

笛吹市宅地開発及び建築物指導要綱技術基準

(画地・街区)

1 画地の設計の留意事項

- (1) 画地は、原則として二画地配列とし、画地の裏界線は街区内在を直通あるいは連続させ、側界線は表界線に直交させる。(図1-1)
- (2) 画地の形状は、できるだけ整形にする。
- (3) 画地は、原則として接続する道路の中心高より10cm以上高くする。
- (4) 画地同士の高低差は、原則として2m未満とする。
- (5) 画地内には、自家用自動車の駐車が可能な面積をとること。
- (6) 画地の最小面積は、原則として用途地域内は165㎡、その他地域は200㎡とする。ただし、区画上やむを得ない場合は、市長と協議の上定める。
- (7) 画地は、原則として境界壁等により明確にすること。
- (8) 画地内には、原則として給排水施設を設けること。
- (9) 画地が、路地状部分のみによって道路に接する場合には、その画地の路地状部分の有効幅員は、原則4m以上としなければならない。
- (10) 画地は、鉄道、自動車専用道路、堤防、公園、小学校敷地或は空地、水辺等に直接面しない。
- (11) 住宅用画地が幹線道路沿いに配置され緩衝緑地帯によって遮断、又は歩行者専用道路沿いに配置される場合は、原則として裏側の区画道路等からアプローチする。(図1-2)

2 街区の設計の留意事項

- (1) 街区の形状は、原則として長方形とする。
- (2) 街区の短辺は30～50m、長辺は80～140mを標準とする。(図2-1)

3 共同住宅の住戸占有面積

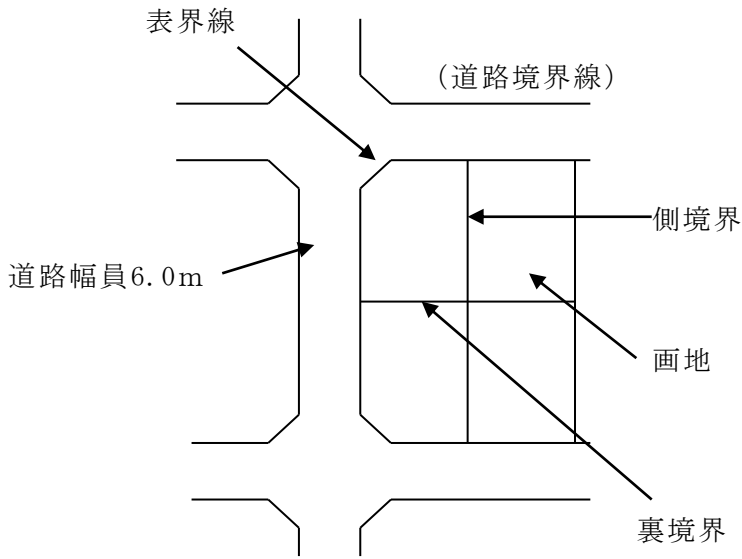
(1) 分譲を目的とした場合

1戸当たりの住戸専有面積（共有部分及びバルコニーを除いた面積をいう。）は、計画戸数全体の平均で70㎡以上とし、1戸当たりの最低は50㎡以上とする。

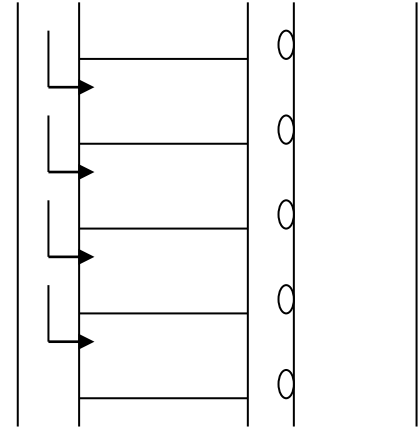
(2) 非分譲を目的とした場合

1戸当たりの住戸専有面積（共有部分及びバルコニーを除いた面積をいう。）は、計画戸数全体の平均で50㎡以上とする。ただし、予定建築物の用途等を勘案して特に必要がないと市長が認める場合はこの限りではない。

(図1-1)

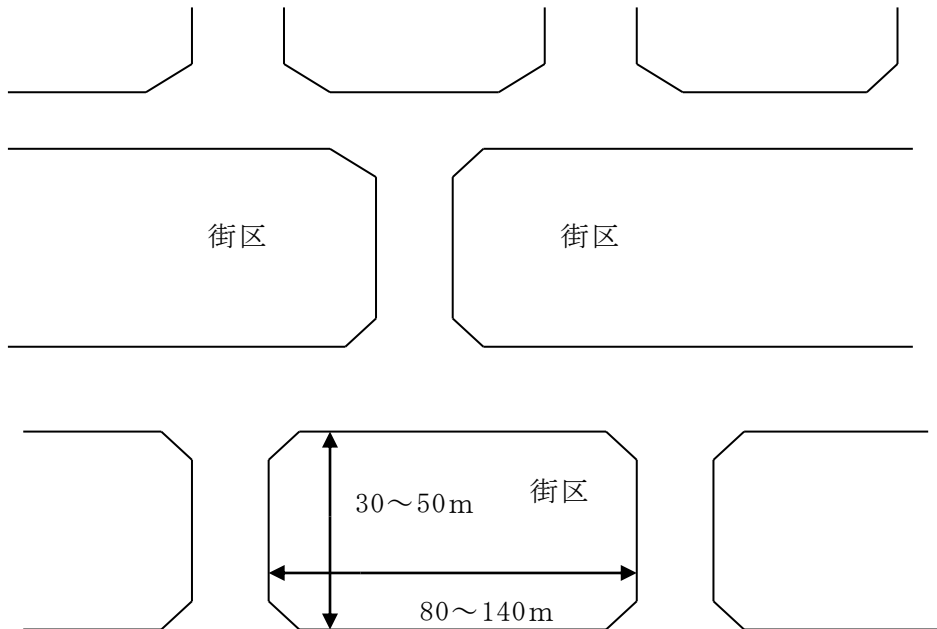


(図1-2)



*注 〇は街路樹

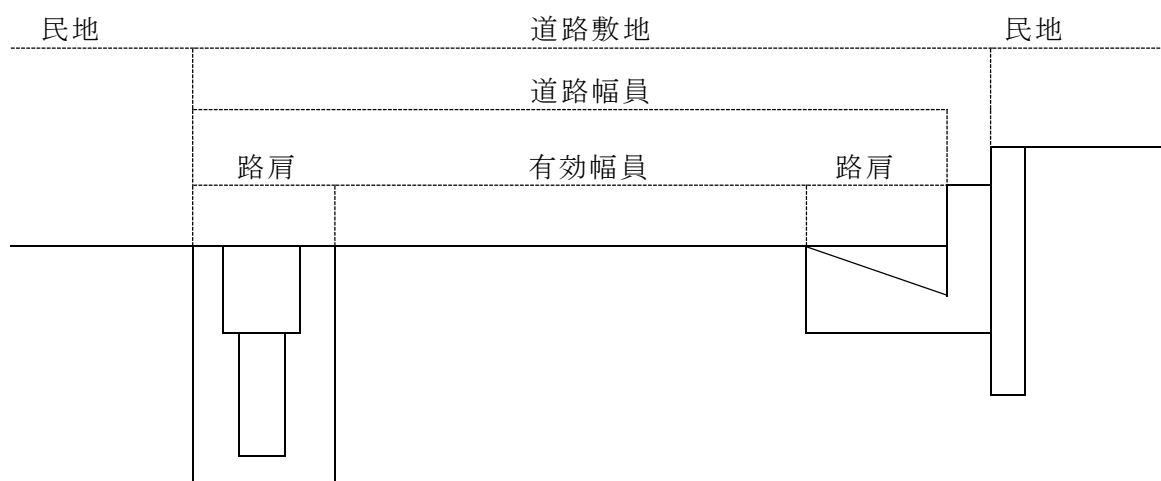
(図2-1)



(道路)

- 1 開発区域面積が、3,000㎡未満の開発区域に設置する道路は、交通量の予測を行い1日当たり500台未満、及び国、県又は市等において、開発区域内に道路等の計画のない場合は、最低有効幅員4m以上、路肩幅員0.5m以上の道路とするものとする。(図-1)ただし、当該道路の予測交通量が極めて少なく、通行上支障のないと認められる場合は、有効幅員を3m以上とすることができる。また、細部については、道路構造令による。なお、上記以外の場合は、別途協議の上幅員を定める。
- 2 道路の縦断勾配は、原則として9%以下とし、地形の状況その他の特別の理由によりやむを得ない場合においては、12%以下とすることができる。ただし、7%を超える場合は、滑り止め舗装を施すこととする。また、横断勾配は、1.5%～2.0%を標準とする。
- 3 開発行為により設置する道路は、アスファルト又はコンクリートにより全面舗装し、舗装構造は(図-2)のとおりとする。ただし、有効幅員5m以上の道路については、別途協議のうえ定める。

(図-1)



(図-2)

(アスファルト舗装)	(コンクリート舗装)
表層工(密粒度アスコン) t=4cm以上	表層工(コンクリート) t=15cm以上
上層路盤(粒調碎石) t=10cm以上	路盤(クラッシュラン) t=15cm以上
下層路盤(クラッシュラン) t=10cm以上	ただし、コンクリート内に溶接金網を使用し、6cmごとに目地を設けること。

- 4 開発行為により設置される道路には、市長が必要と認められる箇所にガードレール、カーブミラー、白線、警戒標識、防犯灯等の安全施設及び擁壁等防護施設を設けること。なお、施設についてはその後の管理者を明確にしておくものとし、市長との協議により市が管理することとなる施設については、市に無償提供するものとする。
- 5 開発区域外との接続道路及び開発区域内に設置する道路の交差は直角を原則とし、やむを得ない場合でも60度以下の鋭角は避けること。また、道路の交差する場所及び曲がり角には、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に定めるところのすみ切りをしなくてはならない。(表-1)
- 6 開発行為により設置される橋梁は、その設計に用いる設計自動車荷重を25 t f とする。ただし、道路幅員、利用状況により市長がやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。
- 7 電力柱、電話柱、消火栓ホース格納庫等通行の障害となる施設は、道路敷地外に用地を確保すること。

(表-1)

道路幅員	4m～6m	6m～8m	8m～11m	11m～16m	16m～	交差度
4.0m以上	3.0m	3.0m	3.0m			120度
6.0m未満	3.0m	3.0m	3.0m			90度
	3.0m	3.0m	3.0m	3.0m	3.0m	60度
6.0m以上		3.0m	3.0m	3.0m		120度
		3.0m	3.0m	3.0m		90度
8.0m未満		3.0m	3.0m	3.0m	3.0m	60度
			3.0m	3.0m	3.0m	120度
8.0m以上			3.0m	3.0m	3.0m	90度
			3.0m	3.0m	3.0m	60度
11.0m未満			3.0m	3.0m	3.0m	120度
			3.0m	3.0m	3.0m	90度
11.0m以上				4.0m	4.0m	60度
				5.0m	5.0m	120度
16.0m未満				6.0m	6.0m	90度
					6.0m	60度
16.0m以上					4.0m	120度
					5.0m	90度
					6.0m	60度

- 8 開発区域が接続する主要な道路の幅員は、現状4m以上なければならない。ただし、周辺状況等により市長がやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。
- 9 前項ただし書の規定については、開発区域に接続している区間の道路幅員を建築基準法第42条第2項の後退部分と自主後退部分を含め4m以上としなければならない。
- 10 開発区域内の計画道路は、原則として開発区域外の国、県又は市道等に2路線又は2箇所以上接続しなくてはならない。ただし、利用状況、地形等市長がやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。
- 11 開発区域内の計画道路が接続する開発区域外の道路幅員は、原則として開発区域内の計画道路の道路幅員以上なければならない。ただし、利用状況、地形等市長がやむ

を得ないと認めた場合は、この限りでない。

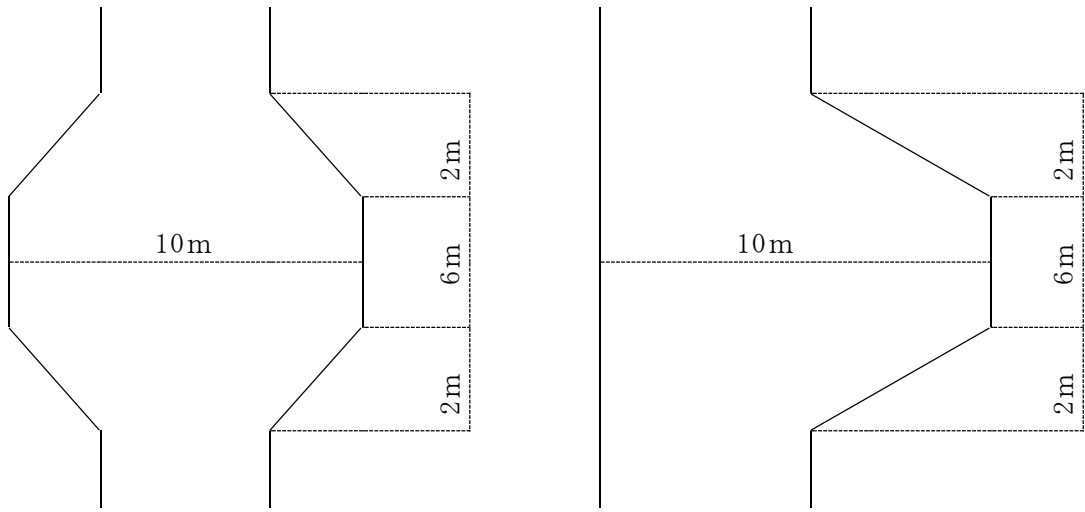
- 12 前項ただし書の規定については、開発区域に接続している区間の道路幅員を建築基準法第42条第2項の後退部分と自主後退部分を含め計画道路の道路幅員以上としなければならない。
- 13 開発区域に係る後退部分の道路については、整備を行い市に無償譲渡すること。ただし、整備費用及び土地の分筆等に係る費用は、開発者の負担とする。
- 14 区域内道路を袋路状とする場合は、建築基準法第42条第1項第5号の規定によるものとする。また、以下の条件を満たさなければならない。
 - (1) 道路幅員6m未満の道路については、終端及び35m以内ごとに国土交通大臣の定める基準に適合する自動車の転回広場を設けること。(図-3)
- 15 道路構造物の設計については、土木構造物標準設計(国土交通省道路局)に準ずること。
- 16 開発行為により破損された既存道路等の修復は、開発者が責任をもって行うものとする。
- 17 幹線道路(道路幅員12m以上)については、次の項目に留意すること。
 - (1) 幹線道路の交差点は、直角又は直角に近い角度で交差させることとし、食い違い四差路交差点や、五差路以上の交差点は作ってはならない。
 - (2) 幹線道路と区画道路の直結はできるだけ避け、交差点の数をなるべく少なくする。交差点間隔は原則として200m以上とする。
 - (3) 交差点はなるべく平坦として十分な視距離をとる。
 - (4) 交差点の容量増大と交通安全のため必要に応じて左右折車線、導流島及び安全島を設ける。
- 18 補助幹線道路(道路幅員9m以上)は、区画道路から交通を集め、効率よく安全に幹線道路に誘導し、また幹線道路から区画道路へ分散する交通を導く道路であり、日常生活にとっても非常に重要な生活幹線道路であることに留意の上設計を行うこと。
- 19 区画道路については、次の事項に留意すること。
 - (1) 不必要な通過交通を排除し走行速度を押さえ良好な住居環境を維持するため、区画道路網としては閉鎖型とする。また、その形態は、U字型取り付けやT字型交差によって形づくられる階段構成型とする。また、直線的に長い系統性を持たせることを極力避けること。
 - (2) 歩行者専用道路の設置を考慮し、その機能が十分に果たし得るよう、区画道路と歩行者専用道路との交差が少なくなるよう配慮する。
 - (3) 区画道路と幹線道路を直接接続させることはできる限り避け、幹線道路と補助

幹線道路によって接続する。

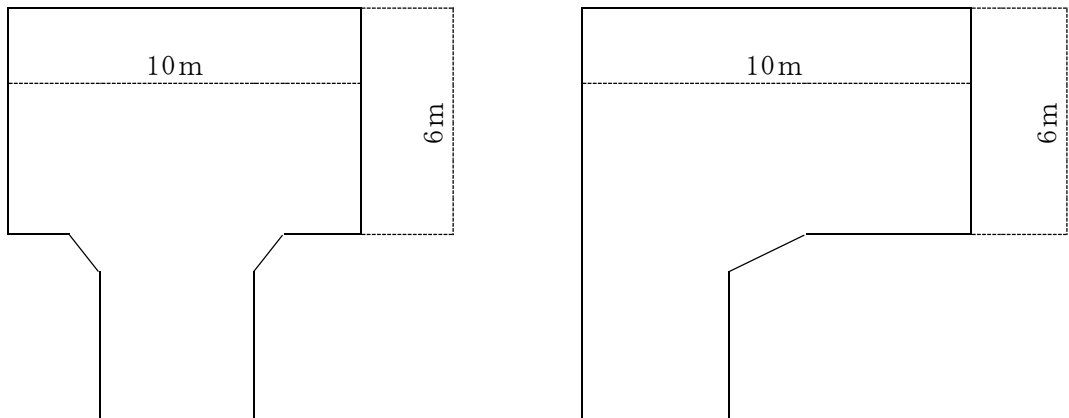
- (4) 幅員の差のない区画道路の十字路は原則として避ける。
- (5) U字取り付けの場合は、必ず歩行者道路を設け二方向避難を確保する。
- (6) 歩行者専用道路の幅員は、2m以上確保するものとする。

(図-3) 転回広場標準

(中間部)

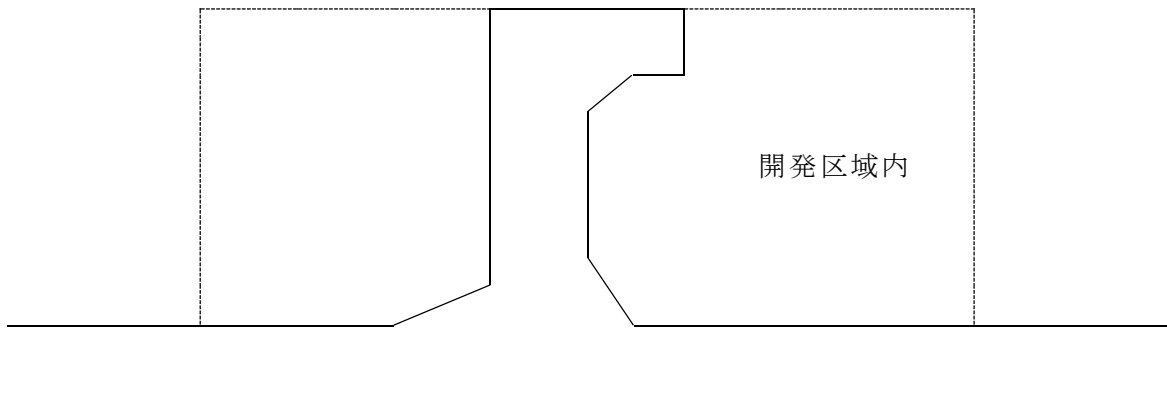


(終端部)



(図-4)

開発区域外



(排水施設)

- 1 路面排水施設は、次の事項に留意すること。
 - (1) 道路には、側溝、街渠、集水柵その他適切な排水施設を設け、流末の施設又は水路等に完全に接続すること。
 - (2) 横断水路のふたは、原則としてグレーチングを使用すること。
 - (3) U型側溝には、原則として甲蓋を設置する。ただし、管理が容易にできるよう5mに一か所を標準として、グレーチングを設置すること。
 - (4) 道路幅員内に設置する排水構造物は、当該道路の設計荷重以上の強度を有すること。
- 2 雨水排水施設は、次の事項に留意すること。
 - (1) 公園、緑地、浸透システム(透水性トレンチ、浸透柵)等を有効に設置し、地中に浸透させる方法を講じること。
 - (2) 調整池、駐車場等の土地を利用して雨水貯留、雨水柵等を有効に設置し、水路への流出抑制対策を講じること。
 - (3) 開発に伴い、開発区域外の水路等に放流する場合で蓋水のおそれがあるときは、水路等の管理者と協議の上改修を行うこと。ただし、改修に係る費用は、開発者の負担とする。
 - (4) 開発区域内の排水施設は、溢水、漏水、停滞しないで有効に排水できる構造及び能力で適当に配置すること。なお、排水施設的能力計算については、都市計画法又は山梨県宅地開発事業の基準に関する条例によるものとする。
 - (5) 排水施設の内暗渠構造のものは、以下の箇所に柵またはマンホールを設置するものとする。なお、構造は、不透水性なものとし、底に15cm以上の泥溜めを設けるものとする。
 - ① 公共の用に供する管渠の始まる箇所
 - ② 管渠の起点、屈曲点、合流点、内径又は勾配が変化する箇所及び直線部においては、内径の120倍以内の箇所。
 - (6) 暗渠構造物の土被りは、原則として公道内及び私道内では80cm以上、宅地内では30cm以上とする。
- 3 汚水排水施設は、次の事項に留意すること。
 - (1) 開発区域が公共下水道供用開始区域内にある場合は、市長と協議の上公共下水道に接続することとする。また、開発区域が公共下水道整備区域内にあって受益者負担金が未納である場合は、開発者の責において、全納すること。
 - (2) 開発区域が供用開始区域外であって浄化槽を設置する場合は暗渠によって排水

し、放流先は水道水源、その他水源及び放流先施設等に著しい影響を与えないものとする。

- (3) 排水施設の内暗渠構造のものは、以下の箇所に柵またはマンホールを設置するものとする。なお、構造は、不透水性なものとし、底に15cm以上の泥溜めを設けるものとする。

① 公共の用に供する管渠の始まる箇所

② 管渠の起点、屈曲点、合流点、内径又は勾配が変化する箇所及び直線部においては、内径の120倍以内の箇所。

また、泥溜めについてはその接続する管渠の内径又は内のりに応じて相当幅のインバートを設けることとする。

(公園)

- 1 公園面積は、下記のとおり定めるものとする。
 - (1) 開発面積が3,000㎡未満の場合は、公園の設置を要しない。ただし、開発計画戸数が10戸（共同住宅では戸数が20戸）を超えた場合は、原則として開発面積の3%以上の公園を確保するものとする。
 - (2) 開発面積が3,000㎡以上で、都市計画区域内の場合は、都市計画法第33条の許可基準のとおりとする。
 - (3) 開発面積が3,000㎡以上で、都市計画区域外の場合は、山梨県宅地開発の基準に関する条例の設計基準によるものとする。
- 2 公園の敷地の形状は、原則として利用者が有効に使用できる形状とする。
- 3 公園の敷地はできるだけ平坦とし、15度以上傾斜した部分（遊技施設を有効利用するため必要である土地の部分は除く。）を含んではならない。また、低湿地、高圧送電線下となる場所は原則として設けてはならない。
- 4 公園は原則として、2面以上公道又は公道に準ずる道路に接していなければならない。
- 5 公園は植樹、柵等で完全に周囲を分離すること。
- 6 公園は緑被率30%以上を標準とする。
- 7 開発者は、あらかじめ市長との協議により事業完了後の所有権者及び管理者を明確にすると同時に協定を締結する。なお、市に帰属することとなる公園等については、無償で提供する。

(緑地)

- 1 緑地は、原則として開発面積の3%以上とし、残地等を積極的に利用して開発地内に設けること。

- 2 中高層建築物の場合は、原則として開発面積の20%以上を目安とし、開発区域外周へ緩衝帯として可能な限り緑化に努めるものとする。

(宅地造成)

- 1 開発区域内の地盤が軟弱であるときは、沈下又は隆起が生じないように土の置換、水抜その他の措置を講ずること。
- 2 地表水は、造成によって生じるがけの反対方向に流れるようにすること。
- 3 切土の後や地下水等の影響で地盤のゆるみ又はすべりが生ずるおそれがあるときは、暗渠配水管を設置する等、地盤の安全上必要な措置を講ずること。
- 4 盛土が雨水等の浸透により、ゆるみ、沈下及び崩壊が生じないよう工事を施工すること。
- 5 傾斜に盛土をする場合は、既存の地盤がすべらないように段切り等の必要な措置を講ずること。
- 6 切土、盛土によって生じたがけ面は、崩壊しないように宅地造成等規制法の規定に基づく技術基準を標準に、擁壁の設置、芝張り、モルタル吹付等、安全対策が図られていること。

(消防水利)

- 1 消防水利取水点は、消防自動車水利点から3m以内に接近し、容易に部署できるものとする。
- 2 開発者は、2,000㎡以上の宅地開発をする場合、原則として開発地内に最低1箇所の地上式単口消火栓を設置することとする。また、消火栓は65mmの口径を有するもので直径75mm以上の管に取り付けられていなければならない。ただし、公営水道利用については、水道施設として水道管理者と協議すること。
- 3 開発者は、防火水槽を設置する場合は、別途市と協議する。
- 4 消防水利施設には標識を掲げるものとする。

(水道施設)

- 1 開発者は、開発区域の給水に必要な水源の確保及び配水については、周辺住民及び水利権者並びに市長と協議の上、必要な施設を設置すること。なお、これに起因して地域住民の所有する井戸等の水源に変化が生じた場合は、開発者の責任で代替する等必要な措置を講じなければならない。
- 2 公営水道の給水を受けて開発しようとする場合における開発者は、水道事業者と事前に協議するとともに、開発区域への給水に必要な施設の設置に要する経費を負担しなければならない。この場合における施工については、市の指導によるものとする。
- 3 開発者が自ら設置した自家水道施設については、市に移管できない。

(塵芥収集)

- 1 事業者は住宅の建設を目的とした場合、必要であれば市民環境部環境推進課と事前協議のうえ、事業施行区域内の道路及び区域外に接続する道路に面した場所等に可燃ごみ収集場所を設置することができる。その際は次の事項に留意すること。
 - 一 設置については、事業施行区域の行政区とも十分な協議をおこなうこと。
 - 二 収集場所には檻や壁等を設け、ごみの散乱・鳥獣害防止を図ること。

(建築物)

- 1 建築物の高さの限度は、別表のとおりとする。
- 2 中高層建築物の場合の後退距離は次の各項によるものとする。
 - (1) 道路からの後退
 - イ 原則として前面道路の道路中心線から6m以上の後退。
 - ロ 2つ以上接道する道路がある場合、原則としてそれぞれの道路中心線から6m以上後退するものとするが、片方が4m未満の場合はその道路については道路中心線から4m以上後退するものとする。
 - (2) 道路以外の隣地境界からの後退。
 - イ 第1種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、用途地域の指定のない区域での中高層建築物については隣地境界線から2m以上後退するものとする。なお、15mから高さ5m増すごとに1mずつ後退距離も増すものとする。
 - ロ 近隣商業地域、商業地域で高さ20m以上の建築物については2m以上後退するよう努めるものとする。

(駐車場)

- 1 事業者は、事業施行区域内にその居住者及び利用者のため必要な駐車場及び駐輪場を十分確保するものとする。
- 2 1戸建住宅にあつては、区画内に駐車スペースがとれるように、十分配慮すること。
- 3 共同住宅の場合、全戸数の10割以上を原則として事業者の敷地内に確保するものとする。
- 4 中高層建築物の建設事業にあつては、概ね次の基準に従って駐車場及び駐輪場を確保するものとする。
 - 一 共同住宅の場合、全戸数の10割以上を原則として事業者の敷地内に確保するものとする。
 - 二 ホテルあるいは観光施設等の営業施設で大型バスの利用が予定される場合、道

路に停車しての乗降が生じないよう停車、駐車場所を確保するものとする。

- 三 店舗等その他の施設については用途に応じて十分な駐車場を確保するものとし、路上駐車が生じないよう配慮すること。

(文化財の保護)

- 1 開発者は、開発区域が埋蔵文化財包蔵地内である場合は、事前に文化財保護法に定める措置を行わなければならない。また、埋蔵文化財包蔵地外で工事中に埋蔵文化財を発見したときは、工事を中止し現状を変えず、速やかに文化財保護法に定める措置を行わなければならない。

(公共公益施設)

- 1 開発者は、開発行為の規模及び性質から集会施設等の公共公益施設を市長が必要と認めた場合、協議の上設置するものとする。

(電波障害)

事業者は建築により発生する電波障害を未然に防止するため、事前に影響を受けるおそれのある地域の電波状態を調査し、適切な処理を講じるものとする。電波障害が発生したときは、その障害対策として必要な施設を設置し改善を図るものとする。

(汚水処理施設)

- 1 下水道供用開始区域以外の地区で、処理対象人員51人以上の処理施設は合併処理するものとし、その排水基準及び能力は下表による。ただし、公共下水道事業供用開始区域を除く。

	処理対象人員	
	51人以上100人以下	101人以上500人以下
生物化学的酵素要求量	60 p p m以下	30 p p m以下
生物化学的酵素要求量の除去率	70%以上	85%以上

- 2 汚水処理施設の維持管理は、設置者又は利用者が行うものとし、保守点検及び清掃については、浄化槽法（昭和58年法律第43号）によるものとする。

(市へ移管することとなる土地の境界杭の設置)

- 1 境界杭の設置は、次のとおりとする。
- (1) 境界杭を埋設し底部を根固めした後、埋戻し突き固める。
 - (2) 境界杭は、原則として地上へ上部15cmを残し埋設すること。
 - (3) 設置終了後、境界杭が正確に埋設されたかを確認する。
 - (4) 杭にはペンキで番号を記入すること。
 - (5) 杭埋設が不可能な場合は、別途市の指示により行う。

(別表)

建築物の高さの限度

第1種中高層住居専用地域	25メートル以下
第1種住居地域	25メートル以下
第2種住居地域	25メートル以下
近隣商業地域	30メートル以下
商業地域	45メートル以下
都市計画区域内用途無指定地域	20メートル以下
都市計画区域外地域	50メートル以下