

東庄町宅地開発事業指導要綱

(目的)

第 1 条 この告示は、宅地開発事業に関し、法令等に定めるもののほか、必要な事項を定めることにより、無秩序な宅地開発による環境破壊を防止し、開発区域及びその周辺地域における災害等を防止するとともに、健全な生活環境の保全と秩序ある宅地開発の推進を図ることを目的とする。

(定義)

第 2 条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発事業 主として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一団の土地の区画形質の変更をいう。
- (2) 開発区域 開発事業を施行する土地の区域をいう。
- (3) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、上水道、下水道、河川、水路及びその他の公共の用に供する施設をいう。
- (4) 公益施設 教育施設、医療施設、官公庁施設、福祉施設及びその他の施設で住民生活の福祉増進に必要な施設をいう。
- (5) 事業者 開発事業の施行主体をいう。
- (6) 工事施行者 開発事業に係る工事の請負人又は請負契約によらないで自ら工事を施行する者をいう。

(適用範囲)

第 3 条 この告示は、次の各号のいずれかに該当する開発事業について適用する。

- (1) 開発区域の面積が1,000平方メートル以上の開発事業
- (2) 宅地分譲又は建売分譲等の建築で、その区画数が5区画以上又はその計画戸数が5戸以上のもの
- (3) 同一事業者が一定区域において行う一体と認められる開発事業で、その合計面積又は合計区画数等が前2号に該当すること

となるもの

(4) 複数の事業者が行う一団の開発事業について、それらが共同事業と認められる事業の合計面積又は合計区画数等が第1号又は第2号に該当することとなるもの

(5) 前各号に規定するもののほか、町長が特に必要と認めたもの

2 第1項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当するものについては、この告示を適用しない。

(1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条の規定により、県知事の許可を受けなければならない開発事業及び千葉県宅地開発事業の基準に関する条例（昭和44年千葉県条例第50号）第7条の規定により、県知事の確認を受けなければならない開発事業

(2) 都市計画法第29条第1項第2号から第11号までに掲げる開発行為に該当する開発事業

(3) 自己の居住の用に供する建築物の建築を目的とした開発事業で、開発区域の面積が3,000平方メートル未満のもの

(4) 市町村又はその組合が行う開発事業

(5) 前各号に規定するもののほか、町長がこの告示を適用することが適切でないと認めたもの

（事業者の責務）

第4条 事業者は、関係法令及びこの告示を遵守し、開発事業の計画、設計、工事等その全過程において適切に事業を遂行しなければならない。

2 事業者は、開発事業の施行に際し、周辺住民の生活環境の保全を図らなければならない。

3 事業者は、開発区域内及び隣接する土地の所有者等へ説明し、その同意を得るとともに、苦情及び紛争等が生じたときは、誠意をもって解決にあたらなければならない。

4 事業者は、開発事業の施行に際しては、防災に万全を期し、開

発区域内の事故防止はもとより、当該工事に係る資材等の運搬に伴う周辺住民等の安全確保のため、十分な対策を講じなければならない。

5 開発事業に伴い、開発区域及びその周辺において必要となる公共施設及び公益施設の整備については、事業者の負担により施行するものとする。

(事前協議)

第5条 事業者は、この告示の適用対象となる開発事業を施行しようとする場合は、宅地開発事業事前協議(変更)申出書(第1号様式)を町長に提出し、その計画についてあらかじめ町長と協議し、同意を得なければならない。また、事業内容を変更する場合においても同様とする。ただし、町長が軽微な変更であると認めた場合は、この限りではない。

2 前項の申出書には、別表第1に掲げる書類を添付するものとする。

(公共施設及び公益施設の管理者の同意)

第6条 事前協議の申出をしようとする者は、あらかじめ次に掲げる公共施設及び公益施設の管理者等と協議の上、その同意を得なければならない。

(1) 開発事業により影響を受けることとなる公共施設及び公益施設

(2) 開発区域の雨水及び汚水の流出先の河川、水路等

(事業計画)

第7条 事業者は、関係法令及び条例等に定めるもののほか、次に掲げる基準に適合する事業計画を策定するように努めなければならない。

(1) 道路

ア 開発区域内の道路は、別表第2に規定する道路構造基準によるものとする。

イ 開発区域内に都市計画決定されている道路若しくは新設又は改良の道路計画がある場合は、その計画に適合させて事業者が施行するものとし、町が必要と認めた場合は、分筆後、町に無償譲渡するものとする。

ウ 開発区域に接する道路は、別表第3に規定する道路構造基準によるものとする。

エ 開発区域外の道路の新設又は改良を要するときは、事業者は、あらかじめ町長と協議の上、整備するものとし、町が必要と認めた場合は、分筆後、無償譲渡するものとする。

(2) 保安施設 開発区域及びその周辺には、当該区域の規模及び用途に応じて交通の安全を確保するための施設及び防犯施設を町長と協議の上、整備しなければならない。

(3) 上水道施設 飲料水等の確保が必要な場合は、原則として水道事業の管理者(管理者の権限を行う町長をいう。以下同じ。)と協議の上、供給を受けるものとする。ただし、やむを得ず地下水を利用する場合に当たっては、水道法(昭和32年法律第177号)及び千葉県小規模水道条例(昭和37年千葉県条例第10号)並びに千葉県公害防止施設整備等促進条例(昭和42年千葉県条例第31号)に基づき適切な措置を講ずるものとする。

(4) 排水施設

ア 排水は、原則として流量調整等の抑制をし、開発区域外の排水施設又は河川等に放流しなければならない。

イ 雨水排水

(ア) 排水施設は、有効かつ適切に処理できるものでなければならない。

(イ) 排水施設を開発区域外の排水施設又は河川に接続する場合は、放流先の排水施設及び利水施設に支障を及ぼさないような構造にしていなければならない。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、

河川又は水路等の管理者と協議の上、開発区域において一時雨水を貯留する調整池を設けるか、又は支障のない地点まで河川又は水路等を改修しなければならない。

ウ 汚水排水

(ア) 汚水の放流について、開発区域外の河川、水路及びその他の公共水域に水質汚濁に係る環境基準のある場合は、それに適合するようにしなければならない。

(イ) し尿等の汚水を放流する場合は、原則としてし尿と雑排水を併せて処理する合併処理浄化槽を設置し、環境衛生上及び利水上支障のないようにしなければならない。

(ウ) 汚水の放流に起因して農作物等に被害が発生するおそれのあるときは、必要な措置を講じなければならない。

(5) 利水施設 開発事業により、水源の枯渇及び流出係数の変化に伴い周辺及び下流部分の農耕地等の利水に支障を来すおそれのある場合には、開発区域に農業用水又は水源涵（かん）養のために必要な貯水施設を開発前の流域ごとに設けなければならない。

(6) 画地の面積 住宅地の分譲又は住宅の建売分譲を目的とする開発事業にあつては、原則として1区画の敷地面積を165平方メートル以上にしなければならない。

(7) 駐車施設

ア 開発区域には、当該区域の規模及び用途に応じて駐車施設を設けなければならない。

イ 賃貸住宅及び分譲マンションの建設を目的とした宅地開発事業にあつては、原則として計画戸数1戸に対して1台の小型自動車収容可能な駐車施設を設けなければならない。

2 前項第4号ウの規定は、開発事業施行地の購入者についても適用されるものとする。

(環境保全)

第 8 条 事業者は、開発区域内の樹木の伐採を最小限にし、緑地の保全に努めなければならない。

(文化財の保護)

第 9 条 事業者は、事業計画を策定しようとするときは、開発区域における埋蔵文化財の有無について、あらかじめ東庄町教育委員会(以下「教育委員会」という。)の確認を受けなければならない。

2 事業者は、開発区域に文化財が所在する場合又は新たに発見された場合には、当該文化財の取扱いについて教育委員会と協議しなければならない。

(同意又は不同意の通知)

第 10 条 町長は、事前協議の申出について、当該開発事業計画が適格と認められる場合にあっては宅地開発事業同意通知書(第 2 号様式)により、不適格と認められる場合にあってはその理由を付して宅地開発事業不同意通知書(第 3 号様式)により事業者に通知するものとする。

(協定の締結)

第 11 条 町長は、必要に応じて、開発事業の施行について、事業者と協定を締結することができる。

(工事の届出)

第 12 条 事業者は、開発事業に関する工事に着手したときは、速やかに宅地開発事業工事着工届(第 4 号様式)を町長に提出しなければならない。

(事業の廃止等)

第 13 条 事業者は、開発事業を廃止又は休止しようとするときは、宅地開発事業廃止(休止)届(第 5 号様式)を町長に提出しなければならない。

2 事業者は、開発事業の廃止又は工事の休止によって生ずると予想される災害を防止するため、必要な措置を講じなければならない。

(立入調査等)

第 1 4 条 町長は、必要に応じて、関係職員を開発区域内に立ち入らせ、必要な調査又は検査をすることができる。

2 町長は、必要に応じて、事業主に対して報告又は資料の提出を求めることができる。

3 町長は、前 2 項の調査又は検査の結果、不備な箇所がある等、特に必要と認めるときは、その箇所の整備を勧告することができる。
(工事の完了届等)

第 1 5 条 事業者は、開発事業に関する工事が完了したときは、宅地開発事業工事完了届(第 6 号様式)を町長に提出し、検査を受けなければならない。

2 町長は、当該工事について適正と認めるときは、宅地開発事業工事検査済通知書(第 7 号様式)により事業者へ通知するものとする。
(同意の取消し)

第 1 6 条 町長は、この告示に基づく同意を得た開発事業に係る工事が、次の各号のいずれかに該当するときは、同意を取り消すことができる。

(1) 前条第 1 項の規定による検査の結果、この告示に適合しないと認めるとき。

(2) 第 1 0 条の規定による同意の通知の日から起算して 3 年以内に前条第 1 項の規定による完了検査ができないとき。

(被害の補償等)

第 1 7 条 開発事業の施行によって、道路、河川、その他公共施設の損傷、汚損若しくは機能を喪失したとき、開発区域周辺の農産物、水産物等に被害を及ぼしたとき、又は人の生活環境が損なわれたときは、事業者の責任において補償又は原状回復を行わなければならない。

(その他)

第 1 8 条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別

に定める。

附 則

(施行期日)

この告示は、公示の日から施行する。

別表第 1 (第 5 条関係)

- (1) 計画概要説明書
- (2) 開発区域位置図 (縮尺 50,000 分の 1 以上)
- (3) 開発区域図 (縮尺 2,500 分の 1 以上)
- (4) 公図写し
- (5) 現況平面図 (縮尺 1,000 分の 1 以上)
- (6) 土地利用計画図 (縮尺 500 分の 1 以上)
- (7) 造成計画平面図
- (8) 造成計画断面図 (縮尺 500 分の 1 以上)
- (9) 道路標準横断面図 (縮尺 100 分の 1 以上)
- (10) 給排水施設計画平面図 (縮尺 500 分の 1 以上)
- (11) 登記事項証明書
- (12) 土地所有者等の宅地開発事業施行同意書
- (13) 法人等の登記事項証明書 (法人の場合)
- (14) 公共施設、公益施設の管理者等の同意書又は協議書
- (15) 前各号に掲げるもののほか、町長が特に必要と認めた書類

別表第 2 (第 7 条関係)

| 区 分 | 内 容 |
|---------------|---|
| (1) 幅員 | 道路の幅員 (有効幅員をいう。以下この表において同じ。) は、 4 m 以上とする。 |
| (2) 路面 | 路面は、舗装仕上げとし、路床の状態等を勘案して、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造としなければならない。 |
| (3) 道路の排水施設 | <p>ア 道路には、雨水等を有効に排水するため、側溝、集水枳等を設けなければならない。</p> <p>イ 道路に設ける側溝の端末は、その他の排水施設に適切に接続していなければならない。</p> |
| (4) 行き止まり道路 | <p>道路は、行き止まりとしてはならない。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>当該道路について他の道路(行き止まり道路を除く。) との接続が予定されている場合</p> <p>道路の延長が 3 5 m 以内のもの(幅員 6 m 未満の行き止まり既存道路に接続する場合は、その部分も含めて 3 5 m 以内)</p> <p>道路の終端に自動車が転回するのに支障のない公園、広場等があるもの</p> <p>道路の延長が 3 5 m を超える場合で、終端及び 3 5 m 以内ごとに必要な自動車の転回広場が設けられているもの</p> <p>道路の幅員が 6 m 以上の場合</p> <p>その他町長が周囲の状況により避難、通行の安全上支障がないと認めたもの</p> |

| | |
|--------------|---|
| (5) すみ切り | <p>道路が同一平面で交差し、又は屈曲する部分で生ずる内角が120度以下となる場合には、その角地のすみ切りを設けなければならない。(当該角地のすみ切りを頂点とし、その底辺が付表に掲げる長さ以上となる二等辺三角形を当該角地から切り取ることをいう。)</p> <p>周囲の状況により、やむを得ず、すみ切りを片側のみとする場合においては、すみ切りできない対側線側の一边を4.0m以上とし、他の一边を2.5m以上とする三角形を当該角地から切り取るすみ切りを設けなければならない。</p> |
| (6) 交通安全施設 | <p>道路が、がけ又は水路等に接している場合又は屈曲部で必要と認められる場合は、ガードレール、カーブミラー、照明灯等適当な防護施設を設けなければならない。</p> |
| (7) 勾配 | <p>ア 道路の縦断勾配は、9%以下とし、6%を超える場合は、すべり止め舗装としなければならない。</p> <p>また、地形等によりやむを得ない場合は、小区間に限り12%以下とすることができるものとする。</p> <p>イ 横断勾配は、1.5%以上2%以下としなければならない。</p> |
| (8) その他 | <p>道路の路面には、原則として電柱等交通の障害となるような施設を設置してはならない。</p> |

付表

すみ切り表

| 街路幅員 (メートル) | 4以上6未満 | | | 6以上8未満 | | | 8以上10未満 | | | 10以上12未満 | | |
|----------------|--------|----|----|--------|----|----|---------|----|----|----------|----|----|
| | 120 | 90 | 60 | 120 | 90 | 60 | 120 | 90 | 60 | 120 | 90 | 60 |
| 交差角 (度) | | | | | | | | | | | | |
| 街路幅員 (メートル) | | | | | | | | | | | | |
| 10以上12未満 | 3 | 3 | 4 | 4 | 5 | 6 | 4 | 5 | 6 | 4 | 5 | 6 |
| 8以上10未満 | 3 | 3 | 4 | 4 | 5 | 6 | 4 | 5 | 6 | | | |
| 6以上8未満 | 3 | 3 | 4 | 4 | 5 | 6 | | | | | | |
| 4以上6未満 | 3 | 3 | 4 | | | | | | | | | |

(注) 数値は、二等辺三角形の底辺の長さ(単位・m)とする。

上記により難しい場合は、道路構造令(昭和45年政令第320号)による。

別表第3(第7条関係)

開発区域に接する道路の構造基準

| 区分 | 内容 |
|--------|--|
| (1) 幅員 | <p>道路の幅員(有効幅員をいう。以下この表において同じ。)は、原則5メートル以上とする。ただし5メートル未満の場合は、次のとおりとする。</p> <p>道路の中心線から水平距離で2.5メートル後退する。</p> <p>道路の反対側が崖地、河川、鉄道敷地等で、後退することが困難な場合は、反対側の境界線から5メートル後退する。ただし、道路の反対側の法面等が将来路面として使用することが困難な場合は、道路の路肩から5メートル後退する。</p> |

| | |
|--------------|---|
| (2)路面 | 路面は、舗装仕上げとし、路床の状態等を勘案して、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造としなければならない。 |
| (3)道路の排水施設 | <p>ア 道路には、雨水等を有効に排水するため、側溝を設けなければならない。</p> <p>イ 道路に設ける側溝の端末は、その他の排水施設に適切に接続していなければならない。ただし、その他の排水施設に接続することが困難な場合は、この限りでない。</p> |
| (4)すみ切り | 開発区域が角地であり、開発区域に接する道路が同一平面で交差し、又は屈曲する部分で生ずる内角が120度以下となる場合には、その角地のすみ切りを設けなければならない。(当該角地のすみ切りを頂点とし、その底辺が付表に掲げる長さ以上となる二等辺三角形を当該角地から切り取ることをいう。) |
| (5)交通安全施設 | 道路が、がけ又は水路等に接している場合又は屈曲部で必要と認められる場合は、ガードレール、カーブミラー、照明灯等適当な防護施設を設けなければならない。 |
| (6)勾配 | <p>ア 道路の縦断勾配は、9%以下とし、6%を超える場合は、すべり止め舗装としなければならない。また、地形等によりやむを得ない場合は、小区間に限り12%以下とすることができるものとする。</p> <p>イ 横断勾配は1.5%以上2%以下としなければならない。</p> |
| (7)その他 | 道路の路面には、原則として電柱等交通の障害となるような施設を設置してはならない。 |