○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日決裁)

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(昭和47年8月1日施行)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、工事の施工に当たり、防災工事(仮設工事を含む) 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、より良い環境と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なければならない。

(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、日影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おそれのある場合は、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 影響を与えるおそれがある場合には、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ときは、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) 切盛土高が5 mを超える場合は、高さ5 m以内ごとに幅2 m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5 m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°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°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㎡以内毎に1個の割で内径75mm 以上の塩ビ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おる 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を超える擁壁は、建築基準法(昭和25年法律第201号)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を超える場合は、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を超える場合は控え擁壁とする。

表一1

			擁		壁	1 1
	土質	勾 配	高さ	上端部分	下端部分	根入の深さ
		(度)	(m)	の厚さ (c m)	の厚さ (cm)	(cm)
		70を超え 75以下	2以下	40以上	40以上	高さの15/100 かつ35以上
			2を超え3以下	同	50同	同
	岩、岩屑、		2以上	同	40同	同
第一	砂利又は	65を超え 70以下	2を超え3以下	同	45同	同
種	砂利まじり砂	100/1	3を超え4以下	同	50同	同
	9 40		3以下	同	40同	同
		65以下	3を超え4以下	同	45同	同
			4を超え5以下	同	60同	同
		70を超え 75以下	2以下	同	50同	高さの15/100 かつ35以上
			2を超え3以下	同	70同	同
	真砂土、	70以下	2以下	同	45同	同
第	関ム粘のらるものにもののである。		2を超え3以下	同	60同	同
<u>-</u>			3を超え4以下	同	75同	同
種			2以下	同	40同	同
			2を超え3以下	同	50同	同
			3を超え4以下	同	65同	同
			4を超え5以下	同	80同	同
		70を超え	2以下	70以上	85同	高さの20/100 かつ45以上
		75以下	2を超え3以下	同	90同	同
		05 4 477 >	2以下	同	75同	同
第	その他の	65を超え 70以下	2を超え3以下	同	85同	同
第三種	土質	- ,	3を超え4以下	同	105同	同
7里			2以下	同	70同	同
		65以下	2を超え3以下	同	80同	印
		1 00%	3を超え4以下	同	95同	同
	老) 古さた	1 しした力	4を超え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 1:0.37 75度 1:0.27

表一2

擁壁の高さ	透水層の厚さ				
煙堂の前さ	上層	下層			
2 m以下	20cm	30ст			
$2 \text{ m} \sim 3 \text{ m}$	25ст	40cm			
$3 \text{ m} \sim 4 \text{ m}$	25cm	45cm			
$4 \text{ m} \sim 5 \text{ m}$	30cm	50ст			
5 m以上	30cm	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

表一3

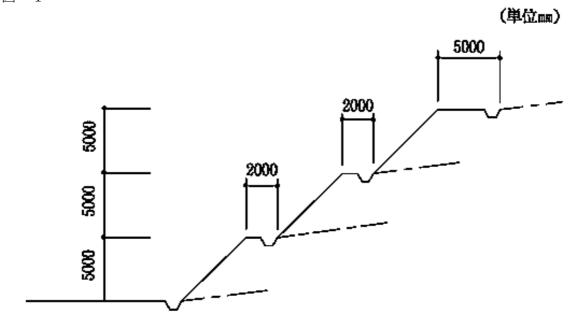
土質	切土部分	盛土部分
粘土	部分客土、植生工、ブロック 張工、ブロック積工	土羽工を設ける場合全面植生工、植生芝工土羽工を設けない場合部分客土、植生工、ブロック張工
粘性土	やわらかい場合 全面植生工 かたい場合 部分客土植生工 ブロック張工 ブロック積工	やわらかい場合 全面植生工、植生芝工 かたい場合 土羽工を設ける 全面植生工、植生芝工 土羽工を設けない 部分客土植生工、ブロック張工
砂質土	ゆるい場合 全面植生工 かたい場合 部分客土植生工 ブロック張工 ブロック積工	土羽工を設ける場合 全面植生工、植生芝工 土羽工を設けない場合 編柵工を併用した全面植生工
砂	法枠工に普通工を詰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

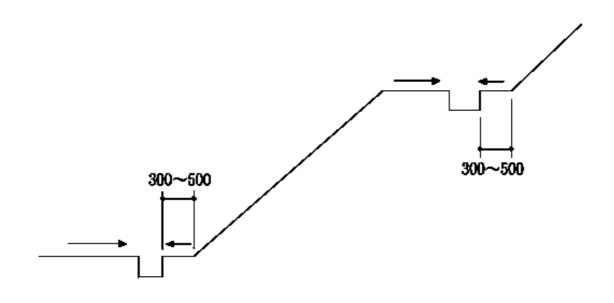
表一4

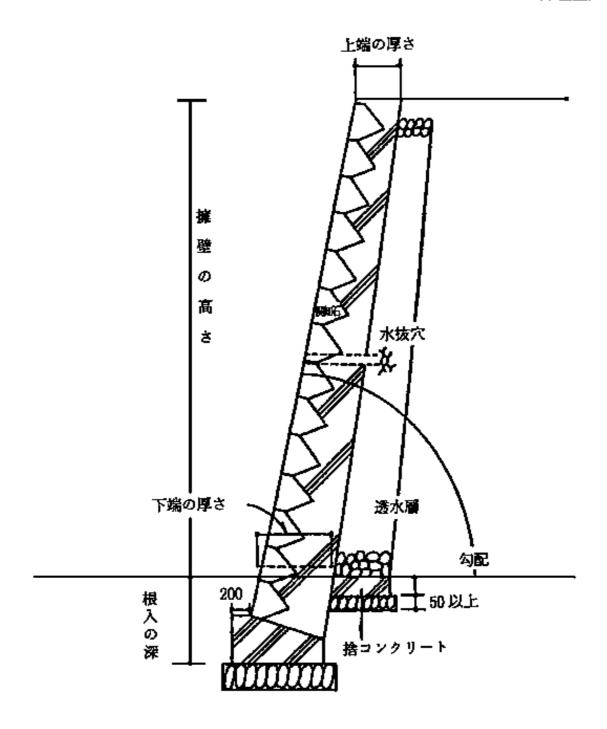
土質	単位体積重量(t/m³)	土圧係数
砂利又は砂	1.8	0.35
砂質土	1.7	0.40
シルト・粘土を多量に含む土	1.6	0.50

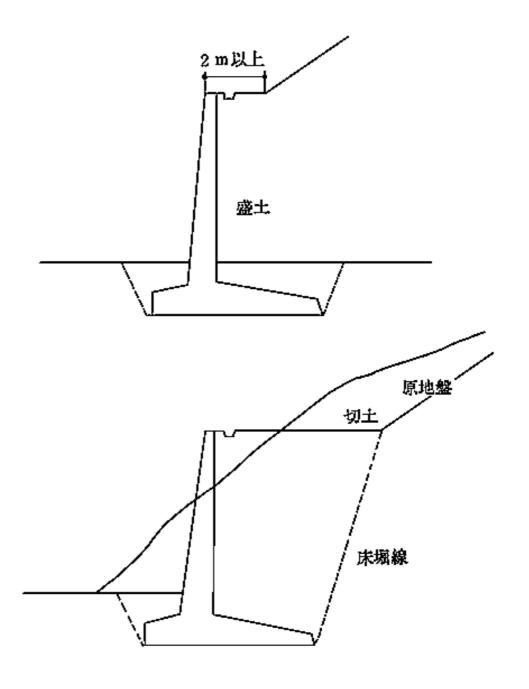
土 質	摩擦係数
岩、岩屑、砂利又は土	0.5
砂質土	0. 4
シルト・粘土を多量に含む土	0.3

図—1









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動態を推定し、総合的に計画するものとする。また、工事 主は宅地造成事業区域内或は、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以上の下記を標準とする。
 - *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(落し込みタイプ、JIS1種・2種規格品)
 - * L型側溝(鉄筋使用の J I S規格品で溝巾25cm以上)
 - (イ) 基礎材は、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。
 - *砕石基礎は、厚さ10cm以上とし充分転圧すること。
 - *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を超える場所にはガードレール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は、この基準の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ェ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㎡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、集会施設を設置しなければならない。おおむね100戸に1カ所を原則とする。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 m²	100 m²
100戸以上150戸未満	325 m²	130 m²
150戸以上200戸未満	450 m²	180 m²

- (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・構造等表一6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ケ所)。

表一6

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)	n .

- (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40m³以上又は取水可能水量が毎分1m³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、管網の一辺が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) 前号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 m³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) 消防ポンプ自動車が容易に部署でき、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辺が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、それぞれ表一7に掲げる数値以下となるように設けられていること。

			20	
	平均風速	年間平均風速が	年間平均風速が	
		4メートル毎秒	4メートル毎秒	
用途地域		未満のもの	以上のもの	
市街地及び 準市街地	近隣商業地域 商業地域 工業地域 工業専用地域	100m以下	80m以下	
中川街地	その他の用途地域及 び用途地域の定めら れていない地域	120m以下	100m以下	
市街地及び準市 に準ずる地域	街地以外の地域でこれ	140m以下		

- (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) があって、 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。

表 - 8 単位:m

									1 1-	
道路幅員 (有効)	4.0	4. 5	5. 0	5. 5	6.0	7. 0	8.0	9.0	10.0	10. 5
進入口	10.5	10.0	9.0	8.0	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、消防本部並びに環境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/に以下)を設置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、汚水の処理方法・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、表一9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、次式より算定した容量以上のものを設置するものとする。

$$V = \overline{T} \times t$$

V:沈殿槽の容量(1)

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、表一9に定める処理方式のうち 簡易沈殿又は、生物処理の場合60 p p m以下、生物処理の場合30 p p m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。

表—9

							<u></u> 衣一 9
	対	給水	処理対	平均汚	基準	処理	方式
用途	象	時間	象人員 (A)		(C)	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/m² 0.3	^{1/目・人} 150	営業面積	100㎡未満	100㎡以上
喫茶店	IJ	12	11	100	II	すべて該当	
キャハ゛レーハ゛ー	IJ	6	II	90	II	II	
旅館	泊客	10	0. 1	160	居室面積	300㎡未満	300㎡以上
ホテル	"	11	"	300	<i>II</i>	II.	JJ
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)	IJ	11	人/戸 5	II	世帯数	10世帯未満	10世帯以上
一般住宅	IJ	11	II	11	世帯	5人を標準 3 槽式200L 以上	

注1:3.5人/戸、居室数が2を超える場合は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

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

- (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。
- (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槽を設置し、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(昭和33年法律第79号)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。

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、放流に当たっては、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。また、雨水貯留槽等を築造した場合の竣功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当たっては、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 134mm/hr C:流出係数 (下表による)

A:流域面積(ha)

表一10

		造成地			
地表の状態	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
$$Q=A\times V$$
 $V=\frac{1}{\mathbf{n}}\times R^{2/3}\times I^{1/2}$

・クッター式 $Q = A \times V$

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

Q:流量(m[']/sec) A:流水断面積(m[']) V:流速(m[']/sec) P:流水潤辺長(m)

R:径深 $\overline{\mathbf{P}}$ (m) I:勾配(小数又は分数)

n:粗度係数

一般河道 $=0.030\sim0.035$

急流河川及び川幅が広く水深が浅い河川 =0.040~0.050

三面張水路 = 0.025

コンクリート人工水路 =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 =0.01

- (ウ) 断面決定に当たっては、 $V=5\,\mathrm{m/s}$ e c 未満の場合開渠1.5以上、暗渠2.0 以上とし、 $V=5\,\mathrm{m/s}$ e c 以上の場合開渠・暗渠共に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。また、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当たっては、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·公共施設の附近とする。
- (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13年3月30日決裁)

この要綱は、平成13年4月1日から施行する。

附 則 (平成31年3月29日)

この要綱は、平成31年4月1日から施行する。

附 則(令和5年8月7日)

この基準は、公布の日から施行する。

附 則(令和6年2月13日)

この基準は、公布の日から施行する。

附 則(令和6年6月1日)

この基準は、決裁の日から施行する。

附 則(令和7年10月1日)

この基準は、令和7年10月1日から施行する。