

由利本荘市宅地開発指導要綱

平成17年3月22日

告示第20号

(目的)

第1条 この告示は、本市において施行される開発行為に関連して生ずる公共施設の整備に係る基準を定め、これを指導し、かつ、開発行為者の特別の協力を得ることによって、市の健全な発展及び秩序ある都市環境の整備を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この告示において用語の意義は、法律等に定めのあるもののほか、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 「開発行為」とは、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) 「区画の変更」とは、道路や水路などの公共施設の新設や付け替え、廃止を伴う土地の区画の変更のことをいう。
- (3) 「形の変更」とは、一定規模以上の切土、盛土等を伴う造成のことをいう。
- (4) 「質の変更」とは、現況の農地等宅地以外の土地を宅地とすることをいう。
- (5) 「ごみ集積所」とは、ごみ収納庫等を設置し家庭ごみの回収の用に供する集積所の土地をいう。
- (6) 「ごみ収納庫等」とは、ごみ集積所に設置する家庭ごみを保管するための収納施設のことをいう。
- (7) 「防犯灯」とは、由利本荘市街灯設置規則（平成25年由利本荘市規則第34号）第2条第2号に定める照明設備をいう。

(適用範囲)

第3条 この告示は、開発行為を行う事業者（以下「開発事業者」という。）に適用するものとし、開発面積及び対象地区は次のとおりとする。

開発面積	1,000m <sup>2</sup> 以上	3,000m <sup>2</sup> 以上	10,000m <sup>2</sup> 以上
合併前の地区名	本荘地区（都市計画区域内）、西目地区	矢島地区（都市計画区域内）、岩城地区	都市計画区域外（岩城地区、西目地区を除く）

2 都市計画法（昭和43年法律第100号）（以下、法という。）第34条の2に規定す

る国又は県等が行う開発行為についても、この告示を適用する。

(適用除外)

第4条 次の各号に定める行為については、本要綱を適用しない。

- (1) 法第29条第1項第2号及び同条第2項第1号に定める農林漁業の用に供する建築物に係る開発行為
- (2) 法第29条第1項第3号に定める公益上必要な建築物に係る開発行為
- (3) 法第29条第1項第4号から第8号に定める各種事業の施行として行う開発行為
- (4) 法第29条第1項第9号から第11号に定める各種行為
- (5) 風力発電機に附属する管理施設及び変電施設を設置する施設である建築物に係る行為
- (6) 太陽光発電設備及びその附属施設であって、それらが建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1項に定める建築物でないものに係る行為

(事前協議)

第5条 開発事業者は、法令で定められた申請を行う前に開発行為事前協議書を市長に提出する。

2 協議書は、別記様式により、当該開発行為に関する計画及び開発区域に関する次の各号の調査資料を添付する。ただし、当該開発行為の規模及び地域の状況等によりその必要がないと認められた場合には、その一部を省略することができる。

- (1) 地質及び地盤調査
- (2) 道路の位置及び利用状況の調査
- (3) 河川、水路、下水道、その他の排水施設の位置及び利用状況の調査
- (4) 雨水等の集水区域及び流水状況の調査
- (5) 電気、都市ガス等利用状況の調査
- (6) 給水施設の位置、形状、寸法及び利用状況の調査
- (7) 消防水利施設の調査
- (8) 遺跡、文化財等の調査
- (9) 開発区域内及び関連する工事を行う土地において、開発行為の実施の妨げとなる権利を有する者の調査

3 協議書には、次の各号に定める設計図を添付する。ただし、当該開発行為の規模及び地域の状況等によりその必要がないと認められた場合には、その一部を省略することができる。

- (1) 位置図
- (2) 区域図
- (3) 現況図
- (4) 土地利用計画平面図
- (5) 造成計画平面図
- (6) 排水施設計画平面図
- (7) 給水施設計画平面図
- (8) 造成計画断面図
- (9) 崖の断面図
- (10) 擁壁の断面図
- (11) 求積図
- (12) 構造図

(行政指導の遵守)

第6条 開発事業者は、計画から工事完了に至るまでの造成事業の全過程において市の指導に従って施行する。

(周辺関係者との意見調整)

第7条 開発事業者は、当該宅地開発事業計画について、その区域周辺の住民等の意見を十分尊重するものとし、あらかじめ必要な調整を行うこととする。なお、区域周辺住民に対し利害関係が生ずる場合は、周辺関係者の開発に対する協議内容を添付させるものとする。

(公共施設等整備)

第8条 開発行為に関して生ずる次の各号に掲げる公共施設等については、次条から第14条まで及び由利本荘市宅地開発指導要綱に伴う技術基準及び解説（別紙。以下「技術基準」という。）に基づき事業者の負担において整備しなければならない。

- (1) 開発行為区域内の道路及び開発行為区域内への進入道路並びに隣接区域に通じる道路及びその道路の附属施設
- (2) 開発行為区域内における雨水及び汚水等の排水のため開発区域外への排水施設
- (3) 開発行為区域内の公園及び緑地
- (4) 開発行為区域内の消防水利施設
- (5) 開発区域内の住民が利用するごみ集積所及びごみ収納庫等
- (6) 開発区域内に新設する道路に設置する防犯灯

(道路関係)

第9条 既設道路から開発行為区域内に通じる道路までを新設し、又は改良する必要があるときは、別に定める市の道路計画に適合させなければならない。ただし、道路計画のない区域については、市長と別に協議しなければならない。

(排水関係)

第10条 開発事業者は、開発行為区域内から流出する下水（雨水、汚水等）等を排水するために必要な施設について次の各号の条件の下に集水区域を勘案の上設置するものとする。

(1) 排水施設の設置放流により、開発区域外の河川、水路等の改修を必要とする場合は、原則として事業者が排水可能地点まで施行しなければならない。

(2) 排水施設の整備については、開発事業者が技術基準に基づいて行うとともに水利団体、河川管理者及び市長と協議の上施行するものとする。

(公園緑地及び環境保全関係)

第11条 開発事業者は、開発行為区域内に存在する緑地及び自然環境の保全に努めるとともに、広場、公園、緑地、子供の遊び場等、公共の用に供する空地为基準によりできる限り平坦な場所に確保しなければならない。

(消防水利関係)

第12条 開発事業者は、開発行為区域内に消防法（昭和23年法律第186号）に基づく消防に必要な水利施設を設けるものとし、設置については市長と協議して「消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）」に従い必要な消火栓又は貯水槽を整備するものとする。

(ごみ集積所)

第13条 開発事業者は、開発区域内の住民が利用するごみ集積所を開発区域内に設けるものとする。ただし、周辺に既にごみ集積所が設置されており、町内会等の管理者と協議の上、既存のごみ集積所を利用することへの同意がある場合はこの限りでない。

(防犯灯)

第14条 開発事業者は、開発区域内に道路を新設する場合、道路管理者と協議の上防犯灯を設置するものとする。

(立入調査)

第15条 市長は、この要綱の施行に必要な限度において、関係職員開発区域内の土地に立ち入らせ、工事の状況を調査させることができる。

(検査)

第16条 開発行為により設置される公共施設のうち、市が管理を引き継ぐものについては関係職員の検査を受けるものとする。

(公共施設等の管理及び帰属)

第17条 開発行為により設置された公共施設の帰属手続は、工事完了後、速やかに行うものとする。

附 則

この告示は、平成17年3月22日から施行する。

附 則 (平成24年5月14日告示第50号)

この告示は、平成24年5月15日から施工する。

附 則 (令和元年11月25日告示第73号)

この告示は、公布の日から施工する。

## 別紙（第8条関係）

由利本荘市宅地開発指導要綱に伴う技術基準及び解説

この規定において、「政令」とは都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）、「省令」とは都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）のことをいう。

### 対象となる開発行為の定義

- 1 「形の変更」については、次に掲げる規模以上のもの。
  - (1) 切土であって、当該切土をした土地の高さが2mを超える崖を生ずることとなるもの。
  - (2) 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが1mを超える崖を生ずることとなるもの。
  - (3) 切土と盛土を同時にする場合における盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが1m以下の崖を生じ、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分に高さが2mを超える崖を生ずることとなるもの。
  - (4) 上記(1)から(3)までのいずれにも該当しない1m以上の切土又は盛土であって、当該切土又は盛土をする土地の面積が500㎡を超えるもの。
- 2 「質の変更」については、次に掲げる土地以外の土地を対象としたもの。
  - (1) 不動産登記法（平成16年法律第123号）に基づく土地登記事項証明書の地目が「宅地」である土地。
  - (2) 法第29条第1項の許可を受けて造成された土地で政令第31条の工事完了公告がされた土地。

### 適用除外となる行為

- 1 農林漁業の用に供する建築物等の建築等を目的とした開発行為など、法第29条第1項第3号及び同条第2項第1号による開発行為の許可を受けることを要さない行為については、「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」に該当しても、本要綱に基づく事前協議を要さないものとする。
- 2 風力発電機に附属する管理施設及び変電施設を設置する施設である建築物については、主として当該附属施設の建築を目的とした行為でないため、それ自体としては開発行為とみなさない。
- 3 太陽光発電設備及びその附属施設については、それらが建築基準法第2条第1項に定める建築物でない場合は開発行為とみなさない。

## 開発行為の規模

- 1 既存の住宅団地等を拡大する場合であって、「土地利用目的」、「事業主体」、「事業実施時期」、「道路等の公共施設の配置」などから見て一体の開発行為と認められる場合は、全体を一の開発区域として取り扱う。
- 2 「事業実施時期」については、既存部分の工事完了から3年（36箇月）を経過しないものについては一体の開発行為とみなす。また、一体の開発行為とみなされた区域については、最後の工事箇所の工事完了から3年（36箇月）を経過しないものについて全体を一体の開発行為とみなす。
- 3 旗竿開発で新設される既存道路への取付道路については、開発区域に含めるものとする。

## 設計図書に明示すべき事項

協議に際しては第5条第3項各号に定める図面等を添付すること。また、作成に当たっては開発許可運用指針（別表、別表2）を参照すること。

## 設計の方針

開発行為しようとする土地の区域及びその周辺の区域に道路、公園、上下水道その他の公共施設及び地域に関する都市計画が定められている場合は、開発計画がこれに適合しているとともに、区域内及びその周辺の地域に災害等を誘発するおそれがなく、かつ、周辺との環境の調和が図られるよう設計が定められていること。

## 道路計画

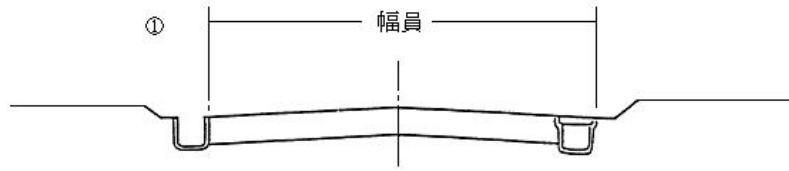
新設、改良、拡幅等により設置する場合は、区域外道路の機能を阻害することなく、歩行者の安全と自動車交通の円滑化及び有効な土地利用が図られるよう適正に配置されるとともに、次の標準に適合していること。

- 1 道路の幅員及び構成標準は、下記によること。

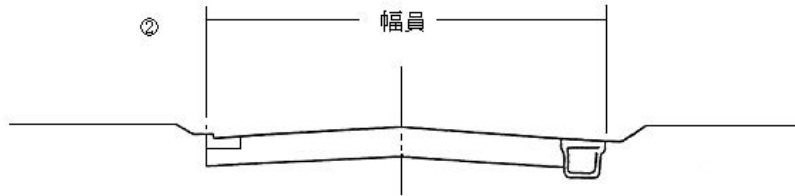
表. 標準道路幅員

種別	主要用途	標準幅員	備考
A	歩行者専用道路	4 m	歩行者の安全を特に図る道路
B	一般区画道路	6 m	周囲の状況からしてやむを得ないと認められるときは、4 mとすることができる。
C	幹線道路	9 ~ 12 m	区域及び周辺地域の幹線道路と予想される道路

図解. 道路幅員のとらえ方



※蓋付側溝でない場合は、幅員に含めない。



※L型溝の立上りが低い場合は、幅員に含めてもよい。



- ① 開発区域の幅員9.0m以上の道路にあつては、6.0mの車道、片側に有効幅員2.0m以上の歩道を確保すること。
- ② 開発区域内の一般区画道路は、原則として、幅員6.5m以上の区域外道路に接続していること。
- ③ 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、通行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。
- ④ 道路は、袋路状でないこと。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。
  - (ア) 開発指導図が作成されている地区で、当該開発区域の隣接地を3年以内に開発予定があり、当該開発予定について土地所有者の同意があること。
  - (イ) 回転広場が設けられていること。この場合において、開発指導図が作成されている地区にあつては、当該広場は、開発区域外であっても良い。
  - (ウ) 都市計画区域内で行う開発行為であり、政令第19条に規定する許可を要しない規模の開発行為（3,000㎡未満）であつて、建築基準法第42条第1項第5号に規定する特定行政庁による位置の指定を受ける道路（位置指定道路）であること。
- ⑤ 道路の交差箇所は、道路の区分に応じて適切な間隔をとること。
- ⑥ 道路の平面交差箇所は、直角又は直角に近い角度とし、原則としてくいちがい交差や折れ足交差を避けるものとする。



⑦ 道路の平面交差には、道路の幅員に応じて、次の表により隅切りを取るものとする。

道路幅員		20 m	15 m	12 m	10 m	8 m	6 m	4 m	
20 m	90° 前後	10	8	6	5	5	5		
	60° 以下	12	10	8	6	6	6		
	120° 以上	8	6	5	4	4	4		
15 m	90° 前後	8	8	6	5	5	5		
	60° 以下	10	10	8	6	6	6		
	120° 以上	6	6	5	4	4	4		
12 m	90° 前後	6	6	6	5	5	5		
	60° 以下	8	8	8	6	6	6		
	120° 以下	5	5	5	4	4	4		
10 m	90° 前後	5	5	5	5	5	5		3
	60° 以下	6	6	6	6	6	6		4
	120° 以上	4	4	4	4	4	4		2
8 m	90° 前後	5	5	5	5	5	5	3	
	60° 以下	6	6	6	6	6	6	4	
	120° 以上	4	4	4	4	4	4	2	
6 m	90° 前後	5	5	5	5	5	5	3	
	60° 以下	6	6	6	6	6	6	4	
	120° 以上	4	4	4	4	4	4	2	
4 m	90° 前後				3	3	3	3	
	60° 以下				4	4	4	4	
	120° 以上				2	2	2	2	

※原則として、片側隅切りは認めない。ただし、次のいずれかに該当し、両側隅切りの設置が困難であり、道路管理者又は特定行政庁がやむを得ないと認めた場合はこの限りでない。

- (ア) 隅切り部分に建築物等の支障物件があり、所有者等の協力が得られない場合
- (イ) 隣地の協力が得られない場合

- (ウ) 土地利用計画上やむを得ない理由がある場合
- ⑧ 道路は、雨水等を有効に排除するため、路面に舗装道1.5～2.0%で横断勾配をつけること。
- ⑨ 道路の縦断勾配は、6.0%以下とすること。ただし、地形等によりやむを得ない場合と認められるときは、9.0%以下とすることができる。
- ⑩ 道路の表層は、アスファルト舗装を原則とする。
- ⑪ 舗装の設計及び構造は次によるものとする。
- (ア) 舗装の構造設計にはT<sub>A</sub>法を用いる。構造設計条件及び路床支持力の評価から必要とされる等価換算厚を求め、この等価換算厚を下回らないように舗装構成を決定する。
- (イ) 路床支持力の評価は、予備調査及びCBR試験の結果に基づき決定した設計CBRにより行うこと。このとき、CBR試験用の試料採取は原則として3箇所以上とする。
- (ウ) CBRが3未満の現状路床を改良した場合、改良した層厚から20cm減じたものを有効な構築路床の層として扱う。なお、改良した層のCBRの上限は20とする。
- (エ) 合材の使用区分は下表を標準とする。ただし、幹線道路の号材の使用区分は道路管理者と協議の上決定すること。

舗装構成	厚さ (H)	材料	備考
表層	3 cm	再生②密粒度アスコン (13)	N1、N2は無し
	4 cm	再生②密粒度アスコン (20)	
上層路盤	15 cm	粒度調整碎石 (M-40)	N2は20cmの場合有り
下層路盤	tcm	クラッシャーラン (RC-40又はC-40)	

(単位 : cm)

- (オ) 区画道路の舗装構成は下表を標準とし、設計期間は20年、信頼度は90%

とする。幹線道路の舗装構成は道路管理者と協議の上決定すること。

設計CBR	計画交通量	N 1		N 2		N 3	
		H (cm)	T <sub>A</sub>	H (cm)	T <sub>A</sub>	H (cm)	T <sub>A</sub>
3. 0	目標T <sub>A</sub>	1 0		1 3		1 7	
	表層	4	4	4	4	7	7
	上層路盤	1 5	5. 2 5	1 5	5. 2 5	1 5	5. 2 5
	下層路盤	1 5	3. 7 5	1 5	3. 7 5	2 0	5
	(合計)	3 4	1 3	3 4	1 3	4 2	1 7. 2 5
4. 0	目標T <sub>A</sub>	1 0		1 2		1 5	
	表層	4	4	4	4	7	7
	上層路盤	1 5	5. 2 5	1 5	5. 2 5	1 5	5. 2 5
	下層路盤	-	3. 7 5	1 5	3. 7 5	1 5	3. 7 5
	(合計)	1 9	1 3	3 4	1 3	3 7	1 6
6. 0	目標T <sub>A</sub>	9		1 1		1 3	
	表層	4	4	4	4	7	7
	上層路盤	1 5	5. 2 5	2 0	7	1 5	5. 2 5
	下層路盤	-	-	-	-	-	-
	(合計)	1 9	9. 2 5	2 4	1 1	3 7	1 6
8. 0	目標T <sub>A</sub>	8		1 0		1 2	
	表層	4	4	4	4	7	7
	上層路盤	1 5	5. 2 5	2 0	7	1 5	5. 2 5
	下層路盤	-	-	-	-	1 5	3. 7 5
	(合計)	1 9	9. 2 5	2 4	1 1	3 7	1 6

(カ) 歩道の舗装構成は下表を標準とする。

舗装構成	厚さ	材料
表層	3 cm	再生⑦細粒度アスコン (1 3 F)
路盤	1 0 cm	クラッシャーラン (RC-4 0又

		はC-40)
凍上抑制層	15cm	クラッシャーラン (RC-40, 80又はC-40,80)

- ⑫ 歩道及び車道は、縁石等により分離すること。
- ⑬ 歩道は、歩行者の安全が保護されるように定められているとともに、特に歩行者の安全を図る必要のあるときは、歩行者専用道路を作ること。
- ⑭ 周辺の状況等を勘案し、道路管理者が必要と認める場合には区画線の設置について協議を行うこと。
- ⑮ 下記に該当する場合、秋田県公安委員会から意見を聴取し、その意見を尊重した計画とすること。
- (ア) 5ha以上の開発行為
- (イ) 予定建築物が大規模小売店舗、配送センター、レジャー施設、卸売市場などの大量の道路交通の集中、発生が予想される場合
- (ウ) その他、開発が学校の周辺であるなど道路管理者が歩行者等の安全確保のため必要と認める場合

#### 排水計画

- 1 排水施設の放流先は、河川、その他の用に供している排水施設に接続するものとする。
- 2 放流の排水能力整備の状況からみて当該施設の管理者が適切でないとした場合は、放流接続位置の変更又は下流域への被害防除に必要な施設の整備を図るものとする。
- 3 排水施設の集水区域は、事業施行区域を含め付近地の流集を勘案したものとする。
- 4 排水施設等を設計するに当たっては、次式によるものとする。

(1) 汚水算出 (由利本荘市公共下水道基本計画による。)

汚水量原単位

日平均 0.420 m<sup>3</sup>/日/人

日最大 0.600 m<sup>3</sup>/日/人

時間最大 0.900 m<sup>3</sup>/日/人

管径及び勾配は、時間最大汚水量より積算する。

処理場等を算出する場合は日最大汚水量とする。

(2) 雨水算出

降雨強度 (タルボット式)  $I = a / (t + b)$

$$I = 3, 525 / (t + 15) \quad t \text{ 流達時間: (分)}$$

$$t = \text{流達時間} + \text{最大管長} / 60 \times \text{管内流速}$$

I 降雨強度 (mm\時)

$$t \text{ 流達時間 (分)} = t_A \text{ (流入時間)} + t_B \text{ (流下時間)}$$

a · b : 定数

流入時間 (t<sub>A</sub>) = 10分とする (降雨が最寄の排水管に流入するに要する時間)

☆ 流下時間は、管渠区間ごとの距離と計画流量に対する流速から求めた区間ごとの流下時間を合計して求める。

☆ このためには、仮想の管渠<sup>きよ</sup>の配置と大きさが必要であり、平均流速が最大3m/秒、最小0.8m/秒の範囲になるようにし、下流ほど勾配を緩く、流速を早く、掃流力を大きくするよう配慮しながら、何回か試算を繰り返して計画管渠を決定する。

$$t_b = L / V$$

ここに

t<sub>b</sub> : 流下時間 (分)

L : 管渠延長

V : 管内の平均流速 (m/秒)

従ってタルボット公式のtに代入させる式は

$$t = 10 \text{分} + \text{最長管渠延長} / 60 \times \text{管内平均流速}$$

計画雨水量は、ラショナル式より

$$Q = (1 / 360) C \cdot I \cdot A$$

Q : 雨水流量 (m<sup>3</sup>/秒)

C : 流出係数

I : 降雨強度 (mm/時)

A : 排水面積 (ha)

流出係数Cは、次の値を使用すること。

敷地内に間地が非常に少ない商業地域や庭が若干ある住宅地域	0.80
浸透面の野外作業場などの間地を若干持つ工場地域や庭が若干ある住宅地域	0.65
住宅公団団地などの中層住宅団地や1戸建て住宅の多い地域	0.50
庭園を多く持つ高級住宅地域や畑地などが比較的残る郊外地域	0.35

(3) 流速及び勾配

	流速最小	流速最大
汚水	0.6 m/秒	3.0 m/秒
雨水	0.8 m/秒	3.0 m/秒

勾配は、上記流速より算出のこと。管の流速計算は、クッター公式によること。

- 5 排水路等の末端及び中間接続位には、集水ます又は接続ますを設置し、当該枳には深さ15cm以上の泥だめが設けられていること。
- 6 排水施設はコンクリート、レンガその他の耐水性の材料で作り、かつ、漏水を最小限度のものとする措置を講ずること。
- 7 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置すること。
- 8 雨水以外の下水を排除する施設は、市の担当部局と協議の上計画すること。

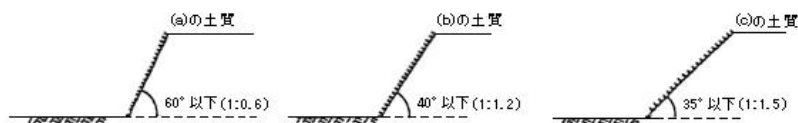
防災計画

- 1 道路の構造及び機能を保持するため、必要に応じて、路肩及び防護壁、擁壁等を設けること。
- 2 切土した土地の部分の高さが2.0m以上、盛土をした部分に生ずる高さが1.0m以上又は切土と盛土と同時にした土地の部分に生ずる高さが2.0mを超える崖面は、擁壁で覆わなければならない。
- 3 切土した土地の部分に生ずることとなる崖面については、次表に該当する場合に限り、法面仕上げで施行することができる。

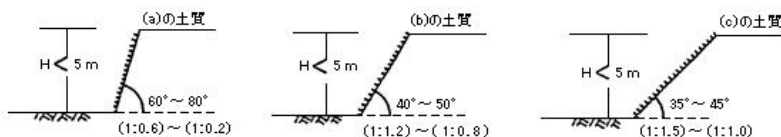
土質	(ア) 崖の高さに関係なく法面仕上げでよい場合	崖の高さに関係して法面仕上げでよい場合	
		(イ) 崖の高さ ≤ 5m	(ウ) 崖の高さ > 5m
(a) 軟岩（風化の著しいものは除く。）	崖勾配 ≤ 60° 1 : 0.6	60° < 崖勾配 ≤ 80° 1 : 0.2	崖の上端から5m以内の崖面については、(イ)に該当する。5mを超えた部分については、擁壁で覆わなければならない。
(b) 風化の著しい岩	崖勾配 ≤ 40° 1 : 1.2	40° < 崖勾配 ≤ 50° 1 : 0.8	
(c) 硬質粘土 関東ローム、砂利、真砂土、その他これに類する	崖勾配 ≤ 35° 1 : 1.5	35° < 崖勾配 ≤ 45° 1 : 1.0	

もの

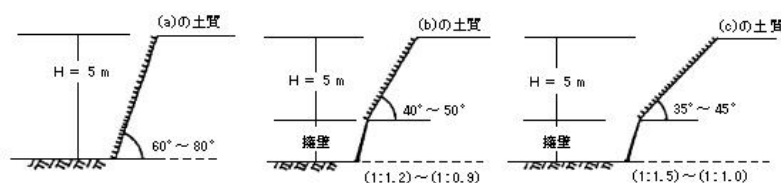
(ア) 崖の高さに関係なく法面仕上げでよい場合



(イ) 崖の高さが5 m以内で法面仕上げをする場合



(ウ) 崖の高さが5 m以上で法面仕上げをする場合



4 前項の規定の適用については、小段等によって上下に分離された崖がある場合において、下側の崖面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上側の崖面の下端があるときは、上下の崖を一体のものとみなす。

5 規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果、崖の安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。

6 擁壁によって覆われない崖面は、張芝、筋芝、植生盤、石張及びコンクリートブロック張、モルタルの吹付等によって、風化その他の侵蝕に対し保護しなければならない。

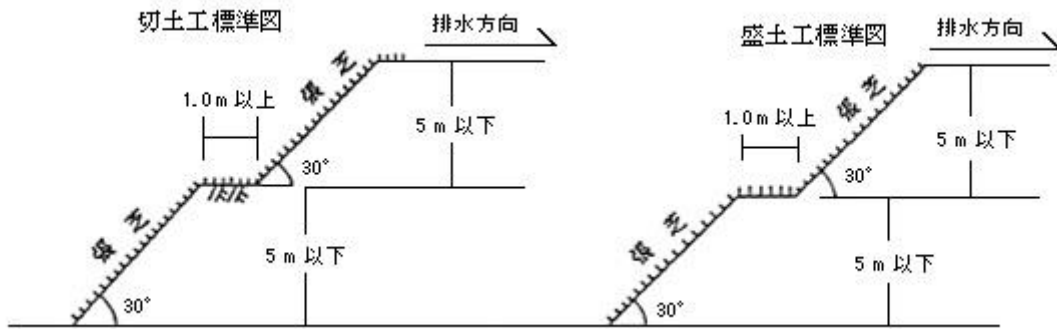
7 従前の崖についての措置

開発区域内の土地が高さ3 m以上の従前の崖の下端から水平距離にしてその崖の高さの2倍以内の位置にある場合は、擁壁の設置等安全上支障がないような措置を講ずること。ただし、次に該当する場合は、この限りでない。

(1) 開発区域の土地が崖の下端から水平距離にして20 m以上の位置にある場合

(2) 土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果、崖の安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合

法面仕上げの場合の標準断面図



## 8 法面排水施設等

次のような場合は、排水施設を設置しなければならない。

- (1) 法長が相当長くなる場合
- (2) 崖上の地表水を崖下に流下させる場合
- (3) 切土した場合の湧水のおそれがある箇所
- (4) 盛土をする土地に地表水が集中する流路又は湧水箇所
- (5) (1) から (4) までに掲げるもののほか、地表水を速やかに排除しなければならない箇所

9 練積み造の擁壁で施行する場合には、高さ5m以下とする。また、石材その他の素材は、控え長さ30cm以上とし、コンクリートを用いて一体の擁壁とし、かつ、その背面に栗石、砂利又は砂利混じり砂で有効に裏込めすること。また、擁壁には、一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で擁壁のすべり及び沈下に対して安全である基礎を設けること。

10 擁壁を設置する場合、擁壁の概要、構造計画、応力算定及び断面算定を記載した構造計算書を提出すること。構造計算については宅地造成等規制法施行令（昭和37年政令第16号）第7条及び第8条に準じて行うこと。

11 擁壁には、その裏面の排水を良くするため、壁面の面積 $3\text{m}^2$ 以内ごとに少なくとも1個の内径が7.5cm以上の陶管その他これに類する耐水性の材料を用いた水抜き穴を設け、かつ、擁壁の裏面の水抜き穴の周辺その他必要な場所には、砂利その他の資材を用いて透水層を設けること。

## 公園計画

開発区域内に設置する公園、緑地等の公共空地は、次の基準に適合していること。

公園基準面積



開発区域内の面積	公園面積の総面	設置内容
都市計画区域内の0.3ha以上1ha未満	開発区域面積3%以上	公園 緑地 広場
1ha以上5ha未満		公園 緑地 広場
5ha以上20ha未満		公園1箇所の最小面積は300m <sup>2</sup> 以上。 1,000m <sup>2</sup> 以上の公園を1箇所以上設置。
20ha以上		公園2箇所の最小面積は300m <sup>2</sup> 以上。 1,000m <sup>2</sup> 以上の公園を2箇所以上設置。

- 1 設置する公園用地の位置は、利用目的及び周辺の状況等を考慮し、開発地域内外の居住者が利用しやすい位置に設置すること。
- 2 公園は、できるだけ平坦で正方形又は長方形とし、指定された土質で整地すること。
- 3 公園の周囲にはフェンス（積雪地用、H=110cmを標準）等を設置し、フェンスの基礎と基礎の間は防草のためコンクリートたたきなどの構造とすること。
- 4 公園の出入口は幅120cm以上とし、1箇所以上は管理車両乗入れのため幅300cm以上とすること。また、出入口には車止め（鍵付き脱着可能タイプ）を設置し、その間隔は有効幅90cm以上を確保すること。
- 5 非自己用の公園等は、設置後の管理についてガイドラインに基づき協定を締結すること。

#### ごみ集積所

- 1 非自己用の宅地分譲（建売を含む）を目的とした開発行為においては、最低1箇所以上、かつ、計画戸数20戸につき1箇所を目安としてごみ集積所を設け、開発事業者がごみ収納庫等を設置すること。ただし、周辺に設置されているごみ収納庫等の容量に十分な余裕があり、管理者である町内会等と協議が整っている場合についてはこの限りでない。
- 2 共同住宅又は長屋（以下「共同住宅等」という。）の建築を目的とした開発行為においては、敷地内に専用のごみ収納庫等を設置すること。
- 3 ごみ集積所はコンクリートたたき仕上げなど、ごみ収納庫等の設置及び管理に支障がない構造とすること。
- 4 ごみ集積所の設置場所は市の担当部局と協議を行い、開発区域内の住民が利用しやすい位置、かつ、家庭ごみの回収及び交通の妨げとならない場所に設けること。

## 防犯灯

- 1 防犯灯は由利本荘市防犯灯及び街路灯設置規則第3条第2項各号の基準を勘案し、市の担当部局と協議の上開発事業者が設置する。
- 2 事前協議において電柱位置が決定していないときは、おおよその位置を想定して設置箇所数を協議し、電柱位置の決定後に再度道路管理者と協議を行う。

## 整地

切土、盛土等により宅地を造成するときは、次のことに留意すること。

- 1 沼地等軟弱な地盤については、ボーリング等十分な地質調査を行い、造成後地盤の不等沈下又は隆起の生じないよう必要な措置を講ずること。
- 2 地下水等の影響で地盤の緩み又は滑りが生ずるおそれがあるときは、盲暗渠を設置するなど地盤の安全上必要な措置をとること。
- 3 傾斜地に盛土する場合は、段切り等を施し、滑りを生じないよう必要な措置をとること。
- 4 宅地面の高さについては、道路面より20cm以上高くすること。

## 上水道

開発区域及びこれに準ずる区域外の道路内には、下記の事項に適合するよう上水道管を布設すること。

- 1 上水道は、市の将来計画に適合する管径及び材質とする。
- 2 管の布設は、道路占用基準を遵守の上施行のこと。

## その他の細目

前記に定めるほか、次の事項に留意して良好な市街地の形成に努めること。

- 1 街区は、その予定建築物の用途、規模等を考慮して定めるが街区の長辺は80m、短辺は30～50m前後を標準とすること。
- 2 道路敷地内には地下埋設以外は、設置しないこと。ただし、周辺の状況等により市長又道路管理者がやむを得ないと認めた場合はこの限りでない。
- 3 土地の分譲を行うものについては、許可終了後「建築協定」をするように努めること。

別記様式(第5条関係)

(その1)

開発行為に関する事前協議書

由利本荘市宅地開発指導要綱により、次のとおり協議します。					年	月	日
由利本荘市長		様		住所			
				協議者			
				氏名	⑩		
開発事業者 住所・氏名				担当者氏名			
				(TEL	—	—	)
工事施行者 住所・氏名				担当者氏名			
				(TEL	—	—	)
設 計 者 住所・氏名				担当者氏名			
				(TEL	—	—	)
開発区域に含まれる地域の名称、面積					( m <sup>2</sup> )		
開発行為の目的	分譲方式等	予定建築物等		計画人口	区画割面積		
<input type="checkbox"/> 自己用	<input type="checkbox"/> 土地分譲	<input type="checkbox"/> 1戸建 棟 戸		世帯	平均	m <sup>2</sup>	
<input type="checkbox"/> 自己業務用	<input type="checkbox"/> 分譲住宅	<input type="checkbox"/> 連棟建 棟 戸		人	最大	m <sup>2</sup>	
<input type="checkbox"/> 非自己用	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			最小	m <sup>2</sup>	
用 途 地 域				そ の 他 の 規 制		土 地 取 得 方 法	
<input type="checkbox"/> 第1種低層住専	<input type="checkbox"/> 田園住居			<input type="checkbox"/> 国土利用計画法		<input type="checkbox"/> 自己所有	
<input type="checkbox"/> 第2種低層住専	<input type="checkbox"/> 近隣商業			<input type="checkbox"/> 森林法		<input type="checkbox"/> 買収方式	
<input type="checkbox"/> 第1種中高層住専	<input type="checkbox"/> 商業			<input type="checkbox"/> 文化財保護法		<input type="checkbox"/> 賃貸方式	
<input type="checkbox"/> 第2種中高層住専	<input type="checkbox"/> 準工業			<input type="checkbox"/> 農地法		<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> 第1種住居	<input type="checkbox"/> 工業			<input type="checkbox"/> 風致地区			
<input type="checkbox"/> 第2種住居	<input type="checkbox"/> 工業専用			<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/> 準住居	<input type="checkbox"/> 指定なし						
<input type="checkbox"/> 都市計画区域外							
造成工期	年	月	日	～	年	月	日
土砂搬入による盛土				m <sup>2</sup>	受 付	発 送	
切崩し等による整地				m <sup>2</sup>			
残土処分				m <sup>3</sup>			
木竹伐採の有無							
搬入経路							

周辺道路の概要	名称	幅員	m	
取付道路	<input type="checkbox"/> 設置する	<input type="checkbox"/> 改良する	<input type="checkbox"/> 設置しない	
	から	幅員	m 延長 m	
排水の放流先	<input type="checkbox"/> 河川( )	<input type="checkbox"/> 水路( )	改良区)	
	<input type="checkbox"/> その他			
排水路の整備	<input type="checkbox"/> 整備する	<input type="checkbox"/> 整備しない		
し尿処理	<input type="checkbox"/> 終末処理施設	<input type="checkbox"/> 集中浄化槽	<input type="checkbox"/> 各戸浄化槽	
	<input type="checkbox"/> 汲取り			
消防水利	<input type="checkbox"/> 設置する	<input type="checkbox"/> 消火栓	基 <input type="checkbox"/> 貯水槽 m <sup>3</sup>	
	<input type="checkbox"/> 設置しない			
給水施設	配水管口径φ	mm	給水管口径φ mm	
ガス施設	<input type="checkbox"/> 都市ガス	<input type="checkbox"/> プロパンガス	<input type="checkbox"/> その他( )	
開発予定区域内における都市計画施設、区画整理(基本構想)の有無				
都市計画施設又は区画整理地区の名称 ( )				
開発予定区域周辺の住民の意向及び同意の有無				
配 置 の 方 針	道	路		
	公	園		
	緑地・未利用地			
	ごみ集積所			
	防犯灯			
	その他公共施設			
	公益的施設			
団地内の緑化				
土 地 利 用 計 画	種	別	面積(m <sup>2</sup> )	
	公 共 用 地	道	路	
		公	園	
		そ の 他		
	小 計			
	そ の 他	住	宅用地	
		未	利用地	
小 計				
合 計			100	
添付図面等				
・要綱第5条第2項各号に定める調査資料				
・要綱第5条第3項各号に定める設計図				

(その2)

公共施設管理予定者との協議経過書

開発区域に含まれる地域の名称			
公共施設の名称			
協議項目	協議内容	協議結果(条件)	
設計			
管理方法			
土地の帰属			
費用の負担			
その他			
協議年月日 年月日	開発行為申請者	住所 氏名	
	管理予定者	住所 氏名	