

小牧市宅地開発等に関する指導要綱細則

第1条 小牧市宅地開発等に関する指導要綱（平成10年3月24日10小建第47号。以下「要綱」という。）の施行に関し必要な事項は、この細則の定めるところによる。

第2条 要綱第11条に規定する住宅街区の形態及び1区画の面積は、次に掲げる規定値以上とする。

- (1) 住宅街区の長辺は、80メートル以上120メートル以下、短辺は、20メートル以上50メートル以下を標準とする。
- (2) 1区画の面積は、次の表に掲げる規定値以上とする。ただし、開発規模が0.3ヘクタール未満である場合又は開発規模が0.3ヘクタール以上で全体区画数の2割を超えない区画について、やむを得ない場合は、特例値まで縮小することができる。また、有効宅地の面積は、それぞれ次の表に掲げる数値の6割以上とする。

区分	市街化区域	
	規定値	特例値
戸建住宅地	160㎡	120㎡
長屋建住宅地	戸当り 120㎡	戸当り 100㎡

第3条 要綱第12条第4項に規定する道路及び水路の構造等は、次に定めるところによる。

- (1) 道路の新設及び改良は、道路計画に適合させること。
- (2) 事業施行区域内に新設する通り抜け道路の幅員は、別表第1に掲げる規定値以上とすること。ただし、開発区域の面積が0.3ヘクタール未満で、開発工事完了後に想定される新たな通過交通量等を考慮し、安全上支障がないと認められる場合は、同表の特例値（有効幅員とする。）まで縮小することができる。
- (3) 事業施行区域内に道路の起終点が同一である道路（以下「P型道路」という。）を新設する場合は、道路の第一交差点を含む道路延長は50メートル以下とし、開発区域内のP型道路に囲まれた区画は2区画（240平方メートル）以上とし、幅員にあつては区域外道路と接続する道路は6メートル以上とし、開発区域内の通り抜け道路について

は別表第1に掲げる規定値以上とすること。ただし、開発区域の面積が0.3ヘクタール未満の場合で、開発工事完了後に想定される新たな通過交通量等を考慮し、安全上支障がないと認められる場合は、同表の特例値（有効幅員とする。）まで縮小することができる。

(4) 事業施行区域内に新設する道路が袋路状の道路の場合は、幅員にあつては6メートル以上とし、延長にあつては50メートル以下とするとともに、当該道路の延長が35メートル以上の場合においては、当該道路の端末に転回広場（ターンバック形状とする。）を設けること。

(5) 事業施行区域内の主要な道路は、次の表に掲げる規定値以上の幅員を有する開発区域外の道路に接続しなければならない。ただし、開発区域の面積が1ヘクタール未満で、車両の通行に支障がない限り、特例値まで縮小することができる。

道路 種別	規定値	特例値
住宅用の 開発	6.5メートル	4メートル（開発区域の面積が0.3ヘクタール未満）
		6メートル（開発区域の面積が0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満）
その他の 開発	9メートル	4メートル（開発区域の面積が0.3ヘクタール未満）
		6メートル（開発区域の面積が0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満）

(6) 開発区域内に道路を新設しない場合においては、開発区域への乗り入れが計画される道路の幅員は、次の表に掲げる規定値以上とすること。ただし、開発区域の面積が1ヘクタール未満の場合で、開発工事完了後に想定される新たな通過交通量等を考慮し、安全上支障がないと認められる場合は、同表の特例値（有効幅員とする。）まで縮小することができる。

道路 種別	規定値	特例値
住宅用	6メートル	4.5メートル（開発区域の面積が0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満）
		4メートル（開発区域の面積が0.3ヘクタール未満）
その他	9メートル	6メートル（開発区域の面積が0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満）
		4メートル（開発区域の面積が0.3ヘクタール未満）

(7) 道路は、全面舗装を行い両側にコンクリート側溝を設けること。この場合、道路の構造は別図1とし、舗装はアスファルト舗装要綱(平成4年12月5日施行)及び簡易舗装要綱(昭和54年10月30日施行)の定めるところによる。

(8) 道路の縦断こう配は、7パーセント以下とすること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、道路管理者と協議するものとする。

(9) 道路の縦断こう配が6パーセント以上の場合は、すべり止め舗装とすること。

(10) 水路については、その事業施行区域の実情において市と協議するものとする。

第4条 要綱第13条第2項に規定する公園の施設整備内容は、次に定めるところによる。

(1) 公園は、住民が有効かつ安全に利用できる位置とすること。

(2) 公園の形状は、できるだけ正方形又は長方形の平坦地とし、0.1ヘクタール以上の公園は、2辺以上が道路に接すること。また、0.25ヘクタール以上の公園は、原則として宅地に接しないこと。

(3) 公園の面積は別表第2の基準による。

(4) 公園の規模に応じ別表第3に定める内容の施設を整備すること。

第5条 要綱第15条第3項に規定する雨水及び汚水の処理は、次に定めるところによる。

(1) 汚水の処理施設

ア 終末処理施設を設置する場合は、標準活性汚泥法等、高度処理を原則とする。

イ 汚水管渠^{きょ}の埋設深さについては最小土被りを80センチメートルとする。ただし、市の計画によるため別途協議すること。

ウ 汚水管渠の最小内径は、15センチメートルとする。

エ 終末処理施設（汚水管渠等を含む）の維持管理は、開発者又は入居者において行うものとし、下水道台帳を完備し管理責任者を明確にすること。

(2) 雨水及び汚水の排水

ア 排水については、水利関係者と協議し、必要に応じ協議事項を河川管理者等に届出しなければならない。

イ 終末処理施設によって処理した場合の放流水の水質基準は、下水道法（昭和33年法律第79号）及び水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）に適合させること。ただし、生物化学的酸素要求量（BOD）については、次の表に定める基準とする。

水質 し尿浄化槽の規模	BOD (PPM)
50人槽以下	60以下
51人槽以上200人槽以下	30以下
201人槽以上	20以下

ウ 排水の放流に起因して生ずる第三者との紛争は、すべて開発者又は入居者の責任において解決すること。

第6条 要綱第17条に規定するごみ処理は、次に定めるところによる。

(1) 開発者は、宅地の区画又は住宅の戸数が20以上の場合は、市と協議して定めた位置にごみ集積場を設置すること。

(2) 開発者は、宅地の区画又は住宅の戸数が19以下の場合は、ごみ集積場の設置について市と協議すること。

(3) 開発者は、共同住宅等（賃貸の用に供するものに限る。）を計画する場合は、小牧市廃棄物の減量化、資源化及び適正処理に関する条例（平成19年小牧市条例第21号）及びこれに基づく規則、要綱等の規定に基づき、ごみ集積場を適切に設置すること。

(4) 市は、中高層建築物におけるダストシュートによるごみ収集は行わ

ない。

(5) 開発者は、入居者にごみ処理方法について周知徹底を図ること。

第7条 要綱第19条第2項に規定する安全施設は、次に定めるところによる。

(1) 事業区域又はその境界に河川、行き止り道路その他自動車等の通行に危険を伴う箇所があるときは、市の指導により安全対策を講ずること。

(2) 事業区域又はその境界に河川等の危険箇所があるときは、防護柵を設置すること。

(3) 左右の確認が困難な交差点等には、カーブミラー及び交差点標示器を設置すること。

(4) 事業区域への進入道路と区域外の主要な道路との交差点には、LED道路照明灯(平均路面照度を10ルクス以上確保するもの)を設置すること。

(5) 事業区域の道路には、必要に応じ、LED防犯灯(8ワット程度)を設置することとし、当該LED防犯灯については市に無償提供すること

第8条 この細則によりがたいもの又は定めないものについては、その都度関係部課と協議すること。

附 則

この細則は、平成10年4月1日から施行する。

附 則

この細則は、平成17年4月1日から施行する。

附 則

この細則は、平成21年1月1日から施行する。

附 則

この細則は、平成25年4月1日から施行する。

附 則

この細則は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

この細則は、平成31年4月1日から施行する。

附 則

この細則は、令和 5 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この細則は、令和 6 年 6 月 1 日から施行する。

別表第1（第3条関係）

道路 種別	規定値	特例値
住宅用の開発	6メートル	5メートル（開発区域の面積が0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満）
		4メートル（開発区域の面積が0.05ヘクタール以上0.1ヘクタール未満）
その他の開発	9メートル	6メートル

別表第2（第4条関係）

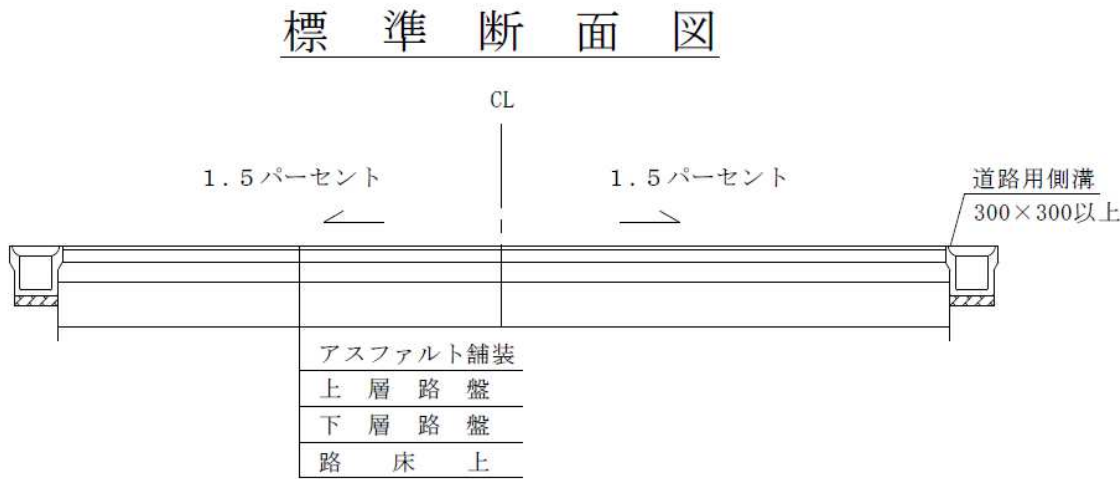
開発区域の面積	公園の面積
0.3以上1ha 未満	開発区域面積の3%以上
1ha 以上5ha 未満	開発区域面積の3%以上かつ300㎡以上のものが1箇所以上
5ha 以上20ha 未満	開発区域面積の3%以上かつ1箇所300㎡以上 （うち1,000㎡以上のものが1箇所以上）
20ha 以上	開発区域面積の3%以上かつ1箇所300㎡以上 （うち1,000㎡以上のものが2箇所以上）

別表第3（第4条関係）標準的な公園施設の参考例

公園面積	遊戯施設	休養施設	便益施設	修景施設	管理施設
90㎡以上 2,500㎡未満	広場・ブラン コ・すべり 台・シー ソー・低鉄棒・ 砂場等	ベンチ・藤棚 等	水飲場・便所 等	植栽・芝生等	フェンス・U 字溝・照明 灯・物置・標 示板・車止め 等
2,500㎡以上	都市公園法 (昭和31年法 律79号)の施 設整備内容に よる	同左	同左	同左	同左

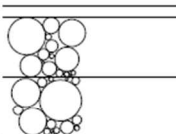
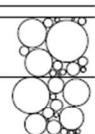
この表に定める各施設は、参考例であり種類・配置等は、別途協議すること。

別図 1（第 3 条関係）



※ 側溝については、原則として小牧市土木設計基本図による製品を使用するものとする。

舗 装 構 成

	
表層（密粒） 5センチメートル	
上層路盤（M-40） 15センチメートル	
下層路盤（C-40） 15センチメートル	

- ※ 路床土の C B R が不明な場合に、路床の良質土（C B R 2 0 以上）の入替えを 6 0 センチメートル以上行うものとする。
- ※ 路床の安定処理を行う場合は、安定剤は石灰系とし、設計 C B R を 4 とする。
- ※ 幅員 9.0 メートル以上の場合は、別に協議するものとする。