

習志野市開発事業指導要綱

昭和 51 年 8 月 1 日 制定
平成 31 年 4 月 1 日 改正

習 志 野 市

習志野市開発事業指導要綱

(目 的)

第1条 この要綱は、開発事業の施行に関し必要な事項を定めることにより、開発事業区域及びその周辺の地域における災害を防止するとともに都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要綱において、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ものとする。

- (1) 開発行為 都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第4条第12項に規定する開発行為をいう。
- (2) 建築物 法第4条第10項に規定する建築物をいう。
- (3) 建築 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第13号に規定する建築をいう。
- (4) 住宅 建築基準法別表2(イ)項第1号から第3号までに掲げる建築物をいう。
- (5) 開発事業 次条に規定する開発行為及び建築をいう。
- (6) 開発事業区域 開発事業を行う土地の区域をいう。
- (7) 公共施設 道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路、消防の用に供する貯水施設等をいう。
- (8) 公益施設 教育施設、福祉施設、集会施設、医療施設、ごみ集積所、水道・ガス等およびその他居住者の共同の福祉又は、利便のために供する施設をいう。
- (9) 事業者 開発事業を施行する者をいう。

2 前項に規定するもののほか、この要綱において使用する用語は、法において使用する用語の例によるものとする。

(適用対象)

第3条 この要綱は、次の各号のいずれかに該当する開発事業について適用するものとする。

- (1) 法第29条第1項の規定による許可が必要な開発行為
(市街化区域にあつては、開発事業区域面積が500平方メートル以上のもの)
- (2) 次のいずれかに該当する建築物の建築
 - ア 住宅の用に供する建築物で50戸以上のもの
 - イ 住宅以外の建築物で延べ面積1,000平方メートル以上のもの
 - ウ 地階を除く階数が4以上の建築物
- (3) その他市長が必要と認めるもの

(事業の制限)

第4条 開発事業は、法第8条第1項で定める地域地区に適合するとともに、次の各号に定めるものとする。

(1) 主として住宅の建築の用に供する目的で行うものについては、敷地面積の最低限度を135平方メートルとする。

この場合において、敷地形状に路地状部分を含む予定建築物の敷地面積の計算については、当該路地状部分の敷地面積を含まないものとする。

ただし、市街化区域内における開発行為で、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、予定建築物の敷地面積の最低限度を100平方メートルとする。

(2) 開発事業は、単に宅地の造成だけでなく、周辺地域に配慮した良好な環境の形成に努めること。

(3) 工業地域においては、原則として住宅を目的とする開発事業は行わないこと。ただし、周辺の環境を勘案し、市長が特に認める場合はこの限りではない。

(事業の協力)

第5条 事業者は、本市の教育及び福祉行政の基本計画に基づき、教育及び福祉施設の充実に協力するものとする。

また、不特定多数の市民が利用する建築物については、年齢や障がいの有無にかかわらず全ての人が円滑に利用できるように配慮した適切な構造及び設備計画であるものとする。

2 事業者は、開発事業区域内に都市計画施設が含まれる場合には、本市の計画に適合するよう協力するものとする。

3 事業者は、本市の緑化の推進に関する施策に協力するものとする。

4 事業者は、本市の産業振興の施策に協力するものとする。

5 事業者は、本市の「住民参加のまちづくり」に協力するため、入居予定者に対し、町会・自治会等の加入を勧めるものとする。

6 事業者は、分譲に当たり、市民が優先的に入居できるよう努めるものとする。

(文化財の保護等)

第6条 事業者は、開発事業区域内における埋蔵文化財の所在の有無を市に確認し、埋蔵文化財がある場合には、市と協議の上、その保護に努めなければならない。

(事業計画)

第7条 事業者は、公共施設及び公益施設の整備について、あらかじめ法その他関係法令並びにこの要綱及び別に定める開発事業施設整備基準に適合するよう計画するものとする。

(事前協議)

第8条 事業者は、第3条の規定による開発事業を行う場合は、市関係各課及び関係機関と、公共施設及び公益施設の設置、帰属、管理方法等について事前に協議するものとする。

2 事業者は、前項の協議終了の確認を市関係各課及び関係機関から得た後、開発事業申請書の作成要領(別紙1)に基づき、書類を市に提出するものとする。

3 事業者は、開発事業に変更の必要が生じたときは、速やかに市関係各課及び関係機関と協議を行うものとする。

4 事業者は、前項の規定により協議を行った結果、開発事業により整備する公共施設について変更が生じる場合は、変更申請書を提出するものとする。ただし、開発事業により整備する公共施設以外の事項について変更が生じた場合は、変更報告書により、変更事項を報告するものとする。

(審査)

第9条 市は、事業者から開発事業協議申請書の提出があった場合は、必要に応じて習志野市建設指導審査会による審査に付するものとする。

(協議書の締結)

第10条 市は、事業者と第8条による協議が整った場合には、事業者と協議書を締結するものとする。ただし、協議書を締結後、1年以内に諸手続きを行わない場合は、協議書を破棄し再協議とする。

2 事業者は、前項の協議書の締結をもって、開発事業における開発行為については、法第32条第1項に規定する公共施設の管理者の同意が得られたこととみなし、開発事業における建築については、施行同意を得られたものとみなすものとする。

3 市は、第8条第4項の規定による変更申請書の提出があった場合には、変更事項について、同意したことを通知するものとする。

(開発許可申請等)

第11条 事業者は、開発事業における開発行為について前条による協議書の締結後、速やかに法第29条による開発行為の許可を得るため、法第30条の規定に基づく申請を行うものとする。

2 事業者は、前項の許可後、開発事業における開発行為について、工事に着手するときは、工事着手届を市に提出するものとする。

3 事業者は、前条による協議書の締結後、開発事業における建築について、工事に着手するときは、工事着手届を市に提出するものとする。

(周辺住民との調整等)

第12条 事業者は、開発事業区域の周辺住民、土地所有者等に対して、開発事業の計画、内容その他の必要な事項の説明を行い、開発事業の周知を図るものとする。この場合において、事業者が要望等を受けた場合には、誠意をもって対応するものとする。

2 事業者は、開発事業の施行による影響があると考えられる周辺住民、土地所有者等の意向を尊重するとともに、開発事業の施行にあたって同意を得るよう努めるものとする。

(防災等の措置)

第13条 事業者は、開発事業の施行に当たっては、次に掲げる事項を遵守するよう努めるものとする。

- (1) 開発事業区域周辺の排水、利水、出水、土砂崩れ等の被害を及ぼすことのないよう適切な措置を講ずること。
- (2) 開発事業により日照、風害、大気汚染、水質汚濁、騒音、振動、地盤沈下、悪臭、電波障害等を発生させ、周辺住民等の健康又は生活環境に被害を及ぼすことのないよう適切な措置を講ずること。

(補償義務)

第14条 事業者は、開発事業により近隣居住者等に被害を与えたときは、速やかに補償等の解決に努めなければならない。

(立入検査)

第15条 市は、開発事業の施行に関し、当該開発事業区域に立ち入り、現況を調査することが出来るものとする。

(勧告等)

第16条 市は、開発事業に関し、事業者及び工事施行者に対し必要に応じて報告、又は資料の提出をさせるとともに適切な指導又は勧告を行うものとする。

(工事完了検査)

第17条 事業者は、工事完了後速やかに完了届及び公共施設の帰属に関する図書を市に提出し、完了検査を受けるものとする。

(本市周辺の開発事業)

第18条 事業者は、本市周辺における開発事業のうち本市に影響を及ぼすものについて、別途協議するものとする。

(その他)

第19条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、昭和51年8月1日から実施する。

附 則

この要綱は、昭和59年5月1日から実施する。

附 則

- 1 この要綱は、平成8年7月1日から実施する。
- 2 この要綱の実施日前に既に「協議書」を締結しているものについては、なお従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、平成25年5月1日から実施する。
- 2 この要綱の実施日前に既に「協議書」を締結しているものについては、なお従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、平成27年4月1日から実施する。
- 2 この要綱の実施日前に既に「協議書」を締結しているものについては、なお従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、平成28年4月1日から実施する。
- 2 この要綱の実施日前に既に「協議書」を締結しているものについては、なお従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、平成31年4月1日から実施する。
- 2 この要綱の実施日前に既に「協議書」を締結しているものについては、なお従前の例による。

開発事業施設整備基準

1. 目的

この基準は、習志野市開発事業指導要綱(以下「要綱」という。)第7条における開発事業の施設整備に関し、主に必要な事項を定める。

2. 一般的事項

- (1) 開発事業施設とは、要綱第2条における公共施設及び公益施設をいう。
- (2) 工事用搬入路として使用する道路は、管理者等と協議の上、維持管理及び交通安全に対処すること。
- (3) 新たに設置される公共施設は、原則として市に無償で帰属すること。なお、協議により、開発事業施設を事業者等で管理する場合等はこの限りではない。ただし、下水道用地については、市企業局と協議の上、管理者等の決定をすること。
- (4) がけ地及び軟弱地盤を開発するときは、地質調査、対策工法及び施工計画書等を提出すること。
- (5) 開発事業区域内の樹木は、最大限に保存できるよう計画すること。やむを得ず伐採する場合は、既存樹木の本数以上の植樹をすることとし、市と協議の上、必要な措置を講ずること。
- (6) 予定建築物の外部は、周辺建築物と調和のとれた色彩にすること。
- (7) 雨水流出抑制については、放流先の施設管理者等と協議し、浸透施設等設計上の配慮をすること。
- (8) 環境への負荷の軽減及び自然環境の保全・活用に努めること。また、地域の特性及び状況に応じ、環境にやさしい工法の導入、構造の工夫等措置の実施に配慮すること。
- (9) 開発事業区域内又は隣接地に都市計画施設等の計画がある場合は、都市計画施設等の施行に支障をきたすことのないよう協力すること。
また、予定建築物は、都市計画施設等の施行後、支障をきたすことのない計画とすること。

3. 公共施設及び公益施設

道路

- (1) 開発事業区域との接続道路については、調査等行い開発事業施行後の交通量等を勘案し、必要となる措置を講ずること。
- (2) 開発事業区域内の道路は、主要道路と区画道路を明確に区分し、幅員9メートル以上の道路については歩車道分離を原則とすること。
- (3) 道路の構造を設計する場合は、「習志野市が管理する市道の構造の技術的基準等を定める条例」を遵守するものとする。道路幅員及び隅切長の標準値は、表 A、表 B のとおりとし、これによりがたい場合は、管理者と協議すること。

表 A

区 分	道 路 幅 員
住 宅 地	6.0m 以上
住宅地以外で1,000㎡未満	6.0m 以上
住宅地以外で1,000㎡以上	9.0m 以上

表 B(隅切り長さ表)

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30未満	30以上40未満	40以上
交差角(°)	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60
40以上					5 6 8	6 8 10	8 10 12	8 10 12	8 12 15
30以上40未満				4 5 6	5 6 8	6 8 10	8 10 12	8 10 12	
20以上30未満		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	5 6 8	6 8 10			
12以上15未満		4 5 6	4 5 6	4 5 6	5 6 8				
10以上12未満		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								
街路幅員(m)									

【備考】 数値は、二等辺三角形の底辺の長さ(単位m)とする。
上記によりがたい場合は協議すること。

- (4) 舗装については、「舗装設計施工指針」(公益社団法人 日本道路協会)等を遵守し、特殊な構造等の設計については、管理者と別途協議すること。
- (5) 開発事業区域が、「習志野市バリアフリー移動等円滑化基本構想」で定める重点整備地区に含まれる又は、接する場合は、「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省令」(平成18年省令第116号)で定める基準を遵守するものとする。なお、重点整備地区に含まれない又は、接しない場合は、道路の構造等について、管理者と別途協議すること。
- (6) ガス・上下水道・電柱等の占用については、管理者と協議すること。
- (7) その他道路構造については、管理者と協議すること。

排水施設

- (1) 排水施設は、「習志野市下水道計画」を勘案したもので、開発事業区域内は勿論のこと、その周辺を集水区域として計画を行い、事業者の責任において整備すること。ただし、やむを得ない場合は、市又は施設管理者と別途協議すること。
- (2) 開発事業区域内の雨水処理については、周辺区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配置されるように雨水調整機能を有する施設を設計し、適切な位置に設置すること。

- (3) 流末排水路が未整備の場合は、雨天時に滞留を生じない地点までの排水路を事業者の負担において整備すること。ただし、流末排水路の改修が困難な場合は調整池等を設置して処理すること。
- (4) 排水施設は、原則として暗渠によるものとし、地形及び地盤等により暗渠によることが困難な場合には、施設管理者と別途協議すること。
- (5) 排水路の付替及び用途廃止等の必要がある場合は、事前に管理者と協議すること。
- (6) 流末排水路に下水を放流する場合は、事前に管理者の同意を得ること。
- (7) 施設の構造等については、「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)等を遵守するものとし、特殊な施設及び構造等の設計については、管理者と別途協議すること。

公園等

(1) 公園

ア 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為で開発事業区域面積が3,000平方メートル以上の場合、次表に定める公園を設置し市へ帰属すること。

開発事業区域面積	公園の負担
3,000㎡以上10,000㎡未満	開発事業区域面積の3.0%以上
10,000㎡以上50,000㎡未満	開発事業区域面積の4.0%以上
50,000㎡以上	開発事業区域面積の5.0%以上

イ 公園は原則として公道に面して設けるものとし、敷地の形状は正方形あるいは長方形を基本とすること。

ウ 公園には、原則として遊戯施設及び管理施設、休養施設等を設置するものとし、公園敷地内には10平方メートル以内に高木1本以上を植栽すること。

エ 開発事業区域の周辺に2,500平方メートル以上の公園等が存在する場合、又は、予定建築物の用途が住宅以外の場合、市と別途協議すること。

なお、公園等が存在する場合とは、2,500平方メートル以上の公園等から半径250メートル圏内に開発事業区域全体を含み、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、開発事業区域と公園等の間に、交通量の多い主要道路、鉄道、河川、その他利用者の分断するものがあってはならない。

(2) 緑地又は広場

ア 開発事業区域の面積が、3,000平方メートル以上の開発事業(開発行為を除く)については、敷地内に開発事業区域面積の3パーセント以上の緑地又は、広場を設置すること。なお、緑地は高木を優先的に植栽し、広場は必要に応じ子供の遊び場とすること。

イ 開発事業区域の面積が、3,000平方メートル未満の開発事業については、敷地内に開発事業区域面積の3パーセント以上の緑地を設置するよう努めること。なお、緑地は高木を優先的に植栽するよう努めること。

消防水利等

(1) 消防水利

ア 次の開発事業区域の面積に応じて設置すること。

開発事業区域 面積 水利種別	1,000 m ² 以上 2,000 m ² 未満	2,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満	5,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	10,000 m ² 以上 30,000 m ² 未満	30,000 m ² 以上 50,000 m ² 未満	50,000 m ² 以上 75,000 m ² 未満	75,000 m ² 以上 100,000 m ² 未満	100,000 m ² 以上 150,000 m ² 未満
	消火栓	いずれか	1カ所	2カ所	3カ所	3カ所	4カ所	5カ所
防火水槽 (40 m ² 級)	1カ所	1カ所	1カ所	1カ所	2カ所	3カ所	4カ所	5カ所

※原則として用地については市へ帰属すること。

イ その他消防水利の設置については、消防水利の基準(昭和39年消防庁告示第7号)によるもののほか習志野市消防本部と協議すること。

(2) 消防活動用通路等

ア 4階以上の建築物を建築する場合は、建物の開口部に面して幅員6メートル以上で梯子車等の重量(20トン)に耐えられる構造の消防活動用通路を設置すること。

イ 消防活動用通路に至るまでの間に屈曲する箇所等がある場合は、屈曲の状況に応じた隅切りを設け梯子車の進入が容易に行えるようにすること。

ウ 消防活動用通路と建築物との間は、5メートル以下で梯子車等の架梯ができるようにすると共に送電線等消防活動の障害となる物件等を設置しないこと。また、既に障害物等がある場合は、移設について関係機関と協議すること。

エ 梯子車の通行の最低高は、4.1メートル以上とすること。

集会場(所)

(1) 計画戸数50戸以上の開発事業について、原則として次表のとおり設置すること。

	50戸以上	100戸以上	300戸以上	500戸以上	1,000戸以上
延べ面積	50m ² 以上	75m ² 以上	100m ² 以上	150m ² 以上	200m ² 以上
敷地面積	100m ² 以上	150m ² 以上	200m ² 以上	300m ² 以上	400m ² 以上

(2) 集会場(所)を設置する際には、市と協議の上、原則として掲示板を設置すること。

保育所等

(1) 計画戸数200戸以上の開発事業について、「習志野市における大規模な共同住宅等の建築における保育所等設置の協力要請に関する要綱」に基づき市と協議すること。

清掃施設

- (1) 「習志野市ごみ集積所の設置等に関する取扱要綱」第4条(ごみ集積所の設置基準)により設置すること。また、ごみの出し方及びごみの集積所の管理について、利用者への周知並びに指導をすること。
- (2) 開発事業に係る建築物が店舗、事務所、工場等の場合は、事業所自らの責任においてごみの分別を行うとともに、「習志野市廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例」第9条(事業用建築物の所有者等による減量)に基づき、再利用、資源化を促進し、減量化に努め、適正なごみ処理を行うよう努めること。
- (3) 開発事業区域内外において近接する既存の集積所について、管理者と協議の上、開発事業で必要と判断される場合は、事業者の責任において、周辺住民の意向を確認し、十分な説明と対応をすること。

駐車施設

- (1) 開発事業に係る建築物が住宅の場合は、原則として計画戸数の100パーセントの駐車場を事業者において設置すること。なお、計画戸数の100パーセントの設置が困難な場合は、市と別途協議すること。
- (2) 住宅以外の実業事業については、市と協議の上、駐車場を設置すること。

自転車駐車施設

- (1) 「習志野市自転車等の放置防止に関する条例」の規定に基づき、開発事業に係る建築物が住宅の場合は、原則として計画戸数の200パーセントの駐輪場を事業者において設置すること。なお、計画戸数の200パーセントの設置が困難な場合は、市と別途協議すること。
- (2) 住宅以外の実業事業については、市と協議の上、駐輪場を設置すること。

防犯灯

- (1) 開発事業区域内及び必要に応じ開発事業区域に面する範囲について、市と協議の上、防犯灯を設置すること。なお、町会・自治会・管理組合等が管理する防犯灯の新設・移設・撤去を行う際は、管理者と協議すること。

交通安全施設

- (1) 開発事業区域内及び必要に応じ開発事業区域に面する範囲について、管理者と協議の上、道路照明施設、道路反射鏡、区画線、道路付属施設等を設置すること。

交通規制等

- (1) 交通規制等(信号機、横断歩道、停止線、標識等)については、千葉県公安委員会等と協議すること。

その他施設

- (1) 開発事業の規模に応じ必要とされる施設については、市又は管理者と協議の上、設置すること。

4. その他

この開発事業施設整備基準に特別の定めがないときは、市又は、管理者と別途協議すること。