

# さぬき市宅地等開発事業指導要綱細則

さ ぬ き 市

(平成31年4月)



## さぬき市宅地等開発事業指導要綱細則

(適用する開発事業)

第1条 さぬき市宅地等開発指導要綱(平成30年さぬき市告示第52号。以下「要綱」という。)第1条に定める宅地等開発事業とは、別表第1に該当する開発事業であって、要綱第2条に定める範囲の土地の開発、又は建築物の構築等により当該開発区域の区画形質を変更するものに適用する。

(協議書の添付書類)

第2条 要綱第4条に定める協議書(様式第1号)に添付する資料及び設計図書は、法令等に特別の規定のあるものを除くほか、次のとおりとする。

- (1) 事業計画書(様式第2号)
- (2) 開発区域位置図
- (3) 開発区域に含まれる土地の公図の写し及び登記簿の謄本
- (4) 現況平面図
- (5) 土地利用計画図
- (6) 造成平面計画図
- (7) 造成断面計画図
- (8) 給水計画図
- (9) 排水計画図
- (10) 構造物詳細図
- (11) 関係官公庁に提出する許可申請書の写し
- (12) 利害関係者との協議書又は同意書
- (13) 新たに設置する関連公共施設等の整備計画書及び関係図書
- (14) し尿雑排水処理施設の整備計画書及び関係図(算定基準、性能表添付)
- (15) 関連公共施設等で開発事業完成後、その維持管理を市に移管しようとするものについては、その施設等の調書及び地積測量図
- (16) その他市長が必要と認める図書

(事業計画)

第3条 要綱第6条で定める事業計画は、当該開発区域周辺の将来における開発及び工事計画を勘案し、次のことを考慮して計画しなければならない。

- (1) 公共施設の新設及び改廃の計画
- (2) 建築基準法第42条第1項5号により位置指定された道路(位置指定道路)  
(道路関係)

第4条 道路計画は、開発区域外の既存の公共施設との関連、附近住民の利便等を考慮しなければならない。

2 要綱第9条に定める道路の設置基準については次の各号によるものとし、その

他の規模及び構造については建築基準法（昭和25年法律第201号）並びに道路構造令（昭和45年政令第320号）及び公益社団法人日本道路協会が定めるアスファルト舗装要綱によるものとする。

- (1) 幅員 道路の幅員は4.0メートル以上としなければならない。
- (2) 構造 原則、アスファルトで舗装し、かつ、雨水を有効に排出するために必要な側溝、街渠その他適当な施設を設けなければならない。
- (3) 勾配 道路の縦断勾配は9.0%以下とすること。ただし、地形上やむを得ないと認められる場合は、小区間に限り12.0%以下とすることができる。横断勾配は1.5%～2.0%とし、両勾配とする。ただし、区域外道路との接続で地形によりやむを得ない場合は、片勾配とすることができる。
- (4) 防護施設 道路が屈折水路又はがけ等に接している場合は、防護柵その他適当な施設を設けること。
- (5) 形状 区域内道路は、公園内の道路を除き、階段状の道路及び行き止まりの道路としないこと。
- (6) 隅切り 交差点の隅切りは両側隅切りとし、隅切りの延長は次の表による。ただし、区域外道路との接続で、地形等により両側隅切りができない場合のみ、片側隅切りとすることができるが、その場合の隅切りの延長は、次の表の1.5倍の長さでなければならない。

区分	4 m	5 m	6 m	8 m	10 m	備考
4 m	3 m	3 m	3 m	3 m	3 m	交差角 上段 90° 前後 中段 60° 以下 下段 120° 以上
	4 m	4 m	4 m	4 m	4 m	
	2 m	2 m	2 m	2 m	2 m	
5 m	3 m	4 m	4 m	4 m	4 m	道路幅員は、小数点 以下切り捨てる
	4 m	5 m	5 m	5 m	5 m	
	2 m	3 m	3 m	3 m	3 m	
6 m	3 m	4 m	5 m	5 m	5 m	道路幅員は、小数点 以下切り捨てる
	4 m	5 m	6 m	6 m	6 m	
	2 m	3 m	4 m	4 m	4 m	
8 m	3 m	4 m	5 m	5 m	5 m	道路幅員は、小数点 以下切り捨てる
	4 m	5 m	6 m	6 m	6 m	
	2 m	3 m	4 m	4 m	4 m	
10 m	3 m	4 m	5 m	5 m	5 m	道路幅員は、小数点 以下切り捨てる
	4 m	5 m	6 m	6 m	6 m	
	2 m	3 m	4 m	4 m	4 m	

(排水関係)

第5条 要綱第10条第2項で定める排水計画は、次の基準によらなければならない。

- (1) 降雨強度値は97.3mm/hとする。
- (2) 住宅における一人一日当たり時間最大汚水量は0.85m<sup>3</sup>/人・日とし、住

宅以外の日平均汚水量は $2.0 \text{ m}^3/\text{人}\cdot\text{日}$ を標準とする。

(3) 開渠による排水路の構造は、永久護岸でコンクリート3面張りとする。

(4) 暗渠による排水路の構造は、内径又は内のり幅が20センチメートル以上であり、かつ、暗渠の始点、変化点及び10メートルを越えない箇所にはマンホール等を設置すること。

(上水道施設)

第6条 要綱第12条に定める上水道の給水施設は、当該開発区域について想定される需要に支障をきたさない構造及び能力にしなければならないものとし、水道事業者と協議をしなければならない。

(し尿雑排水処理施設)

第7条 要綱第13条に定めるし尿の処理施設及び排水施設は、次のとおり定めるところによる。

(1) し尿、雑排水の処理方法

(イ) 合併処理浄化槽方式（し尿、雑排水を併せて処理する浄化槽）

(ロ) 集合処理方式

(2) 前号に定める処理施設は、次の条件を具備するものとする。

(イ) 合併処理浄化槽

し尿と雑排水を併せて処理する浄化槽であって、生物化学的酸素要求量(以下「BOD」という。)除去率90%以上、放流水のBOD $20 \text{ mg/l}$ (日間平均値)以下の機能を有するとともに、「合併処理浄化槽設置整備事業における国庫補助指針(平成6年10月20日付け衛浄第65号厚生省生活衛生局水道環境部長通知)」が適用される合併処理浄化槽にあつては、同指針に適合するものをいう。

(ロ) 集合処理方式

開発区域のし尿と雑排水を下水道管渠で集水し、し尿浄化槽及び合併処理浄化槽の構造方法を定める件(昭和55年建設省告示第1292号)第9、第10又は第11の構造基準による合併処理施設で、関係官庁の許認可を得なければならない。

処理施設の維持管理に要する経費は、開発事業者の負担とし、開発地の宅地等を分譲する場合は、その経費を宅地等譲受人が負担する旨売買の契約条項としなければならない。

(交通安全対策関係)

第8条 要綱第16条に定める交通安全対策の施設の維持管理については、開発事業者の負担とし、開発事業者が宅地等を分譲するときは、その経費を宅地等譲受人が負担する旨を売買の契約条項としなければならない。

(塵芥処理施設)

第9条 開発事業者は、市長が新たにごみ集積所の設置を必要と認める場合には、開発区域内又は区域外における道路に面した収集作業に適する場所に用地を確保し、整備しなければならない。この場合において、設置及び維持管理は開発事業者の負担とし、開発事業者が宅地等を分譲するときは、その経費を宅地等譲受人が負担する旨を売買の契約条項としなければならない。

(市が移管を承認しないもの等)

第10条 傾斜地における開発事業の結果生じる切土又は盛土による「がけ」で、その高さが2mを超え、居住者にその所有権を移転することができないものについては、市はその所有権の移転を承認しないものとする。

2 市に移管しない「がけ」の維持及び管理については、開発事業者は管理責任者を定めて、市長に届け出るとともに、常時適切な維持管理を行い、災害の発生を未然に防止するよう努めなければならない。

(疑義)

第11条 この細則に関する疑義又は定めのない事案が発生したときは、開発事業者及び市長は、協議するものとする。

附 則

この細則は、平成31年4月1日から施行する。

別表第1 指導要綱に適用する開発事業の種類

番号	区分	該当する施設等の名称
1	住宅施設関係	住宅、共同住宅、下宿、寄宿舍等
2	集会場施設関係	公会堂、集会場、劇場、映画館、演芸場、観覧場、競技場、体育館
3	宿泊施設関係	旅館、ホテル、簡易宿泊所、合宿所、ユースホステル、レストハウス
4	医療施設関係	病院、療養所、診療所、医院等
5	事務所店舗施設	事務所、店舗、マーケット、料亭、貸席、百貨店、飲食店、レストラン、市場等
6	娯楽施設関係	遊技場、ゴルフ場、ゴルフ練習場、遊園地、ボーリング場、スケート場、ドライブイン、カラオケボックス等
7	自動車車庫関係	自動車車庫、駐車場、ガソリンスタンド等
8	工場関係	工場、作業場、研究所、試験場、資材置場、倉庫等
9	畜産団地関係	牛、豚、鶏、その他家畜の飼育施設
10	土砂採取施設関係	土砂採取場、石材採取場、石材加工場
11	1～10以外の施設関係	駅、バスターミナル、公衆浴場、特殊浴場等

様式第1号

## 宅地等開発事業（変更）協議書

さぬき市宅地等開発事業指導要綱第4条の規定により、次のとおり協議書を提出します。

年 月 日

さぬき市長 殿

開発事業者

住 所

氏 名

記

- |   |       |                         |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 目 的   | .....                   |
| 2 | 名 称   | .....                   |
| 3 | 位 置   | .....                   |
| 4 | 面 積   | .....                   |
| 5 | 工事請負人 | .....                   |
| 6 | 工 期   | .....年 月 日 ~ .....年 月 日 |
| 7 | 添付書類  |                         |

- |      |      |
|------|------|
| (1)  | (11) |
| (2)  | (12) |
| (3)  | (13) |
| (4)  | (14) |
| (5)  | (15) |
| (6)  | (16) |
| (7)  | (17) |
| (8)  | (18) |
| (9)  | (19) |
| (10) | (20) |



様式第2号

## 事業計画書

1 土地選定理由

2 事業用地の地目及び取得状況

地目

取得状況

3 施設内容及び土地利用計画

施設内容

土地利用計画

4 事業に要する経費

5 工期及び工法

工期

6 その他

7 連絡先（名刺添付）