

【概要】木更津市開発事業指導要綱及び雨水流出抑制施設整備指導指針の制定について（令和7年4月1日施行）

木更津市開発事業指導要綱 新規制定概要：本則部

全体の共通事項

⇒ 関連法令の内容の見直し
千葉県宅地開発の基準に関する条例に関する条項の削除、環境基本法関係 等

個別事項	旧要綱	新要綱
適用対象（第3条）	500㎡以上の開発行為	500㎡未満の自己の居住用を除く開発行為について新要綱 別表技術指針を適用
事前協議（第5条）	事前協議の変更については、一から再協議	事前協議の変更について、変更内容のみを協議する内容に修正

木更津市開発事業指導要綱 新規制定概要：別表部

第一章 一般基準

追加

「第6節 良好な住環境の保全」
・ 事業者及び将来利用者に対する周辺環境の整備や清掃等に関する協力規定を創設

第二章 公共施設：道路

追加

・ 道路に関する政令第25条各号における但書等の運用について、市の解釈を記載
・ 現行の運用における至る道路を明文化
・ 帰属しない道路についての片隅切に関する基準 等

変更

・ 道路の種別について、政令第25条各号の規定に合わせ修正
⇒ 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に接する道路（2号道路）、接続先道路（4号道路）

第二章 公共施設：公園・緑地又は広場

事業の種類	開発区域面積	公園又は広場の面積
戸建住宅	0.3ha < 10ha	3%以上
	10ha以上	5%以上
集合住宅	0.3ha < 1ha	3%以上 かつ計画人口×1.2㎡以上
	1ha以上	5%以上 かつ計画人口×2.0㎡以上
上記事業が複合したもの		集合住宅の算定方式による

変更

事業区域の面積（A）	公園、緑地又は広場の面積（有効面積）
$A < 0.3 \text{ ha}$	設置不要
$0.3 \text{ ha} \leq A < 5 \text{ ha}$	事業区域面積の3%以上
$5 \text{ ha} \leq A < 20 \text{ ha}$	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）
$20 \text{ ha} \leq A$	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。

第二章 公共施設：排水施設

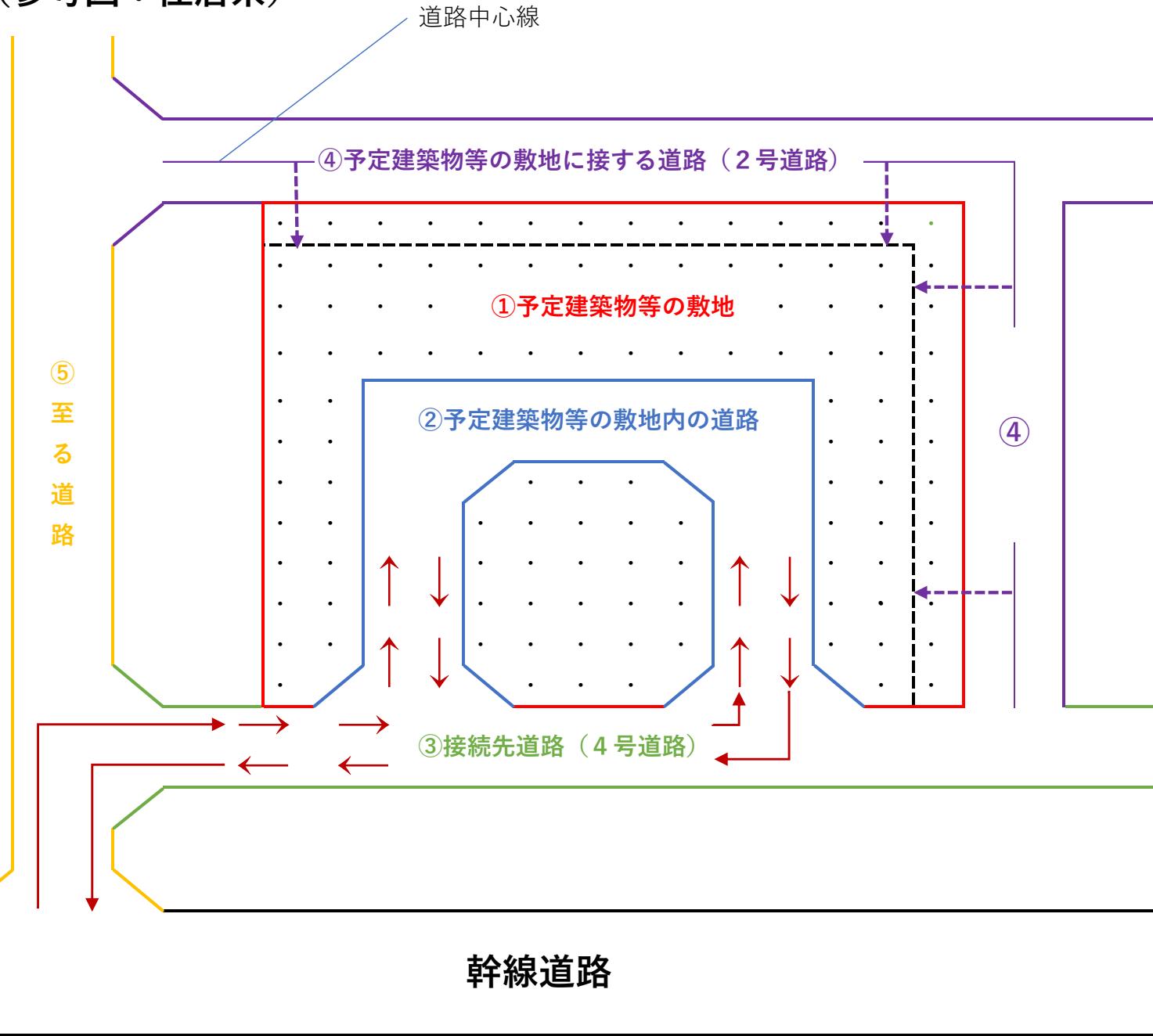
変更

近年の水災害の激甚化に伴い、雨水流出抑制について別指針により指導を行い、災害発生防止を図ることとしました

雨水流出抑制施設整備指導指針 新規制定概要

- ・ 開発行為等における雨水流出抑制施設の整備に関する手続き、考え方を明文化
- ・ 建築行為（法第43条等）について、新たに整備基準を創設
⇒ 100㎡あたり2㎡または合理式の差分により算出

(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 5 m以上
 - 事業区域面積3,000㎡以上：有効幅員 6 m以上
- ③ 接続先道路 (4号道路)
- 原則有効幅員 6.5 m以上
 - ※物理的に拡幅困難等の場合には協議の上 有効幅員 6 m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 6 m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120 m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 3 mセットバック、全体として有効幅員 5 m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 4 m以上
 - 市街化調整区域：有効幅員 5 m以上