

美瑛町宅地開発要綱指導指針

美瑛町都市建設課

美瑛町宅地開発要綱指導指針

(目的)

第1条 この指針は、美瑛町宅地開発要綱(平成4年4月1日公告、以下「要綱」という。)の規定に基づき、宅地開発工事に関して必要な事項を定め、要綱の適正な運用を図ることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この指針において、用語の意義は、要綱の定めるところとする。

(適用区域)

第3条 この指針は、美瑛都市計画区域(平成2年3月29日北海道告示406号)に適用する。

(宅地開発工事の許可)

第4条 事業主は、宅地開発工事に着手する前に、美瑛町長の許可を受けなければならない。

(許可の申請)

第5条 宅地開発に関する工事の許可の申請は、申請書正、副各一通に、別添2に掲げる図面を添付して提出しなければならない。

2 別表1利用目的別宅地開発要綱適用基準に沿った計画でなければならない。

3 当該工事を施行する土地の登記簿謄本及び別添1に関する同意書並びに協議書を添付しなければならない。また、当該工事をする土地に他の権利が付されているときには、必要に応じその者の同意を得なければならない。

(許可または不許可の通知)

第6条 美瑛町長は、第4条の許可の申請があった場合においては、遅滞なく、許可または不許可の処分をしなければならない。

2 前項の処分をするには、文書により当該申請者に通知しなければならない。

(宅地開発に関する工事の中止、再開、廃止または変更等)

第7条 第4条の許可を受けたものは、適用区域内において行われる宅地開発に関する工事の事業主または工事施工業者の住所及び氏名に異動あったときは、速やかに美瑛町長に届け出なければならない。また、許可を受けた宅地開発に関する工事の内容を変更しようとするとき、または工事の中止、再開若しくは廃止をしようとするときは、あらかじめ必要書類を添付して美瑛町長に届出て審査を受け、その指示に従わなければならない。

(監督処分)

第8条 美瑛町長は、都市計画上必要な限度において改善を要する宅地または、違反工事の是正措置をとることができる。監督処分の内容は次に掲げるものとおりである。

許 可 …………… 取消、変更、条件変更、新条件の付与

工 事 …………… 停止

工作物 …………… 改築、移転、除去

その他 …………… 使用禁止、改善命令

2 美瑛町長は許可を受けないで施行している宅地開発工事を発見したときには、当該工事の事業主または請負人若しくは現場管理者に対し、違反を是正し必要な措置をとることを命ずるものとする。

(工事完了の検査)

第9条 事業主は第4条の工事を完了した場合は、その工事が第6条の規定に適合しているかどうかについて、美瑛町長の検査を受けなければならない。

2 美瑛町長は、前項の検査の結果工事が第6条の規定に適合していると認めた場合において、検査済証を事業主に交付しなければならない。

(工事の届出)

第10条 適用区域内において、盛土、切土または盛土と切土のある形質の変更並びに建築物の建築または工作物の建設を行おうとするものは、その工事に着手する前に、美瑛町長に届け出て審査を受けた後でなければ、工事を行ってはならない。

(報告の聴取)

第11条 美瑛町長は適用区域内における宅地の所有者、管理者または占有者に対して、当該宅地または当該宅地において行われている工事の状況について報告を求めることができる。

(その他の事項)

第12条 この指針に定めのない事項については、開発行為の許可基準による。

(施行の日)

第13条 この指針は、平成4年4月1日から施行する。

別添 1

協 議

宅地開発工事許可にあたっては、下記事項について施行管理者の同意書または協議書を添付すること。

1. 流末水路の接続
2. 雑排水及び浄化槽使用に伴う汚水の排出
3. 取り付け道路の接続

宅地開発工事許可にあたっては、下記事項について関係者の同意書を添付すること。

1. 利害を与える可能性のある隣接者等関係者

宅地開発工事許可にあたっては、下記事項について協議を行うこと。

1. 電力及び電話の引き込みに関すること。
2. 開発区域内における植栽及び伐採
3. 開発区域内に建設する建築物及び工作物に関すること。
4. 建築物目的の屋外広告（表示板）に関すること。

別表1

利用目的別 適用基準

利用目的		自 己 用								非 自 己 用								
		営 業 用				非 営 業 用				営 業 用				そ の 他				
		宿 泊 施 設	事 務 所	店 舗 等	車 庫 ・ 倉 庫	工 場 等	自 己 用 住 宅	自 己 用 別 荘	保 養 施 設	そ の 他	事 務 所	店 舗 等	車 庫 ・ 倉 庫	駐 車 場	分 譲	そ の 他	集 会 所	駐 車 場
排 水	雨 水																	
	雑排水																	
	汚 水																	
給 水	水 道																	
道 路	取付け																	
	側 溝																	
	除 雪																	
電 気																		
電 話																		
緑 地	伐 採																	
	植 栽																	
法面緑化																		
広 告																		
消 防																		

この基準は 300 m²を超え、3,000 m²未満の宅地開発に対して適用する。

隣接して、同一と判断される宅地開発で、面積が 3,000 m²を超えた場合は、都市計画法第 29 条の適用を受ける。

隣接しての宅地開発で開発区域が計画の変更若しくは、3,000 m²を超えた場合は、要綱の許可範囲も含めて都市計画法第 29 条に基づく許可を要する。

開発区域面積の算定は、地番の一部としても差し支えない。

排水 雨水 トラフ装工を原則とし、集水方式については枳及びパイプを使用のこと。
原則は と同様。但し現状地盤を整形する割合が一定以下の場合は代替
施設でも可とする。

雑排水 合併浄化槽を原則とする。
合併浄化槽を原則とするが、地下浸透でも可。

汚 水 可能な限り浄化槽、簡易水洗を設置する。
可能な限り浄化槽を設置。汲み取り方式でも可。

いずれも疏末を道路側溝(装工されているもの)または、河川等に放流できるものとし、同意を要する。

隣接して下水道施設がある場合、下水道管理者と協議すること。

給水 水道 上水、簡水、専用水道の利用を原則とする。
共同水道、自家水で可。

道路 取付 公道接続が原則。敷地内道路については別途基準による。
除 雪 除雪路線に接しているか、若しくは対応可能であること。
側 溝 排水の放流先として利用でき、かつ許可できるものであること。

電気 電力 現状で隣接して架設してある場合を除き地下埋設を原則とする。
ただし、やむを得ない場合は周囲の状況により迂回すること。

電 話 上記と同様とするが、迂回の場合は共架を原則とする。

緑地 伐 採 可能な限り立木を残す計画とすること。
周囲の状況により、施設計画の障害とならない範囲で、景観に配慮した
計画とすること。

植 栽 面積により一定比率での緑化、植栽を行うこと。
利用目的により可能な範囲、施設周辺の緑化、植栽を行うこと。

いずれも道路等よりの景観に配慮し、緩衝林等の計画を必要とする。

法面 緑 化 造成によりできる全ての斜面を緑化、保全することとし、勾配は別途基準
によること。

一定延長以上の斜面を緑化、保全することとし、勾配は別途基準による
こと。

広告 表示板 一施設一箇所敷地内を原則とし、規格・色彩は別途基準による。
一施設一箇所施設付帯が隣接を原則とし、規格・色彩は別途基準による。

消防 消防の同意が得られるものであること。

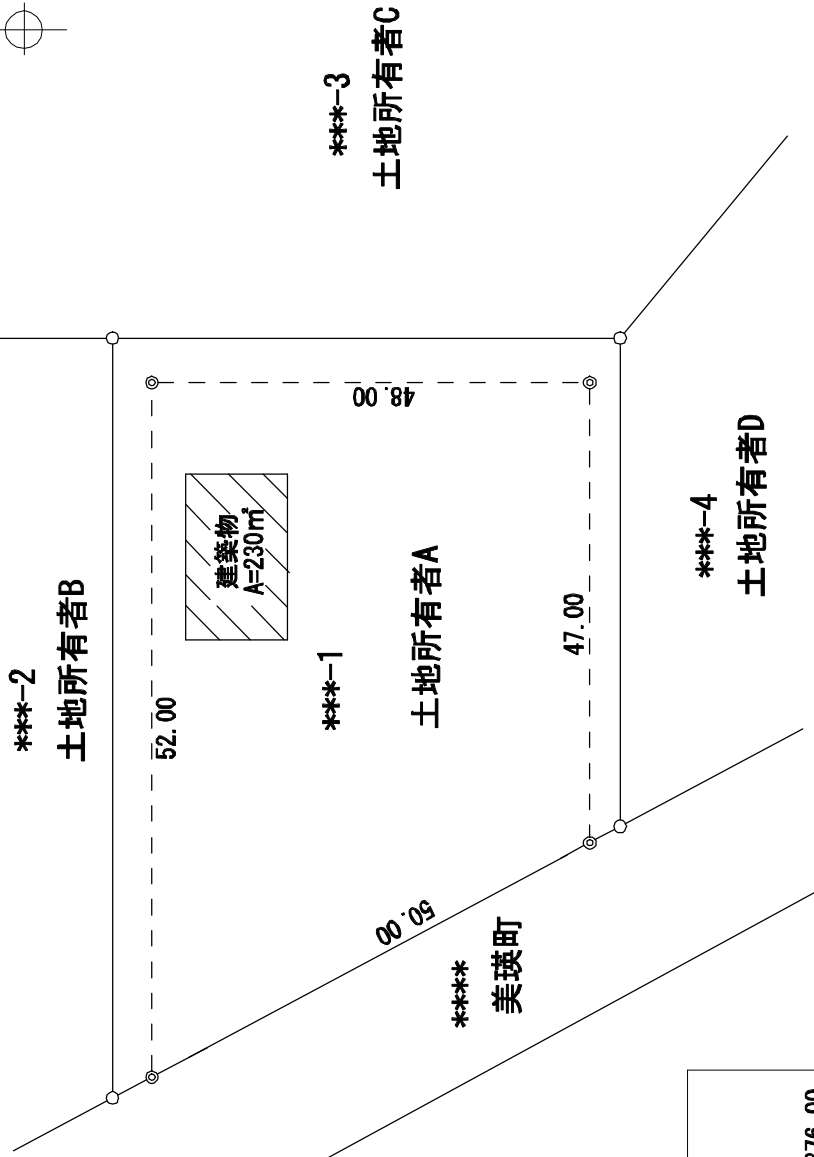
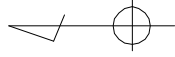
条例 町条例(自然景観保全条例・美瑛の美しい景観を守り育てる条例等)に
抵触しないものであること。

その他 ・ 関係土地法令の許可を受けていること。
・ 関係隣接者の同意が得られること。
・ 町土地利用構想との整合がとれていること。

別添 2

	図書の名称	明 示 す べ き 事 項
1	開 発 許 可 申 請 書	申請年月日 申請者住所・氏名・電話番号 開発区域に含まれる地域の名称 ・ 所在及び地番 利用目的 ・ 別表 1 より該当するものに を付ける 予定建築物の用途 ・ 別表 1 より該当するものを記載する 工事施行者住所・氏名 工事着手予定年月日 工事完了予定年月日 宅地開発説明 ・ 開発面積 / 建築物の内訳を記載する ・ 施設の対応等の該当するものに を付ける
2	工 種 内 容	・ 該当する項目に記載すること
3	宅地開発の施行等 に関する同意書及び 印鑑証明書	開発する土地が申請者の保有する以外の土地の場合は所有者の同意書及び印鑑証明書を添付すること 開発工事が隣接する土地に影響があると思われる場合は隣接者の同意書を添付すること
4	登 記 簿 謄 本	・ 開発区域を包含する全筆
5	公共施設の管理者に 関する協議書	申請者住所・氏名 協議内容及び協議結果 ・ 流末水路の接続 ・ 雑排水及び浄化槽に伴う汚水の排出 ・ 取り付け道路の接続
6	現 況 写 真	撮影方向を明記した現況平面図を添付すること
7	開 発 区 域 位 置 図	美瑛都市計画図に位置を朱書きすること
8	開 発 区 域 図	現況図に地番図を重ね開発区域を朱書きで囲むこと 周辺を含む地番と土地所有者名を明示すること 開発区域の求積を明示すること（求積計算の明示）
9	土地利用計画平面図	開発区域を朱書きで囲むこと 予定建築物及び工作物を明示すること 凡例を明示すること
10	排 水 計 画 平 面 図	開発区域における水の流れる方向を明示すること 排水施設の位置、種類、材料、形状、勾配を明示すること 雨水、汚水の流末への経路、施設を明示すること
11	造 成 計 画 断 面 図	縦横断面線記号 現状地盤と計画地盤面及び地盤高 排水施設等構造物の位置

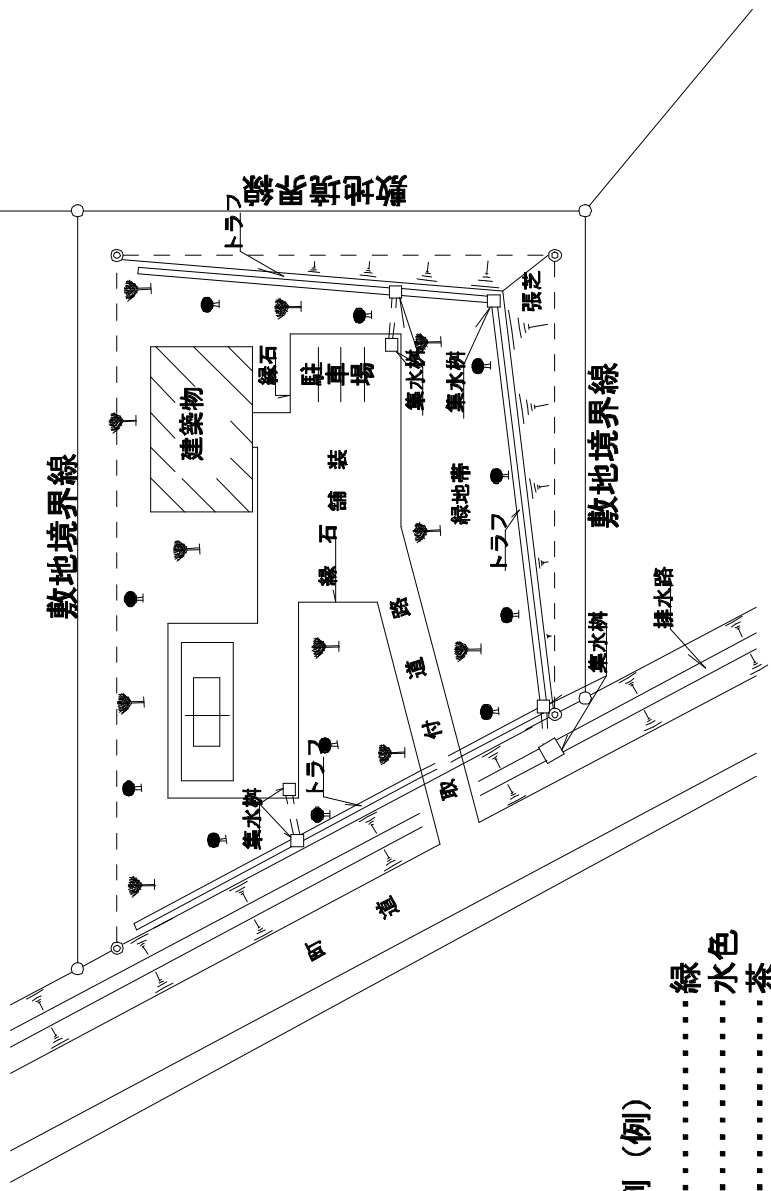
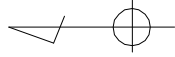
開発区域図



求積計算
 $\frac{47.00+52.00}{2} \times 48.00 = 2,376.00$
 $2,376.00 - 230.00 = 2,146.00$
宅地開発面積 2,146.00㎡

施行年度	平成	年度
図面番号	縮尺	
図面名称		
製図者氏名		
承認者氏名		

土地利用計画平面図



凡例 (例)

- 緑地帯.....緑
- 排水路.....水色
- 砂利.....茶
- 舗装面.....濃い茶
-黄緑

施行年度	平成	年度
図面番号	縮尺	
図面名称		
設計者氏名		
専業主氏名		

