**設計説明書**

○用地選定理由

○開発者としての現場状況（地質・地下水位等）の評価

○設計の方針

　住区街区の構成

　公益的施設の整備方針

○地盤沈下等災害防止に必要な措置

　※盛土は、概ね30cm以下の厚さの層に分けて締め固める。

○開発区域内の土地の現況

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 宅地 | 農地 | 山林 | その他 | 計 |
| 第　工区 | 0,000.00㎡  00.00％ | 0,000.00㎡  00.00％ | 0,000.00㎡  00.00％ | 0,000.00㎡  00.00％ | 0,000.00㎡  00.00％ |
| 第　工区 | ㎡  ％ | ㎡  ％ | ㎡  ％ | ㎡  ％ | ㎡  ％ |
| 合計 | ㎡  ％ | ㎡  ％ | ㎡  ％ | ㎡  ％ | ㎡  ％ |
| その他特記すべき事項 | | | | | |

**※工区分割がない場合、不要な行を削除し、「第　工区」を「開発区域」に修正する**

○土地利用計画

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地利用区分 | | 面積 | 比率 | 備考 |
| 住宅用地 | | 0,000.00㎡ | 00.00％ |  |
| 公益的施設用地 | 教育施設 | ㎡ | ％ |  |
| 医療施設 | ㎡ | ％ |  |
| 交通施設 | ㎡ | ％ |  |
| 購買施設 | ㎡ | ％ |  |
| その他の公益的施設 | ㎡ | ％ |  |
| 公共用地 | 道路 | ㎡ | ％ |  |
| 公園 | ㎡ | ％ |  |
| 下水道 | ㎡ | ％ |  |
| 緑地 | ㎡ | ％ |  |
| 広場 | ㎡ | ％ |  |
| 河川 | ㎡ | ％ |  |
| 運河 | ㎡ | ％ |  |
| 水路 | ㎡ | ％ |  |
| 消防の用に供する貯水施設 | ㎡ | ％ |  |
| その他の公共施設 | ㎡ | ％ |  |
| 合計 | | ㎡ | ％ |  |

○街区の設定計画

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 街区番号 | 面積 | 住宅等の敷地数 | 戸当平均面積 | 予定建築物の用途等 |
| １ | 0,000.00㎡ | ０区画 | 0,000㎡/戸 | （一戸建ての住宅） |
| ２ | ㎡ | 区画 | ㎡/戸 |  |
| ３ | ㎡ | 区画 | ㎡/戸 |  |
| ４ | ㎡ | 区画 | ㎡/戸 |  |
| ５ | ㎡ | 区画 | ㎡/戸 |  |
| 住宅計 | ㎡ | 区画 | ㎡/戸 |  |
| ６ | 0,000.00㎡ | ０区画 | 0,000㎡/戸 | （医療施設） |
| ７ | ㎡ | 区画 | ㎡/戸 |  |
| ８ | ㎡ | 区画 | ㎡/戸 |  |
| ９ | ㎡ | 区画 | ㎡/戸 |  |
| １０ | ㎡ | 区画 | ㎡/戸 |  |
| 公益的施設計 | ㎡ | 区画 | ㎡/戸 |  |
| 合計 | ㎡ | 区画 | ㎡/戸 |  |

**※街区の設定がない場合、項目ごと削除する**

○宅地の設定計画

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 宅地番号 | 面積 | 造成地盤高 | 予定建築物の用途等 |
| １ | 0,000.00㎡ | 00.00ｍ | （一戸建ての住宅） |
| ２ | ㎡ | ｍ |  |
| ３ | ㎡ | ｍ |  |
| ４ | ㎡ | ｍ |  |
| ５ | ㎡ | ｍ |  |
| ６ | ㎡ | ｍ |  |
| ７ | ㎡ | ｍ |  |
| ８ | ㎡ | ｍ |  |
| ９ | ㎡ | ｍ |  |
| 10 | ㎡ | ｍ |  |
| 合計 | ㎡ |  |  |

○公共施設の整備計画

　整備計画の内容【道路】

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 番号 | 幅員 | 延長 | 面積 | 管理者 | 用地の帰属 | 備考 |
| 1-1 | 0.0ｍ | 0,000.00ｍ | 0,000.00㎡ |  |  |  |
|  | ｍ | ｍ | ㎡ |  |  |  |
| 法部分 | ｍ | ｍ | ㎡ |  |  |  |
| 合計 |  | ｍ | ㎡ |  |  |  |

**※新たに設置しない場合は、「新規設置なし」と記載、乗入等に関して記載し、表は削除する**

　整備計画の内容【水路】

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 番号 | 延長 | 面積 | 管理者 | 用地の帰属 | 備考 |
| １ | 0,000.00ｍ | 0,000.00㎡ |  |  |  |
|  | ｍ | ㎡ |  |  |  |
| 合計 | ｍ | ㎡ |  |  |  |

**※新たに設置しない場合は、「新規設置なし」と記載し、表は削除する**

**設置するが道路用地等とする場合は、内容に関して記載し、表は削除する**

　整備計画の内容【公園・緑地・広場】

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 番号 | 面積 | 管理者 | 用地の帰属 | 備考 |
| １ | 0,000.00㎡ |  |  |  |
|  | ㎡ |  |  |  |
| 合計 | ㎡ |  |  |  |

**※新たに設置しない場合は、設置しない根拠を記載し、表は削除する**

　整備計画の内容【上水道】

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 番号 | 延長 | 面積 | 管理者 | 用地の帰属 | 備考 |
| １ | 0,000.00ｍ | 0,000.00㎡ |  |  |  |
|  | ｍ | ㎡ |  |  |  |
| 合計 | ｍ | ㎡ |  |  |  |

**※公共用地として確保しない場合、表は削除する**

　整備計画の内容【下水道】

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 番号 | 延長 | 面積 | 管理者 | 用地の帰属 | 備考 |
| １ | 0,000.00ｍ | 0,000.00㎡ |  |  |  |
|  | ｍ | ㎡ |  |  |  |
| 法部分 | ｍ | ㎡ |  |  |  |
| 合計 | ｍ | ㎡ |  |  |  |

**※公共用地として確保しない場合、表は削除する**

　整備計画の内容【消防の用に供する貯水施設】

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 番号 | 面積 | 管理者 | 用地の帰属 | 備考 |
| １ | 0,000.00㎡ |  |  |  |
|  | ㎡ |  |  |  |
| 合計 | ㎡ |  |  |  |

**※新たに設置しない場合は、設置しない根拠を記載し、表は削除する**

　整備計画の内容【その他公共施設】

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 番号 | 面積 | 管理者 | 用地の帰属 | 備考 |
| １ | 0,000.00㎡ |  |  |  |
|  | ㎡ |  |  |  |
| 合計 | ㎡ |  |  |  |

**※新たに設置しない場合は、項目ごと削除する**

○排水処理方法【汚水・雨水】

○その他

**※全ての表において、不要な行は削除する。**

**設計説明書**

○用地選定理由

　　当該地は、北側が市道大町石田線（都市計画道路 3・4・11 久田前田中線）、東側が市道大手通り線（都市計画道路 3・3・3 新小路餅田線）、南側が市道吉小路本線と面しており、交通の利便性が高い。水沢駅や商店街からの距離も近く、店舗建築及び宅地分譲地に適していると判断し選定した。

○開発者としての現場状況（地質・地下水位等）の評価

　　現況は田及び宅地である。田の部分はシルト質。表土を剥ぎ取り、良質土にて均一に盛土を行う。宅地は、造成後、相当年数経過している。沈下に対する安全性に問題はないと判断する。

　　また、ボーリングの結果、地下水位は地表より－1.5ｍ程度であり、開発による地下水位への影響は少ないと判断する。

○設計の方針

　　本開発地は、水沢駅より北西へ約850ｍに位置し、北側が市道大町石田線、東側が市道大手通り線、南側が市道吉小路本線と面している。また、周辺には総合水沢病院、岩手県県南広域振興局等の施設がある。

　　開発区域は、全体面積9,876.54㎡で、近隣商業地域に指定されている。

　　本開発は、店舗１棟建築及び宅地分譲10区画を目的とし、造成及び公共施設整備を行う。

　　開発区域中央部に南北方向Ｗ＝9.0ｍの道路を新設し、市道に接続させる。宅地分譲区画はＷ＝6.0ｍの区画道路を新設し、開発区域中央部の新設道路及び西側市道に接続させる。

　　公園等については、住宅用地側に公園を新設する。

　　開発区域中央部の幹線道路西側を第１工区、東側を第２工区として工事を行う。

　　用地については、全て買収により取得し、公共施設（ゴミステーション除く）は奥州市に帰属する。

　住区街区の構成

　　　開発区域内は中央部の南北方向Ｗ＝9.0ｍ道路によって区域外の市道と連絡し、西側に店舗を建築、東側は住宅用地として10区画に分割し、各区画の平均規模は300㎡とする｡

　公益的施設の整備方針

　　　新規設置なし

○地盤沈下等災害防止に必要な措置

　　田に生石灰系安定化剤（固化材）を使用し、田面から下50㎝程度を改良、改良後ＣＢＲ４程度の強度とする。平均1.5ｍの盛土を行う。

　※盛土は、概ね30cm以下の厚さの層に分けて締め固める。

○開発区域内の土地の現況

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 宅地 | 農地 | 山林 | その他 | 計 |
| 第１工区 | 5,500.00㎡  55.69％ | ㎡  ％ | ㎡  ％ | ㎡  ％ | 5,500.00㎡  55.69％ |
| 第２工区 | 376.54㎡  3.81％ | 4,000.00㎡  40.50％ | ㎡  ％ | ㎡  ％ | 4,376.54㎡  44.31％ |
| 合計 | 5,876.54㎡  59.50％ | 4,000.00㎡  40.50％ | ㎡  ％ | ㎡  ％ | 9,876.54㎡  100.00％ |

○土地利用計画

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地利用区分 | | 面積 | 比率 | 備考 |
| 住宅用地 | | 3,000.00㎡ | 30.37％ |  |
| 店舗用地 | | 5,000.00㎡ | 50.62％ |  |
| 公共用地 | 道路 | 1,500.00㎡ | 15.19％ |  |
| 公園 | 300.00㎡ | 3.04％ |  |
| 水路 | 50.00㎡ | 0.51％ |  |
| 消防の用に供する貯水施設 | 20.00㎡ | 0.20％ | 防火水槽 |
| その他の公共施設 | 6.54㎡ | 0.07％ | ゴミステーション |
| 合計 | | 9,876.54㎡ | 100.00％ |  |

○街区の設定計画

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 街区番号 | 面積 | 住宅等の敷地数 | 戸当平均面積 | 予定建築物の用途等 |
| １ | 3,000.00㎡ | 10区画 | 300㎡/戸 | 一戸建ての住宅 |
| ２ | 5,000.00㎡ | １区画 | 5,000㎡/戸 | 店舗 |
| 合計 | 8,000.00㎡ | 11区画 | ㎡/戸 |  |

○宅地の設定計画

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 宅地番号 | 面積 | 造成地盤高 | 予定建築物の用途等 |
| １ | 300.00㎡ | 51.00ｍ | 一戸建ての住宅 |
| ２ | 300.00㎡ | 51.10ｍ | 一戸建ての住宅 |
| ３ | 295.00㎡ | 51.10ｍ | 一戸建ての住宅 |
| ４ | 305.00㎡ | 51.15ｍ | 一戸建ての住宅 |
| ５ | 310.00㎡ | 51.00ｍ | 一戸建ての住宅 |
| ６ | 295.00㎡ | 51.10ｍ | 一戸建ての住宅 |
| ７ | 295.00㎡ | 51.10ｍ | 一戸建ての住宅 |
| ８ | 300.00㎡ | 51.15ｍ | 一戸建ての住宅 |
| ９ | 305.00㎡ | 51.10ｍ | 一戸建ての住宅 |
| 10 | 295.00㎡ | 51.10ｍ | 一戸建ての住宅 |
| 11 | 5,000.00㎡ | 51.15ｍ | 店舗 |
| 合計 | 8,000.00㎡ |  |  |

○公共施設の整備計画

　整備計画の内容【道路】

　　　開発区域中央部に南北方向Ｗ＝9.0ｍの道路を新設し、市道に接続させる。宅地分譲区画はＷ＝6.0ｍの区画道路を新設し、開発区域中央部の新設道路及び西側市道に接続させる。

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 番号 | 幅員 | 延長 | 面積 | 管理者 | 用地の帰属 | 備考 |
| １ | 9.0ｍ | 120.00ｍ | 1,090.00㎡ | 奥州市 | 奥州市 |  |
| ２ | 6.0ｍ | 67.00ｍ | 410.00㎡ | 奥州市 | 奥州市 |  |
| 合計 |  | 187.00ｍ | 1,500.00㎡ |  |  |  |

　整備計画の内容【水路】

　　　店舗用地脇に下記水路を新設し、店舗用地の雨水を集水し、一部を新設道路側溝に、一部を○○○管理水路に放流する。用地は奥州市に帰属する。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 番号 | 延長 | 面積 | 管理者 | 用地の帰属 | 備考 |
| １ | 50.00ｍ | 50.00㎡ | 奥州市 | 奥州市 |  |
| 合計 | 50.00ｍ | 50.00㎡ |  |  |  |

　整備計画の内容【公園・緑地・広場】

　　　住宅用地側に、公園を新設する。用地は奥州市に帰属する。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 番号 | 面積 | 管理者 | 用地の帰属 | 備考 |
| １ | 300.00㎡ | 奥州市 | 奥州市 |  |
| 合計 | 300.00㎡ |  |  |  |

　整備計画の内容【上水道】

　　　北側市道大町石田線水道管から中央部道路を経由し南側市道吉小路本線及び東側市道大手通り線水道管とφ100で連結。店舗へはφ50、住宅用地へは全てφ20で引込む計画。宅内給水管以外は奥州市に帰属する。

　整備計画の内容【下水道】

　　　北側市道大町石田線下水道管から中央部道路を経由し南側市道吉小路本線及び東側市道大手通り線下水道管とφ200で連結。宅内公共桝までは奥州市に帰属する。

　整備計画の内容【消防の用に供する貯水施設】

　　　店舗用地脇に防火水槽（40ｔ）１基を新設し、奥州市に帰属する。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 番号 | 面積 | 管理者 | 用地の帰属 | 備考 |
| １ | 20.00㎡ | 奥州市 | 奥州市 |  |
| 合計 | 20.00㎡ |  |  |  |

○排水処理方法【汚水・雨水】

　　開発区域内は分流式とし、汚水は奥州市公共下水道に排出する。店舗用地の雨水は店舗用地脇新設側溝に集水し、一部を新設道路側溝へ放流すると共に、一部を○○○管理水路に放流する。住宅用地については、新設道路側溝へ放流する。