

伊勢崎市宅地開発指導要綱

目次

- 第 1 章 総則（第 1 条—第 7 条）
- 第 2 章 土地利用計画（第 8 条—第 10 条）
- 第 3 章 公共施設（第 11 条—第 15 条）
- 第 4 章 公益施設（第 16 条・第 17 条）
- 第 5 章 公共施設等の帰属（第 18 条・第 19 条）
- 第 6 章 雑則（第 20 条）

附則

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義は、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をいう。
- (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、上水道、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 教育施設、保育所、集会場、駐車施設、ごみ集積所その他の

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、市内において行う市街化区域及び市街化調整区域は1,000平方メートル以上、区域区分が定められていない都市計画区域は3,000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、伊勢崎市開発事業事前協議会要領（平成17年1月1日制定）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。

5 提出の締切は、毎月10日とする。ただし、その日が日曜日、土曜日又は国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日（以下「日曜日等」という。）に当たるときは、その日後においてその日に最も近い日曜日等でない日とする。

(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。

(変更協議)

第6条 事業者は、前条の規定により締結した協議書の内容に変更が生じた場合は、速やかに変更協議申請書（様式第3号）に別表に掲げる書類及び図書

を添えて、市長と協議するものとする。

2 変更協議申請書の提出部数は、正本 1 部、副本 1 部とする。

3 市長は、変更協議申請書に基づく協議において追加意見がある場合は、開発事業追加意見書（様式第 4 号）に記入して事業者に交付するものとする。

4 事業者は、前 3 項の規定により協議した事項について、必要に応じて市長と協議書を再度、締結するものとする。

（利害関係者の同意）

第 7 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 8 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 9 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 土地分譲又は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 10 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

（開発行為に関わる道路）

第 11 条 開発行為に関わる道路は、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道路管理者との協議により決定するものとする。
- (3) 道路の舗装構成は、表層（AS）50ミリメートル、上層路盤（粒調碎石等）100ミリメートル、下層路盤（再生碎石等）150ミリメートル以上を原則とする。なお、道路の舗装構成を変更する場合は、道路管理者との協議により決定するものとする。
- (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、伊勢崎市道路構造条例（平成24年伊勢崎市条例第38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12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は、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若しくは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) 前号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13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号）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号）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でやむを得ないと認められるときは、区域内で一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設け、区域内で適切に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14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年伊勢崎市条例第194号）及び伊勢崎市給水条例施行規程（平成17年伊勢崎市企業管理規程第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、全て事業者が負担するものとする。

(消防水利)

第15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) 市街化区域及び市街化調整区域 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1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）又は防火水槽（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市街化調整区域にあつては、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1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）又は防火水槽（40立方メートル以上）がある場合を除く。
- (2) 区域区分が定められていない都市計画区域 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1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）又は防火水槽（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1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）又は防火水槽（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、全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16条 事業者は、開発行為の目的が土地分譲又は住宅地造成の場合、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17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) 収集作業に支障を来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 公共施設等の帰属

(帰属)

第18条 事業者は、法第36条第2項に規定する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・公益施設等の引継書（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^{かし}瑕疵の担保)

第19条 事業者は、市に帰属後の公共施設等に設計施工上の^{かし}瑕疵があった場合は、2年間その^{かし}瑕疵を担保しなければならない。

第6章 雑則

(その他)

第20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

この要綱は、平成17年1月1日から施行する。

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。

附 則

この要綱は、平成 24 年 9 月 28 日から施行する。

附 則

この要綱は、決裁の日（平成 24 年 12 月 21 日決裁）から施行する。

附 則

この要綱は、決裁の日（平成 26 年 3 月 31 日決裁）から施行する。

附 則

この要綱は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 5 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

（施行期日）

- 1 この要綱は、令和 7 年 4 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。