

# 北見市開発行為指導要綱技術基準

## 目次

### 第1章 開発計画

- 1 予定建築物等の用途地域等への適合
- 2 公共施設等の協議及び都市計画への適合
- 3 地区計画等への適合

### 第2章

#### 第1節 土地利用計画

#### 第2節 施設配置の基準

#### 第3節 街区構成

#### 第4節 画地構成

### 第3章 道路

#### 第1節 道路計画

- 1 接続道路
- 2 道路区分
- 3 敷地に接する道路の最小幅員

#### 第2節 道路の形態

- 1 行き止まり道路の禁止
- 2 隣接地との取付道路
- 3 階段状道路の禁止
- 4 道路の交差

#### 第3節 道路の構造

- 1 路盤構成
- 2 横断勾配
- 3 縦断勾配
- 4 排水
- 5 隅切り
- 6 幅員構成
- 7 橋梁
- 8 道路のセンターライン等の表示
- 9 保護施設

### 第4章 公園等

- 1 全体計画
- 2 公園計画

### 3 公園等の配置及び構造

## 第5章 排水施設及び公共下水道

- 1 処理基準
- 2 排水施設の接続
- 3 暗渠排水
- 4 宅地内排水

## 第6章 その他公共施設

- 1 給水施設
- 2 消防水利

## 第1章 開発計画

開発許可は、宅地造成に一定の水準を確保させ、都市の良好な環境と健全で秩序ある発展を目的としている。開発計画の作成に当たっては、災害の防止、交通の安全、環境の保全、生活の利便などについて配慮するとともに、用途地域、地区計画等の土地利用について、都市計画法に定める道路、公園及び下水道等の都市施設について都市計画が定められている場合、これに適合していなければならない。

### 1 予定建築物等の用途地域等への適合

都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条による地域地区（用途地域等）又は他法令等による土地の用途が定められているときは、予定建築物等の用途がこれと適合していること。

### 2 公共施設等の協議及び都市計画への適合

(1) 道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む）、排水とその他の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。なお、一般の道路改良、河川改修等の計画がある場合は、十分に管理者と調整を図り計画を作成すること。

(2) 国、道、又は市が管理することとなる公共施設の種別、形状及び土地の帰属について管理者と十分協議すること。

### 3 地区計画等への適合

地区計画（都市計画法第12条の4）又は建築協定（建築基準法第4条）等により土地利用形態が定められているときは、建築物の形態及び公共施設の配置がこれに適合していること。

## 第2章 開発区域の構成計画

### 第1節 土地利用計画

土地利用計画の作成に当たっては、開発区域の規模、状況等に応じ現地の特性を活かし住区、街区及び画地など住宅用地の他に、道路（駐車場、バスベイを含む）、広場、公園、緑地等の公共施設及び公益、利便施設用地を適切に配置しなければならない。

第2節 施設配置の基準

各種施設		住 区 構 成					備 考	
区分	名 称	近隣グループ	近隣分区	近隣住区	中学校区	地 区		
規 模	面 積	1~5ha	50ha	50~ 100ha	2住区	4住区		
	戸 数	30~100	500~ 1,000	2,000~ 2,500	4,000~ 5,000	8,000~ 10,000		
	人 口	200~600	2,000~ 4,000	7,000~ 10,000	15,000~ 20,000	30,000~ 40,000		
公 共 施 設	道路交通施設	細 街 路	○	○	○	○	○	
		区 画 街 路		○	○	○	○	
		住区内幹線街路			○	○	○	
		一般幹線街路				○	○	
		主要幹線街路					○	
	交通施設		○	○	○	○	バスストップ バスターミナル タクシー溜まり場 駅	
	公園緑地施設	幼 児 公 園	1	15	30	60	120	独立住宅
				5	10	20	40	共同住宅
		街 区 公 園		2	4	8	16	
		近 隣 公 園			1	2	4	
地 区 公 園					1			
学 校 教 育 施 設	保 育 所		0~1	1~2	2~4	4~8		
	幼 稚 園		0~1	1~2	2~4	4~8		
	小 学 校			1	2	4		
	中 学 校				1	2		
	高 等 学 校					1		
公 益 関 連 施 設	購 買 施 設			15 1(小)	30 2(小)	120 4(小) 2(小)	独立店舗 スーパーマーケット	
		医 療 施 設			6 2	12 4	25 10 1	一般病院 歯科医院 病院
	保 健 施 設					1	保健所	
	公 益 サービス施設				1	2	4	郵便局(1箇所は集配局)
							1 1	N T T支店 電気ガスセンター
	保 安 施 設					1	交番	
	集 会 施 設		○(小)	○(小) 1(大)	○(小) 2(大)	○(小) ○(大) 1(特大)		
	行 政 施 設					1		
娛 楽 施 設					1			

注：1. 街路の設置の○印は、その住区構成造りに関係のあるものを示す。

2. 各住区構成毎の施設数は、その住区構成内での累積数を示す。

3. 公益関連施設は一般に近隣センター、地区センターの形で構成される。

### 第3節 街区構成

- 1 街区とは、独立住宅、共同住宅等予想される建築物の高さ及び宅地規模を考慮して決めること。
- 2 住宅地への通過交通が流入困難な計画とすること。
- 3 街区の規模は、短辺 30 メートルから 50 メートル、長辺 80 メートルから 140 メートルを標準とする。

### 第4節 画地構成

- 1 画地は、建築物の形態、敷地の傾斜及び画地への進入方向を考慮して決めること。
- 2 隣接画地との日照、積雪及び排水関係を考慮すること。
- 3 画地の形状は、ほぼ正方形に近い長方形とし、南北の辺を長くし、短辺と長辺の割合を 1 対 1 から 1 対 1.5 程度とすること。
- 4 独立住宅の戸当たりの敷地面積は 200 平方メートルから 300 平方メートルを標準とするが、原則として有効な敷地面積は 200 平方メートルを下回らないこと。この場合において、高さが 1.5 メートルを超える法面部分及び路地状部分は、有効な敷地面積に算入することが出来ない。
- 5 すべての画地が、道路に 2 メートル以上接し、その道路より高くすること。

### 第3章 道路

#### 第1節 道路計画

##### 1 接続道路

接続道路は、既存道路と開発区域内の主要な道路とを接続する道路で幅員は、原則として、最低8メートル以上とすること。

##### 2 道路区分

開発区域内の道路の幅員は、道路の種類に応じて次の表によること。

##### 道路区分

道路区分	区分	標準幅員	備 考
主要幹線道路 (都市計画道路)		50～22m	都市圏の骨格となる道路
幹線道路 (都市計画道路)		40～20m	開発区域の骨格となるもので、近隣住区を形成する道路及び住区内の主要道路（おおよそ1kmメッシュ）
補助幹線道路 (都市計画道路)	住区幹線道路	20～18(16)m	ア．近隣住区内の骨格を形成する道路で、幹線道路相互間を連絡する道路（おおよそ500mメッシュ） イ．20ha以上の住宅用地にあつては住区を形成する道路
(都市計画道路になることがある)	区画幹線道路	12～9m以上	住区内の住区幹線道路相互間を連絡する道路
	区画道路	8m以上	開発区域内の区間を形成させ、画地の交通の用に供する道路
	歩行者専用道路	3m以上	もっぱら歩行者、自転車の通行の用に供する道路
	自転車専用道路	4m以上	
	歩道・自転車道	4m以上	

##### 3 敷地に接する道路の最小幅員

開発規模、予定建築物の用途及び敷地の規模に応じ次の表を基準とする。

予定建築物の用途	予定建築物の敷地規模	道路幅員
住 宅		8m以上
住 宅 以 外	1,000 m <sup>2</sup> 未満	
	1,000 m <sup>2</sup> 以上	9m以上

## 第2節 道路の形態

### 1 行き止まり道路の禁止

道路は袋状でないこと。ただし、次のいずれかに該当し、避難上及び車両の通行上支障がない場合にはこの限りではない。

- (1) 当該道路の延長又は当該道路と他の道路との接続が予定されている場合。  
ただし、道路管理課が支障ないと認めた場合。
- (2) 回転広場（直径 13 メートル以上の円又は 13 メートルの円を含む角）が設けられている場合。

### 2 隣接地との取付道路

施行区域内の道路は、宅地化が予想される隣接地との通行の連携を保つため、将来の交通量を勘案して取付道路を設けなければならない。

### 3 階段状道路の禁止

道路は階段状でないこと、ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で、歩行者の通行安全上支障がなく、かつ、消防活動の機能を低下させない位置に設置するものはこの限りではない。

- (1) 直高 2 メートル以内に踏面 1.5 メートル以上の踊り場を設けること。
- (2) 踏面 0.3 メートル以上、蹴上がり 0.16 メートル以下であること。
- (3) 全体の高さが 2 メートルを超える階段の場合は、手摺又はコンクリート等の側壁を設けること。

### 4 道路の交差

- (1) 道路の十字交差及びT字交差は、出来るだけ直角とし、やむを得ない場合でも交差角を 60 度以上にすること。
- (2) くい違い交差、鋭角交差又は 5 差路以上の交差は避けること。やむを得ず行う場合は、交差部の部分拡幅を行い、交通傷害の危険が生じないように考慮すること。又、住区幹線道路と区画道路との直結は出来るだけ避け交差点をなるべく少なくし、交差点部分は平坦とし、十分な見通しがとれるように設けること。

### 第3節 道路の構造

#### 1 路盤構成

開発区域内の道路は、原則としてアスファルト又は同等以上の強度耐久力を有する舗装を行うこと。なお、道路種類による基準は次の表によるものとするが、各アスファルトについて再生合材を使用することが出来る。又、下層路盤についても再生路盤材を使用することが出来る。区画道路（8m）については、北見市の道路整備事業と整合を図るものとする。

種類	道路標準幅員	舗装工		上層路盤	下層路盤	凍上抑制層
		表層	基層			
住区幹線道路	18m以上	3cm	4cm	5cm	40cm	40cm
区画幹線道路	12m以上	3cm		5cm	40cm	40cm
区画道路	8m以上	5cm			35cm	40cm
歩行者自転車専用道	4m以上	3cm			10cm	47cm

#### 2 横断勾配

道路には、路面排水を有効に行うため路面の周囲に応じ、横断勾配をつけるものとする。横断勾配の標準は2パーセントとする。

#### 3 縦断勾配

道路の縦断勾配は、道路の種類に応じ次表の値とする。ただし、地形等により当該道路管理者がやむを得ないと認め、かつ、交通上支障のない場合は、7.5パーセント以下まで緩和することが出来る。又、排水が出来る最低勾配を付けること。

道路区分	縦断勾配
住区幹線道路	6%以下
区画幹線道路	6%以下
区画道路	7%以下

#### 4 排水

- (1) 道路には、雨水等を速やかに排水するための縦断管渠又は公共下水道雨水管を敷設し、25メートルから30メートル間隔に雨水樹を設置しなければならない。
- (2) 急勾配道路（6パーセント以上）においては、流水による路面の浸食及び鉄砲水を防ぐため、グレーチング付横断管渠等の設置について道路管理者と協議すること。



5 隅切り

開発区域内の道路が、同一平面交差、接続あるいは屈曲する部分は、適切な街角のせん除がなされていること。街角のせん除は、角地の隅を頂点とし、その底辺が次の表に掲げる長さ以上となる2等辺3角形から切り取ること。

道路幅員	4m以上	6	8	9	12	16	18	20	22m以上
22以上	2.000m 2.828m 2.00 m <sup>2</sup>	3.000m 3.00   4.00 4.243m 4.50 m <sup>2</sup>		4.000m 4.00   5.00 5.657m 8.00 m <sup>2</sup>		5.000m 4.00   6.00 7.071m 12.50 m <sup>2</sup>		8.000m 6.00   10.00 11.314m 32.00 m <sup>2</sup>	
20									
18									
16									
12									
9									
8									
6									
4m以上									

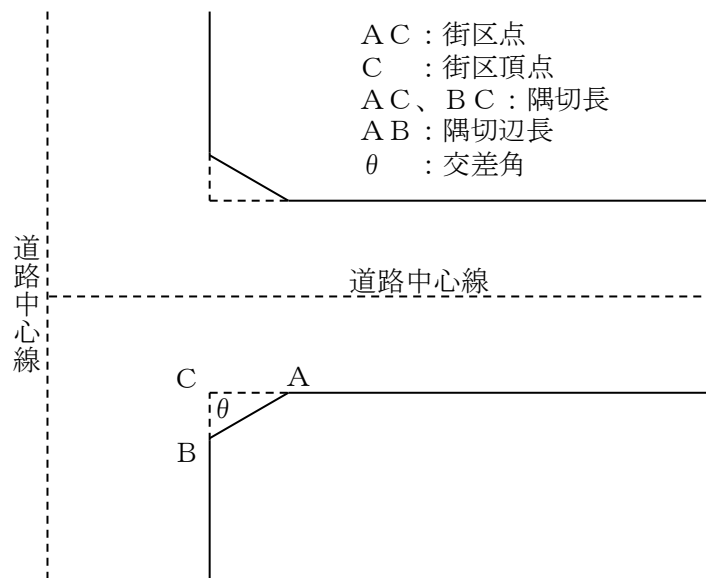
凡 例

交差角  $\theta$   $\frac{90^\circ}{120^\circ \text{ 以上} \mid 60^\circ \text{ 以下}}$

注) 1 上段 隅切長 (AC)  
 中段 隅切辺長 (AB)  
 下段 せん除面積 (ABCA)

注) 2 長さ mm止め (mm未満4捨5入)  
 面積 C m<sup>2</sup>止め (mm<sup>2</sup>以下切捨)  
 $\sqrt{2}=1.4142$  とする

注) 3 都市計画道路相互の交差部には適用しない

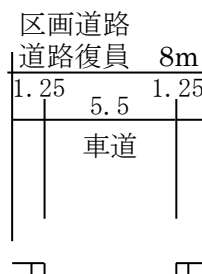
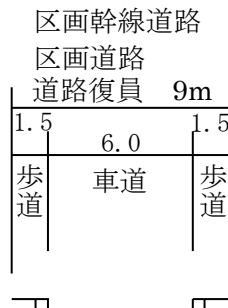


## 6 幅員構成

開発区域内の幅員8メートル以上の道路は、歩車道を分離し、歩道は縁石又は柵等の工作物によって車道と区別すること。

- (1) 歩道の幅員は1.5メートル以上を標準とし、やむを得ないと認められる場合であっても1.0メートル以上の幅員とすること。
- (2) 歩道は両側に設けるものとするが、歩行者専用道路と併設になる場合及び集合住宅に沿って歩行者の通行すべき経路が別に確保されている場合は、片側歩道とすることが出来る。

### 道 路 標 準 図



## 7 橋梁

橋梁の設計は、道路橋示方書・同解説（H14.3）によるものとする。

- (1) 橋梁の幅員は、努めて橋梁前後の道路幅員と同じくすること。
- (2) 橋梁の設計に当たっては、河川管理者、道路管理者の指導を受けること。

## 8 道路センターライン等の表示

道路センターライン等の表示は、道路交通法（昭和 35 年法律第 105 号）に適合しなければならない。

## 9 保護施設

道路が、崖又は法面の上にある場合、池、河川、水路等に接している場合あるいは行き止まりの道路、屈曲部分で必要と思われる箇所には、ガードレール、ガードケーブル等の保護施設を設置しなければならない。

# 第4章 公園等

## 1 全体計画

- (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など、住環境の向上のため適切な規模の公園又は公園引当地を設置するものとし、その配置計画に当たっては、誘致距離等を考慮し、有効な利用が図られるようにすること。
- (2) 公園又は公園引当地の設置に当たっては、その面積を原則として次の表に示す値とする。

開発区域の面積	設 置 基 準
0.3ha 以上 5.0ha 未満	開発区域面積の3%以上の公園又は公園引当地を設けること。
5.0ha 以上 20.0ha 未満	開発区域面積の3%以上の公園を設けること。 一箇所あたりの面積は300㎡以上とし、さらにそのうち1箇所は1,000㎡以上であること。
20.0ha 以上	開発区域面積の3%以上の公園を設けること。 一箇所あたりの面積は300㎡以上とし、さらにそのうち2箇所以上は1,000㎡以上であること。

## 2 公園計画

開発区域内の公園計画は、次に掲げる各公園で構成するものとし、開発区域の面積及び周辺の状況を勘案して次の表から必要なものを設置するものとする。

公園種別	標準面積	誘致距離	主な利用対象
幼児公園	300 m <sup>2</sup>	100m	幼児
街区公園	2,500 m <sup>2</sup>	250m	児童や高齢者を中心とした身近なもの
近隣公園	2.0ha	500m	近隣に居住するもの
地区公園	4.0ha	1.0m	徒歩圏内に居住するもの

## 3 公園等の配置及び構造

- (1) 幼児公園及び街区公園等の小規模な公園は、高層住宅等の影とならないように配置すること。
- (2) 幼児公園及び街区公園は、住区幹線道路以上の幹線道路に面していないこと。又誘致距離内の利用者の動線が交通煩雑な幹線道路、その他の地物、地形等に分断されてはならない。
- (3) 幼児公園及び街区公園は、高圧線下の敷地、その他の危険な地形の土地に隣接させないこと。
- (4) 公園又は公園引当地は平坦に造成し、石粉等の仕上げとしなければならない。なお、地形を利用した目的の公園又は公園緑地については、原則として15度以下の勾配で設けられていること。
- (5) 公園又は公園引当地の配置については、有効利用のため、原則として周囲2辺が道路に面し、おおむね正方形とする。
- (6) 公園の出入り口は、標準幅3m以上とし、道路の交差点から5m以上離すものとする。なお、公園の出入り口は、2箇所設けられていること。
- (7) 「北見市開発行為指導要綱」（以下要綱という）第20条で規定する面積に算入されない法面敷地とは、高さが1.5mを超える法面部分をいう。
- (8) 要綱第21条第2項により、外柵の設置が必要な公園敷地は、原則として鋼製の公園用外柵を使用し、基礎はコンクリート製で、転倒、沈下のないよう強固なものとする。ただし、市長が認めた場合はこの限りではない。
- (9) 要綱第21条第2項により、樹木の植栽を施す場合は、公園面積50m<sup>2</sup>に1本の割合とし、公園管理者と、樹種（高木）及び配置について協議の上植栽するものとする。
- (10) 公園の有効利用の確保のため、雨水が速やかに排水されるように排水施設を設けること。

## 第5章 排水施設及び下水道

### 1 処理基準

開発区域内の排水施設は、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途及び降水量等から想定される雨水及び汚水を有効に排水するとともに、その排水によって開発区域とその周辺の地域に、溢水等による被害が生じないような構造及び能力で計画されていること。

### 2 排水施設の接続

開発区域内の排水施設は、河川、排水路又は下水道に接続しなければならない。

### 3 暗渠排水

開発区域の排水は、原則として暗渠排水とする。

### 4 宅地内排水

宅地内排水は、雨水その他の地表水が法面を浸食することのないように土質及び宅地の形状を考慮し、適切に配置すること。

- (1) 宅地と宅地の高低差が1.5m程度以上の場合は、宅地内排水施設を設けること。
- (2) 道路と宅地の高低差が1.0m程度以上の場合は、宅地内排水施設を設けること。

## 第6章 その他公共施設

### 1 給水施設

開発区域内の規模、地形、予定建築物の用途及び敷地の規模、配置等を勘案して、当該開発区域について想定される需要を満たすことが出来る能力及び構造で、給水施設が設置されていること。

### 2 消防水利

- (1) 開発区域内には、住民の財産を火災から保護するために、消防施設を設けなければならない。
- (2) 消火栓の設置箇所については、北見地区消防組合消防本部と協議し、次に掲げる基準を下回らないように設置するものとする。

消防水利の設置基準

用途地域	平均風速	年間平均風速が 4m/s未満のもの
商業地域 近隣商業地域 工業地域 工業専用地域		半径 100m
上記以外の地域及び用途地 域の指定されていない地域		半径 120m

- (3) 第二種特定工作物に該当しないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場等については、計画等を勘案し協議を行うものとする。