

奥州市宅地開発指導要綱について

令和7年4月1日

奥州市都市整備部都市計画課

次 第

- ・ 宅地開発指導要綱とは
- ・ 奥州市宅地開発指導要綱事業の概要
- ・ 事業に伴う負担区分について
- ・ 道路用地の取り扱いについて
- ・ 申請の流れ
- ・ 施工の流れ
- ・ 用地について

宅地開発指導要綱とは

- 未開発な土地のスプロール化を防止し良好な都市環境を整備するため、開発者に対し、関係法令等に定めるもののほか必要な指導を行い均衡と調和のある市街地形成を図ることを目的とし、地方自治体が制定した制度。昭和42年（1967年）に兵庫県川西市で初めて制定された。
- 宅地開発、住宅建設に伴う地方公共団体の財政負担の軽減や良好な都市環境の整備を目的として制定された行政指導の指針。
- 計画的な都市づくりが図られることで、宅地化促進の一助となっている。

※スプロール化・・・都市の急速な発展により、市街地が無秩序、無計画に広がっていくこと。



奥州市宅地開発指導要綱事業の概要

- 奥州市宅地開発指導要綱は、旧水沢市時代の昭和59年（1984年）に制定された。前沢地区に関しては、平成16年（2004年）に制定された。
- 計画区域は、水沢に9地区と前沢に1地区で計10地区の奥州市宅地開発指導要綱区域を指定している。
- 計画区域内には、既存の道路や水路を勘案した公共施設の配置計画を定めており、これに基づいて開発事業者に対して設計指導を行う。

奥州市宅地開発指導要綱事業の概要

計画区域

水沢 9地区		
○東部地区 (93.0ha)	○東部地区(準用) (18.3ha)	○谷地明円地区 (30.0ha)
○北田地区 (14.0ha)	○南大鐘地区 (17.0ha)	○川端地区 (20.0ha)
○蓬田地区 (50.0ha)	○大畑地区 (50.1ha)	○東高山地区 (15.0ha)

前沢 1地区		
○前沢南地区 (14.7ha)		

事業に伴う負担区分について

■ 用排水路（コンクリート二次製品）

- 用排水路等のコンクリート二次製品は、市が申請者に支給を行う。
- 施工については、開発者負担となる。

■ 道路用地

- 計画道路幅員の内、幅員 4 m までの用地は開発者負担（寄付）とし、残りは市が買収としている。

※幅員 4 m の根拠

建築物を建築する場合、建築基準法第43条第1項の規定により幅員 4 m 以上の公道に接していなくてはならないことから、幅員 4 m までは開発者が負担すべきものと考えられるもの。

道路用地の取扱いについて

- 計画道路幅員の内、道路幅員 4 mまで開発者が負担とする。
- 開発者が負担する最高限度幅は、1 mとする。

パターン1 既存用地が 4 m未満の場合

- ◆ 1 mを最高限度幅として 4 mまで開発者負担とし、残りの計画道路幅員分は市が買収する。

パターン2 既存用地が 4 m以上の場合

- ◆ 市が全面買収する。（開発者負担は伴わない。）

パターン3 既存用地がない場合

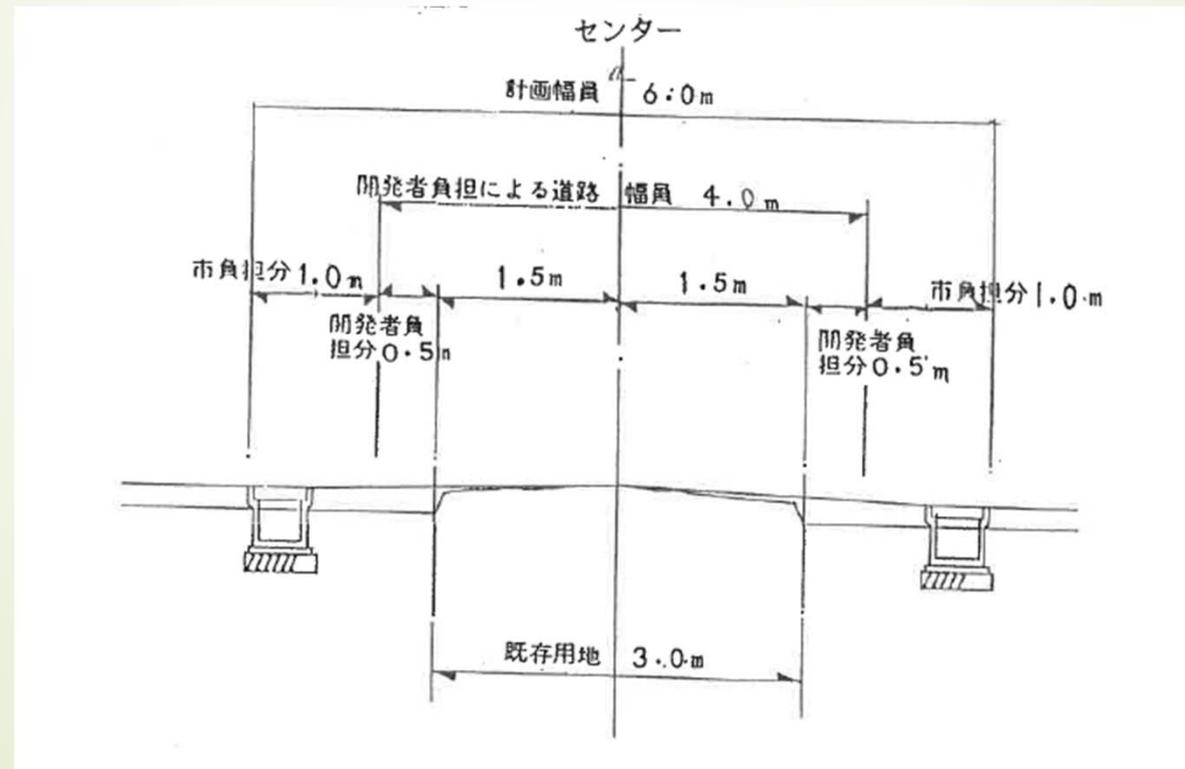
- ◆ 最高限度幅の 1 mまでを開発者負担とし、残りの計画道路幅員部分は市が買収する。

パターン4 2辺以上に計画道路が掛かる場合

- ◆ 長辺部分に前述した内容を適用し、短辺部分は市が買収する。なお、辺の長さが同一の場合は、一辺を適用し、残りは市が買収する。

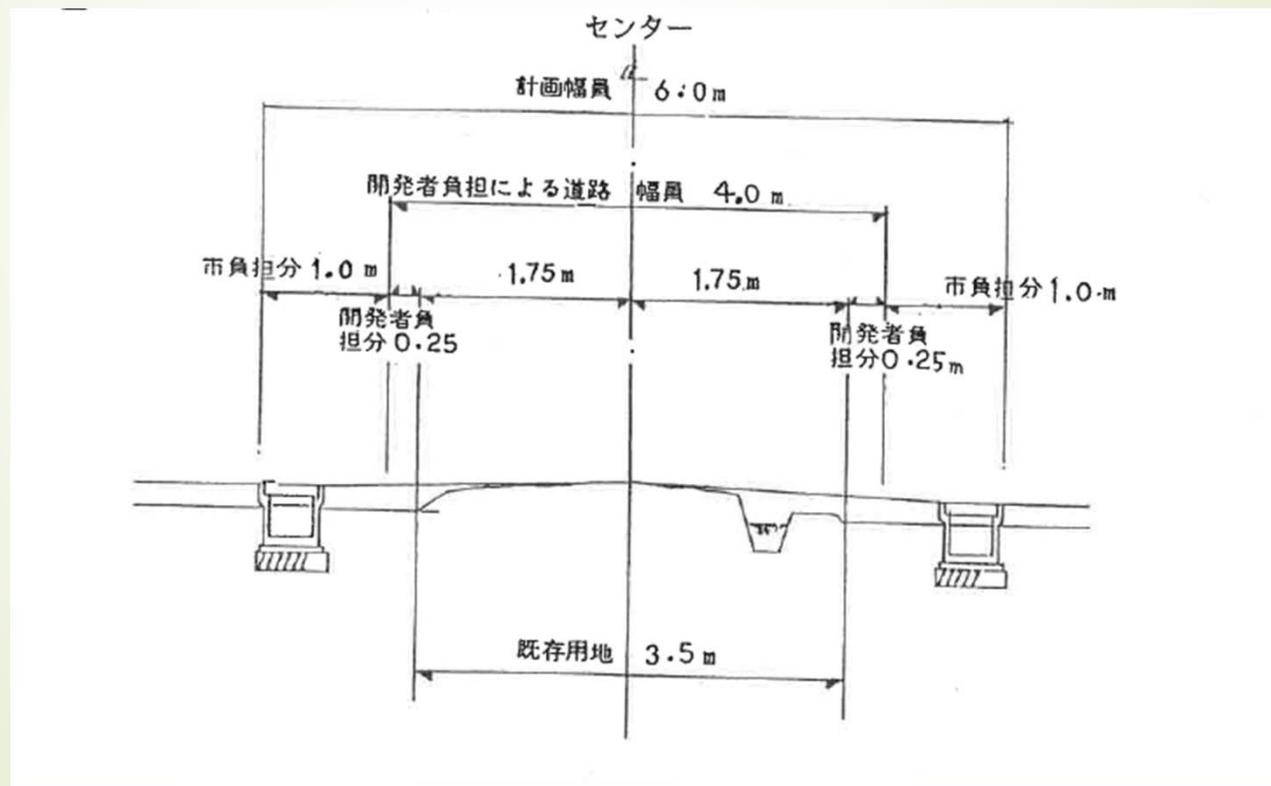
道路用地の取扱いについて

既存道路含みの計画道路
※既存用地が4m未満



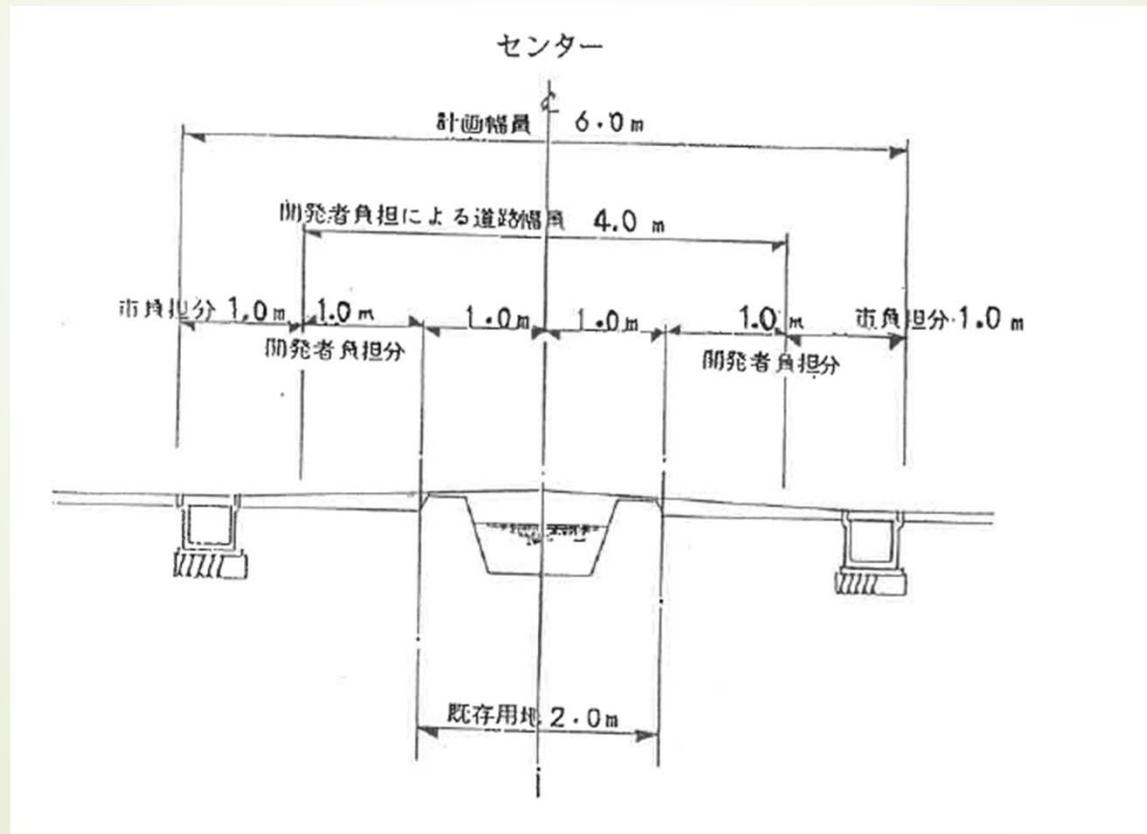
道路用地の取扱いについて

既存道水路含みの計画道路
※既存用地が4m未満



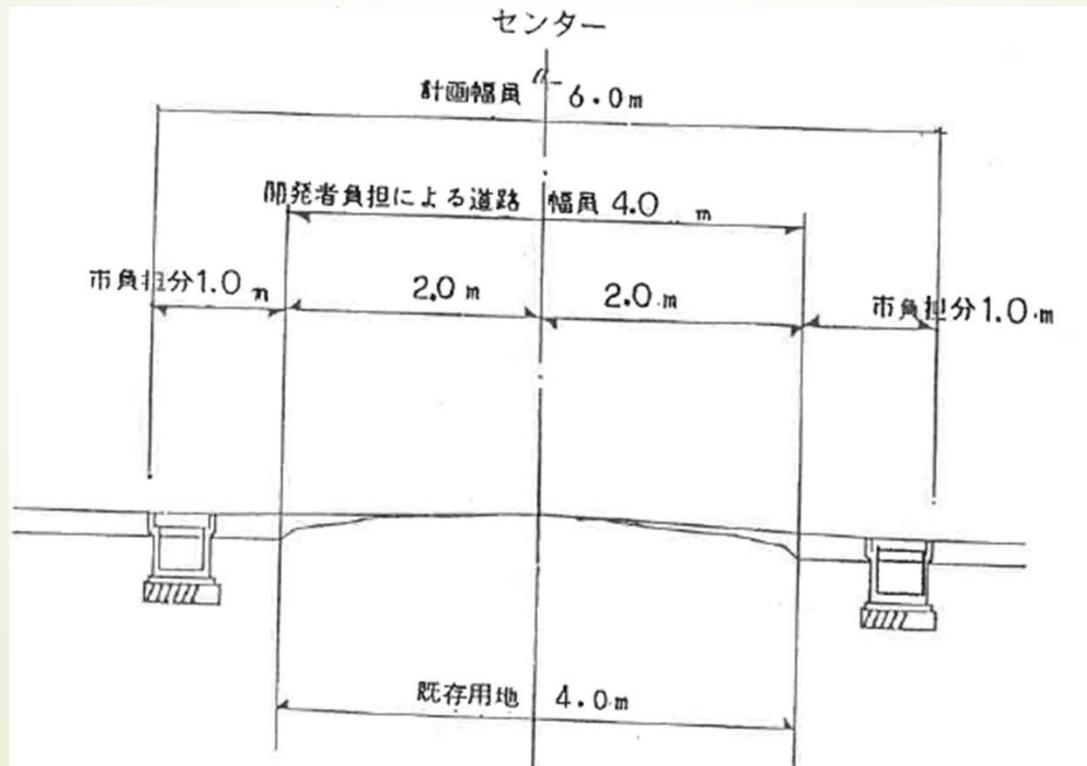
道路用地の取扱いについて

既存水路含みの計画道路
※既存用地が4m未満



道路用地の取扱いについて

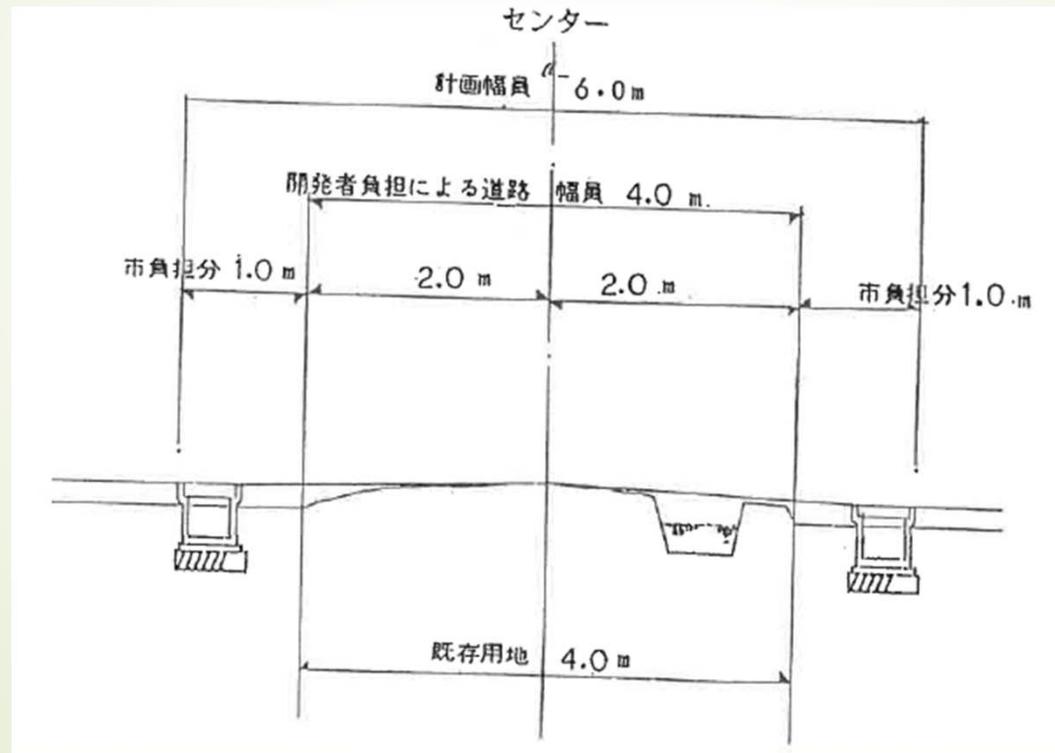
既存道路含みの計画道路
※既存用地が4m以上



道路用地の取扱いについて

既存道水路含みの計画道路

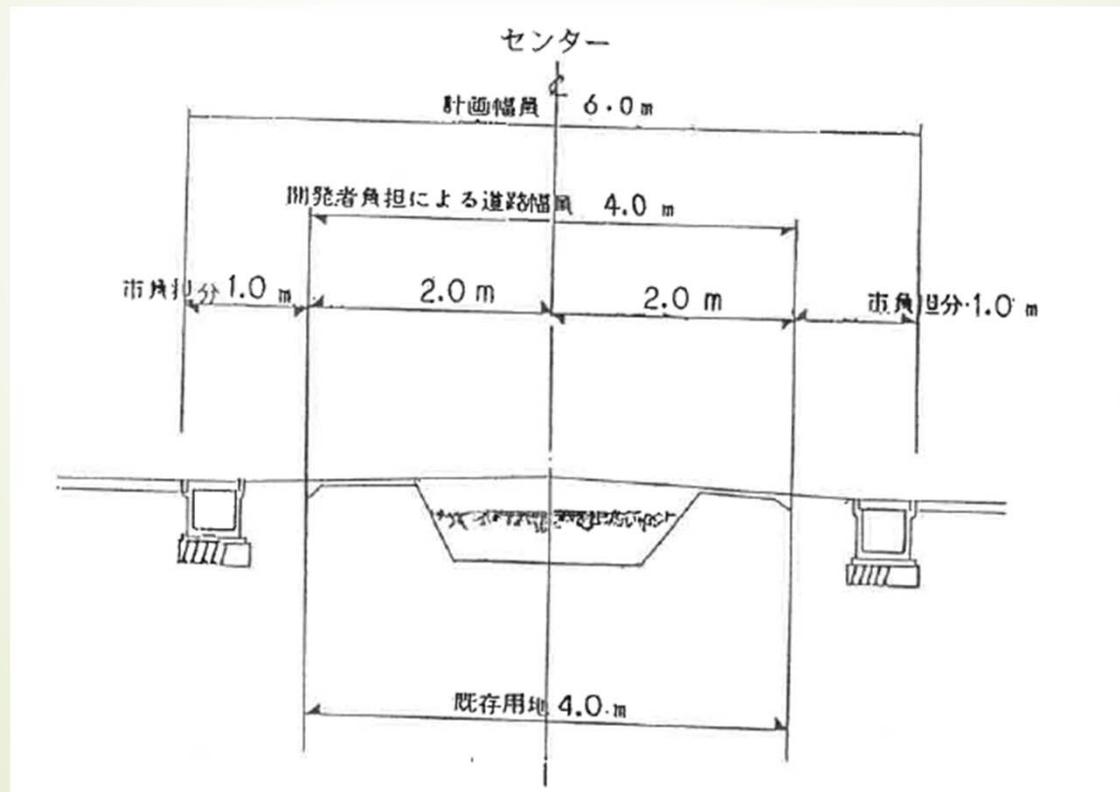
※既存用地が4m以上



道路用地の取扱いについて

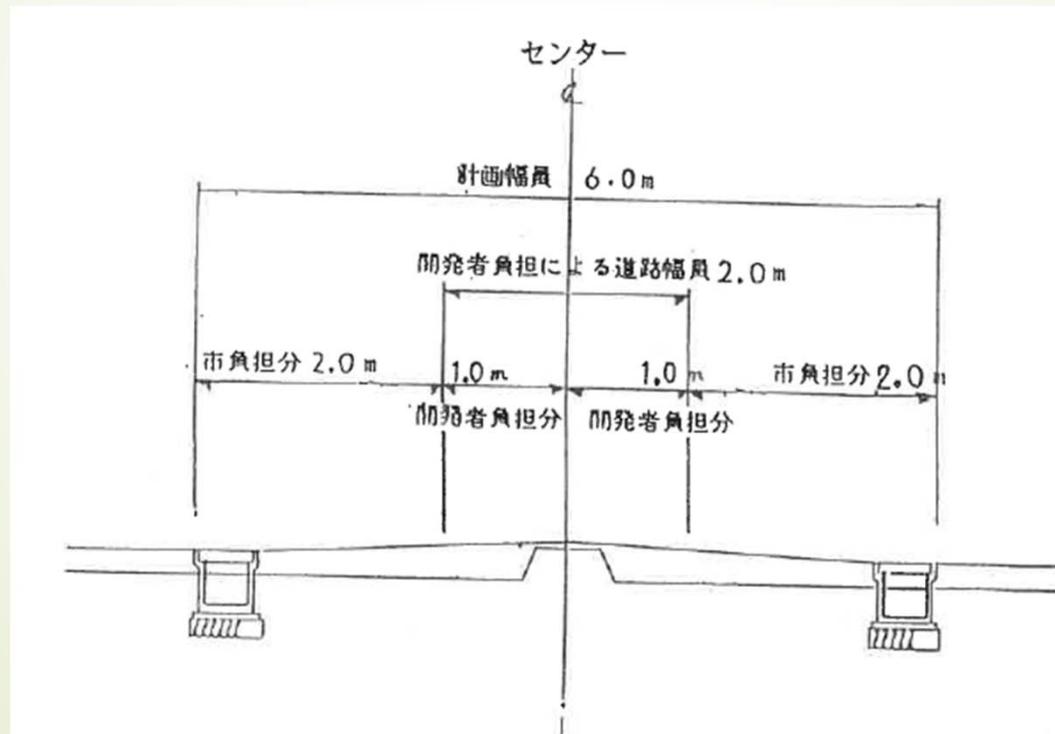
既存水路含みの計画道路

※既存用地が4m以上



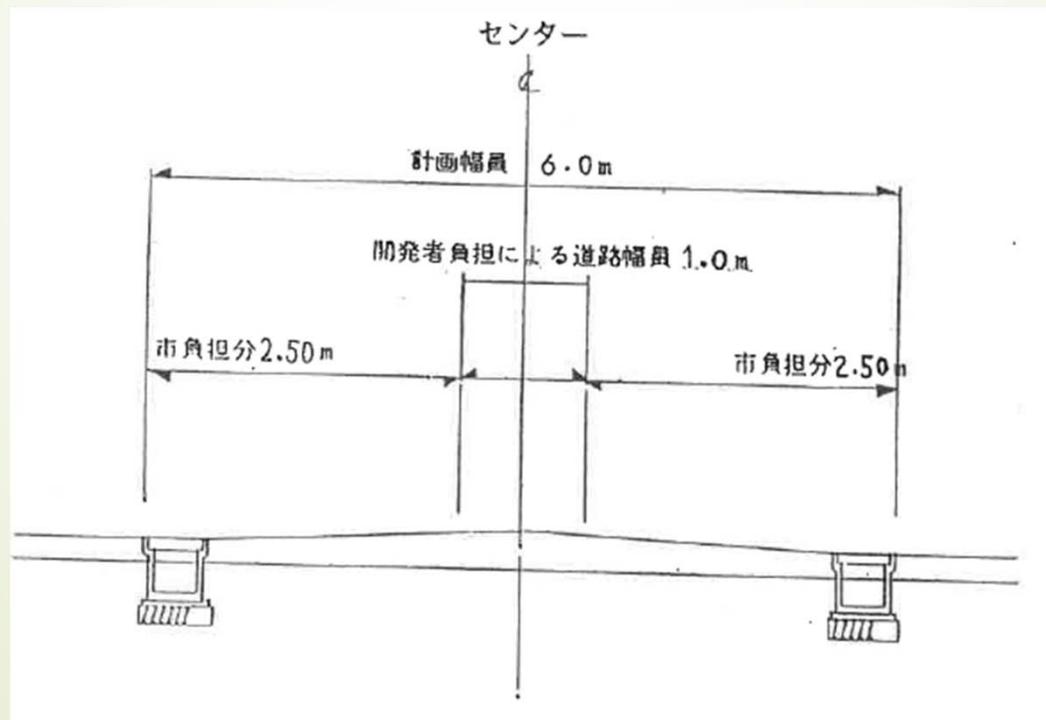
道路用地の取扱いについて

既存用地がない場合における計画道路



道路用地の取扱いについて

既存用地がない場合における計画道路
※同一所有者の場合





申請の流れ

事前確認（申請者）



申請書作成（申請者）



宅地開発事業協議申請書の提出（申請者）



審査及び適合証の発行（市）



コンクリート二次製品支給願の提出（申請者）



申請の流れ

◆ 事前確認（申請者）

- ① 開発予定地が、奥州市宅地開発指導要綱の計画区域内及び計画路線となっているか担当部署と確認。
- ② 側溝等の規格及び計画道路幅員等について担当部署と確認。

◆ 申請書作成（申請者）

- ① 開発予定地において現地測量及び境界確認を行い、申請書へ添付する平面図や縦横断図及び構造図、地積測量図（売渡分と寄付分を分けること）を作成。
- ② 作成図面等は、申請前に担当部署の事前確認を受けること。

申請の流れ

◆ 宅地開発事業協議申請書の提出（申請者）

- ① 申請内容について担当部署との協議が完了後、申請書を2部作成し提出。

◆ 審査及び適合証の発行（市）

- ① 関係各課から意見聴取を行い、庁内決裁を行う。
- ② 関係各課から意見等があった場合は、「宅地開発事業協議申請書」の条件に記載するので、申請者は条件を遵守すること。

◆ コンクリート二次製品支給願の提出（申請者）

- ① 申請書が受理され、適合証が発行されてからコンクリート二次製品支給願を1部作成し提出。
- ② コンクリート二次製品支給願には、計画割付図を添付のこと。
- ③ 支給品の契約額によって入札案件となる。入札から納入までに時間を要することが想定されるため、おおよその着工時期を考慮し提出すること。

施行の流れ

工事工程表の提出（申請者）



コンクリート二次製品の支給（市）



丁張検査（市）

- ・ 構造物の計画高さを確認。



工事施工（申請者）

- ・ 施工管理写真を撮影しながら進める。

工事完成（申請者）

- ・ 「完了届」を作成し、施工管理写真を添付の上2部提出する。



完了検査（市）

- ・ 現場の仕上がりや構造物の高さ、延長等を確認する。



検査済証発行（市）

- ・ 検査の結果、要綱の基準に適合すると認められた場合、検査済証を発行する。