

御 所 市 開 発 指 導 要 領

(目的)

第1条 この要領は、御所市開発指導要綱（以下「要綱」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

(事前協議の手続き等)

第2条 事業者は、要綱第4条第1項に基づく協議を開発事業事前協議申請書（第1号様式）に必要な書類を添えて市長に提出し行うものとする。

(住民及び利害関係者との協議)

第3条 要綱第6条で合意の形成を図る関係者は、次のとおりとする。

- (1) 行為地の自治会
- (2) 水利組合、下流自治会等
- (3) 隣接地所有者
- (4) 自動車通行、電波障害、日照、プライバシー、通風等公害が発生すると
思われる自治会並びに関係者

2 事業者は、要綱第6条に基づく説明会並びに協議の経緯及び協議成立の証として協議結果報告書(第2号様式)を市長に提出し、その確認を受けるものとする。

(公共、公益施設の施工)

第4条 公共、公益施設については、要綱、奈良県住みよいまちづくり条例（平成7年3月奈良県条例第30号。以下「まちづくり条例」という。）及び奈良県開発許可制度等に関する審査基準集（技術基準編）（以下「県審査基準集」という。）の定めるところによるものとする。

2 事業者は、公共、公益施設用地の境界は、永久構造物又は境界杭標等で明確にしなければならない。

(道路関係)

第5条 開発区域内の道路については、御所市開発指導要綱(平成12年御所市告示第10号)に基づき施工しなければならない。

2 道路の舗装については、アスファルト舗装要綱に基づいて設計し、舗装断面決定について路床のCBR値等の資料を添付して市長と協議すること。

(雨水排水施設関係)

第6条 事業者は、雨水排水施設について次の基準により設置しなければならない。

- (1) 一般に流速は下流に至るに従って漸増し、勾配は下流に至るに従って緩くなるよう計画すること。
- (2) 排水管は原則としてヒューム管とし、最小管径は内径300mm以上とすること。
- (3) 土被りは原則として、1.2m以上とし、1.2m以下の場合は360度コンクリート巻立て保護とすること。
- (4) 排水管渠断面の算出はマニング公式による。

$$Q=A \cdot V$$

$$V=1/n \cdot I^{1/2} \cdot R^{2/3} \quad n=0.013 \text{ (ヒューム管)}$$

Q = 流量 (m³/秒)

A = 流水の断面積 (m²)

V = 秒速 (m/秒)

I = 勾配

R = 径深 (m)

- (5) 計画雨水量は開発区域の規模地形等に応じ適宜算定するが、一般的には次式による。

$$Q=1/360 \cdot C \cdot I \cdot A$$

Q = 計画雨水量 (m³/秒)

C = 流出係数 (0.9を標準とする)

I = 75mm/hとする

A = 集水面積 (ha)

- (6) マンホール又は柵については、管渠の起終点、流路の方向、勾配及び断面の変化点に設置すること。
- (7) 街渠柵は最大20m間隔で設置し、深さ15cm以上の「泥溜」を設けることとし、汚水柵の接続はしないこと。

(下水道施設関係)

第7条 事業者は下水道施設について次の基準により設置しなければならない。

- (1) 流速及び勾配については、次の事項に留意する。

汚水管渠における設計流速は、毎秒1.0mから1.8mを標準とし、流速は最小毎秒0.6mから最大毎秒3.0mとすること。

- (2) 汚水管渠の流量公式は次式(マニング公式)によるものとする。

$$Q=A \cdot V$$

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

Q = 流量 (m³/秒)

A = 流水の断面積 (m²)

V = 秒速 (m/秒)

I = 勾配

R = 径深 (m)

n : 粗度係数 n = 0.013 (ヒューム管)

 n = 0.010 (塩ビ管)

- (3) 公共下水道区域内の計画汚水量の算定については、次式によるものとし、1人1日当たり計画時間最大汚水量により計算するもの。

$$\text{計画汚水量} = \frac{\text{1人1日当たり計画時間最大汚水量} (\%/\text{人}) \times \text{計画人口} (\text{人})}{24 \times 60 \times 60 \times 1000}$$

(m³/sec)

ア 住宅の場合

1人1日当たり計画時間最大汚水量：708 (%/人・日)

計画人口：1戸当たり4人

断面の余裕：計画下水量の100%

イ その他の場合

予想汚水量を算定し市長と協議すること。

- (4) 管路施設は、次の事項に留意すること。

ア 管渠の種類は、開削部で自然流下部の排水管については、「硬質塩化ビニル管ゴム輪受口片受管 (JSWAS K-1)」または、「リブ付き硬質塩化ビニル管 (JSWAS K-13)」を標準とする。それ以外については、別途協議することとする。

イ 管渠の断面形は、円形を標準とする。

ウ 管の最小口径は、200mmを標準とする。

エ 本管は原則として1.0m以上の土被りとする。ただし、施工上やむを得ない場合は別途協議するものとする。

オ 管渠の接合は、以下のとおりとする。

①管渠径が変化する場合又は2本の管渠が合流する場合の接合方法は、原則として水面接合又は管頂接合とする。

②地表勾配が急な場合には、管渠径の変化の有無にかかわらず、原則として地表勾配に応じ、段差接合又は階段接合とする。

③管渠が合流する場合は、流水について十分検討し、マンホール形状及び設置箇所、マンホール内のインバートなどで対処する。

④本管とマンホールとの接合は、耐震性可とう継手を用いること。

- (5) マンホール設置については、次の事項に留意する。

ア 設置箇所は、維持管理のうえで必要な箇所、管渠の起終点及び方向又は勾配が著しく変化する箇所、管渠径等の変化する箇所、段差が生ずる箇所、管渠の会合する箇所。

イ 管渠の直線部のマンホール最大間隔は、管渠径により次の表を標準とする。

管 径	最 大 間 隔
600mm 以下	75m
1,000mm 以下	100m

ウ 人孔は組立式人孔を標準とし、条件により次の表のとおりとする。

名 称	用 途
組立 0 号	小規模な排水又は起点 他の埋設物等の制約から 1 号マンホールが設置出来ない 場合
組立 1 号	管の起点及び内径 500mm 以下の管の中間点並びに内径 400mm までの管の会合点
組立 2 号	内径 800mm 以下の管の中間点及び内径 500mm 以下の管 の会合点

エ マンホール蓋については、「御所市性能規定書」に基づき認定を受けた製品を使用すること。なお、マンホールに転落等による危険防止のため、ロック付き転落防止用格子蓋を設置すること。

オ 足掛金物は腐食に耐える材質とする。

カ 踊場（中間スラブ）は、安全のために 3～5 m ごとに設ける。

キ 副管は、上流管渠、下流管渠の段差が 0.6 m 以上の場合は設けること。

ク 底部はインバートを設けること。

ケ 上流管渠は下流管渠に対し段差を設けること。

コ マンホール蓋の取り付けは上流側から開くよう設置すること。

サ 小型マンホールを使用する際は、別途協議すること。

(6) 汚水柵については、次の事項に留意する。

ア 汚水柵は塩ビ製（内径 200 mm）を標準とする。蓋の材質については、原則として塩ビ製とし、車両等が乗るところは F C D 製、あるいはアルミ製とする。

イ 柵深は排水設備の流末高さにより決定されるが標準は 80 cm とする。

ウ 公共汚水柵設置個数は次の表に基づき設置すること。

一般住宅及び店舗 (1 戸建及び長屋建)		集 合 住 宅 (アパート、寮、マンション等)
敷地 500 m ² 未満 1 戸に 1 箇所	敷地 500 m ² 以上 1 戸に 1 箇所 (必要と認められる 場合 2 箇所以内)	1 棟で 1 箇所 (必要と認められる場合 2 箇所以内)

(7) 取付管については、次の事項に留意する。

ア 取付管は硬質塩化ビニル管を標準とする。

イ 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。

ウ 本管の取付部は、本管に対して 90 度とする。

エ 取付管の間隔は、1 m 以上離れた位置とする。

オ 勾配は 10% 以上とし、位置は本管の中心線から上方に取り付ける。

カ 管の最小口径は、150 mm を標準とする。

キ 本管へ取付管を接続する場合は、可とう支管を用いる。

(8) 公共下水道に接続する際、宅地内の排水設備工事については、御所市排水設備等指定工事店を使用し、御所市排水設備指針に従い施工すること。

- (9) その他詳細については、「(社) 日本下水道協会発行下水道施設計画・設計指針と解説」(最新版)、「御所市下水道施設設計基準」及び「御所市下水道施設標準構造図」によるものとする。

(治水対策)

第8条 調整池等雨水流出抑制施設の帰属及び管理について次のとおり定める。

(1) 開発事業により設置される調整池等雨水流出抑制施設は、原則として事業者等に帰属するものとする。ただし、開発事業に伴って設置される戸建て等住宅地の調整池で、かつ、ポンプ設備を備えていない場合は、本市への帰属も含めて協議により決定するものとする。

(2) 本市に帰属となる調整池等雨水流出抑制施設には、転落等による事故防止のためのメッシュフェンス等(地上 1.8m 以上)及び門扉を設置するものとする。

(3) 調整池等雨水流出抑制施設用地は、公道に 3m 以上接し、私道等私有地を介さず管理車両が進入できる場所とする。また、施設を構成する構造物はすべて施設用地内で築造するものとし、上部の多目的利用は認めないものとする。

(4) 調整池等雨水流出抑制施設に柵を設ける場合は、門扉から直接往来出来る位置とし、区画形状の都合上その位置に設けられない場合は、門扉から柵までの管理用通路を確保すること。

(5) 開発事業により設置される調整池等雨水流出抑制施設の所有者又は所有者によって管理を託された者は、管理者として施設の管理に関する一切の業務を適正に行うものとする。

(ゴミ集積施設関係)

第9条 事業者は、集合住宅を建築しようとする場合、次の基準によりゴミ集積施設(以下集積場という。)を設置しなければならない。

(1) 集積場は原則として 4 m 以上の道路に面し、収集車が前進のままで容易に収集できる位置に設置すること。

(2) 集積場の構造は 3 方をコンクリート又はコンクリートブロック造りで、高さ 1 m 程度とし、床はコンクリート張りとする。

(3) 集積場の面積は 1 戸あたり 0. 2 m²を確保すること。

2 一般低層住宅のゴミ収集については、市長と別途協議するものとする。

(公園、緑地関係)

第10条 事業者は、公園、緑地を次の基準により設置しなければならない。

(1) 公園、緑地については、開発規模に応じ県審査基準集の定めるところにより設置すること。

(2) 公園はまとまりのある整形とし、原則として 2 方向が道路に面していること。

(3) 公園は、低湿地、高圧送電線下、その他利用上支障となる場所を避け、非常災害時の避難場所として適するよう計画すること。

(4) 公園は、原則として 2 箇所以上の出入口を適切な位置に設け、1 箇所は

車の乗入れ可能な構造とし、車止めを設置すること。

- (5) 公園施設については、公園面積に応じ次の表に定める基準によることとし、事前に市長と協議すること。

公園面積 (㎡)	施設種類
300未満	ベンチ、園名板、公園灯、植栽、遊戯施設の3点以上
300以上 1,000未満	ベンチ、園名板、公園灯、植栽、遊戯施設の5点以上
1,000以上 2,500未満	ベンチ、園名板、公園灯、植栽、広場(敷地の20%以上)遊戯施設の5点以上
2,500以上	都市公園法に基づき、必要と認める公園施設を別途市長と協議の上、定めるものとする。

- (6) 遊戯施設は、ブランコ、すべり台、シーソー、ジャングルジム、鉄棒及び砂場とする。
- (7) 公園灯は地中配線とすること。
- (8) 公園、緑地には原則として占有物件は認めないものとする。

(集会施設関係)

第11条 事業者は集会施設について、次の基準によりその用地を確保し、設置しなければならない。

- (1) 一般住宅地内の集会施設について、用地の敷地面積及び箇所数は次の表に基づき設置し、管理運営すること。

戸数	敷地面積	箇所数
50～100	200㎡以上	1箇所
101～200	300㎡以上	1箇所
201以上	別途市長と協議のうえ定める	

- (2) 集合住宅地内の集会施設(以下「集会室」という。)については、当該住宅地内又は、敷地内に次の事項に留意し設置し、管理運営すること。

ア 集会室の床面積及びその室数は次のとおりとする。

戸数	床面積	室数
50～60	50㎡以上	1室
61～100	70㎡以上	1室
101以上	別途市長と協議のうえ定める	

イ 集会室の設備は、便所、流し台、及び湯沸を設けること。

ウ 集会室の管理運営については、入居住民又は建物管理者において行うこと。

- (3) 計画戸数が50戸未満であっても市長が必要と認めたときは、その設置を行うこと。

(駐車駐輪施設関係)

第12条 事業者は、駐車駐輪施設を次の基準により適切に設置しなければならない。

- (1) 集合住宅の場合、駐車施設は1戸につき1台以上当該開発区域内に確保すること。ただし建ぺい率80%の区域内では3分の1を付近に確保することができる。
- (2) 前号の駐車施設の面積は1台当たり12.5㎡(5.0m×2.5m)以上とすること。
- (3) 集合住宅の場合、駐輪施設を1戸につき1台(1台あたり1.2㎡以上とする。)以上当該開発区域内に確保すること。

附 則

(施行期日)

- 1 この要領は、平成12年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要領は、平成14年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要領の施行の際、改正前の要領に基づき協議が行われ、又は既に協議が終了した開発事業については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 この要領は、平成26年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要領の施行の際、改正前の要領に基づき協議が行われ、又は既に協議が終了した開発事業については、なお従前の例による。