

甲斐市開発行為指導要綱

令和6年4月1日施行

甲斐市

甲斐市開発行為指導要綱

第 1 条	目 的	・ ・ ・ ・ ・	1
第 2 条	用語の定義	・ ・ ・ ・ ・	1
第 3 条	適用範囲	・ ・ ・ ・ ・	1
第 3 条の 2	適用除外	・ ・ ・ ・ ・	2
第 4 条	事業者の責務	・ ・ ・ ・ ・	2
第 5 条	事前協議等	・ ・ ・ ・ ・	2
第 6 条	住民等との調整	・ ・ ・ ・ ・	3
第 7 条	設計基準	・ ・ ・ ・ ・	3
第 8 条	開発区域内の公共施設の処理及び整備	・ ・ ・ ・ ・	3
第 9 条	開発区域外の関連公共施設の整備	・ ・ ・ ・ ・	4
第 10 条	水道事業管理者との協議	・ ・ ・ ・ ・	4
第 11 条	文化財の保護	・ ・ ・ ・ ・	4
第 12 条	開発の変更	・ ・ ・ ・ ・	4
第 13 条	工事着手届	・ ・ ・ ・ ・	5
第 14 条	中間検査	・ ・ ・ ・ ・	5
第 15 条	立入検査	・ ・ ・ ・ ・	5
第 16 条	監督処分	・ ・ ・ ・ ・	5
第 17 条	工事完了届及び検査	・ ・ ・ ・ ・	5
第 18 条	建築の制限	・ ・ ・ ・ ・	5
第 19 条	公共施設の帰属	・ ・ ・ ・ ・	5
第 20 条	事業計画の中止	・ ・ ・ ・ ・	5
第 21 条	通学路等における児童生徒の安全対策等	・ ・ ・ ・ ・	6
第 22 条	建築協定	・ ・ ・ ・ ・	6
第 23 条	瑕疵担保	・ ・ ・ ・ ・	6
第 24 条	その他	・ ・ ・ ・ ・	6
附 則		・ ・ ・ ・ ・	6

甲斐市開発行為技術基準

第 1 章	総 則	・ ・ ・ ・ ・	8
第 2 章	街区・画地構成	・ ・ ・ ・ ・	8
第 3 章	造 成	・ ・ ・ ・ ・	9
第 4 章	道路計画	・ ・ ・ ・ ・	9
第 5 章	排水施設	・ ・ ・ ・ ・	14
第 6 章	水道施設	・ ・ ・ ・ ・	16
第 7 章	下水道施設	・ ・ ・ ・ ・	17
第 8 章	公園・緑地	・ ・ ・ ・ ・	18
第 9 章	消防水利	・ ・ ・ ・ ・	20
第 10 章	ごみ集積施設の整備	・ ・ ・ ・ ・	21
第 11 章	その他	・ ・ ・ ・ ・	22

甲斐市開発行為指導要綱

(目的)

第1条 この告示は、本市における開発行為（以下「開発」という。）に対して必要な基準を定め、開発を行う事業者の理解と協力により、無秩序な市街化を防止するとともに、公共施設等の整備を行い、住みよい街づくりの実現と地域住民の健全な生活環境の保全を図ることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この告示において、次の各号に定める用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更、建築物の建築を伴わない土地の区画形質の変更及び土地の区画形質の変更を伴わない建築物の建築をいう。
- (2) 建築物とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物を、建築とは、同条第13号に定める建築をいう。
- (3) 特定工作物とは、都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第11項に定めるものをいう。
- (4) 土地の区画形質の変更とは、区画又は形質の変更（区画を分割する場合を含む。）をいう。
- (5) 開発区域とは、開発を行う土地の区域をいう。
- (6) 事業者とは、開発を行う者をいう。
- (7) 工事施工者とは、工事の請負人又は請負契約によらないで自ら工事をする者をいう。

(適用範囲)

第3条 この告示は、次の各号のいずれかに該当するものについて適用する。

- (1) 都市計画法第29条の規定に基づく開発行為
- (2) 開発区域の面積が500平方メートル以上となる開発行為
- (3) 建築計画戸数2戸以上の住宅又は共同住宅（長屋住宅、社宅、寮等を含む。）の建築を目的とする開発行為
- (4) 建築物の建築を伴わない造成のうち、資材置場、駐車場又は太陽光発電施設を目的とする開発行為で、その面積が1,000平方メートル以上のもの
- (5) 同一開発事業主又は同一土地所有者が1つの開発事業を完了した日から起算して3年以内に、隣接する一団の区域で開発を実施する場合で、土地の利用目的、道路等の公共施設の配置・利用等から総合的に判断して、一体と認められる開発事業は、従前の開発事業と併せた区

域を対象にこの告示を適用する。

(6) その他市長が特に必要があると認めるもの。

(適用除外)

第3条の2 前条第2号から第4号までの規定にかかわらず、次に掲げる開発行為については、この告示の定める規定は適用しない。

(1) 分譲を伴わない自己の居住の用に供する建築物1棟の建築

(2) 都市計画法第29条第1項第2号に規定する建築物

(3) 土地の区画形質の変更を伴わない建築物の建築のうち、敷地の拡大を伴わない増築、改築又は移転

(事業者の責務)

第4条 事業者は、関係法令に定める基準及びこの告示に定められた条項を遵守し、開発の計画策定及び施工を行わなければならない。

2 事業者は、当該開発の施工に伴い公害又は災害等が発生したときは、直ちに原因の除去、復旧工事等、必要な措置を講じなければならない。

3 事業者は、当該開発完了後において発生した公害又は災害等が、当該開発の施工に起因するものであると認められた場合は、その責任を負わなければならない。

(事前協議等)

第5条 事業者は、開発を行おうとするときは、あらかじめ、事業の概要が分かる書面（案内図、公図、土地利用計画図、造成計画図、構造図等）を準備し、開発に係る協議確認表（様式第1号）により関係する課等と協議しなければならない。

2 事業者は、関係課等との協議完了後、市長が必要と認める書類を添付して、開発事前協議書（以下「事前協議書」という。）（様式第2号）正副各1部を市長に提出し、協議しなければならない。ただし、都市計画法に該当する開発行為については、同法に基づく開発行為許可申請書、山梨県宅地開発事業の基準に関する条例に該当する開発行為については、同条例に基づく設計確認申請書をもって、事前協議書に代えるものとする。

3 前項の規定により協議する内容及び手続等については、この告示の規定によるほか都市計画法及び山梨県開発許可申請等の手引きに準拠して行うこと。

4 市長は、第2項の事前協議書等を受理した場合において、この告示、関係法令等に規定された事項により審査し、開発事前協議審査書（以下「審査書」という。）（様式第3号）により通知しなければならない。

5 事業者は、審査書の指導に対する協議結果について、審査書に対する回答書（様式第4号）により市長に提出しなければならない。

6 事業者は、回答により市長との協議が成立した場合は、速やかに協定書（様式第5号）を締結しなければならない。

7 市長は、締結した協定書の内容等について、当該開発が環境を阻害すると認められるときは、良好な住環境保全のための変更又は必要事項を追加することができる。

（住民等との調整）

第6条 事業者は、開発の計画策定に当たり、当該開発区域に属する自治会（区）（以下「自治会」という。）の関係役員（自治会長等）及び当該開発区域の敷地に隣接する土地の所有者（4m以上の公有地を挟む隣接者は除く。）に対して、事業の計画内容をあらかじめ説明し、意見を聴くとともに、理解を得られるよう努めなければならない。ただし、市長が特に必要と認める場合はこの限りでない。

2 開発区域に接している道路が位置指定道路のうち私道の場合において、当該私道を接道として利用するときは、当該私道の土地所有者に十分な事業説明を行い、その利用について同意を得るよう努めなければならない。

3 事業者は、自治会長又は市長から説明会の開催を求められた場合には、これに応じるよう努めなければならない。

4 事業者は、第1項及び第2項の説明を行った内容等については、事業説明報告書（様式第6号）により、前項の説明会を開催した内容等については、事業説明会実施報告書（様式第7号）を作成し事前協議書等に添付しなければならない。

5 事業者は、開発の計画又は工事の施工に起因して生じた近隣関係者等との紛争は、自らの責任において解決すること。

（設計基準）

第7条 事業者は、開発の計画を策定するに当たっては、次に掲げる事項を勘案して行うこと。

(1) 甲斐市開発行為技術基準（別表）に適合していること。

(2) 都市計画法及び山梨県開発許可申請等の手引きに準ずること。

(3) 公害の防止が図られること。

(4) 公共施設の整備が図られること。

(5) 埋蔵文化財及び天然記念物等の指定等文化財の保存が図られること。

(6) 甲斐市の各種関係条例、要綱及び計画等の主旨に沿っていること。

（開発区域内の公共施設の処理及び整備）

第8条 事業者は、開発に伴い公共施設の処理がある場合は、国有財産法（昭和23年法律第73号）、甲斐市公共物管理条例（平成16年甲斐市条例第65号）等に基

づき、当該財産の管理者と協議しなければならない。なお、都市計画法に基づく開発許可を申請しようとする場合は、同法第32条の規定により同意を得なければならない。

- 2 事業者は、開発区域内の公共施設(道路、水路、公園、河川、下水道、消防水利その他公共の用に供する施設)の整備、帰属等について、公共施設協議書(様式第8号)により市長と協議すること。なお、水道及び簡易水道の供給については、水道事業及び簡易水道事業の管理者の権限を行う市長又は甲府市上下水道事業管理者(以下これらを「水道事業管理者」という。)と協議し、指示等を受けるものとする。

(開発区域外の関連公共施設の整備)

- 第9条 事業者は、開発を行う際に、区域外の関連公共施設の整備が必要と認められる場合は、当該施設の管理者と協議の上、これを整備するものとする。

(水道事業管理者との協議)

- 第10条 事業者は、開発に関する水道及び簡易水道の給水装置、施設設備の施工について、水道事業管理者と協議を行い、給水の同意を得なければならない。

(文化財の保護)

- 第11条 事業者は、埋蔵文化財包蔵地及びその周辺地において開発を行う場合は、事前に甲斐市教育委員会(以下「教育委員会」という。)と協議し、文化財保護法(昭和25年法律第214号)の規定に基づき必要な措置を講じなければならない。

- 2 事業者は、前項で規定した土地以外の土地における開発に際して、埋蔵文化財を発見したときは、直ちに工事を中止し、現状を変えることなく、速やかに文化財保護法の規定に基づき必要な措置を講じなければならない。

- 3 事業者は、文化財の調査、保存等に係る経費等を教育委員会と協議のうえ、負担しなければならない。

(開発の変更)

- 第12条 事業者は、第5条及び第8条により協議した内容を変更しようとする場合においては、開発変更申請書(様式第9号)を市長へ提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による申請があった場合は、その内容を審査し、適当と認めるときは、開発変更承認通知書(様式第10号)により事業者に通知するものとする。

- 3 事業者は、第8条第2項に規定する開発区域内の公共施設の整備、帰属等について、形状又は筆数に変更が生じた場合は、公共施設協議書により市長と協議

しなければならない。

4 事業者は、必要に応じて、第6条第1項及び第2項に規定する関係者にも周知すること。

(工事着手届)

第 13 条 事業者は、開発に着手しようとするときは、工事着手届(様式第11号)及び工程表を提出すること。

(中間検査)

第 14 条 市長は、必要と認めるときは、中間検査を実施することができる。

(立入検査)

第 15 条 市長は、必要に応じて職員を開発区域内の土地に立ち入らせて、工事の状況等を検査させることができる。

(監督処分)

第 16 条 市長は、開発がこの告示に違反して施工されたとき又は開発によって公害等が発生し、若しくは発生するおそれがある場合には、事業者に対し、当該工事の停止を命じ、又は相当の期間を定めて、その違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。

(工事完了届及び検査)

第 17 条 事業者は、工事が完了したときは、速やかに工事完了届(様式第12号)により市長に届出なければならない。

2 市長は、前項の届出があったときは、当該工事が締結した協定書等の内容に適合しているか検査し、適合していると認めたときは、検査済証(様式第13号)を事業者に交付すること。

(建築の制限)

第 18 条 事業者は、前条第2項の検査済証が交付されるまでの間は、既に協定が結ばれた開発区域内の土地に建築物を建築してはならない。ただし、当該開発に係る仮設建築物を建築するとき、又は開発工事完了検査前の建築等着工届出書(様式第14号)を提出し、市長が支障ないと認めたときはこの限りでない。

(公共施設の帰属)

第 19 条 事業者は、開発に伴う公共施設の帰属がある場合には、工事完了後速やかに、登記承諾書、印鑑証明書、分筆後の地積測量図、登記事項証明書等登記に必要な書類を提出しなければならない。なお、地目変更については、事業者の責任において行うものとする。

(事業計画の中止)

第 20 条 事業者は、事業計画を中止したときは、事業計画中止報告書(様式第15号)を市長に提出しなければならない。

- 2 事業者は、必要に応じて、第6条第1項及び第2項に規定する関係者にも周知すること。
 - 3 事業者は、事前協議書の工事完了予定日を経過しても工事が未着手のときは、未着手の理由及び新たな工期等を市長に書面で報告しなければならない。
(通学路等における児童生徒の安全対策等)
- 第 21 条 事業者は、通学路に近接した箇所で開発を行う場合は、児童生徒の安全確保のため、学校等関係機関に対し事業説明を行い、必要な措置を講じるとともに、常に児童生徒の安全に配慮しなければならない。
(建築協定)
- 第 22 条 事業者は、開発行為区域内の生活環境を良好に維持するため、開発行為の計画区画数がおおむね50戸以上になるときは、建築協定を締結するように努力すること。
(暇疵担保)
- 第 23 条 この告示の規定により市に帰属された公共施設等について、帰属後2年以内に発見された暇疵及びこれによって生じた損害は、事業者の責任においてこれを補修し、又は損害を賠償すること。
- 2 前項の規定に関わらず、その暇疵等が事業者の故意又は重大な過失により生じたときは、その期間を10年とする。
(その他)
- 第 24 条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この告示は、平成25年4月1日から施行する。
(甲斐市宅地開発指導要綱の廃止)
- 2 甲斐市宅地開発指導要綱(平成17年告示第52号。以下「旧要綱」という。)は、廃止する。
(経過措置)
- 3 この告示の施行の際、現に旧要綱に基づき開発行為事前協議書等が提出され、既に協議済又は協議中のものについては、なお従前の例による。

附 則(平成28年3月11日告示第51号)

この告示は、平成28年4月1日から施行する。

附 則(平成31年4月1日告示第63号)抄

この告示は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める日から施行する。

(1) 第1条、第3条、第4条、第6条、第9条、第14条、第16条及び第18条の規定 公布の日

附 則(令和元年6月28日告示第82号)

この告示は、令和2年4月1日から施行する。

附 則(令和元年9月20日告示第177号)

この告示は、令和2年4月1日から施行する。

附 則(令和3年3月11日告示第42号)

この告示は、令和3年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、令和6年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行の際、現に改正前の甲斐市宅地開発行為等指導要綱に基づき開発等事前協議書が提出され、既に審査済又は審査中のものについては、なお従前の例による。

(甲斐市告示で定める様式に係る押印の特例に関する告示の一部改正)

3 甲斐市告示で定める様式に係る押印の特例に関する告示(令和4年甲斐市告示第52号)の一部を次のように改正する。

[次のよう]略

(甲斐市狭あい道路拡幅整備要綱の一部改正)

4 甲斐市狭あい道路拡幅整備要綱(令和5年甲斐市告示第39号)の一部を次のように改正する。

[次のよう]略

別表(第7条関係)

甲斐市開発行為技術基準

第1章 総則

この基準は、都市計画法（都市計画法施行令、都市計画法施行規則、技術的助言を含む。）及び山梨県開発許可申請等の手引きに基づき、本市の実状等勘案して定めた開発に関する基準であるが、ここに定めのない事項については、都市計画法等に規定する設計基準に準ずるものとする。

第2章 街区・画地構成

街区・画地の構成は、予定建築物の用途、規模、開発区域の地形及び道路の配置と密接な関係にあるので、これらを考慮して次により設計すること。

- (1) 画地の形状は、できるだけ整形にすること。ただし、やむを得ず尖状の画地とするときは、建物の配置を考慮し支障のないよう十分な広さを有すること。
- (2) 1画地の面積は、市街化区域においては165㎡程度を、その他の区域においては200㎡程度を標準とし、狭小または細長な画地割とならないよう考慮すること。ただし、市街化区域に限り街区の形状等により、これによることが困難な場合は、150㎡以上を標準とすることができる。
- (3) 1画地は道路に2m以上接するものとし、地盤高は面する道路の構造物より10cm程度高くすること。
- (4) 画地と新設道路、画地と画地の高低差は2m以下とすること。
- (5) 画地はコンクリート構造物で境界を明確にし、境界紛争の起きないようにすること。
- (6) 前号のコンクリート構造物の厚さは12cm以上とすること。ただし、L型や重力式等の擁壁は、土圧等によって破壊、転倒、滑動及び沈下しないこと（以下この号において「安全性」という。）を構造計算等により確認すること。また、二次製品においても同様とする。なお、既存壁を境界壁として利用する場合は、現地試掘により根入・構造等の確認を行い、根入から天端までの高さが1m以上のものは構造計算等により安全性が確認できるものに限る。
- (7) 画地の路地状部分(敷地延長)は、地形や周辺環境により、やむを得ない場合に限り認めることができる。
- (8) 画地の出入口は、交通安全上支障のないよう計画すること。
- (9) 水路に隣接してL型擁壁・重力式擁壁（以下この号において「境界壁」

という。)を設置する場合は、境界壁の根入れを水路構造物の底より深くすること。また、境界壁と水路の間に別の土地（管理幅等）がある場合は、水路の底から45度のラインより下に境界壁を設置する。

第3章 造成

造成計画にあたっては、次によりできる限り開発区域内及びその周辺で土量のバランスが取れるように計画し、土砂運搬距離及び土量が最小となるよう計画すること。

(1) 土砂運搬・資機材搬入

造成に伴い土砂運搬車両等が公道を使用するときは、道路管理者と協議すること。また、車両等が公道へ出入する際は、交通安全及び粉塵等に十分留意し、必要に応じて交通整理員を配置すること。なお、開発区域周辺に学校・保育園等の施設がある場合や周辺道路が通学路である場合は、車両運行時間と通学・送迎時間が重ならないよう配慮すること。

(2) 軟弱地盤等

開発区域内の地盤が軟弱、出水のおそれがある土地又は著しく傾斜した土地等のときは、地盤改良、盛土、段切り等安全のために必要な措置を講ずること。

(3) その他

工事等により破損させた既存道路等の修復は、事業者が責任をもって行うものとする。

第4章 道路計画

開発に伴い整備する道路は、道路構造令、都市計画法、甲斐市市道の構造の技術的基準を定める条例等に準拠するとともに、開発計画の規模、予測交通量等交通計画に対応し、開発区域外と整合性を保つように、次により設計すること。

(1) 接続道路

ア 市街化区域、非線引き都市計画区域及び都市計画区域外で開発区域面積が1,000㎡以上の場合又は市街化調整区域内で開発（自己専用住宅1棟は除く。）を行う場合

接続する区域外の道路幅員は、都市計画法等に準ずること。ただし、市が通行上支障ないと認めた場合は、4m以上の道路に接続していること。

なお、都市計画法及び山梨県宅地開発事業の基準に関する条例に基づく開発行為以外で、幅員が4m未満の場合は、次のとおりとする。

(ア) 国、県道などの主要な道路まで4m以上に拡幅し、整備して市に無償

で帰属すること。

(イ) 雨水処理ができないときは、水路を改修又は設置すること。

(ウ) 電力等の柱(支線を含む。)及び消火栓ホース収納庫、ごみ置場は道水路等の公共用地内には設置しないこと。また、電力等の柱の移設を行う場合は、設置者と協議の上、円滑に行うこと。

イ 市街化区域、非線引き都市計画区域及び都市計画区域外で開発区域面積が1,000㎡未満の場合又は市街化調整区域内で自己の居住の用に供する建築物1棟の建築に伴う開発を行う場合

幅員が4m以上の道路に接していること。なお、幅員が4m未満の場合は、次のとおりとする。

(ア) 幅員が1.8m以上4m未満のときは、道路の中心線(道路に沿って1m以下の水路があるときは、道水路の中心線)から開発区域側に水平距離2mの線を道路として整備し市に無償で帰属すること。ただし、当該道路がその中心線から水平距離2m未満で、がけ地、1mを超える川、線路敷地、その他これらに類するものに沿うときは、当該地の道路の境界から開発区域側に水平距離4mの線を道路として拡幅、整備して市に無償で帰属すること。

(イ) 雨水処理ができないときは、水路を改修又は設置すること。

(ウ) 電力等の柱(支線を含む。)及び消火栓ホース収納庫、ごみ置場は、道水路等の公共用地内には設置しないこと。また、電力等の柱の移設を行う場合は、設置者と協議の上、円滑に行うこと。

(2) 開発区域内道路

ア 道路幅員

開発区域内に設置する道路は、表3-1のとおりとする。

イ 道路構造

(ア) 縦断勾配

道路の縦断勾配は、9.0%以下にすること。ただし、地形等により9.0%以下にできない場合は、市との協議により12.0%までとすることができる。

(イ) 横断勾配

道路の横断勾配は、放物線勾配とし、1.5%とするが、市との協議によっては2.0%まで認めることができる。ただし、幅員が5mかつ市が小区間で支障がないと認めた場合は、2.0%の片勾配とすることができる。

(ウ) 道路側溝

- a 雨水及び生活雑排水等を、有効に排出するために必要な設計荷重T-20以上の側溝（消音型）を道路の両側（片勾配の場合は片側）に設けること。なお、排出先が用水路の場合は、農繁期における最高水位を考慮し、新設側溝の逆流に十分留意すること。
- b 基本勾配は1.0%以上とし、周辺の状態に応じて最低勾配を0.5%以上とすることができる。ただし、困難な場合は、市と協議すること。
- c 側溝は消音型とし、内幅は30cm以上とすること。なお、画地排水柵との接続箇所及び概ね5mに1箇所の割合で消音型車道用グレーチングを設置すること。また、車道を横断する部分は、設計荷重T-20以上の横断用側溝とし、滑り止めのグレーチングを設置すること。
- d 排水施設のうち、暗渠構造の流路の方向又は勾配若しくは、断面が著しく変化（90度以下）する箇所には柵又はマンホールを設けること。用水路へ接続する場合は、柵に泥溜の設置を検討すること。

(エ) 舗装基準

車道及び歩道は、アスファルト舗装等とし、一般の舗装基準は表3-2によるものとする。ただし、縦断勾配が8.0%以上の場合は、表層を密粒度ギャップアスファルト混合物仕上げとすること。なお、地盤が軟弱な場合及び交通量の増大が予想される道路等については、市と協議し、指示に従うこと。また、隅切部分や側溝等に囲まれ転圧が十分にできない箇所は、コンクリート処理等を施すこと。

(オ) 電力等柱

電力等の柱（支線を含む。）及び消火栓ホース収納庫、ごみ置場は、道路水路等の公共用地内には設置しないこと。電力等の柱の移設を行う場合は、設置者と協議の上、円滑に行うこと。

また、市の管理する光ケーブルが電力等の柱へ敷設されているか、光ケーブルの所管課へ確認し、該当する場合は移設について十分協議を行うこと。

(カ) 道路の隅切長

道路の十字路交差点及びT字路交差点は直角とし、やむを得ない場合でも交差角60度以上とすること。歩道の無い道路が同一平面で交差することによりできる街角は、相互道路の幅員及び交差角度により表3-3に定める長さの隅切りを目安として設置しなければならない。なお、開発区域に接する道路の街角にも適用する。

(キ) 転落防止柵

新設道路と隣接地との高低差が80cm以上1.0m未満の場合、転落防

止柵の設置を市と協議すること。また、高低差が1.0m以上の場合は、転落防止柵を設置すること。なお、隣接地が水路の場合は、水路底から新設道路路盤までの高低差とする。

ウ 道路位置指定

都市計画区域内において、都市計画法による道路の扱いを受けない新設道路については、建築基準法の道路としての扱いを受けられるよう山梨県道路位置指定基準に基づき、道路の位置の指定を受けること。なお、市に帰属する道路については、市の基準を満たすものとする。

(3) 開発区域に接する道路

ア 接続道路以外の開発区域に接する道路については、建築基準法上道路後退が必要とされる場合は同法に基づき後退し、整備して市に無償で帰属すること。なお、舗装基準は表3-2の拡幅部分によるものとする。

イ 前項に満たない幅員の道路は、草等が生えないようコンクリートにより整備すること。ただし、周辺に排水施設が無い場合は、砕石敷き等により整備すること。

ウ 開発区域に接する幅員1.8m以上の道路が開発区域の計画地盤高よりも1.0m以上高い場合、転落防止のための注意喚起策について、市と協議すること。また、道路から開発区域へ雨水等が流入しないよう、防止策について市と協議すること。

表3-1

種 類	幅 員 構 成			備 考
	合計	車道	歩道	
幹線道路	12.0m	7.0m	2.5m ×2	交通量が著しく多いと予想される道路、開発区域の面積が概ね20.0ha以上になる区域内に設ける道路で将来周辺地域の幹線となることが予想される道路
主要道路	9.0m	6.0m	1.5～ 3.0m	交通量が多い用途の予定建築物が面する道路、通過交通が多いと予想される道路、開発区域の面積が概ね5.0ha以上になる区域内に設ける道路、その他

				歩車道分離にするのが望ましい道路
一般区間	6.0m	6.0m		一般住宅地域の区間道路
その他の道路 (注1)	5.0m 以上	5.0m 以上		開発目的が住宅であり、主たる道路利用者が当該道路に面する敷地の住民等に限られる等新設道路における小幅員道路適用基準に適用し、市が通行上支障がないと認めたとき。

(注1) 袋路となる道路で、幅員6m未満かつ延長が35mを超えた場合については、建築基準法施行令第144条の4第1項第1号の基準を満たす転回広場を設けること。
 ※ 行き止まりで、かつ、見通しが悪くなる線形の場合は、道路管理及び通行に支障が無い場所に「この先行き止まり 甲斐市」等の看板を設置すること。

表3-2

構成	使用材料	車道	歩道	拡幅部分
表層	密粒アスファルト	5cm以上	4cm以上	5cm以上
上層	粒調砕石	10cm以上	15cm以上	15cm以上
下層	切込砕石	20cm以上		

- ※ 表層の密粒アスファルトについて、縦断勾配が8.0%以上の場合は、密粒度ギャップアスファルト混合物仕上げとすること。
- ※ 表層及び下層については、再生材の使用を推奨する。
- ※ 道路拡幅が必要な場合は、既存道路とのすり合わせは雨水がたまらないように施工すること。

表3-3

(斜辺の寸法 単位:m)

道路幅員	12mを超えるもの	12m以下	10m以下	8m以下	6m以下
12mを超えるもの	6	6	5	4	3
	8	8	6	5	4
	5	5	4	3	2

12m以下	6	6	5	4	3
	8	8	6	5	4
	5	5	4	3	2
10m以下	5	5	5	4	3
	6	6	6	5	4
	4	4	4	3	2
8m以下	4	4	4	4	3
	5	5	5	5	4
	3	3	3	3	2
6m以下	3	3	3	3	3
	4	4	4	4	4
	2	2	2	2	2

上段 交差角 60度以上120度未満

中段 60度未満

下段 120度以上

- ※ 片隅切りの場合は、原則表3-3に定める斜辺の寸法の2倍の長さとする事。ただし、市との協議により山梨県道路位置指定の基準等を準用した隅切りを設置する事もできる。
- ※ その他、上記表によりがたい場合には、山梨県道路位置指定の基準等を準用すること。
- ※ 状況等により市が支障ないと認めた場合は、この限りでない。

第5章 排水施設

開発区域内の排水施設は、開発区域及びその周辺の状況並びに土地の地形地盤の性質、開発区域の規模、予定建築物の用途及び降水量から想定される汚水及び雨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切に設置されるよう市と協議の上、次により設計を定めること。

(1) 排水計画

開発区域内の雨水、生活又は事業に起因する排水及び地下水を安全に排水できる排水施設を設置するものとし、その設計に当たっては、開発区域の規模、地形、土壌、降水量、放流先の状況、合理式による計画水量（流

出係数や降雨強度は山梨県開発許可申請等の手引きに準拠)等を勘案して配置及び構造を決定すること。なお、区画からの排水管の接続は、勾配が確保できない場合を除き、1画地ごとに1箇所とすること。

(2) 雨水処理

ア 雨水処理は、開発区域内浸透処理を原則とする。ただし、計画水量を超えた際に予想されるオーバーフロー分については、河川その他の公共の用に供している排水施設(以下「河川等」という。)に接続すること。なお、その設計に当たっては次により行うこと。

(ア) 宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針(出典:国土交通省HP)

(イ) 雨水浸透施設技術指針(案)(出典:(公社)雨水貯留浸透技術協会)

イ 開発区域内で雨水処理することが困難、かつ、放流先の流下能力に支障のない場合は、雨水を有効に排出するため最終柵を設置し、河川等に接続すること。なお、放流先の流下能力に支障のある場合は、放流先の河川等の改修、又は次の基準により調整池等を設置し、流出抑制を行うこと。

(ア) 調節池の計画等

防災調節池技術基準(案)(出典:(公社)日本河川協会)

(イ) 調整池の計画等

大規模宅地開発に伴う調整池技術基準(案)(出典:(公社)日本河川協会)

ウ 開発区域内道路の路面排水は、その道路へ設置する道路側溝へ排水すること。なお、開発区域内の道路側溝は、河川等に接続することとし、放流先の流下能力、利水の状況等を検討した上で、当該施設の管理者と協議し、必要に応じて改修を行うこと。なお、既設水路の改修を行う場合は、断面積は既設水路と同等とすること。

(3) 汚水処理

ア 汚水処理は、開発区域が公共下水道供用開始区域に含まれる場合は、市と協議して公共下水道に接続するものとする。

イ 開発区域が、公共下水道供用開始区域外で合併浄化槽を設置する場合は、その汚水は原則河川等に放流すること。

ウ 合併浄化槽を設置する開発で、かつ、雨水処理が浸透処理の場合は、雨水排水と汚水排水の処理を分流式とし、汚水排水が浸透しないよう設計すること。

(4) 管理幅

開発区域内及び開発区域に接する水路については、水路管理幅を確保すること。ただし、これが表4-1の基準に適合しないときは、当該部分を水路用地として市に帰属すること。また、管理幅は草等が生えないようにコン

クリート敷き均しとし、段差が生じる箇所はスロープ状に整備すること。

表4-1

水路幅(構造物内幅)	管理幅(構造物除く)
1.0m未満	開発区域側へ30cm以上
1.0m以上	開発区域側へ50cm以上

- ※ ただし、がけ地、1.0mを超える川、線路敷地その他これらに類するものに沿うときは、開発区域側へ表に示す管理幅の2倍以上の幅を設けること。
- ※ 表に示す管理幅の2倍以上の甲斐市が管理する公道等官地に沿った水路の場合は、管理幅は不要とする。ただし、水路に沿った公道等官地と水路底の高低差が1.0m以上の場合、又は構造物により官地が管理幅として利用できない場合は、開発区域側へ表に示す管理幅を設けること。

第6章 水道施設

事業者は、開発区域に給水を受けようとする場合は、給水区域内の水道事業管理者と協議し、上水道、簡易水道給水条例等に基づく指示等を受け、次により対応すること。なお、本市の給水区域は、表5-1のとおりである。

(1) 甲斐市給水区域

市の給水区域内の開発の取扱いは、次のとおりとする。

- ア 市上水道、簡易水道の計画給水量を超える場合は、水道事業管理者が水源確保をなし得るまでの期間、必要な水量の水源を事業者自らの責任において確保しなければならない。
- イ アに規定する水源の確保に際しては、地元住民及び利害関係者の同意を得なければならない。ただし、これに起因して井戸水が枯渇等をした場合は、事業者の責任において解決しなければならない。
- ウ 事業者は、開発区域内の上水道、簡易水道施設の設計、施工については水道事業管理者の定める基準及び仕様書に基づき、水道事業管理者の承認を得て、自らの費用で施工しなければならない。ただし、水道事業管理者が直接設計、施工する場合は、その費用を事業者が負担しなければならない。
- エ 事業者が設置した配水管等を水道事業管理者に移管する場合は、水道法施行令(昭和32年政令第336号)に基づく基準に適合しているか確認を受けた上で、甲斐市水道給水条例施行規程(平成16年甲斐市水道事業管理

規程第17号)に基づき無償譲渡しなければならない。

オ 開発による配水管等の設置に伴う施工業者は、建設業法(昭和24年法律第100号)第3条第2項に規定する管工事業及び水道施設工事業の許可を有し、かつ、本市の指定給水装置工事事業者であること。

(2) 甲府市給水区域

甲府市水道事業給水区域における開発は、甲府市上下水道局と協議すること。また、甲府市上下水道局の指示内容が甲斐市の公共施設管理者の基準に適合しているか確認すること。

表5-1

水道事業管理部署	種別	給水区域(大字)
公営企業部	上水道	竜王・竜王新町・名取・富竹新田・万才・篠原・西八幡・玉川・大下条の一部
		宇津谷・菖蒲沢・団子新居・大埜・岩森・志田・下今井・龍地
	清川・睦沢 簡易水道	上芦沢・下芦沢・上福沢・下福沢・神戸・安寺・上菅口・下菅口・獅子平・漆戸・打返・亀沢・牛句の一部
	吉沢簡易水道	吉沢
甲府市 上下水道局	上水道	長塚・大下条の一部・中下条・島上条・天狗沢・大久保・境・牛句の一部を除く

第7章 下水道施設

事業者は、公共下水道処理区域に含まれる区域を開発しようとするときは、甲斐市下水道条例(平成16年甲斐市条例第145号)及び甲斐市下水道条例施行規則(平成16年甲斐市規則第114号)に定めるもののほか次のとおりとする。

- (1) 開発区域内への下水道施設の設置は、全て事業者の負担で施工すること。
なお、その設計、施工については上下水道工務課の指示に基づかなければならない。
- (2) 事業者が設置した下水道施設を市に移管する場合は、下水道法に基づく設置基準に適合しているか確認を受けたうえで、市に無償譲渡しなければならない。

ならない。

- (3) 公共下水道の供用が開始されていない場合は、下水道施設の設置について上下水道工務課と協議すること。

第8章 公園・緑地

事業者は、開発区域内において、開発目的が分譲住宅である場合は、公園、緑地及び広場（以下「公園等」という。）を都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第25条第6項及び第7項等に基づき次のとおり整備すること。

また、開発目的が分譲住宅以外である場合は、緑地を甲斐市緑のまちづくり条例（平成17年甲斐市条例第11号）で定める緑化基準等に基づき、次のとおり整備すること。なお、国又は地方公共団体が設置し、又は管理する施設は、別に定める緑化基準による。

(1) 設置基準

開発目的	開発区域面積	公園等の規模			備考
分譲住宅	0.3ha未満	必要なし			—
	0.3ha以上 1.0ha未満	3.0%以上の公園等	90m ² 以上の公園等を1箇所	各公園等の出入口は1箇所以上	市に帰属
	1.0ha以上 5.0ha未満	同上	300m ² 以上の公園等を1箇所	各公園等の出入口は2箇所以上	
	5.0ha以上 20.0ha未満	同上	1,000m ² 以上の公園等を1箇所	各公園等の出入口は2箇所以上	
	20.0ha以上	同上	1,000m ² 以上の公園等を2箇所	各公園等の出入口は2箇所以上	
分譲住宅以外 ※自己の居住の用に供する住宅を除く	0.1ha未満	敷地の面積から建築物、附属施設面積を控除した面積の10%以上の緑地を設ける。			
	0.1ha以上	敷地の面積から建築物、附属施設面積を控除した面積の20%以上の緑地を設ける。			

※ 附属施設面積には、駐車区画など緑地の確保が困難な敷地の面積を含む。

(2) 自治会との協議

事業者は、公園等内に設置する施設等について、市及び地元自治会と十分協議し、帰属後の管理について十分配慮すること。なお、地元自治会との協議は都市計画課が指定する協議書により行い、自治会長の承認を受けること。また、承認後は協議書を都市計画課に提出すること。

(3) 形態

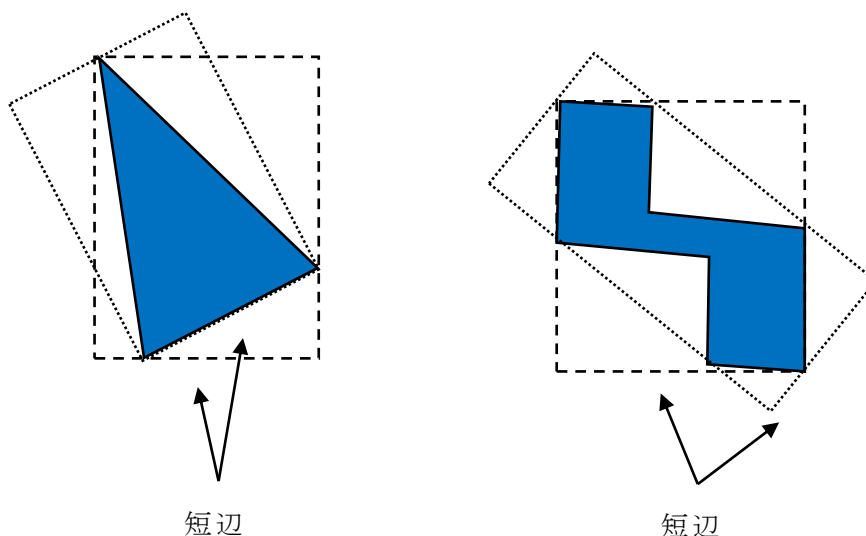
ア 敷地

(ア) 公園等は、道路に接するように配置し、道路から直接管理用車両及び利用者が出入りできるようにすること。また、災害時の避難地及び通路としても利用できるよう、要配慮者に考慮すること。

(イ) 公園等の形状は、平坦な正方形またはこれに近い長方形等著しい狭長屈曲のない形状とすること。

(ウ) 経路の有効幅は 120cm 以上とすること。やむを得ない場合は 90cm 以上とし、車椅子利用者が回転できる場所を確保すること。

(エ) 三角地を含む不整形地である場合は、敷地を囲む長方形の短辺が常に 4.0m 以上の形状とすること。



(オ) 公園等は平坦地とし、出入口の斜面勾配は 15 度を超えないこと。

(カ) 旗竿敷地の場合は、通路部分の幅は 3.0m 以上とすること。

イ 出入口

公園等の出入口の有効幅員は 2.0m 以上 4.0m 以下とし、車止めを設置すること。車止めは、正常に利用できるもので、上下式又は脱着式とし、非常時には車の進入が可能な構造とすること。また、出入口に設置する車止めの間隔のうち、1箇所は 90cm 以上とすること。

ウ 表層処理

公園等内は、表 6-1 の基準に従い防草効果のある舗装を行うこと。

表 6-1

舗装種別	アスファルト	コンクリート
表層仕上げ (厚さ)	密粒又は開粒アスファルト (4 c m 以上)	18-8-40BB (10 c m 以上)
路盤仕上げ (厚さ)	切込砕石 (15 c m 以上)	切込砕石 (10 c m 以上)

(4) 雨水対策

公園等の敷地は、雨水等の地表水が他の敷地や道路へ流出しないよう、地表面の勾配を考慮し、浸透型施設により処理を行うこと。ただし、土壌・地形等の状況により浸透型施設の設置が困難な場合はこの限りでない。また、公園等に他の敷地や道路から流入しないよう防止策を講ずること。

(5) 安全対策

公園等の周囲は高さ 1.1m 以上の転落防止柵又はフェンスで囲むこと。また、安全性を保つため見通しが良く耐久性のある材質を用い、かつ、支柱等の隙間から幼児・児童が容易に通り返り抜けできない構造とすること。

ア 転落防止柵の場合

転落防止柵は、次のいずれかに該当する箇所に設置すること。

- (ア) 公園の地盤高が隣接地に比べて 1.0m 以上高い箇所
- (イ) 転落の危険があると判断される箇所
- (ウ) 公園の隣接地が開渠の水路である箇所

イ フェンスの場合

フェンスは、転落防止柵設置箇所以外の箇所に設置すること。ただし、公園の地盤高が隣接地より 1.1m 以上低い箇所は、フェンスの設置をしなくてもよい。

(6) 地目

地目は、「公園」とした上で帰属すること。

第 9 章 消防水利

開発行為を行うに当たっては、開発区域内及び周辺住民の財産を火災から守る

ため、次により消防施設を設けること。

(1) 設置

開発区域及び付近の地形、道路、消防施設の配置状況等を考慮し、消防活動が円滑に行われるよう水利施設(以下「消防水利」という)を、市と協議の上、設置すること。

(2) 配置箇所

消防水利は、開発区域のあらゆる地点から140m以内に配置すること。ただし、建築物等により消防活動に支障があると認められる場合は、新設を指示することができる。

なお、消防水利取水点は、消防自動車水利地に容易に配備できる位置とすること。

(3) 消火栓

消火栓は、呼称65の口径を有するもので直径75mm以上の管に取り付けられていなければならない。

(4) その他

消防法(昭和23年法律第186号)第20条第1項に適合すること。

第10章 ごみ集積施設の整備

事業者は、市のごみ収集の円滑化を図るため、ごみ収集作業に適する場所を開発区域内に確保し、次によりごみ収集小屋を設置しなければならない。

(1) 設置については、開発区域周辺の状況を勘案し、地元自治会と協議のうえ、必要なごみ集積施設を設置すること。また、ごみ集積施設の設置箇所の決定は、収集作業に支障が無いよう考慮すること。ただし、周辺の状況等により、市及び地元自治会と協議し、支障がないと認めた場合はこの限りでない。

(2) ごみ集積施設には、屋根及び囲いのあるごみ収集小屋を設置し、固定措置を行うこと。なお、ごみ収集小屋の容量は、計画戸数のごみの排出量に見合う大きさとする。

(3) 宅地分譲を目的とした開発の場合は、ごみ集積施設の敷地をコンクリート敷きとし、市に帰属しなければならない。ただし、目隠しを目的としたフェンスや化粧ブロックを帰属用地へ設置する場合は、市と協議すること。

(4) ごみ集積施設は、収集のため設置後、その旨を市に届出なければならない。

(5) 共同住宅にあっては、専用のごみ収集小屋を設置し、維持管理はその施設の所有者又は管理者が行うこと。ただし、戸数が少ない等の理由により、

市及び地元自治会と協議し、支障がないと認めた場合は、この限りでない。

第 11 章 その他

(1) 交通安全対策

ア カーブミラーの設置

事業者は、市及び地元自治会と協議し、カーブミラーが必要な場合は、事業者の負担により設置すること。

イ 管理者が必要と認める箇所には、白線、反射板、交差点自発光鋸、デリネーター、ガードレール、行き止まり周知看板等を設けること。

ウ 新設道路の設置により、五叉路以上となる場合は、警察と一方通行の協議を行うこと。

(2) 駐車施設

事業者は開発区域内に共同住宅や店舗等を建築する場合には、開発地域周辺の住環境を阻害しないよう必要に応じて駐車場及び駐輪場を設けること。なお、駐車場及び駐輪場スペースは、その共同住宅や店舗等の規模及び利用者の状況に応じ、事業者の責務において整備すること。

ア 店舗等の不特定多数の者が利用する駐車場については、出入りする車両に対し、歩行者の安全確認を行う旨の注意喚起看板等の設置をすること。

イ 共同住宅の建築を目的とする開発行為では、計画戸数の200%以上の車両を駐車できる駐車場を設けること。また、その共同住宅が単身世帯用である場合には、計画戸数の110%以上の車両を駐車できる駐車場を設けること。

ウ 駐車場は開発区域内に設けること。ただし、敷地形状等の理由により開発区域内に計画戸数に対する駐車場を設けることが困難な場合は、近隣の駐車場を利用すること等により不足する駐車区画数を補うことで、開発区域内に駐車場を設けたものとみなす。

エ 駐車区画は敷地内での転回により駐車する形状とし、前面道路よりの並列駐車等（ハーモニカ形式）は、原則不可とする。

オ 出入口は交差点内に設けないこと。また、複数の道路に面している場合の出入口は、交通に支障を及ぼすおそれの少ない方に設けること。

(3) 防犯灯の設置

事業者は、市及び地元自治会と協議し、防犯灯が必要な場合には、事業者の負担により設置すること。

(4) 電波障害等防止計画

事業者は、予定建築物の配置及び規模により電波障害が発生するおそれ

がある場合は、その関係機関と協議し、事前に電波障害発生区域の予測調査を受け必要な措置を講ずること。

(5) 集会施設の用地確保

事業者は、開発行為の計画区画数がおおむね50戸以上になるときは市及び地元自治会と協議し、必要に応じて集会施設を建設するための用地を確保すること。