

# 開発許可等に関する技術基準

(都市計画法第33条関係)

平成 6 年 10 月 1 日制定

最終改正：令和 8 年 5 月 1 日

開発許可の技術基準  
(都市計画法第33条)

目次

第1編 開発許可の基準（技術基準）の概要 . . . . . 2

第2編 技術基準の解説（法第33条第1項）

第1 公共施設の基準

1 道路（第2号） . . . . . 3  
2 公園（第2号） . . . . . 35  
3 消防水利（第2号） . . . . . 38  
4 排水施設（第3号） . . . . . 50

第2 その他の基準

1 用途の制限（第1号） . . . . . 66  
2 給水施設（第4号） . . . . . 67  
3 地区計画等との整合（第5号） . . . . . 68  
4 公共、公益的施設（第6号） . . . . . 69  
5 安全上必要な措置（第7号） . . . . . 70  
6 制限区域（第8号） . . . . . 75  
7 樹木の保存、表土の保全等（第9号） . . . . . 76  
8 緩衝帯（第10号） . . . . . 78  
9 輸送の便等（第11号） . . . . . 79  
10 申請者の資力・信用（第12号） . . . . . 80  
11 工事施行者の能力（第13号） . . . . . 81  
12 妨げの権利を有する者の同意（第14号） . . . . . 82

第3編 特別な基準

第1 敷地面積の最低限度（法第33条第4項） . . . . . 83  
第2 市街地再開発促進区域（法第33条第8項） . . . . . 83

### 法第33条開発許可基準と開発目的別適用関係

法第 33条 第1項 各号	基準内容		建築物				特定工作物			備考
			一般	自己 用住宅	自己業務用		一般	自己業務用		
					1ha 未満	1ha 以上		1ha 未満	1ha 以上	
1	用途地域等への適合		○	○	○	○	○	○		
2	公共空地等の確保	道路	○	×	○	○	○	○		
		公園	○	×	○	○	○	○	※0.3ha以上の開発行為が対象	
		消防水利	○	×	○	○	○	○		
3	排水施設		○	○	○	○	○	○		
4	給水施設		○	×	○	○	○	○		
5	地区計画等への適合		○	○	○	○	○	○		
6	公共公益施設		○	○	○	○	○	○	※主として住宅を建築する目的で行う20ha以上の開発行為が対象	
7	安全上必要な措置		○	○	○	○	○	○		
8	制限区域		○	×	○	○	○	○		
9	樹木の保存、表土の保全等		○	○	×	○	×	○	※1ha以上の開発行為が対象	
10	緩衝帯		○	○	×	○	×	○	※1ha以上の開発行為が対象	
11	輸送の便等		○	○	×	○	×	○	※40ha以上の開発行為が対象	
12	申請者の資力・信用		○	△	△	○	△	○		
13	工事施行者の能力		○	△	△	○	△	○		
14	妨げの権利を有する者の同意		○	○	○	○	○	○		

凡例 ○：基準が適用される。×：基準が適用されない。

△：宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく第12条第1項の許可を要するの工事の場合（みなし許可の場合）は適用される。

※法第31条（設計者資格）の適用関係は開発許可制度の手引に記載。

## 第 1 編 開発許可の基準（技術基準）の概要

（法第 33 条第 1 項）

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 4 項及び第 5 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。

法第 33 条は開発許可の基準のうち、技術基準について規定している。技術基準は良好な市街地の形成を図り、宅地に一定の水準を担保させることを目的としている。市街化区域は優先的かつ計画的に市街化の促進を図る区域であるから市街化区域における開発行為は法第 33 条の基準に適合すれば、許可しなければならない。

本条（法第 33 条第 1 項）に規定されている技術基準の概要は次のとおりである。

### 法第 33 条第 1 項の概要

法第 33 条第 1 項	内 容
第 1 号	予定建築物等の用途が用途地域等に適合していること。
第 2 号	公共空地（道路・公園等）が適当に配置されていること
第 3 号	排水施設が下水を有効に排出するとともに、開発区域及び周辺区域に溢水が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。
第 4 号	給水施設が給水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ていること。
第 5 号	予定建築物等の用途及び開発行為の設計が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。
第 6 号	開発区域における利便の増進と開発区域及び周辺地域の環境の保全とが図られるよう公共・公益施設及び予定建築物の用途の配分が定められていること。
第 7 号	地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が定められていること。
第 8 号	災害危険区域等の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。
第 9 号	開発区域における樹木の保存・表土の保全等が講ぜられるように設計が定められていること。
第 10 号	緩衝帯が配置されていること。
第 11 号	道路・鉄道等の輸送の便からみて支障がないこと。
第 12 号	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。
第 13 号	工事施行者に当該開発行為に関する工事を完了するために必要な能力があること。
第 14 号	当該開発行為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。

市街化調整区域に係る開発行為については、この法第 33 条の技術基準に適合しているほか、第二種特定工作物に係るものを除いて、法第 34 条並びに同条に規定する政令等に適合していることが必要である。

## 第2編 技術基準の解説

### 第1 公共施設の基準

#### 1 道路

(法第33条第1項第2号)

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つては、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

(1) (法第33条第1項第2号) (※自己業務用、非自己用のみ)

ア 「道路」とは、建築基準法第42条第1項第1号及び第2号に規定する道路をいう。

なお、「開発区域内の主要な道路」とは、開発区域内の他の道路から開発区域外に出るにあたって、最も利用される道路をいう。

イ 「設計がこれに適合していること」とは、当該開発行為の設計が、これらの都市計画の実現を妨げるものでないことはもちろんのこと、技術的に可能な範囲においてできる限り都市計画の内容を実現すべきことを要求している趣旨である。

(2) (令第25条第1号、第2号及び第4号共通)

ア 道路の幅員は、自動車通行の可能な有効幅員とする。 (次ページの図参照)

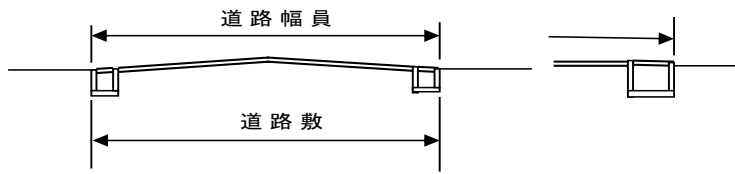
イ 各号の基準は開発区域からの自動車交通（当該道路が一方通行となっているときは、開発区域外から開発区域内への自動車交通を含む。）が生じる部分に適用するものとする。

ウ (4)及び(5)の各表における予定建築物等の区分は次のとおりとする。

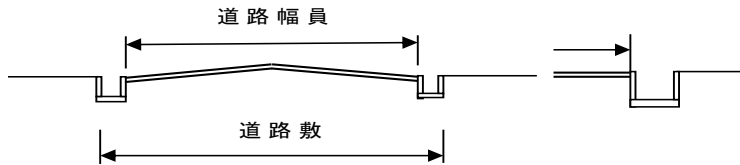
A	専用住宅（建築基準法別表第2（い）項第1号に規定する住宅（長屋を除く。）をいう。以下同じ。）又は兼用住宅（同項第2号に規定するものをいう。以下同じ。）
B	A以外の住宅（延べ面積の2分の1以上を住宅以外の用に供するものを除く。）
C	住宅以外の建築物又は第一種特定工作物で、その敷地の規模が1,000㎡未満のもの
D	住宅以外の建築物若しくは特定工作物で、その敷地の規模が1,000㎡以上のもの

## 道路の有効幅員の図

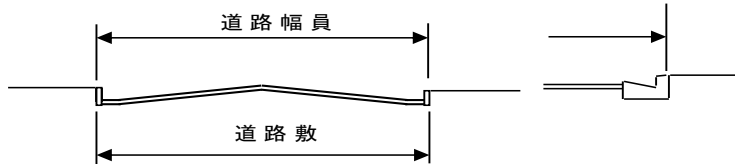
### ① U型側溝設置の場合(溝蓋設置)



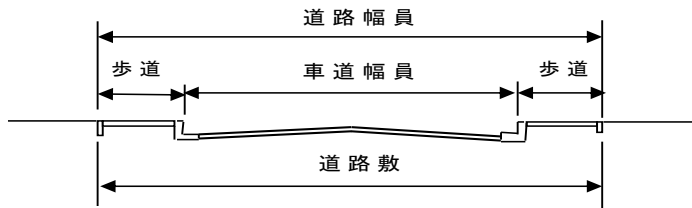
### ② U型側溝設置の場合(溝蓋なし)



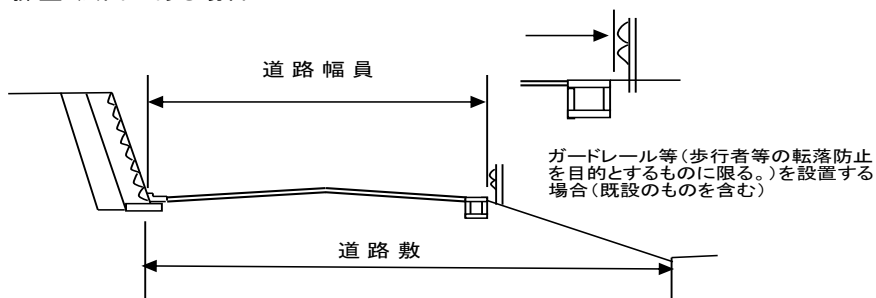
### ③ L型側溝設置の場合



### ④ 歩車道分離の場合



### ⑤ 擁壁・法面がある場合



※ 上法(擁壁)は道路敷に含めない。

(令第25条第1号)

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。

(3) 開発区域内の道路計画

開発区域内の道路計画は、発生交通量、通過交通量の交通計画を勘案して主要な道路、区画道路等を適切に配置し、開発区域外の既存道路と一体となって道路の機能が発揮される計画としなければならない。

市街化調整区域内における、法第34条第11号に該当する自己の居住の用に供する目的で行う開発行為にあつては、立地基準を満たすため、新設道路の整備及び既存道路の拡幅を行う場合の形状及び構造等は、下記基準（道路の幅員に係る基準を除く。）を準用する。

(令第25条第2号)

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、**6メートル以上12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、4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。

(規則第20条) (※原則幅員)

令第25条第2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1,000平方メートル未満のものにあつては**6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つては、8メートル）、その他のものにあつては**9メートル**とする。

(規則第20条の2)

令第25条第2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。

- (1) 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。
- (2) 幅員が4メートル以上であること。

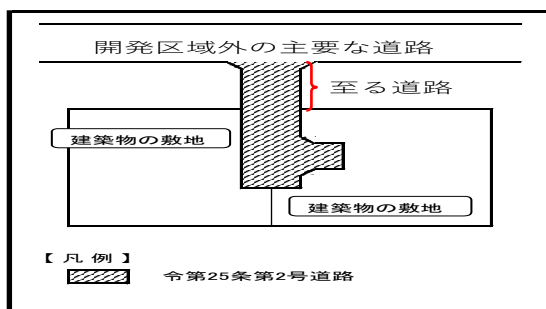
(4) (令第25条第2号)

「予定建築物等の敷地に接するように配置されている道路」とは、開発区域内において、当該建築物の敷地前面だけでなく、開発区域外の接続先となる道路に至るまでの道路をいう(図1)。(※至る道路)

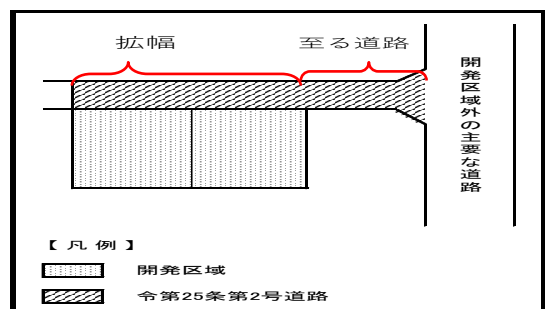
また、開発区域内に道路が存在しない場合は、当該予定建築物の敷地の前面のみならず、「国道、県道又は法第11条第1項第1号に掲げる道路として都市計画に定められた市道(整備済みの区間に限る。)」(以下「開発区域外の主要な道路」という。)に至るまでの道路をいう(図2)。

この場合において、当該道路を拡幅する必要があるときは、(2)イの規定にかかわらず、自動車交通が生じる部分のほか当該道路が予定建築物等の敷地に接する部分についても拡幅するものとする。

【図1 (予定建築物等の敷地に接するように配置されている道路)】



【図2 (開発区域内に道路が存在しない場合)】



## ア 緩和規定のない主要な道路(※開発面積3ha以上)

下記の一定規模以上の開発行為（開発面積が5ヘクタール未満の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。）については、開発区域内外に、令第25条第2号括弧書又は同号ただし書の緩和規定を受けることができない主要な道路を整備しなければならない。

(主要な道路の幅員)

予定建築物等の区分 開発面積 (h a)	A (単位: m)	B、C (単位: m)	D (単位: m)
3.0以上 5.0未満	6.0以上	6.0以上	9.0以上
5.0以上 10.0未満	9.0以上	9.0以上	11.0以上
10.0以上	12.0以上	12.0以上	12.0以上

## イ 開発区域内の道路

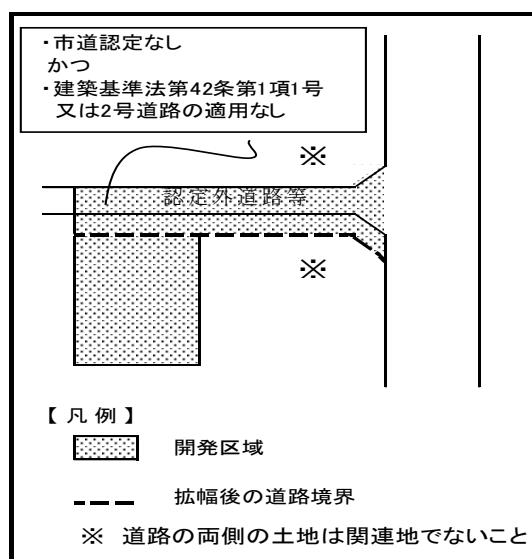
(ア) 対象となる道路の代表例

- ・開発区域内に新設される道路

(イ) 令第25条第2号ただし書の適用について

令第25条第2号ただし書は、開発区域内の道路については適用しない。ただし、予定建築物の敷地に接する道路で、「市道認定」を受けておらず、かつ、「建築基準法第42条第1項第1号又は第2号」の適用を受けていない既存道路を拡幅することにより整備される道路(図3)についてはこの限りではない。この場合における令第25条第2号ただし書の適用については、ウ(イ)の基準(開発区域外の道路の幅員)によるものとする。

【図3】



(ウ) 令第25条第2号括弧書(小区間)の適用が受けられる場合

次のいずれかに該当する場合は、令第25条第2号括弧書の「小区間で通行上支障がない場合」に該当するものとし、当該道路の幅員については当該定めるところによるものとする。ただし、前項(イ)ただし書の道路については、ウ(ウ)の基準(開発区域外の道路の幅員：小区間)によるものとする。

a 【開発区域が1ha未満対象】

開発区域内の道路が次のいずれかに該当する場合は、当該道路について「予定建築物等の区分」及び「開発面積」の規模に応じて定めた次の表の幅員以上とする。

(a) 袋路状道路の場合(以下のいずれの要件にも該当すること)

(i) 当該道路が、「規則第20条に定める幅員(6m又は9mであって、予定建築物等の用途による。以下同様)以上の道路」又は「開発区域外の道路」に接続し、かつ、その延長が、

「Aの場合にあつては120m以下」、

「B、C又はDの場合にあつては35m以下」であること。

(ii) 延長60m以内ごとに「転回広場」又は「規則第20条に定める幅員(※原則幅員)でその延長が10m以上であるもの」(※待避所)を設置すること。(図9)

(b) 通り抜け道路の場合

当該道路のその両端が、「規則第20条に定める幅員以上の道路」又は「開発区域外の道路※1」に接続し、かつ、その延長が、

「Aの場合にあつては250m以下※2」、

「B、C又はDの場合にあつては35m以下」であること。

通り抜けとみなすには、両端のうち少なくとも一方が法第33条の基準を満たす道路に接続していることが必要であり、もう一方は以下の「開発区域外の道路※1」とすることができる。

※1 通り抜け先道路とみなす「開発区域外の道路」

自動車通行可能な幅員が原則2.7m以上ある下記道路を「開発区域外の道路」として扱う。

- ・千葉市道(認定道路)である道路
- ・建築基準法第42条第1項第1号及び第2号に規定する道路
- ・国有財産道路(赤道等)
- ・千葉市法定外道路条例(平成17年条例第19号)第2条に規定する法定外道路

※2 P字型道路を配置するときは、始端から最初に道路と交差する部分までの距離とする。

(開発区域内の道路の幅員(小区間：上記の延長による))

予定建築物等の区分 開発面積(ha)	A、B、C (単位：m)	D (単位：m)
	0.3未満	5.0以上
0.3以上 0.5未満	5.5以上	5.5以上
0.5以上 1.0未満	(6.0以上)	6.0以上

【A（専用住宅又は兼用住宅）の場合の特例】

b 開発面積が3ha未満の場合で、かつ、Aの場合にあつては、その両端が「規則第20条に定める幅員以上の道路（開発区域外の道路を除く。）」又は「aの適用を受ける道路」に接続する道路について、

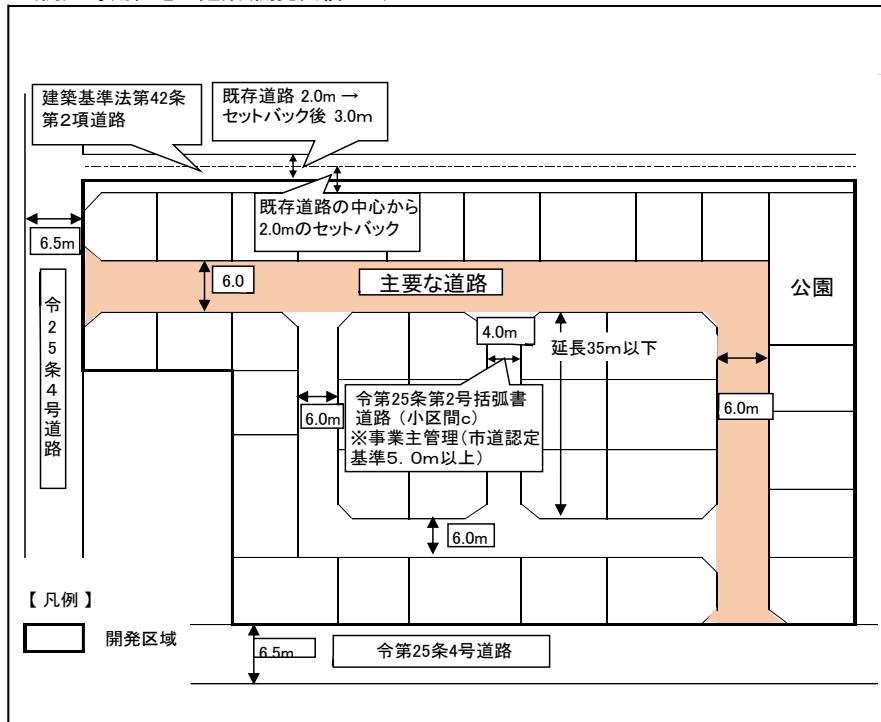
その延長が120m以下であるときは、その幅員を5.0m以上とする。

c Aの場合で、かつ、当該道路の延長が35m以下である場合は、開発面積にかかわらず道路の幅員を4.0m以上（袋路状道路とする場合で、当該道路の始端から終端を見通すことができないときは5.0m以上）とする。

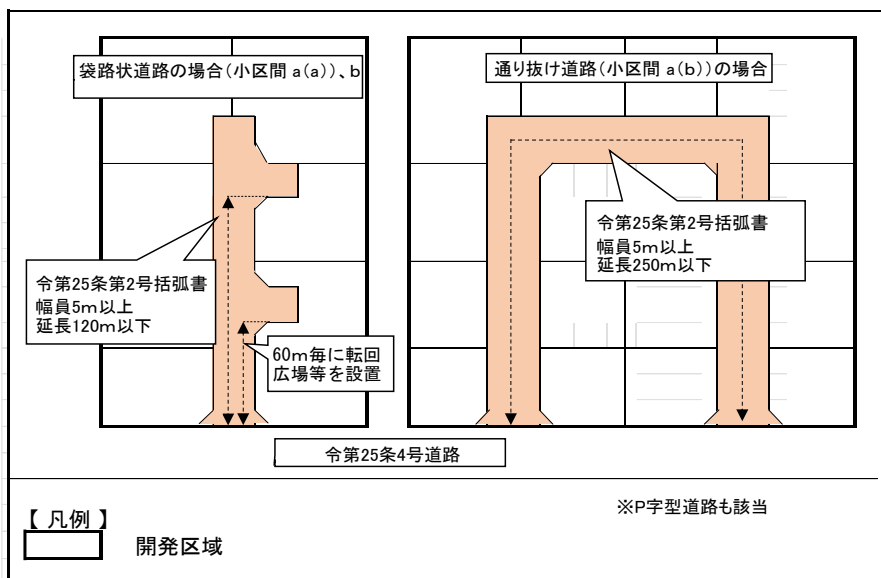
この場合において、当該道路に幅員6mを超える道路を接続させてはならないものとする。

【開発区域内の道路】

(例) 専用住宅の建築(開発面積3ha)



(例) 専用住宅の建築(開発面積0.3ha未満)

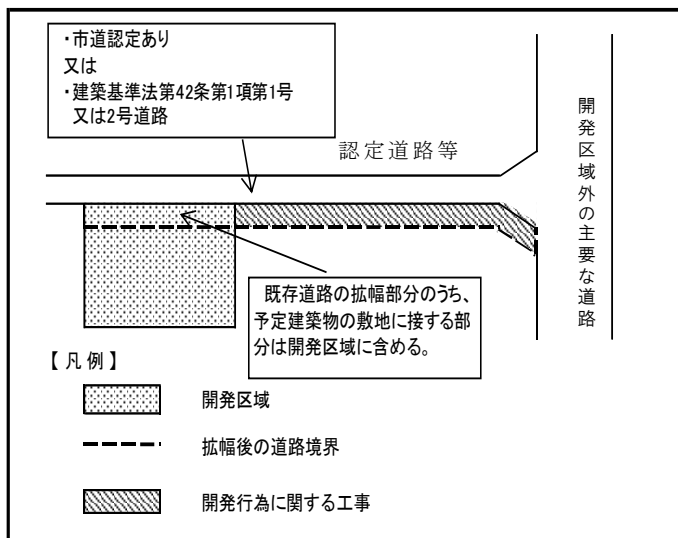


## ウ 開発区域外の道路

### (ア) 対象となる道路の代表例

- ・ 予定建築物の敷地に接しており、「市道認定」又は「建築基準法第42条第1項第1号又は第2号」の適用を受けている既存道路を法第32条第2項の「開発行為に関する工事」として拡幅することにより整備される道路（図4）

【図4】



※道路幅員の拡幅がなく、既存の道路内における単なる排水管・側溝等の延伸工事は「関する工事」ではなく、「区域外整備」とする。

### (イ) 令第25条第2号ただし書の適用が受けられる場合

開発区域外の道路については、次のいずれかに該当する場合は、令第25条第2号ただし書の適用が受けられるものとし、その幅員についてはそれぞれ定めるところによるものとする。

- a 消防ポンプ車等の乗り入れが可能であるなど、災害の防止上支障ないと認められる場合は、「予定建築物等の区分」及び「開発面積」の規模に応じて定めた次の表の幅員以上とする。

#### (開発区域外の道路の幅員) (※ただし書)

予定建築物等の区分 開発面積 (ha)	A、B、C (単位：m)	D (単位：m)
0.3未満	5.0以上	5.0以上
0.3以上 0.5未満	5.5以上	5.5以上
0.5以上 1.0未満	(6.0以上)	6.0以上
1.0以上 3.0未満	(6.0以上)	6.5以上
※3.0以上 5.0未満	(6.0以上)	※7.0以上

※は第二種特定工作物に限り適用する。

b aの規定にかかわらず、多数の車両の出入りが見込まれず、かつ、災害の防止上支障がないと認められる場合は、次の各号に規定する場合ごとに、当該各号の幅員以上とする。

(a) 準公益的施設を建築する場合（千葉市開発審査会付議基準第4）

… 4 m

(b) 平成19年11月29日以前に許可不要な施設として建築された社会福祉施設の敷地を拡張する場合（千葉市開発審査会付議基準第17）

…変更後の開発区域の面積ごとに、aに定める幅員から1m減じた幅員

(ウ) 令第25条第2号括弧書（小区間）の適用が受けられる場合

次のいずれにも該当する場合は、令第25条第2号括弧書の「小区間で通行上支障がない場合」に該当するものとし、当該道路の幅員については「予定建築物等の区分」及び「開発面積」の規模に応じて定めた次の表の幅員以上とする。

a 規則第20条に定める幅員（令第25条第2号ただし書の適用を受ける場合は（イ）に定める幅員：開発区域外の道路の幅員）のない道路であること。

（当該道路が予定建築物等の敷地に接する部分を除く。）

b aに定める道路の延長が、

「Aの場合にあつては**120m**以下」、

「Bの場合（敷地の規模が1,000平方メートル未満の場合に限る。）又は

Cの場合にあつては**60m**以下」、

「それ以外の場合にあつては**35m**以下」であること。

（開発区域外の道路の幅員（小区間：上記の部分・延長による））

予定建築物等の区分 開発面積（ha）	A （単位：m）	B、C （単位：m）	D （単位：m）
0.1未満	4.0以上	4.0以上	
0.1以上 0.5未満	4.0以上	4.5以上	4.5以上
0.5以上 1.0未満	4.5以上	5.0以上	5.0以上
1.0以上 5.0未満	5.0以上	5.5以上	5.5以上
5.0以上 10.0未満	5.5以上	（6.0以上）	6.0以上
10.0以上	（6.0以上）	（6.0以上）	6.5以上

※ aに定める道路の途中に「待避所（延長20m以上）」又は

「規則第20条に定める幅員（令第25条第2号ただし書の適用を受ける場合は（イ）に定める幅員：開発区域外の道路の幅員）以上でその延長が20m以上であるもの」を設ける場合は、それらまでを一区間の延長とし、それぞれの区間の延長が、bに定める基準を満たさなければならない。

※待避所の形状については、図6を参照

(令第25条第3号) (※20ha以上)

市街化調整区域における開発区域の面積が20ha以上の開発行為(第二種特定工作物の建設目的で行う開発行為を除く。)にあつては、予定建築物等の敷地から250m以内の距離に幅員12メートル以上の道路が設けられていること。

(令第25条第4号) (※至る道路の接続先)

開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9メートル(主として住宅の建築の用に供する目的で行なう開発行為にあつては、6.5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。

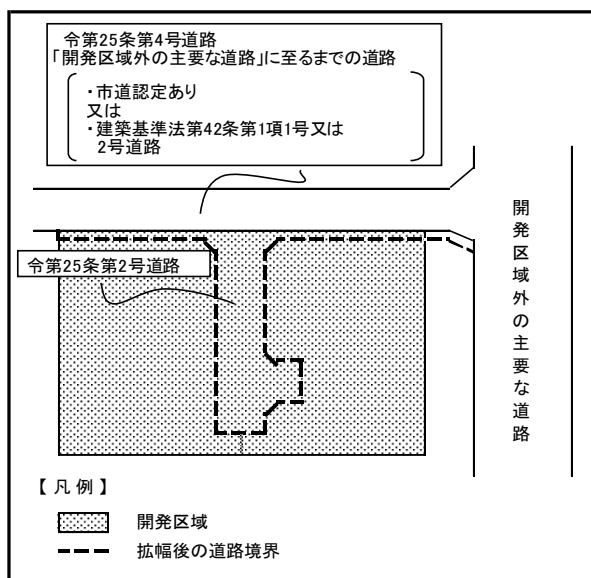
(5) (令第25条第4号)

「開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路」とは、直接「開発区域内の主要な道路」が接続する部分だけでなく、「開発区域外の主要な道路」に至るまでの道路をいう。

ア 対象となる道路の代表例

令第25条第2号の適用を受ける道路の接続道路で、「市道認定」又は「建築基準法第42条第1項第1号又は第2号」の適用を受けている既存道路を拡幅することにより整備される道路(図5)

【図5】



イ 令第25条第4号括弧書の適用が受けられる場合

次のいずれかに該当する場合は、令第25条第4号括弧書の「車両の通行に支障がない道路」に該当するものとし、当該道路の幅員については当該定めるところによるものとする。

(ア) 消防ポンプ車等の乗り入れが可能であるなど、災害の防止上支障ないと認められる場合は、「予定建築物等の区分」及び「開発面積」の規模に応じて定めた次の表の幅員以上とする。

(「開発区域外の主要な道路」に至るまでの道路の幅員)

予定建築物等の区分 開発面積 (h a)	A、B、C (単位：m)	D (単位：m)
0.3未満	5.0以上	5.0以上
0.3以上 0.5未満	5.5以上	5.5以上
0.5以上 1.0未満	6.0以上	6.0以上
1.0以上 3.0未満	(6.0以上)	6.5以上
※3.0以上 5.0未満	(6.0以上)	※7.0以上
5.0以上	(6.0以上)	(9.0以上)

※は第二種特定工作物に限り適用する。

(イ) 次のすべてに該当する場合は、当該道路の幅員については「予定建築物等の区分」及び「開発面積」の規模に応じて定めた次の表の幅員以上とする。

a (ア)に定める幅員のない道路であること(当該道路が予定建築物等の敷地に接する部分を除く。)

b aに定める道路の延長が、

「Aの場合にあっては**120m**以下」

「Bの場合(敷地の規模が1,000平方メートル未満の場合に限る。)

又はCの場合にあっては**60m**以下」

「それ以外の場合にあっては**35m**以下」であること。

(「開発区域外の主要な道路」に至るまでの道路の幅員((ア)の幅員がない場合：上記の部分・延長による))

予定建築物等の区分 開発面積 (h a)	A (単位：m)	B、C (単位：m)	D (単位：m)
0.1未満	4.0以上	4.0以上	
0.1以上 0.5未満	4.0以上	4.5以上	4.5以上
0.5以上 1.0未満	4.5以上	5.0以上	5.0以上
1.0以上 5.0未満	5.0以上	5.5以上	5.5以上
5.0以上 10.0未満	5.5以上	(6.0以上)	6.0以上
10.0以上	(6.0以上)	(6.0以上)	6.5以上

※ a に定める道路の途中に「待避所（延長 20 m 以上）」又は  
「規則第 20 条に定める幅員（令第 25 条第 4 号に定める幅員（ア）の適用を受ける場合はその幅員：「開発区域外の主要な道路」に至るまでの道路の幅員）以上でその延長が 20 m 以上であるもの」を設ける場合は、それらまでを一区間の延長とし、それぞれの区間の延長が、b に定める基準を満たさなければならない。

※待避所の形状については、図 6 を参照

(ウ) 上記（ア）及び（イ）の規定にかかわらず、予定建築物の用途が準公益的施設（千葉県開発審査会付議基準第 4）に該当する場合は、敷地面積が 500 平方メートル未満で、かつ、多数の車両の出入りが見込まれるものでない場合に限り、4 m 以上とする。

(6) 大量自動車交通が発生する物品販売店舗等集客施設及び、大型車両通行が発生する倉庫等の開発行為の場合は、上記（4）ア、イ及び（5）イの各表の適用については、別途協議とする。

(令第25条第5号)

開発区域内の幅員9メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

(規則第24条第7号)

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。

(7) 歩車道の分離

開発区域内の幅員9.0m以上の道路は、歩車道を分離するものとし歩道は原則としてセミフラット型とする。

(規則第24条第1号)

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。

(8) 道路の構造

#### ア 道路の舗装

(ア) 路面は原則としてアスファルト舗装とする。

(イ) 舗装構成については、設計CBRと単位区間自動車交通量にて決定する。

(ウ) **設計CBRは3%以上とし**現場CBR3%未満の路床については、改良を行うこと。道路改修や道路拡幅の場合については、原則として既存道路の舗装構成とすること。縦断勾配が6%以上となる場合についてはすべり止め(開粒度)アスファルト舗装を行うこと。

既存道路の縦断勾配が12%以上ある場合は真空コンクリート舗装を行うこと。

※標準舗装構成については、図7を参照

#### イ 橋梁

橋梁を設置する場合は、「道路橋示方書」等に基づき別途協議により設計すること。

#### ウ 道路の法面

道路の法面について、原則として下法は道路用地とする。また、擁壁構造とし維持管理上支障のないものとし、現場打ちコンクリートの配合については、「千葉市土木工事共通仕様書」によること。なお、擁壁の構造計算については、「道路土工-擁壁工指針」「道路土工-カルバート工指針」「道路土工-仮設構造物工指針」によること。

段差が生じる場合は原則として防護柵(ガードレール)を設置する。なお、設置については、「防護柵の設置基準」によること。

#### エ 道路の占用物

市に移管・帰属する路線は、「千葉市道路占用許可基準」に適合しない占用物件が存在しないこと。

なお、建築物の基礎杭等が残置される場合は、移管・帰属はできない。

(9) 道路の横断勾配

道路の横断勾配は、片勾配を付する場合を除き、車道については

1. 5%~2. 0%、歩道については、1. 0%とすること。

(規則第24条第2号)

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

(10) 道路の排水施設

ア 路面排水

(ア) 道路の路面排水は、原則としてL型側溝を設けて流末排水施設に接続すること。

なお、L型側溝は一般部用製品(10cmタイプ)を設置することとし、車両出入口を設ける場合は乗入部用製品(5cmタイプ)を設置すること。

また、バリアフリーに配慮した歩行者等の出入口を計画する場合には切下げ用製品(2cmタイプ)、公園などの公共施設の出入口を計画する場合には切下げ用製品(1cmタイプ)とすることが出来る。

ただし、出入口の計画が未定の場合は、一体的に乗入部用(5cmタイプ)を設置すること。

(イ) 側溝勾配は0. 3%以上を確保すること。

(ウ) L型雨水枿は、20m以内の間隔で設置すること。

(エ) 流末排水施設への取付管の勾配は、1. 0%以上とし最小管径は200mmとすること。なお、本管の中心線より上方に支管を使用し取り付けること。

イ U型側溝の使用

(ア) U型側溝をやむを得ず使用する場合は、落蓋式の内法250mm以上のものとする。

(イ) 屈曲部や断面の変化する箇所及び流末排水施設への接続部には、集水枿を設け、蓋は受枿付きの鋼製または鋳鉄製品を使用すること。

なお、車両動線上に設置する場合は、鋳鉄製品を使用すること。

(ウ) 側溝勾配は0. 3%以上を確保し、流速は0. 8m/s~3. 0m/sとすること。

(エ) U型側溝の蓋については、10mにつき1枚程度の鋼製蓋(盗難防止金具2個付き)を配置すること。なお、市に帰属する場合の鋼製蓋は「C」刻印、耐水性白色マーキングとする。

(オ) 流末排水施設への取付管の勾配は、1. 0%以上とし最小管径は200mmとすること。なお、本管の中心線より上方に支管を使用し取り付けること。

(カ) 道路の横断部は、ボックス型ヒューム管又は横断側溝を設け接続すること。

## ウ 横断側溝

(ア) 道路勾配が6%以上でその区間延長が40m以上となる場合は、路面排水処理のため横断側溝を設けること。

(イ) 横断側溝の蓋はボルト固定式製品等を使用すること。

※ 標準構造については、図8を参照

(規則第24条第3号)

道路の縦断勾配は、9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、12パーセント以下とすることができる。

(11) 道路の縦断勾配及び縦断曲線

### ア 縦断勾配

(ア) 主要道路の縦断勾配は、原則、6%以下とすること。ただし、地形の状況により当該勾配とすることが困難な場合は、9%（特別の理由によりやむを得ない場合は11%以下）とし、可能な限り緩勾配とすること。

歩道については、原則5%以下とすること。ただし、沿道のすりつけ等、地形の状況その他特別の理由によりやむを得ない場合には8%以下とすること。

(イ) 道路の交差点及び角度が120度未満の屈曲部においては、それぞれ前後隅切りから6mの区間においては、交差道路等との見通しを確保するため、縦断勾配は2.5%以下かつ一定にすること。

### イ 縦断曲線

縦断勾配の変化点には、道路構造令に基づき規定の縦断曲線を設けること。

(規則第24条第4号)

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つては、この限りでない。

(12) 歩行者専用道路

### ア 階段状道路

(ア) 歩行者専用道路に限り階段状道路を認める場合にあつては、消防活動に支障をきたさないような場所に設けるとともに、道路自体が歩行者の通行の安全上支障のないものとする。

(イ) ただし書の規定による階段を設ける場合は、原則として次に掲げる構造とすること。

- ・ 階段上部に車止め及び標識（この先階段あり等）を設置すること。
- ・ 階段には2段手すり、水切りをそれぞれ両側に設けること。
- ・ 階段の路面及び蹴上げの寸法については、勾配50%、けあげ高15cm、踏み幅30cmを標準とし、滑り止め加工を付加すること。
- ・ 階段下部に雨水溢水対策を施すこと。

#### イ その他

歩行者専用道路を設ける場合は、本項に定めるほか、原則として「千葉市市道路線認定要綱」の基準によるものとする。

（規則第24条第5号）

**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。

#### （13）袋路状道路

**道路は袋路状でない、通り抜け道路であることを原則**とするが、地形の状況上又は道路の管理上やむを得ない場合で、かつ、次のいずれかに該当する場合は、袋路状にすることができる。なお、袋路状とする場合は、開発区域に向って左側の隅切り部に行止まり看板（図10）を設置すること。

ア 終端部が、事業施行中の法第11条第1項第1号に掲げる道路として都市計画に定められたもの（以下「都市計画道路」という。）に接続するよう計画されている場合

イ 60m以内ごとに転回広場又は規則第20条に定める幅員でその延長が10m以上であるものを設置し、かつ、終端部に転回広場を設ける場合

※ アを適用する場合で、開発行為の完了から都市計画道路の共用まで相当の期間が見込まれるときは、暫定転回広場の設置に努めること。

※ イを適用する場合は、災害の発生により当該袋路状の接続部分に通行障害が発生した際の避難方法について、**避難通路の設置**その他の対策を講じるよう努めること。

※ イの道路線形は直線かつ縦断勾配は一定であること。また、道路縦断勾配は2.5%以下であること。転回広場等の形状については、図9を参照

（規則第24条第6号）

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。

#### （14）道路の交差

ア 交差角は原則、直角（90度）とし、直角に近い角度（75度から105度の範囲）で交差させ、交差点から6メートル以上の直線部（隅切り部分を除く。）を確保すること（図11）。ただし、地形の状況等によりやむを得

ない場合は、交差角を60度から120度の範囲までとすることができる。  
 (ただし書き適用の場合、市に移管・帰属はできない。)

イ 交差部及び屈曲部については、安全かつ円滑な通行を確保するとともに快適な道路空間を形成するため、交差部においては両側に、120度未満の屈曲部においては内側に隅切りを設けることとする。また、道路の交差点間又は隣接道路との離隔は、6メートル以上(隅切り部分を除く。)確保して道路を配置するものとし、屈曲部が連続する場合は屈曲部間の直線区間を6m以上確保すること(図12)。

ウ 新設道路は対向道路との中心線を合わせ、交差点内では中心線を直線とすること(図13)。

エ 隅切りの形状は、二等辺三角形とする。

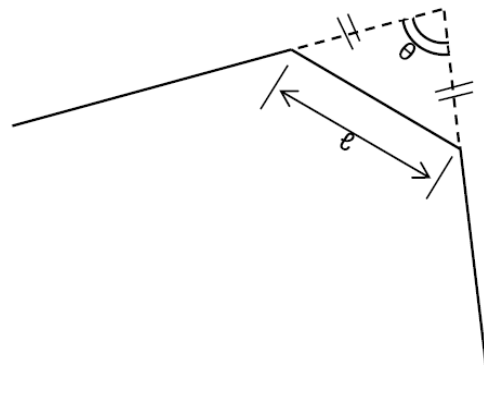
オ 隅切りの長さについては、表1によるものとする。

※ 開発区域内に新設される道路のうち、工事完了公告後は市以外の事業主等によって管理されるもの(以下「事業主等管理道路」という。)は、隅切り部に路面標示等を設置し、車路幅を明確にするとともに道路の管理区分を明示するため、開発区域に向って左側の隅切り部に私道看板(図10)を設置すること。

※ やむを得ない状況により、開発区域内の新設道路が事業主等管理道路となる場合、オの隅切り部形状については、図14を参照

表1 隅切りの長さ (ℓ)

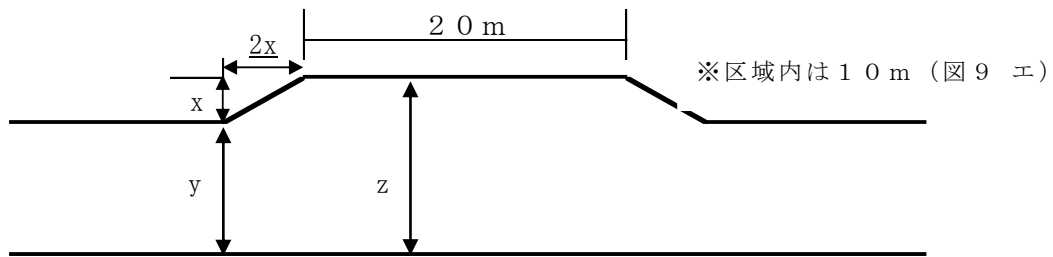
幅員 (m) \ 幅員 (m)	4.0 以上 ~ 6.0 未満	6.0 以上 ~ 9.0 未満	9.0 以上 ~ 16.0 未満	16.0 以上
16.0 以上	3	3	5	10
9.0 以上~16.0 未満	3	3	5	
6.0 以上~9.0 未満	3	3		
4.0 以上~6.0 未満	3			



※ℓを底辺とし2等辺三角形で設定する。

図6 待避所（区域外）

(1) 待避所形状図



※  $x = [\text{規則第20条又は令第25条第4号に定める幅員}] - [ (4)ウ(ウ)又は(5)イ(イ)で認められる幅員 ]$

※  $x = z - y$

$y =$  開発区域外の道路の幅員（小区間）

・「開発区域外の主要な道路」に至るまでの道路の幅員（(ア)の幅員がない場合）

$z =$  規則第20条の幅員・開発区域外の道路の幅員

・「開発区域外の主要な道路」に至るまでの道路の幅員

**例 専用住宅の建築（開発面積0.5ha）の場合**

$x = 1.5\text{m}$ 、 $y = 4.5\text{m}$ 、 $z = 6.0\text{m}$

(2) 待避所間の延長

A : 120m以下

B（敷地規模1,000㎡未満）・C : 60m以下

それ以外 : 35m以下

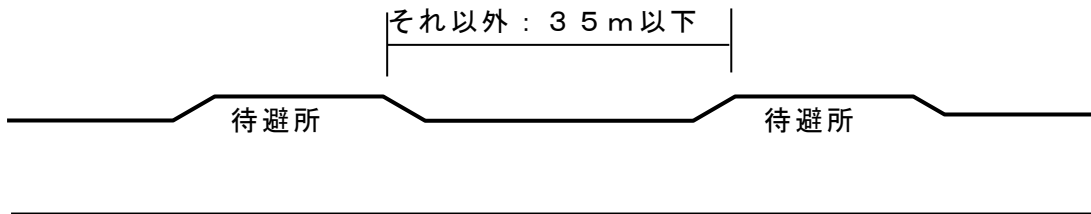
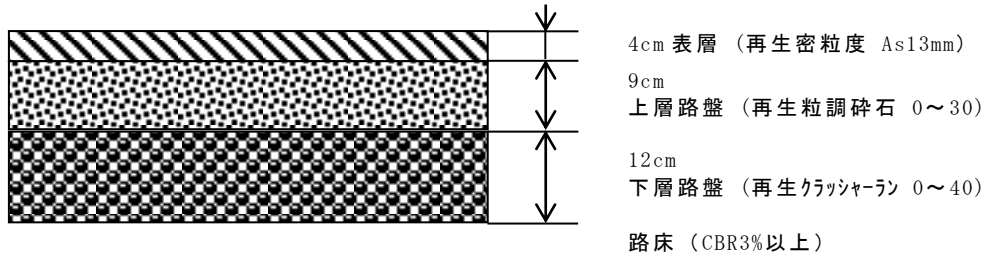
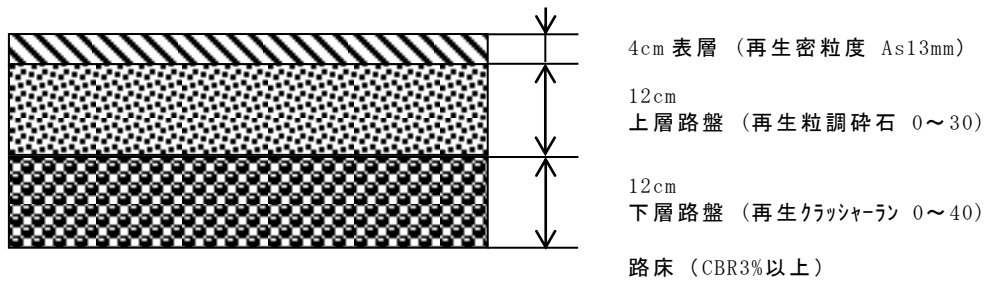


図7 標準舗装構成図

(1) 幅員 5.5 m 未満の場合

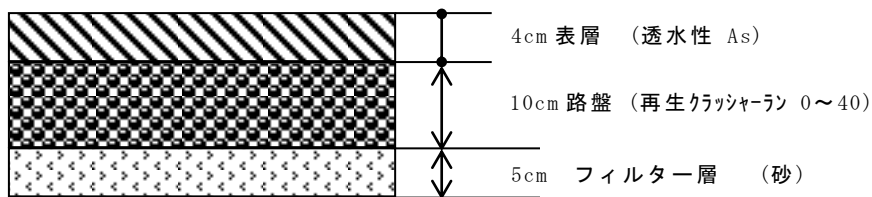


(2) 幅員 5.5 m 以上 8.0 m 未満の場合

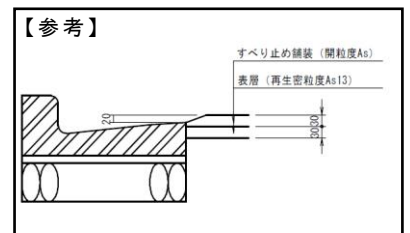
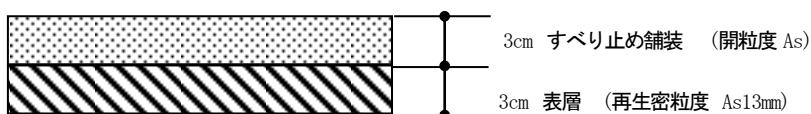


(3) 幅員 8 m 以上の場合  
 別途協議する。

(4) 歩道舗装 (一般部)  
車乗入部については別途協議する。



(5) すべり止め舗装

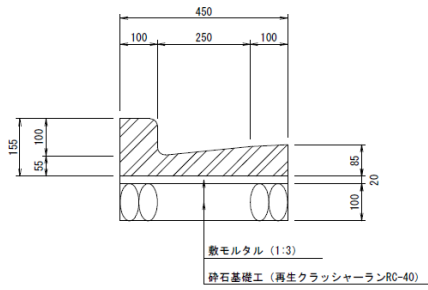


※路盤については (1) または (2) と同様

# 図 8 標準構造図

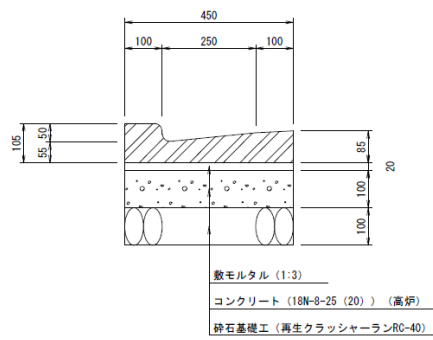
L 型側溝 (S=1:20)

(250B・一般部・10 cm)



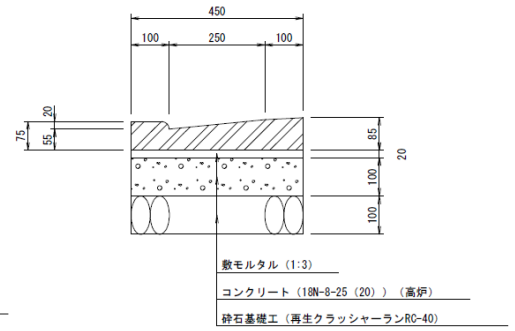
L 型側溝 (S=1:20)

(250B・車乗入部・5 cm)



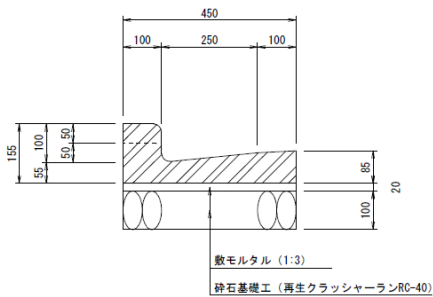
L 型側溝 (S=1:20)

(250B・車乗入部・2 cm)



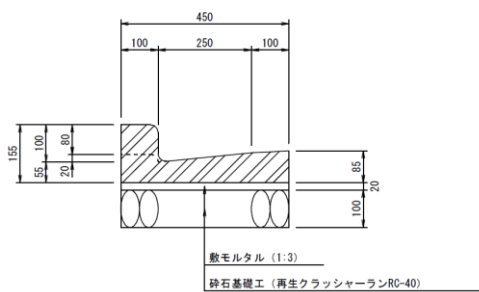
L 型側溝 (S=1:20)

(250B・擦付部・5 cm)



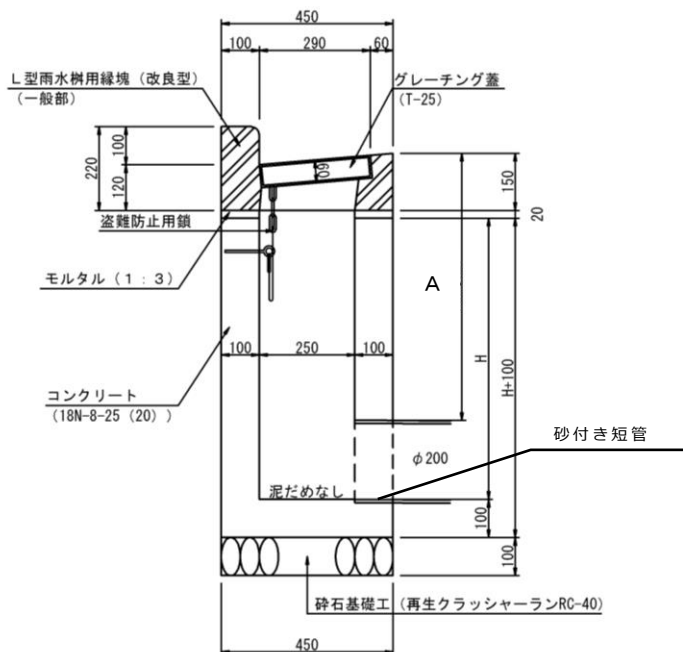
L 型側溝 (S=1:20)

(250B・擦付部・2 cm)



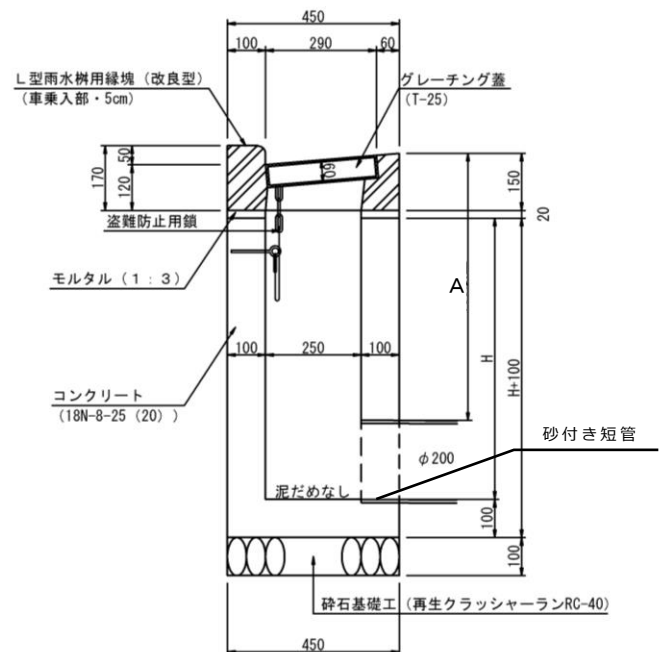
L 型雨水樹 (S=1:20)

(一般部)



L 型雨水樹 (S=1:20)

(切下げ部・5 cm)

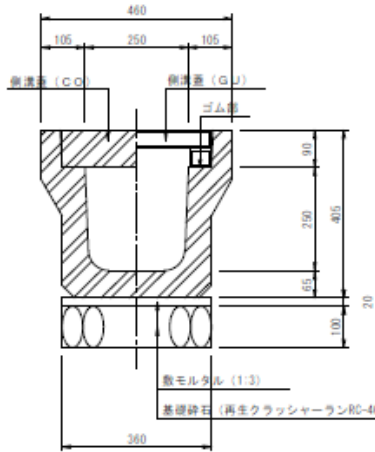


A : 規定の土被りを確保すること。

※原則として二次製品を使用することとする。

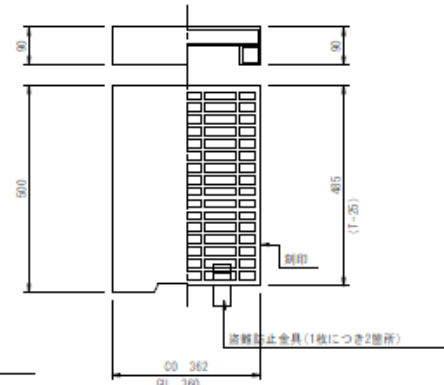
※歩行者が通過する歩道切り下げ部等に設置するグレーチングについては細目とする。

長尺U型側溝 S-1/20  
(250・JIS型、防音型)



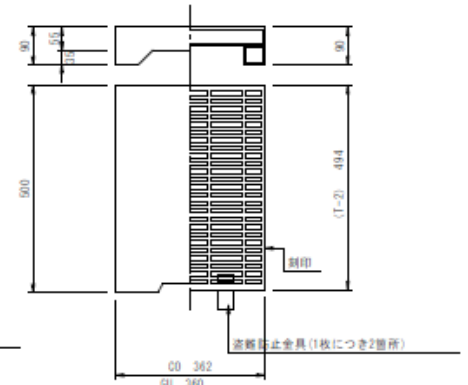
コンクリート蓋 S-1/20 鋼製蓋 S-1/20

(車道用)

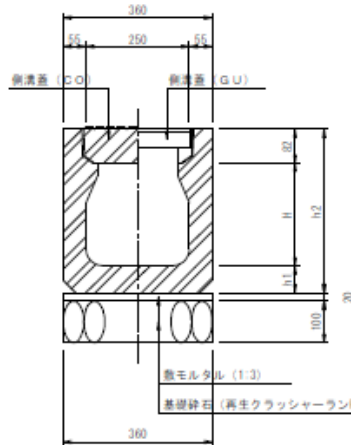


コンクリート蓋 S-1/20 鋼製蓋 S-1/20

(歩道用)

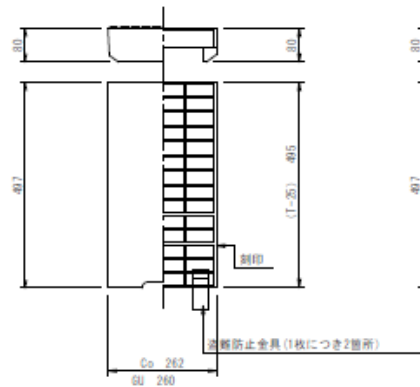


長尺U型側溝 S-1/20  
(250・省スペース型)



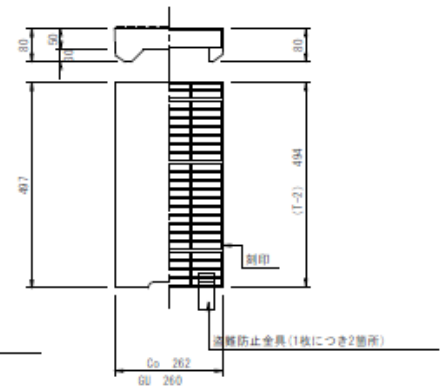
コンクリート蓋 S-1/20 鋼製蓋 S-1/20

(車道用)



コンクリート蓋 S-1/20 鋼製蓋 S-1/20

(歩道用)



## ※鋼製蓋の仕様

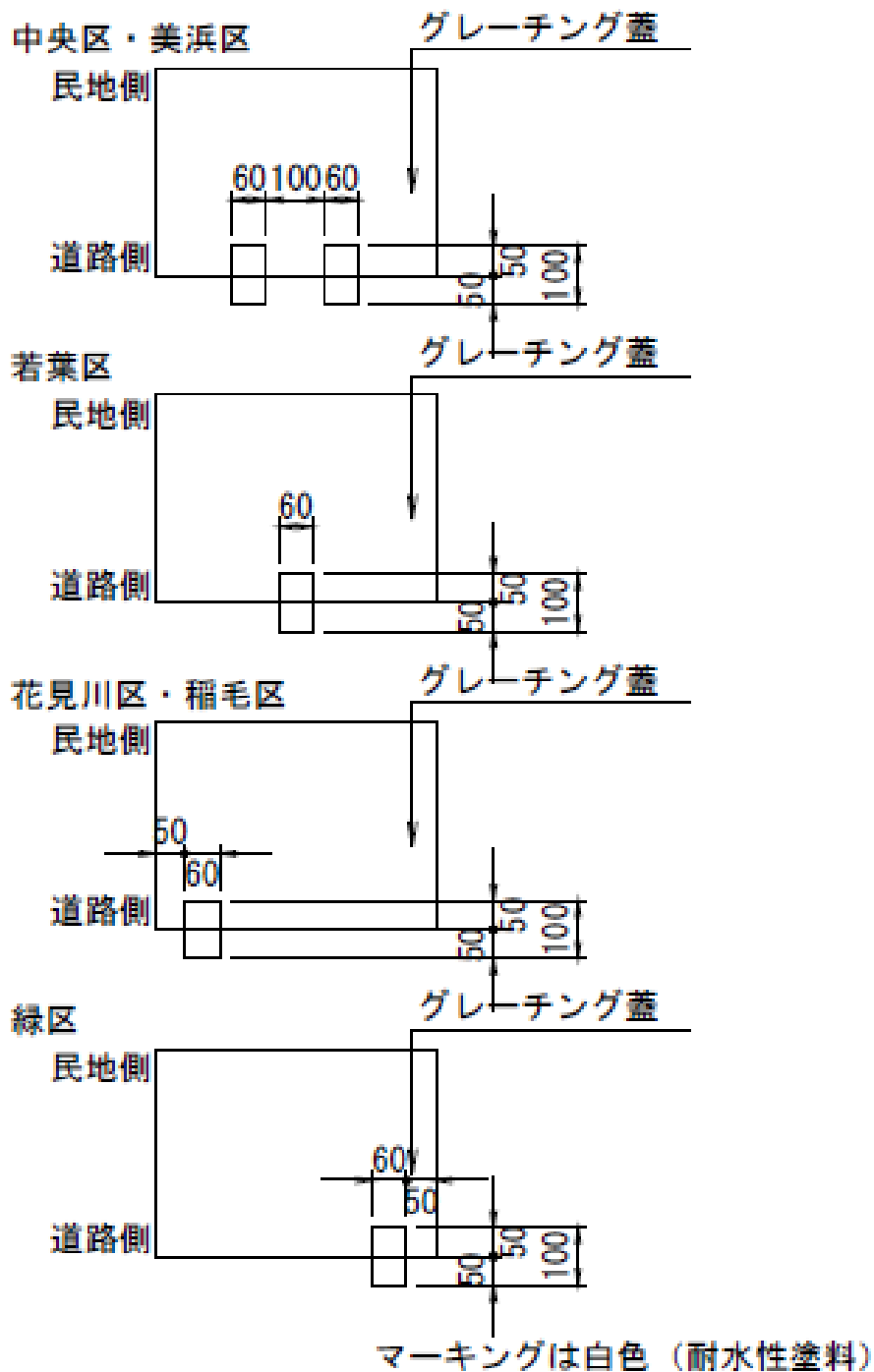
### 【共通する事項】

- ・盗難防止金具を1枚に対し2ヶ所対角位置に設置をすること。

### 【市に帰属する道路について】

- ・刻印は千葉市の「C」とし、サイズは8mm×8mmを基本とする。
- ・縦リブ右端から10cmの位置にアルファベット刻印をすること。
- ・耐水性塗料（白色）にてペイントを行う。なお、ペイントを行う位置については、次ページ、区ごとの「盗難防止マーキング位置」を参照のこと。

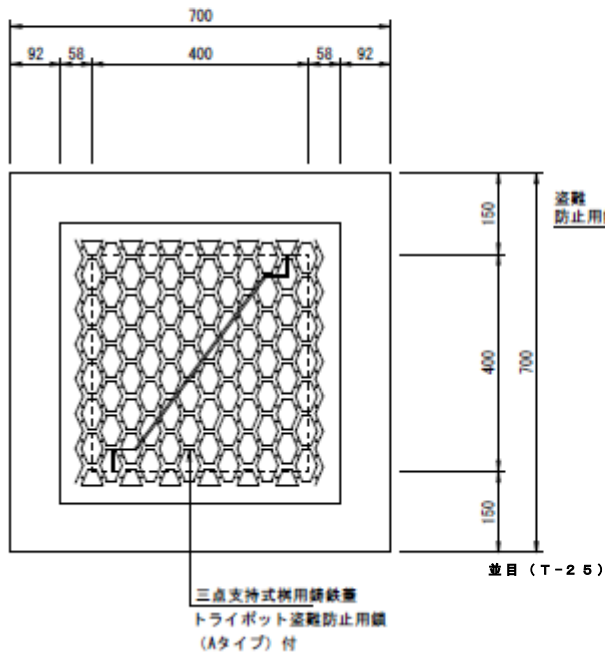
# 盗難防止マーキング位置



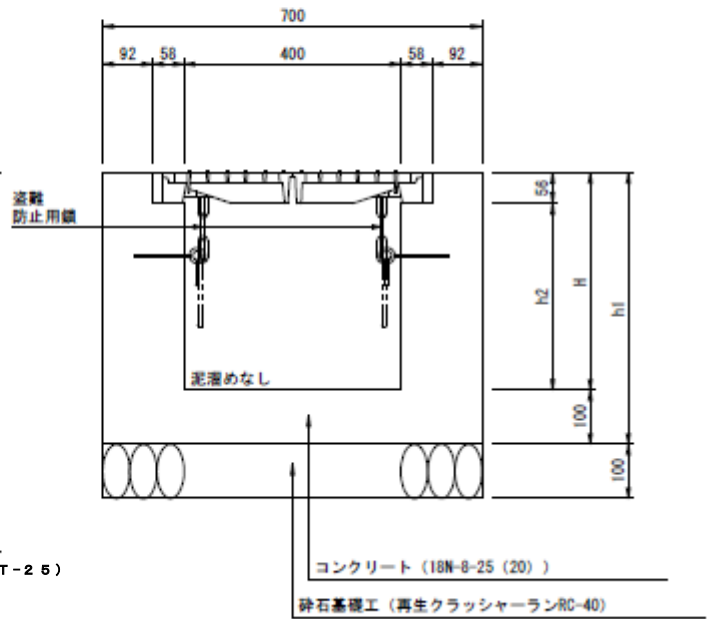


集水樹 S=1:20  
(400×400×H)

平面図

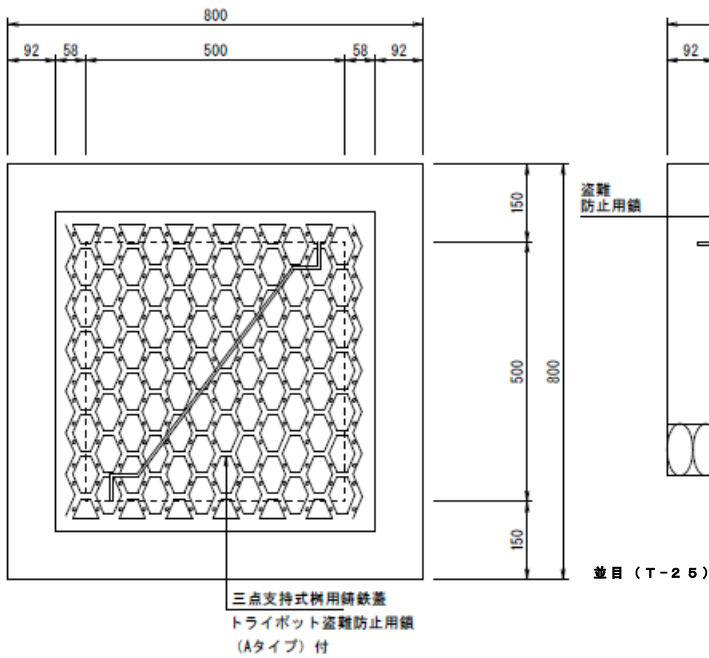


断面図

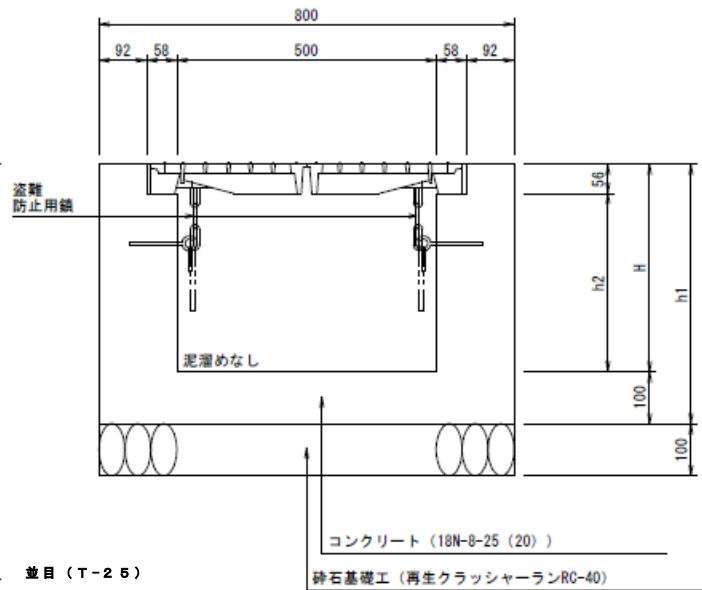


集水樹 S=1:20  
(500×500×H)

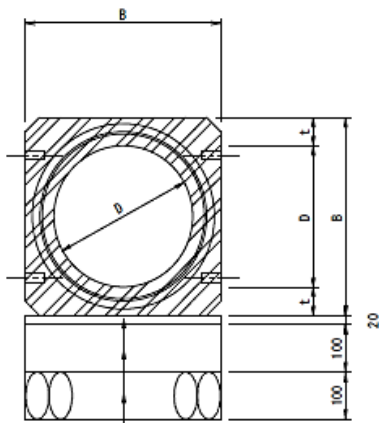
平面図



断面図



※ 泥溜めは設置しないこととする。



寸法表

	D	t	B	摘要
φ 200	200	54	308	参考質量 301kg
φ 250	250	56	362	参考質量 470kg
φ 300	300	60	420	参考質量 610kg
φ 350	350	64	478	参考質量 766kg
φ 400	400	70	540	参考質量 953kg

敷モルタル (1:3)  
 コンクリート (18N-8-25 (20))  
 砕石基礎工 (再生クラッシャーランRC-40)

横断側溝

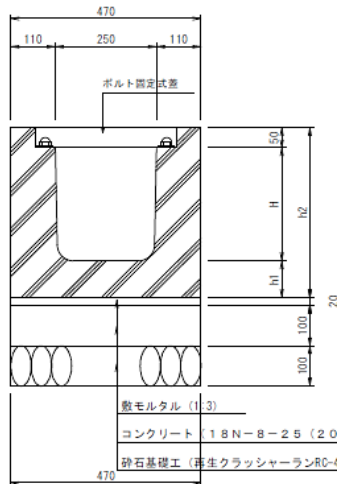
S=1:10

(250×290~800・ボルト固定式)

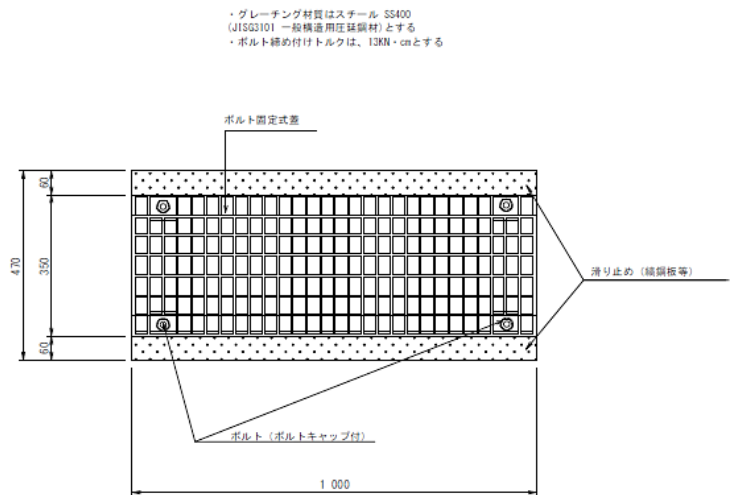
ボルト固定式蓋

S=1:10

(並目)



敷モルタル (1:3)  
 コンクリート 18N-8-25 (20)  
 砕石基礎工 (再生クラッシャーランRC-40)



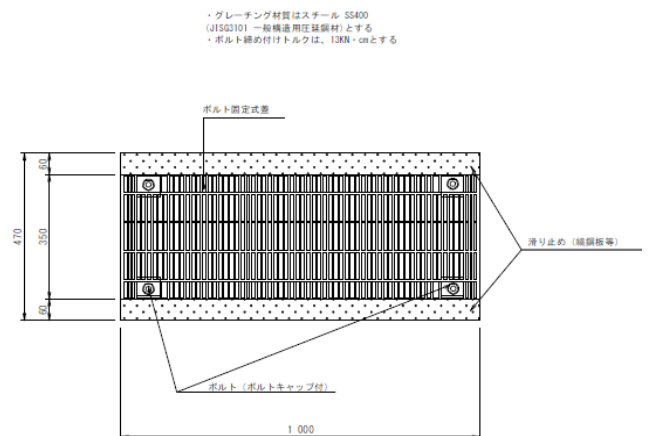
・グレーチング材質はスチール S5400  
 (JISG3101 一般構造用圧延鋼材) とする  
 ・ボルト締め付けトルクは、13N・cmとする

(T-25)

ボルト固定式蓋

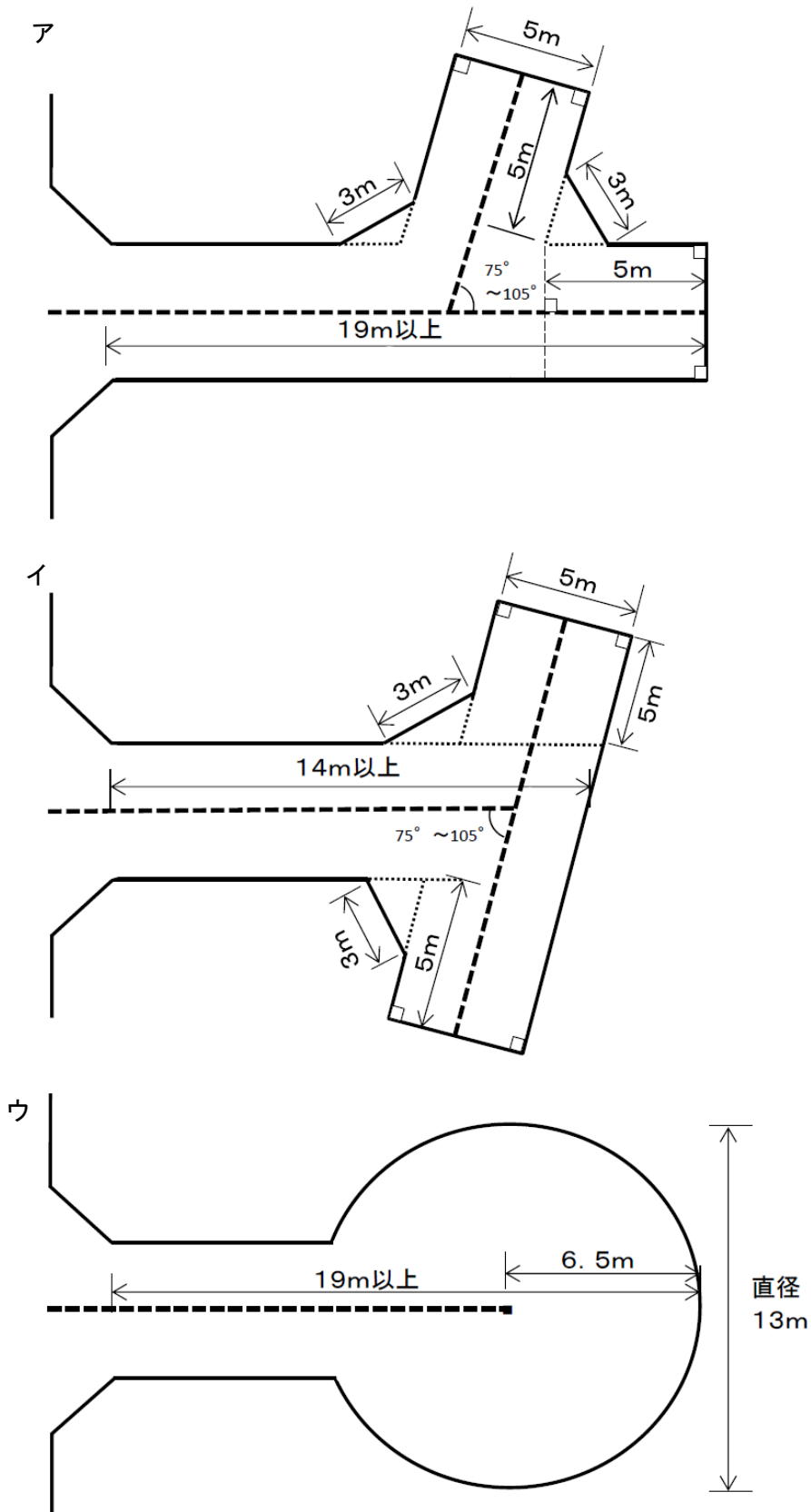
S=1:10

(細目)



・グレーチング材質はスチール S5400  
 (JISG3101 一般構造用圧延鋼材) とする  
 ・ボルト締め付けトルクは、13N・cmとする

図9 転回広場等形状図



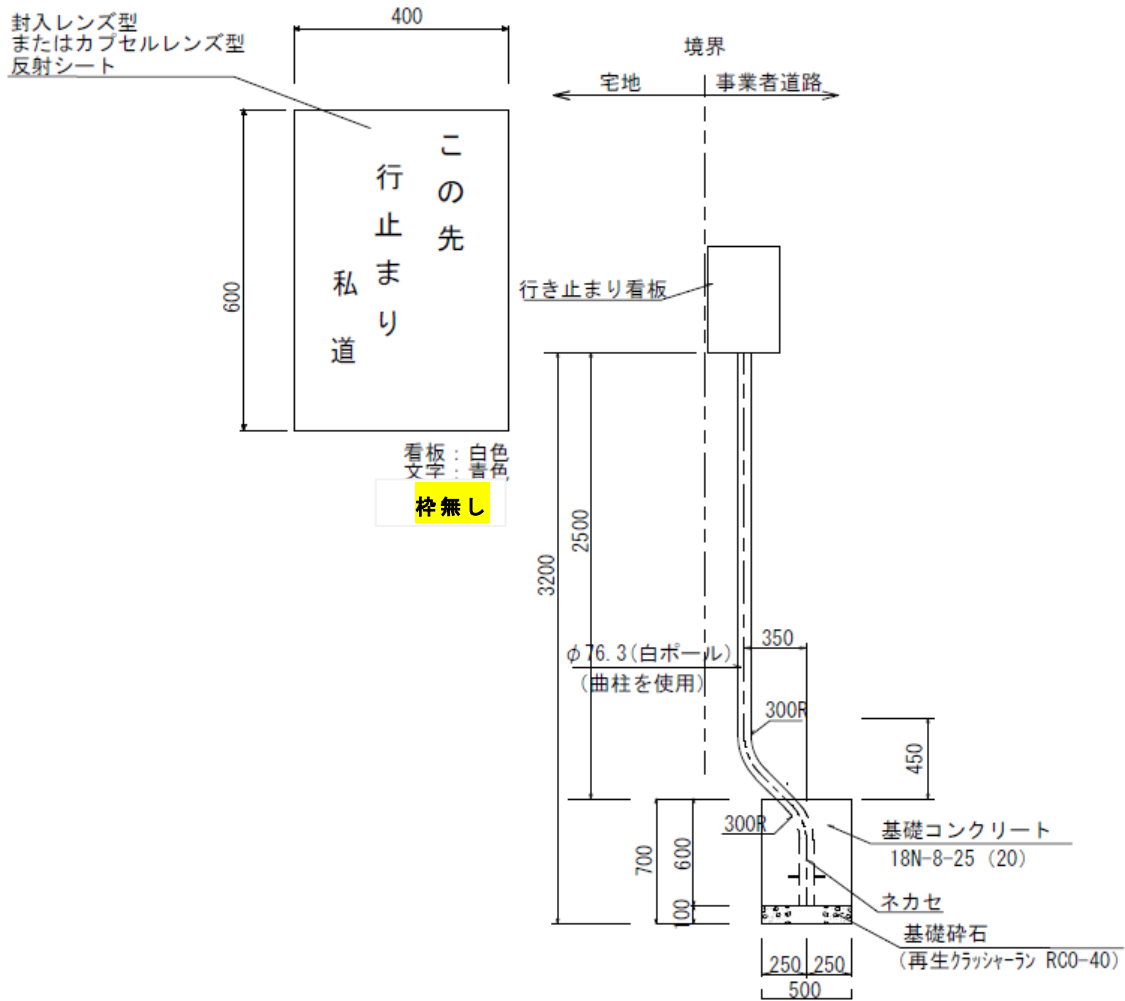
※直径13mを内接円とする四角形・八角形等も可。

※----- 表示区間の平面の道路線形は直線かつ縦断勾配は一定であること。  
また、道路縦断勾配は2.5%以下であること。

※隅切の設定については、別図参照。

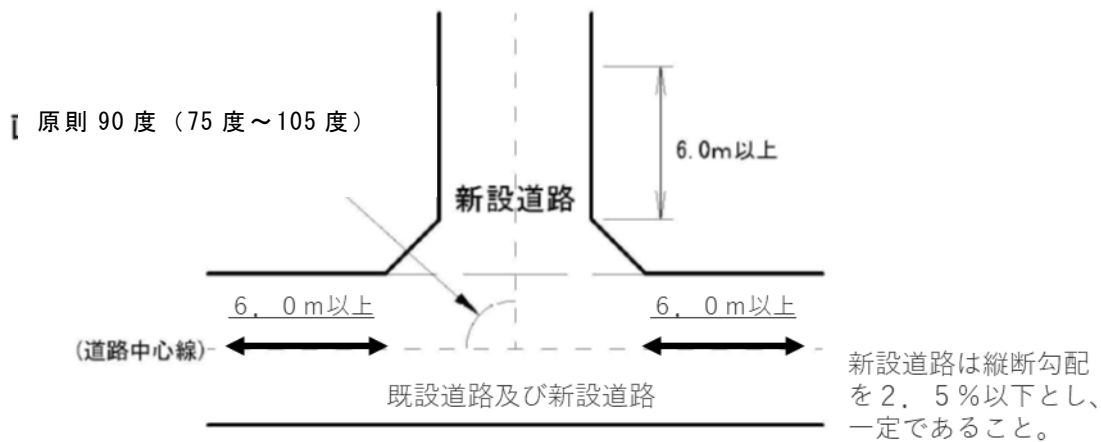


イ 事業主等管理道路の場合（やむを得ない場合）



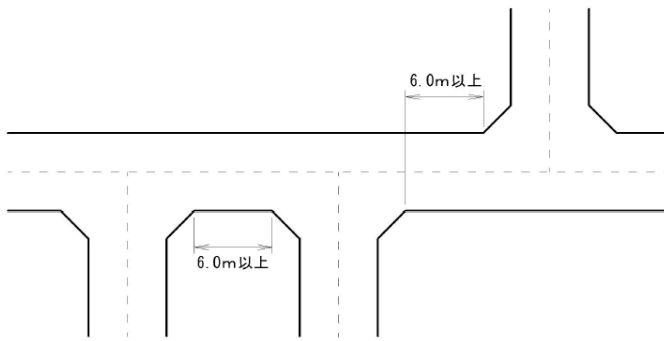
※現場状況、その他やむを得ない理由により左側の隅切りに設置出来ない場合は、右側に設置することが出来るものとする。

図 1 1 接続部の線形



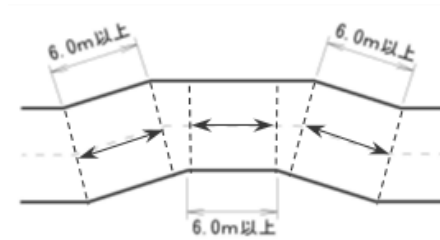
## 図 1 2 交差点の間隔及び屈曲部の線形

### ア 交差点の間隔



### イ 屈曲部の線形

直線区間は 6.0m 以上  
確保すること

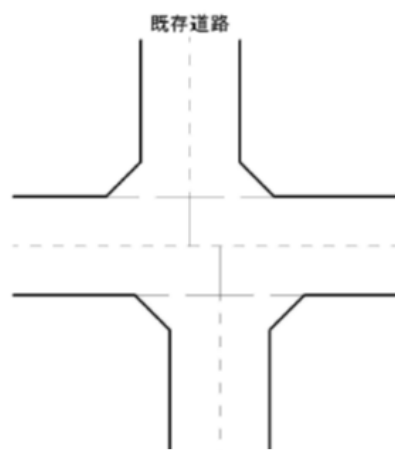
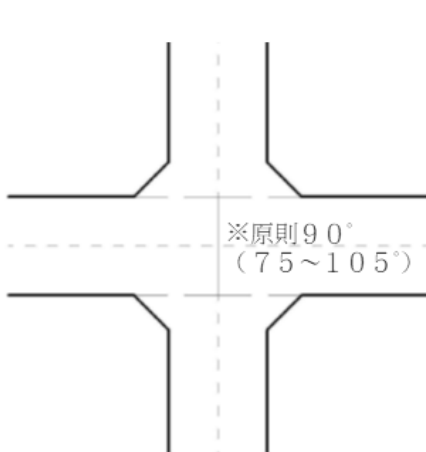


## 図 1 3 開発区域内における道路の交差点部の線形

○道路の中心線が合っている。

×道路の中心線が合っていない。

(くい違い交差点になっている。)



既設道路及び新設道路

○ 交差点内で道路の中心線が直線である。 × 交差点内で道路の中心線が折れている。

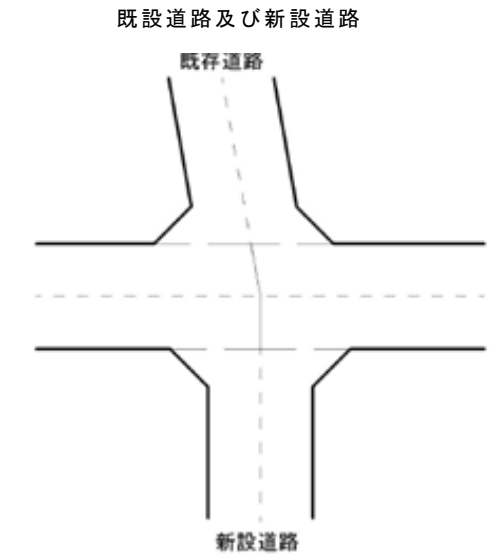
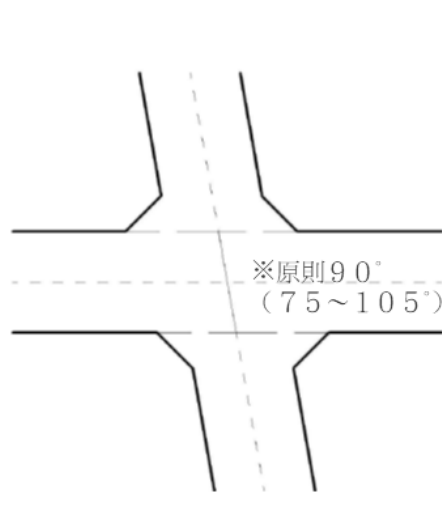
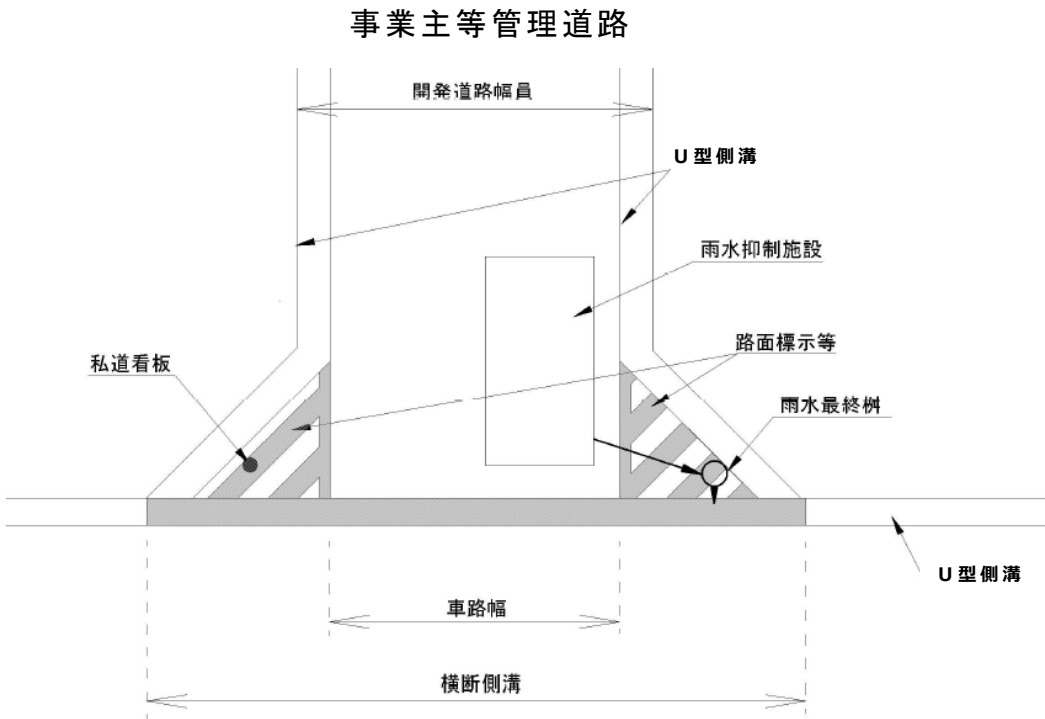


図 1 4 事業主等管理道路の隅切り部形状（やむを得ない場合）

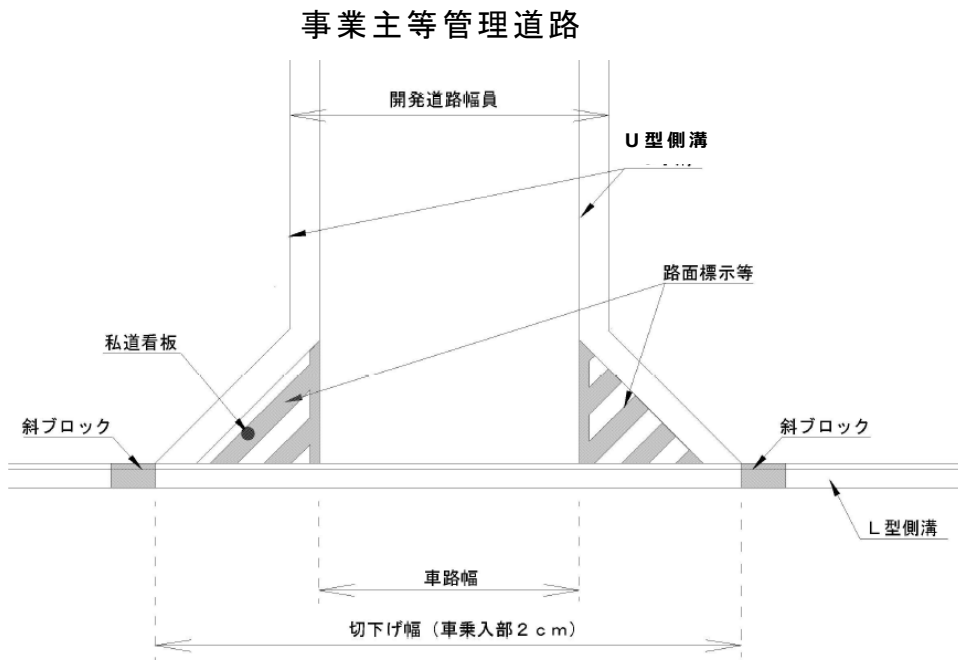
ア 前面道路がU型側溝の場合



### 千葉市道

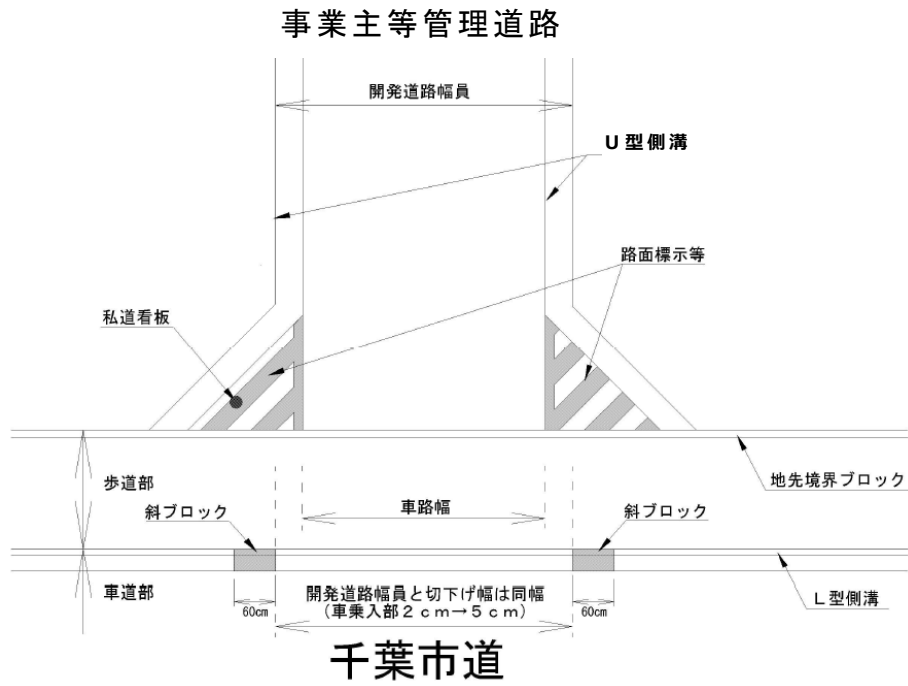
※雨水最終枿は、車両動線上への設置を避け管口が目視できる構造にすること。

イ 前面道路がL型側溝の場合



### 千葉市道

ウ 前面道路が歩道の場合

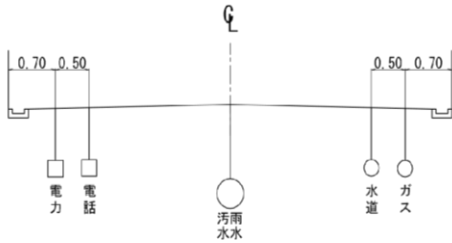


# 図 1 5 道路占用物の標準図

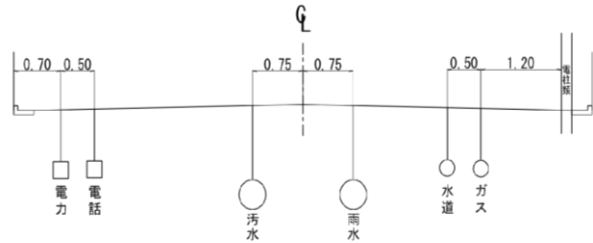
※ 市に移管・帰属する路線は、「千葉市道路占用許可基準」に適合しない占用物件が存在しないこと。

## 地下埋設物占用位置標準図

幅員4.50m以上6.50m以下（その1）

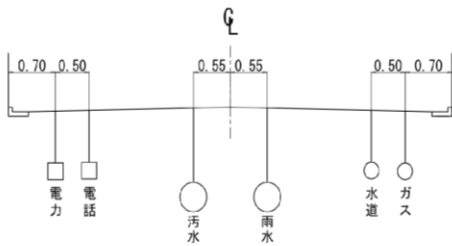


幅員6.50mを超え9.00m未満（その1）

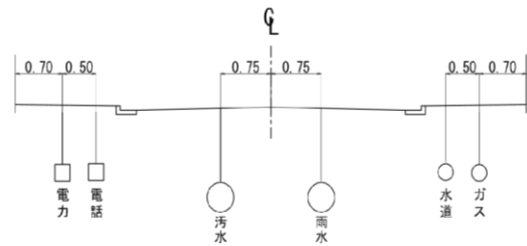


注) 電力線及び電話線の地下埋設図例は電柱類を設けないときのものである。

幅員4.50m以上6.50m以下（その2）

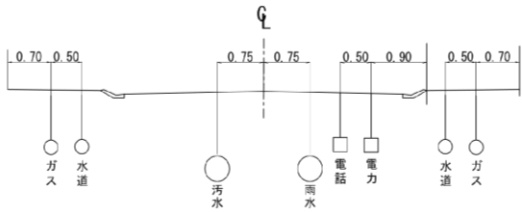


幅員6.50mを超え9.00m未満（その2）

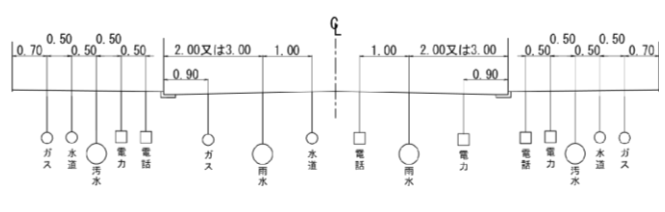


## 地下埋設物占用位置標準図

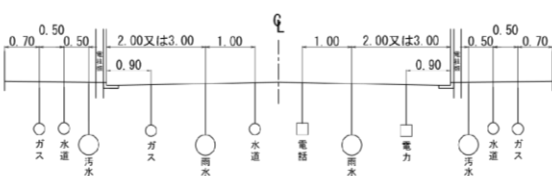
幅員9.00m以上12.00m未満



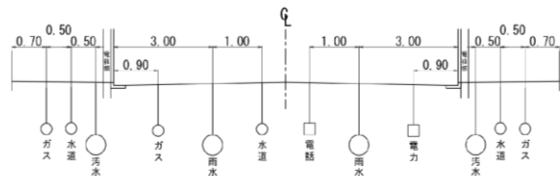
幅員12.00m以上18.00m未満（その2）



幅員12.00m以上18.00m未満（その1）



幅員18.00m以上



## 2 公園

(法第33条第1項第2号) (※自己業務用、非自己用のみ)

－ 法文省略 －

(令第25条第6号)

開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の3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。

第二種特定工作物については、令第25条第6号を適用しない。

- (1) 「面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上」とは、規則第25条第3号の規定に適合する部分の面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上あることをいう。具体的には、次に掲げる土地が公園用地内に含まれる場合は、これらの土地を除外しても3パーセント以上であること。

ア 傾斜角度20度以上の法面

イ 60度以下の鋭角地の、底辺の長さ3m以下の二等辺三角形部分

ウ 擁壁及び階段

- (2) 「公園、緑地又は広場」とは、街区公園、都市緑地、広場公園とし、開発区域の周辺の状況、予定建築物の用途により選定する。なお、公園は2箇所まで設置できるものとし、それぞれの公園面積を150㎡以上とする。

ただし、公園面積が150㎡に満たないものは1箇所の設置とする。

- (3) 「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」とは、下記の場合をいう。

ア 開発区域の予定建築物の敷地全体から半径250m圏内の誘致距離に面積

1,000㎡以上の住区基幹公園若しくはこれと同等以上の規模及び機能を有する都市基幹公園又は都市緑地、広場公園、風致公園、歴史公園若しくは広域公園等があり、開発区域の居住者が支障なく利用できる状態で存在する場合。

この場合において、これらの公園又は緑地と開発区域との間に、交通量の多い主要道路、鉄道、河川、その他利用者の通行を分断するものがあってはならない。

イ 予定建築物の用途が住宅以外のものであり、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の3%以上の公園、緑地、広場（平面的空地をいう。）の形態がその区域内の利用者のために確保される場合

- ウ 土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、開発許可等により面的な、整備事業が施行された区域内で、既に当該事業により事業面積の3%以上の公園が確保された二次開発の場合
- エ 建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度により発生する公開空地が実質上公園形態として開発区域の面積の3%以上確保され、将来にわたって担保される場合

(令第25条第7号)

開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあつては、国土交通省令の定めるところにより、面積が1箇所300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3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。

(規則第21条)

開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあつては、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。

- (1) 公園の面積は、1箇所300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3パーセント以上であること。
- (2) 開発区域の面積が20ヘクタール未満の開発行為にあつては、その面積が1000平方メートル以上の公園が1箇所以上、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が1000平方メートル以上の公園が2箇所以上であること。

(4) (令第25条第7号)

第二種特定工作物の開発については、これを適用しない。

また、大学及び短期大学の設置を目的とした開発行為にあつては、開発区域に面積の合計が、開発区域の3パーセント以上の公園、緑地、広場の形態がその区域内の利用者のために確保された場合はこの限りでない。

(5) 「その利用者の有効な利用が確保されるような位置」とは、下表の公園の種類、面積及びそれぞれの誘致距離を基準として適正に配置することをいう。

公園の種類	標準面積	誘致距離
街区公園	0.25ha	250m
近隣公園	2ha	500m

(規則第25条)

令第29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。

- (1) 面積が1,000平方メートル以上の公園にあつては、2以上の出入口が配置されていること。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。

(6) 「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」とは、公園が幹線道路、鉄道、河川、水路等に隣接して設置される場合は、利用者の安全を図るため、柵、フェンス、植樹帯、出入り口の点字ブロック等を設ける措置のことをいう。

(7) 「形状及び勾配」とは、公園施設が有効に機能する次の形状及び勾配のものをいう。

ア 下記の要件を全て満たす形状であること。

(ア) 長方形または長方形に類似する形状とすること。

(イ) 短辺と長辺の長さの比率は(1:2)以内とすること。ただし、短辺の長さを20m以上確保できる場合はこの限りではない。

(ウ) 道路と接する出入り口のうち少なくとも1箇所は、管理用車両及び車椅子が出入りできるよう5m以上の間口を確保すること。

イ 公園に供する土地が傾斜地の場合は、平均勾配が15度を超えず、全体面積の60%以上は一連の平坦部分(傾斜地・階段・スロープ等を除いた部分。ただし、水勾配程度の勾配の園路・広場等、および修景的な要素の勾配を含む部分は平坦部分とすることができる。)を確保すること。

(8) 「雨水等を有効に排出するための適当な施設」とは、下水道法施行令第8条の技術上の基準に適合し、かつ、公共下水道等の排水施設に接続するものをいう。

### 3 消防水利

(法第33条第1項第2号) (※自己業務用、非自己用のみ)

—法文省略—

(令第25条第8号)

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23年法律第186号)第20条第1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) 消防水利について

千葉市内の河川、池沼等は、消防法第20条第1項の規定による勧告に係る基準に適合していないため、開発区域内に設置する消防水利施設は、次のとおりとする。

ア 消火栓

イ 防火水槽

#### (2) 消防水利は、次の事項を考慮して設置する。

ア 常時貯水量が40m<sup>3</sup>以上又は取水可能水量が毎分1m<sup>3</sup>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 消防水利は、建築物その他の工作物から一の消防水利に至る距離が次の表に掲げる数値以下となるように設けなければならない。

なお、建築物その他の工作物から一の消防水利に至る距離とは、消防水利を中心とした円の半径を指し、この円の有効範囲内に開発区域が含まれるよう設けなければならない。

近隣商業地域・商業地域・工業地域・工業専用地域	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	100m

ウ 消防水利の配置は消火栓3、防火水槽1の割合となるよう設置する。

エ 消防水利は、原則として6m以上の道路又は通路に面した場所(消火栓は道路上)に設置するものとし、消防ポンプ自動車容易に取水できるものとする。

オ 開発区域周辺に、既存の消防水利が、すでに整備されている場合で、当該既存消防水利の円の有効範囲内に当該開発区域が含まれている場合は、新たな消防水利の設置は必要ないものとする。ただし、崖及び河川又は鉄道軌道等により当該既存消防水利による消火活動に支障があると認める場合は除く。

カ 防火水槽と消防法令に基づく消防用水を一の水槽で兼用するときは、次の条件をすべて満たさなければならない。

(ア) 事業主は、当該水槽を公共施設として認識し、消防隊が常時使用できるように維持管理すること。

(イ) 水槽の容量は、防火水槽(40m<sup>3</sup>以上)と消防用水の合算した水量とすること。

### (3) 消火栓

- ア 消火栓は呼称65の口径を有するもので、直径150mm以上の管に取り付けられていなければならない。ただし、管網の一边が180m以下となるよう配管されている場合は、75mm以上とすることができる。また、直径150mm以上の管から分岐された直径75mm以上150mm未満の枝状配管の場合は、直径150mm以上の管に最も近いところに設置された消火栓1個だけは、消防水利として認められる。(図-1)
- イ (3)アの規定にかかわらず、解析及び実測により、取水可能水量が毎分1m<sup>3</sup>以上であると認められるときは、管の直径を75mm以上とすることができる。ただし、開発区域を有効範囲内に含む消火栓のうち、当該消火栓と同一管網に存する消火栓を同時に開弁したとき、各消火栓が必要な水量を供給できない場合は除く。
- ウ 私設消火栓の水源は、5個の私設消火栓を同時に開弁したときの取水可能水量が毎分1m<sup>3</sup>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。
- エ 消火栓蓋は、公益社団法人日本水道協会の規格証明を受けた千葉県水道局型等、図-2に例示したカラー鉄蓋又は地域特性に応じたデザイン鉄蓋とする。

### (4) 防火水槽

消防水利として設置する防火水槽は、容量40m<sup>3</sup>以上とし、構造は次のとおりとする。

- ア タイプは地下式型及び半地下式型とする。
- イ 地盤面からの落差を4.5m以下とする。
- ウ 道路側に面した2箇所以内径60cm以上の蓋付吸管投入孔を取り付け、蓋の構造及び形状は、図-3に示すものと同等とし、以下の構造を有するものとする。
- (ア) 蓋と受枠は、蝶番で連結する構造とし、蓋は180°垂直回転及び360°水平回転が可能であること。
- (イ) 蓋は、開閉器具用穴1箇所及び補助こじり穴を2箇所以上設けること。
- (ウ) 蓋は、図-4に示す開閉器具で開閉できる構造とすること。
- (エ) 蓋表面には防火水槽用鉄蓋であることが識別できるように、エポキシ樹脂(黄色)で塗装すること。
- (オ) 受枠は転落防止装置を取り付けること。
- エ 両吸管投入孔の直下に深さ30cm以上でかつ一边の長さ又は直径が60cm以上の「集水ピット」を設ける。
- オ 吸管投入孔より水槽内へ下りられるよう図-5に示すタラップと同等のものを設ける。
- カ 基礎は、原則として直接基礎とする。
- キ 現場打ち防火水槽の構造は、図-6を標準とする。

- (ア) コンクリートの設計基準強度は、耐久性、水密性を考慮し、 $24\text{ N/m}^2$ 以上とし、主要構造部材の厚さは $30\text{ cm}$ 以上とする。
- (イ) 鉄筋は主鉄筋及び配力鉄筋とも原則として J I S G 3 1 1 2 に適合する S D 2 9 5 又は S D 3 4 5 を使用する。
- (ウ) 頂版、側版、底版には断面算定上は鉄筋を必要としない部分も含めて断面の内側及び外側に直交する各方向とも直径 $13\text{ mm}$ 以上の異形鉄筋を $30\text{ cm}$ 以下の中心間隔で配置する。
- (エ) 防火水槽蓋取り付け部に補強筋を入れる。
- (オ) 水槽内面には、防水加工（塗布防水又は厚さ $10\text{ mm}$ 以上の防水モルタル 2 回塗り等）を施す。
- (カ) 打ち継ぎ目には止水板を入れる。
- (キ) 水槽本体の隅角部の内側にはハンチを設ける。
- ク 二次製品防火水槽については、(4)アの規定に関わらず、一般財団法人日本消防設備安全センターの認定品であり認定有効期間内のものに限り有効とする。
- ケ 図-7 に示す標識を、防火水槽から $5\text{ m}$ 以内の道路に面した位置に設置する。

#### (5) 中間検査

防火水槽の設置にかかる中間検査は、次の工程時に実施するものとする。

なお、必要に応じて工程時の写真を記録し、提出するものとする。

##### ア 現場打ち防火水槽

- (ア) 基礎工事中及び完了時
- (イ) 底部配筋工事中及び完了時
- (ウ) 側壁・上部配筋工事中及び完了時
- (エ) 防水処理工事中及び完了時
- (オ) 漏水検査（水張り完了時及び水張り完了 2 週間後）

##### イ 二次製品防火水槽

- (ア) 基礎工事中及び完了時
- (イ) 躯体（本体据付け及び締付け）工事中及び完了時
- (ウ) 底部配筋工事中及び完了時（底部配筋工事が必要な製品に限る。）
- (エ) 防水処理工事中及び完了時
- (オ) 漏水検査（水張り完了時及び水張り完了 2 週間後）

#### (6) 防火水槽の設置場所等について

防火水槽は、公園又は使用目的のない専用の土地に設置する。ただし、開発行為等の状況から、これらによりがたい場合は、管理・設置場所について協議すること。

なお、それぞれの形態により、配置は図-8 を原則とし、次の事項に留意する。

##### ア 公園に設置する場合

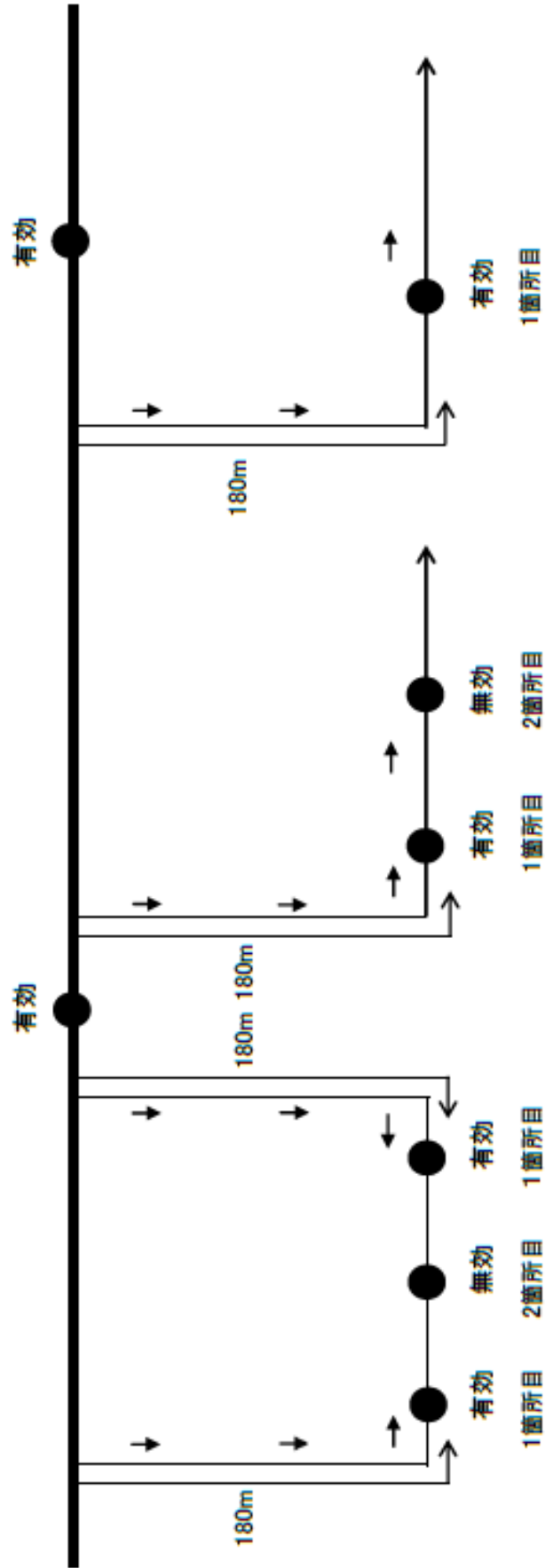
- (ア) 防火水槽は地下式型とし、防火水槽頂部と地面との距離（土被り）を、原則として $1\text{ m}$ 以下としない。

- (イ) 消防活動上支障となるフェンス等がないこと。ただし、使用に際し支障がないような措置が施されている場合はこの限りではない。
  - (ウ) 投入孔の付近には植栽しない。
  - (エ) 道路境界線から防火水槽躯体までの間隔を1 m確保する。
- イ 使用目的のない専用の土地に設置する場合
- (ア) 防火水槽の管理用地として周囲1 mを確保し、コンクリート又はアスファルトコンクリートで舗装する。  
なお、仕様は、砕石100 mm以上、舗装100 mm以上とする。
- (イ) 隣地境界を明確にする。
  - (ウ) 消防活動及び管理上必要と認める場合は、防火水槽用地内に、車止め及びフェンス等を設置すること。  
なお、車止めの間隔は、1.2 m以下となるように設置すること。

消火栓

管網及び枝状配管

図-1



凡 例	
水の 流れ	→
150mm以上の管	—
150mm未満75mm以上の管	---

消火栓蓋平面図

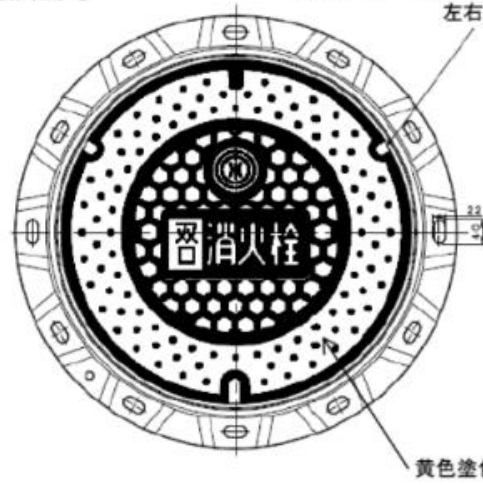
図-2

千葉県企業局型

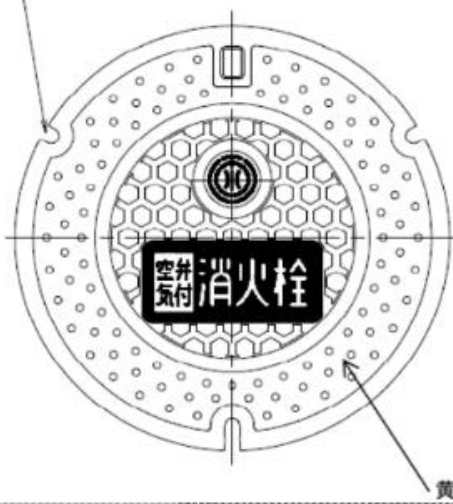


縮尺フリー(寸法表示)

左右袋穴とする



左右袋穴とする



左右袋穴とする



千葉市水道局型

左右袋穴とする



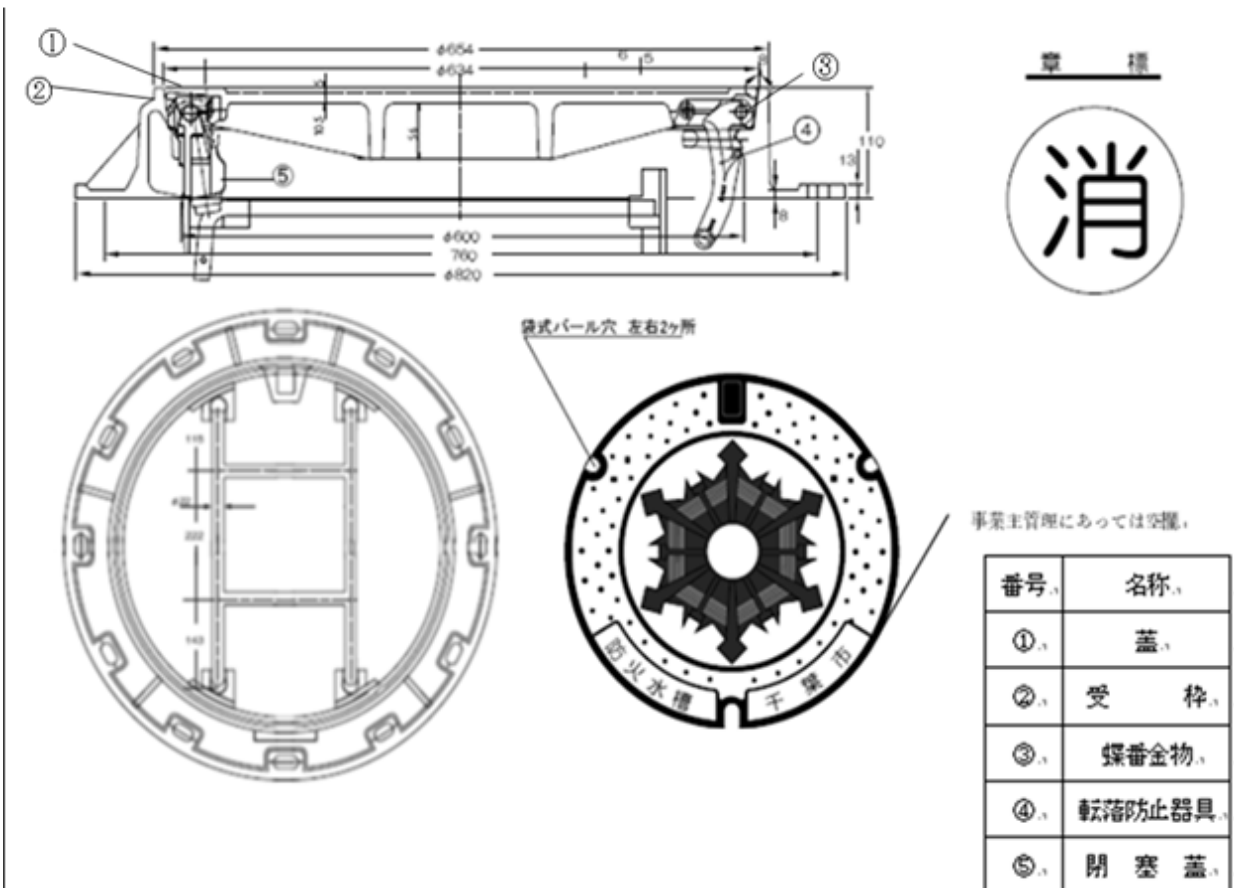
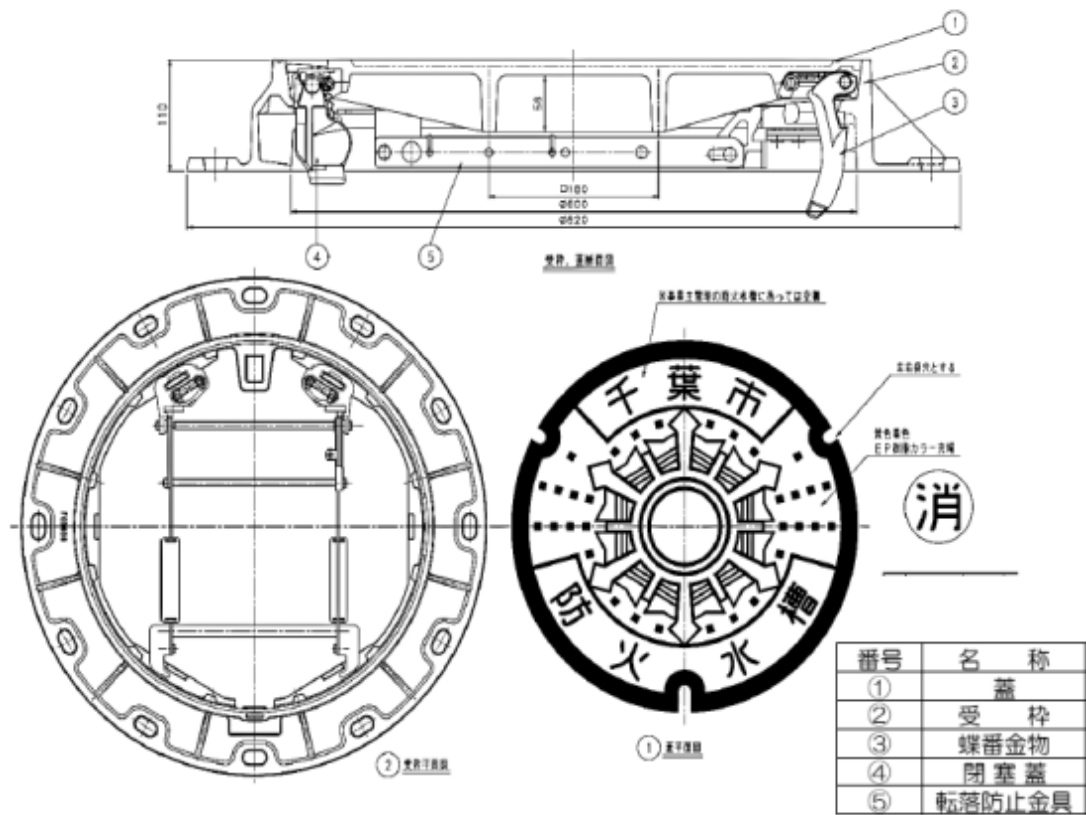
左右袋穴とする



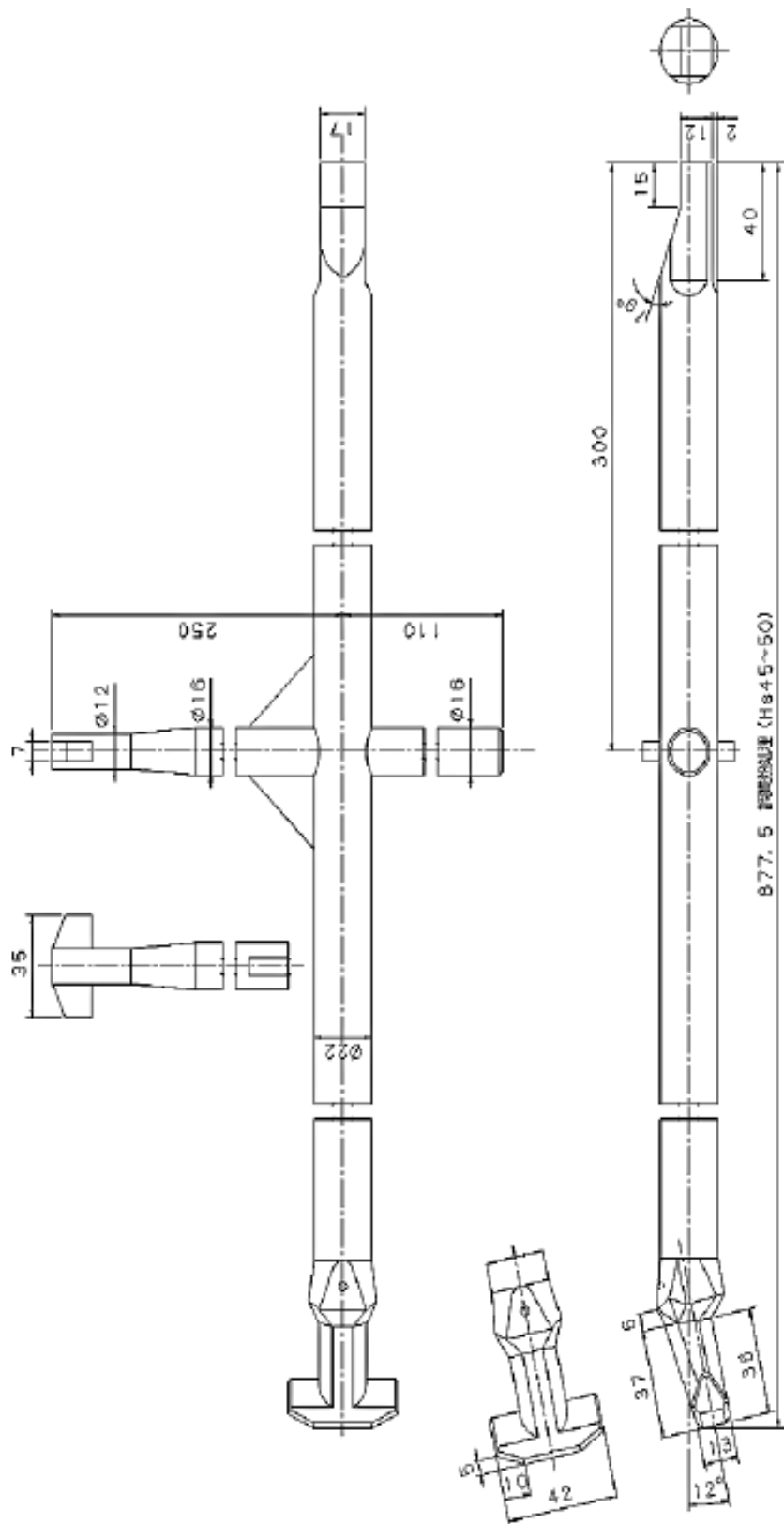
防火水槽蓋構造図

図-3

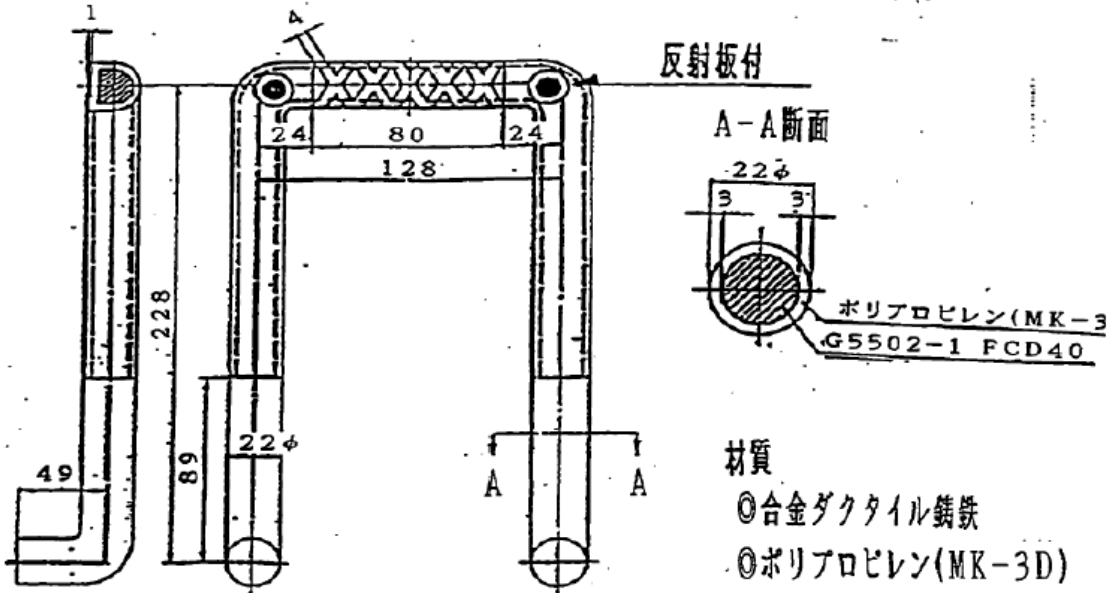
縮尺フリー(寸法表示)



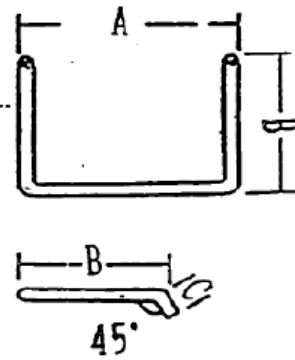
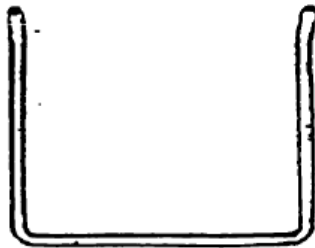
縮尺フリー(寸法表示)



(ポリプロピレン防錆被覆)



ステンレスタラップ

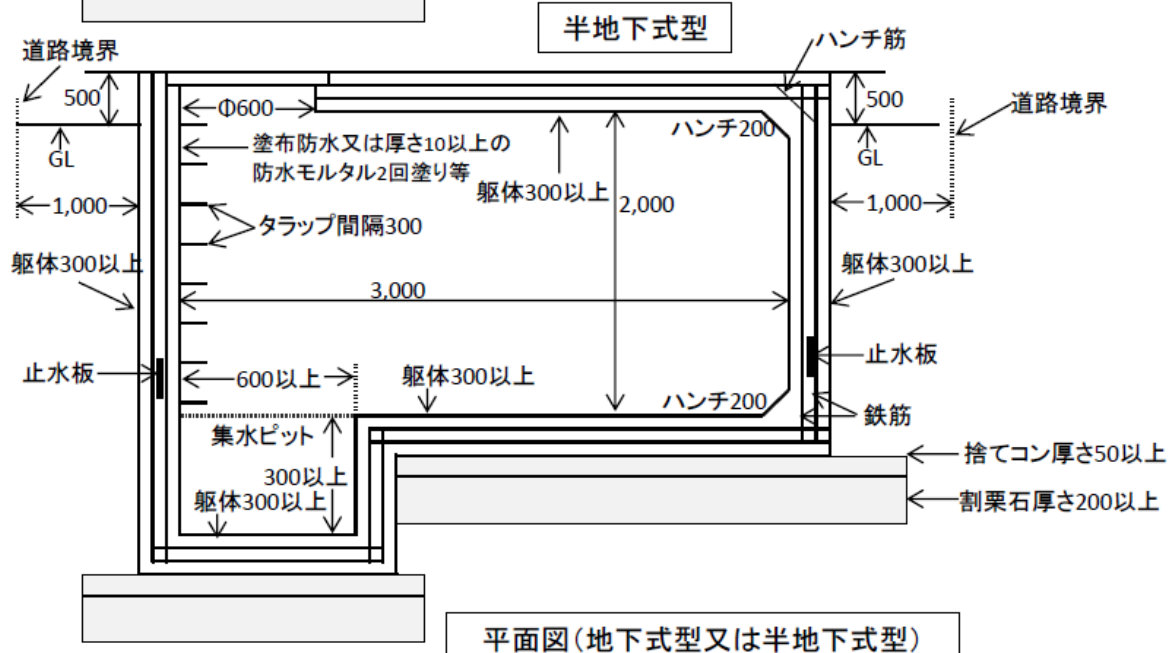
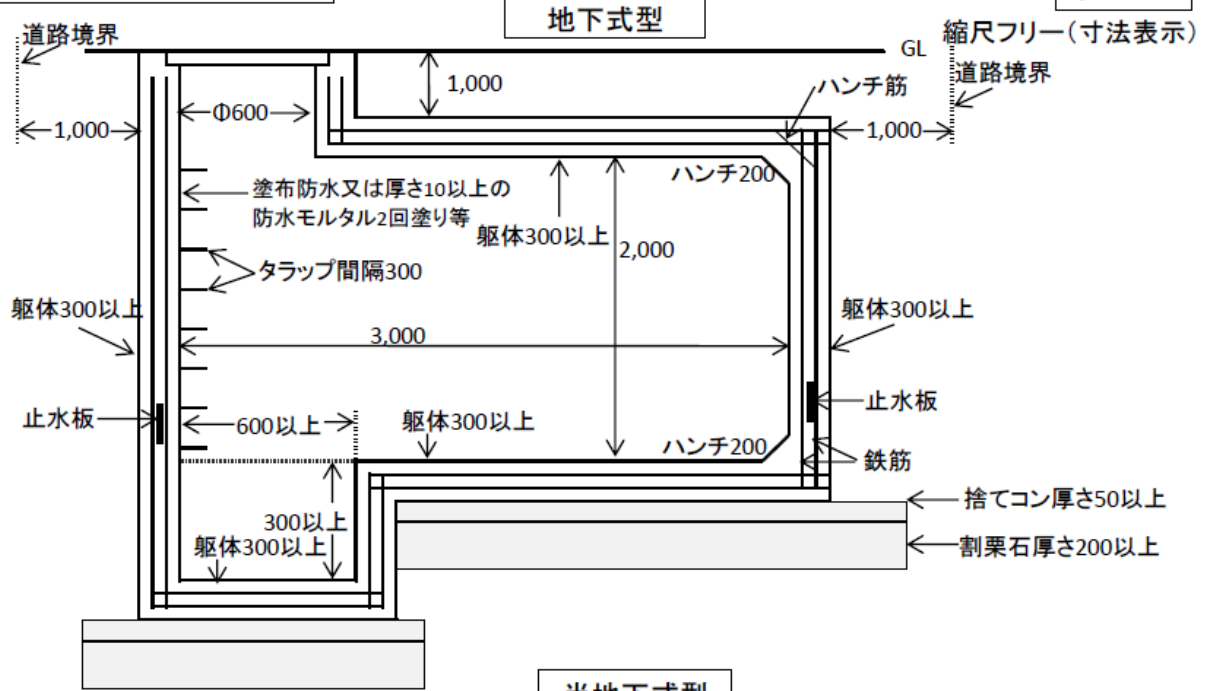


商 品 名	材 質	寸 法	仕 上 げ
ステンレスタラップ16φ×300×250	SUS304材	A300×B250×C50	研 磨

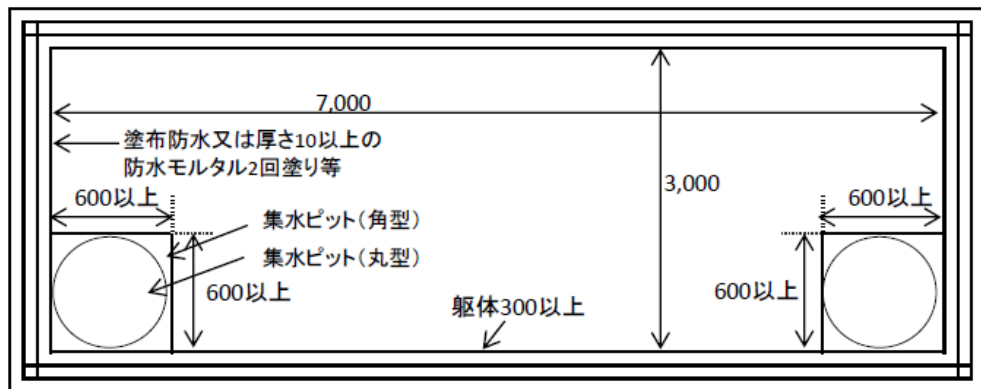
# 防火水槽構造図

(単位:mm)

図-6



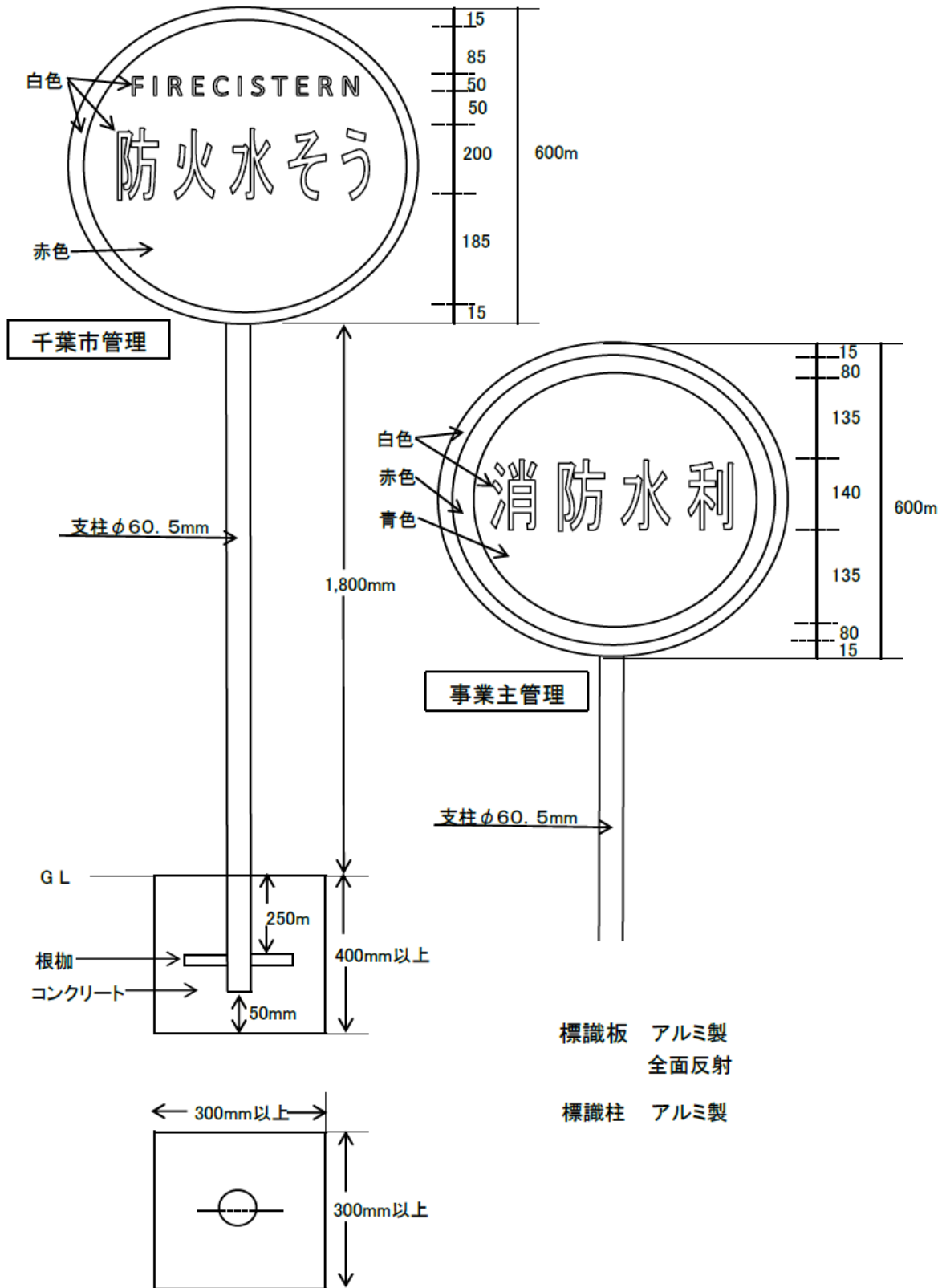
平面図(地下式型又は半地下式型)



# 防火水槽標識

図-7

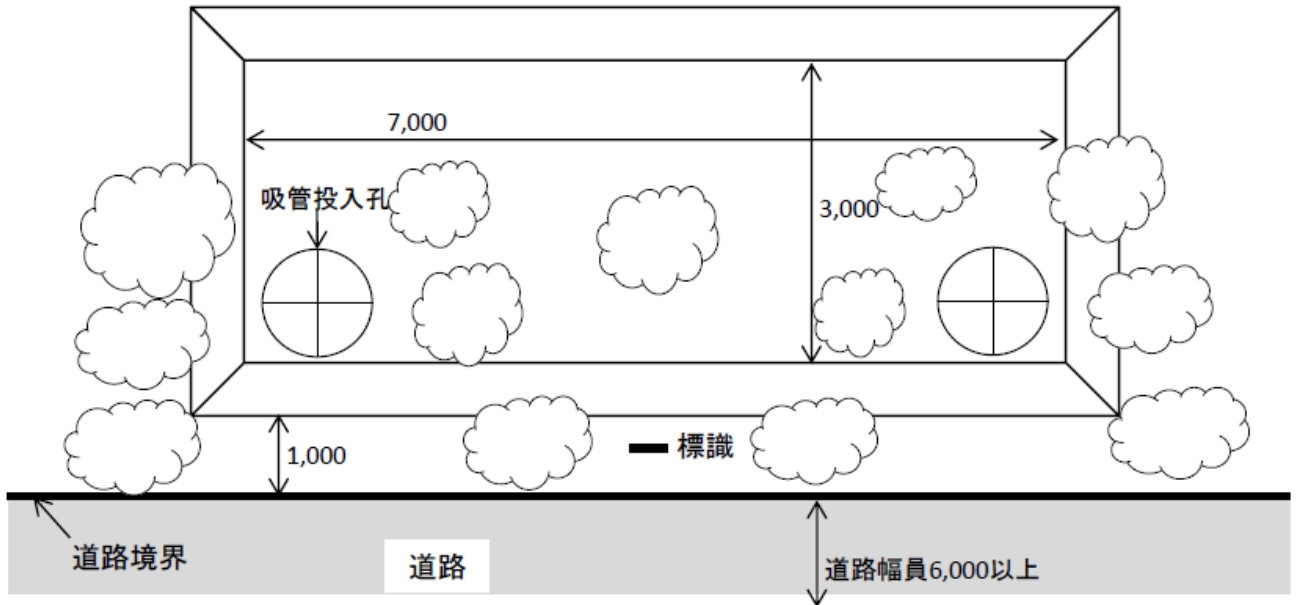
縮尺フリー(寸法表示)



防火水槽配置図

縮尺フリー(寸法表示)

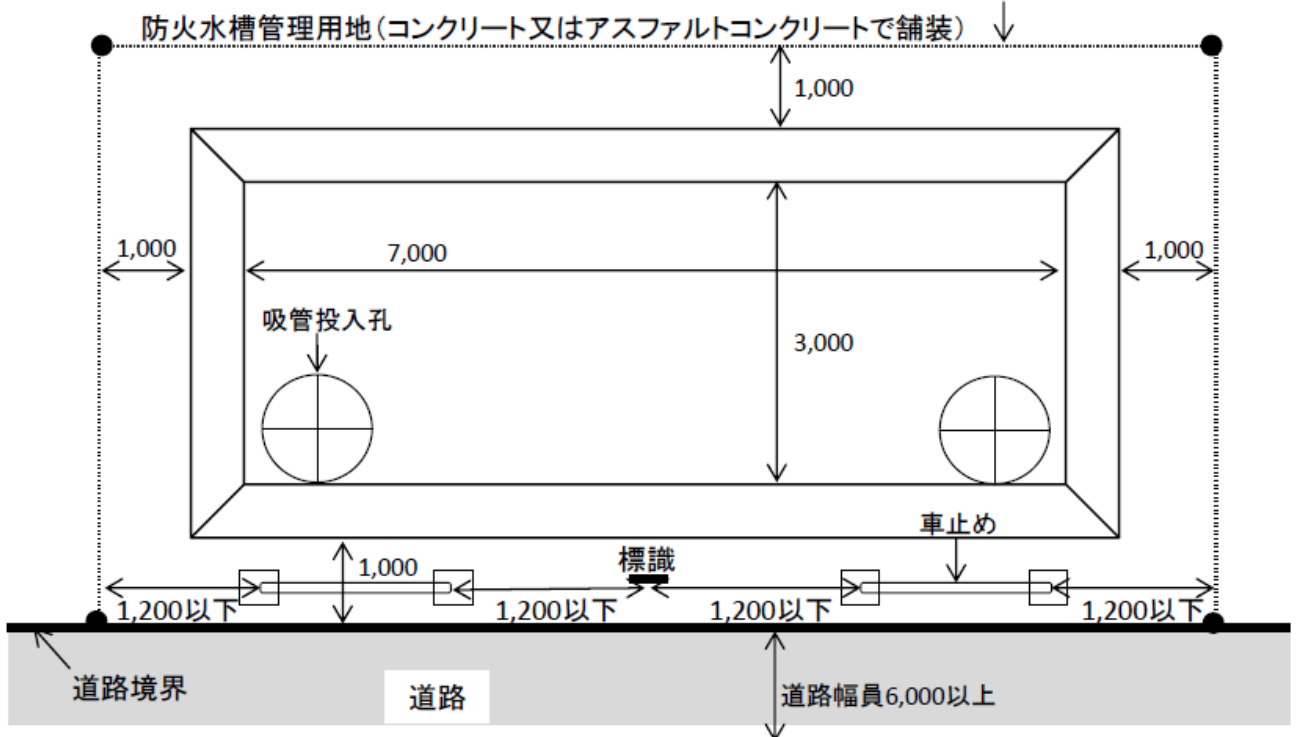
公園用



※上部に植栽する場合、樹木は低木とする。なお、マンホールの周囲及び前面には植栽しない

空地用

隣地境界(コンクリートブロック等を設置)



## 4 排水施設

(法第33条1項3号)

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33年法律第79号）第2条第1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

(1)

ア 「下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水」とは、生活若しくは事業（耕作の事業を除く。）に起因し、若しくは付随する廃水（汚水）または雨水を言う。

イ 「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」とは、開発区域内の排水施設が令第26条、第29条、規則第22条、第26条に適合した設計とすることをいう。

ウ 排水施設計画は中央処理区の一部を除き分流式を原則とする。

エ 「周辺の区域に溢水等による被害が生じないよう」溢水対策を講じるものとする。

(令第26条)

法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第3号に関するものは次に掲げるものとする。

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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、暗渠によって排出できるように定められていること。

(2)

ア 「管渠の勾配及び断面積」

(ア) 管渠の配置断面等は流速を下流に行くに従い漸増させること。勾配は下流に行くに従い次第に緩くなるように決定すること。

(イ) 管渠の断面積はマンニングの計算式により決定するものとする。

マンニング式

$$V = \frac{1}{n} \cdot R^{(2/3)} \cdot I^{(1/2)}$$

$$Q = WA \times V$$

ここに、

V：流速（m/sec）

I：勾配（‰）

$\frac{WA}{WP}$   
R：径深  $\frac{WA}{WP}$ （m）

WA：流水面積（㎡）

WP：流水潤辺長（m）

Q：流量（m<sup>3</sup>/sec）

n：粗度係数

イ 「有効かつ適切」とは、地形などから考え無理なく排出できるものであると同時に、接続先の能力が十分あるということ及び接続先の本来の機能に照らして汚水及び雨水を排出することである。

また、これについての基準は下記のとおりとする。

- (ア) 管渠内の汚物等が停滞しないような流速がとられていること。  
 雨水及び合流 = 0.8 m/sec ~ 3.0 m/sec の範囲とする。  
 汚水 = 0.6 m/sec ~ 3.0 m/sec の範囲とする。  
 (理想的な流速は 1.0 m/s ~ 1.8 m/s であり、下流に行くに従って管径は大きく、勾配は緩く、流速は速くすることを標準とする。)

(イ) 汚水は余裕率をとること。

(ウ) 雨水は土地利用計画により、排水区別流出係数(表-1参照)以上の流出量がある場合には雨水抑制施設を設けること。

ウ 「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」とは、雨水流出量の増大に対して放流先の排水能力が不十分となる場合、調整池等で一時貯留する施設を設けることをいう。

なお、河川比流量により求める調整容量は次式による。

(ア) 当該流末河川において比流量が定められているときは①及び②による。

$$QA = q \times A \dots\dots\dots ①$$

$$QA = \text{放出量 (m}^3/\text{sec)}$$

$$q = \text{比流量 (m}^3/\text{sec/ha) 河川比流量 (表-2)}$$

$$A = \text{流域面積 (ha)}$$

クロスポイント n の計算式

$$n = \frac{1}{360} \times 5000 \times C \times A \times \frac{1}{QA} - 40 \dots\dots\dots ②$$

n = クロスポイント (分)

C = 開発後の流出係数

A = 流域面積 (ha)

QA = 放出量 (m<sup>3</sup>/sec)

n は 10 分単位に切り上げるものとする。

(イ) 調整容量の計算方法

雨水量 Q (m<sup>3</sup>) は 10 分ごとに次式で計算しクロスポイント n 分まで加算する。

$$Q(0 \sim 10) = \left( 0 + \frac{1}{360} \times \frac{5000}{40 + 10} \times 600 \times A \times C \right) \times \frac{1}{2}$$

$$Q(10 \sim 20) = \left( \frac{1}{360} \times \frac{5000}{40 + 10} \times 600 \times A \times C \right. \\ \left. + \frac{1}{360} \times \frac{5000}{40 + 20} \times 600 \times A \times C \right) \times \frac{1}{2}$$

$$Q[(n-10) \sim n] = \left( \frac{1}{360} \times \frac{5000}{40 + (n-10)} \times 600 \times A \times C \right. \\ \left. + \frac{1}{360} \times \frac{5000}{40 + n} \times 600 \times A \times C \right) \times \frac{1}{2}$$

$$\text{調整容量} = \Sigma Q - (QA \times n \times 60) \quad (\text{m}^3)$$

なお、 $\Sigma Q$ は表-3を使用して算出してもよいものとする。

また、雨水調整池の標準構造は図-1による。

(ウ) 調整池吐口等の断面算定は次式による。

$$QA = C a \sqrt{2gh}$$

$$QA = \text{計画放出量} \quad (\text{m}^3/\text{sec})$$

$$C = \text{流出係数} = 0.590 \text{ とする}$$

$$\pi d^2$$

$$a = \text{吐口の断面積} = \frac{\pi d^2}{4} \quad (\text{m}^2)$$

$$g = \text{重力加速度} = 9.8 \quad (\text{m}/\text{sec}^2)$$

$$d$$

$$h = \text{水深} = h' - \frac{d}{2} \quad (\text{m})$$

$$h' = \text{吐口の水深} \quad (\text{m})$$

$$d = \text{吐口の直径} \quad (\text{m})$$

洪水吐の堰長Lは次式で計算する。

$$1.44 \times Q$$

$$L = \frac{1.44 \times Q}{1.80 \times H^{3/2}} \quad (\text{m})$$

$$1.80 \times H^{3/2}$$

$$L = \text{堰長} \quad (\text{m})$$

$$H = \text{越流水頭} \quad (\text{m})$$

$$Q = \text{調整池への流入量(最大時)} \quad (\text{m}^3/\text{sec})$$

ただし、Hは0.15m以下とする。

エ 「暗渠」は、下水道用硬質塩化ビニール管（日本下水道協会規格）、遠心力鉄筋コンクリート管（日本下水道協会規格）及びボックスカルバート等とする。

(規則第22条)

令第26条第1号の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、5年に1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出した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は附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。

2 令第28条第7号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出できることとする。

(3)

$$5000$$

ア「想定される降雨強度値」は、 $I = \frac{5000}{40+t}$  とする。

$$40+t$$

t = 流達時間 (分)

イ 「算定した計画雨水量」とは、次の合理式により算定した雨水量とする。

$$Q = \frac{1}{360} \times C \times I \times A \quad (\text{m}^3/\text{sec}) \cdots \cdots \text{合理式}$$

$$I = \frac{5000}{40+t}$$

$$t = \frac{L}{V \times 60} + 5$$

Q = 最大計画雨水流出量 (m<sup>3</sup>/sec)

C = 流出係数

I = 降雨強度 (mm/hr)

A = 排水面積 (ha)

t = 流達時間 (分)

V = 管渠内の平均流速 (m/sec)

L = 管渠の長さ (m) (市に帰属する雨水本管の延長)

ただし、流出係数Cは下記による。

(ア) 流出係数は原則として次表を使用し、種別構成から加重平均法により算出すること。

種別	流出係数
水面	1. 0 0
屋根・コンクリート	0. 9 0
道路・アスファルト舗装	0. 8 5
浸透性舗装	0. 7 0
全浸透インターロッキング	0. 4 0
透水コンクリート	0. 4 0
砂利敷き	0. 3 0
緑地 (間地・土)	0. 2 0

(イ) 公共下水道区域内 (中央処理区、南部処理区、印旛処理区) については、表-1の排水区別流出係数を超えることはできない。

また、この値は最新の公共下水道事業計画によるものとする。

(ウ) 市街化調整区域については原則0. 3を用いること。

なお、下流域及び近隣での冠水箇所等が確認された場合 (ICT防災マップ等による) や、排水区・区画割に対象事業区域がまたがる場合はこの限りではない。

ウ 「算定した計画汚水量」とは、次の計算式により算出した汚水量とする。

$$QS = \frac{P \times q}{86400} \times \frac{1}{1000} \quad (\text{m}^3/\text{sec})$$

Q S = 汚水の最大流出量

P = 計画人口

q = 一人一日当たり時間最大汚水量 (ℓ/人/日)

(ア) 汚水計画流出量は、次表の処理区別時間最大汚水量を使用し算出する。

処理区名	一人一日当たり時間最大汚水量 (ℓ/人/日)
中央処理区	6 1 2
南部処理区	6 1 2
印旛処理区	6 1 5

(イ) 汚水管渠の余裕率は、時間最大汚水量に対して次表のとおりとする。

管径 (mm)	余裕率 (%)
2 0 0 ~ 6 0 0	1 0 0 以上
7 0 0 ~ 1 5 0 0	5 0 ~ 1 0 0
1 6 5 0 ~ 3 0 0 0	2 5 ~ 5 0

(規則第 2 6 条)

令第 2 9 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。

(1) 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。

(2) 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、もっぱ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。

(3) 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。

(4) 管渠の勾配及び横断面が、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2 0 センチメートル以上のもの）であること。

(5) 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 管渠の長さとその内径又は内法幅の 1 2 0 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

(6) 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。

(7) 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 1 5 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。

(4)

- ア 「堅固で耐久力を有する構造」とは、設置された排水施設が外圧、地盤の不等沈下あるいは移動などにより、排水能力を阻害されない構造をいう。
- (ア) 使用できる管種は、鉄筋コンクリート管、現場打ち鉄筋コンクリート管、シールド工法で使用するセグメント、既製矩形きよ、陶管、硬質塩化ビニル管、リブ付き硬質塩化ビニル管、強化プラスチック複合管、レジンコンクリート管、ポリエチレン管、ダクタイル鋳鉄管及び鋼管で J I S 及び J S W A S 規格品とする。
- (イ) 管渠を道路に埋設する場合は、土被り 1.0 m 以上とし、地下埋設物相互のクリアランスは、原則として 30 cm 以上とする。
- イ 「漏水を最少限度のものとする措置」とは、堅固で耐久力、耐水性にすぐれた構造のものを使用し、その継目をカラー、ソケット等の構造とし漏水を防ぐ措置をいう。
- また、排水の水路等への放流口については、原則として図-2 により当該水路の底及び側壁等の破壊を生じないような構造とし、水路等の管理者と協議し定めること。
- ウ 「維持管理上支障がない場所」とは、公共の用に供する空地を原則とし、維持管理の安全を期することのできる場所をいう。なお、千葉市に帰属する道路に設置する場合は、千葉市道路占用許可基準を遵守すること。
- エ 「20センチメートル以上」とは、公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造のものについて内径又は内法幅の最低基準に関する規定であり、清掃上の観点と必要排水能力とからその内径又は内法幅を下記のとおりとする。
- (ア) 雨水管渠の最小径は、250 mm とする。
- (イ) 汚水管渠の最小径は、200 mm とする。
- オ 第5号イ、ロ、ハについては、排水施設のうち暗渠である構造の部分にます又はマンホールを設けるべき箇所についての規定である。
- (ア) マンホールは、管渠の起点及び方向・勾配・管路等の変化する箇所・段差の生ずる箇所・管渠の会合する箇所並びに維持管理のうえで必要な箇所に設けるものとする。
- (イ) 管渠の内径が 600 mm 未満の場合のマンホール設置間隔は、7.5 m 以内を原則とする。
- (ウ) 下水管渠は、管頂接合を原則とし、接合段差が 60 cm 以上となる合流管きよ及び汚水管きよについては、副管付きマンホールを使用することを原則とする。なお、分流式下水道の雨水管きよについては、接合段差を 1.5 m 以内とし、副管付きマンホールを使用しないことを原則とする。ただし、マンホール躯体の損傷及び踊り場と流入管の位置を考慮し、下水道管理者と協議の上、付帯設備（洗堀防止マットや副管等）の検討及び対策を行う場合はこの限りではない。
- (エ) マンホールの深さが 5 m 以上となる場合は、安全を確保するためおどり場を設けること。また、おどり場を 2ヶ所以上設ける場合は開口部を原則、千鳥とすること。

カ 第7号については、ます又はマンホールの底に設けるべき泥溜め及びインバートについての規定である。専ら雨水を排除すべきますについては雨水に混入する泥、ごみ等を集めるための深さ15センチメートル以上の泥溜め、その他のます又はマンホールについては、排水の流れをスムーズにするためのインバートの設置を規定したものである。

なお、雨水・汚水マンホール内には、下記によるインバートを付けて流れを滑らかにすること。

(ア) インバートの幅は、下流の管径に合わせる。

(イ) インバートの縦断勾配は、上下流管の管底を100%以下の勾配ですりつける。尚、インバート勾配が下流管勾配を下回る時は下流勾配に合わせる。

(ウ) インバートの横勾配は、20%程度とする。

(エ) インバートの高さは下表による。

本管の管径 (mm)	インバートの高さ
200～900	管径の1/2
1000以上	50cm

## (5) その他

ア この基準に定めのないものについては、**千葉県下水道設計指針、千葉県下水道施設標準構造図及び雨水流出抑制指導基準**によるものとする。

また、「千葉県雨水対策重点地区整備基本方針」にて定めている「重点地区」（浸水リスクと都市機能の集積状況から、浸水対策を優先的に整備する地区）においては、排水区別流出係数を0.05引き下げることとする。

イ 以下のいずれかに該当する開発行為等で、開発区域又は建築敷地の周辺に排水を放流できる施設が存しない場合においては、「開発許可制度に関する事務の取扱いについて」（昭和46年3月1日付千葉県土木部長発宅第135号建築29号）の「4. 排水流末の敷地内処理について」の規定によることができるものとする。（**抑制容量4㎡以上**）

なお、抑制容量に浸透容量は原則見込まないこととする。ただし、現地浸透試験を行い、試験結果から単位浸透量を確認した場合は見込むことができる。

(ア) 自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とする開発行為

(イ) 1,000㎡未満の自己の業務の用に供する建築物の建築を目的とする開発行為

(ウ) 都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号）第1条の規定による（平成18年4月）改正前の法第29条第1項第3号により建築された学校、社会福祉施設又は医療施設の用に供する施設の増改築若しくは用途変更で、次のすべての事項に該当するもの

a 予定建築物の敷地が従前と同一の敷地で、かつ、増改築後の延べ面積が既存の建築物の1.5倍以下であること。

b 用途変更を伴う場合にあつては、法施行令第21条第26号イ、ロ又はハの区分ごとに、それぞれの区分に該当する用途間の用途変更であること。この場合において、変更後の用途が複合用途である場合は、変更後のいずれかの用途が変更前の用途と同一であること。

表－1 排水区別流出係数

※ 下表にかかわらず、流出係数0.0の地区（小倉町の一部、土気町の一部等）があることに留意すること。

※ 詳細については所管課（下水道営業課）に確認すること。

中央処理区

排水区名		流出係数	排水区名		流出係数
本千葉地区	第1排水区～ 第5排水区	0.50	北部第2地区	第1排水区～ 第5排水区	0.50
中央地区	中央排水区	0.50	西部地区	第1排水区～ 第3排水区	0.50
長洲地区	長洲排水区	0.50			
新宿地区	第1排水区 第2排水区	0.50	本町地区	第1排水区～ 第3排水区	0.50
神明地区	神明排水区	0.50	出洲地区	出洲排水区	0.40
北部第1地区	第1排水区 第2排水区	0.50	稲毛地区	黒砂排水区	0.45
				稲毛排水区	0.45

印旛処理区

排水区名		流出係数
勝田川地区	こてはし台排水区（こてはし台団地内を除く）	0.50
	こてはし台団地内	0.40
	横戸第1～第9排水区	0.50
	長沼第1～第4排水区	0.50
	勝田川第4排水区（み春野団地）	0.65
	リサーチパーク第1～第2排水区	0.60
こてはし地区	さつきが丘排水区	0.40
	こてはし第1～こてはし第27排水区（下記を除く）	0.50
	こてはし第7排水区の一部	0.30
草野地区	草野排水区	0.50
	小中台第14～第15排水区	0.50
	稲毛海浜第7～第19排水区	0.45
黒砂地区	稲毛海浜第1～第6排水区	0.45
若松地区	若松北排水区	0.50
御成地区	御成排水区	0.50
長作地区	長作第1～第29排水区	0.50
芦太地区	柏井第1～第4排水区	0.50

印旛処理区（２）

排水区名		流出係数
浜田川地区	幕張第 1 ～ 第 2 1 排水区	0. 5 0
	幕張第 2 2 排水区	0. 5 5
	幕張第 2 3 ～ 2 7 排水区	0. 5 0
	幕張海浜西第 1 排水区	0. 6 0
	幕張海浜西第 2 排水区	0. 5 5
	幕張海浜西第 3 排水区	0. 6 0
	幕張海浜西第 4 排水区	0. 5 0
	幕張海浜西第 5 ～ 第 8 排水区	0. 6 0
	幕張海浜西第 9 ～ 第 1 8 排水区	0. 5 0
	幕張海浜西第 1 9 ～ 第 2 0 排水区	0. 8 0
花見川上流地区	三角第 1 ～ 第 6 排水区	0. 5 0
	鷹の台第 1 ～ 第 4 排水区	
	花島第 1 ～ 第 4 排水区	
	天戸第 1 ～ 第 5 排水区	
	花見川団地	0. 3 7
花見川下流地区	武石第 1 ～ 第 5 排水区	0. 5 0
	武石第 6 排水区	0. 6 0
	畑町第 1 ～ 第 4 排水区	0. 5 0
	検見川第 1 ～ 第 3 排水区	0. 5 5
	稲毛西部第 1 ～ 第 8 排水区	0. 4 5
	幕張海浜東第 1 排水区	0. 6 0
	幕張海浜東第 2 排水区	0. 5 0
	幕張海浜東第 3 ～ 第 6 排水区	0. 8 0

南部処理区

排水区名		流出係数
2級河川 坂月川地区	小倉排水区	0.40
	坂月第一排水区	
	上記を除く排水区	0.50
都川本流	坂月第2排水区	0.40
	大宮第1排水区	
	大宮第2排水区	
	大宮北部排水区	
	上記を除く排水区	0.50
平山地区	全ての排水区	0.50
都川支流地区	全ての排水区	0.50
東寺山支線地区	全ての排水区	0.50
殿台支線地区	全ての排水区	0.45
六方地区	全ての排水区	0.50
鹿島川地区	坂月第3排水区	0.40
	上記を除く排水区	0.50
花見川地区	全ての排水区	0.50
都川地区	全ての排水区	0.50
寒川地区	全ての排水区	0.55
千葉寺地区	全ての排水区	0.45
宮崎地区	全ての排水区	0.50
浜野川地区	全ての排水区	0.50
生実地区	全ての排水区	0.50
誉田地区	全ての排水区	0.50
鎌取地区	全ての排水区	0.50
南生実地区	全ての排水区	0.50
古市場地区	全ての排水区	0.55
村田川地区	全ての排水区	0.55
中西地区	全ての排水区	0.50
土気地区	土気工業団地第1～第3排水区	0.65
	上記を除く排水区	0.50
川崎地区	川崎第1排水区	0.80
	川崎第2排水区	0.67 (住居系地域)
		0.80 (上記以外)

表－２ 河川比流量表

※ 詳細については所管課（下水道営業課）に確認すること。

名称	比流量(m <sup>3</sup> /sec/ha)
鹿島川水系	0.00633
都川水系（坂月川含）	0.02
勝田川	0.008
村田川	0.0451
小名木都市下水路	0.025
浜野川	0.194
生実川	0.0683
こてはし水路	0.02

表-3 調整池雨水量換算表(C=1.0、A=1.0ha)

n	$\Sigma Q$	n	$\Sigma Q$	n	$\Sigma Q$
10	83.33333	410	1917.08639	810	2447.10171
20	236.11111	420	1935.40362	820	2456.84863
30	365.07937	430	1953.32684	830	2466.48287
40	476.68651	440	1970.87265	840	2476.00699
50	575.06614	450	1988.05660	850	2485.42348
60	663.02910	460	2004.89334	860	2494.73476
70	742.57456	470	2021.39661	870	2503.94315
80	815.17557	480	2037.57936	880	2513.05089
90	881.94907	490	2053.45382	890	2522.06016
100	943.76226	500	2069.03150	900	2530.97307
110	1001.30194	510	2084.32331	910	2539.79166
120	1055.12138	520	2099.33954	920	2548.51790
130	1105.67285	530	2114.08996	930	2557.15371
140	1153.33081	540	2128.58381	940	2565.70094
150	1198.40878	550	2142.82986	950	2574.16140
160	1241.17194	560	2156.83646	960	2582.53682
170	1281.84654	570	2170.61150	970	2590.82890
180	1320.62720	580	2184.16253	980	2599.03928
190	1357.68254	590	2197.49672	990	2607.16955
200	1393.15959	600	2210.62089	1000	2615.22127
210	1427.18737	610	2223.54157	1010	2623.19594
220	1459.87968	620	2236.26495	1020	2631.09501
230	1491.33742	630	2248.79699	1030	2638.91991
240	1521.65047	640	2261.14335	1040	2646.67201
250	1550.89924	650	2273.30944	1050	2654.35267
260	1579.15594	660	2285.30047	1060	2661.96318
270	1606.48569	670	2297.12140	1070	2669.50481
280	1632.94739	680	2308.77698	1080	2676.97880
290	1658.59448	690	2320.27178	1090	2684.38635
300	1683.47565	700	2331.61017	1100	2691.72864
310	1707.63531	710	2342.79636	1110	2699.00680
320	1731.11415	720	2353.83437	1120	2706.22194
330	1753.94948	730	2364.72808	1130	2713.37515
340	1776.17565	740	2375.48122	1140	2720.46748
350	1797.82433	750	2386.09736	1150	2727.49995
360	1818.92475	760	2396.57995	1160	2734.47357
370	1839.50402	770	2406.93232	1170	2741.38932
380	1859.58726	780	2417.15765	1180	2748.24815
390	1879.19782	790	2427.25904	1190	2755.05098
400	1898.35744	800	2437.23943	1200	2761.79873

n	ΣQ	n	ΣQ	n	ΣQ
1210	2768.49228	1510	2947.75332	1810	3095.19643
1220	2775.13249	1520	2953.11243	1820	3099.68883
1230	2781.72021	1530	2958.43730	1830	3104.15714
1240	2788.25626	1540	2963.72836	1840	3108.60161
1250	2794.74144	1550	2968.98603	1850	3113.02251
1260	2801.17654	1560	2974.21074	1860	3117.42008
1270	2807.56233	1570	2979.40290	1870	3121.79456
1280	2813.89956	1580	2984.56291	1880	3126.14620
1290	2820.18896	1590	2989.69116	1890	3130.47524
1300	2826.43124	1600	2994.78805	1900	3134.78190
1310	2832.62711	1610	2999.85395	1910	3139.06642
1320	2838.77726	1620	3004.88925	1920	3143.32902
1330	2844.88235	1630	3009.89430	1930	3147.56993
1340	2850.94303	1640	3014.86947	1940	3151.78936
1350	2856.95996	1650	3019.81511	1950	3155.98754
1360	2862.93375	1660	3024.73157	1960	3160.16468
1370	2868.86503	1670	3029.61920	1970	3164.32098
1380	2874.75438	1680	3034.47833	1980	3168.45666
1390	2880.60241	1690	3039.30928	1990	3172.57191
1400	2886.40968	1700	3044.11240	2000	3176.66694
1410	2892.17676	1710	3048.88799	2010	3180.74194
1420	2897.90420	1720	3053.63636	2020	3184.79711
1430	2903.59255	1730	3058.35784	2030	3188.83265
1440	2909.24233	1740	3063.05271	2040	3192.84874
1450	2914.85407	1750	3067.72128	2050	3196.84556
1460	2920.42827	1760	3072.36384	2060	3200.82331
1470	2925.96543	1770	3076.98068	2070	3204.78216
1480	2931.46604	1780	3081.57209	2080	3208.72229
1490	2936.93058	1790	3086.13833	2090	3212.64388
1500	2942.35952	1800	3090.67969	2100	3216.54711

※単位: n (分)、ΣQ (m<sup>3</sup>)

☆使用例

A=1.74 ha、C=0.65、n=411.39分 である場合  
n分を10分単位に切り上げるので、n=420分 となる。

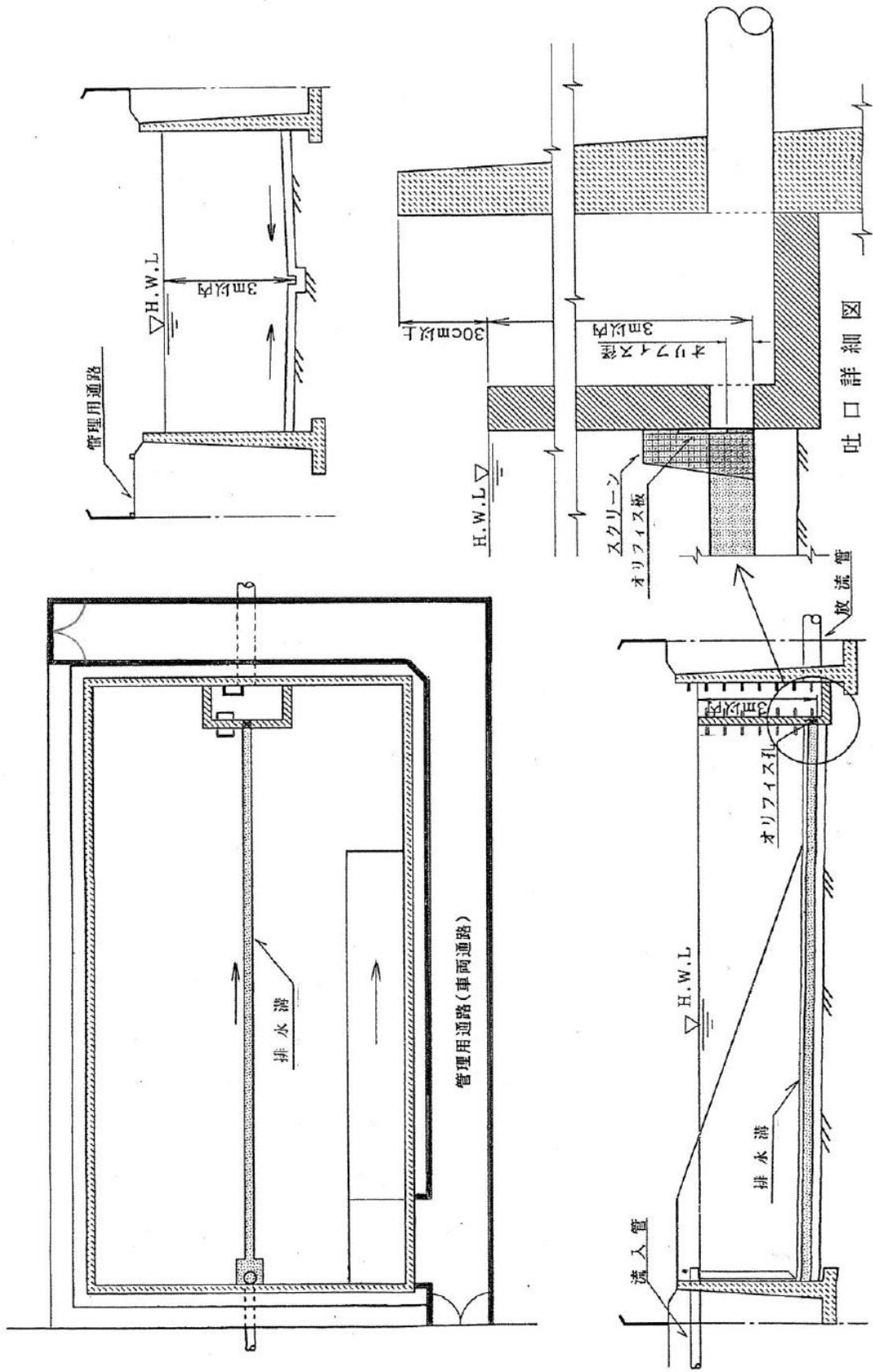
n=420分の時にΣQを見てみると、ΣQ=1935.40362である。

よって総雨水量ΣQは、 $Q = \Sigma Q \times C \times A$ より

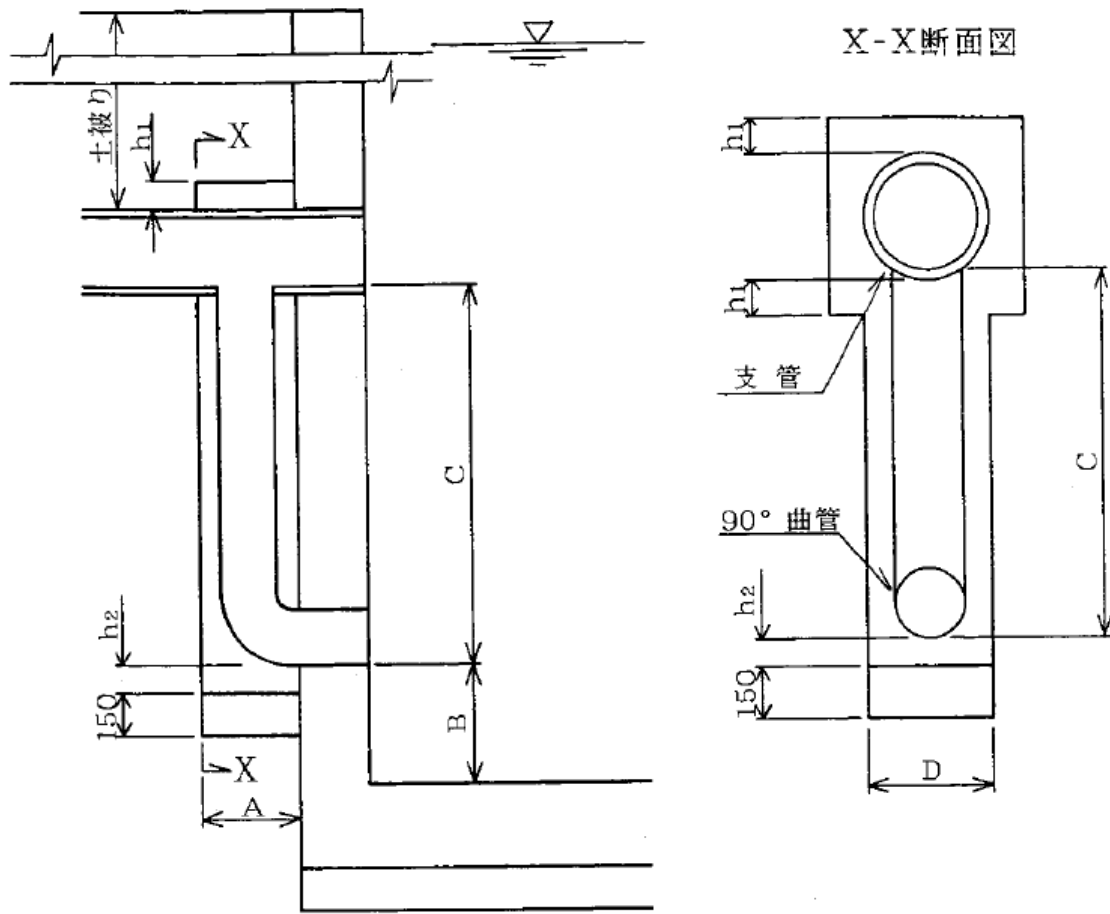
$\Sigma Q = 1935.40362 \times 0.65 \times 1.74 = 2188.94$  (m<sup>3</sup>) となる。

∴調整池容量Vは、 $V = \Sigma Q - (QA \times n \times 60)$ より算出する。

図一1 調整池標準構造図



図一 2 都市下水路施設への排水管の接続構造図



本管径	副管径	A	B	C	D	$h_1$	$h_2$
250	200	350	500以下	1500以下	350	100	100
300	200	350	500以下	1500以下	350	100	100
350	200	350	500以下	1500以下	350	100	100
400	200	350	500以下	1500以下	350	100	100
450	250	400	500以下	1500以下	400	100	100
500	250	400	500以下	1500以下	400	150	100
600	300	450	500以下	1500以下	450	150	100
700	300	450	500以下	1500以下	450	150	100
800	300	450	500以下	1500以下	450	200	100
900	300	450	500以下	1500以下	450	200	100
1,000	300	450	500以下	1500以下	450	200	100
1,100	400	550	500以下	1500以下	550	250	100
1,200	400	550	500以下	1500以下	550	250	100
1,350	400	550	500以下	1500以下	550	300	100
1,500	400	550	500以下	1500以下	550	300	100
1,650	500	650	500以下	1500以下	650	350	150
1,800	500	650	500以下	1500以下	650	350	150
2,000	500	650	500以下	1500以下	650	400	150

(単位：mm)

## 第2 その他の基準

### 1 用途の制限

(法第33条第1項第1号)

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つては、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39条第1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49条第1項若しくは第2項、第49条の2、第60条の2の2第4項若しくは第60条の3第3項（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）又は港湾法第40条第1項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48条第13項及び第68条の3第7項（同法第48条第13項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第88条第2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

## 2 給水施設

(法第33条第1項第4号)(※自己業務用、非自己用のみ)

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2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。

(1) 開発行為による給水の水源は、原則として公益水道によるものとする。

この場合は、当該水道事業において本号の基準と同様の施設計画が行われるので、水道事業者の給水可能通知をもって基準に適合しているとみなす。

また、開発区域内に事業者が新たに水道を布設する場合は、水道法に基づく施設基準等に適合すると共に当然同法に基づく認可等を受けることを要する。

### 3 地区計画等との整合

(法第33条第1項第5号)

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12条の5第5項第1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9条第4項第1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

## 4 公共、公益的施設

(法第33条第1項第6号)

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。

(令第27条)

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、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。

ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

(1)「その他の公益的施設」とは、次に掲げるものをいう。

- ア 行政施設（派出所・郵便局・市出張所等）
- イ 集会施設（集会所・公民館等）
- ウ 福祉施設（保育所等）

(2)「周辺の状況により必要がないと認められるとき」とは、誘致距離及び規模等を考慮して既存のものが十分利用できる場合をいう。

## 5 安全上必要な措置

(法第33条第1項第7号)

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。

宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第10条第1項の宅地造成等工事規制区域	宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域	津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域
開発行為に関する工事	(略)	(略)
宅地造成及び特定盛土等規制法第13条の規定に適合するものであること。	(略)	(略)

※千葉県は、全域「宅地造成等工事規制区域」に指定されています。

千葉県は、「特定盛土等規制区域」「津波災害特別警戒区域」の指定はありません。

開発区域内で「高さが5メートルを超える擁壁の設置」又は「盛土又は切土をする土地の面積が1500平方メートルを超える土地における排水施設（雨水排水施設を含む）の設置」を行う場合は宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第22条に規定する資格を有する者の設計でなければならない。

※法第33条第1項第7号の適用についての詳細は、千葉県が定めた「宅地造成等工事技術指針」によるものとする。

※「宅地造成等工事技術指針」は、宅地課窓口又はホームページで閲覧できるほか行政資料室（千葉県役所低層棟2階）で販売しています。

(令第28条)

法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第7号に関するものは、次に掲げるものとする。

- (1) 地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。
- (2) 開発行為によって崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。
- (3) 切土する場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。
- (4) 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね30cm以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り防止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。
- (5) 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。
- (6) 開発行為によって生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。
- (7) 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

- (1) 令第28条第1号は、地盤に関して規定したものであり、開発区域内の地盤沈下、区域外にも及ぶことがある圧密による被害を防止するため、土の置換え、各種のドレーン工法による水抜き等を規定している。
- (2) 令第28条第2号は、崖の上端に続く地盤面の処理に関して規定したものであり、雨水その他の地表水が、崖面を表流し、これを侵食すること（この場合、崖面に降った雨水についてはやむを得ない。）及び崖の上端付近で雨水その他の地表水が崖地盤へ浸透することを防止することにある。そこで崖の上端に続く地盤面は崖の反対方向に水勾配をとらなければならないと規定している。

なお、物理的に崖の反対方向に勾配をとることが不可能な「特別の事情」がある場合においても、崖方向に勾配をとり、崖の上端で地表水を一箇所に集め、堅溝を設ける等の措置をとることによって地表水を崖下へ流下させるなどの措置を講ずる必要がある。

- (3) 令第28条第3号は、切土した後の地盤の滑りの防止に関して規定したものであり、「滑りやすい土質の層がある」とは、切土することにより安息角が特に小さい場合等物理的に不安定な土質が露出する場合（破層の直下に崖面と類似した方向に傾斜した粘土層など）は、地滑り抑止ぐいやグラウンドアンカーの設置し、それらの横抵抗を利用して滑り面の抵抗力の増加させたり、粘土層など滑りの原因となる層を砂層などの良質土と置換えるいわゆる土の置換を行う等の安全措置を講ずべきことを規定している。
- (4) 令第28条第4号は、盛土の地盤の安定に関して規定したものであり、一般に、盛土した地盤は土粒子間の結合がゆるい状態にあるため、雨水その他の地表水又は地下水の浸透が容易であり、また、地盤自体の圧縮性も大きいことから、沈下や崩壊又は滑りが生じやすい。そこで地盤の圧縮性を少なくし、地耐力を増加させるために、ローラーなどの建設機械による締め固め等を行うもの。  
なお、締め固めは、盛土の地盤全体に及ぶように一定の盛土圧（30cm以下の盛土圧）ごとに締め固めを繰り返し、盛土の安定を図る必要がある。
- (5) 令第28条第5号は、盛土する前の地盤の盛土による地盤の接する面での滑りの防止に関して規定したものであり、著しく傾斜している土地に盛土を行った場合、雨水その他の地表水の浸透及び地震などによる振動により、新旧地盤が接する面が滑り面となった滑りがおこりやすい。  
そこで段切りを行い新旧地盤の接触面積を増加させるなど、滑りに対する安全措置を講ずる旨規定したものであり、その他の措置としては、雑草などが茂っている地盤に直接盛土をすると、植物の腐食により新旧地盤の接する面に弱い地盤ができることに留意し、雑草などの除去及び埋め戻しの壁体を築くなどの方法が考えられる。
- (6) 令第28条第6号は、開発行為によって生じた崖面の保護について規定したものである。  
「がけ」とは地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。
- (7) 令第28条第7号は、切土又は盛土をする場合の地下水の排水施設に関して規定したものであり、滑動崩落を生じる原因として、盛土と地山との境界付近に、地下水が流入し、地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に浸入していることが挙げられることから、切土又は盛土をする場合に、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、崖崩れ又は土砂の流出の原因となる地下水を排除するための排水施設の設置を要する。  
排水施設の基準は、法第33条第1項第3号及び規則第22条の規定による。

(規則第23条)

切土をした土地の部分に生ずる高さが2mをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mをこえるがけ又は切土と盛土と同時にした土地の部分に生じる高さが2mをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するもののがけ面については、この限りではない。

(1) 土質が次の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの

土質	擁壁を要しない 勾配の上限	擁壁を要する 勾配の下限
軟岩（風化の著しいものを除く）	60度	80度
風化の著しい岩	40度	50度
砂利、真砂土、関東ローム、硬質 粘土その他これらに類するもの	35度	45度

(2) 土質が前号の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の下欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離5m以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているとみなす。

2 前項の規定の適用については、小段等によって上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。

3 第1項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。

4 開発行為によって生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によって風化その他の浸食に対して保護しなければならない。

(規則第27条)

第23条第1項の規定により設置される擁壁については、次に定めるところによらなければならない。

(1) 擁壁の構造は、構造計算、実験等によって次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。

イ 土圧、水圧及び自重によって擁壁が破壊されないこと。

ロ 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。

ハ 土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。

ニ 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

(2) 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りではない。

2 開発行為によって生じるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが2 mを超えるものについては、建築基準法施行令第142条の規定を準用する。

(1) 規則第23条第3項でいう、「災害の防止上支障がないと認められる土地」とは、地盤自体が安定していることはもとより、未利用地等で周囲に対する影響が少ないといった立地条件、土地利用の状況も勘案した上で判断する。

(2) 規則第23条第4項は、擁壁の設置義務のない崖についての保護に関して規定したものであり、擁壁の設置義務が課せられていないものについても、風化、地表水による浸食から保護する意味でなんらかの保護工を行わなければならない。本項で例示されている以外の保護工として、芝以外の植物による緑化工、編柵工、コンクリートブロック張り工、のり枠工等が考えられる。

## 6 制限区域

(法第33条第1項第8号)(※自己業務用、非自己用のみ)

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つては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1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12年法律第57号)第9条第1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15年法律第77号)第56条第1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。

(1) 「災害危険区域等」及び「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」とは、次に掲げるものをいう。

ア 建築基準法第39条第1項の災害危険区域

(令和8年4月1日時点：下記オの急傾斜地崩壊危険区域)

イ 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域

(令和8年4月1日時点：千葉県該当なし)

ウ 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第9条第1項の土砂災害特別警戒区域

エ 特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項の浸水被害防止区域

オ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域

(2) 「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」とは、次に掲げる場合をいう。

ア 災害危険区域等のうち、その指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合

イ 開発区域の面積に占める災害危険区域等の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により災害危険区域等の利用を禁止し、又は制限する場合

ウ 自己業務用の施設であつて、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合

## 7 樹木の保存、表土の保全等

(法第33条第1項第9号)

政令で定める規模以上の開発行為にあつては、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2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。

(令第23条の3)

法第33条第1項第9号の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。ただし、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特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

(令第28条の2)

法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第9号に関するものは次に掲げるものとする。

- (1) 高さが10メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第33条第1項第2号イからニまでに掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむをえないと認められる場合は、この限りでない。
- (2) 高さが1メートルを越える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が1,000平方メートル以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

(規則第23条の2)

令第28条の2第1号の国土交通省令で定める規模は、高さが5メートルで、かつ、面積が300平方メートルとする。

## (1) 樹木の保存

ア 「集団」とは、 $10\text{ m}^2$ あたり樹木が1本以上の割合で存する場合を目途とする。

イ 「保存の措置」とは、保存の対象となる樹木又は樹林地をそのまま保存しておくことで、地区内での移植又は、植樹をさしているのではない。

保存対象樹木又は、その集団の存する土地は少なくとも枝張りの垂直投影面積下については切土や盛土は行わないことが必要である。

ウ 「やむをえないと認められる場合」とは、次のような場合をいう。

(ア) 開発区域の全域にわたって、保存対象樹木が存する場合。

土地利用計画上、公園、緑地等として利用計画が定められている部分にのみ樹木の保存措置を講じる。

(イ) 公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合

(ウ) 当該樹木が存する土地が南斜面の場合。

(エ) 開発区域内の公共・公益施設、切土又は盛土、地盤の改良若しくは、擁壁の設置等の計画上、当該樹木を保存することが困難な場合。

## (2) 表土の保全

ア 公園、緑地等、樹木を植栽することとなる土地の表面は、植物の生育に必要な土壌でなければならない。

(ア) 「表土」とは、植物の生育に必要な有機物を含む表層土壌のことをいう。

(イ) 「表土の復元」とは、開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で必要な部分に復元することをいう。

(ウ) 「客土」とは、開発区域外の表土を採取して、その表土を開発区域内の必要な部分に覆うことをいう。

(エ) 「土壌の改良」とは、土壌改良剤と肥料を与え、耕起することをいう。

## 8 緩衝帯

(法第33条第1項第10号)

政令で定める規模以上の開発行為にあつては、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2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。

(令第23条の4)

法第33条第1項第10号の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

- (1) 「騒音、振動等」とは、開発区域内の予定建築物等から発生するものを指し、区域外から発生するものを指すものではない。

(令第28条の3)

騒音、振動等による環境の悪化をもたらしおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、4メートルから20メートルまでの範囲内で開発区域の規模に応じて建設省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

(規則第23条の3)

令第28条の3の建設省令で定める幅員は、開発行為の規模が、1ヘクタール以上1.5ヘクタール未満の場合にあつては4メートル、1.5ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合にあつては5メートル、5ヘクタール以上15ヘクタール未満の場合にあつては10メートル、15ヘクタール以上25ヘクタール未満の場合にあつては15メートル、25ヘクタール以上の場合にあつては20メートルとする。

- (2) 「騒音、振動等をもたらしおそれがある予定建築物等」とは、工場及び第一種特定工作物をいう。
- (3) 「公園、緑地、河川等」とは、開発区域の周辺に存する公園、緑地、河川、池、沼、海、植樹のされた大規模な街路、法面をいう。これらについては、その幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に算入することができる。

※緩衝帯の境界には縁石又は境界杭を設置すること。

## 9 輸送の便等

(法第33条第1項第11号)

政令で定める規模以上の開発行為にあつては、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。

(令第24条)

法第33条第1項第11号の政令で定める規模は、40ヘクタールとする。

(1) 道路、鉄道による輸送の便を考慮し、当該開発区域内に駅舎等の鉄道施設用地その他の輸送施設用地の確保等が必要となる。

なお、40ha以上の開発行為については、令第23条第4号の規定により鉄道事業者及び軌道経営者と開発許可申請者とが法第32条による協議を行うこととされており、かつ、これらの事案を許可しようとするときは、許可権者が陸運局長と予め協議を行うことになっているので、これらの協議内容を参考として判断することとなる。

鉄道等とは、その他の公共輸送機関（モノレール、バス等）を言い、停留所施設用地等を含むものとする。

## 10 申請者の資力・信用

(法第33条第1項第12号)

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12条第1項又は第30条第1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つては、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。

(令第24条の2)

法第33条第1項第12号の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

(1) 次のいずれかの開発行為に該当する場合をいう。

ア 自己の用に供しないもの（非自己）の建築等を目的として行う開発行為  
イ 開発区域の面積が1ha以上の、自己の業務の用に供するもの（もしくは特定工作物）の建築等を目的として行う開発行為

ウ 上記ア又はイに該当しないもので、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12条第1項の許可を要する開発行為（※）

※ 自己の居住用の住宅又は自己の業務用で開発区域の面積が1ヘクタール未満の開発行為であっても、盛土規制法の許可対象となる工事を行う場合は審査の対象となります。

(2) 「資力」があるとは、次に該当する場合をいう。

ア 工事施行者による工事見積書に対応する資金の裏付けがあること。

イ 所得税（法人税）、市町村民税又は特別区民税（法人の場合にあつては、市町村民税又は都民税）の滞納をしていないか、支払いが可能な状況にあること。

(3) 「信用」についての判断は、過去の開発行為の申請者としての事業実績（過去に誠実に開発行為を遂行しなかった前歴の有無等）及び開発行為の工事施行者としての工事实績（過去に誠実に工事を施行しなかった前歴の有無等）、暴力団員等に該当しないこと等を勘案して行う。

(4) 具体的には「千葉市開発行為等の規制に関する規則」第4条第2項各号に掲げる書類等により審査することとなる。

## 1 1 工事施行者の能力

(法第33条第1項第13号)

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12条第1項又は第30条第1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つては、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。

(令第24条の3)

法第33条第1項第13号の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

- (1) 工事施行者の能力の判断は、当該工事の難易度を考慮し、また過去の工事実績（過去に誠実に工事を施行しなかった前歴の有無等）等を勘案して行うこととし、具体的には「千葉県開発行為等の規制に関する規則」第4条第3項各号に掲げる書類等により審査することとなる。

※ 自己の居住用の住宅又は自己の業務用で開発区域の面積が1ヘクタール未満の開発行為であっても、盛土規制法の許可対象となる工事を行う場合は審査の対象となります。

## 12 妨げの権利を有する者の同意

(法第33条第1項第14号)

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。

(1) 「妨げとなる権利を有する者」とは、土地については所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権、地役権等を有する者のほか、土地が保全処分（仮差押等）の対象となっている場合には、その保全処分をした者を含む。

また、工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地改良施設の管理者が含まれる。

(2) 「相当数の同意」とは、次のすべての要件を満たすことをいう。

ア 公共施設となる土地について妨げとなる権利を有する者すべての同意を得ていること。

イ 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すべての者の3分の2以上の同意を得ていること。

ウ イの者のうち所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれ3分の2以上の同意を得ていること。

エ 同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積の合計が土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上であること。

この場合において、共有の土地又は借地権があるときは、共有者の持ち分の価格に従ってその過半数の同意があることをもって、同意した者が所有する土地又は同意した者が有する借地権の目的となっている土地とみなす。

### **第3編 特別な基準**

#### **第1 敷地面積の最低限度**

(法第33条第4項)

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。

#### **第2 市街地再開発促進区域**

(法第33条第8項)

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1項に定めるもののほか、別に法律で定める