

○芝山町宅地開発指導要綱

平成 13 年 11 月 1 日

芝山町告示第 36 号

(改正 令和 3 年 5 月 19 日告示第 43 号)

(改正 令和 6 年 10 月 16 日告示第 98 号)

(目的)

第 1 条 この要綱は、芝山町内における宅地開発事業に関し、法令、条例、規則及び要綱等に定めるもののほか、必要な事項を定め、無秩序な開発と公害の発生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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 宅地開発事業 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号。以下「都計法」という。)第 4 条第 12 項に定める開発行為をいう。
- (2) 開発区域 都計法第 4 条第 13 項に定める開発区域をいう。
- (3) 特定工作物 都計法第 4 条第 11 項に定める第一種特定工作物又は第二種特定工作物をいう。
- (4) 建築物 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「建基法」)第 2 条第 1 号に定める建築物をいう。
- (5) 事業者 次条に規定する適用範囲の事業を施行するものをいう。
- (6) 工事施行者 宅地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。
- (7) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、上水道等給水施設、下水道、河川、水路、汚水処理施設、排水施設、治水及び利水のための調整池並びに消防の用に供する貯水施設をいう。
- (8) 公益施設 教育施設、医療施設、官公庁施設、通信施設及びその他の施設で町民生活の福祉増進に必要なものをいう。

(適用範囲)

第 3 条 この要綱は、次の各号に掲げるものについて適用する。

- (1) 開発区域が 1,000m² 以上の宅地開発事業をするもの
- (2) 同一事業者による宅地開発事業が、一定区域においてほぼ同時期に数回行われる場合でその規模の合計が 1,000m² 以上のもの
- (3) 複数の異なった事業者による宅地開発事業が、隣接する区域において施行され、これが共同作業と認められる場合で、その規模の合計が 1,000m² 以上のもの
- (4) 前各号に掲げるもののほか、町長が特に必要と認めたもの

(適用除外)

第 4 条 次に掲げるものについては、この要綱を適用しないものとする。

- (1) 都計法第 29 条第 1 項各号に掲げるもの
- (2) 建基法第 85 条第 1 項若しくは第 2 項に規定する応急仮設建築物又は同項若しくは

は同条第 6 項に規定する仮設建築物の建築

(3) 前号に掲げるもののほか、町長が特に必要ないと認めたもの
(事業者の責務)

第 5 条 事業者は、開発区域に関係のある地元地区等に対し、事前に宅地開発事業の計画内容を説明し、同意を得るように努めなければならない。

2 事業者は、芝山町総合計画及び芝山町都市計画マスタープランをはじめ、本町の土地利用に関する計画又は公共施設の整備に関する計画に適合するように宅地開発事業の計画を策定するとともに、その他関係機関の実施する施策に協力するものとする。

3 事業者は、宅地開発事業の工事完了検査後に、予定建築物及び予定特定工作物(以下「予定建築物等」という。)以外の建築をしてはならない。ただし、予定建築物等について都計法第 42 条の許可を受けたものについてはこの限りでない。

4 事業者は、その事業に伴って本町区域外に被害を及ぼすおそれがあると認められる場合は、当該区域の市町村長の意見を聞かなければならない。

5 事業者は、工事の施行に当たり、土砂崩れ、溢水の防止、工事車両の安全運転及び安全操作等に充分注意し、事故等が発生しないよう配慮しなければならない。なお、事故等が発生した場合は、速やかに町長に報告するとともに、事業者の責任において補償等を行うものとする。

(事前協議)

第 6 条 事業者は、あらかじめ当該事業計画について宅地開発事業(変更)事前協議申出書(別記第 1 号様式)により正本 1 部、副本 1 部を提出し、町長に協議しなければならない。

また、事業計画の変更をしようとするときも同様とする。

2 事業者は、開発区域内及び隣接する土地の所有者等に対して、あらかじめ宅地開発事業の内容を説明し、宅地開発事業施行同意書(別紙 3)により同意を得るものとする。ただし、事前協議後に都計法第 29 条第 1 項の規定に基づく開発行為の許可申請を行う場合は、千葉県開発行為等規制細則(昭和 45 年千葉県規則第 52 号。以下「細則」という。)第 7 条第 4 項に規定する開発行為施行同意書(別記第 3 号様式)を準用することができる。

3 町長は、第 1 項の規定により宅地開発事業(変更)事前協議申出書(別記第 1 号様式)を受理した場合は、その内容を審査し、事前協議の結果を回答書(別記第 2 号様式)により事業者に回答するものとする。事業者は、この回答について、検討結果及び対応策を示し、任意の様式により報告するものとする。この結果、適合するものと認めた場合は、宅地開発事業(変更)事前協議済通知書(別記第 3 号様式)により結果を事業者に通知するものとする。また、適合しないものと認めた場合は、宅地開発事業に同意できない旨の通知書(別記第 4 号様式)により事業者に通知するものとする。

4 事業者は、町長より宅地開発事業の事前協議事項に関し、協定締結の申入れがあった場合は、速やかに協定書の締結を行わなければならない。

5 宅地開発事業(変更)事前協議済通知書(別記第 3 号様式)による通知後、相当期間において都計法第 29 条第 1 項の規定に基づく開発行為の許可申請等の手続がなされず、その工事に着手しない宅地開発事業については、その効力を失う。

6 事業者は、前項の規定により宅地開発事業の効力を失ったときは、遅滞なく宅地開発事

業廃止届(別記第 5 号様式)を町長に提出しなければならない。

(事業の着手届)

第 7 条 事業者は、工事を施行する場合は、工事着手する日の 7 日前までに宅地開発事業に関する工事着手届(別記第 6 号様式)を町長に提出しなければならない。ただし、事前協議後に都計法第 29 条第 1 項の規定に基づく開発行為の許可申請を行っている場合は、細則第 8 条の 4 に規定する工事着手届出書(別記第 5 号様式の 4)を準用することができる。

(廃止届)

第 8 条 事業者は、当該協議に係る宅地開発事業を廃止する場合は、速やかに宅地開発事業廃止届(別記第 5 号様式)を町長に提出しなければならない。

2 町長は、前項に規定する届出があった場合において、必要があると認めるときは、その届出に係る事項について環境保全上又は災害防止上必要な措置を講ずべきことを指導できる。

(宅地開発事業の承継)

第 9 条 宅地開発事業(変更)事前協議済通知書(別記第 3 号様式)による通知を受けた事業者から、開発区域内の土地の所有権その他当該宅地開発事業に関する工事を施行する権限を取得した者は、町長に宅地開発事業事前協議済承継届出書(別記第 7 号様式)を提出しなければならない。ただし、都計法第 45 条の規定による承継を兼ねる場合は、細則第 15 条第 1 項に規定する開発許可承継承認申請書(別記第 10 号様式)を準用することができる。

(完了届)

第 10 条 事業者は、宅地開発事業が完了したときは、その日から起算して 7 日以内に宅地開発事業に関する工事完了届(別記第 8 号様式)を町長に提出し、検査を受けなければならない。ただし、都計法第 36 条第 1 項の規定による届出を兼ねる場合は、都市計画法施行規則(昭和 44 年建設省令第 49 号。以下「施行規則」という。)第 29 条に規定する工事完了届出書(別記様式第 4)を準用することができる。

(立入り調査)

第 11 条 町長は、宅地開発事業の工事の施行及び完成後における管理が適切に行われているかを調査するため、職員を開発区域内の土地に立ち入らせることができる。

2 町長は、この要綱に基づき必要な限度において報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告をすることができる。

(指導又は勧告)

第 12 条 町長は、この要綱の規定を遵守しない事業者に対して遵守するよう指導し、又は勧告することができる。

(整備基準)

第 13 条 事業者は、次条から第 25 条までの規定及び別表に定める基準により、公共施設及び公益施設を自らの責任において整備しなければならない。

(道路)

第 14 条 事業者は、道路整備に当たっては、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

(1) 事業者は、開発区域内に都市計画決定されている道路又は町が必要と認める道路がある場合は、原則として、事業者が工事を施行し、分筆等の手続をした後に、町に無

償譲渡するものとする。また、開発区域外において町が必要と認めた場合も、これに準じるものとする。

(2) 事業者は、宅地開発事業に係る道路設計に当たっては、道路構造令(昭和 45 年政令第 320 号)及びこの要綱に基づいて、設計するものとし、詳細については別途町長と協議するものとする。

(雨水及び汚水の排水計画)

第 15 条 事業者は、雨水及び汚水の排水については、次に掲げる事項を遵守し、計画するものとする。

(1) 事業者は、開発区域内で発生する雨水及び汚水については、原則として流量調整後、開発区域外の河川又は排水路に放流しなければならない。また、雨水及び汚水の排水に当たっては、事業者は、河川又は排水路の管理者及び利害関係者(土地改良区等)と協議を行い同意を得なければならない。

(2) 事業者は、開発区域と排水可能な河川又は排水路が接続していない場合、排水可能地点までの排水施設の新設又は改修を事業者の負担にて施工しなければならない。

(3) 事業者は、施工する排水施設については、開発区域及び周辺の土地に溢水等による被害を起こさないよう、周辺集水区域の排水量も勘案して計画し施行するものとする。

(4) 事業者は、事業者の負担により区域内に調整池、貯留施設及び浸透施設を設け、流量調整を行わなければならない。ただし、開発区域面積が 1ha 未満であっても、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況によりやむを得ないと認められるときは、雨水流出抑制施設を設けるものとする。

(5) 事業者は、汚水の放流については、当該区域外の河川及び排水路の水質に影響を及ぼさないよう、建基法及び浄化槽法(昭和 58 年法律第 43 号)及び千葉県浄化槽取扱指導要綱(平成 24 年 3 月 26 日制定)を遵守して、適切に排水するために必要な施設を設け、維持管理し、かつ、県及び町の指示を十分尊重しなければならない。

(6) 事業者は、汚水処理場を設置することとなる宅地開発事業について、地域住民に対し迷惑を及ぼさないよう計画し、配置するものとする。

(7) 汚水は原則として、農業用用水路には放流しないものとする。ただし、管理者と協議が整った場合は、この限りでない。

(8) 事業者は、開発区域内の汚水の放流に起因して、農作物等に被害を与えるおそれのある場合は、事業者の負担で必要な措置を講ずることとし、また、第三者との間で生じた紛争については、全て事業者の負担において解決しなければならない。

(給水施設計画)

第 16 条 事業者は、開発区域内に水道施設の設置が必要となる宅地開発事業について、千葉県環境保全条例(平成 7 年条例第 3 号)等を遵守するとともに、その整備に要する費用は全て事業者の負担とし、水源掘削等により周辺の住民や農地等に被害を与えた場合は、事業者の責任においてその対策を講じなければならない。

(公園、緑地又は広場)

第 17 条 事業者は、利用者の有効な利用が確保されるよう、公園、緑地又は広場を整備し、町に無償譲渡するものとする。ただし、宅地開発事業の用途により事業者が管理する場合

は、町と別途協議しなければならない。

2 事業者は、開発区域内に都市計画決定された公園又は町が新設、改良若しくは整備計画を定めている公園がある場合は、その計画に基づき用地を確保、整備し、町に無償譲渡するものとする。

3 事業者が公園、緑地又は広場を管理する場合は、都市公園法(昭和 31 年法律第 79 号)等を遵守し、環境保全及び緑化に努めなければならない。

(教育施設)

第 18 条 事業者は、主に住宅の建築の用に供する目的で行う宅地開発事業で、面積が 20 ヘクタール以上の場合は、幼稚園用地、小学校用地及び中学校用地の確保について町と協議するものとする。また、それぞれの用地については、町に無償譲渡するものとする。

(集会施設)

第 19 条 事業者は、主に住宅の建築の用に供する目的(共同住宅を含む。)で行う宅地開発事業で、計画戸数が 50 戸以上の場合は、集会施設の設置について町と協議しなければならない。ただし、計画戸数が 50 戸未満の宅地開発事業であっても、周辺の状況等により町長が必要であると認める場合は、町と協議の上、適切な規模の集会施設を設置しなければならない。

2 事業者は、宅地開発事業により集会施設を設置した場合は、当該用地について町に無償譲渡するものとする。

(駐車場等の施設)

第 20 条 事業者は、共同住宅建設に当たっては、敷地内に計画戸数分の駐車場を確保しなければならない。なお、駐輪場が必要な場合については、計画戸数の少なくとも半分以上は、確保するものとする。

(消防施設及び保安施設等)

第 21 条 事業者は、消防法(昭和 23 年法律第 186 号)及び消防水利の基準(昭和 39 年消防庁告示第 7 号)に従い、町及び山武郡市広域行政組合消防本部と協議し、必要な貯水槽又は消火栓等の消防水利を設置しなければならない。

2 事業者は、開発区域内に消防分遣所又は警察官派出所等の保安施設の必要性を認めた場合は、事業者はその用地を町に無償譲渡するものとする。

3 事業者は、開発区域内に防犯灯の必要が認められる場合は、事業者の負担において設置するものとする。

(環境衛生施設)

第 22 条 事業者は、町と協議の上、開発区域内にゴミ集積所を設置するものとする。なお、設置する場合の位置及び構造等については、町担当部署と協議し、地域生活環境に支障のないように配慮するものとする。

(街区及び区画等)

第 23 条 事業者は、宅地開発事業において、街区及び区画を計画する場合は、事業完了後に分割し、販売してはならない。

(文化財の保護)

第 24 条 事業者は、開発区域内の埋蔵文化財の所在の有無について、あらかじめ確認をし

なければならない。また、事業施行の過程において文化財等を発見した場合は、事業者は、速やかに工事を中止し、現状を変えることなくその保存等について町教育委員会と協議するものとする。

(擁壁等の設置)

第25条 事業者は、次に掲げる開発区域内にがけ面がある場合又は造成工事により施行規則第23条第1項に規定されるがけ面が生じる場合は、当該がけ面が崩壊しないように擁壁等で覆うなどの対策を講じなければならない。この場合において、がけとは、水平面に対して30度を超える角度をなす土地で硬岩盤(風化の著しいものを除く)以外のものをいう。

(1) 切土をした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけ

(2) 盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mを超えるがけ

(3) 切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけ

(公共施設及び公益施設の帰属等)

第26条 事業者は、宅地開発事業により、新たに設置される公共施設、公益施設及び用地の帰属並びに公共施設及び公益施設の維持管理については、第6条第4項による協定書において定めるが、都計法第32条の協議に基づき町が管理するものについては、工事完了公告後、速やかに帰属するものとする。なお、所有権の移転登記手続に必要な書類については、第10条に規定する宅地開発事業に関する工事完了届(別記第8号様式)と合わせて町長に提出しなければならない。

(契約不適合責任)

第27条 事業者の契約不適合責任は、町に帰属することとなった公共施設又は公益施設の帰属を受けた日から原則として2年間とする。

2 道路法(昭和27年法律第180号)の規定に基き、議会の認定に付す道路については、認定の日から2年間とする。

(その他)

第28条 事業者は、事業施行の過程において事業者の責任に帰すべき理由により開発区域及びその周辺の農地、農作物等に被害を与えた場合、又は道路、河川、その他公共施設等に損害を与えた場合は、事業者は、全責任をもってその補償又は原状復元に当たるものとする。

2 事業の施行により影響を受ける公共事業等に対して、事業者は町と協議の上応分の負担をするものとする。

3 事業者が施行した施設等を町に帰属する場合は、町長の検査を受け、不備な箇所は事業者が当該箇所を整備しなければならない。

4 町長は、工事の立入調査を行うことができるものとし、事業がこの要綱に違反して施行されたと認められる場合は、事業者に対して、当該工事の停止を命じ、又は相当の期間を定めてその違反を是正するために必要な措置を講ずることを命ずることができる。

5 中高層住宅等の建設を目的とした宅地開発事業については、事業者は、芝山町中高層建築物指導要綱(令和3年4月15日告示第33号)に基づく事前協議等を行うものとする。

6 宅地開発事業によって生じる問題で、この要綱に該当しないものについては、別に町長

と協議しなければならない。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成 13 年 11 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱施行の前に協議されているものについては、なお効力を有する。

附 則 (令和 3 年告示第 43 号)

(施行期日)

1 この告示は、公示の日から施行する。

(経過措置)

2 この告示による改正後の芝山町宅地開発指導要綱の規定は、この告示の施行の日以後に行われる宅地開発事業等について適用し、この告示による改正前の芝山町宅地開発指導要綱に基づく事前協議を開始した事業者については、なお従前の例による。

附 則 (令和 6 年告示第 98 号)

(施行期日)

1 この告示は、公示の日から施行する。

(経過措置)

2 この告示による改正後の芝山町宅地開発指導要綱の規定は、この告示の施行の日以後に行われる宅地開発事業等について適用し、この告示による改正前の芝山町宅地開発指導要綱に基づく事前協議を開始した事業者については、なお従前の例による。