

山梨市開発行為等技術基準

令和5年4月

山梨市 都市計画課

目次

I	総則	1
II	予備的調査、協議	1
III	街区、画地	1
	第1 街区の設計の留意事項	1
	第2 画地の設計の留意事項	2
IV	道路	3
	第1 道路の設計原則	3
	第2 開発行為により設置される道路	4
	第3 接続すべき区域外の道路	9
	第4 整備中、整備後の留意事項	9
V	公園、広場、緑地等	11
VI	雨水排水の処理	11
VII	宅地の防災対策	11
	第1 擁壁	11
	第2 地盤に対する防災措置	13
	第3 消防水利	13
VIII	水道施設	14
IX	塵芥収集場所	14
X	公共公益施設	14
XI	污水处理施設	145
	第1 公共下水道の設計基準	145
	第2 合併処理浄化槽の設計基準	15
XII	建築物、工作物の制限等	167
	別表1	178
	別表2	189

I 総則

この技術基準は、無秩序な市街化を抑制し、良好な市街地形成に寄与するとともに、近年激甚化する災害の発生を防止するために必要な事項を定めるものである。

なお、この技術基準は都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。)、都市計画法施行令(昭和 44 年政令第 158 号。以下「政令」という。)、都市計画法施行規則(昭和 44 年建設省令第 49 号。以下「省令」という。)、山梨県宅地開発事業の基準に関する条例(昭和 48 年 3 月山梨県条例第 6 号。以下「条例」という。)及び山梨市開発行為等指導要綱に基づき、地域の実情等を勘案して定めた開発行為に関する技術的な指導基準である。

ただし、開発面積が 3,000 m²以上の開発行為で、法、政令、省令、条例に別に基準があるものにあつては、この技術基準のほか、当該基準の適用を受けるものとする。

II 予備的調査、協議

開発行為をしようとする者は、開発計画に先行して開発行為に伴う協議チェックリスト(別表 1)に則って各種予備的調査を行い、関係課と協議を行わなければならない。

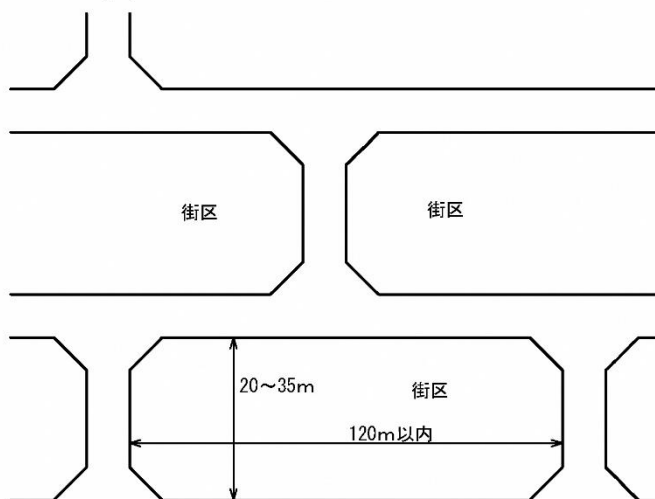
III 街区、画地

第1 街区の設計の留意事項

(1)街区の形状は原則として長方形とする。

(2)街区の短辺は 20~35m、長辺は 120m 以内を基準とする。(図Ⅲ-1-(2))

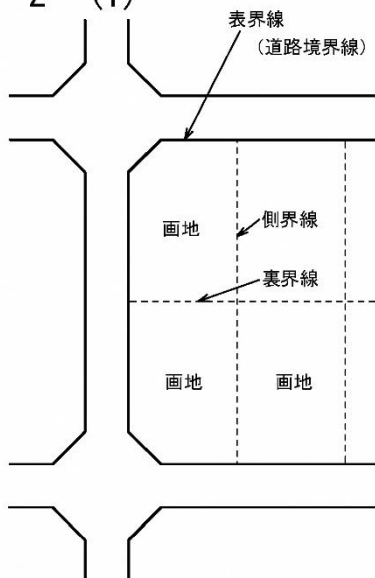
図Ⅲ-1-(2)



第2 画地の設計の留意事項

- (1)画地は、原則として二画地配列とし、画地の裏界線は街区を直通あるいは連続させ、側界線は表界線に直交させる。(図Ⅲ-2-(1))
- (2)画地の形状は、できるだけ整形にする。
- (3)画地は原則として接続する道路の中心高より 10cm 以上高くする。
- (4)画地どうしの高低差は原則として 3m 未満とする。
- (5)画地内には、自家用自動車の駐車可能な面積をとること。
- (6)1画地の面積は 200 m²を基準とする。ただし、街区の形状等によりこれによることが困難な場合や、建築物の配置が予め定まっている場合などは、165 m²を下限に市長と協議の上定める。
- (7)画地には原則として一辺に U 字型側溝または、勾配可変側溝が接するものとする。
- (8)画地が路地状部分のみによって道路に接する場合にはその画地の路地状部分の幅員は、次の各号に掲げる限度以上としなければならない。
ただし、共用の場合は別途協議するものとする。
 - ①画地の路地状部分の長さが 15m までのときは、2m
 - ②画地の路地状部分の長さが 25m までのときは、3m
 - ③画地の路地状部分の長さが 25m を超えるときは、5m
 - ④建築物の延べ面積が 200 m²以上のときは、①の 2m を 3m、②の 3m を 4m、③の 4m を 5m、に改めるものとする。
- (9)画地は鉄道、自動車専用道路、堤防、公園、小学校敷地あるいは、風致ある水辺等に直接面しない。
- (10)原則として画地の内部には道路・水路は配置せず、整備前からある道路・水路については画地の外周に機能を付け替えるものとする。ただし、開発区域周辺の状況で支障がなく、受益者の同意が得られる場合には用途廃止の上、払い下げを受けることができる。
- (11)管理を容易にするため、付け替えた水路は道路等の公共施設に接するよう配置すること。これによることが困難な場合、管理者との協議により管理幅を設けて市に寄付するものとする。
- (12)道路・水路の付け替えを行う場合、同種の機能が付け替わる場合において同等面積で案分して払い下げを行うことができる。

図Ⅲ-2-(1)



IV 道路

第1 道路の設計原則

(1)開発事業者の設置すべき道路は、開発区域の規模、形状、周辺の状況、予定建築物の用途、敷地の規模及び配置等により、この基準に定めるところにより設置するものとする。

(2)道路構造物の設計については、土木構造物標準設計(国土交通省道路局)に準ずることとする。

(3)道路の横断勾配は1.5%~2.0%とし標準断面は図IV-1-(3)によるものとする。

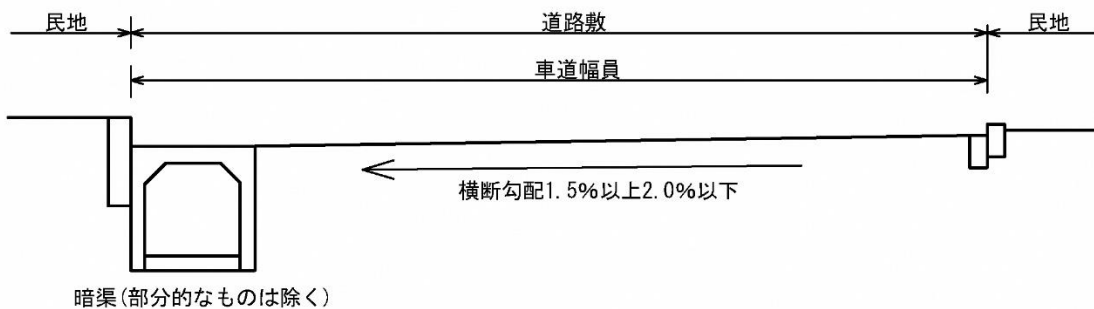
図IV-1-(3)

道路標準断面図・道路幅員

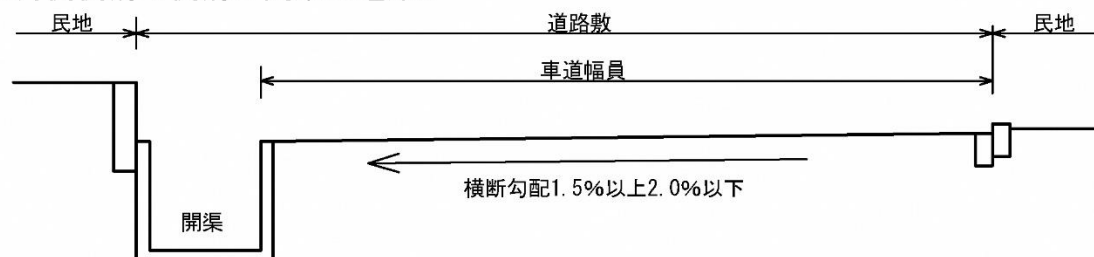
<両側側溝の道路>



<片側側溝で側溝が暗渠の道路>



<片側側溝で側溝が開渠の道路>



第2 開発行為により設置される道路

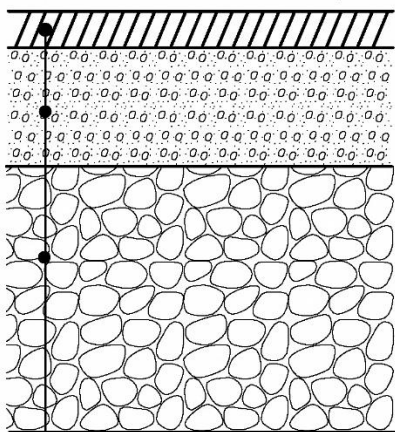
(1)開発行為により設置される道路は、開発区域の規模、並びに、予想される交通量に応じ車道幅員 4m 以上とし、細部については道路構造令及び山梨市道の構造の技術基準を定める条例(平成 24 年山梨市条例第 34 号)による。ただし、開発区域面積が 3000 m²以上については、法及び条例によるものとする。

(2)道路の縦断勾配は原則として 9%以下とし、やむを得ない場合でも 12%以下とする。ただし 7%を超える場合は厚さ 3cm 以上の滑り止め舗装を施すこととする。

(3)開発行為により設置する道路は、アスファルトまたはセメントコンクリートにより全面舗装し、舗装構成は図IV-2-(3)のとおりとする。ただし、幹線道路等で別途舗装構成が定められている場合はこの限りではなく、道路管理者(整備後に道路管理者となる予定の者を含む)の指示に従うものとする。

図IV-2-(3)

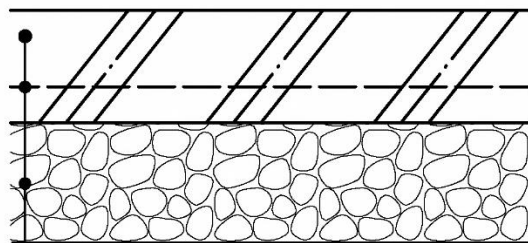
<アスファルト舗装>



表層工(再生密粒度アスコ) t=4cm以上
上層路盤(粒調碎石M-30) t=10cm以上
下層路盤(RC-40) t=20cm以上

<コンクリート舗装>

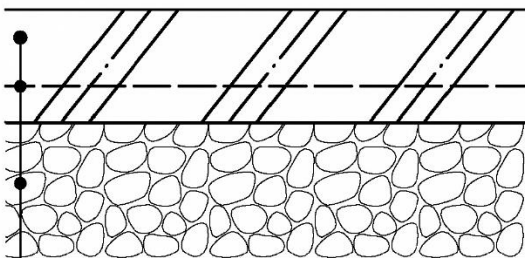
(幅員3m未満の場合)



表層工(コンクリート18-8-25) t=12cm
溶接金網
路盤工(RC-40) t=10cm以上

<コンクリート舗装>

(幅員3m以上の場合)



表層工(コンクリート18-8-25) t=12cm
溶接金網
路盤工(RC-40) t=15cm以上

(4)路面排水施設の設計にあたっては次の事項に留意する。

①道路には側溝、街渠、集水ます、その他適切な排水施設を設け、流末の施設または、河川に完全に接続すること。

②路面排水施設は原則として勾配可変側溝とする。ただし、用水路兼用の場合は、道路及び水路の管理者と協議すること。

③勾配可変側溝には下記を標準にグレーチングを設置するものとする。

イ 水路幅が 0.5m 未満の場合

1.0m 物の場合、水路延長 10m につき 1ヶ所、0.5m 物の場合、水路延長 5m につき 1ヶ所

ロ 水路幅が 0.5m 以上の場合

0.5m 物を、水路延長 5m につき 1ヶ所

④車道幅員に勾配可変側溝及び U 字型側溝を含める場合は、国土交通省土木構造物標準設計を基準とし U 字型側溝の場合は、消音型構造とする。

(5)開発行為により設置される道路には、道路管理者(整備後に道路管理者となる予定の者を含む)及び交通管理者が必要と認める箇所にガードレール、カーブミラー、白線、歩道橋等の安全施設及び擁壁等防護施設を設けること。

(6)開発区域外との接続道路及び開発区域内に設置する道路が交差する場所並びに曲がりかどには、別表 2 に定める長さの隅切りを設置しなければならない。また、交差する場所に歩道がある場合には、歩道の手前側から別表 2 に定める隅切りを設置するものとする(図IV-2-(6))。ただし、道路幅員、利用状況等により市長がやむを得ないと認めた場合はこの限りではない。

(7)開発行為により設置される橋梁の設計荷重は、A 活荷重とする。ただし、想定される大型車の利用状況等により市長が必要と認めた場合は B 活荷重とする。

(8)電力柱、電話柱、カーブミラー、消火栓ホース格納庫、ごみ停留所は原則として道路敷地外に用地を確保すること。

(9)整備後山梨市長が管理者となる道路は、下記の幅員を標準とする。

①建築基準法第 42 条道路へ接続される幅員 5m 以上(街区の形状等によりこれによることが困難な場合は 4m 以上)の道路(図IV-2-(9)-①-1)

ただし、道路延長が 60m を超える場合は、区間 60m ごとに転回広場を設置する。(図IV-2-(9)-①-

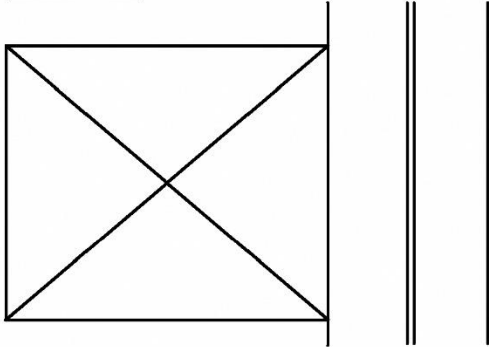
2)また突き当たりが河川(4m 以上)・がけ(2m 以上)・鉄道等に接しないこと。

②幅員が 6m 以上の道路

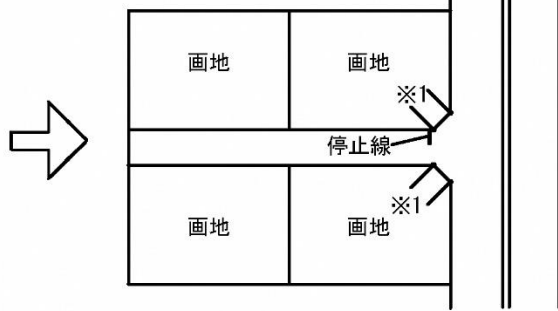
図IV-2-(6)

歩道がない場合

整備前



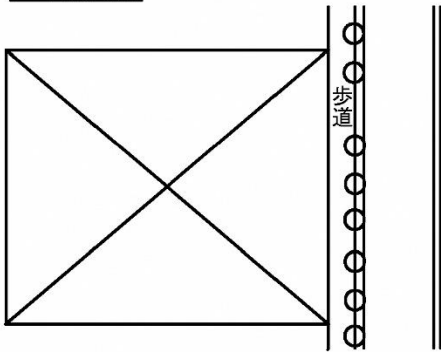
整備後



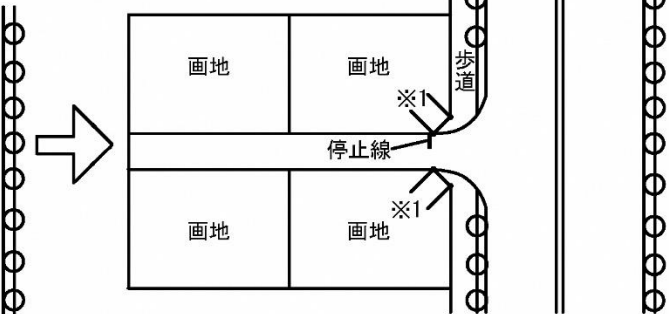
※1 別表2に定めるところの隅切りを設置

歩道がある場合

整備前



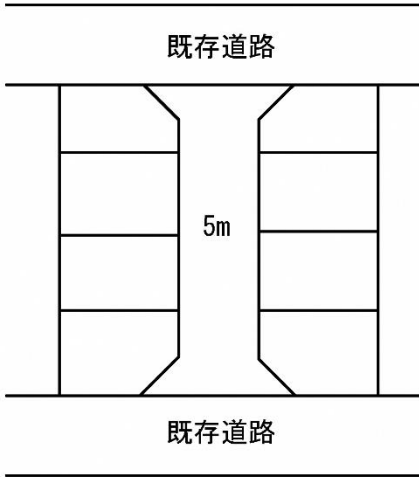
整備後



※1 別表2に定めるところの隅切りを設置

図IV-2-(9)-①-1

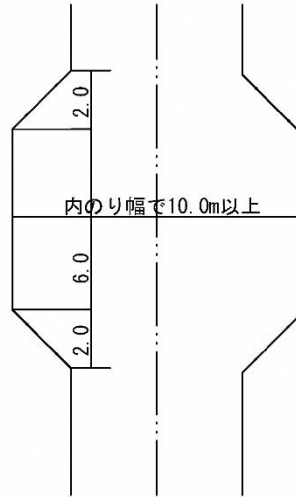
建築基準法第42条道路へ接続される
幅員5m以上の道路



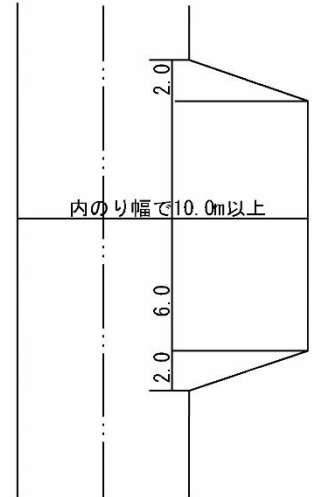
図IV-2-(9)-①-2

中間に設ける場合

A型

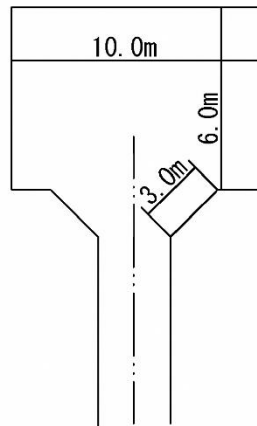


B型

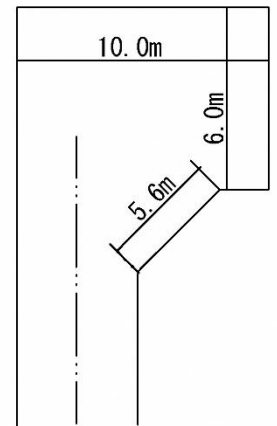


終端に設ける場合

A型



B型



(10)幹線道路(道路幅員 12m 以上)については、次の項目に留意すること。

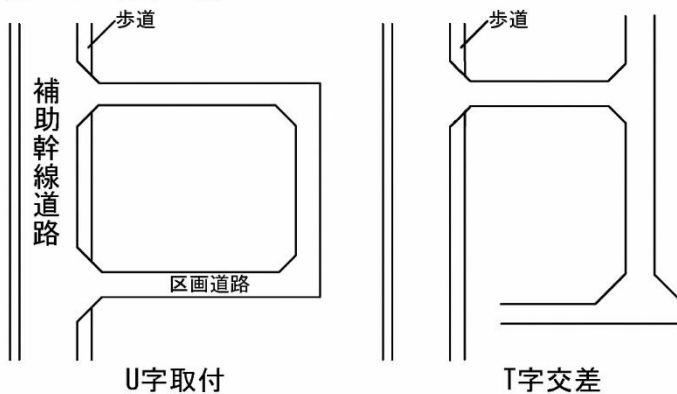
- ①幹線道路の交差点は、直角または直角に近い角度で交差させることとし、くいちがい四差路交差点や、五差路以上の交差点はつくってはならない。
- ②幹線道路と区画道路の直結はできるだけ避け、交差点の数をなるべく少なくし、幹線道路の交差点間隔は交通処理の観点からできるだけ大きくとるものとする。
- ③交差点はなるべく平坦とし十分な視距をとる。
- ④交差点の容量増大と交通安全のため必要に応じて左右折車線、導流島、安全島を設ける。

(11)補助幹線道路(道路幅員 9m 以上)は、区画道路からの交通を集め、効率よく安全に幹線道路に誘導し、また、幹線道路から区画道路へ分散する交通を導く道路であり、日常生活にとっても非常に重要な生活幹線道路であることに留意の上設計を行うこと。

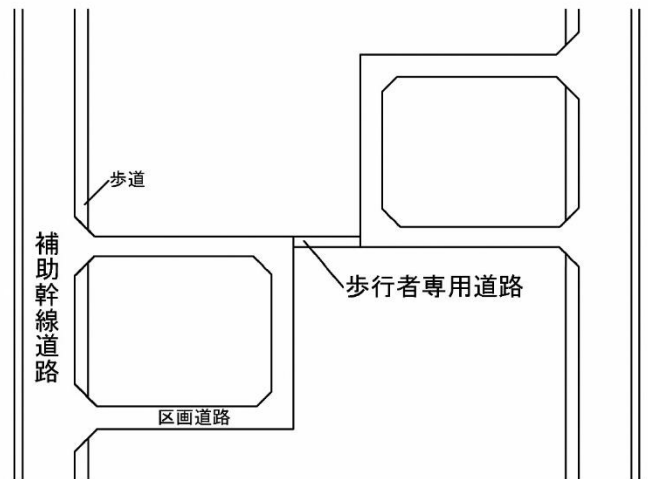
(12)区画道路(車道幅員 4m 以上)については、次の項目に留意すること。

- ①不必要な通過交通を排除し走行速度の上昇を抑え良好な居住環境を維持するため、区画道路網としては閉鎖型とする。また、その形態は、U字型取り付けやT字型交差によって形づくられる段階構成型とする。また、直線的に長い系統性を持たせることを極力さけること(図IV-2-(12)-①)
- ②歩行者専用道路の設置を考慮し、その機能が十分に果たし得るよう、区画道路と歩行者専用道路との交差が少なくなるよう配慮する。
- ③区画道路と幹線道路を直接接続させることはできる限り避け、幹線道路と補助幹線道路によって接続する。
- ④幅員の差のない区画道路の十字路は原則として避ける。
- ⑤U字型取付の場合は、必ず歩行者用通路を設け二方向避難を確保する。(図IV-2-(12)-⑤)
- ⑥歩行者専用道路の幅員は、2m 以上確保するものとする。

図IV-2-(12)-①



図IV-2-(12)-⑤



第3 接続すべき開発区域外の道路

(1)接続すべき開発区域外の道路とは以下のものを言う。

①開発行為により設置する道路に接続する、道路法(昭和27年法律第180号)で規定する既存の道路

②開発行為により道路を設置しない場合、開発区域に接する道路法で規定する既存の道路

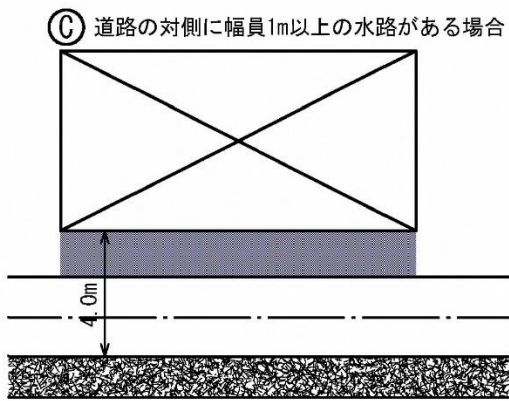
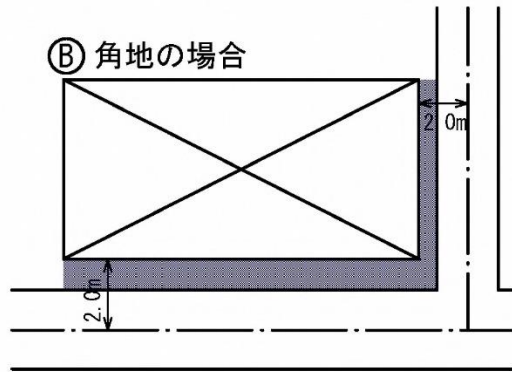
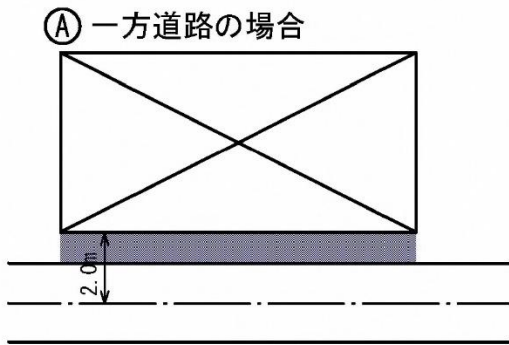
(2) 接続すべき開発区域外の道路は、原則として建築基準法第42条1項によるものとする。なお、接続すべき開発区域外の道路が建築基準法第42条2項道路の場合は、3m以上の幅員を有している道路であること。ただし、開発区域の周辺状況によってやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路に接続していること。

第4 整備中、整備後の留意事項

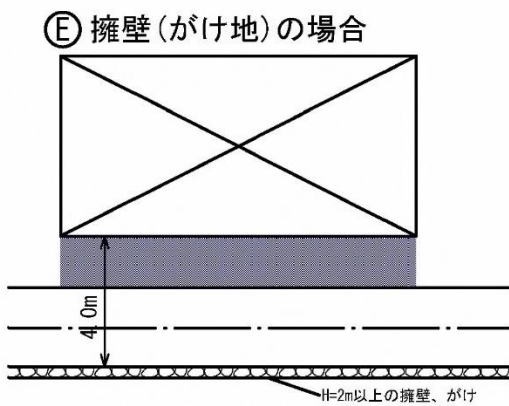
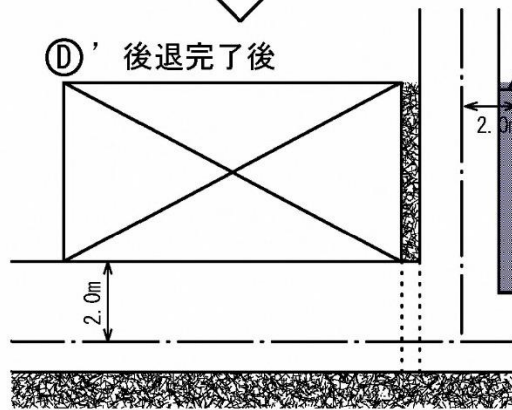
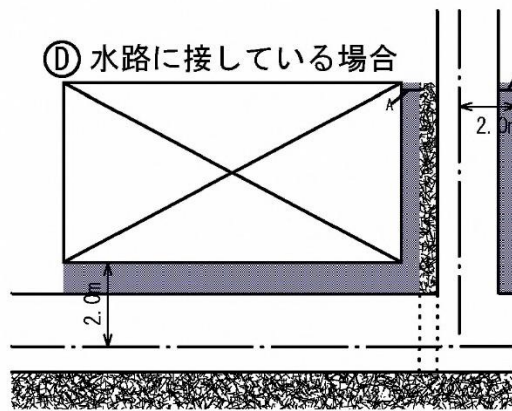
(1)当該事業の工事等により破損された既存道路の修復は、開発者が責任をもって行うものとする。

(2)開発区域に関わる建築基準法第42条第2項等による道路後退部分については、整備を行い原則として市に無償譲渡すること。(図IV-4-(2))

図IV-4-(2)



※1m以上の水路



V 公園、広場、緑地等

(1)公園、広場、緑地等の面積は、下記のとおりとする。

①開発面積が 3000 m²未満の場合は、公園、広場、緑地等の設置を要しない。

ただし、開発計画戸数が 20 戸(棟)を超えた場合は、原則として開発面積の 3%以上の公園、広場、緑地等を設置するものとする。

②開発面積が 3000 m²以上の場合は、法及び条例の基準によるものとする。

(2)公園、広場の敷地の形状は原則として利用者が有効に使用できる形状とする。

(3)公園、広場の敷地はできるだけ平坦とし 15 度以上傾斜した部分(遊戯施設を有効利用するため必要である土地の部分は除く)を含んではならない。また、低湿地、高圧送電線下となるところには原則として設けてはならない。

(4)公園、広場の敷地と隣接敷地(道路を含む)との高低差は、やむを得ない場合を除き 3m 以内とし、植樹、柵等で完全に周囲と分離すること。

(5)公園、広場の緑比率は 30%以上を標準とする。

(6)緑地は、残地等を積極的に利用して開発地内に設けること。

VI 雨水排水の処理

(1)開発に伴い、河川、水路等に放流する場合で溢水のおそれがあるときは、河川及び水路等の管理者と協議の上改修を行うこと。

(2)雨水排水施設は、当該開発行為により増加することが見込まれる雨水を宅内で浸透処理をした上で、余水を管理者の同意のもと河川・水路・側溝等に排水することができる。ただし、当該区域が水路に接していないなど、構造上余水吐が設置できない場合は、全量を宅内で浸透処理することとする。なお、増加することが見込まれる雨水の量は、法及び条例によるものとする。

VII 宅地の防災対策

第1 擁壁

(1)外周擁壁は、鉄筋コンクリート造・無筋コンクリート・練石積みとし、構造については条例に準じるものとする。

(2)外周擁壁の上載荷重は次の通りとする。

①道路の擁壁として利用する場合 10kN/m²

②道路以外(宅地等)の擁壁 5kN/m²

(3)擁壁の高さは、地上から擁壁天端までの高さをいう。(図VII-1-(3))

(4)擁壁の構造は、(2)の上載荷重を用いて、土質条件、荷重条件等の設計条件を的確に設定したうえで、常時及び地震時における擁壁の要求性能を満足するように、次の各項目について安全性が確かめられたものでなければならない。

① 土圧、水圧及び自重(以下「土圧等」という)によって擁壁が破壊されないこと。

② 土圧等によって、擁壁が転倒しないこと。

③ 土圧等によって、擁壁が沈下しないこと。

④ 土圧等によって、擁壁の基礎が滑らないこと。

なお、擁壁の設計及び施工については、(2)の上載荷重を考慮し、道路の擁壁として利用する場合、「国土交通省土木構造物標準設計」を、宅地等の擁壁として利用する場合、「宅地防災マニュアル 第三次改訂版」VIII.3「擁壁の設計及び施工」を参照するものとし、高さ 0.5m以上の盛土部の擁壁又は高さ 1m以上の切土部の擁壁については、上記①～④の安全性を検討した計算書を添付するものとする。

(5)擁壁の根入れは、道路の擁壁は「道路土工－擁壁工指針」に従い、宅地等の擁壁については、30 cm以上かつ擁壁高さの 20%以上を確保するものとする。

(6)擁壁の排水については、その裏面排水をよくするために、原則として次の通り水抜き孔を設けること。(図 VII-1-(6))

①水抜き孔は内径 75mm 以上で 3 m²に 1 か所程度設けること。

②擁壁裏面には、地盤上端から 30 cm以下に、厚さ 30 cmの透水層(裏込め材は水抜き孔から流出しない大きさの栗石、砂利又は碎石等)を設けることとし、最下端には厚さ 5 cmの止水コンクリートを設けること。

③水抜き孔周辺には、裏込め土等流出しないよう、吸い出し防止材を設けること。

(7)隣地との関係で水抜き孔が設置できない等の理由により、やむを得ず透水管を設置して、裏面排水を確保する場合は以下によること。

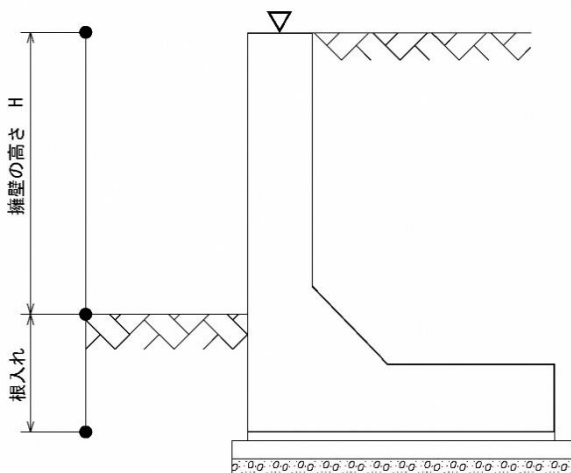
①国の通達により、建築基準法の工作物の確認申請が必要な 2m 以上の擁壁については透水管の使用が認められていないため、透水マット等を使用すること。

②透水マット等は、水路、側溝など有効に排水できる施設に接続するものとし、水抜き孔と同様、水路の通水断面より上部に排水すること。(雨水桝には接続しない)

③透水マットを使用する場合は、使用方法について「擁壁用透水マット技術マニュアル」によることを原則とする。

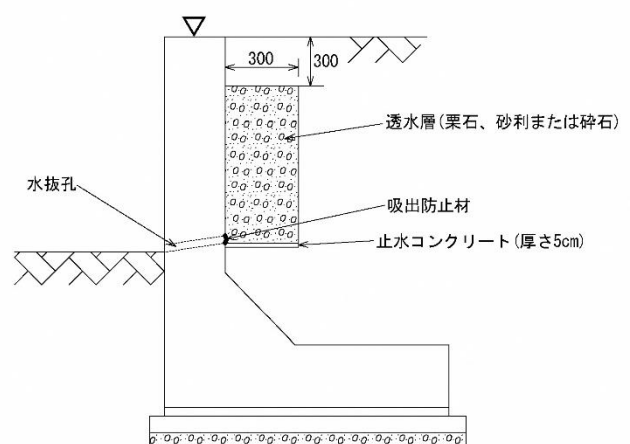
(8)宅地造成等規制法施行令第 14 条の規定により、特殊な材料又は工法による擁壁で、「義務設置の擁壁」と同等以上の効力があると国土交通大臣が認めたものについて(「以下、大臣認定擁壁」という)開発事業で使用できることとし、開発許可申請をするについては、「大臣認定擁壁」であることを証する証明書の提出があれば、構造計算書を省略できるものとする。

図 VII-1-(3)



※擁壁の根入れは30cm以上かつ擁壁の高さの20%以上

図 VII-1-(6)



第2 地盤に対する防災措置

- (1)開発区域内の地盤が軟弱であるときは、沈下または隆起が生じないように「宅地防災マニュアル 第三次改訂版」IX.「軟弱地盤対策」を参照し、必要な措置を講ずること。
- (2)地表水は、造成によって生じるがけの反対方向に流れるようにすること。
- (3)切土のあとや地下水等の影響で地盤がゆるみ、または、すべりが生ずる恐れがあるときは、盲排水管を設置する等、地盤の安全上必要な措置を講ずること。
- (4)盛土を行う場合には、雨水等の浸透により沈下、崩壊、滑りが生じないように、概ね30cm以下の厚さの層に分けて土を盛り、ローラー等の建設機械により締め固めること。
- (5)傾斜に盛土をする場合は、既存の地盤がすべらないように段切等の必要な措置を講ずること。
- (6)切土、盛土によって生じたがけ面は、崩壊しないように宅地造成等規則法の規定に基づく技術基準を標準に、擁壁の措置、芝張り、モルタル吹付等、安全対策が図られていること。

第3 消防水利

第3 消防水利

- (1) 開発者は、消防に必要な水利施設(以下「消防水利」という)を防火対象物から測定して、次表の数値以下となるよう配置しなければならない。

用途地域	配置の基準
近隣商業地域 商業地域 工業地域 工業専用地域	半径 100m
その他の用途地域	半径 120m
無指定地域又は都市計画区域外	半径 140m

- (2) 建築計画戸数が10棟以上のもの及び10戸以上の共同住宅等(貸店舗、貸事務所等を含む)の開発行為の場合は、原則として消火栓及び器具庫等の設置をすること。なお、設置箇所、構造等については、市長と協議するものとする。
- (3)消防水利取水点は、消防自動車が水利地点から3m以内接近し、容易に部署に着けるものとする。
- (4)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。

VIII 水道施設

- (1)開発者は、開発区域の給水に必要な水源の確保等については、周辺住民及び水利権者並びに市長もしくは市水道事業管理者(以下「管理者」という。)と協議の上、必要な施設を設置すること。なお、これに起因して地域住民の所有する井戸等の水源が枯渇した場合は、開発者の責任で代替する等必要な処置を講じなければならない。
- (2)開発者が自ら設置した水道施設を市に移管する場合は、水道法に基づく施設基準に適合しているかどうかを確認した上で、市に無償譲渡しなければならない。
- (3)開発区域の面積が小規模の場合等、管理者が認めるときは、市の設置する水道を利用できる。この場合において開発者は、管理者と事前に協議し、その指示に従うとともに、開発区域内の給水に必要な施設の設置に要する経費を、負担しなければならない。
- (4)自家用水の取水、または、専用水道施設を設置しようとする開発者は、事前にそれぞれの許可権者または施設管理者と協議し、その指示に従うこと。

IX 塵芥収集場所

- (1)住宅開発を目的とする開発行為の場合、できるだけ既設のゴミ停留所を利用するよう、当該開発区域が属する行政区の区長と協議する。
- (2)付近に適当なゴミ停留所が無く、かつ、利用者が概ね 10 戸以上となった場合は市長と協議する。
- (3)前項の規定によりやむを得ずゴミ停留所を新設する場合、区長と協議した上で区長より市長にゴミ停留所新設の申請をするものとする。

X 公共公益施設

- (1)大規模開発行為による公共公益施設の建設については開発者と市長との協議によるものとする。

XI 汚水処理施設

第1 公共下水道の設計基準

(1)開発区域が公共下水道供用開始区域内にある場合、又は供用開始を予定している場合は、その計画に基づき市長と協議の上、公共下水道に接続するものとする。この場合に生ずる費用については、開発者が負担すること。

なお、公共下水道処理区域における排水施設は、次のことに留意するほか、詳細の設計については、下水道法等の関係法令や、下水道施設計画・設計指針と解説(日本下水道協会発行)によるものとする。

①次に掲げる箇所には、ますまたは、マンホールを設けること。

イ公共用に供する管渠の始まる箇所

ロ管渠の起点、屈曲点、合流点、内径又は勾配が変化する箇所及び直線部においては、内径の120倍以内の箇所

②開発に伴い設置する、ますまたはマンホールは、次の事項に留意すること。

イもっぱら雨水を排水すべきますにあつては、ますまたは、マンホールの底に深さ15cm以上の泥溜を、その他のますまたは、マンホールにあつては、その接続する管渠の内径または、内のりに応じて相当幅のインバートを設けること。

ロ管渠の最小土被りは、取付管、路面荷重、路盤厚及びその他の埋設物の関係、その他道路占用条件を考慮して適切な土被りとする。

ハますは、概ね20cm以上の円形又は角形で鉄筋コンクリート製、プラスチック製等の不透水性なものとし、ふたは堅固で耐久性のある材質とし密閉ぶたとする。

ただし、車道内については別途協議するものとする。

(2)下水道計画区域内においては、事前に市長と協議するものとする。

第2 合併処理浄化槽の設計基準

汚水処理施設の設計については、下記の項目を参考にするものとする。

(1)性能

設置する浄化槽は、原則として次の各号に掲げる性能を有する合併処理浄化槽とするものとする。ただし、水質汚濁防止法(昭和45年法律第138号)第2条第2項に規定する汚水または廃液を排出する施設で、水質汚濁防止法施行令(昭和46年政令第188号)別表1で定める特定施設に該当する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合はこの限りではない。

①放流水の生物化学的酸素要求量(以下「BOD」という。)濃度が1リットル当たり20ミリグラム以下となる性能

②BODの除去率が90パーセント以上となる性能

(2)構造基準

設置する浄化槽は、次に掲げる構造基準に適合するものとする。

①飲食店等の厨房施設から排出される油分の多い排水を処理する浄化槽にあつては厨房施設の排水口に油分分離槽を設けること。

②浄化槽の槽内には、槽が水平に設置されていることが確認できるよう2ヵ所以上に水準目安表示線を

設けること。

③現場打ちの浄化槽にあつては、設置後に容易に確認できる位置に、浄化槽設計者の氏名、浄化槽工事業者の指名、設置年月日、容量、性能及び人員を明示した耐食性の標示板を設置すること。

(3)設置基準

①設置する浄化槽は、次に掲げる設置基準に適合するものとする。

イ保守点検及び清掃が容易に行うことができる場所に設置すること。

ロ雨水等による冠水のおそれのない場所に設置すること。

ハ飲料用井戸から 5 メートル以上離れた場所に設置すること。

ニ浄化槽の放流水の放流先は、環境衛生上支障がなく、かつ、水量疎通が適当である水路等とすること。

ホ放流先の選定に当たっては、放流先の水路等の管理者の指導を受けること。

②付近に適当な放流先がなく浄化槽の放流水を地下浸透させる場合は、次に掲げる基準に適合する処理装置を設置するものとする。

イトレンチ等により放流水を均等に散水できる構造であること。

ロ浸透速度が速い場合に設置する場合にあつては、動力浸透を防止するシート等を設けること。

ハ日照、通風が良好で、雨水等の冠水のおそれがない場所に設置すること。

ニ隣地境界線から概ね 1 メートル以上離れた場所に設置すること。

ホ地下水位が地表面から 1.5 メートル以上深く、かつ、井戸その他の水源から水平距離で 30 メートル以上離れた場所に設置すること。

なお上記以外に紛争を防止するために、隣接の土地所有者または管理者と十分協議を行い、市長に報告すること。

(4)維持管理

汚水処理施設の維持管理は、原則として利用者が行うものとし、保守点検及び清掃については、浄化槽法(昭和 58 年法律第 43 号)によるものとする。

XII 建築物、工作物の制限等

(1)大規模建築物における隣接敷地からの後退

用途地域の指定のない区域において大規模建築物等を建設する場合、原則として隣接境界線から 2m 以上建築物を後退するものとする。

ただし、建築物が 2 以上の地域に跨る場合は、建築物の過半に属する地域の規定を適用する。

(2)山梨市景観計画の遵守

建築物等の形態、意匠、色彩、緑化等については、山梨市景観計画において定める景観形成基準を遵守すること。

(3)集会施設

住宅戸数が 50 戸以上となる場合には集会施設を設置すること。(規模については別途協議)

(4)共同住宅における駐車場の確保

共同住宅の建築を目的とする開発行為では、原則として計画戸数の 110%以上の車両を駐車できる駐車場を設置すること。

(5)店舗、事務所等における駐車場、荷捌きスペースの確保

店舗、事務所等の施設については、利用者のために必要な駐車場及び駐輪場を十分確保すること。また、荷捌きのためのスペースは原則として開発区域内に設けるものとし、周辺交通への影響の抑制を図るものとする。

別表 1

開発行為に伴う協議チェックリスト

項目		申請前	申請～許可前	許可後～施行中	工事完了～完成検査	所管課
消火栓の新設		<input type="checkbox"/> 協議			<input type="checkbox"/> 検査	防災危機管理課
災害ハザード区域		<input type="checkbox"/> 確認				
市道	占用	<input type="checkbox"/> 協議		<input type="checkbox"/> 申請	<input type="checkbox"/> 検査	建設課
	付替・拡幅	<input type="checkbox"/> 協議			<input type="checkbox"/> 検査	
	認定廃止	<input type="checkbox"/> 協議				
法定外 公共物	占用	<input type="checkbox"/> 協議		<input type="checkbox"/> 申請	<input type="checkbox"/> 検査	
	付替・拡幅	<input type="checkbox"/> 協議		<input type="checkbox"/> 申請	<input type="checkbox"/> 検査	
	用途廃止	<input type="checkbox"/> 協議		<input type="checkbox"/> 申請		
公共物境界確認		<input type="checkbox"/> 立会				
地図訂正		<input type="checkbox"/> 協議	<input type="checkbox"/> 申請			管財課
農業振興地域		<input type="checkbox"/> 除外済確認				農林課 (農地担当)
農地転用		<input type="checkbox"/> 同時申請		<input type="checkbox"/> 同時許可		
転用確認証明書					<input type="checkbox"/> 申請→交付	
農道	占用	<input type="checkbox"/> 協議	<input type="checkbox"/> 申請			農林課 (農林土木担当)
	付替・拡幅	<input type="checkbox"/> 協議		<input type="checkbox"/> 施工承認申請	<input type="checkbox"/> 寄附受納	
	廃止	<input type="checkbox"/> 協議				
	境界	<input type="checkbox"/> 立会				
	補助事業	<input type="checkbox"/> 確認協議				
塵芥収集所		<input type="checkbox"/> 新設協議		<input type="checkbox"/> 設置申請(区→市)	<input type="checkbox"/> 検査	環境課
給水設 備	上水道	<input type="checkbox"/> 協議		<input type="checkbox"/> 給水申請	<input type="checkbox"/> 検査	水道課
	簡易水道	<input type="checkbox"/> 協議		<input type="checkbox"/> 給水申請	<input type="checkbox"/> 検査	
排水設 備	下水道	<input type="checkbox"/> 協議		<input type="checkbox"/> 施工承認申請	<input type="checkbox"/> 検査	下水道課
	受益者負担金	<input type="checkbox"/> 協議				
埋蔵文 化財	試掘	<input type="checkbox"/> 協議				生涯学習課
		<input type="checkbox"/> 調査				
	本調査	<input type="checkbox"/> 調査				
景観条例		<input type="checkbox"/> 協議→申請				都市計画課(都市 計画担当)
用途区分		<input type="checkbox"/> 確認				
幸住条例		<input type="checkbox"/> 協議→届出				
立地適正化計画		<input type="checkbox"/> 協議→届出				
都市計画施設		<input type="checkbox"/> 協議	<input type="checkbox"/> ※建築確認申請に併せて 53 条申請			都市計画課(まち づくり推進室)
駐車場法		<input type="checkbox"/> 協議				
設計確認(総合)		<input type="checkbox"/> 協議		<input type="checkbox"/> 変更協議→申請		

別表 2

道路幅員 交差度 道路幅員		16.0 メートル 以上	11.0 メートル 以上・16.0 メー トル未満	8.0 メートル以 上・11.0 メート ル未満	6.0 メートル以 上・8.0 メート ル未満	4.0 メートル以 上・6.0 メート ル未満
4.0 メートル以 上・6.0 メートル 未満	120 度			3.0 メートル	3.0 メートル	3.0 メートル
	90 度			3.0 メートル	3.0 メートル	3.0 メートル
	60 度	3.0 メートル	3.0 メートル	3.0 メートル	3.0 メートル	3.0 メートル
6.0 メートル以 上・8.0 メートル 未満	120 度		3.0 メートル	3.0 メートル	3.0 メートル	
	90 度		3.0 メートル	3.0 メートル	3.0 メートル	
	60 度	3.0 メートル	3.0 メートル	3.0 メートル	3.0 メートル	
8.0 メートル以 上・11.0 メート ル未満	120 度	3.0 メートル	3.0 メートル	3.0 メートル		
	90 度	3.0 メートル	3.0 メートル	3.0 メートル		
	60 度	5.0 メートル	5.0 メートル	5.0 メートル		
11.0 メートル以 上・16.0 メート ル未満	120 度	4.0 メートル	4.0 メートル			
	90 度	5.0 メートル	5.0 メートル			
	60 度	6.0 メートル	6.0 メートル			
16.0 メートル以 上	120 度	4.0 メートル				
	90 度	5.0 メートル				
	60 度	6.0 メートル				