

○榛東村土地開発指導要綱

平成 8 年 4 月 1 日

改正 平成 3 1 年 3 月 2 8 日

令和 2 年 3 月 3 1 日

令和 4 年 4 月 1 日

(目的)

第 1 条 この要綱は、地域の計画的な発展と良好な土地利用の確保を図るため、本村内で土地開発事業（以下「土地開発」という。）を行おうとする者に対し、法令に定めがあるもののほか必要な基準を定め、本村の保全と秩序ある開発を図ることを目的とする。

(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、次に定めるところによる。

- (1) 開発事業 建築物の建築若しくは特定工作物の建設の用に供する目的で土地の区画形質を変更する行為若しくは資材置場、太陽光発電所等に供する目的で、土地の利用形態を変更する行為又は建築物の用途変更等をする行為をいう。
- (2) 開発区域 開発事業を施工する土地の区域をいう。
- (3) 開発事業者 開発事業に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事を施工する者をいう。
- (4) 公共施設 道路、公園、下水道、消防用水利施設、広場、緑地、河川、水路等公共の用に供する施設をいう。
- (5) 一団の土地 物理的、計画的に一体の土地をいい、同一目的により継続的に開発するものも含む。

(委員会の設置)

第 3 条 村長の諮問に応じ、開発事業に関する事項を審議するため、「榛東村宅地開発委員会」を設置する。

(適用範囲)

第 4 条 この要綱は、次の開発事業に対して適用する。

- (1) 開発区域の面積が、1, 0 0 0 m²以上の一団地の開発事業。ただし、1, 0 0 0 m²未満であつても 5 戸以上の住宅建設（1 棟で 5 世帯以上の場合を含む。）についても適用する（自己用住宅の建築の目的で行う開発事業を除く。）。
- (2) 同一の開発事業者が、前号の開発事業を行つた開発区域に接続して開発事業を行う場合は、前開発を含めた全面積を対象に適用する。ただし、前開発事業完了後 2 年以上経過のものについては、この限りでない。
- (3) 複数の開発事業者が行う一団地の開発事業については、それが共同事業と

認められ、かつ、前2号のいずれかに該当する場合は適用する。

(適用除外)

第5条 都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条第3号から第11号に掲げる開発事業及び地方公共団体、その他村長が認める団体が行う開発事業は、この要綱を適用しない。また、過去に土地開発の承認を受けた土地を再開発する場合、その新たな開発が、従前の使用目的と同一で、かつ、区画形質の変更を伴わないときは、この要綱を適用しない。

(開発事業者の責務)

第6条 開発事業者及び工事施工者は、当該開発行為の施工にあつては、災害の防止及び良好な環境の確保に努めるとともに、村が実施する諸施策に協力しなければならない。また、地域住民の理解と協力が得られるように努めなければならない。

2 開発行為に伴い、開発事業者の責に帰すべき事由により第三者に与えた損害は、開発事業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。

3 住宅等(共同住宅・アパート含む)の開発事業者は、1戸(1世帯)あたり2台以上の駐車スペースを確保するものとする。

4 開発事業者は、事業の施工にあたり、担当課(別表1)の指示に従い施工しなければならない。

(事前協議)

第7条 開発事業を行おうとする開発事業者は、「開発事業に関する協議申出書」(以下「協議申出書」という。)(別記様式第1号)を作成し、所有権、その他、土地を利用する権利の取得にかかる契約の締結前に(土地売買等の契約を伴わないものにあつてはあらかじめ)村長と協議しなければならない。なお、協議申出書の提出部数については、正本1部、副本1部及びその他必要資料とする。

(同意書)

第8条 開発事業者は、前条の規定により協議申出書を村長に提出するときは、次の同意書を必要に応じて添付しなければならない。

(1) 開発事業の施工等の同意書(地権者)(別記様式第4号)

(2) 排水に関する同意書(別記様式第5号)

(協議申出書の審査・指示・意見及び承認)

第9条 村長は、第7条による協議申出書が提出されたときは、当該開発事業について、宅地開発委員会(地元の役員含む)の意見を聞き、必要な指示及び意見をすることができる。

2 開発事業者は、協議申出書に対して、指示及び意見があつた場合は、関係者、

関係機関等と協議を行い、指示及び意見に対する回答書（別記様式第6号）を村長に提出しなければならない。

- 3 村長は、開発事業者より前項の指示及び意見について適切と認める回答書が提出された場合は、当該開発行為について承認書（別記様式第7号）を通知するものとする。

（承認書の効力）

第10条 前条第3項の承認は、開発事業者が工事に着手しないまま2年を経過したときは、その効力を失う。ただし、開発事業者の責めに帰することができない場合はこの限りではない。

（開発事業計画承認後の計画変更）

第11条 開発事業者は、第9条第3項の承認を受けた開発行為の権利義務を第三者に移転しようとするときは、開発事業計画承認後の計画変更協議申出書（別記様式第8号）を村長に提出し、承認を受けなければならない。

- 2 開発事業者は、第9条第3項の承認を受けた開発行為の事業計画を変更しようとするときは、開発事業計画承認後の計画変更協議申出書（別記様式第9号）を村長に提出し、承認を受けなければならない。

（設計の基準）

第12条 開発事業者は、村長が別に定める開発行為設計基準（別紙1）に適合するように工事の設計をしなければならない。

（工事着手の届出）

第13条 開発事業者は、工事を施工しようとするときは、工事着手日の10日前までに工事着手届出書（別記様式第10号）を村長に提出しなければならない。

（工事完了の届出）

第14条 開発事業者は、開発区域における工事の全部が完了したときは、完了後10日以内に工事完了届出書（別記様式第11号）を村長に提出しなければならない。

（工事廃止の届出）

第15条 開発事業者が、当該開発事業を廃止する場合は、工事廃止届出書（別記様式第12号）を村長に提出しなければならない。

（立入及び調整等）

第16条 村長は、開発行為の施工に関し、関係職員を当該開発区域に立入らせ工事の状況等を調査し、必要な指導及び助言をすることができる。

- 2 村長は、開発事業者に対して、土地開発に関する報告及び資料の提出を請求することができる。

（工事の完了検査）

第17条 村長は、第14条による工事完了の届け出があつた場合は、その工事が第7条による開発事業に関する協議申出書及び第12条に定める開発行為設計基準に適合しているかどうかについて検査することができる。

(違反に対する措置)

第18条 開発事業者が、事業の施工について本要綱に違反した場合、村長は、その開発事業者又は工事施工者に対して、当該工事を停止し、又は相当の期限を定めて、その違反を是正させるために必要な措置を求めることができる。

(公共施設及び用地の帰属並びに管理)

第19条 開発行為に伴つて築造された公共施設及び用地の帰属並びに管理は、村長と協議のうえ、工事完了検査後速やかに行うものとする。

- 2 土地の帰属については、工事の完了検査後、登記の嘱託書類を村長に提出し、所有権移転登記の完了をもつて帰属するものとする。
- 3 公共施設の管理移管については、工事完了検査後、引継書（別記様式第13号）を村長に提出するものとする。ただし、行き止まり小幅員区画道路については、道路位置指定後、村と協議するものとする。なお、検査の結果、不備の箇所がある場合は、開発事業者の負担において、その箇所を整備するものとする。
- 4 開発事業が完了し、公共施設の引継ぎ後1年以内に補修等が生じた場合は、開発事業者の責任において修繕すること。
- 5 開発事業者が管理する公共性を有する施設がある場合、買受者に維持、管理させるものについては、分譲の際、その維持管理の義務を文書で周知しておくこととし、その写しを村長へ提出すること。

(その他)

第20条 開発事業者は、この要綱に定めるもののほか、関係法令及び条例等を遵守することとする。また、この要綱に定めがないもので特に必要と認められるものについては、村長との協議により定める。

附 則

この要綱は、平成8年4月1日から施行する。

榛東村土地開発要綱（昭和63年4月1日施行）は、廃止する。

この要綱施行の際、既に改正前の要綱により協議中、又は協議が終了した開発については、従来の例による。

附 則

この要綱は、平成9年4月1日から施行する。

この要綱は、平成11年4月1日から施行する。

この要綱は、平成12年8月1日から施行する。

この要綱は、平成22年9月1日から施行する。

附 則（平成31年3月28日）

この要綱は、平成31年4月30日から施行する。

附 則（令和2年3月31日）

この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

附 則

この訓令は、令和4年4月1日から施行する。

開 発 行 為 設 計 基 準

この設計基準は、榛東村土地開発指導要綱第12条の規定に基づく公共公益施設の整備基準を定めるものであり、開発事業を施工する開発事業者は、関係法令に定めるもののほか、本基準に適合するように実施し、細部については担当課と協議を行い、その指示に従って施工しなければならない。

1. 道路

(1) 都市計画道路

開発区域内に、都市計画決定されている道路がある場合は、必要に応じ、その用地の確保、施工方法等について関係機関と協議の上、その指示に従うこと。

(2) 道路の幅員

道路の幅員は、原則として道路構造令に基づき計画すること。また、村、県等における事業予定の道路がある場合は、関係機関(県・村)と協議の上、その指示の下、その計画に適合するように施工すること。

ア 開発区域内に接する道路(既存道路)の幅員は、道路構造令3種5級に準ずる構造であること。

{車道4m+路肩(0.5m×2)}

ただし、開発区域周辺の道路状況により、やむを得ないと認められる場合においては、車道幅員を3mとすることができる。

{車道3m+路肩(0.5m×2)}

イ 開発区域内道路の幅員は、道路構造令3種5級に準ずる構造であること。

{車道4m+路肩(0.5m×2)}

ただし、小区間で開発区域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においては、車道幅員を3mとすることができる。

{車道3m+路肩(0.5m×2)}

また、幹線道路については、道路構造令3種4級に準ずる構造とし、歩道が設置されていること。

(車道2.75m×2、路肩0.75m×2、歩道1.5m×2)

歩道は、縁石等により車道部と分離されていること。

ウ 行き止まり小幅員区間道路は、有効幅員4m以上とする。この場合において、L型側溝、溝蓋等で車両通行上支障がない場合は、当該側溝等を有効幅員に含める。ただし、電柱、道路標識等の工作物を道路内に設置する場合は、当該工作物の設置されている部分及びその外側の部分は有効幅員に含めないものとする。

(3) 隅切り

道路の交差する箇所は、表1を標準として、隅切りをしなければならない。また、村道との交差にあっては村と、県道との交差にあっては県と協議し、その指示に従うこと。

表1

幅員m	幅員	4		6		8		9		10		備考
	交差角	90		90		90		90		90		
4		120	60	120	60	120	60	120	60	120	60	
		3		3		3		3		3		
6		2	4	2	4	2	4	2	4	2	4	
		3		5		5		5		5		
8		2	4	4	6	4	6	4	6	4	6	
		3		5		5		5		5		
9		2	4	4	6	4	6	4	6	4	6	
		3		5		5		5		5		
12		2	4	4	6	4	6	4	6	5	8	
		3		5		5		5		6		

(4) 路面構造

道路の舗装構造は、原則として簡易舗装要綱に基づき施工すること。なお、必要に応じ、下層路盤の決定に当たっては、CBR試験を実施し、これに基づき決定すること。

また、道路の横断勾配は、表2を標準として設計されていること。

縦断勾配は9%以下とする。ただし、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(概ね120m)12%以下とすることができる。

なお、縦断勾配が9%を超える部分は、すべり止め舗装としなければならない。

表2 横断勾配(標準値)

路面の種類	横断勾配(単位：パーセント)
セメント・コンクリート・アスファルト・コンクリート舗装	1.5以上2.0以下
その他	3.0以上5.0以下
歩道又は自転車道	2.0

(5) 道路排水施設

道路は、原則として両側にU字型側溝又はL字型側溝による側溝を設けて、流末の接続は、関係機関と協議し、集水、排水に遺漏のないように処置しなければならない。

U字型側溝 内径300mm以上とすること。

L字型側溝 溝幅250mm以上とすること。

道路側溝は、全面溝蓋(T=20t以上、厚さ10cm以上)を設置し、10mに1箇所以上のグレーチングを設置すること。また、道路横断部分には両端に沈砂柵を設け、原則として開渠にして、ボルト締め等の騒音防止措置を施したグレーチングを設置すること。到着側溝幅以上とすること。

(6) 交通安全施設及び防護施設

交通事故の防止を図るため、関係各課協議の上、その指示の下ガードレール、カーブミラー等の交通安全施設を設けるとともに、落石、崩壊等により交通に支障を来す箇所には、ロックネット、擁壁等の適当な防護施設を設けること。

(7) 電柱等の設置

開発区域内の電柱等の設置は、道路以外の場所とすること。

2. 排水施設

(1) 河川等への放流同意

開発区域内の排水(雨水及び汚水)を付近の河川等に放流する場合は、事前にその管理者及び下流の用水利用関係者と十分協議し、その指示を受けるとともに必要に応じて同意を得ること。なお、汚水排出については、常時放流地点までとすること。

(2) 河川の整備

河川区域内の河川及び放流先の河川に溢水の恐れがある区間は、河川管理者と協議の上、開発事業者の責任において整備すること。

(3) 流末排水路

流末排水路は、開発区域外の排水可能地点まで開発事業者の負担により施工すること。

(4) 排水施設

排水施設の断面決定、工法等に当たっては、担当課と協議の上、次により算定すること。

ア 計画雨水量

計画雨水量の算定は、一般には次式による。

$$Q=1/360 \cdot C \cdot I \cdot A(\text{合理式})$$

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)

①I(降雨強度)

Iの値は、当該地域の気象を表す気象観測所開始以来の資料を基に5年確率想定地以上を用いるが、都市計画公共下水道事業の降雨強度を用いてもよいものとする。

前橋市 63.5(mm/hr) 渋川市 68.0(mm/hr)

※森林法等の他法令による特別の定めにより、前記より数値が大なる場合は、その値を用いること。

②C：流出係数

0.80	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
0.65	浸透面のある野外作業場の間地を若干持った工場地域や庭のある住宅地域
0.50	住宅公団団地等の中層住宅団地や1戸建住宅の多い地域
0.40	ゴルフ場等
0.35	庭園を多く持つ屋敷群や農家住宅、畑地などが割合残る郊外地域

※一般的な宅地造成は、0.6以上の流出係数を用いること。

イ 排水管渠の流量

排水管渠の流量は、次により算定する。

クッター式

$$V = \frac{23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}}{1 + (23 + \frac{0.00155}{I}) \cdot \frac{n}{\sqrt{R}}} \cdot \sqrt{R \cdot I}$$

マニング式 $Q = A \cdot V$

$$V = \frac{1}{n} \cdot R^{\frac{2}{3}} \cdot I^{\frac{1}{2}}$$

Q：流量(m³/sec) P：流水の潤辺長(m) I：勾配

A：流水の断面積(m²/s) R：径深=P/A(m)

V：流速(m/s) n：粗度係数

n：粗度係数は、次表のとおりとする。

硬質塩化ビニール管	鉄筋コンクリート管渠	コンクリート2次製品
0.010	0.013	0.013

ウ 計画時間最大汚水量

計画時間最大汚水量は、次により算出する。

①計画人口

計画人口は、過去20年以上の実績、その都市の特殊性等を勘案して推定される地域別の飽和人口密度に基づいて定める。

②1人1日最大汚水量

上水道計画の1人1日最大給水量以上とする。

③地下水量

1人1日最大汚水量の20%以下とする。

④工場廃水量

井河川水等を使用し、かつ、多量の廃水を排出する工場については、個々に廃水量を調査し、将来をも見込んで定める。

⑤計画1日最大汚水量

1人1日最大汚水量に計画人口を乗じ、必要に応じて、地下水量と工場廃水量その他を加算したもの。

⑥計画1日平均汚水量

計画1日最大汚水量の80%を標準とする。

⑦計画時間最大汚水量

計画1日最大汚水量1時間当たり50%増しを標準とする。

エ 排水管渠の種類

①遠心力鉄筋コンクリート管、陶管(厚管)、鉄筋コンクリート管、現場打ちコンクリート管渠等を用いること。

②開発区域内道路に排水管を布設する場合は、口径100mm以上の鋼管又はVP管を用いること。ただし、VP管の場合は、管の肉厚を含めて厚さ10cm以上のコンクリートによる補強を実施すること。

オ 排水管渠の流速及び勾配

①設計流速

下流に行くに従い、流速を漸増させる。

理想的流速	汚水管渠	雨水管渠	合流管渠
1.0～1.8 m/s	0.6～2.5 m/s	0.8～2.5 m/s	0.8～2.5 m/s

②勾配

下流に行くのに従い勾配を次第に小さくする。

カ 階断接合(管渠)

600mm以上の段差が生じる箇所には、副管付マンホールを設けること。

キ 管渠の土被り

管渠の土被りは、原則として1.2m以上であること。

ク 最小管径

①汚水管渠 200mm

②雨水管渠、合流管渠 250mm

ケ 柵又はマンホールの設置

①管渠の始まる箇所

②下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所。

③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。

コ 柵又はマンホールの構造

①雨水を排除すべき柵は、深さ150mm以上の泥溜めがあること。

②その他の柵又はマンホールにあつては、その接続する管渠の内径又は内のり幅に応じた相当の幅のインバートが設けられていること。

サ 汚水柵(インバート仕上)

区画毎に数個の汚水柵を設置すること。内法350mm以上、深さ650mm以上とすること。

3. 汚水処理(し尿、雑排水)

(1) 汚水処理方法

開発事業者は、開発区域内における汚水処理に当たり、次の基準により適切な処理を行うこと。

ア 公共下水道計画区域内における汚水処理については、処理方法等について村と協議の上、その指示に従うこと。

イ ア以外の区域内における汚水処理については、処理方法等について村と協議の上、その指示に従うこと。

(2) 水質汚染による紛争処理

汚水処理後の排水に起因して生じる第三者との紛争は、全て開発事業者において解決しなければならない。

4. 擁壁等の設置及び構造

宅地造成事業等による擁壁等の設置及び構造については、「宅地造成等規制法」の基準によるものとする。

5. 上水道

(1) 事前協議

上水道施設を設置する場合は、事前に村と使用材料、管径、施工方法、維持管理等について村と協議の上、その指示に従うこと。

(2) 上水道施設

上水道施設の工事施工に当たり、その設置に要する費用は、開発事業者の負担とする。

また、工事完了検査後必要と認められる施設については、村に無償提供しなければならない。

6. 農地、山林の開発行為

(1) 農地、山林の土採取

農地、山林の土採取にあつては、森林法林地開発許可基準の運用細目に準じて計画されていること。また、保安距離の確保にあつては隣地境界より最低5m以上とすること。

なお、開発区域周辺等の状況により必要があると認められる場合は、村と協議の上、その指示に従うこと。

(2) 農業用水

農地、山林の開発によって農業用水の枯渇、汚染等が生じた場合又は生じる恐れのある場合は、開発事業者の責任において必要な措置を講ずること。

(3) 農耕地との境界

農耕地との境界には、農作物に被害を与えない施設を設けること。

(4) 山林

山林の切り取りによってできた法面は、開発事業者の責任において緑化に必要な処置を講ずること。

7. 公園等

(1) 公園、緑地又は広場の設置及び規模

公園、緑地又は広場の設置に当たっては、都市計画法第33条に基づく技術基準に適合するよう設置すること。

(2) 位置及び施設

前項の公園、緑地又は広場の位置選定並びに公園内の遊戯施設、修景施設(植栽、芝生等)及び休憩施設の設置に当たっては、村と協議の上、決定すること。

(3) 都市計画公園との関連

開発区域内に都市計画決定された公園又は緑地がある場合は、これに適合させること。

(4) 費用及び維持管理

公園等における構造物、植栽及び遊戯施設を設置する費用は、原則として開発事業者の負担とし、完成後の用地については、村に提供するものとする。

なお、施設等の維持管理については、別途協議により定める。

8. 消防

(1) 消防施設の設置

開発区域内の消防施設は、消防法の規定に基づく「消防水利の基準」(昭和39年12月10日消防庁告示第7号)に準じて、必要な水利施設等を設置することとするが、種類、位置及び構造については村と協議し、その指示を受けること。

ただし、周辺の水利状況等により村長が特に認める場合はこの限りではない。また、工事完了検査後必要と認められる施設用地については、村に無償で提供するものとする。

なお、施設等の維持管理については、別途協議により定める。

(2) 消防水利標識の設置

水利施設が完成したときは、村指定の消防水利標識を設置するものとする。

9. 環境衛生

(1) ゴミ集積場所等の設置(一般廃棄物)

ゴミ収集の円滑を図るため、村と協議して、必要に応じて環境衛生上適当な場所にゴミ集積所を設けること。

(2) 各事業場のゴミ等の処理(一般廃棄物)

開発行為後の事業活動に伴って生じた廃棄物については、自らの責任で処理すること。

なお、産業廃棄物については、県の指示に従うこと。

10. 文化財

開発区域内の埋蔵文化財の有無及び試掘調査の実施については、事前に村と協議すること。また、工事施工中、埋蔵文化財が発見されたときは、直ちに村に連絡し、その指示を受けること。

11. 公害対策

(1) 公害防止

開発事業の工事及び操業により、もたらされるおそれのある騒音、振動、水質汚濁等の公害の発生を未然に防止するよう努めること。

(2) 公害等の責任

工事完了後においては、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、開発事業者がその責任を負うものとする。

(3) 日照等の対策

中高層住宅の計画がある場合は、日照、テレビ、電波障害等について対策を講ずること。

12. 関係法令に基づく許認可を要する開発行為の取扱い

本要綱以外に関係法令に基づく許認可を要する開発行為については、当該法令に基づく技術基準に適合するよう計画されていること。

13. その他

(1) 事業施工過程及び完了後における責任の所在

事業施工の過程及び完了後において開発業者の責に帰すべき理由により、開発区域及びその周辺の土地に被害が生じないよう措置すること。

また、被害が生じたとき又は道路、河川その他の公共施設に損害を与えたときは、その補償又は原状復元すること。

(2) 保安施設

防犯灯その他村長が必要と認める保安施設を設けること。

(3) 緑地等の保全

開発区域に樹林、緑地等が存する場合は、できるだけこれを保全すること。

(4) 災害の復旧等

開発事業により、もたらされるおそれのある出水、土砂崩れ等の災害の未然防止を施してもなお開発事業の責に帰する場合は、速やかに原因の除去及び災害の復旧に努めること。

(5) 形質の変更

形質の変更とは、切土で2m、盛土で1m、切土及び盛土で2m以上の段差を生じさせる行為をいう。

14. この基準に定めのない事項については、村長との協議により定める。

別表 1

関係課（局）協議事項一覧表

所属名	協議事項
総務課	1 消防施設に関する事。 2 基地対策に関する事。 3 交通安全対策に関する事。 4 防犯灯に関する事。
企画財政課	1 総合計画との整合性に関する事。
税務課	1 納税に関する事。
住民生活課	1 住区及び名称に関する事。 2 騒音等公害対策の調整に関する事。 3 ゴミ処理に関する事。 4 環境衛生に関する事。
健康保険課	1 社会福祉施設等に関する事。
産業振興課	1 農振法との整合性に関する事。 2 群馬用水及び土地改良事業との調整に関する事。 3 自然及び林業の保護に関する事。 4 畜害公害に関する事。
建設課	1 公共施設(道路、水路、河川等)の管理に関する事。 2 建築基準法に関する事。 3 都市計画法に関する事。 4 大規模土地開発の適用に関する事(5万㎡以上)。
上下水道課	1 上水道施設の建設及び維持管理に関する事。 2 下水道に関する事。 3 浄化槽(合併を含む)設置に関する事。
学校教育班	1 教育施設に関する事。
生涯学習班	1 文化財保護に関する事。
農業委員会事務局	1 農地法の施行に関する事。