

神栖市開発行為の取扱基準

(施行 平成19年 4月 1日)

(目的)

この基準は、都市計画法（昭和43年法律第100号。）の開発行為について、地域の均衡ある発展を基調とする市の土地利用の方針をふまえ、既成市街地との調和のもとに、都市計画法に規定する開発許可の基準及びこの基準の要件を満たす場合に限り許可するものとする。

(取扱基準)

1. 基本計画

- (1) 茨城県（以下「県」という。）及び市の各種計画に適合していること。
- (2) 公共公益施設の計画については、既存の諸施設に悪影響を与えないように計画されていること。
- (3) 自然及び樹木を公園、緑地、広場等に積極的に保全するよう計画が配慮されていること。

2. 宅地

- (1) 戸建住宅用地は、過小とならないように配慮し、下記により一宅地の面積を計画すること。
一宅地の面積は165平方メートル以上とすること。ただし、やむをえない場合においては、一宅地の面積を135平方メートル以上とすることができる。
- (2) 中高層住宅用地は、日照、通風等周辺に与える影響に留意し、建物及び緑地等の配慮を行うこと。
- (3) 低層連続住宅用地は、前庭をとり、長大な桁行きの住宅を避け、過密にならないよう配慮すること。

3. 道路

- (1) 開発区域内の主要な道路は、原則として通過交通を避けるように計画されていること。
- (2) 前記の主要な道路は、開発区域内から新しく発生する交通量の受入れができる開発区域外の道路に接続していること。
- (3) 開発区域内の街区の構成上必要と思われる場合は、歩行者専用道路及び緑道を設けること。

4. 排水

- (1) 雨水と汚水は、分流させること。
- (2) 排水施設については、開発行為に伴う流出量の増大により、下流流域に溢水等の災害のおそれがある場合には、排水路改修等を行わなければならない。ただし、排水路改修等を早急に実施することが困難な場合に限り、調整池及び貯留・浸透施設による流量調整をもって排水路対策とすることができる。
- (3) 汚水の排水については、市と協議すること（必要がある場合は県と協議する。）また放流水質については、関係法令等に規定する水質基準に合致していること。

5. 給水

- (1) 給水については、水道担当主管課と協議し、供給を受けること。ただし、やむを得ず井戸水等による場合は、水道法又は「茨城県安全な飲料水の確保に関する条例」（以下「法令」という。）の適用を受ける施設については、所定の手続を了すること。また、井戸水等による場合で、法令の規定の適用を受けない施設については、水質検査を行い安全性の確認に努めること。
- (2) 消防水利については、消防担当主管課と協議すること。

6. 公園、緑地、広場

- (1) 公園、緑地、広場の面積は、開発区域の面積に応じて計画すること。
- (2) 緑地は自然を利用し、公園と有機的につながりを持つよう計画すること。
- (3) 緑地と未利用地は明確に区分する計画とすること。

7. 施設管理

- (1) 行政管理施設、購買サービス施設、集会所、公民館等の公共公益施設は周辺の居住者の活用をも考慮して、有効な利用ができるよう計画されていること。

(2) 公共公益施設及びその用地の管理は市と協議すること。

8. 災害防止

(1) 事業主及び施工者は、開発行為の工事による災害の防止に努めること。

(2) 工事に使用する道路については、事前に道路管理者と協議し、交通安全対策等十分な措置を講ずること。

9. その他

(1) 住宅用地以外の開発行為については、この基準に準じて処理するものとする。

(2) この基準の細目については、別に定める「神栖市開発行為の技術基準」によるものとする。