

一宮町宅地開発整備基準

1 道路（一宮町宅地開発指導要綱（以下「要綱」という。）第20条関連）

- (1) 開発区域内の道路幅員は、5 m以上とする。なお幹線道路及び取付道路の幅員は、開発面積により別表に定める基準以上とする。
- (2) 開発区域内の幅員9 m以上の道路は、歩車道が分離されていること。
 - ア 歩道は縁石、防護柵等によって分離する。
 - イ 横断歩道箇所等進入部分については、歩行者の通行、車椅子の乗り入れ等に支障をきたさないよう斜路等で摺付すること。
- (3) 道路の築造においては、曲線半径は幅員の10倍以上、縦断勾配は6 %以下を原則とする。
 - ア 縦断勾配が6 %を超えるものについては、その勾配の区間及びその前後について、すべり止め等の処置を行うこと。
 - イ 縦断勾配が8 %を超える道路は、その勾配に係る区間40mごとに排水施設に排水の流速を減ずるための必要な施設を設けること。
 - ウ 道路の横断勾配は、原則として振り分け勾配とし2 %を標準とする。
- (4) 道路は、原則として全面舗装とし舗装構成は町と協議する。また、設計施工に関する基準として、セメントコンクリート舗装要綱、アスファルト舗装要綱、簡易舗装要綱を準用する。
- (5) 道路が同一平面で交差、若しくは接続、又は屈折する場合は、その角地に隅切りを設置すること。なお、隅切りの長さについては、開発区域面積が3,000㎡未満の宅地開発事業については、道路位置指定の規準によるものとするが、原則として両隅切りとする。また、開発区域面積が3,000㎡以上の宅地開発事業にあたっては、開発許可制度の解説（千葉県）の隅切り長の表によるものとする。
- (6) 道路上（歩道を含む）には、原則として電柱その他交通の障害となるような施設を設けないこと。ただし、周辺の状況により町長がやむを得ないと認めた場合はこの限りではない。
- (7) 道路の両側は、U字溝又は、L字溝を設け、流末施設に接続させるものとし、側溝の交点又は道路を横断する排水溝との接続点には集水柵を設けること。又、U字溝及

びL字溝を併設する場合は10m間隔に沈砂槽を設ける。尚U字溝は最低サイズ25cm以上とする。

ア 原則としてU字溝は落蓋式（厚蓋付き）とし、管理しやすいように概ね10mに1箇所グレーチングを設置することとし、設置場所等については、別途、町長と協議すること。

イ 道路等の横断箇所には、ボックスカルバート等を用いること。直接車輛等の荷重がかかるため、製品は工業規格品を用い施工についても、基礎・補強コンクリート打等の考慮をすること。

(8) 道路は、原則として袋路状でないこと。ただし、やむを得ない場合は、建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく道路位置の指定に関する技術基準に適合するように計画すること。

(9) 道路は階段状でないこと。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ないと認められるものにあつてはこの限りでない。

(10) 工事施工にあたっては、国土調査の基準点（鋸・石杭）に注意すること。万一紛失した場合は、原因者の責任において復旧すること。

(11) 上記に定める詳細については、道路構造令及び建築基準法、その他道路関係法令及び要綱等に準じて協議する。

2 公園・緑地（要綱第21条関連）

(1) 公園の種別及び誘致距離等は、次に掲げるものを標準とする。

種別	面積	誘致距離
街区公園	0.25ha	250m
近隣公園	2.0ha	500m
地区公園	4.0ha	1,000m

(2) 立地条件

ア 公園の位置は、前項の誘致距離に基づき、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に設置すること。

イ 高圧電線下の土地は公園にしないこと。

ウ 公園敷地は、公道又は新設される道路に接すること。

(3) 敷地の形状、整地

ア 公園の形状は整形とし、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。

イ 緑地に供する土地は、原則としてがけ面を含まないものとする。

(4) 排水施設

ア 公園内には、雨水その他地表水及び汚水を排除するため、必要に応じ排水施設を設けること。

イ 排水施設は、広場及び公園の側辺、傾斜地の上端又は下端、湧水を生ずる場所、その他必要な場所に設けるものとし、U字溝、L字溝、雨水枳、その他の設備をすること。

ウ 管渠は、その勾配及び断面積が、排除すべき地表水又は汚水を支障なく排水出来るものであるとともに、維持管理上支障ない規格構造とすること。

(5) 出入口

ア 公園の出入口は、公園利用者のために適切な位置、構造とし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、必ず2箇所以上の出入口を設け、少なくとも1箇所は作業用自動車及び身体障害者用車椅子等が出きりできる構造とし、取り外し可能な車止めの柵を設けること。

ウ 公園の出入口は、歩車道の区別のない道路に面する時は、原則として道路の曲がり角より5m以内に設けないこと。

エ 公園の外周には、原則として柵、フェンス、植樹帯等を設けること。

(6) 公園施設の整備

公園に設ける施設は、都市公園法（昭和31年法律第79条）に掲げる施設とし、その公園の機能に適したものが設けられるよう計画すること。

3 雨水排水基準（要綱第22条関連）

(1) 基本的な考え方

宅地開発業者は、開発区域及びその下流に溢水等の被害の生ずる恐れのない所まで一貫した河川工事を開発者の負担において行うこと。

河川工事とは、拡幅、護岸、排水機場等の改修工事及び調整池設置をいう。

(2) 計画策定に当たっては次の点を考慮し、必要な図書を作成すること。

ア 現河川の流下能力

イ 区域の計画流出量は、次の合理式により算出するものとし、開発区域外への雨水流出量の抑制に努めるものとする。

$$Q = (1/360) \times C \times I \times A$$

Q : 最大雨水流出量 (m³/sec)

C : 流出係数 以下の加重平均

屋 根	0.9
道 路	0.85
その他の不透水面	0.8
間 地	0.2
公 園	0.15

$$I : 5,200 / (t + 38)$$

$$t = 5 + (\text{管渠延長 (L)} / (\text{管渠等内の平均流速 (V)} \times 60))$$

A : 排水面積(ha)

(3) 調整池設置の場合

原則として次の各項によるものとする。

ア 調整池からの放流量

流域面積1ヘクタール当り0.025 m³/秒(比流量2.5)とする。

ただし、下流の流下能力がこれを下回る場合は、降雨の規模が年超過確率で1/30の降雨までは開発後における洪水のピーク流量の値を下流の現状における流下能力の値まで調節すること。

イ 調節池の位置

調節池は原則として開発区域内の安全な位置に設置するものとする。

ウ 調整池の必要容量

必要容量は、1,600m³/ha [1,450m³/ha (調節容量) + 150m³/ha (堆砂容量)]
以上とする。

エ 維持管理

調節池の維持管理については、町と協議するものとする。

(ア) 開発業者が維持管理する場合

- ① 調節池の維持管理は十分に行うこと。
- ② 巡視は洪水期2回/月、非洪水期1回/月及び豪雨、地震等の直後に行うこと。
- ③ 堤体は、毎年2回以上草刈りをする。
- ④ 出水時には監視体制をとり、調整池の管理をする。
- ⑤ 巡視に当たっては、少なくとも下記事項を確認する。

堤体の破損、堤体の排水不良、貯水池法面の崩壊、放流施設の堆砂、貯水池の異常堆砂、ゴミ等。

- ⑥ 異常が認められた時は、速やかに所要の処置・通報等を行うこと。
- ⑦ 巡視結果は、巡視報告書に記載すること。

※調節池の周囲には安全対策のために高さ1.8m以上の防護柵（ガードフェンス等）を設置すること。

オ 調整池の技術的基準

(ア) 調整池の堰堤高は原則として5メートル以内とする。

(イ) 「防災調整池等技術基準（案）公益社団法人日本河川協会」

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。

カ 専用調整池以外の流出抑制対策

5ha未満の宅地開発事業で町長が認めたときは、公園・緑地・広場等公共施設の本来の利用目的を有する土地に低水深で貯留を行う雨水貯留システム等代替方策による流出抑制対策をとることができる。

キ 調整池の多目的利用

調整池の有効利用を図るため、本来の利用目的を損なわない計画であれば、親水的な水辺の計画、公園、スポーツ施設等多目的利用を考慮することができる。

(4) その他の雨水流出抑制施設

1ヘクタール未満の宅地開発において標準とする雨水流出抑制施設等は、次のとおりとする。

ア 宅地分譲、建売分譲、戸建賃貸住宅等においては、原則として1区画ごとに雨水浸透柵（φ350ミリメートル以上）を2箇所以上設置すること。

イ 暗渠排水、U字溝排水に関わらず、堅樋（たてどい）部には雨水浸透柵を設置すること。ただし、U字溝排水で延長の長い場合等、必要に応じて中間にも雨水浸透柵を設置すること。

ウ 駐車スペースは原則として切下げとし、区域外の排水施設に直接放流せず浸透舗装、雨水浸透柵等を設置するものとする。

エ 敷地を舗装する場合は、透水性舗装とすること。ただし、戸建住宅、建物周囲及び大型車両を対象とした駐車スペース（車両の通行部分を含む。）についてはこの限りでない。

4 造成工事（要綱第11条、第30条関連）

(1) 盛土をした土地は、土砂の流出を防止するため、L型擁壁等の土留めを設置すること。

(2) 切土をした土地の部分に生ずる高さ2mを超えるガケ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mを超えるガケ、又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるガケのガケ面には、適切な保護を講じること。

(3) 地盤が軟弱な場合は、あらかじめ地質調査を行い、後日地盤沈下が生じないように軟弱地盤に対する補強措置を講じること。

(4) (2)及び(3)については、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和37年政令第16号）を準用し施工すること。

別表

道路幅員

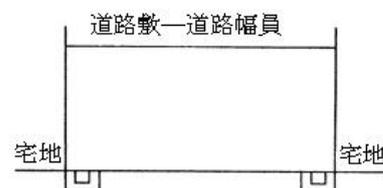
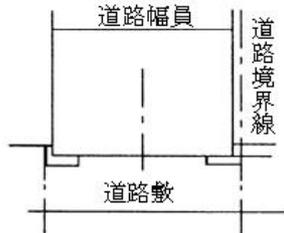
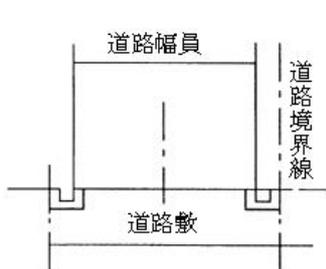
開発面積	幹線道路及び取付道路
1,000m ² ～0.3ha未満	5.0m
0.3ha以上～2.0ha未満	6.0m
2.0ha以上～5.0ha未満	7.0m
5.0ha以上～10.0ha未満	9.0m
10.0ha以上～20.0ha未満	12.0m
20.0ha以上	16.0m

注 道路の幅員と構成

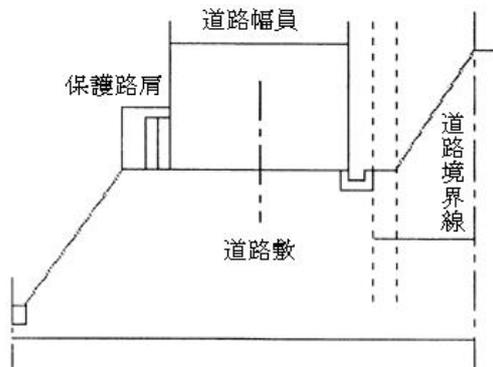
道路の幅員とは、道路の附属施設である保護路肩や排水溝は道路幅員に含まない。尚、

幅員構成に含まれる各部分の名称及び道路敷と道路幅員は次に掲げる図を標準とし、U字側溝に蓋を設置する場合は道路幅員に含め、設置しない場合は道路幅員より除外すること。

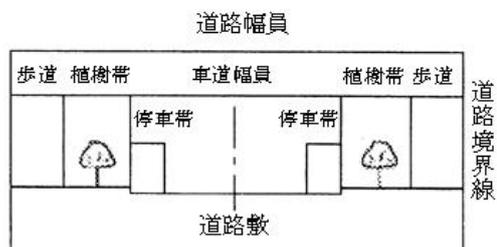
- (a) U型側溝の場合 (b) L型側溝の場合 (c) U型側溝（車道用蓋設置）
 築造の場合



- (d) 防護柵を設ける場合



- (e) 歩道等を設ける場合



※ (d)の破線の境界線については、管理者と協議すること