

秋田市土地区画整理事業指導要綱

〔平成14年11月12日〕
市長 決 裁

第1章 総則

(目的)

第1条 この秋田市土地区画整理事業指導要綱（以下「要綱」という。）は、秋田市都市環境の創造および保全に関する基本条例（平成14年秋田市条例第25号）第2条の基本理念にのっとり、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第3条第1項および2項に規定する土地区画整理事業に関し必要な事項を定めることにより、優良な宅地開発を促進するとともに、計画的で秩序あるまちづくりを推進し、良好な居住環境の整備を図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定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 土地区画整理事業 都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善および宅地の利用の増進を図るため、法で定めるところに従って行われる土地の区画形質の変更および公共施設の新設又は変更に関する事業をいう（以下「事業」という。）。
- (2) 施行地区 事業を施行する土地の区域をいう。
- (3) 施行者 事業を施行する者をいう。
- (4) 公共施設 道路、公園、広場、河川その他の法第2条第5項および都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第14号に掲げる公共の用に供する施設をいう。
- (5) 公益施設 教育施設、医療施設、交通施設、購買施設、集会施設、教育文化施設、ごみ収集場その他の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設をいう。
- (6) 公共施設等 前二号に掲げる施設およびそれらの用に供する土地を

いう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、法第4条および法第14条の認可を要する事業に適用する。

(周辺住民等との意見調整等)

第4条 施行者は、事業をしようとする場合は、あらかじめ施行地区周辺の住民等（以下「周辺住民等」という。）に当該事業の計画について周知することとし、その際、周辺住民等の意見等を十分尊重するなど必要な調整を行うものとする。

(公衆衛生への配慮)

第5条 施行者は、施行地区内におけるし尿および雑排水の適正な処理を図るため、下水道施設の整備、浄化槽の設置等を行い、生活環境の保全および公衆衛生の向上に努めるものとする。

(問題、紛争等への対応)

第6条 施行者は、当該事業に起因する問題、紛争等が生じたとき又は生ずるおそれがあるときは、必要な調整を行い、その解決に努めるものとする。

(情報の公開)

第7条 施行者は、主として一戸建ての分譲住宅の建築を目的とする事業により整備された土地および公共施設等については、積極的に情報を開示するように努めるものとする。

(公共施設の用に供する土地の確保および整備の原則)

第8条 施行者は、この要綱に定めるところにより、必要となる公共施設の用に供する土地を確保し適正に配置するとともに、自己の負担において整備するものとする。

2 前項の規定にかかわらず、都市計画において定められた都市施設に係る当該施行地区の部分については、別途市長と協議のうえ整備するものとする。

(公益施設の用に供する土地の確保および整備の原則)

第9条 施行者は、この要綱の定めるところにより、市長が必要と認める

公益施設がある場合は、原則として、その用に供する土地を確保し、自己の負担において整備するものとする。

(要綱等の遵守)

第10条 施行者は、計画から工事完了に至るまでの全過程において、この要綱および市長が別に定める秋田市宅地開発技術指針（平成14年10月31日都市開発部長決裁。以下「技術指針」という。）等を遵守するものとする。

第2章 認可申請手続等

(事前協議)

第11条 施行者は、法第3条第1項および第2項に規定する事業を施行しようとするときは、法で定められた申請をする前に、土地区画整理事業事前協議書（以下「事前協議書」という。）を市長に提出し、公共施設等の配置および整備、土地利用の調整等に関する協議をするものとする。

2 市長は、前項の協議（以下「事前協議」という。）があったときは、速やかに当該事前協議に応ずるとともに、その意見を施行者に通知するものとする。

3 施行者は、事前協議が関係する全ての課所室において整った後、この事前協議が整った最終の日から起算して2年以内に認可申請を行わない場合には、その理由書を市長に提出するものとする。

4 前項の場合、施行者は、再度事前協議書を市長に提出し事前協議をするものとする。ただし、市長が当該施行地区に接続する道路の整備にかかる協議および調整に相当な期間を要するなど正当な理由があると認められるときは除くものとする。

5 事前協議書に添付する図書は、別に定めるものとする。

6 事前協議書を変更する場合は、再度、関係管理者等と協議を行い、新たに事前協議書を市長に提出するものとする。

(公共施設等の協議等)

第12条 施行者は、市長又は他の法律に基づく管理者の管理に属しない公共施設等については、当該公共施設等の区域の明確化を図るとともに、適切な管理が行われるよう市長と協議するものとする。

2 施行者は、事業又は事業に関する工事により設置される公益施設の用に供する土地については、適切な管理又は帰属が行われるよう市長と協議するものとする。

3 前2項の協議により合意した事項について、市長、施行者および当該公共施設等を管理することとなる者その他の関係者は、管理および帰属に関する協定書を締結するものとする。

4 第1項および第2項の協議は、事前協議と同時に行うことができる。
(認可申請)

第13条 施行者は、事前協議が整った後、法第4条第1項および法第14条第1項に規定する認可申請をしようとするときは、土地区画整理法施行規則（昭和30年建設省令第5号。以下「省令」という。）第1条の申請手続を行うものとする。

2 認可申請書に添付する図書は、省令第2条に基づくもののほか、別に定めるものとする。

第3章 工事および検査等

(工事の着手)

第14条 施行者は、法第4条および法第14条に規定する認可を受けた場合は、速やかに当該工事に着手するとともに、工事着手届出書を市長に提出するものとする。

2 施行者は、法第4条および法第14条に規定する認可日から起算して2年以内に当該工事に着手しない場合には、その理由書を市長に提出するものとする。

3 施行者および市長は、当該施行者による工事の着手後、その工事の進捗に全く進展がみられない場合には、法第124条第1項および法第125条第1項の規定により必要な処置を命ずるものとする。

4 第2項の場合であって、市長が、必要な限度において施行地区内の土地に立ち入り、当該土地の状況調査および施行者等から事情聴取等を行い、それらを総合的に判断して、当該施行者に当該事業を遂行する意志、能力等がないと認めるときは、法第124条第2項および法第125条第4項の規定により当該施行者に対する事業の施行についての認可を取り消す

ことができるものとする。

5 工事着手届出書に添付する図書は、別に定めるものとする。

(認可の表示)

第15条 認可を受けた者は、当該事業に係る工事の期間中、工事現場において公衆の見やすい場所に標識を掲示するものとする。

2 変更認可を受けた者は、前項の標識に記載した事項に変更があったときは、速やかに、当該事項を訂正するものとする。

(工事の施工)

第16条 工事施工者は、技術指針に基づき、工事を適切に施工するものとする。

2 工事施工者は、工事を施工する前に、現場代理人および工事現場における工事施工の技術上の管理をおこなう主任技術者を定め、これらを工事現場に常駐させ、工事の管理、運営、取締り等に専従させるものとする。

3 前項に規定する現場代理人は、主任技術者を兼ねることができるものとする。

(工事の検査)

第17条 市長は、工事期間中に検査の必要があると認める場合は、中間検査をすることができる。

2 施行者は、工事が完了したときには、工事完了検査を受けるものとする。

3 施行者は、前各項の検査の結果、指摘および指示事項があった場合は、それに従うものとする。

(工事完了の届出)

第18条 工事完了の届出をしようとする者は、工事完了届出書に次に掲げる図書を添付するものとする。

(1) 工事の施工中および完成後の状況を明らかにした写真

(2) 公共施設等の出来形を表示した図書

(3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

第4章 公共施設等の整備等

(道路)

第19条 施行者は、省令第9条第2号から第5号および技術指針に基づき、道路を適正に整備するものとする。

2 施行者は、事業を施行しようとする地区において、都市施設もしくは土地区画整理事業施行区域の都市計画が定められている場合又は開発基本構想等が立案されている場合は、それらの計画を十分考慮するものとする。

3 施行者は、当該施行地区内の道路を施行地区外の道路に接続しようとする場合は、接続道路の機能が有効に発揮されるよう十分考慮するものとする。

4 施行者は、道路の幅員、形状等の計画には冬期間での除雪作業に支障のないよう十分考慮するものとする。

5 道路（主として車両の通行を目的とした道路に限る。）の縦断勾配は、4パーセント以下とする。ただし、融雪施設等を設置した場合は、この限りでない。

(公園等)

第20条 施行者は、省令第9条第6号および技術指針に基づき、施行地区内に公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）を適正に整備するものとする。

2 施行者は、利用者の利便、環境の保全および災害の防止に適するよう、公園等を配置するものとする。

3 施行者は、利用者の安全を図るため次に掲げる措置を講じるものとする。

(1) 周囲の状況等を勘案し、安全上特に支障がないと認めるときを除き、さく、車止め等を設置するものとする。

(2) 面積が300平方メートル以上の公園については、照明灯を設置するものとする。

(河川、水路等)

第21条 施行者は、省令第9条第7号および技術指針に基づき、施行地区内の排水施設が、施行地区およびその周辺の状況ならびに土地の地形、

地盤の性質、施行地区の規模、予定建築物の用途および降水量等から想定される雨水等を有効に排出するとともに、その排出によって施行地区およびその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造および能力を備え、かつ、適切に配置されるよう設計するものとする。

- 2 施行者は、当該事業による排水が排出先の河川、水路等の水質に汚染、汚濁等の影響を与えないようにするとともに、農地、農林水産物およびそれらの施設等に被害を及ぼすことのないように必要な防除措置を講ずるものとする。

(消防水利施設)

第22条 消防水利は、次に定めるところにより、整備しなければならない。

- (1) 施行地区内の予定建築物等の敷地を包含すること。
- (2) 道路に接し、通行の支障にならない道路以外の位置であって、消防ポンプ自動車容易に接近することができる位置であること（道路の管理者が道路に設置することについて同意した場合を除く。）。

(ごみ収集場)

第23条 施行地区内の予定される建築物の予定戸数（以下「予定戸数」という。）が20戸以上の場合に1箇所以上配置するものとし、配置するごみ収集場の総面積は、予定戸数に0.18平方メートルを乗じて得た面積以上とする。

(集会所)

第24条 集会所用地の面積は、次の各号に掲げる施行地区の面積又は予定戸数の区分に応じ、それぞれ次の各号に定める面積以上とする。ただし、地区計画等において建築物の敷地面積の最低限度が定められている場合において、次の各号に定める面積が当該最低限度の面積を下回るときは、当該最低限度の面積以上とする。

- (1) 予定戸数が50戸以上150戸未満又は施行地区の面積が1.5ヘクタール以上（次号に掲げる区分に該当する場合を除く。） 140平方メートル以上
- (2) 予定戸数が150戸以上 予定戸数を150で除して得た数に140平方メートルを乗じて得た面積以上

(防犯灯等)

第25条 施行者は、主として一戸建ての分譲住宅の建築を目的とする事業であって、施行地区の面積が5,000平方メートル以上の場合には、防犯灯、街灯等を設置するものとする。ただし、居住者の夜間の通行の安全を確保し、および犯罪の発生を予防するための措置を講じたときは、この限りでない。

(上水道施設)

第26条 施行者は、市上水道の給水区域内で上水道施設から給水を受けようとする場合は、配水方式等について、あらかじめ水道事業管理者と協議するものとする。

2 施行者は、施行地区内の水道が法律で定める専用水道施設であり、かつ、同一行政区域である場合は、給水区域の内外を問わず水道事業管理者に通知するものとする。

(下水道施設)

第27条 施行者は、下水道計画区域内においては、原則として技術指針に基づき、適正に下水道施設を整備するものとする。

2 施行者は、下水道計画区域外において下水道施設を整備しようとする場合は、その計画等についてあらかじめ市長と協議するものとする。

(都市ガス施設)

第28条 施行者は、東部ガス供給区域内で都市ガス施設から供給を受けようとする場合は、配管ルートおよび口径等について、あらかじめ東部ガス株式会社と協議するものとする。

(電気電話施設)

第29条 施行者は、電気および電話の供給を受けようとする場合は、供給ルートおよび建柱位置等について、あらかじめ関係管理者と協議するものとする。

(その他公益施設)

第30条 施行者は、別に定める公益施設用地設置協議基準表の宅地計画戸数等に応じて、あらかじめ市長および関係管理者と協議するものとする。

2 前項の場合であって、市長および関係管理者が必要と認める施設があ

る場合は、当該施設用地の設置位置等について、別途協議し定めるものとする。

- 3 施行者は、前項により設置した公益施設用地のうち、施行者自らが所有している公益施設用地を当該用途以外のものにしようとするときは、あらかじめ町内会等との意見調整を行った後、市長および関係管理者と協議するものとする。

第5章 住環境の整備および保全等

(敷地面積の最低限度)

第31条 施行地区内において予定される建築物の敷地面積の最低限度は、主として一戸建ての分譲住宅の建築を目的とする事業にあつては、次の各号に掲げる区域の区分に応じ、当該各号に定める面積とする。ただし、地区計画等において建築物の敷地面積の最低限度が定められている場合は、この限りでない。

(1) 市街化区域 140平方メートル

(2) 前号に掲げるもの以外の区域 200平方メートル

(浄化槽の設置)

第32条 施行者は、施行地区内におけるし尿等の適正な処理を図り、生活環境の保全および公衆衛生の向上に寄与するものとする。

- 2 施行者は、施行地区内におけるし尿等の処理水を河川、農業用排水路又は道路側溝等に放流する場合には、あらかじめ当該施設の関係管理者と協議するものとする。

第6章 補則

(委任)

第33条 この要綱に定めるもののほか、実施について必要な事項は、技術指針等で定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成15年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際、この要綱の施行の日前に認可申請がなされた土地
地区画整理事業については適用しない。

附 則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。