

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、本町における住宅団地の造成をはじめとする開発行為が無秩序に行われることを防止するため公共施設及び公益施設の整備について必要な基準を定め、もって安全で快適な環境の整備と健康で安らぎを実感できるまちづくりに寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。
- (2) 開発区域 開発行為をする土地の区域をいう。
- (3) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、上水道、下水道、河川、水路、調整池及び消防水利施設等で公共の用に供する施設をいう。
- (5) 公益施設 行政施設、福祉施設、教育施設、医療施設、交通施設及び清掃施設等の町民の共同の福祉又は利便のために供する施設をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、次の各号のいずれかに該当するものについて適用する。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）に基づく開発行為のうち、都市計画区域内において行う1,500平方メートル以上の開発行為、都市計画区域外において行う10,000平方メートル以上の開発行為
- (2) 前号に掲げるもののほか、当該開発行為により町長が特に公共施設等を整備する必要があると認めたもの

(事前協議)

第4条 開発行為者は、法令に基づく各種の手続きを行う前に、開発行為事前協議書及び関係書類を町長に提出し協議しなければならない。協議内容に変更を生じた場合も同様とする。

第2章 基本計画

(公共事業計画との適合)

第5条 開発行為者は、開発区域及びその周辺における国並びに地方公共団体の公共事業の計画に開発計画を適合させなければならない。

(利害関係人との協議)

第6条 開発行為者は、開発区域周辺に及ぼす影響を考慮して、あらかじめ事業計画の内容を関係区長その他利害関係人（工事中の騒音等にかかる利害関係人を含む。）に説明し、かつ、理解を得なければならない。

2 開発行為に起因して生じた第三者との紛争は、すべて開発行為者の責任において解決するものとする。

(防災等の措置及び損害の補償)

第7条 開発行為者は、開発行為及び開発行為に関する工事（以下「開発行為等」という。）に起因する災害、公害の防止並びに住民の生命、財産の保全に最大の努力を払わなければならない。

2 開発行為に伴い、開発行為者の責に帰すべき理由により第三者に与えた損害は、開発行為者自らの責任と負担において、遅滞なくその復旧又は損害の補償をしなければならない。

3 開発行為者は、開発行為を中止し、又は廃止しようとするときは、すでに施工された工事によって災害が発生し、又は開発区域内及びその周辺の土地利用に支障を及ぼすことのないよう適切な措置を講じなければならない。

(自然環境の保全)

第8条 開発行為者は、開発区域内において町長が必要と認める自然環境を保全するとともに、併せて緑化の推進を図るものとする。

(文化財等の保存)

第9条 開発行為者は、開発行為等を行う場合は、あらかじめ教育委員会に埋蔵文化財等の保存について指示を受けるものとする。

2 開発行為者は、開発行為に伴い埋蔵文化財等を発見したときは、直ちに工事を中止し教育委員会に届け出てその指示を受けなければならない

(関連公共施設の整備)

第10条 開発行為者は、開発行為によって影響を及ぼす開発区域周辺の公共施設を整備しなければならない。

(公共・公益施設の管理及び帰属等)

第11条 開発行為者は、法第32条の規定に基づき開発行為に関係がある公共施設及び公益施設（以下「公共・公益施設」という。）の管理者と事前に協議してその同意を得るとともに、当該開発行為により設置される公共・公益施設については、管理予定者との協議経過書により管理予定者と協議しなければならない。

2 開発行為等により設置された公共・公益施設及び公共・公益施設の用に供する土地（以下「公共・公益施設等」という。）は、法第39条及び第40条の規定に基づき津幡町の管理及び帰属とする。ただし、他の法令に基づく管理者が別にあるとき、又は法第32条第2項の協議により管理者を別に定めたときは、それらの者の管理及び帰属とする。

3 開発行為者は、公共・公益施設の用に供する土地の境界を境界杭等で明確に表示するとともに、土地の分筆、地目変更等登記上の措置を帰属手続き前に完了するものとする。

4 開発行為者は、公共・公益施設の用に供する土地の帰属手続きのため、開発行為に関する工事の完了までに公共・公益施設の用に供する土地に係る所有権以外の権利を抹消させるとともに、自ら所有権を取得し、又は他の所有者から公共・公益施設の用に供する土地の帰属に関する承諾を得ておくものとする。

5 開発行為者は、管理予定者との協議により公共・公益施設等が津幡町の管理及び帰属となる場合は、工事完了と同時に引継ぎ関係図書を種別ごとに各主管課と協議のうえ作成し、提出しなければならない。

6 公共・公益施設等の協議、管理及び帰属等に関する主管課は、別表第1のとおりとする。

第3章 技術基準

第1節 道路

(道路計画)

第12条 開発区域内における道路計画は、国及び地方公共団体の道路計画に適合させるとともに、発生交通量、居住者の動き等を考慮し、開発区域の面積に応じて、次に掲げる道路のうち必要なものを適切に配置するものとする。この場合において、道路の配置は、居住者の安全について配慮するとともに、居住環境等を害することがないようにし、取り付け道路は区域内外の地形及び周辺の道路の態様を勘案しながら計画するものとする。

(1) 住区幹線街路 開発区域の骨格となるもので、近隣住区を形成する街路及び住区内の主要街路

(2) 区画幹線街路 近隣住区内の交通の用に供するとともに、住区幹線街路相互間を連絡する

街路

- (3) 区画街路 開発区域内の区画を形成し、画地の交通の用に供する道路
- (4) 歩行者専用道路、自転車専用道及び自転車歩行者道 専ら歩行者・自転車の用に供する道路

2 開発区域内の主要な道路は、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原則として開発区域外の幅員6.5メートル以上の道路、その他の開発行為にあっては幅員9メートル以上の道路に接続するものとする。

(道路形態等)

第13条 開発区域内における道路の形態は、次の各号のいずれにも該当するものでなければならない。

- (1) 道路は、通り抜けできる形態とし袋路状としないこと。ただし、次のいずれかに該当する場合及び道路管理予定者が特に認める場合は、この限りでない。
 - ア 当該道路の延長又は当該道路と他の道路との接続の予定が明確な場合で、避難上支障がない場合
 - イ 道路が区域の終端まで達しており、自動車の転回が可能な広場が設けられ、かつ、避難上支障がない場合。ただし、転回広場の形状は、道路管理予定者との協議によるものとする。
- (2) 道路の平面交差は直角又は直角に近い角度とすることとし、交差部は別表第2を標準に隅切を設けること。ただし、曲線による隅切及び片側のみの場合の隅切長については、道路管理予定者と別途協議するものとする。
- (3) 道路は、階段状としないこと。
- (4) 道路に敷設される側溝は、耐久性の高い強固なものを使用し、側溝水路がサイフォン又は架樋となる構造は避けること。
- (5) 一般区画道路及び主要区画道路の舗装構造は表層（アスファルト）5センチメートル、上層路盤（粒度調整碎石）15センチメートル、下層路盤（切込碎石）20センチメートル以上とし、幹線区画道路の舗装構成は日本道路協会のアスファルト舗装要綱によるものであること。
- (6) その他道路の構造については、道路構造令（昭和45年政令第220号）に適合するものであること。

2 道路内の占用物件等については、道路管理予定者と別途協議しなければならない。

(道路標識等)

第14条 開発行為者は、交通事故防止、交通の円滑化を図るため、道路管理予定者と協議のうえ道路標識や路面表示による区画線等を設置するものとする。

2 開発行為者は、道路屈曲部又は交差点等の見通しの悪い箇所には、カーブミラーを設置するものとする。

3 開発行為者は、道路が部分的に拡張された箇所又は将来延長されることが予想される袋路状の道路の終端部分等には、危険を防止するためデリネーター（視線誘導標）、車止め施設等を設置するものとする。

(地下埋設物等)

第15条 道路に埋設される物件は、次に掲げるところによるものとする。

(1) 歩道を有する道路では、地下埋設物は原則として歩道部に埋設すること。

(2) 将来地下埋設物が設置される計画のある箇所は、敷設予定者と協議し、計画図を道路管理予定者に提出すること。

第2節 公園等

(公園等の設置基準)

第16条 公園の設置計画にあたっては、町民の日常の利用を考慮しつつ、到達までの安全性、災害及び公害の防止、環境の改善、都市景観の増進等の観点に立ち、地形、植生その他の自然条件を勘案して適正に計画するものとする。

2 公園等の設置に関しては、利用者の有効な利用が確保される場所とするものとする。

3 開発区域の面積が3,000平方メートル以上の場合は、当該面積の3パーセント以上の公園、緑地又は広場を設けるものとする。

4 公園、緑地及び広場は、開発行為者の負担で整備するものとする。

5 公園、緑地及び広場の位置、規模、施設の種類、維持管理者等については、町長と別途協議しなければならない。

(公園の技術的細目)

第17条 公園の設計にあたっては、次に掲げる事項によるものとする。

(1) 公園は、原則として外周の4分の1以上が道路に面するように配置すること。

(2) 公園は、車両の乗り入れを妨げるよう計画すること。ただし、防火水槽が設置してある場

合は、緊急車両が進入できるよう配慮すること。

(3) 公園の形状は、有効な利用を考慮し、細長すぎない長方形又はこれに近い形とし、遊戯施設、植栽及びその他の公園施設が有効に配置できるものとする。

(4) 公園敷地の周囲には、高さ1.2メートル以上の防護柵等を施すこと。

(5) 公園の出入口は全て道路に面し、面積が1,000平方メートル以上の公園にあつては2か所以上出入口を設置すること。

(6) 表層は、雑草等が生えにくいものとする。

2 公園施設は、別表第3を標準に設置するものとする。

第3節 上水道

(上水道の設置基準)

第18条 開発区域内には、その開発区域の規模、地形、予定建築物の用途及び敷地の規模、配置等を勘案して、上水道管理予定者と協議のうえ、当該開発区域について想定される需要を満たすことができる能力及び構造で給水施設を自己の負担において設置するものとする。

2 開発区域は、原則として津幡町水道事業の設置する水道施設から給水を受けるものとし、その水道事業の布設可能区域内では簡易水道等としてはならない。

(給水施設)

第19条 給水施設は、水道法（昭和32年法律第177号）第5条に規定する水道施設基準に適合するとともに、津幡町の条例等に適合しなければならない。

第4節 下水道

(下水道の整備)

第20条 開発行為者は、新たに下水道（下水道法（昭和33年法律第79号）に規定する下水道で、開発行為に関連して開発区域外に設置されるものを含む。）を設置する場合は、その開発区域の規模、地形、予定建築物の用途及び敷地の規模、配置等を勘案して、下水道管理予定者と協議のうえ、当該開発区域について想定される需要を満たすことができる能力及び構造で下水道施設を自己の負担において設置するものとする。

2 開発行為者は、下水道を道路以外の土地に設置する場合は、維持管理に必要な用地を確保するものとする。

(排水処理方式)

第21条 開発区域に設置又は開発行為に関連して設置する排水施設は、雨水、汚水を別系統で

流す分流式とし、雨水、汚水を支障なく排水できる構造のものとする。

- 2 開発行為者は、開発区域が下水道計画区域のうち整備地域内においては原則として公共下水道等に汚水を放流するものとし、未整備地域内及び下水道計画区域外においては放流先の水質及び下流の水利状況等を把握し、水路管理者及び水利関係団体と協議のうえ、公共用水路へ放流するものとする。
- 3 処理水の放流にあたっては、その水質が下水道法（昭和33年法律第79号）等に定める放流水の水質の技術基準、水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）等の関係法令に適合する共同処理施設又は浄化槽等の汚水処理施設を設置のうえ、放流するものとする。

第5節 電気、ガス、その他の施設

（電気施設）

第22条 開発区域内には、居住者の生活に支障がないよう電気事業者から電気が供給されなければならない。

- 2 開発行為者は、開発区域内の道路、公園及び広場等には、適正な間隔又は密度で街路灯等その他の照明施設を設けなければならない。
- 3 開発区域内の電力線柱及び街路灯柱等の建柱位置は、宅地内とする。ただし、地形の状況によりやむを得ない場合は、交通上支障がない位置に建柱するものとし、その位置は別途協議する。

（ガス施設）

第23条 開発区域には、その規模及び必要に応じて集中管理ガス施設を設置することができる。

- 2 集中管理ガス施設の設置にあたっては、予定建築物に対する安全を考慮して、その位置を定めるとともに、ガス工作物の技術上の基準を定める省令（平成12年通商産業省令第111号）等関係法令に適合していなければならない。
- 3 集中管理ガス施設の設置にあたっては、管理予定者を明確にして関係機関と十分に協議するものとし、開発区域内に設置する公共施設（道路敷地内）等に設置（埋設等を含む。）を計画する場合には、その公共施設の管理予定者と別途協議しなければならない。

（ごみステーション）

第24条 開発行為者は、8戸（室）以上の戸建住宅又は集合住宅を計画する場合は、専用のごみステーションを設置するものとする。ただし、周囲の状況等により必要な場合は、8戸（室）未満の場合であっても専用のごみステーションを設置するものとする。

- 2 ごみステーションの利用世帯数は、おおむね1ステーションにつき20世帯とする。
- 3 ごみステーションの面積はおおむね3平方メートル以上とし、床はコンクリートを打ち周囲の景観に配慮した壁を設け、さびにくいボックス等を設置するものとする。
- 4 ごみステーションの設置場所等については、原則宅地用地内とし、町民福祉部環境安全課と協議するものとする。

(防犯施設)

第25条 開発区域の規模等に応じて、防犯灯等の適正な防犯施設を設置することとし、その整備に要する経費は、開発行為者の負担とする。この場合において、施設の管理等については、地元区と別途協議のうえ決定するものとする。

第6節 消防水利

第26条 開発行為者は、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）及び津幡町消防水利施設に関する規程（平成元年津幡町消防長規程第1号）に基づき、消火栓、防火水槽等の消防水利施設を設けるものとする。

- 2 消火栓は、道路の交差点等の消防活動に便利な位置に設けるものとする。
- 3 防火水槽は、消防用自動車容易に活動が行える位置に設けるものとする。
- 4 開発行為者は、消防水利施設の設置について、消防長と協議しなければならない。

第7節 農地・農業用施設等

(農地・農業用施設等の保護)

第27条 開発行為等において、農業用の用排水路にし尿処理水、工場排水等を放流することにより、起因する用水水質の汚染等又は周辺農地の日照、通風等の障害により、農業上支障を及ぼすおそれがあるときは、関係者と協議しなければならない。

- 2 開発行為にあたっては、周辺農地に土砂等が流出しないよう十分な土留め工事等の措置を講ずるものとし、被害が生じた場合は、開発行為者の責任において補修又は補償等を行わなければならない。

(農業用施設等の取扱い)

第28条 開発区域外の農業用の用排水路等の設置については、次に掲げるところによるものとする。

- (1) 開発区域周辺の用排水路その他の農業用施設に支障がないよう計画すること。
- (2) 農道は、農産物の運搬及び通行に支障がないように計画すること。

- (3) 水路は、管理に必要な用地を確保すること。
- (4) 開発区域に接続する水路等に影響を及ぼすと認められる場合は、水路管理者と十分協議すること。
- (5) 進入路として水路等に橋梁又は暗渠を新設する場合は、通水断面を計算し、維持管理の容易な構造とすること。
- (6) その他必要な事項については、別途協議をすること。

第8節 公益施設

(全体計画)

第29条 開発区域内には、その規模及び当該開発区域の周辺の状況を考慮して、必要と思われる種類及び規模の公益施設用地を確保するものとする。

2 公益施設の配置計画にあたっては、その施設の目的に応じて、居住者が支障なく利用できるとともに、それぞれの施設を有機的に配置することにより、有効な利用を図るよう計画しなければならない。

3 開発区域の規模に応じて配置する各種施設の基準は、別表第4のとおりとする。

第9節 住区の構成

(住区の構成)

第30条 開発区域は、区域の規模及び周辺の実情に応じて、機能的な住区を構成するように計画しなければならない。

(街区の規模)

第31条 戸建住宅の街区は、住区の状況を考慮して配置し、原則として1街区の規模は長辺44メートルから120メートルまで、短辺は15メートルから30メートルまでとし、4画地から20画地までを標準とする。

(画地)

第32条 画地の形状は長方形とし、原則として戸建住宅の一面地面積は165平方メートル以上、計画地盤高が標高2メートル以上としなければならない。

2 歩行者専用道、自転車専用道、自転車歩行者道を使用する宅地利用は、これを行うことができない。

第10節 設計施工に関する瑕疵の担保

第33条 公共施設等に関する工事について、帰属又は寄附の手続き終了後の2年間は、開発行

為者が設計施工上の瑕疵を担保しなければならない。

第4章 補則

(要綱遵守の義務等)

第34条 開発行為者は、この要綱及びこれに基づく協議により定めた事項を誠実に遵守するものとする。

2 町長は、必要に応じて開発行為者に対し、報告又は資料の提出を求めることができるものとする。

3 町長は、開発行為者がこの要綱に従わない場合は、立入り検査及び勧告又は助言することができるものとし、その勧告等に従わない場合は、必要な措置を講ずることができるものとする。

(雑則)

第35条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

1 この要綱は、平成19年4月1日から施行する。

2 津幡町土地対策指導要綱（昭和52年津幡町告示第6号）は、廃止する。

別表第1（第11条関係）

公共・公益施設名	協議者（主管課）	管理予定者
道路、道路付属施設、調整池、公園等	産業建設部 都市建設課	産業建設部 都市建設課
緑地、緑道等（自己用緑地除く。）	総務部 監理課	総務部 監理課
埋蔵文化財等	教育部 生涯教育課	教育部 生涯教育課
上水道	上下水道部 上下水道課	上下水道部 上下水道課
下水道	上下水道部 上下水道課	上下水道部 上下水道課
消防水利施設	消防本部 庶務課	消防本部 庶務課
防犯灯、ゴミステーション、カーブミラー等	町民福祉部 環境安全課	地 元 区
農業用水路、農道等	産業建設部 産業経済課	産業建設部 産業経済課
その他	協議により決定する。	

別表第2（第13条関係）

隅切長（斜長）

接続道路幅員 計画道路幅員	16m	12m	9m	6m	4m	交差角
12m	8 6 5	8 6 5				60° 前後 90° 前後 120° 前後
9m	6 5 4	6 5 4	6 5 4			60° 前後 90° 前後 120° 前後
6m	5 4 3	5 4 3	5 4 3	5 4 3		60° 前後 90° 前後 120° 前後
4m	4 3 3	4 3 3	4 3 3	4 3 3	4 3 3	60° 前後 90° 前後 120° 前後

別表第3（第17条関係）

公園施設設置基準

施設の種類	公園面積			
	300 m ² 未満	300 m ² 以上 500 m ² 未満	500 m ² 以上 2,000 m ² 未満	2,000 m ² 以上
柵	○	○	○	○
車止施設	○	○	○	○
遊具施設	○	○	○	○
ベンチ	○	○	○	○
植栽	○	○	○	○
門柱	—	—	○	○
照明灯	—	—	○	○
パーゴラ等休養施設	—	—	—	○
水飲場	—	○	○	○
自転車置場	—	—	○	○
その他	○	○	○	○

備考 トイレについては、別途協議を必要とする。

別表第4（第29条関係）

公益施設の基準

	隣保区	分区	住区	地区
規模 (戸数) (人口)	30~150戸 200~600人	500~1,000戸 2,000~4,000人	2,000~2,500戸 7,000~10,000人	4,000~戸 15,000~人
集会・文化施設	集会室	集会所		公民館、児童館
教育施設		幼稚園	小学校	中学校
福祉施設		保育園・託児所		
医療施設		主要科診療所	各科診療所	病院
保安施設		警察派出所	消防署、コミュニティ消防センター	
通信施設	掲示板	ポスト、公衆電話	郵便局	
	食料品店	日用品店、飲食店	マーケット、一般店舗、理容・美容、新聞店、クリーニング、スタンド、タクシー営業所	専門品店、レストラン、金融機関 ガス、電気、水道のサービスセンター