

船橋市宅地開発事業施設整備基準

昭和53年 5月 1日 施行
令和 8年 4月 1日 改正

(趣 旨)

第1条 この基準は、船橋市宅地開発事業に関する要綱（昭和53年船橋市要綱）第6条に規定する宅地開発事業の施設整備に関し、必要な事項を定める。

(都市計画道路)

第2条 開発区域内に都市計画に決定されている道路がある場合は、その計画に適合するように開発区域の道路を整備すること。ただし、計画道路が当該開発区域に占める割合が高く事業化が著しく困難と認められる場合は、当該区域の土地利用について、別途市と協議すること。

(取付道路)

第3条 開発区域内への取付道路は、開発区域外の6.5メートル以上の幅員を有する公道に6.5メートル以上の幅員で接続させること。ただし、開発区域の面積（以下「開発面積」という。）及びその周辺の状況により、やむを得ないと市長が認めるときは、協議のうえ車両の通行に支障がない道路とする。

- 2 道路法に基づく市道認定基準に適合する取付道路については、工事完了後無償で市に帰属又は寄附すること。
- 3 交通安全のため必要に応じて、開発区域外の道路を整備すること。

(区域内の道路)

第4条 開発区域内の道路は、主要道路と区画道路を明確に区分すること。

- 2 主要道路の幅員は、予定建築物が住宅の場合にあつては6メートル以上とし、住宅以外の場合にあつては9メートル以上とし歩車道を分離すること。ただし、開発面積が10ヘクタールを超える場合にあつては、12メートル以上とすること。
- 3 区画道路の幅員は、原則として6メートルとすること。
- 4 開発面積が10ヘクタールを超える場合は、歩行者専用道路等を設けること。
- 5 道路法に基づく市道認定基準に適合する開発区域内の道路は、工事完了後無償で市に帰属すること。

(道路構造等)

第5条 道路の計画及び設計に当たっては、この基準に定めるもの以外については、道路構造令（昭和45年政令第320号）に定める基準によること。

- 2 道路の縦断勾配は、原則として6パーセント以下とすること。ただし、やむを得ず6パーセントを超え9パーセント以下にあつては、適切なすべり止め措置を講ずること。
- 3 道路の横断勾配は、1.5パーセント～2パーセントを標準とする。
- 4 道路の交差は原則として直角とし、相互の幅員により、次の表に定める基準により道路の隅切りを設けること。

道路の隅切基準

(単位 m)

道路幅員	4	6	8	10	12
4	4・3・2	4・3・2	4・3・2	4・3・2	5・4・3
6	4・3・2	6・5・4	6・5・4	6・5・4	6・5・4
8	4・3・2	6・5・4	6・5・4	6・5・4	6・5・4
10	4・3・2	6・5・4	6・5・4	6・5・4	6・5・4
12	5・4・3	6・5・4	6・5・4	6・5・4	8・6・5

※表中に明記のない幅員については直近上位を原則とする。また、上記以上の幅員の場合は協議によるものとする。

- (注) 左欄 60度交差角とする。
 中欄 90度交差角とする。
 右欄 120度交差角とする。

5 車道の舗装構成については、アスファルト舗装要綱（日本道路協会要綱）に基づき、市と協議のうえ決定すること。

6 歩道は、原則として路盤厚10センチメートル以上及び表層厚4センチメートル以上とし、横断勾配を1パーセント～1.5パーセント、縦断勾配を5パーセント以下で透水性アスファルト舗装とすること。ただし、その他の工法で施工する場合は市と協議すること。

7 道路排水施設は、原則として街渠又はL字溝とすること。やむを得ずU字溝を設ける場合は、甲蓋付きの防音型側溝とする。

(道路整備計画)

第6条 開発区域内に市の道路整備計画があるときは、当該道路整備計画に適合するよう、市と協議すること。

(雨水排水計画)

第7条 宅地開発事業における雨水排水計画があるときは、開発区域及び周辺流域との整合性を図り必要な施設の整備を行なうとともに、放流先の排水及び利水施設に支障を及ぼさないよう、適切な施設を持って接続すること。

2 放流先の排水能力に不足がある場合、流出量の抑制を図る必要性から、開発区域内に一時雨水を貯留する調整池等を設置することとし、その設置基準は、市街化区域と市街化調整区域とに区分し、次の表に定めるところによる。

市街化区域内の調整池等の設置基準

(単位：立方メートル/ha)

容量 開発区域の面積	貯留量	堆砂量	調整池容量
1 ha 未満	550	15以上	565以上
1 ha 以上	1,300	70以上	1,370以上

市街化調整区域の調整池等の設置基準

(単位：立方メートル/ha)

容量 開発区域の面積	貯留量	堆砂量	調整池容量
開発対象面積全て	1,300	70以上	1,370以上

- 3 前項の規定にかかわらず、開発区域内に広範な自然樹林等を保存し将来にわたり区域内において有効な保水機能が期待される場合、調整池等の設置に関し別途協議ができるものとする。
- 4 前2項の規定により設置され、事業者管理となる雨水貯留施設にあっては、良好な維持管理を図るうえで、市と管理協定を締結すること。
- 5 流末排水路の使用にあたっては、当該管理者と協議すること。
- 6 公共下水道として計画されている区域にあっては、当該計画に適合するよう施工すること。
(汚水排水計画及び処理方法等)

第8条 公共下水道の事業計画区域内にあっては、当該計画に適合するよう施工すること。

- 2 公共下水道事業計画区域以外及び事業計画区域内においても当面供用開始の見込みがない区域の生活排水にあっては、合併処理浄化槽で処理をすること。
- 3 浄化槽は、騒音、臭気等の防止に配慮した構造及び清掃、点検等に支障のない場所に設置するものとし、事業者又はその管理者は、常に良好な機能を維持すること。
(占用物件等)

第9条 ガス管及び上下水道管の占用については、道路管理者等と協議すること。

- 2 電柱は、車道内に設けないこと。
(緑地)

第10条 緑地は、船橋市緑の保存と緑化の推進に関する条例施行規則（昭和48年船橋市規則第46号）又は船橋市環境共生まちづくり条例施行規則（平成7年船橋市規則第70号）による緑地確保基準に基づき確保すること。

- 2 樹林地を開発する場合に確保する施設緑地については、公共の用に供する空地として無償で市に帰属するものとし、別に定める船橋市公園等整備基準により整備すること。

(公 園)

第 1 1 条 公園は、船橋市環境共生まちづくり条例施行規則（平成 7 年船橋市規則第 7 0 号）による公園確保基準に基づき確保し、無償で市に帰属及び寄附するものとし、別に定める船橋市公園等整備基準により整備すること。

(消防施設)

第 1 2 条 事業者は、開発区域内に消防水利が十分でない場合に消防水利を整備するものとする。

2 消防活動用空地は、地階を除く 3 階以上又は高さ 1 0 メートル以上の建築物を建築する場合に設けること。ただし、当該建築物の最上階にある避難上有効な開口部に消防用積載はしご等を架梯することが可能な建築物にあつては、この限りでない。

なお、当該空地は、幅 6 メートル以上長さ 1 2 メートル以上とし、はしご車等の進入及び架梯を可能にすること。

3 開発区域内に消防署等を設ける必要があると市長が認めたときは、事業者は、その用地の面積、位置及び用地の取得に関し、市と協議すること。

4 この基準に定めるもののほか、細部に関する事項は、船橋市消防局宅地開発事業に関する指導要領を遵守し、市と協議すること。

(受入困難学区)

第 1 3 条 児童、生徒受入困難学区として教育委員会が指示した区域内の宅地開発事業については、あらかじめ教育委員会と協議すること。この場合において、他の学区に通学すべきことが決定しているときは、当該宅地開発事業により分譲する宅地又は住宅の購入者にあらかじめその旨を周知すること。

(公益施設計画)

第 1 4 条 事業者は、宅地等の開発計画が、おおむね 5 ヘクタール以上の大規模な宅地開発事業であるときは、事前に開発計画を策定し、公益施設について市と協議しなければならない。

2 一戸建ての住宅の建築を目的とする宅地開発事業で、計画戸数が 1 0 0 戸以上の場合は、次の表に定める基準により、開発区域内に集会所施設用地を確保すること。

集会所施設用地の面積基準

計 画 戸 数	1 0 0 戸以上	3 0 0 戸以上	5 0 0 戸以上	1 0 0 0 戸以上
用 地 面 積	1 5 0 m ² 以上	2 0 0 m ² 以上	3 0 0 m ² 以上	5 5 0 m ² 以上

3 共同住宅の建築を目的とする宅地開発事業で、計画戸数が 1 0 0 戸以上の場合は、次の表に定める基準により、集会所施設を確保すること。

集会所施設の面積基準

計 画 戸 数	1 0 0 戸以上	3 0 0 戸以上	5 0 0 戸以上	1 0 0 0 戸以上
施 設 面 積	4 5 m ² 以上	6 0 m ² 以上	9 0 m ² 以上	1 6 5 m ² 以上

(輸送対策)

第15条 計画戸数が50戸以上の宅地開発事業については、バス路線の新設又は増便等について、あらかじめ関係輸送機関と協議し、その結果を市に報告すること。ただし、市長が必要がないと認めるときは、この限りでない。

(駐車場等)

第16条 宅地開発事業による予定建築物が一戸建ての住宅の場合は、一区画の敷地に1台の駐車場を確保すること。

なお、駐車区画は、幅2.3メートル以上、奥行5メートル以上とすること。

2 共同住宅を建築しようとする場合は、計画戸数の6割以上の台数の自動車を収容できる駐車場を設置すること。ただし、協議のうえやむを得ないと認めるときは、この限りでない。なお、駐車区画は、幅2.3メートル以上、奥行5メートル以上の駐車区画で設置すること。また、機械式駐車施設を設置する場合は、構造等について市と協議すること。

3 住宅以外の用に供する建物を建築しようとする場合は、別表第1及び別表第2に定めるところにより、駐車施設を設置すること。ただし、協議のうえやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

別表第1 用途別台数

用 途	設 置 す べ き 台 数
百貨店その他の店舗及び事務所	建物の延べ床面積150㎡当たり1台以上
百貨店その他の店舗、事務所及び共同住宅を除く特定用途	延べ床面積1,500㎡を超えるもの 建築物の延べ床面積200㎡当たり1台以上
非特定用途	延べ床面積2,000㎡を超えるもの 建築物の延べ床面積450㎡当たり1台以上

備考 この表において、「特定用途」とは、「駐車場法（昭和32年法律第106号）第20条第1項に規定する特定用途」をいう。

別表第2 駐車区画等

幅	奥 行	設置すべき台数に対する割合
2.3m以上	5.0m以上	9割
2.5m以上	6.0m以上	1割
3.5m以上		

備考

- 幅3.5メートル以上、奥行6メートル以上の駐車区画は、車いす利用者のため、一区画以上確保すること。
- 機械式駐車施設を設置する場合は、構造等について市と協議すること。

4 共同住宅を建築しようとする場合は、計画戸数以上の自転車を収容できる自転車置場（1台当りの標準面積は1.14平方メートルとする。）を設置すること。ただし、市長が必要がないと認めるときは、この限りでない。

5 住宅以外の用に供する建物を建築しようとする場合は、自転車置場の位置、規模等に関して、市と協議すること。

（交通安全施設等）

第17条 交通の安全を確保するため、開発区域及びその周辺（以下「開発区域等」という。）にカーブミラー等を設置すること。

2 歩行者等の夜間通行の安全を確保するために、開発区域等に防犯灯を設置すること。

3 前項の規定に基づき設置する防犯灯はLED照明を選択するよう努めること。

4 前2項の規定に基づき設置された防犯灯については事業者が管理することとし、管理を終了する場合は、入居者、管理組合又は町会、自治会等に適切に引き継ぐこと。

5 児童及び生徒の安全を確保するため、通学する道路の交通安全対策について協議すること。

（ごみ収集ステーション）

第18条 住宅を目的とする宅地開発事業を行う場合は、計画戸数が10戸未満は最低1.5平方メートル、10戸以上にあつては、計画戸数に1戸当たり0.15平方メートル（ワンルーム形式共同住宅にあつては、0.1平方メートル）を乗じて得た面積以上のごみ収集ステーションを開発区域内に設置し、原則として無償で用地を市に帰属（共同住宅、店舗、事務所等の事業用建築物は除く。）すること。

2 ごみ収集ステーションの設置場所及び構造等に関する事項については、市と協議すること。

3 ごみ収集ステーションの維持管理については工作物を含め、使用者、入居者、管理組合又は町会、自治会が行うものとする。

4 店舗、事務所等の事業所を目的とする宅地開発事業を行う場合にあつては、事業系一般廃棄物の種類と排出量に応じて、分別して保管できる規模のごみ収置場所を開発区域内に確保すること。

（防災備蓄倉庫）

第19条 事業者は、5階以上又は計画戸数が50戸以上の共同住宅を建築するときは、次に掲げるところにより防災備蓄倉庫を設置しなければならない。

2 有効面積（合計）は、計画戸数に0.1平方メートル（ワンルーム形式共同住宅にあつては、0.05平方メートル）を乗じて得た面積以上とすること。

3 各住戸の階からの昇降が2以内での階に設置すること。

（地盤沈下の防止）

第20条 開発区域内の水源には、地下水を使用しないこと。ただし、地下水に代えて他の水源を確保することが著しく困難な場合は、市と協議すること。

（住所の設定等）

第21条 住居表示実施区域内に3階以上の共同住宅を建設する場合は、住居表示及び部屋番号の取り扱いについて協議すること。

2 行政境界に係わる宅地開発事業にあつては、住居表示の取り扱いについて協議すること。

(建築協定)

第22条 低層住宅地を目的とする1ヘクタール以上の開発行為をしようとする場合は、船橋市建築協定に関する条例（昭和46年船橋市条例第45号）第2条に規定する建築協定の認可を受けること。

ただし、地区計画が定められている区域は除く。

2 前項の認可は、当該開発行為の許可を受ける以前に受けること。

3 第1項の規定により建築協定の認可を受けた場合は、当該低層住宅地の分譲時にその旨を購入者に周知すること。

附 則

(施行期日)

この基準は、昭和53年5月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この基準は、昭和59年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この基準は、昭和61年7月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この基準は、昭和62年7月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この基準は、平成元年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この基準は、平成4年11月16日から施行する。

附 則

(施行期日)

この基準は、平成8年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この基準は、平成10年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この基準は、平成13年11月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この基準は、平成15年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この基準は、平成16年10月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この基準は、平成20年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この基準は、平成22年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この基準は、平成29年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この基準は、平成30年10月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この基準は、令和8年4月1日から施行する。