

開発行為手続きに係る 事務処理基準

当初制定 平成12年6月13日

一部改正 令和2年9月1日

塩 竈 市

目 次

第 1 章	総 則	.....	1
第 2 章	事 前 協 議	.....	2
第 3 章	道 路	.....	3
第 4 章	公 園	.....	7
第 5 章	緑 地	.....	1 0
第 6 章	下 水 道	.....	1 2
第 7 章	水 路	.....	1 7
第 8 章	調整池・雨水流出抑制施設	.....	2 0
第 9 章	公 害 防 止	.....	2 1
第 10 章	消 防 水 利	.....	2 2
第 11 章	ゴミ集積施設	.....	2 4
第 12 章	公 益 用 地	.....	2 6
第 13 章	防 犯 灯 施 設	.....	2 7
第 14 章	住 居 表 示	.....	2 8
第 15 章	上 水 道 施 設	.....	2 8
第 16 章	防 災 施 設 等	.....	2 9
第 17 章	図 書 ・ そ の 他	.....	2 9
	別 図	.....	3 1

目 的

本書は、本市域内に係る開発行為による公共施設・公益施設の設置における、都市計画法第32条に基づく公共施設等の同意・協議内容及び県条例「だれもが住みよい福祉のまちづくり条例」並びに「塩竈市長期総合計画」「都市計画マスタープラン」等の各種の基本計画の実現に向けて、その基準の明確化をはかり、良好な市街地環境整備を促進することを目的とする。また、本市の事務処理基準を明らかにし、開発行為者等に事前に知らしめることにより、事前協議期間の短縮化、行政の公正と透明化を図ることを目的に策定したものである。

第1章 総 則

開発行為者は、開発計画に先行して開発区域内又は、その周辺の基礎資料として次の各項に掲げる事項について予備的調査を行うものとする。

1. 基礎的な調査事項

- (1) 地質、地盤調査及び土質調査
- (2) がけ面の保護等の、防災施設の調査
- (3) 埋蔵文化財及び、保護文化財等の調査
- (4) 風向き、日照条件等の自然的条件及び植生調査
- (5) 法定外公共物（里道・水路・堤）に関する調査
- (6) その他法令の制限（自然公園法・森林法・農地法等）に関する調査及び確認

2. 都市計画に関する事項

- (1) 市街化区域、市街化調整区域の区域区分、用途地域並びに地区計画等の確認
- (2) 自然環境保全地域、都市計画施設、下水道等の都市計画に関する事項の把握
- (3) 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、市道等）について、その位置及び利用状況等の調査並びに確認
- (2) 道路の境界明示、道路用地及び公共施設の交換、廃止、帰属等についての調査
- (3) 隣接地所有者及び既設道路管理者の意見等に関する調査
- (4) 接続道路及び既設道路の規模並びに構造能力の調査
- (5) 周辺の交通状況並びに安全施設の調査
- (6) 市管理以外の道路に関しての調査
- (7) 建築基準法第42条各項に掲げる道路についての調査（開発区域内及び開発区域に接する建築基準法上の道路については、別途、定住促進課と協議するものとする。）

4. 排水施設に関する事項

- (1) 下水道、農業用水路、その他排水施設については、その位置、利用状況等の調査及び確認

- (2) 下水道、農業用水路、その他排水施設用地の境界明示、これら施設の用地並びに施設の交換、廃止、帰属等についての調査
 - (3) 雨水の集水区域及び流出状況の調査
 - (4) 既存排水施設等の規模、構造、能力の調査及び当該施設の計画内容の確認
 - (5) 接続が予想される公共下水道の施設及び規模の調査並びに当該施設についての確認
5. 公園、その他公共の用に供する（以下「公園等」という。）に関する事項
- (1) 公園等の種類（近隣公園、地区公園等の利用区分による種類）配置、規模及び整備状況調査
 - (2) 公園等の利用状況及び利用距離の調査
6. 公益施設に関する事項
- (1) 教育施設、医療機関及び官公庁サービス機関の設置状況、電気、都市ガス、塵芥、ゴミ置場施設、防犯施設等の整備状況並びにバス、鉄道等の輸送機関の調査
 - (2) これらの施設の規模及び利用状況の調査
7. 給水施設に関する事項
- 給水施設の位置、形状、寸法及び利用状況等の調査
8. 前各号の予備的調査について市長が必要と認める時は、その調査資料を提出するものとする。

第 2 章 事前協議

1. 事前相談

事前に、関係各課へ公共施設等の技術基準について、相談を行うものとし、相談が概ね完了した後に事前協議書を市長あて提出するものとする。

2. 事前協議書類

事前協議書は、定住促進課へ正本 1 部、副本は関係する各課分を用意するものとする。(事例 土木課公園係との協議が必要な場合、管理係と公園係の副本を用意する)。正本はすべての図書を必要とする。副本については、それぞれの関係する課において協議上必要となる図書(例 造成計画平面図及び各公共施設等の位置、並びに詳細図等)とする。図書の不備をチェックするために、まず正本 1 部を提出し、市がチェックを行った上で副本の作成を指示するものとする。事前協議書の提出があった後に、市は事前協議会を開催(業者は除く)することとする。

3. 事前協議会

事前協議会において、提出された図書の内容を確認するとともに、関係課相互間で協議を行うものとする。(例 道路施設と下水道、上水道と防災施設等の疑問点等もこの協議会で調整を行う。)

4. 回答書

事前協議会の終了後速やかに、事前協議書に対する回答書を作成し、市長決済(関

係課の係長、課長、部長等の合議)後、申請者(代理人)へ回答を行う。

5. 事前協議結果書

申請者は、市が回答した事前協議回答書についての結果内容を記載した、事前協議結果書を提出するものとする。

6. 都市計画法第32条に基づく同意書・協議書

申請者より提出された事前協議結果書について、市が同意した内容及び協議した内容について合意がなされた場合は、同意書及び協議書を申請者へ回答するものとする。

第3章 道 路

(道路形態)

1. 道路は袋路状としないものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。
 - (1) 当該道路の延長もしくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合。
 - (2) 終端に自動車の回転が可能な広場(駐車場として使用されない措置を講ずるもの)。または、避難通路等が道路の終端若しくは、当該道路の区間 35メートル以内毎に設けられている場合。
2. 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道路で歩行者の通行の安全上支障なく、かつ消防活動の機能を低下させない位置に設置するものであれば階段状とすることが出来るものとする。その詳細は『図-1』のとおりとする。
 - (1) 幅は有効で 2.0メートル以上とするものとする。
 - (2) 高さが 3.0メートルを超えるときは、3.0メートル以内ごとに長さ 1.5メートル以上の水平部分を設けるものとする。
 - (3) 階段及び、スロープ状の場合はコンクリート造りとし、すべり止め対策をするものとする。
 - (4) 階段は手摺(耐久力のある素材)の設置をおこなうものとする。

(道路構造)

1. 道路規格は原則として道路構造令によるものとする。また、道路の幅員構成は『図-2』のとおりとする。
2. 6.0メートル未満の既存の公道(市道・里道)に接する開発で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当たっては、開発区域に接する道路では原則として既存道路の中心線より 3.25メートル後退し、その他の開発にあたっては、4.5メートル後退するものとする。なお上記により後退した敷地は、道路とし市に無償で帰属するものとする。(概念図は、『図-3』のとおりとする。)
3. 道路に布設される側溝については、U300型落蓋式側溝とし、5m以内に1ヶ所グレーチング蓋リブ付(L=0.5m²、盗難防止チェーン付)を設置するものとし、道路排水を妨げないよう原則として 0.5%以上の縦断勾配を確保するものとする。なお、排水構造物のグレーチング蓋の並目、細目および盗難防止チェーン付については協議により決定するものとする。

なお、道路の縦断勾配が 9.0%以上の場合は、可変側溝とし落差工を設置するものとする。また、U300 型落蓋式側溝の排水能力を超える場合は、計画雨水量を処理することが出来る能力を有する側溝等を布設するものとする。

4. 排水溝については、U300 型落蓋式側溝を標準とし、基礎については、『図-4』を標準とする。
5. 道路横断排水溝は、原則として暗渠ブロック若しくは、グレーチング付ボルト締め道路用 R C 側溝 300 型とし、接続柵は、別途協議とする。
6. 雨水柵及び集水柵の蓋は、グレーチング蓋 (T=25) とし、柵は集水柵縁塊にて宅地側の柵本体と連結するものとする。また、避難通路等の歩行者が専用通行する箇所はグレーチング蓋 (T=5) を使用するものとする。集水柵の規格については、600 型を標準とする。また、側溝の規格に対して、2 倍程度の規格のものを設置することを基本的な考え方とする。
7. 道路等に接する雨水柵の間隔は、20m～30m以内とすること。
8. 隅切個所の U 型側溝が逆勾配または、水平で水が滞留する恐れがある場合は、別途市と協議するものとする。
9. 開発区域内の排水処理については、末端排水路まで調査し、下流について流量がオーバーする場合は、改良工事を行うものとする。

(平面線形・縦断線形)

平面曲線、縦断線形は道路構造令によるものとする。

(平面交差または、接続)

1. 道路の平面交差は直角または、直角に近い角度にするものとする。
2. 同一箇所における交差脚数は 4 以下にするものとする。
3. 道路が同一平面で交差し、又は接続する場合には、必要に応じ、屈折斜線、変速斜線若しくは交通島を設け、または隅角部を切り取り、かつ、適当な見通しができる構造とするものとする。
なお、隅切り長は『宮城県開発許可制度便覧』に掲げる値以上とするものとする。
4. 著しい屈曲部には、道路を接続してはならないものとする。

(横断勾配)

道路の横断勾配は『宮城県開発許可制度便覧』及び『道路構造令』によるものとする。

(舗装設計・施工)

1. 開発区域内の道路（取付け道路等を含む）はアスファルト舗装を原則とする。その構造は、日本道路協会のアスファルト舗装要綱によるものとする。ただし、幹線道路については別途協議とするものとする。
なお、雨水流出抑制対策において浸透舗装構造を採用する場合は、市長（土木課・下水道課）と協議することとする。

2. アスファルト舗装の設計施工については、次の各号に掲げる事項によるものとする。
 - (1) 舗装の設計に当たっては、必ず土質調査を、行い設計CBRを求め、その資料に基づいて舗装断面を決定し事前に協議するものとする。その後において断面を変更する場合にも同様に協議するものとする。
 - (2) 縦断勾配が7%以上10%未満の場合の舗装の表層は密粒度ギャップアスファルトコンクリートを使用するものとする。
 - (3) 縦断勾配が10%以上の場合には、ニート工法による樹脂系すべり止め舗装、若しくは、セメントコンクリート真空輸型工法等の対策を行うものとする。
3. セメントコンクリート舗装の設計、施工、品質管理等については、『日本道路協会セメントコンクリート舗装要綱』及び『構内舗装』を準拠するものとする。

(歩 道)

- (1) 幅員9メートル以上の道路は歩車道が分離されていること。この場合歩道縁石等をもって車道から分離し、車道面から15センチメートルないし20センチメートル嵩上げするものとする。
- (2) 歩道は、コンクリート平板ブロック舗装（ノンスリップ仕上げ）を標準とする。なお、幅員3.0メートル未満の歩道にあたっては、粗めアスファルト舗装とすることができ。構造については、『図-5』を標準とするものとする。
- (3) 集水枘等の蓋は、細目グレーチング蓋（歩道は細目が標準）を設置し、進行方向と直角に設置するものとする。
- (4) 歩道には、視覚障害者誘導・注意喚起用ブロックを敷設するものとする。
- (5) 歩道の巻込部、横断歩道、車乗入れ箇所等の歩道は、切下げをするものとし、その基準は、『車両乗り入れ承認工事審査基準』によるものとする。
なお、横断歩道の段差については、車椅子使用者の支障のないように配慮するものとする。

(道路の附属施設)

1. 乗合いバスのルートにあたる道路には、安全かつ円滑な交通を確保し、併せて道路交通の機能を増進するためバス停車帯をもうけなければならない。その他基準は、『図-6』によるものとする。
2. 防護施設等の構造、設置方法については、日本道路協会の防護策設置要領によるものとする。
3. 照明施設（街路灯）は、日本道路協会の道路照明設置基準により設置するものとする。
4. 道路標識等の設置については、次の各号によるものとする。
 - (1) 交通事故防止、交通の円滑化を図るため、市長（土木課）及び県公安委員会（塩釜警察署）と協議の上、道路標識、路面表示のため、区画線等を設置するものとする。
 - (2) 道路屈曲部または、T字路等、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。平面交差点における交差角は、見通しの面からも75°以上が好ましい。

- そのため、交差角が 75° 以下となる場合は交通安全対策の協議をするものとする。
- (3) 道路が部分的に拡幅された箇所には、危険防止のためデリネーター（視線誘導標）を設置するものとする。
 - (4) 設置の位置は、車庫及び玄関の設置により将来移設が生じないように計画するものとする。

（占用物件）

1. 道路に埋設される物件については、次の各号に掲げる事項によるものとする。
 - (1) 歩道を有する道路では、地下埋設物は歩道部に埋設するものとする。
 - (2) 占用物件の頂部と路面との距離は、1.2 メートル以上とするものとする。ただし、歩道の地下にあたっては、0.6 メートル以上とすることができる。
 - (3) 開発行為完了後の新設道路は、道路法によりコンクリート舗装 5 年間、アスファルト舗装については 3 年間、道路法第 32 条に基づく許可はできないので埋設される物件については、十分に計画を考慮するものとする。
2. 電力柱、電話柱の建柱場所は『図-7』を参照し、道路幅員外に用地（0.7m × 0.7m）を確保の上建柱するものとする。

上記により確保した用地は、道路敷として市に無償で帰属することを原則とするものとする。また、東北電力、NTT（日本電信電話株式会社）の共架は積極的に実施するものとする。
3. 道路内に雨水流出抑制施設を設置する場合の土かぶりは、1.2 メートル以上とするものとする。

（道路境界線）

1. 道路敷地と民地との境界を明示するため境界線を変化点ごとに設置するものとする。境界標はコンクリート杭の埋設を原則とし、杭の埋設が不可能な箇所に限り境界プレート等を設置できるものとする。
2. 開発許可後、工事を着手することとなるが、道路台帳整備等で設置した境界杭・鉾が工事施工上支障となる際は、市長（土木課）並びに隣接所有者と立会うものとする。また、再現する際も関係者が立会うものとする。

（都市計画法以外の手続き）

1. 開発行為の施工にあたり、道路法第 24 条並びに道路法第 32 条に該当する工事がある場合は、工事着手前に市長（土木課）へ承認申請をし、許可を得てから施工をするものとする。

なお、上記工事に伴い埋設管が複数ある場合は、同時に施工し道路通行上支障がないように配慮するものとする。また、近接の道路工事がある場合も同時施工となるよう調整するものとする。

また、施工にあたっては、市道等の善良な管理を行うため『塩竈市市道等の各種工事に関する条件』についてを、厳守の上施工をおこなうものとする。
2. 開発行為の施行にあたり、周辺道路を反復利用する必要がある場合には、事前にそ

の計画について市長（土木課）と協議するものとする。

その行為により、道路・付属施設並びに第三者に損傷等を与えた場合は、開発行為者の責任において補償・修繕するものとする。併せて工事着工前に土砂等搬出入施工計画書を提出するものとする。

3. 既設道路に設置されている電柱・街灯・道路標識等が、当該道路の拡幅後退・新設道路の接続・車庫及び玄関等の設置により移設が生じた場合は、移設対象物の管理者と協議し、開発行為者の責任と負担において交通上支障のない箇所へ移設するものとする。
4. 法定外公共物を施工する際は、事前に『市公共物管理条例』に基づき許可を受けるものとする。

（帰属・検査・瑕疵）

1. 都市計画法第 32 条の協議により帰属される帰属用地は、別紙様式 1 号により公共・公益施設工事完了検査日より 7 日前に帰属用地の出来型図及び工事写真等の検査図書を整備し提出するものとする。また、市長（土木課）と協議の上、すみやかに道路台帳を作成し提出すること。
2. 開発行為により本市に帰属することとなる道路構造物があるときは、施設の構造図等を添えてすみやかに管理図書と共に提出するものとする。
3. 施設引継ぎ後（開発行為完了公告日の翌日より）、施工上の瑕疵が 1 年以内に発見された場合には、開発行為者に修補を請求し又は、修補に代え若しくは、修補とともに損害の賠償を請求することができるものとする。
4. 開発行為により帰属される道路施設及び開発行為に関連する道路施設は、検査日の前日までに清掃をおこない工事完了検査を受けるものとする。

第 4 章 公 園

（設置基準）

1. 設置計画にあたっては、地域居住者の利便（他の公園、緑道、歩道、学校、その他の施設との関連）と景観を十分見極め、災害防止及び避難活動に適するよう計画するものとする。
2. 公園の施設は、次表を標準とする。

開発面積（ha）	公園の規模
0.3 以上～1.0 未満	1 箇所 150 m ² 以上の公園とする。
1.0 以上～5.0 未満	1 箇所 300 m ² ～1,000 m ² 以上の公園とする。
5.0 以上～20.0 未満	1 箇所 300 m ² 以上（その内 1,000 m ² 以上の公園を一箇所設ける。）
20.0 以上	1 箇所 300 m ² 以上（その内 2,500 m ² 以上の公園を一箇所設ける。）

3. 1,000 平方メートル以上の公園については、広場と遊戯施設の場所を分離した設計

とするものとする。

(配 置)

1. 公園の配置は次の各号に掲げる事項によるものとする。

- (1) 公園の配置は、半径 250 メートルの園内の範囲内に 1 ヶ所の公園が配置され、かつ開発区域全体がいくつかの半径 250 メートルの園内で覆われるように配置するものとする。
- (2) 10,000 平方メートル以上の開発にあたっては、開発区域内の原則として中央に配置するものとする。
- (3) 10,000 平方メートル未満の開発にあたっては、地域居住者の利便及び景観を重視し計画するものとする。
- (4) 300 平方メートル未満の公園にあつては、外周の 1/4 以上、300 平方メートル以上 1,000 平方メートル未満の公園にあつては、外周の 1/2 以上、1,000 平方メートル以上の公園にあつては、外周の 3/4 以上道路に面するものとする。
この場合、1,000 平方メートル未満の公園にあつては、原則として幹線道路に面しないように配置するものとする。
- (5) 公園は、公益用地がある場合は、特別な事情がない限り公益用地と隣接させて配置するものとする。
- (6) 高架線下は、風揚げ等の遊戯の危険、地震時の避難場所として適当でないので公園の設置はしないものとする。

(形状及び具備すべき要件)

1. 公園の形状及び設置は、次の各号に掲げる事項によるものとする。

- (1) 公園は、長辺が短辺の 2 倍以下の短形とし、遊戯施設、植栽、その他の公園施設が有効に配置できる形状とするものとする。
- (2) 公園内には、公園外からの雨水の流入及び通過がないようにするものとする。ただし、公園内に雨水貯留施設の設置に伴う雨水の流入及び通過は、この限りではない。
- (3) 公園を雨水流出抑制施設として表面貯留をおこなう場合は、植栽の植込地に影響を及ぼさない措置をこうずるものとする。
- (4) 公園内にマンホール等の設置を行う場合は、高齢者等のつまずき防止の観点から、通行上支障とならない構造とするものとする。
- (5) 公園からの排水は、公共の排水路に有効に接続するものとする。
- (6) 公園面積は、有効に利用できる区域（1.5 メートル未満の石積法面及び芝付法面を含む）をもって算出するものとする。
また擁壁の高さは、原則として 5 メートル以下とする。但し、地形上、及び周囲の状況により、安全対策を施した場合は、5 メートル以上とすることが出来るものとする。
- (7) 芝付法面の勾配は、『国土交通省・宅地防災マニュアル』の切土・盛土の技術基準に適合するものとする。

- (8) 樹木は、引き継ぎ後1年以内に成育不良、枯死等が発生した場合は、事業者の責任において植代えをすること。及び1年間の枯れ葉保証書を開発行為管理図書に添付の上、提出するものとする。

(施設設置に関する技術細目)

1. 公園施設の配置にあたっては、次の各号に掲げる事項によるものとする。
 - (1) 公園敷地の周囲及び幼児等の利用に危険な箇所には、外柵及び危険防止策（堅固で耐久力のある素材のもの）を設置するものとする。なお、外柵標準図は、『図-10』のとおりのものであるものとする。
 - (2) 公園の出入口は、すべて道路に面し、面積が300平方メートル未満の公園であっては、1箇所以上、300平方メートル以上の公園にあっては、2箇所以上設置し、その内1箇所は、公園管理車両の乗入れを考慮し、幅員3.0メートルとする。なお、幅員3.0メートルの出入り口については、1.2メートルごとに車止めの設置をするものとする。
 - (3) 公園の出入口の有効幅員は、1.2メートル以上とし、車椅子利用者にとって支障のない出入口とし、道路との段差を設けないものとする。ただし、特段の事情により段差が生じる場合は、5%以下の勾配のスロープ（ノンスリップ仕上げ）を設置し、手摺（耐久力のある素材のもの）を設けるものとする。なお、手摺の根足は、転落防止用の立上りを設けるものとする。
 - (4) 公園の段差やスロープの前後、その他必要と思われる箇所には、視覚障害者誘導・注意喚起用ブロックを敷設するものとする。
 - (5) 公園の出入口には、門柱を設置し、公園銘板を設置するものとする。なお、公園名については、市長（土木課）と別途協議するものとする。
 - (6) 公園の植込地及び広場等の雨水が有効に排出できるように適切な施設を設けるものとし、集水枡を設置する場合は、細目グレーチング蓋を使用するものとする。
 - (7) 広場は、幼児等の利用に支障のないように、十分に整地、転圧し川砂：山砂（1：1）敷厚 $H=100$ とする。なお、地形等により風災による砂の飛散が予想される場合は、防止のため原則として芝張りをおこなうものとする。
 - (8) 園路の路面は、平坦で粗面の滑りにくい材料仕上げとし、横断の排水溝を設ける場合は、蓋と園路面の段差をなくし、スリット等は車椅子のキャスターや杖が落ち込まないものとし、集水枡の蓋は、進行方向と直角に設置するものとする。
 - (9) 植込地には、良好な表土は一時保存し使用するか、畑土等有機質に富む良質土を客土（厚さ0.5メートル以上）及び適量の土壌改良剤を使用するものとする。
 - (10) 公園の植栽面積は、1,000平方メートル未満の公園にあたっては、公園面積の20パーセント以上、1,000平方メートル以上の公園にあたっては、30パーセント以上とし、植栽樹木量は、上木については、高さ3.5メートル以上の樹木を公園面積100平方メートルにたいして5本以上、上木以外の樹木については、高さ0.4メートル以上の樹木を100平方メートルに対して60本以上の割合で植栽するものとする。
 - (11) 植栽の樹種は地域の植生、公園の形態等を考慮して決定するものとする。
 - (12) 公園灯は、60ワットLED（自動点滅方式）とすること。併せて、電灯料については事

業者において名義変更手続きの上、市に帰属手続きをすること。なお、手続き完了時までは、事業者の負担とする。

- (13) 公園灯の配線は地下ケーブルとし、土かぶりは、0.6メートル以上とする。
- (14) 公園の帰属区域を明示する境界杭は、コンクリート杭とし公園敷地内に設置するものとする。
- (15) 公園内に消防水利施設として設ける場合の防火貯水槽は地下に設けるものとし、その頂部の土かぶりは、原則として1メートル以下としないものとする。また、鉄蓋付近は、利用者等のつまづき転倒防止等、支障のない安全対策をほどこすものとする。
- (16) 公園内の地下に雨水流出抑制施設等を設置する場合は、土かぶりを1.0メートル以上とし点検口は、原則として広場内には設置しないものとする。ただし、点検口に利用者等のつまづき転倒防止等、支障のない安全対策をほどこした場合は、この限りでない。また、300平方メートル以上の公園にあたっては公園管理等車両の乗入れ荷重を考慮し計画するものとする。

(帰属・検査)

1. 都市計画法第32条の協議により帰属される公園用地は別紙様式1号により公共・公益施設工事完了検査日より7日前に公園用地の出来高図及び工事写真等の検査図書を整備し提出するものとする。
また、市長（土木課）と協議の上、『塩竈市都市公園台帳作成要領』に基づきすみやかに公園台帳を作成し提出するものとする。
2. 開発行為により本市に帰属することとなる公園施設があるときは、施設の構造図及び、遊具のカタログを添えてすみやかに管理図書と共に提出するものとする。
3. 施設引継ぎ後（開発行為完了公告日の翌日より）、施工上の瑕疵が1年以内に発見された場合には、開発行為者に修補を請求し又は、修補に代え若しくは、修補とともに損害の賠償を請求することができるものとする。
4. 開発行為により帰属される公園は、検査日の前日までに清掃をおこない完了検査を受けるものとする。

第5章 緑地

(植生の回復)

人口緑地にあたっては、植生回復のため、芝などによるグランドカバーをおこない植樹するものとする。

(植栽基準)

人口緑地には、上木については、高さ3.5メートル以上の樹木を面積100平方メートルあたり10本以上の割合で植栽すること。または現場の状況により上木を高さ100平方メートルあたり5本、0.4メートル以上の樹木を100平方メートルあたり100本の割合で植栽するものとする。

ただし、樹種及び植栽時期については、市長（土木課）と協議する。

（管理用通路・公道への接続）

緑地は、原則として幅員 2.5メートル以上の管理用通路を設けることし、公道に接続するものとする。なお、危険防止のため車止め等の措置を行うものとする

（雨水排水）

緑地の雨水排水が隣接地に流入しないように側溝等を設置し公共の排水路に接続するものとする。

（危険防止）

1. 擁壁を設置する場合で、その擁壁の高さが3メートル以上若しくは、法面の高さが3メートル以上の場合、緑地の日常的利用が予測される場合は、防護策を設置するものとする。
2. 転落の危険のあるもの、植生に影響あるゴミの投棄の恐れある箇所については、防護策を設けるものとする。

（境界杭の設置）

緑地とその他の土地との境界には、コンクリート杭を採用し、緑地側に設置するものとする。

（街路緑化）

歩道に設ける植樹帯の植栽基準は、次の各号による。

- (1) 街路樹は、樹高 3.5メートルないし 4.0メートルのものとし、樹間は、6.0～10.0メートルとする。
- (2) 灌木は、樹高 0.8メートルないし 1.2メートルのものとし、平方メートル当たり6～9株以上の連続（寄せ植え）とする。
- (3) 樹種については、市長（土木課）と別途協議するものとする。
- (4) 土地利用計画により緑道を設置する場合も上記各号に準ずるものとする。

（帰属・検査・瑕疵）

1. 都市計画法第32条の協議により帰属される帰属用地は、別紙様式1号により公共・公益施設工事完了検査日より7日前に帰属用地の出来型図及び工事写真等の検査図書を整備し提出するものとする。
また、市長（土木課）と協議の上すみやかに緑地台帳を作成し提出するものとする。
2. 開発行為により本市に帰属することとなる緑地施設があるときは、施設の構造図等を添えてすみやかに管理図書と共に提出するものとする。
3. 施設引継ぎ後（開発行為完了公告日の翌日より）、施工上の瑕疵が1年以内に発見された場合には、開発行為者に修補を請求し又は、修補に代え若しくは、修補とともに損害の賠償を請求することができるものとする。

4. 開発行為により帰属される緑地は、検査日の前日までに清掃をおこない検査を受けるものとする。

第6章 下水道施設

(排水計画)

1. 排水計画は、次の各号に基づいて定めるものとする。

(1) 自然的及び地形的条件を十分に勘案し開発区域に関連する流域を含め総合的に計画するものとする。

(2) 次の基準に基づき適切な計画排水量を算出するものとする。

ア 汚水の排水計画にあたっては、次により計画汚水量を算出するものとする。

$$V_1 = \frac{v_1}{24 \times 60 \times 60} \times n$$

V_1 : 管渠の計画汚水量 (m³/sec)

v_1 : 1日1人当たり時間最大計画汚水量 (m³/人・日)

n : 計画排水人口 (人)

表-1 1人1日当たり計画汚水量 (ℓ/人・日)

	1人1日平均量	1人1日最大量	時間最大量	地下水・汚水
塩竈市	260	325	490	20%

イ 雨水の排水計画にあたっては、原則として次の計画雨水量を算出する。

$$Q = \frac{1}{360} \times \frac{4,700}{t+30} \times C \times A$$

Q : 最大計画雨水流出量 (m³/sec)

C : 流出係数 0.8 (0.70~0.90)

A : 排水面積 (ha)

t : 流達時間 (分) = 流入時間 + 流下時間

流入時間とは、降雨が末端管渠に流入するまでの時間であり、塩竈市については、7分として算出するものとする。

流下時間とは、末端管渠から計画地点までの雨水が流下してくる時間であり

$$\frac{\text{管渠等延長 (m)}}{\text{管内流速 (m/sec)}} \times \frac{1}{60}$$

として算出するものとする。

- (3) 開発区域に関連して公共下水道計画が定められている場合は、これに適合したものであるものとする。

(排水施設計画)

2. 排水施設計画は、次の各号に基づいて定めるものとする。

- (1) 雨水（といの水・路面排水等）と汚水（水道水・井戸水等の使用水）を別系統で流す分流方式で計画すること。
- (2) 汚水管渠は暗渠式とし、雨水管渠は可能な限り開渠として計画すること。
- (3) 管路計画は、地形地質・道路幅員・地下埋設物・既存水路等を考慮し、排水を公共下水道の管渠または、水路等までの最短距離をもって流下させること。
- (4) 管渠等の流下能力は、次の基準に基づいて算出し、1-(2) により算出した計画排水量を支障なく排出できるものとする。
 - ア 流下能力の計画は、マンニングの公式を用いること。

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

- ただし
- Q : 流下量 (流下能力 m^3/sec) = A · V
 - V : 流速 (m/sec)
 - n : 粗度係数 (ヒューム管及び陶管の場合 0.013)
(硬質塩化ビニール管及び強化プラスチック複合管の場合 0.010)
 - i : 勾配 (分数または少数)
 - R : 径深 = A / P (m)
 - A : 流水断面積 (m^2)
 - P : 流水潤辺長 (m)

イ 流水断面積 A (m^2) は、円形管で内径の 10 割、短形渠で内法の 9 割、開渠は内法の 8 割水深を標準として算出すること。なお、分流式の汚水管渠（円形管）については、計画時間最大汚水量に対して表-2 の余裕率を見込み流水断面を算出すること。また、雨水管渠及び合流管渠においても多少の余裕率を見込むことが望ましい。

表-2 汚水管渠に対する余裕率

口径 (mm)	200 ~ 600	700 ~ 1,500	1,650 ~ 3,000
余裕率 (%)	約 100	約 50	約 25 以上

ウ 流速 V (m/sec) は、汚水管渠にあつては、最小 0.6 (m/sec) 、最大 3.0 (m/sec)

を原則とする。また、雨水にあたっては、最小 0.8 (m/sec) 、最大 3.0 (m/sec) を原則とする。

- (5) 円形本管（卵形管を含む）の最小管径は、原則として 250 mm とする。ただし、汚水は計画排水量等により 200 mm とすることができる。また公道等に設置する短形渠（短形管渠、U形側溝等を含む）の最小内法は、300 × 300 を原則とするものとする。
- (6) 本管の埋設深さは、管渠の頂部と地盤面との距離（土被り）を原則 1.2m 以上とする。ただし、これにより難しい場合は、別途協議とする。
- (7) 2 本の本管管渠が合流する場合の中心角は、原則として 60 度以下として、マンホール内における本管管渠の接合は、原則として上流管と下流管の段差を 2 cm ～ 15 cm を確保すること。
- (8) マンホールは、本管の始まる場所、本管の方向、勾配及び管径の変化する場合本管の合流接続する場所並びに段差を生ずる場所及び維持管理上必要な場所に設置すること。
- (9) マンホールの設置間隔は、塩竈市公共下水道計画において表-3 のとおりとすること。

表-3

管渠径 (mm)	300 以下	600 以下	1,000 以下	1,500 以下	1,650 以下
最大間隔 (m)	50	75	100	150	200

- (10) 管渠を階段接合する場所にマンホールを設置する場合で、管渠の段差が 60 cm 以上の場合は副管付マンホールとする。なお、分流式マンホールには、通常副管は設けない。また、特に大きな段差接合が生じた場合は、マンホール内に副管は設けるものとする。その際マンホール内における点検、清掃作業に必要なスペースを確保すること。
- (11) マンホールの使用基準は『下水道施設計画・施設指針と解説（公社）日本下水道協会発行』及び『宮城県・開発許可制度便覧下水道基準』によるものとする。
- (12) 宅地内の汚水樹及び雨水樹は、原則として各戸（各区画）それぞれ 1 個設置すること。
- (13) 道路等に設置する雨水樹の間隔は、原則として 20m 以内とすること。また、道路の交通箇所を設置する L 形側溝の樹は、交差変化点から 1.0m 以上外側に設置すること。ただし U 形溝に設置する樹はこの限りではない。
- (14) 取付管は、本管接合部と宅地内最終樹を直接的に接続することを原則とする。ただし、地形的、地下埋設物等の関係により不可能な場合は、直管及び曲管（30°以下）を併用し、円滑に接続すること。
- (15) 取付管の最小管径は 150 mm とし、勾配は 1.7% 以上とすること。
- (16) 吐口の位置及び方向は、放流水域の平水量、水位、流速、水質、利水状況、周辺環境及び受入れ能力（質・量）を調査し、河川管理者、水利権者、漁業権者及び市長（下水道課）と協議して決定すること。

自然流方式で計画することを原則とし、伏越し及びポンプ施設は設置しないこ

と。やむを得ず設置する場合は、市長（下水道課）と協議すること。

（排水施設の構造及び施工方法）

1. 排水施設の規格、構造及び施工方法は、次の各号によるものとする。

(1) 本管の構造及び埋設方法は次によるものとする。

ア 使用する管渠の種類、規格及び採用基準は次によること。

(a) 管渠の形は円形、卵形、馬蹄形及び開渠とすること。

(b) 管渠は、原則として遠心力鉄筋コンクリート管（ソケット継手管）、下水道用硬質塩化ビニール管（ゴム輪受口管VU）を使用すること。

(c) (a)、(b)以外の管渠を使用する場合は、市長（下水道課）と協議すること。

(d) 管渠はJIS規格または、JISWAS規格に適合したものとし、規格に定めのない製品は、類似規格品の同等以上のものを使用すること。（JISWAS規格：日本下水道協会規格）

イ 本管の基礎構造は、計算土圧に耐えるように設定すること。土圧計算方法については、市長（下水道課）と協議すること。

ウ 本管に取付管を接合する場合は、原則として本管に枝付管（T字管）を使用すること。大口径管等これらによらない場合は、本管の穴あけはコアカッターで行うこと。

エ 本管の接合は、漏水の生じないように十分に配慮して行うこと。

オ 埋設管の埋戻し土は、管頂上 30 cmまでは、人力でおこない埋戻し土の転圧は 20 cm間隔に行うこと。

カ 構造及び埋戻し方法は『国土交通省 土木工事共通仕様書』及び『宮城県 土木工事共通仕様書』によるものとする。

(2) マンホールの構造及び施工方法は次によるものとする。

ア 鉄蓋と斜壁の間に原則として高さ 15 cm（厚さ 5 cmと厚さ 10 cmのもの）の路面調整用ブロックを設置し、当該調整用ブロックに足掛金物を取付けること。ただし、路面勾配が急な箇所については、組立式で組立調整用ブロックを使用し、現場打は調整用レンガを加工し、路面と水平に施工すること。

イ 内部には耐蝕性のある足掛金物を 30 cm間隔で取付けること。また現場打マンホールは千鳥に取付けること。

ウ 下部には管渠の大きさに応じたインバートを設置し、管渠が合流する場合のインバートは、管径の 5 倍以上の曲率半径で設置すること。

エ マンホール鉄蓋の使用基準は次によること。

(a) マンホールを公道等の車道に設置する場合は、原則とし「JIS規格載荷重 T-25t ・材質 FCD（ダクタイル鋳鉄）を使用すること。

(b) 公道に設置するマンホールの鉄蓋は塩竈市の市章の入ったものを使用し、公道等以外に設置する場合は、塩竈市章の無いものを使用すること。

オ マンホールの構造は『宮城県開発許可便覧』・『下水道施設計画設計指針と解説』（公社）日本下水道協会発行』によるものとする。

(3) 汚水柵及び雨水柵の構造及び施工方法は次によるものとする。

ア 宅地内に設置する最終柵の構造及び施工方法は次によること。

- (a) 宅地内に設置する最終柵は、密閉式防臭形で「汚水」表示のあるものを使用すること。
- (b) 雨水柵は、15 cm以上の泥溜を設け「雨水」の表示のあるものを使用すること。
- (c) 柵は原則として官民境界より 1m 以内で道路と宅地の高さが同じ場所に設置すること。
- イ 道路等に設置する雨水柵の構造及び施工方法は次によるものとする。
 - (a) 道路勾配が急な場所には、大型柵あるいは二連柵を設置すること。
 - (b) 柵には 15 cm以上の泥溜を設けること。
 - (c) 柵の形式、構造及び施工方法は「下水道施設計画・設計指針と解説」による。
- (4) 取付け管の構造及び施工方法は次によるものとする。
 - ア 取付け管に使用する管渠等の種類、規格及び採用基準は 3-(1)-(ア)に準ずること。
 - イ 取付け管を既設管に接続する場合は 90° 支管を使用すること。この場合は自在管を使用しないこと。
 - ウ 開発区域内に既設の取付け管がある場合は、当該すべての取付け管を使用すること。ただし、やむをえない事情により使用しない取付け管が生ずる場合は、それを撤去し、支管部でキャップ止めをすること。
 - エ 施工は本管側より行い、埋め戻し土の転圧は原則として 20 cm間隔に行うこと。
- (5) 吐口の構造及び施工方法は次によるものとする。
 - ア 放流水面に異常高水位の発生が予想される場合は、ゲート（門扉）を設置すること。
 - イ 構造の詳細及び施工方法は市長（下水道課）と協議すること。

（排水設備の設置）

1. 公道等に設置する公共下水道施設（取付け管及び最終柵を含む。）に接続する排水施設（以下「排水設備」という。）の設置は、次の各号によるものとする。
 - (1) 排水設備より公共下水道施設へ放流する場合は、次によるものとする。
 - ア 排水設備を設置する場合は、工事前に「排水設備等新設等設置届出書」を提出し確認を受けた後施工をすること。
 - イ 排水設備の設置及び構造の基準は、下水道法、塩竈市下水道条例、下水道条例細則によるものとする。
 - (2) 排水設備より公共下水施設への放流が不可能な場合においても、当該排水設備を（1）-（イ）に基づいて設置し、将来公共下水道へ接続する時、再設置、改修等の生じないような必要な措置を講ずるものとする。

（帰属・検査）

1. 都市計画法第 32 条の協議により帰属される帰属施設等は、別紙様式 1 号・2 号により公共・公益施設工事完了検査日より 7 日前に帰属用地の出来型図及び工事写真等の検査図書を整備し提出するものとする。

また、市長（下水道課）と協議の上、すみやかに下水道台帳を作成し提出するもの

とする。

2. 開発行為により本市に帰属することとなる下水道施設があるときは、施設の構造図等を添えてすみやかに管理図書と共に提出するものとする。
3. 開発行為に関連して設置・改良される下水道施設については、市長（下水道課）と協議の上、中間検査を受けるものとする。
4. 施設引継ぎ後（開発行為完了公告日の翌日より）、施工上の瑕疵が1年以内に発見された場合には、開発行為者に修補を請求し又は、修補に代え若しくは、修補とともに損害の賠償を請求することができるものとする。
5. 開発行為により帰属される下水道施設は、検査日の前日までに清掃をおこない完了検査を受けるものとする。

第7章 水 路

（水路の改修）

1. 開発行為に伴い、水路への流出量が、増加が予想される場合は次の各号に基づき水路の改修を行うものとする。

（1）増加する流出量は次の基準により算出するものとする。

ア 増加量の算出は次式によること。

$$\Delta Q = \frac{1}{360} \times I (C_2 A_2 - C_1 A_1)$$

- ΔQ : 増加する流出量 (m³/sec)
 C_1 : 開発前の流出係数
 C_2 : 開発後の流出係数
 A_1 : 開発前の流域面積 (ha)
 A_2 : 開発後の流域面積 (ha)
 I : 降雨到達時間内の平均降雨強度 (mm/hr)

イ 流出係数 (C_1 、 C_2) は表-1を基準として定めるものとする。

表-1 流出係数の基準値

土地利用	流出係数	備 考
密集市街地	0.9	
一般市街地	0.8	密集度に応じて0.80～0.85も採用
畑・原野	0.6	場合により0.60～0.70も採用
水 田	0.7	場合により0.70～0.75も採用
山 地	0.7	急な山の場合0.70～0.80も採用

ウ 降雨強度 (I) は、当該水路の計算流量を算定した降雨強度式により算出すること。

(2) 水路の流下能力は次の基準により算出するものとする。

ア 流下能力は次式（マンニング式）により算出すること。

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

$$Q = A \cdot V$$

Q : 流下量 (流下能力 m^3/sec)

V : 流速 (m^3/sec)

n : 粗度係数

i : 勾配 ($0/100$)

R : 径深 (= A/P m)

A : 流水断面積 (m^2)

P : 流水潤辺長 (m)

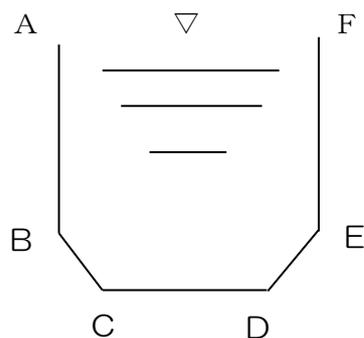
イ 粗度係数 (n) は表-2を基準にして定めるものとする。

表-2 粗度係数の基準

	水路の現況	マンニングの n の範囲
人 口 水 路 等	コンクリート人工水路	0.014 ~ 0.020
	スパイラル半管水路	0.021 ~ 0.030
	両岸石張水路	0.025 (平均値)
	岩盤掘放し	0.035 ~ 0.050
	岩盤修正	0.025 ~ 0.040
	粘土性河床. 洗堀のない程度の流速	0.016 ~ 0.022
	砂質ローム、粘土質ローム	0.020 (平均値)
	ドラグライン堀	0.025 ~ 0.033

ウ 河川等の断面各部における粗度係数が異なる場合は、次式により全体として粗度係数を算出すること。

$$n_i = \frac{P_1 n_1^{1.5} + P_2 n_2^{1.5} + P_3 n_3^{1.5} + P_4 n_4^{1.5} + P_5 n_5^{1.5}}{P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5}$$



区 分	粗度係数	潤辺長
A B	n 1	P 1
B C	n 2	P 2
C D	n 3	P 3
D E	n 4	P 4
E F	n 5	P 5

(3) 次の場合は、河川等の改修を行うこと。ただし、調整池を設置し、流出量の抑制を行う場合は、この限りでない。

$$\Delta Q > Q - q$$

ΔQ : 開発行為に伴う増加流出量 (m^3/sec)

q : 放流地点における開発前の流量 (m^3/sec)

Q : 放流地点下流域の最小流下能力 (m^3/sec)

(4) 水路の改修は次の基準に基づいて行うものとする。

ア 改修は、 $\Delta Q > Q_1 - q$ となるよう断面、勾配等について計画すること。

Q_1 : 改修後の流下能力 (m^3/sec)

イ 計画流速は原則として最小 $0.8\text{m}/\text{sec}$ 、最大 $3.0\text{m}/\text{sec}$ とすること。ただし、三面張の構造で計画する場合は最大 $4.0\text{m}/\text{sec}$ とすることができる。

ウ 改修は、当該水路の改修計画がある場合には、それに適合したものとする。

エ 水路改修の構造及び詳細については、市長（土木課・下水道課）と協議すること。

(5) 水路の改修は、市長（土木課・下水道課）、水路管理者、水利権者と協議するものとする。

(6) 民地との境界には、コンクリート杭を、原則として水路側に設置するものとする。

(帰属・検査)

1. 都市計画法第 32 条の協議により帰属される帰属施設等は、別紙様式 1 号・2 号により公共・公益施設工事完了検査日より 7 日前に帰属用地の出来型図及び工事写真等の検査図書を整備し提出するものとする。

2. 開発行為により本市に帰属することとなる水路施設があるときは、施設の構造図等を添えてすみやかに管理図書と共に提出するものとする。
3. 施設引継ぎ後（開発行為完了公告日の翌日より）、施工上の瑕疵が1年以内に発見された場合には、開発行為者に修補を請求し又は、修補に代え若しくは、修補とともに、損害の賠償を請求することができるものとする。
4. 開発行為により帰属される水路は、検査日の前日までに清掃をおこない検査を受けるものとする。

第8章 調整池・雨水流出抑制施設

（調整池等の設置）

開発区域の面積が0.1ヘクタール以上の場合には、調整池若しくは、雨水流出抑制施設（以下、調整池等）を設置するものとする。

（技術基準等）

構造及び技術基準については、「宮城県防災調整池設置指導要綱」・「塩竈市雨水流出抑制施設設置要綱」及び「国土交通省、宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針」・「塩竈市宅内貯留浸透施設設計・施工・管理指針」によるものとする。

（境界）

市に帰属される調整池等の境界には、原則としてコンクリート杭を調整池等敷地内に設置するものとする。

（帰属・検査・瑕疵）

1. 都市計画法第32条の協議により帰属される帰属施設は、公共・公益施設工事完了検査日より7日前に帰属用地の出来型図及び工事写真等の検査図書を整備し提出するものとする。また、市長（下水道課）と協議の上、すみやかに調整池等台帳を作成し提出するものとする。
なお、申請者管理となるものについては、別途市長（下水道課）と協議をするものとする。
2. 開発行為により本市に帰属することとなる調整池等の施設があるときは、施設の構造図等を添えてすみやかに管理図書と共に提出するものとする。
3. 施設引継ぎ後（開発行為完了公告日の翌日より）、施工上の瑕疵が1年以内に発見された場合には、開発行為者に修補を請求し又は、修補に代え若しくは、修補とともに損害の賠償を請求することができるものとする。
4. 開発行為により設置される調整池等の施設は、検査日の前日までに清掃をおこない完了検査を受けるものとする。

第9章 公害防止

(水質汚濁の防止)

1. 汚水等を公共用水域に排出する場合は、原則として地域を大きく取りまとめ次の基準によるものとする。

(1) 生活系排水について

汚水は、雨水と別系統にし、計画汚水量を次により算出し、その規模に応じた処理を行うものとする。

ア 計画汚水量の算定

計画汚水量は、し尿浄化槽の処理対象人員の算定方法（昭和44年建設省告示第3184号）及びそれに基づく算定単位当たりの汚水量によるものとする。

イ 排出量の水質

汚水は合併処理浄化槽によって処理し排出水の生物化学的酸素要求量(以下「BOD」という。)を20 mg/i以下とする。

なお、貞山堀に排出する場合は、宮城県塩釜保健所と協議するものとする。

ウ 浄化槽の構造等

浄化槽の構造等はし尿浄化槽及び合併処理浄化槽の指定方法を定める件（昭和55年建設省告示第1292号及び市長（環境課）並びに塩釜保健所と協議によるものとする。

(2) 工場排水について

ア 原則として生活系排水とは、別途に処理するものとする。

イ 排出の水質は(1)に準ずるほか、水質汚濁防止法等公害関係法令及び条例によるものとするが、処理の方法等は、市長（環境課）並びに塩釜保健所と協議のうえ決定するものとする。

(3) その他の排出水の水質項目について

浮遊物質(SS)、栄養塩類等の除去技術の向上に努め、排出水による種々の障害を生ずる恐れのない施設を設置しなければならないものとする。

(4) 排水処理施設の維持管理等

排水処理施設の維持管理等は、浄化槽法に準ずるほか次によるものとする。

ア 開発行為者（继承人を含む。）は排水処理施設の管理責任者を選任し、維持管理等を適正に行う体制を整えるものとし、施工業者は全面的に協力すること。

イ 浄化槽の保守点検は、専門的な知識、技能及び相当な経験を有するものが行うこととするものとする。

ウ 排水処理施設の正常な機能を維持するために、定期的に槽及び付属機器の機能の状態を点検するものとする。

エ 排水処理施設から引抜汚泥等は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づき、生活環境を汚染させないように処分するものとする。

(5) 危険防止等

ア 原則として排水処理施設の周囲には、十分な空地を設け、植栽等緑化につとめ、境界にフェンス等を設けるものとする。

イ 排水処理施設は原則として地下式とし、その用地を他の用途に供しないものとする。

(騒音、振動の防止)

騒音規制法防止等、公害関係法令及び条例に定める規制基準をこえる騒音、及び振動を発生させないよう措置をするものとするが、開発区域が他の用途地域に近接する場合は周辺の生活環境条件により更に減ずるものとする。

(大気汚染、悪臭の防止)

- (1) 大気汚染防止法等関係法令に定める排出基準又は構造基準を遵守すること。
- (2) 悪臭の防止法等関係法令に定める基準を遵守し、付近住民の迷惑とならないように十分措置をするものとする。

(地盤沈下の防止)

適切な措置を講じ、地盤沈下の防止に努めるものとする。

(工事施工時の措置)

工事施工に際しては、関係法令及び条例を遵守するとともに、周辺住民から粉じん騒音等の苦情が発生しないよう工事、道路整備、散水など適切な措置を講ずるものとする。また、土砂汚濁の流出により公共用水域を汚染させないように、沈殿ろ過などにより十分な措置をするものとする。

第 10 章 消防水利

(消防水利)

消防水利とは、「消防水利の基準」(昭和 39 年消防庁告示第 7 号)第 2 条第 2 項に掲げるものをいう。

(消火栓設置基準)

消火栓設置は、次の各号に基づき設置するものとする。

- (1) 消化栓は、「都市計画法開発許可制度便覧・宮城県」及び「消防水利の基準」第 4 条に基づき設置するものとする。
- (2) 地形上、地勢上により市長が必要と認める場合は、消防活動に便利な場所に新設設置するものとする。

(防火水槽設置基準)

防火水槽は、次の各号のいずれかに該当するとき設置するものとする。

- (1) 主として戸建住宅の場合で開発区域の面積が、1.0 ヘクタール以上のとき。
- (2) 開発区域における建築物の住宅戸数が 100 戸以上のとき。

- (3) 開発区域の面積が 1.5 ヘクタール以上または、建築予定戸数が 50 戸以上の場合で隣接する既存区域の面積、または建築戸数それぞれを合算して前二号に該当し、かつ地形上当該既存区域と連たんし、一体の宅地を構成しているとき。
- (4) 事業系の開発行為の場合で開発区域の面積が 1.0 ヘクタール以上のとき。

(防火水槽の増設)

前項第 1 号の場合において、市長が必要と認める場合は 1.0 ヘクタールを超えるごとにさらに 1 基以上の防火水槽を増設させるものとする。

(防火水槽の構造等の基準)

防火水槽構造等の基準は、次の各号に該当するように設置するものとする。

- (1) 防火水槽の構造基準は、給水管を設けるものとし「国が行う補助の対象となる消防施設の基準額（昭和 29 年総理府告示第 487 号）」に規定する規格に適合させるものとする。
- (2) 吸管投入口は、頂部に 2 ヶ所（直径 0.6 ㍓）を設け、蓋を取付け投入孔から雨水及び土砂が流入しない構造とするものとする。
- (3) 防火水槽の敷地は、原則として 4 ㍓以上の公道（市に帰属する道路を含む。）に接するものとする。
- (4) 防火水槽を市に帰属する場合は、マンホール蓋は市章入り表面を黄着色を行うものとする。

(消防水利標識の設置)

設置した消防水利施設には、使用上支障とならない箇所に位置表示の標識を設置するものとする。

(用地の帰属等)

市に帰属される防火貯水槽について、公共・公益施設等（以下公共等）以外の場所に設置する場合は、専用用地を市に無償で帰属するものとする。並びに、防火貯水槽側にコンクリート境界杭を設置するものとする。

(検 査)

設置した消防水利施設は、次の各号のとおり検査を行うものとする。

- (1) 消火栓は、工事完了後、市長（市民安全課）及び塩釜消防署長の検査を受けるものとする。
- (2) 防火水槽は、底版、側版及び頂版の配筋が完了したとき、中間検査を受けるものとする。及び、工事が完了したときは、市長の躯体等の検査を受けた後に塩釜消防署長指導の下、水張り試験を行うものとする。

(管 理)

市に帰属されない防火貯水槽（開発行為者等の自己所有）の管理については、別途

市長（市民安全課）と協議するものとする。

（帰属・瑕疵）

- (1) 都市計画法第 32 条の協議により帰属される帰属施設等は、別紙様式 1・2 号により公共・公益施設工事完了検査日より 7 日前に帰属施設の出来型図及び工事写真等の検査図書を整備し提出するものとする。
- (2) 開発行為により本市に帰属することとなる消防水利施設があるときは、施設の構造図等を添えて管理図書と共に提出するものとする。
- (3) 施設引継ぎ後（開発行為完了公告日の翌日より）、施工上の瑕疵が 1 年以内に発見された場合には、開発行為者に修補を請求し又は、修補に代え若しくは、修補とともに損害の賠償を請求することができるものとする。
- (4) 開発行為により帰属される施設は、検査日の前日までに清掃をおこない検査を受けるものとする。

第 1 1 章 ゴミ集積施設

（設置数及び面積）

ゴミ置場の設置にあたっては、次の各号によるものとする。

- (1) 生活ゴミの場合は、独立住宅にあたっては、概ね 20 戸につき 1 ヶ所とし、有効面積は、4.6 平方メートルを標準とする。ただし、開発区域に隣接する地区周辺の設置状況により、市長（環境課）が必要と認めた場合はこの限りではない。
また、集合住宅等にあたっては、住宅戸数に見合う面積を確保するものとする。
- (2) 事業ゴミの場合は、1 棟 1 ヶ所のゴミ集積施設（再生利用等に供する資源物等の保管場所を含む。）を設置し、面積、搬出方法等については市長（環境課）と別途協議するものとする。

（設置基準）

1. 道路に接する場所に設置する場合は、次の各号によるものとする。
 - (1) ゴミ収集車が道路交通法の規程に従い、安全にゴミ収集作業ができる場所に設置するものとする。
 - (2) 全面に側溝がある場合には、ゴミ収集車に支障のないように側溝に蓋を取付けるものとする。
 - (3) 歩道のある道路に面して設置する場合は、施設前面の歩道に植栽及びガードレールの設置は行わないものとする。
2. 道路に接する場所以外の場所に設置する場合（集合住宅等）は、次の各号によるものとする。
 - (1) ゴミ収集車が前進のまま進入し、通り抜けができる通路若しくは、回転広場を設けること。
 - (2) ゴミ収集作業のためゴミ収集車が駐車する場所には駐車禁止の表示をすること。
 - (3) 道路からの出入り口は歩行者等の通行の少ない場所とし、歩行経路の交通規制を十分に考慮して設置し、かつ、ゴミ収集車の出入りに際して車両、歩行者等の危険

防止のため適当な施設（カーブミラー等）を設けること。

（表示板の設置）

ゴミ置場施設には、表示板を設置し、ゴミの種類排出方法等の注意事項を記載するものとする。

（境界杭の設置）

提供されるゴミ置場施設の境界には、原則としてコンクリート杭を設置するものとする。

（ゴミ置場の構造）

ゴミ置場施設の構造は、次の各号によるものとする。

- (1) 奥行き（内法）は、2.0メートルとし、0.5メートル単位で設計すること。
 - (2) 全面の開口部は、2.0メートル以上とすること。
 - (3) 周囲にブロックまたは、鉄筋コンクリート造の囲いを設置し、高さは概ね1メートルとすること。
 - (4) 床は、コンクリート造りとし、施設内に雨水、汚水が滞留しないよう100分の1の勾配をもうけること。
- (1) 鳥獣等の害によるゴミの飛散防止のため開口部には、ネット等の設置を行うこと。

（管理協議）

1. ゴミ置場の設置において、戸建住宅を主とする開発計画においては、管理は、開発区域の存する地元町内会が管理を行うこととなるので次の各号について事前に協議を行うものとする。
 - (1) 開発完了時期及び住民の入居予定日について
 - (2) ゴミ収集開始予定日について
 - (3) ゴミの収集の仕方及び表示板の設置詳細について
 - (4) その他諸手続き等必要事項について
2. 前号において協議を行った結果については、協議報告書を作成し、開発行為許可申請前までに市長（環境課・定住促進課）に提出するものとする。
3. 事業者及び共同住宅等の自らが管理することとなるゴミ置場の設置においては、管理者を明確にし、市長に維持管理報告書を提出するものとする。

（提供・検査・瑕疵）

1. 『開発行為手続きに係る事務処理基準』の規程により提供されるゴミ置場施設は、別紙様式1号により公共・公益施設工事完了検査日より7日前に提供施設の出来型図及び工事写真等の検査図書を整備し提出するものとする。
2. 開発行為により本市に提供することとなるゴミ置場施設があるときは、施設の構造図等を添えてすみやかに管理図書と共に提出するものとする。
3. 施設引継ぎ後（開発行為完了公告日の翌日より）、施工上の瑕疵が1年以内に発見された場合には、開発行為者に修補を請求し又は、修補に代え若しくは、修補とともに

損害の賠償を請求することができるものとする。

4. 開発行為により提供されるゴミ置場は、検査日の前日までに清掃をおこない検査を受けるものとする。

第 1 2 章 公益用地

(位置)

1. 公益施設用地の位置は、次の各号によるものとする。

- (1) 公益施設用地は、公道（開発行為完了後帰属される道路を含む。）に接する位置に設置すること。
- (2) 公益施設用地は、原則として公園用地に隣接して設置すること。

(設置基準)

2. 公益用地は、開発区域内の居住者がもっぱら利用する利便施設であり、開発区域内の居住者の便益を図る上で必要不可欠な身の回り施設であり、近隣住環境に寄与するものであり、下記に該当する開発行為については、用地を無償で提供をするものとする。

- (1) 開発面積が 1.0 ヘクタール以上で主として戸建住宅用地の場合は、開発面積の 3.5%（平場部分は、概ね 3.0%を確保）とするものとする。

(形状及び具備する要件)

3. 公益施設用地の形状等は次の各号によるものとする。

- (1) 公益用地の形状は、ほぼ正方形に近いものとし整地の上、公益施設用地として使用を妨げる一切の工作物を除却して提供すること。
- (3) 公益施設用地には、給排水施設及び側溝等の管理上必要な措置を講ずること。
- (3) 公益施設用地内の擁壁及び法面は、附帯するものとして、同時に提供すること。
- (4) 公益施設用地の周囲及び幼児等の危険な箇所には、外柵及び危険防止策（堅固で耐久力のある素材のもの）を設置するものとする。なお、外柵標準図は、『別図-10』のとおりのものであるものとする。
- (5) 公益施設用地からの排水は、公共の排水路に有効に接続するものとする。
- (6) 公益施設用地内には、公益施設用地外からの雨水の流入及び通過がないようにするものとする。ただし、公益施設用地内に雨水貯留施設の設置に伴う雨水の流入及び通過は、この限りでない。
- (7) 公益施設用地の出入口は、車両の乗り入れを考慮し、幅員 3メートルとする。
なお、出入口には管理上取り外し可能な車止めの設置をするものとする。
- (8) 公益施設用地内に雨水貯留施設の設置を行う場合は、将来の公益施設の、建築物の建設等を考慮し、計画するものとする。
- (9) 法面保護は緑化工法を採用し、緑化推進を図るものとする。

(面積)

4. 公益施設用地の面積は、有効に利用できる区域（高さ 1.5 メートル未満の擁壁及び法面を含む。）をもって算出するものとする。

（境界杭の設置）

5. 公益施設用地とその他の土地との境界には原則としてコンクリート杭を公益用地内に設置するものとする。

（提供・検査・瑕疵）

1. 『開発行為手続きに係る事務処理基準』の規程により提供される公益施設用地は、別紙様式 1 号により公共・公益施設工事完了検査日より 7 日前に提供施設の出来型図及び工事写真等の検査図書を整備し提出するものとする。
2. 開発行為により本市に提供することとなる公益施設用地があるときは、施設の構造図等を添えてすみやかに管理図書と共に提出するものとする。
3. 施設引継ぎ後（開発行為完了公告日の翌日より）、施工上の瑕疵が 1 年以内に発見された場合には、開発行為者に修補を請求し又は、修補に代え若しくは、修補とともに損害の賠償を請求することができるものとする。
4. 開発行為により提供される公益施設用地は、検査日の前日までに清掃をおこない検査を受けるものとする。

第 13 章 防犯灯施設

（設置基準）

1. 主として戸建住宅の目的の開発行為においては、街区ごとに概ね 30 メートル間隔で防犯灯を設置するものとする。ただし、周辺の状況において市長が特に必要と認める場合は、この限りではない。
2. 共同住宅の目的の開発行為においては、安全確保の為に敷地内防犯灯を、適切に設置するものとする。
3. 事業系の目的の開発行為においては、地域の防犯灯の設置状況により、防犯上支障があると認められる場合は、適所に設置するものとする。

（構造等）

1. 防犯灯の構造基準は、原則として 40 ワット（60VA）蛍光灯若しくは LED 灯とするものとする。

（管理協議）

1. 防犯灯の設置において、戸建住宅を主とする開発計画及び、事業系の開発計画においては、地元防犯協会（町内会、以下同じ）に提供することとなるので、開発区域の存する地元防犯協会と次号について事前に協議を行うものとする。
 - (1) 開発開始・完了時期及び新住民の入居予定日について
 - (2) 防犯灯の提供並びに設置予定時期及び提供の時期について

- (3) 開発行為者（代理人）の連絡先について
 - (4) その他必要事項
2. 前号において協議を行った結果について防犯灯設置計画図を添付の上、協議報告書を作成し、開発行為許可申請前までに市長（市民安全課・定住促進課）に提出するものとする。

（管 理）

開発行為により設置される防犯灯の電灯料は、地元防犯協会へ提供するまで開発事業者の負担とし、適正な管理を行うものとする。

（提供・検査・瑕疵）

1. 開発事前協議により提供される防犯灯施設は、設置及び地元防犯協会への提供が完了した後に防犯灯設置位置図及び設置機種図を添付の上、提供完了報告書を市長（市民安全課）に提出するものとする。
2. 開発行為により地元防犯協会に提供することとなる防犯灯施設があるときは、施設の構造図等を添えて管理図書と共に地元防犯協会に提出するものとする。
3. 施設引継ぎ後（開発行為完了公告日の翌日より）、施工上の瑕疵が1年以内に発見された場合には、開発行為者に修補を請求し又は、修補に代え若しくは、修補とともに損害の賠償を請求することができるものとする。
4. 開発行為により提供される防犯灯施設は、市確認検査の前日までに清掃をおこない設置完了検査を受けるものとする。

第 1 4 章 住居表示

（住居表示への協力）

1. 開発行為の完了により、新たな街区の発生、変更が伴うことになるので、開発行為者は、開発行為完了公告後、住居表示に必要となる土地利用計画図等の書類を市長（定住促進課）にすみやかに提出するものとする。

（図書）

2. 開発行為完了公告後、登記等の事務手続き完了後に提出する書類は、次号による。
 - (1) 土地利用計画図（1/500以上）
 - (1) 分筆登記等完了後の地積測量図

第 1 5 章 上水道施設

（技術基準等）

1. 構造及び技術基準等については、『塩竈市の開発にかかる給水施設工事指導基準』に

よるものとする。

(開発負担金)

2. 開発負担金については、『塩竈市給水条例』及び『開発負担金取扱要綱』によるものとする。

第 16 章 防災施設等

(造成工事中における防災措置)

造成工事中においては、集中豪雨、台風、通常の降雨等によって、災害発生の危険が多く特に整地工事中においては、排水施設の不完備、表土の露出、芝の未活着又は擁壁の未築造の為、がけくずれ、土砂の流出等の災害が発生しやすい状態になるので工事の進捗状況に応じ、次の各号にあげる防砂措置等を行うものとする。

- (1) 天気予報に注意し、台風、集中豪雨等による災害を未然に防止すること。
- (2) 災害発生に備えて、連絡組織系統図を現場事務所の見やすい場所に掲示すること。
- (3) 災害発生の危険が生じた場合、関係機関に連絡し、指示を受けるとともに、全力を上げて災害を防止すること。
- (4) 工事施工者の夜間休日等における緊急時の連絡者の氏名・電話番号を市長（定住促進課）に工事着工前に通知すること。

第 17 章 図 書・その他

(図 書)

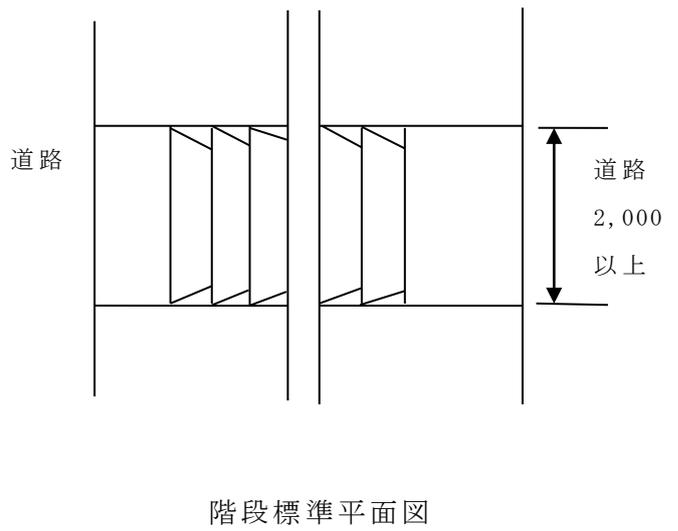
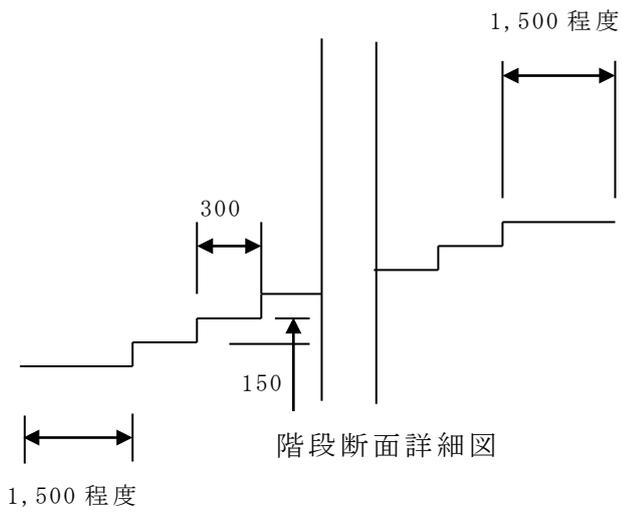
1. 開発許可（開発変更許可、建築許可並びに既存宅地の確認を含む）後にすみやかに開発許可等の関係図書一式を市長（定住促進課）に提出しなければならない。
2. 市に帰属される公共施設及び提供される公益用地の登記関係書類及び施設管理上必要な管理図書は、次のとおりとする。
 - (1) 登記関係書類 （登記図書）
 - ア 開発行為に係る公共・公益施設の帰属（提供）願書（別紙様式 2 号）
 - イ 位置図
 - ウ 公図の写し
 - エ 土地登記簿謄本
 - オ 土地所有権移転登記承諾書
 - カ 印鑑証明書（土地所有者が仙台法務局塩釜支局管内の法人の場合は、除く。）
 - キ 資格証明書（土地所有者が仙台法務局塩釜支局管内の法人の場合は、除く。）
 - ク 地積測量図
 - ケ その他市長が必要と認める書類
 - (2) 施設管理上必要な書類 （施設管理図書）

- ア 開発行為に係る公共・公益施設の帰属（提供）引継ぎ書（別紙様式 2 号）
 - イ 位置図
 - ウ 公図の写し
 - エ 土地利用計画図
 - オ 各施設ごとの地積測量図及び竣工図
 - カ その他市長が必要と認める書類
3. 公共・公益施設の工事完了検査にかかる必要書類は、次のとおりとする。
- 工事完了時における公共、公益施設検査書類（検査図書）
 - ア 開発行為着工前、完了後の全景写真及び工事毎ごとの各工事検査写真
 - イ 各公共・公益施設の出来型図
4. 図書の提出部数については、次のとおりとする。
- (1) 登記図書（正本 1 部）、及び施設管理図書並びに検査図書は、副本 1 部及び各公共・公益施設関係課分の正本各 1 部を提出するものとする。
 - (2) 登記図書（正本）並びに施設管理図書及び検査図書（副本）の提出先は、定住促進課とし、施設管理図書及び検査図書（正本各 1 部）の提出先は各公共・公益施設関係課とする。

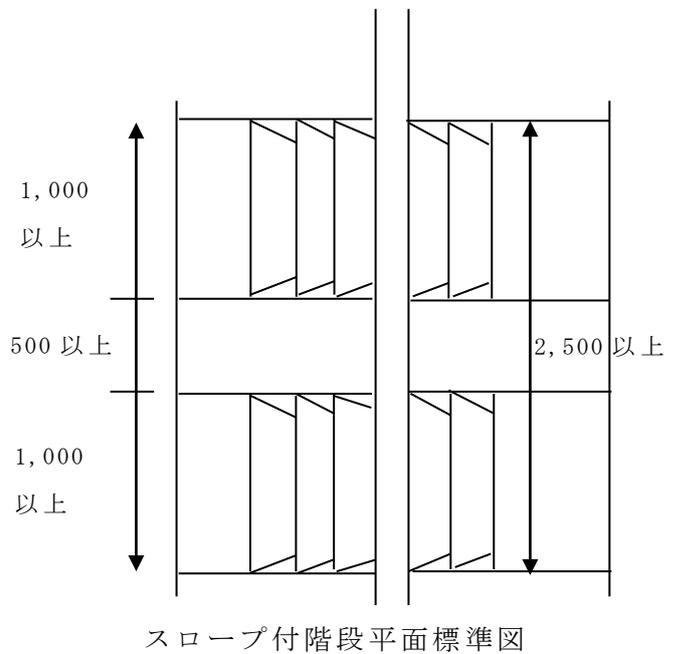
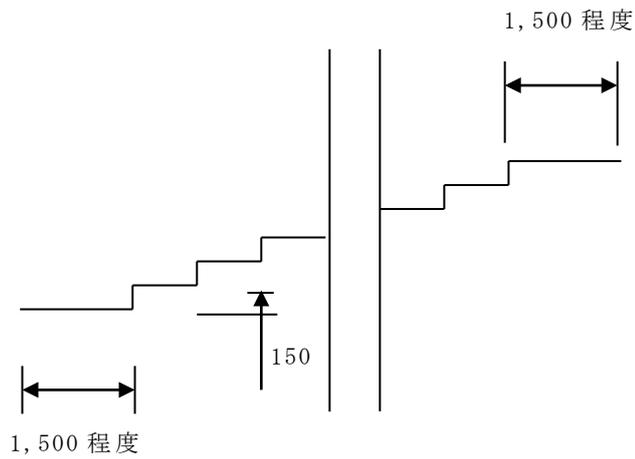
（帰属・提供の時期）

1. 開発行為により市に帰属・提供される公共・公益施設の事務手続き（登記図書・管理図書等）の完了の時期は、開発行為完了公告日よりおおむね 3 ヶ月以内に完了させるものとする。併せて、公共・公益施設の工事完了検査時に公共施設（帰属）・公益施設（寄附）事務完了確約書（様式第 号）を提出するものとする。
- なお、特段の事情により、帰属・提供の事務手続きが完了できない場合、開発行為者は事前に市長（定住促進課・関係各課）に協議の申出を行い、帰属・提供の時期を明確にするものとする。

「図一 1」 (1/2) (単位 mm)



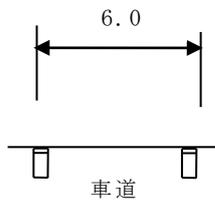
「図一 1」 (2/2) (単位 mm)



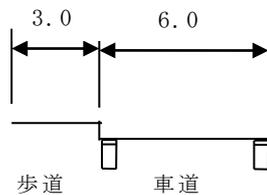
「図一 2」 (単位 m)

○区画道路

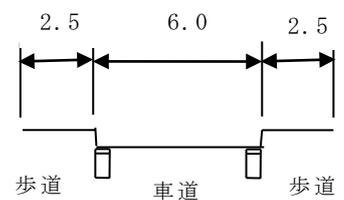
1) 6m 道路



2) 9m 道路

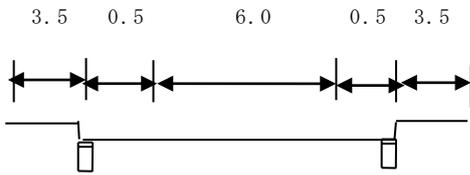


3) 11m 道路



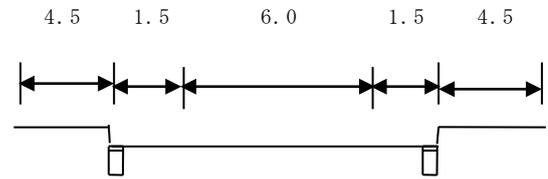
○補助幹線道路

1) 14m 道路



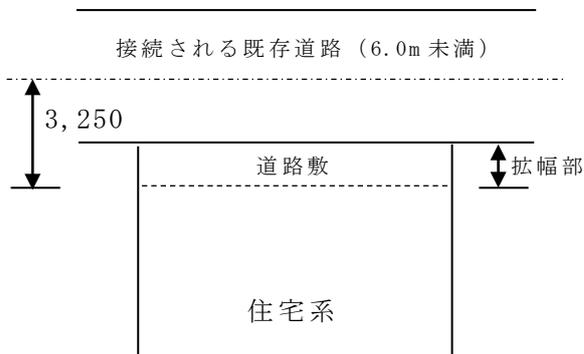
○補助幹線道路

1) 18m 道路

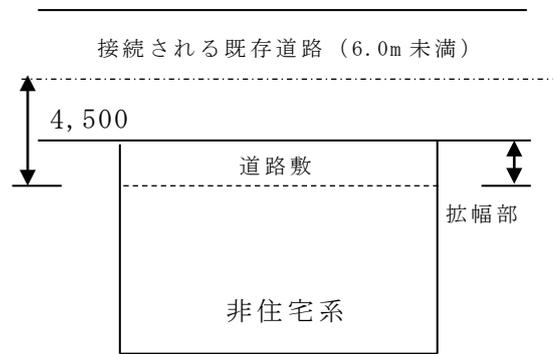


「図—3」

○主として住宅の建築の用に供するもの



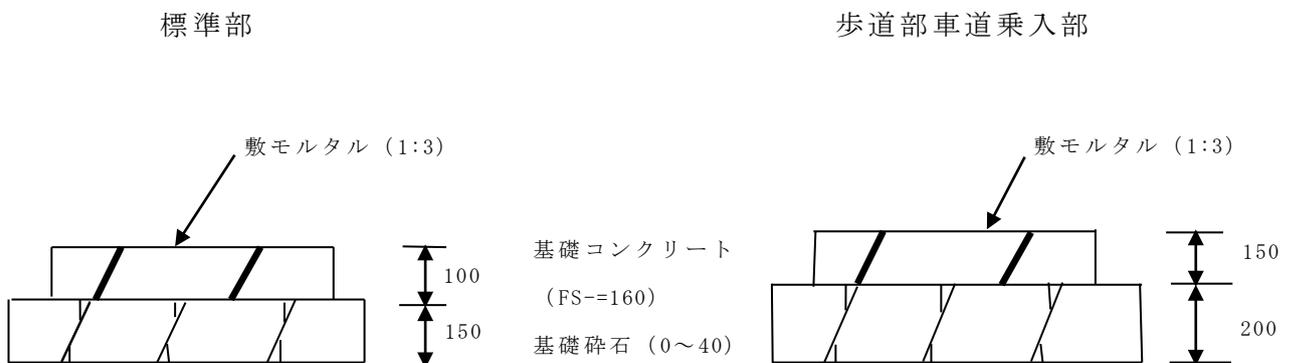
○住宅系の建築以外のもの



表—1

道路幅員	落蓋式U形側溝
4メートル	300A
6メートル	300A

「図—4」 U型側溝の基礎



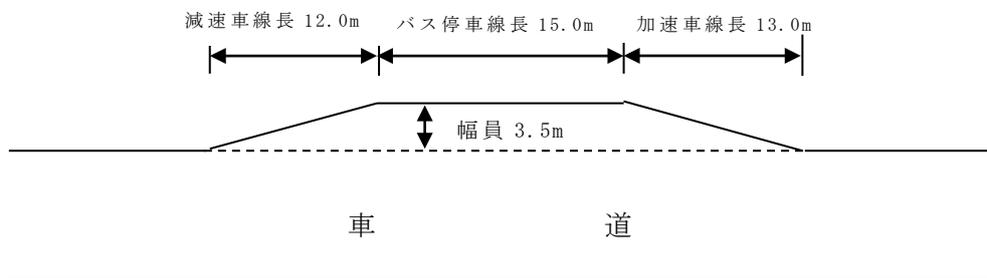
「図—5」 舗装構造

コンクリート平板による舗装構造

加熱アスファルト混合物による舗装構造



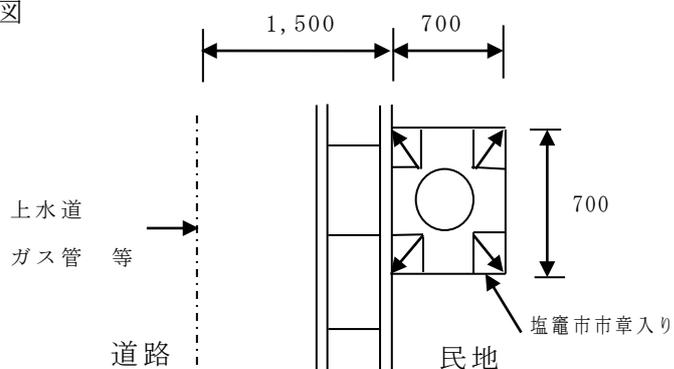
「図—6」 バス停車帯の形状



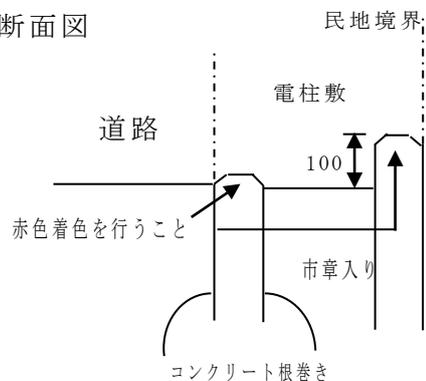
「図—7」 電柱設置位置図 (6.0m)



平面図

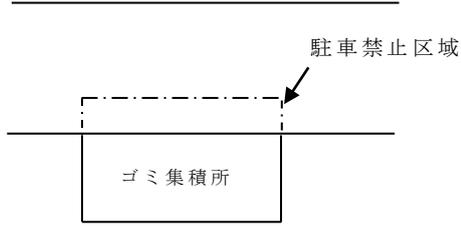


断面図

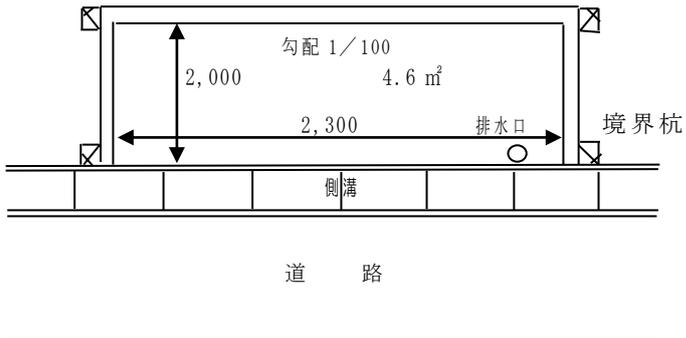


「図一8」 ゴミ集積施設の標準構造

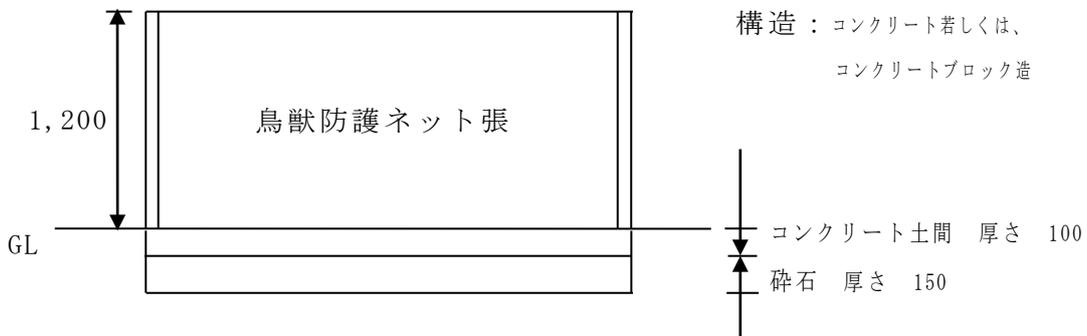
○位置図



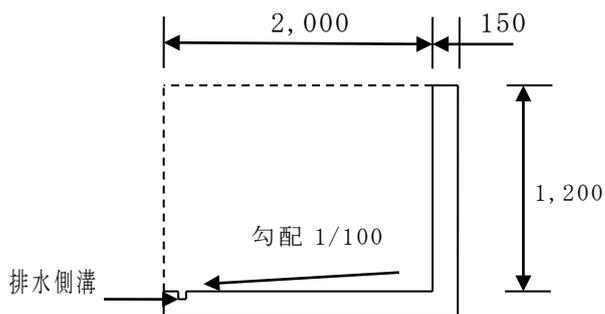
○平面図



○立面図

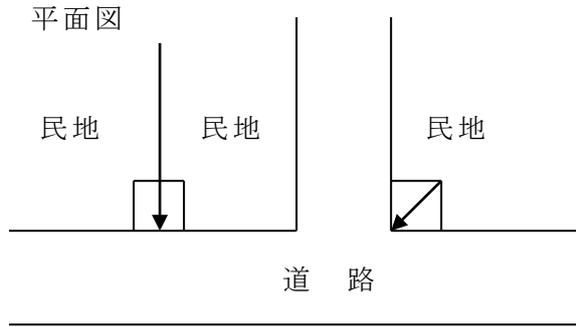


○断面図

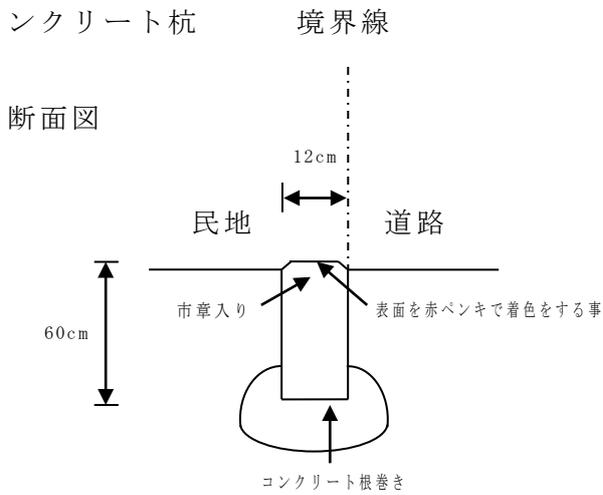


「図一9」境界杭設置基準

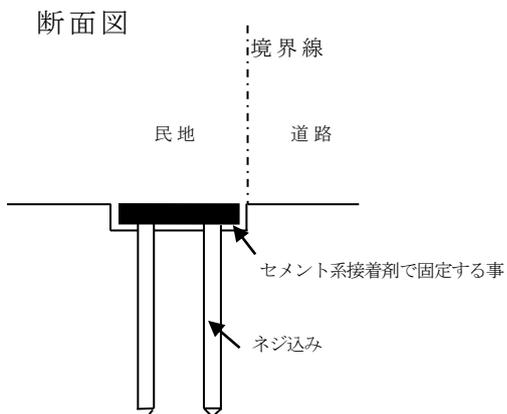
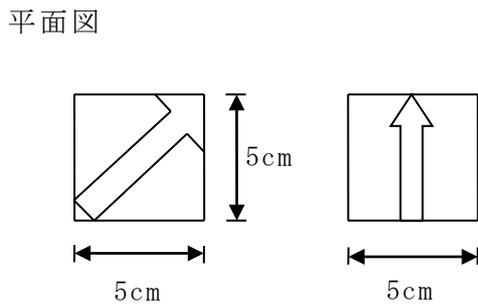
○道路境界標準



☆コンクリート杭

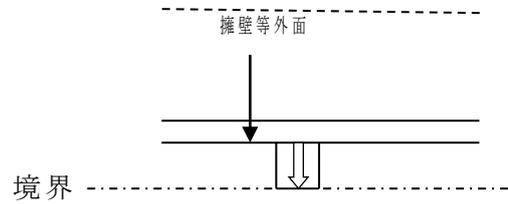


☆プレート杭

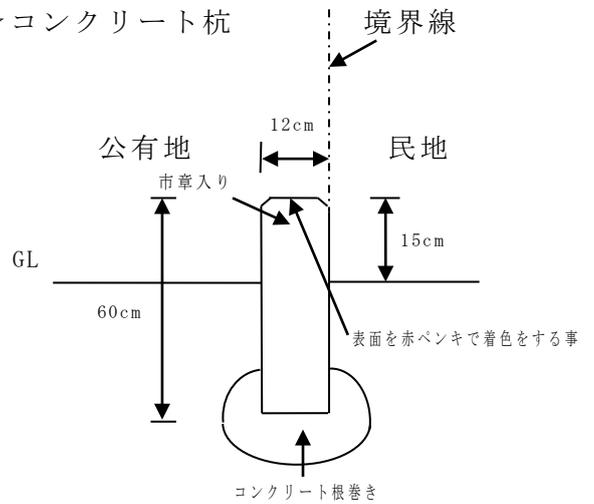


○公共施設等境界標準

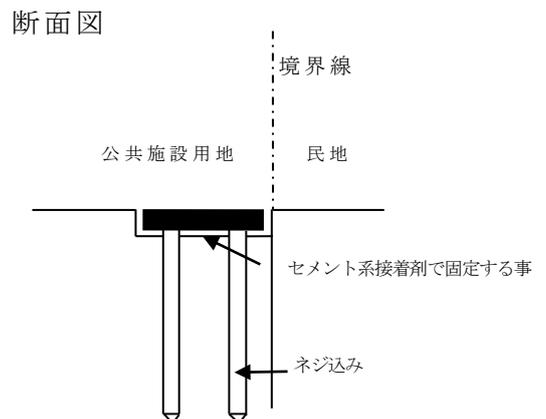
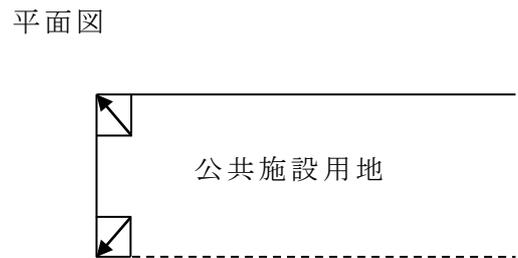
例 擁壁等の場合



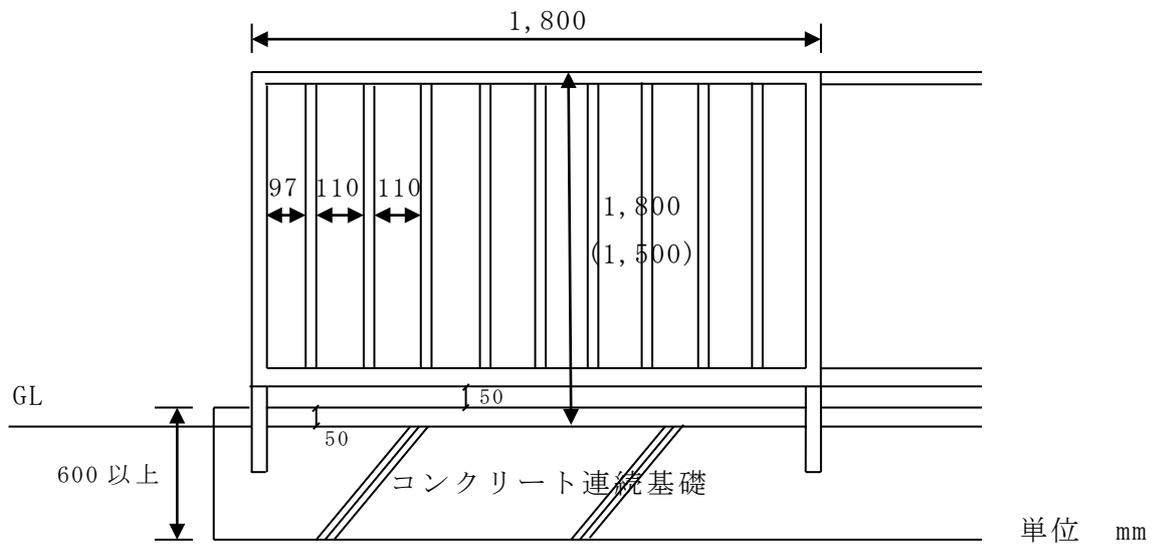
☆コンクリート杭



☆プレート杭



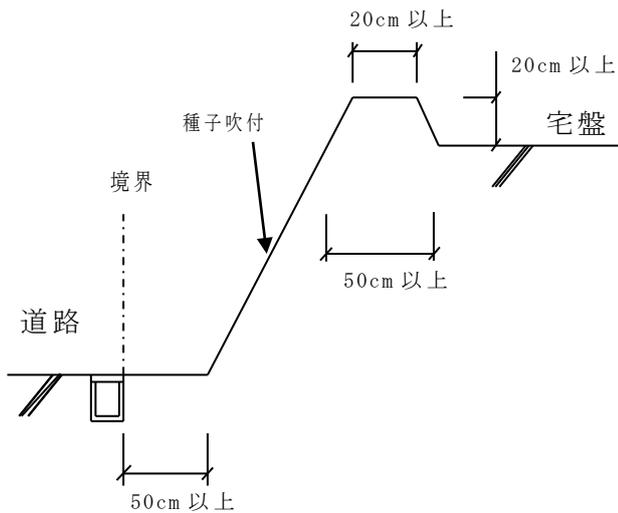
「図一10」 参考とし適正な構造



- ※1. () 内は、隣地との段差が 3m 以上生じた場合の防護柵の高さ
- 2. 表面仕上げは、溶融亜鉛メッキ仕上げとする。

「図一11」 造成完了後の宅盤保全措置

☆法面の場合



☆擁壁の場合

