

開發行為指導要綱

(施行基準)

開発行為指導要綱施行基準<目次>

第1.	予備的調査	8
1.	基礎的調査事項	
2.	都市計画に関する事項	
3.	道路に関する事項	
4.	排水施設に関する事項	
5.	公園等施設に関する事項	
6.	上水道施設に関する事項	
7.	消防水利施設及び消防活動用空地に関する事項	
8.	農地に関する事項	
9.	公益的施設に関する事項	
第2.	基本的事項	9
1.	安全管理	
2.	宅地の形状	
3.	宅地の管理	
4.	公共施設等の管理・帰属	
第3.	敷地の安全	10
1.	地盤等に関する設計計画	
2.	擁壁等の設計計画	
3.	擁壁について	
第4.	公共施設の整備	14
1.	設計の原則	
2.	道路	
3.	雨水排水施設	
4.	公園等施設	
5.	下水道	
6.	浄化槽の構造等	
7.	消防水利施設等	
8.	農地に関する事項	
第5.	公益施設の整備	27
1.	清掃施設	
2.	交通施設	

第1 予備的調査

事業者は、開発計画に先行して開発区域内又は、その周辺の基礎的資料として、次に定める事項について予備的調査を実施するよう努めること。

1. 基礎的調査事項
 - (1) 地質、地盤調査、土質調査及び表土の調査
 - (2) 崖面保護等の防災施設の調査
 - (3) 埋蔵文化財、保護文化財等の調査
 - (4) 風向、日照条件等の自然的条件及び植生調査
 - (5) 開発行為指導要綱第5条に掲げる区域の調査
2. 都市計画に関する事項
 - (1) 都市計画区域並びに区域区分の確認
 - (2) 都市計画における風致地区、臨港地区等の土地利用に関する事項の把握
 - (3) 都市計画における都市計画公園、都市計画道路、河川、下水道等の都市施設に関する事項の把握
 - (4) 建築基準法関係についての調査
3. 道路に関する事項
 - (1) 現道（国道、県道、市道、里道）について、その位置利用状況等の調査及び確認並びに事前打合せ
 - (2) 道路の境界確認並びに道路の用地及び施設の交換、廃止、帰属等について管理者との打合せ
 - (3) 進入道路と既設道路の規模、構造、及び利用者の状況調査
4. 排水施設に関する事項
 - (1) 河川、水路、下水道、農業用水路、その他用排水施設について、その位置及び利用状況等の調査並びに確認
 - (2) 用排水施設用地の境界確認、並びに施設用地の交換、廃止、帰属等について管理者との打合せ
 - (3) 雨水の集水区域及び流出状況の把握
 - (4) 流入位置及び直下流における水質調査
 - (5) 既存排水施設の規模、構造及び能力の調査
 - (6) 接続が予想される公共下水道施設の能力並びに管理者との打合せ
5. 公園等施設に関する事項
 - (1) 公園等の種別（街区公園、近隣公園、その他区分）配置、規模及び整備状況の調査
 - (2) 公園等の利用状況及び利用距離の把握
6. 上水道施設に関する事項
 - (1) 給水区域その他の供給条件の確認
 - (2) 工事場所及び使用目的の確認、計画使用水量の決定、分岐可能な配水管及びその最小動水圧の確認
7. 消防水利施設及び消防活動用空地に関する事項
 - (1) 消防水利の位置、構造及び能力の調査
 - (2) 消防活動に際しての消防車両等の進入路及び空地の確保に関する打合せ
8. 農地に関する事項
 - (1) 農地の転用
 - (2) 農業振興地域の整備に関する法律が適用される地域の有無についての確認
 - (3) 土地改良法に基づく土地改良事業の施行地域の調査
9. 公益的施設に関する事項
 - (1) 教育施設、医療施設、集会施設、商業サービス施設等の配置状況の調査及び能力の確認
 - (2) 電気、都市ガス等の整備状況及び供給処理能力の調査
 - (3) バス等の輸送機関の調査

第2 基本的事項

1. 安全管理

(1) 交通安全

- ① 工事中用機材及び土砂の搬入搬出を行う場合は、あらかじめ交通安全対策について、関係機関と協議し、道路交通に支障をきたさないよう路面の清掃等を行うこと。
- ② 通行の安全を確保するため必要な箇所には、防護柵等の安全施設を設置しなければならない。
- ③ 見通しの悪い交差点その他必要な箇所には、警備員を配置し、事故防止に努めなければならない。
- ④ 児童生徒の交通事故防止のため、登下校時における運搬はできる限り避けなければならない。
- ⑤ 土砂の運搬車には、シートカバーを装着するなど、運搬中の土砂の飛散防止に努めなければならない。

(2) 防災計画

工事の安全を確保するため、次のことを遵守するとともに災害の防止に努めること。

- ① 工事による土砂等の流出の恐れがある場合は、沈澱池、土留施設等を設け、また必要に応じ、雨水等を一時貯留して調整しながら流出させるなど適切な措置により、開発区域外に被害を及ぼさないようにすること。なお、これらの施設並びに排水路に土砂が堆積して機能を失い破壊の原因とならないよう常に維持管理に努めること。
- ② 谷部の埋立を行う場合は、地形、地質、地下水等の状況を十分把握し、透水管暗渠等の排水施設により土砂が崩壊しないよう防災工事を実施しなければならない。
- ③ 開発区域に隣接する家屋等の災害防止のため、防護柵等を設置しなければならない。
- ④ 災害防止のため、排水施設等の整備を先行実施しなければならない。

2. 宅地の形状

(1) 宅地の配置計画に際しては、各宅地とも日照が得られるよう配慮すること。

(2) 宅地の形状は整形で、戸建住宅の場合の個々の面積は原則として下表によるものとし、狭小又は細長な宅地割とならないよう考慮すること。ただし、地区計画で定めた場合はこの限りではない。

種別	戸建住宅
市街化区域	165㎡(50坪)以上
市街化調整区域	おおむね200㎡(60坪)以上

3. 宅地の管理

造成された開発地は、雑草の繁茂、土砂の流出、及びごみの不法投棄等がないように十分管理すること。

4. 公共施設等の管理・帰属

(1) 公共施設等の管理

- ① 事業者は、市に帰属すべき公共公益施設「以下公共施設等」について帰属手続きが完了するまでは、適切なる維持管理をしなければならない。
- ② 市に帰属すべき公共施設等の用地と民有地の境界には、境界標を設置し、その境界を明確にしなければならない。

(2) 公共施設等の帰属

- ① 事業者は、公共施設等を市に帰属しようとする場合は、あらかじめ、予定管理者の検査を受けなければならない。
- ② 前号の検査の結果不備がある場合は、事業者の責任において整備をしなければならない。
- ③ 公共施設等の帰属は、都市計画法第32条の規定に基づく予定管理者との協議の結果により定めた期間内とし、寄附採納願書、登記承諾書、登記簿謄本、実測平面図(確定測量)、標準断面図、構造図、丈量図、字図等を添えて行わなければならない。

第3 敷地の安全

1. 地盤等に関する設計計画

- ① 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、水抜きその他の措置が講ぜられていること。
- ② 開発行為によって崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。
- ③ 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の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。
- ④ 盛土をする場合には、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。
- ⑤ 著しく傾斜している土地において盛土する場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑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 開発行為によって生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。

2. 擁壁等の設置計画

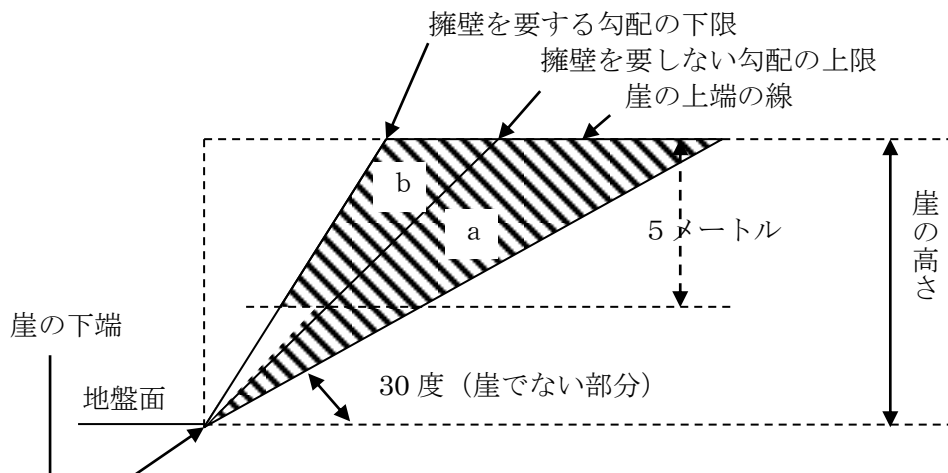
- (1) 切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超える崖、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルを超える崖又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超える崖の崖面は擁壁で覆わなければならない。ただし切土をした土地の部分に生ずることとなる崖又は崖の部分で次の①又は②に該当する崖面についてはこの限りではない。
 - ① 土質が次の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの。
 - ② 土質が次の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ土質に応じ勾配が同表の中欄の角度を超え同表の右欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離5メートル以内の部分。
(この場合において①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、①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。)

土 質	擁壁を要しない 勾配の上限	擁壁を要する 勾配の下限
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、真砂利、関東ローム、硬質粘土、その他これらに類するもの	35度	45度

- (2) (1)により設置される擁壁は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造又は間知石積み造その他の練積み造のものとすること。
- (3) 擁壁の構造は、構造計算、実験等によって次の①から④まで該当することが確かめられたものであること。
 - ① 土圧、水圧及び自重（以下「土圧等」という）によって擁壁が破壊されないこと。
 - ② 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。
 - ③ 土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。
 - ④ 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。
- (4) 開発行為によって生じる崖の崖面を覆う擁壁で高さが2メートルを超えるものについてはこの基準によるもののほか、宅地造成及び特定盛土等規制法並びに建築基準法の技術的基準を準用すること。

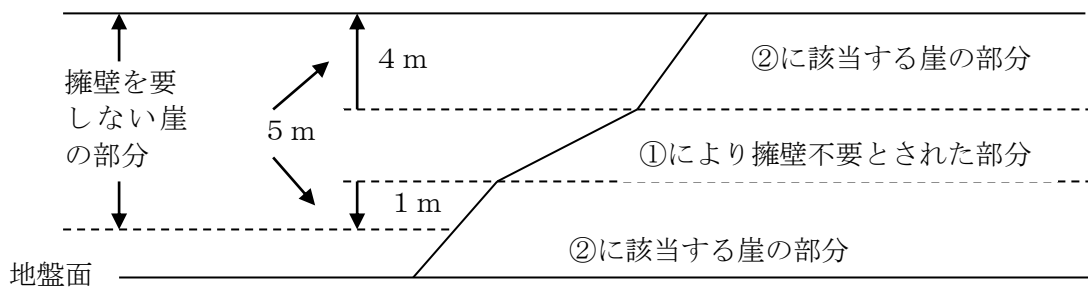
3. 擁壁について

第1図 擁壁を要しない崖又は崖の部分(1)



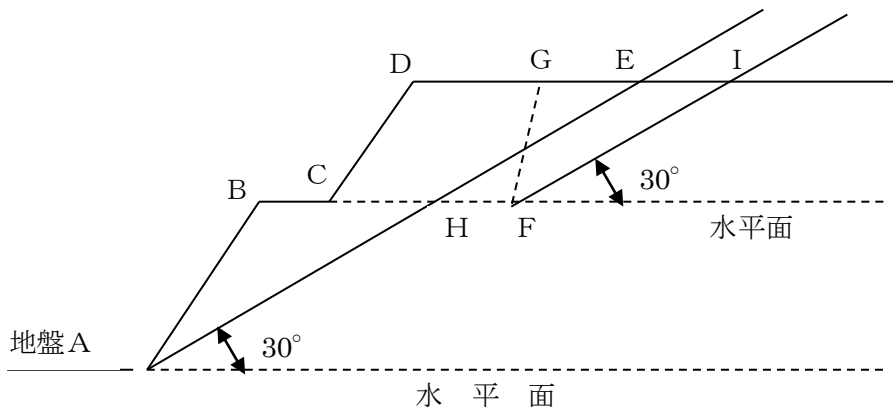
第1図中斜線の部分は擁壁を要しない崖又は崖の部分で、そのうちaの部分は①の説明により、bの部分は②の説明によりそれぞれ緩和されている部分であることを示している。

第2図 擁壁を要しない崖又は崖の部分(2)



第2図は②の(この場合…)以下の説明を図示したものであるが、これは①と②による緩和の重合をさけたものである。

第3図 一体とみなす崖又はみなさない崖

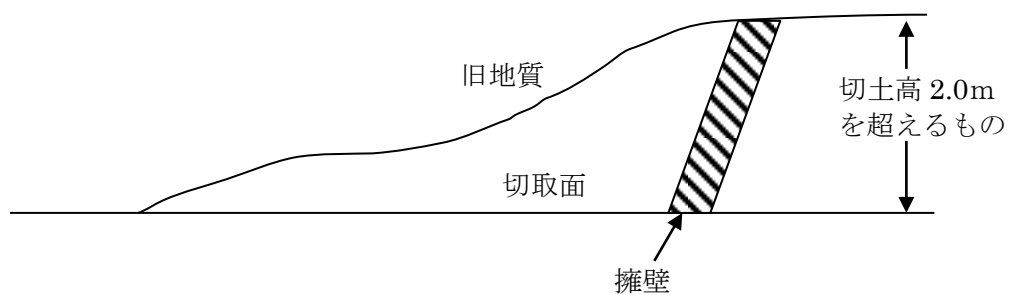


第3図は①又は②に述べた擁壁設置の緩和規定を適用するにあたって、上下に分離された崖がある場合の取扱いを示したものである。

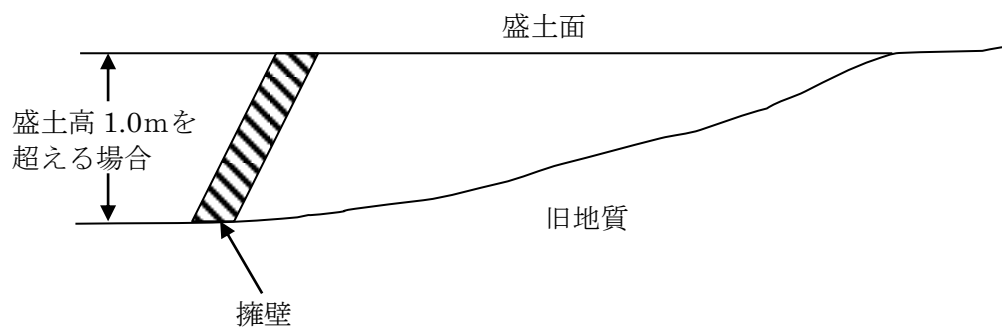
つまり「小段等によって上下に分離された崖がある場合において、下層の崖面の下端を含み、かつ、水平面に対して30度の角度をなす面の上方に上層の崖面の下端があるときは、その上下の崖は一体のもの」とみなされているので図中A, B, C, D, Eで囲まれる部分は一体の崖とみなされるがA, B, C, F, Gで囲まれる部分はそれぞれA, B, C, H及びF, G, E, Iの別々の崖とみなされることを示している。

擁壁で覆われなければならない崖面 (例図)

- ① 切土の場合
切土高さが2.0メートルを超えるもの

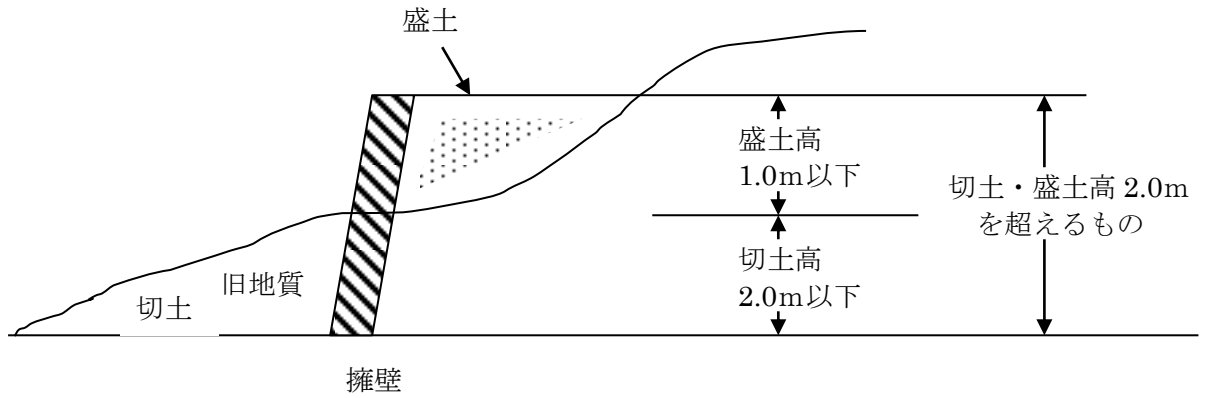


- ② 盛土の場合
盛土の高さが1.0メートルを超えるもの



③切土及び盛土を同時施工の場合

切土2メートル以下、盛土高さが1.0メートル以下であるが、その切土・盛土の高さが2.0メートルを超えるもの。



第4 公共施設の整備

1. 設計の原則

事業者の整備すべき公共の用に供する施設は、次に掲げる①～④の事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計すること。

- ① 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- ② 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ③ 予定建築物等の用途
- ④ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

2. 道 路

(1) 道路の区分

① 幹線道路

開発区域内の道路の骨格となり、区域外からの交通を区域内に導入し、また区域内相互の連絡をする道路。

② 主要道路

幹線道路からの交通を街区に導入し、また街区の相互を連絡する道路。

③ 区画道路

開発区域内の区画構成の基本となる道路。

(2) 道路の配置設計

① 街区の大きさ、予定建築物の用途ならびに敷地の規模及び配置を考慮して定めるものとし、住宅地における街区の長辺は80メートルから120メートルまでを標準とする。

② 設置する道路の幅員は、開発区域の規模予定建築物の用途ならびに敷地の規模に応じて設けるものとする。

③ 予定建築物の敷地の規模により、広幅員の道路を必要とする場合には、全体計画の中で交通上支障のない街路まで同幅員の街路を築造すること。

(3) 道路の構造

① 舗装については、舗装設計施工指針及び舗装施行便覧に準ずるものとする（舗装厚決定は予定管理者と協議）。縦断勾配が9パーセントを超える道路の車道部分は、すべり止舗装等安全上必要な措置を講じること。

② 道路の縦断勾配は9パーセント以下（地形などからやむを得ないと認められ、交通の質及び量を考慮し安全上支障のない場合は、小区間に限り12パーセント以下）とする。ただし、幅員12メートル以上の幹線道路の縦断勾配は、7パーセント以下（やむを得ない場合は、9パーセント以下）とする。

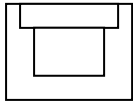
③ 道路の横断勾配は次表を標準とする。

道 路 部 分	横 断 勾 配
車 道・歩 道	1.5%～2%

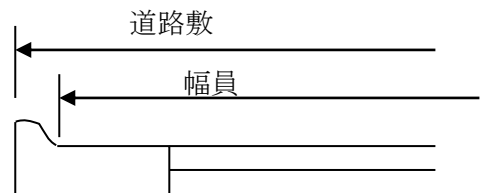
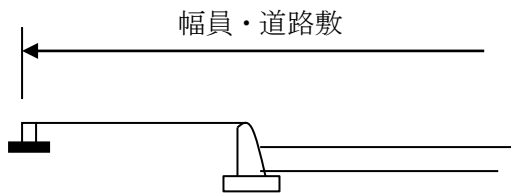
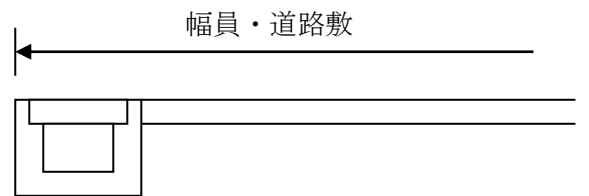
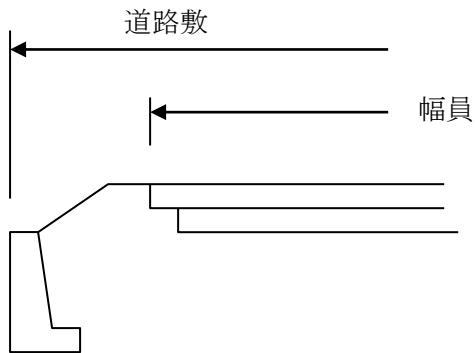
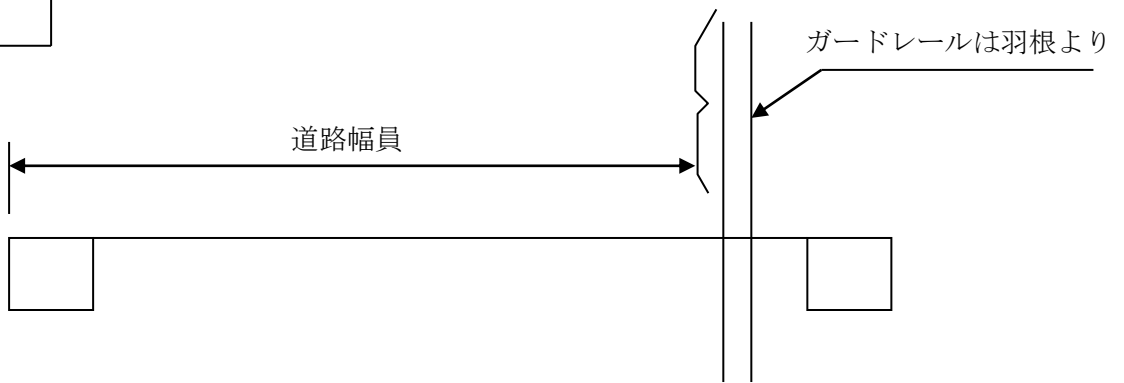
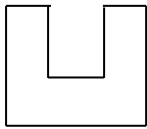
④ 道路と敷地との境界には、側溝等を設けること。（構造については、国土交通省制定土木構造物標準設計を参考とする。）

⑤ 道路の幅員のとり方は下図によることとする。

道路幅員
(蓋有り)

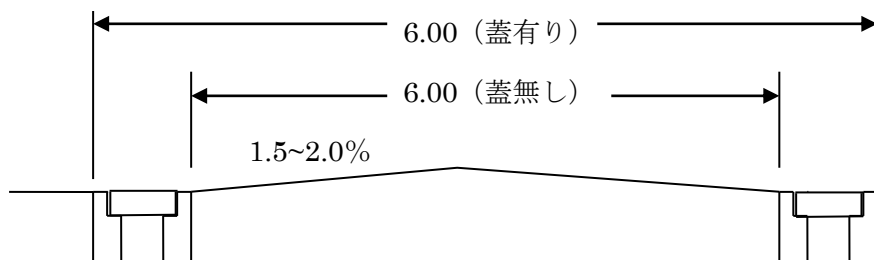


道路幅員

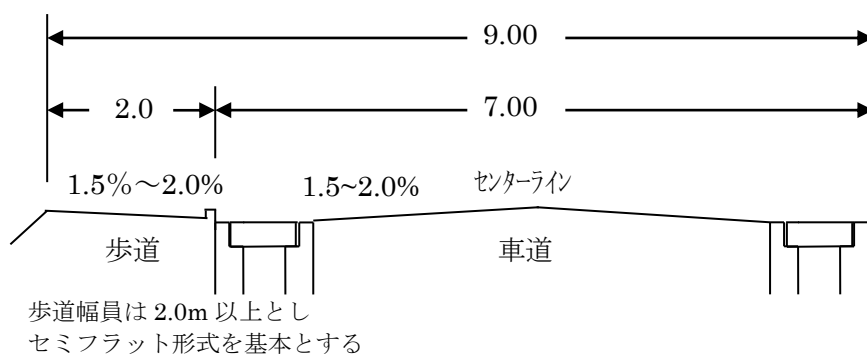


道路の幅員標準図

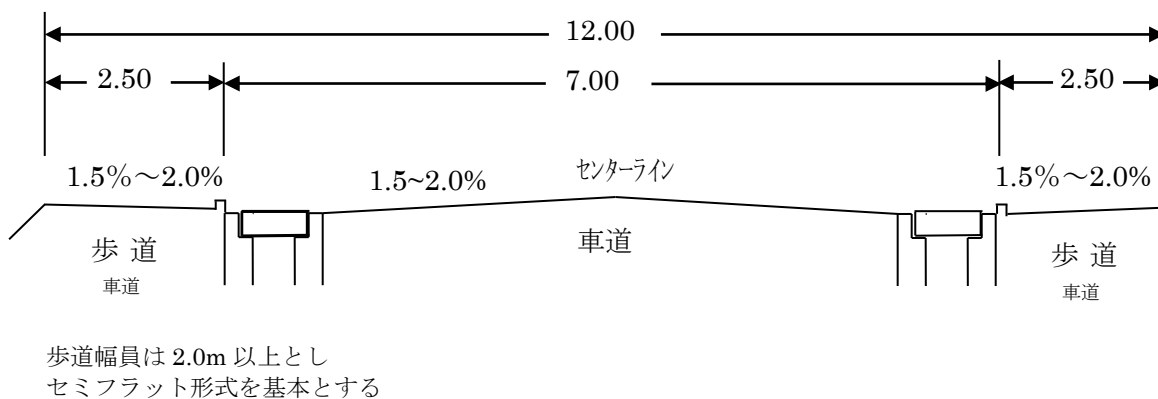
6 m道路



9 m道路



12 m道路



- ⑥ 帰属を受ける道路擁壁の構造については、「道路土工 擁壁工指針 社団法人 日本道路協会」及び「練積ブロック設計要領（経験に基づく設計法）長崎県 土木部」によること。
- ⑦ ガードレールを設置する擁壁には、自動車衝突荷重を考慮して、応力計算、安定計算をすること。
- ⑧ 道路の最小曲線中心半径
道路の最小曲線半径は、原則として15メートル以上とする。ただし、地形の状況その他の特別な理由によりやむを得ない場合には10パーセントの最大片勾配の値を附した場合の最小曲線半径は13メートルまで縮小することができる。
- ⑨ 道路の交差部に設けるすみ切りの長さは第3表に示す値を基準とする。
- ⑩ 道路には、通行の安全確保の上で必要と認めるときは、防護柵、カーブミラー等の適切な措置を講じること。
- ⑪ 道路側溝には原則として取りはずし可能な溝蓋を架設し、10メートル毎に排水可能な鋼製蓋（騒音防止タイプ）を設けること。やむを得ず連続する場所打ち蓋にする場合は、5メートル毎に排水可能な鋼製蓋（騒音防止タイプ）を設けること。
- ⑫ 道路には、必要に応じて区画線を設置するものとし、幅員9メートル以上の道路にはセンターラインを表示すること。
- ⑬ 水道の止水栓、メーター等は道路敷外（民地内）に設置すること。ただし、特別な事情がある場合は、管理者と協議すること。

(4) 接続道路

開発区域内の主要な道路は、開発区域外の9メートル（主として住宅の建築の用に供するものにあつては6.0メートル）以上の道路に接続させなければならない。ただし、周辺の道路状況等により、開発区域の規模、予定建築物の用途、災害の防止上、及び通行の安全等を勘案し、やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

(5) 開発区域内の道路は次のいずれかに該当するもので、災害の防止上、避難上及び通行の安全上支障がないと認められるもの以外は袋路状としてはならない。

- ① 終点より17メートル以内に転回広場及び避難通路等が有効に設けられているもの。
- ② 公道との接続が予定されているもの。

(6) 道路は階段状でないこと。ただし、専ら歩行者の通行の用に供する小区間（街区の短辺程度）のもので次に掲げる基準に適合し、通行の安全上支障のないものについてはこの限りでない。

- ① 階段のけあげの寸法は15センチメートル程度、踏面の寸法は30センチメートル以上であるもの。
- ② 垂直高4メートルを超える場合は、4メートル以内毎に踏面1.5メートル以上の踊場を設けるもの。
- ③ その他、通行の安全上必要な施設を設けたもの。

第1表 開発における道路幅員

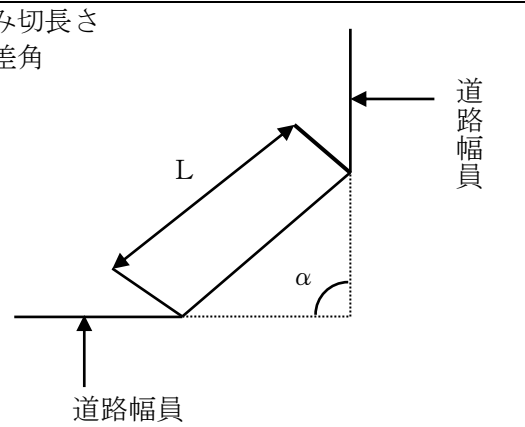
(単位：メートル)

開発規模		0.1ha 未満	0.1~5.0	5.0~10.0	10.0~20.0	20.0ha 以上
住宅地	区画道路	6.0				
	主要道路	6.0		6.0~9.0		
	幹線道路					12.0以上
住宅地以外 の土地	区画道路	6.0	9.0			
	主要道路	6.0	9.0			
	幹線道路					12.0以上

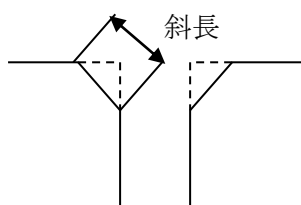
第2表 歩車道の標準幅員

道路幅員	歩道幅員	車道幅員	備 考
9 m	2.0 m × 1	7.0 m	歩車道幅員の組合せは、人及び車の流れに応じて構成する。
12 m	2.5 m × 2	7.0 m	

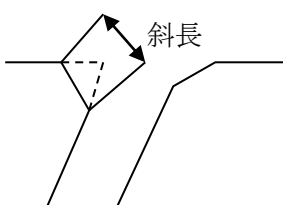
第3表 道路交差部のすみ切

道路幅員	4 m	6 m	9 m	12 m	備 考
4 m	3	3	3	—	L：すみ切長さ α：交差角 
	4	4	4		
	2	2	2		
6 m	3	5	5	5	
	4	6	6	6	
9 m	2	4	4	4	
	3	5	5	5	
12 m	4	6	6	6	
	2	4	4	4	
12 m	—	5	5	6	
		6	6	8	
		4	4	5	

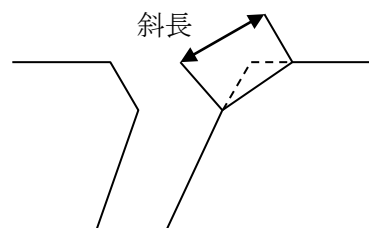
上段交差角 90° 前後



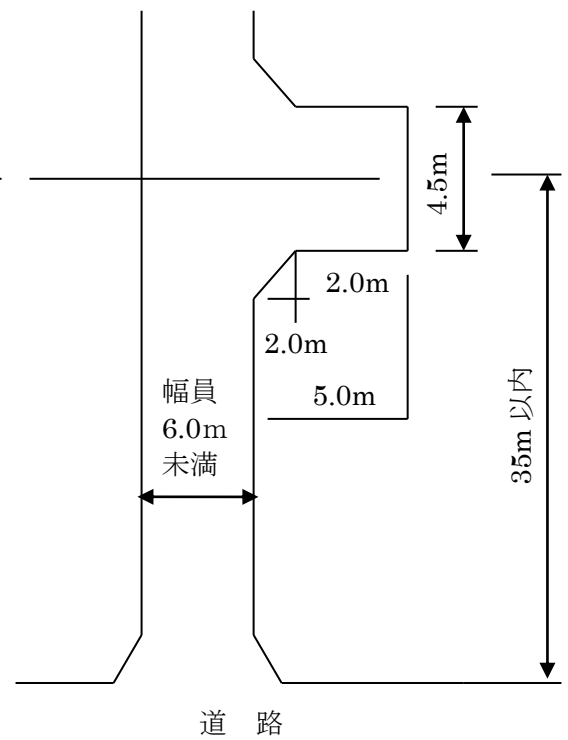
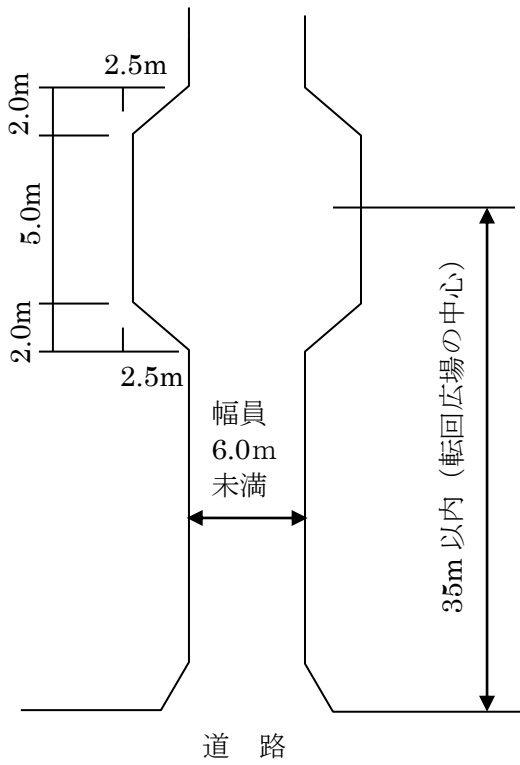
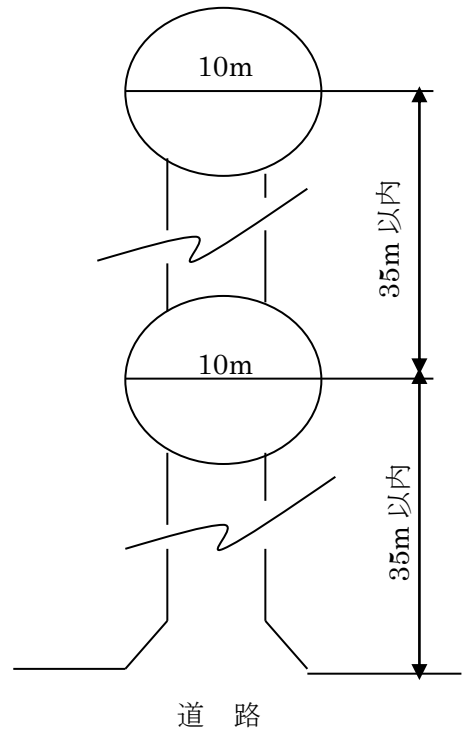
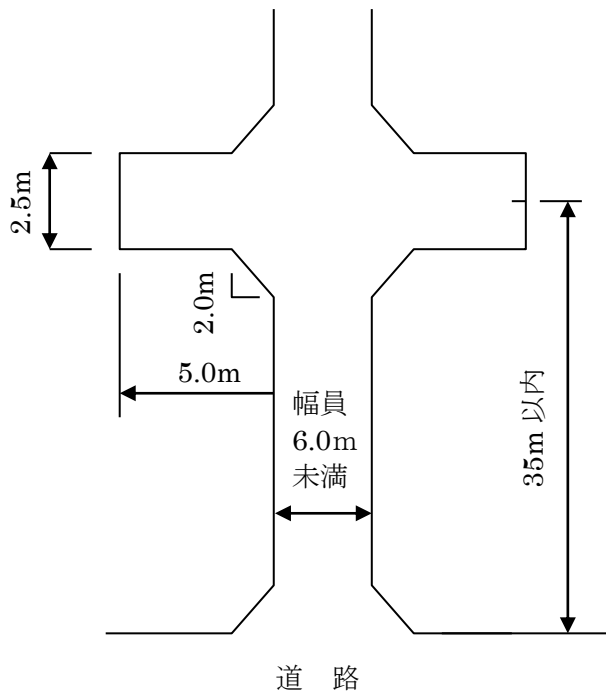
中段交差角 60° 以下



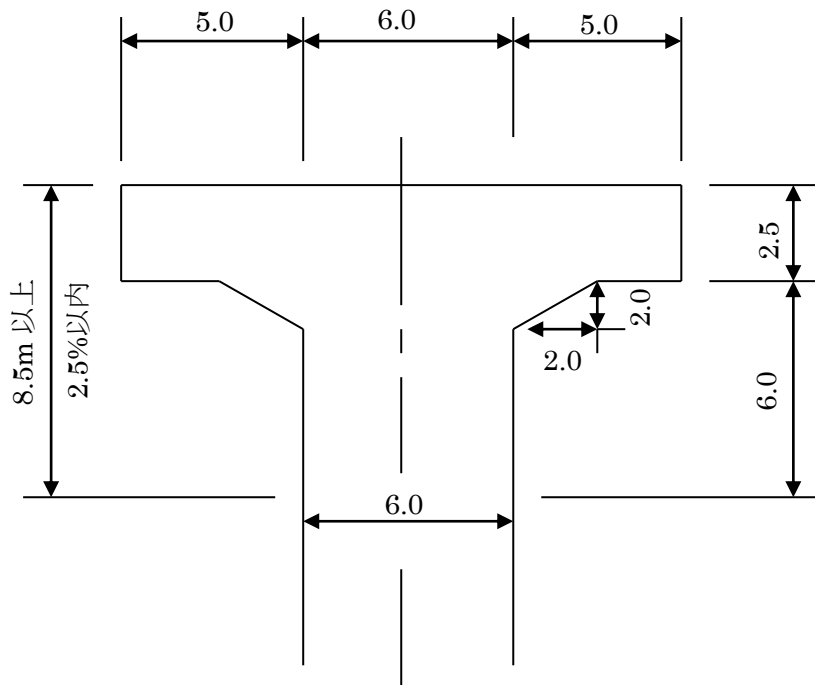
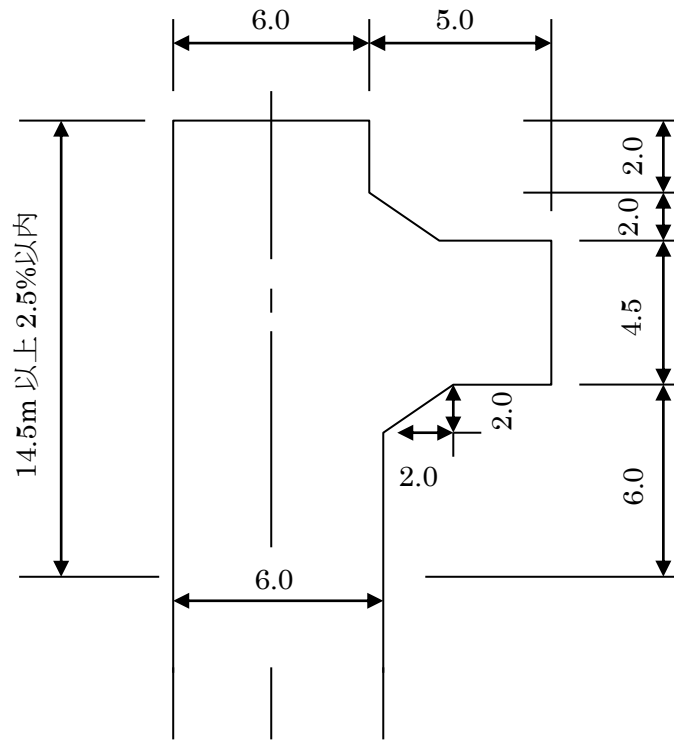
下段交差角 120° 以上



(離合場)



(転回広場)



3. 雨水排水施設

(1) 設計の原則

開発区域内の公共の用に供する排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況を勘案し、集水区域内より排出される降水量を有効かつ、適正に排水できるものとする。

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、一時雨水を貯留する調整池等の施設を設けることができる。

(2) 排水施設

- ① 排水施設は、コンクリート、鉄筋コンクリート造等の堅固で耐久力、及び耐水性を有する構造であり、かつ、漏水を最小限度のものとする措置が講ぜられているものとする。
- ② 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。
- ③ 排水施設には、必要に応じ転落防止のため安全施設を設置すること。
- ④ 公共の用に供する排水施設は、次のとおりとする。

場所打コンクリート	0.3m × 0.3m 以上
二次製品	(下幅) 0.26m × 0.3m 以上
- ⑤ 雨水排水施設は原則として開渠とすること。やむを得ず暗渠にする場合は河川等関係者と協議すること。
- ⑥ 調整池等を設置しなければならないときは、計画洪水計算を**行い**あらかじめ河川等管理者と協議すること。

(3) 断面の決定

① 計画雨水量

$$Q = 1 / 360 \cdot C \cdot I \cdot A \quad (\text{m}^3 / \text{秒})$$

Q = 計画雨水量 (m³/秒)

C : 流出係数

既存市街地及び開発区域	0.9
その他の地域	0.7

I : 降雨強度 (mm/時)

河川重要度	E級
確率年	5年

流達時間 (降雨継続時間) 10分を標準とし、計算により求めた流達時間に対応した降雨強度を使用することができる。

A : 集水面積 (ヘクタール)

他の法令により別に管理者があるときは、その公共施設の管理者が定める基準によるものとする。

開発行為又は開発行為に関する工事により設置される施設で、都市施設 (雨水渠、都市下水路等) として管理されるものについては、当該都市施設の管理予定者が定める基準によることことができる。

河川 (水路) の重要度、地域の特性等により、上記によることが不適当なときは、開発計画事前審査の際、関係者が協議して基準を定めるものとする。

- ② 計画断面の決定
計画雨水量を算定し、次式により断面を決定する。

$$Q = V \cdot A$$

$$V = 1 / n \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2}$$

$$R = A / P$$

Q : 計画雨水量 (m³/秒)

A : 流水の断面積 (m²)

V : 流速 (m/秒) マニングの公式

I : 動水勾配

n : 粗度係数

P : 潤辺長 (m)

側溝 (二次製品) 0.013

R : 径深 (m)

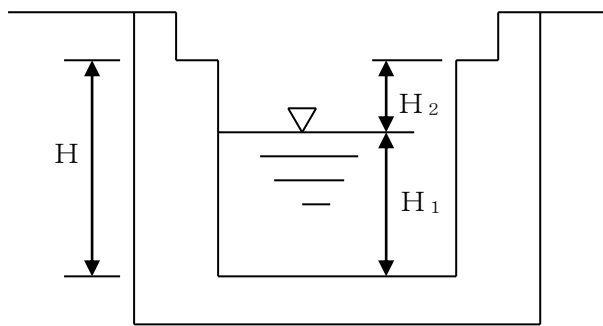
側溝 (場所打ち) 0.015

ビニール管 0.010

断面決定についての平均流速は、原則として0.6m/秒以上3m/秒以下とし、3m/秒を超える場合は、ため柵や落差工の設置を考慮すること。

- ③ 排水断面の余裕高

雨水施設の断面は、次に掲げる余裕を加算して定めるものとする。



余裕高H₂は、Hの20%以上

※管路の場合は、満流状態でもよい。

- (4) 排水施設の末端

- ① 開発区域内より排水される雨水は、有効かつ適切な排水能力をもった施設により排出し、既設の排水路河川等に支障のないように放流しなければならない。
- ② 開発区域内より排水される雨水は、放流先の管理者の同意を得ること。
- ③ 公共施設により排水される雨水は、公共が管理する排水施設に接続しなければならない。

4. 公園等施設

- (1) 目的

開発行為の計画にあたっては、自然環境の適正な保全と開発を総合的に推進し、住民の健康で文化的な生活を図るため、最大限の公園等の確保に努めること。

- (2) 公園等の定義

公園等とは、公園、緑地、広場をいう。その区別は下記の通りである。

公園：主として住民の戸外における休息、観賞、遊戯、運動、その他レクリエーションの用に供するための施設を設ける公共空地で、平坦地を基本とする。

緑地：都市における自然の保全、都市環境の整備及び公害の防止その他地域間相互の緩衝又は緊急時における避難用もしくは主として歩行者の快適な通行の用に供するため設ける公共空地で、平坦地を基本とする。

広場：主として集会、行事等住民相互の交流及び都市美の増進ならびに都市の象徴または記念の用に供することを目的として設ける公共空地で、平坦地を基本とする。

- (3) 配置及び規模

- ① 配置

公園等は、開発行為の規模、予定建築物の用途及びその周辺の状況を勘案し、開発区域内の外周部に偏らないように配置し、利用者の有効な利用が確保されるような位置に設けるものとする。

② 規 模

開発区域の面積	規模・種別
0.3ha以上 5.0ha未満	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域面積の3.0%以上の公園、緑地又は広場 ・公園を複数設置する場合の最小面積は300㎡
5.0ha以上 20.0ha未満	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域面積の3.0%以上の公園 (予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場) ・公園1箇所 300㎡以上 ・1000㎡以上の公園を1箇所以上
20.0ha以上	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域面積の3.0%以上の公園 (予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場) ・公園1箇所 300㎡以上 ・1000㎡以上の公園を2箇所以上

- ・公園等の規模、帰属については、別途予定管理者と協議するものとする。
- ・公園等の帰属については原則本市とするが、形状・形態等により利用者が限定されるなど公共性が低い場合はこの限りではない。
- ・公園等の敷地内に抵当権、借地権、地役権等が設定された土地を含んではならない。

(4) 公園等の技術的基準

- ① 公園等は低湿地、急傾斜、不整形、急法面等の未利用地、高圧送電線下その他利用に障害及び危険となる場所は避けるものとする。
- ② 公園等の敷地は、施設等が有効に配置できる形状及び勾配とする。
- ③ 公園等の敷地の境界には、境界杭等を設置するものとする。
- ④ 公園等には、雨水を有効に排出するための適当な施設（暗渠排水等）を設け、流末は公共排水施設へ接続するものとする。
- ⑤ 公園等には、危険防止のため高さ1.2m以上の外柵（原則的には亜鉛メッキ製）を設け、民有地と接する場合は高さ1.8m以上の外柵を設けるものとする。
- ⑥ 公園等には、出入口を2箇所以上配置し、出入口には車止め（移動、固定式）を設置するものとする。
- ⑦ その他、詳細については予定管理者と協議を行うこと。

(5) 公園等の設置緩和基準

- ① 政令第25条第6号ただし書きの「開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合」の取扱い基準は、次の各号に該当するものとする。
 - 1) 開発区域の面積は0.3～5.0ha未満とすること。
 - 2) 開発区域の周辺に既に存する相当規模の公園の面積が1000㎡以上であること。
 - 3) 既に存する相当規模の公園から開発区域の最遠部に位置する敷地までの距離が概ね250m以内であること。
- ② 「都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」第3条（技術的細目において定められた開発区域の面積の最低限度の制限の緩和）のとおり、公園等の設置が義務付けられる開発区域の面積の最低限度は、1ヘクタールとする。

(6) 公園等の施設

公園等の施設については、周辺の状況を勘案し、次表を参考とし、公園管理者と協議するものとする。

公園種別	面積	施設例
街区公園	90～300㎡	ベンチ、園名柱、植栽等
	300～1,000㎡	ブランコ、スベリ台、鉄棒、幼児用遊具、ベンチ、園名柱、植栽等
	1,000㎡以上	ブランコ、スベリ台、鉄棒、幼児用遊具、複合遊具、ベンチ、園名柱、照明灯、植栽等
近隣公園	10,000㎡以上	街区公園に設けるものの他に、テニスコート、広場、花壇、築山、便所、芝生等
緑地及び広場		遊歩道、休憩所、ベンチ、花壇、芝生、植栽等

5. 下水道

- (1) 処理施設計画は、付近一帯の都市発展形態を十分考慮のうえ、開発地区のみならず関連する周辺地区の下水道整備計画と整合のとれたものとし、維持管理や下水道経営に際して不都合の生じぬよう計画を立て、原則としてこの基準の定めるところにより実施すること。
- (2) 計画下水量は計画排水区域を対象として計算すること。
 - ア 汚水管渠の断面を定める計画汚水量の基準値は、計画時間最大汚水量（ℓ/人・日）を適用する。
 - イ 計画時間最大汚水量は、佐世保市公共下水道事業計画に定める量とする。
- (3) 事前審査、協議、施工、完了検査は、次の各項により行うこと。
 - (事前審査)
 - ア 事前審査（協議）において、計画説明書に下水道（汚水）の排除計画を明記すること。
 - イ 下水道汚水計画平面図（放流先を明示）、縦断図を添付すること。
 - (同意協議)
 - ア 同意（協議）書には、下水道汚水施設の管理方法について明記すること。
 - イ 下水道汚水施設が占用する道路等の、土地の帰属及び管理について明記のこと。
 - ウ 協議に必要な図面等は下記のとおりとする。
 - ①位置図 ②字図 ③宅地造成計画平面図（盛土・切土）
 - ④土地利用計画平面図 ⑤汚水排水施設計画平面図
 - ⑥汚水排水施設計画縦断図 ⑦汚水排水施設計画構造図 ⑧流量計算書
 - エ 計画に変更が生じた場合速やかに下水道事業管理者に通知し、変更同意（協議）書を提出すること。なお、協議には前項の変更図面等を添付すること。
 - (施 工)
 - ア 施工前には、必ず下水道事業管理者に工事工程表を提出すること。
 - イ 公共下水道に接続する場合は、必ず下水道事業管理者に届け出ること。
 - (施工者)

排水設備に関連する下水道施設は、佐世保市下水道工事指定業者が施工し、その他の下水道施設の施工については、特別に指定しないものとする。
 - (完了検査)

工事完了検査確認願書には、完了後の下記図面等を添付のこと。
 - ①汚水排水施設完了平面図 ②汚水排水施設完了縦断図
 - ③汚水排水施設完了構造図 ④工事写真
- (4) 技術基準
開発行為技術基準下水道（汚水）によること。
- (5) 下水道汚水施設の移管の手続き
事業者は、工事検査完了後速やかに、下水道事業管理者に寄付申込書を提出すること。
（佐世保市公共下水道寄付要綱による。）
- (6) 下水道事業受益者負担金
受益者負担金については、公共下水道へ接続する時点で「佐世保都市計画下水道事業受益者負担に関する条例（昭和47年条例第43号）」に基づいて一括納付とする。ただし、負担区の決定していない区域については、受益者負担金相当額を一括納付とする。

6. 浄化槽の構造等

浄化槽の設置、構造及び維持管理については、建築基準法施行令第32条及び浄化槽法並びに佐世保市浄化槽取扱要領に基づくものとする。

放流水の水質基準（新設）

BOD …… 20mg/l 以下（BOD除去率90%以上）

処理水の放流先が閉鎖的水域の場合は、「水質汚濁防止法第3条第3項の規定に基づく排水基準を定める条例」による放流水の水質基準値を準用する。（大村湾流域）

7. 消防水利施設等

(1) 消防水利基準

消防水利は、消火栓及び防火水槽を原則とし、次の基準により設置するものとする。

① 共通事項

イ 消防水利は、開発区域の防火対象物から一の消防水利に至る距離が都市計画法第8条第1項第1号に定める近隣商業、商業、工業、工業専用の各地域にあつては100メートル以下、その他の地域にあつては120メートル以下となるよう設置されているもの、又は設置するものとする。

ただし、ホースの延長距離（道路及び里道等）が200メートル未満となるよう設置しなければならない。

ロ 2以上の開発区域が相互に隣接する場合の消防水利は、それぞれの事業者が前号の基準に適合する範囲内において共同して設置することを妨げない。

ハ 消防水利の設置場所は、消防車両が容易に水利部署できるような広路、又は交差点、空地等とすること。

② 消火栓

イ 消火栓は、呼称65ミリメートルの口径を有するもので、原則として直径150ミリメートル以上の配水管に取り付けられたものでなければならない。ただし、管網の一辺が180メートル以下となるように配管されている場合は、75ミリメートル以上とすることができる。また、150ミリメートル以上の配管から分岐された75ミリメートル以上150ミリメートル未満の枝状配管であっても、150ミリメートル以上の配管に最も近いところに設置された消火栓1基を消防水利とみなす。なお、毎分1立方メートルの給水能力を有するものであること。

ロ 消火栓は、公道上に設置すること。ただし、開発の規模、地形、建築物の位置等によって公道上に設置することが不適當な場合はこの限りでない。

ハ 消火栓を設置しようとするときは、配水管の大きさその他工事計画について水道事業管理者と協議するものとする。

③ 防火水槽

イ 防火水槽の貯水量は、40立方メートル以上とすること。

ロ 開発区域の面積が10万平方メートル以上のものは、当該面積10万平方メートル毎に1基以上の防火水槽を設置すること。

ハ 防火水槽は地下埋設式で耐震性を有するものとし、原則として専用地に設置すること。

(2) 消防活動基準

住宅等が建築される街区においては、はしご自動車等の消防活動が円滑に**行われる**よう「開発行為等に伴う消防活動の運用基準」（消防局発行）を順守すること。

(3) その他

その他消防水利施設の帰属及び維持管理等については、当該管理予定者と事業者がその都度協議して定める。

8. 農地に関する事項

(1) 農地の転用

- ① 事業計画に係る農地の面積が4ヘクタールを超える場合には、県知事に提出（県知事は農林水産大臣と協議）。
- ② 事業計画に係る農地の面積が4ヘクタール以下である場合には、農業委員会を經由して県知事に提出。
- ③ 事業計画に係る農地が市街化区域内にある場合には、農業委員会に届出。
- ④ 許可基準

第一 申請目的実現の確実性

- 1 申請者が許可を受けた後、遅滞なく申請に係る土地を申請の目的に供するものと認められること。
- 2 申請の目的実現について法令等による許認可等を要する場合は、当該許認可等の見込みがあること。
- 3 申請の目的実現に必要な申請資金の調達等について、その見込みがあること。
(個人の場合800万円以上のとき、法人の場合1,300万円以上のときは資金証明書の添付を求め、それぞれの金額に満たない計画については、社会通念上信用力のある証明書等の添付を求める。)

第二 計画面積

申請面積がその目的実現のための必要な最小限度の面積であること。

(一般住宅 500平方メートル以内、農家住宅 1,000平方メートル以内)

第三 位置

申請された農地の位置と周辺の農地、市街地、街路等との関連を検討し、集団農地を蚕食する等の農業生産条件に及ぼす影響が少ないと認められること。

第四 用排水

- 1 申請に係る事業が用水を取水し又は廃水を排水する場合で、当該取水又は廃水について法令等による許認可を要するときは、当該許認可の見込みがあること。
- 2 申請に係る事業が取水し又は排水する場合には、その時期、方法、水量、水質等などについて農業、水産業等の産業又は公衆衛生等に及ぼす影響が少ない場合で関係者の反対がないこと。

第五 被害防除

- 1 転用に伴い土砂の流出、堆積、崩壊等のおそれがある場合又は当該事業により生ずるガス、湧水、捨石等により付近の農業、水産業等の産業又は公衆衛生等に影響を及ぼすおそれがある場合において、必要な防除措置がとられていること。
- 2 近傍農地の日照、通風、耕作等に著しい影響を及ぼさないこと。

第六 転用目的別の許可基準

1 宅地分譲等

農地の転用許可においては、宅地分譲を目的とするものは認められていないが、限定的に次の場合のみ許可できる。

- ① 都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域が定められている土地の区域内において工場、住宅その他の施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外にする場合であって、当該農地がこれらの施設の用に供されることが確実に認められるとき（市街化区域）。
- ② 都市計画法第12条の5第1項に規定する地区計画が定められている区域内において、同法第34条第10号の規定に該当するものとして同法第29条第1項の許可を受けて住宅又はこれらの附帯する施設の用に供される土地を造成するため農地を農地以外のものにする場合であって、当該農地がこれらの施設の用に供されることが確実に認められるとき（地区計画）。

第5 公益施設の整備

1. 清掃施設

(1) 可燃ごみ、不燃ごみ及び資源物集積所

- ① 集積所は収集車が通り抜けることができる道路に接し、交差点や曲がり角及び横断歩道の近く又は車の離合が困難な場所には設置しないこと。また、周辺住民の同意を得た上で関係機関と協議をすること。
- ② 集積所の構造は原則として長方形とし、金網造か又は鉄筋コンクリート造、補強コンクリートブロック造とし、その上部及び屋根を金網等で囲いをする。又床面は排水を良くするためゆるやかな勾配をつけ舗装すること。
- ③ 可燃ごみと不燃ごみ及び資源物集積所は、区分をして設置すること。
- ④ 集積所の規模は、下表を標準として設置するものとする。

区 分	面 積	間 口	高 さ
可 燃 ご み 集 積 所	20～30戸当たり 5㎡以上	1. 8m以上	2. 0m以上
不燃ごみ及び資源物 集 積 所	50戸当たり 6.6㎡以上 100戸当たり 9.9㎡以上	1. 8m以上	2. 0m以上

(2) 集積所の維持管理

- ① 前記の規定により設置し、集積所用地は事業者等に帰属するものとする。
- ② 集積所設置後の施設の維持管理は、事業者等が行うものとする。

2. 交通施設

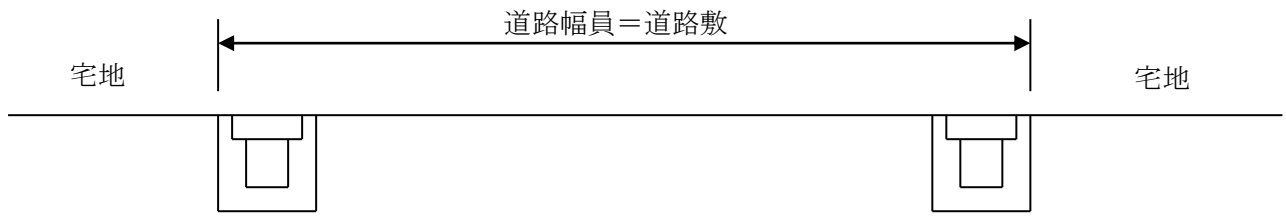
(1) 事業者は、開発区域内にバスの乗り入れを希望する場合は、次の区分に従いバス事業者と協議し、関係道路予定管理者及び公安委員会の同意を得なければならない。

- ① 開発区域内にバスの乗り入れが必要となる場合は、道路の構造並びにバス停留帯及び停留所、バス待合施設、バス回転施設、安全施設、照明及び信号施設等、バスの運行に必要なすべての施設の整備
- ② 開発区域と既設のバス路線を結ぶ道路がある場合は、バス路線から開発区域までの取り付け道路についてバス運行に必要な整備
- ③ 開発区域に乗り入れるバスの量により、既設のバス路線について改修、補強等を行う必要が生じた場合の整備

参考附図 (1)

道路敷と宅地の境界

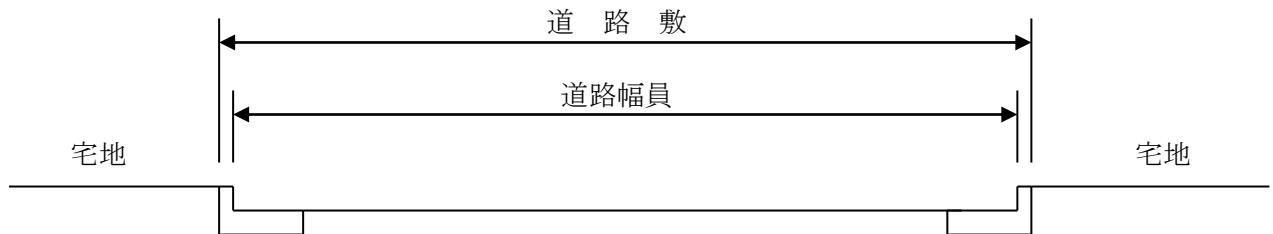
落蓋側溝 (蓋架設) 築造の場合



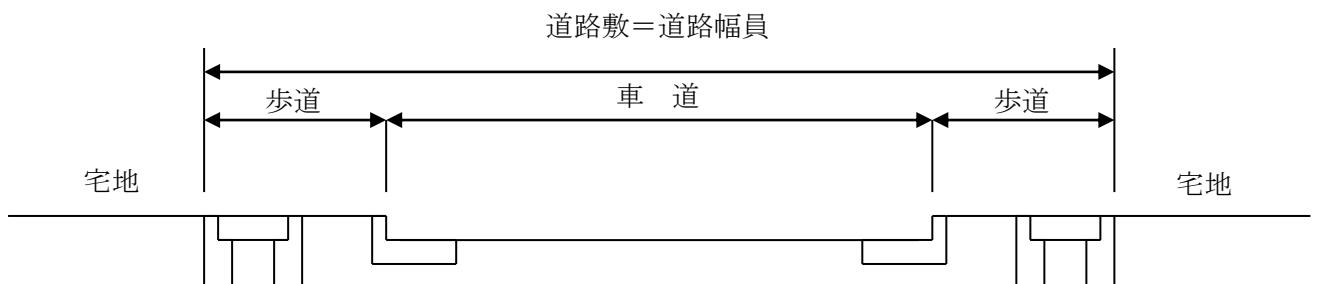
U型側溝築造の場合



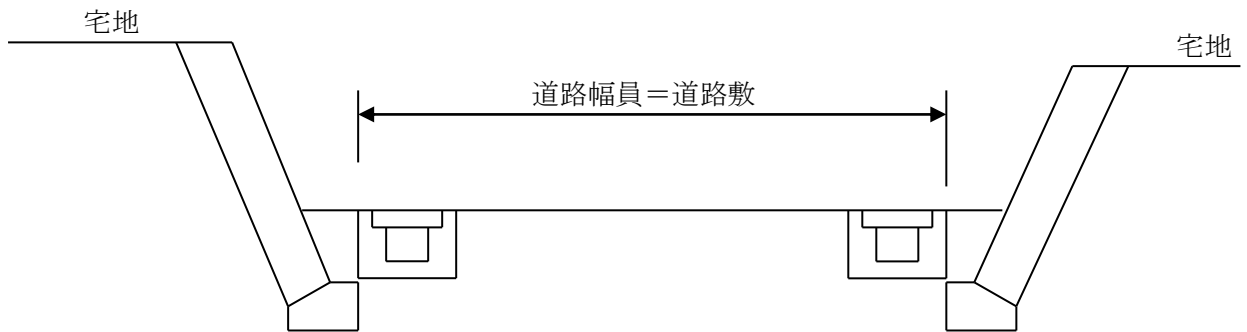
L型側溝築造の場合



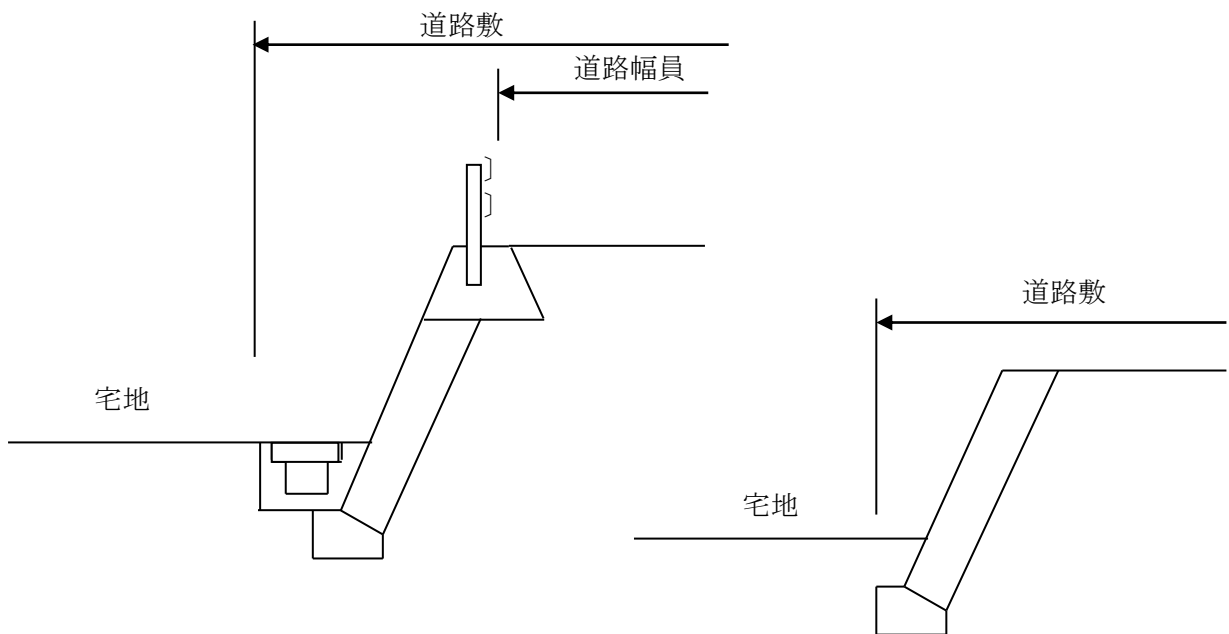
歩車道分離の場合



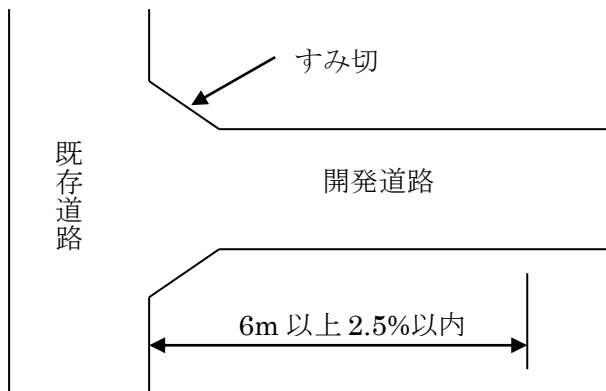
切土の場合



盛土の場合



参考附図（２）
取付道路の縦断勾配



透水管

