

上 越 市

開発行為許可申請技術基準

平成 8 年 4 月 1 日
平成 26 年 10 月 1 日 一部改訂
令和元年 7 月 1 日 一部改訂
令和 4 年 4 月 1 日 一部改訂
令和 7 年 1 月 5 日 一部改訂

目 次

法第33条第1項第1号（用途地域等への適合）	- 2 -
法第33条第1項第2号（道路、公園等の公共空地の確保等）	- 2 -
1. 道路に関する基準	- 3 -
2. 公園等に関する基準	- 7 -
3. 消防に必要な水利施設に関する基準	- 10 -
4. 家庭ごみ集積所の設置に関する基準	- 11 -
法第33条第1項第3号（排水施設）	- 12 -
法第33条第1項第4号（給水施設）	- 17 -
法第33条第1項第6号（公共施設・公益的施設）	- 18 -
法第33条第1項第7号（防災・安全措置）	- 19 -
法第33条第1項第10号（緩衝帶）	- 20 -
法第33条第1項第12号（申請者の資力・信用）	- 21 -
法第33条第1項第13号（工事施行者の能力）	- 21 -
法第33条第1項第14号（関係権利者の同意）	- 22 -

この基準は、良好な宅地水準を確保するため、次の法令による開発許可の基準（技術基準）を参考として、上越市行政手続条例に基づき定めた審査基準である。

都市計画法

第33条第1項第1号（用途地域等への適合）、第2号（道路、公園等の公共空地の確保等）、第3号（排水施設）、第4号（給水施設）、第5号（地区計画等）、第6号（公共施設・公益的施設）、第7号（防災・安全措置）、第8号（災害危険区域等の除外）、第9号（樹木の保存、表土の保全）、第10号（緩衝帯）、第11号（輸送施設）、第12号（申請者の資力、信用）、第13号（工事施工者の能力）、第14号（関係権利者の同意）

都市計画法施行令

第23条の2（第8号関係）、第23条の3（第9号関係）、第23条の4（第10号関係）、第24条（第11号関係）、第24条の2（第12号関係）、第24条の3（第13号関係）、第25条（第2号関係）、第26条（第3号関係）、第27条（第6号関係）、第28条（第7号関係）、第28条の2（第9号関係）、第28条の3（第10号関係）、第29条（第2号から第4号まで及び第7号関係）

都市計画法施行規則

第20条（道路の幅員）、第20条の2（令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路）、第21条（公園等の設置基準）、第22条（排水施設の管渠の勾配及び断面積）、第23条（がけ面の保護）、第23条の2（樹木の集団の規模）、第23条の3（緩衝帯の幅員）、第24条（道路に関する技術的細目）、第25条（公園に関する技術的細目）、第26条（排水施設に関する技術的細目）、第27条（擁壁に関する技術的細目）

上越市都市計画法施行条例

第2条（法第33条第3項の規定により条例で緩和する開発区域の面積）

この基準では、以下の略称を用いている。

法：都市計画法（昭和43年法律第100号）

施行令：都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）

施行規則：都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）

施行条例：上越市都市計画法施行条例（平成15年3月27日条例第2号）

法第33条第1項第1号（用途地域等への適合）

次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあっては、この限りでない。

- イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第49条第1項若しくは第2項、第49条の2、第60条の2の2第4項若しくは第60条の3第3項（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）又は港湾法第40条第1項（同法第50条の5第2項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の条例による用途の制限を含む。）
- ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第48条第14項及び第68条の3第7項（同法第48条第14項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

直江津港は分区が設定されているため、「新潟県が管理する港湾の臨港地区内の分区において規制される構築物の指定に関する条例」に定める用途の制限に適合すること。

法第33条第1項第2号（道路、公園等の公共空地の確保等）

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあっては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、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が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

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

開発道路を市道認定する場合は、「上越市市道の構造の技術的基準等に関する条例」に適合すること。

1. 道路に関する基準

(参考法令：施行令第25条第1項第1号～第5号、施行規則第20条、第20条の2、第24条)

(1) 設計の基準

- ①都市計画に適合すること。
- ②開発区域外の道路と一体となって機能を発揮すること。

したがって、開発区域個々で配置、設計するにとどまらず、区域周辺との関連を重視した道路を計画すること。

(2) 道路の配置計画

- ①街区の大きさは、予定建築物等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、街区の長辺及び短辺は表1を標準とする。

表1 街区の規模

	住居系地域	商業系地域	工業系地域
長辺	100m～150m	80m～120m	120m～180m
短辺	30m～50m	30m～50m	—

- ②施行令第25条第1項第2号の規定により新たに設置する道路の幅員は、道路種別、予定建築物の用途や開発区域の面積に応じて表2、表3に掲げるものとする。

表2 予定建築物等の用途、敷地の規模別による道路幅員

	住宅	住宅以外建築物、第1種特定工作物	
		1,000m ² 未満	1,000m ² 以上
区画道路	6.5m以上	6.5m以上	9.0m以上

表3 開発区域の面積による道路幅員

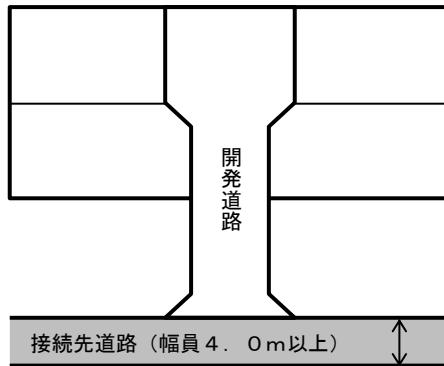
	1ha未満	1ha以上 5ha未満	5ha以上
区画道路	6.5m以上	6.5m以上 12.0m以下	6.5m以上 12.0m以下
補助幹線道路 幹線道路	—	—	12.0m以上

(3) 接続先道路

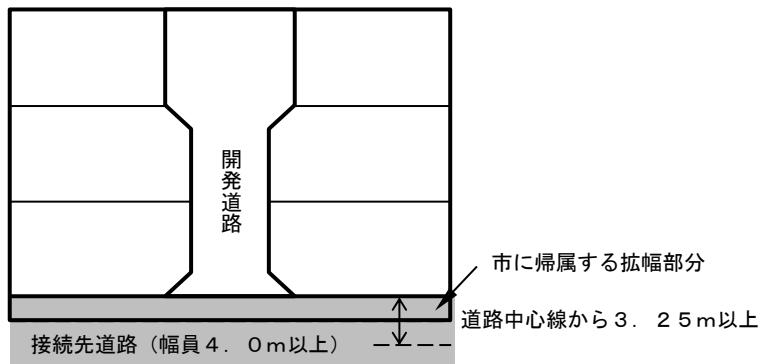
施行令第25条第1項第4号の規定による開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9.0m(主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、6.5m)以上の道路に接続することを原則とする。ただし、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為で、周辺の道路状況によりやむを得ない^{*1}と認められ、車両の通行に支障がない道路^{*2}に接続する場合

は、次のいずれかに該当することで接続先道路の要件を満たすものとする。

- ①開発区域が上越市立地適正化計画の誘導重点区域に包含され、開発道路のみが接続先道路に接続する場合。



- ②開発区域が上越市立地適正化計画の居住誘導区域に包含され、接続先道路に接する場合（開発道路のみ接続する場合を除く）は、開発区域が接する部分を接続先道路現況中心線から3.25m以上に拡幅し、市に帰属する場合。



- ③このほか、市の住宅施策、関連計画に適合する場合や、当該開発行為によって周辺既存住宅の利便性の向上が期待される場合であって、幅員5.5m以上の道路に接続する場合。

※1：周辺の道路状況によりやむを得ないとは、接続先道路が建築物や河川等に隣接しており、拡幅によって開発者に著しく負担が強いられることが予想される場合であり、開発区域が上越市立地適正化計画により定められた区域内に存することをいう。

※2：車両の通行に支障がない道路とは、幅員4.0m以上の道路をいう。

(4) 転回広場

①区画道路は、袋路状とならないこと。ただし、やむを得ず袋路状となる場合は、終点等に除雪車が容易に転回できる転回広場を設けること。

②転回広場は堆雪により車両の出入りが制限される可能性があることから、転回広場にのみ接道するような宅地は極力避けること。

③開発道路を市道認定し、市道除雪路線とする場合は、除雪車が切り返しを行わざ転回できる転回広場を設けること。

(5)安全施設

車両または歩行者が路外へ逸脱し、もしくは構造物に衝突する恐れのある区間においては、原則として防護柵設置要綱により防護柵を設けること。なお、防護柵の色は、原則としてダークブラウンとすること。

(6)道路の構造

- ①アスファルト舗装とすること。
- ②車道の横断勾配は1.5%以上2%以下とする。(条例に従う)
- ③縦断勾配は原則6%以下とする。(条例に従う) また、他の道路と交差する道路にあっては、原則としてその取付け長は、第4種4級は6m以上、第4種3級は15m以上、縦断勾配は2.5%以下とし、交差角は直角に近いものとする。(条例に従う)
- ④道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠、集水枠を設け、縦断勾配は0.3%以上とする。また、側溝には原則としてコンクリート蓋(T-25)を設置し、5mあたり1枚をグレーチング蓋とすること。(車道・歩道共)
- ⑤道路側溝の布設については、割付配置を十分計画し、あらかじめ隅切り部の製品を利用するなど、極力二次製品の切断は行わないこと。なお、切断する場合は所定の強度を確保すること。また、道路側溝の屈曲部・端部での自由勾配側溝の現場打については、別紙の現場打標準図1、2を参考とし、所定の強度を確保すること。
- ⑥道路側溝の深さ(蓋下)は、原則として30cm確保し、内幅60cm以下の側溝については、内幅の2倍以下とする。なお、内幅が60cmを超えるものについては市と協議すること。
- ⑦開発道路を市道認定する場合は、道路側溝について、上記の他「上越市道側溝施工マニュアル」に基づき施工すること。(令和4年5月1日以降の開発許可申請より適用)
- ⑧市が管理する排水路が単独で設置される場合は、管理用通路を設け草止めコンクリート舗装をすること。
- ⑨道路の平面交差では、表4による街角剪除(隅切り)をすること。

表4 隅切り長

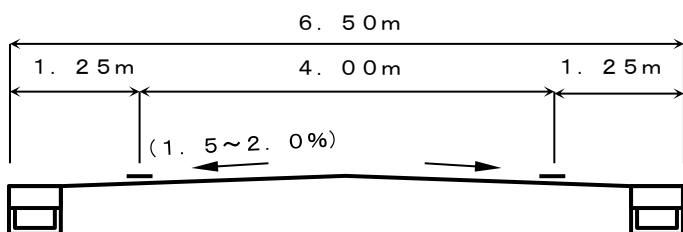
道路幅員	20m	15m	12m	10m	9m	6.5m
20m	10m	8m	6m	5m	5m	5m
15m	8m	8m	6m	5m	5m	5m
12m	6m	6m	6m	5m	5m	5m
10m	5m	5m	5m	5m	5m	5m
9m	5m	5m	5m	5m	5(3)m	5(3)m
6.5m	5m	5m	5m	5m	5(3)m	3m

() 内は、開発基準に基づいて築造された開発区域内の道路どうしの交差について適用する。本表は、標準値を定めたものであって、道路の交差角、歩道の幅員、設計車両、交通方法等により検討決定すること。

⑩道路または水路に隣接したがけ面（法面）は、崩れないように擁壁等で覆うこと。その構造は、堅固で耐久性を有するものであること。

⑪道路の幅員構成は、幅員が 6. 5 m の区画道路については原則次によるものとし、その他の道路の幅員構成は、「上越市市道の構造の技術的基準等に関する条例」に基づき、道路管理者と協議の上、決定すること。

区画道路 幅員 6. 5 m (第4種4級相当)



歩車道境界ブロックには、視線誘導標（スノーポール設置型）を設置すること。なお、設置間隔は、原則「視線誘導標設置基準・同解説」による。

⑫道路の舗装構成は、新潟県の舗装マニュアルに基づき、次の図1、表5によるものとする。

図 1

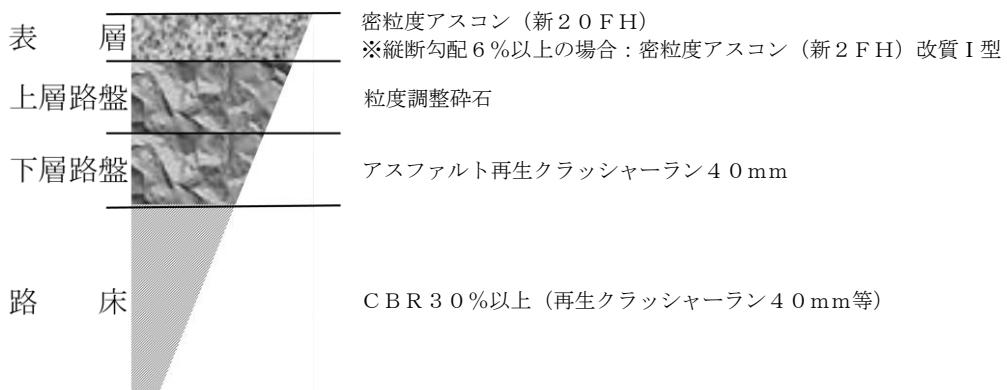


表 5 (単位: cm)

幅員	交通量区分	信頼性	表層	上層路盤	下層路盤	路床	計
6. 5 m	N 3	50%	5	10	20	40	75
9 m	N 3	75%	5	15	20	40	80
12 m	N 4	75%	5	12	40	40	97

(7)歩道の構造

- ①歩道の構造は、「道路の移動円滑化整備ガイドライン」に準拠するものとする。また、歩道側溝のグレーチングについては、ユニバーサルデザインの観点から細目グレーチングとすること。
- ②歩道の舗装構成は、新潟県の舗装マニュアルによるものとし、表層については、設定する横断勾配によりアスファルト混合物の種類を選定すること。
- ③乗入部の舗装構成は、土地利用状況に応じて判断すること。

(参考) 一般舗装

表層	⑨密粒度アスコン（13F）	厚さ4cm
路盤	アスファルト再生クラッシャーラン40mm	厚さ15cm
路床	設計CBRが3%に満たない場合は路床改良	厚さ50cm

(参考) 透水性舗装

表層	⑨密粒度アスコン（13F）	厚さ4cm
路盤	アスファルト再生クラッシャーラン40mm	厚さ15cm
フィルター層	フィルター材0.075mm、ふるい通過量6%以下 (路床土が砂質系で路盤の透水性の低下や泥濘化のおそれがないと判断される場合はフィルター層を省略できる。)	厚さ15cm
路床	設計CBRが3%に満たない場合は路床改良	厚さ50cm

(8)その他

①付属構造物（道路側溝）

道路施設等に使用するコンクリート、コンクリート二次製品、鋼材等は、日本工業規格品又は、同等以上のものとする。

②この基準に定めていないものについては、「上越市市道の構造の技術的基準等に関する条例」、「舗装マニュアル（新潟県）」、「新潟県土木部標準設計図集」等に準拠し、道路管理者と協議の上、決定すること。

2. 公園等に関する基準

(参考法令：施行令第25条第1項第6号～第7号、第29条の2、施行規則第21条、第25条、施行条例第2条)

(1)公園等の設置

開発行為に伴う公園、緑地又は広場は次の表6の基準によって設置すること。
(自己の居住の用に供する目的で行う開発行為には、公園等は不要)

表6

開発区域の面積	公園等の総面積	予定建築物等の用途が住宅	予定建築物等の用途が住宅以外
1 h a 未満		公園、緑地又は広場の設置は不要。設置する場合は、1箇所を極力 150 m ² 以上とし、まとまった形で設置（「(4)小規模な公園の整備」を適用）。	
1 h a 以上 5 h a 未満	開発区域の面積の3%以上	公園、緑地又は広場は1箇所を極力 300 m ² 以上で設置（開発区域の周辺に相当規模の公園等が存する場合は不要）。	公園、緑地又は広場は1箇所を極力 300 m ² 以上で設置（開発区域の周辺に相当規模の公園等が存する場合、その敷地が一である場合等、開発区域の周辺の状況並びに予定建築物の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は不要）。
5 h a 以上 20 h a 未満		公園は1箇所 300 m ² 以上とし、1,000 m ² 以上の公園を1箇所以上設置。	公園、緑地又は広場は1箇所 300 m ² 以上とし、1,000 m ² 以上の公園等を1箇所以上設置。
20 h a 以上		公園は1箇所 300 m ² 以上とし、1,000 m ² 以上の公園を2箇所以上設置。	公園、緑地又は広場は1箇所 300 m ² 以上とし、1,000 m ² 以上の公園等を2箇所以上設置。

(2)公園の技術基準

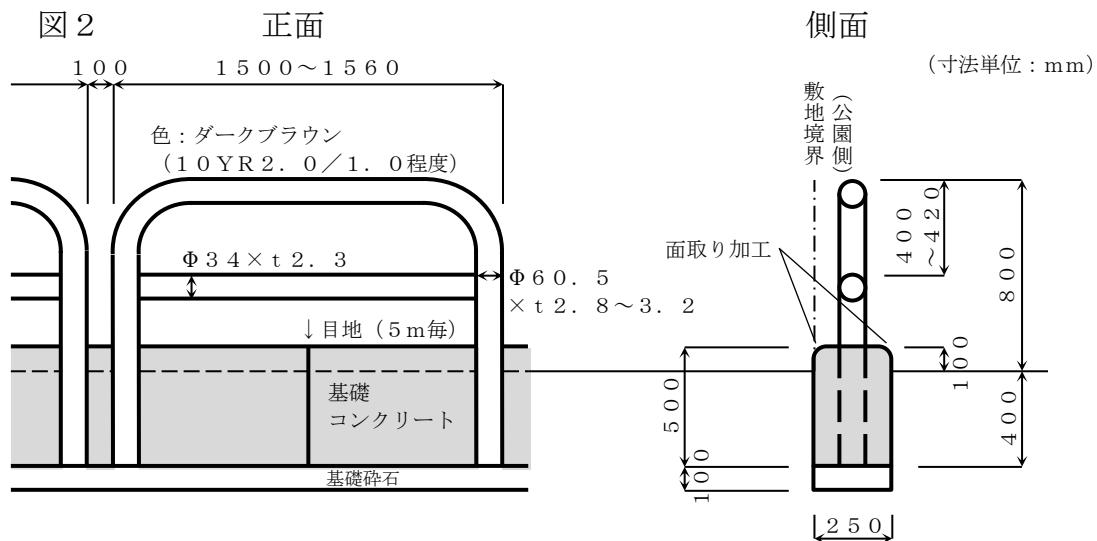
- ・公園は道路に面して設けること。
- ・公園には雨水等を有効に排水するため適当な施設を設けること。
- ・公園の出入口は幅 120 cm 以上とし、1 以上設けること。公園の面積が 1,000 m²以上の場合は、公園の 2 辺以上が道路に接していることが望ましく、また、2 以上の出入口を必ず設けること。
- ・出入口に自動車進入の恐れのある場合には、車止めを設置すること。
- ・公園等は、十分な遊戯施設等の設置が有効に配置でき、かつ有効に利用できる形状、勾配で設けられ、その傾斜が 15° 以下とすること。
- ・公園の外柵の基礎は布コンクリート、柵はパイプ柵、色はダークブラウンを標準とする。
- ・表面排水は、公園に接する側溝に排水できる勾配とし、隣接する区画に流出することの無いようにすること。
- ・公園区域は、境界標（コンクリート杭もしくは鉢）を設置し、境界を明確にすること。ただし、面取りした基礎の角等に境界標を設置することで、

第三者が負傷する可能性がある場合は、この限りではない。

- ・公園の面積が $1,000\text{m}^2$ 以上の公園には、入口、植栽等の支障にならない位置に水道の給水管及びメーターBOX（メーターは設置しない）を設けること。

(3)公園設置の注意事項

- ・公園の位置については、利用者の利便と災害防止及び避難活動を考慮した適切な場所に計画すること。
- ・公園の用地は、広場、遊戯施設が有効に配置でき、かつ有効に利用できる形状とすること。
- ・高圧線下は公園にしないこと。
- ・公園内に電柱等の支障物件を設置しないこと。
- ・開発行為による公園の外柵は、図2のとおりとすること。



※隣接地との高低差等の状況により、これにより難い場合は、基礎寸法の変更や柵設置の必要性等について協議すること。

(4)小規模な公園の整備

開発区域の面積が 1ha 未満の場合で設置する小規模な公園については、以下の基準により整備すること。

- ・地先境界ブロック等の設置により、隣接地との境界を明確にすること。
- ・道路に面する側に着脱式の外柵を設置すること。
- ・公園の出入口は幅 120cm 以上とし、1以上設けること。
- ・全面にアスファルト舗装またはコンクリート舗装を施工すること。
- ・開発行為による公園の外柵は、図3を標準とする。
- ・開発行為による公園の舗装は、図4又は図5とすること。

図3 正面 側面

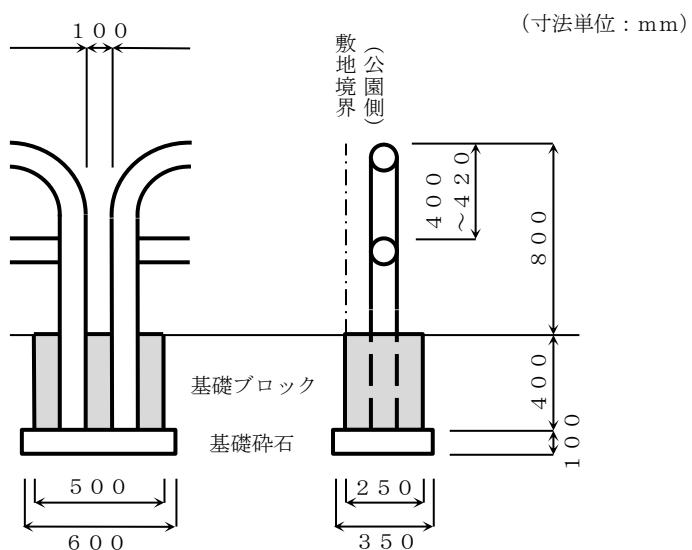


図4 (アスファルト舗装)

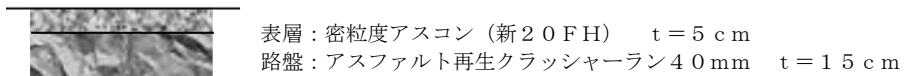
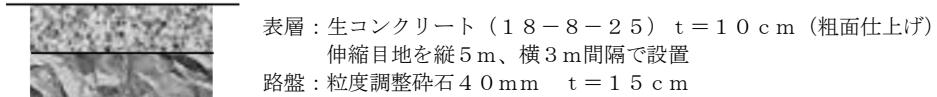


図5 (コンクリート舗装)



3. 消防に必要な水利施設に関する基準

(参考法令：施行令第25条第1項第8号、消防法第20条)

消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法第20条第1項の規程による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

(1)消防水利施設の計画

開発区域内において、消防に必要な水利施設(以下「消防水利」という)を設ける場合は、消防法第20条第1項の規定により「消防水利の基準」(昭和39年12月10日消防庁告示第7号)によるほか次の基準により設置するものとする。

①消防水利

設置する消防水利は、消防水利の基準第2条の規定にかかわらず、原則、消火栓または防火水槽とすること。

なお、設置及び位置等については、市と事前に協議すること。

②消防水利の配置

ア) 消防水利施設は、原則、開発区域のいずれの地点からも100m以内に

位置していること。

イ) 開発区域内に複数の消防水利が必要となる場合は、消火栓のみに偏ることがないよう設置すること。

③消防水利の給水能力

消防水利の基準第3条の規定によるほか、上越市ガス水道局が定める基準による。

(2)消防水利の構造

①消火栓

原則、多雪式消火栓とすること。

②防火水槽

ア) 二次製品耐震性貯水槽 40m³型又はそれ以上の型とし、消防防災施設整備費補助金交付要綱（総務省消防庁平成14年4月1日消防消第69号）に定める規格に適合したものとする。

イ) 吸管投入孔の蓋には、本市の市章及び防火水槽の表示を明示すること。

ウ) 防火水槽に上水道の給水施設を設置する場合は、上越市ガス水道局が定める基準によること。

(3)消防水利の標識等

消防水利施設には、見やすい場所に標識を設置すること。

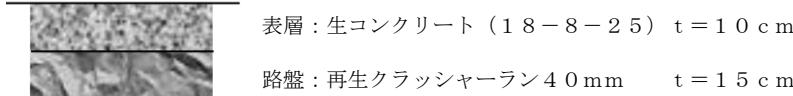
4. 家庭ごみ集積所の設置に関する基準

開発行為に伴い設置するごみ集積所は次の基準によること。

- ・ごみ集積所は、町内会の申請に基づき設置されるものであるため、その維持管理についても町内会が行うものと考えられる。
- ・開発にあたっては、既存の集積所の使用の可否について、町内会と協議すること。
- ・既存の集積所の使用が可能な場合は、その集積所を使用すること。
- ・既存の集積所が、当面の居住世帯数には対応が可能であっても、近い将来予想される居住世帯数の増加には対応が不可能な場合は、集積所の新設用地を確保すること。
- ・新設する集積所は、概ね25世帯に1箇所を目安とし、用地は、1箇所あたり4m²程度を確保すること。また、新設する集積所の土間コンクリートの構造は、図6のとおりとすること。
- ・設置箇所、設置箇所数については、町内会と充分協議すること。
- ・設置位置は、原則、幅員4m以上でかつ除雪が行われる公道に面しており、公道と集積所の間に、ごみ収集作業の障害となる柵等が設置されていないこと。また、交差点、横断歩道、道路の曲がり角から5m以上、安全地帯、バス停留所、踏切から10m以上離れた位置とするなど、安全面に配慮すること。

- ・ごみ集積所と公道との間に側溝等がある場合は、ごみ収集作業に支障が生じないよう、ごみ集積所用地に接した部分すべてに蓋をかけること。
- ・止むを得ない理由から、公道に面さない私有地内等に集積所を設置する場合においては、担当課と協議の上、土地所有者の同意書を提出すること。

図 6



法第33条第1項第3号（排水施設）

（参考法令：施行令第26条、施行規則第22条、第26条）

排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺の地域に溢（いっ）水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

- イ 当該地域における降水量
- ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

(1)開発区域内の下水（雨水及び汚水）の排水

排水施設は、開発区域内の下水を有効に排出するものであること。

また、排水施設は周辺地形の状況により背後に丘陵地があるなど、その区域の雨水を処理しなければならない場合には、開発区域外の土地の部分をも含めて考えること。なお、当該排水施設に関する都市計画が定められている場合には、これに適合していること。

(2)開発区域外の排水施設との接続

開発区域内の排水施設は、前記排水量を有効かつ適切に排出できるように、下水道、排水路、河川、海域等へ接続されること。

開発区域の下水を既存排水路などに排出することによって、放流先の排水能力を超過すると、下流区域に溢水、冠水等の被害を生じる原因となるため、①排水能力を増加するための改修工事の実施、②他の排水能力のある放流先に排出、③雨水流出抑制施設の設置等の対策を講ずること。

放流先の排水能力が集中豪雨等の一時的な集中排水時のみに能力がない場合で、他に接続しうる排水能力を有する放流先がないときは、雨水に限り調整池、流出抑制施設を設け、一時貯留することができる。

(3)終末処理施設

開発区域の規模が20ha以上で主として住宅団地を開発する場合には、終

未処理施設を有する下水道、その他の排水管渠に汚水を放流する場合を除き、終末処理施設を設置する。なお、近い将来確実に公共下水道が設置される計画がある場合は、別途、担当課と協議すること。

(4) 計画下水量

① 計画雨水量

流出雨水量における集水区域面積の算出は、開発区域及びその周辺の地形を考慮して定め、下記の合理式により求める。なお、公共下水道全体計画区域内である場合には、公共下水道雨水計画との整合を図るため、担当課と協議すること。

<合理式>

$$Q = 1 \div 360 \times C \times I \times A$$

$$(タルボット式) \quad I = 4284 \div (t + 30)$$

$$t = L \div 60 \div V + T$$

Q : 計画雨水量 ($m^3/s\text{ec}$)、C : 流出係数、I : 降雨強度 (mm/h)、A : 排水面積 (ha)、t : 流達時間 (分)、L : 管渠最長延長 (m)、T : 雨水流入時間 (分)、V : 管渠内流速 ($0.8 \sim 3.0 m/s\text{ec}$)

② 流出係数 (C)

流出係数は表7、表8によるものとする。

表7 工種別基礎流出係数の標準値 (C)

工種	流出係数	工種	流出係数
屋根	0.85～0.95	間地	0.10～0.30
道路	0.80～0.90	芝、樹木の多い公園	0.05～0.25
その他の不透面	0.75～0.85	勾配の緩い山地	0.20～0.40
水面	1.00	勾配の急な山地	0.40～0.60
水田	0.70		

表8 用途別総括流出係数の標準値 (C)

敷地内に間地が非常に少ない商業地域や類似の住宅地域	0.80
浸透面の野外作業場などの間地を若干持つ工場地域や庭が若干ある住宅地域	0.65
住宅公団地など中層住宅団地や一戸建て住宅の多い地域	0.50
庭園を多く持つ高級住宅地域や畠地などが割合残る郊外地域	0.35

③ 計画汚水量

汚水計画については、次のとおりとする。

- ・公共下水道全体計画区域内である場合には、公共下水道汚水計画との整合を図るため、担当課と協議すること。
- ・農業集落排水地区である場合には、農業集落排水計画との整合を図るため、担当課と協議すること。

- ・その他の区域（開発区域の規模が20ha以上の場合を除く）の汚水計画については、合併浄化槽を設置するものとし、汚水量の算定は必要としない。（雨水量に対して、極めて微増であるため）

(5)排水施設の構造

- ①雨水以外の下水は原則として暗渠とすること。
- ②排水施設は次のものであること。
 - ア) 堅 固…外圧、地盤沈下、移動に対して
 - イ) 耐 久 性…崖地、多量の盛土などは避ける
 - ウ) 耐 水 性…コンクリート、塩化ビニール管等
 - エ) 漏水防止…継手のカラー、ソケット
- ③公共の用に供する排水施設の位置は、道路その他排水施設の維持管理上支障のない場所とすること。
- ④排水施設の最小管径は、污水管渠では内径150mm、雨水矩形渠では幅300mmとする。雨水円形管については、担当課に確認すること。
- ⑤柵またはマンホールの設置箇所（暗渠）
 - ア) 管渠の始点（污水）
 - イ) 流路の合流点または、方向、勾配、断面の変化点
- ⑥柵またはマンホールの構造
 - ア) 雨水柵には、必要に応じて深さ15cm以上の泥溜を設ける
 - イ) その他の柵またはマンホールにはインバートを設ける
 その他、構造の詳細については、担当課と協議すること。

(6)流量計算

- ①排水管渠の流量は、次式を標準とし算定すること。
また、粗度係数は表9によるものとする。

＜マニニングの公式＞

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

$$Q = A \times V$$

V : 流速 (m/sec)、n : 粗度係数 I : 勾配、Q : 流量 (m³/sec)、R : 径深 = A ÷ P (m)、A : 流水の断面積 (m³)、P : 流水の潤辺長 (m)

表 9

管種	粗度係数
現場打ちコンクリート	0.015
陶管、ヒューム管、側溝等の工場製品	0.013
塩化ビニール管、強化プラスチック管	0.010
土水路（雑草なし）	0.022
土水路（雑草なし）	0.027
非常に不整正な断面、雑草、立木多し	0.100

自由勾配側溝、大型水路などの複合断面がある場合は加重平均をして粗度係数を算出すること。

②流速及び勾配

計画下水量の流速は、汚水管渠では0.6～3.0m/s e c、また雨水管渠では0.8～3.0m/s e cを標準として算定すること。

道路側溝については、0.3%以上の勾配を確保すること。

③管渠の設計水深

管渠の流水断面積の計算において、円形管は満流、矩形渠は9割水深、開渠は8割水深とする。

④流量計算書

別添の流量計算書により算出するものとする。なお、流量計算の根拠となる説明資料及び図面（縦断面図・横断面図）を必ず添付すること。

また、放流先水位の影響を受ける場合や局所的な窪地等がある場合は、必要に応じて不等流計算により動水勾配線を算出して浸水の発生が懸念される地区の予測やポンプ排水の採否を検討すること。

流量計算を行なう範囲は、原則として下流側は開発区域下流の法河川までとし、上流側は開発区域に流入がある場合は、その流出元までとする。

ただし、開発区域に比べ著しく大きな流域をもつ場合などについては別途協議すること。

(7)雨水流出抑制施設の設置

新潟県河川流域開発審査指導要領に基づき、開発区域が1ha以上となる場合、または開発区域が1ha以下であっても隣接する将来開発区域を含めて1ha以上となることが当然予想される場合においては、河川・水路等の管理者との協議を適切に行うこと。なお、開発面積による河川管理者との協議、調整池の設置基準、採用する降雨強度については表10のとおり。

表10

開発区域面積	河川管理者との協議	設置基準	降雨強度(洪水規模)
1 h a 未満	将来開発区域を含め1.0 h a未満の場合は不要	一次放流先に対して必要な場合： 開発行為許可申請技術基準（上越市）に基づき設置	47.6 mm/h (7年確立)
	将来開発区域を含め1.0 h a以上の場合は必要	一次放流先に対して必要な場合： 開発行為許可申請技術基準（上越市）に基づき設置	47.6 mm/h (7年確立)
		法河川に対して必要な場合：大規模開発行為に伴う調整池等の計画の手引き（案）に基づき設置	50.0 mm/h 又は 63.2 mm/h
1 h a 以上 2 h a 未満	必要	大規模開発行為に伴う調整池等の計画の手引き（案）に基づき設置	50.0 mm/h (10年確立)
2 h a 以上	必要	大規模開発行為に伴う調整池等の計画の手引き（案）に基づき設置	63.2 mm/h (30年確立)

盛土規制法のみなし許可となる場合は、10年確率で計算してください。ただし、渓流等における大規模盛土等の場合は、より厳しい確率での計算を求める場合もあります。

①設置基準

- ・法河川に対して必要な場合は、「大規模開発行為に伴う調整池等計画のてびき（案）（設置基準編）」（新潟県土木部河川管理課）を適用して算定し、河川管理者と協議すること。
- ・一次放流先に対して必要な場合は、「大規模開発行為に伴う調整池等計画のてびき（案）（設置基準編）」（新潟県土木部河川管理課）を準用することとするが、対象の洪水規模は7年確率（降雨強度47.6 mm/h）以上とし、一次放流先の管理者等と協議すること。

②構造

- ・掘込み式調整池の場合は、原則として「大規模開発行為に伴う調整池等計画のてびき（案）（設置基準編）」を適用し、地形、地質、土地利用、安全性、維持管理等を総合的に勘案し、流出抑制機能が効果的に発揮できる構造とし、その擁壁や底版はコンクリート製を原則とすること。
- ・プラスチック製地下貯留槽を設置する場合は、原則として「プラスチック製地下貯留浸透施設技術指針（案）」（公益社団法人 雨水貯留浸透技術協会）に基づくものとする。また、浸透効果の算定にあたっては、「増強改訂 雨水浸透施設技術指針（案）調査・計画編」（公益社団法人 雨水貯留浸透技術協会）及び「雨水浸透施設の整備促進に関する手引き（案）」（国土交通省

都市・地域整備局下水道部、河川局治水課)によるものとする。

③保安施設

調整池の周辺には、原則として危険防止のため防護柵(耐雪型)等を設けることとし、道路除雪の支障とならないよう配慮すること。また、防護柵の色はダークブラウンとすること。

(8)適用範囲

原則として、開発許可申請が必要な場合は、この基準を適用するものとする。ただし、開発区域外への放流先が農業用排水路等である場合又は農地法による農地転用許可が必要な場合は「新潟県農地転用排水処理審査事務の手引」(新潟県農業土木技術協会)等、森林法による林地開発許可が必要な場合は「林地開発許可制度の手引」(新潟県農林水産部)等により算定すること。

(9)提出書類

①関係図書

- ・開発区域内の排水系統図
- ・開発区域内を通過する上流排水区域図
- ・開発区域外排水施設と接続するまでの下流排水区域図
(排水施設に関する基準(2)項に明記する施設まで)
- ・流量計算書
- ・流量計算の根拠となる説明資料及び図面(縦断面図・横断面図)

②同意書

原則として、開発区域内及び開発区域外の水路等の一次放流先において、影響を受ける範囲の施設管理者(関係町内会、用水組合、土地改良区等)からの同意を得ること。ただし、開発区域に比べ著しく大きな流域をもつ場合などについては別途協議すること。

法第33条第1項第4号(給水施設)

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあっては、水道その他の給水施設が、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

(1)給水施設の設計

給水施設の設計は、次の事項を勘案して「当該開発区域」について想定される需要に支障をきたさない構造及び能力があること。

- ①開発区域の規模、形状、周辺状況(需要総量、管配置、引込点、配水施設等)
- ②区域内地形、地盤の性質(配水施設の位置、配管材料、構造等)
- ③予定建築物の用途(需要量)

④予定建築物等の敷地の規模及び配置（需要量…敷地規模と建築規模、配管設計）

(2)設計の判断

給水施設の設計が(1)の基準に適合しているか否かの判断は、次による。

- ①当該開発区域が、当該開発区域を給水区域に含む水道事業者から給水によって行われるとき、開発区域の大小を問わず、当該水道事業者との協議を経て、水道事業者が定める設計が行われていること。
- ②上記の「①」以外の場合は、水道法等、関連法令による手続きを行うこと。

法第33条第1項第6号（公共施設・公益的施設）

（参考法令：施行令第27条）

当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

開発区域内に設置される公益的施設は、次の配置基準に基づき開発区域内の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すること。

面積	戸建住宅	20～40ha	40～80ha	80～120ha	備考
	共同住宅	5～10ha	10～20ha	20～30ha	
人口	2千～4千人	4千～8千人	8千～12千人		
戸数	6百～1千2百戸	12百～2千4百戸	2千4百～3千6百戸		
学校教育施設	保育所 幼稚園	1箇所	1～2箇所	2～3箇所	1箇所当たり 4千人
	小学校	—	0～1箇所	1～2箇所	1箇所当たり 8千人～10千人
	中学校	—	—	0～1箇所	1箇所当たり 16千人～20千人
購買施設	20～40店舗	40～80店舗	80～120店舗		
保育医療施設 (診療所)	1～2箇所	2～4箇所	4～6箇所	3千人以上 は地区病院	
社会教育施設 (集会所の床面積)	150m ²	250m ²	350m ²	誘致距離600m以内	
交通施設	バス停留所				
保安施設	派出所	1箇所／3千人～4千人			

法第33条第1項第7号（防災・安全措置）

（参考法令：施行令第28条、施行規則第22条、第23条、第27条）

地盤の沈下、崖崩れ、出水その他の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が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第10条第1項の宅地造成等工事規制区域	宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域	津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域
開発行為に関する工事	開発行為（宅地造成及び特定盛土等規制法第30条第1項の政令で定める規模（同法第32条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模）のものに限る。）に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事
宅地造成及び特定盛土等規制法第13条の規定に適合するものであること。	宅地造成及び特定盛土等規制法第31条の規定に適合するものであること。	津波防災地域づくりに関する法律第75条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

地盤の軟弱な土地、崖崩れ又は出水のおそれが多い土地で開発行為をすることは、地盤の安全、崖の保護などの防災措置が適切に講ぜられていること。

設計の基準は都市計画法に定めるものほか建築基準法、宅地造成及び特定盛土等規制法、国の「盛土等防災マニュアル」及び県の「盛土規制法に関する技術基準」等によること。

擁壁の設置については割付配置を十分計画し、屈曲部・端部などはあらかじめ専用の二次製品の利用を計画し、二次製品の切断は行わないこと。

やむを得ず擁壁を現場打ちで施工する場合は、鉄筋の継手及び定着、伸縮継目及び隅角部の補強、コンクリート打設等に留意し、強度不足が生じないよう所定の強度を確保すること。

法第33条第1項第10号（緩衝帯）

（参考法令：施行令第23条の4、第28条の3、施行規則第23条の3）

政令で定める規模以上の開発行為にあっては、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、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

（1）適用範囲

騒音、振動等をもたらすおそれのある建築物等としては、工場や第1種特定工作物を指し、表11に示す幅員以上の緑地帯その他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こと。

ただし、仮に騒音、振動等を発生したとしても、それによって周辺環境の悪化をもたらすとは認められない場合には、緩衝帯の配置を不要とすることができる。なお、その場合には、関係権利者の同意を得るように努めること。

表11

開発区域の面積	緩衝帯の幅員	
1.0ha以上	1.5ha未満	4m以上
1.5ha以上	5.0ha未満	5m以上
5.0ha以上	15.0ha未満	10m以上
15.0ha以上	25.0ha未満	15m以上
25.0ha以上		20m以上

（2）開発区域が公園、緑地、河川、池、沼、海、植樹のされた大規模な街路（10m以上）、法面等緩衝効果を有するものに隣接する場合には、その幅員の1／2を緩衝帯に算入することができる。（図7参照）

（3）緑地帯その他の緩衝帯には、工場立地法（昭和三十四年法律第二十四号）第四条第一項第一号に規定する緑地を含むことができるものとする。

工場立地法施行規則

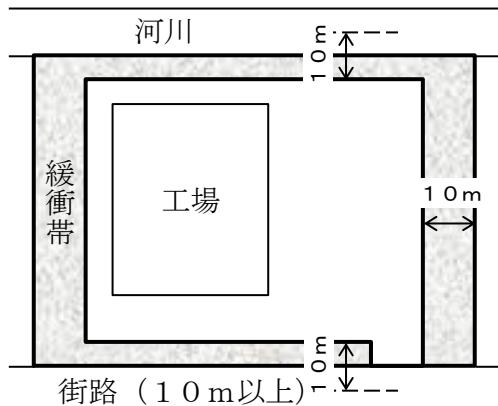
（緑地）

第三条 法第四条第一項第一号の緑地は、次の各号に掲げる土地又は施設（建築物その他の施設（以下「建築物等施設」という。）に設けられるものであつて、当該建築物等施設の屋上その他の屋外に設けられるものに限る。以下「建築物屋上等緑化施設」という。）とする。

- 一 樹木が生育する区画された土地又は建築物屋上等緑化施設であつて、工場又は事業場の周辺の地域の生活環境の保持に寄与するもの
- 二 低木又は芝その他の地被植物（除草等の手入れがなされているものに限る。）で表面が被われている土地又は建築物屋上等緑化施設

（4）緩衝帯は公共用地ではなく、工場等の敷地の一部となるので、縁石を設置し、また境界杭を打設するなどして、その区域を明確にすること。

図7 (例) 開発区域の面積が10haの場合



法第33条第1項第12号 (申請者の資力・信用)

(参考法令: 施行令第24条の2)

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中止により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあっては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

法令に該当する1ha以上 の開発行為にあっては申請者の資力・信用を示す書類を添付すること。

申請者の資力・信用を示す書類

- ・資金計画書（処分収入を過当に見積らないこと）
- ・法人の登記簿謄本（個人申請の場合は住民票）
- ・事業経歴書
- ・納税証明書
- ・その他市長が必要と認めたもの

法第33条第1項第13号 (工事施行者の能力)

(参考法令: 施行令第24条の3)

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中止により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあっては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

法令に該当する 1 h a 以上の開発行為にあっては、工事施行者の能力を示す書類を添付すること。

工事施行者の能力を示す書類

- ・法人の登記簿謄本
- ・事業経歴書
- ・建設業の許可証明書
- ・その他市長が必要と認めたもの

法第33条第1項第14号（関係権利者の同意）

当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

同意の有無については、開発行為許可申請において審査されるべきものであり、本来は、関係権利者すべての者の同意を得ていることが望ましく、同意の状況を事前に審査するため、法第32条の協議の申請を要する開発行為にあっては、協議の申請に、関係権利者の同意の有無に関する書類を添付すること。

また、機能交換により、開発区域外の公共用地が付替えられる場合は、従前の公共用地に隣接する関係権利者の同意の有無に関する書類を添付すること。

なお、トラブル防止のため、法第29条の本申請までには関係権利者のすべての者の同意を得るように努めること。