

II 千歲市宅地開發等指導要綱

Ⅱ 千歳市宅地開発等指導要綱

目 次

第1章 総 則	1
第1条 目 的	1
第2条 定 議	1
第3条 適用範囲	1
第4条 事前審査	1
第5条 事前協議	1
第6条 都市計画との関連	2
第7条 街区及び宅地の計画	2
第2章 公共施設及び公益施設	3
第8条 公共施設の整備	3
第9条 道路計画	3
第10条 公園・緑地及び広場	3
第11条 河 川	3
第12条 雨水排水施設及び流出抑制施設	3
第13条 下水道	4
第14条 上水道	4
第15条 消防水利	4
第16条 公共施設の管理の引継ぎ及び用地の帰属	4
第17条 公益施設用地の確保	5
第3章 雑 則	6
第18条 大規模開発の特例措置	6
第19条 福祉のまちづくり	6
第20条 環境にやさしいまちづくり	6
第21条 住居表示との関連	6
第22条 埋蔵文化財の確認	6
第23条 その他	6
附 則	7

第1章 総則

第1条 目的

この要綱は、千歳市における宅地開発等を適正かつ有機的に推進するために、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により、無秩序な市街化を防止し、良好な生活環境を確保し、明るく住み良い都市づくりを図ることを目的とする。

第2条 定義

この要綱における用語の意義は、次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 「宅地開発」とは、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で、次条各号に定める開発事業等をいう。
- (2) 「公共施設」とは、開発行為により設置される道路、公園、緑地、広場、下水道、上水道、河川、水路及び消防水利をいう。
- (3) 「公益施設」とは、社会福祉施設、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) 「開発事業者」とは、宅地開発事業を行う者をいう。
- (5) 「開発区域」とは、宅地開発等を行う土地の区域をいう。

第3条 適用範囲

この要綱の対象となる宅地開発事業は、次の各号に掲げるものをいう。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条により許可を要する開発行為。
- (2) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第3条に規定する施行認可を要するもの。
- (3) 国、地方公共団体又は独立行政法人都市再生機構等が行う宅地開発事業。

第4条 事前審査

- 1 開発事業者は、宅地開発を行う前に、千歳市に開発行為事前相談書を提出し、審査を受けなければならない（以下「事前審査」という。）。
- 2 事前審査の了した宅地開発について、その内容を変更しようとする場合は、原則として再度、事前審査を受けなければならない。
- 3 区画整理事業の認可に係る事前協議等は、区画整理担当課と協議しなければならない。

第5条 事前協議

- 1 開発事業者は、宅地開発を行う前に、宅地開発により設置される公共施設のそれぞれの管理者と施設の配置、規模、構造、管理の引継ぎ及び用地の帰属等について協議しなければならない（以下「事前協議」という。）。
- 2 事前協議の了した宅地開発について、その内容を変更しようとする場合は原則として再度、事前協議を行わなければならない。

第6条 都市計画との関連

- 1 宅地開発は、千歳市の都市計画である「千歳市都市計画マスタープラン」に適合したものでなければならない。
- 2 開発区域の土地について、地区計画等が定められているときは、宅地開発の設計等が当該地区計画等の内容に即していなければならない。

第7条 街区及び宅地の計画

- 1 街区及び宅地の計画は、地形、日照、採光及び予定建築物の規模等を考慮して設計するものとする。
- 2 街区及び宅地の規模は、別に定める千歳市宅地開発等指導要綱技術基準（以下「技術基準」という。）に基づくものとする。

第2章 公共施設及び公益施設

第8条 公共施設の整備

- 1 公共施設の整備は、開発事業者の負担において行うものとする。
- 2 公共施設の整備水準は、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。
- 3 開発区域外の接続道路及び河川等については、必要に応じて一定の規模及び機能が有効に発揮されるよう整備しなければならない。

第9条 道路計画

- 1 開発区域内及びその周辺の道路計画は、都市計画道路及び宅地開発の土地利用に適合したものでなければならない。
- 2 車両及び歩行者の交通動態を勘案のうえ、道路の機能及び安全等を確保し、特に高齢者及び障がい者の通行に配慮した道路施設としなければならない。
- 3 前二項の規定により設置される道路についての種類、規模及び構造等は、技術基準に定めたものを標準とする。
- 4 植樹帯、植樹ます、環境施設帯、道路反射鏡及びバス停車帯等の付属施設については、技術基準に定めたものを標準とする。

第10条 公園・緑地及び広場

- 1 開発区域に設置される公園、緑地及び広場（以下「公園等」という。）の種類及び配置については、「千歳市都市公園条例」（昭和43年千歳市条例第2号）及び「千歳市都市公園条例施行規則」（昭和43年千歳市規則第5号）並びに、「千歳市緑の基本計画」に適合したものでなければならない。
- 2 開発区域内における公園等は、地域住民が有効かつ安全な利用ができるように位置及び形状等を配慮しなければならない。
- 3 開発区域内に既存の樹林地等がある場合は、極力、既存樹林地等に公園等を配置するものとする。
- 4 公園等の土地の形状及び勾配や出入口の配置、さく又はへの設置等については、技術基準に定めたものを標準とする。

第11条 河川

開発事業者は、開発区域内及び開発区域に近接して河川がある場合は、その河川の整備及び改修に係わる構造、用地確保等について、河川管理者と協議するものとする。

第12条 雨水排水施設及び流出抑制施設

- 1 開発区域の排水施設は、開発区域の規模、地形及び将来の土地利用等を勘案し雨水を有効かつ適切に排出できるよう、下水道及び河川等に接続しなければならない。
- 2 相当規模以上の宅地開発については、開発区域の下流河川の治水のため、調整池を設置し、雨水の流出抑制を図るものとする。
- 3 調整池と雨水浸透施設等の併設により、地下水の保全及び雨水の流出抑制を図るものとする。

- 4 雨水排水施設である雨水ます及びマンホール、流出抑制施設である調整池及び浸透施設（浸透ます・浸透トレンチ・浸透側溝等）の構造は、技術基準に定めたものを標準とする。

第 13 条 下水道

公共下水道事業計画区域内における宅地開発等については、その下水道計画が「千歳市公共下水道計画」に適合したものでなければならない。

第 14 条 上水道

- 1 開発行為等を行い給水を受けようとする者は、その事業内容、給水方法、施行方法、費用負担及び維持管理等について、あらかじめ給水協議書を提出し、千歳市公営企業管理者と協議のうえ、同意を得なければならない。
- 2 開発行為等を行う者又はその他の者から、配水管その他の水道施設の設置されていない場所、又は配水管等が設置されていても、その給水が困難に達している場所への給水申込みを受け、新たに配水管等の設置を必要とするときは、配水管等施設の設置に要する費用及びこれに付随する費用は、開発行為等を行う者の負担とする。
- 3 前項により公道内に設置した配水管等施設は、工事完了後、千歳市公営企業管理者の工事検査を受け、本市に移管するものとする。
- 4 配水施設は、水道法その他関係法令に定めるもののほか、水道施設設計指針（日本水道協会発行）、千歳市水道工事共通仕様書及び千歳市給水装置工事設計施工要領などに準拠して計画及び設計を行わなければならない。

第 15 条 消防水利

- 1 開発区域内には、住民の生命、身体及び財産を火災から保護するとともに、火災による被害を軽減するため、消防水利を設けなければならない。ただし、開発区域内にある既存の消防水利が有効に利用できる場合は、この限りではない。
- 2 開発区域内に設置する消防水利は、必要に応じ完成後は敷地を含めて本市に無償で引き継ぐものとする。
- 3 開発区域内において、私有地に設置された消防水利施設のうち、本市に引継ぎされないものについては設置者等が適切に維持管理しなければならない。

第 16 条 公共施設の管理の引継ぎ及び用地の帰属

- 1 開発事業者は、宅地開発による公共施設の設置がある場合は、公共施設の管理の引継ぎ及び用地の帰属手続き等について、開発行為許可申請時に千歳市と協定を締結するものとする。
- 2 宅地開発により設置された公共施設については、都市計画法に基づく工事完了公告の翌日又は土地区画整理法に基づく換地処分公告の翌日をもって、それぞれの公共施設管理者へ施設の管理の引継ぎ及び用地の帰属を行うものとする。ただし、土地区画整理法においては、換地処分公告がある日以前においても、公共施設に関する工事が完了した場合においては、その公共施設を管理する者となるべき者にその管理を引き継ぐことができる。

第 17 条 公益施設用地の確保

開発事業者は、開発区域内に公益施設の設置計画があるときには、当該計画に必要な土地を確保するよう努めなければならない。

第3章 雑則

第18条 大規模開発の特例措置

開発事業者は、開発区域面積が20ヘクタール以上の宅地開発においては、この要綱に定める基準のほかに、当該宅地開発に係る公共公益施設等の設置及び整備について千歳市と協議しなければならない。

第19条 福祉のまちづくり

開発事業者は、公共公益施設の整備にあたっては、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」（平成18年法律第91号）及び「北海道福祉のまちづくり条例」（平成9年北海道条例第65号）の基準に適合し、高齢者及び障がい者等が円滑に利用できるよう努めなければならない。

第20条 環境にやさしいまちづくり

開発事業者は、宅地開発にあたっては、「千歳市環境基本条例」（平成10年千歳市条例第21号）に定めた基本理念（第3条）、事業者の責務（第5条）及び環境への負荷の低減に資する製品等の利用の促進（第22条）について、必要な措置を講じるよう努めるとともに、「千歳市自然環境保全条例」（平成10年千歳市条例第22号）に定めた開発行為の事前協議（第18条）を行わなければならない。また、一定規模以上の宅地開発等については「北海道環境影響評価条例」（平成10年北海道条例第42号）に基づき、環境アセスメントを実施しなければならない。

第21条 住居表示との関連

開発事業者は、「千歳市住居表示に関する条例」（昭和43年千歳市条例第32号）に基づき、開発区域における住居表示に関する必要な事項に協力しなければならない。

第22条 埋蔵文化財の確認

- 1 開発事業者は、次の各号のいずれかに該当する場合において、北海道教育委員会と開発区域内における埋蔵文化財の取扱いについて、事前協議を行うものとする。（問合せ、提出等の窓口は千歳市教育委員会埋蔵文化財センター）
 - (1) 開発区域の面積が1ヘクタール以上
 - (2) 開発区域に埋蔵文化財包蔵地が所在する場合
 - (3) 開発区域に埋蔵文化財包蔵地が近接する場合
- 2 開発事業者は、前項の事前協議を行った後、「文化財保護法」（昭和25年法律第214号）に基づき、工事着工の60日前までに届出を行わなければならない。

第23条 その他

この要綱に定めのない事項で市長が必要と認める事項については、その都度開発事業者と協議して定めるものとする。

附 則

(施行期日)

1. この要綱は、平成11年4月1日から施行する。

(経過措置)

2. この要綱の施行以前に、すでに宅地開発に関する事前協議中のものについては、なお従前の取り扱いによるものとする。

附 則

(施行期日)

1. この要綱は、令和元年10月1日から施行する。

(経過措置)

2. この要綱の施行以前に、すでに宅地開発に関する事前協議中のものについては、なお従前の取り扱いによるものとする。

附 則

(施行期日)

1. この要綱は、令和8年4月1日から施行する。

(経過措置)

2. この要綱の施行以前に、すでに宅地開発に関する事前協議中のものについては、なお従前の取り扱いによるものとする。