

○ 札幌市宅地開発要綱

(昭和 48 年 7 月 1 日制 定)

(昭和 60 年 4 月 1 日全部改正)

(昭和 63 年 7 月 5 日一部改正)

(平成 5 年 6 月 25 日一部改正)

(平成 8 年 2 月 1 日全部改正)

(平成 10 年 4 月 1 日一部改正)

(平成 11 年 8 月 1 日一部改正)

(平成 19 年 11 月 30 日一部改正)

(平成 23 年 8 月 1 日一部改正)

(平成 29 年 4 月 1 日一部改正)

目次

第 1 章 総則 (第 1 条、第 2 条)

第 2 章 開発事業計画 (第 3 条～第 10 条)

第 3 章 公共公益施設等

第 1 節 道路 (第 11 条～第 18 条)

第 2 節 公園 (第 19 条、第 20 条)

第 3 節 下水道 (第 21 条、第 22 条)

第 4 節 水道 (第 23 条、第 24 条)

第 5 節 河川 (第 25 条～第 29 条)

第 6 節 消防水利 (第 30 条、第 31 条)

第 7 節 公益施設等 (第 32 条、第 33 条)

第 4 章 開発事業の手続 (第 34 条～第 38 条)

第 5 章 雑則 (第 39 条)

附則

第 1 章 総則

(目的)

第 1 条 この要綱は、施行者が本市において開発事業を行う際に遵守し、又は尊重すべき公共公益施設の整備の基準及び施行者が負担すべき内容等について本市が行う行政指導の指針を定めることにより、本市の特質を生かした良好な開発事業を推進し、もって本市の計画的な街づくりの推進及び市民の福祉の増進に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 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 本市の都市計画区域内において施行する開発行為のうち、次に掲げるものをいう。

ア 都市計画法 (昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。) 第 29 条の許可を要するもの

イ 新住宅市街地開発法（昭和 38 年法律第 134 号）に基づくもの

ウ 土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 3 条第 1 項及び第 2 項に規定するもの（都市計画事業の施行として行うものを除く。）

- (2) 施行者 開発事業を施行する者をいう。
- (3) 開発区域 開発事業を施行する区域をいう。
- (4) 公共施設 道路、公園、下水道、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、医療施設、福祉施設、集会施設、駅舎、バスターミナル等の居住者の利便を図る等のため地域に必要な施設をいう。
- (6) 公共公益施設 公共施設及び公益施設をいう。
- (7) 時価 地価公示価格、近隣地の売買価額等を勘案して本市が適当と認める価額をいう。
- (8) 住区計画 札幌市住区整備基本計画（昭和 48 年 7 月 1 日策定）をいう。

第 2 章 開発事業計画

（開発事業計画の策定）

第 3 条 施行者は、開発事業に係る公共施設等について本市が定める都市計画、住区計画等の計画及び本市が定める公共施設的设计等に係る諸基準に従うとともに、既存の都市施設的能力を勘案し、環境の整備改善、交通の安全確保及び災害の発生防止に十分配慮して開発事業の計画を策定するものとする。

（地区計画等の導入）

第 4 条 施行者は、開発事業の計画を策定するに当たっては、本市が地区計画等（都市計画法第 12 条の 4 第 1 項各号に掲げるものをいう。以下同じ。）を推進している趣旨を尊重し、良好な居住環境の形成に努めるものとする。

2 施行者は、開発区域の面積が 3 ヘクタール以上の開発事業を行うときは、地区計画等の導入等の住環境の保全のための方策についてあらかじめ本市と協議するものとする。

（東部地域開発基本計画の区域内における開発事業）

第 5 条 施行者は、東部地域開発基本計画（昭和 49 年 9 月策定）の区域内で開発事業を行うときは、当該計画に適合するよう開発事業の計画を策定するものとする。

2 前項に規定する場合においては、あらかじめ、宅地の利用等について本市と協議するものとする。

（防災設計図書の提出）

第 6 条 施行者は、次に掲げる開発事業を行うときは、防災措置等に関する設計図書を本市に提出するものとする。

- (1) 開発区域の面積が 20 ヘクタール以上のとき。
- (2) 開発事業において長大なり面（上端から下端までの長さがおおむね 10 メートルを超えるものをいう。）を造成し、又は高盛土（高さがおおむね 10 メートルを超えるものをいう。）をするとき。
- (3) 開発事業において、谷埋め型大規模盛土造成（盛土をした土地の面積が 3000 平方メートル以上、かつ地下水位が盛土内部に侵入すると予想されるもの。）をし、又は腹付け型盛土造成（地盤面が 20 度以上の傾斜をなす土地で 5 m 以上の盛土を行うもの）をするとき。
- (4) その他市長が必要と認めるとき。

(街区の規模)

第7条 施行者は、街区について、地形、日照、通風、採光及び予定される建築物の規模等を考慮し、原則として、長辺の距離が80メートル以上140メートル以内で、かつ、短辺の距離が30メートル以上50メートル以内となるよう設計するものとする。ただし、周辺の街区形成等から支障がないと認められた場合はこの限りではない。

(宅地の規模等)

第8条 施行者は、宅地の規模について、日照、積雪、予定される建築物の規模等を考慮し、第1種低層住居専用地域においては165平方メートル以上、東部地域開発基本計画区域内においては180平方メートル以上となるよう設計するものとし、その他の土地においてはそれぞれの用途地域等の制限に照らし適正な規模を確保するものとする。

2 施行者は、宅地について、冬期の除雪作業等を考慮し、道路に接する部分の長さを十分に確保するよう努めるものとする。

(予定建築物の建築)

第9条 施行者は、計画的な土地利用を図るため、開発事業において予定された建築物を建築するものとする。

(自然の保存)

第10条 施行者は、市民が自然を享受できるよう考慮し、現状の樹林、池沼等の自然的素材を生かすよう努めるものとする。

第3章 公共公益施設等

第1節 道路

(道路の配置及び設計)

第11条 施行者は、開発区域内及びその周辺の道路について、土地利用に関する計画等との整合を図ると共に、車両及び歩行者の交通動態を想定し、交通の機能、安全等に配慮して、後背地の利用に支障が生じないように配置するものとする。

2 開発事業により設置する道路は、原則として既存公道に2か所以上取り付けるものとする。

3 開発事業により設置する道路は、舗装するものとする。

4 施行者は、道路の幅員、線形、勾配、断面等の道路の構造及びガードレール、標識等の施設の配置については、道路の機能が十分発揮され、かつ、歩行者等の安全が確保されるよう設計するものとする。

(開発区域に接する既存道路)

第12条 施行者は、開発区域に接する既存道路のうち一以上のものについて、次のいずれにも該当する整備を行うものとする。

(1) 幅員9メートル（住宅の建築を目的とする開発事業にあつては8メートル）以上で整備すること。ただし、開発区域の周辺の状況を勘案し、通行の安全上及び維持管理上支障がないと認められる場合については、幅員6メートル以上とする。

(2) 開発区域に接する部分からいずれか一方の幅員9メートル（住宅の建築を目的とする開発事業にあつては8メートル）以上の既存公道との交差点に至る区間について整備すること。

(取付け先道路)

第13条 施行者は、開発事業により設置する道路が取付けられる既存公道について、次のいずれにも該当する整備を

行うものとする。

(1) 開発事業により設置する道路の幅員以上の幅員で整備すること。ただし、開発区域の周辺の状況を勘案し、通行の安全上及び維持管理上支障がないと認められる場合については、幅員 6 メートル以上とする。

(2) 少なくとも 1 か所の取付け部分からいずれか一方の幅員 9 メートル（住宅の建築を目的とした開発事業にあつては 8 メートル）以上の既存公道との交差点に至る区間および当該取付け部分が存する既存公道が開発区域に接している区間について整備すること。

（街路灯の設置）

第 14 条 施行者は、開発事業により道路を新設するときは、犯罪を防止し、及び通行の安全を確保するため、街路灯を設置するものとする。

（街路樹の植栽）

第 15 条 施行者は、開発事業により道路を新設し、又は道路の拡幅等の整備を行う場合には、歩道幅員が 3.5 メートル以上のものについて街路樹を植栽するものとする。ただし、歩道幅員が 3.5 メートル未満のものであつても、当該道路の接続先の道路に既に連続して街路樹が植栽されている場合等、周囲の状況から街路樹を植栽することが適当である場合には、これを行うものとする。

（都市計画道路）

第 16 条 施行者は、開発事業により都市計画道路内に道路を新設する場合において、開発区域面積に占める都市計画道路の面積の割合が 15 パーセント未満であるときは、都市計画道路の境界から開発事業に必要な幅員の道路を配置するものとする。

（住区計画道路）

第 17 条 施行者は、開発区域内に住区計画で定める計画道路が存するときは、当該計画で定める線形、幅員に適合するよう道路を配置するものとする。

（道路に係る負担）

第 18 条 施行者は、開発事業により新設し、又は拡幅等の整備を行った道路等について、次に掲げる負担をするものとする。

(1) 開発事業により新設し、又は拡幅等の整備を行った道路については、当該道路の用地及び施設を本市に無償で引き継ぐこと。

(2) 開発区域内の都市計画道路のうち、道路等として整備した部分以外の部分は、都市計画道路用地として確保し、本市が必要とした時点で時価により本市に譲渡すること。

第 2 節 公園

（公園の確保）

第 19 条 施行者は、開発事業により公園を設置するときは、500 平方メートル以上の面積を確保するものとする。ただし、既存の公園を拡大する方法で公園を設置するときは、この限りでない。

2 前項本文に規定する公園は、その利用目的に適した形状、勾配とし、必要な施設を配置するものとする。

（公園に係る負担）

第 20 条 施行者は、開発事業により設置した公園について、公園の施設及び開発区域面積の 3 パーセントに相当する部

分の用地を本市に無償で引き継ぐものとし、開発区域面積の3パーセントを超える部分の用地を時価により本市に譲渡するものとする。ただし、次に掲げる建築計画による開発事業については、公園用地を本市に引き継がず、施行者等が管理することができる（この場合、前条第1項の規定は適用しない）。

- (1) 総合設計による建築計画（建築基準法（昭和25年法律第201号）第59条の2第1項の規定により特定行政庁が許可するものをいう。）
- (2) 総合的設計による一団地の建築計画（建築基準法第86条第1項の規定により特定行政庁が認定するものをいう。）
- (3) 共同住宅の建築計画
- (4) 業務用建築物（5ha以上）の建築計画

2 前項ただし書の規定により公園用地を本市に引き継がないときは、本市と施行者等との間において公園の整備内容等に関する協定書を取り交わすものとする。ただし、施行者が法第34条の2に規定する国又は都道府県等にあつてはこの限りでない。

第3節 下水道

（下水道の設計）

第21条 開発事業により設置する下水道の設計は、本市の公共下水道の計画に基づくものとする。

2 開発事業により設置する下水道は、本市の公共下水道に接続するものとする。ただし、市長が接続することが困難と認めるときは、この限りでない。

（下水道に係る負担）

第22条 施行者は、下水道について、次に掲げる負担をするものとする。

- (1) 開発事業により設置した下水道（処理施設を除く。以下本号において同じ。）は、本市に無償で引き継ぎ、必要に応じて、下水道を設置した土地について本市に地上権等を設定すること。
- (2) 開発事業に伴い、本市が設置する主要な管渠の設置に要する費用のうち、本市が当該管渠の計画断面に基づいて流量比等により算出した額を本市に納入すること。
- (3) 開発事業により設置した下水道のうち処理施設を設置した下水道は、当該下水道が公共下水道に接続されるまでの間、施行者が管理すること。
- (4) 開発区域内の雨水流出は、「札幌市雨水流出抑制に関する指導要綱」に基づき、雨水流出を開発区域内で抑制するものとする。

第4節 水道

（給水の方法）

第23条 開発事業により設置する水道は、原則として、本市水道事業の給水を受けるものとする。

（水道に係る負担）

第24条 施行者は、開発事業により設置し本市水道事業の給水を受ける水道を、原則として、本市に無償で引き継ぐものとする。

第5節 河川

(河川改修計画への適合)

第25条 施行者は、開発区域内又は開発区域に接して河川に係る改修計画が定められているときは、当該改修計画に適合するよう開発事業の計画を策定するものとする。

(河川に係る負担)

第26条 施行者は、河川について、次に掲げる負担をするものとする。

- (1) 開発区域内又は開発区域に接して河川に係る改修計画が定められているときは、当該改修計画に必要な用地を確保して、河川管理者が必要とした時点で時価により本市等に譲渡すること。
- (2) 必要に応じて防災上適当な措置を講じること。
- (3) 河川の改修を行ったときは、原則として、改修を行った土地及び設置した河川管理施設を本市等に無償で引き継ぐこと。

(流出抑制施設の設計等)

第27条 流出抑制施設の設計は、「流出抑制施設（雨水貯留池等）の設置基準」（平成15年2月28日建設局長決裁）等によるものとする。

- 2 昭和60年3月7日以後に市街化区域と定められた区域内又は市街化調整区域において開発事業を行なう場合は、原則として、流出抑制施設（前項の「流出抑制施設（雨水貯留池等）の設置基準」第2条第4号の恒久施設をいう。）を設置するものとする。

(流出抑制施設に係る負担)

第28条 施行者は、前条第2項の規定により設置した流出抑制施設について、原則として次に掲げる負担をするものとする。

- (1) 宅地分譲を目的とした開発事業で設置した流出抑制施設については、用地及び施設を本市に無償で引き継ぐものとする。
- (2) 前号に掲げる流出抑制施設以外の流出抑制施設については、施行者が維持管理をするものとする。

(水質の保全)

第29条 施行者は、開発区域内の汚水を河川に放流するときは、当該河川の水質の保全に十分配慮するものとする。

第6節 消防水利

(消防水利の設置)

第30条 開発区域内の消防水利は、消火栓又は防火水槽とし、防火対象物から直近の消防水利に至る距離が、開発区域が近隣商業地域、商業地域、工業地域又は工業専用地域に存する場合は100メートル以下、その他の地域に存する場合は120メートル以下となるよう設置するものとする。

- 2 前項の規定により消防水利を設置する場合は、必要となる消防水利の総数のうち、当該総数を5で除して得られる数（小数点以下は切り捨てる。）は防火水槽とし、その他は消火栓とするものとする。

(消防水利に係る負担)

第31条 施行者は、開発事業により設置した消防水利を、本市に無償で引き継ぐものとする。

第7節 公益施設等

(公益施設用地の確保)

第32条 施行者は、本市において開発区域内に公益施設を設置する計画があるときは、当該計画に必要な土地を確保するよう努めるものとする。

(集会施設用地に係る負担)

第33条 施行者は、集会施設用地について、次に掲げる負担をするものとする。

(1) 集会施設用地の協議

開発区域の面積が5ヘクタール以上であって、主として住宅を建築することを目的とする開発事業を行うときは、集会施設の用地の確保について、本市と協議すること。

(2) 集会施設用地の確保

開発区域の面積が20ヘクタール以上であって、主として住宅を建築することを目的とする開発事業を行うときは、集会施設の用地を1か所確保し、無償で、原則として本市に引き継ぐこと。

第4章 開発事業等の手続

(事前手続)

第34条 施行者は、第2条第1項アに該当する開発事業の施行に関し必要な手続を行うときは、あらかじめ本市の事前審査を受けるものとする。

2 施行者は、第2条第1項イ又はウに該当する開発事業の施行に関し必要な手続を行うときは、あらかじめ本市と事前協議を行うものとする。

(公共施設管理者との協議)

第35条 施行者は、開発事業により設置し、又は確保する公共公益施設等の整備、引継ぎ等について、あらかじめこれらの施設等を管理することとなる者（以下「管理者」という。）と協議するものとする。

2 施行者は、前項の協議に基づいて、管理者と協定書又は協議書を取り交わすものとする。

(開発事業の事前公開)

第36条 施行者は、開発事業を行うときは、原則として、当該開発事業の計画の概要を次に掲げる方法により開発区域周辺の住民等に事前に公開するものとする。

(1) 事前審査終了後、速やかに開発事業計画の概要を記載した表示板を開発区域周辺の住民が容易に確認できる場所に設置し、当該住民からの申し出があったときは、当該計画の概要を当該住民に説明すること。

(2) 開発許可申請等の前に、開発事業計画の概要について、開発区域に隣接する土地の所有者及び居住者に説明すること。

2 施行者は、前項の規定により開発事業計画の概要を公開したときは、その内容について本市に報告するものとする。

ただし、施行者が法第34条の2に規定する国又は都道府県等にあつてはこの限りでない。

(予備審査・建築申出)

第37条 市街化調整区域において開発行為及び建築行為の施行に関し必要な手続を行う場合は、当該施設の立地について、あらかじめ本市の審査を受けるものとする。

- 2 市街化区域において開発行為及び建築行為の施行に関し必要な手続きを行う場合は、当該開発行為及び建築行為に係る開発許可の要否について、あらかじめ本市の審査を受けるものとする。

第 38 条 開発行為等のうち法第 29 条第 1 項第 3 号に該当する行為(公共施設を構成する建築物の建築の用に供する目的のものを除く。)の施行に関し必要な手続を行う場合は、あらかじめ本市と協議を行うものとする。

第 5 章 雑則

(委任)

第 39 条 この要綱の施行に関し必要な事項は、都市局長が定める。

附 則

(施行日)

- 1 この要綱は、平成 11 年 8 月 1 日(以下「施行日」という。)から施行する。
(適用事業)
- 2 この要綱による改正後の札幌市宅地開発要綱の規定は、施行日以後に開発許可申請等を行う開発事業から適用し、同日前に開発許可申請等を行った開発事業については、なお従前の例による。

附 則

(施行日)

- 1 この要綱は、平成 19 年 11 月 30 日(以下「施行日」という。)から施行する。
(経過措置)
- 2 この要綱の施行日前に開発許可を受けた開発事業において改正前の要綱第 34 条の規定により確保することとされた公共公益施設引当当地については、なお従前の例による。ただし、当該開発区域及びその周辺の公共公益施設の整備状況等を勘案し、施行日以後の本市との協議により確保しないこととなった場合は、この限りでない。

附 則

(施行日)

- 1 この要綱は、平成 23 年 8 月 1 日(以下「施行日」という。)から施行する。
(適用事業)
- 2 この要綱による改正後の札幌市宅地開発要綱の規定は、施行日以後に開発許可申請等を行う開発事業から適用し、同日前に開発許可申請等を行った開発事業については、なお従前の例による。

附 則

(施行日)

- 1 この要綱は、平成 29 年 4 月 1 日(以下「施行日」という。)から施行する。