○長南町宅地等開発指導要綱

平成３年５月２８日

告示第１４号

改正　平成４年５月２０日告示第２１号

平成８年８月１６日告示第４１号

平成９年８月２０日告示第５５号

平成１０年１１月１８日告示第５９号

平成１９年３月２６日告示第２８号

平成２０年３月２７日告示第２７号

平成２２年４月１日告示第２０号

平成２２年５月２０日告示第８６号

平成２８年４月２２日告示第３５号

（目的）

第１条　この要綱は、長南町における無秩序な宅地等開発事業（以下「開発事業」という。）を防止し、開発区域及びその周辺地域における環境の破壊及び災害を未然に防ぐとともに、公共、公益施設の整備を進め、もって健全な生活環境の保全を図り、ふるさと資源を生かして、潤いのある住みよい町づくりに寄与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）　開発事業　主として建築物の建築又は、特定工作物の建築の用に供する目的で一団の土地について行う土地の区画形質の変更に関する事業をいう。

（２）　開発区域　開発事業を施行する土地の区域をいう。

（３）　大規模開発　開発区域の面積が１０ヘクタール以上の開発事業をいう。

（４）　建築物　建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第２条第１号に規定する建築物をいう。

（５）　大型建築物

（ア）　高さが１３メートルを超える建築物をいう。

（イ）　建築面積が１，０００平方メートルを超える建築物をいう。

（６）　特定工作物

（ア）　第１種特定工作物　都市計画法施行令（昭和４４年政令第１５８号）第１条第１項に規定する工作物をいう。

（イ）　第２種特定工作物　都市計画法施行令第１条第２項に規定する工作物をいう。

（７）　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。

（８）　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、保健施設、商業施設、社会福祉施設、その他の施設をいう。

（９）　事業者　開発事業の施行主体をいう。

（１０）　工事施行者　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、自ら工事を行う者をいう。

（適用範囲）

第３条　この要綱は、次の各号に掲げる開発事業を施行しようとする事業者に適用する。

（１）　開発事業でその規模が１，０００平方メートル以上のもの（個人の自己居住用を除く）とし、次に掲げるものについても同様とする。

（ア）　同一事業者が行う開発事業で一定地区において、数回にわたり行われる場合はその全面積

（イ）　複数の事業者が行う一団の開発事業について、同一区域と認められる場合はその全面積

（２）　前号に掲げるもののほか、１，０００平方メートル未満の開発事業にあっても次のものは対象とする。

（ア）　宅地分譲、建売分譲にあっては、５区画以上

（イ）　賃貸住宅、社宅等（独立、集合住宅を問わず）の建設を目的とするものにあっては、５戸以上

（３）　第１種特定工作物の建築の用に供する目的で行う開発事業

（４）　第２種特定工作物の建築の用に供する目的で行う開発事業

（５）　その他、町長が必要と認める開発事業

（事業者の責務）

第４条　事業者は、次の各号に掲げる要件に適合する開発事業を行うとともに、その責務を負わなければならない。

（１）　長南町総合計画及びその他の行政計画に適合するものであること。

（２）　事業者は、開発区域が２市町村以上の行政区域にまたがる一団の開発事業を計画したときは、あらかじめ関係市町村と協議すること。

（３）　開発事業に伴い開発区域及びその周辺地域住民の利益が向上するものであること。

（４）　住宅地を目的とする宅地開発にあっては、将来とも良好な住宅環境を確保するため一区画の敷地面積は、おおむね２００平方メートル以上とすること。

（５）　住宅及び商業施設にあっては、本町住民の優先入居若しくは、優先分譲について十分配慮すること。

（６）　開発区域内の公共、公益施設は、事業者の負担により整備すること。

（７）　開発事業に伴い、開発区域外に公共、公益施設を整備する必要性が生じた場合は、事業者の負担により整備すること。

（８）　施行区域周辺の関係者及び公共施設等の管理者の同意を得ること。

（９）　開発区域の空地の管理については、美観、風致、衛生及び火災予防に必要な措置をとること。

（事前協議）

第５条　開発事業を行おうとする者は、関係者と交渉を開始する前及び関係法令に基づく手続きを行う前に当該開発事業計画について宅地等開発事業事前協議申出書（別記第１号様式）を町長に提出し、この要綱に基づき町長と協議しなければならない。また、事業内容の変更についても同様とする。

２　前項の協議結果に基づき同意することが相当と認められるときは、宅地等開発事業同意通知書（別記第２号様式）により通知するとともに、協議した事項について町長と協定書（別記第３号様式）を取り交わすものとする。また、同意できない場合は、宅地等開発事業不同意通知書（別記第４号様式）により通知するものとする。

３　町長は、前項の規定に基づき開発同意をしたときは、その写しを添えて、長生郡市広域市町村圏組合管理者に宅地等開発事業同意通知書（別記第５号様式）により通知するものとする。

（標識の掲出）

第６条　事業者は、前条第２項の規定に基づく協定書を取り交わした後、当該開発区域内の見やすい場所に標識（別記第６号様式）を掲出するものとする。

（開発事業の施行）

第７条　事業者が工事を施行しようとするときは、宅地等開発事業工事着工届（別記第７号様式）及び工程表を町長に提出しなければならない。

（設計基準）

第８条　工事の設計は、法令等に定めるもののほか、別表第１に定める基準に適合するよう定めなければならない。

（道路）

第９条　事業者は、道路等の設計にあたっては、設計基準に適合するようにしなければならない。

２　事業者は、開発区域に公共事業として新設又は改良の道路計画がある場合は、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、開発事業によって整備される道路の帰属及び管理並びに道路台帳の作成等について、町長と協議しなければならない。

４　工事用道路として町道を使用する場合は、町道使用許可申請書を町長に提出し、その許可を受けなければならない。

５　町道及びその他の公道に係る工事を行うときは、道路法（昭和２７年法律第１８０号）第２４条の規定による道路工事施行承認申請を道路管理者に提出し、その承認を受けなければならない。

（上水道及びガス）

第１０条　開発事業により新たに公営上水道施設の設置が必要の場合は、長生郡市広域市町村圏組合管理者と協議するものとする。

２　事業者は、町営ガス施設使用計画がある場合は、町長と協議するものとする。

（排水）

第１１条　事業者は、開発区域及びその周辺から流出する雨水又は生活雑排水及びし尿を合併浄化槽から周辺の河川等に放流する場合は、維持管理者を定め当該河川等管理者及び利害関係者との協議のうえ、かつ同意を得て支障のない場所まで施設を設けなければならない。

２　前項の排水施設は、原則として事業者又は利用者が維持管理するものとし、その施設を定期的に清掃等するものとする。

３　開発区域が公共下水道区域に含まれる場合は、町長と協議し、事業者の負担により排水施設を整備しなければならない。

４　排水路及び排水施設の施行にあたっては、あらかじめ町長と協議するほか、設計基準に適合させるようにしなければならない。

（公園、緑地）

第１２条　事業者は、開発区域の面積が５，０００平方メートル以上の場合は、設計基準に適合する公園緑地、又は広場等を設けなければならない。

２　高圧線下及び不整地については、原則として公園としては認めないものとする。

３　公園敷地は、原則として二辺以上が公道又は新設される道路に接しなければならない。

４　事業者は、開発事業により整備される公園緑地等の帰属及び管理について、町長と協議しなければならない。

（消防水利施設及び保安施設）

第１３条　開発区域内の消防水利施設は、長生郡市広域市町村圏組合管理者と協議し、必要な消防水利施設を事業者の負担で設置するものとする。

２　前項の消防水利施設は、原則として長生郡市広域市町村圏組合に寄付するものとする。

３　事業者は、あらかじめ町長と協議の上開発区域内の必要な箇所にその費用を負担して防犯灯を設置するものとする。

（ごみ、し尿及び生活雑排水処理）

第１４条　可燃物、不燃物の計画収集ができると認められた場合は、当該管理者の指示に従い指定場所に規定どおり搬出するものとする。この場合は、収集用地はあらかじめ確保しなければならない。

２　し尿及び生活雑排水の処理は、原則として合併浄化槽方式とする。

３　開発面積の規模により集中合併浄化施設が必要となった場合は、利害関係者の同意を得て事業者の負担で設置し当該施設から生ずる汚泥の処理等維持管理は、事業者又は利用者で行うものとする。

（交通安全施設等）

第１５条　事業者は、あらかじめ町長と協議のうえ開発区域内の必要な箇所にその費用を負担してガードレール、カーブミラー等の交通安全施設を設置するものとする。

２　事業者は、集合住宅等を建設する場合は、入居者の自家用自動車の保有を想定し、その費用を負担して、必要な駐車施設を確保しなければならない。また、公益施設を建設する場合も同様とする。

（学校、幼稚園、保育所等）

第１６条　事業者は、あらかじめ町長と協議し、その開発規模に応じて学校及び幼稚園並びに保育所用地を確保整備し、町に無償で提供するものとする。

２　前項の規定による用地の位置については、近隣住区、通学通園の安全、日照、通風及び排水等を考慮して定めなければならない。

（公益施設）

第１７条　事業者は、公益施設を設置する場合は、あらかじめ町長と協議し、必要に応じて町へ無償提供するものとする。

（環境保全）

第１８条　事業者は、事業の施行に当たっては開発区域内の樹木の伐採を最小限にし、緑地の保全に努めなければならない。

２　事業者は、幹線街路には必ず街路樹を植栽し、緑地を確保しなければならない。

３　事業者は、大型建築物の建築に当たっては、別途町長と協議すると共に、日照、電波障害及びプライバシーの侵害等の問題が生じないよう必要な措置を講じなければならない。

４　大規模開発における、電線及び地下埋設施設等については、共同溝の設置を考慮するものとする。

（公害防止協定）

第１９条　事業者は、必要に応じて長南町公害防止協定を町長と取り交わし、遵守すること。

（文化財の保護）

第２０条　事業者は、事業計画を策定しようとするときは、埋蔵文化財等の有無について、あらかじめ千葉県教育委員会の確認を受けなければならない。

２　事業者は、開発区域内に埋蔵文化財等を発見したときは、直ちに工事を中止し、現状を変更することなく、町長及び町教育委員会と協議し、その保全に努めなければならない。

（工事の廃止等）

第２１条　事業者は、第５条第２項の規定に基づく協定書の取り交わし後において事業を廃止し、又は２ケ月以上工事を休止しようとするときは、宅地等開発事業廃止（休止）届（別記第８号様式）を、町長に提出しなければならない。

２　前項の規定に基づく事業の廃止又は工事の休止をしようとするときは、事業者は当該工事等によって生ずると予想される災害を防止し、かつ開発区域周辺の土地利用に支障を及ぼさないよう必要な措置を講じなければならない。

（立入調査）

第２２条　町長は、開発事業の実施状況について、必要に応じて関係職員に開発区域内の土地に立入らせ、工事状況を調査させることができる。また、事業者に対し、工事関係の報告若しくは資料の提出を求め、又は勧告することができる。

（工事完了及び確認）

第２３条　事業者は、工事が完了したときは、宅地等開発事業工事完了届（別記第９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、前項の確認終了後適正と認めたときは、宅地等開発事業確認済通知書（別記第１０号様式）により通知するものとする。

３　建築物等の工事は、前項の確認済の通知があってから行うものとする。

（開発協議会の設置）

第２４条　開発事業に関する事務の総合調整と審査を行うため、開発協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

２　協議会は、次の各号に掲げる事項について、必要な協議を行う。

（１）　開発事業の適正な施行を図るため長南町総合計画との整合性に関すること。

（２）　開発事業に関し、町長が付すべき意見等に関すること。

（３）　第５条に係る審査に関すること。

（４）　その他、町長が特に必要と認めた事項

（組織及び会議）

第２５条　協議会の委員は、次のとおりとする。

（１）　副町長

（２）　総務課長

（３）　企画政策課長

（４）　財政課長

（５）　税務住民課長

（６）　保健福祉課長

（７）　産業振興課長

（８）　農地保全課長

（９）　建設環境課長

（１０）　ガス課長

（１１）　農業委員会事務局長

（１２）　学校教育課長

（１３）　生涯学習課長

２　協議会に会長を置き、副町長をもって充てる。

３　会長は協議会の会議を招集し、その議長となる。

４　会長に事故あるとき、又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長が指名する委員がその職務を代理する。

５　委員は、やむを得ない事由により会議に出席できないときは、代理人を出席させることができる。ただし、代理人はその会議に限り委員とみなす。

６　会長は、協議会の審査にあたって、必要に応じて関係する職員の出席を求め、説明並びに意見を聞くことができる。

７　協議会の庶務は建設環境課において処理する。

（雑則）

第２６条　当該工事施行に当たっては、開発区域周辺の生活環境、農業用水利、農作物、その他に影響を及ぼしたり公共施設に損傷を与えないよう万全な策を講じ、万一被害を及ぼした場合は、速やかに事業者の責任において原状復旧又は、補償するとともに、再度発生しないよう必要な措置を講ずるものとする。

２　事業者は、分譲販売するときは、第５条で協議した事項及び利害関係者と協議した事項を物件説明でよく理解させ、その維持管理を徹底させるとともに、その分譲販売時における物件説明書の写しを、町長に提出しなければならない。

第２７条　第５条第１項の規定に基づく申出後、開発同意に至るまでの間に、引き続き６ケ月以上にわたり協議が中断し、若しくはそれと同様の状況にある開発事業計画については、暫定凍結の扱いとする。

２　暫定凍結として決定後６ケ月を経過してもなお、開発意向が明確でないと認められる場合は、宅地等開発事業事前協議申出書等を取下げるよう指導するものとする。

３　宅地等開発事業事前協議申出書等の取下げに係る指導が事業者の倒産等により不可能な場合、又は当該指導後６ケ月を経過してもなお、開発意向が明確でない場合は、宅地等開発事業事前協議申出書等が取下げられたものとみなすものとする。

（委任）

第２８条　この要綱に定めのない事項については、町長が別に定めるものとする。

附　則

１　この要綱は、平成３年６月１日から施行する。

２　この要綱の施行前に受付された協議申出書等については、なお従前の例による。

附　則（平成４年５月２０日告示第２１号）

この要綱は、公示の日から施行し、改正後の長南町宅地等開発指導要綱の規定は、平成４年４月１日から適用する。

附　則（平成８年８月１６日告示第４１号）

この告示は、公示の日から施行する。

附　則（平成９年８月２０日告示第５５号）

この告示は、公布の日から施行する。

附　則（平成１０年１１月１８日告示第５９号）

この告示は、公示の日から施行する。

附　則（平成１９年３月２６日告示第２８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３月２７日告示第２７号）

この告示は、平成２０年４月１日から施行する。

附　則（平成２２年４月１日告示第２０号）

この告示は、平成２２年４月１日から施行する。

附　則（平成２２年５月２０日告示第８６号）

この告示は、公示の日から施行する。

附　則（平成２８年４月２２日告示第３５号）

この告示は、平成２８年４月１日から施行する。

別表第１（第８条関係）

工事の設計基準

|  |  |
| --- | --- |
| 区分 | 設計基準 |
| 街区 |  | １　街区は、幅員６メートル以上の道路（その周辺の状況により通行上支障がない場合は、幅員４メートル以上の道路）に接しなければならない。２　街区の規模は、土地の利用目的、地形、日照等を勘案して定めなければならない。この場合において、住宅地にあっては、おおむね長辺８０メートル以上１２０メートル以内、短辺３０メートル以上３５メートル以内の長方形を標準とするものとする。 |
| 道路 | 設計 | 道路は歩行者優先を念頭に計画し、その設計に当たっては、道路構造令（昭和４５年政令第３２０号）を厳守しなければならない。 |
| 幅員 | １　道路の幅員は、４メートル以上でなければならない。ただし、U字側溝等（蓋付きも含む）は、原則として道路幅員として算定しないものとする。２　主要道路の幅員は、次のとおりとする。（１）　１ヘクタール未満の開発区域にあっては、５メートル以上（２）　１ヘクタール以上５ヘクタール未満の開発区域にあっては、６メートル以上（３）　５ヘクタール以上１０ヘクタール未満の開発区域にあっては、９メートル以上（４）　１０ヘクタール以上の開発区域にあっては、１２メートル以上３　２０ヘクタール以上の開発区域にあっては、開発区域内に予定される建築物（以下「予定建築物」という。）の敷地から２５０メートル以内の距離に幅員１２メートル以上の道路を設けなければならない。４　主要な道路は、開発区域外の幅員９メートル（主として住宅の建築に係る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ときは、車両の通行に支障がない道路）以上の道路に接続していなければならない。５　幅員９メートル以上の道路は縁石線又は柵その他これらに類する工作物によって歩車道が分離されていなければならない。 |
| 構造 | 道路は、安全かつ円滑な交通に支障をおよぼさないように舗装構造（舗装要綱に準ずる）とし、雨水等を有効に排出するため、側溝、街渠、その他適当な施設を設けていなければならない。 |
| 行き止り道路 | 道路は、行き止り道路としてはならない。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。（１）　当該道路について、他の道路（行き止り道路を除く。）との接続が予定されている場合（２）　道路の延長が３５メートル以下の場合（３）　道路の終端が公園、広場、その他これらに類するもので自動車の転回に支障がないものに接続している場合（４）　道路の延長が３５メートルをこえる場合で、当該道路の終端及び区間３５メートル以内毎に附表第１の自動車の転回広場が設けられている場合（５）　道路の幅員が６メートル以上の場合（６）　その他（２）から（５）までに準ずる場合 |
| すみ切り | 道路が同一平面で交差し又は屈折する場合は、その角地について附表第２のすみ切りを設けなければならない。ただし、開発面積が３，０００平方メートル未満の場合は、建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）第１４４条の４第２号の規定による。 |
| 階段道路 | 道路は階段状としてはならない。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められる場合はこの限りではない。 |
| 防護施設 | 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、防護施設を設けなければならない。 |
| 勾配 | 道路の縦断勾配は９パーセント以下とし、６パーセントを超える場合はすべり止め舗装としなければならない。又、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り１２パーセント以下とすることができる。 |
| その他 | 道路の路面には、原則として電柱等交通の障害となるような施設を設置してはならない。 |
| 排水施設 | 設置 | １　排水施設は、５年に１回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する排水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効かつ適切に排水できるものでなければならない。この場合において、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、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池及びその他の適当な施設を設けることを妨げない。２　排水施設は、放流先の排水施設等の排水又は、利水に支障をおよぼさないように、開発区域外の排水施設等又は海域に接続していなければならない。３　排水施設は、開発区域だけでなく、集水区域全体の流水を考慮すると共に、維持管理上支障がない場所に設けなければならない。 |
| 構造 | １　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。２　排水施設は、コンクリート、その他の耐水性の材料で造らなければならない。３　排水施設のうち暗渠である構造の部分で、管渠の始点、下水の流路の方向、勾配、又は横断面が著しく変化する箇所その他管渠の維持管理上必要な箇所には、桝又はマンホールを設けなければならない。 |
| 公園等 | 面積 | １　５，０００平方メートル以上５０，０００平方メートル未満の開発区域にあっては、開発区域内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を設けなければならない。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園等が存する場合は、予定建築物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の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要ないと認められる場合はこの限りではない。２　５ヘクタール以上の開発区域にあっては、次に定めるところにより公園等を設けなければならない。（１）　公園等の面積は、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３パーセント以上であること。（２）　２０ヘクタール未満の開発区域にあっては、その面積の合計が１，０００平方メートル以上の公園等が１箇所以上、２０ヘクタール以上の開発区域にあっては、その面積が１，０００平方メートル以上の公園等が２箇所以上であること。 |
| 防護施設 | 公園の周囲には柵やフェンスを設置する等利用者の安全を確保するため、必要な施設を設けなければならない。 |
| その他 | 公園等は、災害防止及び緊急避難等に適した位置に設けなければならない。 |
| 消防水利 |  | １　消防水利は、常時貯水量が４０立方メートル以上、取水可能水量毎分１立方メートル以上で、かつ連続４０分以上の給水能力を有するものであること。２　常時使用できるものであること。３　開発区域内のすべての防火対象物について、それぞれ半径１４０メートル以内の範囲に１以上の消防水利が配置されていること。 |
| 地盤 |  | 地盤の軟弱な土地、出水のおそれのある土地、又は著しく傾斜した土地等が開発区域に含まれているときは、地盤改良、盛土、段切り等安全上必要な措置を講じなければならない。 |
| 擁壁 | 設置 | １　開発区域内にがけ面があるとき、又は切土若しくは盛土をした土地の部分にがけ面が生ずるときは、当該がけ面を擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ、若しくはがけの部分で、次の各号の一に該当するもの、又は土質試験等に基づく地盤の安定計算により擁壁でおおう必要がないと認められるがけ面については、この限りではない。（１）　土質が附表第３上欄に掲げるものに該当し、かつその土質に応じ勾配が同表中欄の角度以下のもの。（２）　土質が附表第３上欄に掲げるものに該当し、かつその土質に応じ勾配が同表中欄の角度をこえ同表下欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離５メートル以内の部分２　１のただし書の規定により擁壁でおおうことを要しないときは、石張り、芝張等の処置によりそのがけ面を保護しなければならない。 |
| 構造 | 高さが２メートルを超える擁壁の構造は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造、間知石練積造その他の練積造としなければならない。 |
| 地表水の処理 | 切土、又は盛土をした部分に生ずるがけ面については、がけの上端に続く地盤面は、特別の事情のない限り、そのがけの反対側方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配をとらなければならない。 |

附表第１（別表第１関係）

３５mをこえる行止り道路の自動車転回広場

（単位：メートル）







附表第２（別表第１関係）

すみ切り長

（単位：メートル）



備考　数値は、二等辺三角形の底辺の長さとする。

附表第３（別表第１関係）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 土質 | 軟岩（風化の著しいものを除く。） | 風化の著しい岩 | 砂利、真砂土、関東ローム層、硬質粘土その他これらに類するもの |
| 擁壁でおおうことを要しないがけ面の勾配の上限 | ６０度 | ４０度 | ３５度 |
| 擁壁でおおうことを要するがけ面の勾配の下限 | ８０度 | ５０度 | ４５度 |