

○勝浦市宅地開発等指導要綱

平成 19 年 8 月 31 日

告示第 90 号

勝浦市宅地開発等指導要綱（昭和 58 年告示第 25 号）の全部を改正する。

（目的）

第 1 条 この要綱は、勝浦市における宅地開発に関し、必要な事項を定め、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の防止と公共施設の整備を図り、もって健全な生活環境の保全と調和のとれたまちづくりを目的とする。

（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) 宅地開発とは、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) 開発区域とは、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 4 条第 13 項の宅地開発を行う土地の区域をいう。
- (3) 特定工作物とは、法及び都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号。以下「令」という。）に規定する特定工作物をいう。

（法第 4 条第 11 項・令第 1 条）

- (4) 公共施設とは、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、消防の用に供する貯水施設その他公共の用に供する施設をいう。
- (5) 公益施設とは、教育施設、医療施設、官公庁施設、購買施設、社会福祉施設、集会施設、清掃施設その他施設で居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設をいう。

(6) 事業者とは、宅地開発事業の施行主体をいう。

(7) 工事施行者とは、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。

(適用対象)

第3条 この要綱は、次に掲げる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宅地開発事業

(2) 前号に掲げるもののほか、市長が特に必要と認めるもの

2 単一又は複数の区画で構成される一団の土地について、同一の事業者又は複数の事業者が、1年以内に前項各号に規定する宅地開発事業を行う場合は、全体を1つの宅地開発事業とみなし、この要綱を適用する。

(事業者の責務)

第4条 事業者は、宅地開発事業により開発区域周辺に影響を及ぼす恐れのあるものについては、事前に関係地域住民・関係団体等の書面による同意を得るものとする。

2 事業者は、排水計画に関し、河川、水路等を利用するときは、事前に利害関係を有する関係団体の書面による同意を得るものとする。

3 事業者は、原則として開発許可又は同意に係る1区画の面積を減少させたり、戸数を増加させたり若しくは予定建築物以外の建築物を建築してはならない。

4 事業者は宅地開発事業等に起因する災害及び被害が発生した場合は、補償及び原状回復等の措置を講ずるものとする。

(事前協議)

第5条 事業者は前3条に規定する宅地開発事業を行おうとする場合は、宅地開発事業事前協議申出書（別記第1号様式）に別表第1に掲げる図書を添付の上、あらかじめ市長に申し出て、市長が必要と認める事項について協議しなければならない。

2 市長は前項に基づき協議した事項について、この要綱に適合するもの及び協議が整ったものについては、宅地開発事業同意書（別記第2号様式）を交付するものとする。

（事業計画）

第6条 事業者は、法及びその他の関係法令等に定めるもののほか、別表第2に定める整備基準に適合するようにその事業計画を策定しなければならない。

（工事の開始）

第7条 事業者は、この要綱に基づく同意のほか、法令等に定める許可等があった後でなければ工事を開始してはならない。

（公共施設の整備等）

第8条 事業者は、宅地開発事業の施行に伴い、従前の公共施設及び新設される公共施設について、あらかじめ従前の管理者及び新たに管理することとなる者と協議の上整備しなければならない。また、当該宅地開発事業の施行に伴い、開発区域周辺の公共施設の新設を必要とする場合についても同様とする。

（防災等の措置）

第9条 事業者は、当該宅地開発事業の施行にあたり、次に掲げる事項を措置しなければならない。

- (1) 開発地区内及びその周辺に排水、出水又は土砂崩れの被害を及ぼすことのないよう適切な措置を講ずること。
- (2) 大気汚染、水質汚濁、地盤沈下、騒音、振動又は悪臭の公害を発生させることのないよう適切な措置を講ずること。
- (3) 大量の土砂の運搬を伴う開発事業にあっては、住民の日常生活及び公共施設に支障を及ぼさないよう必要な措置を講ずること。

(4) 工事中に事故等が発生した場合は、直ちに事故の詳細並びに処理等について市長に報告するとともに、再発の防止に努めるものとする。

(着手届、中止届等の提出)

第 10 条 事業者は、宅地開発事業に着手するときは、事前に宅地開発事業工事着手届（別記第 3 号様式）を市長に提出しなければならない。

2 事業者は、前項の規定による届出をした後、工事を中止又は廃止しようとするときは、宅地開発事業工事中止（廃止）届（別記第 4 号様式）を速やかに市長に提出するとともに、開発区域及びその周辺並びに公共施設等に被害を及ぼさないよう必要な措置を講ずるものとする。

(事業計画変更の協議)

第 11 条 事業者は、この要綱に基づき協議、その他の手続を完了した宅地開発事業に係る事業計画を変更しようとするときは、宅地開発事業変更協議申出書（別記第 5 号様式）により新たに事前協議の手続を行わなければならない。ただし、市長が軽微な変更であると認めた場合においては、この限りでない。

(被害の補償等)

第 12 条 当該宅地開発事業に係る工事の施行によって、道路、河川その他公共施設を損傷したとき又は開発区域の周辺地域の農産物、水産物等その他に被害を及ぼしたとき若しく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。

(立ち入り調査)

第 13 条 市長は、当該宅地開発事業の施行に際し、担当職員を開発区域に立ち入らせ、工事の状況を調査させることができる。

（報告又は資料の提出等）

第 1 4 条 市長は、当該宅地開発事業に関し事業者に対して、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、又は指導若しくは勧告をすることができる。

（工事完了届の提出）

第 1 5 条 事業者は、当該宅地開発事業が完了したときは、速やかに工事完了届（別記第 6 号様式）を市長に提出しなければならない。

（完了検査及び検査済証）

第 1 6 条 市長は、前条の工事完了届を受理したときは、速やかに工事完了検査を行い当該工事がこの要綱に適合すると認めた場合は、宅地開発事業に関する検査済証（別記第 7 号様式）を事業者に交付するものとする。

（協議会の設置）

第 1 7 条 この要綱の適正な実施を図るため勝浦市宅地開発対策協議会（以下「協議会」という。）を設置し、事業者及び施行業者に対し意見を付すことができる。

2 協議会は次の職にあるものをもって構成する。

（1）都市建設課長

（2）農林水産課長

（3）水道課長

（4）企画課長

（5）清掃センター所長

（6）生活環境課長

（7）観光商工課長

（8）農業委員会事務局長

（9）夷隅郡市広域市町村圏事務組合消防本部消防長

3 協議会は必要に応じ前項に規定する構成者以外の者を出席させることができる。

4 協議会は都市建設課長が主宰し庶務は都市建設課が行う。

(その他)

第18条 この要綱の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成19年9月1日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行の日の前日までに、すでに事前協議の終了したもの、事前協議中のもの又は、すでに着手しているものについては、なお、従前の例による。

附 則 (平成23年12月15日告示第120号)

この告示は、平成24年4月1日から施行する。

別表第1 (第5条第1項関係)

事前協議申出書添付図書

番号	図書の種類	事項	摘要
1	設計説明書	土地の現況、土地利用計画及び計画の概要等を記載	別記第8号様式
2	権利関係調書	開発区域内の土地又は工作物の所有者、仮登記権者及び抵当権者等を記載	別記第9号様式
3	開発区域位置図	開発区域の位置並びに関係区域及びその周辺の地域の地形	縮尺2万5,000分の1(管内図使用)
4	公図写	開発区域内及び隣接地の地番を表示し、区域を明示	縮尺600分の1以上

5	登記簿謄本	開発区域に含まれる土地の 登記簿謄本	
6	現況図	開発区域及び周辺の土地の 状況（土地の標高及び用途 等）が分かるもの	縮尺2,500分の1 以上
7	計画平面図（測量 図）	開発区域の境界、切土及び 盛土をする土地の部分、が け又は擁壁の位置、道路の 位置、形状、幅員及びこう 配、排水施設の位置、種類、 材料、形状、内のり寸法、 こう配、流水方向、吐口の 位置及び放流先の名称、宅 地の地盤高及び面積、その 他施設の配置及び区画	縮尺600分の1以 上
8	計画断面図	切土又は盛土をする前後の 地盤面並びに道路の構造及 び縦横断	縮尺600分の1以 上
9	承諾書及び同意書	開発事業に関する隣接地所 有者の承諾書、利害関係者 の同意書等	様式自由
10	消防水利等の計画 図	消防水利の種別（貯水槽・ 消火栓）、規模及び構造並 びに位置等を表示	縮尺500分の1以 上

別表第2（第6条関係）

整備基準

区分	整備基準
----	------

画地		<p>住宅地を目的とする宅地開発における1画地の面積は165平方メートル以上が望ましいが、原則として150平方メートルとし不整画地が生じないようにすること。</p> <p>日照を考慮した画地割とし、画地の地盤高が道路より低くならないようにすること。</p>
道路	幅員及び構造	<p>建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第144条の4「道に関する基準」に適合しなければならない。</p> <p>開発区域内の道路は、原則として通り抜けができるとともに、交通量、日照、防災対策を十分考慮し計画するものとする。</p> <p>その他道路築造の技術的詳細については、あらかじめ市と協議しなければならない。</p>
	接続	<p>主要な道路は、開発区域外の幅員6.0メートル以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況により、やむを得ないと認められる場合は、4.0メートル）に接続していなければならない。</p>
	防護施設	<p>道路が屈曲し又は道路に接して、がけ、水路等が存するため、交通上危険のある箇所には、防護柵その他適当な防護施設を設けなければならない。</p>
排水施設	設置	<p>排水施設は、雨水並びに生活又は事業に伴う排水及び地下水を有効かつ適切に排水</p>



	<p>できるものでなければならない。</p> <p>この場合において、放流水の排水能力により、やむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時排水を貯留する調整池、その他の適当な施設を設けることを妨げない。</p> <p>また、調整池については、有効利用を図るため、本来の利用目的を損なわない計画であれば河川管理者と協議のうえ、多目的な利用を考慮することができる。</p> <p>排水施設は、放流先の排水施設等の排水又は利用に支障を及ぼさないように開発区域外の排水施設等に接続していなければならない。</p> <p>放流先排水路が未改修で、当該宅地開発により滞留を生ずる恐れがある場合には、必要な地点まで事業者の負担により改修を行うものとする。</p>
構造	<p>排水施設は、堅固で耐久力を有する構造でなければならない。</p> <p>排水施設は、道路、その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設けなければならない。</p> <p>排水施設のうち暗きよである構造の部分で、管きよの始点、下水の流路の方向、こう配又は横断面の著しく変化する箇所、その他管きよの維持管理上必要な箇所には、</p>

		ます又はマンホールを設けなければならない。
汚水処理		<p>し尿処理方式は、原則として浄化槽による処理とする。</p> <p>雑排水を処理するための施設を設置し、維持管理するものとする。</p> <p>汚水又は土砂の流失により、周辺の荒廃、水産動植物の繁殖及び保護に支障を来さないよう万全の処置を講ずるとともに、浄化施設及び排水処理施設を通過し、河川等に混入時点の水質は、法令等で定める基準とする。</p>
ごみ処理		<p>ごみ集積所の設置については、市の指示に従って事業者が設置し、維持管理については、事業者又は利用者が責任を負う。</p>
消防水利		<p>開発区域又はその周辺の地域に、消防水利として利用できる河川、水路、池沼等がない場合においては、開発区域内に消防法（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）に従って、必要な貯水槽及び消火栓を市と協議して設置しなければならない。</p>
給水道		<p>給水道施設の計画については、開発事業に規模、周辺の状況等を考慮すると共にあらかじめ市と協議しなければならない。</p>
緑地等		<p>開発区域内の緑地等の自然環境はなるべく保全し、開発区域外との調和を図らなけ</p>

		<p>なければならない。</p>
防災施設		<p>地盤の軟弱な土地、出水の恐れがある土地又は著しく傾斜した土地が開発区域内に含まれているときは、安全上必要な措置を採らなければならない。</p> <p>特に河川に接した低地の土地が開発区域内に含まれている場合は、堤防決壊等による出水等を考慮して施工しなければならない。</p>
防犯施設		<p>事業者は、街路灯、防犯灯等の安全施設について、市と協議の上、設置するものとする。</p>
文化財等		<p>開発区域における埋蔵文化財の有無については、あらかじめ千葉県教育委員会及び勝浦市教育委員会の確認を受けなければならない。</p> <p>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は当該文化財の取扱いについて千葉県教育委員会及び勝浦市教育委員会と協議しなければならない。</p>
その他		<p>本表に記載のないものについては、千葉県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）及び同条例施行規則（昭和44年千葉県規則第101号）に定める技術的細目に適合するように策定しなければならない。</p>

別記第 1 号様式（第 5 条関係）

第 2 号様式（第 5 条関係）

第 3 号様式（第 1 0 条関係）

第 4 号様式（第 1 0 条関係）

第 5 号様式（第 1 1 条関係）

第 6 号様式（第 1 5 条関係）

第 7 号様式（第 1 6 条関係）

第 8 号様式（別表第 1 関係）

第 9 号様式（別表第 1 関係）