

今治市開発許可技術的指導基準

第1章 総 則

この技術的指導基準は、無秩序な市街化を防止し、開発区域及びその周辺の地域における災害を防止するとともに、良好な市街地を確保することにより、都市の健全、かつ、計画的な発展と秩序ある整備を図ることを目的とする。

なお、この基準は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）に基づき、本市の実情等を勘案して定めた開発行為に関する指導基準である。

第2章 公共の用に供する空地

1 公共の用に供する空地の設計の原則

開発事業者の設置すべき公共の用に供する空地（公共空地）は開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形、予定建築物の用途並びに敷地の規模及び配置等により都市計画法及びこれに基づく命令並びにこの基準に定めるところにより設置するものとする。ただし、市が周辺の状況を考慮して一体的に整備する必要があると指示した場合には、これに協力しなければならない。

2 道路に関する事項

1) 街区道路等の配置設計

(1) 街区等

- (ア) 街区の大きさは、予定建築物の用途並びに敷地の規模及び配置を考慮して定めるものとし、住宅地における街区の長辺を80m～120m、短辺は30m～50mを標準とする。
- (イ) 各画地の奥行は、間口の3倍以上とならないようにつとめること。
- (ウ) 画地の配列は、1街区2列とし、できるかぎり通路を設定しないこと。
- (エ) 1画地の面積は165㎡以上を標準とし、特別の事情によりやむを得ない場合においても、市街化区域においては100㎡以上とすること。

(2) 道路の幅員

- (ア) 開発区域に設置される道路の幅員は、開発区域の規模、予定建築物の用途及び敷地の規模に応じて、表-1に掲げる幅員以上とすること。
- (イ) 4m道路は、小区間で通行上支障のない場合及び周辺の状況を勘案して支障のない場合に適用するが、原則として図集・図-1（小区間の取扱基準）のような場合をいう。

表－1 面開発における道路幅員

予定建築物等	面積 道路種別	5ha 未満	5ha 以上 20ha 未満	20ha 以上
		6m(4m※)		
住 宅 (2階建以下の共同 住宅を含む)	一般区画街路	6m(4m※)		
	補助幹線街路	6.5m	9m	
	幹線街路			12m
共 同 住 宅 (車の出入りの少な い事務所等を含む)	一般区画街路	6m(4m※)	6m	
	補助幹線街路	9m(6.5m)	9m	
	幹線街路			12m
住宅以外の建築物及 び第1種特定工作物	一般区画街路	6m	9m	
	補助幹線街路	9m		
	幹線街路			12m
第2種特定工作物	6.5m			

備考 1) ※は、その道路の利用が当該道路に面する敷地の居住者等に限られるようなもので、かつ延長が概ね街区の長辺の長さ(80m~120m)以下の場合

2) 大規模開発については、必要に応じて緑道を設けること。

(3) 「小区間」とは、その利用者が当該道路に面する敷地の居住者等に限られるような場合で、かつ、延長が概ね街区の一辺の長さ(80m~120m)以下のものであること。

なお、詳細については「小幅員区画道路の計画基準(案)について」(昭和61年4月11日付建設省経宅発第38号建設省建設経済局長通達)によるものとする。

2) 道路の構造

開発区域に設置される道路は、法第39条、第40条に規定するとおり今治市道に編入することを前提に、道路構造令(昭和45年政令第320号)、今治市道路の構造の技術的基準等に関する条例(平成24年条例第48号)及び次の各号の規定により構造を決定すること。

ただし、特別の事情がある場合は、法第32条に基づく協議で別に決定できるものとする。

(1) 舗装

ア) 車道は、原則としてアスファルトコンクリート舗装とする。舗装の設計にあたっては、路床の状態を十分検討し、舗装の各層の厚さを決定すること。舗装標準は、図集・図-2(舗装標準断面図)によるものとする。なお、地盤が軟弱な場合及び交通量の増大が予想される主要道路等広幅員の道路については別途協議により定めるものとする。

イ) 歩道、自転車道等については、原則として透水性舗装とする。

(2) 道路には雨水等を有効に排水するため必要な側溝等が設けられていること(省令第24条第2号)。側溝等の形状は、図集・図-3(排水側溝標準断面図)の構造と同等以上にしなければならない。なお、側溝等が排水路を兼ねる場合は、これらの事項を勘案して適当な構造とすること。

(3) 道路の縦断勾配は9%以下であること(省令第24条第3号)。ただし、やむを得ない小区間のものにあつては12%以下とし、すべり止め舗装とすることができる。その場合のすべ

り止め舗装の構造については別途協議すること。また、縦断勾配の変化点においては、必要に応じ縦断曲線を設けるものとする。なお、一般区画街路では、道路の排水機能を保持させるため若干の縦断勾配を確保することが必要であり、最小勾配は0.5%以上が望ましい。

- (4) 道路には片勾配を付ける場合を除き、路面の種類に応じ表-2 に掲げる値を標準とした横断勾配を付けること。

表-2 道路面勾配

路面の種類	横断勾配	形状
セメントコンクリート舗装	1.5~2.0%	放物線又は直線
アスファルトコンクリート舗装	1.5~2.0%	放物線
歩道・自転車道等	2.0%	直線

- (5) 幅員9m以上の道路は歩車道が分離されていること（政令第25条第5号）。
幅員は、道路幅員標準図（図集・図-4（歩道を設置する場合）、図-5（歩道を設置しない場合））に例示する幅員構成に基づくそれぞれの構成断面の規定により決定すること。
- (ア) 歩道は、縁石線又は柵その他これに類する工作物によって車道から分離されていること。
歩道と車道は、側溝で分離されていることを標準とする。
- (イ) 歩道には2%を標準として横断勾配をつけるものとし、形状はふくらみのある直線とすること。ただし、道路管理者との協議により透水性舗装とする場合は協議すること。
- (6) 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、通行の安全上支障がなく、次の各号に該当する場合はこの限りでない（省令第24条第4号）。
- (ア) 消防活動の際の機能に支障をきたさないような場所に設けられるものであること。
- (イ) 階段のけあげの寸法は15cm以下、踏面の寸法は30cm以上であるもの。
- (ウ) 垂直高3mを超える場合は、3m以内毎に踏面2m以上の踊場を設けるもの。
- (エ) コンクリート、石等の堅固で耐久力のある材料を使用するもの。
- (オ) その他、通行の安全上必要な施設を設けたもの。
- (7) 原則として道路は袋路状でないこと（省令第24条第5号）。ただし避難上及び車両の通行上支障がなく、次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。
- (ア) 当該道路の延長計画又は他の道路との接続計画の予定があり、袋路状が解消することが確実であるもの。
- (イ) 車返しの転回広場が、原則として図集・図-6（転回広場）に示す基準により設置されていること。ただし、図集・図-7（転回広場の省略例）に掲げる事例の場合には転回広場を一部省略することができる。
- (ウ) 道路の先端が駐車場、広場等に接し避難上及び車輛の通行上支障がない場合。
- (8) 道路の平面交差点の交差角は直角又は直角に近い角度とする。交差部に設ける隅切りの長さは表-3に示す値を標準とし、隅切りの形状を図集・図-8に示す。
- (9) 平面における道路交差点の枝数は原則として4以下とし、交差部の勾配はできるだけ緩やかにすること。

- (10) 道路には通行の安全を確保するため必要と認める箇所に耐久性材料の防護柵(防護柵設置要綱による。)、区画線、安全標識、T字路・差路等の見通しの悪い箇所にはカーブミラー等を設置する等、適切な措置を行うこと。
- (11) 道路内に埋設する工作物等については、埋設の深さは原則として土被り1.0m以上とし、道路を横断する場合は排水溝等の下部を通すこと。
- (12) 電力柱、電話柱等の建柱場所は、原則として道路幅員外の用地を確保し建柱するものとする。

表-3 道路交差部の隅切りの長さ(斜長m)

道路幅員 \ 交差角度		道路幅員			
		12m以上	9m	6m	4m
4m	90°前後	3	3	3	3
	60°以下	4	4	4	4
	120°以上	2	2	2	2
6m	90°前後	5	5	5	3
	60°以下	6	6	6	4
	120°以上	4	4	4	2
9m	90°前後	5	5	5	3
	60°以下	6	6	6	4
	120°以上	4	4	4	2

3) 接続先道路

自己居住用住宅以外の開発行為にあつては開発区域の主要な道路は、開発区域の規模、予定建築物の用途により表-4に掲げる幅員以上の区域外の道路(原則として公道)に接続させること。ただし、周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは車輛の通行に支障がない道路に接続させること。

表-4 接続先道路の開発規模別幅員

予定建築物	開発規模	道路の幅員
住宅 (2階建以下の 共同住宅含む)	10ha未満	6.5m ※
	10ha以上~20ha未満	9m
	20ha以上	12m
その他	1ha未満	6.5m ※
	1ha以上~10ha未満	9m
	10ha以上	12m

※ 開発区域の規模及び形状、周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、上記によることが著しく困難であつて、環境の保全上、災害の防止上及び事業活動の効率上支障がないと認められる場合、幅員4mまで緩和することができる。

3 公園、緑地、広場に関する事項

1) 公園等の配置及び規模

開発行為に伴う公園、緑地、広場は表-5 のとおり設置しなければならない。

公園又は広場の位置については、区域内住民の利用に便利な位置を選ぶこと。また、一箇所
の公園又は広場の面積は 300 m²以上とすること。

公園、緑地、広場は、表-5 に定める規模にしたがって総面積が開発区域の面積の 3%以上
とすること。

ただし、既存の公園等が当該開発区域から概ね 250m 以内にあり、かつ、その区域内の居住
者等が支障なく利用できる規模を有する場合、予定建築物の用途が住宅以外のものであり、
かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状態並びに予定建築物の用途及び敷地の
配置を勘案して、特に必要がないと認められる場合はこの限りでない。

表-5 公園の開発規模別設置内容

開発区域の規模	公園等の総面積	1 箇所の公園又は 広場面積	1000 m ² 以上の公園	
			設置数	出入口
1ha 以上～5ha 未満	開発区域の 3%以上	300 m ² 以上	1 箇所以上	2 箇所以上
5ha 以上～20ha 未満			2 箇所以上	
20ha 以上				

※ 5ha 以上の開発であっても、住宅系以外の開発については、公園に限定せず、緑地或いは広場の設置でもよい。

2) 公園等の構成及び施設

公園等の構成及び公園内に設置する公園施設は表-6 を標準とする。

表-6 公園等の構成及び施設

種 類	面積(／箇所)	概 要	施 設
公園、広場 (緑地)	300 m ² 以上 1000 m ² 以下 程度	街区公園を補完する公園で、中層ア パート群では 100～150 戸に 1 箇所、 一戸建住宅群では 50 戸程度に 1 箇所 (隣保区に 1 箇所)設けること。	遊具、ベンチ、植栽等
街区公園	2500 m ² 以上	街区内の居住者を対象とした公園で 500 戸(又は分区)に 1 箇所設けること。	砂場、水飲場、水銀灯、ぶらんこ、滑り台 パーゴラ、広場、便所、ベンチ、植栽等
近隣公園	20000 m ² 以上	居住者全体を対象とした公園で近隣 センターと隣接させ 2000 戸に 1 箇所 (住区に 1 箇所)設けること。	運動施設：少年野球場、テニス・バレーコート 休養施設：休憩所、ベンチ、野外卓、広場等 遊戯施設：ぶらんこ、滑り台、ジャングルジム、 ラダー、シーソー、砂場、徒渉池 修景施設：植栽、芝生、花壇、生垣、日陰棚 噴水、滝、水流、池、築山、彫像 燈籠、石組、飛石等
地区公園	40000 m ² 以上	近隣公園より広い範囲の住民を対象 とした公園で 10000 戸に 1 箇所(4 住 区に 1 箇所)設けること。	休息、観賞、散歩、遊戯及び運動施設等、主 として地区(4 近隣住区)に居住する者の利用 に供することを目的とする公園

3) 公園の構造等

開発区域内に設ける公園、緑地又は広場は次に適合すること。

- (1) 利用者の有効な利用が確保されるような位置に、正方形、長方形等正しい狭長屈曲のない形状及び斜面勾配は15度を超えないよう配置よく設置すること。
- (2) 利用者の安全のため、柵、塀及び車止めを設け車の乗り入れが出来ないように設計すること。
- (3) 広場、遊戯施設、植栽等が有効に配置出来る形状とし、面積が500㎡以下の公園にあつては植栽する事を原則とする。
- (4) 雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。
- (5) 公園が区画幹線街路に接する場合は当該道路に歩道を設けること。
- (6) 公園は、原則として高圧送電線下の土地に設けてはならず、また、公園内に高圧送電線塔の敷地を含まないこと。
- (7) 公園には、道路、河川、宅地その他明らかに公園以外の目的を持つ土地を含まないこと。
- (8) 街区公園は幹線街路に面しないこと。
- (9) 近隣公園は、地区内の幹線街路に面すること。
- (10) 地区公園は、全体の利用を考慮し、地区の中心に設けること。
- (11) 小規模な公園は、高層住宅の陰とならないようにすること。
- (12) 境界には、境界コンクリート打設のこと。

4 消防水利に関する事項

開発事業者は、今治市消防本部の同意若しくは協議を得て、開発区域の規模、予定建築物の用途等によって、次により設置するものとする。

1) 消防水利の種類

- (1) 消火栓
- (2) 私設消火栓
- (3) 防火水槽
- (4) 防火井戸
- (5) 河川、池、海等の自然水利

2) 消防水利は、常時貯水量が 40 m³以上又は取水可能水量が毎分 1 m³以上で、かつ連続 40 分以上の給水能力を有するものでなければならない。

ただし、消防水利の施設が上記(1)(2)(3)(4)の施設のみの場合で、開発面積が 10ha を超えるものは、防火水槽を併設し、表-7 を標準とする。

表-7

開発規模	10 ha を超え 20ha 未満	20ha 以上
消防水利施設	消火栓 防火水槽 1 基 (40 m ³ /基)	消火栓 防火水槽 1 基に 20ha 又は端数面積を増す毎に 1 基を加えた数 (40 m ³ /基)

3) 消火栓は、呼称 65 mm の口径を有するもので、直径 150 mm 以上の管に取り付けられていなければならない。但し、管網の一辺が 180m 以下となるように配管されている場合は、75 mm 以上とすることができる。

4) 私設消火栓の水源は、5 個の私設消火栓を同時に開弁したとき、2) に規定する給水能力を有するものでなければならない。

5) 消防水利は、開発区域の各部分から一の消防水利に至る距離が、表-8 に掲げる数値以下となるように設けなければならない。

表-8

近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域	1 0 0 m
その他の用途地域	1 2 0 m
用途地域の定められていない地域	1 4 0 m

6) 消防水利が、指定水量（2）に定める数量をいう。）の10倍以上の能力があり、かつ、取水のため同時に5台以上の消防ポンプ自動車部署できるときは、当該水利の取水点から140m以内の部分には、その他の水利を設けないことができる。

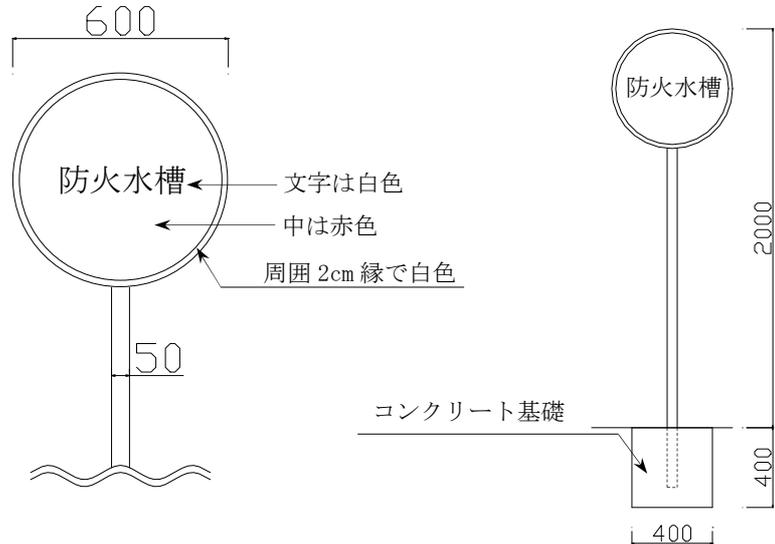
7) 消防水利は、次の各号に適合するものでなければならない。

- (1) 地盤面からの落差が4.5m以下であること。
- (2) 取水部分の水深が0.5m以上であること。
- (3) 消防ポンプ自動車が容易に部署できること。
- (4) 吸管投入孔のある場合は、その一辺が0.6m以上又は直径が0.6m以上であること。

8) 防火水槽の規格、構造

40 m³級有蓋の防火水槽の規格及び構造は、次の各号によるものでなければならない。

- (1) ラーメン構造とすること。
- (2) 鉄筋コンクリート造の地下式有蓋のものであり、かつ、漏水防止が完全にしていること。
- (3) 地盤面から底面までの距離が原則として4.5m以下であること。
- (4) 吸管投入孔は原則として丸型とし、その直径は0.6m以上であること。
- (5) 吸管投入孔の直下に深さ0.5m以上のます状の「ストレーナー入れ」を設けてあること。
- (6) 側壁に固定タラップを設けること。
- (7) 防火水槽設置場所には標識を設けること。（下図 参照）



(8) 構造の主要部分の資材状態は次のとおりであること。

- ア) 基礎砕石は厚さ15 cm以上に敷き詰めてあること。
- イ) 鉄筋は、直径13 mm以上の異形鉄筋を2000 kg(1600 kg)以上使用すること。
- ウ) 躯体のコンクリートの強度は、四週圧縮強度で24N/mm²以上とし、その厚さは、底面、側面及び蓋ともに25 cm(20 cm)以上であること。
- エ) 二次製品防火水槽を使用する場合は、財団法人 日本消防設備安全センターの認定を受けたものであること。

※ 備考：()は空地用数値を示す。

第3章 公共の用に供する排水施設

1 排水施設の設計の原則

排水路その他の排水施設は、開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物の用途、敷地の規模、配置並びに当該地域における降水量などから想定される下水(生活若しくは事業に起因し、若しくは付随する廃水(以下「汚水」という。)又は雨水をいう。)を有効に排出できるものとする。

2 開発区域内の下水の排水

1) 排水施設の管渠の断面積及び勾配の算定

汚水管渠にあつては計画時間最大汚水量を、雨水管渠にあつては計画雨水量を、合流管渠にあつては計画時間最大汚水量に計画雨水量を考慮して定めた計画下水量を有効に排出できるものとする。ただし、排水方式は市と協議して決めるものとする。

2) 計画雨水量の算定

計画雨水量は開発区域の規模、地形等により算定するが、一般に下記の式を標準とする。

合理式

$$Q = 1 / 360 \cdot C \cdot I \cdot A$$

Q：計画雨水流出量(m³/sec)

C：流出係数

I：降雨強度(mm/hour)

$I_N = a / (t + b)$, (a, bは定数、添字_NはN年確率を示す。)

A：集水面積(ha)

(1) 流出係数は表-9及び表-10に示す値を標準とする。

表-9 工種別基礎流出係数の標準値

工種別	流出係数	工種別	流出係数
屋根	0.85~0.95	間地	0.10~0.30
道路	0.80~0.90	芝、樹木の多い公園	0.05~0.25
その他の不透水面	0.75~0.85	勾配の緩い山地	0.20~0.40
水面	1.00	勾配の急な山地	0.40~0.60

表-10 用途別総括流出係数の標準値

敷地内に間地が非常に少ない商業地域及び類似の住宅地域	0.80
浸透面の野外作業場等の間地を若干もつ工場地域及び庭が若干ある住宅地域	0.65
住宅公団団地等の中層住宅団地及び一戸建住宅の多い地域	0.50
庭園を多くもつ高級住宅地域及び畑地等が割合残っている郊外地域	0.35

- (2) 降雨強度式における確率年は5年確率とする。ただし、公共下水道等の供用開始区域、又は事業計画の定められた区域内にあつては10年確率を原則とし、公共施設の管理者等との協議により降雨強度値を決定するものとする。

(参考値(今治市公共下水道事業、今治処理区)： $I_n=3740/(t+21)$ ， $I_{10}=46.2\text{mm/h}$)

- (3) 集水区域の面積は、開発区域及びその周辺の地形を考慮して定めること。

3) 計画汚水量の算定

一般に次の値を標準とする。

計画1人1日平均汚水量	470	ℓ/人/日
計画1人1日最大汚水量	570	ℓ/人/日
計画時間最大汚水量	810	ℓ/人/日

ただし、公共下水道等の事業計画の定められた区域内にあつては、公共施設の管理者等との協議により計画汚水量原単位を決定するものとする。

住宅地以外の場合は、予定建築物の用途、又は規模に応じ想定される計画使用水量を勘案して算出すること。なお、その他の基準については別途市と協議の上決定すること。

4) 排水施設の管渠における設計流速の算定

一般に1.0m/sec～1.8m/secを標準とし、汚水管渠にあつては0.6m/sec～3.0m/sec、雨水管渠及び合流管渠にあつては0.8m/sec～3.0m/secとする。

5) 排水施設の流量計算は、一般に下記の式(マニング式)を標準とする。

マニングの式

$$Q = A \cdot V$$

$$V = 1/n \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2}$$

Q：流量 (m³/sec)

A：流水の断面積 (m²)

V：流速 (m/sec)

n：粗度係数 (鉄筋コンクリート管渠 0.013，硬質塩化ビニル管 0.01)

R：径深 (m) = A/P

P：流水の潤辺長 (m)

I：勾配 (分数又は小数)

※注：設計断面は、算定流量に対し20%以上の余裕を見込むものとする。

3 開発区域外下水施設との接続

開発区域内の排水施設は放流先の排水能力利水の状況等を考慮して区域内の雨水及び汚水を有効かつ適切に排出できる(ア)～(エ)の施設に接続していること。

- (ア) 下水道
- (イ) 排水路その他の排水施設
- (ウ) 河川その他の公共の水域
- (エ) 海域

この場合、集中豪雨等の一時的集中排水時に放流先の排水能力によりやむを得ず設ける調整池は下記によるものとし、詳細については「宅地防災マニュアル」並びに今治市及び関係機関と協議して定めるものとする。

- 1) 区域内下水と区域外排水施設の能力を検討し、流出ピーク時における超過流出量を充分貯留し、下流の被害を防止するため十分な規模及び構造であること。
- 2) 調整池の周壁は、コンクリート、石積等崩壊しない堅固な構造とすること。
- 3) 調整池の周囲は、フェンス、柵等危険防止のための措置を講ずること。

4 排水施設の構造

排水施設を計画・設計するにあたっては、下水道管理者・道路管理者等関係各課と協議を行い、次の各項を考慮して、設計を行うこと。なお、詳細については、社団法人 日本下水道協会「下水道施設計画・設計指針と解説」によるものとする。

1) 施設の一般構造

- (1) 排水施設の構造は次の性質を有するものであること。
 - (ア) 施設は、自重、積載荷重、水圧、土圧、風圧、地震力等に対して構造上安定、安全でかつ、耐久力のあるものとする。
 - (イ) 施設は漏水及び地下水の侵入のおそれのないものとする。
 - (ウ) 耐摩耗性及び耐腐食性のものとする。
 - (エ) 地下水の高いところに築造する構造物は、空にしたとき浮力に対して安全なものとする。
- (2) 公共の用に供する排水施設は、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。
- (3) 雨水（処理された汚水（各戸別に単独で処理された家庭雑排水は除く。）及びその他の汚水（工場排水等）で、雨水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出すること。

2) 管路施設

- (1) 管渠の最小管径は、汚水管渠にあつては 200 mm、雨水管渠及び合流管渠にあつては 250 mm とすること。ただし、接続先の公共施設の状況によっては、新たに設置する管渠の管径を下水道管理者との協議により決定することができる。また、公共下水道未供用区域であっても、公共下水道認可計画区域内の開発行為においては開発道路内に汚水管渠と雨水管渠を下水道管理者との協議により整備するものとする。

- (2) 管渠の埋設位置及び深さについては、布設敷地の管理者及び関係管理者と協議すること。
- (3) 管渠の土被りは原則として 1.0m 以上とする。また、管種は、原則として硬質塩化ビニル管とするが、現場状況により最小土被りを確保することが困難な場合には管理者等との協議により、コンクリート基礎、又は特厚ヒューム管とすることができる。
- (4) マンホールの設置箇所
- (ア) マンホールは、管渠の起点、又は、方向・勾配・管渠径等の変化する箇所、段差の生ずる箇所、管渠の会合する箇所並びに維持管理のうえで必要な箇所に必ず設けるものとする。
- (イ) マンホールは、管渠の直線部においても、原則的に管径の 120 倍を超えない範囲内において、管渠の維持管理上必要な箇所に設けるものとする。ただし、開発行為の規模、計画等によっては、下水道管理者との協議の上で、表-11 に定める値まで延長することができる。

表-11

管渠径	600 mm以下	1000 mm以下	1500 mm以下	1650 mm以上
最大間隔	75m	100m	150m	200m

(5) マンホールの種類及び構造

- (ア) マンホールの種類は表-12-1 を標準とする。
- なお、管径及び現場状況等により上記マンホールの設置が困難な場合は、担当課との協議によりその他の規格（表-12-2）とすることができる。
- (イ) 蓋は鋳鉄製とし、底部には管渠に応じたインバートを設ける。ただし、管路施設が今治市の帰属となる場合は、今治市型下水道用鋳鉄製マンホール蓋を設置すること。
- (ウ) 汚水管渠、雨水管渠を分流式で整備する場合の汚水用マンホールについては、地表勾配が急な場所で管底の段差が 60 cm以上のときは、流量に応じた副管付マンホールとすること。

表-12-1 標準マンホールの形状別用途

呼称	形状寸法	用途
1号マンホール	内径 90 cm円形	管の起点および 600 mm以下の管の中間点並びに内径 450 mmまでの 管の会合点
2号マンホール	内径 120 cm円形	内径 900 mm以下の管の中間点並びに内径 600 mm以下の 管の会合点

表-12-2 特殊マンホールの形状別用途

呼称	形状寸法	用途
特1号マンホール	内法 60×90 cm角形	土被りが特に少ない場合、他の埋設物等の関係等で1号マンホールが設置できない場合

特2号マンホール	内法 120×120 cm 角形	内径 1000 mm以下の管の中間点で円形マンホールが設置できない場合
現場打マンホール	内法 70×70 cm角形	土被りが特に少ない場合、他の埋設物等の関係等で1号マンホールが設置できない場合

(6) 汚水ます

- (ア) 形状は円形及び角形とし、材質はコンクリート、鉄筋コンクリート、硬質塩化ビニル又はこれと同等以上の強度及び耐久性のあるものを使用すること。
- (イ) 大きさは、内径又は内法を 20～70 cmとし、ますの深さを 70～100 cm程度とする。
- (ウ) 蓋は鋳鉄製、硬質塩化ビニル製及びその他堅固で耐久性のある材料でつくられた密閉蓋とする。
- (エ) 底部にはインバートを設置できる構造とすること。
- (オ) 別途、市から指示がある場合は、それに従うこと。

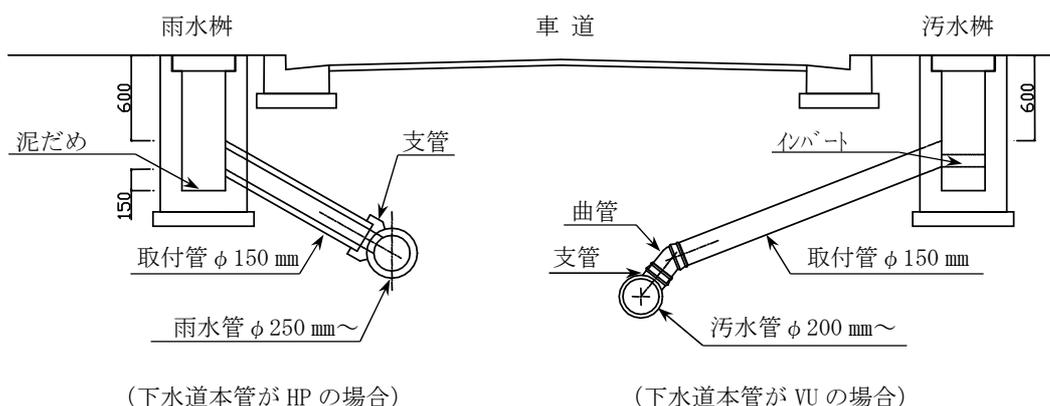
(7) 雨水ます

- (ア) 形状は円形及び角形とし、材質はコンクリート、鉄筋コンクリート、硬質塩化ビニル又はこれと同等以上の強度及び耐久性のあるものを使用すること。
- (イ) 大きさは、内径又は内法を 20～50 cmとし、ますの深さを 80～100 cm程度とする。
- (ウ) 蓋は鋳鉄製、硬質塩化ビニル製及びその他堅固で耐久性のある材料でつくられた密閉蓋とする。
- (エ) 底部には深さ 15 cm以上の泥だめを設ける。
- (オ) 別途、市から指示がある場合は、それに従うこと。

(8) 取付管(下図(引込管接続構造標準図)参照)

- (ア) 材質は陶管、鉄筋コンクリート管、硬質塩化ビニル管又はこれと同等以上の強度及び耐久性のあるものを使用すること。
- (イ) 取付管の最小管径は今治市下水道処理区、北部処理区では 150 mm、それ以外の処理区は 100 mmとする。
- (ウ) 本管へ取付管を接続する場合は、支管を用いること。
- (エ) 取付管の土被りは、原則として 60 cm以上とする。
- (オ) 別途、市から指示がある場合は、それに従うこと。

引込管接続構造標準図



5 浸透性排水施設

崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。

第4章 給水施設

水道その他の給配水施設は、開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物の用途並びに敷地の規模及び配置等から想定される需要に支障をきたさないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合の給配水施設計画については、当該区域を給水区域とする水道事業者の指示に従い、かつ、同意を得ていること。

第5章 開発行為に伴う関連公共公益施設

1 公共施設及び公益的施設の設計の原則

開発区域内における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、公益的施設及び建築物等の用に供される敷地が適当な位置及び規模で配置されていること。従って、公共施設、公益的施設等の整備が必要となる場合は事前に市長と協議を行うものとする。

主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ha以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていること。

なお、公益的施設については表-13を標準とする。

表-13 住区構成と施設配置

近隣住区数			1	2	4
戸数	50~150	500~1,000	2,000~2,500	4,000~5,000	8,000~10,000
人口	200~600 (隣保区)	2,000~4,000 (分区)	7,000~10,000 (近隣住区)	14,000~20,000 (地区)	28,000~40,000 (地区)
教育施設		幼稚園	小学校	中学校	高等学校
福祉施設		保育所、託児所			(社会福祉施設)
保健施設		診療所(巡回)	診療所(各科)		病院(入院施設) 保健所
保安施設	防火水槽 (防火栓)	交番(警察派出所) (巡回)	巡査駐在所 消防(救急)派出所		警察署 消防署
集会施設	集会室	集会場			公民館
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		ポスト、公衆電話	郵便局、電話交換所		
商業施設		日用品店舗		専門店、スーパーマーケット	
サービス施設		共同浴場	新聞集配所	銀行	映画館、娯楽施設
公園施設	公園、広場	街区公園	近隣公園	地区公園	

2 ごみ集積場の整備

- 1) ごみ等の固形廃棄物を持出し、保管、収集するため市長が特に認めた場合を除き、表-14及び表-15の条件を備えた集積施設を設置するものとする。
- 2) 集積施設は、当該開発地域の土地利用計画により、次の各号に掲げる予定建築物の用途区分に応じ設置するものとする。
 - (1) 一般住宅にあつては、一般家庭ごみ専用のもの。
 - (2) 住宅とそれ以外の用途に供される複合建築物にあつては、一般家庭ごみとそれ以外のごみ等を区分したものであるものとする。
 - (3) 上記以外の建物、建築物等の施設にあつては、排出したごみを閉遮する等環境衛生上支障のないような措置を講ずるものとする。
- 3) むやみに細分化された小規模なごみ集積場は、開発区域周辺の既存ごみ集積場の収集効率の妨げになるので、住宅戸数が20戸に満たない場合は、近隣の既設ごみ集積場の使用について、事前に、当該ごみ集積場の管理自治会等と協議し、小規模なごみ集積場を設置しないように努めること。

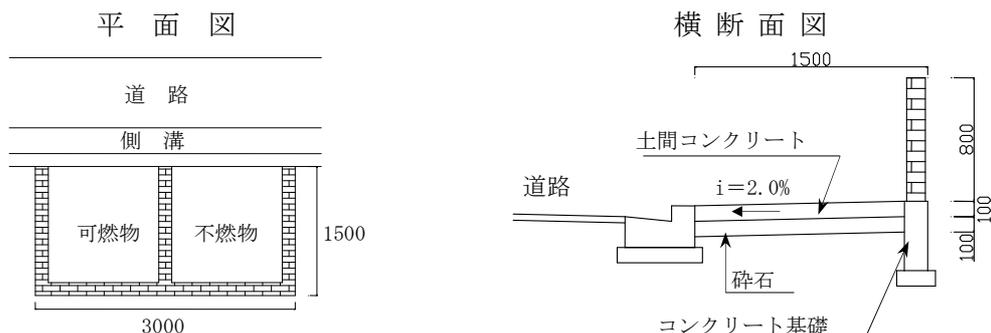
表-14 独立住宅集積施設

事 項	基 準
設置数	20戸まで毎に1箇所を原則とする。
大きさ	(ア) 敷地面積：縦1.5m、横3m以上で、面積は4.5㎡以上を標準とする。 (イ) 壁の高さ：下図（ごみ集積施設 標準構造図）参照
位 置	(ア) 設置位置：道路と同一平面で、かつ長辺が道路に接するものとする。 (イ) 道路幅員：幅員4m以上の道路に面することを原則とする。但し、袋路状道路は不適當。 (ウ) 配 置：宅地の高低、道路勾配、道路幅員及び予想交通量等による居住者の動線、安全性を配慮し、かつ、作業車輛の進行方向が同一となるよう配置するものとする。
構 造	(ア) 材質：ブロック積による場合は下図（ごみ集積施設 標準構造図）を参照すること。蓋付金網等製品を使用する場合は、アンカー等で固定するとともに、境界ブロック等で囲うこと。 (イ) 排水：清掃のため排水ができるものとする。 (ウ) 溝蓋：道路に接する部分に溝のあるときは、蓋を設けるものとする。 (エ) 形状：可燃物と不燃物が区別できる間仕切りを設けるものとする。

表-15 集合住宅集積施設

事 項	基 準
設置数	1棟に1箇所を原則とする。
位 置 構 造	(ア) 独立住宅のものに準ずるものとする。 (イ) 原則として団地の敷地内道路に位置して設置してはならない。
大きさ	20戸当り4.5㎡以上とする。

ごみ集積施設 標準構造図



第6章 安全措置

1 安全措置の設計の原則

地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

(法第35条第1項第7号)

2 地盤

- 1) 地盤の沈下又は開発区域外の地盤に隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。
- 2) 開発行為によって崖が生ずる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。
(図集・図-9 (排水横断面図) 参照)
- 3) 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留の設置、土の置替えその他の措置が講ぜられていること。
- 4) 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね30cm以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。
- 5) 著しく傾斜している土地(元地盤の勾配が15度(約1:4)程度以上)において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。
(図集・図-10 参照)
- 6) 開発行為によって生じた崖面は、崩壊しないように、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。
- 7) 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、排水施設(その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排水することができる排水施設)が設置されていること。

3 擁壁の設置

1) がけ面は原則として擁壁で覆わなければならない。「がけ」とは、地表面が水平面に対し、30度を超える角度をなす土地で、硬岩盤(風化の著しいものを除く。)以外のものをいう。

2) 下記のようながけ面は擁壁で覆わなければならない。

- (1) 切土をした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけ。
- (2) 盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mを超えるがけ。
- (3) 切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけ。

ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するものがけ面については、この限りではない。

- (ア) 表-16に掲げる(A)欄の土質の勾配が(B)欄の角度以下のもの。(図集・図-11 参照)
- (イ) 表-16に掲げる(A)欄の土質の勾配が(B)欄の角度を超え(C)欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離5m以内の部分。ただし、この場合において(ア)に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは(ア)に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

(図集・図-11 (擁壁を要しないがけ又はがけの部分) 参照)

表-16 土質及び勾配による擁壁の有無 (宅地造成等規制法施行令 別表第1)

(A) 土 質	擁壁を要しない (B) 勾配の上限	擁壁を要する (C) 勾配の下限
軟岩(風化の著しいものを除く。)	60度	80度
風化の著しい岩	40度	50度
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土等	35度	45度

3) 2)の規程の適用については、小段等によって上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対して30度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。

(図集・図-12 (一体とみなされるがけ) 参照)

4) 2)の規程は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果、がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合、又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。

4 擁壁を設置しないがけ面の保護

- 1) 擁壁で覆われないがけ面は、石張り、芝張り、モルタル吹付け等によって風化その他の浸食に対して保護しなければならない。
- 2) 擁壁で覆われないがけ面は、特別の場合を除き、垂直高 5m 以内毎に適当な小段(1m 以上)を設け、必要な排水施設を設置し、30m～50m 毎に堅排水路を設けること。

5 擁壁の構造

擁壁は原則として、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造、間知石練積造、コンクリートブロック練積造としなければならない。なお開発行為によって生ずるがけ面を覆う擁壁で高さが 2m を超えるものについては、建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 358 号)第 142 条(同令第 7 章の 5 の準用に関する部分を除く。)の規定を準用する。

1) 擁壁の構造計算

擁壁の構造は次の各号の定めるところによる。

- (1) 土圧、水圧、自重、自動車、建築物等の積載荷重(以下この号において「土圧等」という。)によって擁壁が破壊されないこと。
- (2) 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。
- (3) 土圧等によって擁壁が滑動しないこと。
- (4) 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

2) 安定計算に用いる数値

前記の構造計算に必要な数値は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 土圧等については現況に応じて計算された数値。ただし、盛土の場合の土圧については、盛土の土質に応じ表-17 の単位体積重量及び土圧係数を用いて計算された数値を用いることができる。

表-17 単位体積重量及び土圧係数 (宅地造成等規制法施行令 別表第 2)

土 質	単位体積重量(kN/m ³)	土圧係数
砂利又は砂	18	0.35
砂質土	17	0.40
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	16	0.50

- (2) 鋼材、コンクリート及び地盤の許容応力度並びに許容支持力については、建築基準法施行令第 90 条第 1 項、第 91 条及び第 93 条に基づく許容応力度並びに許容支持力に関する部分の例により計算された数値
- (3) 擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力については、現況に応じ計算された数値。ただし、その地盤の土質に応じ、表-18 の摩擦係数を用いて計算された数値を用いることができる。

表-18 摩擦係数 (宅地造成等規制法施行令 別表第3)

土 質	摩擦係数
岩、岩屑、砂利又は砂	0.5
砂質土	0.4
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土 〔 擁壁の基礎底面から少なくとも 15 cm までの深さ 〕 〔 の土を砂利又は砂に置き換えた場合に限る 〕	0.3

(4) 安全率

擁壁の転倒、滑動、地盤の支持力等に対する安全率は、表-19 によるものとする。

表-19 安全率 (宅地防災マニュアル 表Ⅷ. 3-8)

	常 時	中地震時	大地震時
転 倒	1.5	—	1.0
滑 動	1.5	—	1.0
支 持 力	3.0	—	1.0
部 材 応 力	長期強度	短期強度	設計基準強度

(5) 基礎地盤の許容地耐力は、原則として土質調査試験の結果に基づき決定すること。

3) この基準に定めるものの他については、土木構造物標準設計を参照のこと。

なお、宅地造成等規制法施行令の工事の技術的基準及び市長が必要と認め指示するものについては、それに従うこと。

4) 擁壁の根入深さ

擁壁の根入深さは 35 cm 以上で、かつ、擁壁全高さの 0.15 倍以上とすること。

下部地表面が斜面、がけ面又は風化浸食のおそれのある地盤面のときは、地盤内の水平面で擁壁の前端より全高さの 0.3 倍以内の距離の部分が風化浸食のおそれがないと認められる水平面を下部地盤とみなして擁壁の根入深さ及び擁壁の高さを決める。

(図集・図-13 (擁壁の根入深さの決定) 参照)

5) がけ上に設置する擁壁の位置

がけや擁壁に近接してその上部に新たな擁壁を設置する場合は、下部のがけ又は擁壁に有害な影響を与えないよう設置位置について十分配慮すること。斜面上に擁壁を設置する場合には、図-14 のように擁壁基礎前端より擁壁の高さの 0.4h 以上で、かつ、1.5m 以上だけ土質に応じた勾配線(θ)より後退し、その部分はコンクリート打ち等により風化浸食のおそれのない状態にする。(図集・図-14 参照)

表-20 土質別角度 (θ)

背面土質	軟 岩 〔風化の著しい〕 ものを除く〕	風化の著しい岩	砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	盛土又は腐植土
角度(θ)	60°	40°	35°	25°

6) がけ下に設置する擁壁の位置

設置する擁壁の上部が切土又は盛土によるがけとなる場合は、擁壁天端前端より盛土においては2m以上、切土にあつては1.5m以上の小段を設けることとする。

(図集・図-15 参照)

7) 擁壁基礎の段切り

斜面に沿って擁壁を設置する場合において、擁壁正面図にあらわれる底面前端の線は段切り等によりなるべく水平となるようにし、やむを得ない場合においても15/100を超える傾斜としないこと。

(図集・図-16 参照)

8) 水抜穴

擁壁には、その裏面の排水をよくするため、壁面の面積3 m²ごとに1箇所の内径75 mmの硬質ビニール管その他これに類する耐水材料を用いた水抜穴を設け、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設けなければならない。

なお、水抜管の設置については、擁壁の内側より外側に向かって斜めに取付け、特に内側の穴にコンクリートが流入しないようにし、排水を良好とすること。

9) 伸縮目地

擁壁には10~20m以内毎に区切り伸縮目地(エラストイト t=10 mm、等)を原則として設けること。

10) 裏型枠

擁壁には、裏型枠(ダンボールシート防水加工したもの)を使用すること。

11) コンクリートは全て(極小規模構造を除く。)バイブレーター(棒状)を使用し、入念に充填し、締め固めること。

12) コンクリートの材令28日の圧縮強度は、無筋コンクリート18N/mm²、鉄筋コンクリートは21N/mm²以上とする。

13) コンクリート工については、全てコンクリート標準示方書によるものとする。

14) 岩盤掘削分(床堀)の前面部分の埋戻しについては、間詰コンクリートとする。

15) 設置する擁壁については、載荷重、現地盤状況等を勘案し、設計すること。

なお、良好な地盤に設置する擁壁の構造は、図集・図-17(コンクリート擁壁等 標準断面図)に標準的なものを示す。

第7章 樹木の保存及び表土の保全

1 樹木の保存及び表土の保全の原則

1) 開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物等の用途、敷地の規模及び配置等を勘案の上、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置を講ずること。

2) 適用規模 1ha 以上

2 樹木の保存

下記のような樹木は、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置を講ずること。

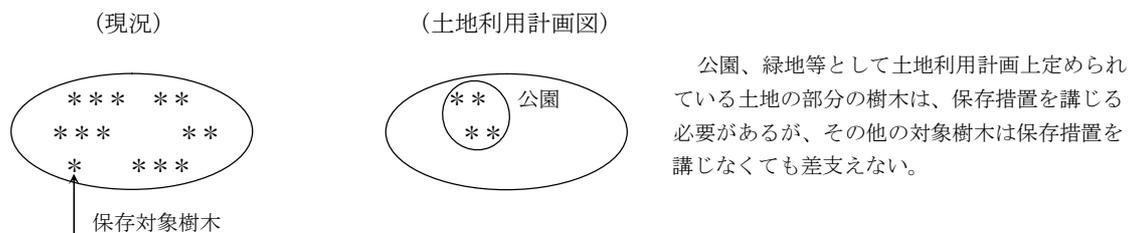
(ア) 高さが 10m 以上の健全な樹木

(イ) 高さが 5m 以上で、かつ、面積が 300 m²以上の樹木の集団

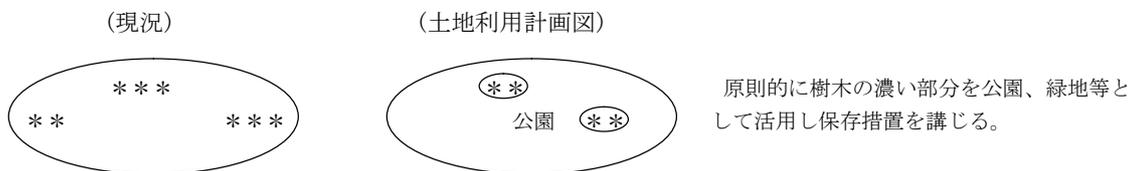
なお「保存の措置」とは、保存対象樹木又はその集団をそのまま存置しておくことで、地区内での移植又は植樹をさしているのではない。保存対象樹木又はその集団の存する土地は少なくとも枝張りの垂直投影面下については、切土又は盛土を行わないことが必要である。

ただし、次のような場合には「保存の措置」講じなくてもよい。

(1) 開発区域の全域にわたって保存対象森林が存する場合



(2) 開発区域の全域ではないが、公園、緑地等の計画面積以上に、保存対象森林が存する場合



(3) 南下り斜面の宅地予定地に保存対象森林が存する場合

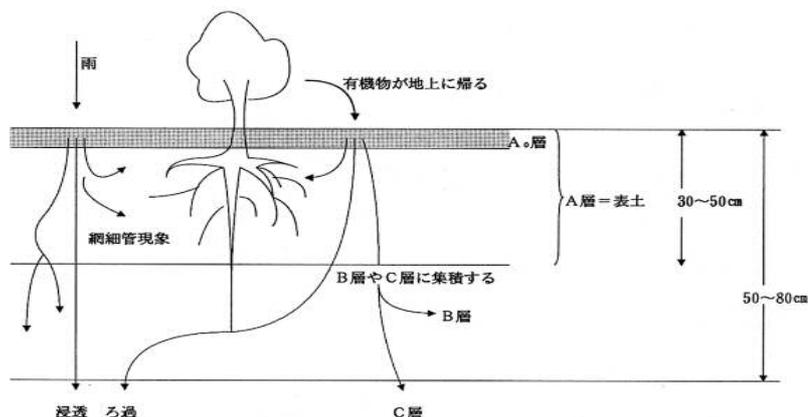


3 表土の保全

高さが 1m を超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が 1000 m²以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講じること。

「表土」とは、通常、植物の生育にかけがえのない有機物質を含む表層土壌のことをいう。

表土断面図



A0層(有機物層) : 地表に蓄積した有機物の層で、土壌の有機質の母材となるものである。

A層(溶脱層) : 下層のB層にくらべて風化の程度が進んでおり、組織は膨軟であって有機質に富み、暗色ないし黒色を呈する。多くの土壌で下層土との境がはっきりしている。植物の根は主にこの部分から養分、水分を吸収し下層土には殆んど入ってゆかない。水の通過量が多いため土壌の可溶性、無機成分、有機成分、粘土等が溶脱される層である。

B層(集積層) : A層の下につづき、A層から溶脱された可溶性成分、粘土等が集積する部分である。

C層(母材料) : 岩石が風化していない最下層の部分である。

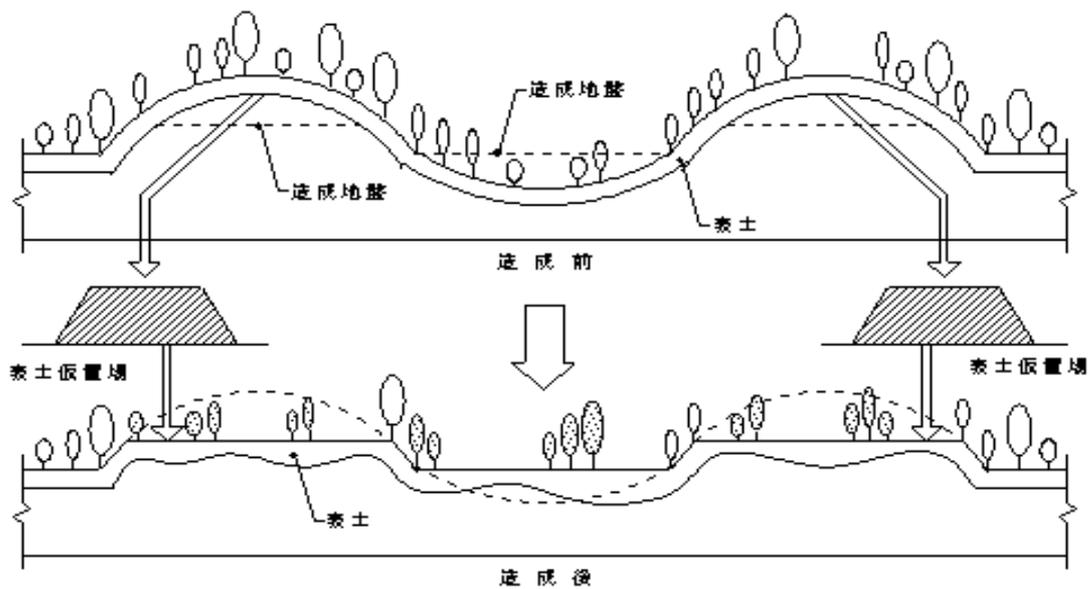
表土の保全方法(その他の必要な措置を含む。)には、次のような方法がある。

- (1) 表土の復元 : 開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で、必要な部分に復元することをいう。厚さは20~40 cm程度とする。
- (2) 客土 : 開発区域外の土地の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分におおふことをいう。
- (3) 土壌の改良 : 土壌改良剤と肥料を与え、耕起することをいう。

(2)、(3)に掲げる措置は、表土の復元の次善の措置であり、表土の復元の措置が講じられない場合の代替措置である。なお、表土の復元又は客土等の措置を講じてもおお植物の生育を確保することが困難であるような土質の場合には、その他の措置として次のような措置をあわせ講ずるものとする。

- (ア) リッパーによる引掻き : 土壌を膨軟にする。
- (イ) 発破使用によるフカシ : 土壌を膨軟にする。
- (ウ) 粘土均し : 保水性の悪い土壌の改良。

表土の復元の土地利用計画例図



※ 区域内の表土を工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で必要部分に復元する。(厚さ 20~40 cm程度)

第8章 緑地帯及び緩衝帯等

1 緑地帯及び緩衝帯の設計の原則

- 1) 開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物等の用途、敷地の規模及び配置等を勘案の上、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯を配置すること。
- 2) 適用規模 1ha 以上

2 緩衝帯の設置

騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、表-21 に示す幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界に沿ってその内側に配置されていること。 (下図 参照)

緩衝帯の設置例 (開発区域の面積 12ha の場合)

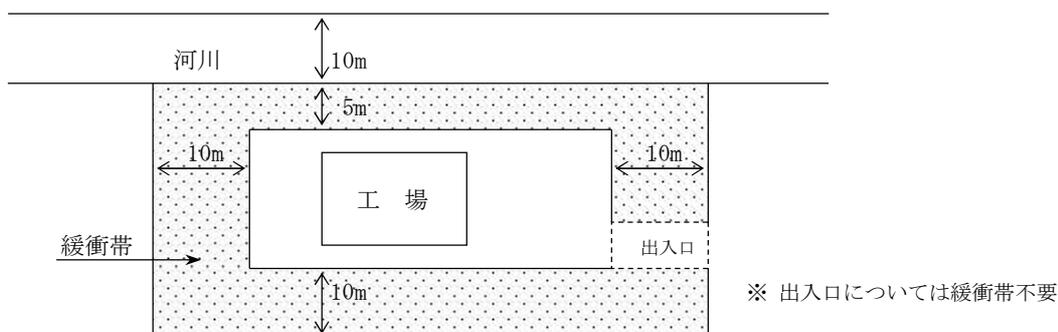


表-21 緩衝帯の幅員

開発区域の面積		緩衝帯の幅員
1.0ha 以上	1.5ha 未満	4 m以上
1.5ha 以上	5.0ha 未満	5 m以上
5.0ha 以上	15.0ha 未満	10 m以上
15.0ha 以上	25.0ha 未満	15 m以上
25.0ha 以上		20 m以上

なお、緩衝帯の構造については、開発行為の段階では騒音源、振動源等を先行的に把握することができないため、開発区域内にその用地を確保していれば足りる。また、緩衝帯は公共用地ではなく、工場等の敷地の一部となるので、緩衝帯の境界に縁石の設置、又は境界杭の打設等を行って、その区域を明らかにすること。

ただし、開発区域の周辺に公園、緑地、河川、池、沼、海、植樹のされた大規模な街路、のり面等緩衝効果を有するものが存する場合には、その幅員の 1/2 を緩衝帯の幅員に算入することができるのを原則とする。

3 駐車場

駐車場は、透水性舗装にする等、環境に配慮した構造とするよう努めること。

第9章 造成工事計画等

1 土質調査等

盛土、埋め戻し材及び構造物の基礎地盤等については、造成宅地等の安全性を保つため、工事前又は工事中に必要と思われる土質調査及び土質試験を行い、工事の施工・品質管理に努めること。

2 防災措置等

① 防災措置における計画及び施行中の措置等

1) 計画

山間部、丘陵地又はその他の傾斜地における開発行為にあつては、開発事業計画と併行して、当該工事の施行中及び完了後の防災措置計画をたて、設計図書を開発許可申請書に添付するものとする。

2) 施行中の措置

- (1) 前項の計画に基づき、防災工事の完了検査終了後において開発区域内の土木工事に着工するものとする。
- (2) 開発行為の施行中、土質の変化、湧水、地盤沈下、その他の障害が生じた場合は、その状況に即応して災害防止に対処するものとする。
- (3) 前号により当初の開発区域の一部を廃止する場合は、市長が必要と認める復元措置を講ずるものとする。
- (4) 気象条件の急変(台風の接近、集中豪雨等)その他により災害発生のおそれが生じた場合は、事業者及び工事施行者は適切な災害防止の措置を講ずること。
- (5) 道路法(取付道路)、河川法(流末河川)等の許可を必要とする開発工事にまず着手することを原則とする。ただし、管理者がやむを得ず同時施行を必要と認める場合はこの限りではない。
- (6) 工事の休止又は廃止をしようとするときは既に施行された工事によって周辺地域に被害を及ぼさないよう適切な措置を講じなければならない。

3) 交通公害等の措置

開発事業者は、次の行為についてあらかじめ関係機関と協議し、交通公害等の対策を策定すること。

- (1) 使用する道路の指定
- (2) " 交通規制
- (3) " 安全対策
- (4) " 清掃
- (5) " 砂塵飛散、騒音、振動等の対策
- (6) " 汚損対策

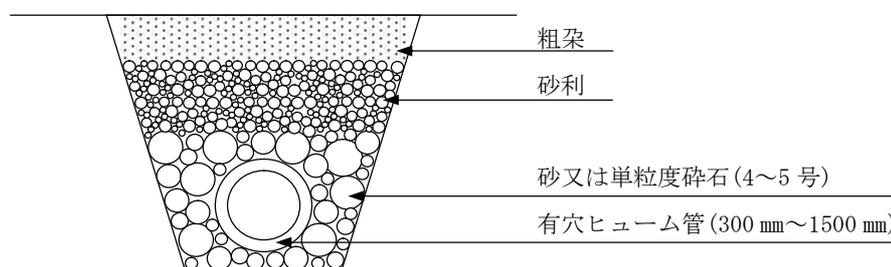
② 暗渠等の設置

1) 溪流を埋め立てる場合には、本川、支川を問わず在来の溪床に必ず暗渠工を設けなければならない。暗渠工は樹枝状に埋設し、完全に地下水の排除ができるように計画すること。

支溪がない場合又は支溪の間隔が長い場合には、20m 以下の間隔で集水暗渠を設けるものとする。暗渠工における幹線部分の管径は、30 cm以上とし、支線部分の管径は、15 cm以上とすること。

幹線部分の暗渠工は、有孔ヒューム管にフィルターを巻いた構造とし、集水部分は有孔ヒューム管とすること。排水は、表面法面、小段、暗渠等系統的に排水施設を計画し、造成部分の一部に排水系統の行き渡らない部分が生じないようにすること。

なお、盛土と現地盤との間に湧水又は地下浸水が生じるおそれがある場合は、図のような暗渠を設けて排水すること。



また、盛土厚が大きい場合は、適地を選び、盛土高の 1/5 以上の高さにコンクリート擁壁等による土留を行うこと。

2) 常時、流水のある場合は、流量算定のうえ断面を決定し、60 cm以下の場合でも、60 cm以上の管径をとること。

③ 沈砂池の設置

開発に伴い区域外の人家、公共施設等に土砂の流入が予想される場合は、開発区域の地表勾配、地質により、区域内の適地に沈砂池又は土砂留堰堤を設けること。ただし、調整池と併用する場合はこの限りではない。

3 境界の表示

開発行為により分割された土地及び開発区域外の土地との境界は、コンクリート構造物等で明示すること。とくに区域外の土地との境界は、完成後隣地との境界に係る紛争を未然に防止するために、開発行為許可申請等の事前準備の段階で隣地関係者等との境界確認等を行って、完成後も確認ができるように、明示しておく必要がある。

ずさんな計画により生じる隣地境界紛争のため、のり面勾配がとれずに擁壁等の設置が必要になったり、設置した擁壁の撤去、再施工が必要になれば、経済的にも不利になるので、工事の着工前及び施工中であっても、必要と思われる立会確認を行って工事内容を隣接関係者等に周知し、紛争の防止に努めなければならない。

第10章 開発工事検査要領

開発工事が完了した場合は、事業者は必ず市に届出、その検査を受けなければならない。

1 提出書類

・ 工事完了届出書	1部	・ 位置図(1/2500)	1部
・ 土地利用計画図	2部	・ 造成計画平面図	2部
・ 排水施設計画平面図	4部	・ 排水施設計画縦断面図	4部
・ 施設構造図	2部	・ 工事写真	1部
・ その他帰属管理に必要な図書			
・ 登記原因証明情報	2通	・ 登記承諾書	2通
・ 印鑑証明書	2通	・ 資格証明書	2通
・ 寄付申込書	1通		
・ 地籍図(地番公図)	1部	・ 丈量図	1部
・ 分筆後の登記事項証明書(抵当権を抹消済のもの)	1通		

※ 図面の作成は、出来形寸法を記入すること。

2 工事写真

工事写真は、工事の適正な施工を証明する資料であるため、その目的を判然と証明することができるよう次の要領で撮影するものとする。

1) 工事中写真

(1) 設計図と出来形を対比した鮮明な写真とすること。

各測点又は構造物の設置箇所毎に工程に従い、丁張、その他著名な目標物を背景に表示板(黒板に工事名、測点、工種、構造物の略図等を記入したもの。)を置き、ポール、箱尺等により寸法を明示すること。

(2) 水中又は地下埋設部分その他竣工後確認が困難なものについては、特に慎重に撮影し、状況に応じフラッシュを使用する等して鮮明な画面とすること。

例：コンクリート擁壁、コンクリートブロック積工等の基礎、管布設、鉄筋組立、杭打工等

(3) 盛土、埋戻しは、概ね30cm以下の層ごとの締め固め作業の状況を撮影すること。

(4) 設計に計上されている作業、並びに仮設工の状況は必ず撮影すること。

例：バイブレーター、ランマー、ショベル等、機械類の使用状況、擁壁裏型枠、矢板工、水替等

(5) コンクリートのスランプ試験やテストピースを採取する場合には必ず工事現場を背景に監督員立会の写真を撮影すること。

2) 竣工写真

施工範囲が明確にわかるよう付近の風景、構造物を画面に入れ完成後の状況がわかるよう撮影すること。

3) 写真の製本要領

(1) 製本要領は竣工写真をはじめに、工事中写真は工程順に貼付すること。台紙の大きさはA4判とし、左綴じとすること。

(2) 表紙には、工事名、請負人氏名を記載し押印すること。

(3) 工事写真は完了と同時に1部を提出すること。

3 検査

完成検査は、工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについての検査を、開発行為に関する工事を完了した届出があった後に行うものとする。また、開発許可の内容に応じて、中間検査を行うものとする。

1) 一般事項

- (1) 請負者又は現場代理人は、工事の完成検査及び中間検査（以下「工事検査」という。）に必ず立会わなければならない。
- (2) 請負者は、工事検査のため検査員から次の各号に掲げる事項について準備し、又は措置するように求められた場合は、これに従わなければならない。
 - (ア) 工事現場の範囲並びに構造物の測点及び寸法の表示
 - (イ) 必要な箇所の掘削、構造物等の部分破壊、築石、ブロック等の抜取り、穿孔、コアの抜取り
 - (ウ) 排水管(汚水、雨水)の管内カメラ検査
 - (エ) 路盤のプルフローリング検査、路盤厚検査、密度試験
 - (オ) 舗装厚検査、密度試験
 - (カ) 工事の写真、工事の記録又は検査の記録その他の管理記録等
例：コンクリートの配合報告書・強度試験等結果、管内カメラ検査結果報告書、密度試験結果、等
 - (キ) 前各号に掲げるものの他、工事検査のために必要な書類
- (3) 工事の完成検査は、既に行った既成部分検査及び中間検査に係る部分並びに監督員が指示した事項の全てについて行うものとする。
- (4) 請負者は、工事検査による掘削、破壊、穿孔、抜取りの箇所は、工事検査終了後速やかに復旧しなければならない。
- (5) 工事検査に要する費用は請負者の負担とする。
- (6) 請負者は、工事検査の結果、補修を必要とする場合は、検査員の指示に従い、直ちに補修しなければならない。

2) 中間検査

- (1) 防災上、重要と判断される次の開発行為については、中間検査を行うものとする。
 - (ア) 高さ5m以上の擁壁工事における型枠検査、配筋検査
 - (イ) 切土又は盛土をする土地の面積が3,000 m²を超える工事における切土又は盛土の施工状況検査
 - (ウ) その他、許可権者が必要と認めて指示があったものについての検査
- (2) 公共公益施設が設置される開発行為については、法第32条の協議指導担当課立会のもとに、段階を追って行うものとする。

(参 考)

開発工事検査のための手続き(開発道路等が設置される場合)

※ 開発許可

工事着手届提出

工事着手

造成工事施工(擁壁、道路構造物、下水道管渠布設、水道管布設)

① **下水道管(汚水、雨水)管内カメラ検査** (下水道本管及び引込管布設後)

下水道管及び引込管布設後管内カメラ検査 …… 協議指導者の立会が必要

施工不良個所があればその場で手直し指示(カメラ検査報告書提出) → 手直工事

② **中間検査** (開発道路に路盤を施工する前の状態)

1. 書類検査

1) 出来形図面(道路施設2部、下水道施設4部)及び工事写真(施工状況写真1部)提出

2) 開発許可担当課、協議指導担当課、各課にて書類検査

2. 現場検査: 申請者、施工業者、開発許可担当課、協議指導担当課の立会のもと検査
(検査内容)

開発許可担当課: 開発区域全体(擁壁、道路幅員、路床等、公園、ごみ置場等)

協議指導担当課(道路管理者): 道路構造物(道路幅員、L型側溝、雨水桝、路床等)

協議指導担当課(下水道管理者): (本管)マンホール仕上げ等 (取付管)宅地内桝仕上げ等

施工不良個所があればその場で手直し指示 → 手直工事

③ **路盤検査** (開発道路に路盤を施工後)

現場検査: 開発許可担当課、協議指導担当課、路盤施工業者立会のもと検査

(検査内容)

路盤厚、現場密度(試験結果提出)、プルフローリング検査(水を満載したタイヤローラを
開発道路上を走行させ路盤の沈下状況を目視で確認)

軟弱箇所があれば入れ替え、改良等指示 → 手直工事

④ **完了検査** (全ての指摘事項の手直工事、舗装完了後)

完了届出、舗装工事中写真、手直し部分写真提出 → 各協議指導担当課確認

現場検査: 申請者、施工業者、開発許可担当課、協議指導担当課の立会のもと確認、検査

○ 指摘事項の確認、舗装厚さの確認(コア抜き)

検査に適合

※ 検査済証交付、工事完了の公告

開発行為の完了

今治市開発許可技術的指導基準

附 則

この基準は、平成 17 年 1 月 16 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 17 年 3 月 18 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 18 年 9 月 30 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 19 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。

第 1 1 章 図集

第 2 章から第 6 章までに使用される図は、次の図- 1 から図- 1 7 に記すとおりとする。

図 集 目 次

公共の用に供する空地	34
道路に関する事項	34
街区道路等の配置設計	34
道路の構造	34
側溝等	35
道路の幅員	37
転回広場	39
隅切り	40
安全措置	41
地盤	41
擁壁の設置	41
擁壁の構造	42