

改正

平成27年3月31日基準第1号

山武市中高層建築物施設整備技術基準

1 一般的事項

- (1) 業者は、建築事業計画について関連法令等で定めるもののほか、この基準に適合するように策定するものとする。
- (2) 農業振興地域内の農用地区域及び保安林指定区域並びに急傾斜地崩壊危険区域並びに自然公園区域は、原則として開発区域に含めないものとする。

2 道路

(1) 形態

道路は、原則として袋路状又は階段道路であってはならない。

(2) 幅員

取付道路

開発区域内の主要道路は、開発区域外の適切な道路（主として住宅を目的とする開発にあっては原則6メートル以上、その他にあっては原則9メートル以上）に接続していること。また、接続道路幅員等がせまく交通安全上支障を来すと認められる場合は、管理者等の指示する区間まで事業者が整備するものとする。

(3) 構造

原則としてアスファルト舗装又はセメントコンクリート舗装とする。なお、アスファルト舗装の構造は、路盤厚25センチメートル以上表層5センチメートル以上の加熱合材とする。

(4) 縦横断勾配

縦断勾配については、原則として9パーセント以下とし、6パーセントを超えるものについてはすべり止め等の処置を行い、8パーセントを超えるものについては40メートルごとに排水の流速を減ずるための必要な施設を排水施設に設けなければならない。また、横断勾配については、1.5パーセントから2.0パーセントとする。

(5) 排水施設

ア 原則として内幅30センチメートル以上（厚蓋付き）の落蓋式^{落蓋}U字溝とし、管理しやすいようにグレーチングを10メートルに1箇所設置すること。

イ 排水に支障を及ぼさない場合は、L字溝によることができる。

(6) 交差

交差点の交差角は直角に近いものとし、くいちがい交差はしないこと。また、同一箇所^{箇所}で5以上交会しないように計画するものとする。

(7) 隅切り

道路が交差又は屈折する場合は、その角地の隅切りをしなければならない。なお、隅切りの長さについては、次の表によるものとする。

隅切り長さ表

街路幅員 (メートル) 交差角 (度) 街路幅員 (メートル)	4以上 6未満	6以上 8未満	8以上 10未満	10以上 12未満	12以上 15未満	15以上 20未満	20以上 30未満	30以上 40未満	40以上
		120 90 60							
40以上					5 6 8	6 8 10	8 10 12	8 10 12	8 12 15
30以上40未満				4 5 6	5 6 8	6 8 10	8 10 12	8 10 12	
20以上30未満		4 5 6	4 5 6	4 5 6	5 6 8	6 8 10	8 10 12		
15以上20未満		4 5 6	4 5 6	4 5 6	5 6 8	6 8 10			
12以上15未満		4 5 6	4 5 6	4 5 6	5 6 8				
10以上12未満	3 3 4	4 5 6	4 5 6	4 5 6					
8以上10未満	3 3 4	4 5 6	4 5 6						
6以上8未満	3 3 4	4 5 6							
4以上6未満	3 3 4								

(備考)

数値は、二等辺三角形の底辺の長さ（単位メートル）とする。

上記により難しい場合は、道路構造令による。

(8) 歩道

幅員9メートル以上の道路及び車両の交通が頻繁で歩行者の通行に危険を伴うおそれがあると予想される道路については、原則として歩車道を分離するものとし必要に応じ縁石・防護柵等を設けるものとする。ただし、歩道幅員については、原則として片側3.0メートル以上とする。

なお、路盤厚10センチメートル以上、表層3センチメートル以上の加熱合材とする。

(9) 交通安全施設

道路交通の安全と円滑化を確保するため、街路灯・防護柵、カーブミラー、視線誘導標又は区画線等の交通安全施設を整備すること。なお、設置位置・材料等については、別途協議すること。

(10) その他

電柱の設置については、次の事項について留意すること。

ア 歩車道区分がある道路については、原則として宅地側に設置すること。

イ 歩車道区分のない道路については、別に電柱用地を確保すること。

ウ 設置箇所等については、関係機関と協議すること。なお、設置に当たっては、交通障害とならないよう配慮すること。

3 公園

(1) 公園の面積

1ヘクタール以上の建築行為で設置する1箇所当たりの公園面積は、次の表によるものとする。なお、0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満の公園設置については、別途協議するものとする。

開発面積	公園面積
1 h a 以上 2 h a 未満	300m ² 以上
2 h a 以上 5 h a 未満	600m ² 以上
5 h a 以上	1000m ² 以上

(2) 公園の種類・規模及び誘致距離

配置及び施設整備内容については、原則として次の表に適合するものとする。

種類	面積	誘致距離	対象	目的	施設
小公園	h a	m 100	街区居住者	遊戯	植栽、ベンチ、遊具等
街区公園	0.25	250	街区居住者	広場 休養	広場、植栽、遊戯施設、休養施設等
近隣公園	2.0	500	近隣住区の 居住者	休息 遊戯 運動	野球広場、コート、芝生、 植栽 児童遊戯施設、花壇、 便所、ベンチ等

(3) 用地の選定

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しうるものであること。

イ 公園の位置及び規模については、あらかじめ市長と協議し計画すること。

(4) 公園の構造

ア 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、箇所数又は構造を備えるとともに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、原則として2箇所以上の出入口を設けること。

(ウ) 公園の出入口のうち少なくとも1箇所は、作業用自動車及び身体障害者用車椅子が出入りできる構造とし、取り外し可能な車止柵を施すこと。

(エ) 公園の出入口が歩道のない道路に面することとなる場合は、原則として出入口の位置を道路の曲がり角から5メートル以上、離すとともに交通安全上支障のないよう配慮すること。

(オ) 公園の出入口には、門柱及び車止めを設けるものとし、門柱等に園名板を取り付けること。

イ 公園の外周

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。

ウ 公園の排水

公園の排水施設は、有効かつ適切に排水できる施設を設けること。

(5) その他

ア 広場は、芝又はダスト舗装等で防塵^{じん}処理を施すこと。

イ 公園には、原則として遊戯施設及び管理施設、休養施設等を設置するもののほか、公園敷地内に植栽をするものとする。

ウ 雨水流出抑制施設の多目的利用として設けた公園及び緑地については、公園又は緑地面積には、原則として算入しないものとする。

4 排水

(1) 雨水の計画流出量は、次の合理式により算出するものとする。

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

Q : 計画雨水量 (m³/s e c)

I : 降雨強度 (mm/h)

C : 流出係数 下記表による

A : 排水面積 (h a)

$$I = 5,000 / (t + 40)$$

$$t = 5 + \frac{\text{きよ} \text{ 管渠の長さ (L)}}{\text{きよ} \text{ 管渠等内の平均速度 (V)} \times 60}$$

工種別基礎流出係数標準値

工種別	流出係数	工種別	流出係数
屋根	0.90	間地	0.20
道路	0.85	芝、樹木の多い公園	0.15
その他の不透面	0.80	こう配の緩い山地	0.30
水面	1.00	こう配の急な山地	0.50

なお、簡便法に基づく場合には流出係数を0.90にするものとする。

(2) 管渠^{きよ}・開渠^{きよ}の計画は、次の事項を考慮し策定すること。

ア 管渠^{きよ}の流速

流速が小さければ、管渠内に汚物が停滞しやすくなり、また、逆に流速が大きいと、管渠の損傷ばかりでなく、到達時間が短縮されるので下流地点での雨水の流集量を大きくするので、許容の範囲内に納めること。設計に当たっては、できる限り理想的な流速内に納まるよう計画すること。

管渠の流速

区分	最小流速	最大流速	理想的な流速
汚水の場合	0.6m / sec	3.0m / sec	1.0~1.8m / sec
雨水の場合	0.8m / sec	3.0m / sec	1.0~1.8m / sec
汚水、雨水合流の場合	0.8m / sec	3.0m / sec	1.0~1.8m / sec

イ 管渠の管径

管径が余り小さいと排水設備の取付け及び維持管理作業に不便を生ずるので公共施設となる管渠の内径は、次の表以上とする。

区分	最小管径
汚水の場合	200mm
雨水の場合	250mm
汚水、雨水合流の場合	250mm

ウ 管渠の埋設深さ

管渠等を道路に埋設する場合の土かぶりは、原則として1.2メートル以上とする。

エ 排水施設の材質

管渠である排水管は、原則としてヒューム管とすること。

オ 流下能力算定の計算式は、マンニング式を用いること。

$$Q = A \times V$$

$$V = (1/n) \times R^{2/3} \times I^{1/2} \quad Q: \text{流量 (m}^3/\text{sec)}$$

A : 流水の断面積 (m²)

V : 流速 (m / sec)

n : 粗度係数 (ヒューム管 0.015)

R : 径深 (m) (= A / P)

P : 流水の潤辺長 (m)

I : 勾配 (分数又は小数)

(3) 雨水流出抑制施設

1ヘクタール以上の建築行為に設ける雨水流出抑制施設については、県の基準に基づく雨水流出抑制施設を設置すること。なお、比流量について、下流水路の流下能力を加味し比流量とすること。山武市中高層建築物指導要綱細則（平成18年山武市告示第64号）第9条第1項第2号における雨水流出抑制施設の設置については、下記によるものとする。

ア 原則として5,000平方メートル未満の建築行為における施設等については、通路、駐車場等の舗装を浸透性舗装すること。

イ 原則として5,000平方メートル以上の建築行為については、雨水流出抑制施設を設け洪水調整をすること。

(ア) 雨水流出抑制施設（調整池）容量

a 雨水流出抑制施設容量は、 $725\text{m}^3/\text{ha}$ とする。

b 堆砂量は、 $75\text{m}^3/\text{ha}$ とする。

(イ) 比流量

流域面積1ヘクタール当たり原則として $0.025\text{m}^3/\text{sec}$ （比流量2.5）とする。

(ウ) 雨水流出抑制施設（調整池）の位置

雨水調整施設は、原則として開発区域内に設置するものとする。

(エ) 雨水流出抑制施設（調整池）の構造

雨水流出抑制施設（調整池）の構造は、原則として自然調節方式（穴あきダム）とする。また、堤防構造は、土ダムを基本とする。

(オ) 維持管理

a 雨水流出抑制施設（調整池）の周囲には安全確保のために高さ1.8メートル以上の防護柵（忍び返し付き）を設置すること。

b 雨水流出抑制施設（調整池）の維持管理は、十分に行わなければならない。

(a) 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。

(b) 堤体は毎年1～2回以上草刈りをする。

(c) 出水時には、監視体制をとり雨水流出抑制施設（調整池）を管理しなければならない。

(d) 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、貯水池内の異常堆砂、ゴミ等

(e) 異常が認められた時は、速やかに所要の処置、通報等を行わなければならない。

(f) 巡視結果は巡視報告書に記載すること。

(カ) 雨水流出抑制施設（調整池）の技術的基準

雨水流出抑制施設（調整池）のダム高は、原則として5メートル以内とする。

なお、設計に当たっては、「千葉県における宅地開発等に伴う雨水排水・貯留浸透計画策定の手引き」、「千葉県における宅地開発等に伴う雨水排水・貯留浸透計画策定の手引きの解説」、「大規模宅地開発に伴う調整池技術基準（案）」、

「防災調節池技術基準（案）」、「宅地開発に伴う設置される浸透施設等設置技術指針の解説」、「宅地防災マニュアルの解説」の他、関連する各指針、技術基準等に基づき取り扱うこと。

(キ) 放流孔

- a 放流孔（オリフィス）からの放流量の計算は、次の式によることとする。

$$Q = C \cdot a \sqrt{2 g h}$$

Q：放流量 C：流量係数0.6（コンクリート孔の場合）

a：オリフィス断面積（ m^2 ）

g：重力加速度9.8（ m/s^2 ）

h：オリフィスまでの水深（m）

- b 放流を適正に維持するため、スクリーン推砂溝、水抜孔等の附帯施設を設けるものとする。

(ク) 以上について河川管理者と協議し計画書及び報告書を提出すること。

ウ 5,000平方メートル以下の建築事業における施設等については、次によること。

(ア) 道路・通路・駐車場等の舗装は、浸透性の舗装とすること。

(イ) 排水の目的で設置されるU字溝は、原則として浸透性のある構造とすること。

5 消防水利等

(1) 給水能力

原則として防火水槽にあっては、常時貯水量40立方メートル以上、消火栓にあっては取水可能量が $1 m^3$ /分以上で、かつ、連続40分以上給水能力を有するものを設けるものとする。この場合、消火栓は、呼称65ミリメートルの口径を有するものを直径150ミリメートル以上の管に取り付けることを原則とするが、管網の一端が180メートル以下となるよう配管されている場合にあつては、直径75ミリメートル以上の管に取り付けることができる。なお、防火水槽の補給管については、別途協議とする。

(2) 配管置

原則として、防火水槽は6メートル以上の道路に面した場所に、消火栓は道路の機能上支障のない位置に設置するものとし、消防水利を複数設置する場合は、防火水槽と消火栓の比率が1対1となるよう計画するものとする。また、当該区域内の防火対象からの消防水利に至る距離は、消防水利の基準以下となるよう設けなければならない。

(3) 消防活動

4階以上の建築物を建築する場合は、建築物の長辺（原則として各戸の主たる居室の開口部が面する辺）に沿って建築物より5メートル以内に幅員5メートル以上の道路又は通路を配置し、梯子車等が架梯^{てい}できるよう計画するものとする。なお、道路

又は通路との間には、消防活動上支障となる物体を設けないようするものとする。

(4) 標識の設置

消防水利施設には、見易い場所に標識を設置すること。

6 公益施設

計画人口が400人以上の建築事業においては、計画戸数及び計画人口によって次の公益施設整備計画標準表を参考に適切に公益施設を配置、整備するものとする。なお、施設の規模及び建設時期並びに施設内容等については、別途協議するものとする。

公益施設整備計画標準表

戸数		100～1,000	1,000～ 2,000	2,000～3,000	3,000～5,000
人口		400～4,000	4,000～ 8,000	8,000～12,000	12,000～20,000
教育 施設	幼稚園	1	2	3	3 + 1 / 4,000人
	小学校		1	2	2 + 1 / 8,000人
	中学校			1	2 + 1 / 12,000 人
	高等学校				1
福祉施設（保育所）		1	2	3	3 + 1 / 4,000人
教育・福祉施設（認定こども園）		1	2	3	3 + 1 / 4,000人
保健施設		（診療区） 1	2	3	3 + 1 / 4,000人
消防 施設 及び 保安 施設	警官派出所	1（A ≥ 11 × 10m）			
	その他警察施設	駐在所			
消防（分）署		1	1	2	2
集会施設		（集会所） 1	（集会所） 1	（公民館） 1	（公民館） 2
購買施設		日用品販売所			専門店 スーパー マーケット
文化施設					図書館
管理施設		管理事務所			（市・町）出張 所

通信施設		郵便局 ポスト 公衆 電話	郵便局 電話交換所	
交通施設	バス停用地 1～2	バス停用地 2～3（内 1箇所発着 所）	バス停用地3 ～4（同左）	バス停用地4～ 6（同左）
サービス施設 レクリエーション施 設 スポーツ施設		金融機関、運動広場、体育館、プール 娯楽施設等必要な施設を適切に配置する。		

7 衛生施設

(1) ごみ集積場の位置

事業者は、開発区域内にごみ収集車が容易に横付けできる場所にごみ集積場を設けるものとする。

(2) ごみ集積場の構造

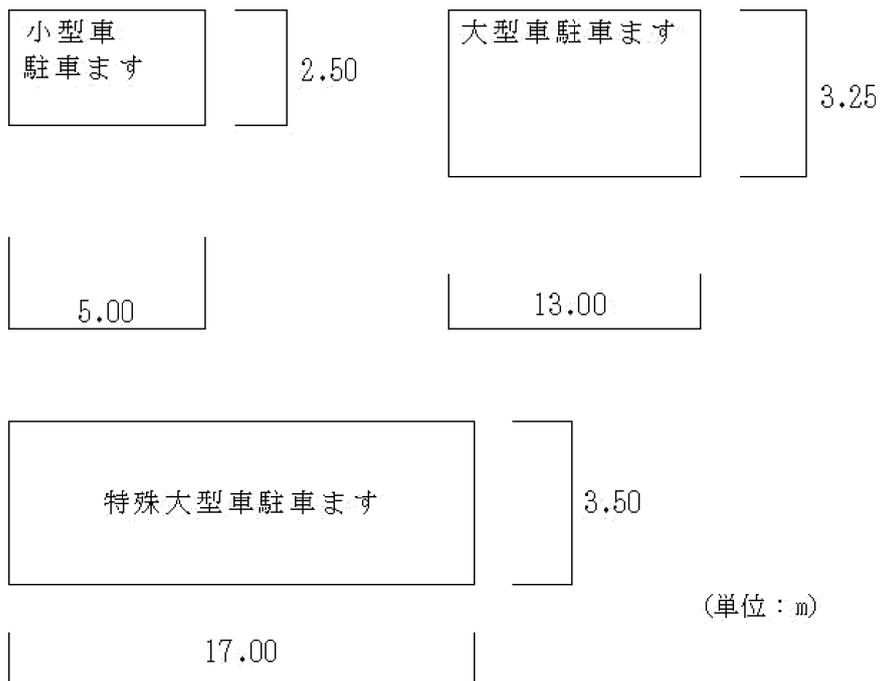
ごみ集積場の規模は1戸当たり0.3平方メートル以上とし、カン・ビン・可燃ごみ等を分けできる構造とすること。

(3) ごみ集積場の設置箇所数

ごみ集積場の設置箇所数は、原則として計画戸数15戸に1箇所を標準とする。

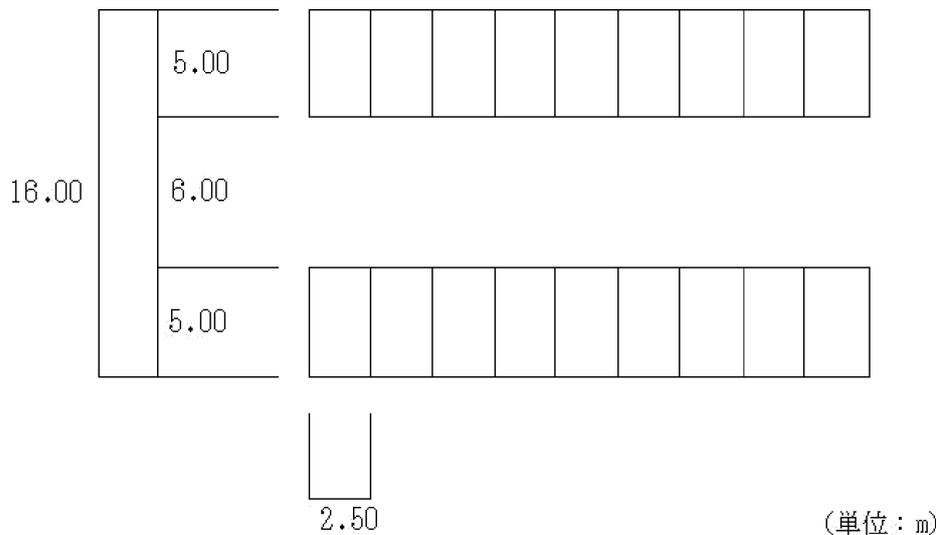
8 駐車場施設

(1) 自動車駐車場の駐車区画と車路は、設計車両に応じて無理のない駐車及び発進が可能なようその寸法と配置を定めるものとする。



(注) 「大型」とは、道路構造令第一章設計車両に規定する「普通自動車」を、また、「特殊大型」とは「セミトレーラ連結車」をいう。

(2) 配置は、原則として次の図を参考に計画するものとする。



90°後退駐車場 (小型車)

9 安全の確保

共同住宅、寄宿舎、その他これらに類する用途に供する中高層建築物を目的とする建築行為を行う場合は、次に定めるところによらなければならない。

(1) 開発区域は、次の表の左欄に掲げる当該建築物の区分に応じ、当該中欄に掲げる数値以上の幅員の道に原則として当該右欄に掲げる長さ以上接すること。

当該建築物の延べ面積	2,000m ² 以下のもの	2,000m ² を超えるもの
道の幅員	6 m	6 m
敷地が道に接する長さ	8 m	10m

- (2) 当該建築物の周囲（幅員4メートル以上の道に接する部分を除く。）に幅員4メートル以上の避難上有効な空地を設けること。
- (3) 避難階以外の階において、各住戸又は寝室にそれぞれ避難上有効なバルコニーその他これらに類する施設を設けること。

附 則

この基準は、平成18年3月27日から施行する。

附 則（平成27年3月31日基準第1号）

この基準は、平成27年4月1日から施行する。