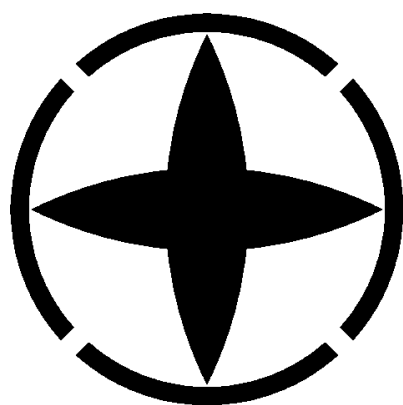


土地開発事業指導要綱



千 代 田 町

○千代田町土地開発事業指導要綱

平成13年6月1日

告示第46号

(目的)

第1条 この要綱は、相当規模の土地開発事業に関し、法令及び県条例等に定めてあるもののほか、この町に必要な基準を定めて、土地利用の調整を図るとともに、環境悪化、災害の発生、自然の破壊など、いわゆる乱開発の弊害を除去し、秩序ある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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 土地開発事業 主として工場用、住宅用に供する目的で、一団の土地について、区画形質の変更及び施設整備に関する事業をいう。
- (2) 開発区域 土地開発事業を施行する土地の区域をいう。
- (3) 事業主 土地開発事業に係る工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで、自ら工事する者をいう。
- (4) 公共施設 道路、公園、上下水道、消防の用に供する貯水施設、広場、緑地、河川、水路、その他公共の用に供する施設をいう。

(適用事業)

第3条 この要項は、次の各号に掲げる千代田町区域における土地開発事業について適用する。ただし、国、県、公団、公社、町が行う土地開発事業を除く。

- (1) 開発区域の面積が、1,000 m^2 以上となる土地開発事業
- (2) 開発区域を3区画以上に分割して行う土地開発事業
- (3) 計画戸数が8戸以上の集合住宅、貸店舗、その他これらに類する建築物に係る土地開発事業
- (4) 開発区域が既存の開発区域と機能的に一体と認められる場合、又は同一の開発業者と認められる者が連続して土地開発を行う場合で、既存の開発区域の面積との合計面積が、1,000 m^2 以上となる土地開発事業
- (5) 用途が工業系の土地開発事業

(6) 周囲に影響を及ぼすおそれのある店舗、露天資材置場等、その他これらに類する土地開発事業

(7) 前号以外にあっても、町長が特に当該事業を行うことにより、公共施設等を整備する必要があると認めた土地開発事業

(事業主の責任)

第4条 事業主は、土地開発事業を計画するに当たっては、町が定める土地利用に関する計画、又は構想に適合するよう努めなければならない。

2 事業主は、前項の計画の策定及び実施に当たっては、地域住民の理解と協力が得られるよう努めなければならない。

(計画の事前協議)

第5条 事業主は、当該土地開発事業の計画について、あらかじめ町長に協議しなければならない。

2 町長は、前項の計画の協議に当たっては、次の各号に掲げる事項を勘案して行うものとする。

(1) その土地開発事業が、町の定める土地利用に関する計画、又は構想及び公共施設の整備に関する計画と適合し、かつ地域の発展に資するものであること。

(2) その土地開発について、災害防止、自然保護、公害防止等に対する十分な配慮がなされていること。

(3) その開発区域において、必要な用水が確保されること。

(4) 当該開発区域の住民に支障を来さないよう、公共施設及び公益的施設が整備されるとともに、当該施設の費用負担について必要な措置が講ぜられること。

(5) 当該土地開発区域の利用計画、又は需要の見通しが確実であること。

(6) 事業主に、当該開発事業を行うために必要な資力及び信用があること。

3 町長は、第1項の協議があったときは、千代田町土地利用対策委員会の議を経るものとする。

4 第1項の協議をしようとする者は、計画協議書（別記様式）に必要書類を添えて、町長に提出するものとする。

(設計の基準)

第6条 事業主は、別表に定める基準に適合するように工事の設計をしなければな

らない。

(災害の措置)

第7条 事業主は、当該工事により、利水若しくは排水に支障を及ぼし、又は土砂くずれ、出水等の被害を及ぼすことのないよう適切な措置を講じなければならない。

(助言又は勧告)

第8条 町長は、開発事業の施行について、必要があると認めるときは、事業主、又は工事施工者に対し必要な助言、又は勧告することができる。

(工事の調査)

第9条 町長は、必要があると認めるときは、関係職員をして計画協議書に係る工事の施行状況及び計画協議書に係る工事について調査させることができる。

(違反に対する措置)

第10条 事業主が、開発事業の施行について、この要綱の規定に違反したときは、町長はその事業主、又は工事施工者に対して、当該工事の停止、又は相当の期限を定めてその違反を是正させるために必要な措置を求めるものとする。

(その他)

第11条 関係法令及びこの要綱に定めのないもので、特に必要と認めるものについては、協議により定める。

附 則

- 1 この告示は、平成13年6月1日から施行する。
- 2 この要綱に基づく協議は、毎月24日までに受付けたものを、土地利用委員会において審査し、翌月19日までに、申請人及び農業委員会へ、その可否を通知するものとする。

附 則

この告示は、平成28年4月1日から施行する。

別表 (第6条関係)

工事の設計基準

区分		整備基準
1	道路街路 設置	(1) 開発区域内に都市計画において予定された街路があ

	<p>る場合は、その計画に適合されるとともに区域外の街路道路との連携についても支障のないようにすること。</p> <p>(2) 開発区域内に新設又は拡幅の道路計画が立案されている場合は、その計画に基づいて、事業主が施行する。</p> <p>(3) 取付道路は、予定建築物の用途、開発区域の規模に応じ原則として付表第1表の幅員の既存道路に接続するものとし、事業主が取り付けるものとする。</p>
幅員	<p>(1) 開発区域に接する道路は、予定建築物の用途、開発区域の規模に応じ原則として付表第1表の幅員を確保すること。</p> <p>(2) 開発区域内道路は、予定建築物の用途、開発区域の規模に応じ原則として付表第2表の幅員を確保すること。</p>
構造	<p>(1) 簡易舗装要綱及びアスファルト舗装要綱の基準に準じ、道路管理者と協議の上、施工するものとする。</p> <p>(2) 道路後退部は、既存道路の構造に準じ、道路管理者と協議の上、事業主が整備するものとする。</p>
側溝	<p>(1) 開発区域内道路には、雨水等を有効に排水するために両側に必要な側溝、街渠を設け、流末の接続は関係者と協議すること。</p> <p>(2) 側溝の構造、断面等については、道路管理者と協議すること。</p>
歩道	<p>車両の頻繁な通行により、歩行者に危険が予想される道路には、歩道を設けること。</p>
袋路状道路	<p>(1) 道路は袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予想されている場合又は回転広場及び避難通路が設けられている場合等、避難上及び車両の通行上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。</p>

2 用水	すみ切り	<p>(2) 袋路状道路は、幅員6m以上とすること。ただし、道路延長が35m以内の場合は、幅員5m以上とする。</p> <p>(3) 袋路状道路の延長が35mを超える場合は、付表第3表の回転広場又は車返し等を設けること。</p> <p>道路が同一面上で交差する場合は、付表第4表の基準によるすみ切りを設けること。</p>
	防護施設	交通上危険のある箇所には、防護柵、その他適当な防護施設を設置すること。
	水道の設置	開発区域内に水道施設を設置する場合は、別に群馬東部水道企業団と協議し同意を得て、設置しなければならない。その費用は、事業主負担とする。
3 排水施設	設置	<p>(1) 開発区域内の汚水を、河川及び水路に排水する場合は事前に町、河川並びに水路管理者及び下流の用水利用関係者の同意を得ること。</p> <p>(2) 排水施設は、開発区域及び流入が予想される周辺区域を含めた集水能力を有すること。</p>
	終末処理	<p>(1) し尿浄化槽等によって処理した水を放流する場合は、法で定める基準に適合し、維持管理についても「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」の規定を遵守し、公共水域の汚濁を起こさぬ生活環境保全に努めなければならない。</p> <p>(2) 油脂類の混入した排水の放流については、油水分離機能のある処理施設を設置するものとする。</p> <p>(3) 終末処理施設によって処理した汚水の放流による第三者の紛争は、全て事業主において解決すること。</p>
	構造	<p>(1) 排水施設は、堅固で耐久力のあるもの</p> <p>(2) 暗渠については、維持管理上必要な箇所に柵又はマンホールを設けること。</p>

4	学校及び 公共施設	宅地開発の規模に応じて、学校、幼稚園、保育園、公民館、交番派出所、電話ボックス、その他公共施設に必要であると認めた場合は、その用地を無償提供するものとし、施設については、町と協議すること。
5	公園緑地	開発区域の面積が0.3ha以上の場合は、開発区域面積の3%以上の公園、緑地を設け、施設については町と協議すること。
6	衛生施設	ゴミ及び危険物処理については、分別できる集積場所を設け、設置場所、規模等については町と協議すること。
7	消防水利	(1) 開発区域内には、「消防法」に基づく消防水利の基準に従い必要な施設を設置すること。 (2) 設置する施設については、所轄消防署と協議し、その指示を受けること。
8	公害対策	(1) ばい煙、粉じん、汚水、廃液、騒音、振動、地盤沈下悪臭等で、法による規制基準の定めのない場合にあっても、人の健康又は生活環境上問題を生ずることのないよう十分配慮すること。万一放置し難い場合が生じたときは、事業主の責任において必要な措置を講ずること。 (2) 中高層等の建築物、工作物等を建築する場合は、電波日照等を妨げることのないようにするとともに、付近住民の同意を得ること。
9	その他一 般事項	区画の面積
	駐車場の設 置	開発区域内の敷地の一区画の造成面積は、165m ² 以上とする。
	防犯灯の設 置	開発区域内に、住民の安全が確保できるだけの防犯灯を設置すること。
	文化財の保 護	(1) 事業主は埋蔵文化財があると周知されている土地を開発区域に含める場合は、千代田町教育委員会と事前に

		協議を行うこと。 (2) 開発区域内に埋蔵文化財を発見したときは、事業主は工事を中止し、町と協議しなければならない。
	土砂の運搬	開発事業のため、大量の土砂を運搬する場合は、あらかじめ県及び町と協議し、町の指示に従うこと。
	事業施工過程における責任	事業施工過程において、事業主の責に帰すべき理由により施工区域内外にわたり、農作物、その他に被害が生じたとき又は道路、河川、その他公共施設に損傷を与えたときは、事業主は責任をもって、その補償又は現状復元に当たるものとする。
	施設の整備	駐車場、資材置場の設置に当たっては、接する道路を通行する車両や歩行者の安全に支障を来さないように計画するとともに、特に資材置場においては危険防止の見地から区域内に、第三者の進入を防止するための対策を講ずること。
10	その他	開発事業で、この設計基準に定めのないものについては別に町と協議する。

付表第1表

既存道路（接道）の幅員

用途及び開発面積	住宅系		住宅系以外	
	既存道路	0.1ha以上 10ha未満	10ha以上	5.0ha未満
道路幅員	6.5m以上	9.0m以上	9.0m以上	9.0m以上

ただし、周辺の状況により、交通の安全上支障がなく、市町村の道路計画上支障がないと認められる場合に限り、

開発面積が0.3ha未満の場合、道路幅員4.0m以上

〃 1.0ha 〃 〃 5.0m 〃

〃 5.0ha 〃 〃 6.0m 〃

とすることができる。

主として、進入道路として使用する既存道路の幅員が6.5mに満たない場合においては、当該道路が開発区域に接する部分の道路中心から3.25m後退させること。

付表第2表

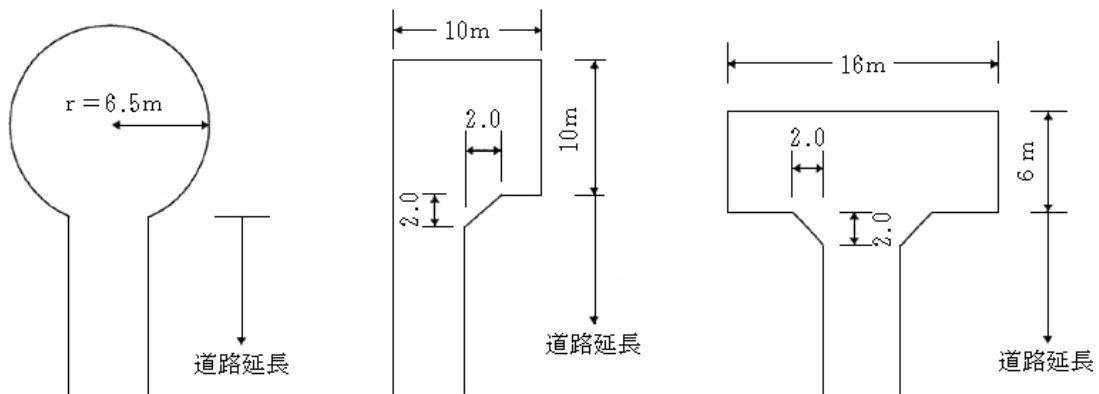
開発区域内道路の幅員

用途及び開発面積	住宅系		住宅系以外	
	区域内道路	0.1ha以上 5.0ha未満	5.0ha以上	0.1ha未満
区画道路・主要な道路	6.0m以上		6.0m以上	9.0m以上
幹線道路	6.0m以上	9.0m以上		
取付道路	幹線道路の幅員と同じ		幹線道路の幅員と同じ	

ただし、通行上支障がなく、市町村の道路計画上支障がないと認められる場合に限り、開発面積が5.0ha未満の場合、道路幅員6.0m以上

付表第3表

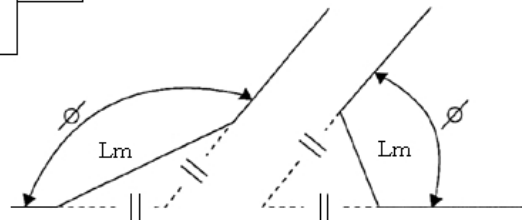
回転広場、車返し



付表第4表

道路交差部分のすみ切長さ(Lm)

交差 巾員	4m	5	6	8	9	12	16	18	20
20m以上									
18									
16									
12									
9									
8									
6									
5									
4									



上段 交差角 $\phi = 90^\circ$ 前後
 中段 $\phi = 60^\circ$ 以下
 下段 $\phi = 120^\circ$ 以上
 ※ 2等辺三角形とする

別記様式（第5条関係）

計 画 協 議 書

千代田町土地開発事業指導要綱第5条第1項の規定により、下記のとおり協議します。

年 月 日

千代田町長

様

事業主 住 所

氏 名

㊟

記

開 発 行 為 の 概 要	1	開 発 の 目 的	
	2	開 発 区 域 の 位 置	
	3	開 発 面 積	
	4	予 定 建 築 物 の 用 途	
	5	工 事 設 計 者 の 住 所 氏 名	
	6	工 事 施 工 者 の 住 所 氏 名	
	7	工 事 着 手 予 定 年 月 日 工 事 完 了 予 定 年 月 日	
	8	そ の 他	讓 受 人 住 所 氏 名
			讓 渡 人 住 所 氏 名
9	自 己 の 住 居 又 は 業 務 の 用 に 供 す る も の か 否 か の		

開発される土地の利用計画

設計の方針						
土地利用の状況	宅地	農地	山林	その他	計	
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
	%	%	%	%		
土地利用計画	宅地	公共用地	未利用地	その他	計	
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
	%	%	%	%		
地区別	区域区分			用途地域		
	市街化区域		市街化調整区域			
関係法申請状況	農地法	農地法第 条（許可申請・届出）				
	都市計画法	都市計画法第 条申請				
	森林法	森林法第 条（許可申請・届出）				
隣地地主同意書		別紙のとおり				

この協議書には、下記の書類を添附すること。

- (1) 位置図（縮尺10,000分の1以上）
- (2) 現況図（縮尺2,500分の1以上）
- (3) 計画平面図（縮尺1,000分の1以上）

計画平面図には、敷地内道路、給水、排水計画、建物配置を図示すること。

- (4) 公図の写し
- (5) 建物の平面図（縮尺300分の1以上）
- (6) 隣地地主同意書
- (7) 事業計画書（別紙様式）
- (8) 水道施設の事前協議に基づく意見書（該当する場合のみ）
- (9) その他関係法令の届出、又は許可を要する規模であるときは、その法令で定めた申請書等を提出すること。

事 業 計 画 書

開 発 の 目 的				
開 発 区 域 の 位 置	千代田町大字	字	番地	
開 発 区 域 の 面 積	m ²			
工 事 施 工 者 住 所 氏 名				
工	道路の状況	申請地までの進入道路幅員		m
		県道（		線）までの距離
事	計画道路の 概 要	敷地内道路の面積		m ²
		延長		m
の 計 画 概 要	排水施設 の 概 要	種 別		
		材 料		
		形 状		
		寸 法		
		こう配		
		放流先		
		し尿処理の方法		
消 防 水 利				
給 水 施 設	上水道	自家用井戸		
そ の 他 の 施 設				
工 事 の 時 期				
事 業 費 の 総 額				
そ の 他 の 事 項				

