

○鋸南町宅地開発事業等指導要綱

平成元年11月21日鋸南町告示第30号

改正

平成19年10月15日鋸南町告示第70号

平成29年5月23日鋸南町告示第21号

令和4年3月15日鋸南町告示第20号

鋸南町宅地開発事業等指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、鋸南町（以下「町」という。）における宅地開発事業等による無秩序な行為を防止し、開発区域及びその周辺区域における災害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事業等を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 宅地開発事業 主として建築物の建築の用に供する目的で1団の土地について行う土地の区画形質の変更に関する事業をいう。
- (2) ゴルフ場等の開発事業 主としてゴルフ場、社会体育施設、遊園地その他の運動レジャー施設である工作物及び墓園の建設の用に供する目的で1団の土地について行う土地の区画形質の変更に関する事業をいう。
- (3) 建築事業 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条に定める建築物の建築に関する事業をいう。
- (4) 宅地開発事業等 宅地開発事業、ゴルフ場等の開発事業及び建築事業をいう。
- (5) 開発区域 宅地開発事業等を施工する土地の区域をいう。
- (6) 事業主 宅地開発事業等に係る工事（以下「工事」という。）の請負契約の注文者又は、請負契約によらないで自ら工事をする者をいう。
- (7) 工事施工者 工事の請負人又は請負によらないで自ら工事をする者をいう。

(適用範囲)

第3条 宅地開発事業、ゴルフ場等の開発事業若しくは建築事業で次の各号に該当するもの。

- (1) 宅地開発に係る範囲は次のとおりとする。
 - ア この要綱の適用を受ける事業は、0.1ヘクタール以上の宅地開発事業等とする。

なお、同一事業主が連続して行う場合は、その全計画面積を対象にする。

イ ア以外の事業についても、町が必要と認めたときはこの要綱を適用する。

ウ 複数の事業主が行う事業については、宅地造成地の連続する状況、工事施行の日等から、それらが共同事業と認められる場合は全面積を対象とする。

(2) 建築事業で、地上13メートル以上又は、地上4階以上（塔屋を含む。）及び10戸以上の集合住宅について適用する。

2 前項の規定にかかわらず、この要綱は国、県、町が事業主となつて行うものには適用しない。

(庁内宅地開発等協議会)

第4条 この要綱の適用を受ける事業は、庁内宅地開発等協議会（以下「協議会」という。）において審査するものとする。

2 協議会は、次に掲げる者をもって組織する。

(1) 副町長

(2) 総務企画課長

(3) 地域振興課長

(4) 教育課長

(5) 建設水道課長

3 協議会の会長は副町長とし、会務を総理する。

4 会長は協議会を招集し、その議長となる。

5 協議会の事務は総務企画課が行う。

(事前協議)

第5条 事業主は、事業を施行する前にあらかじめ当該事業計画について次の書類を町へ提出し、町の審査を受けなければならない。この場合、開発に係る土地が自己の所有に属さないものにあつては、当該用地取得について、関係者と交渉を開始する前であらなければならない。また、事業計画を変更する場合も同様とする。

(1) 宅地開発事業等事前協議申出書（様式第1号）

(2) 設計説明書（様式第2号）

(3) 権利関係等調書（様式第3号）

(4) 他法令に係る協議状況報告書

(5) 周辺住民等との協議状況報告書

(6) その他町長が必要と認める書類

2 町長は、事業主から前項に係る事前協議の申出があった場合、その内容について協議会において審査するものとする。

3 町長は、事業主が前項に係る事前協議に関する規定の手續を終了し、協議会において支障がないと認めるときは、速やかに意見を付し、宅地開発事業等事前協議同意通知書（様式第4号）を事業主に交付するものとする。

（周辺住民との協議・調整及び被害補償）

第6条 事業主は、事業により施行区域周辺に、影響を及ぼすおそれのあるものについては、周辺住民の意見を尊重し、その理解と協力のもとに協議、調整を行った後、事業を実施するものとする。また、排水計画にあつては、その放流先が水路、河川、海岸であるときは、それぞれの管理者はもとより、関係住民、利害関係を有する農・漁業団体等と十分な協議及び調整を行わなければならない。

2 事業主は、その工事又は施設に起因して生じた損害については、その補償の責を負うものとする。

3 前項の規定の履行にあたって、必要に応じて当事者間において協定を締結するものとする。

（開発の基準）

第7条 宅地開発事業等が0.3ヘクタール以上の区域にわたるときは、事業主はこの要綱によるほか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）の定めるところによる。

2 10ヘクタール以上の開発区域に係る宅地開発事業等の開発行為（以下「大規模宅地開発事業」という。）を行おうとする者は、あらかじめ協議会の審議を経たのち、更に知事に協議し、その同意を得なければならない。

3 事業主が、宅地開発事業、中高層建築事業を行う場合は、各行政計画に適合していなければならない。

4 宅地開発事業等を行う業者は、各行政計画に協力しなければならない。

5 鋸南町水道水源保護条例（平成29年鋸南町条例第16号）の水源保護区域内においては、原則、開発は認められない。

6 事業の実施にあたっては、開発区域内の公共施設の整備はもとより、その整備の必要性が開発区域外に及ぶ場合、その整備費は事業主が負担するとともに、開発区域内及び周辺住民に著しく迷惑を及ぼしてはならない。

（施設の基準）

第8条 各施設等の基準は次の各号によるものとする。

(1) 道路

ア 幅員

道路幅員は6メートル（その周辺の状況により通行上支障がない場合は、4メートル）以上とする。

幹線道路の幅員は次のとおりとする。

① 5ヘクタール以上10ヘクタール未満の開発区域にあつては9メートル以上

② 10ヘクタール以上の開発区域にあつては12メートル以上

イ 主要な道路は、開発区域外の幅員6メートル以上の道路（開発区域の周辺道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していなければならない。

ウ 幅員9メートル以上の道路は、縁石線又は柵、その他これに類する工作物により、歩車道が分離されていなければならない。

エ 構造

舗装については全面施工とする。ただし、勾配が6パーセントを超える区間については滑り止め等の処理をするほか、雨水等を有効に排出するために必要なU字溝、L字溝又はコンクリート側溝を設け、流水施設に接続させなければならない。

オ 勾配

縦断勾配は、9パーセント以下とし、周囲の地形などによりやむを得ないと認められる小区間に限って12パーセント以下とすることができる。

横断勾配は、おおむね2パーセントとする。

カ 防護施設

道路が屈曲し、その他交通上危険のある箇所には、防護柵等適当な防護施設を設けなければならない。

キ 行き止まり道路

原則として、将来接続する計画がある場合以外は認めないものとする。

ク その他

道路は全て事業主の負担にて整備し、良好な状態に維持管理すること。また、必要に応じて町に無償譲渡するものとする。ただし、舗装基準及びその時期等については町と別に協議の上定める。

ケ この整備基準以外は県条例による。

(2) 建築

ア 住宅用地の1区画の面積は、165㎡以上を基準とし、100㎡以下にならないこと。

イ 建物の建築にあたっては、建ぺい率を70%、容積率400%以下とし、形状、高低、日照、通風などを考慮し、良好な環境の保全に努めること。

ウ 傾斜地に建築する場合は、特に基礎を堅固にするとともに、十分な防護処置を講ずること。

エ 建築物の外部の色彩、門、塀、その他遮蔽物は周囲の自然と調和の取れたものとし、原則として個人分譲地における建物は2階以下とする。

オ 事業主は、原則として3階以上の建物を建築しようとするときは、確認申請書を提出する10日前に、縦・横90センチメートル以上の板に建築物の概要を記した図面等を建築場所に掲示し、付近住民に周知させなければならない。

カ 建築物の地上高は、住宅密集地内では13メートル以下を原則とする。ただし、既存の建物が13メートルを超える場合は、当該高さを限度とし、その他の地域については、付近との調和を考慮して町と協議するものとする。

(3) 上水道

ア 町営水道の給水を要する宅地等開発事業を行う事業主は、原則として町水道事業に適合していなければならない。事前に建設水道課と協議するものとする。

イ 水道施設は全て事業主の負担にて施工し、町が必要と認める施設については無償で提供するものとする。

(4) 排水施設

ア 開発区域内外の集水面積を勘案し、計画については町と協議するものとする。

イ 開発区域内排水路の周辺既設排水路、河川等への放流は、放流先の水路、河川等の流下能力に支障を及ぼさぬよう、調整施設を設置するか、関係水路、河川等の管理者と協議の上、事業主の負担で改修するものとする。

ウ 事業主は、開発区域内の汚水の放流に起因して農作物、水産物、動植物に被害を与えるおそれのあるときは、事業主の負担で必要な措置を講ずるとともに、これによって生ずる第三者との紛争は全て事業主の責任において解決しなければならない。

エ し尿及び生活雑排水の処理は、原則として合併浄化槽方式とする。

オ 開発区域の面積が、3ヘクタールを超える事業を行う場合は、汚水、生活雑排

水処理のため、事業主の負担で終末処理施設を設置し、かつ維持管理しなければならない。

(5) 排水基準

ア 水産資源並びに動植物保護の立場から、特に水産業を水質汚濁から守るため直接関係のある浅海増殖の立場からこの要綱上、該当のあるものは少なくとも、海域では水産一級程度の水質でなければならない。

イ 排水については、水質汚濁防止法に基づき排水基準を定める条例（昭和50年千葉県条例第50号）に定める基準とする。

(消防水利)

第9条 事業区域内に消防法（昭和23年法律第186号）に基づいた消防基準に従って町と協議の上、必要な貯水槽及び消火栓を事業主の負担で設置するものとする。

2 開発計画が1.5ヘクタールを超えるときは、1.5ヘクタール毎に貯水槽又はそれに替わるべき施設を開発区域内に必ず1箇所設置しなければならない。

3 貯水槽の容量、構造並びに位置については町と協議して定めるものとする。

(環境保全)

第10条 開発計画にあたっては、既存の樹木を可能な限り保存し、自然環境の保全に努めなければならない。

2 0.5ヘクタール以上の開発区域にあつては、当該開発区域内に、面積の合計が当該開発区域の面積の3パーセント以上の面積の公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）を設けなければならない。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園等が存する場合、開発区域内に予定される建築物（以下「予定建築物」という。）の用途が住宅地以外のものであり、かつ、その敷地が一つである場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

3 公園等の位置は、災害防止及び避難活動に適するよう配置し、事業主が維持管理するものとし、必要に応じて町に無償譲渡するものとする。

4 公園等は、周囲に柵又はフェンスを設置し、その他利用者の安全確保をする措置を講じなければならない。

5 建築事業を行う場合は、日照、その他生活環境の変化に伴う影響について、建設予定地内に事業主名、規模、種類等を立看板で明示するとともに、周辺住民及び土地所有者にあらかじめ十分な説明を行うものとする。

6 前項の場合、周辺住民の受けるテレビジョン等電波障害の排除に必要な施設を事業主の負担で設置するとともに、維持管理について必要な事項を関係者と取り決めるものとする。

7 自然景観保護のため、自然公園区域内の開発については、関係法・条例・規則等による。

(防災・防犯)

第11条 防災施設は、工事の施工に先行して行うものとする。

2 切土、盛土により生じた緑地等の崖面は擁壁で覆わなければならないものとし、構造、方法等については、町と協議して施工するものとする。

3 工事施工中に事故が発生した場合は、事故の規模及び事故処理について直ちに町へ報告するものとする。

4 防犯灯は、開発区域内に事業主の負担により設置し、維持管理については事業主が行うものとする。ただし、設置場所については町と協議する。

5 前項に基づく防犯灯は、町及び行政区等と協議の上、管理の移管ができるものとする。

(公害防止)

第12条 事業主は、施設又は工事施工にあたり、騒音、振動、悪臭、水質汚濁等の公害が発生し、若しくは発生のおそれがある場合は、その原因の除去について速やかに処理し、公害が発生したときは、直ちに町へ報告するとともに、町と協議の上適切な処置を講ずるものとする。

(農林業関係)

第13条 事業主は、農地、山地等については、関係法令を遵守した開発によって周辺に影響を及ぼさない対策を講じるとともに、灌漑用水源等が枯渇し、又は汚染されることがないように努めなければならない。

2 前項により農業経営に支障が生じた場合は、必要な施設を事業主の負担で設置しなければならない。

3 事業主は、軟弱地盤地帯を開発する場合は、調査を行い、その資料に基づき軟弱地盤等の解析を行い、その対策を講ずるとともに処理後の地盤の動態観測も実施しなければならない。

4 地盤沈下等により家屋、その他に損傷を及ぼした場合、事業主は速やかに町に報告するとともに、補償等の事故処理を行うものとする。

(教育施設)

第14条 開発区域内に小・中学校の設置が必要となった場合は、町と事前に協議し、その指示に従わなければならない。

- 2 幼稚園、保育所を開発区域内に必要なと認めるときは、その用地・建物を事業主が負担し、事業完了後町が必要と認めるときは、無償譲渡するものとする。

(文化財保護)

第15条 事業主は、開発区域内の埋蔵文化財の所在の有無及びその取扱いについて事前に教育委員会に照会しなければならない。

- 2 事業主は、開発区域内に文化財がある場合また工事中に文化財を発見した場合は、当該文化財の発掘、保存等について教育委員会と協議しなければならない。

(工事着工届出書)

第16条 事業主は、工事に着手する場合は、宅地開発事業等工事着工届出書（様式第5号）を町長に提出しなければならない。

(工事完了届出書)

第17条 事業主は、工事が完了した場合は、宅地開発事業等工事完了届出書（様式第6号）を町長に提出しなければならない。

(立入調査及び検査)

第18条 町長は、工事の施行に関し担当職員を当該区域に立ち入らせ、工事の状況を調査又は検査させることができる。

(その他)

第19条 ごみの処理については、事前に町と協議してその指示に従うものとする。

- 2 宅地開発事業等の実施にあたり、入居者等の自動車保有率を想定し、駐車場の用地を確保するものとする。
- 3 事業主の施工する公共施設等については、本要綱に特別の定めのあるもののほか、施設等の構造等を事前に町と協議し、完成後町が必要と認めるときは、無償譲渡するものとする。
- 4 事業主の施工した施設等を町へ寄付するときは、町の検査を受け、不備な箇所を整備するものとする。ただし、町への寄付が完了するまでの間は、事業主が維持管理を行うものとする。
- 5 宅地開発事業等に伴い生ずる問題で、この要綱に該当しないものについては、別に町と協議するものとする。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成元年11月21日から施行する。

(鋸南町宅地開発指導要綱の廃止)

2 鋸南町宅地開発指導要綱は廃止する。

(経過措置)

3 この要綱の施行の際、既に交付された宅地開発事業確認通知書については、改正後の鋸南町宅地開発事業等指導要綱の規定に基づき交付されたものとみなす。

4 この要綱の施行の際、改正前の鋸南町宅地開発指導要綱の規定に基づき協議中のものについては、なお従前の例による。

附 則 (平成19年10月15日鋸南町告示第70号)

この告示は、公示の日から施行する。

附 則 (平成29年5月23日鋸南町告示第21号)

この告示は、公布の日から施行する。

附 則 (令和4年3月15日鋸南町告示第20号)

この告示は、令和4年4月1日から施行する。

様式第1号（第5条第1項関係）

様式第1号（第5条第1項関係）

宅地開発事業等事前協議申出書

鋸南町宅地開発事業等指導要綱第5条の規定により次のとおり協議します。			
年 月 日			
鋸南町長 様			
住所			
申請者 氏名 印			
名 称	計画書	施工者	TEL
位 置			
面 積			
人 口			
密 度			
住宅の戸数	高 層		
	中 層		
	低 層		
配 置 の 方 針	道 路		
	公 園		
	緑 地 未 利 用 地		
	そ の 他 の 公 共 施 設		
	公 益 的 施 設		
	住 宅		

種 別	面 積		比 率	備 考
	ha	坪	%	
土 地 公 共 用 地	道 路			
	公 園			
	その他の公共施設			
	小 計			
利 用 用 地 計	教 育 施 設			
	商 業 施 設			
	その他の公益施設			
	小 計			
画 そ の 他	住 宅 施 設			
	未 利 用 地			緑地 ()
	小 計			
	計		100 %	

様式第2号（第5条第1項関係）

様式第2号（第5条第1項関係）

設 計 説 明 書

設計の方針					
土地利用現況	宅 地	農 地	山 林	そ の 他	計
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	%	%	%	%	%
土地利用計画	宅 地	公 共 用 地	未 利 用 地	そ の 他	計
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	%	%	%	%	%
街区の設定計画	<p>次の事項を明示した添付図面によること。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 方位・縮尺1／600 2 街区・画地・未利用地の位置・番号・面積 3 街区又は画地内に予定されている建築物の規模・配置・用途等 4 開発区域を工区に分けるときは工区 				
施設の整備計画	道 路 敷 地	排 水 施 設 の 敷 地	公 園 緑 地 等 の 用 地	そ の 他 の 用 地	計
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	%	%	%	%	%

様式第3号（第5条第1項関係）

様式第3号（第5条第1項関係）

権 利 関 係 等 調 書

1 土 地

所在及び地番	地目	地積	権利の種類別	権利者の住所及び氏名	摘要

2 工 作 物

所在及び地番	名称	数量	権利の種類別	権利者の住所及び氏名	摘要

様式第4号（第5条第3項関係）

様式第4号（第5条第3項関係）

第 号
年 月 日

様

鋸南町長 印

宅地開発事業等事前協議同意通知書

年 月 日付けで鋸南町宅地開発事業等指導要綱第5条の規定により、事前協議のあった事業計画については、下記のとおり同意します。

記

- 1 事業の名称
- 2 開発区域の位置
- 3 事前協議同意に係る意見（条件）

様式第5号（第16条関係）

様式第5号（第16条関係）

年 月 日

鋸南町長 様

申請者

住所

氏名

印

工事施工者

住所

氏名

印

宅地開発事業等工事着工届出書

宅地開発事業等下記のとおり着工するので届け出ます。

記

1 開発区域の名称

2 位置（所在及び区域） 鋸南町

3 開発面積

4 工事着手年月日 年 月 日

5 工事完了予定年月日 年 月 日

6 その他

様式第6号（第17条関係）

様式第6号（第17条関係）

年 月 日

鋸南町長 様

住 所

申請者

氏 名 印

宅地開発事業等工事完了届出書

鋸南町宅地開発事業等指導要綱の規定により下記のとおり工事が完了しましたので届け出ます。

記

1 開 発 区 域 の 名 称

2 位 置（所在及び区域） 鋸南町

3 開 発 面 積

4 工 事 完 了 年 月 日 年 月 日