

宅地開発指導要綱



一 宮 町

一宮町宅地開発指導要綱

第1章 総則

(目的)

第1条 この告示は、宅地開発事業に関し、必要な事項を定め、無秩序な宅地開発による環境の破壊を防止し、開発区域及びその周辺地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) 建築物 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号に定める建築物をいう。
また、「建築」とは同条第13号に定める建築をいう。
- (2) 特定工作物 都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第11項に定める工作物をいう。
- (3) 開発行為 都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第12項に定める、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土地の区画形質の変更をいう。
- (4) 宅地開発 次条各号に掲げる開発行為をいう。
- (5) 開発区域 開発行為を行う土地の区域をいう。
- (6) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、上水道、下水道、河川、水路、治水及び利水のための調整池、消防水利等公共の用に供する施設をいう。
- (7) 公益施設 教育施設、医療施設、官公庁施設、購買施設、交通施設、廃棄物処理施設、社会福祉施設その他居住者の共同の福祉又は利便のための必要な施設をいう。
- (8) 事業者 宅地開発事業の施行主体をいう。
- (9) 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ものをいう。
- (10) 中高層建築物 一宮町リゾート地域大型建築物指導要綱(平成3年一宮町要綱第10号)第3条第1号に規定する建築物をいう。
- (11) 共同住宅等 建築基準法第2条第2号に規定する特殊建築物のうち、共同住宅、

寄宿舍、下宿その他これらに類する用途に供する建築物又は長屋をいう。

(適用範囲)

第3条 この告示は、次に掲げる宅地開発事業（以下「事業」という。）について適用する。

- (1) 開発面積が1,000平方メートル以上のもの
- (2) 5区画以上の土地分譲、建売分譲及び一戸建賃貸住宅建設を行うもの
- (3) 5戸以上の共同住宅等を建設するもの
- (4) 同一事業者が一団とみなされる1,000平方メートル以上の区域を分割し、又は継続して行うもの。なお、同一事業者が継続して行う事業については、既開発行為の工事が完了し、かつ、道路位置指定の日から満1年を経過しているものについては、この限りでない。
- (5) 複数の事業者が、ほぼ時期を同じにして行う1,000平方メートル以上の事業で、それが一体として認められるもの。なお、時期がずれた場合は、先行の開発行為が完了し、かつ、路位置指定の日から満1年を経過しているものについては、この限りでない。
- (6) 前各号に掲げるもののほか、町長が土地利用計画又は公共施設の整備状況等から特に必要と認めたもの

(事業の制限)

第4条 事業者は、良好な自然環境を有する地域、災害防止上保全すべき区域等次に掲げる地域は、原則として開発区域に含めてはならない。ただし、他法令等による許可等を得た場合は、この限りでない。

- (1) 農業振興地域内の農用地区域
- (2) 自然公園内の特別地域
- (3) 野生動植物等の要保護区域
- (4) 保安林指定区域
- (5) 文化財保護上保全を必要とする区域
- (6) その他町長が必要と認める区域

(適用除外)

第5条 次に掲げる事業については、この告示を適用しない。

- (1) 主として自己の居住（店舗併用を含む。）に供する目的とする開発行為で、開発面積が3,000平方メートル未満のもの
- (2) 都市計画法第29条第1項第2号及び第4号から第11号までに掲げる開発行為によるもの
- (3) その他町長が土地利用計画又は公共施設の整備状況から特に適用を必要としないと認めるもの

（事前協議）

第6条 事業者は、第3条に規定する事業を行おうとする場合は、宅地開発事業事前協議申請書（別記第1号様式）、設計説明書（別記第2号様式）等の関係書類を添えて、あらかじめ当該事業計画について町長と協議しなければならない。

（事業者の責務）

第7条 事業者は、一宮町（以下「町」という。）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事業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しなければならない。

- 2 事業者は、事業計画の策定に当たり、その地域住民等の意見を尊重し、説明会等の方法によりその理解と協力の下に協議・調整を行った後に事業を実施するものとする。この場合において、開発区域の権利者とは同意書（別記第3号様式）により、開発区域に隣接する土地の所有者とは開発に伴う同意書（別記第4号様式）により同意を得ておかななければならない。ただし、隣接土地の所有者の事情などによるやむを得ない場合は、説明会実施報告書（別記第5号様式）をもって同意書に替えることができるものとする。
- 3 事業者は、農業用水利及び施設等に影響を及ぼすおそれがあるときは、その関係住民、農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。
- 4 前2項の規定は、事業計画を変更しようとする場合も同様とする。
- 5 事業施行に当たっては、周辺の農地、農作物その他公私有財産等に悪影響を及ぼさぬよう細心の注意を払うものとし、万一損害及び被害を与えた場合は、事業者の責任において速やかに補修、補償等の処理を行わなければならない。
- 6 工事完了後において、事業者の責めに帰すべき事由により当該事業等に起因して周辺住民及び事業区域内の住民の苦情、紛争等が生じた場合は、事業者の責任においてこれを処理するものとする。

7 事業者は、開発区域の空き地の管理について、購入者等に義務付けるとともに、美観、風致、衛生及び火災予防に必要な措置を講じなければならない。

(協定の締結)

第8条 町長は、第6条における事前協議が調ったときは、協定書（別記第6号様式）を事業者と取り交わすものとする。

(工事の施工)

第9条 事業者は、前条の協定締結後でなければ工事に着手してはならない。また、事業者は、工事の着手に当たり、宅地開発事業着工届（別記第7号様式）を町長に提出しなければならない。

2 事業者は、造成工事等の施工に際し、関係法令等を遵守するほか、町長の指示に従って施工しなければならない。

(事業計画の変更)

第10条 事業者は、協定締結後に当該事業計画を変更しようとする場合は、宅地開発事業変更協議申請書（別記第8号様式。以下「変更協議申請書」という。）及び設計説明書等の変更に関する関係図書を添えて、再度協議をしなければならない。ただし、町長が事業計画の変更内容が軽微であると認めた場合は、この限りでない。

2 町長は、前項の規定による変更協議申請書が提出された場合には、この告示に定める基準に適合することを確認した後に変更確認通知書（別記様式第9号）を事業者に通知するものとする。

(防災対策)

第11条 事業者及び工事施工者は、事業の施行に当たっては、開発区域及びその周辺地域の地形、地質、過去の災害状況等を十分調査し、排水、出水、浸水及び土砂の流失その他事業に起因する災害の防止に必要な措置を講じるものとする。

2 事業者は、工事を廃止し、又は中止しようとするときは、当該工事の廃止又は中止後において、既に施行された工事によって生じると予想される災害を防止し、かつ、その工事によって、開発区域周辺の土地の利用に支障を及ぼさないよう前項に規定する措置を講じるものとする。

3 事業者は、当該事業に起因する災害及び被害が発生したときは、事業者の責任において直ちに適切な措置を講じ、かつ、町長に報告するものとする。

(地位の継承)

第12条 この告示により協定を締結した事業者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた協定書に基づく地位を承継することができる。

2 前項の規定により地位を承継した者は、遅滞なく、宅地開発事業地位承継届出書（別記第10号様式）を町長に提出しなければならない。

(工事の中止及び廃止)

第13条 事業者は、工事を中止し、又は廃止しようとするときは、速やかに宅地開発事業等（中止・廃止）届（別記第11号様式）を町長に届け出て、第11条第2項の規定に基づく必要な措置を講じるものとする。

(完了届及び検査)

第14条 事業者は、工事が完了したときは、速やかに宅地開発事業工事完了届（別記第12号様式）及び工事の記録写真その他完了検査に必要な書類を町長に提出するとともに、完了検査を受けなければならない。

2 前項の検査に合格したときは、町長は、宅地開発事業の工事検査済証（別記第13号様式）を交付するものとする。

(審議会の意見聴取)

第15条 開発区域の面積が1ヘクタールを超えるもので町長が必要と認めるものについては、一宮町都市計画審議会の意見を聴くものとする。

(宅地開発審査委員会の設置)

第16条 事業に係る事務の総合調整を図り、この告示の的確な実施を図るため、別に定めるところにより一宮町宅地開発審査委員会を設置する。

第2章 事業計画

第1節 一般的事項

(区画の面積)

第17条 事業者は、戸建住宅を目的とする宅地開発にあつては、将来とも良好な住宅環境を確保するため、原則として1区画当たりの面積は原則として165平方メートル以上とする。

(人口計画)

第18条 開発区域内の人口計画は、戸建住宅の場合は1敷地につき4人とし、共同住宅等

の場合にあつては、誘導居住水準から算出するものとする。ただし、公共施設の整備状況等により、これとは別に人口計画について制約を受ける場合は、別に町長と協議して定めるものとする。

第2節 公共・公益施設

(事業実施の原則)

第19条 事業者は、事業の実施が地域開発の一環であることを十分認識して事業の推進に当たるとともに、都市計画法、千葉県及び町の規程を遵守し、事業の実施に当たっては、その全過程において町の指導に従い、次に掲げる事項について十分な配慮をしなければならない。

- (1) 事業者は、良好な生活環境の確保を図るよう努力し、事業区域内に必要とする公共・公益施設及びこれらの用地は事業者が負担するものとする。
- (2) 開発等に伴い公共・公益施設の整備の必要性が事業区域外に及ぶ場合は、町長と協議の上その費用を事業者が負担するものとする。
- (3) 周辺地域住民の利益を損なわないこと。

(道路)

第20条 事業者は、開発区域内道路及び区域外に通ずる道路並びに附属工作物の整備については、別に定める基準に従い施行するものとする。

- 2 事業者は、開発区域に公共事業として新設又は改良計画の立案されている道路がある場合には、当該道路を計画に適合するよう整備しなければならない。
- 3 事業者は、事業により設置された道路及び接続された道路について、街路灯、防犯灯等の照明施設及びガードレール、カーブミラー等の交通安全施設その他必要と認める施設について町長と協議の上、設置するものとし、その維持管理に要する経費は、当該施設等が町に帰属する場合を除き、事業者又は開発区域内の当該施設を利用する者が負担するものとする。

(公園・緑地)

第21条 事業者は、開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為の場合は、開発区域に開発区域の面積の3パーセント以上の面積の公園、緑地又は広場を設置するものとする。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等

開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等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。

- 2 事業者は、前項ただし書の適用を受けようとする場合は、あらかじめ千葉県知事及び公共施設の管理者となる町長と協議するものとする。
- 3 事業者は、開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為の場合は、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第21条で定めるところにより、面積が1箇所300平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）を設置するものとする。
- 4 事業者は、公園の位置、形状、構造及び施設については、整備基準に基づき整備するものとする。

（雨水排水）

第22条 開発区域及び当該区域を含む流域から流出する雨水を適切に排出するため必要な施設を設置し、放流先の排水及び利水施設に支障を及ぼさないように当該区域外の排水施設又は海域に接続していなければならない。

- 2 放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、河川又は水路の管理者と協議の上別に定める基準により、当該区域において一時雨水を貯溜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を改修しなければならない。
- 3 特定都市河川流域内で区域内区画道路を町道として整備する場合は、原則として1区画ごとに雨水浸透貯留施設を設けるものとする。また、位置指定道路として整備する場合は、原則として雨水浸透貯留施設を設け、事業者が所有管理するものとする。

（污水排水）

第23条 事業者は、開発区域から排出されるし尿及び生活雑排水（以下「污水」という。）を、農業集落排水地区内においては町長と協議し、農業集落排水施設に接続するものとする。

- 2 前項による場合以外は、合併浄化槽を設置しなければならない。ただし、処理対象人員が101人以上である事業においては、原則として1団地に1つの合併浄化槽を設置しなければならない。
- 3 事業者は、污水を浄化槽で処理する場合には、浄化槽法（昭和58年法律第43号）、水

質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）、建築基準法及び千葉県浄化槽取扱指導要綱（平成24年3月26日制定）を遵守するとともに、環境衛生及び利水等に支障がないよう必要な措置を講ずるものとし、浄化槽の設置位置については、周辺に与える臭気及び騒音等について十分に配慮するものとする。

4 事業者は、汚水の水路、河川等への排水については、事前に当該施設の管理者等の同意を得るとともに、その他関係者と十分協議するものとする。

5 事業者は、既設の施設を利用して排水をする場合、その施設の改修を必要とするときは管理者と協議の上で、かつ、同意を得て施行するものとする。

6 事業者は、事業区域内の排水に起因して生じた紛争については、責任をもって速やかに解決に努めるものとする。

（上水道）

第24条 上水道施設については、あらかじめ町長及び長生郡市広域市町村圏組合水道部と協議すること。

2 やむを得ない事情により他に水源を求める場合は、その方法等について町長と協議すること。

（消防・防犯）

第25条 事業者は、開発区域内に必要な消防施設については、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）等に基づき、町長及び長生郡市広域市町村圏組合消防本部と協議し、必要な消防水利施設を設置しなければならない。

2 事業者は、防犯施設については、次に掲げる事項を考慮して計画するものとする。

ア 開発区域に居住することとなる者又は付近の住民の安全を確保するため、必要な防犯施設を整備するものとする。

イ 工事期間中の防犯施設についても、前項と同様とすること。

（衛生施設）

第26条 事業者は、計画規模（戸数）に適応したゴミ収集に必要な用地及び施設を町長及び、開発区域の属する地域の行政区長又は自治会長と協議の上整備するものとする。

（集会施設）

第27条 事業者は、住宅地を目的とする事業で、その計画戸数が50戸以上となる場合は、原則として集会所を設置するものとし、その位置、規模、構造等については別に町長と

協議するものとする。

- 2 事業に係る計画戸数が50戸未満となる場合は、町長及び開発区域の属する地域の行政区長又は自治会長と既存集会施設の利用について協議するものとする。

(駐車場等)

第28条 事業者は、共同住宅等を計画する事業を行う場合は、原則として計画戸数分の駐車場及び駐輪場を開発区域内に整備するものとする。

- 2 店舗、事務所等を目的とする事業にあつては、町長と協議して駐車場及び駐輪場を整備するものとする。

(その他公共公益施設)

第29条 事業者は、開発行為の位置、規模等により開発区域周辺の実態を勘案し医療施設・保安施設、商業施設等が適切に整備できるよう努めるものとする。

第3章 環境保全

(環境保全)

第30条 事業者は、開発区域及びその周辺の地域の自然環境を保全し、災害及び公害の発生を未然に防止するよう万全の措置を講ずるものとする。

(文化財の保護)

第31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、あらかじめ町教育委員会の確認を受けるものとする。

- 2 事業者は、当該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、直ちに工事を中断し、速やかに当該文化財の取扱いについて町教育委員会と協議するものとする。この場合において、事業者は、町教育委員会の指示に従うものとする。

(土砂の運搬)

第32条 事業者は、大量の土砂の運搬を伴う開発行為にあつては別に町長と協議し、住民の日常生活、公共施設等に支障を及ぼさないよう必要な措置を講じるものとする。

- 2 事業者は、土砂等の埋立てを行う場合は、一宮町小規模埋立て等による土壌の汚染及び災害の発生の防止に関する条例（平成10年一宮町条例第4号）及び千葉県土砂等の埋立て等による土壌の汚染及び災害の発生の防止に関する条例（平成9年千葉県条例第12号）を遵守するものとする。

(日照・電波障害等)

第33条 事業者は、必要に応じて日照、電波障害、風害及びプライバシーの保護に関する計画を作成し、当該開発区域周辺の住民及び土地利用者にあらかじめ十分な説明を行うとともに、紛争の未然防止のため必要な措置を講じるものとする。

(眺望)

第34条 事業者は、中高層建築物を目的とする事業の計画に当たっては、周辺地域における眺望を考慮するものとする。

第4章 補則

(公共公益施設の管理及び帰属)

第35条 事業者は、事業により整備される公共・公益施設の管理及び帰属について、町長と協議するものとする。

2 事業者は、前項により町に帰属されるものについては、工事完了届と共に帰属登記申出書（別記第14号様式）を提出するものとする。

3 前項に関する書類の作成及び手続は、事業者の責務において行い、当該管理者に費用の負担を求めないものとする。

(立入調査及び勧告)

第36条 町長は、事業の施行に関し、必要に応じて関係職員を事業区域内の土地に立ち入らせ調査し、及び検査させることができるものとする。

2 町長は、事業の適正な施行及び管理を行わせるため、事業者に対し必要な報告及び資料の提出を求め、又は必要な勧告を行うことができるものとする。

3 町長は、前項の規定による勧告を行った場合において、事業者が当該勧告に従わないときは、その旨及び勧告の内容を関係機関に通知するとともに公表その他必要な措置を講じるものとする。

(委任)

第37条 この告示により難しいもの又は定めのないものについては、その都度町長が定めるものとする。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

(一宮町宅地開発指導要綱の廃止)

2 一宮町宅地開発指導要綱（平成15年一宮町要綱第8号）は廃止する。

（経過措置）

3 この要綱の施行の際、既に受理した事業等の規定による事前協議の申出については、
なお従前の例による。