

敦賀市開発事業に関する指導基準

第1章 目的

この敦賀市開発事業に関する指導基準（以下「指導基準」という。）は、敦賀市土地利用調整条例（平成17年敦賀市条例第20号。以下「条例」という。）第8条に基づき、開発事業の基準に関して必要な事項を定めるものである。

第2章 指導基準の遵守

開発事業者は、開発事業を行うに当たっては、都市計画法（昭和43年法律第100号）等の法令に定める法定基準及び福井県の条例等に定める基準のほか、この指導基準を遵守するものとする。

第3章 街区及び画地計画

開発事業者は、次に定める基準に従い街区及び画地を計画し、良好な住環境の整備を図るよう努めるものとする。

1 街区計画

- (1) 街区の規模は、当該開発事業区域及び周辺地域の状況を考慮して計画すること。
- (2) 街区の形状は、原則として長方形又はこれに近い形とすること。

2 画地計画

- (1) 画地の形状は、地形、予定建築物等の用途を勘案し、利用効率が良くなるよう計画すること。
- (2) 原則として、画地から幹線道路（自動車の通行量が著しく、区域外への集約的役割を有するもの）へ直接乗り入れないこと。

第4章 道路計画

開発事業に伴い新設、拡幅される道路で、事前協議の結果、市が管理するものは、次に定める基準に従い開発事業者が施工し、その土地は国及び県又は市に帰属させるものとする。

なお、原則として開発事業区域に隣接する道路、及び市長が必要と認めたと道路も同様とする。

1 道路の配置

- (1) 開発事業により設置される道路は、都市計画及び将来の計画を想定したものに適合して計画すること。また、開発事業区域外の道路と一体となった機能を持たせること。
- (2) 県道に接続する場合は、県と十分協議すること。
- (3) 住宅地内の道路は、できる限り通過交通の用に供されないよう配慮すること。
- (4) 幹線道路等に区画道路の短辺が連続して接しないこと。
- (5) 交差することとなる道路の脚数は4以下とし、原則として相対する道路がくい違いを生じてはならない。
- (6) 開発事業区域内の道路は、原則として袋路状の道路とせず、開発事業区域に接する道路と2箇所接続すること。

なお、隣地で開発が予定されている場合は、隣地の開発計画を想定し、その予定道路を将来接続可能な道路の配置とすること。

- (7) 開発事業区域内の道路は、主要な道路と街区道路を明確に区分し、主要な道路は原則として車道と歩道とに区分すること。

2 道路の幅員

予定建築物等の敷地が接する道路の幅員は、次の規定値以上とする。

予定建築物等の用途	住宅	住宅以外(歩道を含む。)
道路の幅員	6 m	9 . 5 m

ただし、予定建築物等の用途が住宅以外で、開発事業区域と予定建築物等の敷地が一致し、開発事業区域内に道路を設置しない場合において、次に掲げる事項を勘案してやむを得ないと認められるときは、この限りでない。

- (1) 周辺の土地の地形及び道路の利用状況

- (2) 小区間で通行上支障がない場合

3 道路の構造

- (1) 道路構造令(昭和45年政令第320号)の規定に準拠し築造すること。

- (2) 市の管理する道路の舗装構成は、原則としてL交通(大型車交通量100台/日未満)以上とし、路面舗装は舗装設計施工指針の定めるところに従い、アスファルトで舗装すること。

- (3) 道路路床材料は、良質土を使用すること。

- (4) 道路施設に使用するコンクリート二次製品及び鋼材等は、日本工業規格品とし、砂利、アスファルトの使用材料については、市の承認を得ること。

- (5) 道路横断勾配は、1.5%を原則とする。

- (6) 道路側溝

ア 可変勾配側溝(すべり止め)を使用し、勾配は $i = 3\%$ 以上とすること。

イ 蓋はコンクリート蓋(無騒音)を使用し、この内、グレーチング蓋を5mピッチで布設すること。

ウ 横断側溝については、舗装面より5mm程度下げること。また、蓋はグレーチング蓋を使用しボルト固定すること。

4 歩道(歩行者専用道路を含む。)

- (1) 歩道の舗装については、原則として加熱アスファルト舗装又はインターロッキングブロック舗装等とする。

- (2) 有効幅員は2m以上を原則とする。

- (3) 縁石、柵等により車道から分離されていること。

- (4) 歩道の構造は、セミフラット型(車道との段差が5cmの歩道)を標準とする。

5 道路占用物件

- (1) 道路に占用物(上下水道施設、ガス管等)を設ける場合、市長に対し関係する設計図書を提出しその指導を受けるものとする。また、当該道路が市道認定された場合、占用者となるものは、道路占用規則(昭和29年敦賀市規則第1号)に基づく占用許可手続をとること。

- (2) 土被りは、道路管理者の許可条件による。

- (3) 宅内引込管は原則として一区画につき1カ所とし、将来の維持管理が容易なように配置計画を行うこと。

なお、引込管相互の離隔は、300mm以上を原則とする。

- (4) やむを得ず路面に露出した施設を設ける場合は、道路舗装面から5~10mm下げ、

除雪の際に支障のないように高さを調整すること。

(5) 地下埋設物(上下水道施設、ガス管等)を並行して埋設する場合は、維持管理を考慮し、施設管理者と協議すること。

(6) 埋戻工においては、管基礎は砂を使用し、舗装(路盤工を含む。)の下部より40cmはRC-40とすること。

(7) 電柱は、道路には設置しないこと。ただし、歩道の設置がされている場合には、歩行者等に特別支障がないと思われる場合は、歩道に設置できるものとする。

(8) 道路管理者の行う道路工事等により、占用物の移転等が必要になった場合、その費用は、占用物の管理者が全て負担することを原則とする。

6 施工及び施工管理

事前協議に基づき市監督職員の指示のもと行うこと。

7 管理引継

(1) 管理引継は、市道認定をもって行うものとし、開発事業者は市道認定に必要な図書(地箱確定図等)を提出しなければならない。

(2) 市道認定できない規格外道路については、開発事業者の管理道路として取り扱うものとする。

8 その他

(1) 原則として、管理引継後3年間の道路掘削は認めない。

(2) 宅地内等の表土が、道路に流入しないよう設計及び施工に留意すること。

第5章 公園、緑地及び広場

市が管理することとなる公園、緑地及び広場の位置、形状は市長と協議のうえ決定するものとし、その土地及び施設は市に帰属させるものとし、当該施設内の諸施設及び植栽は、市長と協議のうえ開発事業者が次に定める基準に従い施工するものとする。

なお、樹木の剪定・防疫、遊具等諸施設の管理は、市が行うものとし、清掃、除草等通常の維持管理は、極力地元住民によって行われるように開発事業者は努めるものとする。

1 公園、緑地及び広場の配置

(1) 公園は、開発事業区域の中心部付近等、住民の利用効率が最大となるような位置に設けられていること。

(2) 公園は、規模に応じて2辺以上が道路に接していることを原則とする。

(3) 原則として開発事業区域内に設ける公園は、次に掲げる規模とする。

開発事業区域の面積	公園等の総面積	種別	内容
0.3~5.0ha未満	開発事業区域面積の3%以上	公園・緑地	0.3ha~1.0ha 1箇所 90㎡以上
		広場	1.0ha~5.0ha 1箇所 150㎡以上
5.0~20ha未満		公園	公園1箇所 300㎡以上 1,000㎡以上の公園1箇所以上設置
20ha以上		公園	公園1箇所 300㎡以上 1,000㎡以上の公園2箇所以上設置

2 公園、緑地の構造

(1) 公園及び緑地の形状は平坦地であり、短辺が長辺の2分の1以上の長方形とすること。ただし、公園、緑地としての機能を十分に発揮できる場合は、この限りでない。

- (2) 公園内の雨水等が隣接地に流入しないよう、外周に側溝を設けること。
 - (3) 利用者の安全を図るため、公園内にガードフェンス等を設置すること。
 - なお、ガードフェンスは耐久性、景観に優れた製品を使用すること。
 - (4) その規模に応じ市長と協議して、適度の安全な遊具、ベンチ等を公園内に設置すること。
 - なお、設置する遊具の支柱部等が錆びないように配慮すること。
 - (5) 植栽する樹木等について
 - ア 日差しを和らげ、憩える樹木を適度な本数植樹すること。
 - イ 施行業者の枯れ木保証は、工事完了検査後1年とする。
 - ウ 植栽は、周囲の道路、住居等からの見通しを確保できるものであること。
 - (6) 自動車等の侵入を防ぐため、車止めを設置すること。
 - (7) 景観に配慮した計画とすること。
 - (8) 防犯灯、街路灯等により、夜間において人の行動を視認できる程度の照度が確保されていること。
 - (9) 公衆便所を設置する場合には、道路から近い場所等、周囲からの見通しを確保された場所に設置するとともに、入り口付近及び内部においては、人の顔、行動を明確に識別できる程度以上の照度が確保されていること。
- 3 施工及び施工管理
 事前協議に基づき、市監督職員の指示のもと行うこと。
- 4 管理について
 自治会が行う維持管理に必要な原材料については、市が支給する。

第6章 上水道施設

開発事業者は、開発事業区域内の給水計画については、次に定める基準に従い施工するものとする。また、給水装置は敦賀市指定給水装置工事事業者において施工するものとする。

1 水道施設の計画

水道施設を計画するに当たっては、開発事業区域の規模、地形の状況、予定建築物の用途並びに敷地の規模及び配置等を勘案し、予想される水需要を十分満足する能力を有する水道施設を計画すること。特に、管種・管径については、市長が定める敦賀市水道工事設計施工指針により根拠となる水理計算を示すこと。

2 設計施工

開発事業区域の水道施設の設計施工は、水道施設設計指針（社団法人日本水道協会発行）及び市長が定める敦賀市水道工事設計施工指針に基づき、原則として開発事業者が行うものとする。

3 配置計画

水道施設の配置計画については、次の各号に掲げる事項に留意すること。

- (1) 配水管の埋設位置は、公道を原則とする。
- (2) 他の埋設物（下水道管、ガス管等）の計画がある場合は、埋設物の管理者と十分協議のうえ埋設位置を決定するものとし、維持管理面を考慮し、施設管理者と協議すること。
- (3) 既設管より開発事業区域へ分岐する配水管は、維持管理を考慮すること。ただし、地形上及び周囲の状況により、これによりがたい場合は、市長と協議のうえ決定する。
- (4) 仕切弁、排泥弁の配置については、断水等の維持管理を十分に考慮し、市長と協議の

うえ決定する。

- (5) 給水管は、区画ごとに配水管より直角に引き込むものとし、他の区画（私有地）を経由して給水しないこと。
- (6) 量水器の設置位置は、官民境界より民地側1m以内とし、間口付近等の検針業務の容易な箇所、かつ破損するおそれのない位置を選択すること。
- 4 費用負担及び水道施設分担金については、土地区画整理及び受託工事に伴う水道管布設工事施行に関する取扱要綱に準ずる。
- 5 施工及び施工管理については、水道施設設計指針（社団法人日本水道協会発行）及び市長が定める敦賀市水道工事設計施工指針に準ずる。

第7章 排水施設及び汚水処理施設

開発事業者は、排水施設及び汚水処理施設を整備する場合には、次に定める基準に従い施工するものとする。

なお、計画に変更があった場合も同様とする。

1 一般規定

- (1) 開発事業者は、公共下水道整備済区域においては、公共下水道により汚水を処理しなければならない。
- (2) 公共下水道未整備区域の汚水処理施設に関しては、次の各号に掲げるとおりとする。
 - ア 浄化槽により処理する場合には、浄化槽法（昭和58年法律第43号）に基づき適正に行うこと。
 - イ 宅内排水設備は、関係法令及び技術基準に従い設置するものとし、将来公共下水道に切り替えが容易なものとするよう努めること。
- (3) 集落排水区域に関しては、別途協議すること。
- (4) 雨水排水は、放流先の河川、水路の排水能力を考慮し、区域内に調整池等の施設を設置するなど、災害の防止に努めなければならない。

なお、放流先に整備を要する既設の排水施設がある場合は、これを併せて整備するものとする。

2 下水道施設の計画

協議の結果、開発事業区域の下水（汚水）を公共下水道に流入することになった場合は、開発事業区域の規模、地形の状況、予定建築物の用途並びに敷地の規模及び配置等を勘案し、予想される下水量を十分満足する能力を有する下水道施設を計画すること。

3 設計施工

開発事業区域内の汚水を公共下水道で処理するための下水道施設の設計施工は、市長が定める基準に基づき、原則として開発事業者が行い、これらに要する費用は全額開発事業者が負担するものとする。

4 計画設計基準

下水道施設設計指針と解説（社団法人日本下水道協会発行）に基づき次のとおりとする。

- (1) 下水の排除方式は、分流式とし自然流下を原則とする。
- (2) 計画汚水量の算定は、本市の下水道認可計画によるものとし、市長と十分協議のうえ決定すること。
- (3) 流量の計算は、マンニングの式を用いること。

$$Q = A \cdot V$$

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

Q : 流量 (m³/秒)

A : 流水の断面積 (m²)

V : 流速 (m/秒)

n : 粗度係数

R : 径深 (m) (= A / P)

I : 勾配

(4) 管渠の最小土被りは、原則として1.0mとする。埋設位置は、道路管理者と協議するものとする。

(5) 使用する管種、マンホール及び公共汚水柵については、市長と協議し使用すること。

(6) 下水管の配置

配置については、次に掲げる事項に配慮すること。

ア 埋設位置は、公道を原則とする。

イ 布設位置は、汚水柵設置数の多い側へ布設すること。

ウ 他の埋設物(水道管及びガス管等)の計画がある場合は、埋設物の管理者と十分協議のうえ埋設位置を決定すること。

(7) 取付管は、区画ごとに本管より直角に引き込むものとし、他の区画を経由しないこと。

(8) 公共汚水柵の設置位置は、官民境界より民地側1m以内を原則とし、維持管理が容易で、かつ破損するおそれのない位置を選択すること。

(9) 下水道管渠を圧送方式とする場合は、マンホールポンプ等の位置、規格、維持管理費等について協議すること。

5 施行管理

(1) 下水道施設の施工管理は、敦賀市土木工事施工管理基準(敦賀市土木協会発行)に基づくものとする。ただし、下水道課が指示する場合はこれに従うこと。

(2) 中間の立会い検査については、市長が行うものとし、その頻度については市長の指示に従うものとする。

6 下水道受益者負担金等

開発事業者は、下水道事業受益者負担金等を市長が指定する期日までに納入するものとする。

7 開発事業者は、開発事業に当たっては、農業用施設について次に掲げる指導基準を遵守するものとする。

(1) 農業用排水路に排水を放流する場合において、農業用排水路の汚濁等により、農業生産、生活環境等に悪影響をおよぼす恐れがあるときは、必要な施設を設置するなどし、未然に被害を防止するよう努めなければならない。

(2) 農道等を使用する場合は、その管理者と協議し、承諾を得るものとする。

(3) 農業用排水路等に排水を放流する場合は、その水利権者と協議し、同意を得るものとする。

第8章 消防施設

開発事業者は、開発事業に当たっては、敦賀美方消防組合管理者と事前に協議し、その承認を得るものとする。

1 一般規定

(1) 消防水利は、消防水利の基準（昭和 3 9 年消防庁告示第 7 号）及び敦賀美方消防組合管理者の指導に従い設置するものとする。

(2) 必要に応じて標識類を設置するものとする。

2 消火栓の設置

(1) 消火栓の設置個数は、1 箇所の消防水利に至る距離が 1 0 0 m 以下となるように配置すること。ただし、用途地域の定めのない地域にあっては、その距離を 1 2 0 m 以下とすることができる。

(2) 消火栓の配管は呼称口径 7 5 mm 以上の管網配管とし、管網の配管とならない場合には、防火水槽を設置すること。

3 防火水槽の設置

(1) 開発面積が 2 0 , 0 0 0 m² を超えるときは、消火栓のみに偏することなく防火水槽を設置すること。

なお、1 基当たりの有効面積は 2 0 , 0 0 0 m² とする。

(2) 防火水槽の貯水容量は、4 0 m³ 以上とする。

(3) 防火水槽の構造は、消防防災施設整備費補助金交付要綱の規定に適合したものとす。

4 消防水利標識

(1) 消防水利を設置したときは、その施設の所在を明示する標識を設置するものとする。

(2) 水利標識は、消防庁通達（昭和 4 5 年消防第 4 2 2 号）に基づき敦賀美方消防組合管理者の定めるものとする。

5 消防水利の維持管理

設置された消防水利（市長が維持管理するものを除く。）は、原則として開発事業者において維持管理を行うものとする。ただし、協議により当該消防水利を無償で敦賀美方消防組合管理者に譲渡することができる。

6 消防車両の進入路及び消防活動用空地の設置

開発事業区域内の道路は、消防車両が容易に通行でき、4 階以上又は軒高 1 2 m 以上の建築物には、はしご車等の進入、停車して活動する位置及び起梯、旋回又は伸梯に支障とならないように空地及び空間を確保し、維持すること。

第 9 章 交通安全施設

開発事業者は、開発事業区域（接続道路を含む。）の状況等に応じて街路灯、道路反射鏡、防護柵等の交通安全施設を、次に定める基準に従い設置するものとする。

1 街路灯

(1) 自動車の走行、歩行者等の安全及び防犯上必要と思われる箇所には、街路灯、防犯灯を設置するものとする。

(2) 設置計画は、次に掲げるものを基準にして計画すること。

ア 電灯の機種は、原則として道路幅員 1 2 . 0 m 以上の幹線道路の交差点及び重点注意箇所はオーバーハングタイプ（水銀灯、ナトリウム灯）、それ以外は蛍光灯とする。蛍光灯の種類に関しては、道路幅員 5 . 5 m 以上は 4 5 W 蛍光灯、5 . 5 m 未満は 3 2 W 蛍光灯の設置を原則とする。

イ 配置する間隔は、原則として 5 0 m 以上とする。

- ウ 蛍光灯設置は、原則として電柱共架（電力、電話、CATV）とする。
- (4) 設置する場所は、他に支障を及ぼさない場所で次に掲げる箇所を原則とする。
 - ア 電柱等
 - イ 道路以外の公共施設及び公益施設内。ただし、歩道が整備されている場合は、歩道内に設置できるものとする。
 - ウ 公有地（水路、里道等）及び民有地。ただし、管理者及び地権者の同意を得ること。
- (5) 維持管理は、敦賀市が行う。ただし、敦賀市へ移管されるまでの期間は、開発事業者が行うこと。
- (6) 街路灯を設置する箇所について区長と協議済みであること。（特に隣接地権者の同意を得ること。）

2 道路反射鏡

自動車、歩行者等の交通安全確認行為が困難と思われる箇所には、必要に応じ道路反射鏡を次に掲げる事項について区長と協議し、設置するものとする。

- (1) 設置場所
- (2) 設置数
- (3) 規格

区 分	規 格 (単位：mm)
鏡体（丸形）	ステンレス鏡面体 600又は 800
支 柱	鋼管(STK400・直柱又は曲柱) ・ 1面 76.3×3.2×4,000 ・ 2面 89.1×3.2×4,400
基 礎	コンクリート基礎 ・ 1面 500×500×700 ・ 2面 500×500×900

(注) コンクリート基礎を使用できない場合は、別途協議して設置方法を決定する。

3 防護柵

開発事業区域内外の道路が次に該当する場合は、防護柵設置要綱（社団法人日本道路協会発行）の規定に準じ防護柵を設置すること。

なお、車道沿いの防護柵は、ガードレール(車道用)を使用すること。

- (1) がけ又は河川、鉄道等に接している箇所
- (2) 道路が屈曲し危険と思われる箇所
- (3) 自動車、歩行者等の安全のために必要と思われる箇所

4 反射板、車止め

交差点等の危険かつ必要箇所には、反射板及び車止め施設を設置すること。

第 10 章 ごみ集積施設

開発事業者は、敦賀市廃棄物の減量及び適正処理に関する条例（平成5年敦賀市条例第12号）に基づき、市の清掃行政に協力するとともに、収集に適したごみ集積施設（以下「ごみステーション」という。）を次に定める基準等に従い設置するものとする。

1 設置基準

30区画以上の開発行為は、当該開発事業区域内の区長及び市長と協議し、原則として

ごみステーションを30区画につき1箇所設置すること。ただし、市長が適当と認める場合は、この限りではない。

2 設置場所

ごみステーションの設置場所は、次のいずれにも該当し、収集作業を安全かつ効率的に行うことができる場所とする。

- (1) 交通に支障のない場所
- (2) 降雪時には、除雪対策が講じられる場所

3 構造及び規模

- (1) 燃やせるごみ、資源ごみを区分できる間仕切りを有するもの
- (2) 周辺地域に臭気等の影響を及ぼしにくいもの
- (3) 1箇所当たりの規模は6㎡程度とし、おおむね形状は幅4m、奥行1.5m、高さ2mとする。ただし、市長が適当と認める場合は、この限りではない。

4 協議

- (1) 15区画未満の開発行為は、当該開発事業区域内の区長と協議すること。
- (2) 15区画以上30区画未満の開発行為は、当該開発事業区域内の区長及び市長と協議すること。

5 その他

- (1) 設置しようとするごみステーションは、当該開発事業区域内の住民だけでなく、必要があれば近隣の住民が使用できるものとする。
- (2) ごみステーションを設置しないで、最寄りのごみステーションを利用する場合は、当該開発事業区域内の区長の承諾を得るとともに、古紙回収の協力についても十分協議すること。
- (3) ごみステーションを設置する場合も、当該開発事業区域内の区長と、古紙回収の協力についても十分協議すること。

第 1 1 章 埋蔵文化財保護

開発事業者は、開発事業を行う場合は、開発事業区域における埋蔵文化財の有無について教育委員会に照会し、その取り扱いについて次の基準に従うものとする。

1 試掘調査

- (1) 開発事業区域が周知の遺跡の範囲内に該当する場合は、開発事業区域内における埋蔵文化財の範囲、内容等の試掘調査を行うため、埋蔵文化財確認調査依頼書を提出するとともに、文化財保護法（昭和25年法律第214号）に基づく届出又は通知を行うものとする。
- (2) 開発事業区域が周知の遺跡の範囲内に該当しない場合においても、教育委員会が必要と認めれば、埋蔵文化財確認調査依頼書を教育委員会に提出するものとする。

2 事前協議

試掘調査の結果、埋蔵文化財が発見された場合、開発事業計画と埋蔵文化財保護の調整を図るため事前協議を行うものとする。

3 発掘調査

- (1) 事前協議の結果、開発事業により埋蔵文化財が破壊される場合又は道路等の恒久的構造物に被覆される場合その他その保存に影響を及ぼすことが避けられない場合は、記録保存のための発掘調査を実施するものとする。

- (2) 記録保存のための発掘調査は、原則として原因者負担であり、事前協議に基づき開発事業者が費用等について応分の負担をするものとする。
- (3) 記録保存のための発掘調査を必要とする場合、教育委員会又はその他の発掘調査を実施する機関に調査を依頼することができる。
- (4) 開発事業者は、発掘調査等を行うときは、福井県教育委員会で定める「福井県における発掘調査等に関する基準」に従うものとする。

4 不時発見

開発事業に伴い埋蔵文化財を不時発見した場合には、現状を変更することなく速やかに教育委員会に届け出てその指示を受けるものとする。

第 1 2 章 その他の基準

1 開発事業者は、次の各号に掲げる事項について、市長及び各管理者と事前に協議するものとする。

- (1) ガス施設
- (2) C A T V
- (3) 集会所
- (4) 行政区
- (5) その他の公共施設等

2 開発事業者は、開発事業に当たり、緑地協定及び敦賀市環境基本計画に定められた地区別配慮指針を遵守し、良好な生活環境及び都市景観の誘導・保全に努めるものとする。

3 開発事業者は、工場等を建設する場合、事業活動に伴って生ずる大気汚染、水質汚濁、騒音、振動、悪臭等の公害防止のため環境関係法令に基づき必要な措置を講ずるとともに、環境保全に関し市長と協議すること。

4 開発事業者は、工事の施工に当たっては、次の事項を遵守するものとする。

- (1) 粉塵、騒音、振動等の公害防止に配慮するとともに、周辺の交通に支障のないよう努めること。
- (2) 土砂の運搬等により路面を汚さないよう努めること。
- (3) 造成及び建築工事に伴い周辺道路並びに上下水道、電気、ガス、ケーブル等の埋設物を損傷又は破損した場合は、原因者において復旧すること。

附 則

この基準は、平成 1 8 年 6 月 2 6 日から施行する。