

(目的)

第1条 この告示は、市内における無秩序な宅地開発を防止し、良好な都市環境を整備するため、開発事業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) 宅地開発 主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更及び建築物の建築をいう。
- (2) 開発事業 宅地開発を行う事業をいう。
- (3) 開発区域 開発事業を行う区域をいう。
- (4) 開発事業者 開発事業を行う者をいう。
- (5) 公共施設等 道路、公園、下水道、緑地、広場、上水道、河川、水路、消防用貯水施設、教育施設、福祉施設、医療施設、交通施設、行政施設、保安施設、通信施設及び集会施設をいう。
- (6) 計画道路 開発区域内における都市計画道路及び一般計画道路をいう。

(適用範囲)

第3条 この告示は、市が定めた宅地開発計画区域に適用し、その区域は、[別表第1](#)のとおりとする。

(協議)

第4条 開発事業者は、[前条](#)に規定する区域内において、開発事業を行おうとするときは、全体設計、公共施設等の設計、管理及び費用の負担等について、事前に市長に申し出るとともに必要な指導を受け、その後宅地開発事業協議申請書([様式第1号](#))を提出しなければならない。

2 市長は、特別な理由がない限り、30日以内に回答しなければならない。

(宅地開発計画等との整合)

第5条 開発事業は、市の宅地開発計画、土地利用計画等と整合を図るものとする。

(遵守事項)

第6条 開発事業者は、開発事業を行うに当たっては、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 開発区域に関連する公共施設等の配置、規模、構造等について市長と協議のうえ施行すること。
- (2) 開発区域内に従前の公共施設等がある場合は、市長と協議のうえ機能を保全する必要があるものについては、その保全に万全の措置を講じること。
- (3) 公共施設等の整備については、[別表第2](#)に定めるところによること。

(施設等の負担)

第7条 公共施設等のうち、開発事業者が市に無償で提供する施設、用地等の負担については、[別表第3](#)に掲げるとおりとする。ただし、状況に応じて別途協議することができる。

2 [前項](#)の規定は、かど地における短辺部分及び隅切りの2分の1に相当する部分については、適用しない。

3 開発事業者は、排水施設のコンクリート二次製品を必要とする場合は、コンクリート二次製品支給願([様式第2号](#))を市長に提出しなければならない。

(施設等の有償提供)

第8条 公共施設等のうち開発事業者が市に有償で提供する施設及び用地については、[別表第4](#)に掲げるとおりとする。

2 市長は、[前項](#)の規定により取得した用地を当該開発区域関連の公共施設等整備のため、処分することができる。

(施設の引継ぎ、維持管理)

第9条 市に帰属することとなる公共施設等(以下「提供施設」という。)の引継ぎ、維持管理等については、次に掲げるところによる。

- (1) 開発事業者は、提供施設の工事完了後に完了届([様式第3号](#))を提出し、市の検査を受けること。
- (2) 開発事業者は、提供施設の登記に必要な書類及び道路については道路法(昭和27年法律第180号)に基づく道路台帳整備に必要な関係書類を遅滞なく市長に提出すること。
- (3) 提供施設の引継ぎの時期は、前項の関係書類を受理した日の翌日とする。
- (4) 提供施設の維持管理については、市長と開発事業者が引継ぎ前に協議するものとし、その引継手続が完了するまでの間は、開発事業者が管理するものとする。

(環境保全)

第10条 開発事業者は、宅地造成及び建築物の建築に当たっては、形状、日照、通風、電波障害等を考慮し、環境保全を図るものとする。

(文化財の保全)

第11条 開発事業者は、開発区域内の文化財について市と事前に協議のうえ、その保全に万全を期すとともに事業施行中において埋蔵文化財等を発見したときは、直ちに市に届出をし、その保全措置等について市の指示に従わなければならない。

(公害防止の措置)

第12条 開発事業者は、排水の有効な処理施設の整備その他公害防止については、万全の措置を講じるものとする。

(周辺防災対策)

第13条 開発区域周辺の防災については、必要に応じた防災施設を設け、隣接地等に被害を及ぼさないよう万全の措置を講じるとともに、事業施行の過程において、開発事業者の責めに帰すべき事由により隣接地その他に対し損害を与えたときは、開発事業者がその復旧又は補償に当たるものとする。

(事故防止対策)

第14条 宅地開発のための作業車両の通行、作業現場及びその周辺の事故防止対策については、あらかじめ道路管理者及び関係者と協議のうえ、交通安全施設その他必要な安全施設を設置し、事故防止に万全を期するものとする。なお、事故が発生した場合は、開発事業者の責任において解決するものとする。

(事業計画の変更)

第15条 開発事業者は、事業計画の一部又は全部を変更し、又は廃止しようとするときは、直ちに市長と協議しなければならない。

(公共施設等のかし担保期間)

第16条 公共施設等のかし担保期間は、引継ぎを完了した翌日から起算して2年とする。

2 開発事業者は、前項の期間中に開発区域内及びその周辺の地物に損害を与えたときは、その補償又は原状回復の責めを負うものとする。

(開発指導基準等の遵守)

第17条 開発事業者は、宅地開発に当たっては、この告示を遵守するほか、開発行為に係る法令、県が定める条例等及び市が定める規則等を遵守するものとする。

(施行の確保)

第18条 市長は、この告示に従わない開発事業者に対して次の措置をとることができる。

- (1) この告示の規定に違反した者の公表
- (2) 市の工事入札業者指名からの除外
- (3) 関係機関等に対し、この告示の実効性を確保するために必要な措置についての協力依頼
- (4) その他市長が必要と認めた措置

(報告、勧告等)

第19条 市長は、工事着手後において、状況の変化や工事の遅滞が生じた場合、開発事業者に対し、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

(補則)

第20条 この告示に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

附 則(平成30年3月12日告示第74号)

平成30年4月1日から施行する。

別表第1(第3条関係)

宅地開発計画区域

奥州市水沢字日高西の一部、字斉ノ神の一部、字谷地明円の一部、字高屋敷の一部、天文台通りの一部、字堰合、字川端の一部、字南大鐘の一部、南大鐘一丁目の一部及び字龍ヶ馬場の一部並びに奥州市水沢佐倉河字五反町、字鑑田、字前田、字石橋、字後田、字東柳ノ町、字後樋の一部、字東沖ノ目の一部、字川原田の一部、字慶徳の一部、字東広町の一部、字後野の一部、字面塚の一部、字北宮田の一部、字東高山の一部、字塚の腰の一部、字西館の一部及び字観音堂の一部

奥州市前沢字平前及び字平小路の一部

別表第2(第6条関係)

施設等基準

1 道路

- (1) 開発区域内の道路は、アスファルト又はこれと同等以上の強度、耐久力を有する舗装を施すこと。
- (2) 道路の路面排水を有効に行うため、1.5パーセントから2.0パーセントまでの横断勾配をつけ、側溝、街渠その他の適切な排水施設を設けること。
- (3) 道路の縦断勾配は9パーセント以下とすること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、別途市長と協議するものとする。
- (4) 道路が、がけ又は法面の上にある場合若しくは池及び河川、水路等に隣接している場合又は屈曲部分で必要と思われる箇所には、ガードレール、ガードロープ等の防護施設を設けること。

- (5) 道路の隅切りは、車両が安全かつ円滑に回転できるように、[次の表](#)に掲げる値以上とすること。
(隅切長)

道路幅員	6メートル	9メートル	12メートル	16メートル	備考
6メートル	3メートル	4メートル	4メートル	4メートル	
9メートル	4メートル	4メートル	4メートル	5メートル	
12メートル	4メートル	4メートル	5メートル	5メートル	
16メートル	4メートル	5メートル	5メートル	6メートル 10メートル	(3級+3級) (2級+2級)
交角120度以上又は60度未満の場合は、増減することができる。					

- (6) 道路と民地との境界を明示するため境界標を変化点ごとに設置すること。

2 用排水路

- 当該開発区域内の規模、地形、周辺の状況、予定建築物の用途並びに降雨量等から想定される雨水及び汚水が有効に排出されるよう計画されていること。
- 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水その他の状況を勘案して雨水及び汚水を適切に排水できるよう開発区域外の排水施設に接続されていること。
- 開発区域外の河川、水路に放流する場合は、当該施設の管理者及び水利関係者と協議し、その指示又は同意を得るとともに、このことによって、河川等の改修を必要とする場合は、開発事業者の負担により施行すること。

別表第3(第7条関係)

施設、用地等負担基準

施設区分	負担すべき施設、用地等
道路	幅員4メートルまでの用地とする。ただし、奥州市前沢の開発区域内の幅員4メートル未満の道路法上の道路については、この限りでない。 計画幅員中のすべての施設(排水施設のコンクリート二次製品を除く。)及び施設の施工費
用排水路	用排水路施設(排水施設のコンクリート二次製品を除く。)の施工費

注 3,000平方メートル以上の開発については別途市長の指導を受けること。

別表第4(第8条関係)

施設有償提供基準

施設区分	提供すべき施設の用地	提供価格、方法等
計画道路用地	開発区域内の計画道路用地については、市長と協議のうえ必要に応じ計画道路幅員から 別表第3 で定める道路に関する幅員を控除した以外の用地	提供価格は、固定資産評価額を基準として別に定める額とする。 市は、財政状況に応じ一括又は分割して取得することができる。 提供の方法は、市長、開発事業者協議のうえ定める。

[様式第1号\(第4条関係\)](#)

様式第1号(第4条関係)

年 月 日

宅地開発事業協議申請書

奥州市長 あて

申請者 住 所 _____
氏 名 _____
電話番号 _____

宅地開発事業について、次のとおり協議いたします。

所 在 及 び 番 地				
用 途				
面 積	開発面積 m ²	寄付面積 m ²	売渡面積 m ²	
公 共 施 設 の 種 別 (道 路)	路 線 名			
	幅 員			
	延 長			
	構 造	側 溝		
	舗 装			
添 付 図 面	①位置図(縮尺1:10,000以上) ②平面図(縮尺1:500)負担区分を明示のこと ③縦断面図 ④横断面図(縮尺1:100以上) ⑤構造図(縮尺1:50以上) ⑥地籍測量図(売渡分、寄付分を分けること)			

適 合 証

第 号
年 月 日

様

奥州市長



年 月 日付けで協議のあった宅地開発事業について、奥州市宅地開発指導要綱の基準に適合します。次の条件を厳守して施行すること。

- 条件 (1) 工事着手前に丁張検査を、工事完了後に完了検査を受けること。
(2) 岩手県奥州警察署より道路使用許可を得ること。
(3) 工事の実施にあたっては、一般交通に支障を与えないよう十分注意するとともに工事防止のため工事箇所には保安施設を設置すること。
(4) 官民界を標示した施行箇所の着手前、完成後の写真及び寸法等が判定できるような工事中の写真を、工事完成後完了届けと共に提出すること。

[様式第2号\(第7条関係\)](#)

様式第2号(第7条関係)

コンクリート二次製品支給願

年 月 日

奥州市長 あて

申請者 住 所 _____
氏 名 _____
電話番号 _____

宅地開発事業に使用するコンクリート二次製品を、次のとおり支給願います。

- 1 事業名
- 2 線路名
- 3 施行場所
- 4 規格・数量

品 名	規 格	数 量

[様式第3号\(第9条関係\)](#)

様式第3号(第9条関係)

年 月 日			
奥州市長 あて			
住所 氏名			
完 了 届			
開発事業に係る工事が完了したので、次のとおり届け出ます。			
開発事業者の 住所及び氏名			
工事施工者の 住所及び氏名			
適合証の年月日 及 び 番 号	年 月 日	番 号	第 号
事業完了年月日	年 月 日		
事業実施の場所			
公共施設の種別 (道 路)	路線名		
	幅 員		
	延 長		
第 年 月 日			
様			
奥州市長 印			
検 査 済 証			
届出のあった公共施設について検査の結果、宅地開発指導要綱に掲げる基準に適合して います。			