

○越前市宅地開発基準

平成22年10月1日

告示第145号の3

改正 平成25年3月28日告示第38号

平成31年3月25日告示第24号

令和3年3月31日告示第73号

越前市宅地開発基準(平成17年越前市告示第140号)の全部を改正する。

1 趣旨

この越前市宅地開発基準は、都市計画法(昭和43年法律第100号)に定めるもののほか、本市の実態を考慮して、越前市宅地開発指導要綱(平成17年越前市告示第139号。以下「指導要綱」という。)第2条第5号に定める宅地開発に関し必要な事項を定めるものとする。

2 街区、画地等の配置

(1) 街区計画

- ① 街区の規模は、地形、予定建築物の種類及び宅地規模により適正に定めること。
- ② 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 住宅の用に供する1画地の面積は、原則として 165 m^2 (50坪)以上とすること。ただし、 $10,000\text{ m}^2$ 以上の規模の開発行為においては、 180 m^2 以上とすること。
- ② 共同住宅は、通風、採光等を考慮して、適正な棟間隔を確保すること。

(3) 緩衝帯

北陸新幹線新駅周辺地区地区計画の区域内(以下、「新駅周辺地区」という。)については、農地と建築物壁面との間に3m以上の緩衝部分を確保すること。

3 宅地造成

(1) 造成計画

- ① 造成に当たっては、自然環境に配慮し、土地の形質の変更を最小限にと

どめること。

- ② 景観を考慮し、法面の緑化を行い、切土・盛土の法面は極力緩やかにすること。

(2) 造成工事

- ① 造成工事に当たっては、トラック、ブルドーザ等の重機による粉塵、防音、振動等の公害防止に努めるとともに、資材等の運搬により路面を汚さないようにし、汚れた場合には散水等により清掃すること。
- ② 造成工事において、資材等の運搬により搬入道路を損傷した場合には、原因者において復旧すること。
- ③ 盛土材料は、アスファルト、コンクリートなどの建設廃材、ごみ、竹木、草根、鉋物等の害物を用いないこと。
- ④ 盛土は、各層水平に十分に締め固めながら、一層厚30cm程度に仕上げること。
- ⑤ 工事等で発生した廃材等の処理については、建設リサイクル法(建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(平成12年法律第104号))を遵守し、丹南土木事務所建築課へ必要な書類を提出すること。

4 道路

(1) 道路計画

周辺の道路計画を勘案し、開発区域外の道路の機能を阻害しないように、次の事項を遵守すること。

- ① 都市計画道路がある場合には、都市計画に定められた線形に適合させること。
- ② 平面交差点の交差角は、直角又はそれに近い角度とし、原則として75度未満の交差角としないこと。
- ③ 交差点の隅切りせん除長は、両道路が街区道路の交差については、原則として5m以上とする。ただし、両道路が区画街路の広幅員の道路については、福井県が定める開発許可技術基準の隅切りせん除標準に準ずること。
- ④ 区画街路は、区域内居住者の利用が主であり、通過交通が入り込まない

配置計画とすること。

- ⑤ 宅地開発の施行によって設置される道路については、越前市市道認定廃止基準を遵守し、市が管理することとなる道路の用に供する土地は、市に帰属登記すること。
- ⑥ 指導要綱第5条第3項の規定による整備を行った場合は、当該道路を自動車の主な出入口として利用するよう計画しなければならない。
- ⑦ 開発区域が幹線道路に接する場合は、原則としてその道路からの自動車の進入口を設けてはならない。ただし、幹線道路にのみ接道しているときはこの限りではない。
- ⑧ 幹線道路に自動車の進入口と退出口を設ける場合は、それぞれを分離した構造としなければならない。ただし、敷地の幹線道路に接する部分の長さが30m未満の場合はこの限りでない。

(2) 道路幅員

- ① 道路幅員は、次表に掲げる規定値以上とする。ただし、次に該当し通行上支障がない場合には、特例値まで縮小することができる。

ア 住宅用の開発については、開発区域の面積が2,000m²未満で、かつ、区域内道路の延長が35m未満の場合

イ その他の開発については、宅地開発に起因する発生交通量が少なく、かつ、大型車の交通量が僅かである場合

種別	規定値	特例値
道路幅員		
住宅用の開発	有効幅員 6 m	—
その他の開発	有効幅員 9 m	有効幅員 6 m

備考 この表において「有効幅員」とは、当該道路における通行可能な幅をいう。

- ② 電柱、消火栓及びゴミ収集施設については、道路有効幅員外に設置すること。

(3) 舗装

道路の舗装は、次に掲げる基準により行うこと。

- ① 舗装の種類 アスファルト舗装又は同等以上
- ② 設計・施工 舗装設計施工指針(日本道路協会)による(設計CBRと交通区分により舗装のTAと合計厚を決定する。)
- ③ 縦断勾配 8%以内
- ④ 横断勾配 1.5～2.0%程度

5 公園等

(1) 配置

- ① 公園、緑地及び広場(以下「公園等」という。)の配置は、将来の開発動向も考慮しつつ、区域住民が有効に利用できるように、誘致距離の点から区域のほぼ中央部に設置し、原則として2辺以上が道路に接するように配置すること。
- ② 公園は、高圧線下や土砂崩れの恐れのある箇所に、原則として配置しないこと。
- ③ 公園の中には、都市公園法(昭和31年法律第79号)に規定する公園施設以外の施設を配置しないこと。
- ④ 公園には、道路、河川、宅地その他明らかに公園以外の目的をもつ土地又は施設の構成部分とみなされる土地を含めることはできない。

(2) 規模

- ① 公園等の合計の面積は、開発区域の面積の3%以上(新駅周辺地区においては、5%以上)で、かつ、公園又は広場の1箇所当たりの面積は、管理及び利用の面から原則として90m²以上とすること。
- ② 1箇所の公園面積については、開発区域の面積に応じて次表の規模以上となるように計画すること。

開発区域の面積	公園の面積
10,000m ² 以上	300m ²
17,000m ² 以上	500m ²
33,000m ² 以上	1,000m ²

- ③ 将来の開発が見込まれる開発区域について、あらかじめ将来計画分の公園等面積を確保した場合には、全体の開発面積に対して、3%以上(新駅

周辺地区においては5%以上)の面積が確保されていなければならない。

(3) 形状

- ① 公園の形状及び勾配は、利用者が安全に効率的に利用できるものとし、平坦地で、整形地であること。旗竿敷地は、認めない。
- ② 公園の有効面積に算入できる敷地には、不整形な未利用地を含めない。
- ③ 公園の周囲には境界構造物を設けるものとし、その構造物は、原則として公園敷地側に設置すること。

(4) 構造

① 出入口

ア 公園、広場等の出入口は、原則として2箇所以上設けること。この場合において、出入口の幅員は2.5m以上とし、車両の進入のできないように、車止の設置等適切な措置を講ずること。

イ 出入口のうち少なくとも1箇所は身体障害者等の利用ができる構造とすること。

② 公園施設

ア 公園施設として、少なくとも児童の遊戯に供する広場、植栽、ベンチを設けることとし、児童遊具については市と協議の上設置すること。

イ 公園施設には、腐食・腐朽しにくい材質を用いること。

ウ 公園施設の配置及び配置する遊具の製品については、事前に都市計画課の承認を得ること。

③ 公園灯

ア 公園内の園路、広場その他必要な場所には必要に応じて公園灯を設置すること。

イ 公園灯は、1,000m²当たり1灯を基準として設置すること。

ウ 公園灯の点灯は自動点滅器により行い、配線は、地中電線路とすること。

④ 公園の外周

ア 利用者の安全を確保するため、フェンス等(市の承認を受けたもの)を設けること。

イ フェンスは積雪を十分に考慮した製品とする。

ウ フェンス等の高さは1.2m以上とし、原則として基礎は、布基礎コンクリートとすること。

⑤ 植栽

ア 樹木等の植栽は、地形、地質その他の植物の育成に関わる環境条件を考慮して、公園の風致を形成するにふさわしい配植を行うこと。

イ 公園内の植栽については、緑被率30%以上を目標とすること。

⑥ 排水施設

ア 5年確率の計画降雨量を有効に排出できる施設を設けるものとする。

イ 公園敷地内については、良質土で造成することとし、表層から地下に40cmの範囲内においては、がれき等を取り除くこと。

ウ 500m²未満の公園については、原則として表層15cm以上を良質な玉砂利(市の承認を受けたもの)で平坦に仕上げる(遊具回りを除く)。

エ 500m²以上の公園については、運動の供する部分の表土は湛水することのないよう水はけのよい砂質土とすること。

(5) 管理

開発行為によって設置された公園については、地元の住民によって、除草、清掃等の維持管理が行われるように、開発者は、仲介者(不動産業者等)に説明するとともに、居住者等(買受人)への説明資料に記載しなければならない。

6 緑化

開発事業(分譲住宅用の開発を除く。)を行うにあたっては、開発により失われた緑地の回復や開発地の緑化を進めるために、敷地面積の5%以上(新駅周辺地区においては、10%以上)を緑化するよう努めること。また、分譲住宅においては緑の町並みを形成するため緑化の推進に努めることとする。

7 排水

(1) 排水計画

1 雨水排水計画

- ① 開発区域の規模、地形、降雨量等から想定される、雨水を有効に排水できるものとする。
- ② 放流する河川、水路等の管理者及び水利権者との協議し同意を得ること。
- ③ 宅地開発に伴い、計画雨水(計算書添付)の排水により既存の放流先の河川、水路等が溢水の恐れがあるときは、次のどちらかの措置を講じること。
 - ア 河川水路等の改修を行うこと。
 - イ 放流先の排水能力により、やむを得ない場合に、開発区域内に一時雨水を貯流する調整池を設けること。調整池を設けた場合、この構造は自然流下に限る。

2 汚水排水計画

公共下水道施設の計画、設計、施工等については、越前市宅地開発に伴う下水道施設指導要綱(平成25年越前市告示第38号)によるものとする。

(2) 排水施設

1 雨水排水施設

下水道整備計画に定められたものを除き、次のとおり排水施設を設けること。なお、原則として排水勾配は0.5%以上とすること。

① 道路側溝

- ア 有効幅員 水深0.30m以上
- イ 二次製品 規格T-25(重荷重用)製品(蓋も含む。)
- ウ 目地 10mごと(現場打ちの場合)
- エ 側溝蓋 10mごとに1箇所はグレーチング蓋を使用

② 管渠(ヒューム管ほか)

- ア 内径(D) 0.40m以上
- イ 基礎厚 0.10m以上
- ウ コンクリート補強 360度巻きで、 $H = 1.2D + 0.2$
- エ マンホール、集水枡 内径の120倍以内の距離ごと

③ 函渠(ボックスカルバート)

ア 内径(D) 0.30m以上

イ 基礎コンクリート厚 0.10m以上

ウ 敷きモルタル 0.02m以上

エ マンホール・集水枡 内径の120倍以内の距離ごと

オ 二次製品 規格一横断函渠はT-25製品

2 汚水排水施設

公共下水道の処理区域外では、生活雑排水対策として合併浄化槽を設置すること。

(平25告示38・一部改正)

8 消防水利

① 消防水利においては、開発行為に対する消防水利設置要綱(平成10年4月1日南越消防組合施行)に基づき設置すること。

② 地上式消火栓用地は、分筆すること。

9 水道施設

① 市水道及び簡易水道事業の給水区域内においては、その水道施設から給水を受けること。この場合において水道施設の設置等については、水道課と事前に協議すること。

② 水道施設の計画、設計、施工等については、宅地開発に伴う水道施設指導要綱(平成17年10月1日施行)によるものとする。

③ 水道施設の設計及び施工は、水道課で行う。ただし、水道課が許可し、又は同意した場合は、申請者が直接施行することができる。

④ 当該開発行為に係る経費(工事費、路面復旧費、洗管水量費及び事務費)については、申請者の負担とする。ただし、前項により申請者が直接施行する場合は、工事費及び工事に係る事務費の徴収はしない。

⑤ 給水装置を除く水道施設は水道課へ無償譲渡し、その後の水道施設の維持管理については水道課で行う。

10 ガス施設

都市ガス事業の供給区域内については、都市ガス事業者と協議するものとする

る。

1 1 ゴミステーション

(1) 設置基準

- ① ゴミ収集ステーションは、概ね20世帯に1箇所とする。ただし、資源
ゴミステーションは、概ね50世帯に1箇所とする(世帯数に満たない場合
は、既設の町内ステーションにて収集のため、地元区と協議すること。)
- ② ゴミステーションの用地については分筆すること。

(2) 設置場所

幅員4.5m以上の道路に接し、ゴミ収集車の横付け、通り抜けが可能で
あること。

(3) 規模及び構造

- ① ゴミ収集のため十分なスペースを確保すること。
- ② 南越清掃組合ごみステーション設置及び管理要綱(平成19年南越清掃組
合告示第3号)の規定に従い設置すること。
- ③ 雨水、風、降雪、道路等に対する対策を講じること。
- ④ その他詳細は、南越清掃組合と協議すること。

(4) 管理

- ① 開発者は、事前に地元区と十分協議し、調整すること。
- ② 管理が居住者等(買受人)によって円滑に行われるよう、市の分別方法や
各収集日について十分な情報提供、指導を行うこと。

(平31告示24・一部改正)

1 2 交通安全施設

交通事故の防止を図るために、必要に応じて柵、照明施設、視線誘導標等の
国土交通省令で定めるものを設置するものとし、次に掲げるものについては、
市の承認を受けたものを使用すること。

(1) 区画線及び道路標識

車道の幅員が5.5m以上で、中央を示す必要がある車道には車道中央
線、車道の外側の緑線を示す必要がある区間には車道外側線、歩行者の横断
を指導する必要がある場所については福井県公安委員会と協議して歩行者横

断指導線等を明示する。

(2) 反射鏡

見通しの悪い屈曲部、交差点等で、他の車両及び歩行者が確認できない危険な箇所については、反射鏡を設置しなければならない。

(3) 防護柵

車両等の逸脱を防止するため、道路及び交通の状況に応じて防護柵を設置しなければならない。

1.3 駐車施設

発生集中する自動車交通により、周辺道路への影響が予想される宅地開発の場合には、路上での滞留を招かないように適正な駐車施設を設けなければならない。越前市建築物における駐車施設の附置等に関する条例(平成17年越前市条例第175号)には、最低限度の基準を定めているが、予定建築物の種類により、次のとおり駐車場台数を確保することとする。また、1台当りの駐車枠については、2.5×5.0m以上とする。

① 共同住宅(マンション、アパート、長屋ほか)

住戸1戸につき、1台以上は確保すること。

② 店舗、業務用建築物(ショッピングセンター、病院ほか)

大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針(平成19年経済産業省告示16号)に基づく計算を行い、ピーク時に対応したゆとりある駐車場を配置する。

1.4 消融雪施設

① 開発者は、降雪時における円滑な道路交通を確保するため、計画の段階で消雪パイプ、流雪工、路面消雪等の具体的な検討を行うこと。

② 消融雪又は除雪に関することについては、事前に道路管理者と協議を行うこと。

附 則

この要綱は、平成22年10月1日から施行する。

附 則(平成25年3月28日告示第38号)抄

(施行期日)

1 この要綱は、平成25年4月1日から施行する。

附 則(平成31年3月25日告示第24号)

この告示は、平成31年4月1日から施行する。

附 則 (令和3年3月31日告示第73号)

この告示は、令和3年4月1日から施行する。