

水戸市土地開発事業の適正化に関する指導要項

平成26年6月30日

水戸市告示第179号

(目的)

第1条 この要項は、本市における土地開発事業の施行に関し、必要な基準等を定め、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、自然保護と環境保全を図り、もって市域の土地利用の合理化及び市民の福祉の増進に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この要項において、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) 土地開発事業 一団の土地の形質の変更に関する事業をいう。
- (2) 開発区域 土地開発事業を行う土地の区域をいう。
- (3) 工事 土地開発事業にかかる工事をいう。

(適用事業)

第3条 この要項は、次の各号のいずれかに該当する土地開発事業を除き、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。

- (1) 国、地方公共団体又は独立行政法人都市再生機構、独立行政法人労働者健康福祉機構、独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人環境再生保全機構、独立行政法人中小企業基盤整備機構、公益財団法人茨城県教育財団（昭和44年12月1日に財団法人茨城県教育財団という名称で設立された法人をいう。）、独立行政法人日本原子力研究開発機構、独立行政法人水資源機構、独立行政法人宇宙航空研究開発機構、独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構、独立行政法人空港周辺整備機構、地方共同法人日本下水道事業団、茨城県道路公社、茨城県土地開発公社、公益社団法人茨城県農林振興公社（昭和44年8月1日に財団法人茨城県農業開発事業団という名称で設立された法人をいう。）、公益財団法人茨城県開発公社（昭和35年3月28日に財団法人茨城県開発公社という名称で設立された法人をいう。）若しくは水戸市土地開発公社が行う土地開発事業
- (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（前号に該当するもの及びゴルフ場に係るものを除く。）
- (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) 水戸市土採取事業規制条例（昭和50年水戸市条例第13号）第2条に規定する土採取に係る土地開発事業
- (7) 農産物、林産物若しくは水産物の生産又は集荷の用に供する目的で行う農地の集団

化，農林用地の造成，土地改良，養殖池の造成及びこれらに類するもの（土地開発事業への土砂の供給を兼ねるものを除く。）で，次の各号に掲げる者が行う土地開発事業

ア 農地法（昭和27年法律第229号）による耕作者又は同法第2条第3項に規定する農業生産法人

イ 農業経営基盤強化促進法（昭和55年法律第65号）第8条第1項に規定する農地保有合理化法人

ウ 農業協同組合法（昭和22年法律第132号）第4条に規定する農業協同組合又は農業協同組合連合会

エ 森林組合法（昭和53年法律第36号）第3条に規定する森林組合又は森林組合連合会

オ 水産業協同組合法（昭和23年法律第242号）第2条に規定する漁業協同組合，漁業生産組合又は漁業協同組合連合会

カ 土地改良法（昭和24年法律第195号）第5条に規定する土地改良区

キ 国若しくは地方公共団体の補助又は融資事業により土地開発事業を行う者

(8) 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

(9) 次に掲げる公益の用に供する土地開発事業

ア 図書館法（昭和25年法律第118号）第2条第1項に規定する図書館，博物館法（昭和26年法律第285号）第2条第1項に規定する博物館又は社会教育法（昭和24年法律第207号）第20条に規定する公民館の用に供する目的で行う土地開発事業

イ 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校（大学を除く）の施設であつて，都市計画法施行令第1条第2項第1号に該当する施設の用に供する目的で行う土地開発事業（学校の主たる施設が県外にあるものは除く。）

ウ 鉄軌道及び駅前広場の用に供する目的で行う土地開発事業

エ 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に認定する認定電気通信事業の用に供する目的で行う土地開発事業

オ 道路運送法（昭和26年法律第183号）第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業若しくは貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項に規定する特別積み合せ貨物運送をするものに限る。）又は自動車ターミナル法（昭和34年法律第136号）第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルの用に供する目的で行う土地開発事業

カ 日本郵便株式会社が設置する日本郵便株式会社法（平成17年法律第100号）第4条第1項第1号に掲げる業務の用に供する目的で行う土地開発事業

キ 電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第9号に規定する電気事業又はガス事業法（昭和29年法律第51条）第2条第13項に規定するガス工作物の用に供する目的で行う土地開発事業

ク 放送法（昭和25年法律第132号）による放送事業の用に供する目的で行う土地開発事業

ケ と畜場法（昭和28年法律第114号）第3条第2項に規定すると畜場又は化製場等に関する法律（昭和23年法律第140号）第1条第3項に規定する死亡獣畜取扱場の用に供する目的で行う土地開発事業

コ 卸売市場法（昭和46年法律第35号）第2条第4項に規定する地方卸売市場の用に供する目的で行う土地開発事業

（事業者の責務）

第4条 土地開発事業を行う者（以下「事業者」という。）は、次の各号に掲げる事項を遵守するように努めるものとする。

(1) 既定の都市計画及び水戸市における総合計画に基づく土地利用その他の施策と調和すること。

(2) 地域住民の意見を尊重し、その理解と協力が得られること。

（設計の基準）

第5条 事業者は、別表第1に定める基準に適合するように努めるものとする。

（防災等の措置）

第6条 事業者は、工事の施行をするときは、当該工事に係る開発区域及びその周辺の地域において、次の各号に掲げる事態を生じさせないように、適切な措置を講ずるように努めるものとする。

(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、必要な措置を講ずるように努めるものとする。

（報告、助言、勧告）

第7条 市長は、この要項の施行に必要な限度において事業者又は工事の請負人に対し工事に関する報告又は資料の提出を求めることができる。

2 市長は、この要項の目的のため必要と認めるときは、事業者に対して、助言又は勧告を行うことができる。

（補則）

第8条 この要項に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

付 則

（施行期日）

1 この要項は、平成26年7月1日から施行する。

（水戸市土地開発事業の適正化に関する指導要項の廃止）

2 水戸市土地開発事業の適正化に関する指導要項（平成14年水戸市告示第53号）は、

廃止する。

(水戸市土地開発事業の適正化に関する指導要項の廃止に伴う経過措置)

- 3 この要項の施行の際現にされている設計の承認の申請については、市長はなお従前の例により承認を行うものとする。
- 4 この要項の施行の際既に設計の承認を受けている土地開発事業及び前項の規定により承認を受けた土地開発事業に係る変更、検査の手続については、なお従前の例による。

別表第1（第5条関係）

区 分		基 準
1 樹木の保存等		<p>ア 樹木の伐採は、開発行為のために必要最小限のものとすること。</p> <p>イ 開発区域内において、できる限り植樹を行うこと。</p>
2 切盛土	(1)切盛土	<p>ア 自然の景観を損なわないよう配慮するとともに、自然の保全に配慮すること。</p> <p>イ 土砂移動量（切土及び盛土の合計量）は、開発行為のために必要最小限のものとすること。</p> <p>ウ 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるとき又はがけ面が生ずるときは、安全な措置を講ずること。</p> <p>エ 盛土をする場合には、盛土をした後の地盤に雨水その他表水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように締固めその他の措置を講ずること。</p> <p>オ 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滑り面とならないように段切りその他の措置を講ずること。</p>
	(2)防災施設	<p>開発区域内の造成に伴い利水若しくは排水に支障を及ぼし又は土砂の流出、出水等の被害を及ぼすことのないよう、水文資料、地質、地形等を勘案して、適切な防災ダム、防災施設等を設置すること。</p>
	(3)防火施設	<p>消火栓、防火水槽等を設置し、隣接地との間に防火樹の植栽あるいは防火帯を設けるなど火災の予防に十分配慮すること。</p>
3 排水施設	(1)設 置	<p>ア 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。）を放流する場合、その放流先の排水能力に支障あるときは、当該開発区域内において一時雨水を貯留する調整池の設置又は河道改修を行うこと。</p> <p>イ 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公共の水域若しくは海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、れんがその他の耐久性の材料で造り、かつ、漏水を最小限度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>												
4 用水		<p>用水は、原則として公共水道を使用し、やむを得ず地下水又は表流水を使用する場合は、開発区域外の農耕用のかんがい用水及び水道用水等に支障のないよう安全な揚水又は取水をすること。</p>												
5 擁壁	(1) 設置	<p>ア 切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけのがけ面は、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、次の各号の一に該当するものがけ面については、この限りでない。</p> <p>(ア) 土質が次の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの</p> <table border="1" data-bbox="644 1146 1426 1538"> <thead> <tr> <th data-bbox="644 1146 1007 1245">土質</th> <th data-bbox="1007 1146 1217 1245">擁壁を要しない勾配の上限</th> <th data-bbox="1217 1146 1426 1245">擁壁を要する勾配の下限</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="644 1245 1007 1344">軟岩（風化の著しいものを除く。）</td> <td data-bbox="1007 1245 1217 1344">60度</td> <td data-bbox="1217 1245 1426 1344">80度</td> </tr> <tr> <td data-bbox="644 1344 1007 1393">風化の著しい岩</td> <td data-bbox="1007 1344 1217 1393">40度</td> <td data-bbox="1217 1344 1426 1393">50度</td> </tr> <tr> <td data-bbox="644 1393 1007 1538">砂利，真砂土，関東ローム，硬質粘土その他これらに類するもの</td> <td data-bbox="1007 1393 1217 1538">35度</td> <td data-bbox="1217 1393 1426 1538">45度</td> </tr> </tbody> </table> <p>(イ) 土質が前号の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の右欄の角度以下のもので、そ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 土地開発事業によって生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、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して保護されていること。</p>	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，関東ローム，硬質粘土その他これらに類するもの	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，関東ローム，硬質粘土その他これらに類するもの	35度	45度												

	(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、無筋コンクリート造又は間知石練積み造その他の練積み造であること。</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、砂利等の透水槽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は、特別の事情がない限り、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>