

石巻市開発指導要綱施行要領

平成17年4月1日

訓令第131号

(趣旨)

第1条 この要領は、石巻市開発指導要綱（平成17年石巻市告示第202号。以下「要綱」という。）の施行に関して必要な事項を定めるものとする。

(事前協議)

第2条 開発者は、要綱第4条の規定に基づき事前協議をするときは、開発行為申請事前協議書（様式第1号）に関係書類を添えて、市長に提出するものとする。

(公共施設管理者との同意協議等)

第3条 開発者は、要綱第4条に規定する事前協議が完了したとき、公共施設の管理者に対し既存の公共施設管理者同意願（様式第2号）を、また当該開発行為によって新たに設置される公共施設等について、その施設の管理予定者に対し新設公共施設管理予定者等との協議書（様式第3号）を提出するものとする。

2 市長は、自ら管理者又は管理予定者となるもので前項の提出があったときは、その内容について審査し、適当と認められるものについては、既存の公共施設管理者の同意書（様式第4号）及び新設公共施設管理予定者等との協議書（様式第3号）の管理予定者欄に記名押印し、交付するものとする。

(協定書の締結)

第4条 開発者は、要綱第4条に規定する事前協議が完了した後、当該開発事業に関する一般的な事項についての協定を締結するため協定書（様式第5号）を市長に提出するものとする。

2 市長は、前項の協定書を受理したときは、内容を審査し、適当と認められるものについては締結を行い、開発者に対しその旨を開発行為に伴う協定書の締結について（様式第6号）により通知するものとする。

(公共施設等の帰属)

第5条 開発者は、要綱第7条の規定に基づいて帰属を行うときは、公共施設等の用に供する土地等の帰属について（様式第7号）により関係書類を添えて、完了届と同時に市長に提出するものとする。

2 市長は、当該公共施設等の帰属を行う必要のある開発行為にあつては、前項の提出がないときは完了届を受理しないものとする。

(紛争の解決)

第6条 開発者は、要綱第11条の規定に基づき必要に応じて被害に関する調整結果報告書（様式第8号）を市長に提出するものとする。

(文化財の保護)

第7条 開発者は、要綱第18条の規定に基づき事前協議以前に当該開発区域及びその周辺地域において埋蔵文化財包蔵地の関連地域と認められるときは、都市計画法に基づく開発計画と文化財の関わりについて（様式第9号）を提出するものとする。

2 開発者は、開発行為施行中に埋蔵文化財を発見したときは、要綱第18条第2項の規定に基づき工事を中断し、文化財保護法（昭和25年法律第214号）第57条の5第1項に規定する手続を行い、指示を受けるものとする。

（道路）

第8条 要綱第19条に規定する開発区域内の道路計画は、交通量や開発面積に応じて適切に定めるものとし、原則として次の各号により設計し、施行するものとする。

(1) 道路の幅員については、次の表によるものとする。

区分 開発面積	住宅地			集合住宅地		
	区画道路	区画幹線道路	住区幹線道路	区画道路	区画幹線道路	住区幹線道路
0.1ヘクタール以上1ヘクタール未満	6.0	6.0	—	6.0	6.0	—
1ヘクタール以上5ヘクタール未満	6.0	6.0	—	6.0	6.0	—
5ヘクタール以上10ヘクタール未満	6.0	9.0	—	6.0	9.0	—
10ヘクタール以上20ヘクタール未満	6.0	12.0	16.0	6.0	12.0	16.0
20ヘクタール以上	6.0	12.0	16.0	6.0	12.0	16.0
備考	1戸建て住宅及び2階建て以下の建築物を予定するもの (メートル)			3階建て以上の集合住宅の建築物を予定するもの (メートル)		

(注) この表により難いものは、別途市長と協議して定めるものとする。

(2) 開発区域内の区画幹線道路は、次に定める既設道路に接続させること。

開発行為の目的	区域外の接続道路
主として住宅の建築	6.5メートル以上
その他	9.0メートル以上

(注) 周辺の道路の状況によりやむを得ないとして主として、住宅の建築を目的とす

- るものにあつては別途市長と協議し、0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満は4.0メートル以上、0.3ヘクタール以上0.6ヘクタール未満は4.5メートル以上、0.6ヘクタール以上1.0ヘクタール未満は5.5メートル以上とすることができる。
- (3) 道路の舗装は、区画幹線道路以上のものについてはアスファルト舗装要綱（社団法人日本道路協会編）によるものとし、区画道路については、簡易舗装要綱（社団法人日本道路協会編）によることができる。
 - (4) 道路の線形、建築限界、勾配、視距等の基準は、道路構造令（昭和45年政令第320号）によるものとする。
 - (5) 幅員が9.0メートル以上の道路は、車道と歩道を分離するものとする。
 - (6) 袋路状道路（行き止まり道路）は、原則として設置しないものとするが、小規模な開発行為にあつてやむを得ず設置するときは、その道路の延長に関係なく自動車の転回が可能な空地、広場（別図一1）を設けるものとする。ただし、開発者やその他の理由により空地、広場が設けられていない道路及び市道認定要件に満たない道路は、帰属を受けないものとする。
 - (7) 公共施設等への歩行者の動線や非常時における避難路としての利用を考慮するため、必要に応じて歩行者道路を設けるものとし、原則としてその幅員は2.0メートル以上確保すること。
 - (8) 道路の雨水を排除するため、雨水管、U型及びL型側溝、集水ますその他の排水施設を適切に設けるものとするが、U型側溝を設置するときで帰属を予定している道路にあつては、落蓋式側溝とし、その最小断面は300型（別図一2）とすること。ただし、これにより難いときは、市長と協議して定めるものとする。
 - (9) 開発区域に接続する既存の道路の側溝は、補強目的でコンクリートによる巻き立て（別図一3）を行うものとし、それに要する費用については、開発者の負担とする。
- 2 要綱第19条第4項に規定する街路灯は、次に定める基準によるものとする。
- (1) 街路灯は、道路敷の照明を目的として帰属道路敷内に専用ポールにより自動点滅器付の80ワット水銀灯（別図一4及び別図一5）を設置するものとする。ただし、付近に共架することが可能な電力柱、電話柱があつて必要な照度が確保できるものについては市長と協議の上、これによることができるものとする。
 - (2) 街路灯の設置場所及び灯数は、次のとおりとし、歩行者等の交通安全上十分にその効果が現れるものとする。
 - ア 既設道路と接続する箇所に1灯
 - イ 見通しの悪い屈曲部並びに自動車の転回が可能な空地及び広場に各1灯
 - ウ その他の箇所については、おおむね道路延長100メートルに1灯の割合で設置するものとし、灯柱間隔及び灯数は、市長と協議して定める。
- 3 要綱第19条第5項に規定する交通安全施設は、次に定める基準によるものとし、その設置に当たってはあらかじめ市長と協議して定めるものとする。
- (1) 区画線は、溶融型の幅15センチメートル、厚さ1ミリメートルのもので白色を使

用し、路側線については実線、中央線は破線とする。

- (2) 道路反射鏡は、交差点部に必要に応じて一面鏡又は二面鏡（別図一6）を設置するものとし、開発区域外への設置については別途市長と協議するものとする。
- (3) 防護柵は、特に車や歩行者の通行が危険と思われる箇所に、ガードレール、ガードパイプ等を適切に設置するものとする。

（公園等）

第9条 要綱第20条に規定する開発区域内に設置される公園は、区域内はもとより周辺の状況を勘案して適切な位置に配置するものとし、次に掲げる基準によるものとする。

- (1) 公園には原則として2箇所以上の出入口を設け、うち1箇所は作業用自動車が入り出できる構造とし、取り外しができる車止めを設けるものとする。
- (2) 公園の出入口には門柱及び公園の銘板（別図一7）を設置し、外周には柵を設けるものとする。
- (3) 公園内には樹木を植えるものとし、50平方メートルに1本の割合で高木を植樹するものとする。
- (4) 100平方メートルに1箇所の割合で、ベンチ、くずかごを設け、及び300平方メートルに1箇所の割合でブランコ、すべり台を設けるものとし、その他の遊戯施設等については、必要に応じて別途計画平面図、施設詳細図により市長と協議して定めるものとする。
- (5) 公園に雨水を排除するための防災調整池の機能を必要とするときは、その構造、配置箇所等について市長と協議するものとする。
- (6) 開発者は、公園整備完了後、次の図書を市長に提出すること。

ア 公園用地の確定測量図面（縮尺250分の1）

イ 公園施設平面図（公園施設及び植樹一覧表を余白に記入）のマイラー原図及び白焼きコピー各1枚

ウ 完成写真（2方向以上から全景を撮影したもの）

エ その他市長が必要と認めたもの

（排水施設）

第10条 要綱第21条に規定する排水施設は、流入する区域、放流先の排水能力、利水状況その他の状況を勘案して定めるものとする。

- 2 開発区域が下水道法（昭和33年法律第79号）第4条第1項の認可を受けた公共下水道の区域にあつては、同法、石巻市下水道条例（平成17年石巻市条例第265号）及び石巻市下水道条例施行規則（平成17年石巻市規則第207号）に定める規定によるものとする。

（消防水利施設等）

第11条 要綱第24条に規定する消防水利施設等のうち消火栓及び防火水槽は、火災等の災害に対し適切な消防活動を行うため、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）の規定に適合するように設置し、開発区域の規模に応じ次の各号により設置するものとする。

- (1) 開発区域面積が5,000平方メートル以上の場合は、開発区域内に消火栓1基を設置すること。
 - (2) 開発区域面積が1万平方メートル以上の場合は、開発区域内のあらゆる地点から1つの防火水槽に至る距離が140メートル以下となるように防火水槽を設置すること。
 - (3) 開発区域面積が5,000平方メートル未満の場合で、市が管理している既設の消防水利により開発区域の全部を充足するときは、消防水利を設置しないことができる。
 - (4) 消防水利の設置に当たっては、消火栓のみに偏することのないように考慮するものとする。
 - (5) 前各号により難しいときは、市長と協議して定めるものとする。
- 2 消火栓（別図―8）の設置位置及び構造等は、次に掲げる基準によること。
- (1) 開発区域内の道路上又は専用空地に設置するものとする。この場合において、専用空地のときは消防車両が容易に進入できるように設置すること。
 - (2) 呼称65の口径を有するもので、直径150ミリメートル以上の管に取り付けられているものとする。ただし、管網の1辺が180メートル以下となるように配管されているときは、75ミリメートル以上とすることができる。
- 3 防火水槽（別図―9）の設置位置及び構造等は、次に掲げる基準によるものとする。
- (1) 原則として開発区域内の道路下に設置し、かつ、消防車両が防火水槽底部から5.5メートル以内に容易に近接できる位置に設置するものとする。
 - (2) 防火水槽は有蓋防火水槽とし、無蓋防火水槽は設置してはならない。
 - (3) 40立方メートル以上の常時貯水能力を有すること。
 - (4) 市が発注する防火水槽の規格、構造等に適合させるとともに、開発者は、事前に構造図及び構造計算書を市に提出し、協議するものとする。
- 4 消防水利を設置したときは、消防水利標識（別図―10）を設置すること。
- 5 私有地に設置された消防水利の維持管理は、当該土地の所有者が行うこと。
- 6 前項の私有地に設置された消防水利の管理者は、石巻消防署長と協議の上、円滑な消防活動等ができるよう消防水利施設等使用承諾書（様式第10号）を提出するものとする。
- 7 開発者は、中高層建築物（高さ12メートルを超える建築物又は4階を超える建築物）を予定する開発区域にあっては、その区域内に消防活動用空地（以下「活動空地」という。）を次の基準により設置すること。
- (1) 活動空地（別図―11）は、バルコニー側に設けるものとする。ただし、建築物の構造が2方向避難のできるものであるときは、この限りでない。
 - (2) 活動空地の設置間隔は、40メートル以下にすること。
 - (3) 活動空地は、はしご付消防ポンプ自動車（以下「はしご車」という。）のジャッキ（アウトリガー）荷重（1平方メートル当たり9トン）に耐えられる構造にすること。
 - (4) 活動空地の縦横断勾配は、3パーセント以下にすること。
 - (5) 活動空地の地下にはガス管、水道管その他の工作物を埋設しないものとする。ただ

し、十分な補強策を講じたときは、この限りでない。

- (6) 活動空地と建築物の間隔は5メートル以内とし、空地（以下「保有空地」という。）にすること。
 - (7) 保有空地及びその周辺上空には、はしご車のはしごの伸縮、旋回等に支障となる工作物（電線類を含む。）を設けないものとする。
 - (8) 活動空地を設置したときは、はしご車活動用空地標識（別図—12）により表示すること。
- 8 開発者は、活動空地にはしご車等が進入するために必要な通路（以下「進入路」という。）を次の基準により設置すること。
- (1) 進入路の幅員は、原則として4メートル以上とすること。
 - (2) 路面上4メートル以内には、はしご車等の走行に支障のある工作物（電線類を含む。）を設けないものとする。
 - (3) 進入路の交差部は、接続道路の幅員に応じて隅切り（別図—13）を設けること。
 - (4) 総重量20トンの車両の走行に耐える構造を有すること。
 - (5) 進入路を設置したときは、消防隊等進入路標識（別図—14）により表示すること。
- 9 開発者は、消防水利施設等の工事の進捗状況により消防水利施設等検査依頼書（様式第11号）を市長に提出し、次の各号の検査を開発行為完了検査前までに終了しておくものとする。この場合において、検査に要する費用は開発者の負担とする。
- (1) 消火栓 完成検査
 - (2) 防火水槽 配筋検査、漏水検査、完成検査
 - (3) 活動空地 完成検査
 - (4) 進入路 完成検査
 - (5) 市長は、開発者に対し前各号にかかわらず工事の状況について必要と認めるときは、関係書類の提出を求め、現場に立ち入ることができるものとする。
- 10 高さ31メートルを超える建築物の計画にあつては、市長と協議して定めるものとする。

（その他）

第12条 この要領に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、平成17年4月1日から施行する。