

山武市宅地開発指導要綱

目次

第1章 総則（第1条—第6条）

第2章 事業計画

第1節 一般的事項（第7条—第9条）

第2節 公共又は公益施設（第10条—第22条）

第3章 環境保全（第23条—第27条）

第4章 雑則（第28条—第33条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この告示は、宅地開発に関し、関係法令その他に定めるもののほか、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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- （1）宅地開発 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 宅地開発を行う土地の区域をいう。
- （3）大規模宅地開発 開発区域の面積が10ヘクタール以上の宅地開発をいう。
- （4）公共施設 道路、公園、緑地、広場、下水道、河川、運河、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 教育施設、医療施設、官公庁施設、上水道等給水施設、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必要な施設をいう。
- （6）事業者 宅地開発の施行主体をいう。
- （7）工事施行者 宅地開発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。
- （8）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。

- (9) 建築 建築基準法第2条第13号に規定する建築をいう。
- (10) 特定工作物 次に掲げる物をいう。
- 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
- 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
- (11) 中高層建築物 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条に規定する用途地域のうち、第1種中高層住居専用地域、第1種住居地域及び準住居地域にあつては高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第2条第1項第6号に規定する高さをいう。以下同じ。）が10メートルを超える建築物をいい、近隣商業地域、準工業地域、工業地域及び都市計画区域内で用途地域の指定のない地域にあつては高さが13メートルを超える建築物をいう。

（適用対象）

第3条 この告示は、次の各号に掲げる宅地開発について適用する。

- (1) 都市計画法に基づく開発行為として行う宅地開発
- (2) 開発区域が1,000平方メートル以上のもの
- 2 前項の規定にかかわらず、市長が特に必要と認めた宅地開発については、この告示を適用する。

（行政指導の遵守）

第4条 事業者は、計画、設計、施行等宅地開発の全過程において、この告示を遵守し、市の指導に従って事業を施行しなければならない。

（事業者の責務）

第5条 事業者は、市の土地利用に関する計画、都市計画法に基づく地区計画、建築基準法に基づく建築協定及び公共施設等の整備に関する計画に適合するように宅地開発の計画を策定するとともに、その施策に協力しなければならない。

- 2 事業者は、宅地開発に伴って本市の行政区域外に影響を及ぼす場合は、あらかじめ関係市町村長等の意見を聴かなければならない。
- 3 事業者は、開発区域周辺の住民、区長、農業団体等に対して、あらかじめ宅地開発の計画について説明し、事業計画の概要を記載した公開板を設置しなければならない。
- 4 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に影響を及ぼさないよう、事業を施行しなければならない。
- 5 事業者は、その責めに帰すべき事由により開発区域及びその周辺の公共又は公益施設、住民、農作物等に被害が生じたときは、全責任をもって原状回復及び補償に当たらなければならない。
- 6 事業者は、開発区域からの排水を河川又は水路へ放流するときは、あらかじめその管

理者及び水利権者の同意を得なければならない。

- 7 事業者は、あらかじめ開発区域の権利者及び隣接する土地の所有者の同意を得なければならない。
- 8 事業者は、開発区域の空き地の管理について、山武市清潔で美しいまちづくりの推進に関する条例（平成18年山武市条例第95号）に基づき、美観、風致、衛生、火災予防等に必要な措置を採らなければならない。また、販売に当たっては、購入者に対してこのことを徹底しなければならない。
- 9 事業者は、原則として宅地開発工事完了後において敷地の区画及び予定建築物の変更をしてはならない。なお、その旨を購入者に対して宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第35条の規定に基づく物件説明書に記載し、周知徹底を図らなければならない。（事前協議）

第6条 事業者は、第3条に規定する宅地開発をしようとするときは、宅地開発事業事前協議申請書を市長に提出し、その計画についてあらかじめ市長と協議しなければならない。当該宅地開発を変更する場合においても同様とする。

第2章 事業計画

第1節 一般的事項

（計画人口）

第7条 開発区域内の計画人口は、戸建住宅にあつては1敷地につき4人とし、共同住宅にあつては誘導居住水準から算出しなければならない。ただし、公共施設整備の状況等により人口計画において制約が起り得る場合は、別に協議して定めるものとする。（土地利用計画）

第8条 事業者は、住宅地を目的とする宅地開発にあつては、良好な住宅地が供給されるよう公共又は公益施設を関係法令等に基づき適正に配置しなければならない。ただし、当該宅地開発の周辺の地域に宅地開発に伴い必要となる公共又は公益施設が整備されており、かつ、その容量からみて当該宅地開発を受け入れる容量があるときは、別途協議して定めることができるものとする。（街区及び区画）

第9条 戸建住宅の住宅地を目的とする宅地開発にあつては、1街区の長辺は80メートルから120メートルまで、短辺は30メートルから40メートルまでを標準とする。

2 戸建住宅の住宅地を目的とする宅地開発にあつては、1区画の敷地面積は、原則として165平方メートル以上とする。

第2節 公共又は公益施設

（整備主体）

第10条 開発区域内の公共又は公益施設の整備は、原則として事業者が行わなければならない

ない。なお、公共又は公益施設の整備の必要性が開発区域外に及ぶ場合において、その主たる原因が当該事業者の宅地開発であるときも同様とする。

(道路)

第11条 事業者は、開発区域内の道路について、当該区域の形状及び規模、予定建築物の用途及び規模等周辺の状態を勘案し、環境の保全、災害の防止及び通行の安全が確保されるように道路構造令（昭和45年政令第320号）及び山武市宅地開発施設整備技術基準（平成18年山武市基準第2号。以下「技術基準」という。）に基づき適切に計画しなければならない。また、開発区域内の主要な道路は、原則として複数の開発区域外の相当規模の道路に接続しなければならない。

- 2 事業者は、市の道路計画に適合するよう開発区域内外の道路を整備しなければならない。
- 3 事業者は、道路占用等の取扱いについて、事前に関係機関と協議しなければならない。
- 4 事業者は、工事用道路として公道を使用するときは、事前に道路管理者と協議し、道路の機能を損なわないように措置しなければならない。

(公園及び緑地)

第12条 事業者は、公園及び緑地について、次に掲げる基準により必要面積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に都市公園法（昭和31年法律第79号）及び技術基準によりこれを整備しなければならない。ただし、開発区域の面積が0.3ヘクタール未満の宅地開発については、別に定めるものとする。

- (1) 開発区域の面積の3パーセント以上。ただし、大規模宅地開発については、開発区域の面積の5パーセント以上
- (2) 計画人口1人当たり1平方メートル以上

- 2 事業者は、開発区域内に都市計画決定された公園及び緑地がある場合は、その計画に基づき施行しなければならない。

(雨水排水計画)

第13条 事業者は、開発区域を含む集水区域から流出する雨水を適切に排水するために必要な施設を設け、原則として開発区域外の排水施設に接続しなければならない。この場合において、事業者は、放流先の排水及び利水施設に支障を来さないよう努めなければならない。

- 2 事業者は、必要に応じて、河川又は水路の管理者と協議し、開発区域内に雨水流出抑制施設を設け、又は河川若しくは水路を改修しなければならない。

(汚水排水計画)

第14条 事業者は、開発区域から流出する汚水を適切に排水するために必要な施設（以下「汚水排水施設」という。）を設け、原則として河川、水路等又は農業集落排水に接続

しなければならない。この場合において、事業者は、当該公共施設の管理者と協議しなければならない。

2 事業者は、汚水排水施設を河川又は水路等に接続するときは、宅地開発に伴って排出される汚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水基準を定める条例（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 事業者は、宅地を販売するときは、契約者に対して同意を受けた浄化施設の設置基準及び管理について宅地建物取引業法第35条の規定に基づく物件説明書に記載しなければならない。

（上水道）

第15条 事業者は、上水道の供給についてあらかじめ山武郡市広域水道企業長又は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、同企業団及び市の給水計画に適合するよう策定しなければならない。

2 事業者は、飲料水の水源として地下水を利用する場合は、原則として水道法（昭和32年法律第177号）、千葉県小規模水道条例（昭和37年千葉県条例第10号）及び千葉県環境保全条例（平成7年千葉県条例第3号）に基づく施設を設置及び管理しなければならない。

（消防施設計画）

第16条 事業者は、消防法（昭和23年法律第186号）、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、市長及び山武郡市広域行政組合消防長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、消防自動車その他の施設の整備について市長及び山武郡市広域行政組合消防長と協議しなければならない。

（小学校及び中学校）

第17条 事業者は、住宅地を目的とする宅地開発で、その計画戸数がおおむね1,000戸以上となる場合は、技術基準に基づき開発区域内に小学校及び中学校の用地を確保整備し、市へ無償提供するものとする。また、当該施設の整備等について市長と協議しなければならない。

2 事業者は、前項の規定の適用を受けない宅地開発にあつては、その計画戸数により応分の協力費を市に納入しなければならない。

（幼稚園及び保育所等）

第18条 事業者は、住宅地を目的とする宅地開発で、その計画戸数がおおむね1,000戸以上となる場合は、技術基準に基づき開発区域内に幼稚園及び保育所又は認定こども園の用地を確保整備し、市へ無償提供するものとする。また、当該施設の整備等については市長と協議しなければならない。

2 事業者は、私立の幼稚園及び保育所又は認定こども園の用地の確保整備についても市長と協議しなければならない。

(衛生施設)

第19条 事業者は、技術基準に基づき開発区域内のごみ収集作業に適した位置にごみ集積場を設置しなければならない。

2 事業者は、ごみ、し尿処理施設の整備等について、市長と協議しなければならない。

(集会施設)

第20条 事業者は、住宅地を目的とする宅地開発で、その計画戸数がおおむね100戸以上となる場合は、技術基準に基づき開発区域内に集会施設を設置するものとし、その位置、規模、構造等については、別に市長と協議しなければならない。

(駐車施設等)

第21条 事業者は、共同住宅を目的とする宅地開発を行う場合は、計画戸数分の駐車施設及び駐輪施設を原則として開発区域内に設置しなければならない。

2 事業者は、業務施設等を目的とする宅地開発を行う場合は、床面積（商業施設については、店舗面積）20平方メートルにつき1台の駐車施設及び駐輪施設を原則として開発区域内に設置しなければならない。

(その他)

第22条 事業者は、宅地開発の位置、規模等により、必要に応じて、医療施設、保安施設、商業施設等の公益施設を整備しなければならない。

第3章 環境保全

(環境保全)

第23条 事業者は、山武市残土の埋立てによる地下水の水質の汚濁の防止に関する条例（平成18年山武市条例第97号）等を遵守するとともに、周辺の自然環境の保全及び災害、公害等の発生の防止に努めなければならない。

(建築協定及び緑化協定)

第24条 事業者は、大規模宅地開発を行う場合は、良好な住環境を確保するため、建築基準法に基づく建築協定及び都市緑地法（昭和48年法律第72号）に基づく緑化協定を締結しなければならない。

2 事業者は、開発区域の面積が1ヘクタール以上の宅地開発を行う場合は、建築基準法に基づく建築協定及び都市緑地法に基づく緑化協定を締結し、施行するよう努めなければならない。

(文化財の保護)

第25条 事業者は、事業計画を策定しようとする場合は、開発区域内における埋蔵文化財の有無について、あらかじめ千葉県教育委員会及び山武市教育委員会の確認を受けなけ

ればならない。

2 事業者は、宅地開発の施行中において埋蔵文化財を発見した場合は、速やかに工事を中止し、その現状を変えることなく、その保存等について千葉県教育委員会及び山武市教育委員会と協議しなければならない。

3 埋蔵文化財の発掘調査に係る経費は、原則として事業者が負担するものとする。
(騒音、振動等の対策)

第26条 事業者は、宅地開発の施行に当たって、開発区域周辺の状況を考慮し、騒音、振動等について騒音規制法（昭和43年法律第98号）、振動規制法（昭和51年法律第64号）、山武市公害防止条例（平成18年山武市条例第96号）等を遵守するとともに、事前に開発区域周辺の住民に説明するものとする。

(日照の確保)

第26条の2 事業者は、開発区域周辺の土地に対して、日照条件を著しく損なわないよう建築物の配置及び形態を考慮しなければならない。

(電波障害)

第26条の3 事業者は、中高層建築物を目的とする宅地開発の施行に当たって、開発区域周辺のテレビ等に対する電波障害の事前調査及び事後調査を行い、市長に報告しなければならない。この場合において、当該調査により電波障害を発生させるおそれがあり、また発生させたことが明らかなきは、その改善計画を立てるとともにその解消に必要な措置を講じなければならない。

(安全確保)

第27条 事業者は、宅地開発の施行に当たって、当該建築物並びに開発区域及びその周辺の状況を考慮し、避難又は通行に際し、安全上及び防火上支障がないように努めなければならない。

第4章 雑則

(優先入居及び優先分譲)

第28条 事業者は、宅地開発に伴う住宅、土地等に係る本市住民の優先入居及び優先分譲について、特に配慮しなければならない。

(検査及び立入調査)

第29条 事業者は、この告示の適用を受ける宅地開発にあつては、市長の工事完了確認がなされなければ、原則として建築物の建築及び特定工作物の建設をすることができない。

2 市長は、必要に応じて、職員をして開発区域内に立ち入らせ、必要な調査及び検査をすることができる。

3 市長は、必要に応じて、事業者に対して報告又は資料の提出を求めることができる。

(協定の締結)

第30条 市長は、必要に応じて、宅地開発の施行等について事業者と協定を締結することができる。

(公共又は公益施設の帰属及び管理)

第31条 事業者は、宅地開発によって整備される公共又は公益施設の帰属及び管理について市長と協議しなければならない。

(宅地開発審査会の設置)

第32条 宅地開発事業に係る事務の総合調整を図り、この適確な実施を図るため、宅地開発審査会を設置する。

(補則)

第33条 この告示に定めるもののほか、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18年3月27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、合併前の成東町宅地開発指導要綱（平成7年成東町告示第32号）、住みよいまちづくり指導要綱（平成9年山武町告示第16号）、蓮沼村宅地開発指導要綱（平成10年蓮沼村告示第7号）又は松尾町宅地開発指導要綱（昭和61年松尾町告示第11号）の規定によりなされた手続その他の行為は、それぞれこの告示の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則（平成21年告示第33号）

この告示は、公示の日から施行する。

附 則（平成27年3月31日告示第67号）

この告示は、平成27年4月1日から施行する。

附 則（平成31年3月8日告示第23号）

この告示は、平成31年4月1日から施行する。