

○千曲市宅地開発等指導要綱

目次

第1章 総則（第1条—第3条）

第2章 事業者の責務（第4条—第10条）

第3章 宅地開発等の計画及び技術基準等（第11条・第12条）

第4章 宅地開発等の協議及び申請（第13条—第20条）

第5章 雑則（第21条—第26条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この要綱は、千曲市内における無秩序な開発を防止し、良好な市民生活環境の確保及び地域の計画的な発展を図るため本市において宅地等の開発行為を行う者に対し、必要な指導を行い、調和のとれた明るく住みよいまちづくりに寄与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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 宅地開発等 農林地以外の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。
- (2) 集合住宅 木造、非木造及び階層を問わず、連続住宅共同住宅など戸数が20戸（世帯）以上の住宅をいう。
- (3) 中高層建築物 建築物の使用目的を問わず、高さが10メートル以上の建築物をいう。
- (4) 開発事業 次条に規定する適用対象事業をいう。
- (5) 事業者 国、地方公共団体、公社、公団、民間事業者又は個人で宅地開発等の施行者をいう。
- (6) 開発区域 開発事業の施行する区域をいう。
- (7) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、河川、水路、上水道、下水道及び消防水利施設をいう。

(8) 公益的施設 公共施設を除く教育施設、福祉施設及び市民生活の福祉の増進に必要な施設をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第5条の規定により指定された都市計画区域内において、次のいずれかに該当する場合に適用する。

(1) 1,000平方メートル以上の宅地開発等をするとき。

(2) 1,000平方メートル以上の土地に建築物の新增改築を行うとき。

(3) 集合住宅を建築するとき、又は5戸以上の戸建住宅を建築するとき。

(4) 中高層建物を建築するとき。

(5) 1,000平方メートル未満の宅地開発等であっても同一事業者が隣接する地域において、同時又は異なる時点に宅地開発等を行う場合で、この合計面積が第1号に該当するとき。

2 前項各号のいずれかに該当する場合で、既存宅地部分のあるときは、既存宅地部分も含め各基準に適合するよう計画しなければならない。

3 第1項第2号において建築物の増築部分の建築面積が既存建築物の建築面積に対し2分の1以下であり、かつ、200㎡未満の場合は適用しない。ただし、当該敷地に雨水処理施設が整備されていないとき、又は既存雨水処理施設的能力が不十分なときは、この限りでない。

第2章 事業者の責務

(関係法令及び要綱の遵守)

第4条 事業者は、宅地開発等に係る関係法令及びこの要綱を遵守しなければならない。

(公共施設等の整備)

第5条 事業者は、開発事業に伴い公共施設及び公益的施設を新たに設置し、又は改良する必要があるときは、これら施設の管理者と協議するとともに、この要綱の規定により自らが整備と負担をしなければならない。

(公共施設等の管理)

第6条 開発事業に伴い設置された公共施設、公益的施設及びその施設の用地は、開発協定により市に帰属させるもののほかは、管理責任を明確にしなければならない。

(環境保全)

第7条 事業者は、区域内に良好な自然環境がある場合は、当該区域の保全に努めなけ

ればならない。

(文化財等の保存)

第8条 事業者は、開発区域内に指定文化財及び埋蔵文化財がある場合は、千曲市教育委員会（以下「教育委員会」という。）の指示に従わなければならない。また、工事施行中埋蔵文化財が発見されたときは、工事を中止するとともに、直ちに教育委員会に連絡し、その指示を受けなければならない。

(利害関係者等との調整)

第9条 事業者は、事業の計画及び実施に当たっては、常に利害関係者と協議し、調整を図らなければならない。

(災害防止)

第10条 事業者は、事業に起因して災害を生じさせてはならない。また、生ずるおそれがある場合は、その防止に努めなければならない。

2 事業者は、自らの責めに帰すべき理由により災害が生じたときは、遅滞なくその損害を補償しなければならない。

第3章 宅地開発等の計画及び技術基準等

(計画の基準)

第11条 開発事業の計画は、次に掲げるところによって定めなければならない。

(1) 一般的基準

ア 国、県、市その他公的機関の策定に係る土地利用に関する各種計画に適合するものであること。

イ 区域は、次の地域以外の地域であること。

(ア) 優良な農地が集団化している地域又は総合的に農業の振興を図るべき地域

(イ) 自然環境を積極的に保全する必要がある地域

(ウ) 災害及び公害の防止のため保全する必要がある地域

(2) 個別的基準

ア がけくずれ、土砂の流出、地すべり、出水等の災害の防止について必要な措置を講ずること。

イ 区域内の道路は、幅員、こう配その他構造が交通の安全確保上問題がなく、かつ、当該区域外における既設の道路との接続取付関係が良好なものであること。

ウ 給水施設は、区域の内外における既存の飲料水その他の生活用水等の需要に支障をきたさない能力及び構造であり、かつ、当該区域内において想定される需要に対応できる能力及び構造のものであること。

エ 汚水、排水、廃棄物、騒音、振動等により環境が悪化されることのないよう必要な防止施設が整備されるものであること。

オ 公園、広場、緑地、樹木、表土の保全及び緑地等がその開発規模、環境等に応じ確保整備されるものであること。

カ 必要な消防水利施設が整備されるものであること。

キ アからキまでに掲げるもののほか、用途、規模、環境等に応じ小学校、中学校、保育所及び集会場その他の公共的施設が、確保整備されるものであること。

(技術基準)

第12条 宅地開発等に関する設計は、前条に定める基準によるほか、別に市長が定める千曲市宅地開発等技術基準（平成15年千曲市告示第137号）に適合するものでなければならない。

2 前項の宅地開発等技術基準のほか、区域の特性に対応する開発事業の設計の細部の技術的な基準については、当該事業の個々の内容に応じ、市長及び関係機関の長の指示するところによる。

第4章 宅地開発等の協議及び申請

(事業計画の協議)

第13条 事業者は、開発事業を計画しようとするときは、あらかじめ当該計画を市長に協議しなければならない。なお、協議は、すべての契約（予約を含む。）許認可申請の前に行わなければならない。

2 前項の協議をしようとする者は、開発事業計画協議書（様式第1号）に関係図書を添付し、市長に提出しなければならない。

(事業計画の承認)

第14条 事業者は、開発事業を施行する以前に、市長の承認を受けなければならない。

2 前項の承認申請をしようとする者は、開発事業承認申請書（様式第2号）に関係図書を添付し、市長に提出しなければならない。

(協定の締結)

第15条 市長は、開発事業の適正な実施と事業完了後における区域の土地及び施設の適

切かつ妥当な維持管理を図る上で必要と認められる事項に関し、事業者と協定書（様式第3号）により協定を締結するものとする。

- 2 事業者は、前項の規定による協定の締結について、市長から求めがあったときは、積極的にこれに応ずるとともに、この協定に基づく開発事業の施行に当たっては信義誠実の原則に従って行わなければならない。

（事業の変更等の承認）

第16条 事業者は、開発事業の全部又は一部を変更し、中止し、又は廃止しようとする場合においては、開発事業変更・廃止承認申請書（様式第4号）に関係図書を添付のうえ提出し、あらかじめ市長の承認を受けなければならない。

（勧告）

第17条 市長は、第14条第1項又は前条の規定による承認申請を受けた場合には当該申請が周辺地域の適切かつ合理的な土地利用を図り、又は周辺の自然環境を保全する上で適正を欠き、又は支障があると認めるときは、申請者に対して必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。

（事業の譲渡又は承継についての協議）

第18条 事業者は、第15条の規定による協定を締結した開発事業又は区域内の土地、施設等の権利を第三者に譲渡させ、又は承継させる場合においては、開発事業に係る地位承継届出書（様式第5号）により市長に届け出なければならない。

- 2 前項の規定により、開発事業又は土地、施設等の権利を譲り受け、又は承継した者は、この要綱及び第15条の規定による協定に定めた遵守事項のすべてを承継し、かつ、事業者の負担していた義務については、相当の期間事業者と譲受人又は承継人とが連帯してその責めを負うものとする。

（報告及び立入調査）

第19条 市長は、事業者に対し開発事業の適正な実施の確保に資するため必要と認めるときは、事業の施行状況等について必要な報告を求め、又は開発事業の現場に立ち入り、必要な調査をすることができる。

（工事完了の届出等）

第20条 事業者は、開発事業に関する工事を完了したときは、工事完了届出書（様式第6号）により市長に届け出なければならない。

- 2 市長は、工事完了の届け出があったときは、速やかに当該開発事業が、この要綱の

内容に適合しているかどうかについて検査するものとする。

3 市長は、前項に規定する検査の結果、改善すべき事項があると認めるときは、事業者に指示をするものとする。

4 事業者は、市長から改善等の指示を受けたときは、当該指示に応じ遅滞なく所要の措置をしなければならない。

第5章 雑則

(公共施設等の境界)

第21条 公共施設及び公益的施設の用地の境界は、市長の指示する境界標等により明示しなければならない。

(公共施設等の移管)

第22条 事業者は、市に帰属する公共施設及び公益的施設は工事完了届提出時に引渡書を提出しなければならない。

2 公共施設及び公益的施設の引継ぎは、工事完了検査合格後とし、引継ぎ手続が完了するまでの間は、事業者が管理責任を負うものとする。

(事業施行における責任の所在)

第23条 事業者は、公共施設及び公益的施設の引渡しが完了した後1年が経過するまでの間は、当該施設の瑕疵に起因する破損、決壊及び事故等については、一切の責任を負うものとする。なお、事業施行過程及び公共施設引渡し後1年間にあって事業者の責めに帰すべき理由により、事業区域及びその周辺の農作物その他に被害が生じたとき、又は他人に損害を与えたときは、これに対しての補償又は原状回復の責めを負うものとする。

(非協力者に対する措置)

第24条 市長は、この要綱に従わない事業者に対して氏名の公表等必要な措置をとるものとする。

(窓口)

第25条 この要綱による協議の申出、申請、届出、報告等についての主管課は、建設課とする。

(その他)

第26条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、その都度市長が定める。

附 則

この要綱は、平成15年9月1日から施行する。

附 則

この基準は、令和3年9月1日から施行し、この告示の施行の日以後開催される千曲市開発行為等審査会規程（平成15年千曲市訓令第38号）に基づく審査会に係る開発行為の申請から適用する。

附 則

（施行期日）

1 この告示は、令和6年11月20日から施行する。

（経過措置）

2 この告示による改正後の千曲市宅地開発等指導要綱の規定は、施行の日以後の申請に係るものから適用し、施行の日前までの申請に係るものについては、なお従前の例による。

開 発 事 業 計 画 協 議 書

千曲市宅地開発等指導要綱第13条第2項の規定により次のとおり協議します。

年 月 日

(宛先) 千曲市長

事業者住所
氏名
(電話)

1 開発区域の所在地	千曲市				
2 開発事業の目的等	目 的				
	当該敷地の選定理由				
3 開発面積 (㎡)	合計	宅地	農地	山林	その他
4 敷地条件	用途地域				
	居住誘導区域	内・外	都市機能誘導区域	内・外	
	埋蔵文化財包蔵地	内・外			
	その他指定地域				
5 着手予定年月日	年 月 日				
6 施設整備の方針	接続する道路				
	整備する道路	開発道路・位置指定道路			
	給 水	有 (県水・市水・地下水) ・ 無			
	公共下水道接続	有 ・ 無 (浄化槽設置・不要)			
	排 水				
	防 災 措 置	包括範囲 内・外 ()			
	公共施設等の整備方針				
7 代理人 (委任された人)	住所 氏名 (電話)				

添付図書

- 1 位置図
- 2 公図の写し
- 3 現況図 (1/3,000以上)
- 4 事業計画概要書及び計画概要図 (1/3,000以上)
- 5 消防水利包括図の写し
- 6 事業者の定款・不動産の登記事項証明書 (登記簿謄本)・事業の実績 等
- 7 委任状

8 その他市長が指示する図書（ ）
 様式第2号（第14条関係）

開 発 事 業 承 認 申 請 書

年 月 日

（宛先）千曲市長

事業者住所
 氏名

（電話 ）

千曲市宅地開発等指導要綱第14条第2項の規定により次のとおり申請します。

1 開発区域の所在地	千曲市			
2 開発事業の目的等	目 的			
	当該敷地の選定理由			
3 敷地面積	㎡（うち農地・山林・その他 ㎡）			
4 公共施設等 （道路後退部分含む）	有 ・ 無	その他	㎡	敷地割合 %
		道路用地	㎡	敷地割合 %
		公園・緑地	㎡	敷地割合 %
5 敷地条件	用 途 地 域			
	居住誘導区域	内 ・ 外	都市機能誘導区域	内 ・ 外
	埋蔵文化財包蔵地	内 ・ 外		
	その他指定地域			
6 開発事業予定期間	年 月 日 ～ 年 月 日			
7 施設整備の方針	接続する道路			
	整備する道路		開 発 道 路 ・ 位 置 指 定 道 路	
	給 水		有（県水・市水・地下水） ・ 無	
	公共下水道接続		有 ・ 無（浄化槽設置・不要）	
	排 水			
	防 災 措 置		包括範囲内 ・ 外（ ）	
	公共施設等			
8 新改築する建築物	有 ・ 無	用 途		
		延床面積	㎡	
		階 数	階建	最高高さ
9 工事施工者	住所 氏名			
10 代理人 （委任された人）	住所 氏名 （電話 ）			

添付図書 裏面に記載

添付図書

- 1 回答書に対する回答書
- 2 土地所有者の同意書、印鑑証明書（写し可）
- 3 位置図（1/2, 500以上）
- 4 公図の写し
- 5 現況図（平面図、断面図）
- 6 事業計画図
 - ・造成計画平面図、断面図、各種詳細構造図
 - ・給排水施設平面図
 - ・排水施設平面図、断面図、計画集水計算書
 - ・建築物平面図、立面図
 - ・太陽光パネル平面図、断面図、仕様書等
- 7 防災措置に関する設計図書等
- 8 地質調査書、切盛土量計算書
- 9 資金計画書
- 10 工事施工者の定款、不動産の登記事項証明書（登記簿謄本）等
- 11 委任状
- 12 誓約書・近隣住民の同意書（太陽光発電設備設置の場合）
- 13 その他市長が指示する図書（)

開発事業に関する設計説明書

設計の方針											
団地名		開発面積		着工予定年月日			完了予定年月日				
		m ²		年 月 日			年 月 日				
概算事業費		用地費	工事費	附帯工事費	事務費	その他	合計				
開発区域内の土地の現況	地域地区	区域区分			用途地域			その他の地域地区			
		<input type="checkbox"/> 都市計画地域 <input type="checkbox"/> その他の地域									
		居住誘導区域			都市機能誘導区域			埋蔵文化財包蔵地			
		<input type="checkbox"/> 内・ <input type="checkbox"/> 外			<input type="checkbox"/> 内・ <input type="checkbox"/> 外			<input type="checkbox"/> 内・ <input type="checkbox"/> 外			
地目別概要		宅地	農地	山林	公共施設用地	その他	合計				
	面積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²				
	比率	%	%	%	%	%	%				
土地利用計画		宅地用地	公共施設用地	公益施設用地	その他用地	合計					
	面積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²					
	比率	%	%	%	%	%					
街区の設定計画	街区数	街区	最大街区面積	m ²	街区最長辺長	m					
	最大区画面積	m ²	最小区画面積	m ²	平均区画面積	m ²					
	予定建築物名				その他	合計					
	区画面数										
公共施設の整備計画概要		道路用地	公園用地	排水施設用地	その他	合計					
	面積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²					
	比率	%	%	%	%	100%					
公益施設の配置計画概要	施設名				その他	合計					
	面積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²					
	比率	%	%	%	%	%					

備考 1 設計の方針欄は、当該開発行為の目的、宅地分譲、建売住宅分譲、社員住宅等及び開発計画の設計、街区、街区の構成、公共施設、公益的施設の整備、造成工事の施行方法等に関して特に留意したこと等を記入すること。
 2 公益施設の配置計画概要欄には、小学校、保育所、診療所、日用品の店舗等を記入すること。

協 定 書

千曲市長（以下「甲」という。）と開発事業者（以下「乙」という。）とは、千曲市宅地開発等指導要綱の規定を尊重し、次のとおり協定する。

1 開発区域の所在地及び面積

所在地
面積

2 土地の利用計画・設計

年 月 日付 承認・変更承認 のとおり行い、変更のある場合は、甲、乙協議するものとする。

3 区域内の従前の公共施設及び新設される公共施設等の帰属及び管理 の協定を締結する事項

従前の公共施設	名 称	廃止、付替、拡張の別	延 長	幅 員	面 積	摘 要	

新設される公共施設	名 称	幅 員	延 長	面 積	管 理 者 名	土 地 の 帰 属	費 用 負 担	引 渡 年 月 日	摘 要	

新設される公益的施設	名 称	箇所数	面 積	管 理 者 名	土 地 の 帰 属	費 用 負 担	引 渡 年 月 日	摘 要	

4 開発に伴う条件等

- ・承認の条件を遵守すること
- ・

5 その他必要事項

この協定に定めていない事項について必要が生じたときは、甲、乙協議の上、定めるものとする。

甲、乙は、この協定書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、その1通を保有するものとする。

年 月 日

甲 千曲市長
乙

印
印

開発事業変更・廃止承認申請書

年 月 日

(宛先) 千曲市長

事業者住所
氏名
(電話)

千曲市宅地開発等指導要綱第16条の規定により承認を受けた開発事業を下記のとおり変更・廃止しますので申請します。

1 承認年月日及び番号	年 月 日付 指令建第 号
2 開発区域の所在地	千曲市
3 開発事業の目的	
4 開発事業期間	年 月 日 ~ 年 月 日
5 変更・廃止理由	
6 変更の内容	
7 工事施工者	住所 氏名
8 代理人 (委任された人)	住所 氏名 (電話)

※ 変更の場合は変更前後の内容を明らかにした図面等を添付すること。

開発事業に係る地位承継届出書

年 月 日

（宛先）千曲市長

被承継人住所
氏名
（電話 ）

千曲市宅地開発等指導要綱第18条第1項の規定により次のとおり届け出ます。

1 承認年月日及び番号	年 月 日付 指令建第 号
2 開発区域の所在地	千曲市
3 承継人	住所 氏名 （電話 ）
4 地位承継年月日	年 月 日
5 承継理由	
6 代理人 （委任された人）	住所 氏名 （電話 ）

添付図書

- 1 位置図
- 2 承継したことを証する書類
- 3 その他市長が指示する図書（ ）

工 事 完 了 届 出 書

年 月 日

（宛先）千曲市長

事業者住所
氏名
（電話 ）

千曲市宅地開発等指導要綱第20条の規定により次のとおり届け出ます。

1 承認年月日及び番号	年 月 日付 指令建第 号
2 開発区域の所在地	千曲市
3 開発事業の目的	
4 着手年月日	年 月 日
5 完了年月日	年 月 日
6 工事施工者	住所 氏名 （電話 ）
7 代理人 （委任された人）	住所 氏名 （電話 ）

添付図書

- 1 承認の条件に対する結果報告書
- 2 完了後の土地利用図（完成時の配置図）
- 3 竣工時全体写真
- 4 雨水流出抑制施設（浸透、貯留施設）の施工～竣工写真
（概略の構造が判る程度のもの）
- 5 委任状
- 6 その他市長が指示する図書（ ）