

# ○八街市宅地開発事業指導要綱

平成3年8月1日  
告示第37号

改正 平成8年3月22日 告示第20号 平成9年8月26日 告示第50号  
平成11年11月18日 告示第84号 平成13年3月30日 告示第50号  
平成13年12月26日 告示第164号 平成15年11月27日 告示第162号  
平成17年3月7日 告示第25号 平成23年8月22日 告示第136号  
平成25年4月11日 告示第68号

## 第1章 総則

(目的)

**第1条** この要綱は、八街市（以下「市」という。）における宅地開発事業に関し、法令及び千葉県条例並びに、これらに基づく命令及び通達に定めるもののほか、必要な事項を定め、秩序ある宅地開発の誘導を図り、開発区域及びその周辺における環境の破壊と災害の発生を未然に防止することにより、健全な生活環境の保全と良好な都市の形成に資することを目的とする。

(定義)

**第2条** この要綱において、次の各号に掲げる用語の定義はそれぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 宅地開発事業 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。
- (2) 開発区域 宅地開発事業を行う土地の区域をいう。
- (3) 事業者 宅地開発事業を施行する者をいう。
- (4) 工事施工者 宅地開発事業に係る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。
- (5) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、上下水道、河川、水路、治水及び利水のための調整池、消防の用に供する貯水施設、その他公共の用に供する施設をいう。
- (6) 公益施設 教育施設、医療施設、官公庁施設、社会福祉施設、その他居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設をいう。
- (7) 中高層建築物 階数3以上又は高さ10メートル以上の建築物をいう。
- (8) 中高層共同住宅 中高層建築物のうち、その利用目的が共同住宅（店舗併用住宅を含む。）の用に供するものをいう。

(適用範囲)

**第3条** この要綱は、次の各号に掲げる宅地開発事業について適用する。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく開発行為の許可を必要とする宅地開発事業。ただし、市が行うものを除く。
- (2) 同一事業者が一団とみなされる区域を分割又は継続して行う宅地開発事業
- (3) 複数の事業者が、ほぼ時期を同じくして行うもので、それが一体として認められる宅地開発事業
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める宅地開発事業

(事業者の責務)

**第4条** 事業者は、「八街市総合計画」を十分理解し、尊重するとともに、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事業計画を策定するとともに、市及び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 事業者は、地域住民の意見を尊重し、その理解と協力のもとに事業計画の策定に当たらなければならない。
- 3 事業者は、宅地開発事業により農業用水利に影響を及ぼすおそれがある場合はその関係住民、農業団体等と協議しなければならない。
- 4 事業者は、宅地開発事業に起因する損害については、その責任において速やかに現状回復又は補償等に当たらなければならない。
- 5 中高層建築物の建築を目的とした宅地開発事業にあつては、冬至日における午前9時から午後3時までに建築物の日影の影響を受ける敷地の居住者及び所有者等に対し、その事業計画について十分説明を行い理解を得るよう努めなければならない。  
(事前協議)

**第5条** 事業者は、法令で定められた開発許可申請に先立ち、事前協議申請書（別記様式）により、事業の計画についてあらかじめ市長と協議し、同意を得なければならない。また、当該宅地開発事業を変更しようとする場合も同様とする。ただし、市長が軽微な変更と認める場合はこの限りでない。

- 2 市長は、前項の規定により提出された事業計画について、八街市宅地開発連絡協議会において、計画の適否並びに設計その他について調査及び検討を行うものとする。
- 3 市長は、事業者と事前協議が整った場合は、協議書及び協定書を締結するものとする。

## 第2章 事業計画

### 第1節 一般的事項

#### (土地利用計画)

**第6条** 戸建住宅の住宅地を目的とする宅地開発事業にあつては、街区は長辺を80メートルから120メートル、短辺を30メートルの長方形を標準としなければならない。

- 2 戸建住宅の一区画の面積は、次の各号に掲げる地域に応じ、それぞれ当該各号に定めるとおり確保しなければならない。ただし、開発区域が各号の地域にわたる場合は、その開発区域の過半が属する地域の規定を適用する。

- (1) 用途地域の定めのある地域 150平方メートル以上
- (2) 用途地域の定めのない地域 165平方メートル以上

- 3 開発区域のうち、地区計画により建築物の敷地面積の最低限度が定められている区域については、前項の規定は適用しない。
- 4 共同住宅の住戸専用面積は55平方メートル以上としなければならない。

#### (人口計画)

**第7条** 事業者は、住宅地を目的とする宅地開発事業にあつては、別表第1に定める基準により人口計画を策定しなければならない。また、1ヘクタール当たりの人口は、別表第2に定める基準以下としなければならない。

#### (建築計画)

**第8条** 事業者は、周辺環境を維持保全するために、別表第3に定める基準により、建築物の計画を行わなければならない。

## 第2節 公共施設の整備

(整備範囲)

**第9条** 宅地開発事業に伴い必要となる公共公益施設の整備は、原則として事業者の負担により行わなければならない。また、公共施設の整備が開発区域外に及ぶ場合も同様とする。

(道路)

**第10条** 開発区域の主要な道路は、原則として複数の開発区域外の相当規模の道路に接続しなければならない。

2 事業者は、開発区域内及び周辺の道路について、開発区域の形状及び規模並びに予定建築物の用途、規模等と周辺の状況を勘案して、環境の保全、災害の防止、通行の安全が図られるよう、道路構造令（昭和45年政令第320号）及び別に定める八街市宅地開発事業技術基準（以下「技術基準」という。）に基づき適切に計画し、整備しなければならない。

3 事業者は、開発区域内に都市計画決定された道路又は市が新設若しくは改良計画を定めている道路がある場合は、原則としてその計画に適合するよう整備しなければならない。

4 事業者は、工事用道路として公道を使用する場合は、事前に道路管理者と協議し、道路の機能を損なわないよう措置しなければならない。

(公園及び緑地)

**第11条** 事業者は、開発区域の面積が3,000平方メートル以上であるときは、次の各号に掲げる宅地開発事業の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める面積の公園又は緑地を確保しなければならない。

(1) 住宅地を目的とするもの 開発区域の3パーセント以上の面積の公園

(2) 前号に掲げるもの以外のもの 開発区域の3パーセント以上の面積の緑地

2 開発区域の面積が3,000平方メートル以上の中高層共同住宅を目的とする宅地開発事業にあっては、開発区域の3パーセント以上の面積の公園を確保し、かつ、公園及び緑地の合計面積を開発区域の6パーセント以上確保しなければならない。

3 事業者は、公園内の施設について、都市公園法（昭和31年法律第79号）及び技術基準に基づき整備しなければならない。

4 事業者は、開発区域内に都市計画決定された公園又は緑地がある場合はその計画に適合するよう整備しなければならない。

5 事業者は、公園又は緑地の管理の方法について市と協議しなければならない。

(上水道)

**第12条** 事業者は、原則として市営水道により給水計画を策定しなければならない。

ただし、やむを得ず地下水源とする場合は、その計画等について市長と協議しなければならない。

2 事業者は、水道施設の整備に当たっては、市長と協議の上、必要と認められる施設等の整備をしなければならない。なお、給水装置の整備は、市長の指定した業者が行わなければならない。

3 前項に規定する市営水道引込み施設等については、市に帰属しなければならない。

4 事業者は、第1項ただし書により給水を行う場合は、水道法（昭和32年法律第

177号)、千葉県環境保全条例(平成7年千葉県条例第3号)、八街市環境保全条例(平成10年条例第17号)、八街市小規模水道条例(平成25年条例第15号)その他の法令の定めに基づく施設を設置し、維持管理しなければならない。また、水質については、水質基準に関する省令(平成15年厚生労働省令第101号)に基づき、衛生に支障のないよう努めなければならない。

(ガス)

**第13条** 事業者は、ガス供給計画について、市長と協議しなければならない。

(雨水排水施設)

**第14条** 事業者は、開発区域を含む集水区域から流出する雨水を放流先の排水能力及び利水状況を勘案して、有効かつ適切に排出させるよう必要な施設を設置し、開発区域外の排水施設に接続しなければならない。

2 事業者は、前項の規定により排水を放流する場合は、当該排水施設等の管理者と協議の上、放流にかかる同意を得なければならない。

3 事業者は、放流先の能力により必要と認められる場合は、開発区域内に調整池を設けなければならない。

4 事業者は、宅地開発事業によりその周辺及び下流の農耕地に農業用水の枯渇を招くおそれのある場合は、農業用水確保に必要な施設を設置しなければならない。

5 事業者は、やむを得ず雨水を開発区域内で処理する場合は、技術基準に基づき必要な施設を設置しなければならない。

(汚水排水施設)

**第15条** 事業者は、原則として開発区域から排水されるし尿及び生活雑排水(以下「汚水」という。)を公共下水道に放流しなければならない。

2 事業者は、公共下水道への放流ができない場合は、汚水を合併処理浄化槽により水質を浄化した上、開発区域外の排水施設に放流しなければならない。なお、この場合において、前条第2項に規定する放流にかかる同意を得なければならない。

3 事業者は、汚水を合併処理浄化槽で処理する場合は、建築基準法(昭和25年法律第201号)及び千葉県浄化槽取扱指導要綱(昭和60年建第112号、生第85号。以下[浄化槽指導要綱]という。)を遵守するとともに、環境衛生及び利水に支障のないよう必要な措置を講じなければならない。

なお、汚泥処理については別に市長と協議しなければならない。

4 事業者は、汚水処理施設の位置の選定に当たっては、その周辺への騒音及び臭気に対し十分配慮し、計画しなければならない。

5 事業者は、公共下水道事業計画区域内での宅地開発事業にあつては、市長と協議の上、必要と認められる施設を整備しなければならない。

6 事業者は、やむを得ず汚水を開発区域内で処理する場合は、原則として合併処理浄化槽により水質を浄化した上、浄化槽指導要綱の定めにより必要な施設を設置し、処理しなければならない。

(消防水利)

**第16条** 事業者は、開発区域内に消防水利の基準(昭和39年消防庁告示第7号)及び技術基準に基づき、市長及び佐倉市八街市酒々井町消防組合と協議の上、消防に必要な水利施設を設置し、原則として市に帰属しなければならない。

### 第3節 公益施設の整備

(整備範囲)

**第17条** 事業者は、住宅地を目的とする宅地開発事業にあつては、計画人口に対応するよう区域内に公益施設を適切に計画するとともに、その整備を行わなければならない。

(教育施設)

**第18条** 事業者は、計画戸数がおおむね1,000戸以上の宅地開発事業にあつては、市長と協議の上、開発区域内に小学校又は中学校等を建設するための用地を確保し、市へ無償で提供しなければならない。

(衛生施設)

**第19条** 事業者は、住宅の建築を目的とする宅地開発事業にあつては、市長と協議の上、技術基準に基づきごみ収集場所を確保し、市へ無償で提供しなければならない。

(集会施設)

**第20条** 事業者は、計画戸数50戸以上の宅地開発事業にあつては、市長と協議の上、技術基準に基づき集会施設の用地を確保し、市へ無償で提供しなければならない。

2 事業者は、共同住宅の建築を目的とする宅地開発事業にあつては、前項の規定にかかわらず、市長と協議の上、技術基準に基づき集会施設を確保しなければならない。

(駐車場及び駐輪場)

**第21条** 事業者は、開発区域内に商業施設等の設置により交通の集中が見込まれる場合は、市長と協議の上、駐車場及び駐輪場を設置しなければならない。

2 事業者は、住宅の建築を目的とする宅地開発事業にあつては、計画戸数1戸当たり1台以上の駐車場を原則として開発区域内に確保しなければならない。ただし、やむを得ないと認められる場合は、開発区域から300メートル以内の場所に、計画台数の3分の1を限度として駐車場を確保することができる。

(交通安全施設)

**第22条** 事業者は、交通の安全を確保するため、市長及び関係機関と協議の上、交通安全施設を設置しなければならない。

(防犯施設)

**第23条** 事業者は、防犯上の安全を確保するため、市長及び関係機関と協議の上、防犯灯を設置しなければならない。

(電柱)

**第24条** 事業者は、電柱を設置する場合は、道路敷地外にその用地を確保しなければならない。この場合において、その位置等については、別に関係機関と協議しなければならない。

(その他)

**第25条** 事業者は、宅地開発事業の位置又は規模等により、市が公民館、幼稚園、保育所、消防署、警察官派出所及びその他公益施設の整備について必要と認める場合は、市長及び関係機関と協議の上、用地を確保し、原則として市に無償で提供しなければならない。

### 第3章 環境保全

(環境保全)

**第26条** 事業者及び工事施工者は、宅地開発事業の計画の策定及び事業の施行に当たり、自然環境の保全並びに災害及び公害等の発生を未然に防止するよう努めなければならない。

2 事業者は、宅地開発事業に着手するまでの間及び工事の完了後においても、火災、犯罪等の発生及び近隣の生活環境を損なうことのないよう、開発区域の適正な管理に努めなければならない。

3 事業者は、宅地開発事業が土砂等の運搬を伴うものであるときは、開発区域周辺住民の日常生活及び公共公益施設に支障を来すことがないように必要な措置を講じなければならない。

(文化財の保護)

**第27条** 事業者は、埋蔵文化財の保護を図るため、埋蔵文化財の所在の有無についてあらかじめ、千葉県教育委員会及び八街市教育委員会に確認し、回答を得なければならない。

2 事業者は、宅地開発事業にかかる埋蔵文化財の取扱いについては、千葉県教育委員会及び八街市教育委員会と協議しなければならない。

3 事業者は、宅地開発事業の施行中に埋蔵文化財を発見した場合は、直ちに工事を中止し、かつ、その現状を変えることなく速やかにその旨を八街市教育委員会に報告し、その指示に従わなければならない。

(騒音、振動等の対策)

**第28条** 事業者は、宅地開発事業の施行に当たり、騒音規制法(昭和43年法律第98号)、振動規制法(昭和51年法律第64号)及び八街市環境保全条例等を遵守するとともに、工事の施工方法等について周辺住民に対し十分説明しなければならない。

#### 第4章 雑則

(優先入居及び分譲)

**第29条** 事業者は、住宅又は宅地等の分譲に当たり、市民及び在勤者への優先入居及び分譲について配慮しなければならない。

2 優先入居及び分譲の割合は、計画戸数50戸以上の宅地開発事業にあつては、40パーセント以上としなければならない。

(検査)

**第30条** 事業者は、都市計画法(昭和43年法律第100号)の規定による完了検査に先立ち、市の検査を受けなければならない。

2 市長は、検査の結果により、必要な範囲で手直し等を命じることができる。

3 市長は、当該宅地開発事業が開発行為の許可のとおり施行されていることが確認されるまで、工事完了届の進達を保留することができる。

(帰属及び管理)

**第31条** 事業者は、宅地開発事業により設置される公共公益施設について、工事完了公告後、速やかに市に帰属しなければならない。

2 事業者は、公共公益施設の帰属に必要な図書を工事完了届の提出と同時に市へ提出しなければならない。

3 事業者は、公共公益施設及び用地を帰属後1年間保証しなければならない。

(建築協定)

**第32条** 事業者は、開発区域の面積が5ヘクタール以上の住宅地を目的とする宅地開発事業にあつては、良好な生活環境を維持保全するため、八街市建築協定条例（昭和56年条例第18号）に基づき建築協定を締結しなければならない。

(勧告等)

**第33条** 市長は、この要綱に基づき、当該宅地開発事業について必要に応じ資料の提出を求め、勧告することができる。

(立入調査)

**第34条** 市長は、必要に応じ開発区域内に立入り、当該宅地開発事業について調査することができる

(補則)

**第35条** 事業者は、宅地開発事業に伴い生じる問題で、この要綱に定めのない事項については、別に市長と協議しなければならない。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成3年10月1日から施行する。

(八街町宅地開発事業指導要綱の廃止)

2 八街町宅地開発事業指導要綱（昭和59年告示第30号）は、廃止する。

(経過措置)

3 この告示施行の際、廃止前の八街町宅地開発事業指導要綱の規定により事前協議がなされているものについては、なお従前の例による。

附 則（平成8年3月22日告示第20号）

(施行期日)

1 この告示は、平成8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、改正前の八街市宅地開発事業指導要綱の規定により事前協議がなされているものについては、なお従前の例による。

附 則（平成9年8月26日告示第50号）

(施行期日)

1 この告示は、平成9年10月1日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行の際、改正前の八街市宅地開発事業指導要綱の規定により事前協議がなされているものについては、なお従前の例による。

附 則（平成11年11月18日告示第84号）

(施行期日)

1 この告示は、平成12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、改正前の八街市宅地開発事業指導要綱の規定により事前協議がなされているものについては、なお従前の例による。

附 則（平成13年3月30日告示第50号）

(施行期日)

- 1 この告示は、平成13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、改正前の八街市宅地開発事業指導要綱の規定により事前協議がなされているものについては、なお従前の例による。  
附 則 (平成13年12月26日告示第164号)  
(施行期日)
- 1 この告示は、平成14年1月1日から施行する。  
(経過措置)
- 2 この告示の施行の際、この告示による改正前の八街市宅地開発事業指導要綱の規定により事前協議がなされている宅地開発事業については、なお従前の例による。  
附 則 (平成15年11月27日告示第162号)  
(施行期日)
- 1 この告示は、平成16年6月1日から施行する。  
(経過措置)
- 2 この告示の施行の際、この告示による改正前の八街市宅地開発事業指導要綱の規定により事前協議がなされている宅地開発事業については、なお従前の例による。  
附 則 (平成17年3月7日告示第25号)  
この告示は、公示の日から施行する。  
附 則 (平成23年8月22日告示第136号)  
(施行期日)
- 1 この告示は、平成24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、改正前の八街市宅地開発事業指導要綱の規定により事前協議がなされている宅地開発事業については、なお従前の例による。  
附 則 (平成25年4月11日告示第68号)  
この告示は、公示の日から施行する。



## 別表第1（第7条）

## 人口計画

種別		戸当たり人口	備考
戸建住宅		4人	
共同住宅	住戸専用面積が55平方メートル以上75平方メートル未満のもの	3人	
	住戸専用面積が75平方メートル以上91平方メートル未満のもの	4人	
	住戸専用面積が91平方メートル以上104平方メートル未満のもの	5人	
	住戸専用面積が104平方メートル以上のもの	6人	
その他		事業計画による	

注 住戸専用面積とは、住宅建設5か年計画で示される誘導居住水準の壁厚補正後の住戸専用面積をいう。

別表第2（第7条）

1ヘクタール当たりの人口密度

（単位 人／ヘクタール）

地域区分	開発面積	3,000平方メートル未満	3,000平方メートル以上1ヘクタール未満	1ヘクタール以上5ヘクタール未満	5ヘクタール以上10ヘクタール未満	10ヘクタール以上
	第一種低層住居専用地域	別途協議による		200 (800)	180 (450)	150 (450)
第二種低層住居専用地域						
第一種中高層住居専用地域						
第二種中高層住居専用地域						
第一種住居地域						
第二種住居地域						
近隣商業地域 商業地域						
準工業地域 用途地域の定めのない地域		200 (450)				

注（ ）は、中高層共同住宅の計画による場合に適用する。

別表第3（第8条）

建築計画

地域区分	隣接地に対する日影時間の制限
用途地域の定めのある地域	建築基準法（昭和25年法律第201号）の定めによる
用途地域の定めのない地域	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、平均地盤面から高さ4メートルの水平面に敷地境界線からの水平距離が10メートルを超える範囲で3時間、5メートルを超え10メートルを超えない範囲で5時間以上の日影を生じさせることがないこと。