

開発行為に伴い帰属を受ける公園の設置に係る指導基準

1 適用

この基準は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条に基づく許可を要する開発行為のうち、宅地分譲に係る開発行為に伴い設置される公園に適用する。

2 敷地

- (1) 公園の用地の最小の幅は、概ね 6m 以上を確保すること。
- (2) 公園の形状は、平坦かつ整形とし、最短辺が最長辺の 3 分の 1 以上の矩形、またはこれに近い形状であること。ただし、ごみ集積所や消火栓が公園に隣接する場合等、整形にしがたい場合は、市と協議の上、決定するものとする。
- (3) 公園は、管理用車両の通行ができる公道に 4m 以上接するように配置すること。
- (4) 敷地の表面処理については、砂または良質土による適切な処理を原則とし、それ以外の場合は、市と協議の上、決定すること。
- (5) 敷地の境界には、変化点ごとに永久標であるコンクリート杭又は金属標を設置すること。
- (6) 公園内に防火水槽を設ける場合は、地下に設けること。また、取水口は出入口動線を考慮した配置とすること。その他、占用物としての地下埋設物の設置については、市と協議の上、決定するものとする。

3 出入口

- (1) 『都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン【改訂第 2 版】』（国土交通省）に則り設計すること。
- (2) 出入口は、すべて公道に面して設けることとし、車両の通行が可能な幅員を確保すること。
- (3) 幅員 6m 以上で歩道のない道路に面する場合には、原則として出入口の位置を道路の曲がり角または交差点から 5m 以内に設置しないこと。
- (4) 車止めを設けること。車止めは、着脱式で鍵付のものとする。
- (5) 公園面積が 1,000 m²を超える場合は、出入口を 2 か所以上設けること。ただし、2 方向の道路に接している場合は、公園面積にかかわらず、各々の道路に接する出入口を 1 か所以上設けること。

4 外周構造物

- (1) 公園利用者の安全のため、公園の外周にはフェンスを設置すること。
- (2) メッシュフェンスを標準とし、周囲からの見通しが確保され、かつ、強固で維持管理及び修繕がしやすく、天端が安全な製品を使用すること。

- (3) フェンスの高さは、1.2m以上とし、防犯上、または隣接地への配慮が必要と判断される場合は、必要に応じた十分な高さを確保すること。

5 排水

公園内の雨水排水は、隣接地に流出しないよう配慮し、道路側溝、水路、河川等へ流入させること。

6 公園施設

公園施設は、次の表を参考に公園の規模に応じて設置すること。また、各公園施設の内容については、市と協議の上、決定すること。

公園施設	公園の規模			
	300 ㎡未満	300 ㎡以上 500 ㎡未満	500 ㎡以上 1,000 ㎡未満	1,000 ㎡以上
遊具	○	○	○	○
ベンチ	○	○	○	○
植栽		○	○	○
給水施設			○	○
公園灯			○	○
園名板	○	○	○	○

(1) 遊具

- ア 最低 1 基設置すること。また、公園の面積が 300 ㎡以上の場合は、2 基以上（同種は不可）設置すること。なお、同機能を備えた複合遊具の設置に代えられるものとする。
- イ 遊具は、一般社団法人日本公園施設業界が発行する『遊具の安全に関する基準（最新版）』に適合し、かつ公園施設団体賠償責任保険に加入した製品を使用すること。また、管理移管時には賠償責任保険加入証を市に提出すること。
- ウ 遊具の設置に際しては『都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改訂第 3 版）』（国土交通省）を適用し、安全領域を確保すること。
- エ 木製のものは使用しないこと。基礎部は露出しないこととし、10 cm以上の土被りを確保すること。

(2) ベンチ

- ア 2 基以上設けること。
- イ 腰掛けの長さは、大人 2 人以上が座れるものとする。
- ウ 木製のものは使用しないこと。基礎部は露出しないこととし、10 cm以上の土被りを確保すること。

(3) 植栽

- ア 植栽する際は、管理しやすい中低木の品種（アジサイ類、コデマリ、ユキヤナギ等）を選定すること。
- イ 維持管理を考慮し、敷地境界から 1m 以上離すこと。
- ウ 道路及び公園内の見通しを確保し、防犯上の樹木による死角を生み出さないこと。
- エ 現地の土壌が植栽に適さない場合は、必要に応じて改良土または良質土を用いること。

(4) 給水施設（手洗い場・水飲み器）

- ア 公園面積 500 m² 以上の場合に設置すること。
- イ 『都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン【改訂第 2 版】』（国土交通省）に則ったものを使用すること。
- ウ 量水器を取付けること。なお、水道加入金及び本開設時までの使用料については、開発事業者が負担し、本開設時に上田市の名義にすること。
- エ 排水枥を設置すること。
- オ 内部配管については、防寒仕様とすること。

(5) 公園灯

- ア 公園面積が 500 m² 以上の場合に原則として設置すること。設置数、設置場所及び規格等については、市と協議の上、決定すること。
- イ 灯具は、原則として LED 照明とし、タイマーを有したものを設置すること。
- ウ 本開設時までの電気の使用料金については、開発事業者が負担し、本開設時に上田市の名義にすること。

(6) 園名板

- ア 公園の主たる出入口には、園名板を設置すること。なお、園名については、事前に市と協議の上、決定すること。

7 土地の権限に係る地目変更、合筆等

- (1) 土地の地目は、「公園」とした後に帰属すること。
- (2) 土地は、原則、合筆した一筆として帰属すること。

8 提出物

- (1) 提出物は、次のとおりとし、電子データ（光学ディスク）で納品すること。
 - 位置図（1/10,000）、区域図（1/500）、公図、求積図、平面図、施設位置図、植栽位置図、施設構造物詳細図（メーカー及び保証期間明記）、埋設物平面図・詳細図、施工中写真、完成写真（全景、各公園施設、境界杭等）並びに通電・通水の申請書および現況写真（公園灯・給水施設を設置した場合）

- (2) 電子データの形式は PDF と CAD データ (dxf、sfc、jww の拡張子、A1 サイズ) とする。
- (3) 提出時期は、完成検査後から帰属申請書が受理されるまでの間とする。

9 維持管理

- (1) 公園の維持管理については、次の表を標準として、市と協議の上、決定するものとする。

区分	具体的な内容	管理者	
日常的な管理	・公園の清掃、除草等 ・公園設備（遊具等）の清掃・点検 ・中低木（樹高3m未満の樹木）の剪定等	当初	開発事業者
		全区画での居住開始後	開発区域内の居住者又は開発区域内居住者等により設立した公園管理団体
上記以外の管理	・公園設備（遊具等）の修繕その他の管理 ・高木（樹高3m以上の樹木）の剪定等	当初	開発事業者
		居住率70%に至った後	上田市

- (2) 開発事業者は、前項の規定により決定した維持管理の内容、管理者等について、書面により市と協定を締結するものとする。
- (3) 開発事業者は、前項の規定により締結した協定書において、当該公園の日常的な管理（以下「日常管理」という。）を開発区域内の居住者に引き継ぐ旨を規定した場合は、開発区域内の区画に関して不動産売買契約を締結する際、次に掲げる事項を行うものとする。
- イ 重要事項説明書に公園の日常管理について記載するとともに、開発区域内の宅地を購入する者（以下「宅地購入者」という。）に適切な説明を行うこと。
- ウ 居住開始後、公園の日常管理を協働で行うことについて、宅地購入者から書面により同意を得ること。
- (4) 開発事業者は、日常管理を開発区域内の居住者に引き継ぐ場合は、市長が別に定める様式に、関係書類を添えて市長に届け出なければならない。

附 則

この基準は、令和8年9月1日から施行する。

なお、この基準の施行前に既に協議中又は協議済みの開発行為については、この基準の規定は適用しない。

開発行為に伴う公園の管理に係る協定書

上田市(以下「甲」という。)と開発事業者_____ (以下「乙」という。)は、次に掲げる開発行為により設置される公園について、次のとおり協定を締結する。

開 発 区 域 の 位 置		上田市
開 発 区 域 の 面 積		m ²
事業者	住所又は所在地	
	氏名又は代表者	

(公園の内容)

第1条 本協定の対象となる公園は、次に掲げるとおりである。

公 園 名	公 園	面 積	m ²
管理施設 の内容	・		
	・		
	・		

(公園の管理)

第2条 都市計画法第39条の規定により、同法第36条第3項の公告の日の翌日から甲の管理に属するものとする。

2 前項の規定にかかわらず、開発区域内の居住率が70%に至るまでは乙が管理を行い、それ以後は甲が行うものとする。ただし、甲がやむを得ないと認めた場合は、この限りではない。

3 第2項の規定により乙が項に管理を引き継ぐ際、公園には雑草、枯木、公園施設の破損等が無く、管理の行き届いた状態であること。

4 公園の維持管理については、次の表のとおりとする。

区分	具体的な内容	管理者	
日常的な管理	・公園の清掃、除草 ・公園設備(遊具等)の清掃・点検 ・中低木(樹高3m未満の樹木)の剪定等	乙(開発事業者) ※開発区域内居住者等へ 引き継ぐことが可能	
上記以外の管理	・公園設備(遊具等)の修繕 ・高木(樹高3m以上の樹木)の剪定等 ・その他日常的な管理として行うことが困難と認められる行為	当初	乙(開発事業者)
		居住率70% に至った後	甲(上田市)

(管理の引継ぎ)

第3条 乙は、当該開発区域内のすべての区画で居住が開始されたときは、公園の管理について、開発区域内居住者又は開発区域内居住者等で組織する公園管理団体等に引き継ぐことができる。

2 乙は、当該開発区域内の区画に関して不動産売買契約を締結する際には、重要事項説明書に公園の管理について記載するとともに、「開発行為に伴う公園の管理に係る同意書」(運用様式第2号)により、宅地購入者の同意を得なければならない。

3 乙は、第1項の規定による引継ぎを行なったときは、速やかに「開発行為に伴う公園の管理引継届出書」(様式第3号)に必要書類を添えて甲に届け出るものとする。

(協定に定めのない事項)

第4条 この協定の内容に疑義が生じたとき、又は、この協定書に定めのない事項については、甲乙が協議し決定するものとする。

(協定)

第5条 本協定書は2部作成し、記名押印後、甲乙それぞれ各1部を保有するものとする。

(有効期間)

第6条 この協定の有効期間は、都市計画法第36条第3項の公告の日の翌日からとする。

年 月 日

(甲) 上田市大手一丁目11番16号

上田市

上記代表者 上田市長 斉藤達也

(乙) (住所)

(法人名)

(代表者氏名)

開発行為に伴う公園の管理に係る同意書

私及び私の同一世帯員は、(開発事業者名) が都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条の規定に基づく開発行為により設置した公園(「(公園名)公園」、以下「公園」という。)の管理等について、次の事項に同意します。

- 1 公園の設置目的を理解し、公園の日常管理(清掃、除草、公園設備の点検、中低木の剪定等)について、当該開発行為に係る開発区域内の居住者(以下「区域内居住者」という。)の一員として協働に管理すること。
- 2 区域内居住者により公園の管理団体等が設立された場合にあっては、区域内居住者の一員として加入すること。
- 3 公園内の財産、施設等について、上田市と協働のもとに良好に管理すること。
- 4 転居等にあたっては、不動産の売買を仲介する者又は不動産を購入する者に対して上記1から3までについて説明するとともに、本同意書に掲げる事項について承継すること。
- 5 本同意書を添付の上で、公園の管理を(開発事業者名)から区域内居住者へ引き継ぐ旨、市へ届け出ること。

対象の公園

所在地			
公園名	公園	面積	m ²

年 月 日

同意者(世帯代表者)

住所

氏名

㊞

開発行為に伴う公園の管理引継届出書

年 月 日

(宛先) 上田市長

開発事業者

住所

氏名

印

年 月 日付開発行為に伴う公園の管理に係る協定書第3条第1号の規定により、都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条の規定に基づく開発行為により設置した公園(以下「公園」という。)の管理を開発区域内の居住者に引き継いだので、届け出ます。

1 対象の公園

所在地			
公園名	公園	面積	m ²

2 開発区域内居住者の同意の状況

区画数

区画

同意数

区画分(別紙のとおり)

3 開発区域内居住者の代表者又は開発区域内居住者により組織した公園管理団体等の名称 (代表者を定めた場合又は当該団体等が組織された場合のみ記入)

代表者の住所(団体の住所)

代表者の氏名(団体名及び代表者の氏名)

代表者の連絡先(団体の連絡先)

4 添付書類

開発行為に伴う公園の管理に係る同意書(運用様式第2号)