

○城里町宅地開発指導要綱

平成17年2月1日

告示第102号

(目的)

第1条 この告示は、町における宅地開発事業の施行に関し、必要な基準等を定めてその適正な施行を確保することにより、開発区域及びその周辺の地域における災害を防止するとともに環境の整備を図り、もって町の秩序ある土地利用及び町民の福祉向上に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この告示において「宅地開発事業」とは、主として建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物（以下「建築物」という。）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に関する事業をいう。

2 この告示において「開発区域」とは、宅地開発事業を行う土地の区域をいう。

3 この告示において「事業主」とは、宅地開発事業に係る工事（以下「工事」という。）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を施工する者をいう。

4 この告示において「工事施工者」とは、宅地開発事業の工事の請負人又は請負契約によらないで自ら工事を施工する者をいう。

5 この告示において「特定工作物」とは、都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第11項に定める工作物をいう。

6 この告示において「宅地分譲事業」とは、一戸建住宅（専用住宅又は併用住宅をいう。）を建設するための用地として第三者に販売するための土地造成事業をいう。

7 この告示において「集合住宅」とは、共同住宅、マンション、寄宿舍、社宅、老人ホームその他これらに類する住宅をいう。

(適用範囲)

第3条 この告示は、次の各号のいずれかに該当する宅地開発事業を除き2,000平方メートル以上の一団の土地に係る宅地開発事業に適用するものとし、同一又は同系の事業主が行う宅地開発事業で連続して行うことにより上記の面積に達するときも、適用するものとする。

- (1) 都市計画法附則第4項の規定による宅地開発事業及び同法第29条第1項各号に掲げる建築物の用に供する宅地開発事業
- (2) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第2条第1項に規定する土地区画整理事業の施行として行う宅地開発事業
- (3) 居住の用に供することを目的とした、宅地分譲事業、集合住宅及び戸建住宅の建設を行う3,000平方メートル未満の一団の土地に係る宅地開発事業
- (4) その他公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う宅地開発事業で町長が認めたもの
(事業主の責務)

第4条 宅地開発事業を行おうとする者が宅地開発事業の計画を策定するときは、次に定める事項を遵守しなければならない。

- (1) 県及び町の定める土地利用計画，都市施設計画その他の施策と調和すること。
- (2) 地域住民の理解及び協力が得られること。
- (3) 一宅地の区画割は，専用住宅にあってはおおむね200平方メートル以上とすること。
(町長との協議)

第5条 宅地開発事業を行おうとする者は，当該宅地開発事業の計画について，あらかじめ町長と協議し，その同意を得なければならない。

2 前項の規定による協議を申し出ようとする者は，協議申出書（様式第1号）に次に定める図書を添えて，町長に提出しなければならない。

- (1) 開発区域位置図（2,500分の1～10,000分の1）
- (2) 土地利用現況図（500分の1）
- (3) 土地利用計画図（500分の1）
- (4) 取付道路計画図（500分の1）
- (5) 給排水及び放流計画図（500分の1）
- (6) その他必要と認められる図書で町長が指示するもの
(町長の同意)

第6条 町長は，前条第1項の規定による同意について，次に掲げる事項を勘案した上とするものとする。

- (1) 集团的優良農用地，埋蔵文化財及び天然記念物等の保全が図られること。
- (2) 崖くずれ，土砂の流失，地すべり及び出水等の発生が予測される区域が含まれないこと。
- (3) 災害の防止措置が図られること。
- (4) 開発区域以外の道路の保全，整備及び開発に支障を及ぼさないこと。
- (5) 用排水施設の整備が図られること。
- (6) 公共公益施設の整備が図られること。
- (7) 農林漁業との健全な調和及び地域住民の生活環境の保持等地域との調和が図られること。
- (8) 町及び県の諸計画及び施策並びに関連上位計画と整合が図られること。

2 町長は，前条第1項の規定による同意をする場合は，宅地等開発審査会の意見を聴かなければならない。

3 町長は，前条第1項の規定による同意をするときは，その旨を，条件を付して同意するとき又は同意しないときは，その条件又は理由を明らかにした上その旨を，協議申出書を提出した者に協議通知書（様式第2号）により通知しなければならない。

（設計の基準）

第7条 事業主は，工事の設計（以下「設計」という。）を定めるに当たっては別表第1に定める設計の基準（以下「基準」という。）に適合するようにしなければならない。

（設計の確認）

第8条 事業主（国，地方公共団体その他事業団を除く。）は，工事を施工しようとするときは，当該工事に着手する前に，その設計が基準に適合するものであることについて，町長の確認を受けなければならない。

2 前項の規定による確認を受けようとする事業主は，次に掲げる事項を記載した設計確認申請書（様式第3号）に設計説明書（様式第4号），宅地開発施行の同意書（様式第5号）及び別表第2に定める図書を添えて町長に提出しなければならない。

- (1) 氏名及び住所（法人にあってはその名称，代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）

- (2) 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び面積
- (3) 工事の着手及び完了の予定時期
- (4) 開発区域の敷地（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第1号に規定する敷地をいう。以下同じ。）の区画数及び予定建築物の用途
- (5) 請負契約によって工事を施工しようとする場合は、当該工事の請負人の氏名及び住所（法人にあってはその名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）

3 町長は、前項の規定による確認申請書を受理した場合は、設計が基準に適合することを確認したときは、その旨を、適合しないと認めたときは、その理由を明らかにした上その旨を、当該確認申請書を提出した者に設計確認通知書（様式第6号）により通知しなければならない。

（協定の締結）

第9条 町長は、第6条の規定により同意をするに当たり、当該宅地開発事業を行おうとする者との間に、当該宅地開発事業の施行について、災害の防止措置、環境の整備措置及び公共公益施設の帰属・維持管理の事項について協定を宅地開発事業協定書により締結しなければならない。

（設計の変更）

第10条 事業主は、第8条第1項の規定による確認を受けた設計を変更しようとするときは、当該変更に係る部分の工事に着手する前に、当該変更に係る部分の設計が基準に適合するものであることについて、設計変更確認申請書（様式第7号）により町長の確認を受けなければならない。ただし、次に定める軽微な変更をしようとする場合は、この限りでない。

- (1) 外区の境界又は道路、広場、排水施設等の位置若しくは形状の軽微な変更
- (2) 工事の仕様を変更する設計の変更

2 第8条第2項及び第3項の規定は、設計変更確認通知書（様式第8号）による前項の確認について準用する。

（遵守義務）

第11条 事業主又は工事施工者（請負工事の下請人を含む。）は、第8条第1項の規定による確認を受けた設計（変更の確認を受けたときは、その変更後のもの）に適合するように工事を施工しなければならない。

（防災等の措置）

第12条 事業主又は工事施工者は、工事の施工に当たっては当該工事に係る開発区域及びその周辺の地域において、次に掲げる事態を生じさせないように適切な措置を講じなければならない。

- (1) 土砂崩れ、出水等による災害が生ずること。
- (2) 河川及び水路の利水又は排水に支障を及ぼすこと。
- (3) 排水路その他の排水施設の使用に支障を及ぼすこと。
- (4) 交通に支障を及ぼすこと。

2 事業主又は工事施工者は、工事を廃止し、又は中止しようとするときは、当該工事に係る開発区域及びその周辺の地域において、前項各号に掲げる事態の発生を防止するため必要な措置を講じなければならない。

（変更等の届出）

第13条 事業主は、次の各号に掲げる場合においては、当該各号に掲げる届出書により遅滞なくその旨を町長に届け出なければならない。

- (1) 第10条第1項ただし書の規定による軽微な変更をしたとき 設計変更届出書
（様式第9号）
- (2) 工事施工者の変更をしたとき 工事施工者変更届出書（様式第10号）
- (3) 工事の着手又は完了の時期を変更しようとするとき 工事着手時期変更（完了時期変更）（中止）（再開）（廃止）届出書（様式第11号）
- (4) 工事を2箇月以上中止し、又はその工事を再開しようとするとき 工事着手時期変更（完了時期変更）（中止）（再開）（廃止）届出書
- (5) 工事を廃止しようとするとき 工事着手時期変更（完了時期変更）（中止）（再開）（廃止）届出書

（公共公益施設の維持管理）

第14条 宅地開発事業によって築造された公共公益施設の所属、維持管理等は、次に定めるところによる。

- (1) 町長と事業主との間で町に帰属する旨の協定がなされたものは、町に帰属するものとする。
- (2) 町に帰属することとなる公共公益施設の引継ぎの時期は、工事完了検査後とする。ただし、当該時期において決定し難い場合は、別に協議するものとする。
- (3) 公共公益施設の維持管理に要する経費は、町長と事業主が協議し、その負担、期間、方法等を定めるものとする。

(設計確認の掲示)

第15条 第8条第3項の規定による確認の通知を受けた事業主は、工事着手の日から工事完了検査済証の交付の日まで、当該確認に係る開発区域内の見やすい場所に、当該事業主及び工事施工者の氏名又は名称並びに当該設計が基準に適合することの確認があった旨を、宅地開発設計確認済掲示証（様式第12号）により掲示しておかなければならない。

(工事の完了届)

第16条 事業主は、開発区域（開発区域を工区に分けたときは、その工区）の全部について工事が完了したときは、工事完了届出書（様式第13号）により遅滞なくその旨を町長に届け出なければならない。

(工事完了検査)

第17条 町長は、前条の届出があったときは、速やかに、当該届出に係る工事が第8条第1項の規定により確認を受けた設計（第10条第1項の規定による変更の確認を受けたときは、その変更後のもの）に適合しているか否かについて検査し、当該工事が当該確認を受けた設計に適合していると認めるときは、検査済証（様式第14号）を事業主に交付しなければならない。

(建築制限)

第18条 第8条第1項の規定による確認を受けた開発区域内の土地において、前条の検査済証が届くまで建築物を建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

- (1) 当該宅地開発事業に関する工事用の仮設建築物を建築するとき。
- (2) その他町長が支障がないと認めるとき。

2 建築制限の解除を受けようとする者は、建築制限解除申請書（様式第15号）を提出しなければならない。

（地位の承継）

第19条 第8条第1項の規定による確認を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該確認に基づく地位を承継するものとする。この場合、承継した者は、地位承継届出書（様式第16号）をもって、その旨を町長に届け出なければならない。

2 第8条第1項の規定による確認を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該宅地開発事業に関する工事を施工する権限を取得した者は、地位承継承認申請書（様式第17号）をもってその旨を町長に届け出て町長の承認を受けて、当該確認を受けた者が有していた当該確認に基づく地位を承継することができる。

（監督処分）

第20条 町長は、工事がこの告示の規定に違反して施工されたときは、当該宅地開発事業の事業主、工事施工者又は工事を管理する者に対し、当該工事の停止を命じ、又は相当の期限を定めてその違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。

2 町長は、前項の規定により工事の停止を命じ、又は必要な措置をとることを命じようとするときは、当該工事の停止を命じ、又は必要な措置をとることを命じようとする者に対し、あらかじめ期日及び場所を通知して聴聞を行わなければならない。ただし、当該工事の停止を命じ、又は必要な措置をとることを命じようとする者が正当な理由がなく聴聞に応じない場合は、聴聞を行わないで当該工事の停止を命じ、又は必要な措置をとることを命ずることができる。

3 町長は、災害を防止するため緊急に必要な措置をとるべきであると認められる場合においては、前項の規定にかかわらず、聴聞を行わないで当該工事の停止を命じ、又は必要な措置をとることを命ずることができる。この場合において、当該工事の停止を命じ、又は必要な措置を命じようとする者が当該工事の現場にいないときは、当該工事に従事する者に対して当該工事の停止を命ずることができる。

（立入検査）

第21条 町長は、前条第1項に規定する権限を行う必要がある場合においては、その職員に、開発区域内の土地に立ち入らせ、工事の状況を検査させることができる。

2 前項の規定により職員が立入検査をするときは、その身分を示す立入検査証（様式第18号）を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

（報告の徴収）

第22条 町長は、この告示の施行に必要な限度において、事業主又は工事施工者に対し工事に関し報告又は資料の提出を求めることができる。

（施行の確保）

第23条 町長は、この告示の規定に違反して工事を施工した事業主又は工事施工者に対し、この告示の適切な施行を確保するため必要な行政措置を講ずることができる。

（その他）

第24条 この告示の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

（施行期日）

1 この告示は、平成17年2月1日から施行する。

（経過措置）

2 この告示の施行の日の前日までに、合併前の常北町宅地開発指導要綱（平成9年常北町告示第22号）の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、この告示の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則（平成18年告示第143号）

この告示は、平成19年4月1日から施行する。

附 則（令和3年告示第93号）

この告示は、令和3年4月1日から施行する。

附 則（令和5年告示第190号）

（施行期日）

1 この告示は、令和6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、現にこの告示による改正前の城里町宅地開発指導要綱の規定によりなされた手続、決定その他行為は、なお従前の例による。

別表第1（第7条関係）

設計の基準

区分		設計の基準
道路	幅員等	<p>ア 道路の幅員は、4メートル以上とすること。</p> <p>イ 主要な道路の幅員は、6メートル以上（小区間で通行上支障がない場合は、4メートル以上）であること。</p> <p>ウ 主要な道路が接続する既存道路は、幅員5.5メートル以上の道路（開発区域の周辺の状況によりやむを得ないと認めるときは、4メートル以上）であること。</p>
	構造	<p>ア 道路は、アスファルト又はこれと同等以上の強度、耐久力を有する舗装とすること。</p> <p>イ 道路は、路面排水を有効に行うため、1.5パーセント～2パーセントの横断勾配をつけ側溝、街きよその他適切な排水施設を設けること。</p> <p>ウ 道路の横断勾配は、9パーセント以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り12パーセント以下とすることができる。</p> <p>エ 道路は、袋路状としないこと。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>a 当該道路について他の道路（行き止まり道路を除く。）との接続が予定されている場合。</p> <p>b 自動車の回転が可能な公園、広場その他に接続されている場合。</p> <p>オ 道路は、階段状でないこと。ただし、専ら歩行者の通行の用に供する道路で歩行者の通行に安全上支障がなく、かつ、消防活動の機能を低下させない位置に設置するものである場合は、この限りでない。</p>

		<p>カ 道路が崖又は法面の上にある場合は、池、河川、水路等に隣接している場合、又は屈曲部分で必要と思われる箇所には、ガードレール、ガードロープ等の保護施設を設置しなければならない。</p>
	隅切	<p>車両が安全かつ円滑に回転できるように、付表に掲げる値以上の長さの隅切を行うものとする。</p>
排水施設	設置	<p>ア 開発区域の排水は、原則として分流式によって排出し、雨水以外の下水は、暗きょによって排出する。</p> <p>イ 開発区域内の汚水及び雨水排水は、専用の排水路を新設して利用するものとし、原則として農業用排水路を利用しないこと。やむを得ず利用する場合は、当該用排水路の管理者及び水利権者と協議して同意を得排出方法を明確にすること。</p>
	構造	<p>ア 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。</p> <p>イ 排水施設は、コンクリート、煉瓦その他の耐久性の材料で造り、かつ、漏れを最小限度のものとする措置が講じられていること。</p> <p>ウ 排水施設は、道路及び他の排水施設の維持管理上支障がない場所に設けられていること。</p> <p>エ 排水施設のうち暗きょである部分の最小内のり幅は、200ミリメートル以上であること。</p>
給水施設		<p>ア 開発区域内の生活用水は、原則として町の公営水道の供給が受けられること。</p> <p>イ 公営水道の供給を受けられない開発区域の生活用水は、次の条件を満たす施設によるものであること。</p> <p>a 水質が衛生上適当なもの。</p> <p>b 水量が当該開発区域内に居住することが予定される人口に必ず必要量を満たすもの。</p>
消防水利		<p>ア 消防水利の能力及び構造等は、消防水利の基準（昭和39年</p>

		<p>消防庁告示第7号) に定める諸基準を上回っていること。</p> <p>イ 貯水槽及び消火栓は、消防活動に支障がなく便利な場所に設けられていること。</p>												
地盤		<p>地盤の軟弱な土地、出水のおそれのある土地又は著しく傾斜した土地等が開発区域内に含まれているときは、地盤改良、盛土、段切り等の安全な措置が講じられていること。</p>												
擁壁	設置	<p>ア 開発区域内に崖面があるとき、又は切土若しくは盛土をした土地の部分に崖面が生ずるときは、当該崖面が擁壁で覆われていること。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなる崖若しくは崖の部分で次のいずれかに該当するものの崖面についてはこの限りでない。</p> <p>a 土質が次の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、その土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの。</p> <p>b 土質が次の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、その土質に応じ勾配が同表の中欄の角度を超え、右欄の角度以下のもので崖の上端から下方に垂直距離5メートル以内の部分。</p> <p>イ アただし書の規定により、擁壁で覆うことを要しないときは、石張り、芝張り等の処置により、その崖面が保護されていること。</p> <table border="1" data-bbox="539 1532 1442 2042"> <thead> <tr> <th>土質</th> <th>擁壁を要しない勾配の上限</th> <th>擁壁を要する勾配の下限</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>軟岩（風化の著しいものを除く。）</td> <td>60°</td> <td>80°</td> </tr> <tr> <td>風化の著しい岩</td> <td>40°</td> <td>50°</td> </tr> <tr> <td>砂利，真砂土，関東ローム硬質粘土その他これらに類するも</td> <td>35°</td> <td>45°</td> </tr> </tbody> </table>	土質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限	軟岩（風化の著しいものを除く。）	60°	80°	風化の著しい岩	40°	50°	砂利，真砂土，関東ローム硬質粘土その他これらに類するも	35°	45°
土質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限												
軟岩（風化の著しいものを除く。）	60°	80°												
風化の著しい岩	40°	50°												
砂利，真砂土，関東ローム硬質粘土その他これらに類するも	35°	45°												

	の
構造	<p>ア 高さが2メートル以上の擁壁の構造は、鉄筋コンクリート造り、無筋コンクリート造り、間知石練積み造りその他の練積み造りであること。</p> <p>イ 擁壁は、壁面の面積3平方メートル以内ごとに1個の耐水材料を用いた水ぬけ穴（内径7.5センチメートル以上）が設けられ、かつ、擁壁のり面で水ぬけ穴の周辺その他必要な部分には、砂利等の浸透層が設けられていること。</p>
地表水の処理	切土又は盛土をした土地の部分に生ずる崖面の上端に続く地盤面は、特別の事情のない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が設けられていること。

付表 隅切

(単位：m)

既存道路幅員	4m以上～6m未満	6m以上～9m未満	9m以上～12m未満	12m以上～16m未満	16m以上
4m以上～6m	3	3	3	3	3
未満	4	4	4	4	4
	2	2	2	2	2
6m以上～9m	3	5	5	5	5
未満	4	6	6	6	6
	2	4	4	4	4
9m以上～12m	3	5	5	5	5
未満	4	6	6	6	6
	2	4	4	4	4
12m以上～16m	3	5	5	10	10
未満	4	6	6	12	12
	2	4	4	8	8
16m以上	3	5	5	10	10

4	6	6	12	12
2	4	4	8	8



上段90° 前後，中段60° 以上，下段120° 以上

別表第2（第8条関係）

図面の種類	明示すべき事項	縮尺
1 開発区域位置図	開発区域外の道路機能及び排水放流先の状況が判断し得る開発区域の位置	1/2,500～1/25,000
2 開発区域図	開発区域及びその周辺地域における字界，土地の地番及び形状	1/500以上
3 開発区域に含まれる土地の公図写し及び登記簿謄本	開発区域及びその周辺の地域，開発区域の境界公道及び水路	1/500以上
4 土地利用現況図	開発区域の地形（1mの標高差を示す等高線によるもの）並びに周辺の地域の道路，河川，水路その他公共施設及び公益施設	1/500以上
5 土地利用計画図	開発区域の境界，公共施設の位置及び形状，予定建築物の敷地に係る予定建築物の用途並びに公益施設の位置及び形状	1/500以上
6 計画平面図	開発区域の境界，切土又は盛土する土地の部分崖又は擁壁の位置及び道路の配置（位置，形状，幅員及び勾配）	1/500以上
7 計画断面図	切土又は盛土する前後の地盤，道路の構造並びに縦断面及び横断面	1/100以上
8 給水計画図	給水施設の位置，形状，内のり寸法及び取水方法	1/500以上

9 排水計画図	排水計画算定上の基礎資料及び流量計算表に基づく排水区域界，排水施設の配置（位置，種類，排水，排水処理機構，規模，材料形状，内のり寸法，勾配，水の流れの方向，吐口の位置，その放流先の名称及び放流先の区域外排水施設との接続状況）	1/500以上
10 消防水利図	貯水槽の位置及び貯水量，消火栓の位置及び管径，消火可能範囲	1/500～1/250
11 崖の断面図	開発区域及びその周辺の地域における崖の高さの勾配，擁壁でおおわない崖面の土質，切土又は盛土する前の地盤面並びに崖面の保護の方法	1/50以上
12 擁壁の断面及び構造図	擁壁の寸法及び勾配，擁壁の材料の種類及び寸法，透水層の位置及び高さ，水抜穴の位置及び材料並びに内径，基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置，材料及び寸法	1/20以上