千葉市宅地開発指導要綱
千葉市宅地開発指導要綱施行要領

千葉市宅地開発指導要綱
平成　８　年　４　月　１　日　制定
令和　４　年　４　月　１　日　改正

千　葉　市　宅　地　開　発　指　導　要　綱　施　行　要　領
平成　８　年４月１日　制定
令和　３　年２月１日　改正

千葉市都市局建築部宅地課

千葉市宅地開発指導要綱

目　次

第１章　総則（第１条～第１０条）
第２章　事前協議（第１１条）
第３章　公共施設及び公共用地の基準（第１２条～第１８条）
第４章　公益用地の基準（第１９条）
第５章　その他の基準（第２０条～第２２条）
第６章　協定の締結等（第２３条～第２７条）
第７章　雑則（第２８条、第２９条）
附則

第１章　総則

（目的）

第１条　この要綱は、千葉市内において施行される宅地開発事業に関し、法令及び条例に定めるもののほか、事業者の行うべき公共施設及び公益施設の整備等の事業の実施の基準及び手続きについて必要な事項を定めることにより、市民の快適な生活環境及び良好な都市環境の確保を図り、もって本市の基本目標である「人とまち　いきいきと幸せに輝く都市」の実現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「開発行為」とは、都市計画法（昭和４３年法律第１００号。以下「法」という。）第４条第１２項に定める開発行為をいう。

２　この要綱において「建築物」とは、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」とは、同条第１３号に定める建築をいう。

３　この要綱において「宅地開発事業」とは、次条第１項各号に掲げる開発行為又は建築をいう。

４　この要綱において「事業区域」とは、宅地開発事業が施行される土地の区域をいう。

５　この要綱において「事業者」とは、宅地開発事業を施行する者をいう。

６　この要綱において「準工業地域」とは法第８条第１項第１号に定める準工業地域を、「工業地域」とは同号に定める工業地域をいう。

７　この要綱において「公共施設」とは、道路、公園、下水道施設、河川、水路及び消防水利施設をいう。

８　この要綱において「公共用地」とは、公共施設の用に供する土地をいう。

９　この要綱において「公益施設」とは、教育文化施設（小学校、中学校、高等学校、公民館、図書館、コミュニティセンター等）、行政施設（市民センター、連絡所、消防署又

は消防出張所等)、福祉施設（保育所等）その他これらに類する施設をいう。

１０　この要綱において「公益用地」とは、公益施設の用に供する土地をいう。

（適用対象）

第３条　この要綱は、次の各号のいずれかに該当する宅地開発事業について適用する。

（１）　法第２９条第１項の許可が必要な開発行為。ただし、次に掲げる開発行為を除く。

ア　主として、自己の居住の用に供する建築物の建築を目的とする開発行為

イ　規模が５００平方メートル未満の開発行為

（２）　主として共同住宅又は長屋（以下「共同住宅等」という。）の建築で、住宅の戸数（１戸の専用面積（ベランダ、メーターボックス、パイプスペース等を除く。）が２９平方メートル以下であるものが含まれる場合は、その１戸を０．５戸とみなして算出した戸数）が２０戸以上であるもの。ただし、都市再開発法（昭和４４年法律第３８号）に定める市街地再開発事業として行われる建築、優良再開発型（市街地環境形成タイプ）優良建築物等整備事業として行われる建築（地区計画区域内に限る）又は幕張新都心住宅地区地区計画の区域内において行われる建築を除く。

（３）　一団の土地における次に掲げる場合の複数の主として共同住宅等の建築（いずれも工事着手前の建築に限る。）で、その総戸数が前号で定める戸数（次項の適用がある場合はその戸数）以上のもの

ア　隣接する敷地の一方の敷地の一部又は全部が、他方の敷地における建築の関連地（建築確認申請提出日（宅地開発事業である場合にあっては、事前協議願提出日）において、当該他方の敷地における建築の事業者若しくは工事施行者又は当該他方の敷地の所有者（過去１年以内に所有していた者を含む。）が所有している土地（過去１年以内に所有していた土地を含む。）で、当該他方の敷地に連なっているものをいう。）である場合

イ　隣接する敷地の一方の敷地における建築の事業者が他方の敷地における建築の事業者若しくは工事施行者又は当該他方の敷地の所有者である場合

２　主として共同住宅等の建築であって次の各号に該当する場合は、前項第２号の規定の適用については、同号中「２０戸」とあるのは、当該各号に定める戸数（いずれにも該当する場合にあっては、それぞれの規定により算出した戸数の多い方の号による戸数）とする。

（１）　事業区域内に住宅が存する場合又は過去に存した場合

当該住宅の戸数に２０戸を加えた戸数（当該住宅に１戸の専用面積（ベランダ、メーターボックス、パイプスペース等を除く。）が２９平方メートル以下であるものが含まれる場合は、その１戸を０．５戸とみなす。）

（２）　事業区域が第１０条各号に掲げる事業等が行われた区域内又は行われている区域内に存する場合

当該事業等においてあらかじめ定められた計画戸数に２０戸を加えた戸数（計画戸数が明らかでないときは、次式により算出した戸数を計画戸数とみなす。）

$$\frac{\text{事業区域の法定容積率(\%)}}{5} \times \text{事業区域の面積(ha)} = \text{戸(小数点以下切り捨て)}$$

第４条　削除

（手続き）

第５条　事業者は、第２章、第６章及び別に定める要領の規定に従って手続きを行うものとする。

（指導要綱の遵守）

第６条　事業者は、宅地開発事業の計画、施行、用地の提供等の全過程において、この要綱の規定のほか、本市の関係部署が所管する指導要綱（これに類する指導指針、指導基準等を含む。）であって当該宅地開発事業を施行するに当たって適用されるものの規定に従うものとする。

（隣接土地所有者等への説明）

第７条　事業者は、宅地開発事業の計画について、別に定める指導基準に従って、隣接地の土地所有者等に説明するものとする。

２　事業者は、前項の規定による説明の内容及び経過を市長に報告するものとする。

（工業地域又は準工業地域における事業）

第８条　事業者は、事業区域が準工業地域内又は工業地域内に存する場合は、市長と協議するものとする。

２　事業者は、準工業地域内又は工業地域内において、主として住宅の建築を目的とする宅地開発事業を行うときは、近隣工場との共存等について十分配慮するものとする。

（緑地保全制度に係る土地における事業）

第８条の２　事業者は、保存樹木、保存樹林、市民の森、市民緑地、特別緑地保全地区、近郊緑地保全区域、近郊緑地特別保全地区等の緑地保全制度に係る土地を事業区域に含めないものとする。ただし、事業区域の形状又は土地利用計画その他の事業計画により、やむを得ず事業区域に含めようとする場合（各緑地保全制度により認められない場合を除く。）は、市長と事前に協議するものとする。

２　事業者は、事業区域が緑地保全制度に係る土地と隣接する場合は、市長と事前に協議するものとする。

（報告、助言等）

第９条　市長は、この要綱の目的を達成するために必要な限度において、事業者に対し、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な助言をすることができる。

（基準の緩和）

第１０条　この要綱の適用については、次に掲げる事業等によりすでに公共施設及び公益施設等の整備が行われている区域においては、当該区域の整備状況に応じてこの要綱に定める基準を緩和することができる。

（１）　法第２９条第１項の許可を得て行う開発行為

（２）　土地区画整理法（昭和２９年法律第１１９号）に定める土地区画整理事業

（３）　都市再開発法に定める市街地再開発事業

（４）　密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成９年法律第４９号）に定める防災街区整備事業

（５）　公有水面埋立法（大正１０年法律第５７号）に定める公有水面埋立事業

（６）　前各号に準ずる事業等で市長が認めたもの

第２章　事前協議

（事前協議）

第１１条　事業者は、宅地開発事業を行う前に、その計画がこの要綱の規定に適合するよう市長及び市長が指定する関係機関と協議するものとする。

第３章　公共施設及び公共用地の基準

（公共施設整備の原則）

第１２条　事業者は、自らの負担において必要な公共施設の整備を行うものとする。

（公共施設及び公共用地の無償提供）

第１３条　事業者は、本章の規定により整備された公共施設及び公共用地を、本市に無償提供するものとする。ただし、法令によりその施設若しくは用地を所有する者の定めが別にあるとき又は第１１条の協議において別の定めをしたときは、この限りでない。

（道路）

第１４条　事業者は、事業区域内の道路及び事業区域外からの連絡道路の配置及び構造並びにその道路の付帯施設については、将来の交通量を勘案して支障がないよう整備するものとする。

２　前項の道路及び付帯施設の設計については、法令又は条例に定めがあるもののほか、別に定める指導基準に従って行うものとする。

（公園）

第１５条　事業者は、事業区域の面積が０．３ヘクタール以上である場合（事業区域の面

積が０．３ヘクタール以上５ヘクタール未満であって、都市計画法施行令（昭和４４年政令第１５８号）第２５条第６号ただし書に該当する場合を除く。）においては、事業区域の３パーセント以上の土地を公園として整備するものとする。

２　前項の公園の設計については、法令又は条例に定めがあるもののほか、別に定める指導基準に従って行うものとする。

（下水道施設）

第１６条　事業者は、事業区域内の雨水及び汚水を適切に処理できるように、事業区域内及び事業区域外に必要な下水道施設を整備するものとする。

２　前項の下水道施設の設計については、法令又は条例に定めがあるもののほか、別に定める指導基準に従って行うものとする。

（消防水利施設）

第１７条　事業者は、事業区域の周辺の状況等を勘案して必要な消防水利施設を整備するものとする。

２　前項の消防水利施設の設計については、法令又は条例に定めがあるもののほか、別に定める指導基準に従って行うものとする。

（その他の公共施設及び公共用地）

第１８条　第１４条から前条までに定めるほか、事業者は、事業区域の周辺の状況等を勘案して必要な公共施設及び公共用地を整備するものとする。

２　開発区域内においては、可能な限り電線類を地中化する等、無電柱化について検討するものとする。

第４章　公益用地の基準

（公益用地）

第１９条　事業者は、事業区域の面積が３ヘクタール以上の宅地開発事業については、次に定める基準により公益用地を整備し、本市に提供するものとする。

（１）　主として、住宅の建築を目的とする宅地開発事業については、事業区域の面積の３パーセント以上の土地を公益用地として確保すること。

（２）　公益用地は、整形で平坦な土地とし、道路に接する位置であること。

（３）　公益用地は、事業区域内であること。ただし、事業区域内に確保することが著しく困難又は不適当と認められる場合には、事業区域外とすることができる。

（４）　公益用地として確保された土地は、本市が１平方メートル当たり２５，０００円で買い取るものとする。ただし、公益施設の設置上必要な用地として事業区域の面積の３パーセントを超える土地を確保する場合は、その超える部分については、適正価格とする。

２　第１０条の規定により公益用地の基準を緩和される宅地開発事業に係る前項の規定の適用については、当該緩和される部分を事業区域から除いて面積を算出する。
３　第１項の規定は、周辺の状況等を勘案して公益用地の提供を要しないと認められる区域における宅地開発事業については、適用しない。

第５章　その他の基準

（都市計画道路）
第２０条　事業者は、事業区域内に都市計画道路の計画がある場合においては、当該道路用地の利用についての計画を、将来の都市計画道路の整備の妨げとならないように行うものとする。

（埋蔵文化財の保護）
第２１条　事業者は、別に定める指導基準の規定に従って、埋蔵文化財を保護するための適切な措置を講じるものとする。

（その他の指導事項）
第２２条　事業者は、宅地開発事業に伴い必要となる駐車場、駐輪場、ごみ集積施設、自治会集会所施設用地又は集会室、宅地内緑地、消防活動用空地、防犯街灯等を、別に定める指導基準の規定に従ってそれぞれ整備するものとする。
２　事業者は、上水道の確保、交通対策、環境保全等について、別に定める指導基準の規定に従ってそれぞれ実施するものとする。

第６章　協定の締結等

（協定の締結）
第２３条　事業者は、第１１条の規定による協議が成立したときは、宅地開発事業を行う前に市長と協定を締結するものとする。
２　前項の協定を締結した事業者は、宅地開発事業に関する工事に着手しようとするときは、その旨をあらかじめ市長に届け出るものとする。

（変更協定の締結）
第２４条　前条第１項の協定を締結した事業者は、当該宅地開発事業の計画を変更しようとするときは、あらかじめ市長と変更協定を締結するものとする。ただし、軽微な変更（協定本文の変更を伴わない変更をいう。）をしようとするときは、この限りでない。
２　事業者は、前項ただし書の軽微な変更をしたときは、その旨を遅滞なく市長に届け出なければならない。

（承継協定の締結）

第２５条　第２３条第１項の協定の締結をした者から当該宅地開発事業を行う権原を取得した者は、市長と承継協定を締結して、当初の協定に基づく地位を承継することができる。

（事業完了の検査）

第２６条　事業者は、事業区域（事業区域を工区に分けたときは、工区）の全部について宅地開発事業に関する工事（当該工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事）を完了したときは、その旨を遅滞なく市長に届け出るものとする。

２　市長は、前項の届出があったときは、遅滞なく検査を行い、工事が協定の内容に適合していると認めたときは、その旨を事業者に通知するものとする。

（事業の廃止）

第２７条　事業者は、宅地開発事業を廃止したときは、その旨を遅滞なく市長に届け出るものとする。

第７章　雑則

（第６章に規定のない事項の届出）

第２８条　市長は、この要綱の実施のために必要と認めるときは、第２３条第２項、第２４条第２項、第２６条第１項及び第２７条に定める事項以外の事項についても、事業者に対し、届け出るよう求めることができる。

（補則）

第２９条　この要綱に定めるもののほか、この要綱の実施のために必要な事項は、市長が別に定める。

附　則

（施行期日）

１　この要綱は、平成８年４月１日から施行する。

（千葉市宅地開発指導要綱の廃止）

２　千葉市宅地開発指導要綱（昭和４９年７月１日施行。以下「旧要綱」という。）は、廃止する。

（経過措置）

３　この要綱の施行の前に、既に旧要綱第１５項の規定に基づき協定の締結を行っている宅地開発事業については、なお従前の例による。

附　則　抄

１　この要綱は、平成１７年４月１日から施行する。

附　則　抄

１　この要綱は、平成１９年１１月３０日から施行する。

附　則

この要綱は、平成２１年４月１日から施行する。

附　則

この要綱は、平成３１年４月１日から施行する。

附　則

この要綱は、令和３年４月１日から施行する。

附　則

この要綱は、令和３年１１月１日から施行する。

附　則

この要綱は、令和４年４月１日から施行する。

千葉市宅地開発指導要綱施行要領

１　この要領は、千葉市宅地開発指導要綱（以下「要綱」という。）に基づく事前協議、協定の締結等を行うための手続きに必要な図書等について定めることを目的とする。

２　要綱第１１条の規定により協議を行おうとする者は、宅地開発事業に関する事前協議願（様式第１号）を、次に掲げる図書を添付して提出するものとする。

（１）　事業の概要書（様式第２号）

（２）　設計説明書（様式第３号）

（３）　事業区域内の土地の登記事項証明書

（４）　事業区域内の土地の所有者の相当数の者の事前協議開始同意書（土地の所有者が事業主である場合を除く。）

（５）　千葉市都市図（縮尺２，５００分の１。以下「都市図」という。）

（６）　不動産登記法（平成１６年法律第１２３号）第１４条第１項の地図又は同条第４項の地図に準ずる図面の写し（事業区域及び周辺の土地の位置、形状等を示すもの）

（７）　事業区域に隣接する土地の所有者の住所及び氏名を明らかにする書類

（８）　次に掲げる事項を明らかにした現況図（縮尺２，５００分の１以上）

ア　都市計画法施行規則（昭和４４年建設省令第４９号。以下「省令」という。）第１６条第４項に規定する現況図において明示すべき事項

イ　事業区域及びその周辺にある建築物その他の工作物

（９）　事業区域の求積図（縮尺５００分の１以上）

(10)　次に掲げる事項を明らかにした土地利用計画図（縮尺１，０００分の１以上）

ア　省令第１６条４項に規定する土地利用計画図において明示すべき事項

イ　事業区域及びその周辺の地形

ウ　事業区域及びその周辺に存することとなる建築物その他の工作物

エ　その他平面的土地利用に関する事項であって、要綱の規定に適合していることを示すもの

(11)　次に掲げる事項を明らかにした排水計画平面図（縮尺５００分の１以上）

ア　省令第１６条第４項に規定する排水施設計画平面図において明示すべき事項

イ　宅地内の排水設備の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配及び水の流れの方向

(12)　その他市長が必要と認める図書

３　要綱第２３条第１項の規定により協定の締結を行おうとする者は、宅地開発指導要綱に基づく協定の締結願（様式第４号）を、次に掲げる図書を添付して提出するものとする。

（１）　前項第１号から第３号まで及び第５号から第１１号までに掲げる図書

（２）　要綱第７条第２項による説明の内容及び経過を示す書類

（３）　事業者の住民票の写し（法人にあっては、当該法人の登記事項証明書）

（４）　各予定建築物の敷地の求積図（縮尺５００分の１以上）

（５）　その他市長が必要と認める図書

４　要綱第２３条第２項の規定による届出は、事業着手届出書（様式第５号）により行うものとする。

５　要綱第２４条第１項の規定により変更協定の締結を行おうとする者は、宅地開発指導要綱に基づく変更協定の締結願（様式第６号）を、次に掲げる図書を添付して提出するものとする。

（１）　第２項第５号及び第６号に掲げる図面の新たなもの

（２）　第３項各号に掲げる図書のうち、変更があるものについて新たなもの（前号に掲げる図面を除く。）

（３）　協定書の写し

（４）　その他市長が必要と認める図書

６　要綱第２５条の規定により承継協定の締結を行おうとする者は、宅地開発指導要綱に基づく承継協定の締結願（様式第７号）を、次に掲げる図書を添付して提出するものとする。

（１）　第２項第５号及び第３項第３号に掲げる図書

（２）　従前の事業者が締結した協定書の写し（やむを得ず添付できない場合を除く。）

（３）　従前の事業者の承諾書その他宅地開発事業を行う権原を取得したことを証する書類

（４）　その他市長が必要と認める図書

７　要綱第２６条第１項の規定による届出は、事業完了届出書（様式第８号）により行うものとし、次に掲げる図書を添付するものとする。

（１）　第２項第１号、第２号、第５号、第６号、第９号及び第３項第４号に掲げる図書

（２）　土地利用竣工図（第２項第１０号の図面の例により作成したもの）

（３）　排水竣工平面図（第２項第１１号の図面の例により作成したもの）

（４）　公共施設又は公共用地の移管及び帰属に必要な図書

（５）　その他市長が必要と認める図書

８　要綱第２６条第２項の規定による通知は、事業完了確認書（様式第９号）により行うものとする。

９　要綱第２７条の規定による届出は、事業廃止届出書（様式第１０号）により行うものとし、次に掲げる図書を添付するものとする。

（１）　第２項第５号及び第６号に掲げる図面

（２）　事業区域の現状を表す図面（第２項第８号の図面の例により作成したもの）

（３）　今後の防災対策を示す図書

（４）　その他市長が必要と認める図書

１０　次の各号に掲げる届出は、届出書（様式第１１号）により行うものとし、それぞれ当該各号に定める図書を添付するものとする。

（１）　要綱第２４条第２項の規定による届出　　第５項各号に掲げる図書

（２）　要綱第２８条の規定による届出　　市長が必要に応じて添付を求めた図書

１１　この要領の規定により提出する図面（都市図を除く。）には、これを作成した者が記名するものとする。
１２　この要領の規定により提出する官公庁の作成に係る図書は、その作成後３箇月以内のものでなければならない。
１３　この要領の規定により市長に提出する願出書に添付する図書の部数は、２部とする。ただし、特に必要があると認めて別に指示したときは、その部数とする。
１４　この要領の規定により提出すべき願出書及び届出書のうち、別表の左欄に掲げるものについては、それぞれ同表の右欄に掲げる願出書等の提出を行ったときは、その提出を要しない。ただし、同表の左欄の願出書及び届出書の添付図書としてこの要領で定める図書が、同表の右欄に掲げる願出書等の添付図書と同様のものでない場合は、その同様でない図書については、提出するものとする。

附　則

１　この要領は、平成８年４月１日から施行する。
２　この要領の施行の前に、作成された様式で現に存するものは、この要領の規定にかかわらず、なお当分の間、必要な箇所を修正して使用することができる。

附　則

１　この要領は、平成１１年４月７日から施行する。
２　この要領の施行の前に、作成された様式で現に存するものは、この要領の規定にかかわらず、なお当分の間、必要な箇所を修正して使用することができる。

附　則

この要領は、平成１３年５月１８日から施行する。

附　則

１　この要領は、平成１７年４月１日から施行する。
２　この要領の施行の際現に存する改正前の様式により調製された用紙は、当分の間、必要な箇所を修正して使用することができる。

附　則

１　この要領は、平成２１年４月１日から施行する。
２　この要領の施行の際現にこの要領による改正前の様式により調製された用紙は、当分の間、必要な箇所を修正して使用することができる。

附　則

１　この要領は、平成２２年４月１日から施行する。
２　この要領の施行の際現にこの要領による改正前の様式により調製された用紙は、当分の間、必要な箇所を修正して使用することができる。

附　則

１　この要領は、平成２６年６月１日から施行する。
２　この要領による改正前の様式による用紙は、この要領の施行後も、なお当分の間使用することができる。

附　則

１　この要領は、令和３年２月１日から施行する。

２　この要領による改正前の様式による用紙は、この要領の施行後も、なお当分の間使用することができる。

別表

要領第２項の「宅地開発事業に関する事前協議願」	千葉市開発行為等の規制に関する規則（平成４年千葉市規則第２２号。以下「規則」という。）第３条第２項の「開発行為に関する事前審査願」
要領第３項の「宅地開発指導要綱に基づく協定の締結願」	省令第１６条第１項の「開発行為許可申請書」
要領第４項の「事業着手届出書」	規則第１０条の「開発行為に関する工事着手届出書」
要領第５項の「宅地開発指導要綱に基づく変更協定の締結願」	規則第８条第１項の「開発行為変更許可申請書」
要領第１０項の「届出書」（要綱第２４条第２項の規定による届出に用いるもの）	規則第９条第１項の「開発行為変更届出書」
要領第６項の「宅地開発指導要綱に基づく承継協定の締結願」	規則第１８条の「許可承継届出書」 又は 規則第１９条第１項の「開発許可承継承認申請書」
要領第７項の「事業完了届出書」	省令第２９条の「工事完了届出書」
要領第９項の「事業廃止届出書」	省令第３２条の「工事の廃止の届出書」

様式第１号

宅地開発事業に関する事前協議願

年　　月　　日

（あて先）千葉市長

事業者　　住所

氏名

連絡先

千葉市宅地開発指導要綱第１１条の規定により事前協議を願い出ます。

代理人（設計担当者）連絡先	受　付　欄
住所 氏名 電話 電子ﾒｰﾙｱﾄﾞﾚｽ @	

様式第２号

事 業 の 概 要 書

<table>
<tr><td>宅地開発事業区域に含まれる地域の名称</td><td colspan="3">区</td></tr>
<tr><td>事業区域の面積</td><td colspan="3">㎡</td></tr>
<tr><td>予定建築物の用途</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">計画戸数・区画</td><td rowspan="2">戸
区画</td><td>中高層</td><td>階　棟　戸
延床面積　㎡</td></tr>
<tr><td>低　層</td><td>戸　区画</td></tr>
<tr><td>用途地域等</td><td colspan="3">地域（　／　）</td></tr>
<tr><td>申請時における土地所有</td><td colspan="3">自己所有　％　施行同意　％
その他（　）　％</td></tr>
<tr><td>汚水処理方法</td><td colspan="3">公共下水道・集中浄化槽・各戸浄化槽</td></tr>
<tr><td>給水方法</td><td colspan="3">水　源：県営水道・市営水道・井戸水・その他（　）
受水槽：あり・なし</td></tr>
<tr><td>開発許可が不要である場合の理由</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>その他</td><td colspan="3">駐車場：
駐輪場：
ごみ置場：
緑　地：</td></tr>
</table>

様式第３号

設　計　説　明　書

その１

設　計　の　概　要

<table>
<tr><td>1
設計の方針</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">2
土地の現況
（地目別概要）</td><td>区　　分</td><td>宅　　地</td><td>農　　地</td><td>山　　林</td><td>その他</td><td>計</td></tr>
<tr><td>面　　積</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>比　　率</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">3
土地利用計画</td><td>区　　分</td><td>宅　　地</td><td>公共用地</td><td>未利用地</td><td>その他</td><td>計</td></tr>
<tr><td>面　　積</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>比　　率</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">4
公共施設整備計画</td><td>区　　分</td><td>道路敷地</td><td>水路及び下水道敷地</td><td>公園及び緑地等用地</td><td>消防用貯水施設用地</td><td>その他</td></tr>
<tr><td>面　　積</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>比　　率</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>都市計画街　　路</td><td colspan="2"></td><td>その他の都市計画施設</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>5
摘要</td><td colspan="6"></td></tr>
</table>

１　面積は平方メートル、比率はパーセントを単位とする。

２　４欄の比率は、３欄の面積の合計に対する各公共施設の敷地面積の比率とする。

３　５欄には、宅地開発事業により設置される公益的施設（学校・保育所・幼稚園・官公庁施設・購買施設・医療施設）の用地の面積等を記載すること。

様式第３号

設　計　説　明　書

その２

公 共 施 設 の 管 理 者 等 に 関 す る 事 項

種類	番号	概要			管理者	用地の帰属	摘要
		幅員・寸法	延長	面積			

備考　１．　番号は施設の種類別に付すこと。

２．　公共施設の次に公益的施設を記載すること。

３．　公共施設の摘要には、（新設）（付け替え）（拡幅）の別を記載し、新設以外の場合は、従前の施設の概要及び管理者を記載すること。

様式第４号

宅地開発指導要綱に基づく協定の締結願

千葉市宅地開発指導要綱第２３条第１項の規定により協定の締結をしたいので、関係図書を添えて願い出ます。

年　　月　　日

（あて先）千葉市長

事業者　住　所

氏　名

宅地開発事業の概要	宅地開発事業区域に含まれる地域の名称	区
	事業区域の面積	㎡
	予定建築物	
	工事施行業者住所・氏名	
	工事着手予定日	年　　月　　日
	工事完了予定日	年　　月　　日

事業者 連絡先（ＴＥＬ.）　　―　　― （電子ﾒｰﾙｱﾄﾞﾚｽ）　　@ 担当者：	受付欄
設計者 住　所： 氏　名： （担当者：　　） 連絡先（ＴＥＬ.）　　―　　― （電子ﾒｰﾙｱﾄﾞﾚｽ）　　@	

様式第５号

事　業　着　手　届　出　書

年　　月　　日

（あて先）千葉市長

事　業　者　　住　所

氏　名

工事施行者　　住　所

氏　名

宅地開発事業に関する工事に着手しますので、千葉市宅地開発指導要綱第２３条第２項の規定により下記のとおり届け出ます。

記

<table>
<tr><td>協定締結年月日</td><td colspan="2">年　　月　　日</td></tr>
<tr><td>宅地開発事業区域に含まれる地域の名称</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>工事着手年月日</td><td colspan="2">年　　月　　日</td></tr>
<tr><td>工事完了予定年月日</td><td colspan="2">年　　月　　日</td></tr>
<tr><td rowspan="2">現場管理者</td><td>氏　名</td><td></td></tr>
<tr><td>連絡先</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">主任技術者又は管理技術者</td><td>氏　名</td><td></td></tr>
<tr><td>連絡先</td><td></td></tr>
</table>

様式第６号

宅地開発指導要綱に基づく変更協定の締結願

千葉市宅地開発指導要綱第２４条第１項の規定により変更協定の締結をしたいので、関係図書を添えて願い出ます。

年　　月　　日

（あて先）千葉市長

事業者　住　所

氏　名

宅地開発事業の概要	宅地開発事業区域に含まれる地域の名称	区
	事業区域の面積	㎡
	予定建築物	
	工事施行業者 住所・氏名	
	工事着手予定日	年　　月　　日
	工事完了予定日	年　　月　　日

事　業　者 連絡先（ＴＥＬ.）　　―　　― （電子ﾒｰﾙｱﾄﾞﾚｽ）　　@ 担当者：	受　付　欄
設　計　者 住　　所： 氏　　名： （担当者：　　） 連絡先（ＴＥＬ.）　　―　　― （電子ﾒｰﾙｱﾄﾞﾚｽ）　　@	

様式第７号

客 地 開 発 指 導 要 綱 に 基 づ く 承 継 協 定 の 締 結 願

千葉市宅地開発指導要綱第２５条の規定により承継協定の締結をしたいので、関係図書を添えて願い出ます。

年　　月　　日

（あて先）千葉市長

事業者　住　所

氏　名

１宅地開発事業の概要	（１）協定を締結した者（旧）の住所及び氏名	
	（２）協定締結年月日	年　　月　　日
	（３）宅地開発事業区域に含まれる地域の名称	㎡
２　承継の届出に係る権原を取得した年月日		年　　月　　日
３　取得した権原の内容		

様式第８号

事　業　完　了　届　出　書

年　　月　　日

（あて先）千葉市長

届出者　　住　所

氏　名

宅地開発事業が完了しましたので、宅地開発指導要綱第２６条第１項の規定により下記のとおり届け出ます。

記

１　　完了年月日　　年　　月　　日

２　　協定締結年月日　　年　　月　　日

３　　完了した宅地開発事業区域に含まれる地域の名称　　区

様式第９号

第　　号
年　　月　　日

様

千葉市長　　印

事　業　完　了　確　認　書

下記宅地開発事業に関する工事は、　　年　　月　　日付けにて千葉市と締結した協定書のとおり完了していることを千葉市宅地開発指導要綱第２６条第２項の規定により確認したので通知します。

記

１　宅地開発事業区域に含まれる地域の名称　　区

２　工事完了検査年月日　　年　　月　　日

様式第１０号

事　業　廃　止　届　出　書

年　　月　　日

（あて先）千葉市長

届出者　　住　所

氏　名

下記の宅地開発事業（協定締結日　　年　　月　　日）を廃止しましたので、千葉市宅地開発指導要綱第２７条の規定により届け出ます。

記

１	宅地開発事業を廃止した年月日	年　　月　　日
２	宅地開発事業の廃止に係る地域の名称	区
３	宅地開発事業の廃止に係る地域の面積	㎡

様式第１１号

届　　出　　書

年　　月　　日

（あて先）千葉市長

届出者　　住　所

氏　名

について、届け出ます。

宅地開発事業 施行場所	区
予定建築物	
事業者 住所・氏名	
工事施行者 住所・氏名	
（届出事項）	

開発許可申請等手続フローチャート

事　前　相　談

事業計画の法適合性や申請等に必要な書類などについて、窓口等で相談に応じます。

⇓

● **事前審査（協議）願**

事前審査（協議）願の提出締切日は毎月２５日です。
なお、２５日が休日の場合はその前日となります。（５００㎡未満の開発行為は随時受付します。）

⇓

○提出書類の補正及び再提出部数の連絡

締切り後、課内で書類審査のうえ、補正箇所、関係課への提出部数などについて、連絡を行います。

⇓

○書類の再提出

毎月第２火曜日までに、指示に基づき補正を行った書類について、あらかじめ指示された部数を宅地課に再提出してください。

⇓

宅地開発事業連絡協議会

毎月第３金曜日に開催し、申請された案件についての検討を行います（５００㎡未満の開発行為は除く。）。

⇓

● **事前審査（協議）回答書**

連絡協議会の結果（事前審査（協議）を行うべき課及びその内容）を回答します。

⇓

事前審査（協議）

法第３２条や要綱により協議が必要な事項について、回答書に従って関係各課及び関係機関と個別協議を行ってください。

⇓

● **開発許可申請（協定の締結願）**

法第２９条第１項の規定による開発許可申請、要綱に基づく協定の締結願の提出を行ってください。

※　標準処理期間：２２日

なお、開発審査会に付議する場合の標準処理期間は、４４日以上必要となります。

● **許可・協定締結**

※　なお、標準処理期間の算定には、下記の期間は含みません。
①　補正に要する期間（申請書類の形式的な不備等の補正に要する日数）
②　追加資料の提出等に要する期間（審査のうえでさらに関係資料が必要となり、その提出等を求めた場合、応答に要する日数）
③　休日（千葉市の休日を定める条例第１条第１項に定める市の休日）
④　申請期間を定めてその期間内の申請書類を一括処理する場合、申請が到達してから当該申請の末日（締切日）までの期間
⑤　申請者の都合により変更等を行う場合、その修正等に要する期間

宅地開発事業における主な留意事項

事　項	関　係　課		主　な　内　容
道　　路	土　木　管　理　課	低層棟３Ｆ 245-5391	開発区域内外の道路整備計画、千葉市に帰属する道路の構造
	路　　政　　課	低層棟３Ｆ 245-5371	開発区域に認定道路・赤道等を含む場合、千葉市に帰属する道路を新設する場合
排　　水	下　水　道　営　業　課	低層棟３Ｆ 245-5447	排水接続、排水施設の帰属
	下　水　道　維　持　課	低層棟３Ｆ 245-5435	調整池用地及び排水施設用地の帰属
給　　水	環　境　衛　生　課	ＰＳＴ１２Ｆ 238-9940	給水設備として受水槽を設置する場合、又は井戸水を利用する場合
建　築　基　準　法	建築情報相談課	低層棟４Ｆ 245-5839	建築基準法、建築基準法施行条例（県条例） 省エネ措置の届出
建築物衛生法	環　境　衛　生　課	ＰＳＴ１２Ｆ 238-9940	事務所、店舗等の用途で使用する部分の述べ面積が 3,000 ㎡以上となる場合
中高層建築物 ﾜﾝﾙｰﾑﾏﾝｼｮﾝ	建　築　指　導　課	低層棟４Ｆ 245-5836	「千葉市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」 「千葉市ワンルームマンション建築指導要綱」
駐車場・駐輪場	地　域　安　全　課	高層棟８Ｆ 245-5148	駐車場→共同住宅　計画戸数の６０％以上
	自　転　車　政　策　課	高層棟３Ｆ 245-5607	駐輪場→ファミリータイプで１３０％以上 千葉市自転車等の放置防止に関する条例：駐輪場の設置義務（対象区域において、一定規模以上の対象施設を新築または増築する場合）
	交　通　政　策　課	高層棟４Ｆ 245-5348	「千葉市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」(市街化区域内に一定規模以上の建築物を建築する場合)
緑　　地	緑　　政　　課	高層棟４Ｆ 245-5775	共同住宅→　１０％以上 戸建住宅→　高木４本以上 その他　→　千葉市工場等緑化推進要綱による
ゴ　ミ　置　き　場	環　境　事　業　所 （中央区・美浜区） （花見川区・稲毛区） （若葉区・緑区）	 231-6342 259-1145 292-4930	１０戸以下→　２㎡以上 １１戸以上１００戸以下 →　２㎡＋（戸数－10）×0.15 ㎡ １０１戸以上 →　15.5 ㎡＋（戸数－100）×0.1 ㎡
消防水利・ 消防活動用空地	消　防　局　警　防　課	202-1653	消防水利の整備、消防水利施設用地及び防火水槽の帰属、消防活動用空地
公　　園	公　園　管　理　課	高層棟４Ｆ 245-5779	事業面積の３％以上（３，０００㎡以上の場合のみ対象）
擁　　壁	宅　　地　　課	低層棟４Ｆ 245-5314	擁壁もしくは地盤改良がある場合 現況もしくは計画で５ｍ以上の斜面（崖）がある場合

※　詳細については、関係課にお尋ねください。
※　低層棟、高層棟　＝　本庁舎
※　ＰＳＴ＝　千葉ポートサイドタワー 千葉市中央区問屋町１－３５
※　中央・美浜環境事業所　・・・中央区都町８－１－１７
　　花見川・稲毛環境事業所・・・稲毛区宮野木町２１４７－７
　　若葉・緑環境事業所　　・・・緑区平山町１０４５－５
※　消防局　　・・・中央区長洲１－２－１