別　記

上野原市開発行為指導要綱技術基準

（画地及び街区）

第１条　画地は、原則として整形であり、接続する道路の中心高より１０センチメートル以上高くし、一辺に側溝が接するものとする。

２　画地の最小面積は、１２５平方メートル以上とする。ただし、区画上やむを得ない場合は、市長と協議の上定める。

３　画地相互の高低差は、原則として３メートル未満とする。

４　画地が路地状部分だけによって接道する場合には、路地状部分の幅員は次の各号に掲げるところによるものとする。

（１）　路地状の部分が１０メートルまでのときは、２メートル以上

（２）　路地状の部分が２０メートルまでのときは、３メートル以上

（３）　路地状の部分が２０メートルを超えるときは、４メートル以上

（４）　延べ面積が２００平方メートル以上の建築物があるときは、前各号に定める幅員ごとに１メートルを加算した幅員

第２条　開発区域の面積が３，０００平方メートル以上となる場合は、街区の形状は原則として長方形とし、その短辺は２０メートルから３４メートル、長辺は１００メートルから１８０メートルを標準とする。

（道路）

第３条　開発区域内に設置する道路は、予想される交通量に応じて有効幅員４メートル以上の道路とすること。なお、細部については道路構造令（昭和４５年政令第３２０号）及び上野原市市道の構造の技術的基準を定める条例（平成２４年上野原市条例第３４号）による。［参考図―１参照］

２　道路の縦断勾配は、原則として９パーセント以下とし、やむを得ない場合でも１２パーセント以下とする。この場合において、６パーセントを超え１０パーセント以下の場合はギャップアスファルト舗装を施し、１０パーセントを超える場合は厚さ３センチメートル以上の滑り止め舗装を施すこと。

３　開発行為により設置する道路は、アスファルト又はセメントコンクリートにより全面舗装し、舗装構成は、アスファルト舗装要綱（昭和２５年５月社団法人日本道路協会作成の舗装要綱）又はセメントコンクリート舗装要綱（昭和３０年１０月社団法人日本道路協会作成の舗装要綱）に準ずること。ただし、交通量、利用状況等により市長がやむを得ないと認めたときは、簡易舗装要綱（昭和３９年３月社団法人日本道路協会作成の簡易舗装要綱）により簡易舗装とすることができる。［参考図―２参照］

４　開発区域内の道路と開発区域外の道路が接続する場所並びに開発区域内に設置する道路が交差する場所及び曲がり角には、山梨県道路位置指定基準に定める角切りをしなくてはならない。

5　開発行為により設置される道路には、ガードレール、カーブミラー等の安全施設及び擁壁等の防護施設を市長が必要と認める箇所に設けること。

6　開発区域内の道路が交差する場所から５メートル以内には、電柱等交通の支障となるような施設を設けてはならない。

7　開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路は、緊急自動車が通行できる幅員以上のものであること。

8　開発区域内に設置する道路は、通り抜けができるようにすること。ただし、周囲の状況等により通り抜けができない場合には、市長と協議の上次の各号によるものとする。

（１）　有効幅員６メートル以上の道路とすること。

（２）　有効幅員６メートル未満の場合は、延長が３５メートル以下の道路とすること。

（３）　有効幅員６メートル未満で延長が３５メートルを超える道路の場合は、終端及び区間３５メートル以内ごとに建設大臣の定める基準に適合する自動車の回転広場が設けられている道路とすること。

（４）　将来開発が予想される土地に接している場合は、有効幅員４メートル以上とし、将来通り抜けができるような措置を講じた道路とすること。

9　前項第４号により、開発区域内に設置する道路を通り抜けができるような措置を講じた場合は、その通り抜けとなる部分については市長が管理するものとし、その利用は同様の開発行為により道路を取り付ける場合に利用できるものとする。

10　道路構造物の設計については、道路構造物標準設計（昭和４２年５月建設省道路局）に準ずること。

11　開発行為の工事等により破損させた既存道路の修復は、開発者が責任をもって行うこと。

（駐車場）

第４条　１戸建住宅の場合は、駐車場は住宅敷地内に設けるものとする。

2　前項以外のものについては、その用途により市と協議の上、必要な面積を確保するもとする。

（広場、公園等）

第５条　開発計画戸数が１１戸以上の分譲住宅地の場合は、９０平方メートル以上の広場を確保するものとする。

2　広場の敷地は、できるだけ平坦地とし、１５度以上の傾斜地、湿地、高圧送電線下等は避け、利用者が有効に利用できるものとする。

3　広場は、公道に１面以上接するように計画するものとし、植樹、柵等で周囲と完全に分離すること。なお、入口には、可動式ポールの車止めを設けること。

4　広場と隣地敷地（道路を含む。）との高低差はできるだけつけないようにし、つける場合でもやむを得ない場合を除き３メートル以下とすること。

５　広場内には、市長と協議の上、植栽を行うものとし、その緑被率は３０パーセントを標準とすること。

（水道施設）

第６条　開発者は、開発区域の給水に必要な水源の確保及び配水については、周辺住民及び水利権者並びに市長又は水道事業管理者（以下「管理者」という。）と協議の上、必要な施設を設置すること。なお、設置する施設は、水道法（昭和３２年法律第１７７号）に基づく施設基準によること。

２　水源の確保等に起因して、地域住民の所有し、又は使用する井戸等の水源が枯渇した場合は、開発者の責任で代替する等必要な措置を講じなければならない。

３　開発者が、自ら設置した水道施設及びその用地を市に移管する場合は、水道法に基づく施設基準に適合しているかを市長又は管理者の確認を得た上で、市に無償譲渡しなければならない。

４　開発者は、市長又は管理者が認めたときは、市の設置する水道を利用することができる。この場合においては、市長又は管理者と事前に協議するとともに、開発区域内の給水に必要な施設の設置に要する経費を負担しなければならない。

（排水施設）

第７条　道路には、側溝、街渠、集水桝等の適切な路面排水施設を設け、流末の施設、河川等に完全に接続すること。なお、横断水抜工の蓋は、受枠付ボルト締めグレーチングとすること。

２　Ｕ型側溝には、原則として甲蓋を設置し、１０メートルに１か所を標準として受枠付グレーチングを設置すること。なお、有効幅員にＵ型側溝を含む場合は、［参考図―３］の数値以上のものとすること。

３　開発に伴い、河川、水路等に雨水等を放流する場合で溢水のおそれのあるときは、河川、水路等の管理者と協議の上改修を行うこと。なお、排水施設の能力計算については、都市計画法その他の法令等の規定によるものとする。

４　暗渠構造の排水施設のうち、次に掲げる箇所には、桝又はマンホールを設けること。この場合において、主に雨水を排除すべきものにあっては、桝又はマンホールの底に深さ１５センチメートル以上の泥溜を設けること。

（１）　公共の用に供する管渠の始まる箇所

（２）　下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所

（汚水処理施設）

第８条　開発者は、開発行為に伴う建築物には、合併処理浄化槽を設置しなければならない。ただし、下水道都市計画決定区域については、事前に市長と協議するものとする。

２　浄化槽の性能は、次表のとおりとする。

生物化学的酸素要求量	２０ｐｐｍ以下
化学的酸素要求量	２０ｐｐｍ以下
浮遊物質量	２０ｐｐｍ以下
大腸菌群数	１，０００個以下／1ｃｍ^3

３　汚水処理施設の保守点検及び清掃は、浄化槽法（昭和５８年法律第４３号）及び関係法令を遵守するとともに関係行政機関の指導に従い、行うものとする。

（宅地造成）

第９条　開発区域内の地盤が軟弱であるときは、沈下又は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ずること。

２　地表水は、造成によって生ずるがけの反対方向に流れるようにすること。

３　切土の後や地下水等の影響で地盤のゆるみ、すべり等が生ずるおそれがあるときは、盲排水管を設置する等地盤の安全上必要な措置を講ずること。

４　盛土が雨水等の浸透により、ゆるみ、沈下又は崩壊が生じないように施工すること。

５　傾斜地に盛土をする場合は、既存の地盤との間に滑りが生じないように段切り等の必要な措置を講ずること。

６　切土、盛土によって生じたがけ面は、崩壊しないように宅地造成等規制法（昭和３６年法律第１９１号）の規定に基づく技術基準を標準に、擁壁の位置、芝張り、モルタル吹付等安全対策を講ずること。

（消防水利）

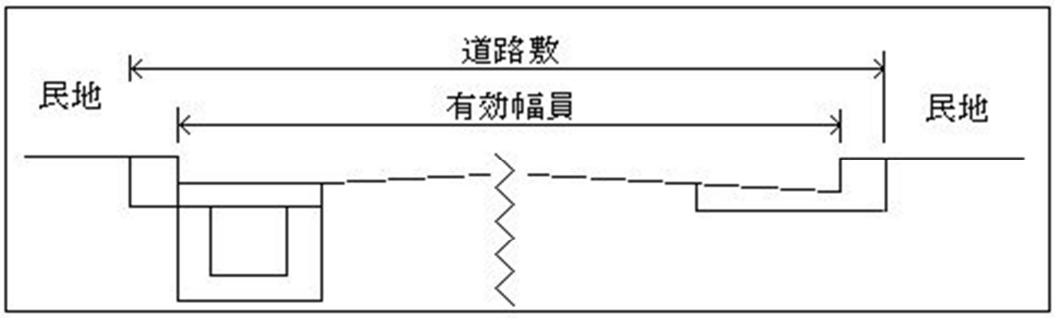
第１０条　消防水利等の設置が必要と認められる場合は、市長と協議の上設置するものとする。

２　消防水利は、消防法（昭和２３年法律第１８６号）に定める基準によるものとする。

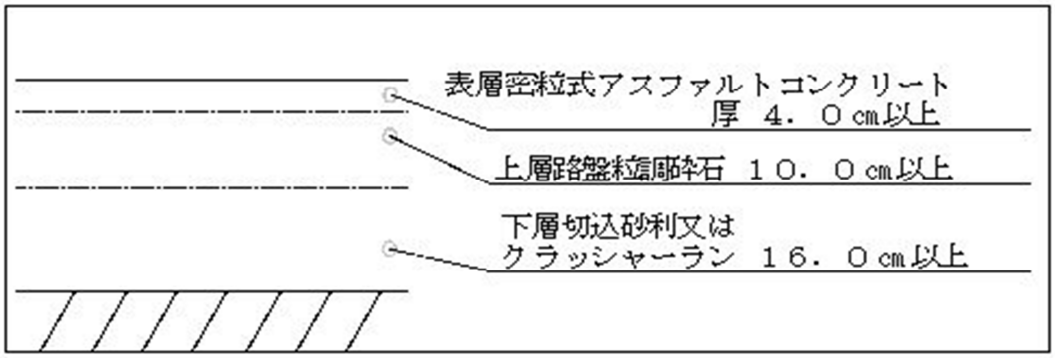
（ごみ収集場所）

第１１条　住宅建築を目的とする開発行為の場合は、計画戸数その他に留意し、開発者と市長が協議の上、ごみ収集場所を設置するものとする。なお、収集場所は、３平方メートル（１．５メートル×２．０メートル）以上を基準とし、全面を舗装するものとする。ただし、開発区域が小規模であるため、開発区域がごみ収集車の収集経路に予定されていない等の場合は、市長と協議し、収集車が収集できる所にボックス等適切な物を設け、これに対応するものとする。

参考図―1(第 3 条関係)　道路



参考図―2(第 3 条関係)　道路



参考図―3(第 7 条関係)　排水施設

