

川 辺 町 土 地 開 発 基 準

第1 総則

1. 趣旨

この開発基準は、川辺町開発事業指導要綱第5条第3項及び第6条第2項の規定に基づき、事前協議及び開発協議における公共施設、公益的施設及び開発区域内の施設整備に関し、必要な事項を定めるものとする。

2. 準用規定

この開発基準において定めのない事項は、都市計画法第33条による開発許可基準、岐阜県土地開発事業の調整に関する規則、岐阜県宅地開発指導要領、川辺町集合住宅に関する指導要綱(平成3年1月21日)を準用する。ただし、準用する諸基準については、開発事業の目的や周辺状況等から町長が判断するものとする。

3. 総合計画等との適合

土地の利用目的は、川辺町総合計画その他の土地利用に関する計画に適合するものであること。

4. 防災措置

- (1) 土地の区画形質の変更は、現況の地形に沿った計画とし、土工量も必要最小限とすること。
- (2) 開発区域の現況及び開発事業により予想される災害等について、事前に調査及び把握した計画であること。
- (3) 工事の施工にあたっては、防災工事(仮設工事を含む)を先行し、がけ崩れ、土砂の流出、地滑り、出水等の災害が発生しないよう適切な措置が講じられているものであること。

5. 環境保全対策

- (1) 森林の伐採は最小限にとどめ、開発事業の種別に応じ相当面積の樹林地を確保されているものであること。
- (2) 建物その他の構築物の位置、規模、構造及び色彩は、周辺の自然環境に調和するものであること。
- (3) 開発区域内は、植栽及び植樹により潤いのあるものとする。
- (4) 工事の施工にあたっては、環境保全型の建設重機を使用するなど、環境に配慮すること。
- (5) 開発区域内の雨水処理については、周辺地域及び開発地内の利用者に問題のないよう十分な能力を持った施設を計画すること。雨水の浸透を図る構造及び資材の利用を積極的に進めることとする。ただし、排水施設の設計にあたり、浸透量等効果は考慮しないものとする。

6. 公害等の防止

- (1) 開発事業により生ずる汚濁水は、開発区域内に必要な施設を設け、浄化した後に開発区域外へ放流すること。
- (2) 開発事業により発生が予想される騒音、振動、粉塵、日照、臭い等の障害又は作業時間は、近隣住民の日常生活に影響を及ぼさないよう発生防止に努めること。

- (3) 開発事業により発生が予想されるテレビ等の電波障害及び井戸水等の枯渇については、事前に調査を行い、障害発生のあるときは、必要な措置を講ずるものとする。
- (4) 町長が必要と認めた開発事業については、環境保全協定を締結するものとする。

7. 農林水産対策

- (1) 地域社会及び農林漁業その他の地域産業との調和が保たれるものであること。
- (2) かんがい用水に支障を及ぼし、又は水質汚染等により農林水産業に悪影響を与える恐れがある開発事業は計画しないこと。

8. 文化財

- (1) 開発区域及びその周辺区域の文化財又は遺跡等の埋蔵文化財包蔵地の有無を事前に教育委員会に照会し、文化財又は埋蔵文化財包蔵地がある場合は、その取扱いについて、川辺町教育委員会及び関係機関と協議するものとする。
- (2) 工事施工中に開発区域内より埋蔵文化財(遺構、遺物等)を発見した場合は、速やかに工事を中止し、川辺町教育委員会及び関係機関の指示に従うものとする。

9. その他

- (1) 開発事業の施行に伴い必要となる公共施設及び公益的施設の整備について、町の財政に影響を及ぼさないよう事業者の経費負担において適切な配慮がなされていること。
- (2) 安全には十分配慮すること。
- (3) 事業内容、連絡先等を第三者にわかりやすい場所に事業期間中掲示すること。
- (4) 関連諸法を遵守すること。
- (5) 開発事業の対象地とする判断は、現況、接道要件、排水状況、農地転用等諸手続きの状況等を総合的に考慮し、町長が判断するものとする。
- (6) 土地の境界については、関係者の立会いに基づき決定し、杭その他資料の保全に努めること。なお、関係者の要請に基づき境界の復元が必要になった場合は、事業者の責任において復元すること。

施設計画

1. 住区構成

(1) 画地

- ア 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発事業において、画地の形状は、ほぼ正方形に近い長方形とし、短辺と長辺の割合を1：(1～1.5)程度の形状とすること。
- イ 一画地の面積は、165㎡以上を基準とし、周辺の町並みや土地利用を考慮し計画するものとする。ただし、地形等の形状によりやむを得ない場合は、全区画数の20%を超えない範囲内において150㎡以上とすることができる。
- ウ 宅盤は接する道路中心高より高くするものとする。

2. 道路

(1) 道路計画

道路計画は、既存の道路機能を損なわないよう計画すること。また新設及び改良を要するときは、事業者の負担において行うこと。

(2) 道路の配置

開発区域内に新たに設置される道路は、原則として袋路状としないこと。将来、町に移管する予定の場合は管理者と協議を行い、配置、構造等を計画すること。

(3) 道路幅員

道路幅員は、開発目的にあった道路幅員を確保し、交通安全上支障のないようにすること。また、道路側溝を道路幅員に含める場合は、蓋掛けとする。ただし、開発面積が3,000㎡以上のものについては、岐阜県宅地開発指導要領の基準によるものとし、3,000㎡未満のものについては、下記によるものとする。

ア 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の5.0m以上の適切な道路に接続していること。

ただし、車両の通行に支障がない道路に接続するなど、周辺の状況によりやむを得ないと町長が認める場合は、この限りでない。また、接続道路幅員等が狭く、交通安全上支障をきたすと認められる場合は、町長と協議すること。

イ 前号において開発区域へ大型車両等の進入が認められる場合は、6.0m以上の道路と接続していること。ただし、区域外道路の幅員が6.0mに満たない場合は、条件を満たすところまで原則として事業主自ら拡幅すること。

ウ 開発区域内の道路は、原則として5.0m以上とする。

エ 開発区域と接続しない区域外道路が隣接する場合については、町長が認める既存の道路中心線から2.5m以上の道路後退とすることができる。

オ 開発地への乗り入れ幅は、開発目的により決定する。住宅利用は4.2m以下、商業施設利用は7.8m以下、大型車の乗り入れを伴う利用は12.0m以下を基準とする。

カ 事業者自らが拡幅した部分は、道路敷として所有権を道路管理者に帰属するものとする。

(4) 道路側溝

ア 道路(位置指定道路含む。)に設置する側溝は、PU-3型側溝又は、可変勾配側溝の車道用(T-25)を使用すること。また、事前に配置計画を管理者等と協議すること。

イ 側溝蓋は、車道用(T-25)を使用し、10mにつき1枚は集水蓋とすること。

ウ PU-3型側溝の基礎は、均しコンクリート又は砕石基礎 $t=10\text{cm}$ とすること。

エ 可変勾配側溝の基礎は、下部を砕石 $t=10\text{cm}$ 、上部を均しコンクリート $t=10\text{cm}$ とすること。

オ 町管理の施設となる側溝の内幅と内高は、30cm以上かつ十分な流下能力をもつものとする。

カ 側溝の勾配は、0.3%から10%とし、たるみによって排水が溜まることのない構造とすること。

キ 側溝の流速は、0.6 m/sec以上、3.0 m/sec未滿となる設計とすること。

ク 円形管等で計画する場合の流下断面積は、接続される上流施設の流下断面積以上とすること。

ケ 暗渠の場合は、内径の120倍を超えない範囲及び屈曲点、合流点に維持管理用柵を設置すること。

コ 大型車両の出入りが予想される横断箇所の側溝(以下「横断側溝」という。)は、横断用の二次製品を使用し、大型車両の通行に影響のない構造(T-25)とすること。現場打ち構造で対応する場合は、構造等の根拠を明確にして管理者の承諾を得ること。

サ 横断側溝の均しコンクリートは堅固な構造とし、必要に応じ有筋構造とする。また $t=10\text{cm}$ 以上とする。

シ 開渠の場合の横断側溝の蓋は、車道用(T-25)グレーチング蓋とし、ボルト固定にて防音及び跳ね上げ防止措置を行うこと。

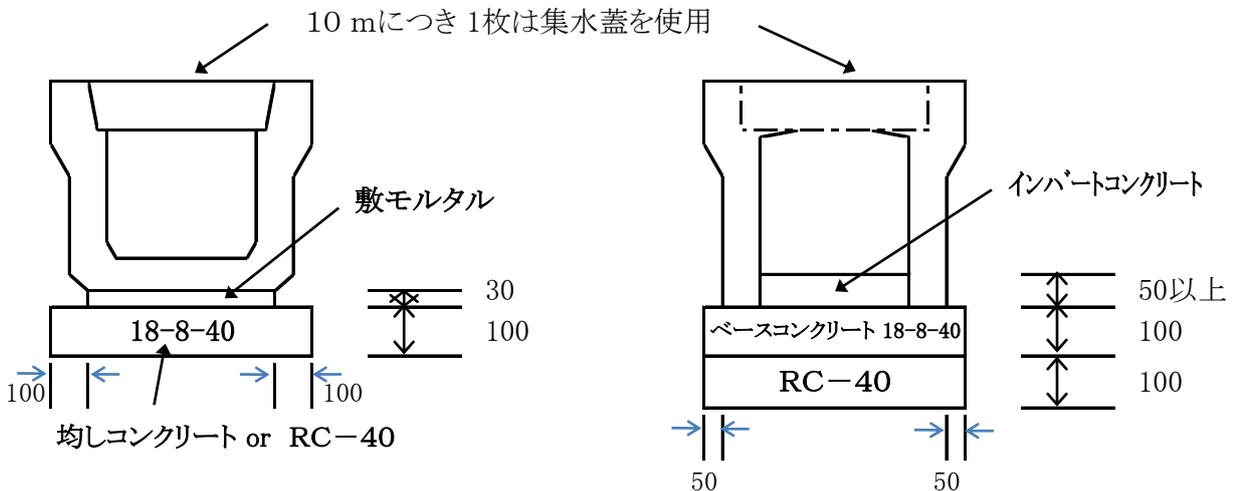
ス 車両横断以外の側溝は、原則として開渠で施工すること。ただし、開渠で施工できない理由があ

る場合は、管理者と協議すること。

セ 構造については、施設の使用目的に合わせて十分な安全性や流下能力など所定の能力を持つ構造とすること。

PU-3型側溝

可変勾配側溝



(5) 安全施設

崖面又は水路等に面する道路は、防護柵等により安全対策を講ずるものとする。

(6) 位置指定の確認

開発区域の面積が3,000㎡未満の開発事業においては、必要に応じて道路位置指定を受けるものとする。

3. 排水施設

(1) 排水計画

ア 排水計画は、水系別に検討するものとする。

イ 既存の河川、ため池、調整池又は排水路等に排水するときは、事前に当該施設の所有者及び管理者と協議し、又は同意を得るものとする。

ウ 開発区域内の排水については、直接区域外に排水することなく排水施設により集水し、周辺地域に支障のないよう排水すること。また、下流域の流下能力の検討を実施し、必要に応じて排水先施設の改修や調整池等を設置するものとする。

エ 開発区域面積が3,000㎡未満の事業については、下流への流下能力の検討は行わず、原則として直接放流が可能であるものとする。ただし、開発区域内の排水路断面より接続先水路の断面が小さい場合、また、水路管理者より特別の指示があった場合は、流下能力の検討を行い、下流域への影響がないよう対処するものとする。

オ 調整池等の必要性の検討は、岐阜県宅地開発指導要領の算出方式を用いて行うものとする。

ただし、用途区域内で1ha未満の開発事業において町長が特に認めた場合には、(2)-ウに定める算定方式を用いて行うことができるものとする。

カ 開発事業地が接する開発区域外道路に排水施設が未整備の場合、事業者は、開発事業地からの排水を流下できる排水能力のある既存排水施設まで事業者自ら施設を整備し、土地並びに施設を町へ帰属させるものとする。

- キ 地形上その他の理由により、開発区域外から流入する雨水等についても集水区域として考慮し、排水計画を立案すること。
- ク 川辺町以外の行政区域に隣接した開発事業の場合は、必要に応じてその行政との協議を行うものとする。
- ケ 雨水を集水桝のみで集水することはせず、開渠の側溝等の施設により確実に集水することを基本とする。
- コ 雨水の浸透構造を持つ施設の計画を積極的に検討するものとする。ただし、開発事業地の浸透能力や周辺地域への影響等必要な調査を行い、適切な施設を計画することとする。ただし、浸透施設は補助的なものであり、排水施設の代わりとすることはできない。
- サ 維持管理作業に支障の無い施設計画とすること。また、調整池など危険を伴う施設に対しては、立入り防止柵や注意看板を設置すること。

(2) 計画雨水量

計画雨水量は合理式を標準とする。

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

Q : 計画雨水流量 (m³ / sec) C : 開発後の流出係数 (1.0)
 I : 降雨強度 (mm / hr) A : 開発面積 (ha)

ア 流出係数

地表の状態	平坦な農地	優良な林地	普通林地 択伐林地	皆伐地 優良な草地	裸地 荒廃地
係数	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0

(注) ゴルフ場のコースについては 0.9、宅地については 1.0 とする。

イ 降雨強度 (単位 mm / hr)

排水施設	洪水調節容量	余水吐能力
142	183	231

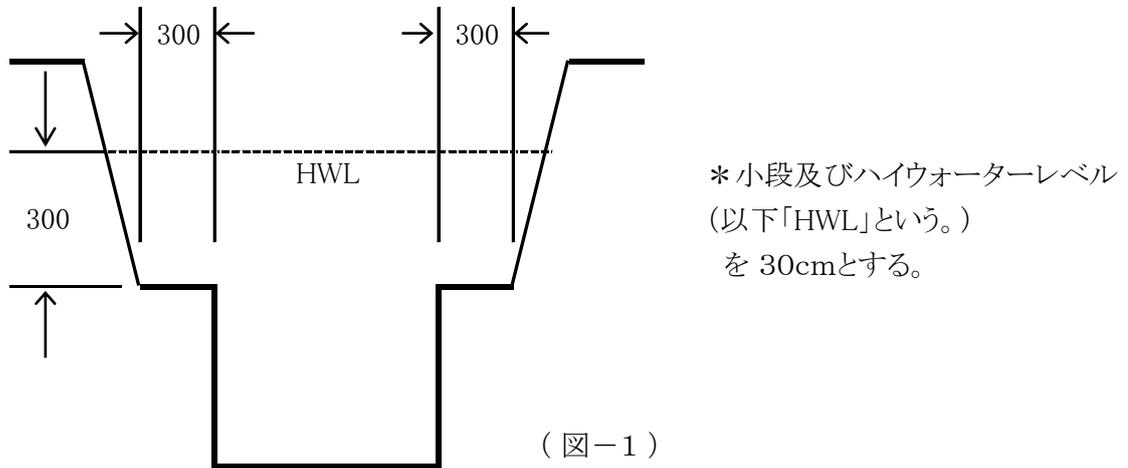
ウ 調整池容量 開発面積が1ha未満の場合

$$Q = \frac{1}{360} \times (f1 - f2) \times r \times A \times t$$

Q : 調整池容量 (m³) f1 : 開発後の流出係数 f2 : 開発前の流出係数
 r : 降雨強度 (mm / hr) A : 開発面積 (ha) t : 貯留時間 (min)
 * 定数 : f1 = 1 r = 183 t = 1,800 (30分)

エ 農業用排水路の断面

下流農業用排水路等の現況流下能力の最小値の検討を行うときは、副断面の最大値を次により行うものとする。(副断面が無い場所を除く。)



(3) 既存排水路への接続

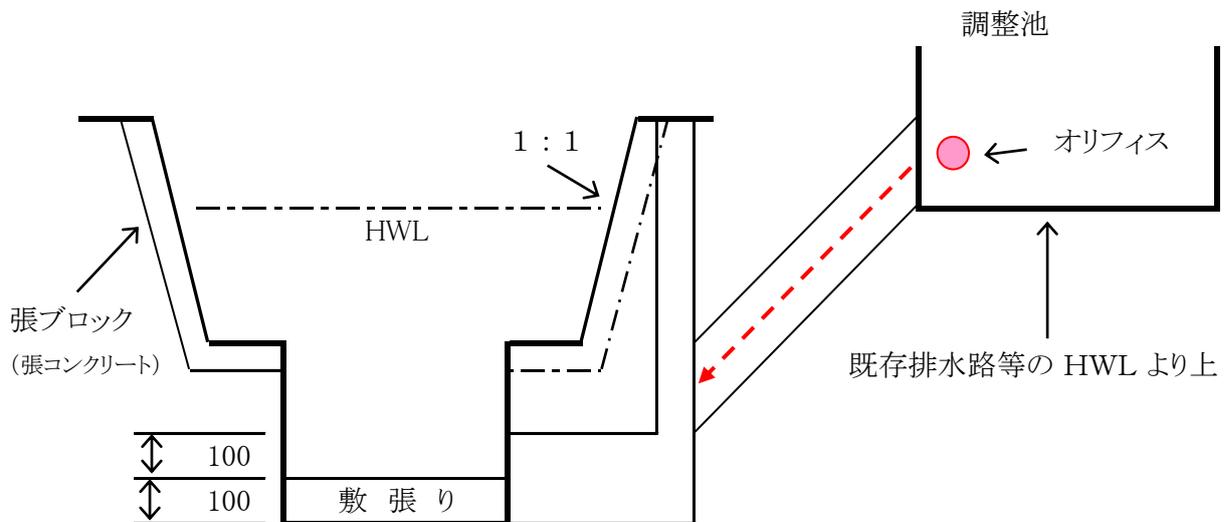
開発区域内の排水を既存排水路等へ接続するときは、開発区域内の排水路及び調整池の敷高が既存排水路等の HWL より上になるようにし、吐出口の構造を次のようにするものとする。

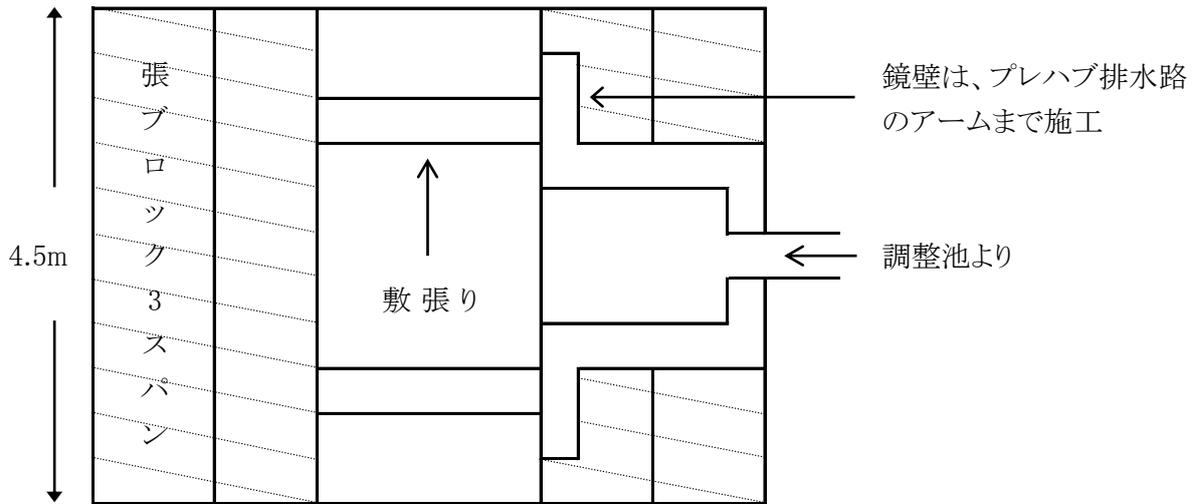
ア 農業用排水路

1) プレハブ水路の敷及び法面を保護する。

* 3スパン分 $L = 4.5\text{m}$

2) 副断面を侵さない。





(図-2 農業用排水路への接続)

イ 道路側溝

- 1) 合流柵を設けて放流する。
- 2) 調整池の敷高は現況側溝の HWL より上へ計画する。

(4) 調整池

ア 調整孔の穴の大きさの決定

$$A = \frac{Q}{C \sqrt{2g \times h}}$$

A : 放流孔断面積 (m²)

Q : 許容放流量 (m³ / sec)

C : 係数 0.6

g : 9.8 m/sec² (重力の加速度)

h : 放流孔断面中心より HWL までの水深 (m)

イ 下流の可能放流量の算定

下流水路の現況流過能力の変化地点ごとに比流量を算出し、その比流量が最小となる地点の流量

① 比流量の算出

$$\frac{Q_n}{A_n} \quad Q_n : \text{変化地点の流過能力} = A \times V$$

$$A_n : \text{集水面積}$$

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

n : 粗度係数

R : 径深 = A / P (m)

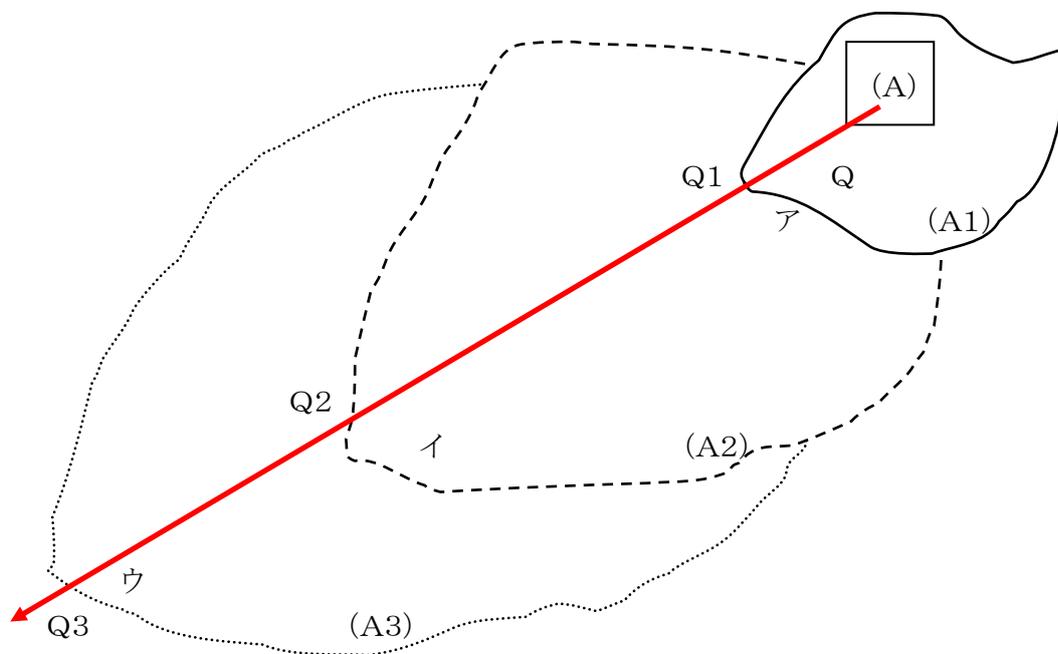
I : 勾配

A : 流水の断面積 (m²)

V : 流速 (m / sec)

P : 潤辺 (m)

河川及び水路の状況	nの標準値
一般河道	0.035
急流河川及び川幅が広水深の浅河川	0.045
三面張水路	0.025
コンクリート人工水路	0.020
コンクリート管及びU字溝 (コンクリート二次製品)	0.013
U型水路(現場打ちコンクリート)	0.015
組立水路	0.030
両岸石張小水路(泥土床)	0.025



(A) : 開発面積 (ha)

(A1) : ア地点の集水面積 (ha)

(A2) : イ地点の集水面積 (ha)

(A3) : ウ地点の集水面積 (ha)

Q : 開発区域の許容法流量 (m³/sec)

Q1 : ア地点の現況流過能力 (m³/sec)

Q2 : イ地点の現況流過能力 (m³/sec)

Q3 : ウ地点の現況流過能力 (m³/sec)

$$\text{ア地点} \cdots \frac{Q1}{A1}$$

$$\text{イ地点} \cdots \frac{Q2}{A2}$$

$$\text{ウ地点} \cdots \frac{Q3}{A3}$$

* 最小値を選定し、その流量を求める。

② 許容放流量の算定

$$Q = \frac{A}{A1} \times Q1$$

Q : 許容放流量 (m³/sec)
 Q1 : 流過能力の最小値 (m³/sec)
 A : 開発面積 (ha)
 A1 : 最小値地点の集水面積 (ha)

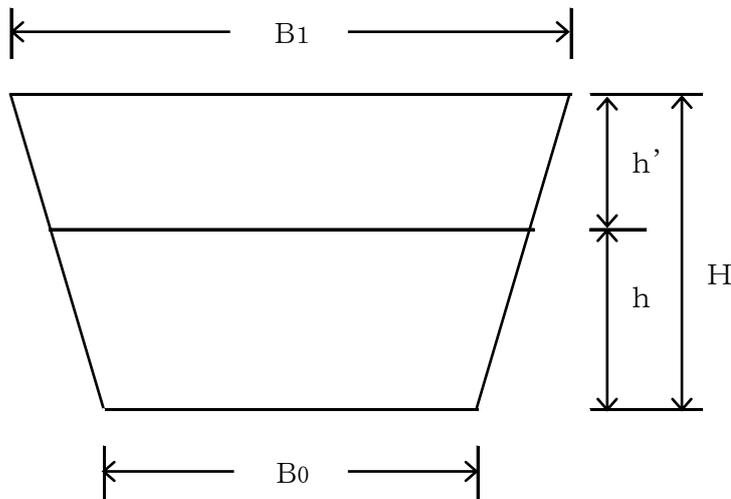
ウ 余水吐

① 計画流量

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

Q : 計画流量 (m³/sec)
 f : 流出係数 (1.0)
 r : 降雨強度 (231mm / hr)
 A : 開発面積 (ha)

② 水通し断面の決定 (断面形が梯形)



Q : 計画流量 (m³/sec)
 B0 : 水通し長(底幅) (m)
 h : 縮流長の越流水深 (m)
 * ただしHの1/2以下

a) 両側法が5分の場合

$$B0 = \left[\frac{Q}{h^{\frac{3}{2}}} - 0.71h \right] \times \frac{1}{1.77}$$

b) 両側法が1割の場合

$$B0 = \left[\frac{Q}{h^{\frac{3}{2}}} - 1.42h \right] \times \frac{1}{1.77}$$

c) 両側法が垂直の場合

$$B_0 = \frac{Q}{h^{\frac{3}{2}}} \times \frac{1}{1.77}$$

エ 余裕高

水深の2割以上とする。ただし、水深が1mに満たない場合は、20cm以上とすること。

4. その他施設

(1) 開発区域は、乗入れ部以外を柵、塀その他構造物により周辺区域を分離し、明確にすること。

第3 消防水利

1. 消防水利の設置

- (1) 開発事業にあたっては、消防水利の基準(昭和39年消防庁告示第7号)に適合した消防水利を開発区域の消火対象物から120m以内となるように配置するものとする。ただし、消火栓及び防火水槽の施設割合については、町長と協議するものとする。
- (2) 消火栓の設置位置については、原則として建築物が建築される開発事業に適用するものとする。
- (3) 3,000㎡未満の開発事業で、開発区域外に消防水利があり、120m以内に開発区域が含まれる場合は、設置について町長と協議するものとする。
- (4) 防火水槽及び消火栓の設置については、別表第2の公共施設等の管理者一覧表に基づいて、新たな管理者と事前に協議を行い計画すること。

2. 防火水槽

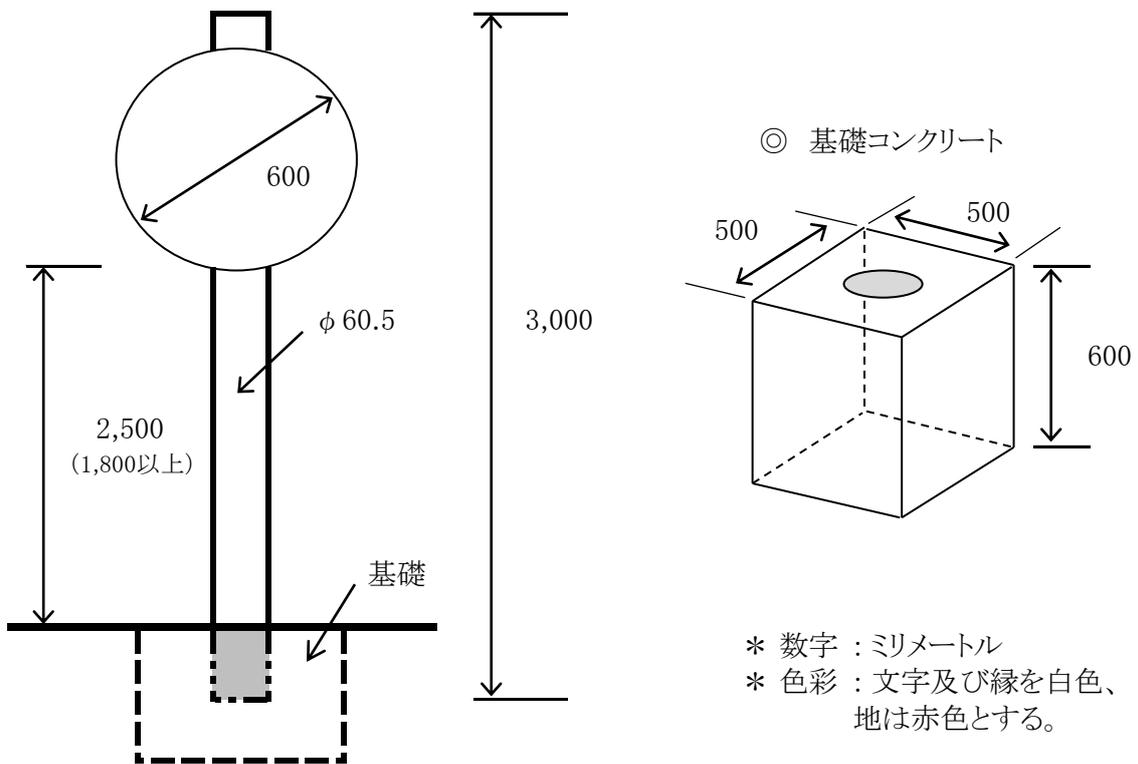
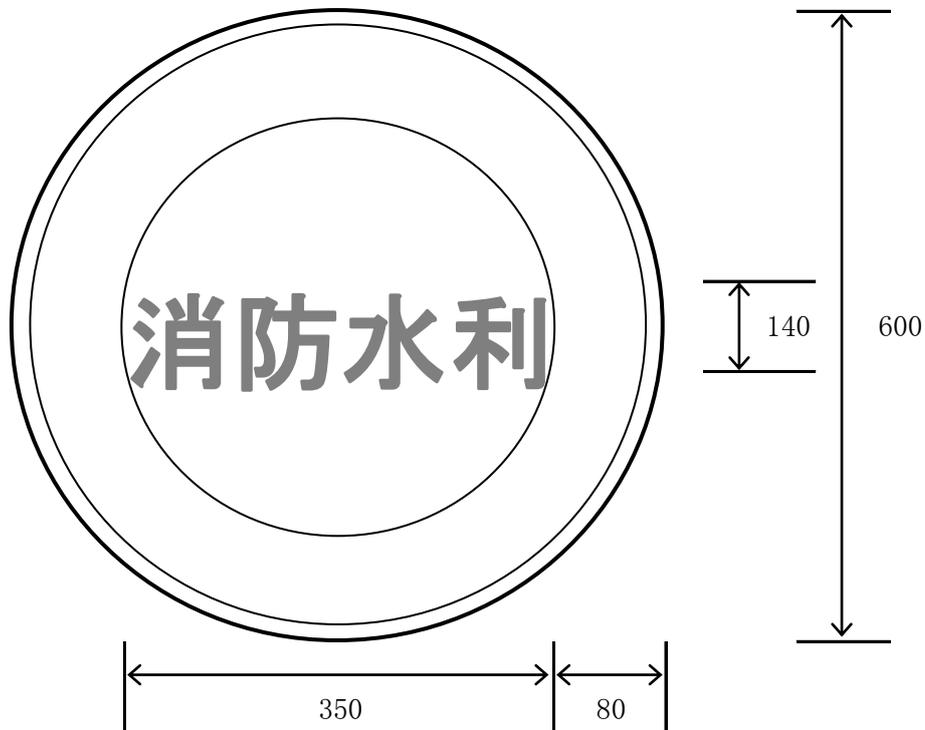
- (1) 防火水槽を設置するときは、その用地及び施設を無償で町へ移管するものとする。
- (2) 防火水槽の設置場所は公道に面し、かつ、消防自動車容易に近寄れる場所とする。
- (3) 防火水槽は地下式又は半地下式とし、町長が定める標準仕様に適合するものであるほか、次に掲げる基準に適合していなければならない。
 - ア 鉄筋コンクリート造等で漏水防止が完全にしていること。
 - イ 吸管投入口の真下には、深さ0.5m以上の溜桝状のストレーナー入れを設け、その広さは一辺又は直径が0.6m以上であること。
 - ウ 半地下式の防火水槽の地表面の高さは0.5m以下で、危険防止のための有蓋式であること。
 - エ 鉄筋コンクリート造等の防火水槽の蓋は、厚さ0.3m以上の鉄筋コンクリート造りで、吸管投入口には、φ600受枠付ダクタイル鋳鉄製蓋(T-20)を使用すること。

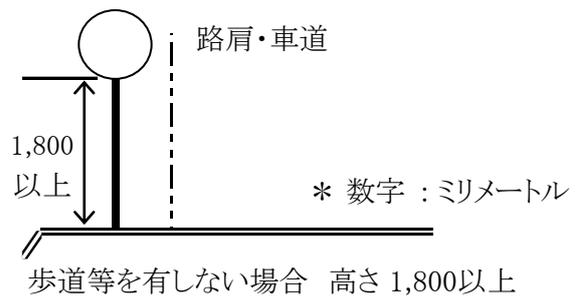
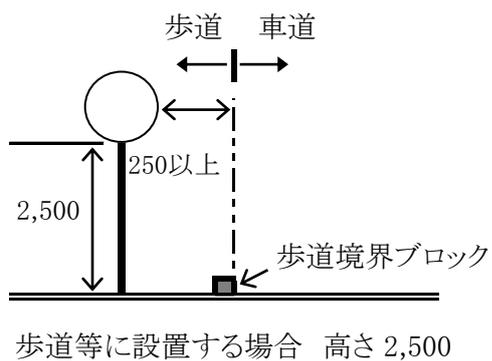
3. 消火栓

- (1) 消火栓は、道路の交差点、分岐点付近等の消防活動に便利な場所に設け、途中においても沿線の建物の状況に応じて設置すること。
- (2) 消火栓は、呼称65mmの口径を有するもので、管径75mm以上の管に取付けられていること。
ただし、やむを得ない場合はこの限りでない。
- (3) 消火栓、ボックス類等は、町長が定める基準に従い事業者の費用負担により施行すること。

4. 水利標識

水利標識は、消防水利より 5m以内に設置するものとし、標識の仕様は次による。





第4 上水道

1. 給水施設

- (1) 川辺町上水道事業の給水区域から給水を受けようとするときは、事前に町長と協議するものとする。
ただし、給水区域は、川辺町水道事業の設置等に関する条例(昭和47年川辺町条例第7号)によるものとし、給水区域外については給水することができないものとする。
- (2) 上水道施設を設置するときは、水道法(昭和33年法律第77号)及び川辺町上水道事業給水条例(昭和49年川辺町条例第31号)、川辺町上水道事業給水条例施行規則(昭和49年川辺町規則第13号)によるものとし、事業者の負担において行わなければならない。
- (3) 給水区域内に新たに設置された上水道施設等は、工事完了後町に移管することとし、敷地については、帰属又は、寄附申出しなければならない。
- (4) 川辺町上水道事業から給水を受けない場合の開発区域内における飲料水の水質は、水道法の基準によるものとし、開発区域内で必要となる水量に対して十分な供給量を有する水道施設を設置するものとする。
- (5) 地表水及び地下水を水源とする場合は、周囲への影響等を調査、検討し、対策を講じなければならない。
- (6) 原則として、工事着手前までに川辺町上水事業給水条例第35条に規定する分担金を納めるものとする。

第5 下水道

1. 下水道等への接続

- (1) 公共下水道及び農業集落排水事業(以下「下水道等」という。)処理区域内の汚水は、下水道管へ接続するものとする。開発事業に伴い下水道施設を新たに設置する場合は、事業者の負担において行わなければならない。
- (2) 開発事業に伴い下水道施設を設置する場合は、事前に町長と協議しなければならない。
- (3) 公共下水道施設は、川辺町の下水道計画等に適合させ、下水道法(昭和33年法律第79号)、下水道施設基準(日本下水道協会発行)、川辺町下水道条例(平成8年川辺町条例第15号)、川辺町農業集落排水処理施設の設置及び管理に関する条例(平成10年川辺町条例第17号)及び排水設備等施工基準に基づき設計、施行し、宅内排水設備については、川辺町下水道条例第7条の規定による川辺町下水道排水設備指定工事店を通じて施行しなければならない。
- (4) 公共下水道処理区域において設置された宅内排水設備以外の下水道施設は、工事完了後に町に移管することとし、敷地については、帰属又は寄附申出しなければならない。

- (5) 下水道処理区域外については、合併処理浄化槽を設置するものとする。
- (6) 原則として、工事着手前までに受益者負担金等を納めるものとする。

第6 汚水処理施設

1. 浄化槽

- (1) 下水道等の処理区域外については、表1の基準により、合併浄化槽(し尿・雑排水)を設置しなければならない。

表 1

処理対象人数	処 理 施 設	排 水 基 準	適 用
100人以下	合併浄化槽(各戸)	BOD 20PPM 以下	
101人以上	集中合併処理浄化槽	BOD 20PPM 以下	浄化槽の周囲には適切な緩衝帯を設置すること。

- (2) 浄化槽を設置する場合は、浄化槽法(昭和58年法律第43号)に基づき設置及び適正な維持管理を行わなければならない。
- (3) 汚水量は、建築物の用途別によるし尿浄化槽の処理対象人員算定基準により算定しなければならない。ただし、戸建住宅団地の場合で建物規模が不確定な場合は、戸当たりの処理対象人員は6人とすること。
- (4) 集中合併処理浄化槽敷地の周囲にはフェンス等を設け、事故の防止に努めなければならない。
- (5) 集中合併処理浄化槽からの処理水は雨水と分離し、常時流水のある公共水域又は公共水域となる排水路まで暗渠により導水しなければならない。ただし、各戸合併浄化槽はこの限りでない。
- (6) 処理水の放流については、あらかじめ放流先の河川等の管理者及び水利権者等と協議し、必要に応じて当該管理者及び水利権者等の同意を得なければならない。

2. その他

- (1) 工場、その他のプラント等からの排水については、油等有害物質や汚濁水を含んだものを直接排水路等へ放流せず、適切な処理施設を設計し、関係法令の規定に適合した排水に処理した後、放流すること。
- (2) 開発事業地が公共下水道処理区域となった場合は、下水道への接続に協力するものとする。

第7 集会施設

- 1. 30戸以上の専用住宅(集合住宅を含む)を目的とする開発事業にあつては、原則として区域住民の集会施設を設置するものとする。
- 2. 集会施設は、事業者において建築し、電気、ガス、上下水道、便所、物置、簡易な炊事施設の設置及びその他集会施設として必要な備品を設置するものとする。
- 3. 集会施設の設置については、計画書をもって事前に協議するものとする。

第8 ごみ集積所

1. 自己の用に供する目的で行う開発事業で設置するごみ集積所は、事業者の責任において適切に管理、処理するものとする。
2. 住宅(戸建、集合、寄宿舍、長屋等)を目的とする開発事業にあつては、ごみ集積所を町長及び地元区と協議のうえ、次の基準により設置するものとする。
 - (1) 面積は、一戸あたり 0.2㎡以上とし、180cm以上の幅を有すること。
 - (2) おおむね 30戸に一箇所以上設置すること。
 - (3) ごみ集積所は、散乱を防ぐためブロック等にて囲うこと。
 - (4) 集合住宅、寄宿舍、長屋等の場合は、収集車が民地内でごみを積み込み、旋回できること。
(公道からの積み込みができない構造とする。)

第9 駐車場

1. 専用住宅(集合住宅を含む。)を目的とする開発事業にあつては、計画戸数一戸につき一台以上の駐車場用地を確保するものとする。ただし、各住宅内又は開発区域外に駐車場用地を確保できる場合は、この限りでない。
2. 駐車場の舗装は、透水性舗装とするよう検討し、接道する公道から各駐車マスへ直接乗り入れる計画としないこと。

第10 植栽及び植樹による緑化

1. 開発区域内には緑地を確保するとともに、植栽及び植樹を行い緑化に努めること。開発面積の3%以上の緑化を図ることを努力目標とする。