広報かじき

土地開発特別号

発行／加治木町
編集／総務課
印刷／㈲吉屋印刷

文化的な
居住都市をめざして

4月1日から

土地開発は町と協議が必要

本誌十二月号及び一月号でその一部をおしらせしましたが、四月一日より宅地造成等については町との協議が必要になります。

加治木町宅地造成等土地開発に関する指導要綱並びに実施要領

（抜粋）

■指導要綱

第一章　総　則

第一条（目的）　この指導要綱は宅地造成等の開発行為と加治木町都市計画及び環境衛生、自然保護等の諸施策との調和をはかるため必要な基準を定めて指導し、あわせて開発行為を行おうとする事業者に対し関連公共施設等の整備に関して特別の協力を求めることにより住民の安全と健康をまもり、かつ快適な生活の場を実現することを目的とする。

第二条（用語の意義）

(1)開発行為　次の各行為をいう。

イ、主として建築の用に供する目的で土地の区画形質の変更をする行為。

ロ、建築基準法第二条に規定する建築物、特殊建築物、及びゴルフ場等スポーツ施設を建設する行為、

ハ、土石を採取し、若しくは採掘し、又は鉱物を採掘する行為。

ニ、樹根を掘採する行為。

ホ、林地の分譲を目的として土地の区画形質を変更する行為。

(2)開発事業者　前各号の行為を行う者をいう。

(3)開発区域　開発行為をする土地の区域をいう。

(4)街区　街路により囲まれた画地（区画）をいう。

(5)住区　街区の集合体をいう。

(6)公共施設　道路、公園、その他公共の用に供する施設をいう。

(7)公益的施設　教育施設、医療施設、官公庁施設、購売施設、その他の施設で、居住者の共同の福祉又は、利便のため必要なものをいう。

第三条（適用範囲）　次にかかげる開発事業を行うものについて適用する。

(1)　一団五百平方㍍以上の面積の土地に係る開発行為。

(2)　中、高層建築物の建設事業でその建築物が地上高十㍍以上のもの。

(3)　住宅戸数十戸以上の建築事業。ただし十戸未満の住宅建設においても本指導要綱の趣旨に沿った開発行為を行うものとする。

(4)　一定区域において連続及び継続して開発事業を行い、その累積面積が五百平方㍍以上の開発行為。

(5)　その他町長が開発行為と認めるもの。

2、前項本文の規定は別表第一に掲げる開発行為には適用しない。

（別表第一省略）

第四条（開発計画の事前協議及び承認又は中止勧告）　開発事業者はあらかじめ町長に土地利用協議書を提出する。

2、町長は前項の提出を受けた場合は関係機関と協議し別表第二の基準に適合していると認めるときは承認し、適合していないと認めるときは中止を勧告する。

第五条（開発協定）　前条の承認を受けた開発事業者は町長と別表第三に定める事項を内容とする開発協定を締結する。

第六条（開発行為着手届）　開発事業者は開発行為に着手した時は開発行為着手届を提出する。

第七条（行政指導）　町長は開発行為の承認を受けた事業者に対し適切な指導を行い、必要限度において報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告をすることができる。

第八条（完工届）　開発行為が完了したときは町長に完工届を提出する。

第九条（検査）　町長は完工届の提出のあったときはこれを検査し付近の土地及び住宅集落との調和を欠くときは、これを是正するため必要な措置を命ずることができる。

第十条（非協力者に対する措置）　町長は要綱の規定に違反し、又は開発協定を履行しない者で必要と認める者に対し次の措置をとる。

(1)氏名及び違反の状況の概要の公表。

(2)その他必要な行政上の措置。

第二章　開発行為に関する基本的指導基準

第十一条（区域の設定）　開発区域の選定にあたっては、立地条件市街化の動向及び町の将来計画等を把握して定める。埋蔵文化財その他保全を要する地区における開発は避ける。

2、開発区域は道路、河川、鉄道その他明確に土地の範囲を表示できる施設に接して定める。この場合都市計画として決定している公共施設の用に供する土地を避けて定めてはならない。

第十二条（土地利用計画）　土地利用計画にあたっては、区分及び用途を明確にし、人口計画、各種都市施設の計画及び配置について検討する。又道路公園その他の施設に関する都市計画が定められているときはその都市計画に適合しなければならない。

第十三条（住区、街区の構成）　宅地造成及び住宅建設においては、住区は街区を単位として適正な規模の道路、公園及び排水施設等の公共施設ならびに公益的施設を配置して良好な居住環境を構成するようにつとめる。

第十四条（敷地の安全性）　擁壁の設置及び地盤改良等は実施要領の基準を適用する。

第十五条（防災計画）　地形、地質、過去の災害等の調査を十分行ない宅地として安全な状態に維持できるよう考慮し、開発区域及びその周辺地域に対しても災害を防止する計画をたて入念に施行すべきである。

第十六条（用地の提供等）　既設の道路の拡幅、汚水等の処理施設については町長と協議し、改良等に必要な用地は開発事業者が提供する。

第十七条（経費の負担等）　開発行為により設置する道路及び各種施設の経費は特別の場合を除き、すべて開発事業者が負担する。

第十八条（自然の保全）　良好な居住環境の構成を図るため現状の樹林、池泉等自然的素材を生かし斜面についても災害防止のための安全対策を確立し、積極的に緑化を図り、住民が自然を享受できるよう考慮する。

第十九条（公害の防止）　開発区域の選定ならびに事業計画にあたっては町民の健康を守るため、公害の発生を未然に防止する措置をとるものとする。

2、公害を発生し損害を与えたときは開発事業者の責任においてすみやかに適切な処置を講じなければならない。

第二十条（道路、公園、緑地等）　開発区域の規模、形状、周辺の状況及び予定建築物の用途、敷地の規模、配置等を勘案し、道路、公園、緑地及び広場等を設置すること。

↑次頁へつづく

第二十一条（水道施設）　開発区域の規模及び地形ならびに予定建築物の用途を勘案し、町水道課と協議して適正な規模の水道施設を配置しなければならない。

第二十二条（排・下水施設）　開発区域で発生するすべての汚水を処理するため汚水の排水溝もしくは下水溝等の施設を設置し、その流末処理等については関係機関及び町長と協議するものとする。

第二十三条（消防水利等）　消火栓、消火水槽等の設置は開発状況を勘案し、かつ関係機関及び町長と協議するものとする。

第二十四条（駐車用地）　入居者及び外来者の自動車の駐車台数を想定し、必要な駐車用地を設けるものとする。

第二十五条（工場等の開発）　事前協議において町長が公害の発生が予測されると判断した場合は、別途町の調査に応ずること。

2、前項の結果町長が好ましくないと判断した場合その用途変更を前提として町と協議すること。

3、公害防止対策について合意したときは町と公害防止協定を締結すること。

第二十六条（中・高層建築物）

次の各号の要件を満たすこと。

(1)付近住民の日照権保護については県の日照権条例に基づくこと。

(2)付近住民のうけるテレビ電波等の障害を排除するため必要な施設を開発事業者の負担で設置し、その維持管理について関係者と取り決めること。

(3)付近住民の私生活を他人に知られたり干渉されないよう建築物の窓に目隠しを施す等の措置をとること。

(4)工事施工に際しては騒音、振動等の防止について最善の方法で行い、着工前に関係付近住民の了解を得ること。また騒音、振動等により関係付近住民に被害を与えたときは適切な処置を構ずること。

第二十七条（市場等特殊建築物）

特殊建築物の建築にあたっては次の各号の要件を満たすこと。

(1)建物は前面道路から十分後退して建築し、道路通行上の障害と交通事故の可能性がないこと。

(2)建築物の規模及び用途に応じた駐車施設を設けること。

(3)火災等の発生を考慮し避難道路を設けること。

（附則）

この要綱は、昭和五十四年四月一日から実施する。

▼別表第一・二・三は省略

■実施要領

第一章　総　則

第一条（趣旨）

この要領は加治木町宅地造成等土地開発に関する指導要綱の実施に関し必要な事項を定める。

※第一条から第八条までは省略。様式は企画課にあります。

第二章　開発行為に関する技術的基準

第一節　公共施設の設置基準

第九条（街区の規模）　一戸建て住宅の街区の規模は次の各号による。

(1)街区の大きさは長辺八十～百二十㍍、短辺三十～五十㍍を標準とする。

(2)一画地の面積は百八十～三百㎡程度を標準とし狭小又は細長な画地割とならないよう考慮すること。

第十条（道路）

道路の区分　発生交通量及び交通施設等の交通計画を勘案し、次の各号に定める。

(1)幹線道路　区域内の道路の骨格であり、区域外からの交通を区域内に導入し、また区域内相互の連絡をする道路。

(2)主要区画道路　幹線道路からの交通を街区に導入しまた街区の相互を連絡する道路。

(3)一般区画道路　区域内の区画構成の基本となり、画地への沿道サービスを目的とし、通過交通を排除した道路。

2、開発区域外道路との接続する方法

(1)同一箇所において同一平面上で5以上交差させないこと。

(2)同一平面上で交差し接続する場合は必要に応じ屈折車線、変速車線若しくは交通島を設け、又は隅切をし、かつ適切な見とおしのできる構造とする。

(3)接続部には縦断勾配二・五％以下の部分を十五㍍以上設ける。

3、道路の幅員

区域内及び接続道路の幅員は別表(一)による。

4、歩車道の分離

歩車道の幅員は次表による。幅員九㍍の道路では地形その他の状況によりやむを得ないとき片側にのみ歩道を設けることができる。歩道にはできるだけ街路樹を植栽する。別表(二)による。

5、道路の舗装

(1)　五ha以上の開発区域の取付道路及び区域内の道路はアスファルト舗装要綱に基づきA交通を採用したアスファルト舗装又はコンクリート舗装とする。

別表(一)

区分 ＼ 開発区域の規模		0.05ha以上 1.0ha未満	1.0ha～ 5.0ha未満	5.0ha～ 20.0未満	20.0ha以上
住宅	一般区画道路	6.0m以上（4,0m以上）			
	主要区画道路	6.0m以上	6.0m以上	6.0m以上	9.0m以上
	幹線・接続道路	6.0m以上	6.0m以上	9.0m以上	12.0m以上
住宅以外	一般区画道路	6.0m以上			
	主要区画道路 幹線道路 接続道路	9.0m以上	9.0m～ 12.0m	9.0m～ 12.0m	12.0m～ 16.0m

（注）

（　）は小区間（80～ 120m程度）で一般区画道路のうち地形上やむを得ないと認められる場合に限り適用する。

別表(二)

道路幅員	車　道	歩　道
9.0m	6.0m	1.5m×2
12.0m	7.5m	2.25m×2
12.0m	9.0m	1.5m×2
16.0m	9.0m	3.5m×2

(2)5㌢未満の開発区域の道路は簡易舗装要綱に基づくアスファルト舗装とする。

6、道路の縦断勾配　接続道路及び区域内の道路の縦断勾配は7％以下とし、やむを得ず7％を越える場合はスベリ止め舗装とする。この場合も10％を越えてはならない。

7、道路の横断勾配　道路構造令第二十四条の規定に従うこと。

8、道路の曲線半径等

(1)曲線半径　五十㍍以上（やむを得ないと認められたときは三十㍍以上）

(2)視距　四十㍍以上

(3)曲線部の拡幅　曲線半径に応じ車道幅を適切に拡幅すること。

(4)曲線部の片勾配　地形の状況を勘案し6㌫以下で適切な値の片勾配を付する。

9、階段状道路　次の各号に適合すること。

(1)一般区画道路で通行、避難の安全上支障がないこと。

(2)階段全体の高さが七㍍以下で高さ四㍍以内ごとに幅一・五㍍の踊場が設けられていること。

(3)セメントコンクリート造とし、踏面30㌢㍍以上、蹴上げ15㌢㍍以下とすること。

(4)自転車用スロープが設けられていること。

(5)両側に手摺を設けること。

10、袋路状道路　次の各号に適合すること。

(1)建築基準法施行令第百四十四条の四に適合すること。

(2)区域に接続する区域外の進入路線で幅員六㍍以下の道路は延長二百㍍ごとに幅員六・五㍍長さ二十㍍、取付部分両端五㍍以上の離合場所を設置すること。

11、道路の剪除長　道路の交差は直角に近い角度で交差させる。街角は次表に定める剪除長以上ですみ切りをすること。

単位：m

道路幅員	4 m	6	9	12	16
4 m	3	3	3		
6	3	5	5	5	5
9	3	5	5	5	5
12		5	5	6	6
16		5	5	6	6

ただし交角百二十度以上又は六十度未満の場合は増減できる。

12、安全施設　交通事故の防止を図るためガードフェンス、ロードミラー、街路灯の防護施設を設置する。

13、設計荷重　道路の構造物については設計荷重二十トンを基準とする。

第十一条（公園等）

(1)公園敷地は開発区域面積の3％以上を確保する。

(2)敷地の勾配を15度以下とし狭少不整備な未利用地及びがけに近接した土地に設けない。高圧送電線の下の土地及び高圧送電塔の敷地は含まない。

(3)原則として周囲を道路に面するよう計画すること。ただし地形上止むを得ない場合は二面以上とする。

2、公園の出入口

(1)適切な位置及び箇所数をそなえるとともに災害時の避難所としての効果を考慮する。

(2)原則として自動車の進入を防止する。

3、公園施設

(1)遊戯に適する広場並びに植栽、張芝、ブランコ、スベリ台、砂場、ベンチ、外灯、水飲場、及び外柵等を設け、又面積が一〇〇〇平方㍍以上の公園については便所を設置する。緑地には植栽等必要な施設を設置する。

(2)公園の維持管理については、別途町と協議する。

第十二条（消防水利）

(1)消防水利は常時貯水量が40立方メートル、又は取水可能水量が毎分1立方メートル以上でかつ連続40分以上の給水能力を有するもの。

(2)消火栓は呼称65ミリメートルの口径を有するもので、直径150ミリメートル以上の管に取付けられていること。ただし、直径150ミリメートル未満となる場合は消防署並びに水道課と協議して同意を得ること。

(3)私設消火栓の水源は、5個の私設消火栓を同時に開弁したとき

(1)に規定する給水能力があること。

(4)消火栓のみで不足すると思われる場合は20～40立方メートルの有蓋の防火水槽を設置する。

(5)消防水利は次のいずれかに適合すること。

ア、地盤面からの落差が4.4メートル以下であること。

イ、取水部分の水深が0.5メートル以上であること。

ウ、消防ポンプ自動車が容易に部署できること。

エ、吸管投入孔のある場合は、その一辺が0.6メートル以上又は直径が0.6メートル以上あること。

第十三条（排水施設と汚水、し尿処理施設）

開発区域を含む集水区域全体を勘案し、すべての汚水及び雨水を支障なく排除することができるものであり、かつ当該開発行為及びこれに伴う施設整備によって下流地域に支障を与えないよう十分考慮されていること。

2、自然流下による分流式として汚水排水施設と雨水排水施設とを設ける。

3、計画下水量

汚水管きょ断面を定める計画下水量は、計画時間最大汚水量とする。計画時間最大汚水量は500リットル以上とする。

雨水管きょの断面を定める計画下水量は、計画雨水量に湧水等を加えたものとする。

(1)計画雨水量は合理式を用いるものとする。

(2)ただし流出系数は、開発区域内0.1とし、開発区域外は別に協議する。

(3)降雨強度は132㍉㍍／時とする。

4、管きょの断面算定式

汚水管きょにあっては、クッターの公式を用いるものとする。

雨水管きょにあっては、マンニングの公式を用いるものとする。

↑次頁へつづく

5、流速及び勾配

汚水管きょは、計画下水量に対し、流速を最少0,6メートル/秒より最大2,5メートル/秒とする。ただし地形その他の理由で、やむを得ない場合は、管径が250ミリメートル以下にかぎり流速2,5メートル/秒をこえることができるが、この場合には管きょの損傷をふせぐよう設計されていること。

また雨水管きょは、計画下水量に対し流速を0.8メートル/秒以上とする。内径又は内のり幅0.5メートル以上の雨水管きょにあっては、管きょ底勾配は水平に対し30度以内とする。なお、流速2.5メートル/秒をこえる場合は特に管きょ及び放流先の損傷ならびに溢水をふせぐよう設計されていること。

6、管きょの種類

汚水管は陶管（厚管）遠心力鉄筋コンクリート管及び硬質塩化ビニール管等

雨水きょは、無筋コンクリート及び鉄筋コンクリート等

7、し尿の排除の方法

し尿は、原則として水洗便所によって汚水排水施設に排除する。

8、共同終末処理施設等

(1)「し尿の共同終末処理施設又はし尿と汚水をあわせて処理する終末処理施設」（以下合併処理施設という）

(2)あらかじめ「し尿の共同終末処理施設又は合併処理施設」の設置について町と協議し同意を得る。

(3)汚水排水施設及び共同終末処理施設は、開発行為を行なう者の責任において管理する。

(4)汚水排水施設は、将来公共下水道管理者の管理に属することになるので開発行為を行なう者は、あらかじめ町長と協議し同意を得ること。

(5)「し尿の共同終末処理施設又は合併処理施設」は原則として区域に一箇所とする。

(6)汚水（し尿を含む）の共同終末処理施設を設ける場合は、発生汚泥の処理処分の方法等について、あらかじめ町と協議し、同意を得なければならない。

(7)汚水又はし尿の共同処理施設の計画人口は、一戸当り4人として算出した人口に2割を加算したものとする。

別表(一)

戸数（戸）	10～50未満	50以上～150未満	150～500	500～1,000	1,000～2,000	2,000～3,000
人口（人）	40～200	200～600	600～2,000	2,000～4,000	4,000～8,000	8,000～12,000
教育施設 福祉施設				幼稚園 保育所 託児所	小学校	中学校
保健施設				診療所（巡回）	診療所	病院
保安施設	消火栓	防火水槽			消防（救急）派出所又は消防分団	
					警察官派出所又は巡査駐在所	
集会施設		集会室		集会所		
通信施設		公衆電話		ポスト		簡易郵便局
商業施設				ショッピングセンター		

9、利害関係者との協議

施設の予定位置及び放流先の利害関係者と協議し同意を得る。

10、放流水の水質

原則として下水道法施行令第6条に定める活性汚泥法その他これと同程度に処理する。

11、その他の技術上の基準

「関係法令に定めるし尿浄化槽又は合併処理施設の施設及び維持管理に関する諸基準」を適用する。

第十四条（水道施設）

原則として本町水道事業施設から行なうものとする。……水道事業管理者に協議のうえ管理者が定める基準にもとずいて必要な給配水施設を設置するとともに応分の経費負担をしなければならない。

第二節　公益的施設の設置基準

第十五条（施設の設置）別表(一)による。

2、幼稚園施設（略）

3、学校教育施設

(1)計画戸数に小学校にあっては、0.45を中学校にあっては0.22をそれぞれ乗じて得た数とする。

(2)近隣の学校区等を考慮して開発区域内の適切な位置を選定する。

3 校地面積基準（文部省52・3作製）別表(二)による。

別表(二)　　単位：㎡　途中省略

区分	校地（屋外運動場を含む）	屋外運動場
幼稚園	930＋370×（学級数－1）	2学級以下 330＋30×（学級数－1） 3学級以上 400＋80×（学級数－3）
小学校	1学級 6,570	—
	5 〃 9,048	5学級 4,158
	10 〃 13,710	10 〃 5,940
	15 〃 19,044	15 〃 7,722
	18 〃 21,406	18 〃 8,554
中学校	1学級 8,299	
	3 〃 10,734	3学級以下 4,752
	5 〃 12,567	5～9学級 5,108＋535×（学級数－4）
	7 〃 14,578	
	9 〃 17,870	

第三章　開発行為に伴う公共施設の整備に関する基準

……公共及び公益的施設の整備が行なわれる場合、その費用について負担区分を明確にするため必要な事項を定めたものである。

第十六条（公共的施設の費用負担）次の各号に掲げる費用を負担する。

(1)道路、公園、緑地、広場、水路消防の用に供する貯水施設、ガードレール、ロードミラー、街路灯及び街路樹の整備、設置に要する費用についてはその全額。

(2)開発区域における道路の拡幅改良又は流末水路を改良する必要が生じた場合は原則として当該工事の施工に要する費用の全額を負担するものとする。ただし、個々のケースについてはその都度協議するものとする。

(3)排水施設と汚水、し尿処理施設については、

イ、開発区域内の汚水並びに雨水排水施設の設置に要する費用。

ロ、汚水又はし尿の共同終末処理施設の設置に要する費用。

第十七条（公益的施設の費用負担）別表(一)による。

(1)用途区域内（予定）の宅地開発で公共団体で施設する用地（学校等）の取得については、宅地売出し平均価額の$\frac{1}{2}$で町に提供するものとする。

(2)集会所、公民館の用地については、開発戸数が80戸以上の場合一戸当り2平方㍍以上の用地を無償で提供し、事業者の負担で施設を設置するものとする。建築面積、所有権、維持、管理については、別途町と協議する。

(3)……有効宅地面積が0.3㌶以上40㌶未満の団地においては、開発区域内の有効宅地面積の2㌫を町に無償で提供するものとする。

別表(一)

区分	公益的施設	用途区域内（予定）	用途区域外（予定）
公共団体で施設する用地	保育所，幼稚園，学校，集会所，公民館の用地	½	無償
公共団体の保安施設用地	警察，消防署，消防団の関係施設，ポスト，公衆電話の用地	無償	無償
私的用地	日用品店舗ショッピングセンター，共同浴場，新聞集配所，銀行等	売却値	売却値

第四章自然環境及び安全措置

第十八条（自然環境の原状を生かすこと。

(1)自然環境の原状を生かすこと。

(2)自然環境をやむを得ず破壊するおそれのある場合は、公衆の目に触れない場所から開発する。

(3)自然緑地の確保につとめ、植栽を積極的に進める。

(4)ブロック塀にかえ生垣をとり入れること。

(5)省　略。

第十九条（安全措置について）

地盤沈下、隆起に対し、土の置換え、水抜き等の措置をする。

2、地すべり対策を行い十分な安全を確めること。

3、がけが生じる場合には、がけの反対方向に雨水その他地表水が流れるようにすること。

4、省　略。

5、盛土をする場合、次の措置を講じるものとする。

(1)盛土の円孤すべりに対する安全を確めること。

(2)沈下又は崩壊が生じないように締固め、暗渠又は盲暗渠、透水層施設によって排水施設等を講じること。

(3)盛土をする前の地盤と盛土とが接する面がすべり面とならないように段切り等の措置をする。

6、がけ面及びのり面は、擁壁、石張り、芝張り、モルタル吹付等で保護する。

7、以下省略。

第五章　公共施設の引継ぎ

第二十条　公共施設の管理引継ぎの時期は、原則として工事完了検査の公告の日から三ケ年以内とする。

第六章　雑　則

第二十一条（定めない事項）省略

※各様式ならびに別表は省略。要綱、実施要領とも抜粋です。

詳細については役場企画課に問い合わせてください。

土地開発地給水に関する指導要綱

本年四月一日から加治木町宅地造成等土地開発地給水に関する指導要綱を実施することになりました。この指導要綱は宅地等、土地開発の規模が有効宅地八二五平方㍍以上の開発地で、町水道の給水を申請する開発事業に適用されます。又この要綱は加治木町の給水区域内で開発又は造成される前述開発地の造成者からの給水申し込みに対する給水の可否を決定し、当該開発地給水申請者の費用負担をもって建設する給水施設の設計基準、及び費用負担区分について必要な事項を定めております。

詳しいことは、役場水道課に問い合わせてください。

なお要綱の冊子を各関係団体（建設業者、不動産業者、代書業者、各官公庁など）に配付しますが他に必要な方は加治木町水道課までお越しください。