

# 君津市宅地開発事業指導要綱

令和6年4月

君津市建設部建設計画課

# 目

# 次

## 君津市宅地開発事業指導要綱

|        |                 |     |
|--------|-----------------|-----|
| 第 1 条  | 目 的             | 1 頁 |
| 第 2 条  | 定 義             | 1 頁 |
| 第 3 条  | 適用対象            | 1 頁 |
| 第 4 条  | 事業者の責務          | 1 頁 |
| 第 5 条  | 事業計画            | 2 頁 |
| 第 6 条  | 事前協議            | 2 頁 |
| 第 7 条  | 公共施設の設置等        | 2 頁 |
| 第 8 条  | 公共施設の帰属         | 2 頁 |
| 第 9 条  | 所有権の取得          | 3 頁 |
| 第 10 条 | 所有権以外の権利の抹消又は消滅 | 3 頁 |
| 第 11 条 | 市に帰属しない公共施設等の管理 | 3 頁 |
| 第 12 条 | 公益施設計画          | 3 頁 |
| 第 13 条 | 文化財の保護          | 3 頁 |
| 第 14 条 | 災害の防止           | 3 頁 |
| 第 15 条 | 環境保全等           | 4 頁 |
| 第 16 条 | 農業用水の保全         | 4 頁 |
| 第 17 条 | 工事の施行           | 4 頁 |
| 第 18 条 | 工事の届出           | 4 頁 |
| 第 19 条 | 工事の廃止又は中止の措置    | 4 頁 |
| 第 20 条 | 被害の補償等          | 4 頁 |
| 第 21 条 | 完了届及び確認         | 4 頁 |
| 第 22 条 | 瑕疵の補修           | 5 頁 |
| 第 23 条 | 立入調査            | 5 頁 |
| 第 24 条 | 宅地開発事業対策協議会の設置  | 5 頁 |
| 第 25 条 | 補 則             | 5 頁 |
| 附 則    |                 | 5 頁 |
| 様 式    |                 | 6 頁 |

# 君津市宅地開発事業整備基準

|     |                          |      |
|-----|--------------------------|------|
| I   | 一般基準                     |      |
| 1   | 街 区                      | 13 頁 |
| 2   | 画 地                      | 13 頁 |
| 3   | 人口計画                     | 13 頁 |
| 4   | 土地利用計画                   | 13 頁 |
| II  | 公共施設                     |      |
| 1   | 道 路                      | 14 頁 |
| 2   | 公園・緑地                    | 19 頁 |
| 3   | 排水施設                     | 20 頁 |
| 4   | 消防水利施設                   | 24 頁 |
| 5   | 給水施設                     | 24 頁 |
| III | 公益的施設                    |      |
| 1   | 防犯施設                     | 24 頁 |
| 2   | 清掃施設                     | 25 頁 |
| 3   | 自動車駐車施設                  | 25 頁 |
| 4   | 自転車駐輪施設                  | 25 頁 |
| 5   | 集会所                      | 25 頁 |
| 6   | 防災施設                     | 26 頁 |
| IV  | その他                      |      |
| 1   | 地 盤                      | 26 頁 |
| 2   | 宅地の法面                    | 26 頁 |
| 3   | 境界石の設置                   | 26 頁 |
|     | 誘導居住水準（資料 1）             | 27 頁 |
|     | 隅切り長表（資料 2）              | 28 頁 |
|     | 君津市宅地開発事業に伴う雨水排水基準（資料 3） | 29 頁 |
|     | 君津市宅地開発事業道路管理引継契約書       | 31 頁 |
|     | 君津市宅地開発事業に伴う消防水利の基準      | 39 頁 |
|     | 市長が必要と認める書類              | 46 頁 |
|     | 宅地開発事業対策協議会設置要領          | 48 頁 |
|     | 宅地開発事業対策協議会提出書類及び図面      | 51 頁 |
|     | 宅地開発事業協定書（参考書式）          | 53 頁 |

# 君津市宅地開発事業指導要綱

平成8年12月26日

君津市告示第72号

改正 令和3年9月30日告示第191号

## (目的)

第1条 この要綱は、宅地開発事業に関する法令及び条例並びにこれらに基づく命令及び通達に定めるもののほか、必要な事項を定め、秩序ある宅地の整備を図ることにより、開発区域及びその周辺区域における災害を防止し、市民の良好な生活環境を保全することを目的とする。

## (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。

- (1) 宅地開発事業 主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う一団の土地の区画形質の変更を伴う事業をいう。
- (2) 開発区域 宅地開発を行う土地の区域をいう。
- (3) 公共施設 道路、公園、緑地、上水道その他の給水施設、下水道、河川、水路、治水又は利水のための調整池、消防の用に供する施設その他の公共の用に供する施設をいう。
- (4) 公益施設 教育施設、医療施設、交通施設、官公庁施設、購買施設、廃棄物処理施設、社会福祉施設及びその他の施設で居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設をいう。
- (5) 事業者 宅地開発事業の施行主体をいう。
- (6) 工事施行者 宅地開発事業に係る工事の請負人又は請負契約によらないで自ら工事を施行する者をいう。

## (適用対象)

第3条 この要綱は、次に掲げる宅地開発事業について適用する。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条の規定により許可を受けて行う宅地開発事業
- (2) 宅地開発事業等の基準に関する条例（昭和44年千葉県条例第50号。以下「開発条例」という。）に規定する宅地開発事業
- (3) 前2号に規定するもののほか、開発区域の面積が1,000平方メートル以上の宅地開発事業
- (4) その他市長が必要と認める宅地開発事業

## (事業者の責務)

第4条 事業者は、宅地開発事業の計画を開発区域に隣接する地権者に説明するとともに、後に紛争が生じないように努めなければならない。

2 事業者は、市長が必要と認めるときは、宅地開発事業の計画を開発区域の近隣居住者

に対して説明をするとともに、後に紛争が生じないよう努めなければならない。

- 3 事業者は、市長が法に基づく地区計画の策定を行おうとする場合は、これに協力するよう努めなければならない。
- 4 事業者は、面積が1ヘクタール以上の宅地開発事業により住宅地を造成する場合は、君津市建築協定条例（昭和61年君津市条例第2号）に基づく建築協定を締結するよう努めなければならない。

（事業計画）

第5条 事業者は、君津市基本構想をはじめ市が定めた土地利用計画に適合するよう宅地開発事業の計画を策定しなければならない。

- 2 事業者は、関係法令及び条例に定めるもののほか、市長が別に定める整備基準に適合するよう宅地開発事業の計画を策定しなければならない。
- 3 市長は、前項の整備基準を定めたときは、これを告示するものとする。

（事前協議）

第6条 事業者は、宅地開発事業を行おうとする場合は、あらかじめ宅地開発事業事前協議申請書（別記第1号様式）に市長が必要と認める書類を添えて提出し、市長と協議しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による協議が整ったときは、事業者と協定を締結するものとする。
- 3 事業者は、前項の規定による協定を締結した後に、当該事業の計画を変更しようとするときは、新たに事前協議の手続きを行わなければならない。ただし、市長が軽微な変更であると認めるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により締結した協定は、当該協定した日（県の許可又は確認を要するものは、当該許可又は確認の日）から起算して1年を経過してなお事業未着手の場合は、市長と再度協議しなければならない。

（公共施設の設置等）

第7条 事業者は、宅地開発事業を行おうとする場合は、公共施設の整備計画等について、あらかじめ既存の公共施設の管理者又は新たに管理することとなる者と協議しなければならない。当該宅地開発事業の施行に伴い、開発区域周辺の公共施設の新設又は改良を必要とする場合についても同様とする。

- 2 市長は、前項に定めるもののほか、宅地開発事業の施行に伴い開発区域外の公共施設の整備が必要と認められる場合は、その整備について事業者と協議することができる。

（公共施設の帰属）

第8条 宅地開発事業の施行に伴い新たに設置された公共施設及びその用に供する土地のうち市が管理することとなるものにあつては、原則として市に帰属させるものとする。

ただし、法又は開発条例に特段の定めのあるもの及び第6条第2項の規定による協定において特段の定めをしたものは、この限りでない。

- 2 前項の規定による帰属させる時期は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 第3条第1号の宅地開発事業にあつては、法第36条第3項に規定する工事完了公告

の日の翌日

(2) 第3条第2号の宅地開発事業にあつては、開発条例第11条第2項に規定する検査済証交付の日の翌日

(3) 前2号以外の宅地開発事業にあつては、第21条第2項に規定する確認済証交付の日の翌日

3 事業者は、市に帰属させることとなる公共施設等があるときは、第21条第1項の規定による届出の際に当該施設に関する書類、図面等を市長に提出しなければならない。

(所有権の取得)

第9条 事業者は、市に帰属させることとなる公共施設の用に供される土地を事業者以外の者が所有している場合は、宅地開発事業に係る工事完了の日までに、当該土地の所有権を取得するよう努めなければならない。

(所有権以外の権利の抹消又は消滅)

第10条 事業者は、市に帰属させることとなる土地に抵当権、質権、先取得権又は賃借権等の所有権以外の権利が設定され、又は存するときは、当該権利を工事完了の日までに抹消又は消滅させるよう努めなければならない。

(市に帰属しない公共施設等の管理)

第11条 事業者は、市に帰属することとならない公共施設、公益施設又はその用に供する土地がある場合は、事業完了後において適正な維持管理が行われるよう必要な措置を講じなければならない。

(公益施設計画)

第12条 事業者は、住宅地を目的とする宅地開発事業にあつては、公益施設を計画人口に対応するよう適切に配置しなければならない。ただし、周辺の状況により市長がその必要がないと認めるときは、この限りでない。

2 事業者は、前項に規定する公益施設を設置する場合は、施設用地の位置及び施設の内容について、別に市長と協議するものとする。

(文化財の保護)

第13条 事業者は、宅地開発事業の計画を策定しようとするときは、開発区域における埋蔵文化財の有無について、あらかじめ君津市教育委員会及び千葉県教育委員会の確認を受けなければならない。

2 事業者は、当該区域に埋蔵文化財が所在する場合又は新たに発見された場合には、当該埋蔵文化財の取扱いについて、君津市教育委員会及び千葉県教育委員会と協議しなければならない。

(災害の防止)

第14条 事業者は、開発区域及びその周辺区域の地形、地質及び過去の災害状況等を事前に調査し、崖崩れ、土砂の流出、出水、浸水、地盤沈下、その他宅地開発事業に起因

する災害の発生防止に万全の措置を講じなければならない。

(環境保全等)

第15条 事業者は、宅地開発事業の施行に当たっては、できる限り樹木を保存する等自然環境の保全に配慮しなければならない。

(農業用水の保全)

第16条 事業者は、宅地開発事業により農耕地等の利水に支障をきたすおそれのある場合は、農業用水の確保又は水源涵養のため必要な措置を講じなければならない。

(工事の施行)

第17条 事業者は、宅地開発事業に係る工事の施行に当たっては、付近の建築物及び施設等を事前に調査し、騒音、振動、粉塵等による公害の防止及び交通の安全の確保等必要な措置を講じなければならない。

2 事業者及び工事施行者は、工事の施行に当たっては、工事車両の安全運行及び工事用機械の安全な操作等事故防止に努めなければならない。

(工事の届出)

第18条 事業者は、宅地開発事業に着手したときは、宅地開発事業工事着手届（別記第2号様式）及び宅地開発事業工事工程届（別記第3号様式）を速やかに市長に提出しなければならない。ただし、第3条第1号及び第2号の宅地開発事業にあつては、当該宅地開発事業に係る届出書の提出をもってこれに代えるものとする。

2 事業者は、前項の規定による届出をした後に、宅地開発事業の工事を中止又は廃止しようとするときは、宅地開発事業工事中止（廃止）届（別記第4号様式）を速やかに市長に提出しなければならない。ただし、第3条第1号及び第2号の宅地開発事業にあつては、前項ただし書の規定を準用する。

(工事の廃止又は中止の措置)

第19条 事業者は、宅地開発事業の工事を中止又は廃止しようとするときは、開発区域及びその周辺区域並びに公共施設等に被害が及ばないよう必要な措置を講じなければならない。

(被害の補償等)

第20条 事業者は、宅地開発事業に係る工事の施行によって、道路、河川その他の公共施設を損傷したとき又は開発区域周辺の農林水産物等に被害を及ぼしたときは、自らの責任において補修又は補償等の適切な措置を講ずるとともにその内容を市長に報告しなければならない。

(完了届及び確認)

第21条 事業者は、第18条第1項の規定により届出をした宅地開発事業の工事が完了したときは、速やかに宅地開発事業工事完了届（別記第5号様式）を市長に提出し、確

認を受けなければならない。ただし、第3条第1号及び第2号の宅地開発事業にあつては、法及び開発条例に定める工事完了届及び検査をもってこれに代えるものとする。

- 2 市長は、前項の規定による届出があつたときは、速やかに工事の確認を行い、当該届出に係る工事が第6条第2項の規定による協定の内容に適合していると認めるときは、宅地開発事業工事確認済証（別記第6号様式）を事業者に交付するものとする。

ただし、前項ただし書の規定による検査の場合は、この限りでない。

#### （瑕疵の補修）

第22条 市長は、第8条第1項の規定により帰属された公共施設等に瑕疵あるときは、事業者に対してその瑕疵の補修又は損害の賠償を請求することができる。

- 2 前項の規定による瑕疵の補修及び損害の賠償請求は、第8条第2項に規定する帰属された日から2年以内にこれを行わなければならない。ただし、その瑕疵が事業者の故意又は重大な過失により生じた場合には、当該請求のできる期間は10年とする。

#### （立入調査）

第23条 市長は、宅地開発事業の工事期間中、その関係職員に開発区域に立ち入り、工事の状況を調査させることができる。

#### （宅地開発事業対策協議会の設置）

第24条 市長は、宅地開発事業に係る事務の総合調整を図り、この要綱的的確な実施を図るため、宅地開発事業対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

- 2 協議会の設置及び運営に関し必要な事項は、別に定める。

#### （補則）

第25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

##### （施行期日）

- 1 この要綱は、平成9年4月1日から施行する。

##### （君津市小規模宅地開発指導要綱の廃止）

- 2 君津市小規模宅地開発指導要綱（昭和61年君津市告示第18号）は廃止する。

##### （経過措置）

- 3 この要綱施行前に協議書を取り交し工事が完了していない事業又は君津市小規模宅地開発指導要綱の規定により申請し協議継続中のものについては、なお従前の例による。

##### 附 則（平成31年3月28日告示第38号）

この告示は、平成31年4月1日から施行する。

##### 附 則（令和3年9月30日告示第191号）

##### （施行期日）

- 1 この告示は、令和3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に現に残存する様式については、この告示の施行の日以後においても、当分の間、所要の補正を加え、使用することができる。



## 宅地開発事業事前協議申請書

年 月 日

君津市長 様

申請者 住 所  
氏 名  
電話番号

宅地開発事業をしたいので、君津市宅地開発事業指導要綱第6条第1項の規定により事前協議の申請をします。

|                            |           |                |      |     |
|----------------------------|-----------|----------------|------|-----|
| 名 称                        |           |                |      |     |
| 設計者又は申請者代理人                |           | 電話番号           |      |     |
| 工 事 施 行 者                  |           |                |      |     |
| 位 置(所在及び区域)                |           |                |      |     |
| 面 積                        |           | m <sup>2</sup> |      |     |
| 人 口                        |           | 人              | 人/ha |     |
| 住宅の<br>戸 数                 | 高 層       | 戸              | 人/戸  |     |
|                            | 中 層       | 戸              | 人/戸  |     |
|                            | 低 層       | 戸              | 人/戸  |     |
| 土<br>地<br>利<br>用<br>計<br>画 | 種 別       | 面 積            | 比 率  | 備 考 |
|                            | 道 路       | m <sup>2</sup> | %    |     |
|                            | 公 園       |                |      |     |
|                            | 緑 地       |                |      |     |
|                            | 消 防 用 地   |                |      |     |
|                            | 調 整 池     |                |      |     |
|                            | ゴ ミ 集 積 所 |                |      |     |
|                            | 住 宅 用 地   |                |      |     |
|                            | 未 利 用 地   |                |      |     |
|                            |           |                |      |     |
|                            |           |                |      |     |
|                            | 計         | m <sup>2</sup> | 100% |     |

(その2)

## 事業計画概要説明書

| 計画戸数内訳                                    | 戸 (棟)                               |              |       |         |                       |
|---|-------------------------------------|--------------|-------|---------|-----------------------|
|   | 土地分譲                                | 区画           | 建売分譲  | 戸       | 賃貸 戸                  |
| 道路計画<br><br>接道及び新設道の<br>名称・幅員・街き<br>よ等の計画 |                                     |              |       |         |                       |
| 雨水排水計画<br><br>排水施設及び放流<br>先 (調整池)         |                                     |              |       |         |                       |
| 污水排水計画<br><br>排水施設及び放流<br>先               |                                     |              |       |         |                       |
| し尿処理                                      | 公共下水道                               | 污水処理場        | 集中浄化槽 | 各戸合併浄化槽 | 汲み取り                  |
| ゴミ処理                                      | 市の処理                                | 自己処理         | 集積所   | 既存      | 新設 ( $m^2 \times$ 箇所) |
| 公園・緑地                                     | 新設 ( $m^2 \times$ 箇所 計画面積の %) 設置しない |              |       |         |                       |
| 給水  | 公営水道 その他 ( )                        |              |       |         |                       |
| 消防  | 新設                                  | $m^3 \times$ | 箇所(基) | 既設      | $m^2 \times$ 箇所(基)    |
| 駐車場                                       | 毎戸に計画                               | 集合で計画        | 自動車   | 台       | 自転車 台 設置しない           |
| 集会所                                       | 建設用地                                | $m^2$        | 棟内施設  | $m^2$   | 設置しない                 |
| その他                                       |                                     |              |       |         |                       |

# 宅地開発事業工事着手届

年 月 日

君津市長 様

事業者 住所  
氏名

工事施行者 住所  
氏名

宅地開発事業に着手したので、君津市宅地開発事業指導要綱第18条第1項の規定により届け出ます。

|         |            |  |      |
|---------|------------|--|------|
| 名 称     |            |  |      |
| 協定締結年月日 | 年 月 日      |  |      |
| 開 発 区 域 |            |  |      |
| 工事着手年月日 | 年 月 日      |  |      |
| 工事完了年月日 | 年 月 日 完了予定 |  |      |
| 現場者管理者  | 連絡先(所在)    |  |      |
|         | 現場管理者氏名    |  | 電話番号 |

## 宅地開発事業工事工程届

年 月 日

君津市長 様

届出者 住所  
氏名

宅地開発事業に着手したので、君津市宅地開発事業指導要綱第18条第1項の規定により届け出ます。

|                       |       |     |
|-----------------------|-------|-----|
| 名 称                   |       |     |
| 協定締結年月日               | 年     | 月 日 |
| 事業者氏名                 |       |     |
| 開発区域                  |       |     |
| 工<br>事<br>の<br>工<br>程 | 工事の区分 | 工 程 |
|                       |       |     |
| 摘 要                   |       |     |

## 宅地開発事業工事中止（廃止）届

年 月 日

君津市長 様

事業者 住所  
氏名

着手した宅地開発事業を中止（廃止）したので、君津市宅地開発事業指導要綱第18条第2項の規定により届け出ます。

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| 名 称                 |                   |
| 協定締結年月日             | 年 月 日             |
| 開 発 区 域             |                   |
| 中止又は廃止理由            |                   |
| 中 止 期 間             | 年 月 日 から 年 月 日 まで |
| 工 事 の 状 況<br>(図面添付) |                   |
| 防 災 措 置<br>(図面添付)   |                   |

## 宅地開発事業工事完了届

年 月 日

君津市長 様

事業者 住所  
氏名

宅地開発事業が完了したので、君津市宅地開発事業指導要綱第21条第1項の規定により届け出ます。

|               |                |
|---------------|----------------|
| 名 称           |                |
| 協定締結年月日       | 年 月 日          |
| 開 発 区 域       |                |
| 完 了 年 月 日     | 年 月 日          |
| * 確 認 年 月 日   | 年 月 日 確認結果 合 否 |
| * 確 認 済 証 交 付 | 年 月 日 第 号      |

備 考 \*印のある欄は記載しないこと。

## 宅地開発事業工事確認済証

第 号  
年 月 日

事業者 住所  
氏名 様

君津市長

工事が完了した次の宅地開発事業について、君津市宅地開発事業指導要綱第21条第2項の規定により確認した結果、工事については協定事項と適合していることを認めます。ただし、公共施設等を市に帰属する協定を締結している場合は、その手続きが完了したときをもって協定事項がすべて適合したものとします。

|           |       |
|-----------|-------|
| 名 称       |       |
| 協定締結年月日   | 年 月 日 |
| 開 発 区 域   |       |
| 完 了 年 月 日 | 年 月 日 |
| 工事確認年月日   | 年 月 日 |
| 摘 要       |       |

# 君津市宅地開発事業整備基準

平成9年1月23日

君津市告示第2号

改正 平成31年4月1日告示第59号

## I 一般基準

### 1 街区

- (1) 街区は、土地利用の目的、地形、地盤の性質、日照、通風、採光、予定建築物の規模、用途、構造等を考慮して計画しなければならない。
- (2) 街区は、幅員6メートル以上の道路（小区間でその周辺の状況により通行上支障がない場合は、幅員4メートル以上の道路）に接しなければならない。
- (3) 街区は、戸建住宅を目的とする宅地開発事業については、長辺が80メートルから120メートル、短辺が30メートルの長方形を標準とする。なお、高圧線下については、線下の制限区域を十分考慮した安全な画地割としなければならない。

### 2 画地

- (1) 画地は、計画人口、土地利用計画、日照、用途地域等を考慮して計画しなければならない。
- (2) 一般の住宅地の場合、一画地の面積は原則として165平方メートル以上としなければならない。ただし、特別な理由があると認められる場合は150平方メートル以上とすることができる。
- (3) 不整形地を生じさせない画地割としなければならない。ただし、1画地の面積が大きく利用上支障のない場合はこの限りでない。
- (4) 画地は、災害時に速やかに避難等ができるよう計画しなければならない。

### 3 人口計画

開発区域内の人口は、戸建住宅にあつては一敷地当たり4人とし、共同住宅にあつては誘導居住水準（別添資料1）に定める住宅建設計画から算出し、寄宿舎等にあつては、実収容人数とする。ただし、公共施設の整備の状況により人口計画に制約がおこりえる場合は、別途市長と協議して定めることとする。

### 4 土地利用計画

- (1) 住宅地を目的とする宅地開発にあつては、良好な住宅地が供給されるよう公共施設及び公益施設を関係法令等に基づき適正に配置しなければならない。ただし、当該開発行為の周辺の地域に開発行為に伴い必要となる公共施設及び公益施設が整備



されており、かつ、その容量からみて当該開発行為を受け入れる容量があると認められるときは、別途市長と協議し定めることができるものとする。

- (2) 共同住宅及び建売分譲住宅の計画にあつては、計画戸数分の駐車施設を確保しなければならない。ただし、別途市長と協議が整うものについてはこの限りでない。
- (3) 住宅地を目的とする宅地開発にあつては、各住戸の主なる居住室の日照条件をそこなわないよう建築物を配置しなければならない。また、開発区域外の土地に対しても日照条件を著しくそこなわないよう必要な措置を講じるよう努めなければならない。

## II 公共施設

### 1 道路

#### (1) 道路計画

道路は、地域の地形、地質、気象、防災及び交通状況等を考慮し、かつ、都市計画を阻害することのないように設置しなければならない。さらに、開発区域外の道路との接続については十分留意し、有効に機能できるよう次の事項に注意し計画しなければならない。なお、道路計画について市長が必要と認めたときは、千葉県公安委員会と事前に協議しなければならない。

- ① 事業者は、道路計画を定める場合には事前に市長と協議し、その指示に従わなければならない。また、協議した内容を変更する場合も同様とする。
- ② 事業者は、開発区域内に公共施設の管理者による整備計画がある場合、当該管理者の指導に従って道路計画を整備しなければならない。
- ③ 事業者は、市道から開発区域までの道路を新設し又は改良する必要があるときは、市長の指導に従ってこれを整備しなければならない。ただし、その整備にかかる費用はすべて事業者負担とする。
- ④ 市長と事業者との間で帰属の協議が成立した場合、事業者は市長の指示に基づき道路台帳の調整に必要な図書を作成しなければならない。この場合必要な図書の作成にかかる費用はすべて事業者の負担とする。
- ⑤ 前項の必要な図書の作成にあたっては、君津市公共基準点を使用しなければならない。君津市公共基準点使用にあたっては、申請手続きをし許可を得るものとする。

#### (2) 道路の幅員と構成

道路の幅員における車道幅員は、道路の付属施設（側溝などを含む。）や路肩並びに保護路肩は含まないものとする。ただし、車道用に耐えられる構造の蓋掛けをした道路側溝は、車道の幅員に含めることができるものとする。

この基準で定める補助幹線道路は、一次生活圏の骨格となる幅員 12 メートル（土地利用計画上やむを得ないと認められる場合は 9 メートル）以上で幹線道路を補完

し一次生活圏相互を連絡する道路とする。

幹線道路は、二次生活圏の骨格となる幅員 14 メートル（土地利用計画上やむを得ないと認められる場合は 12 メートル）以上で主要幹線道路を補完し二次生活圏相互を連絡する道路とする。

### (3) 開発区域内の道路

- ① 道路幅員は、原則として 6 メートル以上でなければならない。
- ② 開発区域面積が 5 ヘクタール以上の場合は、補助幹線道路を開発区域内に設けなければならない。
- ③ 開発区域面積が 10 ヘクタール以上の場合は、幹線道路を開発区域内に設けなければならない。
- ④ 道路平面設計にあたっては、事前に市長と協議しなければならない。
- ⑤ 幅員 12 メートル以上の道路は、縁石等の工作物によって、歩車道が分離されていないなければならない。

### (4) 開発区域に接する道路

開発区域に接する既存道路の幅員が 6 メートル（住宅以外の目的の開発事業については 9 メートル）未満の場合は、既存道路の中心線から水平距離で 3 メートル（住宅以外の目的の開発事業については 4.5 メートル）以上セットバックし、かつ、その全体の幅員を 5 メートル（住宅以外の目的の開発事業については 8 メートル）以上確保し道路として整備しなければならない。ただし、既存道路の一方がガケ地・用排水路又は鉄道敷地その他これらに類するもの（以下「ガケ地等」という。）の場合は、当該ガケ地等の境界線から既存道路側に水平距離で 6 メートル（住宅以外の目的の開発事業については 9 メートル）セットバックし、道路として整備しなければならない。

### (5) 接続先の道路

開発区域内の主要道路は、開発区域外の同等以上の道路に接続させるものとする。ただし、開発区域の周辺の状況からやむを得ないときは、次の要件を満たす道路に接続することができる。

- ① 車道幅員が 4 メートル以上であること。
- ② 次の待避所が設けられていること。
  - ア 待避所相互間の距離は、300 メートル以内であること。
  - イ 待避所相互間の道路の大部分が待避所から見通すことができること。
  - ウ 待避所の長さは、20 メートル以上（すり付け区間は含まない。）で、その区間の車道幅員は 6 メートル以上であること。
  - エ 現道と待避所の幅員のすり付け長さは、現道の車道幅員を待避所の車道幅員

から引いた長さの2倍以上確保されていること。

#### (6) 取付道路

取付道路が必要となる場合は、開発区域内の主要道路と同等以上の幅員及び構造を有する道路でなければならない。ただし、開発区域の周辺の状況からやむを得ないときは、別途市長と協議することができる。

#### (7) 道路の構造

道路は、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさないように道路構造令（昭和45年政令第320号）を準用し、その構造は次のとおりとする。

##### ① アスファルト舗装

舗装は、アスファルト舗装要綱（社団法人日本道路協会発行）に基づき設計しなければならない。

路盤材として鉄鋼スラグを使用する場合は、道路用鉄鋼スラグ使用についての留意事項（昭和59年6月5日付、千葉県工事検査室長通達）に基づき、現場の状況を十分把握し使用しなければならない。

##### ② 道路の側溝

道路の側溝は、道路に直接又は間接的に排水が原因となる損傷を与えたり、交通障害を引起すことがないように、適切な排水施設を設け完全な工事施工をしなければならない。また、周辺地域の開発区域からの排水が原因となる災害を防止するため適切な流末処理を行わなければならない。

道路側溝の構造の基準は、道路土工－排水工指針（社団法人日本道路協会発行）に基づき設計しなければならない。

ア 道路側溝は、蓋が取付けられる構造（アゴ付きで内径幅30センチメートル以上）又はL型側溝（25センチメートル以上）としなければならない。

イ 側溝蓋（厚さ10センチメートル以上で、耐加重20トン以上）を取付けるときは、6メートル（10枚）に1枚をグレーチング蓋（耐加重20トン以上）としなければならない。

ウ 側溝の交点又は横断開渠との接続には、集水柵を設けなければならない。

エ 道路側溝の集水範囲は、基本的に路面排水（道路敷地）だけを考慮し設計することとする。ただし、開発事業計画による排水計画に家庭内排水及び開発区域の雨水を含む場合は、別途市長と協議しなければならない。

##### ③ 歩道

経済性・効率等を考慮し、歩行者の安全と自動車の円滑な走行を図るため補助幹線道路以上の道路並びに交通が頻繁で歩行者の通行に危険を及ぼす恐れがあると予測される道路及びその道路に接続する道路については、次のとおり歩道を設置しなければならない。

- ア 歩道の幅員は、補助幹線道路で片側 2.5メートル以上、幹線道路では 3.5メートル以上としなければならない。
- イ 歩道内に街路樹等を植栽するときは、アの歩道幅員に 1.5メートル以上加えた幅員としなければならない。
- ウ 歩道の形態は、マウンドアップを標準とし車道面から 20センチメートル高くしなければならない。
- エ 交差点及び宅地の出入口は、歩道を切下げなければならない。この場合、切下げの方法及び構造については、千葉県車両出入口部の設置基準（平成 4 年）によるものとする。
- オ 歩道の舗装は、アスファルト舗装を標準とし、その厚さは路盤工 10センチメートル表層工 3センチメートル以上としなければならない。
- カ 歩道を設置した場合の道路側溝は、原則として歩道と宅地の間に設けなければならない。この場合、蓋掛けをした道路側溝は、歩道の幅員に含めることができるものとする。

#### ④ 道路の勾配

- ア 道路の横断勾配は、道路の中心を頂点とし両側に向かって下り勾配（標準 2パーセント）にしなければならない。曲線部は、曲線半径に応じて適切な値の片勾配（最大片勾配の値 6パーセント）を附するものとする。
- イ 道路の縦断勾配は、原則として 9パーセント以下としなければならない。ただし、地形の状況によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り 12パーセント以下とすることができる。
- ウ 縦断勾配が 6パーセントをこえる道路は、その勾配に係る区間にすべり止め舗装（表層工の外）をしなければならない。
- エ 縦断勾配が 8パーセントをこえる道路は、その勾配に係る区間 40メートルごとに排水施設に流速を減ずるための必要な施設を設けなければならない。

#### ⑤ 道路の平面交差

道路の平面交差は、駅前広場等の特別な箇所を除き、同一箇所において同一平面で 5 以上交会させてはならない。

道路の交差点の形状は、次のとおりとする。

- ア 交差点は、直角に近いものとする。
- イ くいちがい交差や折れ脚交差は避けなければならない。
- ウ 交差点における主流交通は、できるだけ直線に近い線形とし、かつ、主流交通の側に 2 以上の道路が交会しないようにしなければならない。

#### ⑥ 道路の隅切り

道路が同一平面で交差又は接続並びに屈折する場合は、自動車、歩行者及び自転車等の安全かつ円滑な通行を確保するため、道路構造令（別添資料 2）に基づく隅切りを設けなければならない。

⑦ 行止まり道路（袋路状道路）

道路は、行止まり道路としてはならない。ただし、次のいずれかに該当する場合にはこの限りでない。

ア 他の道路（行止まり道路を除く。）との接続が計画されている場合。

イ 居住者の通行の用に供する道路で、袋路状の延長が 35 メートル（中間に回転広場を設けた場合は 70 メートル）以下の場合。

ウ 道路の終端が広場又はこれらに類するもので、自動車の回転に支障がないものに接続している場合。

エ 道路の幅員が 6 メートル以上である場合。

⑧ 階段状の道路

道路は階段状としてはならない。ただし、専ら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は、次の基準に適合する階段を設けることができるものとする。

ア 階段道路は、全体の高さが 7 メートル以下で高さ 4 メートル以内ごとに踏幅 1.5 メートル以上の水平部分を設け、踏面の寸法が 30 c m 以上蹴上げの寸法が 15 c m 以下でコンクリート造等としなければならない。

⑨ 電柱等の設置

電柱等は、道路敷地外の片側に統一し設置しなければならない。ただし、区画形質又は工事施工上やむを得ないと認められる場合は、別途市長と協議するものとする。

⑩ 道路の植栽

道路に植栽をする場合は、道路緑化技術基準（昭和 63 年 6 月 22 日 建設省通達）に適合するよう樹種の選定に留意し、将来の維持管理が困難にならないようにしなければならない。

⑪ 安全施設等

交通事故の防止を図るため防護柵、照明施設、視線誘導標、道路標識及びその他類する施設を設置しなければならない。ただし、市長が必要ないと認めた場合はその施設に限り設置しないことができる。

ア 防護柵

車両の路外逸脱防止、歩行者等の保護、歩行者の横断抑制又は交通の危険を伴う恐れのある箇所に防護柵設置要綱（社団法人日本道路協会発行）に基づき防護柵を設置しなければならない。

イ 照明施設

交差点及び横断歩道等に道路照明施設設置基準（社団法人日本道路協会発行）に基づき照明施設を設置しなければならない。

ウ 視線誘導標

道路線形等を明示し運転者の視線誘導を行う必要のある区間に視線誘導標を

設置しなければならない。

#### エ 道路標識

道路の構造を保全し道路交通の安全と円滑を図るため、道路標識設置基準(社団法人日本道路協会発行)に基づき道路標識を設置しなければならない。

#### オ その他類する施設

道路の屈曲部、見通しの悪い交差点には、道路反射鏡を設置しなければならない。また、事業者は市長の指導によりその他類する安全施設を設置しなければならない。

#### ⑫ 占用物件の取扱

占用物件の位置及び取扱については、事前に市長と協議しなければならない。

## 2 公園・緑地

(1) 事業者は、開発区域の面積が0.3ヘクタール以上の事業については3パーセント以上、10ヘクタール以上の場合は5パーセント以上の面積の公園又は緑地を当該区域の規模及び予定建築物の用途、並びに周辺の状況を勘案し利用者の有効的な利用が確保されるように設置しなければならない。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園が存する場合及び予定建築物の用途が住宅以外の場合等については、別途市長と協議し定めるものとする。

(2) 公園又は緑地の整備にあたっては、次の基準(公園・緑地設計基準)に従って整備するものとする。

- ① 公園の位置は、日照、交通等将来にわたる周辺の状況を考慮して決定しなければならない。
- ② 公園の形状は、できるだけ整形としなければならない。
- ③ 高圧線下は、原則として公園にしてはならない。ただし、やむを得ないと認められるときは、別途市長と協議し定めることができる。
- ④ 傾斜地、法面は原則として公園にしてはならない。ただし、やむを得ないと認められるときは、別途市長と協議し定めることができる。
- ⑤ 施設は、都市公園法施行令(昭和31年政令第290号)第4条に定める公園施設とする。
- ⑥ 公園の出入口は2箇所以上設けなければならない。ただし、やむを得ないと認められる場合は、1箇所にするものとする。
- ⑦ 公園の出入口には取外し可能な車止めを設けなければならない。
- ⑧ 公園の周囲には危険防止のため、柵、フェンス又は植樹帯等を設けなければならない。
- ⑨ 公園には、公園内の排水施設を設けなければならない。
- ⑩ 公園又は緑地に水飲場、照明施設を設ける場合は、別途市長と協議しなければならない。

- ⑪ 遊戯を目的とする公園には次の施設を設けなければならない。
- ア 500㎡未満の公園には遊具、ベンチ及び園名板（別途市長と協議し定めなければならない。）の設置及び樹木の植栽。
- イ 500㎡以上の公園は、別途市長と協議しなければならない。
- ⑫ 緑地は地域の生活環境の保持増進のため、住宅、学校等のある方向を重点的に緑化するよう配慮するものとする。
- ⑬ 緑地は植生及び土壌等を勘案し、原則として常緑広葉樹木を主景とし帯状又は群状に植栽するものとする。
- ⑭ 緑地の植栽密度は下記密度を基準とするが、植栽場所の環境・樹種等に応じて育成のため効果的なものとしなければならない。

| 基準密度  | 高 木  | 中 木  | 低 木  |
|-------|------|------|------|
| 1㎡当たり | 0.1本 | 0.2本 | 0.7本 |

- ⑮ 緑地の緑化樹木は、諸害に対し抵抗力が強く早期（原則として5年）に樹林地を形成できるよう概ね次の規格としなければならない。

| 区 分 | 植栽時の樹高    | 成木に達した時の樹高 |
|-----|-----------|------------|
| 高 木 | 2.0～3.0 m | 4.0 m以 上   |
| 中 木 | 1.5 m前後   | 3.0～4.0 m  |
| 低 木 | 上記以下      | 3.0 m未 満   |

- ⑯ 樹木が活着しやすい状態とするため、低湿地等の排水不良地については、排水溝等を設け、さらに盛土及び客土を行い植栽床を造成しなければならない。
- 盛土及び客土の厚さは概ね次の基準によるものとする。

| 区 分 | 高 木     | 中 木     | 低 木     | 備 考                    |
|-----|---------|---------|---------|------------------------|
| 厚 さ | 1.0 m以上 | 0.7 m以上 | 0.5 m以上 | コンクリート上の盛土は基準以上の厚さを要する |

### 3 排水施設

- (1) 排水施設の計画に当たっては、次の事項について十分調査のうえ当該施設の規模、構造及び能力を定めなければならない。
- ① 開発区域周辺の開発状況、地形を考慮して雨水の集水区域を調査しなければならない。
- ② 開発区域周辺の地下埋設物等の種類、位置、形状、破損の有無等を調査しなければならない。
- ③ 開発区域周辺の道路の幅員、土質等による施工の難易度を調査しなければならない。その他必要と認められる調査をしなければならない。

- (2) 排水施設は、水路敷内で開渠、道路敷内で暗渠で計画しなければならない。
- (3) 排水は、放流先の排水能力及び利水の状況等を勘案して、河川・公共下水道又はその他の排水施設に排出しなければならない。処理水及び雨水の放流先は、河川又はその他公共の用に供している排水路（以下「排水路等」という。）にするものとし、当該排水路等施設の管理者及び水利権者等と協議を行いその同意を得るものとする。この場合において、処理水の排水路等への放流に関しては、君津市公害防止条例（昭和47年条例第38号）に定める水質基準を遵守しなければならない。
- (4) 開発区域が公共下水道都市計画決定区域の場合は、市長又は広域下水道組合長と別途協議しなければならない。
- (5) 汚水は、公共下水道に排出するものとするが、これができない区域にあつては、千葉県浄化槽取扱指導要綱（昭和60年10月1日建第112号、生第85号）に基づき、浄化槽を設置しなければならない。
- ① 浄化槽人口算定基準は、戸建住宅の場合は一宅地につき5人とし、集合住宅（共同住宅、長屋住宅）にあつては一戸当たり4人で計算するものとする。
- ② 選定基準
- ア 宅地開発事業にあつて、処理対象人員51人以上の浄化槽を設置しようとする場合において、し尿等の汚水を下水道法（昭和33年法律第79条）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場合は、合併処理浄化槽としなければならない。又、50人以下の浄化槽を設置しようとする場合においても、合併処理浄化槽とするよう努めるものとする。
- イ 宅地開発事業にあつて、処理対象人員5人以上100人以下の浄化槽を設置しようとする場合は、公共用水域の水質保全の観点から、放流水質がBOD20ミリグラム／リットル以下の性能を有する構造の合併処理浄化槽を設置するよう努めるものとする。
- ウ 宅地開発事業にあつて、浄化槽の設置は、原則として一敷地に一つの浄化槽としなければならない。又、団地形成の場合においても、一団地当たりの処理対象人員が101人以上である場合は、原則として一団地に一つの合併処理浄化槽としなければならない。ただし、戸建住宅に係る宅地開発事業において、浄化槽の処理対象人員が101人以上の場合で当該開発区域面積が1ヘクタール未満であり、かつ、宅地開発事業の完了時点から引き続いて建売住宅を建築する場合は、千葉県浄化槽取扱指導要綱第4の2の水質基準を満たす合併処理浄化槽を各宅地ごとに設置できるものとする。
- (6) 宅地開発事業に伴い著しく雨水排出量の増加が見込まれる場合は、河川、水路等の改修が必要であるが、当該事業の規模、河川等の放流先の能力によりやむを得ないと認められるときは、当該管理者と協議し宅地開発に伴う雨水排水基準（別添資料3）により調整池を設置しなければならない。
- (7) 排水施設の設計基準は、下水道施設設計指針（社団法人日本下水道協会）による



ものとする。

- (8) 排水は、雨水と汚水を分流するものとし、自然流下方式により排出しなければならない。
- (9) 汚水は、暗渠によって排出しなければならない。
- (10) 計画雨水流出量 最大計画雨水流出量は、次の式で計算とする。

$$Q = A \times I \times 1 / 360 \times C$$

Q : 最大計画雨水流出量 (m<sup>3</sup>/秒)

A : 流域面積 (ha)

I : 降雨強度 (mm/h)

$$I = 5,000 / (t + 40)$$

$$t = t_1 + t_2$$

t<sub>1</sub> : 流入時間 (5 ~ 10分)

t<sub>2</sub> : 流下時間 L/V (分)

L : 管路の延長 (m)

V : 平均流速 (m/秒)

C : 流出係数 工種別基礎流出係数標準値とする。

工種別基礎流出係数標準値 (C)

| 工 種 別   | 流出係数      | 工 種 別     | 流出係数      |
|---------|-----------|-----------|-----------|
| 屋 根     | 0.85~0.95 | 間 地       | 0.10~0.30 |
| 道 路     | 0.80~0.90 | 芝、樹木の多い公園 | 0.05~0.25 |
| その他の不透面 | 0.75~0.85 | 勾配のゆるい山地  | 0.20~0.40 |
| 水 面     | 1.00      | 勾配の急な山地   | 0.40~0.60 |

- (11) 計画汚水量

最大計画汚水流出量は、次の式で計算する。

$$Q = P \times q \times A / (60 \times 60 \times 24)$$

Q : 汚水の最大流出量 (m<sup>3</sup>×秒)

P : 人口密度 (人/ha)

q : 1人1日当たり最大汚水量 (m<sup>3</sup>/日)・・・別途協議

A : 排水面積 (ha)

- (12) 管渠の流速

流速は、下流に行くに従い次第に速度を速めるよう、また勾配は小さくなるようにしなければならない。

管渠の流速については、次の基準によらなければならない。

| 区 分     | 最小流速   | 最大流速   | 理想的な流速     |
|---------|--------|--------|------------|
| 汚水管渠の場合 | 0.6m/秒 | 3.0m/秒 | 1.0~1.8m/秒 |

|         |        |        |            |
|---------|--------|--------|------------|
| 雨水管渠の場合 | 0.8m/秒 | 3.0m/秒 | 1.0~1.8m/秒 |
|---------|--------|--------|------------|

(13) 排水施設の大きさ及び余裕は次のとおりとする。

① 管渠の最小管径は250ミリメートルとする。

② 排水施設の余裕

ア 雨水施設 管渠は、満管流量とする。

長方形渠は、9割水深とする。

開水路は、高さ1メートル未満は0.2メートル

高さ1メートル以上2.5メートル未満は高さの0.2倍

高さ2.5メートル以上は0.6メートルとする。

イ 汚水施設 内径600ミリメートル以下は、100パーセントとする。

内径700ミリメートル以上から1,500ミリメートルまでは、50パーセントから100パーセントまでとする。

内径1,650ミリメートル以上は、25パーセントから50パーセントまでとする。

(14) 管渠の埋設深さ

管渠等を道路に埋設する場合の土かぶりは、1.2メートル以上としなければならない。ただし、やむを得ず1.2メートル未満となる場合は保護工を施工しなければならない。

(15) 排水施設の材質

① 管渠は、ヒューム管又は下水道用硬質塩化ビニール管とする。

② 長方形渠は、ボックスカルバートとする。

③ 開水路は、鉄筋コンクリート組立等とする。

(16) 管渠の接合は、管頂接合とする。

(17) 人孔（マンホール）

① 人孔を設置する箇所は次に掲げる場所とする。

ア 公共の用に供する管渠の始まる箇所。

イ 排水の流路の方向、勾配又は断面が変化する箇所。

ウ 管渠の内径又は内のり幅の120倍に相当する距離以内の箇所。

エ その他管渠の維持管理上必要な箇所。

② 人孔は、下水道管渠の検査、清掃のために出入口、換気口の目的で設け、形は一般に円筒形としなければならない。

③ 管渠を接合する場合に段差が生じる箇所は、必ず人孔を設けなければならない。

この場合その段差が60センチメートル以上の場合には、副管付き人孔を設けなければならない。

(18) 宅地内の排水設備は、次の各号に留意して設計しなければならない。

① 排水設備に使用する材料及び器具は、日本工業規格又は日本下水道協会規格に適合し、かつ、耐圧性、耐久性及び耐水性のある材料を使用し構造的に安定した

ものでなければならない。

- ② 排水方式は、自然流下方式としなければならない。ただし、自然流下が困難な低地の排水は、ポンプ排水によるとともに下水が逆流しない構造としなければならない。
- ③ 排水管渠内の自然硫化時の流速は、毎秒0.6メートルから1.5メートルの間で設定しなければならない。

#### (19) 取り付け管

- ① 取り付け管の管径は、150ミリメートル以上とする。
- ② 取り付け管の勾配は、1パーセント以上とする。
- ③ 排水管渠の土かぶりは、建築物の敷地内（宅地内）では20センチメートル以上、建築物の敷地外（私道）では45センチメートル以上、宅地開発事業の幅員4メートル以上の道路では1.2メートル以上とする

#### (20) ま す

- ① 雨水ますの構造は、円形又は角形の鉄筋コンクリート造とし、内径は50センチメートル以上で低部に15センチメートル以上の泥だめを設けるものとする。
- ② 汚水ますの構造は、円形又は角形の鉄筋コンクリート造とし、内径は50センチメートル以上で低部にインバートを設け、宅地と道路の境界付近の宅地内に1個設けるものとする。

#### (21) 管渠等の平均流速算定公式

- ① 管渠又は長方形渠等は、クッター公式とする。
- ② 開水路（鉄筋コンクリート組立等）は、マンニング公式とする。

### 4 消防水利施設

消防水利施設は、宅地開発に伴う消防水利の基準（平成8年4月1日 君津市消防本部制定）によるものとする。

### 5 給水施設

給水施設の設置については、宅地開発の規模、周辺の状況、予定建築物の規模及び配置を十分留意して計画し、水道事業管理者と協議しなければならない。

## III 公益的施設

### 1 防犯施設

開発区域内には、必要に応じて防犯施設を設置しなければならない。

- (1) 防犯施設の設置位置及び材質等は事前に市長と協議しなければならない。
- (2) 修繕等の維持管理は居住者又は自治会が行うものとする。
- (3) 設置した防犯施設は、市に帰属することができる。この場合において市長は維持

管理を自治会に委託するものとする。

## 2 清掃施設

- (1) 住宅を目的とした宅地開発事業については、概ね 10 世帯に一箇所の割合で、5 平方メートルのゴミ集積施設を設置するよう努めるものとする。
- (2) ゴミ集積施設の設置位置及び構造は事前に市長と協議しなければならない。
- (3) ゴミ集積施設の維持管理は、居住者が行うものとする。

## 3 自動車駐車施設

安全かつ円滑な交通を確保し、又は、公衆の利便に資するため市長が必要と認められる場合においては、自動車駐車場・乗合自動車停車所・非常駐車帯その他これらに類する施設を設置しなければならない。特に、集合住宅を目的とする宅地開発事業については、計画戸数に相当する台数を収容できる駐車施設を、原則として開発区域内に設置しなければならない。なお、自動車一台当たりの駐車面積は長辺 6 メートル以上短辺 2.5 メートル以上の長方形を標準とし、一台毎に区画線を設けなければならない。

商業及び業務施設等については、周辺の交通に支障が生じないよう必要な駐車場の確保をしなければならない。

## 4 自転車駐輪施設

事業者は、百貨店、スーパーマーケット、銀行、遊技場等の自転車大量駐車需要を生じさせる施設で、君津市自転車の放置防止に関する条例施行規則（昭和 61 年規則第 32 号）で定める施設及び店舗面積を有する宅地開発においては、君津市自転車放置防止に関する条例（昭和 61 年条例第 21 号）及び同施行規則を遵守しなければならない。

集合住宅を目的とする宅地開発事業については、計画戸数に相当する台数以上の自転車駐輪施設を開発区域内に設置するよう努めなければならない。なお、自転車一台当たりの駐輪面積は長辺 1.9 メートル以上短辺 0.6 メートル以上の長方形を標準とする。

## 5 集会所

- (1) 計画戸数が 50 戸以上の住宅を目的とする宅地開発事業については、開発区域内に集会所用地を確保するよう努めなければならない。ただし、集合住宅を目的とする宅地開発事業で集会所用地を確保することが困難又は不相当と認められる場合には、当該集合住宅の棟内に集会所施設を設置することができる。
  - ① 集会所用地の面積は、計画戸数に 1.5 平方メートルを乗じた面積（100 平方メートル未満のときは、100 平方メートル）以上とする。

② 集会所施設の面積は、次表のとおりとする。

| 計 画 戸 数      | 集会所施設の床面積 |
|--------------|-----------|
| 50戸以上100戸未満  | 40㎡以上     |
| 100戸以上150戸以下 | 60㎡以上     |

③ 集会所用地及び施設の維持管理は、居住者が行うものとする。

## 6 防災施設

- (1) 住宅を目的とする宅地開発事業で災害情報等の伝達が困難と思われる開発区域では防災施設を設置するものとする。
- (2) 防災施設の設置位置及び構造等は事前に市長と協議しなければならない。

## IV その他

### 1 地 盤

地盤の軟弱な土地、出水のおそれがある土地又は著しく傾斜した土地等が開発区域に含まれているときは、地盤改良、盛土、段切り等安全上必要な措置を講じなければならない。

### 2 宅地の法面

宅地開発事業により、道路と宅地あるいは宅地間に0.5メートルを越える法面が生ずる場合は、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。

設置する構造物が、建築基準法の規定に該当するときは別に確認の手続きをするものとする。

### 3 境界石の設置

- (1) 公共公益施設用地と民地及び民地間には、境界を明確にするため市の2級基準点を基に、国家度標計算で位置を明らかにし、市長又は当該管理者が指定する境界石を設けなければならない。
- (2) 境界石の埋設に当たっては、ぐらついたり紛失しないよう必ずコンクリートで巻き立てることとする。

## 誘導居住水準

誘導居住水準（住宅建設計画に基づき策定される住宅建設5箇年計画で示されている水準による）

### 1. 都市居住型誘導居住水準（共同住宅）

| 世帯人員<br>(標準世帯の場合) | 室構成       | 居住室面積                        | 住戸専用面積<br>(壁厚補正後) | 住戸専用面積<br>(内法)参考    |
|-------------------|-----------|------------------------------|-------------------|---------------------|
| 1人                | 1 D K     | 20.0 m <sup>2</sup> (12.0 畳) | 37 m <sup>2</sup> | 33.0 m <sup>2</sup> |
| 1人(中高齢単身)         | 1 D K     | 23.0 (14.0 )                 | 43                | 38.0                |
| 2人                | 1 L D K   | 33.0 (20.0 )                 | 55                | 48.5                |
| 3人                | 2 L D K   | 46.0 (28.0 )                 | 75                | 66.5                |
| 4人                | 3 L D K   | 59.0 (36.0 )                 | 91                | 82.5                |
| 5人                | 4 L D K   | 69.0 (42.0 )                 | 104               | 94.5                |
| 5人(高齢単身を含む)       | 4 L L D K | 79.0 (48.0 )                 | 122               | 110.5               |
| 6人                | 4 L D K   | 74.5 (45.5 )                 | 112               | 102.5               |
| 6人(高齢夫婦を含む)       | 4 L L D K | 84.5 (51.5 )                 | 129               | 117.0               |

### 2. 一般型誘導居住水準（戸建住宅）

| 世帯人員<br>(標準世帯の場合) | 室構成         | 居住室面積                        | 住戸専用面積<br>(壁厚補正後) | 住戸専用面積<br>(内法)参考    |
|-------------------|-------------|------------------------------|-------------------|---------------------|
| 1人                | 1 D K S     | 27.5 m <sup>2</sup> (16.5 畳) | 50 m <sup>2</sup> | 44.5 m <sup>2</sup> |
| 1人(中高齢単身)         | 1 D K S     | 30.5 (18.5 )                 | 55                | 49.0                |
| 2人                | 1 L D K S   | 43.0 (26.0 )                 | 72                | 65.5                |
| 3人                | 2 L D K S   | 58.5 (35.5 )                 | 98                | 89.5                |
| 4人                | 3 L D K S   | 77.0 (47.0 )                 | 123               | 112.0               |
| 5人                | 4 L D K S   | 89.5 (54.5 )                 | 141               | 128.5               |
| 5人(高齢単身を含む)       | 4 L L D K S | 99.5 (60.5 )                 | 158               | 144.0               |
| 6人                | 4 L D K S   | 92.5 (56.5 )                 | 147               | 134.0               |
| 6人(高齢夫婦を含む)       | 4 L L D K S | 102.5 (62.5 )                | 164               | 149.5               |

- (注) 1) 標準世帯とは、この場合、夫婦と分離就寝すべき子供により構成される世帯をいう。ただし、6人世帯の子供については、そのうち2人は同室に就寝するものとしている。
- 2) 居住室面積には、寝室、食事室、台所（又は食事室兼台所）、居間及び余裕室のみを含む。
- 3) 住戸専用面積には、寝室、食事室、台所（又は食事室兼台所）、居間、余裕室、便所、浴室、収納スペース等を含むが、バルコニーは含まない。なお、住戸専用面積（壁厚補正後）は、鉄筋コンクリート造を想定した壁厚補正を行っている。
- 4) 室構成の記号は、数字は寝室数、Lは居間、Dは食事室、Kは台所（ただし、1人世帯のDKは食事室兼台所）、Sは余裕室である。

## 隅切り長表

| 道路幅員           | 交差角 | 4 m以上<br>6 m未満 | 6 m以上<br>8 m未満 | 8 m以上<br>10m未満 | 10m以上<br>12m未満 | 12m以上<br>15m未満 | 15m以上<br>18m未満 | 18m以上 |
|----------------|-----|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------|
| 18m以上          | 120 |                |                |                |                | 5              | 6              | 8     |
|                | 90  |                |                |                |                | 6              | 8              | 10    |
|                | 60  |                |                |                |                | 8              | 10             | 12    |
| 18m未満<br>15m以上 | 120 |                |                |                | 4              | 5              | 6              |       |
|                | 90  |                |                |                | 5              | 6              | 8              |       |
|                | 60  |                |                |                | 6              | 8              | 10             |       |
| 15m未満<br>12m以上 | 120 |                | 4              | 4              | 4              | 5              |                |       |
|                | 90  |                | 5              | 5              | 5              | 6              |                |       |
|                | 60  |                | 6              | 6              | 6              | 8              |                |       |
| 12m未満<br>10m以上 | 120 | 3              | 4              | 4              | 4              |                |                |       |
|                | 90  | 3              | 5              | 5              | 5              |                |                |       |
|                | 60  | 4              | 6              | 6              | 6              |                |                |       |
| 10m未満<br>8m以上  | 120 | 3              | 4              | 4              |                |                |                |       |
|                | 90  | 3              | 5              | 5              |                |                |                |       |
|                | 60  | 4              | 6              | 6              |                |                |                |       |
| 8m未満<br>6m以上   | 120 | 3              | 4              |                |                |                |                |       |
|                | 90  | 3              | 5              |                |                |                |                |       |
|                | 60  | 4              | 6              |                |                |                |                |       |
| 6m未満<br>4m以上   | 120 | 3              |                |                |                |                |                |       |
|                | 90  | 3              |                |                |                |                |                |       |
|                | 60  | 4              |                |                |                |                |                |       |

① 数値は、二等辺三角形の底辺の長さ（単位メートル）とする。

② 交差角は、上段 120 度以上、中段 90 度前後、下段 60 度以上

③ 表により難しい場合は、道路構造例による。

## 宅地開発に伴う雨水排水基準

### 1. 基本的な考え方

宅地開発事業者は、開発区域及びその下流流域に溢水等の被害の生ずる恐れのある場合は海に至るまでの一貫した河川工事を開発者の負担においておこなうこと。

河川工事とは、拡幅、護岸、排水機場等の改修工事及び調整池設置をいう。

### 2. 適用範囲

- (1) 本基準は、一級河川の知事管理区間、二級河川及び普通河川にかかわる宅地開発事業に適用する。
- (2) 原則として、1ヘクタール以上の宅地開発事業に適用する。
- (3) 調整池計画に当たっては、市長及び当該河川管理者と協議すること。

### 3. 事前協議

事前協議をしようとする者は以下の資料を用意すること。

海まで調査することを原則とするが、5ヘクタール以下の開発事業については、下流1km程度でよい。

- (1) 流出系統及び流域を調査すること。
  - ア 国土地理院発行地形図（25,000分の1）によること。
  - イ 流出系統の主要地点毎の縦横断面図を作成すること。  
可能な限り既往氾濫水位を示すこと。
- (2) 主要地点において既往水害の調査を行い、その概要を記すこと。
- (3) 主要地点において写真を撮影すること。

ア 開発区域内

イ 流出系統の主要地点

### (4) 将来の土地利用計画

- (5) 上記調査をもとに開発事業の雨水排水計画の概略を記すこと。

計画作成に当たっては次の点を考慮すること。

ア 現河道の流下能力

イ 流域平均雨量

平均50mmの時間雨量を想定したときの流出量

流出量： $Q=0.2778 \times f \times r \times A$

f：都市化及び予想地域 0.9 この加重平均

その他 0.7

A：流域面積 単位 $Km^2$

ウ 内水河川又は高潮の影響を受ける河川かどうか。



#### 4. 調整池設置の場合

原則として次の各項によるものとする。

(1) 調整池からの放流量

流域面積1ヘクタール当たり  $0.025 \text{ m}^3/\text{秒}$  (比流量 2.5) とする。

(2) 調整池の設置

調整池は原則として開発区域内に設置するものとする。

(3) 調整池の必要容量

流域面積1ヘクタール当たりの調整池洪水調節容量は、 $1,450 \text{ m}^3$ に堆砂容量 $150 \text{ m}^3$ を加えた容量とする。ただし、都市計画区域及び市長が特に認めた地域にあっては $1,300 \text{ m}^3$ に堆砂容量 $150 \text{ m}^3$ を加えた容量とすることができる。

(4) 維持管理

ア 開発事業者は、調整池の維持管理について市長と協議しなければならない。

イ 調整池の維持管理は十分に行わなければならない。

① 巡視は洪水期2回/月、非洪水期1回/月及び豪雨、地震等の直後に行うこと。

② 堤体は、毎年1～2回以上草刈をすること。

③ 出水時には監視体制をとり、調整池を管理しなければならない。

④ 巡視に当たっては、少なくとも下記事項を確認する。

堤体の破損、堤体の排水不良、貯水池法面の崩壊、放流施設の堆砂、貯水池内の異常堆砂、ゴミ等

⑤ 異常が認められた時は、速やかに所要の処置、通報等を行わなければならない。

⑥ 巡視結果は巡視報告書に記載すること。

(5) 調整池の技術的基準

ア 調整池の堰堤高は原則として5メートル以内とする。

イ 防災調整池技術基準(昭和63年1月、日本河川協会)及び砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準に準ずること。

# 道路管理引継等契約書

宅地開発事業の事業者 (以下「乙」という。) は、宅地開発事業等の施行にあたり、君津市長 (以下「甲」という。) と道路管理引継等について君津市宅地開発事業指導要綱第7条の規定により協議したところ、下記条項により道路管理引継等契約書を締結する。

## 記

(契約の主旨)

第1条 乙は、宅地開発事業等の施行に係る、甲へ帰属をする道路の範囲・帰属の時期・方法・手続き等について定めるものとする。

(帰属する道路の範囲)

第2条 乙は、帰属する道路の範囲を別紙図面(都市計画図 S=1/2,500)に着色表示し、次の各号に記載するものとする。

- (1) 道路の延長 m
- (2) 道路の幅員 m
- (3) 道路の起終点地番 起点 君津市  
終点 君津市

(帰属の時期)

第3条 乙は、帰属する道路の工事が完了した場合は、宅地開発事業等の完了検査前にあらかじめ道路管理引継書(別記第1号様式)を提出し、甲の引継検査を受けること。

なお、事業完了検査前に、甲の検査を受けなかった場合は、甲は、道路の管理引継を拒否できるものとする。

土地の帰属は、工事の検査済証受領後、乙は遅延なく甲へ手続きするものとする。

- 2 道路管理引継予定日 年 月 日
- 3 土地の帰属予定日 年 月 日

(管理引継の方法・手続き)

第4条 道路管理引継に必要な図面と書類は、別記第2号様式に該当するものとする。

乙は、該当する書類を作成し、甲へ提出するものとする。

甲は、引継検査を実施後、完成と認めた場合は、道路の管理引継する旨の文書を乙へ渡すものとする。

(土地の帰属の方法・手続き)

第5条 土地の帰属は、寄附申込書(別記第3号様式)に基づき必要な書類を乙は、甲へ提出するものとする。

甲は、寄附申込書に不備がないかを確認し、市長決裁後、寄附受入書を乙へ渡すものとする。

- 2 もし、乙が何らかの理由により、土地の帰属を怠った場合は、甲は、この契約書を破棄するものとする。従って、道路の管理引継もないこととなる。

(費用の負担)

第6条 この契約に係る費用は、すべて乙の負担とする。

(公租公課の負担)

第7条 この土地に対する公租公課は、寄附受入書の発行日までに確定しているものについては、乙が負

担するものとする。

(契約に関する紛争の解決)

第8条 この契約の内容又は、この契約の履行に関し、関係者から異議の申し出があったときは、乙は責任を持って解決するものとする。

(土地の譲渡等の禁止)

第9条 乙は、この契約の締結後においても、次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 土地を第三者に譲渡すること。
- (2) 土地に地上権・賃借権・抵当権その他所有権以外の権利を設定すること。

(契約外の条項)

第10条 この契約に疑義を生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

この契約の締結の証として契約書2通を作成して、甲乙記名押印のうえ、それぞれ1通を保有する。

年 月 日

住所 千葉県君津市久保2丁目13番1号  
甲  
氏名 君津市  
市長 ⑩

住所  
乙  
氏名 ⑩

年 月 日

君津市長 様

住 所

氏 名

印

## 道路の管理引継ぎについて

君津市宅地開発事業指導要綱第8条の規定により、道路に関する工事が、下記のとおり完了しましたので、別紙関係図書を添付し、その管理を引継ぎするため、ご検査くださるようお願い申し上げます。

### 記

1. 引継所在地 君津市  
【起点】  
【終点】
  
2. 引継する施設 道 路  
延 長  
幅 員
  
3. 添 付 図 書
  - (1) 位 置 図
  - (2) 公 図 写
  - (3) 道路現況平面図
  - (4) 道路台帳図
  - (5) 道路区域線図
  - (6) 地下埋設物図
  - (7) 道路標準断面図
  - (8) 道路縦断面図
  - (9) 雨水排水計画図
  - (10) 交通安全施設図
  - (11) 構 造 図

住 所

氏 名

様

君津市長

## 道路の管理引継ぎについて（回答）

年 月 日付け貴職より君津市宅地開発事業指導要綱第8条の規定に基づき申し出のあったこのことについては、下記の条件により公共施設の管理を引き継ぎます。

### 記

1. 引継所在地 君津市  
【起点】  
【終点】

2. 引継する施設 道路  
延長  
幅員

3. 引継条件

4. 引継検査日 年 月 日（ ） 午 時 分から

5. 引継立会人 事業者  
施工業者  
コンサル  
君津市

## 道路移管等手続に伴う道路台帳の必要書類

| No. | 書 類 名           | 提出部数 | 備 考       |
|-----|-----------------|------|-----------|
| ①   | 道路台帳            |      |           |
| ②   | 橋梁台帳            |      | 写真が必要     |
| ③   | トンネル台帳          |      | 写真が必要     |
| ④   | 交差台帳            |      | 写真が必要     |
| ⑤   | 道路現況(独立専用自歩道)台帳 |      |           |
| ⑥   | 道路現況(部分自歩道)台帳   |      |           |
| ⑦   | 道路現況調書          |      |           |
| ⑧   | 実延長調書           |      |           |
| ⑨   | 安全施設調書          |      |           |
| ⑩   | 側溝調書            |      |           |
| ⑪   | 地下埋設物台帳         |      | 様式はワープロ可能 |
| ⑫   | 道路標識台帳(写真あり)    |      | 様式はワープロ可能 |
| ⑬   | 街路灯台帳 (写真あり)    |      | 様式はワープロ可能 |

## 道路移管等手続に伴う道路台帳の必要図面

| No. | 書 類 名            | 提出部数 | 備 考      |
|-----|------------------|------|----------|
| ①   | 位 置 図            |      | 絶対に必要な図面 |
| ②   | 公 図 写            |      | 絶対に必要な図面 |
| ③   | 道路現況平面図          |      | 絶対に必要な図面 |
| ④   | 道路台帳図            |      | 絶対に必要な図面 |
| ⑤   | 道路区域線図           |      | 絶対に必要な図面 |
| ⑥   | 地下埋設物図           |      | 絶対に必要な図面 |
| ⑦   | 道路標準断面図(舗装構成を含む) |      | 絶対に必要な図面 |
| ⑧   | 橋梁構造図            |      |          |
| ⑨   | 道路縦断図            |      |          |
| ⑩   | 道路横断図            |      |          |
| ⑪   | 雨水排水計画図(出来形)     |      |          |
| ⑫   | 交通安全施設図          |      |          |
| ⑬   | 構 造 図            |      |          |

# 寄 附 申 込 書

年 月 日

君津市長 様

住所  
 申込人 氏名

⑩

次の物件を寄附します。

|                                |                            |              |  |
|--------------------------------|----------------------------|--------------|--|
| 寄 附 の 理 由                      |                            |              |  |
| 寄<br>附                         | 土 地                        | 所 在 地        |  |
|                                |                            | 地 目          |  |
|                                |                            | 地 積          |  |
| 物<br>件                         | 建 物                        | 所 在 地        |  |
|                                |                            | 構 造          |  |
|                                |                            | 面 積          |  |
|                                | そ<br>の<br>他<br>の<br>物<br>件 | 種 類<br>数 量 等 |  |
| 当 該 物 件 の 建 築 ・<br>建 造 等 の 時 価 |                            |              |  |
| 寄 附 の 条 件                      |                            |              |  |
| 添 付 書 類                        |                            |              |  |
| 備 考                            |                            |              |  |

別紙

# 寄 附 受 入 書

第 号  
年 月 日

様

君津市長

年 月 日付けで寄附の申込があった次の物件を受け入れます。

|           |            |              |  |
|-----------|------------|--------------|--|
| 寄<br>附    | 土 地        | 所 在 地        |  |
|           |            | 地 目          |  |
|           |            | 地 積          |  |
| 物<br>件    | 建 物        | 所 在 地        |  |
|           |            | 構 造          |  |
|           |            | 面 積          |  |
|           | その他<br>の物件 | 種 類<br>数 量 等 |  |
| 寄 附 の 条 件 |            |              |  |
| 備         | 考          |              |  |



# 【 寄附申込書の記入例 】

- ◎ 寄附受入れのできる前提条件は、  
所有権以外の権利がないこと。  
土地登記事項証明書等で確認が必要。

※ 寄附の理由は、申込の目的により記入すること。

## 寄 附 申 込 書

君津市長

様

年 月 日

この印は、確認印でもよい。  
但し、登記承諾書は実印。

住所  
氏名

(持分 ○○分の○○)

㊞

共有の場合は、共有全員の各々から提出。  
( ) 書で、持分○○分の○○と記入。

次の物件を寄附します。

|                                |              |   |                    |
|--------------------------------|--------------|---|--------------------|
| 寄 附 の 理 由                      |              | 宅地開発事業に伴う道路用地の為                                     |                    |
| 寄<br>附<br>物<br>件               | 土 地          | 所 在 地   | 君津市○○○字○○○ 番 外○○筆  |
|                                |              | 地 目   | 別紙のとおり             |
|                                |              | 地 積   | 別紙のとおり 合計 ○○○, ○○㎡ |
| 物<br>件                         | 建 物          | 所 在 地   |                    |
|                                |              | 構 造   |                    |
|                                |              | 面 積   |                    |
| そ<br>の<br>他<br>の<br>物<br>件     | 種 類<br>数 量 等 |   |                    |
| 当 該 物 件 の 建 築 ・<br>建 造 等 の 時 価 |              |   |                    |
| 寄 附 の 条 件                      |              | 市道用地として使用すること。                                      |                    |
| 添 付 書 類                        |              | 位置図・案内図・現況平面図・公図写・地積測量図・土地登記事項証明書・登記承諾書・印鑑証明書(資格証明) |                    |
| 備 考                            |              | 共有者各々から持分記入<br>持ち分の数字は、漢字使用                         |                    |

筆数が多い場合は、  
別紙一覧表を添付し別紙と割印をすること。

条件がある場合記入すること。

登記申請に使用するため用紙は A4 サイズ。㊞は実印。

位置図か案内図は、寄附場所により省略できる。

# 宅地開発に伴う消防水利基準

平成8年4月1日制定

君津市消防本部

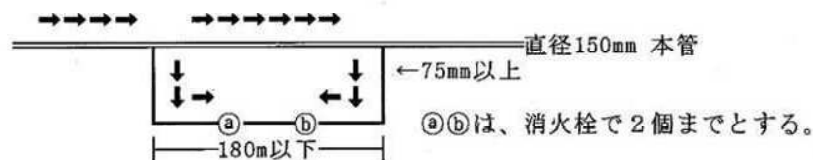
消防法第20条に基づく「消防水利の基準（昭和39年12月消防庁告示第7号）」並びに消防防災施設整備費補助金交付要綱に基づき、君津市宅地開発に伴う消防水利の基準を次のとおり定める。

## I 消防水利の設置基準

### (1) 消防水利の給水能力

- 消防水利は常時貯水量が40 $\text{m}^3$ 以上、又は取水可能水量が毎分1 $\text{m}^3$ 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。
- 消火栓は、呼称65の口径を有するもので、直径150 $\text{mm}$ 以上の管に取り付けられていなければならない。ただし、管網の一辺が180 $\text{m}$ 以下となるように配管されている場合は、75 $\text{mm}$ 以上とすることができる。

ただし書き（管網）の説明図



### (2) 消防水利の設置

- 消火栓は、開発区域内（以下「区域内」という。）道路を君津市に帰属（寄附）する場合、維持管理面から区域内の道路敷き、又は歩道敷きに地下式消火栓を設置すること。  
その他の場合は、消防本部と協議し、地下式又は立管式としますが、できるだけ後の維持管理面から土地（約1 $\text{m}^2$ ）・消火栓を君津市に帰属すること。帰属できない場合、漏水補修・老朽による交換・標識板交換などの維持管理については、事業者負担とする。
- 防火水槽は、管理面から40 $\text{m}^3$ 級有蓋防火水槽とする。現場打ち・二次製品のいずれでもよいが二次製品にあつては消防庁長官が指定する（財）日本消防設備安全センターの認定品とする。
- 防火水槽の設置位置は、消防活動の円滑化を考慮し、原則として幅員6 $\text{m}$ 以上の区域内の道路に接しさせ、傾斜地を避け消防自動車容易に接近できるものとする。敷地についても管理上から防火水槽本体から周囲50 $\text{cm}$ 多い面積（下図参照）を、原則として防火水槽と一緒に君津市へ帰属すること。帰属できない場合は、別紙「水利協定書」を取り交わすこと。



(5) 消防水利の構造等

- ・ 消火栓は、単口副弁式とする。
  - ・ 防火水槽には、補給水設備（口径30mm程度）とオーバーフローを付けるものとする。
  - ・ 有蓋防火水槽の形状・構造等は、次のとおりとする。
- (7) I型（公園・宅地等自動車の進入が予想されない場所に設置するもの）については、地下式又は半地下式（地表面上の高さを50cm以内）、II型（I型以外のもの）にあつては地下式のものであり、漏水のおそれのない構造であること。
- (イ) 一槽式であること。
- (ロ) 消防用水の有効利用のため、底設ピット2ヶ所（一辺の長さ又は直径が60cm以上で、かつ、深さ50cm以上とする。丸型・四角は問わない。）を有していること。
- (ハ) 底設ピットは、吸管投入孔の概ね直下に設けること。
- (ニ) 水槽底の深さは、底設ピットの部分を除き地表面から4.5m以内であること。
- (ホ) 水槽本体との接合部は、漏水のおそれのない構造であること。
- (ヘ) 吸管投入孔は、頂版部に2ヶ所設け、直径60cm以上であること。
- (ヘ) 吸管投入孔の開口部には、吸管投入孔蓋及び吸管投入孔蓋を受ける口環を設けるものとし、これらの材質は、必要な強度及び耐食性を有するものであること。
- 蓋は重量蓋で転落防止付（別図参照）とし、帰属する場合は市章・市名入りとし、帰属できない場合は市販のものとする。
- (ケ) コンクリートは、材料の均質性、水密性、耐久性を考慮して設計基準強度（4週圧縮強度）は現場打ちで 240kg/cm<sup>2</sup>以上、二次製品で 300kg/cm<sup>2</sup>以上であること。
- (コ) 鉄筋は、主鉄筋及び配力鉄筋は13mm以上の異形鉄筋を、I型で 1,600kg以上、II型で 2,000kg以上であること。
- (サ) 躯体（頂・側・底版、底設ピット）の厚さは、現場打ち防火水槽で20cm以上、II型にあつては25cm以上、二次製品のRC部にあつては20cm以上、PC部材にあつては15cm以上、鋼製部材にあつては 3.2mm以上であること。
- (シ) 栗石等により、必要な基礎固めをしてあること。
- (ス) そのほか詳細にあつては、別途消防長と協議すること。

## 2 消防水利の検査等

(1) 消防水利竣工にあたって申請者は次の書類を1部ずつ提出し、消防本部の検査を受けるものとする。

消火栓 竣工位置図・写真（材料・掘削・管接続後の消火栓・標識板を含めた竣工）

防火水槽 竣工位置図・構造図・配筋図・強度耐荷重等証明書類・二次製品は（財）日本消防設備安全センター認定証・写真（栗石厚・基礎工事・配筋関係・コンクリート打設・標識板を含めた竣工）

構造等で数値を示してあるものは、メジャーを当てて撮影すること。

(2) 検査後の給水は、事業所で責任をもって行うものとする。

(3) 消防水利の管理帰属後1年以内で、漏水・躯体亀裂等が発生し、明らかに施行者の瑕疵があると認められた場合、補修等について誠意をもって対処すること。

## 3 寄附行為（帰属）

土地の寄附の場合、分筆登記まで申請者が行い、所有権移転登記については、消防本部が行うものとする。その際に、別紙「寄附行為受付時必要書類」に示す書類の提出を求める。

## 4 事前協議に係る書類審査期間

事前協議については、書類提出の翌日から起算し、原則的に5日以内とする。但し、大規模宅地開発については、7日以内とする。特殊な事情によりこの期間内に処理できない時は、期間内に文書等を持ち、期間延長の通知をする。また、来庁の折には事前に電話で日程を消防本部と協議すること。

事前協議にあたって、次の書類の提出を求める。

(1) 開発行為箇所の案内図（住宅地図等）

(2) 開発計画図（面積・距離を明記したもの。）

水道配管が明記されたもの

事前協議にあたって、次の内容を聴取する。

(1) 開発地域の名称、開発面積

(2) 申請者・設計者の住所氏名

(3) 開発完了予定年月

(4) 消防水利の寄附内容



# 寄附行為受付時必要書類

君津市消防本部

開発行為に伴う寄附行為の場合、次の書類を提出して下さい。

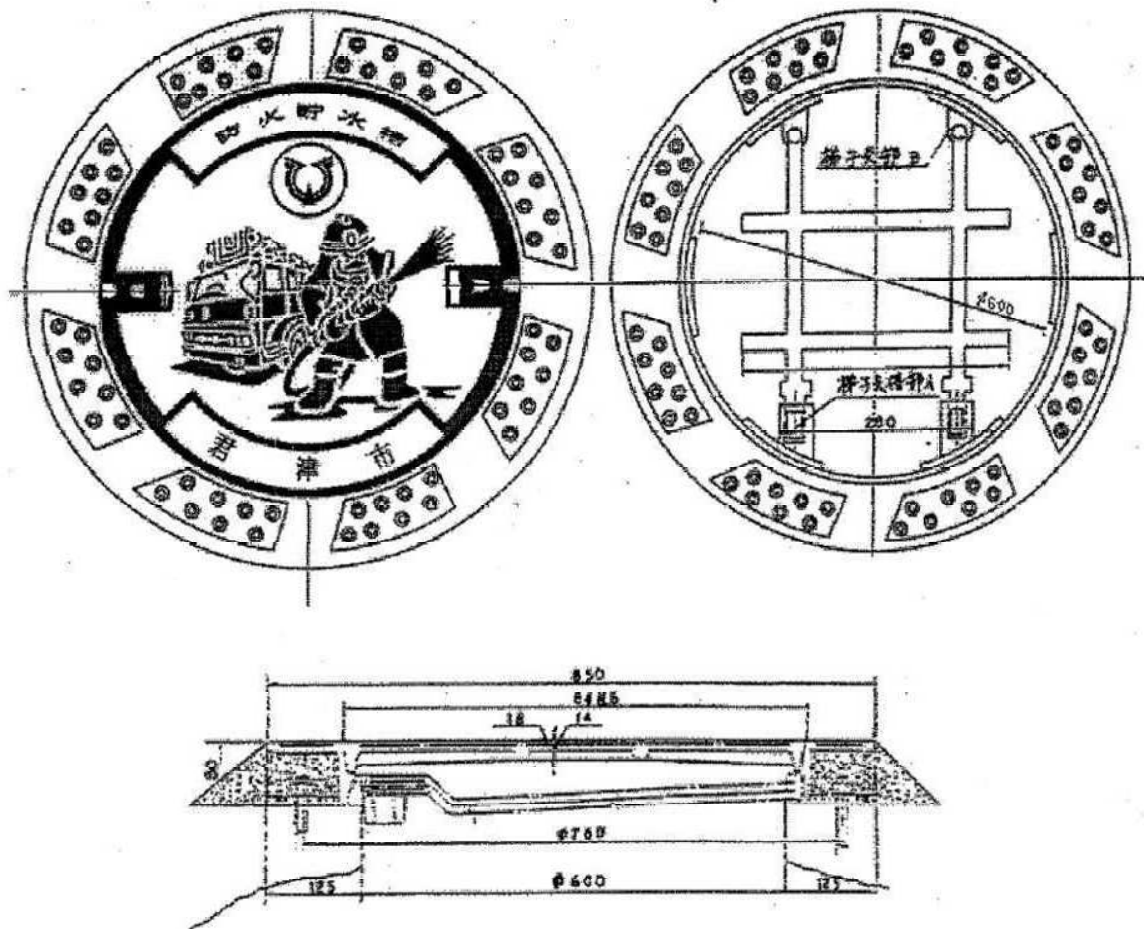
- ① 寄附申込書
- ② 開発行為許可通知書（写し）
- ③ 開発行為協議書（写し）
- ④ 案内図
- ⑤ 位置図
- ⑥ 寄附に係る財産の関係図面
  - ア. 公図写し    イ. 地積測量図    ウ. 土地地形図    エ. 登記簿謄本
- ⑦ 寄附行為を証明する証書
  - ア. 寄附証書    イ. 登記承諾書
- ⑧ 嘱託登記必要書類
  - ア. 資格証明書（会社登記簿謄本）    イ. 印鑑証明
- ⑨ 付属施設関係図面
  - 消火栓
    - ア. 配置図    イ. 構造図（製造メーカー名）    ウ. 配管図
  - 防火水槽
    - ア. 配置図    イ. 構造図    ウ. 配筋図    エ. 給水配管図
    - オ. 容量計算書    カ. II型二次製品は製造メーカー名・カタログ等

※ 以上、各1葉をB5版縦ファイルに綴り、提出して下さい。

(注) ⑥寄附に係る財産の関係図面、⑦寄附行為を証明する証書、⑧嘱託登記必要書類にあっては、書類袋に入れ綴り込んで下さい。

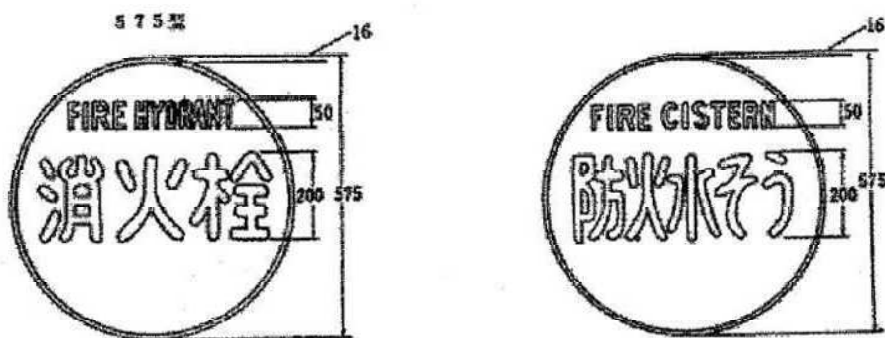
別図

### 防火水槽蓋の図面



吸管投入孔断面

### 消防水利の標識板



色彩 帰属する場合、文字及び縁を白色・地を赤色とする。  
 帰属できない場合は、文字及び縁を白色・地を青色とする。



市長が必要と認める書類

## 宅地開発事業事前協議申請書添付書類及び図面

### (1) 書類

| 書類名                               | 備考  |
|-----------------------------------|---|
| 委任状                               | 本人以外が申請手続きを代行する場合に添付。<br>電話番号、FAX番号等連絡先を記入。 |
| 資金計画書                             | 1ha未満の自己用開発行為の場合は不要。                        |
| 資金計画の添付書類                         | 300万円未満は不要。<br>(工事費内訳書、預金残高証明等)             |
| 開発行為施行同意書                         | 開発区域内同意は印鑑証明書を添付。                           |
| 宅地開発事業事前協議各課協議書                   | 宅地開発事業対策協議会構成員等との協議録。                       |
| 道路査定図の写し                          |   |
| 道路・水路等占使用許可書等                     |   |
| 申請者に関する書類                         |   |
| ①住民票(個人)<br>又は登記事項証明書(法人)         |   |
| ②資産に関する調書(個人)<br>又は前年度財務諸表(法人)    | 1ha未満の自己用開発行為の場合は不要。                        |
| ③所得税の納税証明書(個人)<br>又は法人税の納税証明書(法人) | 1ha未満の自己用開発行為の場合は不要。                        |
| ④事業経歴書                            | 1ha未満の自己用開発行為の場合は不要。                        |
| 工事施工者の能力に関する書類                    |   |
| ①住民票(個人)<br>又は登記事項証明書(法人)         |   |
| ②工事経歴書                            |   |
| ③建設業者許可証明書                        | 1ha未満の自己用開発行為の場合は不要。                        |
| 設計者の資格申告書                         | 1ha以上の場合、資格、免許等の申告事項を証する書類添付。               |
| 給水に関する書類                          |   |
| 土地の登記事項証明書                        |   |
| その他必要な書類                          | 農地法第4条又は第5条許可申請書の写し等。                       |

(2) 図面 (注) 設計図には設計者の記名押印をすること。

| 図面の種類     | 縮尺                 | 明示すべき事項   |
|-----------|--------------------|---|
| 開発区域位置図   | 1/50, 000以上        | 開発行為を行う場所の位置。   |
| 開発区域図     | 1/2, 500以上         | 開発区域の範囲。  |
| 公図写し      | 1/500以上<br>(1/600) | 開発区域内の地番及び区域の境界。<br>(不動産登記法第14条の地図の写し)                                      |
| 現況図       | 1/2, 500以上         | 地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設等。また、等高線は2mの標高差。                              |
| 土地利用計画図   | 1/1, 000以上         | 開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置等。また、利用種別ごとに色分け。     |
| 造成計画平面図   | 1/1, 000以上         | 開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ又は擁壁の位置、道路の位置、形状、幅員及び勾配並びに宅地の地盤高及び面積。また、切土、盛土を色分け。 |
| 造成計画断面図   | 1/1, 000以上         | 切土又は盛土をする前後の地盤面を記載の上、色分け。断面箇所は造成計画平面図に記入。                                   |
| 道路縦横断図    | 任意                 |   |
| 排水計画平面図   | 1/500以上            | 排水区域の区域界、排水区域内の水の流れの方向、排水施設の位置、形状、勾配及び水の流れの方向。また、排水計画の算定資料を提出。              |
| 排水関係縦断図   | 1/500以上            | 各排水系統ごとの縦断で、勾配、計画高、土かぶり高、マンホールの位置等。   |
| 給水施設計画平面図 | 1/500以上            | 排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。  |
| がけの断面図    | 1/50以上             |   |
| 擁壁の断面図    | 1/50以上             | 擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込コンクリートの寸法等。  |
| 消防水利平面図   | 1/1, 000以上         |   |
| 各種構造図     | 1/50以上             | 貯水槽、排水施設、給水施設、道路等。  |

## 宅地開発事業対策協議会設置要領

### (目的)

第1条 この要領は、君津市宅地開発事業指導要綱（平成8年君津市告示第72号。次条第1項第1号及び第2号並びに第5条第3項において「要綱」という。）第24条の規定による宅地開発事業対策協議会（以下「協議会」という。）の設置について必要な事項を定める。

### (所掌事務)

第2条 協議会の所掌事務は、次のとおりとする。

- (1) 要綱第5条に規定する宅地開発事業の計画（次条において「計画」という。）に係る審議
- (2) 要綱第6条に規定する宅地開発事業の事前協議に係る審議
- (3) その他市長が必要と認める事項

2 前項第2号の規定による審議は、市街化調整区域における自己の居住又は業務に係る小規模な宅地開発事業を除くことができる。

### (構成員)

第3条 協議会の構成員は、別表のとおりとする。ただし、別表の構成員2は、計画の内容により、その協議会の構成員となる。

### (会議)

第4条 建設計画課長は、会務を総括し、協議会を代表する。

- 2 協議会は、必要に応じ、建設計画課長が招集し、その議長となる。
- 3 建設計画課長は、必要に応じ、協議会にその他関係者を出席させることができる。

### (合議)

第5条 建設計画課長は、開発の目的、規模等により協議会に諮る必要がないと認められるものについては、構成員の合議により協議会に代えることができる。

- 2 前項の合議は、第3条に規定する構成員のうち、その所管する事務に係る構成員とすることができる。
- 3 要綱第6条第2項の協定を締結する場合には、協定事項に係る構成員の合議を必要とする。

### (庶務)

第6条 協議会の庶務は、建設計画課において処理する。

### (その他)

第7条 この要領に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、建設計画課長が別に定める。

### 附 則

- 1 この要領は、平成9年4月1日から施行する。
- 2 従前の開発事業対策協議会設置要領は、廃止する。

### 附 則

この要領は、平成15年4月1日から施行する。

### 附 則

この要領は、平成19年4月1日から施行する。

### 附 則

この要領は、平成22年4月1日から施行する。

### 附 則

この要領は、平成25年4月1日から施行する。

### 附 則

この要領は、平成26年4月1日から施行する。

附 則  
この要領は、平成28年4月1日から施行する。

附 則  
この要領は、平成29年4月1日から施行する。

附 則  
この要領は、平成30年4月1日から施行する。

附 則  
この要領は、平成31年4月1日から施行する。

附 則  
この要領は、令和2年4月1日から施行する。

附 則  
この要領は、令和3年4月1日から施行する。

附 則  
この要領は、令和4年4月1日から施行する。

附 則  
この要領は、令和5年4月1日から施行する。

附 則  
この要領は、令和6年4月1日から施行する。

別 表

| 構 成 員 1  |          | 構 成 員 2    |      |
|----------|----------|------------|------|
| 総務部      | 総務課長     | 総務部        | 管財課長 |
| 企画政策部    | 企画調整課長   |            |      |
| 市民生活部    | 市民生活課長   | 小糸地域市民センター | 所長   |
| 経済環境部    | 経済振興課長   | 清和地域市民センター | 所長   |
|          | 農政課長     | 小櫃地域市民センター | 所長   |
|          | 環境衛生課長   | 上総地域市民センター | 所長   |
|          | 環境保全課長   |            |      |
| 建設部      | 建設計画課長   | 東部土木事務所    | 所長   |
|          | 管理課長     |            |      |
|          | 道路整備課長   |            |      |
|          | 道路維持課長   |            |      |
|          | 公園緑地課長   |            |      |
|          | 建築課長     |            |      |
|          | 農林土木課長   |            |      |
| 教育委員会    | 生涯学習文化課長 |            |      |
| 農業委員会事務局 | 事務局長     |            |      |
| 消防本部     | 消防総務課長   |            |      |

宅地開発事業対策協議会提出書類及び図面

| 構成員<br>区分  | 総務課長<br>企画調整課長<br>市民生活課長<br>生涯学習文化課長<br>(管財課長)<br>(市民センター所長) | 環境衛生課長<br>環境保全課長<br>公園緑地課長 | 経済振興課長<br>農政課長<br>農林土木課長<br>農業委員会事務局長 | 管理課長<br>道路整備課長<br>道路維持課長<br>建築課長<br>(東部土木事務所長)<br>(下水道組合) | 消防総務課長             |
|------------|--|----------------------------|---------------------------------------|---|--------------------|
| 事前協議申請書写   | 必要   | 必要                         | 必要                                    | 必要  | 必要                 |
| 各課協議書      | 必要   | 必要                         | 必要                                    | 必要  | 必要                 |
| 申請書の案内・位置図 | 必要   | 必要                         | 必要                                    | 必要  | 必要                 |
| 申請地の区域図    | 必要   | 必要                         | 必要                                    | 必要  | 必要                 |
| 公図の写       | 必要   | 必要                         | 必要                                    | 必要  | 必要                 |
| 土地利用計画図    | 必要   | 必要                         | 必要                                    | 必要  | 必要                 |
| 造成計画平面図    |  | 必要                         |                                       | 必要  |                    |
| 造成計画断面図    |  | 環境保全必要                     |                                       | 必要  |                    |
| 道路縦横断面図    |  |                            |                                       | 必要  |                    |
| 給水・排水計画平面図 |  | 必要                         | 必要                                    | 必要  | 必要                 |
| 排水系統図      |  | 環境衛生必要                     | 農業用排水路<br>使用の場合は<br>農林土木必要            | 必要  |                    |
| 排水関係縦断面図   |  |                            |                                       | 必要  |                    |
| がけの断面図     |  |                            |                                       | 切土2m・盛土<br>1m以上は必要  | 切土2m・盛土<br>1m以上は必要 |
| 擁壁等の構造図    |  |                            |                                       | 擁壁等設置の<br>場合は必要   | 擁壁等設置の<br>場合は必要    |
| 消防水利平面図    |  |                            |                                       |   | 必要                 |
| 各種構造図      |  |                            |                                       | 必要  | 必要                 |
| 申請建物の平面図   | 必要   | 必要                         | 必要                                    | 必要  | 必要                 |

| 部 課 名       |         | 主 な 協 議 事 項   |
|-------------|---------|---|
| 総務部         | 総務課     | 市の境界の変更に関する事。   |
| 企画政策部       | 企画調整課   | 君津市総合計画との整合に関する事。   |
| 市民生活部       | 市民生活課   | 自治会組織に関する事。<br>防犯灯設置に関する事。<br>交通安全対策に関する事。<br>自転車駐車場に関する事。            |
| 経済環境部       | 経済振興課   | 砂利採取法との整合に関する事。<br>店舗計画に関する事。<br>工場計画に関する事。                           |
|             | 農政課     | 農業振興施策との整合に関する事。  |
|             | 環境衛生課   | 浄化槽の設置に関する事。<br>緑化協定に関する事。<br>廃棄物処理計画との整合に関する事。<br>ゴミ処理対策及び集積場所に関する事。 |
|             | 環境保全課   | 公害対策に関する事。<br>残土処理に関する事。<br>その他環境保全に関する事。                             |
| 建設部         | 建設計画課   | 都市計画・道路計画・河川計画との整合に関する事。  |
|             | 管理課     | 道路の管理に関する事。<br>雨水等排水施設に関する事。<br>帰属に関する事。                              |
|             | 道路整備課   | 道路の整備に関する事。   |
|             | 道路維持課   | 道路の維持補修に関する事。<br>排水施設の維持補修に関する事。                                      |
|             | 公園緑地課   | 公園及び緑地に関する事。<br>景観計画との整合に関する事。  |
|             | 建築課     | 建築基準法との整合に関する事。   |
|             | 農林土木課   | 林地開発行為との整合に関する事。<br>土地改良に関する事。<br>農業用水に関する事。<br>林道・農道に関する事。           |
| 教育委員会       | 生涯学習文化課 | 文化財の調査及び保全に関する事。  |
| 農業委員会事務局    |         | 農地転用に関する事。  |
| 君津富津広域下水道組合 |         | 下水道の管理に関する事。  |
| 消防本部        | 消防総務課   | 消防水利及び設備に関する事。  |

# 宅地開発事業協定書

事業者 (以下「乙」という。)は、宅地開発事業施行に当たり、君津市 (以下「甲」という。)と協議したところ、下記のとおり協議が整ったので、君津市宅地開発事業指導要綱 (平成8年君津市告示第72号) 第6条第2項の規定により協定を締結する。

## 記

第1条 乙は、この宅地開発事業に関し、関係法令及び君津市宅地開発指導要綱を遵守し、事業計画どおり工事を施工する。

第2条 乙は、工事期間中の安全管理に万全を期し、災害発生防止等の必要な措置を講ずる。

第3条 甲は、宅地開発事業の工事期間中、開発区域に立ち入り工事の状況を調査することが出来る。この場合、乙又は現場管理者に立ち会いを求めることができる。

第4条 乙は前条の調査により安全管理又は災害発生防止等に改善を要する指導があった場合は、速やかにその措置を講ずるものとする。

第5条 乙は、次の公共施設を設置し、その維持管理並びにその用に供する土地を甲に帰属する。(帰属する公共施設について具体的に記載)

### (1) 道路

幅員 m、延長 m、構造

道路台帳搭載のための書類及び図面は乙が作成する。

### (2) 交通安全施設

カーブミラー 基

### (3) 排水施設

延長 m、構造

### (4) 公園及び緑地等

公園 箇所  $m^2$

緑地 箇所  $m^2$

広場 箇所  $m^2$

### (5) 消防水利

消火栓 基

消火水槽 箇所、敷地  $m^2$

### (6) 廃棄物処理施設

ごみ集積場 箇所  $m^2$

### (7) 防犯施設

### (8) その他の公共施設について記載

第6条 乙の設置した次の公共施設は、甲に帰属せず、乙の責任において事業完了後も適正



参考書式

な維持管理が行われるよう必要な措置を講ずる。(帰属しない公共施設について記載)

(1) 道路

幅員 m、延長 m、構造

(2) 交通安全施設

(3) 排水施設

(4) 公園及び緑地等

(5) 消防水利

(6) 廃棄物処理施設

(7) 防犯施設

(8) その他の公共施設について記載

第7条 乙は、次の公益施設用地を確保し、事業完了後において甲に帰属する。(公益施設設置の場合に適用)

(1) 教育施設

(2) 官公庁施設

(3) その他の公益施設

第8条 乙は、次の公害対策を講ずる。

(1) 工事期間中の雨水による水質汚濁を防止するため、仮の沈砂池を設置する。

(2) 造成地における砂の飛散及び流出を防止するため、草の種子を散布する。

(3) その他必要に応じて公害防止策を講ずる。

第9条 乙は、工事施行中に埋蔵文化財の所在を発見した場合は、工事を中止し、速やかに君津市教育委員会に報告し、その指示を得る。

第10条 甲は、第5条の規定により帰属された公共施設に瑕疵があるときは、乙に対してその瑕疵の補修又は損害の賠償を請求することができる。

2 前項の規定による瑕疵の補修及び損害の賠償請求は、当該公共施設が帰属された日から2年以内にこれを行わなければならない。ただし、その瑕疵が乙の故意又は重大な過失により生じた場合には、当該請求のできる期間は10年とする。

この協定を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上各自保有する。

年 月 日

甲 君津市久保二丁目13番1号

君津市

市長

印

乙 事業者

住所

氏名

印