

# 長崎市宅地等開発指導要綱施行基準

## 沿革

昭和 49 年 12 月 2 日施行

昭和 54 年 3 月 20 日改正

昭和 60 年 10 月 10 日改正

平成 5 年 10 月 10 日改正

平成 9 年 9 月 22 日改正

平成 19 年 11 月 30 日改正

## 第 1 章 総 則

### (趣 旨)

第 1 条 この基準は、長崎市宅地等開発指導要綱（平成 5 年長崎市告示第 285 号。以下「要綱」という。）第 12 条の規定に基づき、開発行為の施行の基準について必要な事項を定めるものとする。

## 第 2 章 一般的基準

### (開発行為の計画の基準)

第 2 条 開発行為の計画にあたっては、開発目的に応じた適正な規模の公共施設及び公益的施設を設置し、環境の整備改善、交通の安全の確保及び災害の発生防止を考慮しなければならない。

### (環境保全の基準)

第 3 条 開発行為における環境の保全に関する基準は、次のとおりとする。

- ( 1 ) 開発行為により発生する騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、悪臭等を防止し、又は自然環境、地球環境等への負荷を軽減するため、公害防止施設等を整備し、又は希少動植物を保護し、若しくは二酸化炭素その他温室効果ガス排出量を削減する等の措置を事業者の責任と費用の負担において講ずること。
- ( 2 ) 事業場又は工場の建設を目的とする開発行為及びこれらの施設の周辺における開発行為は、緩衝帯（緑地、築堤防音壁等）を設けるなど、周辺の良好な環境及び景観を確保すること。

### (がけ面の保護の基準)

第 4 条 開発行為におけるがけ面の保護の基準は、次のとおりとする。

- ( 1 ) 開発行為によりがけ面が生じるときは、要綱第 7 条に規定する事前協議の申請（以下「事前協議申請」という。）の前までに開発区域の地形、地質、地下水等の状況を十分に調査し、計画すること。
- ( 2 ) 開発行為により生じたがけ面は、崩壊しないように都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）建築基準法（昭和 25 年法律 201 号）

その他法令において定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタル吹付その他の措置が講じられること。

- (3) 開発行為により生じたがけ面下には、水路、緑地又は道路を設け、周辺区域及び宅地との間に十分な距離を保つこと。なお、がけ面上（開発区域外も含む。）には、必要に応じて落石防止の柵又は水路を設けること。
- (4) 盛土の締固めは、ほぼ水平状に十分な転圧を行い、特にがけ面の付近では厚さ 0.3 メートル程度ごとに土質と含水比に適合した良好な転圧を行うこと。
- (5) 擁壁を設けない切土面の勾配は、土質に応じて、軟岩（風化の著しいものを除く。）は 60 度以下、風化の著しい岩は 40 度以下、砂利・真砂土・関東ローム・硬質粘土その他これらに類するものは 35 度以下とすること。ただし、切土の上端から下方までの垂直の高さが、5.0 メートル以内の場合にあっては、本文の規定にかかわらず、「60 度以下」とあるのは「80 度以下」と、「40 度以下」とあるのは「50 度以下」と、「35 度以下」とあるのは「45 度以下」として適用することができる。
- (6) 盛土法面の勾配は、30 度以下とすること。
- (7) 盛土厚 2.0 メートル以上の盛土については法枠等を施し、地下水が多い盛土箇所には暗渠排水溝等を設け排水を行うこと。
- (8) 盛土基礎の地盤が傾斜しているときは、表土を除去し、盛土をする地盤と盛土とが接する面が、すべり面とならないように段切りをすること。
- (9) 擁壁を設置しない盛土又は切土で直高 5.0 メートル以内ごとに盛土にあっては 1.5 メートル以上、切土にあっては 1.0 メートル以上のコンクリート又はアスファルト張りを施し、適切な勾配をつけた小段を設け、がけ面が崩壊しないよう U 字溝等を用いて十分な排水を行い、がけ面に雨水を落下させないこと。

#### （工事中の安全管理の基準）

第 5 条 開発行為における工事中の安全管理の基準は、次のとおりとする。

- (1) 道路において一般の交通に支障を来さないこと。
- (2) 土砂くずれ、出水等による災害を防止するため、適切な措置を講ずること。
- (3) 河川及び水路の利水又は排水に支障を来さないこと。
- (4) 工事による土砂等の流出のおそれがあるときは、沈澱池、土留施設等を設け、また必要に応じて雨水等を一時貯留して調整しながら流出させる等開発区域外に被害を及ぼさないように適切な措置を行い、これらの施設が機能を失わないように常に維持管理に努めること。
- (5) 工所用機材及び土砂の搬入及び搬出にあたっては、安全施設の設置、監視員の設置等の計画を立て、必要に応じて関係機関と十分に協議すること。
- (6) 岩石等の掘さくに当たり開発区域の周辺の良好な環境を侵害するおそれがあると認められるときは、発破以外の工法によること。なお、発破の使用にあたっては関係機関と十分に協議すること。
- (7) 防災体制を確立し、必要な人員及び資材は緊急に間に合うように確保して、万一に備えておくこと。特に雨期等の災害が発生しやすい時期については、巡視を十分にを行い、その

対策について万全を期すること。

### 第3章 宅地等の整備基準

(宅地の規模等)

第6条 開発行為による宅地等の規模等については、次のとおりとする。

- (1) 宅地の形状は、不整形でないこと。
- (2) 宅地の面積は、次の表の左欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる面積以上のとおりとする。ただし、市長が同表の右欄に掲げる面積により難しいと認めるときは、この限りでない。

区 分	面積（1戸建住宅につき）
市街化区域	160平方メートル
市街化調整区域	180平方メートル
非線引き都市計画区域	
都市計画区域外	

### 第4章 公共施設の整備基準

(道路の種別)

第7条 開発行為による道路の種別は、次に掲げるものとする。

- (1) 幹線道路 開発区域内の道路の骨格となり区域内外の相互連絡をとる道路
- (2) 主要区画道路 街区相互を連絡する道路
- (3) 一般区画道路 開発区域内の区画構成の基本となり、専ら画地への沿道サービスを目的とする道路

(道路の配置計画)

第8条 道路の配置に伴う街区の標準的区画は、長辺80メートルから120メートルまで、短辺30メートルから50メートルまでとする。

(道路の幅員の構成)

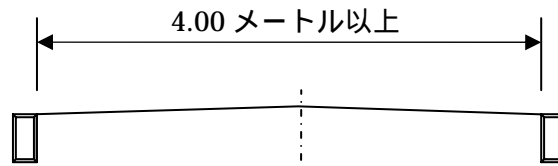
第9条 開発区域内の道路の幅員は、次の表のとおりとする。

種別	開発区域の面積	0.1ヘクタール以上 5ヘクタール未満	5ヘクタール以上 10ヘクタール未満	10ヘクタール以上 20ヘクタール未満	20ヘクタール以上
		住宅地			
住宅地	一般区画道路	6(4)メートル以上			
	主要区画道路	6メートル以上	6メートル～9.5メートル		
	幹線道路		9.5メートル以上	12メートル以上	

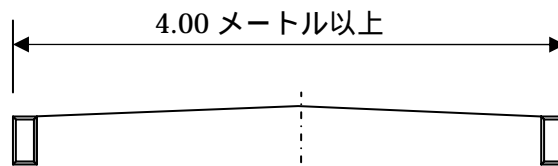
住宅地以外の土地	一般区画道路	9.5メートル以上	
	主要区画道路	9.5メートル以上	
	幹線道路	9.5メートル以上	12メートル以上
備考 ( )内は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為の区域内一般道路の小区間の道路又は階段状の道路については、市長が道路の利用状況により支障がないと認めるときは、幅員4メートル以上とすることができる。			

2 道路の幅員構成については、次に掲げる標準図を参考にするものとする。

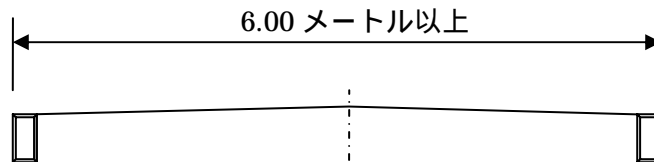
(1) 幅員4メートル以上の道路



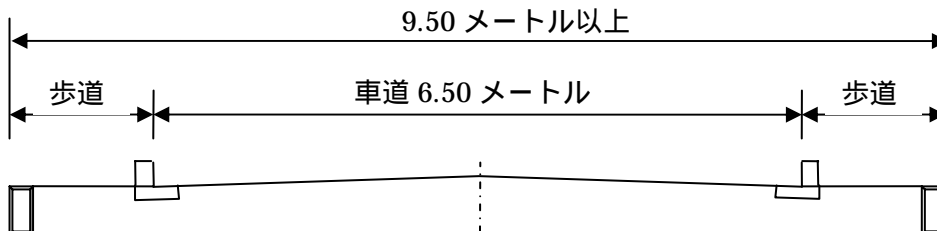
(2) 幅員4メートル以上の道路(開発区域内の一般道路の小区間の道路又は階段状の道路で、市長が道路の状況により支障がないと認めた場合)



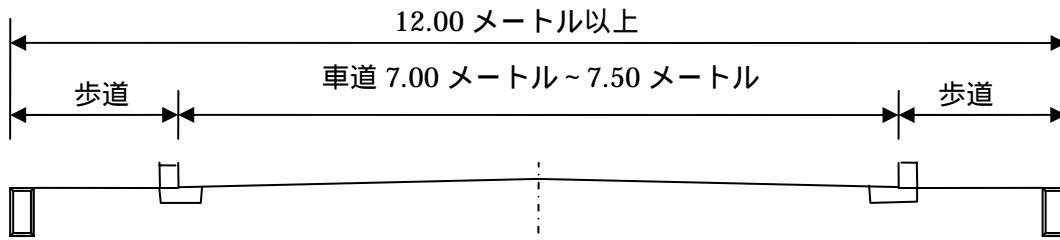
(3) 幅員6メートル以上の道路



(4) 幅員9.5メートル以上の道路



(5) 幅員 12メートル以上の道路



(道路の構造)

第10条 開発行為による道路の構造基準は、次のとおりとする。

- (1) 開発区域内の道路は、アスファルト舗装又はコンクリート舗装とすること。ただし、市長が開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認めるときは、この限りでない。
- (2) 道路の路面は、交通量、地質等を考慮して路盤厚及び舗装厚を決定し、日本道路協会が定める舗装の構造に関する技術基準・同解説、舗装設計施工指針及び舗装施工便覧に基づき舗装すること。
- (3) 道路の縦断勾配は9パーセント以下とすること。ただし、縦断勾配が地形上やむを得ず、かつ、交通上特に支障がない小区間については、12パーセント以下とすることができる。この場合において、安全確保のため縦断安全視距について十分配慮し、7パーセントを超えるものについてはすべり止め舗装を施すこと。
- (4) 道路には、雨水等を有効に排出する側溝、暗渠その他適切な施設を設け、道路側溝は幅員0.3メートル以上とすること。
- (5) 開発区域内の幅員9メートル以上の道路は、すべて歩道及び車道を分離すること。この場合において、歩道は縁石、柵その他これらに類する工作物によって車道から分離するものとし、かつ、舗装を施すこと。
- (6) 車道の曲線の半径は30メートル以上とし、視距を十分に確保するため、曲線の半径に応じ車道を適切に拡幅すること。ただし、主要区画道路で発生する交通量等の特別の理由によりやむを得ないと認められる場合において、視距が十分確保されたときは、曲線の半径の内側を20メートル以上とすることができる。
- (7) 車道と歩道の区分のある歩道は、セミフラット型とすること。

(接続道路)

第11条 開発区域の面積が5ヘクタール未満の開発行為においては、開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9メートル（主として住宅の建築の用に供するものにあつては幅員6.5メートル）以上の既設の道路に接続しなければならない。ただし、開発区域周辺の道路の状況によりやむを得ない認められるときは、次に掲げる道路に接続させることができる。

- (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第1号から第3号まで及び第5号に規定する道路（自動車車庫又は自動車修理工場（これらの用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルを超えるものに限る。）の敷地の出入口に接する道路で幅員6メートル未満のものを除く。）
- (2) 長崎県又は本市が管理する幅員4メートル以上の道路で、当該道路の管理者の同意が得

られるもの

(3) 前2号以外の道路で市長が認める市道

2 前項のただし書の規定により開発区域内の主要な道路を同項各号の道路に接続させようとするときは、当該各号に掲げる道路の開発区域に接する部分の幅員は、6メートル以上に拡張しなければならない。

3 主として住宅の建築の用に供する開発行為においては、開発区域内の主要な道路は、開発区域の面積が5ヘクタール以上10ヘクタール未満の場合は6.5メートル以上の、10ヘクタール以上の場合は9メートル以上の既設の道路に接続しなければならない。

4 住宅の建築以外の用に供する開発行為において、開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発区域内の主要な道路は、9メートル以上の既設の道路に接続しなければならない。

(袋小路状の道路)

第12条 開発区域内の道路は、袋小路状としてはならない。ただし、次の各号のいずれかの道路に該当し、かつ、災害の防止上、避難上及び通行の安全上支障がないと認められるものについては、この限りでない。

(1) 道路の先端部に転回広場若しくは車返し場又は避難通路等がそれぞれ有効に設けられているもの

(2) 前号の避難通路等は、公園、広場その他公共の用に供する場所(通り抜けができるものに限る。)に接続しているものとする。

(3) 道路の先端等が将来予定される他の道路と接続が確実であるもの

(階段状の道路)

第13条 開発区域内の道路は、階段状としてはならない。ただし、専ら歩行者の通行の用に供する小区間(街区の短辺程度)の道路で、次に掲げる基準に適合し、かつ、通行の安全上支障がないと認められるものについては、この限りでない。

(1) 階段のけあげの寸法が15センチメートル程度で、路面の寸法が30センチメートル以上であること。

(2) 階段の合計の高さが4メートルを超えるときは、4メートル以内ごとに踏幅1.5メートル以上の踊り場を設けること。

(3) 階段の取付部分(歩道が接続する場合を除く。)に踏幅1.2メートル以上の踊り場を設けること。

(交通安全施設)

第14条 開発行為に伴う交通安全施設の設置基準については、次に掲げるとおりとする。

(1) 歩道及び車道の境界には、必要に応じて防護柵を設けること。

(2) かけ地、擁壁、石積又は水路等に面する道路で、人又は自動車等の転落のおそれがある区間には、転落防止柵を設けること。

(3) 階段道路には、安全な通行を確保するため、必要に応じて転落防止柵及び手摺を設けること。

- (4) 視距を妨げるおそれがある箇所には、道路反射鏡を設けること。
- (5) 近くに小学校、幼稚園、保育所等があり、児童、幼児その他通行人の多い道路には、必要に応じて道路標識を設けること。
- (6) 道路には、必要に応じて区画線を設置するものとし、幅員9メートル以上の道路には、センターラインを表示すること。
- (7) 横断歩道には、原則として照明灯を設けること。

#### (街路灯)

第15条 開発行為に伴う街路灯の設置基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 街路灯は、おおむね40メートル間隔となるよう設置すること。
- (2) 石段、急な坂、屈折部、交差点等見通しの悪い場所に設置すること。
- (3) 公共施設又は公益的施設に接続する道路の部分に設置すること。
- (4) 街路灯の数は、おおむね6世帯に1灯以上となるよう設置すること。
- (5) その他市長が必要があると認める場所に設置すること。

2 開発行為に伴い設置することとなる街路灯を本市に譲渡する場合は、向う5ヶ年分の電気使用料相当額を納入するものとする。

#### (街路樹)

第16条 街路樹は、幅員12メートル以上の道路で、歩道の幅員が2.5メートル以上のものについて設置することとし、樹種については、市長と協議し、決定するものとする。

#### (道路におけるその他の基準)

第17条 第8条から前条までに定めるもののほか、道路に関する詳細については、別に定める開発行為等による道路関係指導及び道路引継要領(昭和60年7月1日施行)によるものとする。

### 第5章 公園等の整備基準

#### (公園等)

第18条 開発行為により公園、緑地及び広場(以下「公園等」という。)を設置するときは、都市公園法(昭和31年法律第79号)に定めるもののほか、次に掲げる基準に適合しなければならない。

##### (1) 公園等の配置

公園等は、利用者の利便性を十分に考慮し、開発区域内の外周部に偏らないよう配置し、有効な利用が確保され、かつ、災害時等の緊急避難場所としても利用できる位置に設けること。

##### (2) 公園の面積

公園等の面積は、市街化区域にあっては開発区域面積の3パーセント以上とし、市街化調整区域、非線引き都市計画区域及び都市計画区域外にあっては開発区域面積のおおむね6パーセントとし、その設置基準は、次の表のとおりとする。

開発区域の面積	設置内容	その他
0.3ヘクタール以上 0.6ヘクタール未満	90平方メートル以上の公園等を1箇所	その設置内容については市長と協議して決める。
0.6ヘクタール以上 5.0ヘクタール未満	180平方メートル以上の公園等を1箇所	
5.0ヘクタール以上 20.0ヘクタール未満	500平方メートル以上の公園を1箇所 1,000平方メートル以上の公園を1箇所以上設置	緑地、広場は3パーセントに算入しない。
20.0ヘクタール以上	500平方メートル以上の公園を1箇所 1,000平方メートル以上の公園を2箇所以上設置	

(3) 公園等の構造

- ア 公園等の内部及び外部の形状並びに隣接道路の交通状況等を勘察し、利用者の安全上特に支障がないと認められる場合を除き、柵、車止め等を設置すること。
- イ 公園等の施設等が有効に配置できる形状及び勾配とすること。
- ウ 公園等の規模に応じて広場、遊戯施設、休養施設、利便施設、公園灯、植栽その他必要な施設を適宜配置すること。
- エ 雨水を排出する排水溝を独自に設け、公共排水溝に接続すること。
- オ 利用上、原則として公道に接する2箇所以上の出入口を設けること。
- カ 隣接地との境界を明確にするため境界柱等を設けること。
- キ 景観及び快適性の向上を図るため、緩衝の役割、公害防止、災害防止及び防犯等を考慮し、修景的な植栽を行うこと。

(4) 公園等に係る協議

公園等の目的、面積、誘致距離等の詳細な事項については、その都度市長と協議して決定すること。

## 第6章 排水施設の整備基準

(雨水排水施設の基準)

第19条 開発行為による雨水排水施設の基準は、次のとおりとする。

- (1) 雨水排水計画については、開発区域及び周辺区域に溢水等の被害が生じない計画であること。
- (2) 計画雨水量の算定については、合理式で算出するとともに、次に掲げる算定式を標準とすること。ただし、都市下水路等として管理され、又は管理が予定されるものについては、当該都市下水路等の管理者が定める基準によることができる。

$$Q = 1 / 360 \times C \times I \times A$$

Q = 計画雨水量 (立方メートル/秒)

C = 流出係数 (昭和59年長崎県土木部河川課「河川計画」において示す基準)

I = 降雨強度 (「長崎県降雨強度式」において示す基準)



A = 流域面積（ヘクタール）

- (3) 流域面積は、開発区域の上流及び開発区域を含む河川流域につき算出すること。
- (4) 排水施設の断面計画にあたっては、流速に十分注意し、必要なときは、床固め工、落差工その他適切な工法を施すこと。
- (5) 既設の河川等排水施設が十分でない認められるときは、河川等の管理者と協議のうえ、当該河川等の改修し、又は雨水を一時貯留する調整池その他適切な施設を設けること。なお、開発区域内の排水を既設の河川等排水施設に放流するときは、当該河川等の管理者の同意を得ること。
- (6) U字管渠、水路等の排水施設は、地表水、湧水等を速やかに排水できるよう配慮し、かつ、目地から漏水又は溢水のない構造とすること。
- (7) 工事中の仮設の排水施設等については、十分な機能を有するものを他の施設の工事に先立って設置すること。
- (8) 仮設の排水路の洗掘のおそれのあるところは、コンクリート等で床張りをし、両側を土のう、杭等で十分な法面の保護を行うこと。
- (9) 調整池を設置しなければならないときは、計画洪水計算を行い、事前に河川等の管理者と協議すること。
- (10) 開発行為に必要となる河川の容量の確認作業は、開発行為を行う者が自らの負担において行うこと。

#### (汚水排水)

第20条 開発行為による汚水排水計画は、次のとおりとする。

- (1) 次に定める区域は、公共下水道に接続すること。
  - ア 処理区域内の開発行為を行う区域
  - イ 開発行為完了時に処理区域として、公示できる区域
- (2) 公共下水道計画区域及び事業認可区域における開発行為は、次に掲げる場合は、公共下水道に接続できるものとする。
  - ア 開発行為完了時において、それに接する本市の下水道建設計画による面整備の時期とが、合致した場合
  - イ 開発行為完了時において、開発者自ら公共下水道面整備に合致して管路の整備を行う場合
- (3) 公共下水道事業認可区域で、公共下水道が未整備箇所での開発区域内の污水管は、原則として先行して布設すること。
- (4) 前号に規定する污水管の布設が、開発行為完了後において、開発区域の面積が1,000平方メートル以上の場合は10年間、1,000平方メートル未満の場合は5年間を経過しても行われない場合は、本市の下水道建設計画に基づかない限り、本市は污水管の布設を行わないものとする。
- (5) 公共下水道計画区域外は、自己の污水处理施設を設けること。ただし、当該污水处理施設の設置が困難で、かつ、他に方法がない場合であって、既存の污水处理施設の処理能力を検討し、流入を認めることができるときは、この限りでない。

- (6) 下水道管の布設は国土交通省が定める下水道施設設計指針を標準とする。なお、本市が管理することとなる下水道本管の最小口径は 150 ミリメートルとし、細部（布設位置、接続の方法等）については、上下水道事業管理者と協議して決定するものとする。
- 2 公共下水道に接続できない場合は、次に掲げるとおり汚水及び排水の処理を行うこととする。
- (1) 自己の汚水処理施設を設けて処理すること。ただし、同一開発区域内の汚水及び排水は、原則として 1 箇所で集中処理することとし、当該汚水処理施設は人家に隣接しない場所に設け、かつ、周囲に緑地等緩衝地帯を設けること。
- (2) 工場団地等の汚水及び排水は、工場ごとに工場系排水と生活系排水とに分離し、工場系排水は、工場事業者が個別に汚水処理施設を設けて処理し、生活系排水は、原則として 1 箇所で集中処理すること。
- (3) 汚水処理水を既設の河川等の排水施設に放流する場合には、当該河川等の管理者の接続許可を得ること。
- (4) 前号の排水施設は、公共用水域とし、かつ、渇水時においても十分な水量がある場所とすること。
- (5) 管渠及び汚水処理施設の維持管理に関しては、あらかじめ施設管理を定め、事業者の責任において管理運営に支障のないようにすること。

## 第 7 章 消防水利施設の整備基準

### （消防水利の基準）

第 21 条 事業者は、開発区域内に、消防水利の基準（昭和 39 年 12 月 10 日付け消防庁告示第 7 号。以下この条において「水利基準」という。）及び長崎市宅地等開発行為に係る消防施設指導要領に従い、消火栓及び防火水そうの消防水利を設けるものとする。ただし、開発区域の周辺に設置されている消防水利（水利基準第 3 条第 1 項及び第 2 項の規定に適合する公設の消防水利に限る。）により、水利基準第 4 条の規定に適合する場合は、この限りでない。

### （はしご付消防自動車の進入路等）

第 22 条 開発区域内において、地上階数が 4 以上の建築物が建築される敷地については、はしご付消防自動車が容易に当該敷地に進入し、活動できるよう前条の長崎市宅地等開発行為に係る消防施設指導要領に従い、進入路及び消防活動用の空地を設けるものとする。

## 第 8 章 公益的施設の整備基準

### （水道施設及び給水装置の整備基準）

第 23 条 水道事業者から給水を受けようとする開発行為の水道施設及び給水装置の設置基準は、次のとおりとする。

- (1) 水道施設及び給水施設を設けようとする者は、事前に上下水道事業管理者と協議すること。
- (2) 水道施設は、水道法（昭和 32 年法律第 177 号）第 5 条に規定する施設基準及び日本水

道協会が定める水道施設設計指針に適合するよう設置し、当該施設の設置等にかかる費用は、原則として事業者が負担すること。

(3) 給水装置は、長崎市水道事業給水条例(昭和33年長崎市条例第35号)及び給水装置の施設基準に適合するよう設置し、当該装置の設置等にかかる費用は、原則として事業者が負担すること。

(4) 水道施設の給水量の算定基準は、上下水道事業管理者が別に定める。

2 水道法第3条第6項に規定する専用水道又は長崎市小規模貯水槽水道等の維持管理に関する要綱(平成14年長崎市告示第526号)に基づく小規模専用水道により給水しようとする開発行為の水道施設の整備基準は、次のとおりとする。

(1) 当該施設を設けようとする者は、事前に保健所長と協議すること。

(2) 専用水道は、水道法第5条に規定する施設基準に適合するよう設置し、その設置に係る費用は、原則として事業者が負担すること。

(3) 小規模専用水道は、水道法第5条に規定する施設基準に準じて設置し、その設置に係る費用は、原則として事業者が負担すること。

#### (教育施設用地の基準)

第24条 住宅の建設を目的とする開発行為により、市長が教育施設を設置する必要があると認めるときは、教育施設の用地(以下この条において「教育用地」という。)を開発区域内に1箇所確保するものとする。ただし、地形的な条件その他特別な事情により、開発区域内に教育用地を確保することが困難で、かつ、市長がやむを得ないと認めるときは、開発区域以外の場所に確保することができる。

2 前項本文の規定により確保するものとする教育用地の面積は、小学校にあっては、計画戸数×0.45/40で得た学級数(学級数に1未満の端数が生じた場合は、その端数を1に切り上げるものとする。以下この項において同じ。)に873平方メートルを乗じて得た面積とし、中学校にあっては、計画戸数×0.22/40で得た学級数に1,061平方メートルを乗じて得た面積とし、その他の教育施設については、市長と協議するものとする。

3 教育用地が、前項の規定により算出した面積を超えて必要となる場合は、当該面積を超える教育用地は、本市が有償で譲り受けるものとする。

#### (集会所の設置基準)

第25条 1戸建て住宅団地及び集合住宅地の建設を目的とする開発行為の場合は、次の表に定める規模の集会所を設置し、その位置については事前協議申請の前までに市長と協議するものとする。

建 物		用 途	備 考
1 戸 建 て 住 宅 団 地	計画戸数	集会所の床面積	設置箇所数については、 戸数 250 戸に 1 箇所とす ること。なお、開発区域 の計画戸数が 100 戸未満 の場合における集会所に ついては、市長と協議す ること。
	100 戸以上 300 戸未満	50 平方メートル 以上 100 平方メー トル以下	
	300 以上 600 戸未満	70 平方メートル 以上 150 平方メー トル以下	
	600 戸以上 1,000 戸未満	100 平方メー トル以上 200 平方メー トル以下	
	1,000 戸以上	150 平方メー トル以上 300 平方メー トル以下	
集 合 住 宅 地	50 戸未満	別途協議	集会室、集会所及びそれ に代わる施設 (管理組合事務所等)
	50 戸以上 100 戸未満	原則として 1 戸 当り 0.5 平方メ ートル	
	100 戸以上	1 戸建て住宅地 の基準によるこ と。	

(ごみステーションの設置基準)

第 26 条 主として住宅の建築を目的とする開発行為により設置することとなるごみステーションは、開発区域内に予定される建築物の予定戸数がおおむね 20 戸ごとに 1 箇所設置するものとする。ただし、市長が必要ないと認めるときは、この限りでない。

2 前項の規定により設置するごみステーションは、次に掲げるものとする。

- (1) 1 箇所につき、燃やせるごみ・燃やせないごみ・資源ごみ・プラスチック製容器包装用の 4 種類に区分すること。
- (2) 1 箇所あたりの面積は、前項の予定戸数に 0.2 平方メートルを乗じて得た面積以上とすること。

(社会福祉施設の設置基準)

第 27 条 住宅の建設を目的とする開発行為により、市長が社会福祉施設を設置する必要があると認めるときは、社会福祉施設の用地を開発区域内に確保するものとし、その用途及び位置については事前協議申請の前までに協議するものとする。

( 消防出張所の設置基準 )

第 28 条 住宅の建設を目的とする開発行為により、市長が消防出張所を設置する必要があると認めるときは、消防出張所の用地を開発区域内に確保するものとし、その位置については事前協議申請の前までに協議するものとする。

( 駐車場等の設置基準 )

第 29 条 中高層建築物等の集合住宅が建築される場合は、当該集合住宅の計画入居戸数や想定される入居者の需要等を考慮し、その必要となる台数を収容することができる駐車場及び駐輪場（来訪者用の駐車場等を含む。）を、当該集合住宅の敷地内に確保するよう努めるものとする。

2 店舗その他の商業施設等が建築される場合は、従業員、来店客等の数を考慮し、その必要となる台数を収容することができる駐車場及び駐輪場（荷捌き用の駐車スペースを含む。）を、当該商業施設等の敷地内に確保するよう努めるものとする。

( 防災行政無線拡声受信装置の設置基準 )

第 30 条 主として住宅の用に供する建築物の建築を目的とする開発行為（自己の居住の用に供する目的として行うものを除く。）により、市長が防災行政無線拡声受信装置（以下「受信装置」という。）を設置する必要があると認めるときは、次に掲げる基準に従い、受信装置を設けるものとする。

( 1 ) 受信装置の設置場所は、高圧送電線の線下及び鉄塔敷地以外の場所で、市長が指定する場所とする。

( 2 ) 受信装置の設置数は、開発区域内の住宅予定地から受信装置に至るまでの距離が 500 メートル以下となるよう設置するのに必要な数とする。ただし、開発区域内の形状、規模その他状況に応じてその必要数を変更することができるものとする。

( 3 ) 受信装置の構造その他必要な事項は、市長が別に定める。

2 前項の規定にかかわらず、地形的な条件その他特別な事情により同項の規定により難しい場合は、受信装置と同等以上と市長が認める方法によることができるものとする。

( その他の公益的施設 )

第 31 条 開発行為による医療施設、警察官派出所、郵便局、幼稚園、購買施設その他の公益的施設の設置については、関係機関と協議し、必要に応じてその用地の確保に努めるものとする。

附 則

( 施行期日 )

1 この基準は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

( 経過措置 )

2 改正前の長崎市宅地等開発指導要綱第 10 条の規定により開発行為事前協議結果通知書を受けた事業者については、改正後の長崎市宅地等開発指導要綱施行基準の規定にかかわらず、なお従前の例による。