

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

(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。

趣旨

本条は、特定開発事業者が特定開発事業を行うにあ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づける。

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。

施行規則

(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。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。

道路延長	道路幅員
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つては、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、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) 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

- (6) 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道路を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。
- (7) 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）の部分道路を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。
- (8) 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。

道路構造令第23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。

また、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。

その他の規定については、道路法に基づく「道路構造令」の他、「茅ヶ崎市開発許可等事務処理要項」第15条から第18条を参照すること。

なお、諸手続きについての申請書等は以下のとおりであるが、提出にあたっては、道路管理者と添付図書等についての協議が必要である。（提出先は道路管理課）

- ・道路工事施行承認申請書 (112頁)
 - 別添 申請内容表 (113頁)
- ・道路占用許可申請書・道路占用協議書（表・裏） (114頁・115頁)
 - 別添 申請内容表 (113頁)
- ・汚水等流入申請書（表・裏） (116頁・117頁)
 - 別添 汚水流入許可台帳（表・裏） (118頁・119頁)
- ・道路工事等完了届 (120頁)

(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。

趣旨

本条は、特定開発事業者が開発事業を行うにあ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

本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計算し、下水排水の計画を立て、下水を適切に排出できるよう排水先に接続し、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づける。

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規則に定めている。

施行規則

(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。

(イ) 公共の用に供する管渠の始まる箇所

(ロ) 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。）

(ハ) 管渠の長さ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。

$$Q = A \times V$$

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

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

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、雨水管渠にあつ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、汚水管渠にあつ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、合流管渠にあつ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ミリメートル以下のもの	100パーセントから80パーセントまで
400ミリメートルを超え400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。

(7) 市街化区域のうち第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域並びに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 家庭汚水量＝計画人口×1人1日時間最大家庭汚水量
- 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＝面積×1ヘクタール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及び第二種低層住居専用地域	110
	第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域	100
	第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域	80
	近隣商業地域	160
	商業地域	140
	準工業地域	30
	工業地域	20
	工業専用地域	0
市街化調整区域		12.8

- 1人1日時間最大家庭汚水量：600リットル
- 1人1日時間最大営業汚水量：130リットル
- 1ヘクタール1日地下水量：6.6立方メートル

- (イ) 市街化区域のうち近隣商業地域及び商業地域については、次により算出した量を合計した量とすること。
- a 家庭汚水量＝(ア) a に同じ。
 - b 営業汚水量＝計画人口×1人1日時間最大営業汚水量＋面積×1ヘクタール1日営業汚水量
 - c 地下水量＝(ア) c に同じ。
- 計画人口：(ア)の「計画人口」に同じ。
 1人1日時間最大営業汚水量：130リットル
 1ヘクタール1日営業汚水量：次に掲げる量とする。

用途地域	1ヘクタール1日営業汚水量（立法メートル）
近隣商業地域	140.625
商業地域	281.250

- (ウ) 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 家庭汚水量＝(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：220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	0.40
工業地域	0.64
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) 雨水については、次の表の左欄に掲げる特定開発事業の目的に応じ、同表の右欄に定める対象区域の面積1ヘクタール当たり400トンの浸透能力又は貯留能力を有す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
建築物の新築（特定開発事業区域の面積が3,000平方メートル以上の場合に限る。）	特定開発事業区域
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平方メートル未満の場合に限る。）	特定開発事業区域
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って、特定開発事業により新たに道路を設置する場合に限る。）	特定開発事業区域内に新たに設置する道路
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。）（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

また、その他の規定については、「下水道法」の他、「下水道施設設計指針」、「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。

なお、諸手続きについての申請書等は以下のとおりであるが、提出にあたっては、下水道管理者と添付図書等についての協議が必要である。（提出先は下水道管理課）

- ・公共下水道施設工事施行等承認申請書（表・裏）……………（121頁・122頁）
- ・汚水等流入許可申請書（表・裏）……………（123頁・124頁）
- ・雨水流入申請書（表・裏）……………（125頁・126頁）
- ・水路工事施行承認申請書（表・裏）……………（127頁・128頁）
- ・水路占用・掘さく等申請書（表・裏）……………（129頁・130頁）
- ・工事完了届……………（131頁）

(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つては、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つては、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つては、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つては、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。

趣旨

本条は、特定開発事業者が主として住宅の建築の用に供する目的で行う3000㎡以上の特定開発事業を行うにあつて、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

本市では、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、特定開発事業区域の面積が3000㎡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（住宅の場合公園に限定）を設置することを義務づける。

ただし、付近に既に公園が設置されているなど、周囲の状況、予定建築物の用途、敷地の配置を勘案し特に必要がないと認められる場合に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%

本条例で設置される公園（都市計画法第29条開発許可により設置される公園は除く）については、必ずしも寄付を前提としていないため、自主管理の公園が設置される場合がある。この場合において、共同住宅等の大規模な建築物の建築をする特定開発事業者にあつては、当該自主管理公園部分を建築物の敷地に算入し、建築基準法の建ぺい率や容積率に反映させる計画となることが予想される。

また、本条例で設置される公園は、特定開発事業に伴い整備されるものであるため、当初の特定開発事業を廃止し、同じ事業区域を新たな事業により土地利用をしようとする際（建て替えなど）には、当該公園を含めた事業区域として計画する（新たな目的のまちづくりを計画する）ことが可能である。

しかしながら、公園は、公共施設という位置づけがあることから、特定開発事業区域周辺の住民にも利用されるものであり、そのような公園がいつの日にか無くなってしまふということは、周辺の公共施設整備のレベルを低下させてしまふという懸念がある。

こうした問題については、公園を維持保全していこうとする地域住民の要望・働きかけが必須ではあるが、地域のまちづくりとして、特定開発事業と地域住民とのコミュニティのあり方を含めた今後の検討課題である。

設置された公園を市管理とする場合は、公園用地の寄付手続きが必要である。（事務担当所管課は公園みどり課）

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平地部分で面積を確保する（擁壁等は公園面積には含まない）ものとする。

なお、条例第34条（前面道路に接する空地）により求められる空地（公園の前面に限る）は、公園面積に含めることができる。

以下のとおり、施行規則第18条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し、「神奈川県福祉の街づくり条例」などに沿った車椅子等に対応した形状が望まれる。

また、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。

施行規則

(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。

(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つては、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つては、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つては、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つては、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、市が管理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あ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づける。

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）

この基準において、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つて、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
3000㎡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
3000㎡以上	防火水槽	すべて	すべて	140m ※市が管理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 防火水槽の種類

防火水槽の種類は、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 一边の長さ又は直径が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。なお、FRP II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。
- (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型にあつては1,600キログラム以上、Ⅱ型にあつては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型にあつては200ミリメートル以上、Ⅱ型にあつては250ミリメートル以上、二次製品防火水槽のRC部材にあつては200ミリメートル以上、PC部材にあつては150ミリメートル以上、鋼製部材にあつては3.2ミリメートル以上、FRP部材にあつては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。
- (5) 導水装置は、防火水槽に消防ポンプ自動車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300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。
 - (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、フランジ継手にあつては、JIS B 2238、B 2239又はB 2220に適合し、フランジ継手以外の継手にあつては、JIS・B 2301、B 2311又はB 2312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 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。

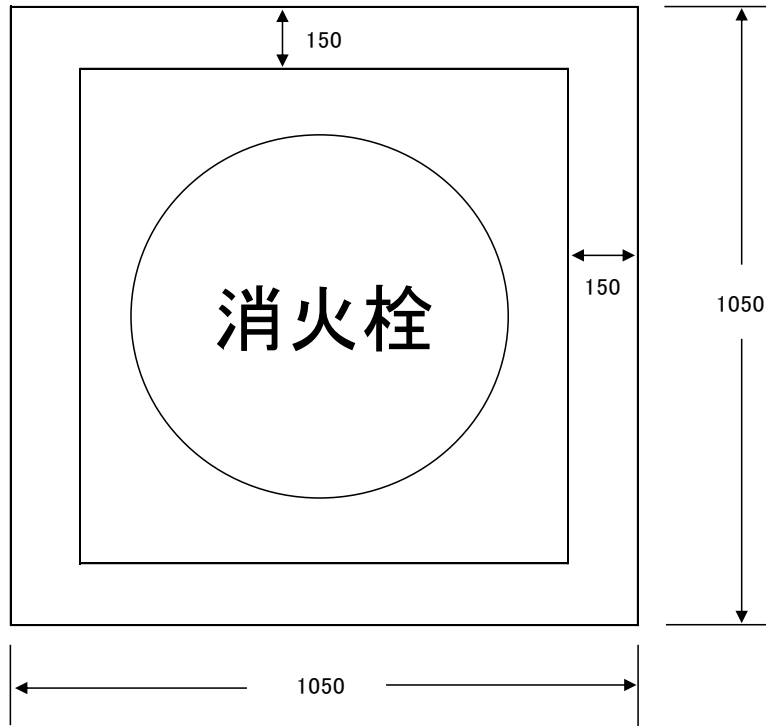
第4 管理

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

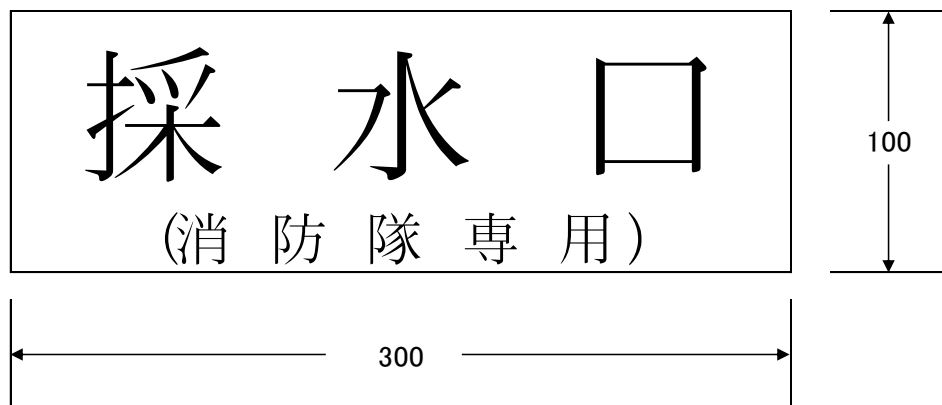
消火栓標示



- ※ 単位 mm
- ※ 塗色 黄色
- ※ 道路標示溶着式塗料(JIS)ガラスビーズ含有15%以上
- ※ 厚さ1.5mm

別図第4

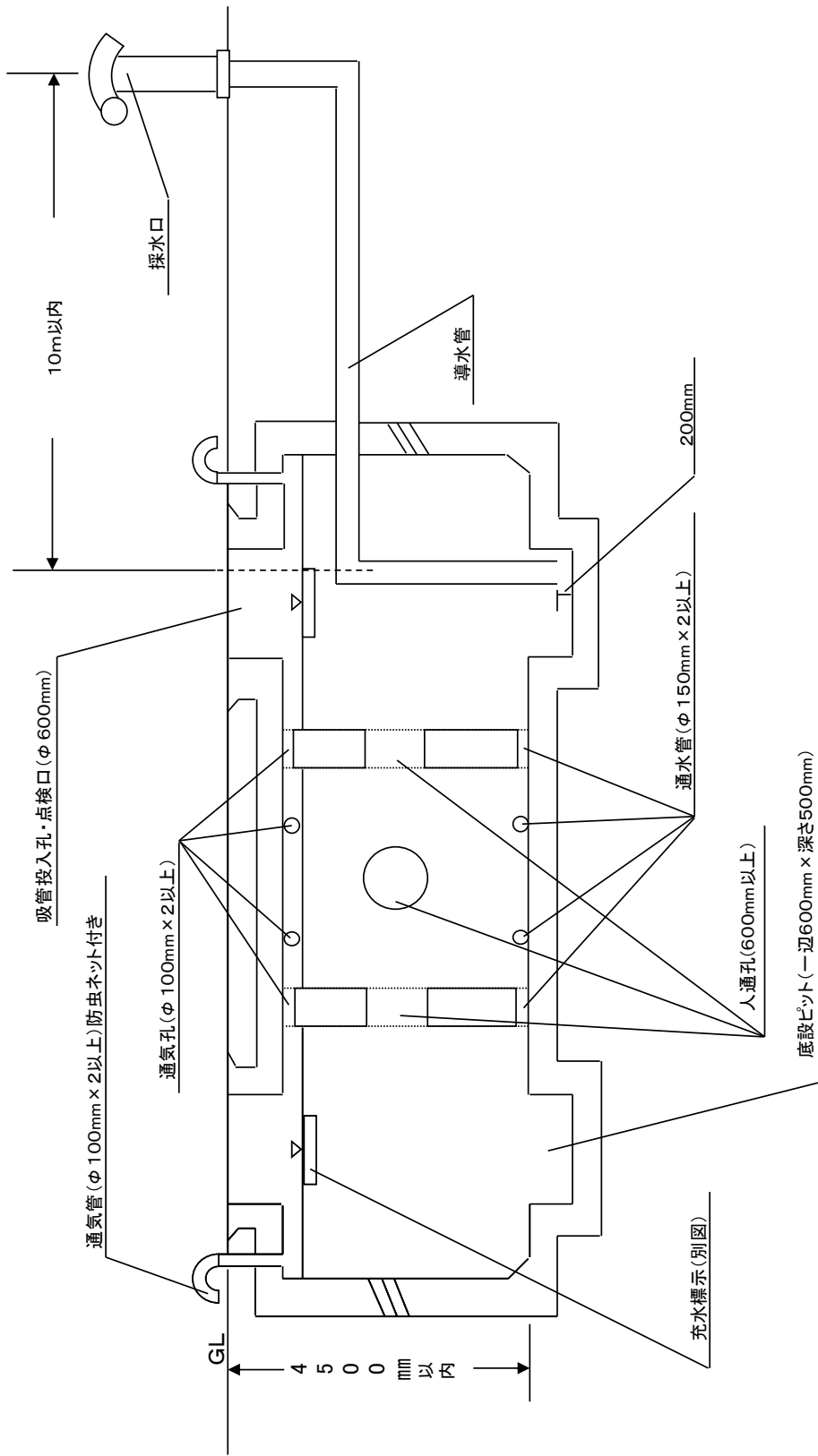
採水口標識板



- ※ 単位 mm
- ※ 赤字に白文字
- ※ 縦型も可

別図第2

防水水槽基本構造基準



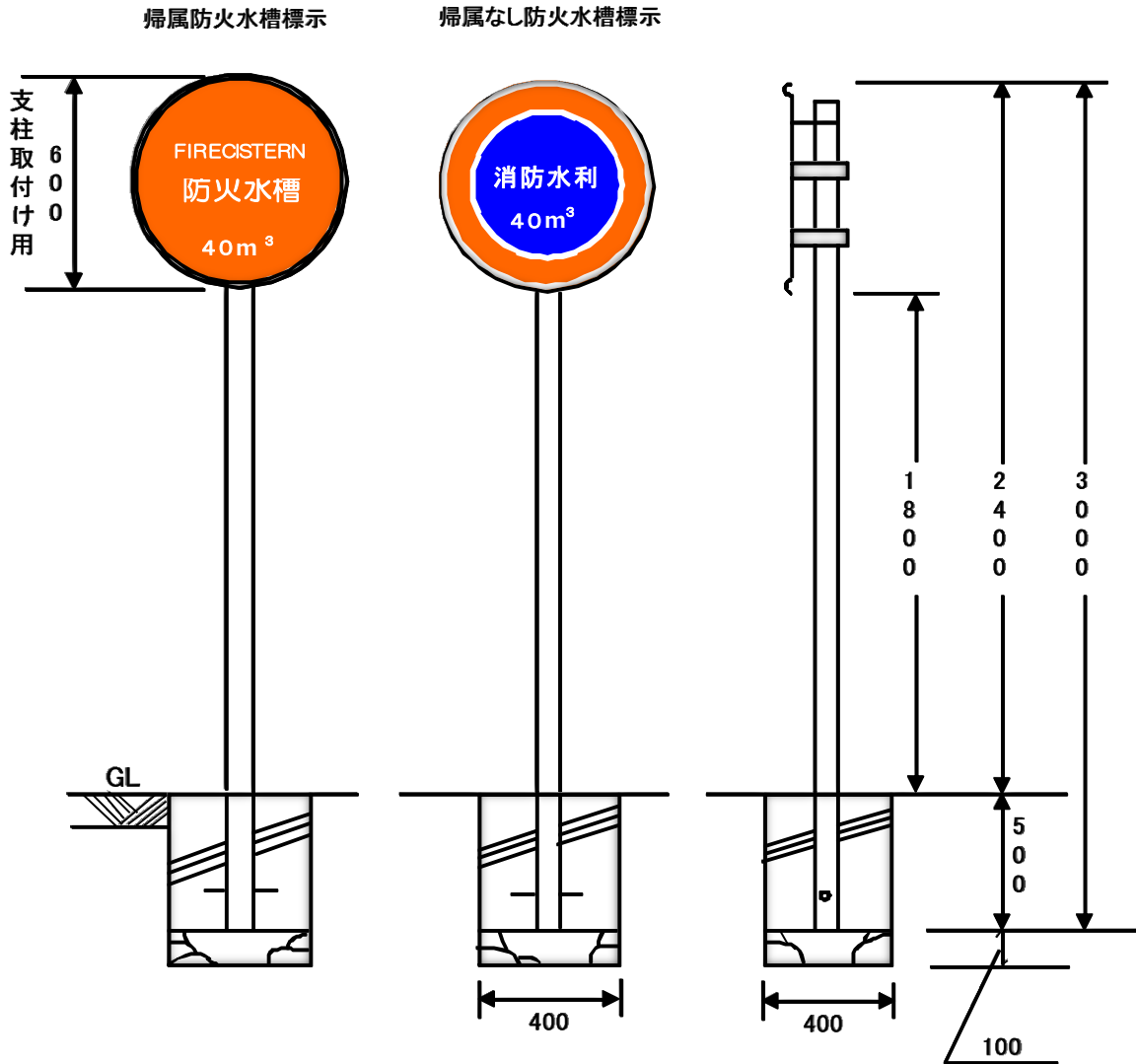
※ 充水標示



- ・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



※ 単位 mm(ミリメートル)

- ※ 壁付き標示は直径400ミリメートル(400型)とする
- ※ 標識板材料はアルミニウム合金板で厚さ1.2ミリメートルとし、縁曲加工したもの
- ※ ポールは直径60.5ミリメートルとし厚さ2.3ミリメートル長さ3,000ミリメートルのパイプとする
- ※ ポールは下地を亜鉛メッキ処理等により防錆加工を施した上で、白色焼付け塗装とする
- ※ 取付け金具は厚さ2.0ミリメートル、幅40ミリメートル2枚とする
- ※ キャップは塩化ビニール製で白色とする

第2節 公益的施設の整備基準

(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つては、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るときは、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あたって、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

計画区画数が8区画以上で、専用住宅一戸建ての建築を目的とする宅地分譲等の平面開発をするときや計画戸数が8戸以上の共同住宅等を建築する特定開発事業者は、ごみ集積所を集約し収集活動の利便と居住する者の利便を図るため、また、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。

ごみ集積所に至るまでの道路が狭隘である等により、収集作業車の運行が困難な場合など市長が特に必要がないと認めるときは、ごみ集積所の設置は必要ない。しかし、今後、道路の拡幅が予想される場合など、将来的に収集作業が可能である場合は設置しなければならない。特定開発事業の工期により、ごみ集積所が先行整備されている場合などは、市長が特に必要がないと認めるときに該当する。

また、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）についても、条例第10条協議と同時期に収集事務所と協議を行う。

なお、ごみ集積所の注意事項については、「ごみ集積場所に関する留意事項」（112頁）を参照のこと。

施行規則

(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（湯沸湯場その他調理の設備を有するものをいう。）を設けたものにあつては、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 間口の幅は奥行き以上とし、有効間口は2メートル以上とすること。
 - ウ 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。
 - エ 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。
 - オ ごみ集積所内には、棚及び仕切りを設けないこと。
 - 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。

ごみ集積所の面積には、ごみ集積所を囲む構造物の厚み（100mm～150mm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。

形状は、ごみ収集車（パッカー車）が寄り付く面を間口といい、奥行き以上の幅寸法が必要である。なお、ごみ集積所の入口は、2メートル以上の有効幅が必要である。

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計画などについては、特定開発事業区域の戸数の総計で算定すること。

(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つては、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つては、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。

趣旨

本条は、特定開発事業者が特定開発事業を行うにあ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づける。

設置場所は、建築物内もしくは特定開発事業区域内の独立した場所（建築物）とする。

共同住宅等を複数棟建築する場合で計画戸数の合計が50戸以上であれば、集会場の設置が必要である。ただし、計画戸数が50戸未満の棟を複数棟建築する場合で、各棟の敷地の権利関係が異なり、共有空間を持たない関係にあるなど、地域コミュニティが別々に形成されることが想定される場合には、集会場の設置は求めない。

例) 1棟の計画戸数が30戸の共同住宅を2棟計画する場合で、各々の敷地において、区分所有が行われ、管理組合や自治会組織などが別々という状況である場合など

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項の集会場とは別に集会場の用に供する200平方メートル以上の土地を確保しなければならない。この場合、集会場の用に供する土地に第1項の集会場を設置することができる。

施行規則

(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) 集会場の延べ面積は、次の表の左欄に掲げる住宅の計画戸数の区分に応じ、同表の右欄に定めるとおりとする

住宅の計画戸数	延べ面積
50戸以上100戸未満	50平方メートル以上
100戸以上150戸未満	75平方メートル以上
150戸以上200戸未満	100平方メートル以上
200戸以上	125平方メートル以上

施行規則の第1号で、「集会場は、専用のものとして設置すること。」とあるが、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無い。その場合、可動間仕切は、床から天井まで区画されるものであり、使用時には容易に動かさず固定されるものとする。また、区画されたときの防火避難上の配慮も必要である。

集会場は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。

(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の道路に防犯灯を設置するよう努めなければならない。

趣旨

本条は、特定開発事業者が特定開発事業を行うにあ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新たに設置される道路には、防犯灯を設置することを求める。

仕様については、20ワットの直管型蛍光灯を電柱に共架、もしくは単独柱によるものとする。

施行規則

(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2.5メートルの間隔で設置すること。
- (2) 防犯灯は、道路面の照度が5ルクス以上のものとする。

防犯灯参考例（電柱共架）



防犯灯参考例（単独柱）



(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つては、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。

趣旨

本条は、特定開発事業者が特定開発事業を行うにあたって、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

茅ヶ崎市は、東海地震に係る地震防災対策強化地域に指定され、神奈川県西部地震、南関東地震等大規模地震の発生が心配される地域であることを考慮し、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。

そのため、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づける。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。

施行規則

(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出入口の扉には、「非常用備蓄倉庫」と表示すること。

保管施設については、当該特定開発事業区域内に居住する住民が自主防災組織を立ち上げた後に活用されるものであるが、そうした組織が活動する際に機能しない施設であってはならないため、保管施設の計画に当たっては、ある程度の防災資機材等を想定して、保管施設スペースを確保する必要がある。

防災資機材参考

非常用食糧等の種別	備蓄すべき数量
クラッカー、おかゆ、シチュー、アルファ米、カンパン（110g）	左記のうちから3種以上で 計画戸数×27食以上
災害用簡易トイレ（便槽400ℓ程度）	25戸当たり1基
災害用ろ水機（処理能力500ℓ/時程度）	1棟当たり1基

備考 保存期間の有るものは、その保存期間が5年程度のを備蓄すること。

(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つては、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行く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。

趣旨

本条は、特定開発事業者が特定開発事業を行うにあつ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10メートル以上の建築物については、はしご付き消防自動車でなければ迅速な救助活動は困難である。

実情にあつては、4階以上の建築物で火災が発生した場合には、はしご付き消防自動車を出動させているため、消防活動空地の確保を義務づけるものである。

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き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き消防自動車が行く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より空地の確保が困難なときは、消防隊が容易に侵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、はしご付き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。

また、施行規則第23条第1項第2号キに規定する消防活動空地の範囲の標示については、消防本部警防課と協議をし、内側には「駐車禁止」の標示をすること。

施行規則

(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 はしご付消防自動車が容易に進入することができる幅員を有し、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 消防活動空地から5メートル以内に「消防活動空地」と明記した標識を道路に面する方向に向けて設置するとともに、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。

(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つては、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。)を設けたものにあつては、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。

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つては、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つては、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。

趣旨

本条は、特定開発事業者が特定開発事業を行うにあ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

本市では、「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に対し、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づける。

なお、用途が併用される建築物にあつては、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。(第3項)

施行規則

(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。

自転車置場の位置の標示については、自転車1台毎の標示、あるいは、自転車置場全体の範囲の標示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、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、同じ高さのデッキの間隔が0.5メートル以上であればよい。(隣り合う自転車との間隔が0.25メートル以上のピッチが必要である。)

サイクルポート参考例



(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つては、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つては、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。
- 2 特定開発事業者は、予定建築物の用途に共同住宅等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つては、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つては、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るときは、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。

趣旨

本条は、特定開発事業者が特定開発事業を行うにあ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

本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ほとんどであるため、当該特定開発事業による違法駐車などの近隣環境に与える影響は多大なものがある。

近年、道路交通法の改正などで一般的な認識も高まり、違法駐車も減少しているようではあるが、本市の最低基準として、確保すべき自動車駐車場の台数を規定する。

予定建築物による自動車の特定開発事業区域における予定建築物の総戸数が11戸以上となる共同住宅等を計画する場合、計画戸数の3分の2以上の台数を収納することのできる自動車駐車場の設置を義務づける。商業地域で行う特定開発事業については、居住者の車の利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以上の台数を設置するものとする。

2,000㎡以上の比較的大規模な建築物に対しては、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、設置を義務づける。

敷地形状等によりやむを得ないときは、特定開発事業区域から500m以内の場所に駐車場を設けることができる。その場合、協議時に理由書及び隔地駐車場の位置を示した図書の提出が必要となる。

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はすべて隔地に設けることができる。

主な用途	用途地域	区域内収納台数	隔地収納台数
共同住宅等	商業地域以外の地域	3分の2	3分の1
	商業地域	2分の1	3分の1 ※一階の用途が店舗に限り、すべて
共同住宅等以外 延べ面積2000㎡以上	すべての用途地域	延べ面積を300で除した数	3分の1

施行規則

(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。

一般的な機械式駐車場については、上記規則は適用されない。

(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つては、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。

趣旨

本条は、特定開発事業者が特定開発事業を行うにあ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は大きいと認められたものである。

本条項により、前条による自動車駐車場の設置義務がある特定開発事業にあつては、プラス1台分の自動車駐車スペースを確保しなければならない。また、前条による自動車駐車場の設置義務の無い特定開発事業にあつても、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スペースを確保しなければならない。

「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」については、道路路線として一定の区間が整備されているもの、あるいは整備予定のもの（事業決定されたもの）に限られる。

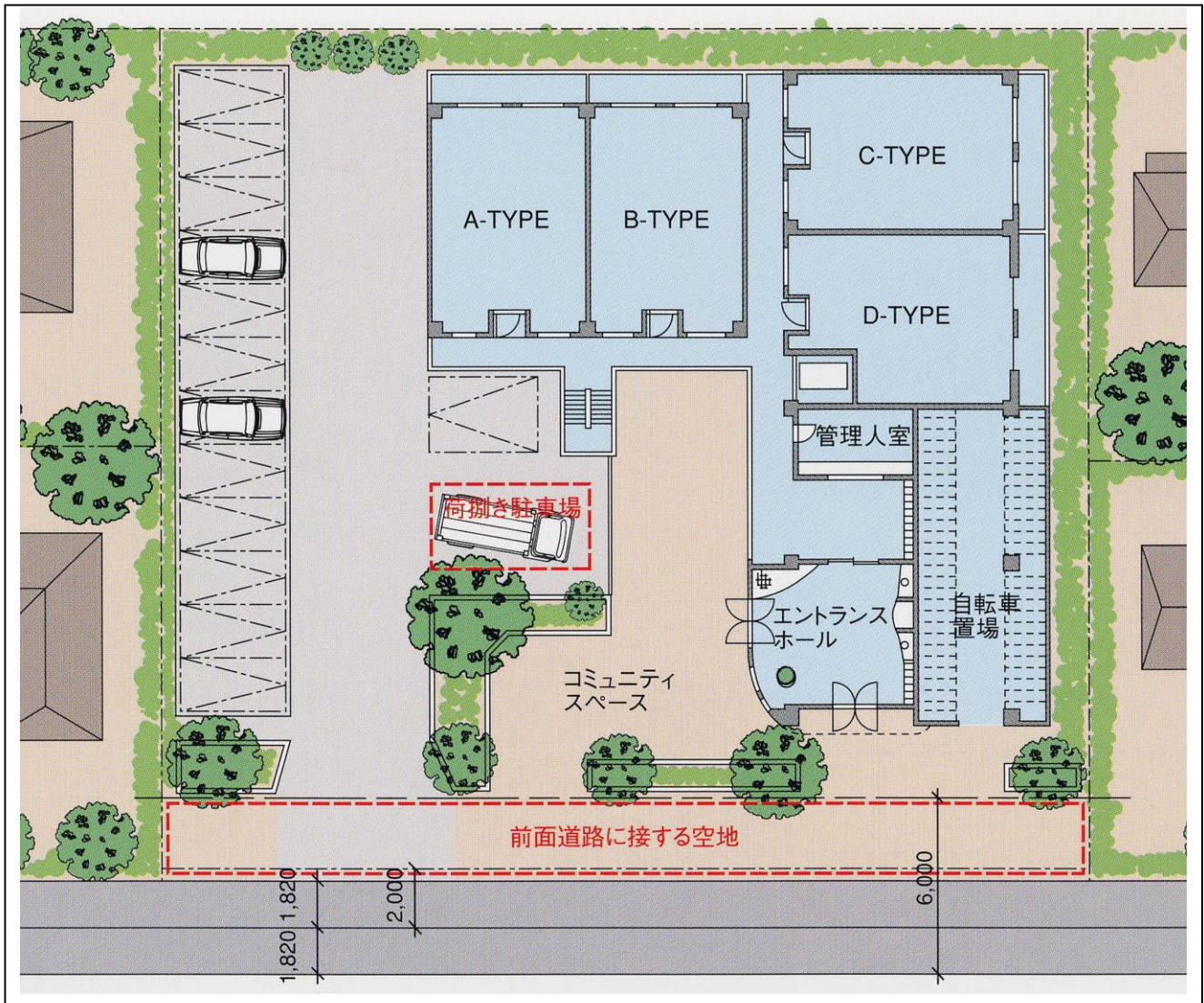
施行規則

(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。

荷さばき駐車場・前面道路に接する空地参考例



(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つては、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行き止まりの前面道路に接して、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。

趣旨

本条は、特定開発事業者が特定開発事業を行うにあ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

本市は、狭隘な道路が多いため、一定規模以上の特定開発事業には、本条の前面道路に接する空地を設けさせ、歩行者の歩道として、また通過車両の一時的な退避場所とするものである。

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6メートル以上の空地を整備することを義務づける。(2つ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。)

ただし、前面道路に対して、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行き止まりの前面道路に接して空地を整備しなければならない。

空地は、既存道路と段差の少ない(2～5cm以内)道路状(歩道状)の舗装形態とし、固定式の車止めポールや電柱等の障害物の設置が無いものとする。

なお、本条の前面道路に接する空地は、建築基準法では予定建築物の敷地として算入される。

施行規則

(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。

舗装について

舗装とは、人や車両の円滑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、道路面をれんが、石片、アスファルト、セメントなどで固めたものをいう。一般には、アスファルト舗装またはセメントコンクリート舗装が用いられる。(「道路構造令の解説と運用」より)

第3節 建築物の敷地面積の基準

(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、住宅を建築する目的で行う特定開発事業にあつては、予定建築物の敷地面積の最低限度は、市街化区域における特定開発事業に限り、100平方メートルとする。

趣旨

本条は、特定開発事業者が500平方メートル以上の面積の特定開発事業を行うにあつ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平方メートルについては、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平方メートル）を根拠としている。

市街化区域における特定開発事業区域の面積が500平方メートル以上で、宅地分譲等の平面開発により区画分割を行う場合は、1区画（予定建築物の敷地）の面積を100平方メートル以上としなければならない。

なお、市街化調整区域にあつては、「都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」により、1区画の敷地面積は150㎡以上となる。

第4章 その他

(緑化)

第36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つては、規則で定める基準により、予定建築物の敷地内に予定建築物の敷地面積の15パーセント（近隣商業地域及び商業地域にあつては、10パーセント）以上の植栽地を設置しなければならない。ただし、敷地内に当該植栽地の面積を確保することが困難なときは、当該予定建築物の屋上、外壁又は囲障の面積を植栽地の面積に算入することができる。

2 特定開発事業者は、特定開発事業を行うに当たっては、特定開発事業区域内の既存の樹木の保全に努めなければならない。

趣旨

本条は、特定開発事業者が特定開発事業を行うにあつての緑化に関する基準を定めている。

解釈・運用

緑豊かな居住環境の創出のため、予定建築物が共同住宅等の場合、特定開発事業区域内の予定建築物の敷地の面積に応じた植栽地を設置することを義務づける。敷地面積の15パーセントの緑化については、敷地内の自転車置場や自動車駐車場などの公益的施設が設置される部分を除いた余地部分のほとんどを植栽地として緑化し、予定建築物による近隣に与える影響の軽減を図っている。そのため、住戸別の専用品庭などについては、整備が使用者に委ねられるため緑化面積には算入しない。

植栽地は、予定建築物以外の敷地内に設置されることを想定しているが、植栽地の確保が困難な場合は、屋上に緑化区画を設けることや外壁、フェンスなどにつる性植物を這わせることによる緑化を認めている。近年の地球温暖化などに配慮した計画では、屋上緑化を積極的に取り入れている傾向にある。

また、植栽地の場所や樹種については、所管課である公園みどり課との調整が必要であるが、茅ヶ崎市景観まちづくり条例による規制も受ける場合は、所管課である都市整備課との調整も必要である。

特定開発事業区域が近隣商業地域(または商業地域、あるいはその両方の地域)とその他の用途地域にまたがる場合は、各々の地域の面積と各々の地域に必要な植栽地の面積を按分して求められる面積以上の植栽地を設置するものとする。(予定建築物の敷地の一部に近隣商業地域及び商業地域がある場合は、緑化面積は敷地面積の15パーセント未満となる。)

なお、植栽地の面積を算定する敷地面積には、第24条により設置される公園は含まない。

施行規則

(緑化に関する基準)

第28条 条例第36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) 植栽地に植栽する樹木の本数(植栽地に既存の樹木があるときは、これを算入することができるものとする。)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。ただし、高木を植栽することが困難なときは中木又は低木を植栽することにより、高木及び中木を植栽することが困難なときは低木を植栽することにより代え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)	0.06本以上
低木(1.5メートル未満0.3メートル以上のもの)	0.40本以上

- (2) 屋上については、建築物の屋上に緑化区画を設け、固定式の植栽基盤に植栽すること。
 (3) 外壁又は囲障については、固定式の植栽基盤に植栽し、建築物の外壁又は囲障に3メートル間隔でつる性植物を這わせること。この場合においては、植栽地の面積の50パーセント以下とする。
 (4) 樹木を植栽した部分以外の部分は、地被植物類を植栽すること。
 (5) 植栽するときは、植物の成育に適した客土を使用し、高木及び中木には支柱を使用すること。

茅ヶ崎における推奨樹種（参考）

高木類

樹木名	
常緑樹	マツ、シラカシ、アラカシ、ウラジログシ、ウバメガシ、スダジイ、クスノキ、ヤブニツケイ、タイサンボク、ヤマモモ、クロガネモチ、ホルトノキ、イヌマキ、タブノキ、ヒメユズリハ、マテバシイ、イスノキ
落葉樹	ケヤキ、コブシ、コナラ、クヌギ、ホオノキ、カエデ類、ナンキンハゼ、イチヨウ、ニセアカシア、トチノキ、カツラ、ユリノキ、シデ類、サクラ、ハクモクレン

中木類

樹木名	
常緑樹	サカキ（ホソサカキ）、マサキ、モッコク、カラタネオガタマ、アオキ、ネズミモチ、カクレミノ、ヒイラギモクセイ、ゲッケイジュ、キンモクセイ、マルバシャリンバイ
落葉樹	ヤマボウシ、エゴノキ、ナツツバキ、サルスベリ、ウメ、ハナミズキ、カイドウ、ナツメ、ハクウンボク、グミ、サンシュユ、ロウバイ

低木類

樹木名	
常緑樹	クチナシ、チャノキ、ジンチョウゲ、ナンテン、センリョウ、マンリョウ、ツツジ類、チャボヒバ、アベリア、カンツバキ、ツゲ、ヒイラギナンテン、ハクチョウゲ
落葉樹	ムラサキシキブ、ウツギ類、ヤマブキ、ハギ、ライラック、ウメモドキ、アジサイ、ニシキギ、ドウダンツツジ、シモツケ、ムクゲ、エニシダ、ユキヤナギ、マユミ

つる性植物類

アイビー、ムベ、テイカカズラ、ツルウメモドキ、アケビ、フジ、ナツツタ、スイカズラ
--

竹及び笹類

モウソウチク、キッコウチク、スズコナリヒラ、クロチク、オカメザサ、コグマザサ、クマザサ、マダケ、ハチク

生け垣に適した木

シラカシ、イヌマキ、ドウダンツツジ、イヌツゲ、キャラ、カナメモチ、ウバメガシ、マサキ、アラカシ、スダジイ
--

地被植物類（規則第4号関係）

タマリユウ、リュウノヒゲ、ツワブキ、ユキノシタ、フッキソウ、コハマギク、シバ、ヤブコウジ、ヤブラン、アイビー、コグマザサ、ハラン、シバザクラ、ピンカミール

* 本表に掲載した植物の適地、性質、特徴、用途、利用等の詳細についてのお問い合わせは、公園みどり課へ

（農業用水の保全）

- 第37条 特定開発事業者は、特定開発事業を行うときは、特定開発事業区域の周辺の農地に係る農業用水の取水に影響を及ぼしてはならない。ただし、農業用水の確保に支障のないよう必要な措置を講じたときは、この限りでない。
- 2 特定開発事業者は、特定開発事業を行うときは、特定開発事業区域から排出される下水が農業用水路に流入しないようにしなければならない。ただし、農業用水路の管理者がやむを得ない理由があると認めるときは、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あたって農業用水の保全をしなければならないことを定めている。

解釈・運用

特定開発事業を行うにあたっては、近隣周辺への配慮をすることは改めて言うまでもないが、特に農業用水については、市域の市街化が進む以前より使用されてきた経緯があり、農業用水の上下流に及ぼす影響が大きいことから、本条に規定したものである。

特定開発事業区域の周辺に農地がある場合、その農地で利用している農業用水の取水に支障を与えてはならないことと、特定開発事業区域からの工事中の排水を含む下水が流入しないようにしなければならないこととする。ただし、地元水利組合などの農業用水路の管理者が農耕に影響が少なく、やむを得ないと認めるときはこの限りではない。

（災害、公害等の対策）

- 第38条 特定開発事業者及び工事施行者は、特定開発事業に関する工事の施行に当たっては、土砂の流出、がけ崩れその他の災害、騒音、振動その他の公害及び砂塵の発生の防止に努めなければならない。
- 2 特定開発事業者及び工事施行者は、特定開発事業に関する工事の施行に当たっては、工事用車両の通行に伴う交通の安全確保のために必要な措置を講じなければならない。

趣旨

本条は、特定開発事業者が特定開発事業に関する工事を行うにあたって発生する騒音等の防止及び交通上の安全確保を定めている。

解釈・運用

特定開発事業の住民への説明事項にも規定（規則別表第3）されていることであるが、特定開発事業に関する工事中の災害、騒音、振動、砂塵等の発生については周辺への影響が大きいため、特定開発事業者と共に工事施行者の責務としてここに規定するものである。

災害、公害等の対策について必要な措置を講ずること、また、特定開発事業区域からの工事関係車両の出入りや周辺の通行に伴う交通量の増加に対し、地域住民の交通の安全を確保するため、工事関係車両の出入口及び必要に応じ通行ルートなどに誘導員の配置等の対策を求める。

また、工事に際し、交通安全対策基本法（昭和45年法律第110号）第7条（車両等の使用者の責務）、第8条（車両の運転者等の責務）及び道路交通法第1条（目的）に基づく道路における危険を防止することは当然の措置であることから、工事関係車両の駐車場等を確保されず、公道での違法駐車や待機などについては問題である。

(警察署長との協議)

第39条 特定開発事業者は、敷地面積が500平方メートル以上で共同住宅等を建築する目的で行う特定開発事業又は敷地面積が1,000平方メートル以上で建築物を建築する目的で行う特定開発事業をしようとするときは、当該特定開発事業に係る建築物の使用に伴い生ずるおそれのある犯罪の予防その他市民生活の安全確保について、あらかじめ茅ヶ崎警察署長と協議しなければならない。

趣旨

本条は、特定開発事業者が特定開発事業を行うにあたって犯罪の予防など市民生活の安全確保について、茅ヶ崎警察署長と協議することを定めている。

解釈・運用

本市においても安心安全のまちづくりは重要な課題と捉えているが、一定規模以上の特定開発事業を行うにあたって、その計画を直接警察署長と協議することは、犯罪の予防や市民生活の安全確保を図ることにおいて必要であり、本条において義務とした。

これは、平成17年4月1日に施行された「神奈川県犯罪のない安全・安心まちづくり推進条例」に先がけて、本条例に規定したものである。

* 詳細は、[神奈川県安全・安心まちづくりホームページ](#)へ（[本市安全対策課トップページ](#)にリンクあり）

協議先及び担当課については、茅ヶ崎警察署生活安全課である。

協議の時期は市長（各担当課）との協議（第10条協議）と同時期とし、協議経過を「特定開発事業に関する警察署長との協議経過書」（92頁～共同住宅用、99頁～その他用）により、第14条の「特定開発事業確認申請書」に添付するものとする。