

Ⅱ 旭川市宅地開発指導要綱

制定 昭和50年 4 月 1 日

改正 昭和59年 4 月 1 日

改正 平成 9 年 5 月15日

改正 平成13年 5 月18日

改正 平成17年 4 月 1 日

改正 平成21年 5 月 1 日

旭川市宅地開発指導要綱

目 次

第 1 章 総則

第 1 条	目 的	1
第 2 条	定 義	1
第 3 条	適用対象範囲	1
第 4 条	事前審査	1
第 5 条	公共施設管理者の同意・協議	2
第 6 条	自然環境の保全等	2
第 7 条	関係法令等の遵守義務	2
第 8 条	街区及び宅地の規模	2
第 9 条	宅地の安全	2

第 2 章 公共施設及び公益施設

第 1 0 条	道路計画	2
第 1 1 条	道路構造	3
第 1 2 条	植樹柵の設置等	3
第 1 3 条	開発区域の公園等	3
第 1 4 条	雨水排水施設	3
第 1 5 条	河川	3
第 1 6 条	水道	3
第 1 7 条	消防水利	4
第 1 8 条	公共下水道	4
第 1 9 条	開発区域外の公共施設の整備	4
第 2 0 条	公共施設の整備の負担	4
第 2 1 条	開発行為の技術的基準	4
第 2 2 条	公益施設用地	4
第 2 3 条	公共施設の引継ぎ	4
第 2 4 条	瑕疵の担保	4

第 3 章 雑則

第 2 5 条	周辺住民等への周知等	5
第 2 6 条	工事中における災害等の防止	5
第 2 7 条	建築許可への準用	5
第 2 8 条	大規模開発行為の特例	5

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、本市における宅地開発を適正かつ迅速に推進するため、公共施設及び公益施設の設置並びに整備の基準を定めることで、無秩序な市街地の形成を防止し、良好な生活環境を確保して、明るく住み良い都市づくりを図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、以下の各号に定めるとおりとする。

- (1) 開発行為 主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。
- (2) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、水道、下水道、河川、水路及び消防水利をいう。
- (3) 公益施設 福祉施設、教育施設、医療施設、交通施設その他の施設で、市民の福祉又は利便のために供する施設をいう。
- (4) 事業者 開発行為を行う者をいう。
- (5) 開発区域 開発行為を行う土地の区域をいう。
- (6) 土地の区画形質の変更
 - ア 道路、公園及び水路等を新設、変更又は廃止すること。
 - イ 1メートルを超える切土、盛土又は切盛土をすること。
 - ウ 農地を宅地にすること。

(適用対象範囲)

第3条 この要綱は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条第1項及び第2項の許可並びに法第34条の2第1項の協議を要する開発行為に適用する。

- 2 前項に規定する開発行為の面積は、市街化区域では1,000平方メートル以上、都市計画区域外では、10,000平方メートル以上とし、市街化調整区域においては面積にかかわらないものとする。
- 3 原則として、同一所有者の隣接した一連の土地は、一体の開発区域とする。

(事前審査)

第4条 事業者は、あらかじめ土地利用に関する計画並びに公共施設及び公益施設の整備、設置について、市長の審査（以下「事前審査」という。）を受けなければならない。事前審査を受けた事項について変更しようとする場合も、同様とする。

- 2 市長は、事前審査の結果を当該事業者に書面により通知するものとする。

(公共施設の管理者の同意・協議)

第5条 事業者は、開発許可申請に先立ち、開発行為に関係がある公共施設の管理者と整備、引き継ぎ等について同意・協議の手続きを行い、許可申請書に同意・協議を得たことを証する書面を添付しなければならない。同意・協議をした開発行為について変更しようとする場合も同様とする。

2 事業者及び公共施設管理者は、前項の規定に基づく同意・協議において、開発行為によって整備される公共施設が瑕疵によって滅失毀損を生じた場合に、事業者が責を負う担保の期間を定めなければならない。

(自然環境の保全等)

第6条 事業者は、災害及び公害を防止し、その他住民の生命、財産、文化財及び自然環境を保護する等、快適な居住環境の保全に努めなければならない。

(関係法令等の遵守義務)

第7条 事業者は、開発行為を行うに当たり、この要綱及び関係法令(条例、規則、その他基準・計画を含む)を遵守しなければならない。

(街区及び宅地の規模)

第8条 事業者は、街区及び宅地の計画を、以下に掲げるところにより地形、日照並びに予定される建物の規模及び用途等を考慮して定めなければならない。

- (1) 1街区の標準規模は、旭川市宅地開発指導要綱技術基準(以下「技術基準」という。)に基づくものとする。
- (2) 1宅地の規模は、主として住宅の用に供する場合には、市街化区域にあつては200平方メートル以上とする。

(宅地の安全)

第9条 事業者は、開発区域内で整備される宅地について、地盤、排水等の安全を確保した計画、及び技術基準に基づいた整備を行わなければならない。

第2章 公共施設及び公益施設

(道路計画)

第10条 事業者は、開発区域内の道路について、都市計画及び開発行為の土地利用に適合し、利用者の安全が確保され、かつ周辺の道路と一体となって機能を発揮する道路計画を行わなければならない。

2 前項の道路計画に基づく道路の種類、規模、及び配置は、技術基準に定めるものを標準とする。

(道路構造)

第11条 事業者は、開発行為及びその関連工事により設置される道路について、前条の道路の種類に応じて、技術基準に定める道路構造としなければならない。

(植樹柵の設置等)

第12条 事業者は、開発区域内の幹線道路及び補助幹線道路には、街路樹の植樹柵等を設置し、植栽に努めるものとする。

(開発区域の公園等)

第13条 事業者は、開発区域が0.3ヘクタール以上の開発行為において、技術基準に基づく公園、緑地及び広場（以下「公園等」という。）を配置しなければならない。

2 前項の規定に基づき開発区域内に予定される公園等は、地域住民の有効な利用が確保されるよう、位置及び形状を考慮して配置されなければならない。

3 前2項に示す公園等の面積には、のり面敷地その他利用性のない用地は含まないものとする。

(排水施設)

第14条 事業者は、開発区域内の排水施設について、開発区域付近の現況及び将来の土地利用の見通しを勘案し、雨水を支障なく処理できるように計画、及び整備をしなければならない。

2 事業者は、流末を河川及び水路等に放流する場合は、当該河川及び水路等の管理者の同意を得なければならない。

3 事業者は、前項の規定により放流する場合には、放流先の水質、水位及び流量並びに下流の利水状況を十分把握し、下流の水利上必要な措置を講じなければならない。

(河川)

第15条 事業者は、開発区域内の河川について、河川管理者との協議に基づき、河川の整備及び改修に必要な用地を確保しなければならない。

(水道)

第16条 事業者は、市水道事業給水区域内において開発行為を行う場合、原則として水道事業施設からの給水を受けなければならない。

(消防水利)

第17条 事業者は、開発区域の消防水利について、消防長と協議しなければならない。

(公共下水道)

第18条 事業者は、公共下水道認可区域内における開発行為については、管理者との協議に基づき下水道事業計画に適合したものとしなければならない。

(開発区域外の公共施設の整備)

第19条 事業者は、開発区域に接続する道路及び区域に接する道路並びに河川等について、その機能が有効に発揮されるよう必要に応じて一定の整備をしなければならない。

(公共施設の整備の負担)

第20条 公共施設の整備は、事業者の負担において行うものとする。

(公共施設の整備に関する技術基準)

第21条 開発行為により設置及び整備される公共施設については、この要綱に定めるもののほか、技術基準に定めるところによる。

(公益施設用地)

第22条 事業者は、開発区域の規模に応じて市長が必要と認めた場合は、公益施設の位置及び規模等について市長と協議し、当該開発区域に公益施設用地を確保しなければならない。

(引継ぎ)

第23条 公共施設は、法第36条第3項の規定による工事完了公告の翌日において、市のそれぞれの管理者に土地の帰属及び管理を引継ぐものとする。

2 前項の引継ぎは、開発許可制度のあらまし付記の「都市計画法に基づく開発行為により設置された公共施設の引継ぎ及び土地の帰属の引継ぎ書」に基づいて引継ぐものとする。

3 公益施設用地は、前条の規定による協議に基づき市長が必要と認めた場合、市に引継ぐものとする。

(瑕疵の担保)

第24条 事業者は、瑕疵によって生じた公共施設の滅失毀損について、第5条第2項の規定に基づく同意・協議の際に定めた期間について、担保の責を負う。

第3章 雑則

(周辺住民等への周知等)

第25条 事業者は、開発行為の内容について開発区域周辺の住民等に対し責任をもって周知を行い、理解と協力が得られるように努めなければならない。

2 開発行為に関して生じた紛争については、事業者がその責任において誠意をもって調整を行い、解決を図るものとする。

(工事中における災害等の防止)

第26条 事業者は、工事の施行にあたって、工事用資材等の運搬及び工事中における災害防止並びに公害防止に十分注意し、事前に隣接者などとの調整を図るものとする。

2 事業者は、工事に伴って道路等を破損したときは、直ちに補修し、現状に復するとともに、周辺地域に損害を与えたときは、必要な措置を講じなければならない。

3 事業者は、前項の事態が発生したときは、速やかに市長に報告しなければならない。

4 事業者は、市長が必要と認めたときは、防災計画書を提出しなければならない。

(建築許可への準用)

第27条 法第42条第1項ただし書及び法第43条第1項の規定に基づく許可を受けようとする者並びに法第42条第2項及び法第43条第3項の協議を行おうとする者については、第6条、第7条、第9条、第14条、第16条及び前2条の規定を準用する。

(大規模開発行為の特例措置)

第28条 事業者は、この要綱に定める基準のほか、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為における公共施設等の整備については、市長と協議し決定するものとする。

附 則

この要綱は、昭和50年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、昭和59年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成9年8月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成13年5月18日から施行する。

附 則

この要綱は、平成17年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成21年5月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際、現に開発行為に関する事前審査の手続き中のものについては、
なお従前の例による。