

# 恵庭市宅地等開発行為に関する指導要綱

恵 庭 市

## 第1章 総 則

### (目 的)

第1条 この要綱は、本市における開発事業の基本理念及び公共及び公益施設の計画並びに整備の基準を定めることにより、本市の特質を生かした適正な宅地等開発を推進し、市の健全な発展と秩序ある都市環境の整備を図ることを目的とする。

### (開発事業の基本理念)

第2条 施行者は、開発事業の計画及び施行にあたっては、本市の均衡ある発展に寄与し、健康で安全かつ文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するため、都市計画に基づき、開発区域の選定及び宅地の配置と規模並びに公共及び公益施設の整備について充分配慮しなければならない。

### (定 義)

第3条 この要綱における用語の意義は次の各号のとおりとする。

(1)「開発事業」とは、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)

第29条の規定に基づく開発行為(建築物の建築の用に供する目的のものに限る。)をいう。

(2)「施行者」とは、開発事業を施行する者をいう。

(3)「開発区域」とは、開発事業を施行する区域をいう。

(4)「公共施設」とは、道路、公園、緑地、広場、下水道、河川、水路及び消防水利施設をいう。

(5)「公益施設」とは、水道施設、教育施設、行政施設、福祉施設その他居住者の共同の福祉又は利便のため地域に必要な施設をいう。

### (適用範囲)

第4条 この要綱の規定は、法第7条第2項に定める市街化区域内において行われる法第29条の規定に基づく開発行為で、面積が0.1ヘクタール以上の施行者に対して適用するものとする。

### (事前協議)

第5条 施行者は、準拠すべき当該開発事業に関わる関係諸法令に基づいて許認可の申請手続きをする場合、あらかじめ市長に申し出、この要綱に基づく関連公共公益施設等の配置及び整備に関する必要な協議をしなければならない。

## 第2章 公共施設

### 第1節 道路

#### (道路計画)

第6条 施行者は、道路計画については、開発区域及びその周辺の道路網を考慮し、自動車及び歩行者の交通動態を推定し、総合的に計画しなければならない。

#### (道路幅員)

第7条 開発事業により新設する道路の幅員は、次の各号に掲げるとおりとする。

(1) 都市計画道路……………都市計画で定める幅員

(2) 区画幹線道路……………12～9メートル以上(幹線道路相互間を連絡する道路)

(3) 歩行者・自動車専用道路……………4メートル以上

(4) 上記以外の道路……………8メートル以上(ただし、住宅以外の用途で1,000平方メートル以上の敷地に接する場合は9メートル以上)

2 前項第2号の区画幹線道路において、開発規模等から勘案して12メートルを超える幅員が必要となる場合は、道路管理者と協議するものとする。

#### (道路の負担基準)

第8条 前条第1項は、都市計画法による開発許可制度の手引「技術基準編(以下「手引」という。)」に基づき整備するものとする。

2 都市計画道路は、施行者が施行に供する道路幅員以外の用地の負担について市と協議するものとする。

#### (道路の舗装)

第9条 施行者は、開発事業により設置する道路については、アスファルト又は同等以上の強度耐久力を有する舗装を施すものとし、「道路構造令」、「アスファルト舗装要綱」((社)日本道路協会)、「軽交通舗装設計要領」(北海道土木技術会舗装研究委員会)、及び「恵庭市区画道路設計方針」を参照すること。また、橋梁を新設する場合は、設計荷重を25トン以上とし、「道路橋示方書」((社)日本道路協会)を参照し、道路管理者と協議すること。

#### (街路樹)

第10条 第7条第1項の道路のうち、歩道有効幅員が2メートル以上を確保できるものについては、恵庭市水と緑のまちづくり推進条例(昭和63年条例第7号)の趣旨に基づき、街路樹を植栽するものとする。

## 第2節 公園、緑地及び広場

### (公園等の確保)

第11条 施行者は、開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発事業においては、開発区域面積の3パーセント以上の公園、緑地及び広場(以下「公園等」という。)に供する用地として、開発区域内に確保しなければならない。ただし、すでに開発事業又は区画整理事業等により公園等を確保した区域内の開発事業においては、この限りではない。

2 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発事業においては、開発区域面積の3パーセント以上を公園に供する用地として、開発区域内に確保しなければならない。

3 施行者は、公園等の確保については、本市の「緑のマスタープラン」に適合するよう配置計画し、当該開発区域の周辺にすでに相当規模の公園等又は公園等の予定地が存する場合においては公園管理者と協議するものとする。

### (公園の負担基準)

第12条 施行者は、公園等について手引に基づき整備するものとする。

## 第3節 下水道

### (下水道施設の計画)

第13条 施行者は、開発区域の規模及び計画人口等から想定される下水道施設の計画について、「恵庭市公共下水道事業基本計画」と整合が計られるように流域決定を行い、支障なく汚水及び雨水の処理ができるように計画しなければならない。

### (公共下水道への接続)

第14条 施行者は、開発事業により設置する下水道は、公共下水道に接続しなければならない。なお、公共下水道に接続が困難な地域については、下水道管理者と協議すること。

### (下水道の負担基準)

第15条 施行者は、下水道について次の各号に掲げる負担をするものとする。

- (1) 手引及び恵庭市下水道工事共通仕様書、恵庭市下水道設計標準図に基づく整備
- (2) 恵庭市下水道受益者負担金条例に基づく受益者負担金

## 第4節 河川及び水路

(河川改修計画の尊重)

第16条 施行者は、開発事業の計画を策定するにあたっては、各管理者の河川又は水路の改修計画を尊重し、当該計画に支障とならないよう土地利用計画を定めなければならない。

(河川の負担基準)

第17条 施行者は、河川について、次の各号に掲げる負担をするものとする。

- (1) 開発区域が河川に接し、又は含んでいる場合は、当該河川管理者と協議し、必要な措置を講ずること。
- (2) 開発区域内の雨水を河川に放流する場合(雨水を当該河川に排水できる場合は除く)は、河川管理者と協議のうえ、次に掲げる負担のいずれかを選択するものとする。
  - ア 防災上必要と認められる範囲において河川管理施設を設置しなければならない場合には、当該施設を設置し、河川管理者に無償で引き継ぐものとする。
  - イ 雨水貯留池等を設置する場合には、当該施設及び土地を本市に無償で引き継ぐものとする。

(水路)

第18条 施行者は、開発区域内に用排水路等がある場合は、当該水利管理者又は関係権利者と事前に協議をし、その同意を得ること。

## 第5節 消防水利施設

(消防水利)

第19条 施行者は、開発区域内に消防法(昭和23年法律第186号)に基づく消防水利の基準に基づき、消防に必要な消防水利施設を設置しなければならない。

(消防水利の負担基準)

第20条 施行者は、開発事業により設ける消防水利については、手引に基づき整備するものとする。ただし、開発区域外にある既存の消防水利施設が有効に利用できる場合は、この限りでない。

## 第3章 公益施設

### 第1節 水道施設

(水道)

第21条 施行者は、開発事業により設置する水道施設は、本市水道事業者の給水を受けるものとする。

(水道の負担基準)

第22条 施行者は、開発事業により設置する水道については、「恵庭市配水管計画・設計基準」に基づいて整備し、本市水道事業管理者に無償で引き継ぐものとする。

2 施行者が作成する水道給水計画に伴って、水道事業管理者が新たに布設する水道施設に要する費用のうち、流量比等によって算出された額については、開発者負担とすることを原則とする。

### 第2節 公益施設

(公益施設)

第23条 施行者は、開発区域内に公益施設を設置する計画がある場合は、配置及び整備について市と協議するものとする。

## 第4章 管理及び帰属

(公益施設の管理)

第24条 開発事業により設置された公共施設は、法第39条に基づき、当該公共施設の管理者の管理に属するものとする。

2 前項の管理に伴う必要な図書等は、別途管理者と協議するものとする。

(公共施設用地の土地の帰属)

第25条 開発事業により設置された公共施設の用に供する土地は、法第40条に基づき、当該公共施設用地の管理者に帰属するものとする。

2 前項の帰属に伴う必要な図書等は、別途管理者と協議するものとする。

### (街区及び画地)

第26条 街区及び画地の面積は、用途地域及び地形等を考慮し、1宅地の規模がおおむね230平方メートル以上となるように努めなければならない。

### (文化財の保護)

第27条 施行者は、開発区域内の埋蔵文化財の所在について、事前に市教育委員会と協議しなければならない。

2 開発事業に伴い埋蔵文化財が発見された場合には、直ちに工事を中止し、文化財保護法(昭和25年法律第214号)の定めるところにより必要な措置を講ずるものとする。

### (環境の保全)

第28条 施行者は、開発区域内及び周辺地の良好な環境の形成を図るため、現状の樹木、沼又は池等の自然的素材を充分生かし、水と緑のまちづくり推進等について、自ら必要な措置を講ずるとともに、その環境の保全に努めなければならない。

### (防災等の措置)

第29条 開発区域内の土地が、地盤の軟弱な土地、崖崩れ又は出水の恐れのある地形であるときは、地盤の改良又は擁壁の設置等安全措置を講じなければならない。

2 施行者は、工事の施工にあたっては、地震、火災、暴風雨、融雪出水又は雪害等の災害の発生する状況を想定し、周辺の土地及び建物等に対して被害を与えないよう防災措置を講じなければならない。

### (緩衝帯)

第30条 1ヘクタール以上の開発事業で、騒音又は振動等による環境の悪化をもたらす恐れがある予定建築物等の建築に供する目的で行う開発事業については、手引に基づき緩衝帯を設置しなければならない。

### (工事における周辺環境の保全)

第31条 施行者は、工事に使用する出入及び進入道路について、周辺住居者への対応若しくは砂塵、振動、騒音又は土砂の飛散等の周辺環境の保全に充分配慮すると共に、交通安全に対しても必要な措置を講ずるものとする。

### (隣接住民等への周知)

第32条 施行者は、開発事業に関する計画について、あらかじめ開発区域に接する土地の所有者及び居住者に対し、周知するものとする。

(大規模開発の特例)

第33条 開発面積が20ヘクタール以上の開発事業において、施行者は、第2章及び第3章の規定にかかわらず公共及び公益施設の配置及び整備について、あらかじめ本市と協議し、その結果に基づき本市と協定書を取り交わすものとする。

(要綱に定めのない事項)

第34条 この要綱に定めのない事項については、その都度協議するものとする。

## 附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成9年4月1日から施行する。

(廃 止)

2 恵庭市宅地等開発行為に関する指導要綱(昭和48年4月1日制定)は廃止する。

(経過措置)

3 この指導要綱施行の際、現に廃止前の指導要綱により手続きが進行している開発事業については、なお従前の例による。