第３章　特定開発事業における公共施設の整備基準等
（第２２条～第３５条）

第３章　特定開発事業における公共施設の整備基準等

第１節　公共施設の整備基準

条例
（道路）
第２２条　特定開発事業者は、特定開発事業区域内の道路を特定開発事業区域外にある道路と接続する場合においては、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるようにしなければならない。
２　特定開発事業者は、規則で定める基準により、特定開発事業区域内の道路を設置しなければならない。

規則
（道路に関する基準）
第１６条　条例第２２条第２項に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。
(1) 道路の幅員は、次の表の左欄に掲げる道路の延長の区分に応じ、同表の右欄に定めるとおりとすること。ただし、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市長が認めるときは、この限りでない。

道路の延長	道路の幅員
１００メートルを超えるとき	６メートル以上
１００メートル以下７０メートルを超えるとき	５メートル以上
７０メートル以下３５メートルを超えるとき	４．５メートル以上
３５メートル以下のとき	４メートル（Ｌ字型の側溝を設ける場合にあっては、４．２メートル）以上

(2) 道路には、通行上支障のある構造物を設置しないこと。ただし、周辺の状況によりやむを得ないと市長が認めるものについては、この限りでない。
(3) 袋路状道路は、設置しないこと。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。
ア　道路の延長が３５メートル以下のとき。
イ　道路の延長が３５メートルを超える場合で、当該道路に特定開発事業区域外の道路からおおむね３５メートルごとに及び当該道路の終端部に自動車の転回広場が設けられているとき。
ウ　道路の幅員が６メートル以上のとき。
エ　アからウまでに準ずる場合で、周辺の状況により避難上及び車両の通行上支障がないと市長が認めるとき。
(4) 道路の縦断勾（こう）配は９パーセント以下とし、横断勾配は１．５パーセントから２パーセントまでとすること。ただし、周辺の土地の地形によりやむを得ないと認められる場合は、縦断勾配は、１００メートル以下の区間に限り、１２パーセント以下とすることができる。
(5) 前号ただし書の規定に基づき、道路の縦断勾配を９パーセントを超え、１２パーセント以下とする区間にあっては、その表面に市長が別に定める措置を講じること。
(6) 幅員が９メートル以上の道路は、道路の幅員に応じ、次に定めるところにより、歩道を設置すること。

道路の幅員	車道の幅員	歩道の幅員
１２メートル以上	７メートル以上	両側２．５メートル以上
１２メートル未満９メートル以上	７メートル以上	片側２メートル以上

(7) 道路が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所（交差若しくは接続又は屈曲により生ずる内角が１２０度以上のときを除く。）には、別表第４に定める長さの切取線を底辺とする二等辺三角形の部分を道路に含む隅切りを設けること。ただし、特定開発事業区域内の道路が特定開発事業区域外の道路と接続する場合において当該特定開発事業区域外の道路に幅員が２メートル以上の歩道が設けられているとき（当該歩道が当該特定開発事業区域内の道路と接続する側に設けられているときに限る。）は、この限りでない。
(8) 前号の規定にかかわらず、特定開発事業区域内の道路が特定開発事業区域の境界に位置する場合において、当該道路の特定開発事業区域外の道路と接続する箇所の両側に隅切りを設けることができないときは、別表第４に定める切取線の長さに１．５を乗じて得た長さの切取線を底辺とする二等辺三角形（特定開発事業区域の形状によりやむを得ないと市長が認める場合にあっては、三角形）の部分を道路に含

む隅切りを当該特定開発事業区域内の道路の片側に設けること。
(9) 道路の表面は、全面を平坦で雨水を適切に排除することができる舗装とすること。

規則
別表第４（第１６条関係）

道路の幅員	４メートル以上６メートル未満	６メートル以上８メートル未満	８メートル以上１０メートル未満	１０メートル以上１２メートル未満	１２メートル以上
４メートル以上６メートル未満	4 3	4 3	4 3	4 3	
６メートル以上８メートル未満	4 3	6 5	6 5	6 5	6 5
８メートル以上１０メートル未満	4 3	6 5	6 5	6 5	6 5
１０メートル以上１２メートル未満	4 3	6 5	6 5	6 5	6 5
１２メートル以上２０メートル未満		6 5	6 5	6 5	8 6
２０メートル以上		6 5	6 5	6 5	8 6

備考　上段の数字は交差若しくは接続又は屈曲の角度が６０度以下のとき、下段の数字は交差若しくは接続又は屈曲の角度が６０度を超え１２０度未満のときの切取線の長さである。

趣旨

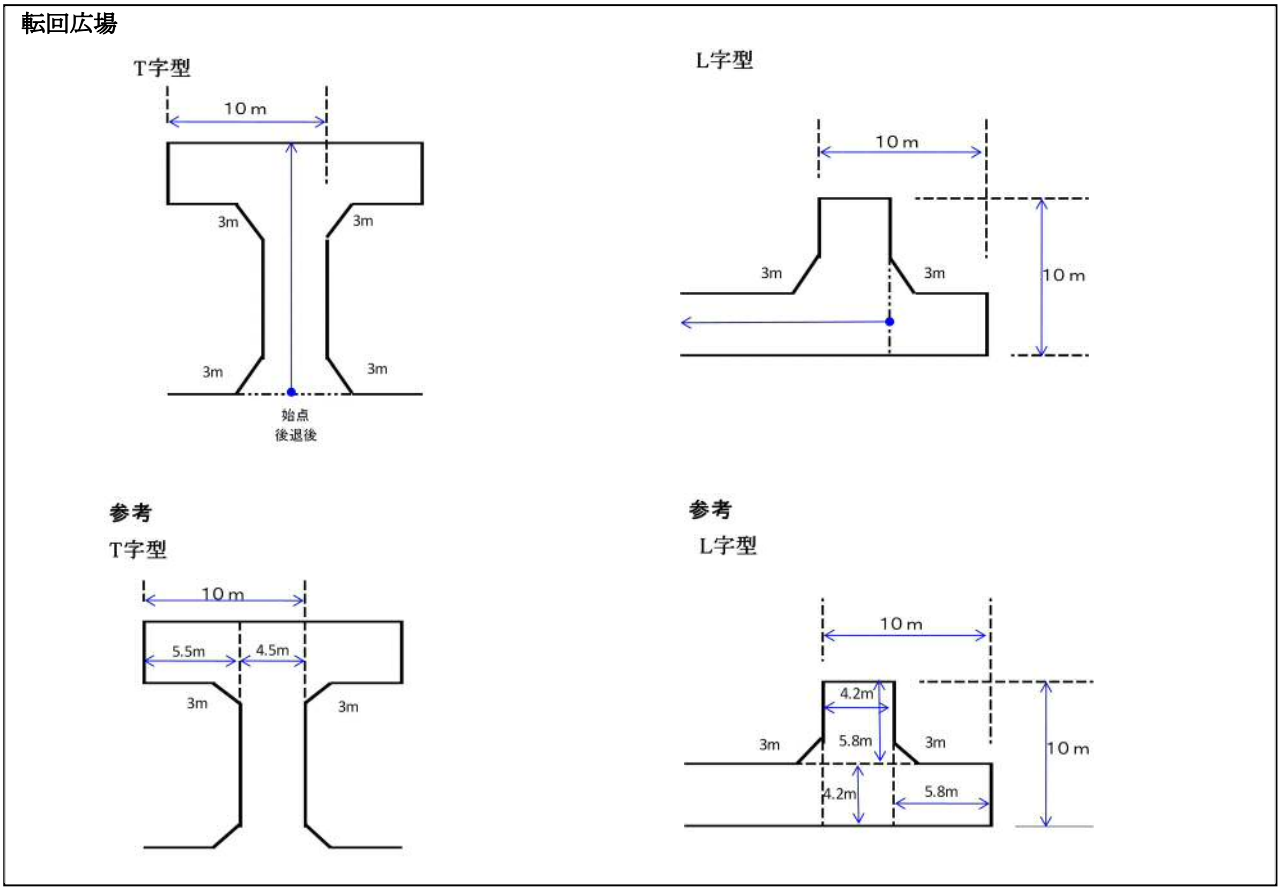
本条は、特定開発事業者が特定開発事業を行うに当たって整備しなければならない道路に関する基準を定めている。

解釈・運用

特定開発事業区域内に新設する道路は、当該道路を特定開発事業区域外の既存の道路に適切に接続し、規則で定める道路構造（幅員、勾配、隅切り等）により設置することを義務付ける。

既存の道路と併せて整備される部分（特定開発事業区域側に一方後退により拡幅整備される部分等）については、特定開発事業区域には含まれるが、この条項に規定する特定開発事業区域内の道路とは位置付けていない。

道路の延長が３５メートルを超える場合において設置する転回広場の例は、次のとおりとする。



規則第１６条第５号に規定する市長が別に定める措置は、道路の表面を粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げることとする。

茅ヶ崎市市道の構造の技術的基準を定める条例第２５条第１項では、車道、車道に接続する路肩などは、交通量が極めて少ない等特別の理由がある場合を除き、舗装することを規定している。近年、帰属される道路にインターロッキング舗装などの施工も見受けられるが、帰属後の維持管理について十分な協議を要するので注意すること。

宅地開発では景観的に良好な市街地形成が計られる効果があるので、都市計画法の地区計画や建築基準法による建築協定などの活用を視野に入れた計画が望まれる。

道路の設置については、本条例のほか、道路法に基づく「道路構造令」、「茅ヶ崎市市道の構造の技術的基準を定める条例」 、「茅ヶ崎市市道の構造の技術的基準を定める条例施行規則」、「茅ヶ崎市移動等円滑化のために必要な市道の構造に関する基準を定める条例」及び「茅ヶ崎市開発許可等事務処理要綱」を参照すること。

条例

（排水施設）

第２３条　特定開発事業者は、特定開発事業区域内の排水施設を、下水道の整備計画及び河川の整備計画並びに放流先の排水能力等を勘案して、特定開発事業区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続しなければならない。

２　特定開発事業者は、規則で定める基準により、特定開発事業区域内の排水施設を設置しなければならない。

規則

（排水施設に関する基準）

第１７条　条例第２３条第２項に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

(1) 排水施設は、次に定めるところにより、特定開発事業を行う区域（以下「特定開発事業区域」という。）の規模、地形、予定される建築物（以下「予定建築物」という。）の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出することができるよう管渠の構造を定めること。

ア　排水施設は、堅固で耐久性を有する構造とすること。

イ　排水施設は、コンクリート、硬質塩化ビニルその他の耐久性のある材料で造り、かつ、漏水を最小限度のものとする措置を講ずること。

ウ　汚水管渠は、円形管とすること。

エ　公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置すること。

オ　公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分の内径又は内のり幅は、２０センチメートル以上とすること。

カ　排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールを設けること。

(ｱ) 公共の用に供する管渠の始まる箇所

(ｲ) 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所（管渠の清掃に支障がない箇所を除く。）

(ｳ) 管渠の長さがその内径又は内のり幅の１２０倍を超えない範囲内において管渠の管理上必要な箇所

キ　ます又はマンホールの底には、専ら雨水を排除すべきますにあっては深さが１５センチメートル以上の泥だめを、その他のます又はマンホールにあってはその接続する管渠の内径又は内のり幅に応じて相当の幅のインバートを設けること。

ク　雨水（処理された汚水及びその他の汚水で雨水と同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、暗渠によって排出することができるように定めること。

(2) 排水施設の管渠の勾配及び断面積は、計画雨水量及び計画汚水量を基に算定された流量の下水を有効に排出することができるようにし、次の式を満足させるように定めること。

$$Q = A \times V$$

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

Ｑ：流量（単位　立方メートル毎秒）

Ａ：流水断面積（単位　平方メートル）

Ｖ：流速（単位　メートル毎秒）

ｎ：粗度係数　陶管、コンクリート管渠、鉄筋コンクリート管渠等については０．０１３とし、硬質塩化ビニル管又は強化プラスチック複合管については０．０１０とする。

Ｒ：径深　流水の断面積とその潤辺長の商

Ｉ：勾配

ア　流量は、雨水管渠にあってはイにより算定した計画雨水量に対して１０パーセントの余裕を、汚水管渠にあってはウにより算定した計画汚水量に対して次の表の左欄に掲げる管渠の直径の区分に応じ同表の右欄に定める範囲の余裕を、合流管渠にあってはイ又はウにより算定した計画雨水量及び計画汚水量に対して１０パーセントの余裕を見込んで算定すること。この場合において、円形管については満流として、矩形渠及び開渠については内のり高さの９０パーセントとして算定すること。

管渠の直径	余裕の範囲
２００ミリメートルを超え４００ミリメート	１００パーセントから８０パーセントまで

ル以下のもの	
４００ミリメートルを超え７００ミリメートル以下のもの	８０パーセントから６０パーセントまで
７００ミリメートルを超え１５００ミリメートル以下のもの	６０パーセントから４０パーセントまで
１５００ミリメートルを超えるもの	５０パーセントから３０パーセントまで

イ　計画雨水量は、特定開発事業区域の規模、地形、予定建築物の用途、降水量等を勘案し、５年に１回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて次により算定すること。

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

Ｑ：計画雨水量（単位　立方メートル毎秒）

Ｃ：流出係数　次の表の左欄に掲げる地表面の種類（以下「工種」という。）ごとに同表の右欄に定める値と各工種の排水面積の積を算出し、当該算出した値の和を総排水面積で除して得た数値とする。

工種	流出係数
屋根	０．９０
道路	０．８５
その他の不透水面	０．７５
間地	０．２０

Ｉ：降雨強度（単位　ミリメートル毎時）

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

Ａ：排水面積（単位　ヘクタール）

ｔ：降雨継続時間（単位　分）　流入時間と流下時間の和。流入時間は一律７分とし、流下時間は実流速から算出する。

ウ　計画汚水量は、生活又は事業に起因し、又は付随する排水量及び地下水量により、次に掲げる地域及び区域別に算定すること。

(ｱ) 市街化区域のうち、(ｲ) に定める用途地域以外の地域及び市街化調整区域については、次により算出した量を合計した量とすること。

ａ　生活汚水量＝計画人口×１人１日時間最大生活汚水量

ｂ　営業汚水量＝計画人口×１人１日時間最大営業汚水量

ｃ　地下水量＝計画人口×１人１日地下水量

計画人口：直近の人口統計調査により算定した特定開発事業区域内の人口と次の表の左欄に掲げる区域及び用途地域の区分に応じ同表の右欄に定める人口密度に特定開発事業区域の面積を乗じて得た値とを比較していずれか大きい値とする。

区域及び用途地域		人口密度(人／ヘクタール)
市街化区域	第一種低層住居専用地域	１００．９２
	第二種低層住居専用地域	１２５．３６
	第一種中高層住居専用地域	１２２．１９
	第二種中高層住居専用地域	１６２．７１
	第一種住居地域	９９．１３
	第二種住居地域	１１５．２６
	準住居地域	１４６．０４
	近隣商業地域	１９２．７７
	商業地域	１５０．１９
	準工業地域	４０．７０
	工業地域	２７．１２
	工業専用地域	０
市街化調整区域		１１．５１

１人１日時間最大生活汚水量：４６０リットル

１人１日時間最大営業汚水量：３０リットル

１人１日地下水量：３５リットル

(ｲ) 市街化区域のうち準工業地域、工業地域及び工業専用地域については、次により算出した量を合計した量とすること。

ａ　生活汚水量＝(ｱ)　ａに同じ。

ｂ　営業汚水量＝(ｱ)　ｂに同じ。

ｃ　地下水量＝(ｱ)　ｃに同じ。

ｄ　工場排水量＝面積×敷地率×１ヘクタール１日時間最大工場排水量

１ヘクタール１日時間最大工場排水量：７０立方メートル

敷地率：次に掲げる値とする。

用途地域	敷地率
準工業地域	０．３５
工業地域	０．６０
工業専用地域	０．８０

エ　計画雨水量及び計画汚水量に対する流速は、１．０メートル毎秒から１．８メートル毎秒までとし、下流に向かうに従い漸増させること。ただし、地形の状況その他特別の理由によりやむを得ない場合においては、汚水管渠については０．６メートル毎秒から３．０メートル毎秒までとし、雨水管渠及び合流管渠については０．８メートル毎秒から３．０メートル毎秒までとする。

オ　円形管を使用する場合の管渠の最小管径は、汚水管渠については直径２００ミリメートルとし、雨水管渠及び合流管渠については直径２５０ミリメートルとすること。

(3) 次の表の左欄に掲げる特定開発事業の目的に応じ、同表の中欄に定める対象区域の面積１ヘクタール当たり同表の右欄に定める容量の雨水を貯留することができる施設を特定開発事業区域内に設置すること。

特定開発事業の目的	対象区域	容量（単位立方メートル）
１　建築物の新築（特定開発事業区域の全部が市街化区域に存する場合であって、当該特定開発事業区域の面積が３，０００平方メートル以上５，０００平方メートル未満であるときに限る。）	特定開発事業区域	４００
２　建築物の新築（次のいずれかに該当する場合に限る。） (1) 特定開発事業区域の全部が市街化区域に存する場合であって、当該特定開発事業区域の面積が５，０００平方メートル以上であるとき (2) 特定開発事業区域の全部又は一部が市街化調整区域に存する場合であって、当該特定開発事業区域の面積が３，０００平方メートル以上であるとき	特定開発事業区域	６００
３　一戸建ての住宅又は自己の居住の用に供する住宅で自己の業務の用に供する事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの以外の建築物の新築（特定開発事業区域の面積が３，０００平方メートル未満であるときに限る。）	特定開発事業区域	４００
４　一戸建ての住宅又は自己の居住の用に供する住宅で自己の業務の用に供する事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものの新築（特定開発事業区域の面積が３，０００平方メートル未満である場合であって、特定開発事業により新たに道路を設置するときに限る。）	特定開発事業区域内に新たに設置する道路	４００
５　一戸建ての住宅又は自己の居住の用に供する住宅で自己の業務の用に供する事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの以外の建築物の建築（新築を除く。以下この表において同じ。）（特定開発事業に係る建築の前後の予定建築物の敷地を比較してその面積が増加する場合であって、当該敷地のうち、増加する部分の全部が市街化区域に存し、かつ、当該予定建築物の建築後の敷地の面積が３，０００平方メートル以上５，０００平方メートル未満であるときに限る。）	特定開発事業に係る建築の前後の予定建築物の敷地を比較して増加する敷地	４００
６　一戸建ての住宅又は自己の居住の用に供する住宅で自己の業務の用に供する事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの以外の建築物の建築（次のいずれかに該当する場合に限る。） (1) 特定開発事業に係る建築の前後の予定建築物の敷地を比較して敷地の面積が増加する場合であって、当該敷地のうち、増加する部分の全部が市街化区域に存し、かつ、当該予定建築物の建築後の敷地の面積が５，０００平方メートル以上であるとき (2) 特定開発事業に係る建築の前後の予定建築物の敷地を比較して敷地の面積が増加する場合であって、当該敷地のうち、増加する部分の全部又は一部が市街化調整区域に存し、かつ、当該予定建築物の建築後の敷地の面積が３，０００平方メートル以上であるとき	特定開発事業に係る建築の前後の予定建築物の敷地を比較して増加する敷地	６００

(4) 前号に規定する貯留能力を有する施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するもの

とすること。ただし、周辺の土地の地形等により雨水を地下に浸透させることが適当でないときは、この限りでない。

趣旨

本条は、特定開発事業者が特定開発事業を行うに当たって整備しなければならない排水施設に関する基準を定めている。

解釈・運用

茅ヶ崎市の下水道の整備計画及び河川整備計画並びに放流先の排水能力等を考慮し、下水排水の計画を立て、下水を適切に排出できるよう排出先に接続し、規則で定める基準により、排水施設を設置することを義務付ける。

管渠の構造、管渠の勾配及び断面積、雨水の浸透能力又は貯留能力を有する施設の設置基準については、規則に規定している。

また、排水施設の設置については、本条例のほか、「下水道法」、「下水道施設計画・設計指針と解説」、「茅ヶ崎市下水道条例」及び「茅ヶ崎市水路に関する条例」を参照すること。

条例

（公園等）

第２４条　特定開発事業者は、特定開発事業区域の面積が３，０００平方メートル以上の特定開発事業にあっては、次に定めるところにより、公園、緑地又は広場を設置しなければならない。ただし、特定開発事業区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等特定開発事業区域の周辺の状況並びに予定建築物の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

(1) 一戸建ての住宅を建築する目的で行う特定開発事業にあっては、特定開発事業区域内に面積の合計が特定開発事業区域の面積の５パーセント以上の公園を設置すること。

(2) 共同住宅等を建築する目的で行う特定開発事業にあっては、特定開発事業区域内に面積の合計が特定開発事業区域の面積の６パーセント以上の公園を設置すること。

(3) 前２号に規定する用途以外の用途に供する建築物を建築する目的で行う特定開発事業にあっては、特定開発事業区域内に面積の合計が特定開発事業区域の面積の５パーセント以上の公園、緑地又は広場を設置すること。

２　前項の公園、緑地又は広場は、規則で定める基準により、設置しなければならない。

規則

（公園等に関する基準）

第１８条　条例第２４条第２項に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

(1) 公園の位置は、特定開発事業区域内外の住民が災害時に避難しやすく、かつ、安全に利用することができる場所に、日照その他の環境を勘案して定めること。

(2) 公園の敷地は、当該地域の住民が利用しやすくするため、次に定めるところによること。

ア　１箇所当たりの面積は、１５０平方メートル以上とすること。

イ　公道に接し、平坦で著しい屈曲がなく、短辺の長さが１０メートル以上で長辺の長さが短辺の長さの３倍以内の矩形とすること。ただし、やむを得ない事情がある場合は、この限りでない。

(3) 公園には、別表第５に定めるところにより公園施設（都市公園法（昭和３１年法律第７９号）第２条第２項に規定する公園施設をいう。以下同じ。）を整備すること。

(4) 公園の周囲には柵を設置し、車止めを設けた出入口を２箇所以上設置することとし、出入口のうち１箇所は、公道に接し、段差がなく、公園管理用の車両の通行が可能な構造とすること。

(5)　緑地及び広場は、次に定めるところによること。

ア　１箇所当たりの面積は１５０平方メートル以上とし、著しい狭長及び屈曲のない形状とすること。

イ　危険を防止するため、必要に応じ、周囲に擁壁又は柵を設置すること。

(6) 公園、緑地及び広場には、公園施設以外の施設を設置しないこと。ただし、防火用貯水槽又は当該公園、緑地及び広場の周辺の土地の雨水を貯留するための施設を設置する場合は、この限りでない。

規則

別表第５（第１８条関係）

１　修景施設

次に定めるところにより樹木を植栽すること。

(1) 樹木の本数は、次の表の左欄に掲げる樹木の区分に応じ、同表の右欄に定めるところによること。この場合において、当該公園に既存の樹木があるときは、これらの区分にかかわらず、これを算定した本数に算入することができるものとする。

植栽する樹木の高さ	１平方メートル当たりの本数
高木（３．５メートル以上のもの）	０．０２本以上
中木（３．５メートル未満１．５メートル以上のもの）	０．０３本以上
低木（１．５メートル未満０．３メートル以上のもの）	０．２０本以上

(2) 高木及び中木には、倒壊しないよう支柱を設けること。

２　休養施設

公園の面積の１００平方メートル当たり１基以上のベンチを設けること。

３　遊戯施設

(1) 公園の面積が２００平方メートル未満のときは、遊具を３点以上設けること。

(2) 公園の面積が２００平方メートル以上５００平方メートル未満のときは、４点以上の遊具を設けること。

(3) 公園の面積が５００平方メートル以上のときは、５点以上の遊具を設けること。

４　便益施設

(1) 公園の面積が５００平方メートル以上のときは、手洗場を設けること。
(2) (1) に規定する手洗場の水栓器具は、その操作部から手を離すと自動的に止水するものその他これに類する構造のものとすること。
5　管理施設
(1) 公園の周囲を高さが１．２メートル以上の柵で囲むこと。
(2) 公園の出入口に鍵付きの車止めを設けること。
(3) ５００平方メートル以上の公園には、２００平方メートルにつき照明施設を１基設けること。
(4) 散水栓を１箇所以上設けること。
(5) 雨水を排除するための排水施設を設けること。
6　その他
休養施設、遊戯施設、便益施設及び管理施設は、耐塩性及び耐久性に優れた物を使用すること。

趣旨

本条は、特定開発事業者が３，０００㎡以上の特定開発事業を行うに当たって設置しなければならない公園等に関する基準を定めている。

解釈・運用

茅ヶ崎市では、東海地震等の災害対策強化地域に指定されており、公園については、災害時の一時避難場所としても活用が想定されるため、区域の面積が３，０００㎡以上の特定開発事業の場合、予定建築物の用途に応じた面積の公園、緑地、広場いずれか（住宅の場合は、公園に限る。）を設置することを義務付ける。

ただし、当該特定開発区域全体が、都市公園法施行令第２条に定める公園の外周から２５０ｍの圏域に内包される場合で、かつ、特定開発区域と当該公園の間が河川、鉄道その他利用者の通行を分断するものにより妨げられることなく利用できる状態にあるときや、予定建築物の用途が住宅以外のもので、その敷地が一である場合（市街地内の業務系用途に係る建築物が集積している区域等公園の周辺区域の土地利用形態が住宅地と異なっている場合等）など開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、設置しなくてよい。

予定建築物	種類	面積割合
一戸建て住宅（宅地分譲等の平面開発など）	公園	５％
共同住宅等	公園	６％
上記以外の建築物	公園、緑地、広場のいずれか	５％

公園面積については、傾斜地などで公園内に高低差や擁壁等がある場合は、実質公園として利用可能な擁壁等を除いた平地部分で確保する必要がある。

また、条例第３４条により設置する前面道路に接する空地（公園の前面の空地に限る。）は、公園面積に含めることができる。

規則第１７条、茅ヶ崎市都市公園条例等により公園等に関する基準が規定されているが、公共施設という性格上、公園の出入口や園路については、ユニバーサルデザインを意識したものとすることが望ましい。

なお、公園内に設置される防火水槽などの地下埋設物の管理施設については、公道に面した場所に設置すること。

条例

（消防水利）

第２５条　特定開発事業者は、次に定めるところにより、消防に必要な水利を設置しなければならない。ただし、自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で行う特定開発事業又は特定開発事業区域の面積が５００平方メートル未満の特定開発事業にあっては、この限りでない。

(1) 特定開発事業区域の面積が３，０００平方メートル未満の特定開発事業にあっては、特定開発事業区域内に消防水利の基準（昭和３９年消防庁告示第７号）に定める基準に適合する消火栓又は防火水槽を設置すること。ただし、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条第１号に規定する市街地をいう。以下同じ。）において消防水利の基準第２条に規定する消防水利（以下「消防水利」という。）から水平距離が１２０メートル（近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域にあっては、１００メートル）以内に特定開発事業区域を包含する場合又は市街地以外の地域において消防水利から水平距離が１４０メートル以内に特定開発事業区域を包含する場合（消防水利と特定開発事業区域との間に線路、擁壁、建築物等が存し、消防用ホースの延長が困難な場合を除く。）は、この限りでない。

(2) 特定開発事業区域の面積が３，０００平方メートル以上の特定開発事業又は予定建築物の延べ面積が３，０００平方メートル以上の建築物を建築する目的で行う特定開発事業にあっては、特定開発事業区域内に消防水利の基準に定める基準に適合する防火水槽を設置すること。ただし、市が所有する防火水槽から水平距離が１４０メートル以内に特定開発事業区域を包含する場合は、この限りでない。

趣旨

本条は、特定開発事業者が特定開発事業を行うに当たって整備しなければならない消防水利に関する基準を定めている。

解釈・運用

消防活動に支障がないよう、消防庁の勧告による基準及び「茅ヶ崎市まちづくり条例に関する消防水利の整備基準」により、消防水利を設置することを義務付ける。

消防水利の基準第２条（抜粋）

この基準において、消防水利とは、消防法第２０条第２項に規定する消防に必要な水利施設及び同法第２１条第１項の規定により消防水利として指定されたものをいう。

２　前項の消防水利を例示すれば、次のとおりである。

一　消火栓
二　私設消火栓
三　防火水そう
四　プール
五　河川、溝等
六　濠、池等
七　海、湖
八　井戸
九　下水道

消防力の整備指針第２条（抜粋）

この指針において、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。

一　市街地　建築物の密集した地域のうち、平均建ぺい率（街区（幅員４メートル以上の道路、河川、公園等で囲まれた宅地のうち最小の一団地をいう。以下同じ。）における建築物の建築面積の合計のその街区の面積に対する割合をいう。以下同じ。）がおおむね１０パーセント以上の街区の連続した区域又は２以上の準市街地が相互に近接している区域であって、その区域内の人口が１０，０００以上のものをいう。

二　準市街地　建築物の密集した地域のうち、平均建ぺい率がおおむね１０パーセント以上の街区の連続した区域であ

って、その区域内の人口が１，０００以上１０，０００未満のものをいう。
三～六　略

面積	消防水利	地域	用途地域	包含距離
３，０００㎡以下	消火栓又は防火水槽	市街地	第一種低層等（近隣商業、商業、工業以外）	１２０ｍ
			近隣商業、商業、工業	１００ｍ
		市街地以外	すべて	１４０ｍ
３，０００㎡以上	防火水槽	すべて	すべて	１４０ｍ ※市が所有する防火水槽からの距離

茅ヶ崎市まちづくり条例に関する消防水利の整備基準

第１　趣旨

この基準は、茅ヶ崎市のまちづくりにおける手続及び基準等に関する条例（以下「条例」という。）第２５条に規定する消防水利を設置する場合に必要な事項を定める。

第２　消火栓

(1) 消火栓は、地下式の単口又は双口の差込式を取付け、呼称６５ミリメートルの口径とすること。
(2) 消火栓には、別図第１の標示をすること。
(3) 既に設置されている消火栓から新たに設置する消火栓までの離隔距離は、８０メートル以上とする。

第３　防火水槽

１　防火水槽の種別

防火水槽の種別は、次に掲げるとおりとする。

(1) 二次製品防火水槽

工場において生産された部材を使用して建設されるもので、次に掲げるもの。

ア　Ⅰ型

公園、宅地等で自動車の進入が予想されない場所に設置するもので、１０キロニュートン毎平方メートルの上載荷重に耐えられる強度を有するもの。

イ　Ⅱ型

Ⅰ型以外で設置場所の状況に応じた自動車荷重（Ｔ－１４からＴ－２５荷重）に耐えられる強度を有するもの。

(2) 現場打ち防火水槽

設置予定地でコンクリートを打設して建設される鉄筋コンクリート製のもの。

(3) 地中ばり防火水槽

現場打ち防火水槽のうち、建築物の基礎杭間の地中ばりで囲まれた部分に底板を設け、内部を防水措置するもの。

２　二次製品防火水槽及び現場打ち防火水槽の技術上の基準

(1) 形状等は、次のとおりとする。

ア　Ⅰ型、Ⅱ型ともに地下式の有蓋のものとし、漏水のおそれのない構造であること。
イ　一槽式のものであること。
ウ　消防用水の有効利用を図るため、水槽の底部の一部に設けられる取水部分（以下「底設ピット」という。）を設けること。
エ　水槽底の深さは、底設ピットの部分を除き地表面から４．５メートル以内であること。

(2) 底設ピットは次のとおりとする。

ア　十分な強度を有し、水密性が確保されるものであること。
イ　吸管投入孔の直下に設けること。
ウ　一辺の長さ又は直径が６００ミリメートル以上で、深さが５００ミリメートル以上であること。
エ　水槽本体との接合部分は、漏水のおそれのない構造であること。

(3) 吸管投入孔は次のとおりとする。

ア　頂版部に吸管投入孔を２箇所設け、水槽本体の強度を損なわない位置とし、消防本部指定の蓋を取付けること。
イ　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（転落防止金具付き）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。
ウ　吸管投入孔の地表部と水槽本体を結ぶ連結立管を設ける場合には、鉄筋コンクリート製、鋼製、鋳鉄製、ＦＲＰ製又はこれらと同等以上のものとし、水平方向荷重によって移動しないよう水槽本体に取り付けるものとする。なお、ＦＲＰⅡ型にあっては、吸管投入孔地表部の自動車荷重が直接水槽本体に伝わらないように連結立管を設けるものとする。
エ　吸管投入孔の中心までの距離は、原則として道路境界線から３メートル以内であること。

(4) 容量の算定は、底設ピット及び連結立管を含む吸管投入孔の容量を除き本体の容量を算定すること。
(5) 上載荷重、自重及び土かぶり荷重、土圧、地下水圧、内水圧及び浮力に対する強度を有し耐久性があること。
(6) 主要構造材料及び部材厚等は、次のとおりとする。

ア　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、現場打ち防火水槽にあっては、２４ニュートン毎平方メートル以上、二次製品防火水槽にあっては、３０ニュートン毎平方メートル以上のものであること。
イ　鉄筋は、主鉄筋及び配力鉄筋は原則として直径１３ミリメートル以上の異型鉄筋を、Ⅰ型にあっては１，６００キログラム以上、Ⅱ型にあっては２，０００キログラム以上使用をするものであること。
ウ　鋼材（鋼板）は、コンクリート被覆又は防錆処理が施されたものであること。
エ　ＦＲＰは、強化プラスチック用液状不飽和ポリエステル樹脂及びガラス繊維強化材を使用したものであること。
オ　頂板、側板、底板及び底設ピットの躯体の厚さは、現場打ち防火水槽のⅠ型にあっては２００ミリメートル以上、Ⅱ型にあっては２５０ミリメートル以上、二次製品防火水槽のＲＣ部材にあっては２００ミリメートル以上、ＰＣ部材にあっては１５０ミリメートル以上、鋼製部材にあっては３．２ミリメートル以上、ＦＲＰ部材にあっては４．５ミリメートル以上であること。
カ　給水、排水又は吸水のための配管等が原則として底板又は側板部に設けられていないものであること。

キ　栗石等により、必要な基礎固めをしてあること。

３　地中ばり防火水槽の技術上の基準

(1) 水槽内には、給水管、配水管、ガス管、電気配管その他これらに類する配管を通さないこと。

(2) 底設ピットは次のとおりとする。

ア　十分な強度を有し、水密性が確保されるものであること。

イ　吸管投入孔の直下に設けること。

ウ　一辺の長さ又は直径が６００ミリメートル以上で、深さが５００ミリメートル以上であること。

エ　水槽本体との接合部分は、漏水のおそれのない構造であること。

(3) 吸管投入孔は次のとおりとする。

ア　頂版部に吸管投入孔を２箇所設け、水槽本体の強度を損なわない位置とし、消防本部指定の蓋を取付けること。

イ　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。

ウ　吸管投入孔の地表部と水槽本体を結ぶ連結立管を設ける場合には、鉄筋コンクリート製、鋼製、鋳鉄製、ＦＲＰ製又はこれらと同等以上のものとし、水平方向荷重によって移動しないよう水槽本体に取り付けるものとする。

(4) 水槽内には、原則として区画は設けないこと。ただし、構造上区画を設ける必要がある場合は、別図第２のとおり硬質塩化ビニール管等を使用し、各区画に通気口、通水口及び人通孔を次のとおり設けること。

ア　通気口は、直径１００ミリメートル以上とし、はりの上部に２箇所以上設けること。

イ　通水口は、直径１５０ミリメートル以上とし、水槽下部の底板に接する位置に２箇所以上設けること。

ウ　人通孔は、直径６００ミリメートル以上とし、その下端部が底板から３００ミリメートル以下となるように設けること。

エ　内部仕上げは、全面防水するものとし、上階が居室等の場合は必要に応じて頂板に防湿措置を行うこと。

オ　水槽底の深さは底設ピットの部分を除き、地表面から４．５メートル以内であること。

カ　水槽内には、吸管投入孔又は点検孔から確認できる壁面に、充水位置を樹脂系の黄色ペイント（幅５０ミリメートル、長さ２００ミリメートル）で表示すること。

キ　水槽の容量は、底設ピット及び連結立管の容量を除いた本体容量を算定すること。

ク　吸管投入孔が設けられない場合は相当数の導水装置を設けること。

ケ　点検孔の蓋は、消防本部が指定したものを屋外に設置すること。

(5) 導水装置は、防火水槽に消防ポンプ自動車が接近して直接取水することが困難な場合において、有効に取水できるように設けるものとし、別図第２の採水口、導水管、通気管及び点検孔により構成される装置で耐食性を有するものであることのほか次のとおりとする。

ア　採水口

(ｱ) １口ごとの単独配管とすること。

(ｲ) 採水口を複数設置する場合は、採水口相互の中心から中心までの離隔距離を４００ミリメートル以上とすること。

(ｳ) 採水口の材質は、ＪＩＳ・Ｈ５１１１に適合するもの又はこれと同等以上のものとし、結合部は雌金具の呼称７５ミリメートルでＪＩＳ・Ｂ９９１２に適合するものを取り付けること。

(ｴ) 結合部の取り付け高さは、地盤面から結合部の中心まで０．５メートル以上１メートル以下の位置とすること。

(ｵ) 採水口の形状は、建築物の外壁に埋め込む埋込型又は地面から立ち上がった状態で設置するスタンド型とすること。

イ　導水管

(ｱ) 導水管の口径は、１００ミリメートル以上とすること。

(ｲ) 導水管の長さは、原則として１０メートル以下とすること。

(ｳ) 導水管は、消防ポンプ自動車で毎分１立方メートル以上の取水ができるように設計すること。

(ｴ) 導水管の材質は、ＪＩＳ・Ｇ３４４２、Ｇ３４５２若しくはＧ３４５４に適合するもの又はこれらと同等の強度、耐食性及び耐熱性を有するものとする。

ウ　通気管

(ｱ) 通気管の材質は、ＪＩＳ・Ｇ３４５２に適合するもの又はこれと同等以上のものとすること。

(ｲ) 通気管の口径は、１００ミリメートル以上とすること。

(ｳ) 通気管を建物外部に立上げる部分の高さは、２メートル以内とし、先端は１８０度曲げ、異物の混入を防止するための網を設けること。

エ　吸水口

(ｱ) 吸水口は、底設ピット内とし、底設ピットの床面から２００ミリメートル離し、２以上の導水管がある場合は、吸水口相互の中心から中心までの離隔距離を５００ミリメートル以上とすること。

(ｲ) ごみ、異物等の混入のおそれがある場合は、吸水口に耐食性のストレーナーを設けること。

オ　管継手は、フランジ継手にあっては、ＪＩＳＢ２２３８、Ｂ２２３９又はＢ２２２０に適合し、フランジ継手以外の継手にあっては、ＪＩＳ・Ｂ２３０１、Ｂ２３１１又はＢ２３１２に適合し、又はこれらと同等以上の強度、耐食性及び耐熱性を有するものとする。

カ　埋設配管の外面の腐食を防止するための処置は、塗装又は防食テープにより行うこと。

４　水利標識

(1) 水利標識は、吸管投入孔又は採水口を中心として、半径５メートル以内に別図第３の標識板を設置すること。

(2) 標識板は道路に面する方向に向け、建築物の壁面に設置するときは４００型を、支柱（ステンレス製のもの）を使

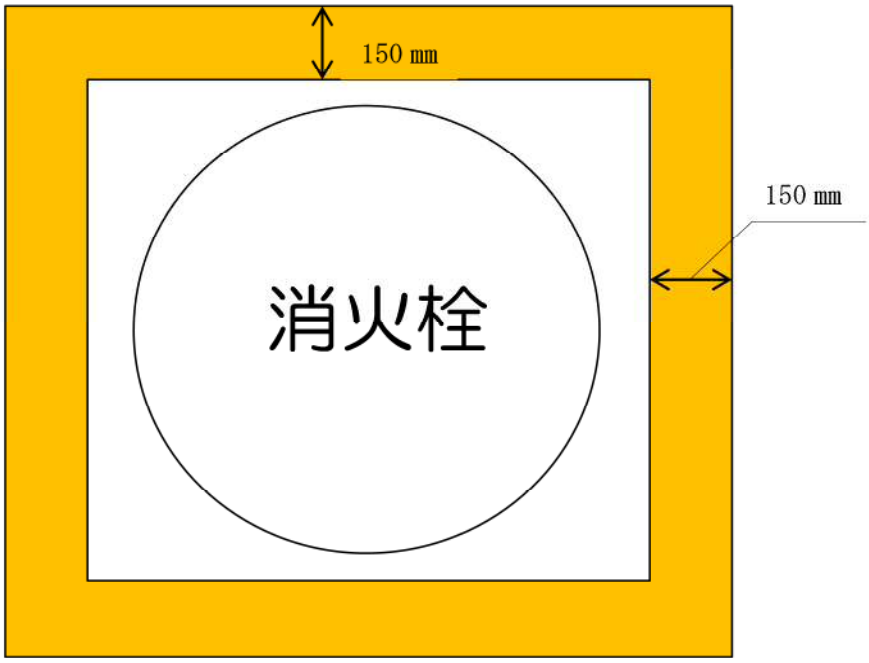
用して設置するときは６００型を取り付けるものとする。
(3) 採水口には、半径１メートル以内に別図第４の標識板を設置すること。
５　市に帰属する防火水槽
ア　耐震性を有する二次製品又は現場打ち防火水槽であること。
イ　防火水槽の周囲に、８０センチメートル以上の空地を確保すること。
ウ　防火水槽の敷地内に自動車等が進入することができないよう、高さ１．２メートル以上のフェンスで周囲を囲み、敷地内に入るための進入口扉等を一箇所以上設置し、南京錠で施錠することができる構造とすること。
エ　防火水槽の敷地内はコンクリート打ち又はアスファルト舗装で仕上げること。
６　その他
(1) 防火水槽と採水口の高低の位置に応じて、止水栓を取り付けること。
(2) 採水口とスタンド型の送水口の離隔距離は、６００ミリメートル以上とする。
(3) 防火水槽の内部にはしご等を取り付ける場合は、鋼材等の埋込部が漏水の原因にならないよう堅固に取り付けること。
(4) 防火水槽の仕様書、設計図面、構造計算書等の図面を提出すること。

第４　管理

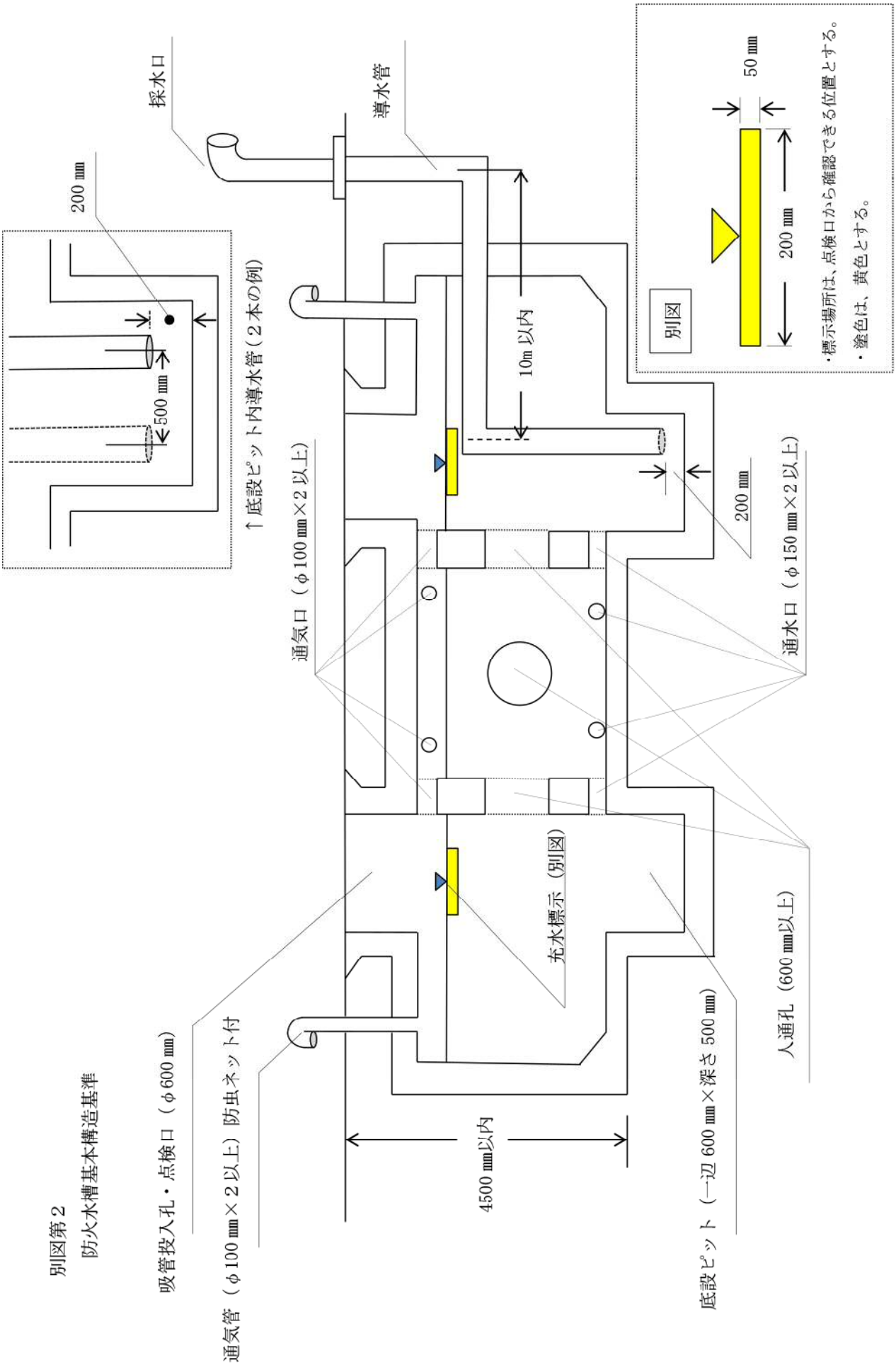
自主管理の防火水槽は、次により管理を行う。
１　自主管理の防火水槽は、事業者が自らの責任と負担において常時使用可能な状態にしておくこと。
２　防火水槽用地は、常に整理整頓及び清掃に努めるとともに、使用上の障害とならないようにすること。
３　防火水槽の標識は、常時適切な維持管理に努めること。
４　防火水槽の周囲に管理上の柵を設ける場合は、取水の障害とならないように設置し、常時適切な維持管理に努めること。

別図第１

消火栓標示

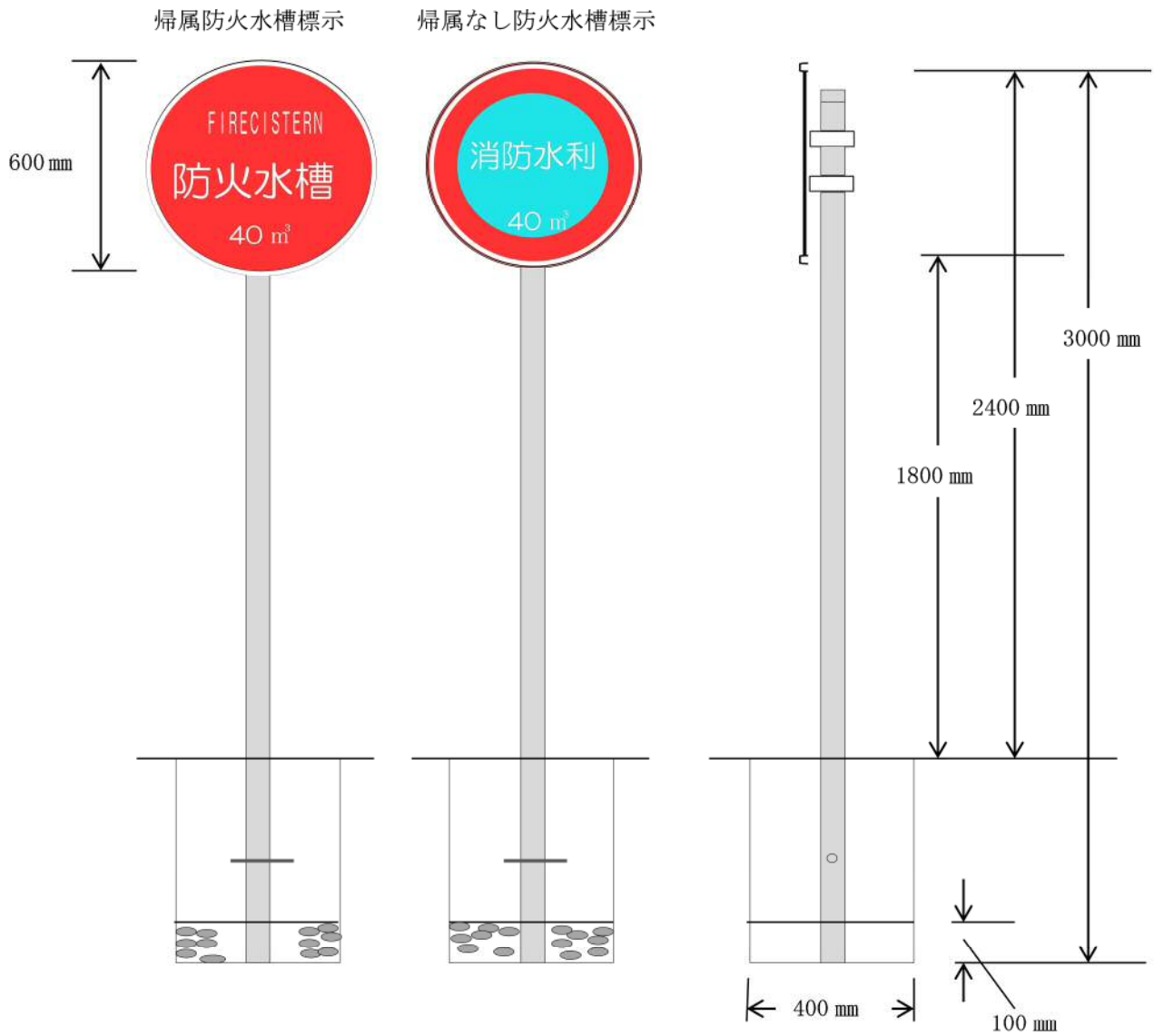


※　塗色　黄色
※　道路標示溶着式塗料（ＪＩＳ）ガラスビーズ含有
※　厚さ２．０ｍｍ


別図第２
防火水槽基本構造基準
吸管投入孔・点検口（φ600 ㎜）
通気管（φ100 ㎜×２以上）防虫ネット付
採水口
200 ㎜
500 ㎜
↑底設ピット内導水管（２本の例）
導水管
10m 以内
通気口（φ100 ㎜×２以上）
200 ㎜
通水口（φ150 ㎜×２以上）
充水標示（別図）
4500 ㎜以内
底設ピット（一辺 600 ㎜×深さ 500 ㎜）
人通孔（600 ㎜以上）
別図
50 ㎜
200 ㎜
・標示場所は、点検口から確認できる位置とする。
・塗色は、黄色とする。

別図第３

防火水槽標示



※　壁付き標示板は、直径４００ｍｍ（４００型）とし、支柱付の設置する標示板は、６００ｍｍ（６００型）とする。

※　標識板材料は、アルミニウム合金板で厚さ１．２ｍｍとし、縁曲加工したものとする。

※　支柱は、直径６０．５ｍｍ、厚さ２．３ｍｍ、長さ３，０００ｍｍとし、材質は湿気に強く錆びにくいステンレス製とする。

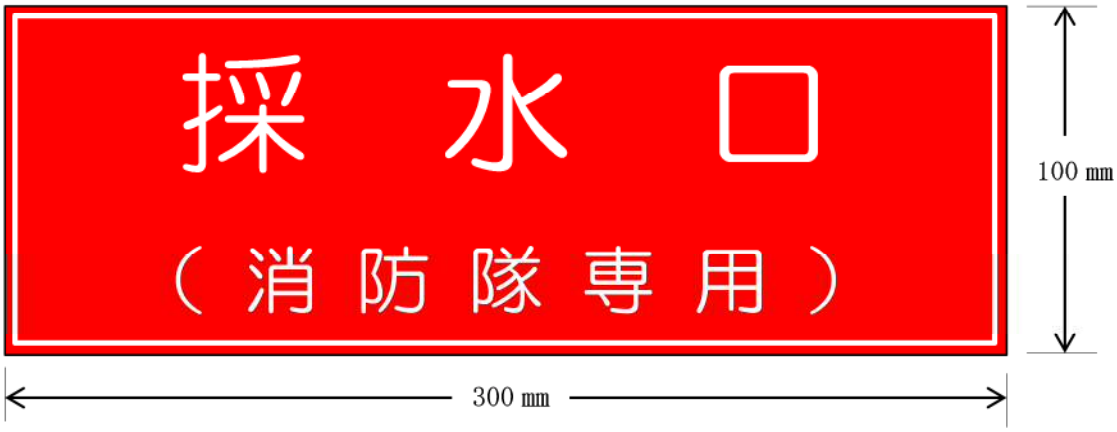
※　取付け金具は、厚さ２．０ｍｍ、幅４０ｍｍ２枚とする

※　支柱の先端キャップは、塩化ビニール製とする

※　標識板には、防火水槽の充水量を塗料等で記載する。

別図第４

採水口標識板



※　赤表示板に白文字

※　縦型も可

※　採水口に直接文字を標記する場合は、ステッカーの貼付けも可

第２節　公益的施設の整備基準

条例
（ごみ集積所）
第２６条　特定開発事業者は、計画戸数を８戸以上とする建築物を建築する目的で行う特定開発事業にあっては、規則で定める基準により、特定開発事業区域内にごみ集積所を１箇所以上設置しなければならない。ただし、市長が特に必要がないと認めたときは、この限りでない。

規則
（ごみ集積所に関する基準）
第１９条　条例第２６条に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。
(1) ごみ集積所の位置は、収集作業車（積載量が２トンのものに限る。）の通行又は転回を容易に行うことができ、安全かつ円滑にごみの収集を行うことができる場所とすること。
(2) ごみ集積所の面積は、１戸当たり０．３平方メートル（共同住宅等の住戸のうち１戸の専用床面積が２９平方メートル未満で、かつ、浴室、便所及び台所（湯沸場その他調理の設備を有するものをいう。）を設けたものにあっては、０．１５平方メートル）とすること。
(3) ごみ集積所の構造は、次に定めるところによること。
ア　間口以外を高さが１メートル以上の鉄筋コンクリート、コンクリートブロック等で囲み、床は、コンクリートとし、排水のための適度な勾配を付けること。
イ　有効間口は２メートル以上とし、奥行きは５０センチメートル以上とすること。
ウ　間口は、奥行き以上とすること。
エ　ごみ集積所に扉を設けるときは、扉の高さを２メートル以上とすること。
オ　ごみ集積所に扉及び屋根を設けるときは、衛生及び安全保持のため換気装置及び照明器具を設置すること。ただし、市長が構造上換気及び照明の必要がないと認めるときは、この限りでない。
カ　ごみ集積所の間口と当該間口の前の地盤面との段差は、５センチメートル以下とすること。

趣旨

本条は、特定開発事業者が特定開発を行うに当たって整備しなければならないごみ集積所に関する基準を定めている。

解釈・運用

計画戸数が８区画以上の一戸建ての住宅の建築を目的とする宅地分譲等の平面開発や計画戸数が８戸以上の共同住宅等の建築を行う特定開発事業者は、収集活動の円滑化と居住する者の利便及び周辺の衛生環境の向上のため、ごみ集積所を１箇所以上設置しなければならない。

ただし、ごみ集積所に至るまでの道路が狭隘である等により収集作業車の通行が困難な場合や当該特定開発事業のために先行してごみ集積所（基準を満たすものに限る。）を整備している場合などは、市長が特に必要がないと認めるときとして該当する。

ごみ集積所の位置については、横断歩道や交通量の多い交差点など歩行者や交通の支障にならないよう留意し、設置数については、必要面積が確保できれば問わないが、複数設置する場合においても、それぞれ有効間口２ｍ以上及び奥行５０㎝以上を確保すること。

ごみ集積所に設ける排水のための勾配は、雨水等がごみ集積所から道路上に流れ出ないようにするものとし、雨水等の処理は、ごみ集積所内に集水桝を設ける等敷地内に排水できるような構造とすること。

ごみ集積所の面積には、ごみ集積所を囲む構造物の厚み（１００㎜～１５０㎜程度の標準的な厚みのものに限る。）を含めることができるが、有効間口には、構造物の厚みを含めることはできない。また、共同住宅を複数棟建築する場合や一戸建てと共同住宅などが混在する場合などについては、特定開発事業区域の戸数の総計で算定すること。

なお、特定開発事業者の意向によりごみ集積所を設置する場合（例えば、計画戸数が７戸であるが、ごみ集積所を設置する場合など）は、条例第１０条協議と同時期にごみの収集の方法やごみ集積所の構造について環境事業センターに相談する必要がある。

ごみ集積場所の留意事項については、ごみ集積場所に関する留意事項（１５０頁）を参照すること。

条例
（集会場）
第２７条　特定開発事業者は、計画戸数が５０戸以上の共同住宅等を建築する目的で行う特定開発事業にあっては、規則で定める基準により、特定開発事業区域内に集会場を設置しなければならない。
２　前項の規定にかかわらず、特定開発事業者は、特定開発事業区域の面積が５０，０００平方メートル以上で、主として住宅を建築する目的で行う特定開発事業にあっては、特定開発事業区域内に集会場の用に供するものとして面積が２００平方メートル以上の土地を確保しなければならない。

規則
（集会場に関する基準）
第２０条　条例第２７条第１項に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。
(1) 集会場は、専用のものとして設置すること。
(2) 集会場の面積は、計画戸数に０．５平方メートルを乗じて得た面積に、２５平方メートルを加えた面積（その面積が２５０平方メートルを超える場合にあっては、２５０平方メートル）以上とすること。

趣旨

本条は、特定開発事業者が特定開発事業を行うに当たって整備しなければならない集会場に関する基準を定めている。

解釈・運用

計画戸数が５０戸以上の共同住宅等を建築する特定開発事業の場合は、管理組合や自治会組織などの新たな地域コミュニティが形成されると考えられ、居住する住民相互のコミュニケーションのための空間が必要となるため、規則の基準により戸数に応じた延べ面積の集会場を設置することを義務付ける。

集会場は、特定開発事業区域内に１カ所設置することとし、集会に適した形状とすること。

規則第２０条第１号において、集会場は専用のものとして設置することとしているが、集会場使用時に可動間仕切等によって区画され、集会場としての面積が確保されるものであれば支障はない。この場合、可動間仕切は、床から天井まで区画するもので、使用時に容易に動かずに固定できるものとすること。また、区画されたときの防火避難上の配慮も必要である。

出入口付近には、「集会室」など集会のためのスペースとわかる表示プレートを設置すること。

集会場の面積については、５０㎡を最小延べ面積とし、延べ面積には、軽微な必要付属設備であるトイレ、ミニキッチン、倉庫等は含めることができるが、集会場としての機能を妨げるような柱型や壁などは含めない。

また、特定開発事業区域の面積が５ヘクタール以上で、主として住宅を建築する目的で行う特定開発事業の場合は、第１項の集会場の用に供するため、２００㎡以上の土地を確保しなければならない。

条例
（防犯灯）
第２８条　特定開発事業者は、特定開発事業区域内に新たに道路を設置するときは、規則で定める基準により、特定開発事業区域内に防犯灯を設置するよう努めなければならない。

規則
（防犯灯に関する基準）
第２１条　条例第２８条に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。
(1) 防犯灯は、おおむね２５メートルの間隔で設置すること。
(2) 防犯灯は、道路面から４．５メートル以上の高さの位置に設置すること。
(3) 防犯灯は、エル・イー・ディー・ランプとすること。
(4) 防犯灯は、道路面において５ルクス以上の照度を確保することができるものとすること。

趣旨

本条は、特定開発事業者が特定開発事業を行うに当たって整備する防犯灯に関する基準を定めている。

解釈・運用

夜間における歩行上の安全及び犯罪防止のため、特定開発事業区域内に道路が新たに設置される場合は、特定開発事業区域内の道路以外の部分に防犯灯を設置することを求める。
防犯灯は、電柱への共架又は単独柱によるものとする。

防犯灯参考例（共架）

防犯灯参考例（単独柱）

条例
（防災資機材等の保管施設）
第２９条　特定開発事業者は、計画戸数を５０戸以上とする建築物を建築する目的で行う特定開発事業にあっては、規則で定める基準により、特定開発事業区域内に防災資機材等を保管する施設を設置しなければならない。

規則
（防災資機材等の保管施設に関する基準）
第２２条　条例第２９条に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。
(1) 防災資機材等の保管施設は、利用時の利便性を考慮した位置に設置し、他の施設と共用しないこと。
(2) 防災資機材等の保管施設の面積（壁で囲まれた内側の部分の面積をいう。）は、４平方メートルに、計画戸数から５０戸を控除した戸数に０．０２平方メートルを乗じて得た面積を加算した面積以上とすること。
(3) 防災資機材等の保管施設の天井の高さは、１．５メートル以上とすること。
(4) 防災資機材等の保管施設の出入口の扉には、「防災備蓄倉庫」と表示すること。

趣旨

本条は、特定開発事業者が特定開発事業を行うに当たって整備しなければならない防災資機材等の保管施設に関する基準を定めている。

解釈・運用

災害対策基本法、神奈川県及び茅ヶ崎市の地域防災計画に定められた災害に備えた市民の自己備蓄を促進する必要があるため、一つの地域集団を形成すると考えられる５０戸以上の計画について、必要な防災資機材等の保管施設の設置を義務付ける。この場合の計画戸数については、戸建て、共同住宅等を問わず、特定開発事業による計画戸数全ての合計である。

防災資機材等の保管施設は、特定開発事業区域に居住する住民が使用する施設であるため、住民が防災資機材を保管することができるよう保管施設の計画に当たっては、計画戸数に応じた防災資機材等を勘案して、スペースを確保する必要がある。

また、保管施設の場所は、災害時の活動の動線や資機材の出し入れの利便を考慮しながら、配置を決定すること。

防災資機材整備品参考

項目	資機材	備蓄すべき数量
救助資機材	バール・ジャッキ等	適宜必要に応じて
搬送資機材	折り畳み式担架等	適宜必要に応じて
照明器具	投光器	適宜必要に応じて
非常食	乾燥米・カンパン 非常用飲料水等	食料：1 人×3 食×7 日＝21 食分 水：1 人×3ℓ×7 日＝21ℓ
トイレ	便袋セット、簡易トイレ、プライベートテント	便袋 （大便 1 回 1 袋）×1 日 1 回×７日＝7 枚 （小便 4 回 1 袋）×1 日 3 回×７日＝5.25 枚
その他	発電機・燃料等	適宜必要に応じて

備考　非常食・トイレについては、７日間程度の備蓄量を目標とする。

条例
（消防活動空地）
第３０条　特定開発事業者は、地階を除く階数が４以上の建築物又は高さが１０メートルを超える建築物を建築する目的で行う特定開発事業にあっては、規則で定める基準により、特定開発事業区域内にはしご付消防自動車が消防活動を行うために必要な空地（以下「消防活動空地」という。）及び当該消防活動空地に至る進入路を設置しなければならない。ただし、特定開発事業区域に至る道路が狭隘等のためはしご付消防自動車が通行することができないとき又は特定開発事業区域の規模及び形状に照らし消防活動空地の設置が困難であると市長が認めるときは、規則で定める基準により、消防隊が容易に進入することができる経路を２以上設けなければならない。
２　前項の規定は、特定開発事業区域に接する道路がはしご付消防自動車による消防活動を行うのに十分な幅員を有し、かつ、当該道路と特定開発事業によって建築される建築物との間に架線その他のはしご付消防自動車による消防活動を妨げる障害物がない場合には、適用しない。

規則
（消防活動空地に関する基準）
第２３条　条例第３０条第１項本文に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。
(1) 消防活動空地に至る進入路は、次に定めるところによること。
ア　幅員は４メートル以上とし、勾配は１５パーセント以下とし、消防活動空地との段差は１０センチメートル以内とすること。
イ　はしご付消防自動車が容易に進入することができるよう街角には隅切りを設けること。
ウ　２０トン耐荷重以上の強度を有すること。
エ　門、塀、電柱、架線、植栽、看板その他はしご付消防自動車の進入の妨げとなるものが存しないこと。
(2) 消防活動空地は、次に定めるところによること。
ア　位置は、バルコニー、消防隊進入口、廊下等消防活動上有効な箇所にはしご付消防自動車のはしごが届く場所とすること。
イ　広さは、幅が６メートル以上で長さが１２メートル以上とすること。
ウ　予定建築物が複数あるときは、１の予定建築物ごとに消防活動空地を１箇所設けること。ただし、１の消防活動空地によって２以上の予定建築物に対してはしご付消防自動車による消防活動が可能となるときは、消防活動空地を１箇所とすることができる。
エ　縦断勾配及び横断勾配は、３パーセント以下とすること。
オ　周囲及び上空には、看板、架線その他の消防活動を妨げる障害物が存しないこと。
カ　地下には、ガス管、水道管等を埋設しないこと。ただし、２０トン耐荷重以上の強度を有する場合は、この限りでない。
キ　「消防活動空地」と明記した標識を消防活動空地から５メートル以内の見やすい場所に設置するとともに、消防活動空地の範囲を標示すること。
２　条例第３０条第１項ただし書に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。
(1) バルコニーを進入経路とするときは、バルコニーの有効幅員は、０．６メートル以上とすること。
(2) 避難器具を進入経路とするときは、避難器具は、固定式の金属製避難はしご又はこれと同等の機能を有するものとし、固定式の金属製避難はしごの取付部の大きさは縦及び横それぞれ０．７メートル以上とし、その操作は上階及び下階で行うことができるものとすること。

趣旨

本条は、特定開発事業者が特定開発事業を行うに当たって整備しなければならない消防活動空地に関する基準を定めている。

解釈・運用

３階までの建築物については、消防ポンプ自動車に積載しているはしごを活用し救助活動を行うことが可能だが、４階以上や１０m以上の建築物については、はしご付消防自動車でなければ迅速な救助活動は困難である。このため、これらの建築物を建築する場合は、はしご付消防自動車による消防活動を行うための空地の設置を義務付けるものである。
消防活動空地は、規則で定める基準により整備するとともに消防活動空地に至る経路についてもはしご付消防自動車が支障なく通行できるよう整備しなければならない。

特定開発事業区域に至る道路が狭隘等のためはしご付消防自動車が通行できないとき又は特定開発事業区域の規模及び形状により空地の確保が困難なときは、消防隊が容易に進入することができる経路を２以上設ける。

特定開発事業区域に接する道路が、はしご付消防自動車による消防活動を行うのに充分な幅員を有し、かつ、当該道路と特定開発事業によって建築される建築物との間に架線その他のはしご付消防自動車による消防活動を妨げる障害物がない場合には、適用しない。

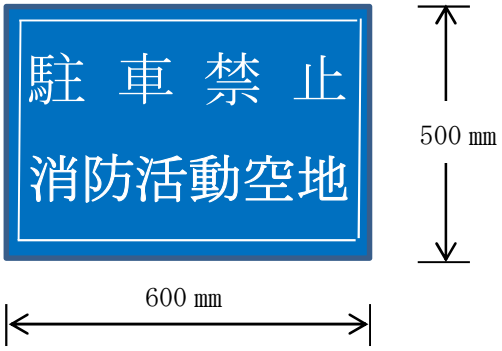
また、規則第２３条第１項第２号キに規定する標識及び消防活動空地の範囲の標示については、別図第１及び第２を参考とし、消防本部警防救命課と協議をすること。

なお、特別景観まちづくり地区における消防活動空地の設置に係る標示等については、本条例及び規則のとおりとする。

別図第１

消防活動空地の標識

※標識のポールについては、ステンレス製とする。

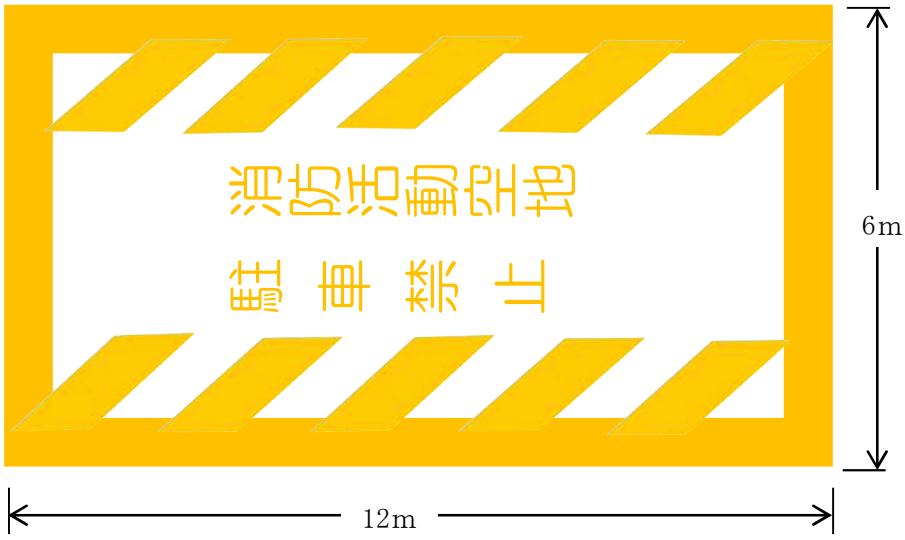


（標示板）

表示板の下地は、青色で反射加工されたもので、
文字は、白文字で反射加工されたものとする。

別図第２

消防活動空地の範囲の標示



※　消防活動空地内の文字表記は、はしご付消防自動車が進入してくる方向から容易に確認できるように標示すること。

条例

（自転車置場）

第３１条　特定開発事業者は、共同住宅等を建築する目的で行う特定開発事業にあっては、計画戸数１戸当たり１．５台（１戸の専用床面積が２９平方メートル未満で、かつ、浴室、便所及び台所（湯沸場その他調理の設備を有するものをいう。）を設けたものにあっては、１台）以上の自転車を収納することができる自転車置場を、規則で定める基準により、特定開発事業区域内に設置しなければならない。ただし、当該共同住宅等が自転車置場を設置する必要がないと市長が認めるものに該当する場合は、この限りでない。

２　特定開発事業者は、官公庁施設、商業施設、娯楽施設又はこれらに類する施設を建築する目的で行う特定開発事業にあっては、次の表の左欄に掲げる施設の区分に応じ、同表の右欄に定める台数以上の自転車を収納することができる自転車置場を、規則で定める基準により、特定開発事業区域内に設置しなければならない。

百貨店、スーパーマーケットその他の物品販売業の用に供する店舗	その用途に供する部分の床面積（共用部分を除く。以下この表において同じ。）が２０平方メートルごとに１台
銀行その他の金融業の用に供する店舗	その用途に供する部分の床面積が２５平方メートルごとに１台
遊技場	その用途に供する部分の床面積が１５平方メートルごとに１台
事務所	その用途に供する部分の床面積が３５平方メートルごとに１台
その他の施設	その用途に供する部分の床面積が２０平方メートルごとに１台

３　特定開発事業者は、予定建築物の用途に共同住宅等の用に供する部分及び官公庁施設、商業施設、娯楽施設又はこれらに類する施設の用に供する部分がある建築物を建築する目的で行う特定開発事業にあっては、それぞれの部分について前２項の規定により算定した自転車の台数を合計した台数以上の自転車を収納することができる自転車置場を、規則で定める基準により、特定開発事業区域内に設置しなければならない。

規則

（自転車置場に関する基準）

第２４条　条例第３１条各項に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

(1) 自転車置場の位置は、路面等に明示すること。

(2) 自転車置場の広さは、１台当たり、幅が０．５メートル以上で長さが１．８メートル以上とすること。

趣旨

本条は、特定開発事業者が特定開発事業を行うに当たって整備しなければならない自転車置場に関する基準を定めている。

解釈・運用

茅ヶ崎市では、「第２次ちがさき自転車プラン」にあるように、人と自転車が地域をつなぎ、ゆとりある生活を楽しむ「人と環境にやさしい自転車のまち　茅ヶ崎」を将来像としていることから、特定開発事業の予定建築物が共同住宅等や不特定多数の人が利用すると考えられる建築物の場合、予定建築物の用途に応じた台数の自転車置場の設置を義務付ける。

ただし、認知症高齢者グループホーム（認知症対応型共同生活介護）等などの居住者が自転車を使用しないことが想定される共同住宅等にあっては、設置を要しない。

また、用途が併用される建築物にあっては、それぞれの用途に応じて求められる台数の合計が設置を要する台数となる。

自転車置場の位置の標示については、自転車１台毎又は自転車置場全体の範囲を路面や壁面に明示すること。

自転車置場の形態は、平置きに限らず、サイクルポートやラック式などの立体、機械式も可とする。立体、機械式の自転車置場については、同一の段の隣り合うデッキの高さが異なることなどにより空間利用が可能となるもので、同一の段の同じ高さのデッキの間隔が０．５m以上で、同一の段のデッキの高さが異なる隣り合う自転車との間隔が０．２５m以

上の間隔が必要である。また、高齢者や障害者、子ども連れの利用者などが利用しやすい自転車置場となるよう考慮する必要がある。

サイクルポート参考例

条例
（自動車駐車場）
第３２条　特定開発事業者は、予定建築物の用途に共同住宅等の用に供する部分がある場合で、計画戸数が１０戸を超える建築物を建築する目的で行う特定開発事業にあっては、規則で定める基準により、特定開発事業区域内に計画戸数の３分の２（特定開発事業区域の２分の１を超える部分が商業地域に属する場合にあっては、２分の１）以上の数の台数の自動車を収納することができる自動車駐車場を設置しなければならない。ただし、当該共同住宅等が自動車駐車場を設置する必要がないと市長が認めるものに該当する場合は、この限りでない。
２　特定開発事業者は、予定建築物の用途に共同住宅等（前項ただし書に規定する自動車駐車場を設置する必要がないと市長が認める共同住宅等を除く。以下この項において同じ。）以外の用に供する部分がある場合で、共同住宅等以外の用に供する部分の延べ面積が２，０００平方メートル以上の建築物を建築する目的で行う特定開発事業にあっては、規則で定める基準により、特定開発事業区域内に延べ面積を３００で除して得た数以上の台数の自動車を収納することができる自動車駐車場を設置しなければならない。
３　前２項の規定にかかわらず、特定開発事業区域の２分の１を超える部分が商業地域に属する場合で、予定建築物の１階部分の用途が事務所、店舗その他これらに類する用に供する建築物を建築する目的で行う特定開発事業にあっては、これらの規定により設置すべき自動車駐車場を特定開発事業区域からおおむね５００メートル以内の場所に設置することができる。
４　前項に規定するもののほか、自動車駐車場がやむを得ない理由により特定開発事業区域内に設置することができないと市長が認めたときは、特定開発事業者は、自動車駐車場に収納すべき自動車の台数の３分の１を超えない範囲内において、特定開発事業区域からおおむね５００メートル以内の場所に自動車駐車場を設置することができる。

規則
（自動車駐車場に関する基準）
第２５条　条例第３２条第１項及び第２項に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。
(1) 自動車駐車場（機械式の駐車施設等特殊な装置を用いる駐車施設を除く。以下同じ。）の位置は、自動車を安全に駐車させ、及び入出場させることができる場所とし、路面等に明示すること。
(2) 自動車駐車場の広さは、１台当たり、幅が２．３メートル以上で長さが５メートル以上とすること。

趣旨

本条は、特定開発事業者が特定開発事業を行うに当たって整備しなければならない自動車駐車場に関する基準を定めている。

解釈・運用

茅ヶ崎市における特定開発事業は、狭隘な道路に接して行われることが多いため、特定開発事業により自動車の出入りが増加し、敷地内に駐車スペースがない場合には、道路への駐車が増加することが予想され、近隣環境に与える影響は多大なものとなる。このため、茅ヶ崎市の最低基準として、特定開発事業区域内に設置すべき自動車駐車場の台数を規定する。

建築物の総戸数が１１戸以上となる共同住宅等の場合は、計画戸数の３分の２以上の台数を収納することができる自動車駐車場の設置を義務付ける。ただし、商業地域で行うもののときは、居住者の車の使用が他の地域より少ないことが予想されるため、計画戸数の２分の１以上の台数分とする。

共同住宅等においては居住者が自動車を使用することが考えられるため自動車駐車場の設置義務を設けているが、認知症高齢者グループホーム（認知症対応型共同生活介護）、専ら１８歳未満の者が居住する共同住宅等などの居住者が自動車を使用しないことが想定されるものについては、設置を要しない。

また、延べ面積が２，０００㎡以上の比較的大規模な予定建築物の場合についても、利用者のための自動車駐車場を確保する必要があるため、延べ面積（㎡）を３００で除した台数分以上の設置を義務付ける。

第１項又は第２項に基づき設置するものどちらについても、敷地形状等によりやむを得ないときは、設置すべき台数分の３分の１までの自動車駐車場を特定開発事業区域から５００ｍ以内の場所（隔地）に設けることができる。

商業地域については、商業集積による商店の連なるにぎわいのある街並みの形成を図るため、また、商業施設計画の誘致誘導を行うため、予定建築物の１階部分が事務所又は店舗などの用途の場合は本規定を緩和し、設置すべき自動車駐車場をすべて隔地に設けることができる。

隔地に自動車駐車場を設置する場合は、協議時に隔地駐車場の位置を示した図書の提出が必要となる。

<table>
<tr><th>主な用途</th><th>用途地域</th><th>必要収納台数</th><th>１階部分の用途</th><th>隔地収納可能台数</th></tr>
<tr><td rowspan="3">共同住宅等</td><td rowspan="2">商業地域※</td><td rowspan="2">計画戸数の２分の１</td><td>事務所、店舗等</td><td>必要収納台数のすべて</td></tr>
<tr><td>事務所、店舗等以外</td><td rowspan="2">必要収納台数の３分の１</td></tr>
<tr><td>商業地域以外</td><td>計画戸数の３分の２</td><td>すべての用途</td></tr>
<tr><td rowspan="3">共同住宅等以外
延べ面積２，０００㎡以上</td><td rowspan="2">商業地域※</td><td rowspan="3">延べ面積（㎡）
÷３００</td><td>事務所、店舗等</td><td>必要収納台数のすべて</td></tr>
<tr><td>事務所、店舗等以外</td><td rowspan="2">必要収納台数の３分の１</td></tr>
<tr><td>商業地域以外</td><td>すべての用途</td></tr>
</table>

※特定開発事業区域の２分の１を超える部分が属する場合

条例
（荷さばき駐車場）
第３３条　特定開発事業者は、第２条第１項第２号イからオまでに規定する特定開発事業にあっては、規則で定める基準により、特定開発事業区域内に荷物の搬入又は搬出を行う自動車の駐車場を設置しなければならない。ただし、予定建築物が自己の居住の用に供する住宅であるとき又は幅員が６．５メートル以上の道路で路上駐車場等が整備されているものに主たる出入口を設けるときは、この限りでない。

規則
（荷さばき駐車場に関する基準）
第２６条　条例第３３条に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。
(1) 荷さばき駐車場の位置は、道路に接して設け、自動車を安全に駐車させ、及び入出場させることができる場所とすること。
(2) 荷さばき駐車場の広さは、幅が２．５メートル以上、長さが５メートル以上で高さが３メートル以上とすること。

趣旨

本条は、特定開発事業者が特定開発事業を行うに当たって整備しなければならない荷さばき駐車場に関する基準について定めている。

解釈・運用

前条は、特定開発事業の予定建築物の居住者及び利用者のための自動車駐車場の設置を義務付けたものであるが、本条は、来客等の訪問者や宅配便などの車両による道路上の一時的な駐停車についても近隣環境に与える影響が大きいため設けたものである。

本条により、一定規模以上の建築物については、前条により設置する自動車駐車場とは別に宅配便などの車両を駐車し荷さばきを行うことができる自動車駐車スペースを１台分確保しなければならない。

荷さばき駐車場を設置する位置は、駐停車に適した場所とし、特定開発事業区域内の避難通路上には設置してはならない。

主たる出入口を設けた前面道路が幅員６．５メートル以上で路上駐車場等が整備されている場合において、道路路線として一定の区間が整備されているときは、設置を要しない。

条例
（前面道路に接する空地）
第３４条　特定開発事業者は、特定開発事業区域の面積が１，０００平方メートル以上の特定開発事業にあっては、規則で定める基準により、特定開発事業区域に進入する自動車又は特定開発事業区域から退出する自動車が通行する前面道路に接して、幅員が６メートル以上の空地（当該道路を含む。）を整備しなければならない。ただし、予定建築物が一戸建ての住宅であるときは、この限りでない。

規則
（前面道路に接する空地に関する基準）
第２７条　条例第３４条に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。
(1) 前面道路に接する空地の表面は、全面を平坦で雨水を適切に排除することができる舗装とすること。

趣旨

本条は、特定開発事業者が特定開発事業を行うに当たって整備しなければならない前面道路に接する空地に関する基準について定めている。

解釈・運用

茅ヶ崎市は、狭隘な道路が多いため、一定規模以上の特定開発事業においては、歩行者又は通過車両の一時的な退避場所として前面道路に接する空地の設置を義務付ける。

特定開発事業区域の面積が１，０００㎡以上の特定開発事業の場合、自動車が出入をする前面道路に接して、既存道路を含めた幅員６ｍ以上の空地を整備する。なお、整備した空地は、建築基準法においては予定建築物の敷地として算入される。

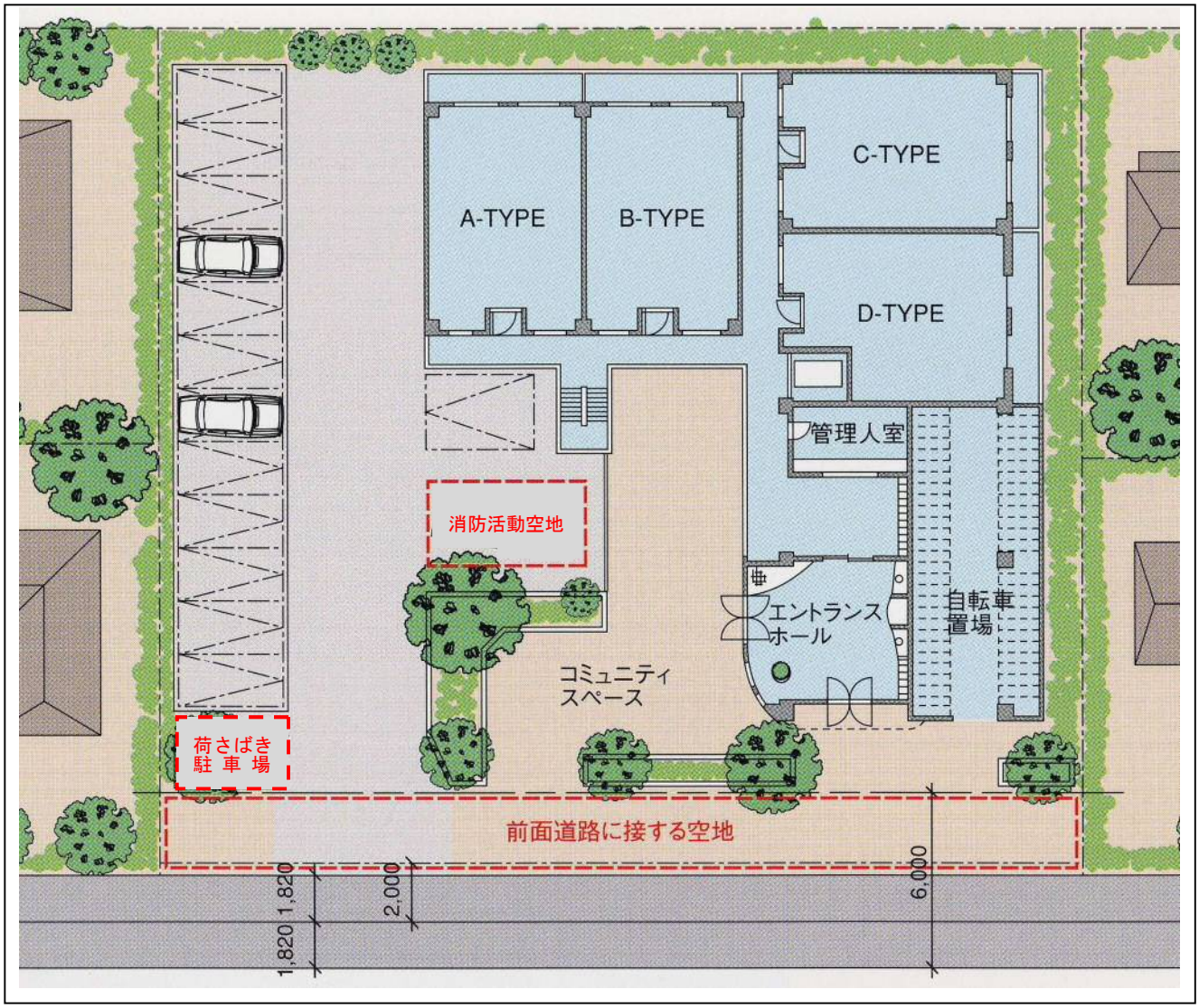
２方向以上の前面道路に自動車が出入をする場合は、各々の前面道路に接して空地の整備が必要であるが、自動車の出入が想定されない場合は、この限りではない。

また、空地には、車止めや電柱等の障害物がないものとするが、前面道路の交通量が多い場合等には空地における歩行者の安全等について協議を行う必要がある。

空地の整備については、前面道路と段差の少ない（２～５㎝以内）道路状（歩道状）の舗装形態とし、空地と空地以外の部分の境を表示する。空地の表面は、接する前面道路に特定開発事業区域内の雨水が流入しないように平坦で適切に雨水を排除できる舗装とすること。

なお、舗装とは、人や車両の円滑でかつ安全な交通を図るとともに、沿道環境の保全に資するため、道路面をアスファルト、セメント、石片などで固めたもの又はブロック等を敷き並べたものなどをいう（「道路構造令の解説と運用」より）。一般的には、アスファルト舗装又はセメントコンクリート舗装が用いられている。

消防活動空地・荷さばき駐車場・前面道路に接する空地参考例



第３節　建築物の敷地面積の基準

条例

（敷地面積の最低限度）

第３５条　特定開発事業区域の面積が５００平方メートル以上である特定開発事業にあっては、予定建築物の敷地面積の最低限度は、その敷地が次の表の左欄に掲げる区域又は地域に属する場合で、その用途が同表の中欄に掲げるものであるときは、同表の右欄に定める面積とする。

区域又は地域	用途	面積
１　市街化区域（第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域を除く。）	住宅	１００平方メートル
２　第一種低層住居専用地域（用途地域に関する都市計画において建築物の容積率が１０分の８と定められた区域を除く。）及び第二種低層住居専用地域	公衆便所、巡査派出所その他これらに類するもので公益上必要なものとして市長が認めたもの（以下「公衆便所等」という。）以外のもの	１００平方メートル
３　第一種低層住居専用地域（用途地域に関する都市計画において建築物の容積率が１０分の８と定められた区域に限る。）	公衆便所等以外のもの	１２５平方メートル

趣旨

本条は、特定開発事業者が５００㎡以上の面積の特定開発事業を行うに当たっての予定建築物の敷地面積の最低限度を定めている。

解釈・運用

小規模乱開発の傾向にある宅地開発を抑制し、防災安全上の観点からも良好な街並みを創出するため、最低限の敷地規模を規定する。下限面積の１００㎡については、第八期住宅建設五箇年計画の一般型誘導居住水準（夫婦と子供２人の４人家族で延べ面積１２３㎡）を根拠としている。

平成２４年２月１０日に神奈川県で都市計画決定告示された茅ヶ崎都市計画用途地域の変更により、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域を対象に敷地面積の最低限度が定められたことに伴い、特定開発事業を行う場合における予定建築物の敷地の最低限度について、当該都市計画との整合を図るため一部改正を行っている。

また、市街化調整区域における区画の分割等の場合の敷地面積等の基準は、都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例による。

なお、都市計画法による地区計画の区域内の場合、当該地区計画による。