

改正沿革

香取市宅地開発事業指導要綱

(目的)

第1条 この告示は、宅地開発に関し、法令及び条例等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の推進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、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 宅地開発事業を施行する土地の区域をいう。
- (3) 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、利水のための貯水施設その他の公共の用に供する施設をいう。
- (4) 公益施設 廃棄物の収集処理及びこれに付随して必要となる施設並びに居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設をいう。
- (5) 事業者 宅地開発事業の施行主体をいう。
- (6) 工事施行者 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行する者をいう。

(適用対象)

第3条 この告示は、次の各号のいずれかに該当する宅地開発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) 宅地分譲又は建売分譲(5区画(戸)以上のものに限る。)を目的とした宅地開発事業
- 2 一団の土地について、同一事業者が2以上にわたり行う宅地開発事業又は複数の事業者が行う宅地開発事業(共同で行う宅地開発事業と認められるものに限る。)については、それぞれ同一の宅地開発事業とみなす。
- 3 第1項の規定にかかわらず、次に掲げる宅地開発事業については、この告示の規定は適用しない。
  - (1) 都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条の規定により、県知事の許可を受けなければならない開発行為に該当する宅地開発事業
  - (2) 都市計画法第29条第1項第2号から第11号までに掲げる開発行為に該当する宅地開発事業
  - (3) 自己の居住の用に供する建築物の建築を目的とした宅地開発事業で、開発区域の面積が3,000平方メートル未満のもの
  - (4) 市町村又はその組合が行う宅地開発事業

(事業者の責務)

第4条 事業者は、行政機関の定める土地利用計画又は開発に関する計画に適合するように、宅地開発事業の計画を策定しなければならない。

2 事業者は、宅地開発事業施行地を譲渡しようとするときは、購入者に対し、第8条第2項の規定により適用される同条第1項第4号ウの規定について、書面を交付して説明しなければならない。

(事前協議)

第5条 宅地開発事業を施行しようとする者は、あらかじめ当該事業計画について、宅地開発事業事前協議(変更)申出書(別記第1号様式)に次に掲げる図書を添えて市長に提出し、その同意を得なければならない。事業内容の変更(軽微な変更を除く。)についても同様とする。

- (1) 計画概要説明書
- (2) 開発区域位置図(縮尺50,000分の1以上)
- (3) 開発区域図(縮尺2,500分の1以上)
- (4) 公図写し
- (5) 現況平面図(縮尺1,000分の1以上)
- (6) 土地利用計画図(縮尺500分の1以上)
- (7) 造成計画平面図
- (8) 造成計画断面図(縮尺500分の1以上)
- (9) 道路標準横断面図(縮尺100分の1以上)
- (10) 給排水施設計画平面図(縮尺500分の1以上)
- (11) 縦断面図(縮尺500分の1以上)(下水道施設の場合)
- (12) 登記事項証明書
- (13) 土地所有者等の宅地開発事業施行同意書
- (14) 法人等の登記事項証明書(法人の場合)
- (15) 公共施設の管理者の同意書又は協議書
- (16) 前各号に掲げるもののほか、市長が特に必要と認めた書類

(公共施設の管理者の同意)

第6条 事前協議の申出をしようとする者は、あらかじめ次に掲げる公共施設の管理者又は管理することとなる者と協議の上、その同意を得なければならない。

- (1) 宅地開発事業により影響を受けることとなる公共施設
- (2) 宅地開発事業に伴い設置される公共施設
- (3) 開発区域の雨水及び汚水の流出先の河川、水路等

(土地所有者等の同意)

第7条 事前協議の申出をしようとする者は、あらかじめ開発区域の土地について、所有権及び使用収益権を有する者の同意を得なければならない。

(事業計画)

第8条 事業者は、関係法令及び条例等に定めるもののほか、次に掲げる基準に適合する事業計画を策定するように努めなければならない。

(1) 道路

ア 開発区域内の道路は、別表第1に規定する道路構造基準によるものとする。

イ 開発区域内に都市計画決定されている道路若しくは新設又は改良の道路計画がある場合は、その計画に適合させて事業者が施行するものとする。

ウ 開発区域に接する道路は、別表第2に規定する道路構造基準によるものとする。

エ 開発区域外の道路の新設又は改良を要するときは、事業者は、あらかじめ市長と協議の上、整備するものとする。

(2) 保安施設 開発区域及びその周辺には、当該区域の規模及び用途に応じて交通の安全を確保するための施設及び防犯施設を市長と協議の上、整備しなければならない。

(3) 上水道施設 飲料水等の確保が必要な場合は、原則として水道事業の管理者（管理者の権限を行う市長をいう。以下同じ。）と協議の上、供給を受けるものとする。ただし、やむを得ず地下水を利用する場合に当たっては、水道法（昭和32年法律第177号）及び千葉県小規模水道条例（昭和37年千葉県条例第10号）並びに千葉県公害防止施設整備等促進条例（昭和42年千葉県条例第31号）に基づき適切な措置を講ずるものとする。

(4) 排水施設

ア 排水は、開発区域外の排水施設又は河川等に放流することとし、原則として開発区域内浸透は認めない。

イ 雨水排水

(ア) 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により算定した雨水量（計画汚水量を含む。）を有効かつ適切に処理できるものでなければならない。

(イ) 排水施設の接続に当たっては、放流先の排水施設及び利水施設に支障を及ぼさないような構造にしていなければならない。この場合において、放流先の排水能力等を勘察し、必要に応じて、河川又は水路等の管理者と協議の上、当該区域において流出量を調整するための調整池を設ける等の適切な措置を講ずるものとする。

ウ 汚水排水

(ア) 汚水の放流について、当該区域外の河川、水路及びその他の公共水域に水質汚濁に係る環境基準のある場合は、それに適合するようにしなければならない。

(イ) 開発区域が公共下水道の処理区域に含まれる場合は、公共下水道へ放流しなければならない。

(ウ) 公共下水道の処理区域周辺については、可能な限り公共下水道へ放流するものとする。

(エ) し尿等の汚水を公共下水道（農業集落排水処理施設を含む。）以外に放流する場合は、原則としてし尿と雑排水を併せて処理する浄化槽を設置し、環境衛生上及び利水上支障のないようにしなければならない。

(オ) 汚水の放流に起因して農作物等に被害が発生するおそれのあるときは、必要な措置を講じなければならない。

(5) 利水施設 宅地開発事業により、水源の枯渇及び流出係数の変化に伴い周辺及び下流部分の農耕地等の利水に支障を来すおそれのある場合には、開発区域に農業用水又は水源涵養のために必要な貯水施設を開発前の流域ごとに設けなければならない。

(6) 画地の面積 住宅地の分譲又は住宅の建売分譲を目的とする宅地開発事業にあつては、原則として1区画の敷地面積を165平方メートル以上にしなければならない。

(7) 駐車施設

ア 開発区域には、当該区域の規模及び用途に応じて駐車施設を設けなければならない。

イ 賃貸住宅及び分譲マンションの建設を目的とした宅地開発事業にあつては、原則として計画戸数1戸に対して1台の小型自動車収容可能な駐車施設を設けなければならない。

2 前項第4号ウの規定は、宅地開発事業施行地の購入者についても適用されるものとする。

(公共施設の整備)

第9条 宅地開発事業に伴い、開発区域及びその周辺において必要となる公共施設の整備については、事業者の負担により施行するものとする。

2 開発区域に接する水路等が未整備の場合は、当該水路等の管理者と協議の上、事業者の負担により整備するものとする。

3 宅地開発事業により新たに設置される公共施設及びその施設に供する土地は、原則として当該公共施設の管理者となるべき公共団体に帰属するものとする。

(公益施設の整備)

第10条 事業者は、廃棄物の収集処理及びこれに付随して必要となる施設の整備に関して、あらかじめ市長と協議しなければならない。

(環境保全)

第11条 事業者は、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。

(文化財の保護)

第12条 事業者は、事業計画を策定しようとするときは、開発区域における埋蔵文化財の有無について、あらかじめ香取市教育委員会（以下「教育委員会」という。）の確認を受けなければならない。

2 事業者は、開発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には、当該文化財の取扱いについて教育委員会と協議しなければならない。

(同意又は不同意の通知)

第13条 市長は、事前協議の申出について、当該宅地開発事業計画が適格と認められる場合にあつては宅地開発事業同意通知書（別記第2号様式）により、不適格と認められる場合にあつてはその理由を付して宅地開発事業不同意通知書（別記第3号様式）により事業者へ通知するものとする。

(協定の締結)

第14条 市長は、前条の規定により同意しようとするときは、宅地開発事業の施行について、事業者と協定を締結するものとする。

(標識の掲示)

第15条 事業者は、前条の規定による協定を締結したときは、当該開発区域内の見やすい場所に標識(別記第4号様式)を掲示するものとする。

(工事の施行等)

第16条 宅地開発事業に関する工事は、第14条の規定による協定の締結の後でなければ施行してはならない。

2 事業者は、宅地開発事業に関する工事に着手したときは、速やかに宅地開発事業工事着工届(別記第5号様式)を市長に提出しなければならない。

(事業の廃止等)

第17条 事業者は、第14条の規定による協定の締結後において宅地開発事業を廃止し、又は2箇月以上工事を休止しようとするときは、宅地開発事業廃止(休止)届(別記第6号様式)を市長に提出しなければならない。

2 事業者は、宅地開発事業の廃止又は工事の休止によって生ずると予想される災害を防止するため、必要な措置を講じなければならない。

(工事の完了届等)

第18条 事業者は、宅地開発事業に関する工事が完了したときは、宅地開発事業工事完了届(別記第7号様式)を市長に提出し、検査を受けなければならない。

2 市長は、当該工事について適正と認めるときは、宅地開発事業工事検査済通知書(別記第8号様式)により事業者へ通知するものとする。

3 建築物の建築又は特定工作物の建設は、原則として前項の通知以後でなければ施行してはならない。

(報告の徴収)

第19条 市長は、事業者に対し、この告示の施行に必要な限度において報告又は資料の提出を求めることができる。

(被害の補償等)

第20条 宅地開発事業の施行によって、道路、河川その他公共施設を損傷したとき、又は開発区域周辺の農産物、水産物等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。

(宅地開発問題協議会)

第21条 宅地開発事業に関する事務の総合調整及び宅地開発事業の適正な施行を図るため、宅地開発問題協議会(以下「協議会」という。)を置く。

第22条 協議会は、次に掲げる事項について、必要な協議を行う。

(1) 宅地開発事業の適正な施行を図るための基本的な施策の企画及び立案に関すること。

(2) 宅地開発事業計画に関すること。

(3) 都市計画法第29条の規定による開発行為の許可に対する市長の意見及び同法第32条の規定による公共施設の同意等に関すること。

(4) 前各号に掲げるもののほか、市長が特に必要と認めた事項

2 特に軽易な事項で協議会の協議の必要がないと会長が認めた場合は、関係委員の合議をもって、協議会の協議に代えることができる。

第23条 協議会は、会長及び委員をもって構成する。

2 会長は、建設水道部長の職にある者をもって充てる。

3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

4 会長に事故があるときは、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、次に掲げる職にある者をもって充てる。

(1) 総務企画部企画政策課長

(2) 生活経済部環境安全課長

(3) 生活経済部農政課長

(4) 生活経済部商工観光課長

(5) 建設水道部都市整備課長

(6) 建設水道部土木課長

(7) 建設水道部下水道課長

(8) 建設水道部水道課長

(9) 農業委員会事務局長

(10) 教育委員会教育部教育総務課長

(11) 教育委員会教育部生涯学習課長

第24条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、必要に応じ会長が招集する。

2 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ものとする。この場合において、代理人は、当該会議に限り委員とみなす。

第25条 協議会は、必要があると認めるときは、関係各課等の長その他の関係者に対し資料の提出、意見の聴取等の協力を求めることができる。

(庶務)

第26条 協議会の庶務は、市長の定める機関において処理する。

(その他)

第27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、合併前の佐原市宅地開発指導要綱（昭和55年佐原市告示第7号）、小見川町宅地開発事業指導要綱（平成2年小見川町告示第32号）、山田町宅地開発事業指導基準（昭和49年山田町告示第9号）又は栗源町宅地開発事業に関する基準要綱（平成15年栗源町告示第41号）に基づき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18年9月29日告示第254号）

この告示は、平成18年10月1日から施行する。

附 則（平成20年3月31日告示第78号）

この告示は、平成20年4月1日から施行する。

附 則（平成21年3月31日告示第51号）

この告示は、平成21年4月1日から施行する。

附 則（平成22年3月30日告示第48号）

この告示は、平成22年4月1日から施行する。

附 則（平成24年3月13日告示第21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25日告示第33号）

この告示は、平成25年4月1日から施行する。

附 則（平成26年3月25日告示第24号）

この告示は、平成26年4月1日から施行する。

附 則（平成28年3月25日告示第53号）

この告示は、平成28年4月1日から施行する。

附 則（平成30年2月1日告示第10号）

この告示は、平成30年4月1日から施行する。

**別表第1**（第8条第1項第1号ア）

道路構造基準

区分	内容
(1) 幅員	道路の幅員（有効幅員をいう。以下この表において同じ。）は、5 m以上（車両の通行しない道路は4 m以上）とする。
(2) 路面	路面は、舗装仕上げとし、路床の状態等を勘案して、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造としなければならない。
(3) 道路の排水施設	<p>ア 道路には、雨水等を有効に排水するため、内のり幅240mm以上（道路の幅員が6 m以上の場合は、内のり幅300mm以上）の落蓋式U型溝を設けなければならない。</p> <p>イ 道路に設けるU型溝の端末は、その他の排水施設に適切に接続していなければならない。</p>
(4) 行き止まり道路	<p>道路は、行き止まりとしてはならない。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>① 当該道路について他の道路（行き止まり道路を除く。）との接続が確実になっている場合</p> <p>② 道路の延長が35m以内のもの（幅員6 m未満の行き止まり既存道路に接続する場合は、その部分も含めて35m以内）</p> <p>③ 道路の終端に自動車が転回するのに支障のない公園、広場等があるもの</p> <p>④ 道路の延長が35mを超える場合で、終端及び35m以内ごとに必要な自動車の転回広場が設けられているもの</p> <p>⑤ 道路の幅員が6 m以上の場合</p> <p>⑥ その他市長が周囲の状況により避難、通行の安全上支障がないと認めたもの</p>
(5) すみ切り	<p>道路が同一平面で交差し、又は屈曲する部分で生ずる内角が120度以下となる場合には、その角地のすみ切りを設けなければならない。（当該角地のすみ切りを頂点とし、その底辺が付表に掲げる長さ以上となる二等辺三角形を当該角地から切り取ることをいう。）</p> <p>周囲の状況により、やむを得ず、すみ切りを片側のみとする場合においては、すみ切りできない対側線側の一边を4.0m以上とし、他の一边を2.5m以上とする三角形を当該角地から切り取るすみ切りを設けなければならない。</p>
(6) 階段道路	道路は、階段状としてはならない。ただし、専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、この限りでない。
(7) 交通安全施設	道路が、がけ又は水路等に接している場合又は屈曲部で必要と認められる場合は、ガードレール、カーブミラー、照明灯等適当な防護施設を設けなければならない。
(8) 勾配	<p>ア 道路の縦断勾配は、9 %以下とし、6 %を超える場合は、すべり止め舗装としなければならない。また、地形等によりやむを得ない場合は、小区間に限り12%以下とすることができるものとする。</p> <p>イ 横断勾配は、1.5%以上2 %以下としなければならない。</p>

(9) その他	<p>ア 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。</p> <p>イ 道路を市へ帰属する場合は、舗装構造を道路管理者と協議すること。</p> <p>ウ 市へ帰属する行き止まり道路には、終端に直径8m又はそれと同等と認められる転回広場を設けなければならない。</p>
---------	--

付表  
すみ切り表

街路幅員 (メートル)	4以上6未満			6以上8未満			8以上10未満			10以上12未満			12以上15未満			15以上20未満					
	120	90	60	120	90	60	120	90	60	120	90	60	120	90	60	120	90	60			
街路幅員 (メートル)																					
交差角 (度)																					
15以上20未満				4	5	6	4	5	6	4	5	6	4	5	6	5	6	8	6	8	10
12以上15未満				4	5	6	4	5	6	4	5	6	5	6	8						
10以上12未満	3	3	4	4	5	6	4	5	6	4	5	6									
8以上10未満	3	3	4	4	5	6	4	5	6												
6以上8未満	3	3	4	4	5	6															
4以上6未満	3	3	4																		

(注) 数値は、二等辺三角形の底辺の長さ(単位・m)とする。  
上記により難しい場合は、道路構造令(昭和45年政令第320号)による。

**別表第2**（第8条第1項第1号ウ）

## 開発区域に接する道路の構造基準

区分	内容
(1) 幅員	道路の幅員（有効幅員をいう。以下この表において同じ。）は、原則5メートル以上とする。ただし5メートル未満の場合は、次のとおりとする。 ① 道路の中心線から水平距離で2.5メートル後退する。 ② 道路の反対側が崖地、河川、鉄道敷地等で、将来路面として使用することが困難な場合は、道路の路肩から5メートル後退する。 ③ 後退した土地は、原則として市に帰属する。
(2) 路面	路面は、舗装仕上げとし、路床の状態等を勘案して、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造としなければならない。
(3) 道路の排水施設	ア 道路には、雨水等を有効に排水するため、内のり幅240mm以上の落蓋式U型溝を設けなければならない。 イ 道路に設けるU型溝の端末は、その他の排水施設に適切に接続していなければならない。ただし、その他の排水施設に接続することが困難な場合は、この限りでない。
(4) すみ切り	開発区域が角地であり、開発区域に接する道路が同一平面で交差し、又は屈曲する部分で生ずる内角が120度以下となる場合には、その角地のすみ切りを設けなければならない。（当該角地のすみ切りを頂点とし、その底辺が付表に掲げる長さ以上となる二等辺三角形を当該角地から切り取ることをいう。）
(5) 交通安全施設	道路が、がけ又は水路等に接している場合又は屈曲部で必要と認められる場合は、ガードレール、カーブミラー、照明灯等適当な防護施設を設けなければならない。
(6) 勾配	ア 道路の縦断勾配は、9%以下とし、6%を超える場合は、すべり止め舗装としなければならない。また、地形等によりやむを得ない場合は、小区間に限り12%以下とすることができるものとする。 イ 横断勾配は1.5%以上2%以下としなければならない。
(7) 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。