

瑞浪市土地開発事業及び特殊建築物に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、瑞浪市土地開発事業及び特殊建築物に関する条例（平成13年条例第16号。以下「条例」という。）及び瑞浪市土地開発事業及び特殊建築物に関する条例施行規則（平成13年規則第13号。以下「規則」という。）に基づき、総合的な視野のもとで、個々の土地開発事業及び特殊建築物の適否を判断するための措置を講じようとするものであり、適切な行政指導を行うことにより、各法令等の規制を補完し適切な措置を講じさせることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要綱においての用語の意義は、条例、規則の用語の意義を準用するほか、次に掲げる各号の定めるところによる。

(1) 道路 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第1号、同項第2号及び同項第5号に規定する道路とする目的で築造された道路をいう。

(2) 排水施設 土地開発事業により築造された、排水路、調整池、沈砂池等をいう。

(土地開発事業の指導基準)

第3条 事業者は、土地開発事業の計画を行う場合は、岐阜県宅地開発指導要領の技術基準を準用するとともに、次に掲げる各項の基準に適合させなければならない。

2 前条第1号に規定する道路の計画は、次に掲げる基準としなければならない。

(1) 道路は、開発区域外の既存道路の機能を阻害しないようにしなければならない。

(2) 道路幅員は、6メートル以上としなければならない。ただし、市長と協議し通行上支障がないと認められた場合は、4メートル以上の道路とすることができる。

(3) 幹線道路となる接続道路は、安全かつ円滑な交通量を確保するに足る幅員及び構造を有する建築基準法第42条に規定する道路に接続させなければならない。

(4) 道路は、原則舗装とする。

(5) 前各号以外の道路は、道路構造令（昭和45年政令第320号）に規定する第3種、第4種の道路の基準に準じた構造としなければならない。

(6) 道路の敷地内に、電柱等の通行上支障となる工作物等を設置してはならない。

(7) 道路の両側には側溝（最小断面300ミリメートル以上とする。ただし、市長と協議し支障がないと認められた場合は、最小断面240ミリメートル以上とすることができる。）を設置しなければならない。

(8) 側溝には、すべて蓋を布設しなければならない。この場合において、縦断側溝には10メートルに1枚以上の鋼製グレーチング蓋を布設し、横断側溝にはすべて鋼製グレーチング蓋（騒音防止用ボルト固定）を布設しなければならない。

(9) 側溝の合流部分及び60度以上の屈曲部分は、鋼製グレーチング蓋付の集水柵を設置しなければならない。集水柵の内径は、原則として500ミリメートル四方以上の角型とし、泥溜め深さを150ミリメートル以上確保しなければならない。

3 前条第1号に規定する道路以外の道路は、前項の基準は適用しない。

4 排水計画は、次に掲げる基準としなければならない。

(1) 土地開発区域内の排水は、排水施設により河川その他の公共の水域（導水路を除く。以下「排水先」という。）に有効かつ適切に接続しなければならない。排水に当たっては、流量の算定を行い、排水先の排水能力及び水利の状況その他の状況を勘案し、その排水先の改修又は調整池等を設置しなくてはならない。

(2) 流量の算定及び排水施設の設計については、岐阜県宅地開発指導要領を用いて行うこと。

(3) 排水先の改修又は排水施設を設置する場合は、事業者の負担において改修又は設置しなければならない。

- 5 消防水利は、次に掲げる基準としなければならない。
 - (1) 土地開発区域内及びその附近にある河川、水路、池、沼等が消防水利として利用できる消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定による勧告に係る基準に適合しない場合は、消防本部と協議し勧告基準に適合する消防水利施設を設置しなければならない。
 - (2) 消防水利施設を設置する場合は、消防本部が定める基準に適合させ、事業者の負担において設置しなければならない。
- 6 上水道給水区域における水道施設は、上下水道課と協議し同課が定める基準に適合しなければならない。また、未給水地域においては、事業者の責任において飲料水を確保しなければならない。
- 7 公共下水道及び農業集落排水施設（以下「下水道等」という。）の供用開始がされている地域では、上下水道課と協議し、し尿・生活雑排水は下水道等に適切に接続させなければならない。下水道等が供用開始されていない地域では、合併処理浄化槽を設置し、適切に処理し排水先又は道路側溝（国道、県道を除く。）に排水しなければならない。
- 8 残土処分、堆積及び土砂採取のみを目的とする場合は、次に掲げる基準としなければならない。
 - (1) 土地開発区域からの土砂等の流出を防ぐ沈砂池を設置しなくてはならない。この場合の沈砂池の基準は、岐阜県宅地開発指導要領の基準は適用しない。
 - (2) 施工後の土地はすべて植栽等により復旧しなければならない。
- 9 災害防止は、次に掲げる基準としなければならない。
 - (1) 流域は原則変更しないものとする。
 - (2) 土地の形状変更及び区画の変更は、現在の地形に添った計画とし、必要最小限の土工量としなければならない。
 - (3) 切土、盛土により生ずる法面の処理は、岐阜県宅地開発指導要領の基準を準用し、当該土地の地形、地質に適した工法により安全を図らなければならない。
 - (4) 相当量の土砂が流出するおそれが予測される場合は、下流地域の災害を防止するための防災施設（沈砂池等）を設けなければならない。
 - (5) 事業者は、工事を廃止又は中止（一時中止を含む。）するときは、当該工事の廃止又は中止に伴う災害の防止、自然の回復その他必要の措置を講じなければならない。
- 10 公害防止は、次に掲げる基準としなければならない。
 - (1) 事業者は、土地開発事業により生ずる汚濁水について、土地開発区域内に必要な施設を設け、浄化し、放流先河川の水質の保全に努めなければならない。
 - (2) 事業者は、土地開発事業により発生する騒音、振動、砂じん等については、地域住民の日常生活に迷惑を及ぼさないよう発生の防止に努めるとともに、地域住民及び利害関係者に対して作業の内容、作業期間及びそれらの防止方法について説明し周知させなければならない。
 - (3) 事業者は、土地開発区域周囲に現存する騒音、臭気その他の公害発生源によって当該土地開発区域内に生じる悪影響を防止するための措置を講じなければならない。また、宅地造成等においては、購入者に周辺環境の状況を知らしめなければならない。
 - (4) 事業者は、土地開発区域周辺の保育所、幼稚園、学校、集会場等の公共施設の安全確保に努めるとともに、支障が生じない措置を講じなければならない。
- 11 自然環境の保全は、次に掲げる基準としなければならない。
 - (1) 事業者は、土地開発区域及びその周辺地域における環境を保全するため、積極的に土地開発区域内の樹林等の保存、表土の保全等を図り自然環境の保全に努めなければならない。
 - (2) 貴重な動植物の生育地があるときは、適切な保護措置をとらなければならない。
 - (3) 樹林地の伐採は、必要最小限にとどめ、植樹に努めるなど緑の保全に努めなければならない。

ばならない。

(4) 建物その他構造物の位置、規模、構造及び色彩は、周辺の自然環境に調和するように努めなければならない。

12 土地開発区域内又はその周辺に重要文化財、史跡名勝、天然記念物、埋蔵文化財等が存する場合は、事前に十分調査し、原則としてそれらを現状のまま保存するような適切な措置を講じなければならない。

(特殊建築物の指導基準)

第4条 事業者は、特殊建築物の建築の計画を行う場合は、次に掲げる基準に適合させなければならない。

(1) 公安委員会との協議で、問題がないと判断される建築物であること。

(2) 建物内からの音等により周辺の住環境を害さないこと。

(事業者の努力)

第5条 事業者は、土地開発事業及び特殊建築物を建築する場合には、土地開発区域に権利を有する者及び地元代表者（区長等）の同意を得なければならない。

2 前項の同意の書式は、様式第1号、及び様式第2号とする。

3 事業者は、地域住民から要望があった場合には、その要望に従うよう努めなければならない。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成13年7月1日から施行する。

(指導要綱の廃止)

2 瑞浪市宅地開発指導要綱（昭和60年訓令甲第9号。以下「旧指導要綱」という。）は、廃止する。

(経過措置)

3 この要綱の施行の際、現に改正前の旧指導要綱の規定により宅地開発事業計画同意申請書を受理した宅地開発事業については、なお旧指導要綱の摘要を受けるものとする。

附 則（平成19年3月14日告示第14号）

この告示は、平成19年4月1日から施行する。

附 則（平成26年2月4日告示第11号）

この告示は、平成26年4月1日から施行する。

様式第1号（第5条関係）

（土地開発区域に権利を有する者の同意書）

年 月 日

様

住 所
氏 名 印

私が権利を有する下記の土地において、土地開発事業・特殊建築物の建築を施行されることに同意します。なお、当該土地が公共施設の用に供する土地となり、市に移管されても異議ありません。

1. 土地開発区域又は建築の土地の表示

所在地	地番	地目		地積	
		登記	現況	登記	現況

2. 土地開発事業又は特殊建築物の内容

事業目的	
面積	
着工、完了予定日	着工 年 月 日～ 完了 年 月 日

※ 印鑑証明書の原本を添付すること。

様式第2号（第5条関係）

（地元代表者同意書）

年 月 日

様

地区名

住所

氏名

印

貴殿から申し出のありました土地開発事業・特殊建築物の建築について次のとおり同意します。

1. 土地開発区域又は建築の土地の表示

所在地	地番	地目		地積	
		登記	現況	登記	現況

2. 土地開発事業又は特殊建築物の内容

事業目的					
面積	㎡				
着工、完了予定日	着工	年	月	日～	
	完了	年	月	日	

3. 同意事項

(1)

(2)

(3)

※同意者毎に1枚ずつ作成すること。