

○野田市宅地開発指導要綱

平成31年3月28日

野田市告示第108号

(目的)

第1条 この要綱は、野田市の区域における開発行為又は建築行為について必要な事項を定め、無秩序な宅地開発事業を規制し、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、良好な生活環境の保全と健全な都市の発展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) 開発行為 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) 建築行為 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建築する行為をいう。
- (3) 宅地開発事業 開発行為又は建築行為をいう。
- (4) 開発区域 開発行為又は建築行為を行う土地の区域をいう。
- (5) 中高層建築物 地上3階以上又は地上高10メートル以上の建築物をいう。
- (6) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、下水道、河川、水路、治水及び利水のための調整池、消防の用に供する貯水施設その他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、上水道施設、自動車及び自転車の駐車施設その他の施設で居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設をいう。
- (8) 事業者 開発行為又は建築行為の施行主体をいう。

(適用対象)

第3条 この要綱は、次の各号に掲げる行為について適用する。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項の規定に基づく開発行為で、その規模が500平方メートル以上のもの。なお、5，

000平方メートル以上の開発行為にあっては野田市宅地問題協議会の議を経ること。

(2) 地上3階以上又は住戸数が20以上の集合住宅の建築行為。ただし、野田市ワンルーム形式集合建築物指導要綱に該当するものは、別途協議すること。

(3) 延べ床面積が500平方メートル以上の建築物又は中高層建築物のうち住宅以外の建築を目的とする建築行為

(4) 前3号に定めるもののほか、市長が特に必要と認めた場合

2 前項の規定にかかわらず同一事業者が同一区域又は隣接する区域において連続して施行し、若しくは2以上の事業者による行為がほぼ時期を同じくして一団のものとみなされる区域において施行し、前項の規定による適用対象規模に達したときは、この要綱を適用する。

3 前2項の規定にかかわらず、計画戸数が4以上の集合住宅の建築行為の場合は、ごみ集積所、給水事前協議、駐車施設計画及び自治会活動について、各担当部局と別途協議すること。

(適用除外)

第4条 前条の規定にかかわらず次の各号については、この要綱を適用しない。

(1) 自己居住用の宅地開発事業

(2) 都市計画法第29条第1項第4号から第11号までに掲げる開発行為

(事業者の責務)

第5条 事業者は、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）第4条に定める国土利用計画及び野田市総合計画その他開発に関する計画に適合するよう宅地開発事業計画を策定するものとする。

2 住宅の建築を目的とした開発行為にあっては、将来とも良好な住環境を確保できるよう敷地を区画すること。

3 事業者は、工事完了公告後、区画数を増やすための細分割は行わないものとし、第三者に分譲するに当たっても、この旨契約条項に含めるものとする。

4 事業者は、近隣居住者及び地元自治会に対して事業計画の内容を説明し、了解を得るよう努め、又は次条に定めるところにより説明会を開催し、紛争

が生じないようにするとともに、万一紛争が生じた場合は、事業者の責任において処理すること。

（説明会の開催等）

第6条 開発区域面積が5,000平方メートル以上の宅地開発事業（市長が周辺の良い生活環境の保全に支障がないと認めるものを除く。）を行おうとする事業者（以下この条において「特定事業者」という。）は、近隣居住者等（次に掲げる者をいう。次項において同じ。）に対し、事業計画の内容の説明会を開催し、了解を得るよう努めなければならない。

（1） 開発区域の敷地境界線からの水平距離が当該宅地開発事業において建築する建築物の高さの2倍の範囲内にある土地（次号において「対象土地」という。）及び建築物の所有者又は居住者

（2） 対象土地をその区域内とする自治会の区域内の土地及び建築物の所有者又は居住者

2 特定事業者は、前項の規定により説明会を開催するに当たっては、近隣居住者等に対し、当該説明会の開催の周知に努めなければならない。

3 特定事業者は、第1項の規定により説明会を開催したときは、速やかに報告書を市長に提出しなければならない。

（事前協議）

第7条 事業者は、開発行為又は建築行為について関係法令に基づく手続きに際し、あらかじめ事業計画について宅地開発事業事前協議書を市長に提出し、協議するものとする。

2 市長は、前項の規定により提出された事業計画について計画の適否、設計その他について調査、検討し、宅地開発事業計画検討事項通知書を事業者に通知するものとする。

3 事業者は、第2項の通知書受理後、速やかに開発区域の見やすい場所に宅地開発事業事前公開板を設置し、事業計画を公表するものとする。

4 事業者は、第2項の通知に基づき必要事項を処理し、宅地開発事業計画検討結果報告書により市長に報告するものとする。

5 第1項の協議は、当該協議終了後1年又は宅地開発事業計画検討事項通知後2年を経過してもなお次の各号に掲げる申請等がなされないときは、その

効力を失う。ただし、市長がやむを得ないと認めたものは、この限りではない。

- (1) 開発行為においては開発行為許可申請
 - (2) 建築行為においては建築確認申請
 - (3) 第4項に規定する報告
- (事業計画)

第8条 事業者は、次の各号に定める基準に適合するよう事業計画を策定すること。

- (1) 人口計画

ア 宅地開発事業にあつては、開発区域の人口密度をおおむね次表に定める基準以下に計画すること。

(低層住宅団地)

開発規模	1 ha未満	1 ha以上 5 ha未満	5 ha以上 20 ha未満
人口密度	150人/ha	140人/ha	130人/ha

(中高層住宅団地)

人口密度	開発規模	1 ha未満	1 ha以上 10 ha未満	10 ha以上 20 ha未満
	用途地域			
	第一種低層住居専用地域	300人/ha	300人/ha	300人/ha
	第二種低層住居専用地域			
	第一種中高層住居専用地域	630	450	400
	第二種中高層住居専用地域			
	第一種住居地域	670	450	400
	第二種住居地域			
	準住居地域			
	準工業地域	740	450	400
	工業地域			
	市街化調整区域	200	200	200

イ 低層住宅と中高層住宅の混合団地の宅地開発事業にあつては混合割合等を勘案してその都度定める。

ウ 20ヘクタール以上の宅地開発事業についてはその都度市長が定める。

エ 近隣商業地域、商業地域については適用しない。

オ 人口算定基準は専用住宅の場合にあっては1敷地につき4人とし、集合住宅の場合にあっては1戸の床面積が50平方メートル未満の場合は1戸当たり3人、50平方メートル以上の場合は1戸当たり4人とする。ただし、25平方メートル未満の場合は、1戸当たり1人とする。

(2) 土地利用計画

住宅の建築を目的とする宅地開発事業にあっては、地域の自然的、社会的諸条件との調和を考慮して健全な住宅地が形成されるよう、公共公益施設を関係法令等に基づき適正に配置すること。

(3) 環境保全

ア 日影

事業者は、周辺地域に対してなるべく日影時間を少なくするよう十分配慮するものとし、日影に関して紛争を生じさせないようにしなければならない。

イ 電波障害

事業者は、電波障害を発生するおそれのある場合には、周辺地域の電波障害発生について、あらかじめ調査を行い、障害解消に必要な措置を講じるものとする。

ウ 風害

事業者は、周辺地域に風による障害が生じるおそれのある場合又は生じた場合は、必要に応じ有効な措置を講じるものとする。

エ 集合住宅に対する指導事項

事業者は、集合住宅を建築しようとするときは、その集合住宅の管理体制を明確にするとともに、管理規則等を定め入居者に周知徹底を図るものとする。

(4) 字整備

ア 複数の大字区域にわたる開発行為にあっては、市長と協議の上、字の整備計画を策定すること。ただし、開発後の字区域が明確に画されているものを除く。

イ 複数の字（小字）区域にわたる開発行為で、開発区域の面積がおおむ

ね5,000平方メートル以上のものにあつては、市長と協議の上、字の整備計画を策定すること。ただし、開発後の字区域が明確に画されているものを除く。

(公共施設整備計画)

第9条 事業者は、宅地開発事業の施行に伴い従前の公共施設及び新設する公共施設について、次の各号に定める基準に適合するよう、あらかじめ従前の管理者及び新たに管理することとなる者と協議の上自ら整備すること。また開発区域外の施設についても同様とする。

(1) 道路交通計画

ア 開発区域の道路は、当該区域の形状及び規模並びに目的、予定建築物の用途及び規模並びに周辺の状況を勘案して環境の保全、災害の防止、通行の安全が図られる規模及び構造で適切に配置すること。

イ 開発区域に都市計画決定された道路又は県若しくは市の道路整備計画により決定された道路がある場合には、当該計画に適合すること。

ウ 開発区域の主要な道路は、開発区域外の相当規模の道路に接続するほか、開発行為の施行に伴い交通の安全上及びその機能の増進を図るため、接続する区域外の道路の新設又は改良が必要となるときは、当該道路を整備すること。

エ 開発区域の交通手段として自転車の利用が多いと見込まれるときは、自転車通行の安全確保を図るとともに、ショッピングセンター、住区センター、公園、広場その他の集まる場所に自転車駐車を設置すること。

オ 開発区域に通過交通の著しい幹線道路、都市計画道路等がある場合は、沿線の土地利用について交通騒音等により妨げられることのないよう、また良好な住環境を保全する必要があると認められる地域にあつては、当該道路の車道端から幅10メートル以上の土地を緑地帯又は非居住用建築物の敷地にする等適切な措置及び対策を講じること。

カ 開発区域面積が10ヘクタール以上の開発行為にあつては、当該区域に居住することとなる者の日常生活の利便及び交通安全の確保のため歩行者専用の緑道等を設けること。

キ 道路上には原則として道路施設以外の施設は設けないこと。

ク 開発区域面積が10ヘクタール以上又は計画戸数が375戸以上の開発行為にあっては、当該区域に居住することとなる者の通勤、通学等のための交通輸送について、関係運輸機関と事前に協議の上必要に応じて適切な措置を講じるとともに人口増加による周辺に与える交通について当該区域より発生する交通量、付加交通量を算定し、当該道路の管理者の整備改善の方針に従うこと。

ケ 最寄駅前広場については、クに準じる。

(2) 公園及び緑化計画

ア 開発区域面積が3,000平方メートル以上50,000平方メートル未満の宅地開発事業にあっては、公園、緑地又は広場を開発区域の規模及び予定建築物等の用途並びに当該区域の周辺の状況を勘案し、有効に利用できるよう設置すること。ただし、次のいずれかに該当する宅地開発事業であって、当該区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案し、特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

(ア) 開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合で、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合

(イ) 土地区画整理事業その他面的な整備事業及び開発許可を受け開発行為に関する工事が施行された土地で、公園等が周辺において既に適正に確保された区域内における宅地開発事業の場合

イ 開発区域面積が50,000平方メートル以上の宅地開発事業にあっては、公園、緑地又は広場を開発区域の規模や周辺区域の状況を勘案し有効に利用できるよう設置すること。

ウ 緑地は、自然の地形及び環境の保全に留意して整備すること。

エ 開発区域内に樹木等が存する場合は、都市計画法第33条第1項に定めるもののほか、可能な限り当該樹木等の保存に努めるとともに、やむを得ず処分するときは、これに代わる樹木を他の緑地又は未利用地若しくは公共施設の用に供する土地の適切な場所に植栽すること。

オ 高圧線下は、原則として緑地とすること。

カ 開発区域内に農業用水等のため池がある場合は、当該ため池等の管理

者と協議の上これを緑地として保全するよう努めること。

キ 道路境界線に面して、かき又は柵を設置する場合は、生垣又は1.2メートル以下の透視可能なフェンス等とするよう努めること。

ク 学校、幼稚園、保育所等公共公益施設についても市長と協議の上植樹すること。

(3) 雨水計画

ア 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水するために必要な施設を設置し、放流先の排水及び利水に支障を及ぼさないように、各施設管理者と協議し区域外の排水施設に接続すること。

イ 放流先の排水能力が不足するときは、排水に支障のない地点まで河川又は水路その他の排水施設を整備すること。ただし、やむを得ない理由により整備をすることができないときは、当該施設の管理者と協議の上一時雨水を貯留する調整池を設けこれに代えることができる。

ウ 野田市公共下水道計画区域内で宅地開発事業を行う場合は、当該計画に適合させるものとし、市長と協議するものとする。この場合、宅地開発事業に伴う下水道設計協議についてを市長に提出し、承認を得るものとする。

(4) 污水計画

ア 野田市公共下水道計画区域内で宅地開発事業を行う場合は、当該計画に適合させるものとし、市長と協議するものとする。この場合、宅地開発事業に伴う下水道設計協議についてを市長に提出し、承認を得るものとする。

イ し尿等の污水を下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第3号に規定する公共下水道以外に放流するときは、衛生上、農業利水上その他環境保全上支障のないよう污水处理施設を設けること。

ウ 浄化槽の放流水質は、水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）、水質汚濁防止法に基づき排水基準を定める条例（昭和50年千葉県条例第50号）及び千葉県浄化槽取扱指導要綱（昭和60年千葉県要綱）に定める基準以下とすること。

エ 共同浄化槽を設置する場合は、設置する位置、周辺に与える影響及び

臭気について充分配慮すること。また、排水に起因して生じた第三者の紛争は、すべて事業者又は管理者の責任において解決すること。

(5) 利水計画

宅地開発事業により水源の枯渇及び周辺若しくは下流の農耕地等の利水に支障を与えるおそれのある場合には、開発区域に農業用水又は水源かん養のために必要な貯水施設を開発前の各流域ごとに設置すること。

(6) 消防施設計画

ア 消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定に基づく消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に適合する防火水槽又は消火栓を設置し、標識を掲げること。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りではない。

イ 事業者は、アの規定に基づき設置する防火水槽又は消火栓の配置及び構造等については、消防長の承認を得ること。

ウ 4階以上の中高層建築物又は地盤面から床の高さが10メートル以上の建築物を建築する場合は、ア及びイで規定する消防水利のほか、消防活動上必要な空地及び進入路等について、消防長と協議すること。

2 市長は、前項に定めるもののほか、宅地開発事業の施行に伴い開発区域外の公共施設の整備を必要と認める場合は、その整備について事業者と協議の上定めるものとする。

（公益施設整備計画）

第10条 事業者は、宅地開発事業にあつては次の各号により定める基準に適合するよう、公益施設を適切に配置すること。ただし、周辺の状況により必要がないと市長が認めたときはこの限りではない。

(1) 自動車及び自転車の駐車施設計画

ア 集合住宅の建築を目的として行う宅地開発事業にあつては、計画戸数分以上の駐車施設用地を確保するものとし、原則として開発区域内に設けるものとする。ただし、ワンルーム形式（1の住戸の床面積が25平方メートル未満のもの）の場合にあつては、野田市ワンルーム形式集合建築物指導要綱の基準により駐車施設用地を確保すること。

イ 自動車の駐車のために供する部分の面積が500平方メートル以上の一

般公共の用に供される道路の路面外に自動車駐車場を設ける場合は、駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）第 11 条の規定により駐車場法施行令（昭和 32 年政令第 340 号）で定める技術的基準等に基づき設置すること。

（２） 保安施設計画

事業者は、開発区域の規模及び用途に応じて交通安全を確保するための交通安全施設及び交通管理施設並びに防犯施設について、市長及び野田警察署長と協議の上整備すること。

（３） 水道計画

ア 宅地開発事業に係る上水道は、水道事業管理者と協議するものとする。

この場合野田市営水道給水事前協議書を提出し、水道事業管理者に承認を得るものとする。

イ 事業者は、開発区域内の飲用水（生活用水を含む。）として、やむを得ず地下水の自己水源の使用を計画するときは、千葉県環境保全条例（平成 7 年千葉県条例第 3 号）及び野田市環境保全条例（平成 8 年野田市条例第 20 号）に基づき、市長と協議するものとする。なお、この場合、原則として市営水道から給水を受けるまでの暫定水源とし、周辺の地下水利用者に対して、質及び量について影響を及ぼさないよう計画すること。また、施設の用途、規模若しくは給水人数に応じて、施設工事の着手前に水道法（昭和 32 年法律第 177 号）又は野田市小規模水道条例（平成 25 年野田市条例第 7 号）に基づき、市長と協議するものとする。

ウ 上水道施設の設置に要する費用は、事業者の負担とし、設計、施行については、水道事業管理者の指示に従うこと。

エ 上水道施設は、市営水道から給水を受けるまでの間は、事業者の責任において維持管理を行うものとし、給水を受けた時点で無償で野田市に引き渡すものとする。

（４） 清掃施設計画

計画戸数 4 以上の住宅の建築を目的とする宅地開発事業にあつては、市長と協議の上、必要に応じてごみ集積所を設置することとし、その維持管理については、事業者又は利用者が行うものとする。

(5) 公益施設用地の確保

住宅の建築を目的とした宅地開発事業にあって次表の計画戸数以上の場合は、市長と協議の上、必要に応じて施設用地を確保するものとする。

施設名	計画戸数	施設名	計画戸数
保育所	1, 0 0 0	中学校	2, 0 0 0
幼稚園	1, 0 0 0	集会施設	5 0
小学校	1, 0 0 0	消防署	2, 5 0 0

(文化財等の保護)

第 1 1 条 事業者は開発区域における埋蔵文化財の所在の有無及びその取扱いにおいて、埋蔵文化財の取扱いについてを提出し、野田市教育委員会教育長に確認を受けるものとする。周知の埋蔵文化財包蔵地が所在する場合又は新たに発見された場合は、野田市教育委員会及び千葉県教育委員会と協議の上、文化財保護法(昭和 2 5 年法律第 2 1 4 号)第 9 3 条第 1 項等の規定により、工事を施行しようとする 6 0 日前までに、千葉県教育委員会教育長に届出をし、指示に従うこと。

2 事業者は、第 1 項に定める文化財のほか地域の遺産として歴史上価値の高い池、沼及び樹木等を整備し、公園又は緑地として配置する等保存に努めること。

3 当該開発区域の文化財等の保護は、事業者が行うものとする。

(福祉施設の整備)

第 1 2 条 事業者は、市民の利用する施設を建築又は設置する場合は、千葉県福祉のまちづくり条例(平成 8 年千葉県条例第 1 号)に基づき協議しなければならない。

(宅地開発に関する技術基準)

第 1 3 条 事業者は、宅地開発事業の設計に当たっては、法令等に定めるもののほか別に定める宅地開発技術基準によること。

(工事施行に関する措置)

第 1 4 条 事業者は、工事の施行に際し、あらかじめ付近の住民及びその他の関係者に事業の内容を周知し、住民の苦情等により紛争を生じないように努めるとともに、紛争が生じたときは、直ちに市長に報告し自己の責任において

解決すること。

- 2 事業者は、工事の施行によって、道路、水路その他の公共施設を損傷したとき、農作物その他に被害を及ぼしたとき又は生活環境が損なわれたときは、事業者の責任において補償又は原形回復を行うこと。
- 3 事業者は、工事の施行に伴う土砂及び資材の運搬を行うときは、あらかじめ交通安全対策について市長及び野田警察署長と協議するとともに、その量が5,000立方メートル以上にあつては千葉県土砂運搬適正化対策要綱（昭和46年千葉県要綱）に基づき知事に届け出ること。
- 4 事業者は、工事の施行により生ずる騒音、振動等について開発区域周辺に影響を及ぼさないよう努めるとともに、野田市環境保全条例に基づき必要な事項を市長に届け出ること。
- 5 事業者は、区域外から採取された土砂等により、土地の埋立て等を行う場合であつて、埋立て等に供する面積が300平方メートル以上である場合は、野田市土砂等の埋立て等による土壌の汚染及び災害の発生の防止に関する条例（平成30年野田市条例第23号）に基づき市長の許可を受けなければならない。

（資料等の提出、立入調査）

第15条 事業者は、この要綱の適用を受ける事業計画に関し、市長から資料の提出及び報告を求められたとき又は工事の施行状況等の調査のため開発区域に立入りを求められたときは、これに応じること。

（工事、完了検査等）

第16条 事業者は、工事に着手する場合は、着手する3日前までに工事工程届及び工事着手届を市長に提出するとともに、都市計画法第29条の規定による開発許可済みの標識を施行区域内の見やすい場所に表示すること。

- 2 事業者は、工事の施行に当たっては、千葉県土木工事施工管理基準等に順守すること。
- 3 事業者は、工事完了後、速やかに工事完了届を市長に提出しなければならない。
- 4 事業者は、市長が必要に応じて行う工事の中間検査及び完了検査を受けなければならない。中間検査及び完了検査の結果、工事に不備があつた場合に

は、速やかに是正しなければならない。

(公共、公益施設の帰属等)

第 17 条 都市計画法第 29 条第 1 項の規定に基づく開発行為により設置される公共施設、公益施設及びこれらの用に供する土地の帰属については、特別の定めのあるものを除き次の各号に定めるところによる。

(1) 公共施設及び公共施設の用に供する土地については、公共施設を管理又は所有することとなる国又は県若しくは市に帰属する。

(2) 公益施設及び公益施設の用に供する土地については、市長と事業者が協議の上その都度定める。管理及び運営の方法についても同様とする。

2 工事完了公告があった後、速やかに公共施設等帰属届を提出すること。

3 市の管理に属する公共施設が、帰属の日の翌日から 2 年以内に設計又は工事の施行の不備により損傷を生じたときは、事業者は復旧の責を負うこと。ただし、市の故意又は重大な過失の場合においては、この限りではない。

4 国又は県若しくは市に帰属することとならない公益施設並びにこれらの用に供する土地についても、その目的に従い良好に管理すること。

(建築協定)

第 18 条 住宅の建築を目的とする開発行為にあつては、事業者は、建築基準法第 4 章及び野田市建築協定に関する条例(昭和 48 年野田市条例第 27 号)に規定する建築協定を締結するよう努めること。

(要綱にないもの等の取扱い)

第 19 条 この要綱に定めのないもの、又はこの要綱によりがたいものについては、その都度市長が定める。

附 則

この告示は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(令和 4 年 12 月 28 日野田市告示第 326 号)

この告示は、公示の日から施行する。