

八千代市開発事業事務指針

第1 趣旨

この事務指針は、八千代市開発事業における事前協議の手續等に関する条例(平成20年八千代市条例第26号。以下「条例」という。)第5条第1項の規定に基づく事前協議の手續に関し必要な事項を定めるものとする。

第2 定義

- 1 この事務指針において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。
 - (1) 開発事業 条例第2条第1項第3号に掲げる開発事業をいう。
 - (2) 開発事業区域 条例第2条第1項第4号に掲げる開発事業を行う区域をいう。
 - (3) 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。
 - (4) 公益的施設 義務教育施設、保育施設、集会施設、医療施設、ごみ集積場所、上水道及びその他居住者の共同の福祉又は利便の用に供する施設をいう。
 - (5) 公共施設等 公共施設及び公益的施設をいう。
 - (6) 共同住宅等 条例第2条第1項第6号に掲げる建築物をいう。
- 2 前項に規定するもののほか、この事務指針において使用する用語は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)及び建築基準法(昭和25年法律第201号)において使用する用語の例による。

第3 適用の範囲

この事務指針は、条例第4条第1項各号のいずれかに該当する開発事業について適用する。

第4 事前協議の内容

開発事業者が行う事前協議の内容は、次のとおりとする。

- (1) 開発事業区域内に都市計画又は八千代市(以下、単に「市」又は「本市」という。)において、道路、公園、排水等の新設及び改良計画(以下「都市計画等における計画」という。)があるときは、開発事業の計画が、都市計画等における計画に適合するよう努めるものとする。
- (2) 開発事業区域及びその周辺地域の地形、地質、過去の災害の状況等を調査し、がけ崩れ、土砂の流出、出水、渡水、地盤沈下その他開発事業に起因する災害が生じないように、その防止に万全の措置を講ずるものとする。開発事業に起因する災害が発生したときは直ちに適切な処置を講ずるとともに、市長に報告するものとする。
- (3) 開発事業区域の面積が1ヘクタール以上の一戸建ての住宅の建築の用に供する目的で行う開発事業を計画する場合にあっては、良好な住環境の維持、保全に努めるものとする。
- (4) 工業地域内に住宅等の建築の用に供する目的で行う開発事業を計画する場合にあっては、八千代市工業地域内の住宅等建築指導指針(平成9年施行)に基づき、市長と協議するものとする。
- (5) 開発事業を計画する場合にあっては、八千代市緑化推進指導要綱に基づき、緑化の推進について市長と協議するものとする。
- (6) 開発事業区域へ市営水道の給水を計画する場合にあっては、あらかじめ事業管理者と協議するものとする。

- (7) 公共下水道処理区域以外の区域で開発事業を計画する場合にあっては、千葉県浄化槽取扱指導要綱(昭和60年10月1日制定)に基づき浄化槽を設置し、し尿等の適正な処理について市長と協議するものとする。
- (8) 土砂の埋立等が伴う開発事業を計画する場合にあっては、八千代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9年八千代市条例第28号)に基づき、市長と協議するものとする。
- (9) 開発事業を計画する場合にあっては、埋蔵文化財に対する影響等について、また埋蔵文化財が所在した場合はその保存措置について八千代市教育委員会と協議するものとする。
- (10) 住宅等の建築の用に供する目的で行う開発事業を計画する場合にあっては、当該開発事業区域の住民の就学等について八千代市教育委員会と協議するものとする。
- (11) 義務教育施設の周辺で開発事業を計画する場合にあっては、当該開発事業区域内外の通学路の安全対策について八千代市教育委員会と協議するものとする。
- (12) 住宅等の建築の用に供する目的で行う開発事業を計画する場合にあっては、自治会活動等について開発事業区域が属することとなる自治会等と協議するものとする。
- (13) 農業用の用排水路及び河川等に、雨水、汚水等の放流が予定される開発事業を計画する場合にあっては、これら用排水路等の管理権限を有する公共施設管理者等と協議するものとする。
- (14) 店舗(小売業)の建築の用に供する目的で行う開発事業を計画する場合にあっては、八千代市中規模小売店舗届出要綱(平成12年施行)に基づき、市長と協議するものとする。
- (15) 近隣商業地域及び商業地域で開発事業を計画する場合にあっては、八千代市自転車の放置防止に関する条例(昭和61年八千代市条例第20号)に基づき、自転車駐車場の設置について市長と協議するものとする。
- (16) 開発事業の施行に当たっては、公害防止関係法令及び八千代市公害防止条例(昭和47年八千代市条例第26号)を遵守するとともに、工事により発生する騒音及び振動の低減、ほこりの飛散防止その他必要な措置を講ずるものとする。
- (17) 住宅等の建築の用に供する目的で行う開発事業を計画する場合にあっては、開発事業者は、当該分譲地の所有者又は管理者に対し、八千代市あき地に係る雑草等の除去に関する条例(昭和55年八千代市条例第1号)を遵守し、住宅等を建築するまでの間、雑草繁茂等管理不良状態にならないよう指導するものとする。
- (18) 開発事業の実施にあっては、その他必要となる法令規定が発生した場合、手続等について市長等と協議するものとする。

第5 公共施設等の管理及び帰属

公共施設等の管理及び帰属について開発事業者が行う手続は、次のとおりとする。

- (1) 開発事業により設置された公共施設等及び当該公共施設等の用に供する土地(以下「公共施設等の用に供する土地等」という。)の管理及び帰属(寄附に関するものを含む。)につ

いては、原則として別表第1に掲げる公共施設等の用途に従った管理者がその管理を行うものとする。ただし、条例第8条第1項の規定による協定において別段の定めをしたときは、この限りでない。

- (2) 公共施設等の用に供する土地等の本市への帰属については、開発事業者からの無償譲渡によるものとする。
- (3) 公共施設等の用に供する土地と民地の境界を明確にするため、その境界には、本市が指定する境界標を埋設するものとする。
- (4) 公共施設等の用に供する土地等の帰属手続については、完了検査日までに分筆登記を行ったうえ、帰属手続に必要な関係図書類(移管申請書、所有権移転登記関係書類、各種管理図等)を完了検査後速やかに、市長(公共下水道施設については事業管理者)に提出しなければならない。

なお、帰属する公共施設等の用に供する土地に抵当権その他所有権の完全な行使を阻害する制限がある場合は、開発事業者は、その制限の全部を除去したうえ、市長に關係書類を提出しなければならない。
- (5) 帰属を受けた公共施設等の用に供する土地等に瑕疵があった場合、帰属の日から2年経過するまでは、開発事業者の負担により補修しなければならない。ただし、当該瑕疵が開発事業者の故意又は重大な過失による場合は5年とする。また、帰属関係図書について帰属後誤りが明らかになった場合は、帰属の日から1年間は開発事業者の負担により修正しなければならない。
- (6) 開発事業に係る工事の材料については、その品質管理に努め、各種試験成績書、工事記録簿、工事写真等を工事完了公告の日から5年間保管しなければならない。
- (7) 帰属を受けない公共施設等の用に供する土地は、境界を明確に判断できるよう縁石、柵等を設置し、分筆等により区画を設定するとともに、開発事業者の責任において維持管理しなければならない。

附則

(施行期日) この事務指針は、平成21年6月1日から施行する。

附則

(施行期日) この事務指針は、平成28年6月1日から施行する。

附則

(施行期日) この事務指針は、令和4年4月1日から施行する。

別表第1

予定建築物 公共施設等	一戸建ての住宅		共同住宅等		その他		備考	
	用地	施設	用地	施設	用地	施設		
公園	○	○	○備考4	○備考4	×	×	原則として，国道，県道又は市道に接しているもの	
防火水槽	○	○	○備考4	○備考4	×	×		
ごみ集積場所	○	○	×	×				
集会施設	○	—	×	×				
電柱用地	○	—	○	—	○	—	帰属又は寄附の道路と一体のもの	
道路拡幅部	○	○	○	○	○	○	市道に面しているもの	
区域内道路	○	○	○備考4	○備考4	○	○	備考5	
排水施設	公共下水道施設	△	○	△	○	△	○	用地:備考6 施設:備考7
	地域排水施設 <small>下水道法に基づかず 整備された下水道施設</small>	△	○	△	○	△	○	備考8
	雨水流出抑制施設	△	△	△	△	△	△	備考9

備考

- この表において「○」とは，市が維持管理を行う公共施設等を表す。
- この表において「×」とは，開発事業者が維持管理を行う公共施設等を表す。
- この表において「△」とは，条件付きで市が維持管理を行う公共施設等を表す。
- 共同住宅等の建築を目的とする開発行為により設置される道路，公園及び防火水槽等の管理については，別途市長と協議するものとする。
- 袋路状の区域内道路については，原則として終端部が広場等で自動車の転回に支障がないものに限る。
- 公共下水道施設の専用用地として市が認めた場合に限る。
- 雨水柵及び雨水取付管は官民境界で区分する。但し，一部地域における公共雨水柵及びこれに付随する雨水取付管については，市が維持管理するものとする。
- 用地は，専用用地があり市が認めた場合に限る。施設（本管や人孔等）は，地域排水

施設に接続した場合かつ、市が認めた場合（原則、自然流下）に限る。

9 雨水流出抑制施設の用地及び施設は、八千代市雨水排水施設整備指導指針による。