

船橋市宅地開発事業に関する要綱

昭和53年 5月 1日 施行

平成30年10月 1日 改正

(目 的)

第1条 この要綱は、環境共生まちづくり条例施行規則（平成7年船橋市規則第70号）第18条第1項の規定に基づき、宅地開発事業の適正な施行を指導することにより、自然破壊及び災害を未然に防止し、都市施設の整備を図り、もって地域住民の生活環境を保全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意義は、当該各号に定める。

- 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（以下「開発行為」という。）及び開発行為を伴わない3階以上の住宅建築事業をいう。
- ② 区画形質の変更 次に掲げる区画、形又は質の変更をいう。
 - ア 区画の変更
道路等の公共施設の新設改廃を行う行為
 - イ 形の変更
土地の切土・盛土を行う行為で、次のいずれかに該当するもの
（建築物の建築又は特定工作物の建設行為自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為を除く。）
 - (ア) 土砂の搬出入がある場合
 - (イ) 30cmを超える土砂の移動がある場合
 - (ウ) 一部に切土・盛土が発生する場合で、1m以上の擁壁が伴う場合
 - ウ 質の変更
次に掲げる土地以外の土地を建築物の建築等の用に供する土地にする行為
 - (ア) 土地区画整理事業、公有水面埋立事業、その他法律に基づき各公共施設の整備が行われた土地
 - (イ) 土地登記簿地目又は土地の課税台帳の現況地目がおおむね10年以上前より宅地であるもの
 - (ウ) 適法な建築物の敷地として利用されている土地又は適法な建築物の敷地として利用されていた土地
- ③ 開発区域
(事業区域) 宅地開発事業を行う土地の区域をいう。
- ④ 事業者 宅地開発事業を施行する者をいう。

- ⑤ 公共施設 道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。
- ⑥ 公益施設 教育施設、官公庁施設、社会福祉施設、保健医療施設、交通安全施設、購売施設等居住者の共同の福祉又は利便のために供する施設をいう。

(適用対象)

第3条 この要綱は、次の各号に掲げる宅地開発事業で、その区域面積が500平方メートル以上のものについて適用する。

- ① 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条及び第34条の2の規定により、許可を受けなければならない事業
- ② 開発行為を伴わない3階以上の住宅建築事業（自己の居住のために建築するものを除く。）
- ③ 一定区域について6ヶ月以内に引続き開発行為が行われる事業

2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる事業に係る区域における開発行為を伴わない3階以上の住宅建築事業については、第7条から第9条までの規定は適用しない。次に掲げる事業に準じる事業であって市長が認めたものについても同様とする。

- ① 土地区画整理事業
- ② 市街地再開発事業

3 前項の規定により第7条から第9条までの規定が適用されないとされる宅地開発事業についての第10条の規定の適用については、同条中「前条の規定による事前協議をしたときは、当該事前協議の内容が開発行為を伴う開発事業であるときは、船橋市宅地開発事業協議申請書（第3号様式）に、開発行為を伴わない3階以上の住宅建築事業であるときは」とあるのは、「事前協議をしたときは」とする。

(工業地域及び商業地域における宅地開発事業)

第4条 工業地域における住宅等の建築を目的とする宅地開発事業は、別に定める工業地域内の住宅等建築指導指針に従って行うものとする。ただし、工業地域内の工場又は事務所が当該同一工業地域内で従業員住宅の用に供する住宅等の建築をする場合については、この限りでない。

2 商業地域内において共同住宅の建築を目的とする宅地開発事業を行うときは、当該住宅の1階及び2階を店舗又は事務所等とするよう努めるものとする。

(宅地の規模)

第5条 一戸建ての住宅の建築を目的とする宅地開発事業の一区画の敷地面積は、原則として135平方メートル以上とすること。

2 低層集合住宅（テラスハウス等）の建築を目的とする宅地開発事業の住戸平均敷地面積は、原則として80平方メートル以上とすること。

(事業計画)

第6条 事業者は、宅地開発事業をしようとするときは、取付道路、公園、排水等の施設整備をあらかじめ関係法令及びこの要綱並びに別に定める船橋市宅地開発事業施設整備基準に適合するよう計画しなければならない。

2 前項に定めるほか、専用面積25平方メートル未満の住戸が8戸以上のワンルーム形式共同住宅を建築しようとするときは、別に定めるワンルーム形式共同住宅に関する指導要綱の基準に適合するよう計画しなければならない。

(開発事業の事前審査申請)

第7条 事業者は、宅地開発事業をしようとするときは、船橋市宅地開発事業事前審査申請書（第1号様式）に市長が必要と認める書類を添えて、毎月10日（土日祝日等の場合は次開庁日）までに申請しなければならない。

(船橋市宅地開発事業調整会等への付議)

第8条 市長は、前条の申請を受理したときは、船橋市宅地開発事業協議会に付議する。この場合において、開発区域の面積が0.3ヘクタール以上又は計画戸数が50戸以上の宅地開発事業であるときは、船橋市宅地開発事業調整会に併せて付議するものとする。

(事前協議の指示)

第9条 市長は、船橋市宅地開発事業協議会及び調整会の協議結果に基づき、関係機関と事前協議の必要があると認めるときは、船橋市宅地開発事業事前協議指示書により、その旨を事業者に指示するものとする。

2 事業者は、前項の指示を受けたときは、指示書に基づき関係機関と当該事前協議事項について協議しなければならない。

(協議の申請)

第10条 事業者は、前条の規定による事前協議をしたときは、当該事前協議の内容が開発行為を伴う宅地開発事業であるときは、船橋市宅地開発事業協議申請書（第3号様式）に、開発行為を伴わない3階以上の住宅建築事業であるときは、船橋市住宅建築事業協議申請書（第4号様式）に市長が必要と認める書類を添えて申請しなければならない。

(協議の締結)

第11条 市長は、前条の申請を受理したときは、その内容を審査し、その結果に基づいて宅地開発事業の協議が整った旨を事業者と締結する。

(造成協力地)

第12条 事業者は、宅地開発事業を施行するにあたり、開発区域内に造成協力地が所在し、当該造成協力地に予定建築物があるときは、その予定建築物及び計画戸数を市に明示しなければならない。

(埋蔵文化財の保護)

第13条 事業者は、宅地開発事業を施行するにあたり、開発区域内に埋蔵文化財の包蔵地として市が認めた土地があるときは、文化財保護法（昭和25年法律第214号）第93条に規定する所定の手続を行わなければならない。

2 事業者は、宅地開発事業の工事期間中に埋蔵文化財を発見したときは、工事を中止し、現状を変更することなく文化財保護法に定める必要な措置を講じなければならない。

3 前2項に規定する措置及び手続を行ったために要した費用は、事業者の負担とする。

(防災等の措置)

第14条 事業者は、宅地開発事業にあたり、次の各号に掲げる事項を措置しなければならない。

- ① 資材等の搬出入路として使用する道路が狭隘であると市長が認めるときは、危険防止のために必要な措置を講ずること。
- ② 開発区域内及びその周辺に排水、出水、土砂くずれ等の被害を及ぼすことのないよう適切な措置を講ずること。
- ③ 開発区域内及びその周辺に大気汚染、水質汚濁、騒音、振動、地盤沈下、悪臭、土壌汚染等が発生させることのないよう適切な措置を講ずること。また、工事の施行にあたっては低公害、低騒音、低振動工法の採用等、適切な措置を講ずること。

2 事業者は、宅地開発事業を中止又は廃止しようとするときは、中止又は廃止することによって周辺に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。

(事業者の原状回復義務等)

第15条 事業者は、宅地開発事業により、開発区域の周辺の家屋、工作物、農作物等に被害を及ぼしたときは、速やかに原状回復等必要な措置を講じなければならない。

(公共施設又は公益施設の帰属等の手続)

第16条 事業者は、宅地開発事業により公共施設又は公益施設を設置し、市に帰属又は寄附しようとするときは、法第36条第1項又は次条に規定する届出をするまでにその手続をしなければならない。

2 事業者は、宅地開発事業により、公共施設又は公益施設を市に帰属又は寄附したときは、当該施設を別表第1に規定する期間保証しなければならない。

(事業の完了届等)

第17条 第3条第1項第2号に掲げる事業の事業者は、当該事業が完了したときは、その旨を市長に届け出て、その確認を受けなければならない。

(敷地面積等の増減)

第18条 法第36条第2項の規定により、検査済書の交付を受けた事業者又は前条の規定による確認を受けた事業者は、一区画の敷地面積を減少させ、又は戸数の増加をしてはならない。

(立入調査)

第19条 市長は、宅地開発事業の工事期間中担当職員に開発区域内に立ち入らせ、工事の状況を調査させることができる。

(勧告等)

第20条 市長は、必要があると認めるときは、宅地開発事業に関し、事業者に対して報告若しくは資料の提出を求め又は勧告することができる。

附 則

(施行期日)

この要綱は、昭和53年5月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、昭和59年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、昭和61年7月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成4年11月16日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成8年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成9年7月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成10年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成13年11月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成15年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成16年12月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成21年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成24年3月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成29年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成30年10月1日から施行する。

別表第1

施 設 名	保 証 期 間
地盤、舗装、排水管、その他の工作物及び建築物	1 年
特に軟弱な地盤区域の地盤、舗装、排水管その他の工作物及び建築物	3 年

開 発 計 画 概 要

用 途 地 域		建ペイ率	() %	
高 度 地 区		容 積 率	() %	
建 築 概 要	建築面積：	m ²	建築物の階数 階 棟	
	延床面積：	m ²	建築物の高さ m	
土砂搬出入計画	切土量：	m ³	根切土量： m ³	
	盛土量：	m ³	搬入土量： m ³	
	盛土面積（搬入土）	m ²	搬出土量： m ³	
道 路 計 画	幅 員		路 面 排 水 施 設	
	区域外主要道路	m	U字溝、 L字溝、 街渠	
	取付道路	m	U字溝、 L字溝、 街渠	
	区域内主要道路	m	U字溝、 L字溝、 街渠	
	区画道路	m	U字溝、 L字溝、 街渠	
排 水 計 画	水 路：	m ×	m	
	調 整 池：	m ³		
	雨水管渠：	φ	m/m ~ φ m/m	
	汚水管渠：	φ	m/m ~ φ m/m	
し尿処理法	汲 取	集中浄化		
	各戸浄化	公共下水		
擁 壁 計 画	R C擁壁 ・ 間知ブロック積擁壁		最大高さ： m	
給 水 計 画	公営水道 井戸			
区画又は居室の 大 き さ	最大面積	m ²	最小面積 m ² 平均 m ²	
土 地 利 用 計 画	宅 地	m ²	防火水槽	m ²
		%		%
	道 路	m ²	公益用地	m ²
		%		%
	公 園	m ²	未利用地	m ²
		%		%
	排水用地	m ²	そ の 他	m ²
		%		%

添 付 図 書 一 覧

- | | | |
|----|-----------------------------------|-----------|
| 1 | 位置図（都市計画基本図）（近隣の道路名称及び幅員を記入） | 2500分の1 |
| 2 | 公図写（法務局）（隣接土地所有者の住所・氏名を記入） | |
| 3 | 実測図 | |
| 4 | 現況図（高低差を記入） | 1000分の1以上 |
| 5 | 土地利用計画図（着色及び計画数値を記入） | 1000分の1以上 |
| | ・道路（茶） | |
| | ・緑地（緑） | |
| | ・駐車場（黄） | |
| | ・駐輪場（オレンジ） | |
| | ・調整池（青） | |
| | ・ゴミ置場（グレー） | |
| 6 | 造成計画平面図（断面図の位置を記入） | 1000分の1以上 |
| 7 | 造成計画断面図（切土部分黄色、盛土部分赤色、根切部分黄緑色で色分） | 1000分の1以上 |
| 8 | 道路計画平面図（新設道路、既存道路を明示し名称を記入） | |
| 9 | 道路計画縦断面図 | |
| 10 | 排水計画平面図（新設施設、既存施設を明示）（調整池を記入し色ぬり） | 污水管（赤） |
| 11 | 排水計画縦断面図（〃〃） | 雨水管（青） |
| 12 | 土地登記事項証明書 1通（正本に添付） | |
| 13 | 現況写真 1式（正本に添付） | |
| 14 | 予定建築物の平面図、立面図（2面以上） | |

※開発区域はすべて赤枠で囲むこと（1～6迄）。

提出部数

船橋市宅地開発事業事前審査申請書の提出にあたり、開発面積0.3ヘクタール以上又は計画戸数50戸以上の案件については**正1部、副30部**を、開発面積0.3ヘクタール未満かつ計画戸数50戸未満の案件については**正1部、副24部**を提出すること。

計画変更については、船橋市宅地開発事業事前審査変更申請書に開発計画概要書及び新旧計画図を添付し提出すること。

（変更申請書・開発計画概要書については、新は黒・旧は赤書きで記入すること。）

※添付図書についてはA4ファイルで提出すること。（タイトル記入）

船橋市住宅建築事業協議申請書

住宅建築事業について、協議したく申請します。

平成 年 月 日

船橋市長 あて

住 所
事業者
氏 名



住 宅 建 築 の 概 要	申 請 地	船橋市		
	敷 地 面 積	m ²		
	予定建築物の用途			
	設 計 の 概 要	別紙設計概要書のとおり		
	事 業 者 及 び 設 計 者 の 担 当 者 氏 名	事業者の担当	(TEL)	
		設計者の担当	(TEL)	
工 事 施 行 予 定 者 住 所 ・ 氏 名				