

伊勢原市開発指導要綱

公共施設等整備基準

公共施設等管理基準

伊勢原市

伊勢原市開発指導要綱

目次

伊勢原市開発指導要綱

第1章	総則(第1条～第4条)	1
第2章	良好な都市環境の形成(第5条～第7条)	2
第3章	開発行為等の協議(第8条～第14条)	2
第4章	公共施設等の整備(第15条・第16条)	4
第5章	公共施設等の管理・帰属(第17条～第20条)	4
第6章	開発行為等の施行上の措置(第21条～第25条)	5
第7章	付帯的措置(第26条～第34条)	6
第8章	雑則(第35条～第37条)	7
	附則	7

公共施設等整備基準

第1章	総則(第1条・第2条)	35
第2章	一般的事項(第3条～第9条)	37
第3章	道路施設(第10条～第20条)	40
第4章	下水道施設(第21条～第29条)	65
第5章	公園施設・緑化(第30条～第33条)	80
第6章	衛生施設(第34条～第37条)	82
第7章	消防水利施設等(第38条～第48条)	84
第8章	駐車場施設(第49条・第50条)	90
第9章	駐輪場施設(第51条)	90
第10章	交通安全施設(第52条・第53条)	91
第11章	防犯灯施設(第54条・第55条)	92
第12章	集会所施設(第56条)	93
第13章	福祉施設(第57条)	93
第14章	その他(第58条・第59条)	93
	附則	93

公共施設等管理基準

第1章	総則(第1条～第6条)	96
第2章	道路施設(第7条・第8条)	98
第3章	下水道施設(第9条・第10条)	98
第4章	公園施設(第11条)	98
第5章	衛生施設(第12条)	99
第6章	消防水利施設(第13条)	99
第7章	交通安全施設(第14条)	99
第8章	防犯灯施設(第15条)	99

第9章 その他(第16条)	99
附則	99

伊勢原市開発指導要綱

目次

- 第1章 総則(第1条 - 第4条)
- 第2章 良好な都市環境の形成(第5条 - 第7条)
- 第3章 開発行為等の協議(第8条 - 第14条)
- 第4章 公共施設等の整備(第15条・第16条)
- 第5章 公共施設等の管理・引継ぎ及び用地の帰属等(第17条 - 第20条)
- 第6章 開発行為等の施行上の措置(第21条 - 第25条)
- 第7章 付带的措置(第26条 - 第34条)
- 第8章 雑則(第35条 - 第37条)

附則

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、本市における開発行為等に対して、その手続、公共公益施設の整備基準その他開発行為等に関し必要な事項を定めることにより、公共公益施設等の整備促進を図り、もって良好な都市環境の形成に寄与することを目的とする。

(市、開発行為者等及び市民の協力)

第2条 市、開発行為者等は、開発行為等の適正な遂行に努めるものとする。

2 市民は、この要綱の目的を達成するために開発行為等に協力し、良好な都市環境の形成に努めるものとする。

(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) 開発行為 都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第12項に規定する開発行為(市街化区域内にあっては、500平方メートル以上の土地に係るものに限る。)をいう。
- (2) 建築行為 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号に規定する建築物を建築することをいう。
- (3) 開発行為等 開発行為及び建築行為をいう。
- (4) 開発行為者 開発行為を行う者をいう。
- (5) 建築行為者 建築行為を行う者をいう。
- (6) 開発行為者等 開発行為者及び建築行為者をいう。
- (7) 公共施設 都市計画法第4条第14項に規定する道路、公園、下水道、緑地、河川、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。
- (8) 公益施設 市民生活を営む上で必要なごみ収集施設などの衛生施設、防犯灯施設及びその他の公益上必要な施設をいう。
- (9) 公共施設等 公共施設及び公益施設その他これらに類する施設をいう。

(10) 計画区域 開発行為及び建築行為を行う土地の区域をいう。

(適用範囲)

第4条 この要綱は、開発行為等のうち、次の各号のいずれかに該当するものに適用する。

(1) 都市計画法第29条の規定による開発行為

(2) 国、県、都市再生機構等が行う開発行為。ただし、都市計画法に基づく都市計画事業及び土地区画整理法(昭和29年法律第119号)に基づく土地区画整理事業は、除くものとする。

(3) 都市計画法第43条第1項の規定による建築行為

(4) 建築基準法第6条第1項、同法第15条第1項及び同法第18条第2項の規定による建築行為

(5) 前各号に関連して行われる土地利用及び公共施設等整備

(6) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

第2章 良好な都市環境の形成

(良好な都市環境の形成)

第5条 開発行為者等は、計画区域の特性を考慮した良好な都市環境を形成するよう努めるものとする。

2 開発行為者等及び計画区域の住民は、当該区域の特性を考慮し、良好な都市環境を形成するため、まちづくりの方針等を定めるよう努めるものとする。

(住民参加の促進)

第6条 開発行為者等及び計画区域の住民は、良好な都市環境を形成するため、まちづくりに積極的に協力するものとする。

(地区計画制度、建築協定制度等の活用)

第7条 市及び開発行為者等並びに計画区域の住民は、積極的に地区計画制度、建築協定制度等を活用し、将来にわたって土地利用の適正化と良好な都市環境の維持及び形成に努めるものとする。

第3章 開発行為等の協議

(協議書の締結)

第8条 開発行為者等は、関係法令に係る許可申請等の前に、市長と協議をし、都市計画法第32条及び伊勢原市開発指導要綱の規定に基づく公共施設等に関する同意及び協議書(第1号様式)又は伊勢原市開発指導要綱の規定に基づく建築行為における公共施設等に関する協議書(第2号様式)を締結しなければならない。ただし、次に掲げる開発行為等については、この限りでない。

(1) 第4条第3号及び第4号の建築行為のうち、建築物の階数が地上3階建て以下かつ建築物の高さが10メートル以下で、計画区域の面積が500平方メートル未満のもの及び自己の居住等を目的とするもの

(事前協議)

第9条 開発行為者は、第8条の規定により、協議の締結を行う場合は、次に掲げる図書を添付した開発行為事前協議書(第3号様式)を提出し、市長と事前協議

をしなければならない。ただし、市長が必要ないと認める行為については、この限りでない。

- (1) 委任状
- (2) 案内図(縮尺1/2,500以上)
- (3) 現況図(縮尺1/2,500以上)
- (4) 公図の写し(計画区域及び隣接地の権利者記載)
- (5) 土地利用計画平面図(縮尺1/500以上)
- (6) 造成計画平面図、断面図(縮尺1/500以上)
- (7) 給排水計画平面図(縮尺1/500以上)
- (8) その他必要な図書

2 建築行為者は、第8条の規定により、協議の締結を行う場合は、次に掲げる図書を添付した建築行為事前協議書(第3号様式)を提出し、市長と事前協議をしなければならない。ただし、市長が必要ないと認める行為については、この限りでない。

- (1) 委任状
- (2) 案内図(縮尺1/2,500以上)
- (3) 現況図(縮尺1/2,500以上)
- (4) 公図の写し(計画区域及び隣接地の権利者記載)
- (5) 配置図(給排水計画記載、縮尺1/500以上)
- (6) 平面図、立面図及び日影図(縮尺1/500以上)
- (7) その他必要な図書
(周辺住民等への周知)

第10条 開発行為者等は、市長に開発行為等の事前協議書を提出した場合には、直ちに計画区域内の見やすい場所に開発行為等の計画板(第4号様式)を設置するよう努めなければならない。

2 前項に定める開発行為者等は、計画区域周辺住民等の開発計画又は建築計画について、説明を行い、周知を図らなければならない。

3 開発行為者等は、計画区域の周辺住民等から説明会開催の要求があった場合等においては、説明会を開催するものとする。

4 開発行為者等は、周知を行った結果として、周知確認書(第5号様式)又は説明会実施報告書(第6号様式)を市長に提出するものとする。

5 開発行為者等は、周知確認書が取得できない場合には、説明の経過報告書をもってこれに代えることができるものとする。

(開発行為の協議手続)

第11条 第8条の規定により協議の締結を必要とする開発行為者は、開発行為協議申請書(第7号様式)を市長に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、次に掲げる図書を添付するものとする。

- (1) 第10条に規定する周知確認書又は説明会実施報告書
- (2) その他市長が別に定める図書

3 第8条の規定に基づく協議の締結を行った開発行為について協議内容の変更

を行う場合は、開発行為変更協議申請書(第8号様式)又は軽微な変更届出書(開発行為)(第9号様式)に必要な図書を添付して市長に提出しなければならない。
(建築行為の協議手続)

第12条 第8条の規定により協議の締結を必要とする建築行為者は、建築行為協議申請書(第10号様式)を市長に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、次に掲げる図書を添付するものとする。

(1) 第10条に規定する周知確認書又は説明会実施報告書

(2) その他市長が別に定める図書

3 第8条の規定に基づく協議の締結を行った建築行為について協議内容の変更を行う場合は、建築行為変更協議申請書(第11号様式)又は軽微な変更届出書(建築行為)(第12号様式)に必要な図書を添付して市長に提出しなければならない。

(建築行為届出書)

第13条 建築行為者は、第4条第3号及び第4号の建築行為を行う場合は、次の図書を添付した建築行為届出書(第13号様式)を市長に提出しなければならない。

(1) 案内図

(2) 配置図(排水計画記載)

(3) 平面図

(4) 立面図

(5) その他必要な図書

(開発行為等の取下げ及び取りやめ)

第14条 開発行為者等は、当該開発行為等に関する申請等を取り下げようとするときは、取下げ届(第14号様式)を市長に提出しなければならない。

2 市長と協議を締結した開発行為者等は、当該開発行為等に関する計画又は工事を取りやめたときは、取りやめ届(第15号様式)を市長に提出しなければならない。

第4章 公共施設等の整備

(公共施設等の整備)

第15条 開発行為者等は、開発行為等の規模及びその周辺の状況により、必要な公共施設等を市長が別に定める公共施設等整備基準により整備しなければならない。

(都市計画施設)

第16条 開発行為者等は、計画区域内に都市計画決定されている都市施設がある場合には、公共施設等整備基準により開発行為等を行うものとする。

第5章 公共施設等の管理・引継ぎ及び用地の帰属等

(公共施設等の管理・引継ぎ)

第17条 開発行為又は開発行為に関する工事により新たに設置される公共施設は、都市計画法第39条に規定する管理者に属するものとする。

2 開発行為又は開発行為に関する工事により新たに設置される公益施設は、市長と開発行為者との協議による管理者に属するものとする。

3 建築行為又は建築行為に関する工事により新たに設置される公共施設等は、市長と建築行為者との協議による管理者に属するものとする。

(公共施設用地の帰属等)

第18条 開発行為又は開発行為に関する工事により新たに設置される公共施設の用に供する土地は、都市計画法第40条に規定する者に帰属するものとする。

2 開発行為又は開発行為に関する工事により新たに設置される公益施設の用に供する土地は、市長と開発行為者等との協議による者に属するものとする。

3 建築行為又は建築行為に関する工事により新たに設置される公共施設等の用に供する土地は、市長と建築行為者等との協議による者に属するものとする。

(公共施設等管理基準)

第19条 開発行為等又は開発行為等に関する工事により新たに設置される公共施設等の管理・引継ぎ及び公共施設等の用に供する土地の帰属等については、前2条の規定によるもののほか、市長が別に定める公共施設等管理基準によるものとする。

(官民境界)

第20条 開発行為者等は、第11条に規定する開発行為協議申請書、第12条に規定する建築行為協議申請書及び第13条に規定する建築行為届出書の提出までに、官民境界査定を完了させるものとする。ただし、官民境界の確定が困難な場合等で市長がやむを得ないと認める場合は、この限りでない。

2 開発行為者等は、将来公共施設等となる土地には、市長及び関係機関の指示により、必要と認める境界に境界石標等を設置するものとする。

第6章 開発行為等の施行上の措置

(工事着手届)

第21条 開発行為者は、開発行為又は開発行為に関する工事に着手する前に、都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則(昭和45年神奈川県規則第62号)第9条に規定する工事着手届を市長に提出しなければならない。

2 前項の工事着手届には、次に掲げる図書を添付するものとする。

(1) 工事工程表(自己の居住等を目的とした開発行為の場合を除く。)

(2) 資材等の搬出入経路(自己の居住等を目的とした開発行為の場合を除く。)

(工事完成届)

第22条 開発行為者及び市長と協議の締結を行った建築行為者は、開発行為等又は開発行為等に関する工事が完成したときは、工事完成届(第16号様式)を市長に提出しなければならない。

2 第8条第1号に規定する建築行為のうち、市長との協議により、公共施設等を整備した建築行為者は、当該工事が完成したときは、その旨市長に報告しなければならない。

(完成検査)

第23条 市長は、前条の規定による届出又は報告があったときは、10日以内に当該工事が、公共施設等整備基準に適合しているか検査しなければならない。

2 市長は、前項の検査の結果、公共施設等整備基準に適合している場合、開発行為にあっては、工事完了届出書(都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)別記様式第四)を県に經由しなければならない。

3 開発行為者等は、第1項の検査の結果、公共施設等整備基準に適合しない場合には、当該基準に適合するように必要な措置を講じなければならない。

(中間検査)

第24条 開発行為者等は、工事の中間において、公共施設等の構造等について、検査を受けなければならない。

(災害防止、安全対策)

第25条 開発行為者等は、工事の施行により、計画区域及び計画区域周辺に発生するおそれのある公害及び災害を未然に防止し、安全対策上必要な措置を講じるものとする。

2 開発行為者等は、工事の施行により、計画区域周辺の道路等の公共施設、農作物、住宅その他に被害等を及ぼしたときは、速やかに復旧し、又はその補償にあたらなければならない。

第7章 付帯的措置

(自然環境の保護)

第26条 開発行為者等は、開発行為等の規模及び状況により、計画区域内の自然環境等必要なものを保護及び保全するものとする。

(文化財の保護)

第27条 開発行為者等は、開発行為等の施行に当たり、事前に関係機関と協議するものとする。

2 開発行為者等は、工事施工中に文化財を発見した場合には、遅滞なく関係機関に報告し、その指導を受けるものとする。

(占用許可)

第28条 開発行為者等は、水道管、下水道管、ガス管その他これらに類する施設を道路等に設ける場合には、工事着手前にその道路等の管理者の許可を得るものとする。

(自費工事承認)

第29条 開発行為者等は、国、県、市等が管理する公共施設等を整備する場合には、工事着手前にその承認等を得るものとする。

(協議事項の明示)

第30条 開発行為者等は、住宅及び宅地の分譲又は賃貸を行う場合には、市長との協議事項をその住宅及び宅地の居住者又は所有者との契約書等に明示し、これらの遵守に必要な措置を講じなければならない。

(協議事項の遵守)

第31条 開発行為者等は、市長との協議事項を遵守しなければならない。

2 開発行為者等は、市長との協議事項を変更する場合には、事前に市長と協議し、承認を得なければならない。

(事業の完成期間)

第32条 開発行為者等は、法令及びこの要綱による許可等の後、速やかに工事に着手し、完了させるよう努めるものとする。

(事業を廃止したときの措置)

第33条 開発行為者等は、開発行為等の中止又は廃止をしようとする場合には、周辺公共施設等の従前の機能を回復させるとともに、既に施行された工事によって、計画区域周辺住民等に被害を及ぼさないよう適切な措置を講じるものとする。

(市民の優先入居及び優先分譲)

第34条 開発行為者等は、開発行為等により建築された住宅及び造成された宅地について、伊勢原市民の優先入居及び優先分譲について特段の配慮をするものとする。

第8章 雑則

(審査)

第35条 市長は、開発行為等を審査するために、開発担当者会を設置する。

2 開発担当者会の組織及び運営については、市長が別に定める。

(大規模開発等)

第36条 大規模開発又は特殊用途の施設を目的とした開発行為等で市長が特に必要と認めるものについては、この要綱の規定にかかわらず指導ができるものとする。

(その他)

第37条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長がその都度定める。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成8年5月10日から施行する。

(伊勢原市開発指導要綱の廃止)

2 伊勢原市開発指導要綱(昭和61年伊勢原市告示第48号)は、廃止する。

(経過措置)

3 この告示の施行の際、現に市長と協議が締結されている開発行為等及び協議中の開発行為等については、なお従前の例による。

附 則(平成17年11月21日告示第116号)

(施行期日)

1 この告示は、平成18年1月1日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行の際、現に市長と協議が締結されている開発行為及び協議中の開発行為等については、なお従前の例による。

附 則(平成19年9月11日告示第120号)

(施行期日)

- 1 この告示は、平成19年10月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の際、現に市長と協議が締結されている開発行為等に係る公共施設等の管理等については、なお従前の例による。

附 則(平成21年3月23日告示第54号)

(施行期日)

- 1 この告示は、平成21年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の際、現に市長と協議が締結されている開発行為及び協議中の開発行為等については、なお従前の例による。