

## 東金市宅地開発施設整備技術基準

### 第1 一般的事項

- 1 事業者は、宅地開発計画について関連法令で定めるもののほか本基準に適合するように策定するものとし、さらに、公共・公益的施設の設計にあたっては高齢者、障害者その他日常生活又は社会生活に身体の機能上の制限を受ける者が安全かつ快適に利用できるよう配慮するものとする。
- 2 農業振興地域内の農用区域及び保安林指定区域並びに急傾斜地崩壊危険区域並びに自然公園区域は、開発区域に含めないものとする。

### 第2 道路

#### 1 形態

道路は、原則として袋路状及び階段道路であってはならない。

#### 2 幅員

##### (1) 取付先道路

開発区域内の主要道路は、開発区域外の適切な道路（原則として幅員6メートル以上であること。以下「取付先道路」という。）に接続していること。また、取付先道路の幅員が狭い等、交通安全上支障を来すと認められる場合は、道路管理者等の指示する区間まで事業者が整備するものとする。

##### (2) 区画道路

開発区域内の区画道路の幅員は、原則として開発区域面積が3,000平方メートル未満の場合は有効幅員5.0メートル以上とし、開発区域面積が3,000平方メートル以上の場合は都市計画法の規定によるものとする。

#### 3 構造

路面は、アスファルト舗装又はセメントコンクリート舗装とする。

アスファルト舗装の舗装構成は、設計C B Rと単位区間自動車交通量にて決定するものとする。アスファルト舗装の施工にあたっては、路床を十分締め固め、路床及び路盤を後日沈下しないように十分に転圧し、基層及び表層を施さなければならない。

区画道路及びそれに準ずる道路の標準舗装構成は次のとおりとする。

- (1) 下層路盤（切込砕石又はクラッシャーラン、40～0mm）仕上厚15センチメートル以上
  - (2) 上層路盤（粒度調整、鉦滓25～0又は砕石30～0mm）仕上厚10センチメートル以上
  - (3) 表層（密粒度アスコン、最大粒径13mm）仕上厚5センチメートル以上
- なお、アスファルト合材及び下層路盤材には再生材の使用を認める。

#### 4 縦横断勾配

縦断勾配については、原則として9パーセント以下とし、6パーセントを超えるものについては滑り止め等の処置を行い、8パーセントを超えるものについては40メートルごとに排水の流速を減ずるための必要な施設を排水施設に設けなければならない。

横断勾配については2.0パーセントを標準とする。なお、透水性舗装を行う歩道については、1.5パーセントを標準とする。

#### 5 排水施設

- (1) 路面排水施設は原則として落蓋式U形側溝とし、内幅は250ミリメートル以上（車道用蓋付）とする。ただし、宅地開発事業の完了後に東金市へ移管する道路の側溝は、内幅300ミリメートル以上を標準とする。なお、側溝の蓋は、グレーチングを10メートルにつき1枚設置するものとする。
- (2) 排水に支障を来さない場合は、L形側溝によることができるものとする。この場合、詳細については別途協議するものとする。

#### 6 交差点の形状

道路は、同一箇所において5以上交会しないよう計画するものとする。また、交差角は直角又はそれに近い角度となるものとし、くいちがい交差はしないよう計画するものとする。

#### 7 隅切り

道路が交差又は屈折する場合は、その角地の隅切りをしなければならないものとする。なお、隅切りの長さについては、次のとおりとする。

- (1) 開発区域面積が3,000平方メートル未満の宅地開発
  - ア 宅地開発事業の完了後、東金市以外の者が道路を管理する場合  
建築基準法施行令及び「道路位置の指定に関する技術基準(千葉県)」の規定によるものとするが、原則として両側の隅切りとする。
  - イ 東金市と宅地開発事業の完了後の道路移管について協議する場合  
開発区域3,000平方メートル以上の場合と同様に、次項の表によるものとする。ただし、幅員6メートル以下同士の道路を90度交差する場合には、隅切りの長さを3メートルとすることができる。
- (2) 開発区域面積が3,000平方メートル以上の宅地開発にあつては、次の表によるものとする。

## 隅切り長さ表

街路幅員 (m)		4以上	6以上	8以上	10以上	12以上	15以上	20以上	30以上	40以上
		6未満	8未満	10未満	12未満	15未満	20未満	30未満	40未満	
交差角 (度)		120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60
街路幅員 (m)	40以上					5 6 8	6 8 10	8 10 12	8 10 12	8 12 15
	30以上40未満				4 5 6	5 6 8	6 8 10	8 10 12	8 10 12	
	20以上30未満		4 5 6	4 5 6	4 5 6	5 6 8	6 8 10	8 10 12		
	15以上20未満		4 5 6	4 5 6	4 5 6	5 6 8	6 8 10			
	12以上15未満		4 5 6	4 5 6	4 5 6	5 6 8				
	10以上12未満	3 3 4	4 5 6	4 5 6	4 5 6					
	8以上10未満	3 3 4	4 5 6	4 5 6						
	6以上8未満	3 3 4	4 5 6							
	4以上6未満	3 3 4								

備考 数値は、二等辺三角形の底辺の長さ（単位：m）とする。

上記によりがたい場合は、道路構造令による。

## 8 歩道

幅員9メートル以上の道路、及び車両の交通が頻繁で歩行者の通行に危険を伴う恐れがあると予想される道路については、歩車道を分離するものとし、必要に応じ歩車道境界ブロック又は防護柵等を設けるものとする。

### (1) 歩道幅員

片側1.5メートル以上

### (2) 舗装構成（横断勾配は1.5パーセントを標準）

ア フィルター層（山砂）仕上厚5センチメートル以上

イ 路盤（切込砕石又はクラッシャーラン、40～0mm）仕上厚10センチメートル以上

ウ 表層（開粒度アスコン（透水性））仕上厚4センチメートル以上

注 路盤上のプライムコートは、雨水の浸透を阻害するので設けないこと。

## 9 交通安全施設

道路交通の安全と円滑を確保するため必要と認められる場合は、街路灯、防護柵、カーブミラー又は視線誘導標等の交通安全施設を設けなければならない。なお、設置位置、材料等については別途協議する。

## 10 電柱・電話柱

(1) 歩車道区分がある道路については、原則として歩道の宅地側に設置すること。

(2) 歩車道区分のない幅員6メートル未満の道路については、道路用地外に電柱用地を確保すること。

(3) 設置箇所等については道路管理者及び電柱・電話柱の所有者と協議すること。なお、設置にあたっては交通の障害とならないよう配慮すること。

### 第3 公園・緑地・広場

#### 1 面積

公園、緑地及び広場（以下「公園等」という。）の面積は、次の表によるものとする。開発区域面積10ヘクタール以上の宅地開発での公園等の設置については、別途協議するものとする。

開発区域の面積	公園等の面積
0.3 ha 以上 5 ha 未満	合計面積が、開発区域面積の3%以上の公園、緑地又は広場があること。
5 ha 以上 10 ha 未満	1か所の面積が300 m <sup>2</sup> 以上であり、面積の合計が開発区域面積の3%以上の公園があること。 1,000 m <sup>2</sup> 以上の公園が1か所以上あること。

#### 2 公園の種類・規模及び誘致距離

公園は、次の表に適合するよう配置計画すること。なお、施設の設置については別途協議するものとする。

種類	標準面積	誘致距離	対象	目的	施設の設置例
小公園		m 100	街区居住者	遊戯	植栽、ベンチ、遊具等
街区公園	ha 0.25	m 250	街区居住者	遊戯 休養	広場、植栽、ベンチ、遊具、水飲み場、照明灯等
近隣公園	ha 2.00	m 500	近隣住区の居住者	遊戯 休養 運動	多目的広場、植栽、芝生、花壇、ベンチ、遊具、便所、水飲み場、照明灯等

#### 3 公園用地の選定

- (1) 公園用地の形状は整形とし、原則として傾斜地を含まず有効に利用できるものであること。
- (2) 公園の位置及び規模については、あらかじめ市長と協議し計画すること。

#### 4 公園の構造

##### (1) 出入口

- ア 出入口は、公園利用者のために適切な位置、箇所数、構造を備えるとともに、災害時の避難場所としての効用を考慮して設置すること。
- イ 公園には、原則として2か所以上の出入口を設けること。
- ウ 出入口が歩道のない道路に面することとなる場合は、出入口の位置を道路の曲がり角から5メートル以上離すとともに、交通安全上支障のないよう配慮すること。
- エ 出入口には車止め（可動式を含む。）を設けること。なお、車いすが通過でき

るように出入口の幅を1.2メートル以上確保するよう配慮すること。

オ 出入口のうち1か所以上は、可動式の車止め等により作業用自動車が出入りできる構造とすること。

(2) 外周

公園の外周には、柵、フェンス又は植樹帯等を設けること。

(3) 排水

公園の排水施設は、計画降雨量を有効かつ適切に排出できる施設を設けること。

5 その他

(1) 広場は、芝又はダスト舗装等で防塵処理を施すこと。

(2) 公園には、原則として遊戯施設、管理施設及び休養施設等を設置するほか、公園敷地内に植栽をすること。

(3) 調整池の多目的利用として設ける公園及び緑地は、原則として公園及び緑地面積に算入しない。

第4 排水

1 雨水の計画流出量は、次の合理式により算出するものとする。

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

Q：最大雨水流出量 (m<sup>3</sup>/sec)

I：降雨強度 (mm/h)

C：流出係数・・・下の表による

A：排水面積 (ha)

なお、I (降雨強度) は次の式により算出する。

$$I = \frac{5,000}{t + 40} \quad t = 5 + \frac{\text{管渠の長さ (L)}}{\text{管渠等内の平均流速 (V)} \times 60}$$

工種別基礎流出係数標準値

工種	流出係数	工種	流出係数
屋根	0.90	間地	0.20
道路	0.85	芝、樹木の多い公園	0.15
その他の不透面	0.80	勾配の緩い山地	0.30
水面	1.00	勾配の急な山地	0.50

備考 簡便法に基づく場合には、流出係数を0.90にするものとする。

2 管渠による排水計画は、次の事項を考慮し策定すること。なお、下水道施設構造基準は、日本下水道協会発行の「下水道施設計画設計指針と解説」に基づき計画すること。

(1) 流速

流速は、できる限り次の表に示す理想的な流速内に収まるよう計画すること。

### 管渠の流速

区 分	最小流速	最大流速	理想的な流速
汚水の場合	0.6 m/sec	3.0 m/sec	1.0～1.8 m/sec
雨水の場合	0.8 m/sec	3.0 m/sec	1.0～1.8 m/sec
汚水・雨水合流の場合	0.8 m/sec	3.0 m/sec	1.0～1.8 m/sec

(2) 管径

公共施設となる管渠の内径は次の表以上とする。

区 分	最小管径
汚水の場合	200 mm
雨水の場合	250 mm
汚水、雨水合流の場合	250 mm

(3) 埋設深さ

管渠等を道路に埋設する場合の土かぶりは、原則として1メートル以上とする。

(4) 排水施設の材質

暗渠である排水管は、原則として硬質塩化ビニル管とする。

(5) 流下能力算定の計算は、マンニングの公式を用いること。

$$Q = A \times V$$

$$V = \frac{1}{n} \times R^{\frac{2}{3}} \times i^{\frac{1}{2}}$$

Q : 流量 (m<sup>3</sup>/sec)

A : 流水断面積 (m<sup>2</sup>)

V : 流速 (m/sec)

n : 粗度係数 (硬質塩化ビニル管 0.010)

R : 径深 (m) ( $= \frac{A}{P}$ )

P : 流水の潤辺長 (m)

i : 勾配 (分数又は小数)

### 3 調整池

1ヘクタール以上の宅地開発に設ける調整池については、千葉県基準（都市計画法に係る開発許可制度の事務指針）に基づく調整池を設置すること。放流量については、下流水路の流下能力を加味した比流量とすること。

なお、細則第16条第2号の小野川又は滝川流域における雨水調整施設の設置については、以下によるものとする。

(1) 5,000平方メートル未満の宅地開発における施設等については、通路、駐車場等の舗装を透水性舗装すること。

(2) 5,000平方メートル以上の宅地開発については、原則として調整池（恒久）

を設け洪水調整すること。

ア 調整池容量

(ア) 雨水調整池容量は  $500 \text{ m}^3/\text{ha}$  とする。

(イ) 堆砂量は  $100 \text{ m}^3/\text{ha}$  とする。

イ 比流量

流域面積 1 ヘクタールあたり、原則として  $0.025 \text{ m}^3/\text{sec}$  (比流量 2.5) とする。

ウ 調整池の位置

調整池は、原則として開発区域内に設置するものとする。

エ 調整池の構造

調整池の構造は、原則として自然調節方式 (穴あきダム) とする。また、堤防構造は、土堰堤を基本とする。

オ 維持管理

(ア) 調整池の周囲には、安全確保のために高さ 1.8メートル以上の防護柵 (忍び返し付) を設置すること。

(イ) 調整池の維持管理は十分に行わなければならない。

a 巡視は、洪水期に 1 月あたり 2 回、非洪水期に 1 月あたり 1 回の間隔で定期的に行うものとし、豪雨又は地震等の直後には必ず行うこと。

b 堤体は、年に 1～2 回以上草刈りを行うこと。

c 出水時には監視体制をとり、調整池を管理しなければならない。

d 巡視にあたっては、少なくとも次の点を確認すること。

堤体の破損、堤体の排水不良、調整池法面の崩壊、放流施設の堆砂、調整池内の異常堆砂、ごみ等

e 異常を認めたときは、速やかに所要の処置、通報等を行わなければならない。

f 巡視結果は、巡視報告書に記録すること。

カ 調整池の技術的基準

調整池の堰堤高は、原則として 5メートル以内とする。

なお、設計にあたっては、「防災調節池技術基準 (案) 昭和 62 年 3 月、(社) 日本河川協会」及び「砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準 (案)」に準ずること。

キ 放流孔

(ア) 放流孔 (オリフィス) からの放流量の計算は次の式によるものとする。

$$Q = C \times a \sqrt{2gh}$$

Q : 放流量

C : 流量係数 0.6 (コンクリート孔の場合)

a : オリフィス断面積 ( $\text{m}^2$ )

g : 重力加速度 9.8 ( $\text{m}/\text{sec}^2$ )

h : オリフィスまでの水深 (m)

(イ) 放流を適正に維持するため、スクリーン、堆砂溝、水抜孔等の附帯施設を設けるものとする。

ク 以上の事項について河川管理者と協議し、計画書及び報告書を市長へ提出すること。

## 第5 消防水利等

### 1 消防水利施設及び給水能力

#### (1) 防火水槽

防火水槽は、貯水量が常時40立方メートル以上のものを設けるものとする。

なお、補給管は内径50ミリメートルとする。

#### (2) 消火栓

消火栓は、取水可能量が毎分1立方メートル以上であり、かつ連続40分以上の給水能力を有するものを設けるものとする。

なお、消火栓は、呼称65ミリメートルの口径を有するものを、直径150ミリメートル以上の管に取り付けるものとする。ただし、管網の一辺が180メートル以下となるよう配管する場合にあっては、直径75ミリメートル以上の管に取り付けることができるものとする。

### 2 配置

消防水利は、当該開発区域の防火対象からの距離が120メートル以下となるように配置しなければならない。

なお、防火水槽は、5メートル以内に消防ポンプ自動車容易に停車し消防活動が行える場所が確保できる位置に設置するものとし、消火栓は道路の機能上支障のない位置に設置するものとする。また、消防水利を複数設置する場合は、防火水槽と消火栓の比率が1対1となるよう計画するものとする。

### 3 消防活動

4階建て以上の建築物を建築する場合は、建築物の長辺（原則として各戸の主たる居室の開口部が面する辺）に沿って建築物から5メートル以内に幅員6メートル以上の道路又は通路を配置し、はしご車が容易に架梯できるよう計画するものとする。なお、道路又は通路との間には、消防活動上支障となる物体を設けないようにするものとする。

### 4 標識の設置

消防水利施設には、公共用地内の見やすい場所に標識を設置すること。

## 第6 公益施設

計画人口が400人以上の宅地開発にあつては、計画戸数及び計画人口によって次の表を標準として、適切に公益施設を配置し整備するものとする。

なお、施設の規模及び建設時期並びに施設内容等については、別途協議するものとする。

公益施設整備計画標準表

戸数		100～1,000	1,000 ～2,000	2,000 ～3,000	3,000 ～5,000
人口		400～4,000	4,000 ～8,000	8,000 ～12,000	12,000 ～20,000
教育施設	幼稚園	1	2	3	3+(4,000人を超えるごとに1園)
	小学校	—	1	2	2+(8,000人を超えるごとに1校)
	中学校	—	—	1	2+(12,000人を超えるごとに1校)
	高等学校	—	—	—	1
福祉施設(保育所)		1	2	3	3+(4,000人を超えるごとに1所)
保健施設(診療区)		1	2	3	3+(4,000人を超えるごとに1区)
保安施設	交番	1(敷地面積 $\geq 11 \times 10\text{m}$ )			
	駐在所	(敷地面積は別途協議)			
消防施設 (消防分署)		1	1	2	2
集会施設		集会所1	集会所2	公民館1	公民館2
購買施設		日用品販売所			専門店、スーパーマーケット
文化施設		—	—	—	図書館
管理施設		管理事務所			市役所出張所
通信施設		—	郵便局及びポスト並びに公衆電話		
交通施設		バス停用地1～2	バス停用地2～3 (うち1か所発着所)	バス停用地3～4 (うち1か所発着所)	バス停用地4～6 (うち1か所発着所)
サービス施設 レクリエーション施設 スポーツ施設		—	金融機関、運動広場、体育館、プール及び娯楽施設等、必要な施設を適切に配置する		

## 第7 衛生施設

### 1 ごみ集積場の位置

ごみ集積場は、開発区域内のごみ収集車が容易に横付けできる場所に設けるものとする。

### 2 ごみ集積場の構造

ごみ集積場は3平方メートル以上とし、資源ごみ、可燃ごみ等を区分けできる構造とする。

### 3 ごみ集積場の設置箇所数

ごみ集積場は、計画戸数20戸に1か所を標準として設置すること。

## 第8 集会施設

集会施設用地については、計画戸数に応じ次の表を標準として設置すること。

計画戸数	集会所用地の面積		
100戸以上200戸以下	270m <sup>2</sup> (135m <sup>2</sup> ×2か所)	公園に隣接する場合	165m <sup>2</sup>
201戸以上300戸以下	330m <sup>2</sup> (165m <sup>2</sup> ×2か所)		270m <sup>2</sup>
301戸以上400戸以下	495m <sup>2</sup> (165m <sup>2</sup> ×3か所)		330m <sup>2</sup>
計画戸数401戸以上又は大規模宅地開発については、別途協議すること			

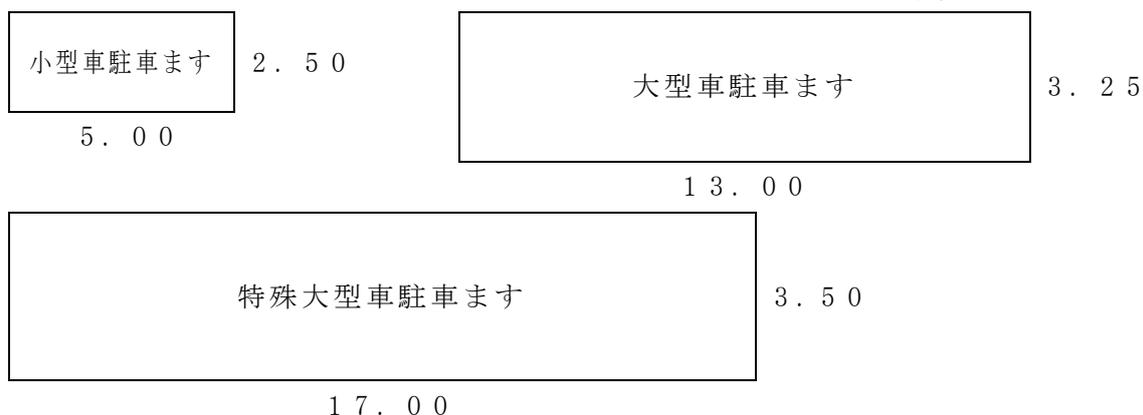
## 第9 駐車施設

駐車ます及び車路の配置は、次の各項を標準として計画するものとし、設計車両に応じて無理のない駐車及び発進ができるよう、その寸法と配置を定めるものとする。

なお、駐車場の舗装は、地質地形上で特別な事情がある場合を除き透水性舗装とする。

### 1 駐車ます

(単位：m)



#### 注

- 「大型車」とは道路構造令第4条（設計車両）に規定する「普通自動車」をいい、また、「特殊大型車」とは同じく「セミトレーラ連結車」をいう。

## 2 車路幅の標準値

車種	駐車角度	駐車方式	車路幅 (m)	備考
小型車	90°	後退駐車	6.00	
大型車	45°	前進駐車	(進入側) 7.00	駐車ますを車路の方向に 1列のみ設置する場合の値
		前進発車	(退出側) 6.50	
特殊大型	平行	後退駐車 前進発車	6.00	車路に平行方向の駐車幅は 25.00m (17.00m + 8.00m)

### 第10 安全の確保

共同住宅、寄宿舍及びその他これらに類する用途に供する建築物の建築を目的とする宅地開発で、当該建築物が要綱第2条第11号に規定する中高層建築物となる場合は、以下の規定に基づき計画しなければならない。

- 1 当該中高層建築物の延べ面積に応じて、次の表のとおり開発区域を設定しなければならない。

当該建築物の延べ面積	2,000m <sup>2</sup> 以下のもの	2,000m <sup>2</sup> を超えるもの
開発区域が接続する道路の幅員	6m	6m
開発区域が上欄の道路に接する部分の長さ	8m	10m

- 2 当該中高層建築物の周囲（幅員4メートル以上の道路に接する部分を除く）に幅員4メートル以上の避難上有効な空地を設けること。
- 3 当該中高層建築物の避難階以外の階において、各住戸又は寝室にそれぞれ避難上有効なバルコニーその他これに類する施設を設けること。