

別記

阿賀野市開発行為適正化指導要綱に基づく開発基準

1 目的

この開発基準は、開発事業の実施計画が法令等の規制対象事項はもとより、その以外の事項においても最低限具備していなければならない基準であり、開発事業に係る市と開発事業者との協議に際し適用するものである。

2 適用基準

開発事業の実施計画は、原則として次に掲げる基準に基づかなければならないものとする。

一般基準		細目基準	
区分	内容	区分	内容
(1)街区	主として、住宅、別荘、工場等の建築の用に供する土地造成にあつては、当該開発事業の規模、利用目的、地形、日照等を勘案して適正な規模の街区を設けなければならない。		
(2)道路	ア 開発区域内の主要道路が開発区域外の相当規模以上の幅員を有する道路に接続されているものであること。 イ 開発区域内には開発事業の目的、規模及び利用目的等によって適切な幅員、構造及び保全施設等を有する道路が設けられていること。	(2)道路	住宅地の構造にあつては、 ① 開発区域内道路は、原則として開発区域外の幅員 <b>6m</b> 以上の道路に接続していること。ただし、周辺の道路事業を勘案し、特に市長が認めたときは、 <b>4m</b> 以上の道路に接続していればよい。 ② 開発区域内道路の幅員は、原則として <b>6m</b> 以上とする。ただし小区間であつて市長が特に認めたときは、 <b>4m</b> 以上とする。 ③ 車両の通行が頻繁な開発区域内道路にあつては、道路の両側又は片側に縁石線、さくその他これに類する工作物によって区分された幅員 <b>2.0m</b> 以上の歩道が設けられていること。 ただし、車両の通行状況によりやむを得ないと認められるときは、最低幅員を <b>1.5m</b> 以上とすることができる。 この場合、歩道を除いた道路の幅員は、 <b>6m</b> 以上であること。 ④ 開発区域内道路は、原則として阿賀野市道路占用規則(平成16年4月1日規則第140号)による道路復旧断面の本復旧舗装構成によること。 ただし、市長がこれと異なる取扱いを認めたときは、この限りでない。 ⑤ 開発区域内道路は、道路構造令(昭和45年10月29日政令第32号)に基づき適当な値の縦・横断勾配を付するものとする。 ⑥ 開発区域内道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝街渠その他の施設が設けられていること。 ⑦ 道路側溝は有蓋とし、内径又は内のり幅は <b>250mm</b> 以上であることとし、 <b>300mm</b> 以上の確保に努める。 ⑧ 道路側溝の合流部には有蓋の集水柵を設けるものとし、その内径は <b>500mm</b> 以上とする。 ⑨ 道路構造物の設計荷重については、車道部及び道路横断部に設置する場合は <b>t=25t</b> 以上とする。 ただし、宅地等に隣接する箇所を設置する場合は、 <b>t=20t</b> 以上とすることができる。 ⑩ 開発区域内道路の有効幅員及び停止等規制が設けられた交差点等においては、溶融式区画線により外側線及び停止線を標示すること。 ⑪ 開発区域内の道路が同一平面で交差し、接続し、又は屈曲する箇所には適当な値のすみ切りが設けられていること。
		防犯灯	住宅地等の造成にあつては ① 開発区域内道路の付属施設として、防犯灯を設置すること。 ② 防犯灯は、安全かつ円滑な交通の妨げにならない位置に <b>40～45m</b> につき <b>1基</b> の割合で設置すること。ただし、当該区域周辺及び当該区域内道路の配置等の状況を考慮して、市長がこれと異なる取扱いを認めたときは、この限りでない。
(3)排水施設	ア 開発区域及び関連する区域外からの計画用水量並びに生活又は事業に起因する廃水等の計画汚水量を有効、安全に排出できる排水施設を設けなければならない。 イ 開発事業者は、新潟県河川流域開発審査指導要領(案)及び調整池等設置基準(案)の定めるところにより調整池を設置するものとする。なお、管理については、市長と別途協議するものとする。 ウ 開発区域内から排出される排水汚濁水が他に支障を及ぼさないよう開発事業の目的、規模及び当該地域の状況等に応じて適正な下水処理施設が計画されていること。	(3)排水施設	住宅地等の造成にあつては ① 開発区域の汚水及び雨水(以下「下水」という。)を有効に排出するとともに、その排出によって、当該開発区域及びその周辺の地域に出水等による被害を生じないような構造及び能力を有する排水路その他の排水施設が設けられていること。 ② 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況等を勘案して、当該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、排水路等に接続していること。 ③ 排水施設は、開発区域の規模、地形、建築物の用途、降水量等から想定される下水を有効に排水できるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。 ④ 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造で、コンクリート、石材その他耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられていること。 ⑤ 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。 ⑥ 公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分の内径又は内のり幅は、 <b>200mm</b> 以上であること。 ⑦ 排水施設のうち暗渠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が設けられていること。 ア 公共の用に供する管渠の始まる箇所 イ 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所 ウ 管渠の長さがその内径又は内径幅の <b>120倍</b> を超えない範囲において管渠の維持管理上必要な箇所 ⑧ ます又はマンホールの底には、専ら雨水を排除すべきますにあつては深さが <b>150mm</b> 以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあつては、その接続する管渠の内径又は内のり幅に応じ相当の幅のインバートが設けられること。

一般基準		細目基準	
区分	内容	区分	内容
(4)防災及び危険防止施設	<p>ア 切土及び盛土工事は、必要最小限の土工量となるよう計画されているとともに、開発事業の施行に伴う切土及び盛土によるがけ面には擁壁又は石張り、モルタルの吹付等の適切な施設を設けなければならない。</p> <p>イ 山腹斜面等土砂崩れ、雪崩れ等の生ずるおそれのある箇所には、階段状の段切り、坑木、水抜き等の防止施設を設けるとともに、樹木の植栽を図ること。</p> <p>ウ 開発事業の施行に伴い土砂流出の防止処置を必要とする箇所は、土砂流出防止施設が設けられるよう計画されていること。</p> <p>エ 危険箇所は、あらかじめ標識を設置するとともに、防護柵その他適切な危険防止施設が設けられるよう計画されていること。</p> <p>オ 開発事業の施行中における土砂等資材又は器具の運搬に伴う関係住民に対する被害の発生防止策が計画されていること。</p>		
(5)環境保全及び公害防止施設	<p>ア 土地の区画形質の変更に伴い地膚を露出するところは、原則として植林、芝張等の緑化を行うこと。</p> <p>イ 開発事業の目的、規模、地形及び予定建築物の用途によって適切な規模の公園緑地等を設けるとともに、できるだけ育成樹林を残し、又は積極的に植栽を行う等自然との調和を図り、自然の景観の保持に努めるものとする。</p> <p>ウ 開発事業の施行に伴い発生するおそれのある公害については、適切な公害防止施設が計画されていること。</p> <p>エ 開発事業の工事に伴う排水(地下水を含む。)がある場合には、処理施設を設けるか、又はそれに変わる処理対策を講じなければならない。</p>	(5)環境保全	<p>公園・緑地</p> <p>0.3ヘクタール以上の住宅地等の造成にあつては</p> <p>① 開発区域の規模、地形及びその周辺の状況等を勘案し、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園又は緑地等を設置すること。</p> <p>② 公園、緑地等の広さは、都市計画法施行令の定める基準によること。</p>
(6)環境衛生施設	<p>ア ごみ処理施設</p> <p>(ア) 開発事業の施行により排出される一般廃棄物の処理については、市の収集計画及び市の処理施設の受入能力に著しく支障があり施設の改善を要する場合には、当該事業者は、施設の改善に際し協力しなければならない。</p> <p>(イ) 開発事業の施行に際し排出される産業廃棄物及び一般廃棄物の処理は、事業者処理を原則とし、適切な処理方法又はごみ処理施設が計画されていること。</p> <p>(ウ) 開発事業の施行に伴い進出する事業所から排出される産業廃棄物は、適切な処理方法又は適正に処理が可能な処理施設が計画されていること。</p> <p>イ し尿処理施設</p> <p>開発事業の施行により排出されるし尿の処理については、市の処理施設の受入能力に著しく支障があり施設の改善を要する場合には、当該事業者は、施設の改善に際し協力しなければならない。</p>	(6)環境衛生	<p>ごみ集積所</p> <p>住宅地の造成にあつては</p> <p>① ごみ集積所を宅地10区画について1ヶ所の割合で設置すること。</p> <p>② ごみ集積所の面積は、1ヶ所について3.3m<sup>2</sup>以上とする。</p> <p>③ ごみ集積所の構造は、野犬の侵入や風による散乱を防止し得るものであること。</p>
(7)給水施設	<p>開発事業の施行により水の需要量が増加し、市の給水施設の給水能力に著しく支障を来し、その改善を要する場合には、当該事業者は、施設の改善に際し協力しなければならない。</p>	(7)給水施設	<p>住宅地等の造成にあつては</p> <p>① 市の水道施設基準及び施工基準の定めるところによる。</p> <p>② 消火栓の設置を要する場合には、この開発基準(8)消防施設—消火栓の項に定めるところによる。</p>
(8)消防施設	<p>開発事業の目的、規模、地形等を考慮し、適正な消防水利施設等が計画されていること。</p>	(8)消防施設	<p>消火栓</p> <p>住宅地等の造成にあつては</p> <p>① 開発区域面積が0.3ヘクタールについて、原則として1基の割合で設置すること。ただし、開発区域周辺の消火栓設置状況等を勘案して消防本部がこれと異なる取扱いを認めたときは、この限りでない。</p> <p>② 消火栓は、設置点を中心にして半径50mが消火可能区域と考え、開発区域の全域について消火を可能ならしむよう配置すること。</p> <p>③ 消火栓は、原則として口径150mm以上の配水管に取り付けるものとする。</p> <p>ただし、開発区域内及びその周辺の既設の配水管敷設状況により消防本部がこれと異なる取扱いを認めたときは、この限りでない。</p> <p>④ 消火栓は、口径65mm以上のものを使用すること。</p>
			<p>防火水槽</p> <p>住宅地等の造成にあつては</p> <p>① 開発区域面積が5ヘクタール以上のときは、原則として5ヘクタールにつき1基の割合で設置すること。</p> <p>② 防火水槽は、有蓋とし、鉄筋コンクリート製又はこれと同等以上に堅牢強固で、40m<sup>3</sup>以上の容積を有すること。</p> <p>③ 防火水槽は、消火の際の効率を考慮した位置に設置すること。</p>

一般基準		細目基準			
区分	内容	区分		内容	
(9)文化財の保護	文化財保護については、文化財保護法等関係法令を遵守し、県、市教育委員会等文化財保護機関と連絡を密にするとともに、保護について充分配慮した計画がされていること。				
(10)建築制限	開発区域内の建築物については、基本的には都市計画法、建築基準法等の定めるところによるが開発面積の規模、周辺の状況等により必要とする場合は、適宜制限を加える。				
(11)その他公共公益施設の用地	主として住宅団地の目的で行う開発事業にあっては、原則として開発区域の規模、周辺の状況に応じて必要と認められる公共又は公益施設の用地がそれぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていること。	(11)その他公共公益施設の用地	集会所用地等	住宅地等の造成にあっては ① 開発区域面積が5ヘクタール以上に及ぶときは、開発区域の規模、地形及びその周辺の状況等を勘案し、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に開発区域面積の0.7%以上の集会所用地を設けること。 ② 開発区域面積が5ヘクタール以上に及び、周辺の状況等を勘案して市長において特に必要と認めるときは、集会所以外の公共用地を設けること。	
(12)維持管理	ア 開発事業に伴い設置された道路、公園、排水施設、防災施設等の維持管理は、原則として事業主が行うものとする。ただし、協定の中でこれと異なる定めをしたときは、当該協定の定めるところによる。 イ 前項のただし書の場合にあっては、当該協定の中で将来の維持管理を要する費用の負担について明確にされていること。				