

# 「八千代市開発事業における事前協議の手続等に関する条例」の手引き

令和6年4月

## 第1 八千代市開発事業における事前協議の手続等に関する条例

八千代市では、開発行為、一定規模以上の建築物の建築に関し、良好な居住環境の保全及び形成に資するため、事前協議及び開発事業の計画の周知手続等を定めた「八千代市開発事業における事前協議の手続等に関する条例」(平成20年12月24日条例第26号以下「条例」という。)を施行しています。

### 1 開発事業に関する事前協議

都市計画法、建築基準法等に基づく許可申請等を行う前に、開発事業の計画について、条例の規定に基づき、八千代市長との事前協議が必要になります。

### 2 適用の範囲

条例が適用される開発事業は、次のとおりです。

- (1) 都市計画法第29条第1項の許可を要する開発行為で、開発事業区域の面積が500平方メートル以上のもの
- (2) 開発事業区域内に建築することが予定される住宅(共同住宅等にあつては、居住の用に供する住戸)の戸数が31戸以上の建築行為で、開発事業区域の面積が500平方メートル以上のもの
- (3) 建築基準法別表第2(と)項第6号に規定する用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以上の建築行為で、開発事業区域の面積が3,000平方メートル以上のもの

注意

- 1 建築基準法別表第2(と)項第6号に規定する用途とは、劇場、映画館、演芸場、店舗、飲食店、展示場又は遊戯場等の用途に供する建築物をいいます。
- 2 自己の居住の用に供する住宅の建築を目的として行う開発行為については、本条例の対象から除かれています。

### 3 八千代市開発事業における事前協議の手続等に関する条例による手続き

「八千代市開発事業における事前協議の手続等に関する条例」による手続き(事前協議)は、開発許可に必要となる都市計画法第32条の公共施設管理者の同意・協議の手続を兼ねています。

(公共施設管理者の同意・協議)

開発許可を申請しようとする開発事業者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意(法第32条第1項)を得ること。また、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者と協議(法第32条第2項)し、これらを証する書面を開発許可の申請書に添付する(法第30条第2項)こととされています。

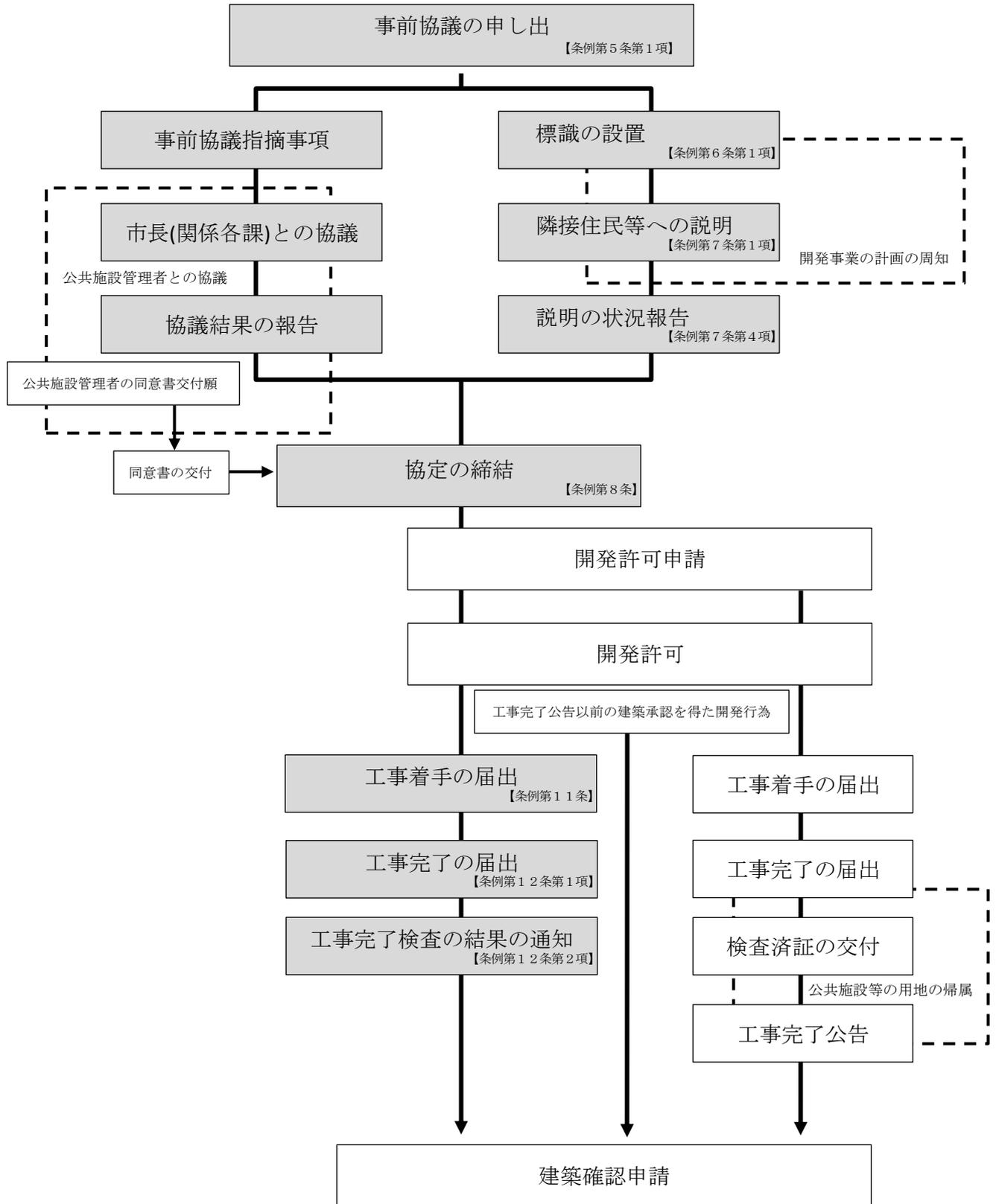
- (1) 開発行為により既存の公共施設(道路、公園、下水道、消防の用に供する貯水施設等)の改変又は利用などをする場合には、管理者と協議し、その同意を得てください。
- (2) 開発行為により設置される公共施設の帰属及び管理について管理者と協議してください。

注意 (1)、(2)に定める同意及び協議が調った場合、開発許可申請書に添付すべき同意書等の交付については、開発許可等の事務の効率化をはかるため、その事務を開発指導課が担当しています。

## 第2 開発事業の手続の流れ

条例が適用される開発事業の手続きの流れは、次のとおりです。

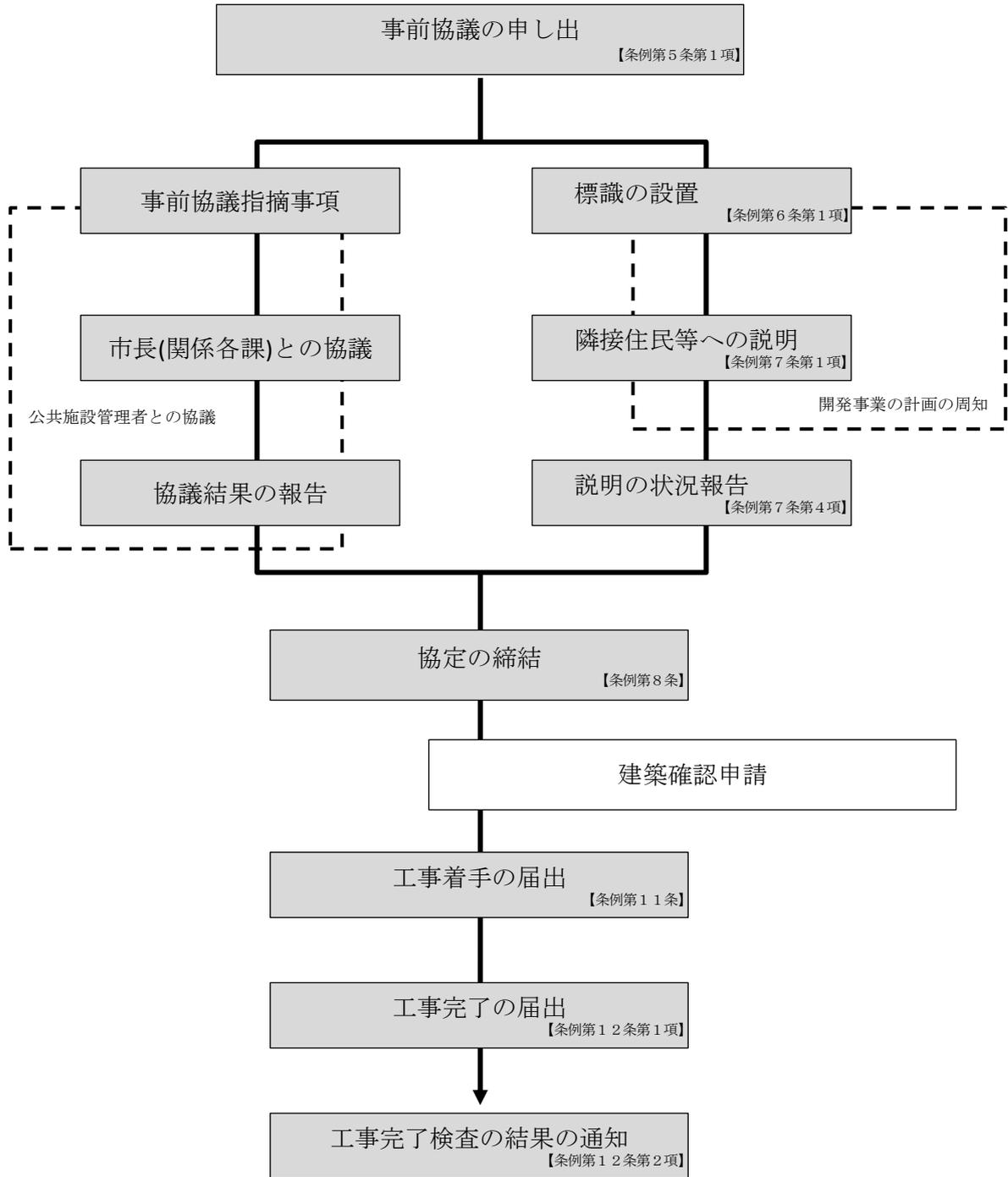
### 1 都市計画法第29条の許可に係る開発事業(条例第4条第1項第1号)の場合



注意 1 (■) 八千代市開発事業における事前協議の手続等に関する条例の事務の流れを示す。

2 (□) 開発許可等法令に基づく手続きの流れを示す

2 建築行為に係る開発事業(条例第4条第1項第2号及び第3号)の場合



注意 ( ) 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の事務の流れを示す。

### 第3 事前協議の手続き

開発事業の計画において予定している公共施設等の整備等に関し、市長（関係各課）と協議を行ってください。

#### 1 主な手続の流れ

事前協議の主な手続きは、次のとおりです。

- (1) 開発事業事前協議申出書(第1号様式)に、必要な関係図書(条例施行規則第2条)を添付し市長に申し出てください。
- (2) 事前協議の申し出があったときは、当該事前協議に係る開発事業の計画について、市長（関係各課）の意見を聴き、事前協議申出書が受理された日から7日を経過した後、書面に取りまとめた「事前協議指摘事項」を、開発事業者に交付します。
- (3) 「事前協議指摘事項」に記載されているそれぞれの事項について、市長（関係各課）と協議を行ってください。
- (4) 市長（関係各課）との協議が調ったときは、その経過又は結果を協議結果報告書(第5号様式)により、報告してください。
- (5) 協議結果報告書の受理後、開発事業者と市長との間で協定の締結を行うこととなります。

#### 2 開発事業の計画の変更

上記の協議が終了した後、協議内容に変更が生じる場合は、市長（関係各課）の指示に従って、変更協議若しくは変更の届出等の手続きを行ってください。

#### 3 事前協議に必要な添付図書等

開発事業事前協議申出書には、次に掲げる図書等を添付してください。

- (1) 位置図(縮尺2, 500分の1以上のもの)
- (2) 公図写し(原本と同縮尺のもの)
- (3) 現況図(縮尺500分の1以上のもの)
- (4) 土地利用計画図(縮尺500分の1以上のもの)
- (5) 造成計画平面図(縮尺500分の1以上のもの)
- (6) 造成計画断面図(縮尺500分の1以上のもの)
- (7) 給排水施設計画平面図(縮尺500分の1以上のもの)
- (8) 建築計画平面図及び立面図  
(一戸建ての住宅の建築を目的とした開発行為を除く。)
- (9) (1)から(8)に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

注意 1 設計図書は、開発許可制度運用指針 I-3(法第30条関係)等に定める基準を参考に作成してください。

2 開発事業区域を赤枠で明示してください。

3 土地利用計画図, 造成計画平面図, 造成計画断面図及び給排水施設計画平面図は 着色してください。

4 添付図面について、その記載内容を他の図面と併記して用いることができるものは、省略することができます。

5 提出部数 (開発指導課) 1部  
(関係各課) 事前協議の申し出に係る開発事業の内容に応じ、協議を要する担当課の数とします。

(提出部数の問い合わせについては、開発指導課までお願いします。)

#### 第4 事前協議関係各課一覧

事前協議を行う場合、開発事業の計画の内容に応じ、八千代市の所管課との協議が必要になります。技術基準等の詳細については、次の担当課まで問い合わせください。

担当所管名		主な協議の内容	所在	
企画部	企画経営課	①市の土地利用計画に関する事	3階	
総務部	総務課	①市境（行政界）に関する事		
	危機管理課	①防災資機材、防災倉庫の整備及び自主防災組織の結成に関する事 ②防災行政用無線に関する事 ③防犯灯の設置に関する事	2階	
	コミュニティ推進課	①集会施設の整備に関する事 ②自治会等に関する事	1階	
	戸籍住民課	①転入届及び住所等に関する事		
健康福祉部	健康福祉課	①墓地等の経営の許可等に関する事	2階	
	長寿支援課	①福祉施設等に関する事		
	障害者支援課	※千葉県への確認が必要な場合があります		
子ども部	子育て支援課	①保育園の整備等に関する事		
経済環境部	商工観光課	①大規模小売店舗立地法に基づく調整 ②工業地域等における開発事業に関する事	5階	
	農政課	①農業振興地域整備計画に関する事 ②森林伐採等に関する事 ③排水流末協議に関する事（農業団体等） ④びやくしん類植栽規制区域に関する事（なし赤星病防止条例） ⑤畜産関連施設の有無に関する事		
	環境政策課	①公害関係法令に基づく届出等に関する事 ・大気汚染, 水質汚濁, 騒音, 振動, 悪臭, 地盤沈下, 土壌・地下水汚染等 ・特定施設・特定建設作業の届出等 ②合併処理浄化槽の設置等に関する事 ③専用水道及び小規模専用水道に関する事（水道法及び八千代市小規模水道条例）	2階	
		ゼロカーボンシティ推進室		①自然環境の保全に関する事 ②省エネルギー・再生可能エネルギーに関する事
		クリーン推進課		①土砂の埋立て, 盛土, たい積に関する事（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）
	清掃センター	①ごみ処理に関する事 ②ごみ集積場所の設置に関する事	庁外	

都市整備部	都市計画課	①都市計画制限に関する事 ②都市計画施設に関する事(都市計画道路等) ③地区計画に関する事 ④住居表示に関する事 ⑤公共交通に関する事 ⑥屋外広告物の許可等に関する事	5階
	まちづくり推進室	①土地区画整理事業に関する事	
	建築指導課	①建築基準法及び関係法令に関する事 ②中高層建築物の建築に関する事(八千代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) ③共同住宅の建築に関する事(八千代市共同住宅等の建築計画等に関する指針) ④建築協定に関する事 ⑤千葉県福祉のまちづくり条例に関する事 ⑥建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(建設リサイクル法)の届出に関する事 ⑦エネルギーの使用の合理化等に関する法律(省エネ法)の届出に関する事 ⑧建築設備(浄化槽等)に関する事	
	公園緑地課	①公園の設置及び配置等に関する事 ②生産緑地に関する事 ③緑化推進(緑化協定等)に関する事 ④環境保全林等に関する事	
	土木管理課	①道路及び水路の境界査定に関する事 ②道路占用の許可に関する事 ③法定外道路(赤道・水路)に関する事 ④道路等の帰属に関する事 ⑤市道の認定・廃止等に関する事 ⑥土砂の運搬に関する事 ⑦特殊車両の通行に関する事。 ⑧道路の整備等に関する事(道路法第24条)	
土木建設課	①雨水排水施設の整備及び排水接続に関する事 ②雨水排水施設及び雨水流出抑制施設の技術基準に関する事 ③雨水排水施設及び雨水流出抑制施設の移管に関する事 ④事業中の都市計画道路に関する事	6階	
土木維持課	①交通安全施設の設置等に関する事 ②駐車場及び駐輪場の確保に関する事		

教育委員会	教育総務課	①入居時期と予定数に関する事 ②学校用地の確保に関する事	庁外
	学務課	①児童・生徒数及び通学区域に関する事	
	保健体育課	①児童・生徒の安全対策に関する事 ②通学路等に関する事	
	文化・スポーツ課	①埋蔵文化財の有無及び保存に関する事	
消防本部	予防課	①消防用設備等に関する事	庁外
	警防課	①消防水利に関する事 ②消防活動用空地等に関する事 ③ヘリコプターの屋上緊急離着陸場等に関する事	
上下水道局	給排水相談課	①給水施設に関する事 ②公共下水道の宅内排水施設に関する事	別棟
	上水道課	①上水道計画に関する事	
	下水道課	①公共下水道施設及び用地・雨水流出抑制施設の維持管理に関する事 ②公共下水道施設及び用地・雨水流出抑制施設の移管に関する事 ③公共下水道（汚水・雨水施設）の接続に関する事 ④公共下水道施設・雨水流出抑制施設の申請等に関する事 ⑤公共下水道施設・雨水流出抑制施設の技術基準に関する事	
農業委員会事務局		①農地転用に関する事	6階

各施設の所在地一覧

施設名	所在地	電話番号
八千代市役所(本庁)	大和田新田312-5	047-483-1151(代表)
上下水道局		047-483-6155
八千代市教育委員会	大和田138-2	047-483-1151
清掃センター	上高野1384-7	047-483-4521
消防本部	大和田新田186	047-459-2441
予防課		047-459-7803
警防課		047-459-7804

## 第5 開発事業の計画の周知

開発事業を施行しようとするときは、開発事業の計画の内容について公開（標識の設置）と、隣接住民等へ説明を行う必要があります。

### 1 標識の設置

- (1) 開発事業に係る事前協議の手続を開始したときは、速やかに、開発事業に係る標識（開発事業計画公開板（第2号様式）を、設置してください。
- (2) 標識は、開発事業区域内の周囲から見やすい場所へ設置してください。
- (3) 標識は、開発許可の標識を掲示する日（開発許可を必要としない開発事業にあつては、建築基準法第89条第1項規定による確認の表示をする日）まで設置してください。
- (4) 標識を設置したときは、速やかに、標識設置届出書（第3号様式）に、次の図書を添付し市長に届け出てください。

ア 標識の設置状況及び記載内容を確認することができる写真

イ 標識を設置した場所を明示した図面

### 2 隣接住民等への説明等

- (1) 隣接住民等への説明

標識を設置した以後、速やかに、開発事業区域に接する隣接住民等に対し、開発事業の計画の内容を説明し、理解を得るよう努めてください。

- (2) 説明の範囲

開発事業区域に接する土地の所有者又は当該土地に存する建築物の全部若しくは一部の所有者若しくは占有者とします。ただし、当該土地が幅員10メートル未満の道路であるときは、当該道路と当該開発事業区域の反対側において接する土地の所有者若しくは占有者を含むものとします。

- (3) 隣接住民等の把握

隣接住民等の把握については、あらかじめ、対象となる者が所有する土地等の区域を都市計画図（1/2500）等に明示し、これに従い現地調査及び住民等からの聞き取りなどにより把握してください。また、現地調査及び聞き取りでも不明な場合は、法務局等で調査、把握してください。

- (4) 説明会の開催

隣接住民等から説明会を求められた場合は、説明会を開催するよう努めてください。

- (5) 隣接住民等への説明事項

ア 開発事業区域の位置、形状及び面積

イ 予定建築物の構造、規模及び用途

（一戸建ての住宅の場合を除く。）

ウ 開発事業区域内の公共施設等の位置及び規模

エ 開発事業の工事予定期間

オ 開発事業区域の工事施行中の防災措置

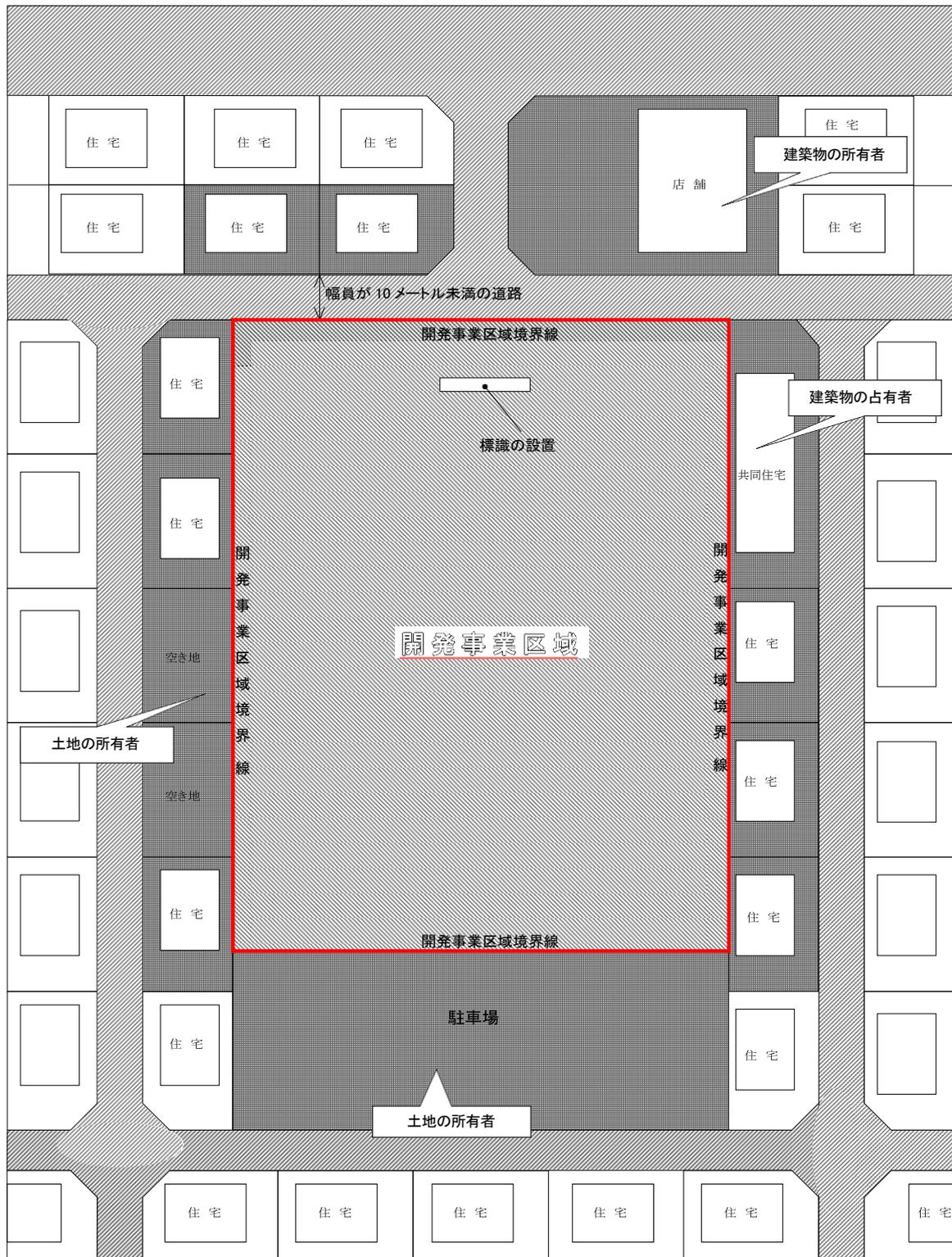
- (6) 隣接住民等説明状況の報告

ア 隣接住民等への説明を終えた場合は、その状況を市長の求めに応じ、隣接住民等説明報告書（第4号様式）により市長に報告してください。

イ 説明会を開催した場合は、説明会の議事録、説明会に配布した資料等を、説明会を開催した後に提出してください。

ウ 隣接住民等説明報告書を提出した以後、隣接住民等から新たな要望があった場合には、別途隣接住民等説明報告書を追加してください。

(隣接住民等の範囲)



() 開発事業計画の説明を義務付けている土地所有者等を表す。

## 第6 条例の規定による協定締結後の届出等

### 1 工事着手の届出

開発事業に関する工事を着手しようとするときは、工事着手届出書(第9号様式)に、工事工程表を添付し市長に届け出てください。

注意 工事着手後、設計図書のとおり施工できない状況が生じた場合は、速やかに、市長と協議してください。

### 2 中間検査

開発事業に係る道路、下水道、防火水槽等については、必要に応じ中間検査を受けてください。

### 3 完了検査

開発事業に関する工事を完了したときは、条例の規定に基づき協定を締結した内容について、市長の検査を受けてください。工事完了届出書(第10号様式)には、次に掲げる図書等を添付してください。

- (1) 位置図(縮尺2,500分の1以上のもの)
- (2) 公図写し(原本と同縮尺のもの)
- (3) 土地利用計画竣工図(縮尺500分の1以上のもの)
- (4) 給排水施設計画竣工図(縮尺500分の1以上のもの)