

千葉市宅地開発指導要綱指導基準

平成 8年	4月	1日	策定
平成10年	7月	1日	改訂
平成11年	4月	7日	改訂
平成13年	8月	1日	改訂
平成21年	4月	1日	改訂
平成23年	4月	1日	改訂
平成24年	4月	1日	改訂
平成25年	4月	1日	改訂
平成25年	6月	11日	改訂
平成26年	4月	1日	改訂
平成26年	9月	1日	改訂
平成26年	11月	1日	改訂
平成27年	4月	1日	改訂
平成28年	4月	1日	改訂
平成31年	4月	1日	改訂
令和 2年	4月	1日	改訂

千 葉 市

目 次

第 1 節	総則		P 1
第 2 節	工業地域又は準工業地域における事業（要綱第 8 条）		P 1
第 3 節	道路	（要綱第 1 4 条）	P 1
第 4 節	公園	（要綱第 1 5 条）	P 3
第 5 節	下水道施設	（要綱第 1 6 条）	P 7
第 6 節	消防水利施設	（要綱第 1 7 条）	P 1 4
第 7 節	公益用地	（要綱第 1 9 条）	P 1 4
第 8 節	埋蔵文化財の保護	（要綱第 2 1 条）	P 1 5
第 9 節	駐車場、駐輪場	（要綱第 2 2 条第 1 項）	P 1 5
第 1 0 節	ごみ集積施設	（要綱第 2 2 条第 1 項）	P 1 8
第 1 1 節	自治会集会所施設用地、集会室	（要綱第 2 2 条第 1 項）	P 2 1
第 1 2 節	宅地内緑化	（要綱第 2 2 条第 1 項）	P 2 1
第 1 3 節	消防活動用空地	（要綱第 2 2 条第 1 項）	P 2 2
第 1 4 節	防犯街灯	（要綱第 2 2 条第 1 項）	P 3 0
第 1 5 節	上水道	（要綱第 2 2 条第 2 項）	P 3 0
第 1 6 節	交通対策	（要綱第 2 2 条第 2 項）	P 3 1
第 1 7 節	バス会社等との協議	（要綱第 2 2 条第 2 項）	P 3 1
第 1 8 節	環境対策	（要綱第 2 2 条第 2 項）	P 3 2
第 1 9 節	緑地保全制度に係る土地	（要綱第 8 条の 2 要綱第 2 2 条第 2 項）	P 3 3
第 2 0 節	農地、農作物及び水利組合等の対策	（要綱第 2 2 条第 2 項）	P 3 3
第 2 1 節	住区、街区の構成	（要綱第 2 2 条第 2 項）	P 3 4
第 2 2 節	通学路、学区、児童生徒数調査	（要綱第 2 2 条第 2 項）	P 3 4

第1節 総則

1 目的

この基準は、「千葉市宅地開発指導要綱」（以下「要綱」という。）第3条に規定する宅地開発事業（以下「事業」という。）の施行に関し必要な事項を定める。

2 隣地土地所有者等への説明

事業者は、次の者に事業内容を説明するものとする。

- (1) 隣接地の所有者、地上権者、借地権者、居住者
- (2) 道路又は水路を挟んで向かい合う土地の居住者
- (3) 事業区域及び前2号の土地の全部又は一部を区域とする町内自治会

第2節 工業地域又は準工業地域における事業

事業者は、工業地域又は準工業地域（美浜区新港を除く。）に住宅を建築する場合は、当該地域の性格、周辺の工場等による住環境への影響について、入居者に事前に周知する等の対策を講ずること。

1 事前周知

住宅の分譲の募集又は入居説明会等のあらゆる機会を取らえ入居予定希望者に当該地域の性格等について周知すること。

2 周知

重要事項説明書、案内書、パンフレット、チラシ、リーフレット等の印刷物に記載し周知すること。

第3節 道路

1 「開発許可等に関する技術基準（都市計画法第33条関係）」によるほか、次の事項に基づき設計すること。

2 道路の計画

宅地開発事業区域内における道路計画にあたっては、宅地開発事業区域外の既存道路と一体となって機能を発揮するよう考慮すること。

宅地開発事業区域の規模及び地域特性等に応じて発生する交通量・通過交通量及び交通施設等の交通計画を勘案して、道路を幹線道路、補助幹線道路、区画道路、歩行者専用道路及び歩道等の区分により計画すること。

これらの道路の配置については、居住者の安全及び環境を考慮すること。

3 道路の構成

(1) 幹線道路

宅地開発事業区域内の主要な道路であり、自動車発生交通量が特に著しく区域内道路の根幹を成す道路で、屈曲をさげ、出来る限り滑らかな線形とすること。

大規模な事業では、自動車交通量、バスの乗入れ等を勘案して計画すること。

(2) 補助幹線道路

大規模な事業では、補助幹線道路を配置し、幹線道路と一体となって交通が円滑になるよう計画すること。

(3) 区画道路

宅地開発事業区域内の各画地に接するよう配置されている道路であり、居住者の利便を勘案して計画すること。

(4) 歩行者専用道路

歩行者専用道路の設置は、宅地開発事業の規模及び内容を勘案して計画すること。

(5) 歩道

宅地開発事業区域内に幅員 9 m以上の道路を計画する場合には、歩道を設置すること。

4 交通安全施設の設置

道路の交通安全施設として、必要に応じて防護柵、道路照明施設、区画線及び道路表示等を次により設置すること。

(1) 防護柵

ア 位置

- (ア) 道路が接する法敷、水路等の箇所
- (イ) 屈曲等交通に危険な箇所
- (ウ) 歩行者等を車両から保護することが必要な箇所
- (エ) 歩行者の横断防止のために必要な箇所
- (オ) その他必要と認めた箇所

イ 防護柵の種別

- (ア) 種別は路肩用、分離帯用及び歩道用とする。
- (イ) 「防護柵の設置基準」に基づき別途協議すること。

ウ 防護柵は、道路敷内に設置する場合は、道路管理者に帰属させること。

(2) 道路照明施設

設置箇所、種別、構造及び設置方法については別途協議すること。

(3) 区画線及び道路表示等

- ア 道路の構造を保全し、又は交通の安全と円滑を図るため、必要な場所に設けること。
- イ 種類、様式及び設置場所については、別途道路管理者及び千葉県公安委員会と協議すること。
- ウ 歩道等の切下げの必要な箇所の構造等及びその他必要と思われる箇所については別途道路管理者と協議すること。

5 その他

(1) 橋梁

「道路橋示方書」等に基づき別途協議すること。

(2) 道路排水施設

ア 道路の路面排水は、原則としてL型側溝（審査基準の図-3参照）を設けて流末排水施設に接続すること。

イ U字溝（審査基準の図-3参照）をやむを得ず使用する場合は、内法寸法250mm以上のソケット付U字溝とすること。

ウ 排水施設が道路横断する場合は、横断暗渠（審査基準の図-3参照）とすること。

エ 道路縦断勾配が6%以上の場合は、路面排水処理のためのグレーチング溝（ボルト固定式）等の設置を考慮し、位置及び構造は別途協議すること。

(3) 電柱・電話柱の設置

ア 歩車道区分がある道路については、原則として車道側に設置すること。

イ 歩車道区分の無い道路については、原則として道路敷には設置できない。

第4節 公園

1 設置する公園の種類、規模及び誘致距離

(1) 公園の種類、規模及び誘致距離は原則として都市公園法施行令第2条第1項1号から3号に規定される街区公園・近隣公園・地区公園とする。この際街区公園の面積は、1,000平方メートル以上を標準とする。ただし、開発区域面積が小さく公園面積が1,000平方メートルに満たない場合はこの限りではない。

(2) 前号で規定する公園の誘致距離は、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る場合、その施設等によって遮断されるものとする。

2 公園の立地条件（有効面積）

公園の立地条件は原則として、次の事項を考慮すること。

(1) 公園の位置は第1項に基づく位置、及び地形その他の環境条件の適否を勘案して選定すること。

(2) 公園は道路・河川・鉄道・水路等により分断されないこと。

(3) 公園には、道路・河川・宅地・その他明らかに公園以外の目的をもつ土地、又は施設の構成部分とみなされる土地を含まないこと。

(4) 公園には千葉市に帰属されるまでに抹消され得ない所有権以外の第三者の権利設定（地役権、地上権、抵当権等）のされた土地を含まないこと。

(5) 公園には高圧線下の土地及び鉄塔敷は含まないこと。ただし、土地利用計画上やむを得ない場合かつ、以下の条件を満たす場合は高圧送電線下敷であっても公園とすることができる。

ア 鉄塔敷を取り囲んだ形で公園を配置しないこと

イ 高圧線下の地役権の抹消ができない場合、地役権の設定された土地の面積を「要綱」により算定した公園面積から除外すること。

ウ 高圧線により公園が分断されないこと。

(6) 公園には隣接地の土圧を受ける擁壁を含まないこと。

3 道路との関係

(1) 公園は、二辺以上が道路に接していなければならない。ただし、地形・規模・施設の配置等によって一辺とすることができる。

(2) 公園は接面する道路の一辺より地盤が高いことを原則とする。

4 整地

公園敷地は、その利用・維持管理上必要な整地を行うものとし、コンクリートガラ・ゴミ等が混入しない土壌とする。植栽地については樹木等の成育に適した良質土とすること。

5 財産管理用の境界石標

公園敷地の境界には9 cm×9 cm×90 cm（コンクリート又は石）の境界石標等を設置すること。

6 公園の緑被率について

公園の緑被率は、街区公園にあってはその公園面積の30%以上、近隣公園・地区公園にあっては公園面積の50%以上を原則とすること。

7 排水施設

公園内の排水施設は、次の事項を考慮し設置すること。

(1) 排水施設は、広場・園路等の勾配を考慮し、U字溝・L型溝・雨水枡等を必要な場所に設置すること。

(2) 管渠・雨水枡及び汚水枡については維持管理等を考慮した構造・勾配とし、以下を標準とする。

ア 雨水・汚水の排水管は内径15 cm以上のものを使用する。

イ 雨水管の勾配は1.0~1.5%、汚水管の勾配は2.0~2.5%とする。

(3) 上記で定めた項目以外については、下水道法施行令第8条の規定及び千葉市排水設備設計基準を準用する。

8 出入口

公園の出入口は、次の事項を考慮すること。

(1) 公園の出入口は、公園利用者のために適切な位置・構造をそなえると共に、災害時の避難場所としての効用を考慮して、道路に面した部分に設置する。ただし、以下の条件を全て満たした場合はこの限りでない。

- ア 出入口を設ける側の隣接地が、当該開発によって建築される共同住宅の宅地内通路であること。
- イ 当該開発の事業主及び共同住宅居住予定者及び共同住宅管理予定者の同意が得られること。
- ウ 公園敷地に隣接して緑地帯・緑道等が配置されていること。
- エ 特定の個人の専用出入口となる恐れがないこと。
- オ 公園の機能および景観を損なわない必要最小限のものであること。

- (2) 公園には、原則として2箇所以上の出入口を設けること。
- (3) 公園の出入口はブロック等で舗装し、車止めを設置すること。
- (4) 公園の出入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構造とし、可動式の車止めを設置すること。
- (5) 交差点内及び屈曲部内には設けないこと。

9 公園施設の整備

公園施設の整備に関しては、次の事項のとおりとする。

(1) 園路・広場

- ア 縁石植込地と園路・広場の境には原則として縁石を設置すること。
- イ 広場は芝またはダスト舗装等で防塵処理を施し、その水勾配に注意して計画すること。
- ウ 園路
 - (ア) 園路は、歩行・散策等の利用に適した経路・線型・幅員及び勾配とすること。
 - (イ) 園路はダスト・ブロック舗装等で舗装し、その素材は雨などで滑りにくいものとする。
 - (ウ) 管理用車両の通行が予想される園路については、原則としてコンクリート基礎を設けること。
 - (エ) 園路上に階段部分を設ける場合は、車椅子が通行可能なスロープを設けること。

(2) 修景施設

パーゴラ・シェルター等を設置する場合は安全に配慮して設置すること。

(3) 植栽

- ア 植栽については、公園利用者の日陰・近接住宅の日照等の周辺環境および下記の事項を考慮し、バランスよく配置すること。
 - (ア) 高木 将来の成長を見込んだ植栽計画であること。
 - (イ) 中木 道路からの見通し、隣地の目隠し等、状況に応じて計画すること。
 - (ウ) 低木 寄植えとし、1平方メートル当たり2~5株(形状寸法により異なる)の植栽を行うこと。
 - (エ) 生垣 樹高1.2m以上の樹木を1m当たり3本植栽すること。
- イ 樹種の選定にあたっては、土壌条件・気象条件・植栽時期等を考慮すること。
- ウ 高木及び中木を植栽する場合は、支柱を設置すること。

エ 高木・中木及び低木の寸法は以下のものを標準とする。

- | | | | | |
|------|-------|--------|-------|-------|
| ・高木： | H=3.0 | C=0.15 | W=1.0 | H=高さ |
| ・中木： | H=1.8 | | W=0.5 | C=幹回り |
| ・低木： | H=0.4 | | W=0.4 | W=枝張り |

オ 公園内の植栽帯の幅員は1.8mを標準とし周辺の土地利用計画、公園の施設配置計画等に応じて調整すること。

(4) 休養施設

休憩所・野外卓もしくはベンチを必要に応じて設けること。

(5) 遊戯施設

周辺環境・公園の全体計画を考慮し、ブランコ・すべり台・シーソー・ジャングルジム・ラダー・砂場・複合遊具・スプリング遊具等これらに類するものを必要に応じて設置すること。

(6) 便益施設

ア 水飲み場および手洗い場を設置すること。

イ 近隣公園・地区公園においては原則として便所を設置すること。

(7) 管理施設

ア 外柵

公園敷地の外周部は出入口を除き外柵を設置すること。ただし、以下の条件を満たす場合は、外柵を設置しない部分を設けることができる。

(ア) 隣接する施設が共同住宅の緑地帯及び宅地内通路・道路・公共施設等の場合は、間知石積等により道路等と公園の間に30cm以上の段差があるなど敷地境界が明確かつ良好な環境を形成する構造・意匠であり、かつ公園内に植込地等を設け植栽を施すことにより公園利用者の安全が確保されていること

(イ) 擁壁等により敷地境界が明確かつ、安全が確保できていること。

イ 公園灯

(ア) 公園の園路、広場、その他必要な場所には、公園灯を設けること。

(イ) 配線は引込柱へ架空で引込み、各公園灯には地中埋設管での配線を標準とする。

ウ 園名板

公園には、道路に接した出入口の近くに、園名板を設置すること。

(8) その他

公園施設の規格・構造の細目については、次の図集および仕様書を準用する。ただし、協議図書に記載された事項については、次の図集及び仕様書に優先する。

「千葉市公園工事標準図集」

「土木工事標準仕様書」

「都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン」

10 移管・帰属図書の作成

公園等の移管及び帰属に必要な図書は「公園等移管申請要領」により作成し、「要綱」

第26条に規定する事業完了届書の提出時に併せて提出すること。

第5節 下水道施設

1 基本的要件

(1) 排水施設の計画は本市の基本計画に添って策定すること。ただし、未計画区域については、開発区域及びその周辺の土地の地形、地盤及び土地利用計画等を勘案して集水区域を定め、開発者はこれに基づき当該排水施設の規模・構造及び能力を設定すること。

(排水施設の計画については、「雨水排水計画について」を参照)

なお、立地条件を考慮し雨水を地下に還元し自然環境保全に役立つ施設を開発区域内に積極的に取入れ流末施設への負担が軽減されるよう配慮する。

(2) 放流先は、河川、その他の公共の用に供している排水施設に接続するものとし、当該施設の管理者と協議すること。

(3) 公共下水道区域内の排水計画は、中央処理区の一部を除き分流式を原則とし、公共下水道に直接放流すること。(区域内排水設備は全地区分流式とする。)

(4) 放流先の排水施設及び下流側の河川等(公共用水路含む)の能力に合わせ、開発区域からの流出量を調整する措置を講ずること。

(5) 排水施設は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項第1号又は第2号に該当する道路(事業者が管理するものを除く。)に設置すること。ただし、事業計画上やむを得ない場合は、排水施設の維持管理のために必要な土地を市に無償提供したうえで、当該土地に設置できるものとする。この場合において、当該土地は次の基準に適合しているものとする。

ア 幅員4.0m以上とし、必要に応じてすみ切りを設けること。

イ 原則として、周囲を高さ1.8m程度のメッシュフェンス等(溶融亜鉛メッキ+粉体塗装)で囲い、門扉及び指定する錠を設けること。なお、最新の建築基準法施行令に基づく風荷重を考慮すること。

ウ 原則としてアスファルト舗装とし、排水施設を設けること。

エ 当該土地の境界は、境界標により明確にすること。

2 下水道施設構造基準

下水道施設の構造基準は、「千葉市下水道設計指針」及び日本下水道協会発行の「下水道施設計画設計指針と解説」に基づき計画すること。

3 排水施設

(1) 汚水処理計画

$$Q_s = \frac{P \times q}{86,400} \times \frac{1}{1,000} \quad (\text{m}^3/\text{s e c})$$

Qs=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 管能力の決定

マニング式を用いる。

*管内の流速は0.6 m/sec～3.0 m/sec とする。

*本管の最小径はφ200 mm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	680
南部処理区	680
印旛処理区	680

ウ 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 (%)
200 ～ 600	100以上
700 ～ 1500	50～100
1650～3000	25～50

(2) 雨水処理計画

ア 管能力の決定

(ア) 流速、流量の計算にはマニング式を用いる。

(イ) 本管の最小管径はφ250 mmとする。

(ウ) 管内流速は0.8 m/sec～3.0 m/sec とする。

(エ) 円型管は満管、ボックスカルバートは9割水深とする。

(オ) 開きよは深さの2割(最大0.6 m)以上の余裕高とする。

(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 計画雨水量は次の合理式により算定した雨水量とする。

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

※降雨強度公式はタルボット型を採用する。

$$I = \frac{5,000}{40 + t}$$

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

Q=最大計画雨水流出量 (m³/sec)

C=流出係数

I =降雨強度 (mm/hr)

A=排水面積 (h a)

t=流達時間 (分)

L =管渠の長さ (m) (市に帰属する雨水本管の延長)

V =管渠内の平均流速 (m/sec)

ただし、流出係数 C は下記による。また、管渠の長さとは、千葉市に帰属する管渠をいう。

ウ 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	1.00
屋根・コンクリート	0.90
道路・アスファルト舗装	0.85
浸透性舗装	0.70
全浸透インターロッキング	0.40
透水コンクリート	0.40
砂利敷き	0.30
緑地 (間地・土)	0.20

エ 排水区別流出係数 (表-1) が設定されている地区については、その値を超えることができない。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。

オ 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。

4 雨水流出抑制施設

雨水流出抑制施設は、雨水流出抑制指導基準に基づき計画すること。

また、「千葉市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。

表－1 排水区別流出係数

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	0.50	稲毛地区	黒砂排水区	0.45
	第2排水区			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

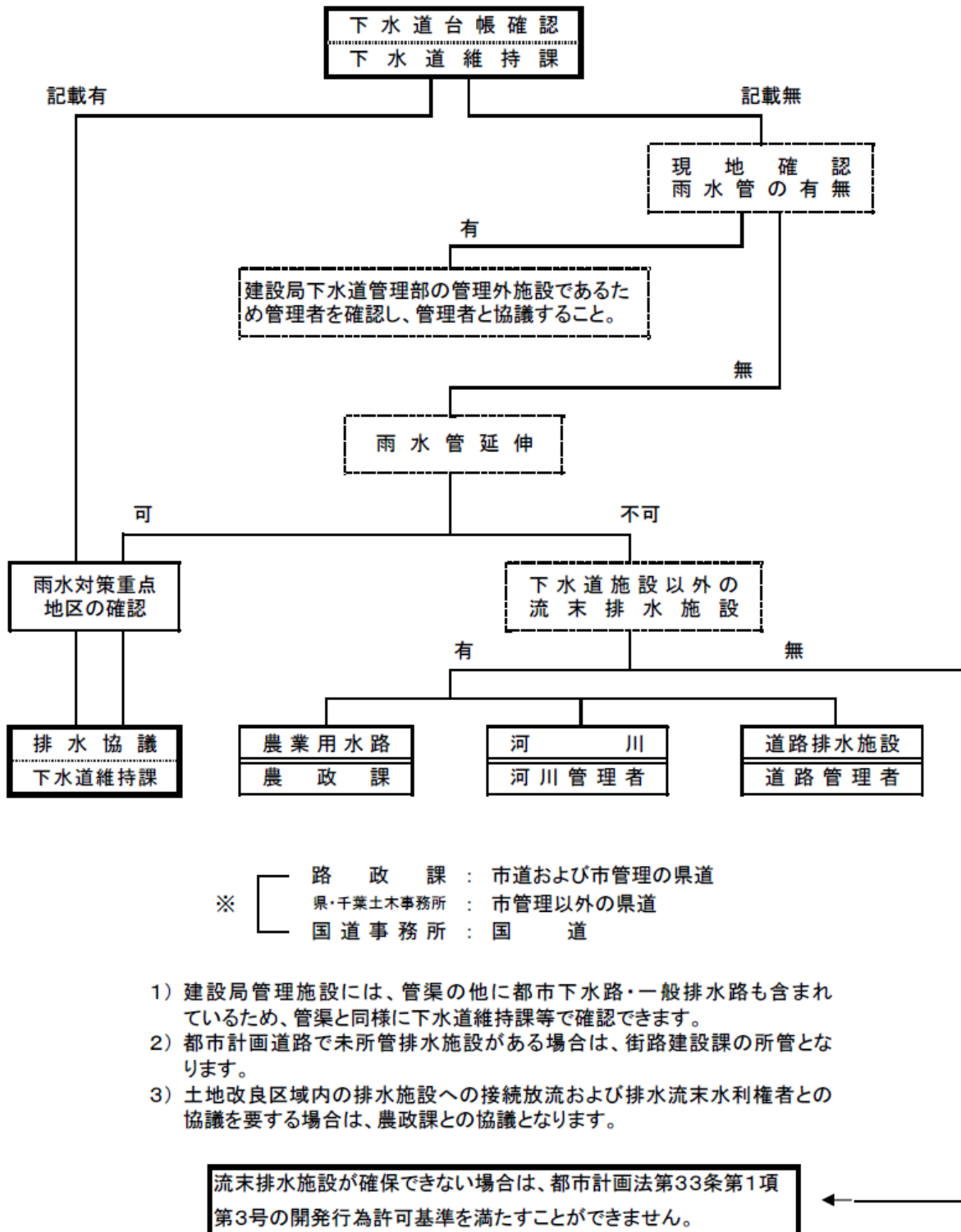
印旛処理区（２）

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)

雨 水 排 水 計 画 に つ い て



第6節 消防水利施設

宅地開発事業による消防水利の設置は、開発許可等に関する技術基準に基づき行うものとする。

第7節 公益用地

1 学校用地の確保

- (1) 「要綱」に規定する事業者は、小学校用地を概ね計画戸数3,000戸ごとに1校、中学校用地を概ね6,000戸ごとに1校の用地を確保すること。
- (2) 前項に掲げる用地は、想定通学区域の住民の概ね重心的位置とし、市長と協議して定める。
- (3) 確保する小学校用地は16,500㎡以上、中学校用地は23,100㎡以上とする。
- (4) 高等学校用地の確保及びその面積、位置等については、計画戸数及び周辺の高等学校の状況を勘案し、事業者は市長と協議して定める。

2 学校施設等について

(1) 位置等

「要綱」に規定する事業者が確保する学校用地等の公益用地の位置等は次のとおりとする。

- ア いちじるしく高台又は低地をさけた適切な位置であること。
- イ 原則として全面より入校出来ること。
- ウ 最低2面は公道と接道出来ること。(内一方は8m以上幅員のあること。)
- エ 学校用地の日照については十分確保されていること。
- オ 学校用地を配置するうえで、周辺環境について十分な配慮を行うこと。

(2) 形状

事業者が確保する学校用地の形状等は次のとおりとする。

- ア 可能な限り整形であり、平坦地であること。
- イ 法地は最小限度におさえることとし、法地が生じた場合整備し安全を確保すること。

(3) 地盤改良

事業者が確保する学校用地が埋立て等、造成地の場合は地盤改良を行うこととし、その際表土20cmは良質土を使用すること。

(4) 住民への周知

事業者は住宅用地の配置計画のなかで、学校用地周辺の住宅取得者に対し、将来の学校建設について周知徹底を図り、住民の理解を得られるよう努めること。

3 公民館用地の確保

(1) 用地の確保

「要綱」に規定する事業者は、公民館用地として中学校区に1館の用地を確保すること。なお、確保する公民館用地は1,500㎡以上とする。

(2) 形状等

事業者が確保する公民館用地の形状等は可能な限り整形であり平坦地であること。

4 保育所及び子どもルーム

(1) 事業者は、計画戸数が500戸を超える開発事業については、用地の確保を含め、保育所及び子どもルームの整備について市長と協議すること。

(2) 保育所及び子どもルームの用地については、整形で平坦な土地とし、道路に接する位置に確保すること。

第8節 埋蔵文化財の保護

1 埋蔵文化財の所在の確認

「要綱」に規定する事業者は、埋蔵文化財の所在の確認を行うため、市長と協議すること。

2 埋蔵文化財の保護

(1) 事業者は、埋蔵文化財の発掘調査及び現状保存等の取り扱いについては、市長と十分協議し、埋蔵文化財の保護に努めるとともに、それに係る経費等を負担すること。

(2) 開発事業の工事施行中において、埋蔵文化財を発見したときは、直ちに工事を中止し、かつ、現状を変えることなく、その取り扱いについて市長と協議すること。

第9節 駐車場、駐輪場

1 駐車場

(1) 駐車場の必要設置台数

ア 事業計画が共同住宅の場合は、計画戸数の60パーセント以上の台数の自動車を収容できる駐車場を建築敷地内に設置すること。ただし、建築敷地内に60パーセント以上の台数の自動車を収容できる駐車場を設置することが困難であると認められる場合は、必要台数の半数を当該建築物の敷地からおおむね200メートル以内の場所に設けることができる。

イ アにかかわらず、事業区域の過半が商業地域の場合は計画戸数の30パーセント以上の台数を収容できる駐車場とすることができる。この場合において、アのただし書きは適用しない。

(2) 駐車場の設置に関する基準

駐車場の設置に関する基準は、原則として駐車場法施行令（昭和32年政令第340号）第7条第1項から第4項及び第8条から第15条までを準用するものとし、その設置基準内容は次のとおりとする。ただし、イ～オの基準に関しては、事業者が自治会等周辺住民の総意を代表するものと合意した場合であって、市長が安全上支障ないと認める場合は、当該合意に係る計画によることができるものとする。

ア 駐車場の出入り口

- (ア) 駐車場の出入り口は、次に掲げる箇所に設けてはならない。ただし、建築敷地が次に掲げる箇所にのみ接道しているなどの場合であって、道路の円滑かつ安全な交通の確保に支障がないと認められる場合は、この限りでない。
 - a 交差点等道路交通法第44条各号に掲げる道路の部分。ただし交差点においては丁字路交差点のつきあたりの部分を除く。
 - b 横断歩道橋の昇降口から5メートル以内の部分
 - c 幼稚園等、小学校等、特別支援学校、障害児施設等及び街区公園等の出入り口から20メートル以内の部分
 - d 陸橋の下、橋、トンネル又は道路の縦断勾配が10パーセントをこえる道路
- (イ) 駐車場の前面道路が2つ以上ある場合においては、道路交通環境を考慮し交通安全上支障の少ない道路に出入り口を設けるものとする。
- (ウ) 駐車場の出入り口は、すみ切りを施すなど出入りを容易にするための対策を講ずるものとする。
- (エ) 駐車場の出口付近は、車両及び歩行者の通行の見通しを妨げる高い塀等の設置及び高木の植栽は避け見通しを確保しなければならない。

イ 駐車スペース

1台当たりの駐車スペースは、「千葉県建築物における駐車施設の附置等に関する条例」が適用される場合を除き、奥行5.0メートル以上、幅2.5メートル以上とすること。

ただし、奥行5.0メートル以上、幅2.5メートル以上の駐車スペースを確保することが困難であり、かつ、次に掲げるいずれかの場合は認める。

- (ア) 国土交通省の大臣認定を受けている機械式駐車場の場合
 - (イ) 事業計画が共同住宅及び店舗等の事業所において設置する軽自動車専用駐車スペース（奥行3.7メートル以上、幅2.0メートル以上）であって全体の設置台数の10パーセント以下である場合

ウ 駐車区画等の方法

- (ア) 駐車区画は舗装敷の場合は溶着式の白線か容易に消滅しない方法で標示するものとし、砂利敷等の場合ロープ等で区画すること。
- (イ) 軽自動車専用駐車スペースは溶着式により記した文字や看板等により軽自動車専用の駐車スペースであることが明確にわかる方法で標示すること。

エ 駐車場の車路

- (ア) 駐車場の車路の幅員は、5.5メートル以上とすること。ただし、一方通行の

車路にあつては3.5メートル以上とすることができる。

(イ) 建築物である駐車場の車路の構造は、次のとおりとすること。

- a 床面からはり下まで2.3メートル以上あること。
- b 屈折部は、車が容易に回転できる構造であること。
- c 傾斜部の縦断勾配は、17パーセントをこえないこと。
- d 傾斜部の路面は、粗面とし滑りにくい材料で仕上げること。

オ 駐車場の設置場所

駐車場は、事業区域内の車路から車を出し入れできる場所に設置し、道路から直接出し入れする場所に設置しないこと。ただし、共同住宅の専用庭のある1階部分で、安全上支障がないと認められる場合は1戸につき1台まで認めるものとする。

2 駐輪場等

(1) 駐輪場の必要設置台数

ア 1戸当たりの専用面積が29㎡を超える共同住宅（以下「ファミリータイプ」という。）にあつては、計画戸数の130パーセント以上の台数の自転車を収容できる駐輪場を、1戸当たりの専用面積が29㎡以下の共同住宅（以下「ワンルームタイプ」という。）にあつては、計画戸数の100パーセント以上の台数の自転車を収容できる駐輪場を設置すること。ただし、事業区域内にファミリータイプ及びワンルームタイプが併設する場合は、それぞれの種別ごとに、その計画戸数に応じて算定した必要設置台数を合計した台数以上とする。

イ 金融機関、遊技場、百貨店、スーパーマーケットその他小売店、飲食店を設ける場合の基準については、千葉市自転車等の放置防止に関する条例施行規則第2条第1項及び第3項から第6項までに定めるところとする。

(2) 駐輪スペース

平面式の駐輪場の場合にあつては、1台当たりの駐輪スペースを、奥行1.9メートル以上、幅0.6メートル以上とすること。ただし、ラックの設置、整理員の配置等を行う場合はこの限りでない。

(3) 駐輪場の設置方法

ア 駐輪場は、駐車場と分離して設置すること。

イ 駐輪場の形態が明らかに駐輪場であることが確認できないものについては、駐輪場である旨の標示又は区画線を敷設すること。

ウ 駐輪場は、事業区域内の車路等から自転車を出し入れできる場所に設置し、道路から直接出し入れする場所に設置しないこと。

エ 駐輪場の通路幅は1.5m以上とすること。

(4) バイク置場の設置

バイク置場は、工作物又は区画線等で駐輪場と分離して設置すること。

また、バイク置場の形態が明らかにバイク置場であることが確認できないものについては、バイク置場である旨の標示又は区画線を敷設すること。

第10節 ごみ集積施設

ごみ集積施設（以下「集積施設」という。）の設置にあたっては、収集車両、作業員等の活動、住民の利便、交通の状況を考慮して、下記の基準に従い設置すること。

1 規模

計画戸数	集積施設用地の面積
10戸以下	2㎡以上の面積を確保すること。
11戸以上 100戸以下	2㎡に10戸を超えた戸数1戸当たり 0.15㎡を加えた面積以上確保すること。
101戸以上	15.5㎡に100戸を超えた戸数1戸当たり 0.1㎡を加えた面積以上確保すること。

- (1) 集積施設の面積は、実際にごみを排出できるスペース（有効面積）とすること。
- (2) 集積施設を分散し数箇所に設置する場合は、1箇所の最低面積を2㎡以上とすること。

2 位置等

- (1) 原則として建築物の敷地内の地上部分に設置し、幅員5m以上の道路に面すること。
やむをえず地下等、地上以外の位置に設置する場合は、収集車両が容易に直接この施設まで乗り入れ、退出できる通路、転回場所及び有効高を確保すること。
- (2) 建築物の敷地の奥（敷地が接する道路から5m以上離れた場所をいう。）に設置する場合は、敷地内通路の幅員を5m以上確保するとともに、収集車両が幅員5m以上の他の道路に接続し、又は容易に転回できるスペースを確保すること。この場合において、収集車両がピロティを通行する場合にあつては、ピロティの有効高を4m以上確保するものとする。
- (3) 集積施設は、収集車両との間に電柱（支柱を含む）、交通標識、ガードレール、植栽等の障害物のない位置とすること。
- (4) 集積施設前面の道路勾配は、5%以内とすること。
- (5) 収集車両が作業するに際し、道路交通法上支障のない場所に設置すること。
 - ア 原則として交差点から5m以上離すこと。
 - イ バスの停留所から10m以上離すこと。
 - ウ 横断歩道から5m以上離すこと。
- (6) 道路の角及び車両出入口等の隅切から極力離して設置すること。
- (7) 共同住宅等については、原則として1棟に1箇所設置すること。
- (8) 近隣住民の生活環境に及ぼす影響に十分配慮して設置すること。（集積施設に関して近隣住民との間に紛争が生じた場合は、事業者の責任により解決すること。）

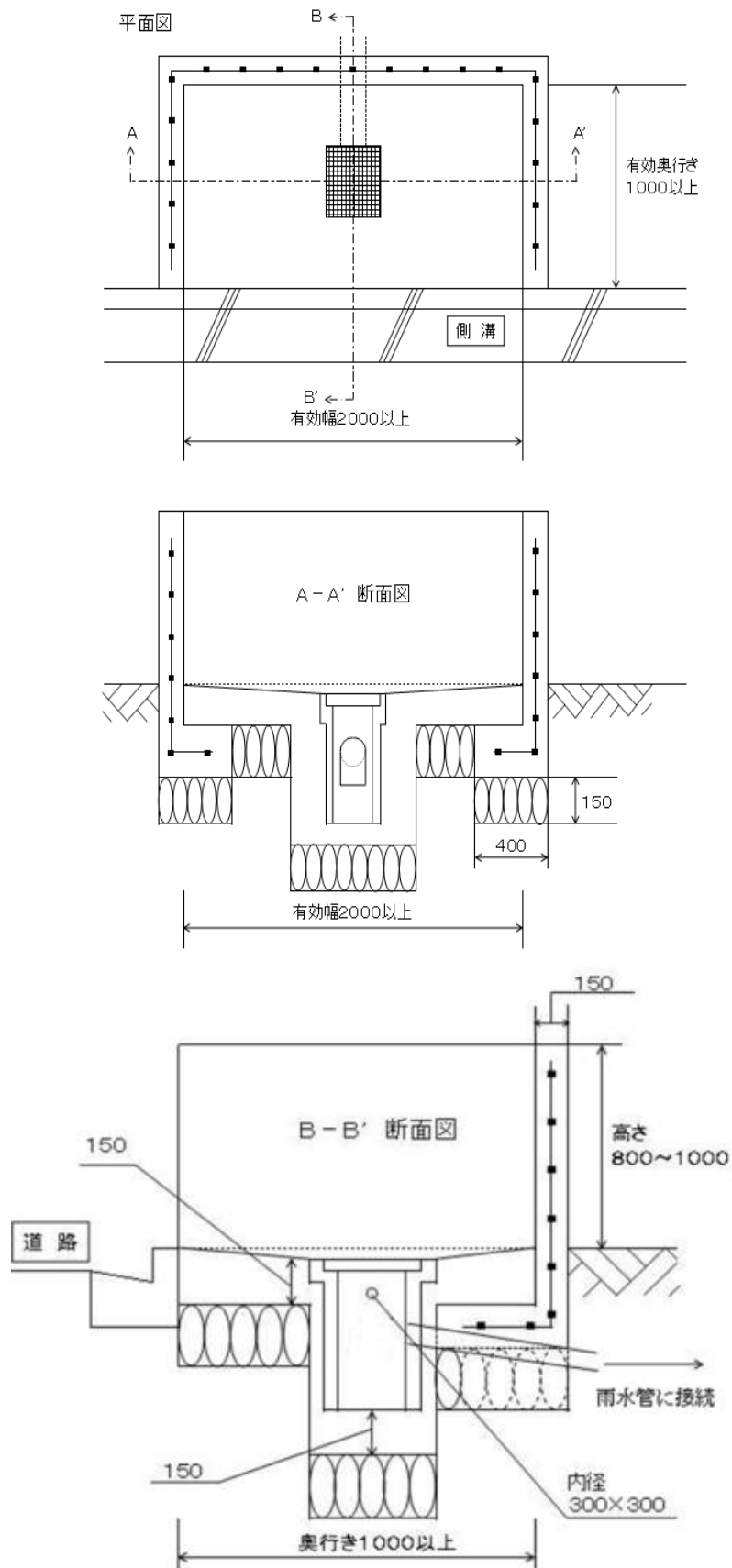
3 仕様

- (1) 道路及び敷地内通路に面する辺の長さは2 m以上とすること。また、奥行は道路に面する辺の長さを超えてはならない。
- (2) 屋根、扉をつける場合は別途協議すること。
- (3) 水栓等給水施設を設置する場合の排水は、污水管に接続するとともに、当該污水管に雨水が流入することのないよう留意すること（詳細については、下水道担当課と別途協議すること）。
- (4) 集積施設内にごみ収納庫を設置する場合は、集積施設内に資源物収集用コンテナ等が置けるスペースを確保すること。

4 その他

- (1) 事務所等の事業所との併用住宅の場合、事業所用の集積施設と、住宅用の集積施設を分けて設置すること。
- (2) 事業所が、大規模小売店舗または事業用延床面積が3, 0 0 0 m²以上の建築物に該当する場合は、『事業系一般廃棄物及び再利用対象物の保管場所設置要綱』の対象となるため、別途協議が必要となる。
- (3) 1住戸の専用面積が、2 9 m²以下のものについては0. 5戸とみなす。
- (4) 上記2及び3の基準に関しては、事業者が自治会等周辺住民の総意を代表するものと合意した場合であって、市長が安全上支障ないと認める場合は、当該合意に係る計画によることができるものとする。

ごみ集積施設標準構造図 (単位：mm)
「雨水管に接続する場合」



第11節 自治会集会所施設用地、集会室

1 集会所施設用地及び集会室設置

- (1) この節の指導基準を適用する「事業」は、計画戸数が200戸以上のものとする。
- (2) 事業者は、事業区域内に1世帯当たり概ね0.5㎡の集会所用地を確保すること。
- (3) 開発事業が共同住宅で、用地を確保することが困難な場合は、建物の一部に集会可能な集会室を確保すること。なお、集会室の内部には便所・厨房の設置を考慮すること。

第12節 宅地内緑化

1 緑化

- (1) 予定建築物が戸建住宅の場合は、1区画当たり高木（表-1による。）4本以上の樹木を植栽すること。
また、中高層等の共同住宅の場合は、開発面積の10パーセント以上を緑化し、原則として計画した緑地面積の10㎡当たり高木1本、中木2本、低木10本以上の樹木を植栽すること。
- (2) 予定建築物が、店舗、事務所、工場等の場合は、「千葉県工場等緑化推進要綱」に定める基準で植栽すること。
- (3) 予定建築物が公共施設、公益施設等の場合は、「千葉県公共施設等緑化推進要綱」に定める基準で植栽すること。
- (4) 上記各号の緑化を行うに当たり、樹木の規格は規格・換算表（表-1）による。ただし、開発の規模、形態、構想及び既存の植生等を勘案し適切な緑化を図るため、樹木本数については、同表に基づき高木、中木、低木、生垣に相互換算することができる。
- (5) 事業者は、開発区域内に存する樹木等を保存し、もしくは移植のうえ再緑化に利用するよう土地利用計画・緑化計画をたてること。
なお、これら保存または移植された樹木等が存する場合は、その規模に応じて緑化の一部を免除することができるものとし、事業者はこれらの樹木等について適切な管理を行うこと。
- (6) 緑豊かな美しいまちづくりのために、緑地協定の締結を積極的に行うこと。

2 その他

- (1) 新たに緑化し、もしくは樹木等を保存する場合は、その配置・樹種の選定植栽形式の決定等について、別途協議し環境保全効果が得られるよう整備すること。
- (2) 造成にあたっては現地形を可能な限り利用し、表土を保全すること。
また、切土盛土の高さが60cmを越える場合は、表土を保存し造成後に表土の復元

を図ること。

(3) 植栽の予想される土地については、その土壌条件を勘案し、必要に応じて表土の復元・客土・施肥等の土壌改善措置を講じ植生等の自然の回復が容易に図られるようにすること。

(4) 植栽樹木には各々の規模に応じて必要な構造を有する支柱を取付けること。

また、本市が管理することとなるものについては、市長の指示する支柱を取付けること。

表－1 規格換算表

区分		高木	中木	低木	生垣	備考
形状 寸法	樹高 (m)	3.5	1.8	0.5	樹高1.2m以上の苗木を1m当たり3本植栽すること	幹周は地上1.2mの位置の幹の周長とする。
	幹周 (m)	0.15	_____	_____		
	枝張 (m)	1.0	0.5	0.6		
高木1本当り換算		_____	5本	15本	延長3m	

第13節 消防活動用空地

開発事業による4階建以上の中高層建物に対する消防活動用空地は、次の各事項に従い設けること。

1 消防活動用空地

梯子消防自動車（以下「梯子車」という。）が消防活動を実施するにあたり必要とする消防活動用空地は、原則として各戸のバルコニー側に次のとおり確保するものとする。

なお、既存の公設道路を梯子車の消防活動用空地として活用する場合も同様とする。

(1) 消防活動用空地は、有効幅員6メートル以上・有効長さ12メートル以上確保するものとする。

(2) 消防活動用空地は、消防活動用空地に据え付けた梯子車のターンテーブルの中心から、建物の壁面までの水平距離が10メートル以下となるように設ける。

ターンテーブルの中心位置については、図－1に示す位置とする。

(3) 消防活動用空地をバルコニー側に確保することが困難と認める場合は、開放廊下側で各戸に非常用進入口と同程度の開口部があり、消防活動上支障がない場合は廊下側に確保できるものとする。(図－2参照)

(4) 消防活動用空地は、各戸のバルコニー側に確保することが困難と認める場合は、バ

ルコニー又は開放廊下が連続している場合に限り、40メートル以内に一箇所確保することにより、代替することができるものとする。(図-3 参照)

- (5) 消防活動用空地の構造は、梯子車の重量(20トン)に耐えられる構造とする。
- (6) 消防活動用空地は、原則として、セメントコンクリート舗装又はアスファルトコンクリート舗装とするが、前記(5)と同等以上の地盤支持力構造であればインターロッキングブロック・グリーンブロック等とすることができる。
- (7) 消防活動用空地の縦・横断勾配は、5パーセント以下とする。
- (8) 消防活動用空地の周辺及び上空には、梯子車の伸長ならびに旋回等の支障となる工作物・架空電線・植栽等がないものとする。
- (9) 消防活動用空地を自己管理地内に確保する場合は、黄色の溶着ペイントによる路面表示又は標識等を設置する。また、公設道路を消防活動用空地として活用する場合は、自己管理地内へ標識等を、それぞれ40メートル以内に一箇所以上設置(表示)し、駐車車両等により消防活動に支障のないよう周知する。(図-4 参照)

2 進入路・角切り・転回広場

- (1) 進入路の幅員は有効6メートル以上とする。
ただし、梯子車の進入に支障がないよう十分な角切りが確保されている場合は、有効4メートル以上とすることができる。
- (2) 進入・退出口の角切りは、別に定める「梯子角切り表」に基づき確保するものとする。
- (3) 進入路の縦断勾配は、10パーセント以下とする。
- (4) 進入路の構造は、前記1(5)と同等(梯子車の重量20トンに耐えられる構造)とする。
- (5) 進入路の通り抜け部分(通路内の建築物等)は、路面から有効高さ4.5メートル以上の空間を確保するものとする。
ただし、道路勾配等から判断し支障がないと認められる場合は、有効高さ4メートル以上とすることができる。
- (6) 梯子車の通り抜けが不可能な場合で進入延長70メートル以上又は二箇所以上の屈曲箇所がある場合は、有効幅員6メートル以上・有効長さ11メートル以上の転回スペースを設置するものとする。ただし、梯子車の転回に支障がないよう十分な角切りが確保されている場合は、有効幅員4メートル以上とすることができる。
なお、事業区域に至るまでの道路についても同様とする。
また、転回広場を計画する場合は、図-1に示す梯子車の転回に必要な空地に基づき計画すること。(図-5)

3 その他

- (1) 前記各号の基準について、住宅団地等以外の建物については、「バルコニー」を「非常用進入口」と読み替えるものとする。
- (2) 梯子車の概要については、図-1を参照。

梯子消防自動車概要

内 容	寸 法
A	ホイールベース 5.725m
B	フロントオーバーハング 1.78 m
C	車 幅 2.48 m
D	トレッド 2.07 m
E	最小回転半径 8.5 m
F	車 長 10.9 m
G	旋 回 余 裕 0.8 m
X	旋 回 外 周 10.0 m
Y	旋 回 内 周 4.0 m
AR旋	アウトリガー突出 5.0 m
高さ	車 両 高 さ 3.7 m
車体	イヌ(KSSH571) ———

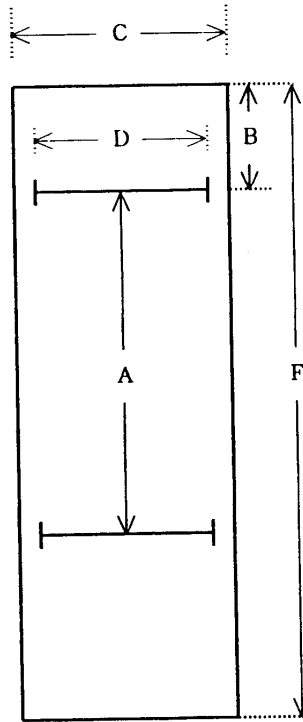
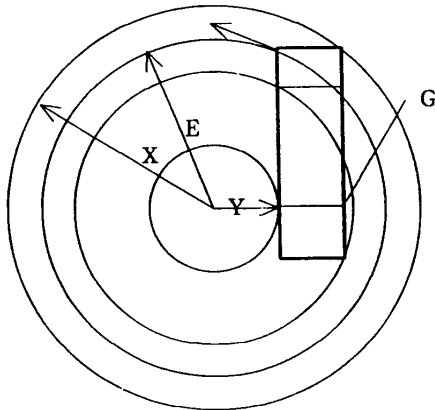


図-1

縮尺フリー
(寸法表示)

・梯子車の転回に必要な空地

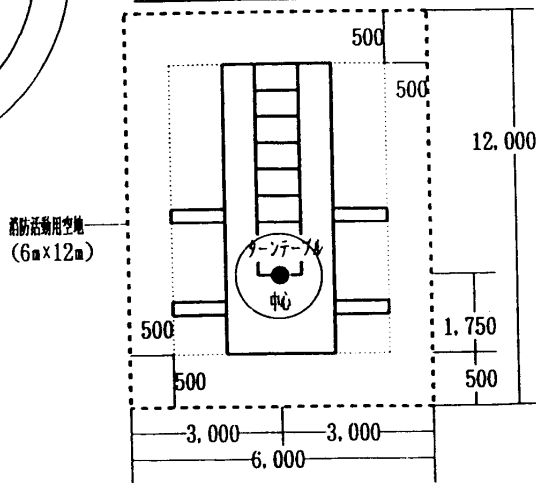


・回転半径を求める公式

$$X = \sqrt{(A+B)^2 + \sqrt{E-A + \frac{C-D}{2}}^2}$$

$$Y = \sqrt{E-A - \frac{C+D}{2}}^2$$

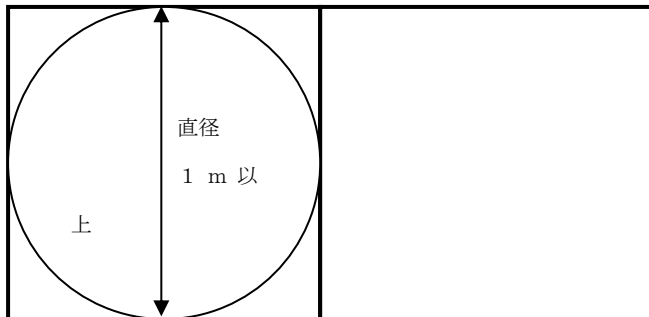
・タンクテーブル位置図



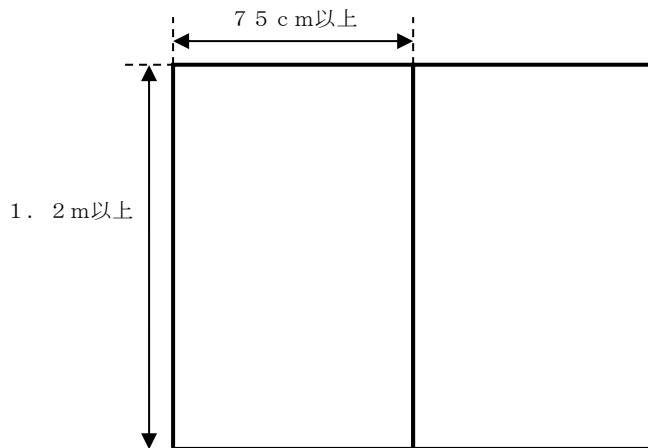
廊下側に消防活動用空地を確保する

場合の開口部

- ・ 直径 1 m 以上の円が内接可能なもの



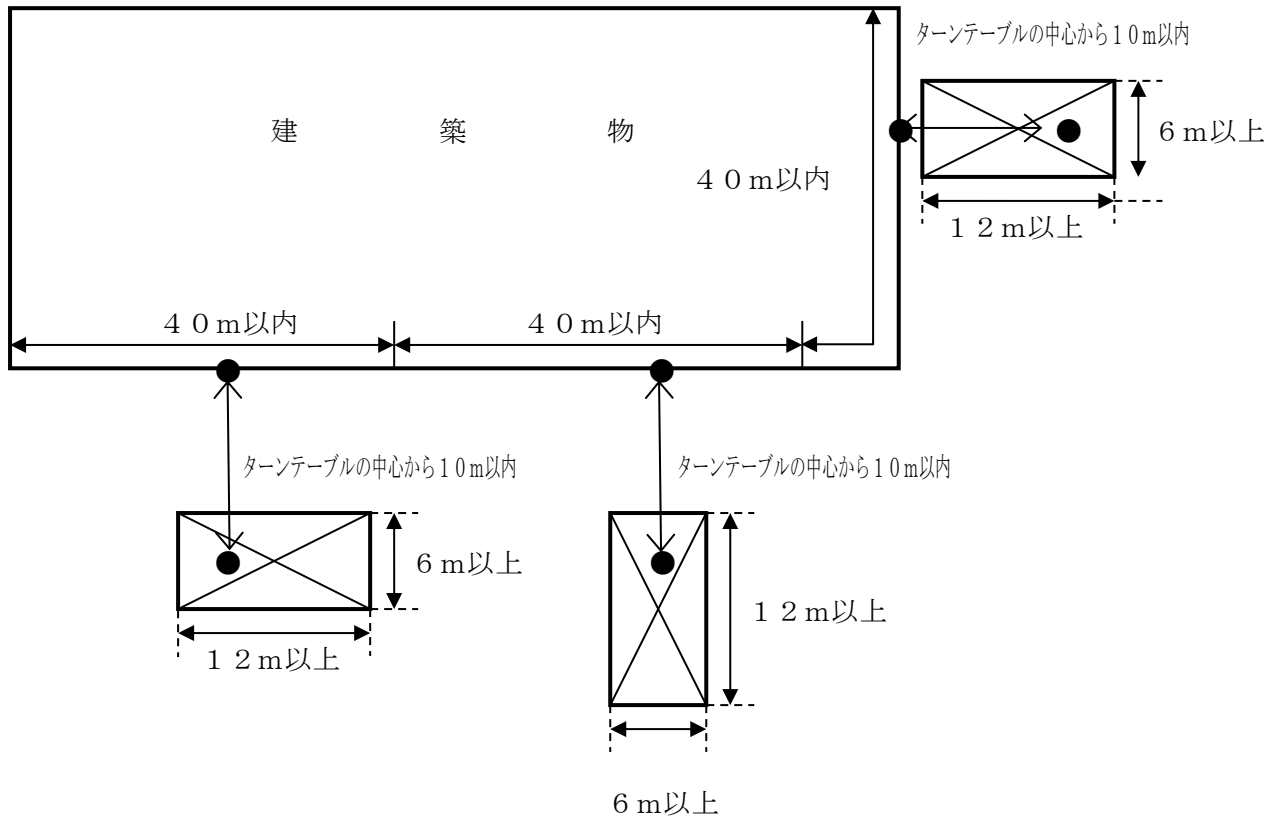
- ・ 幅 75 cm 以上かつ高さ 1.2 m 以上のもの



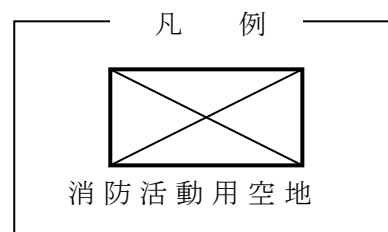
図一 3

縮尺フリー（寸法標示）

・消防活動用空地配置図

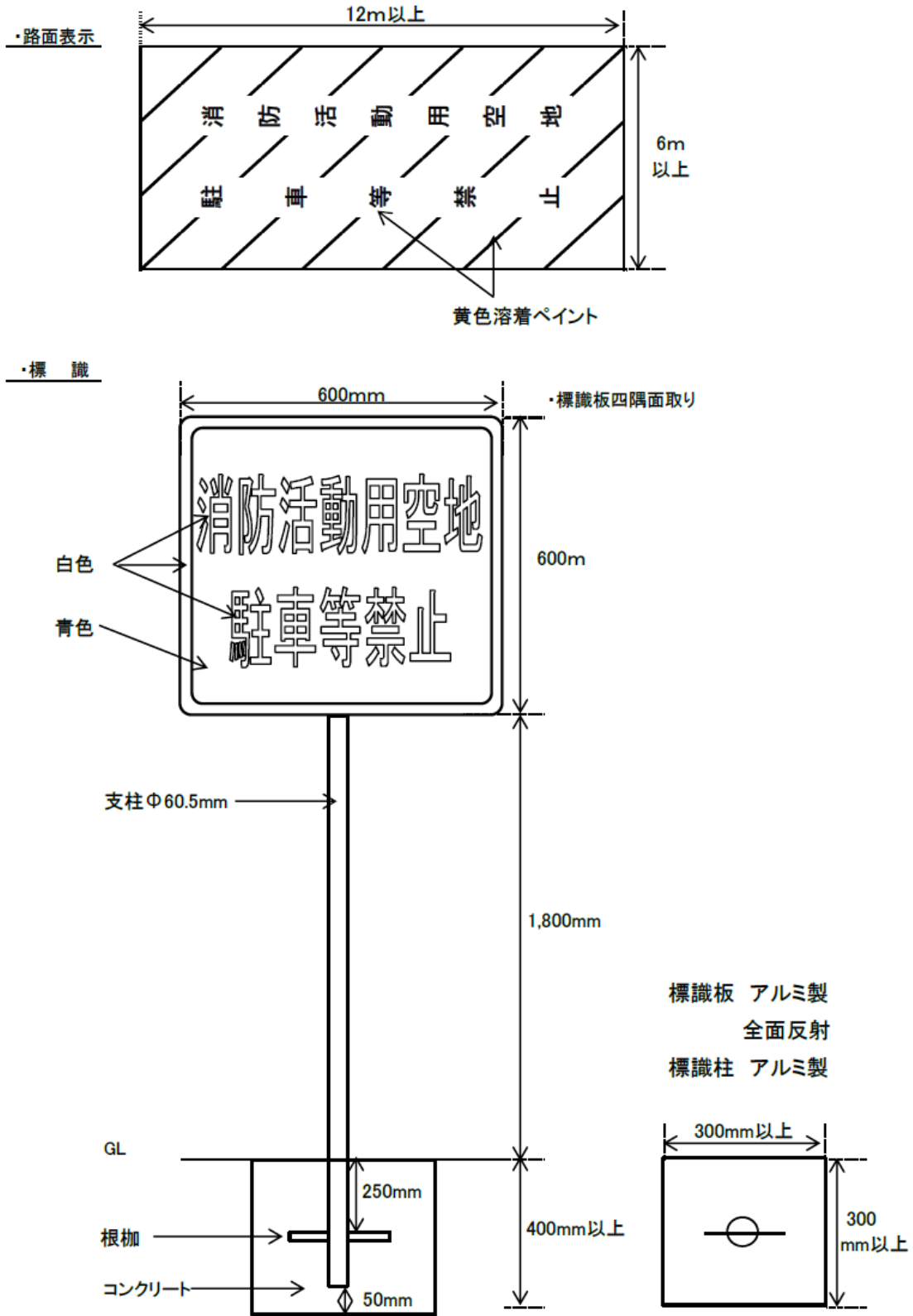


※ バルコニー又は開放廊下が連続している場合



消防活動用空地の周知

縮尺フリー
図-4 (寸法表示)



転回スペース

縮尺フリー(寸法表示)

図-5

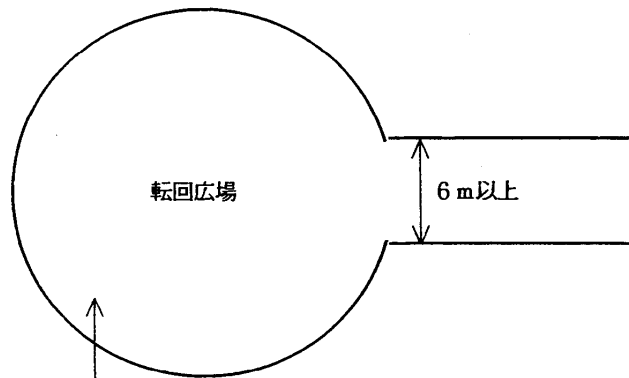
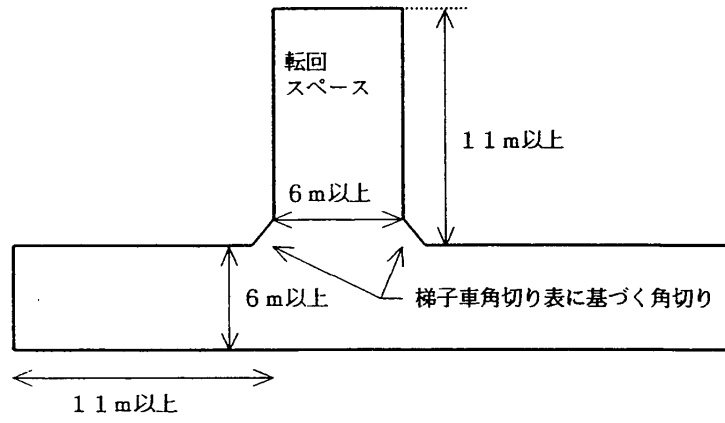
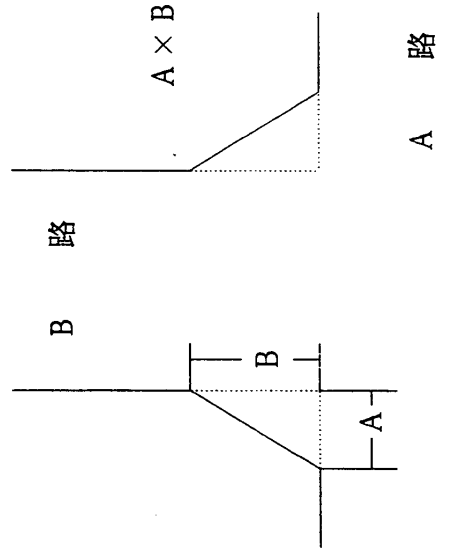


図-1に示す梯子車の転回に必要な空地に基づき計画すること

梯子車両両角切り表

B \ A	4 m	5 m	6 m	7 m	8 m	9 m	10 m	11 m	12 m	13 m
4 m	10×10	9×7	8×5	7×3	6×3	5×2	4×1.5	3×1	2×0.5	1×0.5
5 m	7×9	6×6	5×4	4×2	3×2	2×1	1×0.5			
6 m	5×8	4×5	3×3	2×2	1×1					
7 m	3×7	2×4	2×2	1×1						
8 m	3×6	2×3	1×1							
9 m	2×5	1×2								
10 m	1.5×4	0.5×1								
11 m	1×3									
12 m	0.5×2									
13 m	0.5×1									



第14節 防犯街灯

1 防犯街灯の設置

- (1) 設置柱は、原則として東京電力本柱又はN T T電線柱を使用すること。
なお、これらが不可能な場合は独立亜鉛ポール灯を設置すること。
- (2) 電灯はL E D灯とし、その他の仕様は、千葉市防犯街灯補助金交付要綱第2条第1号に規定する防犯街灯の基準に適合するものとする。
- (3) 設置区域は原則として、事業区域及び隣接道路を範囲とすること。
- (4) 設置の間隔は、原則として他の防犯街灯より30m以上の距離を有し、その位置は別途協議するものとする。ただし、角地・交差点等については10m以上の距離を有すること。
- (5) 設置後は原則として、町内自治会等に移管するものとする。
- (6) 宅地分譲で、工事完了後に東京電力本柱又はN T T配線柱が建柱される見込みの場合は、確約書を提出すること。

第15節 上水道

1 給水施設

「事業」の給水水源は、原則として上水道事業によること。

なお、事業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。

2 非常用給水栓

事業計画が共同住宅で、停電時に断水する給水方式を採用する場合は、水道本管の水圧で給水できる水栓を設置すること。

第16節 交通対策

1 交通安全対策

(1) 千葉県公安委員会等との協議事項

事業者は次の項目の一に該当する場合は、千葉県公安委員会（警察本部交通規制課）及び所轄警察署と交通安全対策について協議すること。

ア 開発面積が1ヘクタール以上又は、計画戸数が100戸以上である場合

イ 新設道路を設け道路管理者に移管する場合。

ウ 交差点改良及びその付近の道路改良を必要とする場合。

エ 一時停止線の交通規制の必要性がある場合。

オ 大規模店舗等の開発にともない、出入口の設置等に関わる協議が必要と認められる場合。

カ その他交通安全上、交通安全対策に係る事項について特に協議が必要であると認められる場合。

(2) 事業区域の交通安全対策

事業区域において、交通の安全と円滑を図るため駐車場及び車路等の形態並びに出入り口付近の交通環境を考慮し、必要に応じた交通安全施設の設置及び区画線等の敷設を講ずること。

(3) 事業区域外の交通安全対策

事業に伴い、事業区域周辺において歩行者等の交通の安全を図るため、特に交通安全対策を講じることが必要と認められる場合は、交通安全施設の設置及び区画線等の敷設を講ずること。

また、事業区域の出入り口に接する道路及び事業に伴う新設道路が通学児童等の通学路に接する場合は、事業区域外であっても交通安全上の対策を講ずること。なお、具体的な交通安全対策について事前に協議することができない場合は完了検査時現地立会のうえ、必要な対策を講ずること。

第17節 バス会社等との協議

1 事業者は、開発規模を考慮して必要な場合は、バス輸送計画についてバス会社等と協議のうえ輸送手段を確保するものとし、その結果を文書により市に提出すること。2 開発区域内又は取付道路等のバス停留所予定地には、前項の協議に基づきバスベイを事業者の負担で設置すること。

なお、バス輸送計画道路は歩車道区分道路とすること。

第18節 環境対策

1 環境対策等

- (1) 宅地開発事業により設置される施設について、規制対象施設以外であっても近隣住居環境を損なわないよう規制基準等を目安とし必要な対策を講じること。
- (2) 工事に際しては、事前に近隣住民に対して、工事内容・期間等を周知し、理解を得るとともに、騒音・振動・粉じんにより近隣居住環境を損なわないよう規制基準等を目安とし必要な対策を講じること。

なお、苦情が生じた場合は事業者の責任において解決すること。

2 宅地開発事業区域周辺よりの発生源対策

- (1) 開発事業区域周辺に道路・鉄道・工場等の騒音等の発生源がある場合には、居住環境に配慮すること。
- (2) 事業完了後、居住者から周辺環境について苦情が生じた場合は、事業主の責任において解決すること。
- (3) 居住環境は環境基準等を目安とすること。

3 法令・条例・要綱

- (1) 次の法令・条例・要綱を遵守すること。

ア 法律

- (ア) 大気汚染防止法
- (イ) 悪臭防止法
- (ウ) 騒音規制法
- (エ) 振動規制法
- (オ) 水質汚濁防止法
- (カ) 土壌汚染対策法

イ 条例

- (ア) 千葉県環境保全条例
- (イ) 千葉県環境影響評価条例
- (ウ) 千葉県揮発性有機化合物の排出及び飛散の抑制のための取組の促進に関する条例

ウ 要綱

- (ア) 千葉県土壌汚染対策指導要綱

4 事前協議の回答等

- (1) 開発事業により設置される騒音等発生施設の位置・規模及び対策については、原則として書面により市長と協議すること。
- (2) 近隣から居住環境への影響が懸念される場合は、その対策について原則として書面により市長と協議すること。

第19節 緑地保全制度に係る土地

1 緑地保全制度に係る土地の取扱

- (1) 事業区域内の緑地保全制度に係る土地の樹木が存する場合は、その保全、活用に努めること。
- (2) 要綱第8条の2第1項及び第2項に規定する市長との協議の結果に基づき、当該緑地保全制度に係る土地所有者（以下「所有者」という。）の同意を得るものとする。
- (3) 土地利用計画にあたっては、事業区域内、又は事業区域の隣接地において、緑地保全制度に係る土地に存する樹木に起因する日照障害等が生じないように計画し、所有者に負担が生じないように最大限配慮すること。
- (4) 緑地保全制度に係る土地については、凹地としてはならない。
- (5) 緑地保全制度に係る土地が、造成工事によってやむなく凸状に残る場合は、当該部分の樹木の生育に支障のない規模で施工し、この場合、周囲の地盤面との高さの差を2.0m以下とすること。
- (6) 緑地保全制度に係る土地が斜面の場合は、雨水その他の地表水が、法肩及び法尻に集中しないように処理すること。
- (7) 事業区域内、又は事業区域の隣接地に位置する緑地保全制度に係る土地に存する樹木が、事業に伴う剪定、伐採もしくは造成により樹木の生育に支障が生ずる恐れがある場合は、その対策が十分に講じられていること。なお、事業者により樹木の剪定、伐採等を行う場合は、市長及び所有者の同意を得て、必要最小限の範囲内において実施すること。

第20節 農地、農作物及び水利組合等の対策

1 水利組合等との協議

事業区域内の排水の放流先が水利組合等に関わる場合は、当該団体と協議していること。

2 かんがい用水源への対策

農地又は山林等において事業を行う場合においては、かんがい用水源が枯渇又は汚染されることのないように対策が講じられていること。

3 農地及び農作物への対策

事業区域の周辺に農地がある場合は、農地及び農作物に被害を与えないように対策が講じられていること。

第21節 住区、街区の構成

1 住区の構成

住区は、街区を単位として適正な規模の道路、公園、排水施設等の公共施設及び公益施設を配置して良好な居住環境を構成するよう定めること。

2 街区の規模・構成

- (1) 街区は、事業区域及びその周辺地区の地形、地盤の状況、予定建築物の規模、構造、用途及び日照等を考慮した構成とすること。
- (2) 戸建住宅を目的とした「事業」における街区は、住区の状況を考慮し次に掲げる規模を標準とすること。
 - ア 1街区の長辺は80m～120m、短辺は25m～50mを標準とすること。
 - イ 1街区は10～20画地で構成すること。
- (3) 画地の規模、形状
 - ア 戸建住宅の一画地の標準面積は135㎡とすること。ただし、地形・街区割等によりやむを得ない場合はこの限りでない。
 - イ 画地は狭小細長とならないよう考慮し、敷地境界には境界標(コンクリート又は石)を建植すること。
 - ウ 戸建住宅の画地は、道路に2.5m以上接するものとし、その接する道路の中心高より高くなるようにすること。ただし、排水が良好に行われる場合は、この限りでない。

第22節 通学路、学区、児童生徒数調査

1 通学路の安全対策

開発事業区域の周辺の道路が通学路の場合には、工事期間中はガードマン等を配置することにより、児童及び生徒の安全を確保するとともに、工事開始及び大型車両の搬入時間については、登下校の時間帯(AM7:20～8:10及びPM2:30～4:00)を避けること。

2 学区

学区について、市長と協議し、その結果により入居者募集パンフレット等に学区について明記するとともに、入居者説明会等においても、学区について説明すること。

3 児童生徒数調査

- (1) 事業者は、新たな入居を学年末又は学期末となるように開発事業の進行を調整すること。
 - (2) 事業者は、入居時期及び計画戸数等の変更があった場合には、速やかに市長に連絡すること。
- ### 4 予定建築物が集合住宅の場合には、必要に応じ、住所の表示(代表地番又は住居表示)を市長に文書にて報告すること。