

# 八千代市開発事業技術指針

## 第1章 総則

### 第1 趣旨

この技術指針は、八千代市開発事業における事前協議の手續等に関する条例(平成20年八千代市条例第26号。以下「条例」という。)第5条第1項に規定する公共施設等の整備に関し必要な事項を定めるものとする。

### 第2 定義

- この技術指針において、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。
  - 開発事業 条例第2条第1項第3号に掲げる開発事業をいう。
  - 開発事業区域 条例第2条第1項第4号に掲げる開発事業を行う土地の区域をいう。
  - 公共施設 道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。
  - 公益的施設 義務教育施設、保育施設、集会施設、医療施設、ごみ集積場所、上水道及びその他居住者の共同の福祉又は利便の用に供する施設をいう。
  - 公共施設等 公共施設及び公益的施設をいう。
  - 共同住宅等 条例第2条第1項第6号に掲げる建築物をいう。
- 前項に規定するもののほか、この技術指針において使用する用語は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)及び建築基準法(昭和25年法律第201号)において使用する用語の例による。

### 第3 適用の範囲

- この技術指針は、条例第4条第1項各号のいずれかに該当する開発事業について適用する。
- 前項の規定にかかわらず、条例第4条第1項第2号及び第3号の開発事業については、第2章、第3章(第21から第24を除く。)及び第4章の基準は、適用しない。

## 第2章 街区

### 第4 街区

街区は、土地の利用目的、地形、日照等を考慮したうえで計画するものとする。

- 街区の大きさは、長辺80メートル以上120メートル未満、短辺30メートルの長方形を標準とする。
- 原則として、街区は6メートル以上の道路に接していること。

### 第5 敷地面積の最低限度

- 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は、次の表に定めるとおりとする。

表2-1

区 域	予定される建築物の用途	開発区域の面積	建築物の敷地面積の最低限度
市街化区域のうち法第8条第3項第2号イの規定により建築物の容積率が10分の15以下と定められた区域	一戸建ての住宅	0.3ヘクタール未満	120平方メートル
		0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満	135平方メートル

		1ヘクタール以上	150平方メートル
市街化区域のうち前項に掲げる区域以外の区域	一戸建ての住宅	1ヘクタール未満	120平方メートル
		1ヘクタール以上	135平方メートル
市街化調整区域	一戸建ての住宅		165平方メートル

- 2 前項の規定にかかわらず、八千代市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成18年八千代市条例第30号）別表第5ア欄に掲げる区域（当該区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の地区に区分している場合にあっては、同表イ欄に掲げる地区）内においては、それぞれ同表ウ欄に掲げる建築物の敷地面積の最低限度を同項の最低限度とする。
- 3 第1項の規定にかかわらず、開発区域の形状並びに予定される建築物の敷地の地形及び配置状況を考慮した場合において、良好な住居等の環境の形成又は保持の見地から支障がないと認められるときは、同項の最低限度は、100平方メートルとする。

### 第3章 道路

#### 第6 道路の計画

開発区域内の道路計画は、開発行為に起因し発生する交通量等を勘案して、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、道路の機能が有効に発揮されるよう計画されていなければならない。

#### 第7 主要な道路の幅員

開発区域内に配置すべき道路のうち、予定建築物等の敷地に接する主要な道路の幅員は、当該開発区域の面積及び予定建築物等の用途に応じて次の表に定めるとおりとする。

表 3 - 1

予定建築物等の用途 開発区域の面積	住 宅	住宅以外
1 へクタール未満	6メートル以上	9メートル以上
1 ㎡以上 3 ㎡未満	8メートル以上	9メートル以上
3 へクタール以上	9メートル以上	12メートル以上

#### 第8 小区間で通行上支障がない場合の道路の幅員

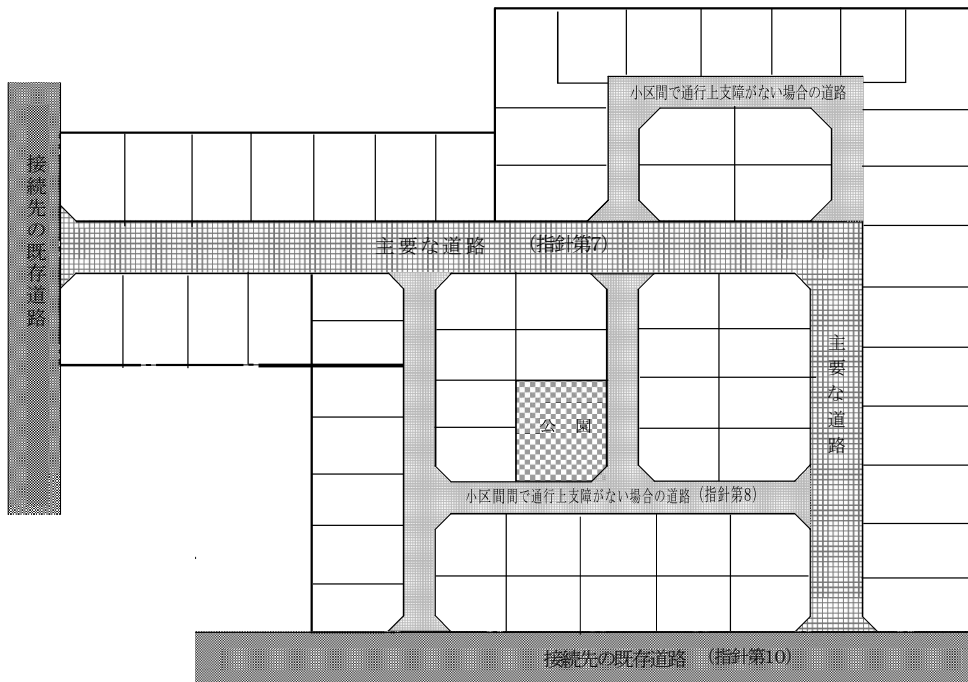
開発区域内に配置すべき道路のうち、予定建築物等の敷地に接する小区間で通行上支障がない場合の道路の幅員は、当該開発区域の面積及び予定建築物等の用途に応じて次の表に定めるとおりとする。

表 3 - 2

予定建築物等の用途 開発区域の面積	住 宅	住宅以外
0.1 へクタール未満	4.5メートル以上	4.5メートル以上
0.1 ㎡以上 0.3 ㎡未満	5メートル以上	6メートル以上
0.3 へクタール以上	6メートル以上	6メートル以上

備考 予定建築物等の用途が、多数の車両の出入りが見込まれる大規模商業施設、大規模流通業務施設等にあつては、表3-2の基準によらず、市長との協議によるものとする。

図3-1 主要な道路，小区間で通行上支障がない場合の道路の例



### 第9 開発区域に接する既存道路の幅員

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が接する開発区域外の既存道路（開発区域周辺の土地の地形及び利用の態様等によりやむを得ないと認められ，かつ，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に限る。）の幅員は，当該開発区域の面積及び予定建築物等の用途に応じて次の表に定めるとおりとする。

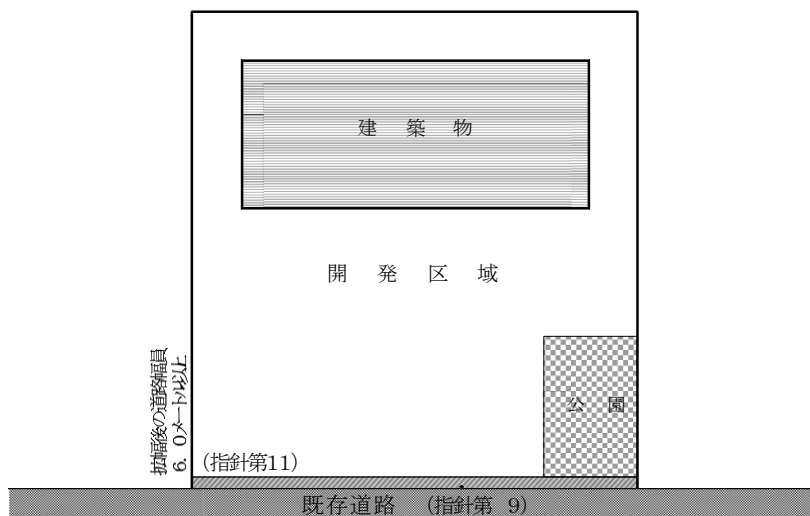
表3-3

予定建築物等の用途 開発区域の面積	住宅	住宅以外
0.3ヘクタール未満	4メートル以上 備考1	4メートル以上
0.3 <sup>㎡</sup> 以上1 <sup>㎡</sup> 未満	4メートル以上	5メートル以上
1 <sup>㎡</sup> 以上3 <sup>㎡</sup> 未満	6メートル以上	6メートル以上

備考1 開発区域の面積が0.3ヘクタール未満（市街化調整区域を除く。）で，予定建築物の用途が一戸建ての住宅（階数が2以下の共同住宅等を含む。）の場合において，当該開発区域に接する開発区域外の既存道路が，建築基準法第42条第2項により指定された幅員3.6メートル以上の道路にあっては，表3-3に定める基準を満たしているものとみなす。

2 予定建築物等の用途が，多数の車両の出入りが見込まれる大規模商業施設，大規模流通業務施設等にあっては，表3-3の基準によらず，市長との協議によるものとする。

図3-2 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の開発区域が接する既存道路の例



**第10 開発区域内の道路が接続する開発区域外の既存道路の幅員**

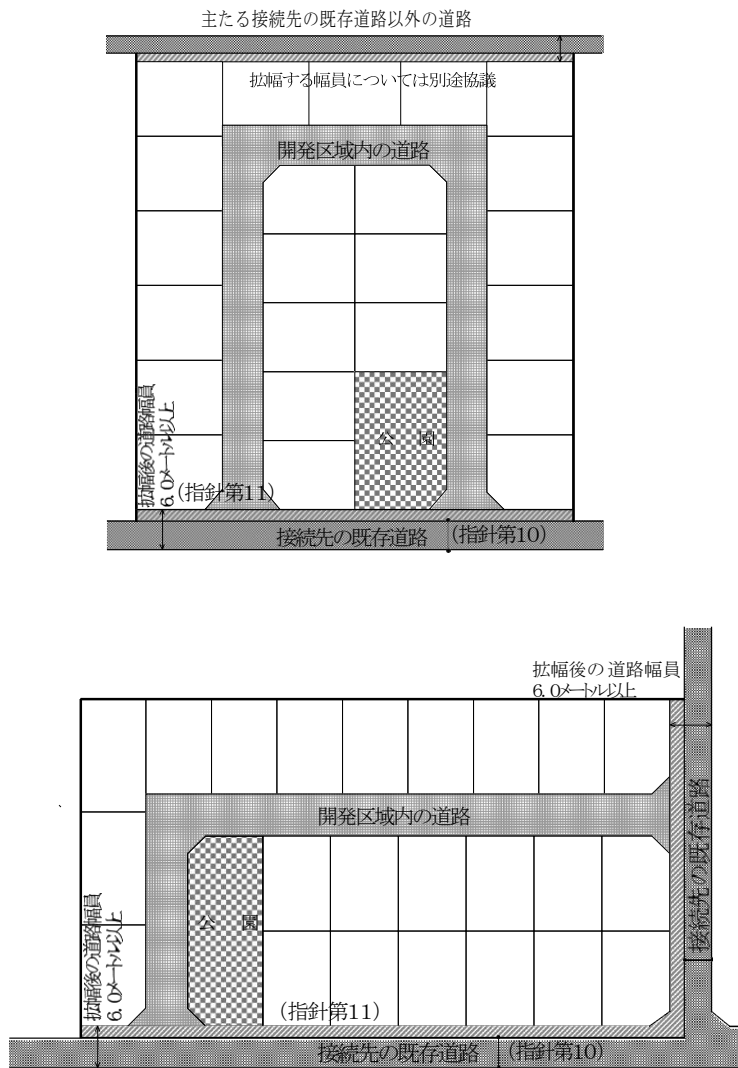
開発区域外の既存道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときの車両の通行に支障がない既存道路に限る。）の幅員は，当該開発区域の面積及び予定建築物等の用途に応じて次の表に定めるとおりとする。

表3-4 開発区域内の道路が接続する開発区域外の既存道路の幅員

予定建築物等の用途 開発区域の面積	住宅	住宅以外
0.3ヘクタール未満	4メートル以上 備考1	4メートル以上
0.3 <sup>㊦</sup> 以上1 <sup>㊦</sup> 未満	4メートル以上	5メートル以上
1 <sup>㊦</sup> 以上3 <sup>㊦</sup> 未満	6メートル以上	6メートル以上

備考 開発区域の面積が0.3ヘクタール未満（市街化調整区域を除く。）で，予定建築物の用途が戸建ての住宅（階数が2以下の共同住宅等を含む。）の場合において，当該開発区域内の道路が接続する開発区域外の既存道路が，建築基準法第42条第2項により指定された幅員3.6メートル以上の道路にあっては，表3-4に定める基準を満たしているものとみなす。

図3-3 開発区域内の道路が接続する開発区域外の既存道路の例



### 第11 接続先の既存道路の拡幅

開発区域が接し又は開発区域内の道路が接続する開発区域外の既存道路の幅員が6メートル未満である場合にあっては、災害の防止及び通行の安全を確保するため、当該開発区域に接する部分の既存道路を拡幅するものとする。

- (1) 開発区域に接する部分の既存道路の拡幅後の幅員は、原則として当該開発区域に接する既存道路の反対側の境界線から当該開発区域の側に水平距離で6メートル以上とする。
- (2) 前号の規定にかかわらず、開発区域内に配置する道路の幅員が6メートルを超える場合には、当該幅員とする。
- (3) 前2号の規定により既存道路の拡幅整備を行う場合において、当該既存道路の構造及び交通安全施設の設置等については、市長との協議によるものとする。
- (4) その他、主たる接続先の既存道路以外の道路が開発区域に接する場合における、当該道路の拡幅整備については、市長との協議によるものとする。

### 第12 歩道

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なければならない。この場合において、当該歩道の構造は、次に掲げる基準により整備するものとする。

- (1) 歩道は、縁石、防護柵等によって車道と明確に分離されていること。
- (2) 横断歩道箇所等進入部分については、歩行者の通行、車いすの乗り入れ等に支障をきたさ

ないよう斜路等で摺り付けられていること。

- (3) 歩道の幅員は、原則として、片側2.0メートル以上とする。
- (4) 歩道の交差点又は横断歩道において車道と接する部分は、段差2センチメートル、車両の乗り入れ部分は、段差5センチメートルとする。

### 第13 舗装

道路の構造は、原則として次のとおりとする。また、舗装の設計、施行及び品質管理については、舗装設計施工指針(社団法人日本道路協会)に準拠するものとする。

- (1) 車道は、アスファルト・コンクリートによる舗装とする。
- (2) 歩道は、アスファルト・コンクリートによる透水性舗装とする。
- (3) 車道等の舗装構造は、次の図を標準とする。ただし、大型車交通がある道路については、市長との協議によるものとする。

図3-4 アスファルト・コンクリート舗装の設計例(大型車交通のない道路)

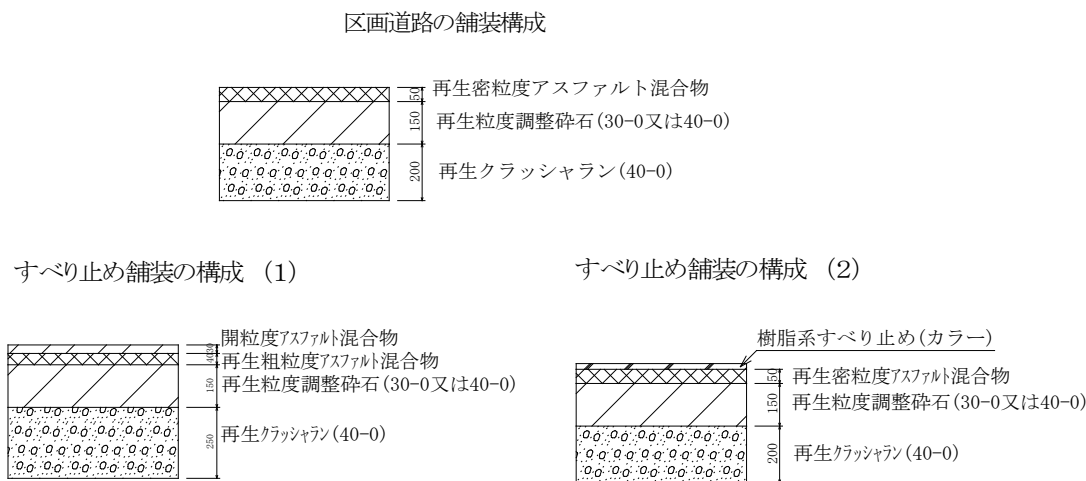
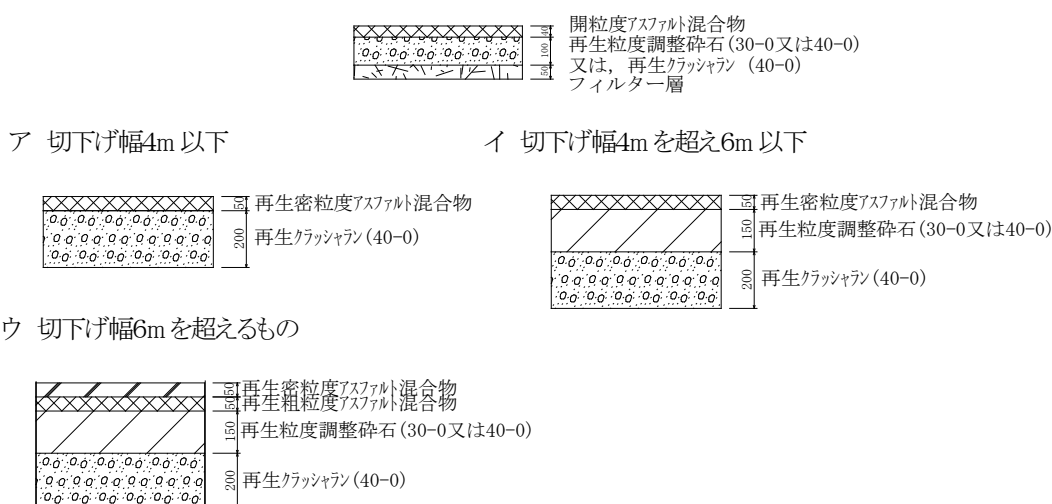


図3-5 歩道の設計例

(1)一般部(標準)



### 第14 路面排水

道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠、集水柵その他の適当な排水施設が、次に掲げるところにより、その周辺の地域に出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ていなければならない。

- (1)側溝は、開発区域周辺の道路状況も勘案して、開発区域で整備する道路の排水処理に適したL型側溝又はU型側溝を道路の両側に整備すること。また、屈曲点(角度は90度以下)、種類の異なる側溝の接続点及び排水先への接続点に集水柵を設置するものとし、排水処理のため必要がある場合は、横断側溝が設けられていること。
- (2)側溝の大きさは、排水区域及び勾配等により決定するものとし、U型側溝(落蓋式)の場合は内径240ミリメートル以上を標準とする。なお、U型側溝を使用する場合は、5メートル間隔でFR製集水蓋若しくはグレーチング蓋(長さ50センチメートル、耐荷重25トン)を設置し、L型側溝については概ね20メートル毎に集水柵が設けられていること。
- (3)側溝の勾配は、1000分の3以上とする。ただし、自由勾配型側溝(通称「可変側溝」)を用いて施工される場合の勾配は、1000分の5以上とする。
- (4)側溝及び集水柵は車両の通行に耐えうる工業規格品を用いること。

図3-6 横断側溝の設計例

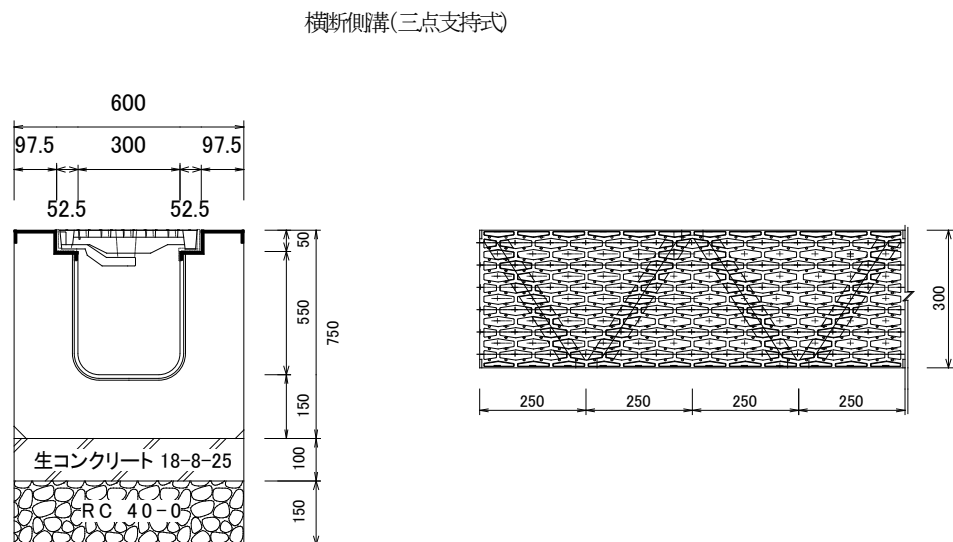


図3-7 横断暗渠の設計例

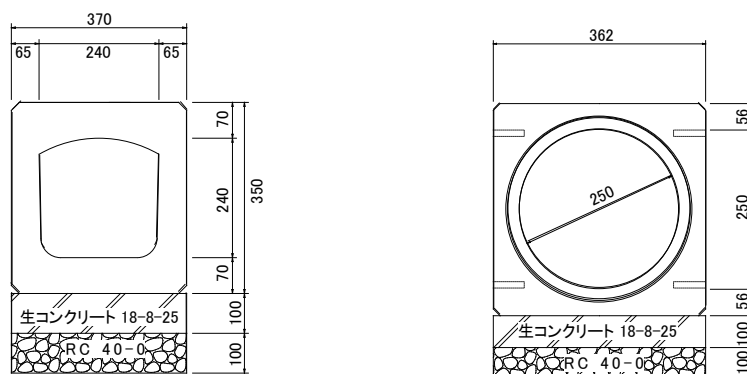




図3-8 U型側溝の設計例

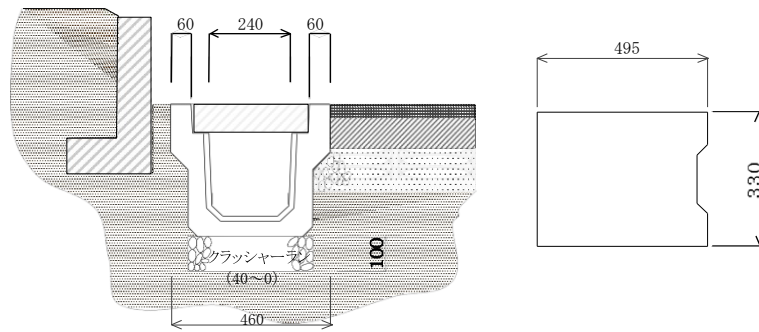
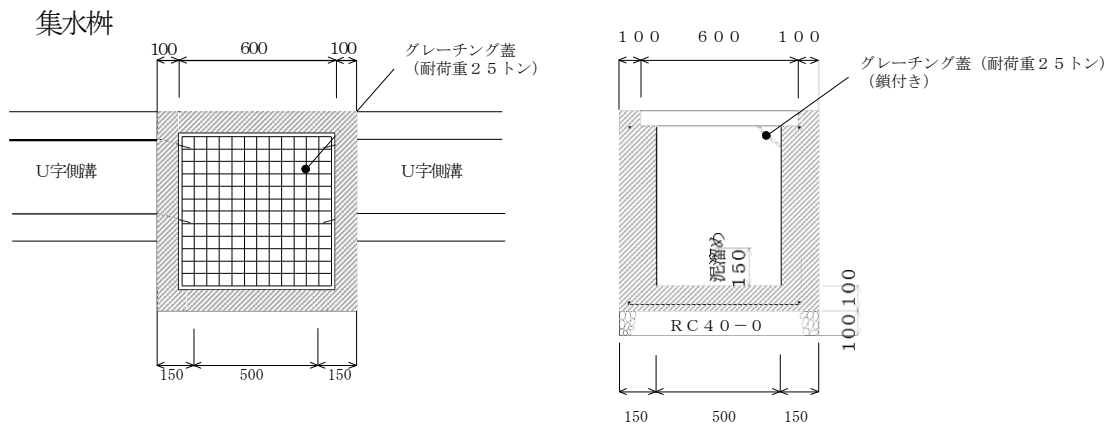


図3-9 集水柵の設計例(寸法等については、管理者との協議による。)



### 第15 横断勾配

道路の横断勾配は、次の表に定める数値を標準とする。

表3-4

路面の種類		横断勾配
車道	アスファルト・コンクリート舗装	1.5%以上2%以下
歩道	アスファルト・コンクリート舗装	2%以下

### 第16 縦断勾配

道路の縦断勾配は、9パーセント(幹線道路にあっては6パーセント)以下とするものとする。なお、縦断勾配の変移する箇所には縦断曲線を設けるとともに開発区域外の既存道路と開発区域内の道路との取り付け部は、できる限り長い区間を2.5パーセント以下の縦勾配(最小区

間長6.0メートル以上)とし、開発区域内の主要な道路で縦断勾配が6パーセントを超えるものについては、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ものとする。

### 第17 階段状道路

道路は、階段状ではないものとする。ただし、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場合にあつては、この限りでない。

### 第18 袋路状道路

開発区域内の道路は袋路状でないこと。ただし、次のいずれかに該当するもので、避難上及び車両の通行上支障がないと認められる場合にあつては、この限りでない。

- (1) 当該道路について、他の道路との接続が近い将来具体化されている場合
- (2) 終端が、広場等で自動車の転回に支障がないものに接続している場合
- (3) 終端に自動車の転回広場が設けられている場合及び次の表に定める距離以内毎に自動車の転回広場が設けられている場合

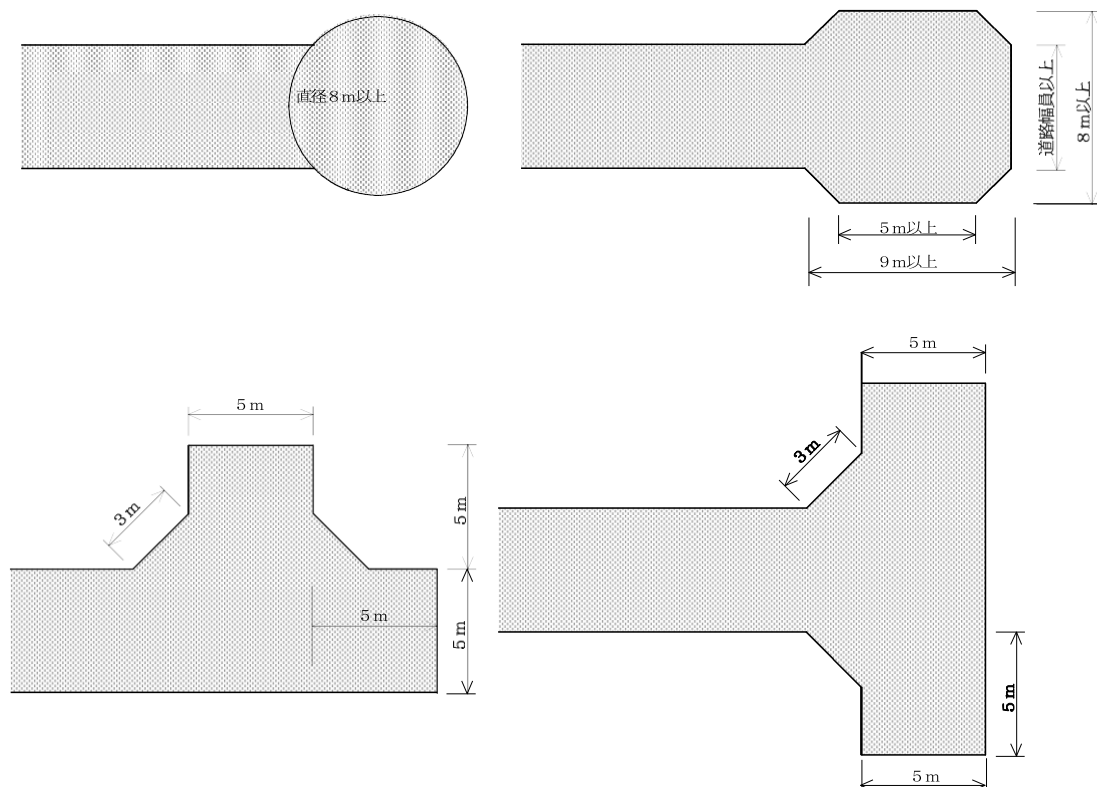
表3-5

幅員	距離
4.5メートル以上5メートル未満	50メートル
5メートル以上5.5メートル未満	60メートル
5.5メートル以上6メートル未満	70メートル

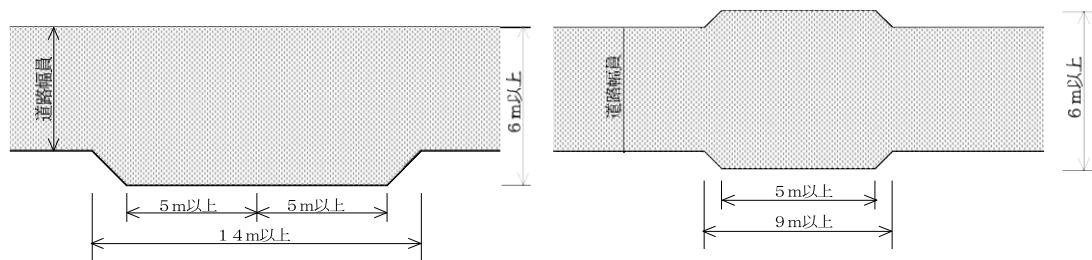
備考 既存の幅員6メートル未満の袋路状道路に接続する道路にあつては、当該道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。

図3-10 転回道路形状

(終端部に設ける場合の例)



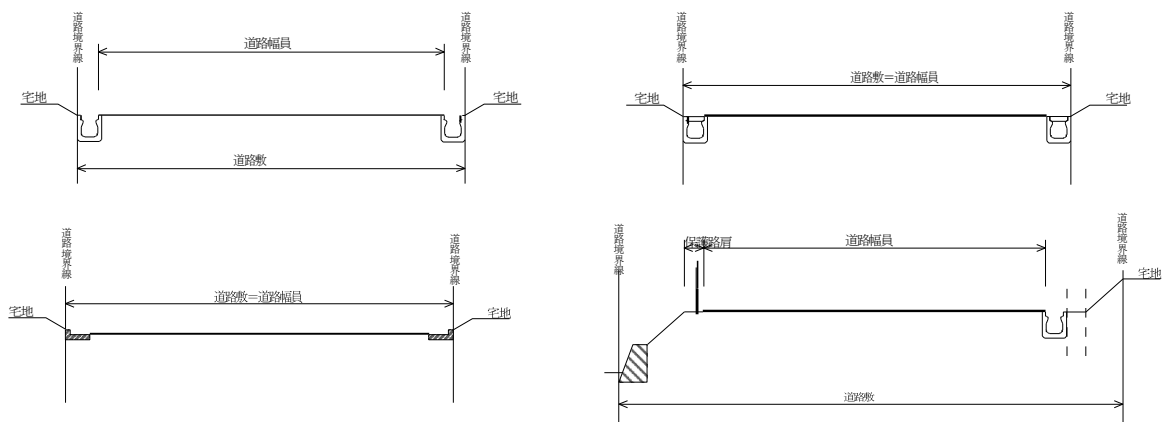
(中間部に設ける場合の例)



### 第19 幅員のとり方

道路の幅員は、道路の付属施設である保護路肩や排水溝をその幅員構成に含めないものとする。なお、幅員構成に含まれる各部分の名称及び幅員は、図3-11に定めるものを標準とする。

図3-11 道路幅員のとり方の例



### 第20 道路の交差及び隅切り

1 歩道のない道路が同一平面で交差し、又は接続する箇所若しくは歩道のない道路の曲がり角には、次の表に定める長さ以上の、隅切りが設けられていなければならない。

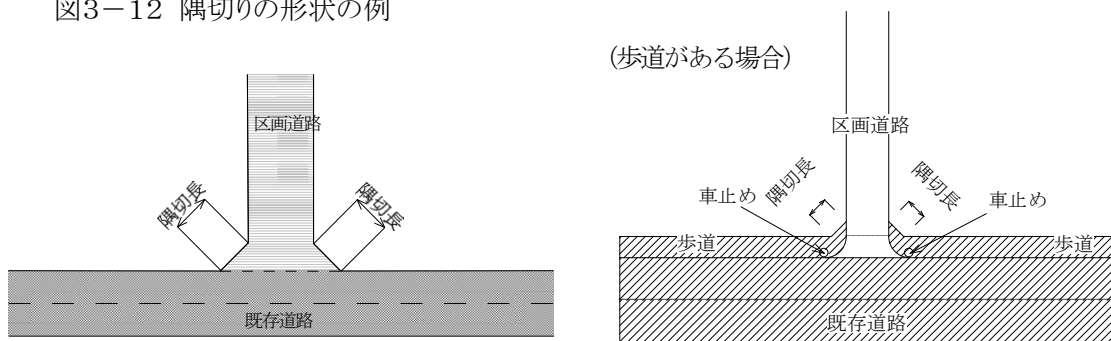
表3-6

道路幅員 交差角度	4m以上6m未満			6m以上8m未満			8m以上12m未満		
	120°	90°	60°	120°	90°	60°	120°	90°	60°
8m以上12m未満	3m	3m	4m	3m	3m	4m	3m	3m	5m
6m以上8m未満	3m	3m	4m	3m	3m	4m	—	—	—
4m以上6m未満	3m	3m	4m	—	—	—	—	—	—

備考 歩車道の区別がある他の道路に接続する場合で、道路管理者とその形状について協議がな

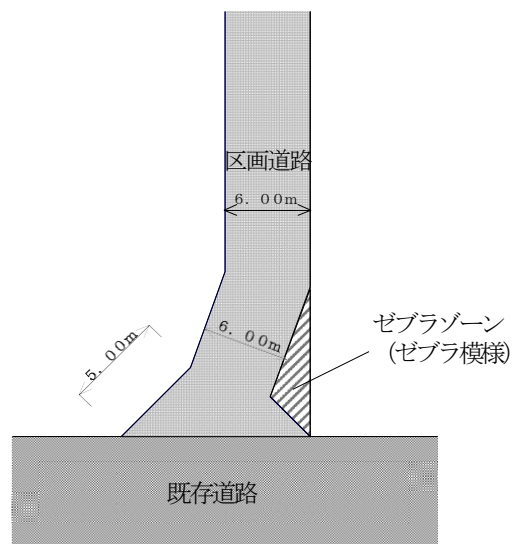
されたものにあつては、表3-6に定める隅切りの基準を満たしているものとみなす。

図3-12 隅切りの形状の例



- 2 隅切りは両側隅切りを原則とするが、開発区域の形状及び周辺状況からやむを得ず片隅切りとする場合の、形状及び隅切り長さは、図3-13を標準とする。

図3-13 隅切りの形状(片隅切りの場合)の例



## 第21 交通安全施設

- 1 開発事業区域内外の道路は、開発事業区域周辺の交通事情等を勘案して、必要に応じ以下を設置するものとする。
  - (1) 道路幅員や線形が変化する場所や交差点等は、道路標識、区画線及び道路標示、防護柵、道路反射鏡、道路照明灯、視線誘導標等の安全施設。
  - (2) 歩行者専用道路や歩道を設置する場合は、車両の進入の防止等をする施設。
- 2 前項(1)の安全施設を設置する際は以下の基準等を適用するものとする。
  - (1) 道路標識、区画線及び道路標示  
「道路標識、区画線及び道路標示に関する命令」「道路標識設置基準・同解説」
  - (2) 防護柵  
「防護柵の設置基準・同解説」「車両用防護柵標準仕様・同解説」
  - (3) 道路反射鏡  
「道路反射鏡設置指針」
  - (4) 道路照明灯  
「道路照明施設設置基準・同解説」

(5) 視線誘導標

「視線誘導標設置基準・同解説」

- 3 第1項の道路標識, 区画線及び道路標示を設置するにあたっては, あらかじめ道路管理者及び千葉県公安委員会と協議を行うものとする。
- 4 開発事業区域内外にかかわらず, 既存安全施設(道路標識・防護柵・道路反射鏡・道路照明灯・視線誘導標等)について通行の支障となるものは, 道路管理者と協議の上, 開発事業者の責任においてこれを移設するものとする。

## 第22 電柱等の設置

電柱及び電話柱を設置する場合は, 道路敷きの一部として用地を確保し, 当該用地内に設置するものとする。

- (1) 設置する用地の大きさは, 700×700ミリメートル以上を標準とする。
- (2) 開発事業区域内外にかかわらず, 既存の電柱及び電話柱について通行の支障となるものは, 道路管理者と協議の上, 開発事業者の責任においてこれを移設するものとする。

## 第23 防犯灯

- 1 住宅の建築の用に供する目的で行う開発事業にあつては, 開発事業区域内の夜間における防犯対策及び通行の安全確保のため, 開発事業者は, 防犯灯を設置し, 八千代市に移管するものとする。
- 2 防犯灯の設置基準は次のとおりとする。
  - (1) 防犯灯の設置間隔は, 防犯灯又はその他の公共用の照明灯から20メートル以上とする。ただし, 夜間の犯罪の防止及び通行の安全のため必要と認められる場合又は道路形状等によりやむを得ない場合は, この限りでない。
  - (2) 防犯灯は, 原則として東京電力株式会社又は東日本電信電話株式会社の電柱に設置するものとする。
  - (3) 防犯灯は, 原則として20VAに相当するLED灯とする。
- 3 防犯灯の移管基準は次のとおりとする。
  - (1) 東京電力株式会社との契約種別が公衆街路灯Aであつて, 上記の防犯灯の設置基準を満たしている防犯灯とする。
  - (2) 開発事業者が設置した防犯灯については, 原則として計画戸数の概ね半数に入居している開発区域内の防犯灯に限るものとする。

## 第24 通学路の整備等

開発事業に伴い予定される通学路については, 通行の安全及び利便に支障がないよう道路の整備等適切な措置を講ずるものとする。また, 開発事業の施行にかかる工事車両の経路が通学路に指定されている場合においては, 当該通学路を指定する, 八千代市教育委員会と協議するものとする。

## 第4章 公園・緑地等

### 第25 公園等の面積

開発区域の面積が0.3ヘクタール以上の開発行為において、開発区域内に設置すべき公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。)の面積は、開発区域の面積及び予定建築物等の用途に応じ、次の表に定める開発区域の面積の割合以上としなければならない。

ただし、開発区域の周辺に0.25ヘクタール以上の公園等が存在する場合、市と別途協議すること。なお、公園等が存在する場合とは、0.25ヘクタール以上の公園等から半径250メートル以内に開発区域全体を含み、かつ、居住者が支障なく利用できる公園等が存在する場合をいう。また、開発区域と既存の公園等との間に、交通量の多い主要道路(国道・県道・幅員12メートル以上の市道等)、鉄道、河川、がけ地、その他の利用者の安全な通行を分断するものがある場合はならない。

表4-1 公園等の面積

開発区域の面積	予定建築物等の用途	開発区域の面積の割合	設置すべき公園等の種類
0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満	一戸建ての住宅	5パーセント	公園
	共同住宅等	6パーセント	公園
	その他	3パーセント	公園、緑地又は広場
5ヘクタール以上	一戸建ての住宅	6パーセント	公園、緑地又は広場
	共同住宅等		
	その他		

備考 1 この表において「その他」とは、店舗、事務所及び工場等多数者が集まる予定建築物等の用途をいう。

2 開発行為により設置された公園等の用地及び施設については、市に無償で帰属すること。ただし、条例第8条の規定による協定において別段の定めをしたときは、この限りでない。

### 第26 公園用地の選定

1 公園の敷地は、次に掲げるところにより公園の機能が有効に発揮されるよう、適切な位置、地形の土地を選定するものとする。

(1) 公園の敷地は、原則として、その70パーセント以上を平坦地とし、平坦地以外の勾配は15パーセント以下とすること。

(2) 公園の敷地の形状は、整形で有効に利用できるものであること。なお、接道部分は園内の見通し確保及び管理用車両の出入り等を考慮した形状とすること。

(3) 公園の敷地の形状が長方形または長方形に類似した形状の場合は、その短辺と長辺の長さの比率は1:(1~2)以内を標準とする。

(4) 公園には公園以外の目的を持つ土地又は構造物を包含していないこと。ただし、公園機能を阻害しない範囲で設置する防火水槽については、この限りでない。

(5) 公園の配置は、2辺以上が既存又は新設の道路に接していること。ただし、1,000平方メートル未満の公園にあつては、地形、既存又は新設の道路に接する辺が1辺となること、やむを得ないと認められるときは、この限りではない。

(6) 公園は接面する道路の一边より地盤が高いことを原則とする。

(7) 公園が道路に接する部分は、原則として、1辺全長であること。

2 公園は、高圧送電線下敷以外の土地に設置するものとする。ただし、やむを得ないと認められるときは、次に掲げるところにより、高圧送電線下敷の土地を公園とすることができる。

- (1) 高圧送電線の管理者と協議すること。また、高圧送電線下の地役権を抹消すること。
- (2) 公園の2分の1以上を高圧送電線下敷にしないこと。
- (3) 高圧送電線下敷の土地を公園とする場合の公園面積の算定にあたっては、高圧送電線下敷にかかる部分については面積の2分の1を公園面積とみなす。
- (4) 鉄塔敷を取り囲んだ形、又は鉄塔敷により分断された形で公園を配置しないこと。

## 第27 公園の整備基準

- 1 公園の整備基準は、次のとおりとする。
  - (1) 良好な表土は一時保存し、活用すること。
  - (2) 公園造成の擁壁の高さは、原則として、4メートル以下とすること。
  - (3) 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生育に適した良質土とする。
  - (4) 公園予定地が廃土で形成されているとき、又は、軟弱地盤のときは良質土と入れ替えること。
  - (5) 出入口は、原則として2箇所以上設置し、コンクリート等で舗装すること。
  - (6) 出入口及び出入口付近には、車止め及び園名板等を設置すること。
  - (7) 出入口は、園内の管理業務等を想定し、1箇所以上は高所作業者等の管理用車両が出入りできる構造とし、取り外し可能な車止め等を設置すること。ただし、管理用車両の出入りが特に必要ないと認められる出入口については、利用者が安全に出入りできる幅員を確保し、車止めの設置等により安全対策を施すこと。
  - (8) 出入口は、車いす、乳母車等が支障なく出入りできること。
  - (9) 出入口の位置、歩道のない道路に面するときは、原則として、交差点の側端及び道路の曲がり角から5メートル以内に設置しないこと。
  - (10) 公園の植栽地の割合は、公園面積の10パーセント以上とする。
  - (11) 植栽する樹種及び樹高等の選定については、公園形態、隣接地への影響及び周辺の環境等を十分考慮すること。
  - (12) 公園の外周は、フェンス等を設置し、利用者及び隣接地の安全対策等の措置を講じること。
  - (13) 公園施設は、2,500平方メートル未満のものについては、遊具、ベンチ、水呑み場、園名板、公園灯、車止め等を標準として設置するものとし、2,500平方メートル以上のものについては、市長との協議により決定するものとする。
- 2 公園には、次に掲げるところにより、雨水等を有効に排出するための施設を設けるものとし、U字溝、集水枿、管渠等を用いるものとする。
  - (1) U字溝、管渠等の勾配及び大きさは排水に支障のない構造とし、維持管理上においても支障のないものであること。
  - (2) 汚水の排水については、第6章の規定によること。
  - (3) 公園の平場は、芝生又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。

## 第5章 消防水利等

### 第28 消防水利

消防水利とは、消防水利の基準(昭和39年消防庁告示第7号)第2条第2項に掲げる消火栓及び防火水槽とする。

### 第29 算定方法

開発事業区域全体が既存の消防水利の有効範囲で包含することができない場合は、当該未包含部分を包含するために必要な基数の消火栓又は防火水槽を設置すること。ただし、開発事業区域の面積が3,000平方メートル以上の開発行為については、防火水槽の有効範囲で包含することとし、未包含部分に設置する消防水利は、防火水槽としなければならない。

### 第30 構造

- 1 消防水利は、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ものでなければならない。
- 2 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なければならない。ただし、管網の一边が180メートル以下となるように配管されている場合は、75ミリメートル以上とすることができる。
- 3 消火栓の配置については、八千代市事業管理者(以下「事業管理者」という。)と協議するものとする。
- 4 防火水槽は、次の各号に適合するものでなければならない。
  - (1) 地盤面からの落差が4.5メートル以下であること。
  - (2) 取水部分の水深が0.5メートル以上であること。
  - (3) 消防ポンプ自動車容易に部署できること。
  - (4) 吸管投入孔のある場合は、その一边が0.6メートル以上又は直径が0.6メートル以上であること。
- 5 防火水槽とは、国が行う補助の対象となる消防施設の基準額(昭和29年総理府告示第487号)第3条又は、消防防災施設整備費補助金交付要綱に定める耐震性貯水槽とし、蓋及び水利標識は、市で指定するものを使用すること。

### 第31 距離

- 1 消防水利は、市街地(消防力の整備指針(平成12年消防庁告示第1号)第2項第1号に規定する市街地をいう。以下本条において同じ。)又は準市街地(消防力の整備指針第2項第2号に規定する準市街地をいう。以下本条において同じ。)の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、別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。
- 2 市街地又は準市街地以外の地域で、これに準ずる地域の消防水利は、当該地域内の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、140メートル以下となるように設けなければならない。
- 3 前2項に定める配置は、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。



表5-1

用途地域	平均風速	年間平均風速4メートル毎秒未満のもの	年間平均風速が4メートル毎秒以上のもの
近隣商業地域 商業地域 工業地域 工業専用地域 (メートル)		100	80
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(メートル)		120	100

備考 用途地域区分は、法第8条第1号に規定するところによる。

### 第32 管理

消防水利は、常時使用しうるように管理されていなければならない。

### 第33 消防水利標識の設置

消防水利(消火栓を除く。)には、当該施設から概ね5メートル以内で、見やすい場所に標識を設置するものとする。

### 第34 フェンス等

防火水槽にフェンスを設ける場合は、高さを1.5メートル以上とし、吸管投入口等を考慮するとともに、工事面積を確保するものとする。

### 第35 消防活動用空地

開発事業区域に予定されている建築物の地階を除く階数が4階以上の場合は、当該建築物に、はしご付消防自動車(以下「はしご車」という。)が容易に接近できる幅員6.0メートル以上の進入路及び架ていすることができる幅員6.0メートル以上、長さ12メートル以上の消防活動用空地を設けるものとする。

### 第36 消防活動用空地の構造等

進入路及び消防活動用空地の構造等は、次に掲げるところによるものとする。

- (1) 非常用進入口等に接近する場所は、はしご車が接近できる区域内の場所又は建築物に面する区域外の道路等とし、周囲に障害となる物件があってはならない。
- (2) 進入路及び消防活動用空地は、はしご車の荷重20.0t以上に耐えられるものとする。
- (3) 道路又は通路と建築物との間隔は、原則として5メートル以下とし、はしご車が各階に架ていできるものとする。
- (4) 道路又は通路に屈曲する箇所等がある場合は、すみ切等を施し消防車両が容易に進入できる構造とすること。
- (5) 消防活動用空地の勾配は、縦横方向の和が5パーセント以下とする。

#### 第36の2 ヘリコプターの屋上緊急離着陸場等

建築物の軒の高さが40メートルを超える建築物を建築する場合は、八千代市ヘリコプターの屋上離着陸場等設置指導基準に基づき緊急離着陸場等を設置するよう努めるものとする。

### 第37 その他

この第5章消防水利等に定めるもののほか、防火水槽及び消防活動用空地の規格の細目その他必要な事項については、八千代市開発事業技術指針に基づく消防施設等設置要領による。

## 第6章 排水施設等

### 第38 排水施設等の計画

- 1 開発事業者は、排水施設等の計画に当たり、次のとおり設計したうえで、設置するものとする。
  - (1) 市長と協議する場合は、本指針に基づき、また最新の下水道設計施工指針（八千代市上下水道局発行）に準じ、これらに記載のない事項は、最新の下水道施設計画・設計指針と解説（公益社団法人日本下水道協会発行）に基づくものとする。
  - (2) 事業管理者と協議する場合は、本指針及び最新の下水道設計施工指針（八千代市上下水道局発行）に基づき、これらに記載のない事項は、最新の下水道施設計画・設計指針と解説（公益社団法人日本下水道協会発行）に基づくものとする。
  - (3) 詳細については、市長及び事業管理者と協議するものとする。
- 2 排水施設等は、開発事業区域の規模、形状及び周辺の状況並びに予定建築物等の用途等を考慮し、開発事業区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって開発事業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切に配置するものとする。
- 3 開発事業区域及び周辺流域から流出する雨水を適切に処理するため、開発事業区域の面積、予定建築物等を考慮し、開発事業者の負担において「八千代市雨水排水施設整備指導指針」に基づく雨水流出抑制施設を計画し、設置するものとする。

### 第39 排水施設等の設置

開発事業者は、計画排水区域を対象として、計画汚水量及び計画雨水量を計算するものとし、地形上計画排水区域外より流入する場合は、その下水量を考慮するものとする。

- (1) 下水の排除方式は、公共下水道事業計画区域にあっては、汚水と雨水の分流式で、汚水管渠、雨水管渠その他の排水施設は、原則この計画に基づき設置するものとする。
- (2) 原則として、自然流下とすること。
- (3) 汚水は公共下水道処理区域においては、公共下水道に直接排除するものとする。公共下水道事業計画内未整備区域においては、開発事業者の負担で公共下水道を整備できるものとする。なお、公共下水道事業計画区域外にあっては、開発事業者の負担で汚水処理施設を設置するものとする。
- (4) 公共下水道に接続されない汚水管渠等の維持管理は、汚水排水施設の移管に関する協定書を事業管理者と別途締結し、開発事業者又はその協定を承継した者が行うものとする。なお、当該開発事業区域が公共下水道処理区域に編入された場合は、開発事業者又はその協定を承継した者の負担により速やかに開発事業区域内の汚水管渠等を公共下水道に接続するものとし、汚水集合処理施設の跡地利用については、市長及び事業管理者と協議するものとする。
- (5) 開発事業に伴い排除先の既設汚水管渠の能力が不足すると認められる場合にあっては、事業管理者と協議し、能力不足が生じない地点までの間を原則として開発事業者の負担において改修するものとする。
- (6) 市が管理する排水施設が整備されていない場合にあっては、開発事業者の負担において排水流末を整備するものとする。
- (7) 下水管渠の埋設位置及び深さを定めるに当たり、道路管理者及び他埋設物管理者等と協議すること。
- (8) 河川その他公共の用に供している排水路等に雨水又は処理水を放流する場合は、あらかじめ当該施設の管理者と協議し同意を得るものとする。
- (9) 市が管理する排水施設に開発事業により新設される排水施設を接続する場合は、別途排水接続に関する申請書を提出し、承認を得なければならない。
- (10) 開発事業区域内に存する排水路又は放流先の排水路で、改修工事中の場合又は改修計画のある場合は、あらかじめ当該施設の管理者と協議しなければならない。

- (11) 排水施設等を道路敷外に設置する場合は、市長及び事業管理者と協議の上、当該施設の敷設及び維持管理に必要な用地を確保し、市に無償で提供するものとする。
- (12) 汚水の排水は、暗渠によって排出するものとする。
- (13) 雨水の排水設備については、可能な範囲において浸透性の施設を設置すること。

## 第7章 給水施設

### 第40 上水道計画

- 1 開発事業者は、八千代市営水道から給水を受けようとする場合、上水道の計画に当たっては、八千代市水道事業給水条例、八千代市水道事業給水条例施行規程、工事設計施工指針(八千代市上下水道局)、及び水道施設設計指針(日本水道協会)に基づいて設計するものとし、詳細については、事業管理者と協議するものとする。
- 2 新設する上水道は、開発事業区域について想定される需要に支障をきたさないような構造及び能力で適当に配置するものとする。なお、既存の水道施設は、開発事業区域を想定していない構造及び能力であるため、必要に応じて既設本管の改良について事業管理者と協議するものとする。

### 第41 配水管

管路計画に当たっては、次に掲げるところによるものとする。

- (1) 配水管は、網目状に配置すること。やむを得ず行き止まり管となるときは、末端に排泥装置を設けること。
- (2) 配水管路のあらゆる地点について、有効水圧が通常時、火災時のいずれにおいても最小動水圧を超えるようにすること。
- (3) 配水管は、原則として、道路法(昭和27年法律第180号)第2条にいう一般交通の用に供する道及びこれらに準じる道に布設するものとし、埋設位置及び埋設深さについては、当該道路管理者との協議によること。
- (4) 配水管及び給水管の材質については、八千代市事業管理者と協議をして決定するものとし、品質・形状・寸法等は、規格の定めるところによること。

## 第8章 清掃施設

### 第42 清掃施設

- 1 住宅の建築の用に供する目的で行う開発事業にあつては、当該開発事業区域居住者の利便に支障がないよう、開発事業区域内にごみ集積場所を配置するものとする。
- 2 事業系一般廃棄物は、その廃棄物を排出する開発事業者自らの責任において適正に処理するものとする。

### 第43 ごみ集積場所の基準

- 1 ごみ集積場所の有効面積及び設置箇所数は、次に掲げるところによるものとする。
  - (1) ごみ集積場所の有効面積は、住宅の計画戸数に0.12平方メートル(共同住宅等の建築の用に供する目的で行う開発事業にあつては、0.10平方メートル)を乗じて算出した値以上(2.0平方メートルに満たない場合は2.0平方メートル)とし、間口を2メートル以上かつ奥行を1メートル以上確保すること。
  - (2) 計画戸数が概ね20戸に1箇所の割合で、ごみ集積場所が開発事業区域内に配置されていること。
  - (3) 設置する場所及び形状は、開発事業区域内で、ごみの収集に支障をきたさない場所とする。
- 2 ごみ集積場所の構造は、次に掲げるところによるものとする。
  - (1) ごみ集積場所の構造は、次の図を標準とし、併せて防獣・防鳥の措置を講ずること。
  - (2) ごみ集積場所と道路との段差はなるべく少なくし、開口部を道路又は歩道に面するとともに、雨水が溜まらないよう勾配を2%確保すること。
  - (3) ごみ集積場所は、鉄筋コンクリート(RC構造)造り、現場打ち上げ三方を囲み、躯体が土圧を受けないよう設計及び施工を行うこと。

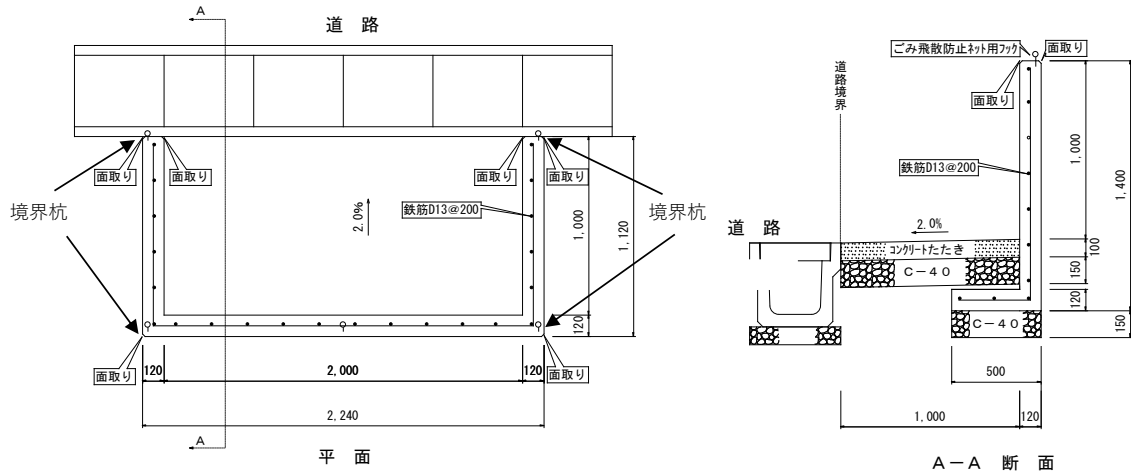
また、躯体の内外両面に面取りをすること。

- (4) 境界杭(民杭かつ石杭(9cm×9cm×90cm))を他の構造物を干渉させないように設置すること。  
また、原則として境界杭はごみ集積場所用地の外側に設置すること。

## 第43の2 その他

この章に定めるもののほか、その他必要な事項については、八千代市集積場所設置等に関する基準による。

図8-1 ごみ集積場所の構造の例



## 第9章 義務教育施設等

### 第44 義務教育施設用地

住宅の建築の用に供する目的で行う開発事業で、その住宅の計画戸数が3,000戸以上の場合にあっては、開発事業区域内に、義務教育施設の用に供する土地を確保するものとする。ただし、開発事業区域周辺地域における義務教育施設の設置状況等を勘案して、当該開発事業区域居住者の利便に支障がないと認めるときは、この限りでない。

### 第45 保育施設用地等

- 1 一戸建ての住宅の建築の用に供する目的で行う開発事業で、その計画戸数が1,000戸以上の場合にあっては、開発事業区域内に、保育施設の用に供する土地を確保するものとする。ただし、開発事業区域周辺地域における保育施設の設置状況等及び社会情勢等を勘案して、別途協議するものとする。
- 2 共同住宅等の建築の用に供する目的で行う開発事業で、その計画戸数が1,000戸以上の場合にあっては、開発事業区域内に、入居者向けの保育施設又は予定される建築物の一部に保育の用に供する室を確保するものとする。ただし、開発事業区域周辺地域における保育施設の設置状況等及び社会情勢等を勘案して、別途協議するものとする。

### 第46 医療施設用地

住宅の建築の用に供する目的で行う開発事業で、その住宅の計画戸数が1,000戸以上の場合にあっては、開発事業区域内に、医療施設用地の用に供する土地を確保するものとする。ただし、開発事業区域周辺地域における医療施設の設置状況等を勘案して、当該開発事業区域居住者の利便に支障がないと認めるときは、この限りでない。

## 第10章 集会施設

### 第47 集会施設

- 1 一戸建ての住宅の建築の用に供する目的で行う開発事業で、その計画戸数が200戸以上の場合にあっては、開発事業区域内に、集会所の用に供する土地(以下「集会所用地」という。)を確保するものとする。
- 2 共同住宅等の建築の用に供する目的で行う開発事業で、その計画戸数が200戸以上の場合にあっては、開発事業区域内に、集会所又は予定される建築物の一部に集会の用に供する室(以下「集会室等」という。)を確保するものとする。

### 第48 集会施設の整備基準

- 1 集会所用地の整備基準は次のとおりとする。
  - (1) 集会所用地は、公園等に隣接して設けるよう配慮すること。
  - (2) 集会所用地は、当該開発事業区域居住者の利便に支障がないもので、下表に定める床面積以上の集会所を建築できる敷地面積を確保すること。
  - (3) 集会所用地の周囲は、当該施設の維持管理上支障がないよう、出入口を除き、高さ1.2メートル以上のフェンス又は柵等を設置すること。
  - (4) 集会所用地内に上下水道等の設備を整備すること。
- 2 集会室等の整備基準は次のとおりとする。
  - (1) 集会室等は、当該開発事業区域居住者の利便に支障がないもので、下表に定める床面積以上のものとする。
  - (2) 集会室等は、集会スペースのほか便所、湯沸室及び収納室等を設けること。
  - (3) 集会室等は、机、椅子、湯沸器、黒板等の備品の整備について配慮すること。
- 3 前項の規定により設置する集会室等及びその備品の維持管理は、原則として、開発事業者又は当該開発事業の住宅の所有者が行うものとする。

表10-1 集会室等の床面積

計画戸数		200戸～274戸	275戸～449戸
集会室等の床面積	集会スペース	75㎡	85㎡
	便所、湯沸室、収納室等	計画戸数に応じ、利便に支障がない面積	

備考 計画戸数が450戸以上の場合は、市長との協議によるものとする。

## 第11章 駐車施設等

### 第49 駐車施設の計画

開発事業者は、駐車施設の計画に当たっては、この技術指針に基づいて、設計するものとし、詳細については、市長と協議するものとする。

### 第50 自動車駐車場

自動車駐車場は、予定建築物等の用途及び規模に応じ、次に掲げるところにより、開発事業区域内に設置するものとする。

- (1) 共同住宅等の建築の用に供する目的で行う開発事業にあっては、計画戸数以上の台数(商業地域又は近隣商業地域においては、計画戸数に8/10を乗じて得た台数以上)を確保するものとする。
- (2) 前号の規定により確保すべき駐車場のうち、開発事業区域周辺の通行の安全及び当該開発事業区域居住者の利便に支障がないと認めるときは、当該開発事業区域外(開発事業区域から概ね500メートル以内とする。)に自動車駐車場(計画戸数に2/10を乗じて得た台数に限る。)

を確保することができる。当該開発区域外に確保する場合、駐車場の位置や管理会社を記した図を添付し、誓約書を提出するものとする。

- (3) 第1号及び第2号の規定にかかわらず、当該共同住宅等が、開発事業区域内において相当の駐車需要を生じないと認められる計画にあつては、市長と協議のうえ必要な台数を確保することができる。
- (4) 住宅以外の建築物の建築の用に供する目的で行う開発事業にあつては、市長と協議のうえ事業活動に支障をきたさない台数以上を確保するものとする。

#### **第51 自動車駐車場の構造及び設備の基準**

自動車駐車場の構造及び設備の基準は、次のとおりとする。

- (1) 駐車区画一台分の駐車スペースは、幅2.5メートル以上、奥行5メートル以上を標準とする。
- (2) 自動車駐車場施設内の舗装については、雨水を適切に排除することができる舗装とすること。

#### **第52 自転車駐車場**

自転車駐車場は、予定建築物等の用途及び規模に応じ、次に掲げるところにより、開発事業区域内に設置するものとする。

- (1) 共同住宅等の建築の用に供する目的で行う開発事業にあつては、計画戸数以上の台数を、開発事業区域内に確保するものとする。
- (2) 住宅以外の建築物の建築の用に供する目的で行う開発事業にあつては、市長と協議のうえ、事業活動に支障をきたさない台数以上を確保するものとする。
- (3) 前2号の規定にかかわらず、開発事業区域内において相当の駐車需要を生じないと認められる計画にあつては、市長と協議のうえ必要な台数を確保することができる。
- (4) 自転車駐車場は自転車1台につき長辺1.9メートル及び短辺0.6メートルを標準とする。

### **第12章**

#### **第53 防災行政用無線**

開発事業により、防災行政用無線設備に新たに難聴地域が発生するおそれのあるとき、又は、主として中高層建築物の建築の用に供する目的で行う開発事業の場合で、当該建築物が防災行政無線設備の音響に支障となるおそれのあるときは、市長と協議のうえ必要な措置を講ずること。

附則

(施行期日)

- 1 この技術指針は、平成21年6月1日から施行する。  
(経過措置)
- 2 次に掲げる開発事業については、この技術指針の規定は、適用しない。
  - (1) この技術指針の施行の日前に法第30条第1項の規定による許可の申請又は建築確認申請等がされた開発事業
  - (2) この技術指針の施行の日前に八千代市開発事業指導要綱(昭和61年八千代市告示第43号)第7条第1項の規定による事前協議の申請がされた開発事業

附則

(施行期日)

- 1 この技術指針は、平成24年4月1日から施行する。  
(経過措置)
- 2 次に掲げる開発事業については、この技術指針による改正後の八千代市開発事業技術指針第36の2の規定は、適用しない。
  - (1) この技術指針の施行の日前に法第30条第1項の規定による許可の申請又は建築確認申請等がされた開発事業
  - (2) この技術指針の施行の日前に八千代市開発事業指導要綱(昭和61年八千代市告示第43号)第7条第1項の規定による事前協議の申請がされた開発事業又は条例第5条第1項に基づき事前協議の申し出がされた開発事業

附則

(施行期日)

- 1 この技術指針は、平成24年4月1日から施行する。  
(経過措置)
- 2 次に掲げる開発事業については、この技術指針による改正後の八千代市開発事業技術指針第56の2の規定は、適用しない。
  - (1) この技術指針の施行の日前に法第30条第1項の規定による許可の申請又は建築確認申請等がされた開発事業
  - (2) この技術指針の施行の日前に八千代市開発事業指導要綱(昭和61年八千代市告示第43号)第7条第1項の規定による事前協議の申請がされた開発事業又は条例第5条第1項に基づき事前協議の申し出がされた開発事業

附則

(施行期日)

- 1 この技術指針は、平成25年5月1日から施行する。  
(経過措置)
- 2 次に掲げる開発事業については、この技術指針による改正後の八千代市開発事業技術指針第23及び第61の規定は、適用しない。
  - (1) この技術指針の施行の日前に法第30条第1項の規定による許可の申請又は建築確認申請等がされた開発事業
  - (2) この技術指針の施行の日前に八千代市開発事業指導要綱(昭和61年八千代市告示第43号)第7条第1項の規定による事前協議の申請がされた開発事業又は条例第5条第1項に基づき事前協議の申し出がされた開発事業

附則

(施行期日)

1 この技術指針は、平成26年12月1日から施行する。

(経過措置)

2 次に掲げる開発事業については、この技術指針による改正後の八千代市開発事業技術指針第60及び第61の規定は、適用しない。

(1) この技術指針の施行の日前に法第30条第1項の規定による許可の申請又は建築確認申請等がされた開発事業

(2) この技術指針の施行の日前に八千代市開発事業指導要綱(昭和61年八千代市告示第43号)第7条第1項の規定による事前協議の申請がされた開発事業又は条例第5条第1項に基づき事前協議の申し出がされた開発事業

附則

(施行期日)

1 この技術指針は、平成28年6月1日から施行する。

(経過措置)

2 次に掲げる開発事業については、この技術指針による改正後の八千代市開発事業技術指針第13、第14、第20、第21、第52、第58及び第63の規定は、適用しない。

(1) この技術指針の施行の日前に法第30条第1項の規定による許可の申請又は建築確認申請等がされた開発事業

(2) この技術指針の施行の日前に八千代市開発事業指導要綱(昭和61年八千代市告示第43号)第7条第1項の規定による事前協議の申請がされた開発事業又は条例第5条第1項に基づき事前協議の申し出がされた開発事業

附則

(施行期日)

1 この技術指針は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 次に掲げる開発事業については、この技術指針による改正後の八千代市開発事業技術指針第23、第25、第26、第27、第38、第39、第43、第47、第48及び第50の規定は、適用しない。

(1) この技術指針の施行の日前に法第30条第1項の規定による許可の申請又は建築確認申請等がされた開発事業

(2) この技術指針の施行の日前に八千代市開発事業指導要綱(昭和61年八千代市告示第43号)第7条第1項の規定による事前協議の申請がされた開発事業又は条例第5条第1項に基づき事前協議の申し出がされた開発事業