

袖ヶ浦市宅地開発事業指導要綱

整備基準

令和7年4月1日 制定
令和7年5月26日 改正

袖ヶ浦市 都市建設部 都市計画課

開発事業に伴う協議担当課一覧

| 部 | 課・室 | 班 | 主な協議内容 |
|--------|-----------------------------|----------------------------|---|
| 都市建設部 | 都市計画課 (中庁舎6F) | 開発審査班 (TEL0438-62-3516) | (総合窓口)開発許可 |
| | | 都市計画班 | 都市計画、用途地域、都市計画道路 景観計画、屋外広告物、中高層建築物 |
| | 都市整備課 (中庁舎6F) | 公園・駐車場 班 | 公園、緑地、自動車駐車場 |
| | 土木管理課 (中庁舎6F) | 調査班 | 境界確認 |
| | | 管理班 | 道路(市道)の管理等(施行承認・占用申請 等) 雨水排水計画、施設の設置・整備 準用河川・水路等への雨水流出抑制 工事車両の運行経路、道路の整備等 安全施設 |
| | 土木建設課 (中庁舎6F) | 道路班 | 道路網計画、都市計画道路の建設 |
| | | 河川排水班 | 流域変更、調整池の計画・建設 |
| | 下水道課 (袖ヶ浦終末処理場) | 経営班 | 公共下水道受益者負担金 農業集落排水分担金 |
| | | 計画建設班 | 公共下水道整備計画、公共下水道の建設 |
| | | 施設班 | 公共下水道への接続 農業集落排水への接続 |
| 環境経済部 | 環境管理課 (中庁舎5F) | 環境管理班 | 環境保全、緑化協定、公害対策 |
| | 廃棄物対策課 (袖ヶ浦クリーンセンタ ー) | 一般廃棄物班 | 廃棄物の処理計画、浄化槽(補助金) ごみの処理・ごみ集積所 |
| | | 土砂・産業廃棄物班 | 土砂等の埋立て |
| | 商工観光課 (中庁舎5F) | — | 店舗計画 |
| | 農林振興課 (中庁舎5F) | 農政班 | 農業振興地域 |
| 農林土木班 | | 農業用水、土地改良、林地開発 | |
| 政策企画部 | 企画政策課 (北庁舎2F) | — | 総合計画 |
| | 市民協働推進課 (中庁舎2F) | — | 集会施設用地 |
| 子育て市民部 | 子育て支援課 (中庁舎1F) | 子育て環境推進班 | 保育所・認定こども園、放課後児童クラブ |
| | 健康推進課 (中庁舎1F) | 管理調整班 | 医療施設用地 |

| 部 | 課・室 | 班 | 主な協議内容 |
|---|--------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 福祉部 | 障がい者支援課 (北庁舎1F) | 支援班 | 千葉県福祉のまちづくり制度 |
| | 高齢者支援課 (北庁舎1F) | 高齢者福祉班 | 高齢者福祉計画 |
| | 介護保険課 (北庁舎1F) | 管理班 | 介護保険事業計画 |
| 総務部 | 防災安全課 (北庁舎3F) | 危機管理班 | 市地域防災計画 |
| | | 交通防犯班 | 交通安全対策・計画、防犯対策・施設 自転車駐車場 |
| 教育委員会 | 教育総務課 (中庁舎2F) | 教育施設班 | 教育施設 |
| | 学校教育課 (中庁舎2F) | 学事保健班 | 通学路、幼稚園施設 |
| | 生涯学習課 (中庁舎2F) | 文化振興班 | 文化財の有無・保全 |
| 本消防 | 警防課 (消防本部2F) | 警防班 | 消防水利(消火栓・防火水槽) |
| | 予防課 (消防本部2F) | 調査指導班 | 消防施設(建築物) |
| 農業委員会事務局 (中庁舎5F) | | — | 農地転用 |
| かずさ水道広域連合企業団 (本庁舎2F) 木更津市潮見2-8 | | 工務課 北部管路工事班 (TEL:0438-38-4914) | 上水道 |
| 千葉県県土整備部 (県庁中庁舎7F) 千葉市中央区市場町1-1 | | 宅地安全課 開発指導班 (TEL:043-223-3240) | 盛土規制法 |
| 千葉県君津土木事務所 (君津合同庁舎2F) 木更津市貝淵3-13-34 | | 調整課 (TEL:0438-25-5134) | 二級河川等への雨水流出抑制(調整池) |
| | | 管理課 (TEL:0438-25-5132) | 道路(県道)の管理等(施工承認・占用申請等) |
| | | 建築宅地課 (TEL:0438-25-5137) | 建築確認・工作物確認、建築基準法道路 |
| 千葉県君津地域振興事務所 (君津合同庁舎3F) 木更津市貝淵3-13-34 | | 地域環境保全課 (TEL:0438-23-2285) | 浄化槽(設置申請)、土砂等の埋立て 再生土による埋立て |
| * その他必要に応じて担当各課等と協議するものとする。 | | | |

| 袖ヶ浦市宅地開発事業指導要綱整備基準 目次 | 頁 |
|--|----|
| 1 街区・画地・人口計画【都市計画課】…………… | 1 |
| (1)街区 | |
| (2)画地 | |
| (3)人口計画 | |
| (4)宅地におけるがけの取扱い | |
| 2 道路【土木管理課・都市計画課】…………… | 2 |
| 3 公園・緑地等【都市整備課・環境管理課】…………… | 4 |
| (1)公園等 | |
| (2)緑地・緑化 | |
| 4 雨水排水施設【土木管理課・土木建設課】…………… | 5 |
| (1)一般事項 | |
| (2)雨水流出抑制施設 | |
| (3)調整池 | |
| (4)雨水計画流出抑制容量の算出方法 | |
| (5)管理用地 | |
| 5 污水处理施設【下水道課・廃棄物対策課】…………… | 8 |
| (1)一般事項 | |
| (2)公共下水道 | |
| (3)農業集落排水 | |
| (4)浄化槽 | |
| 6 消防施設等【消防本部総務課・警防課・かずさ水道広域連合企業団】…………… | 9 |
| (1)消防水利 | |
| (2)消防施設 | |
| 7 給水施設【かずさ水道広域連合企業団・環境管理課】…………… | 10 |
| (1)上水道 | |
| (2)井戸 | |
| 8 ごみ処理計画・ごみ収集施設【廃棄物対策課】…………… | 11 |
| (1)ごみ処理計画 | |
| (2)ごみ収集施設(ごみ集積所) | |
| 9 教育施設用地【教育総務課】…………… | 12 |

| | | |
|----|------------------------|----|
| 10 | 幼稚園【学校教育課】 | 12 |
| 11 | 保育施設等【子育て支援課】 | 12 |
| 12 | 集会施設等【市民協働推進課】 | 13 |
| | （1）集会施設 | |
| | （2）自治会等の設立 | |
| 13 | 医療施設【健康推進課】 | 13 |
| 14 | 購買施設【商工観光課】 | 13 |
| 15 | 駐車施設【都市整備課・防災安全課】 | 14 |
| | （1）自動車駐車場 | |
| | （2）自転車駐車場 | |
| 16 | 道路照明灯・防犯灯【土木管理課・防災安全課】 | 14 |
| | （1）道路照明灯（交差点照明等） | |
| | （2）防犯灯 | |
| 17 | 電柱等【土木管理課】 | 15 |
| 18 | 埋蔵文化財【生涯学習課】 | 15 |
| 19 | 地区計画【都市計画課】 | 15 |
| 20 | 景観計画【都市計画課】 | 16 |
| 21 | 屋外広告物【都市計画課】 | 16 |
| 22 | 日照・電波障害（中高層建築物）【都市計画課】 | 17 |
| 23 | 交通対策【土木管理課・防災安全課】 | 18 |
| 24 | 環境対策【環境管理課・廃棄物対策課】 | 18 |
| | （1）公害防止等 | |
| | （2）土砂等の埋立て | |
| 25 | 事業計画に関する周知・説明【都市計画課】 | 19 |
| 26 | その他【都市計画課】 | 19 |

袖ヶ浦市宅地開発事業指導要綱(令和7年告示第43号)第8条第1項に規定する袖ヶ浦市宅地開発事業指導要綱整備基準は次頁以下に示すとおりですが、袖ヶ浦市宅地開発事業指導要綱に基づき行う開発事業については、このほか『開発許可制度の解説(都市計画法編)(千葉県発行)』に示す基準を遵守すること。

(1) 街区

- 1) 土地の利用目的、地形、日照及び用途地域等の種別を考慮し、計画すること。
- 2) 宅地分譲開発の場合は、長辺が80メートルから120メートルまで、短辺が30メートル(都市計画法(昭和43年法律第100号)第34条第11号に該当すること(以下「連たん」という。)による開発にあつては、40メートル)の長方形を標準とすること。
- 3) 原則として、幅員6メートル以上(住宅以外の建築物等で敷地が1,000平方メートル以上の場合は、9メートル以上)の道路に接していること。
- 4) 市街化調整区域においては、周辺農地に事業による影響を与えないよう、周辺に道路及び水路等を配置すること。

(2) 画地

- 1) 土地の利用目的、地形、日照及び用途地域等の種別を考慮し、計画すること。
 - ア 不整画地を生じないこと。(ただし、一画地の面積が大きく、利用上支障がない場合は除く。)
 - イ 日照を考慮した画地割とし、画地の地盤高が道路より低くならないよう注意すること。
 - ウ 高圧線下は極力宅地とならないように、線下の制限区域を十分考慮した安全な画地割にすること。
 - エ 災害時速やかに避難できるよう計画すること。
- 2) 戸建住宅の場合は、1敷地当たりの面積の最低限度を165平方メートル(連たんによる開発にあつては、200平方メートル)として計画すること。

(3) 人口計画

日本産業規格に定められている建築物の用途別による屎尿浄化槽の処理対象人員算定基準(JIS A3302-2000)により算出された人数の合算とする。
なお、公共下水道区域内であっても上記基準により算定すること。

(4) 宅地におけるがけの取扱い

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

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

1) 計画

市の道路網整備計画と整合を図り、あらかじめ協議のうえ、策定すること。

2) 設計・施工

都市計画法、道路構造令(昭和45年政令第320号)、袖ヶ浦市市道の構造の技術的基準を定める条例(平成25年条例第10号)、袖ヶ浦市道路占用許可基準(平成元年告示第35号)等の法令及び以下の図書等に基づき、交通管理者及び道路管理者と協議のうえ、行うこと。

ア 道路構造令の解説と運用

イ 舗装の構造に関する技術基準・同解説

ウ 防護柵の設置基準・同解説

エ 車両用防護柵標準仕様・同解説

オ 道路照明施設設置基準・同解説

カ 道路標識設置基準・同解説

3) 幅員(開発行為(自己居住用の住宅を除く。))による場合)

ア 事業区域内に道路を新設する場合は、6メートル(住宅以外の建築物等で敷地が1,000平方メートル以上の場合、9メートル)以上とすること。ただし、歩行者専用道路は除く。

イ 事業区域に接する道路は、市の指示する道路中心線から3メートル(住宅以外の建築物等で敷地が1,000平方メートル以上の場合、4.5メートル)以上後退し、かつ、全体の幅員を6メートル(住宅以外の建築物等で敷地が1,000平方メートル以上の場合、9メートル)以上とすること。ただし、既存道路の一方が崖地、用排水路又は鉄道敷地その他これらに類するもの(以下「崖地等」という。)の場合は、当該崖地等の境界から既存道路側に水平距離で6メートル(住宅以外の建築物等で敷地が1,000平方メートル以上の場合、9メートル)以上セットバックし、道路として整備しなければならない。道路中心線とは、事業区域周辺における既存道路の道路幅員を参考にして市が決定するものとする。

ウ 事業区域内の主要な道路は、事業区域外の幅員6.5メートル(住宅以外の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合は、9メートル)以上の道路に接続すること。ただし、周辺の公共施設の整備の状況等により、やむを得ないと市が認めたときは、車両等の通行に支障をきたさない道路に接続することができるものとし、必要に応じて車両の待避所を設置すること。

4) 構造等

ア 事業区域内に都市計画決定されている道路若しくは市道の新設又は改良計画がある場合は、あらかじめ市と協議を行い、構造等を決定したうえで整備すること。

イ 事業区域内の道路は、全て通り抜けできるようにすること。ただし、事業区域の形状及び周辺の状況により特に支障がないと市が認めた場合は、この限りではない。

ウ 開発事業の施行に伴い、事業区域外の道路の新設又は改良が必要となる場合は、市と協議を行い、構造等を決定したうえで整備すること。

エ 道路の舗装構成は、次表の通りとする。ただし、車道において大型車交通量が100台/日を超えることが想定される場合は、市の指示する舗装構成とすること。

表1. アスファルト舗装(車道)の舗装構成

| 区 分 | 材 料 | 厚さ(mm) |
|------|-----------------------------------|--------|
| 表 層 | 再生密粒度アスファルト (13 mm) | 50 |
| 上層路盤 | 粒度調整スラグ(MS-25) 又は 再生粒度調整碎石(RM-25) | 150 |
| 下層路盤 | 再生クラッシャーラン(RC-40) | 200 |

表2. 透水性アスファルト舗装(歩道)の舗装構成

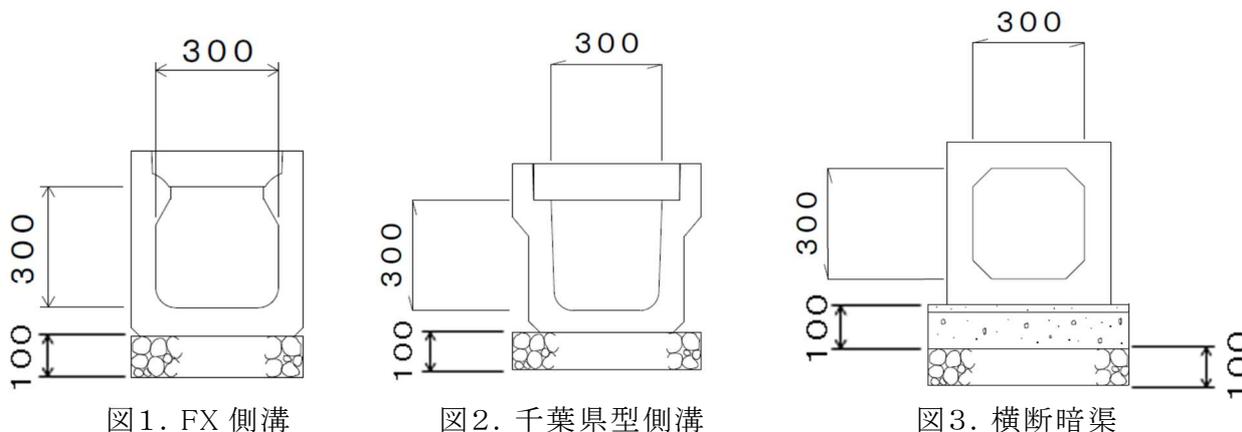
| 区 分 | 材 料 | 厚さ(mm) |
|--------|-------------------|--------|
| 表 層 | 開粒度アスファルト (13 mm) | 40 |
| 路 盤 | 再生クラッシャーラン(RC-40) | 100 |
| フィルター層 | フィルター層用砂 | 50 |

表3. 透水性アスファルト舗装(歩道:車両出入部)の舗装構成

| 区 分 | 材 料 | 厚さ(mm) |
|--------|-----------------------------------|--------|
| 表 層 | 開粒度アスファルト (13 mm) | 40 |
| 上層路盤 | 粒度調整スラグ(MS-25) 又は 再生粒度調整碎石(RM-25) | 100 |
| 下層路盤 | 再生クラッシャーラン(RC-40) | 100 |
| フィルター層 | フィルター層用砂 | 50 |

5) 道路の側溝等

ア 雨水・撒水等を有効に排水するために次図のような側溝等を設置すること。



イ 道路側溝はふたが取り付けられる構造とし、内幅30センチメートル以上、内深30センチメートル以上、設計荷重は原則25tとする。

ウ ふた10枚に1枚の間隔でグレーチング(穴有型のコンクリート製でも可)を設置すること。

エ 側溝の交点には集水柵を設置してグレーチングを設置すること。

オ 雨水管等を側溝へ接続する場合には現場打ちコンクリートで管防護(厚さ10センチメートル以上)を施工すること。

6) 帰属・管理

用地及び施設は、原則として無償で帰属すること。ただし、袖ヶ浦市道路線認定基準の認定要件及び表1(大型車交通量が100台/日を超えることが想定される場合は、市の指示する舗装構成とする)から表3までの舗装構成を満たさない道路の帰属は受けない。

(1) 公園等

【都市整備課】

1) 位置及び規模

- ア 事業区域の面積が1ヘクタール未満の場合は、公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。)を設けなくてよい。
- イ 事業区域の面積が1ヘクタール以上の場合は、1箇所300平方メートル以上で、かつ面積の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等)を設けること。
- ウ 位置や形状、遊具や植栽等をあらかじめ協議のうえ、決定すること。
- エ 公道に4m以上接するように配置すること。また、2以上の道路に接していること。ただし、市がやむを得ないと認めるときは、1の道路のみと接することができる。
- オ 用地及び施設は、原則として無償で帰属すること。ただし、公園等の面積が300平方メートル未満の場合及び緑化協定等により特段の定めをした場合は帰属を受けない。
- カ 高圧線下は、原則として公園にしないこと。ただし、やむを得ず高圧線下を利用する場合は、市と別途協議すること。
- キ 傾斜地及び法面は、原則として公園にしないこと。ただし、やむを得ず傾斜地及び法面を利用する場合は、市と別途協議すること。

2) 施設設計基準

- ア 公園の出入口は、2箇所以上設けること。ただし、市がやむを得ないと認めるときは1箇所とすることができる。また、公園の出入口には、取外し可能な車止めを設けること。
- イ 利用者の危険防止のため、周囲には柵またはフェンスを設けること。
- ウ 排水施設を設けること。
- エ 水飲み場を設けるときは、市と別途協議すること。
- オ 公園内には、照明施設を1箇所以上設けること。
- カ 公園の名称については、帰属を受ける市と協議のうえ決定し、園名板を設置すること。
- キ 上記以外を目的とした公園の施設等については、別に協議すること。
- ク 詳細事項については、市と別途協議すること。

3) 禁止事項等

- ア 都市公園法施行令(昭和31年政令第290号)第5条の公園施設以外の施設を設けること。
- イ ごみ集積場所、浄化槽等を設置すること。

(2) 緑地・緑化

【環境管理課】

事業区域面積が3,000平方メートル以上の場合は、緑地保存協定(緑化協定)の締結について協議すること。

(1) 一般事項

1) 設計に当たっては、事業区域及びその周辺区域並びに放流先に溢水等の被害を生じないよう適切に排出するものとし、必要に応じて雨水流出抑制施設や調整池等を設置し、事業区域外の河川等に接続すること。市街化調整区域における開発事業の施行により、放流先河川等への流出量が著しく増加し、事業区域内の排水を有効かつ適切に排出できない場合は、当該施設管理者と協議のうえ、有効かつ適切に排出できる地点までの改修を事業者の負担で行うこと。

2) 設計・施工

都市計画法等の法令及び以下の図書等に基づき、排水先の管理者と協議のうえ、設計すること。

ア 千葉県における宅地開発等に伴う雨水排水・貯留浸透計画策定の手引・手引きの解説

イ 大規模宅地開発に伴う調整池技術基準(案)

ウ 防災調節池等技術基準(案)

エ 宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針の解説

オ 盛土等防災マニュアルの解説

(2) 雨水流出抑制施設

【土木管理課】

1) 排水先の排水能力等に不足が生じる場合は、管理者と協議のうえ、事業区域内に雨水流出抑制施設を設置すること。

2) 宅地分譲開発においては、必要により水路等の改修を行った場合及び雨水貯留施設を設置した場合を除き、開発事業による雨水流出量の増加に応じて各区画内に雨水流出抑制施設を設置すること。なお、雨水流出抑制施設は完了検査時における検査項目とし、やむを得ず設置できない場合は、雨水流出抑制施設設置後に必要書類を提出して確認を受けること。

3) 施設の帰属は受けない。管理は事業者又は居住者(購入者)が行うこと。

(3) 調整池

【土木建設課】

1) 事業区域の面積が1ヘクタール以上の場合は、原則として調整池を設置すること。

2) 原則として自然調整方式(孔あきダム)とし、事業区域内の安全な位置に設置すること。

3) 施設は原則として帰属すること。防護柵及び看板を設置するなど事故の防止に努めること。

4) 維持管理のため、車両の進入路(スロープ)を設置すること。

(4) 雨水計画流出抑制容量の算出方法

【土木管理課】

1) 事業区域内の雨水排水計画については、次の合理式を標準として算出すること。

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

Q : 最大計画雨水流出量 (m³/sec)

C : 流出係数

$$C = C_2 - C_1$$

C₂ : 土地利用計画(工種別)に伴う平均流出係数

表1の数値より、事業区域全体を加重平均して求める

表1 : 土地利用計画に伴う平均流出係数

| 種 別 | 流出係数 | 種 別 | 流出係数 |
|-----------|------|-----------|------|
| 屋 根 | 0.9 | 間 地 | 0.20 |
| 道路(通常舗装) | 0.85 | 芝・樹木の多い公園 | 0.15 |
| 道路(透水性舗装) | 0.7 | こう配の緩い山地 | 0.3 |
| その他の不透面 | 0.80 | こう配の急な山地 | 0.5 |
| 水 面 | 1.0 | | |

C₁ : 事業区域ごとの流出係数については、市の指示によるものとする

2) 雨水の流出抑制施設の考え方及び計算方法については、「開発行為における雨水流出抑制対策の手引き」を基に計算すること。

(5) 管理用地

【土木管理課】

事業区域に水路(青道)が面している場合又は事業区域内に水路用地を設ける場合、次に示す水路ごとに必要となる管理用地の幅を確保すること。必要となる管理用地幅が表の幅未満となる場合は、市と協議のうえ、事業区域側に必要となる幅員を後退(セットバック)すること。

| | | |
|-----|----------------------|------------------------------|
| U字溝 | 施設の外幅が0.8メートル未満 | 外幅に1.0メートル以上を加え総幅3.0メートル以上の幅 |
| 箱型渠 | 〃 0.8メートル以上2.0メートル未満 | 外幅に0.5メートル以上を加え総幅3.0メートル以上の幅 |
| | 〃 2.0メートル以上4.0メートル未満 | 外幅に1.0メートル以上を加え総幅3.0メートル以上の幅 |
| 開渠等 | 〃 4.0メートル以上 | 外幅に4.0メートル以上を加えた幅 |
| 管 渠 | 管 渠 | 設置する人孔の外幅かつ3.0メートル以上の幅 |

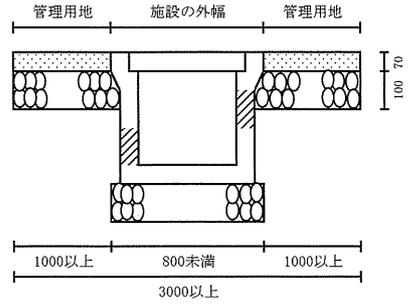
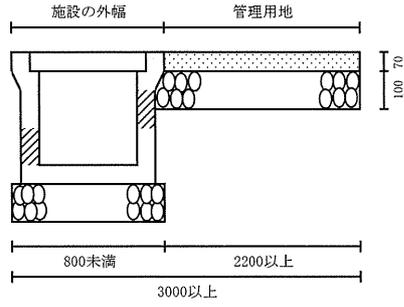
※上記以外の構造とする場合は、別途協議とする。

ア 管理用地は、原則として1.5メートル以上の柵(エキスパンドフェンス)で囲い、管理用の入口を設けること。

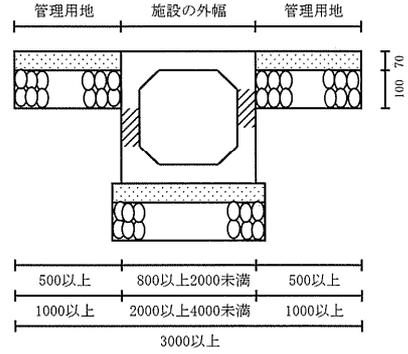
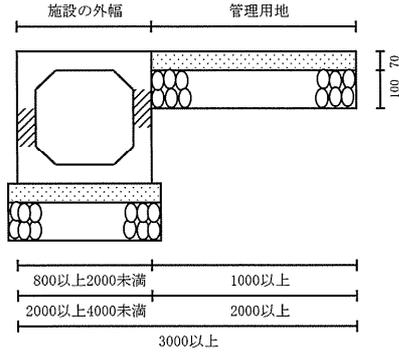
イ 管理用地は、(1)の表を基に原則として10センチメートル以上の砕石を施し、厚さ7センチメートル以上のコンクリート(金網埋め込み)を打設すること。

ウ 管理用地は、無償で市に帰属すること。

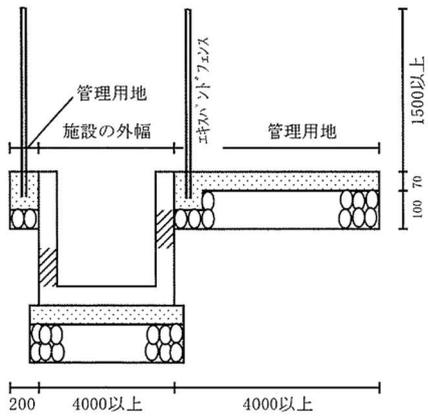
U字溝



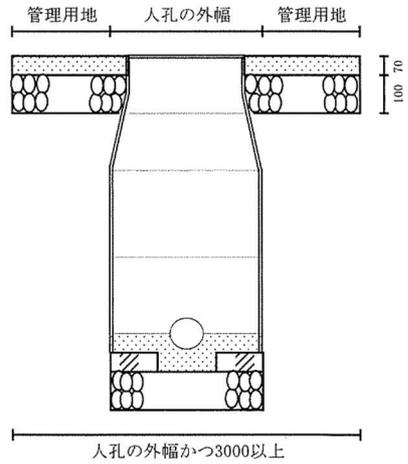
箱型渠



開渠



管渠



(1) 一般事項

事業区域が公共下水道計画区域内にある場合は、公共下水道に接続すること。また、農業集落排水事業整備済区域内にある場合は、原則、農業集落排水に接続すること。

公共下水道計画区域外にある場合は、合併浄化槽により処理すること。

(2) 公共下水道

【下水道課】

- 1) 下水道法(昭和33年法律第79号)及びその関係法令の規定に基づき、設計及び施工すること。
- 2) 公共下水道計画に適合させること。
- 3) 接続申請及び工事については、指定業者が行うこと。

(3) 農業集落排水

【下水道課】

- 1) 関係法令等の規定に基づき、設計及び施工すること。
- 2) 農業集落排水計画に適合させること。
- 3) 接続申請及び工事については、指定業者が行うこと。

(4) 浄化槽

【廃棄物対策課】

- 1) 千葉県浄化槽取扱指導要綱(平成24年4月1日施行)及び放流先がない場合の浄化槽放流水の処理に係るガイドライン等に基づくこと。
- 2) 処理対象人員が100人以下の場合は、BODを1リットル当たり20ミリグラム以下に、処理対象人員が101人以上の場合は、BODを1リットル当たり10ミリグラム以下とすること。
- 3) 施設の管理は、事業者が行い、処理水の水質が基準を超えた場合は、速やかに施設を改善すること。

(1) 消防水利

消防水利の基準(昭和39年消防庁告示第7号)に基づき、消防水利(消火栓・防火水槽等)の設置について、あらかじめ協議すること。

1) 設置位置等

ア 消防水利は、事業区域から一つの消防水利に至る距離が次表に掲げる数値以下となるよう配置すること。

| | 用途地域 | 年間平均風速が毎秒 4m未満のもの | 左記以外 |
|----------------|-------------------------------|----------------------|------|
| 市街地又は 準市街地 | 近隣商業地域・商業地域 工業地域・工業専用地域 | 100m | 80m |
| | その他の用途地域及び用途 地域の定められていない地域 | 120m | 100m |
| 市街地又は準市街地以外の地域 | | 140m | 140m |

イ 消火栓のみに偏することのないように、考慮しなければならない。

ウ 消防ポンプ自動車容易に常時使用できるような箇所に配置すること。

2) 構造(給水能力)

ア 消火栓

【警防課・かずさ水道広域連合企業団】

呼称65ミリメートル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場合は、管網の管の直径を75ミリメートル以上とすることができる。なお、解析及び実測により取水可能水量が1立方メートル/分以上であると認められるときは、管の直径を75ミリメートル以上とすることができる。この場合においては、消火栓の位置その他の消防水利の状況を勘案し、地域の実情に応じた消火活動に必要な水量の供給に支障のないように留意しなければならない。

イ 防火水槽

【警防課】

- ・常時貯水量が40立方メートル以上貯水できるものとする。
- ・防火水槽設置の適用については、袖ヶ浦市防火水槽設置基準に準ずる。

3) 帰属・管理等

ア 設置完了後は検査を受けること。

イ 市有地内に設置した場合は、その施設を無償で帰属すること。

ウ 市有地内のものは市が、それ以外の区域に設置したものは事業者が管理すること。

(2) 消防施設

【消防本部総務課・警防課】

住宅用途の開発事業の場合は消防署等の消防施設の設置について、あらかじめ協議すること。協議の結果、消防施設の設置が必要となった場合は用地等を確保し、無償で帰属すること。

(1) 上水道**【かずさ水道広域連合企業団】**

- 1) 公営水道事業の給水区域内においては、原則として公営水道から給水を受けること。
- 2) 給水を受けようとする場合は、あらかじめ協議すること。
- 3) 給水装置の接続申請及び工事については、かずさ水道広域連合企業団指定給水装置工事事業者が行うこと。

(2) 井戸**【環境管理課】**

地下水を採取する場合は、「水道法(昭和32年法律第177号)」及び「工業用水法(昭和31年法律第46号)」並びに「千葉県環境保全条例(平成7年千葉県条例第3号)」、「君津郡市広域市町村圏事務組合小規模水道条例(平成25年君津郡市広域市町村圏事務組合条例第1号)」及び「袖ヶ浦市環境条例(平成11年条例第21号)」に基づき協議すること。

(1) ごみ処理計画

袖ヶ浦市廃棄物等の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例(平成5年条例第3号)に基づき、一般廃棄物処理について、あらかじめ協議すること。

(2) ごみ収集施設(ごみ集積所)

1) 設置位置等

ア 戸建住宅は15世帯ごとに1箇所、集合住宅は8世帯ごとに1箇所を標準とし、世帯数に満たない場合は別途協議すること。

イ 1世帯につき100リットル以上の容量を確保すること。

ウ 対象住居から100メートル以内とすること。

エ 公道に面していること。ただし、国県道沿いや急な坂道には設置しないこと。

オ 原則として自動車進行方向左側とすること。

カ 収集車両が後進することなく主要道路へ通り抜けできる位置とすること。

2) 構造

ア 大きさは、間口1.5メートル、奥行き1メートル、高さ60センチメートル以上1メートル以下を標準とする。

イ 耐久性のある壁(コンクリート現場打ち又はブロック等)を両側面及び背面に設置すること。

ウ 屋根を設置する場合は、高さを3.5メートル以上とすること。

エ 道路との段差は、なるべく小さくすること。

オ 支給する表示板を設置すること。

3) 帰属及び管理

ア 用地、原則として無償で帰属すること。

イ 施設の管理は、事業者又は利用者が行うこと。

4) その他

利用者に対し、ごみ出しのルールを周知徹底すること。

9 教育施設用地

【教育総務課】

- 1) 住宅用途の開発事業の場合は、小学校、中学校等必要な教育施設の設置について、あらかじめ協議すること。
- 2) 協議の結果、教育施設の設置が必要となった場合は、用地を確保し、無償で帰属すること。

10 幼稚園

【学校教育課】

- 1) 住宅用途の開発事業の場合は、幼稚園の設置について、あらかじめ協議すること。
- 2) 協議の結果、幼稚園の設置が必要となった場合は、施設又は用地を確保し、施設の経営は事業者が行うこと。

11 保育施設等

【子育て支援課】

- 1) 住宅用途の開発事業の場合は、保育所・認定こども園、放課後児童クラブ(以下「保育施設等」という。)の設置について、あらかじめ協議すること。
- 2) 協議の結果、保育施設等が必要となった場合は、保育施設等を整備するための施設又は用地を確保すること。ただし、既存の保育施設等において、新たな保育需要への対応が図れることが見込まれる場合はこの限りではない。

12 集会施設等

【市民協働推進課】

(1) 集会施設

1) 戸建住宅の場合

ア 計画戸数がおおむね100戸以上の場合は、あらかじめ協議のうえ、事業区域内に用地を確保すること。

イ 用地の面積は、165平方メートル以上とし、位置及び面積並びに土地の形状については、別途協議すること。

ウ 用地は無償で帰属すること。

2) 共同住宅の場合

ア 計画戸数がおおむね50戸以上の場合は、あらかじめ協議のうえ、集会室を確保すること。

イ 集会室の床面積は、50平方メートル以上とし、間取り等については、別途協議すること。

ウ 管理は、事業者又は管理組合等が行うこと。

(2) 自治会等の設立

住宅用途の開発事業の場合は、自治会等、住民自治組織の設立について、あらかじめ協議のうえ計画し、購入者に対して十分説明を行うこと。

13 医療施設

【健康推進課】

1) 住宅用途の開発事業の場合は、医療施設の設置について、あらかじめ協議すること。

2) 協議の結果、医療施設の設置が必要となった場合は、用地等を確保し、誘致に努めること。

14 購買施設

【商工観光課】

1) 住宅用途の開発事業の場合は、購買施設の設置について、あらかじめ協議すること。

2) 協議の結果、購買施設が必要となった場合は、施設又は用地を確保し、誘致に努めること。

(1) 自動車駐車場

【都市整備課】

1) 設置台数

ア 共同住宅の場合は、計画戸数以上の駐車台数を事業区域内に確保すること。ただし、やむを得ないと認められる場合は、事業区域外に確保できるものとする。

イ 事業所等の場合は、事業内容に応じた必要駐車台数を事業区域内に確保すること。ただし、やむを得ないと認められる場合は、事業区域外に確保できるものとする。

2) 設置位置

出入口は、原則、次に掲げる箇所には設けないこと。ただし、道路管理者と協議した上で、やむを得ないと認められる場合は、次に掲げる箇所に設けることができるものとする。

ア 交差点、横断歩道及びこれらの側端から5メートル以内の部分

イ 道路の曲がり角から5メートル以内の部分

ウ 縦断勾配が9パーセントを超える道路に接する箇所

3) 構造

ア 車1台あたりの駐車スペースは、長辺5メートル以上、短辺2.5メートル以上の長方形を標準とする。

イ 共同住宅、事業所等の場合には原則、区画線を設けること。

(2) 自転車駐車場

【防災安全課】

ア 袖ヶ浦市自転車の放置防止に関する条例(平成3年条例第12号)に基づき、あらかじめ協議のうえ、設置すること。

イ 住宅用途の場合は、計画戸数に応じた必要駐車台数を事業区域内に確保すること。

(1) 道路照明灯(交差点照明等)

【土木管理課】

1) 事業区域内の交通事情を勘案して、「道路照明施設設置基準(昭和56年建設省通達)」に基づき、あらかじめ協議のうえ、設置すること。

2) 施設は、無償で帰属すること。

(2) 防犯灯

【防災安全課】

1) 住宅用途の場合は、袖ヶ浦市防犯灯設置申請等取扱要綱に基づき、あらかじめ協議のうえ、設置すること。

2) 施設の帰属については、協議による。

17 電柱等

【土木管理課】

- 1) 電柱等を新設する場合は、交通に支障がないよう、道路敷地外に用地を確保し建柱すること。
- 2) 事業区域内外に関わらず、既存の電柱等が通行の支障となる場合は、事業者が移設すること。

18 埋蔵文化財

【生涯学習課】

- 1) 埋蔵文化財を保護するため、埋蔵文化財の有無について照会すること。また、埋蔵文化財が有る場合は、その取扱いについて、あらかじめ協議すること。
- 2) 工事施行に伴い新たな埋蔵文化財が発見された場合は、工事を直ちに中止し、速やかに報告するとともに、その対応について協議すること。

19 地区計画

【都市計画課】

- 1) 地区計画が定められている場合

都市計画法第12条の4の規定による地区計画が定められている区域内において、開発行為等を行う場合は、都市計画法第58条の2の規定により、工事に着手する30日前までに「地区計画の区域内における行為の届出書」及び「建築物等計画概要書」を提出し、適合通知書の交付を受けること。

- 2) 新たに地区計画を定める場合

適正かつ合理的な土地利用等の誘導、規制を図るため、地区計画の策定について、協議すること。

20 景観計画

【都市計画課】

景観法(平成16年法律第110号)及び袖ヶ浦市景観条例(平成25年条例第35号)に基づき、行為着手の30日前までに「袖ヶ浦市景観計画区域内行為届出書」を提出すること。

| 届出対象行為 | | 一般地区 | 袖ヶ浦駅海側地区 | 袖ヶ浦ブライトテラス地区 |
|--------|-----------------------------------|--|---|--------------|
| 建築物 | 新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは | 地盤面からの高さが10mを超えるもの 建築面積が1,000㎡を超えるもの | 延べ面積が10㎡を超えるもの | |
| 工作物 | 模様替又は色彩の変更 | 設置面からの高さが15mを超える鉄柱、コンクリート柱及び鉄塔 設置面からの高さが6mを超える煙突 地盤面からの高さが2mを超え、かつ延長が20mを超える擁壁 | | |
| 開発行為 | | 区域の面積が1,000㎡以上 | | |
| 屋外広告物 | | 禁止区域内の道標・案内図板 | 千葉県屋外広告物条例(昭和44年千葉県条例第5号)で定める許可を必要とするもの | |

21 屋外広告物

【都市計画課】

屋外広告物法(昭和24年法律第189号)第2条に規定する屋外広告物を掲出する場合は、千葉県屋外広告物条例及び千葉県屋外広告物条例施行規則(昭和44年千葉県規則第46号)に基づき、必要な手続を行うこと。

袖ヶ浦市中高層建築物の建築に係る紛争の予防に関する要綱(平成24年制定)第2条に規定する中高層建築物に該当する場合は、日照及び電波障害について、同要綱に基づき、必要な手続を行うこと。

中高層建築物とは、下表の左欄に掲げる地域の区分に応じ、同表右欄に掲げる建築物をいう。

| 地域 | 建築物 |
|--|---------------------------------|
| 第一種低層住居専用地域 | 軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物 |
| 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 | 高さが10mを超える建築物 |
| 近隣商業地域 準工業地域 工業専用地域 | 高さが15mを超える建築物 |
| 商業地域 | 高さが20mを超える建築物 |
| 上記以外の市全域 | 高さが15mを超える建築物 |

23 交通対策

【土木管理課・防災安全課】

工事に伴う土砂及び資材等の搬出入に係る大型車両や特殊車両の運搬経路、期間、時間帯等の交通安全対策について、あらかじめ交通管理者及び道路管理者等と協議し、必要な手続を行うこと。

24 環境対策

【環境管理課・廃棄物対策課】

(1) 公害防止等

【環境管理課】

1) 環境を保全するため、以下の法令等を遵守すること。

- ア 環境基本法(平成5年法律第91号)
- イ 騒音規制法(昭和43年法律第98号)
- ウ 振動規制法(昭和51年法律第64号)
- エ 袖ヶ浦市環境条例
- オ 袖ヶ浦市環境基本計画

2) 良好な環境を確保するため、自然環境の保全と緑化推進に配慮すること。

(2) 土砂等の埋立て

【廃棄物対策課】

1) 開発事業の施行に伴い土砂等の埋立てを行う場合は、以下の条例を遵守し、必要な手続を行うこと。

ア 区域面積が3,000平方メートル以上の場合

千葉県土砂等の埋立て等による土壌の汚染及び災害の発生の防止に関する条例(平成9年千葉県条例第12号)

イ 区域面積が300平方メートル以上3,000平方メートル未満の場合

袖ヶ浦市土砂等の埋立て等による土壌の汚染及び災害の発生の防止に関する条例(平成9年条例第24号)

2) 開発事業の施行に伴い再生土の埋立てを行う場合は、以下の条例を遵守し、必要な手続を行うこと。

千葉県再生土の埋立て等の適正化に関する条例(平成30年千葉県条例第45号)

25 事業計画に関する周知・説明

【都市計画課】

- 1) 袖ヶ浦市宅地開発事業事前協議申請書(様式第2号)の提出前に、事業区域に隣接する地権者、周辺住民、自治会等に対して開発事業に関する説明を行い、後に紛争が生じないよう、理解と協力が得られるよう努めること。
- 2) 説明の方法、対象及び範囲等については、あらかじめ協議すること。
(自治会等の所在及び連絡先等に関する問い合わせ先・・・【市民協働推進課】)
- 3) 説明後は、事前協議申請書の提出と併せて、事業計画説明結果報告書(様式第1号)を提出すること。

26 その他

【都市計画課】

- 1) この整備基準に定めるもののほか、開発事業の目的、用途、規模等に応じて、市長が特に必要と認めた場合は、必要な公益施設を事業者が整備すること。
- 2) 住宅用途の開発事業にあつては、居住者の生活に支障が生じないよう、電気及びガス等が供給されるものとし、設置については関係機関と協議すること。