

伊勢崎市宅地開発指導要綱

伊勢崎市宅地開発指導要綱

- 第1章 総則（第1条～第6条）
- 第2章 土地利用計画（第7条～第9条）
- 第3章 公共施設（第10条～第14条）
- 第4章 公益施設（第15条～第16条）
- 第5章 検査（第17条～第20条）
- 第6章 公共施設等の帰属（第21条～第22条）

第1章 総則

（目的）

第1条 この要綱は、本市における無秩序な開発を防止し、良好な市街地の形成を図り、地域の特性に応じた良好な環境及び土地利用を確保し、秩序ある都市づくりの推進を図るため、開発行為を行う者に対し、開発行為に関連する公共施設等の整備について、必要な指導を行うことを目的とする。

（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味は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発事業 主として建築物の用（運動場施設用地等を含む。）に供する目的で一団の土地について行う土地の区画、形質の変更に関する事業をいう。
- (2) 開発行為 都市計画法（昭和43年法律第100号、以下「法」という。）第4条第12項に規定する開発行為。
- (3) 開発区域 開発行為をする土地の区域をいう。
- (4) 事業者 開発行為に係る工事（以下「工事」という。）の請負契約の発注者又は請負契約によらないで自ら工事を行うものをいう。
- (5) 公共施設 道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防に必要な水利施設（以下「消防水利」という。）をいう。
- (6) 公益施設 上水道、教育施設、保育所、集会場、駐車施設、ゴミ集積所その他の施設で共同の福祉又は利便のために必要な施設をいう。
- (7) 公共施設等 公共施設及び公益施設をいう。

（適用範囲）

第3条 この要綱は、市内において行う1,000平方メートル以上の開発事業（自

己の居住の用に供する目的のものを除く) について適用する。

- 2 この要綱に記載されている事項以外については、開発許可制度の手引を準用するものとする。

(事前協議)

第4条 前条に規定する開発行為を計画しようとする者は、関連する公共施設等について、開発行為の許可申請前に事前協議申請書(様式第1号)に別表に掲げる書類及び図書を添えて、あらかじめ市長と協議しなければならない。

- 2 事前協議申請書に基づく協議は、必要に応じ、当該開発事業に係る市の関係者で組織する開発事業事前協議会(以下「協議会」という。)において協議するものとする。
- 3 協議会に関する必要な事項は開発事業事前協議会要領の定めによる。
- 4 事前協議申請書の提出部数は正本1部、副本1部とする。

(協議書の締結)

第5条 事業者は、前条の規定により協議した事項について、市長と協議書(様式第2号)を締結するものとする。

(利害関係者の同意)

第6条 事業者は、事業計画について利害関係者と協議し、その同意を得なければならない。

第2章 土地利用計画

(文化財保護)

第7条 事業者は、開発区域内の埋蔵文化財について、伊勢崎市教育委員会文化財保護課と事前に協議しなければならない。

- 2 事業者及びその請負人は、工事施工中に埋蔵文化財を発見した場合は、直ちに工事を中止し、現状を変更することなく文化財保護法(昭和25年法律第214号)に定める必要な処置を講じなければならない。

(住区等の構成)

第8条 住区は、街区を単位とし、適正な規模の道路、公園、緑地、給排水施設等の公共施設等を配置するものとする。

- 2 袋路状の先端の敷地は、原則として2区画以下としなければならない。
- 3 戸建住宅の建設を目的とする開発事業の1敷地の有効宅地(敷地延長は除く)面積は原則として150平方メートル以上とする。

(公共施設等の配慮)

第9条 事業者は、開発区域内に整備する公共施設等について、幼児、高齢者、身体障害者等の利便を考慮し、当該施設の整備に努めなければならない。

第3章 公共施設

(開発行為に係わる道路)

第10条 開発行為に係わる道路は、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第25条第1号から第5号までに定めるもののほか次に掲げるところにより施工するものとする。

- (1) 道路の有効幅員は、原則として5.0メートル以上とし、かつ、両側落蓋式コンクリート側溝とする。ただし、宅地が片側にしかない場合は、片側側溝とすることができる。
- (2) 側溝の内法寸法は深さ幅とも、300ミリメートル以上とし、全面に溝蓋を布設し、10メートル以下の間隔でグレーチングを配置するものとする。また、溝蓋及びグレーチングの設計荷重は14トン以上とする。
- (3) 一般区画道路及び主要道路の舗装構成は、表層（アスファルト、コンクリート）40ミリメートル、上層路盤（粒度調整砕石）70ミリメートル、下層路盤（切込砕石）190ミリメートル以上とする。又、幹線区画道路の舗装構成は、アスファルト舗装要綱によるものとする。
- (4) 道路の交差部では、道路幅員形状等を考慮した長さのすみ切りを設けるものとする。
- (5) 道路の築造に当たっては、この要綱によるほか、道路構造令（昭和45年政令第320号）に定める基準によるものとする。
- (6) 道路には、電柱等を設置しないこと。
- (7) 交通安全施設については、関係機関との協議により設置するものとする。

(公園、緑地、広場等)

第11条 開発区域内の公園、緑地又は、広場（以下「公園等」という。）は、次に掲げるところにより設置するものとする。

- (1) 利用者の有効な利用が確保される位置に設置すること。
- (2) 甚だしい不整形地又は公園敷地として不適当なものは、公園等としないこと。
- (3) 開発区域の面積が3,000平方メートル以上の場合、開発面積の3パーセント以上（算定された公園等の面積が150平方メートル未満であるときは、150平方メートル）の公園等を設けること。ただし、開発区域が土地区画整理区域内にある場合、開発区域の中心から半径250メートル以内に2,500平方メートル以上の公園等又は開発行為により設置した公園等がある場合、開発区域の中心から半径500メートル以内に10,000平方メートル以上の公園等がある場合又は開発区域の中心から半径1,000メートル以内に40,000平方メートル以上の公園等がある場合は、公園等を設けないことができる。

(4) 前項の公園等の設置に要する費用は、事業者負担とする。

(下水道)

第12条 開発行為により設置される下水道の施設は、下水道法（昭和33年法律第79号）及び伊勢崎市公共下水道条例（平成17年伊勢崎市条例第184条）並びに本市の下水道計画に適合させ、造成しなければならない。

2 排水施設から放流する下水の水質基準は、下水道法、水質汚濁防止法（昭和45年法律第138条）等の関係法令及び伊勢崎市公共下水道条例の定めるところによるものとする。

3 排水施設の污水管の流末は、公共下水道に接続させるものとする。ただし、公共下水道未整備地域については、下水道管又は終末処理施設を本市の計画に適合させ、設置するものとする。

4 放流先の排水能力が区域内の下水を有効かつ適切に排出できない場合は、浸透処理施設を設け、区域内処理するものとする。

5 排水施設の設置に要する費用は、事業者が負担するものとする。

(上水道)

第13条 開発区域への給水に必要な上水道施設（当該開発区域まで送水する配水管を含む。）は、水道法（昭和32年法律第177号）並びに伊勢崎市給水条例（平成17年条例第194号）及び同条例施行規定（平成17年企管規定第10号）に基づいて設置するものとする。

2 上水道施設の設置に要する費用は、すべて事業者が負担するものとする。

(消防水利)

第14条 事業者は、主として自己の居住の用に供する目的で行う開発事業以外の開発事業にあつては、次に定めるところにより消防水利を適切な位置に設置するものとする。

(1) 区域区分設定地域（線引き地域）

開発区域の面積が1,000平方メートル以上の場合は、消火栓（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又は管網の一边が180メートル以下の場合は75ミリメートル以上の管に取り付けられているもの）又は防火水そう（40立方メートル以上）を設置するものとする。ただし、近隣商業地域、商業地域、工業地域又は工業専用地域にあつては、開発区域から半径100メートル以内、その他の用途地域及び用途地域の定められていない地域にあつては、開発区域から半径120メートル以内に消火栓（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又は管網の一边が180メートル以下の場合は75ミリメートル以上の管に取り付けられているもの）又は防火水そう（40立方メートル以上）がある

場合を除く。

(2) 区域区分非設定地域（非線引き地域）

ア 開発区域の面積が1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満の場合は、消火栓（75ミリメートル以上）又は防火水そう（40立方メートル以上）を設置するものとする。ただし、開発区域から半径140メートル以内に消火栓（75ミリメートル以上）又は、防火水そう（20立方メートル以上）がある場合を除く。

イ 開発区域の面積が3,000平方メートル以上の場合は、消火栓（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又は管網の一辺が180メートル以下の場合は75ミリメートル以上の管に取り付けられているもの）又は防火水そう（40立方メートル以上）を設置するものとする。ただし、開発区域から半径120メートル以内に消火栓（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又は管網の一辺が180メートル以下の場合は75ミリメートル以上の管に取り付けられているもの）又は防火水そう（40立方メートル以上）がある場合を除く。

2 消防水利の設置に要する費用は、すべて事業者が負担するものとする。

第4章 公益施設

（防犯施設）

第15条 事業者は、開発行為の目的が住宅地造成の場合、市長及び開発区域の属する自治会と協議し、必要に応じて開発区域内の取り付け道路等に防犯灯を設置し、当該自治会に無償で提供しなければならない。

（ごみ集積所）

第16条 事業者は、開発区域内及びその周辺の状況により、市長と協議し、ごみ集積所を次の基準により設置しなければならない。

- (1) 収集作業に支障をきたさないよう道路に面した安全な位置であること。
- (2) 計画戸数に応じた必要な面積を確保するものとする。

第5章 検査

（検査）

第17条 事業者は、この要綱に基づき協議した開発事業について、市長の行う完了検査を受けなければならない。ただし、都市計画法第29条の開発許可を受けた開発事業にあっては、この限りでない。

2 完了検査は、造成又は整地及び公共施設の工事終了後に行うものとする。ただし、市長が必要と認めた場合は、工事途中においても中間検査を行うことができる。

（工事完了届）

第18条 事業者は、完了検査について工事完了届出書（様式第3号）を工事完了後速やかに提出しなければならない。

2 前項に規定する届出には、必要に応じて工事施工の記録写真を添付し、開発許可を受けたものについては、開発許可書の写しを添付するものとする。

（検査の立合い）

第19条 公共施設等の完了検査には、必要に応じ事業者のほか設計者及び工事施工者が立ち合うものとする。

（検査済証）

第20条 市長は、完了検査を行った結果がこの要綱及び関係法令に適合している場合は、検査済証（様式第4号）を交付する。

第6章 公共施設等の帰属

（帰属）

第21条 事業者は、検査済証の交付を受けた後、設置した公共施設等を原則として市に帰属するものとする。

2 事業者は、公共施設等の完了検査の前に、原則としてその土地に対する事業者以外の権利を抹消するものとする。

3 事業者は、開発行為の完了後、事前協議を受けた公共施設等の引継書（様式第5号）とともに公共施設等の帰属に必要な書類を速やかに提出しなければならない。

4 市長は、必要に応じて公共施設等の管理を事業者に行わせることができる。

（設計施工に関する瑕疵の担保）

第22条 事業者は、市に帰属後の公共施設等に設計施工上の瑕疵があった場合は、2年間（砂利道については6箇月間、公園の植栽及び消防水利については1年間）その瑕疵を担保しなければならない。

（その他）

第23条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、市長が定める。

附 則

（施行期日）

1 この要綱は、平成18年7月1日から施行する。

（経過措置）

2 改正後の伊勢崎市宅地開発指導要綱の規定は、この要綱の施行の日（以下「施行日」という。）以後に事前協議申請書を受け付けた開発行為から適用し、施行日前に事前協議申請書を受け付けた開発行為については、なお従前の例による。