

開発事業設計基準

第 1 章 総則

第 1 節 趣旨

- 1 この設計基準は、北塩原村開発事業指導要綱第22条の規定に基づき、開発事業の設計基準について必要な事項を定めるものとする。

第 2 章 一般住宅用地の造成

第 1 節 街区等の設計基準

- 1 街区の大きさは、利用目的、地形、日照、風向、予定建築物の用途、規模等を考慮して定めるものとするが、概ね長辺80m以上120m以内、短辺30m以上35m以内の長方形を標準とする。
なお、共同住宅を建設する予定の場合にあつては、快適な居住環境を図るため、隣棟間隔、恒風方向及び駐車場、緑地等を総合的に考慮して配置するものとする。
- 2 街区の配置方式は、環式及び列式とする。
- 3 住宅開発において、街区は原則として幅員 6 m 以上の道路に接すること。
- 4 住宅地以外の開発においては、予定される建築物の規模、用途、構造等を勘案して適切な街区を設定するとともに、街区は幅員 8 m 以上の道路に接すること。
- 5 戸建住宅の一区画の面積は、概ね300㎡以上とするとともに、道路に 2 m 以上接し、かつ、その接する道路の計画中心高よりも高くすること。

第 2 節 道路計画

- 1 開発地域内の道路が環境保全、災害防止、通行安全、事業活動の効率等を勘案して、適切な規模構造で配置され、かつ、開発地域外の相当規模の道路に接続するよう設置されていること。
- 2 開発地域内では、発生交通量、居住者の動線を考慮し、開発地域の面積に応じて、次に掲げる道路のうち必要なものを適切に配置するものとする。
 - (1) 幹線道路 開発地域内の骨格となる道路で開発地域外の相当規模の道路に接続する道路
 - (2) 区画道路 開発地域の区画を形成させ、区画地の交通の用に供する道路

第 3 節 道路幅員

- 1 開発地域内の道路の最小幅員は、原則として 6 m 以上としなければならない。ただし、小区画にあつては、4.0m 以上とすることができる。
- 2 開発地域内の主要な道路の幅員は、原則として、8 m 以上でなければならない。ただし、5 h

a 未満であって、交通上支障がないと認められるときは、6 m以上とすることができる。

- 3 開発地域内の主要な道路は、開発地域外の幅員 8 m以上の道路に接続しなければならない。ただし、既設道路の状況等によりやむを得ないと認められる場合は、概ね幅員 5 m以上の道路に接続することができる。

第4節 道路構造

- 1 道路の縦断勾配は 8 %以下であること。ただし、既設道路の状況等によりやむを得ないと認められる場合は、小区画（概ね80m以内）に限り12%以下とすることができ、かつ、同区間にあつては、すべり止め舗装とすること。
- 2 開発地域内の主要道路で、縦断勾配が 5 %を超えるものは必要に応じすべり止めの舗装とすること。
- 3 道路の路面は、交通量、路床の土質試験、C B R試験等を考慮し、舗装厚及び路盤厚を決定のうえ、簡易舗装以上の舗装としなければならない。なお、舗装する際の舗装厚その他については、日本道路協会の簡易舗装要綱、アスファルト舗装要綱、及びセメント舗装要綱によるものとする。
- 4 開発地域内の道路には、両側に二次製品等の側溝を設け、必要により街渠、集水ます、その他の適切な施設を設けるものとする。側溝に二次製品を使用する場合は、その品質に応じ道路側にコンクリート補強すること。
- 5 開発地域内の道路の同一平面で交差、接続し若しくは屈曲する場合は、その交差角は原則として直角に近い角度とする。この場合の街角のせん除長は、次のとおりとする。

街角せん除長

(単位：メートル)

道路幅員	6メートル	8メートル	9メートル	12メートル	15メートル
6メートル	6・5・4	6・5・4	6・5・4	6・5・4	6・5・4
8メートル	6・5・4	6・5・4	6・5・4	6・5・4	6・5・4
9メートル	6・5・4	6・5・4	6・5・4	6・5・4	6・5・4
12メートル	6・5・4	6・5・4	6・5・4	8・6・5	8・6・5
15メートル	6・5・4	6・5・4	6・5・4	8・6・5	8・6・5

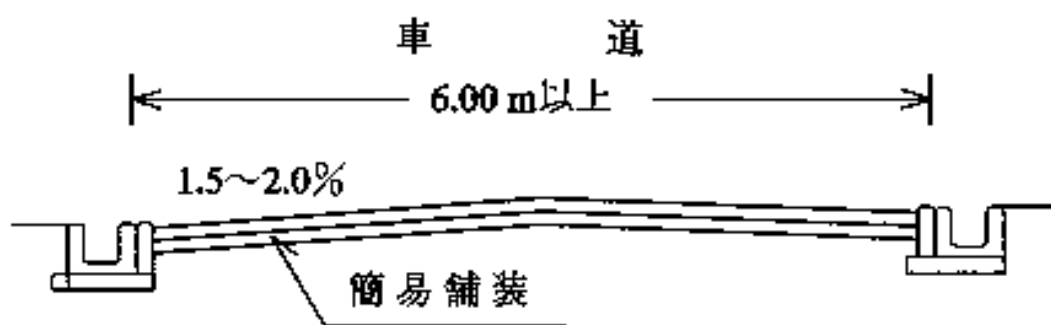
注) 左欄：交叉角 60度前後

中欄：交叉角 90度前後

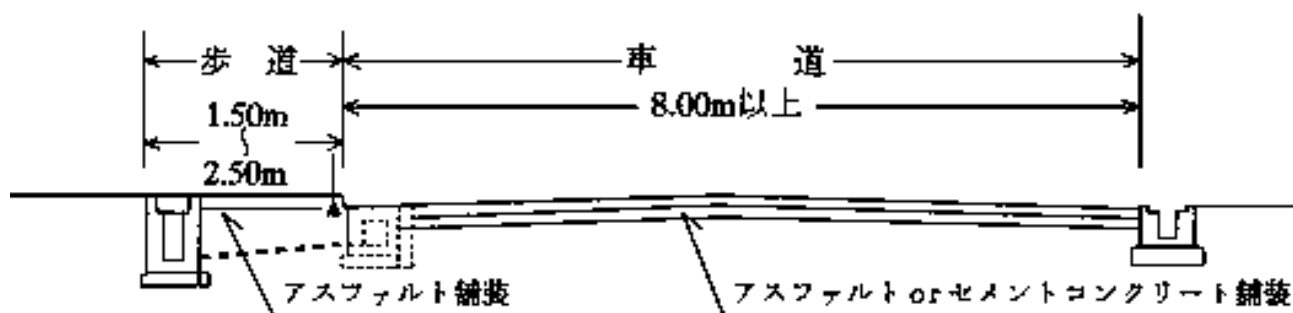
右欄：交叉角 120度前後

- 6 開発地域内の道路の交通の円滑化を図り、併せて交通の安全と事故防止のため必要な場合には、歩道、照明施設、道路反射鏡、道路標識及びマーキングを設けること。
- 7 開発地域内の道路が屈曲し又は道路に接して、がけ、水路、河川等が存する場合若しくは車道幅員の変化する区間等交通上危険を伴う恐れのある箇所には、防護柵を設けること。
- 8 開発地域内の道路が、橋、高架、その他これに類する構造の道路並びに河川、水路及びがけ等に接する道路にあっては、設計にあたり事前に協議するものとする。
- 9 自己の居住若しくは自己の業務の用に供する目的で行う開発については、建築基準法第42条に規定する道路に2 m以上接すれば足りるものとする。

区画道路標準図



幹線道路標準図



第5節 公園、緑地又は広場

- 1 開発地域内の公園、緑地又は広場は、環境の保全及び災害の防止等を充分考慮し、さらに開発地域の規模及び周辺状況を勘案した規模及び構造のもので、かつ、利用者の有効な利用が確保されるような位置に設けなければならない。
- 2 公園等の面積は、原則として次の基準によるものとする。

開発区域の面積	設置すべき公園等の面積	1ヶ所当たり最低面積	設置を必要とする数
---------	-------------	------------	-----------

0.5 h a 以上～5 h a 未満	開発区域面積の3%以上	300m ²	1ヶ所
5 h a 以上～10 h a 未満	開発区域面積の3%以上	1,000m ²	1ヶ所
10 h a 以上～20 h a 未満	開発区域面積の3%以上	1,000m ²	2ヶ所
20 h a 以上	開発区域面積の3%以上	2,500m ²	2ヶ所

3 開発地域内に設ける公園は、次に適合しなければならない。

- (1) 公園の面積が、1,000m²以上の場合は、2箇所以上の出入口を配置しなければならない。
- (2) 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、柵又は塀、その他利用者の安全確保を図るための措置を講じなければならない。
- (3) 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。
- (4) 公園には、雨水等を有効に排出するための適切な施設が設けられていること。

4 開発地域の規模、地形、用途及び周辺の状況等を勘案のうえ、相当規模の緑地を水辺地、河川沿い、幹線道路沿い等に計画し、かつ、原則として近隣する公園等と系統的に連絡する遊歩道を設けなければならない。

第6節 排水施設

1 開発地域内の排水施設は、開発の規模、地形、地質及び状況等を充分考慮し、計画雨水量及び汚水量を有効、かつ、適切に排出できる構造及び能力のものとし、放流先の排出能力、利用の状況、その他の状況を勘案して、下水道、排水路、その他の排水施設又は河川その他の公共の水域に接続させなければならない。ただし、放流先の排出能力等に問題がある場合は、雨水遊水池、洪水調整池等の施設を設置しなければならない。

2 主として住宅の建築の用に供する目的で行う5 h a 以上の開発にあつては、終末処理施設を有する下水道、その他の排水管渠に汚水を放流する場合を除き、終末処理施設（合併処理浄化槽）を設けなければならない。また、処理対象人員101人（26戸）以上の開発についても合併浄化槽を設けなければならない。

3 排水施設の構造は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 雨水（処理された汚水その他の汚水で、これと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として暗渠によって排水できるようにしなければならない。
- (2) 汚水及び雨水を有効に排出できるように管渠の勾配及び断面積が定められていること。
- (3) 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
- (4) 排水施設は、コンクリート、れんが、その他耐久性の材料で造り、かつ、漏水を最小限度

のものとする。

(5) 公共の用に供する施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。

(6) ます又はマンホールの底には、もっぱら雨水を排除すべきますにあつては、深さが15cm以上の泥だめが、その他のます又はマンホールにあつては、その接続する管渠の内径又は内のり幅に応じ、相当幅のインバートが設けられていること。

(7) 主要な管渠の始点、下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所、その他管渠の維持管理上必要な箇所には、ます又はマンホールを設けること。

4 計画雨水量及び計画汚水量については、開発地域及び周辺の状況を考慮し、算定しなければならないが、原則として次に掲げる方式、又は基準によるものとする。

・計画雨水量の算定方式

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

$Q P$ ……最大計画雨水流出量 (m³/sec)

f ……流出係数

r ……流達時間内の平均降雨強度 (mm/h)

A ……流域面積 (ha)

・計画汚水量の基準

1人1日最大汚水量……………

1人1日平均汚水量……………

他に地下水浸透量として日最大の15%以上見込むこと

(備考) 開発地域内の用途が一般住宅用地以外の造成については、それぞれの用途に応じた汚水量とする。

・排水施設を管渠とする場合の計算は、次式を標準として算定する。

$$Q = A \cdot V$$

$$V = \frac{23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{1}}{1 + \left(23 + \frac{0.00155}{1}\right) \frac{n}{\sqrt{R}}} \sqrt{R I}$$

Q……流量 (m³/sec)

V……流速 (m/sec)

A……流水の断面積 (m²)

n……粗度係数

R……径深 $\frac{A}{P}$ (m) (P…流水の潤辺長)

I……勾配

(備考) 設計流速は原則として汚水は毎秒 0.6 メートルから 2.5 メートルまでとする。

雨水は、毎秒 0.8 メートルから 2.5 メートルまでとする。

- 5 開発地域内のし尿浄化槽の基準は、「福島県し尿浄化槽設置等に関する指導基準」を上回るものでなければならない。

第7節 給水施設

- 1 水道、その他の給水施設は、開発地域の規模、地形、地質及び周辺の状況並びに予定建築物の用途等を勘案して、当該開発地域内で想定される需要に支障をきたさず、かつ、開発地域外の既存の需要に影響を及ぼさないような構造及び能力で適切に配置するものとし、また、当該施設を整備するにあたっては、水道法（昭和32年法律第177号）及び福島県給水施設条例（昭和33年福島県条例第18号）に基づく施設基準によるものとする。

第8節 消防水利施設

- 1 消防に必要な水利として利用できる河川、池沼、その他の水利が消防法の規定に適合しない場合には、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に定める基準を上回るものでなければならない。

第9節 ごみ処理施設

- 1 ごみ処理は、原則として自己処理とし完全な焼却炉を設けるものとする。この場合設置場所に

については、臭気、煤煙等により開発地域及び周辺地域の住民生活に影響を及ぼさない位置としなければならない。なお、焼却の残棄物、不燃物及び粗大ごみ等については、村長の指示するところによるものとする。

- 2 開発地域内のごみ容器の集積所の設置数は、10戸に1箇所程度とし、1箇所当たり3㎡(2.0m×1.5m)を標準とする。また、集積所は道路に面して配置するとともに、道路に面する辺を除き、コンクリートブロック等により囲いを行い、コンクリート舗装等により水勾配をとること等清潔保持のための配慮を行うこと。
- 3 許可業者に委託する場合は、開発地域内の住宅配置、道路の形状等を勘案し、ごみ収集車が容易に横付けできる道路に面した箇所にごみ容器の収集場を設置すること。この場合、ごみ収集場所は、可燃物、不燃物に区別して設けること。

第10節 駐車施設

- 1 開発地域内の駐車施設は、開発の規模、地形、居住者及び利用者等の状況を想定して、適当な規模の駐車場を設置するものとする。
- 2 駐車に必要な敷地面積は、1台当たり25㎡～30㎡を標準とする。
- 3 路上駐車場は原則として設けない。
- 4 上記の外、駐車場法による設置基準による。

第11節 樹木保存、表土保全

- 1 開発地域内の樹木保存及び表土保全については、良好な自然環境を確保するため、開発行為の目的、規模、周辺の状況等を勘案して、樹木の保存、表土の保全等を図らなければならない。
- 2 高さが10m以上の健全な樹木及び高さが5m以上、その面積が300㎡以上の樹木の集団地は、公園、緑地、隣棟間空地、側道、プレイロット、コモンガーデン、緩衝帯、法面等に積極的に利用すること。
- 3 1m以上の切土又は盛土を行う土地の面積が1,000㎡以上(面積は切土又は盛土を行う部分の合計であり、必ずしも一団となっている必要はない。)である場合には、当該切土又は盛土を行う部分について、表土復元、客土、土壌の改良等の措置を講じなければならない。

第12節 防災措置及び防災施設

- 1 開発地域内の防災措置及び防災施設は、原則として次に掲げる基準によるものとする。
 - (1) 盛土材料は、せん断強度が大きく、圧縮性の小さい土を使用し、ベントナイト、温泉余土、酸性白土や有機質を含んだ土は使用しないこと。
 - (2) 盛土の高さは、原則として最高15mまでとし、直高5mごとに幅1m以上の小段を設置す

るものとする。

- (3) 盛土法面の勾配は、35度（1.5割）より緩い勾配で仕上げなければならない。
- (4) 人家、学校、道路等に近接し、かつ、盛土法面の勾配が30度（1.7割）より急で高さが1 mを超える場合は、擁壁を設けること。
- (5) 盛土法面は、植生による保護を原則とし、裸地で残してはならない。
- (6) 盛土法面の長さが合計20m以上になる場合は、少なくとも法面の3分の1以上は擁壁工、法わく工等の永久工作物とし、20m以下についても植生による保護だけでは、法面の侵蝕を防止できない場合は、これに準じて取り扱うものとする。
- (7) 地下水が高く浸透水及び湧水の多い区域、軟弱な基礎地盤区域には、盛土は原則として認めない。
- (8) 切土をした後の法面は、地山の土質、地質及び法長等により0.2～1.5割の範囲内でできるだけ緩い勾配で仕上げなければならない。
- (9) 切土をした後の法面は、原則として張芝等で覆うものとし、必要に応じて法枠工、張り工、吹きつけ工等で覆い、法面上を直接地表水が流れないようにすること。
- (10) 土砂の切土高が5.0mを超える場合には、原則として高さ5 mごとに幅0.5m以上の小段を設けることとし、小段には、必要に応じて土留又は排水工を設けるものとする。
- (11) 切土をした後の地盤にすべりやすい地質の層があるとき、又は湧水等があるときは、地すべり防止又は湧水の排除等の措置を講じなければならない。
- (12) 人家、学校、道路等に近接し、かつ、切土法面の勾配が30度（1.7割）より急で高さが2 mを超える場合は、擁壁を設置するものとする。

第13節 公共公益施設

- 1 集会、文化施設や掲示板等の公共公益施設は、必要に応じて居住者が支障なく利用できる位置に配置するものとする。

第3章 旅館、ホテル等用地の造成

第1節 準用

- 1 旅館、ホテル、保養所、研修・研究施設等用地の造成については、本章に特記するものを除き、第2章一般住宅用地の造成に係る設計基準を準用する。

第2節 自然環境の保全

- 1 森林の伐採は、最小限度にとどめるとともに、開発地域内には、原則として40%以上の森林、緑地を保存しなければならない。やむを得ず一時的に土地の形質を変更する必要がある場合には、

植生の回復を図ること。

- 2 植栽は、現存樹木を移植し活用するとともに、野鳥及び小動物を保護するため、結実花木（誘鳥木）等の樹種の選定に配慮すること。
- 3 主要幹線には、原則として両側に街路樹の植栽又は両側に緑地帯を設けること。
- 4 敷地の外縁部には、幅員概ね5 m以上の緑地帯を確保し、この緑地帯には、高木樹種を植栽すること。
- 5 建築物、その他の構造物の位置、規模、構造及び色彩は、周囲の自然環境に調和したものであること。

第4章 別荘用地の造成

第1節 準用

- 1 別荘用地の造成については、本章に特記するものを除き、第2章一般住宅用地の造成に係る設計基準を準用する。

第2節 区画面積

- 1 戸建住宅の1区画の面積は、平均800㎡以上になるようにするとともに、各区画は、道路に少なくとも4 m以上接しなければならない。ただし、国立公園地内は、1区画の面積を1,000㎡以上としなければならない。

第3節 公園、緑地等

- 1 主要幹線には、原則としてその両側に街路樹の植栽又は両側に緑地帯を設けるものとする。
- 2 開発地域が5 h a未満の場合には、5 %以上の公園、緑地等を確保すること。
- 3 開発地域が5 h a以上の場合には、20 %以上の公園、緑地等を確保すること。
- 4 森林地帯の別荘用造成地にあつては、森林の区画面積の概ね60 %以上の森林又は緑地を残置するものとし、やむを得ず一時的に土地の形質を変更する必要がある場合には、植生の回復を図ること。
- 5 造成工事は、原則として公共施設及び公益施設に限るものとし、分譲対象地の整地工事は行わないこと。

第5章 集合住宅用地の造成

第1節 準用

- 1 集合住宅用地の造成については、本章に特記するものを除き、第2章一般住宅用地の造成に係る設計基準を準用する。

第2節 自然環境の保全

- 1 森林の伐採は、最小限度にとどめるとともに、開発地域内には、原則として40%以上の森林、緑地を保存しなければならない。やむを得ず一時的に土地の形質を変更する必要がある場合には、植生の回復を図ること。
- 2 植栽は、現存樹木を移植し活用するとともに、野鳥及び小動物を保護するため、結実花木（誘鳥木）等の樹種の選定に配慮すること。
- 3 主要幹線には、原則として両側に街路樹の植栽又は両側に緑地帯を設けること。
- 4 敷地の外縁部には、幅員概ね5 m以上の緑地帯を確保し、この緑地帯には、高木樹種を植栽すること。
- 5 建築物、その他の構造物の位置、規模、構造及び色彩は、周囲の自然環境に調和したものであること。

第6章 リゾート関連施設用地の造成

第1節 準用

- 1 リゾート関連施設用地（スポーツ、レクリエーション施設、保養施設、遊戯施設等をいう。）の造成については、本章に特記するものを除き、第2章一般住宅用地の造成に係る設計基準を準用する。

第2節 自然環境の保全

- 1 森林の伐採は、最小限度にとどめるとともに、開発地域内には、原則として40%以上の森林、緑地を保存しなければならない。やむを得ず一時的に土地の形質を変更する必要がある場合には、植生の回復を図ること。
- 2 植栽は、現存樹木を移植し活用するとともに、野鳥及び小動物を保護するため、結実花木（誘鳥木）等の樹種の選定に配慮すること。
- 3 主要幹線には、原則として両側に街路樹の植栽又は両側に緑地帯を設けること。
- 4 敷地の外縁部には、幅員概ね5 m以上の緑地帯を確保し、この緑地帯には、高木樹種を植栽すること。
- 5 建築物、その他の構造物の位置、規模、構造及び色彩は、周囲の自然環境に調和したものであること。

第7章 ゴルフ場の造成

第1節 準用

- 1 ゴルフ場の造成については、本章に特記するものを除き、第2章一般住宅用地の造成に係る設計基準を準用する。

第2節 自然環境の保全

- 1 森林地帯のゴルフ場造成にあたっては、森林の伐採は最小限にとどめるとともに、開発地域内には、原則として50%以上の森林地帯を保存しなければならない。やむを得ず一時的に土地の形質を変更する必要がある場合には、植生の回復を図ること。
- 2 植栽は、現存樹木を移植し活用するとともに、野鳥及び小動物を保護するため、結実花木（誘鳥木）等の樹種の選定に配慮すること。
- 3 各ホールの間隔は、原則として30m以上とすること。
- 4 既存の自然地形及び植生を活用し、原則として各ホール間には、幅員30m以上、施工区域周辺には幅員概ね30m以上森林を配置保存すること。
- 5 建築物、その他の構造物の位置、規模、構造及び色彩は、周囲の自然環境に調和したものであること。
- 6 開発地域内に良好な自然環境の存する土地がある場合には、当該土地の保護、保全を図ること。

第8章 工場用地の造成

第1節 準用

- 1 工場用地の造成については、本章に特記するものを除き、第2章一般住宅用地の造成に係る設計基準を準用する。

第2節 公共公益施設

- 1 公共施設及び公益施設は、操業が予定される工場の種類、規模、工業用水使用量、工場廃液排水量、その他開発地域内外の生活環境及び自然環境の保全上必要な諸条件を十分に考慮のうえ計画し整備しなければならない。

第3節 公園、緑地等

- 1 緑地等は、1箇所300㎡以上とし、かつ、その面積の合計を開発地域の面積の25%以上としなければならない。