

改正 平成5年3月10日要綱第2号

(目的)

第1条 この要綱は、町内における開発事業及び中高層建築物の施行に関して適正な指導を行い、開発区域並びにその周辺地域の災害防止と調和のとれた開発を推進し、もって町民の生活環境の整備を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、次に定めるところによる。

(1) 開発事業

主として建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下同じ。）の建築の用に供する目的で一団の土地について行う土地の区画形質の変更に関する事業をいう。

(2) 中高層建築物

地上高10メートル以上又は3階（地階を除く。）以上の建築物をいう。

(3) 開発区域

開発事業を行う一団の土地の区域又は中高層建築物を建築する土地の区域をいう。

(4) 事業者

開発事業又は中高層建築物の建築に係る工事（以下「工事」という。）の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自ら工事をする者をいう。

(5) 工事施行者

工事の請負人（下請負人を含む。以下同じ。）又は請負契約によらないで自ら工事をする者をいう。

(6) 公共施設

道路、公園、広場、緑地、上水道、下水道、用排水路及び消防の用に供する水利施設をいう。

(7) 公益施設

教育施設、行政施設、福祉施設、その他住民の共同の利便のため必要な施設をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、本町において0.1ヘクタール以上の一団の土地について行う開発事業（ただし、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条各号に定めるものを除く。）及び中高層建築物の建築（以下「開発事業等」という。）に適用する。ただし、0.1ヘクタール未満の開発事業についても環境保全上町長が必要と認める場合は、この要綱の規定を適用することができる。

2 事業者は、この要綱の適用を受けない開発事業等であっても、この要綱の規定の趣旨を十分に理解してすすめるなければならない。

(協議及び同意)

第4条 事業者は、前条第1項の規定の適用を受ける開発事業等を行おうとするときは、別に定めるところにより事前に町長に申し出て協議を行い、同意を得なければならない。

2 事業者は、前項の協議をするに当たっては、別に定める菰野町開発基準に沿った計画でなければならない。

(計画の公開標識)

第5条 事業者は、第3条第1項の規定の適用を受ける開発事業等を行おうとするときはあらかじめ当該開発区域の開発目的、予定建築物の用途、構造、高さ、階数等必要な事項を記載した標識を開発区域の見やすい場所に設置し、その設置を証するための写真を前条第1項の規定による協議の際に提出しなければならない。

(中高層建築物の説明会等実施)

第6条 事業者は、中高層建築物を建築しようとする場合は、事前に説明会等を実施して近隣住民の意向を尊重し、将来紛争を生じないよう配慮するものとする。

2 事業者は、前項の規定により説明会等を実施した場合は、その結果を書面で第4条第1項の協議

をする際に、提出するものとする。

(町長の指示)

第7条 町長は、第4条第1項の規定により協議のあった開発事業等に関し、これを行う事業者に対して関連する公共施設の整備等必要な事項を指示するものとする。

2 町長は、前項の規定により指示するに当たっては、必要に応じ関係者及び関係団体等の意見を聞くものとする。

(公共施設の提供と費用負担)

第8条 事業者は、前条第1項の規定により町長の指示する公共施設を自己の費用で施行し、町に用地・施設等無償提供するものとする。ただし、町事業をして施行する必要があるときは、その費用の全部又は一部を事業者負担させるものとする。

(公共施設の検査引継管理)

第9条 事業者は、前条本文の規定により公共施設を町に引き継ぐ場合は、事前に町長の検査を受けなければならない。

2 前項の検査の結果、不備な箇所は事業者の負担で所要の整備をしなければならない。

3 町の所有に移そうとする公共施設の維持管理に要する費用については、町長と事業者が協議し、その負担額及び負担すべき期間を定めるものとする。

(公益施設の用地確保)

第10条 事業者は、町長が必要と認めた公益施設を整備するため町長と協議し、当該公益施設の用地を確保の上、町に提供しなければならない。

(住民の安全確保と損害の補償)

第11条 事業者は、開発事業等を行うに当たって、開発区域周辺に悪影響をおよぼすことのないよう災害の防止、その他住民の生命財産の保護、自然環境及び自然美の保全に最大の努力を払わなければならない。

2 事業者は、開発事業等の施行により生じた災害、その他公共施設や住民に損害を与えたときは、その責を負い、速やかに原状に復旧するとともに誠意をもって補償の任に当たるものとする。

3 事業者は、前各項に定めるもののほか、事業施行について関係住民より苦情のあった場合は、自己の責任によって解決する方途を講じなければならない。

(排水施設)

第12条 事業者は、開発区域から流出する雨水又は汚水を排出するための必要な施設について町長に協議し、町長の指示に従い自己の負担により施行しなければならない。

2 事業者は、開発区域からの排水について、関係団体等の同意を得た後に町長と協議するものとする。

(汚水処理)

第13条 事業者は、開発区域における汚水処理施設については、町長に協議し、その指示を受けるものとする。

2 前項の規定により、汚水処理施設を設置する場合は、関係法令等の定めるところによらなければならない。

(埋蔵文化財)

第14条 事業者は、開発区域に埋蔵文化財が存在するときは、緑地、公園等に利用して保存に努めるものとする。

2 事業者は、開発造成工事中に埋蔵文化財を発見したときは、速やかに工事を中止して教育委員会に届け出て指示を受けなければならない。

3 埋蔵文化財については、この要綱のほか、三重県文化財保護の指導要綱を適用する。

(公害防止)

第15条 事業者は、開発事業等により発生する公害については、必要な公害防止施設を整備するなど自己の責任と費用負担において関係住民に被害を及ぼさないよう万全の措置を講じなければならない。

2 前項の措置を行ってもなおかつ公害の発生のおそれが生じた場合には、事業者は直ちに誠意をもって所要の措置を講じるとともに町長及び関係団体等に協議し、その指示に従うものとする。

(中高層建築物の建築に係る被害排除)

第16条 事業者は、中高層建築物の建築によって、その周辺地域に電波障害を生ずることとなる場合は、共同受信設備を設置する等の措置を講じなければならない。

2 事業者は、前項に規定するほか中高層建築物の建築による日照、通風、その他プライバシー等に関して関係住民と協議の上、必要な措置を講じなければならない。

3 事業者及び工事施行者は、中高層建築物の工事施行に伴う騒音、振動等についても十分に配慮し、近隣住民の通常の生活に支障を生じることのないよう必要な措置を講じなければならない。

(自然保護)

第17条 事業者は、開発事業等による自然の破壊の防止に努め、植生の回復、緑地の保全等自然の保護に必要な措置を講じなければならない。

(溜池の整備)

第18条 事業者は、開発区域に溜池が所在する場合は、その周辺を緑化又は公園として整備するように努め、危険防止の措置を講じなければならない。

2 事業者は、事業計画上溜池若しくはその周辺及び流域の現状を変更しようとするときは、事前に水利権者の同意を得て町長に協議し、その指示を受けるものとする。

(国有財産等の手続)

第19条 事業者は、開発区域内に存在する国有財産等について払い下げを受け、若しくは現状の変更をしようとするときは、所定の手続をする前に町長と協議するものとする。

(協定書の交換)

第20条 町長及び事業者は、この要綱に基づく協議結果について合意に達したときは協定書を作成するものとする。

(協定の変更又は解除)

第21条 協定書に定めるもののうち、不測の事態により目的を達成することが困難となったときは、町長と事業者と協議の上、協定書の変更又は解除することができる。

(事業着手)

第22条 事業者は、法令による認可若しくは許可を得、更に町長との協定書交換後に当該開発事業等に着手するものとする。

(立入調査等)

第23条 町長は、職員をして当該開発事業等において、この要綱の施行に必要な限度において事業計画等に基づく工法等について必要な立入調査又は検査をさせることができる。

(その他)

第24条 この要綱に定めのない事項については、別に定めるものとする。

附 則

1 この要綱は、昭和59年11月1日から施行する。

2 この要綱の施行日現在に開発事業等の継続中のもの及び未協議の事業者に対してもこの要綱を適用する。

3 この要綱第4条第2項の規定により定める菰野町開発基準については、当分の間、都市計画法第29条の規定による許可が必要なものにあつては法第33条に係る開発許可の基準を、その他のものにあつては、三重県宅地開発の基準に関する条例別表第1に定める設計基準を準用する。

附 則 (平成5年3月10日要綱第2号)

この要綱は、公布の日から施行する。

《開発区域と接する既存町道》

- 1、開発区域周辺の道路状況により、既存町道の側溝設置、拡幅等の整備を行なうこと。

《開発区域内の道路》

- 1、開発区域内道路の起終点は、既存道路（国道、県道、町道）に接続するように計画されていること。

ただし、開発区域の形状により行き止まり道路として計画することがやむを得ない場合は、このかぎりでない。

- 2、開発区域内道路の有効幅員は下記によること。

○既存町道と連絡し、区域内の幹線となる道路	6 m以上
○既存町道又は、区域内の幹線と連絡する道路	5 m以上
○行き止まり道路（延長35 mを超える場合）	6 m以上
○行き止まり道路（延長35 m以下）	5 m以上

- 3、道路交差部分は表1に定めるすみ切りをすること。

- 4、道路側溝は防音蓋付JIS型側溝とし、両側に設置すること。
また、5 m毎にグレーチング（T=25）を設置すること。

- 5、道路側溝の断面積（最小はU250型）は周辺状況・流量計算等を考慮して決定し、接続・屈折部分は必要に応じて柵を設置すること。

- 6、道路の横断勾配、縦断勾配、舗装構成は下記によること。

○横断勾配	1. 5～2. 0%の両勾配とする。（図1）
○縦断勾配	9. 0%以下とする。
○舗装構成	三重県道路復旧工事標準のL交通以上とする。

- 7、開発区域内道路、公園、緑地への電柱等の設置は行わないこと。

- 8、その他、必要に応じて個別具体的に協議すること。

《水路》

- 1、原則として開渠とし、有効幅員2 m以上の管理用道路を併設すること。（図2）

- 2、やむを得ず暗渠とする場合の最小径は $\phi 300$ mm以上とし、必要に応じてマンホールを設置すること。なお、暗渠布設のための用地幅は2 m以上とすること。

- 3、水路断面積は周辺状況・流量計算等を考慮して決定すること。

- 4、縦断勾配は、0. 5%以上を標準とすること。

- 5、暗渠の入り口等、必要に応じてスクリーンを設置すること。

- 6、その他、必要に応じて個別具体的に協議すること。

《ごみ置き場》

- 1、ごみ置き場については周辺状況を考慮して設置の検討を行うこと。また、環境課及び地元区と協議を行うこと。

表1 すみ切り長

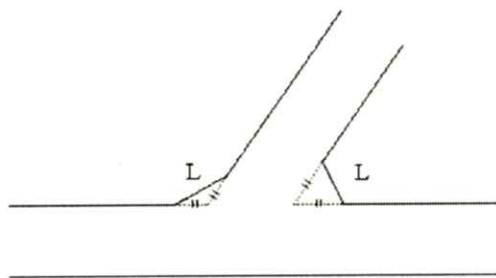
道路幅員	40m	30m	20m	15m	12m	10m	8m	6m	5m	4m
40m	12 15 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5					
30m	10 12 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5	5 6 4				
20m	10 12 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4		
15m	8 10 6	8 10 6	8 10 6	8 10 6	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4		
12m	6 8 5	6 8 5	6 8 5	6 8 5	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4		
10m		5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	4 5 3	3 4 2
8m			5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	4 5 3	3 4 2
6m			5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	4 5 3	3 4 2
5m						4 5 3	4 5 3	4 5 3	4 5 3	3 4 2
4m						3 4 2	3 4 2	3 4 2	3 4 2	3 4 2

(単位：m)

上段 交叉角 90° 前後

中段 60° 以下

下段 120° 以上



L : すみ切り長さ

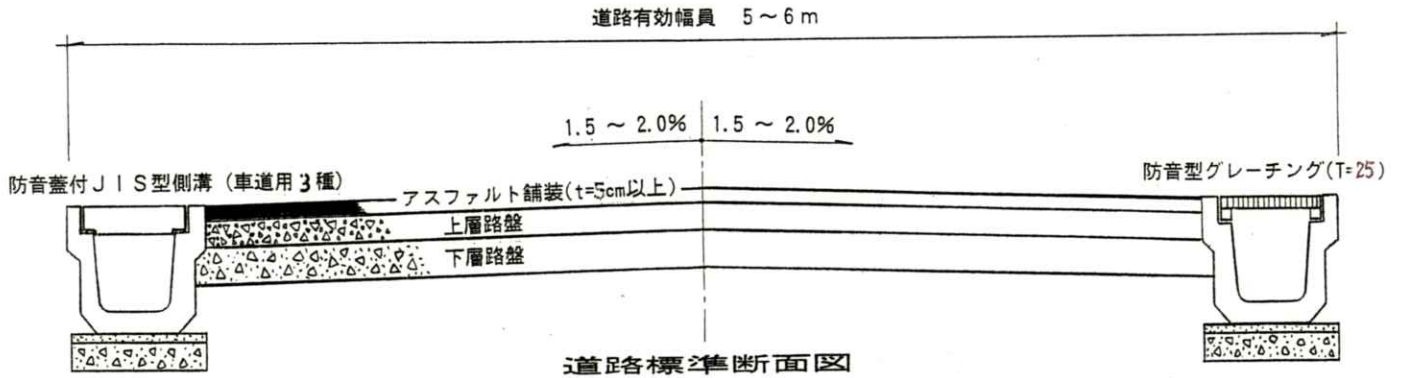
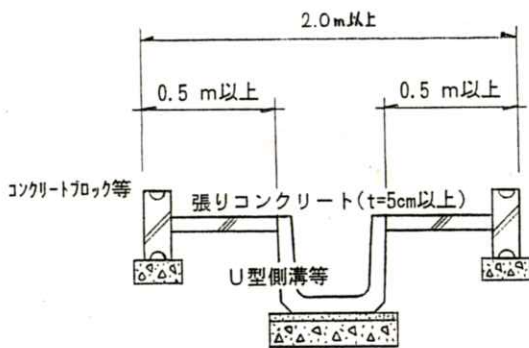


図 1



水路標準断面図

図 2