富士吉田市宅地等開発事業協議基準

富士吉田市宅地等開発事業協議基準

(開発基準)

１．次の区域は、原則として開発区域に含めてはならない。

（１）　農業振興地域の整備に関する法律（昭和４４年法律第５８号）で規定する農用地区

（２）　災害防止のため保全すべき区域

（３）　保安林区域

２．開発の計画は、次により定めなければならない。

（１）　土地利用計画に整合させること。

（２）　がけ崩れ、土砂の流出、出水等の災害の防止に万全の措置を講ずること。

（３）　治山、治水及び水源かん養に支障を及ぼさないこと。

（４）　文化財等の保存について適切な措置を講ずること。

（５）　公共施設が適切に整備されること。

（６）　農林業との健全な調和が図られること。

（７）　地域住民の生活環境に支障を及ぼさないこと。

（８）　開発事業が将来とも付近に迷惑を及ぼさないよう管理等の万全な措置を講ずること。

（９）　他法令・例規に定めがある事項については、他法令・例規との整合性を図ること。

(開発区域の接道)

（１）　開発区域は、原則として開発区域外の幅員４．５メートル以上の道路に接していること。

(都市施設)

１．道路

（１）　開発区域内の道路については、開発規模、用途及び周辺の状況等を勘案し、環境の保全並びに通行の安全が確保されるよう道路構造令（昭和６１年政令第６４号）に基づき、適切に計画しなければならない。

（２）　開発区域内の道路は４．５メートル（道路側溝を含む。）以上とし、車輌の通行上支障がないよう設計すること。また、道路敷と道路幅員は基準（図１）で定めるものを標準とすること。

（３）　設置する道路に交差する場所並びに曲がり角がある場合は、別に定める基準（表１）で、すみ切りを設けること。

（４）　道路は原則として通り抜けとすることとし、次の場合（図２）を除き袋路状としないこと。また、開発区域に接して将来開発が予想される場合は、通り抜けと

なるような措置をとること。

① 幅員６メートル以上の場合

② 幅員４．５メートル以上で延長が３５メートル以下の場合

③ 幅員４．５メートル以上で延長が３５メートルを超え、３５メートル以内毎に基準で定める転回広場が設けられている場合

※既存の幅員６メートル未満の袋路状道路に接続する道路にあっては、当該袋路状道路が他の道路に接続するまでの延長を含む。

（５） 開発区域に係る建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）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。但し、借地であり契約期間終了後に返却する等の特別な理由があり、事業者において適正に管理するものについてはこの限りではない。

（６） 開発区域内及び取付道路は、全面舗装すること。舗装する際の舗装厚、その他については日本道路協会のアスファルト舗装要綱及びセメントコンクリート舗装要綱によること。

（７） 道路の縦断勾配は、原則として９パーセント以下とすること。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パーセント以下とする。縦断勾配が９パーセント以上の場合は､原則としてセメントコンクリート舗装とし、すべり止め仕上げとすること。

（８） 横断勾配は、アスファルト又はセメントコンクリート舗装の場合は１．５パーセントから２．０パーセント（放物線）とし、歩道は２．０パーセント（直線）とすること。

（９） 開発事業により設置される橋梁は一等橋とすること。

(10) 道路には側溝、街渠、集水桝その他適切な排水施設を設け、流末施設又は、河川に完全に接続すること。

(11) 横断溝の蓋は、原則として車道用受枠付グレーチングとすること。

(12) Ｕ字型側溝には、原則として甲蓋を設置すること。ただし、管理が容易にできるよう５メートルに１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。

(13) 歩道のない道路にU型及びＬ型側溝を設ける場合は、別に定める基準（図３）以上のものとすること。（二次製品使用の場合は別途協議のこと。）

(14) 開発区域内及びその周辺部において、危険な箇所にガードレール等の防護施設及びカーブミラー、白線、歩道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設置要綱によるものとすること。

２．排水

（１） 開発区域内の雨水排水は原則として開発区域内で浸透処理とし、付近の河川ま

たは水路に放流する場合は、１０年に１回の確率で想定される降雨強度値（表２）以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量について適切な処理施設を設けること。

（２） 開発区域内の河川並びに放流先の河川､水路等にいっ水のおそれがある場合は、河川並びに水路等の管理者と協議のうえ事業者の責任において整備すること。

（３） 排水施設のうち、暗渠構造の次に掲げる箇所には、桝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、勾配又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。

（４） もっぱら雨水の排除すべき桝にあっては、桝またはマンホールの底に深さ１５センチメートル以上の泥溜まりを、その他の桝またはマンホールにあっては、その接続する管渠の内径又は内のりに応じて相当のインバートを設けること。

（５） 開発区域内の汚水は原則として、水路等には放流しないこと。ただし、水路管理者と協議が整った場合は、この限りでない。

（６） その他排水及び排水施設の能力計算等については、都市計画法（昭和４３年法律第１００号）又は山梨県宅地開発事業の基準に関する条例（昭和４８年山梨県条例第６号）によるものとする。

３．上水道

（１） 開発事業によって新たな水道施設の設置が必要な場合、水道事業管理者（以下「管理者」という。）と協議し、富士吉田市給水条例施行規定により施工すること。

（２） 井戸を掘る場合、山梨県地下水資源の保護および採取適正化に関する要綱（昭和４８年６月１日公告）によるものとする。

（３） その他必要な事項は、管理者と協議すること。

４．衛生

（１） し尿の処理については、水洗式とし、下水道が布設された時点で接続するものとする。

（２） し尿等排水処理施設は、山梨県浄化槽指導要綱によるものとする。

（３） 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。

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その上流

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

（４） 開発区域内が公共下水道区域に含まれる場合は、下水道管理者と協議し、適切

な措置を講ずること。

（5）　開発区域内のごみ収集の円滑を図るため、協議の上、生活環境に支障のないよう集積場所を設けるものとする。

（6）　ごみ集積場所は、収集車輌が安全に停止し、横付けできる幅員４メートル以上の道路に面し、幅３メートル、奥行１メートル以上とすること。また、道路の交差した角地でない位置とすること。

（7）　ごみ保管施設は原則として、可燃物庫、不燃物庫を個別に設置すること。

５．建築物

（1）　意匠計画については、次のとおりとする。

①　外壁等の色については、できるだけ落ち着いた色彩を基調とし、周辺の景観との調和に配慮すること。

②　形態については、周辺の景観及び環境との調和に配慮すること。

※　建築物が山梨県景観条例の対象となる場合は協議を要しない。

(環境整備)

１．農地

（1）　農耕地のかんがい用水源の枯渇の防止に留意し、事業者の責任において必要な措置を講ずること。

２．消防水利

（1）　開発区域内に消防法（昭和２３年法律第１８６号）に基づき、必要な消火栓、または貯水槽を設けること。

（2）　消火栓の設置間隔は１４０メートルとし、開発区域内の防火対象物からの距離が１４０メートル以下となるよう設置すること。また、消火栓は呼称６５ミリメートルの口径を有するもので、消火栓を設置する配水管の口径は１００ミリメートル以上とすること。

（3）　消火栓設置の場合には、消火栓用器具格納箱を設置し、ホース５０メートル以上、管そう１箇所及び消火栓開閉金具を備えること。

（4）　防火水槽の容量は４０立方メートル以上とし、構造は消防法施行令（昭和３６年政令第３７号）第２７条及び防火水槽等技術指導等の作成に関する報告書（自治省・消防庁編）に準じたものとすること。

３．防犯灯施設

（1）　防火灯の設置場所は、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メートルから４０メートルとすること。又、設置する防犯灯は終夜点灯する器具とすること。

４．駐車施設

（１）　駐車施設は、一戸当たり１．５台以上確保すること。ただし、「ワンルームマンション」型共同住宅については一戸当たり１．０台以上とする。

（２）　店舗及び共同住宅等が入居する建築物の駐車施設は（１）の基準以上とし、その取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こと。

（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４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）　二以上の道路に面している場合の出入口は、自動車交通に支障を及ぼす恐れの少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合は、出入口の幅は７メートルまでとする。

(地　盤)

（１）　造成計画にあたっては、できる限り開発区域及びその周辺で土量のバランスがとれるよう設計し、土運搬距離並びに土量が最少となるよう計画すること。また、土を搬入する場合は、搬入元を明確にし産業廃棄物並びに汚染土壌等は搬入しないこと。

（２）　切土をする場合、切土後の地盤に滑りやすい地質がある場合は、土の入れ換え、杭打ち等の措置を講ずること。

（３）　盛土をする場合には、盛土後の地盤の締め固めその他の措置をすること。

（４）　著しい傾斜地において盛土をする場合、元地盤の段切り等の措置をすること。

（５）　水田、その他の埋立ては、工事後地盤沈下を生じないよう措置をすること。

（６）　切土、盛土によって生じたがけ面は、崩壊しないように擁壁の設置、芝張り、植生ネット、モルタル吹き付け等の安全対策を図ること。

（７）　擁壁の構造は、原則として鉄筋コンクリート造り及び練り石積みとすること。その他については、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並びに宅地造成規則施行令（昭和３７年政令第１６号）によるものとする。

（８）　高さ１．０メートル未満の既設擁壁利用については、開発事業者の責任において安全を確保すること。また１．０メートル以上のものについては構造計算書等を提出すること。尚、空石積みを含んだ計画はこれを認めない。

(林 地)

（１）　保安林制度の規制がかかる場合には、事前に許可権限を有する山梨県と協議す

ること。

（２）　隣接地等を含めた総合的な判断のもとで、開発規模が１ヘクタールを超える場合には、林地開発の規制がかかるため、事前に許可権限を有する山梨県と十分な協議をすること。

（３）　上記以外で、樹木の伐採をする必要がある場合には法定期間内に市農林課に伐採届を提出すること。

（４）　開発区域内の樹木をやむを得ず伐採するときには、それに代わる樹木を積極的に植栽すること。

(文化財保護)

（１）　埋蔵文化財包蔵地における開発事業については、富士吉田市教育委員会（以下「教育委員会」という。）に届出をし、その指示に従い措置すること。

（２）　造成中新たに埋蔵文化財が発見された場合は、直ちに開発事業の工事を一時停止し、教育委員会に届出をし、その指示に従うこと。

（３）　特別名勝富士山指定地域における開発事業については、「特別名勝富士山保存計画書」（昭和５３年３月策定、平成１１年１月改定）の基準をもとに教育委員会と協議の上、文化庁（教育委員会経由）に現状変更許可の申請をしなければならない。

(一般事項)

（１）　この宅地等開発事業協議基準により施設整備するものは、すべて事業者負担とする。

（２）　施行区域内の敷地の一区画の有効宅地面積は、１６５平方メートル以上とする。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平方メートル以上とする。

（３）　資材搬入等に使用した道路は、速やかに事業者の負担で復旧補修をしなければならない。

（４）　いわゆる「ワンルームマンション」型共同住宅については、次に掲げる要件を満たすものは、本要綱の対象外とする。

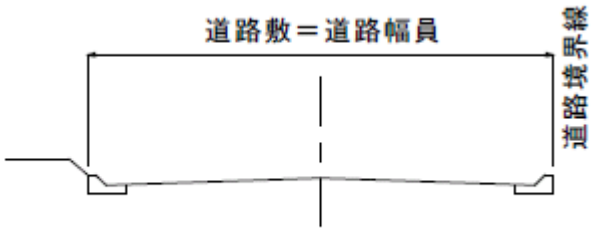
①　一戸の面積が３０．０平方メートル以下であるもの。

②　戸数が１６戸以下であるもの。

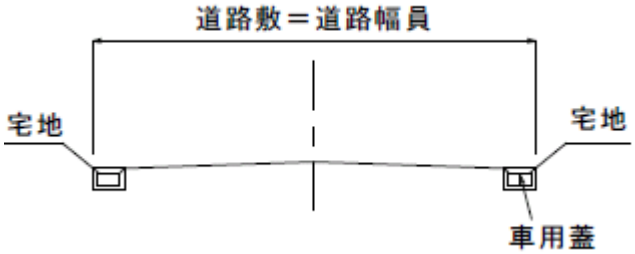
（５）　宅地分譲並びに共同住宅等開発事業を行う場合は、事業者は地域住民との良好な生活環境が保たれるよう地域活動組織（自治会等）への加入に努めること。

図　1

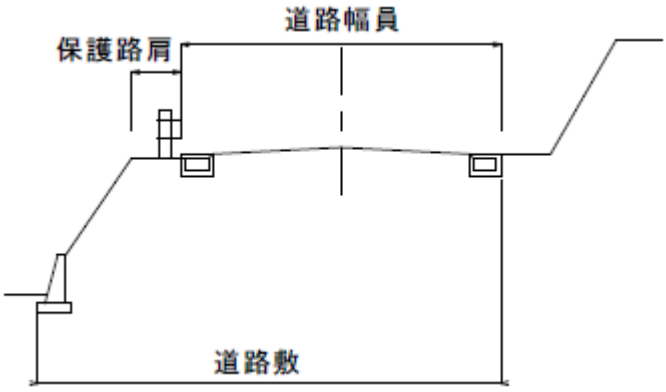
（ア）Ｌ型側溝の場合



（イ）Ｕ字側溝（蓋設置）築造の場合



（ウ）防護柵を設ける場合



（エ）歩道を設ける場合

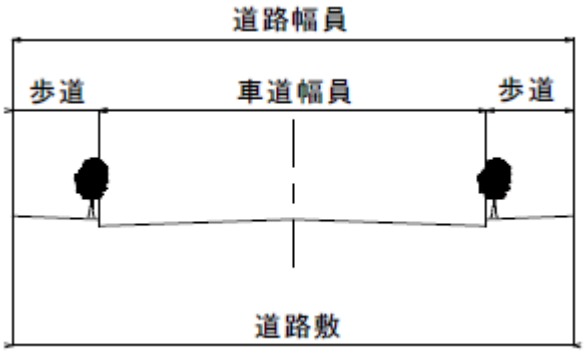
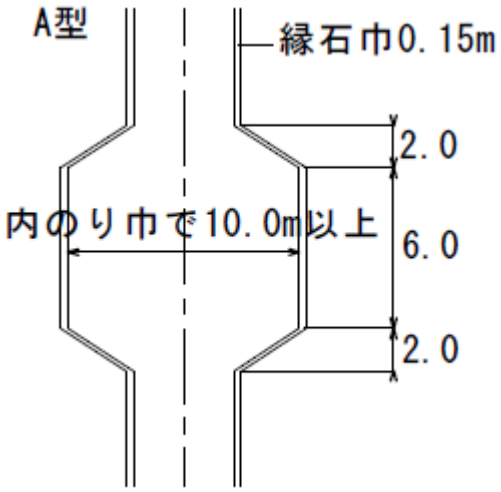
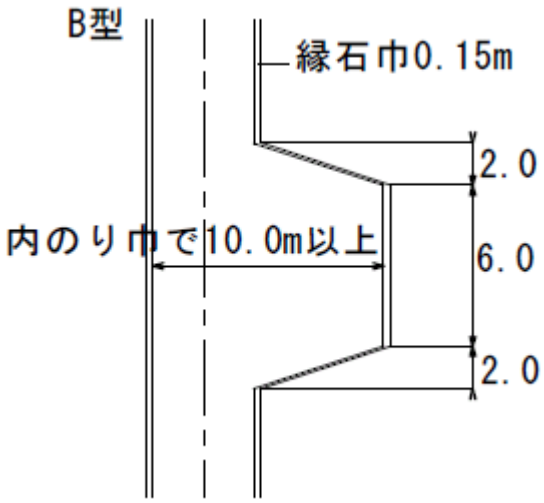


図　2

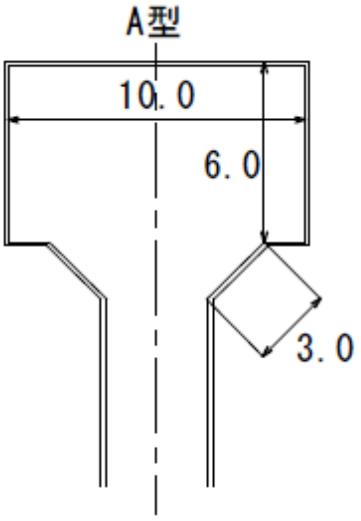
転回広場標準

幅員 6.0 m未満の道路で 35.0 m毎に設ける場合　　単位：m





行き止まり道路の場合



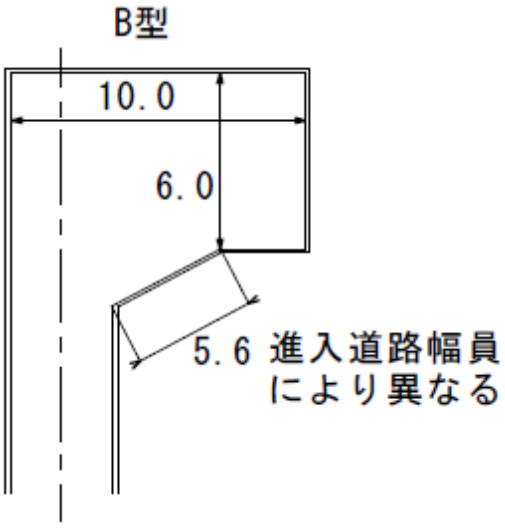
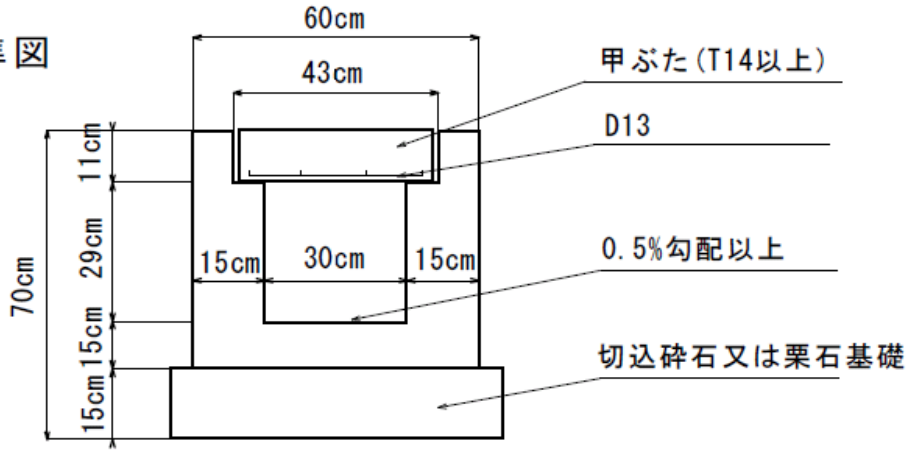


図　3

U型側溝標準図



L型側溝標準図

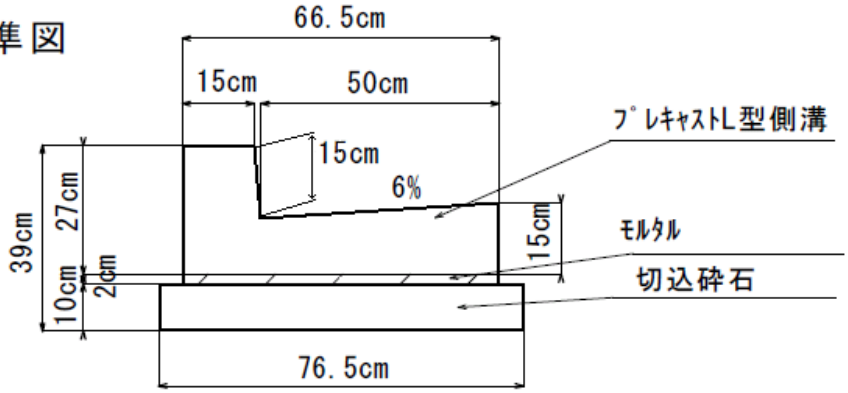
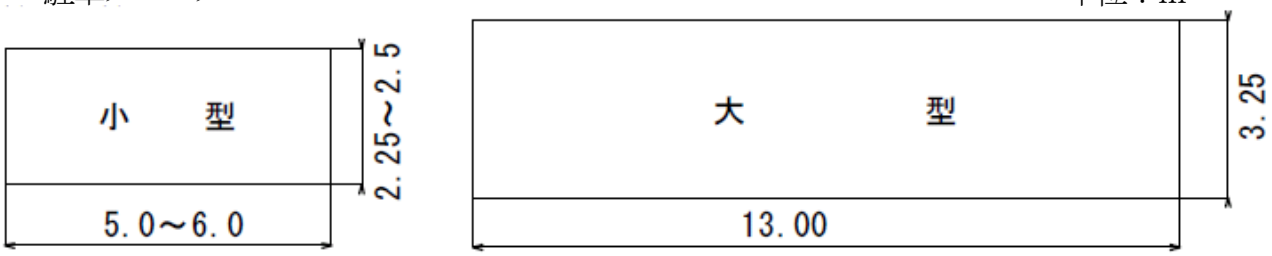
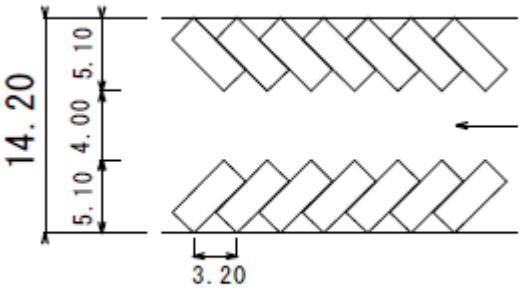


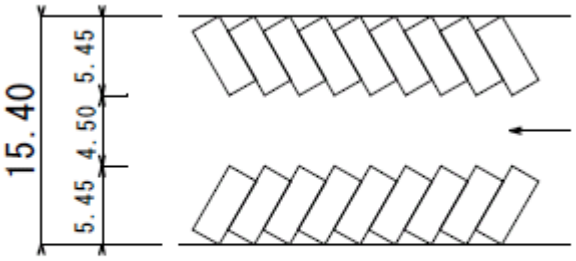
図　4

駐車スペース　　単位：m

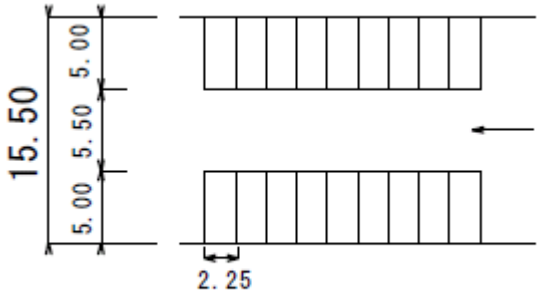




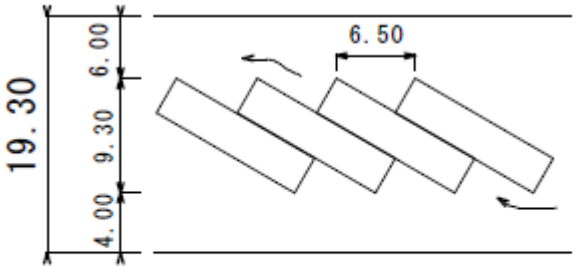
(a) 45° 駐車(小型)



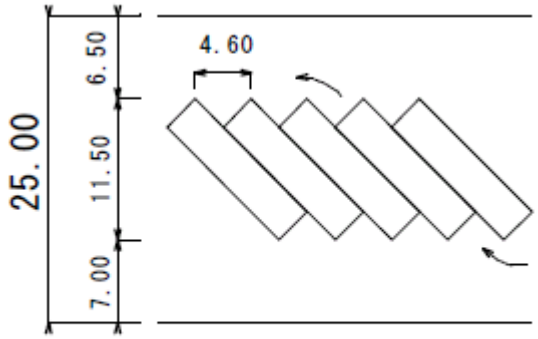
(b) 60° 駐車(小型)



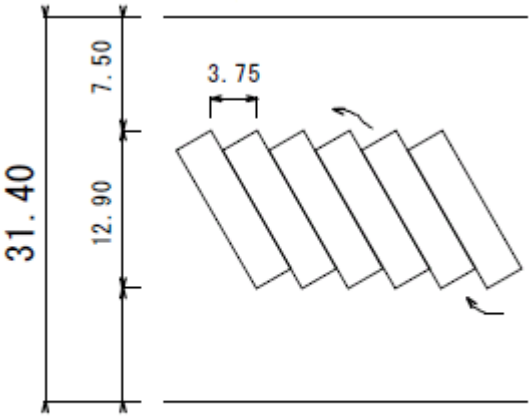
(c) 90° 駐車(小型)



(d) 30° 駐車(大型)



(e) 45° 駐車(大型)



(f) 60° 駐車(大型)

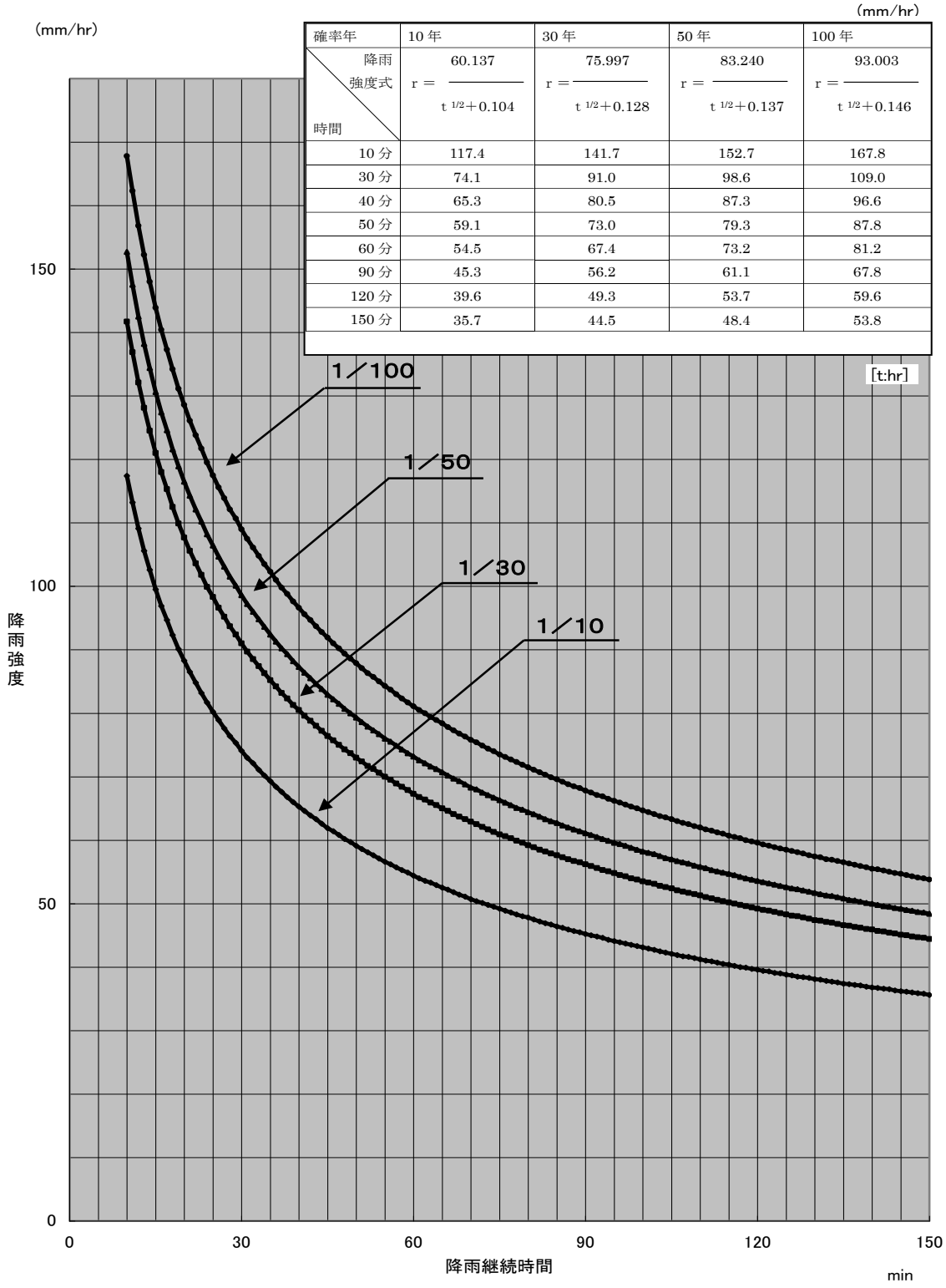
表　1

道 路 の 隅 切 長

道路幅員	12.0 m	10.0 m	8.0 m	6.0 m	4.0 m	交 差 角	備　　考
12.0 m	4.0 6.0 5.0	3.0 5.0 3.0	3.0 5.0 3.0	3.0 3.0 3.0	3.0 3.0 3.0	90°前後 60°以下 120°前後	数字は全て車道側の寸法である。
10.0 m	3.0 5.0 3.0	3.0 5.0 3.0	3.0 5.0 3.0	3.0 3.0 3.0	3.0 3.0 3.0	〃 〃 〃	
8.0 m	3.0 5.0 3.0	3.0 5.0 3.0	3.0 5.0 3.0	3.0 3.0 3.0	3.0 3.0 3.0	〃 〃 〃	
6.0 m	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	〃 〃 〃	
4.0 m	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	〃 〃 〃	

表　2

確率降雨強度表（河口湖）

（mm/hr）

確率年	10 年	30 年	50 年	100 年
降雨強度式 ＼ 時間	$r = \frac{60.137}{t^{1/2}+0.104}$	$r = \frac{75.997}{t^{1/2}+0.128}$	$r = \frac{83.240}{t^{1/2}+0.137}$	$r = \frac{93.003}{t^{1/2}+0.146}$
10 分	117.4	141.7	152.7	167.8
30 分	74.1	91.0	98.6	109.0
40 分	65.3	80.5	87.3	96.6
50 分	59.1	73.0	79.3	87.8
60 分	54.5	67.4	73.2	81.2
90 分	45.3	56.2	61.1	67.8
120 分	39.6	49.3	53.7	59.6
150 分	35.7	44.5	48.4	53.8