

都留市開発行為設計基準

第1章 総括事項

1 開発計画の基本方針

開発計画は、都留市の秩序ある都市形成を図るための基本理念に沿い、合理的で調和のとれた土地利用を図り、かつ、健全で機能的なまちづくりの推進に寄与するように定めるものとし、都留市開発行為指導要綱（以下「開発行為」という。）その他の基本的施策の方針に基づいて定める。

2 締切日は、毎月13日とする。ただし、議会承認が不要な場合はこの限りでない。

3 図書等の提出

開発行為による協議書等図書のうち都留市土地利用調整会議に必要な書類については、すべて事業者が添付すること。

4 予備的調査

開発行為をしようとする者は、開発計画の立案に先行して開発区域内及びその周辺に関して、次に掲げる事項について予備調査を行うものとする。

(1) 基本的な調査事項

- ①権利関係等の調査
- ②地質及び現場土質調査等
- ③埋蔵文化財及び保護文化財等の調査
- ④風向・日照等の自然的条件調査

(2) 都市計画等に関する調査

- ①街路等計画及び用途地域の確認
- ②都市計画法関係調査
- ③建築基準法関係調査
- ④工場立地法関係調査

(3) 道路に関する事項

- ①現道の位置・幅員・形状及び利用状況等調査
- ②道路境界の査定状況等調査
- ③開発区域外の接道道路の規模・構造及び能力の調査
- ④道路改良、改修計画についての調査
- ⑤本市管理以外の道路に関する調査

(4) 排水施設に関する事項

- ①河川、水路その他排水施設の下流への影響等調査

- ②現況の排水施設（河川、水路、下水道計画等）の位置・規模及び能力の調査
- ③河川、水路その他の排水施設用地の査定状況等調査
- ④雨水の集水区域及び流水状況の把握
- ⑤河川改修計画についての調査
- (5) 公共施設及び公益的施設に関する事項
 - ①ゴミステーションの配置状況調査（案内図に図化すること）
 - ②開発行為指導要綱等に基づく公益用地等の提供調査
 - ③教育施設及び福祉施設等の配置状況調査
- (6) 給水施設に関する事項
 - ①給水施設の管理・位置・形状及び寸法等調査
 - ②給水区域・給水人口・給水量及び利用状況調査
- (7) 消防水利施設に関する事項
 - ①消火栓及び防火水槽の調査（案内図に図化すること）
- (8) その他の調査事項
 - ①河川法の基づく河川保全区域調査
 - ②農地法に基づく手続き等の調査
 - ③風俗営業等の規制について調査
 - ④その他の法律及び県・市が定めた条例・規則及び要綱等に関する調査

5 総括事項

(1) 開発行為計画

- ①土地利用計画は、開発計画の基本方針を基に（イ）予定建築物等の敷地（ロ）道路、公園、広場その他の公共施設用地（ハ）公益的施設用地等について、開発許可の基準に則り、かつ、周辺の状況を十分に勘案して、整合するよう定めること

また、道路、公園等その他の公共施設又は公益的施設の整備に関する計画があるときは、設計がそれぞれに適合し、積極的に協力すること

(2) 街区構成

- ①街区の構成は、予定建築物の用途、規模、開発区域の地形及び道路の配置と密接な関係にあるので、これらを考慮し計画しなければならない
- ②街区の形状は原則として長方形とする
- ③街区の短辺は20～35m、長方形は140m以内を原則とする

(3) 画地構成

- ①戸建住宅の目的は、専用敷地及び空間保守による周辺との遮断であり、これにより採光、日照、通風、緑化、延焼防止、プライバシーの確保等住環境の

保全を図るため、画地面積は零細化し計画してはならない

- ②画地は、原則として二画地配列とし、画地間はコンクリート施工を行い、境界紛争のおきないようにすること
 - ③画地の形状は、できるだけ整形にする。ただし、やむを得ず尖状の画地とする場合は、建物の配置を考慮し、支障のないよう十分な広さを有すること
 - ④画地の地盤高は、その面する道路の横断面における計画中心高よりも高くすること。ただし、画地内から排水が有効に行うことができるよう設計が定められている場合はこの限りでない
 - 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
 - ⑥路地上部分を除いた、1画地の有効宅地面積は165㎡を基準とする。ただし、「都市計画法」第8条による近隣商業地域及び商業地域については115㎡を基準とし、なお、区画上やむを得ない場合は市長と協議のうえ定める
 - ⑦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
 - (イ) 画地の路地状部分の長さが10mまでのときは、2m
 - (ロ) 画地の路地状部分の長さが20mまでのときは、3m
 - (ハ) 画地の路地状部分の長さが20mを超えるときは、4m
 - (ニ) 敷地面積が300㎡以上のときは、(イ)の2mを3m、(ロ)の3mを4m、(ハ)の4mを5mに改めるものとする
- (4) 防災等の措置
- ①工事の施工にあたっては、当該工事に係る開発区域及びその周辺において、次の各号に掲げる事態を生じさせないように適切な措置を講じること
 - (イ) 土砂くずれ、出水等による災害が生ずること
 - (ロ) 河川及び水路の利水又は排水に支障を及ぼすこと
 - (ハ) 排水路、その他の排水施設の使用に支障を及ぼすこと
 - (ニ) 交通に支障を及ぼすこと

第2章 造 成

1 宅地造成

- (1) 造成計画にあたっては、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計画し、土運搬距離及び土量が最小となるよう計画すること
- (2) 開発区域内の地盤が軟弱であるときは、地盤沈下又は地盤隆起が生じないように土の置き換え、水抜き、その他の措置を講ずること
- (3) 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

- (4) 地下水等の影響で地盤のゆるみ、又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
- (5) 切り土をする場合において、切り土をした後の地盤にすべりやすい土質層があるときは、すべりが生じないように、くい打ち、土の置き換え等の措置を講ずること
- (6) 著しく傾斜している土地において盛り土をする場合は、高盛り土に対しては、すべりの安定度の照査をし、盛り土前の地盤と盛り土とが接する面がすべり面とならないように段取り等の措置を講ずること
- (7) 切り土、盛り土によって生じたがけ面は、崩壊しないように擁壁の設置、芝張り、植生ネット、モルタル吹き付け等安全対策を図ること

2 擁 壁

- (1) 擁壁の構造は、構造計算、実験等によって安全性が確保されたものとし、「都市計画法」及び「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

第 3 章 道 路

1 基本計画

- (1) 開発区域に設置する道路は、「道路構造令」・「都留市道の道路構造基準を定める条例」・「都市計画法」及び「山梨県宅地開発事業の基準に関する条例」に準拠するとともに開発計画の規模、予測交通量等交通計画に対応し、開発区域外と整合性を保つよう設計すること

2 道路幅員と構成

- (1) 道路敷と道路幅員は図 3-1 を標準とする
- (2) 道路幅員は 6m 以上とすること。ただし、市長と協議のうえ小区間で通行上支障がないと認める場合は、4m 以上であること。また、市に帰属する道路については、幅員 4.5m 以上とすること
- (3) 主要な道路は、開発区域外の幅員 4m 以上の道路に接続していること。ただし、主要な道路を市に帰属する場合は幅員を 4.5m 以上とする
- (4) 開発区域に係わる「建築基準法」第 42 条第 2 項に規定する後退部分の道路については、整備を行い原則として市に無償譲渡すること

3 道路形態

- (1) 道路は袋路状としないこと。ただし、建築基準法施行令第144条の4第1項第1号の基準を充たす場合はこの限りでない。
- (2) 市に帰属する道路は通り抜けとすること。(図3-2)ただし、市長が特にやむを得ないと認めたときはこの限りではない。
- (3) 道路は階段状でないこと。ただし、通行上及び避難上支障なく次に掲げるいずれにも該当している場合は市長と協議すること
 - ①高さ3.5m以内毎に踏み幅1.5m以上の踊り場を有すること
 - ②踏幅は30cm以上、蹴上げ15cm以下であること
 - ③手摺、車止め等の安全施設が設けられていること
 - ④鉄筋コンクリート構造であること
 - ⑤幅員は4m以上であること
 - ⑥階段道路のみに接する画地(戸建専用)が2画地以内であること

4 道路構造

- (1) 道路の縦断勾配は、原則として9%以下とすること。ただし、地形等やむを得ないと認められる場合は、小区間に限り12%以下とする
- (2) 縦断勾配が9%以上の場合はすべり止め舗装とすること。なお、市に帰属する道路の場合、看板設置及びマーキング等により急勾配についての注意喚起を行うこと。
- (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(緑道・歩行者専用道路等を除く)とすること。なお、舗装する際の舗装厚、その他については日本道路協会の「舗装設計施工指針」及び「舗装設計便覧」によること。
- (4) 緑道・歩行者専用道路の舗装については、市長と協議すること
- (5) 横断勾配はアスファルトまたはセメントコンクリート舗装の場合は1.5~2.0%(放物線)とし、歩道は2.0%(直線)とする
- (6) 開発区域外との接道道路及び開発区域内に設置する道路が交差する場合並びに曲がり角には表3-1のすみ切りを設けること
- (7) 開発行為により設置される橋梁は一等橋とする。ただし、道路幅員、利用状況等により市長が認めた場合はこの限りでない

5 道路構造物

- (1) 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
- (2) 道路には側溝、街渠、集水桝、その他適切な排水施設を設け、流末施設または、

河川に完全に接続すること

- (3) 横断溝の蓋は、原則として車道横断用受枠付グレーチングとする。
- (4) U型側溝には、原則として甲蓋を設置する。ただし、管理が容易にできるよう5mに一ヶ所を標準として、受枠付グレーチング（車道用）を設置すること
- (5) 開発区域内及びその周辺部において、市長が必要と認める箇所にガードレール、カーブミラー等の防護施設及び白線、歩道橋等の安全施設を設けること。この場合防護施設の設置については、日本道路協会の「防護柵の設置基準・同解説」によるものとする
- (7) 歩行者専用道路の幅員は、2m以上確保すること

6 その他

- (1) 当該事業の工事等により破損させた既存道路等の修復は、事業者が責任をもって行うものとする
- (2) 道路占用物件の取扱については、事前に道路管理者と協議すること
- (3) 道路と画地との境界を明確にすること
- (4) 開発事業に係る車両等が公道を出入りする際は、交通安全及び塵埃等に十分留意し、必要に応じて整理員を配置すること

第4章 排水施設

1 排水計画

- (1) 排水施設の計画にあたっては、開発区域及びその周辺の地形、土地利用を十分勘案のうえ、溢水の恐れがあるときは、河川及び水路等の管理者と協議のうえ改修を行うこと
- (2) 排水施設は、雨水等が溢水、漏水、または停滞しないので有効に排水できる構造及び能力で適当に配置すること
- (3) 排水施設は、10年に1回の確率で想定される降雨強度値（表4-1）以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活用水、工業用水、地下水量等を有効に排出できる構造及び能力を有すること
- (4) 排水施設のうち、暗渠構造の次に揚げる箇所には、柵またはマンホールを設けること
 - ①公共の用に供する管渠の始まる箇所
 - ②下水流路の方向、勾配または横断面が著しく変化する箇所。ただし、管渠の清掃に支障がないときはこの限りでない
- (5) もっぱら雨水を排除すべき柵にあつては、柵またはマンホールの底に深さ15cm

以上の泥溜りを、その他の柵またはマンホールにあつては、その接続する管渠の内径または内のりに応じて相当のインバートを設けること。ただし、市に帰属する雨水排水施設については、泥溜りを設けないことを原則とする

- (6) その他排水及び排水施設的能力計算等については、「都市計画法」または「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

第5章 消防施設等

- (1) 開発区域及び付近の地形、道路、消防水利の配置状況等から消防活動が困難であると予想される場合は、消防活動が円滑に行えるよう消火栓又は、防火水槽を消防署の指示により設置すること
- (2) 消防水利は、消防法第20条第1項に定める基準によるものとする
- (3) 消火栓は、呼称65mmの口径を有するもので、消火栓と設置する配水管の口径は75mm以上とすること
- (4) 消火栓設置の場合には、消化栓用器具格納箱を設置し、ホース50m以上、管さう1箇及び消火栓開閉器具を備えることを推奨する
- (5) 防火水槽の容量は40m³以上とし、構造は消防署で指定する基本設計書に準じたものとする
- (6) 防火水槽を設置したときは、その直近に「消防水利標識の製作及び設置工事仕様書」により消防水利標識柱を設置するものとする
- (7) 開発に伴い設置する消火栓、消火栓用器具格納箱等、防火水槽及び水利標識柱は本市に帰属するものとする。この場合において、防火水槽等の設置場所が建物等の敷地内であるときは、当該防火水槽等の敷地についての使用料は無償とすること
- (8) 防火水槽上は常に空き地とすること
- (9) 消火栓及び消火栓用器具格納箱の設置場所の敷地は、(7)を除き、市に無償譲渡するものとする
- (10) 中高層建築物にエレベーターを設置する場合は、救急活動等が円滑に行えるよう考慮し、その構造については消防署と協議すること
- (11) 救急及び消防活動上必要な進入路に、車止め等を設置する場合、管理方法等について、消防署と協議すること
- (12) 開発区域内の道路及び消防活動上必要な通路等が階段状で消防活動が困難な場合は、連結送水管を設置すること

第6章 文化財等

- (1) 文化財等調査に要する経費等については、事業者の負担とする
- (2) 保存方法については、現状保存または記録保存等とする
- (3) その他、「文化財保護法」を遵守すること

第7章 ごみ集積施設

- (1) ごみ集積場所は、収集車両が安全に停止し、横付けできる幅員 4m以上の道路に面すること
- (2) 道路の交差した角地でない位置とすること
- (3) 収集車両が前進のまま集積場所へ進入し、通り抜けができる位置とすること
- (4) 粗大ごみ集積所の設置が、必要と市長が認めたときは、別途協議のこと
- (5) 前各号の設置基準と相違する場合は、市長と協議し、同意を得て施工すること

第8章 その他の施設

1 駐車施設

- (1) 駐車施設は、2戸当たり1台以上確保すること、ただし、商業地域及び近隣商業地域にあつては、3戸当たり1台以上確保するものとする
- (2) 店舗等が入居する建築物の駐車施設は上記以上とし、その取り扱いは協議すること
- (3) 駐車場は原則として敷地内に設けること、ただし、やむを得ない場合は隣地とする
- (4) 配置方法は原則として平面駐車とすること
- (5) 各駐車スペースは、図 10-1 によるものとする
- (6) 出入口は交差点内に設けないこと
- (7) 2以上の道路に面している場所の出入口は自動車交通に支障を及ぼす恐れのない方に設けること
- (8) やむを得ず道路に沿って駐車場を設置する場所は、出入口の幅は7mまでとする

2 自転車等置場

- (1) 計画戸数以上の置場を確保すること
- (2) 置場のスペースは、幅 0.5m・長さ 2mとする

3 防犯灯施設

- (1) 防犯灯の設置場所は、夜間の通行に支障のある箇所、または特に防犯上必要と認められる箇所、その他市長が必要と認める箇所とする
- (2) 防犯灯の設置方法は、原則として独立柱または電柱への共架とすること
- (3) 設置灯具の間隔は、原則として 30～40m とすること
- (4) 設置する防犯灯は、終夜点灯する器具とすること

第9章 環境保全

1 生活排水

- (1) 次の場合は、原則として合併処理槽又は三次処理槽を設置することとし、宅地分譲等を目的とする開発行為については土地売買契約書に条件として一項加えること
 - ①別荘分譲及び貸別荘
 - ②農業等経営上必要とする場所及び上流
 - ③常時流水がない水域へ放流する場合
 - ④水源地等の上流にあり保全が必要と思われる場所
 - ⑤その他市長が必要と認める場所
- (2) 合併浄化槽の維持管理は、原則として事業者及び利用者とし、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

2 公害等の防止

- (1) 公害及び災害等を未然に防止し、適正な保全を図ると共に市民が健康で快適な生活を確保するために必要に応じて市と協定及び地域住民との間に公害防止協定を締結するものとする
- (2) 事業者は、事業の施工及び営業において、公害及び災害の発生を未然に防止するため、公害関係法令等の定める環境基準を遵守すると共に、市長の指示に従うものとする
- (3) 事業者は、事業の施工において、自己の積により、搬入搬出等を行う運搬道路並びにその周辺の農作物、住宅及びその他人畜に被害を与えたときは、その補償をすると共に再発防止のための必要な措置を講ずるものとする
- (4) 事業者は、事業の施工において通勤通学等の安全対策等について、万全な措置を講ずるものとする
- (5) 事業者は、農地、山林等の開発行為によってかんがい用水源が減少し、又は汚

染されるおそれがある場合には、市長と協議のうえ自己の責任において、農業経営等に支障のないよう施設の整備等必要な措置を講ずるものとする

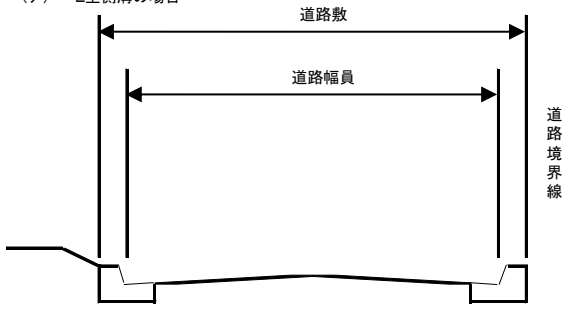
表3-1

街 角 剪 除 基 準

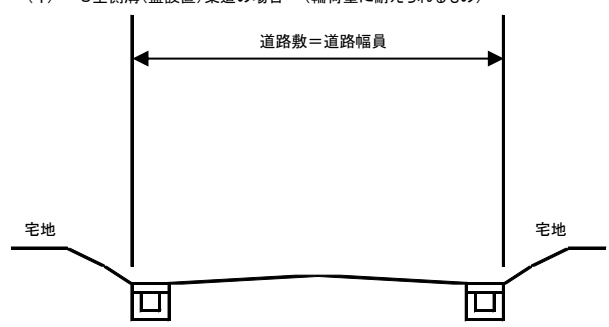
幅員 \ 幅員	12.0m	10.0m	8.0m	6.0m	4.0m	交 差 角	備 考
12.0m	4.0	3.0	3.0	3.0	3.0	90° 前後	数字はすべて車道側の寸法である
	6.0	5.0	5.0	3.0	3.0	60° 以下	
	5.0	3.0	3.0	3.0	3.0	120° 前後	
10.0m	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	〃	
	5.0	5.0	5.0	3.0	3.0	〃	
	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	〃	
8.0m	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	〃	
	5.0	5.0	5.0	3.0	3.0	〃	
	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	〃	
6.0m	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	〃	
	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	〃	
	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	〃	
4.0m	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	〃	
	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	〃	
	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	〃	

図3-1

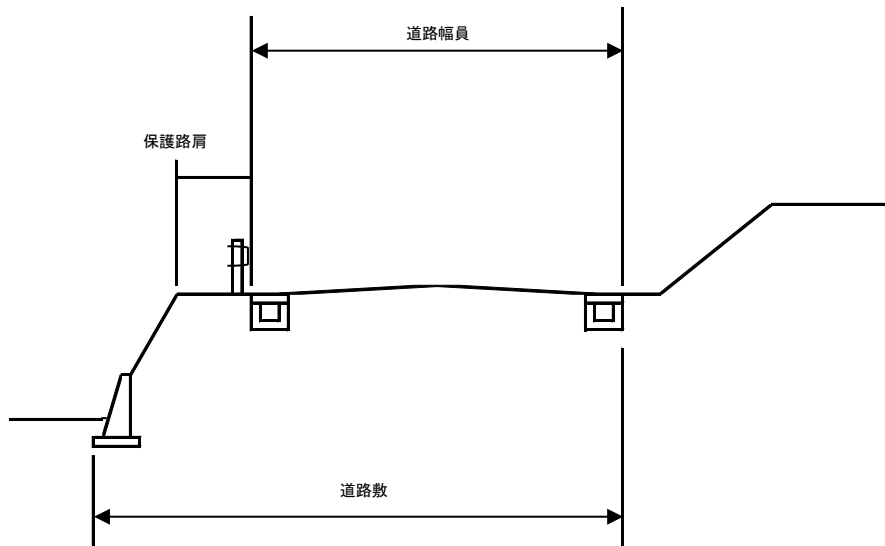
(ア) L型側溝の場合



(イ) U型側溝(蓋設置)築造の場合 (輪荷重に耐えられるもの)



(ウ) 防護柵を設ける場合



(エ) 歩道を設ける場合

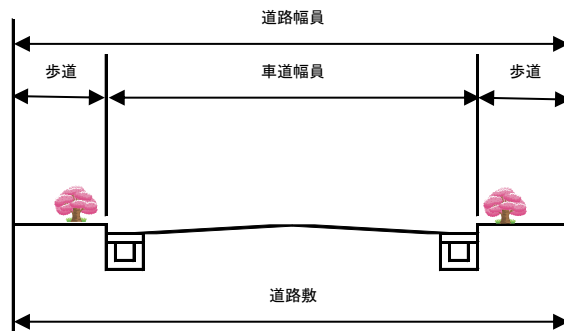


図3-2
市に帰属する道路(通り抜け道路)

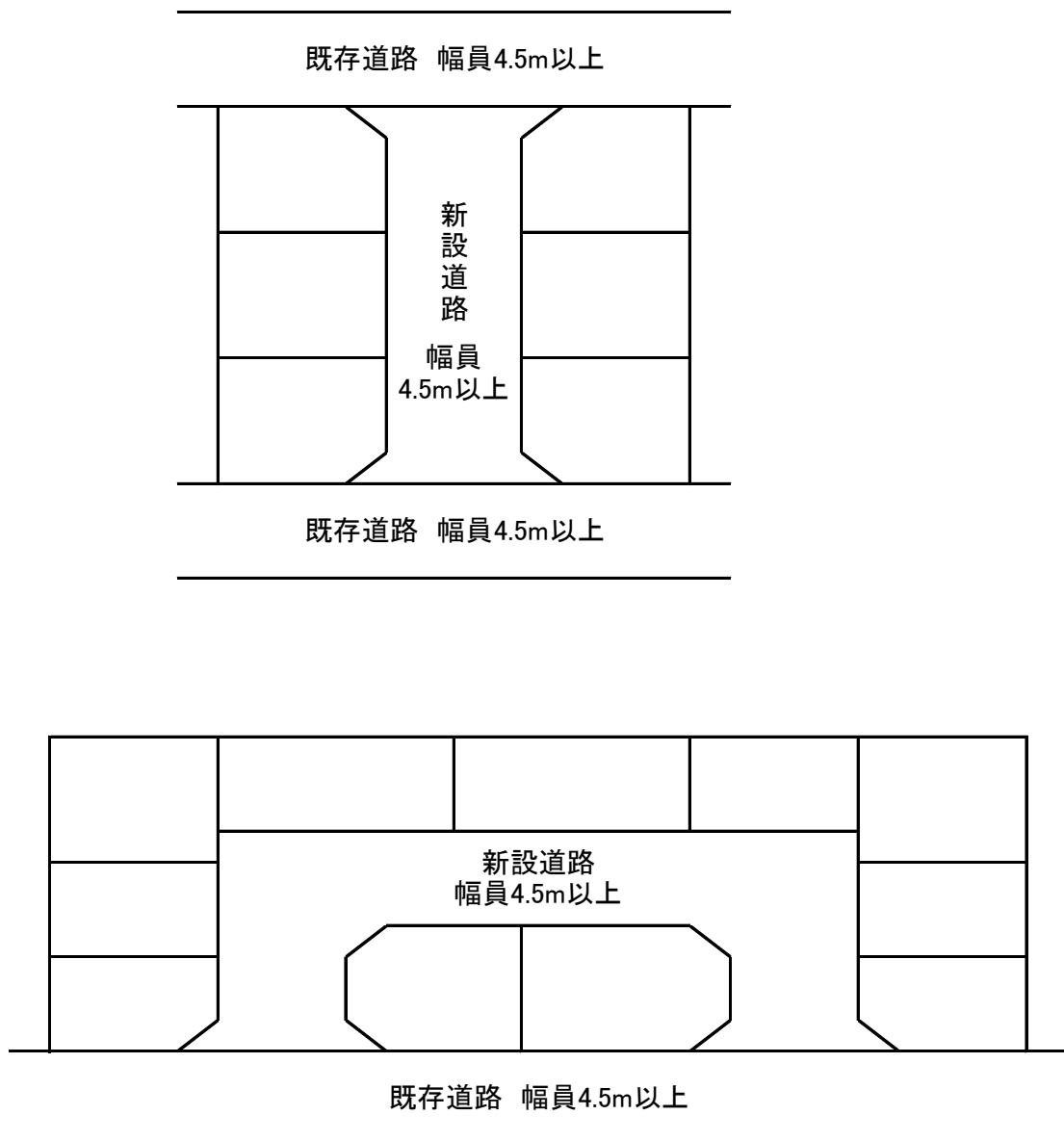


表4-1

確率降雨強度表 (河口湖)

確率年	10年	30	50	80	100
降雨強度式 $r =$	$\frac{60.137}{t^{1/2} + 0.104}$	$\frac{75.997}{t^{1/2} + 0.128}$	$\frac{8.240}{t^{1/2} + 0.137}$	—————	$\frac{93.003}{t^{1/2} + 0.146}$
時間 (10分) 0.167	117.4	141.7	152.7		167.8
(30分) 0.5	74.1	91.0	98.6		109.0
(40分) 0.667	65.3	80.5	87.3		96.6
(50分) 0.833	59.1	73.0	79.3		87.8
1.0	54.5	67.4	73.2		81.2
1.5	45.3	56.2	61.1		67.8
2.0	39.6	49.3	53.7		59.6
2.5	35.7	44.5	48.4		53.8
3.0					
4.0					
5.0					
6.0					
8.0					
10.0					
12.0					
15.0					
18.0					
20.0					
24.0					

計画者：住所

番号	項目	現状及び説明	打合せ内容	確認の有無	備考
1	目的				
2	所在・番地				
3	地域				
4	給水(水道)				
5	消火栓・消防施設				
6	ゴミステーション				
7	埋蔵文化財				
8	排水				
9	道路工事				
10	水路工事				
11	接道・道路・構造				
12	自治会				
13	隣接土地所有者				
14	工事施工者				
15	工事工程				
16	農地法				