

○三条市土地開発条例施行規則

平成18年12月22日

規則第51号

改正 令和元年6月21日規則第4号

令和3年4月1日規則第16号

令和6年3月25日規則第7号

(趣旨)

第1条 この規則は、三条市土地開発条例（平成18年三条市条例第37号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(一体的開発行為等の判断基準)

第1条の2 条例第2条第1号に規定する一体的に利用されている土地又は隣接した土地において、全体として一体的な土地利用又は一体的な造成を同時又は連続して行うものとみなされる行為等（以下「一体的開発行為等」という。）とは、次に掲げるいずれにも該当するものをいう。

(1) 条例第2条第1号アからエまでに掲げる行為等が完了した日（条例第17条第2項に規定する検査済証の交付の日、建築物の検査済証の交付の日その他完了が確認できる日をいう。）から起算して5年以内に、当該行為等が行われた土地（以下「甲地」という。）の近隣の土地（以下「乙地」という。）において同号アからエまでに掲げる行為等を行う（甲地に一部重複して行う場合を含む。）こと。

(2) 甲地の事業者及び乙地の事業者が、同一であること。

(3) 甲地及び乙地の土地利用の形態等から総合的に判断し、一体的な開発であると市長が認めること。

2 前項の規定にかかわらず、同項各号に該当しないよう造成時期の調整、事業者の変更等が作為的に行われたと市長が認めるものについては、一体的開発行為等とみなす。

(事前協議の届出)

第2条 条例第5条の規定により協議をしようとする者は、開発行為等事前協議書（様式第1号）に次に掲げる書面及び図書を添えて市長に正副各1部を届け出なければならない。

(1) 開発区域の位置を明らかにした図面（50,000分の1以上の地形図）

(2) 開発区域及びその開発区域の周辺地の状況を明らかにした図面（5,000分の1以上の地形図）及び写真

(3) 開発区域及びその開発区域の周辺地に係る公図の写し

- (4) 開発行為等の事業計画平面図
- (5) 開発行為等の造成の計画並びに公共施設及び公益施設の計画を明らかにした図面等の資料
- (6) その他市長が必要と認める書面又は図書  
(協定の変更の届出)

第3条 条例第7条第1項の規定により協定の変更の協議をしようとする者は、開発行為等変更協議書(様式第2号)に当該変更に係る書面及び図書を添えて市長に正副各1部を届け出なければならない。

2 条例第7条第1項ただし書に規定する規則で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- (1) 設計の変更のうち開発区域内に予定される建築物又は特定工作物(以下「予定建築物等」という。)の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。

ア 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの

イ 住宅以外の建築物又は都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第1条第1項各号に規定する工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000平方メートル以上となるもの

- (2) 開発行為等に係る工事の工事施行者の変更
- (3) 開発行為等に係る工事の着手予定年月日又は完了予定年月日の変更

3 条例第7条第3項の規定による届出は、開発行為等変更届出書(様式第3号)に当該変更に係る書面及び図書を添えて行うものとする。

(関係者への説明等の報告)

第4条 条例第8条第2項の規定による報告は、関係者説明等報告書(様式第4号)により行うものとする。

(開発行為等に係る規則で定める基準)

第5条 条例第10条から第13条までに規定する規則で定める基準は、別記のとおりとする。

(被害の報告)

第6条 条例第14条の規定による報告は、開発行為等被害対応経過報告書(様式第5号)により行うものとする。

(工事着手の届出)

第7条 条例第15条の規定による届出は、開発行為等工事着手届出書(様式第6号)により行うものとする。

(工事完了の届出)

第8条 条例第16条の規定による届出は、開発行為等工事完了届出書(様式第7号)により行うものとする。

2 前項の規定にかかわらず、条例第2条第1号アに該当する開発行為等であって、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第29条第1項の規定による許可を受けたものに係る工事の完了については、法第36条第1項の規定により届け出たときは、前項の届出があったものとみなす。

(検査済証)

第9条 条例第17条第2項に規定する検査済証の様式は、様式第8号によるものとする。

2 前項の規定にかかわらず、条例第2条第1号アに該当する開発行為等であって、法第29条第1項の規定による許可を受けたものに係る検査済証については、法第36条第2項の規定による検査済証を交付したときは、前項の検査済証を交付したものとみなす。

(工事廃止の届出)

第10条 条例第18条の規定による届出は、開発行為等工事廃止届出書(様式第9号)により行うものとする。

2 前項の規定にかかわらず、条例第2条第1号アに該当する開発行為等であって、法第29条第1項の規定による許可を受けたものに係る工事の廃止については、法第38条の規定により届け出たときは、前項の届出があったものとみなす。

(地位の承継の届出)

第11条 条例第19条第2項の規定による届出は、開発行為等の協定に基づく地位承継届出書(様式第10号)により行うものとする。

(公表の方法)

第12条 条例第23条の規定による公表は、告示及び広く市民が知ることができるその他の方法により行うものとする。

(立入調査の身分証明書)

第13条 条例第24条第2項に規定する立入調査をする職員の身分を示す証明書の様式は、様式第11号によるものとする。

(その他)

第14条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この規則は、平成19年4月1日から施行する。  
(合併前の栄町土地開発条例施行規則等の廃止)
- 2 次に掲げる合併前の規則（以下「合併前の規則」という。）は、廃止する。
  - (1) 栄町土地開発条例施行規則（平成15年栄町規則第30号）
  - (2) 下田村生活環境保全基本条例施行規則（平成9年下田村規則第4号）  
(経過措置)
- 3 この条例の施行の日の前日までにした、合併前の規則の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、この規則の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則（令和元年6月規則第4号）

この規則は、令和元年7月1日から施行する。

附 則（令和3年4月規則第16号）

(施行期日)

- 1 この規則は、公布の日から施行する。  
(経過措置)
- 2 この規則による改正前の様式により使用されている書類は、改正後の様式によるものとみなす。

附 則（令和6年3月規則第7号）

この規則は、公布の日から施行する。

別記（第5条関係）

開発行為等に係る基準

- 1 道路に関する基準
  - (1) 開発区域内の道路及び街区の配置は、予定建築物等の用途の区分に従い、次の表に掲げる辺の長さを標準とする。

区分	住宅以外の建築物又は特定 工作物で自己の業務の用に 供するもの	住宅以外の建築物又は特定 工作物で自己の業務の用 以外に供するもの	住宅(自己の居住の用に供す るものを除く。)
長辺	予定建築物等の規模及び形 状並びに当該開発区域の周	100メートルないし150メー トル	120メートルないし180メー トル
短辺	辺区域の状況等により定め る。	40メートルないし60メー トル	30メートルないし50メー トル

- (2) 開発区域内の道路及び開発区域が接する道路（開発区域内に新たに道路が設けられない場合に限る。）の幅員は、予定建築物の用途に応じ次の表に掲げる幅員を標準とする。この場合において、その幅員は、除雪を勘案して定めるものとする。

道路種別	予定建築物	住宅	住宅以外のもの
幹線区画道路	9メートル		12メートル
幹線区画道路以外の道路	6メートル		9メートル

備考

- 1 この表において「幹線区画道路」とは、複数の街区から構成される歩車道が分離された道路で開発区域外の相当規模の道路に接続するものをいう。
  - 2 予定建築物が住宅以外のものに係る幹線区画道路以外の道路について、当該道路の両端が開発区域外の幅員が9メートル以上の道路に接続し、当該開発区域内の災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる場合は、その幅員を7メートルまで縮小することができる。
- (3) 開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路（以下「接続道路」という。）は、次に掲げるとおりとする。

ア 接続道路の幅員は、次に掲げるとおりとする。

種別	道路の幅員	接続道路の幅員
予定建築物が住宅の開発行為等		6.5メートル以上（6メートル以上）
その他の開発行為		9メートル以上（7メートル以上）

備考 括弧内の数値は、開発区域の規模が1ヘクタール未満の開発行為等に係る接続道路で、その幅員を表に定める幅員と同等以上に拡幅する計画があるもの又は当該開発区域の周辺の通行の安全上支障がないと市長が認めたものに適用する。

イ 接続道路は、当該接続道路の幅員と同等以上の開発区域外の道路に接続していること。

- (4) 開発区域の規模が2ヘクタール以上の開発行為等にあつては、適宜第2号に定める幹線区画道路を配置するものとする。
- (5) 道路は、袋路状としないものとする。ただし、次に掲げる事項に該当する場合は、この限りでない。

ア 当該道路と他の道路との接続が予定されている場合

- イ 当該道路の終端が開発区域の境界まで延長され、次に掲げる場合
  - (ア) 次号に掲げる転回広場が当該道路の終端に設けられている場合
  - (イ) 当該道路の延長が30メートル以下で当該道路にのみ面する宅地の区画数が2区画以下の場合

ウ ア及びイに準ずる場合で避難上及び車両の通行上支障がない場合

(6) 転回広場は、次に掲げる基準により設けるものとする。

ア 袋路状の道路が他の道路に接続するまでの部分の延長が50メートルを超える場合にあっては、当該道路の終端及び区間50メートル以内ごとに転回広場を設けること。

イ 転回広場は、道路の中心線からの水平距離が3メートル（住宅以外の用途の開発行為等に係る道路の場合は、4.5メートル）を超える区域内において小型四輪自動車（道路運送車両法施行規則（昭和26年運輸省令第74号）別表第1に規定する小型自動車で四輪のものをいう。以下この号において同じ。）のうち最大なものが2台以上停車することができるもので、かつ、小型四輪自動車のうち最大なものが転回できる形状のものであること。

(7) 道路が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所は、その街角を頂角とする二等辺三角形に切り取られているものとする。この場合において、切り取る底辺の長さは、街角を形成する道路の幅員及び角度に応じ、次の表に掲げる数値を標準とする。

(単位：メートル)

街角を形成する道路の幅員	6メートル以下のもの	6メートルを超え6.5メートル以下のもの	6.5メートルを超え10メートル以下のもの	10メートルを超え12メートル以下のもの	12メートルを超え16メートル以下のもの	16メートルを超えるもの
6メートル以下のもの	3 4 2	4 5 3	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4
6メートルを超え6.5メートル以下のもの	4 5 3	4 5 3	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4
6.5メートル	5	5	5	5	5	5

を超え10メー トル以下の もの	6 4	6 4	6 4	6 4	6 4	6 4
10メートルを 超え12メー トル以下の もの	5 6 4	5 6 4	5 6 4	6 8 5	6 8 5	6 8 5
12メートルを 超え16メー トル以下の もの	5 6 4	5 6 4	5 6 4	6 8 5	8 10 6	8 10 6
16メートルを 超えるもの	5 6 4	5 6 4	5 6 4	6 8 5	8 10 6	10 12 8

#### 備考

- 1 底辺の長さに係る欄について、上段は街角が60度を超え120度未満の場合の底辺の長さを、中段は街角が60度以下の場合の底辺の長さを、下段は街角が120度以上の場合の底辺の長さを定める。
- 2 道路が同一平面で交差し、又は接続する場合において、土地の形状等やむを得ない事情により、街角を切り取ることができない箇所があるときは、他の街角（道路が同一平面で交差するときは、対角に位置する街角を除く。）の表に定める底辺の長さを次のとおり延長するものとする。
  - (1) 表に定める底辺の長さが5メートル未満の場合 当該底辺の長さを2メートル延長する。
  - (2) 表に定める底辺の長さが5メートル以上8メートル未満の場合 当該底辺の長さを3メートル延長する。
  - (3) 表に定める底辺の長さが8メートル超える場合 当該底辺の長さの延長についてはその都度市長が定める。
- (8) 幅員9メートル以上の道路は、歩道を設けるものとする。
- (9) 道路の舗装の構造等は、交通条件及び日本産業規格（産業標準化法（昭和24年法律第185号）第20条第1項の日本産業規格をいう。以下同じ。）の規定によるCBR試験等に基づき決定する。ただし、交通量が極めて少ない等特別の理由がある場合においては、この限りでない。

(10) 道路の舗装を前号ただし書の規定により交通条件及びCBR試験等に基づく構造等よりも性能が低い構造等とする場合には、市長と協議の上、次に掲げる構造等まで緩和することができる。

ア 道路の各構造の材質等

(ア) 表層 密粒度アスファルトコンクリート又はこれと同等以上の材質によるもの

(イ) 上層路盤 粒度調整碎石（粒径40ミリメートル以下のもの）又はこれと同等以上の材質によるもの

(ウ) 下層路盤 クラッシャーラン（粒径40ミリメートル以下のもの）又はこれと同等以上の材質によるもの。この場合において、事業者がこれらの再生材を確保できる場合は、当該再生材を使用するものとする。

(エ) 路床 山砂等。この場合において、路床の強化を図るため、土壌の置き換え等を行うものとする。

イ 道路の各構造の厚さ等

区分	表層の厚さ	上層路盤の厚さ	下層路盤の厚さ	路床等の厚さ
幅員9メートル以下の道路	5センチメートル以上	10センチメートル以上	15センチメートル以上	路床50センチメートル以上
幅員9メートルを超える道路	7センチメートル以上	15センチメートル以上	20センチメートル以上	
歩道	4センチメートル以上	15センチメートル以上		路体として堅固な構造を有すること。
歩道の車道への乗入部	5センチメートル以上	25センチメートル以上		

(11) 道路の側溝は、強度が高く、かつ、管理の容易なものとし、次に掲げる規格を標準とする。

ア 道路の側溝の内幅及び有効深は、30センチメートル以上とすること。

イ 道路の側溝は、全て蓋をすること。

ウ 道路の側溝の材質は、本体にあつてはコンクリート製とし、蓋にあつてはコンクリート製又はグレーチング製とすること。この場合において、道路の側溝の蓋は、当該道路の側溝10メートルにつき1か所以上グレーチング製の蓋を使用すること。



- エ 道路の側溝の強度は、車道及び車両の乗入部にあっては日本産業規格 2 種又はこれと同等以上の強度を有するものを、歩道にあっては日本産業規格 1 種又はこれと同等以上の強度を有するものとする。
- オ 道路の側溝の屈曲部及び構造の異なる側溝の接続部には、コンクリートにより補強を施すこと。
- カ 道路の側溝の合流部、屈曲部等の構造が変化する箇所には、その道路の側溝の規格に応じた、深さ15センチメートル以上の泥だめを有する集水ますを設けるものとし、その集水ますにはグレーチング製の蓋を使用すること。
- キ 道路の側溝が他の道路を横断する場合は、暗渠きよによるものとする。ただし、消雪パイプを設置する場合又は暗渠きよによることが著しく困難な場合において、車両等の横断に係る荷重に耐えることができる規格の側溝とするときは、この限りでない。
- ク 道路の側溝の下水が流下するための勾配は、500分の1以上を標準とすること。
- (12) 道路の縦断勾配は6パーセント以下を、横断勾配は2パーセントを標準とする。この場合において、道路の縦断勾配6パーセントを超えるときは、道路の円滑かつ安全な交通を確保するため、必要な措置を講ずるものとする。
- (13) 道路が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所について、交差点の側端又は道路の曲がり角から5メートル以内の区間は、縦断勾配2.5パーセント以下を確保するものとする。
- (14) 歩道（歩行者等の滞留する部分及び車両の乗入部を除く。）の横断勾配は、2パーセントを標準とする。この場合において、道路の舗装の材質が透水性に優れているものを使用しているときは、1パーセント以下とすることができる。
- (15) 横断歩道への接続部その他の歩行者等の滞留する歩道の部分にあっては、歩行者等の滞留及び通行に支障がないように平坦性を確保するものとする。
- (16) 道路は、階段状にしないものとする。ただし、歩行者専用道路で、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。
- (17) 道路に橋梁等を設置する場合は、その強度は、設計荷重245キロニュートン以上を標準とする。
- (18) 道路に電柱等を設置する場合は、道路の有効幅員以外の用地に設置するものとする。
- (19) 車両の乗入部は、原則として次に掲げる部分以外の道路に面する部分に設けるものとする。

- ア 横断歩道の部分及び自転車横断帯の部分（停止線がある場合は、これらの部分の側端から当該停止線までの間を含む。以下この号において同じ。）並びに横断歩道の部分及び自転車横断帯の部分の側端から前後に5メートル以内の部分
- イ 交差点の部分並びに交差点の側端及び道路の曲がり角（停止線がある場合は、交差点の側端又は道路の曲がり角から当該停止線までの間を含む。）から5メートル以内の部分
- ウ トンネル及びスノーシェットの端部から前後50メートル以内の部分
- エ バス停留所の前後10メートル以内の部分及びバス停車帯の部分
- オ 地下道の出入口及び横断歩道橋の昇降口から5メートル以内の部分
- カ 橋りょう
- キ 横断防止柵、ガードレール、駒止め等の設置されている部分
- ク 信号機又は街灯（防犯灯を含む。）を設置した部分又は設置する予定の部分
- ケ アからクまでに掲げる部分に接する部分又は類似する部分で道路の円滑かつ安全な交通を確保する必要がある部分

(20) 車両の乗入部の設置数は、原則として1施設（同一の区画内で一体をなして利用する施設も含む。）につき1箇所とするものとする。ただし、乗り入れる車両の状況等から出入口を分離する必要がある施設は、この限りでない。

(21) 車両の乗入部の幅は、乗り入れる車両の種類その他当該乗入部の状況に応じ、次の表に掲げる数値を標準とする。

乗り入れる車両の種類	乗入部の幅
乗用自動車、最大積載量2.0トン以下の貨物自動車等	4メートル
最大積載量6.5トン以下の貨物自動車等	8メートル
最大積載量6.5トンを超える貨物自動車等	12メートル

(22) 開発区域内の主要な道路と接続道路が接続する箇所及びその周辺において、あらかじめ通行の安全上支障があると認められる場合にあつては、必要な措置を講ずるものとする。

## 2 公園及び緑地に関する基準

(1) 公園及び緑地（以下「公園等」という。）は、合計面積が開発区域の面積の3パーセント以上となるよう設置すること。ただし、次に掲げるいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- ア 開発区域の面積が1ヘクタール未満の場合

イ 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第2条第1項に規定する土地区画整理事業又は法第29条第1項の規定による許可を受けて整備された区域内の開発行為等であって、公園等が周辺において既に適正に確保されている場合

- (2) 公園等は、調整池その他の公共施設又は公益施設と効用を兼ねないものとする。
- (3) 前2号に定めるもののほか公園の設置の基準は、次の事項を標準とする。

ア 公園の面積及び箇所数については、次の表の左欄に掲げる区分に応じ、右欄に掲げる設置の基準によること。

開発面積	設置の基準
1ヘクタール以上5ヘクタール未満	公園は、1箇所につき300平方メートル以上の面積を有するものとする。
5ヘクタール以上20ヘクタール未満	1,000平方メートル以上の面積を有する公園を1箇所以上設置する。この場合において、2箇所以上設置するときは、1,000平方メートル以上の面積を有する公園以外の公園は、300平方メートル以上の面積を有するものとする。
20ヘクタール以上	1,000平方メートル以上の面積を有する公園を2箇所以上設置する。この場合において、3箇所以上設置するときは、1,000平方メートル以上の面積を有する公園以外の公園は、300平方メートル以上の面積を有するものとする。

イ 公園は、自動車交通量の少ない道路等に接するよう設置すること。ただし、公園が自動車交通量の多い道路等に接する場合で柵又は塀の設置その他利用者の安全の確保を図るための措置を講じているときは、この限りでない。

ウ 上空に電力供給用の高圧線が設置されている箇所には、原則として公園を設置しないこと。

エ 公園の形状は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる平坦かつ矩形を標準とし、著しい狭長、屈曲又は複雑な凹凸のある形状としないこと。

オ 面積が1,000平方メートル以上の公園にあっては、2箇所以上の出入口が配置されていること。この場合において、原則としてこれらの出入口のうち1箇所は異なる道路に面するよう配置するものとする。

カ 公園は、その境界を明確にするため、柵、生け垣等を設けること。この場合において、公園の出入口には、管理用の車両が通行できる間口を確保し、取り外しができる車止めを設けるものとする。

キ 公園には、雨水を有効に排出するための適切な施設を設けること。この場合において、側溝を設ける場合には、全て蓋をするものとする。

ク 公園には、原則として上水道管の引込みを行うこと。

ケ 公園は、積極的に植栽に努めること。

(4) 第1号及び第2号に定めるもののほか緑地の設置の基準は、次の事項を標準とする。

ア 自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為等に係る緑地は、当該開発区域の周囲に配置すること。ただし、車両の乗入部その他の緑地を配置することが適当でない部分については、この限りでない。

イ 緑地は、植栽を行うこと。

### 3 消防水利施設に関する基準

(1) 開発区域内において消防に必要な水利が十分でない場合には、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に適合する消防の用に供する水利（以下「消防水利施設」という。）を設置するものとする。

(2) 消防水利施設を設置する場合には、当該開発区域内の道路、公園その他の公共施設又は公益施設の用に供する土地に設置するものとし、当該消防水利施設（消防水利施設の標識を含む。）の設置の箇所、構造について、市長及び消防長と協議するものとする。

### 4 雨水排水施設に関する基準

(1) 開発区域内の雨水排水施設は、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される雨水を有効に排出できるようするものとする。

(2) 雨水の管渠は、計画雨水量と地下水量に基づきその勾配及び断面積を定めるものとする。

(3) 前号の計画雨水量は、次に示す合理式により算定するものとする。

$$Q = (1/360) \cdot C \cdot I \cdot A \quad [\text{合理式}]$$

Q：計画雨水量 (m<sup>3</sup>/sec)

C：流出係数

不浸透面積率	流出係数
40パーセント以上	0.90
40パーセント未満	0.80

これにより難しい場合は、市長と協議の上決定する。

I：降雨強度 (mm/h)

降雨強度は、開発区域が、市の公共下水道事業計画の区域にある場合にあっては当該公共下水道事業計画の降雨強度式により、市の公共下水道計画の区域外にある場合にあっては新潟県主要観測所の降雨確率(昭和48年新潟県策定)における当該地域の対象観測所の降雨強度式(確率年は、市の公共下水道事業計画によるものとする。)により、算定する。

A：排水面積(ha)

(4) 第2号の雨水の管渠<sup>きよ</sup>の断面積の計算は、次に示す式による。

$$Q=A \cdot V$$

Q：可能流入量 (m<sup>3</sup>/sec)

A：通水断面積 (m<sup>2</sup>)

V：平均流速 (m/sec)

$$V= (1/n) \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2} \quad [\text{マンニング式}]$$

n：粗度係数

R：径深(m)

$$R=A/S$$

A：通水断面積

S：潤辺長

I：勾配

(5) 開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設(以下「調整池」という。)を設置すること。ただし、放流先の排水能力が十分であると認められる場合は、この限りでない。

(6) 調整池の規模、構造等は、新潟県知事が定める調整池に係る設置基準によるほか、次に掲げる事項を標準とする。

ア 側溝等の施設と効用を兼ねないものとする。(公共の用に供する調整池に限る。)

イ 原則開放型とし、維持管理が容易な構造とする。(公共の用に供する調整池に限る。)

ウ 調整池の周囲には、高さ1.2メートル以上の柵を設置すること。この場合において、柵の道路に面する部分には、管理用の車両の出入口を設置し、その出入口には施錠をすること。(公共の用に供する調整池に限る。)

エ 管理用の車両の進入が可能な通路を確保すること。(公共の用に供する調整池に限る。)

オ 調整池の構造は、コンクリートその他の耐久性の材料を用いた堅固なものとし、管理が容易なものとする。

(7) 雨水排水施設(道路の側溝及び調整池を除く。)の構造は、次に定めるところによる。

ア 雨水排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。

イ 雨水排水施設は、コンクリートその他の耐久性の材料で造り、かつ、漏水を最小限度のものとする措置を講ずること。

ウ 公共の用に供する雨水排水施設は、道路その他雨水排水施設の維持管理上支障がない場所に設置すること。

エ 公共の用に供する雨水排水施設のうち暗渠<sup>きよ</sup>である構造の部分の内径又は内り幅は、30センチメートル以上とすること。

オ 雨水排水施設のうち暗渠<sup>きよ</sup>である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールを設けること。

(ア) 公共の用に供する管渠<sup>きよ</sup>の始まる箇所

(イ) 下水の流路方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所。ただし管渠<sup>きよ</sup>の清掃に支障がないときは、この限りでない。

(ウ) 管渠<sup>きよ</sup>の長さがその内径又は内り幅の120倍を超えない範囲において、管渠<sup>きよ</sup>の維持管理上必要な箇所

カ ます又はマンホールの底には深さが15センチメートル以上の泥だめを設けること。

(8) 開発区域内の道路の側溝と開発区域外の雨水排水施設を道路の側溝以外の雨水排水施設により接続する必要があるときは、次に掲げる構造等を標準とする。

ア 構造は、原則、その接続する開発区域内の道路の側溝と同じ構造とするものとし、蓋をすること。この場合において、接続する道路から当該雨水排水施設の管理用の車両の通路を確保するものとする。

イ 規模は、開発区域内の道路の側溝と開発区域外の雨水排水施設を接続するために必要な最小限度の延長とすること。

ウ 道路に面する管理用の出入口を設け、管理用の車両の通行が可能な通路を確保すること。

## 5 汚水排水施設に関する基準

- (1) 開発区域内の汚水排水施設は、本市の公共下水道事業計画、特定環境保全公共下水道事業計画又は農業集落排水事業計画との調整を図り、排除すべき汚水を支障なく流下させることができるようするものとする。
- (2) 汚水管渠は、計画汚水量に基づきその勾配及び断面積を定めるものとする。
- (3) 前号の計画汚水量は、公共下水道事業計画、特定環境保全公共下水道事業計画又は農業集落排水事業計画に基づき算定するものとする。
- (4) 汚水管渠の流速は、計画汚水量に対し、最小毎秒0.6メートル、最大毎秒3.0メートルを標準とする。
- (5) 汚水管渠の断面積の計算式は、前項第4号の例による。
- (6) 汚水排水施設の構造は、次に定めるところによる。
  - ア 汚水排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
  - イ 排水管は、日本下水道協会規格硬質塩化ビニール管を標準とし、漏水を最小限度のものとする措置を講ずること。
  - ウ 汚水排水施設は、道路その他汚水排水施設の維持管理上支障がない場所に設置すること。
  - エ 管渠の内径は、公共下水道事業計画の区域にあつては20センチメートル以上、特定環境保全公共下水道事業計画の区域及び農業集落排水事業計画の区域にあつては15センチメートル以上とし、公共ますから本管までの取付け管の内径は、公共下水道事業計画の区域にあつては15センチメートル以上、特定環境保全公共下水道事業計画の区域及び農業集落排水事業計画の区域にあつては10センチメートル以上とすること。
  - オ 公共の用に供する汚水排水施設のうち暗渠である構造の部分には、管渠の起終点部及び屈曲部並びに管渠の延長75メートル以内ごとにマンホールを設置すること。
  - カ 公共ますは、開発区域内の土地の区画ごとに設置し、当該公共ますの内径は、コンクリート製の場合は50センチメートル以上とし、塩化ビニール製の場合は20センチメートル以上とすること。

## 6 給水施設に関する基準

- (1) 開発区域内の給水施設は、当該開発区域について想定される需要に支障を来たさないような構造及び能力とするものとする。
- (2) 開発区域内の給水施設について、水道事業者と協議するものとする。

## 7 その他の供給施設

ガス管、電力線、電話線その他の供給施設について、公共施設又は公益施設の一部を占用する必要がある場合は、その構造、能力、管理等に関し市長その他の関係者と協議するものとする。

## 8 地区計画等との適合

開発区域を含む地域で法第12条の4に規定する地区計画等が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為等の設計は、当該地区計画等に定められた内容に則して定めるものとする。

## 9 公益施設に関する基準

(1) ごみ集積所は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為等（自己の居住の用に供する目的で行う開発行為等を除く。以下この項において同じ。）をする場合にあっては、次のとおり設置するものとする。

ア 位置は、ごみの搬出及び収集の作業が円滑に行われる場所であって、道路に面していること。

イ 面積は、原則として開発区域等の規模1,000平方メートルにつき1平方メートルで算出した面積又は開発区域の区画5区画若しくは住宅5戸につき1平方メートルで算出した面積のうちいずれか大きい面積とすること。この場合において、2箇所以上ごみ集積所を設置する場合は、1箇所当たりの面積は3平方メートル以上とするものとする。

ウ 形状は、間口2メートル以上、奥行き1.5メートル以上とすること。

エ 構造は、衛生上支障がなく、屋根その他のごみの飛散を防止する構造を有すること。

(2) 街灯（防犯灯を含む。）は、開発区域内及び当該開発区域の周囲の道路に、概ね30メートルに1箇所の間隔で設置するものとする。

(3) 集会施設の用地は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為等をする場合にあっては、次のとおり配置するものとする。ただし、開発行為等の規模、周辺の状態等により必要がないと認められるときは、この限りでない。

ア 位置は、当該開発行為等により設置する公園と接し（公園と一体として利用できる位置をいう。）、かつ、道路に面した場所に配置すること。

イ 面積は、開発行為等の規模及び開発区域の区画数に応じ居住者の有効な利用が図られる規模を確保すること。

(4) 前3号に定めるもののほか、必要な施設及び当該施設の構造等については、市長と協議するものとする。



10 宅地防災安全措置の基準

- (1) 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置を講ずるものとし、その詳細の基準は、宅地防災マニュアル（平成元年7月建設省作成）によるものとする。
- (2) 開発区域内の地盤が軟弱である場合には、地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、ドレーン工法等による水抜きその他の措置を講ずるものとする。
- (3) 開発行為等によって崖が生じる場合には、崖の上端に続く地盤面は、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に地表水が流れるように勾配をとるものとする。
- (4) 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（次号において「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置、土の置換えその他の措置を講ずるものとする。

(5) 盛土をする場合には、次に掲げる措置を講ずるものとする。

ア 盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね30センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。

イ 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面がすべり面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。

(6) 切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超える崖、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルを超える崖又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超える崖の崖面は、擁壁で覆うものとする。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなる崖又は崖の部分で、次のいずれかに該当するものの崖面については、この限りでない。

ア 土質が次の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの

土質	擁壁を要しない	擁壁を要する勾
----	---------	---------

	勾配の上限	配の下限
軟岩（風化の著しいものを除く。）	60度	80度
風化の著しい岩	40度	50度
砂利、真砂土、硬質粘土その他これらに類するもの	35度	45度

イ 土質がアの表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度を超え同表の右欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離5メートル以内の部分。この場合において、アに該当する崖の部分により上下に分離された崖の部分があるときは、アに該当する崖の部分は存在せず、その上下の崖の部分は連続しているものとみなす。

ウ 土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果崖の安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられたもの又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられたもの

- (7) 前号の規定の適用については、小段等によって上下に分離された崖がある場合において、下層の崖面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層の崖面の下端があるときは、その上下の崖を一体のものとみなす。
- (8) 開発行為等によって生ずる崖の崖面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によって風化その他の侵食に対して保護するものとする。
- (9) 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、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、第4項で定める雨水排水施設を設置するものとする。
- (10) 擁壁の構造等は、次に定めるところによる。

ア 擁壁の構造は、構造計算、実験等により、次の（ア）から（エ）までに該当することが確かめられたものであること。

（ア） 土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によって擁壁が破壊されないこと。

（イ） 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。

（ウ） 土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。

（エ） 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

イ 崖面をおおう擁壁で高さが2メートルを超えるものにあつては、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第142条（同令第7章の8の準用に関する部分を除く。）の規定に適合するものであること。

(11) 前各号に定めるもののほか、開発区域外の土地において地盤沈下、崖崩れ、出水その他による災害のおそれがある場合で開発区域に影響を及ぼすおそれがあると認められるときは、当該開発区域外の土地に前各号に掲げる措置を講ずるものとする。

11 樹木の保存、表土の保全に関する基準

(1) 開発行為等の規模が1ヘクタール以上の場合にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発区域における植物の育成の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置を講ずるものとする。

(2) 高さ10メートル以上の健全な樹木又は高さが5メートル以上で面積が300平方メートル以上の健全な樹木の集団（以下これらをこの号において「保存対象樹木」という。）については、その存する土地を公園等として配置する等により、当該保存対象樹木の保存の措置を講ずるものとする。ただし、当該開発行為等の目的等と当該保存対象樹木の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

(3) 公園、緑地、緩衝帯、隣棟間空地等植物の植生を保全すべき箇所で高さ1メートルを超える切土又は盛土を行う場合で、かつ、その面積が1,000平方メートル以上となる場合には、次に掲げる措置を講ずるものとする。

ア 表土の復元 開発行為等に係る造成工事が終了する時点で、厚さ20センチメートルないし40センチメートル程度の表土を復元する措置

イ 客土 有機物質を含む表層土壌を客土として施工する措置

ウ 土壌の改良 土壌改良剤、肥料等により土壌質を改良する措置

エ その他植物の育成を確保するため必要な措置

12 緩衝帯の設置に関する基準

開発行為等の規模が1ヘクタール以上で開発行為等の目的が騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的である場合にあつては、開発区域の規模に応じて次に定める幅員以上の緩衝帯を開発区域の境界に沿ってその内側に配置するものとする。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少することができるものとする。

開発区域の面積	緩衝帯の幅員
1ヘクタール以上1.5ヘクタール未満	4メートル
1.5ヘクタール以上5ヘクタール未満	5メートル
5ヘクタール以上15ヘクタール未満	10メートル

15ヘクタール以上25ヘクタール未満	15メートル
25ヘクタール以上	20メートル

13 関係法令等との適合等

- (1) 開発行為等は、条例の規定により締結した協定並びに関係する法令及び例規の規定に適合させなければならない。
- (2) 開発行為等は、新潟県が策定した新潟県土木工事標準仕様書に定める事項に適合するよう努めなければならない。