

## 銚田市宅地開発事業の適正化に関する指導要綱（平成17年10月11日 訓令第81号）

### （目的）

第1条 この訓令は、銚田市における宅地開発事業の施行に関し必要な基準を定め、その適正な施行を確保することにより、無秩序な開発を防止し、良好な居住環境の確保と開発区域周辺地域との均衡ある地域発展を図り、もって住民の福祉の増進に資することを目的とする。

### （定義）

第2条 この訓令において「宅地開発事業」とは、主として建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物（以下「建築物」という。）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に関する事業をいう。

2 この訓令において「開発区域」とは、宅地開発事業を行う土地の区域をいう。

3 この訓令において「事業主」とは、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施行する者をいう。

4 この訓令において「工事施行者」とは、宅地開発事業の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。

### （適用事業）

第3条 この訓令は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項第2号から第11号までの規定に定めるものを除き、面積1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満の宅地開発事業について適用する。

2 同一又は同系の事業主による宅地開発事業が前項に掲げる面積未満のものであっても、その行為が継続若しくは隣接することにより規定の面積に達するときは同一行為とみなしこの訓令を適用するものとする。

### （土地利用計画との適合）

第4条 宅地開発事業は、市の定める土地利用計画に適合していなければならない。次に掲げる地域の宅地開発事業は、原則として認めない。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）により農用地として指定されている地域
- (2) 農用地以外の土地で、前号の農用地を保全する視点から宅地開発事業が適当でないと認められる地域
- (3) 国、県等の補助、融資等公的資金により農業施策として行う事業の用に供している地域及びその計画区域

### （事業主の責務）

第5条 事業主は、宅地開発事業の計画を策定するときは、次に定める事項を遵守するものとする。

- (1) 土地に限られた資源であることから将来にわたっても有効に利用されるべき財産であることを認識し、市の定める土地利用に関する計画その他の施策と調和させること。
- (2) 開発区域及びその周辺地域における住民の意見を尊重し、その理解を得るとともに、自然環境の保全と災害防止に万全の措置を講ずること。
- (3) 施行期間は、原則として3年以内とし、その期間内に買収、造成、分譲等を終了させなければならない。ただし、やむを得ず施行期間を延長する必要がある場合は、あらかじめ市長と協議し、承認を受けること。
- (4) 土地区画割については、住宅用地の一区画の面積を200平方メートル以上とし、良好な居住環境の確保に努めること。

### （事前協議）

第6条 事業主は、事業を実施しようとするときは、当該宅地開発事業の計画についてあらかじめ市長と協議し、その同意を得なければならない。

2 前項の規定による同意を得ようとする事業主は、協議申出書に細則で定める図書を添えて市長に提出しなければならない。

### （市長の同意）

第7条 市長は、前条第1項の規定による同意については、次に掲げる事項を勘案するものとする。

- (1) 開発計画に実現性があること。
- (2) 開発区域及び周辺地域における道路、緑地、河川、水路等について自然環境の保全のための必

要な措置が講じられていること。

- (3) 農林漁業及び地域住民の生活環境の保持など、地域との調和が図られていること。
- (4) 文化財及び天然記念物等の保全が図られていること。
- (5) 公共施設及び学校その他の公益施設の整備に支障を及ぼさない措置がとられていること。

2 市長は、前条第1項の規定による同意については、必要に応じ知事又は関係者の意見を聴くことができる。

3 市長は、前条第1項の規定による同意をするときはその旨を、同意をしないときはその理由を明らかにしてその旨を、協議申出書を提出した者に通知しなければならない。

(設計の基準)

第8条 事業主は、工事の設計をするに当たっては、別表に定める設計の基準に適合するようにしなければならない。

(設計の確認)

第9条 事業主は、工事を施行しようとするときは、市長の同意を得た後、当該工事に着手する前に、その設計が基準に適合するものであることについて、市長の確認を受けなければならない。

2 前項の規定による確認を受けようとする事業主は、次に掲げる事項を記載した確認申請書に細則で定める図書を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) 氏名及び住所（法人にあっては、名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）
- (2) 開発区域（開発区域を工区分けした場合は、開発区域及び工区）の位置、区域及び面積
- (3) 工事の着手及び完了の時期
- (4) 開発区域の敷地（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第1号に規定する敷地をいう。以下同じ。）の区画数及び予定建築物の用途
- (5) 請負契約によって工事を施行しようとする場合は、当該工事の請負人の氏名及び住所（法人にあっては、名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）

3 市長は、前項に規定する確認申請書を受理した場合において、設計が基準に適合することを確認したときはその旨を、適合しないことを認めるときはその理由を明らかにしてその旨を、当該確認申請書を提出した者に通知しなければならない。

4 市長は、第2項に規定する確認申請書の提出があったときは、知事又は関係者の意見を聴くことができる。

(設計の変更)

第10条 事業主は、前条第1項の規定による確認を受けた設計を変更しようとするときは、当該変更に係る部分の工事に着手する前に、当該変更に係る部分の設計が基準に適合するものであることについて、市長の確認を受けなければならない。ただし、細則で定める軽微な変更をしようとする場合は、この限りでない。

2 前条第2項から第4項までの規定は、前項の確認について準用する。

(遵守義務)

第11条 事業主又は工事施行者は、第9条第1項の規定による確認を受けた設計（変更の確認を受けたときは、その変更後のもの）に適合するよう工事の施行をしなければならない。

(変更等の届出)

第12条 事業主は、次に掲げる場合においては、速やかに細則で定めるところによりその旨を市長に届け出なければならない。

- (1) 第10条第1項ただし書の規定による軽微な設計の変更をしたとき。
- (2) 工事施行者を変更したとき。
- (3) 工事の着手又は完了の時期を変更しようとするとき。
- (4) 工事を2箇月以上中止し、又はその工事を再開しようとするとき。
- (5) 工事を廃止しようとするとき。

(工事着手届)

第13条 事業主又は工事施行者は、当該工事に着手する前に現場代理人を定め、市長に着手届を提出しなければならない。

(設計確認の提示)

第14条 第9条第3項の規定による設計確認の通知を受けた事業主は、工事着手の日から次条第2項に規定する検査済証交付の日まで、当該確認に係る開発区域内の容易に確認できる場所に細則で定

める様式によって当該事業主及び工事施行者の氏名又は名称並びに当該設計が基準に適合することの確認があった旨を掲示しておかなければならない。

(工事の完了検査)

第15条 事業主は、開発区域（開発区域を工区分けした場合はその工区）の全部について工事が完了したときは、速やかに細則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の届出があったときは、速やかに当該届出に係る工事が第9条第1項の規定による確認を受けた設計（変更の確認を受けたときは、その変更後のもの）に適合しているか否かについて検査し、当該工事が当該確認を受けた設計に適合していると認めるときは、検査済証を事業主に交付しなければならない。

(立入調査)

第16条 市長は、必要があると認めるときは、関係職員をして宅地開発事業の施行状況について立入調査させることができる。

2 前項の規定により職員が立入調査をするときは、その身分を示す証票を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(報告の徴取等)

第17条 市長は、この訓令の施行に必要な限度において事業主又は工事施行者に対し、工事に関し報告又は資料の提出を求めることができる。

(施行の確保)

第18条 市長は、この訓令の規定に違反して工事を施行した事業主又は工事施行者に対しては、この訓令の適正な施行を確保するため、細則で定める必要な指導（行政手続法（平成5年法律第88号）第32条の規定による行政指導。以下同じ。）を講ずることができる。

(その他)

第19条 この訓令の施行に関し必要な事項は、細則で定める。

## ● 設計の基準

別表（第8条関係）

区 分		設計の基準
1 道 路	(1) 幅員等	ア <b>道路の幅員は6m</b> （小区間で通行上支障がない場合は、幅員4m）以上であること。 イ 主要な道路は、開発区域外の平均道路幅員3m以上の道路（開発区域の周辺の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）に接続していること。
	(2) 構 造	道路は、砂利敷きその他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造であり、かつ、 <b>雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他適当な施設</b> が設けられていること。
	(3) 行き止まり道路	道路は、行き止まり道路でないこと。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（行き止まり道路を除く。）との接続が予定されていること。 イ 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こと。 ウ 道路の幅員が6m以上であること。ただし、設置する道路の延長が35m以下の場合に限り幅員4m以上であること。
	(4) すみ切り	道路が同一平面で交差し、又は屈折する場合は、その角地には <b>付表</b> のすみ切りが設けられていること。
	(5) 階段道路	道路は階段状でないこと。ただし、専ら歩行者の通行に供する道路で、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。

	(6) 防護施設	道路が屈折し、又は道路に接してがけ、水路等があるため、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が設けられていること。
	(7) 勾配	道路の縦断勾配は9%以下であり、横断勾配は適当な値であること。ただし、縦断勾配については、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り12%以下とすることができる。
2 排水施設	(1) 設置	<p>ア 排水施設は、<b>5年に1回の確率</b>で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算出した計画雨水並びに生活又は事業に起因し、又は付随する排水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出する構造及び能力を有すること。</p> <p>イ 開発区域の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、当該開発区域内の下水（雨水、処理された汚水等）を有効かつ適切に排出できるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。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、当該開発区域内において一時雨水を貯留する<b>調整池</b>その他の適当な施設を設けることを妨げない。</p> <p>ウ 周辺の水路、河川等の状況から前号の規定による排水処理が困難と認められるときは、開発区域内において<b>浸透枺</b>その他の適当な施設により処理することを妨げない。この場合において、開発区域内に設置する施設は、<b>一の区画につき一の施設を設置するものとし、開発区域外に影響を及ぼさない措置</b>を講じなければならない。</p>
	(2) 構造	<p>ア 排水施設は堅固で耐久力を有する構造であること。</p> <p>イ 排水施設は、コンクリート、れんがその他の耐水性材料で造り、かつ、漏水を最小限度のものとする措置が講じられていること。</p> <p>ウ 排水施設は、道路及び他の排水施設の維持管理上支障がない場所に設けられていること。</p> <p>エ 排水施設の暗渠である構造の部分の内径又は内のり幅は、20cm以上であること。</p> <p>オ 排水施設のうち、暗渠である構造の部分の次の箇所には、マス又はマンホールが設けられていること。</p> <p>(ア) 管渠の始まる場所</p> <p>(イ) 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所。ただし、管渠の清掃に支障がないときはこの限りでない。</p> <p>(ウ) 管渠の長さがその内径又は内のりの幅の120倍を超えない範囲において管渠の維持管理上必要な箇所</p>
3 給水施設		<p>ア 銚田市水道の給水区域内における開発区域内の生活用水は、原則として当該水道の供給を受けること。</p> <p>イ 銚田市水道の未整備区域における開発区域内の生活用水は、次の条件を満たす施設によるものであること。</p> <p>(ア) 水質が衛生上適当なもの</p>

		(イ) 水量が当該開発区域内に居住することが 予定される人口に応ずる必要量を満たすもの												
4 擁壁	(1) 設置	<p>ア 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、当該がけ面が擁壁で覆われていること。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ若しくはがけの部分で、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。</p> <p>(ア) 土質が次の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、その土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの</p> <p>(イ) 土質が次の表の左欄に掲げるものに該当し、かつその土質に応じ勾配が同表の中欄の角度を超え同表の右欄の角度以下のもので、がけの上端から下方に垂直距離5m以内の部分</p> <p>イ アただし書の規定により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そのがけ面が保護されていること。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>土 質</th> <th>擁壁を要しない 勾配の上限</th> <th>擁壁を要する 勾配の下限</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>軟岩（風化の著しいものを除く。）</td> <td>60度</td> <td>80度</td> </tr> <tr> <td>風化の著しい岩</td> <td>40度</td> <td>50度</td> </tr> <tr> <td>砂利，真砂，関東ローム， 硬質粘土その他これらに 類するもの</td> <td>35度</td> <td>45度</td> </tr> </tbody> </table>	土 質	擁壁を要しない 勾配の上限	擁壁を要する 勾配の下限	軟岩（風化の著しいものを除く。）	60度	80度	風化の著しい岩	40度	50度	砂利，真砂，関東ローム， 硬質粘土その他これらに 類するもの	35度	45度
土 質	擁壁を要しない 勾配の上限	擁壁を要する 勾配の下限												
軟岩（風化の著しいものを除く。）	60度	80度												
風化の著しい岩	40度	50度												
砂利，真砂，関東ローム， 硬質粘土その他これらに 類するもの	35度	45度												
	(2) 構造	<p>ア 高さが2mを超える擁壁の構造は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造、間知石練積み造その他練積み造であること。</p> <p>イ 擁壁は、壁面の面積3㎡以内ごとに1個の耐水材料を用いた水抜穴（内径7.5cm以上）が設けられ、かつ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な部分には、砂利等の透水層が設けられていること。</p>												
	(3) 地表水の処理	切土又は盛土をした土地の部分に生ずるがけ面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勾配が設けられていること。												

付 表（すみ切り長さ）

（単位：m）

道路幅員 交差角	4 m以上 6 m未満			6 m以上 9 m未満			9 m以上		
	120°	90°	60°	120°	90°	60°	120°	90°	60°
4 m以上 6 m未満	2	3	4	4	5	6	4	5	6
6 m以上 9 m未満	2	3	4	4	5	6	4	5	6
9 m以上	2	3	4	2	3	4	2	3	4

備考 道路の交差角がこの表に定める交差角のいずれにも該当しない場合には、この表に定める交差角の直近のものを適用する。