

**改正**

昭和48年3月1日

昭和49年8月1日

昭和50年4月1日

昭和54年6月1日

昭和56年11月1日

昭和62年6月1日

平成16年4月26日告示第66号

平成22年3月31日告示第44号

平成25年2月28日告示第13号

令和2年3月31日告示第33号

名張市住宅地造成事業等に関する指導要綱

(目的)

**第1条** この要綱は、本市において住宅地造成事業等を行う者に対し必要な指導を行うとともに、公共公益施設の整備等について協力を求め、良好な都市環境の保全と秩序ある都市形成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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 住宅地造成事業等とは、都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する主として建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号、第2号に規定する建築物）の建築又は特定工作物（都市計画法第4条第11項に規定する工作物）の建設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) 事業者とは、住宅地造成事業等を行う者をいう。
- (3) 住宅地等造成区域とは、住宅地造成事業等を行う土地の区域をいう。
- (4) 公共施設とは、道路、公園、上水道、下水道、緑地、広場、河川、水路及び消防水利施設をいう。
- (5) 公益施設とは、教育文化施設、社会福祉施設、交通施設、集会所、一般廃棄物集積施設そ

の他公益の用に供する施設をいう。

(適用範囲)

**第3条** この要綱は、本市において行う住宅地造成事業等で、その住宅地等造成区域の面積が1,000平方メートル以上の場合に適用する。ただし、都市計画法第29条第1項第2号から第11号までに規定する開発行為及び本市が行う住宅地造成事業等には適用しない。

2 前項に規定するもののほか、工事完了後、引き続いて同一事業者が連続又は隣接する土地で、機能的に一体と認められる住宅地造成事業等を行う場合にその合計が、1,000平方メートルを超える場合は、この要綱を適用する。

(事前協議)

**第4条** 前条の規定に該当する住宅地造成事業等を行おうとする者は、関係法令等に基づく許認可の申請をする前に市長にマスタープランを提出し、その計画について協議しなければならない。

2 前項に規定するマスタープランを提出する場合は、当該住宅地造成事業等に関して地区の代表者に説明し、その結果を市長に報告しなければならない。ただし、当該地区代表者が、地区住民等に対する説明会等を必要と認めた場合は、その結果を市長に報告しなければならない。

3 事業者は、マスタープラン提出後においても市長が必要と認めた場合は、説明会を実施し、その結果を市長に報告しなければならない。

(設計協議)

**第5条** 前条の事前協議を終了した事業者は、設計協議に必要な計画書を提出し、関連する公共・公益施設の整備、設計、管理、帰属、移管等について協議するものとする。この場合において、この協議は、都市計画法第32条（公共施設の管理者の同意等）を兼ねるものとする。

(区画の面積)

**第6条** 事業者は、原則として一区画の宅地面積を200平方メートル以上となるようにするものとする。ただし、3,000平方メートル以下の住宅地造成事業等については、一区画の宅地面積を165平方メートル以上とすることができる。

(公共施設の設計・施工)

**第7条** 事業者は、住宅地造成事業等に関連する公共施設を自己の負担において入念に施工しなければならない。

2 公共施設の設計施工に係る技術基準については、三重県の基準を準用するものとする。

(公益施設用地等)

**第8条** 事業者は、公益施設用地の確保について市長と協議しなければならない。ただし、計画戸

数50戸以上の住宅地造成事業の場合、原則として、事業者の負担により集会所用地を市長と協議の上、区域内に確保し、無償譲渡するものとする。

(公共公益施設の帰属、移管)

**第9条** 事業者は、都市計画法第36条第3項及び土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第103条第4項に規定する公告の日の翌日に、公共公益施設を市に帰属し、移管するものとする。ただし、別に市長と帰属及び移管に関し協定がなされた場合は、この限りでない。

- 2 事業者は、前項の帰属及び移管に際し、当該施設の検査を受けなければならない。
- 3 前項の検査の結果、不備の箇所があったときは、事業者の負担において整備しなければならない。
- 4 汚水処理施設(管路及び施設用地を含む。)は、公共下水道に接続されるまで事業者又は、事業者が選任した者の責任において維持管理をするものとする。
- 5 給水施設のうち、名張市上水道の施設以外の施設(管路及び用地を含む。)は、事業者又は、事業者が選任した者の責任において維持管理をするものとする。
- 6 住宅の建築を目的とする住宅地造成事業で洪水調整池を帰属・移管する場合は、市長と協議するものとする。
- 7 事業者は、第5条の協議により自ら所有し、又は管理することとなる公共公益施設を他の用途に転用してはならない。ただし、知事及び市長と協議が整った場合は、この限りではない。

(上水道)

**第10条** 事業者は、住宅地等造成区域に名張市上水道の給水を受けようとするときは、名張市水道給水条例(昭和39年条例第42号)第5条の規定に基づき、あらかじめ水道事業及び下水道事業の管理者の権限を行う市長(以下「管理者」という。)に申し込みその承認を受けなければならない。

- 2 前項の給水に伴う必要経費は事業者の負担とし、別途管理者と協定を締結するものとする。

(道路等の整備)

**第11条** 事業者は、住宅地等造成区域への進入道路及び隣接地への連絡道路を新設し、又は改良しようとするときは、市長と協議のうえ自己の負担において施工しなければならない。

- 2 事業者は、事業施工に際し資材等の搬出入路として道路を使用するときは、事前に市長と協議し、その指示により維持補修等を自己の負担で施工しなければならない。
- 3 事業者は、住宅地等造成区域における既設道路、河川等の改廃及び占用について、住宅地等造成区域外との連携を保つため事前に市長と協議しなければならない。

- 4 事業者は、道路占用物件の場所並びに構造等当該占用に係る工事の実施方法及び復旧方法は、道路法（昭和27年法律第180号）第32条第1項、同法第33条の規定及び道路法施行令（昭和27年政令第479号）第二章に掲げる基準を準用するほか、市長が定めるところによる。
- 5 事業者は、交通安全施設の設置についてその施設計画をあらかじめ市長及び所轄警察署と協議し、事業者の負担により整備するものとする。
- 6 事業者は、市長と協議し、適宜、防犯灯を設置し、地区等への帰属が完了するまでは、自らの責任において維持管理しなければならない。

（一般廃棄物集積施設）

**第12条** 事業者は、住宅地等造成区域の一般廃棄物集積に必要な施設の用地を確保するとともに、その施設の設置について市長と協議しなければならない。

（汚水処理）

**第13条** 事業者は、浄化槽を設置する場合は、浄化槽法（昭和58年法律第43号）の基準に適合したものとしなければならない。ただし、一定規模以上（51人槽）の浄化槽を設置する場合の放流水質は、次表を目標値として市長と協議するものとする。

SS (浮遊物質)	BOD (生物化学的酸素要求量)
最大 15 P P M以下	最大 10 P P M以下

（排水施設等）

**第14条** 事業者は、住宅地等造成区域内から流出する雨水等を排出するために必要な施設は、事業者の負担により施工しなければならない。

- 2 事業者は、住宅地等造成区域内及び住宅地造成事業等が起因する周辺の排水について、一次放流先の水路管理者と協議し、同意を得なければならない。
- 3 住宅地等造成区域内及び周辺排水に係る一次又は二次以降の放流先において、水路又は河川に水利権その他の権利を有する団体等がある場合は、市長が特に指示する団体等に対し、工事概要、施工方法、現場管理等の説明をしなければならない。
- 4 事業者は、住宅地等造成区域内から生じる排水について、できる限り農業用排水施設以外の公共施設の利用を基本とし、農業用水利における所要の水量確保の必要性等を考慮して放流先を選定しなければならない。

5 事業者は、排水の放流に起因して生じる紛争及び被害については、すべて事業者の責任において解決しなければならない。

(ため池の整備)

**第15条** 事業者は、住宅地等造成区域内にため池が所在する場合、その機能を確保した上で、これを努めて緑地又は公園として整備するよう計画しなければならない。

(安全確保と補償)

**第16条** 事業者は、工事施工に当たって災害の防止やその他安全対策に万全を期すものとする。

2 事業者は、工事の施工により生じた災害等について、その責を負うものとし、誠意をもって解決するものとする。

(公有財産等の取扱い)

**第17条** 事業者は、住宅地等造成区域に介在する国有財産について払い下げ又は現状の変更をしようとするときは、その内容についてあらかじめ市長に協議しなければならない。

(文化財の保護)

**第18条** 事業者は、埋蔵文化財包蔵地及びその周辺において住宅地造成事業等を行う場合、事前に市教育委員会と協議し保存の必要がある場合は、その対策を講じなければならない。

2 事業者は、前項に規定する地域以外の地域で住宅地造成事業等を行うに際し埋蔵文化財等を発見したときは、速やかに市教育委員会に届け出て、これの処置等について協議し、自己の責任においてその対策を講じなければならない。

(入居者の誘致)

**第19条** 事業者は、建売り分譲に努める等、入居者の誘致を図らなければならない。

(住宅地等造成区域内の管理)

**第20条** 事業者は、住宅地等造成区域内において自ら所有し、又は管理する施設を常時良好な状態で維持管理しなければならない。

2 事業者は、住宅地を販売するに当たり、前項の事項を書面等により購入者に説明しなければならない。

(協定書)

**第21条** 事業者は、この要綱に基づく協議が整ったときは、市長及び各機関と協定を締結し、その指示事項を誠意をもって履行しなければならない。

(承継)

**第22条** 事業者は、当該住宅地造成事業等に係る権利義務を第三者に承継しようとするときは、事

前に市長の承認を受けなければならない。

- 2 事業者は、当該住宅地造成事業等が完了した後において、当該事業に係る土地の所有又は管理を第三者に承継させる場合は、その者にこの要綱に規定する義務を承継させなければならない。

(監督処分)

**第23条** 市長は、この要綱及び協定により指示した事項を履行しない事業者に対し、必要な行政措置をとることができる。

(計画の変更又は廃止)

**第24条** 事業者は、住宅地造成事業等の計画の変更又は廃止をしようとする場合は、その旨を市長に届け出なければならない。

(事業の着手又は完了)

**第25条** 事業者は、住宅地造成事業等を着手し、又は完了したときは、その旨を市長に届け出なければならない。

(事業の中止又は再開)

**第26条** 事業者は、住宅地造成事業等を中止し、又は再開したときは、その旨を市長に届け出なければならない。

(その他)

**第27条** この要綱に定めのない事項については、その都度市長が定める。

#### 附 則

- 1 この要綱は、昭和46年8月1日から施行する。
- 2 本要綱の施行日現在において、住宅地造成事業が継続中のもの及び未協議の住宅地造成事業者に対しても本要綱を準用する。

#### 附 則 (昭和48年3月1日)

- 1 この要綱は、昭和48年3月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行日現在未協議で工事に着手している住宅地等造成事業者に対しても本要綱を適用する。

#### 附 則 (昭和49年8月1日)

- 1 この要綱は、昭和49年8月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行日現在未協議で工事に着手している住宅地等造成事業者に対しても本要綱を適用する。

#### 附 則 (昭和50年4月1日)

- 1 この要綱は、昭和50年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の第17条に規定する別表については、毎年必要に応じ改訂を行うものとする。

**附 則**（昭和54年6月1日）

この要綱は、昭和54年6月1日から施行する。

**附 則**（昭和56年11月1日）

- 1 この要綱は、昭和56年11月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際、現に改正前の要綱の規定により協議中のものについては、その実情に応じ経過措置を講じるものとする。

**附 則**（昭和62年6月1日）

この要綱は、昭和62年6月1日から施行する。

**附 則**（平成16年4月26日告示第66号）

この要綱は、平成16年5月1日から施行する。

**附 則**（平成22年3月31日告示第44号）

（施行期日）

- 1 この要綱は、平成22年4月1日から施行する。  
（経過措置）
- 2 この要綱の施行の際、現に改正前の名張市住宅地造成事業等に関する指導要綱の規定により協議中のものについては、その状況に応じ、必要な指示を行うものとする。

**附 則**（平成25年2月28日告示第13号）

この要綱は、告示の日から施行する。

**附 則**（令和2年3月31日告示第33号）

この要綱は、令和2年4月1日から施行する。