

白子町宅地開発事業等に関する指導要綱

白 子 町

目 次
白子町宅地開発事業等に関する指導要綱

第 1 条	目的	3
第 2 条	定義	3
第 3 条	適用対象	3
第 4 条	事業計画	4
第 5 条	協議	4
第 6 条	隣接地権者への説明	4
第 7 条	防災対策	4
第 8 条	最低宅地面積の確保	4
第 9 条	人口計画	5
第 10 号	公害防止	5
第 11 号	緑地の保全及び緑化の推進	5
第 12 号	農業用水の保全	5
第 13 号	文化財の保護	5
第 14 号	道路	5
第 15 条	消防水利	5

第16条 上水道	5
第17・18条 下水道施設等	6
第19条 交通安全施設等	6
第20条 共同住宅等の集会施設	6
第21条 駐車施設	6
第22条 防犯施設	6
第23条 廃棄物の処理計画	6
第24条 工事の着手の届出	6
第25条 工事の施行	6
第26条 工事の変更および廃止	7
第27条 工事完了の届出及び検査	7
第28条 公共施設の帰属	7
第29条 要綱に定めのない事項	7
第30条 要綱に従わないものに対する措置	7
附則	7

白子町宅地開発事業等に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、都市と自然の接点地域としての地域特性を活かし、豊かな自然を基礎としながら、新しい都市機能の導入や、従来の都市機能の高質化等を通じて、健康ななかで住、職、遊、さらに、文化発信の都市機能が調和した質の高い環境のまちづくりをめざす町政の基本構想及び白子町行政手続条例（平成8年条例第12号）第34条の規定により、事業者に対する行政指導の内容となるべき事項を定め、宅地開発事業等を行う者に都市づくりの理解と公共施設の整備等に関する協力を要請し、白子町における無秩序な宅地開発事業等の防止を図り、「人間性あふれる豊かなみのあるまち」の推進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、「宅地開発事業等」とは、次に掲げるものをいう。

- (1) 開発区域の面積が1,000平方メートル以上の一団の土地において行う開発行為又は5区画以上の土地の分割行為。
- (2) 地階を除く階数が2以下の戸建て住宅を建て売りし又は賃貸借するために行う住宅の建築行為で5戸以上のもの。
- (3) 地上3階以上又は高さ13メートル以上の建築物の建築（自己の居住用のための建築物の建築を除く）。
- (4) 共同住宅等の建築行為で敷地の面積が1,000平方メートル以上のもの。

2 この要綱において「開発行為」とは、同一事業者又は異なった事業者がほぼ同一時期に一団とみなされる区域において行う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をいう。

3 この要綱において「開発区域」とは、開発行為を行う土地の区域をいう。

4 この要綱において「事業者」とは、宅地開発事業の施行主体をいう。

5 この要綱において「公共施設」とは、道路、公園、広場、緑地、上水道その他の給水施設、ガス供給施設、下水道、河川、水路、治水及び利水の為の調整池、消防の用に供する貯水施設その他の公共の用に供する施設をいう。

6 この要綱において「共同住宅等」とは、建築基準法第2条第1項第2号に規定する特殊建築物のうち、共同住宅、寄宿舎、下宿その他これらに類する用途に供する建築物をいう。

(適用対象)

第3条 この要綱は、本町内における宅地開発事業及び千葉県宅地開発事業指導要綱（昭和50年千葉県制定。以下「県指導要綱」という。）の対象となるものについて適用する。

2 その他町長が必要と認めた宅地開発事業については、この要綱を適用する。

(事業計画)

第4条 宅地開発事業は、関係法令及び条例並びにこれに基づく命令及び通達に定めるもののほか別に定める「白子町宅地開発整備基準」(以下「整備基準」という。)に適合するようにその事業を策定するよう務め、本町の基本構想など諸計画に即したものとする。

(協議)

第5条 事業者は、第2条又は第3条に規定する宅地開発事業を行おうとするときは、宅地開発事業等協議申請書(第1号様式)に、添付図書(宅地開発等協議申請書添付図書一覧表参照)を添えて申請し、町長と協議すること。

2 前項の規定により申請した申請書の内容を変更する場合は、宅地開発事業等計画変更協議申請書(第3号様式)により、町長に申請すること。ただし、町長が軽微な変更であると認めるときは、この限りでない。

3 事業者は、第1項又は第2項の申請を行おうとするときは、必要な事項について、計画図等を用いて事前に各関係機関等と協議し、その協議結果を記載した報告書を併せて提出すること。

4 町長は、第1項又は第2項による協議の申出がこの要綱に適合すると認めるときは、事業者宅地開発事業等協議書(第2号様式)又は宅地開発事業等計画変更協議書(第4号様式)を交付する。

5 事業者は、前項の協議書の交付後、宅地開発事業に着手するものとする。

(隣接地権者への説明等)

第6条 事業者は、宅地開発事業の区域に隣接する地権者に対し、あらかじめ当該計画を説明し、境界の確認を行うものとする。

(防災対策)

第7条 事業者及び工事施工者は、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処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 事業者は、宅地開発事業に起因する災害及び被害が発生した時は、事業者の責任において直ちに適切な措置を講じ、かつ、町長に報告すること。

(最低宅地面積の確保)

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、将来とも良好な住宅環境を確保するため、区画面積を原則として165平方メートル以上確保すること。

(人口計画)

第9条 事業者は、開発区域内の人口を、戸建住宅にあつては1宅地につき4人とし、共同住宅にあつては国の住宅建設五箇年計画の誘導居住水準を参考に算出すること。

(公害防止)

第10条 事業者は、宅地開発事業の施行にあつては、公害防止関係法令、白子町環境美化推進に関する条例（平成8年条例第7号）及び白子町公害防止条例（昭和47年条例第9号）を遵守するとともに、日影、大気汚染、水質汚濁、騒音、振動、地盤沈下、悪臭及び電波障害等を発生させ、周辺住民の健康又は生活環境に被害を及ぼすことのないよう適切な措置を講じるものとする。

(緑地の保全及び緑化の推進)

第11条 事業者は、宅地開発事業の施行にあつては、自然環境を守るため、できる限り既存樹木の保全等自然の保護に配慮し、かつ、積極的に緑化の推進に務めるものとする。

(農業用水の保全)

第12条 事業者は、宅地開発事業によりかんがい用水を汚染しないよう諸施設を設けるものとする。

2 事業者は、町長が必要と認めるときはかんがい用水の管理者の同意を得るものとする。

(文化財の保護)

第13条 事業者は、遺跡の保護を図るため、宅地開発事業の区域内における埋蔵文化財の所在の有無について、町教育委員会に照会しなければならない。

2 事業者は、宅地開発事業の区域内に文化財が存在する場合又は工事中において新たに埋蔵文化財を発見した場合は、直ちに工事を中止するとともに、その現状を保全し、その扱いについて町教育委員会と協議すること。

(道路)

第14条 事業者は、宅地開発事業に係る道路計画にあつては町等の道路整備計画と調整をはかり、道路構造令（昭和45年政令第320号）及び整備基準に従ってこれを整備すること。

(消防水利)

第15条 事業者は、長生郡市広域市町村圏組合消防本部と協議し、宅地開発の規模、予定建築物の用途等を勘案して、消防水利に必要な施設を設置すること。

なお、消火栓を設置する場合は長生郡市広域市町村圏組合水道部にも協議すること。

(上水道)

第16条 事業者は、上水道の供給についてあらかじめ長生郡市広域市町村圏組合水道部と協議し、給水を受けるものとする。

(下水道施設等)

第17条 事業者は、宅地開発事業の区域内で発生する排水及び区域外から流入する排水を有効に排出し、その排水により、宅地開発事業の区域及びその周辺の地域に溢水等による被害及び公共水域の水質汚濁が生じないように、整備基準に従って排水施設を整備すること。

第18条 事業者は、宅地開発事業をする場合、浄化槽法（昭和58年法律第43号）、千葉県浄化槽取扱指導要綱（昭和60年千葉県制定）及び白子町コミュニティ・プラントの設置及び管理に関する条例（平成4年条例第9号）に基づき、し尿等の適切な処理を図り、生活環境の保全及び公衆衛生の向上に寄与すること。

2 前項の規定により、新たにコミュニティ・プラント処理施設に接続が必要とされる場合は、町長と協議すること。

(交通安全施設等)

第19条 事業者は、警察署長及び町長と協議し、交通の安全上必要な施設等を設置すること。

(集会施設)

第20条 事業者は、開発区域の規模、周辺の状況を勘案し、集会場等必要な集会施設を設置すること。

(駐車施設)

第21条 事業者は、共同住宅等の宅地開発事業を施行するにあたっては、自転車及び計画戸数以上の台数の自家用自動車を収容できる駐車施設を宅地開発事業の区域内に整備すること。ただし、町長がやむを得ないと認めた場合については、宅地開発事業の区域外に駐車施設を確保できるものとする。

(防犯施設)

第22条 事業者は、居住を目的として行う住宅開発においては、整備基準に従って、防犯灯を設置すること。

(廃棄物の処理計画)

第23条 事業者は、宅地開発事業の区域に係るごみの集積場所を、整備基準に従って設置すること。この場合において、町長と協議し、当該施設については、利用者等において維持管理すること。

(工事の着手の届出)

第24条 事業者は、宅地開発事業に着手したときは、速やかに工事着手届（第5号様式）を町長に届け出るものとする。

(工事の施行)

第25条 事業者は、宅地開発事業に係る工事の施行にあたっては、関係法令、条例及び要綱等並びに協議内容を誠実に履行すること。

2 事業者は、宅地開発事業に係る工事の施行にあたっては、付近の建物及び施設に被害を及ぼさないよう事前に十分調査し、被害の少ない工法を選び、かつ、振動、騒音、粉じん、交通上の支障、及び工事資材の散乱等により付近の住民に迷惑のかけないように十分注意すること。

(工事の中止及び廃止)

第26条 事業者は、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等（中止・廃止）届（第6号様式）を町長に届け出て必要な措置を講じこととする。

(工事完了の届出及び検査)

第27条 事業者は、宅地開発事業の工事が完了したときは、関連公共施設管理者の完了検査終了後、工事完了届（第7号様式）に町長が必要と認める書類を添えて届け出し、完了検査を受けるものとする。また、必要に応じて町長が行う中間検査を受けるものとする。

2 事業者は、中間検査及び完了検査の結果、許可権者及び町長から指示があったときは、その指示に従うこととする。

3 町長は、完了検査の結果、当該工事に不備がないと認めたときは、宅地開発事業等に関する工事の検査済証（第8号様式）を交付する。

(公共施設の帰属)

第28条 事業者から町等に帰属する公共施設については、前条第3項の規定による検査済証の交付後速やかに事業者の責任において、原則として無償譲渡すること。

2 町等への帰属に必要な書類、図書等は、前条第1項に規定する工事完了の届出と併せて、町長等に提出すること。

(要綱に定めのない事項)

第29条 この要綱に定めのない事項で町長が必要と認めるものについては、その都度、町長が定めるものとする。

(要綱に従わないものに対する措置)

第30条 町長は、指導、助言及び勧告等を行っても、なお、この要綱に事業者が遵守しないときは、場合により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こととする。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成15年4月1日から施行する。

(白子町宅地開発事業等に関する指導要綱の廃止)

2 白子町宅地開発事業等に関する指導要綱（平成12年白子町告示第64号）は、廃止する。

(経過措置)

3 この要綱の施行の際、既に受理した宅地開発事業等の規定による事前協議の申請については、

なお従前の例による。

附 則（白子町告示第124号）

この要綱は、平成17年4月1日から施行する。ただし、第2条については、告示の日から施行し、平成17年3月7日から適用する。

附 則（白子町告示第127号）

この告示は、平成19年4月1日から施行する。

宅地開発事業等協議申請書

平成 年 月 日

白子町長 様

住所
事業主
氏名 (電話番号) ㊟

白子町宅地開発事業等に関する指導要綱第5条第1項の規定により、協議を申請します。
なお、この協議申請及び添付図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

開発の目的							
開発区域に含まれる区域の名称							
開発区域の面積		m ²					
工事施工者	住所 氏名						
設 計 概 要							
区画数	区画	一区画平均面積			m ²		
道路幅	m	道路延長	m	道路面積	m ²		
排水施設	雨水排水						
	生活雑排水						
	し尿排水						
給水施設	本管口径				各区画引込管口径		
消防水利							
緑地等				擁壁等			
安全施設				配電施設			
ガス施設							
衛生施設				ゴミ収集所	m ²		
その他の施設等							

宅地開発事業等協議申請書添付図書一覧表

書 類 名	備 考	
宅地開発事業等協議申請書	正本1部 副本1部	
開発行為（開発事業）施工同意書	開発行為の妨げとなる権利を有する者及び第一次放流先	
土地関係調書（登記事項証明書）	開発区域内	
その他必要な書類	公益施設管理者意見書等及び農地転用許可書（写）等	
図面の種類	明示すべき事項	備 考
1 開発区域位置図	開発区域の位置（案内図）	・赤にて表示 （住宅地図・都市計画図）
2 開発区域図 （1/2,500）	開発区域を明示し、その位置を明らかにする為に必要な範囲	・赤枠にて表示
3 公図写し （1/500・1/600）	開発区域内及び隣接地の地番を表示し、区域を明示	・開発区域内及び隣接地の地目、地積、所有者の住所氏名を記入
4 地積測量図 （1/1,000以上）	開発区域境界の明示	
5 現況図 （1/2,500以上）	開発区域の境界及び周辺の公共施設（道路、水路等）、建築物、構造物	
6 土地利用計画図 （1/1,000以上）	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	・利用種別ごとに色分け
7 街区設定計画図	区画及び街区境界	・計画宅地及び公共施設の求積
8 造成計画平面図 （1/1,000以上）	開発区域の境界、切土又は盛土、擁壁等の位置及び道路の位置及び構造並びに宅地面積、地盤高	・切盛土を色分け ・宅地高、隣接地の地盤高、道路計画高の記入
9 造成計画断面図 （1/1,000以上）	従前の地盤高、切土又は盛土の計画高	・切盛土を色分け ・造成計画平面図に断面箇所を記入
10 排水施設計画平面図 （1/500以上）	排水区域の区域境及び排水施設の位置、種類、材料、形状、勾配、寸法、流下方向、放流先の名称	・排水計画の算定資料の添付 ・雨水、汚水の流量計算書の添付
11 排水関係縦断面図 （1/500）	排水系統ごとの縦断を示し、排水施設の位置、勾配、計画高、土被り等を表示	
12 流末排水系統図 （1/2,500以上）	造成区域から主要河川までの経路を記入	
13 給水計画平面図 （1/500以上）	給水施設の位置、形状、寸法及び取水方法並びに消火栓位置を表示	・排水施設計画平面図にまとめて図示も可
14 消防水利平面図 （1/2,500以上）	消防水利の種類（貯水槽、消火栓）位置の表示	
15 道路縦横断面図 （任意）	路線ごとの断面を示すもの及び幅員ごとの標準断面を表示	・縦横断面箇所は造成計画平面図に記入

16 各種構造図 (任意)	貯水槽，排水施設，道路等の各構造 を図示	・ 寸法，材料等の記入
17 予定建築物関係	(配置図，平面図，立面図等)	
18	その他町長が必要と認めた図書	

- * その他必要に応じ協議すること。
以上A4サイズのファイルにとじること。

宅 地 開 発 事 業 等 協 議 書

白 第 号
平成 年 月 日

様

白子町長 印

平成 年 月 日付け宅地開発事業等に関する協議の申し出について、白子町宅地開発事業等に関する指導要綱の規定に基づき下記のとおり協議したので、同要綱第5条第4項の規定により本書を交付します。

なお、関係する法律等の手続きは別途必要となりますので申し添えます。

記

開 発 の 目 的					
開 発 区 域 に 含 ま れ る 地 域 の 名 称					
開 発 区 域 の 面 積					
設 計 概 要					
区 画 数	区 画		一 区 画 平 均 面 積	㎡	
道 路 幅 員	m	道 路 延 長	m		
排 水 施 設	雨 水 排 水				
	生 活 雑 排 水				
	し 尿 排 水				
給 水 施 設	本 管 口 径	各 区 画 引 込 管 口 径			
消 防 水 利					
緑 地 等			擁 壁 等		
安 全 施 設			配 電 施 設		
ガ ス 施 設					
衛 生 施 設			ゴ ミ 収 集 所	㎡	
そ の 他 の 施 設 等					

宅地開発事業等計画変更協議申請書

平成 年 月 日

白子町長 様

住所
事業主
氏名 (電話番号) ㊟

白子町宅地開発事業等に関する指導要綱第5条第2項の規定により、下記のとおり計画変更協議の申請をします。

記

協議番号・協議年月日	白 第 号 平成 年 月 日
開発区域に含まれる区域の名称	
変 更 の 理 由	
変 更 の 内 容	
※ 変更協議書番号	白 第 号
※ 変更協議年月日	平成 年 月 日

注 ※印のある欄は、記入しないでください。

宅地開発事業等計画変更協議書

白 第 号の
平成 年 月 日

様

白子町長 印

平成 年 月 日付け宅地開発事業等に関する計画変更協議の申し出について、白子町宅地開発事業等に関する指導要綱に基づき下記のとおり変更協議したので、同要綱第5条第4項の規定により本書を交付します。

なお、関係する法律等の手続きは別途必要となりますので申し添えます。

記

協議書番号・協議年月日	白 第 号 平成 年 月 日
開発区域に含まれる区域の名称	
変更の内容	

工 事 着 手 届

平成 年 月 日

白子町長 様

住所
事業主
氏名 (電話番号) ㊟

平成 年 月 日付けで協議書の交付を受けた下記宅地開発事業等について、工事に着手したので白子町宅地開発事業等に関する指導要綱第24条の規定により届け出します。

記

協議書番号・協議書年月日	平成 年 月 日 白 第 号
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 着 手 予 定 年 月 日	平成 年 月 日
工 事 完 了 予 定 年 月 日	平成 年 月 日
工 事 施 工 者	住 所 氏 名 連 絡 先

宅地開発事業等（中止・廃止）届

平成 年 月 日

白子町長 様

住所
事業主 氏名
(電話番号) 印

平成 年 月 日付けで協議書の交付を受けた下記宅地開発事業等について、白子町宅地開発事業等に関する指導要綱第26条の規定により届け出します。

記

協議書番号・協議書年月日	平成 年 月 日 白 第 号
開発区域に含まれる地域の名称	
廃止 の理由 中止	
工事中止期間	平成 年 月 日 から 平成 年 月 日
※ 廃止時の工事状況 中止	
※ 防災処置等	

※ 場合により関係図面添付

工 事 完 了 届

平成 年 月 日

白子町長 様

住所
事業主
氏名
(電話番号 ㊟)

平成 年 月 日付けで協議書の交付を受けた下記宅地開発事業等について、工事が完了しましたので、白子町宅地開発事業等に関する指導要綱第27条第1項の規定により届け出します。

記

協議書番号・協議書年月日	平成 年 月 日 白 第 号
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 完 了 年 月 日	平成 年 月 日
備 考 (軽微な変更等)	
添 付 書 類 等	<ul style="list-style-type: none"> 1 開発区域図 2 開発区域の土地に係る分筆登記予定の公図写 3 土地利用竣工図 4 排水・給水関係竣工図 5 地籍測量図 6 工事写真 (着工前・完了後) 7 その他

宅地開発事業等に関する工事の検査済証

白 指令第 号の
平成 年 月 日

様

白子町長 印

下記の宅地開発等に関する工事は、平成 年 月 日検査の結果、白子町宅地開発事業等に関する指導要綱の規定に適合しているため、同要綱第27条第3項の規定により本書を交付します。

記

協議書番号	白 第 号 平成 年 月 日				
協議年月日					
開発区域に含まれる区域の名称					
開発区域の面積	m ²				
設 計 概 要					
区画数	区画	一区画平均面積			m ²
道路幅	m	道路延長	m	道路面積	m ²
排水施設	雨水排水				
	生活雑排水				
	し尿排水				
給水施設	本管口径		各区画引込管口径		
消防水利					
緑地等		擁壁等			
安全施設		配電施設			
ガス施設					
衛生施設		ゴミ収集所	m ²		
その他の施設等					

