

駒ヶ根市宅地開発等指導基準

駒ヶ根市 建設部 都市計画課

○駒ヶ根市宅地開発指導基準

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この基準は、宅地開発の実施について都市計画法（昭和43年法律第100号以下「法」という。）、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号以下「政令」という。）、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号以下「省令」という。）及びその他関係法令に規定するもののほか必要な事項を定めるものとする。

第2章 開発指導等

(指導等)

第2条 市長は、宅地開発の指導及び法第32条の協議に当たっては、この基準に準拠して行うものとする。

第3章 開発計画

(開発地の選定)

第3条 開発地の選定に当たって、あらかじめ法令等による行為規制、地形、地質、地盤条件等の土地条件、過去の災害記録、各種公表された災害危険想定地域の関係資料等について必要な情報を収集し、防災上の観点から検討を行うものとする。

(環境保全)

第4条 開発行為の計画に当たって、開発地とその周辺における自然の地形、樹木等を有効に利用するほか、遺跡、文化財、災害等に留意しながら良好な環境を保全するよう配慮するものとする。

2 遺跡、文化財等の取扱については、「開発と文化財の取扱についての調整、調査に関する事務処理等の標準について」（昭和61年4月11日建設省経整発第21号、建設省経民発第9号、建設省都区発第26号）によるものとする。

3 土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）の規定による必要な手続き及び措置を講じるものとする。

第4章 開発区域の構造計画

(街区計画)

第5条 街区は、居住者の動線、通風、採光等を予定建築物に応じて考慮し、計画するものとする。

2 街区構成として道路のU字形配置方式又は袋路状方式を取り入れる場合においては、居住者の通行及び避難上支障とならないよう必要に応じて、歩行者専用道路等を有効に配置するものとする。

(宅地規模)

第6条 一戸建て住宅の一宅地規模は、原則として200平方メートル以上とする。ただし、用途地域の指定のある区域にあっては、150平方メートル以上とすることができる。

2 長屋建住宅の一宅地規模は、一戸当たり原則として80平方メートル以上とする。

3 前2項の規定にかかわらず、地区計画、建築協定等により良好な居住環境の確保が図られる見込みがある開発計画については、この限りでない。

第5章 造成

(造成の設計)

第7条 造成の設計に当たり、気象、地形、地質、地質構造、土質、環境、土地利用状況に関する調査を行い、開発区域（必要に応じてその周辺区域を含む。）の状況を確認するものとする。

第8条 造成計画に当たり、できる限り開発区域内及びその周辺で土量のバランスがとれるように計画するものとし、やむを得ず残土を区域外に搬出する場合は、運搬経路の設定に当たり、事前に経路付近の状況を調査のうえ、必要に応じて関係機関等と打ち合わせを行い、騒音、振動、塵埃等の防止に努めるとともに、運搬時の道路交通状況を把握し安全な運搬のための必要な措置が講じるものとする。また、受入地において埋め立てや盛土を行う場合は、土砂の崩壊や降雨による流出等のより災害が生じないよう適切な措置を講じるものとする。

(切土)

第9条 勾配が30度を超え、かつ、高さが5メートルを超える切土については、高さ5メートル以内ごとに幅1.5メートル以上の小段を設置し、小段には排水施設を設けるものとする。

(盛土)

第10条 盛土高さは、原則として15メートル未満とする。ただし、安定計算により安全上支障がないと認められる場合には、この限りでない。

2 高さが5メートルを超える盛土については、高さ5メートル以内ごとに幅1.5メートル以上の小段を設置し、小段には排水施設を設けるものとする。

3 盛土材料は、せん断強度が大きく、かつ、圧縮性の小さい土を使用するものとし、ベントナイトや有機質を含んだ土は使用しないものとする。

4 盛土に際し旧地盤の切株、雑草、腐食土等は、除去するものとする。

5 盛土に際し地盤面に湧水及び地下浸透水がある場合は、暗渠等を用いて排水するものとする。

6 段切り等の措置は、旧地盤の傾斜が15パーセント以上、かつ、盛土高さが2メートルを超える場合に行うものとし、段切に当たっては、高さ0.5メートル以上、幅1メートル以上の段をとるものとする。この場合において、段には、盛土内の水が流れるように排水勾配をとるなど、排水のための措置を講じるものとする。

(防災工事)

第11条 工事施工中において、急激な出水、濁水及び土砂の流出が生じないよう、湧水箇所及び法面に仮排水路を設置するとともに、必要な箇所に仮防災調整池、沈砂池を設置する等の土砂流出防止対策を行うものとする。

(擁壁)

第 12 条 擁壁は、国土交通省制定「土木構造物基準設計」、長野県土木部監修「設計基準(1)[共通・道路・土木構造物標準設計図]」及び公益社団法人日本建築士会連合会発行「構造図集擁壁」に準じ設置するものとする。

第 6 章 道路

(道路計画)

第 13 条 開発区域内の道路は、発生交通量、居住者の動線等を考慮し開発区域の規模に応じて、次条に掲げる道路を適切に配置するものとする。

(区域内の道路)

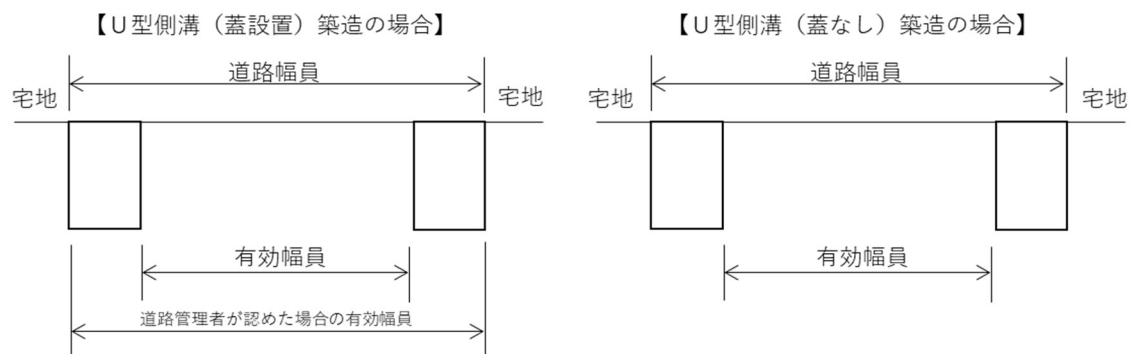
第 14 条 道路の幅員は、次の表に掲げる道路幅員の数値以上とする。ただし、別荘開発その他これらに類する保健休養施設の開発については、この限りでない。

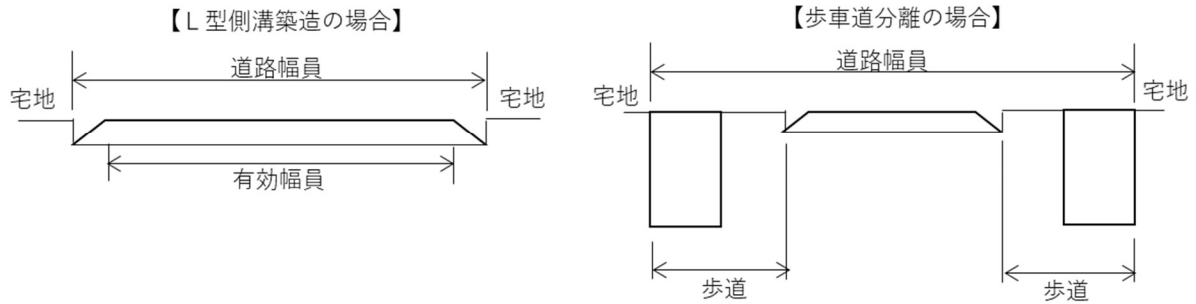
(単位：メートル)

種別		開発区域の規模			
		0.15ha 以上 0.3ha 未満	0.3ha 以上 10ha 未満	10ha 以上 20ha 未満	20ha 以上
住宅地 開発	小幅員区画道路	4 (有効幅員)			
	主要な区画道路		6		
	補助幹線道路			9	
	幹線道路				1 2
上記以 外の 開発	区画道路	6 (敷地が 1,000 m ² 以上の場合は 9)			
	補助幹線道路		9		
	幹線道路				1 2

- 備考 1 区画道路とは、主として各敷地が接する道路をいう。
 2 補助幹線道路とは、区画道路と接続し、幹線道路と連絡する道路をいう。
 3 幹線道路とは、おおむね 500 メートル間隔で生まれ、地区外の主要な地点とを結ぶ道路をいう。

2 道路幅員の数値のとり方は、次の図を標準とする。ただし、L型側溝、コンクリート蓋を設置する等実態的に見て車両通行上支障がない場合で道路管理者が認めたときは、有効幅員に含めることができるものとする。





(小幅員区画道路)

第15条 政令第25条第2号の規定による小区間で通行上支障がない場合の道路とは、「小幅員区画道路の計画基準(案)」(昭和61年4月11日建設省経宅発第38号建設省建設経済局長通達)に適合するもので、適切に維持管理されることが認められるものとする。

(敷地に接する既存道路)

第16条 政令第25条第2号ただし書きの規定は、省令第20条の2各号に掲げる要件に該当する道路が配置されているもののうち、「開発許可制度運用指針」(平成13年5月2日国総民第9号国土交通省総合政策局宅地課民間宅地指導室)Ⅲ-5-1-1)に適合するものとする。

(接続道路)

第17条 政令第25条第4号の規定による車両の通行に支障がない道路とは、建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項に規定する道路とする。

2 開発面積が0.3ヘクタール以上の宅地開発にあつては、開発区域内の主要な道路は起点及び終点が前項の規定に基づく区域外道路に接続するように努めなければならない。

(道路の構造)

第18条 省令第24条第1号の規定による構造及び施設は、道路構造令(昭和45年10月29日政令第320号)の規定に準ずるものとする。

(縦断勾配)

第19条 省令第24条第3号ただし書きの規定は、すべり止めの処置等を施し、適切に維持管理されることが認められるものに適用することができるものとする。

(袋路状道路)

第20条 省令第24条第5号ただし書きの規定は、適切に維持管理されることが認められるものに適用することができるものとする。

(道路の隅切り)

第21条 省令第24条第6号の規定による道路の交差角の隅切りは、次の表を標準とする。

道路 の幅員 交差角（度）		隅切の方法 道路の幅員					隅切りを直線とする場合の底辺					隅切りを円弧とする場合の半径				
		4	6	9	12	15	4	6	9	12	15	4	6	9	12	15
4	60 以下	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	90 前後 (61~119)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	120 以上	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
6	60 以下		6	6	6	6		5	5	5	5		5	5	5	5
	90 前後		5	5	5	5		5	5	5	5		5	5	5	5
	120 以上		4	4	4	4		4	4	4	4		4	4	4	4
9	60 以下			6	6	6			6	6	6			6	6	6
	90 前後			5	5	5			5	5	5			5	5	5
	120 以上			4	4	4			4	4	4			4	4	4
12	60 以下				8	8					6	6			6	6
	90 前後 (61~119)				6	6					6	6			6	6
	120 以上				4	4					4	4			4	4
15	60 以下					10										8
	90 前後					8										8
	120 以上					6										6

第7章 公園、緑地等

(公園、緑地等の面積)

第22条 政令第25条第6号の規定による公園、緑地及び広場は次の表を基準として配置するものとする。

白地及び都市計画区域外の住宅以外の開発	6%
その他	3%

2 開発区域の付近に公園が存する場合等、市長との協議により設置しないことができるものとする。

(公園、緑地等の地形)

第23条 公園、緑地及び広場は、原則として平坦であることとし、勾配がある場合においては、利用形態等を考慮して幼児及び児童の安全が確保されるよう配慮するものとする。

第8章 給水施設

(給水施設)

第24条 開発区域内の給水施設は、水道事業管理者の定める標準設計施工基準に基づくものとする。

(消防水利施設)

第25条 消防水利施設は、消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定による消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に適合するよう配置するも

のとする。

第9章 排水施設

(排水計画)

第26条 排水施設の計画に当っては、開発区域の規模、地形、予定建築物の用途及び周辺の状況を勘案し、雨水及び汚水を有効かつ適切に排出できるものとする。

(排水施設の設計)

第27条 公共の用に供する排水管の設計は、次の各号により行うものとする。

- (1) 汚水管渠にあつては、計画時間最大汚水量を用いる。
- (2) 雨水管渠にあつては、計画雨水量を用いる。
- (3) 設計流速は、次の表に掲げる数値によるものとする。

(単位：毎秒メートル)

区 分	最小流速	最大流速
汚水管渠	0.6	3
雨水管渠、合流管渠	0.8	3

(4) 排水管渠の流量は、次の式のいずれかにより算定するものとする。

(ア) マニング式

$$Q = A \cdot V$$

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

Q : 流量 (m³/sec) A : 流水の断面積 (m²)
 V : 流速 (m/sec) n : 粗度係数
 R : 径深 (=) (m) P : 流水の潤辺 (m)
 I : 勾配

(イ) クッター式

$$V = \frac{23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}}{1 + \left(23 + \frac{0.00155}{I} \right)^n / \sqrt{R}} \cdot \sqrt{R \cdot I}$$

Q : 流量 (m³/sec) A : 流水の断面積 (m²)
 V : 流速 (m/sec) n : 粗度係数
 R : 径深 (=) (m) P : 流水の潤辺 (m)
 I : 勾配

(5) 計画雨水量は、次の式により算定するものとする。

(合理式)

$$Q = \frac{1}{360} C \cdot I \cdot A$$

Q : 計画雨水量 (m³/sec) C : 流出係数 (別記)

I : 降雨強度 (mm/h) A : 集水面積 (ha)

集水面積	降雨継続時間	降雨強度
1 ha 未満	10分	確率年5年以上
1 ha 以上 10 ha 未満	10分	確率年30年以上
10 ha 以上	10分	確率年50年以上

(6) 降雨強度は、長野県建設部河川課の「長野県内の降雨強度式 (最新版)」により算定されたものであること。

(7) 流出係数は、次の表に掲げる数値を標準とする。

種別	流出係数	種別	流出係数
屋根	0.85～0.95	間地	0.40～0.60
道路	0.85～0.95	芝・樹木の多い公園	0.30～0.40
その他の不透面	0.75～0.85	勾配のゆるい山地	0.60～0.70
水面	1.0	勾配の急な山地	0.70～0.80

(開発区域内から排出される雨水の公共水域への流出抑制)

第28条 開発区域から開発区域外へ排水される雨水は、前条の規定に基づき算出された計画雨水量と現在の排出雨水量との差分に関して、当該差分の雨水を一時貯留する調整池、雨水浸透施設等の流出を抑制する施設を設けるものとする。

(開発区域の面積が1ヘクタール以上となる開発行為の雨水流出抑制措置)

第29条 雨水流出機構の変化が予想される開発区域の面積が1ヘクタール以上となる開発行為は、流域開発に伴う防災調節池等技術基準 (平成7年長野県土木部) により、防災調整池を設置する等流出を抑制する措置を講ずるものとする。

(雨水浸透施設)

第30条 浸透施設を設ける場合は、宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針 (平成13年5月24日国総民発第7号国土交通省総合政策局宅地課民間宅地指導室) 又は雨水浸透施設技術指針 (案) 調査・計画編 (社団法人 雨水貯留浸透技術協会編) 等によることを標準とするものとする。

第 10 章 公益施設

(設置基準)

第 31 条 政令第 27 条の規定による公益的施設は、次の表を基準として配置するものとし、あらかじめ、設置義務者等と協議されたものであること。

開発規模		20ha～40ha	40ha～80ha	80ha～120ha	120ha 以上
医療施設		診察所(巡回) 1 箇所	診療所 2 箇所	診療所 3 箇所	3 箇所以上、4000 人につき 1 箇所
交通施設		バスストップ			
購買施設		必要に応じて設置する			
福祉施設		必要に応じて設置する			
保安 施設	警察派出所	1 箇所	1 箇所	1 箇所	1 箇所以上
	消防派出所		1 箇所	2 箇所	2 箇所以上
集会施設		集会所 1 箇所	集会所 2 箇所	集会所 3 箇所	3 箇所以上、4000 人につき 1 箇所
通信施設		ポスト・公衆電話			

(駐車施設)

第 32 条 開発区域内の集合住宅には、次の各号により駐車施設を設置するものとする。ただし、開発区域の規模、周辺状況等により設置し難いと認められる場合で、開発区域からおおむね 200 メートル以内の場所に駐車施設が確保できる場合には、当該開発区域内に駐車施設を設置したものとみなす。

- (1) 収容能力は原則として、計画戸数以上とする。
- (2) 1 台当りの駐車のために供する部分の規模は、幅 2.3 メートル以上、かつ、奥行き 5.0 メートル以上とする。

附 則

(施行日)

- 1 この指導基準は、令和 5 年 9 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この基準の施行日前に、既に施工中の宅地開発については、従前の例による。

附 則

この指導基準は、令和 6 年 4 月 1 日から施行する。