

開発事業に関する技術的基準（要綱第6条）

伯耆町開発事業指導要綱（平成17年告示第6号）に基づく開発事業計画（実施計画含む）の審査及び指導にあたっては、関係法令並びに鳥取県開発指導要綱の開発事業に関する技術的指導基準（昭和60年7月21日発土第76号各市町村長あて企画部長通知）に規定するもののほか、この基準に定めるところによる。

1 道路

- (1) 開発区域内の道路は、区画数、予定建築者の規模に応じて全幅6メートル（有効幅員5メートル）以上の道路が、敷地に接するよう配置されていること。ただし、5区画未満で延長50メートル未満の小区画については、全幅5メートル（有効幅員4メートル）以上の道路とすること。
- (2) 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の全幅9メートル（有効幅員8メートル）以上の道路に接続していること。（住宅地開発事業にあつては全幅6メートル（有効幅員5メートル）以上）ただし、2,000平方メートル以上10,000平方メートル未満の開発事業にあつては、全幅5メートル（有効幅員4メートル）以上の道路に接続していること。
- (3) 開発区域内の道路は次に定めるところによるほか、道路構造令（昭和45年政令第320号）に準じて整備されていること。
 - ア 全幅9メートル（有効幅員8メートル）以上の道路は、車歩道が分離されていること。
 - イ 道路は、原則として舗装され、かつ、適当な値の横断勾配が付されていること。
 - ウ 道路には、雨水を有効に排出するために必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。
 - エ 道路の縦断勾配は、9パーセント以下であること。
 - オ 道路は、階段状でないこと。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。
 - カ 道路は、袋状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されているとき、又は回転広場及び避難道路が設けられているとき等、避難上及び車両の通行上支障がないときは、この限りでない。
 - キ 歩道は、縁石又はさく等の工作物によって車道から分離されていること。
- (4) 開発した物件を分離する事業にあつては、工事完了後に道路敷地を伯耆町へ寄附採納するものとする。ただし、町道認定については、道路の規模、入居状況により認定す

る。

2 排水施設

- (1) 雨水と下水（雨水以外）は、分離して処理するように設計されていること。
- (2) 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、水利状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出できるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川に接続されるように設計されていること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内に調整池等の施設が設けられていること。

3 し尿、生活雑排水の処理

- (1) し尿、生活雑排水は、原則として町営下水道施設を使用すること。
- (2) 町営下水道施設へ排水を行おうとする場合には、あらかじめ町と排水計画について協議を行い、施設改良が必要なときは、原則として開発事業者の費用負担により整備する。
- (3) 町営下水道施設が未整備の区域におけるし尿処理は、原則として生活雑排水と併せて共同の終末浄化槽で処理（合併浄化槽）し、処理水は放流するよう計画されていること。ただし、20区画未満の住宅地並びに処理対象人員100人未満の開発事業については、次に定めるいずれかの方法により処理するものとする。
 - ア 共同合併浄化槽を設置し、処理水を放流する。
 - イ 各戸にし尿、生活雑排水の合併浄化槽を設置し、処理水を放流する。
- (4) 放流水の水質基準は、浄化槽法の一部を改正する法律（平成12年法律第106号）第4条第1項及び第3項並びに環境省令（昭和59年厚生省令第17号）第1条の2で定める基準：BOD（生物化学的酸素要求量）20mg/L以下及びBOD除去率90%以上であること。
- (3) 処理水の放流
 - ア 合併浄化槽で処理した排水は、原則として河川、水路に放流されるよう設計されていること。ただし、利水及び地形上河川、水路に放流できないときは、蒸発散、土壤浄化等の方式により無放流とすることができる。この場合、地下浸透並びに蒸発散に必要な土地面積が確保されており、隣接地に影響が発生しない構造（昭和55年建設省告示第1292号の第5に準ずる）であること。
 - イ 処理水の放流は、パイプ排水とし、原則として道路側溝とは分離して放流すること。

(4) 排水量の原単位

ア 処理対象人員については、「建築物の用途別による屎尿浄化槽の処理対象人員算定基準（JIS A 3302）」により算定すること。ただし、開発事業の用途により、明らかに実情に添わないと考えられる場合は、算定人員を増減することができる。

イ 汚水量の算定にあたっては、し尿は1人1日平均50リットル、生活雑排水は1人1日平均150リットルを標準として設計し、開発事業による排水量の実態を考慮して適切に設定すること。

(5) 町営下水道に接続する開発区域内の下水道本管は、開発事業者で施工後、伯耆町に寄付採納するものとする。ただし、工事施工前に町の設計承認を要する。

4 給水施設

(1) 給水施設は、原則として町営水道施設を使用すること。ただし、町は各水道施設の給水能力の範囲内において給水を行うものとする。

(2) 町営水道施設からの給水を行おうとする場合には、あらかじめ町と給水計画について協議を行い、施設改良が必要なときは、原則として開発事業者の費用負担により整備する。

(3) 町営水道の給水区域外については、原則として町営水道による給水は行わないものとする。

(4) 自家ボーリング並びに開発事業にかかる専用水道を新設する場合には、町並びに関係水利権者の代表者の同意を要するほか、伯耆町地下水保全条例（平成25年伯耆町条例第2号）の規定を遵守すること。

(5) 開発事業に必要な水資源を表流水から求める場合には、水利権の取得を要する。

(6) 給水量は1人1日あたり平均給水量200リットル、1人1日あたり最大給水量250リットルを標準として設計し、開発事業による使用水量の実態を考慮して適切に設定すること。

(7) 町営水道に接続する開発区域内の水道本管は、開発事業者で施工後、伯耆町に寄付採納するものとする。ただし、工事施工前に町の設計承認を要する。

5 付帯施設

開発事業の目的、規模に応じて、不燃物、可燃物の集積所、消防施設、防犯灯、連絡放送設備等を設置すること。

6 一般住宅に関する基準

- (1) 分譲住宅地の1区画の面積は200平方メートル以上とする。
- (2) 各戸に合併浄化槽を設置する場合には、宅地造成工事を完了するまでに、開発事業者が設置すること。
- (3) 単独の自治会を組織する計画の場合には、「鳥取県開発事業指導要綱」の開発事業に関する技術的指導基準（昭和60年7月12日発土第76号各市町村長あて企画部長通知）で定める公園、緑地又は広場のほかに、1区画300平方メートル以上の集会所用地を確保すること。

7 別荘地等に関する基準

- (1) 分譲地の1区画の面積は、1,000平方メートル（法人保養所にあつては、3,000平方メートル）以上であること。
- (2) 樹林地の開発の場合、1区画の建ぺい率は20パーセント以下とし、かつ、敷地面積に対する人口を加える土地の面積の割合（人工面率）は30パーセント以下とすること。
- (3) 建築物の高さは、原則として10メートル以下であること。ただし、その周囲に13メートル以上の樹林があるときは、13メートル以下とすることができる。

8 ホテル、ペンション、リゾートマンション、コンドミニウム等に関する基準

- (1) 敷地面積は、3,000平方メートル以上とすること。（ペンション用地にあつては1,000平方メートル以上）
- (2) 建ぺい率は、20パーセント以下とし、敷地面積に対する人口を加える土地の面積の割合（人工面率）は50パーセント以下とする。
- (3) 建築物の高さは、自然公園法に基づく公園区域にあつては周囲の樹木の高さ以下とし、最高13メートル以下とすること。その他の区域にあつては20メートル以下とし、3階建以上の建築物は色彩等について別途協議をすること。

9 ゴルフ場等に関する基準

「鳥取県開発事業指導要綱」の開発事業に関する技術的指導基準（昭和60年7月12日発土第76号各市町村長あて企画部長通知）による。