

富津市宅地開発事業指導要綱

富津市宅地開発事業施設整備基準

富津市建設経済部都市政策課

平成31年4月1日

目 次

富津市宅地開発事業指導要綱

第1条	目的	1
第2条	定義	1
第3条	適用対象	2
第4条	事業計画	2
第5条	事前協議	2
第6条	事業者の責務	2
第7条	公共施設の整備等	3
第8条	公益施設計画	3
第9条	浄化槽の設置	3
第10条	排水施設	3
第11条	公園・緑地	3
第12条	環境保全	4
第13条	防災	4
第14条	文化財の保護	5
第15条	公共施設等の帰属	5
第16条	市に帰属しない公共施設等の管理	5
第17条	瑕疵の補修	5
第18条	補償義務	6
第19条	建築協定	6
第20条	立入調査	6
第21条	勧告等	6
第22条	補則	6
附 則		6
別表第1		8
別表第2		9
別記第1号様式	(第5条第1項第1号)宅地開発事業事前協議申請書	10
別記第2号様式	(第5条第1項第2号)事業計画概要説明書	11
別記第3号様式	(第5条第1項第3号)権利関係調書	12
別記第4号様式	(第15条第4項)寄附採納承認申請書	13

目 次

富津市宅地開発事業施設整備基準

I	事業計画	
1	人口計画	14
2	土地利用計画	14
II	街区及び画地	
1	街区	14
2	画地	15
III	公共施設	
1	道路	15
2	公園	22
3	緑地	23
4	排水施設	24
5	消防水利施設	32
6	給水施設	35
IV	公益施設	
1	集会施設	35
2	防犯施設	36
3	ゴミ集積施設	36
4	駐車施設	37
5	防災施設	37
V	その他	
1	地盤	37
2	宅地の法面	37
3	境界石の設置	37
資料 1	(誘導居住面積水準)	38
資料 2	(宅地開発に伴う雨水排水基準)	39

富津市宅地開発事業指導要綱

平成10年 3 月 25 日

告示第35号

改正 平成17年 3 月 28 日 告示第56号 平成18年 3 月 30 日 告示第70号
平成18年12月 28 日 告示第239号 平成24年 3 月 27 日 告示第56号
平成27年 3 月 31 日 告示第46号 平成29年 3 月 31 日 告示第45号
平成30年 3 月 26 日 告示第32号

(目的)

第1条 この要綱は、宅地開発事業に関する法令及び条例並びにこれに基づく命令及び通達に定めるもののほか必要な事項を定め、富津市における宅地開発事業による無秩序な市街化、自然環境の破壊及び災害の発生を未然に防止し、宅地開発事業を行う事業者に対し必要な指導を行い、健康でかつ良好な生活環境の保全を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ該当各号に定めるところによる。

- (1) 宅地開発事業 主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う一団の土地の区画形質の変更をいう。
- (2) 開発区域 宅地開発事業を行う土地の区域をいう。
- (3) 公共施設 道路、公園、上水道その他の給水施設、下水道、緑地、広場、河川、水路、治水及び利水のための調整池、消防用貯水施設、消火栓その他公共の用に供する施設をいう。
- (4) 公益施設 教育施設、医療施設、官公庁施設、購買施設、交通施設、廃棄物処理施設、社会福祉施設及びその他の施設で居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設をいう。
- (5) 事業者 宅地開発事業を施行する者をいう。
- (6) 工事施行者 宅地開発事業に係る工事の請負人又は請負契約によらないで自ら工事を施行する者をいう。

(適用対象)

第3条 この要綱は、次の各号に掲げる宅地開発事業について適用する。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）に規定する開発行為で許可を要するもの（市街化調整区域内で行われる500平方メートル未満の開発行為を除く。）。
- (2) 宅地開発事業等の基準に関する条例（昭和44年千葉県条例第50号。以下「開発条例」という。）に規定する宅地開発事業で確認を要するもの。
- (3) 前2号の規定に基づくもののほか、開発区域の面積が1,000平方メートル以上の宅地開発事業
- (4) その他市長が特に必要と認める宅地開発事業
(事業計画)

第4条 事業者は、前条に規定する宅地開発事業を行う場合は、あらかじめ関係法令及びこの要綱並びに別に定める富津市宅地開発事業施設整備基準（以下「整備基準」という。）に適合するように計画を策定しなければならない。

2 事業者は、富津市基本構想及び本市が定めた土地利用計画等に適合するように宅地開発事業の計画を策定しなければならない。

(事前協議)

第5条 事業者は、第3条に規定する宅地開発事業を行おうとするときは、あらかじめ次に掲げる書類を提出し、市長と事前協議を行い、審査を受けなければならない。

- (1) 宅地開発事業事前協議申請書（別記第1号様式）
- (2) 事業計画概要説明書（別記第2号様式）
- (3) 権利関係調書（別記第3号様式）
- (4) 前各号に掲げるもののほか、別表第1に掲げる書類及び図面

2 前項に定める書類及び図面は、事業内容に応じて別表第2に掲げる部数を提出するものとする。

3 事業者は、第1項の協議が整った場合は、協定を締結するように努めるものとする。
(事業者の責務)

第6条 事業者は、宅地開発事業の計画内容を開発区域に隣接する地権者に説明するとともに、境界を明確にして後日の紛争を避けるため同意を得るよう努めなければならない

ない。

- 2 事業者は、中高層建築物を建築する場合は、宅地開発事業の計画を開発区域の近隣居住者に対し説明するとともに、後日の紛争を避けるため建築予定地の敷地境界線から建築物の高さの1.5倍の距離の範囲内に居住する者の同意を得るよう努めなければならない。

(公共施設の整備等)

第7条 事業者は、宅地開発事業を行う場合は、公共施設の整備計画等についてあらかじめ既存の公共施設の管理者又は新たに管理することとなる者と協議しなければならない。また、開発区域周辺の公共施設の新設又は改良を必要とする場合についても同様とする。

- 2 市長は前項に定めるもののほか開発区域外の公共施設の整備が必要と認められる場合は、その整備について事業者と協議することができる。

(公益施設計画)

第8条 事業者は、住宅地を目的とする宅地開発事業にあつては、公益施設を計画人口に対応するよう適切に配置しなければならない。ただし、市長が必要がないと認めるときはこの限りではない。

- 2 事業者は、前項に規定する公益施設を設置する場合は、施設用地の位置及び施設の内容について、別途市長と協議するものとする。

(浄化槽の設置)

第9条 事業者は、宅地開発事業を施行する場合は、浄化槽法(昭和58年法律第43号)、千葉県浄化槽取扱指導要綱(昭和54年千葉県制定)及び整備基準に基づき浄化槽を設置するよう努め、し尿等の適切な処理を図り生活環境の保全及び公衆衛生の向上に寄与しなければならない。

(排水施設)

第10条 事業者は、宅地開発事業区域内で発生する排水及び区域外から流入する排水を有効に排出し、かつ、その排水によって宅地開発事業区域内及びその周辺地域に溢水等による被害及び水質汚濁が生ずることのないように排水施設を整備しなければならない。

(公園・緑地)

第11条 事業者は、第3条第1号の開発行為で開発区域の面積が3,000平方メートル以

上の場合及び第3条第2号の宅地開発事業で開発区域の面積が5,000平方メートル以上の場合は、3パーセント以上（宅地開発事業の面積が5ヘクタール以上の場合は、別に協議しなければならない。）の面積の公園又は緑地を設けなければならない。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園がある場合及び予定建築物の用途が住宅以外の場合については、別途市長と協議するものとする。

（環境保全）

第12条 事業者は、開発区域内の緑地等の自然環境をできる限り保全するとともに、開発区域外との調和を図るよう努めなければならない。

- 2 事業者は、開発区域内の緑化を図るため、公共施設等の用地及び宅地に市と協議のうえ樹木を植栽するものとする。
- 3 事業者は、中高層建築物を建築する場合は、日照・電波障害等の影響について市長と協議するものとし、付近住民の受ける電波障害等を排除するため必要な施設を事業者の負担において設置するとともに、維持管理について必要な事項を関係者と取り決めるものとする。
- 4 事業者は、環境基本法（平成5年法律第91号）に定める公害を未然に防止するため、公害関係法令及び富津市環境条例（平成16年富津市条例第20号）等に定める排出等に関する規制基準を守らなければならない。
- 5 事業者は、開発区域外から採取した土砂等を利用して、500平方メートル以上の埋立て等を行う場合は、土壌の汚染及び災害の発生を未然に防止するため、千葉県土砂等の埋立て等による土壌の汚染及び災害の発生の防止に関する条例（平成9年千葉県条例第12号）又は富津市土砂等の埋立て等による土壌の汚染及び災害の発生の防止に関する条例（平成9年富津市条例第27号）を遵守しなければならない。
- 6 事業者は、工事の施行にあたっては、騒音、振動等について十分留意し関係法令を遵守するものとする。

（防災）

第13条 事業者は、地盤の軟弱な土地、出水の恐れがある土地又は著しく傾斜した土地が開発区域内に含まれているときは、防災上必要な措置を講じなければならない。

- 2 事業者は、開発区域内にがけ面があるとき、又は切土若しくは盛土をした土地の部分があるときは、当該がけ面を擁壁等でおおわなければならない。
- 3 前2項の構造等については、宅地造成等規制法施行令（昭和37年政令第16号）及び開発条例に定める工事の技術基準により施行するものとする。

(文化財の保護)

第14条 事業者は、事業計画を策定しようとするときは、開発区域における埋蔵文化財の有無についてあらかじめ、市教育委員会の確認を受けなければならない。

2 事業者は、開発区域に文化財が所在する場合又は新たに発見された場合には、直ちに工事を中止し、現況を変えることなくその文化財の取扱いについて、市教育委員会と協議しなければならない。

(公共施設等の帰属)

第15条 事業者は、新たに設置された公共施設等については、市に帰属させなければならない。ただし、法に特段の定めがあるもの又は開発条例及びこの要綱に基づく協定書において特段の定めをしたもの並びに第3条第3号に規定するものについては、この限りでない。

2 事業者が公共施設等を帰属させる時期は、第3条第1号の宅地開発事業にあつては、法第36条第3項に規定する工事完了公告の日の翌日とし、第3条第2号の宅地開発事業にあつては、開発条例第11条第2項の規定による検査済証交付の日の翌日とする。

3 事業者は、市に帰属することとなる土地に、抵当権、質権、先取特権又は賃借権等の所有権以外の権利が設定され又は存するときは、当該権利を工事完了の日までに抹消又は消滅させなければならない。

4 事業者は、市に帰属する公共施設等があるときは、第3条第1号の宅地開発事業にあつては、法第36条第1項に規定する工事完了届の際、また、第3条第2号による宅地開発事業にあつては、開発条例第11条第1項に規定する工事完了届の際に、寄附採納承認申請書(別記第4号様式)を市長に提出しなければならない。

(市に帰属しない公共施設等の管理)

第16条 事業者は、市に帰属しない公共施設等又はその用に供する土地があるときは、事業完了後において適正な維持管理が行われるよう必要な措置を講じなければならない。

(瑕疵の補修)

第17条 市長は、第15条の規定により帰属された公共施設等に瑕疵あるときは、事業者に対してその瑕疵の補修又は損害の賠償を請求することができる。

2 前項の規定による瑕疵の補修及び損害の賠償請求は、第15条第2項の規定による帰

属された日から2年以内にこれを行わなければならない。ただし、その瑕疵が事業者の故意又は重大な過失により生じたときには、当該請求できる期間は10年とする。

(補償義務)

第18条 事業者は、宅地開発事業により開発区域周辺に被害を与えたときは、速やかに補償等の解決にあたらなければならない。

(建築協定)

第19条 事業者は、必要に応じ富津市建築協定条例(昭和63年富津市条例第26号)に基づき建築協定を活用し、土地利用の適正化と生活環境の保全に努めるものとする。

(立入調査)

第20条 市長は、この要綱の施行に必要な限度において、宅地開発事業の工事期間中、担当職員を開発区域に立ち入らせ、工事の状況を調査させることができるものとする。

(勧告等)

第21条 市長は、宅地開発事業の施行に関して、事業者及び工事施行者に対し、必要に応じて報告又は資料の提出をさせるとともに適切な指導、勧告を行うことができるものとする。

(補則)

第22条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成10年4月1日から施行する。

(富津市宅地開発事業等に関する指導要綱の廃止)

2 富津市宅地開発事業等に関する指導要綱(平成4年制定)は廃止する。

(富津市小規模宅地開発事業指導要綱の廃止)

3 富津市小規模宅地開発事業指導要綱(昭和51年制定)は廃止する。

(経過措置)

4 この要綱施行の際、現に事前協議がなされているものについては、従前の例による。

附 則(平成17年告示第56号)

(施行期日)

1 この告示は、平成17年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正後の富津市宅地開発事業指導要綱の規定は、この要綱の施行の日の以後受理する申請から適用し、同日前までに受理したものについては、なお従前の例による。

附 則 (平成18年告示第70号)

この告示は、平成18年4月1日から施行する。

附 則 (平成18年告示第239号)

この告示は、平成19年4月1日から施行する。

附 則 (平成24年告示第55号)

この告示は、平成24年4月1日から施行する。

附 則 (平成27年告示第46号抄)

(施行期日)

1 この告示は、平成27年4月1日から施行する。

別表第1 (第5条第1項第4号)

宅地開発事業事前協議添付書類及び図面

書 類		備 考
1	宅地開発事業事前協議申請書 (別記第1号様式)	正・副各一部
2	事業計画概要書 (別記第2号様式)	
3	権利関係調書 (別記第3号様式)	土地所有者又は施設所有者等の権利者を明記する。
4	開発区域内の同意書	宅地開発事業区域内のすべての権利者の同意(印鑑証明書添付)
5	隣接地の所有権者の同意書	宅地開発事業区域に隣接する所有権者の同意
6	土地の登記事項証明書	宅地開発区域内すべての土地の登記事項証明書
7	公共施設管理者同意書	宅地開発事業に関係がある公共施設の管理者(道路、水路等で財産権を有する者)の同意。また、その他直接利害関係を有する者(区長、水利組合長等)の同意
8	公共施設管理者協議書	宅地開発事業に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者との協議の経過を示す書類及び図書
9	排水計画書	宅地開発事業区域(開発により開発区域内に流入する雨水を含む区域)の雨水及び汚水の排水計画及び流量計算書を作成する。
10	その他	上記の書類のほか、市長が特に必要と認めるもの。

図 面		備 考
11	申請地案内図	(1/10,000以上)申請地の位置を明記する。
12	申請地区域図	(1/2,500以上)申請地の区域を明記する。
13	公 図 の 写	(1/600以上)区域を明記し、区域内及び隣接地権者を明記する。
14	申請地現況図	(1/2,500以上)申請地の現況を記した測量図
15	土地利用計画図	(1/1,000以上)隣接地との境界、画地及び道路等の全体計画を記入する。
16	造成計画平面図	(1/1,000以上)切土、盛土、がけ、擁壁等の位置、道路の位置、形状、幅員、勾配等を記入する。
17	造成計画断面図	(1/1,000以上)切土、盛土をする断面を記入する。
18	道路縦横断面図	(任意)各路線ごとの縦断面図及び横断面図を記入する。
19	給水・排水計画平面図	(1/500以上)水の流れる方向、施設の種類、吐口の位置等を記入する。
20	排水経路図	(任意)開発事業区域から流末までの経路図
21	排水関係縦断面図	(1/500以上)各排水系統ごとの縦断面図
22	がけ・擁壁等断面図	(1/50以上)がけ、擁壁等の高さ、土質ごとに勾配・切土・盛土・地盤面及び保護の方法を記入する。
23	擁壁等構造図	(1/50以上)擁壁等を設置する場合は、構造のわかるもの
24	消防水利平面図	(1/1,000以上)消防水利の種類別に位置を記入したもの(既設及び新設位置を記入)
25	各種構造図	(1/50以上)開発事業区域内に設置する工作物等の構造図
26	その他	上記の図面のほか、市長が特に必要と認めるもの。

宅地開発事業の内容により上記以外に必要な書類又は図面を別途指示する。

意見照会用として別表2に掲げる部数を添えること。
別表第2（第5条第2項）

宅地開発事業事前協議意見照会用必要書類及び図面一覧

部 課 名	書 類 及 び 図 面																	備 考							
	宅地開発地地形事前協議申請書	事業計画概要説明書	権利関係調査	開発区域内の同意書	隣接地の所有権者の同意書	土地の登記事項証明書	公共施設管理者同意書	公共施設管理者協議書	排水計画書	申請地案内図	申請地区域図	公図の写	申請地現況図	土地利用計画図	造成計画平面図	造成計画断面図	道路縦横断面図		給水・排水計画平面図	排水経路図	排水関係縦断面図	かけ・擁壁等断面図	擁壁等構造図	消防水利平面図	各種構造図
建設経済部 都市政策課	正 ○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
建設経済部 建設課	写 ○	○			○			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○						
建設経済部 農林水産課	写 ○	○	○						○	○	○	○	○	○	○										
市民部 環境保全課	写 ○	○							○	○	○	○	○	○	○										
健康福祉部 子育て支援課	写 ○	○			○				○	○	○	○	○	○	○										1000 m ² 未満の公園がある場合
教育部 学校教育課 生涯学習課	写 ○	○							○	○	○	○	○	○	○										
農業委員会	写 ○	○	○						○	○	○	○	○	○	○										農地がある場合
消防本部 消防総務課	写 ○	○							○	○	○	○	○	○	○								○		
天羽行政 センター	写 ○	○						○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○						天羽地区の開発の場合

- ※注意 1 ○印が必要書類及び図面となるので、部課ごとにファイルに綴じること。
2 必要に応じて必要な書類及び図面等について別途指示する。

別 記

第1号様式（第5条第1項第1号）

宅地開発事業事前協議申請書

年 月 日

富津市長

様

住所
事業者氏名
電話

印

富津市宅地開発事業指導要綱第5条第1項の規定により事前協議の申請をします。
なお、この事前協議申請書及び添付図書に記載の事項は事実と相違ありません。

名 称				
設 計 者	住 所			
	氏 名	(担当者) 電話		
工事施行者	住 所			
	氏 名	(担当者) 電話		
開発区域の所在	富津市	番地	他	筆
開発区域の面積	(実測)	m ²	(公簿)	m ²
区 域 名	市街化区域・市街化調整区域・非線引区域・開発条例区域			
土 地 利 用 計 画	種 類	面 積	比 率	備 考
	道 路	m ²	%	
	公 園	m ²	%	
	緑 地	m ²	%	
	消 防 用 地	m ²	%	
	調 整 池	m ²	%	
	ゴ ミ 集 積 場	m ²	%	
	住 宅 用 地	m ²	%	
	未 利 用 地	m ²	%	
	計	m ²	100%	

第2号様式（第5条第1項第2号）

事業計画概要説明書

計 画 戸 数	戸（棟）		
	土地分譲 区画	建売分譲 戸	賃貸 戸
人 口	人× 戸＝ 人		
道 路 計 画 接道及び新設道の 名称・幅員・街渠等 の 計 画			
雨 水 排 水 計 画 排 水 施 設 及 び 放 流 先（調整池）			
汚 水 排 水 計 画 排 水 施 設 及 び 放 流 先			
し 尿 処 理	公共下水道・集中浄化槽・各戸浄化槽・汲み取り		
ゴ ミ 処 理	処理方法	市において収集・自己処理	
	集積場所	既設集積場・新設集積場（ 箇所）	
公 園	有（面積 m ² 比率 %）・無		
緑 地	有（面積 m ² 比率 %）・無		
給 水	市営水道・その他（ ）		
消 防 施 設	新設（防火水槽 基・消火栓 基）・設置しない		
駐 車 場	敷地内駐車（ 台）・集合駐車（ 台）・その他（ 台）		
集 会 場	用地 m ² 棟内施設 m ² 設置しない		
そ の 他 （上記以外の施設）			

年 月 日

富津市長 様

住 所
申請者
氏 名 印

寄 附 採 納 承 認 申 請 書

下記に掲げる土地を公共用財産として寄附したいので、採納して下さるよう申請いたします。

記

- 1 土地の所有者
- 2 所 在
- 3 地 番
- 4 地 目
- 5 地 積
- 6 寄附しようとする理由
- 7 添 付 書 類 位置図、案内図、公図写、地積測量図、土地の登記事項証明書、
その他必要図面等

富津市宅地開発事業施設整備基準

平成17年3月28日

告示第61号

改正 平成18年3月28日告示第36号 平成19年3月23日告示第51号
平成24年6月1日告示第113号 平成26年12月26日告示第142号
平成31年3月

I 事業計画

1 人口計画

開発区域内の人口は、戸建住宅にあつては一敷地当たり4人とし、共同住宅にあつては全国計画における誘導居住面積水準（別添資料1）から算出し、寄宿舍等にあつては実収容人数とする。ただし、公共施設の状況等により人口計画において制約が起り得る場合は、別途市長と協議して定めることとする。

2 土地利用計画

(1) 住宅地を目的とする宅地開発事業にあつては、良好な住宅地が供給されるよう公共・公益施設を関係法令等に基づき適正に配置すること。ただし、当該開発行為の周辺の地域で開発行為に伴い必要となる公共・公益施設が整備されており、かつ、その容量からみて当該開発行為を受け入れる容量がある場合は、別途市長と協議し定めることができるものとする。

(2) 共同住宅及び建売分譲宅地の計画にあつては、計画戸数分の駐車施設を確保すること。

ただし、別途市長と協議の整うものについては、この限りでない。

(3) 住宅地を目的とする宅地開発事業にあつては、各住戸の主なる居室の日照条件をそこなわないよう建築物を配置しなければならない。また、開発区域外の土地に対しても日照条件を著しくそこなわないよう必要な措置を講じるよう努めるものとする。

II 街区及び画地

1 街区

(1) 街区は、土地利用の目的、地形、日照、通風等を考慮して予定建築物の用途、

規模、構造等により計画しなければならない。

- (2) 街区は、幅員6メートル以上の道路（小区間で、その周辺の状況により通行上支障がない場合又は富津市宅地開発事業指導要綱（平成10年告示第35号）（以下「指導要綱」という。）第3条第3号に規定する宅地開発事業の場合は幅員4メートル以上の道路）に接しなければならない。
- (3) 街区は、戸建住宅地を目的とする宅地開発事業にあつては、長辺が80メートルから120メートル、短辺が30メートルの長方形を標準とする。

2 画地

- (1) 画地は、計画人口、土地利用計画、日照、用途地域等を考慮して計画しなければならない。
- (2) 一般の戸建住宅地の場合は、1画地の面積は165平方メートル以上としなければならない。
ただし、特別な理由があると認められる場合は150平方メートル以上とすることができる。
- (3) 画地は、不整形地を生じさせてはならない。ただし、1画地の面積が大きく利用上支障のない場合はこの限りでない。
- (4) 画地は、災害時に速やかに避難等ができるように計画しなければならない。

III 公共施設

1 道路

- (1) 道路計画
 - ① 開発区域の道路は、当該区域の形状及び規模並びに予定建築物の用途、規模等並びに周辺の状況を勘案して、環境の保全、災害の防止、通行の安全が確保できる規模及び構造により適切に配置されなければならない。また、開発区域の主要な道路は開発区域外の相当規模の道路に接続していなければならない。
 - ② 開発区域内に都市計画決定された道路又は、市道等の計画が決定されている場合は、当該道路計画に適合するよう整備しなければならない。
 - ③ 宅地開発事業の施行に伴い交通の安全上及びその能率の増進を図るため、開発区域外の道路の新設又は改良が必要な場合は、市長の指導に従って道路を整備しなければならない。ただし、その整備に係る費用はすべて事業者負担とする。

④ 宅地開発事業により道路を新設及び拡張並びに他の道路に接続する場合は、必要に応じて千葉県公安委員会と事前に協議すること。

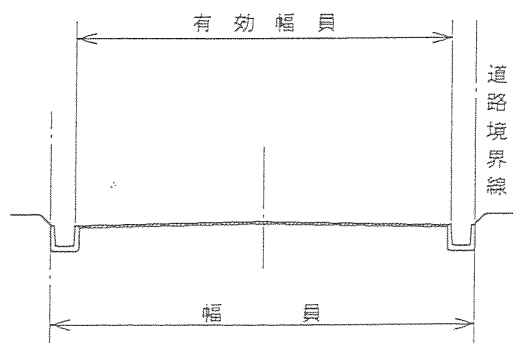
⑤ 建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項第5号の規定による道路位置指定を受ける場合は、同法の基準によるものとする。

(2) 道路の幅員と構成

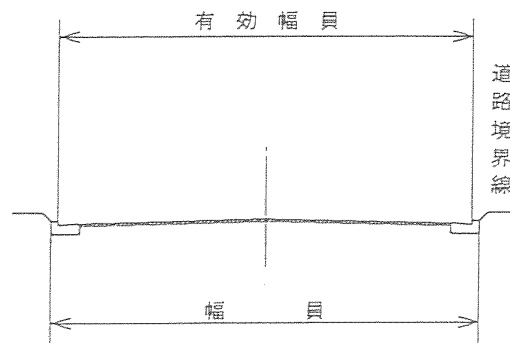
道路幅員とは、道路の付属施設である保護路肩や排水溝は道路幅員に含まないものとする。

ただし、車道用に耐えられる構造の蓋掛けをした場合は、道路の幅員に含めるものとする。

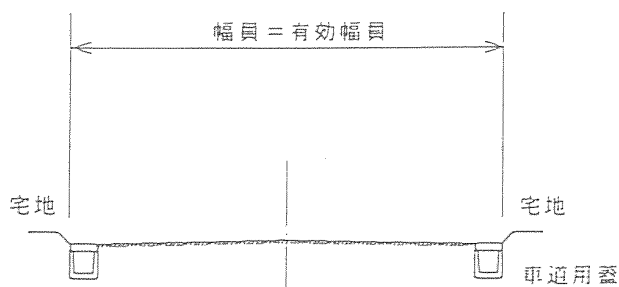
(a) U型側溝の場合



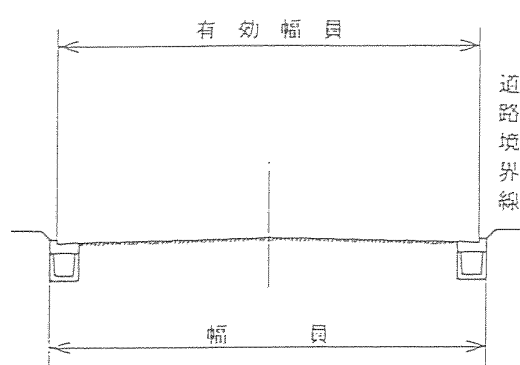
(b) L型側溝の場合



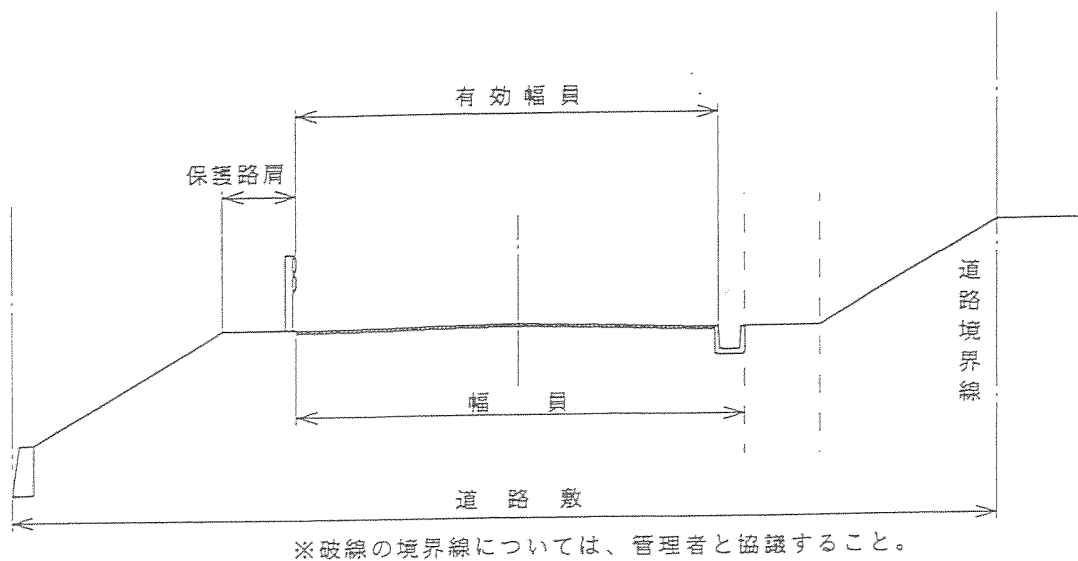
(c) U型側溝(蓋設置)築造の場合



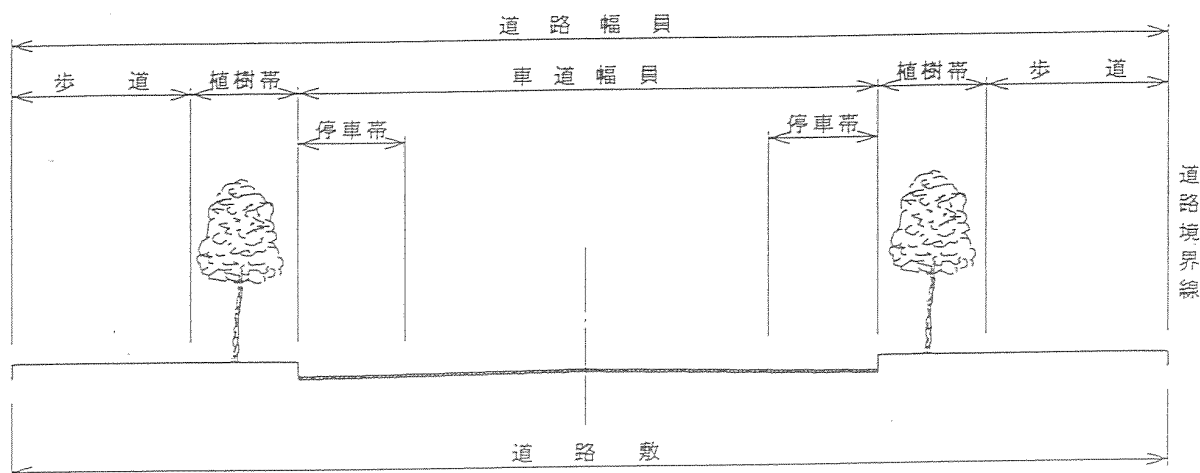
(c') LU型側溝の場合



(d) 防護柵を設ける場合



(e) 歩道を設ける場合



(3) 開発区域内の道路

指導要綱第3条第1号及び第2号に規定する宅地開発事業区域内の道路幅員は、原則として6メートル以上でなければならない。ただし、小区間でその周辺の状況により通行上支障がない場合又は、指導要綱第3条第3号に規定する宅地開発事業の場合は4メートル以上の道路とすることができる。

(4) 開発区域に接する道路

開発区域に接する既存道路の幅員が6メートル(住宅以外の目的の開発事業については9メートル)未満の場合は、既存道路の中心線から水平距離で3メー

ル（住宅以外の目的の開発事業については4.5メートル）以上セットバックし、かつ、その全体の幅員を5メートル（住宅以外の目的の開発事業については8メートル）以上確保し道路として整備しなければならない。ただし、既存道路の一方ががけ地・用排水路又は鉄道敷地その他これらに類するもの場合は、当該地等の境界線から既設道路側に水平距離で6メートル（住宅以外の目的の開発事業については9メートル）セットバックし、道路として整備しなければならない。

(5) 接続先の道路

① 指導要綱第3条第1号及び2号の規定に基づく開発区域内の主要道路は、開発区域外の道路に次のとおり接続させるものとする。ただし、開発区域の周辺の状態により車両の通行上支障がないと認められる場合は4メートル以上とすることができる。

接続道路の幅員

区分	基準値
住宅地	6 m以上
住宅地以外で1,000㎡未満	6 m以上
住宅地以外で1,000㎡以上	9 m以上

② 指導要綱第3条第3号の規定に基づく開発区域内の主要道路は、開発区域外の4メートル以上の道路に接続させるものとする。ただし、開発区域の周辺の状態により通行上やむをえない場合、別途市長と協議すること。

(6) 取付道路

取付道路が必要となる場合は、開発区域内の主要道路と同等以上の幅員及び構造を有する道路でなければならない。ただし、開発区域の周辺の状態により通行上やむをえない場合、別途市長と協議すること。

(7) 道路の構造

開発区域内の道路は、道路構造令（昭和45年政令第320号）を準用し、その構造は、次のとおりとする。

① アスファルト舗装

舗装は、舗装設計施工指針（社団法人日本道路協会発行）により設計するこ

とし、路床をしっかりと固めてから路盤を決め、基層表層を施すこと。この場合において路床、路盤は、後日沈下を生じないように十分注意すること。

② 道路の勾配

ア 道路の横断勾配は、原則として振り分け勾配とし2パーセントを標準とする。

イ 道路の縦断勾配は、原則として9パーセント以下とすること。ただし、地形によりやむをえないと認められる場合は、小区間に限り12パーセント以下とすることができる。この場合において、縦断勾配が6パーセントを超える場合は、すべり止め舗装を施し、8パーセントを超える場合は、区間40メートルごとに排水施設に流速を減ずるための必要な施設を設けなければならない。

(8) 道路の側溝

開発区域の道路には、雨水等の排水を有効に排出するための排水施設を設け、流末処理をしなければならない。

① 道路側溝は、蓋が取付けられる構造のU字側溝（アゴ付きで内径幅24センチメートル以上）又はL型側溝（25センチメートル以上）としなければならない。

② 側溝蓋（厚さ10センチメートル以上で、耐荷重20トン以上）を取付けるときは、6メートル（10枚）に1枚をグレーチング蓋（耐荷重20トン以上）としなければならない。

③ 側溝の交点、横断暗渠との接続点又は維持管理上必要と思われる箇所には、集水柵を設けなければならない。この場合において、その構造に関しては市長と協議しなければならない。

(9) 歩道

開発区域内の幅員9メートル以上の道路及び車両の交通が頻繁で歩行者の通行に危険を伴う恐れがあると予想される道路については、歩道を設けること。

① 歩道の幅員は、原則として片側3メートル以上とすること。

② 歩道内に街路樹等を植栽するときの歩道幅員は、①の歩道幅員に1.5メートル以上を加えた幅員としなければならない。

③ 歩道の形態はマウンドアップ型を標準とし、車道面から15～25センチメートルとしなければならない。

- ④ 交差点及び宅地の出入口は、歩道を切下げなければならない。また、この場合は、歩行者の通行に支障とならないよう歩道幅、横断勾配に留意すること。
- ⑤ 歩道の舗装はアスファルト舗装を標準とし、その厚さは路盤工10センチメートル、表層工3センチメートル以上としなければならない。
- ⑥ 歩道を設置した場合の道路側溝は、原則として歩道と宅地の間に設けなければならない。

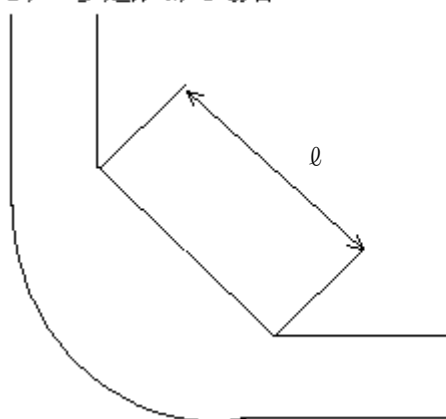
(10) 道路の交差

交差点の交差角は直角又は直角に近いものとし、食い違い交差としないこと。

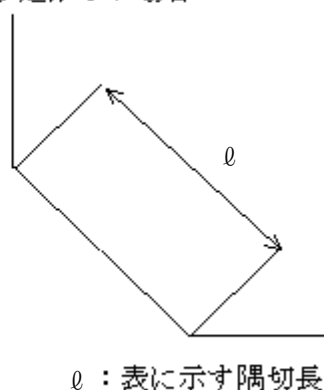
(11) 道路の隅切り

道路が同一平面で交差又は接続並びに屈折する場合は、以下の表によりその角地の隅切りをしなければならない。

(a) 歩道がある場合



(b) 歩道がない場合



隅切り長さ表

道路幅員 (メートル)	4 以上 6 未満	6 以上 8 未満	8 以上 10未満	10以上 12未満	12以上 15未満	15以上 20未満	20以上 30未満	30以上 40未満	40以上
交差角 (度)	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60
道路幅員 (メートル)									
40以上					5 6 8	6 8 10	8 10 12	8 10 12	8 12 15
30以上40未満				4 5 6	5 6 8	6 8 10	8 10 12	8 10 12	
20以上30未満		4 5 6	4 5 6	4 5 6	5 6 8	6 8 10	8 10 12		
15以上20未満		4 5 6	4 5 6	4 5 6	5 6 8	6 8 10			
12以上15未満		4 5 6	4 5 6	4 5 6	5 6 8				
10以上12未満	3 3 4	4 5 6	4 5 6	4 5 6					
8 以上10未満	3 3 4	4 5 6	4 5 6						
6 以上 8 未満	3 3 4	4 5 6							
4 以上 6 未満	3 3 4								

備考 数値は、二等辺三角形の底辺の長さ（単位メートル）とする。

上記によりがたい場合道路構造令による。

(12) 袋路状の道路

道路は袋路状の道路としないこと。ただし、居住者の通行の用に供する道路で、通行上支障がないと認められ、次の各号に該当している場合はこの限りでない。

- ① 当該道路について、他の道路（袋路状の道路は除く。）との接続が計画されている場合
- ② 終端が、広場等で自動車の回転に支障がないものに接続している場合
- ③ 袋路状の道路の延長が35メートル以下の場合
- ④ 袋路状の道路の延長が35メートルを超える場合で、終端区間35メートル以内ごとに車道幅員が6メートル以上となる退避所が設けられている場合

- ⑤ 幅員が6メートル以上である場合（終端にはできる限り回転広場を設けることが望ましい。）

(13) 階段道路

道路は階段状としてはならない。ただし、地形上その他やむをえない理由により階段道路となる場合は、次の各号に適合していなければならない。

- ① 主要道路及び区画街路以外の細街路で、通行避難の安全上支障がないと認められる場合
- ② 階段全体の高さが7メートル以下で、かつ、高さ4メートル以内ごとに踏巾1.5メートル以上の踊場が設けられていること。
- ③ 自転車用スロープが設けられていること。
- ④ 階段内の雨水を適切に排水できる処置が講じてあること。
- ⑤ 構造は、コンクリート造等とし、踏面30センチメートル以上、けあげ15センチメートル以下であること。

(14) 電柱等の設置

電柱等は、道路内に設置してはならない。この場合において設置場所は、原則として道路敷地外の片側に統一すること。ただし、3メートル以上の歩道がある場合で車両の通行上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

(15) 交通安全施設の設置

交通事故の防止を図るため防護柵、照明施設等、道路標識及び区画線、その他これらに類する施設を設置しなければならない。ただし、市長が必要でないと認めた場合はこの限りでない。

2 公園

公園の整備にあたっては、次の基準に従って整備するものとする。

- (1) 公園の位置は、日照、通風、地形及び交通など将来にわたる周辺の状況を考慮して決定しなければならない。
- (2) 公園の形状は、できるだけ整形とすること。
- (3) 高压線下は、原則として公園にしてはならない。ただし、やむをえないと認められる場合は、別途市長と協議して定めることができる。
- (4) 傾斜地及び法面は、原則として公園としてはならない。ただし、やむを

えないと認められる場合は、別途市長と協議して定めることができる。

- (5) 公園の位置は、原則として2以上の道路に接していること。ただし、やむをえない場合は、1の道路のみとすることができる。
- (6) 公園の出入口は、2箇所以上設けなければならない。ただし、やむをえないと認められる場合は、1箇所にすることができる。
- (7) 公園の出入口には、取外し可能な車止めを設置しなければならない。
- (8) 公園の周囲には危険防止のため、柵、フェンス又は植栽帯等を設けなければならない。
- (9) 公園には、公園内の排水施設を設けなければならない。
- (10) 公園内に水飲場、照明施設を設ける場合は、別途市長と協議しなければならない。
- (11) 遊戯を目的とした公園については、施設の内容について別途市長と協議しなければならない。

3 緑地

- (1) 緑地は地域の生活環境の保持増進のため、住宅、学校等の施設が存在する方向を重点的に緑化するよう配慮すること。
- (2) 緑地は植生及び土壌等を勘案し、原則として常緑広葉樹木を主景とし帯状又は群状に植栽するものとする。
- (3) 緑地の植栽密度は次の密度を基準とするが、植栽場所の環境、樹種等に応じて樹木の育成のため効果的なものとしなければならない。

住宅、事業場用地

基準密度	高木	中木	低木
1 m ² 当たり	0.1本	0.2本	0.7本

工業用地

基準密度	高木	中木	低木
1 m ² 当たり	0.13本	0.46本	0.41本

- (4) 緑地の緑化樹木は、諸害に対し抵抗力が強く、早期（原則として5年）に樹林地を形成できるよう概ね次の基準のものとする。

区分	植栽時の樹高	成木に達した時の樹高
高木	2.0～3.0m	4.0m以上
中木	1.5m前後	3.0～4.0m
低木	上記以下	3.0m未満

(5) 樹木がよく活着しやすい状態とするため、低湿地等の排水不良地については排水溝等を設けさらに盛土及び客土を行い植栽床を造成しなければならない。この場合において、盛土及び客土の厚さは概ね次の基準のものとする。

区分	高木	中木	低木	備考
厚さ	1.0m以上	0.7m以上	0.5m以上	コンクリート上の盛土は基準以上の厚さを要する

4 排水施設

(1) 排水施設の計画にあたっては、放流先の排水能力、利水の状況を勘案して下水を有効、かつ、適切に排出し、かつ、その排水によって開発区域及びその周辺の土地に溢水等による被害を起こさないよう、次の事項について十分調査のうえ、当該排水施設の規模、構造及び能力を定めるものとする。

- ① 開発区域周辺の状況、地形を考慮して雨水の集水区域を調査しなければならない。
- ② 開発区域周辺の地下埋設物等の種類、位置、形状、破損の有無等を調査しなければならない。
- ③ 排水は、原則として雨水と汚水を分流すること。
- ④ 排水施設は、原則として自然流下により下水を排水できるように設けると。
- ⑤ 排水施設は、排水路、下水管渠等に接続されていること。
- ⑥ 公共の用に供する排水施設は、道路、その他排水施設の維持管理上支障のない場所に設置されていること。
- ⑦ 雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同等以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として暗渠によって排水できるように定められていること。
- ⑧ 主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ヘクタール以上の開発行

為にあつては、終末処理施設を有する下水道、その他排水管渠に汚水を放流する場合を除き、終末処理施設が設けられていること。

- (2) 排水、処理水及び雨水の放流先は、河川又はその他公共の用に供している排水路（以下「排水路等」という。）にするものとし、当該排水路等施設の管理者及び水利権者等と協議を行い同意（書面又は申請書の写し等）を得るものとする。この場合において、処理水を排水路等への放流に関しては、富津市環境条例（平成16年富津市条例第20号）に基づき、水質基準等について、別途市長と協議しなければならない。
- (3) 宅地開発事業区域が公共下水道区域内に属した場合は、別途君津富津広域下水道組合管理者と協議しなければならない。
- (4) 宅地開発事業による河川の流域変更は、原則として認めないものとする。ただし、局部的な変更で事業者の負担により排水路等の新設又は改良を行う場合は、この限りでない。この場合において、河川管理者及び市と協議し、その指示に従うこと。
- (5) 放流先排水路等が未改修で、宅地開発事業により、雨天時に滞留を生じる恐れがある場合は、滞留を生じない地点までの改修を事業者の負担において行うこと。この場合において、改修整備の具体的内容については、当該管理者と協議し決定すること。
- (6) 汚水排水計画をするにあたり、次の事項に適合するように計画すること。
 - ① 処理対象人員は、戸建住宅にあつては1宅地あたり5人、共同住宅等にあつては1戸あたり4人で計算すること。
 - ② 開発区域内の処理対象人員が100人以下の浄化槽を設置しようとする場合は、放流水質がBOD20ミリグラム／リットル以下の性能を有する構造の浄化槽を設置するよう努めること。
 - ③ 宅地開発事業にあつて浄化槽の設置は、原則として一敷地に一つの浄化槽としなければならない。また、団地形成の場合においても、一団地あたりの処理対象人員が101人以上である場合は、原則として一団地に一つの浄化槽としなければならない。ただし、戸建住宅に係る宅地開発事業において、浄化槽の処理対象人員が101人以上の場合で当該開発区域の面積が1ヘクタール未満であり、かつ、宅地開発事業の完了時点から引き続いて建

売住宅を建築する場合は、千葉県浄化槽取扱指導要綱第4の2の水質基準を満たす浄化槽を各宅地に設置できるものとする。

(7) 宅地開発事業に伴い著しく雨水排出量の増加が見込まれる場合は、河川、水路等の改修が必要であるが、当該事業の規模、河川等の放流先の能力によりやむをえないと認められる場合は、当該管理者と協議し、宅地開発に伴う雨水排水基準（別添資料2）によるほか、「千葉県における宅地開発等に伴う雨水排水・貯留浸透計画策定の手引き」により調整池等を設置しなければならない。

(8) 宅地開発事業の排水計画にあたっては、次の事項の排水量等を計算し開発区域及びその周辺の土地に溢水等による被害を起こさないよう、安全を確認しなければならない。

① 計画雨水流出量

最大計画雨水流出量は、次の式で計算すること。

$$Q = \frac{1}{360} C \cdot I \cdot A$$

∴ Q : 最大計画雨水流出量 (m³/秒)

C : 流出係数

I : 降雨強度 (mm/h)

A : 流域面積 (ha)

$$I = \frac{5000}{t + 40} \quad t = 5 + \frac{l}{V} \quad \left(\text{普通 } t = 5 + \frac{l}{60} \right)$$

l = 流達距離 (m)

I (降雨強度) は次の式により算出する。

C (流出係数) は、次の工種別基礎流出係数標準値とする。

工種別基礎流出係数標準値

工種別	流出係数	工種別	流出係数
屋 根	0.85～0.95	間 地	0.10～0.30
道 路	0.80～0.90	芝、樹木の多い公園	0.05～0.25
その他の不透面	0.75～0.85	勾配のゆるい山地	0.20～0.40
水 面	1.00	勾配の急な山地	0.40～0.60

② 計画汚水量

ア 1人1日最大汚水量

1人1日最大汚水量は都市の上水道計画の1人1日最大給水量以上とする。(通常250リットル～350リットル)

イ 地下水量

地下水量は、1人1日最大汚水量の20パーセント程度として定める。

ウ 工場廃水量

都市の上水道を使用しているときは、その最大給水量とするが、井戸、河川水等を使用し、多量の廃水を排水する工場については、各々に廃水量を調査し、将来を十分考慮し決定する。

エ 計画1日最大汚水量

1人1日最大汚水量に計画人口を乗じ、必要に応じて地下水量と工場廃水量等を加算したもの

オ 計画1日平均汚水量

計画1日最大汚水量の70パーセント～80パーセントを標準とする。

カ 計画時間最大汚水量

計画1日最大汚水量の1時間当たりの30パーセント～50パーセント増しを標準とする。

$$Q_s = \frac{p \cdot q}{86400} \cdot r \cdot A \quad (\text{m}^3/\text{秒})$$

Q_s : 汚水の最大流出量
 p : 人口密度 (人/ha)
 q : 1人1日当り最大汚水量 ($\text{m}^3/\text{日}$)
 r : 時間的 maximum 率
 A : 排水面積 (ha)

③ 計画排水断面の決定

ア 管渠の設計

(ア) 管渠の設計は、次の公式 (マンニングの式) により算定する。

$$Q = A \cdot V \qquad V = \frac{1}{n} \cdot R^{\frac{2}{3}} \cdot I^{\frac{1}{2}}$$

Q : 流量 ($\text{m}^3/\text{秒}$)
 A : 流水の断面積 (m^2)
 V : 流速 ($\text{m}/\text{秒}$)
 n : 粗度係数 (=0.015)
 R : 径深 (m) ($=\frac{A}{P}$)
 P : 流水の潤辺長 (m)
 I : 勾配 (分数または小数)

上記の計算式により算出したもので管渠の大きさを決定するが、次の事項に注意すること。

(イ) 管渠内の汚物が停滞しないような流速がとれていること。

区分	最小流速	最大流速	理想的な流速
汚水管渠の場合	0.6m/秒	3.0m/秒	1.0~1.8m/秒
雨水管渠の場合	0.8m/秒	3.0m/秒	1.0~1.8m/秒

(ウ) 管渠内の流速は上流より下流が流速がとれていること。また、流速が著しく大きいことは、管渠の破損ばかりでなく、到達時間が短縮され、下流地点での雨水の流集量を大きくするので、許容の範囲内に

おさめること。

(エ) 管渠の最小管径は、雨水及び合流管渠においては250ミリメートル、汚水のみの場合は200ミリメートル以上とする。

イ 側溝の設計（U字溝の場合）

(ア) 側溝の設計は、一般的な公式であるマンニング又はクッターの公式により算定する。

ウ 柵渠の設計（鉄筋コンクリート組立柵渠）

(ア) 柵渠の設計は、次の公式（クッターの公式）により算定する。

$$Q = (W \cdot A) \times V \quad (\text{記号は管渠の設計と同じ})$$

※粗度係数は、底張りブロックを用いた場合 $n = 0.018$

底張りブロックを用いない場合 $n = 0.025$

エ 上記以外に、ボックス、カルバート、横断渠、重圧管等も流量計算に基づいて断面を決定すること。

④ 排水施設の余裕は、次のとおりとする。

ア 雨水施設

(ア) 管渠は、満管流量とする。

(イ) 長方形渠は、9割水深とする。

(ウ) 開水路は、高さ1メートル未満は、0.2メートルとする。

高さ1メートル以上2.5メートル未満は高さの0.2倍とする。

高さ2.5メートル以上は、0.6メートルとする。

イ 汚水施設

(ア) 内径600ミリメートル以下は、100パーセントとする。

(イ) 内径700ミリメートル以上から1,500ミリメートルまでは、50パーセントから100パーセントまでとする。

(ウ) 内径1,650ミリメートル以上は、25パーセントから50パーセントまでとする。

⑤ 管渠の埋設深さ

管渠等を道路に埋設する場合の土かぶりは、1.2メートル以上としなければならない。ただし、やむをえず1.2メートル未満となる場合は保護工を施

工しなければならない。

⑥ 排水施設の材質

ア 管渠は、ヒューム管又は下水道用硬質塩化ビニール管とする。

イ 長方形渠は、ボックスカルバートとする。

ウ 開水路は、鉄筋コンクリート組立等とする。

⑦ 柵及び人孔（マンホール）

暗渠である構造の部分には、次の箇所に柵又は人孔（マンホール）が設けられていること。

ア 公共の用に供する管渠の始まる箇所

イ 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所。ただし、管渠の清掃に支障のない場合は、この限りでない。

ウ 管渠の長さがその内径又は内のり幅の120倍を超えない範囲において、管渠の維持管理上必要な箇所

エ 雨水を排除すべき柵にあつては、15センチメートル以上の泥だめを設けること。その他の柵又は人孔（マンホール）にあつては、その接続する管渠の内径又は内のり幅に応じ、相当の幅のインバートが設けられていること。

a) 人孔（マンホール）

人孔は、下水管渠の検査、清掃のために出入口及び換気等の目的で設け、形は一般に円筒形、楕円形であるが、円筒管と矩形渠との接合連結するためには、人孔ではなく接続室を設けること。下水管の接合のうちで段差の生ずる箇所に必ず人孔を設け、段差60センチメートル以上の場合には、副管付き人孔を設けること。

ア 種類及び構造

(ア) 種類

人孔（マンホール）の種類は管径に応じ、標準マンホールとするが、埋設物、管渠の構造等により特殊なものを必要とする場合には、特殊マンホールとする。

イ 構造

(ア) 礎体

マンホール壁体は、上部構造物と下部構造物とに分けられ、一般に上部は、日本工業規格に適合する鉄筋コンクリート二次製品の斜壁、直壁等をもって組立、下部は、施工の都合上から現場打コンクリートをもって築造する。

(イ) インバート

マンホール内の流れを円滑にして汚水が停滞しないようにマンホールの底部にはインバートを設けること。インバートはマンホールの上下流管の底部半円形とし流水の方向に勾配をつける。即ち中間マンホールあるいは、管底接合部におけるマンホールでも、流れの方向に2センチメートル程度の段差をつけることが望ましい。

b) 雨水枡

ア 位置及び配置

歩車道の区分のある場合は、その境界とし、歩車道の区分のない場合は、民有地との境界線に設ける。また、雨水枡の間隔は20メートルから30メートル以内とする。

イ 構造

円形又は角形のコンクリート又は、鉄筋コンクリート造とし、その大きさは内径又は内径を30センチメートルから50センチメートル、深さ80センチメートルから100センチメートル程度とし、蓋は規格品により耐力の十分あると認められるもの。また、雨水枡の底部には、15センチメートル以上の泥だまりを設けること。

c) 汚水枡

ア 位置及び配置

宅地と道路の境界付近に、1戸に1箇所を設けること。

イ 構造

円形又は角形のコンクリート又は、鉄筋コンクリート造とし、その大きさは内径又は内径を30センチメートルから70センチメートルとし、深さを70センチメートルから100センチメートル程度とする。また、汚水枡の底部にはインバートをつけること。

d) 取付管

- ア 取付管の本管への取付位置は、本管に対して60度又は90度とする。
- イ 管径は、内径150ミリメートル以上とする。
- ウ 取付管の勾配は、原則として10パーミリより緩やかにしてはならない。

⑧ 宅地内の排水施設

- ア 排水設備に使用する材料及び器具は、日本工業規格又は日本下水道協会規格に適合し、かつ、耐圧性、耐久性及び耐水性のある材料を使用し構造的に安定したものとしなければならない。
- イ 排水方式は、自然流下方式としなければならない。ただし、自然流下が困難な低地等の場合下水が逆流しない構造のものとしなければならない。

5 消防水利施設

宅地開発事業により設置する消防水利は、消防法（昭和23年法律第186号）第20条に基づく「消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）」に基づき次のとおりとする。

（1）消防水利の設置基準

① 給水能力

- ア 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ものでなければならない。
- イ 消火栓は、呼称65ミリメートル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付けること。ただし、給水計画上やむを得ない場合は75ミリメートル以上とすることができる。

② 消防水利の設置

- ア 消火栓は、開発区域内道路を富津市に帰属する場合は、維持管理面から開発区域内の道路敷き、又は歩道敷きに地下式消火栓を設置すること。また、帰属できない場合、漏水補修、老朽による交換、標識の交換などの維持管理については事業者負担とする。
- イ 防火水槽は、管理面から40立方メートル級有蓋防火水槽とする。現場打ち、二次製品のいずれでもよいが、二次製品にあつては消防庁長官が指定する（財）日本消防設備安全センターの認定品とする。

ウ 消防水利は、消防活動の円滑化を考慮し、容易に部署できる位置に設置すること。

エ 開発区域内の消防水利は、消火栓のみに偏ることのないように配慮すること。

③ 消防水利の位置

ア 宅地開発区域に係る消防水利の位置は、市街地（消防力の基準（平成12年消防庁告示第1号）第2条第1項に規定する市街地をいう。以下「市街地」という。）又は準市街地（消防力の基準第2条第2項に規定する準市街地をいう。以下「準市街地」という。）の防火対象物から1の消防水利に至る距離が、次の表の数値以下となるよう設けなければならない。

イ 市街地又は準市街地以外の地域で、これに準ずる地域の消防水利は、当該区域内の防火対象物から1の消防水利に至る距離が140メートル以下となるよう設けなければならない。

ウ 消防水利施設には、見やすい場所に標識を設置すること。

表（水利守備範囲半径）

用途地域 \ 平均風速	年間平均風速が4メートル毎秒未満のもの	年間平均風速が4メートル毎秒以上のもの
近隣商業地域 商業地域 工業地域 工業専用地域 (メートル)	100	80
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 (メートル)	120	100

(2) 消防水利の構造

① 消火栓は、単口副弁式とする。

② 有蓋防火水槽の形状、構造等は、次のとおりとする。

ア I型（公園、宅地等自動車の進入が予想されない場所に設置するもの）については、地下式又は半地下式（地表面上の高さを50センチメートル以内）、II型（I型以外のもの）にあつては地下式のものであり、漏水の恐れのない構造であること。

イ 一槽式であること。

ウ 消防水利の有効利用のため、底設ピット2箇所（一辺の長さ又は直径が60センチメートル以上で、かつ、深さ50センチメートル以上とする。）を有すること。

エ 底設ピットは、吸管投入孔の概ね直下に設けること。

オ 水槽底の深さは、底設ピットの部分を除き地表面から4.5メートル以内であること。

カ 水槽本体との接合部は、漏水の恐れのない構造であること。

キ 吸管投入孔は、頂版部に2つ設け、直径60センチメートル以上であること。

ク 吸管投入孔の開口部には、吸管投入孔蓋及び吸管投入孔蓋を受ける口環を設けるものとし、これらの材質は、必要な強度及び耐食性を有するものであること。

ケ 上載荷重・自重及び土かぶり荷重・土圧・地下水圧・内水圧及び浮力に対する強度を有し耐久性があること。この場合の上載荷重は、II型にあつては総重量20トンの自動車荷重（T-20荷重）を、I型にあつては1.0トン／平方メートルの荷重をそれぞれ考慮するものであること。

コ コンクリートは、材料の均質性、水密性、耐久性を考慮し設計基準強度（4週圧縮強度）は現場打ちで、240キログラム／平方センチメートル以上、二次製品で300キログラム／平方センチメートル以上であること。

サ 鉄筋は、主鉄筋及び配力鉄筋は13ミリメートル以上の異形鉄筋を、I型で1,600キログラム以上、II型で2,000キログラム以上使用するものであること。

シ 鋼材（鋼板）は、コンクリート被覆又は防錆処理が施されたものであること。

ス 躯体（頂、側、底版、底設ピット）の厚さは、現場打ち防火水槽で20センチメートル以上、Ⅱ型にあつては25センチメートル以上、二次製品のRC部にあつては20センチメートル以上、PC部材にあつては15センチメートル以上、鋼製部材にあつては3.2ミリメートル以上であること。

セ 栗石等により、必要な基礎固めをしてあること。

ソ そのほか詳細にあつては、別途協議すること。

（3） 消防長との協議

事業者は、宅地開発事業を施行する場合あらかじめ消防長と必要事項について協議しなければならない。

（4） その他

消防水利の規定は、自己の居住、自己の業務用の開発行為等には適用されないことになっているが、開発区域の規模及び用途により必要に応じ消防水利を確保すること。

6 給水施設

（1） 上水道の確保については、原則として水道事業者から給水を受けるものとする。ただし、飲料水の水源としてやむをえず地下水を利用する場合にあつては、水道法（昭和32年法律第177号）及び千葉県小規模水道条例（昭和37年千葉県条例第10号）並びに千葉県環境保全条例（平成7年千葉県条例第3号）に基づき事前に協議しなければならない。

（2） 給水施設の設置については、宅地開発事業の規模、周辺の状況、予定建築物の規模及び配置を十分留意して計画し、水道事業者と協議しなければならない。

IV 公益施設

1 集会施設

（1） 事業者は、計画戸数が50戸以上の住宅を目的とする宅地開発事業については、開発区域内に集会施設用地等を確保しなければならない。ただし、集合住宅を目的とする宅地開発事業で集会施設用地を確保することが困難又は不相当と認められる場合には、当該集合住宅の棟内に集会施設を設置するこ

とができる。

- (2) 市に帰属させない集会施設用地及び施設の維持管理は、事業者及び居住者が行うものとする。

2 防犯施設

開発区域には、必要に応じて防犯施設を設置しなければならない。

- (1) 防犯施設の設置位置及び材質等は、事前に市長と協議しなければならない。
- (2) 設置した防犯施設の維持管理については、事前に市長と協議しなければならない。

3 ゴミ集積施設

- (1) 住宅を目的とした宅地開発については、原則として概ね10世帯に一箇所の割合で5平方メートルのゴミ集積施設を設置するよう努めるものとする。
- (2) ゴミ集積施設の設置位置及び構造について、事前に市長と協議しなければならない。
- (3) ゴミ集積施設の維持管理は、事業者又は居住者が行うものとする。
- (4) ゴミ集積施設の廃止又は位置の変更は、原則としてできないものとする。

4 駐車施設

- (1) 安全かつ円滑な交通を確保し、又は公衆の利便に資するため市長が必要と認める場合においては、自動車駐車場、乗合自動車停車所、非常駐車帯その他これらに類する施設を設置しなければならない。特に集合住宅を目的とする宅地開発事業については、計画戸数以上の台数を収用できる駐車施設を原則として開発区域内に設置しなければならない。
- (2) 自動車1台あたりの駐車面積は長辺5メートル以上、短辺2.5メートル以上を標準とし、区画線を設けなければならない。
- (3) 商業及び業務施設等については、周辺の交通に支障が生じないよう必要な駐車場の確保をしなければならない。

5 防災施設

- (1) 事業者は、宅地開発事業で災害情報等の伝達が困難な場所と思われる開発区域では、防災施設を設置するものとする。
- (2) 防災施設の設置位置及び構造については、事前に市長と協議しなければ

ならない。

V その他

1 地盤

地盤の軟弱な土地、出水の恐れがある土地又は著しく傾斜した土地等が開発区域に含まれている場合は、地盤改良、盛土、段切り等安全上必要な措置を講じなければならない。

2 宅地の法面

(1) 宅地開発事業により、道路と宅地あるいは宅地間に50センチメートルを超える法面が生ずる場合は、土砂が流出しないように芝張り、石張り、コンクリート張り又は擁壁等により安全上必要な措置を講じなければならない。

(2) 設置する構造物が、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第138条に規定する工作物に該当する場合は、同法による建築確認申請により確認を受けること。

3 境界石の設置

(1) 公共施設等の用地と民地及び民地間には、境界を明確にするために市長又は当該管理者の指定する境界石を設けなければならない。

(2) 境界石の埋設にあたっては、ぐらついたり紛失しないようコンクリートで巻き立てることとする。

資料 1

誘導居住面積水準

住生活基本法（平成18年法律第61号）第15条の規定による全国計画における誘導居住面積水準とする。

宅地開発に伴う雨水排水基準

1 基本的な考え方

宅地開発事業者は、開発区域及びその下流流域に溢水等の被害の生ずる恐れのある場合は、海に至るまでの一貫した河川工事を開発者の負担において行うこと。

河川工事とは、拡幅、護岸、排水機場等の改修工事及び調整池設置をいう。

2 適用範囲

(1) 本基準は、一級河川の知事管理区間、二級河川及び準用河川並びに普通河川にかかわる宅地開発事業に適用する。

(2) 原則として、1ヘクタール以上の宅地開発事業に適用する。

(3) 調整池計画にあたっては、市長及び当該河川管理者と協議すること。

3 事前協議

事前協議をしようとする者は、以下の資料を用意すること。海まで調査することを原則とするが、5ヘクタール以下の開発事業については下流1キロメートル程度でよい。

(1) 流出系統及び流域を調査すること。

① 国土地理院発行地形図（25,000分の1）によること。

② 流出系統の主要地点毎の縦横断面図を作成すること。

可能な限り既往濫水位を示すこと。

(2) 主要地点において既往水害の調査を行い、その概要を記すること。

(3) 主要地点において写真を撮影すること。

① 開発区域内

② 流出系統の主要地点

(4) 将来の土地利用計画

(5) 上記調査のもとに開発事業の雨水排水計画の概略を記すること。

計画作成にあたっては次の点を考慮すること。

① 現河道の流下能力

② 流域平均雨量

平均50mmの時間雨量を想定したときの流出量

- ① 調整池の堰堤高は原則として5メートル以内とする。
- ② 「防災調節池技術基準（案）昭和63年1月、日本河川協会」及び「砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準（案）」に準ずること。

附 則

この基準は、平成17年4月1日から施行する。

附 則（平成18年告示第36号）

この告示は、公示の日から施行する。

附 則（平成19年告示第51号）

この告示は、平成19年4月1日から施行する。

附 則（平成24年6月1日告示第113号）

この告示は、公示の日から施行する。

附 則（平成26年12月26日告示第142号）

この告示は、公示の日から施行する。