

別表第1（第10条関係）

道路に関する事項

1 配置計画

一戸建ての住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為においては、街区の形状を矩形とし、その長辺はおおむね80メートル以上120メートル以内、短辺はおおむね30メートルとして、道路の配置を計画すること。ただし、その開発区域の規模又は形状から、これによることが困難であると市長が認めたときは、この限りでない。

2 隅切り

道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は道路のまがりかどに設ける街角の切取り（以下「隅切り」という。）の長さは、次の表によること。ただし、歩道を有する場合及び道路の両側に隅切りを設けることができない特別な事由があると市長が認めた場合は、別に定める基準に基づき市長と協議し、これを整備すること。

上段 交差角 60度を超え120度未満

中段 交差角 60度以下

(単位：メートル) 下段 交差角 120度以上135度以下

道路幅員	20メートル	15メートル	12メートル	10メートル	8メートル	6メートル	5.35メートル	4.35メートル
20メートル	10	8	6	5	5	5		
	12	10	8	6	6	6		
	8	6	5	4	4	4		
15メートル	8	8	6	5	5	5		
	10	10	8	6	6	6		
	6	6	5	4	4	4		
12メートル	6	6	6	5	5	5		
	8	8	8	6	6	6		
	5	5	5	4	4	4		
10メートル	5	5	5	5	5	5	5	4
	6	6	6	6	6	6	6	5
	4	4	4	4	4	4	4	3
8メートル	5	5	5	5	5	5	5	4
	6	6	6	6	6	6	6	5
	4	4	4	4	4	4	4	3
6メートル	5	5	5	5	5	5	5	4
	6	6	6	6	6	6	6	5
	4	4	4	4	4	4	4	3
5.35メートル				5	5	5	4	4
				6	6	6	5	5
				4	4	4	3	3
4.35メートル				4	4	4	4	4
				5	5	5	5	5
				3	3	3	3	3

備考1 交差角とは、道路が同一平面で交差し、若しくは接続する角度又は道路のまがりかどの角度をいう。

2 道路幅員が表中の数値の中間値の場合は比例按分によること。

3 勾配

(1) 縦断勾配は、0.3パーセント以上とすること。

(2) 車道の縦断勾配が6パーセントを超える場合は、滑り止め舗装を施し、交通安全上支障のないものとする。

(3) 透水性アスファルトコンクリートにより舗装される歩道の横断勾配は、1パーセントとすること。ただし、地形等によりやむを得ないと市長が認めたときは、2パーセント以下とすることができる。

4 道路排水施設

道路の排水のため、原則としてL型街渠を設置するとともに、集水ますを設置すること。

5 交通安全施設

(1) 道路に接してがけ、水路等がある区間その他の線形、勾配、周囲の状況等により市長が必要と認める区間には、防護施設を設置すること。

(2) 交通安全上市長が必要と認める箇所に、区画線、道路標示、視線誘導標、道路照明施設、道路反射鏡、防犯灯等を設置すること。

6 占用

道路内に電柱等を設けないこと。ただし、歩道の植樹帯その他の通行上支障がないと市長が認めた場所にあつては、この限りでない。

7 その他

道路に関し、この基準に定めのない事項については、道路構造令(昭和45年政令第320号)の例によるほか、別に定める基準に基づき市長と協議し、これを整備すること。

別表第2(第10条関係)

公園、緑地及び空地に関する事項

1 位置及び形状

(1) 公園の敷地は、原則として平坦で、おおむね矩形とすること。

(2) 公園のすべての出入口が、公道(国、県若しくは市が管理し、又は管理することとなる道路をいう。以下同じ。)に接するよう配置すること。この場合において、その1箇所は、管理用の車両の乗入れが可能な構造とすること。

2 占用

公園に、公園施設(都市公園法(昭和31年法律第79号)第2条第2項に規定する公園施設をいう。)以外の工作物その他の物件又は施設を設けないこと。ただし、都市公園法第7条各号に掲げるもので、公園の利用に著しい支障を及ぼさず、かつ、必要やむを得ないと市長が認めたものにあつては、この限りでない。

3 その他

(1) 公園の出入口、園路、階段等の整備については、福祉のまちづくり条例の例によること。

(2) 公園施設の整備その他公園に関し、この基準に定めのない事項については、別に定める基準に基づき市長と協議し、これを整備すること。

別表第3(第10条関係)

排水施設に関する事項

1 基本的事項

(1) 下水道計画は、この基準に定めのない事項については、認可計画(下水道法(昭和33年法律第79号)第4条第1項の規定により認可された兵庫県加古川下流域関連加古川市公共下水道事業計画をいう。以下同じ。)に適合したものとすること。

(2) 開発区域を含む集水区域全体の流量を勘案して排水計画を定めること。

(3) 汚水排水については、下水道法第2条第8号に規定する処理区域(以下単に「処理区域」という。)内にあつては、公共下水道に接続し、処理区域外にあつては、市長と協議の上、次のいずれかによること。

ア 公共下水道に至るまでの下水道施設を整備し、これに接続すること。

イ 浄化槽処理方式とすること。

(4) 雨水(処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。)の放流先の水質、水位及び流量並びに下流の水利用状況等を十分把握するとともに、当該放流先の管理者及び関係水路利用代表者と、当該雨水が適切に処理できるよう協議し、必要に応じて当該放流先の排水施設を整備する等の措置

を講ずること。

2 技術的事項

(1) 計画下水量は、次に定めるところによること。

ア 雨水管渠にあっては、次の式により算出した計画雨水量とすること。

$$Q = (1 / 360) \times C \times I \times A$$

Q : 計画雨水量 (m³/秒)

C : 流出係数 C = 0.8

I : 降雨強度 (mm/時) I = 3520 / (t + 20)

A : 排水面積 (ha)

t : 流達時間 t = 7 + L / (V × 60)

L : 管渠最長延長 (m)

V : 管内平均流速 (m/秒)

イ 汚水管渠にあっては、次の式により算出した計画時間最大汚水量とすること。

$$Q = ((P \times q) / (24 \times 60 \times 60)) \times S$$

Q : 計画時間最大汚水量 (m³/秒)

P : 一戸当たり収容人口 (人) P = 4

q : 1人1日当たり時間最大汚水量 (m³/日) q = 0.73

S : 戸数

ウ 合流管渠にあっては、アに規定する計画雨水量とイに規定する計画時間最大汚水量とを合計した水量とすること。

(2) 管渠の断面積及び勾配は、次の式により算出した流量が、前号に規定する計画下水量以上となるよう定めること。ただし、これにより定めた管径が、雨水管渠及び合流管渠にあっては 250 ミリメートル、汚水管渠にあっては 200 ミリメートルに満たないときは、原則として、これ以上とすること。

クッター公式

$$Q = A \times V$$

$$V = ((23 + (1 / n) + (0.00155 / I)) / (1 + (23 + (0.00155 / I)) \times (n / R))) \times (R \times I)$$

Q : 流量 (m³/秒)

A : 流水断面積 (m²)

V : 流速 (m/秒)

n : 粗度係数 ヒューム管にあっては 0.013、コンクリート面にあっては 0.015、石積みにあっては 0.025、硬質塩化ビニール管にあっては 0.010 とする。

I : 勾配

R : 径深 流水断面積をその潤辺長で除した数値

3 その他

管渠、マンホール等の構造その他排水施設に関しこの基準に定めのない事項については、下水道法、下水道法施行令 (昭和 34 年政令第 147 号)、加古川市下水道条例 (昭和 42 年条例第 21 号) 及び加古川市下水道条例施行規則 (昭和 42 年規則第 9 号) によるほか、別に定める基準に基づき市長と協議し、これを整備すること。

別表第 4 (第 10 条関係)

水路及び河川に関する事項

1 水路又は河川の改修

(1) 水路又は河川 (市が管理する河川に限る。以下同じ。) の改修により、その周辺又は下流等において、農耕地の冠水、灌漑用水の枯渇その他の被害が生じないよう開発区域内で流出量の調整を図るなど適切な措置を講ずること。

(2) 水路又は河川を改修する必要がある場合は、別に定める基準に基づき、水路にあっては当該水路の管理者及び関係水路利用代表者、河川にあっては市長と協議し、これを改修すること。

2 水路の管理用地

開発区域が公有水路に接する場合又は開発区域内に公有水路がある場合は、幅が75センチメートルの管理用地を確保すること。ただし、周辺の状況等により、水路管理者及び関係水路利用代表者と協議の上、その幅を決定した場合は、それによること。

3 その他

水路又は河川の管理用地の構造その他水路又は河川に関しこの基準に定めのない事項については、別に定める基準に基づき市長と協議し、これを整備すること。

別表第5（第10条関係）

上水道に関する事項

上水道施設については、加古川市水道事業給水条例（昭和38年条例第11号）によるほか、加古川市給水装置工事指針（昭和62年水道局長決定）及び配水管布設工事施行指針（平成11年水道局長決定）並びに別に定める基準に基づき上水道管理者と協議し、これを整備すること。

別表第6（第10条関係）

集会所に関する事項

1 一戸建ての住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為を行う事業において配置される集会所の床面積は、次の各号に掲げる予定戸数の区分に応じ、それぞれ当該各号に定めるものとする。また、当該集会所の用地の周囲には、フェンスを設置すること。

(1) 100戸以上200戸以下のとき 100平方メートル以上

(2) 201戸以上のとき 200を超える部分の数に0.5平方メートルを乗じて得た面積に100平方メートルを加えた面積以上

2 共同住宅又は長屋の建築を行う事業にあつては、次の表に定める住戸の数の欄の区分に応じ、それぞれ同表に定める箇所数及び床面積の集会所を設置すること。この場合において、集会所は、共同住宅又は長屋内に集会所として設置することができる。

住戸の数	箇所数	床面積
100以上200以下	1	100平方メートル以上
201以上	1以上	200を超える数に0.5平方メートルを乗じて得た面積に100平方メートルを加えた面積以上

別表第7（第10条関係）

清掃施設に関する事項

1 共同住宅又は長屋の建築を行う事業にあつては、次の各号に掲げるとりごみ集積場を、それぞれ当該各号に定める箇所数配置すること。ただし、周辺のごみ集積場の設置状況により必要がないと市長が認めた場合であつて、既設のごみ集積場の管理者とその使用に関する協議が整ったときは、この限りでない。

(1) 可燃ごみのごみ集積場 住戸の数を20で除して得た数（その数に1未満の端数があるときは、これを切り上げた数）に相当する箇所数

(2) 可燃ごみ以外のごみ集積場 住戸の数を40で除して得た数（その数に1未満の端数があるときは、これを切り上げた数）に相当する箇所数

2 一戸建ての住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為を行う事業又は共同住宅若しくは長屋の建築を行う事業において配置されるごみ集積場は、次に定める基準によること。

- (1) 公道に面した位置に配置すること。
- (2) 形状、位置、構造等について、別に定める基準に基づき市長と協議し、これを整備すること。
- 3 19戸以下の一戸建ての住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為を行う事業にあっても、周辺のごみ集積場の設置状況により、市長が必要と認めるときは、ごみ集積場を配置すること。

別表第8（第10条関係）

消防水利施設に関する事項

1 消火栓及び防火水槽

事業区域内には、次に定めるところにより、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）第2条第2項第1号に規定する消火栓及び同項第3号に規定する防火水槽を設置すること。

(1) 消火栓及び防火水槽の能力及び規格

- ア 消防水利の基準第3条及び第6条に規定する基準に適合するものとする。
- イ 消火栓蓋及び防火水槽吸管投入孔蓋の周囲には、黄色の溶着塗装で表示すること。また、防火水槽にあっては標識を掲げること。
- ウ 消火栓は、水道局が定める送配水管布設工事仕様書に基づき設計し、水道事業管理者と接続する水道管の能力に関して協議すること。
- エ 防火水槽は、耐震性能を有するものとする。

(2) 消火栓の配置

- ア 事業区域内においては、消火栓間の距離は、歩行距離で100メートル以内になるよう配置すること。
- イ 事業区域内に計画する一の主要進入路の20メートル以内に配置すること。
- ウ ア及びイの規定にかかわらず、事業区域の周辺に消防自動車容易に接近できる消火栓がある場合は、その消火栓から歩行距離で100メートル以内の区域については、消火栓を配置しないことができる。

(3) 防火水槽の設置

- ア 次のいずれかに該当するときは、防火水槽を設置すること。ただし、事業区域内に消火栓以外の有効な水利がある場合は、消防長又は消防署長（以下「消防長等」という。）の承認を得て、これを設置しないことができる。
 - (ア) 事業区域の面積が4,000平方メートル以上のとき。
 - (イ) 一戸建ての住宅の予定戸数が20以上のとき。
 - (ウ) 事業区域内の建築物の延べ面積の合計が3,000平方メートル以上のとき。
 - (エ) 消防長等が、火災予防上特に必要と認めるとき。
- イ 設置基数は次の表によること。

事業区域の面積、建築物の延べ面積等	設置基数
事業区域の面積が4,000平方メートル未満で一戸建ての住宅の予定戸数が20以上	1基
事業区域の面積が4,000平方メートル以上10,000平方メートル未満	
建築物の延べ面積の合計が3,000平方メートル以上10,000平方メートル未満	
事業区域の面積が10,000平方メートル以上20,000平方メートル未満	2基
建築物の延べ面積の合計が10,000平方メートル以上20,000平方メートル未満	
事業区域の面積が20,000平方メートル以上40,000平方メートル未満	3基
建築物の延べ面積の合計が20,000平方メートル以上40,000平方メートル未満	
事業区域の面積が40,000平方メートル以上60,000平方メートル未満	4基
事業区域の面積が60,000平方メートル以上	別途協議
建築物の延べ面積の合計が40,000平方メートル以上	
警防活動上消防長等が特に必要と認めるとき	

2 はしご車の進入路及び消防活動用空地

高さが 12 メートル以上又は階数が 4 以上の建築物にあっては、次に定めるところによりはしご車の進入路及び消防活動用空地を確保すること。ただし、消防長等が周囲の状況又は建築物の構造により消防活動上支障がないと認めた場合は、この限りでない。

(1) はしご車の進入路

ア 進入路の幅員は 5 メートル以上とし、前面道路と進入路が接続している部分については、次表上段の前面道路の幅員に応じて同表下段に定める数値以上の進入路の幅員を確保すること。ただし、隅切り等により有効な進入路を確保した場合は、この限りでない。

(単位：メートル)

前面道路の幅員	4	5	6	7	8
進入路の幅員	10	8	7	6	5

イ 進入路がロータリー方式等、回転を必要とする場合は、別に定めるはしご車の最小回転に必要な空地の算定式に基づいて確保すること。

ウ 前面道路と消防活動用空地の地盤面に高低差があるときは、進入路の勾配は 6 パーセント以下とすること。

エ 進入路の地盤面から高さ 4 メートル以内には、はしご車の進入に支障となる工作物等を設けないこと。

(2) 消防活動用空地

ア 幅が 6 メートル以上で、長さが 12 メートル以上の専用空地とすること。

イ 建築物の外壁から 17 メートル以内の場所で、はしご車が有効に架梯できる位置に設けること。

ウ 消防活動用空地と建築物の外壁の空間には、はしご車の架梯に支障となる工作物、架空電線その他の障害物を設けないこと。

エ 勾配は、10.5 パーセント以下とすること。

オ 構造は、総重量が 25 トンのはしご車の荷重に耐える地質支持力を有するものとする。

カ 消防活動用空地は黄色の溶着塗装で表示し、「消防活動用空地」と明示すること。ただし、表示が困難な場合は、消防活動用空地の標識を掲げること。

備考 この基準の施行に必要な技術上の基準等については、別に定めるものとする。

別表第 9 (第 10 条関係)

義務教育施設等に関する事項

開発区域の面積が 20 ヘクタールに満たない場合であっても、当該開発行為に伴って、市立の幼稚園、小学校又は中学校の新設又は増設が必要となると見込まれるときは、当該施設の新設又は増設をするための用地の位置、規模等について、あらかじめ教育委員会と協議すること。

別表第 10 (第 10 条関係)

開発道路予定地に関する事項

1 次の各号のいずれかに該当するときは、開発道路予定地を設けること。

(1) 開発区域の隣接地におおむね 500 平方メートル以上の道路に接しない農地等が存在する場合において、将来当該農地等に開発行為を誘導する必要があると市長が認めたとき。

(2) 開発区域の周辺地域における道路網の整備計画の上で、開発行為によって設置される道路を当該開発区域の隣接地に延長する必要があると市長が認めたとき。

2 開発道路予定地の構造については、別に定める基準に基づき市長と協議し、これを整備すること。

別表第 11 (第 11 条関係)

駐車場及び駐輪場

1 駐車場の設置に関する基準

(1) 共同住宅又は長屋の用に供する建築物は、次のア及びイの規定により算定した数を合計した数(その数に 1 未満の端数があるときは、これを切り上げた数)に相当する台数以上の自動車を収容できる駐車場を設けること。

ア ワンルーム形式の住戸の数に、次の表に定める用途地域の欄の区分に応じ、それぞれ同表の設置率の欄に掲げる率を乗じて得た数

用途地域	設置率
第 1 種低層住居専用地域	100 分の 60
第 2 種低層住居専用地域、第 1 種中高層住居専用地域、第 2 種中高層住居専用地域、第 1 種住居地域、第 2 種住居地域、準住居地域、近隣商業地域(容積率が 10 分の 20 の地域に限る。)、準工業地域又は工業地域	100 分の 50
近隣商業地域(容積率が 10 分の 30 の地域に限る。)又は商業地域	100 分の 30
用途地域の定めのない地域	100 分の 60

イ ワンルーム形式の住戸以外の住戸の数に、次の表に定める用途地域の欄及びワンルーム形式の住戸以外の住戸の数の欄の区分に応じ、それぞれ同表の設置率の欄に掲げる率を乗じて得た数

用途地域	ワンルーム形式の住戸以外の住戸の数	設置率
第 1 種低層住居専用地域	30 未満	100 分の 80
	30 以上 100 未満	100 分の 90
	100 以上	100 分の 100
第 2 種低層住居専用地域、第 1 種中高層住居専用地域、第 2 種中高層住居専用地域、第 1 種住居地域、第 2 種住居地域、準住居地域、近隣商業地域(容積率が 10 分の 20 の地域に限る。)、準工業地域又は工業地域	30 未満	100 分の 70
	30 以上 100 未満	100 分の 80
	100 以上	100 分の 90
近隣商業地域(容積率が 10 分の 30 の地域に限る。)又は商業地域	30 未満	100 分の 40
	30 以上 100 未満	100 分の 45
	100 以上	100 分の 50
用途地域の定めのない地域	30 未満	100 分の 80
	30 以上 100 未満	100 分の 90
	100 以上	100 分の 100

(2) 寄宿舍の用に供する建築物は、その住室の数に、前号アの表に定める用途地域の欄の区分に応じ、それぞれ同表の設置率の欄に掲げる率を乗じて得た数(その数に 1 未満の端数があるときは、これを切り上げた数)に相当する台数以上の自動車を収容できる駐車場を設けること。

(3) 共同住宅、長屋又は寄宿舍(以下「共同住宅等」という。)以外(一戸建ての専用住宅を除く。以下同じ。)の用に供する建築物は、当該建築物の延べ面積 250 平方メートルまでごとに 1 の割合で算定した数に相当する台数以上の自動車を収容できる駐車場を設けること。

(4) 共同住宅等及び共同住宅等以外のいずれの用にも供する建築物は、それぞれの用に供する部分について前 3 号の規定により算定した台数を合計した台数以上の自動車を収容できる駐車場を設けること。

(5) 前 4 号に規定する駐車場は、当該建築物の敷地内に設けること。ただし、前 4 号の規定により算定した台数から、次の表に定める用途地域の欄及び建築物の用途の欄の区分に応じ、それぞれ同表の台数の欄に掲げる数(その数に 1 未満の端数があるときは、これを切り上げた数)に相当する台数を減じた台数の駐車場は、当該建築物の敷地境界線から水平距離で 500 メートルの範囲内の場所に設けることができる。

	用途地域	建築物の用途	台数
(あ)	近隣商業地域又は商業地域		1
(い)	近隣商業地域及び商業地域を除く地域	共同住宅等の用に供する建築物	第1号又は第2号の規定により算定した数に4分の3を乗じて得た数
(う)		共同住宅等以外の用に供する建築物	第3号の規定により算定した数に2分の1を乗じて得た数
(え)		共同住宅等及び共同住宅等以外のいずれの用にも供する建築物	それぞれの用に供する部分について(い)の項及び(う)の項により算定した数を合計した数

(6) 建築物の敷地が2以上の用途地域にわたる場合における第1号、第2号又は第5号の規定の適用については、その敷地の全部について、当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影の過半の属する地域に係る規定を適用する。

2 駐輪場の設置に関する基準

(1) 共同住宅又は長屋の用に供する建築物は、次のアによる数及びイの規定により算定した数を合計した数(その数に1未満の端数があるときは、これを切り上げた数)に相当する台数以上の自転車を収容できる駐輪場を設けること。

ア ワンルーム形式の住戸の数

イ ワンルーム形式の住戸以外の住戸の数に、次の表に定める用途地域の欄の区分に応じ、それぞれ同表の設置率の欄に掲げる率を乗じて得た数

用途地域	設置率
第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域(容積率が10分の20の地域に限る。)、準工業地域又は工業地域	100分の200
近隣商業地域(容積率が10分の30の地域に限る。)又は商業地域	100分の150
用途地域の定めのない地域	100分の200

(2) 寄宿舎の用に供する建築物は、その住室の数に相当する台数以上の自転車を収容できる駐輪場を設けること。

(3) 共同住宅等以外の用に供する建築物は、当該建築物の延べ面積250平方メートルまでごとに1の割合で算定した数に相当する台数以上の自転車を収容できる駐輪場を設けること。

(4) 共同住宅等及び共同住宅等以外のいずれの用にも供する建築物は、それぞれの用に供する部分について前3号の規定により算定した台数を合計した台数以上の自転車を収容できる駐輪場を設けること。

(5) 駐輪場は、当該建築物の敷地内に設けること。ただし、近隣商業地域又は商業地域においては、この限りでない。

(6) 建築物の敷地が2以上の用途地域にわたる場合における第1号又は第2号の規定の適用については、その敷地の全部について、当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影の過半の属する地域に係る規定を適用する。

別表第12(第11条関係)

その他の施設

1 ワンルームマンションに関する基準

(1) 1住戸当たりの専有床面積は、18平方メートル以上とすること。

(2) 管理人室を設置し、管理人を置くこと。ただし、ワンルーム形式の住戸の数が30未満であり、管理業務を確実に行えると市長が認めるときは、この限りでない。

(3) 玄関、ホール等の外部から見やすい場所に、管理人の住所、氏名、電話番号、駐在時間又は巡回時間並びに時間外の電話番号及び住所を記載した表示板を掲げること。

(4) 次に掲げる行為その他の周辺に迷惑を掛ける行為の禁止及び開発事業者と近隣の住民との間で交わされた約束等の遵守を規定した管理規約、使用規則その他これらに類するものを定め、入居者にこれを遵守させること。

ア 騒音、振動等を発生させる行為

イ 自動車及び自転車の路上駐車

ウ ごみの収集日以外の日におけるごみの搬出

2 排水設備に関する基準

汚水排水については、建築物の敷地が処理区域内である場合にあっては、公共下水道に接続し、処理区域外である場合にあっては、市長と協議の上、次の各号のいずれかによること。

(1) 浄化槽処理方式とすること。

(2) 公共下水道に至るまでの下水道施設を整備し、これに接続すること。