

香南市土地環境保全条例に基づく指導要綱

(目的)

第1条 この告示は、香南市土地環境保全条例（平成18年香南市条例第183号。以下「条例」という。）に基づき、安全で良好な地域環境の確保等その目的を達成するため、高知県開発許可制度の手引（以下「手引き」という。）の運用に準じ、又は手引きによりがたい事項等、主たる事項を本指導要綱で定め、開発の適正化を図ることを目的とする。

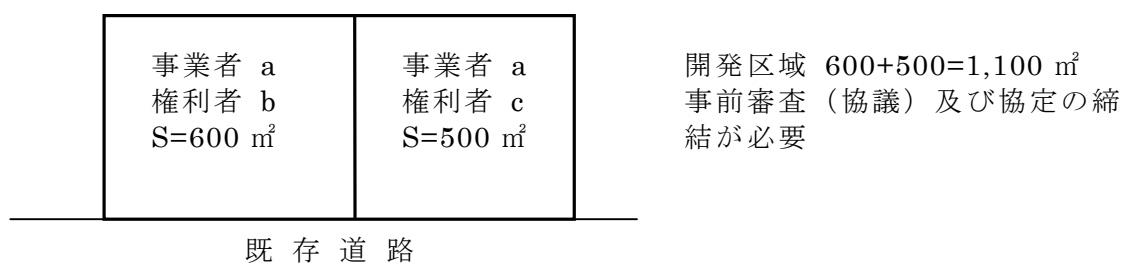
(適用範囲)

第2条 適用範囲は、条例第2条第1号に規定する開発行為のうち開発面積が1,000平方メートル以上のもの（土取場及び捨て場を含む。）とする。

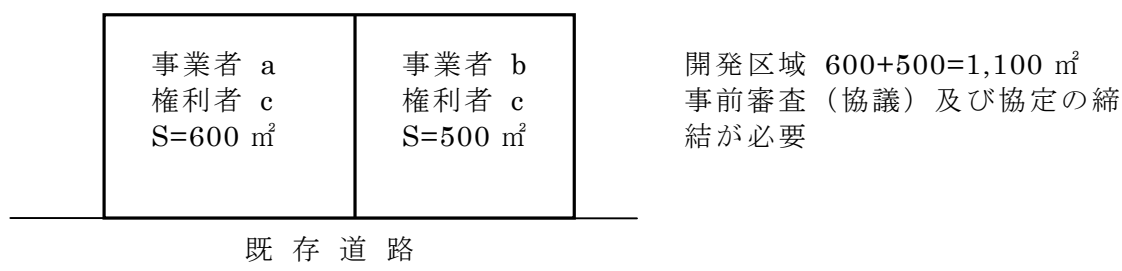
2 次の各号のいずれかに該当し、その合計面積が1,000平方メートル以上となる開発行為を行う場合においても、この告示を適用するものとする。

- (1) 同一の事業者又は申請者が隣接地を1年以内に連続して開発行為を行う場合
- (2) 同一権利者の土地を隣接して1年以内に連続して開発行為を行う場合
- (3) 異なる事業者又は申請者が5年以内に機能的に一体と認められる開発行為を行う場合

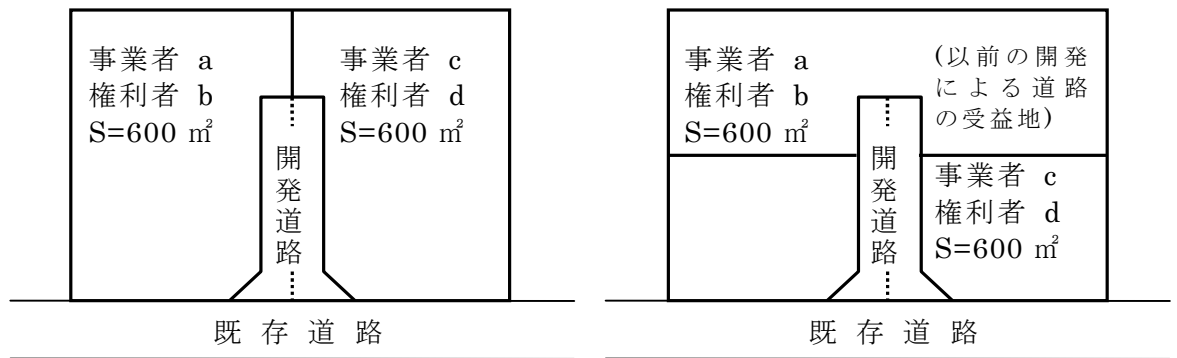
(1) の例 同一の事業者又は申請者が1年以内に隣接して開発する場合



(2) の例 同一権利者の土地を1年以内に隣接して開発する場合



(3) の例 5年以内に隣接して機能的に一体と認められる開発をする場合



開発区域 $600+600=1,200 \text{ m}^2$
事前審査（協議）及び協定の締結が必要

注）土地の所有者、権利者及び事業者については二親等以内の血族又は夫婦であっても同一とみなす。

（既存道路の要件）

第3条 都市計画区域における開発区域又は接続道路は、原則として建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第1号から第5号に該当する有効幅員4メートル以上の道路又は同法第42条第2項に規定する道路（以下「2項道路」という。）に有効に接していなければならない。ただし、建築基準法第43条ただし書により建築許可を受ける場合の既存道路は、有効幅員4メートル以上の香南市所有の公衆用道路とすることができる。

2 前項に規定する2項道路については、従前から居住している住民等の意見を勘案し、車輦待避所等の整備により車輦通行上、十分な措置が施されていないと認められる場合は、これを補正しなければならない。

3 都市計画区域以外の区域における開発区域又は接続道路は、概ね有効幅員4メートル以上の道路に有効に接していなければならない。

（開発計画の整合性）

第4条 開発区域に設置する道路、公園、上下水道、消防水利施設及び予定建築物その他公共の用に供する空き地の用途は、環境の保全、災害の防止、通行の安全又は事業活動の効率上支障のないような規模及び構造で配置され、当該開発区域に都市計画施設の整備計画、道路改良及び河川改修等の計画がある場合は、これに適合していなければならない。

2 事業者又は申請者は、安全で良好な地域環境の確保に関し、現状の樹林、農業用排水路及び小河川等の自然的素材を公園緑地等に生かすとともに、斜面及びのり面の緑化等地域住民が自然を享受できるように配慮しなければならない。

（現地調査）

第5条 条例第6条第1項の規定による事前審査を受けようとする事業者又は申請者は、

予め開発区域、その周辺の道路、排水施設その他公共施設について、その位置、規模及び利用状況を十分調査しておかなければならない。この場合において、境界を明示し、用地又は開発行為に関する工事の実施の妨げとなるものについては、協議が成立する処置を講じておかなければならない。

(周辺住民調整)

第6条 事業者又は申請者は、開発区域及び隣地周辺並びに地元水利関係者等への事業説明に際し、申請にあたる開発区域及び目的について十分な説明を行なうとともに、他の個別法規制等に関する事項又はそれ以外での確約事項など説明対応について、誤解等による紛争防止に努めるよう特に留意しなければならない。

2 事業者又は申請者は、前項の規定により事業説明会を開催する場合は、説明会への欠席者に対し個別に説明するものとする。

3 事業者又は申請者は、条例第6条第1項の規定による事前審査願書には、隣地及び関係機関等との事業説明実施内容書又は協議記録簿を添付しなければならない。

4 前項に規定する事業説明実施内容書及び協議記録簿の様式は任意とし、実施場所、日時、出席者及び協議者名を記載するとともに、説明又は協議内容が具体的に分かるようにしなければならない。

(放流に関する意見書及び排水同意)

第7条 一次放流先に関する排水同意について、法定外公共物（農道及び水路をいう。）の排水同意は市が行なう。この場合において、地区水利組合及び田役協議会等の開発行為に係る放流に関する意見書及び事業説明実施内容書又は協議記録簿を開発行為事前審査願書に添付することとし、開発協定書締結後に市が排水同意書を作成するものとする。

2 県が管理する河川及び土地改良区並びに市以外が管理している水路等（底地所有者が市以外の水路に限る。）については、その施設管理者の排水の同意書を開発行為事前審査願書に添付しなければならない。ただし、放流先排水路等の管理者が明確でない場合は、関係機関と協議のうえ排水の同意者を決定する。

3 都市計画法(昭和43年法律第100号)第32条に係る協議書についても、前2項の規定を適用する。

(他法令との関係)

第8条 事業者又は申請者は、開発行為に関連し他の法例に基づく許可を要する場合は、事前にその処置を講じておかなければならない。

2 事業者又は申請者は、当該開発区域が農振農用地区域の農地を含む場合には、農振除外後に事前審査願書の提出を都市計画法に基づく開発行為にあつては、同法に規定

の開発申請を行わなければならない。

(施設の設置及び管理)

第9条 事業者又は申請者は、開発区域内には次条の基準による公共施設、公益施設その他の施設を設置するものとし、次の各号に掲げるもののほか、それぞれの施設に応じた維持管理を行わなければならない。

(1) 事業者又は申請者は、分譲宅地等の団地内道路で、舗装面及び側溝の破損等があった場合は、事業者又は申請者の責任において次の事項に掲げる期間内に補修しなければならない。

ア 第11条第2項第1号に規定する届出を行っている場合 開発区域内の全区画数の8割程度の建築完了後1年以内

イ 第11条第2項第2号に規定する届出を行っている場合 その届出が受理された日から1箇月以内

(2) 事業者又は申請者は、破損等以外設計上の分譲宅地買主からの新設公共施設への苦情については、事業者又は申請者の責任において対応しなければならない。

(3) 事業者又は申請者は、アパート等への進入路で営利目的の施設と判断されるもの及びそれに付随する施設については、事業者又は申請者の責任において適切な維持管理を行わなければならない。

(施設の設置基準)

第10条 公共施設、公益施設その他の施設の設置基準は、別記公共施設等の設置基準による。

(公共、公益施設の帰属)

第11条 事業者又は申請者は、第9条の規定により設置された施設は、同条第1項第3号に規定のものを除き、それぞれ施設を管理すべき国、県又は市と協議のうえ無償で帰属及び寄付することができる。

2 帰属及び寄付の時期及び手続きは、次に掲げるもののほか、それぞれの管理すべき者の定めるところによる。

(1) 事業者又は申請者は、分譲宅地開発等で、開発区域内の全区画数の8割程度の建築完了後1年を経過する1箇月前までに、書面をもって市に届け出なければならない。

(2) 事業者又は申請者は、開発区域内の全区画数の8割程度の建築完了後1年を経過した後、帰属及び寄付を行う場合は、市と協議のうえ随時書面をもって届け出なければならない。

(その他)

第 12 条 この告示に定めるもののほか必要な事項については、その都度市長が別に定める。

附 則

この告示は、平成 22 年 4 月 1 日から施行する。

別記（第 10 条関係）

公共施設等の設置基準

1. 道路 —————（手引き P84～96 参照）

（1）接続道路は、分譲宅地開発等の場合、原則として開発区域内道路と同一幅員とする。（ただし、1.5 ヘクタール以上の開発は幹線道路の有効幅員以上）また分譲宅地開発等以外の場合は、有効幅員 4 メートル以上の道路とする。

（2）原則として道路内への電柱設置は認めない。（電柱設置計画図の提出必要）ただし、特別な理由があり手引きに準じた構造による場合は、この限りでない。（協議必要）

（3）袋路状道路の廃止

道路は袋路状ではなく区域境まで延長すること。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。ただし、防災上等で必要な場合は避難用通路を設置すること。

ア 隣接地が、住宅、河川等で、道路の接続が予想できない場合。

イ 道路延長が、35.0 メートル未満である場合。

2. 盛土、切土及び擁壁 —————（手引き P107～110 参照）

がけ崩れ又は土砂の流出による災害が生じないように盛土、切土及び擁壁の設置等について措置されていること。

〈香南市土地環境保全条例施行規則第 7 条 別表 2〉

（2）盛土にあつては次のアからオに定めるところによる。

ア 盛土の締固めは、ほぼ水平層状に十分でん圧を行い、特にのり面附近では厚さ 30 センチメートル程度ごとに土質と含水量に適合した良好なでん圧を行なうこと。

イ 盛土厚 2 メートル以上、又は地下水が多い盛土箇所には、集水管等を設け排水に努めること。

ウ 盛土基礎の原地盤が傾斜している場合は、表土を除去し原地盤に段切りをすること。

エ 盛土ののり面を擁壁で防護しない場合は、土質に応じて崩壊しない勾配とし浸蝕等のおそれのある場合は、芝張り、種子吹付等ののり面保護工を施工すること。

オ 擁壁を設置しない盛土で高さが 5 メートルをこえる場合は、5 メートル以内ごとに幅 1 メートル以上の小段を設け、小段には適当な勾配をつけると共にのり面が崩壊しないよう U 字溝等を用いて十分な排水施設を設けること。

（3）切土にあつては次のア、イ及びウに定めるところによる。

ア 切土又はのり切りは、地形、地質、地下水等の状況を十分考慮して行なうこと。
イ 切土のり面を擁壁等で防護しない場合は、土質に応じてのり面の崩壊しない勾配とし、風化浸蝕等のおそれのある場合は、芝張り、種子吹付、又はモルタル吹付等ののり面保護工を施工すること。

ウ 擁壁を設置しない切土で高さが5メートル以内ごとに、幅1メートル以上の小段を設け、かつ、この小段にはU時溝等の排水路を設け、のり面に雨水を流下させないこと。

(4) 擁壁にあつては、次のア及びイに定めるところによる。

ア 切土のり面及び盛土のり面が自然勾配以上となり崩壊のおそれのある場合は、原則として擁壁を設けること。

イ 擁壁に関する技術的基準は、宅地造成等規正法（昭和63年法律第191号）施行例第7条、第8条及び第10条の規定を準用すること。

3. 宅地

分譲宅地1区画の面積は（良好な住環境を提供するうえでは）165平方メートルを推奨し、完了後において許可（認可）を受けた区画の変更を行なう場合は事前協議を行なうこと。ただし、分譲宅地1区画の面積は、最低限度（香南市土地環境保全条例第6条第2項）を下回らないこと。

4. 排水施設 （手引き P 98～101 参照）

(1) 雨水浸透ます

500平方メートルごとに1箇所雨水浸透ます（□0.5×0.5メートルを標準とする）を設け、水路に排水すること。（雨水浸透ますの構造及び施工等については、香南市雨水浸透ます設置基準による。）

(2) 開発による雨水流出係数の増加等について、下流域排水路への影響（既存排水路の能力及び水位等）を検討し、必要があると認められれば雨水調節池等の設置について検討し対処すること。

5. 洪水調整池及び小規模開発に伴う調節池 （手引き P 101,112～123 参照）

設置及び維持管理等については、香南市、地区水利組合、田役協議会等及び排水同意者と協議すること。

6. 公園、緑地（開発面積＝3,000平方メートル以上） （手引き P 97 参照）

(1) 公園への水道配管の取り込み（取り出しのみ）を前提とする。ただし、必要性及び上水道の維持管理については協議のうえ決定する。

(2) 分譲宅地開発等において公園に植樹した場合、樹木が全区画数の8割程度建築完了後1年以内に枯死したときは、事業主の責任において樹木の植え替えを行なうこと。

7. かけ面の保護 ————— (手引き P 105～107 参照)

「高知県開発許可技術基準 6-2 かけ面の保護（省令第 23 条）」を準用する。

8. 災害危険区域等の除外 ————— (手引き P 110 参照)

「高知県開発許可技術基準 7 災害危険区域等の除外（法第 33 条第 1 項第 8 号）」を準用する。

9. 軟弱地盤対策 ————— (手引き P 103～105 参照)

「高知県開発許可技術基準 6-1 軟弱地盤対策」を準用する。

10. 公共施設、公益施設（開発面積＝1,000 平方メートル以上）—— (手引き P 102 参照)

(1) 開発団地内及び団地接続道路入り口等には、現場諸条件によりカーブミラー等の安全施設を設置すること。

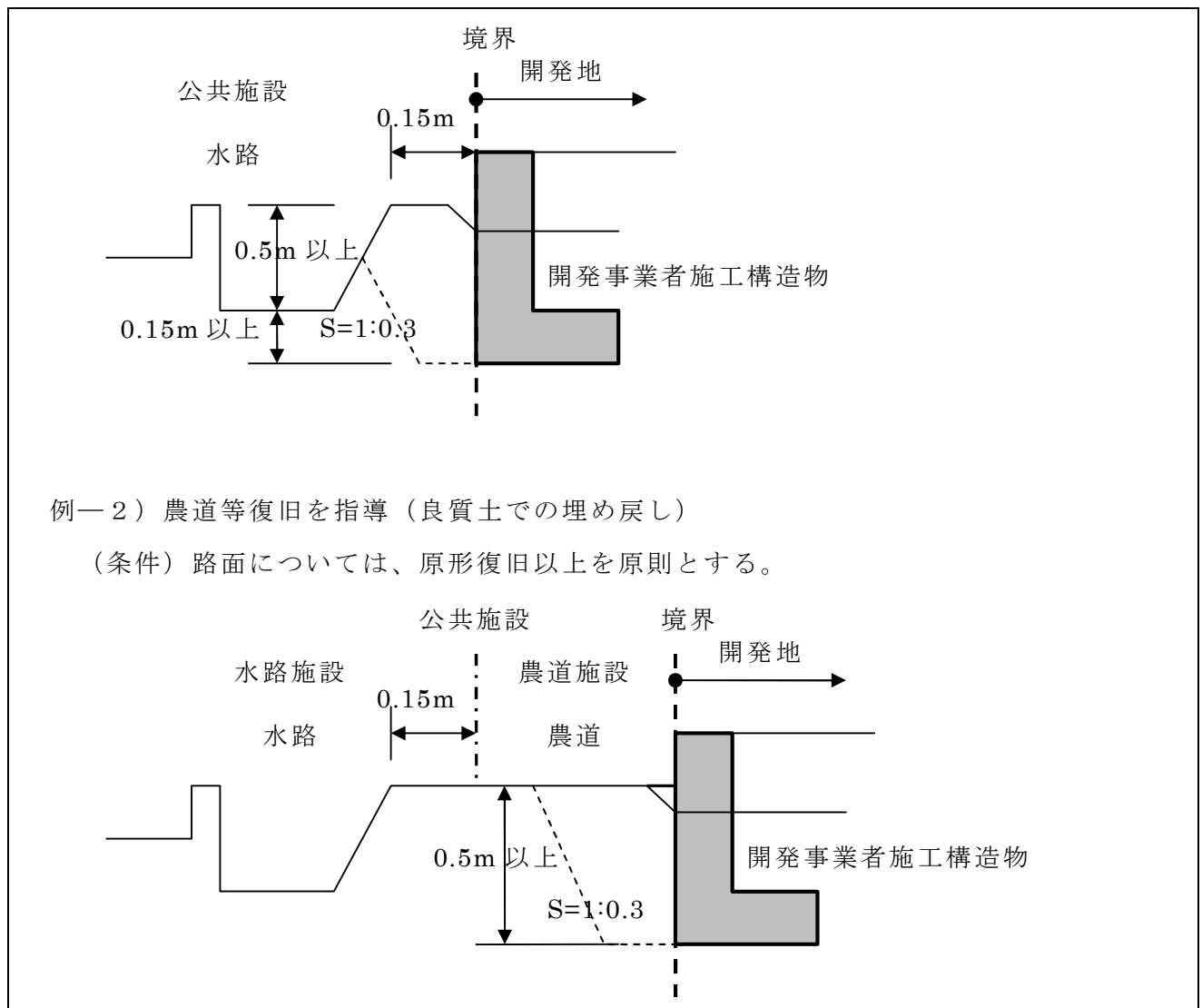
(2) 開発区域周辺の公共施設等、良好な地域環境の確保に努めること。

【周辺整備の指導基準】

例一 1) 水路改修を指導（改修工法及び位置は、関係機関の意見を聞き協議のうえ決定する。）

（条件）開発に係る工事施工掘削線が、公共施設等断面に係る場合、又は影響を与えた場合

ただし、雨水排水の検討（流量計算）により水路改修が必要となる場合、及び開発行為に必要な農道、水路等の付替が必要な場合は農道、水路の整備を指導する。



例一 2) 農道等復旧を指導（良質土での埋め戻し）

（条件）路面については、原形復旧以上を原則とする。

11. 防災及び公害防止等の措置

工事中の災害防止、その他安全確保及び公害防止について必要な措置がなされていること。

〈香南市土地環境保全条例施行規則第7条 別表2〉

(5) 工事の安全管理にあつては、次のアからオに定めるところによる。

ア 造成によってほぼ水平となった平坦地の周辺外周には小さな土提をめぐらし、その中に降った雨を一時貯溜し、又は調節しながら流出させ、下流への流出軽減をはかること。

イ 工事による土砂等の流出のおそれのある場合は、沈砂池又は土留施設等を設け、施工区域外に被害をおよぼさないようにすること。

ウ 排水路又は沈砂池は、土砂が堆積して機能を失い、破壊の原因にならないよう、常に維持管理に努めること。

エ 沈砂池、遊水池又は工事現場には、子供等が近づかないように指導すると共に、危険の程度若しくは必要とする度合に応じて、安全な施設を設けること。

オ 水路又は防災施設の補修改善等のため必要な人員並びに資材はできるだけ近くに確保して、万々に備えること。

12.上下水道施設

- (1) 上下水道施設に関する香南市条例・規則等を遵守すること。
- (2) 上下水道施設及び合併浄化槽等については、香南市上下水道課と協議して施工すること。

13.ゴミ対策

ゴミ置場の設置及び管理等については、香南市環境対策課と協議して施工すること。

14.自然、文化財等の保存

開発区域内に文化財、史跡等が包含されている場合は、香南市生涯学習課と協議して施工すること。

15.その他

分譲宅地開発等において、開発団地内の町内会の設置並びに街路灯の設置及び管理については、香南市企画課と協議すること。(街路灯は周囲の農地の状況に十分配慮すること。)