

○中津川市宅地造成事業指導要綱施設基準

(昭和60年4月1日)

改正	平成 8年3月26日	平成13年10月 1日
	平成11年1月25日	令和 5年 8月 7日
	平成12年4月 1日	令和 6年 2月13日
	平成13年4月 1日	令和 6年 6月 1日

1 総則

(1) 趣旨

この施設基準は、「中津川市宅地造成事業に関する指導要綱」第4条の規定に基づく宅地造成事業の協議に必要な事項等を定めるものとする。

(2) 準用規定

この施設基準において定めのない事項は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第33条による「開発許可基準」、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第13条による「技術的基準」及び岐阜県土地開発事業の適正化に関する指導要綱による「土地開発事業指導基準運用要領」を準用するものとする。

(3) 災害の防止

(ア) 工事主及び工事施工者は、工事の施工にあたり防災工事（架設工事を含む）を先行して、土砂崩れ・土石流出等による被害を及ぼすことのないよう措置するものとする。

(イ) 工事主は、工事を廃止又は、中止（一時中止を含む）しようとする場合は、当該工事の廃止又は中止に伴う災害の防止並びに自然の回復その他必要な措置を講じると共に、市長に申し出て協議するものとする。

(4) 土地利用計画との適合

工事主は、宅地を造成しようとする地域が本市土地利用計画に適合しているかどうかを検討すると共に建物のデザイン、色彩についても周囲の景観に配慮し、敷地内に木や花を植える等、より良い景観形成に努めるものとする。

(5) 公害等の防止

(ア) 水質の保全

工事主は、宅地造成事業により生ずる汚濁水について、宅地造成事業区域内に必要な施設を設け、浄化して放流先河川の水質の保全に努めるものとする。

(イ) 騒音等の防止

工事主及び工事施工者は、宅地造成事業により発生する騒音・振動・砂じん等について、附近住民の日常生活に迷惑を及ぼさないよう発生の防止に努めるとともに、周辺住民に対して作業の内容・作業期間並びにそれらの防止対策等を説明し、周知させるものとする。

(ウ) 日影対策

工事主は、宅地造成事業区域内に建築物を建築する場合、日照の妨げとならないよう措置するものとする。

(エ) 電波障害

工事主は、宅地造成事業によりテレビ等に電波障害が発生する恐れのある場合は、事前に調査を実施し必要な措置を講じるものとする。

(6) 自然環境の保全

工事主は、宅地造成事業区域を含む周辺の地域における自然環境の保全をはかるため、努めて現状の樹林・池等自然的な環境を保全するものとし、特に宅

地造成事業により生じた法面には、張芝・植樹等を施し風致を損なわないようにし、自然を享受できるよう考慮するものとする

(7) 農林水産業対策

工事主は、宅地造成事業によりかんがい用水に支障を及ぼし、農林水産業に悪影響を与える恐れがある場合には、これらを未然に防止するために必要な施設を設置すると共に利害関係者に対して防止対策を説明し、周知させるものとする。

(8) 文化財の保護

工事主は、宅地造成事業区域内において埋蔵文化財を確認した場合は、市長並びに関係機関と協議し、発掘・調査・保存等について協力すること。なお、工事主はそれに要する費用を負担するものとする。

(9) 宅地造成事業完了後の土地の管理

工事主は、宅地造成事業により完成した土地の管理については、附近住民に迷惑の掛らぬように維持管理すること。なお、宅地造成事業に伴って生じた被害等は、一切を工事主の責任において処理するものとする。

2 造成に関する事項

(1) 盛土高は、15m以内とすること。

(2) 切盛土が5mをこえる場合は、高さ5m以内ごとに幅2m以上の小段を設け、排水のため適当な横断勾配をつけ排水溝を設けること。この小段が3段以上連続する場合は、3段目の幅は5m以上とすること。(図-1)

(ア) 切土法面勾配については、 $1 : 1.5$ ($33^\circ 41'$) 以下とし適当な植生を行うこと。

(イ) 盛土法面勾配については、 $1 : 1.8$ ($29^\circ 03'$) 以下とし適当な植生を行うこと。

(ウ) 法面勾配で、他の法令等に基づく許認可のある場合には、その法令等に基づくことができる。

(3) 宅地法面は、30度未満とし、植生等にて保護すること。また、宅地法面が1mを超えるものについては、原則として擁壁で保護すること。

(4) 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、 3 m^2 以内毎に1個の割で内径75mm以上のビニール管その他これに類する耐水材料を用いた水抜き穴が設けられていること。

(5) 練積み造の擁壁の構造は、宅地造成及び特定盛土等規制法第13条の規定を準用するものとするが、標準的な練積み造については、図-2・表-1・表-2を参考とすること。また、胴込めにコンクリートを用いて充填するコンクリートブロック練積み造の擁壁については、昭和40年6月14日付建設省告示第1485号によること。

(6) 設置する擁壁の上部が切土又は盛土によるがけとなる場合は図-3のとおり、擁壁天端より盛土にあっては2m以上、切土にあっては床掘線と擁壁天端をとる水平面との交点までの間を水平地盤とすること。また、水平地盤面には、排水施設等を設置すること。

(7) 高さ2mをこえる擁壁は、建築基準法第88条第1項において準用する同法第6条第1項の規定による確認を受けること。

(8) 擁壁の高さが5mをこえる場合は、鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造とすること。ただし、逆T型擁壁が6mをこえる場合は控え擁壁とする。

表-1

土 質		擁 壁				
		勾 配 (度)	高 さ (m)	上端部分 の厚さ (cm)	下端部分 の厚さ (cm)	根入の深さ (cm)
第一種	岩、岩屑、 砂利又は砂 利まじり砂	70 をこえ 75 以下	2 以下	40 以上	40 以上	高さの 15/100 且つ 35 以上
			2 をこえ 3 以下	同	50 同	
		65 をこえ 70 以下	2 以上	同	40 同	同
			2 をこえ 3 以下	同	45 同	同
			3 をこえ 4 以下	同	50 同	同
		65 以下	3 以下	同	40 同	同
			3 をこえ 4 以下	同	45 同	同
			4 をこえ 5 以下	同	60 同	同
		第二種	真砂土、関 東ローム、 硬質粘土、 その他これ らに類する もの	70 をこえ 75 以下	2 以下	同
2 をこえ 3 以下	同				70 同	同
65 をこえ 70 以下	2 以下			同	45 同	同
	2 をこえ 3 以下			同	60 同	同
	3 をこえ 4 以下			同	75 同	同
65 以下	2 以下			同	40 同	同
	2 をこえ 3 以下			同	50 同	同
	3 をこえ 4 以下			同	65 同	同
	4 をこえ 5 以下			同	80 同	同
第三種	その他の土 質	70 をこえ 75 以下	2 以下	70 以上	85 同	高さの 15/100 且つ 45 以上
			2 をこえ 3 以下	同	90 同	
		65 をこえ 70 以下	2 以下	同	75 同	同 同
			2 をこえ 3 以下	同	85 同	
			3 をこえ 4 以下	同	105 同	
		65 以下	2 以下	同	70 同	同
			2 をこえ 3 以下	同	80 同	同
			3 をこえ 4 以下	同	95 同	同
			4 をこえ 5 以下	同	120 同	同

(参考) 高さを 1 とした勾配の比 65 度 1 : 0.47
70 度 1 : 0.37
75 度 1 : 0.27

表-2

擁壁の高さ	透水層の厚さ	
	上層	下層
2 m以下	20 cm	30 cm
2 m～3 m	25 cm	40 cm
3 m～4 m	25 cm	45 cm
4 m～5 m	30 cm	50 cm
5 m以上	30 cm	50 cmに擁壁の高さ5 mを1 m以下を増すごとに10 cmを加える

法面保護 表-3

土質	切土部分	盛土部分
粘土	部分客土、植生工、ブロック張工、ブロック積工	土羽工を設ける場合 全面植生工、植生芝工 土羽工設けない場合 部分客土、植生工、ブロック張工
粘性土	やわらかい場合 全面植生工 かたい場合 部分客土植生工 ブロック張工 ブロック積工	やわらかい場合 全面植生工、植生芝工 かたい場合 土羽工を設ける 全面植生工、植生芝工、 土羽工を設けない 部分客土、植生工ブロック張工
砂質土	ゆるい場合 全面植生工 かたい場合 部分客土植生工 ブロック張工 ブロック積工	土羽工を設ける場合 全面植生工植生芝工 土羽工を設けない場合 編柵工を併用した全面植生
砂	法枠工に普通工を詰めて全面植生工	土羽を設け全面植生工、植生工
れき質土	ゆるい場合 たね吹付工 かたい場合 のり枠工、石積工	

表-4

土 質	単位体積重量 (t/m ³)	土圧係数
砂利又は砂	1.8	0.35
砂質土	1.7	0.40
シルト・粘土を多量に含む土	1.6	0.50

土 質	摩擦係数
岩、岩屑、砂利又は土	0.5
砂質土	0.4
シルト・粘土を多量に含む土	0.3

図-1

(単位：mm)

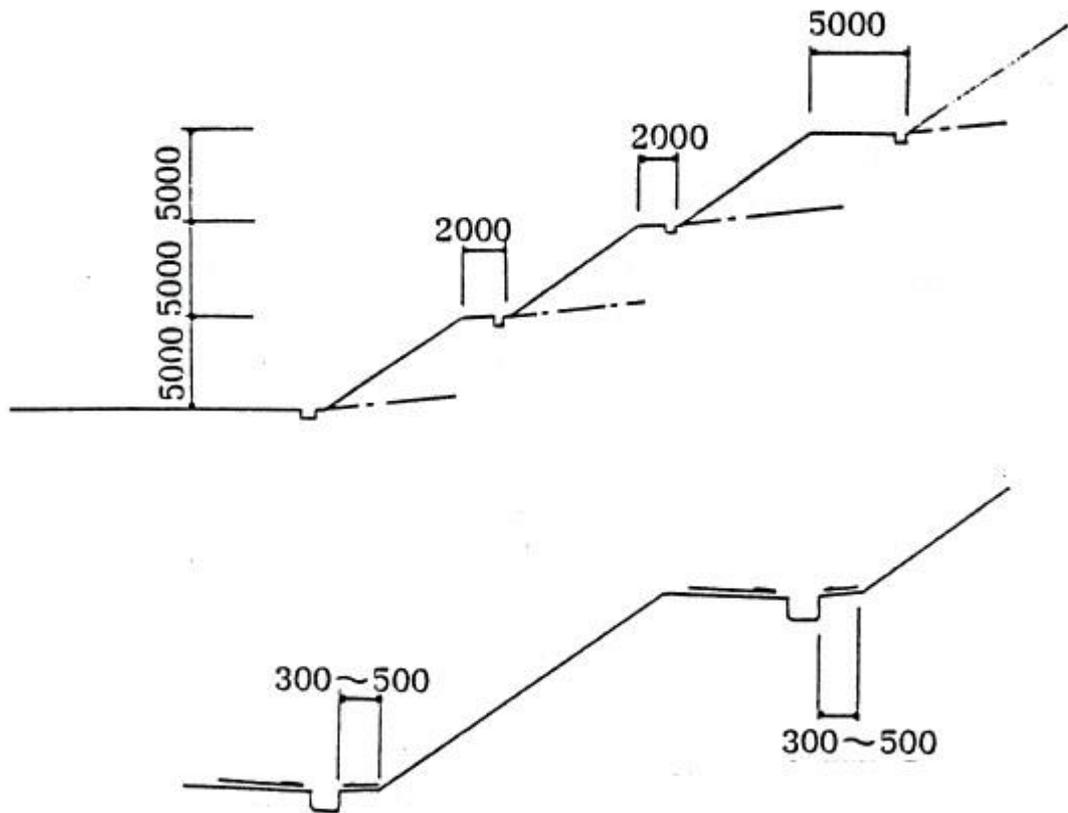


図-2

(単位：mm)

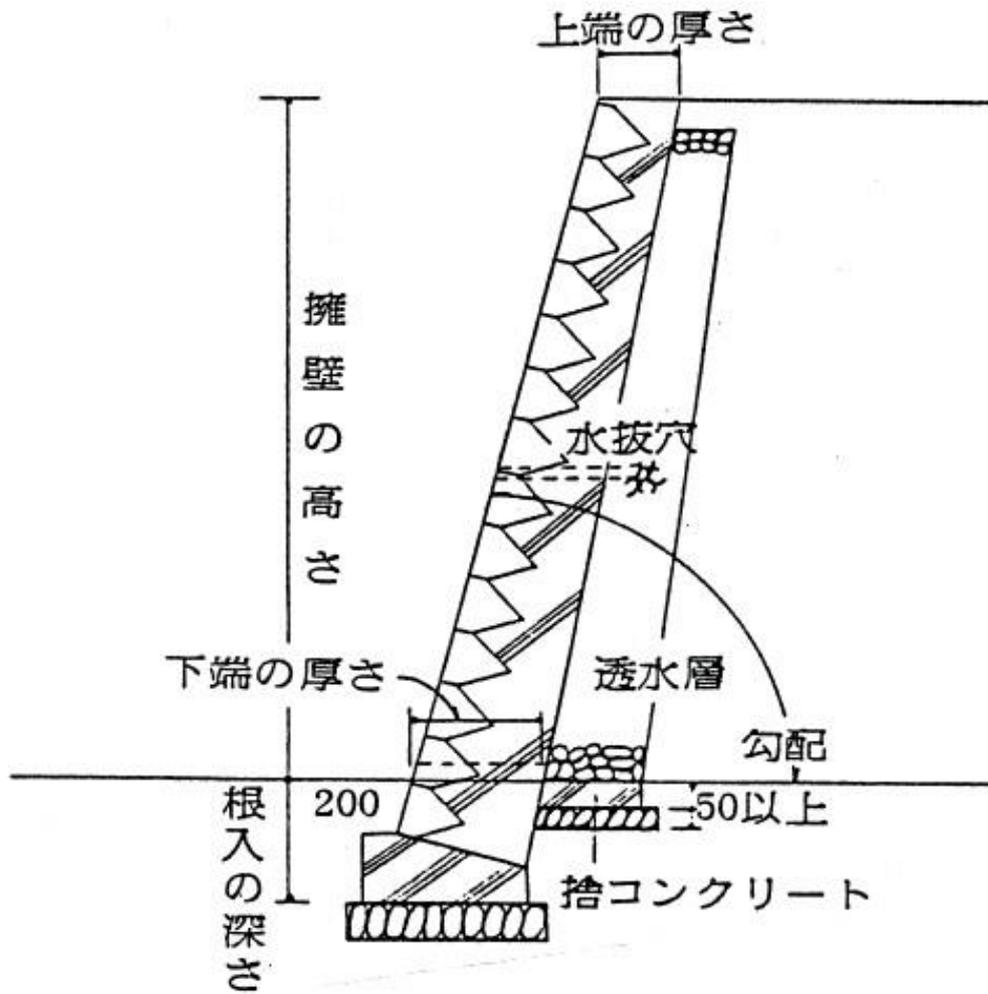
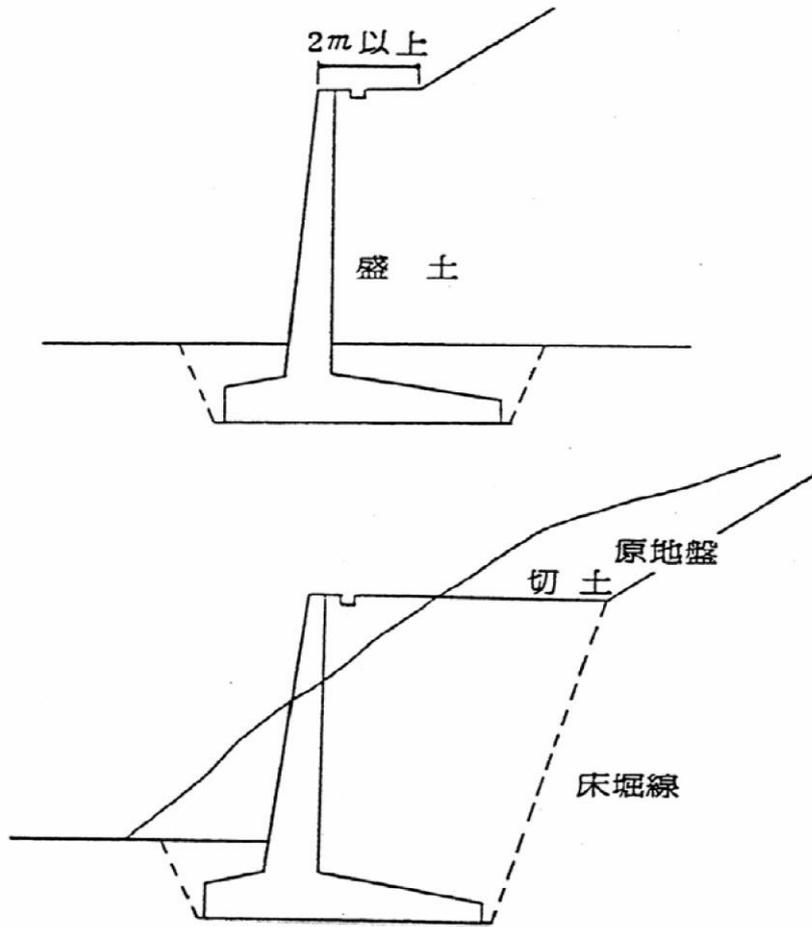


図-3



3 道路に関する事項

(1) 道路計画

宅地造成事業区域及びその周辺の道路網は、土地利用計画に基づき交通の質と量、自動車及び歩行者の交通胴体を推定し、総合的に計画するものとする。又、工事主は宅地造成事業区域内或いは、隣接して都市計画の決定された道路若しくは、予定される道路又は、新設・改良を要する道路がある場合は、それに適合するように計画をたてるものとする。

(2) 道路の構造

(ア) 道路の設計で、この基準に定めのない事項はすべて道路構造令（昭和45年10月29日政令第320号）により施工するものとする。

(イ) 宅地造成事業により設けられる道路は、密粒アスファルト以上で全面舗装を行うものとする。（コンクリート舗装については別途協議によるものとする。）

(3) 道路の排水施設

(ア) 道路側溝は、溝巾25cm以上で下記を標準とする。

- * 場所打U型側溝（国土交通省タイプ）
- * 鉄筋コンクリートU型（落とし込みタイプ、JIS1種・2種規格品）
- * L型側溝（鉄筋使用のJIS規格品で溝巾25cm以上）

(イ) 基礎剤は、土質に応じて考慮するものとする。ただし、JIS規格品使用の場合は、コンクリート基礎とし厚さ10cm以上とする。

- * 栗石基礎は、厚さ15cm以上とし目潰砂利を入れて充分転圧すること。
- * 碎石基礎は、厚さ10cm以上とし充分転圧すること。（再生品利用）
- * コンクリート基礎は、厚さ10cm以上とすること。

(4) 道路の安全施設等

(ア) がけ面（法面30°以上）で路面より敷地までの高さが1.5mをこえる場所にはガードレール等を設置するものとする。

(イ) 見通しの悪い交差点及び曲線部には、カーブミラー等を設置し安全確保に努めること。

(5) その他

(ア) 位置指定道路を設ける場合には、この基準ほか建築基準法による道路の位置の指定基準を準用するものとする。

4 公園等に関する事項

(1) 宅地造成事業区域には、環境の保全・災害防止・非常時における非難及び居住者のレクリエーション及び花と緑を取り入れた快適な環境形成等の用に供するため、適当な規模の公園・緑地・広場が有効に利用し得るよう配置されていること。

- (2) 主として住宅の建築に供する宅地造成事業区域の面積が 3,000 m²以上の場合にあっては、その面積の 3%以上を確保するものとし、その他も可能な限り確保に努めるものとする。
- (3) 立地条件
 - (ア) 公園等は、低湿地・高圧送電線下・その他利用に支障及び危険となる場所は避けるものとする。
 - (イ) 公園等を設置する土地が斜面である場合は、その勾配が 10 度を超えないこと。ただし、児童遊園・児童公園は、平地とする。
 - (ウ) 公園等は、宅地造成事業の規模に応じて適切な配置をするとともに、防災上自然地として保護する必要のある用地については、緑地として保全するものとする。
- (4) 公園及び境界で、車道・法面等危険と思われる箇所にはフェンスの設置をするものとする。

5 集会施設に関する事項

- (1) 工事主は、宅地造成事業区域の住民のコミュニティの場として表-5に示す敷地を確保すると共に、集会施設を設置するものとする。おおむね 100 戸に 1 ヶ所を原則とする。なお、配置規模等計画については、あらかじめ地元説明会において、協議し調整を図って設置するものとする。

表-5

計画戸数	敷地面積	施設面積
50 戸以上 100 戸未満	250 m ²	100 m ²
100 戸以上 150 戸未満	325 m ²	130 m ²
150 戸以上 200 戸未満	450 m ²	180 m ²

- (2) 集会施設には電灯・水道・便所・物置及び炊事施設を備えるものとする。
- (3) 集会施設の維持管理は、工事主の責任において行うものとする。

6 清掃施設に関する事項

- (1) 工事主は、宅地造成事業区域内の環境衛生上並びに、交通安全上支障がなく、一般廃棄物（ゴミ）収集車が容易に横付けできる道路に面した場所を選んで設置するものとする。
 - (ア) 住宅建設を目的とする宅地造成事業で、住宅戸数が 20 戸以上の団地計画については、規模・構造等表-6を標準とし、位置等協議により設置するものとする。（可燃物のみ。不燃資源については規模 50 戸に 1 ヶ所）

表－6

建物の種類	規模	構造
独立住宅	20戸に1ヶ所(7㎡以上)	土間(床)コンクリート打囲い、 コンクリートブロック積H=1.0m
連棟住宅	30戸に1ヶ所(7㎡以上)	〃

- (2) 住宅戸数20戸未満の団地計画の一般廃棄物については、不燃物・可燃物・資源物に分けて近くの収集場所へ、地区の規定を調査し協議のうえ持出しするものとする。
- (3) この他の事項等については、別途協議によるものとする。

7 消防水利に関する事項

- (1) 宅地造成事業区域内には消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）により、消防水利の施設を設けるものとする。
- (2) 消防水利
消火栓・防火水槽・河川等
- (3) 消防水利は常時貯水量が40㎡以上又は取水可能水量が毎分1㎡以上でかつ、連続40分以上の給水能力を有するものであること。
- (4) 消火栓は呼称65の口径を有するもので、直径150mm以上の管に取り付けられていなければならない。ただし、管網の一边が180m以下となるように配管されている場合は、管網の管の直径を75mm以上とすることができる。
- (5) 前項の規定にかかわらず、解析及び実測により、取水可能水量が毎分1㎡以上であると認められるときは、管の直径を75mm以上とすることができる。この場合において、消火栓の位置その他の消防水利の状況を勘案し、地域の実情に応じた消火活動に必要な水量の供給に支障のないように留意しなければならない。
- (6) 消防水利は次の各号に適合すること。
- (ア) 地盤面からの落差が4.5m以下であること。
- (イ) 取水部分の水深が0.5m以上であること。
- (ウ) 消防ポンプ自動車容易に部署でき、停車した状態が水平であること。
- (エ) 吸管投入孔のある場合はその一边が0.6m以上であること。
- (オ) 消防水利は、宅地造成事業区域内の防火対象物から、一の消防水利に至る距離は、用途地域及び平均風速に応じて、それぞれ表－7に掲げる数値以下となるように設けられていること。

表－ 7

用途地域	消防水利に至る距離
近隣商業・商業・工業・工業専用地域	100m
上記以外・用途地域の定めのない地域	120m

- (カ) 防火水槽には、危険防止のため蓋又は防護柵(H=1.5m以上)があつて、常に満水状態で維持できる補給設備と消防水利の標識が設けられていること。
- (キ) 消防水利は、常時使用できる状態で管理されていること。
- (ク) 消火栓を設置する用地は、維持管理上原則として1.0㎡以上確保されていること。
- (7) 消防車の宅地造成事業地への進入幅については、次のとおりとする。
- (ア) 消防車の進入幅は、敷地に接続する道路（前面道路）の幅員に応じて、表－ 8に定める幅員以上を確保するものとする。ただし、進入幅については、消防水利の位置等によって協議するものとする。

単位：m

表－ 8

道路幅員（有効）	～5.0	5.5	6.0	7.0	8.0	9.0	10.0	10.0～
進入路	8.0	7.5	7.0	6.0	5.5	5.0	4.5	4.0

- (8) その他この基準に定めのない事項については、「中津川市消防本部宅地造成に関する指導要領」によるものとする。なお、消防水利の設置場所及び管理方法等については、消防本部並びに水道部と協議して必要な手続きをするものとする。

8 生活雑排水等の汚水処理に関する事項

工事主は、生活排水（し尿及び日常生活に伴って排出される台所、洗濯、風呂等の汚水）については、合併処理浄化槽（処理能力BOD20mg/ℓ以下）を設置し処理するものとする（公共下水道等に接続する場合を除く）。ただし、生活雑排水等（し尿を除くその他の排水）のみ放流する場合にあっては、次の基準により生活雑排水等の処理施設等を設置し、当該処理施設が良好な状態で維持管理されるよう図るものとする。

- (1) 生活雑排水等は雨水等と分離し、環境衛生上支障がない河川等に排水すること。なお、排水については、事前に河川管理者及び、下流水利関係者等と協議し、地区の承諾を得るものとする。

- (2) 工事主は、宅地造成事業を行って建築物を建築する場合表－9に掲げる用途のものを対象として、汚水処理の方法・施設の容量は、表－9により次のとおり算定した値とする。
- (ア) 建築物から排水される汚水量は、表－9により算出した値とする。
- (イ) 簡易沈殿方式の施設の容量は、次式より算出した容量以上のものを設置するものとする。

$$V = \frac{Q}{T} \times t$$

V：沈殿槽の容量（l）

Q：1日平均汚水量（総排水量）

T：給水時間

t：滞留時間（営業用は4時間、一般用は2時間）

- (ウ) 生物処理方式による放流水質（BOD）が、表－9に定める処理方式のうち簡易沈殿又は、生物処理の場合60ppm以下、生物処理の場合30ppm以下となるような構造及び容量をもつ施設を設置するものとする。
- (3) 産業用油脂類等使用する工場については、4槽以上で滞留時間が4時間以上の能力を有する油水分離層を設置し、維持管理を行うものとする。
- (4) 工事主は、処理施設等により処理した放流水については、農業用水及び地下水等が汚染されることのないように図るものとする。
- (5) 下水道処理対象区域内で宅地造成事業を行う場合は、市の下水道計画に適合させ、下水道法その他関係法令及び下水道施設基準並びに本市下水道施設基準に準拠して設計6協議するものとする。
- (6) この基準に定めのない事項については、「生活雑排水に係る排水処理施設設置指導要領」によるものとする。

表－9

用途	対象	給水時間	処理対象人員 (A)	平均汚水量 (B)	基準 (C)	処理方式	
						簡易沈殿又は 生物処理	生物処置
飲食店	延客従業員	h 10	人/m ² 0.3	l/日・人 150	営業面積	100 m ² 未満	100 m ² 以上
喫茶店	〃	12	〃	100	〃	すべて該当	
キャバレーバー	〃	6	〃	90	〃	〃	
旅館	泊客	10	0.1	160	居室面積	300 m ² 未満	300 m ² 以上
ホテル	〃	〃	〃	300	〃	〃	〃
合宿所 簡易 宿泊所	〃	8	0.3	160	〃	すべて該当	
共同住宅	算定人員	12	注1	200	算定処理対 象人員	50人以下	51人以上
集合住宅 (分譲住宅)	〃	〃	人/戸 5	〃	世帯数	10世帯未満	10世帯以上
一般住宅 (戸建住宅)	〃	〃	〃	〃	世帯	5人を標準 3槽式200L 以上	

注1：3.5人/戸、居室数が2をこえる場合は1居室ごとに0.5人加算する。

備考(1) 総排水量(Q)の算定方法

$$Q(1/日) = (A) \times (B) \times (C)$$

(2) 旅館は、共同バスで、ホテルは、個人バスとする。

(3) 居室とは、建築基準法による用語の定義でいう居室。ただし、共同住宅における台所及び食事室を除く。

9 排水施設に関する事項

(1) 排水計画

(ア) 排水計画については、事前に河川管理者及び下流水利関係者と協議のうえ、その指示を受けるとともに承諾を得るものとする。

(イ) 宅地造成事業区域内の排水は河川その他公共の用に供している排水路に接続するものとするが、放流にあたっては、当該河川管理者と協議し、必要に応じ河川等の改修をするものとする。又、雨水貯留槽等を築造した場合の竣工後の維持管理は工事主において行うものとする。

(2) 排水施設の断面等の決定にあたっては、表-10の基礎数値を使用するものとする。

(ア) 計画雨水量の算定方法は合理式を標準とする。

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

Q : 計画雨水量 (m³/sec)

I : 降雨強度 126 mm/hr

C : 流出係数 (下表による)

A : 流域面積 (ha)

表-10

地表の状態	現況				造成地
	平坦な農地	優良な林地	普通林地 択伐林地	皆伐地 優良な草地	裸地・荒廃地 宅地造成区域内
流出係数	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0

(イ) 流量の計算は次の式のいずれかを用いるものとする。

・マニング式 $Q = A \times V$ $V = \frac{1}{n} \times R^{\frac{2}{3}} \times I^{\frac{1}{2}}$

・クッター式 $Q = A \times V$

$$V = \frac{23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}}{1 + (23 + \frac{0.00155}{I}) \times \frac{n}{\sqrt{R}}} \times \sqrt{R} \times I$$

Q : 流量 (m³/sec) A : 流水断面積 (m²)

V : 流速 (m/sec) P : 流水潤辺長 (m)

R : 径深 $\frac{A}{P}$ (m) I : 勾配 (少数または分数)

n : 粗度係数

一般河道 = 0.030~0.035

急流河川及び川幅が広く水深が浅い河川 = 0.040~0.050

一面張水路 = 0.025

コンクリート人口水路 = 0.014~0.020

コンクリート管及びU字溝(コンクリート二次製品) = 0.013

U型水路(現場打ちコンクリート) = 0.015

組立水路 = 0.025~0.033

両岸石張水路(泥土床) = 0.025

塩ビ管 = 0.008~0.01

(ウ) 断面決定にあたっては、 $V = 5 \text{ m/sec}$ 未満の場合開渠 1.5 以上、暗渠 2.0 以上とし、 $V = 5 \text{ m/sec}$ 以上の場合、開渠・暗渠に 2.0 以上の安全率を必要とする。

(3) 雨水、その他の表流水の排水は開渠とし、その他汚水は暗渠を原則とする。

10 橋梁に関する事項

(1) 橋の設計荷重は 20 t 以上とし交通量がきわめて少ない場合は協議により 14 t 以上とすることができる。

(2) 橋の幅員構成等の構造規格は道路構造令による。又、設計計算は、道路橋仕方書によるものとする。

(3) 橋の位置等計画は、河川管理者と十分協議して定めるものとする。

11 給配水に関する事項

(1) 給水施設の設計及び施工にあたっては、規模・地形・予定建築物の用途・配置等を勘案して、規定される需要を満たす能力並びに、構造の施設が計画されていること。

(2) 工事主は、公営水道から給水する場合は、協議により宅地造成事業に伴う水道供給協定書及び水道布設工事委託契約並びに布設工事委託契約の締結により行うものとする。なお、前記による給水装置の設置については、協議により中津川市水道事業給水条例（平成 9 年中津川市条例第 21 号）第 9 条及び中津川市簡易水道事業給水条例（平成 9 年中津川市条例第 22 号）第 9 条の規定に基づき施工するものとする。

12 街路灯に関する事項

(1) 宅地造成事業区域には、防犯のため適所に街路灯を設けるものとする。

(2) 設置場所は区域内の道路に沿って 50m 以内と、交差点・公共施設の付近とする。

(3) 街路灯の維持管理については、工事主の責任において行うものとする。

附 則

この施設基準は、昭和 60 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 8 年 3 月 29 日）

この施設基準は、平成 8 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成11年1月25日抄）

（施行期日）

この要綱は、平成11年2月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成12年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成13年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成13年10月1日から施行する。

附 則（令和5年8月7日）

この要綱は、公布の日から施行する。

附 則

この要綱は、令和6年6月1日から施行する。