四街道市開発行為指導要綱

平成２６年１０月

千葉県四街道市

目　　次

第１章　総則
第１条　（目的）・・・

第２８条　（工事車両の運行）・・・８
第２９条　（開発行為の周知）・・８
第３０条　（電波障害）・・・８

第４章　許可等の手続
第３１条　（工事着手届）・・８
第３２条　（検査等）・・９
第３３条　（公共公益施設の帰属及び寄附手続）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９
第３４条　（瑕疵の補修）・・・９

第５章　補則
第３５条　（地区計画）・・・１０
第３６条　（建築協定）・・・１０
第３７条　（住居表示）・・・１０
第３８条　削　　除
第３９条　（事務の流れ等）・・１０
第４０条　（協議の所管）・・・１０
第４１条　（補則）・・１０

附　　則・・１０

別　　表
別表第１　（中高層建築物）・・１３
別表第２　削　　除
別表第３　（都市居住型誘導居住水準）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１４
別表第４　削　　除
別表第５　（技術基準）・・・１５
Ⅰ　駐車場に関する基準・・・１５
Ⅱ　道路に関する基準・・１６
Ⅲ　公園等に関する基準・・２２
Ⅳ　上水道に関する基準・・２５
Ⅴ　雨水排水計画に関する基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２６
Ⅵ　汚水排水計画に関する基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２８
Ⅶ　消防水利等に関する基準・・３０
別表第６　（緑化協定の対象となる土地）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３２
別表第７　（公益施設計画）・・３３

別表第８　（事務の流れ）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３４
別表第９　（協議の所管）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３６

様　　式

様式第１号　（開発行為事前協議申請書）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３９
様式第２号　（事業公開板）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４１
様式第３号　（戸別説明報告書）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４２
様式第４号　（近隣説明会報告書）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４４
様式第５号　（工事着手届）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４５
様式第６号　（公共公益施設完了検査願）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４７
様式第７号　（路盤工事完了届）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４８
様式第８号　（開発行為完了届）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４９
様式第９号　（是正報告書）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５０
様式第１０号　（検査済証）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５１
様式第１１号　（帰属申出書）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５２
様式第１２号　（寄附申出書）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５３
様式第１３号　（帰属・寄附完了通知）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５４

第１章　総　　則

第２章　事業計画

第３章　環境保全

第４章　許可後の手続

第５章　補　　則

附　則

第１章　総　　則

（目的）

第１条　この告示は、本市の良好な自然環境及び生活環境を維持保全し、無秩序な開発行為を防止するとともに、公共公益施設の整備充実を図るため、開発行為に対する指導の基準を定めることにより、事業者の理解と協力を求め、市の総合計画で掲げる将来都市像の実現に向けた魅力ある都市づくりの実現に寄与することを目的とする。

（定義）

第２条　この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 開発行為　　都市計画法（昭和４３年法律第１００号。以下「都計法」という。）第４条第１２項に規定する開発行為をいう。

(2) 開発区域　　都計法第４条第１３項に規定する開発区域をいう。

(3) 特定工作物　　都計法第４条第１１項に規定する特定工作物をいう。

(4) 事業者　　開発行為を施行する者をいう。

(5) 工事施行者　　開発行為に係る工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行するものをいう。

(6) 公共公益施設　　次号及び第８号に掲げるものをいう。

(7) 公共施設　　都計法第４条第１４項に規定する公共施設その他公共の用に供する施設をいう。

(8) 公益施設　　教育施設、医療施設、交通施設、購買施設、行政施設、集会施設その他居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設をいう。

(9) 中高層建築物　　別表第１に掲げる地域における対象建築物をいう。

(10) 共同住宅等　　共同住宅、長屋、寄宿舎その他これらに類する用途に供する建築物をいう。

（適用対象）

第３条　この告示は、次の各号に掲げる開発行為について適用する。ただし、市長が土地利用計画又は公共施設の整備状況等から特に支障がないと認めたときは、この限りではない。

(1) 都計法第２９条の規定により千葉県知事の許可（以下「開発許可」という。）を必要とする開発行為

(2) その他市長が特に都市計画上必要と認めた開発行為

（開発行為の規制）

第４条　市街化調整区域における住宅地を目的とする大規模な開発行為は、当分の間、これを認めないものとする。

２　公共施設の整備状況等において、市の都市計画に支障を来すことが明らかな開発行為は、原則としてこれを認めないものとする。

（公共公益施設整備負担金）

第５条　削　　除

（公共公益施設整備負担金の適用対象）

第６条　削　　除

（事前協議）

第７条　事業者は、開発行為を施行しようとするときは、都計法に基づく許可の申請（以下「許可申請」という。）を行う前に、その計画について市長又は各公共施設管理者と協議し、同意等を得なければならない。

２　前項の事前協議は、市長に開発行為事前協議申請書（様式第１号）を提出して行うものとする。

３　市長及び事業者は、市長又は各公共施設管理者の同意等を得た開発行為の計画について、事前協議の内容を明確にするため、協議書を締結するものとする。ただし、市長がその必要がないと認めたときは、この限りでない。

４　事業者は、許可申請を事前協議終了後又は協議書締結後１年以内に行うものとし、当該期間を経過した後に行うときは、市長又は各公共施設管理者に事前協議内容の再確認を受けなければならない。

（事業者及び工事施行者の責務）

第８条　事業者は、開発行為に係る関係法令等及びこの告示の規定に基づき、開発行為を計画しなければならない。

２　事業者及び工事施行者は、開発行為を円滑に進めるため、開発区域周辺の住民、土地所有者及び家屋所有者に対して、あらかじめその計画について説明し、理解を得るよう努めなければならない。

３　事業者及び工事施行者は、開発行為の施行過程において、自らの責に帰すべき事由により開発区域内及びその周辺の公共公益施設、住民又は農作物等に被害を与えたときは、事業者及び工事施行者の責任において直ちに補償又は原状回復等適切な措置を講じなければならない。

４　事業者は、開発行為に係る工事完了後において、当該開発行為に起因して住民等からの苦情又は紛争等が生じたときは、その処理に積極的に努めなければならない。

第２章　事業計画

第１節　一般的事項

（人口計画）

第９条　開発区域内の人口は、戸建住宅にあっては１敷地につき３．５人とし、共同住宅にあっては原則として住生活基本法（平成１８年法律第６１号）による都市居住型誘導居住水準（別表第３）から算出するものとし、寄宿舎その他の単身者用の建築物にあっては収容実人数とする。

（区画の面積等）

第１０条　開発行為による戸建住宅の１区画の敷地面積は、四街道市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例（平成２６年条例第４号）に基づくものとする。

２　事業者は、前項の区画につき、造成完了後においても事前協議の内容を遵守し、原則として区画の分割、地盤面の切土又は盛土及び共同住宅等の建築をしてはならない。

３　事業者は、宅地又は建築物を販売するときは、前項の内容を宅地建物取引業法（昭和２７年法律第１７６号）第３５条の規定により作成する物件説明書その他の書面に記載する等の措置を講じなければならない。

（店舗計画）

第１１条　削　　除

（交通輸送対策）

第１２条　事業者は、住宅地を目的とする開発行為で計画戸数が５０戸以上となるときは、居住することとなる者の通勤、通学等のための交通輸送について、関係運輸機関と協議しなければならない。

（高齢者や障害者にやさしい計画の推進）

第１３条　事業者は、開発行為を計画するときは、予定建築物の敷地が接する道路から予定建築物又はその居室の入口までの歩行者通路には、原則として段差を設けないように計画しなければならない。

２　事業者は、建築物の設計に当たっては、高齢者や障害者の入居又は利用等を考慮しなければならない。

（駐車場）

第１４条　事業者は、原則として開発区域内に次の各号に掲げるところにより自動車駐車場並びに自転車、原動機付自転車及び自動二輪車の駐車場（以下「自転車等駐車場」という。）を確保しなければならない。

(1) 住宅地を目的とする開発行為にあっては、自動車駐車場は、計画戸数分以上とし、自転車等駐車場は、計画戸数の１．５倍分以上とする。

(2) 前号の目的以外の開発行為にあっては、その目的等により見込まれる駐車台数について市長と協議し、必要台数分の自動車駐車場及び自転車等駐車場を確保する。

２ 事業者は、自動車駐車場及び自転車等駐車場の計画設計に当たっては、別表第５に定める技術基準により行うものとする。

（開発区域の確定）

第１５条　事業者は､開発区域の境界を事前協議が終了するまでに確定させるものとする。この場合において、官民境界については、道路管理者等から境界確定協議書等の交付を受けるものとする。

第２節　公共公益施設

（整備主体）

第１６条　開発区域の施行に伴い必要となる公共公益施設の整備は、原則として事業者の負担により行うものとする。

２ 市長は、土地区画整理事業その他法令に基づき既に開発がなされた土地又は開発行為の施行と並行して公共公益施設の整備がされることが明らかな土地における開発行為については、前項の負担を軽減することができるものとする。

３ 事業者は、公共公益施設の整備に使用する材料についてその品質に責任を持つとともに、各種記録簿等を整理保管し、市長が必要と認めたときは、これを提出しなければならない。

（道路）

第１７条　開発行為の区域内に配置すべき道路は、四街道市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例及び四街道市が管理する市道に係る移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める条例(平成２５年条例第５号)に基づくものとする。

２ 開発行為の区域内に配置すべき道路は、原則として当該道路の幅員以上の幅員を有する開発区域外道路に接続しなければならない。

３ 事業者は、開発区域内に都市計画決定されているが事業認可前の道路予定地があるときは、将来都市計画事業の妨げとならないように開発行為を計画しなければならない。

４ 事業者は、開発区域内及び開発区域に接する道路で、道路の新設又は改良計画があるときは、その計画に基づいて工事を施行するものとする。

５　事業者は、道路に付随する施設として、排水施設、街路灯、バスベイ、ガードレール、カーブミラーその他の施設を必要に応じて設置しなければならない。

６　事業者は、道路の計画設計に当たっては、別表第５に定める技術基準により行うものとする。

（公園等）

第１８条　開発行為の区域内に配置すべき公園は、四街道市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例及び四街道市都市公園に係る移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例（平成２５年条例第４号）に基づくものとする。

２　事業者は、開発行為を計画するときは、四街道市緑の保全及び緑化の推進に関する条例（昭和６０年条例第２８号）の規定を遵守し、開発区域内の緑地の保全及び緑化に努めなければならない。

３　事業者は、開発区域内に都市計画決定されている公園等の予定地があるときは、将来都市計画事業の妨げとならないように開発行為を計画しなければならない。

４　事業者は、公園等の計画設計に当たっては、別表第５に定める技術基準により行うものとする。

（上水道及びガス）

第１９条　事業者は、開発区域へ市営水道の給水を計画するときは、あらかじめ水道事業の管理者の権限を行う市長と協議するものとし、ガスの供給を計画するときは、あらかじめその関係機関と協議するものとする。

２　事業者は、市営水道の計画設計に当たっては、別表第５に定める技術基準により行うものとする。

３　事業者は、開発区域内の飲用水（生活用水を含む。）として、地下水等の自己水源の使用を計画するときは、施設の用途、規模若しくは給水人数によっては、施設工事の着手前に水道法（昭和３２年法律第１７７号）又は四街道市小規模水道条例（平成２５年条例第３７号）に基づき、あらかじめ工事内容の確認を受ける必要があるので、関係機関と協議するものとする。

（雨水排水計画）

第２０条　事業者は、開発区域及び当該区域を含む流域から流出する雨水を適切に処理するため、開発区域の面積に応じて必要な処理能力を有する施設を設置するものとする。

２　事業者は、前項の雨水排水を開発区域外の排水施設又は河川に接続しようとするときは、あらかじめ河川管理者等と協議し、必要に応じて流末排水路及び河川の拡幅、排水機場の改修並びに調整池の設置等の整備を行うものとする。

３　事業者は、開発区域内に改修計画のある排水路等があるときは、その計画に基づい

て改修工事を施行するものとする。

4　事業者は、開発行為の施行により、水源の枯渇又は開発区域の周辺あるいは下流の農地等の利水に支障を来すおそれのあるときは、開発区域内に水源かん養のために必要な雨水かん養施設又は農業用水等を設置しなければならない。

5　事業者は、雨水処理施設の計画設計に当たっては、別表第５に定める技術基準により行うものとする。

（汚水排水計画）

第２１条　事業者は、開発区域内から生じた汚水をその周辺の流末排水路、河川又は公共下水道等に流そうとするときは、あらかじめ市長と協議するとともに、必要に応じて河川管理者等と協議するものとする。

2　事業者は、開発区域内にコミュニティプラントを設置しようとするときは、あらかじめ市長と協議するものとする。

3　事業者は、開発区域内に浄化槽を設置するときは、原則として合併処理浄化槽を用いるものとし、その取扱い等に当たっては、千葉県浄化槽取扱指導要綱（昭和６０年１０月１日施行）及び四街道市浄化槽取扱指導要綱（昭和５６年告示第２７号）を遵守するものとする。この場合において、浄化槽から生じた汚泥の処理については、別途市長と協議するものとする。

4　事業者は、開発行為の施行に伴って排出される汚水等による公共用水域の汚濁の防止を図るため、水質汚濁防止法に基づく排水基準を定める条例（昭和５０年千葉県条例第５０号）及び湖沼水質保全特別措置法に基づく汚濁負荷量に係る規制基準（昭和６２年千葉県告示第６５１号）に定めるところにより、必要な措置を講じなければならない。

5　事業者は、汚水排水施設の計画設計に当たっては、別表第５に定める技術基準により行うものとする。

（消防水利等）

第２２条　事業者は、消防水利又は消防活動上必要な空地（以下「消防水利等」という。）の確保については、あらかじめ市消防本部と協議するものとする。

2　事業者は、消防水利等の計画設計に当たっては、別表第５に定める技術基準により行うものとする。

（公益施設計画）

第２３条　事業者は、住宅地を目的とする開発行為にあっては、その計画戸数等に応じて別表第７に定める公益施設を開発区域内に配置しなければならない。ただし、周辺の状況により当該施設の管理者等が配置の必要がないと認めたときは、この限りでない。

2　事業者は、前項の目的以外の開発行為にあっては、必要に応じて公益施設を配置す

るものとする。

３　事業者は、前２項の公益施設の配置に当たっては、あらかじめ関係機関と協議するものとする。

第３章　環境保全

（快適環境の創造等）

第２４条　事業者は、開発行為の計画に当たっては、快適な環境が住民にとって必要かつ欠くことのできないものであることを認識し、公害の防止及び自然環境の保全はもとより、その開発区域の特性に応じた望ましい環境の創造を図るものとする。

２　事業者は、５０ヘクタール未満の開発行為にあっては、あらかじめ開発区域及びその周辺の地域における公害の防止及び自然環境の保全に関する計画書を作成し、市長に提出しなければならない。

（環境影響評価の実施等）

第２５条　削　　除

（文化財の保護）

第２６条　事業者は、開発行為の計画に当たっては、開発区域内における埋蔵文化財及び建造物、民俗資料、天然記念物その他の文化財の所在の有無について、あらかじめ県教育委員会及び市教育委員会に照会し、その取扱いを協議しなければならない。

２　事業者は、許可申請の手続きを行うに当たっては、あらかじめ前項の協議を終了させなければならない。

３　前２項の規定は、市教育委員会が特に必要がないと認めたときは、適用しないものとする。

（土砂の運搬）

第２７条　事業者は、開発行為が土砂の運搬を伴うものであるときは、開発区域周辺住民の日常生活及び公共公益施設に支障を来すことのないよう必要な措置を講ずるものとする。

２　事業者は、前項の土砂の運搬に当たっては、あらかじめ粉塵、騒音、振動その他の公害の防止に関する計画書を作成し、市長の承認を得なければならない。

（工事車両の運行）

第２８条　事業者又は工事施行者は、開発行為に伴う工事車両の運行経路等について、あらかじめ道路管理者と協議し、承認又は許可を得なければならない。

（開発行為等の周知）

第２９条　事業者は､開発区域周辺の住民に対して開発行為の計画内容を周知させるため、第７条第２項に規定する開発行為事前協議申請書の提出後速やかに、事業公開板（様式第２号）を開発区域内の見やすい位置に設置しなければならない。ただし、市長が特に設置の必要がないと認めたときは、この限りでない。

２　中高層建築物の建築を予定する事業者は、事前協議の終了報告までに、次の各号に掲げる者に対して戸別に説明を行い、その結果を戸別説明報告書（様式第３号）により市長に提出しなければならない。

(1) 冬至日の真太陽時による午前９時から午後３時までの間において、予定建築物の日影となる土地に居住する者及び当該土地所有者

(2) 開発区域の境界線から予定建築物の高さの２倍以内の距離にある土地に居住する者及び当該土地所有者

(3) 予定建築物による電波障害等の影響を受けるおそれのある土地に居住する者

３　事業者は、開発区域周辺の住民から開発行為の計画に対する説明会の開催要請を受けたときは、当該住民の代表者と協議の上、説明会を開催し、その結果を近隣説明会報告書（様式第４号）により市長に提出しなければならない。

（電波障害）

第３０条　事業者は、開発行為の施行により開発区域周辺の住民が受信するテレビ等に電波障害が生ずると予想されるときは、あらかじめ当該地域の電波の状態を調査するものとする。

２　事業者は、前項の電波障害が生じたときは、当該障害の排除のため必要な施設を設置する等、事業者の責任において措置を講じなければならない。

第４章　許可後の手続

（工事着手届）

第３１条　事業者及び工事施行者は、開発行為に係る工事に着手しようとするときは、着手日の３日前までに工事着手届（様式第５号）を市長に提出しなければならない。

（検査等）

第３２条　事業者及び工事施行者は、公共公益施設の整備が完了したときは、公共公益施設完了検査願（様式第６号）を市長又は各公共公益施設管理者に提出し、検査を受けなければならない。この場合において、道路及び通路については、路盤工事が完了したときに路盤工事完了検査願（様式第７号）を市長に提出し、あらかじめ検査を受けておかなければならない。

２　事業者及び工事施行者は、開発行為に係る工事が完了したときは、開発行為完了届（様式第８号）を市長に提出し、検査を受けなければならない。

３　事業者及び工事施行者は、前２項の検査により工事内容の不備等の指摘を受けたときは、速やかに事前協議等の内容に適合するよう是正措置を施すとともに、是正報告書（様式第９号）を市長又は各公共公益施設管理者に提出し、再度検査を受けなければならない。

４　市長又は各公共公益施設管理者は、前３項の検査の結果、当該工事内容に不備がないと認めたときは、検査済証（様式第１０号）を事業者に交付するものとする。

（公共公益施設の帰属及び寄附手続）

第３３条　公共公益施設の帰属又は寄附を行う事業者は、次の各号に定めるところにより手続をするものとする。

(1) 都計法に基づく帰属を行うときは、同法第３６条第３項の規定による工事完了公告後、速やかに帰属申出書（様式第１１号）を市長に提出するものとする。

(2) 寄附を行うときは、前条第２項の規定による検査後、速やかに寄附申出書（様式第１２号）を市長に提出するものとする。

２　市長は、前項の帰属又は寄附の手続が完了したときは、帰属・寄附完了通知（様式第１３号）により事業者に通知するものとする。

（瑕疵の補修）

第３４条　事業者は、市に帰属又は寄附した公共公益施設に瑕疵があったときは、事業者の責任においてこれを補修し、当該瑕疵により損害が生じたときは、これを賠償するものとする。

２　前項の瑕疵に対する事業者の責任期間は、特に市長又は各公共公益施設管理者との協議がないときは、第３２条第４項に規定する検査済証の交付日の翌日から起算して２年間とする。ただし、当該瑕疵が事業者又は工事施行者の故意又は重大な過失により生じたときは、１０年間とする。

第５章　雑則

（地区計画）

第３５条　事業者は､開発区域が都計法に基づく地区計画を策定する区域に属するときは、適正な都市機能と健全な都市環境を確保するため、これに協力するものとする。

（建築協定）

第３６条　事業者は、開発区域の面積が１ヘクタール以上の開発行為により造成される住宅地にあっては、四街道市建築協定条例（昭和５０年条例第１２号）に基づく建築協定が施行されるよう必要な措置を講じなければならない。

（住居表示）

第３７条　事業者は、開発区域内における住居表示の実施について、市長が特に必要と認めたときは、四街道市住居表示に関する条例（昭和５０年条例第１３号）に基づき必要な措置を講じなければならない。

（公表）

第３８条　削　　除

（事務の流れ等）

第３９条　この告示に基づく事務の流れ及び処理期間等については、別表第８のとおりとする。

（協議の所管）

第４０条　この告示に基づく協議の所管については、別表第９のとおりとする。

（補則）

第４１条　この告示に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附　則

（施行期日）

１　この告示は平成８年７月１日から施行する。

（経過措置）

２　この告示の施行の際、現にこの告示による改正前の四街道市開発行為指導要綱（以下

「改正前の要綱」という。）に基づく開発行為等の事前協議の申請がなされているものであって、平成８年６月３０日までに事前協議が成立したものについては、改正前の要綱は、なおその効力を有する。

附　則（平成９年告示第６０号）

この告示は平成９年４月１日から施行する。

附　則（平成１２年告示第５７号）

（施行期日）

１　この告示は平成１２年７月１日から施行する。ただし、別表第９の改正規定（第１１条の項を削る部分を除く。）は同年４月１日から、第１１条を削る改正規定及び別表第９の改正規定（第１１条の項を削る部分に限る。）は同年６月１日から施行する。

（経過措置）

２　この告示の施行の際、現にこの告示による改正前の四街道市開発行為指導要綱（以下「改正前の要綱」という。）に基づく開発行為等の事前協議の申請がなされているものであって、平成１２年６月３０日までに事前協議が成立したものについては、改正前の要綱は、なおその効力を有する。

附　則（平成１４年告示第６９号）

この告示は平成１４年４月１日から施行する。

附　則（平成１７年告示第３０号）

（施行期日）

１　この告示は、公布の日から施行する。

（経過措置）

２　この告示の施行日前に調整した用紙は、この告示の施行日以後においても、当分の間、所要の調整をして使用することができる。

附　則（平成１７年告示第１４２号）

この告示は、公布の日から施行する。

附　則（平成１９年告示第４８号）

（施行期日）

１　この告示は、平成１９年４月１日から施行する。

（経過措置）

２　この告示の施行日前に調整した用紙は、この告示の施行日以後においても、当分の間、所要の調整をして使用することができる。

附　則（平成２３年告示第５６号）

（施行期日）

この告示は平成２３年４月１日から施行する。

附　則（平成２４年告示第４７号）抄

（施行期日）

１　この告示は、平成２４年４月１日から施行する。

附　則（平成２６年告示第５４号）

（施行期日）

１　この告示は平成２６年１０月１日から施行する。

（経過措置）

２　この告示の施行の際、現にこの告示による改正前の四街道市開発行為指導要綱（以下「改正前の要綱」という。）に基づく開発行為等の事前協議の申請がなされているものであって、平成２６年９月３０日までに事前協議が成立したものについては、改正前の要綱は、なおその効力を有する。

３　この告示の施行日前に調製した用紙は、この告示の施行日以後においても、当分の間、所要の調整をして使用することができる。

別　　表

別表第１（第２条）

中　高　層　建　築　物

用　途　地　域	対　象　建　築　物
第１種低層住居専用地域	地上３階以上の建築物 軒の高さが７メートルを超える建築物
第２種低層住居専用地域	同　上
第１種中高層住居専用地域	高さが１０メートルを超える建築物
第２種中高層住居専用地域	同　上
第　１　種　住　居　地　域	同　上
第　２　種　住　居　地　域	同　上
準　住　居　地　域	同　上
準　工　業　地　域	高さが１５メートルを超える建築物
近　隣　商　業　地　域	同　上
商　業　地　域	高さが２０メートルを超える建築物
上　記　以　外　の　地　域	高さが１５メートルを超える建築物

備　考　建築物及び軒の高さの算定方法は、建築基準法施行令の規定による。

別表第２（第５条第１項）　削　除

別表第３（第９条）

都市居住型誘導居住水準

都市居住型誘導居住水準（都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの）の面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

世帯人員	想定世帯構成（人）				住戸専用面積 （壁厚補正後） 単位：㎡
	３歳未満	３歳以上 ６歳未満	６歳以上 １０歳未満	１０歳以上	
単身者	－	－	－	－	４０
２人以上	０．２５	０．５０	０．７５	１．００	２０×世帯人数＋１５ （２人未満のときは２人）

備　考

１　世帯人数が４人を超える場合は、上記面積から５％を控除する。

２　次の場合には、上記の面積によらないことができる。

(1)　単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合。

(2)　適切な規模の供用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合。

３　住宅性能水準の基本的機能

(1)　居住室の構成等

①　各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。

②　専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。

③　世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

(2)　共同住宅における共同施設

①　中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。

②　バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。

③　集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。

④　自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

別表第４（第１０条第１項）　　削　　除

別表第５（第１４条第２項、第１７条第６項、第１８条第４項、第１９条第２項及び第３項、第２０条第５項、第２１条第５項、第２２条第２項）

技　術　基　準

Ⅰ　駐車場に関する基準（第１４条第２項）

１　自動車駐車場

自動車駐車場の１台当たりの駐車規模及び確保すべき台数に対する割合は、次の表のとおりとする。

区　分	駐車規模	確保すべき台数に対する割合
小型乗用車	２．３ｍ×５．０ｍ	５０％未満
普通乗用車	２．５ｍ×５．０ｍ	５０％以上
車いす利用者の乗用車用	３．５ｍ×６．０ｍ	１台以上

２　自転車等駐車場

自転車等駐車場の１台当たりの駐車規模及び確保すべき台数に対する割合は、次の表のとおりとする。

区　分	駐車規模	確保すべき台数に対する割合
自転車用	０．６ｍ×１．７ｍ	９０％未満
原動機付自転車又は自動二輪車用	０．９ｍ×２．１ｍ	１０％以上

３　その他

(1) 機械式駐車施設の駐車規模等については、別途市長と協議すること。

(2) 駐車区画は、溶融式白線又はこれと同等のものを使用して表示すること。

(3) 駐車場は、標識、看板等により明示すること。

(4) その他駐車場に関する基準については、駐車場法施行令（昭和３２年政令第３４０号）第７条から第１５条までの規定を準用するものとする

Ⅱ　道路に関する基準（第１７条第６項）

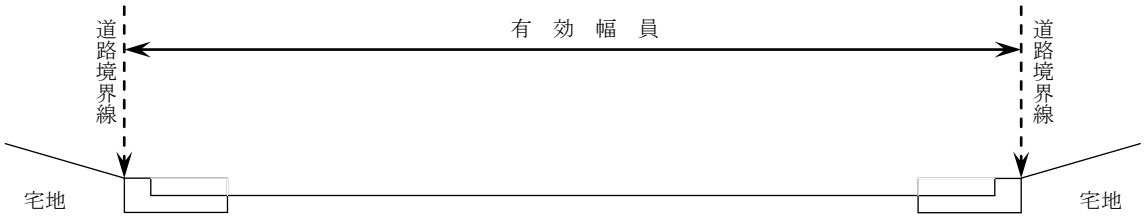
１　道路の幅員

第１７条に規定する幅員とは、図－１に示す有効幅員とする。

（図－１）

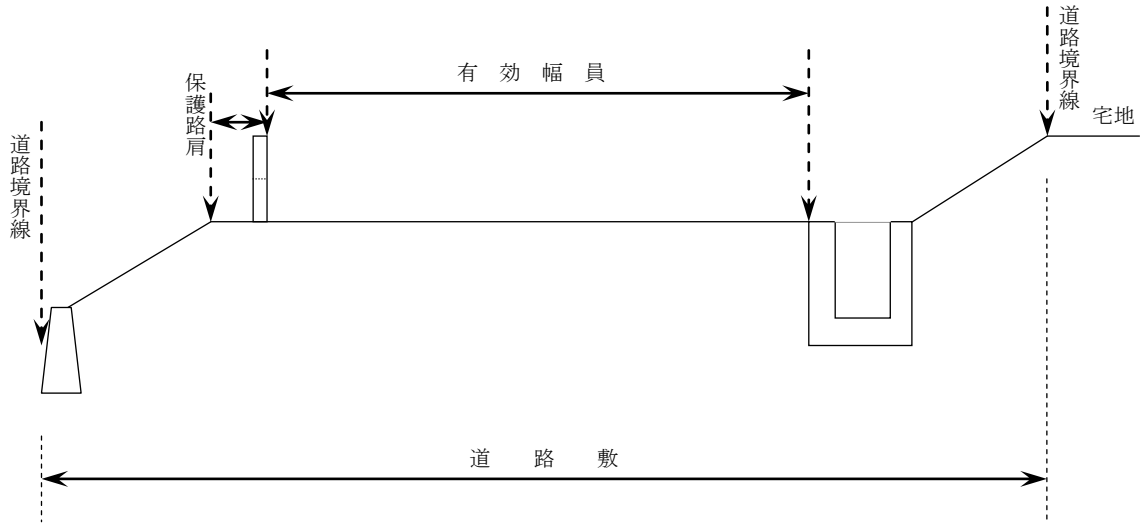
(a)　Ｕ型側溝の場合

(b)　Ｌ型側溝の場合



(c)　Ｕ型側溝（ふた設置）築造の場合

(d) 防護さくを設ける場合



2 歩車道の分離

(1) 幅員９メートル以上の道路又は車両の交通が頻繁で歩行者の通行に危険が伴うおそれがあると予想される道路については、歩車道を分離すること。

(2) 歩道は、縁石、防護さく等によって分離すること。

(3) 幅員は、原則として片側３メートル以上とすること。

3 道路の横断勾配

道路の横断勾配は、路面の種類に応じ、表－１を標準とする。

区　分	路　面　の　種　類	標準勾配(%)
車　道	アスファルト舗装、セメントコンクリート舗装	１．５～２．０
	上記以外の路面	３．０～５．０
歩　道	路面の種類を問わず	１．５～２．０

4 道路の縦断勾配

(1) 道路の縦断勾配は９パーセント以下とすること。

(2) 縦断勾配が６パーセントを超える道路には、その勾配の区間及びその前後についてすべり止め等の処置を行うこと。

(3) 縦断勾配が８パーセントを超える道路の排水施設には、その勾配に係る区間２０メートルごとに排水の流速を減ずるための必要な施設を設けること。

(4) 道路の縦断勾配の変化点には、道路構造令（昭和４５年政令第３２０号）第２２条に規定する縦断曲線を設けること。

5 階段道路

階段道路は、原則として認めない。ただし、地形上その他やむを得ない理由により階段道路となるときは、次の基準に適合していなければならない。

ア 主要道路及び区画街路以外の細街路で通行避難の安全上支障がないと認められること。

イ 階段全体の高さが７メートル以下で、かつ、高さ４メートル以内ごとに踏幅１メ

ートル５０センチメートル以上の踊場が設けられていること。

ウ 自転車用スロープが設けられていること。

エ 階段内の雨水を適切に排水できる処置が講じてあること。

オ 構造は、セメントコンクリート造等とし、踏面３０センチメートル以上、かつ、けあげは１５センチメートル以下であること。

6 道路の交差

(1) 道路は、駅前広場等特別な場合を除き、平面で５以上交差させてはならない。

(2) 交差点の交差角は、直角又は直角に近い角度とすること。

(3) 道路に区画線を設けるとき、又は道路の交差部分及びその付近の道路の部分の改築（隅切り又は車道若しくは歩道の幅員の変更等）を行うときは、道路法（昭和２７年法律第１８０号）第９５条の２に規定する交差協議を行うこと。

7 隅切り

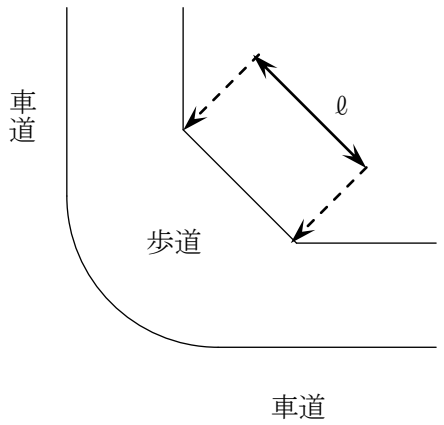
(1) 道路が同一平面で交差し、又は屈折するときは、その角地の隅切りをしなければならない。

(2) 隅切りの方法は図－２のとおりとする。

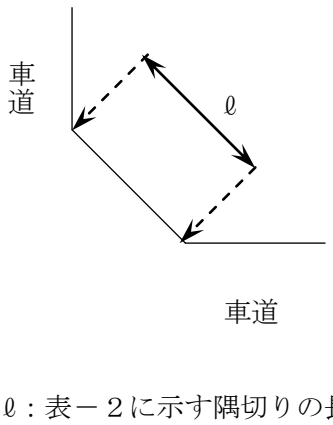
(3) 隅切りの長さは表－２のとおりとする。

（図－２）

(a) 歩道のある場合



(b) 歩道のない場合



ℓ：表－２に示す隅切りの長さ

（表－２）

街路幅員(m) 交差角度(度) 街路幅員(m)	４以上 ６未満			６以上 ８未満			８以上 １０未満			１０以上 １２未満			１２以上 １５未満			１５以上 ２０未満			２０以上		
	120	90	60	120	90	60	120	90	60	120	90	60	120	90	60	120	90	60	120	90	60
２０以上	４	５	６	４	５	６	４	５	６	４	５	６	５	６	８	６	８	10	８	10	12
１５以上 ２０未満	４	５	６	４	５	６	４	５	６	４	５	６	５	６	８	６	８	10			
１２以上 １５未満	４	５	６	４	５	６	４	５	６	４	５	６	５	６	８						
１０以上 １２未満	３	３	４	４	５	６	４	５	６	４	５	６									
８以上 １０未満	３	３	４	４	５	６	４	５	６												
６以上 ８未満	３	３	４	４	５	６															
４以上 ６未満	３	３	４																		

備　考

数値は、二等辺三角形の底辺の長さ（単位メートル）とする。

上記によりがたいときは、道路構造令による。

8　袋路状の道路

袋路状の道路は、原則として認めない。ただし、居住者の通行の用に供する道路で、通行上支障がないと認められ、次の基準のいずれかに該当するときは、この限りではない。

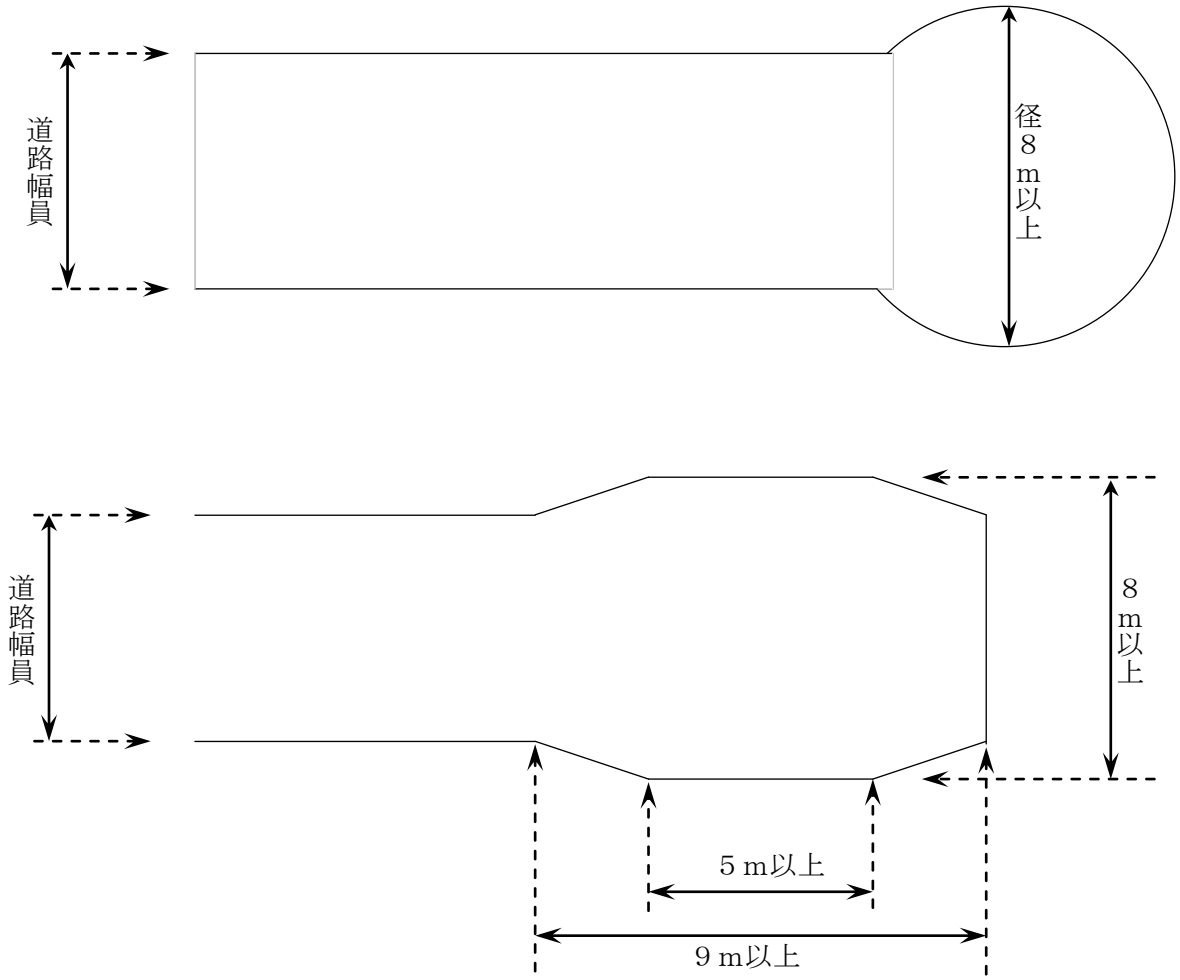
ア　道路の延長が３５メートル以下のとき。

イ　当該道路と他の道路（袋路状の道路を除く。）との接続が近い将来具体化されているとき。

ウ　終端が、広場等で自動車の回転に支障がないものに接続しているとき。

エ　道路の延長が３５メートルを超えるときは、小型自動車のうち最大のものが転回できる形状の転回広場が設けられているとき。（図－３参照）

（図－３）



9　道路の構造等

(1)　路床は、工法の特徴を把握した上で、路床の支持力を低下させないように留意しながら所定の品質、高さ及び形状に仕上げること。

(2)　路盤は、路盤材を所定の仕上がり厚（下層路盤は一層の仕上がり厚が２０センチメートル以下、上層路盤は１５センチメートル以下を標準とする。）が得られるよ

うに均一に敷きならし、所定の締固め度が得られるまで締め固め、かつ、所定の形状に平坦に仕上げること。

(3) 路面の仕上げは、原則としてアスファルト舗装又はこれと同等以上の舗装仕上げとすること。

(4) 歩道部の切下げ部分の舗装構成は、別途道路管理者と協議すること。

(5) その他道路舗装の設計、施行等については、社団法人日本道路協会編集のアスファルト舗装要綱及びセメントコンクリート舗装要綱を準用するものとする。

１０ 道路の排水施設

(1) 道路には、路面排水を有効に排除するために原則として内径２４センチメートル以上の落蓋式側溝を設置すること。

(2) 道路を横断させるときには、横断側溝を設けて接続すること。

(3) その他道路排水施設の構造詳細については、別途道路管理者と協議すること。

１１ 交通安全施設

道路が法敷若しくは水路等に近接しているとき、又は道路の屈曲部で曲線半径が小さく交通に危険を伴うおそれがあるときは、安全確保のために防護さく、道路反射鏡又は照明施設等を必要な箇所又は部分に次の基準により設置すること。

ア 防護さくの形式、種別の選定及び構造等の技術基準については、防護柵設置基準（昭和４７年１２月１日付け建設省道路局長通達）を準用するものとする。

イ 道路反射鏡は、交差協議に基づき設置するものとし、その構造詳細については、別途道路管理者と協議すること。

ウ 照明施設の設置については、道路照明施設設置基準（昭和５６年３月２７日付建設省都市局長・道路局長通達）を準用するものとする。

１２ 都市計画道路

道路構造等については、別途道路管理者等と協議すること。

１３ 道路橋

道路橋の設置については、社団法人日本道路協会編集の道路橋示方書を準用するものとする。

１４ 境界の標示

官民境界は、市及び関係官庁の指定する境界標を設置すること。

１５ その他

(1) 電柱又は電話柱は、原則として道路外の道路に接した用地（８０センチメートル×８０センチメートル）に設置すること。

(2) 道路標識、道路標示その他の交通管理施設は、道路交通の安全と円滑化を確保するため関係機関と協議の上、設置すること。

(3) 新設又は改築される道路用地等は､原則として市へ帰属又は寄附するものとする。

Ⅲ　公園等に関する基準（第１８条第４項）

１　公園の種類及び誘致距離

公園の種類及び誘致距離は、次の表のとおりとする。

種　類	標準誘致距離	定　　義
街区公園	２５０ｍ	主として街区内住民の利用に供することを目的とする公園
近隣公園	５００ｍ	主として近隣住民の利用に供することを目的とする公園
地区公園	１，０００ｍ	主として地域住民の利用に供することを目的とする公園

２　立地の条件

(1) 高圧送電線下の土地及び鉄塔敷は、原則として公園区域に含めないこと。

(2) 誘致距離を考慮し、利用者が自動車等の交通の頻繁な道路を横断しないで利用できるところとする。

(3) 埋蔵文化財は、公園区域に含めないこと。ただし、算定面積を超える部分については、管理及び使用上支障がない範囲で公園区域に含んでも差し支えないものとする。

(4) 住宅団地におけるごみ置場は、公園に隣接して配置しないこと。

(5) 調整池は、街区公園との兼用は認めないものとする。

３　道路との関係

(1) １，０００平方メートル以上の公園にあっては、必ず２辺以上が公道又は新設される道路に接していること。

(2) １，０００平方メートル未満の公園にあっては、原則として２辺以上が公道又は新設される道路に接していること。ただし、地形、規模又は施設の配置等によっては、１辺とすることができるものとする。

(3) 公園は、原則として接する道路より高い位置に設置すること。

(4) 道路に接する面の長さは、原則として公園用地の１辺の全長とすること。

４　敷地の形状

(1) 原則として平坦かつ整形であること。

(2) 土地に斜面があるときは、その斜面の勾配は１５パーセント以下とすること。

５　整地

(1) 公園敷地は、その利用又は維持管理上、必要な整地を行い、表土は良質の土壌によって厚さ３０センチメートル以上被覆すること。

(2) 植樹帯を設ける場所は、被覆する厚さを１メートル以上とすること。

６　境界の標示

官民境界は、市及び関係官庁の指定する境界標を設置すること。

７　排水施設

公園内の排水施設は、次の事項を考慮して設置するものとする。

ア　公園内には、雨水その他の地表水及び汚水を排除するために必要な排水施設を設置すること。

イ　地表水の排水施設は、広場及び園路の側辺、傾斜地の上端又は下端、湧き水を生

ずる場所、その他必要な場所に設けること。

ウ 排水施設の技術上の基準については、下水道法施行令（昭和３４年政令第１４７号）第８条の規定を準用すること。

8 出入口

(1) 公園には、原則として２箇所以上の出入口を設け、出入口には車止めを設置すること。

(2) 出入口は、コンクリート舗装等にすること。

(3) 段差をなくし、車いすの通行に支障のないものとすること。

9 公園施設の整備

(1) 修景施設

ア 配植位置は、成長後の隣接民家等への影響を考慮すること。

イ ビャクシン類は植樹しないこと。

ウ 植栽に当たっては、次の基準により植栽面積を確保すること。

街区公園	公園面積の３０％以上
近隣公園	公園面積の５０％以上
都市緑地	緑地面積の８０％以上

エ 枯木補償期間は、帰属後１年間とする。

(2) 休養施設

ア ベンチ等休憩のできる施設を設置すること。

イ 木製品は、腐食防止注入処理を施した製品とすること。

ウ 公園面積により四阿（あずまや）等を設けること。

(3) 遊具施設

ア ブランコ、鉄棒又はすべり台等の遊具の下は、砂が掘れないように人工芝等により養生すること。

イ 砂場の枠は、危険防止のための木枠又は硬質ゴムとすること。

ウ コンビネーション遊具を設置するときは、最低３～５種類の遊びの要素のある製品とすること。

(4) 便益施設

ア 水飲みは、手洗いの蛇口を併設し、水栓は、原則として自動停止装置付のものを設置すること。

イ 排水は、浸透ます等により園内処理すること。

(5) 管理施設

ア 園灯は、投石等から保護される構造とすること。

イ 自動車交通量の激しい道路等に接するときは、フェンスを設置するとともに、利用上の安全の確保を図ること。

ウ 公園面積が２，５００平方メートル以上となるときは、高さ５メートル以上のソーラー式時計を設けること。

エ 広場部分は、ダスト舗装又は芝張等で防じん処理を施すこと。

(6) 施設計画

公園の設計及び整備の具体的内容については、別途公園管理者と協議すること。

(7) その他

ア 帰属に当たっては、市指定の公園台帳を作成し、施設平面図、求積図及び遊具等の保証書を添付の上、提出すること。

イ 電気及び水道は、帰属完了後、市指定の名義に変更すること。

ウ その他公園等に関する基準については、都市公園法（昭和３１年法律第７９号）の規定を準用するものとする。

エ 公園は、原則として市へ帰属するものとする。

Ⅳ　上水道に関する基準（第１９条第２項、第３項）

１ 管の埋設

(1) 管は、原則として公道に埋設し、道路管理者の占用許可を受けること。

(2) 他の埋設物と交差又は近接して管を埋設するときは、３００ミリメートル以上の間隔を保つこと。

(3) 地盤が不安定又は危険な位置に管を埋設しなければならないときは、地質を十分調査し、必要な安全措置を講じること。

２ 配管

水道管は、行き止まり管を避け、管網式に配管するものとし、やむを得ず行き止まりとするときは、末端に排水設備を設けること。

３ その他

その他上水道に関する基準については市営水道事業管理者と、井戸については環境経済部環境政策課と協議すること。

Ⅴ　雨水排水計画に関する基準（第２０条第５項）

１　雨水の計画流出量は、次の合理式により算出すること。

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

Ｑ＝最大雨水流出量（㎥／秒）

Ｃ＝流出係数

Ｉ＝降雨強度（㎜／時）

Ａ＝排水面積（ha）

Ｃ（流出係数）は次の表の値を使用し、種別構成から加重平均して求めること。

流　出　係　数

種　別	流出係数	種別	流出係数
屋　根	０．９５	間　地	０．３０
道　路	０．９０	芝・樹木の多い公園	０．２５
その他の不透面	０．８５	勾配の緩い山地	０．４０
水　面	１．００	勾配の急な山地	０．６０
浸透性舗装	０．６０		

Ｉ（降雨強度）は次の式により算出して求めること。

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

$$t=5+\frac{\ell}{V}\qquad\left(\text{普通}\quad 5+\frac{\ell}{60}\right)$$

ｔ＝流達時間（分）

ℓ＝流達距離（ｍ）

Ｖ＝流速（ｍ／秒）

２　計画排水断面の決定

(1)　計画排水断面の設計

ア　管渠及びボックスカルバートの設計は、次の式（クッターの式）により算出すること。

$$Q=A\times V$$

Ｑ＝流量（㎥／秒）

Ａ＝流水の断面積（㎡）

Ｖ＝流速（ｍ／秒）

$$V=\frac{23+\frac{1}{n}+\frac{0.00155}{1}}{1+\left(23+\frac{0.00155}{1}\right)\times\frac{n}{\sqrt{R}}}\times\sqrt{R\times I}$$

ｎ＝粗度係数

Ｒ＝径深（ｍ）（＝Ａ／Ｐ）

Ｐ＝流水の潤辺長（ｍ）

Ｉ＝勾配（分数または小数）

イ 開渠の設計は、次の式（マニングの式）により算出すること。

$$Q = A \times V$$

$$V = \frac{1}{n} \times R^{2/3} \times I^{1/2}$$

ウ 排水は、雨水と汚水を分流すること。

(2) 管渠内の流速は、０．８ｍ／秒～３．０ｍ／秒の範囲とし、上流より下流の流速が速くなるように設定すること。

(3) 管渠内の勾配は、下流に行くに従い次第に緩くなるように設定すること。

(4) 管渠の最小径は、２５０ミリメートルとすること。

(5) 管渠の土被りは、原則として１．２メートル以上とすること。

３ 雨水調整池

開発区域面積が１ヘクタール以上のとき又は１ヘクタール未満の場合であっても開発行為による雨水流出量の増加に対して、河川及び水路等の能力の増強が困難なときは、自然放流式の雨水調整池を次の基準により設置するものとする。

ア 雨水調整池は、原則として開発区域内に設置すること。

イ 雨水調整池は、原則として市の管理とすること。

ウ 調整池容量は、開発区域面積１ヘクタール当たり１，３００立方メートルに堆砂量１５０立方メートルを加えたものとすること。

エ 調整池からの放流量は０．０２５㎥／秒（比流量２．５）とすること。

オ 雨水調整池の周囲には、安全確保のために高さ１．８メートル以上の防護さく（ガードフェンス等）を設置すること。

カ 雨水調整池の堤高は、原則として５メートル以内とすること。

４ その他

その他雨水排水計画に関する基準については、公益社団法人日本下水道協会編集の下水道施設計画・設計指針を準用するものとする。

Ⅵ　汚水排水計画に関する基準（第２１条第５項）

１　計画汚水量

(1)　計画汚水量は、次に定めるとおりとする。

ア　１人１日平均汚水量は、３００リットルとする。

イ　１人１日最大汚水量は、４００リットルとする。

ウ　１人時間最大汚水量（日換算）は、６００リットルとする。

(2)　工場廃水量は、次に定めるとおりとする。

ア　上水道を使用しているときは、その最大給水量とする。

イ　井戸・河川水等を使用し多量の廃水を排水する工場については、それぞれの廃水量を調査し将来を十分考慮して決定すること。

２　計画排水断面の決定

(1)　計画排水断面の設計における管渠の設計については、クッターの式を使用すること。

(2)　汚水管渠の最小径は、２００ミリメートル以上とする。

(3)　管渠の土被りは、原則として１．２メートル以上とすること。

(4)　管渠内の流速は、０．６ｍ／秒～３．０ｍ／秒の範囲内とすること。

(5)　汚水管渠の余裕率は、計画最大汚水量に対して次の表のとおりとする。

管　径　(㎜)	余裕率　(%)
２００～　６００	１００以上
７００～１，５００	５０～１００
１，６５０～３，０００	２５～　５０

３　施設構造等

(1)　マンホール

ア　マンホールは、管渠の起点、勾配又は管渠径等の変化する箇所、段差の生ずる箇所、管渠の会合する箇所及び維持管理の上で必要な箇所に必ず設置すること。

イ　管渠の直線部のマンホールの最大間隔は、管渠径によって次の表を標準とする。

管 渠 径(㎜)	６００以下	１，０００以下	１，５００以下	１，６５０以下
最大間隔(m)	７５	１００	１５０	２００

４　取付管及び宅地内ます

(1)　取付管は、原則として硬質塩化ビニール管を使用すること。

(2)　取付管の最小管径は、１５０ミリメートルとすること。

(3)　取付管の本管への取付方向は、本管に対して直角かつ直線的に敷設すること。この場合において、本管への取付部は、本管に対して６０度又は９０度とすること。

(4)　勾配は、原則として１０パーミリ以上とし、土被りは、道路と宅地の境界位置で１メートル以上とすること。

(5)　宅地内ますは、内径１５０ミリメートルから７５０ミリメートルまでとし、道路境界より１メートルの位置に設けること。

５　終末処理施設計画

(1) 浄化槽の処理対象人員（戸建住宅は１区画５人で算定）が５１人以上（鹿島川流域に係る区域外の戸建住宅にあっては１０１人以上）の宅地開発事業にあっては、し尿等の汚水を下水道法（昭和３３年法律第７９号）第２条第３号に規定する公共下水道以外に放流しようとするときは、原則として当該開発区域にひとつの合併処理浄化槽（し尿と雑排水を併せて処理する浄化槽）を設置すること。

(2) 浄化槽の処理対象人員が５０人以下（鹿島川流域に係る区域外の戸建住宅にあっては１００人以下）の宅地開発事業にあっても、し尿等の汚水を公共下水道以外に放流しようとするときは、環境衛生上及び利水上支障のない措置を講じるよう努めること。この場合において、設置位置及び構造等については、次の事項を考慮して定めるものとする。

ア 終末処理施設の周辺に対する騒音及び臭気

イ 公共下水道区域編入時における公共下水道への接続

ウ 建基法第４８条及び第５１条の制限

6 その他

その他汚水排水計画に関する基準については、公益社団法人日本下水道協会編集の下水道施設計画・設計指針を準用するものとする。

Ⅶ　消防水利等に関する基準（第２２条第２項）

１　消防水利

(1)　開発区域の面積が３，０００平方メートル以上のときは､原則として次に掲げる消防水利を設置すること。ただし、市消防長が特に必要がないと認めたときは、この限りではない。

ア　防火水槽

イ　消火栓

(2)　消防水利の給水能力及び配置については、次のとおりとする。

ア　常時貯水量が４０立方メートル以上又は取水可能水量が毎分１立方メートル以上で、かつ、連続４０分以上の給水能力を有すること。

イ　消火栓は、呼称６５の口径を有するもので、直径１５０ミリメートル以上の管に取り付けられていること。ただし、管網の一辺が１８０メートル以下となるように配管されているときは、７５ミリメートル以上とすることができる。

ウ　防火水槽は、６メートル以上の道路又は通路（以下「道路等」という。）に面した場所に設置し、消火栓は、６メートル以上の道路等に設置すること。

エ　消防水利を複数設置するときは、防火水槽と消火栓との比率が、１対１になるよう計画すること。

(3)　防火水槽の構造等については､次のとおりとする｡ただし二次製品によるときは、別途市消防本部と協議するものとする。

ア　道路側に面した２端に円形（内径６００ミリメートル以上）のふた付吸管投入孔を取り付けること。

イ　吸管投入孔より水槽内に降りられるようにタラップを設けること。

ウ　水槽内面は、防水工（厚さ１０ミリメートル以上の防水モルタルの２回塗り又は塗布防水等）を施すこと。

エ　鉄筋の配筋は、複鉄筋断面とすること。

オ　打継目には、止水板を入れること。

カ　水槽本体の隅角部の内側には、ハンチを設けること。この場合において、当該ハンチには、内側配筋の間隔と同数のハンチ筋を配すること。

キ　設置する土地が著しく軟弱な地盤又は液状化のおそれがある地盤では、地盤改良、杭基礎等の必要な対策を講ずること。

(4)　その他

ア　防火水槽の用地及び施設は、市へ帰属又は寄附するものとする。

イ　その他消防水利については、消防水利の基準（昭和３９年消防庁告示第７号）の規定を準用するものとする。

ウ　その他消防水利の基準については、市消防本部と協議すること。

２　消防活動上必要な空地

(1)　次に掲げる基準を考慮し、消防活動に支障を来さないように事業を計画するものとする。

ア　中高層建築物を建築するときは、建築物の長辺（原則として各戸の主たる居室の

開口部が面する辺）に沿って建築物の壁面から５メートル以内にはしご車等が容易に架梯するための幅員６メートル以上の道路等を配置すること。

イ道路等は、はしご車等が２方向から侵入できるように計画すること。ただし、必要な回転スペースを設置したときは、この限りではない。

ウ 道路等の周辺には、はしご車の伸長及び旋回に支障となる工作物、架空電線等を設けないこと。

(2) その他

その他消防活動上必要な空地の基準については、市消防本部と協議すること。

別表第６（第１８条第２項）

緑化協定の対象となる土地

土地の区分	面　　積	適　　用
工　場　用　地	一団の土地で １ヘクタール以上	
住　宅　用　地	一団の土地で １０ヘクタール以上	
上記以外の用地で必要と認めた用地	一団の土地で １ヘクタール以上	左記の用地は、レクリエーション施設用地、観光施設用地、流通基地（工業用地を除く。）、その他これらに類する施設用地をいう。

別表第７（第２３条第１項）

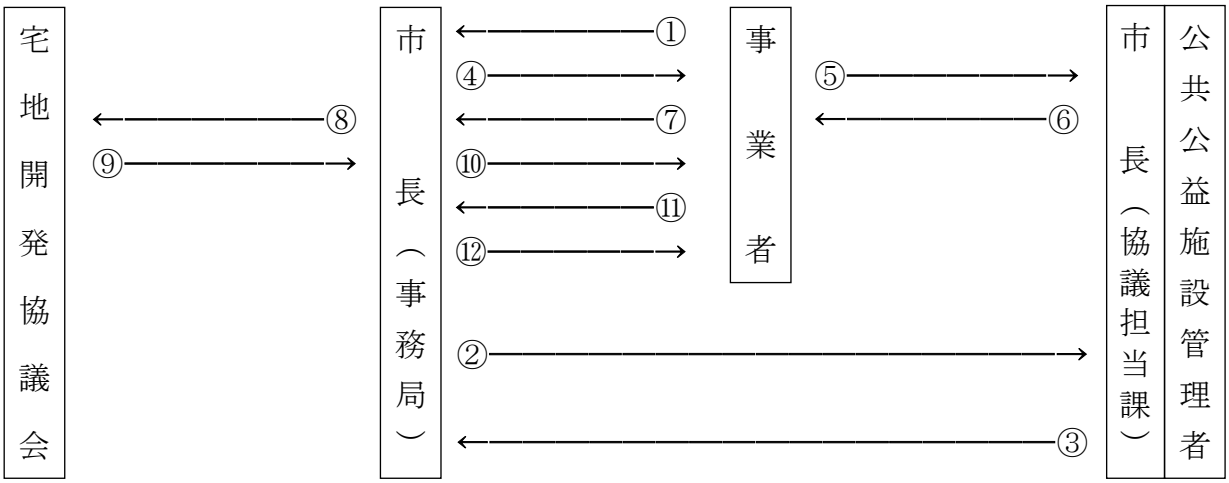
公　益　施　設　計　画

公益施設＼計画戸数		50戸～500戸	500戸～1000戸	1000戸～2000戸	2000戸～3000戸	3000戸～4000戸	5000戸～	用地の帰属・寄附	有償又は無償の別	管理者
１教育施設用地	幼稚園				1	1～2	2+(2500戸毎に１園)	無		
	小学校			1	1～2	2+(2500戸毎に１校)		有	有償	市
	中学校				1	1～2	2+(3500戸毎に１校)	有	有償	市
２福祉施設用地	保育所		1	2	3	3+(1200戸毎に１所)		無		
３医療施設用地	診療所		1	2	3	4	病　院	無		
４購買施設用地		店舗	日用品販売店			専門店･スーパーマーケット		無		
５行政施設用地						出張所等		有	有償	市
６消防施設用地							消防署	有	無償	市
７保安施設用地				警　察　官　派　出　所				有	無償	市
８集会施設用地		集　会　所　等						有	無償	市
９防災行政無線用地		市長と協議のうえ、配置する。						有	無償	市
10 掲示板用地		同　上						有	無償	市
11 ごみ集積所用地		同　上						有	無償	市
12 電柱用地		同　上						有	無償	市
13 バスベイ用地		同　上						有	無償	市

備考　用地の規模その他の公益施設の配置に関する事項は、あらかじめ関係機関と協議すること。

別表第８（第３９条）

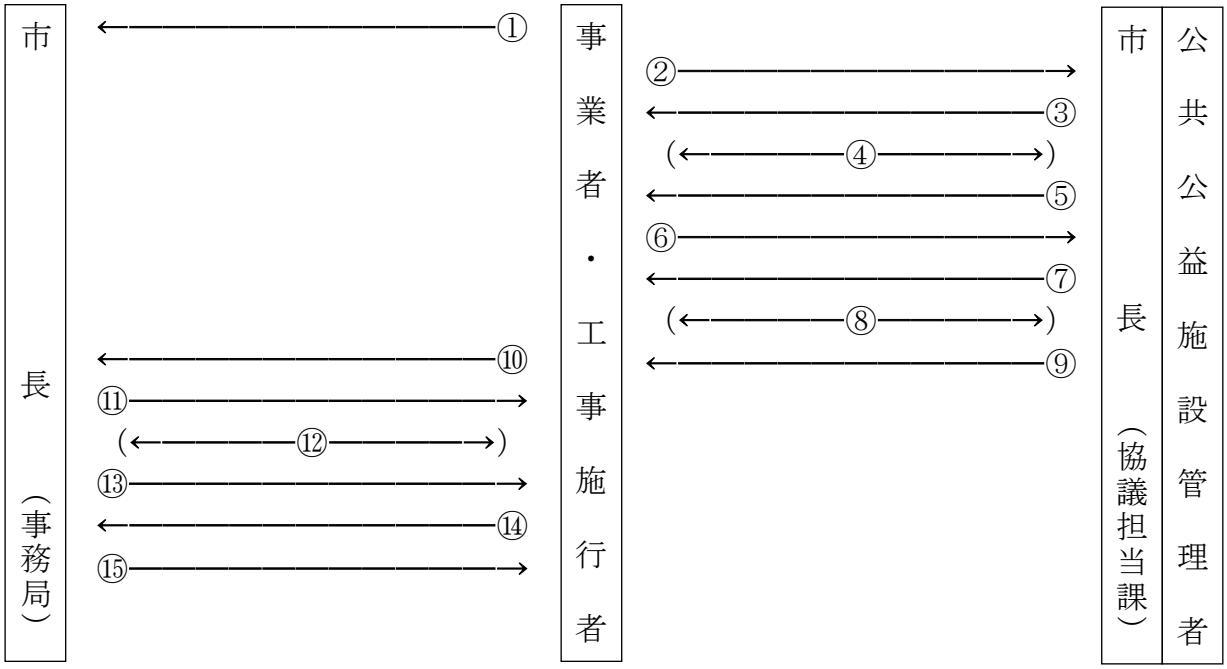
事 務 の 流 れ（その１）



番号	内　　容	標準処理期間
① ② ③ ④	開発行為事前協議申請書の提出（様式第１号） 協議担当課及び公共施設管理者に意見等照会 協議担当課及び公共施設管理者から意見等回答 協議の所管及び要協議事項等の提示	３５日
⑤ ⑥	協議担当課及び公共施設管理者と協議 協議担当課及び公共施設管理者の同意等	
⑦ ⑧	事前協議終了報告 宅地開発協議会にて協議	２０日
⑨ ⑩	宅地開発協議会からの意見等報告 協議書の提示	７日
⑪ ⑫	協議書の締結 同意書の発行（開発許可のみ）	５日

備　考　標準処理期間には、四街道市の休日に関する条例（平成元年条例第２５号）第１条に規定する市の休日及び協議内容等の不備による補正等に要する期間は含めないものとする。

事 務 の 流 れ（その２）



番号	内　　容
①	工事着手届及び工事工程表の提出（様式第５号）
②	路盤工事完了検査願の提出（様式第７号）
③	路盤工事完了検査の実施
④	（是正報告書の提出（様式第９号）／再検査の実施）
⑤	検査済証の発行（様式第１０号）
⑥	公共公益施設完了検査願の提出（様式第６号）
⑦	公共公益施設完了検査の実施
⑧	（是正報告書の提出（様式第９号）／再検査の実施）
⑨	検査済証の発行（様式第１０号）
⑩	開発行為完了届出書の提出（様式第８号）
⑪	開発行為完了検査の実施
⑫	（是正報告書の提出（様式第９号）／再検査の実施）
⑬	検査済証の発行（様式第１０号）
⑭	帰属申出書（様式第１１号）又は寄附申出書の提出（様式第１２号）
⑮	帰属・寄附完了通知の送付（様式第１３号）

備　考　開発許可については、⑬の後、許可権者の検査を受けるものとする。

別表第９（第４０条）

協　議　の　所　管

対 象 条 項	協議担当課及び公共施設管理者
第３条	都市部都市計画課（事務局）
第４条	経営企画部政策推進課 都市部都市計画課（事務局）
第７条	都市部都市計画課（事務局）
第９条・第 10 条	都市部都市計画課（事務局）
第 12 条	経営企画部政策推進課
第 13 条	福祉サービス部障害者支援課、高齢者支援課
第 14 条	都市部都市計画課（事務局）
第 15 条・第 16 条	各公共施設管理者 都市部都市計画課（事務局）
第 17 条第１項～第３項	都市部都市計画課（事務局）
第 17 条第４項	都市部道路建設課
第 17 条第５項～第６項	都市部道路管理課（道路管理者）・道路建設課
第 18 条	都市部都市計画課（事務局・公園管理者）
第 19 条	上下水道部経営業務課・水道課 環境経済部環境政策課（井戸給水の場合） 都市部都市計画課（事務局）
第 20 条	都市部道路管理課（道路管理者・排水路管理者）・都市計画課（事務局） 上下水道部下水道課（公共下水道管理者） 環境経済部産業振興課
第 21 条	都市部道路管理課（道路管理者・排水路管理者）・都市計画課（事務局） 上下水道部下水道課（公共下水道管理者） 環境経済部環境政策課
第 22 条	消防本部警防課
第 23 条	教育部教育総務課・学務課 福祉サービス部福祉政策課 健康こども部こども保育課 環境経済部産業振興課・クリーンセンター 総務部総務課・自治振興課 危機管理室 経営企画部政策推進課・管財課

	消防本部総務課 都市部道路管理課（道路管理者）・都市計画課（事務局）
第 24 条	環境経済部環境政策課
第 26 条	教育部社会教育課
第 27 条	環境経済部環境政策課
第 28 条	都市部道路管理課（道路管理者）
第 29 条～第 31 条	都市部都市計画課（事務局）
第 32 条～第 34 条	各公共公益施設管理者 都市部都市計画課（事務局）
第 35 条	都市部都市計画課
第 36 条	都市部建築課
第 37 条	総務部自治振興課
第 39 条	都市部都市計画課（事務局）

様　　式

様式第１号（第７条第２項）

平成　　年　　月　　日

四街道市長　様

住　所
事業者　氏　名　　㊞
電話番号　　（　　）

開発行為事前協議申請書

四街道市開発行為指導要綱第７条第２項の規定により、開発行為の事前協議を受けたいので、下記のとおり申請します。

記

開発区域	四街道市　　外　　筆
面積	実　測　　㎡　／　公　簿　　㎡
用途地域	□ 市街化区域（　　）　□ 市街化調整区域
目的	□ 住宅（戸建）　□ 共同住宅（　　階建　　棟）　□ その他（　　）
代理人	住所　　電話番号　（　　） 氏名　　（担当者：　　）
設計者	住所　　電話番号　（　　） 氏名　　（担当者：　　）
工事施行者	住所　　電話番号　（　　） 氏名　　（担当者：　　）

添付書類	１　計画概要書（別紙） ２　施行区域位置図（１／１０，０００） ３　施行区域周辺図（１／２，５００） ４　公図写し（１／６００）　※隣地土地所有者を明示 ５　土地の登記事項証明書 ６　地番別一覧表（地番・地目・所有者・公簿面積） ７　求積図 ８　現況図（平面図・断面図） ９　造成計画図（平面図・断面図） 10　土地利用計画図（土地利用別色分け）	11　排水施設計画図（平面図・縦横断面図・流末系統図） 12　流量計算書 13　各種構造図 14　その他必要な書類 (1)　建物計画図（平面図・立面図） (2)　道路計画図（平面図・断面図） (3)　給水計画概要及び関係図面 (4)　日影図（中高層建築のみ） (5)　タイプ別住戸専用面積表 (6)　委任状

備考　原則として正１部、副４部を提出するものとする。

（別紙）

計　画　概　要　書

土地の現況	区　分		宅　地	農　地	山　林	その他（　　）	合　　計
	面積	公　簿	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
		実　測	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
	比率	公　簿	%	%	%	%	100.0 %
		実　測	%	%	%	%	100.0 %

計画概要	建築物の概要	（計画戸数：　　戸）（計画人口：　　人）（建築物の主要用途：　　） （用途地域別面積：　　） （戸建：最大区画面積　　㎡／最小区画面積　　㎡／平均区画面積　　㎡） （建面：　　㎡）（延面：　　㎡）（建ペイ：　　%）（容積：　　%） （階数：地上　　階・地下　　階）（自動車駐車場：　　台／自転車等駐車場　　台） （高さ：地上　　m・地下　　m）（建築構造：　　）
	雨水処理	（調整方法：　　）（容量：　　）
	汚水処理	（し尿処理：　　）（雑排水処理：　　）
	給　　水	□ 市営水道　　□ 井戸（口径：　　／出力：　　）
	ガ　　ス	□ 都市ガス（東京・千葉）　　□ プロパンガス（集中・個別）

道路の概要	接する道路の名称			
	建基法の適用条項			
	幅　　員			

消防水利	□ 防火水槽（　　トン／　　基）　　□ 消火栓（　　基）

土地利用別	区分	宅　地	道　路	公園緑地	調整池			合　　計
	面積	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
	比率	%	%	%	%	%	%	100.0%
用地の帰属・寄附	区　分	道　路	公園緑地	調整池			合　　計	
	面　積	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	

様式第２号（第２９条第１項）

事　業　公　開　板

事業の名称		
開発区域の名称	四街道市　　外　　筆	
開発区域の面積	平方メートル	
計画概要		
工事着手予定日 工事完了予定日	自　　年　　月　　日 至　　年　　月　　日	
事業者	住　所 氏　名	電話番号　　（　　）
設計者	住　所 氏　名	電話番号　　（　　）
工事施行者	住　所 氏　名	電話番号　　（　　）

この事業の問い合わせ先＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

担当者　　電話番号　　（　　）

事業公開版設置年月日　　年　　月　　日

１２０センチメートル以上

８０センチメートル以上

様式第３号（第２９条第２項）

平成　　年　　月　　日

四街道市長　様

住　所
事業者　氏　名　　㊞
電話番号　　（　　）

戸 別 説 明 報 告 書

四街道市開発行為指導要綱第２９条第２項の規定により、戸別説明を実施しましたので、下記のとおり報告します。

記

開 発 区 域	四街道市　　外　　筆 面積：実測　　㎡　／　公簿　　㎡	
目　　的	□ 住宅（戸建）　［　　戸（区画）］ □ 共 同 住 宅　［　　階建　　棟／高さ　　m］ □ そ　の　他　［　　］	
説明者氏名		
添 付 資 料	１．説明先一覧表（別紙） ２．戸別説明範囲図（要付番） ３．説明用資料	

（別紙）

説　明　先　一　覧　表

番号	住所・氏名	訪問日時	質問・意見等の内容
		月　　日 ：　　～ ：	
		月　　日 ：　　～ ：	
		月　　日 ：　　～ ：	
		月　　日 ：　　～ ：	
		月　　日 ：　　～ ：	
		月　　日 ：　　～ ：	
		月　　日 ：　　～ ：	
		月　　日 ：　　～ ：	
		月　　日 ：　　～ ：	
		月　　日 ：　　～ ：	
		月　　日 ：　　～ ：	
		月　　日 ：　　～ ：	
		月　　日 ：　　～ ：	
		月　　日 ：　　～ ：	
		月　　日 ：　　～ ：	

備考　戸別説明範囲図の番号に合わせること。

様式第４号（第２９条第３項）

平成　　年　　月　　日

四街道市長　様

住　所
事業者　氏　名　　㊞
電話番号　　（　　）

近 隣 説 明 会 報 告 書

四街道市開発行為指導要綱第２９条第３項の規定により、近隣説明会を実施しましたので、下記のとおり報告します。

記

開 発 区 域	四街道市　　外　　筆 面積：実測　　㎡　／　公簿　　㎡
目　　的	□ 住宅（戸建）　［　　戸（区画）］ □ 共 同 住 宅　［　　階建　　棟／高さ　　m］ □ そ　の　他　［　　］
説明者氏名		
添 付 資 料	４．出席者一覧表 ５．議事録（周辺住民代表者が署名したもの） ６．説明用資料

様式第５号（第３１条）

平成　　年　　月　　日

四街道市長　様

住　所
事　業　者　氏　名　　㊞
電話番号　　（　　）

住　所
工事施行者　氏　名　　㊞
電話番号　　（　　）

工　事　着　手　届

四街道市開発行為指導要綱第３１条の規定により、開発行為に係る工事に着手しましたので、下記のとおり届け出ます。

記

協議書の番号及び締結年月日	第　　－　　号・平成　　年　　月　　日
開発区域に含まれる地域の名称	四街道市　　外　　筆
工　事　着　手　年　月　日	平成　　年　　月　　日
工事完了予定年月日	平成　　年　　月　　日
工　事　の　工　程	工事工程表（別紙）のとおり
現場管理者の氏名及び連絡先	氏名 連絡先　通　常　　（　　） 　　緊　急　　（　　）

(別紙)

工　事　工　程　表

協議書の番号　第　　－　　号　　着手予定　平成　　年　　月　　日

締結年月日　平成　　年　　月　　日　　完了予定　平成　　年　　月　　日

| 期間 / 工種 | | |

様式第６号（第３２条第１項）

平成　　年　　月　　日

四街道市長　様

住　所
事　業　者　氏　名　　㊞
電話番号　　（　　）

住　所
工事施行者　氏　名　　㊞
電話番号　　（　　）

公共公益施設完了検査願

四街道市開発行為指導要綱第３２条第１項の規定により、下記の開発行為に係る公共公益施設の整備が完了しましたので、検査願います。

記

１．協議書の番号及び締結年月日	第　　－　　号・平成　　年　　月　　日
２．開発区域に含まれる地域の名称	四街道市　　外　　筆
３．整備が完了した公共公益施設の名称	
４．公共公益施設整備完了年月日	平成　　年　　月　　日
５．検査希望年月日	平成　　年　　月　　日
６．添付書類	

様式第７号（第３２条第１項）

平成　　年　　月　　日

四街道市長　様

住　所
事　業　者　氏　名　　㊞
電話番号　　（　　）

住　所
工事施行者　氏　名　　㊞
電話番号　　（　　）

路盤工事完了検査願

四街道市開発行為指導要綱第３２条第１項の規定により、下記の開発行為に係る路盤工事が協議どおり完了しましたので、検査願います。

記

１．協議書の番号及び締結年月日	第　　－　　号・平成　　年　　月　　日
２．開発区域に含まれる地域の名称	四街道市　　外　　筆
３．路盤工事完了年月日	平成　　年　　月　　日
４．検査希望年月日	平成　　年　　月　　日
５．添付書類	

様式第８号（第３２条第２項）

平成　　年　　月　　日

四街道市長　様

住　所
事　業　者　氏　名　　㊞
電話番号　　（　　）

住　所
工事施行者　氏　名　　㊞
電話番号　　（　　）

開 発 行 為 完 了 届

四街道市開発行為指導要綱第３２条第２項の規定により、開発行為に係る工事が完了しましたので、下記のとおり届け出ます。

記

１．協議書の番号及び締結年月日	第　　－　　号・平成　　年　　月　　日
２．開発区域に含まれる地域の名称	四街道市　　外　　筆
３．開発区域の面積	㎡
４．工事完了年月日	平成　　年　　月　　日
５．検査希望年月日	平成　　年　　月　　日
６．添付書類 (1) 配置図 (2) 給排水設備図 (3) 確定測量図 (4) 各検査済証の写し	

様式第９号（第３２条第３項）

平成　　年　　月　　日

四街道市長　様

住　所
事　業　者　氏　名　　㊞
電話番号　　（　　）

住　所
工事施行者　氏　名　　㊞
電話番号　　（　　）

是　正　報　告　書

平成　　年　　月　　日の検査において指示を受けた事項については、下記のとおり是正しましたので、四街道市開発行為指導要綱第３２条第３項の規定により報告します。

記

１．協議書の番号及び締結年月日	第　　－　　号・平成　　年　　月　　日
２．開発区域に含まれる地域の名称	四街道市　　外　　筆
３．指　示　事　項	
４．是　正　内　容	
５．是　正　完　了　年　月　日	平成　　年　　月　　日
６．添付書類	

様式第１０号（第３２条第４項）

検　査　済　証

平成　　年　　月　　日

様

四街道市長　　印

下記の開発行為に係る工事については、協議内容に適合していることを証明します。

記

１．協議書の番号及び締結年月日	第　　－　　号・平成　　年　　月　　日
２．開発区域に含まれる地域の名称	四街道市　　外　　筆
３．事業者の住所及び氏名	住所 氏名
４．検査の種類及び内容	
５．検　査　年　月　日	平成　　年　　月　　日

様式第１１号（第３３条第１項）

平成　　年　　月　　日

四街道市長　様

住　所
事　業　者　氏　名　　㊞
電話番号　　（　　）

帰　属　申　出　書

下記の開発行為に係る工事完了公告がなされたので、四街道市開発行為指導要綱第３３条第１項の規定により、関係書類を添えて帰属手続きを行います。

記

１．協議書の番号及び締結年月日	第　　－　　号・平成　　年　　月　　日
２．開発区域に含まれる地域の名称	四街道市　　外　　筆
３．工事完了公告日	平成　　年　　月　　日

４．添付書類
(1) 帰属される公共公益施設一覧表
(2) 設計説明書　その一・その二
(3) 協議書写し
(4) 開発区域図（１／２，５００以上）
(5) 公図写し
(6) 公共公益用地の求積図（１／５００以上）
(7) 土地の登記事項証明書
(8) 登記原因証明情報兼登記承諾書
(9) 印鑑証明書
(10) 資格証明書（千葉地方法務局佐倉支局に法人登記されていない法人のみ）

様式第１２号（第３３条第１項）

平成　　年　　月　　日

四街道市長　様

住　所
事　業　者　氏　名　　㊞
電話番号　　（　　）

寄　附　申　出　書

下記の開発行為に係る完了検査が済みましたので、四街道市開発行為指導要綱第３３条第１項の規定により、関係書類を添えて寄附手続きを行います。

記

１．協議書の番号及び締結年月日	第　　－　　号・平成　　年　　月　　日
２．開発区域に含まれる地域の名称	四街道市　　外　　筆
３．完　了　検　査　日	平成　　年　　月　　日

４．添付書類
(1) 寄附される公共公益施設一覧表
(2) 協議書写し
(3) 区域図（１／２，５００以上）
(4) 公図写し
(5) 公共公益用地の求積図（１／５００以上）
(6) 土地の登記事項証明書
(7) 登記原因証明情報兼登記承諾書
(8) 印鑑証明書
(9) 資格証明書（千葉地方法務局佐倉支局に法人登記されていない法人のみ）

様式第１３号（第３３条第２項）

都 計 第　　号の
平成　　年　　月　　日

様

四街道市長　　印

帰属・寄附完了通知

平成　　年　　月　　日付け 帰　属 / 寄　附 の申出については、四街道市開発行為指導要綱第３３条第２項の規定により、下記のとおり登記が完了し 帰　属 / 寄　附 手続きが終了しましたので通知します。

記

所　　在	地　番	地　目	地積(㎡)	備　考
四街道市				

登 記 完 了 年 月 日	平成　　年　　月　　日

〒284-8555　千葉県四街道市鹿渡無番地
四街道市役所　都市部　都市計画課
Ｔｅｌ：０４３-４２１-６１４１(直　通)
Ｆａｘ：０４３-４２４-８９２１(都市部)