

高崎市宅地開発指導要綱

令和3年6月4日告示

高 崎 市

高崎市宅地開発指導要綱

目次

- 第 1 章 総則（第 1 条～第 8 条）
- 第 2 章 公共施設（第 9 条～第 14 条）
- 第 3 章 公益施設（第 15 条～第 18 条）
- 第 4 章 公共・公益施設の管理及び引継ぎ（第 19 条・第 20 条）
- 第 5 章 公共・公益施設の費用負担（第 21 条）
- 第 6 章 その他（第 22 条～第 28 条）

第 1 章 総則

（目的）

第 1 条 この要綱は、無秩序な開発事業を防止するとともに、公共公益施設の整備を促進し、計画的かつ良好な環境の市街地の形成を図るため、本市域において宅地開発事業を行う者（以下「事業者」という。）に対し協力を求める基準を定め、もって住みよいまちづくりに寄与することを目的とする。

（適用範囲）

第 2 条 この要綱の適用を受ける宅地開発事業（以下「開発事業」という。）は、次に掲げる事業とする。

- (1) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 4 条第 1 2 項に規定する開発行為を行う場合で、その規模が 1,000 平方メートル以上のもの。ただし、次に掲げるものを除く。
 - ア 自己用住宅の建築の目的で行うもの
 - イ 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業その他その事業が高度の公益性を有すると認められるもの
 - ウ 非常災害のため必要な応急措置として行うもの
- (2) ゴルフ場、露天駐車場等建築物の建築を主たる目的としない土地の造成でその規模が 2,000 平方メートル以上のもの
- (3) 開発区域が既存の開発区域と関連して一体の開発事業を行う場合で、既存の事業との合計開発規模が 1,000 平方メートル以上のもの
- (4) その他市長が特に必要と認めるもの

（総合計画等との適合）

第 3 条 開発事業は、市の総合計画その他の将来計画に適合するよう努めるものとする。

（中高層建築物）

第 4 条 事業者が高崎市中高層建築物の建築に関する指導要綱（平成 3 年高崎市告示第 56 号）の適用対象となる中高層建築物を建築する目的で開発事業を行う場合は、この要綱によるほか高崎市中高層建築物の建築に関する指導要綱を適用する。

（当事者の責務）

第 5 条 事業者は、この要綱の趣旨に基づき、この要綱に定められた条項を遵守し、当該開発事業により影響を受けることが予想される周辺住民及び権利者（以下「住民等」という）の理解を得られるよう努めるものとする。

2 事業者及び住民等は、万一紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し互譲の精神をもつて解決に努めるものとする。

3 事業者は、住民等から開発事業の施行に伴う公害又は災害に対する防止対策、被害発生の場合における補償等について協定締結の申し出があつた場合は、これに応じるものとする。

(事前協議)

第6条 事業者は、あらかじめ公共・公益施設の設計、管理及び費用負担並びに工事の方法、災害の防止等(以下「開発事業計画」という。)について市長に宅地開発事業計画事前協議申出書(様式第1号)により申し出て、協議するものとする。

2 前項の規定により協議した者は、当該協議に係る開発事業計画を変更しようとするときは、速やかに宅地開発事業計画変更協議書(様式第2号)を提出し、市長と協議するものとする。ただし、次に掲げる軽微な変更については、宅地開発事業計画変更届出書(様式第3号)により市長に届け出るものとする。

(1) 工事施工者の変更

(2) 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

(3) 前2号に掲げるもののほか、軽微な変更であると市長が認めるもの

(住民等への周知等)

第7条 前条第1項の宅地開発事業計画事前協議申出書を提出しようとする事業者は、提出予定日の14日前までに当該開発事業計画の概要を明示した表示板(様式第4号)を開発事業施行区域(以下「事業区域」という。)の見やすい場所に設置するものとする。

2 事業者は、前項の表示板を設置したときは、当該表示板を設置した日から3日以内に表示板設置届(様式第5号)を市長に提出するものとする。

3 事業者は、表示板の設置前又は設置後速やかに当該開発事業により影響の受けことが予想される住民等に対して文書の配布及び説明会等により周知を徹底しなければならない。また住民等から説明を求められたときは速やかにこれに応じるものとする。

4 事業者は、前項の規定により周知を行ったときは、直ちに、その結果を市長に報告するものとする。

5 前条第2項の宅地開発事業計画変更協議書を提出しようとする事業者は、提出予定日の14日前までに第1項の規定により設置した表示板に記載した事項について、必要な修正を行うものとする。この場合において、事業者は、市長が必要と認め指示したときは、前項の規定による住民への周知等を行うものとする。

6 前条第2項ただし書の宅地開発事業計画変更届出書を提出した事業者は、速やかに第1項の規定により設置した表示板に記載した事項について、必要な修正を行うものとする。

(画地)

第8条 一戸建住宅の用に供する場合の画地は、150平方メートル以上の面積を有し不整形な画地割でないものとする。

第2章 公共施設

(公共施設の整備)

第9条 事業者は、この章に定めるところにより、道路、水路、公園、緑地、広場、下水道施設、消防水利施設その他の公共施設を整備するものとする。

(道路)

第10条 事業区域内の道路は、次に定めるところによる。

- (1) 事業区域内に国又は地方公共団体等の道路整備計画がある場合は、これに適合させること。
 - (2) 事業区域内にある国又は地方公共団体等の管理する道路で開発事業の施行に伴い、路線の廃止又は変更の必要がある場合は、あらかじめ所定の手続をすること。
 - (3) 事業区域外の既存の道路に接続させるため設置する道路(以下「取付道路」という。)の幅員は、原則として施行区域内の主要な道路幅員以上とすること。
 - (4) 取付道路は、幅員6.5メートル以上の事業区域外の既存の道路に接続させること。ただし、開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障のない道路幅員とすることができる。
 - (5) 道路の有効幅員は、原則として6メートル以上とすること。
 - (6) 幅員9メートル以上の道路は、交通量等を勘案して必要があると認める場合は、歩車道を分離する(区画線により分離する場合を含む。)こと。
 - (7) 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、小区間で滑り止め舗装をしたときに限り12パーセント以下とすることができる。
 - (8) 道路の横断勾配は、1.5パーセント以上とすること。
 - (9) 道路の曲線半径は、15メートル以上とすること。
 - (10) 道路の舗装は、幅員9メートル以上の主要な道路はアスファルト本舗装とし、その他の一般道路は簡易舗装以上とし、必要があると認められる場合は中央区画線等を標示すること。
 - (11) 道路には、雨水等を有効に排出するために原則として両側に三面側溝、車道用U字溝又はL型溝を設けること。
 - (12) 道路が屈曲し、又は水路、がけ等に接する箇所には、防護施設その他の安全施設を設けること。
 - (13) 市長が必要と認める場合は、開発事業に関連して事業区域外の既存の道路の拡幅、舗装、改修等を行うこと。
- 2 建柱その他交通の障害となる施設による道路の占用は、原則として認めないものとする。

(水路)

第11条 事業区域内の水路は、次に定めるところによる。

- (1) 事業区域内に国又は地方公共団体等の水路整備計画がある場合は、これに適合させること。
- (2) 事業区域内にある国又は地方公共団体等の管理する水路で開発事業の施行に伴い、廃止変更等の必要がある場合は、あらかじめ所定の手続きをすること。
- (3) 既存の水路の変更を行う場合は、必要な有効断面を確保すること。

(4) 事業区域外の既存の水路に支障を及ぼすおそれがあるときは、必要な区間にわたり水路の改修を行うこと。

(5) 水路の接続にあたっては、円滑な水の流れを阻害するおそれがあるときは直角に接続させないこと。

(公園、緑地等)

第12条 公園、緑地及び広場（以下この条において「公園、緑地等」という。）は、次に定めるところによる。

(1) 事業区域内に市の公園、緑地等の整備計画がある場合は、これに適合させること。

(2) 事業区域の面積が3,000平方メートルを超える場合は、当該面積の3パーセント以上の公園、緑地等を設けること。ただし、開発事業が自己の居住に供するものである場合は、この限りでない。

(3) 公園、緑地等は、住民の利便、環境の保全、防災等を勘案して適切な位置に設置すること。

(4) 公園、緑地等の規模に応じて修景施設、遊戯施設、その他必要な施設を設けること。

(排水施設等)

第13条 排水施設等は、次に定めるところによる。

(1) 下水道施設の排水方法は、原則として分流式とし、上下水道事業管理者とあらかじめ協議し、自己の負担において設置するものとする。

(2) 排水施設からの排水は、放流先の排水能力を勘案し、周辺地域の用水域に水質汚濁が生じないようにするものとする。

(3) し尿浄化槽を設置する場合は、処理者の出入りに支障がない位置とする。

2 下水道施設及びその関連施設の維持管理は、将来公共下水道の処理区域に統合されるまで事業者の責任において維持管理するものとする。

3 雨水排水は、放流先の排水能力を勘案し、調整施設等を必要に応じて設け、周辺地域に冠水、浸水等の被害を及ぼさぬようにするものとする。

4 農業用水路に排水する場合は、あらかじめ水利権者の同意を得るとともに、開発事業により農業水利の機能が低下するおそれがあるときは、その対策を講じるものとする。

5 側溝、水路その他の排水施設が暗渠となる場合は、清掃に支障がないよう適切な間隔で作業用人孔を設けることとする。

(消防水利施設)

第14条 事業区域内に消防法（昭和23年法律第186号）及び消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に基づき、次に掲げる基準に従い消防水利施設を設置するものとする。

(1) 事業区域内の防火対象物から一の消防水利に至る距離は、次の表の左欄に掲げる地域の区分に応じ、同表右欄に定める距離以下の距離とするものとする。

地域		事業区域内の防火対象物から一の消防水利に至る距離（メートル）
市街地又は準市街地	用途地域が近隣商業地域、商業地域、工業地域又は工業専用地域である地域	100
	上記以外の用途地域及び用途の定められていない地域	120
市街地又は準市街地以外の地域		140

備考

- 1 この表において「市街地」とは、消防力の整備指針（平成12年消防庁告示第1号）第2条第1号に規定する市街地をいう。
- 2 この表において「準市街地」とは、消防力の整備指針第2条第2号に規定する準市街地をいう。
- 3 用途地域の区分は、都市計画法第8条第1項第1号に定めるところによる。

(2) 消防水利は、次に掲げるものとする。

ア 消火栓 呼称65の口径を有するもので、直径150ミリメートル（管網の一辺が180メートル以下となるように配管されている場合は、75ミリメートル）以上の管に取り付けられているもの

イ 防火水槽 常時貯水量が40立方メートル以上のもの

- 2 前項の水利施設は、消防活動を効率的に行うことができる構造とし、その設置箇所は適切な位置であることとする。

第3章 公益施設

（公益施設の整備等）

第15条 事業者は、この章の定めるところにより学校、保育所、集会場、上水道施設、保安施設、ごみ集積所、駐車施設その他の公益施設を整備し、又は市の整備計画に協力するものとする。

- 2 各種公益施設の規模は、別表に定める基準に従い、適切な位置にその用地を確保するものとする。

（上水道施設）

第16条 飲料水の給水は市の水道事業から受けるものとし、施設等についてはあらかじめ上下水道事業管理者と協議するものとする。

- 2 事業区域内に必要な用水の確保が見込まれるまでは、開発事業に着手してはならない。

（保安施設）

第17条 開発事業の規模等により、街路灯、防犯灯、道路反射鏡その他必要な保安施設を設置するものとする。

（駐車施設）

第18条 開発事業により自動車要駐車施設又は自転車用駐車施設（自転車、原動機付自転車及び自動二輪車を駐車することができるものをいう。）が必要と認められる場合は、当該区域内にその施設を設置するものとする。

第4章 公共・公益施設の管理及び引継ぎ

(管理)

第19条 道路、水路、公園（面積が1,000平方メートル以上のものに限る。以下次項において同じ。）及び消防施設は市が管理するものとする。ただし、当該開発事業の工事完了の日から2年間は、事業者が管理するものとする。

2 事業者は、自ら公共・公益施設を管理する場合は、その機能が低下しないように維持管理するものとする。

(引継ぎ)

第20条 事業者は、前条第1項の規定により、市が管理する公共施設を引き継ぐときは、清掃及び損傷箇所の補修を行い、市職員の立会い検査を経て引き継ぐものとする。この場合において、事業者は、引継ぎの内容を明らかにした引継書を市長に提出するものとする。

第5章 公共・公益施設の費用負担

(費用負担)

第21条 事業区域内における公共施設の設置は、原則として事業者の負担において行い、当該施設は無償提供するものとする。開発事業の施行に伴い事業区域外に公共施設を設置した場合も、また、同様とする。

2 市街化区域内における開発事業で、その事業区域内に都市計画決定された都市施設がある場合において、その用地取得費の負担については、市長と事業者が協議のうえ定める。

3 前項の都市施設のほか、開発事業の施行により確保された公益施設の用地で市長が必要であると認めるものについては、別表に定める基準に従って当該用地費の一部を市が負担するものとする。

第6章 その他

(緑化の推進)

第22条 事業区域内の既存の樹木等を活用するように開発事業計画を策定するものとする。

2 開発事業の規模、用途に応じ植樹計画を策定し、市の緑化推進に協力するものとする。

3 市長は、良好な自然環境を破壊し、又は破壊するおそれがある開発事業は中止させ、又は着手することを認めないものとする。

(文化財の保護)

第23条 事業者は、事業区域内にある文化財の保護につとめ、調査等に協力するものとする。

2 事業者は、事業区域内の文化財の有無についてあらかじめ確認し、開発事業の施行により埋蔵文化財を発見したときは、直ちに市長に届け出てその処置について指示を受けるものとする。

(災害の対策等)

第24条 事業者は、開発事業の施行に伴い発生するおそれがある出水、土砂崩れその他の災害及び騒音、振動、水質汚濁その他の公害（以下この条において「災害等」とい

う。)を未然に防止するよう努めるものとする。

2 災害等が発生したときは、直ちに原因の除去、復旧工事その他必要な措置を講じるものとする。

3 開発事業施行後において発生した災害等が、当該開発事業の施行に起因するものであると認められた場合は、市及び関係団体と協議の上、その責任を負うものとする。

(調査等)

第25条 市長は、この要綱の施行上必要な限度において、事業者から必要な報告を求め、又は当該職員に事業所若しくは事業区域内に立入り調査をさせることができる。

(助言等)

第26条 市長は、この要綱の施行上必要な事項について、事業者に対して助言し、及び指導することができる。

(適用の除外)

第27条 この要綱の規定は、国、地方公共団体等が行う開発事業には適用しない。

(その他)

第28条 この要綱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3年6月10日から施行する。

(高崎市宅地開発指導要綱の廃止)

2 高崎市宅地開発指導要綱(昭和48年高崎市告示第32号)は、廃止する。

(経過措置)

3 この要綱の施行前に、廃止前の高崎市宅地開発指導要綱第4条の規定に基づき事前協議をしたものに係る宅地開発事業事前協議申出書は、なお従前の例による。

4 宅地開発事業事前協議申出書の提出が平成3年11月30日までになされたものについては、第13条第1項第3号の規定は適用しない。

5 この告示の施行の日から起算して6月以内に宅地開発事業事前協議申出書の提出がなされたものについては、第8条及び第13条第3項の規定は適用しない。

6 この告示の施行の日から起算して6月以内に宅地開発事業事前協議申出書の提出がなされたものについては、第15条第2項(別表中集会所に係る部分に限る。)の規定にかかわらず、なお従前の例による。

(群馬郡倉渕村、同郡箕郷町及び同郡群馬町の編入に伴う経過措置)

7 群馬郡倉渕村、同郡箕郷町及び同郡群馬町を廃し、その区域を高崎市に編入する日(次項において「編入日」という。)前に倉渕村土地開発事業指導要綱(昭和48年倉渕村要綱第20号)、箕郷町土地開発指導要綱(平成元年箕郷町要綱第2号)又は群馬町宅地開発事業指導要綱(平成11年群馬町要綱第27号)(次項においてこれらを「町村要綱」という。)の規定によりなされた手続その他の行為は、この要綱の相当規定によりなされたものとみなす。

8 編入日前にそれぞれの町村に協議の申出がなされたものについては、この要綱の規定にかかわらず、それぞれ町村要綱の規定の例による。

(群馬郡榛名町の編入に伴う経過措置)

- 9 群馬郡榛名町を廃し、その区域を高崎市に編入する日（次項において「編入日」という。）前に榛名町土地開発指導要綱（昭和56年制定。次項において「町要綱」という。）の規定によりなされた手続その他の行為は、この要綱の相当規定によりなされたものとみなす。
- 10 編入日前に群馬郡榛名町に申出がなされたものについては、この要綱の規定にかかわらず、町要綱の規定の例による。
（多野郡吉井町の編入に伴う経過措置）
- 11 多野郡吉井町を廃し、その区域を高崎市に編入する日（次項において「編入日」という。）前に吉井町開発行為指導要綱（次項において「町要綱」という。）の規定によりなされた手続その他の行為は、この要綱の相当規定によりなされたものとみなす。
- 12 編入日前に多野郡吉井町に申出がなされたものについては、この要綱の規定にかかわらず、町要綱の規定の例による。

附 則（平成12年3月30日告示第95号）

この告示は、告示の日から施行する。

附 則（平成13年10月26日告示第306号）

この告示は、告示の日から施行する。

附 則（平成17年3月31日告示第97号）

（施行期日）

- 1 この告示は、告示の日から施行する。

（経過措置）

- 2 この告示の施行の際現に改正前の告示の各規定による様式により作成してある用紙については、適宜補正してこれを使用することができる。
- 3 この告示の施行の日において、不動産登記法（平成16年法律第123号）附則第5条の規定の適用を受ける登記簿の謄本及び抄本は登記事項証明書とみなし、同法附則第7条の規定の適用を受ける登記済証は登記識別情報の通知とみなす。

附 則（平成18年1月16日告示第16号）

この告示は、平成18年1月23日から施行する。

附 則（平成18年9月29日告示第359号）

この告示は、平成18年10月1日から施行する。

附 則（平成19年11月30日告示第372号）

この告示は、告示の日から施行する。

附 則（平成21年5月29日告示第157号）

この告示は、平成21年6月1日から施行する。

附 則（令和3年6月4日告示第194号）

この告示は、告示の日から施行する。

この告示の施行の際現に改正前の高崎市宅地開発指導要綱の規定による様式により作成してある用紙については、適宜補正してこれを使用することができる。

別表

1 公共施設用地面積基準

名 称	計画戸数（戸）	用地面積（㎡）
小 学 校	1, 5 0 0 ~ 2, 0 0 0	2 2, 1 0 0
中 学 校	3, 0 0 0 ~ 4, 0 0 0	2 9, 3 0 0
幼稚園（保育所）	5 0 0 ~ 1, 0 0 0	2, 0 0 0
集 会 所	1 0 0	1 5 0
診 療 所	2, 0 0 0	3 0 0
消 防 分 署	2, 0 0 0 ~ 2, 5 0 0	8 0 0
警 察 派 出 所	5, 0 0 0	1 0 0
倉渕支所、箕郷支所、 群馬支所、新町支所、 榛名支所及び吉井支所 の管内のごみ集積所	各支所ごとに定める基準に よる。	各支所ごとに定める基 準による。
上記以外のごみ集積所	2 0	4
公 衆 電 話	2, 0 0 0	1 . 4
ポ ス ト	3 0 0	1

備考 この表において「倉渕支所、箕郷支所、群馬支所、新町支所、榛名支所及び吉井支所の所管する区域」とは、高崎市支所設置条例(平成17年高崎市条例第157号)第2条に規定する各支所の所管区域をいう。

2 市長が必要と認める公益施設用地費負担割合

取得原価の2分の1以内