

八幡市開発指導要綱施行基準

八 幡 市

令和7年5月

八幡市開発指導要綱施行基準

1 造成に関する事項

- (1) 盛土、切土等の造成工事は、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）の規定に基づき施工すること。
- (2) 造成工事に伴う土砂、資材の搬入については、事前に道路管理者、警察署等と十分協議を行い、必要な安全対策を講じるとともに、搬出入経路を事前に届け出ること。（縮尺 1 万分の 1 の地図を添付すること）
- (3) 造成工事の着手に当たっては、隣接地等に被害を与えないよう、仮防護柵、調整池等の仮設工事等を事前に行うこと。
- (4) その他
 - ア 民地、公共敷地の境界は、境界プレート・境界ピンにより明確にすること。
 - イ 開発された土地は、分譲するまでの間、雑草が繁茂したり、ごみの不法投棄の場所とならないよう事業者において十分管理すること。また、分譲に当たっては、所有者に対し、このことを十分説明し、納得させておくこと。
 - ウ 工事に係る資材、車両等により隣接地に迷惑を及ぼさないよう、事業区域内に収納場所を確保すること。

2 建築に関する事項

- (1) 建築物は、隣接地境界線から 50 センチメートル以上の距離（建築物の側面の最も隣地に近い点から直角線によって、境界線に至るまでの距離をいう。）を離すこと。
- (2) 住宅を建築する際は、「子育て世帯に配慮した計画」になるようプランを検討すること。

3 擁壁に関する事項

- (1) 民地の境界に擁壁工事を行う場合には、境界線から 25 センチメートル以上擁壁を後退し 18 センチメートルの U 型トラフを隣接者と協議の上布設すること。
- (2) 道路等公共施設に接して、間知ブロック、石積を行う場合には、根入れを考慮し、境界線から 15 センチメートル以上後退して施工すること。

4 道路に関する事項

- (1) 道路の配置計画
 - ア 開発区域内道路幅員

	予定建築物の敷地の規模	道 路 幅 員
住 宅	限 定 な し	6.0m 以上
住 宅 以 外	限 定 な し	9.0m 以上

- イ 住宅地を開発する場合に設置する主要な道路の幅員

開 発 区 域 の 規 模	道 路 の 幅 員
3ha 未満	6.0m 以上
3ha 以上 5ha 未満	6.5m 以上
5ha 以上 10ha 未満	9.0m 以上
10ha 以上	12.0m 以上

- ウ 路肩にガードレール等を設置する場合には、道路幅員を確保すること。

(2) 道路構造

ア 幅員の取り方は、別図【標準図集 図①】によること。

イ 道路幅員と歩車道の幅員は、次表を標準とすること。

道 路 幅 員	歩 道 幅 員	車 道 幅 員
9.0m	2.5m×1	6.5m
11.0m	2.5m×2	6.0m
12.0m	2.5m×2	7.0m
14.0m	3.0m×2	8.0m
16.0m	3.5m×2	9.0m
18.0m	4.0m×2	10.0m
20.0m	4.5m×2	11.0m

ウ 舗 装

(ア) 車道部の舗装については、C B R検査を行った後、次表を基準として、市が工事完了検査を行うまでに完成すること。なお、道路の位置の指定による道路であっても次表を基準とする。

(イ) 歩道部については、透水性舗装とすること。車道については、排水性舗装の採用を検討すること。

<道 路 舗 装 厚> (単位：c m)

道路幅員 CBR 値	舗 装 構 造	6.5m未満	6.5m ～10.0m	10.0m ～12.0m	12.0m以上
2.0	表 層 + 基 層	10.0	10.0	10.0	10.0
	瀝青安定処理			7.0	15.0
	粒 度 調 整	15.0	20.0	20.0	25.0
	切 込 砕 石	20.0	30.0	30.0	35.0
	合 計 厚	45.0	60.0	67.0	85.0
2.5	表 層 + 基 層	10.0	10.0	10.0	10.0
	瀝青安定処理			5.0	15.0
	粒 度 調 整	15.0	20.0	20.0	25.0
	切 込 砕 石	15.0	25.0	30.0	32.0
	合 計 厚	40.	55.0	65.	82.0
3.0	表 層 + 基 層	10.00	10.0	10.00	10.0
	瀝青安定処理			5.0	12.0
	粒 度 調 整	13.0	15.0	20.0	25.0
	切 込 砕 石	15.0	25.0	25.0	25.0
	合 計 厚	38.	50.0	60.0	72.0
3.5	表 層 + 基 層	10.00	10.0	10.0	10.0
	瀝青安定処理			5.0	12.0
	粒 度 調 整	10.0	15.0	20.0	20.0
	切 込 砕 石	15.0	22.0	20.0	23.0
	合 計 厚	35.	47.0	55.0	65.0
4.0	表 層 + 基 層	10.00	10.0	10.0	10.0
	瀝青安定処理			5.0	12.0
	粒 度 調 整	10.0	15.0	18.0	20.0
	切 込 砕 石	10.0	20.0	20.0	20.0
	合 計 厚	30.0	45.0	53.0	62.0
5.0	表 層 + 基 層	10.0	10.0	10.0	10.0
	瀝青安定処理			5.0	12.0

	粒 度 調 整	7.0	15.0	15.0	15.0
	切 込 砕 石	10.0	18.0	15.0	20.0
	合 計 厚	27.0	43.0	45.0	57.0
6.0	表 層 + 基 層	10.0	10.0	10.0	10.0
	瀝青安定処理			5.0	12.0
	粒 度 調 整	5.0	10.0	13.0	10.0
	切 込 砕 石	10.0	18.0	15.0	20.0
	合 計 厚	25.0	38.0	43.0	52.0
8.0	表 層 + 基 層	10.0	10.00	10.0	10.0
	瀝青安定処理			5.0	10.0
	粒 度 調 整	10.0	10.0	16.0	10.0
	切 込 砕 石		15.0	15.0	18.0
	合 計 厚	20.0	35.0	41.0	48.0
10.0 以上	表 層 + 基 層	10.0	10.0	10.0	10.0
	瀝青安定処理			5.0	10.0
	粒 度 調 整	5.0	10.0	10.0	10.0
	切 込 砕 石		10.0	10.0	10.0
	合 計 厚	15.0	30.0	35.0	40.0

(ウ) CBR検査を行わないで施工する場合は、CBR検査値 2.0 により施工すること。

(エ) 舗装のコア抜きは、300 平方メートルごとに市長が指示する箇所とすること。

エ 街 区

(ア) 行き止まりの道路は、設置しないこと。

(イ) 階段道路は、設置しないこと。

(ウ) 道路の構造は、「八幡市市道の構造の基準を定める条例」（平成 25 年条例第 14 号）によること。

(エ) 街区は、長辺 80 メートル～120 メートル、短辺 20 メートル～40 メートルとすること（標準）。

(オ) 歩道を設置する場合は、幅員を 2.0 メートル以上確保すること。構造については、「八幡市移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める条例」（平成 24 年条例第 33 号）に基づくものとする。

(カ) 道路の縦断勾配は、8 パーセント以下とすること。ただし地形上やむを得ない場合は、別途協議をすること。縦断勾配が 5 パーセントを超える場合は、すべり止め舗装をすること。また、5 パーセントを超える道路の交差点の隅切部の勾配が 12 パーセントを超えないよう道路端部勾配を擦りつけること。なお、すべり止め舗装には、密粒度ギャップアスファルト混合物を使用すること。

(キ) 道路の縦断勾配の変化点には必要な縦断曲線を設けること。

(ク) 凸型縦断曲線の頂部には、原則として交差点を設けてはならない。

(ケ) 道路の平面交差部は直角又は直角に近い角度とすること。

(コ) 平面交差部における道路の脚数は 4 本以下とすること。

オ 道 路 側 溝

(ア) 道路排水は、すべて公共用地を経て流末処理をすること。

(イ) 側溝蓋の荷重条件は 25 トンで、低騒音型を用いる。横断溝については全てグレーチング蓋とし、道路外側からそれぞれ 2 メートル分また横断歩道に係る部分は細目グレーチングとする。

(ウ) 横断溝を除く側溝には 10 メートルごとに 1 箇所グレーチング蓋を設置すること。

- (エ) 歩道のグレーチング蓋は荷重条件 14 トン以上の細目グレーチングとすること。
- (オ) 細目グレーチングを除くグレーチング蓋についてはクロスバーピッチが 50 ミリメートルのものを使用すること。
- (カ) 側溝勾配は、L 型街渠・U 型側溝・管渠について 0.5 パーセント以上とすること。ただし、5 パーセントを超える 120 度未満の屈曲部については、落差工を設けるものとし、別途協議すること。
- (キ) U 型側溝は、20 メートルごとに伸縮目地を入れること。
- (ク) L 型側溝は、【標準図集 図⑤】に示す寸法の J I S 規格によること。また、ガレージ位置が決定している場合、歩道や L 型側溝側壁の切り下げを行うこと。
- (ケ) 街渠柵は、宅地排水接続箇所又は屈曲部に設けるものとするが、柵間隔が 20 メートルを超える箇所にも設けるものとする。街渠柵の設置箇所について、横断歩道箇所には、原則的に設置しないものとするが、やむを得ない場合は、細目グレーチングとする。街渠柵のグレーチングの荷重条件は、25 トンとし、110° 開閉型とすること。
- (コ) 構造については、別図【標準図集 図②③④】に基づき施工すること、ただし、可変勾配側溝、重圧管等コンクリート二次製品については、不等沈下防止を考慮した連結構造を有するものを協議の上使用することができる。
- (サ) L 型側溝を設置する場合において、車両の乗り入れが想定される箇所については、別図【標準図集 図⑤】に基づき切り下げタイプの L 型側溝を設置し、背面に厚み 10 センチメートル以上、高さ 20 センチメートル以上の補強コンクリートを設置すること。

カ 街 路 樹

- (ア) 中高木を植樹する場合は、必ず植樹柵内植物根茎調整材及び雑草調整材を設置すること。
- (イ) 枯れ木保証期間は、検査合格後 1 年間とする。

キ 電 柱 用 地

開発行為による新設の電柱を設置する場合は、新設道路(拡幅含む)に接して道路敷地として電柱用地(0.7 メートル×0.7 メートル)を確保すること。また、厚み 10 センチメートル以上のコンクリートを打設すること。なお、用地境界線がわかるように境界プレート及び境界ピンを設置すること。

ク 交通安全施設

(ア) 反 射 鏡

原則的に三差路以上の交差点又は見通しの悪い箇所については、φ800 ステンレス反射鏡(裏面塗装)を設置すること。取付場所は、可能な限り電柱管理者に申請の上添架すること。

(イ) 街 路 灯

原則として、電柱建柱位置及び交差点に設置すること。設置位置の詳細については道路管理者と協議すること。また、街路灯の構造は、本市の設置基準によるものとする。

(ウ) 防 護 柵

道路の高さが隣接地より高い箇所については、転落防止柵(「防護柵設置基準・同解説」における sp 種)を設けること。道路の高さが隣接地より 1.0 メートル以上ある場合は、転落防止機能を有するガードレールを設置すること。

道路幅員が急変する箇所については、ガードレールまたは車止めを設置し、デリネータを併設すること。

(エ) 車 止 め

歩道を設置する場合、土地利用計画や周辺地域の状況により車止めを設置すること。また、歩道を有する道路に接して駐車場を設ける場合は、歩道と駐車場との間に境界ブロックを設置するとともに、車両出入り口以外の歩道に車両が進入しないようフェンスまたは車止めを設置すること。

(オ) 区 画 線 等

京都府公安委員会・警察と協議して停止線、横断歩道等を設置すること。その他区画線外側線、中央線、減速線、アローマーク等が必要な場合は、市と協議して設置すること。

(カ) 標 識 その他

警戒標識又は視線誘導標、反射鋲を設置すること。

ケ 駐車場等に関する事項

(ア) 共同住宅

敷地内において計画戸数の少なくとも8割に相当する数の台数が駐車できる自動車駐車場（小数点が発生する場合は小数点第1位を切り上げた台数、以下「共同住宅基本台数」という。）及び1戸当たり2台以上の自転車置場を設置する。ただし、やむを得ない事由により共同住宅基本台数の自動車駐車場を確保できないときは、少なくとも共同住宅基本台数の7割に相当する台数分（小数点が発生する場合は小数点第1位を切り上げた台数）を当該敷地に、残る台数分を当該敷地周辺にそれぞれ確保する。

なお、本基準は長屋住宅にも適用する。

(イ) 単身者用共同住宅

敷地内において計画戸数の少なくとも6割に相当する数の台数が駐車できる自動車駐車場（小数点が発生する場合は小数点第1位を切り上げた台数、以下「単身者用共同住宅基本台数」という。）及び1戸当たり1台以上の自転車置場を設置する。

ただし、やむを得ない事由により単身者用共同住宅基本台数の自動車駐車場を確保できないときは、少なくとも単身者用共同住宅基本台数の7割に相当する台数分（小数点が発生する場合は小数点第1位を切り上げた台数）を当該敷地に、残る台数分を当該敷地周辺にそれぞれ確保する。

(ウ) 住宅以外の建築物

飲食店においては、客席面積の20平方メートルに1台以上、物販店においては、売場面積の30平方メートルに1台以上の割合で自動車駐車場を設置する。その他の建築物においては、別途協議して決定する。

(エ) 串刺し駐車について

道路に面して駐車場を設置する場合の串刺し駐車の数台数は原則2台までとする。なお、前面道路に歩道がある場合及びやむを得ず3台以上の串刺し駐車を計画する場合は、駐車ますを道路境界線から1.0メートル以上後退させるとともに道路管理者と協議すること。

コ 道路敷境界

構造については、別図【標準図集 図⑥⑦】に基づき施工すること。

サ すみ切り

道路のすみ切りは、次表を基準とする。ただし、屈曲により生じる街角の内角が

135 度以上で、通行の安全上支障がないと認められるものはこの限りでない。

＜す み 切 り 長 表＞

道路の幅員	4m 以上	6m 以上	9m 以上	11m 以上
	6m 未満	9m 未満	11m 未満	
4m 以上 6m 未満	4.0m	4.0m	4.0m	4.0m
	3.0m	3.0m	3.0m	3.0m
	2.0m	2.0m	2.0m	2.0m
6m 以上 9m 未満	4.0m	5.0m	5.0m	5.0m
	3.0m	4.0m	4.0m	4.0m
	2.0m	3.0m	3.0m	3.0m
9m 以上 11m 未満	4.0m	5.0m	6.0m	6.0m
	3.0m	4.0m	5.0m	5.0m
	2.0m	3.0m	4.0m	4.0m
11m 以上	4.0m	5.0m	6.0m	8.0m
	3.0m	4.0m	5.0m	6.0m
	2.0m	3.0m	4.0m	5.0m

(注) (1)上段： $\theta \leq 60$ 度

中段： $60 \text{ 度} < \theta < 120$ 度

下段： $\theta \geq 120$ 度

θ ：交差、接続又は屈曲により生じる街角の内角

(2)すみ切りの長さは、二等辺三角形の底辺の長さとする。

(3)この表の数値は、道路交差角度、取付道路の通行量により変更するものとする。

シ 橋 梁

橋梁はすべて一等橋とすること。

ス 道路の擁壁

擁壁が道路肩となる場合は、コンクリート擁壁に統一すること。

なお、構造については別途協議をすること。

セ 帰属又は寄付申し込み時の提出書類

帰属申請書（寄付申込み書）に次の書類を提出すること。

- | | |
|-----------------|-------|
| ① 帰属申請書（寄付申込み書） | 1 部 |
| ② 登記承諾書 | 1 部 |
| ③ 印鑑証明書・資格証明書 | 各 1 部 |
| ④ 地 籍 図 | 1 部 |
| ⑤ 丈 量 図 | 1 部 |
| ⑥ 全部事項証明書（土地） | 1 部 |

5 占用物件の位置に関する事項

(1) 道路占用

ア 道路占用については、道路法（昭和 27 年法律第 180 号）を遵守するとともに、占用物件の位置、構造等を明記した図書を提出すること。

イ 道路地下埋設位置は、原則として配置標準図によること。

ウ 埋設物の頂部と路面との距離は、原則として本線については 1.2 メートル以上、各戸引込線については連結部で埋設物の頂部と路面との距離を 1.2 メートル以上、歩道部では 0.6 メートル以上とすること。

なお、側溝等が存する場合には、側溝等の構造物の下部を通すこと。

- エ 道路を掘削する場合には、道路占用許可を受けるとともに、施工前、工事施工中及び復旧後の写真を提出すること。

6 排水施設に関する事項

- (1) 排水施設については、下記を基準とする。
 - ア 排水施設は、有効かつ適切に排水できる構造とし、下水道、排水路、河川等に接続すること。また、各管理者の承諾を得ること。
 - イ 開発区域に流入する水路及び流末水路については、別途協議すること。
 - ウ 開渠を暗渠に変更しないこと。
 - エ 有効水深は、水路水深の 80 パーセントとすること。
 - オ 開発区域内及び周囲の水路の構造については、コンクリート又はコンクリートブロックを原則とするが、周辺状況に合わせた構造等については別途協議とする。
 - カ 隣接に農地がある場合は、隣接農地の用水及び排水を確保するため用排水路を改良し、開発区域内から放流する排水については、水利権者及び農地所有者等関係者と紛争が生じないよう調整すること。
 - キ 水路沿いには、別図【標準図集 図⑧】を基準とした管理用通路及び水路保全区域を設置すること。ただし、やむを得ず水路を暗渠とする場合、管理用通路及び水路保全区域の合計に 0.5 メートルを加算する。
 - ク 水路に近接して擁壁を設置する場合は、別図【標準図集 図⑨】のとおりとする。
 - ケ 水路に近接して建築する場合は、水路壁に負荷がかからない構造にすること。
 - コ 橋りょうを設置する場合は、設計に使用する荷重を 25 トンとし、水路壁に負荷が

7 消防水利に関する事項

- (1) 消防水利の配置
 - ア 設置する消防水利は、防火対象物から次表の距離を基準とすること。

用 途 地 域 \ 平 均 風 速	年間平均風速が 4m 毎秒未満の地域
近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域	100m 以内
その他の用途地域及び用途地域の定められていない地域	120m 以内

なお、基準の給水能力を有し、取水のため消防自動車と同時に 5 台以上活動できる場合は、その距離を 140 メートルとすることができる。

- イ 基準に基づき配置する消防水利は、消火栓のみに片寄らないこと。

- (2) 消防水利の能力等

- ア 消防水利は、常時貯水量が 40 立方メートル以上又は取水可能水量が毎分 1 立方メートル以上で、かつ連続 40 分以上の給水能力を有すること。
- イ 消火栓は、呼称 65 の口径を有するもので、直径 150 ミリメートル以上の管に取り付けられていなければならない。ただし、管網の一边が 180 メートル以下となるように配管されている場合は、管網の管の直径を 75 ミリメートル以上とすることができる。
- ウ ア、イにかかわらず、解析及び実測により、取水可能水量が毎分一立方メートル以上であると認められるときは、管の直径を 75 ミリメートル以上とすることができる。この場合において、消火栓の位置その他の消防水利の状況を勘案し、地域の実情に応じた消火活動に必要な水量の供給に支障のないように留意しなければならない。
- エ 私設消火栓の水源は、5 個の私設消火栓を同時に開閉したとき、アに規定する給水能力を有すること。

- (3) 消防水利の構造等

- ア 取水点は、消防ポンプ自動車を容易にすえ付けできること。
- イ 消防ポンプ自動車の吸水口から取水部までの距離は、4.5 メートル以下であること。

- ウ 取水部分の水深は、0.5メートル以上とし、取水部分の広さは、一辺が1.0メートル以上又は直径が1.0メートル以上であること。
- エ 吸管投入孔のある場合は、原則として円型とし、その直径は0.6メートル以上であり、鉄蓋開放時に転落防止装置を講ずること。
- オ 防火水槽は、水道給水装置を有し、原則として地下式とし、構造は耐震性貯水槽にて施工するものとし、車両乗り入れ部に設置する場合は上部通過車両の荷重を考慮した水槽を設置するものとする。また、消防本部で定めた基本設計書に準じたもの又は消防庁長官若しくは消防庁長官が指定した者が認定した二次製品防火水槽（耐震性貯水槽に限る）で漏水防止が完全に施されているものであること。
- カ 防火水槽の埋設等に当たっては、上物施設の管理者及び関係部局等と協議すること。
- キ 防火水槽の漏水範囲は、水道水で満水にして72時間経過後において測定した結果、減（増）水量が72時間で容量の0.5パーセント以下であること。
- ク 消火栓を設置した場合、原則として消火栓3箇所に1の割でホース格納箱一式を設置するものとする。なお、ホース格納箱の型式については別に定める。
- ケ 格納箱の用地
消火栓を設置し、近くにホース格納箱を設置する場合は、歩道又は新設道路に接した場所に用地(0.8メートル×0.6メートル)を確保すること。

(4) 消防水利の標識等

- ア 消防水利には、その所在を明らかにするため消防法施行規則及び当市の指定する標識を明示するものとする。
- イ 明示の方法は、消火栓、防火水槽等の設置位置、道路状況等設備上特に困難な条件がある場合のほか、原則として消火栓、防火水槽の直近（概ね5メートル以内）に掲示又は支柱式で表示するものとする。

(5) ガス供給施設について

- ア ガス供給方式をLPガス集中方式（届出を必要としない施設を含む。）で供給する場合は、公共施設（公共施設となる土地を含む。）以外で用地を事前に確保すること。
- イ 道路内において配管を行う場合、埋設位置、深さ等について事前に道路管理者と協議し竣工図書を提出すること。

(6) その他必要な事項は消防長と協議すること。

8 はしご付消防ポンプ自動車等の活動に必要な空地空間に関する事項

はしご付消防自動車及び屈折はしご付消防ポンプ自動車（以下「はしご付車」という。）が、中高層建築物の火災等において消防活動を行うために必要な通路、構造については、次のとおりとする。

(1) 進入路

はしご車等が道路と進入路が交わる角におけるすみ切り、消防車両進入路が屈折する角におけるすみ切り及び消防車両進入路とすえ付け空地が交わる角におけるすみ切りは下図のとおりとし、すえ付け空地に至る間の進入路は、その有効幅員が4メートル以上とし、地上から高さ4メートル以上の空間を確保するものとする。なお、縦断勾配は原則として7パーセント以下であること。ただし、縦断勾配が5パーセントを超える場合は、すべり止め舗装をすること。

(2) 進入路の地盤及び構造は、はしご車等の総重量25トンの荷重に耐えるとともに、走行の支障とならない構造であること。

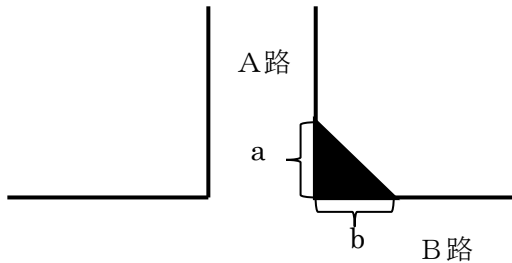
(3) 車両等の進入を阻害するための工作物の設置をする場合は、緊急時に撤去又は消防車両が進入することが出来るものとする。

(4) すえ付け空地

はしご付き消防自動車等の活動に必要な空地空間等の基準に定めるとおりの空地を確保するものとする。また、表示等にあつては別図【標準図集 図⑩】のとおりとする。

(5) すえ付け空地の代替

中高層建築物の配置上、すえ付け空地が確保できない場合に消防隊が２階から３階以上の各階へ進入し、有効に消防活動ができる設備を消防長と協議のうえ設置するものとする。ただし、原則として消防法施行令別表第１、一項から四項まで五項イ、六項、九項イ及び十六項イに掲げる防火対象物には、代替措置を適用しないものとする。



A路 B路	m 4	5	6	7	8	9	1 0	1 1	1 2	1 3	1 4
4 m	(a) (b) 10×10	7×9	5×8	4×7	3×6	2×5	1.5×4	1×3	0.5×2	0.5×1	
5 m	9×7	6×6	4×5	3×4	2×3	1×2	0.5×1				
6 m	8×5	5×4	3×3	2×2	1×1						
7 m	7×4	4×3	2×2	1×1							
8 m	6×3	3×2	1×1								
9 m	5×2	2×1									
1 0 m	4×1.5	1×0.5									
1 1 m	3×1										
1 2 m	2×0.5										
1 3 m	1×0.5										
1 4 m											