

八街市宅地開発事業技術基準

目 次

第1章	道 路	(第10条) [道路河川課]	P. 1
第2章	公園及び緑地	(第11条) [都市計画課]	P. 7
第3章	雨水の調整及び敷地内処理	(第14条) [道路河川課]	P. 11
第4章	消防水利等	(第16条) [防 災 課]	P. 15
第5章	衛生施設	(第19条) [環 境 課]	P. 20
第6章	集会施設	(第20条) [財 政 課]	P. 22

第 1 章 道路（第 10 条）

1. 開発区域に接する道路は、当該宅地開発事業の規模及び用途に応じ、別表－1 に定める基準を満足しなければならない。
2. 開発区域内の幹線道路は、当該宅地開発事業の規模及び用途に応じ、別表－2 に定める基準により計画しなければならない。
3. 開発区域内の道路はアスファルト舗装要綱に基づき、別表－2 に定めるところにより舗装しなければならない。
また、路床の C B R 値は 3 % 以上としなければならない。
4. 区画道路の幅員は 6 m 以上としなければならない。
ただし、次に掲げる条件をすべて満たす場合は、幅員を 5 m まで縮めることができる。
 - ① 開発区域の面積が 1 ha 以上であること。
 - ② 当該道路に面して公共公益施設が計画されていないこと。
 - ③ 当該道路の延長が 1 2 0 m 未満でかつ両端が幅員 6 m 以上の道路に接続されていること。
5. 歩行者専用道路の幅員は 4 m 以上としなければならない。
また、両端に車止めを設けること。

6. 行き止まり道路は計画しないこと。

ただし、次に掲げる場合はこの限りではない。

① 開発区域の面積が3,000㎡未満である場合。

② 道路の幅員が6m以上かつ道路延長が35m未満である場合。

7. 道路の交差は、五又路又は、くい違い交差点は計画してはならない。

8. 道路の交差は原則として交差角を75°以上としかつ別表-3の基準により隅切を設けなければならない。

また、片隅切は原則として将来、市に移管される予定の道路についてはこれを認めない。

別表－1 開発区域と接道要件

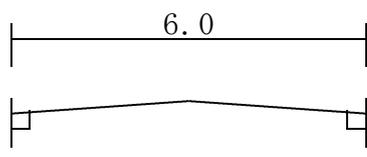
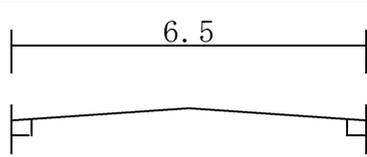
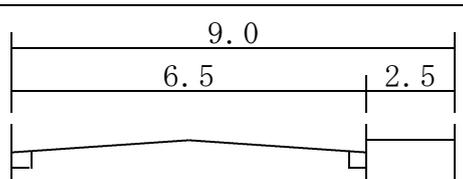
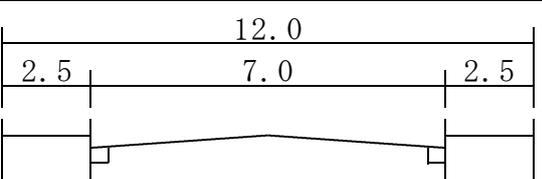
用途	規 模	開発区域の接する道路
住 宅	1. 開発区域の面積が1 ha以上のもの又は計画戸数が50戸以上のもの。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域から幹線道路に至るまでの全区間にわたり、有効幅員が6.0 m以上の道路であり、かつ開発区域内の幹線道路の有効幅員以上の有効幅員を有すること。
系 開 発	2. 開発区域の面積が1 ha未満のもの又は計画戸数が50戸未満のもの。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域に接する区間は、有効幅員6 m以上を有すること。 ・ 開発区域から幹線道路に至るまでの全区間にわたり、有効幅員が4 m以上確保され、かつ300 m毎に1ヶ所の割合で待避所を有する道路であること。

* 幹線道路とは、国道・県道及び有効幅員6 m以上の市道をいう。

別表－1 開発区域と接道要件

用途	規 模	開発区域の接する道路
業 務 系 施 設	<p>1. 開発区域の面積が1 ha以上のもの。</p> <p>2. 建築物の延床面積が500㎡以上のもの。</p> <p>3. 日交通量が100台以上または大型車の交通量が20台／日以上見込まれるもの。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域から幹線道路に至るまでの全区間にわたり、有効幅員が6.0 m以上の道路であること。
等 の 開 発	<p>4. 上記以外のもの。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域に接する区間は、有効幅員6 m以上有すること。 ・ 開発区域から幹線道路に至るまでの全区間にわたり、有効幅員が5 m以上確保され、かつ300 m毎に1ヶ所の割合で待避所を有する道路であること。

別表－２ 開発区域内の幹線道路

開発区域面積	幹線道路の幅員構成	
	幅員構成	標準断面図
1 ha未満	6 m以上	
1 ha以上 3 ha未満	6.5 m以上	
3 ha以上 5 ha未満	9 m以上	
5 ha以上 10 ha未満	9 m以上	同上
10 ha以上	12 m以上	

標準断面図

交通量の区分 ・ L交通



- ・設計CBRは、3%以上とすること。
- ・必要に応じ、路床改良を行うこと。
- ・周辺の現況及び計画交通量に応じ必要な場合は、別途協議し計画交通決定する。

別表－3

隅 切 り 長 さ 表

街路幅員 (メートル) 交 差 角 (度) 街路幅員 (メートル)	4以上6未満	6以上8未満	8以上10未満	10以上12未満
	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60
10以上12未満			4 5 6	4 5 6
8以上10未満		4 5 6	4 5 6	
6以上8未満	3 3 4	4 5 6		
4以上6未満	3 3 4			

備考 数値は、二等辺三角形の底辺の長さ（単位メートル）とする。

上記によりがたい場合、道路構造令による。

第 2 章 公園及び緑地（第 1 1 条）

1. 公園及び緑地計画

- ① 公園及び緑地（以下「公園等」という。）は、居住者の精神的及び肉体的健康増進のための空地として存在するとともに災害時の避難場所及び景観機能を構成する要件であることを勘案し、その機能及び目的が十分発揮できるよう設置計画を策定すること。

2. 形状及び配置

- ① 公園等の形状は、平坦で、かつ整形な土地で有効に利用できること。ただし、やむを得ず公園に供する土地に斜面がある場合は、その傾斜が 15 度を超えないこと。又、緑地に供する土地には、原則としてがけ面を含まないものとし、既存樹木の活用にも配慮すること。

- ② 公園等の機能及び目的を勘案し配置計画をすること。

なお、公園については、その規模に応じ別表－1 の誘致距離を基準にして配置計画をすること。

- ③ 公園等は、道路幅員 6 m 以上の道路に当該公園等の周囲の長さの $1/6$ 以上、かつ、10 m 以上接するよう計画すること。

ただし、緑地についてやむを得ないと認められる場合は、幅員4 m以上の管理用通路を設け6 m以上の道路に接すること。この場合の通路用地面積は、緑地面積に換算しない。

- ④ 公園等の土地と、これに接する道路との段差は、原則として1 mを超えないこと。

ただし、健全な既存樹木の集合について公園等として集団保存が必要と認められる場合は、この限りではない。

- ⑤ 公園等は、原則として行き止まり道路に接して計画しないこと。
⑥ 公園等は、原則として高圧線下に計画しないこと。

ただし、やむを得ず線下を利用する場合は、当該施設管理者の同意を得るとともに当該公園等の土地の1 / 2以上を線下の影響区域としないこと。この場合は、線下の影響区域の土地の1 / 2の面積を当該公園等の面積から控除するものとする。

3. 施設計画

- ① 公園等は、利用者の安全性及び利便性等の確保を図るための柵等（生け垣、フェンス、植樹帯を含む）の施設及び雨水等を有効に排出するための適切な施設を設けること。
② 公園には、利用者及び管理車両用の出入り口を原則として2ヶ

所以上設け、出入り口部分には、車止めを設置すること。

なお、公園面積が、1,000 m²以上となる公園については、出入り口として使用できる接する道路は、2ヶ所以上設けること。

③ 緑地には、管理車両用出入り口を原則として1ヶ所以上設け、出入り口部分には、車止めを設置すること。

④ 公園の施設計画は、当該公園の規模に応じ別表－1を基準にして計画すること。

⑤ 緑地の施設計画は、当該緑地の規模に応じ別表－1を基準にして計画すること。

4. その他

① 公園内の工作物その他の物件又は施設の設置については、原則として認めない。

ただし、都市公園法（昭和31年法律第79号）第7条第1項各号に掲げるものに該当し、当該工作物が公衆の利用に著しく支障を及ぼさず、かつ必要やむを得ないと認められるものについては設置について市と協議すること。

② 埋蔵文化財の現況保存地は、原則として公園としないこと。

別表 1

ア) 公園

種別	対象	目的	誘致距離	面積	施設
幼児公園 プレイロット	幼児 6歳以下	遊戯	150m	200㎡未満	出入口部舗装、車止め、ベンチ1基以上、植栽遊具1基以上(砂場を含む)、その他
				200㎡以上 500㎡未満	出入口部舗装、車止め、ベンチ2基以上、植栽遊具2基以上(砂場を含む)、その他
				500㎡以上 1,000㎡未満	出入口部舗装、車止め、ベンチ2基以上、植栽遊具3基以上(砂場を含む)、くず箱、舗装園路、園灯1基以上、園名板、その他
児童公園	幼児 幼年 少年 12歳以下	遊戯	250m	1,000㎡以上 2,500㎡未満	出入口部舗装、車止め、ベンチ2基以上、植栽遊具3基以上(砂場を含む)、水飲場、舗装園路、パーゴラ(2.5m×4m以上)、広場、(12m×24m以上)、くず箱、園灯1基以上、園名板、その他
近隣公園	近隣住区 の居住者	休憩遊戯 運 動	500m	2,500㎡以上	別途協議により決定する。

イ) 緑地

面積	施設
500㎡未満	出入口部舗装、散策道、ベンチ1基以上、植栽、その他
500㎡以上1,000㎡未満	出入口部舗装、散策道、ベンチ2基以上、植栽、その他
1,000㎡以上	別途協議により決定する。

(備考)

- 1) 出入口部分は、コンクリート又はアスファルト舗装とし、身障者の利用等のための緩いスロープが1ヶ所以上あるほか、必要に応じて階段を設けること。
- 2) 車止めは、管理用車両が出入りする部分には、引き抜き式の構造のものを用いること。
- 3) 植栽とは、樹木の植樹地の他芝等を含むものとする。
- 4) 公園利用者の活動に供する部分の表土は、水はけの良い砂質土(ダスト舗装を含む)とし、植栽地にあたっては、樹木等の育成に適する土壌であること。
- 5) 水飲み場を設ける場合は、必要諸手続を事業者が行い、これにかかわる諸費用等は、事業者の負担によること。
- 6) 上記の施設内容以外のものであっても、同等の内容を有すると市長が認めた場合は、この限りではない。

第3章 雨水調整及び敷地内処理（第14条）

1. 雨水の調整

- ① 10,000 m²以上については、県の指導による。

一般的に降雨強度式は、30年確率とし、下流の許容放流量にあわせる。

1 ha当たり 1,450 以上

- ② 5,000 m²以上～10,000 m²未満

$$r_{10} = 1009 / (t^{2/3} + 4.04) \text{ (横利根降雨強度式)}$$

日雨量 184 mm/日、時間最大 52 mm/hr

- ③ 3,000 m²以上～5,000 m²未満

$$r_5 = 843 / (t^{2/3} + 6.06) \text{ (横利根降雨強度式)}$$

日雨量 151 mm/日、時間最大 39 mm/hr

- ④ 1,000 m²以上～3,000 m²未満

$$r_{2.3} = 652 / (t^{2/3} + 5.30) \text{ (横利根降雨強度式)}$$

日雨量 117 mm/日、時間最大 31 mm/hr

- ⑤ 1,000 m²未満

宅地浸透枿

*原則として、全て調整池を設置することとするが、5,000㎡未満の戸建分譲については、各宅地内に浸透井戸等を設置して対応しても良いものとする。

(戸建分譲以外の5,000㎡未満の開発及び

5,000㎡以上の開発については、必ず調整池を設置する。)

○許容放流量

・高崎川水系 0.00657 / sec / ha

・鹿島川水系 0.00633 / sec / ha

・他の水系については、下流管理者と協議すること。

(なお、不明な点は鹿島川に準ずる。)

○調整池容量：オリフィスの場合（参考） ポンプアップは別

一般的に開発区域内の流出係数を0.8とすると、1haあたりの必要調整容量は次のとおりである。

・5,000㎡～10,000㎡

放流量0.00657の場合 1,320

放流量0.00633の場合 1,350

・ 3, 000 m² ~ 5, 000 m²

放流量 0. 00657 の場合 990

放流量 0. 00633 の場合 1, 010

・ 1, 000 m² ~ 3, 000 m²

放流量 0. 00657 の場合 670

放流量 0. 00633 の場合 680

・ 放流先がない自己用の開発行為の場合 (3, 000 m²未満)

50 mm × 3 時間分貯留する

(少なくとも 1 / 2 の容量は池とする)

2. 雨水の敷地内処理

(1) 雨水の貯留量は次式により算出した値以上とする。

$$V = A \times 0.15 \text{ m}$$

V : 貯留量 (m³)

A : 開発区域面積 (m²)

(2) 貯留は遊水池または貯留型浸透側溝によるものとする。

ただし、降雨継続時における浸透量は考慮しないものとする。

(3) 遊水池は、次の基準により計画すること。

① 遊水池は、盛土部に計画しないこと。

② 遊水池の深さは原則として0.3 m以上2 m以下とすること。

③ 遊水池の法面は1 : 1.5以下の緩勾配とすること。

ただし、積ブロック等による場合はこの限りではない。

④ 遊水池の底面は浸透しやすい構造とすること。

第4章 消防水利等（第16条）

1. 防火水槽の設置及び構造基準

- ① 防火水槽は、常時貯水量が40 m³以上とする。
- ② 防火水槽は、消防車が容易に吸水できる場所に設置すること。
- ③ 防火水槽は、地下式又は半地下式とし、集水ピットを設け、水槽底の深さは、集水ピットを除き地上面より4.5 m以下とすること。
- ④ 地下式防火水槽を公園等の地下に設ける場合は、土被りを1 m以上とすること。
- ⑤ 半地下式防火水槽の地表面上の高さは、50 cm以下とするが、車両の乗り入れができないようにすること。
- ⑥ 防火水槽の周囲は、構造物から50 cm以上の間隔を空け、さらに事故防止対策を講ずること。
- ⑦ 吸管投入孔は、道路側に2箇所取り付け、内径60 cm以上の丸型とし、蓋は鋳鉄製とし転落防止金具を設けること。なお、蓋表面には設置年度を入れること。
- ⑧ 集水ピットは、構造的に安全でかつ水密性に優れた構造とし、

内寸法は60 cm角以上、深さ50 cmとすること。

⑨ 水槽の側壁には、吸管投入孔の開口部から安全に水槽底に降りられるように、タラップを設けること。

⑩ 防火水槽の構造は、別図を標準とし、かつ市の指定した標識を設けること。

ただし、やむを得ずこれらの設置及び構造基準を変更する場合には、市と協議のうえ、了解を得るものとする。

2. 消火栓の設置及び構造基準

① 消火栓は、呼称65の口径を有するもので、直径150 mm以上の管に取り付けられていなければならない。

ただし、管網の1辺が180 m以下となるように配管されている場合は、75 mm以上とすることができる。

② 消火栓には、補修弁を設置すること。

③ 消火栓の構造は、別図を標準とし、かつ市の指定した標識を設置すること。

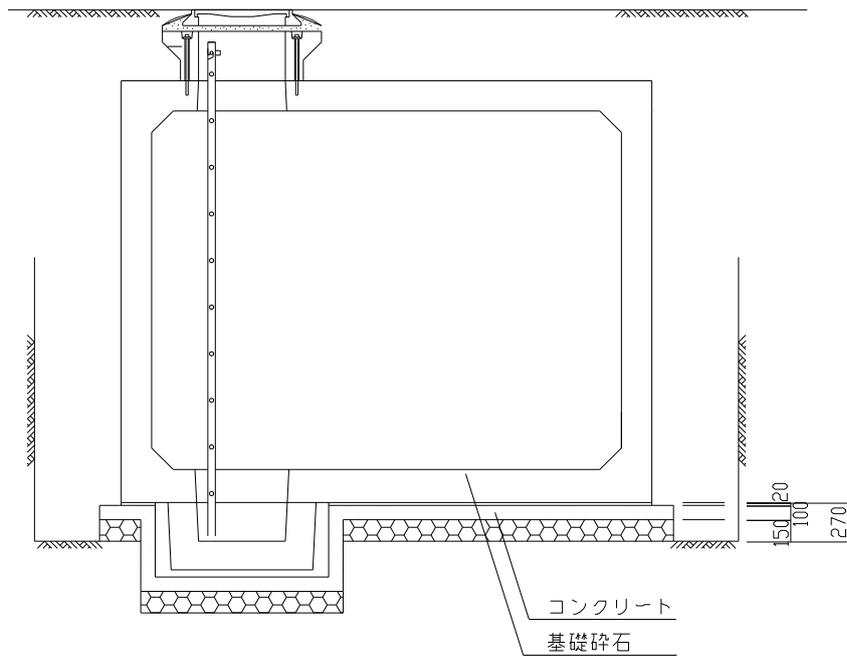
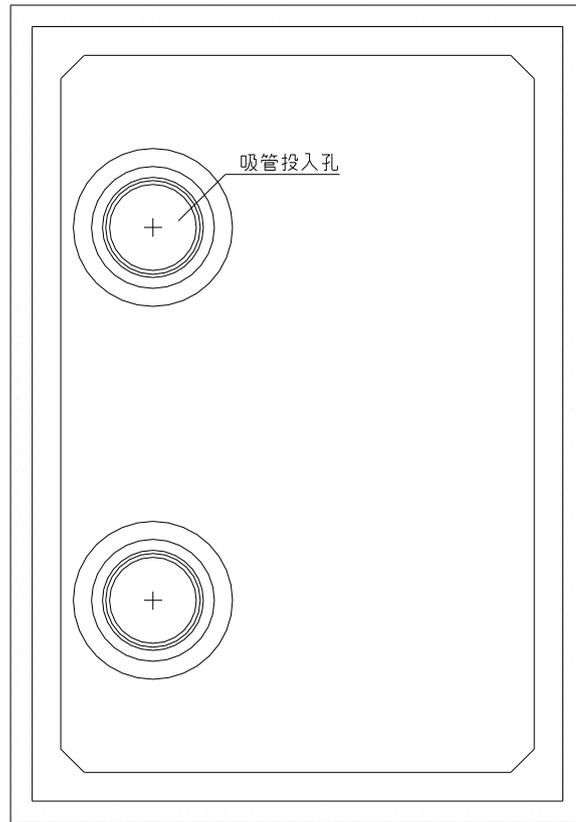
3. 中高層建築物に係る消防車両運用上の基準

① 開発区域内に中高層建築物（原則として3階以上）が建築される場合は、予定建築物の外壁面から5 m以内に、梯子付消防ポン

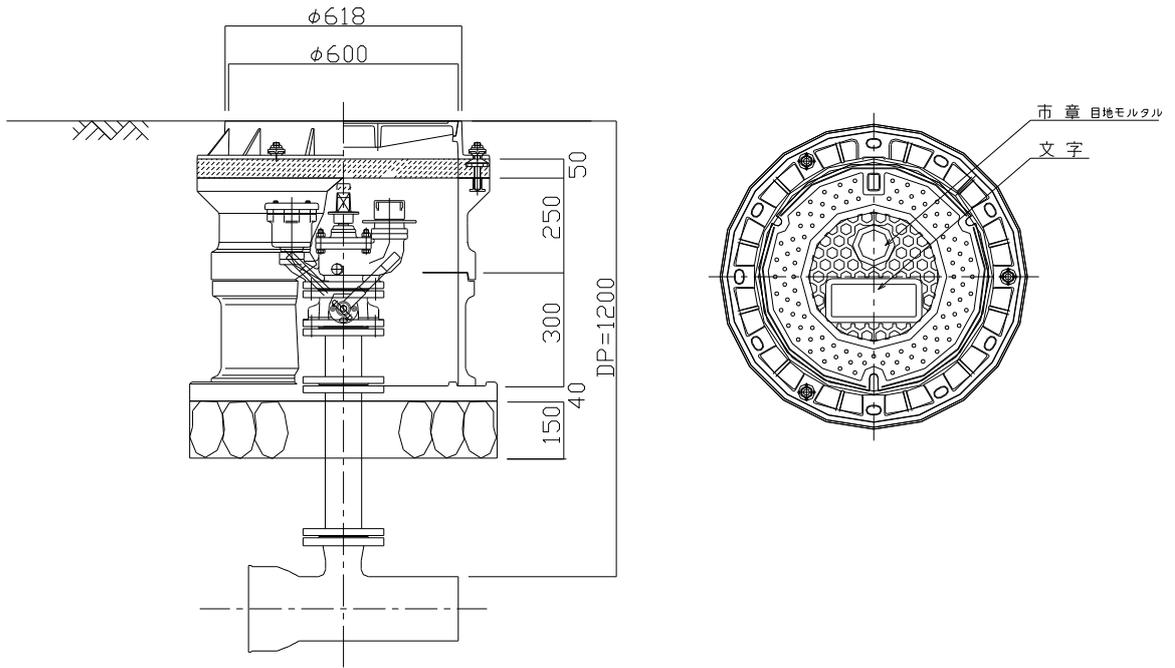
プ自動車に接近できるように幅 6 m、長さ 12 m 以上の道路、通路、
又は、消防活動用空地（以下空地という）を確保すること。

- ② 空地及びその周辺の上空には、梯子付消防ポンプ自動車の伸長及び旋回に支障となる工作物、架空電線等を設けないこと。
- ③ 空地の構造は、勾配が縦、横とも 5 % 以下とし、かつ 20 t 以上の荷重に耐えられる構造とすること。
- ④ 建築物の外壁面の長さが 40 m を超える場合は、40 m 以内ごとに区分し、それぞれ 1 箇所以上の空地を設けるものとする。
- ⑤ 空地が道路、通路以外にある場合は、黄色又は白色で「消防専用」と表示すること。
- ⑥ 空地までの間に設ける進入通路の幅員は、4 m 以上とし、通路の屈曲等の状況に応じて隅切りを行うこと。

防火水槽標準図



消火栓標準図



第5章 衛生施設（第19条）

1. 戸建・共同住宅の建築目的とする宅地開発事業にあつては概ね20から40世帯に1カ所の割合でゴミ置き場を計画すること。

また、1カ所あたりの有効面積は4.0㎡以上とすること。

ただし、20世帯に満たない住宅の建築目的とする宅地開発事業にあつては、世帯数に0.2㎡を乗じた面積でゴミ置き場を計画すること。

また、1カ所あたりの有効面積は2.0㎡以上とすること。

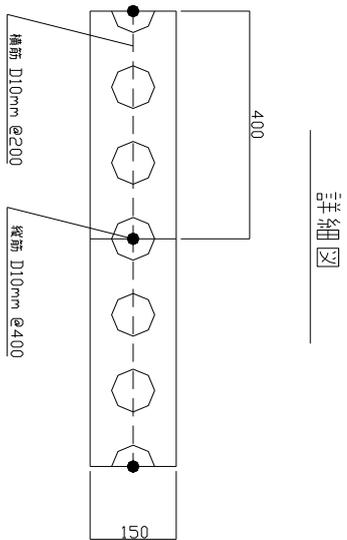
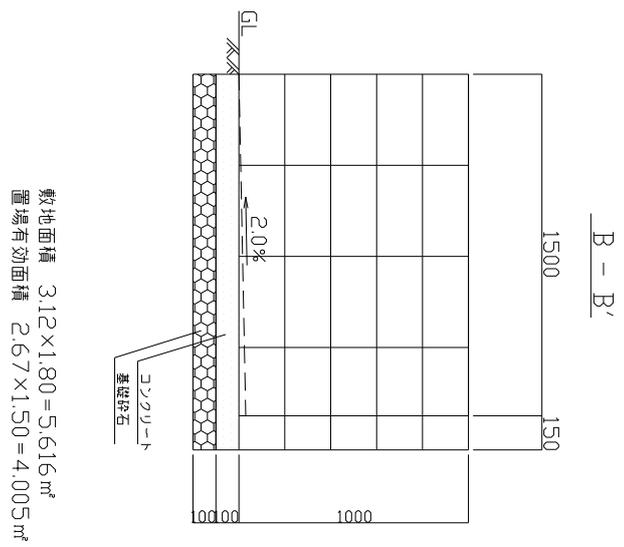
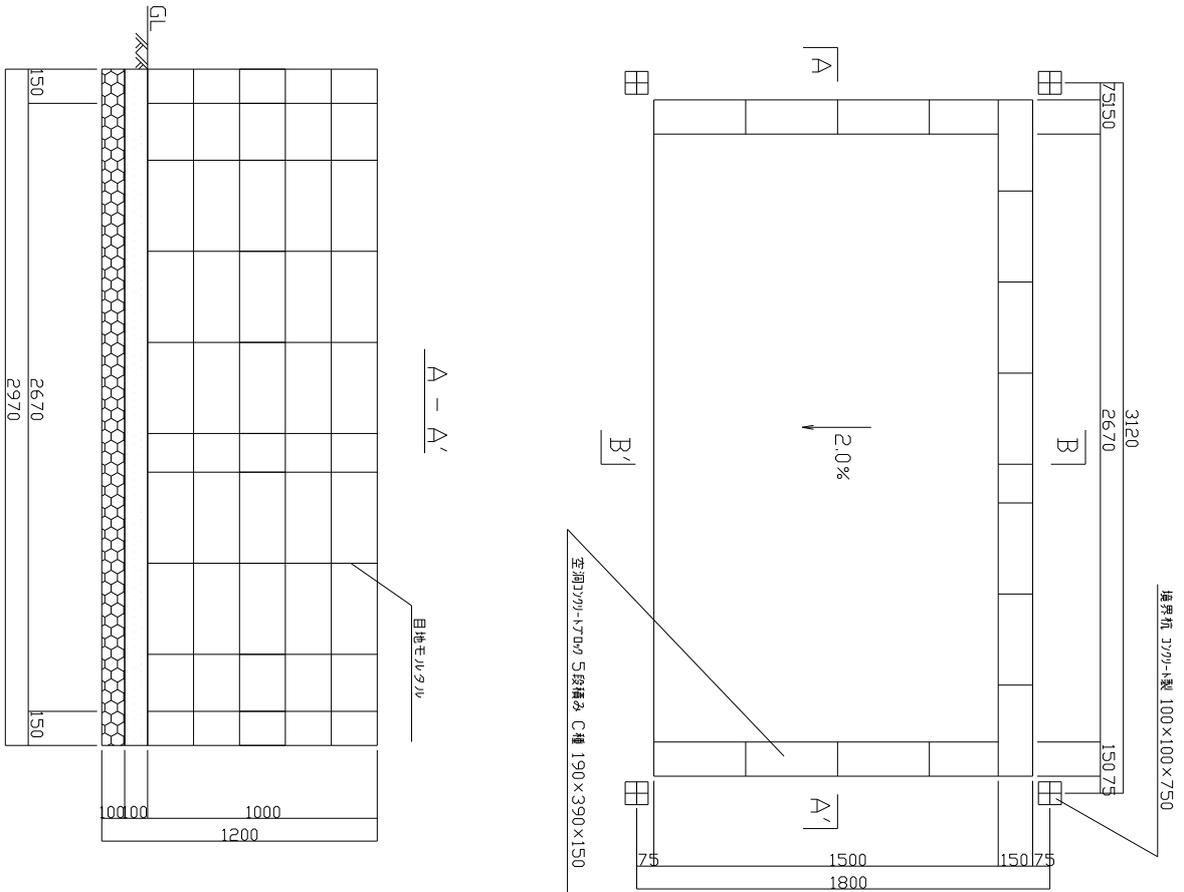
2. ゴミ置き場は、幅員6m以上の道路に面して設けること。

3. ゴミ置き場は、行止まり道路に面して設けないこと。

4. ゴミ置き場は、道路の縦断勾配が5%以上の区間及び交差点に面して設けないこと。

5. ゴミ置き場の構造は原則として別図によるものとする。

例 4 m² の場合



第 6 章 集会施設（第 20 条）

1. 集会所用地は 50 世帯に 1ヶ所の割合で、計画しなければならない。
2. 集会所用地の形状は平坦で、かつ整形でなければならない。
3. 集会所用地は、幅員 6 m 以上の道路に延長 6 m 以上接していなければならない。
4. 集会所用地の面積は、次式により算出した値以上としなければならない。

$$A \geq 2.5 \times \{66 + (S - 50) \times 0.2\}$$

A : 集会所用地の面積 (㎡)

S : 計画戸数 (ただし、 $S \geq 50$)

5. 集会所用地の周囲は、高さ 90 cm 以上のフェンスで囲わなければならない。
6. 集会室の面積は、次式により算出した値を標準としなければならない。

$$A = 66 + (S - 50) \times 0.2$$

A : 集会室の面積 (㎡)

S : 計画戸数