

5 上水道

法第 33 条に基づく開発許可の基準

【法】

(開発許可の基準)

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準(第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。)に適合しており、かつ、その申請の手續がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

四 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

【開発許可条例】

(上水道施設の整備)

第 6 条 法第 33 条第 1 項第 4 号の規定に基づく給水施設の整備に係る開発許可の基準は、横須賀市水道事業給水条例(昭和 33 年横須賀市条例第 24 号)に定めるもののほか、上下水道事業管理者が定める基準によるものとする。

第 1 節 一般事項

第 1 開発区域内に新たに上水道施設を布設する場合は、横須賀市水道事業給水条例(昭和 33 年横須賀市条例第 24 号)によるものとする。

(計画給水人口)

第 2 住宅団地等の計画給水人口の算定は次の各号による。

- (1) 造成計画書等より算出した総戸数に 3.0 を乗じた数
- (2) 人口及び戸数が全く不明の場合は本市の将来計画により算出した当該地域の人口密度により算定する。

(計画 1 日最大給水量)

第 3 住宅団地等の計画 1 日最大給水量の算定は次の各号による。

- (1) 計画 1 人 1 日最大給水量に計画給水人口を乗ずる。
- (2) 計画 1 人 1 日最大給水量は 400 リットルとする。
- (3) 学校最大給水量は生徒 1 人 1 日当たり 50 リットルとする。
- (4) 上下水道事業管理者(以下「管理者」という。)が別途加算を要する施設と認定した場合にはこれを加算する。
- (5) その他の施設の計画 1 日最大給水量は次の各号による。
 - ① 給水申込者(以下「申込者」という。)より提出された計画書の水量とする。
 - ② 使用水量が不明の場合又は計画量の水量が著しく少量に過ぎると管理者が認めた場合には、他の資料等を基準として管理者が別に定めることができる。

(計画配水量)

第 4 住宅団地等の計画配水量の算定は、次によるものとする。

- (1) 計画配水量は、計画時間最大給水量とし、計画時間最大給水量は計画 1 日最大給水量の 1 時間量の 100%増しとする。ただし、高層住宅等で大部分の給水装置が受水タンク以下

に施設され、かつ、タンク容量が管理者の指定する容量以上である場合には消火用水等も考慮して別途算定することがある。

計画時間最大給水量 = (計画 1 日最大給水量 / 24) × 2

- (2) その他の施設は住宅団地等に準じ、施設するものとする。ただし、水量、使用状態、受水タンクの有無、消火用水等を考慮して管理者が別に定めることができる。

(配水方式)

第 5 配水方式は自然流下式を原則とし、受持配水幹線の水圧で所定水圧が保持できない場合はポンプ設備配水池、配水塔及び高架タンクを必要により設置するものとする。

第 2 節 配水池

(位置)

第 6 配水池は当該給水区域附近の高所に設けるものとし、適当な高所がない場合は当該区域内の適当な位置に配水塔又は高架タンクを設置するものとする。

- 2 配水池は崩壊のおそれのあるのり肩、のり先近くに築造してはならない。この場合、安全な地盤の場所であっても配水池底盤の先端からのり肩までは構造物の高さ、のり先までは 1.5 倍以上離して築造することを原則とする。配水塔、高架タンクについては、配水池を標準にして協議の上定めるものとする。なお、同一敷地内にポンプ室等の施設を設置する場合には、のり肩、のり先に近い方の構造物を基準とする。

(高さ)

第 7 配水池（配水塔、高架タンクを含む。以下同じ。）の高さは所定の低水位のときに給水区域内の最小動水圧が時間最大給水量時に確保できる高さでなくてはならない。

- 2 給水区域内の地盤の高低が著しいときは、次表の高さを標準としてそれぞれの区域に配水池を設けるものとする。

配水区別標高及び水位

宅地地盤標高 (m)	配水池低水位 (m)	備 考
低区 H		H は配水幹線水圧で給水可能な地盤標高
中区 H ~ 70 まで	(H + 18) ~ 88 まで	
高区 70 をこえ 110 まで	88 をこえ 128 まで	

この表をこえる標高のものについては協議の上定める。

(構造)

第 8 配水池の構造は次の各号によるものとし、その種別及び型等の決定は管理者が行う。

- (1) 鉄筋コンクリート造、プレストレストコンクリート造、又は鋼製とする。
- (2) 覆がいを設け雨水の侵入その他外界からの汚染を完全に防止できる構造とする。
- (3) 地質の状況により杭打等の基礎工を完全に行うとともに風圧地震等に対しても安全な構造とする。なお、申込者は設計資料とするため、築造予定地点の権威ある地質判定書及び図面を管理者の指示により提出するものとする。

(容量及び有効水深)

第 9 有効容量は計画 1 日最大給水量の 12 時間分を原則とする。ただし、配水塔、高架タンクについては別に定める。

2 有効水深は3～8mの範囲で決定する。ただし、配水塔の有効水深は20mを限度とする。

第3節 配水管

(管種)

第10 管の種類は設計技術書に定めるものとし、その選定は管理者が行うものとする。

(配置)

第11 給水区域内における配水管は網目状に配置するものとし、止むを得ず行止管となる場合にはその末端に消火せん又は排水設備を設けるものとする。

- 2 配水管の埋設位置及び深さは道路管理者の定める基準に準拠するものとし、他の埋設物、占用物からの離隔距離は30cm以上を原則とする。
- 3 道路の両側に給水管の引込があり、道路幅員が6m以上のときは配水管を両側に、6m未満の場合には原則として引込の多い側に布設する。
- 4 住宅団地等施設内の水質管理のため必要に応じ市内配水管との連絡管を設ける。

(管径)

第12 管径の決定については時間最大給水量時において、管路のどの地点においてもその有効水圧が所定の最小動水圧をこえ、かつ、給水区域内における水圧の分布ができるだけ均等になるようにしなければならない。

2 配水管の流量公式は下記のとおりとする。

Hazen-Williams 公式を用いその流速係数Cの値は110とする。

$$V = 0.35464 \cdot C \cdot D^{0.63} \cdot I^{0.54}$$

注 V：平均流速 (m/sec) C：流速係数
I：動水こう配 = h/ℓ h：摩擦損失水頭 (m)
 ℓ ：延長 (m) D：管内径 (m)

第13 配水管の管径は原則として次の各号による。

(1) 直結給水する場合

① 配水幹線より給水区域内最初の分岐点までは次表による。

戸数 (戸)	管径 (mm)
131 まで	100
265 まで	150
560 まで	200
1,620 まで	300
3,450 まで	400

注 ・ 上表以上の戸数の場合は別途に定める。
・ 途中分岐がある場合には別途に定める。
・ 配水幹線より直接給水できる最高地盤高は次式より算出する。

$$h = H - (H' + 1.6)$$

h = 地盤高

H = 幹線水圧

H' = 幹線より最初の分岐点までの損失水頭

② 最初の分岐点より給水区域内は次表による。

戸数 (戸) \ 種別	主管 (口径mm)	補助及び連絡管 (口径mm)
131 まで	100	50~100
265 まで	150	50~100
560 まで	200	50~150
1,620 まで	300	50~200

注 ・ 上表以上の戸数の区域については別途に定める。
 ・ 補助及び連絡管は実状に合わせて適宜決定する。

(2) 配水池を設置する場合

① 配水幹線より配水池 (ポンプ経由) までは次表による。

戸数 (戸)	管径 (mm)
180 まで	100
520 まで	150
1,120 まで	200
3,240 まで	300
6,900 まで	400

注 ・ 戸数が上表をこえる場合は別途に定める。
 ・ ポンプ~配水池の間は原則として途中分岐は行わない。

② 配水池より最初の分岐点までは次表による。

管径 (mm) \ 距離	1,000mまで (戸)	2,000mまで (戸)
100	90 まで	60 まで
150	260 まで	180 まで
200	560 まで	380 まで
300	1,620 まで	1,110 まで
400	3,450 まで	2,380 まで

注 ・ 戸数、距離が上表をこえる場合は別途に定める。
 ・ 配水池容量により取出管の管径を大きくする場合がある。

③ 最初の分岐点から給水区域内は次表による。

戸数 (戸) \ 種別	主管 (口径mm)	補助及び連絡管 (口径mm)
90 まで	100	50~100
260 まで	150	50~100
560 まで	200	50~150
1,620 まで	300	50~200

注 ・ 上表以上の戸数の区域については別途に定める。

(3) 工場等の場合には、前各号を基準として管径を定める。

(水圧)

第 14 最小動水圧は 1.5 kg/cm^2 以上とする。ただし、火災発生時における水圧並びに最大静水圧と使用する管種及び規格との関係等を十分考慮するものとする。

(消火栓)

第 15 設置位置及び個数は横須賀市消防局 (以下「消防局」という。) の指示によるものとする。

ただし、申込者の要望により増設する場合には消防局と協議の上決定する。この場合管径を本基準より増大する必要がある場合の費用は、すべて申込者の負担とする。

- 2 排気、排水等施設の維持管理上必要と認める場合はこれらの作業用として設置することがある。
- 3 単口消火せんは、管径 100 mm 以上、双口消火せんは管径 200 mm 以上の配水管に設置する。

(その他の施設)

第 16 配水管には制水弁のほか、減圧弁、安全弁及び流量計、水圧計など維持管理上必要な施設を設置する。

第 4 節 ポンプ施設

(計画水量と台数)

第 17 ポンプの計画水量は計画 1 日最大給水量を基準とする。

- 2 設備台数は予備 1 台を含めて 2 台とする。ただし、水量又は運転管理上必要ある場合は、呼び 1 台を含めて 3 台以上とすることがある。
- 3 給水開始当初において必要に応じ少容量ポンプの設置、又は流量制限のための回転数制御装置を設けるものとする。

(種類及び型式)

第 18 ポンプの種類は原則としてうず巻ポンプ、斜流ポンプ及び軸流ポンプを標準とする。

- 2 型式については横型、たて型及び水中モーターポンプ等取付位置、水圧等実情に応じ決定する。
- 3 原動機はすべて誘導電動機とし、電動機とポンプの結合は「たわみ継手」による直結式とする。なお停電時を考慮し、必要に応じ内燃機関を付属させる。

(運転制御)

第 19 ポンプの運転は原則として配水位による自動制御とし、それに必要な機器、保安装置、警報等をすべて装備したものとする。

- 2 必要に応じて、流量制御を行うため回転数制御装置を施設する。
- 3 配水施設の集中管理を実施するため、必要な装置を施設するものとする。

(ポンプ室)

第 20 屋内ポンプ設置のためポンプ室は次の各号により施設するものとする。

- (1) 鉄筋コンクリートなどの不燃性構造とし、換気、照明、排水等を完備するものとする。
- (2) ポンプ電気施設等を配置し、かつ、点検修理等の際にも不便のない十分な広さと高さを有するものとする。
- (3) 建物は無人構造とし、門、周囲の外柵、その他保全施設等一切を施設するものとする。

(騒音防止)

第 21 ポンプ、電気機器等は次の各号により防音装置を設備しなければならない。

- (1) ポンプの回転数は低く選定する。
- (2) 電動機に消音装置を取付け、又は低騒音構造の発動機を使用する。
- (3) 変圧器は低騒音のものを使用する。
- (4) 建物は防音構造とし、ポンプには防震ベットを使用する。
- (5) 建物又は機器の周囲にはコンクリート等の防音壁を設ける。ただし、地形によっては地下式又は半地下式に替えることもある。
- (6) 特に低騒音が要求される場合には機器、建物双方とも防音構造とする。
- (7) 特別の事情があると認めるときは、管理者が指示するところによる。

6 消防水利

法第 33 条に基づく開発許可の基準

【法】

(開発許可の基準)

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準(第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。)に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地(消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。)が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

- イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ハ 予定建築物等の用途
- ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

【政令】

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

第二十五条 法第三十三条第二項(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。以下同じ。)に規定する技術的細目のうち、法第三十三条第一項第二号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

八 消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法(昭和二十三年法律第八十六号)第二十条第一項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

【開発許可条例】

(消防水利の整備)

第 4 条 法第33条第 1 項第 2 号の規定に基づく消防水利の設置に係る開発許可の基準は、次に掲げるとおりとする。ただし、開発区域の面積が 3,000平方メートル未満の開発行為で、当該消防水利を設けないことを市長が認めた場合は、この限りでない。

- (1) 消火栓の位置は、当該消火栓(既設の消火栓を含む。)からの水平距離が 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内にあっては 100メートル)以内に開発区域を包含すること。
 - (2) 防火水槽の位置は、当該防火水槽(既設の防火水槽を含む。)からの水平距離が 140メートル以内に開発区域を包含すること。
 - (3) 消火栓及び防火水槽を設けるときは、当該消火栓及び防火水槽の近接地に、規則で定める基準により消火栓又は防火水槽が設置されていることを表示する標識を設置すること。
- 2 消火栓及び防火水槽の構造は、法令に規定するもののほか、規則又は上下水道事業管理者が定める基準によるものとする。

【取扱規則】

(消防水利等の整備の基準)

第2条の15 開発許可条例第4条第1項第1号及び第2号に規定する消防水利の包含区域は、軌道、河川、がけ地等の、消防用ホースの延長が困難な地理的条件部分を除くものとする。

2 消火栓及び防火水槽は、消防ポンプ自動車^が2メートル以内に接近することができ、かつ必要水量を有効に取水できる位置に設置しなければならない。

3 開発許可条例第4条第1項第3号に規定する規則で定める標識は、別表による。

4 開発許可条例第4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) 消火栓の構造

ア 消火栓は、本市上下水道局に移管される直径 100ミリメートル以上の配水管に取り付けること。

イ 直径 200ミリメートル以上の配水管に取り付ける消火栓は、双口型のものとする。

(2) 防火水槽の構造

ア 二次製品、現場打ち鉄筋コンクリート造、地中ばり式又はこれと同等以上の強度を有するもので、容量は40立方メートル以上とし、耐震性を有すること。

イ 有蓋式^{がい}で、水密性が確保されているものであること。

ウ 吸管投入孔には、転落防止器具及び点検用はしごを設置すること。

エ その他消防長が別に定める基準に適合すること。

第1 開発者は、開発区域内には、消防法第20条第1項の規定に基づく消防水利を設けなければならない。(既設の水利施設に包含される区域を除く。)

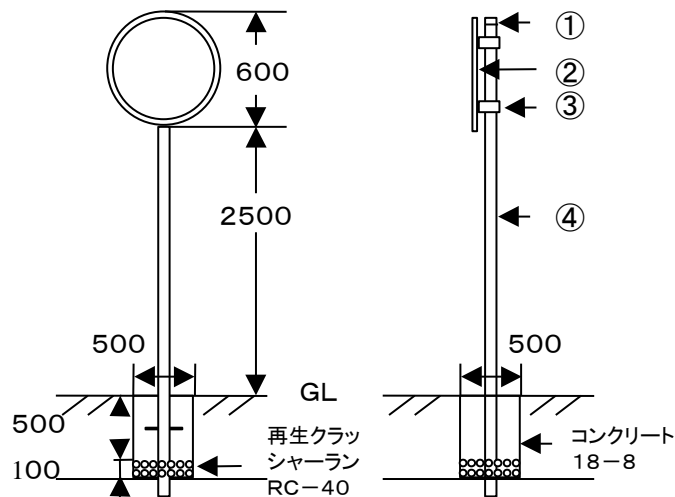
第2 開発区域内に設ける消防水利の整備の基準は、開発許可等の基準及び手続きに関する条例第4条とする。

第3 開発許可等の基準及び手続きに関する条例第4条の防火水槽の基準は、次のとおりとする。

別表第1 (第2条の15第3項関係)

管理別	水利種別	標識の様式	色彩
横須賀市管理となる消防水利	消火栓		文字及び縁を白色、地を赤色とし、原則として反射塗料を用いるものとする。
	防火水槽		
自主管理となる消防水利	消火栓		文字及び縁を白色、枠を赤色、地を青色とし、原則として反射塗料を用いるものとする。
	防火水槽		

設置仕様例 (独立の場合)



- ① キャップ 強化ビニール製
- ② 標識板 600φ×1.2mm 耐食アルミニウム合金板
- ③ ポール 60.5φ×1.2mm×3700mm ステンレス製
- ④ 取付ベルト アルミ製
- ⑤ 色彩 10YR2.0/1.0(マンセル)又は19-20B(日本塗装工業)

第4条関係 消防水利の整備

「防火水槽の基準」

第1 防火水槽の種別

防火水槽の種別は次のとおりとする。

1 二次製品防火水槽

メーカーが生産した部材を使用して建設されるもので、J I S規格（J I S Q0065（I S O/I E Cガイド 65））に定める要求事項に基づき二次製品防火水槽の認証業務を行う第三者機関の認証を受けた防火水槽をいう。

2 現場打ち防火水槽

コンクリートを打設して設置される鉄筋コンクリート製の防火水槽をいう。

3 地中ばり防火水槽

現場打ち防火水槽のうち、建築物の基礎構造部と一体で設置される防火水槽をいう。

4 その他の防火水槽

二次製品防火水槽と同等以上の強度を有し、かつ、耐久性、耐食性及び水密性を有するもの。なお、当該防火水槽の技術上の基準は二次製品防火水槽の技術上の基準と同等以上とする。

第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 I型及びII型に区分し、I型とは公園、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をいい、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ものであること。II型とはI型以外のものをいい、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、それぞれ耐えられるものであること。

2 二次製品及び現場打ち防火水槽の位置、構造及び施工方法は、次によること。

(1) 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。

(2) 原則として、平地に設置し、地下式であること。

(3) 原則として、専用の用地に設けること。ただし、防火水槽の構造上、使用上及び管理上支障がない場合は、吸管投入口の周囲3メートルの範囲を除き、他の用に供することができる。この場合、必要に応じ鉄筋コンクリート又はコンクリートブロック等により区画すること。

(4) 本市に帰属される防火水槽用地は公道に面して設け、当該水槽の躯体壁の外側から周囲（公道に接する部分を除く。）0.5メートル以上を確保し、境界杭等により区域を明確にすること。また、上部をコンクリート又はアスファルト舗装し、周囲には別図1又はこれと同等の形状の柵を設けること。

(5) I型の防火水槽にあつては、自動車等による上部からの荷重を受けるおそれがないように、進入防止等の処置をすること。

(6) 掘削1メートル未満でゆう水が生じる土地又は土質が軟弱等である土地については、ゆう水対策、くい打ち工事等の土質対策を行うこと。

(7) 栗石等により、必要な基礎固めをすること。

(8) 一槽式であること。

(9) 有蓋式で、漏水のおそれのない構造であること。

(10) 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。

(11) 底設ピットを、次により設けること。

ア 十分な強度を有し、かつ、水密性が確保され、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。

イ 吸管投入孔の直下に設けるものであること。

ウ 大きさは、直径600ミリメートルの円が内接でき、かつ、深さ500ミリメートル以上であること。

(12) 吸管投入孔は、次により設けること。

ア 頂版部に吸管投入孔を2か所設けるものとし、水槽本体の強度を損なわない位置とすること。ただし、容量が40立方メートルの防火水槽にあっては、1か所とすることができる。

イ 丸型として、直径600ミリメートル以上であること。

ウ 吸管投入孔には、別図2又はこれと同等の形状の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。

エ 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こと。なお、FRP製のⅡ型にあっては、吸管投入孔地表部の上載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であること。

オ 吸管投入孔蓋の周囲200ミリメートルは、原則としてコンクリート仕上げとすること。

カ 吸管投入孔には、点検管理のための耐食性を有する点検用はしごを水槽の底部まで到達できるように設けること。

キ 吸管投入孔の蓋を受ける口環には、人の転落防止器具を取り付けること。

(13) 吸管投入孔から消防ポンプ自動車の吸管を直接投入して、有効に取水することが困難である場合は、第3地中張り防火水槽の技術上の基準第8号で定める導水装置を、有効に取水することが困難な吸管投入孔の数に応じ設けること。

(14) 導水装置の配管等は、原則として底版又は側版部に設けないこと。

(15) 水槽の容量は、底設ピット及び連結立管を含む吸管投入孔の容量を除いた本体容量を算定すること。

3 主要構造材料、部材の厚さ、強度等は次のとおりとする。

(1) 現場打ち防火水槽の設計震度は、設置場所の地盤等の条件に基づき設計震度を定める場合を除き、設計水平震度を0.288、設計鉛直震度を±0.144とすること。

(2) 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ニュートン毎平方ミリメートル以上、二次製品防火水槽にあっては、30ニュートン毎平方ミリメートル以上のものであること。

(3) 鉄筋は、主鉄筋及び配力鉄筋が原則として直径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するものであること。

(4) 鋼材（鋼板）は、コンクリート被覆又は防錆処理を施したものであること。

(5) 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。

(6) 頂版、側版、底版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。

第3 地中張り防火水槽の技術上の基準

地中張り防火水槽の構造及び施工方法は、次によること。

1 水槽内には、給水管、排水管、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 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3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、通水口及び人通口を次により設けること。

(1) 通気口は、直径100ミリメートル以上とし、はりの上部に2か所（容量が100立方メートル以上の場合は4か所）以上設けること。

(2) 通水口は、直径150ミリメートル以上とし、はりの下部に2か所（容量が100立方メートル以上の場合は4か所）以上、底版に接するように設けること。

- (3) 人通口は、直径 600 ミリメートル以上とし、その下端部が底版から 300 ミリメートル以下となるように設けること。
- 3 内部仕上げは、全面防水処置するものとし、上階が居室等の場合は必要に応じて頂版に防湿処置をすること。
- 4 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。
- 5 底設ピットの設置は、第 2 次製品防火水槽及び現場打ち防火水槽の技術上の基準第 2 号(11)の規定を準用すること。
- 6 吸管投入孔の設置は、第 2 次製品防火水槽及び現場打ち防火水槽の技術上の基準第 2 号(12)の規定を準用すること。
- 7 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。
- 8 導水装置は、防火水槽に消防ポンプ自動車に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 3 の採水口、導水管、通気管及び点検口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によること。
- (1) 採水口及び導水管
- 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、相互間を芯心で 1 メートル以上離すこと。
- ウ 材質は、結合部は呼び寸法 75 ミリメートルのメネジとし、J I S B 9912 に適合するもの又はこれと同等以上のものであること。
- エ 結合部の取付け高さは、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 導水管の口径は 100 ミリメートル以上であること。
- カ 導水管の長さは、原則として 10 メートル以下とすること。
- キ 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。
- ク 吸水口は、底設ピット内とし、底設ピットの床面から 200 ミリメートル離すとともに、2 以上の導水管がある場合は吸水口の相互間を芯心で 500 ミリメートル以上離すこと。
- ケ 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。
- コ 導水管は、J I S G 3442、G 3452 若しくは G 3454 に適合する管又はこれらと同等の強度、耐食性及び耐熱性を有する管を使用すること。
- サ 管継手は、フランジ継手にあつては、J I S 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、J I S 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を使用すること。
- シ 埋設配管の外面の腐蝕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。
- (2) 通気管
- ア 口径は、100 ミリメートル（容量が 100 立方メートル以上の場合は 150 ミリメートル）以上とすること。
- イ 先端は、180 度曲げるとともに、ごみ、異物等の混入を防止するための網を取り付けること。
- ウ 立上げ高さは原則として 0.5 メートル以上とする。
- エ 材質は、J I S K 6741（硬質塩化ビニール管）、J I S G 3452 又はこれらと同等以上のものとする。
- (3) 点検口
- 点検口の大きさは、直径 600 ミリメートルの円が内接できる大きさとし、点検に支障のない位置に設置すること。また、点検口に設ける蓋は原則として防水型とし、必要な強度を有し、容易に開放できない構造とすること。
- 9 水槽内には、吸管投入孔及び点検口から確認できる壁面に、充水の最高限度及び最低限度の充水位置を樹脂系の黄色ペイントで表示すること。
- 10 水槽の容量は、底設ピット及び連結立管を含む吸管投入孔の容量を除いた本体容量を算定すること。

第4 検査

開発事業者は防火水槽本体完成後、水密性検査を次により実施すること。

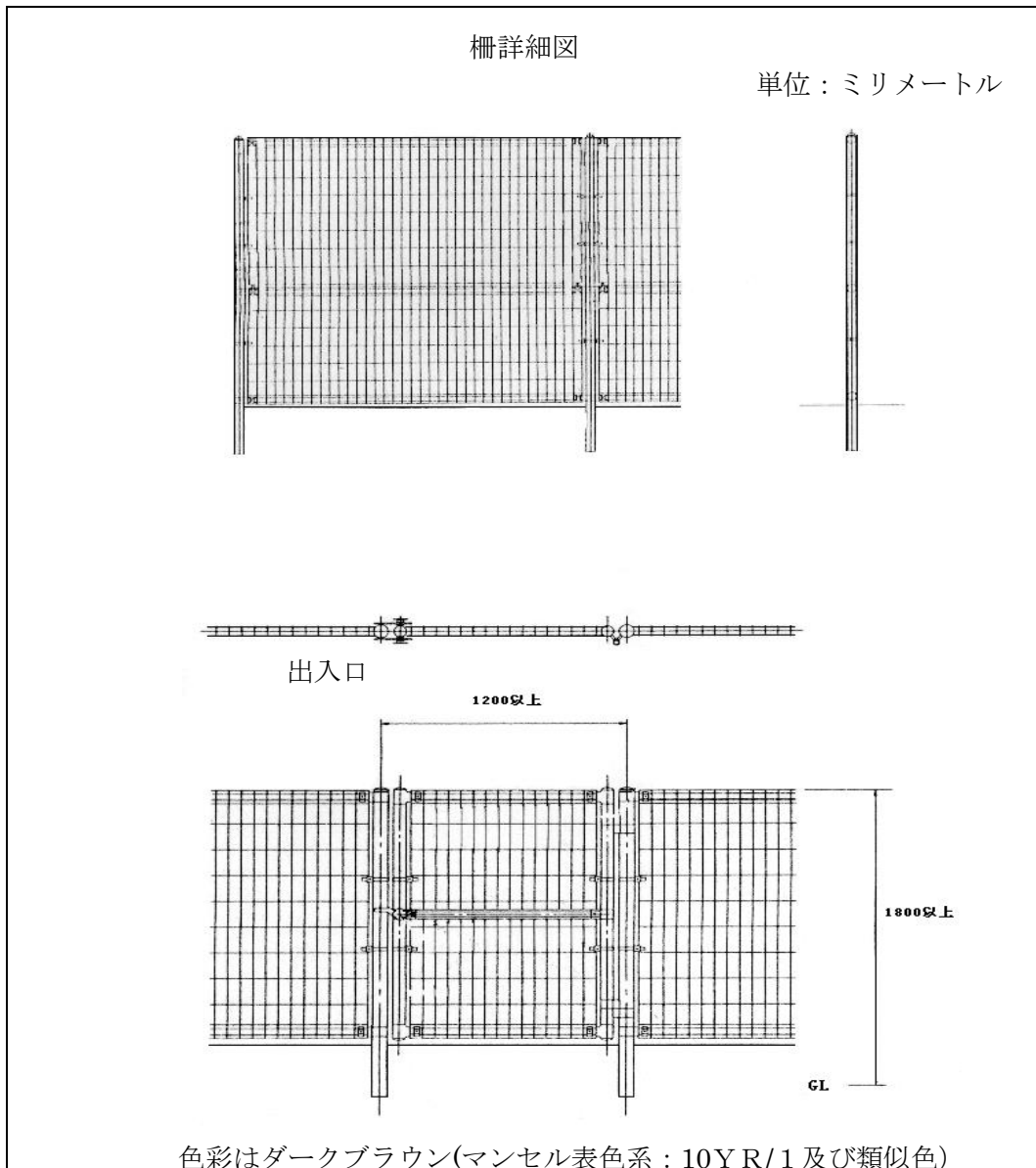
- 1 防火水槽上部まで充水し、1週間後、2週間後の水位を計測する。
- 2 2週間後の減水量が0.12立方メートル未満であれば合格とする。
- 3 減水量が0.12立方メートル以上である場合は水槽本体からの漏水とみなし、適切な処置を行った後、再検査を実施すること。
- 4 検査の経過を様式1に記入し、開発行為の完了検査時に消防局へ提出すること。

第5 管理

自主管理の防火水槽等は、次により管理等を行うこと。

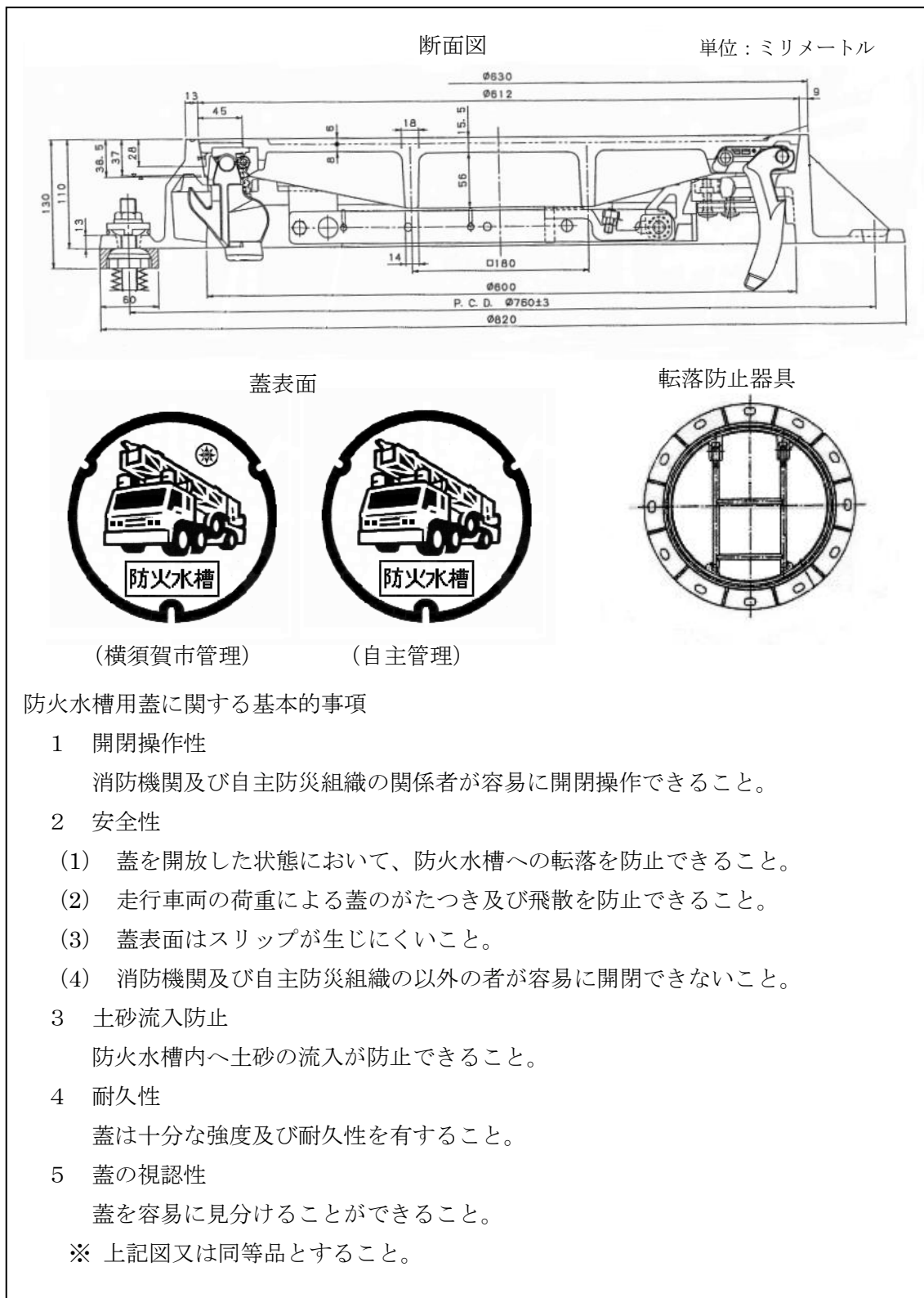
- 1 自主管理の防火水槽は、事業者が自らの責任と負担において常時使用可能な状態にしておくこと。
- 2 防火水槽用地は、常に整理整頓及び清掃に努めるとともに、使用上の障害とならないようにすること。
- 3 防火水槽の標識は、常時適切な維持管理に努めること。
- 4 防火水槽の周囲に管理上の柵を設ける場合は、取水に支障とならないように設置し、常時適切な維持管理に努めること。

別図1



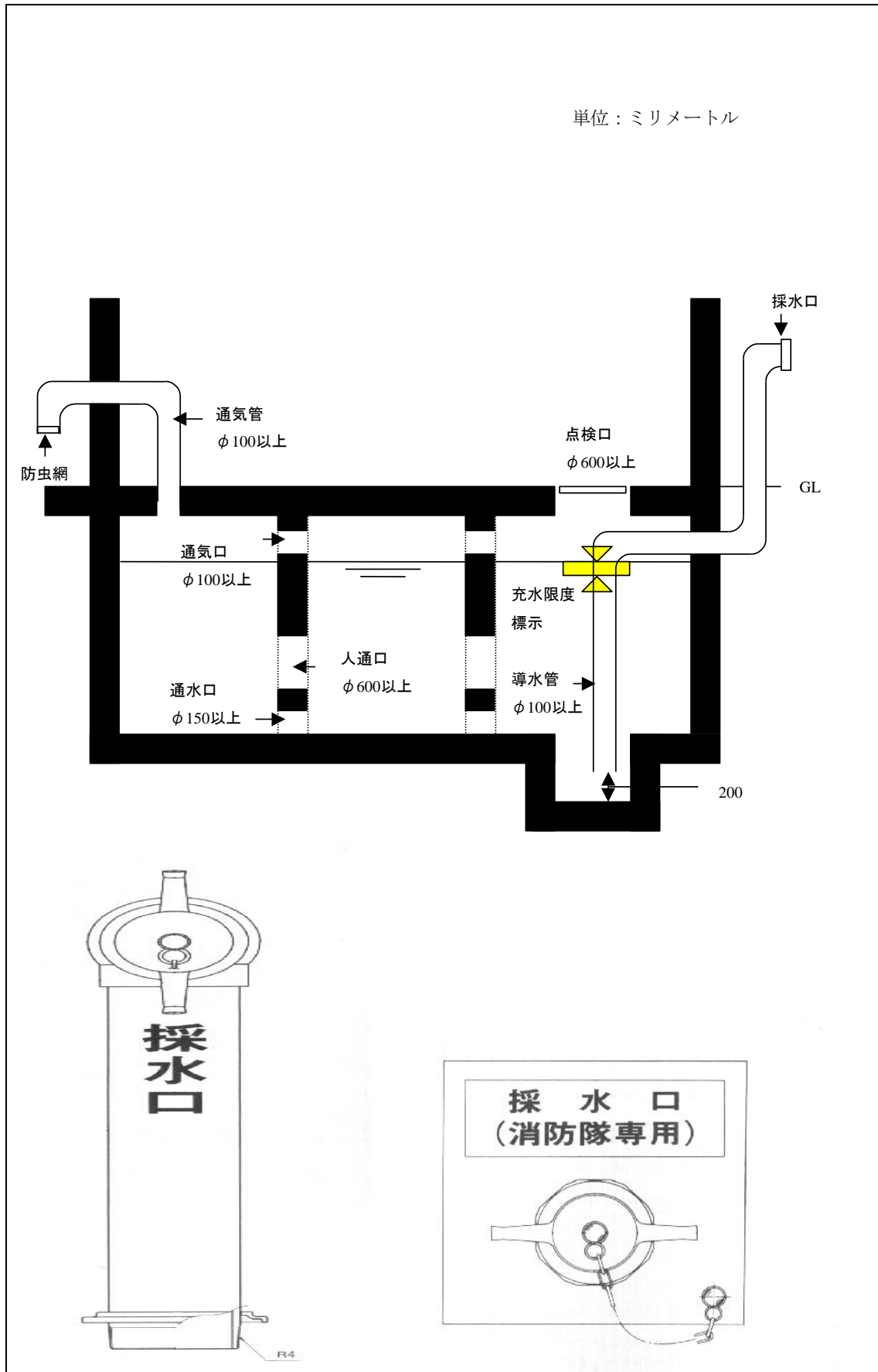
別図2

防火水槽用蓋詳細図



別図3

導水装置併設地中ばり防火水槽



様式 1

平成 年 月 日

防火水槽水密性検査

1 所在地 _____

2 現場名称 _____

3 型式及び容量 _____

4 検査員 _____ 印

5 測定値

	年 月 日	測定値	初日からの落水値
水張り初日	年 月 日	c m	
第 1 週	年 月 日	c m	c m
第 2 週	年 月 日	c m	c m

6 減水量 _____

(備考) 必要に応じ防火水槽構造図を添付すること。

7 公益的施設

1 法第 33 条に基づく開発許可の基準

【法】

(開発許可の基準)

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準(第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。)に適合しており、かつ、その申請の手續がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

六 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。

【政令】

第二十七条 主として住宅の建築の用に供する目的で行なう二十ヘクタール以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

(条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)

第二十九条の二 法第三十三条第三項(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。次項において同じ。)の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

七 第二十七条の技術的細目に定められた制限の強化は、二十ヘクタール未満の開発行為においてもごみ収集場その他の公益的施設が特に必要とされる場合に、当該公益的施設を配置すべき開発行為の規模について行うものであること。

・ごみ集積所

【開発許可条例】

(ごみ集積所)

第8条 令第29条の2第1項第7号の規定に基づくごみ集積所（廃棄物の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例（平成5年横須賀市条例第21号）第29条に規定する一般廃棄物保管施設をいう。）を設けなければならない開発行為の規模は、開発区域内の予定建築物の計画住戸の数が20以上の場合とする。

【適正条例】

(ごみ集積所の整備)

第17条 中高層建築物又は大規模建築物の建築を行う土地利用行為者は、建築物の計画住戸の数が20以上の場合は、当該建築物の敷地内に、居住者の利便に供するため、ごみ集積所（廃棄物の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例（平成5年横須賀市条例第21号）第29条に規定する一般廃棄物保管施設をいう。）を設けなければならない。

第17条関係 ごみ集積所の整備

「開発事業における一般廃棄物の保管施設の設置基準」抜粋

第1 20戸以上の戸建住宅地のごみ集積所の設置基準は次のとおりとする。

- ① 収集車（幅 2.2メートル、長さ 6.0メートル、高さ 2.8メートル）が直接横付けでき 安全かつ円滑に収集できる位置であること。
- ② 道路と同一平面でかつごみ集積所の長辺が道路に接し、その道路が通り抜けできること。なお、通り抜けできない場合は、安全に方向転換できる場所を確保すること。
- ③ ごみ集積所の有効面積は住戸数20戸当たり 3 平方メートル以上を基準とし、計画戸数に 0.15平方メートルを乗じて得た面積以上とすること。なお、廃棄物の軽量化、資源化及び適正処理等に関する条例第22条第2項に規定する事業者がごみ集積所にごみを排出する場合は、排出量に応じた面積を加算すること。
- ④ ごみ取り出し口の開放幅は 1.5 メートル以上とし、ごみ取り出し口以外には高さ 50 センチメートル以上の壁を設けること。
- ⑤ 雨水が溜まらない構造にすること。
- ⑥ ごみ集積所に標示板等を設置すること。
- ⑦ 原則として、20戸以上に 1 箇所の割合で、有効幅員道路以外の場所に設置すること。なお、ごみ集積所が占用する土地を市へ帰属する場合は、土地を管理することとなる者と帰属方法等について協議し、占用許可等の必要な手続きをとること。
- ⑧ ごみ集積所の維持管理は、事業者等又は利用する住宅所有者若しくは住宅居住者で結成した住民組織で行うこと。なお、事業者等は、維持管理方法を書面で市に提出し、住民組織にも維持管理方法を明示すること。
- ⑨ ごみ集積所の形状、色彩等が周辺の町並みと調和し、美観に配慮した施設とすること。
- ⑩ ごみ集積所を複数設置する場合は、収集車両の円滑な運行ルートを十分考慮すること。

第2 20戸未満の戸建住宅地及び共同住宅のごみ集積所の設置基準は、次のとおりとする。

- ① 収集車（幅 2.2メートル、長さ 6.0メートル、高さ 2.8メートル）が直接横付けでき、安全かつ円滑に収集できる位置であること。
- ② 道路と同一平面でかつ集積所の長辺が道路に接し、その道路が通り抜けできること。なお、通り抜けできない場合は、安全に方向転換できる場所を確保すること。
- ③ その他、詳細については市と別途協議すること。

第3 20戸以上の共同住宅のごみ集積所の設置基準は次のとおりとする。

- ① 収集車（幅 2.2メートル、長さ 6.0メートル、高さ 2.8メートル）が直接横付けでき、安全かつ円滑に収集できる位置であること。
- ② 道路と同一平面でかつ集積所の長辺が道路に接し、その道路が通り抜けできること。なお、通り抜けできない場合は、安全に方向転換できる場所を確保すること。
- ③ ごみ集積所の有効面積は住戸数20戸当たり3平方メートル以上を基準とし、計画戸数に0.15平方メートルを乗じて得た面積以上とすること。なお、廃棄物の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例第22条第2項に規定する事業者が、ごみ集積所にごみを排出する場合は、排出量に応じた面積を加算すること。
- ④ ③の規定にかかわらず、ワンルーム形式集合住宅建築物におけるごみ集積所の有効面積は、住戸数20戸あたり1.6平方メートル以上を基準とし、計画戸数に0.08平方メートルを乗じて得た面積以上とすること。なお、廃棄物の軽量化、資源化及び適正処理等に関する条例第22条第2項に規定する事業者がごみ集積所にごみを排出する場合は、排出量に応じた面積を加算すること。
- ⑤ ごみ取り出し口の開放幅は、1.5メートル以上とし、ごみ取り出し口以外には高さ50センチメートル以上の壁を設けること。
- ⑥ 雨水が溜まらない構造にすること。
- ⑦ ごみ集積所に標示板等を設置すること。
- ⑧ 扉を設置する場合は引き戸とし、開放高は2メートル以上、開放幅は1.5メートル以上とすること。
- ⑨ 小屋方式を設置する場合は照明、換気装置及び給排水施設を設置すること。
- ⑩ 集団資源回収用施設を設置するよう努めること。

・ 集会施設

【開発許可条例】

(集会施設の用地)

第9条 令第29条の2第1項第7号の規定に基づく、開発区域内に地域活動に供するために確保する集会所の用地の基準は、次のとおりとする。

- (1) 開発区域内の予定建築物の計画住戸（一戸建ての住宅に限る。次号において同じ。）の数が200のとき 200平方メートル以上
- (2) 開発区域内の予定建築物の計画住戸の数が200を超えるとき 200を超える部分の数に0.5平方メートルを乗じて得た面積に200平方メートルを加えた面積以上

2 前項に規定する集会所用地の位置は、開発区域内の居住者の利便を考慮し、原則として開発区域の中央部の平坦な場所（第7条第2号ただし書の規定により中央部以外の場所に公園を設置することを市長が認めるときは公園の近接地）に配置するものとする。

【適正条例】

(集会施設の整備)

第18条 建築物系の開発事業又は中高層建築物若しくは大規模建築物の建築を行う土地利用行為者は、当該土地利用行為の区域内において予定建築物又は建築物の計画住戸（共同住宅及び長屋に限る。次項において同じ。）の数が200以上となる場合は、次に掲げる基準に基づき、当該予定建築物又は当該建築物に地域活動に供するための集会の用に供する室を確保しなければならない。

計画住戸の数が200以上 300未満のとき	50平方メートル以上
計画住戸の数が300以上 600未満のとき	70平方メートル以上
計画住戸の数が600以上 1,000未満のとき	100平方メートル以上
計画住戸の数が1,000以上のとき	150平方メートル以上

2 土地利用行為者は、前項に定めるもののほか、予定建築物又は建築物の計画住戸の数が50以上200未満となる場合は、市長が定める基準により当該予定建築物内又は当該建築物に集会の用に供する室を確保するよう努めなければならない。

第18条関係 集会施設の整備

「共同住宅等の集会施設整備基準」

50戸以上200戸未満の共同住宅等の場合は、集会施設の床面積は、30平方メートル以上を確保すること。

・ 学校等

【開発許可条例】

(学校等の公益的施設の用地)

第10条 令第29条の2第1項第7号の規定に基づく、学校、保育所等の公益的施設の設置又は整備に必要な用地を確保しなければならない開発行為の規模は、開発区域の面積が1ヘクタール以上とする。ただし、市長が周辺の状況により必要がないと認めるときは、この限りでない。

【取扱規則】

(学校等の公益的施設用地の確保)

第2条の18 開発許可条例第10条の規定に基づき、開発者が公益的施設の設置又は整備に必要な用地を確保するときは、市長が別に定める方法により評価した額で市に譲渡するものとする。

2 前項の用地は、原則として整形で平坦な土地とし、当該公益的施設の目的に適した場所に確保しなければならない。

第2条の18関係 学校等

開発許可条例第10条における小学校及び中学校(以下「学校」という。)の設置又は整備の必要性についての判断基準及び学校の設置又は整備に必要な用地の規模について、次のように定める。

1 開発許可条例第10条における学校の設置又は整備の必要性についての判断基準

- (1) 開発区域から出現する児童・生徒が、その開発区域を学区に含む学校の教室数で対応できるか否か検討する。対応可能か否かは、開発区域の規模や入居時期、児童・生徒数の将来推計、学校の保有教室数などをもとに判断する。学校の普通教室の数が足りない場合でも、特別教室の普通教室への転用や増築について検討する。
- (2) (1)で対応できない場合、開発区域を学区に含まない近隣の通学可能な学校で対応できるか否かを検討する。通学可能か否かは、通学距離、通学路の安全性などをもとに判断する。
- (3) (1)及び(2)で対応できない場合、学校の設置又は整備をする必要があると判断する。

2 開発許可条例第10条における学校の設置又は整備に必要な用地の規模

新たに学校を設ける場合、学級数は、原則として学校教育法施行規則第41条及び第79条で定める標準の学級数(12学級以上18学級以下)とし、必要な用地の規模は、次のとおりとし協議して決める。

- (1) 小学校の場合 16,500 m²以上
- (2) 中学校の場合 21,000 m²以上

8 一戸建て住宅の敷地面積の最低限度

法第33条に基づく開発許可の基準

【法】

(開発許可の基準)

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準(第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。)に適合しており、かつ、その申請の手續がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。

【政令】

(条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準)

第二十九条の三 法第三十三条第四項(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、建築物の敷地面積の最低限度が二百平方メートル(市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、三百平方メートル)を超えないこととする。

【開発許可条例】

(敷地面積の最低限度)

第12条 法第33条第4項の規定に基づく一戸建ての住宅の敷地面積の最低限度は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める数値とする。ただし、良質な住宅地の供給及び居住環境の保全上支障がないものとして規則で定めるものについては、この限りでない。

(1) 市街化区域で建蔽率が10分の6未満の地域における開発区域の面積が1ヘクタールを超える開発行為及び市街化調整区域における開発行為 150平方メートル

(2) 市街化区域で建蔽率が10分の6以上の地域における開発区域の面積が1ヘクタールを超える開発行為 130平方メートル

(3) 市街化区域における開発区域の面積が1ヘクタール以下の開発行為 100平方メートル

2 前項の規定は、地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例(昭和63年横須賀市条例第24号)別表第1に掲げる区域内で、かつ、同条例別表第2において建築物の敷地面積の最低限度が定められている地区には適用しない。

【取扱規則】

(敷地面積の最低限度の特例)

第2条の19 開発許可条例第12条第1項に規定する規則で定めるものは、次のいずれかに該当するものとする。

(1) 市街化調整区域内において建築物が存する敷地

(2) 開発区域の縁辺部の造成協力地で、市長が土地利用上、やむを得ないと認めるもの

	建蔽率40%・50%の地域	建蔽率60%・80%の地域	市街化調整区域
1.0haを超える	150㎡以上	130㎡以上	150㎡以上
1.0ha以下	100㎡以上		150㎡以上

開発区域内の宅地が、建蔽率の異なる2以上の地域にまたがる場合は、建築基準法第91条（建築物の敷地が区域、地域又は地区の内外にわたる措置）や建築基準法等施行取扱規則第14条（建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合等の措置）と同様に過半の属する地域の規模によることとするが、なるべく街区等で分けすることが望ましい。

9 その他

・ 予定建築物等の用途の適合

【法】

(開発許可の基準)

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、流通業務地区又は港湾法第三十九条第一項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第四十九条第一項若しくは第二項若しくは第四十九条の二（これらの規定を同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）又は港湾法第四十条第一項の条例による用途の制限を含む。）

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第四十八条第十三項及び第六十八条の三第七項（同法第四十八条第十三項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

・ 地区計画等との適合

【法】

(開発許可の基準)

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

五 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからニまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからニまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

イ 地区計画 再開発等促進区 若しくは、開発整備促進区（いずれも第十二条の五第五項第二号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画

《※ロ～ニ（略）》

・ 開発行為不適区域

【法】

(開発許可の基準)

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第三十九条第一項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成十二年法律第五十七号）第八条第一項の土砂災害特別警戒区域その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

【政令】

(開発行為を行うのに適当でない区域)

第二十三条の二 法第三十三条第一項第八号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和四十四年法律第五十七号）第三条第一項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第二十九条の七及び第二十九条の九第三号において同じ。）とする。

(市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域)

第二十九条の七 法第三十四条第八号の二（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等（法第三十三条第一項第八号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

【開発許可条例】

(開発不適地の除外)

第12条の3 次のいずれかに該当し、かつ、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第7条第1項の許可が見込まれるときは、法第33条第1項第8号ただし書の規定により、開発区域に急傾斜地崩壊危険区域内の土地を含むことができるものとする。

- (1) 法第29条第1項の許可に当たり、急傾斜地崩壊危険区域の指定が解除される担保があること。
- (2) 宅地造成等規制法第9条の宅地造成に関する工事の技術的基準等及び法第33条の開発許可の基準に適合し、かつ、急傾斜地の崩壊を助長し、又は誘発するおそれのない開発行為であること。

・ 樹木の保存、表土の保全

【法】

(開発許可の基準)

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手續がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

九 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

【政令】

(樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定められなければならない開発行為の規模)

第二十三条の三 法第三十三条第一項第九号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、〇・三ヘクタール以上一ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第二十八条の二 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同法第一項第九号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一 高さが十メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第三十三条第一項第二号イからニまで（これらの規定を法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

二 高さが一メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が千平方メートル以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

【省令】

(樹木の集団の規模)

第二十三条の二 令第二十八条の二第一号の国土交通省令で定める規模は、高さが五メートルで、かつ、面積が三百平方メートルとする。

・緩衝帯の設置

【法】

(開発許可の基準)

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手續がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

【政令】

(環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されるように設計が定められなければならない開発行為の規模)

第二十三条の四 法第三十三条第一項第十号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

第二十八条の三 騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、四メートルから二十メートルまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

【省令】

(緩衝帯の幅員)

第二十三条の三 令第二十八条の三の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、一ヘクタール以上一・五ヘクタール未満の場合にあつては四メートル、一・五ヘクタール以上五ヘクタール未満の場合にあつては五メートル、五ヘクタール以上十五ヘクタール未満の場合にあつては十メートル、十五ヘクタール以上二十五ヘクタール未満の場合にあつては十五メートル、二十五ヘクタール以上の場合にあつては二十メートルとする。

「騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等」とは、工場、及び第一種特定工作物を指す。

・ 輸送の便

【法】

(開発許可の基準)

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

【政令】

(輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模)

第二十四条 法第三十三条第一項第十号（法第三十五条の二第四項 において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、四十ヘクタールとする。

・ 申請者の資力・信用

【法】

(開発許可の基準)

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

【政令】

(申請者に自己の開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならない開発行為の規模)

第二十四条の二 法第三十三条第一項第十二号（法第三十五条の二第四項 において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

申請者は、当該開発行為を行うために必要な資力及び信用を有する者として、次のすべての要件に適合していることを原則とする。

(1) 申請者は、開発行為を完了させるまでに必要な資金(資金計画書における資金)を有しているか、又は借入金その他これに類するものによって資金調達能力を有していること。

- (2)申請者は、前年度に係る法人税及び事業税又は所得税の納税義務を怠っていないこと。
- (3)申請者は、誠実に許可条件等を遵守して当該事業を遂行していくために必要な信用を有していること。

・工事施行者の能力

【法】

(開発許可の基準)

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手續がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

【政令】

(工事施工者に自己の開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力がなければならない開発行為の規模)

第二十四条の三 法第三十三条第一項第十三号 (法第三十五条の二第四項 において準用する場合を含む。) の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

・ 開発行為に関する権利者の同意

【法】

(開発許可の基準)

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準 (第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。) に適合しており、かつ、その申請の手續がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

十四 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

法第 33 条第 1 項第 14 号に定める開発区域内の土地又は工作物の権利者の同意は、全員の同意を得ることを原則とする。

10 適正条例に係るその他の基準

・防犯灯の設置

【適正条例】

(防犯灯の設置)

第14条の2 建築物系の開発事業を行う土地利用行為者は、当該開発事業の区域内の夜間における防犯上の配慮をするとともに、通行の安全を確保するため、当該開発事業の区域内に市長が別に定める基準に基づき防犯灯を設置しなければならない。ただし、市長が特別の理由があると認める場合はこの限りではない。

第14条の2 関係 防犯灯の設置

「街路防犯灯設置等基準（抜粋）」

1 電力の需給契約について

原則として、東京電力株式会社の規定に基づく「公衆街路灯 A」（定額制）の適用を受けられるものとする。

2 照明器具及び支柱について

街路防犯灯の照明器具は、屋外用照明器具で自動点滅器付きで、25メートル以上の間隔で設置したときに(社)日本防犯設備協会技術標準 SESE1901(防犯灯の照度基準)のクラス B が確保出来ることを基準とし、器具及び支柱の設置については、東京電力株式会社の技術基準に適合したものとする。ただし、光害等の配慮の必要がある場合にはこの限りではない。

3 設置場所及び設置間隔について

- (1) 街路防犯灯の設置は、原則として、不特定多数の市民が往来することができる道路等に概ね25メートルの間隔で設置するものとする。ただし、階段及び曲り角の多い街路にあつては、その間隔を10メートルまで狭めることが出来るものとする。また、他の住民組織及び国、県、市等が既に設置してある街路灯からも同様の間隔を有するものとする。
- (2) 街路防犯灯は原則として、支柱1本について照明器具1灯とする。ただし、坂道の上部と下部など、それぞれが別方向を照らしている場合に限り、第1号の規定にかかわらず特例として扱う場合がある。

・防災行政無線

【適正条例】

(防災行政無線拡声受信装置の整備)

第15条 建築物系の開発事業又は中高層建築物若しくは大規模建築物の建築を行う土地利用行為者は、当該土地利用行為の区域内において防災行政無線拡声受信装置（以下「受信装置」という。）による情報伝達に障害が生じないように、受信装置を設置しなければならない。

2 受信装置の設置場所、基数、構造等は、規則で定める基準によらなければならない。

【適正条例施行規則】

(防災行政無線拡声受信装置の整備の基準)

第13条 条例第15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) 防災行政無線拡声受信装置（以下「受信装置」という。）の設置場所は、高圧送電線の線下及び鉄塔敷地以外の場所で、市長が指定する位置とする。
- (2) 受信装置の数は、土地利用行為の区域の面積が5ヘクタールまでは、1とし、それ以上10ヘクタール増すごとに1を加えるものとする。ただし、市長は、開発区域の形状、規模及び情報伝達状況により、加える受信装置の数を変更し、又は受信装置の設置を免除することができる。
- (3) 受信装置の構造等については、市長が別に定める。

**第13条関係 防災行政無線拡声受信装置等の整備
「防災行政無線拡声受信装置等の基準」**

第1 土地利用行為区域における防災行政無線拡声受信装置（以下この条において「受信装置」という。）は、次により設置及び維持管理するものとする。

- (1) 受信装置の構造等については、既設の防災行政無線拡声受信装置に準じて、市の指示により整備すること。
- (2) 行為者は、土地利用行為区域内に受信装置を設置したときは、土地及び施設の維持管理について市長と協議すること。

・ 消火活動用空地

【適正条例】

(消火活動用空地の確保)

第16条 建築物系の開発事業又は中高層建築物若しくは大規模建築物の建築を行う土地利用行為者は、消防活動用地盤（消防隊が消火活動を行うための地面をいい、消防活動用地盤が2以上あるときは、それぞれの消防活動用地盤とする。）から算定した階数（建築基準法施行令第2条第1項第8号に規定する階数をいう。以下同じ。）が4以上の予定建築物又は建築物に設ける非常用進入口等（建築基準法施行令第126条の6に規定する非常用の進入口、同条第2号に規定する窓その他の開口部及び消防法施行規則（昭和36年自治省令第6号）第5条の2に規定する避難上又は消防活動上有効な開口部をいう。第3項において同じ。）に至る消火活動用はしご車を進入させるための通路及び当該はしご車が活動するための空地（規則で定める基準に適合するものに限る。以下この条において「活動空地」という。）を設置しなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、当該土地利用行為の区域の周辺の状況により、活動空地を確保することができないときは、予定建築物又は建築物の敷地内及び当該予定建築物又は当該建築物内の各部分に規則で定める構造の消防隊活動用の屋外からの進入経路を2以上設けなければならない。

3 予定建築物又は建築物に設ける非常用進入口等が道路に面する壁面のみの計画である場合で、道路を活動空地とみなすことができるときは、前2項の規定は適用しない。

〔適正条例施行規則〕

(消火活動用空地等の基準)

第14条 条例第16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) 消火活動用空地は、5パーセント以下の勾配の平坦地で、はしご車の進入経路から直進で進入できること。

(2) 消火活動用空地は、幅6メートル以上、長さ15メートル以上とし、消火活動用空地である旨を表示し、及び駐車禁止とすること。

(3) 消火活動用空地の地盤は、はしご車の総重量及び最大ジャッキ荷重に耐えられる構造とすること。

(4) 敷地内の進入経路は、次に掲げるとおりとすること。

ア 勾配は、12パーセント以下とし、はしご車の総重量に耐えられる構造とすること。

イ 幅員は、6メートル以上とすること。ただし、進入路の屈曲又は交差部分に有効な隅切りを設けた場合は、この限りでない。

ウ はしご車が容易に通行できる公道に接続すること。

(5) 消火活動用空地及び進入経路の周囲には、はしご車の運行、操作等の障害となる門、塀、電柱等の障害要因が存在しないこと。

2 条例第16条第2項に規定する規則で定める構造は、次に掲げるとおりとする。

(1) 進入経路となるバルコニーは、0.6メートル以上の有効幅員を確保すること。

(2) 進入経路として避難器具を設置する場合は、固定式の金属製避難はしごとし、取付部の開

口部の大きさは、当該開口部を壁面の部分に設ける場合にあっては、高さ 0.8メートル以上、幅 0.5メートル以上とし、床面に設ける場合にあっては、縦 0.6メートル以上、横 0.8メートル以上又は縦及び横それぞれを 0.7メートル以上とし、上階及び下階で操作することができるものとする。

第 16 条関係 消火活動用空地の確保

「消火活動用空地等の基準」

第 1 総則

この基準は、適正条例の規定に基づき、消火活動用空地等について必要な基準を定める。

第 2 消火活動用空地等の基準

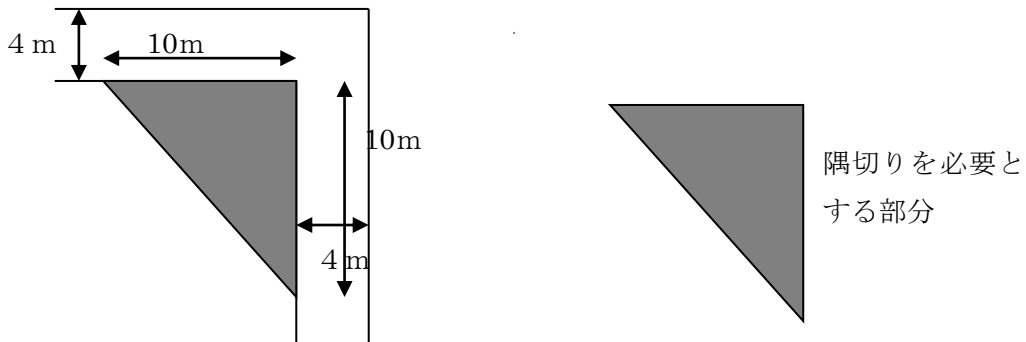
消火活動用空地等に関する技術上の基準は次に掲げるとおりとする。

- (1) はしご車の総重量かつ最大ジャッキ荷重に耐えられる構造とは、地盤支持力 20 トン以上の構造をいう。
- (2) 進入路の屈曲又は交差部分に有効な隅切りを設けた場合とは、別表に定める数値以上の隅切りを設けた場合をいう。

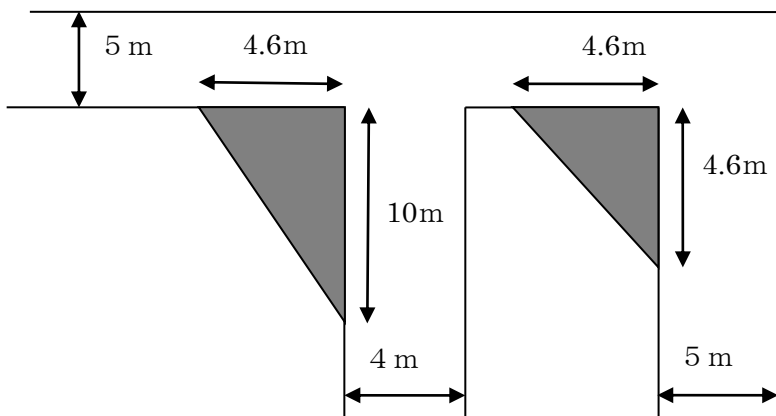
別表

消火活動用空地等への進入路に係る隅切り

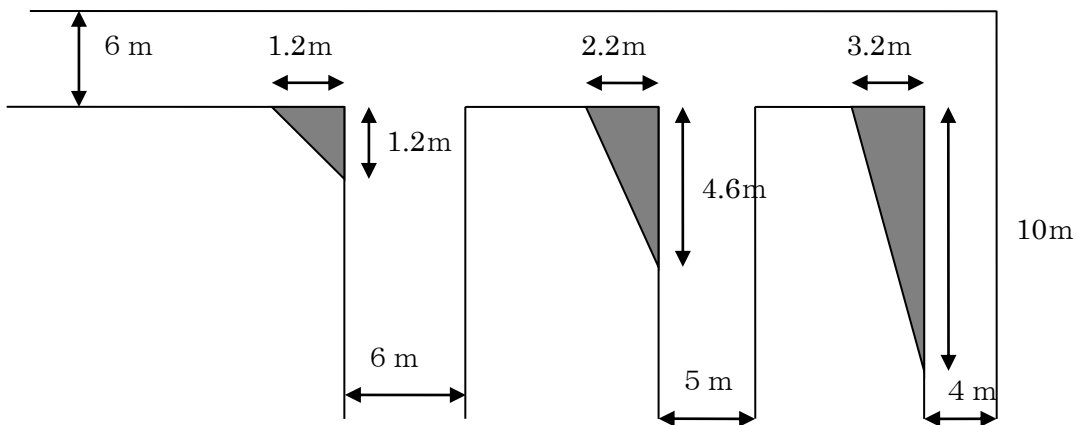
1 幅員 4 m の場合



2 幅員 5 m と 4 m ・ 5 m の場合



3 幅員 6 m と 4 m ・ 5 m ・ 6 m の場合



・緑化等

(適正条例第2章 土地利用調整基準に規定する緑地)

本条例には、第7条第2項、第8条第1号、第10条第2号、第30条第7号、第32条第2号に緑地に関する基準が設けられていますが、条例では「樹木が生育するまとまりのある土地」としか定義されていません。そこで、規則委任された事項ではありませんが、本規則において、これらに共通する具体的な緑地の定義を設けます。

緑地としての役割や機能を有させるためには、ある程度まとまりのある面積を確保する必要があります。そこで、「樹木や芝生等が存在する10平方メートル以上の土地」を緑地として規定します。

〔適正条例施行規則〕

(緑地の定義)

第4条の2 条例第7条第2項に規定する緑地は、高木、中木、低木、芝又は地被植物で覆われた10平方メートル以上の一団の土地とする

【適正条例】

(斜面地における緑地の確保等)

第7条

2 前項の規定に該当する土地利用行為(がけ地建築物のうち架台の建築を除く。)、自己居住用の開発事業又は宅地造成の区域の地面の高低差が5メートルを超える斜面地において宅地造成(宅地造成の区域の面積が500平方メートル以上の場合に限る。)を行う土地利用行為者は、当該土地利用行為の区域内に当該面積の10パーセント以上の緑地(樹木が生育するまとまりのある土地をいう。以下同じ。)を確保しなければならない。この場合において、前項の規定に該当する土地利用行為にあっては、緑地部分に前項の規定により4メートル以上水平距離をとった区域の部分を含むものとする。

〔適正条例施行規則〕

(斜面地における緑地面積の算定方法)

第5条 条例第7条第2項の規定に基づき確保する緑地の面積の算定は、次に掲げる方法により行うものとする。

(1) 現存する緑地の算定方法

ア 独立している樹木の場合は、その樹冠投影部分の面積とする。

イ 複数の樹木が接している場合又は一団の樹林地を形成している場合は、外側にある各樹木の樹冠の投影部分を直線で結んだ線及び当該投影部分の外周によって囲まれた土地(形状は別図のとおり)の面積とする。

(2) 植栽による緑地の算定方法

ア 次の表の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる面積とする。ただし、植栽される樹木の樹冠が10平方メートル以上の場合、その樹冠により被覆される投影面積とする。

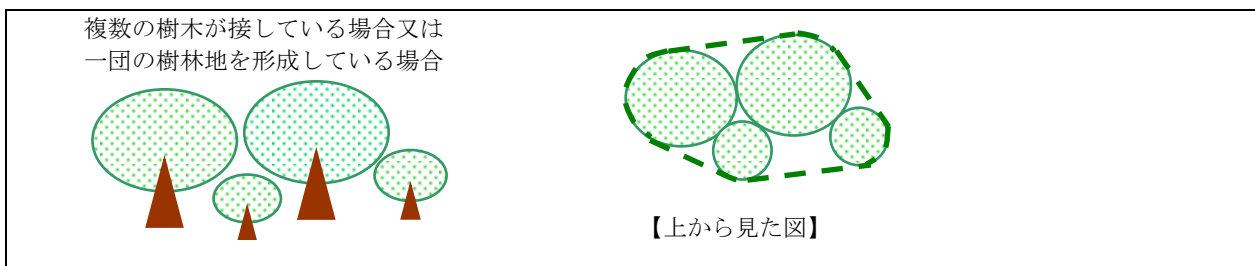
区分	植栽時の樹高	算定面積
高木	3メートル以上	10平方メートル (半径1.8メートルの円で囲まれた面積)
中木	1.5メートル以上 3メートル未満	5平方メートル (半径1.25メートルの円で囲まれた面積)
低木	0.3メートル以上 1.5メートル未満	0.25平方メートル (地面を覆った面積)

イ 樹冠を接して植栽する場合は、前号イの規定による面積とする。

(3) 芝及び地被植物の算定方法

芝又は地被植物で地面を覆う場合又はすでに地面が覆われている場合は、その面積の2割までを緑地に換算することができるものとする。ただし、土地の形状、地質等により樹木等で緑地を形成することが困難な場合は、その面積の5割までを緑地に換算することができる。

別図



運用基準

平成 19 年 11 月 29 日施行

適正条例第 7 条第 2 項の基準適合に関わる審査、指導について、一戸建て住宅を建築する目的の開発事業に限り、下記の取扱いにより行うこととする。

記

土地利用行為が完了するまでに、次に掲げる理由により緑化工事を完了することできない場合に、行為者は市に土地利用行為完了届を提出しようとする日までに緑化完了時期に関する届出書（別記様式）を提出するものとする。

- 1 狭小な宅地内であつ、建築配置計画が未定であることにより、樹木の植栽計画が確定出来ない場合。
- 2 緑化工事を行う時期が冬季の厳寒期又は夏季の酷暑期となる場合。
- 3 上記以外の理由で、その他市長が止むを得ないと認める場合。

<解説>

適正条例第 7 条第 2 項に該当する緑化工事は、土地利用行為完了時までに竣工していなければならないが、上記、いずれかの基準に適合する場合は、緑化完了時期に関する届出書（別記様式）の提出を受けた上で、建築行為完了時までの竣工を認めるものである。

したがって、完了検査時に緑化工事が未完であっても、緑化完了時期に関する届出書の提出を受けた行為については、当初承認した基準の内容と異なる行為と判断し、土地利用行為適合証を交付することとする。

なお、土地利用行為者に対して、当該届出書の提出と同時に誓約書（別記参考様式）の提出指導を行うとともに、緑化工事完了後、緑化完了報告書の提出を受け、緑化完了の確認を行う。

- (1) 開発許可に基づく一戸建て住宅の用に供する敷地面積は、100 m²から 150 m²が一般的であるが、当該敷地には斜面を含む計画や敷地内に階段、駐車場等を設ける等、敷地面積すべてが平地とは限らない。したがって、実際の建築可能な有効平場面積は、開発許可の基準に基づいて確保した敷地面積が半減するなど、結果的に 100 m²に満たない、狭小な宅地における建築計画になることから、基盤整備直後の緑化が、後に行われる建築計画に支障を及ぼすことは明らかである。
- (2) 気温が低い時期あるいは高い時期に緑化を行うと、草木が枯れてしまう可能性が高くなる。

参 考

(1) 適正条例第7条第2項の趣旨

「山地、丘陵」で開発事業、建築行為が行われると、「自然緑地の減少」「景観の変化」など、周辺地区の居住環境への影響がトラブルの原因となっていることから、本市の特徴ある斜面緑地について、一定の基準を設け、潤いややすらぎのある緑地を確保し、優れた都市環境の維持を図る。

(2) 本条項の基準内容

土地利用行為の区域の地面の高低差が5mを超える斜面地において、建築物系の開発事業又は中高層建築物、大規模建築物若しくは、がけ地建築物の建築（敷地面積500㎡以上）又は宅地造成（宅地造成の区域の面積500㎡以上）を行う土地利用行為者は当該土地利用行為の区域内に当該面積の10%以上の緑地を確保しなければならない。

(3) 基準の効果

本基準は遵守基準に位置づけられ、土地利用行為の承認基準（適正条例第46条第1項第1号）である。また、適合証の交付（適正条例第51条第2項）要件であることから、承認した内容の適合性を完了検査で確認し、その結果をもとに適合証を交付する。

(別記様式)

緑化完了時期に関する届出書

年 月 日

(提出先)

横 須 賀 市 長

土地利用行為者 住所
氏名
電話

印

(担当者氏名及び連絡先)

適正な土地利用の調整に関する条例第 7 条第 2 項に定める基準に係る緑化の工事完了に関して次のとおり届け出ます。

承認年月日及び承認番号	
土地利用行為の名称	
土地利用行為の場所	
緑化工事完了予定日	
備 考	

(注意)

- 1 正副 2 部提出してください。
- 2 担当者氏名及び連絡先は必ず記入してください。

(別記参考様式)

年 月 日

誓 約 書

(提出先)

横 須 賀 市 長

土地利用行為者 住所

氏名

⑩

緑化計画については土地利用行為協議済通知書のとおり、緑化工事完了予定日までに工事を完了し、すみやかに緑化計画平面図、緑化計算書、写真を添付した緑化完了報告書を提出することを誓約します。

承認年月日及び承認番号

土地利用行為の名称

土地利用行為の場所

緑化工事完了予定日

【適正条例】

(特定用途建築物等の制限)

第8条 住居系用途地域及び準工業地域内において、特定用途建築物（特定建築等行為条例第3条第4号イに該当するものにあつては、物品販売業を営む時間が午後11時以降に及ぶもの（建築後の変更により午後11時以降に及ぶこととなったものを含む。）に限る。）若しくは工場等の建築又は特定用途建築物への用途変更を行う土地利用行為者は、次に掲げる措置を講じなければならない。

(1) 規則で定める基準に従い、周辺環境に配慮した緩衝緑地等を設けること。ただし、特定用途建築物への用途変更を除く。

〔適正条例施行規則〕

(特定用途建築物等に係る緩衝緑地等の基準)

第6条 条例第8条第1号に規定する規則で定める基準は、土地利用行為を行う土地の外周部分のうち、緑地又は自然林に面する部分以外の部分（車路等の通行の用に供する部分を除く。）に、次のいずれかの措置を講じるものとする。

(1) 樹高 1.8メートル以上かつ幅 0.8メートル以上の常緑樹の生垣の設置

(2) 10平方メートル当たり高木（前条第2号の表に規定する高木をいう。）1本以上、中木（前条第2号の表に規定する中木をいう。）2本以上及び低木（前条第2号の表に規定する低木をいう。）3本以上の常緑樹の植栽

2 前項の規定にかかわらず、周囲の状況により緑地を確保することが困難な場合は、高さ 1.8メートル以上の塀に代えることができる。

【適正条例】

(工業地域における生産環境の確保)

第10条 工業地域内において、建築物系の開発事業（住宅の建築を目的とするものに限る。以下本条において同じ。）又は中高層建築物（高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号に規定する建築物の高さをいう。以下同じ。）が10メートルを超え、20メートル以下のものを含み、共同住宅に限る。以下本条において同じ。）の建築を行う土地利用行為者は、良好な生産環境（工業製品等を加工し、及び生産する場としての環境をいう。以下同じ。）を確保し、併せて生産環境と調和した居住環境を整えるため、次に掲げる措置を講じなければならない。

(2) 建築予定地への緩衝緑地等の設置

〔適正条例施行規則〕

(工業地域内における緩衝緑地等の基準)

第8条 条例第10条第2号の規定による緩衝緑地等の設置にあつては、第6条の規定を準用する。この場合において、第6条第1項各号列記以外の部分中「緑地又は自然林に面する部分以外の部分（車路等の通行の用に供する部分を除く。）」とあるのは「工場等の敷地に接する部分」と読み替えるものとする。

【適正条例】

(緑化)

第21条 開発事業、中高層建築物若しくは大規模建築物の建築又は宅地造成を行う土地利用行為者は、市長が定める基準により、当該土地利用行為の区域内に植栽を行うこと等の緑化に努めなければならない。

第21条関係 緑化

「緑化指導基準」

1 総則

適正条例第 21 条に規定する緑化の基準は以下に掲げるとおりとする。

2 敷地内緑化の基準

(1) 適用範囲

- ア 適正条例第 2 条第 1 項第 1 号に規定する開発事業
- イ 適正条例第 2 条第 1 項第 2 号アに規定する中高層建築物の建築
- ウ 適正条例第 2 条第 1 項第 2 号イに規定する大規模建築物の建築
- エ 適正条例第 2 条第 1 項第 2 号カに規定する宅地造成

(2) 緑化の配置

道路面又は隣接地境界部分に緑化すること。

(3) 戸建住宅用地の開発事業に係る緑化

- ア 戸建住宅用地の緑化は都市緑地法(昭和 48 年法律第 72 号)による緑地協定を締結すること。
- イ 前アの緑地協定の締結がされない場合にあつては、行為者は区画された建築敷地ごとに樹木でおおわれた土地(以下「樹林地」という。)の面積の割合を 20%以上確保することとし、開発事業の完了検査までに植栽工事がしゅん工していること。
樹林地の面積は次の基準により算出する。

区 分	植栽時の規格	植樹地算定の面積
高 木	樹高 3m 以上	10 m ²
中 木	樹高 1.5m 以上	5 m ²
低 木	樹高 0.3m 以上 1.5m 未満	0.25 m ²
芝生・地被類等		下記のとおり

※ 芝及び地被植物の算定

芝又は地被植物で地面を覆い、又はすでに覆われている場合は、その面積の 2 割までを緑地に換算することができるものとする。ただし、土地の形状、地質等により樹木等で緑地を形成することが困難な場合は、その面積の 5 割までを緑地に換算することができる。

- ウ 壁面やフェンス、石積みの地被植物による緑化は、緑化しようとする部分の鉛直投影面積の合計を緑化面積とする。
- エ 可動式植栽基盤(プランター等)による緑化は、容量がおおむね 100 リットル以上のものに限り、前イの算出基準を準用する。

(4) 戸建住宅用地以外のおお発行為に係る緑化

- ア 専用住宅用地以外の緑化は都市緑地法(昭和 48 年法律第 72 号)による緑地協定を締結すること。
- イ 前アの緑地協定の締結がなされない場合であつては、行為者は、開発区域面積に対して樹林地の面積の割合を 6%以上確保することとし、開発事業の完了検査までに植栽工事がしゅん工していること。

樹林地の面積の算出は、前(3)の算出基準を準用する。

- ウ 前イの面積には、公共用地(街路、公園等)内の植栽は含まない。

(5) 中高層建築物及び大規模建築物の建築に係る緑化

- ア 中高層建築物及び大規模建築物の建築にあつては、行為者は、建築物の敷地面積に対して樹林地の面積の割合を 6%以上確保すること。

樹林地の面積の算出は、前(3)の算出基準を準用する。

イ 前アの樹林地の面積には、建物屋上に樹木、地被植物を植栽した植栽基盤の面積を緑化面積として加えることができる。

(6) 戸建住宅用地の宅地造成に係る緑化

ア 行為者は区画された建築敷地ごとに樹林地の面積の割合を 20%以上確保することとし、宅地造成の完了検査までに植栽工事がしゅん工していること。

樹林地の面積の算出は、前(3)の算出基準を準用する。

(7) 戸建住宅用地以外の宅地造成に係る緑化

ア 行為者は、建築物の敷地面積に対して樹林地の面積の割合を 6%以上確保すること。樹林地の面積の算出は、前(3)の算出基準を準用する。

イ 前アの樹林地の面積には、建物屋上や建物壁面の緑化部分及び外構石積みやフェンスを地被植物で緑化した部分の面積を加えることができる。面積の算出は前(3)の算出基準を準用する。

ウ 宅地造成区域内の斜面地は、樹木の植栽や種子の吹きつけ等により緑化を行なうとともに、フェンス等には地被植物による緑化を配慮すること。

(8) 緑化の完了

敷地内の緑化協議に係る土地利用行為が完了するまでに緑化工事を完了していること。ただし、次に掲げる理由により緑化工事を完了することができない場合、行為者は市に緑化の完了時期に関する届出書を提出することにより、完了時期を延期することができる。

ア 狭小な宅地内であつ、建築配置計画が未定であることにより、樹木の植栽計画が確定出来ない場合。

イ 緑化工事を行う時期が冬季の厳寒期又は夏季の酷暑期となる場合。

ウ 上記以外の理由で、その他市長が止むを得ないと認める場合。

(9) 完了時の提出書類

敷地内の緑化協議に係る土地利用行為が完了したとき、または前項但し書きにより延期し緑化工事が完了したときには、緑化しゅん工平面図及び緑化しゅん工計算書、樹高の検測写真（近景、遠景）を提出するものとする。

3 斜面緑地の保全基準

(1) 適用範囲

適正条例第 2 条第 1 号に規定する開発事業で開発の規模が 3,000 m²以上のもの。

(2) 斜面緑地の保全割合

ア 開発行為区域内に、樹林地等の斜面緑地がある場合に開発事業区域の 20%を目標に可能なかぎり山林として保全する。

イ 開発事業区域内に目標の 20%の斜面緑地を保全できない場合は、開発事業隣接地に確保することができる。

ウ 前ア、イに定める基準によりがたい時は、宅地内石積み等を地被植物などで緑化しなければならない。

(3) 斜面緑地の形態

ア 斜面緑地の敷地は極力まとまりある形とし、当該開発行為により設置される公園や、開発区域周辺の公園・斜面緑地の配置を考慮すること。

イ 斜面緑地は、既存の樹林等を保全することが基本であるが、防災工事等でやむなく保全できない場合は、ポット苗により樹林の復元を図らなければならない。

ウ 維持管理及び危険防止の観点から、必要に応じて適切な柵等を設けなければならない。

【適正条例】

(開発事業の遵守基準)

第30条 市街化調整区域内において、開発事業（区域の面積が3,000平方メートル以上の建築物系の開発事業又は非建築物系の開発事業に限る。以下この条において同じ。）を行う土地利用行為者は、第1節に規定するもののほか、次に掲げる基準を遵守しなければならない。

(7) 開発事業（岩石等採取場の設置その他土地利用目的の一時的な変更を行う開発事業を除く。以下この号において同じ。）の区域内においては、次表の左欄に掲げる開発事業の種別に応じ、それぞれ同表の中欄又は右欄に掲げる割合の緑地を規則で定める方法により確保すること。ただし、規則で定める場合は、この限りでない。

開発事業の種別	区域面積	
	1ヘクタール以上	1ヘクタール未満
建築物系の開発事業	35パーセント以上（開発事業の区域の2分の1以上が樹林地であるときは、40パーセント以上とする。）	20パーセント以上（開発事業の区域の2分の1以上が樹林地であるときは、25パーセント以上とする。）
非建築物系の開発事業	25パーセント以上（開発事業の区域の2分の1以上が樹林地であるときは、30パーセント以上とし、墓地等の設置にあつては35パーセント以上とする。）	15パーセント以上（開発事業の区域の2分の1以上が樹林地であるときは、20パーセント以上とし、墓地等の設置にあつては35パーセント以上とする。）

〔適正条例施行規則〕

(市街化調整区域内の緑地面積の算定方法)

第21条 条例第30条第7号に規定する規則で定める方法は、第5条第1号及び第2号に規定する方法とする。

(緑地確保の例外)

第22条 条例第30条第7号ただし書に規定する規則で定める場合は、次に掲げる施設の開発事業で、開発事業の区域の面積が1ヘクタール以上の場合とする。

- (1) 学校（大学を除く。）の施設
- (2) 図書館
- (3) 博物館
- (4) 社会福祉施設
- (5) 介護老人保健施設
- (6) 医療施設
- (7) 第15条に掲げる施設

2 前項に規定する施設の開発事業の区域における緑地の割合は、25パーセント以上とする。

【適正条例】

(資材置場の設置基準)

第32条 資材置場の設置を行う土地利用行為者は、第30条に規定するもののほか、自然環境、農林漁業に係る環境その他の市街化調整区域における良好な環境を確保するため、次に掲げる基準を遵守しなければならない。

(2) 資材置場（非建築物系の開発事業によって設置された資材置場（区域面積が3,000平方メートル以上のものに限る。）を除く。）の用に供する区域内に、規則で定める方法により、当該区域面積の10パーセント以上の緑地を確保すること。

〔適正条例施行規則〕

(資材置場における緑地面積の算定方法)

第30条 条例第32条第2号に規定する規則で定める方法は、第5条の規定(第3号を除く。)を準用する。

・電波障害対策

【適正条例】

(テレビジョン電波受信障害対策)

第12条 建築物系の開発事業(一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業を除く。)、非建築物系の開発事業又は中高層建築物の建築を行う土地利用行為者は、当該土地利用行為によりテレビジョン電波受信障害が生ずると予測される場合又は現に生じている場合は、共同受信設備の設置その他受信障害の解消に必要な措置を講じなければならない。

・土砂等の搬出入

【適正条例】

(土砂等の搬出入)

第19条 開発事業又は宅地造成を行う土地利用行為者は、当該土地利用行為に係る土砂等の搬出入(1,000立方メートルを超える搬出入に限る。)を行うときは、工事用車両の運行に伴う道路の損傷等の防止及び交通安全の確保のための措置を講じなければならない。

・駐車施設

【適正条例】

(駐車施設の確保)

第22条 建築物系の開発事業(一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業を除く。)又は中高層建築物若しくは大規模建築物の建築を行う土地利用行為者は、当該土地利用行為により住宅の用途に供する予定建築物又は建築物を建築するときは、市長が定める基準により駐車施設を確保するよう努めなければならない。

第22条関係 駐車施設

「駐車施設の基準」

- 1 開発事業者は、共同住宅又は長屋(以下この条において「共同住宅」という。)の用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートルを超える建築物又は計画住戸数が15戸を越える建築物を建築する場合は、原則として当該共同住宅等の敷地内に計画住戸数に見合う台数の駐車施設を確保するものとする。
 - 2 市長は、共同住宅の建築物の敷地が商業地域にある場合は、前項に規定する駐車施設の台数をその30パーセントまで引き下げることができる。
 - 3 予定建築物が次の各号の1に該当する場合は前3項の規定は適用しない。
 - (1) 商業地域に建築される共同住宅で、1階及び2階が飲食店、サービス業、物品販売業等の商業施設であるとき。
 - (2) 高齢者等の利用が明らかで住戸数分の駐車台数が必要でないとき
 - (3) 社宅、寮等で駐車場を必要としないことが明らかで管理規定等が明確なとき
 - (4) 賃貸住宅で、隔地により駐車場が確保できるとき。なお、敷地外の駐車施設は当該共同住宅から自動車の保管場所の確保等に関する法律施行令(昭和37年政令第329号)第1条第1号に規定する距離の範囲内(2kmを超えない)に設置するものとする。
- * 飲食店、サービス業、物品販売業等の商業施設には、銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗、スポーツ・娯楽施設等を含む。

・その他（地区計画、文化財保護、環境配慮、都市景観、防犯）

【適正条例】

（地区計画等の活用等）

第23条 建築物系の開発事業を行う土地利用行為者は、土地の利用が適正に維持管理されるよう当該開発事業の区域の面積が概ね1ヘクタール以上の開発事業にあつては地区計画等を活用するものとし、これ未満の面積の開発事業にあつては建築協定（建築基準法第4章に規定するものをいう。以下この条において同じ。）及び緑地協定（都市緑地法第5章に規定するものをいう。以下この条において同じ。）を締結するよう努め、市長がこれらの手続きを進めるに当たっては、これに協力するものとする。この場合において、既に地区計画等が定められ、又は建築協定若しくは緑地協定が締結されている地区の隣接地区において開発事業を行うときは、当該地区計画等、建築協定及び緑地協定と調和のとれたものとするよう努めるものとする。

（文化財の保護）

第24条 開発事業、中高層建築物若しくは大規模建築物若しくは特定用途建築物の建築又は宅地造成を行う土地利用行為者は、当該土地利用行為の区域内における文化財保護法第92条第1項に規定する埋蔵文化財の分布状況並びに同法第2条に規定する文化財のうち土地に定着するもの及び土地に付随するものの所在を確認するとともに、当該埋蔵文化財、土地に定着する文化財又は土地に付随する文化財があるときは、その保存について教育委員会の施策に積極的に協力するものとする。

（環境配慮に係る措置）

第25条 開発事業、中高層建築物若しくは大規模建築物若しくは特定用途建築物の建築又は宅地造成を行う土地利用行為者は、横須賀市環境配慮指針（環境基本条例（平成8年横須賀市条例第26号）第9条の規定に基づき市長が策定する市民及び事業者が環境の保全及び創造をするために配慮すべき事項を定めた指針をいう。）に従い、環境配慮に係る措置を講ずるよう努めなければならない。

（都市景観創出に係る措置）

第26条 開発事業、中高層建築物若しくは大規模建築物若しくは特定用途建築物の建築又は宅地造成を行う土地利用行為者は、市が実施する都市景観の形成に関する施策に協力するとともに、道路、公園、建築物、工作物等の形状、色彩等を周辺環境に調和させるよう配慮する等の自ら良好な都市景観の創出に係る措置を講ずるよう努めなければならない。

（防犯に対する配慮）

第27条 建築物系の開発事業又は中高層建築物、大規模建築物若しくは特定用途建築物の建築を行う土地利用行為者は、当該土地利用行為の区域内及び当該予定建築物又は当該建築物の必要とされる部分に防犯上の見通しの確保、防犯用カメラの設置、施錠装置の工夫等による生活の安全環境の整備を図るよう努めなければならない。