＊印は運用又は注を表す。

焼津市開発許可指導基準

平成12年3月31日
焼津市告示第71号

改正　平成23年3月31日焼津市告示第117号
改正　平成24年8月31日焼津市告示第270号
改正　平成25年3月28日焼津市告示第　96号
改正　平成26年2月12日焼津市告示第　24号
改正　平成28年2月29日焼津市告示第　34号

第1章　総　則

第1　目　的

この基準は焼津市における開発許可制度の運用に関し必要な指導基準を定め、無秩序な開発を抑止し、開発行為における一定水準の秩序を確保し、均衡ある市域の発展を図ることを目的とする。開発許可制度の技術上の指導に関しては、法令その他国又は県の定める基準によるほか、本技術基準によるものとする。

第2　適用範囲

この基準は、焼津市における開発行為で都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条の規定に基づく許可を要する行為について適用する。

＊　市街化調整区域における建築等の許可（法第43条の許可）については本基準に準じて取り扱う。

第3　事前の調査

開発行為を行おうとする者（以下「事業施行者」という。）は、開発行為を行おうとしている土地（以下「開発区域」という。）について、事前に土地の権利関係、周辺の状況、形状その他物理的条件、及び法律その他開発行為を制約する事項について調査しなければならない。

第4　関係住民等への説明

事業施行者は、当該開発行為が開発区域周辺の自然及び生活環境に影響を及ぼすおそれがあるものであるときは、周辺住民、水利権者その他関係者に当該事業計画について十分な説明をし、その理解を得た上で事業を施行するよう努めなければならない。この場合、市長がその説明経過の報告を求めた場合には、事業施行者は、その経過を報告しなければならない。

第２章　開発許可指導の基本方針

第１節　公共施設

第１　公共施設の配置

道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地は、環境の保全、災害の防止、通行の安全、事業活動の効率等に留意して配置されなければならない。（以下の第2から第4及び第6については、主として自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とする開発行為を除くものとする。）

第２　道　路

事業施行者は、開発区域内に都市計画街路その他一般道路を新設し、又は改良する計画がある場合は、事前に当該道路を管理することとなる者（以下「道路管理者」という。）と協議しなければならない。

2　開発区域内の道路及びこれと接続する開発区域外の道路については、将来の交通量を勘案して計画施行し、原則として事業完了後当該用地及び施設を道路管理者に無償で移管するものとする。

3　道路の計画策定にあたっては、道路管理者が定める基準及び本技術基準によるものとする。

4　道路占用物件の取扱いについては、当該道路管理者と事前に協議しなければならない。

5　工事用道路として公道を使用する場合は、事前に当該道路管理者と協議し、事業施行者において道路の機能を損わないよう措置しなければならない。

6　道路の付替え又は用途廃止等の必要がある場合は、事前に当該道路管理者と協議しなければならない。

第３　公園緑地

公園、緑地等の植栽、遊戯施設、外柵、門柱等の工事は、原則として事業施行者の負担において施行し、原則として事業完了後は当該用地及び施設を市に無償で移管するものとする。

2　公園の設計については、事前に市長と協議しなければならない。

3　開発区域内に都市計画決定された公園がある場合は、市長と協議しなければならない。

第４　下水道

開発区域内の排水は、公共下水道事業施行区域内にあっては、公共下水道に接続するものとしその設計及び施工管理については市の指示に従うとともに、事業完了後は当該施設を市に無償で移管するものとする。

2　公共下水道に接続できない場合は原則として分流式とし、その規模、位置その他必要なことについては、開発許可の申請に先立って、関係機関と協議しなければならない。

第５　排水施設

排水施設の計画策定にあたっては、開発区域及びその周辺の土地の地形、地盤、地質、土地利用等を勘案して集水区域を算定し、これに基づいて当該排水施設の規模、構造及び維持管理方法等必要な事項を決定しなければならない。なお計画策定に当たっては事前に関係機関と協議しなければならない。

2　汚水及び雨水の放流先は、河川その他公共の用に供する排水路等（以下「排水路」という。）とし、放流することについて当該施設の管理者と協議するとともに、水利権者等に対しては十分説明しなければならない。また、汚水の排水路への放流については、水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）及び静岡県生活環境の保全等に関する条例（平成10年静岡県条例第44号）に定める排水基準を遵守するとともに、合併処理槽等により浄化処理して放流するものとする。

3　放流先の排水路が未整備で、当該開発行為により雨天時に滞留を生じる恐れのある場合には、事業施行者は自己の負担において、滞留を生ずる恐れのある区間の改修を行うものとする。この場合の改修整備の具体的内容については、当該排水路の管理者と協議して定めるものとする。
なお、排水路の改修が困難である場合は、改修に代えて、調整池等の雨水調整施設を設けることができるものとする。

4　排水路の付替え、用途廃止等の必要がある場合又は開発区域内に改修計画のある排水路がある場合には、事前に当該施設管理者と協議しなければならない。

第６　消防水利

開発区域又は開発区域周辺に有効な消防水利がない場合には、事業施行者は、開発行為に必要な消防水利施設を設置しなければならない。なお、設置する消防水利施設の位置及び規模については、消防担当部局と事前に協議しなければならない。

＊　必要かどうか、消防水利の基準を満たすかどうかは消防担当部局に問い合わせること。

第２節　公益施設

第１　水道施設

事業施行者は、開発区域内に水道施設（上水道、簡易水道及び専用水道等の施設をいう。以下同じ。）を設置しようとする場合又は開発区域外の水道施設を利用しようとする場合は、事前に関係機関と協議しなければならない。

第２　駐車施設

事業施行者は、店舗その他の商業施設、工場その他の工業施設又は流通業務施設の建設を目的とする開発行為を行う場合は、必要に応じて駐車場及び駐輪場を設置しなければならない。

2　開発行為に係る建築物が中高層住宅又は集合住宅の場合は、関係機関と協議し、必要に応じた台数の車を収容できる駐車場及び駐輪場を設置しなければならない。

第３　清掃施設

事業施行者は、開発区域内のごみ収集の円滑化を図るため、事業施行者自らの責任において、ごみの処理をする場合を除いて、収集作業に便利な場所を確保しなければならない。この場合その位置及び規模等については、市長と協議しなければならない。

2　事業施行者は、開発区域内にし尿浄化槽を設置するときは、市長と協議しなければならない。

第３節　その他

第１　交通対策

事業施行者は、開発行為の工事の期間中における交通対策について、事前に市長及び関係機関と協議し、必要な指示を受けなければならない。この場合において、事業施行者は、工事期間中において使用する車両の種類、台数等に関する調書及び運行計画書を提出しなければならない。

2　開発区域に進入路を設ける場合は、その進入口に工事車両進入路であることを明記した看板を設置し、交通上特に危険な地域の開発行為については、工事期間中交通監視員を配置しなければならない。

第２　環境保全

事業施行者は、開発行為の事業計画にあたっては、地形、地質、気候、風土等の実状を調査の上、できる限り自然を生かし、豊かな生活環境を創造するよう努めなければならない。

2　市街地の良好な環境を確保するため、樹木等の植栽計画をたて、その緑化を図るとともに都市緑地保全法（昭和48年法律第72号）に基づく緑化協定の積極的な活用に努めなければならない。

3　開発行為の事業計画において、地下水の利用計画がある場合は、事前に関係機関と協議しなければならない。

4　事業施行者は、開発行為の事業計画にあたっては、公害関連法規の規制基準等を遵守して環境の保全に努めなければならない。

第３　急傾斜地対策

切取り斜面については、開発前の状態より安全性が確保されたものでなければならない。

2　構造物を設置する場合には、落石等防止のため上部にロックフェンス等を施すとともに、がけ面と宅地の間には、道路等の緩衝帯を設けなければならない。

3　開発後、人工がけとなった斜面の維持管理については、土地所有者及び管理責任者が責任を持って行うものとする。

第４　文化財の保護

事業施行者は、開発区域内及びその周辺地域における文化財等の存否及びその取扱いについて関係機関と協議しなければならない。

2　開発行為の施行中において文化財等を発見した場合は、速やかに工事を中止し、かつその現状を変えることなく、その保存等について、関係機関と協議しなければならない。

第５　防災等の措置

事業施行者は、開発行為に当たっては、工事中の騒音、振動等について十分注意し、関係法令を遵守するとともに、事前に関係機関と協議して公害発生の防止に努めなければならない。

2　開発行為により周辺地域に排水若しくは利水の被害又は土砂くずれ等の被害を及ぼさないよう適切な措置を講じなければならない。

3　工事の休止又は廃止をしようとするときは、既に施行された工事によって周辺地域に被害を及ぼさないよう適切な措置を講じなければならない。

第３章　開発許可技術基準

第１節　開発区域の構成計画

第１　開発区域の決定

1　開発区域は、その目的、規模等から見て、周辺区域の環境悪化をもたらす恐れの無い場所に位置を決定すること。

2　用途地域が指定されている地域においては、開発行為は、当該用途の指定に適合したものであること。

3　開発行為は、原則として、道路、河川水路その他土地の範囲を明確に判別できる物理的形状をもって区域の境界とすること。

＊　開発区域に隣接して開発可能な土地がある場合には、極力、当該土地を開発区域に含めるよう努めるものとするが、小規模な開発行為でこれにより難い場合はこの限りでない。
＊　地主の了解を得られない土地を開発区域から除くことはやむを得ないが、この場合には開発行為が当該土地の機能を阻害することの無いよう措置しなければならない。

4　開発行為又は建築に係る土地及びその隣接地の土地の所有関係、利用の現況その他によりこれらの土地が一団の土地であると認められるときは、当該一団の土地をもって開発区域と見なす。

＊　次の土地造成等の工事は原則として一連不可分な行為として扱う。

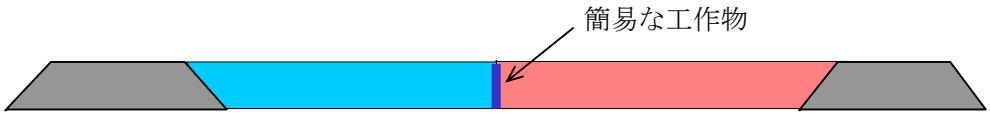
（1）　同時に造成等の工事をする場合は、全体で1つの開発行為とみなす。

ア　工事の時期を同じくする（引き続いて3年以内に工事をする場合を含む）場合

＊　隣接地の造成が畑地造成を目的とするものであっても、宅地造成と工事を同時に行う場合は、工事方法設置する構造物等について協議すること。

＊　畑地造成を目的とするものであっても土質、周辺の状況等から宅地造成と変わりがないと認められる場合には開発許可を要する。

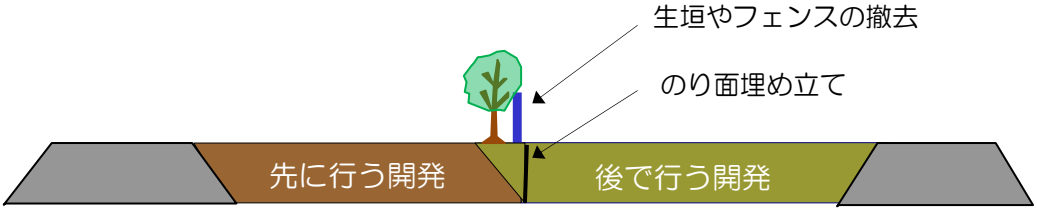
イ　引き続いて工事を行う場合で先に行う造成が後で隣地の造成を行うことを前提とするものである場合



例　隣地の造成を前提に土留めを柵板等の簡易な工作物で施行した後に隣地を造成する場合

ウ　後で行う造成が先に行った土地に手を加えて行うものである場合
（原則として造成の時期は問わない。）

＊ 所有者が別でも、合意のもとに行うものであれば一体的なものとみなす。

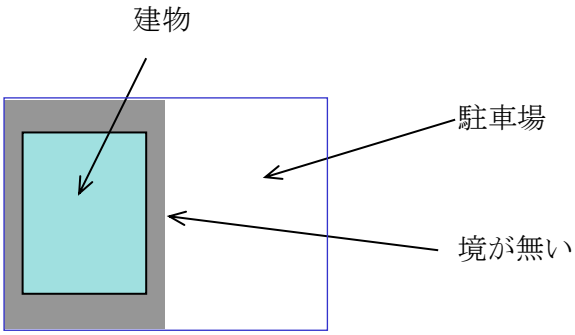


例　　のり面埋め立て、既存フェンス、生け垣の撤去など、後で行う工事が隣地に及ぶ場合

（2）　一体的な土地利用を行う場合は、全体で1つの開発行為とみなす。
（原則として造成の時期は問わない。）

ア　両方の施設を一体的に使わないと事業が成り立たない場合は全体で1つの開発行為とみなす。

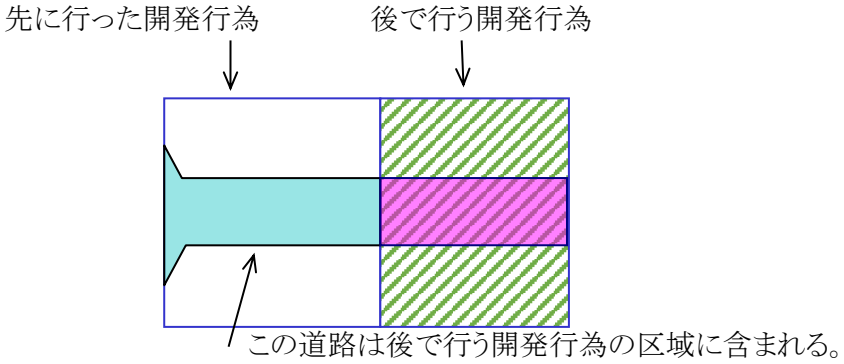
例



＊ 間に道路や水路を挟んでいても通行に大きな障害とならず、かつ利用上不可分な施設であれば全体で1つの開発行為とみなす。

＊ 建築物の敷地の隣にこれと関連する施設を設ける場合は開発許可担当課に相談すること。

イ　後から行う開発行為が先に行った開発行為の一部を利用して行われる場合は少なくとも、共同して使われる部分は、後から行う開発行為の区域に原則として取り込まれている（含まれている。）ものとして扱う(但し、先に行った開発行為から3年以上経過している場合で、かつ、計画性がないと認められる場合はこの限りではない)。なお、先に行った開発行為の区域に区画の変更が生じる場合には、この区画についても後で行う開発行為の区域に含まれるものとみなす。



＊　開発許可の手続きを逃れるために、故意に区域を分割した場合には、既存の開発区域も含めて、全体を開発区域として扱う。

第２　住宅地開発における住区の構成

住宅地を開発するにあたっては、居住する人々が健康的で住み心地が良い環境を整備するよう努めること。開発行為においては住区を中心に計画することを標準とするが、開発の規模が一住区に満たない場合には、実状に応じて区域全体を機能的に計画しなければならない。

＊　標準的な住区　→　第8節　公益施設の整備基準

第３　街区計画

街区の大きさは、予定建築物の用途並びに敷地の規模及び配置を考慮して定めるものとし、住宅地にあっては長辺80m～120m、短辺30m～50mを標準とする。

＊　各区画の配置は日照を考慮して定めること。（南側が道路等の公共用地でない場合には南北方向を長辺とすることが望ましい。）

2　一区画の面積は、市街化区域においては原則として165㎡以上、市街化調整区域においては、おおむね200㎡以上とする。

＊　各区画の形は実質的に利用できる区域を原則として長方形とし、その長辺を短辺の2倍以内とすること。

＊　市街化調整区域における一区画の面積は、原則として全区画数の60％が200㎡以上、最小の区画が165㎡以上となるよう設計すること。

＊　上記については、既存の宅地を開発区域に取り込む場合であって、既存の区画の変更が困難であると認められる場合、その他区画の大きさが上記基準に達しないことについて、やむを得ないものと認められる特別の事情がある場合にはこの限りでない。

＊　開発の規模が1街区を構成するに至らない開発行為においては、開発区域を含めた周辺の街区の現状を考慮した道路配置とすること。

第４　建築協定等への協力

住宅団地の開発については、建築協定及び緑化協定等の締結に積極的に努めること。

第５　地盤の高さ

造成地盤の高さは接する道路の高さに10cm加えた高さを標準とする。

＊　地盤の高さを上記より上げる場合には周辺の土地利用に配慮すること。
＊　地盤の高さは原則として道路より下げないこと。
＊　2以上の道路に接続する場合には原則として主たる出入り口を設ける道路を基準とすること。

第２節　道路計画

第１　道路計画の基本

都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「令」という。)第25条第1号 道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。

この規定は、開発区域内に設けられる道路の全般的な基準を定めたものである。

1　道路は、開発区域外の道路（計画中の道路を含む。）の機能を阻害することなく、かつ、開発区域内外の道路機能が有効に発揮されるように設計されていること。

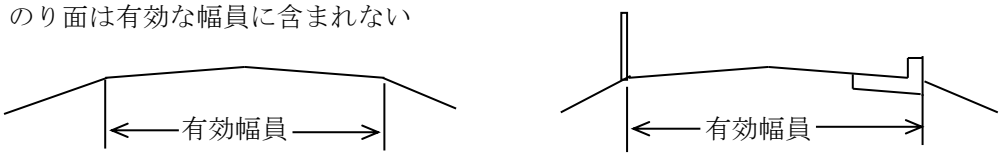
2　道路の計画に当たっては、発生交通量及び交通施設等の交通計画を勘案して道路の区分を策定し、これに応じて定める基準により設計するものとする。

＊　道路の区分　　ア　主として通過交通の用に供するもの（幹線道路）
　　イ　主として沿線宅地への出入りを目的とするもの（区画道路）
　　ウ　両者の性質を合わせ兼ねるもの

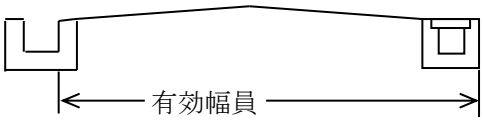
3　道路の幅員とは、実際に人や車輌等が通行可能な幅員のことをいい、のり面や河川構造物、その他路肩としての機能を有しない部分は含まないものとする。なお、電柱等の占用物件がある場合は、原則として当該占用物件によって通行を阻害される部分は有効幅員から差し引くこと。

防護柵は有効な幅員に含まれない

のり面は有効な幅員に含まれない



側溝用蓋(輪荷重を受けるもの)を設けたものは有効幅員に含めるものとする



4　新設又は改良される道路にあっては、次の基準を満たすように設計されていること。

(1)　原則として舗装すること。
　＊　道路舗装の設計・施工に際しては、「舗装設計便覧」「アスファルト舗装要綱」、「簡易舗装要綱」（(社)日本道路協会）等に準拠するとともに、事前に管理予定者と協議すること。

(2)　区画道路にあっては、通過交通の用に供されないよう配慮されていること。

(3)　排水施設が設けられていること。

(4)　既設道路との接点には、適当な長さの隅切りを設けること。

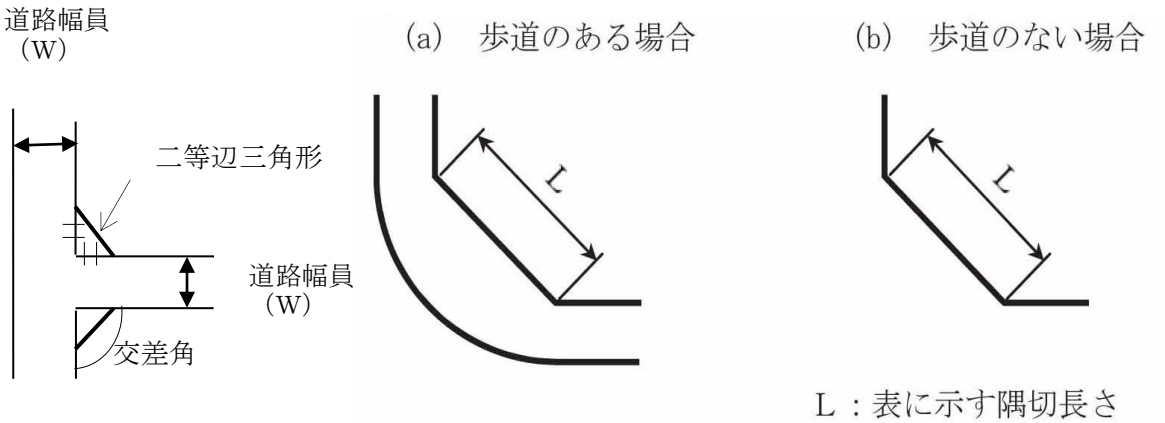
＊ 道路における隅切りの大きさは次を標準とする。

（単位：ﾒｰﾄﾙ）

道路幅員	20m以上	12m≦W≦18m	6m＜W＜12m	4m≦W≦6m
20m以上	12.0 15.0 8.0			
12m≦W≦18m	10.0 12.0 8.0	10.0 12.0 8.0		
6m＜W＜12m	3.0 4.0 2.0	3.0 4.0 2.0	5.0 6.0 4.0	
4m≦W≦6m	3.0 4.0 2.0	3.0 4.0 2.0	3.0 4.0 2.0	3.0 4.0 2.0

（注）上段は交差角が90°程度の場合
中段は 〃 60° 〃
下段は 〃 120° 〃

【隅切りの方法は下記のとおり】

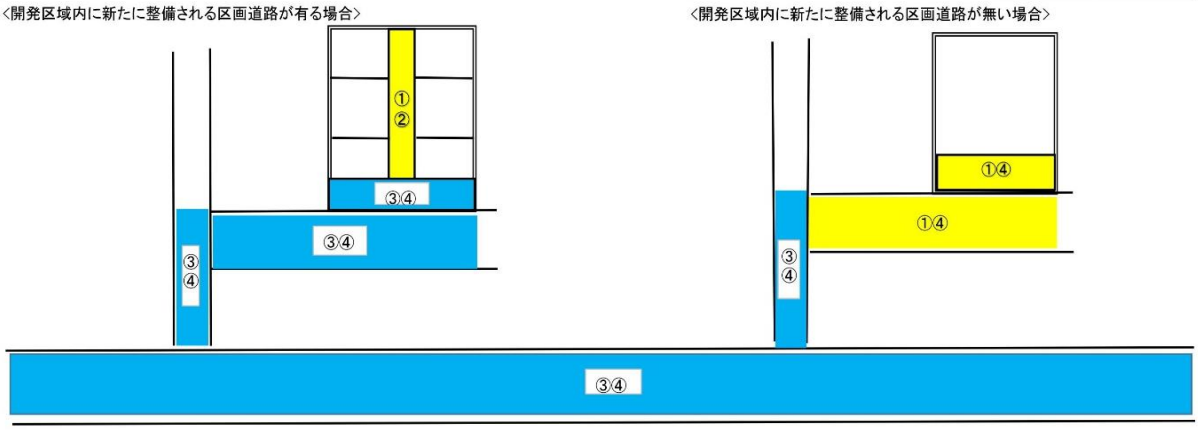


＊ 角地の隅角をはさむ辺の二等辺三角形の部分を道路に含む隅切りとする。
＊ 隅切りは道路の両側に設けることを原則とするが、土地所有者の了解が得られない場合など特別の事情があるときは、片側隅切りでもやむを得ない。この場合にあっては、上表のの1ランク上位の道路幅員による隅切り長さを確保すること。

(5) 人、車両の転落、衝突等の危険が予想される区間には、交通安全に必要な施設が設けられていること。
＊ 道路の行き止まりの箇所、湾曲する箇所、道路外の土地との間に落差のある箇所、その他安全上必要とされる箇所には、白線、ガードレール、反射鏡その他必要な施設を設けるものとする。
(6) 道路の縦断勾配は原則として5％以下（交差点付近では2.5％以下）、横断勾配は1.5％以上2％以下とする。
＊ 交差点付近 区画道路にあっては停止線から6mその他の道路にあっては10mから15mまでの範囲

＜令第25条第2号及び第4号の運用表＞

焼津市開発許可指導基準(技術基準　第2節)		令25条							
		2号		2号 括弧書	2号 ただし書	4号		4号後段括弧書	
＊開発区域内に新たに整備される区画道路の有無⇒		有	無	有	無	有	無	有	無
①	第2　新設される開発区域内の道路 (予定建築物の敷地が接する既存道路の幅員)	○	○	×	○	×	×	×	×
②	第3　小幅員区画道路の計画基準 ＊住宅地造成のケース限定	×	×	○	×	×	×	×	×
③	第5　接続する開発区域外の道路の幅員 (開発区域外の既存道路の幅員)	×	×	×	×	○	○	○	○
④	第6　接続道路の幅員に関する特例	×	×	×	○	×	×	○	○

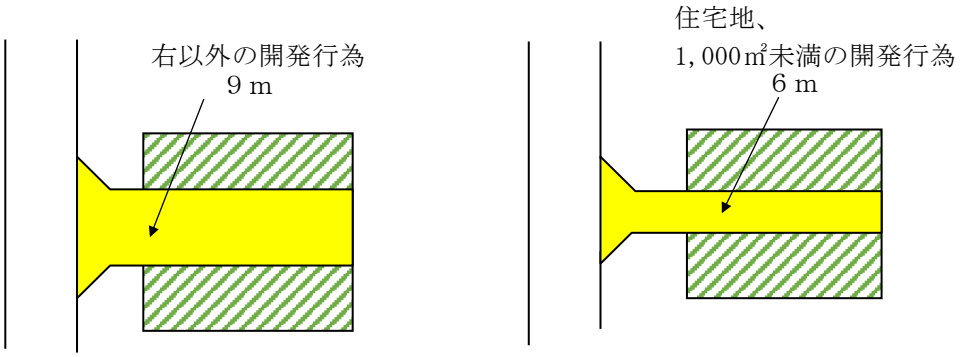


第２　新設される開発区域内の道路
（予定建築物の敷地が接する道路の幅員）

令第25条第2号
予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6メートル以上12メートル以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であつて、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。
都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号。以下「規則」という。)第20条
令第25条第2号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000㎡未満のものにあつては6m（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、8m）、その他のものにあつては9mとする。
規則第20条の2
令第25条第2号 ただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。
1　開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。
2　幅員が4m以上であること。

令第25条第2号の規定は、予定建築物等の敷地が接することとなる道路の最小幅員を規定している。したがって、当該規定は、予定建築物等の敷地に接するものであれば開発区域内の道路はもちろんのこと、開発区域外の既設道路にも適用される。

1　新設される道路の幅員（予定建築物の敷地が接する道路の幅員）は、主として住宅の建築を目的とする開発行為にあっては原則として6m、その他の開発行為にあっては原則として9mとする。ただし、小区間で通行上支障ない場合は、それぞれ6m又は9m未満とすることができる。

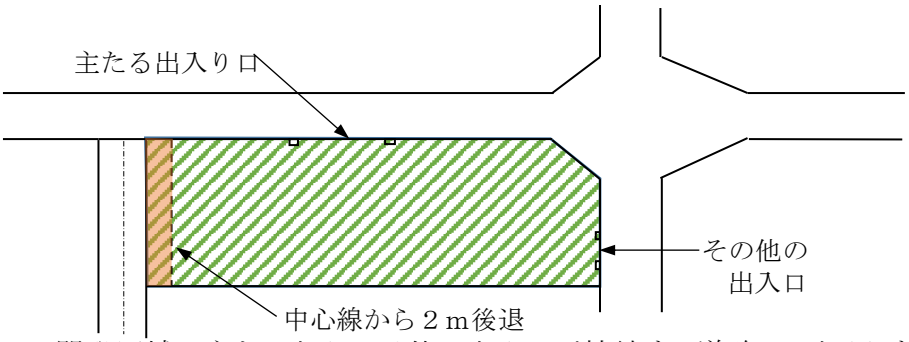


2　予定建築物の敷地が接する道路の幅員は、開発区域内に新たに道路を整備しない場合であって、開発行為の規模、形状、開発区域周辺の状況等を勘案してやむを得ないと認められるときは、次に掲げる車両の通行に支障のない幅員の道路が確保されることをもって第2の基準が満たされたものとみなす。なお、法令等により、道路の幅員が規定されている特殊建築物の敷地とするための開発行為にあっては、当該法令等に規定する道路の幅員が確保されていること。

(1) 工場その他物品搬入等のため大型車両の出入りを必要とする施設の建設を目的とする開発行為又は店舗その他不特定若しくは多数の車両の出入を必要とする施設の建設を目的とする開発行為にあっては車両の通行に支障がない道路

(2) 上記(1)に規定する開発行為以外の開発行為で、施行面積が 1,000㎡以上 5,000㎡未満であるものにあっては有効幅員6mの道路、施行面積が1,000㎡未満 であるものにあっては建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項に規定する道路

＊　開発行為の規模、建築する建物の用途に応じて、緊急車両の活動に支障のない幅員が確保されていること。



＊　開発区域の主たる出入口以外の出入口が接続する道路は、出入りする車の大きさと通行量により、上記に準じて扱うものとする。

＊　開発区域が接する道路で開発区域への乗り入れのない道路については、その幅員が4mに満たない場合は道路の中心線から2m後退した線（反対側が水路、ガケ等である場合はその境界から4m）まで境界構造物を後退させること。

第２の２　　小規模開発行為における特例

開発区域の面積が1000㎡未満の小規模な開発行為にあっては次により個人が管理する道路を設置することができるものとする。

＊　既存の開発地を取り込んで開発を行う場合で、新たに造成を行う区域が1000㎡未満であるものを含む。

(1) 区画数が4以下の住宅地開発（共同住宅建設を目的とするものを除く。第2の2(2)において同じ。）にあっては、この各区画の接する道路の幅員を4m以上とする。

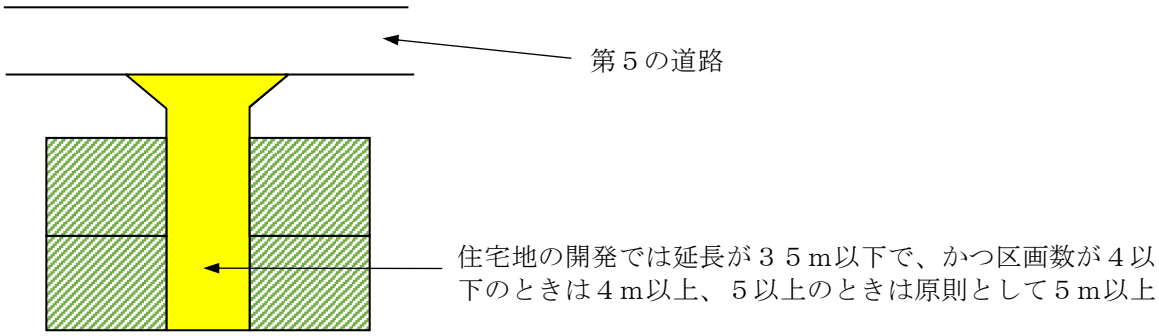
(2) (1)以外の住宅地開発にあっては原則として道路の幅員を5m以上とする。

(3) 住宅地以外の開発行為にあっては通行に支障無い幅員が確保されていること。

(4) 各区画の利用者は当該道路の使用について所有権その他の権原を取得していること。

(5) 管理方法が協定等により明確にされていること。

＊　道路の構造は第1の基準によること。
＊　接続する道路に付いては第5の基準が適用されること。
＊　第3、第4の基準は適用しない。



第３　　小幅員区画道路の計画基準

令第25条第2号 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6メートル以上12メートル以下で国土交通省令で定める幅員(小区間で通行上支障がない場合は、4メートル)以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。…以下略

この規定の「小区間で通行上支障がない場合」とは、住宅地造成の場合で、道路に面する区画への出入りのほかには車の乗り入れが想定されない場合であり、新設する道路が次の基準を満すときは、幅員を5m以上とすることができるものとする。

(1) 新設する道路は既存の6m以上の道路に接続すること。

(2) 原則として幹線道路に接続していないこと。

＊　幹線道路とは国道、県道、幅員12m以上の市道のことをいう。

(3) 通行上支障となる施設（道路施設を除く。）を有効幅員内に設けないこと。

(4) 延長が120m以下であること。

(5) 袋路状でないこと。

＊「小幅員区画道路の計画基準（案）」（昭和61年4月11日建設省経宅発第38号。建設省経済局長通達）に適合するものは4m以上。

第４　階段状道路・袋路状道路

階段状道路

規則第24条第4号

道路は、階段状ではないこと。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあっては、この限りではない。

ただし書の規定により階段を設ける場合は、原則として次に掲げる構造とすること。なお、建築基準法施行令第23条から第25条までの規定を参考とすること。

(1) 階段の踏み面は30cm上とし、蹴上げ15cm以下とすること。
(2) 階段の高さ3m以内ごとに踏幅1.5m以上の踊場を設け、全体の高さはなるべく7m以下とすること。
(3) 階段、踊場には、転落防止柵(標準が1.1m)、手すりを設けること。

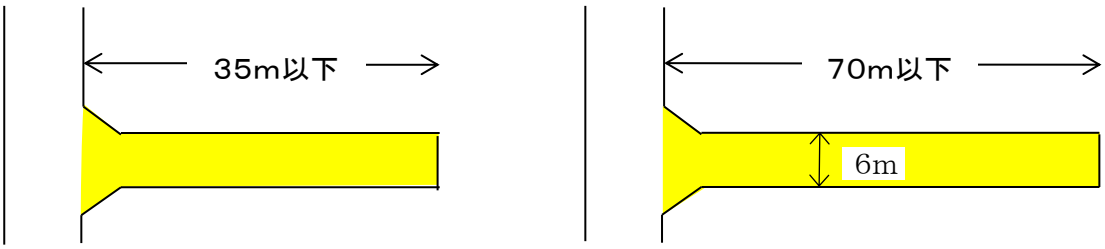
袋路状道路

規則第24条第5号

道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りではない。

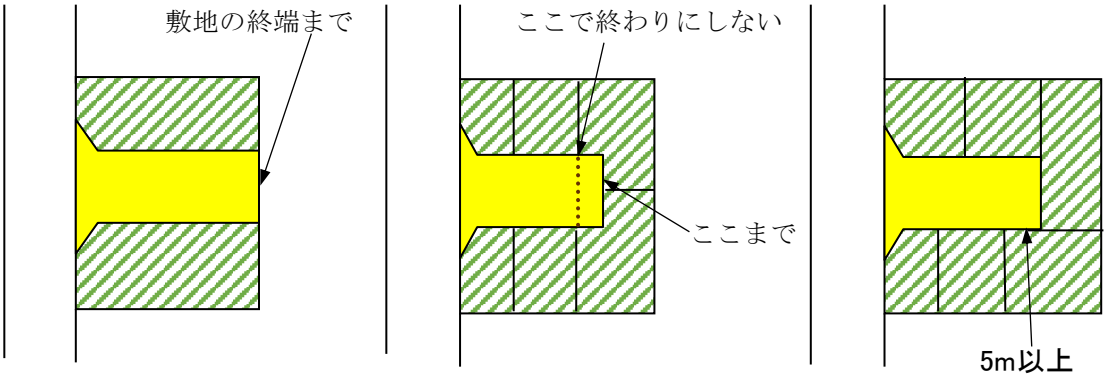
次の基準を満たし、車両の通行に支障がないと認められる場合は、袋路状の道路を築造することもやむを得ないものとする。

(1) 延長は、35m以下とすること。ただし、回転広場が設けられている等、車両の通行に支障がない場合は、この限りでない。(この場合にあっても延長は原則として70m以下であること。
＊　先への延長が考えられる場合には70mで切らないこと。)



(2) 道路は、将来的な接続を考慮し、原則として敷地終端まで続いていること。

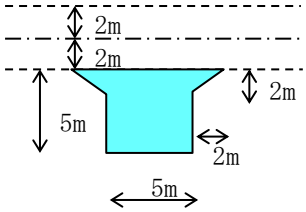
＊　周辺が既に宅地等として利用されており、開発の余地がない場合には道路が敷地終端まで続かなくてもやむを得ないものとする。この場合においては、原則として新設道路の縁端部分のみが道路に接する区画は造らないものとする。(接道延長を5m以上取ること。)



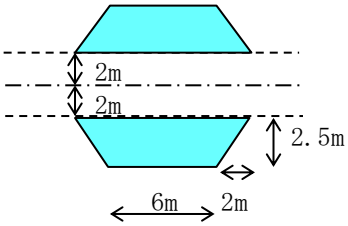
参考　回転広場の形状　　（道路位置の指定基準について）

（１）　中間に設けるもの

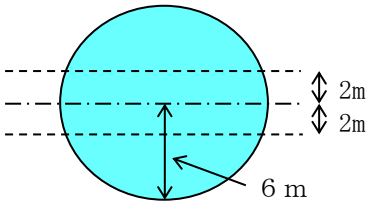
（ア）



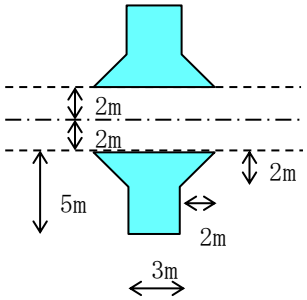
（イ）



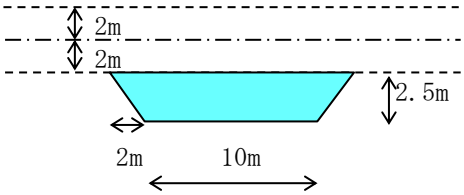
（ウ）



（エ）

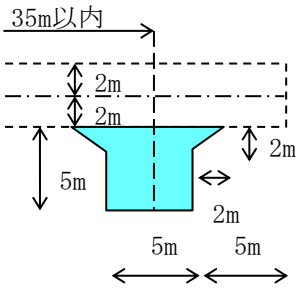


（オ）

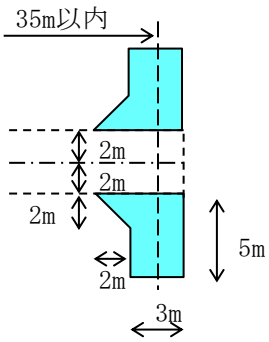


（２）　終端に設けるもの

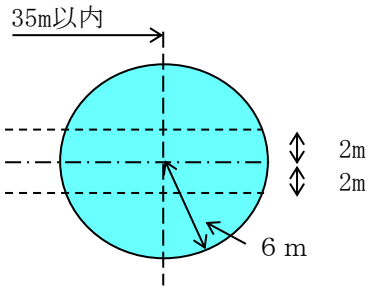
（ア）



（イ）



（ウ）

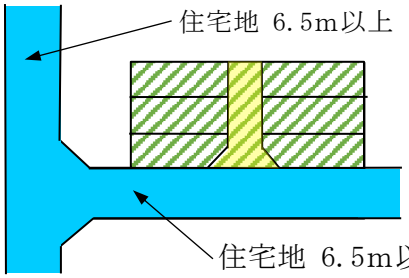


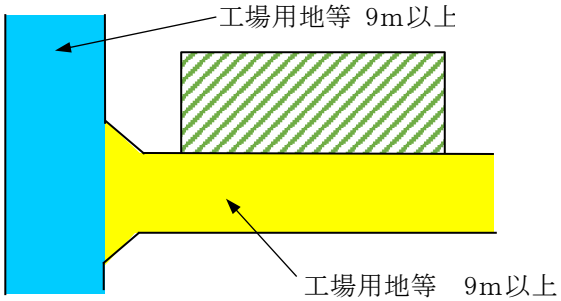
第５　接続する開発区域外の道路の幅員

令第25条第４号 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員９m（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、6.5m）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。

この規定は、開発区域内の主要な道路が接続すべき開発区域外の道路幅員に関する規定である。「開発区域外の道路」とは、開発区域外の既存の道路をいい、いわゆる旗竿開発の場合に施設されることとなる取付け道路をいうものではない。

開発区域内の主要な道路は、開発区域外の有効幅員９ｍ（主として住宅の建築を目的とする開発行為にあっては 6.5m）以上の道路に接続していること。ただし、車の通行量、開発の規模、施行区域周辺の状況等を勘案してやむを得ないと認められる場合には、車両の通行に支障のない道路に接続していること。



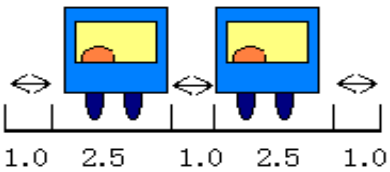


＊　車両の通行に支障のない道路とは、車両が安全にすれ違うことのできる幅員（次の表の数値を目安とする。）の道路をいう。

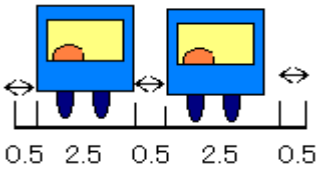
大型車が出入り（通過）する	通行量が多い	８～９ｍ
	通行量が少ない	６．５ｍ
大型車とのすれ違いが予想される（通常の道路）		６ｍ
大型車が通らない（住宅地の道路）		５ｍ

＊　通行量が少ないとは、不特定多数の利用がない場合、事業用車両が頻繁に出入りしない場合や一日に数回程度の出入りしかしない場合をいう。

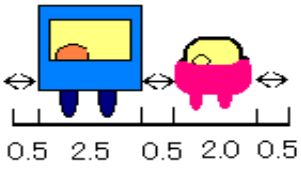
参考　大型どうし（8.0）（通行量が多い場合）



大型どうし（6.5）＊　要徐行



大型と小型（6.0）＊　要徐行



＊　歩行者の多い道路、通学路では歩道が必要

＊　住宅地の道路を大型車両がすれ違うとき、歩道が無く、かつ、路肩が十分でないと歩行者や自転車は危険な思いをしなければならない。（上記幅員に歩道幅員を加えること。）

小型どうし（5.0）　＊　要徐行

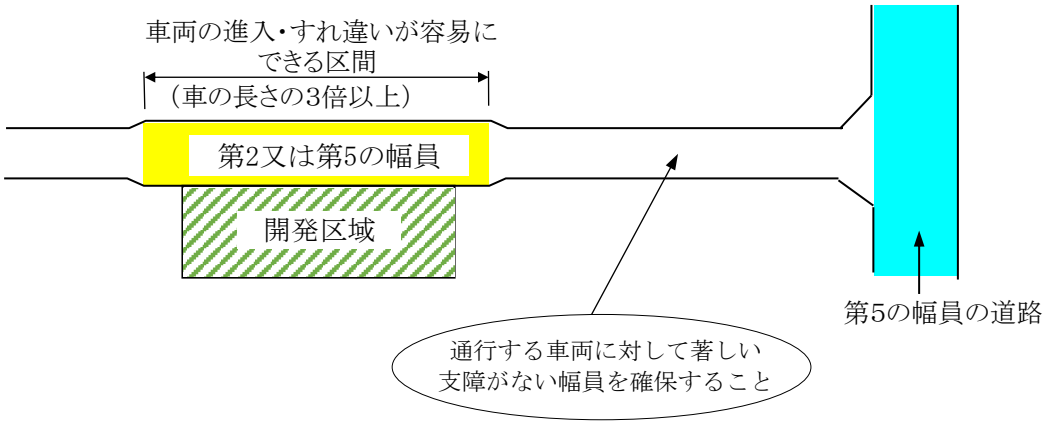
＊　開発の規模・周囲の状況等を勘案して特にやむを得ないものと認められる場合には４ｍ

第６　接続道路の幅員に関する特例

令第25条第2号ただし書
ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であつて、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。
令第25条第4号
開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9m（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、6.5m）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。

1　第2又は第5で求めている接続道路については、原則として第5の基準を満たす開発区域外の道路に接続するまでの区間におけるその幅員を第2又は第5で求めている幅員とすることを要する。ただし、開発行為の規模、形状、開発区域周辺の状況等を勘案してやむを得ないと認められるときは、車両の進入・すれ違いが容易にできる区間について第2又は第5の基準の幅員が確保されることをもって接続道路の要件が満たされたものとみなす。
＊ やむを得ないと認められるときとは、対象となる土地の権利者の了解が得られず道路拡幅が困難な場合など。

2　1のただし書により開発区域が接している道路の区間又は車両のすれ違いが容易にできる道路の区間について基準幅員が確保される場合であっても、当該区間に至るまでの区間については、通行することが想定される車両に対して著しく支障の生じない幅員を確保すること。
＊ 1のただし書の「車両の進入・すれ違いが容易にできる区間」とは、車の長さの3倍程度が必要と考えられる。このときの車両の長さは、通行する車両が不明である場合には、車両制限令で規定する最大長を考えるものとする。



第７　水路敷への道路拡幅

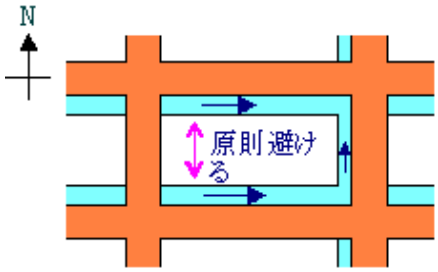
原則として、水路敷を道路に取り込むことはできないものとする。ただし、道路の線形を大きく変えることなく拡幅することが可能で、水路の流下能力が十分あり、管理上差し支えないものとして河川管理者が許可した場合には、必要最小限の幅で水路敷を道路に取り込むことができるものとする。

2　上記の場合にあっても、水路を暗渠にして道路に取り込むことは極力避けるものとする。

＊　水路敷への道路拡幅は次によること。
(1)水路の管理上のり敷きがある方が良いことに留意すること。
(2)農業用水は通水量に変化をきたさないよう措置すること。
(3)河川の水利調整能力も考慮すること。
(4)水路の流下能力は少なくとも7年に一度の雨量に耐えられる程度であること。
＊　→　第4節
(5)河川改修計画があるときにはこれとの整合性が図られていること。
(6)地元関係者の同意が得られていること。
(8)道路の両側が水路である場合の道路拡幅は、できる限り流域面積の小さい方の水路敷を利用すること。
(9)必要に応じてガードレール、反射鏡等の安全施設を設けること。

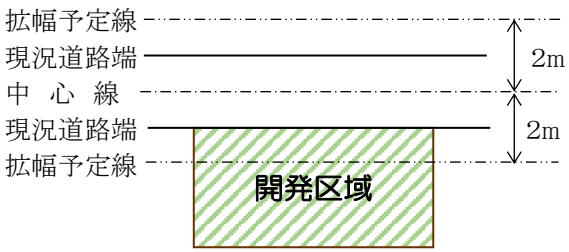
＊　上記2の「水路を暗渠にして道路に取り込むことは」水路内に農業用水の取水堰を設ける必要がある場合には管理上支障が無い場合を除いて、行わないものとする。(川床に土嚢を置いて堰の代わりとする場合を含む。)

＊　東西方向の水路は原則として暗渠化しないこと。
＊　構造物の床の高さは原則として、上流側の固定的構造物の床の高さと下流側の固定的構造物の床の高さによって決めること。



第８　道路の線形

道路を拡幅する場合は、原則として道路の線形を変えることなく拡幅すること。4m未満の道路を4mの道路に拡幅する場合で、道路の線形が不明の場合は、原則として道路の中心線から両側へ2m下がった線(水路がある場合は、水路の端から4m)を道路の端とすること。
4mを超える幅員に拡幅する場合は、上記の4mに必要な幅員を加えること。なお道路の拡幅計画がある場合又は近くに拡幅されている区間がある場合には、極力これに合わせること。



＊　開発区域外の後退部分を道路として整備する場合であって、土地取得が困難である場合において、道路として使用することについて、土地所有者の承諾が得られる場合には、当該部分を接続道路と見なす。ただし、この部分は分筆されていること、排水が円滑に行われること、舗装されていること、宅地との間に明確な仕切りが設けられていること。

参考　静岡県建築基準条例第５条

階数が3以上、床面積の合計が300 ㎡をこえ 1,000㎡以下の建築物の敷地
→　道路に4m以上有効に接しなければならない。

2. 延べ床面積が 1,000㎡をこえる建築物の敷地

床 面 積 の 合 計	接道幅
1,000 ㎡を超え、1,500㎡以下のもの	6m
1,500 ㎡を超え、3,000㎡以下のもの	8m
3,000 ㎡を超えるのもの	10m

＊　接する部分が2以上のとき（近接していないこと）
→　一の部分　4m以上　，もう一の部分　上の1／2以上

参考　静岡県建築基準条例第１２条

特殊建築物（床面積が200 ㎡をこえるもの）の敷地が路地状の部分によって道路に接する場合の路地の幅

床 面 積 の 合 計		幅
200㎡を超え 1,000㎡以下	路地の長さが30m以下	4m
	路地の長さが30mを超える	6m
1,000 ㎡を超え 1,500㎡以下		6m
1,500 ㎡を超え 3,000㎡以下		8m
3,000 ㎡を超えるもの		10m

参考　静岡県建築基準条例第１３条

特殊建築物の敷地が接する道路の幅員

種　　類	床面積の合計	幅　員
興業場等	300 ㎡を超え1,000 ㎡以下のもの	6m
体育館・スポーツ練習場等	1,000 ㎡を超えるもの	8m
物品販売業を営む店舗	500 ㎡を超え1,500 ㎡	6m
	1,500 ㎡を超えるもの	8m
倉庫・荷貨物集配所	500 ㎡を超えるもの	6m
自動車車庫・修理工場	300 ㎡を超えるもの	6m

第３節　公園・緑地整備計画

法第33条第1項第2号
主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。
イ　開発区域の規模、形状及び周辺の状況
ロ　開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
ハ　予定建築物等の用途
ニ　予定建築物等の敷地の規模及び配置

令第25条第6号
開発区域の面積が0.3ha以上5ha未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の3％以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。
令第25条第7号
開発区域の面積が5ha以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が1箇所300㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3％以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられていること。

規則第21条
開発区域の面積が5ha以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場。以下この条において同じ。）を設けなければならない。
第1号　公園の面積は、1箇所300㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3％以上であること。
第2号　開発区域の面積が20ha未満の開発行為にあつてはその面積が1,000㎡以上の公園が1箇所以上、開発区域の面積が20ha以上の開発行為にあつてはその面積が1,000㎡以上の公園が2箇所以上であること。

第１　公園・緑地の確保

開発区域内には、その面積に応じて次に掲げる規模の公共施設としての公園、緑地又は広場（以下、「公園等」という。）が設けられていること。ただし、開発区域周辺に相当規模の公園等が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等、開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して、特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

＊　上記ただし書の「開発区域周辺に相当規模の公園等が存する場合」については、開発区域（全域）を含む半径 150ｍの円内にその円の面積の３％以上の面積の公園等がある場合をいう。

(1) 開発区域の面積が 0.3ha以上　５ha未満の開発行為にあっては、面積の合計が開発区域（全区域）の面積の　３％以上の公園等。防災、避難活動の見地からすると少なくとも150㎡以上とすることが望ましい。

(2) 開発区域の面積が５ha以上20ha未満の開発行為にあっては、１か所の面積が300㎡以上（そのうち 1,000㎡以上の公園が1か所以上）、その面積の合計が開発区域の面積の３％以上の公園

第２　公園の構造等

公園の施設の構造又は能力に関しては、次に掲げるところによるものとする。

(1) 公園、緑地等は、住民の利便及び防災・避難活動に適するように開発規模に応じて適切な配置計画が立てられていること。

(2) 面積が1,000㎡以上の公園にあっては、２以上の出入口が配置されていること。

(3) 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへいの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講じていること。

(4) 公園は広場、遊戯施設その他の施設が有効に配置できる形状であること。

(5) 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

第３　緑地の整備

開発面積（住宅分譲地を除く。）に対する緑地面積の割合は、原則として10％以上とする。この他、焼津市みどりを育てる条例（昭和51年焼津市条例第26号）及び焼津市みどりを育てる条例施行規則（昭和51年焼津市規則第18号）によること。

なお、住宅分譲地についても、生け垣による緑化・緑化協定の積極的な活用に努めること。

第４節　排水施設整備基準

法第 33 条第 1 項第 3 号 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）第 2 条第 1 号 に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。 イ　当該地域における降水量 ロ　前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

第１　排水計画の基本

開発区域内の排水施設は、開発区域の規模、形状、開発区域の土地の地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出できるものであること。

2　開発行為を行うことにより、開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないように放流先河川等が整備されていること。この場合において、放流先河川等の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、調整池その他の施設により、流量を調整して流すことができる。

3　排水については、自然水と生活汚水等とに区分し、かつ排水系統を明確にすること。

4　排水施設に関する都市計画が定められているとき、その他排水路に関する整備計画があるときは、これとの整合性が図られていること。

5　下水は、原則として、暗渠によって排出すること。

6　汚水は周辺に公共の下水道がない場合には、合併処理槽等により浄化処理してから排出すること。

7　公共の用に供する排水施設は、道路沿い、その他施設の維持管理に支障のない場所に設置すること。なお、単独に排水施設を設ける場合には、維持管理に支障のない幅を水路敷として確保すること。（管渠にあっては最大管径の2倍以上、最小2m以上、開渠にあっては水路幅の0.5倍以上、最小1m以上の幅を水路敷に加えた幅とすること。）

第２　開発区域内の排水施設の設計基準

開発区域内の排水施設は、5年に1回の確率で想定される降雨による雨水及び最大量の汚水を有効に排出できるように設計されていること。なお、焼津市に帰属することとなる排水施設は、7年に1回の確率で想定される降雨による雨水及び最大量の汚水を有効に排出できるように設計されていること。

第３　計画汚水量

計画時間最大汚水量は計画1日最大汚水量の1時間当たりの量の1.3倍～1.8倍を標準とし、計画1日平均汚水量は計画1日最大汚水量の70～80％を標準とすること。

第４　計画雨水量

計画雨水量は、次式により算定すること。なお、開発区域の面積が 3ha以上の場合は、別途到達時間を求めて降雨強度を算出すること。

$$Q=\frac{1}{360}\cdot C\cdot I\cdot A$$

Q　計画雨水量(m^3/s)
C　流出係数
I　降雨強度（mm /h)
A　排水面積　(ha)

＊　静岡県中部地域における降雨強度(到達時間30分)

開発区域内の排水断面の検討	5年確率短時間降雨強度	83 mm/h	$r=\frac{630.4}{t^{0.5}+2.1353}$
	7年確率短時間降雨強度	89 mm/h	$r=\frac{693.1}{t^{0.5}+2.3115}$
排水先河川の流下能力の検討	1年確率短時間降雨強度	28 mm/h	$r=\frac{863.5}{t^{0.9}+9.9086}$
調整池容量の算定	50年確率短時間降雨強度	122 mm/h	$r=\frac{1050.2}{t^{0.5}+3.0964}$
余水吐断面の検討	100年確率長時間降雨強度	134 mm/h	$r=\frac{1177.5}{t^{0.5}+3.3182}$

＊　流出係数は次の値を標準値とする。(開発区域内は 0.9)

三 紀 層 山 岳	0.70 ～ 0.80
起伏のある山地及び樹林	0.50 ～ 0.75
平坦なる耕地	0.45 ～ 0.60
灌漑中の水田	0.70 ～ 0.80
山 地 河 川	0.75 ～ 0.85
平 地 小河川	0.45 ～ 0.75

(静岡県河川等への排水設計基準)

密集市街地	0.9
一般住宅地	0.8
畑・原 野	0.6
水　　田	0.7
山　　地	0.7

(建設省河川砂防技術基準(案))

第５　設計流速

設計流速は、1m～1.8 m／秒を標準とする。ただし、地形等によりやむを得ないときは、0.8 m～3.0 m／秒とする。

第６　流下能力の算定

排水施設の流量はマニングの式、クッターの式のいずれかを用いて算出すること。

（1）クッターの式（＊静岡県開発許可指導基準参照）

（2）マニングの式

$$V=\frac{1}{n}\cdot R^{2/3}\cdot I^{1/2}$$

$$Q=V\cdot A$$

V　流速（m／s）
n　粗度係数
I　勾配（分数又は少数）
R　径深＝A／P（m）
A　流水の断面積（m^2）
P　流水の潤辺長（m）
Q　流量（m^3／s）

＊　粗度係数は次の表を参考とすること。

河川の状況	n
一般河道	0.030～0.035
急流河川及び川幅が広く水深の浅い河川	0.040～0.050
暫定素堀河道	0.035
三面張水路	0.025
河川トンネル	0.023
コンクリート人工水路	0.014～0.020
両岸石張小水路(土床)	0.025

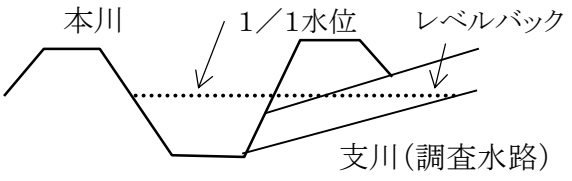
（建設省河川砂防技術基準（案））

水路の形式・状況	n
カルバート	
現場打ちコンクリート	0.015
塩化ビニール管	0.010
コンクリート二次製品	0.013
自然水路	
整正断面水路	0.030 (0.025～0.033)

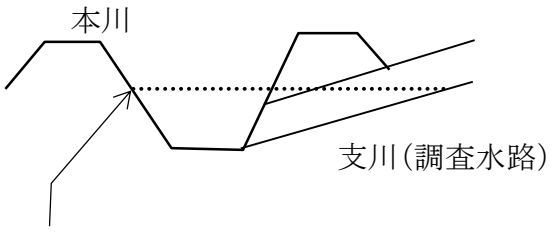
（道路土工　排水工指針）

＊　勾配は原則として、流下能力検討地点の河床の高さと下流側調査地点の河床の高さの差を調査地点間の長さで除して求めるものとする。ただし、河床がコンクリート等で固めてない場合には直前又は直後のコンクリート構造物の底の高さに比準して調査地点の高さを求めるものとする。

＊１／１水位は、自己流下による１／１水位でなく、平均満潮位（又は満潮こん跡）あるいは本川の1／1水位を考慮したものとすること。



支川の1／1の流下能力は自己流水面高でなく、本川の1／1排水位の影響を考慮すること。



こん跡を出発水位として1／1流下能力を決定する。

第７　排水施設の構造等

開発区域内の排水施設は、計画排水量が有効に排出できる構造とすること。

＊　土砂等の堆積による通水断面の縮小を考慮して、2割の余裕を見込んで断面決定すること。

2　公共の用に供する排水施設については、暗渠の場合には汚水管渠は内径20cm以上、雨水管渠は内径25cm以上とし、開渠の場合には内のりの幅を30cm以上とすること。

3　排水施設のうち、管渠となるものについては、次の個所にます又はマンホールが設けられていること。

(1)下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する個所

(2)管渠の長さが、その内径の120倍以下の範囲

(3)各宅地の排水を管渠又は排水溝へ接続する個所

(4)ます又はマンホールの底には深さ15cm以上の泥溜を設けること。

第８　開発区域外への放流に関する基準

開発行為を行うにあたっては、あらかじめ放流先河川・水路の排水能力を調査し、その能力に応じて次の措置を行うこと。

(1)放流先河川・水路の排水能力が降雨確率1/50以上の雨量を排出できるものであるときは、直接放流できる。

(2)放流先河川・水路の排水能力が降雨確率1／1以上の雨量を排出できるものであるときは、調整池を設けて放流量を下流無害流量まで調整して排出する。

(3)放流先河川・水路の排水能力が(2)に満たないときは(2)の能力以上になるよう、改修した上で調整池を設けて放流量を下流無害流量まで調整して排出する。

なお、水路の流下能力の低い区域であって、開発行為の規模、周囲の状況等からみて河川・水路の改修が困難であると認められる場合にあっては、排水量を安全な数値まで調整した上で放流するものとする。

＊　排水能力の低い区域－河川の整備状況、海抜高度その他の状況から排水能力が低いものと思われる地域。

例(ア)　2級河川又は準用河川のうち流下能力が1／1以下であることが検証されている河川の流域。

(イ)　強制排水施設等により、内水排除をしている地域。

(ウ)　第6の流速が0.6m／秒未満の河川(水路)流域。

(4)　市街化区域内における分譲宅地及び市街化調整区域内における1,000㎡未満（分譲宅地にあっては3,000㎡未満）の開発行為については、調整池に代えて第12の雨水貯留浸透施設を設けることができる。

(5)　再開発型開発行為において、周辺の河川・水路の状況から調整池による雨水調整が困難であると認められる場合には、雨水貯留浸透施設の設置をもってこれに代えることができる。

＊　再開発型開発行為→区画整理完了済み地、市街化区域内における宅地の再開発

第９　放流先河川の流下能力の検討

放流先の河川の流下能力の検討は、第6の式により算出された河川の流下能力と次の式により算出される流下能力検討地点の計画雨水量との比較により行うものとする。この場合、rには1／1確率降雨強度を用いるが、改修済河川に放流する場合にあっては、河川の流下能力に応じた数値を用いるものとする。なお、河川の流下能力の検討は原則として海に至るまで行うものとするが、二級河川はその能力が1／1以上あるものとみなすことができる。（必要に応じて管理者と協議すること。）

＊　準用河川又は都市下水路についてはその管理者と協議すること。

ア　流下能力検討地点流域における計画雨水量の算出

$$Q = \frac{1}{360} \cdot f \cdot r \cdot A$$

Q　計画雨水量　m^3/h
f　流出係数
r　降雨強度　（mm/h）
A　流域面積　（ha）

注　r＝28mm/h（1/1 確率降雨強度）、改修済河川の場合には河川の流下能力に応じた数値

＊　開発区域の面積が3ha以上ある場合は、別途到達時間を求めて降雨強度を算出すること。

＊　流下能力の検証が済んでいる河川については、その数値を参考とすること。

＊　放流先河川の流下能力の検討は次の地点を目安に行うこと。

ア　開発区域放流点直下
イ　土水路がコンクリート水路になる等河川の形状が著しく変化する地点
ウ　流水断面が1.5倍以上に変化する地点
エ　他の河川水路が合流する地点
オ　河床勾配が0.1％以上変化する地点
カ　2級河川（準用河川）合流点
キ　その他河川の形状、流下断面積が著しく変化する地点

２　調査は各変化点の直前において行うこと。（エについては合流直後）

３　各調査地点における調査項目は次のとおりとする。

(1) 流入域の範囲、状況（流出係数決定の根拠、及び流域面積）
(2) 河川の状況（粗度係数決定の根拠）
(3) 河床の高さ、放流点からの長さ（勾配）
(4) 河川断面の形状、川幅、壁面の長さ（断面積、潤辺長）
(5) 流速、流下能力
(6) 1／1降雨時の流量

第10　調整池容量の算定

1　調整池の容量は、次により算出するものとする。

$$V \geqq \left(ri \times f_1 - \frac{rc}{2} \times f_2\right) \cdot 2ti \cdot A \cdot \frac{1}{360}$$

V　必要調整容量　(m^3)
f_1　造成後の流出係数　0.9 を標準とする
f_2　造成前の流出係数　0.6 を標準とする
A　流域面積　(ha)
ri　1/50確率降雨強度　(mm/h)
rc　下流無害対応降雨強度 (mm/h)
ti　継続時間　30分(1,800 秒)

2　上の式において、開発区域の面積が2haに満たない場合には、2tiをtiにおきかえることができる。なお、rcには第9に用いた数値を使用するものとする。
＊排水能力の低い区域を除く。
＊　ri=122mm/h (1/50確率降雨強度)
＊　2ha 未満の開発行為では計算式の添付を省略して V=507m^3/ha(rc=28 mm/h) とすること ができる。(排水能力の低い区域を除く。)

第11　調整池の構造等

調整池は、計画調整容量を有効に貯水できる構造とすること。
2　不特定の車両を対象とする駐車場を調整池として兼用する場合は、水深を15cm以下とすること。
3　調整池の非越流天端高に対し、第10に規定する流量に調整池の水深の10％(コンクリート構造の場合、最低10cm) を加えた高さ以上の余裕高を設けること。
＊　3の括弧書きの場合の余裕高は開発区域の面積が 3,000㎡に満たないときは5cm以上とすることができる。
4　調整池には、洪水を処理し、貯水位の異常な上昇を防止するため、自由越流式余水吐を設けるものとする。なお、余水吐の放流能力は次の式で算定される越流断面を持つ100年確率の降雨強度の1.5 倍以上の流量を放流できるよう設計されていること。

$$Q = \frac{1}{360} \cdot f \cdot r \cdot A \cdot 1.5$$

$$Q = \frac{2}{15} \cdot \alpha \cdot h \cdot \sqrt{2 \cdot g \cdot h} \cdot (3B_0 + 2B_1)$$

($B_0=B_1$ のとき　$Q = 1.77 \cdot B_0 \cdot h^{3/2}$)

Q　流出量　m^3
f　流出係数　0.9
r　降雨強度　mm/h
A　開発面積　ha
α　越流係数　0.6
h　越流水深　m
g　重力の加速度　$9.8m/S^2$
B_0 水通長底幅　m
B_1 水通長上幅　m

＊　r=134mm/h (1/100 確率降雨強度)

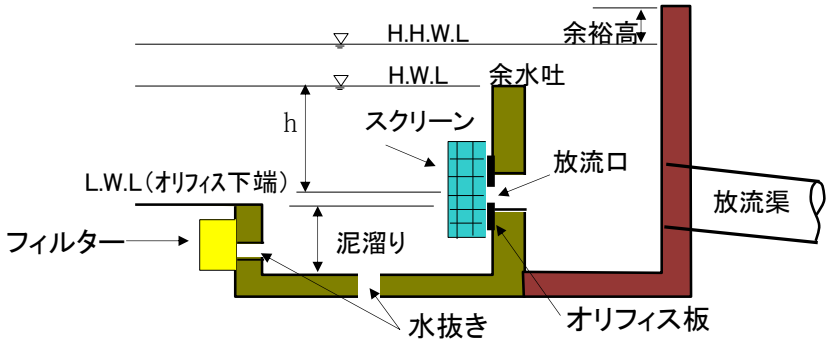
＊　原則として、開発区域に降った雨が直接区域外に流出しないように措置すること。やむを得ず直接放流する場合は、それを考慮し下流無害化流量に調整すること。
＊　上記については、外周をのり面処理することが認められた場合ののり面部分、出入り口、その他直接放流することが、やむを得ないものとして許可権者が認めた部分についてはこの限りでない。

5　放流口は次の式で算定される断面を持ち、かつ放流量を安全に処理することができる設計とすること。また、次により土砂等が直接流入しない構造とし、ごみ等によって閉塞しないように考慮しなければならない。なお、rには第9に用いた数値を用いるものとする。

$$Q = \frac{1}{360} \cdot f \cdot r \cdot A$$

$$Q = C \cdot a \cdot \sqrt{2 \cdot g \cdot h}$$

Q	許容放流量	m^3
f	流出係数	0.6
r	下流無害流量に対応した降雨強度	mm/h
A	集水区域の面積	ha
a	放流口断面	m^2
C	流量係数	0.6
g	重力の加速度	9.8 m/S^2
h	放流口中心までの深さ	m



(1)放流口には断面の20倍以上の表面積をもつスクリーンを設けるものとする。

＊　スクリーンの網目の大きさは放流口の短辺の長さの2/3を目安とする。

＊　スクリーン及びオリフィス板の材質はステンレス製を標準とする。

(2)放流口の断面は、原則として一辺5cm以上とするものとする。

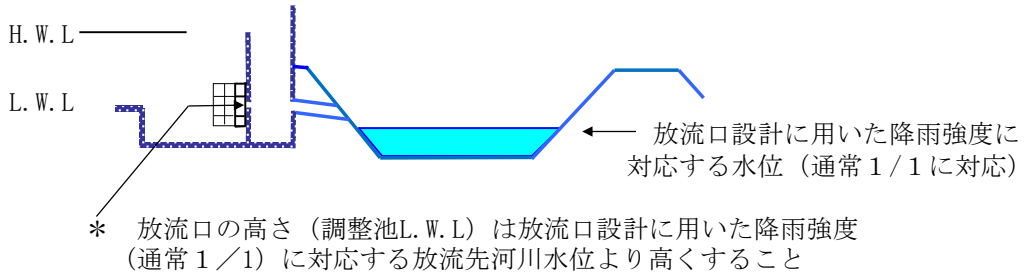
＊　やむを得ず一辺を5cm以下とするときは、ごみ等による閉塞を防ぐために必要な施設を設けるものとする。

(3)放流口前面には開発の規模に応じて泥溜りを設けるものとする。

＊　泥溜りの深さは15cm以上とし、常時雨水が滞留することのないよう、原則として水抜きを設置すること。

＊　開発区域の面積が3ha以上のとき、又は開発区域が傾斜地に位置するときは沈砂池の設置を検討すること。

(4)放流口の高さ(調整池底の高さ)は、原則として、放流口の断面計算に用いた降雨強度に対応する河川・水路の水位(通常 1/1)以上の高さとすること。



＊　放流口の高さ(調整池底の高さ)がこれより低くなるときは、これより下の貯留容量は通常の調整池容量には算入しないこと。(＋α分として設計する場合のみとする。)

第12　雨水貯留浸透施設

調整池を設けない小規模な開発行為については、次による雨水貯留浸透施設を設置するものとする。

(1)雨水貯留浸透施設の構造等については、第13雨水貯留浸透施設の構造等によるものとする。
(2)雨水貯留浸透施設の構造及び規模については、下記に示す基準により設計浸透量を算定する。なお、流域平均浸透強度を5㎜／hrに設定すること。

【基準式】

流域平均浸透強度(㎜／ha)＝設計浸透量／(流域面積ha×10)

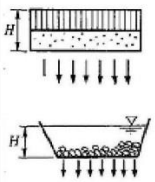
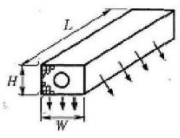
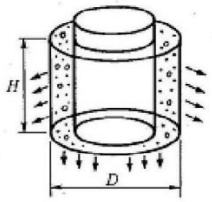
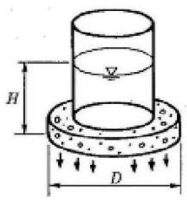
Qf=ko×kf

ここでQf:設置施設の基準浸透量(㎥／hr)、kf: 設置施設の比浸透量(㎡)、
ko:土壌の飽和浸透係数(m／hr)⇒1.0×10^{-5}(m／sec)＝0.036(m／hr)とする

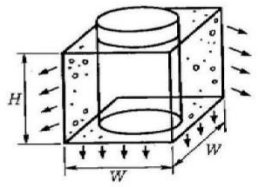
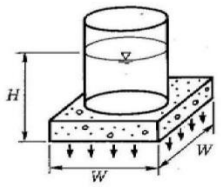
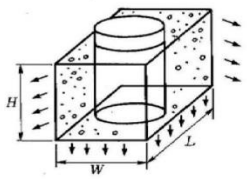
Q＝C×Qf

ここで、Q:単位設計浸透量(㎥／hr)、C:各種影響係数⇒地下水影響係数を0.9、目詰まり影響係数を0.7(別の浸透施設からのみ流入する場合は0.9)とする

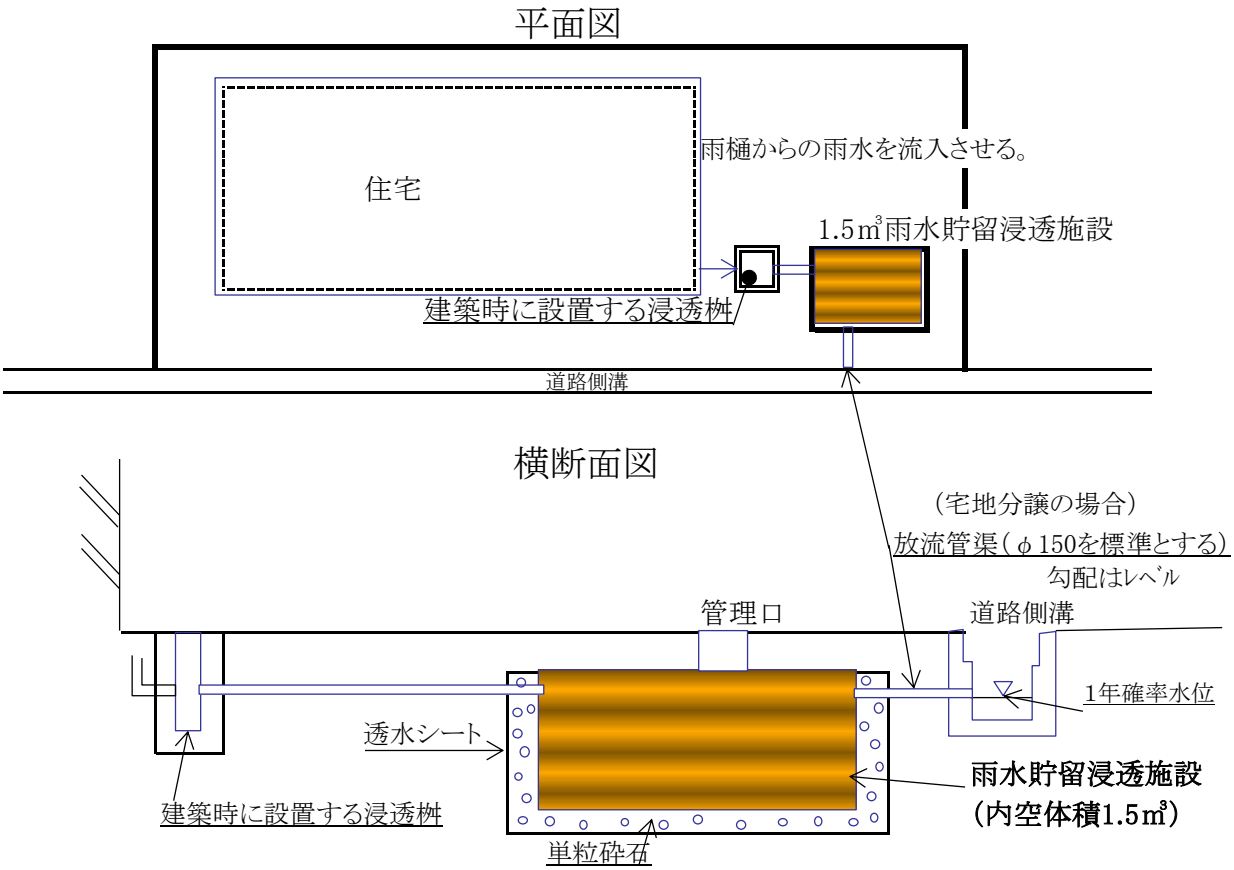
kf: 設置施設の比浸透量の算定式1

施設		透水性舗装(浸透池)	浸透側溝およびトレンチ	円筒ます			
浸透面		底面	側面および底面	側面および底面		底面	
模式図							
算定式の適用範囲の目安	設計水頭	約1.5m	約1.5m	約1.5m		約1.5m	
	施設規模	浸透池は底面積が約400㎡以上	幅約1.5m	0.2m≦直径≦1m	1m＜直径＜約10m	0.3m≦直径≦1m	1m＜直径＜約10m
基本式		K_f = aH+b H:設計水頭(m)	K_f = aH+b H:設計水頭(m) W:施設幅(m)	K_f = aH^2+bH+c H:設計水頭(m) D:施設直径(m)	K_f = aH+b H:設計水頭(m) D:施設直径(m)		
係数	a	0.014	3.093	0.475D+0.945	6.244D+2.853	1.497D－0.100	2.566D－2.052
	b	1.287	1.34W+0.677	6.07D+1.01	0.93D^2+1.606D−0.773	1.13D^2+0.638D−0.011	0.924D^2+0.933D−0.087
	c	－	－	2.570D−0.188	－	－	－
備考		比浸透量は単位面積当たりの値、底面積の広い砕石空隙貯留浸透施設も適用可能	比浸透量は単位長当たりの値	－	－	－	－

kf: 設置施設の比浸透量の算定式2

施設		正方形ます						矩形のます
浸透面		側面および底面			底面			側面および底面
模式図								
算定式の適用範囲の目安	設計水頭	約1.5m						約1.5m
	施設規模	幅≦1m	1m＜幅≦10m	10m＜幅＜80m	幅≦1m	1m≦幅≦10m	10m＜幅≦80m	延長約200m、幅約4m
基本式		$K_f = aH^2+bH+c$ H:設計水頭(m) W:施設幅(m)	$K_f = aH+b$ H:設計水頭(m) W:施設幅(m)					$K_f = aH+b$ H:設計水頭(m) L:施設延長(m)　W:施設幅(m)
係数	a	$0.120W+0.985$	$-0.453W^2+8.289W+0.753$	$0.747W+21.355$	$1.676W-0.137$	$-0.204W^2+3.166W-1.936$	$1.265W-15.670$	$3.297L+(1.971W+4.663)$
	b	$7.837W+0.82$	$1.458W^2+1.27W+0.362$	$1.263W^2+4.295W-7.649$	$1.496W^2+0.671W-0.015$	$1.345W^2+0.736W+0.251$	$1.259W^2+2.336W-8.13$	$(1.401W+0.684)L+(1.214W-0.834)$
	c	$2.858W-0.283$	－	$2.570D-0.188$	－	－	－	－
備考		砕石空隙貯留浸透施設に適用可能	砕石空隙貯留浸透施設に適用可能	砕石空隙貯留浸透施設に適用可能	－	－	－	砕石空隙貯留浸透施設に適用可能

(3)宅地分譲事業及び自己用住宅(分家住宅等)の開発においては、内空体積1．5㎥以上の雨水貯留浸透施設を各区画に設置することとし設計浸透量の計算は省略する。なお、雨水貯留浸透施設の材質は、コンクリート多孔製、スリット型コンクリート製、ポーラスコンクリート製、プラスチック製など浸透性があるものとし、施設の側面及び底面には厚さ30㎝以上の浸透材(単粒砕石)を敷き、その外周を透水シート(JIS-L-1068同等)で覆うものとする。宅地分譲における設置例は下記のとおり。



＊放流先側溝の1年確率水位に合わせ放流管を設置し、放流管渠の勾配はレベルとする。(宅地分譲事業の場合に限る)

第13　雨水貯留浸透施設の構造等

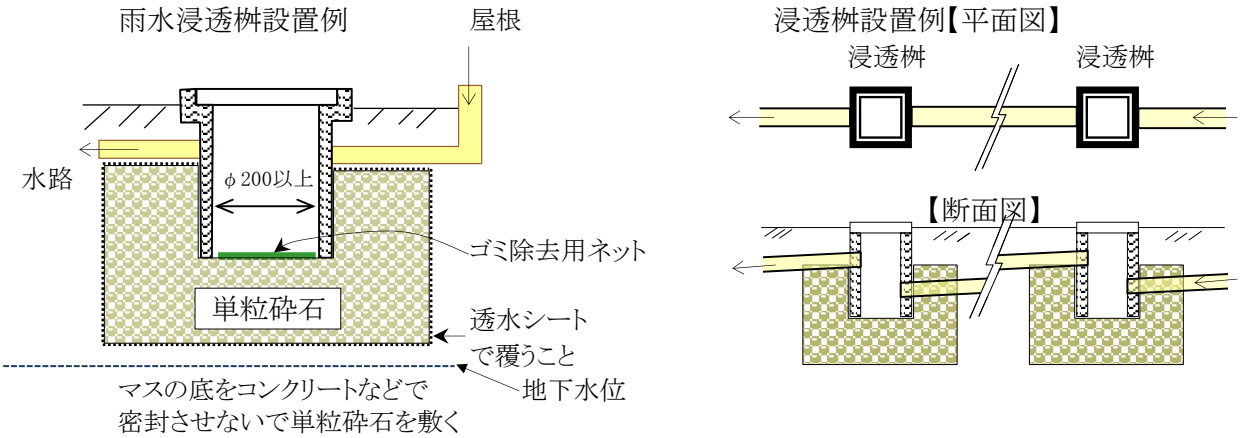
標準的な雨水貯留浸透施設には、浸透ます、浸透トレンチ、浸透側溝、大型貯留浸透施設、その他の浸透施設がある。土地利用の形態等に応じて施設を組み合わせて計画するものとする。また、浄化槽からの排水（汚水）は接続させないこととし、雨水のみの流入とすること。

2　浸透施設は、施設本体の透水機能と地中への浸透機能が長期間にわたり効果的に発揮できるような構造とし、また、清掃等の維持管理に配慮した構造とするとともに、設置場所における荷重に対しても安全な構造を有するものとする。

（1）雨水浸透施設の材質は、コンクリート多孔製やポーラスコンクリート製や樹脂性多孔型、プラスチックブロックタイプ、スリット型コンクリートなど浸透性があるものとする。

（2）雨水浸透施設の周囲には浸透材（単粒砕石）を敷き、その外周を透水シート（JIS－L－1068同等）で覆うものとする。また、桝タイプにおいては底面にゴミ除去ネット等を設置し目詰まり防止を図るものとする。

※参考図



＊ 浸透マスのふたは安全に配慮したものとすること

3　雨水貯留浸透施設は次のことを考慮して設計すること。

（1）浸透方法が適当であること。

（2）浸透施設の深さについては、浸透材（単粒砕石）を含め原則とし地下水位線より上とすること。

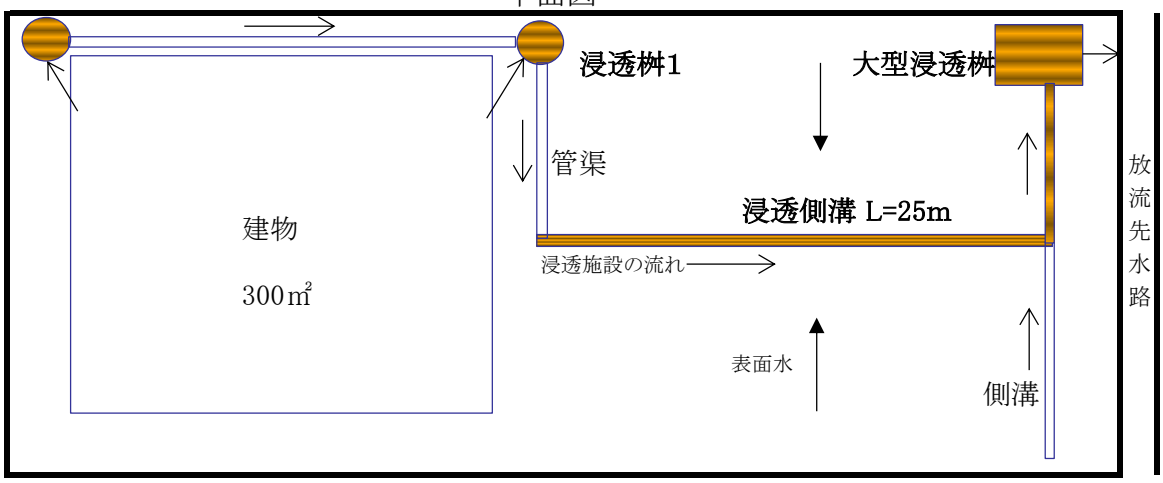
（3）浸透施設を複数設置する場合、その間隔は1．5m以上距離をおいて設置すること。

（4）浸透施設の設置場所は建物等の影響を考慮し、原則とし基礎から50cm以上離すとともに地下埋設物から30cm以上離すこと。

（5）浸透施設は原則として高さが2m以上となる盛土部分、傾斜地、擁壁からその高さの3倍以内の区域には設置しないこと。

【計算例1】1,000㎡未満の開発行為

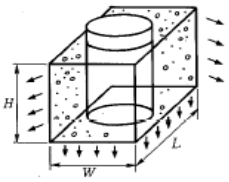
平面図



【内容】
開発面積900㎡、浸透施設⇒「大型浸透施設」1基、「浸透桝1」2基、「浸透側溝」 25m
その他⇒開発区域内の雨水は直接外は出さない。浄化槽からの排水は浸透施設に接続しない。

1 単位浸透量の算定

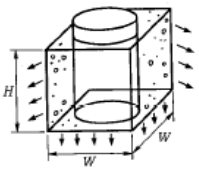
(1)大型貯留浸透施設



$Q_f=k_o\times k_f$
ここでQf:設置施設の基準浸透量(㎥／hr)
k_f: 設置施設の比浸透量(㎡)
k_o:土壌の飽和浸透係数(m／hr)
浸透施設の内寸W=1.0m,L=2.0m,H=1.0m

$k_o=1.0\times10^{-5}$(m／sec)$=1.0\times10^{-5}\times60\times60=0.036$(m／hr)
kf＝aH+b　　a=3.297L+(1.971W+4.663)　b=(1.401W+0.684)L+(1.214W－0.834)
L=2.6　W=1.6　H=1.3とした場合　　kf＝30.02
$Q_f=k_o\times k_f=0.036\times30.02=1.081$
地下水位影響係数を0.9、目づまり影響係数0.9(別の浸透施設からの雨水)とし、
各種影響係数C=0.9×0.9＝0.81とする
単位設計浸透量の算定　$Q=C\times Q_f=0.81\times1.081$＝**0.876(㎥／hr)**

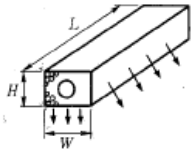
(2)浸透桝1



$Q_f=k_o\times k_f$
ここでQf:設置施設の基準浸透量(㎥／hr)
k_f: 設置施設の比浸透量(㎡)
k_o:土壌の飽和浸透係数(m／hr)
桝の内寸W＝0.4m,H=0.8m

$k_o=1.0\times10^{-5}$(m／sec)$=1.0\times10^{-5}\times60\times60=0.036$(m／hr)
$k_f=aH^2+bH+c$　　a=0.120W+0.985　b=7.837W+0.82　C=2.858W-0.283
W=0.8　H=1.0の浸透桝とした場合　　kf＝11.11
$Q_f=k_o\times k_f=0.036\times11.11=0.400$
地下水位影響係数を0.9、目づまり影響係数0.7とし、
各種影響係数C=0.9×0.7＝0.63とする
単位設計浸透量の算定　$Q=C\times Q_f=0.63\times0.400$＝**0.252(㎥／hr)**

(3)浸透側溝



$Q_f=k_o\times k_f$
ここでQf:設置施設の基準浸透量(㎥／hr)
k_f: 設置施設の比浸透量(㎡)
k_o:土壌の飽和浸透係数(m／hr)
内寸0.3m×0.3m

$k_o=1.0\times10^{-5}$(m／sec)＝$1.0\times10^{-5}\times60\times60$＝0.036(m／hr)
k_f＝aH+b　　a=3.093　b=1.34W+0.677
W=0.8　H=0.8の浸透側溝とした場合　　kf＝4.223
$Q_f=k_o\times k_f$=0.036×3.914=0.152
地下水位影響係数を0.9、目づまり影響係数0.7とし、
各種影響係数C=0.9×0.7＝0.63とする
単位設計浸透量の算定　Q=C×Q_f=0.63×0.152＝**0.096(㎥／hr)**

2　対象流域面積の算定

流域平均浸透強度の算定の前に、雨水貯留量を考慮し、対象流域面積を決定することとする。

◎各施設の雨水貯留量＝貯留施設体積＋単粒砕石層×0.4×目詰まり影響係数
・大型貯留浸透施設＝2.0+3.41×0.4×0.7=2.95
・浸透桝1＝0.13+0.51×0.4×0.7=0.27
・浸透側溝＝(0.09+0.55×0.4×0.7)＝0.24
【雨水貯留量】＝2.95+0.27×2＋0.24×25＝9.49㎥の貯留が見込めることから、調整池必要量＝507㎥／haとすると、9.49㎥／507＝0.019ha分の調整容量が確保できると判断する。

よって、**対象流域面積＝0.09－0.019＝0.071ha**

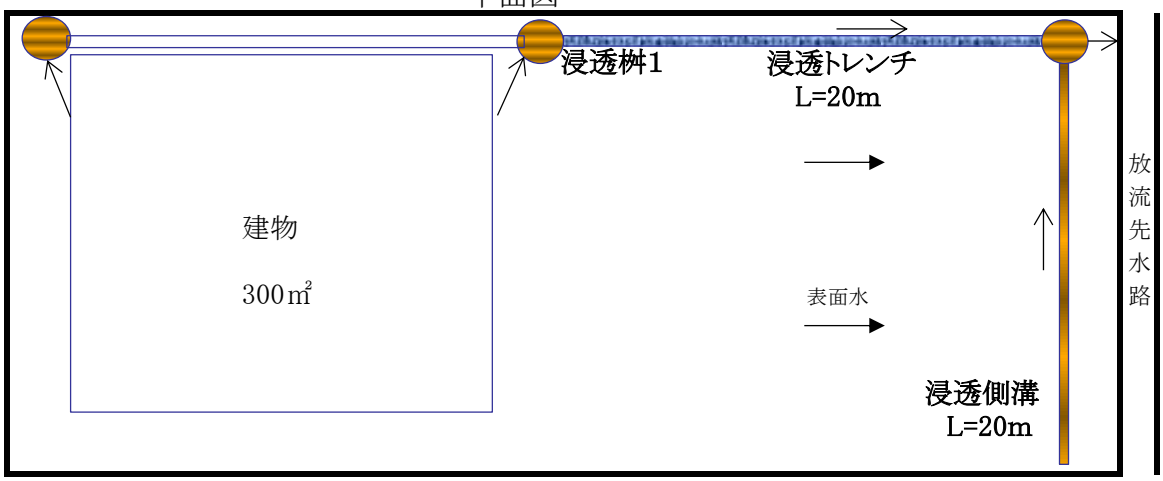
3　流域平均浸透強度(㎜／ha)の算定

下記の式において、流域平均浸透強度5㎜／hrを目標値とする。

流域平均浸透強度(㎜／ha)＝設計浸透量／(対象流域面積ha×10)
＝(0.876+0.231×2基＋0.096×25m)／(0.071×10)＝5.26㎜／hr　＞5.0㎜／hr　判定:OK

【計算例2】1,000㎡未満の開発行為

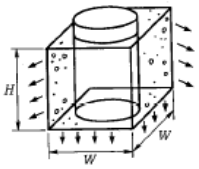
平面図



【内容】
開発面積900㎡、浸透施設⇒「浸透桝1」3基、「浸透側溝」20m、「浸透トレンチ」20m
その他⇒開発区域内の雨水は直接外は出さない。浄化槽からの排水は浸透施設に接続しない。

1　単位浸透量の算定

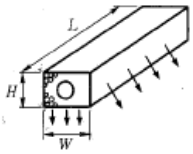
(1)浸透桝1



$Q_f=k_o\times k_f$
ここでQf:設置施設の基準浸透量(㎥／hr)
k_f: 設置施設の比浸透量(㎡)
k_o:土壌の飽和浸透係数(m／hr)
桝の内寸W＝0.4m,H=0.8m

$k_o=1.0\times10^{-5}$(m／sec)＝$1.0\times10^{-5}\times60\times60$＝0.036(m／hr)
$k_f=aH^2+bH+c$　　a=0.120W+0.985　b=7.837W+0.82　C=2.858W-0.283
W=0.8　H=1.0の浸透桝とした場合　　kf＝10.17
$Q_f=k_o\times k_f$=0.036×10.17=0.366
地下水位影響係数を0.9、目づまり影響係数0.7とし、
各種影響係数C=0.9×0.7＝0.63とする
単位設計浸透量の算定　Q=C×Q_f=0.63×0.366＝**0.231(㎥／hr)**

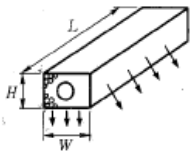
(2)浸透側溝



$Q_f=k_o\times k_f$
ここでQf:設置施設の基準浸透量(㎥／hr)
k_f: 設置施設の比浸透量(㎡)
k_o:土壌の飽和浸透係数(m／hr)
内寸0.3m×0.3m

$k_o=1.0\times10^{-5}$(m／sec)＝$1.0\times10^{-5}\times60\times60$＝0.036(m／hr)
k_f＝aH+b　　a=3.093　b=1.34W+0.677
W=0.8　H=0.7の浸透側溝とした場合　　kf＝3.914
$Q_f=k_o\times k_f$=0.036×3.914=0.141
地下水位影響係数を0.9、目づまり影響係数0.7とし、
各種影響係数C=0.9×0.7＝0.63とする
単位設計浸透量の算定　Q=C×Q_f=0.63×0.141＝**0.089(㎥／hr)**

(3)浸透トレンチ



$Q_f=k_o\times k_f$
ここでQf:設置施設の基準浸透量(㎥／hr)
k_f: 設置施設の比浸透量(㎡)
k_o:土壌の飽和浸透係数(m／hr)
内寸0.3m×0.3m

$k_o=1.0\times10^{-5}$(m／sec)＝$1.0\times10^{-5}\times60\times60$＝0.036(m／hr)
k_f＝aH+b　　a=3.093　b=1.34W+0.677
W=0.9　H=0.9の浸透トレンチとした場合　　kf＝4.667
$Q_f=k_o\times k_f$=0.036×4.667=0.168
地下水位影響係数を0.9、目づまり影響係数0.7とし、
各種影響係数C=0.9×0.7＝0.63とする
単位設計浸透量の算定　Q=C×Q_f=0.63×0.168＝**0.106(㎥／hr)**

2　対象流域面積の算定

流域平均浸透強度の算定の前に、雨水貯留量を考慮し、対象流域面積を決定することとする。

◎各施設の雨水貯留量＝貯留施設体積＋単粒砕石層×0.4×目詰まり影響係数
・浸透桝1＝0.13+0.51×0.4×0.7=0.27
・浸透側溝＝(0.09+0.71×0.4×0.7)＝0.29
・浸透トレンチ＝(0.07+0.74×0.4×0.7)＝0.28
【雨水貯留量】＝0.27×3＋0.29×20+0.28×20＝12.21㎥の貯留が見込めることから、調整池必要量＝507㎥／haとすると、12.21㎥／507＝0.024ha分の調整容量が確保できると判断する。

よって、対象流域面積＝0.09－0.024＝0.066ha

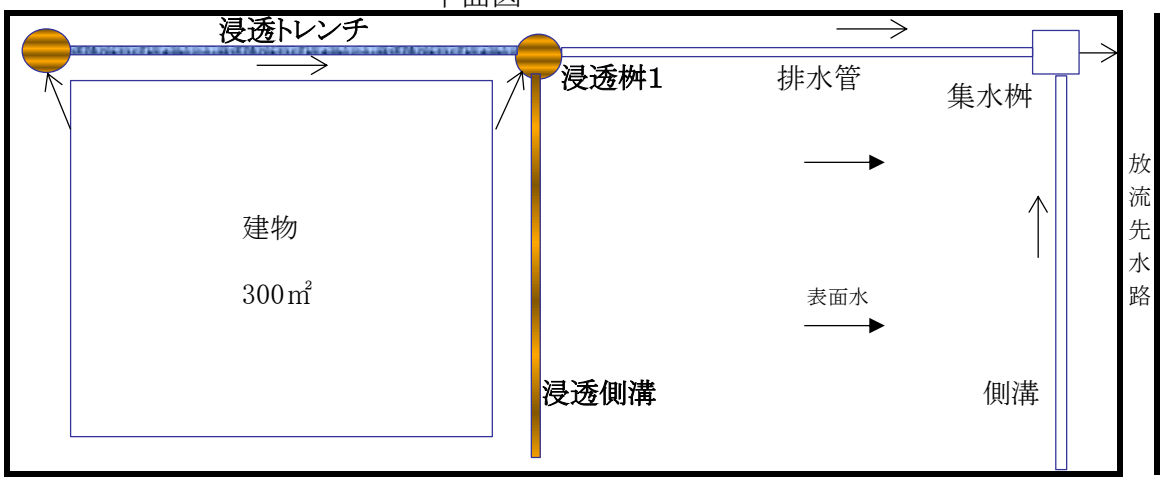
3　流域平均浸透強度(㎜／ha)の算定

下記の式において、流域平均浸透強度5㎜／hrを目標値とする。

流域平均浸透強度(㎜／ha)＝設計浸透量／(対象流域面積ha×10)
＝(0.231×3基＋0.089×20m+0.106×20m)／(0.066×10)＝6.96㎜／hr＞5.0㎜／hr　判定:OK

【不適当な設計例1】

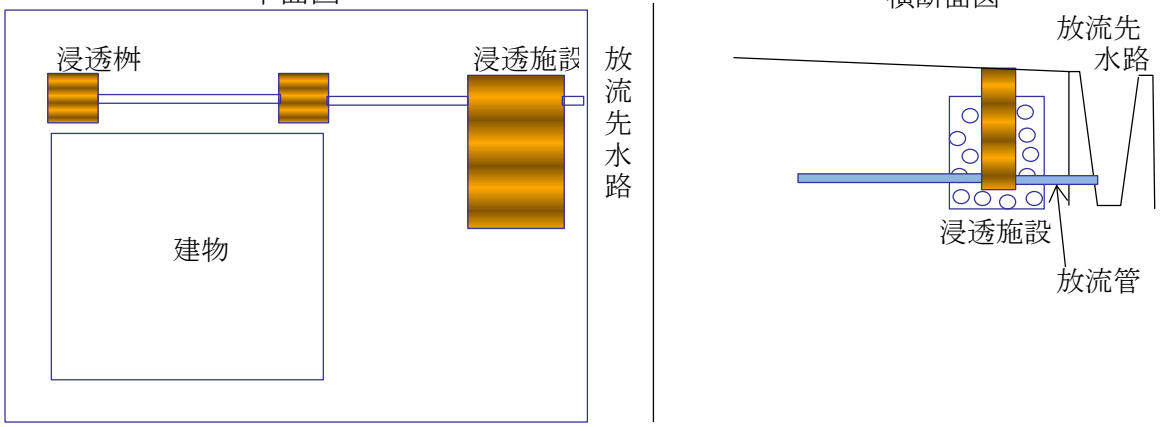
平面図



浸透強度は満足したとしても、浸透施設の設置位置が上流側に偏っていることから有効に浸透できない。

【不適当な設計例2】

平面図　　横断面図



放流管が底部に設置されている為、有効な浸透施設とならない。

第14　現況報告書の提出

調整池を設置した場合、設置後5年ごとに(初回は5年を超えた年の4月末日までに)、その現況について写真を添付して報告しなければならない。

＊　報告書、別紙参考様式

第15　水路の付け替え等に関する基準

水路を付け替える必要が生じた場合は、次の各号の定めるところにより、設計すること。

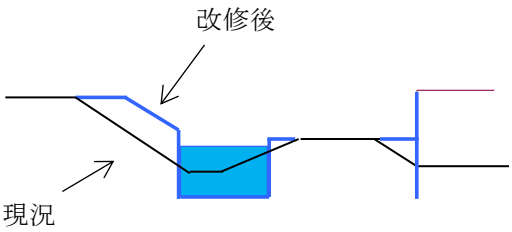
(1)流路が直線である水路は、原則として存置する。この場合、水路の維持管理に支障のある施設を設けないこと。
(2)水路を付け替える場合は、原則として、起点終点を変更しないこと。
(3)廃川敷若しくは代替水路が設置されることにより不要となった水路の敷地は、拡幅する道路その他の公共施設の敷地との交換が可能である場合には交換するものとし、原則として払下げはしないものとする。
(4)新設又は付替えに係る水路の断面は、廃止する水路の断面又は1／7確率降雨強度の雨量を排水できる流下能力のうち、いずれか大きいものの数値によって計画すること。
(5)復断面水路をつけ替える場合、新設する水路は原則として復断面とする。

第16　河川水路の改修を行う場合の流水断面の決定

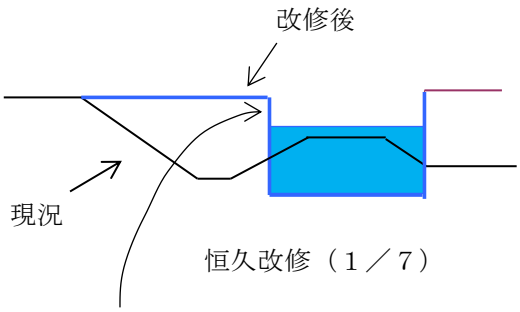
開発行為に伴って河川水路の改修を行う場合は、改修部分前後の流れが円滑に行われること、維持管理が容易であること等を考慮して設計すること。

2　河川断面の変更を必要としない場合は、次によること。
(1)流路は、原則として変更しないこと。
(2)流水断面は、1／1降雨量を流すことのできるものであること。
＊　河川断面の変更を必要としない＝のり面を残して暫定改修する

3　河川断面の変更は2に依り難いときのみ行うものとし、流水断面は1／7降雨量を流すことができるものとする。
＊　いずれの場合も水路の断面を現況の流水断面より小さくしないこと。



暫定改修（1／1）



恒久改修（1／7）

土止め壁は隅まで車の乗れるものであること

第17　のり面の保護

開発区域に接して、のり面を持つ水路があるときは、のり面保護のため植栽等の必要な対策を講じなければならない。

第５節　消防施設整備基準

第１　消防水利の配置等

消防水利は、開発区域内の予定防火対象物からの距離が次表に示す数値以内となるように配置すること。なお、消防水利が複数あるときは、消火栓に偏ることがないようにすること。

用途地域等	配置の基準
近隣商業地域 商業地域 工業地域 工業専用地域	半径 100m
その他の地域	半径 120m

２　消防の水利は、消防法（昭和23年法律第 186 号）第20条第１項の規定に基づく「消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第７号）」に適合しているものであるほか、次の基準により設置すること。

（１）消防水利は、消防車が容易に部署可能な位置に設置するものとし、必要に応じて地上式採水施設を設置すること。

（２）防火水槽は、耐震性を有する構造とし、容量は４０m^3以上とすること。

（３）消防水利の設置場所には、消防水利である旨の標識又は表示をすること。

＊　消防の水利の位置、構造等については、消防担当部局と協議すること。

第２　中高層建築物に対する消防活動空地

開発区域内の予定建築物が地上３階以上の場合には、次により、当該建築物のの周囲にはしご車その他の消防自動車の消防活動ができる空地を確保すること。

（１）はしご自動車架てい空地。

＊　はしご自動車架ていのため、予定建築物外壁面から５m以内に、はしご自動車が近接できる幅員６m、長さ１２m以上の空地を確保すること。なお、空地の勾配は７度以内とすること。

（２）はしご自動車の活動空間。

＊　（１）の空地及びその周辺の空間には、はしごの伸長及び旋回に支障となる工作物、樹木、架空電線等を設けないこと。

（３）消防自動車の進入路。

＊　消防自動車の進入用通路は、幅員４m以上、高さ４m以上とすること。なお、道路から進入路への入り口、進入路の屈曲部には必要に応じて隅切りを設ること。

＊　消防活動空地の位置、構造等については、消防担当部局と協議すること。

第６節　給配水施設整備基準

第１　給配水施設の設置

開発区域内には、開発区域の規模、地形、予定建築物の用途及び敷地の配置等を勘案して需要を満たすことができる能力及び構造の配水及び給水施設を設置すること。

2　前項の給水施設は、焼津市の設置する水道施設から給水を受けることを原則とすること。

3　第1項の配水施設は、新設東西道路の北側に、南北道路の西側に埋設することを原則とし、事業完了後は当該施設を市に無償で移管するものとする。

4　給水施設の量水器ボックスの設置位置は、検針等が容易に行える位置で、衛生的で損傷の恐れの無い場所を選定すること。

5　設置する施設について、水道事業管理者と協議すること。

第７節　駐車施設等設置基準

第１　駐車施設の設置

住宅建築を目的とした開発行為にあっては、事業施行者は分譲等を行うに当たり、その敷地内に駐車施設を設けるよう指導すること。

＊　共同住宅にあっては、その戸数に来客用駐車台数を合わせた数の駐車場を設けるものとする。

2　店舗等の建設を目的とした開発行為にあっては、その用途に応じて必要な台数の駐車施設を確保し、来客等による交通の阻害が起こらないように措置すること。（駐車台数の根拠を明示すること。）

＊　店舗等　店舗その他不特定多数の車が出入りする施設。
　　工場その他大型車が出入りする施設。

3　駐車施設は、次を標準として設計すること。

(1)1台当たりの駐車ますは、小型車にあっては、長さ 5m、幅 2.5m、通路の幅は 6m、大型車にあっては、長さ13m、幅3.5mを標準として設置すること。

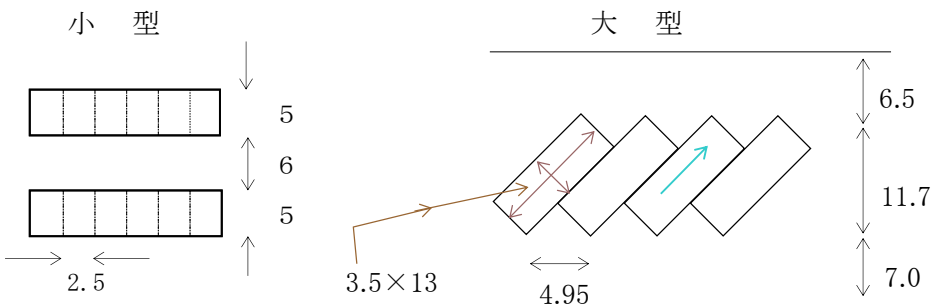
(2)駐車場出入口は、原則として1～2箇所とし、個別に出入する構造としないこと。

(3)駐車場は原則として舗装し、駐車ますは白線等をもって表示すること。

(4)不特定多数の人が利用する施設の駐車施設の設計にあたっては、その利用態様に応じて車椅子利用者の利用や高齢者等の利用に配慮すること。

(5)設計に当たっては、静岡県建築基準条例（昭和48年静岡県条例第17号）第47条及び第48条の規定による出入口の後退及び角地の制限を受ける場合があることに留意すること。

＊　隣地が住宅地である場合にはこれに配慮した設計であること。



＊　車椅子用の駐車マスは幅を3.5mとすること

＊　大型車の後退駐車はできる限り避けること

第１の２　　回転場所の確保

住宅（共同住宅を除く）の建築を目的とする開発行為以外の開発行為にあっては、敷地内に車の回転する場所を設けなければならない。

第２　自転車等駐車施設の設置

共同住宅等については、計画戸数1戸につき1台以上の自転車等駐車施設を確保すること。

2　店舗、事務所等については、必要な自転車等駐車施設を確保すること。

＊　次を目安にして自転車等駐車施設を設置すること。

建物の用途	建築物の規模	自転車等駐車施設の規模
百貨店・スーパーマーケット	店舗面積が 200㎡を超えるもの	新築に係る店舗面積が20㎡ごとに1台以上（1台未満切り捨て）
銀行・金融機関	店舗面積が 200㎡を超えるもの	新築に係る店舗面積が25㎡ごとに1台以上（1台未満切り捨て）
書店・レコード店学習塾	店舗面積が 200㎡を超えるもの	新築に係る店舗面積が10㎡ごとに1台以上（1台未満切り捨て）
映画館・パチンコ遊技場	店舗面積が 200㎡を超えるもの	定員の3割以上

第３　出入口の特定

宅地から道路への出入口は交通安全に配慮して、次により、特定するものとする。

（1）　出入口の数は原則として1の道路について2ヵ所以内とする。

＊　間口の長さ、開発の規模、接続する道路の状況等勘案して安全上支障無いものと認められる場合にはこの限りで無い。

（2）　出入口の幅は住宅敷地にあっては4m、工場その他大型車両が出入りする施設の敷地にあっては8m、店舗その他不特定又は多数の車両が出入りする施設の敷地にあっては6mを標準とする。なお敷地の規模、出入りする車両の数により必要な場合には出口と入口は別とすること。

＊　一日あたり1000台の車が出入りする場合には原則として入口と出口は分けること。

（3）　出入口は、原則として交差点から5m以上離すこと。

第８節　公益施設の整備基準

第１　公益施設の設置

主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、その規模に応じ、次の表を標準として公益的施設等の設置を計画するものとし、各施設の設置管理を行うこととなる者と協議の上、必要がある場合には、その用地を適切な位置に確保すること。また、その規模がこれを超える場合は、市長と協議すること。

戸　　数	50～ 150戸	＊　設置する目安
人　　口	150～ 600人	
集会施設	集　会　所	1
衛生施設	ごみ集積所	可燃物　25～30戸に１
防災施設	防災倉庫	1

＊　その他の施設については関係部局と相談すること。

第９節　公害防止

第１　法令基準の遵守

大気汚染、水質汚濁、騒音、振動、悪臭等については、法令で定められた基準以下とすること。

＊　公害発生のおそれがある施設を計画する場合には、関係部局と協議すること。

＊　土壌汚染対策法の届出の対象となる事業については、関係機関と協議すること。

第１０節　環境保全

第１　緩衝帯の設置

騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあっては、4mから20mまでの範囲内で開発区域の規模に応じて、次の幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界に沿って、その内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

(1)開発行為の規模が　1 ha以上1.5 ha未満の場合にあっては　4 m

(2)開発行為の規模が1.5 ha以上　5 ha未満の場合にあっては　5 m

(3)開発行為の規模が　5 ha以上 15 ha未満の場合にあっては 10 m

＊　敷地面積が9,000㎡以上又は建物の面積が3,000㎡の工場（生産施設を有するものに限る）の建設を目的とする開発行為にあっては工場立地法（昭和34年法律第24号）に基づく環境施設を設けること。

＊　出入口部分の緩衝帯を切る場合は、必要最小限の幅とすること。

＊　緩衝帯については、守衛所を除き建築物・駐車場等も設置しないこと。

２　1のただし書の規定により、「緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないこと」とする場合には、公園、緑地、河川その他緩衝効果を有するものの幅の2分の1を緩衝帯の幅員に算入することができる。

３　「騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等」とは、一般的には「工場」を示す。また、第1種特定工作物についても該当する。それ以外であっても騒音、振動等をもたらすおそれのあるものはこれに該当する。

第１１節　宅地防災基準

第１　工法の検討等

造成工事の設計にあたっては、原則として土質調査を実施し、その結果に基づき、適切な工法を検討すること。設計の基準は、法に定めるもののほか宅地造成等規制法（昭和 36年法律第 191号）、宅地造成等規制法施行令（昭和 37年政令第 16号）及び「宅地防災マニュアル」（平成13年5月24日国総民発第 7号別添2）に定めるところによる。

第２　軟弱地盤に対する措置

開発区域内に軟弱な地盤がある場合には、地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように土の置換え、水抜きその他の措置を講ずること。

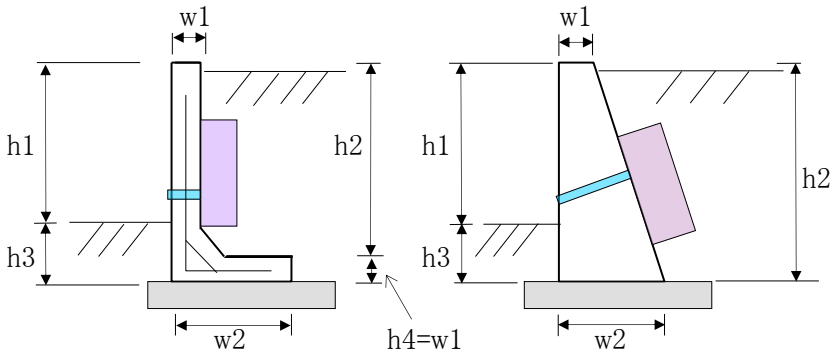
第３　盛土による災害発生の防止

盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水の浸透によるゆるみ、沈下又は崩壊が生じないように締固め等の措置を講ずること。

第４　がけ面の保護

開発行為によって生じたがけ面は、崩壊しないように、建設省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタル吹付け等の措置を講ずること。

＊　参考　擁壁の標準構造　＜L型擁壁＞　　＜重力式擁壁＞



	L 型 擁 壁					重 力 式 擁 壁					
	h1	h2	h3	w1	w2	h1	h2	h3	w1	w2	傾斜
h1=<2.0m	200	215	35	20	150	200	235	35	20	114	1:0.4
h1=<1.5m	150	165	35	20	100	150	185	35	20	85	1:0.35
h1=<1.0m	100	120	35	15	65	100	135	35	20	61	1:0.3
h1=<0.5m	50	55	20	15	35	60	80	20	15	39	1:0.3

上表の値の単位はcm

重力式擁壁にあってはh1=<0.6m

＊　裏込め材　　厚さ30cm以上
＊　基礎栗石　　厚さ15cm以上
＊　水抜きパイプ　3㎡　に1ヶ所
＊　目地　　15m以内に1ヶ所
（＊　□の部分は裏込め材及び水抜きパイプは入れなくてよい。）

第１２節　工事期間中の防災対策

第１　造成工事中の処置

造成工事中においては、集中豪雨、台風、通常の降雨等によって災害発生の危険が多く、特に整地工事中においては、排水施設の不完備、表土の露出、芝の未活着又は擁壁の未築造のため、がけ崩れ、土砂流出等の災害が発生しやすい状態になるので、工事の進捗状況に応じ必要な防災対策を行うこと。

＊ 土砂流出防止のために必要な措置をとること。（工事完了後も土が安定するまでの期間土砂流出が無いように措置されていること。）

＊ 参考　流出土砂量の推定（静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱）

地表の状態	1ha当たり流出土砂量（m^3/年）	厚さ（mm）
裸地・荒廃地等	200～400	20 ～40
皆伐地・草地等	15	1.5
択　伐　地	2	0.2
普通の林地	1	0.1

公共施設の近くでは5年分以上、その他については
3年以上の土砂貯留施設を設ける。（調整池兼用は5年）

第２　交通・公害等の措置

開発事業者は、使用する道路の指定、交通規制、安全対策、清掃対策及び使用する道路や開発区域周辺の砂じん飛散、騒音、振動等の対策について、あらかじめ、関係機関と協議の上、必要な対策を講ずること。

第４章　雑　則

この基準に定めのない事項については、市長と協議すること。

附　則

この告示は、平成12年4月1日から施行する。

附　則　（平成２３年３月３１日告示１１７号）

この告示は、平成23年4月1日から施行する。

附　則　（平成２６年２月１２日告示２４号）

1　この告示は、平成26年4月1日から施行する。

（経過措置）

2　平成26年7月31日以前の開発許可の申請については、改正後の焼津市開発許可指導基準の規定にかかわらず、改正前の焼津市開発許可指導基準の規定による排水設備であっても認めるものとする。

附　則　（平成２８年２月２９日告示３４号）

この告示は、平成28年4月1日から施行する。