

○常陸大宮市土地開発事業の適正化に関する条例

昭和48年9月20日

条例第36号

(目的)

第1条 この条例は、土地開発事業の施行に関し必要な基準等を定めて、その適正な施行を確保することにより、開発区域及びその周辺の地域における災害を防止するとともに、良好な環境の整備を図り、もって市の秩序ある土地利用と市民の福祉の向上に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において「土地開発事業」とは、一団の土地の区画形質の変更に関する事業をいう。

- 2 この条例において「土採取事業」とは、土の採取に係る土地開発事業をいう。
- 3 この条例において「開発区域」とは、土地開発事業を行う土地の区域をいう。
- 4 この条例において「土提供者」とは、土採取事業に係る事業主に、自ら所有する土地の土を提供する者をいう。
- 5 この条例において「事業主」とは、土地開発事業に係る工事(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、自ら工事を施行する者をいう。
- 6 この条例において「工事施行者」とは、土地開発事業の工事の請負人又は請負契約によらないで、自ら工事を施行する者をいう。

(適用事業)

第3条 この条例は、次の各号のいずれかに該当する土地開発事業を除き、0.1ヘクタール以上の一団の土地開発事業について適用する。ただし、都市計画区域外にあっては、0.3ヘクタール以上の一団の土地開発事業について適用する。

- (1) 国、県及び市その他規則で定める公共的団体が事業主となって行う土地開発事業
- (2) 都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条第1項又は第2項に規定する開発行為に係る土地開発事業
- (3) 鉱業法(昭和25年法律第289号)に規定する鉱業に係る土地開発事業
- (4) 採石法(昭和25年法律第291号)に規定する採石に係る土地開発事業
- (5) 砂利採取法(昭和43年法律第74号)第2条に規定する砂利採取に係る土地開発事業
- (6) 農業、林業又は漁業の用に供する土地開発事業で規則で定めるもの
- (7) 非常災害のため必要な応急措置として行う土地開発事業
- (8) その他公益の用に供する土地開発事業で規則で定めるもの

(責務)

第4条 土地開発事業を行おうとする者は、土地開発事業の計画を策定しようとするときは、次の各号に定める事項を遵守しなければならない。

- (1) 県及び市の定める土地利用に関する計画その他の施策と調和すること。

(2) 地域住民の理解と協力が得られること。

(土提供者の届出)

第5条 土提供者は、事業主と土提供に係る契約を締結するときは、あらかじめ規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

(市長との協議)

第6条 土地開発事業を行おうとする者は、当該土地開発事業の計画について、あらかじめ市長に協議し、その同意を得なければならない。

2 前項の規定による協議を申し出ようとする者は、協議申出書に規則で定める図書を添えて市長に提出しなければならない。

(市長の同意)

第7条 市長は、前条第1項の規定による同意については、次の各号に掲げる事項を勘案してするものとする。

- (1) 集团的優良農用地、埋蔵文化財及び天然記念物等の保全が図られること。
- (2) 地形、地質等からがけくずれ、土砂の流出、地すべり及び出水等の発生が予測される区域が含まれないこと。
- (3) 次に掲げる環境の整備及び災害の防止等の措置が講ぜられること。
  - ア 自然及び自然環境の最小限の変更と植生の回復等の適正な措置
  - イ 樹林地の積極的な配置と保護措置
  - ウ 治山治水及び水源涵養に支障を及ぼさないような措置
  - エ ため池その他の水面の保全措置
  - オ 雨水(処理された汚水及びその他の汚水で、これと同程度以上に清浄されたものを含む。)が流入する河川等の排水能力に支障を及ぼさないような措置
  - カ がけくずれ、土砂の流出、地すべり及び出水防止等の万全な措置
- (4) 開発区域外の道路の保全、整備及び開発に支障を及ぼさないこと。
- (5) 農林漁業との健全な調和及び地域住民の生活環境の保持等地域との調和が図られること。
- (6) 公共施設及び学校その他の公益的施設の整備が図られること。

2 市長は、前条第1項の規定による同意をするときはその旨を、同意をしないときはその理由を明らかにしてその旨を協議申出書を提出した者に通知しなければならない。

(設計の基準)

第8条 事業主は、工事の設計(以下「設計」という。)を定めるに当たっては、別表に定める設計の基準(以下「基準」という。)に適合するようにしなければならない。

(設計の確認)

第9条 事業主は、工事を施行しようとするときは、第6条第1項の規定による同意を得た後、当該工事に着手する前に市長の確認を受けなければならない。

2 前項の規定による確認を受けようとする事業主は、次の各号に掲げる事項を記載した確認申請書に規則で定める図書を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) 氏名及び住所(法人にあっては、名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地)
- (2) 開発区域(開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区)の位置、区域及び面積
- (3) 工事の着手及び完了の時期
- (4) 開発区域の敷地(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第1条第1号に規定する敷地をいう。以下同じ。)の区画数及び予定建築物の用途
- (5) 請負契約によって工事を施行しようとする場合は、当該工事の請負人の氏名及び住所(法人にあっては、名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地)

3 市長は、前項の規定による確認申請書を受理した場合において、設計が基準に適合することを確認したときはその旨を、適合しないことを認めたときはその理由を明らかにしてその旨を当該確認申請書を提出した者に通知しなければならない。

#### (協定の締結)

第10条 市長は、前条第1項の規定により同意をするときは、当該土地開発事業の施行について、災害の防止措置、環境の整備措置及び公共施設の維持管理等の事項に関して、事業主と協定を締結することができる。

#### (設計の変更)

第11条 事業主は、第9条第1項の規定による確認を受けた設計を変更しようとするときは、当該変更に係る部分の工事に着手する前に、当該変更に係る部分の設計が基準に適合するものであることについて、市長の確認を受けなければならない。ただし、規則で定める軽微な変更をしようとする場合は、この限りでない。

2 第9条第2項及び第3項の規定は、前項の確認について準用する。

#### (遵守義務)

第12条 事業主又は工事施行者(請負工事の下請人を含む。以下次条、第16条及び第18条において同じ。)は、第9条第1項の規定により確認を受けた設計(前条第1項の規定による変更の確認を受けたときは、その変更後のもの)に適合するよう工事を施行しなければならない。

#### (防災等の措置)

第13条 事業主又は工事施行者は、工事の施行に当たっては、当該工事に係る開発区域及びその周辺の地域において、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なければならない。

- (1) 土砂くずれ、出水等による災害が生ずること。
- (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。

- 2 事業主又は工事施行者は、工事を廃止し、又は中止しようとするときは、当該工事に係る開発区域及びその周辺の地域において、前項各号に掲げる事態を防止するために必要な措置を講じなければならない。

(変更等の届出)

第14条 事業主は、次の各号に掲げる場合においては、速やかに規則で定めるところによりその旨を市長に届け出なければならない。

- (1) 第11条第1項ただし書の規定による軽微な設計の変更をしたとき。
- (2) 工事施行者を変更したとき。
- (3) 工事の着手又は完了の時期を変更しようとするとき。
- (4) 工事を2月以上中止し、又はその工事を再開しようとするとき。
- (5) 工事を廃止しようとするとき。

(工事の完了検査)

第15条 事業主は、開発区域(開発区域を工区に分けたときは、その工区)の全部について工事が完了したときは、速やかに規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

- 2 市長は、前項の届出があったときは、速やかに当該届出に係る工事が第9条第1項の規定により確認を受けた設計(第11条第1項の規定による変更の確認を受けたときは、その変更後のもの)に適合しているか否かについて検査し、当該工事が当該確認を受けた設計に適合していると認めるときは、検査済証を事業主に交付しなければならない。

(監督処分)

第16条 市長は、工事がこの条例の規定に違反して施行されたときは、当該土開発事業の事業主、工事施行者又は工事管理者に対して、当該工事の停止を命じ、又は相当の期限を定めてその違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。

- 2 市長は、前項の規定により工事の停止を命じ、又は必要な措置をとることを命じようとするときは、当該工事の停止を命じ、又は必要な措置をとることを命じようとする者に対し、あらかじめ期日及び場所を通知して聴聞を行わなければならない。ただし、当該工事の停止を命じ、又は必要な措置をとることを命じようとする者が正当な理由がなく聴聞に応じない場合は、聴聞を行わないで当該工事の停止を命じ、又は必要な措置をとることを命ずることができる。
- 3 市長は、災害を防止するため緊急に必要な措置をとるべきであると認められる場合においては、前項の規定にかかわらず聴聞を行わないで、当該工事の停止を命じ、又は必要な措置をとることを命ずることができる。この場合において、当該工事の停止を命じ、又は必要な措置をとることを命じようとする者が当該工事の現場にいないときは、当該工事に従事する者に当該工事の停止を命ずることができる。

(立入検査)

第17条 市長は、前条第1項に規定する権限を行う必要がある場合においては、その職員をして、開発区域内の土地に立ち入らせ、工事の状況を検査させることができる。

2 前項の規定により職員が立入検査をするときは、その身分を示す証票を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(報告の徴収等)

第18条 市長は、この条例の施行に必要な限度において事業主又は工事施行者に対し、工事に関し、報告又は資料の提出を求めることができる。

(施行の確保)

第19条 市長は、この条例の規定に違反して、工事を施行した事業主又は工事施行者に対しては、この条例の適正な施行を確保するため、必要な行政措置を講じなければならない。

(地位の承継)

第20条 第6条第1項の規定による同意を得た者又は第9条第1項の規定による確認を受けた者(以下「被承継人」という。)の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該同意又は確認に基づく地位を承継する。

2 被承継人から当該開発区域内の土地の所有権その他当該土地開発事業に関する工事を施行する権限を取得した者は、市長の承認を受けて、被承継人が有していた当該同意又は確認に基づく地位を承継することができる。

(手数料)

第21条 第9条第1項若しくは第11条第1項の規定による確認又は前条第2項の規定による承認の申請をしようとする者は、別表第2に定める手数料を納入しなければならない。

(委任)

第22条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(罰則)

第23条 次の各号の一に該当する者は、10万円以下の罰金に処する。

- (1) 第16条第1項の規定による命令に違反した者
- (2) 第17条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

第24条 第9条第1項又は第11条第1項の規定による確認を受けないで工事に着手した者は、5万円以下の罰金に処する。

第25条 次の各号の一に該当するものは、1万円以下の罰金に処する。

- (1) 第14条第1号、第2号、第4号若しくは第5号による届出をせず、又は虚偽の届出をし

た者

(2) 第15条第1項による届出をしなかった者

(3) 第18条の規定による報告若しくは資料を提出せず、又は虚偽の報告若しくは虚偽の資料を提出した者

(両罰規定)

第26条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して前3条の違反行為をした場合においては、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、昭和48年10月1日から施行する。

(経過規定)

2 この条例は、この条例の施行の際、現に工事に着手している土地開発事業については適用しない。ただし、第13条並びに同条の規定に違反して工事が施行された場合に係る第16条、第17条及び第21条並びに附則第3項の規定は、この限りでない。

3 この条例の施行の際、現に工事に着手している土地開発事業の事業主は、この条例の施行の日から起算して30日以内に第9条第2項に掲げる事項を記載した届出書を町長に提出しなければならない。

附 則(平成4年条例第15号)

この条例は、平成4年10月1日から施行する。

附 則(平成6年条例第6号)

この条例は、平成6年6月1日から施行する。

附 則(平成17年条例第25号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成18年条例第20号)

(施行期日)

1 この条例は、平成18年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際、現に工事に着手している土地開発事業については、改正後の常陸大宮市土地開発事業の適正化に関する条例の規定は、適用しない。

別表第1(第8条関係)

その1(土採取事業を除く土地開発事業に係る設計の基準)

区分		設計の基準
1 道路	(1) 幅員等	<p>ア 道路の幅員は、4メートル以上であること。</p> <p>イ 主要な道路の幅員は、6メートル以上(小区間で、通行上支障がない場合は、幅員4メートル以上であること。)</p> <p>ウ 主要な道路は、開発区域外の平均車道幅員5.5メートル以上の道路(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ときは、車両の通行に支障がない道路)に接続していること。</p>
	(2) 構造	<p>道路は、敷砂利その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造であり、かつ、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他適当な施設が設けられていること。</p>
	(3) すみ切り	<p>道路が同一平面で交差し、又は屈折する場合は、その角地には、付表のすみ切りが設けられていること。</p>
	(4) 階段道路	<p>道路は、階段状でないこと。ただし、専ら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められる場合は、この限りではない。</p>
	(5) 防護施設	<p>道路が屈折し、又は道路に接してがけ、水路等があるため交通上危険のある箇所には、防護柵その他適当な防護施設が設けられていること。</p>
	(6) 勾配	<p>道路の縦断勾配は、9パーセント以下であり、横断勾配は、適当な値であること。ただし、縦断勾配については、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り12パーセント以下とすることができる。</p>
2 排水施設	(1) 設置	<p>ア 排水施設は、計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出する構造及び能力を有すること。</p> <p>イ 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、当該開発区域内の下水(雨水、処理された汚水等)を有効かつ適切に排出できるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域に接続していること。</p>
	(2) 構造	<p>ア 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。</p> <p>イ 排水施設は、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最小限のものとする措置が講じられていること。</p> <p>ウ 排水施設は、道路及び他の排水施設の維持管理上支障がない場所に設けられていること。</p> <p>エ 排水施設の暗渠である構造の部分の内径又は内のり幅は、30センチメートル以上であること。</p> <p>オ 排水施設のうち、暗渠である構造の部分の次の箇所には、ます</p>

		<p>又はマンホールが設けられていること。</p> <p>(ア) 管渠の始まる箇所</p> <p>(イ) 下水の流路の方向，勾配又は横断が著しく変化する箇所。 ただし，管渠の清掃に支障がないときは，この限りではない。</p> <p>(ウ) 管渠の長さがその内径又は内のり幅の120倍を超えない範囲において管渠の維持管理上必要な箇所</p>												
3 給水施設		<p>ア 開発区域内の生活用水は，原則として市の公営水道の供給が受けられること。</p> <p>イ 公営水道の供給を受けられない開発区域の生活用水は，次の条件を満たす施設によるものであること。</p> <p>(ア) 水質が衛生上適当なもの</p> <p>(イ) 水量が当該開発区域内に居住することが予定される人口に 応ずる必要量を満たすもの</p>												
4 消防水利		<p>開発区域又はその周辺の地域に消防水利として利用できる河川，水路，池沼等がない場所においては，消防の用に供する水利施設等が設けられていること。</p>												
5 地盤		<p>地盤の軟弱な土地，出水のおそれがある土地又は著しく傾斜した土地等が開発区域内に含まれているときは，地盤改良，盛土段切り等，安全な措置が講じられていること。</p>												
6 擁壁	(1) 設置	<p>ア 開発区域内にがけ面があるとき又は切土若しくは盛土をした土地の部分にがけ面が生ずるときは，当該がけ面が擁壁でおおわれていること。ただし，切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で次の一に該当するもの若しくはがけの部分のがけ面については，この限りではない。</p> <p>(ア) 土質が次の表の左欄に掲げるものに該当し，かつ，その土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの</p> <p>(イ) 土質が次の表の左欄に掲げるものに該当し，かつ，その土質に応じ勾配が同表の中欄の角度を超え，同表の右欄の角度以下のものがけの上端から下方に垂直距離5メートル以内の部分</p> <p>イ アただし書の規定により擁壁でおおうことを要しないときは，石張り，しば張り等の処置によりそのがけ面が保護されていること。</p>												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>土質</th> <th>擁壁を要しない勾配の上限</th> <th>擁壁を要する勾配の下限</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>軟岩(風化の著しいものを除く。)</td> <td>60度</td> <td>80度</td> </tr> <tr> <td>風化の著しい岩</td> <td>40度</td> <td>50度</td> </tr> <tr> <td>砂利，真砂土，関東</td> <td>35度</td> <td>45度</td> </tr> </tbody> </table>	土質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限	軟岩(風化の著しいものを除く。)	60度	80度	風化の著しい岩	40度	50度	砂利，真砂土，関東	35度	45度
		土質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限										
		軟岩(風化の著しいものを除く。)	60度	80度										
風化の著しい岩	40度	50度												
砂利，真砂土，関東	35度	45度												

		ローム、硬質粘土その他これに類するもの		
	(2) 構造	<p>ア 高さが2メートルを超える擁壁の構造は、鉄筋コンクリート造り、無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であること。</p> <p>イ 擁壁は、壁面の面積3平方メートル以内ごとに1個の耐水材料を用いた水抜穴(内径7.5センチメートル以上)が設けられ、かつ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な部分には、砂利等の透水層が設けられていること。</p>		
	(3) 地表水の処理	<p>切土又は盛土をした土地の部分に生ずるがけ面の上端に続く地盤面は、特別の事情のない限り、そのがけ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設けられていること。</p>		

付表

\	道路幅員	4メートル以上6メートル未満			6メートル以上8メートル未満			8メートル以上11メートル未満		
	交差角									
道路幅員	\	120°	90°	60°	120°	90°	60°	120°	90°	60°
8メートル以上11メートル未満	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m
6メートル以上8メートル未満	3	3	3	3	3	3	3	—	—	—
4メートル以上6メートル未満	3	3	3	—	—	—	—	—	—	—

その2(土採取事業に係る設計の基準)

区分	設計の基準
1 土採取	<p>ア 自然の景観を損なわないよう努めるとともに、自然の保全に努めること。</p> <p>イ 窪地ができないようにするとともに、開発区域に隣接するいずれかの土地のうち、最も低い地盤の高さを下回って採取してはならないこと。</p>
2 擁壁	その1に規定する擁壁に係る設計の基準を準用すること。
3 跡地の整備	土採取後の跡地は、平坦になるように整地し、植林その他の方法により保全措置を講ずること。なお、跡地整備のため土砂以外の生活廃棄物又は産業廃棄物で埋め戻しをしてはならない。

別表第2(第21条関係)

その1(土採取事業を除く土地開発事業にかかる設計確認申請手数料)

区分	手数料の額
設計確認申請手数料	<p>(1) 自己用に供する目的で行う土地開発事業の場合</p> <p>開発区域の面積が0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満のもの 22,000円</p> <p>開発区域の面積が0.3ヘクタール以上0.6ヘクタール未満のもの 45,000円</p> <p>開発区域の面積が0.6ヘクタール以上1.0ヘクタール未満のもの 90,000円</p> <p>開発区域の面積が1.0ヘクタール以上3.0ヘクタール未満のもの 130,000円</p> <p>開発区域の面積が3.0ヘクタール以上6.0ヘクタール未満のもの 180,000円</p> <p>開発区域の面積が6.0ヘクタール以上10.0ヘクタール未満のもの 220,000円</p> <p>開発区域の面積が10.0ヘクタール以上のもの 310,000円</p> <p>(2) 自己用以外の用に供する目的で行う土地開発事業の場合</p> <p>開発区域の面積が0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満のもの 130,000円</p> <p>開発区域の面積が0.3ヘクタール以上0.6ヘクタール未満のもの 200,000円</p> <p>開発区域の面積が0.6ヘクタール以上1.0ヘクタール未満のもの 270,000円</p> <p>開発区域の面積が1.0ヘクタール以上3.0ヘクタール未満のもの 400,000円</p> <p>開発区域の面積が3.0ヘクタール以上6.0ヘクタール未満のもの 530,000円</p> <p>開発区域の面積が6.0ヘクタール以上10.0ヘクタール未満のもの 680,000円</p> <p>開発区域の面積が10.0ヘクタール以上のもの 910,000円</p>

その2(土採取事業に係る設計確認申請手数料)

区分	手数料の額
設計確認申請手数料	<p>開発区域の面積に応じ次の額</p> <p>0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満のもの</p>

	130,000円
	0.3ヘクタール以上0.6ヘクタール未満のもの
	200,000円
	0.6ヘクタール以上1.0ヘクタール未満のもの
	270,000円
	1.0ヘクタール以上3.0ヘクタール未満のもの
	400,000円
	3.0ヘクタール以上6.0ヘクタール未満のもの
	530,000円
	6.0ヘクタール以上10.0ヘクタール未満のもの
	680,000円
	10.0ヘクタール以上のもの 910,000円

その3(土地開発事業に係る設計変更確認申請手数料及び地位承継承認申請手数料)

区分	手数料の額
設計変更確認申請手数料	<p>変更確認申請1件につき、次に掲げる額を合算した額とする。ただし、その額が910,000円を超えるときは、910,000円とする。</p> <p>ア 開発に関する設計の変更(イのみに該当する場合を除く。)については、開発区域の面積に応じ設計確認申請手数料の項に規定する額に10分の1を乗じて得た額</p> <p>イ 新たな土地の開発区域への編入に係る設計の変更については、新たに編入される開発区域の面積が0.1ヘクタール以上のものは、その開発区域の面積に応じ設計確認申請手数料の項に規定する額、土採取事業の場合には90,000円</p>
設計確認を受けた地位の承継承認申請手数料	<p>(1) 自己用に供する土地開発事業の場合 1,800円</p> <p>(2) 自己用以外の用に供する土地開発事業の場合 18,000円</p> <p>(3) 土採取事業の場合 18,000円</p>