

## 宅地開発事業の適正化に関する指導要綱（概要）

瑞穂市内において行われる宅地を目的とした開発事業について、瑞穂市と開発事業を行う事業者が事業計画の段階から積極的にまちづくりに参画し、協働によるまちづくりを推進するため、宅地開発事業に必要となる一定の基準、手続その他必要な事項を定めるものです。

### 1. 「瑞穂市宅地開発事業の適正化に関する指導要綱」の対象となる事業 [要綱第2条、第3条]

市内において行われる、次のいずれかに該当する行為が対象となります。

- (1) 建築物<sup>1</sup>を新築、増築、改築、移転するもの
- (2) (1)の目的で行う土地の区画形質を変更するもの

1 建築物とは、建築基準法第2条第1号に定める建築物をいいます。

### 2. 事業の計画等 [要綱第4条]

事業者は、宅地開発事業の計画や設計をするときには、関係法令、要綱に定める基準、その他関係する市の基準を標準として実施します。また、宅地開発事業に伴って、市など公共施設管理者へ移管する施設を整備するときには、事業者の負担と責任により計画や整備を行います。また、公共施設等の整備の推進を図るために行われる市の施策については、協力するよう努めます。

### 3. 事前協議 [要綱第5条]

事前協議は、宅地開発事業に関する計画などを円滑に進めるために、事業者と市が事業を計画する段階に行う協議です。事業者は、宅地開発事業を施行しようとするときには、『宅地開発事業事前協議(再協議)申出書(様式第1号)』に下記の書類を添付して市へ提出します。

《添付書類》

位置図 現況平面図 宅地開発事業計画図(配置図、土地断面図)  
公図の写し 現況写真 排水に関して確認したことが分かる書類  
その他必要な書類

### 4. 公共施設等計画協議 [要綱第6条]

公共施設等計画協議は、市など公共施設管理者へ移管する施設の整備に関する計画等を円滑に進めるために、事前協議と併せて、事業者と市が事業を計画する段階に行う協議です。事業者は、公共施設管理者へ移管する施設を整備する予定がある

ときには、『公共施設等計画協議(変更)申出書(様式第4号)』に下記の書類を添付して市へ提出します。

次のいずれかに該当するものは、この要綱に基づく公共施設等計画協議の対象外となります。

都市計画法第29条に規定する開発行為の許可が必要なもの  
市長等管理者が公共施設等協議に係る手続等を別に定めているもの  
公共施設等の市長等管理者が協議を要しないと定めるもの

《添付書類》

位置図 現況平面図 公図の写し 登記簿謄本  
公共施設の新旧対照図 造成計画平面図 造成計画断面図  
道路横断面図 排水施設計画平面図 排水施設構造図  
上水道施設計画平面図 下水道施設計画平面図 消防用施設配置図  
現況写真 その他必要な書類

## 5. 宅地開発事業に関する基準 [要綱第7条]

事業者は、宅地開発事業や宅地開発事業に伴って公共施設管理者へ移管する施設の整備を計画、設計等をするときには、次の基準により実施します。

(1) 宅地開発事業の設計は、設計指導基準

瑞穂市宅地開発事業の適正化に関する指導要綱に係る設計指導基準

(2) 市長等管理者へ移管する公共施設等の整備は、公共施設の構造等の技術基準やその他市長が定める基準

宅地開発事業における道路、水路等の構造等の技術基準

公共施設管理者が定める基準(各所管課の基準)

(3) 地区計画や建築協定等に定めがあるときは、これに基づく基準

## 6. 関係者への周知、関係者の同意 [要綱第8条]

事業者は、宅地開発事業を施行する前に、事業計画、工事施行方法等について、地域住民や関係権利者などへ十分な周知を行います。また、同意や承諾が必要となるときには、関係権利者などからの同意や承諾を得てから事業に着手します。

## 7. 工事施行上の防災措置 [要綱第9条]

事業者や工事施工者は、工事に先立ち、防災等に対する安全措置を講じます。また、工事を施行するときには、開発区域やその周辺の地域に被害を及ぼすことがないように、次に掲げる措置などを基準として、必要となる防災措置等を適切に講じます。

- ( 1 ) 土砂崩れ、土砂流出、出水その他の災害の発生を防止するための措置
- ( 2 ) 騒音、振動、水質汚濁、悪臭その他の公害の発生を防止するための措置
- ( 3 ) 開発区域やその周辺における河川、水路その他の排水施設の排水または利水に支障を及ぼさないための措置
- ( 4 ) 開発区域やその周辺における円滑な交通を妨げないための措置
- ( 5 ) 通学路を工事用車両が通行するときは、原則、児童生徒の通学時間帯は避けるものとする。やむを得ず通行するときは、常に児童生徒への安全に配慮する。
- ( 6 ) 通学路に面した箇所で宅地開発事業を行うときは、常に児童生徒の通学の安全に配慮する。

## 8 . 公共施設等の引継ぎ [要綱第 1 2 条]

事業者は、設置をした公共施設等の引継ぎについて、市長等管理者と協議をします。また、協議が終了したときには、すみやかに市長等管理者へこれを引き継ぎます。

### ( 1 ) 引継ぎの手続き

事業者は、公共施設等の工事が完了したときには、『管理引継願( 様式第 8 号 )』と『瑕疵担保引継書( 様式第 9 号 )』に下記の書類を添付して市へ提出します。

次のいずれかに該当するものは、この要綱に基づく管理引継ぎの対象外となります。

市長等管理者が公共施設等引継ぎに係る手続等を別に定めているもの  
公共施設等の市長等管理者が確認を要しないとするもの

### 《添付書類》

位置図    公図の写し    測量図    登記簿謄本    登記承諾書  
印鑑証明書    資格証明書    道路の位置の指定通知書の写し  
許可証の写し    現場施工写真    その他

### ( 2 ) 指摘事項の改善

事業者は、完了検査の指摘事項に関する通知を受けたときには、すみやかに改善工事等を行います。改善後には、改善状況が確認できる写真等の書類を提出します。