

宅地開発指導要綱



一 宮 町

第 1 章 総 則

(目的)

第 1 条 この要綱は、宅地開発事業に関し、必要な事項を定め、無秩序な宅地開発による環境の破壊を防止し、開発区域及びその周辺地域における災害を防止するとともに、健全な生活環境の保全と秩序ある宅地開発を図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意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 建築物 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 1 号に定める建築物をいう。また「建築」とは同条第 13 号に定める建築をいう。
- (2) 特定工作物 都市計画法（昭和 43 年 6 月 15 日法律第 100 号）第 4 条第 11 号に定める工作物をいう。
- (3) 開発行為 都市計画法（昭和 43 年 6 月 15 日法律第 100 号）第 4 条第 12 号に定める、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なう土地の区画形質の変更をいう。
- (4) 宅地開発 次条各号に掲げる開発行為又は建築行為をいう。
- (5) 開発区域 開発行為を行なう土地の区域をいう。
- (6) 公共施設 道路・公園・緑地・広場・上水道・下水道・河川・水路・治水及び利水のための調整池・消防水利等公共の用に供する施設をいう。
- (7) 公益施設 教育施設・医療施設・官公庁施設・購買施設・交通施設・廃棄物処理施設・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の必要な施設をいう。
- (8) 事業者 宅地開発事業の施行主体をいう。
- (9) 工事施行者 宅地開発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ものをいう。
- (10) 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。
- (11) 共同住宅等 建築基準法第 2 条第 2 号に規定する特殊建築物のうち、共同住宅、寄宿舍下宿、その他これらに類する用途に供する建築物をいう。

(適用範囲)

第 3 条 この要綱は、次に掲げる宅地開発事業（以下「事業」という。）について適用する。

- (1) 開発面積が 1,000 平方メートル以上のもの。ただし、次に掲げる開発行為は除く。
 - ア 主として自己の居住の用（店舗併用を含む）に供する目的で行なう開発行為。
 - イ 土地区画整理法（昭和 29 年 5 月 20 日法律第 119 号）に基づき行なう土地区画整理事業。
 - ウ 自己の居住以外の建築物で、延べ床面積が 300 平方メートル以下のもの。
 - エ 都市計画法第 29 条第 3 号及び施行令第 21 条に規定する公益施設。
- (2) 5 区画以上の土地分譲、建売分譲、及び 1 戸建賃貸住宅建設を行なう事業。

- (3) 5戸以上の共同住宅等を建設する事業。
- (4) 同一事業者が一団とみなされる1,000平方メートル以上の区域を分割し、又は継続して行なう事業。なお、同一事業者が継続して行なう事業については、既開発行為の工事が完了し、かつ道路位置指定の日から満2ケ年を経過しているもの、あるいは1年を経過して市街化（建築物の建設）が全て完了しているものについては、この限りでない。
- (5) 複数の事業者が、ほぼ時期を同じにして行なう1,000平方メートル以上の事業で、それが一体として認められるもの。また時期がずれた場合は、先行の開発行為が完了し、かつ道路位置指定の日から満1年を経過しているものについては、この限りでない。
- (6) 主として特定工作物の建設の用に供する目的で行なう事業。
- (7) 前各号に掲げるもののほか、町長が特に必要と認めた事業。

(宅地開発事業の制限)

第4条 事業者は、良好な自然環境を有する地域、災害防止上保全すべき区域等次に掲げる地域は、原則として開発区域に含めてはならない。

- (1) 農用地区域等の優良農耕地
- (2) 自然公園内の特別地域
- (3) 野生動植物等の要保護区域
- (4) 保安林及び保安林予定森林の区域
- (5) 文化財保護上保全を必要とする区域
- (6) その他町長が必要と認める区域

(事業者の責務)

第5条 事業者は、一宮町(以下「町」という。)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開発事業の計画を策定するとともに、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、宅地開発の計画の策定にあたり、その地域住民等の意見を尊重し、説明会等の方法によりその理解と協力のもとに協議・調整を行った後、事業を実施するものとする。又、農業用水利及び施設等に影響を及ぼすおそれがあるときは、その関係住民、農業団体等と十分な協議・調整を行わなければならない。
- 3 事業者は、前項の規定により説明会を実施した時は、速やかにその旨を町長に報告しなければならない。(別記様式第1号)
- 4 前2項の規定は、事業計画を変更しようとする場合も同様とする。
- 5 事業施行にあたっては、周辺の農地、農作物、その他公私有財産等に悪影響を及ぼさぬよう細心の注意を払うものとし、万一損害及び被害を与えた場合は、事業者の責任において速やかに補修・補償等の処理を行わなければならない。

(事前協議)

第6条 事業者は、事業を施行する前にあらかじめ当該事業計画について町と協議し、審査を受けなければならない。(別記様式第2、3号)この場合、開発に係る土地が自己の所有に属しないものにあつては、当該用地取得について、関係者と交渉を開始する前でない限りならない。又、事業計画を変更しようとする場合も同様とする。

(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つては、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措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、且つ、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、且つ、町長に報告するものとする。

(審議会の意見聴取)

第8条 開発区域の面積が1ヘクタールを越えるもので町長が必要と認めるものについては、一宮町都市計画審議会の意見を聴くものとする。

(宅地開発審査委員会の設置)

第9条 宅地開発事業に係る事務の総合調整を図り、この要綱の的確な実施を図るため、別に定めるところにより一宮町宅地開発審査委員会を設置する。

(事業計画の審査)

第10条 町長は、事業者から事前協議の申出があつた場合、本要綱に基づき支障がないかどうか審査するものとする。

(協定書の締結)

第11条 町長は、事前協議が終了し、支障がないと認められるときは協定書(別記様式第4号)を事業者と取り交わすものとする。

(工事の施工)

第12条 事業者は、前条による協定書の締結後でなければ工事に着手してはならない。又、事業者は工事の着手にあたり、工事を施行する7日前までに宅地開発事業着工届(別記様式第5号)を町長に提出しなければならない。

(工事の中止及び廃止)

第13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(別記様式第6号)を町長に届け出て、必要な措置を講じるものとする。

(完了届及び検査)

第14条 事業者は、工事が完了したときは、速やかに宅地開発事業工事完了届(別記様式第7号)を町長に提出すると共に、完了検査を受けなければならない。

2 前項の検査に合格したときは、町長は宅地開発事業の工事検査済証(別記様式第8号)を交付する。

第2章 事業計画

第1節 一般的事項

(区画の面積)

第15条 事業者は、戸建住宅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原則として1区画あたりの面積を次に掲げる規模以上としなければならない。

開発面積	区画面積
1ha未満	165㎡
1ha以上20ha未満	230㎡
20ha以上	330㎡

2 前項の区画については、造成終了後において分割又は共同住宅等の建築をしてはならず、事業者はこの旨徹底する措置を講じなければならない。

(人口計画)

第16条 人口算定基準は、戸建住宅を目的とする場合には1区画につき4人とし、共同住宅の場合にあつては、1戸の居住面積が60平方メートル未満の場合は1戸当たり3.5人、60平方メートル以上の場合は1戸当たり3.7人とし、寄宿舍にあつては収容実人員とする。

2 中高層建築物の場合の人口密度は、次に掲げる基準以下としなければならない。

地域	建ぺい率	容積率	計画人口
第一種中高層住居専用地域	60%	200%	850人/ha
第一種住居地域	60%	200%	850人/ha
近隣商業地域	80%	300%	1,000人/ha
上記以外の地域	60%	200%	850人/ha

(駐車場)

第17条 事業者は、次の各号に定めるところにより自動車駐車場を事業区域内あるいはその周辺に設置するものとする。

- (1) 収容台数は、住宅地を目的とする開発事業にあつては、計画戸数以上としその他の開発事業にあつては、別に町と協議して定めるものとする。
- (2) 1車当たりの面積は、15平方メートル(5メートル×3メートル)以上とする。ただし、駐車場内の通路部分の面積は含まないものとする。

第2節 公共・公益施設

(事業実施の原則)

第18条 事業者は、事業の実施が地域開発の一環であることを十分認識して事業の推進にあたりるとともに、都市計画法、県及び町の要綱の規定を遵守し、事業の実施にあたっては、その全過程において町の指導に従い、次に掲げる各号について十分な配慮をしなければならない。

- (1) 事業者は、良好な生活環境の確保を図るよう努力し、事業区域内に必要とする公共・公益施設及びこれらの用地は事業者が負担するものとする。
- (2) 開発等に伴い公共・公益施設の整備の必要性が事業区域外に及ぶ場合は、町と協議の上その費用を事業者が負担するものとする。
- (3) 周辺地域住民の利益を損なわないこと。

(道路)

第19条 事業者は、開発区域内道路及び区域外に通ずる道路並びに付属工作物の整備については、別に定める基準に従い施行するものとする。

- 2 事業者は、開発区域に公共事業として新設又は改良計画の立案されている道路がある場合には、当該道路を計画に適合するよう整備しなければならない。
- 3 事業者は、開発事業により設置された道路及び接続された道路について、街路灯、防犯灯等の照明施設及びガードレール、カーブミラー等の交通安全施設その他必要と認める施設について町と協議の上、設置するものとする。

(公園・緑地)

第20条 事業者は、開発区域の面積が3,000平方メートル以上5,000平方メートル未満の場合は開発面積の3%以上、5,000平方メートル以上の場合は5%以上の公園・緑地を設置するものとし、計画設計にあたっては別に定める基準により行なうものとする。

(雨水排水)

第21条 開発区域及び当該区域を含む流域から流出する雨水を適切に排出するため必要な施設を設置し、放流先の排水及び利水施設に支障を及ぼさないように当該区域外の排水施設又は海域に接続していなければならない。

- 2 放流先の排水能力によりやむを得ないと認められる時は、河川又は水路の管理者と協議のうえ別に定める基準により、当該区域において一時雨水を貯溜する調整池を設けるか、又は支障のない地点まで河川又は水路を改修しなければならない。

(污水排水)

第22条 事業区域内の污水処理は、し尿と雑排水を併せて処理する合併浄化槽を設置しな

- なければならない。ただし処理対象人員(戸建住宅は1区画5人で算定)が101人以上である開発事業においては、原則として1団地に1つの合併浄化槽を設置しなければならない。
- 2 排水については、別に定める水質基準以下とすること。
 - 3 事業者は、汚水の水路・河川等への排水については、事前に当該施設の管理者等の同意を得るとともに、その他関係者と十分協議をしなければならない。
 - 4 事業者は、既設の施設を利用して排水をする場合、その施設の改修を必要とするときは管理者と協議の上、かつ同意を得て施行するものとする。
 - 5 排水路及び排水施設は堅固で耐久性を有するものとし、施行にあたっては管理者及び町の指示に従い、別に定める基準に適合するようにしなければならない。
 - 6 事業者は、事業区域内の排水に起因して生じた紛争については、責任をもって速やかに解決しなければならない。

(利水計画)

第23条 宅地開発により、水源の枯渇及び流出係数の変化に伴い周辺並びに下流部分の農耕地等の利水に支障をきたすおそれのある場合には、開発区域に農業用水又は水源函養のために必要な貯水施設等を各流域ごとに設けなければならない。

(上水道施設)

第24条 上水道施設については、あらかじめ町及び長生郡市広域市町村圏組合水道部と協議すること。

- 2 やむを得ない事情により他に水源を求める場合は、その方法等について町と協議すること。

(消防防災)

第25条 消防施設は、消防法(昭和23年法律第186号)及び消防水利の基準(昭和39年消防庁告示第7号)等によるもののほか町及び長生郡市広域市町村圏組合消防本部の指示に従い、必要な消防水利施設を設置するものとする。

- 2 地盤の軟弱な土地、傾斜した土地、出水のおそれがある土地が事業区内に含まれているときは、安全上必要な措置を講ずること。
- 3 事業区域内に崖面があるとき、又は切土、盛土により生じた崖面は壁により保護すること。
- 4 2及び3については、宅地造成等規制法施行令(昭和37年政令第16号)により施行すること。

(衛生施設)

第26条 事業者は、計画規模(戸数)に適應したゴミ収集に必要な用地及び施設を町及び長生郡市広域市町村圏組合管理者と協議のうえ整備し、管理人を定め維持管理しなければならない。

(集会施設)

第27条 事業者は、住宅地を目的とする開発事業で、その計画戸数が50戸以上となる場合は、原則として集会所を設置するものとし、その位置、規模、構造等については別に町と協議するものとする。

2 開発事業に係る計画戸数が50戸未満となる場合は、町及び開発区域周辺自治組織の代表と既存集会施設の利用について協議するものとする。

(その他公益施設)

第28条 事業者は、開発行為の位置、規模等により開発区域周辺の実態を勘案し医療施設・警察官派出所、消防署及びその他の公共・公益施設が適切に配置できるよう努力しなければならない。

(負担金)

第29条 この開発事業における公共・公益施設に対する負担金は、原則として事業者に賦課しないものとする。ただし、町長が必要と認めた場合は、別表第4により負担を求めることができるものとする。

第3章 環境保全

(文化財の保護)

第30条 事業者は、事業計画を策定しようとするときは、開発区域における埋蔵文化財の有無について、あらかじめ町教育委員会の確認を受けなければならない。

2 事業者は、当該区域に文化財が存在する場合、又は新たに発見された場合には、当該文化財の取扱いについて町教育委員会と協議しなければならない。

(樹木及び地形の保全)

第31条 事業者は、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、樹木及び地形の保全について町と協議し、必要な措置を講じるものとする。

(土砂の運搬)

第32条 事業者は、大量の土砂の運搬を伴う開発行為にあつては別に町と協議し、住民の日常生活及び公共施設等に支障を及ぼさないよう必要な措置を講じるものとする。

(日照)

第33条 事業者は、必要に応じて開発区域周辺の建築物を含めた日影図を作成し、当該開発区域周辺の住民及び土地所有者にあらかじめ十分な説明を行うものとする。

(電波障害)

第34条 事業者は、必要に応じてあらかじめ開発区域周辺のテレビ等の電波障害について調査し、その排除のため必要な措置を講じるものとする。

(風害)

第35条 事業者は、必要に応じてあらかじめ開発区域周辺の風害について調査し、その排除のため必要な措置を講じるものとする。

(プライバシーの保護)

第36条 事業者は、周辺地域住民のプライバシーを侵害しないよう対処しなければならない。

(眺望)

第37条 事業者は、周辺地域における眺望を考慮し、開発事業にあたらなければならない。

第4章 補則

(帰属及び管理)

第38条 事業者は、開発行為により設置される公共・公益施設については、別表第1により帰属管理するものとする。

- 2 事業者は、前項により町に帰属されるものについては、工事完了公告以前に帰属登記申出書(別記様式第9号)を提出するものとする。
- 3 前項に関する書類の作成及び手続きは、事業者の責務において行い、当該管理者に費用の負担を求めてはならない。

(立ち入り調査及び勧告)

第39条 町長は、開発事業の施行に関し、必要に応じて関係職員を事業区域内の土地に立ち入らせ調査ができるものとする。

- 2 町長は、事業の適正な施行及び管理を行わせるため、事業者に対し必要な報告及び資料の提出を求め、又は必要な勧告を行うものとする。
- 3 町長は、前項の規定による勧告を行った場合において、事業者が当該勧告に従わないときは、その旨及び勧告の内容を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ものとする。

(この要綱に従わない場合の措置)

第40条 この要綱に従わない開発事業については、町は一切協力しないものとする。

(委任)

第41条 この要綱によりがたいもの又は定めのないものについては、別に町と協議するものとする。

附 則

- 1 この要綱は、平成15年10月1日から施行する。
- 2 一宮町宅地開発指導要綱(平成3年4月1日施行)は廃止する。
- 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出については、なお従前の例による。

宅地開発事業に伴う整備基準

1. 道路（第19条関連）

- (1) 開発区域内の道路幅員は、4 m以上とする。なお幹線道路及び取付道路の幅員は、開発面積により別表第2に定める基準以上とする。
- (2) 開発区域内の幅員9 m以上の道路は、歩車道が分離されていること。
 - ア. 歩道は緑石、防護柵等によって分離する。
 - イ. 横断歩道箇所等進入部分については、歩行者の通行、車椅子の乗り入れ等に支障をきたさないよう斜路等で摺付すること。
 - ウ. 歩道の幅員は、片側1.5 m以上とすること。
- (3) 道路の築造においては、曲線半径は幅員の10倍以上、縦断勾配は6%以下を原則とする。
 - ア. 縦断勾配が6%を超えるものについては、その勾配の区間及びその前後について、すべり止め等の処置を行なうこと。
 - イ. 縦断勾配が8%を超える道路は、その勾配に係る区間40 mごとに排水施設に排水の流速を減ずるための必要な施設を設けなければならない。
 - ウ. 道路の横断勾配は、セメントコンクリート舗装、アスファルト舗装で2%を標準とする。
- (4) 道路は、原則として全面舗装とし舗装構成は町と協議する。
 - ア. 設計施工に関する基準として、セメントコンクリート舗装要綱、アスファルト舗装要綱、簡易舗装要綱を準用する。
 - イ. 舗装厚については、原則として設計CBRに応じ決定するものとする。
- (5) 道路が同一平面で交差、若しくは接続、又は屈折する場合は、その角地について別表第3により隅切を設けるものとする。
- (6) 道路上（歩道を含む）には、原則として電柱その他交通の障害となるような施設を設けないこと。
- (7) 道路の両側は、U字溝又は、L字溝を設け、流末施設に接続させ道路を横断する排水溝については、両側に集水柵を設ける。又、U字溝及びL字溝を併設する場合は10 m間隔に沈砂槽を設ける。尚U字溝は最低サイズ25 cm以上とする。
 - ア. 原則として厚蓋とし、10枚に1枚はグレーチングを使用すること。
 - イ. 道路等の横断箇所には、ボックスガート等を用いること。直接車輛等の荷重がかかるため、製品は工業規格品を用い施工についても、基礎・補強コンクリート打等の考慮をすること。
- (8) 道路は、袋路でないこと。ただし当該道路の延長若しくは、当該道路との接続が予定されている場合又は、次項に該当している場合はこの限りではない。
 - ア. 袋路状の延長が35 m未満の場合。
 - イ. 袋路状道路の幅員が4.5 m以上の場合で、次の表の左欄に掲げる幅員に応じ、右欄に掲げる距離以内ごと及び終端に自動車の転回広場を設けているものであること。

幅 員	距 離
4. 5 m以上～5. 0 m未満	5 0 m
5. 0 m以上～5. 5 m未満	6 0 m
5. 5 m以上～6. 0 m未満	7 0 m

ウ. 袋路状道路の終端又は、中間に設けられた迂回できる道路の区間について、自動車の転回広場を設けなければならない距離の2倍以内ごとに、自動車の転回広場又は、同一平面で他の道路と交差し、若しくは接続する箇所を有しているものであること。

エ. 終端が公園、広場等で自動車の転回に支障がないものに接続している場合。

(9) 道路は階段状でないこと。ただしもっぱら歩行者の通行の用に供する道路で通行の安全上支障ないと認められるものにあつてはこの限りでない。

(10) 工事施工にあつては、国土調査の基準点（鈿・石杭）に注意すること。万一紛失した場合は、原因者の責任において復旧すること。

(11) 上記に定める詳細については、道路構造令及び建築基準法、その他道路関係法令及び要綱等に準じて協議する。

2. 公園・緑地（第20条関連）

(1) 公園の種別及び誘致距離等は、次に掲げるものを標準とする。

種別	面積	誘致距離	対象	目的
幼児公園	0.05 h a	100m	幼児（6歳以下）	遊戯
児童公園	0.25 h a	250m	幼児・少年少女 （12歳以下）	遊戯
近隣公園	2.0 h a	500m	近隣の居住者	休息遊戯運動

(2) 立地条件

ア. 公園の位置は、(1) 項の誘致距離に基づき設定すること。

イ. 公園は、原則として高圧電線下の土地に設けてはならない。

ウ. 公園敷地は、必ず二辺以上が公道又は新設される道路に接しなければならない。

(3) 敷地の形状、整地

ア. 公園敷地は、整形でなければならない。

イ. 地形の関係上やむを得ず公園として、有効な利用が計れないような敷地の場合は、規定の公園面積に算入しない。

(4) 排水施設

ア. 公園内には、雨水その他地表水及び汚水を排除するため、必要に応じ排水施設を設けること。

イ. 排水施設は、広場及び公園の側辺、傾斜地の上端又は下端、湧水を生ずる場所、その他必要な場所に設けるものとし、U字溝、L字溝、雨水樹、その他の設備をすること。

ウ. 管渠は、その勾配及び断面積が、排除すべき地表水又は汚水を支障なく排水出来るものであるとともに、維持管理上支障ない規格構造とすること。

(5) 出入口

ア. 公園の出入口は、公園利用者のために適切な位置、構造とし災害時の避難場所としての効用を考慮して設置すること。

イ. 公園には、必ず2ヶ所以上の出入口を設け、車止めを設けること。

ウ. 公園の出入口は、歩車道の区別のない道路に面する時は、原則として道路の曲がり角より5m以内に設けてはならない。

エ. 公園の出入口には、門柱及び柵止めを設け、門柱には町の指示により園名板を取り付けること。

(6) 公園施設の整備

公園施設の整備に関しては、次表に掲げる数値以上により整備すること。ただし、公園面積が300㎡未満の場合は別途協議する。

施設名	規格	単位	公園面積別			
			300㎡以上 500㎡未満	500㎡以上 1000㎡未満	1000㎡以上 2000㎡未満	2000㎡以上
広場		%	30	30	30	30
植栽		"	20	30	30	30
ブランコ	4連式	基	1	1	1	1
ベンチ	背付	"	3	3	5	5
砂場	4×5	箇所	1	1	1	1
シーソー	2連式	基	1	1	1	1
鉄棒	3間低	"	1	1	1	1
照明灯		"	1	1	1	2
屑籠		箇	3	3	5	5

3. 雨水排水基準（第21条関連）

(1) 基本的な考え方

宅地開発業者は、開発区域及びその下流に溢水等の被害の生ずる恐れのない所まで一貫した河川工事を開発者の負担において行なうこと。

河川工事とは、拡幅、護岸、排水機場等の改修工事及び調整池設置をいう。

(2) 事前協議

宅地開発事業指導要綱第6条の事前協議をしようとする者は、以下の資料を用意すること。溢水等の被害の生ずる恐れのない所まで調査すること。

ア. 流出系統及び流域を調査すること。

(ア) 国土地理院発行地形図（1/25,000）によること。

(イ) 流出系統の主要地点毎の縦横断面図を作成すること。

イ. 主要地点において既往水害の調査を行ない、その概要を記すこと。

ウ. 主要地点において写真を撮影すること。

(ア) 開発区域内

(イ) 流出システムの主要地点

エ. 将来の土地利用計画

オ. 上記調査をもとに開発事業の雨水排水計画の概略を記すこと。

計画作成に当たっては次の点を考慮すること。

(7) 現河川の流下能力

(イ) 流域平均雨量

平均50mmの時間雨量を想定したときの流出量

流出量： $Q = 0.2778 \times f \times r \times A$

f：都市化及び予想地域 0.9
 その他 0.7 } その加重平均

A：流域面積 単位：km²

(ウ) 内水河川又は高潮の影響を受ける河川かどうか

(3) 調整池設置の場合

原則として次の各項によるものとする。

ア. 調整池からの放流量

流域面積1ヘクタール当り0.025m³/秒（比流量2.5）とする。

ただし、下流の流下能力がこれを下回る場合は、降雨の規模が年超過確率で1/30の降雨までは開発後における洪水のピーク流量の値を下流の現状における流下能力の値まで調節すること。

イ. 調節池の位置

調節池は原則として開発区域内に設置するものとする。

ウ. 調整池の必要容量

必要容量は、1,600m³/ha [1,450m³/ha（調節容量）+150m³/ha（堆砂容量）]
以上とする。

エ. 維持管理

調節池の維持管理については、町と協議するものとする。

(7) 開発業者が維持管理する場合

①調節池の維持管理は十分に行なわなければならない。

②巡視は洪水期2回/月、非洪水期1回/月及び豪雨、地震等の直後に行なうこと。

③堤体は、毎年1～2回以上草刈りをする事。

④出水時には監視体制をとり、調整池を管理しなければならない。

⑤巡視に当たっては、少なくとも下記事項を確認する。

堤体の破損、堤体の排水不良、貯水池法面の崩壊、放流施設の堆砂、貯水池の異常堆砂、ゴミ等。

⑥異常が認められた時は、速やかに所要の処置・通報等を行なわなければならない。

⑦巡視結果は、巡視報告書に記載すること。

オ. 調整池の技術的基準

(7) 調整池の堰堤高は原則として5メートル以内とする。

(イ)「防災調整池技術基準(案)昭和49年3月日本住宅公団、日本河川協会」及び「砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準(案)」に準ずること。

(4) 専用調整池以外の流出抑制対策

5ha未満の宅地開発事業で町長が認めたときは、公園・緑地・広場等公共施設の本来の利用目的を有する土地に低水深で貯留を行なう雨水貯留システム等代替方策による流出抑制対策をとることができる。

(5) 調整池の多目的利用

調整池の有効利用を図るため、本来の利用目的を損なわない計画であれば、親水的な水辺の計画、公園、スポーツ施設等多目的利用を考慮することができる。

以上について、河川管理者と協議し、計画書・報告書を提出すること。

4. 汚水排水(第22条第5項関連)

(1) 公共の用に供する排水施設のうち、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。

(2) 排水流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所又は、管渠の長さがある内径又は、内のり幅の120倍をこえない範囲において管渠の維持管理上必要な箇所には、マス又はマンホールを設けること。

(3) マス又はマンホールの底には、もっぱら雨水を排除すべきマスにあつては、深さが15cm以上のどろだめを設けること。

(4) 水質基準

浄化槽	処理対象人員	放流水質 (BODmg/l)
合併浄化槽	100人以下	20以下
	101人以上	10以下

5. 集会施設(第27条第1項関連)

(1) 第27条第1項に定める集会所は次により設置するものとする。

ア. 計画戸数が50戸以上の場合は、集会所を設けること。

イ. 集会所の床面積(A)の算式は、 $= 66\text{m}^2 + \text{計画戸数} \times 0.2\text{m}^2$

ウ. 集会所の敷地面積(B)の算定は、 $= (A) \times 3$ 倍

エ. 集合住宅の場合は、建物内に集会室を設けること。

オ. 集会室の床面積は、イに準ずるものとする。

別表第1（第38条第1項関連）

公共・公益施設の帰属及び管理区分の原則

項目	用地・施設	管理
1 道路	町	町
2 公園	〃	〃
3 緑地	別途	別途
4 雨水排水施設	〃	〃
5 汚水排水施設	事業者等	事業者等
6 下水道	町	町
7 利水施設	別途	別途
8 上水道施設	広域組合	広域組合
9 消防	〃	〃
10 小学校	町	町
11 中学校	〃	〃
12 保育所・幼稚園	〃	〃
13 衛生施設	事業者等	事業者等
14 集会所	〃	〃

注 1 事業者等とは、事業者、入住民等をいう。

2 別途とは、設置される施設によって町、その他の関係機関・団体又は事業者等に帰属する。

別表第2

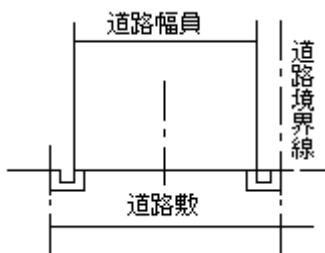
道路幅員

開発面積	幹線道路及び取付道路
1,000㎡ ～ 0.3ha未満	5.0m
0.3ha以上 ～ 2.0ha未満	6.0m
2.0ha以上 ～ 5.0ha未満	7.0m
5.0ha以上 ～ 10.0ha未満	9.0m
10.0ha以上 ～ 20.0ha未満	12.0m
20.0以上	16.0m

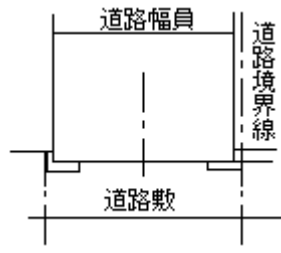
注 道路の幅員と構成

道路の幅員とは、道路の附属施設である保護路肩や排水溝は道路幅員に含まない。尚、幅員構成に含まれる各部分の名称及び道路敷と道路幅員は次に掲げる図を標準とし、U字側溝に蓋を設置する場合は道路幅員に含め、設置しない場合は道路幅員より除外すること。

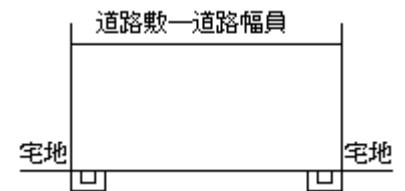
(a) U型側溝の場合



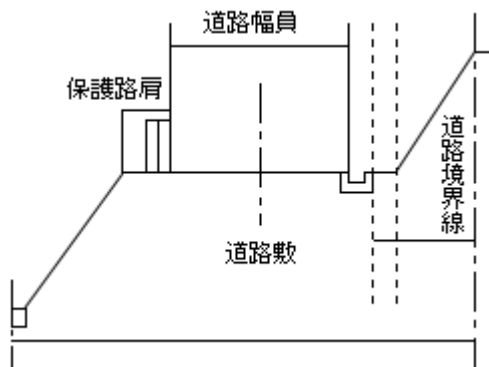
(b) L型側溝の場合



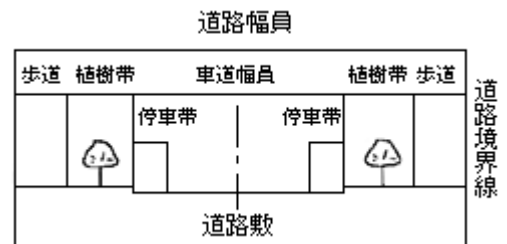
(c) U型側溝(車道用蓋設置)築造の場合



(d) 防護柵を設ける場合



(e) 歩道等を設ける場合



※ (d)の破線の境界線については、管理者と協議すること。

別表第3
隅切長

幅員 交差 角度	4 以上 6 未満			6 以上 8 未満			8 以上 10 未満			10 以上 12 未満			12 以上 15 未満			15 以上 20 未満			20 以上 30 未満			30 以上 40 未満			40 以上					
	120	90	60	120	90	60	120	90	60	120	90	60	120	90	60	120	90	60	120	90	60	120	90	60	120	90	60	120	90	60
	幅員	角度	幅員	幅員	角度	幅員	幅員	角度	幅員	幅員	角度	幅員	幅員	角度	幅員	幅員	角度	幅員	幅員	角度	幅員	幅員	角度	幅員	幅員	角度	幅員	幅員	角度	幅員
40m 以上													5	6	8	6	8	10	8	10	12	8	10	12	8	12	15			
30m 以上 40m 未満										4	5	6	5	6	8	6	8	10	8	10	12	8	10	12						
20m 以上 30m 未満				4	5	6	4	5	6	4	5	6	5	6	8	6	8	10	8	10	12									
15m 以上 20m 未満				4	5	6	4	5	6	4	5	6	5	6	8	6	8	10												
12m 以上 15m 未満				4	5	6	4	5	6	4	5	6	5	6	8															
10m 以上 12m 未満	3	3	4	4	5	6	4	5	6	4	5	6																		
8m 以上 10m 未満	3	3	4	4	5	6	4	5	6																					
6m 以上 8m 未満	3	3	4	4	5	6																								
4m 以上 6m 未満	3	3	4																											

備考 数値は、二等辺三角形の底辺の長さ(単位メートル)とする。

別表第4

公共・公益施設等負担金

名 称		対 象	負 担 額	
教育移設負担金	学 校 施 設	住宅地を目的とする開発事業	700,000円/戸	15戸未満については、免除する。
	幼 稚 園 保 育 所		100,000円/戸	
衛 生 施 設 負 担 金	開 発 事 業 全 般	30,000円/戸		
排 水 施 設 負 担 金	”	700円/m ² (開発区域面積) 1.0ha以上の開発		
は し ご 車 等 整 備 負 担 金	地上5階以上又は、 15mを超える建築物の建築を目的とする開発事業	300,000円/棟 6F以上1Fにつき100,000円加算		

様式第1号

宅地開発計画説明会実施報告書

平成 年 月 日

一宮町長 様

住 所

事業者 氏 名 印

電 話

下記宅地開発事業について、地域住民等に対し次のとおり説明会を開催いたしましたので、一宮町宅地開発指導要綱第5条第3項の規定により報告いたします。

記

名 称	
開発区域の地番	一宮町
説 明 者	
説 明 資 料	
説明結果の概要	

説明会の概要（第 回説明会）

開催日時	平成 年 月 日() 午 時 分～ 時 分	
場 所		
配 付 資 料		
説 明 者		
出 席 者		
	質 問 ・ 要 望 事 項 等	応 答 ・ 対 応

様式第 2 号

宅地開発事業に伴う事前協議申出書

一宮町宅地開発指導要綱第 6 条に基づき、次のとおり協議します。

平成 年 月 日

一宮町長 様

住 所
 申請者
 氏 名
 (連絡先)TEL
 (担当者氏名)

名 称	
開発区域に含まれる土地の所在・地番	
開 発 面 積	実測 ㎡
	公簿 ㎡
用 途 (○をつける)	1 土地分譲 2 建売り 3 保養所 4 アパート 5 その他()
設 計 者 (住所・氏名)	
工事施行予定者 (住所・氏名)	
計 画 概 要	

事前協議申出書添付書類

- | | | |
|-----|--------------|---|
| ※1 | 位置図 | 1/10,000以上(赤色で位置を示す) |
| ※2 | 現況平面図 | 1/2,500以上(赤色で区域を示す) |
| ※3 | 公図の写し | 1/500以上(赤色で区域を示す) |
| ※4 | 実測図 | 1/500以上(赤色で区域を示す、積算表を入れる) |
| ※5 | 土地利用計画図 | 1/500以上(利用種別ごとに色分けで示す) |
| ※6 | 造成計画断面図 | 1/50以上(切・盛土を色分けで示す) |
| ※7 | 施設構造図 | 1/50以上(道路・側溝・集水桝・擁壁等) |
| ※8 | 排水計画図 | 1/500以上 |
| ※9 | 放流経路図 | 1/2,500以上(開発区域から河川までを図示) |
| 10 | 流量計算書 | |
| ※11 | 給水計画図 | 1/500以上(給水施設の位置・形状・寸法等) |
| ※12 | ゴミ収集場及び消火栓位置 | 1/2,500以上 |
| 13 | 建物の立面及び平面図 | |
| 14 | 登記簿謄本 | 開発土地・隣接土地の登記簿謄本の写し |
| 15 | 開発同意書 | 開発区域内の土地所有者(印鑑証明書添付)及び抵当権者等(印鑑証明書添付)及び隣接土地所有者(全部) |
| 16 | 関係機関等との協議結果書 | 関係住民(区長等)、農業団体、広域水道部、広域消防本部、埋蔵文化財、大多喜ガス等 |
| 17 | その他 | 町長が必要と認めた図書 |

※注意

- ・申請図書は、A—3版とし、A—4版のファイルに綴り表紙と背に名称を記入する。
- ・提出は2部(正副、副はコピーで可)副は協定締結後申請者に返す。
- ・※印の図書については、別途9部(コピー可)提出すること。

様式第3号

設 計 説 明 書

人 口		人		密 度		人/ha		
区 画 数	一区画当たりの 平均面積		住 宅 の 戸 数	高 層	約 戸	m ² /戸		
				中 層	約 戸	m ² /戸		
	m ²			低 層	約 戸	m ² /戸		
土 地 利 用 現 況	種 別	面 積	比 率	備 考				
	宅 地	m ²	%					
	農 地 (地 目)							
	山 林							
	そ の 他							
	計	m ²	100%					
土 地 利 用 計 画	種 別	面 積	比 率	備 考				
	公 共 施 設	道 路	m ²	%				
		公 園						
		その他の公共施設						
		小 計						
	公 益 施 設	教 育 施 設						
		商 業 施 設						
		その他の公益施設						
		小 計						
	そ の 他	住 宅 施 設						
		未 利 用 地						
		小 計						
	合 計	m ²	100%					
	その他の特記事項							

協議・調整項目		協議・調整結果
1	地権者・境界関係	
2	道路関係	
3	排水処理 方法	(1) 雨水処理
		(2) 汚水処理
4	上水道	
5	衛生施設	
6	環境保全	
7	消防・防災（がけ等）	
8	街路灯・防犯灯	
9	集会施設	
10	文化財の有無	
11	農地転用・自然公園関係	
12	周辺関係者の意見	

- ※注意 (1) 開発地内の地権者同意、道路境界について記入すること。
- (2) 道路位置指定、宅地延長、接続道路名等記入すること。
- (3) 処理方法について記入すること。
- (4) 広域水道等記入すること。
- (5) ゴミ収集所設置等記入すること。
- (6) 日照、電波障害、風害、プライバシー、眺望等記入すること。
- (7) 消防・防災施設の設置等記入すること。
- (8) 設置する場合は記入すること。
- (9) 施設を設置する場合は規模等記入すること。
- (10) 有無について記入すること。
- (11) 農地転用の許可必要の有無及び、自然公園の区域に入っていれば届出の旨記入すること。
- (12) 地元区長、隣接者の同意について記入すること。

様式第4号

協 定 書

一宮町(以下「甲」という。)と (以下「乙」という。)は、一宮町宅地開発指導要綱(平成15年10月1日施行)第11条により、無秩序な開発による環境破壊及び災害、公害等を未然に防止し潤いのある生活環境を確保するため次のとおり協定する。

- 1 乙は、一宮町宅地開発指導要綱並びに関係者の意見を厳守し、関係法令の手続きをあらかじめ了してから工事に着手すること。
- 2 乙は、工事中の防災措置に努めること。
- 3 乙は、工事施工にあたっては、設計図書と適合できるよう記録写真を整備すること。
- 4 開発事業に起因した第三者との紛争は乙が責任をもって解決すること。
- 5 乙は、工事着工届及び工事完了届を甲に提出し、甲の完了検査を受けること。なお、工事完了後の宅地については防火的な面で草刈等の管理を徹底すること。
- 6 この協定に定めのない事項については、別に、甲・乙協議の上定めるものとする。

この協定の締結を証するため本書2通を作成し、甲・乙記名押印の上、各1通を保有する。

協 定 番 号	第 号
物 件 の 表 示 (所在・地番)	一宮町

平成 年 月 日

甲 住 所

氏 名 印

乙 住 所

氏 名 印

様式第5号

宅 地 開 発 事 業 工 事 着 工 届

平成 年 月 日

一宮町長

様

申請者 住所
氏名
電話

印

工事施行者 住所
氏名
電話

印

開発事業に関する工事に着手するので下記のとおり届け出ます。

記

- 1 協定年月日及び協定番号
平成 年 月 日 第 号
- 2 施行地域の名称及び開発面積
一宮町 m²
- 3 工事着手年月日
平成 年 月 日
- 4 工事完了予定年月日
平成 年 月 日
- 5 当該工事に対する連絡先

様式第6号

宅 地 開 発 事 業 等 (中 止 ・ 廃 止) 届

平成 年 月 日

一宮町長 様

申請者 住所
氏名 印
電話

工事施行者 住所
氏名 印
電話

開発事業に関する工事を (中止 ・ 廃止) するので下記のとおり届け出ます。

記

1 協定年月日及び協定番号 平成 年 月 日 第 号

2 施行地域の名称及び開発面積 一宮町 m²

3 工事 (中止 ・ 廃止) の理由

4 工事 (中止 ・ 廃止) 時の工事状況 (注1)

5 防災措置等 (注1)

注1 : 場合により関係図面等添付

様式第7号

宅地開発事業工事完了届

平成 年 月 日

一宮町長

様

申請者 住所
氏名
電話

印

工事施行者 住所
氏名
電話

印

開発事業に関する工事を完了したので下記のとおり届け出ます。つきましては、一宮町宅地開発指導要綱第14条第1項の規定により完了検査をお願いいたします。

記

1 協定年月日及び協定番号

平成 年 月 日 第 号

2 施行地域の名称及び開発面積

一宮町 m²

3 工事完了年月日

平成 年 月 日

4 添付書類

地積測量図・土地利用計画平面図（出来高）・公共公益施設出来高図・工事写真

平成 年 月 日
第 号

様

一宮町長

印

宅地開発事業の工事検査済証

下記の宅地開発事業の工事は平成 年 月 日検査の結果一宮町宅地開発指導要綱及び整備基準に適合していることを証明します。

記

- 1 検査年月日
- 2 開発区域の名称
- 3 位置(所在及び区域) 一宮町
- 4 面積
- 5 事業主(申請者)住所、氏名

帰属登記申出書

平成 年 月 日

一宮町長 様

申請者 住所
氏名 印
電話

平成 年 月 日付 第 号 をもって協定の締結された開発事業
については、工事が完了しましたので、一宮町宅地開発指導要綱第38条の規定により公共・
公益施設の帰属登記手続きをしてくださるよう申し出ます。

記

添付書類

- 1 帰属される公共・公益施設一覧表
- 2 設計説明書その1、その2
- 3 協議書写し
- 4 開発区域図(1/2500以上)
- 5 公図写し
- 6 公共・公益用地の求積図(1/500以上)
- 7 土地登記簿謄本
- 8 承諾書(資格証明書及び印鑑証明書各1通添付)