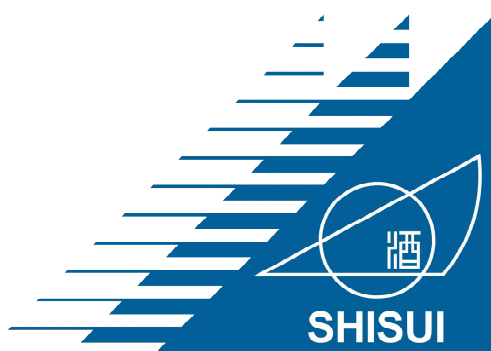


酒々井町宅地開発指導要綱

令和 3 年 1 月



酒 々 井 町

目 次

酒々井町宅地開発指導要綱

第 1 条	目 的	1
第 2 条	定 義	1
第 3 条	適用対象	1
第 4 条	事業者の債務	2
第 5 条	事前協議	2
第 6 条	事業計画	3
	(1) 土地利用計画	3
	(2) 宅地計画	3
	(3) 人口計画	4
第 7 条	公共施設計画	4
	(1) 道 路	4
	(2) 公 園	5
	(3) 消防水利	6
	(4) 上水道	6
	(5) 排 水	6
第 8 条	公益施設計画	7
	(1) 教育施設	7
	(2) 社会福祉施設	8
	(3) 医療施設	8
	(4) 集会施設	9
	(5) 清掃施設	9
	(6) 駐車施設	9
	(7) 購買施設	9
	(8) 輸送施設	9
	(9) その他	9
第 9 条	住宅地景観計画	9
第 10 条	環境保全	10

(1) 文化財の保護	10
(2) 緑地の保全及び緑化	10
(3) 日照等の確保	10
(4) 公害及び災害の防止	10
第 12 条 検 査	10
第 13 条 立入調査	11
第 14 条 勧 告 等	11
第 15 条 公共公益施設の帰属等の手続き	11
第 16 条 建築協定	11
第 16 条の 2 地区計画	11
第 17 条 住居の表示の明確化等	11
第 18 条 補 則	11
附 則	12
別記様式	13
別添資料	24

酒々井町宅地開発技術基準

I. 一般的事項	26
II. 道 路	26
III. 公園及び緑地	33
IV. 消防水利	36
V. 上水道	40
VI. 排 水	41
別記様式	53

酒々井町宅地景観計画基準	54
--------------------	----

酒々井町宅地開発指導要綱

酒々井町宅地開発指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、酒々井町における宅地開発に関し、公共公益施設及び環境の整備について必要な事項を定めることにより、自然と調和し、うるおいとやすらぎのあるまちづくりを推進し、もって酒々井町の将来都市像の実現に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 宅地開発

主として建築物の建築の用に供する目的で行う一団の土地の区画形質の変更をいう。

(2) 開発区域

宅地開発を行う土地の区域をいう。

(3) 公共施設

道路、公園、緑地、広場、上水道、下水道、河川、水路、消防の用に供する貯水施設及びその他公共の用に供する施設をいう。

(4) 公益施設

教育施設、社会福祉施設、医療施設、保安施設、集会施設、購買施設、輸送施設、清掃施設及びその他居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設をいう。

(5) 事業者

宅地開発の施行主体をいう。

(6) 工事施工者

宅地開発に係る工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施工する者をいう。

(適用対象)

第3条 この要綱は、次に掲げる宅地開発のうち、その規模が500平方メートル以上のものについて適用する。

(1) 都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第29条の規定により、許可を受けなければならない宅地開発

(2) 法第34条の2に掲げる事業者が行う宅地開発

(3) 同一事業者が一因とみなされる区域を数回に分けて行う宅地開発又は複数の事業者がほぼ時期を同じくして行うもので、それが一体の事業として認められる宅地開発

(4) 前3号に掲げるもののほか、町長が必要と認める宅地開発

(事業者の責務)

第4条 事業者は、宅地開発による住宅地を販売する場合は、需要者に対して公共公益施設等に支障を来すことのないよう、当初予定した建築物以外の建築物を建築してはならないことを十分説明しなければならない。なお、事前に販売計画及び物件説明書等の内容について町と協議すること。

2 事業者は、開発区域周辺の土地所有者及び近隣居住者等に対して、あらかじめ宅地開発の計画内容(主な説明内容は別添資料1)を説明し、後日紛争が生じないようにしなければならない。なお、紛争が生じた場合には、事業者の責任において処理すること。

(事前協議)

第5条 事業者は、法令で定められた開発許可申請等を行う前に、町長に宅地開発事前協議書(別記第1号様式)を提出し、公共公益施設の設置計画等について、あらかじめ町長と協議しなければならない。なお、当該計画を変更する場合においても同様とすること。

2 町長は、前項の規定により提出された事業計画について、計画の適否及び設計その他について調査及び検討し、事業者に開発事業計画事前審査通知書(別記第2号様式)により通知するものとする。

3 事業者は、前項の事前審査通知書に基づき、関係機関等と協議を行い、その結果を回答書(別記第2号様式の2)により提出しなければならない。

4 町長は、事業者と事前協議が整った場合は、協議書を締結するものとする。

5 町長は、第2項の規定による事前審査通知後、引き続き1年以上にわたり協議が中断し、又はそれと同様の状況にある場合、事前協議の取下げを指導するものとし、この指導が事業者の倒産等により不可能な場合又は当該指導後6月を経過してもなお開発意向が明確でない場合は、第1項の事前協議が取り下げられたものとみなす。

6 第4項の規定による協議書を締結した日から1年を経過してもなお法に定める許可申請等がなされないときは、その効力を失う。ただし、この期間経過後に許可申請等を行おうとする場合で、この期間内に協議書有効期間延期申請書(別記第2号様式の3)を提出し、町長がやむを得ないと認めた場合は、1年を限度として期間を定め、有効

期限を延長することができる。

(事業計画)

第6条 事業者は、関係法令等に定めるもののほか、この要綱に定める基準に適合するようにその事業計画を策定しなければならない。

(1) 土地利用計画

宅地開発の計画は、町が定めた土地利用計画又は開発に関する計画に適合するとともに、公共公益施設を適正に配置し、策定すること。

(2) 住宅地を目的とする宅地開発の場合の宅地計画

ア 1戸建住宅の標準的な街区は、長辺がおおむね80～120メートル、短辺が25～50メートルとすること。

イ 集合住宅は、街区の最大面積6ヘクタール以下とし、長辺及び短辺とも250メートルを超えないこと。

ウ 画地形状は、ほぼ正方形に近いものとし、短辺に対する長辺の割合を1～1.5倍とすること。

エ 1画地の法面を除く有効面積は、次の表によること。

開発規模 区分	1ha未満		1ha以上	
	平均値	下限値	平均値	下限値
戸建住宅地		150㎡		165㎡
計画戸建住宅地(注1)		135㎡	150㎡以上	135㎡
連続建住宅地	戸当たり 120㎡以上	戸当たり 100㎡	戸当たり 135㎡以上	戸当たり 120㎡
タウンハウス(注2)		戸当たり 180㎡		戸当たり 200㎡
(注1)複数の住戸が共用庭、共用駐車場等のCOMMONスペース(共用空間)を確保している場合である。COMMONスペースの面積は、1戸当り30平方メートルをを標準とする。 (注2)共用庭を中心とした低層設置型の連続建住棟による集合住宅である。15～20戸程度のまとまりを標準住区とする。				

(3) 人口計画

開発区域内の人口は、戸建住宅にあつては一敷地につき3.5人とし、共同住宅にあつては誘導居住水準(別添資料2)を確保した住宅建設計画から算出するものとする。ただし、共同住宅の場合は、世帯人員が1人である住戸を除き、開発区域全体の平均世帯人員がおおむね3.0人となるよう計画すること。

(公共施設計画)

第7条 事業者は、公共施設の整備について法令に定めるもののほか、次の基準により計画を策定しなければならない。

(1) 道路

ア 開発区域の道路は、当該区域の形状及び規模並びに開発目的、予定建築物の用途及び規模並びに周辺の状況を勘案して、環境の保全、災害の防止並びに通行の安全が図られる規模及び構造で適切に配置すること。なお、道路計画の設計に当たっては、道路構造令(昭和45年政令第320号)又は別に定める酒々井町宅地開発技術基準(以下「技術基準」という。)を遵守すること。

イ 開発区域に都市計画決定された道路又は町が新設若しくは改良計画を定めている道路がある場合は、当該道路を計画に適合するよう整備すること。

ウ 開発区域に6メートル未満の既存道路が接している場合で、住宅地を目的とする宅地開発の場合は、原則として6メートル以上、住宅地以外の宅地開発の場合は、原則として9メートル以上の幅員を確保し、整備すること。ただし、周辺の公共施設の整備状況、市街化の状況及び交通量等により、やむを得ないと認められる場合は、既存道路の中心線から水平距離2メートルの幅員を確保し、待避所の設置等により車両等の通行に支障を来さない道路として整備すること。

エ 開発区域の主要な道路は、開発区域外の相当規模の道路に接続するものとし、宅地開発の施行に伴い交通の安全上その機能の増進を図るため、開発区域外の道路の新設又は改良が必要となる場合は、当該道路を整備すること。

オ 開発区域の交通手段として自転車の利用が多いと見込まれる場合は、自転車通行の安全を図るとともに、ショッピングセンター、住区センター、公園及び広場等人の集まる場所に自転車置場を設置すること。

カ 開発区域に通過交通の著しい幹線道路及び都市計画道路等がある場合は、沿線の土地利用について交通騒音等への対応を配慮したものとし、かつ、良好な住環境を保全する必要があると認められる地域にあつては、当該道路の車道端から幅10メートル以上の土地を緑地帯又は非住居用建築物の敷地にする等

適切な措置及び対策を講じること。

キ 住宅地を目的とする宅地開発で、その規模が10ヘクタール以上となる場合は、当該区域に居住することとなる者の日常生活の利便及び交通安全の確保のため歩行者専用の緑道等を設けること。

ク 道路に付随する施設として必要に応じ、排水施設、街路灯、ガードレール及び道路反射鏡等を設置すること。

ケ 電柱及び電話柱を設置する場合は、地形上やむを得ない場合を除き道路敷地外にその用地を確保すること。

コ 法第36条第2項の工事完了検査終了後は、町の指定する様式に基づいて作成した道路台帳を速やかに提出すること。

(2) 公園

ア 住宅地を目的とする宅地開発で、開発区域の面積が3,000平方メートル以上の場合、次表により算定した面積(有効面積)を有する公園を設置すること。

開 発 面 積	公 園 の 面 積			
0.3ha～1.0ha 未満	計画人口1人当たり3.0㎡以上かつ開発面積の3.0%以上			
1.0ha～5.0ha 未満	〃	4.0㎡	〃	4.0%
5.0ha～20.0ha 未満	〃	5.0㎡	〃	5.0%
20.0ha 以上	〃	5.5㎡	〃	5.5%

イ 公園計画の設計においては、公園として有効に利用できる形状で災害防止及び避難活動に適するように配慮し、日照等の環境条件を確保すること。なお、技術基準を遵守すること。

ウ 設計上の創意工夫により計画的に設けられた緑地は、アの表により算定した面積の3分の1を超えない範囲で、公園として取り扱うことができるものとする。

エ 法第36条第2項の工事完了検査終了後は、町の指定する様式に基づいて作成した公園台帳を速やかに提出すること。

(3) 消防水利

宅地開発の規模及び予定建築物の用途等を勘案して、必要な消防水利施設を設置すること。なお、消防水利施設の設置に当たっては、技術基準を遵守すること。

(4) 上水道

ア 給水は、原則として酒々井町営水道から受けること。

イ 酒々井町営水道からの給水については、事前に給水を受けることが可能かどうかの調査を実施し、計画人口に必要な水量を確保できる所までの配水管等の施設整備を行うこと。

ウ 給水施設の整備に当たっては、技術基準及び住宅団地造成に伴う酒々井町水道工事監理要綱(昭和57年酒々井町告示第26号)を遵守することとし、事業の施行方法、必要経費及び完成後の維持管理等について、町と協定を締結すること。

(5) 排水

ア 下水の排除方法は、分流式とすること。

イ 雨水排水施設は、開発区域及び区域外から流入する雨水を放流先の排水能力及び利水状況を勘案して、有効かつ適切に排出させるよう整備し、河川、水路又は下水道等に接続すること。なお、放流先に整備を要する排水施設がある場合は、これを併せて整備すること。

ウ 開発区域に都市計画決定された排水施設又は町が新設若しくは改良計画を定めている排水施設がある場合は、その計画に基づき当該区域に用地を確保すること。

エ 雨水の既設水路等への放流については、当該施設の管理者等関係機関の同意を得ること。

オ 放流先の排水能力により必要と認められるときは、調整池を設けること。

カ 排水施設を道路敷地以外に設置する場合は、当該排水施設の維持管理に必要な用地を確保すること。

キ 「し尿浄化槽の処理対象人員の算定方法を定める件」(昭和44年建設省告示第3184号)に基づき算定した処理対象人員が51人以上である宅地開発において、し尿等の汚水を下水道法(昭和33年法律第79号)第2条第3号に規定する公共下水道以外に放流しようとする場合は、建築基準法(昭和25年法律第201号)及び千葉県浄化槽取扱指導要綱に基づき、原則として一団地に一つの合併処理浄化槽を設置すること。

ク 処理対象人員が50人以下である宅地開発で、し尿等の汚水を公共下水道以外に放流しようとする場合は、建築基準法及び千葉県浄化槽取扱指導要綱に基づく合併処理浄化槽を設置する等環境衛生上及び利水上支障のないよう必要な措置を講じるよう努めること。

ケ し尿処理施設の位置は、その周辺に対し騒音及び臭気について十分配慮された計画にすること。

コ 排水計画の設計に当たっては、技術基準を遵守すること。

サ 法第36条第2項の工事完了検査終了後は、町の指定する様式に基づいて作成した下水道台帳を速やかに提出すること。

(公益施設計画)

第8条 事業者は、住宅地を目的とする宅地開発にあつては、教育施設、社会福祉施設、医療施設及びその他公益施設を計画人口に対応するよう適切に配置しなければならない。

(1) 教育施設

ア 計画戸数が1,600戸以上となる場合は、小学校用地を次に定める基準により確保すること。

(ア) 設置数

計画戸数	1,600～2,666戸	2,667～4,266戸	4,267戸以上
校数	1	2	3以上

※計画戸数が4,267戸以上となる場合は、別途協議すること。

(イ) 1校当たりの敷地面積

1校設置の場合	1,600～1,777戸	1,778～1,955戸	1,956～2,133戸
	22,668㎡以上	23,299㎡以上	25,193㎡以上
	2,134～2,311戸	2,312～2,488戸	2,489～2,666戸
	27,115㎡以上	28,378㎡以上	29,640㎡以上
2校設置の場合 (面積は1校当たり)	2,677～2,844戸	2,845～3,200戸	3,201～3,555戸
	19,871㎡以上	21,406㎡以上	22,668㎡以上
	3,556～3,911戸	3,912～4,266戸	
	23,930㎡以上	25,193㎡以上	

イ 計画戸数が3,200戸以上となる場合は、中学校用地を次に定める基準により確保すること。

(ア) 設置数

計 画 戸 数	3, 200～4, 266戸	4, 267戸以上
校 数	1	2以上

※計画戸数が4, 267戸以上となる場合は、別途協議すること。

(イ) 1校当たりの敷地面積

1校設置の場合	3, 200～3, 555戸	3, 556～3, 911戸	3, 912～4, 266戸
	28, 470㎡以上	30, 097㎡以上	31, 573㎡以上

ウ 計画戸数が1, 600戸以上となる場合は、幼稚園用地を次に定める基準により確保し、幼稚園を誘致すること。

(ア) 設置数

計 画 戸 数	1, 600～2, 666戸	2, 667～4, 266戸	4, 267戸以上
園 数	1	2	3以上

※計画戸数4, 267個以上となる場合は、別途協議すること。

(イ) 1園当たりの幼稚園の敷地面積は、3, 890平方メートル以上とすること。

(2) 社会福祉施設

計画戸数が800戸以上となる場合は、保育園用地を次に定める基準により確保し、町に無償提供すること。

ア 設置数

計画戸数	800～1, 600戸	1, 601～2, 666戸	2, 667～4, 266戸	4, 267戸以上
園 数	1	2	3	4以上

※計画戸数4, 267戸以上となる場合は、別途協議すること。

イ 1園当たりの保育園の敷地面積は、2, 000平方メートル以上とすること。

(3) 医療施設

計画戸数が1, 200戸以上となる場合は、医療区を設け各診療所診療科が重複しないよう関係機関と協議し、医療施設を配置すること。なお、計画戸数が1, 200戸未満で、600戸以上となる場合についても関係機関と協議し、開発区域周辺の実態を勘案して医療施設が適切に配置できるよう努めること。

(4) 集会施設

計画戸数が100戸以上となる場合は、原則として集会所(備品等を含む。)を設けるものとし、その施設及び用地について次に定める基準により整備すること。

施設床面積	$50\text{m}^2 + \text{計画戸数} \times 0.3\text{m}^2$
敷地面積	施設床面積 \times 3倍
備品等	机、いす、台所用品等の付帯施設一式

(5) 清掃施設

ごみ処理については、町と協議し、適切な位置に専用の用地(施設を含む。)を確保すること。なお、用地の配置は、15~20世帯に1箇所(原則として5平方メートル以上)とすること。

(6) 駐車施設

共同住宅の建築を目的とする宅地開発にあつては、計画戸数分以上の駐車施設を確保すること。

(7) 購買施設

宅地開発の規模及び開発区域周辺の状況を勘案して、必要な購買施設用地を確保すること。

(8) 輸送施設

開発区域内に居住する住民の通勤及び通学等に不便が生じないように、町の指導に基づきあらかじめ交通施設等について関係機関と協議し、積極的に施設の整備に努めること。

(9) その他

開発規模が20ヘクタールを超えるもので、町が公民館、警察官派出所、消防署及びその他の公益施設の整備について必要と認める場合は、町及び関係機関と協議し、用地の確保に努めること。

(住宅地景観計画)

第9条 事業者は、住宅地を目的とする宅地開発で、その規模が10ヘクタール以上となる場合は、住宅地景観計画書(別記第3号様式)を作成し、第5条第1項の事前協議の期間中に町に提出しなければならない。なお、当該景観計画については、別に定める酒々井町住宅地景観計画規準を遵守すること。

(環境保全)

第10条 事業者及び工事施工者は、宅地開発の施行に当たり自然環境の保全並びに災害及び公害等の発生を未然に防止するよう努めなければならない。

(1) 文化財の保護

ア 遺跡の保護を図るため、開発区域内における埋蔵文化財等の所在の有無について、あらかじめ町教育委員会と協議すること。

イ 開発区域内に文化財がある場合又は工事中にそれを発見した場合には、当該文化財の発掘及び保存等について、町教育委員会と協議すること。

ウ 文化財の発掘調査にかかる経費は、事業者が負担すること。

(2) 緑地の保全及び緑化

開発規模が1ヘクタール以上の場合には、開発区域及びその周辺の地域における良好な環境を確保するため、緑地の保全及び緑化に努めること。

(3) 日照等の確保

中高層建築物の建築を目的とする宅地開発は、酒々井町中高層建築物指導要綱(昭和62年酒々井町告示第69号)を遵守すること。

(4) 公害及び災害の防止

ア 公害の防止については、工事中はもとより工事完了公告後においても酒々井町公害防止条例(昭和51年酒々井町条例第26号)及びその他の関係法令を遵守するとともに、誠意をもってこれに努めること。

イ 宅地開発の施行に当たっては、住民に迷惑がかからないように、土砂崩れ及び溢水の防止、工事車両安全運行及び工事用機械の安全操作等に配慮し、事故が発生しないようにすること。万一事故等が発生した場合は、速やかに町長に報告するとともに、事業者及び工事施工者の責任において補償又は原状回復等を行うこと。

第11条 削除

(検査)

第12条 事業者は、宅地開発に伴う検査に当たっては、道路路盤工事完了時及び工事完了時に、それぞれ道路路盤工事完了検査願(別記第4号様式)及び工事完了事前検査願(別記第5号様式)を町長に提出しなければならない。

2 事業者は、前項に規定する道路路盤工事完了検査又は工事完了事前検査により指摘事項があった場合は、指摘事項を速やかに処理した後、検査指摘事項完了届(別記第6号様式)を町長に提出しなければならない。

(立入調査)

第13条 町長は、宅地開発の工事期間中担当職員に開発区域内に立ち入らせ、工事状況を調査させることができるものとする。

(勧告等)

第14条 町長は、必要があると認めるときは宅地開発に関し、事業者に対して報告若しくは資料の提出を求め、又は勧告することができるものとする。

(公共公益施設の帰属等の手続)

第15条 事業者は、宅地開発により公共公益施設を設置し、町に帰属又は寄附しようとするときは、法第36条第3項の工事完了公告後3月以内に、帰属登記申出書(別記第7号様式)によりその手続を行わなければならない。

2 事業者は、宅地開発により公共公益施設を町に帰属させ、又は寄附したときは、工事完了公告後2年以内に生じた当該施設の瑕疵について、保障しなければならない。

(建築協定)

第16条 事業者は、住宅地を目的とする宅地開発で、その規模が1ヘクタール以上となる場合は、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進し、かつ、土地の環境を改善するため、酒々井町建築協定条例(昭和59年酒々井町条例第20号)に基づく建築協定が施行されるよう必要な措置を講じなければならない。

(地区計画)

第16条の2 事業者は、良好な市街地環境の維持増進を図るため、町長が法第12条の4の規定による地区計画の決定の必要があると認めた場合は、地区計画の策定に協力しなければならない。

(住居の表示の明確化等)

第17条 事業者は、地番の整理を行うとともに字区域及び名称の変更等に配慮し、住居の表示の明確化に努めなければならない。

(補則)

第18条 この要綱に定めのない事項については、別に町と協議しなければならない。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、昭和62年7月1日から施行する。
(酒々井町宅地開発事業指導基準要綱の廃止)
- 2 酒々井町宅地開発事業指導基準要綱(昭和47年酒々井町訓令第11号)は、廃止する。
(経過措置)
- 3 この要綱施行の際、既に受理した宅地開発の事前審査申請については、なお従前の例による。ただし、昭和63年6月30日を経過しても協議書を締結しないものについては、この限りでない。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成4年5月1日から施行する。
(経過措置)
- 2 この要綱の施行の際、既に受理した事前協議書については、第5条第5項及び第6項の規定を除き、なお従前の例による。
- 3 この要綱の施行の際、第5条第2項の規定により既に事前審査通知をした事前協議は、同条第5項及び第6項の規定を除き、なお従前の例によるものとし、この事前協議の同条第5項の規定の適用については、この要綱の施行の日から起算するものとする。
- 4 この要綱の施行の際、第5条第4項の規定により既に締結されている協議書は、同条第6項の規定を除き、なお従前の例によるものとし、この協議書の同条第6項の規定の適用については、この要綱の施行の日から起算するものとする。
- 5 この要綱の施行の際、第11条の規定により既に締結された公共公益施設整備費の負担に関する協定については、なお従前の例によるものとする。ただし、計画戸数を変更する場合にあっては、この限りではない。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成5年6月25日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この告示は、告示の日から施行する。
(経過措置)
- 2 この告示の施行の際、第11条の規定により既に締結された公共公益施設整備費の負担に関する協定については、なお、従前の例によるものとする。

別記

第1号様式(第5条第1項関係)

(表)

年 月 日

宅地開発事前協議書

(あて先)酒々井町長

申請者 住 所

氏 名

印

連絡先

このほど、酒々井町 地先の宅地開発に関する申請書を提出
するに先立ち、酒々井町宅地開発指導要綱第5条第1項の規定により事前協議を受け
たく下記資料を添えて提出します。

記

1. 計画概要

- | | | |
|----------|----------------|-----|
| (1) 施行区域 | 酒々井町 | 外 筆 |
| (2) 施行面積 | m ² | |
| (3) 計画戸数 | 戸 | |
| (4) し尿処理 | | |

2. 添付図書

- | | |
|------------------------|-------------|
| (1) 設計説明書(裏面) | |
| (2) 開発区域位置図 | (1/10,000) |
| (3) 開発区域図 | (1/2,500以上) |
| (4) 土地利用計画図 | (1/600以上) |
| (5) 排水施設計画図 | (1/1,000以上) |
| (6) 土地登記事項証明書(全部事項証明書) | |

(注) 提出部数は9部とする。

設 計 説 明 書

(裏)

人 口	人		密 度	人 / ha		
区画数	区画の平均面積	住 戸 数	高層	戸	m ² /人	
	m ²		中層	戸	m ² /人	
	坪		低層	戸	m ² /人	
土 地 利 用 現 況	種 別	面 積		比 率	備 考	
	宅 地	m ²	坪	%		
	農 地 (地 目)					
	山 林					
	そ の 他					
	計	m ²	坪	100%		
土 地 利 用 計 画	種 別	面 積		比 率	備 考	
	公 共 施 設	道 路	m ²	坪	%	
		公 園				
		その他の公共施設				
		小 計				
	公 益 施 設	教 育 施 設				
		商 業 施 設				
		その他の公益施設				
		小 計				
	そ の 他	住 宅 施 設				
		未 利 用 地				
		小 計				
	合 計		m ²	坪	100%	
その他の特記事項						

第2号様式(第5条第2項関係)

年 月 日

開発事業計画事前審査通知書

様

酒々井町長

印

年 月 日付けで協議のあった酒々井町 における宅地
開発の事業計画について下記のとおり通知します。

記

第2号様式の2(第5条第3項関係)

年 月 日

回 答 書

(あて先)酒々井町長

申請者 住 所
氏 名 印
連絡先

年 月 日付け別添開発事業計画事前審査通知書に対する回答を酒々井町宅地開発指導要綱第5条第3項の規定により下記のとおり提出いたします。

記

指 導 内 容	検 討 結 果

第2号様式の3(第5条第6項関係)

年 月 日

協議書有効期間延期申請書

(あて先)酒々井町長

申請者 住 所
氏 名 印
連絡先

酒々井町宅地開発指導要綱第5条第4項の規定により 年 月 日付けで
締結した別添協議書について、同条第6項の規定により有効期間の延期を申請いたし
ます。

有効期間延期理由

延期を希望する期間 年 月 日まで 日間

有効期間延長後の工程

第3号様式(第9条関係)

(表)

年 月 日

住宅地景観計画書

(あて先)酒々井町長

申請者 住 所
氏 名 印
連絡先

酒々井町 地先の宅地開発における住宅地の景観計画について、
酒々井町宅地開発指導要綱第9条の規定により下記資料を添えて提出します。

記

1. 計画概要

(1) 施行区域	酒々井町	外 筆
(2) 施行面積		m ²
(3) 計画戸数		戸

2. 添付図書

- (1) 景観計画説明書(裏面)
- (2) 景観計画平面図(1/600以上)
- (3) モニュメント及びストリートファニチュア等の意匠図

(注1) 景観計画平面図には、景観計画説明書で示した各種の景観的
要素を着色して明示する。

(注2) 提出部数は3部とする。

種 別	景 観 的 特 徴
1. 道 路	
2. 造 成	
3. 公 共 公 益 施 設 用 地	
4. 住 宅	
5. モニュメント	
6. ストリー ト ファニチュア	
7. そ の 他	

年 月 日

道路路盤工事完了検査願

(あて先)酒々井町長

事業者	住 所	
	氏 名	印
連絡先		
工事	住 所	
施工者	氏 名	印
連絡先		

宅地開発に関する道路路盤工事が下記のとおり完了しましたので、酒々井町宅地開発指導要綱第12条第1項の規定により、検査をお願いいたします。

記

1. 道路路盤工事完了年月日 年 月 日

2. 開発許可番号及び許可年月日

第 号 年 月 日

3. 添付図書

- (1) 道路計画平面図
- (2) 道路構造図
- (3) 給排水計画図
- (4) 防火水槽構造図
- (5) その他、工事進捗により必要と認める図面

年 月 日

工事完了事前検査願

(あて先)酒々井町長

事業者	住 所	
	氏 名	印
	連絡先	
工 事	住 所	
施工者	氏 名	印
	連絡先	

宅地開発に関する工事が下記のとおり完了しましたので、法第36条第1項の規定による工事完了届を提出する前に、酒々井町宅地開発指導要綱第12条第1項の規定により、検査をお願いいたします。

記

1. 工事完了年月日 年 月 日
2. 開発許可番号及び許可年月日
第 号 年 月 日
3. 添付図書
 - (1) 土地利用計画図
 - (2) 確定測量図

第6号様式(第12条第2項関係)

年 月 日

検査指摘事項完了届

(あて先)酒々井町長

事業者	住所	
	氏名	印
	連絡先	
工事	住所	
施工者	氏名	印
	連絡先	

年 月 日に行われた酒々井町の検査において指摘のあった下記の事項
については是正工事が終了しましたので、酒々井町宅地開発指導要綱第12条第2項の
規定により、写真を添えて届け出ます。

記

年 月 日

帰属登記申出書

(あて先)酒々井町長

事業者	住 所	
	氏 名	印
	連絡先	
工 事	住 所	
施工者	氏 名	印
	連絡先	

年 月 日付け 第 号で許可された宅地開発については、
年 月 日付けで工事完了公告となりましたので、酒々井町宅地開発指
導要綱第15条第1項の規定により、公共公益施設の帰属登記手続をしてくださるよう申
し出ます。

記

添付書類

1. 工事完了公告の写し
2. 帰属される公共公益施設一覧表及び配置図
3. 公共公益用地の求積図
4. 開発区域全体の公図写し(紙媒体及び電子データ)
5. 土地登記事項証明書(全部事項証明書)
6. 登記原因証明情報兼登記承諾書(資格証明書及び印鑑証明書各1通添付)
7. 道路台帳平面図、道路台帳調書、実延長調書、境界点図、求積図(紙媒体及び電子データ)

別添資料1

第4条第2項の規定による主な計画内容の説明事項

- 1 宅地開発の区域及び土地利用計画
- 2 予定建築物の用途及び規模
- 3 開発区域外に日照及び通風等の影響が生じる場合は、日影の影響範囲及び日照時間等
- 4 宅地開発による周辺の土地への影響及び対策
- 5 宅地開発による周辺道路及び当該道路周辺の土地等への影響及び対策
- 6 電波障害の影響及び対策
- 7 宅地開発区域内の駐車場及び駐輪場計画
- 8 雨水及び汚水処理計画
- 9 公園緑地計画
- 10 消防施設計画
- 11 工事に伴う資材等の運搬に関する経路、期間、時間帯等及び交通安全対策
- 12 工事期間中の土砂流出の防止対策及び雨水排水対策等
- 13 工事期間中及び造成後のほこり及び雑草除去等の対策

別添資料2

* 誘導居住水準は、住宅建設計画法に基づき策定される住宅建設五か年計画で示される水準で概要は下表のとおり

世帯人員	室構成	住戸専用面積	備考
1人	1DK	37㎡	
1人	1DK	43㎡	中高齢単身
2人	1LDK	55㎡	
3人	2LDK	75㎡	
4人	3LDK	91㎡	
5人	4LDK	104㎡	
5人	4LLDK	122㎡	高齢単身を含む
6人	4LDK	112㎡	
6人	4LLDK	129㎡	高齢夫婦を含む

酒々井町宅地開発技術基準

酒々井町宅地開発技術基準

I. 一般的事項

- 1 宅地開発により新たに設置される各公共施設の整備内容は、この基準によるものとし、これに定めのない公共施設の整備並びに景観的又はデザインの配慮により特殊な整備を行う場合は、別途町と協議すること。
- 2 新たに設置される各公共施設は、協議により別段の定めがないときは、町に無償で提供すること。
- 3 工事用搬入路として使用する道路は、事前に管理者等と協議し、維持管理及び交通安全に対処すること。なお、特に町が必要と認めるときは、沿道住民及び沿道住民等を包括する町内自治体の承諾書を提出すること。

II. 道路

1 道路計画

- (1) 道路は、交通量、日照及び災害時の避難等を考慮して計画すること。
- (2) 道路は、都市計画を阻害することのないよう配置し、開発区域内にある道路との機能が有効に発揮されるよう計画すること。

2 道路の交差

- (1) 道路の交差角度は、直角を原則とし、やむを得ない場合であっても60度以下の鋭角を避けること。
- (2) 同一平面で5方向以上交差させないこと。
- (3) 国道、県道、都市計画道路等の幹線道路との交差は、少なくするよう考慮すること。
- (4) 道路が同一平面で交差し、又は屈折する場合は、角に隅切りをすること。なお、隅切りの方法は、次表のとおりとすること。

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
交差角(度)	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
街路幅員(メートル)									
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。

3 道路幅員

(1) 主要道路の幅員は、次表に掲げる数値を基準とすること。ただし、新たに都市計画決定を必要とするものは、16m 以上とすること。

(単位:m)

開発規模 ha	1 未満	1～5 未満	5～10 未満	10～20 未満	20 以上
住宅地	6	7.5	9	10.5	12
住宅地以外	9			12	

(2) 区画道路の幅員は、6m を基準とすること。ただし、次に該当しその利用形態及び設計上の創意工夫が図られている場合は、4m 以上とすることができるものとする。

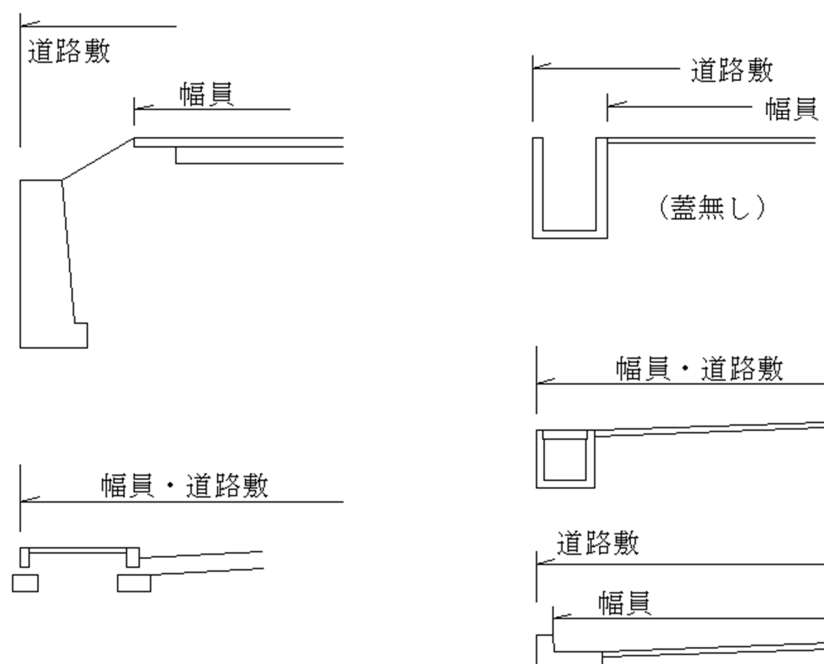
ア 利用者がその道路に接する敷地の居住者及び居住者に用事のある場合に限って利用される道路で、その道路に接する区画数が 5 区画以内のとき

イ ループ方式及びクルドサック方式等閉鎖型の道路で、車の出入りが極めて少ないと想定される場合

ウ 計画的に各敷地にカーポートを設けない等車の出入りを制限している場合

(3) 歩行者専用道路の幅員は、2.5m 以上とすること。

(4) 道路幅員の取扱いは、次の図のとおりとすること。



4 取付道路

- (1) 開発区域内の主要道路は、開発区域外の幅員 6m 以上の道路に接続すること。ただし、開発区域の規模が 0.5ha 未満のときは、幅員 4m 以上の道路に接続することができるものとする。
- (2) 開発区域の規模が 20ha 以上の宅地開発にあつては、開発区域内の主要道路は、開発区域外の国県道若しくは幅員 12m 以上の道路に接続すること。
- (3) 道路の取付位置は、特殊構造物(トンネル、橋梁等)からできるだけ離すとともに見通しの悪い曲折部又は急こう配部をさけること。

5 歩道の設置

開発区域内の幅員 9m 以上の道路には、縁石又は柵等の工作物により、車道から分離されている歩道を設けること。

6 横断こう配

- (1) 路面の仕上げにより決定すること。なお、アスファルト及びコンクリート舗装の場合は、1.5～2%を標準とすること。
- (2) 歩道、歩行者専用道路及び自転車道等の場合は、2%を標準とすること。

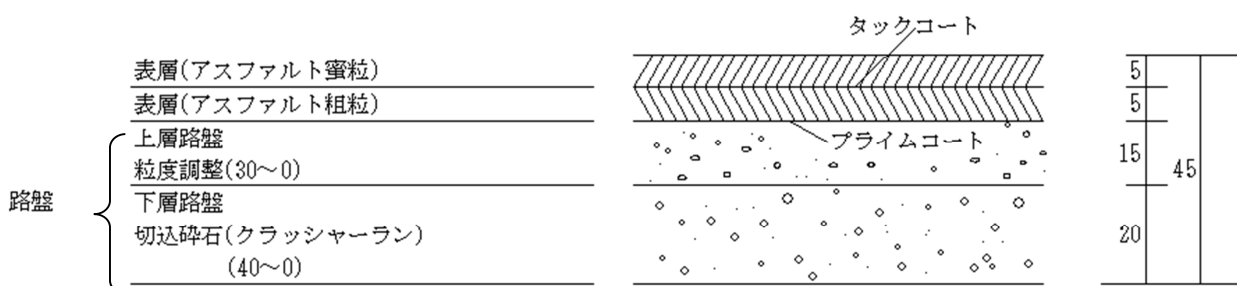
7 縦断こう配

縦断こう配は、9%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場合は、小区間に限り 12%以下とすることができるものとする。

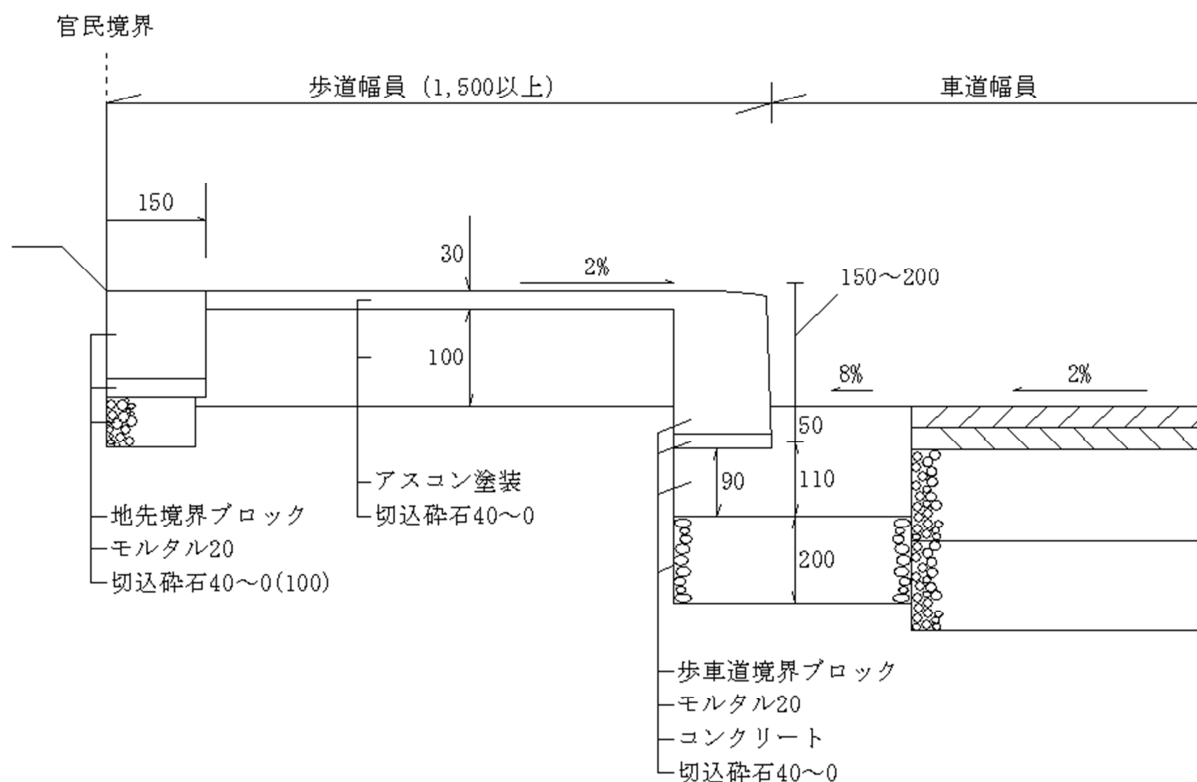
8 道路舗装

- (1) 将来沈下を生じないように設計 C.B.R2 以下の路床については、置換工法又は安定処理工法にて、設計 C.B.R3 以上に路床改良すること。なお、標準的な構造は次の図のとおりとすること。

ア 車道標準図(単位:mm)



イ 歩道標準図(単位:mm)

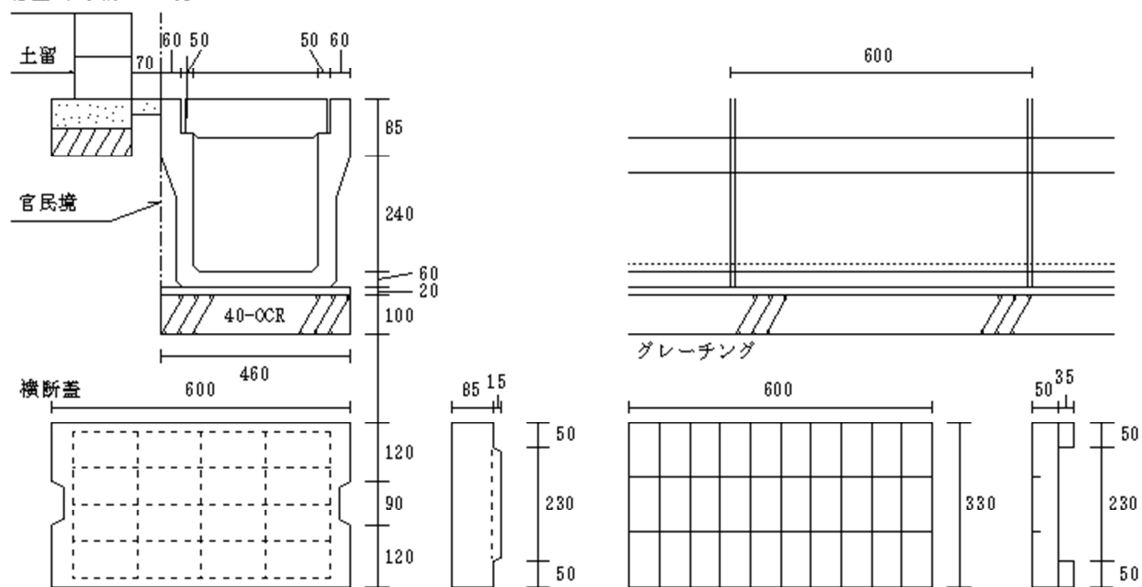


- (2) 上層路盤工の密度試験による締固め度の下限値は、95%とすること。
- (3) 道路の路面仕上げは、車道をアスファルト舗装、車道以外をアスファルト舗装又はブロック舗装とすること。ただし、住宅地の景観上必要と認められる仕上げについては、この限りではない。
- (4) 縦断こう配が6%を超えるものは、路面仕上げをスベリ止め工法により施工すること。

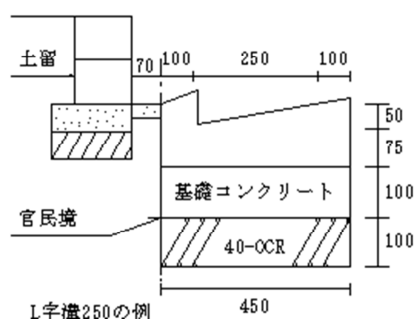
9 道路排水

- (1) 道路の両側には、落蓋式U字溝(240mm×240mm以上)又はL型側溝(250mm以上)を設置すること。なお、落蓋式U字溝を使用する場合は、6m間隔でグレーチング蓋(L=60cm以上、T=14t以上)及び厚さ10cm以上のコンクリート舗装止めを設置し、L型側溝については、おおむね10mおきに柵を設置すること。
- (2) 側溝の標準的な構造は、次の図のとおりとすること。ただし、住宅地の景観上必要と認められる構造については、この限りではない。

落蓋式U字溝240の例



※ 6m間隔で設置
 ※ 錆より空襲防止をする。
 (注) 土留をする場合は、将来における維持管理(布設替等)を考慮し側溝と当該工作物との間に70mm以上の間隔を設けること。



(3) 縦断こう配が8%を超えるもの又は特に必要と認められる道路の路面排水については、アマグレード等の特殊工法を施工すること。

10 階段道路

道路は、階段にはしないこと。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に共する道路で、地形その他やむを得ない事由により階段状とする場合は、次の各号に適合すること。

ア 通行の安全上支障がないこと。

イ 階段全体の高さは7m以下とし、高さ4m以内に踏幅1.5m以上の踊場を設けること。

ウ 自転車専用スロープを設けること。

エ 構造は、コンクリート造等とし、踏面30cm以上、けあげ15cm以下とすること。

11 道路付帯施設

(1) 立体横断施設

開発区域内の主要な道路で、歩行者又は車両等の横断が多いと見込まれる箇所には、歩行者の安全並びに車両等の円滑な通行を確保するため、必要に応じて立体横断施設を設けること。

(2) 防護柵

道路が屈曲し、又は道路に接してがけ、水路及び河川等がある場合若しくは車道幅員の変化する区間等交通上危険を伴うおそれのある箇所には、防護柵を設けること。

(3) 照明施設

開発区域内の主要な道路の交差点又は横断歩道若しくは見通しの悪い屈曲部、その他交通の安全上必要な箇所には照明施設を設けること。

(4) 防犯灯

住宅地を目的とする宅地開発は、次の各号に適合する防犯等を設置すること。

ア 照明器具は、主要道路については400W水銀灯、その他の道路については40W水銀灯とし、自動点滅器付のものを使用すること。

イ 設置方法は、電柱共架とすること。ただし、電柱の設置の必要性がない場合で、地域防犯上防犯灯が必要な箇所には鋼管ポールを設置すること。

ウ 設置間隔は、おおむね40mの間隔とすること。

エ 取付けは、電柱設置後速やかに行うこと。

(5) 道路管理施設

道路には、交通の円滑を図り、併せて交通の安全と事故防止のため千葉県公安委員会の指導に基づく道路標識(道路標示を含む)等を設置すること。

(6) 道路反射鏡

車両通行がないと認められる道路がT字型に交差する箇所又は見通しの悪い屈曲部並びにその他交通の安全上必要な箇所には、道路反射鏡を設置すること。

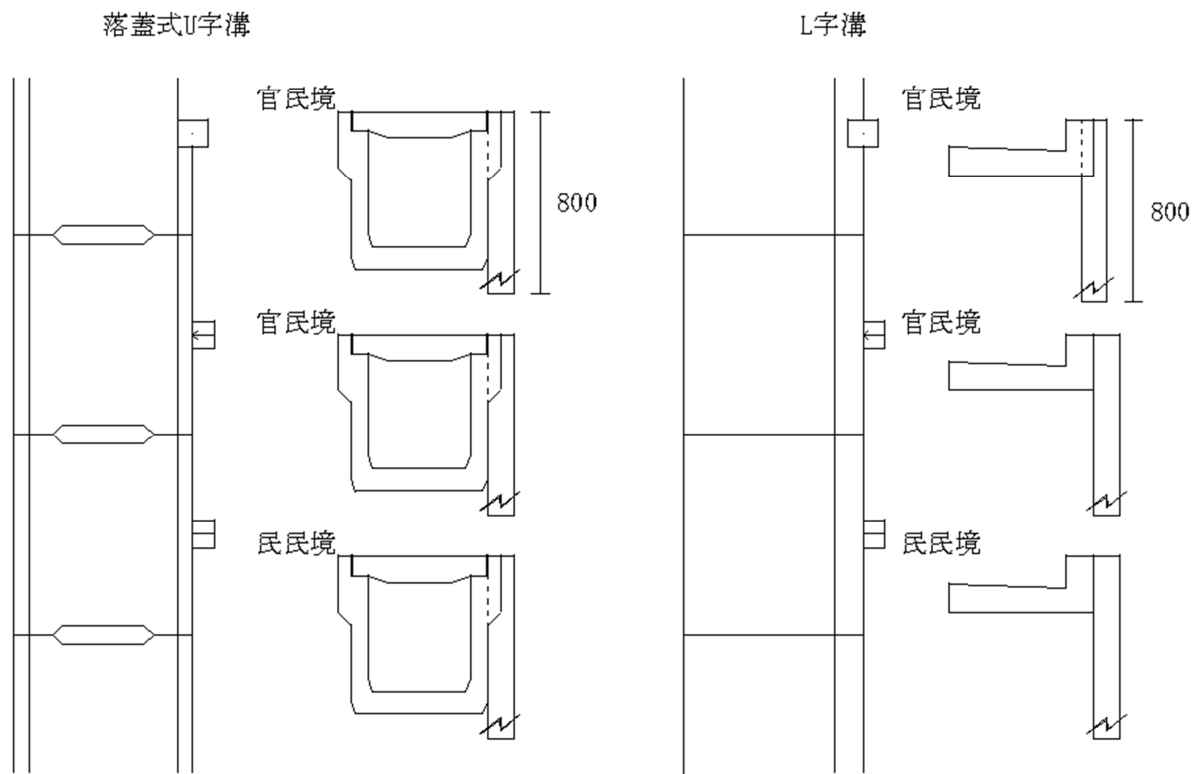
(7) 植栽

ア 幅員2.5m以上の歩道には、植樹柵を設け街路樹を植栽すること。なお、植樹柵の間隔は6～10mで、8mを標準とすること。

イ 幅員3.5m以上の歩道の場合には、植樹帯(グリーンベルト)とし、高木及び低木の混植とすること。

(8) 境界の明示

ア 公共公益施設の用地と民地間並びに民地相互間には、境界を明確にするため、町が指定する境界標柱を設けること。なお、標柱は次の図のとおり設置すること。



イ 境界杭の設置は、境界杭設置申請書(別記様式)により行うこと。

Ⅲ. 公園及び緑地

1 施設計画

- (1) 公園及び緑地は、居住者の精神的及び肉体的健康増進のための空地として存在すること、又災害時の避難場所及び景観機能を構成する要件であること等を勘案し、その機能及び目的が十分発揮できるよう設置計画を策定すること。
- (2) 公園の計画にあたっては、既存樹木を極力保全すること。

2 配置及び形状

- (1) 宅地開発に伴い設置される公園及び緑地(以下「公園等」という。)は、都市公園法(昭和31年法律第79号)に基づき管理される公共施設として位置付けられるものであり、造成上やむを得ず生じ、又は残ることとなるがけ面及びこう配の急な法面等は公園等と区分すること。
- (2) 公園等が道路に接する部分の長さの合計は、当該公園等の土地の周囲の長さの10分の1以上又は10m以上を要し、いずれの場合も5m以上の長さで公道に接する部分を設けること。
- (3) 面積が1,000㎡以上の公園にあつては、出入口として使用できる接道部分を2か所以上設けること。
- (4) 高圧線下は、原則として公園等とはしないこと。やむを得ず線下を利用する場合は、当該施設管理者の同意を得るものとし、公園等の土地の2分の1以上を線下の影響区域としないこと。この場合、線下の影響区域の土地については、その面積の2分の1を公園等の面積から控除するものとする。
- (5) 面積が1,000㎡未満である公園等の土地のこう配は、5%を超えないこと。
- (6) 公園等の土地とこれに接する道路との段差は、1mを超えないこと。

3 施設計画

- (1) 公園等は、利用者の安全等の確保を図るため、柵等(生け垣等の植樹帯を含む。)の施設及び雨水等を有効に排出するための適切な施設を設けること。
- (2) 施設の計画は、次表を基準に行うこと。

ア 公園の場合

面積	施設
180 m ² 未満	出入口部分の舗装、車止め、ベンチ 1 基以上、遊器具(砂場を含む。)1 基以上、植栽、くず箱、園名板、その他
180 m ² 以上 500 m ² 未満	出入口部分の舗装、車止め、ベンチ 1 基以上、遊器具(砂場を含む。)2 基以上、植栽、くず箱、園名板、その他
500 m ² 以上 1,000 m ² 未満	出入口部分の舗装、車止め、ベンチ 2 基以上、遊器具(砂場を含む。)3 基以上、植栽、くず箱、園名板、舗装園路、園灯 1 基以上、その他
1,000 m ² 以上 2,500 m ² 未満	出入口部分の舗装、車止め、ベンチ 3 基以上、遊器具(砂場を含む。)3 基以上、植栽、パーゴラ(2.5m×4m 以上)、舗装園路、広場(12m×24m 以上)、水飲場、くず箱 2 基以上、園灯 1 基以上、園名板、門柱及び門扉、その他
2,500 m ² 以上	別途協議により決定する。

(備考)

- 出入口部分は、コンクリート又はアスファルト舗装とし、身障者の利用のための緩いスロープが 1 か所以上あるほか、必要に応じて階段を設けること。なお、面積が 500 m²以上のものでは、管理用車両の出入りができる部分があること。
- 車止めは、管理用車両が出入りする部分には、引き抜き式の構造のものを用いること。
- 植栽とは、樹木その他芝等を含むものとし、植栽部分(植栽地)は、敷地面積の 35% 以上あること。
- 利用者の活動に供する部分の表土は、水はけのよい砂質土(ダスト舗装も可)とし、植栽地にあつては、樹木等の生育に適する土壌であること。(開発前の良好な表土の保全が配慮されていること。)
- 水飲場を設けた場合、酒々井町上下水道課への給水納付金の支払いは、事業者の負担によること。
- 園名板は、門扉にはめ込むことも可とする。
- 上記の施設内容以外のものであっても、同等の内容を有すると町長が認めた場合は、この限りではない。

イ 緑地の場合

面積	施設
500 m ² 未満	植栽、散策道、ベンチ 1 基以上、くず箱、出入り口部分の舗装、車止め、園名板、その他
500 m ² 以上 1,000 m ² 未満	植栽、散策道、ベンチ 2 基以上、くず箱、出入り口部分の舗装、車止め、園名板、園灯 1 基以上、その他
1,000 m ² 以上 2,500 m ² 未満	植栽、散策道、ベンチ 3 基以上、くず箱 2 基以上、出入り口部分の舗装、車止め、園名板、門柱及び門塀、園灯 1 基以上、水飲場、その他
2,500 m ² 以上	別途協議により決定する。

(備考)

- 1 出入口部分は、コンクリート又はアスファルト舗装とし、身障者の利用のための緩いスロープが 1 か所以上ある他、必要に応じて階段を設けること。なお、面積が 500 m²以上のものでは、管理用車両の出入りができる部分があること。
- 2 車止めは、管理用車両が出入りする部分には、引き抜き式の構造のものを用いること。
- 3 植栽とは、樹木のほか芝等を含むものとし、植栽部分(植栽地)は、敷地面積の 60% 以上(広場的性格のものについては、40% 以上)あること。又、既存樹木の活用にも配慮されていること。
- 4 植栽地にあつては、樹木等の生育に適する土壌であること。(開発前の良好な表土の保全が配慮されていること。)
- 5 水飲み場を設けた場合、酒々井町上下水道課への給水納付金の支払いは、事業者の負担によること。
- 6 園名板は、門塀にはめ込むことも可とする。
- 7 上記の施設内容以外のものであっても、同等の内容を有すると町長が認めたときは、この限りではない。

4 調整池との兼用

調整池が広場及び緑地として利用できる計画である場合は、広場及び緑地として兼用できる面積は調整池の 2 分の 1 以下とすること。

IV. 消防水利

1 設置計画

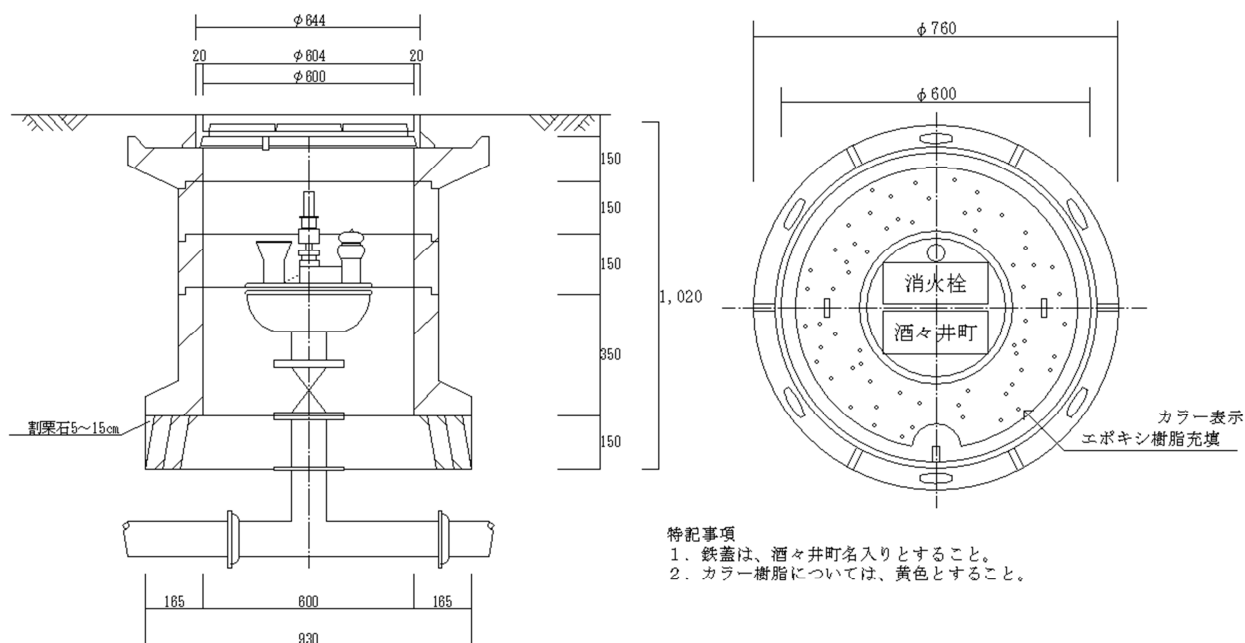
- (1) 防火水槽は、常時貯水量が 40 m³以上のものとする。
- (2) 消火栓は、呼称 65mm の口径を有するもので直径 150mm 以上の管に取り付けられていること。ただし、管網の一边が 180m 以下になるように配管されている場合は、75mm 以上とすることができるものとする。
- (3) 防火水槽の周囲は、幅 50cm 以上の空地を確保し、境界石等で明示し、危険防止のため、柵等の防護施設を設置すること。
- (4) 事業区域の消防水利は、設置数の 2 分の 1 以上を防火水槽とすること。

2 消防水利の設置

- (1) 消防水利は、防火対象物から直線で 120m 以内の位置に設けるものとし、消防自動車容易に活用できるようにすること。
- (2) 防火水槽は、幅員 6m 以上の道路に接していること。

3 消火栓の構造

- (1) 消火栓は、内面粉体塗装とし、補修弁を設置すること。なお、標準的な構造は、次の図のとおりとすること。



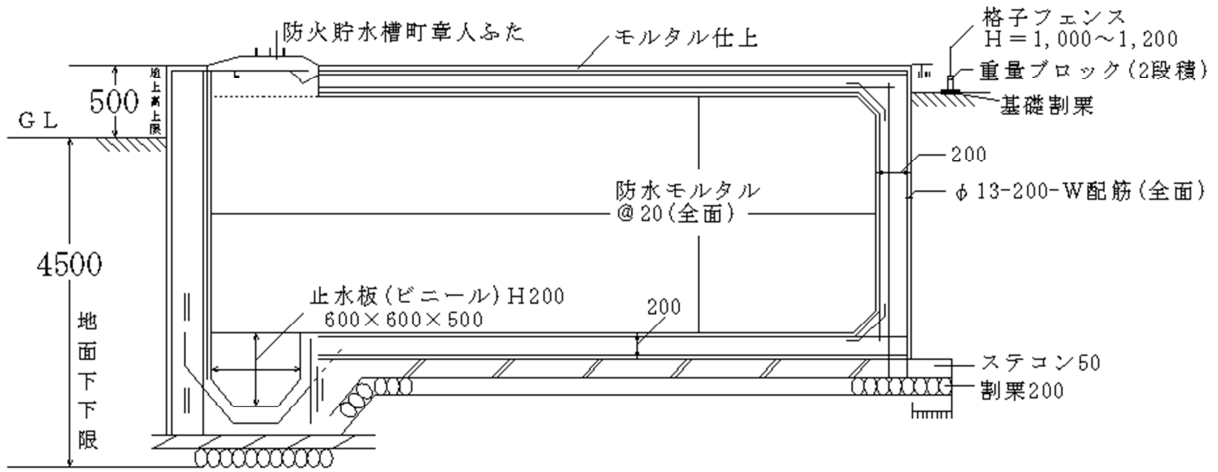
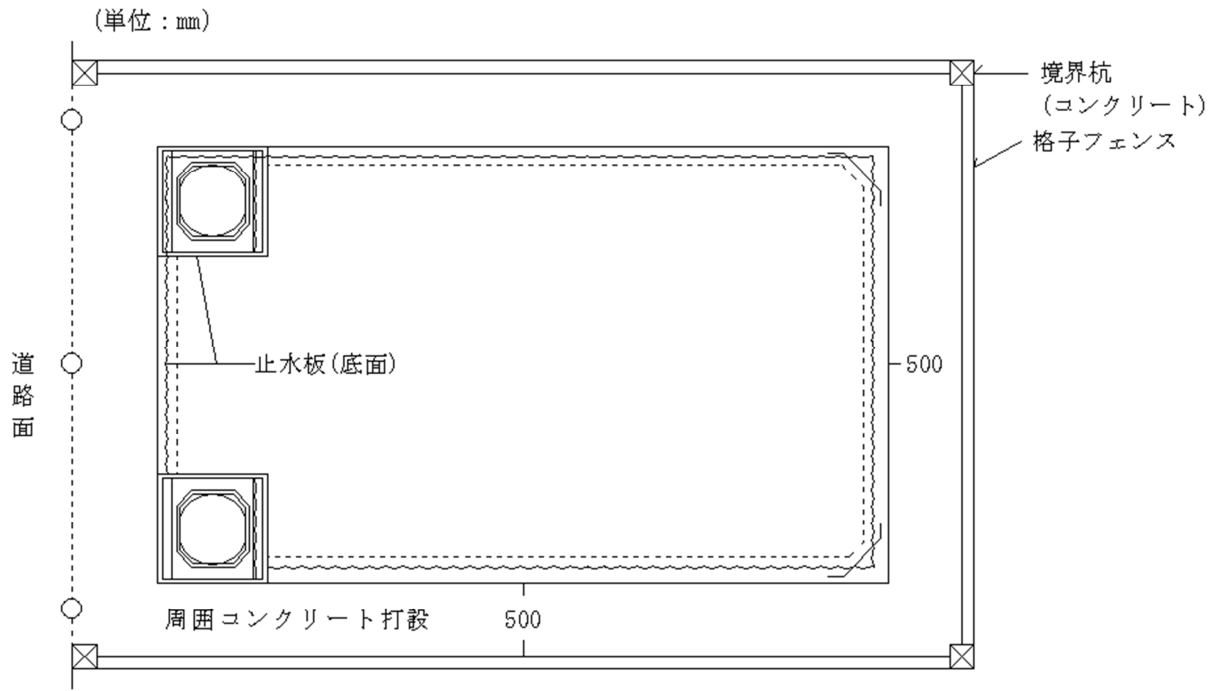
- (2) コンクリートボックスは、レジコンクリート(TMJ 型)とすること。
- (3) 標識を設置(カプセルレンズ型)すること。

4 防火水槽の構造

- (1) 割栗石は厚さ 20cm 以上に敷きつめ、上部に捨てコンクリートを 5cm 以上打設すること。
- (2) 配筋は 13mm 以上の鉄筋でダブル配筋とし、鉄筋のつなぎめを壁平面で継ぐこ

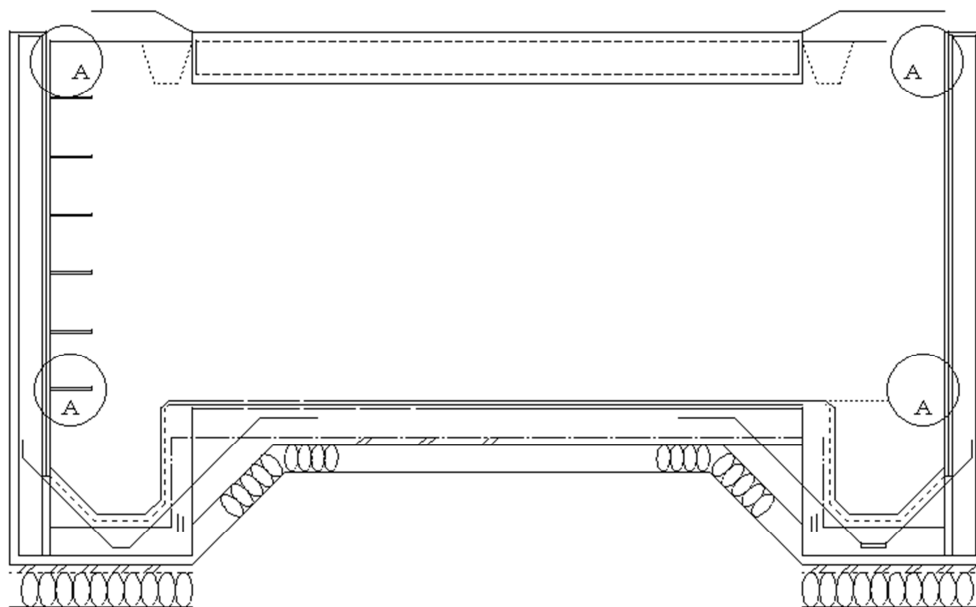
と。

- (3) 配筋間隔は、全て 20cm 以下とすること。
- (4) 水槽のコンクリート厚は、全て 20cm 以上とすること。
- (5) 水槽立ち上がり底部周辺に止水板を設置すること。
- (6) 水槽セパレートに木コン等を設置して、コンクリート打設を行い、取外し後モルタルを埋めること。
- (7) 吸水管投入孔は、2 か所設けその直径は 60cm 以上とし、蓋は原則として町名入りの鉄製円型とし、上部スラブの下部に鎖を固着し、道路側に設けること。
- (8) 吸水管投入孔の直下に縦、横及び深さ 50cm 以上のストレーナー入れを設けること。
- (9) 吸水管投入孔の一方に 16mm 以上の鉄製タラップを設け、錆止め塗装を施すこと。
- (10) 漏水防止を完全にするため、防水材混入のモルタルを 1cm 厚で 2 度塗りとすること。
- (11) 防火水槽は、地下式又は半地下式で、吸水管投入孔の高さは道路面より 0.5m 以下とし、深さは路盤面から 4.5m 以下とすること。
- (12) 防火水槽の標準的な構造は、次の図のとおりとすること。

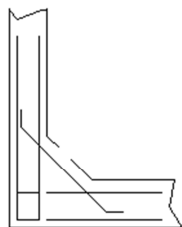


墳 13-200-W配筋(全面)

(単位:mm)

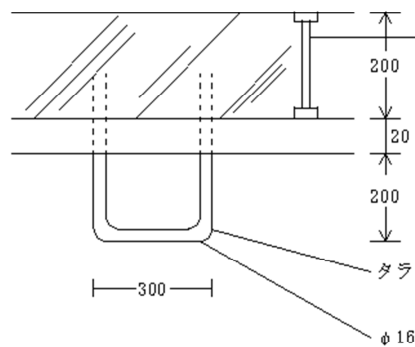


セパレーターPコン
内側モルタル埋め



A

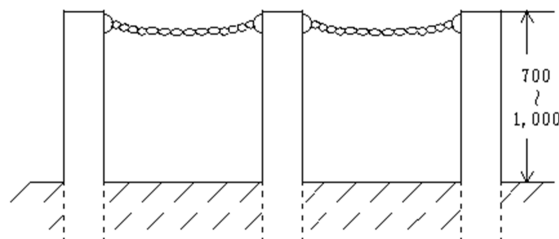
スラブ部詳細



セパレーターは木コン使用
木コン穴は防水モルタルにて埋める

タラップ防錆塗装@400

φ16



前面に鎖を設けること

- (1) 消防水利には、見やすい所に標識を設置すること。
- (2) 事業区域内に中高層建築物を建築する場合には、消防活動上必要な空間及び進入路等を設置すること。

V. 上水道

1 一般的事項

- (1) 水道施設に使用する材料は、すべて日本水道協会の認定品であること。
- (2) 水道管理設の深さは、1.2m を標準とすること。
- (3) 施工については、別に定める住宅地造成に伴う酒々井町水道工事管理要綱に従い施工すること。

2 配水管等の仕様

- (1) 配水管の口径が 75mm 以上の場合は、ダクタイル鋳鉄管 K 形 3 種を使用することとし、次表の内径基準に適合した管とすること。なお、口径が 50mm 以下の場合は、ゴム輪形ビニール管を使用し、口径が 25mm 以下の給水管については、ポリエチレン管(水道用軟質 1 種管)を使用すること。

(単位 : mm)

呼び径	実内径
75	66～75
100	88～100
150	136～151
200	183～202
250 以上	協議

- (2) 仕切弁は、T字路、十字路、管末及び消火栓の前後等町が維持管理上必要と認められる場所に、ソフトシール仕切弁(JWWA-B120)を設置すること。なお、仕切弁筐は TM 型及び TS 型とし、酒々井町章入りで F.C.D 樹脂入りのものとする。
- (3) 鉄蓋は、丸型(口径 600)のカラー樹脂入りとし、消火栓は黄色、空気弁は青色で酒々井町章入り F.C.D 樹脂入りのものとする。
- (4) 異形管は内面粉体塗装とし、22.5° 曲管以外は松杭(末口 8cm×L1.0m)3 本にて防護すること。
- (5) コンクリートボックスは、レジンコンクリートの丸型(TMJ型)とすること。

- (6) 明示シートは、アルタンW(幅 150mm)とし、管上 60cm に敷設すること。
- (7) 特殊押論は、クサビ型とすること。
- (8) 空気弁は、凍結防止装置付とすると共に補修弁を設置すること。
- (9) 明示テープの貼付については、天端並びに受口及びさし口の手前 1m と中央に各胴巻を行なうこと。
- (10) 各区画に使用する止水栓は、ボール式乙止水栓とし、筐は樹脂製伸縮型で铸铁蓋とすること。
- (11) 給水取り出しは、栗本式サドル分水栓にて行うこと。
- (12) 各区画への給水管位置を明確にするため、表示ピン等で路面に表示すること。
- (13) 塩化ビニールライニング鋼管等(防火水槽及び排泥管)の敷設については、防食テープを巻くこと。
- (14) 口径 40mm 以下の仕切弁については、青銅製制水弁(ボックス型)とすること。
- (15) 軟弱地盤に使用する配水管は、ダクタイル铸铁管(S=Ⅱ型)とし、ポリエチレンスリーブ等の防触対策を講じること。
- (16) 盛土部分及び構造物の前後における配管は、可とう管及び継輪等を使用し、沈下対策を講じること。

VI. 排水

1 排水計画

下水道を計画し、設計を行うには先ずその目途となる下水量を次により定めること。なお、下水道の設計にあたっては、下水道指針及び下水道ハンドブックに準じること。

(1) 計画年次

下水道施設が使用何年後に計画下水量に達するかを決めること。(この年次を計画年次という。)

(2) 計画人口

計画人口は、計画排水区域の計画年次における人口を基に決定すること。なお、住宅団地については、その人口を飽和人口とすること。

(3) 計画下水量

計画下水量は、計画排水区域を対象として、計画汚水量及び計画雨水量を計算すること。ただし、地形上計画排水区域外より流入する場合は、その下水量を考慮す

ること。

(4) 計画汚水量

計画汚水量の算定は、酒々井町公共下水道計画により次のとおりとすること。

ア 家庭汚水量

1人1日平均汚水量 480ℓ/日/人

1人1日最大汚水量 600ℓ/日/人

1人1日時間最大汚水量 860ℓ/日/人

※上記汚水量には、それぞれ地下水 80ℓを含む

イ 工場排水量

工場排水量は、業種別の出荷額当り又は敷地面積当たりの排水量に基づき推定すること。なお、排水量の多いものについては個々の排水量の調査を基にし、将来の拡張及び新設の見通しを考慮すること。

ウ 算定式

$$Q = \frac{P \times q}{86,400,000} + \alpha \quad (\text{m}^3/\text{sec})$$

Q; 時間最大汚水量 (m³/sec)

P; 計画人口 (人)

q; 1人1日時間最大汚水量 (ℓ/日/人)

α; 工場排水量 (m³/sec)

(注)下水道施設の規模を定める計画汚水量は、管渠ポンプ場については時間最大汚水量、終末処理場については日最大汚水量を持って計画すること。

(5) 計画雨水量

計画雨水量の算定は、酒々井町公共下水道計画より合理式によるものとし、次の降雨強度及び流出係数に排水面積を乗じて算出すること。

ア 算定式

$$Q = \frac{1}{360} \cdot C \cdot I \cdot A \quad I = \frac{5,000}{t + 40} \quad t = \frac{L}{60v} + T$$

Q = 雨水流出量 (m³/sec) L = 管渠延長 (m)

C = 流出係数 (0.3~0.5) V = 管渠内実際流速 (m/sec)

A = 排水面積 (ha) T = 流入時間 (5min)

t = 降雨継続時間 (min)

イ 流出係数

流出係数は、次表に示す工種別基礎流出係数標準値を基に各用途地域別流出係数を算出し、決定すること。

工種別	流出係数	工種別	流出係数
屋 根	0.90	芝、樹木の多い公園	0.10
道 路	0.80	こう配のゆるい山地	0.30
水 面	1.00	こう配の急な山地	0.50
間 地	0.20		

2 排水施設

開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況等を勘案して、下水を有効かつ適切に排出し、その排水によって開発区域及び周辺の土地に溢水等による被害を起こさないような構造及び能力を有すること。

(1) 排水計画上の留意事項

ア 排水施設は、原則として自然流下により下水を排出できるように設けること。

イ 排水は、雨水と汚水を分流すること。

ウ 排水施設は、排水路又は下水管渠等に接続されていること。

エ 公共の用に供する排水施設は、道路又は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。

オ 雨水(処理された汚水及びその他の汚水で、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水できるように定められていること。

カ 主として居住の用に供する目的で行う宅地開発にあつては、公共下水道への接続が可能な場合を除き、終末処理施設が設けられていること。

キ 建築基準法に適合した施設であること。

ク 町に排水計画書を提出すること。(各施設の流量表を添付)

(2) 流量計算

Kutter(クッタ)式により算出する。

$$Q = A \cdot V$$
$$V = \frac{1.49 R^{2/3} S^{1/2}}{23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{L}}$$

$$V = \frac{N \cdot R}{\sqrt{R + D}} \cdot \sqrt{R \cdot I}$$

$$= \frac{N \cdot R}{\sqrt{R + D} \left(1 + \left(23 + \frac{0.00155}{I} \right) \frac{n}{\sqrt{R}} \right)}$$

$$N; \left(23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I} \right) \sqrt{I}$$

$$D; \left(23 + \frac{0.00155}{I} \right) n$$

Q; 流量 (m³/sec)

A; 流水の断面積 (m²)

V; 流速 (m/sec)

R; 径深 (m) (=A/P)

P; 流水の潤辺長 (m)

I; こう配 (分数又は小数)

n; 粗度係数

ここで粗度係数 n は、次表の値を標準とすること。

潤辺の状況	粗度係数
ヒューム管	0.013
塩化ビニール管	0.010
カルバートボックス	0.013
強化プラスチック複合管	0.010
石積	0.0225
コンクリートブロック積	0.0025
鉄筋コンクリート	0.013
鉄筋コンクリート組立て土止	0.025

(3) 管渠の流速及びこう配

流速は、一般に下流に行くに従い漸増させ、こう配は下流に行くに従い次第に緩くなるようにし、次表を考慮して決めること。

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
-------	----------	----------	--------------

(4) 管渠の管径

ア 管渠の最小管径

管渠の内径は、汚水及び雨水ともに 250mm 以上とすること。

イ 管渠の余裕

(ア) 汚水

計画時間最大汚水量に対し、小径管渠(200～600mm)では約 100%、中径管渠(700～1,500mm)では約 50～100%及び大径管渠(1,650～3,000mm)では約 25～50%を見込むこと。

(イ) 雨水

円形管は満流、長方形渠は水深を水深高さの 9 割、馬蹄渠では水深を内法高さの 8 割とし、所定の計画流量を流すのに十分な断面の大きさを定めること。

(5) 管渠の埋設深さ

管渠等を道路に埋設する場合の土被りは、原則として 1.2m 以上とすること。その他の地下埋設物等により、やむを得ず 1.2m 未満となる場合にあっては、保護工を施すこと。

(6) 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し、特別の場合は硬質塩化ビニル管等とすることができるものとする。また、開渠は、無筋コンクリート、石積、コンクリートブロック積、鉄筋コンクリート又は鉄筋コンクリート組立て土止めを使用すること。

(7) 管渠の保護

土圧及び載荷重が管渠の耐荷力を超える場合、軌道下を横断する場合又は河川を横断する場合は、コンクリート又は鉄筋コンクリートで巻立て、外圧に対して管渠を保護すること。

(8) 基礎工

管渠の基礎工は、管渠の種類及び土質等に応じて次の各号を考慮して定めること。

ア 剛性管渠の基礎工

鉄筋コンクリート管等の剛性管渠には、条件に応じて、まくら胴木、砂、砂利(又は

砕石)、はしご胴木及びコンクリートなどの基礎を設けること。また、必要に応じて、鉄筋コンクリート基礎、くい基礎又は、これらの組合せ基礎を施すこと。ただし、地盤が良好な場合は、これらの基礎を省くことができるものとする。

イ 可とう性管渠の基礎工

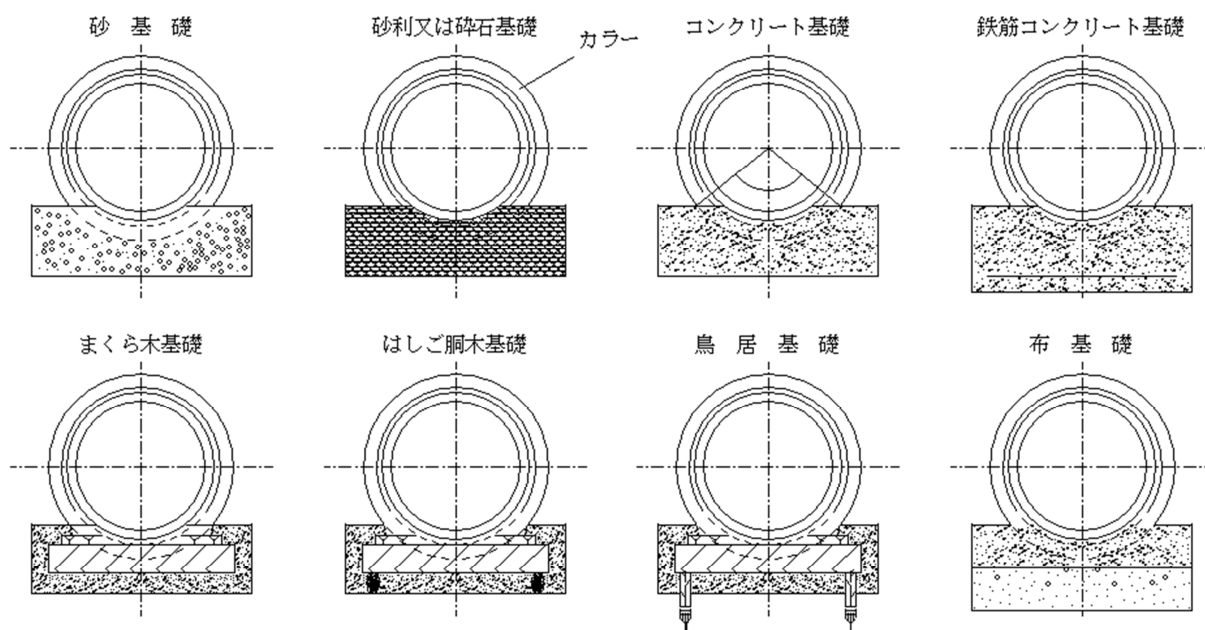
硬質塩化ビニル管等の可とう性管渠は、原則として自由支承の砂基礎とし、条件に応じてはしご胴木及び布基礎等を設けること。

(ア)管の種類と基礎

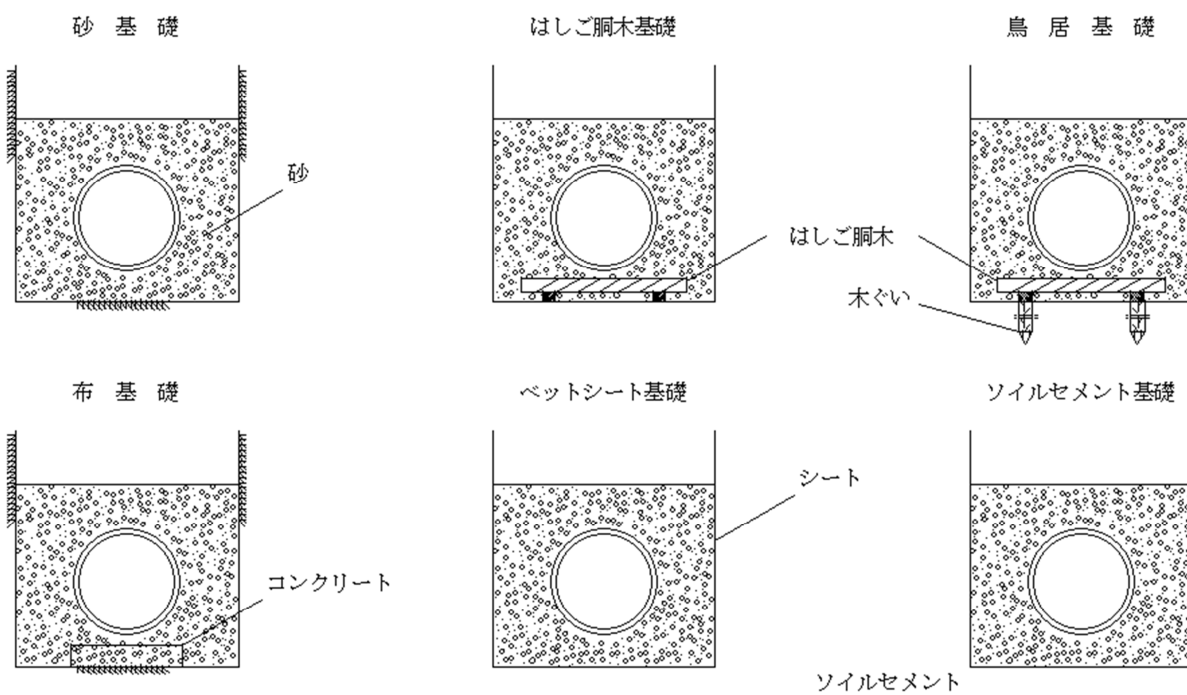
管種		地盤		
		硬質土及び普通土	軟弱土	極軟弱土
剛性管	鉄筋コンクリート管	まくら木基礎	はしご胴木基礎 コンクリート基礎	はしご胴木基礎 鳥居基礎 鉄筋コンクリート基礎
	陶管	なし	砂利又は砕石基礎 コンクリート基礎	鉄筋コンクリート基礎
可とう性管	硬質塩化ビニル管 強化プラスチック複合管	砂基礎	砂基礎 ベットシート基礎 ソイルセメント基礎	ベットシート基礎 ソイルセメント基礎 はしご胴木基礎 鳥居基礎 布基礎
	ダクタイル鋳鉄管 鋼管	砂基礎	砂基礎	砂基礎 はしご胴木基礎 布基礎

注：1. 岩盤に布設する場合は、応力を均等に分布できる構造となる基礎とする。

(イ)剛性管渠の基礎工の種類



(ウ)可とう性管渠の基礎工の種類



3 マンホール及び柵

(1) マンホール

ア マンホールは、管渠の起点及び方向、こう配及び管渠径等の変化する箇所並びに段差の生じる箇所(段差 60cm 以上の場合は、副管付きとすること。)、管渠の会合する箇所及び維持管理のうえで必要な箇所に必ず設けること。

イ マンホールは、管渠の直線部においても、管渠径によって次表の範囲内の間隔に設けること。

管渠径(mm)	300 以下	600 以下	1,000 以下	1,500 以下	1,650 以下
最大間隔(m)	50	75	100	150	200

ウ 種類及び構造

(ア) 種類

マンホールの種類は、管渠径及び地域の実情等に応じて次表によること。

a 通常のマンホール

呼び方	形状寸法	用途
1号マンホール	内径 90cm 円形	管の起点および 600mm 以下の管の中間点ならびに内径 450mm までの管会合点。
2号マンホール	内径 120cm 円形	内径 900mm 以下の管の中間点および内径 600mm 以下の管の会合点。
3号マンホール	内径 150cm 円形	内径 1,200mm 以下の管の中間点および内径 800mm 以下の管の会合点。
4号マンホール	内径 180cm 円形	内径 1,500mm 以下の管の中間点および内径 900mm 以下の管の会合点。
5号マンホール	内のり(法) 210×120cm 角形	内径 1,800mm 以下の管の中間点。
6号マンホール	内のり(法) 260×120cm 角形	内計 2,200mm 以下の管の中間点。
7号マンホール	内のり(法) 300×120cm 角形	内径 2,400mm 以下の管の中間点。

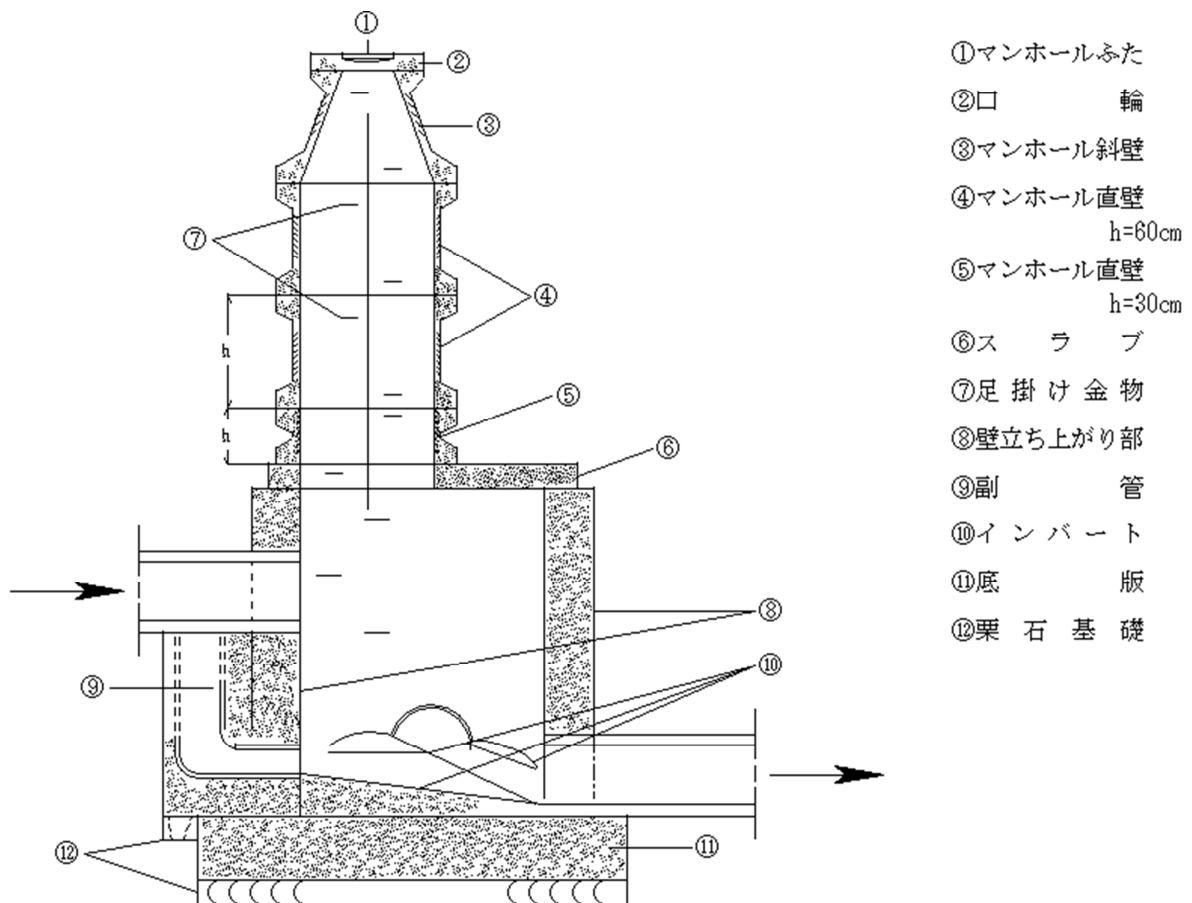
b 特殊な状況でのマンホール

呼び方	形状寸法	用途
1号マンホール	内のり(法) 60×90cm 角形	土かぶり特に少ない場合、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。
2号マンホール	内のり(法) 120×120cm 角形	内径 1,000mm 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。
3号マンホール	内のり(法) 140×120cm 角形	内径 1,200mm 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。
4号マンホール	内のり(法) 180×120cm 角形	内径 1,500mm 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。
現場打ち 管きよ用マンホール	内径 90、120cm 円形 内のり(法) D×120cm 角形	長方形きよ、馬てい(蹄)形きよ等およびシールド工法による下水管きよの中間点。ただし、Dは管きよ内幅。
副管付マンホール		管きよの段差が 0.6m 以上となる場合。

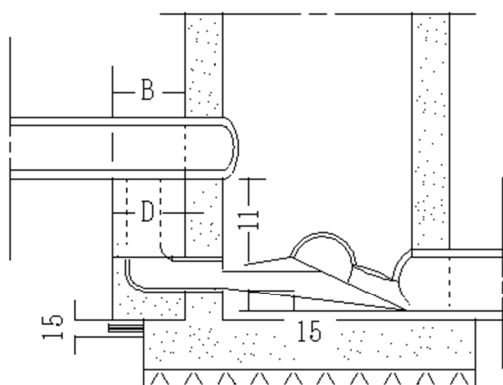
(イ) 構造

a く体

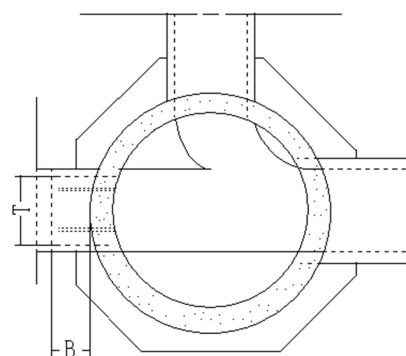
マンホール壁体は、上部構造物と下部構造物とに分けられ、上部は日本工業規格に適合する鉄筋コンクリート二次製品の斜壁及び直壁等をもって組み立て、下部は現場打ちコンクリートにより築造するものを標準とするが、協議のうえ組立式マンホールを使用することができるものとする。なお、標準断面は次の図のとおりとすること。



縦断面図



平面図



D	B	T	曲管	直管				
				H=60cm	H=70cm	H=80cm	H=90cm	H=100cm
15cm	30cm	35cm	1本	1本	1本	1本	1本	1本
20cm	35cm	40cm	1本	1本	1本	1本	1本	1本
25cm	40cm	45cm	1本	1本	1本	1本	1本	1本
30cm	50cm	55cm	1本	1本	1本	1本	1本	1本

b インバート

マンホール内の流れを円滑にして、汚水が停滞しないようにマンホールの底部にはインバートを設けること。なお、インバートはマンホールの上下流管の底部半円形とし、流水の方向に落差 2cm 程度のこう配をつけること。

c 副管

管渠の段差が 60cm 以上となる場合は、本管の径に応じて次表を標準とした副管を設けること。

本管径 (mm)	副管径 (mm)
200	150
250	200
300	200
350	200
400	200
450	250
500	特殊マンホールとする
600	//
700	//

d 蓋

マンホール蓋は、酒々井町型人孔鉄蓋仕様書に適合するものを用いること。ただし、構造、強度及び質等がこれを下まわらず、かつ景観的配慮がなされているもので、町の承認を得たものはこの限りではない。

(2) 枡

ア 汚水枡

(ア) 位置及び配置

原則として、道路又は歩道に隣接した宅地内に1戸当たり1か所設けること。

(イ) 構造

円形の鉄筋コンクリート造とし、その大きさは内径50cm、深さ70～100cmを標準とし、蓋は鋳鉄製(ダクタイルを含む。)、鉄筋コンクリート製及びその他の堅固で耐久性のある材料で造られた密閉蓋とすること。なお、底部にはインバートを設けること。

イ 雨水枡

(ア) 位置及び配置

原則として道路又は歩道に隣接した宅地内に、1戸当たり1か所設けること。

(イ) 構造

角形の鉄筋コンクリート造とし、その大きさは内径40～50cm、深さ80～100cmを標準とし、蓋は鋳鉄製(ダクタイルを含む。)、鉄筋コンクリート製及びその他の堅固耐久性のある材質とすること。なお、底部には深さ15cm以上の泥だめを設けること。

ウ 取付け管

取付け管は、次の各項を考慮して定めること。

(ア) 材質及び配置

a 材質

材質は、硬質塩化ビニル管を標準とすること。

b 平面配置

- ・布設方向は、本管に対して直角かつ直線的に布設すること。
- ・本管の取付け部は、本管に対して60度又は90度とすること。

c こう配及び取付け位置

こう配は、10%以上とし、位置は本管の中心線から上方に取付けること。

d 管径

取付け管の最小管径は、150mm とすること。

(イ) 取付け部の構造

本管へ取付け管を接続する場合は、支管を用いるか又は本管に枝付き管を用いること。

別記様式

年 月 日

境界杭設置申請書

(あて先)酒々井町長

申請者 住 所
氏 名 印
連絡先

設 置 場 所	酒々井町	
工 事 責 任 者	TEL	
設 置 本 数	本	
用 途	道 路	本
	公 園	本
	集会所用地	本
	貯水槽用地	本
	水道用地	本
	そ の 他	本

◎ この申請書には、縮尺 500 分の 1 以上の図面に各杭の設置場所を示したものを添付すること。

酒々井町住宅地景観計画基準

酒々井町住宅地景観計画基準

1 趣旨

この基準は、酒々井町宅地開発指導要綱(昭和 62 年酒々井町告示第 67 号)第 9 条に定める住宅地景観計画について、必要な事項を定めるものとする。

2 道路

- (1) 主要道路については、宅地割を工夫することにより無電柱化につとめ、さらにガードレールの改善、ストリートファニチャーの工夫、花壇の設置及び街路樹の植樹等により歩行者空間にうるおいをもたせること。
- (2) 主要道路の走行性及び安全性や景観的連続性を確保するために、個々の住宅への車の出入りは極力避けること。(主要道路沿いの宅地の裏側に車用のアプローチ道路を配する等)
- (3) 歩行者専用道及び緑道等の歩行者空間の系統並びに公園及び学校等の公共公益施設を有機的に連絡したネットワークの形成を図ること。
- (4) 円滑な交通の流れに留意しつつ地域に関係のない交通を抑制するため、区画道路について T 字型や U 字型にするなどの計画上の配慮をすること。
- (5) コミュニティ道路の整備及びボンエルフ手法の採用等により、人々が安心して歩ける空間を確保するための工夫を行うこと。
- (6) 道路舗装については、住宅地区内歩道等では自然素材を用いて、落書きや親しみを演出し、センター地区及び商業地区等では、カラー舗装で楽しさや華やかさを演出するなど、道路の性格や周辺環境を十分考慮して舗装を使いわけること。(タイル、レンガ、ブロック等の使用を考慮するなど)
- (7) 横断歩道橋の設置にあたっては、周囲の環境との調和に配慮を加えること。

3 造成

- (1) 大規模な切盛りによって、地区の外縁部に長大法面が出る場合、周囲の既存緑地と一体化するように斜面の緑化を図ること。なお、緑化手法を決定するに当たっては物理的条件(切盛り土、土質、こう配、水位、湧水量、日照及び風向等)と視覚的条件(住宅との景観的バランス、アイストップ、沿道及び展望地からの景観等)の両者に関して十分検討し、適切な方法を選択すること。
- (2) 沿道に高いよう壁が出現しそうな場所や斜面地の良好な景観を保全する必要がある場

所においては、できるだけ階段住宅及び斜面型住宅等の建売分譲を行い、宅地分譲による個々のよう壁の発生を防ぐこと。

- (3) 長大よう壁は視覚的な圧迫感が大きいため、それを軽減するために壁面やその上下を植栽するなどの工夫により、よう壁を視覚的に分割したり遮へいすることを検討すること。
- (4) 石積みは、人の眼に触れやすい場所等では自然石を効果的に使用し、その他の場所では加工石材、人造石及び石貼り等で景観的配慮を行うこと。
- (5) 敷地割にあたっては日照条件、眺望及び圧迫感等を考慮して断差を押さえた造成、二段造成、よう壁のデザイン並びに建築のデザイン等を状況に併せて検討すること。

4 公共公益施設用地

- (1) 公園及び緑地は、画一化をさげ住宅地の景観に変化を与えるよう工夫し、地区のシンボル、ランドマークとしての特色を持たせること。
- (2) 公園及び緑地は、周辺土地利用と一体的に整備したり、境界部分を歩行者空間として整備することで、境界等による緑の分断を防ぐこと。また、フェンス等も透通性の高いものにして、境界部を意識させないようにすること。
- (3) 集会所及び学校等の公益施設は、建物のデザイン面に配慮すると同時に、道路のアイストップになる位置や小高い丘の上等よく目立つ場所に配置して、日頃から高い頻度で人々の眼に触れさせ、身近な共有施設として認識されるように計画すること。

5 住宅

- (1) 建売分譲住宅の場合は、門及び車庫の適切な配置、道路からのセットバックによる前庭の緑化及び外構のフラワーベルト化等により、沿道の修景を図ること。また、建物の位置、形態、色彩等を工夫することにより、視覚的な趣き、空間の広がりや狭まりを演出すること。
- (2) 景観の阻害となる各戸のアンテナを解消するため、共同アンテナ方式を積極的に採用すること。

6 モニュメント

地区の入口となる部分に、地区を印象づける門やモニュメントを設置すること。なお、設置にあたっては、歩行者のみならず自動車からの視認性にも十分配慮したスケールとし、外部から訪れる人々にとって目印となるとともに、住民に領域性や帰属感を感じさせるデザインにすること。

7 ストリートファニチャー

ごみ集積所の景観対策として、位置の選定、置場のデザイン及び目隠しデザイン等に関して、細やかな配慮を加えること。