

# 室蘭市宅地開発指導要綱

室蘭市

## 目次

第1章	総則	1
	(目的)	1
	(適用対象事業)	1
	(定義)	1
第2章	公共施設及び公益施設	2
	(協議)	2
	(公共施設の工事完了検査)	2
	(公共施設及び土地の帰属)	2
	(公益施設)	3
	(大規模宅地開発の措置)	3
第3章	一般事項	3
	(利害関係者の同意)	3
	(許可申請の添付書類)	3
第4章	公共・公益施設の施行基準	4
第1節	道路	4
第2節	公園・緑地・広場	5
第3節	消防水利	6
第4節	上水道	7
第5節	下水道	7
第6節	雑則	8
附則		9

# 室蘭市宅地開発指導要綱

## 第1章 総 則

### (目的)

第1条 この要綱は、無秩序な宅地開発を防止し、本市の特異な地形に適応した良好な宅地開発を図るため、宅地開発行為に係わる必要な事項を定めることにより、快適かつ機能的な都市環境を確保し、もって公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

### (適用対象事業)

第2条 この要綱は、次に掲げる事業で都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第7条第1項に定める市街化区域及び市街化調整区域において行われるものを対象とする。

- (1) 法第29条の規定に基づき許可が必要な宅地開発事業
- (2) 地方公共団体、公社が行う宅地開発事業
- (3) 前2号以外の宅地開発事業

### (定義)

第3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) 宅地開発事業

法第4条第12項に規定する開発行為その他それと同等のものであって、主として建築物の建築又は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) 開発区域

宅地開発事業を施行する土地の区域をいう。

#### (3) 事業主

宅地開発事業に係わる工事の請負契約の発注者又は請負契約によらないで、自らその工事を行う者をいう。

#### (4) 公共施設

道路、公園、緑地、広場、上水道、下水道、河川、水路及び消防水利等、公共の用に供する施設をいう。

(5) 公益施設

教育施設、医療施設、官公庁施設、福祉施設、その他の居住者の共同の福祉又は利便のための地域に必要な施設をいう。

## 第2章 公共施設及び公益施設

(協議)

第4条 事業主は、法第33条及び第34条(開発許可の基準)の規定によるほか、この要綱に基づき別に定める様式により事前審査を受けなければならない。ただし、開発区域が0.3ヘクタール未満の場合はこの限りでない。

2. 事業主は、宅地開発事業を行おうとするときは、あらかじめ公共施設の維持管理及びその土地の帰属について、法第32条の規定に基づき市の関係所管課と協議し、同意を得なければならない。

(公共施設の工事完了検査)

第5条 事業主は、宅地開発事業が完了したときは、公共施設の用に供する土地の境界石標及び道路中心石標を埋設して、市の検査を受けなければならない。

2. 事業主は、前項の検査を受けようとするときは、次の図書を市に提出しなければならない。

(イ) 工事完了届出書

(ロ) 公共施設に関する工事の検査済証の写し

(ハ) 工事完了後の出来高測量成果品

(ニ) 公共施設の工事完了図

(ホ) 全体工事完了図(製図用フィルム)及び図面の電子データ

(ヘ) 工事完了写真(全景)

(公共施設及び土地の帰属)

第6条 事業主は、宅地開発事業により設置された公共施設について、法第36条第3項の規定に基づく工事の完了公告がなされたときは、第4条の協議の結果、市が維持管理することとなった公共施設及びその土地は、市に帰属するものとする。

2. 事業主は、公共施設及びその土地の帰属については、室蘭市寄附取扱規程（昭和59年訓令第12号）に準じて必要な関係書類を市に提出しなければならない。
3. 工事完了公告前に、市が公共施設の受領及びその土地の所有権移転登記を完了した場合においても工事完了公告の日まで事業主は公共施設及びその土地を維持管理しなければならない。
4. 事業主は、工事完了公告までに、公共施設及びその土地の所有権移転登記が完了していないときは、登記を完了するまで公共施設及びその土地を維持管理しなければならない。
5. 第4条の協議の結果、市の帰属とならない公共施設及びその土地は、事業主が直接維持管理しなければならない。

#### （公益施設）

第7条 市は、開発区域の規模により、公益上特に必要と認めるときは、公益施設について、位置及び規模等を事業主と協議のうえ、当該開発区域内に公益施設用地を確保することができる。

#### （大規模宅地開発の措置）

第8条 開発区域の面積20ヘクタール以上の大規模宅地開発事業に対する公共・公益施設の整備については、本市総合基本計画に基づき、配置・構造・規模・その他について、事業主と協議のうえ、定めるものとする。

### 第3章 一般事項

#### （利害関係者の同意）

第9条 事業主は、宅地開発事業の許可申請に際しては、開発区域の周辺に影響を及ぼすおそれがある利害関係者の同意を得なければならない。

#### （許可申請の添付書類）

第9条の2 宅地開発事業の許可申請書には、法第30条第2項及び都市計画法施行細則（昭和45年北海道規則第82号）第9条に定めるもののほか、市税の納税証明書を添付するものとする。ただし、主として自己の居住の用に供する目的で行う宅地開発事業及び主として住宅以外の建築物又は特定工作物で自己の業務の用

に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う宅地開発事業のうち、その規模が1ヘクタール未満のものにあつては、この限りでない。

## 第4章 公共・公益施設の施行基準

### 第1節 道路

#### (道路計画)

第10条 開発区域及びその周辺の公共道路に接続する道路は、法第33条(開発許可の基準)の規定によるほか、次の基準により施行しなければならない。ただし、室蘭市道路の構造の技術的基準等を定める条例(平成25年3月25日室蘭市条例第14号)に基づいて施行する場合は、道路管理者の指示によるものとする。

第11条 道路の幅員は、8メートル以上とする。

ただし、道路に面する敷地の居住者の通行に供する区画道路の場合は、その幅員を6.5メートル以上とする。

2. 前項の幅員は、冬期間における除雪等を勘案して、定めることができる。

#### (道路勾配)

第12条 道路の縦断勾配は、原則6パーセント以下とする。ただし、地形上やむを得ないときで、道路管理者との協議が成立した場合、この限りでない。

2. 道路の横断勾配は、1.5パーセント以上2パーセント以下を標準とする。

#### (道路の舗装)

第13条 幹線道路の舗装は、予想される交通量に基づき道路管理者と協議のうえ設計するものとする。

2. 区画道路の舗装はアスファルト舗装とし、下表の舗装構成を標準とする。

	表層	上層路盤	下層路盤	凍上抑制層	舗装合計厚
N1	3cm	5cm	15cm	50cm	73cm

#### (歩道)

第14条 歩道の幅員は、原則2メートル以上とする。

2. 歩道は、路盤の仕上げ厚さを27センチメートル以上とする。
3. 歩道の舗装はアスファルト舗装とし、その仕上げ厚さは、3センチメートル以上とする。
4. 歩道の横断勾配は、2パーセントを標準とする。

(排水施設)

第15条 排水施設は、開発区域及び開発区域外の排水区域の雨水を有効に排水するものでなければならない。

2. 開発区域の排水溝はU型排水溝を布設し流末は有効、かつ適切に既設雨水管渠又は排水路等の公共用水域に接続しなければならない。

(街路灯・街路樹・交通安全施設)

第16条 市は、道路の周囲の状況により、街路灯・街路樹及び交通安全施設について、事業主と協議して定めるものとする。

## 第2節 公園・緑地・広場

(公園・緑地・広場の計画)

第17条 開発区域に設置される公園、緑地、広場(以下「公園等」という。)は、法第33条の規定によるほか、次の基準により施行しなければならない。

(規模)

第18条 公園等は、開発区域の総面積の3パーセント以上を確保するものとし、道路敷地等を構成する法面敷地その他利用性のない用地は含まないものとする。

### 公園等の設置基準

開発区域の面積(ha)	公園規模及び公園数
0.3～1.0未満	100㎡以上の公園(緑地、広場を含む)1個所とする。
1.0～5.0未満	300㎡以上の公園(緑地、広場を含む)1個所とする。
5.0～10.0未満	1,000㎡以上の公園1個所以上とし、その他の各公園300㎡以上とする。
10.0～20.0未満	2,500㎡以上の公園1個所以上とし、その他の各公園300㎡以上とする。
20.0以上	2,500㎡以上の公園1個所以上、1,000㎡以上の公園1個所以上とし、その他の各公園300㎡以上とする。

(配置)

第19条 公園等は、環境の保全及び災害の防止に支障のないよう配置しなければならない。

2. 公園等は、利用者の安全上、できる限り幹線道路に接しないようにするとともに利用上公園等の周囲2辺以上が道路に接するよう配置しなければならない。

(構造)

第20条 公園等は、利用者の安全の確保を図るため、周囲にフェンス等を設け危険防止の措置を講じなければならない。

(公園施設・照明灯・植栽)

第21条 公園等の設置に当たり、周囲の状況から、公園施設、照明灯、植栽等については、事業主と協議して定めるものとする。

### 第3節 消防水利

(消防水利の設置計画)

第22条 開発区域内における消防水利は、近隣商業、商業、工業又は工業専用地域で消防水利として利用できる水利点から半径80メートル以内、その他の地域は半径100メートル以内に設置されなければならない。

第23条 開発区域内における消防水利は、消防法(昭和23年法律第186号)第20条第1項の規定による勧告に係わる基準に適合していなければならない。

(消火栓)

第24条 消火栓を設置するときは、室蘭市消防本部の指定する型式のものを使用しなければならない。

2. 消火栓は、消火活動に便利な個所(道路の交差点)及び配水管が交差して、消防水利が多方面から集まる位置に設置しなければならない。
3. 仕切弁は、消火栓破損時の漏水を防止し、早急に修理するための消火栓附属具として取付けるものとする。
4. 消火栓用地は、1平方メートル以上でなければならない。

(防火水槽)

第25条 防火水槽を設置するときは、地盤面から落差が4.5メートル以下で貯水量40立方メートル以上の耐水性及び耐火性のある構造とし、50センチメートル以上の土かぶりが必要とされる。



2. 防火水槽は、消防活動の円滑化及び冬期間の除雪等を考慮して、広幅員の道路交差点附近に設置しなければならない。  
ただし、道路以外に設置する場合は、消防車の接近が容易にできる位置とするものとする。
3. 給水装置は、50ミリメートル以上の給水管を地盤下80センチメートル以上の位置に引込みし、吸管投入口内にバルブを取付けなければならない。  
なお、バルブ及び引込給水管は、凍結しない構造とするものとする。
4. 防火水槽用地は、防火水槽側端に各1メートル以上を加えたものとする。  
防火水槽に附属する給水施設用地は、給水管中心より両側各50センチメートルの敷地幅をとるものとする。

#### 第4節 上水道

(上水道の設置計画)

第26条 宅地開発事業の施行により必要となる水道は、原則として、市水道事業の給水を受けるものとする。

2. 前項により給水を受けるために設置する水道施設の内容及び施工方法等技術的な事項は、市水道部の指導を受けて計画しなければならない。

(上水道の帰属の範囲)

第27条 市水道施設から給水を受ける水道施設の配水管の口径は原則75ミリメートル以上とし、これに附属する施設は、市に帰属するものとする。

2. 市に帰属することとなった道路用地以外の土地で、市が管理することとなる上水道施設用地は、水道事業管理者と協議し分筆登記及び所有権移転登記をするものとする。
3. 第1項の帰属の範囲は、給水区域内(水道法(昭和32年法律第177号)第15条第1項)における宅地開発事業とするものとする。

#### 第5節 下水道

(下水道の設置計画)

第28条 開発区域が市の公共下水道計画区域であるときは、当該下水道計画に合致する計画でなければならない。

2. 雨水排水施設は、既設雨水管渠又は都市下水路等の公共用水域に接続し、質

量的に支障を与えないよう、十分考慮するものとする。

3. 汚水排水施設は、汚水を有効、かつ適切に排水できる既設汚水管渠に接続するものとする。
4. 都市計画決定された公共下水道のうち、処理及び供用開始がなされていない区域で、宅地開発事業を行おうとするときは、その公共下水道が2年以内に処理及び供用開始されることが明確な場合に限り、事業主は公共下水道を先行して設置しなければならない。ただし、当該公共下水道による処理開始までの間は、暫定的に各戸汲み取り又は浄化槽を設置するものとする。

(下水道の帰属の範囲)

第29条 公共下水道の処理及び供用開始している区域の宅地開発事業で、市に帰属することとなる道路に埋設された管渠については、市に帰属するものとする。

2. 市に帰属することとなる道路以外に設置される処理施設、ポンプ施設等及びその土地は、市に帰属するものとする。

## 第6節 雑則

(適用の特例)

第30条 この要綱に定めのないもので、必要と認められた場合は、市と事業主との間で協議して定めるものとする。

## 附則

(施行期日)

1. この要綱は、昭和48年12月10日から施行する。
2. この要綱の施行の際、現に事業の施行に関し行政機関の許可を申請中の宅地開発事業についても、この要綱を適用する。

## 附則

この要綱は、平成16年8月1日から施行する。

## 附則

この要綱は、平成23年4月1日から施行する。

## 附則

この要綱は、平成26年8月1日から施行する。

## 都市計画法に基づく開発行為 (実施計画) 事前審査申請書

平成 年 月 日

室蘭市長 殿

申請者 住所

氏名

電話番号



次の実施計画について法第29条の規定による許可申請に  
先立ち事前審査を受けたく申請します。

区 分	実 施 計 画		
1. 開発区域に含まれる地域の名称	室蘭市		
2. 開発区域の面積	平方メートル		
3. 予定建築物の用途			
4. 開発地域の地域地区等	市街化区域		市街化調整区域
	用途地域		
5. 設計者住所氏名			電話 番号
備 考			受 付 欄 ※

※欄記入しないこと

## 添付すべき書類

1. 開発区域位置図  
原則として縮尺 5,000 分の1以上の最新の地形図を用い、開発区域の位置を明示すること。
2. 開発区域の区域図  
原則として縮尺 4,000 分の1以上の地番図で、当該地から約300mの周囲を把握できるものとし、次の事項を明示すること。
  - (1) 土地の町名、字名、地番
3. 協議申入れ書  
開発区域内に設置される公共施設の管理者帰属に関する協議書
4. 設計書
  - (1) 現況図(縮尺 2,500 分の1以上)
    - (ア) 標高差2mの等高線及びその標高
    - (イ) 地物(建築物、構造物等)の位置
  - (2) 土地利用計画平面図(縮尺 1,000 分の1以上)
    - (ア) 開発区域の境界、道路、公園、その他の公共の用に供する空地の位置、形状
    - (イ) 予定建築物の敷地の形状、用途
    - (ウ) 公益施設の位置
  - (3) 造成計画平面図(縮尺 1,000 分の1以上)
    - (ア) 道路の位置、形状、幅員及び勾配
    - (イ) 切土盛土する土地の部分、がけ又は擁壁の位置
  - (4) 造成計画断面図(縮尺 1,000 分の1以上)
  - (5) 排水施設計画平面図(縮尺 500 分の1以上)
    - (ア) 排水施設の位置、種類、内のり寸法、勾配、及び流水方向
    - (イ) 吐口の位置及び放流先の名称
  - (6) 給水施設計画平面図(縮尺 500 分の1以上)
    - (ア) 給水施設の位置、形状、内のり寸法
    - (イ) 取水方法
    - (ウ) 消火栓の位置
  - (7) 道路縦断面図(縮尺 500 分の1以上)
  - (8) 流末排水縦断面図(縮尺 500 分の1以上)
  - (9) がけの断面図(縮尺 500 分の1以上)
    - (ア) がけの高さ、勾配、及び保護の方法
    - (イ) 切土又は盛土する前の地盤面
  - (10) 擁壁の断面図(縮尺 500 分の1以上)
    - (ア) 擁壁の寸法、勾配
    - (イ) 透水層の位置及び寸法
    - (ウ) 擁壁を設置する前後の地盤面及び基礎地盤の土質
  - (11) その他の作工物の構造図