

東金市宅地開発指導要綱施行細則

(趣旨)

第1条 この細則は、東金市宅地開発指導要綱（平成4年東金市告示第24号。以下「要綱」という。）の施行に関し必要な事項を定める。

(適用対象及び適用除外)

第2条 要綱第3条第1項第2号に規定する旅館等とは、旅館、長屋住宅、共同住宅、寄宿舎、店舗及び事務所とする。

2 要綱第3条第1項各号の規定にかかわらず、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第29条第1項第2号から第11号までの各号に定める開発行為及び市街地開発事業の施行区域内の建築で市長が特に必要としない場合は、要綱の適用対象としないことができる。

(事業者の責務)

第3条 要綱第5条第1項に規定する市の土地利用に関する計画とは、東金市第3次総合計画及び都市計画事業とする。

2 要綱第5条第3項に規定する公開板は、宅地開発事業事前公開板（別記第1号様式）とし、開発区域内で住民が見やすい場所に設置するものとする。なお、開発区域が所在する行政区の区長（以下「区長」という。）その他近隣住民から要望があった場合には住民説明会を開催するものとする。

3 事業者は、事前協議の申請を行うにあたっては、要綱第5条第6項及び第7項に規定する同意のほか、区長の同意を得るものとする。

(事前協議手続)

第4条 要綱第6条に規定する協議のうち宅地開発事業事前協議申請書による市長との協議（以下「事前協議」という。）の申請は、法第30条第1項に基づく許可申請（都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第60条に規定する書面の交付を求める場合を含む。）を要する場合にあっては当該許可申請を行う前に、法に基づく許可申請を要しないが建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認を要する場合にあっては当該確認の申請を行う前に、又は建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路の位置の指定を受ける場合にあっては当該指定の申請を行う前に行うものとする。

2 事前協議の申請は、宅地開発事業事前協議申請書（別記第2号様式）及び審査資料を次のとおり提出して行うものとする。

(1) 宅地開発事業事前協議申請書

ア 申請書には別表1に掲げる添付書類、設計図書その他必要な書類を添付すること。

イ 設計説明書は別記第3号様式とする。

ウ 申請書の提出部数は正本及び副本各1部とする。

エ 申請書はA4判縦長左とじとする。ただし、A4判より大きな規格の用紙についてはA4判の大きさに合わせて折り込むこと。

(2) 審査資料

ア 審査資料は、別表 1 に掲げる設計図書とする。

イ 提出部数は 1 2 部とする。

ウ 審査資料は A 3 判横長左とじを標準とする。ただし、A 3 判よりも小さな規格の用紙が混在するときは、用紙の左端と上端をそろえてとじ、A 3 判用紙よりも大きな規格の用紙は、A 3 判の大きさに合わせて折り込むこと。

3 事前協議を行おうとする事業者は、前項各号に規定する書類を毎月 1 0 日（その日が東金市の休日を定める条例(平成元年東金市条例第 2 2 号)に規定する休日に当たるときは、その日前において、その日に最も近い休日でない日）までに提出するものとする。

4 市長は、事前協議の申請を受理したときは、これを宅地開発審査会に付議してその内容を審査し、その審査の結果に基づき、必要に応じて宅地開発事業事前協議指示書（別記第 4 号様式）により指摘事項を通知するものとする。

5 前項の指摘事項の通知を受けた事業者は、その指摘事項について関係課又は関係機関と必要な協議を行い、その協議結果を回答書（別記第 5 号様式）により報告するものとする。

（宅地開発の同意）

第 5 条 市長は事前協議が整ったときは、要綱第 3 3 条に規定する公共・公益施設の帰属及び管理に係る協議書を事業者と締結し、宅地開発事業への同意（以下「開発同意」という。）について宅地開発事業事前協議同意書（別記第 6 号様式）により通知するものとする。

2 開発同意の後、工事着手予定年月日から 5 年を経過しても工事に着手しない宅地開発事業については当該開発同意を無効とするものとする。この場合、宅地開発事業を行おうとする事業者は再度事前協議を行うものとする。

（大規模宅地開発立地事前審査）

第 6 条 大規模宅地開発を行おうとする事業者は、事前協議及び千葉県開発行為等規制細則(昭和 4 5 年千葉県規則第 5 2 号)第 4 条に規定する知事との協議の申請を行う前に、要綱第 6 条に規定する大規模宅地開発立地事前審査申請書による市長との協議を行うものとする。

2 前項の協議は、大規模宅地開発立地事前審査申請書（別記第 7 号様式）及び審査資料を次のとおり提出して行うものとする。

(1) 大規模宅地開発立地事前審査申請書

ア 提出部数は正本及び副本各 1 部とする。

イ 申請書は A 4 判縦長左とじとする。ただし、A 4 判より大きな規格の用紙については A 4 判の大きさに合わせて折り込むこととする。

(2) 審査資料

ア 審査資料は第 7 号様式に規定する添付書類の 1 から 9 までとする。

イ 審査資料の提出部数は 3 0 部とする。

ウ 審査資料は A 3 判横長左とじを標準とする。ただし、A 3 判よりも小さな規格の用紙が混在するときは、用紙の左端と上端をそろえてとじ、A 3 判用紙よりも大きな規格の用紙は、A 3 判の大きさに合わせて折り込むこと。

3 事業者は、前項に規定する申請を行う前に、開発区域が所在する地区の住民に対し宅

地開発の計画概要を十分説明するものとし、その説明の結果を市長に報告するものとする。

4 市長は、前項の申請を受理したときは、これを大規模宅地開発立地事前審査会に付議してその内容を審査し、その審査の結果を大規模宅地開発立地事前審査結果通知書（別記第8号様式）により事業者へ通知するものとする。

5 市長は、事業者と協議が整ったときは、必要に応じて基本協定を締結するものとする。

6 事業者は、千葉県開発行為等規制細則第4条に規定する知事との協議が整った後、速やかに第4条の手続を行うものとする。

（工事着手の届出）

第7条 事業者は、開発同意を受け工事に着手したときは、速やかに、宅地開発事業に関する工事着手届出書（別記第9号様式）を市長へ提出するとともに、開発同意済みの標識（別記第10号様式）を開発区域内の見やすい場所に表示すること。

（工事完了の届出）

第8条 事業者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該宅地開発に関する工事を完了したときは、速やかに市長に届け出るものとする。

2 前項の規定による届出は、工事完了届出書（別記第11号様式）を提出して行うものとする。ただし、法第29条第1項の規定による開発行為の許可（以下「開発許可」という。）を受けた宅地開発に関する工事を完了したときは、法第36条第1項に規定する開発行為に関する工事の完了の届出を行う前に、工事完了届出書に代えて公共・公益施設工事完了届出書（別記第12号様式）を提出して行うものとする。

3 市長は、第1項の規定による届出があったときは、当該工事が開発同意又は開発許可に係る公共・公益施設の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果、当該工事が当該開発同意又は開発許可に係る公共・公益施設の内容に適合していると認めるときは、工事完了確認証を事業者へ交付するものとする。

4 前項の工事完了確認証は、開発許可を要しない宅地開発にあつては、宅地開発事業に関する工事完了確認証（別記第13号様式）とし、開発許可を受けた宅地開発に関する工事のうち公共・公益施設に関する工事を完了したものにあっては、公共・公益施設工事完了確認証（別記第14号様式）とする。

5 事業者は、第2項の工事完了届出書又は公共・公益施設工事完了届出書を提出するまでに、当該宅地開発に関して設置する開発区域周辺の公共・公益施設に関する工事を完了していなければならない。

（事前協議申請の取り下げ）

第9条 開発同意以前において宅地開発事業を取り止める場合、事業者は宅地開発事業事前協議申請取下届出書（別記第15号様式）を提出し事前協議申請を取り下げるものとする。

（開発同意後の工事の廃止）

第10条 開発同意を受けた工事を廃止するときは、宅地開発事業の廃止届出書（別記第16号様式）を市長に提出するものとする。ただし、工事着手後の工事の廃止については、関係課及び関係機関と十分に協議を行った上で提出するものとする。

（事前協議内容の変更）

第11条 開発同意を受けた宅地開発について次に掲げる事項を変更しようとする場合は、変更の事前協議の申請を行わなければならないものとする。この場合、事業者は第4条の手続を行うものとする。

(1) 開発区域の位置及び区域

(2) 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物」という。）の用途

(3) 法第35条の2第1項の規定による開発行為の変更の許可を必要とする変更事項

2 変更しようとする事項が次の各号の一に該当する場合には、前項の申請に代えて宅地開発事業事前協議変更承認申請書（別記第17号様式）を提出するものとする。

(1) 宅地開発に関する設計

(2) 土地利用計画

3 市長は、前項の申請を受理したときは内容を審査し適当と認める場合は、宅地開発事業事前協議変更承認通知書（別記第18号様式）により通知するものとする。

4 変更しようとする事項が次の各号の一に該当する場合には、第1項又は第2項の申請に代えて宅地開発事業事前協議変更届出書（別記第19号様式）を提出するものとする。

(1) 開発区域又は予定建築物の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものについては第1項の申請を必要とする。

ア 開発区域の面積が当初の事前協議の規模と比較して10分の1以上の増減となる場合

イ 開発区域の面積の増加を伴うもので、当該面積の増加により開発許可の対象となるもの

(2) 工事施行者の変更

(3) 工事着手年月日又は工事完了予定年月日の変更

5 宅地開発事業に関する工事完了確認後2年を経過しない間に開発区域の土地利用の変更をしようとする場合は、事業者は土地利用変更承認申請書（別記第20号様式）を提出するものとする。

6 市長は、前項の申請を受理したときは内容を審査し、適当と認める場合は土地利用変更承認通知書（別記第21号様式）により通知するものとする。

7 第5項で規定する期間経過後に開発区域の土地利用を変更する場合は、土地利用を変更しようとする者が土地利用変更届出書（別記第22号様式）を提出するものとする。

（地位の承継）

第12条 開発同意を受けた事業者から、相続又は合併により地位の承継を受けた事業者は、速やかに、開発同意承継届出書（別記第23号様式）を提出するものとする。

2 開発同意を受けた事業者から、当該開発区域内の土地の所有権その他当該宅地開発に関する工事を施行する権原を取得した者は、開発同意承継承認申請書（別記第24号様式）を提出し市長の承認を得ることにより、当該開発同意を受けた者が有していた当該宅地開発の同意に基づく地位を承継することができる。

3 市長は、前項の申請を受理したときは内容を審査し、当初の同意内容どおりの宅地開発を行えると認める場合は、開発同意承認通知書（別記第25号様式）により通知するものとする。

（工事完了確認以前の建築承認）

第13条 要綱第31条第1項に規定にかかわらず、次の各号の一に該当し市長が承認した場合は、開発区域内の土地において工事完了確認以前に建築物の建築及び特定工作物の建設を行うことができるものとする。

(1) 当該宅地開発の施行のための工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設する場合

(2) 開発区域の土地又は建築物に関する権利を有する者で、その宅地開発に同意をしていない者が、自己の権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設する場合

2 前項の承認を受けようとする事業者は、工事完了確認以前の建築（建設）承認申請書（別記第26号様式）により市長へ申請するものとする。

3 市長は、申請を受理したときは内容を審査し、承認を行う場合は工事完了確認以前の建築（建設）承認通知書（別記第27号様式）により申請者へ通知するものとする。

4 次の各号の一に掲げる場合にあつては、工事完了確認以前の建築（建設）届出書（別記第28号様式）を提出することにより、開発同意の範囲内で開発区域内の土地において工事完了確認以前に建築物の建築又は特定工作物の建設を行うことができるものとする。

(1) 自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とする宅地開発の建築物の建築

(2) 自己の業務の用に供する建築物の建築を目的とする宅地開発の建築物の建築

(3) 官公署、地区センター等の公益施設の工区を先行して整備する場合（ただし、当該敷地に接する道路が建築基準法による道路となった後に届け出るものとする）

(4) 建築工事と一体施行が必要な宅地の造成工事で、建築工事と宅地の造成工事とを分離して行うことが物理的又は工程管理、品質管理、安全管理等工事の施工の管理に支障がある場合

（関係者の同意）

第14条 要綱第5条第6項及び第7項に規定する同意の取得については、次の各号に定めるところによる。

(1) 要綱第5条第6項に規定する河川又は水路の管理者及び水利権者の同意は、排水同意書（別記第29号様式）により取得するものとする。

(2) 要綱第5条第7項に規定する開発区域の権利者は開発区域内の土地所有者とし、その同意は、宅地開発同意書（別記第30号様式）により取得するものとする。

(3) 要綱第5条第7項に規定する隣接する土地の所有者の同意は、宅地開発同意書（別記第31号様式）により取得するものとする。

2 第3条第3項に規定する区長の同意は、宅地開発同意書（別記第32号様式）により取得するものとする。

（開発区域の緑化）

第15条 要綱第12条第2項に規定する0.3ヘクタール未満の宅地開発を施行する場

合は、予定建築物が一戸建ての住宅以外であるときは開発区域の面積の3パーセント以上の緑地を確保するものとし、予定建築物が一戸建ての住宅であるときは生け垣等により区画ごとに緑化を図るものとする。

(雨水排水計画)

第16条 要綱第13条第2項に規定する開発区域内に雨水調整施設を設け、又は河川若しくは水路を改修しなければならない場合は、次のとおりとする。

- (1) 開発区域が1ヘクタール以上の宅地開発の場合
- (2) 小野川又は滝川流域における宅地開発の場合
- (3) 河川又は水路の管理者若しくは水利権者が特に必要と認めた場合

(汚水排水計画)

第17条 要綱第14条第4項に規定する場合において、事業者は千葉県浄化槽取扱指導要綱(平成24年3月26日制定)第5の規定に基づき浄化槽を設置するものとする。

2 要綱第14条第5項に規定する浄化施設の設置基準及び管理について、事業者は宅地開発により設置した浄化施設の維持管理の徹底を図るため、管理主体の明確化等、将来にわたり適正な管理が実施される措置を講じるものとする。

(上水道)

第18条 開発区域の飲料水の水源として地下水を利用する場合は、要綱第15条第2項に規定する施設の設置及び管理のほか、次のとおり水質の調査及び検査を行うものとする。

- (1) 第4条第1項の申請までに周辺の水質調査等により、開発区域内の水道により供給される水の質を予測すること。
- (2) 第8条第1項の届出までに開発区域内の水道により供給される水の質について保健所又は厚生労働大臣の登録を受けた者の検査を受け、水道法(昭和32年法律第177号)第4条に定める水質基準に適合した旨の検査報告書の写しを提出すること。

(教育衛生施設整備協力金)

第19条 事業者は、要綱第17条第2項及び第19条第2項に規定する協力費(以下「教育衛生施設整備協力金」という。)を市へ納入するものとする。なお、教育衛生施設整備協力金の納入額は、次項に定める本年度の算出額に、次の各号に定める比率及び戸数を乗じて得た額とする。

- (1) 開発区域が所在する区域に応じて次の比率を乗じるものとする。

区 分	比 率
都市計画法第8条に規定する用途地域の指定区域内	0
都市計画法第8条に規定する用途地域の指定区域外	0.5

(2) 簡易旅館及び貸室を目的として行う宅地開発については、1室を1戸として算定するものとする。この場合、要綱第17条第2項に規定する協力費(以下「教育施設整備協力金」という。)については適用しない。

(3) 事務所又は営業所若しくは特定工作物を目的とする宅地開発については、1事務所又は1営業所を1戸として算定するものとする。この場合、教育施設整備協力金につ

いては適用しない。

(4) 店舗など商業施設を目的とする宅地開発については、出店数を戸数として算定するものとする。この場合、教育施設整備協力金については適用しない。

2 教育衛生施設整備協力金の本年度の算出額は、次のとおりとする。

(年度)

施設名	1戸あたりの協力金
教育施設	円
ごみ処理施設	円
し尿処理施設	円
計	円

※当該年度の協力金の算出額はお問合せください。

3 事業者は、前各項の規定により算出した教育衛生施設整備協力金について、覚書（別記第33号様式）及び寄附申出書（別記第34号様式）により市へ納入するものとする。

（日照の確保）

第20条 要綱第27条に規定する日照条件については、次の各号によるものとする。

(1) 用途地域が定められていない区域内にある中高層建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面から4メートルの高さの水平面（建築基準法で日影規制を受ける区域及び開発区域を除く。）に、次の表の上欄に掲げる範囲において、同表の下欄に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。

範囲	開発区域の敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲	開発区域の敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲
日影時間	5時間	3時間

(2) 用途地域が指定されている区域内にある中高層建築物で、冬至日において、用途地域が定められていない区域内の土地に日影を生じさせる場合は、用途地域が定められていない区域内にある中高層建築物とみなして、前号の規定を適用する。

(3) 前各号に定めるもののほか、日照の確保については、建築基準法第56条の2第1項及び第3項の規定の例による。

（公共・公益施設の帰属及び管理）

第21条 要綱第33条に規定の公共・公益施設の帰属及び管理については、次に定めるところによる。

(1) 宅地開発又は宅地開発に関する工事により整備される公共・公益施設の帰属及び管理については、原則として次のとおりとする。

種 別		帰 属	管 理
道 路	開発区域 3,000 m ² 未満	事業者	事業者
	開発区域 3,000 m ² 以上	通り抜け可能な道路計画の場合は別に協議する	
公 園		市	都市公園は市 都市公園以外は事業者
緑地・広場	開発区域 3,000 m ² 未満	事業者	事業者
	開発区域 3,000 m ² 以上	市	市
ガス（本支管）		市 ただし、簡易ガス事業による開発区域専用のガス施設については、帰属及び管理ともに事業者とする。	
上水道（本管）		山武郡市広域水道企業団 ただし、千葉県小規模水道条例（昭和37年千葉県条例第10号）に基づく小規模水道など、開発区域専用の上水道施設については、帰属及び管理ともに事業者とする。	
井 戸		事業者	事業者
公共下水道		市（下水道台帳を作成し提出すること。） ただし、開発区域専用下水道施設については、帰属及び管理ともに事業者とする。	
消防水利	防火水槽	市	市
	消 火 栓	山武郡市広域水道企業団	市
洪水調節（整）池		別途協議	別途協議
学 校	幼 稚 園	別途協議	別途協議
	小 学 校	市	市 (建設時期等は別途協議)
	中 学 校		
保 育 所		別途協議	別途協議
衛生施設		事業者	事業者
集会施設		別途協議	別途協議
保安施設（交 番）		市	(建設時期等は別途協議)
消防施設（消防分署）		山武郡市広域行政組合	(建設時期等は別途協議)
管理施設		別途協議	別途協議
商業施設		事業者	事業者

(2) 市が管理することとなる施設の移管時期等については、別に協議して定めるものとする。

(3) 公共・公益施設用地の所有権移転の申し出については、工事完了後遅滞なく、寄附申出書（別記第35号様式）を市長へ提出して行うものとする。ただし、開発許可を受けた宅地開発又は開発許可を受けた宅地開発に関する工事により整備された公共・公益施設用地の所有権移転については、法第36条第3項に規定する工事の完了の公

告がなされた後遅滞なく、公共・公益施設用地の帰属申出書（別記第36号様式）を市長へ提出して行うものとする。

- (4) 開発許可を受けた宅地開発において道路の管理を事業者が行うことで市長と協議が成立した場合は、事業者は道路の管理計画（最終管理者、管理方針、資金計画等）を作成し市長へ提出するものとする。
- (5) 事業者又は居住者（事業者又は居住者から委託を受けた者を含む。）が管理する公共・公益施設のうち、次に掲げる施設の管理等については、宅地建物の取引時の重要事項説明書により契約者等へ十分説明するものとする。

施設	重要事項説明書により説明する事項
汚水排水処理施設	浄化施設の設置基準、浄化槽管理者、管理主体、費用負担及び管理方針
上水道 （飲料水の水源として地下水を使用する場合。集中井戸又は戸別井戸など）	日常の水質の管理及び検査の方法並びにその頻度 将来、公共水道の給水を受けることとした場合の、個人が負担する工事費用の範囲
道路	最終管理者、資金計画及び管理方針

（法との整合）

第22条 開発許可を受けた宅地開発において行う次の申請又は届出については、本施行細則の各条において定める手続を、法又は千葉県知事が定める手続に代えるものとする。

- (1) 法第36条、第37条、第38条、第44条及び第45条
- (2) 工事着手届出書
（宅地開発審査会）

第23条 宅地開発審査会は、議長及び委員をもって構成する。

2 議長は、宅地開発に伴う指導を主管する課長をもって充てるものとする。

3 委員は、次に掲げる課及び関係行政機関の職員をもって充てるものとする。なお、議長は必要に応じて、その他の関係する課又は関係行政機関の職員を加えることができるものとする。

- (1) 道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設を主管する課
- (2) ごみ収集、汚水処理対策及び公害対策を主管する課
- (3) 農業振興地域整備計画並びに保安林及び優良林地の保全を主管する課
- (4) 文化財の調査及び保護を主管する課
- (5) 東金市農業委員会事務局
- (6) 山武郡市広域行政組合消防本部
- (7) 山武郡市広域水道企業団

4 宅地開発審査会の会議は、原則として毎月1回議長が招集するものとする。

5 議長は、開発区域が3,000平方メートル未満の宅地開発の場合には、前項の宅地開発審査会の会議を招集せずに委員への文書による協議をもって宅地開発審査会の会議に代えるものとする。ただし、次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。

- (1) 計画戸数が100戸以上の場合
- (2) 計画人口が400人以上の場合
- (3) 予定建築物が4階建て以上の場合
- (4) 前各号に掲げる場合のほか、議長が必要と認める場合

6 議長が災害等の影響で宅地開発審査会の開催が困難であると判断する場合は、開発区域が3,000平方メートル以上であって大規模宅地開発に該当しない宅地開発については、必要に応じて、第4項の宅地開発審査会の会議を招集せずに委員への文書による協議をもって宅地開発審査会の会議に代えることができるものとする。

(大規模宅地開発立地事前審査会)

第24条 大規模宅地開発立地事前審査会は、議長及び委員をもって構成する。

2 議長は、副市長の職にある者をもって充てるものとする。

3 委員は次の各号に掲げる者とする。なお、議長は必要に応じて、その他の関係する部長又は課長を委員に加えることができるものとする。

- (1) 企画政策部長、総務部長、市民福祉部長、都市建設部長、経済環境部長、教育部長
- (2) 企画課長、総務課長、消防防災課長、社会福祉課長、高齢者支援課長、子育て支援課長、健康増進課長、農政課長、商工観光課長、環境保全課長、建設課長、都市整備課長、下水対策課長、ガス課長、学校教育課長、生涯学習課長
- (3) 東金市農業委員会事務局長、山武郡市広域行政組合消防本部の職員、山武郡市広域水道企業団の職員

4 市長は、第6条第1項の協議があったときは、大規模宅地開発立地事前審査会を招集するものとする。

附 則

この細則は、平成4年7月1日から施行する。

附 則

この細則は、平成7年12月1日から施行する。

附 則

この細則は、平成10年6月1日から施行する。

附 則

この細則は、平成11年4月1日から施行する。

附 則

この細則は、平成13年4月1日から施行する。

附 則

この細則は、平成14年4月1日から施行する。

附 則

この細則は、平成15年2月1日から施行する。

附 則

この細則は、平成17年4月1日から施行する。

附 則

この細則は、平成19年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この細則は、平成21年3月1日から施行する。

(様式に関する経過措置)

2 この細則の施行の際現にあるこの細則による改正前の様式により使用されている書類は、この細則による改正後の様式によるものとみなす。

附 則

この細則は、平成22年4月30日から施行する。

附 則

この細則は、令和2年4月17日から施行する。

附 則

この細則は、令和4年4月1日から施行する。