

沼田市地域開発指導要綱指導基準

(趣旨)

第1条 この指導基準は、沼田市地域開発指導要綱(昭和48年制定。以下「指導要綱」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この指導基準において使用する用語は、指導要綱で使用する用語の例による。

(設計基準)

第3条 設計及び工事に関する技術基準は、別紙のとおりとする。ただし、当該基準を満たすための十分な措置が講じられていると市長が認めるときは、この限りでない。

(住民周知)

第4条 指導要綱第3条第2項に定める「開発区域に隣接する土地所有者等」の範囲は、次のとおりとする。

- 一 開発区域に隣接する土地又はその上にある建物(以下「土地等」という。)を所有する者。隣地が道路や水路等の公共物の場合は、その公共物に隣接する土地等を含む。
- 二 開発区域の属する行政区の区長。
- 三 市長より加えるべき者についての意見があった土地等を所有する者。

2 指導要綱第3条第3項に定める「説明会等」とは、住民に周知させるための必要な措置で、次に掲げるいずれかの方法のうち、協議により決定するものとする。

- 一 開発事業の内容についての説明会を開催すること。
- 二 開発事業の内容を記載した書面を、開発区域周辺の住民に配布し戸別説明すること。
- 三 開発事業の内容を開発区域又はその周辺の適当な場所に掲示するとともに、当該内容をインターネットを利用して住民の閲覧に供すること。

(変更協議)

第5条 指導要綱第4条第4項に定める「変更に係る協議」が適用される開発事業は、次のとおりとする。

ただし、主要な建築物の建て替えを行う場合は、新規事業として事前協議を行うものとする。

- 一 開発許可制度の規定により知事の許可又は届出が必要となる開発事業。
- 二 主要な建築物の用途変更を行う開発事業。ただし、用途変更により周辺地域に影響を及ぼさないと認められる場合は、この限りでない。
- 三 開発事業を廃止するとき。

(準用)

第6条 定めがない事項については、群馬県発行の都市計画法に基づく開発許可制度の手引(以下「県手引」という。)を準用するものとする。

附 則

この指導基準は、令和7年4月1日から施行する。

別紙

設計技術基準

1. 街区等の構成

- (1) 街区は、予定建築物の用途等に応じて幅員6m以上12m以下の道路(小区間で通行上支障がない場合は、幅員4m以上の道路)に接続していなければならない。
- (2) 街区の規模は、土地の利用目的、地形、日照等を勘案して定めなければならない。
この場合において、住宅用地にあつては概ね長辺80m以上120m以内、短辺24m以上50m以内の長方形を標準とする。
- (3) 戸建て住宅の用に供する場合の画地は、150㎡以上の面積を有し、かつ、狭小又は不整形な画地割にならないように計画すること。

2. 道路

(1) 全般

- ア. 都市計画において定められた道路の機能を阻害しないよう設計すること。
- イ. 開発区域外の既存道路の機能を阻害しないよう設計すること。
- ウ. 接続道路は、開発区域内道路、開発区域外道路の機能が有効に発揮するよう設計すること。
- エ. 開発区域内の道路は、開発区域の規模、開発区域の周辺の道路の状況等を勘案して主要道路、区画道路等を適切に配置すること。
- オ. 事前に道路管理者等と協議し、必要に応じて都市計画法第32条に係る同意を得ること。

(2) 構造

道路は、簡易舗装、その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配(標準2%)が付されていないなければならない。

(3) 側溝

道路には、雨水等を有効に排出するために必要な側溝、街渠、その他適当な施設が設けられていなければならない。

(4) 縦断勾配

道路の縦断勾配は、9%以下でなければならない。ただし、地形の状況、その他特別の理由によりやむを得ないと認められる場合は、その延長が120m以下で、かつ、滑り止め処理をした場合に限り12%以下とすることができる。

(5) 歩道

- ア. 道路幅員9m以上の道路は、歩行者の安全を確保するために車道と分離された歩道を設けなければならない。
- イ. 歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路の曲がり角は、適当な長さで街角が切り取られていなければならない。
- ウ. 街角は、県手引(街角せん除)に示す値を基準とする。

(6) 袋路状道路

道路は、袋路状でないこと。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、車両通行上及び避難上で支障がない場合にあつては、この限りではない。この場合における設計の標準は県手引のとおりとする。

(7) 階段通路

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、歩行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りではない。この場合における設計の標準は県手引のとおりとする。

(8)防護施設

歩行者、通行車両又は住民の安全のために必要な箇所には、交通安全施設及び防護施設を設けなければならない。

3. 公園

- (1)開発区域内には、環境の保全、災害の防止、非常時における避難及び居住者のレクリエーション等の用に供するため、公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。)が有効に利用できるよう配置しなければならない。
- (2)公園等の面積は、開発区域の面積の3%以上とすること。
- (3)公園等には、公園施設以外の施設、工作物、その他の物件を設けてはならない。ただし、都市公園法第7条及び同法施行令第8条に掲げる施設等を設置する場合は、あらかじめ公園等を管理することとなる者の同意を得なければならない。
- (4)公園等の設計基準は、県手引のとおりとする。

4. 消防水利

利根沼田広域消防本部と協議を行い、消防に必要な水利として利用できる河川、湖沼、その他の水利が、消防法(昭和23年法律第186号)第20条第1項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合は、消防水利の基準(昭和39年消防庁告示第7号)に適合した貯水施設を設置しなければならない。

5. 排水施設

(1)全般

排水路その他の排水施設は、当該地域における降水量や開発区域の規模等を勘案して、開発区域内の下水道法(昭和33年法律第79号)第2条第1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていなければならない。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

(2)基準設置

排水施設は、県手引に基づき算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、若しくは付随する降水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効かつ適切に排出できるものでなければならない。

- ア. 排水施設は、放流先の排水施設等の排水又は水利に支障を及ぼさないよう、開発区域外の下水道、排水路、その他の公共排水施設又は河川、その他の公共水域に接続していなければならない。
- イ. 雨水(処理された汚水その他の汚水で、これと同程度以上に清浄できるものを含む)以下の下水に係る排水施設は、原則として暗渠によって排出できるように設計されていなければならない。
- (ア)側溝、水路、その他の排水施設を暗渠とする場合は、清掃に支障がないよう間隔で作業用人孔を設けること。
- (イ)農業用水路に排出する場合は、あらかじめ水利権者の同意を得るとともに、開発事業により農業水利の機能が低下する恐れがあるときは、その対策を講じること。
- (ウ)公共の水路に排出する場合は、あらかじめ管理者の許可を得ること。

(3)構造

- ア. 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造でなければならない。
- イ. 排水施設は、コンクリートその他の耐水性のある材料で造らなければならない。
- ウ. 排水施設は、道路その他の排水施設の維持管理上支障のない場所に設けなければならない。
- エ. 排水施設のうち暗渠構造とする部分の内径又は内のり幅は、20cm以上とし、ます又はマンホールは、管渠の起点、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、その他管渠の維持管理上必要な箇所に設けなければならない。

オ. 枳又はマンホールで専ら雨水を排除すべき枳にあつては、深さが15cmの泥溜め、その他の枳にあつては、

その接続する管渠の内径又は内のり幅に応じて、相当の幅のインバートが設けられていること。

カ. 排水管の土被りは、車道で1.2m以上とし、小道路（幅員4m未満の道路）及び歩道にあつては、0.6m以上とすること。

(4) 流末処理

ア. 開発区域内の排水施設は、原則として、下水道、河川、水路などに接続していることとします。

この場合、その管理者と事前に十分に協議を行うこと。

イ. 原則として浸透枳による排水処理でないこと。ただし、排水放流先水路がなく、地形、地質上から支障がないと認められる場合に限り、浸透施設による処理ができるものとし、その場合にあつては県手引によるものとする。

(ア) 浸透枳は、浸透能力に問題があるので、浸透面積は底面だけでなく側面に対しても配慮した構造とし、流入する雑排水は浄化槽等で処理された汚水を浸透させるものとする。

(イ) 浸透枳の規模は、一般家庭用の雑排水処理の場合は1戸当たり1立方メートル以上の貯留能力を有するものとする。

(ウ) 地下水位の高い浸透不適地への設置は避けること。

6. 給水施設

(1) 水道その他の給水施設は、開発地域の規模、形状及び周辺の状況並びに建設予定建物の用途等を勘案の上、当該開発区域について想定される水需要に支障をきたさないような構造及び能力で適当に配置されていなければならない。

(2) 水道事業者から給水を受ける場合は、当該水道事業者と協議が整っていること。

(3) 開発区域が給水区域に含まれていない場合は水道法に基づく技術上の基準に適合していること。

7. 宅地の安全性

(1) 開発区域内の地盤が軟弱な場合は、地盤沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないよう土の置き換え、水抜き、その他必要な措置を講じなければならない。

(2) 開発によって崖が生じる場合は、崖の上端に続く地盤面は特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が取られていなければならない。

(3) 切土をする場合において切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないよう杭打ち、土の置き換え、その他適切な措置が講じられていなければならない。

(4) 盛土をする場合においては、盛土に雨水その他地表水の浸透による緩み、沈下又は崩壊が生じないよう、締め固め、その他適切な措置が講じられていなければならない。

(5) 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないよう、段切り、その他適切な措置が講じられていなければならない。

(6) 盛土規制法等の関係法令を遵守すること。

8. 擁壁

開発によって生じた崖面は、崩壊しないように擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタル吹付け等、適切な措置を講じなければならない。その場合にあつては県手引によるものとする。

9. 提出書類

提出書類及び添付資料については以下を基本とし、詳細については協議の上決定するものとする。

- (1) 計画協議書(正本・副本) ※要綱別記様式第1号
- (2) 開発に関する概要書 ※任意様式
- (3) 委任状(代理人が申請する場合) ※任意様式
- (4) 登記事項証明書(副本は写し可)
- (5) 賃貸借契約書の写(借地等がある場合)
- (6) 開発行為の施行等の同意書(区域内・隣接地、地元区長) ※任意様式
※同意書の該当地がわかる図を添付
- (7) 水利権者の同意書 ※任意様式
- (8) 他法令の許可(写)
- (9) 開発区域の写真(全体像わかるよう各面から複数枚撮影)

※写真上で開発区域界を朱線で囲む。撮影位置がわかる図面を添付)

(10) 図面

貼付 順序	図面名称	標準縮尺	明示すべき事項	備 考
1	開発区域位置図	1/10,000 以上	1 方位 2 開発区域(朱書き) 3 開発区域周辺の都市施設及び都市計画施設の位置、名称 4 開発区域内において排水される雨水汚水の流末、河川への系路 5 用途地域その他の規制区域等	・地図に表示のこと。 ・規制区域等は開発区域及びその周辺について図示すること。
2	開発区域区域図	1/2,500 以上	1 方位 2 開発区域の境界(朱書き) 3 土地の形状 4 県界及び市町村界と名称 5 市町村の区域内の町又は字の境界と名称 6 都市計画区域界と名称 7 排水の流末経路	・現況図にまとめて図示してもよい。
3	現 況 図	1/1,000 又は 1/2,500 以上	1 方位 2 開発区域の境界(朱書き) 3 地形 4 開発区域内及びその周辺の公益的施設の位置及び形状 5 行為の妨げとなる権利を有するものの工作物等の物件 6 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況(規模が1ha以上の開発行為)	

4	公図の写し		1 開発区域の明示、公道、水路（着色） 2 方位 3 地番、地目、地積、所有者名	・開発区域は朱線で枠どりすること。
5	求 積 図	1/500 以上	1 開発区域内全体の求積表 2 公共施設の求積表 3 各宅地の求積表	
6	土地利用計画図	1/500 又は 1/1,000 以上	1 方位 2 開発区域の境界 3 工区界 4 公共、公益的施設の位置及び形状 5 環境保全施設の位置及び形状 6 予定建築物等の配置 7 敷地にかかる予定建築物等の用途	・予定建築物等の用途は具体的に敷地ごとに記入すること。 ・土地利用区分毎に着色。
7	造成計画平面図	1/500 又は 1/1,000 以上	1 方位 2 開発区域の境界(朱書き) 3 切土又は盛土の色別 4 がけ、擁壁の位置、形状、延長及び記号 5 道路の位置、形状、幅員、勾配及び記号 6 道路の中心線とその測点及び計画高 7 街区の長辺及び短辺の長さ 8 敷地の形状及び計画高 9 公園、緑地その他公共用地の空地及び公益的施設の位置、形状、規模及び名称 10 工区界(朱書き) 11 地形(現況線) 12 縦横断線の位置及び記号 13 ベンチマークの位置と高さ 14 消防水利施設の名称、位置及び形状	・切土部、盛土部は色別すること。 ・道路・擁壁・法面・公園等を色別すること。
8	造成計画縦横断面図	1/500 以上	1 縦横断面線記号 2 区域境界位置 3 基準線(D・L) 4 現地盤面と計画地盤面 5 切土、盛土の色別 6 計画地盤高 7 がけ、擁壁、道路の位置、形状及び記号 8 ボックスカルバート、盲暗渠、その他構造物の位置、形状及び記号 9 土羽の位置、形状及び勾配	・計画線を太く表示すること。 ・切土部、盛土部は色別すること。 ・区域境界付近の外周区域を包括したもの。

9	排水施設計画平面図	1/500 以上	1 排水区域の区域界 2 排水施設の位置 3 種類、材料、形状内のり寸法 4 勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	・管路(No) 延長(L) ・勾配(i) ・流速(V) ・流量(Q) ・能力 ・水路断面
10	排水施設構造図	1/50 以上	1 排水施設の記号 2 開渠、暗渠、会所、落差工、吐口等 3 放流先河川、水路の名称、断面水位(低水位、高水位)及び吐口の高さ 4 区域内の集水を示す流水の方向 5 集水系統別の色塗(淡色)及び流量計算書との照合符号 6 放流先の名称	・鉄筋コンクリート造のときは配筋図が必要である。
11	流末水路縦断面図	1/1,000 以上	1 測点 2 単距離、追加距離 3 地盤高(河床、天端、左・右岸) 4 計画高(河床、天端) 5 切土、盛土 6 勾配	
12	流末水路標準横断面図	1/100 以上	1 測点 2 地盤高 3 計画高(河床、天端) 4 護岸の種類、法勾配	
13	給水施設計画平面図	1/500 以上	1 方位 2 開発区域の境界(朱書き) 3 給水施設の位置、種類、形状、材料及び内回り寸法 4 取水方法及び位置 5 消火栓の位置及び種類 6 ポンプ施設、貯水施設、浄水施設の位置及び形状	・排水計画平面図にまとめて図示してもよい。
14	道路計画縦断面図面	1/500 以上	1 測点 2 勾配 3 計画地盤面 4 計画地盤高 5 単距離及び追加距離 6 基準線(D・L) 7 道路記号 8 切土、盛土の色別	・区域外取付道路との関連を図示すること。

15	道路計画標準横断面図	1/50 以上	1 道路の記号 2 道路の幅員構成 3 横断勾配 4 路面、路盤の材料、品質、形状及び寸法 5 道路側溝及び埋設管等の位置、形状及び寸法	・排水施設構造図にまとめて図示してもよい。
16	がけの断面図	1/50 以上	1 がけの記号 2 がけの高さ及び勾配 3 土質 4 がけの保護の方法 5 現地地盤 6 がけの前後の地盤面	・計画線は太く表示すること。
17	擁壁の断面図	1/50 以上	1 擁壁の記号 2 擁壁の寸法及び勾配 3 擁壁の材料の種類及び寸法 4 裏込コンクリートの品質及法 5 透水層の位置及び寸法 6 水抜穴の位置、材料及び内径寸法 7 基礎構造の種類と寸法 8 基礎地盤の土質 9 基礎杭の位置、材料及び寸法 10 擁壁を設置する前後の地盤面	・鉄筋コンクリート擁壁の場合は配筋図が必要。 ・構造計算書(安全が計算によらなければ判断できないとき)。 ・土質試験結果(軟弱地盤の場合)。
18	公共施設新旧対照図	1/1,000 以上	新旧公共施設の形状、施行細則、別記様式第1号、設計説明書附表の対照番号と新旧公共施設の番号を同じとする。	
19	樹木の保存表土の安全等の現況図		1 樹木の分布状況 2 樹木の保存計画 3 表土状況(土質等)	
20	表土の保全等の断面図		1 表土地層状況 2 復元計画	
21	計算書		1 構造計算 2 雨水、汚水流量計算 3 その他必要な計算	

10. その他

この基準に定めるもののほか、必要な事項は、県手引及び関係法令ガイドライン等を参考とし、市長が定める。