

中野市宅地開発指導基準

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この基準は、宅地開発の実施について都市計画法(昭和43年法律第100号以下「法」という。)、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号以下「政令」という。)、都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号以下「省令」という。)及びその他関係法令に規定するもののほか必要な事項を定めるものとする。

第2章 開発指導等

(指導等)

第2条 市長は、宅地開発の指導及び法第32条の協議に当っては、この基準に準拠して行うものとする。

第3章 開発計画

(環境保全)

第3条 宅地開発の計画に当たっては、開発地とその周辺における自然の地形、樹木等を有効に利用するほか、遺跡、文化財等にも留意しながらできる限り良好な環境を保全するものとする。

(開発地の選定)

第4条 宅地開発をしようとする者は、開発地の選定に当たり、現地調査、地形図、地質図、文献等により開発地及びその周辺の区域の状況について調査し、開発地の安全性を確認するものとする。

第4章 開発区域の構造計画

(街区計画)

第5条 街区は、居住者の動線、通風、採光等を予定建築物に応じて考慮し、計画するものとする。

- 2 一戸建て住宅の標準的な街区にあつては、長辺をおおむね80メートルから120メートル、短辺をおおむね30メートルから50メートルとする。
- 3 街区構成として道路のU字形配置方式又は袋路状方式を取り入れる場合においては、居住者の通行及び避難上支障とならないよう必要に応じて、歩行者専用道路等を有効に配置するものとする。

(宅地規模)

第6条 一戸建て住宅の一宅地規模は、原則として200平方メートル以上とする。ただし、用途地域の指定のある区域にあつては、150平方メートル以上とすることができる。

- 2 長屋建住宅の一宅地規模は、一戸当たり原則として80平方メートル以上とする。
- 3 前2項の規定にかかわらず、地区計画、建築協定等により良好な居住環境の確保が図られる見込みがある開発計画については、この限りでない。

第5章 造成

(造成の設計)

第7条 造成の設計は、開発区域及び当該宅地開発に関する工事をする区域の地形、地質、地下水、地盤等について調査の上行うものとする。

第8条 造成計画に当たっては、できる限り開発区域内及びその周辺で土量のバランスがとれるように計画するものとする。

(切土)

第9条 勾配が30度を超え、かつ、高さが5メートルを超える切土については、高さ5メートル以内ごとに幅1メートル以上の小段を設置し、小段には排水施設を設けるものとする。

(盛土)

第 10 条 盛土高さは、原則として 15 メートル未満とする。ただし、安定計算により安全上支障がないと認められる場合においては、盛土高さを 15 メートル以上とすることができる。

2 高さが 5 メートルを超える盛土については、高さ 5 メートル以内ごとに幅 1.5 メートル以上の小段を設置し、小段には排水施設を設けるものとする。

3 盛土材料は、せん断強度が大きく、かつ、圧縮性の小さい土を使用するものとし、ベントナイトや有機質を含んだ土は使用しないものとする。

4 盛土に際し旧地盤の切株、雑草、腐食土等は、除去するものとする。

5 盛土に際し地盤面に湧水及び地下浸透水がある場合は、暗渠等を用いて排水するものとする。

6 政令第 28 条第 5 号の規定による段切り等の措置は、旧地盤の傾斜が 20 パーセント以上、かつ、盛土高さが 2 メートルを超える場合に行うものとし、段切に当っては、高さ 0.3 メートルから 2 メートル、幅 1 メートル以上の段をとるものとする。また、段には 3 パーセントから 5 パーセントの排水勾配をつけるものとする。

(防災工事)

第 11 条 造成工事中は、湧水箇所及び法面に仮排水路を設置するとともに、要所に沈砂池を設けるものとする。

2 防災調整池の構造及び規模は、長野県土木部河川課の「大規模開発に伴う防災調整池技術基準」(平成元年 8 月改訂版)により設置するものとする。

(擁壁)

第 12 条 省令第 23 条の規定による擁壁は、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令(昭和 37 年政令第 16 号)第 8 条から第 12 条まで及び第 20 条の規定又は建設省制定「土木構造物基準設計」により設置するものとする。

第 6 章 道路

(道路計画)

第 13 条 開発区域内の道路は、発生交通量、居住者の動線等を考慮し開発区域の規模に応じて、第 14 条に掲げる道路を適切に配置するものとする。

(区域内の道路)

第 14 条 道路の幅員は、次の表に掲げる道路幅員の数値以上とする。ただし、別荘開発その他これらに類する保健休養施設の開発については、この限りでない。

(単位：メートル)

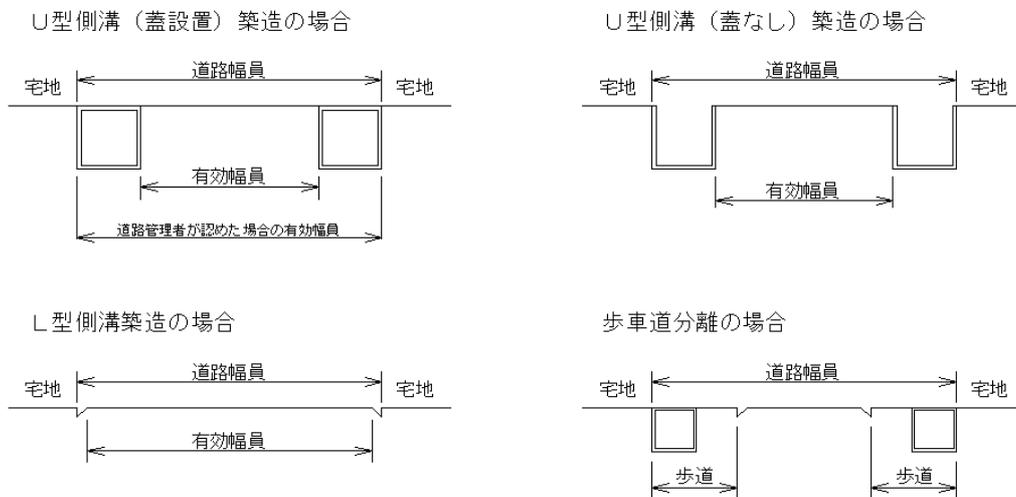
種別	開発区域の規模	0.15ha 以上 0.3ha 未満	0.3ha 以上 10ha 未満	10ha 以上 20ha 未満	20ha 以上
		4 (有効幅員)			
住宅地開発	小幅員区画道路	4 (有効幅員)			
	主要な区画道路	6			
	補助幹線道路	9			
	幹線道路	1 2			
上記以外 の開発	区画道路	6 (敷地が 1,000 m ² 以上の場合は 9)			
	補助幹線道路	9			
	幹線道路	1 2			

備考 1 区画道路とは、主として各敷地が接する道路をいう。

2 補助幹線道路とは、区画道路と接続し、幹線道路と連絡する道路をいう。

3 幹線道路とは、おおむね 500 メートル間隔で生まれ、母都市あるいは地区外の主要な地点とを結ぶ道路をいう。

2 道路幅員の数値のとり方は、次の図を標準とする。ただし、L型側溝、コンクリート蓋を設置する等実態的に見て車両通行上支障がない場合で道路管理者が認めたときは、有効幅員に含めることができるものとする。



(小幅員区画道路)

第 15 条 政令第 25 条第 2 号の規定による小区間で通行上支障がない場合の道路とは、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 1ヘクタール以上の住宅地開発であって、開発区域内又は開発区域周辺の幅員 6メートル以上の道路に接続する道路で、道路延長が次の表に掲げる数値以下のもの

(単位：メートル)

道 路 形 状	道路延長 (道路中心線の長さの合計とする)
グリット状道路	120
L 字 状 道 路	250
U 字 状 道 路	35
袋 路 状 道 路	35

- (2) 1ヘクタール未満の住宅地開発にあつては、開発区域の周辺に幅員 4メートル以上の道路が既にあり、当該道路又は開発区域内の幅員 6メートル以上の道路に接続している道路で、道路延長が前号に掲げる数値以下のもの

(歩道の幅員)

第 16 条 歩車道を区分する場合の歩道の幅員は、1.5メートル以上とする。ただし、街路樹、電柱等の路上施設を設ける場合においては、必要に応じて幅員を増すものとする。

(接続道路)

第 17 条 政令第 25 条第 4 号の規定による車両の通行に支障がない道路とは、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第 1 項に規定する道路とする。ただし、小規模な開発で二方向に避難できる等周辺の状況により止むを得ないと市長が認めた場合においては、同法第 42 条第 2 項に規定する道路とすることができる。

2 開発面積が 0.3ヘクタール以上の宅地開発にあつては、開発区域内の主要な道路は起点及び終点が前項の規定に基づく区域外道路に接続するように努めなければならない。

(道路の舗装)

第 18 条 省令第 24 条第 1 号の規定による構造は、凍上深度並びに通行車両の種別及び交通量を勘案するものとする。

2 宅地開発により新設される道路にあっては、舗装するものとする。

(曲線半径)

第 19 条 車道の屈曲部のうち緩和区間を除いた部分の中心線の曲線半径は、当該道路の幅員に応じ、次の表に掲げる数値以上とする。

(単位：メートル)

道路幅員	12	9	6	5	4
曲線半径	150	100	60	30	15

(横断勾配)

第 20 条 省令第 24 条第 1 号の規定による横断勾配は、次の表のとおりとする。ただし、曲線部分の片勾配にあっては、この限りでない。

(単位：パーセント)

路面の種類	横断勾配
セメント・コンクリート舗装	1.5 以上 2 以下
アスファルト・コンクリート舗装	
その他	3 以上 5 以下

(道路の排水施設)

第 21 条 道路には、雨水等が有効に排出できるように次の各号に掲げる規格以上の側溝を設けるものとする。ただし、側溝の構造は現場打鉄筋コンクリート造であっても差し支えないものとする。

- (1) U字溝の場合は、日本工業規格による鉄筋コンクリートU形 240 以上のものであること。
- (2) L字溝の場合は、日本工業規格による鉄筋コンクリートL形 350 以上のものであること。

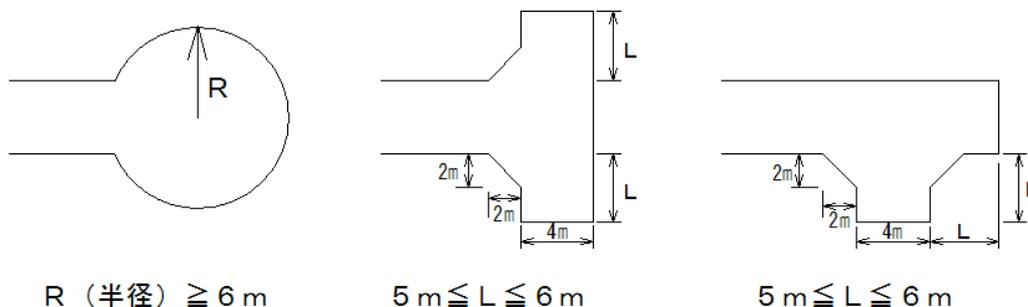
(縦断勾配)

第 22 条 住宅地内の道路で縦断勾配が 9 パーセントを超える場合においては、舗装の上すべり止めの処置を施すものとする。

(袋路状道路)

第 23 条 省令第 24 条第 5 号ただし書きの規定による袋路状道路は、次の各号によるものとする。

- (1) 幅員 6 メートル以上、かつ、延長 100 メートル以下とすること。
- (2) 幅員 4 メートル (有効幅員) 以上、かつ、延長 35 メートル以下とすること。
- (3) 終端には、次の図いずれかに該当する回転広場を設けること。

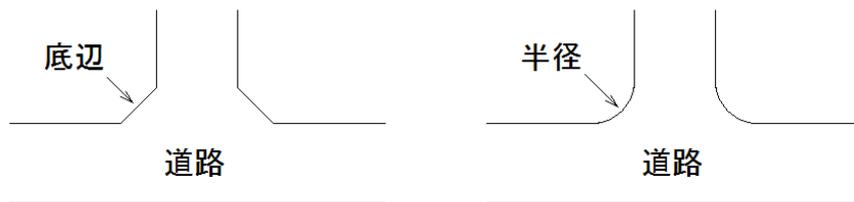


2 別荘開発その他これらに類する保健休養施設の開発については、前項第 1 号及び第 2 号の規定は適用しないことができる。

(道路の隅切り)

第 24 条 道路の交差角は原則として 45 度以上とし、その隅切りは次の表を基準とする。

道路の幅員	交差角 (度)	隅切りの方法		隅切りを直線とする場合の底辺					隅切りを円弧とする場合の半径				
		道路の幅員		4	6	9	12	15	4	6	9	12	15
		4	6	4	6	9	12	15	4	6	9	12	15
4	60 以下	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3
	90 前後(61~119)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	120 以上	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
6	60 以下		6	6	6	6	6	6		5	5	5	5
	90 前後		5	5	5	5	5	5		5	5	5	5
	120 以上		4	4	4	4	4	4		4	4	4	4
9	60 以下			6	6	6	6	6			6	6	6
	90 前後			5	5	5	5	5			5	5	5
	120 以上			4	4	4	4	4			4	4	4
12	60 以下					8	8	8				6	6
	90 前後 (61~119)					6	6	6				6	6
	120 以上					4	4	4				4	4
15	60 以下						10	10					8
	90 前後						8	8					8
	120 以上						6	6					6



第 7 章 公園、緑地等

(公園、緑地等の面積)

第 25 条 政令第 25 条第 6 号の規定による公園、緑地及び広場の 1 か所の面積は、次の表によるものとする。

開発区域の面積	1 か所の面積
0.3ヘクタール以上1.0ヘクタール未満	90平方メートル以上
1.0ヘクタール以上5.0ヘクタール未満	200平方メートル以上

(公園、緑地等の地形)

第 26 条 公園、緑地及び広場は、原則として平坦であることとし、勾配がある場合においては、利用形態等を考慮して幼児及び児童の安全が確保されるよう配慮するものとする。

第 8 章 給水施設

(給水施設)

第 27 条 開発区域内の給水施設は、水道事業者の定める施設基準に基づき設計し、施工するものとする。

(消防水利施設)

第 28 条 消防水利施設は、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 20 条第 1 項の規定による消防水利の基準（昭和 39 年消防庁告示第 7 号）に適合するよう配置するものとする。

第9章 排水施設

(排水計画)

第29条 排水施設の計画に当っては、開発区域の規模、地形、予定建築物の用途及び周辺の状況を勘案し、雨水及び汚水を有効かつ適切に排出できるようにするものとする。

2 開発区域内の雨水処理は、原則として開発区域内で処理するものとする。

3 宅地内の雨水処理は、原則として全量敷地内処理とし、雨水浸透柵または同等以上の能力を有する施設を設置するものとする。

(排水施設の設計)

第30条 公共の用に供する排水管の設計は、次の各号により行うものとする。

- (1) 汚水管渠にあつては、計画時間最大汚水量を用いる。
- (2) 雨水管渠にあつては、計画雨水量を用いる。
- (3) 合流管渠にあつては、計画時間最大汚水量と計画水量の和を用いる。
- (4) 設計流速は、次の表に掲げる数値によるものとする。

(単位：毎秒メートル)

区 分	最小流速	最大流速
汚 水 管 渠	0.6	3
雨 水 管 渠、合 流 管 渠	0.8	3

(5) 排水管渠の流量は、次の式のいずれかにより算定するものとする。

(ア) マニング式

$$Q = A \cdot V$$

$$V = \frac{1}{n} \cdot R^{\frac{2}{3}} \cdot I^{\frac{1}{2}}$$

Q : 流量 (m³/sec)
 A : 流水の断面積 (m²)
 V : 流速 (m/sec)
 n : 粗度係数
 R : 径深 (=) (m)
 P : 流水の潤辺 (m)
 I : 勾配

(イ) クッター式

$$Q = A \cdot V$$

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

Q : 流量 (m³/sec)
 A : 流水の断面積 (m²)
 V : 流速 (m/sec)
 n : 粗度係数
 R : 径深 (=) (m)
 P : 流水の潤辺 (m)
 I : 勾配

(6) 管径は、汚水管にあつては100ミリメートル以上、雨水及び合流管にあつては、250ミリメートル以上とする。

(7) 土かぶりは、1メートル以上とする。

(8) 計画雨水量は、次の式により算定するものとする。

(合理式)

$$Q = \frac{1}{360} C \cdot I \cdot A$$

Q : 計画雨水量 (m³/sec)
 C : 流出係数 (別記)
 I : 降雨強度 (mm/h)
 A : 集水面積 (ha)

(9) 降雨強度は、次の式により算定するか又は別表による。

(タルボット式)

$$I = \frac{a}{t + b}$$

I : 降雨強度 (mm/h)
C : 流達時間
a、b : 定数 (別表 2)

(10) 流出係数は、次の表のとおりとする。

種 別	流出係数	種 別	流出係数
屋 根	0.85~0.95	間 地	0.40~0.60
道 路	0.85~0.95	芝・樹木の多い公園	0.30~0.40
その他の不透水面	0.75~0.85	勾配のゆるい山地	0.60~0.70
水 面	1.0	勾配の急な山地	0.70~0.80

第 10 章 公益施設

(設置基準)

第 31 条 政令第 27 条の規定による公益的施設は、次の表を基準として配置するものとする。

開発規模	20ha~40ha	40ha~80ha	80ha~120ha	120ha 以上	
教育施設	幼稚園 (保育園)	1 箇所	2 箇所	3 箇所	3 箇所以上、4000 人 につき 1 箇所
	小学校		1 箇所	2 箇所	2 箇所以上、8000 人 につき 1 箇所
	中学校			1 箇所	1 箇所以上、16000 人 につき 1 箇所
医療施設	診察所 (巡回) 1 箇所	診療所 2 箇所	診療所 2 箇所	3 箇所以上、4000 人 につき 1 箇所	
交通施設	バスストップ				
購買施設	必要に応じて設置する				
福祉施設	必要に応じて設置する				
保安施設	警察派出所	1 箇所	1 箇所	1 箇所	1 箇所以上
	消防派出所		1 箇所	2 箇所	2 箇所以上
集会施設	集会所 1 箇所	集会所 2 箇所	集会所 3 箇所	3 箇所以上、4000 人 につき 1 箇所	
通信施設	ポスト・公衆電話				

(駐車施設)

第 32 条 開発区域内の集合住宅には、次の各号により駐車施設を設置するものとする。ただし、開発区域の規模、周辺状況等により設置し難いと認められる場合で、開発区域からおおむね 200 メートル以内の場所に駐車施設が確保できる場合には、当該開発区域内に駐車施設を設置したものとみなす。

- (1) 収容能力は原則として、計画戸数以上とする。
- (2) 1 台当りの駐車のために供する部分の規模は、幅 2.3 メートル以上、かつ、奥行き 5.0 メートル以上とする。

附 則

(施行期日)

- 1 この指導基準は、平成 9 年 8 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この基準の施行日前に、地域開発事業に関する指導基準要綱 (昭和 48 年中野市告示第 20 号) に基づき、協議書を受理してある宅地開発又は既に施工中の宅地開発については、なお従前の例による。

附 則

この指導基準は、令和 4 年 10 月 14 日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この指導基準は、令和 5 年 5 月 26 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この指導基準の改正前に中野市宅地開発指導基準に基づき、協議書を受理してある宅地開発については、なお従前の例によるものとする。

別表（第 30 条関係）

1 設計降雨強度表

地域	確率年 到達時間	5年度確率			10年度確率			備考
		10分	20分	30分	10分	20分	30分	
中野市 須坂市 上高井郡 下高井郡 (野沢温泉村を除く)		44	32	24	57	41	33	1 集水面積 50ha 以下の場合 は 10分雨量強度による 2 集水面積 51~100ha の場合 は 20分雨量強度による 3 集水面積 101~500ha の場合 は 30分雨量強度による

2 地域別降雨強度式

地区	確率年	5年	10年	30年	50年	100年
長野		$\frac{2625}{t+15}$	$\frac{3375}{t+15}$	$\frac{4125}{t+15}$	$\frac{4500}{t+15}$	$\frac{5525}{t+25}$

(注) 強度式の適用範囲は、各地区の標準的なものであるので強度の異なる地区に隣接する場合は、いずれの式を適用することが適当か開発位置に照らして決定すること。