

江別市宅地開発指導要綱を次のように定める。

令和4年3月31日

江別市長 三好 昇

## 江別市宅地開発指導要綱

江別市宅地開発指導要綱(昭48年4月1日市長決裁)の全部を改正する。

### 目次

第1章 総則(第1条—第3条)

第2章 開発事業計画(第4条—第7条)

第3章 公共・公益施設

第1節 道路(第8条—第10条)

第2節 公園、緑地等(第11条—第13条)

第3節 下水道(第14条—第16条)

第4節 消防水利(第17条)

第5節 河川及び排水路(第18条・第19条)

第6節 水道施設(第20条)

第7節 その他の公益施設(第21条・第22条)

第4章 事前協議等(第23条—第25条)

第5章 その他(第26条—第29条)

附則

### 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際に事業者が遵守すべき公共・公益施設の整備の基準、事業者が負担すべき内容等を行政指導の指針として定め、計画的な街づくりの推進及び良好な生活環境の確保に寄与することを目的とする。

#### (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) 開発行為 主として建築物の建築又は都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第4条第11項に規定する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) 開発事業 開発行為を行う事業をいう。
- (3) 事業者 開発事業を行う者をいう。
- (4) 開発区域 開発事業を行う土地の区域をいう。

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

(6) 公益施設 水道、電気、ガス等の公益上必要な施設をいう。

(適用対象事業)

第3条 この要綱は、次に掲げる開発事業を対象とする。

(1) 法第29条に規定する許可を要する開発事業

(2) 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)に規定する土地区画整理事業

## 第2章 開発事業計画

(開発事業計画の策定)

第4条 事業者は、開発事業計画の策定に当たり、市が定める都市計画並びにその他の土地利用及び施設等の諸計画に従うとともに、開発区域周辺の都市施設の機能を勘案し、良好な生活環境の保全に配慮するものとする。

(技術基準の遵守)

第5条 事業者は、法第33条第1項及び第2項に規定する基準のほか、別に定める江別市宅地開発技術基準(以下「技術基準」という。)を遵守しなければならない。

2 前項の規定は、法第29条に規定する許可を要しない開発事業について準用する。

(良好な環境の保全と創出)

第6条 事業者は、開発区域内及び周辺地の良好な居住環境の形成を図るため、現状の樹木、池、沼、沢地等の自然的素材を十分に生かし、市民が自然の恩恵を受けることができるよう計画し、その環境の保全に努めるものとする。

2 事業者は、開発区域内において江別特産の素材の活用、街並みの色調の統一、宅地内緑化を図ることにより景観に配慮した良好な環境が造られるよう努めるものとする。

(街区及び宅地の規模等)

第7条 事業者は、街区及び宅地の規模及び形状の計画に当たり、予定建築物の規模及び用途を勘案するとともに、技術基準に基づくものとする。

## 第3章 公共・公益施設

### 第1節 道路

(道路構造)

第8条 事業者は、開発事業により新設する道路について、技術基準に基づき計画し、整備するものとする。

(都市計画道路)

第9条 開発区域内の都市計画道路の工事は、原則として事業者において行うものとする。

(道路附属施設等)

第10条 事業者は、交通安全、道路構造の保全等の観点から必要な施設を設けるものとする。

### 第2節 公園、緑地等

(開発区域内の公園及び緑地等の確保)

第11条 事業者は、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第25条第6号及び第7号に基づく公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。)の確保に当たり、その位置及び

形状について技術基準に基づくものとする。

- 2 開発区域内に良好な樹林地が形成されている場合は、できる限りこれを保存する計画とし、樹林地を含めた公園等の面積の合計は、開発区域面積の6パーセント未満とする。
- 3 既に開発事業が行われた区域における二次的な開発事業の場合は、公園等の確保を要しない。
- 4 公園の面積が500平方メートル未満となる場合は、公園の確保を要しない。ただし、市長が地区の施設配置上、公園の確保が必要と認めた場合を除く。

(中高層住宅におけるプレイロットの確保)

第12条 中高層共同住宅(地盤面からの高さが10メートルを超える共同住宅に限る。)の建築を目的とした開発事業で、開発区域面積が3,000平方メートル以上のものを行おうとする事業者は、前条第3項及び第4項の規定にかかわらず、その区域内にプレイロット(遊び場等の幼児用スペース及び施設をいう。以下同じ。)を確保するものとし、その面積は、開発区域面積の3パーセント以上とする。

- 2 市は、プレイロットを管理しないものとし、その設置、維持管理等について、市と事業者は協定を締結するものとする。

(公園等又はプレイロットの整備基準)

第13条 公園等又はプレイロットは、技術基準に基づき設けるものとする。

### 第3節 下水道

(下水道施設)

第14条 開発事業により設ける下水道は、市公共下水道(以下「公共下水道」という。)の計画に基づくものとする。

(下水道施設の整備基準)

第15条 事業者は、下水道事業計画区域内又はその区域の集水区域内において、公共下水道施設に適合するよう技術基準に基づき排水施設を設けるものとする。

- 2 前項に規定する区域以外の区域において、開発事業を行おうとする場合も同様とする。

(公共下水道との接続)

第16条 事業者は、開発区域近傍に公共下水道が布設されている場合は、原則として公共下水道施設に適合する施設を設置し、接続するものとする。この場合において、事業者の負担内容については、水道事業管理者と協議するものとする。

- 2 公共下水道との接続が困難な開発区域の雨水及び汚水の処理については、道路管理者、河川管理者等と協議し、同意を得なければならない。

### 第4節 消防水利

(消防水利)

第17条 事業者は、開発事業に伴い必要となる消防水利施設を消防法(昭和23年法律第186号)に基づき設置するものとする。

### 第5節 河川及び排水路

(河川)

第18条 事業者は、開発事業の施行に伴い必要となる河川の整備について、河川管理者

と事前に協議し、開発区域の内外にわたり適正な流水を確保するために、事業者の負担により必要な対策を講ずるものとする。

- 2 河川敷地内における土地の形状変更、工作物の新築、改築、除却、土地の占用、土石等の採取、流水の占用その他河川の管理上影響を及ぼす行為については、河川管理者の許可を受けるものとする。

(排水路)

第19条 事業者は、開発事業の施行に伴い、必要となる河川以外の排水路(公共下水道に接続しない排水施設を含む。)の整備については、開発区域の内外にわたり管理者又は関係権利者と事前に協議し、その許可又は同意を得るものとする。

#### 第6節 水道施設

(水道施設)

第20条 事業者は、開発区域内において水道施設を設置しようとするときは、その計画について水道事業管理者と協議するとともに、事業者の負担において整備するものとする。

- 2 事業者は、開発区域に接続する水道施設について、新たに設置を必要とする場合又は改良を必要とする場合には、計画、費用負担等について、水道事業管理者と協議するものとする。
- 3 前2項の規定により設置する水道施設の内容、施工方法等は、水道事業管理者が定める基準によるものとする。
- 4 設置された水道施設は、水道事業管理者に無償で提供し、その管理を引き継ぐものとする。

#### 第7節 その他の公益施設

(防犯灯)

第21条 事業者は、地域の犯罪防止及び交通の安全を図るため、開発区域内の幅員12メートル未満の道路について、技術基準に基づき防犯灯を設置するものとする。

- 2 事業者は、前項の規定により設置した施設を開発区域の属する自治会に無償で提供し、その管理を引き継ぐものとする。

(公益施設用地)

第22条 開発区域内に市長が必要と認める公益施設の配置計画がある場合は、事業者は、公益施設引当用地として有償で市に譲渡するものとする。

- 2 前項の規定により公益施設引当用地を市に譲渡する場合の譲渡価格は、造成後の不動産鑑定の評価額とする。

#### 第4章 事前協議等

(事前協議)

第23条 事業者は、開発事業の許可申請に当たり、開発事業計画及び開発事業に係る公共・公益施設の整備、管理等について、事前に別表に定める図書を提出し、市長及び各管理者と協議しなければならない。

- 2 市長は、事業者に対し前項の協議結果を文書により通知するものとする。

この場合において、事業者は、その処理結果を開発事業の許可申請書に添付して提出す

るものとする。

(その他の同意)

第24条 事業者は、事前に公共・公益施設の管理者のほか、関係権利者の許可又は同意を得るものとする。

(埋蔵文化財の保護)

第25条 事業者は、開発区域における埋蔵文化財包蔵地の有無について、事前に江別市教育委員会(以下「教育委員会」という。)に確認しなければならない。この場合において、開発区域に埋蔵文化財包蔵地若しくはその隣接地があるとき、又は開発区域面積が1ヘクタール以上あるときは、教育委員会を通じて北海道教育委員会と埋蔵文化財保護のための事前協議をしなければならない。

2 事業者は前項の事前協議の結果、埋蔵文化財包蔵地であることが確認された土地で土木工事等を行う場合は、工事の着手の60日前までに教育委員会を通じて北海道教育委員会へ届け出なければならない。

3 事業者は、開発区域内で埋蔵文化財が発見された場合は、直ちに工事を中止し、教育委員会を通じて北海道教育委員会へ届出を行い埋蔵文化財保護のための指示を受けなければならない。

第5章 その他

(防災等の措置)

第26条 事業者は、工事施工中において、排水設備の不完全、表土の露出、芝の未活着、擁壁の未築造等により、集中豪雨、台風等のもとより通常の降雨による法崩れ、土砂流出等が発生しないよう、工事の施工に当たっては、あらかじめ周辺の土地、建物等に対して被害を与えないよう工種に応じた防災措置を講ずるものとする。

(工事用道路について)

第27条 事業者は、工事に使用する道路について、道路管理者と協議し、周辺居住者への対応及び交通安全上必要な措置を講ずるものとする。

2 事業者は、工事により既存の道路を破損した場合等は、直ちに原状に復旧するものとする。

(造成完了後の宅地の保全)

第28条 事業者は、造成した宅地の土地利用までの期間、草刈り、清掃等を行い、宅地の良好な環境を確保し、及び維持するものとする。

(要綱に定めのない事項)

第29条 この要綱に定められていない事項については、その都度協議するものとする。

2 特に重要な事項で、市長、水道事業管理者又は教育長が必要と認めた場合は、それぞれ協定書を取り交わすものとする。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和4年4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この要綱による改正前の江別市宅地開発指導要綱(以下「改正前の要綱」という。)第5条の規定に基づき事前協議を行っている開発事業については、なお従前の例による。ただし、改正前の要綱第15条第3項の規定は、この限りではない。

別表(第23条関係)

事前協議提出図書

(書類)

	図書の名称	備考
1	宅地開発事前協議申出書	
2	宅地開発の現況及び計画調書	
3	計画概要書	
4	土地の登記事項証明書	
5	土質試験報告書	計画地盤の高低差が1メートル以上となる箇所がある場合
6	現況写真・撮影位置図	開発区域及び周辺地の状況が判別できるように撮影し、撮影位置図及び写真には、開発区域の境界線を赤色で明示すること。
7	下水道施設計算書	流量、管渠強度、特殊人孔構造計算書等(汚水、雨水)
8	水理計算書	公共下水道施設以外
9	その他許可権者が必要と認めた書類	

(図面)

	図書の名称	備考
1	開発区域位置図	
2	現況図	
3	地番図(求積図)	
4	土地利用計画図	
5	造成計画平面図	
6	造成計画断面図	
7	がけの断面図	
8	擁壁の構造図、断面図	
9	排水施設計画平面図	汚水、雨水
10	下水道施設縦断図	汚水、雨水
11	下水道排水区画割平面図	汚水、雨水
12	排水施設構造図	
13	道路定規図	
14	道路縦断図	

15	流末水路構造図	
16	防災施設構造図	
17	給水施設計画平面図	
18	公共・公益施設計画平面図	
19	その他工作物詳細図	
20	その他許可権者が必要と認めた図面	