

(目的)

第 1 条 この要綱は、御宿町における宅地開発に関し必要な事項を定め、無秩序な宅地開発による環境破壊を防止し、開発区域及び周辺地域における災害の防止と公共施設の整備を図り、もって健全な生活環境の保全と秩序あるまちづくりを目的とする。

(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それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 宅地開発 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一団の土地の区画形質の変更をいう。
- (2) 開発区域 宅地開発を行う地域をいう。
- (3) 事業者 宅地開発事業の施行主体をいう。
- (4) 工事施工者 工事の請負人又は請負によらないで自ら工事を施工する者をいう。
- (5) 建築物 [建築基準法\(昭和 25 年法律第 201 号\)第 2 条](#)に定めるものをいう。
- (6) 中高層建築物 [建築基準法第 2 条](#)に定めるもので地上 4 階以上のものをいう。
- (7) 特定工作物 [都市計画法\(昭和 43 年法律第 100 号\)第 4 条第 11 項](#)に定めるものをいう。
- (8) 公共施設 [都市計画法第 4 条第 14 項](#)に定めるものをいう。

(適用対象)

第 3 条 この要綱は、次に掲げる事業について適用する。

- (1) 開発区域の面積が 1,000 平方メートル以上の宅地開発事業
 - (2) 中高層建築物の建築事業
 - (3) その他町長が必要と認めた事業
- 2 単一又は複数の区画で構成される一団の土地について、同一の事業者又は複数の事業者が、1 年以内に前項各号に規定する宅地開発事業を行う場合は、全体を一つの事業とみなし、この要綱を適用する。

(事前協議)

第 4 条 事業者は、第 3 条に規定する宅地開発事業等を行おうとする場合は、宅地開発事業等事前協議申出書([別記第 1 号様式](#))に [別表第 1](#) に掲げる図書を添付のうえ、あらかじめ町長と協議するものとする。

2 町長は、前項に基づき協議した事項について、協議の整ったものについては、宅地開発事業等同意書([別記第 2 号様式](#))を交付するものとする。

3 事業者は、前項の規定による通知書を受けた後に当該事業を変更する場合は、新たに宅地開発事業等変更協議申出書([別記第 3 号様式](#))により協議するものとする。ただし、町長が軽微な変更と認めたときはこの限りではない。

(事業者の責務)

第 5 条 事業者は、宅地開発事業等により開発区域周辺に影響を及ぼす恐れのあるときは、事前に関係地域住民の書面による同意を得るものとする。

- 2 事業者は、排水計画に関し、河川・水路等を利用するときは、事前に利害関係を有する関係団体の書面による同意を得るものとする。
- 3 事業者は、前各項の同意に係る事項を変更するときは、再度関係者の了承を得るものとする。
- 4 事業者は宅地開発事業等に起因する災害及び被害が発生した場合は、補償及び原状回復等の措置を講ずるものとする。

(事業計画)

第6条 事業者は、[都市計画法](#)(昭和43年法律第100号)及び[都市計画法施行令](#)その他の関係法令に定めるもののほか、[別表第2](#)に定める整備基準に適合するようにその事業計画を定めなければならない。

(環境保全)

第7条 中高層建築物を建築する場合、生活環境の変更に伴う影響について町と協議すると共に、施設規模等につき事前に付近住民の了承を得るように努めるものとする。

- 2 維持管理について必要な事項は関係者と書面により取決めるものとし、また、施設規模等に応じ十分な駐車施設を確保しなければならない。

(工事の開始)

第8条 事業者は、この要綱に基づく同意のほか、法令等に定める許可等があった後でなければ工事を開始してはならない。

(防災)

第9条 事業者は宅地開発事業等の施行にあたり、次に掲げる事項を措置し、工事中の災害及び公害の発生防止に努めなければならない。

- 2 開発区域及びその周辺に、排水、出水、土砂崩れ等の被害を及ぼさないよう適切な措置を講ずるものとする。
- 3 [環境基本法](#)(平成5年法律第91号)及び[御宿町水源水質保全条例](#)を遵守すると共に、大気汚染、水質汚濁、騒音、振動、地盤沈下、悪臭等の公害防止のための適切な措置を講ずるものとする。
- 4 大量の土砂の運搬を伴う開発事業等にあつては、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ずるものとする。
- 5 工事中に事故等が発生した場合は、直ちに事故の詳細並びに処理等について町に報告するとともに、再発の防止に努めるものとする。
- 6 工事を中止又は廃止しようとするときは、すでに施工された工事に起因する災害防止の措置を講じ、周辺の土地利用に支障の無いように適切な措置をするとともに、宅地開発事業等廃止(中止)届([別記第4号様式](#))を町長に提出するものとする。

(立ち入り調査)

第10条 町長は当該宅地開発事業等の施行に際し、担当職員を開発区域に立ち入らせ、工事の状況を調査させるとともに、事業者に対し必要な限度において報告若しくは資料の提出を求め、又指導若しくは勧告することが出来る。

(工事完了届の提出)

第11条 事業者は当該宅地開発事業等が完了したときは、速やかに工事完了届([別記第5号様式](#))を町長に提出しなければならない。

(完了検査及び検査済証)

第12条 町長は前条の工事完了届けを受理した時は、速やかに工事完了検査を行い当該工事がこの要綱に適合すると認めた場合は、宅地開発事業等に関する検査済証(別記第6号様式)を事業者に交付するものとする。

(補則)

第13条 この要綱に定めのない事項については、町長と事業者が協議して定める。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成16年10月1日から施行する。

(御宿町宅地開発等に関する指導要綱の廃止)

2 御宿町宅地開発等に関する指導要綱(昭和48年7月1日制定)は、廃止する。

(経過措置)

3 この告示の施行の際、すでに事前協議の終了したもの、事前協議中のもの又は、すでに着手しているものについては、なお、従前の例による。

別表第1号(第4条第1項)

事前協議申出書添付図書

番号	図書の種類	事項	摘要
1	設計説明書	土地の現況、土地利用計画及び計画の概要等	別記7号様式
2	権利関係調書	開発区域内の土地又は工作物の所有権者、賃借権者及び抵当権者等を記載	別記8号様式
3	開発区域位置図	開発区域の位置並びに関係区域及びその周辺地域の地形	縮尺1/10,000
4	公図写	開発区域内及び隣接地の地番を示し、区域を明示	縮尺1/600以上
5	登記簿謄本	開発区域に含まれる土地の登記簿謄本	
6	現況図	開発区域及び周辺の土地の状況(土地の標高及び用途等)が分かるもの	縮尺1/2,500以上
7	計画平面図	開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、崖又は擁壁の位置、道路の位置、形状、幅員及び勾配、排水施設の位置、種類、材料、形状、内法寸法、勾配流水方向、吐口の位置及び放流先の名称宅地の地盤高及び面積、その他施設の配置及び区画	縮尺1/600以上
8	計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面並びに道路の構造及び縦横断	縮尺1/500以上
9	承諾書及び同意書	開発事業に関する隣接地所有者の承諾書利害関係者の同意書等	任意の様式
10	消防水利等の計画図	消防水利の種類(貯水槽・消火栓)規模及び構造並びに位置等を表示	縮尺1/500以上

別表第 2 号様式 (第 6 条)

整 備 基 準

区 分	
画 地	<p>画地は日照を考慮した区画割りとし、画地の地盤高が道路より低くならないようにする。なお、戸建住宅に係る一区画の面積は原則として 165 平方メートル以上とする。</p>
道 路	<p>建築基準法施行令 (昭和 25 年 11 月 16 日政令第 338 号) 第 144 条の 4 及び都市計画法施行規則 (昭和 44 年 8 月 25 日建設省令第 49 号) 第 20 条、第 24 条の規定によるほか、次の定めによるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 開発区域内の道路は、原則として通り抜けが出来るとともに、交通量、日照、防災対策を充分配慮し計画するものとする。 2 道路幅員は、保護路肩は含まないものとする。ただし、道路側溝は蓋かけとし道路幅員に含むものとする。 3 開発区域内の道路幅員は、6メートル以上とする。ただし、小区間で通行上支障がないと町長が認めた場合は、4メートル以上とすることができる。 4 主要な道路は、開発区域外の 6メートル以上の道路に接続していなければならない。 5 道路が屈曲し、又は道路に接して崖、水路等が存するため、交通上危険のある個所には、防護柵その他適当な防護施設を設けなければならない。
消 防 水 利	<p>開発区域又はその周辺地域に、消防水利として利用できる河川水路、池沼等がない場合においては、開発区域内ごとに消防法 (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) の規定により、必要な貯水槽及び消火栓を町と協議のうえ設置しなければならない</p>

排水施設	<p>1 排水量の算定には、5年に一回の確立で想定される降雨強度値以上の降雨強度を用いて算定した計画雨水量並びに生活排水又は事業に起因し、又は付随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効かつ適切に排水できるものでなければならない。この場合において、放流先の排水能力によりやむをえないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する調整池その他適当な施設を設けることを妨げない。</p> <p>2 排水施設は、放流先の排水施設等の排水又は利水に支障を及ぼさないように、開発区域外の排水施設又はこう共用水域に接続しなければならない。</p> <p>3 放流先排水路が未改修で、当該開発事業により滞留を生ずる恐れがある場合には、必要な地点まで事業者の負担により改修を行うものとする。</p>
汚水処理	<p>1 し尿処理方式は、原則として合併浄化槽処理とする。</p> <p>2 汚水又は土砂の流出により、周辺動植物の生殖に影響を及ぼさないよう万全の措置を講ずるものとする。</p>
ごみ処理	<p>事業者は、町の指示に従い開発区域内にごみ集積所を設置し、維持管理については事業者又は利用者の責任において行うものとする。</p>
給水施設	<p>給水施設は開発事業に規模、周辺の状況等を考慮すると共に、事前に別途水道事業管理者と協議するものとする。</p>
公益施設	<p>宅地開発事業の規模に応じ、公益施設の新設若しくは増設が生じる時は、町長と協議のうえその費用の一部を負担するものとする。</p>