

## 富士川町開発行為に関する技術基準

(画地、街区)

### 1. 画地の設計の留意事項

- (1) 画地は、原則として二面地配列とし、各地の裏界線は街区内を直通あるいは連続させ、側界線は表界線に直交させる。(図 1-1)
- (2) 画地の形状は、できるだけ整形にする。
- (3) 画地は、原則として接道する道路の中心より 10 cm 以上高くする。
- (4) 画地どうしの高低差は原則として 3 m 未満とする。
- (5) 画地内には、自家用自動車の駐車が可能な面積をとること。(最低 2 台の確保)
- (6) 画地の最小面積は 230 m<sup>2</sup> (70 坪) を基準とする。ただし、区画上やむを得ない場合は町長と協議の上定める。
- (7) 画地には原則として一辺に U 型側溝が接するものとする。
- (8) 画地が、路地状部分のみによって道路に接する場合にはその画地の路地状部分の幅員は、次の各号に掲げる限度以上としなければならない。
  - ① 画地の路地状部分の長さ 10m までのときは、2 m
  - ② 画地の路地状部分の長さ 20m までのときは、3 m
  - ③ 画地の路地状部分の長さ 30m までのときは、4 m
  - ④ 建築物の延べ面積が 200 m<sup>2</sup> 以上のときは、①の 2 m を 3 m、②の 3 m を 4 m、③の 4 m を 5 m、に改めるものとする。
- (9) 画地は鉄道、自動車専用道路、堤防、公園、小学校敷地あるいは風致ある水辺等に直接面しない。
- (10) 住宅用画地が幹線道路沿いに配置され緩街緑地帯によって遮断されたり、または歩行者専用道路沿いに配置される場合は、原則として裏側の区画道路等からアプローチする。(図 1-2)

### 2. 街区の設計の留意事項

- (1) 街区の形状は原則として長方形とする。
- (2) 街区の短辺は 20~40m、長辺は 100~180m 以内を基準とする。(図 2-1)

### 3. 共同住宅の住戸占有面積

#### (1) 分譲を目的とした場合

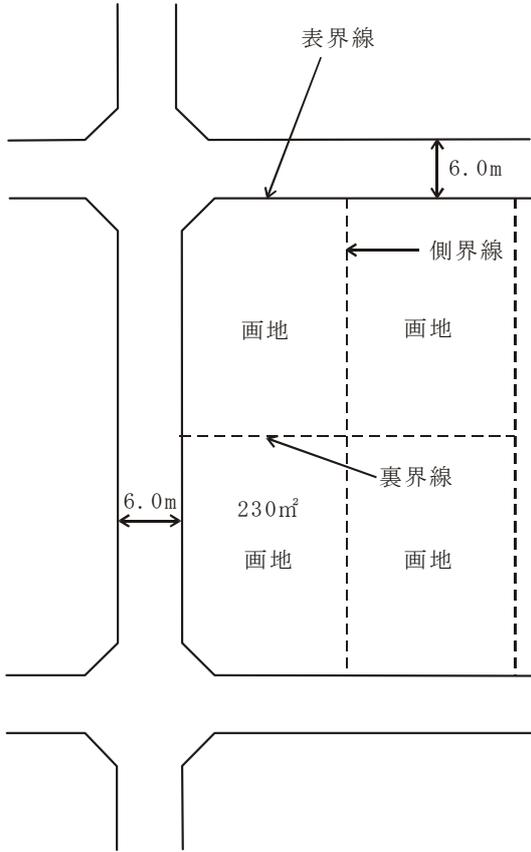
1 戸あたりの住戸占有面積(共同部分及びバルコニーを除いた面積をいう。)は、計画戸数全体の平均で 70 m<sup>2</sup> 以上とし、1 戸あたりの最低は 50 m<sup>2</sup> 以上とする。

#### (2) 非分譲を目的とした場合

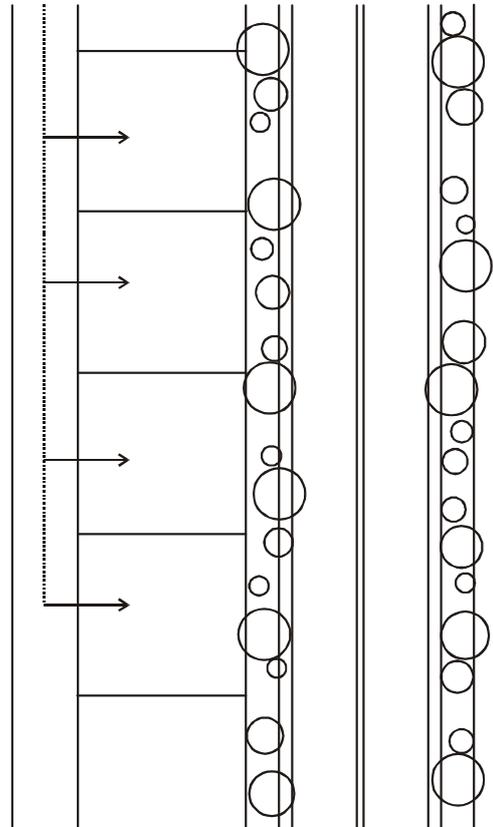
1 戸あたりの住戸占有面積(共同部分及びバルコニーを除いた面積をいう。)は、計画戸数全体の平均で 50 m<sup>2</sup> 以上とし社員寮または独身寮については、1 戸あたりの最低は 20 m<sup>2</sup> 以上とする。

ただし、町長が特にやむを得ない理由があると認めた場合は入居基準及び管理責任者等を明確にした上で別途協議する。

(図 1 - 1)

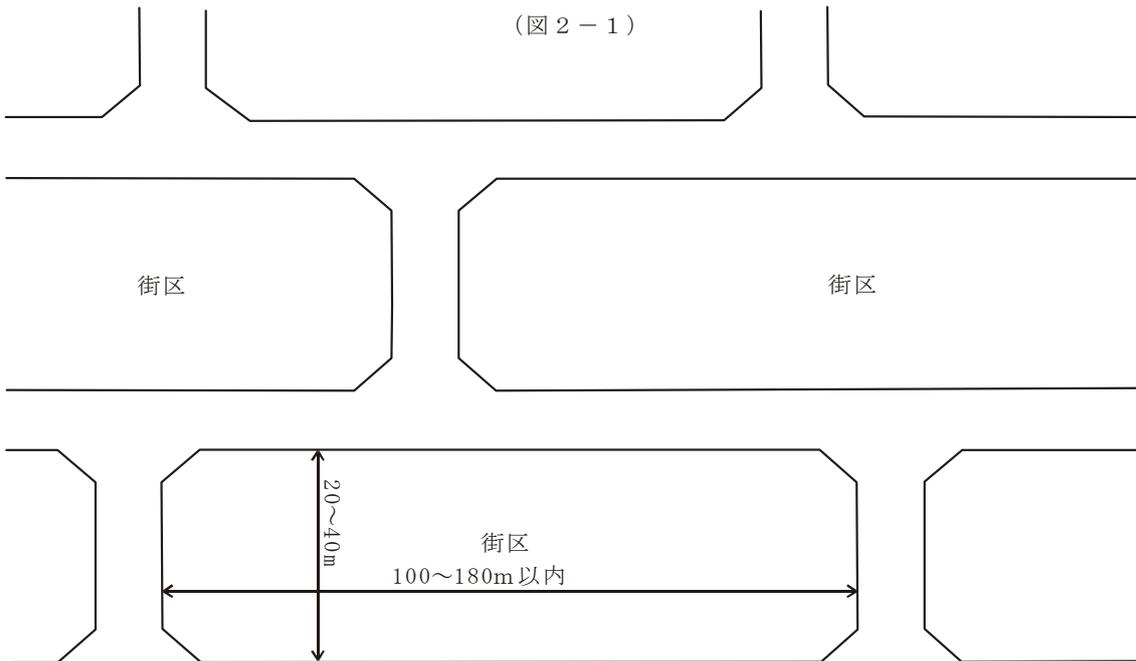


(図 1 - 2)



注○は街路樹

(図 2 - 1)



(道路)

1. 開発区域に設置する道路は、開発区域の規模、並びに予想される交通量に応じ原則として有効幅員 6 m 以上（小区画で通行上支障がないと認められる場合は、4 m 以上とする。）とし、詳細については、道路構造令による。

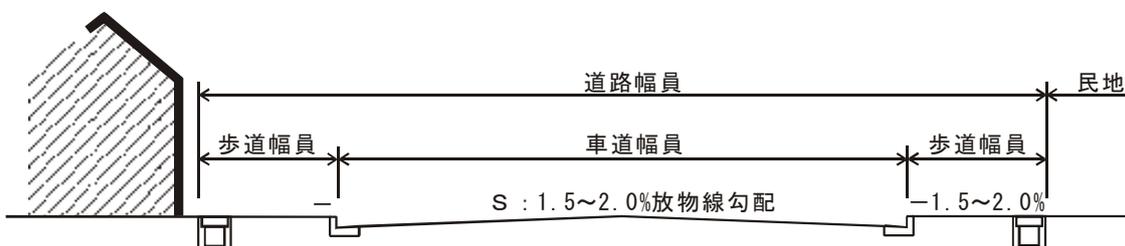
ただし、開発区域面積が 3000 m<sup>2</sup> 以上については、都市計画区域内においては都市計画法及び、都市計画区域外においては山梨県宅地開発事業の基準に関する条例によるものとする。

2. 道路の縦断勾配は原則として 9 % 以下とし、やむを得ない場合でも 12 % 以下とする。ただし、7 % を超える場合は厚さ 3 cm 以上の滑り止め舗装を施すこととなる。

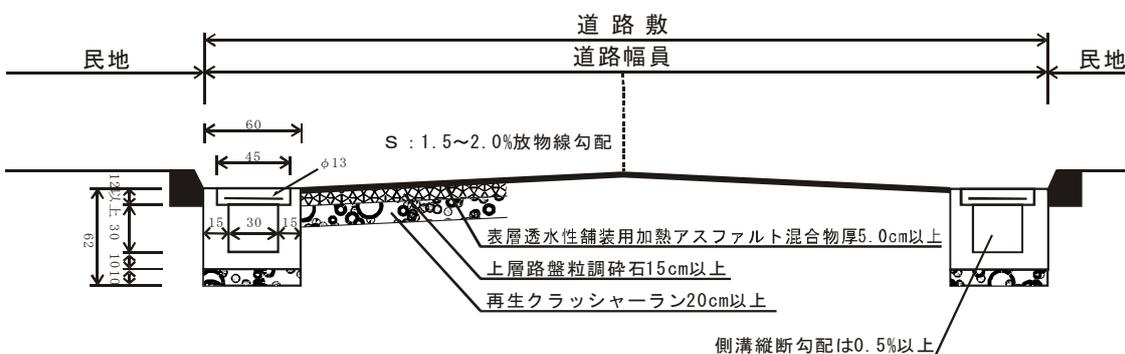
3. 開発行為により設置する道路は、アスファルトまたはセメントコンクリートにより全面舗装し、舗装構成はアスファルトまたはセメントコンクリート舗装要綱（社団法人日本道路協会作成の舗装要綱をいう。）に準ずること。ただし、交通量、利用状況等により町長がやむを得ないと認めるときは、簡易舗装要綱（社団法人日本道路協会作成の簡易舗装要綱をいう。）により簡易舗装とすることができる。（図 3-1、3-2 参照）

### 道路標準横断図

1. 歩車道分離の場合（図 3 - 1）



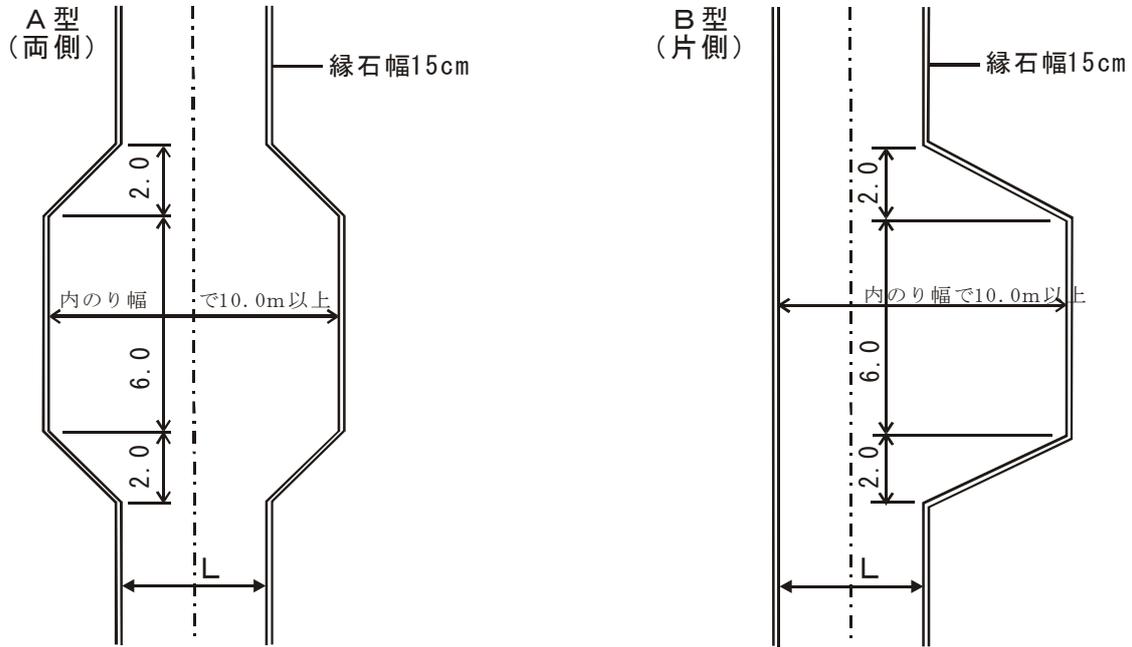
2. 歩道のない場合（側溝 U 字型）（図 3 - 2）



4. 開発行為により設置される道路には、町長が必要と認める箇所にガードレール、カーブミラー、白線、歩道橋等の安全施設及び擁壁等防護施設を設けること。なお、施設設置についてはその後の管理者を明確にしておくものとし、町長との協議により町が管理することとなる施設については町に無償提供するものとする。
5. 開発区域外との接続道路及び、開発区域内に設置する道路が交差する場所並びに曲がり角には、都市計画法及び山梨県住宅開発事業の基準に関する条例に定めるところのすみ切りをしなくてはならない。
6. 開発行為により設置される橋梁は、1等橋とする。ただし道路幅員、利用状況により町長がやむを得ないと認めた場合はこの限りでない。
7. 開発区域内道路の交差点より5m以内には電柱等交通の障害となるような施設を設けてはならない。
8. 開発区域に係る建築基準法第42条第2項の後退部分（セットバック）の道路については、整備を行い原則として町に無償譲渡すること。
9. 道路を設置する場合で、町道認定を希望する場合及び施工区域に接して将来開発が予想される敷地がある場合は、原則として通り抜けとし区域外の国、県または、町道に2路線または2箇所以上接続しなくてはならない。また、接続すべき開発区域外の道路の幅員は、原則として開発区域内の主要な道路の幅員以上のものとする。
- ただし、建築基準法第42条第1項5号の位置指定を受けることを前提とする場合で、次の場合は除く。
- (1) 幅員6m以上の場合
  - (2) 幅員4m以上6m未満で延長が35m以下の場合
  - (3) 幅員4m以上6m未満で延長が35mを超える場合は、終端及び区間35m以内ごとに国土交通大臣の定める基準に適合する自動車の回転広場がもうけられていること（図4）

回転広場標準図（図4）

幅員6.0m > L ≥ 4.0mの道路で35.0m毎に設ける場合



10. 道路構造物の設計については、土木構造物標準設計（国土交通省道路局）に準ずること。
11. 当該事業の工事等により破損させた既存道路の修復は、開発者が責任をもって行う。
12. 幹線道路（道路幅員 12m以上）については、次の事項に留意すること。
  - (1) 幹線道路の交差点は、直角または直角に近い角度で交差させることとし、くいちがい四差路交差点や、五差路以上の交差点はつくってはならない。
  - (2) 幹線道路と区画道路の直結はできるだけ避け、交差点の数をなるべく少なくする。交差点間隔は 200m以上とする。
  - (3) 交差点はなるべく平坦とし十分な視距離をとる。
  - (4) 交差点の容量増大と交通安全のため必要に応じて右左折車線、導流島、安全島を設ける。
13. 補助幹線道路（道路幅員 9 m以上）は、区画道路からの交通を集め、効率よく安全に幹線道路に誘導し、また幹線道路から区画道路への分散する交通を導く道路であり、日常生活にとっても非常に重要な生活幹線道路であることに留意の上設計を行うこと。
14. 区画道路〔道路幅員 6 m以上（小区画で通行上支障がないと認められる場合は 4 m以上）〕については、次の項目に留意すること。
  - (1) 不必要な通過交通を排除し走行速度の上昇を抑え良好な居住環境を維

持するため、区画道路網としては閉鎖型とする。またその形態は、U字  
取付やT字交差によって形作られる段階構成型とする。また直線的に長  
い系統性を持たせることを極力避けること。(図5-1)

- (2) 歩行者専用道路の設置を考慮し、その機能が十分に果たし得るよう、  
区画道路と歩行者専用道路との交差がすくなるよう配慮する。
- (3) 区画道路と幹線道路を直接接続させることはできる限り避け、幹線道  
路とは補助幹線道路によって接続する。
- (4) 幅員の差のない区画道路の十字路は原則として避ける。
- (5) U字取付の場合は、必ず歩行者専用道路を設け二方向避難を確保す  
る。(図5-2)
- (6) 歩行者専用道路の幅員は、2 m以上確保するものとする。

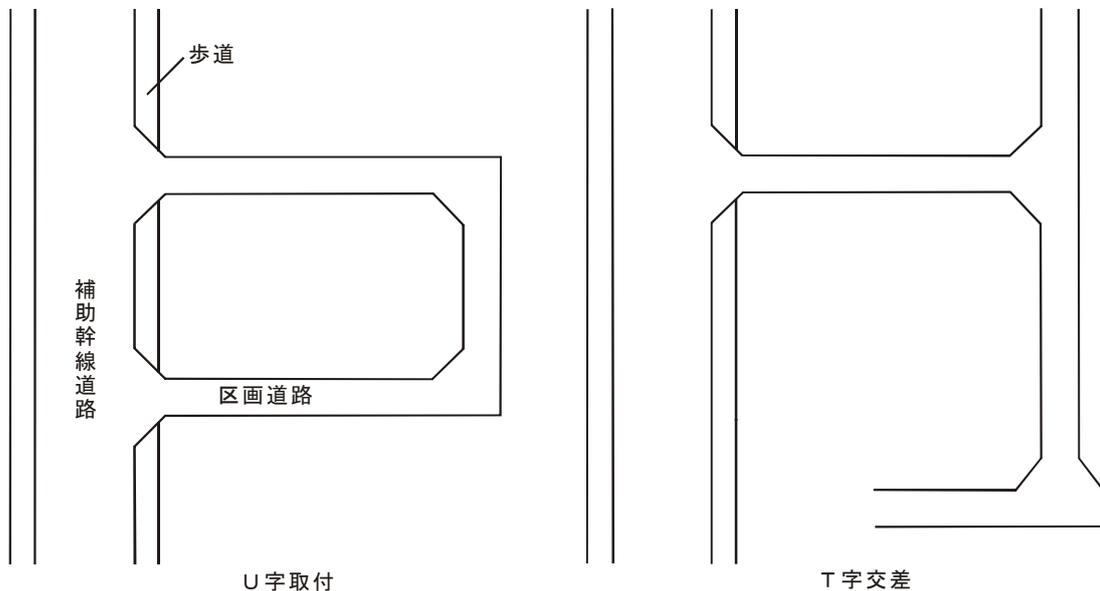


図5-1

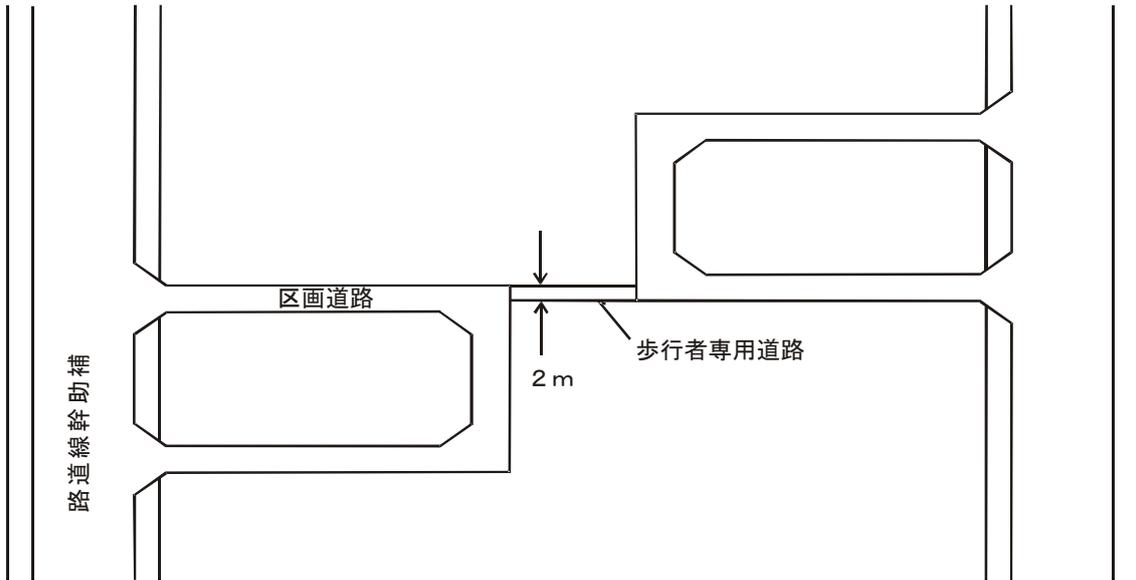
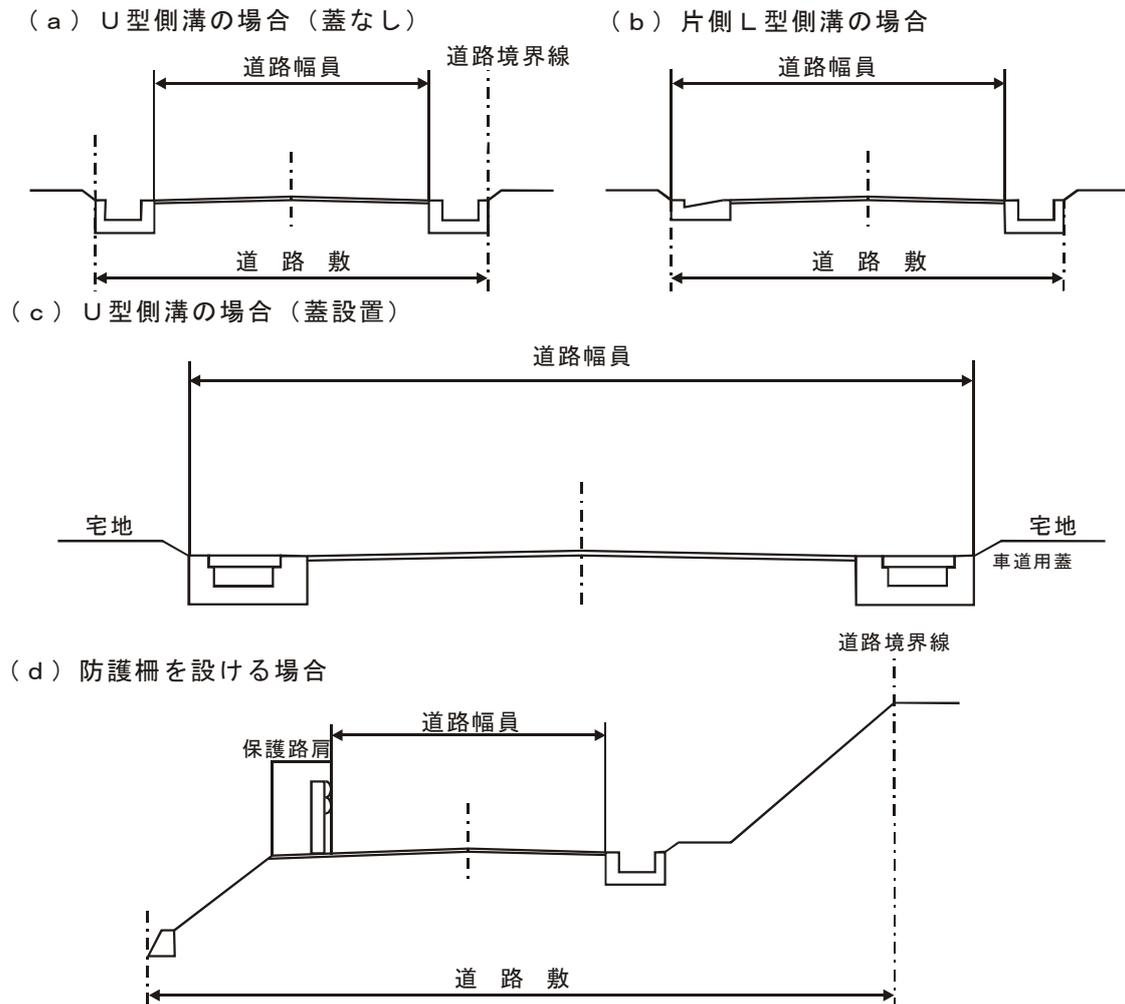


図5-2

道路幅員は下図による



#### (公園、緑地)

1. 公園面積は、下記のとおり定めるものとする。

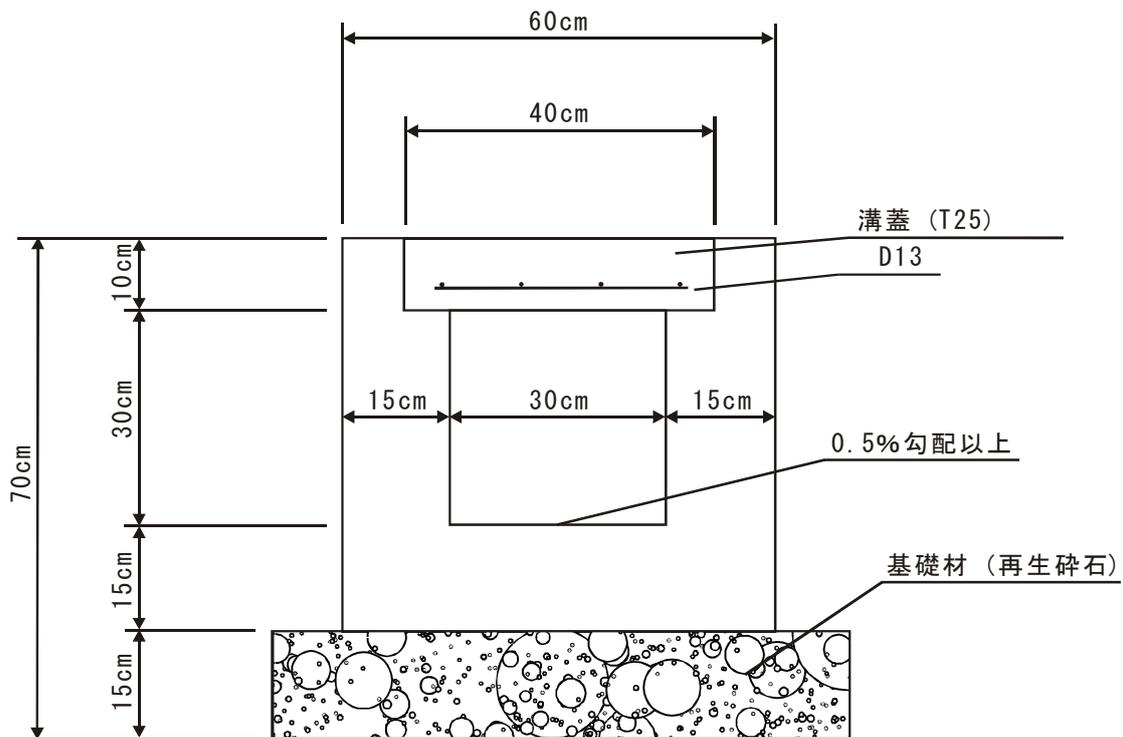
開発面積が 3000 m<sup>2</sup>未満の場合は、公園の設置を要しない。ただし、開発計画戸数が 10 戸を超えた場合は、原則として開発面積の 3 %以上の広場等を確保するものとする。
2. 公園の敷地の形状は、原則として利用者が有効に使用できる形状とする。
3. 公園の敷地はできるだけ平坦とし、15° 以上傾斜した部分（遊戯施設を有効利用するため必要ある土地の部分は除く）を含んではならない。また、低湿地及び高圧送電線下となるところは原則として設けてはならない。
4. 公園は原則として、全周を公道又は公道に準ずる道路に接するように計画するものとする。ただし、300 m<sup>2</sup>以下の規模でやむを得ない場合は、2面以上公道に接していればよいものとする。
5. 公園は植樹、柵等で完全に周囲を分離すること。
6. 公園の緑被率は 30%以上を基準とする。
7. 開発者は、あらかじめ町長との協議により事業完了後の所有権及び権利者を明確にし、町に帰属することとなる公園等については無償で提供するものとする。

#### (排水施設)

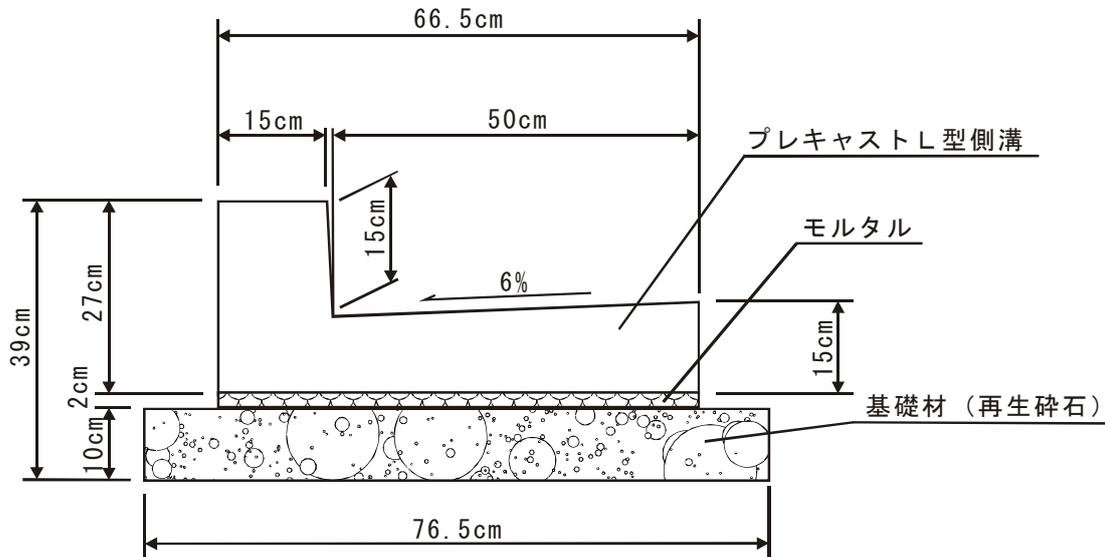
1. 排水施設は次の事項に留意すること。
  - (1) 開発者は、開発区域が公共下水道処理区域に含まれ供用を開始している場合は、その計画に基づき町と協議し公共下水道に接続するものとする。
  - (2) 公共下水道に接続する場合において、新たに接続することとなる汚水枘及び管渠の改良等の必要が認められる場合は開発者において負担するものとする。
  - (3) 開発者は、開発区域が公共下水道処理区域外若しくは未供用区間であって浄化槽を設置する場合は、放流先は水道水源、その他水源及び放流先施設等に著しい影響を与えないものとする。
  - (4) 雨水排水と汚水排水は原則として分流式とし、かつ雨水以外の下水は暗渠によって排水し放流先の排水能力、水利状況等を勘案し、適切に排水できる施設に接続しなければならない。なお、放流先の施設の排水能力が低下若しくは未整備の場合は管理者と協議のうえ、開発者の負担により整備を行うものとする。
  - (5) 暗渠構造の場合は次の事項によるものとする。
    - ① 公共用に供する管渠の始まる箇所には、枘又はマンホールを設けること。
    - ② 管渠の起点、屈曲点、合流点、内径及び勾配が変化する箇所及び直線部においては、内径の 120 倍以内の箇所には枘又はマンホールを設けること。

- ③ 主に雨水を排除すべき枳にあつては、枳又はマンホールの底に深さ15cm以上の泥溜をその他の枳又はマンホールにあつては、その接続する管渠の内径又内のに応じて相当幅のインバートを設けること。
  - ④ 排水管の土被りは、公道内及び私道内では80cm以上、宅地内では、30cm以上とする。
  - ⑤ 枳は概ね20cm以上の円形又は角形で鉄筋コンクリート製、プラスチック製等の不透明性なものとし、蓋は堅固で耐久性のある材質とし密閉蓋とする。
  - ⑥ 排水施設の縦断勾配は1%以上とする。ただし、公共下水道の場合は下水道条例による。
  - ⑦ 下水道供用開始区域内においては、事前に町長と協議するものとする。
- (6) 路面排水施設は次の事項に留意すること。
- ① 道路には側溝、街渠、集水枳、その他適切な排水施設を設け、流末の施設又は河川に完全に接続すること。
  - ② 横断側溝の蓋は、原則として受枠付グレーチングとする。
  - ③ U字側溝には、原則として溝蓋を設置する。ただし、管理が容易にできるよう5mに1か所を標準として、受枠付グレーチングを設置すること。
  - ④ 車道幅員にU字及びL型側溝を含む場合は、図6-1.2の基準以上のものとする。(既製品使用の場合は別途協議)

U字側溝標準図 (図6-1)



L型側溝標準図（図6-2）



◆ 排水計画（参考）

開発区域内の排水は、開発区域の計画及び周辺地域の状況を勘案のうえ、降水量等から予想される汚水、雨水を有効に排水できるように次の基準により配置されていること。

ア 開発区域以内の水路（雨水、汚水排水施設）は、区域外の下水道、排水路、河川、その他の排水施設に接続していること。

イ 放流先の排水能力によりやむを得ないと認めるときは、開発区域内において、一時雨水を貯留する遊水池等の施設を設けることができるものとする。

ウ 排水施設の管渠等の勾配及び断面積は5年に1回の確率で予想される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水並びに開発計画に付随する計画汚水量等を有効に排出できるものとする。

エ 排水施設の側溝、街渠、暗渠の内径は20cm以上とし、道路を横断する場合は土被り1.2m以上とすること。ただし、コンクリートで補強する場合はこれらによらないことができる。

オ 排水施設はコンクリート造りであること。

カ 暗渠の始点、屈曲点、勾配の変わる箇所及び内径の120倍以内の距離、その他管理上必要な位置にマンホールを設けること。

キ 開発区域の面積が20ha以上の開発行為（主として住宅の建築の用に供する目的のもの）にあつては、終末処理施設を設けること。

ク 排水計算は合理式を標準とする。

◇ 排水計画量

$$Q = 1/360 \cdot C \cdot A \cdot I \quad (\text{m}^3/\text{sec})$$

Q：雨水流出量（ $\text{m}^3/\text{sec}$ ）

- C : 流出係数      密集市街地 0.9  
                         一般市街地 0.8  
                         畑、原野、水田、山地 0.7
- I : 降水強度 (mm/hr)
- A : 排水面積 (ha)

◇ 河川改修

開発に伴う河川改修についての降雨確率等については、当該水系の下流で現に実施している河川改修計画と整合のとれたものとする。

(擁壁)

1. 山梨県宅地開発事業の基準に関する条例に準ずるものとする。

(住宅造成)

1. 開発区域内の地盤が軟弱であるときは、沈下または隆起が生じないように土の置換、水抜き、その他の措置を講ずること。
2. 地表水は、造成によって生じるがけの反対方向に流れるようにすること。
3. 切り土のあとや地下水等の影響で地盤のゆるみ、またはすべりが生ずる恐れがあるときは、盲排水管を設置する等、地盤の安全上必要な措置を講ずること。
4. 盛土が雨水等の浸透により、ゆるみ、沈下、崩壊が生じないよう工事を施工すること。
5. 傾斜に盛土をする場合は、既存の地盤がすべらないように段切り等の必要な措置を講ずること。
6. 切土、盛土によって生じたがけ面は、崩壊しないように宅地造成等規制法の規定に基づく技術基準を標準に、擁壁の設置、芝張り、モルタル吹付等、安全的対策がはかられていること。

(消防水利)

1. 消防水利取水点は、消防自動車が水利点から3m以内接近し、容易に、部署できるものとする。
2. 開発者は10戸以上の宅地開発及び賃貸住宅の建築をする場合、若しくは開発区域内の防火対象物から測定して既存の消火栓等からおおむね100m以内の範囲に含まれない場合は、原則として開発区域内に最低1箇所消火栓及び消火栓器具一式(表2)を設置することとする。消火栓は、地上式単口呼称65の口径を有するもので直径75mm以上の管に取り付けられていなければならない。

表 2

消火栓器具一式

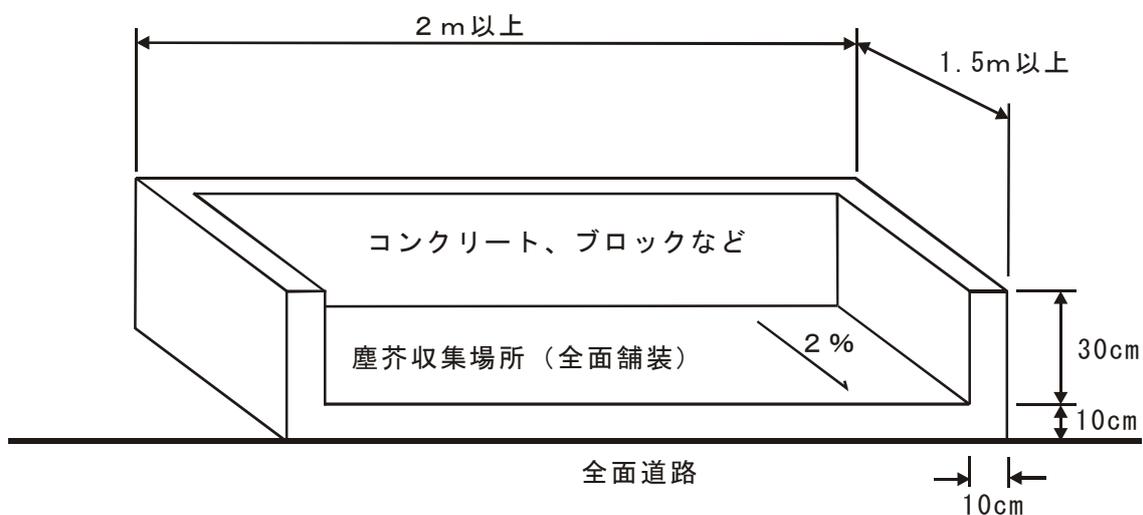
装 備 品 名	装 備 数
ホース格納庫（野外型）	1
管銃	1
ホース（20m）	2
消火栓開栓キー	1

（水道施設）

1. 開発者は、開発区域の給水に必要な水源の確保及び配水については、周辺住民及び水利権並びに町長と協議の上、必要な施設を設置すること。なおこれに起因して地域住民の所有する井戸等の水源が枯渇した場合は、開発者の責任で代替する等必要な処置を講じなければならない。
2. 公営水道の給水を受けて開発しようとする場合における開発者は、水道事業管理者と事前に協議するとともに開発区域内の給水に必要な施設の設置に要する経費を負担しなければならない。この場合における施工については、町の指導によるものとする。
3. 開発者が自ら設置した自家水道施設については、原則として町に移管できないものとする。ただし、利用者の衛生管理及び道路内等の埋設物の管理、施工にあたっては事前に町と協議する。
4. 自家用水の取水、又は専用水道施設を設置しようとする開発者は、事前に町長と協議し、その指示に従うこと。

（塵芥収集場所）

1. 住宅建築を目的とする開発の場合、計画戸数その他に留意し、塵芥収集場所について開発者と町が協議するものとする。
2. 塵芥収集場所及び設備の管理については、利用者が行う。



(埋蔵文化財の保護)

1. 開発者は開発区域が埋蔵文化財包蔵地内である場合は、事前に町教育委員会に届け出その指示に従い、文化財保護法に定める措置を行わなければならない。また、埋蔵文化財包蔵地外で工事中に埋蔵文化財を発見したときは、工事を中止し現状を変えることなく、速やかに町教育委員会に届け出その指示に従い、文化財保護法に定める措置を行わなければならない。

(公共公益施設)

1. 大規模開発行為による公共公益施設の建設については開発者と町との協議によるものとする。

(汚水処理施設)

1. 開発者が開発区域内において汚水処理施設を設ける場合の排水基準及び能力は建築基準法施行令第 32 条の規定によるものとする。  
また、処理対象人員の算定基準においては、建築物の用途別による屎尿浄化槽の処理対象人員算定基準（昭和 44 年建設省告示第 3184 号）によるものとする。
2. 汚水処理施設の維持管理は、設置者又は利用者が行うものとし、保守点検及び清掃については、浄化槽法（昭和 58 年法律第 43 号）によるものとする。

(電波障害)

1. 事業者は、建築により発生する電波障害（テレビ、ラジオ、電話等）を未然に防止するため事前に影響を受ける恐れのある地域の電波状況を調査し、必要な措置を講ずるものとする。
2. 事業者は、電波障害が発生したときは、その障害対策として必要な施設を設置し、改善を図るものとする。

(駐車場の確保)

1. 事業者は、開発区域内にその居住者及び利用者のため必要な駐車場及び駐輪場を十分確保するものとする。
2. 駐車場は、原則として住宅の場合計画戸数の 150%以上の車輛を収容できるように設置しなければならない。  
ただし、社員寮又は独身寮については 100%以上とする。
3. 店舗、その他の施設については十分な駐車場を確保するものとし、路上駐車が生じないように配慮すること。