

上田市開発事業の規制に関する条例及び
上田市開発事業の規制に関する条例施行規則の取扱要領

上田市都市建設部都市計画課

(趣旨)

第1 この要領は、上田市開発事業の規制に関する条例(条例第148号。以下「開発条例」という。)、上田市開発事業の規制に関する条例施行規則(規則第108号。以下「施行規則」という。)に定めるもののほか、必要な事項を定める。

(用語の定義)

第2 施行規則において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号の定めるところによる。

- ① 宅地の造成(以下「造成」という。)とは以下に該当する場合をいう。
 - ア 造成に伴い市道認定を目的とした道路等(以下「新たな公共施設」という。)が設置される場合
 - イ 造成に伴い法面が発生する切土や盛土を行う場合
 - ウ 造成に伴い擁壁等の築造が必用な場合
- ② 集団住宅建設(以下「住宅建設」という。)とは以下に該当する場合をいう。
 - ア 区画割りにより土地を分譲等する場合
 - イ 建物付で土地を分譲等する場合
 - ウ 住居として生活し、その場だけで生活の成り立つアパートやマンション等(以下「集合住宅」という。)を建設する場合
- 2 施行規則第5条別表公共施設1に規定する道路とは上田市道路位置指定基準に基づき築造する道路(以下「位置指定道路」という。)を含むものとする。
- 3 この要領において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。
 - ① 別表道路とは、施行規則第5条別表公共施設1に規定する道路をいう。
 - ② 戸建住宅とは、住宅建設目的が主として戸建住宅の用に供するものをいう。
 - ③ 複合開発とは、建設目的が戸建住宅と集合住宅・工場・店舗・病院等との併設によるものをいう。
 - ④ 中高層建築物とは、集合住宅のうち上田市中高層建築物に関する指導要綱第2条第2項(1)に該当するものをいう。

(開発の基準)

第3 次の各号に該当する場合は、造成又は住宅建設に該当しない。

- ① 開発前の地目が宅地及び雑種地で新たな公共施設が設置されない場合
- ② 認定外道路及び用悪水路等の付け替えのみで新たな公共施設が設置されない場合
- ③ ホテルや旅館、風呂場や台所のない寮の建設をする場合
- ④ 開発事業の完了届出書が既に提出されている開発区域内において、新たに造成及

び住宅建設を行う場合で、その規模が開発事業の届出基準を超えない場合

⑤ 3,000 m²以上の土地の開墾〔施行規則第2条(3)〕に係り、上田市景観条例施行規則第8条第1項により大規模行為の届出をする場合

⑥ 3,000 m²以上の木竹の伐採〔施行規則第2条(4)〕に係り、上田市景観条例施行規則第8条第1項により大規模行為の届出をするもの及び電気通信事業者が行う電気通信施設の維持管理を目的とした事業で、森林法第10条の8に基づき伐採届を提出する場合。ただし、伐採にあたり形質の変更を伴うものは、この限りではない。

2 同一敷地内又は隣接する敷地に施行規則第2条(1)に掲げた規模以下の既存の造成又は住宅建設がされており、新たに造成又は住宅建設を行うことにより、その合計の規模が施行規則第2条(1)に掲げた規模以上となり、かつ、一体的な場合は、造成又は住宅建設に該当する。

ここで言う一体的とは、建物・駐車場・道路・排水施設等を共用又は接続することによる連続的な開発で成り立つものをいい、既存の造成及び住宅建設の事業主等と、新たに行う造成及び住宅建設の事業主等の名義の相違の如何は問わない。

3 第2項による一体的な開発の場合は、新たな開発地の事業主等が既存の造成又は住宅建設を含めたものにより開発条例第4条の開発行為の届出を行う。

(接続道路の基準)

第4 開発区域に接続する道路の幅員は、施行規則第5条第1項別表【公共施設1道路(2)】を基準に次の各号による。

① 開発区域の予定建築物等の用途が住宅で、開発区域内に新たな公共施設(道路)が設置されない場合(集合住宅の建設を目的とした単体開発等)は、開発区域外の幅員6m以上の道路と接続していること。

② 開発区域の予定建築物等の用途が住宅以外(工場、店舗、病院等の単体開発や、これらを加えた複合開発)で、開発区域内に新たな公共施設(道路)が設置されない場合は、開発区域外の幅員9m以上の道路と接続していること。

③ 開発区域の予定建築物等の用途が住宅で、開発区域内に新たな公共施設(道路)が設置される場合(住宅建設を目的とした開発や戸建住宅と集合住宅との複合開発)は、新たな公共施設(道路)が開発区域外の幅員6.5m以上の道路に接続していること。

④ 上記①から③において、接続道路の幅員が基準に満たない場合又は接続道路のない場合は、原則として事業主が道路を拡幅又新設し基準の道路を確保する。

(道路の設置基準)

第5 開発区域内道路が、次の各号に該当し、道路管理予定者が避難上及び車輛の通行上支障がないと認める場合は、袋路状と見なさない。(別図1-1参照)

① 道路幅員が4.5m(有効幅員4m)以上、道路延長が35m以内の場合

② 道路幅員が5m以上6m未満、道路延長が35m以上60m未満で、終端には終端の転回広場又はこれに替わるものが設置される場合

③ 道路幅員が6m以上、道路延長が100m未満で、終端には終端の転回広場又はこ

れに替わるものが設置される場合

- ④ 道路幅員が5m以上6m未満、道路延長が60m以上100m以下で、中間の35m以内ごとの転回広場又はこれに替わるもの及び終端の転回広場又はこれに替わるものが設置される場合
 - ⑤ 道路幅員が6m以上、道路延長が100m以上120m以下で、道路延長の中間付近に転回広場又はこれに替わるもの及び終端には終端の転回広場が設置される場合
 - ⑥ 上記各号による場合、終端には可能な限り幅員2m以上の避難通路を設ける。
 - ⑦ 転回広場の基準は別図1-2による。
- 2 開発区域内道路を位置指定道路で築造する場合は、別表道路の基準に準じたものとする。
 - 3 道路の横断勾配は、原則として1.5%以上2%以下とし、路面の雨水排水に支障のない勾配とする。また、道路の縦断勾配は9%以下とし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、12%以下とすることができる。なお、道路の交差点取付け部付近では、状況の許す限り縦断勾配を5%以下とし、安全上支障のないものとする。
 - 4 別表道路(5)の舗装は、一般交通の用に供された場合に沈下しないよう施工された下層に、アスファルト又はコンクリート等による表層舗装により施工する。また、縦断勾配が9パーセントを超える場合は、表層舗装に滑り止め効果のある材料又は施工方法を用いる。なお、市への移管が予定されている道路(以下「移管予定道路」という。)の舗装構成等については、事業主等が道路管理予定者と協議の上、決定するものとし、位置指定道路については、上田市道路位置指定基準第5条第2項によるものとする。
 - 5 事業主等は、開発区域内外の道路が次の各号に該当する場合は、交通安全施設及び防護施設を設置する。
 - ① 道路ががけ面又は河川、鉄道等に接している箇所
 - ② 道路が屈曲している箇所
 - ③ 歩行者、通行車輛及び住民の安全のために必要とする箇所
 - 6 移管予定道路においては、事業主等が、事前に所管の警察署及び関係機関(国、県、市)と協議の上、停止線、横断歩道、中心線、側線等の区画線及び速度制限、一旦停止、駐車禁止等の規制標識・警戒標識、カーブミラー並びに行き先表示の案内標識等を必用に応じて設置する。
 - 7 道路は、終端及び転回広場並びに角切部等を含め、側溝、縁石又は擁壁等の構造物を用いる。
 - 8 移管予定道路の角切の長さは施行規則(別図2-2)を原則とするが、道路管理予定者が開発の規模、付近の状況等やむを得ないと認める場合は、開発区域外道路との接続交差部に限り、別図2-1によることができる。
 - 9 別表道路(7)別図に示す標準断面の各種構造における幅員の基準及び幅員による道路延長の基準を別図3-1、3-2のとおり定める。
 - 10 施行規則の取扱要領第3第3項に該当し、道路を連続して築造する場合において、既設道路が別表道路(5)の道路幅員基準に満たない場合、新たに築造する道路につ

いては、既設道路を含めた延長による道路幅員基準等により築造するほか、既設道路と新設道路の接続部付近には中間の転回広場又はこれに替わるものを設ける。(別図3-2)

- 11 原則として、道路への雨水浸透施設等の設置は認めない。ただし、各宅地の浸透型施設等からの余水吐を道路側溝等へ接続するものについては、この限りではない。

(公園等の設置基準)

第6 公園等は、戸建住宅及び複合開発の場合は、開発区域内の居住者並びに施設利用者等の余暇空間として整備し、集合住宅・工場・店舗・病院等並びに中高層建築物にあっては、周辺環境の向上に寄与することを目的として整備する。

- 2 戸建住宅及び複合開発における公園等の1箇所の面積は次表による。

戸建住宅及び複合開発における公園等の1箇所の面積

開発区域の面積	1箇所の面積
0.3ha 未満	40 m ² 以上
0.3ha 以上 0.6ha 未満	90 m ² 以上
0.6ha 以上 1.0ha 未満	180 m ² 以上
1.0ha 以上 5.0ha 未満	300 m ² 以上

ただし、公園等用地に占用物件(ゴミ集積所、防火施設等)を設置する場合は、その設置面積は公園等の面積に含めない。

- 3 中高層建築物にあっては、開発面積の3%以上の公園等を確保する。
- 4 戸建住宅及び複合開発の公園等は、2m以上公道に面して利用者の有効な利用が確保されるような場所に配置し、形状は概ね四角形で幅は2m以上を原則とする。
- 5 敷地の造成勾配は、4%以下(車椅子やベビーカー等に支障なく快適性が確保される勾配)とする。ただし、付近の状況から困難な場合に限り、短区間において8パーセント以下とすることができる。
- 6 公園等の敷地内雨水排水は、隣接地に流出しないよう構造等により配慮し、道路側溝、水路・河川等へ流入させるものとする。
- 7 原則として、公園等の敷地内への雨水浸透施設等の設置は認めない。

(公園等の維持管理等)

- 第7 事業主等は、公園等の維持管理について、開発区域内の居住者が行うよう書面により周知するものとし、必要に応じて協定を締結する。ただし、複合開発の場合は、戸建住宅の居住者と集合住宅・工場・店舗・病院等の管理者とが責任を持って維持管理を行うものとし、同じく書面により周知すると共に必要に応じて協定を締結する。また、集合住宅及び中高層建築物にあっては、管理者が責任を持って維持管理を行う。
- 2 都市計画法第29条第1項の開発行為の許可を受け整備される公園等及び戸建住宅及び複合開発により整備される公園等は、原則として上田市へ帰属する。

(開発区域内の雨水排水処理基準)

- 第8 開発区域内の雨水排水処理について、開発条例第5条(環境保全の指導及び勧告)

- に基づき、周辺環境の保全を目的とした雨水排水処理基準を次項に定めるものとする。
- 2 原則として、開発後の雨水排水量は開発前の雨水排水量を超えないものとし、超過分については、浸透型施設により開発区域内で処理する。
 - 3 前2項によることが困難な場合又は雨水の浸透により周辺へ悪影響を及ぼす恐れのある場合は、貯留型施設（調整池等）により流出量を調整後、道路側溝、用水、河川等へ放流するものとし、事業主等は、各放流先の施設管理者と協議の上、排水量を定め施設容量を決定する。
 - 4 前2項、前3項により設置する施設及び道路排水施設等を設計する場合の流出係数、降雨強度については、別表①②による。
 - 5 浸透型施設又は貯留型施設を設置する場合は、長野県建設部の「流域開発に伴う防災調節池等技術基準」、社団法人雨水貯留浸透技術協会編「雨水浸透施設技術指針（案）」、社団法人日本宅地開発協会「宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針の解説」等の最新版に基づき計画する。
 - 6 前5項に基づき浸透型施設を設置する場合の目的別調査・計画検討項目は別表③による。

（その他）

第9 この要領に定めのない事項については、市長と申請者が協議の上、決定するものとする。

付則

（施行期日）

- 1 この要領は、平成28年 4月 1日より施行する。

（経過措置）

- 2 この要領は、この要領の施行日以後に協議のあるものについて適用し、同日前に協議のあったものについては、なお従前の例による。

別 表

① 流出係数

開発区域内道路排水施設（U字溝等）等の計画及び0.3ha未満の小規模な開発に伴う浸透施設等の計画は、原則として次表とする。なお、0.3ha以上の開発にあつては開発行為許可権者の指示による。

【長野県開発許可審査指針】

平成27年9月1日現在

種 別	流出係数
屋 根	0.85～0.95
道 路	0.80～0.90
その他の不浸透面	0.75～0.85
水 面	1.00
間 地	0.10～0.30
芝、樹木の多い公園	0.05～0.25
勾配の緩い山地	0.20～0.40
勾配の急な山地	0.40～0.60

【日本道路協会 道路土工—排水工指針】

平成23年12月1日現在

種 別	流出係数
砂利道（砕石舗装等）	0.30～0.70
田	0.70～0.80
畑	0.10～0.30

用 途 別		流出係数
商業地域	下町	0.70～0.95
	下町の近接区域	0.50～0.70
工業地域	あまり密集していない地域	0.50～0.80
	密集している地域	0.60～0.90
住宅地域	間地の少ない住宅区域	0.65～0.80
	アパート区域	0.50～0.70
	間地庭園の多い住宅区域	0.30～0.50
緑地、その他	公園、墓地	0.10～0.25
	競技場	0.20～0.35
	鉄道操車場	0.20～0.40
	林など	0.10～0.30

1 ha以上の開発で防災調整池等を計画する場合、開発区域内の流出係数は、原則

として次表とする

【長野県建設部「流域開発に伴う防災調整池等技術基準」】 平成 27 年 9 月 1 日現在

状 況	流 出 係 数
開 発 前	0.6
開 発 後	0.9

② 降雨強度

【長野県建設部河川課：長野県内の降雨強度式】

平成 28 年 4 月 1 日現在

確立年	降雨強度 単位：mm /hr t = 10 分（上田地域）	備 考
5	76.8	道路排水施設等（U字溝等）の計画
10	93.0	浸透型施設の計画（1ha未滿の小規模な開発）
30	117.6	防災調整池その他の流出抑制施設 （宅地開発、別荘開発、産業団地等で1ha以上の開発）
50	128.4	防災調整池その他の流出抑制施設 （ゴルフ場、スキー場等で1ha以上の開発）
100	143.4	盛土小堤による貯留施設の余水吐の設計
200	158.3	防災調整池の洪水吐きの設計

③ 目的別調査・計画検討項目

◎要実施事項 ○必要に応じて実施

		浸透施設の調査・計画手法の形態分類			
		大規模地域での浸透施設の調査・計画 （1ha以上）	小規模地域での浸透施設の調査・計画 （0.3ha未滿）	浸透施設の設計浸透量の算定	
現 地 調 査	資料調査	開発行為許可権者の指示による。	○		
	土質・地下水位・水質調査		○		
	現地浸透試験		◎	◎	
	浸透能力の評価				
水 文 ・ 施 設 計 画	水文計画の基本諸元				
	単位設計浸透量の算定		◎	◎	
	設計浸透量の算定		◎	◎	
	配置計画		◎	◎	
	浸透施設のモデル化				
計 画	目標値の設定	◎			
	浸透施設規模の決定	◎			

- ア 0.3ha 以上にあつては開発行為許可権者の指示による。
- イ 0.3ha 未満の開発では、必要に応じて資料調査、土質、地下水位等の調査を行うものとする。
- ウ 0.3ha 未満の開発では、現地浸透試験を1箇所以上実施するものとし、必要に応じて代表的地盤ごと複数箇所行う。なお、試験方法は、ボアホール法を標準とするが、地盤状況に応じ土研法又は実物試験を選択し、原則として定水位法で実施するものとする。