

別記(第8条関係)

開発行為技術基準

(総則)

第1条 この基準は、都市計画法(昭和43年法律第100号)、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)、都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)及び山梨県開発許可申請等の手引き(以下この条において「都市計画法等」という。)に基づき、本市の実状等を勘案して定めた開発行為に関する技術上の指導基準であるが、ここに定めのない事項については、都市計画法等に規定する設計基準に準ずるものとする。

(街区・画地構成計画)

第2条 街区・画地の構成は、予定建築物の用途、規模、開発行為区域の形状及び道路配置と密接な関係があるので、次に掲げる事項を考慮し設計すること。

- (1) 1画地の面積は、200平方メートル以上とすること。ただし、地形等によりやむを得ない場合は、1画地のみ200平方メートルの1割を減じた面積とすることができる。
- (2) 1画地は、道路に2メートル以上接するものとし、地盤高は接続する道路より10センチメートル以上高くすること。
- (3) 画地と画地、画地と道路の高低差は、2メートル以下とすること。
- (4) 画地の路地状部分(敷地延長)の延長は、地形上やむを得ない場合に限り認めることができる。
- (5) 画地は幅12センチメートル以上の境界壁で明確にし、境界紛争の起きないようにすること。
- (6) 画地の出入口は、交通安全上支障のないよう計画すること。
- (7) 尖状画地は、避けること。

(道路計画)

第3条 開発行為に伴い整備する道路は、都市計画法、道路構造令等に準拠するとともに、開発計画の規模、予測交通量等交通計画に対応し、開発行為区域外と整合性を保つように設計すること。

1 開発行為区域外の既存道路

(1) 甲府都市計画区域

ア 開発行為区域面積が1,000平方メートル以上の場合における接続又は接する区域外の道路幅員は、都市計画法等に準ずること。ただし、

市が通行上支障のないと認めた場合は、有効幅員4メートル以上の道路に接続又は接していること。

イ 開発行為区域面積が1,000平方メートル未満の場合は、有効幅員が4メートル以上の道路に接続又は接していること。ただし、接続又は接する道路の有効幅員が4メートル未満のときは、次のとおりとする。

(ア) 有効幅員が1.8メートル以上4メートル未満のときは、当該地の道路境界から開発行為区域側に有効幅員で水平距離4メートルの線を道路として拡幅し、整備して市に無償で帰属すること。

(イ) 雨水処理ができないときは、水路等の改修又は設置をすること。

(ウ) 電力等の柱(支線を含む。)及び消火栓ホース収納庫は、道水路等の公共用地内には設置しないこと。

(2) 笛吹川都市計画区域

ア 開発行為区域面積が3,000平方メートル以上の場合における接続又は接する区域外の道路幅員は、都市計画法等に準ずること。ただし、市が通行上支障のないと認めた場合は、有効幅員4メートル以上の道路に接続又は接していること。

イ 開発行為区域面積が1,000平方メートル以上から3,000平方メートル未満までの場合は、有効幅員が4メートル以上の道路に接続又は接していること。ただし、接続又は接する道路の有効幅員が4メートル未満のときは、次のとおりとする。

(ア) 国、県道などの主要な道路まで有効幅員4メートル以上に拡幅し、整備して市に無償で帰属すること。

(イ) 雨水処理ができないときは、水路等の改修又は設置をすること。

(ウ) 電力等の柱(支線を含む。)及び消火栓ホース収納庫は、道水路等の公共用地内には設置しないこと。

ウ 開発行為区域面積が1,000平方メートル未満の場合は、有効幅員が4メートル以上の道路に接続又は接していること。ただし、接続又は接する道路の有効幅員が4メートル未満のときは、次のとおりとする。

(ア) 有効幅員が1.8メートル以上4メートル未満のときは、当該地の道路境界から開発行為区域側に有効幅員で水平距離4メートルの線を道路として拡幅し、整備して市に無償で帰属すること。

(イ) 雨水処理ができないときは、水路等の改修又は設置をすること。

(ウ) 電力等の柱(支線を含む。)及び消火栓ホース収納庫は、道水路等

の公共用地内には設置しないこと。

(3) 建築基準法(昭和25年法律第201号)により道路後退が必要とされる場合

ア 第1号及び前号以外の道路で建築基準法により道路後退が必要とされる場合は、同法に基づき後退し、整備して市に無償で帰属すること。

イ 同号アに満たない幅員の道路は、草等が生えないよう砕石敷き等により整備すること。

2 開発行為区域内道路

(1) 新設する道路は、原則6メートル以上とし、起終点が国県市道に接していること。ただし、区域の形状及び周辺の状況により市長が特に支障のないと認めた場合は、この限りではない。

(2) 道路の幅員

ア 開発行為区域内に新設する道路は表-1のとおりとする。

イ 開発行為区域内の幅員9メートル以上の道路は、歩車道を分離すること。

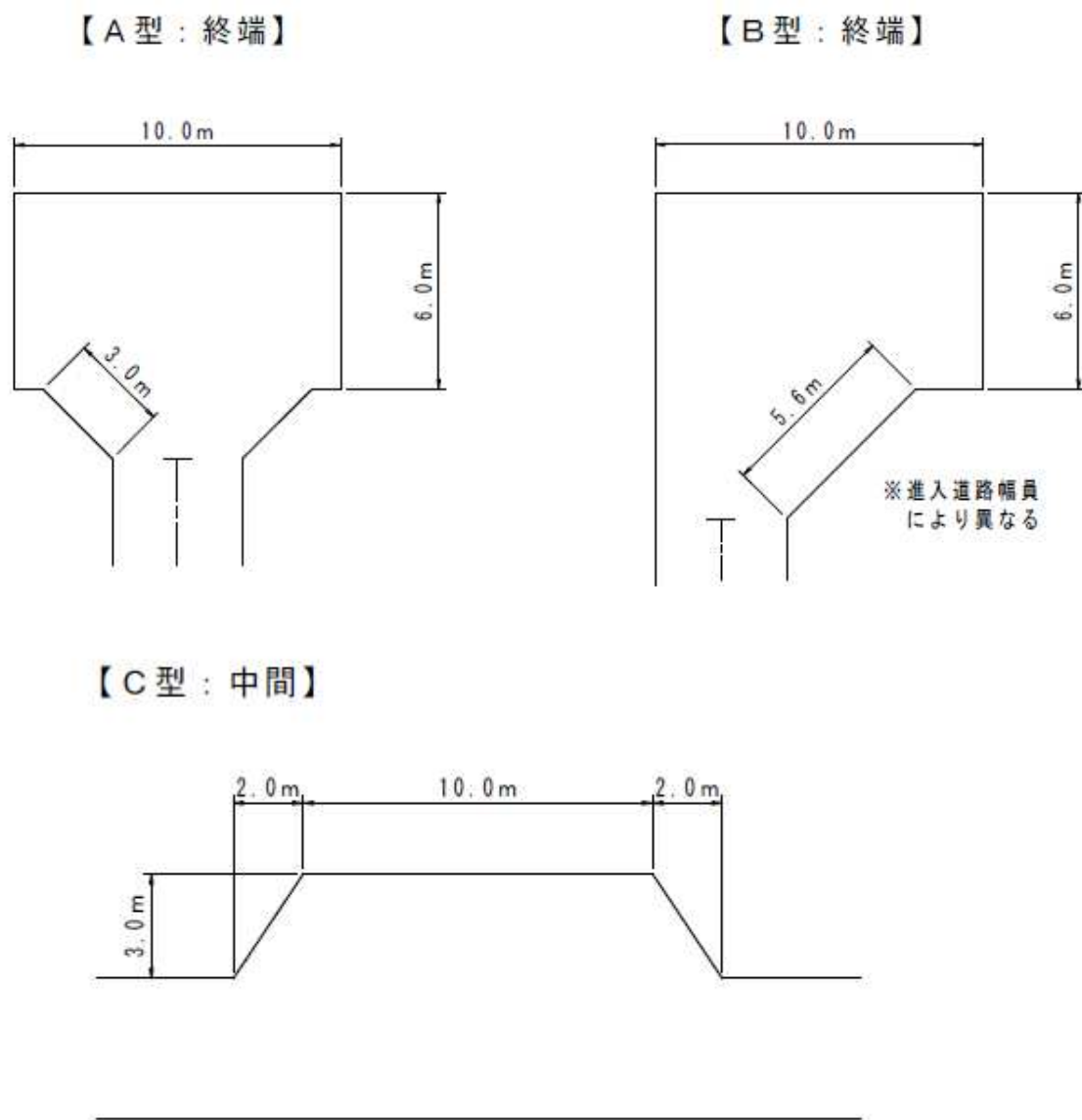
表-1 標準道路幅員

種類	幅員構成			備考
	合計	車道	歩道	
幹線道路	12.0m	7.0m	2.5m×2	交通量が著しく多いと予想される道路、開発行為区域の面積が20.0ha以上になる区域内に設ける道路で将来周辺地域の幹線となることが予想される道路
主要道路	9.0m	6.0m	1.5~3.0m	交通量が多い用途の予定建築物が面する道路、通過交通が多いと予想される道路、開発行為区域の面積がおおむね5.0ha以上になる区域内に設ける道路その他歩車分離にするのが望ましい道
一般道路	6.0m	6.0m	—	一般住宅内の区間道路
その他の道路	5.0m以上	5.0m以上	—	開発行為区域の面積が0.3ha未満で、目的が住宅であり、主たる道

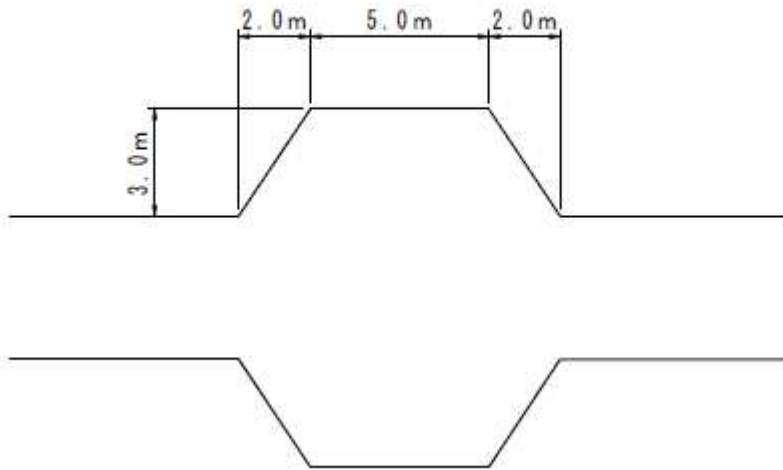
(注1)			<p>路利用者が当該道路に面する敷地の住民等に限られる場合は、新設道路における小幅員道路適用基準に適用し、市が通行上支障のないと認めたとき。</p>
------	--	--	----------------------------------------------------------------------------

(注1) 袋路状となる道路が35メートルを超える場合は、建築基準法施行令第144条の4第1項第1号の基準を充たす回転広場を設けること。(図1)参照。

図1 回転広場標準図



【D型：中間】



(3) 道路の構造

ア 縦断勾配は、9.0パーセント以下とすること。ただし、市が小区間で支障がないと認めた場合は、滑り止め等を施し12.0パーセントまでとすることができる。

イ 横断勾配は、1.5パーセントから2.0パーセントまでとすること。ただし、市が小区間で支障がないと認めた場合は、2.0パーセントの片勾配とすることができる。

ウ 道路は、階段状でないこと。ただし、地形上やむを得ないと認められた場合は、この限りではない。

エ 道路の舗装構造については、道路管理者と協議すること。

オ 道路の排水は、雨水及び生活雑排水等を有効に排出するために必要な側溝(消音型)を道路の両側(片勾配の場合は片側)に設けること。

カ 道路の側溝は、消音型とし、内径又は内法幅30センチメートル以上とすること。なお、画地排水柵との接続箇所及び概ね4メートルに1箇所の割合で消音型車道用グレーチングを設置すること。また、車道を横断する部分は、設計荷重T-20以上の横断用側溝とし、滑り止めのグレーチングを設置すること。

キ その他道路の構造等については、道路構造令の規定に準ずるものとする。

(4) 道路の隅切長

ア 道路の十字路交差点及びT字路交差点はできる限り直角とし、やむを得ない場合でも交差角は60度以上とすること。

イ 歩道の無い道路が同一平面で交差することによりできる街角は、相互道路の幅員及び交差角度により表-2に定める長さの隅切りを目安として設置することとし、開発行為区域に接する道路の街角にも適用する。

(5) 道路位置指定

ア 都市計画区域内において、都市計画法による道路の扱いを受けない新設道路については、建築基準法の道路としての扱いを受けられるよう山梨県道路位置指定基準に基づき、道路の位置の指定を受けること。ただし、市に帰属する道路については、市の基準を満たすものとする。

表-2 標準道路隅切り

(単位：m)

幅員	12	10	8	6	5	4
12	6	5	5	5		
	8	6	6	6		
	5	4	4	4		
10	5	5	5	5	3	3
	6	6	6	6	4	4
	4	4	4	4	2	2
8	5	5	5	5	3	3
	6	6	6	6	4	4
	4	4	4	4	2	2
6	5	5	5	5	3	3
	6	6	6	6	4	4
	4	4	4	4	2	2
5		3	3	3	3	3
		4	4	4	4	4
		2	2	2	2	2

		3	3	3	3	3
4		4	4	4	4	4
		2	2	2	2	2

上段 交差角 90° 前後

中断 60° 以下

下段 120° 以上

(排水計画)

第4条 開発行為区域内の雨水等を排出する場合は、市の計画に適合するように河川又は水路等を整備すること。この場合において、開発行為区域内の排水施設は、開発行為の計画並びに周辺地域の状況を勘案の上、降水量等から想定される雨水及び汚水を有効に排出できるように設計すること。

2 放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発行為区域内において一時雨水を貯蔵する調整池等の施設を設けること。

3 排水施設の勾配及び断面積は、10年に1回の確立で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨量及び開発計画に付随する計画汚水量を有効に排出できるものとし、最低勾配は0.5パーセントとする。ただし、上流から常時取水が可能な場合は0.3パーセント以上とすること。

4 暗渠の始点、屈曲点、勾配の変わる箇所及び内径又は内法幅の120倍以内の距離、その他管理上必要な位置に柵又はマンホールを設けること。

5 開発行為に伴う河川改修についての降雨確率等については、当該水系の下流で現に実施している河川改修計画と整合をとること。

6 開発行為区域内及び当該開発行為区域に接する水路については、公図に表示された幅員を確保すること。ただし、当該水路が表-3に適合しない場合は、当該部分を水路用地として市に無償で帰属すること。

表-3 開発行為区域内及び当該開発行為区域に接する水路

水路幅員	管理幅
$W \leq 60 \text{ cm}$	片側50 cm以上又は両側20 cm以上
$60 \text{ cm} < W \leq 1.0 \text{ m}$	片側70 cm以上又は両側30 cm以上
$1.0 \text{ m} < W \leq 1.5 \text{ m}$	両側50 cm以上

1.5mを超える場合は、水路管理者と協議

※管理幅は、草等が生えないようにコンクリート敷き均しとすること。

※当該水路に接する擁壁は、水路の取り壊しによって影響を受けない構造にすること。

※表に示す管理幅以上の公道等官地に沿った水路の場合は、管理幅は不要とする。

(給水計画)

第5条 開発行為者は、開発行為区域に給水を受けようとする場合は、表—4に掲げる給水区域の水道事業管理者と協議し、指示を受けること。

(1) 中央市水道事業給水区域内における開発行為の取扱いは、次のとおりとする。

ア 開発行為に当たって設置される道路内には内径75ミリメートル以上の給水管を敷設すること。ただし、給水戸数によって水道事業管理者が必要と認める場合は、別途協議すること。

イ 袋路状の道路に給水管を敷設する場合は、その終端にバルブ及びドレンパイプを設置し、付近の側溝へ接続すること。

ウ 画地への給水管は、予定建築物が住宅の場合は内径20ミリメートル以上とし、その他店舗、工場等受水槽を設置する場合は、水道事業管理者と協議すること。

(2) 甲府市水道事業給水区域における開発行為は、甲府市上下水道局と協議すること。

表—4 水道事業給水区域

給水区域(大字)	種別	水道事業管理部署
今福・今福新田・臼井阿原・大田和・西花輪・東花輪・藤巻・布施・馬籠・山之神	上水道	中央市水道課
浅利・大鳥居・木原・関原・高部	簡易水道	
一町畑・井之口・乙黒・上三條・極楽寺・下河東・下三條・中楯・成島・西新居・町之田・若宮	上水道	甲府市上下水道局

(下水道計画)

第6条 開発行為者は、公共下水道処理区域に含まれる区域を開発しようとするときは、下水道事業管理者と協議し、指示を受けること。

2 開発行為区域に接する道路に下水道管が敷設されている場合は、開発行為区域内の道路に下水道管を敷設し、画地には公共マスを設置して、既に敷設されている下水道管と接続すること。

3 下水道管の敷設工事の設計及び施工については、下水道事業管理者と十分協議すること。

(公園・緑地計画)

第7条 開発行為者は、環境の保全、災害の防止、非常時における避難及び居住者のレクリエーション等の用に供するため、公園、緑地又は広場が有効に利用できるよう表-5により配置し、整備すること。

2 公園は、道路に接するように配慮し、道路から直接管理用車両及び利用者が出入りできるようにすること。この場合において、公園は平坦な正方形又はこれに近い長方形の用地とし、災害時の避難地及び通路としても利用できるよう考慮すること。

3 公園の安全性を保つため周囲は柵、生垣等で囲み、2箇所以上の出入口を設け、出入口には車止めを設けること。ただし、小規模なものについては、出入口を1箇所とすることができるものとし、生垣等の設置については、市及び地元自治会と協議すること。

4 公園内に設置する施設は遊具及びベンチを1基以上とし、設置については、市及び地元自治会と協議すること。

5 公園、緑地又は広場内は植木等で緑化に努め、設置については、市及び地元自治会と協議すること。

6 公園、緑地又は広場の敷地は、雨水その他の地表水が流出若しくは流入しないよう防止策を講ずること。

表-5 開発規模による公園、緑地又は広場の面積

開発行為区域面積	規模	1箇所当たりの規模	設置内容
0.3ha以上 5ha未満	開発行為区域面積の3.0%以上	300m ² 以上	公園、緑地又は広場
5ha以上 20ha未満			公園※ 1,000m ² 以上が1箇所以上
20ha以上			公園※ 1,000m ² 以上が2箇所以上

※予定建築物の用途が住宅以外の開発行為においては、防災上必要な空地を確保する

観点から緑地又は広場とすることができる。

(消防水利計画)

第8条 開発行為者は、開発行為区域内及び周辺住民の財産を火災等から守るための消防施設を設置すること。

2 開発行為区域が既存の消火栓から半径140メートル以内の範囲に含まれない場合は、付近の地形、道路、消防施設の設置状況等を考慮し、消防活動が円滑に行われるよう消火栓等を市と協議のうえ設置すること。

3 消防水利の基準は、消防法(昭和23年法律第186号)第20条第1項に適合すること。

(ごみ集積施設計画)

第9条 開発行為者は、市のごみ収集の円滑化を図るため、ごみ収集作業に適する場所を開発行為区域内に確保し、次に掲げる事項によりごみ集積施設を設置すること。

(1) 設置については、開発行為区域周辺の状況を勘案し、市及び地元自治会と協議のうえ、必要なごみ集積施設を設置すること。

(2) ごみ集積施設には、屋根及び囲いのあるごみ収集庫を設置すること。

(3) 宅地分譲を目的とした開発行為のときは、ごみ集積施設の敷地をコンクリート敷きとし、当該敷地を市に無償で帰属しなければならない。

(交通安全及び防犯対策)

第10条 開発行為者は、交通の安全の確保、防犯発生等の防止を図るため、市及び地元自治会と協議し、必要に応じて交通の安全対策並びに防犯対策を講ずること。

2 開発行為により、交通の安全上支障が生じる箇所には、カーブミラー、交差点自動発光板、ガードレール等を設置すること。

3 開発行為区域内の道路と接続先道路との交差点には、白の停止線(幅は45センチメートルとし、延長は道路幅員の2分の1)を引くこと。

4 共同住宅の建築を目的とした開発行為のときは、計画戸数の110パーセント以上の車両を収容できる駐車場を設置すること。

5 開発行為の規模及び建築物の用途に応じて、防犯灯を設置すること。

(電波障害防止計画)

第11条 開発行為者は、予定建築物の規模により電波障害が発生するおそれがあるときは、関係機関と協議し、事前に電波障害発生区域の予測調査を受

け、必要な措置を講ずること。

(集会施設等の用地確保)

第12条 開発行為者は、開発行為区域の計画戸数が概ね50戸以上となるときは、市及び地元自治会と協議し、必要に応じて集会施設等を建築するための用地を確保すること。