

南房総市宅地開発事業指導要綱

平成18年3月20日

告示第105号

(目的)

第1条 この告示は、宅地開発事業に関し、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 宅地開発事業を施行する土地の区域をいう。
- (3) 事業主 宅地開発事業に係る工事（以下「工事」という。）の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自ら工事をする者をいう。
- (4) 工事施行者 工事の請負人又は請負契約によらないで自ら工事をする者をいう。

(適用範囲)

第3条 この告示は、次に掲げる宅地開発事業（以下「事業」という。）について、適用する。

- (1) 開発面積が1,000平方メートル以上のもの。ただし、次に掲げる開発行為は除く。
ア 主として自己の居住の用（店舗併用を含む。）に供する目的で行う開発行為
イ 宅地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）第3条及び同条施行規則（昭和44年千葉県規則第101号）第2条の適用除外事業
- (2) 同一事業主が一団とみなされる1,000平方メートル以上の区域を分割し、又は継続して行う事業
- (3) 複数の事業主が、ほぼ時期を同じにして行う1,000平方メートル以上の事業で、それが一体として認められるもの
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が特に必要と認めた事業

(事業主の責務)

第4条 事業主は、市の土地利用に関する計画又は、公共施設の整備に関する計画に適合するよう開発事業の計画を策定するとともに、その他関係機関の実施する施策に協力しなければならない。

2 事業主は、宅地開発の計画の策定にあたり、その地域住民等の意見を尊重し、説明会等の方法によりその理解と協力のもとに協議・調整を行った後、事業を実施するものとする。また、農業用水利及び施設等に影響を及ぼすおそれがあるときは、その関係住民、農業団体等と十分な協議・調整を行わなければならない。

3 前2項の規定は、事業計画を変更しようとする場合も同様とする。

4 事業施行にあたっては、周辺の土地、その他公私有財産等に悪影響を及ぼさぬよう細心の注意を払うものとし、万一損害及び被害を与えた場合は、事業主の責任において速やかに補修、補償等の処理を行わなければならない。

(事前協議)

第5条 事業主は、事業を施行する前にあらかじめ当該事業計画について、市長と協議し、審査を受けなければならない(別記第1号様式)。この場合において、開発に係る土地が自己の所有に属しないものにあつては、当該用地取得について、関係者と交渉を開始する前でなければならない。また、事業計画を変更しようとする場合も同様とする(別記第2号様式)。

(防災対策)

第6条 事業主及び工事施行者は、宅地開発事業の施行にあたっては、開発区域及びその周辺地域の地形、地質、過去の災害状況等を十分調査し、排水、出水、浸水及び土砂の流失その他宅地開発事業に起因する災害の防止に必要な措置を講じるものとする。

2 事業主は、工事を廃止し、又は中止しようとするときは、当該工事の廃止又は中止後において、すでに施行された工事によって生じると予想される災害を防止し、かつ、その工事によって、開発区域周辺の土地の利用に支障を及ぼさないよう前項に規定する措置を講じるものとする。

3 事業主は、宅地開発事業に起因する災害及び被害が発生したときは、事業主の責任において直ちに適切な措置を講じ、かつ、市長に報告するものとする。

(事業計画の審査)

第7条 市長は、事業主から事前協議の申出があつた場合、その内容について南房

総市宅地開発事業審査委員会において審査するものとする。

- 2 市長は、事業主が事前協議に関する規定の手続きを終了し南房総市宅地開発事業審査委員会において支障がないと認めるときは、速やかに意見をふし、事前協議修了通知書（別記第3号様式）を事業主に交付するものとする。

（協定書の締結）

- 第8条 事業主は、前項の事前協議終了通知書を受理した後、速やかに開発事業の方策を具体化し、市長と協定するものとする。

（工事の施工）

- 第9条 事業主は、前条による協定書の締結後でなければ工事に着手してはならない。また、事業主は工事の着手にあたり、工事を施工する7日前までに宅地開発事業工事着工届（別記第4号様式）を市長に提出しなければならない。

（工事の中止及び廃止）

- 第10条 事業主は、工事を中止し、又は廃止しようとするときは、速やかに宅地開発事業（中止・廃止）届（別記第5号様式）を市長に届け出て、必要な措置を講じるものとする。

（工事の完了）

- 第11条 事業主は、工事が完了したときは、速やかに宅地開発事業工事完了届（別記第6号様式）を市長に提出しなければならない。

（建物）

- 第12条 事業主は、戸建住宅を目的とする宅地開発にあつては、将来とも良好な住宅環境を確保するため原則として1区画あたりの面積を165平方メートル以上とし、建築物の高さは10メートル以下とする（地盤から軒高まで）。

（設計の基準）

- 第13条 工事の設計は、別表に規定する設計の基準に適合するよう定めなければならない。

（駐車場）

- 第14条 事業主は、次の各号に定めるところにより自動車駐車場を事業区域内あるいはその周辺に設置するものとする。

- (1) 収容台数は、住宅地を目的とする開発事業にあつては、計画戸数以上としその他の開発事業にあつては、別に市と協議して定めるものとする。

- (2) 1車当たりの面積は、18平方メートル（6メートル×3メートル）以上とする。ただし、駐車場内の通路部分の面積は含まないものとする。

（汚水排水）

第15条 事業区域内の汚水処理は、し尿と雑排水を併せて処理する合併浄化槽を設置しなければならない。

- 2 排水については、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）に定める基準とする。

- 3 事業主は、汚水の水路・河川等への排水については、事前に当該施設の管理者等及び、その他関係者と十分協議をしなければならない。

（上水道施設）

第16条 上水道は、当該開発区域を給水区域とする水道法に基づく水道事業管理者と協議すること。

（衛生施設）

第17条 事業主は、計画規模（戸数）に適応したゴミ収集に必要な用地及び施設を市又は鋸南地区環境衛生組合と協議の上、整備し、維持管理しなければならない。

（文化財の保護対策）

第18条 史跡、名勝、天然記念物及び埋蔵文化財包蔵地等については、原則として事業計画から除外すること。ただし、そのことにより事業に重大な支障が生ずる箇所については、千葉県教育委員会に対し、事前協議を行い保護に必要な措置をとること。

- 2 工事施工中に埋蔵文化財を発見したときは、直ちに工事を中止し、千葉県教育委員会と協議して措置すること。

（日照）

第19条 事業主は、必要に応じて開発区域周辺の建築物を含めた日影図を作成し、当該開発区域周辺の住民及び土地所有者にあらかじめ十分な説明を行うものとする。

（電波障害）

第20条 事業主は、必要に応じてあらかじめ開発区域周辺のテレビ等の電波障害について調査し、その排除のため必要な措置を講じるものとする。

（風害）

第 2 1 条 事業主は、必要に応じてあらかじめ開発区域周辺の風害について調査し、その排除のため必要な措置を講じるものとする。

(プライバシーの保護)

第 2 2 条 事業主は、周辺地域住民のプライバシーを侵害しないよう対処しなければならない。

(眺望)

第 2 3 条 事業主は、周辺地域における眺望を考慮し、開発事業にあたらなければならない。

(立ち入り調査及び勧告)

第 2 4 条 市長は、開発事業の施行に関し、必要に応じて関係職員を事業区域内の土地に立ち入らせ調査ができるものとする。

2 市長は、事業の適正な施行及び管理を行わせるため、事業主に対し必要な報告及び資料の提出を求め、又は必要な勧告を行うものとする。

3 市長は、前項の規定による勧告を行った場合において、事業主が当該勧告に従わないときは、その旨及び勧告の内容を関係機関に通知するとともに公表及びその他必要な措置を講じるものとする。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成 1 8 年 3 月 2 0 日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行の日（以下「施行日」という。）の前日までに、合併前の富浦町宅地等開発指導要綱（平成 4 年富浦町告示第 1 8 号）、富山町宅地等開発指導要綱（平成元年富山町告示第 4 1 号）、三芳村における宅地開発事業に関する指導要綱（平成元年三芳村告示第 9 号）、白浜町開発事業指導要綱（平成 2 年白浜町告示第 7 4 号）、千倉町宅地等開発指導要綱（昭和 5 9 年千倉町要綱第 1 号）、丸山町宅地等開発事業に関する指導要綱（平成 2 年丸山町訓令第 4 号）又は和田町宅地等開発指導要綱（昭和 6 3 年和田町告示第 3 号）（以下「合併前の要綱」という。）の規定によりなされた協定は、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。

別表（第13条関係）

区分	設計の基準
道路	1 道路の幅員は、6m（その周辺の状況により通行上支障がない場合は、4m）以上でなければならない。 2 主要な道路は、開発区域外の幅員6m以上の道路（開発区域の周辺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）に接続していなければならない。 3 道路は、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさないように砂利敷その他の規則で定める構造とし、かつ、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街きょその他適当な施設が設けられていなければならない。 4 道路は、行き止まりの構造としてはならない。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 - ア 当該道路について、他の道路（行き止まりの構造のものを除く。以下同じ。）との接続が予定されている場合 - イ 道路の延長（既存の幅員6m未満で行き止まりの構造の道路に接続する道路にあっては、当該行き止まりの構造の道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。以下同じ。）が35m以下の場合 - ウ 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 - エ 道路の延長が35mを超える場合で、当該道路の終端及び35m以内の区間ごとに規則で定める基準に適合する自動車の転回広場が設けられている場合 - オ 道路の幅員が、6m以上の場合 - カ アからオまでに準ずるものとして規則で定める場合 5 道路が同一平面で交差し、又は屈折する場合は、それぞれの角地について、当該角地の隅を頂点とする二等辺三角形の底辺の長さが3m（当該角地の周辺の状況によりやむを得ないと認められる場合は、車両の通行上支障がない長さ）以上の隅切りを設けなければならない。 6 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が通行の安全上支障がないと認められる場合にあっては、規則で定める基準に適合する階段を設けることを妨げない。 7 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、防護さくその他適当な防護施設及び道路照明施設を設けなければならない。 8 道路の縦断こう配は9%以下とし、横断こう配は雨水等を有効に排出するため適当と認められる値としなければならない。ただし、縦断こう配について、地形等の状況によりやむを得ないと認められる場合は、当該縦断こう配を小区間に限り12%以下とすることができる。
公園等	1 0.5ha以上の開発区域にあっては、当該開発区域内に、面積の合計が当該開発区域の面積の3%以上の面積の公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）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、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がないと認められる場合は、この限りでない。

排水施設	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、又は付随する廃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及ぼさないように、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、堅固で耐久力を有する構造でなければならない。 4 排水施設は、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造らなければならない。 5 排水施設は、道路その他の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。 6 排水施設のうち暗きよである構造の部分にあっては、管きよの始点、下水の流路の方向、こう配又は横断面が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、ます又はマンホールを設けなければならない。
消防水利	1 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、規則で定めるところにより、消防の用に供する水利施設を設けなければならない。
地盤	1 地盤の軟弱な土地、出水のおそれが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	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覆わなければならない。ただし、切土をした土地の部分で次のいずれか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覆う必要がないと認められるがけ若しくはがけの部分のがけ面については、この限りでない。 ア 土質が軟岩（風化の著しいものを除く。以下同じ。）、風化の著しい岩又は砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの（以下「砂利等」という。）であって、かつ、こう配が60度（風化の著しい岩である場合にあつては40度、砂利等である場合にあつては35度）以下のもの イ 土質が軟岩、風化の著しい岩又は砂利等であって、かつ、こう配が60度を超え80度以下（風化の著しい岩である場合にあつては40度を超え50度以下、砂利等である場合にあつては35度を超え45度以下）のもので、その上端から下方に垂直距離が5m以内の部分 2 1のただし書の規定によりがけ面を擁壁で覆うことを要しないときは、石張り、芝張り等の処置により当該がけ面を保護しなければならない。 3 切土又は盛土をした土地の部分に生ずるがけ面において、がけの上端に続く地盤面は、特別の事情がない限り、そのがけの反対方向に雨水その他の地表水が流れるようにこう配をとらなければならない。

別記第1号様式（その1）（第5条関係）

宅地開発事業に伴う事前協議申出書

南房総市宅地開発指導要綱第5条の規定により、次のとおり協議します。

年 月 日

南房総市長 様

住所

申請者

氏名



（連絡先）TEL

（担当者氏名）

開 発 の 目 的						
開 発 区 域 の 位 置						
開発区域に含まれる 地 域 の 名 称						
開 発 区 域 の 面 積		m ²				
工 事 施 行 予 定 者 （ 住 所 ・ 氏 名 ）						
工 事 の 設 計	宅 地	宅 地 数		宅 地 面 積		
				m ²		
	道 路	幅 員	延 長	面 積	路 面 仕 上	
		m	m	m ²		
	公 園 等	種 類	箇 所 数	面 積	施 設	
				m ²		

工 事 の 設 計	排水施設	種類				
		材料				
		形状				
		寸法				
		勾配		放流先		
		し尿処理				
	消防水利	種類				
		規模及び構造				
	地盤					
	擁壁					
	給設					
	その他施設					
工事の時期		年 月 日から 年 月 日まで				
開発区域内の都市施設						
事業費		千円				
その他参考となる事項						

事前協議申出書添付書類

	図面の種類	事項	縮尺
	1 設計説明書	第1号様式（その2）	
	2 権利関係等調書	第1号様式（その3）	
※	3 公図写し及び登記事項証明書	開発区域に含まれる土地に係る不動産登記法第14条第1項に規定する地図又は同条第4項に規定する地図に準ずる図面の写し及び登記事項証明書	
	4 施設管理説明書	第1号様式（その4）	
※	5 開発区域位置図	開発区域の位置並びに開発区域及びその周辺の地域の地形（赤字で位置を示す）	1／25,000以上
※	6 開発区域図	開発区域及びその隣接の地域における市町村の境界、又は字の境界並びに土地の地番及び形状	1／600以上
※	7 現況図	地形（1メートルの標高差を示す等高線による。）、開発区域の境界並びに開発区域及びその隣接の地域における道路、河川、水路その他公共の用に供する施設	1／600以上
※	8 計画平面図	開発区域の境界、切土又は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、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称並びに消防水利の位置及び形状	1／600以上
※	9 計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤図並びに道路の構造及び縦横断	1／600以上
※	10 土地利用計画図	開発区域の境界、公共施設の位置及び形状予定建築物の敷地の形状、敷地に係る予定建築物の用途並びに公益的施設の位置（利用種別ごとに色分けをする。）	1／600以上
※	11 給排水計画図	給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法 排水計画算定上の基礎資料及び流量計算表に基づく排水区域の区域界、排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、こう配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称（区域外排水も含め、その接続状況を明示する。）	1／600以上
※	12 消防水利構造図	貯水そう等の規模及び構造並びに消火栓の位置	1／50以上
	13 がけの断面図	開発区域及びその隣接の地域におけるがけの高さ、こう配及び擁壁で覆わないがけ面の土質（土質の種類が二以上であるときは、それぞれの土質及び地層の厚さ）、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法	1／50以上
	14 擁壁の断面図及び構造図	擁壁の寸法及びこう配、擁壁の材料の種類及び寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁の高さ、水抜き穴の位置、材料及び内径、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法	1／50以上
※	15 求積図	開発区域の面積求積図、積算表（赤字で区域をしめす）	1／500以上
	16 その他	市長が必要と認める図書	

※注意

- ・申請図書は、A—4判のファイルに綴り表紙と背に名称を記入する。
- ・提出は2部（正副、副はコピーで可）副は協定締結後申請者に返す。
- ・※印の図書については、A—3判に縮小し別途16部（コピー可）提出すること。

第1号様式（その2）（第5条関係）

設 計 説 明 書

設計方針					
土地利用現況	宅地	農地	山林	その他	計
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	%	%	%	%	%
土地利用計画	宅地	公共用地	未利用地	その他	計
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	%	%	%	%	%
宅地の設定計画	次の事項を明示した添付図面によること。 1 方位、縮尺 1／600 2 宅地、未利用地の位置、番号、図面 3 宅地内に予定される建築物の規模、配置、用途等 4 開発区域を工区に分けるときは工区				
施設の整備計画	道路敷地	排水施設地	公園緑地等の地	その他の用地	計
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	%	%	%	%	%

第1号様式（その3）（第5条関係）

権利関係等調書

1 土地

所在及び地番	地目	地積	権利の種別	権利者の住所 及び氏名	適用

2 工作物

所在及び地番	地目	地積	権利の種別	権利者の住所 及び氏名	適用

第1号様式（その4）（第5条関係）

施設管理説明書

種類	番号	概要			管理者	用地の帰属	適用
		幅員・寸法	延長	面積			
			m	m ²			

備考

- 1 番号は施設の種類によること。
- 2 公共施設の次に公益施設を記載すること。
- 3 公共施設の摘要には、（新設）（付け替え）（拡張）の別を記載し、新設以外の場合は、従前の施設の概要及び管理者を記載すること。

第2号様式（第5条関係）

宅地開発事業変更協議申出書

南房総市宅地開発事業指導要綱第5条の規定により、宅地開発事業の変更を協議します。

年 月 日

南房総市長 様

住所
申請者
氏名
(連絡先) TEL
(担当者氏名)



同意番号・同意年月日又は 協定番号・協定年月日		第 号 年 月 日
変 更 の 理 由		
変 更 内 容		

第3号様式（第7条関係）

第 号
年 月 日

様

南房総市長



事前協議終了通知書

年 月 日付けで南房総市宅地開発事業指導要綱第5条の規定により事前協議のあった貴社の事業計画については、下記のとおり同意し事前協議を終了します。

なお、今後法令等に基づく手続きを進めるに当たっては、事前協議における当市との協議事項を中心とした協定作業に入るよう申しそえます。

記

- 1 事業の名称
- 2 開発区域の位置
- 3 事前協議同意の意見（条件）

第4号様式（第9条関係）

宅 地 開 発 事 業 工 事 着 工 届

年 月 日

南房総市長 様

申 請 者 住所
氏名 ⑩
電話

工事施行者 住所
氏名 ⑩
電話

開発事業に関する工事に着手するので南房総市宅地開発事業指導要綱第9条項の規定により届け出ます。

記

- 1 協定年月日及び協定番号
年 月 日 第 号
- 2 施行地域の名称及び開発面積
南房総市 m²
- 3 工事着手年月日
年 月 日
- 4 工事完了予定年月日
年 月 日
- 5 当該工事に対する連絡先

第5号様式（第10条関係）

宅地開発事業（中止・廃止）届

年 月 日

南房総市長

様

申請者 住所
氏名
電話

㊞

工事施行者 住所
氏名
電話

㊞

開発事業に関する工事を（中止・廃止）するので南房総市宅地開発事業指導要綱第10条項の規定により届け出ます。

記

- 1 協定年月日及び協定番号 年 月 日 第 号
- 2 施行地域の名称及び開発面積
南房総市 m²
- 3 工事（中止・廃止）の理由
- 4 工事（中止・廃止）時の工事状況（注1）
- 5 防災措置等（注1）

注1：場合により関係図面等添付

第6号様式（第11条関係）

宅地開発事業工事完了届

年 月 日

南房総市長 様

申 請 者 住所
氏名 ㊟
電話

工事施行者 住所
氏名 ㊟
電話

開発事業に関する工事を完了したので南房総市宅地開発事業指導要綱第11条項の規定により届け出ます。

記

- 1 協定年月日及び協定番号
年 月 日 第 号
- 2 施行地域の名称及び開発面積
南房総市 m²
- 3 工事完了年月日
年 月 日
- 4 添付書類
地積測量図・土地利用計画平面図（出来高）・公共公益施設出来高図・工事写真