）を整備するものとする。排水方法は、原則として分流式によるものとし、計画雨水量及び計画汚水量の算定の方法は、別表6によるものとする。

- 2 事業者は、前号の排水施設を放流先の関係者から同意を得て、排水路又は河川等に接続するものとする。
- 3 事業者は、開発区域内の汚水を処理するときは、開発区域の規模及び周辺の環境、放流先の利水の状況等を考慮し、関係法令に従い、原則として下水道方式（開発区域内の汚水を終末処理するもの）によるものとする。ただし、特別な理由により下水道方式が採用出来ない箇所については、協議を行うものとする。
- 4 事業者は、前号の規定により排水処理施設を設置しようとするときは、関係者及び関係行政機関と事前に協議するものとする。
- 5 当該開発区域が既に公共下水道の供用区域であるときは、前各号は適用しないものとする。
- 6 前3号各号により下水道を整備する場合は、別紙1の「開発行為に基づく下水道整備基準」によるものとする。

(配水施設)

第15条 開発区域内における配水管の布設工事は、最上川中部水道企業団と事前に協議するものとし、開発行為事前協議の申出にあつては、様式第3号又は様式第4号による協議書を添付するものとする。

(消防水利施設)

第16条 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、事業者の負担で設置し、町に無償で提供するものとする。

- 2 町長が消防水利施設を移設する必要があると認めたときは、関係者と協議のうえ必要な土地を確保し、同施設の移転をするものとする。この場合の消防水利施設に係る必要な土地は、町に無償で提供するものとし、移設に係る一切の費用については、事業者の負担とする。
- 3 消防水利施設は、開発区域内のあらゆる防火対象物から100メートル以内に設置するものとする。
- 4 消防水利施設は、消火栓のみに片寄らず、消火栓4に対して防火水槽1の割合で設置するものとする。
- 5 防火水槽は、原則として、常時貯水量40立方メートル以上のものとする。
- 6 消火栓を設置する水道配管は、管網の一辺が180メートル以下となるように配管されている場合、原則として直径100ミリメートル以上のものとする。

第4章 公益施設

(清掃施設)

第17条 事業者は、開発区域の状況に応じ、道路に面した箇所（原則として道路用地以外）に、ごみの収集作業に適した集積場所（おおむね10戸毎に1箇所程度）を設けるものとし、住宅敷地と分離された構造とするものとする。

- 2 事業者は、前項に係る新設又は既存の集積場所を増設あるいは移設する場合は、設置する地

区（山辺町地区設置に関する規則（平成26年規則第12号）の別表）と協議し、地区が維持・管理等する旨の協定書及び土地所有者の承諾書を町長に提出し、新設又は増設あるいは移設するものとする。ただし、新設、増設又は移設を要さない場合にあってもその旨の協定書を町長に提出するものとする。

3 前項に係る新設、増設又は移設に要する一切の費用については、事業者の負担とする。

（その他の公益施設）

第18条 事業者は、照明施設、道路反射鏡その他の安全施設について町長が必要と認める場合は設置するものとし、照明施設にあつては、設置する地区（山辺町地区設置に関する規則の別表）と協議し、地区が維持・管理等する旨の協定書を町長に提出するものとする。

2 事業者は、町長がその他必要と認める公益施設については、関係者と協議のうえ、協定書及び承諾書を町長に提出し、すべて事業者の負担で整備又は移設を行うものとする。

第5章 雑則

（文化財の保護）

第19条 事業者は、開発区域における文化財の有無について、山辺町教育委員会と協議するものとする。

（窓口）

第20条 この要綱による協議についての窓口主管課は、建設課とする。

2 事業者は、開発事業の実施上の問題について、町の関係課と協議する必要があるときは、前号の窓口主管課を経て行うものとする。

（協議書の交換）

第21条 事業者は、町長との間にこの要綱に基づく協議が成立したときは、町長が必要と認める事項について別に協議書を交換するものとする。

（「山形県の都市計画法に基づく開発許可技術基準」の遵守）

第22条 この要綱によるもののほか「山形県の都市計画法に基づく開発許可技術基準（昭和50年4月1日施行）」によるものとする。

附 則

（施行期日）

1 この告示は、平成26年9月1日から施行する。

（経過措置）

2 この要綱の施行の際、現に実施中の開発事業及び開発行為許可申請中のものについては、なお、従前の例によるものとする。

附 則（平成28年2月15日告示第24号）

この告示は、公布の日から施行する。

附 則（平成30年7月9日告示第56号）

この告示は、公布の日から施行する。