

八街市小規模開発事業指導基準

昭和52年12月27日

告示第28号

(目的)

第1条 この指導基準は、市内において小規模な宅地開発行為及び共同住宅の建築行為を行うものに対して、公共施設その他環境の整備について、事業主の責任においてなすべき必要な施工上の基準を定め、環境の破壊及び災害の防止を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この指導基準において「開発事業」とは、次の各号に掲げるものをいう。(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ものを除く。)

- (1) 農地法による転用許可の申請を同時に行う、住宅の用に供する目的で行う4区画以上の土地の分譲又は土地の分割貸与
- (2) 建築確認申請を4棟以上同時に行う、建売住宅及び集合住宅の建築行為
- (3) 建築確認申請を同時に行う、計画戸数が10戸以上の共同住宅の建築行為

2 この指導基準において「事業主」とは、開発事業を施工しようとする者をいう。

(事前協議)

第3条 事業主は、当該開発事業の計画について別に定める事前協議書により、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。

(事業主の責務)

第4条 事業主は、開発事業の計画に当たり、開発区域に隣接する地権者等の利害関係者と事前に協議し、あらかじめ必要な調整を行うものとする。

- 2 開発事業施工の過程及び施工後において、事業主の責に帰すべき理由により、開発区域の周辺の農作物その他の物件及び道路、水路その他の公共施設に損傷を与えたときは、事業主が全責任をもってその補償又は原状復元に当たるものとする。

(整備基準)

第5条 事業主は、次の各号に掲げる基準に従い開発事業を施工するものとする。

(1) 敷地

ア 事業主は、開発事業の区域内の1区画の敷地面積を用途地域の定めのある地域については150平方メートル以上、用途地域の定めのない地域については165平方メートル以上確保しなければならない。この場合において、これを分割して販売してはならず、かつ、需用者に対しても後日分割しないよう十分説明をしなければならない。

(2) 道路

ア 開発事業の区域内の道路は、原則として区域外の幅員4メートル以上の道路に接続させなければならない。

イ 開発事業の区域内の道路の幅員は、4.5メートル以上とし、全面舗装をしなければならない。

ウ 道路側溝は、サイズ300ミリメートル以上のL字溝を使用するものとする。ただし、汚水の放流が可能な場合にはU字溝とすることができる。

エ 開発事業の区域内に新設又は改良の道路計画が立案されているときは、原則としてその計画に適合するよう事業主が施工しなければならない。

オ 道路の路面には、電柱等交通障害となる施設は設置することができない。

(3) 排水施設

ア 雨水を放流する場合は、当該排水施設等の管理者の同意を得なければならない。この場合において、既存の排水施設までの施設整備は、事業主の負担により行うものとする。ただし、雨水の放流が困難な場合にあつては、開発事業の区域内に開発面積100平方メートル当たり、5立方メートルの割合で雨水貯留浸透施設を設置するものとする。

イ し尿及び家庭用雑排水については、原則として公共下水道に放流するものとする。公共下水道に放流できない場合は、合併処理浄化槽を設置し、下流の同意を得て放流するものとする。放流が困難な場合にあつては、蒸発槽等の施設を設置し、敷地内処理をすることができる。

(4) 消防施設

ア 開発事業の区域において、「消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）」に基づく消防水利を設置しなければならない。ただし、この基準を満たす消防水利が既にある場合は設置不要とし、当該消防水利施設の設置場所は、開発事業の区域の内外を問わないものとする。

(5) 上水道施設

ア 上水道施設の整備に要する経費は、すべて事業主の負担とする。

イ 開発事業の区域が市営水道の給水区域内にあるときは、八街市水道事業者の指定する施設とする。

(6) 衛生施設

ア 開発事業の区域内にごみ収集場所を確保しなければならない。ただし、当該区域の近隣にごみ収集場所を確保する場合又は当該区域の近隣の既設ごみ収集場所を使用できる場合は、この限りでない。

(立入調査等)

第6条 市長は、開発事業に関して、随時その状況を調査することができるものとする。この場合、事業主は、これに協力しなければならない。

2 市長は、事業主に対して、必要な限度において報告若しくは資料の提出を求め、又は勧告をすることができるものとする。

(文化財の保護)

第7条 事業主は、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 事業主は、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 事業主は、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。

(補則)

第8条 開発事業に伴って生ずる問題で、この指導基準に定めのない事項及び疑義等については、市長がその都度定めるものとする。

2 開発事業により設置された区域内の施設は、事業主又はこれに代わる所有者等が管理方法を定め、適法な状態で維持管理を行うものとする。

附 則

この告示は、昭和53年1月1日から施行する。

附 則（平成8年3月22日告示第21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、改正前の八街市小規模開発事業指導基準第5条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23年8月22日告示第137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、改正前の八街市小規模開発事業指導基準第5条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（令和6年3月29日告示第61号）

（施行期日）

1 この告示は、公示の日から施行する。

（経過措置）

2 この告示の施行の際、改正前の八街市小規模開発事業指導基準第5条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。