

安曇野市の開発事業に係る技術的な基準に関する規則
(平成 23 年 3 月 31 日安曇野市規則第 10 号)

平成 28 年 3 月 18 日改正

(趣旨)

第 1 条 この規則は、安曇野市の適正な土地利用に関する条例(平成 22 年安曇野市条例第 28 号。以下「条例」という。)第 24 条第 1 項に基づき、開発事業に係る技術的な基準として規則で定める事項に関し必要な事項を定めるものとする。

2 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 4 条第 12 項に規定する開発行為(以下「開発行為」という。)に該当する開発事業で、これに係る技術的な基準でこの規則に定めのないものについては、都市計画法に基づいて長野県が定める開発許可等の基準に関する条例等に規定する規準によるものとする。

(定義)

第 2 条 この規則において使用する用語は、条例において使用する用語の例による。

(関係機関との協議)

第 3 条 開発事業者は、開発行為に該当し、かつ、当該区域面積が 3,000 平方メートル以上である場合は、長野県その他関係機関と協議するものとする。

(共同住宅における駐車場の整備)

第 4 条 共同住宅、長屋、寄宿舎、寮、下宿等の建築を目的とする開発事業において、当該開発事業区域内に駐車場(駐車場法(昭和 32 年法律第 106 号)第 2 条第 2 号に規定する路外駐車場をいう。以下同じ。)を確保しようとするときは、次に掲げる基準に適合するものとする。

- (1) 独立して住宅の用に供せられる部分の数以上の台数分の駐車場を確保すること。
- (2) 1 台当たりの駐車区画は、短辺が 2.5 メートル、長辺が 5.0 メートル以上とすること。
- (3) 駐車場は、浄化槽、トレンチ(浄化槽の流出水を蒸発散及び地下浸透させるためのトレンチをいう。)等の排水処理施設用地と兼用しないこと。
- (4) 特殊な装置を用いる駐車場は設置しないこと。

(中高層建築物における近隣の生活環境等の保全)

第 5 条 中高層建築物(地階を除く階数が 3 以上又は高さが 10 メートルを超える建築物をいう。)の建築を目的とする開発事業をしようとするときは、電波障害を排除するために必要な施設を設置し、維持管理するために必要な措置並びに周辺との調和及び景観保全のために敷地内に十分な植栽その他必要な措置を講ずるものとする。

(駐車場、駐輪場、洗車場、資材等保管施設等の設置)

第 6 条 駐車場、駐輪場、洗車場、資材等の保管施設その他これらに類する施設の設置を目的とする開発事業をしようとするときは、次に掲げる措置を講ずるものとする。

- (1) 当該施設の設置に伴って、排気、臭気、排水、取水、騒音、振動等により大気、土壌、河川、用水路、地下水、地盤その他既存の環境に悪影響を及ぼさないために必要な措置

(2) 敷地内に十分な植栽を行うことその他周囲の環境との調和及び景観の保全のために必要な措置

(宅地内の雨水排水施設の設置)

第7条 宅地の造成又は建築物の建築を目的とする開発事業をしようとするときは、次に掲げる施設を設置しなければならない。ただし、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に基づく急傾斜崩壊危険区域指定地、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に基づく地すべり防止区域指定地、砂防法（明治30年3月30日法律第29号）第2条に基づく砂防指定地、その他地形、地質等により雨水を浸透させることが不適当な地域として認められる場所における開発事業についてはこの限りでない。

(1) 敷地内の雨水が隣地、側溝、河川等に直接流出しないために必要な浸透施設

(2) 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発事業区域内の地下水を有効かつ適切に排出するために必要な排水施設（沈砂池及び調整池を含む。）

(3) 前2号に定めるもののほか、雨水及び地下水を敷地内又は開発事業区域内で適切に処理するために必要な施設

(公共公益施設の整備)

第8条 開発事業者は、公共施設及び公益的施設（以下「公共公益施設」という。）を整備しようとするときは、既存の公共公益施設の整備状況に留意するものとする。

2 開発事業者は、開発事業区域又は当該開発事業区域周辺に公共公益施設の計画が定められているときは、当該計画の早期実現に協力するとともに、当該計画と整合のとれた整備を行うものとする。

(道路等の整備等)

第9条 開発事業区域内及び開発事業に伴う道路（建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条に規定する道路をいう。以下同じ。）の整備、道路の附属物の基準並びに道路を占有する物件の設置は、次に定めるとおりとする。

(1) 道路の整備等の基準は、次のとおりとする。

ア 原則として通り抜け可能な道路とし、道路法（昭和27年法律第180号）第8条第1項の規定による路線の認定を受けること（建築基準法第42条第1項5号に規定する道路を除く。）。

イ 幅員5は、メートル（有効幅員4メートル）未満の道路又は未舗装の道路（以下「未改良道路」という。）に接して開発事業をしようとするときは、当該未改良道路が舗装済の場合は後退部分を舗装し、未舗装の場合は相当程度の厚みで砂利を敷き転圧し、次に掲げるところにより整備すること。

(ア) 新たに宅地を造成する開発事業をしようとするときは、開発事業区域から改良済の市道まで又は市長が指示した地点までの未改良道路について、次に掲げる基準により整備すること。

- a 幅員 5 メートル（有効幅員 4 メートル）以上とすること。
 - b 道路側溝等必要な構造物を設置すること。
 - c 道路改良のために取得した土地を改良工事完了後に、道路用地として市に寄附すること。ただし、農家住宅、分家住宅及び単独の戸建住宅を建築する開発事業で宅地分譲を伴わないものは除く。
- (イ) 道路敷地内に既にある構造物の移動、改修等に要する費用は、開発事業者の負担とすること。
- (ウ) 開発事業者は、開発事業区域に接する市道改良等の公共事業が予定されている場合は、開発事業に着手する前に市長と協議すること。
- (2) 道路の附属物等の基準は、次のとおりとする。
- ア L型擁壁、重力式擁壁、舗装止めコンクリート等の道路を支持するための構造物は、道路敷地内に設置すること。
 - イ 橋、高架その他これらに類する構造物の設計自動車荷重は、道路構造令（昭和 45 年政令第 320 号）及び道路橋示方書・同解説・平成 14 年 3 月（公益社団法人日本道路協会編）に基づくものとし、欄干、転落防止柵等の高さは 1.2 メートル以上とすること。
 - ウ 崩落等のおそれのある箇所には、崩落防止施設、防護柵等を設置すること。
 - エ 境界の表示は、コンクリート杭、金属（プレート）標、金属^{びょう}釘、石杭、プラスチック杭、金属製杭等、経年劣化の少ないもので行うこと。
- (3) 道路を占有する物件の設置は、次のとおりとする。
- ア 電力柱、電信柱及びこれらを保持するための支線等は、道路敷地内に設置しないこと。
 - イ 配水管、排水施設、防火水槽等の公共の用に供する目的の地下埋設物等は、市に帰属するものとし、工事等の施工日程、管理方法等について市長へ届出すること。ただし、集中ガス配管は、開発事業者が管理すること。
- (4) 前 3 号に定めのない事項については、道路管理者その他関係機関と協議するものとする。
- (公園、緑地又は広場の整備及び管理)

第 10 条 開発事業者は、公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）を設置しようとするときは、次に掲げる基準によるものとする。

- (1) 公園等の位置、規模、配置、形状等の基準は、次に掲げるとおりとする。
- ア 地形勾配 15 度以上の傾斜地その他市の管理する公園等として適当でないと市長が判断した部分の面積は、当該公園等の面積に含めないこと。
 - イ 設置後、市に帰属する公園等は、2 箇所以上に分散して配置しないこと。
 - ウ 公園等が道路に接する長さは、その公園等の周囲の長さの 6 分の 1 以上とすること。
 - エ 公園等は、おおむね整形の土地で、まとまりのある形状であること。

- (2) 公園等内の雨水排水施設の設置基準は、次のとおりとする。
- ア 公園等内の雨水は、隣地、河川、側溝等に直接流出しないために、必要な浸透施設を設置すること。
 - イ 浸透施設を設ける場合は、宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針(建設省建設経済局民間宅地指導室監修)又は雨水浸透施設技術指針[案](公益社団法人雨水貯留浸透技術協会編)に基づき施工すること。
- (3) 公園等に植栽をしようとするときは、植栽の種類及び管理方法等について、市長に届出るものとする。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、公園等に設置する施設の基準は、次のとおりとする。
- ア 遊具等の設置しようとするときは、設置理由及び設置する遊具の種類、材料、個数、管理等について市長に届出ること。
 - イ 車止め等の車両の進入を防ぐための施設を設置すること。ただし、植栽する樹木をもってこれに代えることができる。
 - ウ 市長が危険防止等の理由により必要と認める場合を除き、柵及び擁壁は、設置しないこと。
 - エ 公共の用に供するものを除き、個人の占有物を設置しないこと。
- (5) 公園等の管理は、次に掲げるとおりとする。
- ア 開発事業に係る造成地等が完売するまでの間は、市長と開発事業者との協定により当該開発事業者が責任をもって管理するものとする。ただし、造成地等が完売する前であっても、開発事業者と造成地等の居住者との協定により公園等を当該居住者に管理させることができる。
 - イ 開発事業に係る造成地等が完売した後は、造成地等の居住者が管理するものとし、その旨を開発事業者が造成地等に居住を予定する者に対し、あらかじめ説明しなければならない。
 - ウ 開発事業に係る造成地等が完売した後、市長が公園等の管理が適切に行われていないと判断したときは、当該開発事業者に対し、引き続き管理させることができる。
- (防犯灯の設置)

第11条 開発事業区域内の道路及びこれに附随する道路に設置する防犯灯の基準は、次に定めるとおりとする。

- (1) 該当区又は自治会の代表者と協議の上、既設の防犯灯までの直線距離がおおむね50m以内に設置すること。
- (2) 自動点滅器付きのもので、40ワットの蛍光灯又はこれに相当するLED灯その他の照明器具とし、電力柱又は電信柱(以下「電柱」という。)に共架すること(電柱がないときは、小柱を設置して取り付けること)。
- (3) 土地所有者の同意を得ること。
- (4) 設置箇所周辺の民家、農地等に、防犯灯の照明による影響を及ぼすおそれがある場合は、当該関係者の同意を得ること。

(太陽光発電施設等の整備及び管理)

第 12 条 開発事業者は、太陽光発電施設その他関連施設（以下「太陽光発電施設等」という。）を設置しようとするときは、次に掲げる基準によるものとする。

(1) 太陽光発電施設等の位置、規模、配置、形状等の基準は、次に掲げるとおりとする。

ア 太陽光発電施設等は、土砂崩壊、土砂流出、洪水など災害発生危険性の高い場所又は良好な眺望景観を阻害する場所には設置しないこと。

イ 太陽光発電施設等の地上高は必要最低限にするとともに、太陽光の反射等により周辺に影響が生じるおそれがある場合は防眩措置等必要な措置を講ずること。

ウ 太陽光発電施設等を設置する敷地周りには周辺景観との調和がとれるよう、原則として植栽を施すこと。植栽によって太陽光発電施設等の機能に支障が生じる場合にあっては、周辺景観と調和のとれた色合いのフェンスでもよいものとする。

エ 太陽光発電施設等を設置する敷地には、管理上又は緊急時の通行に支障がないよう進入路及び進入口を設定すること。

オ 太陽光発電施設等の設置後に事故が発生しないよう安全対策を講ずること。

(2) 設置箇所周辺の民家、農地等に、太陽光発電施設等の設置による影響を及ぼすおそれがある場合は、当該関係者に対し、あらかじめ説明しなければならない。

(公共公益施設の補修)

第 13 条 開発事業者が市に寄附又は譲渡した公共公益施設の補修は、当該公共公益施設を寄附又は譲渡した日から 2 年を経過するまでの間に当該開発事業者の責めに帰する原因により生じた破損に限り、当該開発事業者が行うものとする。

2 開発事業者は、工事完了後の帰属手続が行われていなかった公共公益施設について帰属手続をしようとするときは、再度市長の検査を受け、当該公共公益施設の破損、減耗等指摘された事項について補修を行わなければならない。

3 前 2 項に規定する補修に要する費用は、開発事業者の負担とする。

(公共公益施設の管理及び帰属)

第 14 条 第 9 条から第 11 条までの規定により開発事業者が整備及び設置した公共公益施設のうち、市長が管理を行うものの帰属は、次に掲げるとおりとする。

(1) 検査済証（条例第 33 条第 1 項に規定する検査済証をいう。）の交付の日の翌日から市に帰属するものとする。ただし、法令に特段の定めがあるとき又は市長と開発事業者との協議若しくは協定により期日を定めたものについては、その定めた日とする。

(2) 開発事業者は、市の帰属となる前に、当該公共公益施設に設定された抵当権等の第三者に対抗し得る全ての権利を抹消し、市への所有権移転の登記に必要な手続を完了したことを証する書類を提出しなければならない。

(3) 市は、開発事業者の責めに帰する理由により所有権移転の登記ができない場合に生じる当該開発事業者の不利益その他諸問題に関し、一切の責めを負わない。この場合において、当該諸問題等の解決は、開発事業者が行うものとする。

(雑則)

第 15 条 この規則に定めのない事項については、別に協議するものとする。

附 則

(施行期日)

1 この規則は、平成 23 年 4 月 1 日（以下「施行日」という。）から施行する。

(経過措置)

2 この規則は、施行日以後に提出される開発事業について適用し、施行日前に提出された宅地開発行為等事業承認願については、なお従前の例による。

附 則（平成 26 年 11 月 28 日規則第 48 号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この規則は、平成 28 年 7 月 1 日から施行する。

(適用除外)

2 この規則は、この規則の施行の日以後の提出される開発事業に適用し、施行日前に提出された開発事業については、なお従前の例による。