

宅地等開発事業に関する指導要綱

館 山 市

館山市宅地等開発事業に関する指導要綱

昭和 48 年 8 月 31 日

告 示 第 27 号

改正 昭和 63 年 4 月 28 日 告示第 42 号 平成 4 年 3 月 31 日 告示第 44 号

平成 16 年 11 月 12 日 告示第 46 号

(目的)

第 1 条 この要綱は、館山市内における宅地等開発事業（以下「開発事業」という。）に対し必要な基準を定め、その適正を図ることを目的とする。

(適用規模)

第 2 条 この要綱は、0.3 ヘクタール以上の開発事業に適用する。

2 前項以外開発事業についても、0.1 ヘクタール以上 0.3 ヘクタール未満のものについては届出を行うものとし、市長が特に必要と認めたものについては、この要綱を適用する。

(開発基準)

第 3 条 開発事業を計画し、又は実施しようとする者（以下「事業者」という。）は、事業の計画に当たっては、関係法令及び条例等に定めるもののほか、別記館山市宅地等開発事業協議基準を守らなければならない。

(開発規制)

第 4 条 市長は、市民の生活と良好な自然を守り、貴重な資源を保存するため必要と認めるときは、規制措置を講ずることができる。

(届出)

第 5 条 第 2 条第 2 項の規定に該当する開発事業を計画し、又は実施しようとする者は、用地買収等に着手する前、宅地等開発事業届出書（別記第 1 号様式）に次に掲げる関係書類を添えて、市長に提出しなければならない。計画変更の場合も同様とする。

(1) 案内図 縮尺 2 万 5,000 分の 1 以上のもの

(2) 位置図 縮尺 2,500 分の 1 以上のもの

(3) 公図の写し（開発区域を赤線で示し、区域内及び隣接土地所有者を記入する。）

(4) 土地利用計画図 縮尺 600 分の 1 程度のもの

(5) 排水放流経路図 縮尺 2,500 分の 1 以上のもの

(6) その他市長が必要と認める書類

2 竣工後事業者は（第 2 条第 2 項に規定する市長が特に必要と認めた開発事業を行う者をいう。次項において同じ。）は、その旨必ず市長に届出をし、確認を受けなければならない。

3 市長は、前項の確認をしたときは、開発事業に関する工事の確認済証（別記第 2 号様式）を事業者に交付するものとする。

(事前協議)

第6条 事業者は、用地買収等に着手する前で、館山市宅地等開発事業に関する指導要綱に係わる事務処理要領第5に基づく事前審査協議終了後、宅地開発事業事前協議書(別記第3号様式)に、次に掲げる関係書類を各15部添えて市長に提出しなければならない。計画変更の場合も同様とする。

- (1) 案内図 縮尺2万5,000分の1以上のもの
- (2) 位置図 縮尺2,500分の1以上のもの
- (3) 公図の写し(開発区域を赤線で示し、区域内及び隣接土地所有者を記入する。)
- (4) 土地利用計画図 縮尺2,500分の1以上のもの
- (5) 給排水計画図(雨水、汚水の流量計算書を含む。)
- (6) 公共施設の管理に関する協議書案
- (7) その他市長が必要と認める書類

2 前項の協議が整った時は、協定書を交換するものとする。

3 竣工後事業者は、その旨必ず市長に届出をし、検査を受けなければならない。

4 市長は、前項の検査をしたときは、開発事業に関する工事検査済証(別記第4号様式)を事業者に交付するものとする。

(同意及び被害補償)

第7条 事業者は、事業により周辺に影響を及ぼすおそれのあるものについては、事前に関係者と協議し、その結果を協議経過報告書として市長に提出しなければならない。

2 事業者は、事業施行に伴う第三者との紛争はすべて責任をもって解決しなければならない。

3 事業者は、事業により第三者に与えた損害については、その補償をしなければならない。

(その他)

第8条 この要綱によるもののほか必要な事項は、別に定める。

附 則

この告示は、公示の日から施行し、昭和48年8月24日から適用する。

附 則(昭和63年4月28日告示第42号)

この告示は、昭和63年5月1日から施行する。

附 則(平成4年3月31日告示第44号)

(施行日)

1 この告示は、平成4年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行の際現に改正前の館山市宅地等開発事業に関する指導要綱第5条又は第6

条の規定によりされている届出に係る開発事業については、なお従前の例による。

附 則（平成 16 年 11 月 12 日告示第 46 号）

この告示は、公示の日から施行する。

別記（第 3 条）

館山市宅地等開発事業協議基準

1 開発基準

(1) 次の区域は、原則として開発区域に含めてはならない。

自然公園の特別地域

農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）で規定する農用地区域

災害防止のため保全すべき区域

国、県及び市の助成により新設、改良植林等を行った山林、農地を有する区域

保安林区域

文化財保護上保全を必要とする区域

その他市長が必要と認める区域

(2) 開発の計画は、次により定めなければならない。

土地利用計画に整合させること。

がけ崩れ、土砂の流失、出水等の災害の防止に万全の措置を講ずること。

治山、治水及び水源かん養に支障を及ぼさないこと。

文化財等の保存について適切な措置を講ずること。

公共施設が適切に整備されること。

農林漁業との健全な調和が図られること。

地域住民の生活環境に支障を及ぼさないこと。

開発事業が将来とも付近に迷惑を及ぼさないよう管理等の万全の措置を講ずること。

2 都市施設

(1) 道路 区域内の道路については、開発規模、用途等及び周辺の状況を勘案し、環境の保全及び通行の安全が確保されるよう、道路構造令（昭和 45 年政令第 320 号）に基づき適切に計画しなければならない。

区域内に都市計画決定されている道路がある場合は、その計画に適合させること。

区域外の道路との接続については、これらの機能が有効に発揮されるように設計されていること。

取付道路の幅員は、原則として 6 メートル以上とし、開発区域内の主要な道路の幅員以上とする。ただし、市長が通行上支障がないと認める場合は、この限りでない。

主要道路及び区画道路の幅員は、原則として都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）の規定に従うものとし、車両の通行上支障がないように設計すること。

区域内及び取付道路は、全面舗装すること。

側溝及び流末処理は、完全な方法で施行すること。

(2) 排水

区域内の排水を付近の河川，農業用水路，下水路，海等に放流する場合は，適切な処理施設を設け，事前に下流の利害関係者と協議し，その結果を協議経過報告書として市長に提出すること。

排水施設は，下水等を排水できる能力のある水路とすること。

区域内の河川及び放流先の河川，都市下水路等にいつ水のおそれがある場合，事業者の責任において整備すること。

工事施行については，市の指示により実施すること。

(3) 上水道

開発事業によって新たな水道施設の設置が必要な場合，水道事業管理者（以下「管理者」という。）と協議し施行すること。

深井戸を掘る場合，既存の井戸等周辺に影響のないよう十分配慮すること。

その他必要な事項は，管理者と協議すること。

(4) 衛生

し尿処理及び汚水処理は，浄化槽処理とすること。

ごみ処理は自己処理を原則とし，市と協議の上その指示に従うこと。

その他館山市廃棄物の処理及び清掃に関する条例（昭和 47 年条例第 34 号）に従って行うこと。

3 環境整備

(1) 農地

農耕地のかんがい用水源の枯渇の防止及び排水等に留意し，事業者の責任において必要な措置を講ずること。

農耕地との境界には，防災用の施設を設けること。

(2) 公共空地

0.3 ヘクタール以上 0.5 ヘクタール未満の，開発地域にあっては開発地域内に 160 平方メートル以上の公園又は緑地を設けること。

公園の配置は，地域の便を考慮し適地に定めること。

公園には，植栽及び遊園施設を設置すること。

高压線の下，三角地又は傾斜地等は，原則として公共空地としてはならない。

造成については、別途協議すること。

(3) 消防

施行区域内には、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）に基づく「消防水利基準」に従い、消防に必要な水利施設を設置すること。

消火栓は、口径 65 ミリメートルとすること。

(4) 教育施設

開発により人口急増が予想される場合は、周辺地域の状況を考慮し、必要な教育施設等は無償で提供すること。

(5) 文化財保護

開発地域の文化財については、市教育委員会の指示に従い措置すること。

造成中新たに文化財が発見された場合、直ちにその部分の工事を中止し、市教育委員会に届出をし、その指示に従うこと。

埋蔵文化財等の発掘調査に要する費用は、原則として事業者負担とすること。

4 地盤

(1) 地盤

切土をする場合、切土後の地盤がすべりやすい地質のある場合は、土の入れ換え、杭打ち等の措置を講ずること。

盛土をする場合には、盛土後の地盤の締め固めその他の措置をすること。

著しい傾斜地への盛土をする場合、元地盤の段切り等の措置をすること。

水田、その他の埋立ては、工事後地盤沈下を生じないように措置すること。

5 植林

開発区域内の樹木をやむを得ず伐採するときは、それに替わる樹木を積極的に植栽すること。

6 別荘用地等の開発

別荘又は保養目的のための建築物に係る宅地開発は、次に定める基準に適合するよう定めなければならない。

1 区画の面積は、おおむね 1,000 平方メートル以上とする。

建築面積の敷地面積に対する割合は、20 パーセント以下にとどめること。

へい、その他しゃへい物は、生垣とすること。

及び については第三者へ分譲するときは、売渡人は、このことを明示し分譲すること。

飲料用水等は、原則として開発者が確保すること。

7 一般事項

この宅地等開発事業協議基準により施設整備するものは、すべて事業者負担とする。

事業者は、事業に必要な施設として自費で設けた公共施設（道路，下水路，公園，上水道，消防用に供する貯水施設等）で，市が必要とするものについては寄付又は譲渡するものとする。

前項により寄付又は譲渡する場合，市長が指名した者の検査を受けなければならない。検査の結果不備の箇所は，事業者の費用をもって整備しなければならない。

将来市の管理又は所有に期する公共施設等の維持管理に要する経費は，市長と事業者が協議し，その負担及び期間を決定する。

宅地造成は，当初計画した区画割で分譲を行わなければならない。

資材搬入等に使用した道路は，速やかに事業主の負担で復旧補修をしなければならない。

同一事業者が関連して開発していると認められるものは，その都度合計面積を対象とする。

事業施行中においても市長が必要と認める場合には，関係職員をして随時検査することができる。

別記第1号様式(第5条第1項)

宅地等開発事業届出書

年 月 日

館山市長 様

届出者 住所
氏名
(電話番号)

館山市宅地等開発事業に関する指導要綱第5条第1項の規定により次のとおり届け出ます。

位 置	
面 積	
計 画 概 要	

連絡先 氏名
TEL

第3号様式（第6条第1項）

宅地等開発事業事前協議書

館山市宅地等開発事業に関する指導要綱により次のとおり協議します。								年	月	日
館山市長				様						
				申請者		住所				
				氏名		氏名		印		
名称						連絡先 電話氏名				
開発位置						開発面積		(ha 坪)		
開発目的						1区画面積				
予定建築物	種別	分譲住宅	賃貸住宅	事務所 ホテル	社宅	その他	土地分譲			
	戸数									
建物区分		高層 戸 m ²			中層 戸 m ²			低層 戸 m ²		
計画人口		世帯数 世帯			人口 人					
道路概要		周辺道路 路線名 _____ 幅員 _____ m			取付道路 ・設置する・改良する・設置しない _____ から幅員 _____ m 延長 _____ m					
給水		必要水量(日量)一人当たり _____ 水道名 _____			世帯当たり _____ 総量 _____ ・深井戸 ・浅井戸 ・その他					
排水路		利用水路河川名 _____			・改修する ・改修しない					
配置の方針	道路									
	公園									
	緑地未利用地									
	その他の公共施設									
	公益的施設									
	住宅									

	種 別		面 積		比 率	備 考
			ha	坪	%	
土 地 地	公	道 路				
	共	公 園				
	用	そ の 他 公共施設				
	地	小 計				
利 用 地	公	教育施設				
	益	商業施設				
	用	そ の 他 公益施設				
	地	小 計				
画 の 他	そ	住宅施設				
	の	未利用地				
	他	小 計				
	計				100%	
処理施設						
消防水利						
植林計画	樹種	太さ	植林本数			
工事中の 防災対策						
造成後の 管理計画						

第4号様式（第6条第4項）

開発事業に関する工事の検査済証

第 号
年 月 日

様

館山市長

下記の開発事業に関する工事は 年 月 日検査の結果宅地等開発事業事前協議書の内容に適合していることを認めます。

記

- 1 開発区域又は工区に含まれる地域の名称
- 2 開発事業者の住所および氏名

館山市宅地等開発事業に関する指導要綱に係る事務処理要領

第1(目的)

この要領は、館山市宅地等開発事業に関する指導要綱(以下「開発指導要綱」という。)(昭和48年8月31日告示第27号)に係わる事前協議の事務を円滑、かつ適切に行うため開発指導要綱に定めるもののほか、必要な事項を定めることを目的とする。

第2(定義)

この要領において、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) 届出 : 開発指導要綱第5条の届出
- (2) 事前協議 : 開発指導要綱第6条の事前協議
- (3) 大規模開発 : 開発区域の面積が10ha以上の開発事業
- (4) 事業者 : 開発事業の事業主体

第3(事務処理の概要)

開発指導要綱に基づく届出及び事前協議に係る事務処理の概要は、別添フロー図のとおりとする。

第4(届出及び事前協議)

0.1ha以上0.3ha未満及び0.3ha以上の開発事業は、都市計画法第29条第1号から第11号までの規定にかかわらず、届出及び事前協議を行わせるものとする。

第5(事前審査協議書)

0.3ha以上の開発事業者に対し、開発指導要綱第6条の事前協議を行う前に、事前審査協議書(別記様式第1号)に次に掲げる関係書類を添えて18部提出させるものとする。

- (1) 位置図 縮尺1/2,500程度
- (2) 公図写し(開発区域を赤線で示し、区域内及び隣接土地所有者を記入する。)
- (3) 土地利用計画図
- (4) 計画概要書
- (5) 給排水計画図(雨水、汚水の流量計算書を含む。)
- (6) 公共施設の管理に関する協議書案
- (7) その他必要と認める図書

第6（大規模開発事前審査申出書）

大規模開発を行おうとする事業者に対して、第5の事前審査協議の前に大規模開発事前審査申出書（別記様式第2号）に次に掲げる関係書類を添えて18部提出させるものとする。

- (1) 位置図 縮尺1/2,500程度
- (2) 公図写し
- (3) 土地利用計画図
- (4) 計画概要書
- (5) その他必要と認める図書

第7（審査）

- (1) 0.1ha以上0.3ha未満の開発事業について
 - (ア) 宅地開発事業届出書に基づき現地調査を行う。
 - (イ) 現地調査等の結果により開発行為主管課で審査する。
- (2) 0.3ha以上の開発事業について
 - (ア) 事前審査協議書に基づき開発審査部会で検討する。
 - (イ) 開発審査部会の検討結果を基に事前協議書を受理し、開発審査会に報告する。
- (3) 5.0ha以上の開発事業について
 - (ア) 事前審査協議書に基づき開発審査部会で検討する。
 - (イ) 開発審査部会の検討結果をもとに事前協議書を受理し、開発審査会で審査する。
 - (ウ) 5.0ha未満の開発事業であっても、開発審査会会長が特に必要と認める場合は開発審査会で審査する。
- (4) 10ha以上の開発事業について
 - (ア) 事前審査申出書に基づき開発審査部会で検討する。
 - (イ) 開発審査部会の検討結果をもとに大規模開発事前審査申出書を受理し、開発審査会で審査する。

第8（審査措置等）

- (1) 0.1ha以上0.3ha未満の開発事業について
 - (ア) 開発行為主管課での審査が終了した場合は、その結果により必要があるものについては開発審査会の会長に報告し、開発指導要綱第6条の規定を適用するものとする。
 - (イ) 開発指導要綱第6条の規定を適用しないものについては、指示事項を附して事業者へ通知するものとする。

(2) 0.3ha 以上の開発事業について

(ア) 開発審査部会で審査が終了した場合は、開発審査会に報告し決裁をうけるとともに、事業者と協定書を締結するものとする。

(イ) 開発審査会で審査が終了した場合は、市長に報告するとともに、事業者と協定書を締結するものとする。

(ウ) 協定書締結後、都市計画法附則第 4 項に基づく開発許可申請を受理するものとする。

(3) 10ha 以上の開発事業について

(ア) 開発審査会で審査が終了した場合は、市長に報告するとともに、事業者と協議確認書を締結する。

(イ) 協議確認書締結後、県開発行為事前協議書を受理するものとする。

(ウ) 県開発行為事前協議書の同意を得た開発事業については、第 5 及び第 7 (2) 並びに第 8 (2) を準用する。

第 9 (その他)

この要領は、平成 2 年 9 月 6 日から準用する。

この改正要領は、平成 19 年 4 月 1 日から施行する。

別記様式第1号（事務処理要領第5）

宅地等開発事前審査協議書

館山市宅地等開発事業に関する指導要綱に係る事務処理要領第5の規定により協議します。								年	月	日
館山市長		様		申請者		住所		氏名		印
名称				連絡先 電 話 氏	先 話 名					
開発位置				開発面積		(Ha 坪)				
開発目的					1区画面積					
予定建築物	種別	分譲住宅	賃貸住宅	事務所 ホテル	社 宅	その他	土地分譲			
	戸数									
建 物 区 分		高層 戸 m ²		中層 戸 m ²		低層 戸 m ²				
計 画 人 口		世帯数 世帯		人口 人						
道 路 概 要		周辺道路 路線名 _____ 幅員 _____ m			取付道路 ・設置する・改良する・設置しない _____ から幅員 _____ m 延長 _____ m					
給 水		必要水量(日量)一人当たり _____ 水道名 _____			世帯当たり _____		総量 _____ ・深井戸 ・浅井戸 ・その他			
排 水 路		利用水路河川名 _____			・改修する ・改修しない					
配 置 の 方 針	道 路									
	公 園									
	緑地未利用地									
	その他の公共施設									
	公 益 的 施 設									
	住 宅									

	種 別		面 積		比 率	備 考
			ha	坪	%	
土 地 地 計	公 共 用 地	道 路				
		公 園				
		そ の 他 公 共 施 設				
		小 計				
利 用 地 計	公 益 用 地	教 育 施 設				
		商 業 施 設				
		そ の 他 公 益 施 設				
		小 計				
画 の 他	そ の 他	住 宅 施 設				
		未 利 用 地				
		小 計				
計				100%		
処理施設						
消防水利						
植林計画	樹種	太さ	植林本数			
工事中の 防災対策						
造成後の 管理計画						

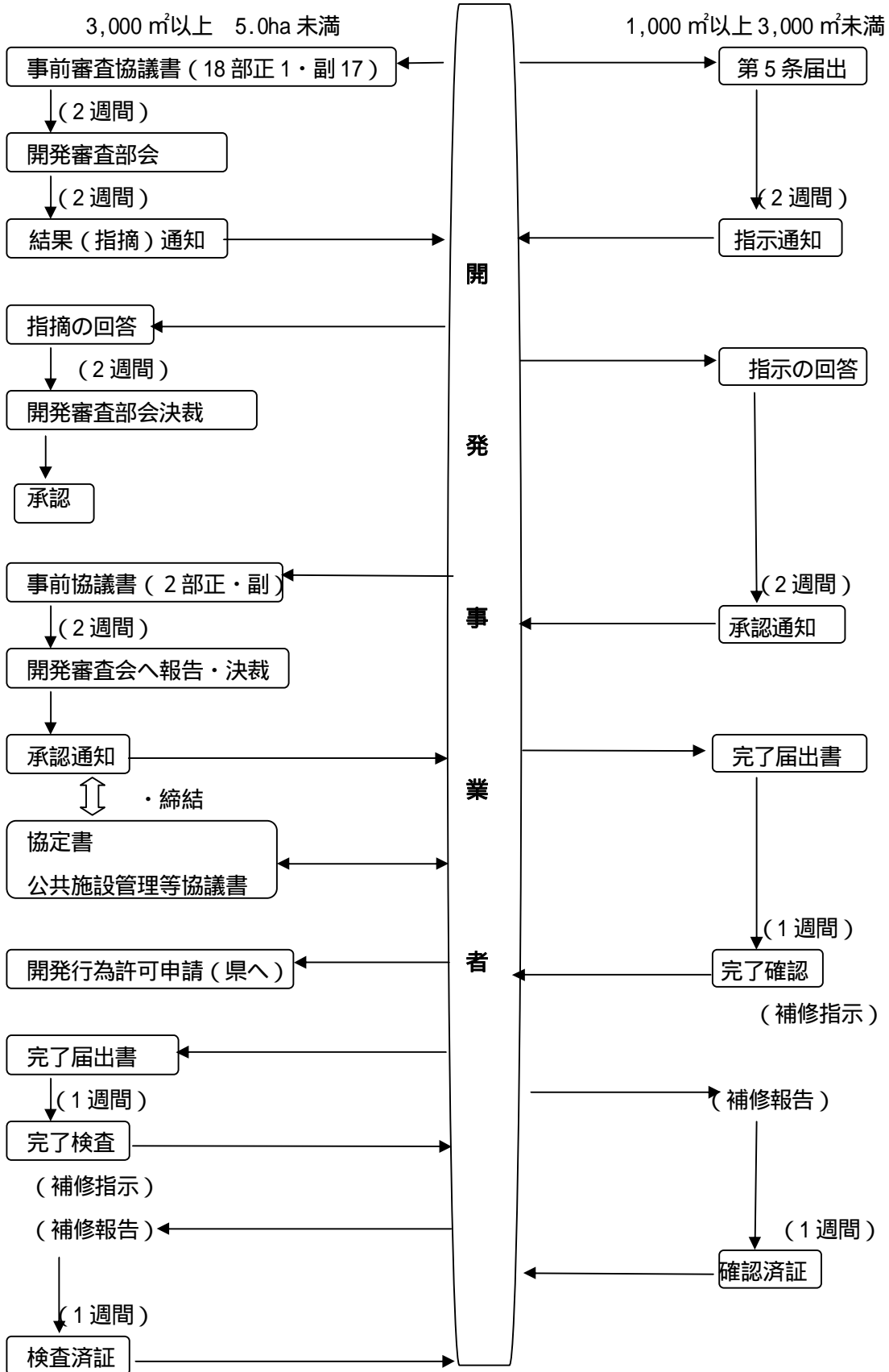
別記様式第2号（事務処理要領第6）

大規模開発事前審査申出書

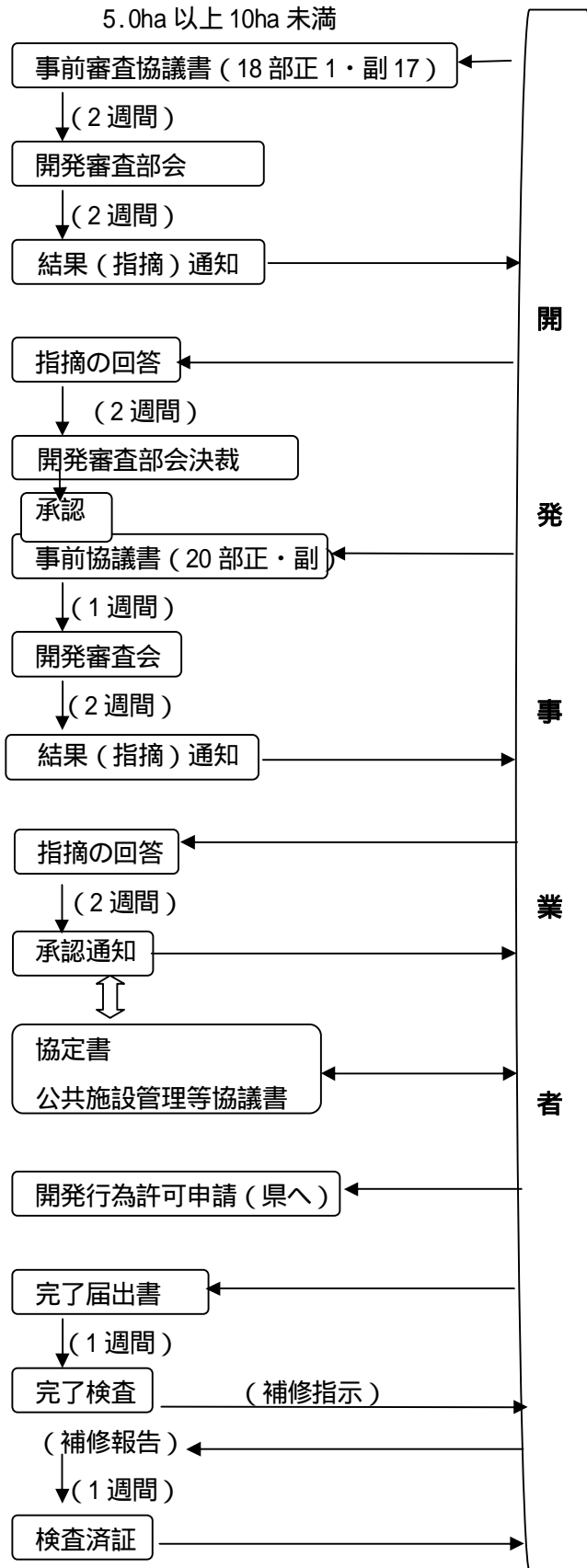
館山市宅地等開発事業に関する指導要綱に係る事務処理要領第6の規定により申し出ます。			
館山市長			年 月 日
様		申請者	住所
		氏名	氏名
名 称		連 絡 先 電 話 氏 名	
開発位置		開 発 面 積	特定工作物 ha
			上 記 以 外 ha
			計 ha
開発目的			
配置の方針	特 定 工 作 物	左 記 以 外	
人口計画			
交通計画			
給水計画			
排水計画			
施設計画			
緑地計画 公園計画			

		特 定 工 作 物		左 記 以 外		
塵芥処理 計 画						
防災計画						
埋蔵文化 財の保護						
土 地 利 用 計 画	種 別	面 積		比 率	備 考	
	公 共 用 地	道 路	ha	坪	%	
		公 園				
		そ の 他 公共施設				
		小 計				
	公 益 用 地	教育施設				
		商業施設				
		そ の 他 公益施設				
		小 計				
	そ の 他	住宅施設				
		未利用地				
		小 計				
	計				100%	

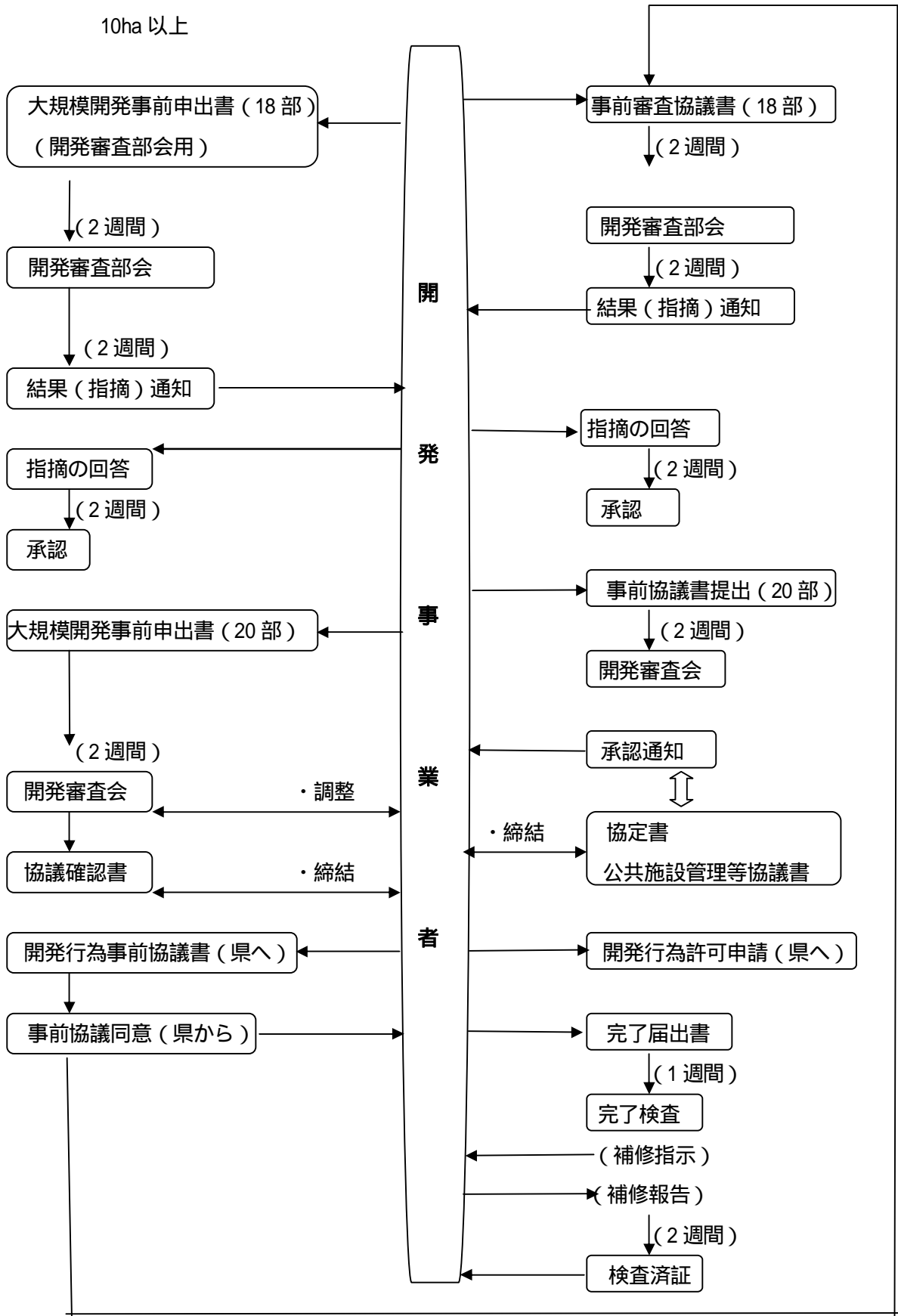
宅地等開発事業指導要綱事務処理フロー図（1）



宅地等開発事業指導要綱事務処理フロー図（2）



宅地等開発事業指導要綱事務処理フロー図（3）



問い合わせ先

館山市建設環境部都市計画課

都市計画係

所在 〒294-8601

千葉県館山市北条 1145-1

電話 0470-22-3640 (直通)