

○北広島市まちづくり指針(宅地開発指導要綱)

平成9年3月24日

市長決裁

改正 平成9年9月12日

平成20年6月19日

(目的)

第1条 この要綱は、北広島市におけるまちづくりの基本理念を明らかにするとともに住宅地開発におけるまちづくりの指針及び公共公益施設等の整備基準を定めることにより、より快適で良質なまちづくりを図ることを目的とする。

(基本理念)

第2条 北広島市の目指す都市像である「自然と創造の調和した豊かな都市」及び「心のふれあう確かな小都市」実現に向け、次のことを基本理念として定める。

- (1) 施設整備にあたっては、生活者の視点で利便性と快適性をより高めるまちづくりを行うこと。
- (2) 冬季の雪対策や緑の空間に配慮した、ゆとりを持たせた宅地を配置すること。
- (3) 身近に自然とふれあえる空間、人が集うことのできる空間をできるだけ確保すること。
- (4) 眺望、風の流れ、周囲の生態系等に極力影響を与えないこと。
- (5) 世代構成が偏ることのないよう、居住世帯のバランスに配慮すること。
- (6) 緑化、ボランティア、文化活動、自治会活動等の住民の自発的なまちづくり活動を積極的に支え、誘導できる施設等に配慮すること。

(用語の定義)

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) 開発事業等 次条各号に定める開発事業等をいう。
- (2) 事業者 開発事業等を施行する者をいう。
- (3) 開発区域 開発事業等を行う土地の区域をいう。
- (4) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、水道、下水道、河川、水路及び消防水利をいう。
- (5) 公益施設 教育施設、行政施設、社会福祉施設、医療施設、集会施設、衛生施設、防犯施設及び駅舎をいう。
- (6) 公共公益施設 公共施設及び公益施設をいう。
- (7) 公園等 公園、緑地及び広場をいう。

(適用範囲)

第4条 この要綱の規定は、市街化区域内において施行する次に掲げる開発事業等(住宅地造成を目的としたものに限る。)に適用する。

- (1) 都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条により許可を要する開発事業
- (2) 宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)第8条第1項により許可を要する造成事業

(3) 国、地方公共団体、地方住宅供給公社又は独立行政法人都市再生機構が行う開発事業

(4) 新住宅市街地開発法(昭和38年法律第134号)に基づく開発事業

(5) 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)に基づく開発事業(市と事業者との協議により決定した範囲の開発事業に限る。)

(都市計画等の計画との適合)

第5条 事業者は、開発事業等が都市計画その他の計画に適合するように開発事業等の計画を策定するものとする。

2 事業者は、開発区域及びその周辺の現況と課題に適合する計画を策定するものとする。

(1) 開発区域の広域的位置づけ、機能・性質を明確にすること。

(2) 計画の立案にあたっては、地区の周辺における市街地の状況、各種資源の状況等を考慮して、周辺市街地と一体となった整備を考えること。

(3) 構想、計画の段階で、これを維持管理まで含めた一貫した計画をすること。

(4) 計画を進めるにあたり、住民の協力と参加は不可欠であり、準備段階から事業の完了に至るまで住民の理解と参加など、ふれあいの継続を心がけること。

(5) 開発事業等と合わせて、建築デザインを誘導する地区計画や建築協定などの導入を行うこと。

(画地・街区)

第6条 街区は、開発区域の土地利用計画、建物整備計画などに留意しながら、周辺の地形・景観・環境と調和した町並みを計画しなければならない。さらに、河川、調整池や緑地などのオープンスペースについても多様な機能を持たせ、有効利用が図れるように計画するものとする。又、建築敷地や区画道路を定めるにあたり、関連する諸計画との十分な調整を行うこととし、次の各号に定めるものとする。

(1) 住環境は、敷地内外に空地が確保されるか否かにより大きく左右され、特に住宅地においては地形、日照、通風を十分考慮し、ゆとりのある画地とすること。

(2) 鉄道、自動車専用道路、学校、公園(街区・幼児公園を除く)、また風致ある水辺など直接面しないよう配置し、安全、衛生、騒音に配慮した配置とすること。

(3) 居住者の家族構成、生活様式などを予想し、その宅地規模、居住水準を想定した画地規模を設定し、配置すること。

(4) 自然景観から季節の移りかわりを知り、心の豊かさを感じる環境づくりのため、眺望に考慮して配置すること。

2 戸建住宅の1区画の敷地面積は、ゆとりを持たせ250平方メートルを標準とし、最小の敷地面積は200平方メートルとする。

ただし、既存宅地等で地区計画、建築協定等により良好な居住環境の確保が図られる見込みがある場合は、この限りでない。

(道路)

第7条 道路計画は、開発区域及び周辺の道路網や自動車及び歩行者の交通動態を推定し、総合的に計画するものとし、次の各号に定めるものとする。

- (1) 開発区域での道路の分類は、補助幹線道路、区画幹線道路、区画道路、特殊道路に分けられ、個々の都市道路の機能が十分発揮できるように配置すること。
 - (2) 道路の形態は、歩車道の分離を図るなど歩行者の安全確保に十分配慮されたものとする。
- 2 補助幹線道路は、幹線道路と区画幹線道路とを連絡し、これらの道路を集散させ近隣住区の骨格と、区域のシンボリック役割を形成する。又、災害時には、緊急車両等の誘導、避難路の安全確保等、防災に優れた機能を持たさなければならない。なお、この規模の道路は、都市計画道路としての検討が必要となるため、市と十分な協議及び調整を行わなければならない。
 - 3 区画幹線道路は、補助幹線道路と区画道路を連絡し、住区内の交通を集散させる。また、災害時には避難路として幹線道路及び補助幹線道路へのスムーズな誘導を促す機能を持たせ、特に冬期間の防災を考慮し、広幅員にしなければならない。
 - 4 区画道路は、沿道宅地へのサービスを目的とした道路であって、宅地に直接接して配置し、居住者への利便性に配慮しなければならない。
 - 5 特殊道路は、歩行者、自転車等の自動車以外の交通に供することを目的とした道路であり、都市におけるモータリゼーションの進展に伴う交通事故、交通公害等から歩行者、自転車の安全を確保し、生活環境の充実に努めなければならない。
 - 6 事業者は、開発事業等により設ける道路を、市の定める「当指針の技術基準」により整備し、市に無償で引き継ぐものとする。
 - 7 供給処理施設の設置等については、都市道路の機能に影響を及ぼさないように配置しなければならない。

(緑化の推進等)

第8条 自然や緑は、生活に安らぎと潤いを与えてくれる貴重な財産であり、事業者は、次の各号に定めるところにより、開発区域内の緑化に努めなければならない。

- (1) 美しく、魅力ある都市景観を創造していくため、緑の保全と育成に努めること。
- (2) 自然にふれあえる空間、人がつどう空間に積極的な植栽と住民の自発的な緑化活動を誘導する施設をできるだけ配置すること。
- (3) 街路及び公園・緑地における植栽は、まちのイメージに大きな影響を及ぼすので、樹種、周辺景観との調和を十分考慮すること。
- (4) 事業者は、北広島市緑のまちづくり条例(昭和61年広島町条例第22号)を厳守すること。

(公園等)

第9条 公園等の整備については、日常生活に身近な街区公園、近隣公園の整備を基本として、適正な配置を行い、地域の特性に応じた特色の創出に努めることとし、公園の設置基準は、次に定めるものとする。

- (1) 開発区域の面積の3パーセント以上の公園等を開発区域内に確保し、極力余

裕のある面積とすること。ただし、開発事業等により既に公園等を確保した区域内においては、この限りでない。

(2) 公園等の配置計画は、面積規模、誘致距離とともに配置のバランスについて考慮すること。

(3) 地形、植生、風向等自然的条件を十分考慮し、その活用を図ること。

(4) 公園等は、社会的教養、文化活動、コミュニティ活動の場だけでなく、災害時における緊急避難場所等の機能が要求されるため、開発区域の中央に位置することを基本とし、開発区域の外周や利便性の悪い場所は避けること。

2 事業者は、開発事業等により設ける公園等について、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に掲げる負担をしなければならない。

(1) 分譲マンション等の共同住宅の場合 市の定める「当指針の技術基準」により整備すること。

(2) 前号以外の場合 市の定める「当指針の技術基準」により整備し、市に無償で引き継ぐこと。

(水道)

第10条 開発事業等により設ける水道は、市水道事業の供給を受けるものとする。

2 事業者は、開発事業等により設ける水道を、市が定める技術基準により整備し、市水道事業に無償で引き継ぐものとする。

(下水道)

第11条 開発事業等により設ける下水道は、市の公共下水道計画に適合するものでなければならない。

2 事業者は、開発事業等により設ける下水道を、市が定める技術基準により整備し、市に無償で引き継ぐものとする。

(河川)

第12条 事業者は、開発事業等の計画を策定するに当たっては、河川又は水路の改修計画を尊重するものとし、次に定めることとする。

(1) 河川が開発区域に接し、又は含まれている場合

ア 河川改修計画で必要としている開発区域内の土地を確保し、河川管理者に無償で引き継ぐこと。

イ 開発区域の防災上必要と認められる範囲で河川の改修をし、開発事業等により設けた河川管理施設を河川管理者に無償で引き継ぐこと。

(2) 開発区域内の下水(雨水)を河川に放流する場合

河川管理者と協議のうえ河川を改修し、当該区間で必要とする土地及び河川管理施設を河川管理者に無償で引き継ぐことを原則とする。ただし、これによりがたいときは、市の定める技術基準により雨水調整池を設置し、当該土地及び施設を市に無償で引き継ぐこと。

(消防水利)

第13条 開発区域内の消防水利は、市消防本部が定める基準により設置しなければならない。

- 2 事業者は、開発事業等により設ける消防水利について、「当指針の技術基準」により整備し、市に無償で引き継ぐものとする。

(公益施設)

第14条 事業者は、公益施設について、あらかじめ市と協議するものとする。

また、開発区域内に公益施設を設置する計画がある場合、又は必要と思われる場合は、その趣旨を理解し、必要な用地及び施設の確保について積極的に取り組み、市に協力するものとする。

- 2 公益施設は、開発区域内の住環境に大きな影響を与えることとなる施設であり、事業者は、社会的、公共的使命を認識し、将来のより快適で良質な住環境の創造に努めることとし、次により定めるものとする。

(1) 教育施設 次に掲げる施設は、適切な計画のもとで行政と事業者が一体となり取り組まなければならない。又、開発区域から教育施設への通学及び通園ルートについては、安全かつ快適なルートを計画するものとする。

ア 小学校及び中学校

イ 幼稚園

(2) 行政施設 開発事業等による住宅地は、行政施設の充実により利便性、快適性など住環境に影響を与える。

特に、次に掲げる施設は、人口の推移等により計画的に整備される施設であるが、開発事業等計画段階において将来の必要性等について検討するものとする。

ア 市役所出張所

イ 交番

ウ 消防署出張所

エ 保育所

(3) 集会施設 将来の高齢化社会に向け、地域住民のコミュニティ活動を推進し、文化活動、自治会活動を通じて福祉の向上を導き、心の豊かさを感じるまちづくりを創出するための拠点施設として、特に、次に掲げる施設の必要性について検討するものとする。

ア 公民館及び地区センター

イ 集会所及び町内会館

(4) その他施設 次に掲げる施設は、事業区域における直接的整備水準として評価される施設であり、生活者の視点で利便性、快適性を高める工夫を行わなければならない。

ア ごみステーション 北広島市廃棄物の処理及び清掃に関する条例(平成5年広島町条例第16号)第28条第2項の規定に基づき、あらかじめ協議するとともに、住宅地開発に係るごみステーション設置方針に基づき、敷地の確保、施設の整備を行うこと。

イ 住宅地案内板

ウ 街灯

(事前審査)

第15条 事業者は、開発事業等を施行しようとするときは、あらかじめ市の事前審査を受けなければならない。

2 事前審査は、関係機関、関係部局による調整及び協議に期間を要するので、指定された期日を厳守し、審査の必要書類等をもれなく提出することとする。

(公共公益施設の管理者との協議)

第16条 事業者は、開発事業等により設け、又は確保する公共公益施設について、これらの施設を管理することとなる者とあらかじめ協議しなければならない。

2 事業者と市は、前項の協議に基づいて協定書等を取り交わすものとする。

(公共公益施設の引継ぎ)

第17条 事業者は、開発事業等により設け、又は確保した公共公益施設を、協定書等で特別の定めをした場合を除き、開発事業等が完了した翌日に市に引き継ぐものとする。

(近隣住民に対する義務)

第18条 事業者は、開発事業等の施行が周辺の地域又は付近住民に影響がある場合及び影響のおそれがある場合は、開発区域に接する土地の所有者及び居住者に対し事業内容を十分説明し、理解と協力を得るように努めなければならない。

(災害の防止)

第19条 事業者は、工事施行に際し、土砂の流出その他の災害を防止する措置に万全を尽くさなければならない。

2 事業者は、工事施行者に対し災害防止の周知及び指導を行い、万一災害が発生したときは、事業者の責任において速やかに対処し解決するものとする。

(その他)

第20条 この要綱の施行に関し必要な事項は、企画財政部長が定めるものとする。

附 則

この要綱は、平成9年4月1日から施行する。

附 則(平成9年9月12日)

この指針は、平成9年10月1日から施行する。

附 則(平成20年6月19日)

この要綱は、平成20年7月1日から施行する。