

白子町宅地開発整備基準

目 次

白 子 町 宅 地 開 発 整 備 基 準

第 1	街区	2
第 2	画地	2
第 3	道路（要綱第 1 4 条）	2
1	道路整備の基本的考え	2
2	開発区域内の道路幅員	2
3	既存道路の幅員	3
4	道路の幅員と構成	3
5	道路の構造等	4
6	袋路状の道路	7
7	電柱等の設置	8
第 4	排水施設等（要綱第 1 7 条）	8
1	排水施設の基本的考え	8
2	浄化槽の設置等（要綱第 1 8 条）	9
第 5	交通安全施設等（要綱第 1 9 条）	9
第 6	防犯施設等（要綱第 2 2 条）	9
第 7	廃棄物の処理計画（要綱第 2 3 条）	1 0

白子町宅地開発整備基準

第1 街区

街区計画の策定にあたっては、土地利用の目的、地形及び日照等を勘案するとともに6メートル以上の道路に接するよう計画すること。ただし、街区に接している道路の区間が短く、周辺の状況により通行上支障がない場合は、幅員4メートル以上の道路への接続でも差し支えないものとする。

第2 画地

画地計画の策定にあたっては、土地利用の目的、日照及び用途地域等によりその規模を決定し、かつ次の事項に留意すること。

- (1) 1区画の面積は、白子町宅地開発事業等に関する指導要綱（平成12年告示第64号。以下「要綱」という。）第8条に定めるもの以上とすること。
- (2) 不整形地を生じさせない区画割とすること。ただし、1区画の面積が大きく、利用上支障がない場合は、この限りでない。
- (3) 日照を考慮した区画割とし、区画の地盤高が道路より低くならないよう注意すること。
- (4) 高压線下の画地は、極力宅地とならないように、線下の制限区域を十分考慮した安全な画地割にすること。

第3 道路（要綱第14条）

1 道路整備の基本的考え

道路は、交通量、日照及び災害時の避難等並びに都市計画を考慮して決定し、かつ、開発区域外にある道路との機能が有効に発揮されるよう次の事項に注意し、整備するものとする。

- (1) 事業者は、道路計画を定める場合は、事前に町と協議し、その指示に従うこと。これを変更する場合も同様とする。
- (2) 事業者は、開発区域内に都市計画道路又は町道の新設及び改良の計画がある場合は町の指導に従ってこれを整備する。
- (3) 宅地開発事業により道路を新設、改築、及び他の道路に接続する場合は、必要に応じて千葉県公安委員会と事前に協議すること。

2 開発区域内の道路幅員

開発区域内の道路幅員は、開発の規模並びに予定建築物等の用途及び敷地の規模に応じ、次に掲げるとおりとすること。ただし、車両の通行上支障がないと町長が認めた場合は、その幅員を4メートル以上とすることができる。

区 分	道 路 幅 員	備 考
住 宅 地	6メートル以上	ただし、小区間の場合5メートル以上
1,000平方メートル未満の住宅地以外	6メートル以上	
1,000平方メートル以上の住宅地以外	9メートル以上	

3 既存道路の幅員

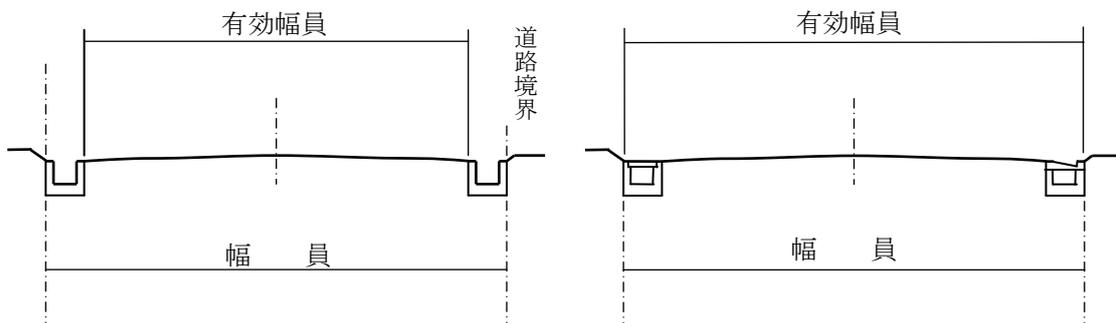
開発区域内の道路は、次の既存道路に接続すること。

- (1) 開発区域に接する既存道路の幅員が6メートル未満の場合は、既存道路の中心から開発区域側に水平距離で3メートル後退（セットバック）し、かつ、その全体の幅員を5メートル以上とすること。ただし、既存の道路の一方が用排水路等で後退できない場合は、その境界線から既存道路側に水平距離で6メートル後退した線までを道路とすること。また、宅地開発の規模並びに予定建築物等の用途及び規模等により町長が必要と認めた場合は、道路幅員を6メートル以上12メートル以下で計画すること。
- (2) 区域外の幅員6メートル以上（主として住宅建築のように供する目的で行う開発行為以外にあっては、9メートル以上）の道路。ただし、開発区域の周辺の状況から車両の通行上支障がないと認められる場合はこの限りでない。

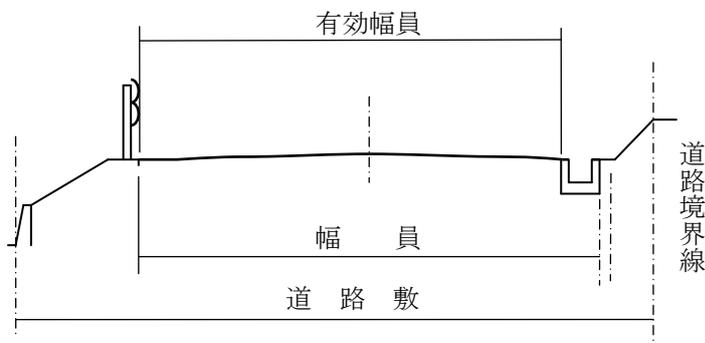
4 道路の幅員構成

道路の幅員は、道路の付属施設である保護路肩や側溝は含まないものとする。ただし、道路側溝に蓋掛けされている場合には、道路の幅員に含めるものとする。

a 側溝の場合



b 防護柵を設ける場



5 道路の構造等

開発区域内道路は、道路構造令（昭和49年政令第320号）を準用し、そのおもな構造は、次のとおりとする。

(1) アスファルト舗装

舗装は、アスファルト舗装要綱（昭和57年政令第320号）により設計施工するものとし、路床及び路盤は、後に沈下することのないよう十分に締固め転圧し、原則として透水性舗装を施すこと。

(2) 縦断勾配

道路の縦断勾配は、6.0パーセント以下とすること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められるときは、小区間に限り9.0パーセント以下とすることができるものとするが、この場合6.0パーセントを超える区間には、すべり止め舗装を施すこと。

なお、交差点及び交差点取り付け部分の縦断勾配は2.5パーセント以下とすること。

(3) 横断勾配

道路の横断勾配は、1.5パーセントから2.0パーセントまでとし、原則として振り分け勾配とする。

(4) 歩道

開発区域内の幅員9メートル以上の道路並びに交通が頻繁で、歩行者の通行に危険を伴う恐れがあると予想される道路及びその道路に接する道路については、歩道が縁石、防護柵等の工作物によって車道から分離されていること。なお、構造等については、千葉県福祉のまちづくり条例（平成8年千葉県条例第1号）に規定する道路に関する整備基準を厳守するとともに、道路管理者と別途協議すること。

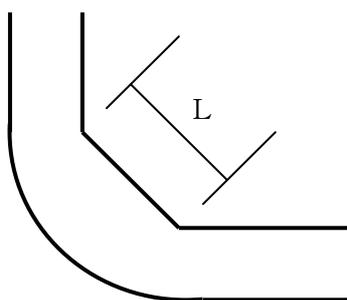
(5) 道路の交差

道路の交差は、直角又は直角に近い角度とし、食い違い交差としないこと。

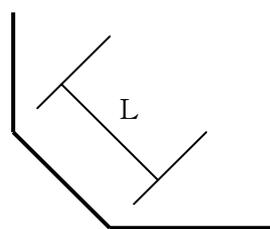
(6) 道路の隅切り

道路が同一平面で交差し、又は屈折する場合は、隅切り長さ表を基にその幅員、交差角により隅切りを設けること。なお、やむを得ず片側隅切りとする場合は、図Cによること。なお、予定建築物等により、大型車両の通行が多くなると予想される場合の隅切りについては、別途協議すること。

a 歩道のある場合

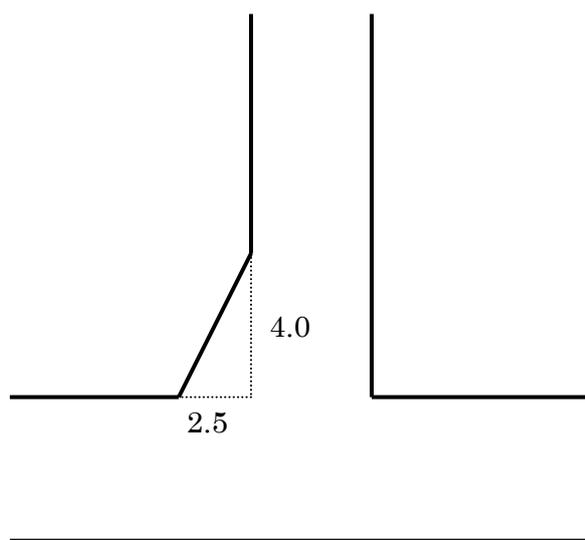


b 歩道のない場合



∴ L : 表に示す隅切りの長さ

c 片側隅きり



(単位：メートル)

(建築基準法第42条第1項第5号の位置の指定を受けるものに限る)

隅切り長さ表

街路幅員 交差	4 m以上	6 m以上	8 m以上	1 0 m以上	1 2 m以上	1 5 m以上	2 0 m以上	3 0 m以上	
	6 m未満	8 m未満	1 0 m未満	1 2 m未満	1 5 m未満	2 0 m未満	3 0 m未満	4 0 m未満	4 0 m以上
街路幅員 角	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60
40 m以上					5 6 8	6 8 10	8 10 12	8 10 12	8 10 12
30m 以上 40m 未満				4 5 6	5 6 8	6 8 10	8 10 12	8 10 12	
20m 以上 30m 未満		4 5 6	4 5 6	4 5 6	5 6 8	6 8 10	8 10 12		
15m 以上 20m 未満		4 5 6	4 5 6	4 5 6	5 6 8	6 8 10			
12m 以上 15m 未満		4 5 6	4 5 6	4 5 6	5 6 8				
10m 以上 12m 未満	3 3 4	4 5 6	4 5 6	4 5 6					
8m 以上 10m 未満	3 3 4	4 5 6	4 5 6						
6m 以上 8m 未満	3 3 4	4 5 6							
4m 以上 6m 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。

上記によりがたい場合は、道路構造令による。

(6) 道路の側溝

道路には、次による排水施設を設け、雨水等を有効に排出しなければならない。

ア 道路側溝は、蓋が取り付けられる構造（アゴ付きで内径幅25センチメートル以上）とし、原則として側溝蓋（車道用）を取り付け、蓋10枚のうち1枚をグレーチングとすること。

イ 側溝の交点又は横断暗渠との接点には、集水柵を設けること。この場合の構造は内のりが40センチメートル以上の角型とし、底部は15センチメートル以上（雨水の場合。その他については、別途協議すること。）の泥溜りを設け、蓋はグレーチング（車道用）を使用し、取付管の管径は20センチメートル以上とする。

ウ 道路側溝の縦断勾配は、原則として2パーミリよりゆるやかにしないこと。

6 袋路状の道路

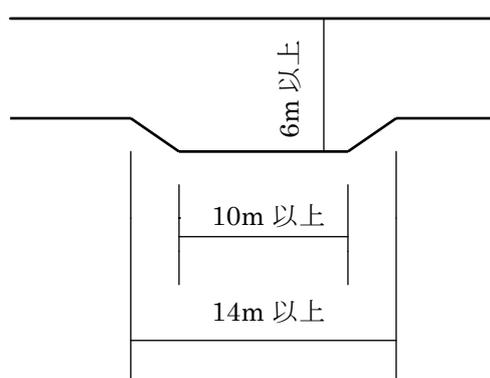
道路は、袋路状でないこと。ただし、居住者の通行のように供する道路で、通行上支障がないと認められ、かつ、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- (1) 他の道路との接続が予定されている場合。
- (2) 終端が、広場その他、自動車の回転に支障がないものに接続している場合。
- (3) 接続する道路が5メートル以上で、袋路状の道路の延長が35メートル以下の場合。（終端部にはできる限り回転広場を設ける事が望ましい。）
- (4) 袋路状の道路の延長が35メートルを超える場合で、終端部に直径8メートル以上の回転広場を設け、35メートル以内ごとに別図のとおりその区画の車道幅が6メートル以上となるよう待避所が設けられている場合。
- (5) 幅員が6メートル以上の場合。

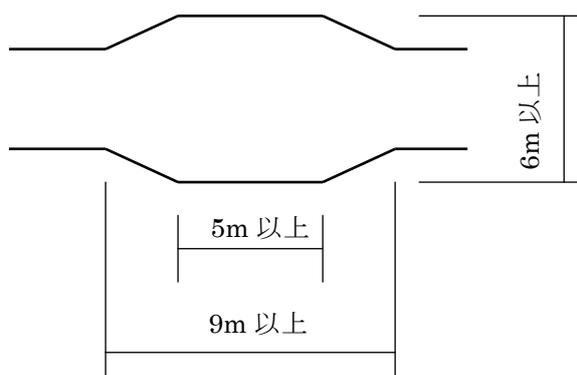
待避所及び回転広場の参考例

a 中間部に設ける場合

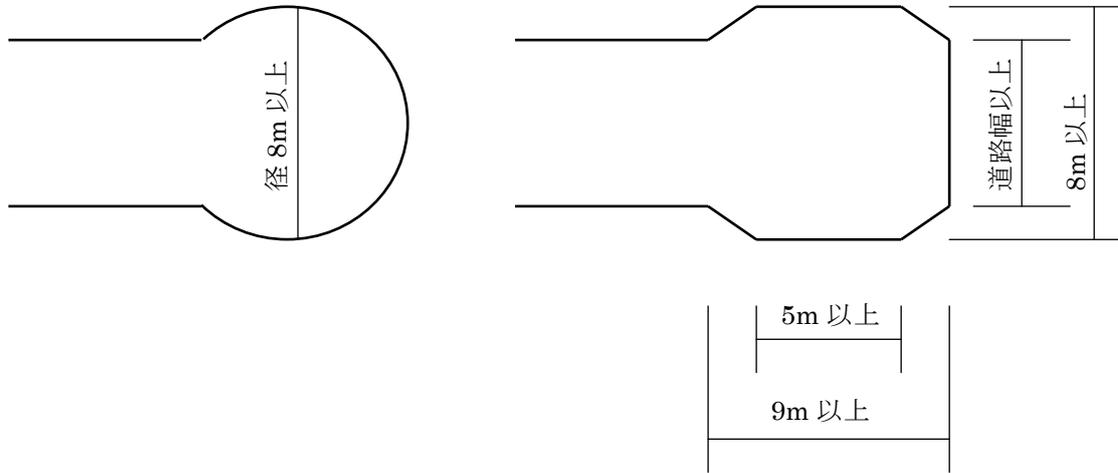
片側に設ける場合



両側に設ける場合



b 終端部に設ける場合



7 電柱等の設置

電柱，電話柱，街路灯及びごみ集積場等の設置については，交通の支障のない道路敷地外に用地を確保することが望ましい。

第4 下水道施設等（要綱第17条）

1 排水施設の基本的考え

排水施設の計画は，開発区域及びその周辺の地域の状況，降水量，汚水量を勘案して策定し，これに基づき当該排水施設の規模，構造及び能力を設定すること。

- (1) 事業者は，排水計画を定め，事前に町と協議し，その指示に従うこと。
- (2) 開発区域がコミュニティ・プラントの区域内である場合の汚水（生活雑排水も含む）は，原則としてその施設に接続すること。コミュニティ・プラントの区域外である場合は，合併浄化槽を設置し原則として暗渠によって排水すること。
- (3) 前号による処理水（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）及び雨水の放流先は，河川その他の公共のように供している排水路等（以下「排水路等」という。）とし，排水路等施設の管理者及び水利権者等と協議し，その同意（書面によることとし，その写しを添付すること。）を得ること。この場合において，処理水の排水路等への放流に関しては，水質汚濁防止法に基づき排水基準を定める条例（昭和50年千葉県条例第50号）及び千葉県浄化槽取扱指導要綱（昭和60年千葉県制定）に定める水質基準を厳守すること。
- (4) 放流先排水路等が未改修で，宅地開発事業により，雨天時に滞留を生じるおそれがある場合は，滞留を生じない地点まで排水路等の改修を排水施設等の管理者及び水利権者等と協議のうえ，事業者の負担において行うこと。
- (5) 放流先の排水能力によりやむを得ないと認めるときは，河川又は水路等の管理者

と協議のうえ、開発区域内に雨水の貯留又は浸透させる施設を設けることができる。

- (6) 河川又は排水路等の付替え及び用途廃止等の必要が在る場合は、事前に当該施設管理者と協議すること。

2 浄化槽の設置等（要綱第13条）

(1) 処理対象人員

以下に示す処理対象人員は、戸建て住宅にあつては1宅地当たり5人、共同住宅にあつては1戸当たり4人で算定すること。

(2) 選定基準

コミュニティ・プラント及び浄化槽の選定基準は、次のとおりとする。

ア 開発区域がコミュニティ・プラントの区域内である場合は、原則としてこの施設に接続すること。

イ 開発区域がコミュニティ・プラントの区域以外の場合は、処理対象人員が51人以上（戸建住宅にあつては、101人以上）である宅地開発事業においては、当該事業区域内に一つの合併浄化槽を、処理対象人員が50人以下（戸建住宅にあつては、100人以下）である宅地開発事業においては、家庭小型合併処理浄化槽を各宅地に設置するよう務めること。

3 水質基準

放流水質は、千葉県浄化槽取扱指導要綱に定める水質基準に適合させること。

4 その他

し尿処理施設を設置する場合は、騒音、臭気等に配慮した構造とし、業者又はその管理者は、常に良好な機能を維持し、施設周辺の緑化に努めること。

第5 交通安全施設等（要綱第19条）

道路が、がけ又は水路等に接す場合又は屈曲部、見通しの悪い交差点等で、町長が必要と認めた場合は、次の交通安全施設を設置すること。

(1) 防護施設

車両、歩行者等を保護又は交通の危険を伴う恐れがある箇所を防護する施設。

(2) 道路照明施設

交差点及び横断歩道を照明する施設。

(3) 道路標識

道路標識、区画線、道路標示、交通信号機等。

(4) 道路反射鏡

他の車両を確認するための凸面鏡。

第6 防犯施設等（要綱第22条）

防犯施設を設置する場合は、次のとおりとすること。

(1) 防犯施設の設置

居住用に供する目的で行う宅地開発については、おおむね100メートルごとに防犯灯を設置、その設置方法は電柱共架とし、照明器具は20ワットの蛍光灯で、自動点滅器具つきのものとする。

(2) 維持管理

事業者は、あらかじめ町と協議し、防犯灯取付け後にその施設を町に移管する。

なお、市に移管するまでの防犯施設の電気料、修繕費等の維持管理は、事業者において管理するものとする。

第7 廃棄物の処理計画（要綱第23条）

ごみ集積所の設置位置等は、町のごみ集積所設置許可基準に基づき設置するほか、次のとおりとすること。

- (1) 設置位置は、原則として開発区域内とすること。
- (2) ゴミ集積所と道路との段差は、なるべく小さくすること。
- (3) ゴミ集積所用地は、原則として町に帰属すること。
- (4) 維持管理及び清掃は、事業者又は利用者が行うこととし、事業者は建築物及び宅地を販売するときは、契約者に対して周知させること。