

# 印西市開発事業指導要綱

## 整備基準

平成 2 5 年 4 月 1 日 制定

【平成 2 5 年 6 月 1 日 一部修正】

【平成 2 5 年 1 0 月 1 日 一部修正】

【平成 2 7 年 4 月 1 日 一部修正】

【平成 2 9 年 4 月 1 日 一部修正】

【平成 3 0 年 4 月 1 日 一部修正】

【平成 3 1 年 4 月 1 日 一部修正】

【令和 6 年 4 月 1 日 一部修正】

【令和 8 年 4 月 1 日 一部修正】

印西市都市建設部開発建築課

印西市開発事業指導要綱整備基準 目次	頁
1 街区・画地・人口計画 .....	3
(1) 街区・画地	
(2) 人口計画	
2 道路 .....	4
3 緑化計画・公園 .....	5
(1) 緑化計画	
(2) 公園	
(3) 工場立地法による特定工場に該当する場合	
4 雨水排水施設 .....	7
(1) 一般事項	
(2) 雨水流出抑制施設の設置基準	
(3) 調整池	
(4) 雨水計画流出抑制容量の算出方法	
5 汚水排水施設 .....	10
(1) 一般事項	
(2) 公共下水道	
(3) 浄化槽	
6 消防施設・防災施設 .....	11
(1) 消防施設	
(2) 防災施設等	
7 給水施設 .....	12
(1) 上水道	
(2) 井戸	
(3) 専用水道等	
8 ごみ収集施設・ごみ処理計画 .....	14
(1) ごみ収集施設（ごみ集積所）	
(2) ごみ処理計画	
9 小学校・中学校 .....	15
10 幼稚園 .....	16
11 保育所 .....	16

1 2	児童厚生施設	1 7
1 3	集会施設等	1 8
	（1）集会施設	
	（2）町内会等の設立	
1 4	駐車施設	1 9
	（1）自動車駐車場	
	（2）自転車等駐車場	
	（3）路外駐車場	
1 5	道路照明・防犯灯	2 0
	（1）道路照明（交差点照明等）	
	（2）防犯灯	
1 6	電柱・電話柱・電線類の地中化	2 0
1 7	埋蔵文化財	2 0
1 8	地区計画	2 1
1 9	景観計画	2 2
2 0	屋外広告物	2 3
2 1	交通対策	2 3
2 2	環境対策	2 4
	（1）環境対策	
	（2）水環境の保全	
	（3）土地の埋立て等	
	（4）土壌汚染対策法	
2 3	事業計画に関する周知・説明	2 5
	（1）事前公開板の設置	
	（2）周辺住民等への説明	
2 4	中高層建築物	2 5
2 5	地番の設定・住所の表示	2 6
2 6	その他	2 6

**(1) 街区・画地**

- ① 土地の利用目的、地形、日照及び用途地域等の種別を考慮し、計画すること。
- ② 宅地分譲開発の場合は、『印西市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例（平成24年条例第27号）』第4条の規定に基づき、1敷地当たりの面積の最低限度を165㎡（千葉ニュータウン区域内にあっては、170㎡）として計画すること。ただし、事業区域の形状並びに事業区域内において予定される建築物の敷地の地形及び配置状況を考慮し、良好な住居等の環境の形成又は保持の見地から市長が特に支障がないと認めた場合は、1敷地に限り150㎡とすることができる。

**(2) 人口計画**

戸建住宅にあっては1区画につき3.3人、共同住宅にあっては1戸につき3.0人とする。

- ① 宅地分譲開発等（自己居住用の住宅を除く。）により事業区域内に新設する道路の幅員は、『印西市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例（平成24年条例第27号）』第3条第1項の規定に基づき、6m以上とすること。（歩行者専用道路を除く。）
- ② 事業区域内の道路は、通り抜けできるようにすること。ただし、区域の形状及び周辺の状況により市長が特に支障がないと認めた場合は、この限りではない。
- ③ 事業区域内に都市計画決定されている道路若しくは一般市道の新設又は改良計画がある場合は、あらかじめ管理者と協議を行い、必要に応じて事業者が整備すること。
- ④ 開発事業の施行に伴い、事業区域外の道路の新設又は改良が必要となる場合は、管理者と協議を行い、必要に応じて整備すること。
- ⑤ 道路の設計にあたっては、『都市計画法（昭和43年法律第100号）』第33条に規定する道路に関する技術基準、『道路構造令（昭和45年政令第320号）』、『印西市が管理する市道の構造の技術的基準を定める条例（平成25年条例第13号）』、『印西市が管理する市道に設ける案内標識及び警戒標識等の寸法を定める条例（平成25年条例第14号）』に適合させること。また、『印西市が管理する市道に係る移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する条例（平成25年条例第15号）』に適合させるために必要な措置を講ずるよう努めること。
- ⑥ 道路境界杭の設置については、事前に確定図（案）を作成し、管理者と協議した上で設置すること。（設置間隔については概ね20m）
- ⑦ 道路施設（土地を含む）を帰属する際は、市の仕様による完成図書及び道路台帳を作成し提出すること。
- ⑧ 事業区域内に新設する道路を帰属しない場合、接続する既存道路へ雨水が流出しないよう、横断側溝等により対策を講じること。

## (1) 緑化計画（戸建住宅の宅地分譲開発以外の場合）

【公園緑地課】

- ① 事業区域内に事業区域面積の5%以上の緑地を設けるものとし、地被類、高木及び中低木等を適宜植栽すること。ただし、なし赤星病の予防のため、びやくしん類（次表参照）は植栽しないこと。

～びやくしん類～

かいづかいぶき、びやくしん（別名「いぶき」）、たまいぶき、くろいぶき、たちびやくしん、みやまびやくしん（別名「しんぱく」）、はいびやくしん（別名「そなれ」）、スカイロケット（別名「えんびつびやくしん」）、ねず（別名「ねずみさし」）、はいねず（別名「おおしまはいねず」又は「みやまねず」）

- ② 申請書に緑地求積図<sup>※1</sup>を添付すること。

※1 緑地区域内に雨水（汚水）樹の蓋、広告物やフェンスの基礎等の地上構造物がある場合は、緑地面積から除外し、求積すること。

- ③ 樹種及び数量等が記載された植栽計画図を添付すること。  
④ 緑地の維持管理は、事業者の責任において行うこと。

## (2) 公園（戸建住宅の宅地分譲開発の場合）

【公園緑地課】

- ① 事業区域面積が0.3ha以上5ha未満の場合は、事業区域内に事業区域面積の3%以上の公園を設けること。

ただし、新住宅市街地開発事業により計画的に公園整備が行われている千葉ニュータウン区域内で行われる開発事業の場合又は市長が特に必要ないと認めた場合は、原則として公園の設置を要しない。

- ② 事業区域面積が5ha以上の場合は、千葉ニュータウン区域内であっても、1箇所あたり300㎡以上、かつ事業区域面積の3%以上の公園を設けること。  
③ 事業区域に隣接又は近接した土地において、新たに戸建住宅の宅地分譲開発事業を実施する予定がある場合は、その事業区域面積を含めた公園面積を確保すること。  
④ 公園は原則として市に帰属するものとし、規模、位置<sup>※2</sup>、形状<sup>※3</sup>、公園施設（遊具及び植栽等）について、あらかじめ市長と協議の上、決定すること。

また、原則として高圧線下、三角地及び傾斜地は公園用地にすることはできない。

※2 公園の位置は、良好な居住環境を形成するとともに、居住者の有効な公園利用が確保されるように、原則として事業区域内の中心付近に配置すること。

※3 公園の形状は、平坦かつ公園施設や広場等が有効に配置・利用でき、ゴミ収集施設や消防施設などその他の施設が影響しないような形状（長方形、正方形等）とすること。また、公園の有効な利用のため、原則として公園内に電柱等の占用施設を設けないこと。

- ⑤ 公園は、幅員4m以上の公道に4m以上接するように配置すること。  
⑥ 公園の出入口は、むやみに車両が進入しないよう、可動式で施錠することができる車止めを設置すること。また、出入口のうち少なくとも1箇所は、管理用車両の出入りができる形状及び構造とし、その有効幅員は3.0m以上とする。

- ⑦ 公園の外周には、公園利用者の安全のため、フェンスを設置すること。
- ⑧ 公園内には、公園面積の20%以上の植栽地を確保するものとする。  
なお、植栽は、植栽地10㎡当たり中木1本、低木20本を基準とする。  
ただし、びゃくしん類は植栽しないこと。
- ⑨ 植栽樹木については、1年間の枯れ保証を付けること。
- ⑩ 遊具等の設置数は原則として次表のとおりとする。  
なお、設置にあたっては、一般社団法人日本公園施設業協会が発行する「遊具の安全に関する規準（最新版）」を参照し、安全領域等を遵守すること。

公園面積	遊具の数	ベンチの数
300㎡未満	2種類以上	1基以上
300㎡以上 500㎡未満	3種類以上*	2基以上
500㎡以上	4種類以上*	3基以上

※うち1種類は、複合遊具とすること。

遊具は、すべり台（安全マット付）、ブランコ（2連以上：安全柵、安全マット付）、鉄棒（2連以上：安全マット付）、アスレチック遊具及び複合遊具等を基本とする。

ベンチは、大人2人用以上を基本とする。

遊具等の種類については、市と協議の上、決定すること。

- ⑪ 『印西市移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例（平成25年条例第11号）』に適合させること。
- ⑫ 公園施設（土地を含む）を帰属する際は、市長と協議の上、完了検査前に公園台帳を作成し提出すること。
- ⑬ 公園の維持管理については、都市計画法第36条第2項に規定する検査証の交付から市で定める供用開始日までは、事業者が行うこと。
- ⑭ 公園の規定とは別に各区画には生垣等の植栽を積極的に行うこと。ただし、びゃくしん類は植栽しないこと。

### （3）工場立地法による特定工場に該当する場合

【経済振興課】

予定建築物の用途が『工場立地法（昭和34年法律第24号）』に基づく特定工場に該当する場合は、あらかじめ市長と協議のうえ、別に定める基準による緑地を確保するものとし、同法に基づく手続きを行うこと。

**(1) 一般事項**

- ① 施設の設計に当たっては、事業区域及びその周辺区域並びに放流先に溢水等の被害が生じないように雨水を適切に排出させるため、必要に応じて雨水流出抑制施設や調整池等を設置し、区域外の排水施設や河川等に接続すること。
- ② 開発事業の施行に伴い、水源の枯渇又は事業区域の周辺若しくは下流の農地等の利水に支障を来たすおそれのある場合は、事業区域内に水源かん養又は農業用水のために必要な貯留施設を設置すること。

**(2) 雨水流出抑制施設の設置基準**

- ① 事業区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、事業区域内の雨水が有効かつ適切に排出できるように、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すること。この場合において、放流先の排水能力等によりやむを得ないと認められるときは、河川又は排水先の管理者と協議の上、事業者は、事業区域内に雨水流出抑制施設を設置すること。
- ② 雨水流出抑制施設からの排水施設への放流接続については、事前に各管理者と接続の可否及び許容放流量等について協議すること（必要に応じて流末の河川管理部局との協議が必要となる）。
- ③ 雨水流出抑制施設の設置については、『千葉県における宅地開発等に伴う雨水排水・貯留浸透計画策定の手引』及び『千葉県における宅地開発等に伴う雨水排水・貯留浸透計画策定の手引の解説』（以下、「手引」という。）及び関連する技術指針、技術基準等に基づき計画すること。
- ④ 雨水流出抑制施設の維持管理は、原則として事業者の責任において行うこと。
- ⑤ 千葉ニュータウン区域内の戸建住宅の宅地分譲開発の場合は、原則として事業区域内の雨水流出抑制施設の設置を要しない。

**(3) 調整池**

- ① 調整池を新設する場合は、「手引」のほか、『大規模宅地開発に伴う調整池技術基準（案）』、『防災調節池等技術基準（案）』、『宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針の解説』、『宅地防災マニュアルの解説』等、関連する各指針、技術基準等に基づき取扱うこと。
- ② 調整池が切土部、盛土部その他の人工改変地に設置される場合は、法面、擁壁等の近傍で宅地の安全性が損なわれるような場所に設置してはならない。  
ただし、『宅地防災マニュアル』等の関連する技術指針等に基づき必要な調査と共に安全を確保するための必要な措置が講じられていると認められる場合は、この限りではない。
- ③ 調整池は、原則として自然調整方式（孔あきダム）とし、事業区域内の安全な位置に設置すること。
- ④ 調整池は、原則として市に帰属するものとし、防護柵及び看板を設置するなど事故の防止に努めること。

(4) 雨水計画流出抑制容量の算出方法

① 事業区域内の雨水排水計画については、次の合理式を標準として算出すること。

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

Q : 最大雨水流出量 (m<sup>3</sup>/秒)

C : 流出係数

I : 降雨強度 (mm/時)

A : 排水面積 (ha)

[C : 流出係数表]

種 別	流出係数	種 別	流出係数
屋 根	0.95	間 地	0.30
道 路	0.90	芝・樹木の多い公園	0.25
その他の不透面	0.85	勾配の緩い山地	0.40
水 面	1.00	勾配の急な山地	0.60
透水性舗装	0.60	砕石舗装	0.30

② 事業区域内の平均流出係数が、下表に定めるところにより下水道計画区域内の計画値を上回る場合は、以下の算出例により、雨水流出抑制量を算出し流出抑制を行うこと。

※C (流出係数) は、上の流出係数表に示す値から、事業区域全体を加重平均して求めるものとし、次の式により算出して求めること。

$$C = C_2 - C_1$$

C<sub>2</sub> = 土地利用計画に伴う平均流出係数

C<sub>1</sub> = 公共下水道計画区域内 (整備済みの区域に限る) の流出係数

市 街 化 区 域	印旛沼処理区 : 0.5 (千葉ニュータウン区域・松崎工業団地)
	うち千葉NT中央駅圏の商業地域 : 0.8
	手賀沼処理区 : 0.6 (その他区域)
市街化調整区域	原則として0 (※排水先の許容放流量による)

[計画雨水流出抑制量の算出例]

$$Q = \frac{1}{360} \times (C_2 - C_1) \times I \times A \times 3600 \quad (\text{※1時間貯留})$$

※ C<sub>2</sub> (当該土地利用計画に伴う平均流出係数) の算定表

・屋根面積	<input type="text"/> ha	×	0.95	=	<input type="text"/>	…①
・舗装部面積 (AS)	<input type="text"/> ha	×	0.90	=	<input type="text"/>	…②
・〃 (透水性)	<input type="text"/> ha	×	0.60	=	<input type="text"/>	…③
・緑地面積	<input type="text"/> ha	×	0.25	=	<input type="text"/>	…④
・間地面積	<input type="text"/> ha	×	0.30	=	<input type="text"/>	…⑤
・その他面積	<input type="text"/> ha	×	<input type="text"/>	=	<input type="text"/>	…⑥
計	<input type="text"/> A				<input type="text"/> ①~⑥	…⑦

$$C_2 = \frac{\text{⑦}}{\text{A}} = C_2$$

※ I (降雨強度) は、次の式により算出して求めること。

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

$$t = \frac{L}{V \times 60} + 5 \text{分} \quad (\text{通常} \quad \frac{L}{60} + 5 \text{分})$$

t = 流達時間 (分)

L = 管渠延長距離 (m) ※区域内最長管渠延長とする

V = 平均流速 (m/秒) ※計画管渠の平均流速は0.8~3.0 m/秒にする

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

$$t = \frac{\text{L}}{\text{V} \times 60} + 5 \text{分} = \text{t}$$

$$Q = \frac{1}{360} \times (C_2 - C_1) \times I \times A \times 3600$$

∴ 計画雨水流出抑制量 Q は  m<sup>3</sup> となる。

**(1) 一般事項**

事業区域が公共下水道計画区域内にある場合は、公共下水道に接続すること。また、区域外にある場合は、原則として合併処理浄化槽を設置し処理すること。

**(2) 公共下水道**

- ① 『下水道法（昭和33年法律第79号）』及びその関係法令の規定に基づき、設計及び施工すること。
- ② 公共下水道計画に適合させること。
- ③ 接続申請及び工事については、印西市指定下水道工事店が行うこと。

**(3) 浄化槽**

- ① 『千葉県浄化槽指導要綱（平成24年4月1日施行）』及び『放流先がない場合の浄化槽放流水の処理に係るガイドライン』等に基づくこと。
- ② 浄化槽を新設する場合は、合併処理浄化槽とすること。
- ③ 処理対象人員が100人以下の場合は、BODを1人当たり20mg以下に、処理対象人員が101人以上の場合は、BODを1人当たり10mg以下とすること。
- ④ 印旛沼流域並びに手賀沼流域において、処理対象人員が201人以上の場合は、『水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）』に基づく設置届出が必要になるため、千葉県に確認すること。
- ⑤ 施設の維持管理については、事業者の責任において行い、処理水の水質が基準を超え悪化した場合は、速やかに施設を改善すること。

**【問い合わせ先】**

千葉県環境生活部水質保全課

浄化槽班（千葉県浄化槽指導要綱・ガイドライン） 電話 043-223-3813

## (1) 消防施設

- ① 『消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）』に定める以下の基準により設置すること。
- ア 消防水利は、常時貯水量が40m<sup>3</sup>以上又は取水可能水量が1m<sup>3</sup>/分以上で、かつ、連続40分以上の給水能力を有すること。
- イ 消火栓は、呼称65の口径を有するもので、直径150mm以上の管に取り付けること。ただし、管網の一辺が180m以下となるように配管されている場合は、75mm以上の管に取り付けることができる。
- また、直径150mm以上の管から分岐された直径75mm以上150mm未満の枝状配管であっても、直径150mmの管に最も近いところに設置された消火栓1個だけは消防水利として認められる。
- ウ 私設消火栓の水源は、5個の私設消火栓を同時に開弁したとき、アに規定する給水能力を有すること。
- エ 消防水利は、防火対象物から一つの消防水利に至る距離が次表に掲げる数値以下となるように設けること。

用途地域		平均風速	年間平均風速 毎秒4m未満
市街地 及び 準市街地	近隣商業地域・商業地域・工業地域・工業専用地域		100m
	その他の用途地域及び用途地域の定められていない地域		120m
市街地又は準市街地以外の地域でこれに準ずる地域			140m

- ② 消防施設を新設する場合は、あらかじめ印西地区消防組合と協議すること。
- また、一定の規模以上の施設は、消防水利とは別に消防用水が必要となる可能性があるため、印西地区消防組合と協議すること。
- ③ 県水の消火栓を新設する場合は、あらかじめ千葉県企業局と協議すること。
- ④ 防火水槽について、市への帰属を計画している場合、用地は全面舗装とし、道路と隣接させること。詳細については、防災課と協議すること。
- なお、駐車場の通路部分等、頻繁に車両の往来がある場所に地下埋設された防火水槽等は帰属を受けられない。

## (2) 防災施設等（計画戸数がおおむね50戸以上となる開発事業の場合）

- ① 災害等の非常時における対策として、防災倉庫の設置をあらかじめ協議すること。
- ② 必要に応じて防災無線等の設置に関する協議を行うこと。

## (1) 上水道 【水道課・千葉県企業局(千葉NT区域内)・長門川水道企業団(本埜地区の一部)】

- ① 公営水道事業区域内においては、原則として公営水道の給水施設を整備すること。
- ② 給水を受けようとする場合は、必要な給水施設等の整備についてあらかじめ各水道事業者と協議を行うこと。
- ③ 接続申請及び工事については、各水道事業者の指定工事店が行うこと。

## (2) 井戸

【環境保全課】

- ① 原則として、上水道の給水区域外である場合のみ、揚水施設により地下水を採取することができる。
- ② 地下水を採取する場合は、次表のとおり『千葉県環境保全条例（平成7年条例第3号）』の規定による許可を得ること。

〔地下水採取規制〕

井戸の規模		許可等
揚水機の吐出口の断面積※	6 cm <sup>2</sup> を超えて21 cm <sup>2</sup> 未満 (口径の目安：φ30mm～φ50mm)	市（環境保全課）
	21 cm <sup>2</sup> 以上	県（水質保全課）

※1つの揚水機に吐出口が2つ以上あるときは、その断面積の合計値が規制対象

- ③ 吐出口の断面積が許可未満（6 cm<sup>2</sup>未満）を設置するときにも、許可未満であることを確認するため、事前立会願の提出をすること。（宅地造成の戸建住宅を除く）また、井戸ごとに水量測定器を設置して各事業所において揚水量を把握するよう努めること。
- ④ 都市計画法に基づく開発許可手続きが必要となる場合は、その用途や規模に応じてあらかじめ保健所と協議すること。
- ⑤ 地下水の採取によりその周辺に地盤沈下及び水位の低下の影響が生じた場合は、事業者の責任において解決すること。
- ⑥ 水資源の保護に十分留意するとともに、水の有効利用及び節水に努めること。

## (3) 専用水道等

【環境保全課】

- ① 専用水道等に該当する場合は、次表のとおり『水道法（昭和32年法律第177号）』及び『印西市小規模水道条例（平成24年条例第26号）』の規定により申請もしくは届出をすること。大規模な施設の場合は次表に当てはまらない場合もあるので、協議すること。

[専用水道の分類]

区 分	専用水道	簡易専用水道	小規模 専用水道	小規模 簡易専用水道
水源	井戸	上水道	井戸	上水道
申請・届出	30日前に申請	届出	30日前に申請	届出
分類	給水人口居住 ※ <sub>1</sub> 101人以上 又は一日最大 給水量が20 m <sup>3</sup> を超える	受水槽 10m <sup>3</sup> を 超える	給水人口居住 100人以下なお かつ一日最大 給水量が20 m <sup>3</sup> 以下で給水人口 ※ <sub>2</sub> 50人以上	受水槽 10 m <sup>3</sup> 以下 で給水人口 50人以上
揚水試験	必要	—	必要	—
必要な 水質検査	原水 39 項目 浄水 52 項目	—	原水 39 項目 浄水 52 項目	—

※<sub>1</sub> 給水人口居住とは常時居住する者

※<sub>2</sub> 給水人口とは常時居住する者に加え、保育園等、病院、ホテル、その他事業所の利用者数、従業員数も該当

**(1) ごみ収集施設（ごみ集積所）**

- ① 収集作業に適し、かつ環境衛生上適切な場所に設置すること。
- ② 宅地分譲開発の場合は、おおむね20区画に対して1箇所程度のごみ集積所を設置し、その面積は1区画当たりの基準面積を0.3㎡（有効面積）として算出し、公道に面して配置すること。
- ③ 構造は、コンクリート現場打ち又はブロック等で耐久性のあるものとし、その一角に資源物収集に必要な袋を入れる筒（塩ビ管等）を設置すること。
- ④ 用地は、原則として市は帰属を受けないものとする。
- ⑤ 清掃等日常の維持管理については事業者又は居住者が行うこと。
- ⑥ 入居予定者に対し、資源物とごみの排出指定日の遵守やごみの減量化及び分別収集に協力するよう周知徹底に努めること。
- ⑦ 入居開始2週間前までに「ごみ集積所設置申請書」を市に提出すること。

**(2) ごみ処理計画**

一般廃棄物及び産業廃棄物の処理計画について、あらかじめ協議すること。

- ① 住宅用途の開発事業の場合は、小学校及び中学校の設置についてあらかじめ協議すること。
- ② 計画戸数がおおむね1,000戸以上となる開発事業の場合は、小学校及び中学校用地を事業区域内に確保すること。

ア 学級数は、次表の(A÷B)により算出すること。

区 分	区域内の児童又は生徒数 (A)	1学級当たり標準児童又は生徒数 (B)
小 学 校	世帯数×0.45人	35人
中 学 校	世帯数×0.22人	35人

イ 用地面積は、前表で算出された学級数をもとに次表により算出すること。

[小学校及び中学校の校地面積(単位：㎡)]

学級数 区分	3	6	9	12	15	18	21	24
小 学 校	—	10,400	12,883	15,983	19,044	21,406	23,299	25,193
中 学 校	10,734	13,573	17,870	20,870	24,059	26,273	29,358	31,573

10 幼稚園

【保育幼稚園課】

- ① 住宅用途の開発事業の場合は、幼稚園の設置についてあらかじめ協議すること。
- ② 計画戸数がおおむね500戸以上となる開発事業の場合は、施設又は用地を事業区域内に確保し、施設の経営については事業者の責任において行うこと。

ア 学級数は、次表の(A÷B)により算出すること。

施行区域内の幼児数 (A)	1 学級当たりの幼児数 (B)
	30 人以下

イ 用地面積は次表により算出すること。

〔園舎の面積〕

学級数	1 学級	2 学級以上
面積	180 m <sup>2</sup>	320 + 100 × (学級数 - 2) m <sup>2</sup>

〔運動場の面積〕

学級数	2 学級以下	3 学級以上
面積	330 + 30 × (学級数 - 1) m <sup>2</sup>	400 + 80 × (学級数 - 3) m <sup>2</sup>

- ③ その他、『幼稚園設置基準（昭和31年文部省令第32号）』、『千葉県私立幼稚園設置認可取扱要領』等を参考とすること。

11 保育所

【保育幼稚園課】

- ① 住宅用途の開発事業の場合は、保育所の設置についてあらかじめ協議すること。
- ② 計画戸数がおおむね500戸となる開発事業の場合は、以下のとおり施設又は用地を事業区域内に確保すること。

ア 収容人員は、次の計算式により算出すること。

$$\text{就学前児童数 (A)} = \text{事業区域内の計画人口} \times 15\%$$

$$\text{要保育の実施児童数} = \text{就学前児童数 (A)} \times 50\%$$

イ 面積等施設の規模は、千葉県の『児童福祉施設の設備及び運営に関する基準を定める条例（平成24年条例第85号）』第5章の規定に準じて計画し、協議すること。

- ③ 施設の経営については、市と協議の上、事業者の責任において行うこと。ただし、すでに設置されている保育施設等により対応できると市が認める場合は、この限りでない。

- ① 協議の上、市長が特に必要と認めた場合は、事業区域内に児童館等を設置すること。
- ② 施設の面積の算定は、次表により算出すること。

区 分		面 積	備 考
児童館	小型児童館	185.12 m <sup>2</sup> 以上	平成2年8月7日付け厚生省発児第123号厚生事務次官通知「児童館の設置運営要綱」より
	児童センター	297 m <sup>2</sup> 以上	
児童遊園		330 m <sup>2</sup> 以上	平成4年3月26日付け児育第8号厚生省児童家庭局育成課長通知「標準的児童遊園設置要綱」より

**(1) 集会施設**

- ① 計画戸数がおおむね50戸以上となる開発事業の場合は、『印西市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例（平成24年条例第27号）』第3条第2項の規定に基づき、集会施設又はその用地を事業区域内に配置すること。  
ただし、周辺の状況等により市長が特に支障がないと認めた場合は、この限りでない。
- ② 共同住宅（長屋、寄宿舎等を含む）にあつては、用地を確保することが困難であると認められる場合は、当該共同住宅内の集会室等を集会施設とすることができる。ただし、エントランス部分は含まない。
- ③ 用地は、原則として市に帰属するものとし、施設の規模・構造及び配置等については、あらかじめ協議すること。
- ④ 施設の維持管理については、事業者の責任において行うこと。

**(2) 町内会等の設立**

住宅用途の開発事業の場合は、町内会・自治会等、住民自治組織の設立について、事前に協議の上計画するものとし、入居者に対して十分な説明を行うこと。

## (1) 自動車駐車場

【開発建築課】

- ① 住宅用途の開発事業の場合は、計画戸数以上の駐車場を確保すること。  
ただし、周辺の状況等により市長が特に支障がないと認められる場合は、この限りではない。
- ② 事業所等の開発事業の場合は、事業区域内に事業の内容に応じて利用者を想定した必要台数分を確保すること。
- ③ 『大規模小売店舗立地法（平成12年法律第91号）』に基づく店舗の場合は、法において定める必要駐車場台数を確保すること。

## (2) 自転車等駐車場

【開発建築課・市民活動推進課】

- ① 住宅用途の開発事業の場合は、計画戸数に応じた自転車等駐車場を事業区域内に確保すること。
- ② 『印西市自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の附置義務に関する条例（平成6年条例第27号）』第17条に規定する指定区域（近隣商業地域・商業地域）において、次表に掲げる施設の用途及び規模の開発事業であった場合は、同条例に定めるところにより自転車等駐車場を設置すること。

施設の用途	百貨店、 スーパーマーケット	銀行	遊技場	学習塾
施設の規模	店舗面積 400㎡超	店舗面積 500㎡超	店舗面積 300㎡超	店舗面積 300㎡超
自転車等駐車場の規模	店舗面積 20㎡ 毎に1台	店舗面積 25㎡ 毎に1台	店舗面積 15㎡ 毎に1台	店舗面積 15㎡ 毎に1台

## (3) 路外駐車場

【都市計画課】

道路の路面外に設置される自動車の駐車のための施設であって一般公共の用に供するもの（以下、「路外駐車場」という。）で届出の対象となる路外駐車場を設置または変更する場合は、『駐車場法（昭和32年法律第106号）』及び『高齢者、障害者の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）』に基づく手続きを行うこと。

なお、届出の対象とならない路外駐車場でも、『駐車場法施行令（昭和32年12月13日政令第340号）』及び『移動等円滑化のために必要な特定路外駐車場の構造及び設備に関する基準を定める省令（平成18年12月15日国土交通省令第112号）』を遵守しなければならない場合があるので確認すること。

## 1 5 道路照明・防犯灯

【道路管理課・市民活動推進課】

### (1) 道路照明(交差点照明等)

【道路管理課】

- ① 事業区域内の交通事情を勘案して、『道路照明施設設置基準(昭和56年建設省通達)』に基づき、設置すること。
- ② 施設は、原則として市に帰属するものとする。

### (2) 防犯灯

【市民活動推進課】

- ① 住宅用途の開発事業の場合は、『印西市安全で安心なまちづくり推進条例(平成18年条例31号)』第6条及び同条例施行規則第2条第2項に基づき、設置すること。
- ② 施設の設置及び管理等については、『印西市防犯灯設置等に関する基準(平成26年3月告示32号)』により協議し、行うこと。

## 1 6 電柱・電話柱・電線類の地中化

【開発建築課・道路管理課】

- ① 電柱等を新設する場合は、交通に支障がないよう、道路敷地外にその用地を確保し、建柱すること。
- ② 事業区域内外に関わらず、既存の電柱等が通行の支障となる場合は、事業者の責任においてこれを移設すること。
- ③ 電線類の地中化を行う場合は、『印西市電線共同収容溝整備基準』及び『印西市電線共同収容溝管理要綱(平成24年告示第60号)』を遵守すること。

## 1 7 埋蔵文化財

【文化振興課】

- ① 事業区域内における埋蔵文化財の有無及びその取扱いについて、事前に協議すること。
- ② 発掘調査等に要する費用は、原則、事業者の負担とする。
- ③ 工事施工に伴い新たに埋蔵文化財が発見された場合は、直ちに工事を中止し、市教育委員会に連絡の上、協議すること。

- ① 適正かつ合理的な土地利用等の誘導及び規制を図るため、都市計画法第12条の4の規定による地区計画の策定について、市長と協議すること。
- ② 地区計画を定めようとするときは、都市計画法第12条の5の規定により当該地区計画に係る地区整備計画、目標及び方針を定めるものとし、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画となるよう努めること。
- ③ その他都市計画法に基づく都市計画の決定及び変更が必要となる場合は、速やかに市長と協議すること。
- ④ 地区計画の区域内において建築物の建築等を行おうとする者は、行為に着手する30日前までに、都市計画法第58条の2の規定による「地区計画の区域内における行為の届出書」を提出すること。

① 次表の届出を行おうとする者は、当該届出を行う30日前までに、印西市景観条例（平成30年条例第26号）に基づく「事前協議書」を提出すること。

また、届出対象規模に該当する届出対象行為を行おうとする者は、行為に着手する30日前までに、景観法（平成16年法律第110号）及び印西市景観条例（平成30年条例第26号）に基づく「景観計画区域内行為届出書」を提出すること。

届出対象行為	一般地区に係る届出対象規模	国道464号沿道地区に係る届出対象規模
建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	高さ13m超又は延べ面積500㎡以上	戸建住宅を除く全てのもの
工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更 (※1)	煙突、鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの(※2)	高さ13m超又は築造面積500㎡以上
	広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの	高さ13m超又は築造面積500㎡以上
	高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの	高さ13m超又は築造面積500㎡以上
	遊戯施設、製造施設、貯蔵施設、処理施設、自動車車庫（建築物であるものを除く）その他これらに類するもの	高さ13m超又は築造面積500㎡以上
	擁壁、塀、柵その他これらに類するもの	高さ2m超かつ長さ30m超
	太陽光発電施設(※3)	区域面積500㎡以上
開発行為	区域面積500㎡以上	
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	区域面積500㎡以上又は堆積の高さ2m超	
木竹の伐採	区域面積500㎡以上	

※1 鉄道の線路敷地内の運転保安に関するものを除く。

※2 電気供給又は有線電気通信のための線路その他これらに類するもの（これらの支持物を含む）を除く。

※3 同一敷地若しくは一団の土地等に太陽光発電設備等を設置するものであって、建築物の屋上等に設置するものを除く。

② 次表に掲げる協議対象規模に該当する協議対象行為を行おうとする者は、千葉県屋外広告物条例（昭和44年条例第5号）に基づく許可申請等を行う30日前までに、印西市景観条例に基づく「事前協議書」を提出すること。

協議対象行為	協議対象規模
屋外広告物の表示若しくはその内容の変更又は屋外広告物を掲出する物件の設置、改造若しくは色彩の変更	千葉県屋外広告物条例に基づく設置の許可を必要とする屋外広告物で、一面の表示面積が10㎡を超える屋外広告物又は地上からの高さが10mを超えるもの（窓の内側から外部に向けて表示するものを含む）

## 20 屋外広告物

【都市計画課】

屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第2条に規定する屋外広告物を掲出しようとするときは、千葉県屋外広告物条例に基づく届出等必要な手続きを行うこと。

## 21 交通対策

【開発建築課・道路管理課】

工事に伴う土砂及び資材等の搬出入に係る運搬経路、期間、時間帯等の交通安全対策について、あらかじめ関係機関と協議すること。

## (1) 環境対策

【環境保全課】

- ① 環境を保全するため、『環境基本法（平成5年法律第91号）』、『騒音規制法（昭和43年法律第98号）』、『振動規制法（昭和51年法律第64号）』、『印西市環境基本条例（平成11年条例第2号）』、『印西市環境保全条例（平成11年条例第3号）』及び「印西市環境基本計画」を遵守すること。
- ② 良好な環境を確保するため、自然環境の保全と緑化推進に努めること。

## (2) 水環境の保全

【環境保全課】

良好な水循環の保全や浸水被害の軽減を図るため、「手賀沼水循環回復行動計画」及び「印旛沼流域水循環健全化計画」に基づき、事業区域内に透水性舗装及び雨水貯留・浸透施設等の設置を、積極的に検討すること。

## (3) 土地の埋立て等

【クリーン推進課】

土砂等による埋立て、盛土等（場外から土砂等を搬入する行為等）をする場合は、次表のとおり『印西市土地の埋立て等による土壌の汚染及び災害の発生に関する条例（平成28年条例第37号）』で規定する届出又は申請を事前に行い、許可等を得る必要がある。特に埋立て等の規模（面積）が500㎡以上の場合は、届出又は許可申請の前に事前協議が必須となるため、その期間を考慮し、時間に余裕をもって手続きを行うこと。

また、埋立て等の規模（面積）が200㎡未満であることを確認するために、図面や土量計算書を事前に用意し、市の確認を受けること。なお、現地確認を行う場合は、指定した日時に立ち会うこと。

〔埋立て等の許可等〕

埋立て等の規模（面積）	届出・許可等
200㎡以上500㎡未満	市（クリーン推進課）へ事前届出
500㎡以上（条例で定める採取土砂）	市（クリーン推進課）へ事前協議・届出
500㎡以上（建設発生土）	市（クリーン推進課）へ事前協議・許可申請

土地の埋立て等を行う場合には、『印西市土地の埋立て等による土壌の汚染及び災害の発生に関する条例（平成28年条例第37号）』を遵守すること。

## (4) 土壌汚染対策

『土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）』では、土地所有者の責務として、以下の内容を定めているので、詳しくは、千葉県（水質保全課）に確認すること。

- ① 有害物質を使用する施設を廃止した場合の土壌汚染調査の実施
- ② 3,000㎡以上の土地の形質変更を行う場合の届出の実施、命令があった場合の土壌汚染状況調査の実施

**【問い合わせ先】**

千葉県環境生活部水質保全課

地質汚染対策班（土壌汚染対策法・ガイドライン） 電話 043-223-3812

**2 3 事業計画に関する周知・説明****【開発建築課】****(1) 事前公開板の設置**

- ① 事前協議申請書の提出前に、事業区域の見やすい場所に、「印西市開発事業事前公開板（様式第7号）」を設置すること。
- ② 設置場所及び設置日については、事前に協議すること。ただし『印西市中高層建築物等指導要綱（平成22年告示第172号）』対象規模の開発事業については、事前協議申請書を提出する90日以上前に事前公開板を設置すること。

**(2) 周辺住民等への説明**

- ① 事前協議申請書の提出前に、事業区域に近接する地権者や周辺住民、近隣の小・中学校及び町内会・自治会等に対して開発事業に関する説明を行い、後に紛争が生じないように、理解と協力が得られるよう努めること。
- ② 説明の方法、対象及び範囲等については、開発事業の用途や計画地の状況により影響範囲が異なるため、あらかじめ協議すること。

※近隣の小・中学校に関する問い合わせ先

・・・【教育政策課】

町内会・自治会等住民自治組織の所在及び連絡先等に関する問い合わせ先

・・・【市民活動推進課】

**2 4 中高層建築物****【開発建築課】**

次表に掲げる中高層建築物又は工作物を建築しようとする場合は、『印西市中高層建築物等指導要綱（平成22年告示第172号）』の規定に基づく手続きを行うこと。

地域・区域	対象建築物等
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	地上3階以上の建築物 軒の高さが7mを超える建築物
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域	高さが10mを超える建築物

近隣商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域	高さが15mを超える建築物
商業地域	高さが20mを超える建築物
市街化調整区域	高さが15mを超える建築物
市全域	建築基準法に規定する工作物確認申請を必要とする工作物のうち、高さが15mを超えるもの

## 25 地番の設定・住所の表示

【総務課】

- ① 50戸以上の宅地分譲開発の場合は、地番の事前協議書を市に提出し、了承を得ること。地番の設定に当たっては、印西市住所表示実施基準に配慮すること。
- ② 住所について、市内全域で住居表示に関する法律に基づく住居表示を実施しておらず、地番を住所として使用していること、及び印西市住所表示実施基準に基づく表示について配慮すること。

## 26 その他

【開発建築課】

- ① この整備基準に定めるもののほか、開発事業の目的、用途、規模等に応じて、市長が特に必要と認めた場合は、医療施設、交通施設、購買施設、交番、郵便局等の公益施設を事業者の責任において整備すること。
- ② 住宅用途の開発事業にあつては、居住者の生活に支障が生じないように、電気及びガス等が供給されるものとし、設置については関係機関と協議すること。