

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（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を対象に、次に掲げる行政指導について、必要な事項を定めるものです。

- 都市計画法に基づく開発行為に係る同法第 29 条に規定する開発行為の許可や建築基準法第 6 条に規定する確認に際して、市と施行者、建築主との協議における行政指導
- 「瑞穂市宅地開発事業の適正化に関する指導要綱」に規定する事前協議において、同要綱第 7 条第 1 号に規定する設計指導基準による行政指導

1．街区等 [要綱第 3]

- (1) 街区の構成は、居住者の動線、通風、採光などを建築物の用途、規模、地形などに考慮した最も適当な構成とします。
- (2) 建築物、浄化槽などの施設の配置などの計画は、市道など公共施設の整備計画に照らして適切に行います。
- (3) 敷地が市道などの公道に接しているときは、建築物などの計画位置を道路の中心から 3 m 後退させます。ただし、市道整備計画などがあるときには、その計画等に従った後退とします。

2．道路、水路等 [要綱第 4]

- (1) 新設する道路は、既存の道路の機能を阻害しないものとし、従来から地域住民の通行の用に供していた道路、通路があるときには、従来の慣行による地域住民の通行を確保するための道路、通路として整備をします。
- (2) 新設道路や進入路は、予想される発生交通量、人、車の動きを考慮して、開発区域の規模や事業の種類により適切に配置します。
- (3) 公共施設管理者へ移管する道路、水路があるときは、道路や水路の基準等に基づいて計画をします。

3．排水施設等 [要綱第 5]

- (1) 開発区域内の排水は、雨水と汚水を分流にし、雨水の排水は開発区域内で原則 1 箇所に集水をしてから、有効かつ適切に排水ができる施設により放流します。
- (2) 排水施設は、放流先の排水能力、水利の状況などを勘察し、適正な配置等の計画を行います。また、開発区域内の雨水などの排水については、有効かつ適切に排水できるように水路、河川などの公共水域に接続します。

- (3) 接続する水路、河川などの関係者とは事前に協議を行い、計画などについて了解を得ます。また、水路、河川等に水利等の権利がある場合には、権利者や関係者の同意を得ます。

4 . 下水道 [要綱第 6]

- (1) 開発区域が、下水道整備区域(「瑞穂市農業集落排水処理施設条例」「瑞穂市コミュニティ・プラント条例」「瑞穂市下水道条例」に基づく事業の整備区域)内である場合は、排水設備は下水道に接続する計画とします。
- (2) 下水道施設を設置するときは、下水道に関する計画に適合させるとともに自費工事施工基準などにより設計し、自費工事申請による許可を得てから施行します。

5 . 浄化槽 [要綱第 7]

浄化槽を設置する場合は、建築基準法による人槽算定を適正に行い、届出書などを提出します。また、浄化槽法や関係法令等に基づいた設置や適正な管理を行います。

6 . 上水道 [要綱第 8]

上水道施設を計画する場合は、次の事項を踏まえて、市と事前に協議を行います。

- (1) 配水本管布設工事の費用は、「瑞穂市給水条例」「瑞穂市配水管布設に係る工事費の負担区分を定める規程」「配水管負担金工事の運用基準の規定」に基づいて事業者が負担します。
- (2) 位置指定道路などで配水管の布設を希望する場合は、事業者の負担により配水管布設工事(事業者の自費工事)を施行し、市の検査を受けて、当該施設を市へ帰属します。

7 . 消防水利 [要綱第 9]

- (1) 消防水利の設置

開発区域周辺に消防水利が不足するときは、消防水利の配置、構造、管理移管などについて瑞穂消防署と市のそれぞれと協議をします。

消防水利の種類は、消火栓、防火水槽、井戸(特殊井戸式)などとし、設置計画を策定する際には、消火栓のみに偏することのないよう考慮します。

- (2) 消防活動用空地等の確保

開発区域内に4階以上(地階を除く。)の建築物を建築するときは、消防はしご車の進入路や消防活動に必要な空地などの設置について瑞穂消防署と協議を

します。

8 . 防災、公害防止 [要綱第 1 0]

- (1) 地盤が軟弱なときは、地盤の沈下や開発区域外の地盤に隆起が生じないように土の置換え、水抜きなどの措置を図ります。
- (2) 宅地開発事業により発生する騒音、振動、砂じんなどによって、人の健康、生活環境、自然環境に被害が生じないように公害、災害の発生防止に努めます。
- (3) テレビなどの電波障害が発生する恐れがあるときは、十分に事前調査を行い、その障害を排除するために必要な施設を設置するなど、適切な計画を行います。

9 . 遺跡文化財等の保護、保全 [要綱第 1 1]

- (1) 開発区域内やその周辺に遺跡、埋蔵文化財などが存在するときは、文化財保護法を遵守するとともに、調査、対応事項等について、事前に市と協議します。
- (2) 遺跡、埋蔵文化財などの調査、保存などについては、市や関係機関と協力をし、保護や保全を行います。また、造成工事中にそれらが発見されたときであっても、同様の調査などを行います。

1 0 . 駐車場 [要綱第 1 2]

マンション、アパート、借家などを計画するときは、施設の規模に応じた駐車場を設置または確保します。

1 1 . ごみ集積施設 [要綱第 1 3]

ごみの集積施設の設置などについては、市と地元自治会のそれぞれと協議をします。

1 2 . 防犯対策 [要綱第 1 4]

宅地開発事業区域周辺の状況を勘察し、安全上防犯灯などの設置が必要なときは、その施設の設置について市と協議します。