

設 計 の 基 準

一般住宅用地の造成

(街 区 構 成)

第 1 条 街区の規模は、利用目的、地形、日照等を勘案して定めなければならない。この場合において、一般住宅用地にあっては、おおむね長辺 80 メートル以上 120 メートル以内、短辺 30 メートル以上 50 メートル以内の長方形を標準とし、戸建て住宅の一区画の面積は、平均 250 平方メートル以上とするともに、道路に 2 メートル以上接しなければならない。

(道 路)

第 2 条 道路は、開発区域内外の交通量等を勘案して、その機能が有効に発揮されるように配慮して検討するものとし、階段状または、袋路状の道路としてはならない。ただし、歩行者専用道路等で周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認められるものについては、この限りでない。

2. 道路の幅員は（幅員とは、別図に示す幅員をいう。）次の各号に定めるところによらなければならない。

一、開発区域内の道路の最小幅員は、7 メートル以上としなければならない。ただし、小区間にあつては、4.5 メートル以上とすることができる。

二、開発区域内の主要な道路の幅員は、開発区域の面積が 20 ヘクタール未満の場合にあっては、9 メートル以上、20 ヘクタール以上の場合にあっては、12 メートル以上でなければならない。ただし、5 ヘクタール未満の場合であつて、交通上支障がないと認められるときは、7 メートル以上とすることができる。

三、開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員 9 メートル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、幅員 6.5 メートル以上の道路に接続することができる。

3. 道路の路面は、交通量等を考慮して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コンクリート舗装要綱によるものとする。

4. 道路には、雨水等を有効に排出する側溝及び暗渠その他の適当な施設を設置するものとする。この場合において、道路側溝については、幅員 30 センチメートル以上とするものとし、二次製品 U 字溝を使用する場合は、その品質に応じて道路側にコンクリート補強をしなければならない。

5. 道路が同一平面で交差し、若しくは接続し、または、屈曲する箇所（交差、接続または、屈曲により生ずる内角が 120 度以上の場合を除く。）には、その角地の隅角をはさむ二等辺三角形（その隅角に対する底辺の長さがその道路の幅員に応じ別表 1 の基準による大きさのものに限る。）の部分^一を道路に含むすみ切り（街角せん除）が設けられなければならない。

6. 道路の縦断勾配は 9 パーセント以下とし、7 パーセントをこえるものについてはすべり止め舗装を施さなければならない。ただし、縦断勾配は、地形上やむを得ず、かつ、交通上特に支障がない小区間については、12 パーセント以下とすることができる。

7. 開発区域内の幅員9メートル以上の道路はすべて歩車道を分離し、歩道は、縁石または、さくその他これに類する工作物によって車道から分離しなければならない。ただし、幅員9メートル未満の道路にあっても、土地及び交通の状況により歩行者の安全を確保するため必要な場合には、歩道を設けなければならない。

8. 道路が屈曲し、または、道路に接してがけ、水路等が存するため交通上危険のある箇所には防護さくその他適当な防護施設を設けなければならない。

(公園、広場、緑地)

第 3 条 公園、広場または、緑地は、開発区域の規模、予定建築物の用途及び配置並びに周辺の状態を勘案し、環境の保全上、災害の防止上及び通行の安全上支障がなく、適当な規模及び構造で、かつその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. 公園の合計面積は、開発区域の面積の(3)パーセント以上であり、かつ、原則として1人当り(3)平方メートルとし、次の各号に定める基準により配置しなければならない。

一 開発区域の面積が1ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合は、(300)平方メートル以上の公園を少なくとも1箇所設置しなければならない。

二 開発区域の面積が5ヘクタール以上10ヘクタール未満の場合は、(1,000)平方メートル以上の公園を、1箇所以上設置しなければならない。

三 開発区域の面積が10ヘクタール以上の場合は、(1,000)平方メートル以上の公園を2箇所以上設置しなければならない。

四 開発区域の面積が20ヘクタール以上の場合は、前号に定めるもののほか、(2,500)平方メートル以上の公園を少なくとも1箇所以上設置しなければならない。

3. 開発区域内に設ける公園は、次の各号に適合していなければならない。

一 公園の規模が1,000平方メートル以上の場合は、2以上の出入口を配置しなければならない。

二 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合はさくまたは、へいその他利用者の安全の確保を図るための措置を講じなければならない。

三 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設を設けなければならない。

4. 開発区域の規模、地形、用途及び周辺の状態等を勘案のうえ、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または広場と当該緑地とを系統的に連絡する遊歩道を設けなければならない。

(排水施設)

第 4 条 排水施設は、地形、地質、開発区域の規模及び周辺の状態を十分に考慮し、別表2を用いて算定した計画雨水量並びに開発区域内における生活または、事業に起因し、または附随して生ずる汚水及び下水を有効、かつ、適切に排出できる構造及び能力のものとし、放流先の排水能力、利水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または、河川その他の公共の水域に接続させなければならない。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けるものとする。

2. 前項の場合において、計画雨水量の算定及び排水施設を下水道、排水路その他の排水施設または、

河川その他の公共の水域に接続させることについては、関係行政機関と協議しなければならない。

3. 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定めなければならない。
4. 排水施設の構造は、法令に別段の定めがあるものを除き、次の各号に定めるところによらなければならない。
 - 一 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
 - 二 排水施設は、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられること。
 - 三 主要な排水施設は、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ること。
 - 四 排水施設のうち暗渠である構造の部分の内経または、内のり幅は2.5センチメートル以上とし、路面下に設ける暗渠については、道路交通により損傷することがないように必要な措置を講ずること。
 - 五 主要な管渠の始点、下水の流路の方向、勾配または、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、ますまたはマンホールを設けること。
5. 主として住宅の建築の用に供する目的で行なう20ヘクタール以上の開発事業にあっては、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、終末処理施設を設けなければならない。
6. 20ヘクタール以上の開発区域における家庭雑排水及びし尿等の終末処理施設は、活性汚泥方式によるものまたは、これと同等以上の性態を有し、かつ衛生上支障がないと認められる構造のものとしなければならない。
7. 20ヘクタール未満の開発区域における終末処理施設は、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第32条第1項及び第2項の規定に基づき建設大臣の指定するし尿浄化槽の構造基準（昭和44年建設省告示第1726号）第3に適合したし尿浄化槽とするものとする。ただし、開発区域の環境条件により、この基準を適合することが著しく不適合な場合には、その地域の状況に応じて適切な施設を整備するものとする。

（給水施設）

第5条 水道その他の給水施設は、開発区域の規模、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、当該開発区域について想定される需要に支障をきたさず、かつ、開発区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当に配置するものとした、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。

（消防水利）

第6条 消防水利は、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に定める基準を上まわるものでなければならない。

（防災措置及び防災施設）

第7条 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、土の置換え、水抜きその他の措置を講じなければならない。

2. 開発事業によってがけが生じる場合には、がけの上端に続く地盤面は、特別の事情がない限り、そのがけの反対方向に雨水その他の地表水の流れるように勾配がとられなければならない。
3. 切土をする場合において、切土をした後の地盤にすべりやすい土質の層があるときは、その地盤にすべりが生じないように、くい打ち、土の置換えその他の措置を講じなければならない。
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ゆるみ、沈下または崩壊が生じないように、締固めその他の措置を講じなければならない。
5. 著しく傾斜している土地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すべり面とならないように、段切りその他の措置を講じなければならない。
6. 開発事業によって生じたがけ面は、崩壊しないように、次に定めるところにより、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を講じなければならない。

一 切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルをこえるがけまたは、切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけまたは、がけの部分で、次の一に該当するもののがけ面については、この限りでない。

イ 土質が別表3の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの。

ロ 土質が前記の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の下欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離5メートル以内の部分、この場合において、上記イ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、上記イ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が連続しているとみなす。

ニ 一の規定の適用については、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。

三 一において、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または、災害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、擁壁の設置を要しないものとする。

四 開発事業によって生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によって風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

五 一の擁壁の構造は、構造計算、実験等によって、土圧、水圧及び自重により、擁壁が破壊し、または転倒しないこと、擁壁の基礎がすべらないこと及び擁壁が沈下しないことが確かめられたものでなければならない。

六 一の擁壁には、その裏面の排水をよくするため、壁面の面積3平方メートル以内ごとに少なくとも1箇の内径が7.5センチメートル以上の硬質塩化ビニール管または、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。

ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあっては、この限りでない。

セ 一の場合において、がけ面をおおう擁壁の高さが2メートルをこえるものについては、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第142条（同令第7章の2の準用に関する部分を除く）の規定を準用する。

（公益的施設）

第8条 主として一般住宅用地とする目的で行なう開発事業にあっては、開発区域の規模及びその周辺の状況に応じて、必要な教育施設、医療施設、交通施設、購売施設その他の公益的施設が、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るものでなければならない。

2. 学校用地は、次に定める基準により、原則として無償または、事宜により造成原価で提供されるよう計画されなければならない。

一 小学校については、1ヘクタール当り100～300人を基準として、8,000～10,000人程度が居住する地区（以下「住区」という。）に1校を設置する。

二 中学校については、2住区に1校を設置する。

三 高等学校については、必要に応じて設置する。

四 小学校及び中学校は、通学路、周辺の環境等を考慮しつつ、通学区域のほぼ中央に配置するものとする。

五 幼稚園は、1住区に2園を標準とし、通園区域及び通園の際の安全を考慮して設置することを原則とする。

六 小学校の児童数は、入居予定世帯1世帯当り0.45人、中学校の生徒数は、入居予定世帯1世帯当り0.22人程度を想定するものとし、幼稚園の園児数については、入居予定層を考慮し、人口の3～7パーセント程度の範囲で、適当と思われる値を用いるものとする。

セ 学校用地の必要面積は、別表4を標準とする。

工場用地の造成

（準 用）

第1条 工場用地の造成については、次条及び第3条に特記するものを除き、一般住宅用地の造成に係る設計の基準の規定を準用する。

（公共施設及び公益的施設）

第2条 公共施設及び公益的施設は、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区域内外の生活環境及び自然環境の保全上必要な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。

（緑 地）

第3条 樹立地、芝生等の緑地は、1箇所300平方メートル以上とし、かつ、その面積の合計を開発区域の面積の20パーセント以上としなければならない。

別荘用地の造成

（準 用）

第1条 別荘用地の造成については、次条及び第3条に特記するものを除き、一般住宅用地の造成に係る設計の基準の規定を準用する。

(区画面積)

第 2 条 戸建て住宅の一区画の面積は、平均 800 平方メートル以上となるようにするとともに、各区画は、道路に少なくとも 4 メートル以上接しなければならない。ただし、市街地に隣接し、または、近接する地域にあっては、平均 600 平方メートル以上とすることができる。

(緑地)

第 3 条 開発区域内の主要幹線道路の両側には、緑地帯を設け、または、街路樹を植栽しなければならない。

2. 緑地、公園等は、1 箇所 300 平方メートル以上とし、かつ、その面積の合計を開発地域の面積の 20 パーセント（市街地に隣接し、または、近隣する地域にあっては、15 パーセント）以上としなければならない。

ゴルフ場の造成

(準用)

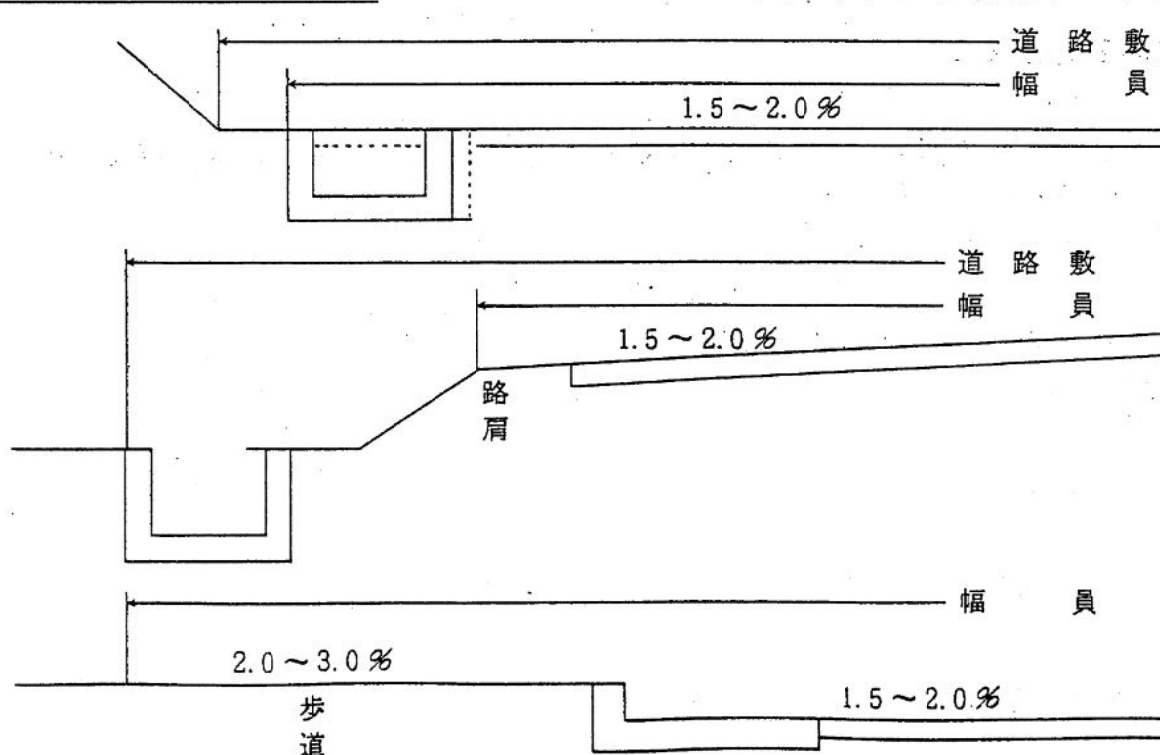
第 1 条 ゴルフ場の造成については、次条に特記するものを除き、一般住宅用地の造成に係る設計の基準の規定を準用する。

(森林の保全及び植林)

第 2 条 森林の伐採は、最少限に留めるとともに開発区域内には原則として 40 パーセント以上樹林地帯を保存しなければならない。

2. コースの造成にあたっては、コース間に 20 メートル程度以上の樹林帯を保存しなければならない。
3. 開発区域内の森林をやむを得ず伐採するときは、植生の回復を考慮して積極的に植樹するものとしなければならない。

別 図 道路幅員のとり方



別 表 1

標準街角せん除長

交 差 道 路 幅 員	4 m 以 上	5.5 m 以 上	8 m 以 上	11 m 以 上	12 m 以 上	15 m 以 上	16 m 以 上	18 m 以 上	22 m 以 上	30 m 以 上	36 m 以 上	44 m 以 上
44 m 以 上										6 m		
36 m 以 上	3 m		2 m			4 m				8 m		
30 m 以 上	3 m		3 m			5 m				10 m		
22 m 以 上	3 m		5 m			6 m						
18 m 以 上												
16 m 以 上												
15 m 以 上												
12 m 以 上												
11 m 以 上												
8 m 以 上	2 m											
5.5 m 以 上	2 m											
4 m 以 上	3 m											

(注) せん除長は、上から交差点 120°、90°、60° の場合。

別 表 2

排水施設 設置基準

1. 計画雨水量の算定は、原則として、次式による。

$$Q = \frac{1}{360} CIA$$

Q : 計画雨水量 (m³/sec)

C : 流出保数

I : 降雨強度 (mm/hr)

A : 集水面積 (ha)

2. Cの値については、下記のとおりとする。

(イ) 山地におけるゴルフ場等の造成の流出係数値

急峻な土地	0.75 ~ 0.90
三紀層山地	0.70 ~ 0.80
起伏のある土地および樹林地	0.50 ~ 0.75

注 樹林より草地化される場合は、上記による数値に増加値0.10を加える。

(ロ) 山地における宅地造成の場合の流出係数値

山地の宅地	0.75 ~ 0.9
-------	------------

(ハ) 平坦地における流出係数値

敷地内に間地が非常に少ない商業地域や類似の住宅地域	0.80
浸透面の多い野外作業などの間地を若干持つ工場地域や庭が若干ある住宅地域	0.65
住宅公団団地などの中層住宅団地や1戸建住宅の多い地域	0.50
庭園を多く持つ高級住宅地域や畑地などが割り合い残る郊外の地域	0.35

別表3

擁壁の設置

土地	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。
擁壁を要しない勾配の上限	60°	40°	35°
擁壁を要する勾配の下限	80°	50°	45°

別表4

教育施設標準校地面積

教育施設	学級数	校地面積 (㎡)
幼稚園		$930 + 370 \times (N - 1)$
小学校	15学級以下	$4,850 + 1,050 \times (N - 1)$
	16 ~ 21学級	$19,400 + 850 \times (N - 15)$
	22学級以上	$24,650 + 800 \times (N - 21)$
中学校	9学級以下	$6,500 + 1,500 \times (N - 1)$
	10 ~ 21学級	$19,500 + 1,200 \times (N - 9)$
	22学級以上	$32,900 + 1,100 \times (N - 21)$

注「N」は、学級数を示す。