

鳩山町開発事業等に関する公共・公益施設技術基準要綱

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、鳩山町での開発行為における公共・公益施設の良い施工を確保するために必要な技術基準を定めることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 都市計画法第4条第12項に規定する行為をいう。
- (2) 開発区域 開発行為をする土地の区域をいう。
- (3) 建築物 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (4) 建築 建築基準法第2条第13号に規定する建築をいう。
- (5) 開発事業者 開発行為をしようとする者をいう。
- (6) 幹線道路 都市計画道路及び開発区域内の通過交通量が特に著しく区域外への集約的役割を有する道路
- (7) 補助幹線道路（主要道路） 開発区域内の骨格となり、近隣住区内での幹線としての機能を有する道路
- (8) 接続道路 開発区域外から開発区域に接続する主要な道路
- (9) 周辺道路 開発区域又は開発区域内の道路に接続する開発区域外の公道
- (10) 区画道路 開発区域内の区画構成の基本となり、もっぱら沿道宅地へのサービスを目的とする道路
- (11) 歩行者専用通路 歩行者、自転車等、自動車以外の交通の用に供するための道路

第2章 道路

(道路に関する事項)

第3条 道路は、開発区域の規模、形状、予定建築物等の用途及び周辺の状況を勘案して、適正に配置しなければならない。

2 道路は、開発区域内の交通及びその周辺の交通を勘案し、安全かつ機能の阻害がないように計画しなければならない。

(道路の付替及び廃止)

第4条 開発区域内に所在する道路の付替、用途廃止等については道路管理者と協議しその指示に従わなければならない。

(道路幅員)

第5条 開発区域内の宅地が接すべき道路及び開発区域から取付先道路に至る間の道路の幅員は、開発区域の規模、予定建築物の用途に応じて、県が定める有効幅員以上としなければならない。

2 町が別に定める道路拡幅計画がある場合は、その幅員以上としなければならない。

(道路形状)

第6条 開発区域内の道路は、袋路状としてはならない。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、又は回転広場及び避難通路が設けられている場合は、この限りでない。

(階段の形状)

第7条 開発区域内の道路は、階段状としてはならない。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する小区間（街区の短辺程度）のもので、次の各号に該当し、通行の安全上支障がないと認められるものにあつてはこの限りでない。

- (1) 幅員は、4 m以上であるもの
- (2) 階段の踏面の寸法が 30cm 以上、けあげ寸法が 16cm 以下のもの
- (3) 垂直高 3 mを超える場合において、3 m以内ごとに踏面 2 m以上の踊り場を設けてあるもの
- (4) 手すり等通行上必要な施設を設けてあるもの
- (5) 特に必要と認める箇所については、階段左右又は中央に幅 0.75m以上の自転車押上用のスロープを設けてあるもの
- (6) コンクリート又はそれと同等以上の耐久性のある材料を使用しているもの
- (7) 車道と接続する階段の頂上に、車止めを設けてあるもの

(道路の構造)

第8条 開発区域内の道路の舗装は、アスファルト又はそれらと同等以上のものによるものとし、舗装構成は道路構造令（昭和 45 年政令第 320 号）に基づくものでなければならない。ただし、交通量及び利用状況等により町長がやむを得ないと認めるときに限り簡易舗装とし、舗装構成は簡易舗装要綱（日本道路協会）に基づくものとする事ができる。

2 主要道路の縦断勾配は小区間で勾配を変化させてはならない。

3 主要な道路がその他の道路と接続する場合は、主要な道路の勾配を変化させてはならない。

(道路のすみ切り)

第9条 道路が平面交差をする場合は、交差角は直角としなければならない。

ただし、やむを得ない場合は 60 度以上 120 度以下で直角に近い角度とする。

2 交差部分に設けるすみ切りの長さは、県の基準に定めるものでなければならない。

(道路側溝)

第 10 条 道路には、雨水等を有効に排水するため、側溝を設置しなければならない。

2 道路排水は、道路用地等から公共用水域に確実に排水されなければならない。

3 その他、道路排水については、別に定める。

(歩道)

第 11 条 開発区域内の道路で、道路幅員が 9 m 以上の道路については、少なくとも片側に 2 m 以上の歩道を設置しなければならない。ただし、学校周辺、公園、通勤・通学経路等の利用がある場合は、両側とも歩道を設置するものとする。

(歩車道の分離)

第 12 条 歩道は、縁石、防護柵その他これらに類する工作物により車道から分離しなければならない。

(歩道の切り下げ等)

第 13 条 歩道の切り下げ又は縁石、防護柵の開口については、別に定める。

(交通安全施設)

第 14 条 車両及び歩行者が、路外への逸脱又は転落等の危険を防止するため、道路の側面に危険な箇所がある場合には、防護柵を設置しなければならない。

2 防護柵の形状は、ガードレール、ガードパイプ、ガードフェンス、転落防止柵等から選定しなければならない。

(道路区画線)

第 15 条 道路の有効幅員が 6 m 以上ある道路の場合は、区画線を設置しなければならない。

(カーブミラーの設置)

第 16 条 見通しの悪い交差点又は曲線部には、カーブミラーを設置しなければならない。

(道路照明施設)

第 17 条 主要道路又は交差点等の必要な箇所には、道路照明灯又はその他の照明施設を設置しなければならない。

(交通安全施設)

第 18 条 交差点等には、交差点表示、その他の交通安全施設を設置しなければならない。

第3章 公園・緑地

(公園の敷地)

第19条 公園の敷地は、狭小不整備な未利用地、及びがけ下の土地等を含んではならない。

(公園の設置箇所)

第20条 公園には、道路、河川その他明らかに公園以外の目的をもつ土地又は施設の構成部分とみなされる土地を含んではならず、高圧電線下、その他利用に障害及び危険となる場所に設置してはならない。

(公園の位置と形状)

第21条 公園の位置は、災害防止及び避難活動に適するように配置し、その敷地は原則として正方形又は長方形等まとまりのある地形としなければならない。

(公園の構造)

第22条 公園又は広場の出入り口はすべて公道に接して配置し、2以上の出入り口を配置し、出入り口には、車止めを設置しなければならない。

(階段・スロープ)

第23条 公園等に階段又はスロープを設置する必要がある場合は、埼玉県福祉のまちづくり条例の設置基準等に基づき設置しなければならない。

(公園等の排水施設)

第24条 公園等の敷地内の排水施設は、地形及び周辺環境等を勘案して、暗渠、集水枡、管渠及びU型側溝を設置し、適切な公共水域に接続しなければならない。

(遊戯施設と照明施設)

第25条 公園に設置する遊戯施設、照明施設は次の各号によるものとし、公園規模とその配置を勘案し、目的に合った施設の設置に努めなければならない。

(1) 遊戯施設 児童の遊戯に適する公園に次の遊具等を配置する。

- ア すべり台
- イブランコ
- ウ 砂場
- エ 動物型遊具
- オ ベンチ

(2) 照明施設 設置するすべての公園に照明灯を配置する。

(植栽計画)

第26条 造成後の緑化について、開発区域及びその周辺の地域における植生

を考慮して植栽計画をたてなければならない。

第4章 排水計画

(排水施設)

第27条 開発事業者（以下「事業者」という。）は当該開発区域に係る排水計画を定め、公共下水道事業認可区域内にあっては公共下水道管理者、その他にあっては町長と事前に協議し、その指示によらなければならない。また、その計画を変更しようとする場合も同様とする。

(設置場所)

第28条 排水施設は、道路その他の排水施設の維持管理上支障のない場所に設置しなければならない。

(河川、水路管理者との協議)

第29条 排水施設を計画する場合は、あらかじめ河川、水路管理者と協議を行い同意を得なければならない。

(排水施設の整備)

第30条 放流先の管渠、河川等が開発区域からの排水を処理する能力のない場合又は利水上好ましくない場合は、事業者の負担において既存の管渠若しくは河川等を整備し、又は新たに排水施設を整備しなければならない。また、必要により調整池を設けなければならない。

(雨水処理施設)

第31条 開発区域内の雨水処理については、県の基準により施設を設置しなければならない。ただし、開発区域が1ha未満の場合は、別に定める雨水抑制施設の設置基準により雨水抑制施設を設置しなければならない。

(用排水路の付け替え)

第32条 開発区域内に所在する用排水路の付替、用途廃止については、事前に管理者と協議するとともに受益者の承諾を得て、所定の手続を行わなければならない。

第5章 消防

(消防組合との協議)

第33条 事業者は、開発事業に係る消防の用に供する施設について、西入間広域消防組合と協議しなければならない。

(消防活動空地等の基準)

第34条 3階以上の建築物を建築する場合は、当該建築物の周辺に、はしご車が円滑な消防活動を行えるよう、道路、通路又は消防活動空地を設置しなければならない。道路及び通路の基準は次のとおりとする。

(1) 消防活動空地に進入するための道路等の有効幅員は、4m以上でなけれ

ばならない。

- (2) 道路等の屈曲又は交差の部分には、幅員に応じた別に定めるすみ切りを設けなければならない。
- (3) 道路等の周辺部分には、地盤面から高さ 4 m 以内には、はしご車等の運行に支障となる工作物等を設置してはならない。
- (4) 道路等の勾配は、縦、横方向とも 9 % 以下でなければならない。
- (5) 道路等は、車両重量 (20 t) に耐えられる構造でなければならない。
- (6) 消防活動空地は、建築基準法施行令 (昭和 25 年政令第 338 号) 第 126 条の 6 に定める非常口の進入路 (同条第 2 号に定める開口部を含む) ごとに設けなければならない。
- (7) 消防活動空地は、幅 6 m、長さ 14m 以上でなければならない。
- (8) 消防活動空地は、建築物の外壁 (バルコニーが設置されている場合はその外側) からはしご車の旋回中心部まで、建築物の高さに応じて 6 m から 10m の範囲内に部署できる位置でなければならない。
- (9) 消防活動空地の周辺は、第 3 号のほか、はしご車の伸てい及び旋回に支障となる工作物等を設置してはならない。
- (10) 消防活動空地の構造は、第 5 号のほか、地盤支持力がはしご車の車両支持装置の設置圧 (8 kg/cm²) に絶えられる構造でなければならない。
- (11) 消防活動空地の勾配は、縦、横方向とも 5 % (3 度) 以下でなければならない。
- (12) 消防活動空地等には、見やすい場所にその旨の表示をしなければならない。
- (13) その他共同住宅、高層建築物等の消防活動空地等の設置基準については、別に定める。

第 6 章 配置計画

(宅地区画)

第 35 条 宅地の区画を定めるためには、次の各号に該当するように設計するものとする。

- (1) 戸建住宅の標準的な街区にあつては、長辺が概ね 80m~120m、短辺が概ね 25m~50m とする。
- (2) 集合住宅は、街区の最大面積を 6 ha 以下とし、長辺短辺とも 250m を超えないこと。
- (3) 一宅地の画地形状はほぼ正方形に近いものとする。
- (4) 住宅の画地は一区画一住宅とし、一区画の面積は、市街化区域においては概ね 200 m² 以上、市街化調整区域においては 300 m² 以上とするとともに、

尖形宅地をできるだけ避けるものとする。ただし、地形上等やむを得ず尖形宅地となる場合は、建物の配置に支障がないよう十分な広さを確保すること。

- (5) 幹線道路（12m以上）と区画道路との間の宅地は原則として一列配置とすること。
- (6) 開発区域内の予定建築物の配置及び宅地区画の設計については、日照、通風、騒音公害対策、緑地等も十分考慮すること。

（宅地造成）

第 36 条 防災に関する設計計画の基本は次に定めるものとする。

- (1) 開発区域内の土地が、地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水等のおそれのある土地であるときは、地盤の改良、よう壁の設置、排水路の設置等安全上必要な措置を講じること。
- (2) 長大がけ及び法（垂直高 5 m 以上）の上端、下端には公共空地を配し、直接宅地を接しないよう配置すること。

（工事中における災害防止）

第 37 条 工事施工中は地形、土質、周辺状況等を考慮し、次の各号によるがけ崩れ、土砂の流出、出水等による災害の防止措置を講じなければならない。

- (1) 急激な出水、濁水及び土砂の流出が生じないように、周辺の土地利用状況、造成規模、施工時期等を勘案し、必要な箇所については仮の防災調整池、仮の沈砂池を設置しなければならない。
- (2) 仮の防災調整池等の設置によらない場合には造成区域内外の地形・周辺状況等に応じ、適切な簡易土砂流出防止工（流土止め工）を設置し、造成区域内外へ土砂を流出させないようにすること。
- (3) 工事施工中の排水については造成区域外への無秩序な流出をできるだけ防ぐとともに、区域内への流入水及び直接降雨については、法面の流下を避け、かつ、地下浸透が少ないように、速やかに防災上の調整池を整備し区域外に被害がないよう導くこと。また、地下浸透水、湧水については安全な所に導くよう、役割、型式及び機能により、適切な排水渠又は暗渠を設ける。なお、暗渠排水計画は、盛土地盤の圧密促進、安定等を勘案し、合理的に計画すること。
- (4) 人家、道路等に隣接する重要な箇所について、工事施工中に法面からの土砂の流出等のおそれがある場合は、柵工を設置すること。
- (5) 表土を仮置きする場合には、降雨によりこれらの仮置土が流出したり濁水の原因となったりしないよう、適切な措置を講じること。

第 7 章 切り土・盛土

(法面に対する安全措置)

第 38 条 地盤（がけを含む）等に関する安全措置として、次のことに留意すること。

- (1) 開発区域内の地盤が軟弱である場合には、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、土の置き換え水抜き等の措置を講じること。
- (2) 開発行為によってがけが生じる場合は、当該がけの上端に続く地盤面の雨水、その他の地表水は、当該がけの反対方向に流れるように勾配をとること。
- (3) 切土法面の勾配は、法高、法面の地質等に応じて適切に設定すること。
- (4) 盛土法面の勾配は、30 度（約 1 : 1.8）以下とすること。
- (5) 開発事業によって生じるがけ面及び法面は、よう壁、石張り、芝張り、モルタル吹付け等により風化その他の浸食に対して保護しなければならない。なお、よう壁でおおわれていないがけ又は法にあっては直高 5 m 以内ごとに小段（1.5～2.0m）を設け、必要な排水施設を設置すること。又、法高が 20m をこえる場合には法高 20m 以内ごとに幅 3～4 m の小段を設けること。

(法面排水施設)

第 39 条 次のような場所は、法面の浸食及び崩壊等を防止するため、法面排水施設を適切に設けなければならない。

- (1) 法長が相当長くなる場合
- (2) がけ上の地表水を流下させる場合
- (3) 切土した場合の湧水箇所又は、湧水のおそれのある箇所
- (4) 盛土する土地に地表水が集中する流路又は、湧水の箇所
- (5) その他地表水を速やかに排除しなければならない箇所
- (6) 前号までの排水施設が集中した地表水等を支障なく排除するために必要な放流先までの水路

(よう壁の種類)

第 40 条 よう壁の種類は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造又は間知石練積造その他の練積造としなければならない。ただし、プレキャストよう壁にあっては、国土交通大臣認定よう壁に限る。

(よう壁の構造)

第 41 条 よう壁の構造は次に定めるところによらなければならない。

- (1) 土圧、水圧及び自重（以下「土圧等」という。）によってよう壁が崩壊しないこと。
- (2) 土圧等によってよう壁が転倒しないこと。

- (3) 土圧等によってよう壁の基礎がすべらないこと。
- (4) 土圧等によってよう壁が沈下しないこと。
- (5) 高さが5 mを超えるよう壁は、地震時の安全性についても検討すること。
この場合、水平震度は0.2とし、安全率は滑動、転倒に対して1.2以上、沈下に対して1.0以上とする。
- (6) 土圧等の算定にあたっては、試行くさび法等、学術的に認められたものを用いること。ただし、粘着力は考慮しないものとする。

(よう壁の高さ)

第42条 高さが10mをこえるよう壁の使用は原則として認めない。また、練積造のよう壁は5 m以下とする。ただし、使用する場合は公的機関の審査等を得たものでなければならない。

2 鉄筋コンクリート造及び無筋コンクリート造のよう壁は構造計算によって安全を確認しなければならない。

第8章 その他の施設

(ごみ集積施設)

第43条 集積施設は当該開発区域の土地利用により、次に掲げる予定建築物の用途区分に応じ設置しなければならない。

- (1) 独立住宅 環境衛生上適当な場所に15戸につき3.3 m²以上設けるものとする。
- (2) 共同住宅（3階以上） 1棟につき1箇所、15戸につき3.3 m²以上設けるものとする。

2 事業者は、開発事業に係るごみ集積場所の位置等について、埼玉西部環境保全組合と協議するものとする。

(集積施設の構造)

第44条 集積施設の構造は、コンクリート造、ブロック造又は金網造とし、清掃のための排水が良好なものとしなければならない。

(維持管理)

第45条 施設の維持管理は、事業者又は利用者で行わなければならない。

(上水道施設)

第46条 事業者は、開発事業に係る水道施設の設計等について、鳩山町水道事業管理者と協議しなければならない。

(義務教育等施設)

第47条 開発事業に係る計画戸数が100戸以上の場合は、学校施設整備指針ほか文部科学省が示す基準により、小学校、中学校、幼稚園のそれぞれについて、必要とされる施設用地面積を確保しなければならない。ただし、既存

の施設等が設置されている場合など、協議により施設用地の確保が必要でない場合は、この限りでない。

(集会施設)

第 48 条 開発事業に係る計画戸数 200 戸を基準として、集会所 1 箇所分の用地 500 m²以上を確保するものとする。ただし、開発事業の規模及び近隣住区等の状況を勘案してその必要がないと認めた場合は、この限りでない。

(駐車場)

第 49 条 事業者は、次の各号に定める基準により駐車場を確保するものとする。

- (1) 駐車場の 1 台当たりの面積は、12.50 m² (幅 2.5m×奥行 5.0m) 以上とする。この場合の面積には車路部分は含まない。
- (2) 戸建住宅には、原則として、各住戸 2 台以上収容できる自動車駐車場を確保すること。
- (3) 共同住宅、連続住宅には、開発区域内に計画戸数以上の駐車場を確保すること。
- (4) 寮、寄宿舎、ワンルームマンションには、開発区域内に計画戸数以上の駐車場を設けるものとする。
- (5) 店舗には、開発区域内の用途により必要台数以上を設けるものとする。
- (6) 事務所等には、開発区域内に必要台数分を設けるものとする。
- (7) 上記の規定にかかわらず事業の内容、規模に応じ最低基準以上を確保する必要がある場合は別途協議する。

(駐輪場)

第 50 条 事業者は、次の各号に定める基準により駐輪場を確保するものとする。

- (1) 共同住宅等の駐輪場については、入居者数等を考慮の上確保しなければならない。
- (2) 駐輪場の 1 台当たりの面積は、1 m² (幅 0.5m×奥行 2.0m) 以上とする。この場合の面積には、通路部分は含まない。

附 則

(施行期日)

- 1 この告示は、平成 15 年 8 月 1 日から施行する。