

(目的)

第1条 この要綱は、大網白里市（以下「市」という。）における無秩序な宅地開発を規制し、これらの事業によって市の行財政に重大な影響を及ぼす公共施設及び公益施設の整備について、開発事業者に対し必要な指導を行い、良好な環境の保全と形成に努めつつ、都市機能の向上を図ることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の定義は、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 一団の土地の区画形質の変更を行う事業をいう。
- (2) 開発事業者 宅地開発事業を行う者をいう。
- (3) 開発区域 宅地開発事業を行う土地の区域をいう。
- (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 公共施設以外の住民生活の福祉増進に必要な教育施設、衛生施設、官公庁施設等をいう。
- (6) 大規模宅地開発 10ヘクタール以上の宅地開発事業をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、次の各号に掲げる事業に適用する。

- (1) 宅地開発事業で、一団の面積が1,000平方メートル以上のもの（自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とするものを除く。）
- (2) 市街化調整区域における前号の面積に満たない宅地開発事業で、公共施設の整備を伴うもの（自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とするものを除く。）
- (3) 開発区域に隣接して同一の開発事業者又は他の開発事業者が引き続き1年以内に宅地開発事業を行う場合で、新旧の区域面積の合計が第1号に該当するもの
- (4) 同一所有者の土地を2以上の開発事業者に分割し、それぞれの宅地開発事業を引き続き1年以内に行う場合の従前の区域が第1号の面積に該当するもの

(開発事業者の責務)

第4条 開発事業者は、計画、設計、施工等宅地開発の全過程においてこの指導要綱を遵守し市の指導に従って宅地開発事業を施行しなければならない。

- 2 開発事業者は、当該宅地開発事業により生活環境、農業用水利等に影響を及ぼすおそれのあるときは、事前にその関係住民、農業団体等へ説明を行い、調整を図るものとする。
- 3 宅地開発事業に起因して生じた損害又は紛争に関しては、すべて開発事業者が補償の責を負い、解決に当たらなければならない。
- 4 開発事業者は、開発区域周辺において、住民の生活環境及び農業用水利等に影響を及ぼさないよう、宅地開発事業を施行しなければならない。

(事前協議)

第5条 開発事業者は、宅地開発事業を行おうとするときは、法令等で定められた申請を行う前に、宅地開発事業事前協議申出書（別記第1号様式）に次の各号に掲げる図書を添付し、市長に提出し、協議しなければならない。

- (1) 設計説明書（別記第2号様式）
- (2) 申請地権利者一覧（別記第3号様式）
- (3) 施行区域位置図（案内図）（20,000分の1以上のものに限る。）
- (4) 公図の写し
- (5) 登記事項証明書
- (6) 現況図（実測図）（600分の1以上のものに限る。）
- (7) 土地利用計画図（600分の1以上のものに限る。）
- (8) 造成計画平面及び断面図（600分の1以上のものに限る。）
- (9) 排水計画図（600分の1以上のものに限る。）
- (10) 排水についての関係者の同意書
- (11) 各施設の構造図
- (12) その他市長が必要と認めた図書

2 市は、宅地開発事業審査会を開催し、宅地開発事業の計画の内容について、十分審査し指導する。

3 開発事業者は、宅地開発事業において公共施設の整備を行おうとするときは、第1項に規定する協議とともに、都市計画法（昭和43年法律第100号）第32条第2項の規定による公共施設管理者との協議を行うものとする。

4 開発事業者は、第1項及び第3項に規定する協議が成立したものについて、市長と協議書を取り交わすものとする。

5 開発事業者は、前項の規定による協議書を取り交わした後に、当該協議書に係る宅地開発事業の計画を変更する場合は、変更する事業計画を踏まえて、市長に宅地開発事業事前協議変更申出書（別記第4号様式）に必要な図書を添えて提出し、変更協議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ときは、この限りでない。

6 開発事業者は、第4項の規定による協議書を取り交わした後に、当該協議書に係る宅地開発事業を廃止する場合は、宅地開発事業廃止届（別記第5号様式）を市長に提出しなければならない。

7 開発事業者は、第4項の規定による協議書を取り交わす前に、当該協議書に係る宅地開発事業を取り止める場合は、宅地開発事業事前協議取止め届（別記第6号様式）を市長に提出しなければならない。

(宅地開発整備計画)

第6条 開発事業者は、宅地開発事業を行おうとするときは、あらかじめ関係法令、大網白里市都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例（令和3年条例第26号。以下「条例」という。）、この要綱及び開発許可制度の解説（千葉県県土整備部都市整備局都市計画課）に適合するように計画するものとする。

(開発行為の許可)

第7条 開発事業者は、第5条第4項の規定による協議書の取り交わし後、速やかに都市計画法に定める市長の許可を受けなければならない

(工事完了の検査)

第8条 開発許可を受けた者は、当該開発区域の開発区域に関する工事を完了したときは、速やかに都市計画法に定める届出を市長に届け出るとともに市長の検査を受けるものとする。

(宅地)

第9条 独立住宅用地は、原則として1区画の面積を180平方メートル以上（敷地延長部分を除く。）とするよう努めなければならない。

(道路)

第10条 開発事業者は、道路及び附属工作物の築造に当たっては、次の各号に掲げる基準及び道路構造令（昭和45年政令第320号）に適合するように施工しなければならない。

(1) 開発区域内の幹線道路の最小幅員は、次の表に掲げる基準により施工すること。この場合において、幅員には側溝等を含まない。ただし、落蓋式の蓋を設置する場合は道路幅員に含めることができる。

開発面積	幅員
5ヘクタール未満	6メートル以上
5ヘクタール以上10ヘクタール未満	9メートル以上
10ヘクタール以上	12メートル以上

(2) 道路は、全面舗装とし、次のとおりであること。

ア 幹線道路の舗装は、厚さ20センチメートル以上であること。

イ 路盤は、砕石又は鉱さいであること。

ウ 表層は、厚さ5センチメートル以上の密粒度アスファルトであること。

(3) 道路の両側にはU字溝又はL字溝を設け流末施設に接続させ、道路を横断する下水道管又はU字溝（グレーチング蓋付）については、集水柵を設けること。ただし、U字溝及びL字溝を併設する場合、10メートル間隔に集水柵を設けること。

2 開発区域内に都市計画道路又は一般市道等の新設又は改良の計画がある場合は、開発事業者は、市の指導に従ってこれを施工しなければならない。

3 開発区域外へ通じる道路の新設又は改良の必要があるときは、開発事業者は、市の指導に従ってこれを施工しなければならない。ただし、開発事業者において施工することが困難又は不相当と市長が認めた場合は、市長は用地の提供及び工事費に相当する負担金の納入をもってこれに代えさせることができる。

4 宅地開発事業で新設された道路は、十分な補修整備をして市に無償で提供するものとする。ただし、行止り道路、路地又はこれに類するもので公共性が少ないと認められるものについては、市は提供を受けない。

5 宅地開発事業に伴い築造される道路の路面は、原則として電柱等の施設を設置することはできない。

(公園及び緑地)

第11条 3,000平方メートル以上の開発事業者は、公園及び緑地について、条例第3条に該当する場合を除き、開発区域の面積の3パーセント以上を確保するとともに、利用者の有効な利用が図られるよう、これを整備しなければならない。ただし、大規模宅地開発については、公園及び緑地の位置、区域等について市と開発事業者との協議により定めるものとする。

- 2 公園及び緑地の施設の内容については、市と開発事業者との協議によって定め、開発事業者の負担で整備するものとする。
- 3 前項によって整備した公園及び緑地は、無償で市に提供しなければならない。ただし、自己の業務の用に供するものの開発行為によって整備された緑地又はこれに類するもので公共性が少ないと認められるものについては、提供を受けない。

(上水道及びガス)

第12条 開発事業者は、開発区域内の上水道の供給についてあらかじめ市及び山武郡市広域水道企業団と協議するものとし、供給を受ける場合の計画設計に当たっては、当該企業団の給水計画に適合するよう策定しなければならない。

- 2 開発事業者は、大規模宅地開発を行おうとするときは市及び山武郡市広域水道企業団と協議の上、上水道施設費の相当額を山武郡市広域水道企業団に負担するものとする。
- 3 開発事業者は、ガスの供給についてあらかじめ市長と協議するものとし、供給を受ける場合の計画設計に当たっては、市のガス供給計画に適合するよう策定しなければならない。

(雨水排水)

第13条 開発事業者は、雨水排水計画を策定し開発地に係る河川等の管理者及び市と協議し、その指示に従わなければならない。計画を変更するときも同様とする。

- 2 開発による河川の流域の変更は、原則として認めない。ただし、市及び河川管理者が治水計画に支障がなく、変更することが適当と判断した場合はこの限りでない。
- 3 開発区域外の流末排水施設が未整備の場合又は河川の流下能力に影響を及ぼす場合は、原則として開発を認めない。ただし、開発事業者が河川管理者と協議の上その指示に従って治水上の対策を行う場合はこの限りでない。
- 4 開発区域内に雨水排水に係る公共事業の計画が確定している場合は、開発事業者は、河川管理者又は市の指導に従ってこれを施工しなければならない。
- 5 原則として1ヘクタール以上の宅地開発事業については、調整池その他の雨水流出抑制施設を設け洪水調整を行うものとする。

(污水排水)

第14条 開発事業者は、污水排水計画を策定し開発区域に係る河川等の管理者及び市と協議し、その指示に従わなければならない。計画を変更するときも同様とする。

- 2 開発事業者は、事業に伴って排出される污水等による公共用水域の汚濁の防止を図るため、水質汚濁防止法に基づき排出基準を定める条例（昭和50年千葉県条例第50号）に定めるところにより必要な措置を講じなければならない。
- 3 開発事業者は、開発区域内で発生するし尿及び生活排水を公共下水道等に接続し処理することが困難な場合は、次の各号に定める性能を有する合併処理浄化槽を設置し処理しなければならない。
 - (1) 処理対象人員が500人以下の場合は、放流水質が1リットル当たりBOD20ミリグラム以下の合併処理浄化槽としなければならない。
 - (2) 処理対象人員が501人以上の場合は、放流水質が1リットル当たりBOD10ミリグラム以下の合併処理浄化槽としなければならない。
 - (3) 開発区域内の処理対象人員が101人以上である場合は、原則として一開発区域内に1つの合併処理浄化槽としなければならない。

4 開発事業者は、集合処理浄化槽を設置する場合は、管理計画及び責任者を定めなければならない。

(消防施設)

第15条 開発事業者は、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）等によるもののほか、市及び山武郡市広域行政組合消防本部の指示に従い、開発区域内に必要な消防施設を整備し、必要に応じて消防自動車その他消防施設に要する費用を負担しなければならない。

(教育施設及び福祉施設)

第16条 開発事業者は、小学校、中学校、幼稚園及び保育所について次の表に定める基準により設置しなければならない。この場合において、小学校及び中学校の用地は無償で市に提供し、当該施設の建築及び造成に要する費用を負担しなければならない。

戸数	500戸以上 1,000戸 未満	1000戸以上 2,000戸未満	2,000戸以上 3,000戸未満	3,000戸以上
幼稚園	1	2	3	3+人口4,000 人当たり1
小学校		1	2	2+人口8,000 人当たり1
中学校			1	1+人口12,000 人当たり1
保育所	1	2	3	3+人口4,000 人当たり1

注 幼稚園及び保育所は、私立とする。

2 大規模宅地開発を施行する開発事業者は、教育施設整備に係る土地利用計画、用地の提供及び費用負担について市と協議しなければならない。

(ゴミ処理施設)

第17条 開発事業者は、計画戸数に応じた規模のゴミ集積所を市と協議の上開発区域内に設置しなければならない。

2 大規模宅地開発又は計画戸数が500戸以上の宅地開発事業を施行する開発事業者は、ゴミ処理施設に係る土地利用計画、施設整備及び費用負担について市と協議しなければならない。

(医療施設)

第18条 大規模宅地開発を施行する開発事業者は、周辺地域の実態を勘案して市と協議の上医療施設用地を確保し、必要に応じて医療機関の導入に協力しなければならない。

(交通安全及び防犯施設)

第19条 開発事業者は、開発区域内の道路、公園施設等に、道路標識、道路標示区画線、ガードレール、カーブミラーその他の交通安全施設、防犯灯、道路照明灯及び駐車施設を市及び関係機関と協議の上設置しなければならない。

- 2 開発事業者は、開発区域内の商業地域その他必要と認める地域に駐車施設の整備をしなければならない。

(その他の公共施設及び公益施設)

第20条 開発事業者は、概ね500戸に1箇所の割合により集会所（床面積が150平方メートル以上のものに限る。）を設置し、その用地を市に無償で提供するものとし、その施設は、自治会（地域住民で構成する自治組織をいう。）に帰属させるものとする。

- 2 大規模宅地開発業者は、市と協議の上市役所支所、公民館、警察官派出所その他住民生活に必要なと認める施設を整備しなければならない。

(帰属及び管理)

第21条 開発事業者は、第5条第3項の協議に基づいて設置した公共施設及び公益施設のうち、市に提供するものについては、その引継ぎが完了するまでの間責任をもって管理しなければならない。

- 2 開発事業者は、市に提供することになる公共施設及び公益施設用地を当該開発事業者以外の者が所有している場合は、原則として、当該公共施設及び公益施設に係る工事に着手する日までに、当該土地の所有権を取得するものとする。
- 3 開発事業者は、市に提供することになる公共施設及び公益施設用地については、分筆し、境界を明らかにするものとする。この場合において、抵当権その他の所有権の完全な行使を阻害する権利が登記されている場合は、その権利のすべての抹消登記を行わなければならない。
- 4 公共施設及び公益施設のうち市に提供するものの引継ぎの時期は、市と開発事業者が協議の上定めるものとする。

(環境保全)

第22条 開発事業者は、開発区域内に現存する樹木等の伐採を最少限度にとどめ緑地の保全に努め、開発区域外との調和を図るとともに、計画人口と同数以上の樹木を各戸に植栽するよう努めなければならない。この場合において、植栽するときは、下水道施設等の公共施設の近傍その他の樹木の生育により施設の機能に悪影響を及ぼすおそれのある箇所を避けるものとする。

- 2 開発事業者は、開発区域内の緑化を図るために公共施設及び公益施設の周辺幹線街路等への樹木の植栽について市と協議するものとする。
- 3 開発事業者は、区域内における文化財（文化財保護法（昭和25年法律第214号）、千葉県文化財保護条例（昭和30年条例第8号）又は大網白里市文化財の保護に関する条例（昭和51年条例第9号）に基づく文化財及び埋蔵文化財包蔵地をいう。）の所在の有無及びその取扱いについて、大網白里市教育委員会と協議し、当該区域内に文化財が存在する場合又は遺構及び遺物を発見した場合は、市及び関係官庁と協議の上、その指示に従って適切な措置を講じなければならない。この場合において、文化財の保護に要する費用は、開発事業者の負担とする。
- 4 開発事業者は、各種の公害を未然に防止するように慎重に配慮し、公害関係法令等に定める環境基準を遵守しなければならない。

(建築協定)

第23条 開発事業者は、大網白里市建築協定条例（平成5年条例第12号）に基づく建築協定を活用し、土地利用の適正化と生活環境の保全に努めるものとする。

(その他)

第24条 開発事業者は、宅地開発事業に伴う住宅、土地等に係る大網白里市民の優先入居、優先分譲について十分配慮しなければならない。

- 2 市長は、必要に応じて関係職員をして開発施行区域内に立ち入らせ、工事の状況を調査させることができる。
- 3 市長は、開発事業者に対して、必要な限度で報告及び資料提出を求め、又は勧告をすることができる。
- 4 土地提供者は、開発事業者と同様、この要綱の目的達成のために協力しなければならない。
- 5 この要綱によりがたいもの又は定めのないものについては、別に市長が定めるところによる。

附 則

- 1 この要綱は、平成8年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際、現に工事に着手又は終了した宅地開発事業については、なお従前の例による。

附 則 (平成14年3月26日告示第30号)

(施行期日)

- 1 この告示は、平成14年4月1日から施行する。
- (経過措置)
- 2 この告示の施行の日前に、改正前の大網白里町宅地開発事業指導要綱の規定に基づき事前協議を行い協定書を取り交わした宅地開発事業については、なお従前の例による。

附 則 (平成17年3月30日告示第44号)

この告示は、公示の日から施行する。

附 則 (平成18年3月24日告示第26号)

この告示は、公示の日から施行する。

附 則 (平成24年12月28日告示第141号)

この告示は、平成25年1月1日から施行する。

附 則 (令和4年3月3日告示第25号)

(施行期日)

- 1 この告示は、令和4年4月1日(以下「施行日」という。)から施行する。
- (特例)
- 2 この告示による改正後の大網白里市宅地開発事業指導要綱第11条の規定は、施行日前に提出された第5条の規定による事前協議申出書(施行日以後に工事に着手する宅地開発事業に限る。)について適用する。

(経過措置)

- 3 この告示の施行の日前に、改正前の大網白里市宅地開発事業指導要綱の規定に基づき事前協議を行い協定書を取り交わした宅地開発事業については、なお従前の例による。