

## 伊勢市土地開発事業指導要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、建築基準法（昭和25年法律第201号）、都市計画法（昭和43年法律第100号）、三重県宅地開発事業の基準に関する条例（昭和47年三重県条例第41号）（以下「法令」という。）に基づく土地開発事業により設置される公共施設及び公益的施設（以下「公共施設等」という。）の管理並びにそれらの用に供する土地の帰属に係る手続に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において使用する用語は、法令において使用する用語の例による。

- 2 この要綱において、「開発許可等」とは、都市計画法第29条で規定する許可、三重県宅地開発事業の基準に関する条例（以下「県条例」という。）第6条の規定による確認及び建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路（以下「位置指定道路」という。）の築造承認をいう。
- 3 この要綱において、「公益的施設」とは、ごみ集積所及び資源ステーションその他公益上必要な施設をいう。
- 4 この要綱において、「地域住民等」とは、次に掲げるものをいう。
  - (1) 開発区域が存する地域の地縁による団体（地方自治法（昭和22年法律第67号）第260条の2第1項に規定する地縁による団体又はこれに類する団体をいう。）
  - (2) 開発区域に接する土地（当該開発区域に接する土地がセンターライン又は中央分離帯のない道路であるときは、その道路を挟んだ対面の土地も含む。）に居住する者又は耕作する者
  - (3) 開発区域の放流先となる排水施設又は河川に所有権、水利権等の権利を有する者

(事業者の責務)

第3条 土地開発事業を施行するもの（以下「事業者」という。）は、市が策定する各種計画等への整合及び地域の生活環境の維持向上に努めなければならない。

2 事業者は、土地開発事業の施行にあたっては、地域住民等へ事業内容の周知等を行い、理解と協力が得られるよう努めなければならない。

(事前相談)

第4条 事業者は、その土地利用計画の内容等について、あらかじめ市長に相談することができる。

2 市長は、前項の相談がなされていないことを理由として、以後の手続きに関して不利益な取り扱いをしてはならない。

(予備協議及び事前協議)

第5条 開発許可等を受けようとする者は、その開発区域の規模が1万平方メートル以上あるときは予備協議及び事前協議を、1,000平方メートル以上1万平方メートル未満であるときは事前協議を、あらかじめ市長に申し出なければならない。ただし、1,000平方メートル未満であっても、築造する位置指定道路を市に帰属しようとする場合は、事前協議をあらかじめ市長に申し出なければならない。

2 市長は、前項の協議において別に定める設計審査基準に適合すると認めるときは、公共施設管理者としての同意をするものとする。

(変更の申し出)

第6条 事業者は、開発許可等を受けた後、工事の内容の変更をしようとする場合においては、あらかじめ市長と協議を行なわなければならない。ただし、公共施設等に関連しない変更をしようとするとき又は軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

(施行管理)

第7条 事業者は、公共施設等に関する工事を施行するときは、市が実施する工事に準じて出来形管理及び品質管理を行うものとする。

(工事完了の検査)

第8条 事業者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の公共施設等について工事を完了したときは、市長が別に定める図書を届け出なければならない。

2 市長は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく、当該工事が第5条の規定により協議し、及び同意した内容（第6条の規定により変更したときは、その協議した内容）に適合しているかどうかについて検査するものとする。

(開発行為等により設置された公共施設等の管理)

第9条 市長の同意を得た開発行為又は当該開発行為に関する工事（以下「開発工事」という。）により公共施設等が設置され、その所有権が市に代わったときは、その日の翌日において、速やかに市の管理に属するものとする。ただし、法令に基づく管理者又は第5条に規定する協議により定められた管理者が別にあるときは、それらの者の管理に属するものとする。

(公共施設等の用に供する土地の帰属)

第10条 開発工事により、従前の公共施設等に代えて新たな公共施設等が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設等の用に供していた土地で市が所有するものについては、その所有権が事業者に代わった日の翌日において当該事業者に帰属するものとし、これに代わるものとして設置された新たな公共施設等の用に供する土地は、その日において市に帰属するものとする。

2 開発工事により設置された公共施設等の用に供する土地は、第5条に規定する協議により定められた当該公共施設等を管理すべき者に帰属す

るものとする。

- 3 市長は、都市計画法第36条第2項に規定する検査済証若しくは県条例第12条第3項に規定する適合証の交付を確認後、又は建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路の位置指定を確認後、速やかに土地の帰属に必要な手続をとるものとする。

(かし担保)

第11条 事業者は、第9条の規定により市に移管した公共施設等に関して、所有権の移転の日から起算して2年間（悪質な欠陥による場合は10年間）、災害等のやむを得ない理由により生じたものを除き、欠陥に対する修補（その欠陥により第三者へ被害をもたらしたときは、その対応を含む。）の責任を負うものとする。

- 2 市長は、前項で規定する期間内に欠陥が発覚したときは、速やかに事業者にその修補の請求を行うものとする。

- 3 事業者は、前項の規定による請求があったときは、遅滞なくその修補を行い、その完了を市長に報告するものとする。この場合において、その修補に日数を要する場合には、市長にその旨及び完了の見込みを報告するとともに、修補が完了するまでの間、必要な安全対策をしなくてはならない。

(その他)

第12条 この要綱の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成23年4月1日から施行する。

(旧要綱の廃止)

- 2 伊勢市土地開発事業指導要綱（平成17年11月1日施行。以下「旧要綱」という。）は、廃止する。

(経過措置)

- 3 この要綱の施行の日前に開発許可等の申請書を受理したものについては、なお従前の例による。
- 4 この要綱の施行の日前に行った旧要綱第5条及び第6条の規定による協議は、第5条の規定による協議とみなす。
- 5 前2項の規定にかかわらず、旧要綱に規定する開発納付金及び調整池維持管理納付金に関する事項は、この要綱の施行の日をもって効力を失うものとする。

## 伊勢市土地開発事業指導要綱施行細則

### 目次

- 第1条（趣旨）
- 第2条（事前相談）
- 第3条（対策会議及び事前協議会の構成）
- 第4条（予備協議）
- 第5条（事前協議）
- 第6条（公共施設管理者としての同意）
- 第7条（設計変更）
- 第8条（施工管理基準）
- 第9条（工事完了）
- 第10条（公共施設等の管理及びその用に供する土地の帰属）
- 第11条（かし担保）

#### （趣旨）

第1条 伊勢市土地開発事業指導要綱（以下「要綱」という。）第12条の規定により、施行に関し必要な事項を定める。

#### （事前相談）

第2条 要綱第4条第1項の規定による相談は、事前相談申出書（様式第1号）に必要な図面等を添付し、申し出るものとし、その提出部数は1部とする。ただし、軽微な内容又は一般的な内容については、この限りでない。

2 回答は、事前相談回答書（様式第1号の2）によって行うものとする。

#### （対策会議及び事前協議会の構成）

第3条 伊勢市土地開発事業対策会議（以下「対策会議」という。）は、副市長、消防長及び別表1で掲げる部、局又は室（以下「部局」という。）

の長をもって組織する。ただし、開発区域が総合支所管内に位置するときは、当該総合支所長を、これに加えるものとする。

- 2 伊勢市土地開発事業事前協議会（以下「事前協議会」という。）は、別表1で掲げる局、室、課又はグループ（以下単に「課」という。）の職員をもって組織する。ただし、開発区域が総合支所管内に位置するときは、当該支所の生活福祉課（地域振興に関する課）の職員を、これに加えるものとする。
- 3 前2項で定める組織の事務局は、都市計画課に設けるものとする。
- 4 市の行政組織（農業委員会、教育委員会及び消防本部を含む。）において、事務分掌又は名称の変更があったときは、この細則における部局又は課の名称は、変更後のものに読み替えるものとする。

（予備協議）

第4条 要綱第5条第1項で規定する予備協議の申し出は、伊勢市土地開発事業予備協議申出書（様式第2号）に別表2で定める図書を附して行うものとし、その提出部数は対策会議を構成する長の数に事務局分（1部）を加えたものとする。

- 2 市長は、前項の申出書を受理した日の翌日から起算して1ヶ月以内に対策会議に諮るものとする。ただし、この期間内に市議会の招集が予定されているときは、この限りでない。
- 3 対策会議の意見事項は、意見事項書（様式第2号の2）によって提示するものとする。
- 4 事業者は、この意見事項に対する回答又は誓約事項を記入し、市長に提出しなければならない。
- 5 意見事項書は、意見事項を提示した日から1年以内に事前協議の申し出がなされない場合、その効力を失うものとする。ただし、やむを得ない理由により、市長の承認を受けたときは、この限りでない。

(事前協議)

第5条 要綱第5条第1項で規定する事前協議の申し出は、伊勢市土地開発事業事前協議申出書(様式第3号)に別表3で定める図書を附して行うものとし、その提出部数は事前協議会を構成する課の数と同数とする。

2 市長は、前項の申出書を受理した日の翌日から起算して20日後(伊勢市の休日を定める条例(平成17年条例第2号)第1条に規定される休日を除く。以下同じ。)に事前協議会を開催するものとする。ただし、開発面積が1ha未満のときは、事前協議会の開催を省略し、受理した日の翌日から起算して10日後に事務局から一括して意見事項を提示することもできる。

3 前項の意見事項の提示は、協議経過書(様式第3号の2)によって行うものとする。

4 事業者は、前項の協議経過書に回答又は誓約事項を記入し、各課の長の確認を受けなければならない。ただし、意見事項がない課(消防課を除く。)については、この限りでない。

5 要綱第2条第4項第2号に規定する「センターライン又は中央分離帯のない道路」には、里道(赤道)や水路(青道)を含むものとする。

6 事業者は、地域住民等への事業内容の周知等について、地域住民等(要綱第2条第4項第1号及び第2号に掲げる者に限る。)へ行った内容については、協議経過報告書(様式第3号の3)によって都市計画課へ提出する協議経過書に添付し報告するものとする。

7 協議経過書は、意見事項の提示した日から3ヶ月以内に開発許可等の申請がなされない場合、その効力を失うものとする。ただし、やむを得ない理由により、市長の承認を受けたときは、この限りでない。

(公共施設管理者としての同意)

第6条 市長は、要綱第5条第2項の規定による同意をする場合、公共施



設管理者の同意書（様式第4号）によって事業者へ通知するものとする。  
また、共施設管理者の同意についての報告書（様式第4号の2）によって三重県知事に報告するものとする。

- 2 前項で規定する同意をしたときは、開発許可等を受けるまでに市長と事業者とで覚書（様式第5号）を締結するものとする。
- 3 市長は、新たに行う開発区域が他の開発区域に隣接し、次の各号のいずれかに該当する場合、原則、一連の開発行為として審査するものとする。
  - (1) 新たに行う開発行為と、隣接する開発行為とで、事業者、開発工事の請負人（請負契約によらず自ら施行する者を含む。）又は土地所有者が同一であるとき。ただし、物理的に分断されているとき又は入札の結果等やむを得ない理由によるときは、この限りでない。
  - (2) 新たに行う開発区域内の道路が、隣接する開発区域内の道路にのみ接続しているとき。
  - (3) 新たに行う開発区域内の敷地が、隣接する開発区域内の道路にのみ接しているとき。
- 4 隣接する開発行為の検査済証を交付した日から2年以上経過しているときは、前項の規定は適用されないものとする。

（設計変更）

第7条 要綱第6条で規定する協議の申し出は、伊勢市土地開発事業変更協議申出書（様式第6号）に変更内容のわかる図書を附して行うものとする。この場合、提出部数は事前協議申出書と同数とする。ただし、変更前後で内容の変わらない課については省略することもできる。

- 2 市長は、変更協議申出書を受理した日の翌日から起算して10日後に、事務局から一括して意見事項を提示するものとする。
- 3 前項の意見事項の提示は、協議経過書（様式第3号の2）によって行

うものとする。

- 4 事業者は、前項の協議経過書に回答又は誓約事項を記入し、各課の長の確認を受けなければならない。ただし、意見事項がない課（消防課を除く。）については、この限りでない。

（施工管理基準）

第8条 要綱第7条で規定する出来形管理及び品質管理の基準は、三重県が公開する三重県公共工事共通仕様書の管理基準を準用するものとする。

（工事完了）

第9条 要綱第8条第1項の市長が別に定める図書とは、次に掲げるものとし、その提出部数は1部とする。

- (1) 完成図（位置図、土地利用計画平面図、造成計画平面図、排水計画平面図、確定測量図を紙及びPDF形式で提出）
- (2) 工事写真（施工前、施工中、施工後）
- (3) 公共施設等の帰属に要する書類（寄付採納承認申請書（様式第7号）、位置図、公共施設等用地帰属図、公図の写し、地積測量図、土地全部事項証明書、印鑑証明及びその他市長が必要と認めるもの）

2 前項第3号で定める書類が、やむを得ない理由により提出できないときは、次に掲げる書類に代えることができる。この場合において、要綱第10条第3項は、「市長は、帰属に要する書類の受理後、速やかに土地の帰属に必要な手続きをとるものとする。」と読み替えるものとする。

- (1) 誓約書（様式第7号の2）
- (2) 当該用地に事業者以外の権利者が存するときは、その権利者の寄附採納同意書及び印鑑証明書  
（公共施設等の管理及びその用に供する土地の帰属）

第10条 要綱第5条に規定する協議において、公共施設等の管理及び公

共施設等の用に供する土地の帰属は別表 4 を基準とするものとする。

2 旧要綱により締結した協定書に基づき、公共施設の管理を引き継ごうとする者は、市長に管理引継申出書（様式第 9 号）により申し出を行うものとする。

3 前項の申し出があったときは、市長は、引継検査を行うものとし、検査に合格しているときは、申出者に維持管理引継書（様式第 10 号）を交付するものとする。

（かし担保）

第 11 条 要綱第 11 条第 1 項の悪質な欠陥とは、必要な鉄筋が配置されていない等の不当な施工、又は現場と大きく異なる土質で設計されている等の不当な設計が原因となるものをいう。

附則

（施行期日）

1 この細則は、平成 23 年 4 月 1 日から施行する。

附則

（施行期日）

1 この細則は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

附則

（施行期日）

1 この細則は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

附則

（施行期日）

1 この細則は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

（経過措置）

2 従前の伊勢市土地開発事業指導要綱施行細則に定める様式を用いてなされた申し出等は、当分の間、この細則の様式を用いてなされたものとみなす。

別表 1（第 3 条関係）

対策会議の構成（副市長、消防長を除く。）

部署名	所管業務
総務部	庁内の調整に関する業務
危機管理部	防災及び防犯に関する業務
情報戦略局	財政に関する業務
環境生活部	環境保全及びごみ施策に関する業務
産業観光部	農林水産に関する業務
都市整備部	土木施設、都市計画及び交通施策に関する業務
上下水道部	上下水道事業に関する業務
教育委員会事務局	学校及び埋蔵文化財に関する業務

事前協議会の構成

部署名	所管業務
都市計画課	都市計画及び開発許可等に関する業務
維持課	土木施設の維持管理に関する業務
基盤整備課	都市計画施設及び土木施設の整備に関する業務
農林水産課	農林水産施設及び農林水産団体との調整に関する業務
消防課	消防水利に関する業務
上水道課	上水道事業に関する業務
環境課	環境保全及び浄化槽の普及に関する業務
清掃課	ごみ集積場及び資源ステーションに関する業務
農業委員会事務局	農地転用許可に関する業務
文化振興課	埋蔵文化財の調査保護に関する業務
下水道施設管理課	下水道事業に関する業務
学校教育課	通学路及び学校との調整に関する業務

※ただし、道路位置指定申請にかかる事前協議の場合は、都市計画課、維持課、上水道課及び下水道施設管理課とすることができる。

別表 2（第 4 条関係）

伊勢市土地開発事業予備協議申出書添付図書

	図書の名称	縮尺の目安	備考
1	位置図	1/2500	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発区域の境界を赤線で明記する。</li> <li>・ 放流経路を青線で明記する。</li> <li>・ 消防水利の位置及び包含円を明記する。</li> </ul>
2	委任状		
3	公図の写し		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発区域の境界を赤線で明記する。</li> <li>・ 開発区域内及びその隣接地の土地所有者及び地目を記入する。</li> </ul>
4	概略平面図	1/500	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発区域の境界を赤線で明記する。</li> <li>・ 開発区域の接する道路の幅員及び建築基準法上の種別（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号に該当するときは、道路の名称）を記入する。</li> </ul>
5	現況写真		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発区域の境界を赤線で明記する。</li> <li>・ 開発区域の状況が確認できるもので、2 方向以上から撮影する。</li> <li>・ 位置図又は平面図に撮影方向を記入する。</li> </ul>

別表 3 (第 5 条関係)

伊勢市土地開発事業事前協議申出書添付図書

	図書の名称
都市計画課	設計説明書、位置図、委任状、公図の写し、現況写真、現況図、土地利用計画平面図、造成計画平面図、造成計画縦断図、造成計画横断図、給水計画平面図、排水計画平面図、排水施設縦断図、調整池計画平面図、調整池断面図、公園計画平面図、道路縦断図、道路横断図、各種工法図、公共施設等用地帰属図、求積図表、水理計算書、調整池計算書、擁壁計算書
維持課	設計説明書、位置図、公図の写し、土地利用計画平面図、造成計画平面図、造成計画縦断図、造成計画横断図、給水計画平面図、排水計画平面図、排水施設縦断図、調整池計画平面図、調整池断面図、公園計画平面図、道路縦断図、道路横断図、各種工法図、公共施設等用地帰属図、求積図表、水理計算書、調整池検討書、擁壁計算書
基盤整備課	設計説明書、位置図、土地利用計画平面図
農林水産課	設計説明書、位置図、公図の写し、土地利用計画平面図、造成計画平面図、造成計画縦断図、造成計画横断図、排水計画平面図、各種工法図、水理計算書、調整池計算書、擁壁計算書
消防課	設計説明書、位置図、土地利用計画平面図、給水計画平面図、各種工法図（消防水利に関するものに限る。）、求積図表
上水道課	設計説明書、位置図、土地利用計画平面図、給水計画平面図、道路横断図、各種工法図（上水道施設に関するものに限る。）、求積図表
環境課	設計説明書、位置図、土地利用計画平面図

清掃課	設計説明書、位置図、土地利用計画平面図、各種工法図 (ごみ集積場及び資源ステーションに関するものに限 る。)、求積図表
農業委員会事務局	設計説明書、位置図、公図の写し、土地利用計画平面図
文化振興課	設計説明書、位置図、土地利用計画平面図
下水道施設管理課	設計説明書、位置図、土地利用計画平面図、排水計画平 面図、排水施設縦断図、道路縦断図、道路横断図、各種 工法図(下水道施設に関するものに限る。)、求積図表
学校教育課	設計説明書、位置図、土地利用計画平面図
各総合支所 生活福祉課	設計説明書、位置図、土地利用計画平面図

※農林水産課について、放流先が農業施設でない場合、排水計画平面図、水理計  
算書、調整池計算書を省略することができる。新設する擁壁が農地又は農業施  
設に隣接しない場合は、擁壁計算書を省略することができる。

※清掃課について、ごみ集積場又は資源ステーション用地として市に帰属する土  
地がない場合は、求積図表を省略することができる。

※消防課について、消防施設用地として市に帰属する土地がない場合は、求積図  
表を省略することができる。

各図書の記載事項等

	図書の名称	縮尺の目安	備考
1	設計説明書		
2	位置図	1/2500	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 消防水利の位置及び包含円を明記する。</li> <li>・ 開発区域からの雨水・汚水の放流経路を青線で明記する。</li> </ul>
3	委任状		
4	公図の写し		<p>以下の項目を記入する。</p> <p>開発区域境界の赤線、区域外工事のハッチング、開発区域内の土地所有者および地目、開発区域に接する土地（要綱第2条第4項第2号）の居住者または耕作者</p>
5	現況写真		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発区域の境界を赤線で明記する。</li> <li>・ 開発区域の状況が確認できるものを2方向以上から撮影し、位置図又は現況図に撮影方向を記入する。</li> </ul>
6	現況図	1/500	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発区域の境界を赤線で明記する。</li> </ul>
7	土地利用計画 平面図	1/500	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発区域の境界を赤線で明記する。</li> <li>・ 開発区域の接する道路の幅員及び建築基準法上の種別（建築基準法第42条第1項第1号に該当するときは、道路の名称）を記入する。</li> </ul>
8	造成計画平面図	1/500	
9	造成計画断面図	縦 1/100 横 1/300	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土質及び勾配を明記する。</li> </ul>
10	造成計画横断面図	1/100	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 同上</li> </ul>
11	給水計画平面図	1/500	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新設消防水利の位置を明記する。</li> <li>・ 既設道路を加工するときは、舗装復旧範囲を明記する。</li> </ul>



12	排水計画平面図	1/500	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現地貯留式調整池を設けるときは、その範囲を明記する。</li> <li>・既設道路を加工するときは、舗装復旧範囲を明記する。</li> </ul>
13	排水施設縦断図	縦 1/100 横 1/300	
14	調整池計画平面図	1/250	
15	調整池断面図	1/100	
16	公園計画平面図	1/250	
17	道路縦断図	縦 1/100 横 1/300	
18	道路横断図	1/100	<ul style="list-style-type: none"> <li>・標準断面には舗装構成及び地下埋設物を明記する。</li> </ul>
19	各種工法図	1/20	<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁の工法図には、根入深さ、基礎及び背面の土質を明記する。</li> </ul>
20	公共施設等 用地帰属図	1/500	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用地帰属先、管理者を明記する。 (市が管理者の場合は、課名まで明記)</li> <li>・市に帰属する土地を着色する。</li> </ul>
21	求積図表		<ul style="list-style-type: none"> <li>・各宅地、公共公益的施設ごとの区画割、面積を明記する。</li> </ul>
22	水理計算書		<ul style="list-style-type: none"> <li>・放流先の流下能力も調査すること。</li> </ul>
23	調整池計算書		
24	擁壁計算書		<p>宅地造成等規制法施行令（昭和 37 年 1 月 30 日政令第 16 号）第 14 条の規定による大臣の認定を受けた擁壁を使用するときは、認定書の写しで代えることができる。</p>

※本表に記載されていない事項は、三重県が公開する設計図書等の作成要領を準用する。

別表 4（第 10 条関係）

公共施設の管理者

施設の種類別	管理者	備考
道路・通路	伊勢市（維持課）	
公園・広場	同上	日常の清掃及び除草については、事業者にて行うものとする。
緑地	同上	帰属を受けたものであっても、日常の清掃及び除草については、事業者にて行うものとする。
調整池	同上	市以外が管理者となるときは、管理に関する覚書（様式第 8 号）を締結するものとする。
排水路	同上	
消火栓・防火水槽	伊勢市 （消防本部）	民有地に設置されるものは除く。
上水道	伊勢市 （上水道課）	水道事業管理者である市長が別に定めるところによる。
下水道	伊勢市（下水道 施設管理課）	下水道事業管理者である市長が別に定めるところによる。

公益的施設の管理者

施設の種類別	管理者	備考
ごみ集積場	事業者	ごみかごを含む。
資源ステーション	事業者	資源ごみ集積庫を含む。

※事業者は、あらかじめ、管理を受けることとなる者の了解を得た場合に限り、公共施設等の管理を地元町会等の第三者に属することができる。

公共施設の用に供する土地の帰属先

施設の種類別	帰属先	備考
道路・通路	伊勢市（維持課）	道路後退部又は隅切部で、市の所有する道路（市に帰属される道路を含む。）に接しないものは除く。 原則、フットパスは帰属の対象としない。
公園・広場	同上	
緑地	同上	次に掲げる条件を全て満たすものに限る。 （１）勾配が２％以内 （２）緑地区画の面積が９０平方メートル以上 （３）国、県又は市が所管する道路（国、県又は市に帰属される道路を含む。）に間口４ｍ以上接していること
調整池	同上	住宅（長屋住宅及び共同住宅は除く。）の建築の用に供する目的で行なう開発行為によるものに限る。
排水路	同上	管理上支障がないものに限る。

公益的施設の用に供する土地の帰属先

施設の種類別	帰属先	備考
ごみ集積場	伊勢市（清掃課）	住宅（長屋住宅及び共同住宅は除く。）の建築の用に供する目的で行なう開発行為によるものに限る。
資源ステーション	同上	同上

## 事前相談申出書

（宛先）伊勢市長

申出者 住所又は所在地  
氏名又は名称  
及び代表者氏名

申出書作成担当者 住所又は所在地  
氏名又は名称  
及び代表者氏名  
電話  
（ファクシミリ

）

伊勢市土地開発事業指導要綱第4条第1項の規定により、下記のとおり、事前相談を申し上げます。

### 記

1. 開発行為の位置
2. 土地開発事業の目的（予定建築物等の種別）
3. 開発区域の規模
4. 相談内容（位置図及び計画概略図等の相談内容に関する資料も添付してください。）

※ 受付印

第 号  
年 月 日

## 事前相談回答書

住所又は所在地  
氏名又は名称  
及び代表者氏名

様

伊勢市長

（公印省略）

年 月 日付けで申し出のあった事前相談について、下記のとおり、留意事項等を回答します。ただし、申し出のあった時点における回答であり、土地利用計画の変更、法令等の改正、又は周辺の公共施設整備の進捗度合い等により、指導内容に変更が生じる場合もありますので、ご了解ください。

### 記

1. 開発行為の位置
2. 相談に対する回答等

事務担当  
部署名  
担当者  
電話

年 月 日

## 伊勢市土地開発事業予備協議申出書

（宛先）伊勢市長

申出者 住所又は所在地  
氏名又は名称  
及び代表者氏名 印

申出書作成担当者 住所又は所在地  
氏名又は名称  
及び代表者氏名 印  
電話  
（ファクシミリ ）

伊勢市土地開発事業指導要綱第5条第1項の規定により、下記のとおり予備協議を申し出ます。

### 記

1. 開発行為の位置 伊勢市 番地

2. 開発区域の面積 m<sup>2</sup>

3. 予定建築物等の用途

4. 工事着手予定年月日 年 月 日

5. 工事完了予定年月日 年 月 日

※ 受付印

様式第2号の2（第4条関係）

第 号  
年 月 日

住所又は所在地  
氏名又は名称  
及び代表者氏名

様

伊勢市長

印

伊勢市土地開発事業指導要綱第5条第1項に基づく意見事項書

年 月 日付けで申し出のあった予備協議について、下記のとおり意見事項を提示  
します。

開発行為の位置 伊勢市

番地

意見事項	回答・誓約事項

上記のとおり回答・誓約します。

年 月 日

回答・誓約者 住所又は所在地  
氏名又は名称  
及び代表者氏名

印

年 月 日

## 伊勢市土地開発事業事前協議申出書

（宛先）伊勢市長

申出者 住所又は所在地  
氏名又は名称  
及び代表者氏名 印

申出書作成担当者 住所又は所在地  
氏名又は名称  
及び代表者氏名 印  
電話  
(ファクシミリ )

伊勢市土地開発事業指導要綱第5条第1項の規定により、下記のとおり事前協議を申し出ます。

### 記

1. 開発行為の位置 伊勢市 番地

2. 開発区域の面積 m<sup>2</sup>

3. 予定建築物等の用途

4. 工事着手予定年月日 年 月 日

5. 工事完了予定年月日 年 月 日

※ 受付印



様式第3号の2（第5条関係）

伊勢市土地開発事業指導要綱第5条第1項に基づく協議経過書  
 （伊勢市土地開発事業指導要綱第6条に基づく変更協議経過書）

年 月 日に提示のあった意見事項について、下記のとおり回答・誓約します。

申請者 住所又は所在地  
 氏名又は名称  
 及び代表者氏名 印

開発行為の位置 伊勢市 番地

担当課名	意見事項（公共施設に関する事項）	回答・誓約事項
	意見事項（公益施設に関する事項 及びその他の事項）	回答・誓約事項

上記の回答・誓約について確認しました。

所属長の氏名	確認日	確認印

※ 受付印

### 協議経過報告書

（宛先）伊勢市長

事業者 住所又は所在地  
氏名又は名称  
及び代表者氏名

作成担当者 住所又は所在地  
氏名又は名称  
及び代表者氏名  
電話

下記のとおり協議しましたので報告します。

開発行為の位置 伊勢市 番地

日付	協議先	事業者側	協議内容（指示・要望・対応等）

備考

1. 協議先毎で協議内容を明記してください。
2. 協議に使用した資料を添付してください。

## 公共施設管理者の同意書

住所又は所在地

氏名又は名称

及び代表者氏名 様

伊勢市長 印

年 月 日に申請があった下記の開発行為について、伊勢市土地開発事業指導要綱第5条第2項の規定により、次の条件を附して、公共施設管理者として同意します。

### 記

1. 開発行為の位置 伊勢市 番地
2. 開発区域の面積 m<sup>2</sup>
3. 開発行為の内容 当該開発行為許可申請書のとおり

### 条件

1. 伊勢市土地開発事業指導要綱の規定、並びに予備協議及び事前協議における回答・誓約事項を遵守してください。
2. 同意日から1年以内に、開発許可等の申請を行なってください。この期間内に申請書を提出されないときは、この同意はなかったものとします。
3. 開発工事の施工状況の確認等のため、上記開発区域内に立ち入り、検査を実施する場合があります。

## 公共施設管理者の同意についての報告書

三重県知事

様

伊勢市長

印

下記の開発行為について、伊勢市土地開発事業指導要綱第5条第2項の規定により、次の条件を附して、公共施設管理者として 年 月 日に同意したことを報告します。

### 記

1. 事業者住所又は所在地

氏名又は名称

及び代表者氏名

2. 開発行為の位置

伊勢市

番地

3. 開発区域の面積

m<sup>2</sup>

4. 開発行為の内容

当該開発行為許可申請書のとおり

### 条件

1. 伊勢市土地開発事業指導要綱の規定、並びに予備協議及び事前協議における回答・誓約事項を遵守してください。
2. 同意日から1年以内に、開発許可等の申請を行なってください。この期間内に申請書を提出されないときは、この同意はなかったものとします。
3. 開発工事の施工状況の確認等のため、上記開発区域内に立ち入り、検査を実施する場合があります。

## 開発行為の施行に関する覚書

伊勢市（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）とは、伊勢市土地開発事業指導要綱（以下「要綱」という。）の定めるところにより、甲乙協議の結果合意したので、次のとおり覚書を締結する。

開発行為の位置 伊勢市 番地  
開発区域の面積 m<sup>2</sup>

（紛争防止）

第1条 乙は、要綱第3条の規定を遵守し、地域住民等との紛争防止に努めるものとする。

（工事の施行）

第2条 乙は、開発区域外の環境保全、交通安全及び防災等に配慮し、開発区域内の工事に着手するものとする。

2 乙は、災害が現に発生し、又は発生することが予想されるときは、速やかに適切な措置を講じるとともに、甲に通報するものとする。

3 乙は、要綱第7条で定める施工管理を行い、公共施設等を適正に工事するものとする。

（立入調査等）

第3条 甲は、公共施設等の適正な施工及び災害防止のため、必要な指示、指導及び現場への立入調査を行うことができるものとする。この場合において、乙は、甲に協力するものとする。

（管理及び帰属の区分）

第4条 当該開発行為により整備される公共施設等の管理区分及び帰属区分は、当該開発行為許可申請図書、開発行為確認申請図書又は道路位置指定申請図書によるものとする。ただし、設計変更を行ったときは、変更後の図書によるものとする。

（公共施設等の管理）

第5条 乙は、前条の規定により、甲が管理することとなる公共施設等を、所有権が甲に移転するまでは、善良な管理者の注意をもって維持管理するものとする。

2 乙は、前条の規定により、自己が管理することとなる公共施設等を、善良な管理者の注意をもって維持管理するものとする。

3 乙は、要綱第11条の規定に基づき、所有権移転が完了した日から起算して2年間（悪質な欠陥による場合は10年間）は、欠陥に対する修補の責任を負うものとする。ただし、その欠陥が災害等のやむを得ない理由により生じた場合は、この限りでない。

（公共施設等の帰属）

第6条 乙は、工事完了時に、公共施設等の用に供する土地の所有権移転に必要な書類を、甲に提出するものとする。

2 甲は、都市計画法第36条第2項で規定する検査済証（三重県宅地開発事業の基準に関す

る条例第 12 条第 3 項で規定する適合証) が交付された後、又は建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号で規定する道路として指定された後、速やかに所有権を移転するものとする。ただし、やむを得ない理由により、乙が所有権移転に必要な書類を提出できないときは、この限りでない。

(権利義務の承継)

第 7 条 乙は、第三者に開発行為を譲渡しようとするときは、この覚書に定める事項を全て譲受人に承継させるよう措置するものとする。

(定めのない事項の処理)

第 8 条 この覚書に定めのない事項、又はこの覚書に定める事項に疑義が生じたときは、甲、乙、協議して決定するものとする。

この覚書の証として、本書 2 通を作成し、甲、乙、記名押印のうえ、各自 1 通を保有する。

年 月 日

甲 伊勢市岩淵 1 丁目 7 番 2 9 号  
伊勢市  
伊勢市長

印

乙

印

年 月 日

## 伊勢市土地開発事業変更協議申出書

（宛先）伊勢市長

申出者 住所又は所在地  
氏名又は名称  
及び代表者氏名 印

申出書作成担当者 住所又は所在地  
氏名又は名称  
及び代表者氏名 印  
電話  
(ファクシミリ )

伊勢市土地開発事業指導要綱第6条の規定により、下記のとおり変更協議を申し出ます。

記

1. 開発行為の位置 伊勢市 番地

2. 開発区域の面積 m<sup>2</sup>

3. 開発許可を受けた日 年 月 日  
及び開発許可の番号

4. 変更しようとする事項

※ 受付印

（宛先）伊勢市長

申請者 住所又は所在地  
 氏名又は名称  
 及び代表者氏名 印  
 電話

### 寄附採納承認申請書

伊勢市土地開発事業指導要綱第10条の規定により、公共施設等の用に供する土地の寄附採納承認の申請をします。

1. 土地の所在、地番、地目及び地積

伊勢市

町	字	地番	地目	地積 (㎡)	備考

2. 開発許可を受けた日 年 月 日  
 及び開発許可の番号 第 号

3. 添付図書

位置図、公共・公益的施設等用地帰属図、公図の写し、地積測量図、土地全部事項証明書、印鑑証明、その他市長が必要と認めるもの

※ 受付印



## 誓約書

（宛先）伊勢市長

事業者 住所又は所在地  
氏名又は名称  
及び代表者氏名 印

下記の開発行為について、伊勢市土地開発事業指導要綱施行細則第9条第1項第3号の規定される公共施設等の帰属に要する書類について下記の理由により提出が遅れるため、書類が揃い次第速やかに、伊勢市土地開発事業指導要綱第10条の規定により、公共施設等の用に供する土地の寄附採納承認の申請をすることを誓約します。

### 記

1. 開発行為の位置 伊勢市 番地
2. 開発区域の面積 m<sup>2</sup>
3. 開発許可を受けた日 年 月 日  
及び開発許可の番号 第 号
4. 寄附採納の対象となる公共施設
5. 帰属に要する書類の提出が遅れる理由
6. 帰属に要する書類の提出見込み日 年 月 日頃

## 開発行為に伴い設置される調整池の維持管理に関する覚書

伊勢市（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）は、乙が開発行為により設置した調整池の維持管理について、次のとおり覚書を締結する。

### （目的等）

第1条 この覚書は、次の開発行為により設置される調整池の適切な維持管理を目的とする。

- |   |          |                 |    |
|---|----------|-----------------|----|
| ア | 開発行為の位置  | 伊勢市             | 番地 |
| イ | 放流方式     | 自然放流式・排水ポンプ式    |    |
| ウ | 必要とされる容量 | m <sup>3</sup>  |    |
| エ | 調整池の構造   | 当該開発行為許可申請書のとおり |    |

### （期間）

第2条 この覚書は、締結した日から当該調整池を廃止するまでの期間、効力を有するものとする。

### （施設の管理）

第3条 乙は善良な管理者の注意をもって調整池の維持管理に関する一切の業務（以下「管理業務」という。）を行わなければならない。

2 乙は、前項に規定する管理業務のうち、次の各号に特段の注意を払わなければならない。

- (1) 調整池内の堆積土砂等の除去を行うこと。
- (2) 調整池における水の流出口の清掃点検を行うこと。
- (3) 排水ポンプ施設を有するときは、その保守点検を行うこと。
- (4) 施設の構造物に破損等があるときは、速やかに修補を行うこと。
- (5) 異常降雨が予想されるときは、厳重な監視を行い、災害の発生を未然に防止すること。

3 調整池に関して、異常、事故又は災害（以下「災害等」という。）が発生したときは、速やかに応急措置を行うとともに、速やかに文書にて甲に報告すること。ただし、緊急を要するときは、この限りでない。

4 甲は、調整池の管理状況を確認するために、乙が管理する調整池に立ち入ることができる。

### （維持管理に関する指導）

第4条 甲は、調整池の維持管理に関し、その必要な限りにおいて、乙に対して指導を行うことができる。

2 前項で規定する指導は、書面にて行うものとする。ただし、緊急を要するときは、この限りでない。

(維持管理に要する費用の負担)

第5条 管理業務に関する費用は、全て乙の負担するものとする。

2 乙の、調整池に関する管理かしにより、第三者に損害を生じたときは、乙が賠償の責任を負うものとする。

(管理に関する図書)

第5条 乙は、調整池の管理に関する図書を整備し、その管理状況を記録するものとする。

2 甲は、管理状況を確認するため、乙に対して前項の図書の閲覧又は提出を求めることができる。

(調整池の変更及び廃止)

第7条 乙は、調整池の構造に変更を加えようとするときは、あらかじめ甲と協議し、承認を得なければならない。

2 乙は、当該開発区域を、建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供しなくなったときは、調整池を廃止することができる。この場合、乙は、あらかじめ、甲に書面にて届け出るものとする。

(管理者の変更)

第8条 所有権の移転等により、当該調整池の管理を第三者に譲渡したときは、乙はこの覚書をその者に承継し、遅滞なく、甲へその者の住所及び氏名を書面にて届け出るものとする。

(協議)

第9条 この覚書に定めのない事項、及びこの覚書の解釈について疑義が生じたときは、甲乙双方の協議により決定するものとする。

この覚書の締結の証として本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自その1通を保有するものとする。

年 月 日

甲 伊勢市岩淵1丁目7番29号  
伊勢市  
伊勢市長

印

乙

印

## 公共施設等の管理引継申出書

（宛先）伊勢市長

申出者 住所又は所在地  
氏名又は名称  
及び代表者氏名 印

申出書作成担当者 住所又は所在地  
氏名又は名称  
及び代表者氏名 印  
電話  
(ファクシミリ ))

旧伊勢市土地開発事業指導要綱の規定により締結した協定書に基づき、維持管理の引き継ぎを申し出ます。

開発行為の位置	伊勢市	番地
検査済証の交付日 及び番号	年 月 日 第	号
公共施設等の種別	道路・通路・公園・広場・排水路・その他（ ）	

備考

1. 正副各1部を提出してください。
2. 位置図、委任状（必要に応じて）、公図の写し、対象となる敷地の全部事項証明書および地籍測量図、地番一覧表、土地利用計画平面図、現況写真、及びその他市長が必要と認めるものを添付してください。
3. 公図の写しは、法務局が交付したもの又は電気通信回線による登記情報の提供に関する法律（平成11年法律第226号）に基づく指定法人が提供したものを添付してください。
4. 公共施設等の種別は、該当する施設名に丸印をしてください。
5. 公図の写しは、管理を引き継ぐ土地を赤線で囲んでください。
6. 現況写真は、各施設を2方向以上から撮影してください。

※ 受付印

第 号  
年 月 日

公 共 施 設 等 の 維 持 管 理 引 継 書

住所又は所在地  
氏名又は名称  
及び代表者氏名

様

伊勢市長

印

年 月 日付けで申し出のあったみだしのことについては、審査の結果、  
下記のとおり維持管理を引き継ぎます。

記

1. 開発行為の位置 伊勢市 番地
2. 検査済証の交付日 年 月 日  
及び番号 第 号
3. 引継年月日 年 月 日
4. 管理引継をする土地 伊勢市 番地
5. 管理引継をする施設 (名称及び合計登記面積)

## 伊勢市土地開発事業指導要綱設計審査基準

### 目次

- 第1条（趣旨）
- 第1条の2（共通事項）
- 第2条（道路に関する設計審査基準）
- 第3条（雨水排水施設に関する設計審査基準）
- 第3条の2（洪水調整池に関する設計審査基準）
- 第4条（公園、広場又は緑地に関する設計審査基準）
- 第5条（がけ面の保護及び擁壁に関する設計審査基準）
- 第6条（消防水利に関する設計審査基準）
- 第7条（給水に関する設計審査基準）
- 第8条（下水処理に関する設計審査基準）
- 第9条（ごみ収集に関する設計審査基準）
- 第10条（その他の公益的施設に関する設計審査基準）
- 第11条（位置指定道路に関する設計審査基準）
- 第12条（その他）

#### （趣旨）

第1条 伊勢市土地開発事業指導要綱第5条第2項で規定する公共施設等の設計審査に関し、必要な基準を定めるものとする。

#### （共通事項）

第1条の2 前条の必要な基準のうち共通事項として、次の各号によるものとする。

- (1) 当該開発行為に伴い電柱を新設する場合は、公共施設（引継ぎ予定のものを含む。）敷外へ設置しなければならない。
- (2) 事業者は、開発行為を行う敷地に市の所管する土地が含まれてい

る場合、その土地の取扱いについて所管する課と事前の協議を行い、指示を受けるものとする。

- (3) 開発行為に伴い設置する構造物は、民間で所有するものと市で所有するもの（引継ぎ予定のものを含む。）が一体とならないよう境界線で分離しなければならない。

(道路に関する設計審査基準)

第2条 道路に関する設計審査基準のうち、幅員に関するものは、次の各号によるものとする。

- (1) 住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000㎡未満のものは幅員6m以上、その他のものは幅員9m以上（県条例に基づく開発行為の場合は、幅員6m以上）の道路に接するよう、配置しなければならない。

- (2) 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9m（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあたっては6.5m）以上の道路に接続しなければならない。ただし、開発区域の規模（以下「開発面積」という。）が1ha未満の場合は幅員4m以上（この道路が位置指定道路であるときは、幅員6m以上）とすることができる。

- (3) 敷地が既設の道路（市が所管するものに限る。）と接しているが、第1号の規定を満たしていないときの取り扱いは、次に掲げるものとする。ただし、定期借地権を活用した開発行為で将来道路拡幅部が廃止される見込みが高いものに関しては、この限りでない。

ア 接する道路が建築基準法第42条で規定する道路（都市計画区域外の場合は幅員4m以上の道路）であれば、道路中心から3m離れた線（対面ががけ地、鉄道敷、河川、農業水路等（以下「がけ地等」という。）のときは、がけ地等との道路境界線から6m離れた線）を道路境界線とする。ただし、擁壁等の容易に撤去できない構造物に

より物理的に当該道路からの出入りができない形状となる場合に限り、道路中心から2 m離れた線（対面ががけ地等のときは、がけ地等との道路境界線から4 m離れた線）を道路境界線とすることができる。

イ 接する道路が建築基準法第42条で規定する道路（都市計画区域外であれば幅員4 m以上の道路）でないときは、道路後退を要しない。ただし、市道認定がなされている場合、又は建築基準法第43条でいう空地である場合は、道路中心から2 m離れた線（対面ががけ地等のときは、がけ地等との道路境界線から4 m離れた線）を道路境界線とする。

(4) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為については、小幅員区画道路の計画標準（昭和61年建設省経宅発第38号）に適合し、築造した幅員6 m未満の道路（以下「小幅員道路」という。）を私道とする場合に限り、第1号で規定する幅員を4 m以上とすることができる。また、次に定める項目を全て満たす場合に限り、築造した小幅員道路を市へ帰属することもできる。

ア 開発面積が1 ha以上であること。

イ 幅員5 m以上かつ延長35 m以内であること。

ウ 袋路状道路でないこと。

2 線形に関するものは、次の各号によるものとする。

(1) 道路縦断勾配は9%以下としなければならない。ただし、地形等やむを得ない理由があり、次に掲げるもの全てを満たす場合に限り、上限値を12%とすることができる。

ア 開発面積が3,000 m<sup>2</sup>未満であること。

イ 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為であること。

ウ 縦断勾配9%を超える部分の延長が35 m以内であること。



- エ すべり止め舗装を施すこと。
- (2) 縦断勾配の変移する箇所には、縦断曲線を設けなければならない。
- (3) 区域内において、道路が平面交差する部分については、取付縦断勾配を 2.5%以内とし、その制限長の最小値は 10m（幅員 6.5m以上の道路であれば 20m）としなければならない。ただし、やむを得ない場合は、幅員 6.5m未満の道路に限り、制限長の最小値を 6 mまで緩和できるものとする。区域内の道路と既存道路が平面交差する部分については、道路管理者と協議すること。
- (4) 他の道路と平面交差させるときは、くい違い交差や折れ脚交差をさけ、直角又はそれに近い角度で接続させなければならない。ただし、交通安全対策を計画し、三重県公安委員会及び道路管理者（新設する道路の帰属を受ける者を含む。以下同じ。）の了解を得たときは、この限りでない。
- (5) 他の道路と平面交差する部分には、隅切を設けるものとし、その斜辺長は 5 m以上とする。ただし、歩道内に隅切りを設けるときは、この限りでない。
- (6) 交差点隅切から次の交差点隅切までの距離を 20m（開発面積が 1 h a 以上のときは 60m）以上確保するものとする。ただし、地形等のやむを得ない理由により、交差点間の離隔を確保できないときは、交通安全対策を計画し、道路管理者の了解を得るものとする。
- (7) 道路横断勾配は、1.5%以上 2.0%以下としなければならない。標準値は車道 1.5%、歩道 2.0%とする。
- 3 道路の構造に関するものは、次の各号によるものとする。
- (1) 幅員 9 m以上の開発区域内道路については、歩車道分離ブロック等により歩車道を分離するものとする。この場合、歩道の構造は、道路構造令（昭和 45 年政令第 320 号）及び三重県ユニバーサルデザイン

のまちづくり推進条例（平成 11 年三重県条例第 2 号）の基準を満たすものとする。

(2) 車道及び歩道はアスファルト舗装を標準とする。ただし、築造する道路が私道である場合、又は道路の帰属を受ける者から別途指示がある場合は、この限りでない。

(3) 舗装構成は C B R 試験の結果を基に、等値換算法（TA 法）により決定するものとする。その標準舗装構成は C B R = 6 の場合、表層（密粒度アスファルト）5 cm、上層路盤（粒調碎石）10 cm、下層路盤（碎石）15 cm とする。

(4) 既設の道路（市が所管するものに限る。）を加工するときは、縦断方向については現況舗装幅の 1/2（現況舗装幅が 3 m 未満の場合及び掘削線に 30 cm を加えた幅が現況舗装の 1/2 を超える場合は、全面）を復旧するものとする。

(5) 既設の道路（市が所管するものに限る。）を加工するときは、横断方向については、掘削線及び路盤にそれぞれ 30 cm を加えた範囲を復旧するものとする。

4 道路側溝に関するものは、次の各号及び第 3 条によるものとする。ただし、市へ帰属しないものについては、この限りでない。

(1) 側溝断面は幅 30 cm 以上とする。ただし、側溝天端から底までの深さが 70 cm を超えるものについては、幅 40 cm 以上とする。なお、この場合の幅とは、製品呼名の数字を指す。

(2) T-25 以上の荷重に耐えうる構造とし、断面が著しく大きい場合等を除き、無騒音型有蓋側溝（平面交差部等の車両が横断する箇所へは横断側溝）の二次製品を使用するものとする。

(3) 側溝蓋は、側溝延長 5 m に 1 枚をグレーチング蓋とし、残りをコンクリート蓋とする。ただし、横断側溝に使用する蓋は、全てボルト

固定式グレーチング蓋とする。

(4) 側溝は道路の両路肩へ布設するものとする。

5 道路附属施設等に関するものは、次の各号によるものとする。

(1) 道路の行き止まり部分には、突き当たりの土地からの乗入がある場合を除き、視線誘導標及び車両用防護柵を設置するものとする。ただし、行き止まり部分に建築物が無く、突き当たりの土地に対して道路が高い場合で高低差が1 m未満の場合は、視線誘導標のみとすることができる。また、突き当たりの土地に対して道路が低い、あるいは高低差なしである場合も、視線誘導標のみの設置でよい。

(2) セットバック等により有効幅員が接続する道路と50cm以上の差を生じる場合には、視線誘導標や車線分離標等を設置しなければならない。また、セットバックの範囲に既設側溝がある場合は、セットバック後の道路端部へ移設しなければならない。ただし、道路管理者より別途指示があるときは、この限りでない。

(3) セットバック等により、道路反射鏡等が交通の支障となるときは、施設管理者等の関係機関と協議の上、移設等を行うものとする。

(4) 道路より隣地が1 m以上低い箇所には、路肩又は道路端部へ転落防止柵(高さ1.1 m以上)を設置しなければならない。ただし、隣地の法勾配が30度以下のときは、この限りではない。

(5) 交差点には原則として道路反射鏡を設置するものとする。

(6) 必要に応じ、街路灯、視覚障がい者誘導用ブロック等を設置するものとする。

(7) 橋梁は、道路構造令に適合する構造としなければならない。

(8) 道路占用物については、地下埋設物を除き、車道及び歩道へ設置してはならない。ただし、やむを得ない理由により、道路管理者の承諾を得たものは、この限りでない。

- 6 市が所管する道路（市へ帰属するものを含む。）への乗入口の設置に関するものは、次の各号によるものとする。
- (1) 乗入口の幅は、住宅については6 m以下、店舗等においては8 m以下とする。ただし、大型車の乗り入れが主たる目的である場合、又は大型車の乗り入れが必要であり、車両の機能上必要と認められる場合に限り、12m以下とすることができる。
  - (2) 前号で規定する乗入口の幅は、敷地の間口長以上とすることはできない。
  - (3) 乗入口は交通安全上支障のない箇所へ設けるものとし、その設置は1つの道路に対し1箇所とする。ただし、1つの道路に30m以上接しているときは、次に掲げるものとすることもできる。
    - ア 接している部分が30m以上50m未満のときは、2箇所以内
    - イ 接している部分が50m以上100m未満のときは、3箇所以内
    - ウ 接している部分が100m以上のときは、4箇所以内
  - (4) 前号の規定に基づき、複数の乗入を設置するときは、乗入口相互の間隔を5 m以上確保するものとする。
  - (5) 乗入口を設置するときは原則として、交差点及び踏切から5 m以上、バス停から10m以上の距離を確保するものとする。
  - (6) 専用住宅を除き、乗入口の道路側溝は、横断用を使用しなければならない。
  - (7) 歩道を介して乗り入れる場合は、これに加えて、当該部の舗装を乗入車両の荷重に耐えうる構造としなければならない。
  - (8) 乗入口設置及びこれに付随する工事に関して、他の施設の加工占用等が生じる場合は、関係する各施設の管理者の承認を得なければならない。

(雨水排水施設に関する設計審査基準)

第3条 雨水排水施設に関する設計審査基準のうち、一般的な事項に関するものは次の各号によるものとする。

(1) 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況及び権利関係その他の状況を調査検討し、有効かつ適切に排出できるよう計画するものとする。

(2) 河川又は水路の加工又は占用を必要とするときは、当該施設管理者の許可を得なければならない。

2 水理計算に関することは、次の各号によるものとする。

(1) 最大計画雨水流出量の計算は、合理式を用いて計算するものとする。

(2) 水理計算の対象は、開発区域内の排水施設と一次放流先の排水施設とし、流域面積については、開発区域の面積とする。ただし、施設管理者が求める場合は、この限りでない。

(3) 開発区域内の流出係数については、 $C=0.9$  を用いる。開発区域外の流出係数については、別表1の数値を用い加重平均により総合流出係数を算出するものとする。

(4) 計画雨量確率年は10年とし、平均降雨強度はクリーブランド公式により求めるものとする。ただし、その標準値として $129.7\text{mm/hr}$ を用いることもできる。

(5) 排水施設の流下能力は、マンニングの式により求めるものとする。管渠であれば満流、函渠であれば内のり高さの9割、開渠（有蓋のものを含む。）であれば内のり高さの8割を、有効断面として計算する。

(6) マニングの式で用いる粗度係数は、別表2に掲げるところによるものとする。

- 3 排水施設の構造に関することは、次の各号によるものとする。
- (1) 排水施設の構造は、開渠（有蓋のものを含む。）とする。ただし、地形の状況等やむを得ず暗渠とするときは、私有の排水管を除き、管渠であれば内径 30cm 以上、函渠であれば内幅 30cm 以上×内のり高さ 30cm 以上とする。
  - (2) 排水施設は、原則として、底勾配 0.3%以上かつ流速 3.0m/sec 以下とする。
  - (3) 排水路を暗渠とするときは、その内径又は内法幅の 120 倍を超えない範囲内の長さごとに 1 箇所以上、点検用のマンホール又は柵を設置するものとする。
  - (4) 新設する排水路へは、幅 75cm 以上の管理用通路を設けるものとする。ただし、排水路が国、県又は市の所有する道路沿いにあるときは、この限りでない。
  - (5) 幅 1m 以上又は深さ 1m 以上の開渠（有蓋のものは除く。）には、フェンス設置等の転落防止策を行わなければならない。
- (洪水調整池に関する設計審査基準)

第 3 条の 2 洪水調整池に関する設計審査基準のうち、一般的な事項に関するものは次の各号によるものとする。

- (1) 開発面積 3,000 m<sup>2</sup>以上かつ次号に基づき算出した必要容量が 150 m<sup>3</sup>（開発面積が 1 ha 以上のときは 500 m<sup>3</sup>）以上となるときは、洪水調整池の設置又は下流河川等の狭小断面改修を行わなければならない。ただし、開発面積が 3,000 m<sup>2</sup>以上 1 ha 未満のもので、造成後の総合流出係数が現況の総合流出係数以下となるときは、この限りでない。
- (2) 調整池の必要容量等は、三重県が公開する宅地等開発事業に関する技術マニュアル（以下「県宅開マニュアル」という。）の規定を準用し、算定するものとする。ただし、開発面積が 3,000 m<sup>2</sup>以上 1 ha 未満

のときは、許容放流量及び必要容量の算定は次式で行うことができる。

$$Q_a = 1/360 \times C \times I \times A$$

$$V' = V \times (A - 3,000) \div 7,000$$

$Q_a$  : 許容放流量 ( $\text{m}^3/\text{sec}$ )

$V'$  : 必要容量 ( $\text{m}^3$ )

$V$  : 県宅開マニュアルの算定式により算出した必要とされる容量 ( $\text{m}^3$ )

$C$  : 開発区域内の総合流出係数 (予備又は事前協議申出日より2年前の時点での地形にて算出する。地形ごとの流出係数は別表1を用いる。)

$I$  : 伊勢市の3年確率平均降雨強度 (標準値 90mm/hr)

$A$  : 開発面積 (ha)

(3) 洪水調整池は、現地貯留式や地下埋設式とすることはできない。ただし、事業者が調整池の管理者となるときは、この限りでない。

(4) 急な豪雨時に避難誘導等ができるよう調整池の管理者又はこれに類する者が現地に常駐する場合に限り、調整池を駐車場等の他の用途に兼用することができる。

(5) 洪水調整池は、自然放流式を原則とし、地形上やむを得ない場合に限り、排水ポンプ式とすることができる。この場合において、主ポンプが機能しなくなったときに備えて、予備ポンプを設けておくことが望ましい。

2 洪水調整池の構造に関することは、次の各号によるものとする。

(1) 洪水調整池の法面、底面及び管理用通路はコンクリート又はアスファルトで覆うものとする。ただし、調整池の管理者となる者から別

途指示があるときは、この限りでない。

(2) 現地貯留式や地下埋設式の場合を除き、洪水調整池の外周に侵入防止のための、忍び返し付メッシュフェンス（高さ 1.8m以上）等を設置するものとする。

(3) 洪水調整池内には、幅員 4 m以上かつ縦断勾配 9 %以下の管理用通路（コンクリートで覆うときは表面に滑り止め加工を施すものとする）を設けなければならない。ただし、現地貯留式や地下埋設式の場合は、この限りでない。また、洪水調整池の周囲には、幅員 3 m以上の管理用通路を設けなければならない。ただし、事業者が調整池の管理者となるときや、道路や公園等の公共施設が隣接している部分は、この限りでない。

(5) 洪水調整池を駐車場等に兼用するときは、冠水注意喚起看板を設置し、洪水調整池となっている旨を周知しなければならない。

（公園、広場又は緑地に関する設計審査基準）

第 4 条 公園、広場又は緑地（以下「公園等」という。）に関する設計審査基準のうち、規模に関することは、次の各号によるものとする。

(1) 開発面積が 0.3ha 以上 5 ha 未満（都市計画区域外にあたっては 1 ha 以上 5 ha 未満）の開発行為にあたっては、開発区域内に面積の合計が開発面積の 3 %以上となるよう、公園等を設けなければならない。ただし、予定建築物等の用途が住宅である場合は公園に限る。また、開発済区域内における二次開発等の再開発型開発行為の場合は、市との協議による。

(2) 開発面積が 5 ha 以上の開発行為にあたっては、開発区域内に面積の合計が開発区域の面積の 3 %以上となるよう、公園を設けなければならない。ただし、予定建築物等の用途が住宅以外のものであるときは、広場又は緑地とすることもできる。



(3) 開発面積が5ha以上の場合は、公園等の最低面積を300㎡とし、面積1,000㎡以上の公園等を1箇所(開発面積が20ha以上の場合は2箇所)以上設けなければならない。

2 公園等の構造に関することは、次の各号によるものとする。

(1) 公園及び広場の外周にはメッシュフェンス等を設けるものとする。

(2) 公園等の出入口は、自動車交通量の少ない道路へ設けるものとし、入口の幅等は三重県ユニバーサルデザインのまちづくり推進条例の整備基準を満たすものとする。

(3) 面積が1,000㎡以上の公園及び広場は、複数の道路に接するように配置し、2箇所以上出入口を設けるものとする。ただし、各出入口は別々の道路に設けるものとする。

(4) 公園等には、雨水を有効に排出できるよう、排水施設を設けなければならない。

(5) 公園には、原則としてベンチを2基以上設置するものとする。

(6) 公園に樹木、遊具等の施設を設置するときは、あらかじめ、地元町会と協議するものとする。

(7) 公園及び広場は、スクリーニングス舗装等により土砂流出及び排水対策を施すものとする。

(8) 緑地は、土砂流出を防止するため、張芝、種子吹付け等の緑化措置を施すものとする。

(がけ面の保護及び擁壁に関する設計審査基準)

第5条 がけ面の保護及び擁壁に関する設計審査基準のうち、一般的な事項に関するものは次の各号によるものとする。この条は開発区域に接するがけについても適用する。

(1) がけとは、地表面が水平面に対し、30度をこえる角度をなす土地で、硬岩盤(風化の著しいものを除く。)以外のものをいう。

- (2) 次のいずれかに該当するがけは、擁壁を必要とする。
    - ア 盛土部分に生じる高さ 1 m を超えるがけ
    - イ 切土部分に生じる高さ 2 m を超えるがけ
    - ウ 切土及び盛土を同時に行なう部分に生じる高さ 2 m を超えるがけ
  - (3) 切土法面のうち擁壁の設置を要しないがけは、都市計画法施行規則(昭和 44 年建設省令第 49 号)第 23 条の規定を準用するものとする。
- 2 がけ面の保護に関することは、次の各号によるものとする。
- (1) 擁壁を設けないがけ面は、法高 5 m ごとに幅 1 m の小段を設け、風化その他の侵食に対して法面保護を行わなければならない。
  - (2) 法面保護の工法は、現地の状況及び地質等を勘案し、選定するものとする。
- 3 擁壁に関することは、次の各号によるものとする。
- (1) 練積み擁壁の使用は見え高(擁壁前面の地盤高と擁壁背面の地盤高との高低差をいう。以下同じ。) 5 m までとし、見え高 5 m を超える擁壁は、鉄筋コンクリート又は無筋コンクリート擁壁を使用しなければならない。
  - (2) 擁壁の構造は、県宅開マニュアルに基づき設計を行い、次に掲げることについて安全性を有しなければならない。
    - ア 土圧、水圧及び自重等(以下「土圧等」という。)によって擁壁が破壊されないこと。
    - イ 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。
    - ウ 土圧等によって擁壁の基礎が滑らないこと。
    - エ 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。
  - (3) 擁壁の根入れは、35cm(隣地が耕作地でコンクリート畦がないときは 50cm) 以上かつ擁壁の見え高を 0.15 倍した値以上とする。ただし、地盤の土質が、シルト、粘土又はそれらを多量に含む土であると

きは、45cm 以上かつ見え高を 0.20 倍した値以上と読み替えるものとする。

- (4) 水路に近接する擁壁の場合は、水路底面(改修計画があるときは、その計画底面)に対し、別表 3 で定める角度をなす面以下に根入れを確保するものとする。
- (5) 道路構造物となる擁壁には、鉄筋コンクリート又は無筋コンクリート擁壁を使用しなければならない。やむを得ず、練積み擁壁を使用するときは、裏込コンクリート厚を増す等により地震時の安全性を確保しなければならない。
- (6) アンカー工又は補強土工を併用した擁壁等は、使用してはならない。ただし、国、県又は市若しくはこれらと同等程度の維持管理が期待できる者により、恒久的に管理されることが確実なときは、その限りでない。

(消防水利に関する設計審査基準)

第 6 条 消防水利に関する設計審査基準のうち、設置位置に関するものは次の各号によるものとする。

- (1) 付近の建築物等の状況を考慮し、消防活動上有効な位置に配置するものとする。
- (2) 消防水利は、開発区域全体が別表 4 に掲げる数値で包含できるよう配置しなければならない。
- (3) 前号の規定で求める消防水利の種類は、次に掲げるものとする。
  - ア 開発面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上 3,000 m<sup>2</sup>未満のときは、消火栓 1 基以上又は防火水槽 (40 m<sup>3</sup>) 1 基以上とする。
  - イ 開発面積が 3,000 m<sup>2</sup>以上のときは、消火栓 1 基以上及び防火水槽 (40 m<sup>3</sup>) 1 基以上とする。

- 2 消火栓に関することは、次の各号によるものとする。
  - (1) 消防本部が認めた場合を除き、地下式とし、表示鉄蓋周囲に黄色の焼付塗装のある製品を使用するものとする。
  - (2) 口径 75mm 以上の水道管に取り付けるものとする。
- 3 防火水槽に関することは、次の各号によるものとする。
  - (1) 防火水槽は、耐震性を有する日本消防設備安全センター認定品、又はこれと同等以上のものとする。
  - (2) 防火水槽の足掛金具は、アルミニウム製又は錆止めを施したのものとする。
  - (3) 吸管投入孔は一辺 0.6m 以上又は直径 0.6m 以上とし、転落防止措置を施すものとする。
  - (4) 防火水槽の蓋は鋳鉄製とし、逸脱・飛散防止のための連結構造を有する製品を使用するものとする。また開閉器具穴は、消防本部が使用する器具に合致するものとする。
- 4 消防水利標識に関することは、次の各号によるものとする。
  - (1) 路面表示は、蓋の周囲に溶着塗装で行うものとする。その溶着塗装は幅 15cm の黄色とする。
  - (2) 標識は、アルミ板スライド式反射式の 400 型消防水利標識（私設の場合は指定消防水利の標識 600 型）を 2 面設置するものとし、その設置位置は、消防水利から 5 m 以内とする。
  - (3) 標識のポールは、白色の直柱又は曲柱で高さ 3 m、直径 60.5mm とする。その基礎はコンクリート製で、縦 30cm×横 30cm×高さ 50cm とする。

(給水に関する設計審査基準)

第7条 給水に関する設計審査基準のうち、配水管に関するものは次の各号によるものとする。

(1) 開発区域内道路に布設する上水道管及びこれに付随する水道施設は、水道事業者である市の定める整備計画及び整備基準に適合するよう計画しなければならない。

(2) 配水管の口径は、宅地への給水装置引込管を除き内径 50mm 以上とする。ただし、新規布設する配水管への消火栓新設が伴うときは、その消火栓の設置箇所までは内径 75mm 以上の管としなければならない。

2 前項の規定は、開発区域に接する道路に既設配水管がない場合の新設工事又は開発区域に接する道路に布設されている既設配水管の布設替え工事にも適用する。

3 開発区域外から開発区域内への給水装置引込工事を行う開発行為についても第2項の規定に準ずるものとする。

(下水処理に関する設計審査基準)

第8条 下水処理に関する設計審査基準のうち、一般的な事項に関することは、次の各号によるものとする。

(1) 下水は、原則として汚水と雨水に分流した上で、適切に排水施設に放流するものとする。

(2) 汚水は、公共下水道にて処理しなければならない。ただし、次に掲げるものは、この限りでない。

ア 公共下水道が供用されている区域で、公共下水道管理者である市長の許可を受けたものは、その指示に従うものとする。

イ 公共下水道が供用されていない区域は、合併処理浄化槽にて処理するものとする。

ウ 公共下水道が供用されていない区域のうち、下水道法（昭和 33 年

法律第 79 号) で規定する事業認可を受けた区域においては、原則、合併処理浄化槽にて処理するものとする。ただし、一戸建て専用住宅に限り、特定行政庁との協議により世帯の実情に応じた人槽とすることができる。

2 合併処理浄化槽に関することは、次の各号によるものとする。

(1) 処理水の放流先に、管理者または権利者がある場合には、当該管理者または権利者と事前の協議を行い、紛争防止に努めるものとする。ただし、一次放流先の権利者については、その同意を要する。

(2) 合併処理浄化槽は、浄化槽法（昭和 58 年法律第 43 号）等の関係法令に適合するものとしなければならない。

3 公共下水道に関することは、次の各号によるものとする。

(1) 開発区域内道路に布設する下水道管及びこれに付随する施設は、下水道事業者である市の定める整備計画及び整備基準に合致するよう計画しなければならない。

(2) 公共汚水ますは、官民境界（開発完了後、官民境界となる線を含む）から 1 m 以内の宅地内で、維持管理が容易に行える位置に設置しなければならない。

4 前項第 1 号の規定は、開発区域に接続する道路に既設下水道管がないときの新設又は布設替えにも適用する。

（ごみ収集に関する設計審査基準）

第 9 条 ごみ収集に関する設計審査基準のうち、設置位置に関することは、次の各号によるものとする。

(1) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為については、あらかじめ、地元町会と協議の上、開発区域外の既設のごみ集積所の容量に余裕があり、そのごみ集積所の管理者に使用の承諾を得た場合は、そのごみ集積所を使用することとし、新たにごみ集積所を設置しないも

のとする。

- (2) 既設のごみ集積所の使用の承諾を得られない場合は、あらかじめ、設置位置について収集業務を所管する課と協議後、地元町会（設置位置が開発区域外の土地と隣接するときは、その土地の所有者を含む。）と協議の上、開発区域内に専用の用地を確保しごみ集積所を設けるものとする。この際、ごみ集積所の設置箇所数については、おおむね 50 世帯につき 1 箇所を基準とする。
- (3) 資源ステーションを設置するときは、あらかじめ、収集業務を所管する課及び地元町会と協議するものとする。
- (4) 新たに設置したごみ集積所及び資源ステーションの使用を開始する場合は、使用を開始する日（収集日）の遅くとも 10 日前までに、収集業務を所管する課へ使用を開始する日を報告するものとする。

2 構造等に関することは、次の各号によるものとする。

- (1) ごみ集積所及び資源ステーション用地は、コンクリート又はアスファルトで舗装するものとし、アスファルト舗装としたときは、地先境界ブロック等の構造物による舗装止めを施すものとする。
- (2) ごみ集積所へは、風や動物によるごみの散乱を防止するため、かご（密閉式又はメッシュタイプ）を設けるものとする。  
(その他の公益的施設に関する設計審査基準)

第 10 条 開発面積 1,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為については、地元町会と協議の上、必要があれば防犯灯設置等の防犯対策を行うものとする。

(位置指定道路に関する設計審査基準)

第 11 条 市へ帰属できる位置指定道路とは、特定行政庁が定める指定基準のほかに、次の各号を満たすものとする。

- (1) 第 2 条（幅員及び隅切りに関する事項を除く。）、第 3 条、第 5 条、第 7 条及び第 8 条の基準を満たすこと。

(2) 築造する道路の形状が次のいずれかに該当すること。

ア 築造する道路が幅員 6 m 以上のとき。

イ 築造する道路の両端が、国、県又は市の所管する道（建築基準法第 42 条に該当しない道も含む。）に接続されているとき。

ウ 築造する道路の幅員が 4 m 以上 6 m 未満で、かつ延長 35m 以下であり、その形状が袋路であるとき。ただし、道路終端部に、建築基準法施行令第 144 条の 4 第 1 項第 1 号ハで規定する回転広場が設けられていること。

(その他)

第 12 条 この設計審査基準に定めのない事項について、他の法令、市の例規及びこれに類するものに定めがあるものは、それらを準用するものとする。

2 前項に規定するもののほか、国又は三重県が一般に公開している技術図書、あるいは公益的な団体が一般に公開している法令等の解説書を参考図書とする。

附則

1 この基準は、平成 23 年 4 月 1 日から施行する。

附則

1 この基準は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

附則

1 この基準は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。



別表 1 (第 3 条関係)

地形別の流出係数

地 形	流 出 係 数
屋 根	0.90
道 路	0.85
そ の 他 の 不 透 面	0.80
水 面	1.00
間 地	0.20
芝、樹木の多い公園	0.15
勾配のゆるい山地	0.30
勾配の急な山地	0.50

別表 2 (第 3 条関係)

施設別の粗度係数

種 類	粗 度 係 数
プレキャスト BOX カルバート	0.013
プレキャスト側溝	0.013
塩化ビニル管	0.010
石積ブロック積護岸	0.025
鋼矢板護岸	0.012
現場打コンクリート水路	0.015
素掘り水路	0.027
河川等の自然水路	0.030

備考：自由勾配側溝の粗度係数は次式にて小数第 3 位まで算出するものとする。(小数第 4 位を四捨五入する。)

水深余裕高：f  $f = H - 0.8 \times H$  (※開渠→八割水深)

潤辺：P  $P = P_1 + P_2$

(プレキャスト部)  $P_1 = 2 \times (H - f)$

(現場打ち部)  $P_2 = B$

粗度係数：n  $n = \{1 \div P \times (P_1 \times n_1^{3/2} + P_2 \times n_2^{3/2})\}^{2/3}$

f：水深余裕高 (m)

H：高さ (m)

B：幅 (m)

n<sub>1</sub>：プレキャスト部粗度係数 (=0.013)

n<sub>2</sub>：現場打ち部 (=0.015)

別表 3（第 5 条関係）

土質別角度

土 質	角 度
軟岩（風化の著しい岩）	60°
風化の著しい岩	40°
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土、 その他これらに類するもの	35°
盛土または腐食土	25°

別表 4（第 6 条関係）

消防水利からの包含半径

地 域 区 分	包 含 半 径
都市計画区域内の近隣商業地域、商業地域、 工業地域、工業専用地域と定められている地 域	100m
都市計画区域内の上欄以外の地域	120m
都市計画区域外の地域	140m

備考：区域区分及び地域区分は、都市計画法に規定するところによる。