木更津市開発事業指導要綱（補足版）

令和７年２月１８日告示第３５号

木更津市開発事業指導要綱

（目的）

第１条　この要綱は、開発事業の施行に関し、必要な事項を定めることにより、事業区域及びその周辺地域における無秩序な開発事業による環境破壊及び災害の発生を防止するとともに、健全な都市の発展と良好な住環境の形成に寄与す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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

（１）　開発行為　　都市計画法（昭和４３年法律第１００号。（以下、「法」という。））に基づく開発行為をいう。

（２）　建築行為　　建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）に基づく建築物の建築をいう。

（３）　開発事業　　開発行為又は建築行為を行う事業をいう。

（４）　事業区域　　開発事業を行う土地の区域をいう。

（５）　事業者　　開発事業を行う者をいう。

（６）　公共施設　　道路、公園、緑地、広場、上水道、下水道、河川、水路、治水及び利水のための調整池並びに消防の用に供する施設及びその他公共の用に供する施設をいう。

（７）　公益的施設　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。

（８）　工事施行者　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、次の各号に掲げる開発事業について適用する。

（１）　開発行為を行う事業区域の面積が０．０５ヘクタール以上のもの（０．０５ヘクタール未満の開発行為にあっては、別表に掲げる木更津市開発事業指導要綱　技術指針（以下「技術指針」という。）のみを適用する。）

（２）　土地の区画形質の変更を伴わない集合住宅（共同住宅、長屋住宅及び寄宿舎等）の建築で、計画戸数が２０戸以上のもの。ただし、計画戸数が２０戸未満のものについては、別表に

掲げる技術指針　第３章　公益的施設　第５節　自動車駐車施設の整備基準のみを適用する。

（適用除外）

第４条　次の各号に掲げるものについては、この要綱を適用しない。

（１）　自己の居住の用に供する建築物を建築することを目的とする開発事業

（２）　法第２９条第１項第２号から第１１号までに掲げる開発行為

（３）　その他、市長が特に適用を要しないと認める開発事業

（事前協議）

第５条　事業者は、第３条に規定する開発事業を行う場合は、あらかじめ市長へ開発事業事前協議申請書（別記第１号様式。以下「事前協議申請書」という。）に技術指針に基づき作成した開発計画の概要（別記第２号様式）その他必要図書を添えて提出し、事前協議をしなければならない。

２　市長は、前項の事前協議申請書の内容について、必要に応じて木更津市開発審査会に付議するとともに、前項の規定による協議が整ったときは、開発事業事前協議同意通知書（別記第３号様式。以下「同意通知書」という。）を通知するものとする。

３　事業者は、前項の規定による同意通知書を受けた後に当該事業の計画を変更する場合は、事業計画の変更内容について、市長へ開発事業事前協議変更申請書（別記第４号様式）その他必要図書を添えて提出し、変更協議をしなければならない。ただし、市長が軽微な変更であると認めたときは、開発事業事前協議変更届（別記第５号様式）によることとする。

４　本条第２項の規定については、前項本文の場合において準用する。

（事業者の責務）

第６条　事業者は、木更津市基本構想（平成２６年３月１４日議決）をはじめとする市が定めた各種の基本計画及び整備基準等に適合するように開発事業の計画を策定しなければならない。

２　事業者は、開発事業の計画を事業区域に隣接する地権者等に説明するとともに、後に紛争が生じないよう同意を得るよう努めなければならない。

３　事業者は、市長が必要と認めたときは、開発事業の計画を事業区域の近隣居住者に対して説明するとともに、後に紛争が生じないよう同意を得るよう努めなければならない。

（災害の防止）

第７条　事業者は、事業区域及びその周辺地域の地形、地質、過去の災害の状況等を事前に十分調査し、がけ崩れ、土砂の流出、出水、浸水、及び地盤沈下その他開発事業に起因する災害発生防止に万全の措置を講じなければならない。

２　事業者及び工事施行者は、工事用車両の安全運行及び工事用機械の安全な操作等により事故防

止に心掛けなければならない。

３　事業者及び工事施行者は、開発事業に起因する災害及び被害が発生したときは、直ちに被害の拡大防止等の安全確保のために必要な適切な措置を講じるとともに、その内容を市長に報告しなければならない。

４　事業者及び工事施行者は、開発事業に起因する災害及び被害が発生したときは、自らの責任において補修及び補償をするとともに、その内容を市長に報告しなければならない。

（文化財の保護）

第８条　事業者は、開発事業を行おうとする場合は、事前に事業区域の埋蔵文化財（以下「文化財」という。）の所在の有無及びその取り扱いについて木更津市教育委員会を経由して千葉県教育委員会に照会し、確認を受けなければならない。

２　事業者は、事業区域に文化財が所在する場合又は工事施行に伴い新たな文化財を発見したときは、当該文化財の取り扱いについて木更津市教育委員会及び千葉県教育委員会と協議しなければならない。

（公共施設等の整備について）

第９条　事業者は、開発事業に伴い、設置を必要とする公共施設及び公益的施設（以下「公共施設等」という。）については、自らの責任において整備するものとし、その費用については、事業者が負うものとする。

（環境保全等）

第１０条　事業者は、開発事業の施行により自然環境を損なうことのないよう既存樹木の保全等自然の保護に配慮しなければならない。

２　事業者は、開発事業の施行に当たっては、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

（１）　騒音規制法（昭和４３年法律第９８号）に規定する事項

（２）　振動規制法（昭和５１年法律第６４号）に規定する事項

（３）　環境基本法（平成５年法律第９１号）に規定する事項

（４）　木更津市環境保全条例（平成１２年木更津市条例第４４号）に規定する事項

（５）　木更津市小櫃川流域に係る水道水源の水質の保全に関する条例（平成６年木更津市条例第２３号）に規定する事項

（６）　木更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２２年木更津市条例第１号）に規定する事項

（７）　木更津市環境基本計画に定める事項

（工事の届出）

第１１条　事業者又は工事施行者は、開発事業（法に基づくものを除く。）に着手したときは、速やかに開発事業工事着手届（別記第６号様式）に工事工程が分かる資料を添えて市長に提出しなければならない。

（完了届及び確認）

第１２条　事業者は、公共施設を含む開発事業（法に基づくものを除く。）における公共施設の工事が完了したときは、公共施設工事完了検査願（別記第７号様式）を市長に提出し、検査を受けなければならない。

２　事業者は、開発事業（法に基づくものを除く。）が完了したときは、速やかに開発事業完了届（別記第８号様式）を市長に提出し、検査を受けなければならない。

３　市長は前項の開発事業完了届が提出され検査の結果、当該事業が完了していると認めたときは、開発事業完了確認済証（別記第９号様式。以下「確認済証」という。）を事業者に交付するものとする。

（中止又は廃止）

第１３条　事業者は、開発事業（法に基づくものを除く。）を完了する前までに、開発事業における工事の中止又は廃止及び開発事業における計画の廃止をしようとするときは開発事業中止（廃止）届（別記第１０号様式）を速やかに市長に提出しなければならない。

なお、工事の着手後にあっては、事業区域及びその周辺並びに公共施設等に被害が及ばないよう必要な措置を講じなければならない。

（公共施設等の帰属）

第１４条　事業者は、開発事業に伴い市で管理することとなる公共施設等及び用地が生じる場合には、その帰属又は寄附に係る一切の費用については、事業者が負うものとする。ただし、本要綱に基づく協議書等において特段の定めをしたものについては、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、確認済証の交付の日の翌日とする。

（契約不適合責任）

第１５条　事業者は、開発事業に伴い市に帰属した公共施設等が事業者の工事施行の不具合に起因して全部若しくは一部の機能を果たさなくなったとき、又は当該公共施設等の利用者若しくは周辺住民等に被害、損害等を与えたときは、契約不適合責任を負うものとし、市は、事業者に対して相当の期間を定めてその契約不適合部分の履行の追完を請求し、又は履行の追完に代え若しくは履行の追完とともに損害の賠償を請求することができるものとする。

２　前項の規定による契約不適合部分の履行の追完又は損害賠償の請求は、帰属を受けた日から２年以内に行うものとする。ただし、その契約不適合部分が事業者の故意又は重大な過失により生じた場合には、当該請求のできる期間は１０年とする。

（協議書の締結）

第１６条　市長は、良好な都市環境を確保するため必要と認めるときは、開発事業の施行について事業者と協議書を締結することができる。

（立入調査）

第１７条　市長は、開発事業工事期間中、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。

（指導又は勧告）

第１８条　市長は、この要綱の規定を遵守しない事業者に対して遵守するよう指導し、又は勧告することができる。

（委任）

第１９条　この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行について必要な事項は市長が別に定める。

附　則

（施行期日）

１　この告示は、令和７年４月１日から施行する。

（木更津市宅地開発指導要綱の廃止）

２　木更津市宅地開発指導要綱（平成５年６月２５日告示第８７号。以下「旧要綱」という。）は、廃止する。

（経過措置）

３　この告示施行の際、旧要綱に基づき同意通知を得ているもの、又は事前協議が継続中のものについては、なお従前の例による。ただし、市長が特に必要と認めたものについては、この限りでない。

別表

木更津市開発事業指導要綱
技術指針

別表　木更津市開発事業指導要綱　技術指針　　目次

第１章　一般基準

第１節　街区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６

第２節　画地・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７

第３節　宅地におけるがけの取扱い・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７

第４節　人口計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７

第５節　土地利用計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７

第６節　良好な住環境の保全・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７

第２章　公共施設

第１節　道路・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９

第２節　公園・緑地又は広場・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２１

第３節　排水施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２４

第４節　消防水利施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３１

第５節　給水施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３３

第６節　農業用施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３３

第３章　公益的施設

第１節　設置義務・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３４

第２節　交通安全施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３４

第３節　防犯施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３４

第４節　清掃施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３４

第５節　自動車駐車施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３５

第６節　自転車駐輪施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３５

第７節　集会所・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３５

第８節　電気及びガス施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３６

第４章　その他

第１節　関連する技術指針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３７

様式集・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３８

第１章　一般基準

（都市計画法）

第三十三条　都道府県知事は、開発許可の申請があった場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一　次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあっては、この限りでない。

イ　当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第三十九条第一項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合　当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第四十九条第一項若しくは第二項、第四十九条の二、第六十条の二の二第四項若しくは第六十条の三第三項（これらの規定を同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）又は港湾法第四十条第一項（同法第五十条の五第二項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の条例による用途の制限を含む。）

ロ　当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合　建築基準法第四十八条第十四項及び第六十八条の三第七項（同法第四十八条第十四項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

二　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあっては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ　開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ　開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ　予定建築物等の用途

ニ　予定建築物等の敷地の規模及び配置

三　排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法(昭和三十三年法律第七十九号)第二条第一号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ　当該地域における降水量

ロ　前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

四　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあっては、水道その他の給水施設が、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

五　当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等(次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからホまでに定める事項が定められているものに限る。)が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

イ　地区計画　再開発等促進区若しくは開発整備促進区(いずれも第十二条の五第五項第一号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。)又は地区整備計画

ロ　防災街区整備地区計画　地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画

ハ　歴史的風致維持向上地区計画　歴史的風致維持向上地区整備計画

ニ　沿道地区計画　沿道再開発等促進区(幹線道路の沿道の整備に関する法律第九条第四項第一号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。)又は沿道地区整備計画

ホ　集落地区計画　集落地区整備計画

六　当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

七　地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

上欄	中欄	下欄
宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和三十六年法律第百九十一号)第十条第一項の宅地造成等工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第十三条の規定に適合するものであること。
宅地造成及び特定盛土等規制法第二十六条第一項の特定盛土等規制区域	開発行為(宅地造成及び特定盛土等規制法第三十条第一項の政令で定める規模(同法第三十二条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模)のものに限る。)に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第三十一条の規定に適合するものであること
津波防災地域づくりに関する法律第七十二条第一項の津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第一項に規定する特定開発行為(同条第四項各号に掲げる行為を除く。)に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第七十五条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

八　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあっては、開発区域内に建築基準法第三十九条第一項の災害危険区域、地すべり等防止法(昭和三十三年法律第三十号)第三条第一項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成十二年法律第五十七号)第九条第一項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法(平成十五年法律第七十七号)第五十六条第一項の浸水被害防止区域(次条第八号の二において「災害危険区域等」という。)その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

九　政令で定める規模以上の開発行為にあっては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

十　政令で定める規模以上の開発行為にあっては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の

悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

十一　政令で定める規模以上の開発行為にあっては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

十二　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあっては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

十三　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあっては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

十四　当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

２　前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

３　地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによっては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた

制限を強化し、又は緩和することができる。

4　地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。

5　景観行政団体(景観法第七条第一項に規定する景観行政団体をいう。)は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第八条第二項第一号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第一項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。

6　指定都市等及び地方自治法第二百五十二条の十七の二第一項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村(以下この節において「事務処理市町村」という。)以外の市町村は、前三項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。

7　公有水面埋立法第二十二条第二項の告示があった埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第二条第一項の免許の条件において第一項各号に規定する事項(第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。)に関する定めがあるときは、その定めをもつて開発許可の基準とし、第一項各号に規定する基準(第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。)は、当該条件に抵触しない限度において適用する。

8　居住調整地域又は市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準については、第一項に定めるもののほか、別に法律で定める。

第１節　街区

1　街区は、土地利用の目的、地形、地盤の性質、日照、通風、採光、予定建築物の規模、用途、構造等を考慮して計画しなければならない。

2　街区は、戸建住宅を目的とする開発事業については、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。

なお、高圧線下については、線下の制限区域を十分考慮した安全な画地割としなければならない。

第２節　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　戸建住宅に係る１区画の面積は、原則として１６５平方メートル以上としなければならない。

３　事業者は、開発事業完了後において画地を原則として再分割してはならない。又、当該土地の購入者に対しても、この旨を周知しなければならない。

第３節　宅地におけるがけの取扱い

開発事業において道路と宅地あるいは宅地間にがけが生ずる場合は、土砂が流出しないよう芝張り、石張り、コンクリート張り、又は擁壁などにより安全対策を講じなければならない。

なお、コンクリートブロック造にあっては、土圧のかかる高さが６０センチメートルを超えてはならない。

第４節　人口計画

第２章第３節７浄化槽の設置（１）人員算定基準により、算出された人数の合算とする。なお、公共下水道区域内であっても上記基準により算定すること。

第５節　土地利用計画

住宅を目的とした開発事業にあっては、健全な住宅地が構成されるよう、公共施設等を関係法令及び本要綱に基づき適正に配置すること。

ただし、事業区域周辺に当該事業に必要な公共施設等が整備されており、かつその容量からみて当該事業を受け入れる容量があるときは、別途協議をして定めることができる。

第６節　良好な住環境の保全

１　開発事業を計画するに当たっては、事業者は良好な住環境の保全、安全の確保のため、周辺環境（道路や水路等の公共施設を含む。）の整備について協力に努めなければならない。

2　開発事業完了後における土地購入者等の将来利用者（以下、将来利用者とする。）は、事業区域周辺の清掃等に協力をし、良好な住環境の保全に努めなければならない。また、事業者はその必要がある旨を、将来利用者に周知をしなければならない。

第２章　公共施設

第１節　道路

（政令）

第二十五条　法第三十三条第二項（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第三十三条第一項第二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一　道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。

二　予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、六メートル以上十二メートル以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、四メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であって、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

三　市街化調整区域における開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。第六号及び第七号において同じ。）にあっては、予定建築物等の敷地から二百五十メートル以内の距離に幅員十二メートル以上の道路が設けられていること。

四　開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員九メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、六・五メートル）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況により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。

五　開発区域内の幅員九メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

（省令）

（道路の幅員）

第二十条　令第二十五条第二号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が一千平方メートル未満のものにあっては六メートル（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあっては、八メートル）、その他のものにあっては九メートルとする。

（令第二十五条第二号ただし書の国土交通省令で定める道路）

第二十条の二　令第二十五条第二号ただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

一　開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。

二　幅員が四メートル以上であること。

（道路に関する技術的細目）

第二十四条　令第二十九条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

一　道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。

二　道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠（きょ）その他の適当な施設が設けられていること。

三　道路の縦断勾配は、九パーセント以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、十二パーセント以下とすることができる。

四　道路は、階段状でないこと。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあっては、この限りでない。

五　道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。

六　歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。

七　歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によって車道から分離されていること。

※都市計画法施行令（以下、政令とする。）第２５条各号の運用について

① 政令第２５条第２号ただし書については、一敷地の単体的な開発行為であって物理的に拡幅等が著しく困難であり、住環境の保全上、通行の安全上問題がないことが認められる特段の事情があるなどの、同号ただし書に列挙されている事情が認められ、かつ省令第２０条の２各号のすべてに該当する道路である場合に、別途市長と協議の上、決することとする。

② 政令第２５条第２号小区間で通行上支障がない場合とは、以下のとおりとする。

ア 専ら事業区域内の関係者（将来利用者を含む。）が利用する道路で、不特定の者の利用が想定されず、かつ延長１２０メートル以下の場合に別途市長と協議の上、適用する。なお、予定建築物等の敷地内の道路にあっては、本節 ３ 開発事業に係る道路に必要な幅員（１）予定建築物等の敷地内の道路（２号道路）の基準を適用する。

イ 予定建築物等（用途は住宅系に限る。）の敷地内に新たに道路を設ける場合であって、その道路が接しない予定建築物等の敷地に接する道路にあっては、通常事業区域内の関係者（将来利用者を含む。）の利用が想定されないため当該道路の通行に与える影響が軽微であり、当該敷地に接する区間が１２０メートル以下の小区間の場合に限り、別途市長と協議の上、本節 ３ 開発事業に係る道路に必要な幅員 （３）予定建築物等の敷地に接する道路（２号道路）におけるただし書を準用し、必要な幅員を確保することで足りる。

③ 政令第２５条第４号括弧書の適用については、物理的に拡幅等が著しく困難である場合には、別途市長と協議の上、有効幅員が６メートル以上の車両等の通行に支障をきたさない道路に接続できるものとする。

１ 道路計画

道路は、交通量、日照、災害時の避難等を考慮するとともに、都市計画を阻害することのないよう配置し、事業区域外にある道路の機能を損なうことのないように計画しなければならない。なお、道路計画について市長が必要と認めたときは、公安委員会の意見を聞

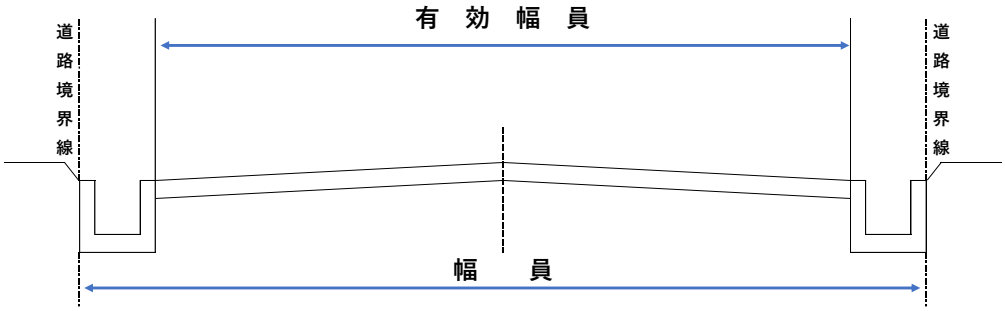
かなければならない。

2　道路の幅員と構成

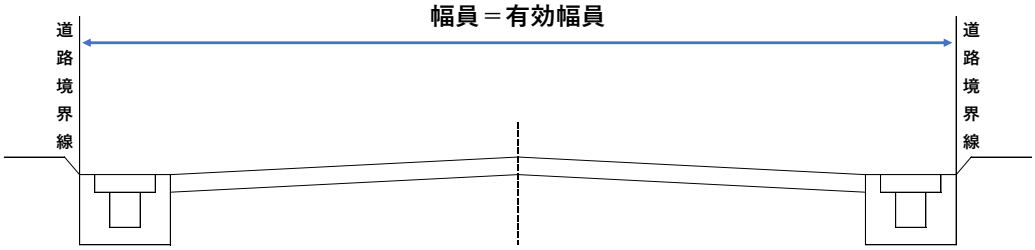
道路の幅員とは、道路の付属施設である保護路肩や排水溝は含まないものとする。ただし、管理者と協議の上、車両の通行に支障がない場合には、道路の幅員に含めることができる。

（参考図）

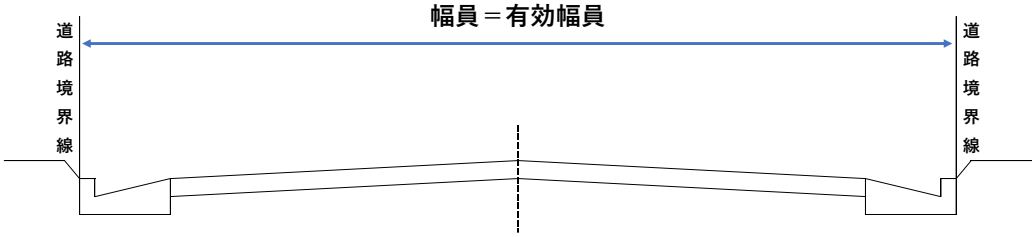
U型側溝の場合



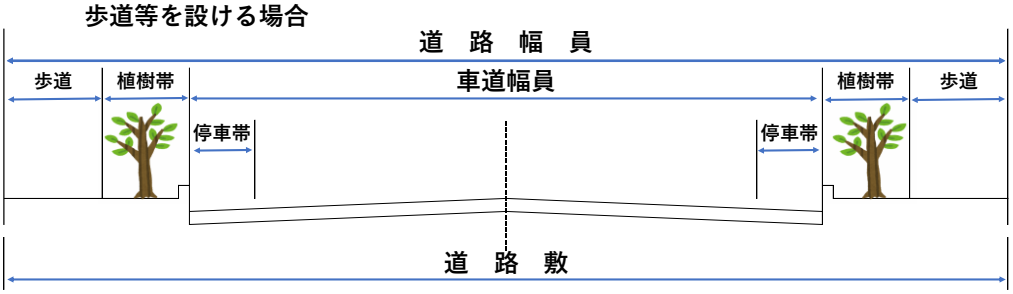
U型側溝（車両対応の側溝及び蓋を設置）の場合



L型側溝（LU型側溝含む）の場合



歩道等を設ける場合



3　開発事業に係る道路に必要な幅員

（1）　予定建築物等の敷地内の道路（2号道路）

予定建築物等の敷地内の道路幅員は、事業区域面積の区分ごとに、次に掲げるとおりとしなければならない。

事業区域面積	道路幅員
0．3ｈａ未満	5．0m以上
0．3ｈａ以上	6．0m以上

※予定建築物等の敷地とは単体の建築物（工作物）を想定した敷地のみならず、集団的な建築計画における敷地を含むものとする。

（2）　接続先道路（4号道路）

ア　主として住宅を目的とする事業区域内の主要な道路は、原則として幅員6．5メートル以上の事業区域外の既存道路に接続していなければならない。

イ　その他の事業区域内の主要な道路は、原則として幅員9メートル以上の事業区域外の既存道路に接続していなければならない。

ウ　政令第25条第4号括弧書の適用の有無については、本節　※都市計画法施行令（以下、政令とする。）第25条各号の運用について　③のとおりとし、別途市長と協議の上、決することとする。

（3）　予定建築物等の敷地に接する道路（2号道路）

予定建築物等の敷地に接する道路の幅員は、原則6メートル（住宅以外のものを目的とする1，000平方メートル以上の開発事業については、9メートル）以上とする。なお、ここでいう道路とは、「事業区域内に設ける道路」及び「予定建築物等の敷地が直接事業区域外の道路に接する場合の道路」が該当する。

ただし、それによることが著しく困難と認められる等の特段の事情がある場合（政令第25条第2号ただし書）には、別途市長と協議の上、既存道路においては中心線から水平距離で3メートル（4．5メートル）後退（セットバック）、全体としては5メートル（7．5メートル）以上の幅員を確保し、道路として整備しなければならない。また、既存道路の一方ががけや河川、用排水路及び鉄道敷の場合には、当該がけ等の境界線から既存道路側に水平距離で6メートル（9メートル）後退し、道路として整備しなければならない。

（4）至る道路について

２号道路及び４号道路については、原則幹線道路まで上記有効幅員を有していなければならない。

ただし、上記道路が袋路状道路を除く交差点部等の経路が分岐する点以降については、至る道路とし、下記に定める有効幅員が幹線道路まで接続していることをもって足りるとする。

至る道路における道路幅員

区分	市街化区域	市街化調整区域
住　宅　用　開　発	４．０ｍ以上	５．０ｍ以上
住宅以外で１，０００㎡未満	４．０ｍ以上	５．０ｍ以上
住宅以外で１，０００㎡以上	６．０ｍ以上	７．０ｍ以上

※幹線道路について

幹線道路については、以下に該当するものをいう。

①主要幹線道路

主として地方生活圏及び大都市圏内の骨格となるとともに、高速自動車国道を補完して生活圏相互を連絡する道路をいう。

②幹線道路

主として地方生活圏内の二次生活圏の骨格となるとともに、主要幹線道路を補完して、二次生活圏相互を連絡する道路をいう。

都市部にあっては、その骨格及び近隣住区の外郭となる道路をいう。

③補助幹線道路

主として地方生活圏内の一次生活圏の骨格となるとともに幹線道路を補完し、一次生活圏相互を連絡する道路をいう。

都市部にあっては近隣住区内の幹線となる道路をいう。

注）　ここで用いた地方生活圏、一次生活圏及び二次生活圏の用語は建設省地方生活圏構

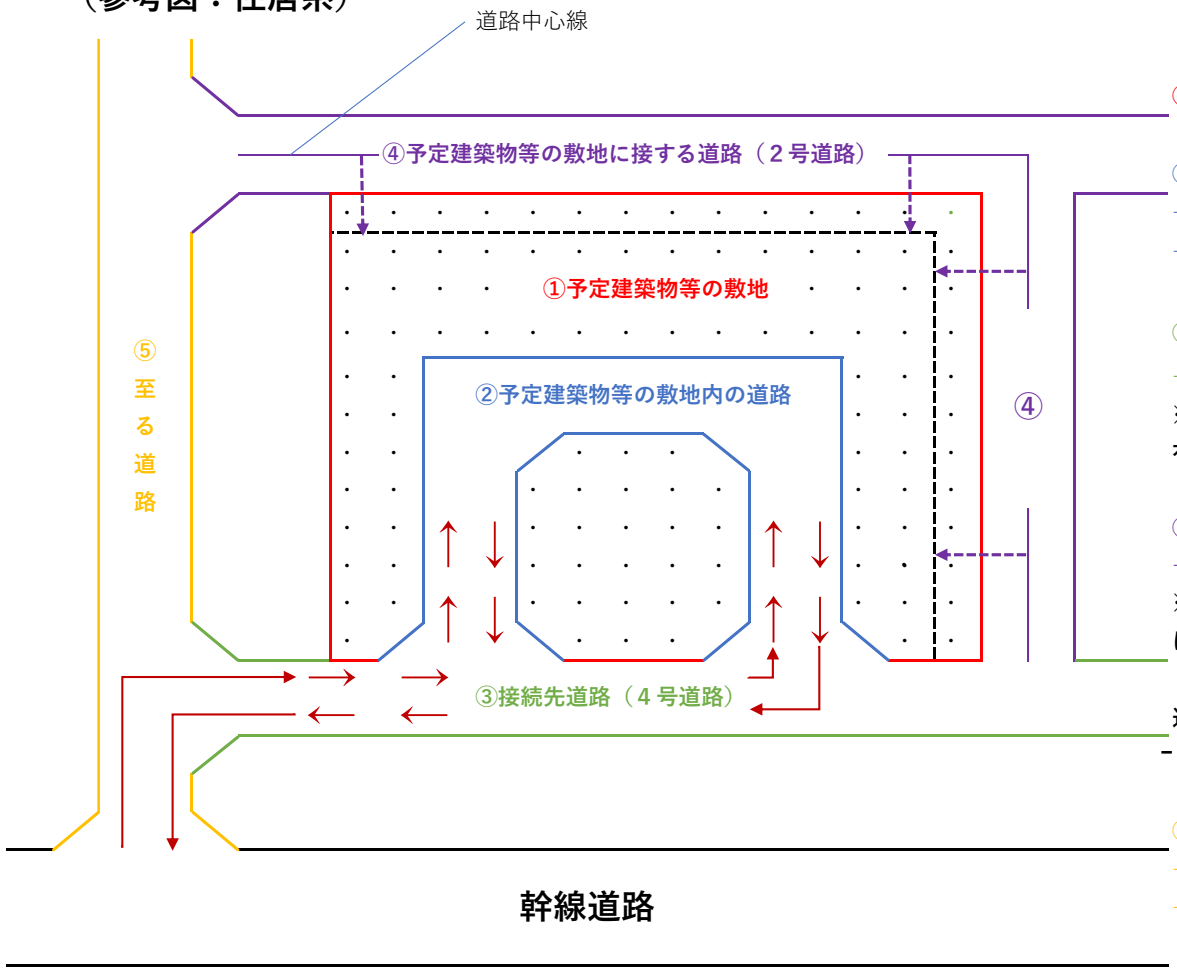
想（地域計画の主要課題四三年七月）において使用する用語の例によるもので同構想によればこれらは以下のように定義されている。

地方生活圏……ある程度の大きさをもった都市を中心として、いくつかの二次生活圏から構成される地域をいう。

二次生活圏……大きな買物ができる商店街、専門医をもつ病院、高等学校などかなり広範囲の利用圏をもつ都市を中心に一次生活圏をいくつかその中に含む地域をいう。

一次生活圏……役場、診療所、中学校などの基礎的な公共施設が集まっていて、それらのサービスが及ぶ地域をいう。

（参考図：住居系）



⟶　主たる動線

①予定建築物等の敷地

②予定建築物等の敷地内の道路
→事業区域面積3,000㎡未満：有効幅員５ｍ以上
→事業区域面積3,000㎡以上：有効幅員６ｍ以上

③接続先道路（４号道路）
→原則有効幅員６．５ｍ以上
※物理的に拡幅困難等の場合には協議の上
有効幅員６ｍ以上

④予定建築物等の敷地に接する道路（２号道路）
→原則有効幅員６ｍ以上
※物理的に拡幅困難等の場合には協議の上（②の道路を設ける計画にあっては、その道路（②）が接しない道路であって、当該敷地の接する区間が１２０ｍ以下の事業区域内の関係者が主として利用しない道路）
道路中心線より３ｍセットバック、全体として有効幅員５ｍ以上
- - - - - -　セットバックライン

⑤至る道路
→市街化区域：有効幅員４ｍ以上
→市街化調整区域：有効幅員５ｍ以上

4　道路の構造

事業区域内の道路は、道路構造令（昭和４５年政令第３２０号）及び舗装設計施工指針（社団法人日本道路協会）を準用し設計しなければならない。ただし、国又は地方公共団体に帰属される道路にあっては、別途管理者と協議の上、構造を決定しなければならない。

アスファルト舗装の最小断面基準

名称	材質形状	厚さ（㎝）
表層	密粒アスコン	５
上層路盤	粒調鉱滓　０～２５㎜	１５
下層路盤	鉱滓クラッシャーラン　０～４０㎜	２０

5　道路側溝

（１）　道路側溝は、ふたが取り付けられる構造のU型側溝（アゴ付きで内径幅は３０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。ただし、U型側溝とＬ型側溝を組み合わせた構造のものは計画してはならない。

（２）　側溝ぶたを取り付けるときは、５メートルに１枚をグレーチングとしなければならない。

（３）　側溝の交点又は横断暗渠（きょ）との接続点には、内寸５０センチメートル四方以上の集水ますを設けなければならない。

6　歩道

（１）　事業区域内の幅員９メートル以上の道路又はその他駅前広場等に接続する道路には、歩道を設置しなければならない。この場合幅員は、原則として片側１．５メートル以上とする。

（２）　歩道内に街路樹を植栽するときは、２．０メートル以上の幅員としなければならない。

（３）　歩道の形態は、セミフラットを標準とし、車道面から原則として５センチメートル高くしなければならない。

（４）　宅地の出入口は、歩道を切り下げておかなければならない。この場合の切り下げ方法は、千葉県車両出入口部の設置基準による。

（６）　歩道等に交差点を設ける場合は、歩行者等の通行の支障とならないよう歩行幅、

横断勾配に留意し、管理者の指導に従うこと。

（7）　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センチメートルとする。

（8）　歩道を有するときの道路側溝は、歩道と宅地の間に設置しなければならない。

7　道路の勾配

（1）　車道の横断勾配は、原則として振り分け勾配とし、１．５パーセント以上２．０パーセント以下としなければならない。

歩道の横断勾配は、１．５パーセント以上２．０パーセント以下としなければならない。

なお、透水性舗装にあっては、１パーセント以上１．５パーセント以下とする。

（2）　道路の縦断勾配は、原則として８．０パーセント以下とし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り１１．０パーセント以下とすることができる。

なお、縦断勾配が６．０パーセントを超える坂路区間とその前後には、すべり止め舗装を施さなければならない。

なお、交差点部分にあっては、２．５パーセント以下とすること。

8　袋路状の道路

袋路状の道路は、計画してはならない。ただし、当該道路の終端に直径８メートル以上の回転広場を道路位置指定の基準に適合するように計画し、その回転広場の中心までの道路延長を５０メートル未満とする場合にはこの限りでない。

なお、袋路状とする場合には、事業区域に向かって左側の隅切り部に通り抜けができない旨の標識を設置すること。

9　道路の交差

道路の交差角は、直角に近いものとし食い違い交差としないこと。なお、駅前広場などの特別な場所を除き、同一箇所の平面交差は５以上としてはならない。

１０　道路の隅切り

道路が同一平面で交差し、又は屈折する場合はその角地に次表の隅切りを設けなければならない。

	４ｍ以上 ６ｍ未満	６ｍ以上 ８ｍ未満	８ｍ以上 １０ｍ未満	１０ｍ以上 １２ｍ未満	１２ｍ以上 １８ｍ未満	１８ｍ以上
１８ｍ以上	4 3 3	4 3 3	4 3 3	5 3 3	6 5 4	8 6 5
１２ｍ以上 １８ｍ未満	4 3 3	4 3 3	4 3 3	5 3 3	6 5 4	
１０ｍ以上 １２ｍ未満	4 3 3	4 3 3	4 3 3	5 3 3		
８ｍ以上 １０ｍ未満	4 3 3	4 3 3	4 3 3			
６ｍ以上 ８ｍ未満	4 3 3	4 3 3				
４ｍ以上 ６ｍ未満	4 3 3					

① 数値は二等辺三角形の底辺の長さ（単位メートル）とする。

② 上段６０度以上、中段９０度前後、下段１２０度以上（交差角）。

③ 表により難い場合は、道路構造令による。

④ 市に帰属しないもので９０度前後の交差をする道路にあっては、市長と協議の上、本表６０度以上に規定する底辺の長さを確保し、接する道路に向かって右側に隅切り（接する道路が一方通行である場合には、車両の進行方向の逆側）を設ける場合に限り、片隅切りでも良いこととする。

１１　植栽

街路樹を植栽する場合は、樹種の選定に留意し、枝張り、害虫等将来の維持管理に困難をもたらすものは避けなければならない。

１２　電柱及び電話柱

電柱及び電話柱（支線、支柱、支線柱を含む。）を設置又は移設する場合は、原則として道路の有効幅員及び道路幅員外として、宅地内に設置用地を確保しなければならない。ただし、やむを得ない場合は、別途管理者と協議しなければならない。

第２節　公園・緑地又は広場

（政令）

第二十五条　法第三十三条第二項（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第三十三条第一項第二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

六　開発区域の面積が〇・三ヘクタール以上五ヘクタール未満の開発行為にあっては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の三パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

七　開発区域の面積が五ヘクタール以上の開発行為にあっては、国土交通省令で定めるところにより、面積が一箇所三百平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の三パーセント以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられていること。

（省令）

（公園等の設置基準）

第二十一条　開発区域の面積が五ヘクタール以上の開発行為にあっては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場。以下この条において同じ。）を設けなければならない。

一　公園の面積は、一箇所三百平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の三パーセント以上であること。

二　開発区域の面積が二十ヘクタール未満の開発行為にあってはその面積が一千平方メートル以上の公園が一箇所以上、開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為にあってはその面積が一千平方メートル以上の公園が二箇所以上であること。

（公園に関する技術的細目）

第二十五条　令第二十九条の規定により定める技術的細目のうち、公園に関するものは、次に掲げるものとする。

一　面積が一千平方メートル以上の公園にあっては、二以上の出入口が配置されていること。

二　公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへいの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。

三　公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。

四　公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

１　定義及び設置について

公園緑地又は広場の定義及び設置については、「都市計画運用指針Ⅳ－２－２　都市施設Ⅱ）Ｂ公園、緑地等の公共空地　１公共施設の都市計画の考え方」より、以下のとおりとする。

公園：公園とは、主として自然的環境の中で、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震火災等の災害時の避難等の用に供することを目的とする公共空地をいう。

緑地：緑地とは、主として自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上、及び緑道の用に供することを目的とする公共空地とし、別途市長と協議の上、必要に応じて設置するものとする。

広場：広場とは、主として歩行者等の休息、鑑賞、交流等の用に供することを目的とする公共空地をいう。なお、公園内の広場とは異なり、都市計画運用指針より予定建築物の用途が店舗等の多数人が集中することが想定される場合に設置するものとする。

２　公園、緑地又は広場の面積等について

（１）　主として住宅を目的とする開発行為で事業区域の面積が０．３ヘクタール以上の場合は、利用者の有効な利用が確保されるよう次表に定める公園、緑地又は広場（面積は実質有効面積とする。）を設置するものとする。

事業区域の面積（A）	公園、緑地又は広場の面積（有効面積）
A＜０．３ｈａ	設置不要
０．３ｈａ≦A＜５ｈａ	事業区域面積の３％以上
５ｈａ≦A＜２０ｈａ	１箇所３００㎡以上でかつその面積の合計が事業区域の３％以上の**公園**（うち１，０００㎡以上のものが１箇所以上必要）
２０ｈａ≦A	１箇所３００㎡以上でかつその面積の合計が事業区域の３％以上の**公園**（うち１，０００㎡以上のものが２箇所以上必要）
※１　１箇所あたりの公園の最低面積は９０㎡（３００㎡以上が望ましい。）とする。 ※２　予定建築物の用途が住宅系以外で５ｈａ以上の開発事業については、公園、緑地又は広場を設置すること。	

なお、事業区域の面積が５ヘクタール未満であって事業区域周辺に相当規模の既存の公園又は広場が整備されている場合は、別途協議の上、その取り扱いを定めるものとする。

（２）　公園又は広場の設置位置、形状、植栽、遊具施設、排水施設等については、別途市長と協議しなければならない。

（３）　事業区域内に高圧線がある場合は、原則として高圧線下を緑地として利用し、公園及び広場として利用しないこと。

（４）　開発事業により生じた区域周辺の法面は、事業者が管理するものとする。

第３節　排水施設

（政令）

第二十六条　法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第三号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一　開発区域内の排水施設は、国土交通省令で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出することができるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。

二　開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。

三　雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として、暗渠によって排出することができるように定められていること。

（省令）

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

第二十二条　令第二十六条第一号の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、五年に一回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めなければならない。

（排水施設に関する技術的細目）

第二十六条　令第二十九条の規定により定める技術的細目のうち、排水施設に関するものは、次に掲げるものとする。

一　排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。

二　排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他

雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。

三　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がない場所に設置されていること。

四　管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあっては、その内径又は内法幅が、二十センチメートル以上のもの）であること。

五　専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。

イ　管渠の始まる箇所

ロ　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（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）

ハ　管渠の内径又は内法幅の百二十倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な場所

六　ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあっては、密閉することができるふたに限る。）が設けられていること。

七　ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあっては深さが十五センチメートル以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあってはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

1　一般事項

（1）　排水施設の計画に当たっては、次の事項について十分調査の上、当該施設の規模、構造及び能力を定めなければならない。

なお、開発事業に伴う流出量の増大により，下流流域に溢水等の災害のおそれがある場合には，排水路改修等必要な措置を講じなければならない。

ア　事業区域周辺の開発状況、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。

イ　事業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。

ウ　事業区域周辺の道路の幅員、土質等による施工の難易度を調査しなければならない。

エ　その他必要な調査をしなければならない。

（２）事業区域が、公共下水道（汚水、雨水若しくは合流）が供用開始又は供用開始見込みの区域に含まれる場合には、公共下水道管理者と協議の上、構造等について指導を受けなければならない。

２　構造等について

排水施設の構造等については、以下のとおりとする。

（１）　排水施設は、水路敷内で開渠、道路敷内で暗渠で計画しなければならない。

（２）　排水施設の大きさ

・管渠の最小管径は２５０ミリメートル以上とする。

（３）　排水施設の余裕

ア　雨水施設……管渠は、満管流量とする。

・長方形渠は、８割水深とする。

・開水路は、高さ１メートル未満は０．２メートル、高さ１メートル以上２．５メートル未満は高さの０．２倍、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……内径６００ミリメートル以下は、１００パーセントとする。

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

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。

（４）　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メートル以上とすること。ただし、やむを得ない場合は、別途市長と協議し決すること。

（５）　排水施設の材質

・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。

・長方形渠は、ボックスカルバートとする。

・開水路は、鉄筋コンクリート組立等とする。

（６）　管渠の接合は、管頂接合とする。

（７）　マンホール

ア　マンホールを設置する箇所は次に掲げる場所とする。

（ア）　公共の用に供する管渠の始まる箇所

（イ）　排水の流路の方向、勾配又は断面が変化する箇所

（ウ）　管渠の内径又は内のり幅の１２０倍に相当する距離以内の箇所

（エ）　その他管渠の維持管理上必要な箇所

イ　マンホールは、下水道管渠の検査、清掃のために出入口、換気口の目的で設け、形は一般に円筒形としなければならない。

（ア）　管渠を接合する場合に段差が生じる箇所は、かならずマンホールを設けること。この場合その段差が６０センチメートル以上の場合には、副管付きマンホールを設けなければならない。

（８）　宅地内の排水設備は、次の各号に留意して設計しなければならない。

ア　排水設備に使用する材料及び器具は、日本産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であること。

イ　排水方式は、自然流下方式とする。ただし、自然流下が困難な低地の排水は、ポンプ排水によるとともに下水が逆流しない構造とすること。

ウ　排水管渠内の自然流下時の流速は、０．６～１．５メートル／秒とすること。

エ　最終桝から道路側溝等に接続される宅内排水管の管径は１００ミリメートル以上とする。

（９）　取り付け管

ア　取り付け管の管径は、１５０ミリメートル以上とする。

イ　取り付け管の勾配は、１０パーミリ以上とする。

ウ　排水管渠の土かぶりは、建築物の敷地内（宅地内）では２０センチメートル以上、建築物の敷地外（私道）では４５センチメートル以上、事業区域内の幅員４メートル以上の道路では１．２メートル以上とする。ただし、やむを得ない場合は、別途市長と協議し決すること。

（１０）　ます

ア　雨水ますの構造は、円形又は角形の鉄筋コンクリート造又は塩化ビニール構造とし、１５センチメートル以上の泥だめを設けるものとする。

イ　汚水ますの構造は、円形又は角形の鉄筋コンクリート造又は塩化ビニール構造とし、低部にインバートを設けるものとする。

（１１）　排水施設の設計基準は、（社団法人）日本下水道協会発行の下水道施設計画・設計指針と解説によるものとする。

（１２）　汚水は、暗渠によって排出しなければならない。

（１３）　排水は、放流先の排水能力、利水の状況等を勘案して、河川、公共下水道、水路その他の排水施設に排出しなければならない。

なお、開水路を放流先とする場合には、開水路の天端より高い位置に管渠等を敷設するよう計画すること。

（１４）　排水は、雨水と汚水を分流するものとし、自然流下方式により排出しなければならない。

（１５）　その他必要な事項については、別途市長と協議の上、担当課の指導に従うこと。

３　雨水排水処理施設

近年の気候変動による水災害の激甚化及び都市化の進展に伴い保水・遊水機能の低下に

よる溢水被害から、良好な住環境の保全を図るため、別に定める木更津市雨水流出抑制施設整備指導指針により必要な措置を講じなければならない。

なお、木更津市公共下水道等雨水流出抑制に関する指導要綱（平成２９年３月２７日木更津市告示第７９号）により指導を受ける区域にあっては、別に定めのある「公共下水道区域内の雨水流出抑制について」に従うこと。

４　計画汚水量

計画汚水量は、次の式で計算する。

Ｑ＝Ｐ・ｑ・Ａ／（６０×６０×２４）

Ｑ：汚水の最大流出量（m^3／秒）

Ｐ：人口密度（人／ｈａ）

ｑ：１人１日当たり最大汚水量（m^3／日）……（通常２５０ℓ～３５０ℓ）

Ａ：排水面積（ｈａ）

５　管渠等の平均流速算定公式

管渠又は長方形渠等及び開水路（鉄筋コンクリート組立等）の平均流速算定公式は、マニング公式とする。

６　管渠の流速

流速は、下流に行くに従い次第に速度を速めるよう、また勾配は小さくなるようにし、できるかぎり理想的な流速におさまるように計画すること。

管渠の流速については、次の基準によらなければならない。

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

7　浄化槽の設置

（1）　人員算定基準

日本産業規格に定められている建築物の用途別による屎尿浄化槽の処理対象人員算定基準（ＪＩＳ　Ａ３３０２－２０００）を基に算出された人数により算出するものとする。

（2）　選定基準

浄化槽の処理対象人員が５１人以上（戸建住宅にあっては１０１人以上）である開発事業において、し尿等の汚水を下水道法（昭和３３年法律第７９号）第２条第３号に規定する公共下水道以外に放流しようとする場合は、当該事業区域内に一つの合併浄化槽（し尿と雑排水を併せて処理する浄化槽）を設置しなければならない。ただし、戸建住宅に係る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、当該事業の団地の開発面積が１ヘクタール未満であり、かつ、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５の２で規定している放流水質をみたす家庭小型合併浄化槽を各宅地に設置することもできるものとする。

第４節　消防水利施設

（政令）

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

第二十五条　法第三十三条第二項（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第三十三条第一項第二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

八　消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法（昭和二十三年法律第百八十六号）第二十条第一項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

１　消防水利施設は、消防水利の基準（昭和３９年消防庁告示第７号）に基づく消火栓及び防火水槽等とし、開発区域の規模及び地形並びに予定建築物の用途等を考慮して、災害の防止上適正に配置するものとする。

２　消防水利施設は、各宅地（防火対象物）から次表に掲げる距離以内に設置しなければならない。又、当該施設から防火対象物に至る間に、地形又は工作物によって消防活動が阻害されないものとする。

		年間平均風速が毎秒４ｍ未満の場合	その他
市街地又は準市街地	近隣商業地域 商業地域 工業地域 工業専用地域	１００ｍ	８０ｍ
	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	１００ｍ
市街地又は準市街地以外の地域		１２０ｍ	１００ｍ

３　消防水利施設の設置位置は、消防活動の円滑化及び維持管理等を考慮して、原則として幅員６メートル以上の道路に接するようにし、傾斜地を避け消防自動車が容易に接近でき、かつ歩行者及び車両の通行に支障のない場所に設けること。

4　開発区域内の消防水利は消火栓のみに偏することのないように配慮しなければならない。

5　地階を除く階数が３以上の中高層建築物の建築を目的とする開発事業にあっては、次に定めるところにより施設を整備しなければならない。

なお、個人住宅、地階を除く階数が３の長屋住宅及び地階を除く階数が３の共同住宅（消防法施行令別表第１に掲げる５項ロ）については、設置を免除できるものとする。

（１）　建築物の開口部に面して、原則として幅員６メートル以上で、はしご付消防ポンプ車の重量に耐えられる構造の道路又は通路を設置するものとする。

なお、道路及び通路は、原則として袋路状としないものとする。

（２）　道路又は通路と建築物との間隔は、原則として５メートル以下とし、はしご付消防ポンプ車が各階に架梯できるようにすること。

（３）　道路又は通路に屈曲する箇所等がある場合には、隅切り等を設置し、消防車両が容易に進入できる構造とすること。

6　消防水利には、見やすい箇所に消防法（昭和２３年法律第１８６号）に定める標識を設置しなければならない。

7　消防水利施設の規模、構造等については、本市消防本部警防課が別途定める指導基準に従い消防長と協議しなければならない。

第５節　給水施設

１　給水施設の設置については、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なければならない。

２　給水については、第５条に規定する事前協議申請書を提出する前に、別途水道事業管理者と協議しなければならない。

第６節　農業用施設

１　開発事業により、当該区域周辺及び下流の農耕地のかんがい用水源が、枯渇する恐れのある場合は、事業区域内に農業用水の貯水施設等を設置しなければならない。

２　農業用々排水路と一般排水路は、分離するものとし、事業区域内の汚水が農業用々排水路に流入しないようにしなければならない。ただし、当該水路等の施設管理者と協議が整った場合は、この限りでない。

第３章　公益的施設

第１節　設置義務

住宅を目的とする開発事業については、その規模に応じて必要な公益的施設を、利用者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で設置しなければならない。

なお、その規模が概ね５ヘクタール以上の大規模な開発事業については、事業者は、事前に公益的施設の設置について市長と協議しなければならない。

第２節　交通安全施設

事業区域内の道路ががけ、水路等に接している場合又は屈曲部で市長が必要と認めた場合は、次の交通安全施設を設置しなければならない。

１　防護柵……車両、歩行者等の保護又は交通の危険を伴う恐れのある箇所を防護する施設

２　道路照明施設……交差点及び横断歩道等を照明する施設

３　交通安全施設……道路標識、区画線、道路標示、交通信号機等

第３節　防犯施設

事業区域内には、必要に応じて防犯施設を設置しなければならない。

１　防犯灯は、２０ワット以下のＬＥＤ灯とし、その設置間隔は４０メートルを標準とする。

２　防犯灯は電柱等又は専用柱に取り付けるものとし、その材質は鉄筋コンクリート柱又はアルミ柱等の腐食しないものであること。

第４節　清掃施設

１　住宅を目的とした開発事業については、市長と協議の上、概ね１０世帯に一箇所の割合で面積２．５平方メートルを標準とするゴミ集積場を設置しなければならない。

２　ゴミ集積場の構造は、鉄筋入り重量ブロックでモルタル仕上げの塀により三方を囲み、

道路に接して開口部を設け、床面はコンクリート仕上げとし、開口部側に水勾配をつけなければならない。また、側溝等にゴミが落ちない構造としなければならない。

3　ゴミ集積場の維持管理は、事業者又は地区住民が行うものとする。

第５節　自動車駐車施設

1　集合住宅を目的とする開発事業については、計画戸数に相当する台数を収容できる駐車施設を、原則として事業区域内に設置しなければならない。ただし、設置が困難な場合にあっては、別途協議の上、事業区域の概ね２００メートル以内の範囲に計画戸数分の駐車施設を確保すること。なお、自動車一台当たりの駐車面積は長辺５メートル以上短辺２．５メートル以上の長方形を標準とし、一台ごとに区画線を設けること。また、計画策定に当たっては、障がい者や高齢者等に配慮し、出入り口付近に必要車両が一時駐車できるスペースを確保する等、ユニバーサルデザインに配慮することが望ましい。

2　１の規定に係わらず、寄宿舎等を建築する場合、近隣商業地域及び商業地域に集合住宅を建築する場合の駐車施設の規模は、別途協議の上、定めることができる。

第６節　自転車駐輪施設

集合住宅を目的とする開発事業については、計画戸数に相当する台数以上の自転車駐輪施設を事業区域内に設置しなければならない。寄宿舎等については別途協議の上、定める。なお、自転車一台当たりの駐輪面積は長辺１．９メートル以上短辺０．６メートル以上の長方形を標準とする。

第７節　集会所

1　計画戸数が５０戸以上の住宅を目的とする開発事業については、事業区域内に集会所用地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開発事業で集会所用地を確保することが困難又は不適当と認められる場合には、当該集合住宅の棟内に集会所施設を設置することができるものとする。

（1）　集会所用地の面積は、計画戸数に１．５平方メートルを乗じた面積（１００平方メートル未満の時は、１００平方メートル）以上とする。

（2）　集会所施設の床面積は、次表のとおりとする。

計画戸数	集会所施設の床面積
５０戸以上１００個未満	４０㎡以上
１００戸以上１５０個以下	６０㎡以上

2　市に帰属させない集会所用地及び施設の維持管理は、事業者及び居住者の責任でこれを行うものとする。

第８節　電気及びガス施設

電気及びガス施設については、居住者の生活に支障のないように電気及びガス事業者と十分協議して設置しなければならない。

第４章　その他

第１節　関連する技術指針

本要綱に記載されていない事項については、以下に示すもののほか、関連する最新の技術指針等に準拠する。

1. 開発許可制度の解説（都市計画法編）　（千葉県県土整備部）
2. 舗装の構造に関する技術基準・同解説　（日本道路協会）
3. 舗装設計施工指針　（日本道路協会）
4. 舗装施工便覧　（日本道路協会）
5. 土木構造物標準設計　（全日本建設技術協会）
6. 防護柵の設置基準・同解説・ボラードの設置便覧　（日本道路協会）
7. 道路照明施設設置基準・同解説　（日本道路協会）
8. 道路土工要綱　（日本道路協会）
9. 下水道施設計画・設計指針と解説　（日本下水道協会）

別記
第１号様式（第５条第１項）

開発事業事前協議申請書

年　　月　　日

木更津市長　　様

住　所
申請者　氏　名
電　話　　（　　）

木更津市開発事業指導要綱第５条第１項の規定により、開発事業について次のとおり事前協議を申請します。

開発事業の概要	開発事業の目的		
	事業区域の所在		木更津市
	区域区分		市街化区域・市街化調整区域
	用途地域等		（用途地域）　　（建蔽率）　　％ （高度地区）第　種高度地区　（容積率）　　％
	事業区域の面積		（実　測）　　㎡／（公　簿）　　㎡
	予定建築物の用途及び概要		（用　途）　　（建築面積）　　㎡ （構　造）　　（延床面積）　　㎡
	土地の区画形質の変更の有無		有　・　無（建築行為のみ）
	自己用又は非自己用の別		自己用　・　非自己用
	工事施行者	（住　所） （氏　名） （電　話）	（担当者）
	設計者	（住　所） （氏　名） （電　話）	（担当者）

別記
第２号様式（第５条第１項）

開発計画の概要

<table>
<tr><td rowspan="2">計　画　戸　数</td><td colspan="4">戸（　　棟）</td></tr>
<tr><td>土地分譲　　戸</td><td colspan="2">建売分譲　　戸</td><td>賃貸　　戸</td></tr>
<tr><td>計　画　人　口</td><td colspan="4">人×戸＝　　人</td></tr>
<tr><td>道　路　計　画
（接道、新設道路の計画（名称、幅員、街渠（きょ）等））</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>雨　水　排　水　計　画
（排水施設及び放流先（調整池））</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>汚　水　排　水　計　画
（排水施設及び放流先</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>※し尿処理</td><td colspan="4">公共下水道・集中浄化槽・合併浄化槽・各戸浄化槽・汲み取り</td></tr>
<tr><td rowspan="2">※ゴミ処理</td><td>処理方法</td><td colspan="3">市において処理・自己処理</td></tr>
<tr><td>ゴミ集積所</td><td colspan="3">既存集積所利用・集積所新設（　　箇所）</td></tr>
<tr><td>※公　園</td><td colspan="4">有り（面積　　㎡、比率　　％）・無し</td></tr>
<tr><td>※給　水</td><td colspan="4">公営水道・その他（　　）</td></tr>
<tr><td>※緑　化</td><td colspan="4">面積（　　㎡）、比率（　　％）</td></tr>
<tr><td>※消　防</td><td colspan="4">既設・新設【防火水槽（　　m^3、　　ヶ所）、消火栓（　　基）】</td></tr>
<tr><td>※駐車場</td><td>自動車</td><td>（　　台）</td><td>自転車</td><td>（　　台）</td></tr>
<tr><td>※集会所</td><td>用地</td><td>（　　㎡）</td><td>棟内施設</td><td>（　　㎡）</td></tr>
<tr><td>その他（市に帰属等）</td><td colspan="4">※市に帰属するものがあれば記載して下さい。</td></tr>
</table>

備考　※印欄は、該当する項目を○で囲み、（　）内には規模を記入すること。

枠内で記載できない場合は別紙を用い、具体的に記入すること。

別記
第３号様式（第５条第２項）

開発事業事前協議同意通知書

<table>
<tr><td rowspan="2">※同意通知欄</td><td colspan="3">年　月　日付けで事前協議申請のあった開発事業については、下記の条件を付して同意したので通知します。
第　　号
年　月　日
木更津市長</td></tr>
<tr><td>条　件</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="10">開発事業の概要</td><td rowspan="2">申請者</td><td>住所</td><td></td></tr>
<tr><td>氏名</td><td></td></tr>
<tr><td>事業区域の所在</td><td colspan="2">木更津市</td></tr>
<tr><td>事業区域の面積</td><td colspan="2">平方メートル</td></tr>
<tr><td>開発事業の目的</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>予定建築物の用途及び概要</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>土地の区画形質の変更の有無</td><td colspan="2">有　・　無（建築行為のみ）</td></tr>
<tr><td>区域区分</td><td colspan="2">市街化区域・市街化調整区域</td></tr>
<tr><td>自己用又は非自己用の別</td><td colspan="2">自　己　用　・　非自己用</td></tr>
<tr><td>工事施行者</td><td colspan="2">〔住　所〕
〔氏　名〕
〔電　話〕　　（　　）</td></tr>
<tr><td>設計者</td><td colspan="2">〔住　所〕
〔氏　名〕
〔電　話〕　　（　　）</td></tr>
</table>

別記
第４号様式（第５条第３項）

開発事業事前協議変更申請書

年　　月　　日

木更津市長　　様

住　所
申請者　氏　名
電　話

木更津市開発事業指導要綱第５条第３項の規定により、開発事業について次のとおり事前協議の変更を申請します。

開発事業の変更概要	同意番号・同意年月日		
	開発事業の目的		
	事業区域の所在		木更津市
	区域区分		市街化区域　・　市街化調整区域
	用途地域等		（用途地域）　（建蔽率）　％ （高度地区）第　種高度地区　（容積率）　％
	事業区域の面積		（実測）　㎡　／　（公簿）　㎡
	予定建築物の用途及び概要		（用　途）　（構　造） （建築面積）　（延床面積）
	土地区画形質の変更の有無		有　・　無
	自己用又は非自己用の別		自己用　・　非自己用
	工事施行者	〔住　所〕 〔氏　名〕 〔電　話〕	〔担当者〕
	設計者	〔住　所〕 〔氏　名〕 〔電　話〕	〔担当者〕
	変更の内容		
	変更の理由		

備考
１　「変更の内容」の欄には、変更前の内容及び変更後の内容を対照させて記載すること（別紙可。）。
２　計画変更の内容に係る図書を添付すること。

別記
第５号様式（第５条第３項）

開発事業事前協議変更届出書

年　　月　　日

木更津市長　　様

届出者　　住　所
氏　名

木更津市開発事業指導要綱第５条第３項の規定により、下記のとおり届け出ます。

記

１　変更に係る事項

２　変更の理由

３　開発事業事前協議の同意番号　　年　　月　　日　第　　号

備考
１　変更に係る事項は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

別記
第６号様式（第１１条）

開発事業工事着手届

年　　月　　日

木更津市長　　様

住　　所
事 業 者
氏　　名

住　　所
工事施行者
氏　　名

開発事業に関する工事に着手したので、下記のとおり届け出ます。

同意番号・同意年月日	第　　号　　年　　月　　日
事業区域の所在	木更津市
工事着手年月日	年　　月　　日
工事完了予定年月日	年　　月　　日
現場代理人	氏　名
	連絡先　　電話

◎　添付書類

（１）　位置図

（２）　工事工程表

別記
第７号様式（第１２条第１項）

公共施設工事完了検査願

年　　月　　日

木更津市長　　様

住　　所
事 業 者
氏　　名

木更津市　　番地先の開発事業について、公共施設の一部（全部）が完了したので、検査方お願いします。

記

１　道 路 工 事（路盤工事）

２　下水道工事

３　公 園 工 事

４　貯水槽工事

５　擁 壁 工 事

６　そ　の　他

別記
第８号様式（第１２条第２項）

開発事業完了届

年　　月　　日

木更津市長　　様

住　　所
事 業 者
氏　　名

開発事業に関する工事が完了したので、下記のとおり届け出ます。

記

１	同 意 番 号	第　　号
２	同 意 年 月 日	年　　月　　日
３	事業区域の所在	木更津市
４	工事完了年月日	年　　月　　日

（添付書類）位置図、境界確定図、土地利用竣工平面図、排水竣工平面図、工事写真その他必要な竣工図

別記
第９号様式（第１２条第３項）

開発事業完了確認済証

第　　号

年　　月　　日

木更津市長　　㊞

下記の開発事業に関する工事は、　　年　　月　　日検査の結果、木更津市開発事業指導要綱第５条第２項の規定による同意通知の内容に適合していることを証明します。

記

１　同　意　番　号　　第　　号

２　同 意 年 月 日　　年　　月　　日

３　事業区域の所在

４　同意を受けた者
　　の住所及び氏名

別記
第１０号様式（第１３条）

開発事業中止（廃止）届

年　　月　　日

木更津市長　　様

住　　所
事 業 者
氏　　名

開発事業（計画・工事）を中止（廃止）したいので、下記のとおり届け出ます。

事業区域の所在	木更津市
中止（廃止）の理由	
中止期間	年　月　日から　年　月　日まで
廃止予定年月日	年　月　日
中止（廃止）時の工事の状況 （図面添付のこと）	
防災措置 （図面添付のこと）	
同意（受付）番号 同意（受付）年月日	第　号　年　月　日