

渋川市宅地開発指導要綱

平成18年 2月20日

告示第107号

目次

- 第1章 総則（第1条—第6条）
- 第2章 土地利用計画（第7条—第9条）
- 第3章 公共施設（第10条—第13条）
- 第4章 公益施設（第14条—第16条）
- 第5章 雑則（第17条—第21条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この告示は、本市における無秩序な開発を防止し、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、開発事業を行う者に対し、必要な事項を示し、公共施設及び公益施設の整備について、協力を求めるとともに土地利用の調整を行い適切な施行を確保することを目的とする。

（定義）

第2条 この告示において、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） 開発区域 開発事業を施行する土地の区域をいう。
- （3） 事業者 開発事業に係る工事（以下「工事」という。）の請負契約の注文又は請負契約によらないで自ら工事を行うものをいう。
- （4） 公共施設 道路、公園、生活排水処理施設、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防用の用に供する貯水施設をいう。
- （5） 公益施設 水道施設、教育施設、保育所、集会所、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。

（適用範囲）

第3条 この告示は、市内において行う1,000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。ただし、国及び地方公共団体が行う公共公益事業は除く。

(事前協議)

第4条 前条に規定する開発事業を計画しようとする者(以下「事業者」という。)は、関連する公共、公益施設等について、宅地開発事業事前協議申請書(様式第1号。以下「事前協議申請書」という。)により、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渋川市宅地開発連絡調整会議(以下「調整会議」という。)において協議するものとする。

3 調整会議に関する必要な事項は、渋川市宅地開発連絡調整会議規程(平成18年渋川市訓令第47号)に定める。

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。

(協議書の交換)

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)を交換するものとする。

(利害関係者の同意)

第6条 事業者は、事業計画について利害関係者と協議し、その同意を得るよう努めなければならない。

2 前項で定める利害関係者の範囲は、次のとおりとする。

- (1) 開発区域に隣接する土地、家屋の所有者及び居住者
- (2) 排水により著しい影響を受けると認められる者
- (3) 眺望、日照等について著しい影響を受けると認められる者
- (4) テレビ電波の障害を受けると認められる者
- (5) その他市長が特に影響を受けると認められる者

第2章 土地利用計画

(文化財保護)

第7条 事業者は、開発区域内の埋蔵文化財について、渋川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8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及び公益施設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 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、公益施設の配慮)

第9条 事業者は、開発区域内に整備する公共、公益施設について、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

(開発事業に係わる道路)

第10条 開発事業に係わる道路は、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) 道路には、雨水等を有効に排出するために必要な側溝、街渠その他の適切な施設が設けられていること。

(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、前面に溝蓋を布設し、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14トン以上とする。

(3) 一般区画道路及び主要道路の舗装構成は、表層(アスファルト)40ミリメートル、上層路盤(粒度調整碎石)90ミリメートル、下層路盤(切込碎石)200ミリメートル以上とする。ただし、寒冷地については、凍結深を考慮した厚さとする。また、幹線区画道路の舗装構成は、アスファルト舗装要綱によるものとする。

(4) 道路の交差部では適切なすみ切がとられていること。

(5) 道路の築造に当たっては、この告示によるほか、道路構造令(昭和45年政令第320号)に定める基準によるものとする。

(6) 道路には、電柱等を建柱しないこと。

(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11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には、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又は開発区域の中心から半径250メートル以内に1,000平方メートル以上の公園がある場合は、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、事業者の負担とする。

（生活排水処理施設）

第12条 開発事業により設置される生活排水処理施設は、下水道法（昭和33年法律第79号）、浄化槽法（昭和58年法律第43号）、渋川市公共下水道条例（平成18年渋川市条例第225号）及び渋川市農業集落排水処理施設条例（平成18年渋川市条例第228号）並びに本市の汚水処理計画に適合させ、造成しなければならない。

2 排水施設から放流する汚水の水質基準は、下水道法、水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）等の関係法令並びに水質汚濁防止法第3条第3項の規定に基づく排水基準を定める条例（昭和47年群馬県条例第7号）及び渋川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、生活排水処理施設に接続させるものとする。ただし、生活排水処理施設未整備地域については、排水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 排水施設の設置に要する事業費は、事業者が負担するものとする。

（消防施設）

第13条 事業者は、主として自己の居住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、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）により、消防に必要な水利施設を適切な位置に設置するものとする。ただし、自己の業務の用に供す目的で行う開発事業にあつては、開発区域の面積が3,000平方メートル

ル以上に適用する。

- 2 消防施設に要する事業費は、すべて事業者が負担するものとする。

第4章 公益施設

(水道施設)

第14条 開発区域への給水に必要な水道施設（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）並びに渋川市水道事業給水条例（平成18年渋川市条例第236号）及び渋川市簡易水道事業給水条例（平成18年渋川市条例第234号）に基づいて設置するものとする。

- 2 水道施設に要する事業費は、すべて事業者が負担するものとする。

(防犯施設)

第15条 事業者は、開発事業の目的が住宅地造成の場合、市長及び開発区域の属する自治会と協議し、必要に応じ、開発区域内の取り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16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) 道路に面した収集作業に安全な位置であること。
- (2) 計画戸数30戸に一箇所とすること。
- (3) 収集に支障をきたさないよう必要な面積を確保するものとする。

第5章 雑則

(公共施設の管理等)

第17条 事業者は、公共・公益施設の工事施工に当たっては、当該公共・公益施設の管理を承継する者（以下「承継する者」という。）による中間検査を受けなければならない。

- 2 承継する者は、必要に応じ工事の施工等について立入検査することができる。
- 3 事業者は、開発事業が完了したときは、公共・公益施設の管理移管に当たり、当該施設を整備点検し、承継する者による検査を受けなければならない。
- 4 事業者は、開発事業の完了後継承する者に公共施設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。
- 5 市長は、必要に応じて公共施設の管理を事業者に行わせることができる。

(工事着手届)

第18条 事業者は、着手する日の20日前までに工事着手届(様式第3号)を市長に提出しなければならない。

(工事完了届)

第19条 事業者は、開発区域の全部について工事完了したときは、その日から10日以内に工事完了届(様式第4号)を市長に提出しなければならない。

(準用)

第20条 この告示に記載されている事項以外については、群馬県発行の開発許可制度の手引を準用するものとする。

(その他)

第21条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成18年 2月20日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行の日の前日までに、合併前の渋川市宅地開発要綱(昭和46年渋川市要綱)、伊香保町土地開発事業等指導要綱(昭和48年伊香保町要綱)、小野上村土地開発事業指導要綱(昭和58年小野上村告示第14号)、子持村土地開発事業指導要綱(平成10年子持村要綱第2号)、赤城村土地開発事業指導要綱(昭和48年赤城村告示第17号)又は北橋村土地開発事業指導要綱(昭和48年北橋村告示)に基づき、現に協議中又は協議が終了した開発事業については、なお従前の例による。

附 則

この告示は、平成19年9月1日から施行する。

附 則

この告示は、平成20年4月1日から施行する。

様式第1号（第4条関係）

宅地開発事業事前協議申請書			
<p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>渋川市長 様</p>		<p>事業者 住所</p> <p>氏名 ㊟</p> <p>電話番号 ()</p>	
<p>渋川市宅地開発指導要綱第4条の規定に基づき、下記の宅地開発事業について事前協議をいたします。</p>			
開発区域の位置			
開発区域の面積	m ²	事業の目的	
都市計画区域	内 ・ 外	用途地域	
予定建築物	構造	階数	用途
計画戸数（区間）	戸 区画		
宅地の区画面積	最大区画面積	m ²	最少区画面積 m²
工事施工者	住所 氏名 担当者 電話番号 ()		
予定工期	年 月 日から 年 月 日まで		
添付書類	(1) 開発理由書 (2) 設計説明書 (3) 概要説明書 (4) 開発区域位置図 1/10,000以上 (5) 開発区域現況図 1/2,500以上 (6) 土地の登記事項証明書 (7) 公図 (8) 求積図 (9) 土地利用計画図 1/500以上 (10) 造成計画平面図 1/500以上 (11) 予定建築物平面図 1/500以上 (12) 造成計画縦横断面図 (13) 構造物詳細図 (14) 排水施設計画平面図 1/500以上 (15) 流量計算書 (16) 給配水施設計画平面図 1/500以上 (17) 消防水利計画図 1/2,500以上 (18) 従前の公共施設の一覧表、新たに設置される公共施設及び管理予定者一覧表 (19) 利害関係者への説明報告書 (20) 現況写真 (21) 協議書（案） (22) その他市長が必要と認めたもの		
その他必要な事項			

協 議 書

渋川市長を甲とし、事業者を乙として、渋川市宅地開発指導要綱第4条に基づき、甲乙当事者双方協議し、次のとおり合意した。

1 開発区域の地名地番

2 開発区域の面積

3 設置予定公共、公益施設

道 路	幅員	m	延長	m	面積	m ²
-----	----	---	----	---	----	----------------

公 園 等					面積	m ²
-------	--	--	--	--	----	----------------

生活排水処理施設	管径	mm	延長	m	人孔	箇所
----------	----	----	----	---	----	----

消防水利	消火栓	箇所		防火水槽	基
------	-----	----	--	------	---

水道施設	管径	mm	延長	m
------	----	----	----	---

ゴミ置場		箇所		面積	m ²
------	--	----	--	----	----------------

そ の 他

4 協議事項

別紙開発事業意見書のとおり

5 指導要綱に基づき甲が引継いだ施設に瑕疵または、損害が生じた場合、引継ぎ後1年間は、乙の責任において補修し、賠償する。

上記のとおり、協議合意の成立を証するため、本書2通を作成し、甲乙両者記名押印の上、各自その1通を保有する。

年 月 日

甲 渋川市長

住 所

乙

氏 名

工 事 着 手 届

年 月 日

渋川市長 様

事 業 者 住 所

氏 名

渋川市宅地開発指導要綱第18条の規定により次のとおり届け出ます。

1 事業名称

2 案内図

様式第4号（第19条関係）

工 事 完 了 届

年 月 日

渋川市長 様

事 業 者 住 所

氏 名

渋川市宅地開発指導要綱第19条の規定により次のとおり届け出ます。

1 事業名称

2 案内図