○多古町宅地開発指導要綱

平成4年7月1日

告示第29号

（目的）

第1条　この要綱は、多古町における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と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を図り、町の将来像である「豊かな自然と歴史が育む田園文化都市：たこまち」の実現をめざして、秩序ある宅地開発を推進す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又は特定工作物の建設の用に供する目的で一団の土地について行う区画形質の変更に関する事業をいう。

(2)　開発区域

宅地開発事業を行う土地の区域をいう。

(3)　大規模宅地開発事業

開発区域の面積が10ヘクタール以上の宅地開発事業をいう。

(4)　公共施設

道路、公園、緑地、広場、上水道、下水道、河川、水路、治水のための調整池、消防の用に供する施設及びその他公共の用に供する施設をいう。

(5)　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居住者の共同の福祉又は、利便のために必要な施設をいう。

(6)　事業者

宅地開発事業の施行主体をいう。

(7)　工事施工者

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工する者をいう。

(適用事業)

第3条　この要綱は、開発区域の面積が1,000平方メートル以上の事業に適用する。

(宅地開発事業の原則)

第4条　宅地開発事業は、まちづくりの一環として地域の発展に寄与するものであり、住民と事業者との相互理解に基づき、地域社会に根付くものでなければならない。

2　宅地開発事業は、県及び町が定めた土地利用計画及び開発計画との整合性が図られなければならない。

(事業者の責務)

第5条　事業者は、宅地開発事業の施行に係る係争を未然に防ぎ、開発区域周辺の生活環境と生産環境の保全に努めなければならない。

2　事業者は、開発区域内の土地所有者及び当該土地に係る権利関係者並びに開発区域に隣接する土地所有者に事前に計画内容を説明し理解を得なければならない。

3　事業者は、開発区域を包括する地区に事前に計画内容を説明し理解を得るよう努めなければならない。

4　事業者は、宅地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、当該工事に係る周辺住民の安全確保のため、十分な対策を講じなければならない。

5　宅地開発事業に起因して生じた問題又は係争については、事業者の責任において誠意をもって速やかにこれを解決しなければならない。

6　住宅地を目的として宅地開発事業を施行する事業者は、定住を基本とした住宅地の供給に努めるものとする。

7　事業者は、宅地開発事業に起因して必要が生じる公共公益施設を適切に整備しなければならない。

(事前協議)

第6条　事業者は、第3条の宅地開発事業を施行しようとする場合は、事前に宅地開発事業事前協議申出書(別記第1号様式)に別紙添付図書一覧表の図書を添えて町長と協議しなければならない。ただし、大規模宅地開発事業(ゴルフ場等を含む)については、別に町長が必要と認める図書により事前に協議するものとする。

2　町長は、前項に基づく協議が整ったときは、宅地開発事業事前協議済通知書(別記第2号様式)により事業者に通知するものとする。

(着工届)

第7条　事業者は、工事に着手するときは、工事着工届(別記第3号様式)により町長に届け出なければならない。

(完了届及び確認)

第8条　事業者は、工事が完了したときは速やかに工事完了届(別記第4号様式)を町長に提出し、確認を受けなければならない。

2　町長は、前項の規定に基づき当該宅地開発事業がこの要綱に適合していることを確認したときは、宅地開発事業施行確認済証(別記第5号様式)を事業者に交付するものとする。

3　事業者は、確認を受ける前に当該開発区域の供用を開始してはならない。

(計画等の変更)

第9条　事業者は、事業計画を変更しようとする場合は宅地開発事業変更事前協議申出書(別記第1号様式)により申し出なければならない。ただし、町長が軽微な変更と認めた場合はこの限りでない。

2　町長は、前項に基づく協議が整ったときは、宅地開発事業変更事前協議済通知書(別記第2号様式)により事業者に通知するものとする。

3　事業者は、工事施行者を変更する場合は、宅地開発事業工事施行者変更届(別記第6号様式)により、速やかに町長に届け出なければならない。

(事業の廃止と休止)

第10条　事業者は、宅地開発事業(変更)事前協議済通知書の交付を受けた後において、当該宅地開発事業を廃止又は2か月以上休止しようとする場合は、宅地開発事業廃

止(休止)届(別記第7号様式)により町長に届け出なければならない。

2　事業者は、前項に基づく届け出をしたときは、当該宅地開発事業の廃止又は休止により災害や事故が生じないよう必要な対策を講じなければならない。

(事業計画)

第11条　事業者は、宅地開発事業の事業計画を策定する場合は次の各号に適合するように計画すると共に別に定める多古町宅地開発事業施設整備基準を遵守しなければならない。

(1)　街区及び人口計画

1)　住宅地を目的とする宅地開発事業については、1宅地当たりの面積は150平方メートル以上とする。

2)　住宅地を目的とする宅地開発事業については、1宅地当たりの人口計画を4人とする。また、共同住宅及びこれに類する事業については、別に町長と協議するものとする。

(2)　公共施設

宅地開発事業に起因して必要が生ずる公共施設整備は、次によるものとする。

1)　道路

イ　開発区域内の道路は、当該区域の形状及び規模並びに予定建築物の用途、規模及び周辺の状況等を勘案して、通行の安全が確保できる規模及び構造とする。また、開発区域内の主要な道路は、開発区域外の相当規模の道路に接続させるものとする。

ロ　開発区域周辺に道路整備計画がある場合は、当該計画に適合するようにしなければならない。

2)　公園・緑地

イ　開発面積が0.5ヘクタール以上の宅地開発事業については、当該開発面積の3パーセント以上の面積の公園又は緑地を確保しなければならない。

ロ　公園及び緑地は、開発区域及びその周辺地域の状況を勘案し、有効に活用できる形状及び機能とする。

3)　上水道

生活用水は、原則として町営水道から給水を受けることとする。ただし、町営水道の利用が困難で暫定的に井戸水を利用する場合は、水道法及び千葉県小規模水道条例並びに千葉県公害防止条例に基づき適切な措置を講ずるものとする。また、町営水道から給水を受ける場合は、水道施設整備のために必要な経費の負担について別に町長と協議し、協力するものとする。

4)　排水施設

イ　開発区域から流出する雨水及び生活排水は、流路となる河川及び水路の管理者等の同意を得て開発区域外の河川又は水路に接続するものとする。

ロ　放流先の排水能力により必要と認められるときは、放流先の管理者等と協議し、適切な排水ができる地点まで河川又は水路を整備するものとする。ただし、やむを得ないと認められる場合は、開発区域内に洪水調整池を設置することができるものとする。

5)　消防施設

開発区域内に香取広域市町村圏事務組合消防本部(以下消防本部という。)と協議し、消防水利を設けなければならない。ただし、開発区域から120メートル以内に利用可能な消防水利がある場合は、消防本部の同意を得て、消防水利を設けないことができるものとする。

6)　その他の公共施設

事業者は、1)から5)までに定めるもののほか、当該宅地開発事業の規模、目的、計画戸数及び周辺の状況等により必要と認められる公共施設を町及び関係機関と協議し適切に整備するものとする。

(3)　公益施設

宅地開発事業に起因して必要が生じる公益施設整備は、次によるものとする。

1)　環境衛生施設

イ　住宅地を目的とする宅地開発事業については、町と協議し、開発区域内に計画戸数及び人口計画に適応した規模のゴミ集積所を設置するものとする。

また、大規模宅地開発事業については、ゴミ処理施設整備のために必要な経費の負担について別に町長と協議し、協力するものとする。

ロ　開発区域内のし尿処理は、原則として浄化槽によるものとし、処理した放流水の水質は、関係法令の排水基準に適合しなければならない。また、住宅地を目的とする宅地開発事業については、予め計画戸数及び人口計画に適応した汚泥及びし尿の処理について東総衛生組合と協議しなければならない。そのほか、大規模宅地開発事業については、し尿処理施設整備のために必要な経費の負担について別に町長と協議し、協力するものとする。

ハ　開発区域内の汚水は、原則としてし尿との合併浄化槽又は共同汚水処理場を設けて処理するものとし、処理した放流水の水質は、関係法令の排水基準に適合しなければならない。

2)　交通安全施設及び保安施設

イ　開発区域内に必要な道路標識、道路標示、区画線、ガードレール、カーブミラー、駐輪場及びその他の交通安全のための施設並びに防犯灯及びその他の保安のための施設を整備するものとする。

ロ　住宅地を目的とする宅地開発事業については、入居者の自家用自動車を収容できる規模の駐車施設を確保しなければならない。

3)　集会施設

住宅地を目的とする宅地開発事業については、計画戸数500戸につき1か所を基準として集会施設を設置するものとする。ただし、計画戸数500戸未満の宅地開発事業についても、周辺の状況により必要と認められる場合は、集会施設を設置しなければならない。また、共同住宅については、建築物内に設置することができるものとする。

4)　教育施設

住宅地を目的とする宅地開発事業については、計画戸数1,000戸につき小学校及び幼稚園を1か所、2,000戸につき中学校1か所をそれぞれ町と協議のうえ設置するものとする。また、大規模宅地開発事業で計画戸数がこれに満たない

場合は、学校教育施設整備のために必要な経費の負担について別に町長と協議し、協力するものとする。

5)　福祉施設

住宅地を目的とする宅地開発事業については、計画戸数1,000戸につき保育所1か所を町と協議のうえ設置するものとする。また、大規模宅地開発事業で計画戸数がこれに満たない場合は、保育所整備のために必要な経費の負担について別に町長と協議し、協力するものとする。

（負担の時期）

第12条　事業者は、宅地開発事業に伴い必要が生じた公共公益施設整備のための負担は、工事着手前に納入するものとする。ただし、事業が1年以上の工期にわたり工区ごとに分かれて施行される場合は、別に町長と協議することができるものとする。

（公共公益施設の帰属と管理）

第13条　宅地開発事業により新たに整備される公共公益施設の帰属及び管理は、別表に定めるとおりとする。

（環境の保全と公害の防止）

第14条　事業者は宅地開発事業に際し、環境の保全を図るとともに、公害の発生を防止するように努めなければならない。

(1)　緑地の保全

事業者は、良好な環境を確保するため、緑地の保全及び緑化に努めるとともに、現状の地形及び形質の変更を必要最少限度にとどめるようにしなければならない。

(2)　造成宅地の保全

宅地開発事業により造成された土地については、事業者の責任により建築物が建築されるまでの間、表土の流出を防止するために必要な措置を講ずるとともに雑草の除去に努めなければならない。また、分譲する宅地については、事業者の責任において購入者に対し、適切な管理を指導するものとする。

(3)　日照の確保とプライバシーの保護

事業者は、中高層の建築物を建築する目的で宅地開発事業を施行する場合は、開発区域周辺の日照の確保及びプライバシー保護のための対策を十分に講ずると共に、予め影響を受ける者を調査し、事業内容を説明し理解を得るよう努めなければならない。

(4)　電波障害の防止

事業者は、中高層の建築物を建築する目的で宅地開発事業を施行する場合は、開発区域周辺の電波への影響を防止するための対策を十分に講ずると共に、予め影響を受ける者を調査し、事業内容を説明し理解を得るよう努めなければならない。

(5)　公害の防止

事業者は、多古町公害防止条例(昭和47年多古町条例第8号)及びその他の関係法令を遵守し、公害の防止に努めなければならない。

(文化財の保護)

第15条　事業者は、文化財の保護に努めなければならない。

2　事業者は、予め開発区域内の埋蔵文化財の有無について、県及び町教育委員会の確認を受けなければならない。

3　開発区域内に文化財が確認された場合又は工事中にこれを発見した場合は、県及び町教育委員会と協議のうえ、その指示に従い適切な措置を講じなければならない。

(調査・勧告)

第16条　町長は、開発区域内に関係職員を立ち入らせて事業の施行状況を調査し、事業者から報告及び資料の提出を求めることができる。

2　町長は、事業者に対して宅地開発事業の施行について勧告をすることができる。

(協定の締結)

第17条　町長は、宅地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。

(事前審査委員会の設置)

第18条　宅地開発事業に係る事務の総合調整を図るため、宅地開発事業事前審査委員

会(以下「委員会」という。)を設置するものとする。

(事前審査)

第19条　第6条の規定に基づく事前協議の申し出があった場合は、委員会においてこれを事前審査するものとする。ただし、開発面積が0.5ヘクタール未満の宅地開発事業については、関係委員の稟議審査とすることができる。

(事前審査委員会の組織と運営)

第20条　委員会は、会長及び委員をもって構成し、会長は、副町長の職にある者を、委員は、課長、所長、事務局長、事務長及び室長の職にある者をもって充てる。

(1)　委員会は、会長が必要に応じて招集し、会議の議長となる。

(2)　会長は、会務を掌理し、委員会を代表する。

(3)　会長に事故あるとき又は欠けたときは、予め会長が指名する者がその職務を代理する。

(4)　委員会の庶務は、空港まちづくり課都市計画係で処理する。

附　則

1　この告示は、平成4年7月1日から施行する。

2　多古町宅地開発事業指導基準(昭和46年5月26日施行)は廃止する。

3　この告示施行前に従前の多古町宅地開発事業指導基準の規定に基づいてなされた事前協議申出は、なお従前の例によるものとする。

附　則(平成5年7月27日告示第31号)

この告示は、平成5年8月1日から施行する。

附　則(平成6年11月30日告示第67号)

この告示は、平成6年12月1日から施行する。

附　則(平成7年4月28日告示第25号)

この告示は、平成7年5月1日から施行する。

附　則(平成8年3月29日告示第23号)

この告示は、平成8年4月1日から施行する。

附　則(平成12年3月30日告示第23号)

この告示は、平成12年4月1日から施行する。

附　則(平成13年5月11日告示第48号)

1　この告示は、公示の日から施行する。

2　この告示の施行の際、既に受理した宅地開発事業の事前協議申出については、なお従前の例による。

附　則(平成16年10月12日告示第74号)

この告示は、公示の日から施行する。

附　則(平成17年7月15日告示第51号)

この告示は、公示の日から施行する。

附　則(平成18年10月10日告示第58号)

この告示は、公示の日から施行する。

附　則(平成19年2月1日告示第7号)

この告示は、平成19年4月1日から施行する。

附　則(平成20年5月22日告示第45号)

この告示は、公示の日から施行し、改正後の多古町宅地開発指導要綱の規定は、平成20年4月1日から適用する。

附　則(平成21年2月25日告示第16号)

この告示は、平成21年4月1日から施行する。

附　則(平成24年3月16日告示第11号)

この告示は、平成24年4月1日から施行する。

附　則(平成25年3月22日告示第28号)

この告示は、平成25年4月1日から施行する。

附　則(令和4年3月31日告示第20号)

この告示は、令和4年4月1日から施行する。

附　則(令和7年9月4日告示第82号)

この告示は、公示の日から施行する。

別表

公共公益施設の帰属と管理の区分

番号	施設名 (付帯施設を含む)	帰属先		施設の日常的機能管理 (　)内は協議先	備考
		用地 (　)内は協議先	施設 (　)内は協議先		
1	道路	町 (都市整備課)	町 (都市整備課)	町 (都市整備課)	ただし、左の施設のうち自己用のものを除く
2	公園	町 (空港まちづくり課)	町 (空港まちづくり課)	町 (空港まちづくり課)	
3	上水道(含管路)	多古町水道事業	多古町水道事業	多古町水道事業	
4	ゴミ集積所	町 (生活環境課)	町 (生活環境課)	利用者等	
5	汚水処理施設 (含管路)	町 (生活環境課)	利用者等	利用者等	
6	消防防災施設	町 (総務課)	関係機関 (香取広域市町村圏事務組合消防本部)	関係機関 (香取広域市町村圏事務組合消防本部)	
7	雨水排水施設 (含調整池／除他施設に附帯した排水施設)	町 (空港まちづくり課)	町 (空港まちづくり課)	町 (空港まちづくり課)	
8	交通安全施設	町又は関係機関 (総務課外)	町又は関係機関 (総務課外)	町又は関係機関 (総務課外)	

9	学校教育施設	町 (学校教育課)	町 (学校教育課)	町 (学校教育課)	
10	児童福祉施設	町 (子育て支援課)	町 (子育て支援課)	町 (子育て支援課)	
11	集会施設 (除共同住宅内)	町 (総務課外)	町 (総務課外)	利用者等	
12	防犯施設等	町 (総務課)	町 (総務課)	別途 (総務課)	
13	緑地等	別途 (空港まちづくり課)	別途 (空港まちづくり課)	別途 (空港まちづくり課)	
14	その他の公共公益施設	別途 (空港まちづくり課都市計画係で指示)	別途 (空港まちづくり課都市計画係で指示)	別途 (空港まちづくり課都市計画係で指示)	

注：

1　利用者等とは、主な施設利用者及び事業者をいう。

2　別途とは、設置される施設によって、町、関係機関及び事業者が協議して決定するものをいう。

3　緑地等とは、道路の法地、文化財等の現況保存地、未利用地及び緑地ほかをいう。

4　事業者は事業計画に際し、予め帰属先及び施設管理者と必要な協議をしておくこと。

別紙

宅地開発事業事前協議申出書添付図書一覧表

1　宅地開発事業計画書(別記第8号様式)

2　設計説明書(別記第9号様式)

3　権利関係等調書(別記第10号様式)

4　開発区域に含まれる土地の公図の写し及び登記事項証明書

5　施設管理説明書(別記第11号様式)

6　開発区域位置図

7　開発区域図

8　現況図

9　計画平面図

10　計画断面図

11　土地利用計画図

12　給排水計画図

13　消防水利構造図

14　がけの断面図

15　擁壁の断面及び構造図

16　各種構造図(貯水槽、排水施設、給水施設、道路等)

17　各同意書〔様式は任意〕(消防、文化財、排水、他)

18　その他町長が必要と認める図書〔排水量計算書、資金計画書、工事施行者の工事内訳明細書、預金残高証明書、融資証明書、資力、信用関係書類(法人／登記事項証明書、前年度財務諸表、法人税納税証明書、事業経歴書、個人／住民票の写、資産調書、所得税納税証明書～但し自己居住用建物は住民票の写のみ～)、工事施行者の能力関係書類(法人／登記事項証明書、工事経歴書、建設業登録証明書、個人／住民票の写、工事経歴書、建設業登録証明書)、設計者の資格を証する書類〕、会社パンフレット、他

※注意事項

1　提出部数は、正本1部とする。また、宅地開発事業事前審査委員会上程時に町長が必要と認める部数の副本を提出すること。但し、稟議審査とすることとした場合は、この限りでない。

2　添付図書のうち、各図面にかかる縮尺、明示事項等については、宅地開発事業等の基準に関する条例施行規則(昭和44年県規則第101号)第5条第3項に準じるものとする。

3　図書は、日本標準規格A4版のファイルとじに製本し、各図書ごとにインデックス表示をする。