

第2節 福島市開発行為等設計基準

この基準は、法令に定めがあるもののほか、開発行為等の設計基準について必要な事項を定めています。

福島市開発行為等設計基準

第1章 総則

第1節 趣旨

- 1 この設計基準は、福島市開発行為等指導要綱第6条に基づき、開発行為等の設計基準について必要な事項を定める。

第2章 住宅用地の造成

第1節 街区等の設計基準

- 1 街区の大きさは、利用の目的、地形、日照、予定建築物の用途、規模等を考慮して定める。この場合、一般住宅用地にあっては、長辺80メートルから100メートル程度、短辺20メートルから30メートル程度の長方形を基準とする。
- 2 共同住宅を建築する場合は、快適な居住環境を図るため、隣棟間隔、恒風方向、駐車場等を総合的に考慮して配置する。
- 3 街区の配置方式は、環式又は列式とする。
- 4 居住の用に供する戸建て住宅の宅地の面積は、周辺の既存の住宅地と調整のとれた規模とし、市街化区域にあっては165平方メートルから200平方メートル程度以上、市街化区域以外にあっては200平方メートルから240平方メートル程度以上の面積を確保する。

第2節 道路計画

- 1 開発に伴い設置される道路は、都市計画法、道路法その他の法令等に定められた道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外における道路と接続する場合には、当該道路の機能が有効に発揮されるよう配置されていること。
- 2 開発区域内にあっては、予定建築物の用途、敷地の規模、通過交通等に応じ、次に掲げる道路のうち、必要な道路を適切に配置する。なお、周辺の市街地との関連性を保ち能率的、かつ、合理的に配置する。
 - (1) 区画道路 開発区域の区画を形成させ、区画地の交通の用に供する道路
 - (2) 地区補助幹線道路 近隣街区間の交通の用に供する道路で、歩車道が区分されている道路
 - (3) 地区幹線道路 開発区域内の骨格となる道路で、歩車道が区分されている道路

第3節 道路幅員

- 1 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（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、6.0メートル）以上の公共の道路（県道、市道その他法令等に定められた道路又は継続的な使用を確保された開発に伴い設置された道路）に接続する。ただし、開発の規模、開発区域内外の交通量、開発区域外の接続道路の数、周辺の状況等を勘案して、やむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない幅員の道路に接続する。

なお、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発事業（主として第二種特定工作物の建設用に供する目的で行う

開発行為を除く。)にあつては12メートル以上の道路に接続する。

- 2 開発区域内の道路の幅員は、次の表の幅員を基準とする。なお、多雪地域で、積雪時の交通の確保のため必要があると認められるときの、区画道路の幅員は8メートル以上とする。

区 分	幅 員
区画道路	6メートル以上
地区補助幹線道路	9メートル以上 12メートル未満 (片側・歩道幅2メートル以上)
地区幹線道路	12メートル以上 (両側・歩道幅2メートル以上)

- 3 開発区域内の道路は、袋状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りではない。

第4節 道路構造

- 1 開発区域内の道路の縦断勾配は、9パーセント以下とする。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(おおむね80メートル)に限り、12パーセント以下とすることができる。
- 2 開発区域内の道路の縦断勾配が5パーセントを超える場合は、すべり止め舗装とする。
- 3 開発区域内の道路の路面は、専ら歩行者の通行の用に供する道路等特別の理由がある場合を除き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、舗装については、社団法人日本道路協会の「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 開発区域内の道路には、両側に側溝を設け、必要に応じ、管渠、集水ますその他の適切な施設を設ける。
- 5 開発区域内の道路が同一平面で交差し、接続し、又は屈曲する場合は、その交差角は、原則として、直角又は直角に近い角度とする。また、交差点においては、街角は適切な長さでせん除する。
- 6 開発区域内の道路は、階段状でないこと。ただし、専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いと認められるもので、かつ、施行上やむを得ないものである場合は、階段状の道路とすることができる。この場合、各段の踏幅は30センチメートル以上、けあげは15センチメートル以下とする。また、階段道路の高さが3メートル以上になる場合は手摺りを設けるとともに、3メートル以内ごとに踏幅1.2メートル以上の踊場を設ける。
- 7 開発区域内の道路が、橋、高架その他これに類する構造の道路、並びに河川、水路及びがけに接する道路にあつては、設計にあたり事前に協議する。

第5節 排水施設

- 1 開発区域内の排水施設は、開発の規模、地形、地質等を十分に考慮し、計画雨水量及び汚水量を有効、かつ、適切に排出できる構造及び能力のものとし、放流先の河川等の排水能力、利水の状況その他を勘案し、下水道、排水路その他の排水施設又はその他の公共の水域に接続させる。その接続については、水利権者の同意を得るとともに関係行政機関と事前に協議しなければならない。
- 2 計画雨水量及び計画汚水量については、開発区域及び周辺の状況等を考慮し、算定する。この場合の算定式及び基準は、次のものを原則とする。

(1) 計画雨水量の算定方式

$$Q_p = \frac{1}{360} \times f \times r \times A$$

Q_p : 最大計画雨水流出量 (m³/sec)

f : 流出係数

r : 流達時間内平均降雨強度

A : 開発区域面積 (ヘクタール)

(2) 計画汚水量の基準 (用途 : 一般住宅)

1人1日最大汚水量 500 リットル

1人1日平均汚水量 350 リットル

1日最大下水浸透量 15 パーセント以上

- 3 開発区域内の下水の排除方法は、次により処理する。この場合、施設の計画及び設計にあたっては、市と事前に協議する。又、都市計画決定された公共下水道又は都市下水道で未改修、未開発区域において改修、開設する場合も同様とする。

開発区域の面積	設置する施設
4ha 以上 10ha 未満	分流式とし、汚水処理施設
10ha 以上	分流式とし、活性汚泥方式による汚水処理施設

- 4 排水施設を管渠とする場合の流量計算は、次式を標準とする。

$$Q = A \times V$$

$$V = \frac{23 + 1/n + 0.00155/1}{1 + (23 + 0.00155/1) \times n / \sqrt{R}} \times \sqrt{R \times I}$$

Q : 流量 (m³/sec)

V : 流速 (m/sec) (注) 設計流速は、汚水は毎秒 0.6m から 2.5m まで、雨水は毎秒 0.8m から 2.5m までとする。

A : 流水の断面積 (m²)

n : 粗度係数

R : 径深 A/P (m) (P : 流水の潤辺長)

I : 勾配

第6節 給水施設

- 1 開発区域内の給水施設は、開発の規模、地形、地質、周辺の状況等及び予定建築物の用途等を勘案して、当該開発区域内にお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ものでなければならない。
- 2 施設の計画及び設計にあたっては、市と協議する。

第7節 消防水利施設

- 1 消防水利は、消防水利の基準 (昭和 39 年消防庁告示第 7 号) に定める基準を上回るものとする。
- 2 設置する消防水利施設の種類の、市と協議する。

第8節 公共・公益施設

- 1 公共・公益施設の設置については、原則として次表に定める基準によるものとするが、開発区域の周辺に既にある公共・公益施設の状況を十分考慮しなければならない。

開発の規模	集会施設	教育施設	福祉施設	医療施設	商業施設	サービス施設
150人以上	集会室				食料品店	
2,000人以上	集会所	幼稚園	保育所	主要科診療所	日用品店・飲食店	
7,000人以上	集会所	小学校	保育所	各科診療所	一般店舗	郵便局
15,000人以上	公民館	中学校	社会福祉施設	病院	スーパーマーケット	金融機関

- 2 公共・公益施設は、周辺の環境を考慮し、かつ、配置する場所は開発区域内の住民の利便に十分配慮しなければならない。

第9節 公園、緑地又は広場

- 1 開発区域内の公園、緑地又は広場は、環境の保全、災害の防止等を十分考慮し、さらに開発区域の規模、周辺状況等を勘案した規模及び構造のもので、かつ、利用者の有効な利用が確保されるような位置に設ける。
- 2 公園、緑地又は広場の面積は、原則として次の基準によるものとする。

開発区域の面積	設置すべき公園等	1箇所の最低面積	必要数	公園等
0.3ha以上0.5ha未満	開発区域面積の 3%以上	90㎡	1箇所	公園
0.5ha以上5ha未満		300㎡	1箇所	公園
5ha以上10ha未満		1,000㎡	1箇所	公園
10ha以上20ha未満		1,000㎡	2箇所	公園
20ha以上		2,500㎡	2箇所	公園

ただし、開発区域周辺に相当規模の公園がある場合、開発許可で求める3%の公園等は造らなくても良いこととします。具体的には既存の街区公園・近隣公園・地区公園いずれかの端部から開発区域の全てが250m以内に含まれる場合を指し、公園担当部署と協議して公園設置の有無について決めることとなります。(平成30年4月1日から施行)

- 3 開発区域内に設ける公園は、次の各号の事項に適合しなければならない。
- (1) 面積が1,000平方メートル以上の公園にあつては、2箇所以上の出入口を配置する。
 - (2) 公園が自動車交通の著しい道路に接する場合は、さく、へい、その他の安全の確保を図るための措置を講ずる。
 - (3) 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配とする。
 - (4) 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る。
- 4 開発区域の規模、地形、用途、周辺の状況等を勘案のうえ、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又は広場とを系統的に連続する遊歩道を設ける。

第10節 ごみ処理施設・ごみ集積所

- 1 開発区域内には、ごみ処理施設は設けないものとする。
- 2 開発区域が、市のごみ収集の区域にあるときは、市のごみ収集に便利な場所で、かつ、開発区域内の住民がごみの搬出及び集積所の維持管理に便利な場所でなければならない。この場合、あらかじめ市清掃管理課と協議するものとする。

第3章 別荘地の造成

第1節 敷地の設計基準

- 1 別荘を建築する敷地の面積は、おおむね1,000平方メートル以上とするとともに、各敷地は道路に4メートル以上接しなければならない。
- 2 敷地の形状は、造成前の地形をできる限り残すものとする。また、敷地内の樹木はできる限りそのままの状態を保存するよう努めるものとする。

第2節 公共・公益施設

- 1 公共・公益施設の設置は、別荘地の利便性を高めるために必要と認められるものに限るものとする。

第3節 公園、緑地又は広場

- 1 開発区域内の公園、緑地又は広場は、1箇所300平方メートル以上とし、かつ、開発区域内の公園、緑地又は広場の面積の合計は開発区域の面積の20パーセント以上とする。ただし、開発区域面積以上の林地、自然公園等が開発区域に接する地域にある場合は、この限りではない。
- 2 開発区域内の主要幹線道路には街路樹を植栽するとともに、道路と敷地の間には緑地帯を設けるものとする。

第4節 樹木の保存、表土の保全

- 1 開発区域内にある林地の木の伐採は、最小限に留める。
- 2 切土、盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の補色の必要がないことが明らかな部分及び植物の育成が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌改良等の措置を講ずる。

第5節 準用

- 1 別荘地の造成については、本章に特記するものを除き、第2章住宅用地の造成の規定を準用する。

第4章 工場用地の造成

第1節 敷地の設計基準

- 1 工場の敷地の面積は、利用の目的、地形、日照、予定建築物の用途、規模等を考慮して定める。
- 2 工場の敷地の面積は、原材料、製品の搬入、搬出に支障のない幅員の道路に接するとともに、十分な出入口を確保する。

第2節 公共・公益施設

- 1 公共・公益施設は、設置しない。

第3節 準用

- 1 開発区域内の公園、緑地又は広場の面積の割合は、工場立地法（昭和34年法律第24号）第4条第1項の規定に基づく工場立地に関する準則（平成10年12月大蔵省、厚生省、農林省、通商産業省、運輸省告示第1号）を準用する。
- 2 工場用地の造成については、本章に特記するものを除き、第2章住宅用地の造成の規定を準用する。

第5章 ゴルフ場の造成

第1節 敷地の設計基準

- 1 ゴルフ場の敷地の面積は、利用の目的、地形、日照、予定建築物の用途、規模等を考慮して定める。

第2節 公共・公益施設

- 1 公共・公益施設は設置しない。

第3節 公園、緑地又は広場

- 1 開発区域内の公園、緑地又は広場は、設置しない。
- 2 開発区域の周囲には緑地帯を設けるものとする。

第4節 準用

- 1 ゴルフ場の造成については、本章に特記するものを除き、第2章住宅用地の造成の規定を準用する。

第6章 防災対策

- 1 開発事業の計画、設計及び施行中はもとより完了後においても、開発区域及びその周辺の地域に災害が発生しないように配慮するとともに、周辺の環境の保全に努めるものとする。
- 2 事業者は、法令に定めるもののほか、宅地防災マニュアル（平成13年5月24日国総民発第7号）に配慮するものとする。
- 3 開発事業の施行に際し必要な防災措置は、開発事業者の負担により行うものとする。
- 4 事業者は、開発事業の施行により災害又は公害が発生し、又は発生するおそれが生じたときは、市に届け出るとともに、市と協議し、自己の責任において遅滞なく必要な措置を講ずるものとする。
- 5 開発事業に伴う土砂の移動は、できる限り開発区域内で処理するものとし、搬出又は搬入は極力避けるものとする。ただし、軟弱地盤対策等開発区域外からの土砂の搬出搬入がやむを得ない場合は、周辺住民の意見を聴くとともに、市と十分協議し、通学・通勤時等の交通量の多い時間帯を避けて運行するなど、交通安全対策について配慮する。幅員の狭小な道路に工事用車両を通行させる場合も同様とする。
- 6 工事用車両の出入口、見通しの悪い交差点等交通に支障をきたすおそれのある場所には交通指導員を配置するとともに、交通の安全確保のうえで必要があると認める箇所には、防護柵、擁壁等防護施設を設けるものとする。
- 7 事業者は、開発事業を中止し、又は廃止しようとするときは、市に届け出るとともに、市と協議し、既に施行された工事によって開発区域内及び周辺の住民に被害を及ぼさないようにするとともに周辺の環境に重大な影響を及ぼさないよう適切な措置を講じるものとする。

第7章 自然環境の保全

- 1 開発行為をしようとする森林の区域に開発行為に係る事業の目的、態様、周辺における土地利用の実態等に応じ相当面積の森林又は緑地の残置又は造成を適切に行う。この場合、次表に掲げる基準を遵守する。

開発行為の目的	残置し、又は造成する森林又は緑地の割合(森林率)	森林の配置等
別荘地の造成	おおむね 60%以上	1 周辺部に幅おおむね 30m 以上の森林等を配置する。 2 1 区画の面積はおおむね 1,000 m ² 以上とし、建物敷の面積はそのおおむね 30%以下とする。
スキー場の造成	おおむね 60%以上	1 周辺部に幅おおむね 30 m 以上の森林等を配置する。 2 滑走コースの上下部に設けるゲレンデ、レストハウス、リフト乗降場等に用いる土地の面積は 1 箇所あたりおおむね 5ha 以下とする。 3 滑走コースの幅はおおむね 50m 以下とし、複数の滑走コースを並行して設置する場合は、その中間部に幅おおむね 100m 以上の森林等を配置する。
ゴルフ場の造成	おおむね 50%以上	1 周辺部及びホール間に、幅おおむね 30 m 以上の森林等を配置する。
住宅団地の造成	おおむね 20%以上	1 開発区域の森林の面積が 20ha 以上の場合は、周辺部に幅おおむね 30m 以上の森林等を配置する。 2 森林地区に複数の住宅団地を造成する場合は、その間に幅おおむね 30 m 以上の森林等を配置する。
宿泊施設、レジャー施設	おおむね 50%以上	1 周辺部に幅おおむね 30m 以上の森林等を配置する。 2 建物敷の面積は開発区域の面積のおおむね 40%以下とする。 3 森林地区に複数の住宅団地を造成する場合は、その間に幅おおむね 30 m 以上の森林等を配置する。
工場、事業場の設置	おおむね 25%以上	1 周辺部に森林等を配置する。開発区域内の森林の面積が 20ha 以上の場合は、幅をおおむね 30m 以上確保する。 2 工場立地法等に定める緑地等の設置基準を準用する。
土砂等の採取		1 周辺部に幅おおむね 30m 以上の森林等を配置する。 2 採掘跡地は必要に応じ埋め戻しを行い、緑化する。

- 2 造成森林は、必要に応じ植物の育成に適するよう表土の復元、客土等の措置を講じ、地域の自然条件に適する樹高 1m 以上の高木性樹木を次表を標準として均等に分布するよう植栽する。

樹高	植栽本数(1ha 当たり)
1m 以上	2,000 本
2m 以上	1,500 本
3m 以上	1,000 本

- 3 土砂の移動が周辺に及ぼす影響が比較的大きいと認められるスキー場の滑走コースに係る切土の量は 1 ヘクタール当たり 1,000 立方メートル以下、ゴルフ場に係る切土及び盛土の量は 200 万立方メートル以下とする。