宮古市開発指導要領

平成 30 年 3 月 20 日

市長決裁

(目的)

第 1 この要領は、開発計画の内容等に関する指導及び助言等に関し必要な事項を定めることにより、無秩序な開発行為を防止するとともに、計画的な市街地形成を誘導し、もって健全で優れた生活環境の実現、良好な自然環境の確保及び災害による被害の防止を図ることを目的とする。

(定義)

第 2 この要領において、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) 都市計画区域 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 4 条第 2 項に規定する都市計画区域をいう。
- (2) 建築物 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「基準法」という。）第 2 条第 1 号に規定する建築物をいう。
- (3) 建築 基準法第 2 条第 13 号に規定する建築をいう。
- (4) 開発行為 法第 4 条第 12 項に規定する開発行為をいう。
- (5) 開発区域 開発行為を行う土地の区域をいう。
- (6) 事業者 開発行為を行う者をいう。
- (7) 公共施設 法第 4 条第 14 号に規定する公共施設をいう。
- (8) 公益的施設 給水施設、教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の住民の福祉又は利便のため必要な施設をいう。
- (9) 公共施設等 公共施設、公益的施設をいう。

(適用)

第 3 この要領は、市の区域内における許可を要する開発行為について適用する。

(開発計画)

第 4 開発行為に関する計画（以下「開発計画」という。）は、宮古市総合計画、宮古都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、宮古市都市計画マスタープラン等の計画に適合するとともに、次の事項に配慮するものとする。

- (1) 地震、津波、出水、火災、崖崩れ等の災害による被害の防止並びに災害の発生に際し有効な避難及び救援活動並びに復旧活動が行えるまちづくりの推進。
- (2) 海岸、河川、山並み、樹林等の自然環境の確保及び緑化の推進。
- (3) 公共施設等が高齢者、子ども及び障がい者にとって安全で利用しやすいまちづくりの推進。

第 5 開発区域に隣接して開発行為が可能な土地がある場合の開発計画は、当該開発行為が

可能な土地に配慮するものとする。

(事前指導)

第6 事業者は、開発許可の申請の前に、当該開発許可を受けようとする開発計画の内容について市長の事前指導を受けるものとする。

2 前項の事前指導を受けようとする事業者は、開発行為に係る事前指導申請書に係る書類を添えて市長に提出するものとする。

3 市長は、前項の申請があったときは、当該申請に係る開発計画を審査し、当該申請に係る開発行為に対する第1項の事前指導の内容を開発行為に係る事前指導書により当該申請をした事業者へ通知するものとする。

(埋蔵文化財の保存の協議等)

第7 事業者は、埋蔵文化財包蔵地で開発行為を行おうとするときは、あらかじめ、埋蔵文化財の保存について教育委員会と協議するものとする。

2 事業者は、開発行為に伴う工事中に埋蔵文化財を発見したときは、速やかに当該工事を中止し、教育委員会の指示を受けるものとする。

(公共施設等の管理者との同意等)

第8 事業者は、開発行為に係る事前指導書の指導内容に従って開発計画を策定の上、公共施設等の設置及び管理について、開発行為に関係がある公共施設等の管理者の同意を得、かつ、開発行為により設置される公共施設等を管理することとなる者と協議するものとする。

2 前項の規定による公共施設等の管理者の同意に係る協議及び公共施設等を管理することとなる者との協議は、開発行為に伴う道路に関する協議書、開発行為に関する公園等に関する協議書、開発行為に伴う下水道(汚水・雨水)に関する協議書、開発行為に伴う水路に関する協議書、開発行為に伴う消防水利に関する協議書その他書面により行うものとする。

(周辺地域住民等への説明)

第9 事業者は、開発区域周辺の地域に影響を及ぼす恐れのある開発行為を行おうとするときは、説明会等の方法により、当該影響を及ぼす恐れのある地域の住民及び土地所有者に対し、開発計画について説明するものとする。

(措置状況の報告徴収)

第10 市長は、第6の規定により事前指導を行った事業者に対して、指導に対する措置状況について報告を求めることができる。

(開発許可による工事着手届等)

第11 事業者は、開発許可を受け開発行為に着手したときは、速やかに工事着手届及び工事工程表を市長に提出するものとする。

(ごみ集積所)

第12 事業者は、主として住宅の建築の用に供することを目的とする開発行為を行うとき

は、開発区域内における家庭系廃棄物（一般家庭の日常生活に伴って生じた廃棄物をいう。）の収集を円滑に行うためのごみ集積所の設置に努めるものとする。

2 前項の開発行為を行う場合にあつて、既存のごみ集積所を利用するときは、町内会等と協議するものとする。

（報告の徴収）

第 13 市長は、開発行為の適正な実施を確保するために必要があると認めたときは、開発行為の施行状況に関し報告を求めることがある。

この要領は平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

開発行為及び宅地造成に関する工事の工事記録写真撮影の留意事項

平成 30 年 3 月 20 日

都市整備部長決裁

- 1 この資料は、開発行為及び宅地造成に関する工事の状況を明らかにする写真の撮影について、必要な事項を定めるものとする。
- 2 写真は、工事完了後確認し得ない部分の工事施行状況を重点として撮影するものとし、次に掲げる時点において、その施行状況を撮影するものとする。
 - (1) 工事状況
 - ア 工事着工前及び工事完成写真
 - イ 工事施行中の写真
 - (ア) 施行状況写真
 - (イ) 条件変更等の写真
 - (2) 杭打ち工事
擁壁その他の構造物の基礎杭打ち及び杭柵工等の杭打ち作業の状況
 - (3) 擁壁工事
 - ア 基礎の床掘、基礎栗石、基礎コンクリート及び型枠の組み立てが完了したとき。
 - イ 基礎の配筋が完了したとき。
 - ウ 壁体の配筋が完了したとき。
 - エ 根入れ深さ及び擁壁下端部の厚さ
 - オ 擁壁背面に水抜パイプ及び透水層を設けたとき。
 - カ 擁壁の高さが設計計画高の 2 分の 1 に達したとき。
 - (4) 排水施設工事
 - ア 基礎工及び配筋工については、(3)のアからウまでを準用する。
 - イ 暗渠（管理設を含む。）の配筋を完了し、土砂の埋戻しの直前となったとき。
 - (5) 土工事
 - ア 暗渠を配置したとき。
 - イ 軟弱地盤の改良工事を行ったとき。
 - ウ 置換工、急斜面の段切り等を行ったとき。
 - エ 伐開除根を行ったとき。
 - オ 盛土工事で盛土に係る一層毎の盛土厚の確認及び盛土が完了したとき。
 - (6) 舗装工事
 - ア 路床面を仕上げたとき。
 - イ 路盤工の各層の厚さ及び施行状況
 - ウ 舗装工事を始めるとき及び舗装施行状況

(7) 各種構造物

(3)のアからウまでを準用する。

(8) 工事中の災害写真

ア 被災前の写真

イ 被災中の写真

ウ 被災後の写真

(ア) 全景写真

(イ) 部分写真

- 3 写真は、設計図書に基づき、構造物の施工状況、出来形、品質等その実態が検査時において確認できるように撮影するものとする。
- 4 写真撮影にあたっては、箱尺、ポール又はスケール等を用いて構造物の形状、寸法、位置等が判別できるようにするものとする。
- 5 撮影した写真は、施工順序に従って整理のうえ貼り付けし、撮影年月日、撮影地点その他必要な説明を付しておくものとする。