

別記第2（第7条関係）

清須市春日舟付地区等における開発等整備基準

1 目的

清須市宅地開発等に関する要綱（平成17年清須市告示第110号）別表（以下「別表」という。）に掲げる地区は、清須市都市計画マスタープランにおいて工業系用途での市街化区域編入を検討する区域として定めており、工業系新市街地として工業機能の維持集積を図るため、開発等における整備基準を定めるものである。

2 一画地の面積

街区を構成する一画地の面積は、次の表による。ただし、開発面積が0.3ha未満である場合又は開発規模が0.3ha以上で全体区画数の20%を超えない区画について市長がやむを得ない場合は、特例値まで縮小することができる。また、有効宅地の面積は、各々、次の表に掲げる値の60%以上とする。

区分	戸建住宅地		連続建住宅地
	規定値	特例値	
市街化調整区域	200m ²	160m ²	120m ²

3 道路

(1) 接続道路

開発事業等区域に接する道路は、幅員が原則9m以上となるよう開発事業で計画されたもの（幅員が9mに満たない場合であって、道路管理者等との協議によって定めた道路の中心から4.5mの後退線を道路境界とするものを含む。）でなければならない。ただし、道路管理者等との協議により、開渠等が存するとき又は周辺道路状況等を勘案し、市長がやむを得ないと認めるときは、幅員を6mまで縮小することができる。

(2) 区域内道路幅員等

開発事業等区域内の主要道路は、階段状及び行き止まりでなく、区域外の道路2箇所以上に接続し、かつ、幅員は9m以上としなければならない。

(3) 舗装の改良範囲

街区に接する全ての道路を対象とし、改良範囲は、次のとおりとする。

ア 主たる出入口に面する道路

その接面の半断面又は構造物設置時の影響範囲のいずれか大きい方

イ 車両等の出入りに影響する範囲

全断面

ウ その他の接面

構造物設置時の影響範囲

(4) 市への帰属

道路用地及び新設した道路施設は、原則、市に帰属するものとし、帰属に必要となる測量、分筆等は、開発事業者において実施しなければならない。

(5) 施設の規模

施設の規模は、周辺の道路状況、維持修繕その他の管理計画を鑑み、適正な規模としなければならない。

(6) 道路舗装

道路施設の新設又は改良に際し、舗装構成は次の表による。

種別		交通量区分	N 3
表層	再生密粒度アスコン (1 3)		5 0 mm
上層路盤	粒度調整碎石 M-2 5 ^{*1}		1 5 0 mm
下層路盤	再生クラッシャーランRC-4 0 ^{*2}		1 5 0 mm
		舗装厚合計 ^{*3}	3 5 0 mm
※1 品質規格は修正CBR80以上とすること			
※2 品質規格は修正CBR30以上とすること			
※3 交通量区分：N3、設計CBR：4、目標TA：14			

(7) 道路勾配

ア 道路の縦断勾配は、9%以下としなければならない。ただし、地形の状況等により、市長がやむを得ないと認めるときは、12%以下とすることができる。

イ 道路の横断勾配（歩行者専用道路等を除く。）は、1.5%から3%までの範囲としなければならない。

(8) 道路排水

ア 道路排水を適切に処理できるよう側溝等排水施設の規模及び構造を計画し、設置しなければならない。

イ 設置に際しては、周辺の雨水排水計画等を十分考慮し、道路管理者等と協議しなければならない。

ウ 整備に際しては、適切に施工管理を実施し、現場の質の向上に努めなければならない。

(9) 道路の隅切り

道路の隅切りの長さは、次の表による。

隅切基準 (単位：m)				
幅員 幅員	20 m以上	18 m ～12 m	9 m	6 m ～4 m
20 m以上	12.0 15.0 8.0			
18 m ～12 m	10.0 12.0 8.0	10.0 12.0 8.0		
9 m	3.0 4.0 2.0	3.0 4.0 2.0	5.0 6.0 4.0	
6 m ～4 m	3.0 4.0 2.0	3.0 4.0 2.0	3.0 4.0 2.0	3.0 4.0 2.0
注 上段 交差角が90°程度の場合 中段 交差角が60°程度の場合 下段 交差角が120°程度の場合				

(10) その他

その他の整備基準については、道路構造令（昭和45年政令第320号）その他の法令を遵守し、道路管理者等との協議により決定するものとする。

4 安全施設

道路交通の安全等を図るため、区画線、道路標識、道路照明灯、道路反射鏡等の安全施設を設けなければならない。この場合において、安全施設の設置者は、公安委員会、道路管理者等の意

見を聴取し、設置の要否を確認しなければならない。

5 緑地

潤いのある都市空間を創造するため、開発事業等区域内に次の表の基準により緑地を設けなければならない。

用途	緑地面積
共同住宅（連続住宅、長屋建）戸建住宅	敷地面積の3%以上
工場、事務所、倉庫及び店舗並びにこれらと併用用途の建築物等	敷地面積の5%以上
緑地の目安（10㎡当たり）	
①高木2本以上	
②中木4本以上	
③低木5本又は5株以上	

6 公園

5の規定にかかわらず、開発事業等区域の面積が3,000㎡以上の場合は、市と協議し、開発事業等区域面積の3%以上の面積の公園を設けなければならない。ただし、次のいずれかに該当するときは、市との協議により公園を設けないこととすることができる。

ア 開発事業等区域の周辺に既設の公園等があり、開発事業等区域の全ての宅地から公園等までの距離が150m以内の場合

イ 事務所、工場等公園の利用形態が住宅地と異なっており、かつ、建蔽率等建築基準法の規定により建築計画上有効かつ十分な空地が確保され、防災及び避難活動上支障がないと認められる場合

7 消防施設等

消防水利は、消防法第20条第1項の規定による消防水利の基準により消火栓又は防火水槽を設置しなければならない。

8 上水道施設

上水道施設を設置する場合は、市と協議しなければならない。

9 排水施設

(1) 排水施設は、開発事業区域及び周辺の状況を勘案し、次に掲げる事項を標準とする。

ア 雨水

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

Q : 計画雨水量 (m³ / s e c)

C : 流出係数 (0.7を標準とする。)

I : 降雨強度 (120 mm / h)

A : 流域面積 (h a)

イ 生活水

住宅で1人1時間最大540 l (日換算)

- (2) 公共下水道に接続可能となったときに容易に切替工事が可能となるよう、事業区域内において、前面道路からおおむね1 m以内に柵を設置し、かつ、前面道路等の排水施設に有効に接続しなければならない。

10 雨水対策

- (1) 開発事業等区域内に、雨水調整池その他雨水を調整する機能を有する施設を設置し、適切に雨水の貯留等を行い、流出抑制を実施しなければならない。
- (2) 貯留容量等の算出に際しては、別表に掲げる地区が、将来市街化区域への編入を見込んでいることに鑑み、愛知県の「開発行為に伴う流出抑制対策に対する指導方針について」を充足する計画としなければならない。
- (3) 雨水の放流先となる河川の整備計画において、^{たん}湛水が見込まれる区域に該当する場合は、河川管理者と協議し、湛水容量についても計画において考慮しなければならない。ただし、特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）その他の法令において雨水流出抑制対策を行うことが義務付けられており、当該対策における貯留容量が当該計画における対策容量を上回る場合は、当該法令による対策容量を優先する。
- (4) 駐車場の路面構造は、透水性舗装に努めなければならない。

11 ごみ集積所

事業者は、ごみ集積所の設置に関することについて、次に掲げる事項に留意し、市と協議しなければならない。

(1) ごみ集積所の位置等

- ア 近隣住民から苦情が発生しない位置とすること。
- イ 収集作業上、法令等に抵触することのない場所とすること。
- ウ ごみ集積所を設置することにより、交通障害とならないこと。
- エ 収集作業に支障がなく、かつ、安全な場所であること。

オ 収集車両の横付けが可能な道路に面した場所であること。

カ 原則として、後退運転を行わないで収集作業が可能であること。

キ 敷地内に進入して収集作業を行わなければならない場合は、歩行者の危険防止のための施設を設けること。

(2) ごみ集積所の規模

ア ごみ集積所の面積は、戸数当たり0.3㎡以上とし、1箇所当たりの最小面積は、3.0㎡を標準とする。ただし、ワンルームマンションについては、これを3分の2程度に縮小することができる。

イ 収集間隔、入居者の増加等を考慮し、余裕をもった面積を確保すること。

(3) ごみ集積所の構造

ア ごみ集積所は、コンクリート、ブロック等の腐食しない材質で造ること。

イ 水洗い用の給排水設備を設けること。

ウ 勾配に配慮し、洗浄を容易にすること。

エ 排水は敷地内の最終枳へ流入させ、道路等へ流出しない構造とすること。

オ ごみ集積所の見易い場所に、ごみの出し方等を明示すること。

1.2 自動車駐車場

(1) 店舗、事務所等は、路上駐車がないよう事業者が必要に応じて自動車駐車場を設けなければならない。

(2) 戸建住宅、共同住宅等は、計画戸数1戸につき1台以上の自動車駐車場を設けなければならない。

(3) 自動車駐車場は、原則開発事業等区域内に設けなければならない。ただし、市長がやむを得ないと認めるときは、その一部を区域から200m以内に設けることができる。

1.3 周辺土地への環境に対する配慮等

(1) 開発事業等区域周辺に対しては、環境の悪化、苦情等の発生がないよう建物配置、建物の運用、車両の運行計画等において十分に配慮し、それらの内容は、市と共有しなければならない。

(2) 開発事業等区域に住宅地等が隣接する場合は、特に配慮し、その居住者等に確認の上、遮光等の必要な対策を講じなければならない。

(3) 開発行為、建築等の施工に際しては、騒音、振動等の発生抑制に十分に努めなければならない。

(4) 開発事業等区域に起因する苦情及び事件の発生に対しては、誠意をもって対応し、その解決

に努めなければならない。

1.4 費用の負担

開発等に係る協議及び事業の実施に必要な一切の費用は、事業者の負担とする。

1.5 その他

開発事業等区域の面積が1ha以上の開発行為は、この基準を参考にその都度市と協議しなければならない。