

流山市開発事業整備基準



令和 7 年 4 月

千葉県流山市

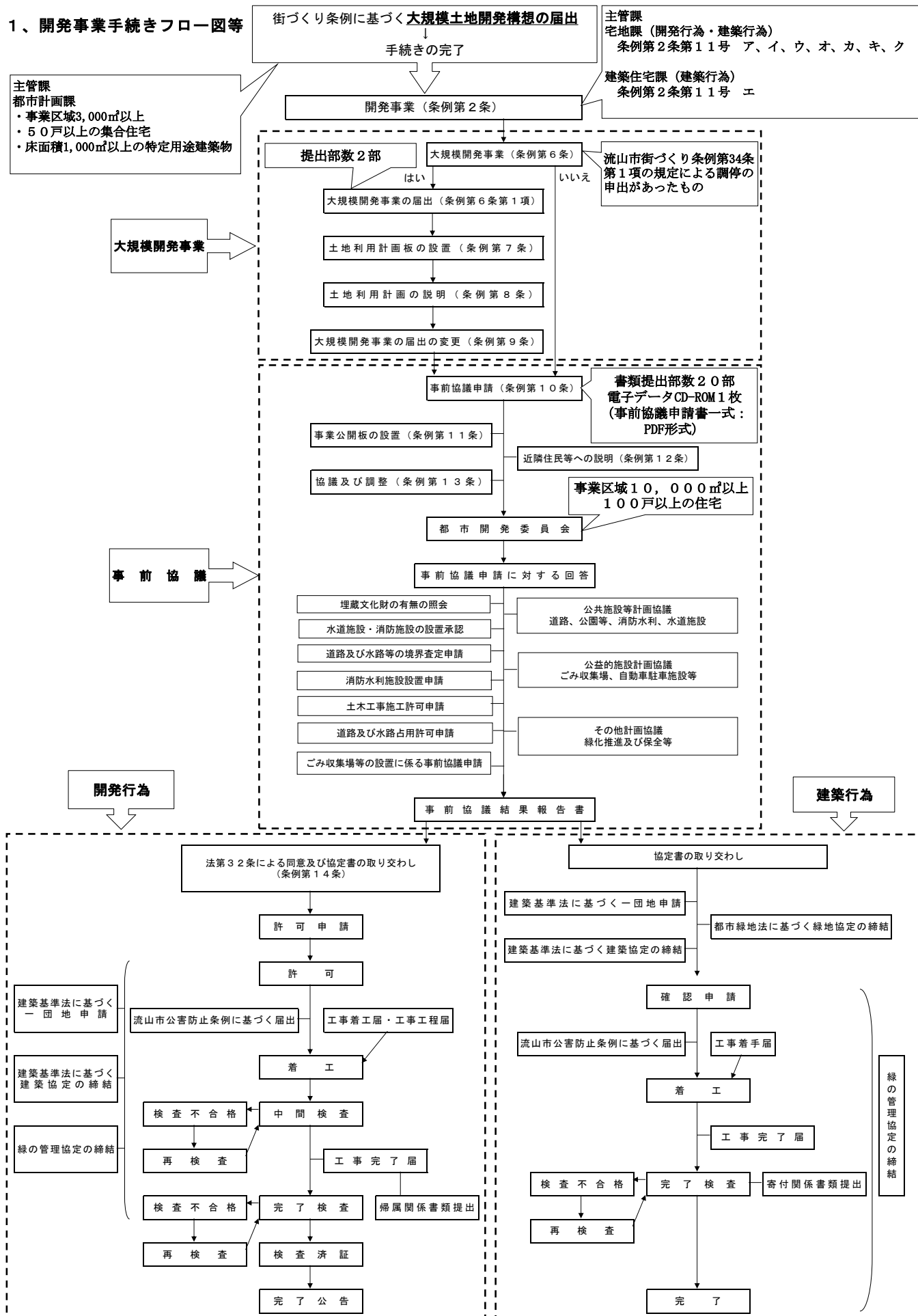
目 次

1	手続フロー図等	
1)	開発事業手続フロー図	1
2)	開発事業に伴う主な協議担当課一覧表	2
3)	主な公共施設及び公益的施設等設置概要一覧表(2-1)	3
4)	主な公共施設及び公益的施設等設置概要一覧表(2-2)	4
2	開発事業整備基準	
1)	予定建築物の敷地の最低限度	5
2)	地盤面の算定	7
3)	公共施設	
(1)	道 路	8
(2)	公 園 等	2 4
(3)	消防水利	3 3
(4)	水道施設	3 8
4)	排水施設	4 0
5)	公益的施設	
(1)	ごみ収集場	5 7
(2)	教育施設等	6 1
(3)	防災行政無線拡声受信装置等の整備	6 1
(4)	消防活動空地等	6 2
(5)	集会施設	6 8
(6)	自動車駐車施設	7 0
(7)	自転車駐輪施設	7 4
(8)	交通安全施設	7 6
(9)	防犯施設	8 0
(10)	電柱等	8 2
(11)	防災備蓄施設	8 4
6)	その他の基準	
(1)	街 区	8 6
(2)	土 留 め	8 6
(3)	境界標柱等	8 7
(4)	緑化の推進及び保全	9 0

（５）景観及び環境への配慮	9 9
（６）自然エネルギー活用設備の導入	1 0 4
7）埋蔵文化財	1 0 5
8）安全対策	1 0 6
9）周辺環境への配慮	1 0 7
1 0）搬入車両による振動等の抑制	1 0 7
1 1）電波障害	1 0 8
1 2）建築物に関する整備基準	
（１）子育て支援施設	1 0 9
（２）分譲を目的とする共同住宅の専有面積	1 1 0
（３）商業地域内等の集合住宅	1 1 0
（４）壁面等の後退	1 1 1
（５）中高層建築物の各部分の高さ	1 1 2
（６）ワンルーム建築物に関する整備基準	1 1 4
（７）市街化調整区域内の建築物の高さ	1 1 7
3 その他	
公共施設及び公益的施設の帰属等	1 1 8
別 記	
第 1 号様式 事業系一般廃棄物減量計画書	1 2 0
第 2 号様式 ごみ収集場設置届出書	1 2 1
第 3 号様式 隣接土地（建物）所有者（占有者）同意書	1 2 2
第 4 号様式 流山市境界杭配付申込書	1 2 3
第 5 号様式 流山市境界明示板配付申込書	1 2 4
帰属等添付書類一覧	1 2 5

<表紙写真> 流山市新市街地地区の住宅地

1、開発事業手続きフロー図等



開発事業に伴う主な協議担当課一覧表

* 開発事業：宅地課（市条例第2条第1項第11号エに掲げる建築行為は建築住宅課）

主 な 協 議 内 容	協 議 担 当 課	
道路整備に関する事	土 木 部	道路管理課（改築） 道路建設課（新設）
道路工事承認及び占用等に関する事 道路境界に関する事 土砂・資材運搬に関する事 駐車、駐輪施設及び交通安全施設に関する事		道 路 管 理 課
一般排水（雨水・雑排水等）に関する事 水路境界に関する事		河 川 課
給水管取り出し等に関する事 配水管布設等に関する事	上 下 水 道 局	水 道 工 務 課
公共下水道（汚水・雨水・都市下水路）に関する事 宅地内の汚水排水設備に関する事		下 水 道 建 設 課
区画整理事業に関する事	まちづくり 推進部	まちづくり推進課
公園及び緑化に関する事		み ど り の 課
建築協定及び工作物等に関する事 中高層・ワンルーム建築物の建築に関する事 浄化槽の設置等に関する事		建 築 住 宅 課
生産緑地に関する事 景観計画及び景観条例に関する事 地区計画に関する事、広告物条例に関する事 路外駐車場に関する事		都 市 計 画 課
騒音・振動等公害防止に関する事 環境保全の推進に関する事 埋立・盛土に関する事 地球環境負荷の低減に関する事	環 境 部	環 境 政 策 課
リサイクルの推進に関する事 清掃施設に関する事		ク リ ー ン セ ン タ ー
土地改良区及び農地に関する事 森林伐採に関する事	経 済 振 興 部	農 業 振 興 課
防犯施設及び集会施設に関する事	市民生活部	コ ミ ュ ニ テ ィ 課
防災施設に関する事		防 災 危 機 管 理 課
学校に関する事	学 校 教 育 部	学 校 教 育 課
埋蔵文化財に関する事	生 涯 学 習 部	博 物 館
消防施設に関する事	消 防 本 部	予 防 課
消防水利に関する事		警 防 救 急 課
農地転用に関する事	農 業 委 員 会 事 務 局	
保育施設に関する事 子育て支援施設に関する事	子 ども 家 庭 部	子 ども 家 庭 課
社会福祉施設等に関する事	健 康 福 祉 部	社 会 福 祉 課
		高 齢 者 支 援 課
		介 護 支 援 課
		障 害 者 支 援 課

道路以外の主な公共施設及び公益的施設等設置概要一覧表（２－１）

種類 規模	一戸建の住宅を目的として行う開発事業
3,000㎡未満	(1)－ごみ収集場 (2)－交通安全施設(防護柵、カーブミラー、道路標識等) (3)－消火栓(消防水利の基準による) (4)－接道緑化 (5)－電柱用地 (6)－防犯灯 (7)－自動車駐車施設 (8)－自然エネルギー活用設備
3,000㎡以上 10,000㎡未満	(1)－ごみ収集場 (2)－交通安全施設 (3)－消火栓 (4)－接道緑化、敷地内緑化 (5)－公園 (6)－防火水槽 (7)－集会施設(計画戸数50戸未満は除く) (8)－子育て支援施設(計画戸数100戸未満は除く) (9)－調整池 (10)－電柱用地 (11)－防犯灯 (12)－自動車駐車施設 (13)－防災備蓄施設(計画戸数50戸未満は除く) (14)－自然エネルギー活用設備
10,000㎡以上	(1)－ごみ収集場 (2)－交通安全施設 (3)－消火栓 (4)－接道緑化、敷地内緑化 (5)－公園 (6)－防火水槽 (7)－集会施設 (8)－子育て支援施設(計画戸数100戸未満は除く) (9)－調整池 (10)－電柱用地 (11)－防犯灯 (12)－自動車駐車施設 (13)－防災備蓄施設 (14)－自然エネルギー活用設備

種類 規模	集合住宅を目的として行う開発事業
3,000㎡未満	(1)－ごみ収集場 (2)－交通安全施設 (3)－消火栓 (4)－接道緑化、敷地内緑化 (5)－防火水槽(計画戸数50戸未満は除く) (6)－集会施設(計画戸数50戸未満は除く) (7)－子育て支援施設(計画戸数100戸未満は除く) (7)－自動車駐車施設 (8)－自転車駐輪施設 (9)－防犯灯 (10)－公園(計画人口150人以上) (11)－防災備蓄施設(計画戸数50戸未満は除く) (12)－自然エネルギー活用設備
3,000㎡以上 10,000㎡未満	(1)－ごみ収集場 (2)－交通安全施設 (3)－消火栓 (4)－接道緑化、敷地内緑化 (5)－公園 (6)－防火水槽 (7)－集会施設(計画戸数50戸未満は除く) (8)－子育て支援施設(計画戸数100戸未満は除く) (9)－自動車駐車施設 (10)－自転車駐輪施設 (11)－調整池 (12)－防犯灯 (13)－防災備蓄施設(計画戸数50戸未満は除く) (14)－自然エネルギー活用設備
10,000㎡以上	(1)－ごみ収集場 (2)－交通安全施設 (3)－消火栓 (4)－接道緑化、敷地内緑化 (5)－公園 (6)－防火水槽 (7)－集会施設 (8)－子育て支援施設(計画戸数100戸未満は除く) (9)－自動車駐車施設 (10)－自転車駐輪施設 (11)－調整池 (12)－防犯灯 (13)－防災備蓄施設 (14)－自然エネルギー活用設備

道路以外の主な公共施設及び公益的施設等設置概要一覧表（２－２）

種類 規模	店舗、事業所等を目的 として行う開発事業
300㎡以上 2,000㎡未満	(1)－ごみ収集場 (2)－交通安全施設 (3)－消火栓 (4)－接道緑化、敷地内緑化 (5)－自動車駐車施設 (6)－自転車駐輪施設 (7)－自然エネルギー活用設備
2,000㎡以上 3,000㎡未満	(1)－ごみ収集場 (2)－交通安全施設 (3)－消火栓 (4)－接道緑化、敷地内緑化 (5)－自動車駐車施設 (6)－自転車駐輪施設 (7)－防火水槽 (8)－自然エネルギー活用設備
3,000㎡以上	(1)－ごみ収集場 (2)－交通安全施設 (3)－消火栓 (4)－接道緑化、敷地内緑化 (5)－公園、緑地又は広場 (6)－自動車駐輪施設 (7)－自転車駐輪施設 (8)－防火水槽 (9)－調整池 (10)－防災備蓄施設 (11)－自然エネルギー活用設備

種類 規模	工場、倉庫等を目的 として行う開発事業
300㎡以上 3,000㎡未満	(1)－ごみ収集場 (2)－交通安全施設 (3)－消火栓 (4)－接道緑化、敷地内緑化 (5)－防火水槽（2,000㎡未満は除く） (6)－自然エネルギー活用設備
3,000㎡以上	(1)－ごみ収集場 (2)－交通安全施設 (3)－消火栓 (4)－接道緑化、敷地内緑化 (5)－公園、緑地又は広場 (6)－防火水槽 (7)－調整池 (8)－防災備蓄施設 (9)－自然エネルギー活用設備

種類 規模	前記の開発事業が複合して行われる場合
	該当する事業の種類毎の内容を満足していること。

種類 規模	その他の開発事業
300㎡以上	必要に応じて市長が定める。

※その他必要に応じ設置する施設については、別途市長が定める

開発事業整備基準

「流山市開発事業の許可基準等に関する条例」（以下「条例」という。）及び「流山市開発事業の許可基準等に関する条例施行規則」（以下「規則」という。）で規定する必要な事項を定める。

1) 予定建築物の敷地面積の最低限度

条例	規則
（第４３条） 法第３３条第４項の規定により、政令で定める基準に従い条例で定める予定建築物の敷地面積の最低限度に関する制限は、次のとおりとする。 （１）市街化区域内において、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為 ア 開発区域が５，０００平方メートル未満の場合 １区画１３５平方メートルとする。 イ 開発区域が５，０００平方メートル以上１０，０００平方メートル未満の場合 １区画１５０平方メートルとする。ただし、予定建築物の敷地の区画数の合計の５０パーセントを超えない範囲内において、１３５平方メートルとすることができる。 ウ 開発区域が１０，０００平方メートル以上の場合 １区画１５０平方メートルとする。ただし、予定建築物の敷	

条例	規則
地の区画数の合計の 30 パーセントを超えない範囲内において、135 平方メートルとすることができる。 (2) 市街化調整区域における自己の居住の用以外に供する専用住宅の建築を目的とする開発行為であって、当該開発行為を行う区域を 2 以上の区画に分割するもの 1 区画 300 平方メートルとする。	

２）地盤面の算定

条例	規則
(第４６条) 建築基準法第５２条第５項の規定により条例で定める地盤面は、周囲の地面と接する位置の高低差が３メートルを超える建築物についてはその接する位置のうち最も低い位置から３メートルの高さまでの平均の高さにおける水平面とし、周囲の地面と接する位置の高低差が３メートル以下の建築物についてはその接する位置の平均の高さにおける水平面とする。 ２ 前項の規定は、住居系地域（建築物が住居系地域と非住居系地域にわたる場合における当該非住居系地域を含む。）内における建築物について適用する。	

３）公共施設

公共施設の整備の基準について必要な事項を定める。

また、公共施設の整備に当たっては、バリアフリーに関する関係法令等の規定、「千葉県福祉のまちづくり条例」及び「同条例施行規則」等の基準に適合するよう努め、次の各項目に従って整備を行うものとする。

（１）道路

道路の設計、整備の基本的な考え方は、「流山市道の構造の技術的基準を定める条例」及び道路構造令に基づくほか、日本道路協会等が定める基準・指針などを参照するものとする。ただし、「流山市開発事業の許可基準等に関する条例」に定めのある内容は、同条例に基づき、設計、整備すること。

条例	規則
（第４２条第１号） 政令第２５条第２号の技術的細目に定められた道路の幅員に関する制限 政令第２９条の２第１項第２号及び第２項第２号に定める基準に従い、当該制限として配置すべき道路の幅員の最低限度を、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為について、別表第４のとおりとする。 （別表第１） 主として住宅の新築の用に供する目的で行う事前協議対象事業による新設道路等については、次によるものとする。 （１）事業区域に接する道路（以下「接続道路」という。）の幅員が６メートル未満の場合は、次	（別表第３） （１）次に掲げる道路については、バリアフリーに配慮した歩道を設けるものとする。ただし、周辺の状況等により市長が特に必要がないと認めたときは、この限りでない。 ア 事業区域内の幅員９メートル以上の道路 イ 駅前広場に接続する道路 ウ 商店街に面する道路 エ 車両の通行が頻繁で歩行者の通行に危険を伴うおそれがあると予想される道路 （２）道路の交差及びすみ切りについては、次によるものとする。 ア 交差点の交差角は、原則

条例	規則
により接続道路を拡幅するものとする。 ア 接続道路が単一の場合は、当該接続道路の当該事業区域に接する側の反対側の当該接続道路との境界線から6メートル以上に拡幅するものとする。 イ 接続道路が複数ある場合は当該接続道路のうち、市長が主要な道路であると認めたものについて、アの規定の例により拡幅するものとする。この場合において、市長が主要な道路と認めた接続道路以外の接続道路についても、当該事業区域に接する側の反対側の当該接続道路との境界線から原則として5メートル以上に拡幅するものとする。 (2) 新設道路は、袋路状としてはならない。ただし、袋路状の道路の形態が、市長が別に定める基準に適合する自動車の転回広場が設けられており、かつ、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 ア 袋路状の道路の幅員が6メートル以上であること。 イ 袋路状の道路の幅員が6メートル未満であり、かつ、次のいずれかに該当するものであること。 (ア) 袋路状の道路の延長（幅員	として直角とする。 イ 駅前広場等の特別の箇所を除き、同一箇所の同一平面で5路線以上交差させないこと。 ウ 道路が同一平面で交差し、又は屈折する場合は、その角地にすみ切りをしなければならない。ただし、市長が特に認めたときは、この限りでない。 (3) 道路の横断^{こう}勾配は、路面の種類に応じ、市長が別に定める。 (4) 道路（階段状の道路を除く。）の縦断^{こう}勾配は9パーセント以下とする。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合には、小区間に限り12パーセント以下とすることができる。 (5) 階段状の道路は、地形等によりやむを得ないと認められる場合であり、かつ、歩行の用に供する場合に限り、設置することができる。 (6) 前各号に掲げるほか、道路に関する技術的基準については、市長が別に定めるところによる。

条例	規則
が 6 メートル未満の既存の袋路状の道路に当該道路が接続する場合は、当該道路が袋路状でない他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。以下同じ。) が 35 メートル以下であること。 (イ) 袋路状の道路の延長が 35 メートルを超える場合において、区間 35 メートル以内ごとに、市長が別に定める基準に適合する自動車の待避所があること。 (3) 前 2 号に規定するもののほか、道路に関する整備の基準は、規則で定めるところによる。	

ア 道路交通計画

開発区域内の道路の配置は、開発計画の内容並びに周辺の状況を考慮し、環境の保全、災害の防止及び通行の安全が確保できる規模及び構造で計画するものとする。

イ 道路整備計画等との適合

開発区域内に都市計画が決定された道路がある場合は、当該道路整備等の計画に適合するよう努力し、道路の配置計画を立てるものとする。

ウ 開発区域外の道路整備

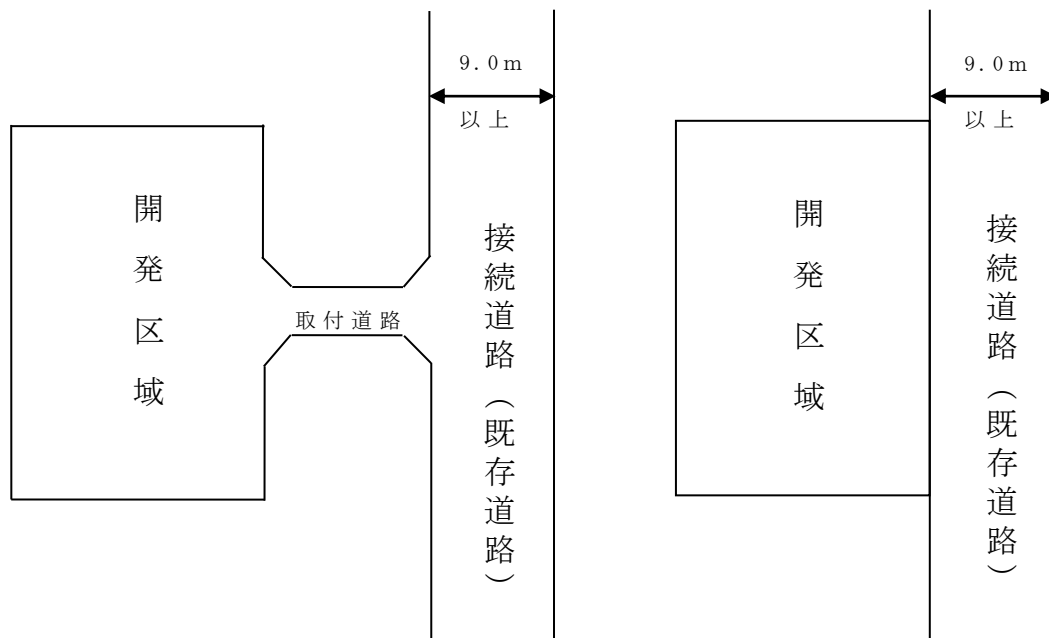
開発行為の施行に伴い、当該開発に関連する接続道路について交通安全上及び災害防止上等の観点から改良が必要な場合は、道路管理者と協議の上、当該道路の拡幅及び舗装等の整備を行うものとする。

エ 接続道路

(ア) 開発区域の主要な道路は、標準として幅員 9 メートル（主と

して居住の用に供する目的で行う開発事業にあつては6メートル）以上の既存道路に接続するものとする。（図－1）

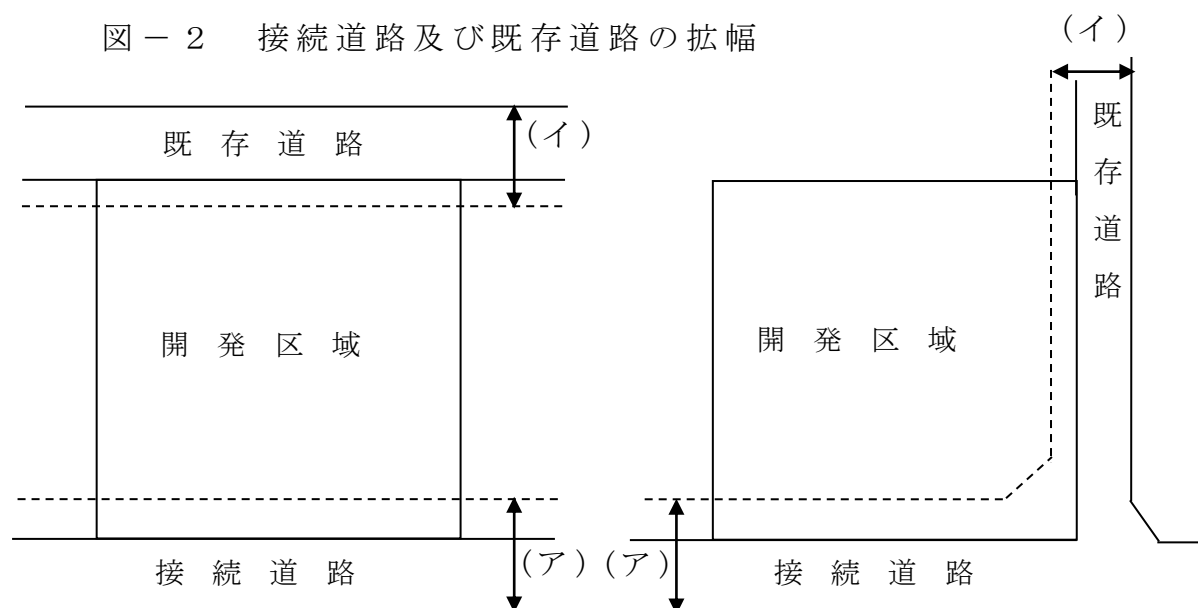
図－1 接続道路及び取付道路



（イ）開発区域に複数の道路が接している場合、入居者の利便を考慮の上、一方向の道路を主要な接続道路として市長が認めた場合は、（ア）により拡幅及び整備を行うものとする。

なお、主要な接続道路以外の道路についても、原則として5.0メートル以上に、拡幅及び整備を行うものとする。（図－2）

図－2 接続道路及び既存道路の拡幅



オ 取付道路

取付道路が必要となる場合の幅員及び構造は、開発区域内の主要道路と同等とする。（図－１）

カ 新設道路

（ア）新設道路は原則として帰属するものとする。

（イ）開発区域内の道路の幅員は、開発面積に応じ表－１に掲げるとおりとする。

表－１

（住宅地）

開発面積	主要な道路の幅員		主要な道路以外の道路の幅員	備考
	通り抜け道路	袋路状の道路		
0.03ha以上 0.3ha未満	5m以上	5m以上	5m以上	
0.3ha以上 0.5ha未満	5m以上	6m以上	5m以上	
0.5ha以上 1ha未満	6m以上	－	5m以上	
1ha以上 3ha未満	9m以上	－	5m以上	9m以上は歩車道分離
3ha以上	11m以上	－	5m以上	〃

（住宅地以外）

開発面積	主要な道路の幅員	備考
0.03ha以上 0.3ha未満	6m以上	
0.3ha以上	9m以上	9m以上は歩車道分離

キ 歩道（規則別表第３）

（ア）歩道の幅員は、歩行者の交通量が多い道路にあたっては３．５メートル以上、その他の道路にあたっては２．０メートル以上とし、縁石、防護柵等により車道との分離を施すこと。

（イ）幅員が３．５メートル以上の歩道においては、植栽帯の形態による街路樹等の植栽を施すこと。幅員が２．５メートル以

上の歩道において、通行に支障がない場合は、植栽樹の形態による街路樹等の植栽を施すこと。

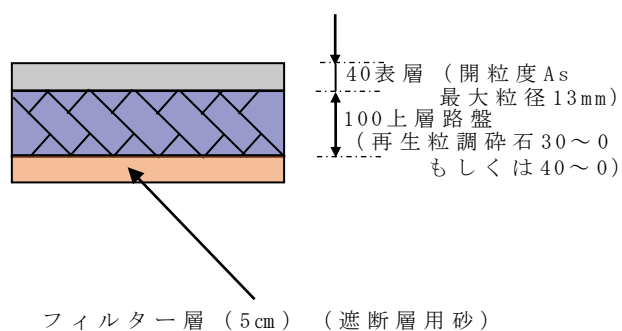
(ウ) 路上施設を設ける歩道の幅員については、ベンチの上屋を設ける場合にあっては2メートル、ベンチを設ける場合にあっては1メートル、その他（安全施設等）を設ける場合にあっては0.5メートルを（ア）に規定する幅員に加えること。

(エ) 歩道の舗装は、地下水涵養の観点から原則として透水性舗装とすることとし、開粒度アスファルト等を使用すること。

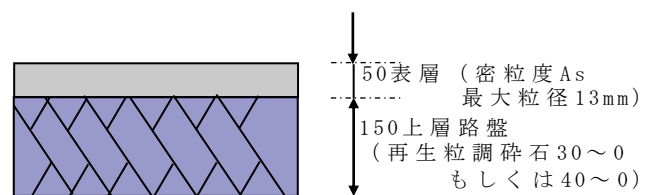
また、歩道に関しては、「歩道の一般的構造に関する基準」（平成17年2月3日国土交通省関東地方整備局長通知）に基づくものとする（以下、抜粋）。

- a 歩道の形式についてはセミフラット形式を基本とし、既設のマウンドアップ形式からセミフラット形式への変更を図るものとする。
- b 歩道の横断勾配については1パーセント以下とする。
- c 歩道における車両乗入れ部の切下げ平坦部は、1メートル以上で出来るだけ広く確保し、かつ、車道からの乗入れ部の縦断勾配については5パーセント以下とするほか、当該箇所に係る側溝については、車道を横断する側溝に準ずる工業規格品を使用すること。
- d バリアフリー対応として、歩道と車道の高低差は5センチメートルを標準とし、歩車道の境界には歩車道境界ブロックを設けること。
- e 横断歩道等に接続する歩道部分は、歩車道の境界に歩車道境界ブロックを設け、バリアフリー対応として、その段差は2センチメートルを標準とした構造とすること。
- f 歩道における舗装構造については図－3－1を、また、歩道切下げ部における舗装構造については接する車道に準ずるものとし図－3－2を、それぞれ基準とすること。

図一 3 - 1 歩道の舗装構造



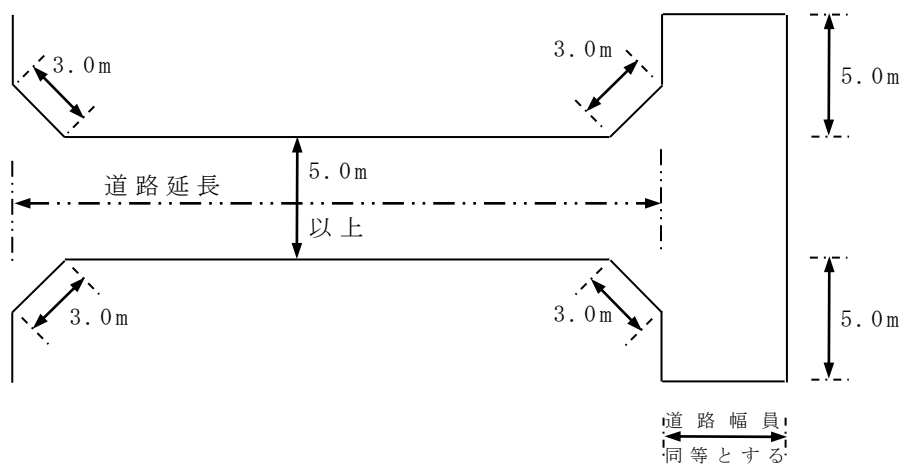
図一 3 - 2 歩道切下げ部の
舗装構造



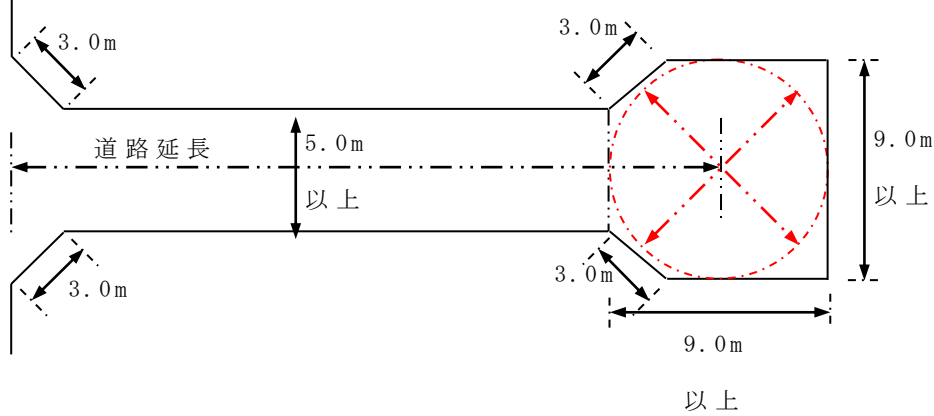
ク 袋路状の道路（条例別表第１）

※転回広場の接続部には隅切りを設けるものとする。

図－４－１ 袋路状道路の終端部に設ける自動車の転回広場
(ア)

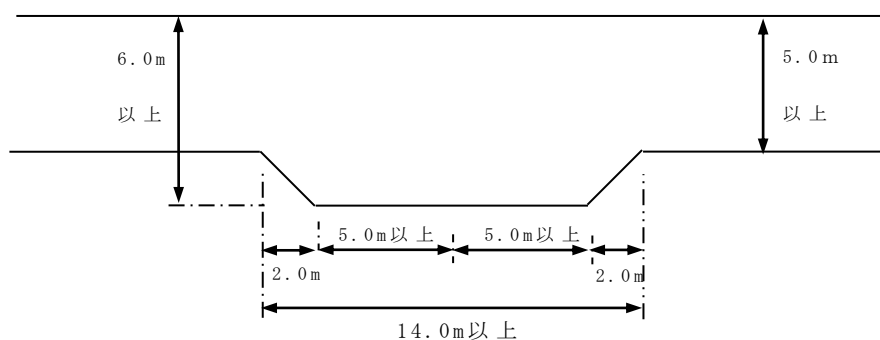


(イ)

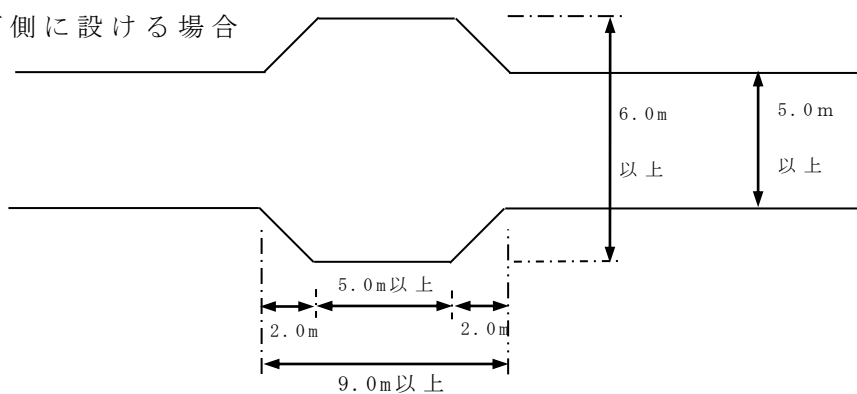


図－４－２ 袋路状道路の中間部に設ける待避所

片側に設ける場合



両側に設ける場合



ケ 階段道路

道路は、階段状としてはならない。ただし、主に歩行の用に供する道路で通行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。

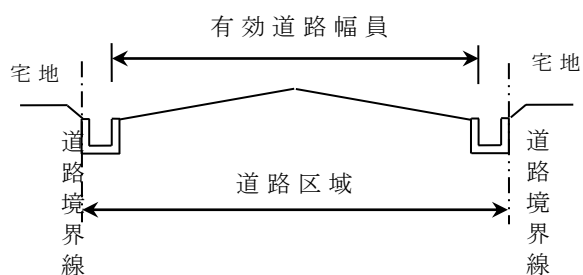
コ 幅員のとり方

道路の幅員は、通行に有効な部分を幅員の対象とし、無蓋の側溝や保護路肩等は幅員構成に含めないものとする。

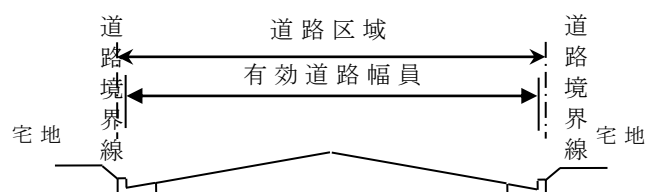
なお、幅員構成に含まれる各部分の名称及び道路敷と道路幅員は、図－５のとおりとする。

図－５ 道路幅員

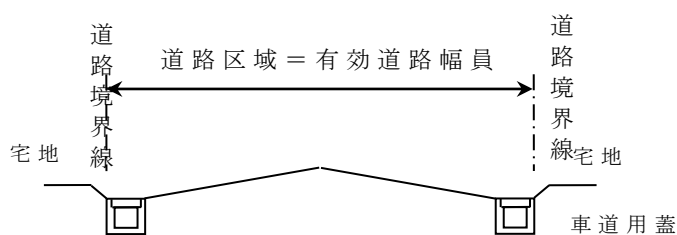
(a) U型側溝の場合



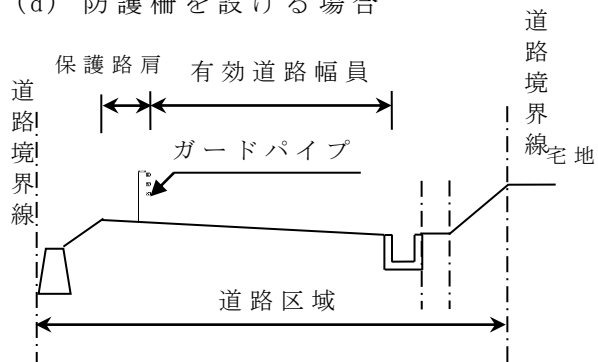
(b) L型側溝の場合



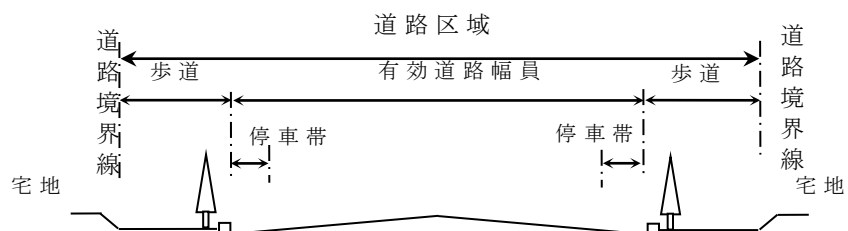
(c) U型側溝（蓋設置）築造の場合



(d) 防護柵を設ける場合



(e) 歩道を設ける場合



※歩道はセミフラットタイプを標準とする。

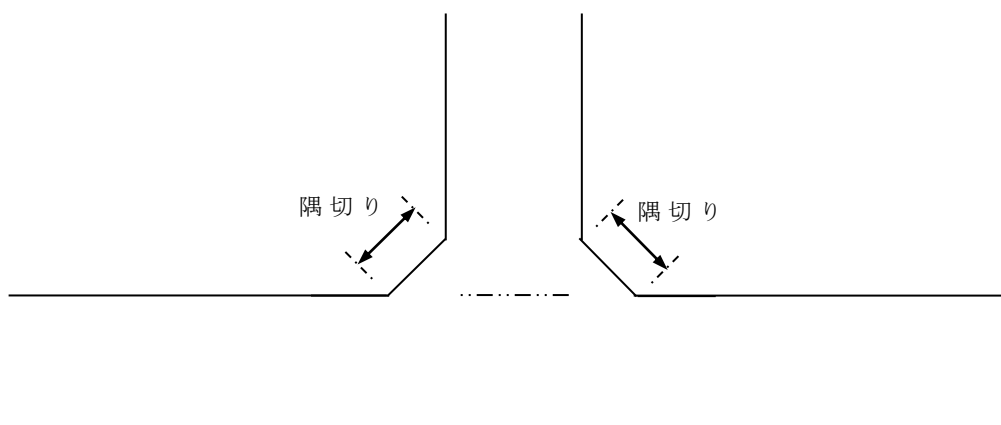
サ 道路の交差及び隅切り（規則別表第3）

表－2 隅切り長さ表

道路の幅員 交 差 角 道路の幅員	5m以上 6m未満			6m以上 8m未満			8m以上 9m未満			9m以上 10m未満			10m以上 12m未満			12m以上 16m未満			16m以上		
	60°	90°	120°	60°	90°	120°	60°	90°	120°	60°	90°	120°	60°	90°	120°	60°	90°	120°	60°	90°	120°
16m以上	4	3	3	4	3	3	4	3	3	4	3	3	5	3	3	6	5	4	6	5	4
12m以上 16m未満	4	3	3	4	3	3	4	3	3	4	3	3	5	3	3	6	5	4			
10m以上 12m未満	4	3	3	4	3	3	4	3	3	4	3	3	5	3	3						
9m以上 10m未満	4	3	3	4	3	3	4	3	3	4	3	3									
8m以上 9m未満	4	3	3	4	3	3	4	3	3												
6m以上 8m未満	4	3	3	4	3	3															
5m以上 6m未満	4	3	3																		

備考 数値は、二等辺三角形の底辺の長さ(単位メートル)とする。

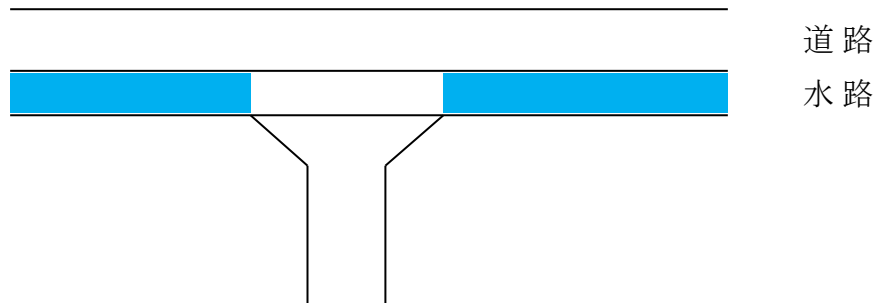
図－6 隅切りの形状



隅切りを設置する場合の留意点は以下のとおりである。

- (1) 隅切りにより切り取る部分は、できるだけ二等辺三角形とすること。
- (2) 道路の交差は、できるだけ直角に近い角度にすること。
- (3) 2メートル以上の歩道が確保されている道路に接続する場合、隅切りの長さは道路幅員にかかわらず2メートルまで緩和できる。
- (4) 道路の交差、接続、屈曲によって生じる内角が120°以上の場合の隅切りは、交通の安全に支障がないときに限り設けなくてもよい。

- (5) 水路（幅 2 メートル以上）を横断して他の道路に接続する場合の隅切りは、次の図のとおりとする。なお、隅切りの長さは、2 メートルまで緩和できる。



シ 横断勾配^{こうばい}（規則別表第3）

道路の横断勾配^{こうばい}は、路面の種類に応じ、表－3に掲げる値を標準とする。

表－3

区 分	路 面 の 種 類	横 断 勾 配
車 道	アスファルト舗装・コンクリート舗装	2.0 % やむを得ない場合は1.5 %
歩 道	透水性アスファルト舗装を標準とする	1.0 % 透水性でない場合は1.5 %

ス 縦断勾配（規則別表第3）

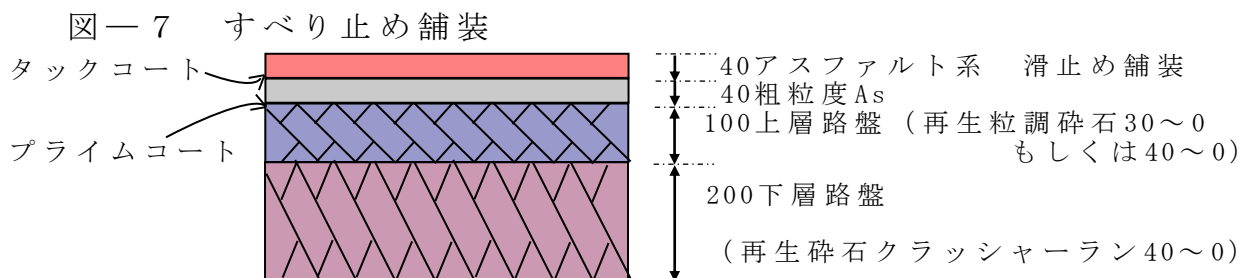
急勾配路面等については、下記の特殊処理を講ずること。

（ア）開発区域内の主要な道路で縦断勾配が6パーセントを超えるものについては、その勾配の区間及びその前後にはすべり止め舗装等の処理を行うこと。

なお、すべり止め舗装は通常の舗装を施した上に重ねて施工すること。（図－7）

（イ）縦断勾配が8パーセントを超える道路は、その勾配に係る区間40メートル以内毎の排水施設に排水の流速を減ずるための必要な施設を設けなければならない。

なお、その区間が40メートルを超えない場合は、別途協議とする。

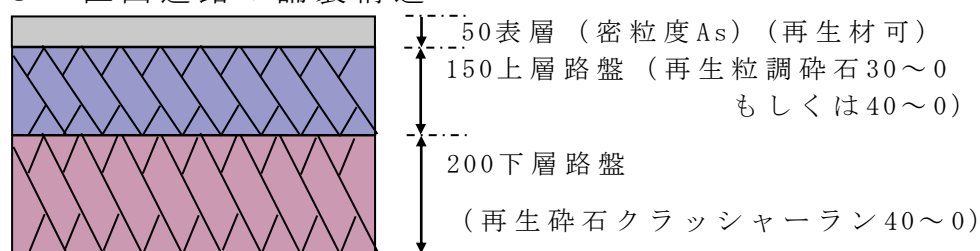


※現場CBR試験の結果CBR値3%未満の場合は、路床改良を行うこと。

セ 道路の舗装

道路の路面仕上げはアスファルト舗装とし、舗装構造はアスファルト舗装要綱（社団法人日本道路協会発行）に基づくものとするが、大型車の見込まれない一般の区画道路については、図－８を基準として築造することとし、現場ＣＢＲ値３％以上であることを確認すること。

図－８ 区画道路の舗装構造



※現場ＣＢＲ試験の結果ＣＢＲ値３％未満の場合は、路床改良を行うこと。

※大型車の通行が見込まれる場合は、設計ＣＢＲ試験を実施し、舗装及び路床の構成・構造を決定する。

※圧密沈下が見込まれる道路は沈下の検討を行い適切な対策を講ずること。

ソ 側溝等

（ア）側溝は、開発区域周辺の道路状況も勘案して、開発区域で整備する道路の排水処理に適したＬ型側溝又はＵ型側溝を整備するものとし、屈曲点及び排水先への接続点に集水枥を設置すること。

なお、排水処理のため必要がある場合は、横断側溝（ボルト締めグレーチング〔細め〕）を設けること。（図－９－１）

（イ）使用する製品は、工業規格品を用い、その大きさは、排水区域及び勾配等により決定するが、Ｌ型側溝の場合は２５０ミリメートル以上、Ｕ型側溝（落蓋式）の場合は２４０ミリメートル以上とし、構造は、図－９－２によること。

なお、Ｕ型側溝を使用する場合は、１０枚間隔で細目グレーチング蓋（ $T = 14$ 以上）を設置し、２０メートルから３０メートル毎に集水枥を設けること。Ｌ型側溝についてはおおむね２０メートル毎に集水枥を設けること。（図－９－４）

(ウ) 側溝の勾配は、0.3パーセント以上とする。ただし、自由勾配型側溝（通称「可変側溝」）を用いて施工される場合の勾配は、0.5パーセント以上とする。

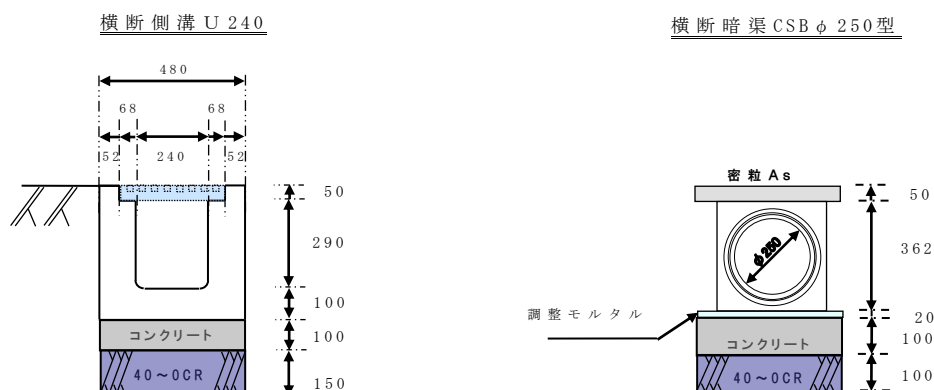
(エ) 側溝及び集水桝は車両の通行に耐えうる工業規格品を用い、グレーチング部分は細目の仕様とする。（図－9－3）

また、集水桝におけるグレーチングはヒンジを介して開閉できる構造とし、かつ、その開閉方向は道路中心線からその集水桝の設置された道路外側方向への開放とすること（官民境界線を中心とした場合、道路側から民地側への開放とする）。

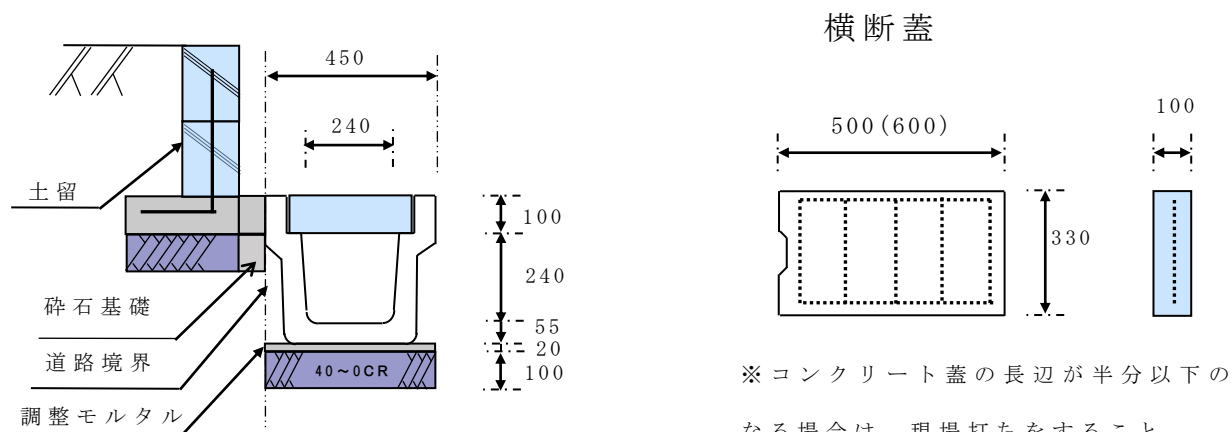
ただし、ヒンジの使用が適当でない場合に限り、ヒンジに準じた措置を講ずることができる（その措置においてチェーン等を使用する場合、集水桝コンクリート部分にあと施工アンカー等を使用し、チェーンと緊結すること）。

※ U型側溝のタイプ・仕様の選択にあたっては、事前に道路管理者の指示を仰ぐこと。

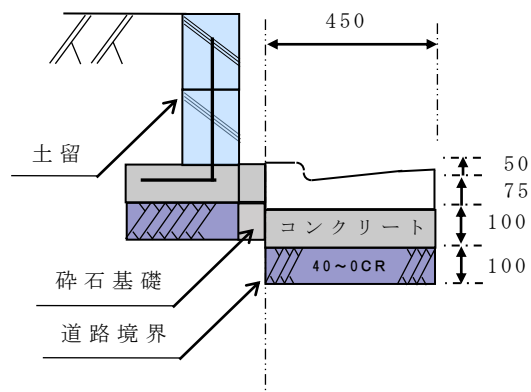
図－9－1 横断側溝の例



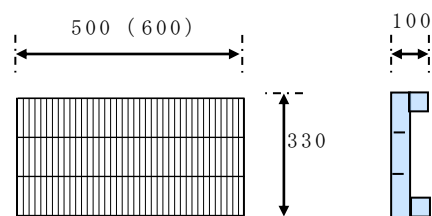
図－9－2 落蓋式U型側溝（240×240）の例



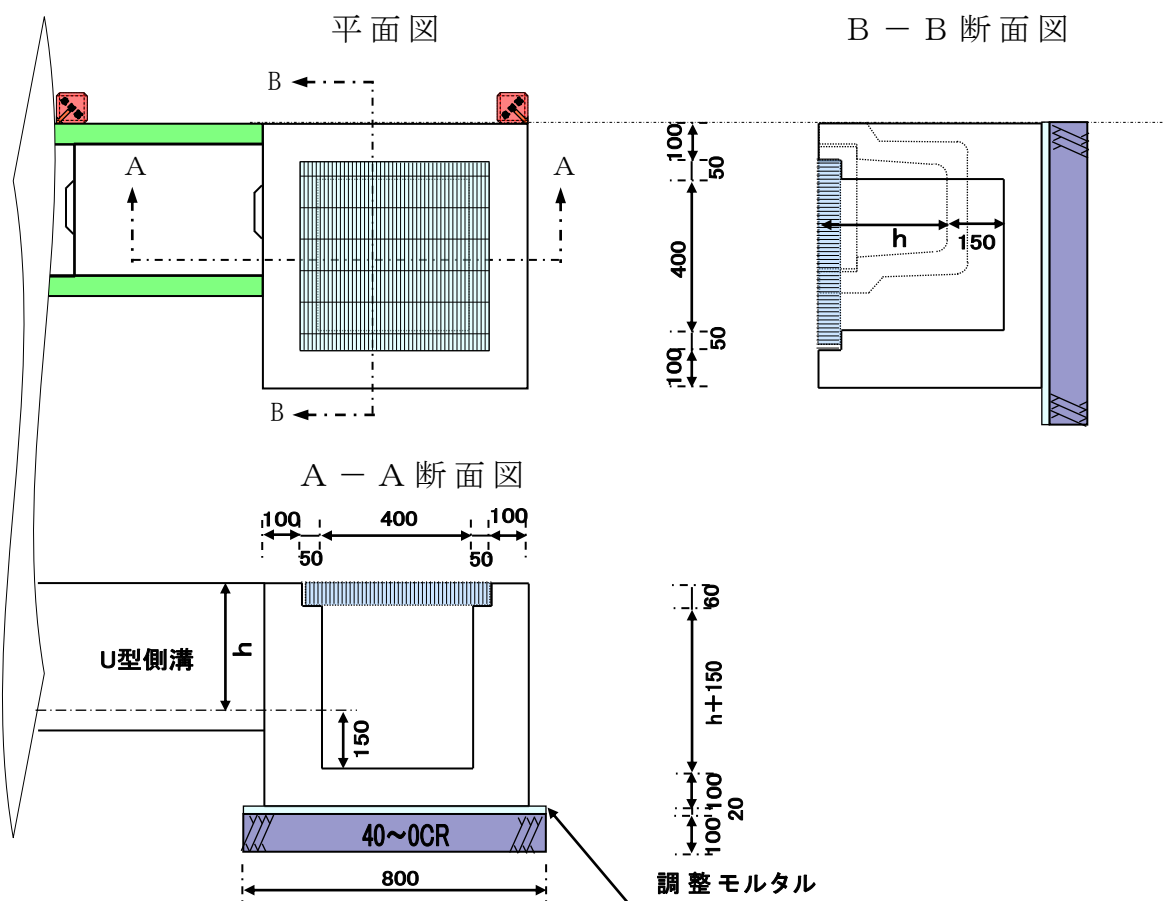
L 型側溝（250）の例



図－9－3 グレーチング（細目用）の例



図－9－4 集水枳の例



(2) 公園等

条 例	規 則
(第42条) (2) 政令第25条第6号の技術的細目に定められた設置すべき施設の種類に関する制限 政令第29条の2第1項第5号イに定める基準に従い、当該制限として主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（その区域内に良好な樹林地等の緑地があり、これを保全することが適当であるとして市長が緑地の混在を認めた開発行為又はその区域内に良好な景観の形成を図る緑地を設置することとして第14条第1項の規定による協定の締結をした開発行為を除く。）において設置すべき施設の種類を、公園に限定する。 (3) 政令第25条第6号の技術的細目に定められた設置すべき公園の1箇所当たりの面積の最低限度に関する制限 政令第29条の2第1項第5号ロに定める基準に従い、当該制限として設置すべき公園（商業地域又は近隣商業地域における開発行為において設置する公園を除く。）について1箇所当たりの面積の最低	(別表第3) (1) 居住の用に供する目的で行う開発事業の公園については、居住者の利便を考慮し公園の機能が有効に発揮できる位置及び平坦な場所に配置するものとする。 (2) 公園等（市に帰属するものをいう。）が、道路と接する部分（公園等が複数の道路に接する場合は少なくとも1つの道路に接する部分をいう。）は、10メートル以上とする。 (3) 公園等の形状は、原則として整形とする。

条例	規則
限度は、150平方メートルとする。 (4) 政令第25条第6号の技術的細目に定められた設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度に関する制限 政令第29条の2第1項第5号ハに定める基準に従い、当該制限として設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（商業地域又は近隣商業地域における開発行為を除く。）については6パーセントとし、住宅以外の建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為については5パーセントとする。 (5) 政令第25条第7号の技術的細目に定められた設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度に関する制限 政令第29条の2第1項第6号に定める基準に従い、当該制限として設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対	

条例	規則
する割合の最低限度は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（商業地域又は近隣商業地域における開発行為を除く。）については6パーセントとし、住宅以外の建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為については5パーセントとする。 （別表第1） （1）事業区域の面積が3,000平方メートル以上の事前協議対象事業（開発行為又は土地区画整理事業が施行された区域若しくは施行中の区域における事業区域の面積が50,000平方メートル未満の建築行為を除く。）については、次により公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）を設置するものとする。 ア 主として住宅の建築を目的とする建築行為については、公園を設置するものとする。ただし、その区域内に良好な樹林地等の緑地があり、これを保全することが適当であるとして市長が緑地の混在を認めた建築行為又はその区域内に良好な景観の形成を図る緑地を設	

条 例	規 則
置することとして第 1 4 条第 1 項の規定による協定の締結をした建築行為については、この限りでない。 イ 主として住宅の建築を目的とする建築行為（商業地域又は近隣商業地域において行うものを除く。）に係る 1 箇所当たりの公園の面積の最低限度は、1 5 0 平方メートルとする。 ウ 主として住宅の建築の用に供する目的で行う建築行為（商業地域又は近隣商業地域において行うものを除く。）については、公園の面積を事業区域の面積の 6 パーセント以上とする。 エ 主として住宅以外の建築物の用に供する目的で行う建築行為又は特定工作物の建設については、公園等の面積を事業区域の面積の 5 パーセント以上とする。 オ ウ及びエに規定する建築行為以外の建築行為については、公園等の面積を事業区域の面積の 3 パーセント以上とする。 （ 2 ） 事業区域の面積が 3 ， 0 0 0 平方メートル未満の事前協議対象事業（土地区画整理事業	

条例	規則
が施行された区域又は施行中の区域における開発事業を除く。) については、規則で定めるところにより算定される計画人口が150人以上となる場合は、事業区域内に1人当たり0.6平方メートル以上の面積の公園又は広場を確保するものとする。 (3) 公園等の配置及び形状は、規則で定めるところによる。 (4) 公園等に配置すべき施設は、市長が別に定めるところによる。 (5) 第2条第1項第11号イに該当する事前協議対象事業については、前各号の規定は適用しない。	

ア 計画人口
(規則別表第2)

区 分			人口算定値
一 戸 建 住 宅			4 人
集合住宅	住戸の専用面積	2 0 m ² 未満	1 人
		2 0 m ² 以上 3 0 m ² 未満	2 人
		3 0 m ² 以上 4 0 m ² 未満	2 . 5 人
		4 0 m ² 以上 5 0 m ² 未満	3 人
		5 0 m ² 以上 6 0 m ² 未満	3 . 2 人
		6 0 m ² 以上 7 0 m ² 未満	3 . 5 人
		7 0 m ² 以上 8 5 m ² 未満	3 . 7 人
		8 5 m ² 以上 1 0 0 m ² 未満	3 . 8 人
		1 0 0 m ² 以上	4 人

イ 事業者は、その規模が3,000平方メートル以上の開発事業（指定工作物を除く。）においては、「条例第42条第2項から第5項まで及び別表第1」による公園、緑地又は広場面積を確保して、別に定める設置基準により整備し、開発行為（住宅以外の開発行為を除く）にあつては、原則として無償で市に提供するものとする。

(条例第42条及び別表第1)

用途地域	開発面積	開発目的 (建物用途)	面積割合 の最低限度	公園1箇所 当たり の面積の 最低限度	設置すべき 公園、緑地 又は広場の 種類
住居系用途地域 第一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 準住居地域 工業系用途地域 準工業地域 工業地域	0.3ha以上 5ha未満	一戸建住宅	6%(注1)	150m ²	公園 (注2)
		集合住宅	6%		公園、緑地 又は広場 (注3)
		その他	5%		
	5ha以上	一戸建住宅	6%	(注5)	公園、緑地 又は広場 (注4)
		集合住宅	6%		
		その他	5%		公園、緑地 又は広場
	0.3ha以上 5ha未満	一戸建住宅	3%	—	公園 (注2)
		集合住宅	3%		公園、緑地 又は広場
		その他	5%		
商業地域 近隣商業地域	5ha以上	一戸建住宅	3%	(注5)	公園
		集合住宅	3%		公園、緑地 又は広場
		その他	5%		

(注1) 自己の居住用を除く。

(注2) 良好な樹林地等の緑地があり、その保全を図る場合又は景観上必要と認められる場合は、「緑地」の混在が認められる。

(注3) 公園を設置する場合、最低面積は、150m²となる。

(注4) 緑地の混在を認めるが、その場合でも面積割合3%以上の公園が必要となる。

(注5) 公園面積は、政令で1箇所300m²以上であり、かつ、その面積割合は3%以上であることと定められている。

5ha以上20ha未満の開発行為にあっては、面積1,000m²以上の公園が1箇所以上必要となる。

20ha以上の開発行為にあつては、面積1,000㎡以上の公園が2箇所以上必要となる。

(注6) 建物用途「その他」は、店舗、事務所、工場及び倉庫等住宅以外の建築物である。

(注7) 事前協議対象事業（建築行為）について、事業区域に土地区画整理事業が施行された区域（施行中の区域を含む）が含まれる場合、当該事業区域を除いた事業区域の面積が3,000平方メートルを超える場合は公園等の設置を要するものとする。

また、3,000平方メートル未満の事前協議対象事業（開発事業）において計画人口150人以上の場合についても同様とする（条例第18条関係別表第1の2公園、緑地又は広場）。

ウ 都市計画法第29条第3号（条例第2条第1項第11号イ）に該当する開発行為については、イの規定は適用しないものとする。

エ 設置基準

（ア）配置・形状等

a 公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）の配置は、関係法令の規定に適合するよう努めること。

b 高圧線下は、原則として公園等としないこと。

c 道路と公園等の地盤面に段差を生じる場合は、バリアフリーに配慮した出入口を設置すること。

（イ）公園等の施設（条例別表第1）

公園等は、利用者の安全の確保を図るため、柵等（生け垣等の植樹帯を含む。）の施設及び雨水等の排水施設が設けられているほか、おおむね表-4に掲げる施設を標準として計画すること。

なお、施設の配置及び設計は、市長と協議のうえ決定し、これに基づき整備されるものであること。

表－４

面積		5 0 0 m ² 以上	1, 0 0 0 m ² 以上
施設	5 0 0 m ² 未満	1, 0 0 0 m ² 未満	2, 5 0 0 m ² 未満
柵 等 外 構 施 設	公園利用者の道路等への飛出し防止を図る柵等を適宜設置		
雨水等の排水処理施設	公園内の雨水等を適切に処理できるよう適宜設置		
植栽	周辺環境に配慮した樹種を選定すること。 配植については、別途協議		
園 名 板	1 基		
出入口及び園路の舗装	公園の出入口は、原則 2 箇所以上とする。出入口及び園路の構造は、コンクリート舗装、アスファルト舗装又はコンクリートブロックとし、必要に応じスロープを設置する。		
車 止 め	引抜き式構造とし、形状基数については、別途協議		
ベンチ	1 基以上	2 基以上	3 基以上
※遊 器 具	1 基以上	2 基以上	3 基以上
園灯（2 0 0 W以上）	1 基以上		2 基以上
※パ ー ゴ ラ	－	－	1 基以上
※水飲場（1 3 mm以上）	1 基以上		

（注１）公園面積が、2, 5 0 0 m² 以上の開発事業については、別途協議とする。

（注２）施設の種類が「緑地」の場合は、※印の施設は必要としない。

（注３）園灯、水飲場の設置に伴う電力会社又は水道局への申込み手続き及びその設置に係る納付金等は開発事業者の負担とする。

（注４）施設整備計画作成にあたっては、千葉県福祉のまちづくり条例（平成 8 年千葉県条例第 1 号）等を参照し、身体障害者の利用を考慮し計画すること。

(3) 消防水利

条 例	規 則
(別 表 第 1) (1) 消防水利は、防火水槽又は消火栓とする。 (2) 消防水利は、消防水利の基準（昭和 3 9 年消防庁告示第 7 号）に適合するものとし、その配置、構造及び規格は、規則で定めるところによる。	(別 表 第 3) (1) 防火水槽は、次に掲げる事前協議対象事業に該当する場合に設置するものとする。 ア 集合住宅の建築を目的とするものにあつては、事業区域の面積が 3 , 0 0 0 平方メートル以上のもの又は計画戸数が 5 0 戸以上のもの。この場合において、集合住宅の一部に事務所及び店舗その他の居住の用に供する部分以外の部分があるときは、当該居住の用に供する部分以外の用途に供する部分の面積を消防長が別に定める基準に基づき住戸の戸数に換算し、これを加算する。 イ 一戸建ての住宅の建築を目的とするものにあつては、事業区域の面積が 3 , 0 0 0 平方メートル以上のもの。 ウ ア及びイに規定するもの以外のもので、事業区域の面積が 2 , 0 0 0 平方メートル以上のもの。 (2) 防火水槽の設置数は、次に掲げる区域（以下「包含区域」という。）毎に 1 とする。 ア 事業区域の用途地域が、商

条 例	規 則
	業地域、近隣商業地域及び工業地域である場合にあっては、事業区域内における半径 100メートル以内の区域 イ 事業地域の用途地域が、アに定める用途地域以外の用途地域である場合にあっては、事業区域内における半径 120メートル以内の区域 (3) 事業区域において、包含区域に含まれない区域があり、かつ、当該区域の面積が当該事業区域の面積の 30 パーセント未満であるときは、当該包含区域に含まれない区域については、防火水槽の設置に替えて消火栓とすることができる。 (4) 第 1 号に掲げる事前協議対象事業以外の事前協議対象事業にあっては、包含区域毎に 1 の消火栓を設置するものとする。ただし、事業区域のうち、既設の公設の防火水槽又は消火栓からの距離が第 2 号に規定する距離までの部分については、消防車両の進入及び消防活動に支障がないと認められるときに限り、消火栓の設置を要しないこととする。 (5) 防火水槽の位置、構造及び

条 例	規 則
	規格は、消防長が別に定めるところによる。 (6) 防火水槽の設置については、消防長が別に定めるところにより、消防長と協議するものとする。 (7) 消火栓の規格は、流山市上下水道事業管理者の定めるところによる。

ア 防火水槽を設置する開発事業の規模（規則別表第3）

表－5

事業の種類	事業の規模
戸建て住宅	事業区域の面積 3,000 m ² 以上
集合住宅	(1) 事業区域の面積 3,000 m ² 以上 (2) 計画戸数 50戸以上
上記以外の建築物	事業区域の面積 2,000 m ² 以上

(注1) 集合住宅の一部に事務所及び店舗その他の居住の用に供する部分以外の部分があるときは、当該居住の用に供する部分以外の用途に供する部分の面積を消防長が別に定める基準に基づき住戸の戸数に換算し、これを加算する。

(注2) 集合住宅にワンルームマンションも含む。

イ 防火水槽の用地区分

防火水槽用地の帰属は、外壁より0.5メートル以上離隔して区分すること。

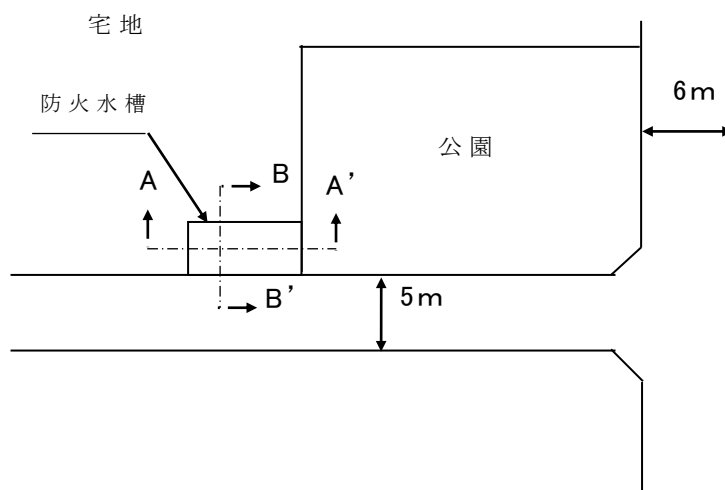
なお、帰属する場合は、分筆し隣地境界を境界杭で明示すること。

ウ 防火水槽の細目

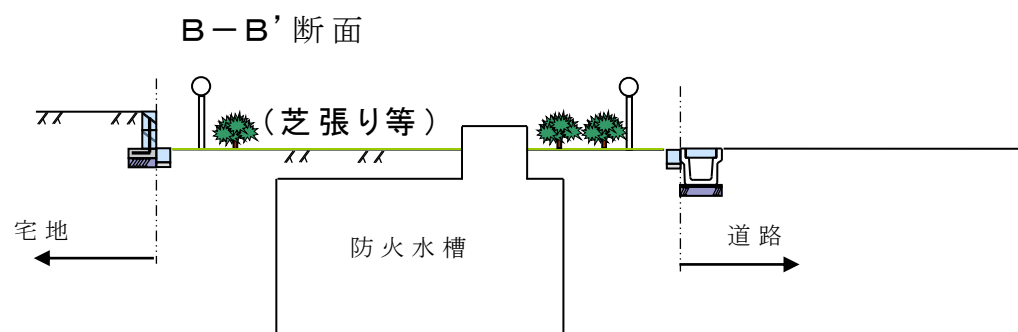
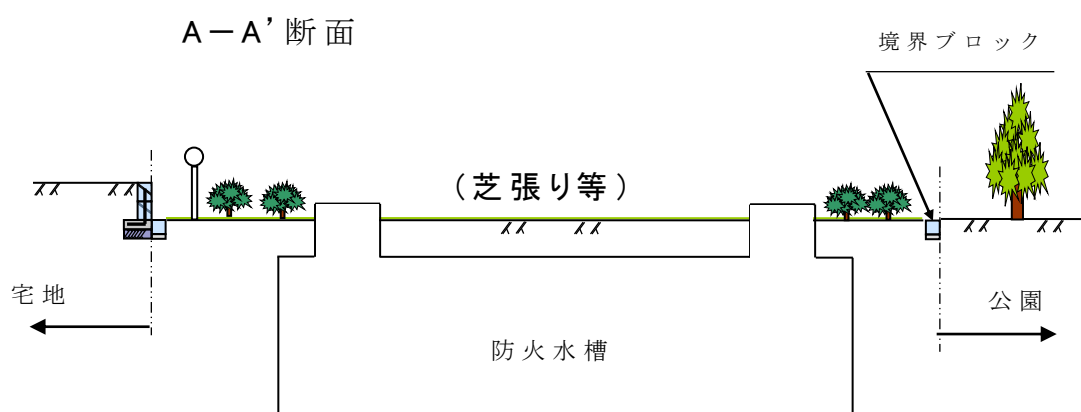
防火水槽の位置、構造及び規格、その他の必要な事項は、消防長が別に定める「防火水槽の位置・構造及び規格等を定める要綱」

によるものとする。

図－１６ 設置平面図



断面図（地下式の場合）



(4) 水道施設

条 例	規 則
(別表第1) 配水施設は、事業区域の面積、形状及び周辺の状況並びに予定建築物その他の事業区域内に予定されている工作物及び当該工作物の敷地の規模に応じて適切な構造及び能力を備えたものが配置されていること。	

ア 給水計画

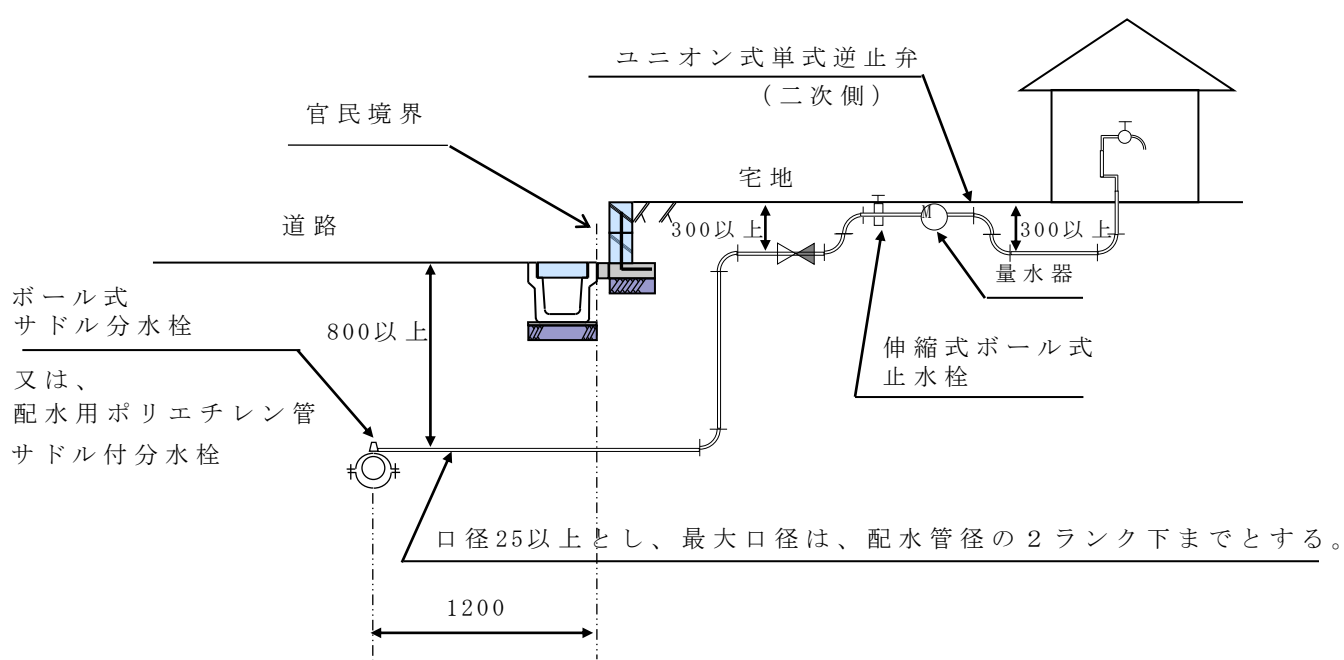
(ア) 開発事業に伴う給水は、原則として流山市営水道によるものとする。

なお、量水器までの使用材料は、流山市上下水道事業管理者が指定する材料を使用すること。

(イ) 配水管及び給水管の布設については、図－11を基準とし、本管口径の選定に当たっては、表－6により計画すること。

なお、開発面積、開発区域の形態及びその周辺の状況等により口径が異なる場合があります。

図－11 給水管標準施工図



表－6 量水器設置個数表

		量 水 器 口 径						
本 管 口 径	ϕ	1 3	2 0	2 5	4 0	5 0	7 5	1 0 0
	7 5	7 9	2 7	1 5	5	3	1	
	1 0 0	1 6 4	5 5	3 2	1 0	6	2	1
	1 5 0	4 5 2	1 5 4	8 8	2 8	1 5	6	3

(ウ) 配水管の埋設については、道路の北側又は西側とする。

なお、当該埋設箇所に他の埋設物がある場合は、協議により埋設位置を決定する。

(エ) 流山市道等における配水管又は給水管の布設に際して生ずる埋戻し、道路復旧等については、「流山市道路占用・承認工事共通仕様書」に基づいて行うこと。

(オ) 開発事業に伴い、新設の配水施設については、市が行う完了検査後、流山市上下水道事業管理者に寄附するものとする。

4) 排水施設

条例第19条に定める排水施設の整備の基準について必要な事項を定める。

条 例	規 則
(第19条) 事業者は、事前協議対象事業の施行に当たっては、事業区域及びその周辺からの排水を適切に処理し、かつ、放流先の排水施設に支障を及ぼさないように事業区域内に排水施設を整備するものとし、放流先の排水施設がない場合又は放流先の排水施設の容量が不足する場合は、これらの整備も併せて行うものとする。 2 事業者は、前項の規定により事業区域内に排水施設を整備するに当たっては、規則で定める基準により整備するものとする。	(第19条) 条例第19条第2項の規則で定める排水施設を整備するに当たっての基準は、次の各号に定めるとおりとする。 (1) 排水施設のうち雨水調整施設は、雨水貯留施設と雨水貯留浸透施設とするものとする。 (2) 前号の雨水調整施設の必要容量は、別表第4に定めるところにより算出するものとする。 (3) 排水施設の整備に関する技術的細目については、市長が別に定める。

ア 雨水排水（規則第19条）

(ア) 排水計画

- a 排水施設の設計については、「下水道施設計画・設計指針と解説」（公益社団法人日本下水道協会発行）に基づき行うほか、流山市雨水浸透施設設計指針を順守し、事業区域の規模に応じた貯留量、浸透量を満たす計画とする。ただし、周辺の状況によりやむを得ないと認められる場合はこの限りではない。
- b 雨水の排除は、分流式とし原則として自然流下により行うこと。
- c 開発事業により整備される水路で開渠となる部分については、開発区域側に根入れ50センチメートル以上の鉄筋

コンクリート擁壁又は三面張護岸（コンクリート製）を設けるものとする。ただし、周辺の状況によりやむを得ない場合はこの限りでない。

- d 水路のうち開渠となる部分には、当該部分に並行して幅員 1.5メートル以上の水路維持管理用地を設けること。ただし、当該部分に並行して道路等が新設又は整備される場合はこの限りでない。

(イ) 必要貯留量

雨水貯留施設及び雨水貯留浸透施設を設置する際の貯留容量の算定式は、「規則別表第 4」のとおりとする。

(規則別表第 4)

開発面積 A (ha)	貯留量 (m ³)	堆砂量 (m ³)
$0.03 \leq A < 0.5$	600A	15A
$0.5 \leq A < 1.0$	800A	15A
$1.0 \leq A$	1300A	15A

(注 1) 雨水調整施設の必要容量は、貯留量に堆砂量を加算して算出する。

(注 2) 事業区域の面積が 3,500 平方メートル以上の場合は、調整池の設置について市長と協議すること。

(注 3) 貯留量には、浸透量を含めない。浸透量については市長が別に定める指針に準じて別途計算を行う。

(ウ) 許容放流量

下流への許容放流量は、 $0.025 \text{ m}^3/\text{sec}/\text{ha}$ を基準とする。

a 自然流下の場合

オリフィスの断面積は、許容放流量と計画水位 (H. W. L) からオリフィス中心までの高さで決定され、次の式で表される。

$$a = \frac{Q}{c \sqrt{2 \times g \times h}}$$

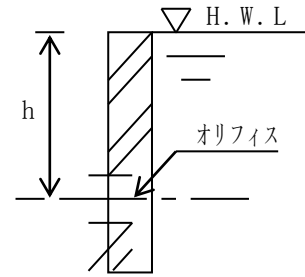
a : オリフィス断面積 (m²)

Q : 許容放流量 (m³/sec)

c : 流量係数 (0.6)

g : 重力加速度 (9.8 m/sec²)

h : 計画水位からオリフィス中心までの高さ (m)



ただし、オリフィスの最小口径はφ50ミリメートルとする。

b 強制排除（ポンプ）の場合

オリフィスと同様に、ポンプ排水においても許容放流量を超えて雨水を排除することは出来ない。したがって、ポンプを選定する際には、全揚程とポンプの性能曲線から、その能力以下のポンプ及び放流口の断面を決定する。

c 浸透施設を設置した場合

オーバーフロー管のみ設置し、オリフィスは不要とする。

(エ) 雨水貯留施設

雨水貯留施設を設計する際には、日本下水道協会発行「下水道雨水調整池技術基準（案）」及び河川協会発行「防災調節池等技術基準（案）」に準じ、次の事項に留意すること。

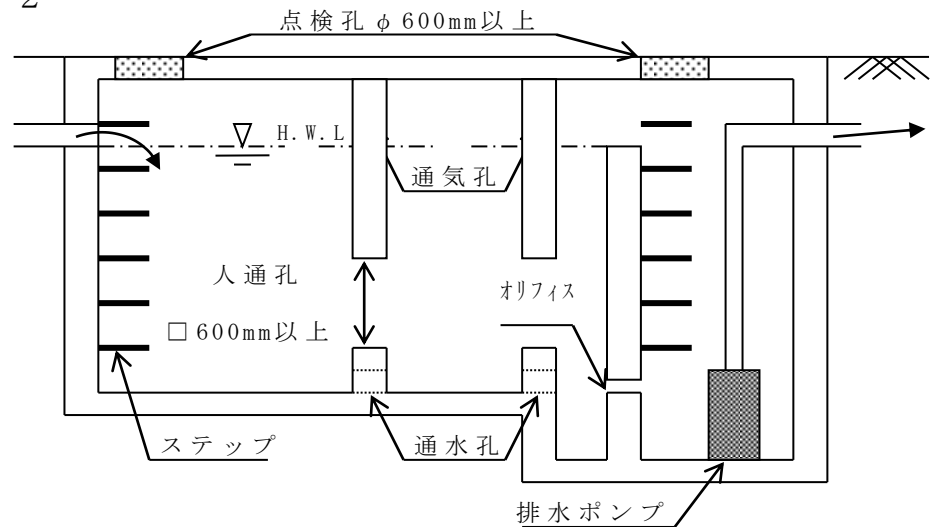
- a 設置位置は、開発区域の雨水を有効に集水できる場所とする。
- b 流水による貯留施設の損傷を保護するため、減勢工、保護工、土砂溜柵及びスクリーン等の施設を必要に応じ設置する。

< 雨水貯留施設の種類と概要 >

a 地下ピット（図—12）

- (a) 底版には、排水勾配または導水溝を設ける。
- (b) 複槽の場合、人通孔、通水孔、通気孔を設ける。
- (c) 躯体は防水処理を施す。
- (d) 貯留槽と配管ピットを兼ねる場合は、各管がH.W.Lより上になるよう配管する。

図－１２



b 平面（駐車場）貯留方式

（a）計画水位は10センチメートル以下とし、雨水を有効に排水できる施設を設けるとともに、看板を設置する。

c 緑地貯留方式

（a）事業地内の雨水を集水させることを前提に、計画水位を30センチメートル以下とし、フェンス及び看板を設置する。

（例）

緑地（駐車場）兼雨水貯留施設 この緑地（駐車場）は雨水を貯める施設となっており、多量の雨が降った時には水が貯まります。 貯留量〇〇〇 t
--

d 調整池

（a）調整池については、別に定める「流山市調整池設置基準」に準拠する。

（オ）雨水浸透施設

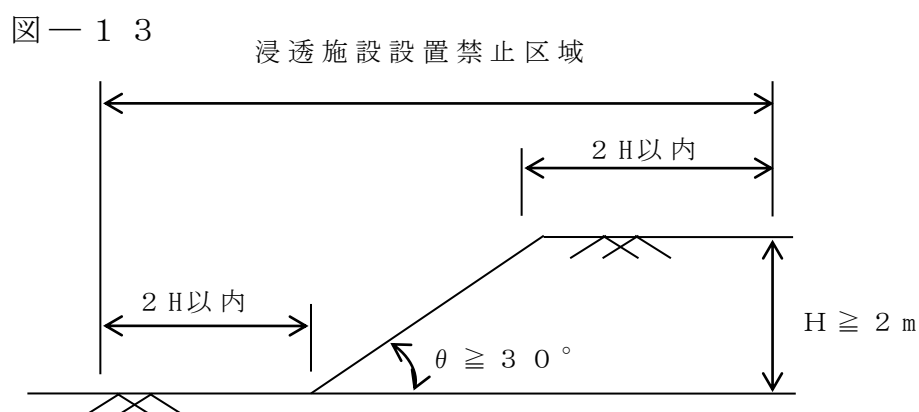
雨水浸透施設を設計する際には、雨水貯留浸透技術協会発行「雨水浸透施設技術指針（案）」に準じ、次の事項に留意すること。

a 雨水浸透施設を設置する場合は、急傾斜地、地下水位の高い所、透水性の悪い地盤等を避け現地を調査する。

- b 雨水浸透施設には、目詰まり防止装置を設ける。
- c 次の地域に雨水浸透施設を設置する場合は、雨水浸透施設設置に伴う雨水浸透を考慮した斜面の安定性について十分な調査及び検討を実施し、雨水浸透施設設置の可否を判断するものとする。

- (a) 人工改変地
- (b) 切土斜面とその周辺
- (c) 盛土地盤の端部斜面部分とその周辺

なお、斜面の近傍部における雨水浸透施設の設置禁止区域は、図－１３のとおりとする。

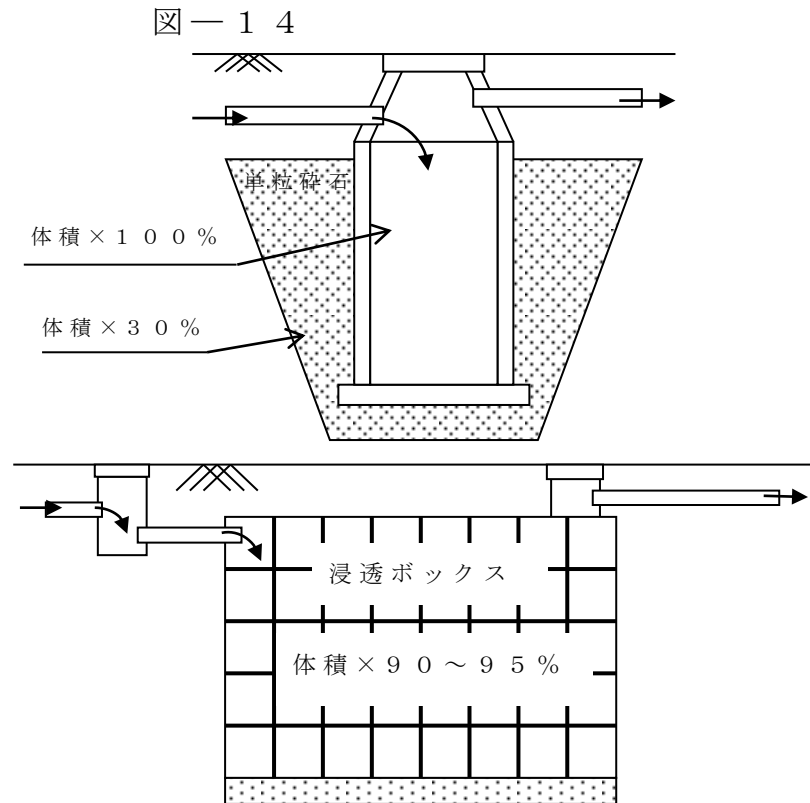


- (d) 各雨水浸透施設を施工するときは、碎石部分の浸透能力や貯留量を損なわないように転圧の回数及び方法に十分配慮する。

< 雨水浸透施設の種類と概要 >

a 浸透人孔・浸透貯留槽

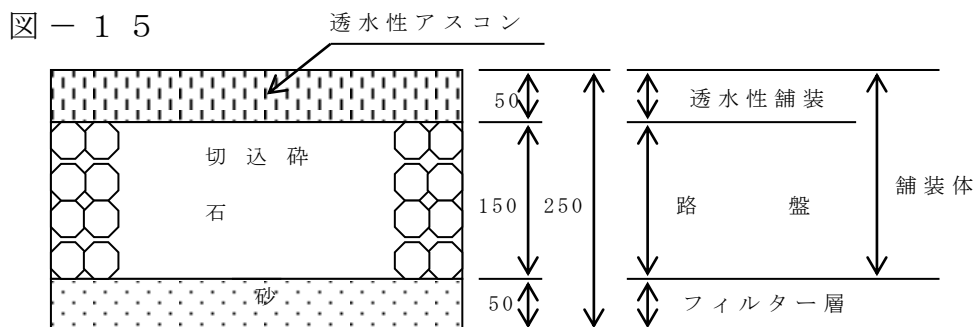
- (a) オーバーフロー管のみ設置し、オリフィス管は必要としない。
- (b) 単粒碎石３、４号を浸透施設として設置した場合は、埋め戻し体積の３０パーセントを貯留量として換算することを可能とする。（図－１４）



b 浸透舗装

- (a) 路床には敷き砂 $t = 5$ センチメートル以上を施工する。
- (b) 切込碎石を路盤に使用する場合、舗設体積の 12 パーセントを貯留量として換算することを可能とする。
- (c) 単粒碎石 3、4 号を路盤に使用する場合、舗設体積の 30 パーセントを貯留量として換算することを可能とする。
- (d) 透水性アスコンを表層に使用する場合、舗設体積の 15 パーセントを貯留量として換算することを可能とする。

(図一 1 5)



(カ) 維持管理

施設管理者は、次の事項に留意し、雨水貯留施設及び雨水浸透施設の機能が損なわれないように努めなければならない。

- a 必要に応じて堆積土砂等の清掃を行うとともに、ポンプの点検及び特にオリフィスの詰まりには十分注意する。
- b 施設内は、通常、立入りを禁止し、その安全管理に努める。
- c ガス工事、水道工事、建築工事等新たに施工者が立ち入る場合、当該施設の趣旨を伝え、施工者にも目詰まり防止に十分注意してもらう。

(キ) 流末排水施設整備

開発事業に伴い、排水先の既設雨水管渠の排水能力が不足すると認められる場合にあっては、当該施設の管理者と協議し、原則として能力不足が生じない地点まで事業者の負担において改修するものとし、公共施設となる排水施設は、以下の条件によって決定する。

a 排水区域

- (a) 開発事業内の排水施設は、区域内の雨水を処理することが可能な規模とする。
- (b) 開発事業外の排水区域は、原則として市が定めた排水整備計画を基本として設定するものとする。なお、排水整備計画が定められていない流域については、現況を尊重し、適切な区域を排水区域として設定するものとする。

b 流出係数

流出係数は原則として表一 7 を使用し、種別構成から加重平均法により算出すること。

表一 7

工 種 別	流 出 係 数	工 種 別	流 出 係 数
屋 根	0.85～0.95	間 地	0.10～0.30
道 路	0.80～0.90	芝樹木の多い公園	0.05～0.25
その他不透面	0.75～0.85	勾配の緩い山地	0.20～0.40
水 面	1.00	勾配の急な山地	0.40～0.60

c 雨水流出量

雨水流出量の算定は、合理式を用いて計算する。

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

Q : 雨水流出量 (m³/sec)
 C : 流出係数 (加重平均)
 I : 降雨強度 (mm/hr)
 A : 排水区域面積 (ha)

d 降雨強度式

降雨強度式は、「流山市公共下水道基本計画」に準拠し、次式を用いて計算する。

$$I = \frac{5000}{40 + t} \quad t = 7 + \frac{L}{60 \times V}$$

I : 降雨強度 (mm/hr)
 t : 流達時間 (min)
 L : 流下距離 (m)
 V : 流速 (m/sec)

e 排水施設断面

施設断面は、マンニングの式を用いて計算する。

$$Q = A \times V \quad V = \frac{1}{n} \times R^{2/3} \times I^{1/2}$$

Q : 流下能力 (m³/sec)
 A : 断面積 (m²)
 V : 流速 (m/sec)
 n : 粗度係数
 R : 径深 (m) (= A / P)
 P : 流水の潤辺長 (m)
 I : 勾配

f 管渠の流速

管渠内での堆積防止及び下流地点での雨水流水量増加防止等のため、管渠内の排水の流速は許容範囲内に収めなけ

ればならない。なお、設計に当たっては、マンニングの式（管渠は満管、箱形渠は9割水深）により極力表－8に掲げる理想的な流速内に収まるよう計画する。

表－8

最小流速	最大流速	理想的な流速
0.8 m/sec	3.0 m/sec	1.0 ～ 1.8 m/sec

g 管渠の土被り

- （a）管渠等を道路に埋設する場合の土被りは、原則として1.0メートル以上とする。
- （b）流山市公共下水道基本計画が定められている区域については、原則としてその計画による土被りとする。

h 管渠の材質及び構造

- （a）公共施設となる管渠の内径は250ミリメートル（污水管については200ミリメートル）以上とする。
- （b）管渠の基礎は、管渠の種類・形状・土質等に応じ、砂・砕石等の基礎を施すものとする。
- （c）排水施設に使用する製品は、日本工業規格及び市の承認を得たものでなければならない。

i 人孔（マンホール）

管渠である構造の部分には、原則として、次に掲げる箇所及び基準に基づき、人孔（マンホール）を設けること。

- （a）管渠の方向、勾配又は管渠径等の変化する箇所、管渠の会合する箇所及び維持管理上必要な箇所。
- （b）公共の用に供する管渠の始まる箇所。
- （c）人孔間の間隔は、表－9のとおりとする。

表－9

管渠径（mm）	600以下	1000以下	1500以下	1650以上
最大間隔（m）	7.5	100	150	200

(d) 人孔の形状及び用途は、表－１０のとおりとする。

表－１０

呼 び 方	形 状 寸 法	用 途
１号人孔	内 径 ９０ｃｍ円形	管の起点及び600mm以下の管の中間点及び内径450mm以下の管の会合点
２号人孔	内 径 １２０ｃｍ円形	内径900mm以下の管の中間点及び内径600mm以下の管の会合点
３号人孔	内 径 １５０ｃｍ円形	内径1200mm以下の管の中間点及び内径800mm以下の管の会合点
４号人孔	内 径 １８０ｃｍ円形	内径1500mm以下の管の中間点及び内径900mm以下の管の会合点
５号人孔	内径210×120ｃｍ角形	内径1800mm以下の管の中間点
６号人孔	内径260×120ｃｍ角形	内径2200mm以下の管の中間点
７号人孔	内径300×120ｃｍ角形	内径2400mm以下の管の中間点

(e) 人孔内の流れを円滑にするために、人孔底部にはインバートを設ける。

(f) 人孔蓋は鋳鉄製（F C D、蝶番付テーパー蓋）を使用し、市に帰属するものは市章入りとする。

(g) 人孔の深さが２mを超える場合はロック付き転落防止用梯子を設ける。

イ 汚水排水（規則第 19 条）

（ア）公共下水道整備区域内における汚水排水計画

公共下水道整備区域内で行う開発事業の場合は、日本下水道協会発行の「下水道施設計画・設計指針と解説」及び「流山市公共汚水ます設置等に関する要綱」並びに「下水道法第 16 条申請（施工承認工事）に係る設計基準」に基づき設計すること。（図－16－1～図－16－10）

（イ）住宅の建築の用に供する目的で行う開発事業における流出量の算定は、表－11 のとおりとする。

表－11 1 人 1 日当り汚水量 （単位：リットル／人・日）

区 分	汚 水 量	地 下 水 量	計画汚水量
1 人 1 日最大汚水量	4 0 5	7 0	4 7 5
1 人 1 日平均汚水量	3 0 5	7 0	3 7 5
1 人時間最大汚水量	6 1 0	7 0	6 8 0

（注）下水道計画の変更が発生した場合は、それに準じるものとする。

図 - 1 6 - 1

取付管標準図

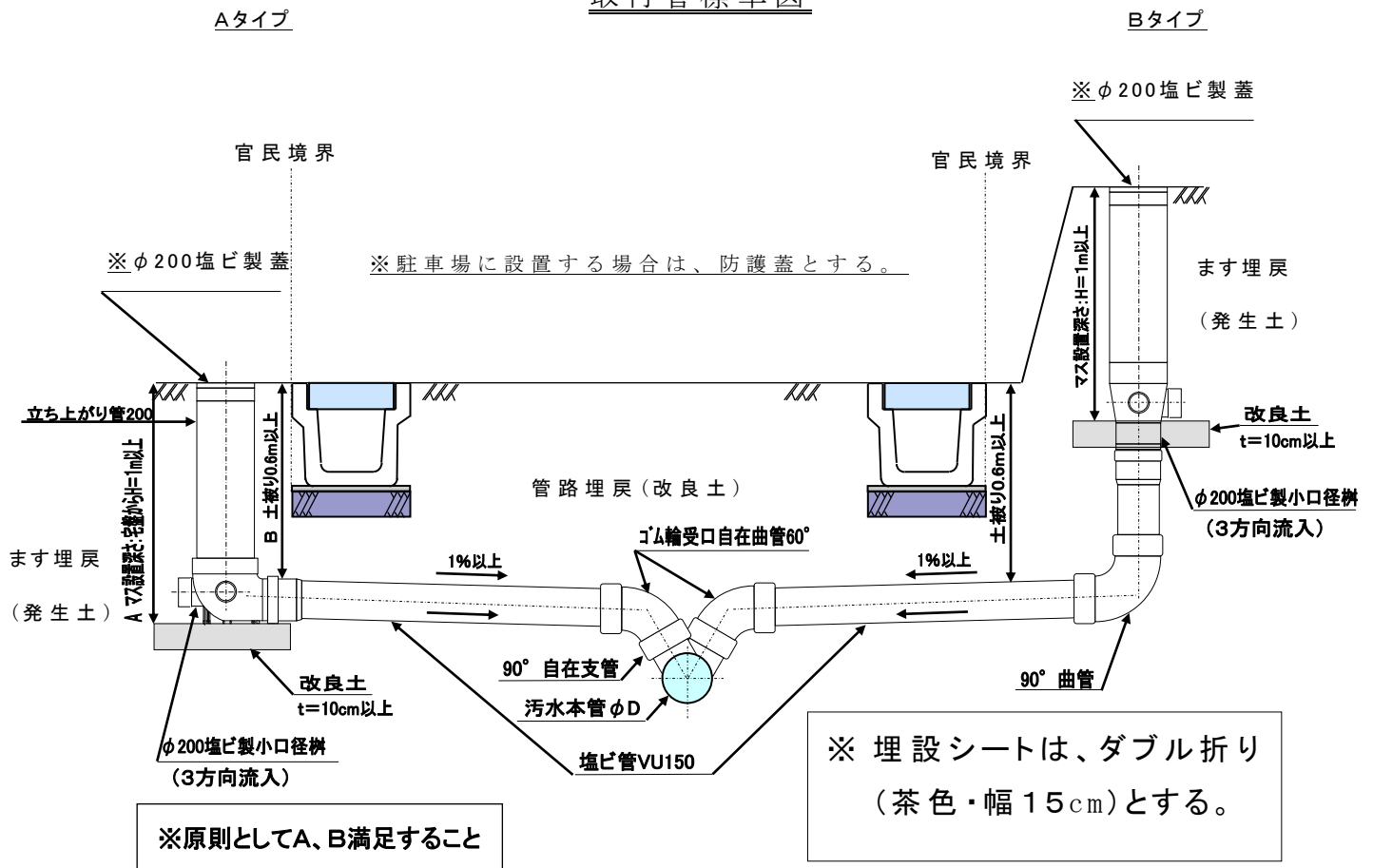
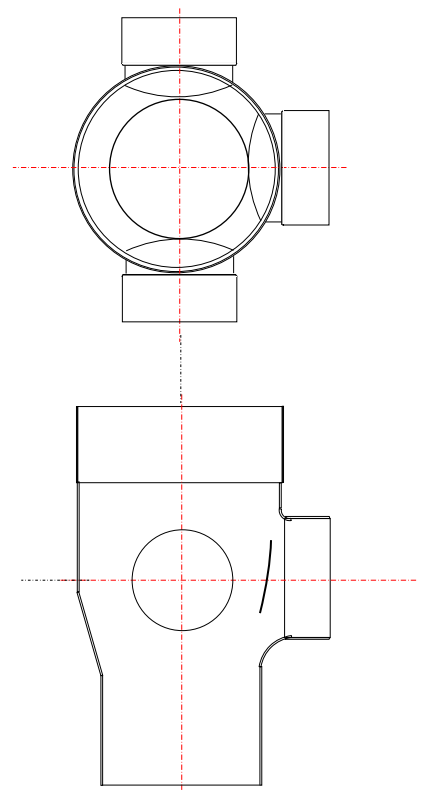
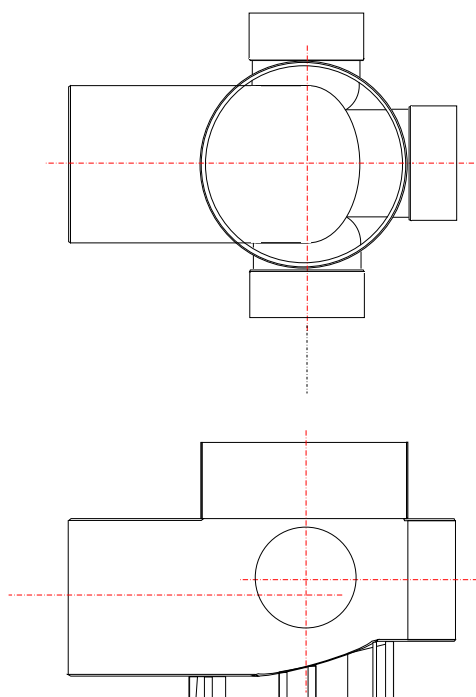


図 - 1 6 - 2

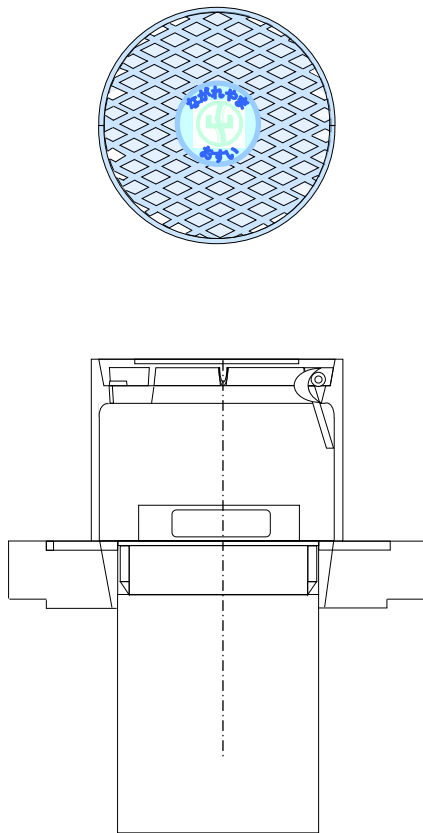
塩ビ製小口径

Aタイプ

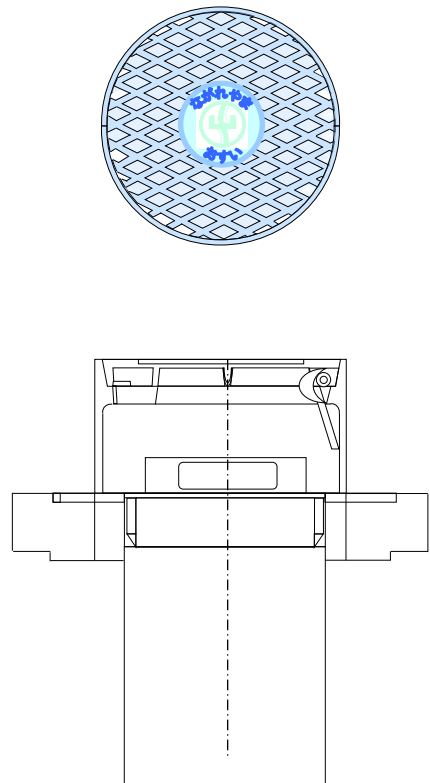
Bタイプ



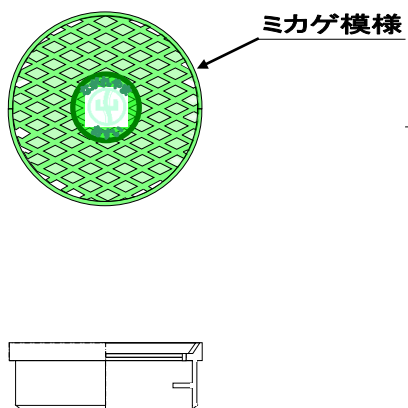
図－１６－３ 防護蓋（内径200 T－８）



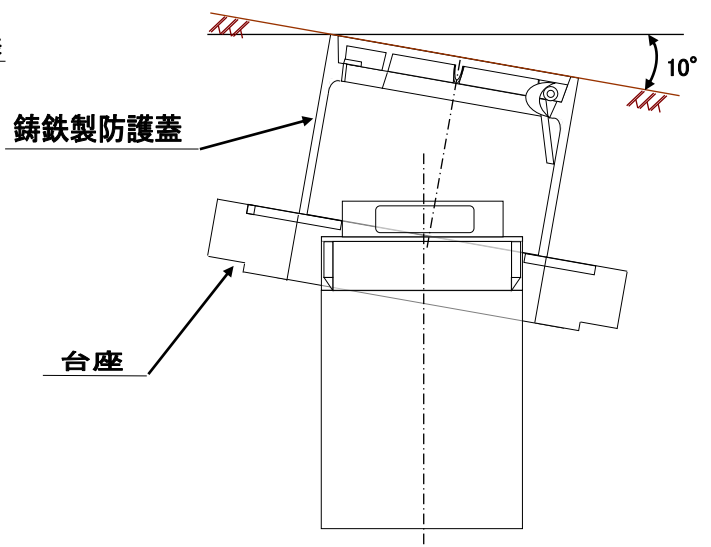
図－１６－４ 防護蓋（内径200



図－１６－５ 塩ビ製蓋（内径200）

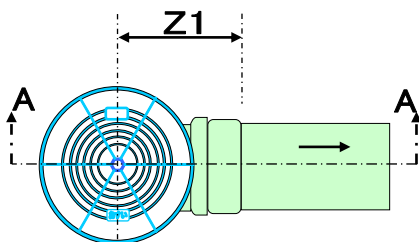


図－１６－６ 防護蓋（内径200）



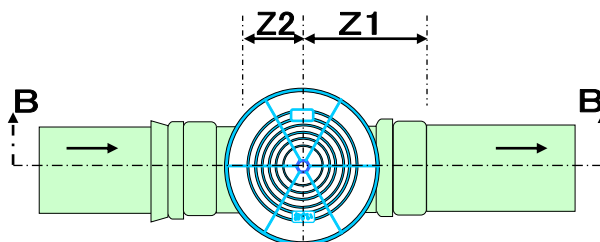
平面図

(起点)



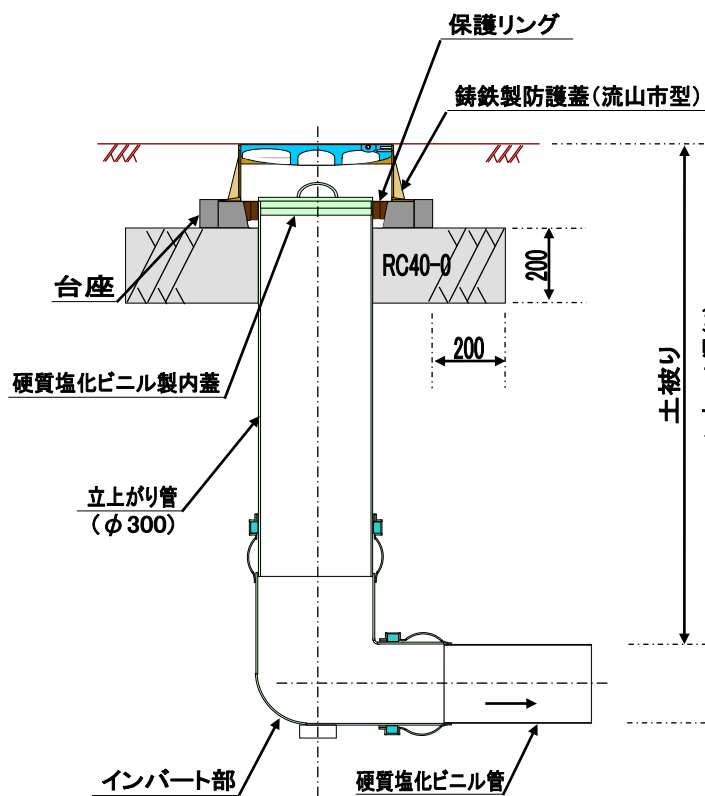
平面図

(中間点)

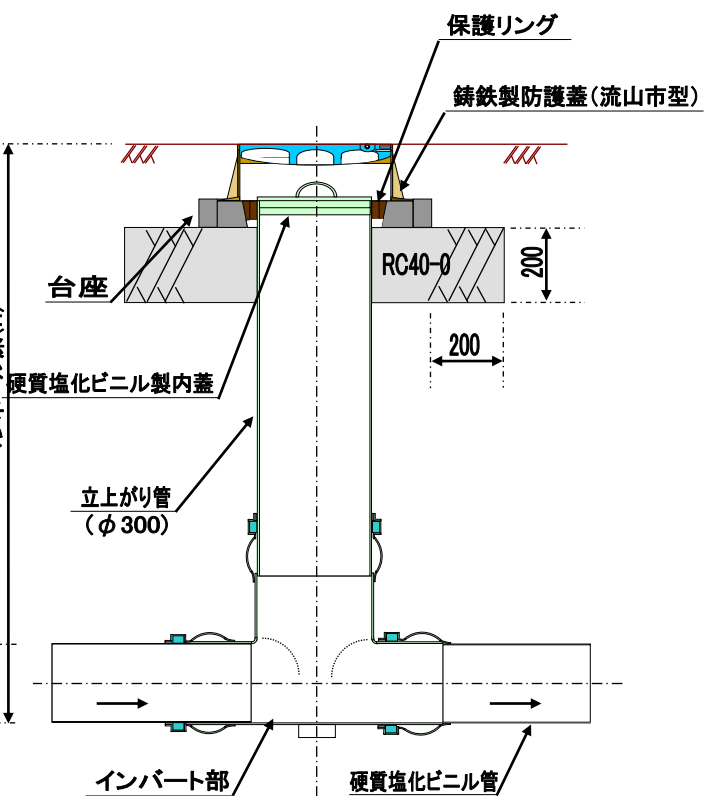


※マンホールの蓋及び枠については、流山市の最新の仕様書に基づくものと

A-A



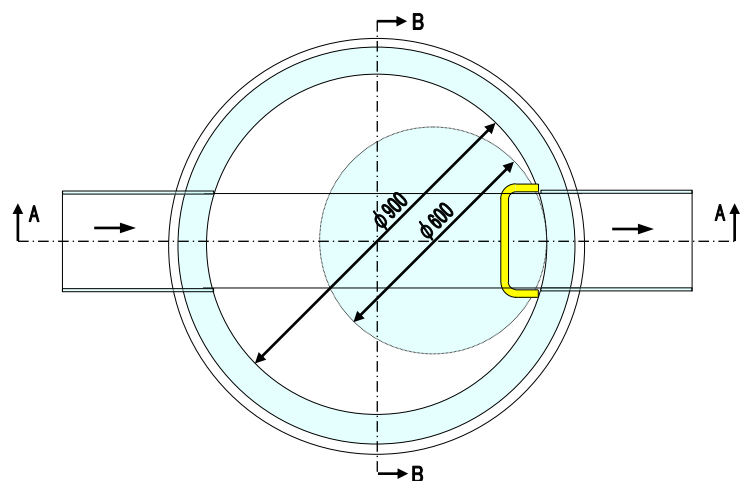
B-B



※交通量が多く沈下が予想される場所については、協議の上直接蓋を使用すること。

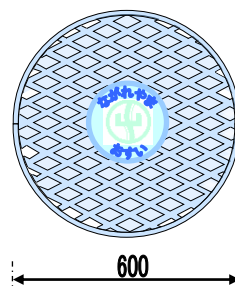
図－１６－８ １号マンホール(内径900)標準図

平面図



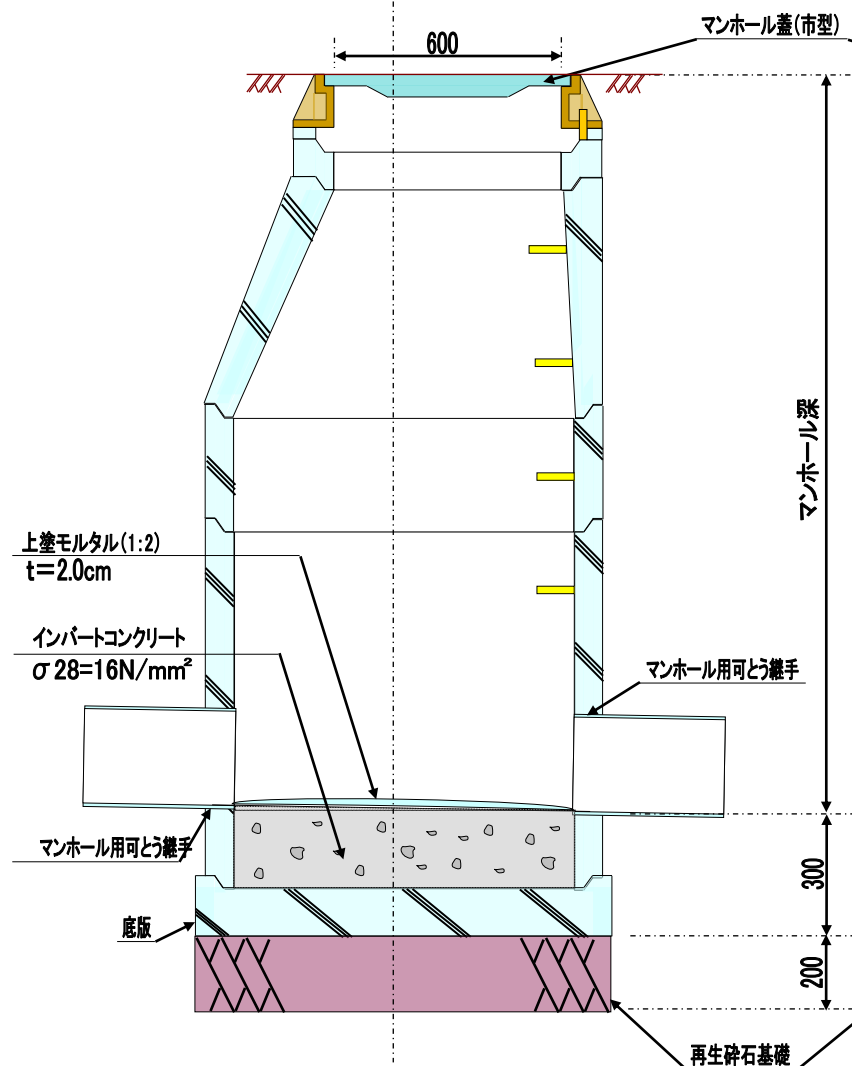
※6m以深は、深型用を用いる事。

マンホール蓋(流山市型)

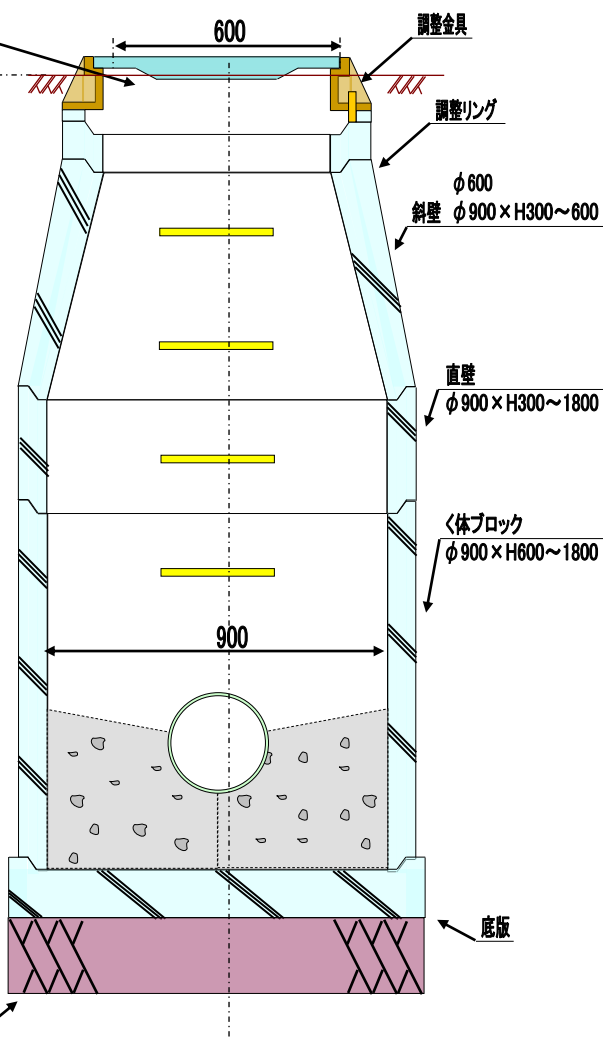


※マンホールの蓋及び枠については、流山市の最新の仕様書に基づくものとする。

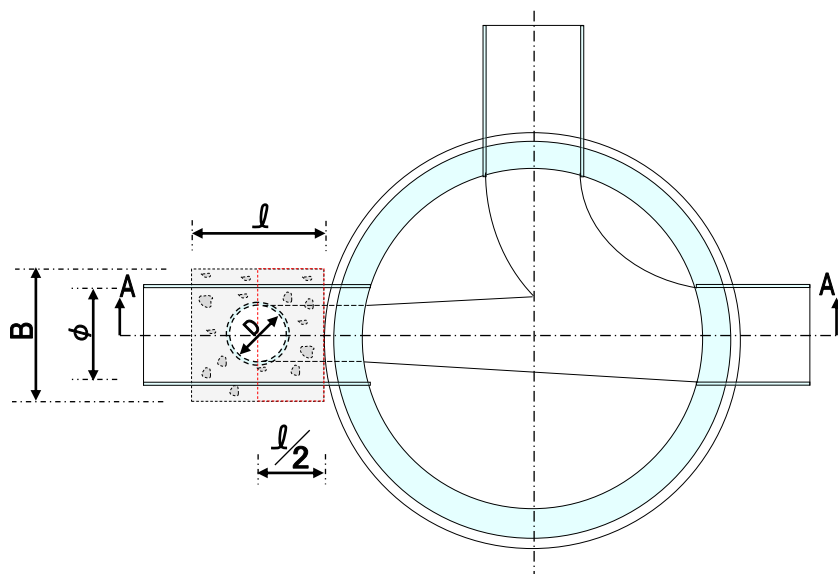
A-A



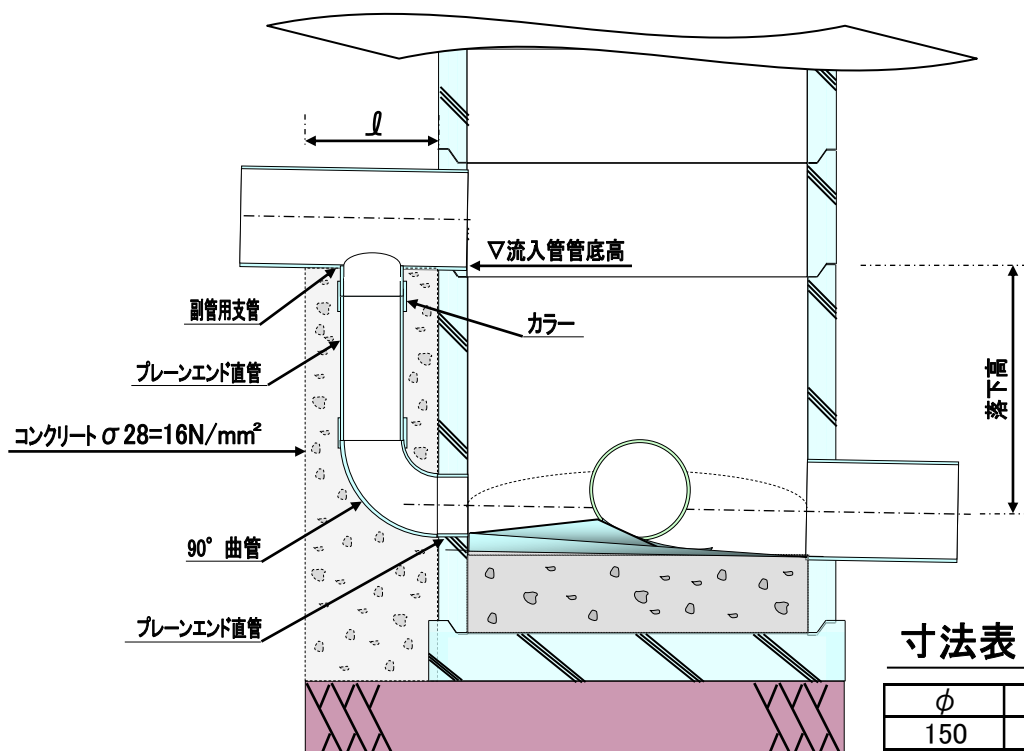
B-B



平面図



A-A



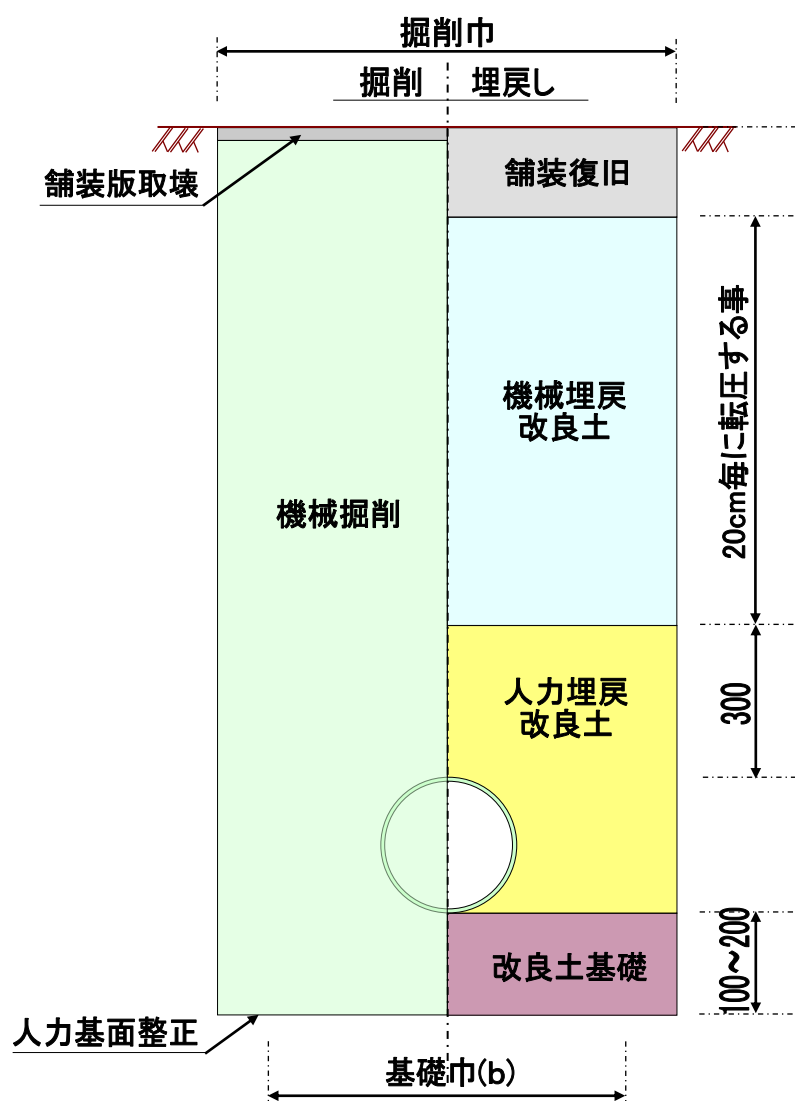
寸法表

φ	D	l	B
150	100	300	300
200	150	350	350
250	200	400	400
300	200	400	400
350	200	400	400
400	200	400	400
450	250	450	450

※ 副管流入口と流出口は管センターを合わせる事。

※ 将来流入の場合、キャップ止めとする。

図－１６－１０ 掘削・埋戻し標準図



※埋設シートは、ダブル折り(茶色・幅15cm)とし、
管上30cmの位置に埋設すること。

5) 公益的施設

条例第20条及び規則第20条に定める公益的施設の整備の基準について必要な事項を定める。

(1) ごみ収集場

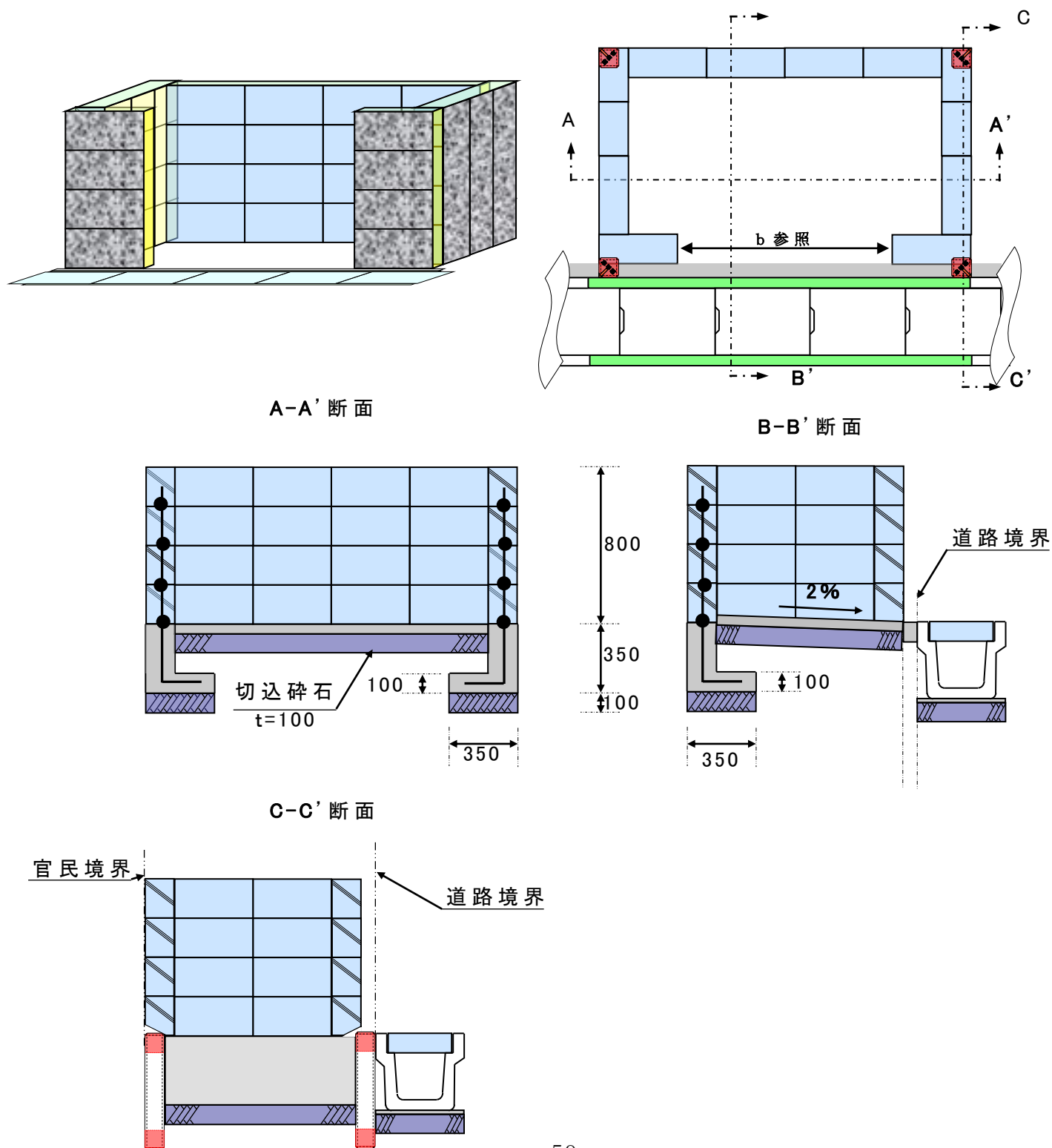
条例	規則
(別表第2) (1) 主として住宅の用に供する目的で行う事前協議対象事業で次に掲げる場合に該当するものは、ごみ収集場を設置しなければならない。 ア 戸建て住宅の区画数又は共同住宅の計画戸数が5以上であるとき。 イ 戸建て住宅の区画数又は共同住宅の計画戸数が5未満である場合で、次のいずれかに該当するとき。 (ア) 当該事業区域付近に既存のごみ収集場が存在しない場合で、市長が設ける必要があると認めるとき。 (イ) 当該事業区域付近に既存のごみ収集場が存在する場合で、当該ごみ収集場を管理するものから当該ごみ収集場の使用に関する同意を得ることができないとき。 (2) 主として住宅の用に供する目的以外の目的で行う事前協議対象事業については、市長と協議	(別表第5) (1) 面積については、1戸につき0.3平方メートル(ワンルーム建築物にあっては、0.2平方メートル)以上とする。 (2) 位置等については、次に定めるところによる。 ア 事業区域の隣接地に接して設けないこと。ただし、当該隣接地の所有者及び占有者並びに当該隣接地に存する建築物の所有者及び占有者の同意を得たときは、この限りでない。 イ 戸建て住宅の場合は、20戸まで毎に1箇所とする。 ウ 2棟以上の集合住宅の場合は、原則として各棟毎に設置するものとする。 エ 設置場所は、収集車両の通行が可能で安全かつ円滑に収集できる場所とし、交差点、袋路状の道路及び幹線道路に面して設置しないように努めるものとする。 (3) 構造等は、次に定めるところ

条例	規則
の上、ごみ収集場の設置の可否について決定するものとする。 (3) ごみ収集場の面積、位置、構造等については、規則で定める。	ろによる。 ア 戸建て住宅の場合は、市長が別に定める基準により、飛散防止対策が講じられているとともに、他の構造物の機能を兼ねるものでないこと。 イ 集合住宅の場合は、前号の規定にかかわらず、市長との協議によるものとする (4) 景観に配慮されているものとする。

ア ごみ収集場の構造等（規則別表第 5）

（ア）構造は、飛散防止対策及び景観に配慮した、強度を保てる構造で図－１７によるものとし、a～cの基準を満たすものとする。

図－１７ ごみ収集場標準構造図



- a 形状は長方形型を原則とし、横（間口のある側）よりも縦（奥行き）を短くし、縦（奥行き）を1 m以上設けること。
- b ごみを出し入れする間口は作業の容易性を確保するため、1.0 m以上とする。
（但し、3 m²未満については、80 cm以上とする）
- c ごみ収集場と隣地に40 cm以上の高低差があり、土圧がかかる場合は土留めをすること。

（イ） 設置場所は次に定めるところによる。

- a 収集車両が後進せず、通行が可能で安全かつ円滑に収集できる場所とし、収集車両停車位置より概ね4メートル以内とする。ただし、歩道などの公共施設がある場合に限り民地との境界より概ね4メートル以内とすることができる。
- b 原則として交差点、袋路状の道路及び幹線道路に面して設置しないこと。ただし、袋路状の道路に直径1.1メートル以上の転回できるスペースが確保される場合は、この限りでない。

（ウ） その他

ごみ収集場への正しいごみの出し方について、事業者等は責任を持って入居者に周知するものとする。

なお、集合住宅の場合は、所有者若しくは管理者が継続して入居者への指導並びにごみ収集場の管理を行わなければならない。

イ 事業活動に伴って生じた事業系一般廃棄物は、事業者自らが処理処分するものとする。

ウ 店舗及び事務所等を目的とした開発事業で、その店舗及び事務所等の事業に供する部分の延べ床面積の合計が、1,500平方メートル以上の建築物については、別記第1号様式により、事業系一般廃棄物の減量に関する計画書を作成し、市長に提出するものとする。

エ 事業区域の隣接地に接してごみ収集場を設ける場合は、ごみ収集場設置届出書（別記第2号様式）及び隣接土地所有者同意書（別記第3号様式）を市長に提出するものとする。

(2) 教育施設等

条 例	規 則
(別表第 2) 主として住宅の用に供する目的で行う事前協議対象事業の場合は、教育施設等を計画戸数等に対応するよう適切に配置すること。ただし、周辺の状況により市長が必要ないと認める場合は、この限りでない。	

(3) 防災行政無線拡声受信装置等

条 例	規 則
(別表第 2) 防災行政無線拡声受信装置による情報伝達に障害が生じる恐れがある場合は、当該防災行政無線拡声受信装置又は防災行政無線戸別受信機の設置その他の当該障害の除去のために必要な措置を講じなければならない。	

(4) 消防活動空地等

条 例	規 則
(別表第2) (1) 地階を除く階数が4以上の建築物を目的とする事前協議対象事業を行う場合は、はしご付消防自動車(以下「はしご車」という。)が当該建築物に接近して消防活動を行うための空地(規則で定める基準に適合するものに限る。以下「消防活動空地」という。)をバルコニー、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第126条の6の非常用の進入口(以下「非常用の進入口」という。)又は同条第2号の開口部(以下「進入用開口部」という。)が存する壁面に面した事業区域内に設けなければならない。 (2) 前号の規定により、事業区域内に消防活動空地を確保することができないときは、次によるものとする。 ア バルコニー、非常用の進入口又は進入用開口部が規則で定める道路その他の空地に面する壁面にある場合は、当該空地を消防活動空地とみなすことができる。 イ アの規定により消防活動空	(別表第5) (1) 消防活動空地としての基準は、次に定めるところによるものとする。 ア 5パーセント以下の勾配^{こうばい}の平坦地で、はしご車の進入路(以下「消防車両進入路」という。)から容易に進入できるものとする。 イ 幅6メートル以上、長さ12メートル以上とし、消防活動空地である旨を表示し、駐車禁止とするものとする。 ウ 地盤は、はしご車の総重量に耐えられる構造とするものとする。 エ 消防車両進入路は、次に掲げるとおりとするものとする。 (ア) はしご車の総重量に耐えられる構造とするものとする。 (イ) 幅員は、6メートル以上とし、高さ4メートル以上の空間を確保するものとする。 (ウ) はしご車が容易に通行できる道路に接続するものとする。 (エ) 消防車両進入路と道路が接続する角におけるすみ切り、消防車両進入路が屈折する角におけるすみ切り及び消防車両進入路と消防活動空地が接続する角におけるすみ切りは、消防長が別に定めるところによる。

条例	規則
地とみなす空地がない場合は、規則で定める消防隊活動用進入経路（以下「進入経路」という。）を設けるものとする。 （３）前号に定めるもののほか、建築物の高さ３１メートルを超える部分にある階には、進入経路（当該建築物の高さ３１メートルの地点にある階までの経路を除く。）を設けるものとする。 （４）前２号に定めるもののほか、地階を除く階数が４以上の建築物を目的とする事前協議対象事業を行う場合は、当該建築物に進入した消防隊の活動を円滑に行うため、進入経路を設けるよう努めるものとする。 （５）地階を除く階数が４以上の建築物を目的とする事前協議対象事業を行う場合は、はしご車が事業区域に至る進入路に障害物などがありはしご車の進入に支障があるときは、はしご車が進入できるよう必要な措置を講じなければならない。 （６）建築物の高さが４２メートルを超える建築物を目的とする事前協議対象事業は、当該	オ 消防活動空地及び消防車両進入路の周囲には、はしご車の通行、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ものとする。 （２）前号によるもののほか、次に定める要件の全てに該当する場合にあっては、消防活動空地とみなすことができる。 ア 前号アからエに規定する構造を有すること。 イ 事業区域又は当該区域に接する建築基準法第４２条第１項に規定する道路であり、かつ、車道の幅員が８メートル以上であること。 ウ イに規定する道路と事業区域の境界から予定建築物までの水平距離が、８メートル以下であること。 （３）進入経路は、次に定めるところによる。 ア 道路から建築物への進入位置までの通路は、有効幅員１メートル以上とする。 イ アの進入位置から建築物の上階へ進入するため、バルコニー（ベランダ及びテラスを含む。以下ウにおいて同じ。）又は非常用エレベーターが設置されていること。 ウ バルコニーは、０．７メートル以上の有効幅員を確保す

条例	規則
建築物の屋上にヘリコプターによる救助活動ができる緊急離発着場等を確保するよう努めるものとする。	るものとする。 エ 隔て板のみにより区分されるバルコニーを設置する場合の隔て板は、容易に破壊できる構造とし、幅 0.7メートル以上、高さ 1.2メートル以上とする。 オ 上階へ進入するための設備は、上階及び下階で操作することができるハッチ式金属製はしごとし、ハッチの有効幅員は、縦及び横それぞれ 0.7メートル以上とする。 (4) 消防活動空地等の設置については、消防活動空地等設置計画書（別記第 27 号様式）を提出し、消防長と協議するものとする。 (5) 緊急離発着場等 ア 建築物の高さが 42メートルを超える病院その他の医療機関及び防災に係る公共機関を目的とする事前協議対象事業にあっては、当該建築物の屋上に緊急離発着場を設けるよう努めるものとする。 イ アに定めるもののほか、建築物の高さが 42メートルを超える建築物を目的とする事前協議対象事業にあっては、当該建築物の屋上に緊急離発着場又は緊急救助用スペース

条例	規則
	を設けるよう努めるものとする。 ウ 緊急離発着場及び緊急救助用スペースを設置する場合は、緊急離発着場等の設置概要書（別記第26号様式）を消防長に提出し協議するものとする。 （6）前各号に定めるもののほか、消防活動空地等の設置基準は、消防長が別に定めるものとする。

ア 消防活動空地等の整備の基準（平成25年消防本部告示第2号）

1 すみ切りの基準

規則別表第5の2消防活動空地等の項基準の欄第1号エ（エ）に規定する消防長が別に定めるすみ切りの基準は、表－12に定めるとおりとする。ただし、特殊な形状を有する屈曲部及び交差部等におけるすみ切りを整備するときは、消防長と協議し、はしご付消防自動車（以下「はしご車」という。）の進入及び通行等に際し支障とならないように整備するものとする。

2 その他の基準

規則別表第5の2消防活動空地等の項基準の欄第5号に規定する消防長が別に定める基準は、次の各号に定めるとおりとする。

- （1）消防活動空地（流山市開発事業の許可基準等に関する条例（平成22年流山市条例第14号）別表2の4消防活動空地等の項基準の欄第2号アの規定により消防活動空地とみなされた空地を含む。以下第2号及び第3号において同じ。）及び消防車両進入路は、20トン以上の圧力に耐えられる構造とし、はしご車の活動及び走行等に支障とならないものとする。
- （2）消防活動空地の地盤面には黄色又は白色のゼブラ模様のペイント等によるマーキングを行うものとし、当該マーキングが困難と認められる場合においては、消防長と協議し、四隅に当該土地が消防活動空地であることが容易に視認できるマーキングを行うものとする。

る。ただし、道路等を消防活動空地とする場合にあっては、この限りでない。

(3) 消防活動空地には、その見やすい位置に消防活動空地である旨の標識を図－１８に定める基準に従い設置するものとする。

表－１２

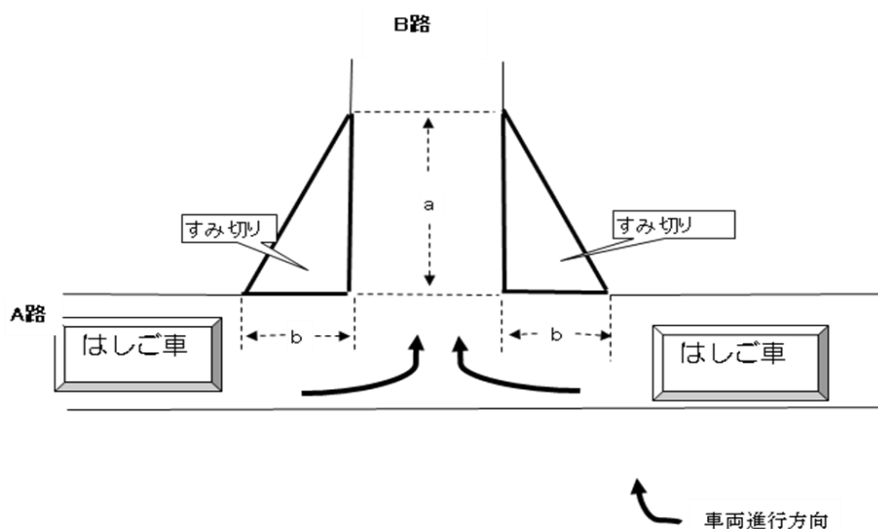
ア 次の表に定める数値以上のすみ切りを設けるものとする（単位はメートル）。

A 路の幅員 B 路の幅員	位置	6	7	8
4	a	2 . 5 (注 1)	1 . 5	0 . 7
	b	2 . 5 (注 1)	1 . 5	0 . 5
5	a	1 . 5 (注 1)	0 . 7	
	b	1 . 5 (注 1)	0 . 5	
6	a	1 . 0		
	b	0 . 7		
7	a	0 . 7		
	b	0 . 5		

(注 1) 「消防車両進入路が接続する角におけるすみ切り」に対してのみ適用する。

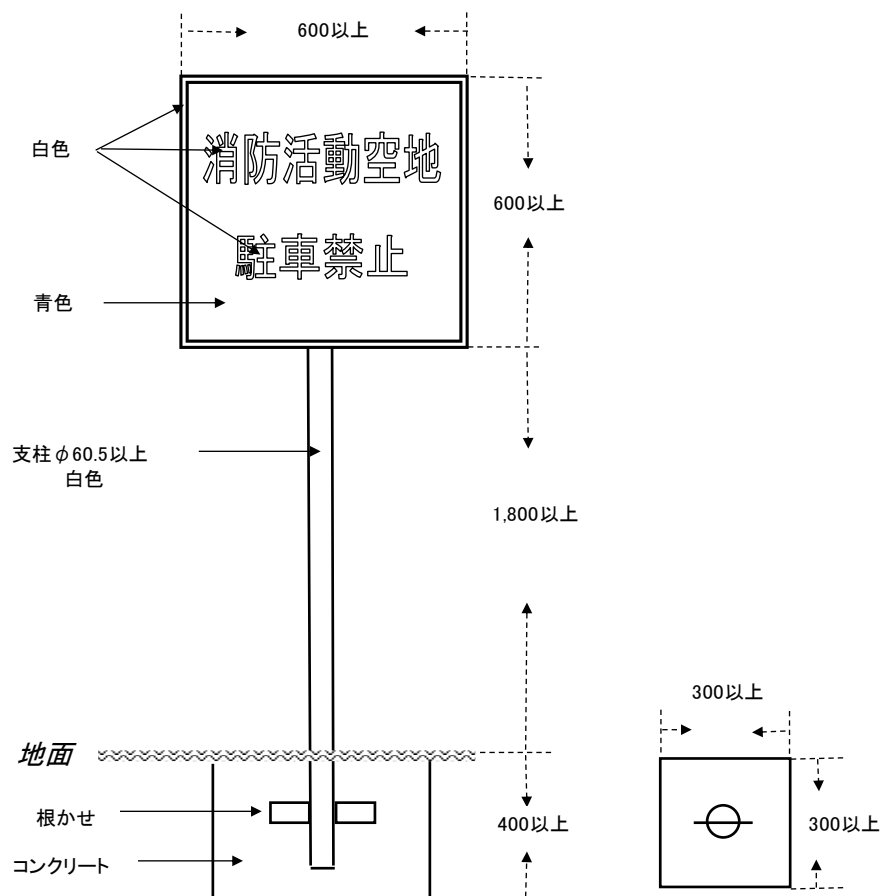
(注 2) 数値はすべて有効幅員を指す。

イ 表－１２の数値により、次の図の例により設けるものとする。



図－１８ 消防活動空地である旨の標識

ア 寸法、形状及び配色等は、下記のとおりとする。



イ アの基準にかかわらず、壁面等及び歩行者等の通行が想定されない場所に設置する場合は、地面から標識下端までの寸法を1,200ミリメートル以上とする。

(5) 集会施設

条 例	規 則
(別表第 2) 主として住宅の用に供する目的で行う事前協議対象事業のうち、計画戸数が 5 0 以上又は事業区域の面積が 1 0 , 0 0 0 平方メートル以上の場合は、規則で定める基準により集会施設を設けるものとする。	(別表第 5) 集会施設の基準については、次によるものとする。 (1) 計画戸数が 5 0 以上の事前協議対象事業にあつては、当該計画戸数から 5 0 を減じた数に 0 . 4 平方メートルを乗じた面積に 3 3 平方メートルを加算した床面積以上とする。 (2) 事業区域が 1 0 , 0 0 0 平方メートル以上であつて計画戸数が 5 0 未満の事前協議対象事業にあつては、3 3 平方メートル以上の床面積とする。 (3) 戸建て住宅の新築を目的とする事前協議対象事業にあつては、原則として、公園に隣接して設けること。 (4) 原則として、1 階に設けるものとする。 (5) 戸建て住宅の新築を目的とする事前協議対象事業にあつては、集会施設の敷地は、当該集会施設の床面積に 3 を乗じた面積以上であり、かつ、1 3 5 平方メートル以上であること。 (6) 共同住宅の場合は、エントランスホールを使用した計画としてはならない。 (7) 子育て支援施設を兼ねる場合は、第 2 2 条第 3 号及び第 4 号に

条 例	規 則
	掲げる基準を満たすものであること。

(6) 自動車駐車施設

条 例	規 則
(別表第 2) 事前協議対象事業（ワンルーム建築物の新築を目的とするものを除く。）の実施される場所及び立地条件を考慮し、路上駐車等が生ずることのないよう規則で定める基準により自動車駐車施設を設けるものとする。	(別表第 5) (1) 自動車駐車施設については、次によるものとする。 ア 集合住宅の用に供する目的で行う場合にあつては、別表第 10 に定める計画戸数との割合による数以上の計画台数によること。ただし、市長が特に認めた場合は、この限りでない。 イ 戸建て住宅の用に供する目的で行う場合にあつては、1 宅地につき 1 台分以上の駐車場を設けるものとする。 ウ ア及びイに規定する場合以外の用に供する場合にあつては、市長と協議して自動車駐車施設を設けるものとする。 エ 収容能力が 20 台以上又は面積が 500 平方メートル以上の駐車場にあつては、自動車の騒音及び排気ガスの発生を抑制するための注意を喚起するための看板を設置すること。 (2) 設置位置及び構造については、市長が別に定める。

ア 計画台数等

(規則別表第10)

事業区域の規模 区分		1,000平方メートル未満	1,000平方メートル以上
市街化区域	近隣商業地域 商業地域	50パーセント	70パーセント
	その他の地域	70パーセント	100パーセント
市街化調整区域	—	70パーセント	100パーセント

(注1) グリーンチェーン認定レベル(流山市みどりのまちなみ整備事業補助金交付要綱(昭和63年流山市告示第56号)第2条第4号に規定する水準をいう。)が1以上(事業区域の規模が3,000平方メートル以上のときは2以上)を取得し、かつ、周辺住民の住環境に配慮したと市長が認める場合の市街化区域における割合は、事業区域の規模が1,000平方メートル未満の近隣商業地域又は商業地域にあつては30パーセント、その他の地域にあつては50パーセント、事業区域の規模が1,000平方メートル以上の近隣商業地域又は商業地域にあつては50パーセント、その他の地域にあつては80パーセントとすることができる。

(注2) 計画台数は、この表の区分に応じて、計画戸数にこの表に定める割合(この表の規定が適用される場合は、当該の規定の適用後の割合)を乗じて得た数とし、当該数に1未満の端数があるときはこれを切り上げる。

イ 設置位置

(ア) 出入口は、次に掲げる箇所以外の位置であること。

- a 交差点、横断歩道等の側端から5メートル以内の部分。
- b 道路の曲り角から5メートル以内の部分。
- c 踏切り及び踏切り前後の側端から10メートル以内の部分。
- d 縦断勾配が10パーセントを超える道路。

(イ) 車1台毎の配置は、他の車を移動せずに入出りできること。

(ウ) 道路と敷地の高低差が2メートルを超える場合は、敷地の地

下に駐車スペースを確保し、敷地の有効活用すること。

ウ 構造

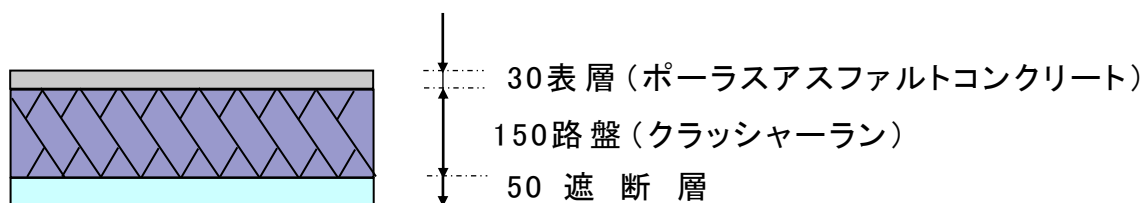
(ア) 車1台分の駐車スペースは、長辺5メートル以上短辺2.5メートル以上の長方形を標準とし、舗装仕上げのうえ、1台分毎に区画線を設けること。

(イ) 舗装については、図－19を基準として透水性舗装とすること。

ただし、下記に掲げる地域については、市長と協議すること。

- a 急傾斜地崩壊危険地域。
- b 地下へ雨水を浸透させることによって法面の安全性が損われる恐れのある地域。
- c 地下へ雨水を浸透させることによって他の場所の居住及自然環境を害する恐れのある地域。

図－19 透水性舗装構造図



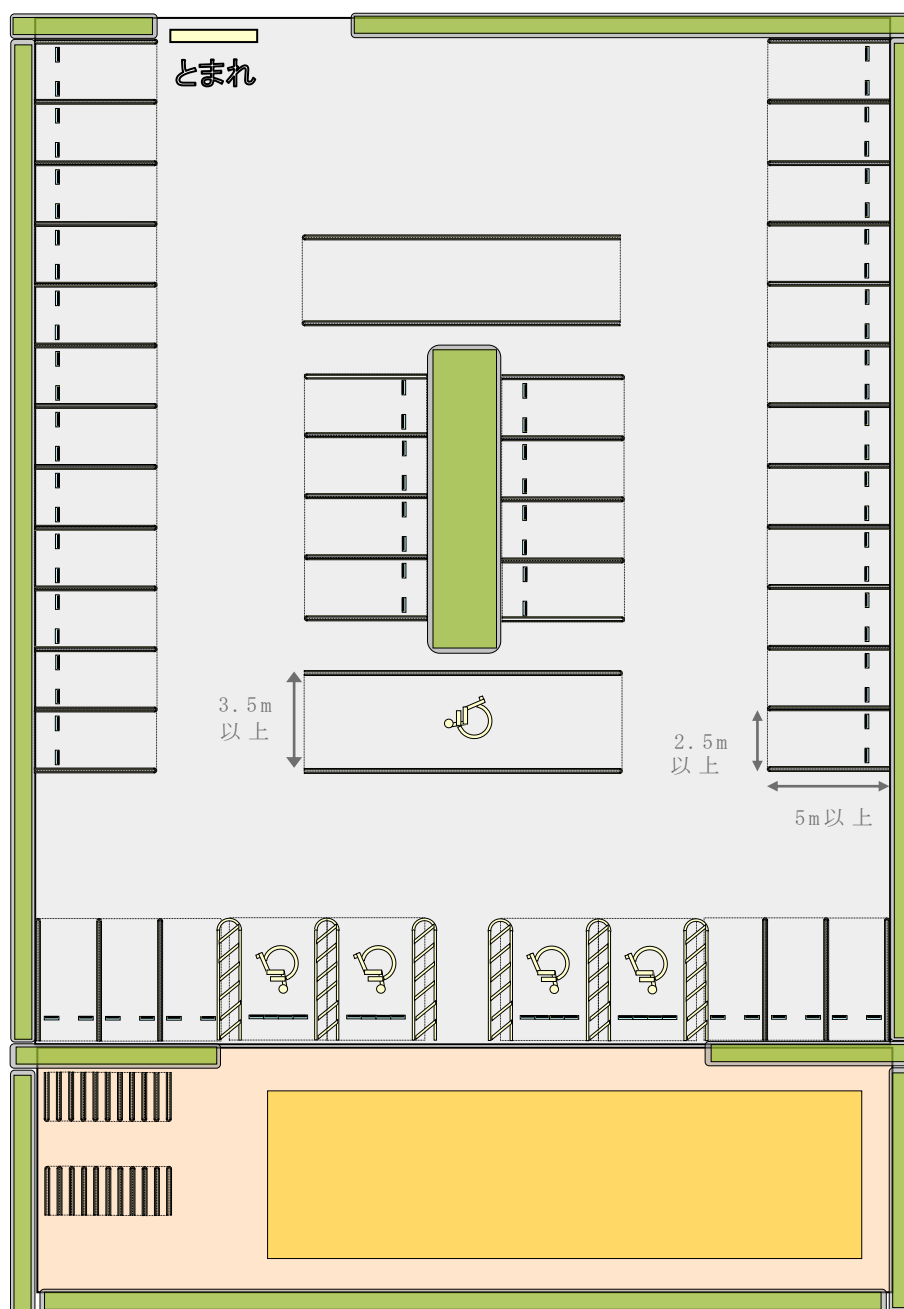
(ウ) 囲障は生け垣とし、駐車スペースにおいても極力既存樹木を保存するとともに植栽を行うこと。（図－20）

エ その他

(ア) 敷地内の出入口に停止を促す路面標示を設置すること。

(イ) 車いす使用者駐車施設の確保に配慮すること。

図－２０ 駐車場平面図



(7) 自転車駐輪施設

条 例	規 則
(別 表 第 2) 事前協議対象事業（ワンルーム建築物の新築を目的とするものを除く。）の実施される場所及び立地条件を考慮し、路上に放置されることのないよう規則で定める基準により自転車駐輪施設を設けるものとする。	(別 表 第 5) 自転車駐輪施設については、次によるものとする。 (1) 集合住宅の用に供する目的で行う場合は、計画戸数 1 戸につき 1 台分以上かつ計画人口の半数以上の収納台数とするものとする。 (2) 予定建築物の全部又は一部が店舗の用に供する目的で行う場合にあっては、別表第 1 1 により自転車置場を設けるものとする。 (3) 予定建築物が前 2 号に規定する場合以外の用に供する目的で行う場合にあっては、市長と協議の上、自転車置場を設けるものとする。 (4) 自転車置場の構造については、市長が別に定める。

ア 計画台数

(規則別表第 1 1)

施 設 の 用 途	施 設 の 規 模	自 転 車 置 場 の 規 模
百貨店、スーパーマーケットその他の小売店舗	売場面積が 2 0 0 平方メートルを超えるもの	売場面積 2 0 平方メートルごとに 1 台
銀行その他の金融機関	売場面積が 1 5 0 平方メートルを超えるもの	売場面積 1 5 平方メートルごとに 1 台
遊 技 場	売場面積が 1 0 0 平方メートルを超えるもの	売場面積 1 0 平方メートルごとに 1 台
飲 食 店	店舗面積が 3 0 0 平方メートルを超えるもの	売場面積 3 0 平方メートルごとに 1 台

(注 1) 遊技場とは、パチンコ屋、ゲームセンターその他これらに類するものをいう。

(注 2) 飲食店とは、レストラン、食堂、喫茶店その他これらに類するものをいう。

※必要に応じて、特定自動二輪車駐車場を確保すること。

イ 構 造

(ア) 自転車 1 台分の面積は 1 . 5 m²以上とする。ただし、ラック式の場合にあたってはこの限りではない。

(イ) 必要に応じて、屋根を設置すること。

(ウ) 自転車置場の舗装は、コンクリート舗装もしくは、「(6) 自動車駐車施設のウ- (イ)」に準ずること。

(エ) 自転車置場であることがわかるように、路面標示や案内標識等で明示すること。

(8) 交通安全施設

条例	規則
(別表第 2) カーブミラー、道路標識、道路照明、防護柵等の交通安全施設を規則で定める基準により設けるものとする。	(別表第 5) 交通安全施設については、次によるものとする。 (1) カーブミラーは、道路の屈曲部、見通しの悪い交差点等で、交通の安全を確認するため、十分な視認距離を確保できるよう、市長が別に定める基準に基づき設置するものとする。 (2) 道路標識、区画線及び道路標示については、道路の構造を保全し、又は交通の安全と円滑を図るため、必要な場所に設けるものとし、その設置基準は市長が別に定めるものとする。 (3) 道路照明については、事業区域内外の交通事情を勘案し、交差点、曲線部、横断歩道及び道路幅員が急激に変化する場所等に設置するものとし、その設置基準は市長が別に定めるものとする。 (4) 防護柵については、道路が崖、水路等に隣接している場合又は屈曲部がある場合等、交通対策上危険を伴う恐れのある箇所に設置する。 (5) 接続道路を拡幅した場合にあつては、道路幅員が変化する箇所に衝突防止のための車止めを設置するものとし、その設置基

条例	規則
	準は市長が別に定めるものとする。 (6) 歩道に切下げを設置する場合にあつては、歩道内に車両の進入を防止するための車止めを設置するものとし、その設置基準は市長が別に定めるものとする。 (7) 袋路状道路を新設する場合にあつては、交差点から行き止まりであることの確認ができない場合に限り、行き止まり看板を設置するものとし、その設置位置は、市長が別に定めるものとする。

ア カーブミラーについては、「道路反射鏡設置指針」（社団法人日本道路協会）に基づき設置するものとする。

イ 道路標識、区画線及び道路標示については、道路法（昭和27年法律第180号）第45条の規定により、「路面標示設置の手引」（社団法人交通工学会）に基づき設置し、その様式は、「道路標識、区画線及び道路標示に関する命令」（昭和35年総理府建設省令第3号）によるものとする。

ウ 道路照明については、「道路照明施設設置基準・同解説」（社団法人日本道路協会）に基づき設置するものとする。

エ 防護柵は、「防護柵の設置基準・同解説」（社団法人日本道路協会）に基づき設置するものとする。

オ 車止め

(ア) 規則別表第5内「6 交通安全施設の基準」（5）による車止めを設置する場合は、拡幅幅が1 m以内の場合には単柱型の車止め、拡幅幅が1 m以上の場合には門型の車止めを設置するものとする。なお、車止めにはデリネーター等の反射材を付すること。

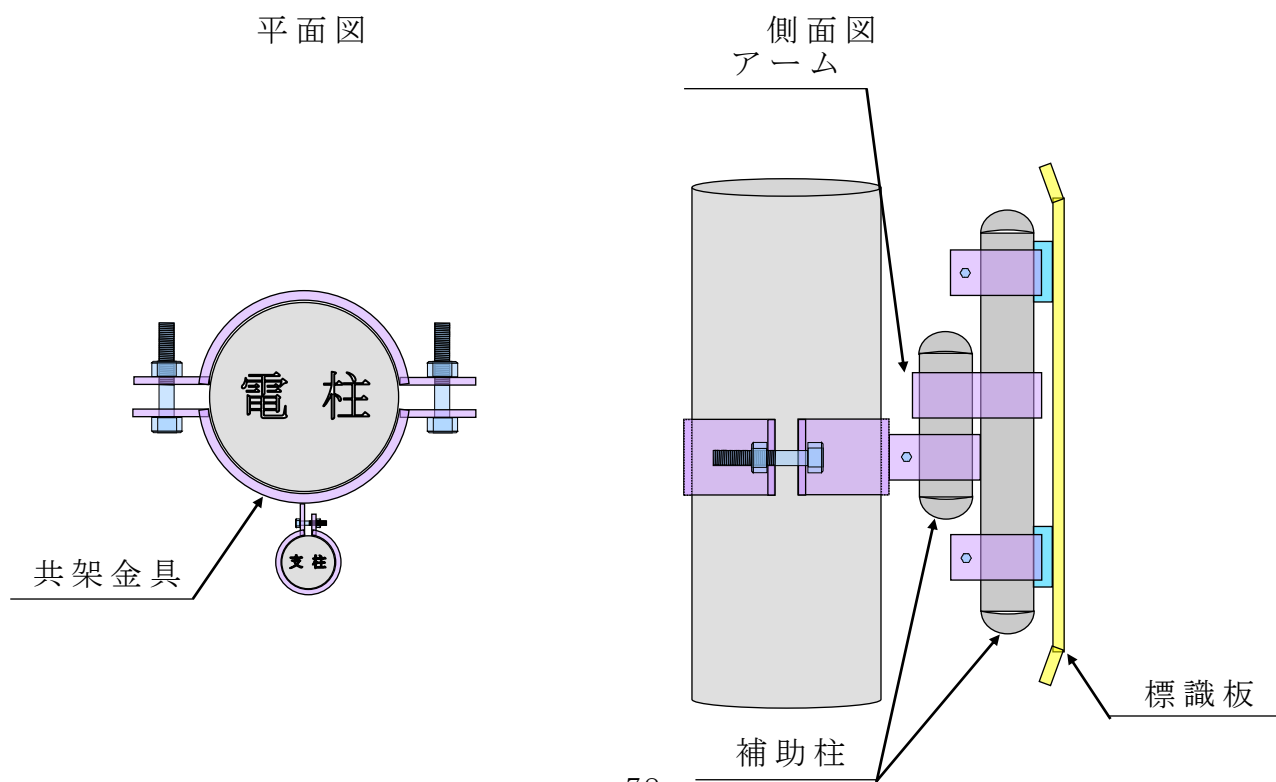
(イ) 規則別表第5内「6 交通安全施設の基準」(6)による車止めの設置基準は、以下のとおりとする。

- a. 不特定多数の車両が出入りする切下げで、有効幅員(植樹柵及び植樹帯を除いた歩道幅員)が3.0 m以上ある歩道に設置するものとする。
- b. 有効幅員が3.0 m～4.5 m未満の場合は、歩道の中心の位置に設置するものとする。
- c. 有効幅員が4.5 m以上の場合は、1.5 m毎に1本追加して設置し、均等に間隔を空けた位置に設置するものとする。
- d. 車止めは単柱型とし、反射テープを付すること。

カ 行き止まり看板

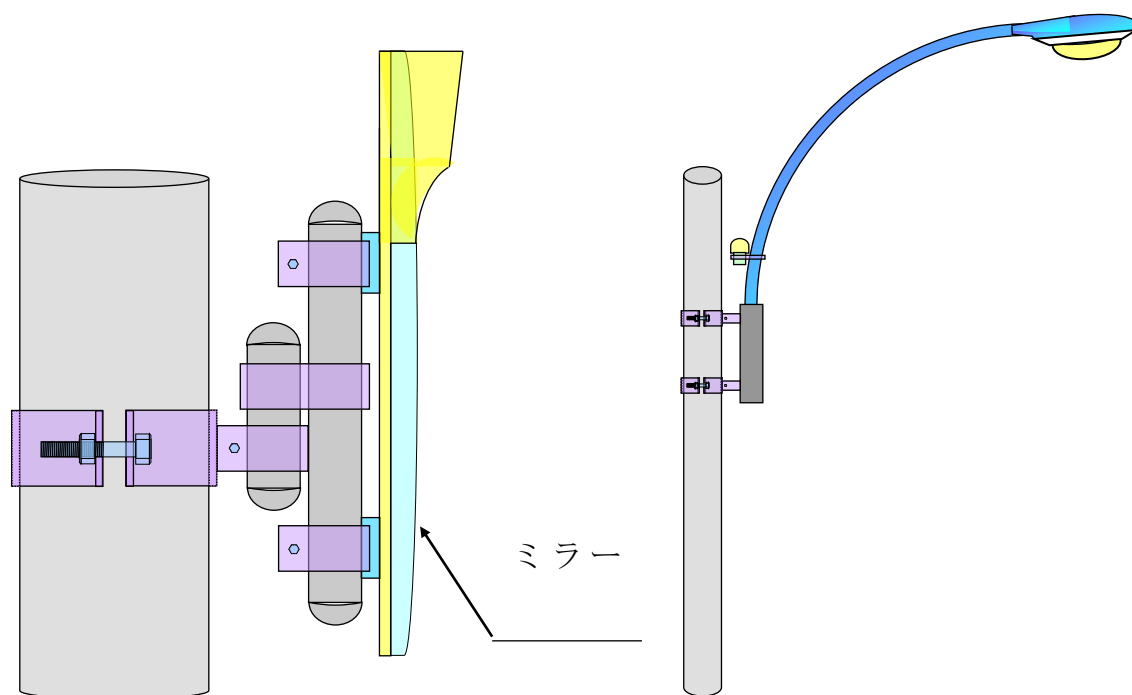
- (ア) 行き止まり看板は、袋路状道路を新設するにあたり、道路延長が35メートルを超える場合または、道路が屈折する場合において、道路の形状等により、交差点から行き止まりであることの確認ができない場合に設置するものとする。
- (イ) 設置位置は原則、交差点の隅切り内とするが、困難な場合については、市長と協議して決定する。

図－21 電柱共架用道路標識標準構造図

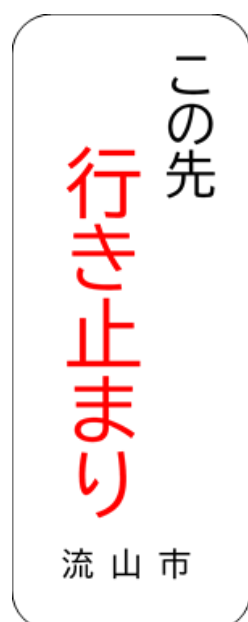


電柱共架用カーブミラー標準図

電柱共架用道路照明標準図



図ー２２ 行き止まり看板標準レイアウト図



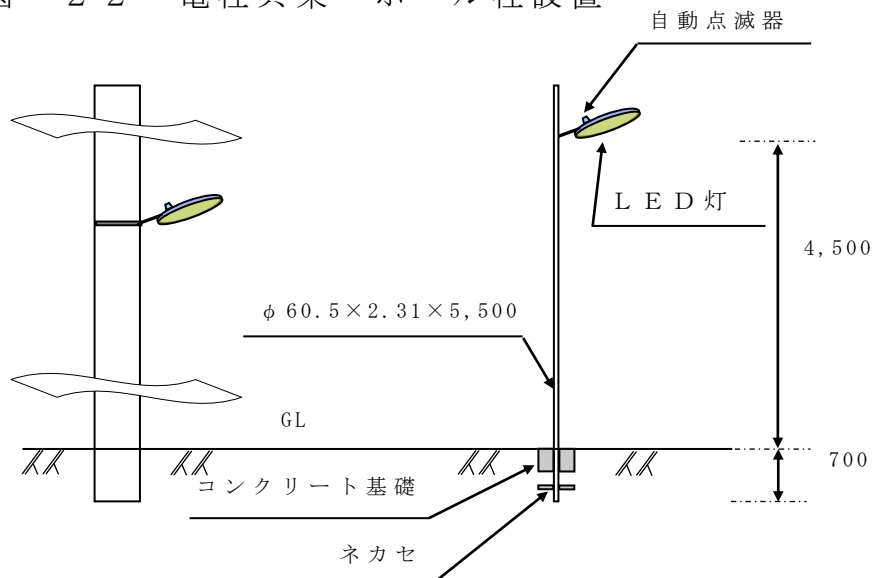
(9) 防 犯 施 設

条 例	規 則
(別表第 2) 主として住宅の用に供する目的で行う事前協議対象事業においては、規則で定める基準により防犯灯を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場合は、この限りでない。	(別表第 5) 防犯施設については、次によるものとする。 (1) 防犯灯は、原則、事業区域付近に設置されている又は事前協議対象事業によって設置された電柱に取り付けるものとする。ただし、これらの電柱に設置できない場合、事業区域付近に既設電柱がない場合及び事前協議対象事業の施行に当たり電柱の設置の必要性がない場合においては、防犯上、防犯灯が必要な箇所に、鋼管ポールを設置し、これに取り付けるものとする。 (2) 照明器具は、R B S S (優良防犯機器認定制度) 認定灯具器具で自動点滅器装置の付いたものであり、L E D 灯を使用するものとする。 (3) 防犯灯の設置個所については、事業区域が属する自治会と協議の上、決定するものとする。ただし、事業区域が属する自治会がない場合は、市長と協議の上、決定するものとする。 (4) 設置防犯灯の規格は原則 1 0 V A を基本とする。ただし、自治会との協議の結果、より

照度の高い器具を設置する場合はこの限りでない。

ア 設置方法

図－２２ 電柱共架 ポール柱設置



イ 電気料、維持管理については、あらかじめ地元自治会と協議し、防犯灯取り付け後地元自治会に移管する。協議が不成立の場合、電気料等は事業者が負担することとする。

ただし、入居開始後、入居者が当該自治会に加入した時は、その管理を自治会に移管する。

なお、事業者は、自治会との協議の結果を市長に報告するものとする。

(1 0) 電 柱 等

条 例	規 則
(別表第 2) 電柱及び電話柱を設置する場合は、市長が別に定める基準により設けるものとする。	

ア 電柱等の設置

(ア) 電柱及び電話柱（以下「電柱等」という。）を設置する場合は、図－ 2 3 により用地を確保し設置するものとする。

ただし、電柱等設置用地の寸法は関東ローム層による良好な地盤の場合において適用するものとし、軟弱地盤における当該用地の規模及び電柱等の設置方法については、東京電力株式会社及び東日本電信電話株式会社との協議により決定する。

また、電柱用地については、モルタル仕上げとし、用地の形状等により、ひび割れ防止策を講じるものとする。

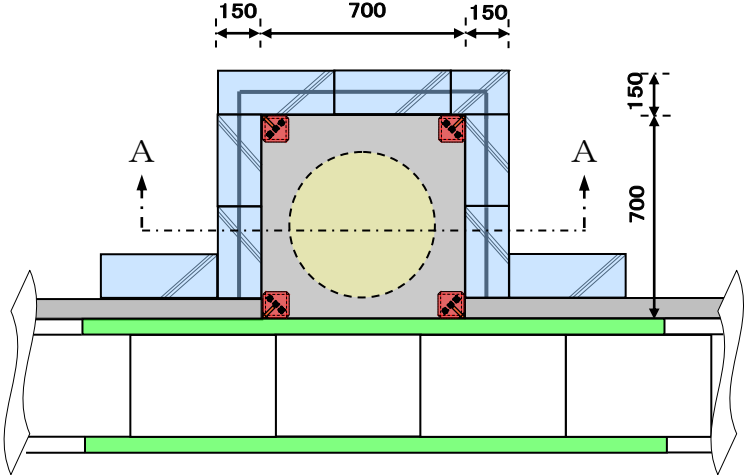
なお、コンクリートブロックについては、必要に応じて設置すること。

(イ) 電柱等の設置箇所は道路の片側に統一するものとし、開発事業完了後においては、移設できないものとする。

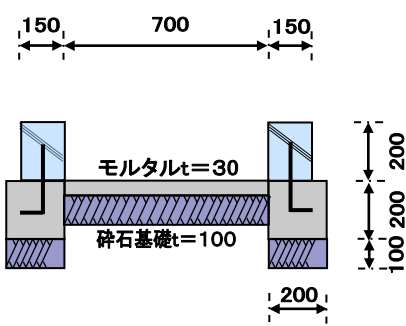
(ウ) 事業区域の面積が 5 , 0 0 0 平方メートル以上の戸建て住宅の開発事業については、無電柱化に努めるものとする。

(エ) 電柱用地については、一辺以上道路に接道すること。

図－2 3 電柱用地平面図



A－A 断面図



(1 1) 防災備蓄施設

条例	規則
(別表第 2) 次の各号に該当する場合は、事業区域内に規則で定める基準により防災備蓄施設を設けるものとする。 (1) 集会施設の設置が求められる場合 (2) 前号に規定する場合を除き、建築物の床面積の合計が 3 , 0 0 0 平方メートル以上の場合	(別表第 5) 防災備蓄施設については、次によるものとする。 (1) 規模は、次のア及びイに掲げる事前協議対象事業を行う目的に応じ、次のア及びイに定める規模とする。 ア 主として住宅の用に供する目的 5 平方メートルを床面積の下限とする。 イ 主として住宅の用に供する目的以外の目的 1 0 平方メートルを床面積の下限とする。 (2) 位置は、次のア及びイに定めるとおりとする。 ア 災害の発生時を念頭に利用しやすい場所に設けるものとする。 イ 集会施設内又は集会施設に隣接して設けるものとする (集会施設の設置が求められる場合に限る。) 。 (3) 附帯施設の種類及び位置は次のアからエまでに定めるとおりとする。 ア 災害用仮設トイレの設置を想定したマンホール (流下型又は貯留型) を事業区域内の汚水排水施設に設けるものとする。ただし、当

条 例	規 則
	該マンホールの設置が困難である場合は、衛生的にし尿を貯留又は処理できる施設（便槽型）とすることができる。また、各マンホールの上流部には、水の貯留槽（弁付）を設置するものとする。 イ かまどの機能を有するベンチその他のこれに類するガス及び電気を使用せずに煮炊きの可能な施設を防災備蓄施設に隣接する場所に設けるものとする。 ウ 計画戸数150以上の事前協議対象事業においては、災害発生時に使用できる生活用水用の井戸を防災備蓄施設に近接する場所に設けるものとする。 エ ウに定めるもののほか、事前協議対象事業においては、ウに規定する井戸をウに規定する場所に設けるよう努めるものとする。

6) その他の基準

条例第21条及び規則第21条に定めるその他の施設の整備の基準について必要な事項を定める。

(1) 街区

条例	規則
(別表第3) 土地の利用目的、地形及び日照等により決定するものとする。	

街区計画に当たっては、長辺が80メートル～120メートル、短辺が25メートル～30メートルの長方形を標準とする。

(2) 土留め

条例	規則
(別表第3) 道路と宅地あるいは宅地間において0.4メートル以上の高低差が生ずる場合は、土留めを設置するものとする。	

ア 開発事業を施工することにより、道路と宅地あるいは宅地間において0.4メートル以上の高低差が生ずる場合は、石積等による土留をしなければならない。

なお、ブロック積は土留としては認めないものとする。

イ 構造物の表面は、自然石、自然石風ブロック及びレンガ等で施工することにより、住環境及び都市景観の向上に資するよう配慮することに努めること。

ウ 道路擁壁については、日本道路協会等が定める基準・指針などに則って構造を検討し、協議をすること。

(3) 境界標柱等

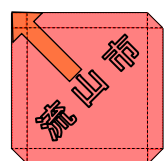
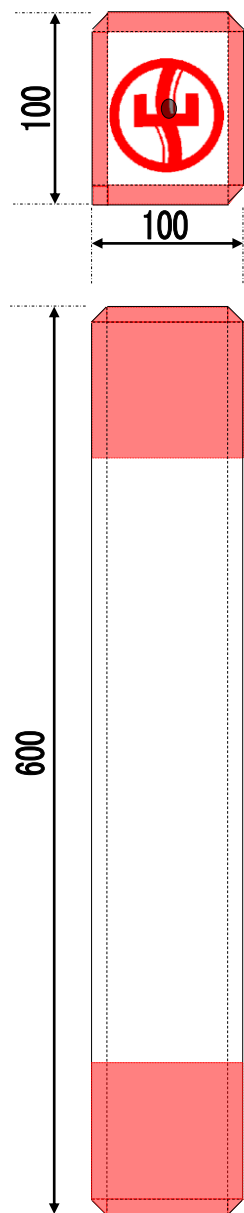
条例	規則
(別表第 3) 各公共施設の敷地及び公共施設の敷地と民地の境界には、境界を明確にするため、市長及びそれぞれの管理者が指定する境界標柱又は境界標（以下「境界標柱等」という。）を設けることとし、各民地の境界には、境界標柱等以外の境界標柱又は境界標を設置するものとする。	

各公共施設間、公共施設と民地間には、境界を明確にするため、市長及びそれぞれの管理者が指定する境界標柱を、図 2 4 - 1 及び図 2 4 - 2 により設けることとし、各民地間には、当該仕様以外の一般の民有地境界標を設けることとする。

ア 境界杭の配布申込みは、流山市境界杭配付申込書（別記第 4 号様式）により行うこととし、市長及びそれぞれの管理者が指定する境界標柱については、流山市境界杭配布要領により有償で支給する。

図 2 4 - 1

(上部)



(下部)

標準境界杭埋設図

縮尺 1 : 10

1. 埋設箇所を掘削する。
2. 根固めを十分に行う。
3. 発生土により十分締め固める。
(この時、発生土が不良の場合は碎石・コンクリート等で埋め戻す。)

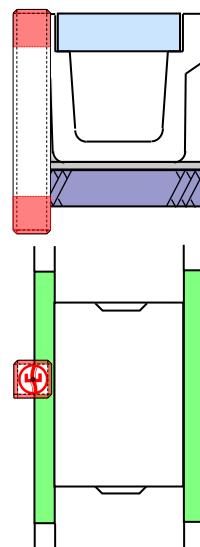
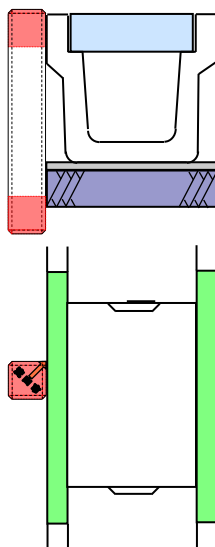
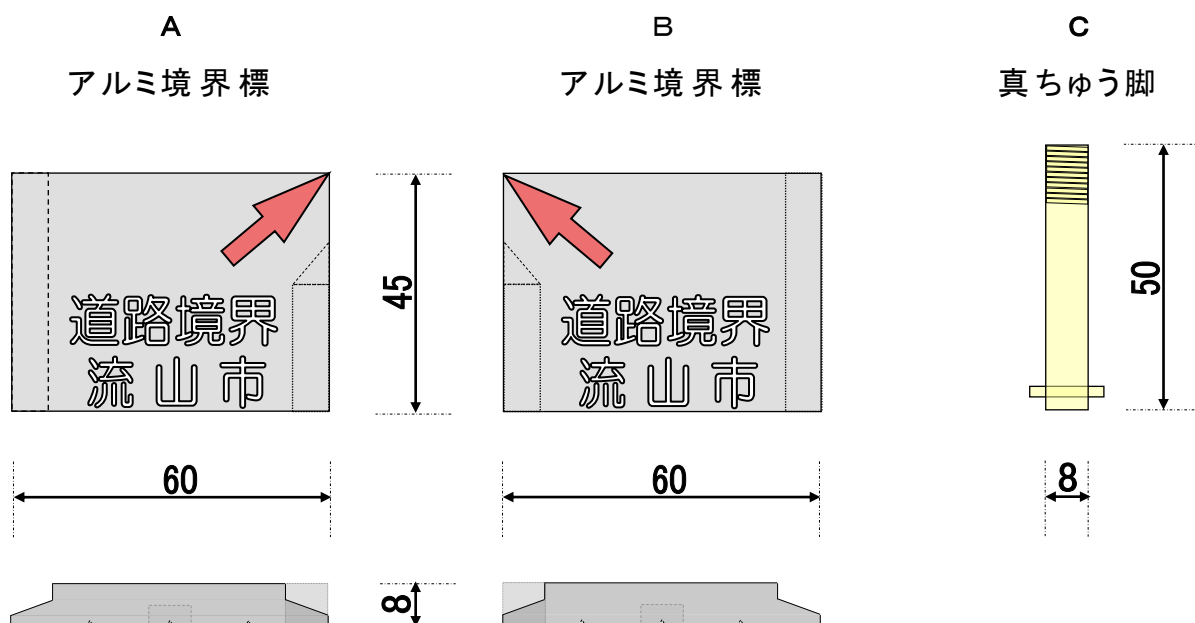
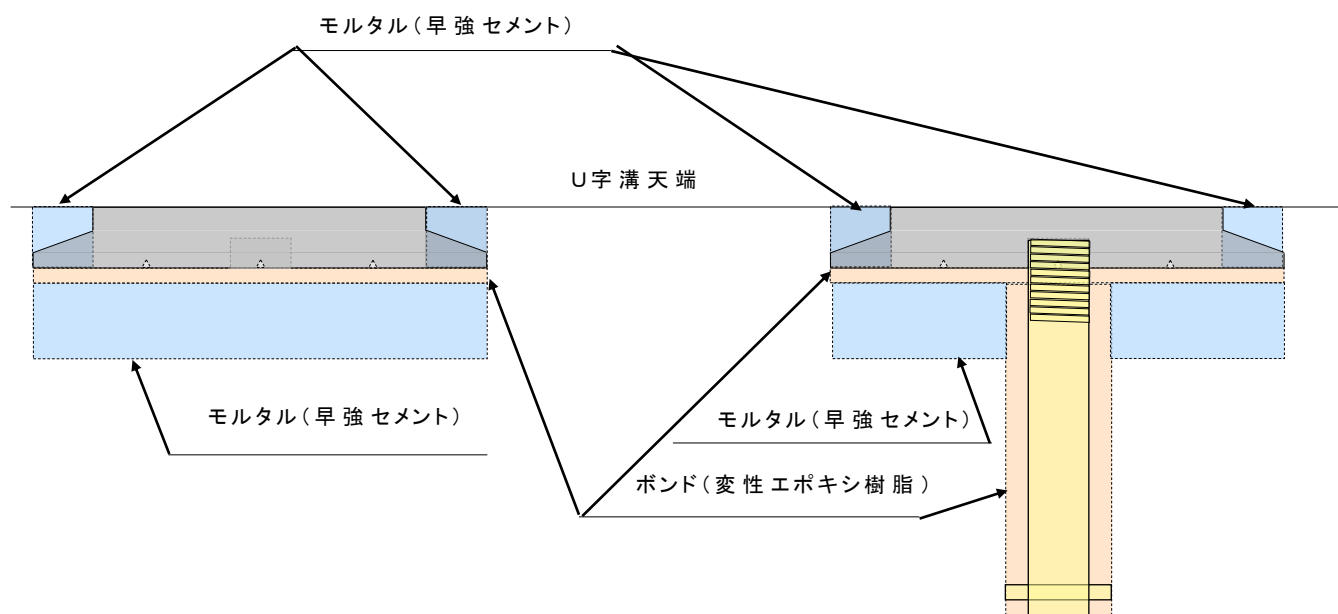


図 2 4 - 2

平面図



標準プレート埋標図 縮尺 1:1



※不明な点については、道路管理課と協議して下さい。

(4) 緑化の推進及び保全

条例	規則
(別表第 3) (1) 事業者は事前協議対象事業の施行に当たっては、既存樹林を保護するとともに、周辺環境に配慮して積極的に緑化の推進を図らなければならない。 (2) 緑化は、規則で定める基準によるものとする。	(別表第 6) 緑化の基準は、次によるものとする。ただし、都市広場及び都市公園法（昭和 3 1 年法律第 7 9 号）第 2 条に規定する都市公園内での事業はこの限りではない。 (1) 事業区域の緑化面積は、別表第 1 2 で定めるとおりとする。 (2) 既存の道路に接する事業区域の部分（事業区域内に新設される道路（以下「新設道路」という。）の部分を除く。）及び新設道路に接する事業区域内の当該新設道路以外の部分（以下これらの部分を「接道部」という。）には、別表第 1 3 で定める本数の高木を植栽するものとする。 (3) 前号に定めるもののほか、接道部には、接道緑化率（接道部の距離に対する当該接道部について緑化すべき距離の割合をいう。以下同じ。）に基づき植栽帯を設けるものとし、接道緑化率は、建築物の種類及び敷地面積の区分に応じて別表第 1 4 で定めるとおりとする。

条 例	規 則
	(4) 3,000平方メートル未満の事業区域にあっては、前3号の規定にかかわらず別表第15に定めるところにより、当該事業区域内を緑化することができる。 (5) 前各号に定めるもののほか、緑化の基準については、市長が別に定めるところによる。

(規則別表第12)

建築物等の種類	敷地内緑化面積 (平方メートル)	
	市街化区域	市街化調整区域
戸建て住宅	次の算式により算出される数値以上の緑化面積を確保するものとする。 $\text{敷地面積} \times (1 - \text{法定建ぺい率}) \times 20 \text{ パーセント}$	事業区域の15パーセント以上とする。
集合住宅	次の算式により算出される数値以上の緑化面積を確保するものとする。 $\text{敷地面積} \times (1 - \text{法定建ぺい率}) \times 20 \text{ パーセント}$	事業区域の15パーセント以上とする。
店舗・事務所、工場、倉庫、会館・病院・老人ホーム、学校・保育所その他これらに類するもの	次の算式により算出される数値以上の緑化面積を確保するものとする。 $\text{敷地面積} \times (1 - \text{法定建ぺい率}) \times 20 \text{ パーセント}$	事業区域の15パーセント以上とする。
上記以外の建築物等	必要に応じ市長が定める。	事業区域の15パーセント以上とする。

(注1) 敷地内緑化面積は、水平面の緑化面積及び垂直面の緑化面積の合計とする。

(注2) 敷地内緑化面積には、事前協議対象事業の施行に当たり整備しなければならない公園等の面積は含めないものとする。

(注3) 敷地内緑化面積には、接道部緑化の面積を算入することができるものとする。

(注4) 建築物の用途が2以上にわたる場合における敷地内緑化面積は、当該建築物の主たる用途による敷地内緑化面積によるものとする。ただし、集合住宅とそれ以外の用途を有する建築物にあっては、当該集合住宅の部分の床面積が当該建築物の床面積の8分の7を超える場合に限り、集合住宅の基準を適用する。

(注5) 事業区域が市街化区域と市街化調整区域とにわたる場合における敷地内緑化面積は、市街化区域における敷地内緑化面積によるものとする。

(注6) 敷地内緑化面積の算定に当たり、小数点以下の端数が生じたときは、当該端数を切り上げるものとする。

(注7) 法定建ぺい率とは、建築基準法第53条の規定によるもの（同条の規定により建ぺい率が緩和される場合は、当該緩和に係る規定の適用前の建ぺい率とする。）をいう。

※緑化基準の詳細については「緑化計画書作成の手引」を参照してください。

(規則別表第 13)

建築物等の種類	接道部における高木の本数
戸建て住宅	次の算式により算出される数値以上の本数を植栽するものとする。 接道部の距離 ÷ 8
集合住宅	次の算式により算出される数値以上の本数を植栽するものとする。 接道部の距離 × 接道緑化率 ÷ 8
店舗・事務所、工場、倉庫、会館・病院・老人ホーム、学校・保育所その他これらに類するもの	次の算式により算出される数値以上の本数を植栽するものとする。 接道部の距離 × 接道緑化率 ÷ 8
上記以外の建築物等	次の算式により算出される数値以上の本数を植栽するものとする。 接道部の距離 × 接道緑化率 ÷ 8

(注 1) 各算式により算出された数値が 1 に満たない場合には、1 本以上の高木を植栽するものとする。

(注 2) 接道部の距離の算定に用いる単位は「メートル」とする。

(注 3) 接道部における高木の本数の算定に当たり、小数点以下の端数が生じたときは、当該端数を切り捨てるものとする。

(注 4) 建築物の用途が 2 以上にわたる場合における接道部における高木の本数は、当該建築物の主たる用途による接道部における高木の本数によるものとする。ただし、集合住宅とそれ以外の用途を有する建築物にあっては、当該集合住宅の部分の床面積が当該建築物の床面積の 8 分の 7 を超える場合に限り、集合住宅の基準を適用する。

※緑化基準の詳細については「緑化計画書作成の手引」を参照してください。

(規則別表第 1 4)

接道緑化率

建築物等の敷地面積	戸建て住宅 集合住宅	店舗・事務所、工場、倉庫、会館・病院・老人ホームその他これらに類するもの	学校・保育所 その他これらに類するもの	左記以外の建築物等
150平方メートル未満	0.6	0.5	0.6	0.5
150平方メートル以上500平方メートル未満	0.7	0.5	0.6	0.7
500平方メートル以上1,000平方メートル未満	0.7	0.5	0.6	0.7
1,000平方メートル以上 3,000平方メートル未満	0.7	0.5	0.7	0.7
3,000平方メートル以上 10,000平方メートル未満	0.8	0.6	0.7	0.7
10,000平方メートル以上 30,000平方メートル未満	0.8	0.8	0.8	0.7
30,000平方メートル以上	0.8	0.8	0.8	0.8

(注1) 植栽帯の長さは、接道部の距離に接道緑化率を乗じて得た数値とする。

(注2) 植栽帯の高さは、道路からの樹木可視部分の平均の高さを40センチメ

メートル以上のものとする。この場合において、植栽地盤面が道路と同じ高さ、又は道路よりも高い場合の植栽地盤面から2メートルを超える植栽帯の部分の高さは、平均の高さの算定に当たっては算入しない。また、道路よりも植栽地盤面が低い場合の道路の高さから2メートルを超える植栽帯の部分の高さは、平均の高さの算定に当たっては算入しない。

(注3) 建築物の用途が2以上の場合における接道緑化率は、当該建築物の主たる用途による接道緑化率によるものとする。ただし、集合住宅とそれ以外の用途を有する建築物にあつては、当該集合住宅の部分の床面積が当該建築物の床面積の8分の7を超える場合に限り、集合住宅の基準を適用する。

※緑化基準の詳細については「緑化計画書作成の手引」を参照してください。

(規則別表第 15)

建築物等の種類	接道緑化率	敷地内緑化面積			
		市街化区域		市街化調整区域	
戸建て住宅	0.5以上	囲障を生け垣又は生け垣に準じたものとする。		囲障を生け垣又は生け垣に準じたものとする。	
集合住宅	0.5以上	商業地域及び近隣商業地域	建ぺい空地面積の10パーセント以上とする。		敷地面積の15パーセントと建ぺい空地面積の18パーセントのいずれか大きい方の面積以上とする。
		商業地域及び近隣商業地域以外	敷地面積が1,000平方メートル未満	建ぺい空地面積の15パーセント以上とする。	
		敷地面積が1,000平方メートル以上	建ぺい空地面積の18パーセント以上とする。		
店舗・事務所	0.5以上	商業地域及び近隣商業地域	建ぺい空地面積の5パーセント以上とする。		敷地面積の15パーセント以上とする。
		商業地域及び近隣商業地域以外	敷地面積が1,000平方メートル未満	建ぺい空地面積の5パーセント以上とする。	
		敷地面積が1,000平方メートル以上	建ぺい空地面積の10パーセント以上とする。		
工場	0.5以上	建ぺい空地面積の25パーセント以上とする。		敷地面積の15パーセントと建ぺい空地面積の25パーセントのいずれか大きい方の面積以上とする。	
倉庫	0.5以上	建ぺい空地面積の15パーセント以上とする。		敷地面積の15パーセント以上とする。	
会館、病院、老人ホームその他これらに類するもの	0.5以上	商業地域及び近隣商業地域	建ぺい空地面積の10パーセントとする。		敷地面積の15パーセント以上とする。
		商業地域及び近隣商業地域以外	建ぺい空地面積の15パーセント以上とする。		
学校、保育所その他これらに類するもの	0.5以上	建ぺい空地面積の15パーセントとする。		敷地面積の15パーセント以上とする。	

上記以外の建築物等	0.5以上	必要に応じて市長が定める	敷地面積の15パーセント以上とする。
-----------	-------	--------------	--------------------

(注1) 建ぺい空地面積とは、建築物の敷地面積から建築面積を除いた面積をいう。

(注2) 事業区域が商業地域及び近隣商業地域とこれら以外の用途地域にわたる場合は、主たる用途地域によるものとする。

(注3) 事業区域が市街化区域と市街化調整区域とにわたる場合における敷地内緑化面積は、市街化区域における敷地内緑化面積によるものとする。

(注4) 建築物が2以上の用途に供される場合は、当該建築物の主たる用途によるものとする。ただし、集合住宅とそれ以外の用途を有する建築物にあつては、当該集合住宅の部分の床面積が当該建築物の床面積の8分の7を超える場合に限り、集合住宅の基準を適用する。

(注5) 敷地内緑化面積は、水平面の緑化面積及び垂直面の緑化面積の合計とする。

(注6) 敷地内緑化面積には、事前協議対象事業の施行に当たり整備しなければならない公園等の面積は含めないものとする。

(注7) 敷地内緑化面積には、接道部緑化の面積を算入することができるものとする。

(注8) 敷地内緑化面積の算定に当たり、小数点以下の端数が生じたときは、当該端数を切り上げるものとする。

※緑化基準の詳細については「緑化計画書作成の手引」を参照してください。

ア 植栽樹木等

(ア) 植栽地に芝又は地被植物を植栽するときは、敷地内緑化面積の2分の1までとし、残りの面積の植栽については、下記(イ)を満たすように樹木が植栽されているものとする。

(イ) 戸建住宅を除く建築物の建築にあたっては、樹木により緑化する場合、10平方メートルあたり「高木1本＋中木2本＋低木5本」以上を基準として樹木のみで密植するものとする。

ただし、敷地の形状など特別な理由により、基準による植栽が困難な場合は、表－13により植栽本数を代替することができる。

なお、戸建住宅の建築にあたっては、樹木により緑化する場合、樹木のみで密植するものとする。

樹木のみで密植するとは、樹冠の水平投影面積の合計が、植栽地面積の35%を超えているものをいう。

表－13

高木1本	⇔	中木2本
中木1本	⇔	低木3本

- (注1) 高木は、植栽時の樹高が3メートル以上のものをいう。
- (注2) 中木は、植栽時の樹高が1.2メートル以上のものをいう。
- (注3) 低木は、高木及び中木以外の樹木で、植栽時0.3メートル以上のものをいう。これに満たないものは樹木の本数や密植か否かの判定に算入することはできない。
- (注4) 算出値に小数点以下の端数が生じたときは、切り上げる。
- (注5) 高木を低木で代替することはできない。

イ 植栽地以外の土地における緑化

駐車場、防火水槽、汚水処理施設、集会所等の用に供する土地（これらが建物敷地に含まれる場合を除く。）及び宅地における現場打擁壁等の前面においても十分な緑化を施すこと。

ウ 植栽地について

植栽地は、樹木等の植栽、生育に適した土壌であり、良質な表土の保全と活用が配慮されていること。また、これらの要件を満たすため必要に応じ客土等を施すこと。

植栽枠は、樹木等の生育が十分にできる幅や大きさを確保すること。

エ 植栽樹木等の選択及び配置

植栽する樹木等は、その土地の状況及び期待される効果を勘案して、樹種を選択と配植を行うこと。

(5) 景 観 及 び 環 境 へ の 配 慮

条 例	規 則
(別 表 第 3) 流山市景観計画（平成 1 9 年流山市告示第 2 2 3 号）の重点区域の新川耕地区域及び利根運河区域（市街化調整区域に限る。）における事前協議対象事業の施行に当たっては、規則に定める基準に基づき良好な景観及び環境の形成に努めなければならない。	(別 表 第 6) 新川耕地区域及び利根運河区域（市街化調整区域に限る。）における事前協議対象事業において、良好な景観及び環境の形成のために必要な基準は、次のとおりとする。 (1) 緑化の面積は、公園等により事業区域の面積の 2 0 パーセント以上を確保するものとする。この場合においては、別表第 1 6 及び別表第 1 7 により植栽をするものとする。 (2) 建築物の高さは、別表第 1 8 に定める数値以下とする。ただし、特に景観及び環境に配慮していると市長が認めた場合は、この限りでない。 (3) 建築物は、周辺の農地に対して、日影、照明及び風などにより耕作の障害となることのないよう配慮するものとする。 (4) 建築物は、主要地方道松戸野田線と流山市道 1 9 0 1 7 号線の交差する地点から野田市との行政境界までの主要地方道松戸野田線の部分（以下「新川の道」という。）に面

条 例	規 則
	する側の建築物の幅の合計が、新川の道に面する部分の敷地の幅の4分の3以下とする。ただし、特に景観及び環境に配慮していると市長が認めた場合は、この限りでない。 (5) 建築物の道路に面する外壁又はこれに代わる柱の面から当該道路の境界線までの距離は、10メートル以上とする。ただし、特に景観及び環境に配慮していると市長が認めた場合は、この限りでない。

(規則別表第 16)

区 分	新川の道に接する部分の緑化	新川の道に接する部分以外の緑化
新川耕地区域の新川の森 景観保全ゾーン及び新川 耕地景観保全ゾーン並び に利根運河区域（市街化 調整区域に限る。）	—	新川の道に接する部分以外 の事業区域の周囲及び新設道 路に係る接道部にあっては、 当該周囲及び接道部の距離の 合計の 80 パーセント以上と し、その幅は 1 メートル以上 とする。
新川耕地区域の新川の連 なる緑の景観創出ゾーン	—	新川の道に接する部分以外 の事業区域の周囲及び新設道 路に係る接道部にあっては、 当該周囲及び接道部の距離の 合計が 80 パーセント以上と し、その幅は 2 メートル以上 とする。
新川耕地区域の新川の道 景観形成ゾーン	接する部分の距離の 7 0 パーセント以上とし、 当該接する部分の緑化の 幅は 6 メートル以上とす る。	新川の道に接する部分以外 の事業区域の周囲及び新設道 路に係る接道部にあっては、 当該周囲及び接道部の距離の 合計の 80 パーセント以上と し、その幅は 1 メートル以上 とする。

(注) 新川の森景観保全ゾーン、新川耕地景観保全ゾーン、新川の連なる緑の
景観創出ゾーン及び新川の道景観形成ゾーンとは、流山市景観計画（平成
19 年流山市告示第 223 号）に定める各ゾーンをいう。以下同じ。

(規則別表第 17)

区 分	新川の道に接する部分の植栽 本数	新川の道に接する部分以外の植 栽本数
新川耕地区域の新川の 森景観保全ゾーン及び 新川耕地景観保全ゾー ン並びに利根運河区域 (市街化調整区域に限 る。)	—	次に掲げる本数の樹木を植栽 するものとする。 (1) 次のいずれかに適合する 本数 ア 高木 接道部以外の 部分の面積を 10 で除 した本数以上 イ 高木 接道部以外の 部分の面積を 20 で除 した本数以上 低木 20 平方メー トル当たり 20 本以 上 (2) 中木 20 平方メートル 当たり 8 本以上
新川耕地区域の新川の 連なる緑の景観創出ゾ ーン		
新川耕地区域の新川の 道景観形成ゾーン	次に掲げる本数の樹 木を植栽するものとする。 (1) 高木 接道部の距離を 8 で除した本数以上 (2) 次のいずれかに適合す る本数 ア 中木 20 平方メー トル当たり 8 本以上 イ 低木 20 平方メー トル当たり 32 本以上	次に掲げる本数の樹 木を植栽するものとする。 (1) 次のいずれかに適合する 本数 ア 高木 接道部以外の部 分の面積を 10 で除した本 数以上 イ 高木 接道部以外の部 分の面積を 20 で除した本 数以上 低木 20 平方メー トル当たり 20 本以上 (2) 中木 20 平方メート ル当たり 8 本以上

（注１）高木とは、地上１．２メートルにおける幹の周長が３０センチメートル以上で、かつ、高さが５メートル以上の樹木をいう。

（注２）中木とは、高さ１．２メートル以上５メートル未満の樹木をいう。

（注３）低木とは、高さ１．２メートル未満の樹木をいう。

（規則別表第１８）

区 分	高 さ
新川耕地区域の新川の道 景観形成ゾーン、新川の 森景観保全ゾーン及び新 川耕地景観保全ゾーン並 びに利根運河区域（市街 化調整区域に限る。）	冬至日の真太陽時による午前８時から午後４時までの間において、平均地盤面からの高さ１．５メートルの水平面（当該建築物の事業区域内の部分を除く。）に、事業区域の境界線からの水平距離が５メートルを超える範囲において、事業区域の境界線からの水平距離が１０メートル以内の範囲における日影時間は４時間及び事業区域の境界線からの水平距離が１０メートルを超える範囲における日影時間は２．５時間以上日影となる部分を生じさせることのない高さとし、１０メートルを限度とする。
新川耕地区域の新川の連 なる緑の景観創出ゾーン	冬至日の真太陽時による午前８時から午後４時までの間において、平均地盤面からの高さ１．５メートルの水平面（当該建築物の事業区域内の部分を除く。）に、事業区域の境界線からの水平距離が５メートルを超える範囲において、事業区域の境界線からの水平距離が１０メートル以内の範囲における日影時間は４時間及び事業区域の境界線からの水平距離が１０メートルを超える範囲における日影時間は２．５時間以上日影となる部分を生じさせることのない高さとし、２０メートルを限度とする。ただし、良質な景観の形成と周辺との調和及び環境に配慮した地区計画（法第１２条の４第１項第１号の地区計画をいう。）を定め、当該計画において３１メートルを限度として建築物等の高さの制限を定めた場合は、この限りでない。

(6) 自然エネルギー活用設備の導入

条 例	規 則
(別表第 3) 事業者は事前協議対象事業の施行に当たっては、市長が別に定める基準による自然エネルギー活用設備の導入に配慮し、地球環境負荷の低減に努めるものとする。	

ア 種類

(ア) 太陽光発電設備

流山市住宅用省エネルギー等脱炭素化促進事業補助金交付規則第 2 条に定める設備又は同等以上のもの。

(イ) 雨水利用設備

表 - 1 4

用 途	容 量 (リ ッ ト ル)
戸建住宅	8 0 以上
戸建住宅以外	2 0 0 以上

7) 埋蔵文化財

条 例	規 則
(第 24 条) 事業者は、事前協議対象事業の施行に当たっては、当該事前協議対象事業の事業区域内における文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 92 条第 1 項の埋蔵文化財の取扱いについて流山市教育委員会に確認し、その指示に従わなければならない。	

ア 事業者は、開発区域内の文化財保護法第 92 条に規定する埋蔵文化財（以下「埋蔵文化財」という。）の取扱いについて流山市教育委員会に確認し、その指示に従い埋蔵文化財の保護に努めなければならない。

イ 発掘調査による記録保存が必要となった範囲については、事業者は流山市教育委員会の指導に基づき、発掘調査を実施するものとする。

ウ 前項の発掘調査の費用は事業者の負担とする。

エ 事業者は、前項の発掘調査終了が流山市教育委員会によって確認された後でなければ、工事に着手することができない。

オ 事業者は、工事中に埋蔵文化財を発見した場合は、直ちに工事を中止して、流山市教育委員会に連絡し、協議しなければならない。

8) 安全対策

条 例	規 則
(第 25 条) 事業者は、事前協議対象事業の施行に当たっては、当該事前協議対象事業の事業区域内及びその周辺の安全対策について万全を期さなければならない。	

児童・生徒への安全対策

ア 事業者は、工事の施行に当たっては、通学路等にかかる児童・生徒の登下校時の安全対策について、関係する小中学校に事業計画を説明するほか、安全確保に関する協議を行い、その結果を流山市教育委員会に報告しなければならない。

イ アの報告に関し、流山市教育委員会が事業者との協議が必要と判断したときは、事業者は流山市教育委員会との協議に応じなければならない。

9) 周辺環境への配慮

条例	規則
(第26条) 事業者は、事前協議対象事業の施行に当たっては、当該事前協議対象事業に係る予定建築物又は工作物の使用により騒音、振動若しくは臭気の発生又は照明による近隣住民への著しい影響その他市民生活の侵害が予測される場合は、必要な措置をとるよう努めなければならない。 2 事前協議対象事業において中高層建築物の建築をしようとする事業者は、当該中高層建築物による気流の変化が周辺環境に著しい影響を及ぼすことが予測される場合は、当該影響を抑制するために必要な措置をとるよう努めなければならない。	

10) 搬入出車両による振動等の抑制

条例	規則
(第27条) 事業者は、事前協議対象事業の施行に当たっては、搬入出車両による振動、騒音等の発生を極力抑えるよう努めなければならない。	

隣接地等だけでなく、搬入出車両が通行する沿道の住民等との紛争が生じないようにしなければならない。

1 1) 電波障害

条例	規則
(第28条) 事業者は、事前協議対象事業の施行により建築物の建築又は工作物の建設をする場合において、当該建築物又は工作物により電波障害を生じさせることが予想されるときは、第12条第1項及び第2項の説明に当たっては、予想される電波障害の概要及びその対策等を説明しなければならない。	

12) 建築物に関する整備基準

(1) 子育て支援施設

条例	規則
(第29条) 事業者は、計画戸数が100以上の住宅又は住戸の新築を目的とする事前協議対象事業の施行に当たっては、規則で定める基準により当該事前協議対象事業の事業区域内に子育て支援施設（主として小学校就学前の児童及びその保護者のために設けられる共用の場所をいう。）を設けるものとする。	(第22条) 条例第29条の規則で定める子育て支援施設の基準は、次の各号に掲げるとおりとする。 (1) 子育て支援施設の床面積を計画戸数に0.2平方メートルを乗じた面積に30平方メートルを加算した面積以上とすることとする。 (2) 事業区域内に集会施設を設ける場合にあっては、当該集会施設は、子育て支援施設を兼ねることができる。 (3) 子育て支援施設の床の仕上げはフローリング又はカーペット等室内用の仕様とすること。 (4) 利用する児童及び保護者の安全に配慮されていること。

(2) 分譲を目的とする共同住宅の専有面積

条 例	規 則
(第 3 0 条) 事業者は、分譲を目的とする計画戸数が 1 0 0 以上の共同住宅の新築を目的とする事前協議対象事業の施行に当たっては、一戸当たりの専有面積を平均 8 0 平方メートル以上とするよう努めるものとする。	

(3) 商業地域内等の集合住宅

条 例	規 則
(第 3 1 条) 事業者は、商業地域又は近隣商業地域内において集合住宅の新築を目的とする事前協議対象事業の施行に当たっては、当該集合住宅に商業その他の業務の利便を増進するための施設を設置するよう努めるものとする。	

(4) 壁面等の後退

条例	規則
(第 3 2 条) 事業者は、商業地域又は近隣商業地域以外の地域（商業地域又は近隣商業地域であって、商業地域又は近隣商業地域以外の地域と接する事業区域を含む。）における中高層建築物及び特定用途建築物の建築を目的とする事前協議対象事業の施行に当たっては、当該中高層建築物及び特定用途建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離を当該建築物の用途及び規模に応じ、規則で定める数値以上とするよう努めるものとする。	(第 2 3 条) 条例第 3 2 条に規定する規則で定める中高層建築物及び特定用途建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、別表第 7 の左欄に定める建築物の規模又は用途に応じ、それぞれ同表右欄に定める距離とする。

(規則別表第 7)

用途	規模（延べ面積）	距離
中高層建築物	5, 0 0 0 平方メートル未満	1. 0 メートル
	5, 0 0 0 平方メートル以上 1 0, 0 0 0 平方メートル未満	1. 5 メートル
	1 0, 0 0 0 平方メートル以上	2. 0 メートル
特定用途建築物	—	2. 0 メートル

(5) 中高層建築物の各部分の高さ

条 例	規 則
(第 3 3 条) 事業者は、中高層建築物の建築を目的とする事前協議対象事業の施行に当たっては、当該中高層建築物の各部分の高さを区域及び用途地域その他の規則で定める地域の区分に応じ、規則で定める数値以下とするよう努めるものとする。	(第 2 4 条) 条例第 3 3 条に規定する規則で定める地域の区分及び当該区分ごとに定める中高層建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの水平距離に 2 . 5 を乗じた数値に、区域及び用途地域の区分に応じ別表第 8 に定める数値を加えた数値とする。この場合において、各部分の高さの算定はメートルを単位とする。

(規則別表第 8)

区 域	用途地域	数 値
市街化区域	第一種中高層住居専用地域	1 5
	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	
	準住居地域	
	近隣商業地域（事業区域が、近隣商業地域又は商業地域以外の地域に接する場合に限る。）	
	商業地域（事業区域が、近隣商業地域又は商業地域以外の地域に接する場合に限る。）	
市街化調整区域	準工業地域	1 0
	工業地域	
市街化調整区域	—	1 0

(注) この表は、隣地境界線から 4 m の水平距離の範囲内にある中高層建築物の

各部分の高さに適用する。

(6) ワンルーム建築物に関する整備基準

条 例	規 則
(第 3 4 条) 事業者は、ワンルーム建築物（寮、寄宿舍等の用途に供するものを除く。）の建築を目的とする事前協議対象事業の施行に当たっては、当該ワンルーム建築物の各住戸の専用面積を25平方メートル以上としなければならない。 2 事業者は、ワンルーム建築物（寮、寄宿舍等の用途に供するものに限る。）の建築を目的とする事前協議対象事業の施行に当たっては、当該ワンルーム建築物の居住室の専用面積を次の各号のいずれにも該当するように計画しなければならない。ただし、福祉施設（居住室の専用面積を定める法令〔条例を含む。〕の規定がある場合に限る。）及び市長が特に必要と認める施設であって、単身者の居住の用に供するものについてはこの限りでない。 (1) 居住室の専用面積は、15平方メートル以上であること。 (2) 居住室の専用面積に食堂、浴室その他の共用施設の床面積の合計を計画戸数で除して	(第 2 5 条) 条例第34条第3項本文の規則で定める管理人室の基準は、次のとおりとする。 (1) 主に使用する出入口を見通すことができる場所に設置するものであること。 (2) 管理人室であることが表示されること。 (3) 受付窓その他管理業務に必要な設備が設置されること。 2 条例第34条第3項ただし書の規則で定める計画戸数は、20戸とする。 3 条例第34条第4項の規則で定める自動車駐車施設及び自転車駐輪施設の基準は、次の各号のとおりとする。 (1) 自動車駐車施設の収容台数は、計画戸数の2分の1以上確保する。ただし、次のいずれかに該当するときは、この限りでない。 ア 事業区域外に自動車駐車施設を確保し、当該事業区域内の自動車駐車施設の収容台数との合計が計画戸数の2分の1以上となるとき。 イ 自動車駐車施設を確保できない者の入居を制限できる旨

条例	規則
得た面積を加算した面積が20平方メートル以上であること。 3 事業者は、ワンルーム建築物の建築を目的とする事前協議対象事業の施行に当たっては、規則で定める基準により管理人室を設置しなければならない。ただし、規則で定める計画戸数未満の計画戸数であり、かつ、市長が別に定める管理の体制が予定されているときは、この限りでない。 4 事業者は、ワンルーム建築物の建築を目的とする事前協議対象事業の施行に当たっては、自動車駐車施設及び自転車駐輪施設を規則で定める基準により設置するものとする。 5 前各項に定めるもののほか、事業者は、ワンルーム建築物の建築を目的とする事前協議対象事業の施行に当たっては、規則で定める基準により周辺環境に配慮するものとする。	が入居規約に定められているとき。 (2) 自動車駐車施設の整備に当たっては、来客用及び管理用の駐車場を事業区域内又は近接地に確保するよう努めるものとする。 (3) 自転車駐輪施設の収容台数は、計画戸数以上の台数分を事業区域内に確保するものとする。 4 条例第34条第5項の規則で定める周辺環境に対する配慮の基準は、次の各号に掲げるとおりとする。 (1) ごみ収集場を設けるものとし、面積については1戸につき0.2平方メートル以上とすること。 (2) 揚水ポンプ、クーラー等から発生する騒音その他の予想される生活音について、配慮した設備構造であること。 (3) 玄関等のドア、階段、廊下等は、衝撃音を和らげる工夫がされていること。 (4) 廊下、バルコニー及びテラスに洗濯機及び乾燥機を設置しないように計画されていること。 (5) 近隣の住民の市民生活を侵

条 例	規 則
	害しないように目隠し等の設置がされていること。 (6) 事業区域内には、空地を確保するとともに、植栽等により緑化に努めること。 (7) 周辺の建築物の状況を考慮し、調和の取れた建築物とされていること。

(注) 管理及び運営に関しては、「流山市ワンルーム建築物の管理及び運営に関する基準」による。

(7) 市街化調整区域内の建築物の高さ

条例	規則
(第 3 5 条) 事業者は、市街化調整区域内における事前協議対象事業で建築物の新築を目的とするものにあつては、当該建築物の高さを、規則で定める数値以下になるよう努めなければならない。	(第 2 6 条) 条例第 3 5 条の規則で定める市街化調整区域内において建築物を新築する場合の当該建築物の高さは、別表第 9 による。

(規則別表第 9)

項目	基準
建築物の高さ	冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間において、平均地盤面からの高さ 1 . 5 メートルの水平面（事業区域内の部分を除く。）に、事業区域と当該事業区域に接する土地との境界線（以下「事業区域の境界線」という。）からの水平距離が 5 メートルを超える範囲において、事業区域の境界線からの水平距離が 1 0 メートル以内の範囲における日影時間は 4 時間及び事業区域の境界線からの水平距離が 1 0 メートルを超える範囲における日影時間は 2 . 5 時間以上日影となる部分を生じさせることのない高さとし、1 0 メートルを超えないよう努めるものとする。

３、その他

公共施設及び公益的施設の帰属等

事業者は、開発事業により公共施設等の移管を行う場合は、別に定める公共施設等の所有権移転登記に要する図書（後記帰属等添付書類一覧参照）を、工事完了届出書と同時に提出すること。

なお、用地の移管に当たっては、施設内容に合わせて地目を変更するとともに登記（公簿）面積を実測面積に更正し、また、当該用地の帰属及び寄付の手続きに伴う費用並びに施設整備に要する費用は、すべて事業者の負担とする。

ア 事業者は、公共施設等の移管手続きを行う場合、抵当権、質権、賃借権等が当該施設等に設定されているときは、その権利をすべて抹消した後移管手続きを行うこと。

イ 開発事業により帰属又は寄付を受ける主な公共施設及び公益的施設等は表－１５のとおりとする。

表－１５（○は帰属又は寄付を受けるもの、×は帰属又は寄付を受けないもの）

公共施設及び 公益的施設	一戸建住宅		集合住宅	
	用地	施設	用地	施設
道 路	○	○	○	○
公園、緑地又は広場（開発行為）	○	○	○	○
公園、緑地又は広場（建築行為）	×	×	×	×
防 火 水 槽	○	○	○	○
調 整 池	○	○	○	○
ご み 収 集 場	○	○	×	×
集 会 施 設	○	×	×	×
排 水 路	○	○	○	○
電 柱 用 地	○	×	×	×

（注１）表－１５以外の特殊な施設については、市長との協議による。

（注２）道路を除く公共施設又は公益的施設については、本市の管理する道路及び本市に移管される新設道路等に接する場合に限り帰属又は寄付を受けるものとする。

（注３）条例第１８条関係別表第１ ２公園、緑地又は広場（２）で設置された公園又は広場の用地及び施設は、事業者又は居住者等の

管理とする。なお、設置された施設の用地は、公共施設用地として扱わない。

(注4) 居住の用に供する住宅以外の目的で行う開発事業により設置された公園、緑地又は広場の用地及び施設は、事業者等の管理とする。