

印西市開発事業指導要綱



令和8年4月1日

開発建築課

～ 構成 ～

- 印西市開発事業指導要綱
 条文
 様式
- 事前協議申請書提出書類一覧
- 整備基準
- 印西市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例
- 手続きの流れ
- 開発事業指導審査会出席者留意事項
- 担当課一覧

～本要綱の適用対象について～

印西市開発事業指導要綱第3条の規定に基づき、**都市計画法に基づく開発行為等又は建築基準法に基づく建築物の建築行為のうち、土地の区域が500㎡以上**のものが当該要綱の適用対象となります。

また、500㎡以下のものであっても、周辺への影響が著しいものなど市長が特に必要と認めるものについては適用対象となります。

なお、都市計画法に基づく区画形質の変更の有無あるいは市街化区域、市街化調整区域の区分は適用対象の判断材料ではありませんのでご注意ください。

詳細については、下記までお問い合わせください。

印西市役所 都市建設部 開発建築課 開発指導係

〒270-1396

千葉県印西市大森 2364 番地2

TEL：0476-33-4654 FAX：0476-42-6200

印西市開発事業指導要綱

平成25年3月13日

(告示第36号)

(目的)

第1条 この要綱は、市の区域内で行われる開発事業に関し、必要な事項を定めることにより、無秩序な環境破壊を防止し、事業区域及びその周辺地域における災害を防止するとともに、健全な生活環境の保全と良好なまちづくりの実現に寄与することを目的とする。

(用語の定義)

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) 開発行為 都市計画法(昭和43年法律第100号)に基づく開発行為又は同法に基づく特定工作物の建設をいう。
- (2) 建築行為 建築基準法(昭和25年法律第201号)に基づく建築物の建築をいう。
- (3) 開発事業 開発行為又は建築行為を行う事業をいう。
- (4) 事業区域 開発事業を行う土地の区域をいう。
- (5) 事業者 開発事業を行う者をいう。
- (6) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、上水道その他給水施設、下水道、河川、水路、治水及び利水のための調整池、消防の用に供する施設その他公共の用に供する施設をいう。
- (7) 公益施設 教育施設、医療施設、官公庁施設、購買施設、交通施設、廃棄物処理施設、社会福祉施設その他公益上必要な施設をいう。

(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開発事業について適用するものとする。

- (1) 事業区域が500平方メートル以上のもの
- (2) その他市長が特に必要と認めるもの

(適用除外)

第4条 前条の規定にかかわらず、同条に規定する開発事業が次の各号のいずれかに該当する事業である場合は、この要綱を適用しない。

- (1) 自己の居住の用に供する事業
- (2) その他市長が特にこの要綱の適用を要しないと認める事業

(事前協議)

第5条 事業者は、第3条に規定する開発事業を行う場合は、都市計画法第30条に規定する申請、建築基準法第6条に規定する申請その他法令の規定による当該開発事業に関する申請を行う前に、市長に開発事業事前協議(変更)申請書(別記第1号様式。以下「事前協議申請書」という。)及び開発事業計画概要書(別記第2号様式)に別に定める必要図書を添えて提出し、あらかじめ市長と事前協議を行わなければならない。

2 市長は、印西市開発事業指導審査会(以下「審査会」という。)を設置し、前項の事前協議申請書の内容について、必要に応じて審査会に付議するとともに、前項の規定による事前協議が整ったときは、開発事業事前協議審査通知書(別記第3号様式。以下「通知書」という。)により事業者へ通知するものとする。

3 事業者は、前項の通知書に基づき、市長と再協議を行った上で、開発事業事前協議結果報告書(別記第4号様式)を市長に提出しなければならない。

4 市長は、前項の規定による再協議が整った場合は、開発事業事前協議同意書(別記第5号様式。以下「同意書」という。)を交付するとともに、市長が当該事業において必要があると認めたときは、事業者と協議書(別記第6号様式)を取り交わすものとする。

(事業計画の変更)

第6条 事業者は、前条第4項の規定による同意書の交付を受けた後に、当該事業の計画を変更する場合は、変更する事業計画を踏まえて、再度市長に事前協議変更申請書及び開発事業計画概要書に必要図書を添えて提出し、市長と変更協議を行わなければならない。ただし、市長が軽微な変更であると認めたときは、この限りでない。

2 前条第2項から第4項までの規定は、前項本文の場合において準用する。

(整備基準)

第7条 事業者は、都市計画法その他開発事業に係る関係法令等を遵守するとともに、別に定める印西市開発事業整備基準(以下「整備基準」という。)により、公共施設及び公益施設(以下「公共公益施設」という。)を自らの責任において整備しなければならない。

2 前項の整備に係る費用は、事業者の負担とする。ただし、第5条第4項に規定する協議書等により別に取り決めがある場合はこの限りではない。

(事業者の責務)

第8条 事業者は、印西市基本構想をはじめとする市が定めた各種の基本計画、整備基準等に適合するように開発事業を計画しなければならない。

(環境等の保全)

第9条 事業者は、開発事業の施行に当たっては、環境の保全及び騒音対策に関し、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 騒音規制法(昭和43年法律第98号)に規定する事項
- (2) 振動規制法(昭和51年法律第64号)に規定する事項
- (3) 環境基本法(平成5年法律第91号)に規定する事項
- (4) 印西市環境基本条例(平成11年条例第2号)に規定する事項
- (5) 印西市環境保全条例(平成11年条例第3号)に規定する事項
- (6) 印西市環境基本計画に定める事項

2 事業者は、開発事業の施行に関し、前項に定めるもののほか、良好な環境を確保するため、自然環境の保全と緑化推進に配慮しなければならない。

(事業計画の周知)

第10条 事業者は、第5条の事前協議を行う前に、事業区域の見やすい場所に印西市開発事業事前公開板(別記第7号様式)を設置するとともに、事業区域に隣接する地権者、周辺住民、町内会又は自治会等に対して開発事業に関する説明を行い、後に紛争等が生じないよう努めなければならない。

2 事業者は、前項の事業説明後、事業計画説明結果報告書(別記第8号様式)を市長に提出しなければならない。

(中高層建築物)

第11条 事業者は、開発事業が印西市中高層建築物等指導要綱(平成22年告示第172号)第2条に規定する中高層建築物等に該当する場合は、日照及び電波障害について、事前に調査し、対策を講じるとともに、当該要綱に基づく必要な手続を行わなければならない。

(都市計画等)

第12条 事業者は、市が都市計画法に基づく地区計画等の決定及び変更を行う場合は、これに協力するよう努めなければならない。

2 事業者は、地区計画の区域内において建築物の建築等を行う場合は、都市計画法第58条の2の規定による地区計画に係る届出手続等を行わなければならない。

3 事業者は、必要に応じ、建築基準法第4章に基づく建築協定、都市緑地法(昭和48年法律第72号)第5章に基づく緑地協定及び景観法(平成16年法律第110号)第4章に基づく景観協定を締結する

ことができる。

- 4 事業者は、必要に応じ、千葉県自然環境保全条例（昭和48年条例第1号）第26条に規定する緑化協定を締結しなければならない。
- 5 事業者は、景観法に基づき良好な景観の形成に努めるとともに、必要に応じ、同法及び印西市景観条例（平成30年条例第26号）に基づく届出手続等を行わなければならない。
- 6 事業者は、屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第2条に規定する屋外広告物を掲出しようとするときは必要に応じ、千葉県屋外広告物条例（昭和44年条例第5号）に基づく届出手続等を行わなければならない。

（埋蔵文化財の保護）

第13条 事業者は、開発事業を行おうとする場合は、埋蔵文化財（以下「文化財」という。）の保護を図るため、事前に事業区域内における文化財の有無及びその取扱いについて、市教育委員会と協議しなければならない。

- 2 事業者は、事業区域に文化財が所在する場合又は工事の施行に伴い新たな文化財を発見した場合は、速やかに市教育委員会に報告し、協議しなければならない。

（工事）

第14条 事業者は、開発事業に伴う工事車両の運行経路について、あらかじめ道路管理者と協議し、承認又は許可を得なければならない。

（防災計画及び災害の防止）

第15条 事業者は、防災計画を策定し、工事中の災害防止に努め、事業区域周辺の住民に迷惑をかけるよう配慮しなければならない。

- 2 事業者は、事業区域及びその周辺地域の地形、地質及び過去の災害の状況を事前に十分調査し、崖崩れ、土砂の流出、出水、浸水、地盤沈下その他開発事業に起因する災害の防止に万全の措置を講じなければならない。
- 3 事業者は、工事用車両の安全運行及び工事用機械の安全な操作により事故防止に心掛けなければならない。
- 4 事業者は、開発事業に起因する災害及び被害が発生したときは、直ちに適切な措置を講じるとともに、自らの責任において補修及び補償をし、その内容を市長に報告しなければならない。

（被害の補償）

第16条 事業者は、開発事業の施行により、公共公益施設を損傷させた場合又は事業区域周辺に被害を及ぼした場合は、事業者の責任において補償又は原状回復を行わなければならない。

（立入調査）

第17条 市長は、必要と認める場合は、事業区域に立ち入り、開発事業の施行状況等の調査及び確認をすることができるものとする。

（勧告）

第18条 市長は、この要綱に基づき、必要に応じて事業者に資料の提出を求め、開発事業の施行状況等について勧告することができるものとする。

（工事着手届）

第19条 事業者は、開発事業に係る工事に着手しようとするときは、開発事業工事着手届（別記第9号様式）に工事の工程がわかる書類（以下「工事工程表」という。）を添えて市長に提出しなければならない。

（取りやめ届）

第20条 事業者は、開発事業を取りやめたときは、開発事業取りやめ届（別記第10号様式）を市長に提出しなければならない。

(工事完了届及び検査)

第21条 事業者は、開発事業の工事が完了したときは、速やかに開発事業工事完了届（別記第11号様式。以下「完了届」という。）を市長に提出し、検査を受けなければならない。

2 事業者は、市が管理することとなる公共公益施設を含む開発事業の工事が完了したときは、前項に規定する完了届に開発事業公共公益施設完了検査願（別記第12号様式）を添えて市長に提出し、検査を受けなければならない。

3 事業者は、第1項又は前項の規定による検査により工事内容の不備の指摘を受けたときは、速やかに是正の措置を行い、再度検査を受けなければならない。

(工事完了確認通知書の交付)

第22条 市長は、前条による検査の結果、開発事業が完了したと認めたときは、開発事業工事完了確認通知書（別記第13号様式。以下「確認通知書」という。）を事業者に交付するものとする。

(都市計画法第29条許可を受けなければならない場合の手続)

第23条 都市計画法第29条の規定による許可を受けなければならない開発事業にあつては、第19条から前条までに規定する手続については、同法の規定による手続をもってこれに代えるものとする。

(公共公益施設の帰属等)

第24条 事業者は、市が管理することとなる公共公益施設及び用地がある場合は、その帰属又は寄附について、都市計画法第36条第1項の規定による工事完了届出書又は第21条第1項の規定による完了届の提出時に、帰属申出書（別記第14号様式）又は寄附申出書（別記第15号様式）を市長に提出するものとする。

2 事業者は、市に帰属させ、又は寄附しようとする土地が、次の各号に掲げる場合に該当するときは、事前に当該各号に掲げる処理をしなければならない。

(1) 所有権以外の権利が設定されている場合 あらかじめその権利を抹消すること。

(2) 登記簿面積と実測面積に差がある場合 地積訂正を行うこと。

(3) 現況地目と登記地目が異なる場合 地目変更を行うこと。

3 帰属及び寄附に係る一切の費用については、事業者の負担とする。ただし、第5条第4項に規定する協議書等により、別に取り決めがある場合はこの限りではない。

(契約不適合責任)

第25条 市に帰属又は寄附した公共公益施設に事前協議内容に対する不適合（以下「契約不適合」という。）があつた場合は、当該施設の帰属又は寄附を行った日から2年を経過するまで、事業者の責任により修補しなければならない。

2 契約不適合が事業者の故意又は重大な過失による場合は、前項の期間は民法の定めるところによる。

(その他)

第26条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成25年4月1日から施行する。

(印西市開発行為等指導要綱の廃止)

2 印西市開発行為等指導要綱（平成10年告示第32号）は、廃止する。

(印西市開発行為等指導審査会設置要綱の廃止)

3 印西市開発行為等指導審査会設置要綱（平成9年告示第74号）は、廃止する。

(経過措置)

4 この告示の施行の際現に第2項の規定による廃止前の印西市開発行為等指導要綱第5条に規定する事前協議申請書を市長に提出したものの申請、届出その他の手続については、なお従前の例による。

附 則

この告示は、平成27年4月1日から施行する。

附 則

この告示は、平成30年4月1日から施行する。

附 則

この告示は、平成31年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、令和6年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この告示による改正後の印西市開発事業指導要綱の規定は、この告示の施行の日（以下「施行日」という。）以後になされた事前協議申請について適用し、施行日前になされた事前協議申請については、なお従前の例による。

開発事業事前協議申請書

令和 年 月 日			
(あて先) 印西市長			
(申請者) 住所 氏名			
連絡先 ()			
印西市開発事業指導要綱第5条第1項の規定により、開発事業について事前協議を申請します。			
1 事業区域の位置	印西市		
2 事業区域の面積	実測	m ² 公簿	m ²
3 開発事業の用途、規模等	[用途]		[区画数] 区画
	[構造] 造 建て	[建築面積] m ² (建蔽率 %)	[延床面積] m ² (容積率 %) [高さ] m
4 区域区分等	[区域区分] (用途地域) ()	[防火地域]	[高度地区]
	[建蔽率] %	[容積率] %	[その他] ※地区計画など
5 設計者	住所 氏名 連絡先 () 担当者:		
6 工事施工者	住所 氏名 連絡先 () 担当者:		
7 都市計画法に基づく開発行為の有無	有 ・ 無 (建築行為のみ)		
8 工期	令和 年 月 日 ~ 令和 年 月 日		
9 入居、営業等開始予定年月日	令和 年 月 日から		

開発事業事前協議変更申請書

令和 年 月 日			
(あて先) 印西市長 <div style="text-align: right;"> (申請者) 住 所 氏 名 連絡先 () </div>			
印西市開発事業指導要綱第6条の規定により、開発事業について事前協議の変更を申請します。			
1 事業区域の位置	印西市		
2 事業区域の面積	実測 m² 公簿 m²		
3 開発事業の用途、規模等	[用途]		[区画数] 区画
	[構造] 造 建て	[建築面積] m ² (建蔽率 %)	[延床面積] m ² (容積率 %)
4 区域区分等	[区域区分] (用途地域) ()	[防火地域]	[高度地区]
	[建蔽率] %	[容積率] %	[その他] ※地区計画など
5 設 計 者	住 所 氏 名 連絡先 () 担当者 :		
6 工 事 施 工 者	住 所 氏 名 連絡先 () 担当者 :		
7 都市計画法に基づく開発行為の有無	有 ・ 無 (建築行為のみ)		
8 工 期	令和 年 月 日 ~ 令和 年 月 日		
9 入居、営業等開始予定年月日	令和 年 月 日から		

※変更部分を朱書きで明示すること

開発事業計画概要書

1 住宅計画	(1) 計画区画数	区画	1区画当たりの平均面積	㎡
	(2) 計画戸数	戸（棟）		
		土地分譲	戸	建売分譲
(3) 計画人口	人 × 戸 = 人			
2	道路計画 (接道、新設道路計画等の名称、幅員、延長等)			
3	雨水排水計画 (新設・既設、放流先、排水方法、貯留抑制施設等)			
4	汚水処理計画 (新設・既設、放流先、方法等)			
5	給水計画			
6	公園計画			
7	緑化(緑地)計画			
8	ごみ処理計画			
9	消防水利計画			
10	駐車場計画			
11	その他 (電柱計画、防犯灯計画、自治会等の設立計画等)			

備考 1については、開発事業が住宅用途の場合のみ記入すること。

第3号様式（第5条）

第 号
令和 年 月 日

開発事業事前協議審査通知書

様

印西市長

印

令和 年 月 日付けで事前協議のあった印西市 地先の開発事業については、印西市開発事業指導要綱第5条第2項の規定により、下記のとおり通知します。

なお、本通知書に基づき、必要に応じて関係部署と再協議を行い、開発事業事前協議結果報告書（第4号様式）を提出願います。

記

事前審査通知内容

開発事業事前協議結果報告書

（あて先）印西市長

（事業者）

住所

氏名

令和 年 月 日付け 第 号の開発事業事前協議審査通知書に基づく協議の結果を印西市開発事業指導要綱第5条第3項の規定により、下記のとおり報告します。

記

通知事項	結果・対応

開発事業事前協議同意書

様

印西市長

印

令和 年 月 日付けで事前協議のあった開発事業については、印西市開発事業指導要綱第5条第4項の規定により、下記のとおり同意したので通知します。

記

同意事項	
事業者の住所氏名	
事業区域の位置	印西市
事業区域の面積	m ² （実測）
開発事業の用途、規模等	
事前協議審査通知年月日及び番号	令和 年 月 日 第 号
協議結果報告書提出年月日	令和 年 月 日
工事完了予定年月日	令和 年 月 日

備考

- 1 本同意書交付以降、事業計画を変更する場合は再度変更協議を行うこと。
- 2 「開発事業事前協議審査通知書」の事前審査通知内容を遵守すること。

協 議 書

印西市（以下「甲」という。）と_____（事業者名を記入）_____（以下「乙」という。）とは、
乙が施行する印西市_____地先（事業区域面積_____㎡）における開発
事業について、下記のとおり協議書を締結する。

記

協議項目

- 1
- 2
- 3

上記、協議締結の証として本協議書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

千葉県印西市大森2364番地2

甲 印 西 市

印西市長 印

乙 事業者

印

印西市開発事業事前公開板〔作成書式〕

印西市開発事業事前公開板	
事業区域の位置	印西市
事業区域の面積	m ² （実測）
開発事業の用途、規模等	
工 期	令和 年 月 日 ～ 令和 年 月 日
事 業 者	住 所 氏 名 連絡先
設 計 者	住 所 氏 名 連絡先
工 事 施 工 者	住 所 氏 名 連絡先
事前公開板設置年月日	令和 年 月 日

※標識板は、横幅60cm以上、縦幅80cm以上とする。

※工事の終了まで事業区域内の見やすい場所に設置すること。

事業計画説明結果報告書

（あて先）印西市長

（事業者）

住所

氏名

下記の開発事業について、印西市開発事業指導要綱第10条の規定により、下記のとおり事業計画の説明を行いましたので、報告します。

記

1 事業区域の位置 印西市

2 開発事業の計画概要

3 説明内容等

- (1) 説明を行った地権者及び町内会等周辺住民の住所氏名
- (2) 説明者
- (3) 説明日
- (4) 説明内容
- (5) 説明に使用した資料（事業概要、日影図等）
- (6) 説明に対する質疑、意見及び要望等
- (7) (6)に対する回答、対応等

備考 2及び3については別紙にまとめて報告しても可とする。

開発事業工事着手届

（あて先）印西市長

（事業者）

住所

氏名

印西市開発事業指導要綱第19条の規定により、下記のとおり届け出ます。

記

1 事業区域の位置	印西市
2 事前協議同意書 通知年月日及び番号	令和 年 月 日 第 号
3 工事着手年月日	令和 年 月 日
4 工事完了予定年月日	令和 年 月 日
5 工事施工者	住 所 氏 名 連 絡 先 担当者

備考 別途工事工程表を添付すること。

開発事業取りやめ届

（あて先）印西市長

（事業者）

住所

氏名

印西市開発事業指導要綱第20条の規定により、下記のとおり届け出ます。

記

1 事業区域の位置	印西市
2 事前協議同意書等 年月日及び番号	令和 年 月 日 第 号
3 取りやめた理由	

開発事業工事完了届

（あて先）印西市長

（事業者）

住所

氏名

印西市開発事業指導要綱第21条第1項の規定により、下記のとおり届け出ます。

記

1 事業区域の位置	印西市
2 事前協議同意書 年月日及び番号	令和 年 月 日 第 号
3 工事完了年月日	令和 年 月 日
4 添付図書	<input type="checkbox"/> (1) 事業区域図 <input type="checkbox"/> (2) 確定測量図 <input type="checkbox"/> (3) 土地利用竣工平面図 <input type="checkbox"/> (4) 給排水竣工平面図 <input type="checkbox"/> (5) 各種竣工構造図 <input type="checkbox"/> (6) 写真（工事前、工事中及び完成後の様子が分かるもの）

※別途「完了検査 状況チェックシート」を添付すること。

※提出前に当初計画と変更等がないか必ず確認すること。

印西市開発事業指導要綱 完了検査 状況チェックシート

- ▼本チェックシートに申請者名及び該当項目に日付等を記入のうえ、**工事完了届に添付**してください。
- ▼併せて、指導要綱以外の手続きに関する**検査済証等の写しを添付**してください。
- ▼都市計画法第29条許可案件については**同法第36条に基づく完了手続き**を行ってください。

申請者：	用途：
申請地： 印西市	
受任者：	(担当) (連絡先)
工事施行者：	(担当) (連絡先)

NO	項目		担当部署	帰属の有無		申請・許可等年月日		完了届等提出(報告)年月日	検査(確認)年月日	検査済証等交付年月日	備考
				用地	施設	申請・提出	許可・承認・了承等				
1	道路占用 (32条)		土木管理課			R . .	R . .	R . .			
			県印旛土木			R . .	R . .	R . .			
2	道路工事 施行承認 (24条)		土木管理課			R . .	R . .	R . .			
			県印旛土木			R . .	R . .	R . .			
3	上水道		水道課			R . .	R . .	R . .	R . .	R . .	
			県水道局			R . .	R . .	R . .	R . .	R . .	
4	下水道	排水設備 (敷地内)	下水道課			R . .	R . .	R . .	R . .	R . .	
		公共樹 (16条)				R . .	R . .	R . .	R . .		完了届提出時に 台帳を提出すること
5	ごみ集積所	クリーン推進課									完了届提出時に 台帳を提出すること
6	防火水槽	防災課									
7	消火栓	防災課 (水道事業者)									
8	建築確認 (工作物確認)	検査機関				R . .	R . .	R . .	R . .	R . .	
9	消防設備 (基準法消防同意)	消防署				R . .	R . .	R . .	R . .	R . .	
10	地区計画	都市計画課				R . .	R . .				
11	屋外広告物					R . .	R . .				
12	路外駐車場					R . .	R . .				

該当がある場合は指
導要綱の完了検査と
同時検査

- ……入力が必要なし
- ……プルダウンで入力

↑ 赤枠内は必ず入力すること

開発事業公共公益施設完了検査願

（あて先）印西市長

（事業者）

住所

氏名

印西市開発事業指導要綱第21条第2項の規定により、下記のとおり公共公益施設の完了検査をお願いします。

記

1 事業区域の位置	印西市
2 事前協議同意書 年月日及び番号	令和 年 月 日 第 号
3 工事完了年月日	令和 年 月 日
4 整備が完了した 公共公益施設	

開発事業工事完了確認通知書

様

印西市長



令和 年 月 日付けで申請のあった下記の開発事業については、印西市開発事業指導要綱第22条の規定により、検査の結果、本指導要綱に基づく工事の完了が認められましたので通知します。

記

事業者の住所氏名	
事業区域の位置	印西市
事業区域の面積	m ² (実測)
開発事業の用途・規模等	
事前協議同意書 年月日及び番号	令和 年 月 日 第 号
工事完了年月日	令和 年 月 日
検査年月日	令和 年 月 日

帰属申出書

（あて先）印西市長

（事業者）

住所

氏名

印西市開発事業指導要綱第24条第1項の規定により、公共公益施設及び用地の帰属手続について下記のとおり申し出ます。

記

1 事業区域の位置 印西市

2 添付図書

- (1) 委任状（※手続を委任する場合）
- (2) 帰属される公共公益施設一覧表
- (3) 都市計画法第36条第2項の規定による検査済証の写し
- (4) 印西市開発行為等の事務処理に関する規則第3条の規定による設計説明書
- (5) 協議書及び開発事業事前協議結果報告書の写し
- (6) 事業区域図
- (7) 土地利用竣工平面図及び確定測量図
- (8) 公図写し（分筆登記終了後のもの）
- (9) 土地登記簿謄本（地目変更後及び抵当権等権利抹消後のもの）
- (10) 各公共公益施設及び用地の確定測量図、竣工平面図、構造図等
- (11) 登記原因証明情報兼登記承諾書（別紙）
- (12) 印鑑登録証明書
- (13) 資格証明書（代表者事項証明書）

(別紙)

登記原因証明情報兼登記承諾書

日付は記載せず提出

下記目録の不動産は、令和 年 月 日公共施設敷地として、印西市へ都市計画法第40条第2項の規定により帰属したことを証するとともに、その所有権移転登記を実施されることに承諾いたします。

令和 年 月 日

日付は記載せず提出

住 所
氏 名

(実印)

(あて先) 印西市長

記

目録

市	大字・字	地番	地目	地積 (㎡)
印西市				

複数ページとなる場合は割印要

寄附申出書

（あて先）印西市長

（事業者）

住所

氏名

印西市開発事業指導要綱第24条第1項の規定により、公共公益施設及び用地の寄附手続について下記のとおり申し出ます。

記

1 事業区域の位置 印西市

2 添付図書

- (1) 委任状（※手続を委任する場合）
- (2) 寄附される公共公益施設一覧表
- (3) 協議書及び開発事業事前協議結果報告書の写し
- (4) 事業区域図
- (5) 土地利用竣工平面図及び確定測量図
- (6) 公図写し（分筆登記終了後のもの）
- (7) 土地登記簿謄本（地目変更後及び抵当権等権利抹消後のもの）
- (8) 各公共公益施設及び用地の確定測量図、竣工平面図、構造図等
- (9) 登記原因証明情報兼登記承諾書（別紙）
- (10) 印鑑登録証明書
- (11) 資格証明書（代表者事項証明書）

(別紙)

登記原因証明情報兼登記承諾書

原因となる日を記入

下記目録の不動産は、令和 年 月 日公共施設敷地として、印西市へ寄附したことを証するとともに、その所有権移転登記を実施されることに承諾いたします。

令和 年 月 日

日付は記載せず提出

住 所

氏 名

(実印)

(あて先) 印西市長

記

目録

市	大字・字	地 番	地 目	地 積 (㎡)
印西市				

複数ページとなる場合は割印要

印西市開発事業指導要綱 事前協議申請書類一覧表

- ◎ 申請書は、正本1部を開発建築課に提出し、副本は開発建築課より提出部数の指示を受けること。
- ◎ 申請書は、上記の順番で整理し、A4縦版でファイル綴じすること。
- ◎ 「開発事業指導審査会」案件については、書類・図面名称をインデックス等で見出し表示すること。
- ◎ 各種証明書等の有効期限は原則として交付日から3ヵ月以内のものとする。

申請書類・図面名称		様式等	☑	備考
申請書	印西市開発事業事前協議(変更)申請書	要綱第1号様式		・宛名は”印西市長 ○○ ○○”とする。
	委任状			・手続きを第三者に委任する場合(※委任者及び担当者の氏名、電話番号、FAX番号を記入)
添付書類	事前協議申請書提出書類一覧表	本様式		・申請時に各書類の有無をチェックし添付すること。
	開発事業計画概要書	要綱第2号様式		
	住民票又は会社等の登記簿謄本			・履歴事項全部証明書 ・原本還付可(土地謄本も同様)
	土地の登記簿謄本			・千葉ニュータウン区域等、完了手続きの関係で謄本を入手できない場合は、区域・面積等がわかる売買契約書等を添付すること。
	事前公開板設置写真及び設置位置図			・公開板の記載内容が分かるものを添付すること。
	事業計画説明結果報告書	要綱第8号様式		・説明時の配布資料を添付すること。
	協議・打合せ等記録簿	任意様式		・担当課や関係機関との協議・打合せ等の記録簿(日時、協議先の担当者名を記載)を作成し添付すること。
添付図面	事業区域図	都市計画基本図(1/2500)		・事業区域を赤枠表示すること。
	公図の写し	法務局発行のもの		・事業区域を赤枠表示すること。 ・隣接土地所有者、地目等を明示すること。
	事業区域求積図			
	現況平面図及び断面図			
	土地利用計画図			・土地利用計画が分かるように着色して明示する。 ・境界杭、敷地周囲の延長を表示する。
	造成計画平面図及び断面図			・切土、盛土を着色して明示する。ない場合は「切土・盛土なし」を明記。
	給排水施設計画平面図			・汚水排水、雨水排水経路図を明示。 ・給水種類、経路を明示。井戸の場合は口径を明示。
	各種構造図			
	雨水貯留抑制施設構造図及び計画抑制量計算書			
	汚水・雨水公共桝接続断面図及びオリフィス桝断面図			
	擁壁、土留めブロック、浄化槽等構造図			
	消防水利位置図			・防火水槽、消火栓等の位置、包括距離を明示。 ・新設、既設の区分を明示。
	緑地求積図			・植栽計画を明示。
	予定建築物等の計画平面図及び立面図			・敷地面積、建築面積、延床面積、建ぺい容積率、高さを明示。
	その他(該当がある場合)			
	工事車両運行経路図及び竣工後大型車両運行経路図			・付近の主要道路からの運行経路を明示。
	屋外広告物詳細図(カラー、色見本添付)			
	道路施設・切下げ平面図及び断面図			
	がけの断面図			・がけの抵触範囲を明示。
	ごみ集積所構造図			
日影影響範囲(日影図)				

印西市開発事業指導要綱

整備基準

平成 2 5 年 4 月 1 日 制定

【平成 2 5 年 6 月 1 日 一部修正】

【平成 2 5 年 1 0 月 1 日 一部修正】

【平成 2 7 年 4 月 1 日 一部修正】

【平成 2 9 年 4 月 1 日 一部修正】

【平成 3 0 年 4 月 1 日 一部修正】

【平成 3 1 年 4 月 1 日 一部修正】

【令和 6 年 4 月 1 日 一部修正】

【令和 8 年 4 月 1 日 一部修正】

印西市都市建設部開発建築課

印西市開発事業指導要綱整備基準 目次	頁
1 街区・画地・人口計画	3
(1) 街区・画地	
(2) 人口計画	
2 道路	4
3 緑化計画・公園	5
(1) 緑化計画	
(2) 公園	
(3) 工場立地法による特定工場に該当する場合	
4 雨水排水施設	7
(1) 一般事項	
(2) 雨水流出抑制施設の設置基準	
(3) 調整池	
(4) 雨水計画流出抑制容量の算出方法	
5 汚水排水施設	10
(1) 一般事項	
(2) 公共下水道	
(3) 浄化槽	
6 消防施設・防災施設	11
(1) 消防施設	
(2) 防災施設等	
7 給水施設	12
(1) 上水道	
(2) 井戸	
(3) 専用水道等	
8 ごみ収集施設・ごみ処理計画	14
(1) ごみ収集施設（ごみ集積所）	
(2) ごみ処理計画	
9 小学校・中学校	15
10 幼稚園	16
11 保育所	16

1 2	児童厚生施設	1 7
1 3	集会施設等	1 8
	（1）集会施設	
	（2）町内会等の設立	
1 4	駐車施設	1 9
	（1）自動車駐車場	
	（2）自転車等駐車場	
	（3）路外駐車場	
1 5	道路照明・防犯灯	2 0
	（1）道路照明（交差点照明等）	
	（2）防犯灯	
1 6	電柱・電話柱・電線類の地中化	2 0
1 7	埋蔵文化財	2 0
1 8	地区計画	2 1
1 9	景観計画	2 2
2 0	屋外広告物	2 3
2 1	交通対策	2 3
2 2	環境対策	2 4
	（1）環境対策	
	（2）水環境の保全	
	（3）土地の埋立て等	
	（4）土壌汚染対策法	
2 3	事業計画に関する周知・説明	2 5
	（1）事前公開板の設置	
	（2）周辺住民等への説明	
2 4	中高層建築物	2 5
2 5	地番の設定・住所の表示	2 6
2 6	その他	2 6

(1) 街区・画地

- ① 土地の利用目的、地形、日照及び用途地域等の種別を考慮し、計画すること。
- ② 宅地分譲開発の場合は、『印西市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例（平成24年条例第27号）』第4条の規定に基づき、1敷地当たりの面積の最低限度を165㎡（千葉ニュータウン区域内にあっては、170㎡）として計画すること。ただし、事業区域の形状並びに事業区域内において予定される建築物の敷地の地形及び配置状況を考慮し、良好な住居等の環境の形成又は保持の見地から市長が特に支障がないと認めた場合は、1敷地に限り150㎡とすることができる。

(2) 人口計画

戸建住宅にあっては1区画につき3.3人、共同住宅にあっては1戸につき3.0人とする。

- ① 宅地分譲開発等（自己居住用の住宅を除く。）により事業区域内に新設する道路の幅員は、『印西市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例（平成24年条例第27号）』第3条第1項の規定に基づき、6m以上とすること。（歩行者専用道路を除く。）
- ② 事業区域内の道路は、通り抜けできるようにすること。ただし、区域の形状及び周辺の状況により市長が特に支障がないと認めた場合は、この限りではない。
- ③ 事業区域内に都市計画決定されている道路若しくは一般市道の新設又は改良計画がある場合は、あらかじめ管理者と協議を行い、必要に応じて事業者が整備すること。
- ④ 開発事業の施行に伴い、事業区域外の道路の新設又は改良が必要となる場合は、管理者と協議を行い、必要に応じて整備すること。
- ⑤ 道路の設計にあたっては、『都市計画法（昭和43年法律第100号）』第33条に規定する道路に関する技術基準、『道路構造令（昭和45年政令第320号）』、『印西市が管理する市道の構造の技術的基準を定める条例（平成25年条例第13号）』、『印西市が管理する市道に設ける案内標識及び警戒標識等の寸法を定める条例（平成25年条例第14号）』に適合させること。また、『印西市が管理する市道に係る移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する条例（平成25年条例第15号）』に適合させるために必要な措置を講ずるよう努めること。
- ⑥ 道路境界杭の設置については、事前に確定図（案）を作成し、管理者と協議した上で設置すること。（設置間隔については概ね20m）
- ⑦ 道路施設（土地を含む）を帰属する際は、市の仕様による完成図書及び道路台帳を作成し提出すること。
- ⑧ 事業区域内に新設する道路を帰属しない場合、接続する既存道路へ雨水が流出しないよう、横断側溝等により対策を講じること。

(1) 緑化計画（戸建住宅の宅地分譲開発以外の場合）

【公園緑地課】

- ① 事業区域内に事業区域面積の5%以上の緑地を設けるものとし、地被類、高木及び中低木等を適宜植栽すること。ただし、なし赤星病の予防のため、びやくしん類（次表参照）は植栽しないこと。

～びやくしん類～

かいづかいぶき、びやくしん（別名「いぶき」）、たまいぶき、くろいぶき、たちびやくしん、みやまびやくしん（別名「しんぱく」）、はいびやくしん（別名「そなれ」）、スカイロケット（別名「えんびつびやくしん」）、ねず（別名「ねずみさし」）、はいねず（別名「おおしまはいねず」又は「みやまねず」）

- ② 申請書に緑地求積図^{※1}を添付すること。

※1 緑地区域内に雨水（汚水）楯の蓋、広告物やフェンスの基礎等の地上構造物がある場合は、緑地面積から除外し、求積すること。

- ③ 樹種及び数量等が記載された植栽計画図を添付すること。
④ 緑地の維持管理は、事業者の責任において行うこと。

(2) 公園（戸建住宅の宅地分譲開発の場合）

【公園緑地課】

- ① 事業区域面積が0.3ha以上5ha未満の場合は、事業区域内に事業区域面積の3%以上の公園を設けること。

ただし、新住宅市街地開発事業により計画的に公園整備が行われている千葉ニュータウン区域内で行われる開発事業の場合又は市長が特に必要ないと認めた場合は、原則として公園の設置を要しない。

- ② 事業区域面積が5ha以上の場合は、千葉ニュータウン区域内であっても、1箇所あたり300㎡以上、かつ事業区域面積の3%以上の公園を設けること。
③ 事業区域に隣接又は近接した土地において、新たに戸建住宅の宅地分譲開発事業を実施する予定がある場合は、その事業区域面積を含めた公園面積を確保すること。
④ 公園は原則として市に帰属するものとし、規模、位置^{※2}、形状^{※3}、公園施設（遊具及び植栽等）について、あらかじめ市長と協議の上、決定すること。

また、原則として高圧線下、三角地及び傾斜地は公園用地にすることはできない。

※2 公園の位置は、良好な居住環境を形成するとともに、居住者の有効な公園利用が確保されるように、原則として事業区域内の中心付近に配置すること。

※3 公園の形状は、平坦かつ公園施設や広場等が有効に配置・利用でき、ゴミ収集施設や消防施設などその他の施設が影響しないような形状（長方形、正方形等）とすること。また、公園の有効な利用のため、原則として公園内に電柱等の占用施設を設けないこと。

- ⑤ 公園は、幅員4m以上の公道に4m以上接するように配置すること。
⑥ 公園の出入口は、むやみに車両が進入しないよう、可動式で施錠することができる車止めを設置すること。また、出入口のうち少なくとも1箇所は、管理用車両の出入りができる形状及び構造とし、その有効幅員は3.0m以上とする。

- ⑦ 公園の外周には、公園利用者の安全のため、フェンスを設置すること。
- ⑧ 公園内には、公園面積の20%以上の植栽地を確保するものとする。
なお、植栽は、植栽地10㎡当たり中木1本、低木20本を基準とする。
ただし、びゃくしん類は植栽しないこと。
- ⑨ 植栽樹木については、1年間の枯れ保証を付けること。
- ⑩ 遊具等の設置数は原則として次表のとおりとする。
なお、設置にあたっては、一般社団法人日本公園施設業協会が発行する「遊具の安全に関する規準（最新版）」を参照し、安全領域等を遵守すること。

公園面積	遊具の数	ベンチの数
300㎡未満	2種類以上	1基以上
300㎡以上 500㎡未満	3種類以上*	2基以上
500㎡以上	4種類以上*	3基以上

※うち1種類は、複合遊具とすること。

遊具は、すべり台（安全マット付）、ブランコ（2連以上：安全柵、安全マット付）、鉄棒（2連以上：安全マット付）、アスレチック遊具及び複合遊具等を基本とする。

ベンチは、大人2人用以上を基本とする。

遊具等の種類については、市と協議の上、決定すること。

- ⑪ 『印西市移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例（平成25年条例第11号）』に適合させること。
- ⑫ 公園施設（土地を含む）を帰属する際は、市長と協議の上、完了検査前に公園台帳を作成し提出すること。
- ⑬ 公園の維持管理については、都市計画法第36条第2項に規定する検査証の交付から市で定める供用開始日までは、事業者が行うこと。
- ⑭ 公園の規定とは別に各区画には生垣等の植栽を積極的に行うこと。ただし、びゃくしん類は植栽しないこと。

（3）工場立地法による特定工場に該当する場合

【経済振興課】

予定建築物の用途が『工場立地法（昭和34年法律第24号）』に基づく特定工場に該当する場合は、あらかじめ市長と協議のうえ、別に定める基準による緑地を確保するものとし、同法に基づく手続きを行うこと。

(1) 一般事項

- ① 施設の設計に当たっては、事業区域及びその周辺区域並びに放流先に溢水等の被害が生じないように雨水を適切に排出させるため、必要に応じて雨水流出抑制施設や調整池等を設置し、区域外の排水施設や河川等に接続すること。
- ② 開発事業の施行に伴い、水源の枯渇又は事業区域の周辺若しくは下流の農地等の利水に支障を来たすおそれのある場合は、事業区域内に水源かん養又は農業用水のために必要な貯留施設を設置すること。

(2) 雨水流出抑制施設の設置基準

- ① 事業区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、事業区域内の雨水が有効かつ適切に排出できるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続すること。この場合において、放流先の排水能力等によりやむを得ないと認められるときは、河川又は排水先の管理者と協議の上、事業者は、事業区域内に雨水流出抑制施設を設置すること。
- ② 雨水流出抑制施設からの排水施設への放流接続については、事前に各管理者と接続の可否及び許容放流量等について協議すること（必要に応じて流末の河川管理部局との協議が必要となる）。
- ③ 雨水流出抑制施設の設置については、『千葉県における宅地開発等に伴う雨水排水・貯留浸透計画策定の手引』及び『千葉県における宅地開発等に伴う雨水排水・貯留浸透計画策定の手引の解説』（以下、「手引」という。）及び関連する技術指針、技術基準等に基づき計画すること。
- ④ 雨水流出抑制施設の維持管理は、原則として事業者の責任において行うこと。
- ⑤ 千葉ニュータウン区域内の戸建住宅の宅地分譲開発の場合は、原則として事業区域内の雨水流出抑制施設の設置を要しない。

(3) 調整池

- ① 調整池を新設する場合は、「手引」のほか、『大規模宅地開発に伴う調整池技術基準（案）』、『防災調節池等技術基準（案）』、『宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針の解説』、『宅地防災マニュアルの解説』等、関連する各指針、技術基準等に基づき取扱うこと。
- ② 調整池が切土部、盛土部その他の人工改変地に設置される場合は、法面、擁壁等の近傍で宅地の安全性が損なわれるような場所に設置してはならない。
ただし、『宅地防災マニュアル』等の関連する技術指針等に基づき必要な調査と共に安全を確保するための必要な措置が講じられていると認められる場合は、この限りではない。
- ③ 調整池は、原則として自然調整方式（孔あきダム）とし、事業区域内の安全な位置に設置すること。
- ④ 調整池は、原則として市に帰属するものとし、防護柵及び看板を設置するなど事故の防止に努めること。

(4) 雨水計画流出抑制容量の算出方法

① 事業区域内の雨水排水計画については、次の合理式を標準として算出すること。

$$Q = \frac{1}{360} \times C \cdot I \cdot A$$

Q : 最大雨水流出量 (m³/秒)

C : 流出係数

I : 降雨強度 (mm/時)

A : 排水面積 (ha)

[C : 流出係数表]

種 別	流出係数	種 別	流出係数
屋 根	0.95	間 地	0.30
道 路	0.90	芝・樹木の多い公園	0.25
その他の不透面	0.85	勾配の緩い山地	0.40
水 面	1.00	勾配の急な山地	0.60
透水性舗装	0.60	砕石舗装	0.30

② 事業区域内の平均流出係数が、下表に定めるところにより下水道計画区域内の計画値を上回る場合は、以下の算出例により、雨水流出抑制量を算出し流出抑制を行うこと。

※C (流出係数) は、上の流出係数表に示す値から、事業区域全体を加重平均して求めるものとし、次の式により算出して求めること。

$$C = C_2 - C_1$$

C₂ = 土地利用計画に伴う平均流出係数

C₁ = 公共下水道計画区域内 (整備済みの区域に限る) の流出係数

市 街 化 区 域	印旛沼処理区 : 0.5 (千葉ニュータウン区域・松崎工業団地)
	うち千葉NT中央駅圏の商業地域 : 0.8
	手賀沼処理区 : 0.6 (その他区域)
市街化調整区域	原則として0 (※排水先の許容放流量による)

[計画雨水流出抑制量の算出例]

$$Q = \frac{1}{360} \times (C_2 - C_1) \times I \times A \times 3600 \quad (\text{※1時間貯留})$$

※ C₂ (当該土地利用計画に伴う平均流出係数) の算定表

・屋根面積	<input type="text"/>	ha	×	0.95	=	<input type="text"/>	…①
・舗装部面積(AS)	<input type="text"/>	ha	×	0.90	=	<input type="text"/>	…②
・〃 (透水性)	<input type="text"/>	ha	×	0.60	=	<input type="text"/>	…③
・緑地面積	<input type="text"/>	ha	×	0.25	=	<input type="text"/>	…④
・間地面積	<input type="text"/>	ha	×	0.30	=	<input type="text"/>	…⑤
・その他面積	<input type="text"/>	ha	×	<input type="text"/>	=	<input type="text"/>	…⑥
計	<input type="text"/>	A				<input type="text"/>	①～⑥

$$C_2 = \frac{\text{⑦}}{A} = C_2$$

※ I (降雨強度) は、次の式により算出して求めること。

$$I = \frac{5000}{40 + t}$$

$$t = \frac{L}{V \times 60} + 5 \text{分} \quad (\text{通常} \quad \frac{L}{60} + 5 \text{分})$$

t = 流達時間 (分)

L = 管渠延長距離 (m) ※区域内最長管渠延長とする

V = 平均流速 (m/秒) ※計画管渠の平均流速は0.8～3.0 m/秒にする

$$I = \frac{5000}{40 + \text{t}} = \text{I}$$

$$t = \frac{\text{L}}{\text{V} \times 60} + 5 \text{分} = \text{t}$$

$$Q = \frac{1}{360} \times (C_2 - C_1) \times I \times A \times 3600$$

∴ 計画雨水流出抑制量 Q は m³ となる。

(1) 一般事項

事業区域が公共下水道計画区域内にある場合は、公共下水道に接続すること。また、区域外にある場合は、原則として合併処理浄化槽を設置し処理すること。

(2) 公共下水道

- ① 『下水道法（昭和33年法律第79号）』及びその関係法令の規定に基づき、設計及び施工すること。
- ② 公共下水道計画に適合させること。
- ③ 接続申請及び工事については、印西市指定下水道工事店が行うこと。

(3) 浄化槽

- ① 『千葉県浄化槽指導要綱（平成24年4月1日施行）』及び『放流先がない場合の浄化槽放流水の処理に係るガイドライン』等に基づくこと。
- ② 浄化槽を新設する場合は、合併処理浄化槽とすること。
- ③ 処理対象人員が100人以下の場合は、BODを1人当たり20mg以下に、処理対象人員が101人以上の場合は、BODを1人当たり10mg以下とすること。
- ④ 印旛沼流域並びに手賀沼流域において、処理対象人員が201人以上の場合は、『水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）』に基づく設置届出が必要になるため、千葉県に確認すること。
- ⑤ 施設の維持管理については、事業者の責任において行い、処理水の水質が基準を超え悪化した場合は、速やかに施設を改善すること。

【問い合わせ先】

千葉県環境生活部水質保全課

浄化槽班（千葉県浄化槽指導要綱・ガイドライン） 電話 043-223-3813

(1) 消防施設

- ① 『消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）』に定める以下の基準により設置すること。
- ア 消防水利は、常時貯水量が40m³以上又は取水可能水量が1m³/分以上で、かつ、連続40分以上の給水能力を有すること。
- イ 消火栓は、呼称65の口径を有するもので、直径150mm以上の管に取り付けること。ただし、管網の一辺が180m以下となるように配管されている場合は、75mm以上の管に取り付けることができる。
また、直径150mm以上の管から分岐された直径75mm以上150mm未満の枝状配管であっても、直径150mmの管に最も近いところに設置された消火栓1個だけは消防水利として認められる。
- ウ 私設消火栓の水源は、5個の私設消火栓を同時に開弁したとき、アに規定する給水能力を有すること。
- エ 消防水利は、防火対象物から一つの消防水利に至る距離が次表に掲げる数値以下となるように設けること。

用途地域		平均風速	年間平均風速 毎秒4m未満
市街地 及び 準市街地	近隣商業地域・商業地域・工業地域・工業専用地域		100m
	その他の用途地域及び用途地域の定められていない地域		120m
市街地又は準市街地以外の地域でこれに準ずる地域			140m

- ② 消防施設を新設する場合は、あらかじめ印西地区消防組合と協議すること。
また、一定の規模以上の施設は、消防水利とは別に消防用水が必要となる可能性があるため、印西地区消防組合と協議すること。
- ③ 県水の消火栓を新設する場合は、あらかじめ千葉県企業局と協議すること。
- ④ 防火水槽について、市への帰属を計画している場合、用地は全面舗装とし、道路と隣接させること。詳細については、防災課と協議すること。
なお、駐車場の通路部分等、頻繁に車両の往来がある場所に地下埋設された防火水槽等は帰属を受けられない。

(2) 防災施設等（計画戸数がおおむね50戸以上となる開発事業の場合）

- ① 災害等の非常時における対策として、防災倉庫の設置をあらかじめ協議すること。
- ② 必要に応じて防災無線等の設置に関する協議を行うこと。

(1) 上水道 【水道課・千葉県企業局(千葉NT区域内)・長門川水道企業団(本埜地区の一部)】

- ① 公営水道事業区域内においては、原則として公営水道の給水施設を整備すること。
- ② 給水を受けようとする場合は、必要な給水施設等の整備についてあらかじめ各水道事業者と協議を行うこと。
- ③ 接続申請及び工事については、各水道事業者の指定工事店が行うこと。

(2) 井戸

【環境保全課】

- ① 原則として、上水道の給水区域外である場合のみ、揚水施設により地下水を採取することができる。
- ② 地下水を採取する場合は、次表のとおり『千葉県環境保全条例（平成7年条例第3号）』の規定による許可を得ること。

〔地下水採取規制〕

井戸の規模		許可等
揚水機の吐出口の断面積※	6 cm ² を超えて21 cm ² 未満 (口径の目安：φ30mm～φ50mm)	市（環境保全課）
	21 cm ² 以上	県（水質保全課）

※1つの揚水機に吐出口が2つ以上あるときは、その断面積の合計値が規制対象

- ③ 吐出口の断面積が許可未満（6 cm²未満）を設置するときにも、許可未満であることを確認するため、事前立会願の提出をすること。（宅地造成の戸建住宅を除く）また、井戸ごとに水量測定器を設置して各事業所において揚水量を把握するよう努めること。
- ④ 都市計画法に基づく開発許可手続きが必要となる場合は、その用途や規模に応じてあらかじめ保健所と協議すること。
- ⑤ 地下水の採取によりその周辺に地盤沈下及び水位の低下の影響が生じた場合は、事業者の責任において解決すること。
- ⑥ 水資源の保護に十分留意するとともに、水の有効利用及び節水に努めること。

(3) 専用水道等

【環境保全課】

- ① 専用水道等に該当する場合は、次表のとおり『水道法（昭和32年法律第177号）』及び『印西市小規模水道条例（平成24年条例第26号）』の規定により申請もしくは届出をすること。大規模な施設の場合は次表に当てはまらない場合もあるので、協議すること。

[専用水道の分類]

区 分	専用水道	簡易専用水道	小規模 専用水道	小規模 簡易専用水道
水源	井戸	上水道	井戸	上水道
申請・届出	30日前に申請	届出	30日前に申請	届出
分類	給水人口居住 ※ ₁ 101人以上 又は一日最大 給水量が20 m ³ を超える	受水槽 10m ³ を 超える	給水人口居住 100人以下なお かつ一日最大 給水量が20 m ³ 以下で給水人口 ※ ₂ 50人以上	受水槽 10 m ³ 以 下で給水人口 50人以上
揚水試験	必要	—	必要	—
必要な 水質検査	原水 39 項目 浄水 52 項目	—	原水 39 項目 浄水 52 項目	—

※₁ 給水人口居住とは常時居住する者

※₂ 給水人口とは常時居住する者に加え、保育園等、病院、ホテル、その他事業所の利用者数、従業員数も該当

(1) ごみ収集施設（ごみ集積所）

- ① 収集作業に適し、かつ環境衛生上適切な場所に設置すること。
- ② 宅地分譲開発の場合は、おおむね20区画に対して1箇所程度のごみ集積所を設置し、その面積は1区画当たりの基準面積を0.3㎡（有効面積）として算出し、公道に面して配置すること。
- ③ 構造は、コンクリート現場打ち又はブロック等で耐久性のあるものとし、その一角に資源物収集に必要な袋を入れる筒（塩ビ管等）を設置すること。
- ④ 用地は、原則として市は帰属を受けないものとする。
- ⑤ 清掃等日常の維持管理については事業者又は居住者が行うこと。
- ⑥ 入居予定者に対し、資源物とごみの排出指定日の遵守やごみの減量化及び分別収集に協力するよう周知徹底に努めること。
- ⑦ 入居開始2週間前までに「ごみ集積所設置申請書」を市に提出すること。

(2) ごみ処理計画

一般廃棄物及び産業廃棄物の処理計画について、あらかじめ協議すること。

- ① 住宅用途の開発事業の場合は、小学校及び中学校の設置についてあらかじめ協議すること。
- ② 計画戸数がおおむね1,000戸以上となる開発事業の場合は、小学校及び中学校用地を事業区域内に確保すること。

ア 学級数は、次表の(A÷B)により算出すること。

区 分	区域内の児童又は生徒数 (A)	1学級当たり標準児童又は生徒数 (B)
小 学 校	世帯数×0.45人	35人
中 学 校	世帯数×0.22人	35人

イ 用地面積は、前表で算出された学級数をもとに次表により算出すること。

[小学校及び中学校の校地面積(単位：㎡)]

学級数 区分	3	6	9	12	15	18	21	24
小 学 校	—	10,400	12,883	15,983	19,044	21,406	23,299	25,193
中 学 校	10,734	13,573	17,870	20,870	24,059	26,273	29,358	31,573

10 幼稚園

【保育幼稚園課】

- ① 住宅用途の開発事業の場合は、幼稚園の設置についてあらかじめ協議すること。
- ② 計画戸数がおおむね500戸以上となる開発事業の場合は、施設又は用地を事業区域内に確保し、施設の経営については事業者の責任において行うこと。

ア 学級数は、次表の(A÷B)により算出すること。

施行区域内の幼児数 (A)	1学級当たりの幼児数(B)
	30人以下

イ 用地面積は次表により算出すること。

〔園舎の面積〕

学級数	1学級	2学級以上
面積	180 m ²	320+100×(学級数-2) m ²

〔運動場の面積〕

学級数	2学級以下	3学級以上
面積	330+30×(学級数-1) m ²	400+80×(学級数-3) m ²

- ③ その他、『幼稚園設置基準（昭和31年文部省令第32号）』、『千葉県私立幼稚園設置認可取扱要領』等を参考とすること。

11 保育所

【保育幼稚園課】

- ① 住宅用途の開発事業の場合は、保育所の設置についてあらかじめ協議すること。
- ② 計画戸数がおおむね500戸となる開発事業の場合は、以下のとおり施設又は用地を事業区域内に確保すること。

ア 収容人員は、次の計算式により算出すること。

$$\text{就学前児童数(A)} = \text{事業区域内の計画人口} \times 15\%$$

$$\text{要保育の実施児童数} = \text{就学前児童数(A)} \times 50\%$$

イ 面積等施設の規模は、千葉県の『児童福祉施設の設備及び運営に関する基準を定める条例（平成24年条例第85号）』第5章の規定に準じて計画し、協議すること。

- ③ 施設の経営については、市と協議の上、事業者の責任において行うこと。ただし、すでに設置されている保育施設等により対応できると市が認める場合は、この限りでない。

- ① 協議の上、市長が特に必要と認めた場合は、事業区域内に児童館等を設置すること。
- ② 施設の面積の算定は、次表により算出すること。

区 分		面 積	備 考
児童館	小型児童館	185.12 m ² 以上	平成2年8月7日付け厚生省発児第123号厚生事務次官通知「児童館の設置運営要綱」より
	児童センター	297 m ² 以上	
児童遊園		330 m ² 以上	平成4年3月26日付け児育第8号厚生省児童家庭局育成課長通知「標準的児童遊園設置要綱」より

(1) 集会施設

- ① 計画戸数がおおむね50戸以上となる開発事業の場合は、『印西市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例（平成24年条例第27号）』第3条第2項の規定に基づき、集会施設又はその用地を事業区域内に配置すること。
ただし、周辺の状況等により市長が特に支障がないと認めた場合は、この限りでない。
- ② 共同住宅（長屋、寄宿舍等を含む）にあつては、用地を確保することが困難であると認められる場合は、当該共同住宅内の集会室等を集会施設とすることができる。ただし、エントランス部分は含まない。
- ③ 用地は、原則として市に帰属するものとし、施設の規模・構造及び配置等については、あらかじめ協議すること。
- ④ 施設の維持管理については、事業者の責任において行うこと。

(2) 町内会等の設立

住宅用途の開発事業の場合は、町内会・自治会等、住民自治組織の設立について、事前に協議の上計画するものとし、入居者に対して十分な説明を行うこと。

(1) 自動車駐車場

【開発建築課】

- ① 住宅用途の開発事業の場合は、計画戸数以上の駐車場を確保すること。
ただし、周辺の状況等により市長が特に支障がないと認められる場合は、この限りではない。
- ② 事業所等の開発事業の場合は、事業区域内に事業の内容に応じて利用者を想定した必要台数分を確保すること。
- ③ 『大規模小売店舗立地法（平成12年法律第91号）』に基づく店舗の場合は、法において定める必要駐車場台数を確保すること。

(2) 自転車等駐車場

【開発建築課・市民活動推進課】

- ① 住宅用途の開発事業の場合は、計画戸数に応じた自転車等駐車場を事業区域内に確保すること。
- ② 『印西市自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の附置義務に関する条例（平成6年条例第27号）』第17条に規定する指定区域（近隣商業地域・商業地域）において、次表に掲げる施設の用途及び規模の開発事業であった場合は、同条例に定めるところにより自転車等駐車場を設置すること。

施設の用途	百貨店、 スーパーマーケット	銀行	遊技場	学習塾
施設の規模	店舗面積 400㎡超	店舗面積 500㎡超	店舗面積 300㎡超	店舗面積 300㎡超
自転車等駐車場の規模	店舗面積 20㎡ 毎に1台	店舗面積 25㎡ 毎に1台	店舗面積 15㎡ 毎に1台	店舗面積 15㎡ 毎に1台

(3) 路外駐車場

【都市計画課】

道路の路面外に設置される自動車の駐車のための施設であって一般公共の用に供するもの（以下、「路外駐車場」という。）で届出の対象となる路外駐車場を設置または変更する場合は、『駐車場法（昭和32年法律第106号）』及び『高齢者、障害者の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）』に基づく手続きを行うこと。

なお、届出の対象とならない路外駐車場でも、『駐車場法施行令（昭和32年12月13日政令第340号）』及び『移動等円滑化のために必要な特定路外駐車場の構造及び設備に関する基準を定める省令（平成18年12月15日国土交通省令第112号）』を遵守しなければならない場合があるので確認すること。

1 5 道路照明・防犯灯

【道路管理課・市民活動推進課】

(1) 道路照明(交差点照明等)

【道路管理課】

- ① 事業区域内の交通事情を勘案して、『道路照明施設設置基準(昭和56年建設省通達)』に基づき、設置すること。
- ② 施設は、原則として市に帰属するものとする。

(2) 防犯灯

【市民活動推進課】

- ① 住宅用途の開発事業の場合は、『印西市安全で安心なまちづくり推進条例(平成18年条例31号)』第6条及び同条例施行規則第2条第2項に基づき、設置すること。
- ② 施設の設置及び管理等については、『印西市防犯灯設置等に関する基準(平成26年3月告示32号)』により協議し、行うこと。

1 6 電柱・電話柱・電線類の地中化

【開発建築課・道路管理課】

- ① 電柱等を新設する場合は、交通に支障がないよう、道路敷地外にその用地を確保し、建柱すること。
- ② 事業区域内外に関わらず、既存の電柱等が通行の支障となる場合は、事業者の責任においてこれを移設すること。
- ③ 電線類の地中化を行う場合は、『印西市電線共同収容溝整備基準』及び『印西市電線共同収容溝管理要綱(平成24年告示第60号)』を遵守すること。

1 7 埋蔵文化財

【文化振興課】

- ① 事業区域内における埋蔵文化財の有無及びその取扱いについて、事前に協議すること。
- ② 発掘調査等に要する費用は、原則、事業者の負担とする。
- ③ 工事施工に伴い新たに埋蔵文化財が発見された場合は、直ちに工事を中止し、市教育委員会に連絡の上、協議すること。

- ① 適正かつ合理的な土地利用等の誘導及び規制を図るため、都市計画法第12条の4の規定による地区計画の策定について、市長と協議すること。
- ② 地区計画を定めようとするときは、都市計画法第12条の5の規定により当該地区計画に係る地区整備計画、目標及び方針を定めるものとし、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画となるよう努めること。
- ③ その他都市計画法に基づく都市計画の決定及び変更が必要となる場合は、速やかに市長と協議すること。
- ④ 地区計画の区域内において建築物の建築等を行おうとする者は、行為に着手する30日前までに、都市計画法第58条の2の規定による「地区計画の区域内における行為の届出書」を提出すること。

① 次表の届出を行おうとする者は、当該届出を行う30日前までに、印西市景観条例（平成30年条例第26号）に基づく「事前協議書」を提出すること。

また、届出対象規模に該当する届出対象行為を行おうとする者は、行為に着手する30日前までに、景観法（平成16年法律第110号）及び印西市景観条例（平成30年条例第26号）に基づく「景観計画区域内行為届出書」を提出すること。

届出対象行為	一般地区に係る届出対象規模	国道464号沿道地区に係る届出対象規模
建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	高さ13m超又は延べ面積500㎡以上	戸建住宅を除く全てのもの
工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更 (※1)	煙突、鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの(※2)	高さ13m超又は築造面積500㎡以上
	広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの	高さ13m超又は築造面積500㎡以上
	高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの	高さ13m超又は築造面積500㎡以上
	遊戯施設、製造施設、貯蔵施設、処理施設、自動車車庫（建築物であるものを除く）その他これらに類するもの	高さ13m超又は築造面積500㎡以上
	擁壁、塀、柵その他これらに類するもの	高さ2m超かつ長さ30m超
	太陽光発電施設(※3)	区域面積500㎡以上
開発行為	区域面積500㎡以上	
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	区域面積500㎡以上又は堆積の高さ2m超	
木竹の伐採	区域面積500㎡以上	

※1 鉄道の線路敷地内の運転保安に関するものを除く。

※2 電気供給又は有線電気通信のための線路その他これらに類するもの（これらの支持物を含む）を除く。

※3 同一敷地若しくは一団の土地等に太陽光発電設備等を設置するものであって、建築物の屋上等に設置するものを除く。

② 次表に掲げる協議対象規模に該当する協議対象行為を行おうとする者は、千葉県屋外広告物条例（昭和44年条例第5号）に基づく許可申請等を行う30日前までに、印西市景観条例に基づく「事前協議書」を提出すること。

協議対象行為	協議対象規模
屋外広告物の表示若しくはその内容の変更又は屋外広告物を掲出する物件の設置、改造若しくは色彩の変更	千葉県屋外広告物条例に基づく設置の許可を必要とする屋外広告物で、一面の表示面積が10㎡を超える屋外広告物又は地上からの高さが10mを超えるもの（窓の内側から外部に向けて表示するものを含む）

20 屋外広告物

【都市計画課】

屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第2条に規定する屋外広告物を掲出しようとするときは、千葉県屋外広告物条例に基づく届出等必要な手続きを行うこと。

21 交通対策

【開発建築課・道路管理課】

工事に伴う土砂及び資材等の搬出入に係る運搬経路、期間、時間帯等の交通安全対策について、あらかじめ関係機関と協議すること。

(1) 環境対策

【環境保全課】

- ① 環境を保全するため、『環境基本法（平成5年法律第91号）』、『騒音規制法（昭和43年法律第98号）』、『振動規制法（昭和51年法律第64号）』、『印西市環境基本条例（平成11年条例第2号）』、『印西市環境保全条例（平成11年条例第3号）』及び「印西市環境基本計画」を遵守すること。
- ② 良好な環境を確保するため、自然環境の保全と緑化推進に努めること。

(2) 水環境の保全

【環境保全課】

良好な水循環の保全や浸水被害の軽減を図るため、「手賀沼水循環回復行動計画」及び「印旛沼流域水循環健全化計画」に基づき、事業区域内に透水性舗装及び雨水貯留・浸透施設等の設置を、積極的に検討すること。

(3) 土地の埋立て等

【クリーン推進課】

土砂等による埋立て、盛土等（場外から土砂等を搬入する行為等）をする場合は、次表のとおり『印西市土地の埋立て等による土壌の汚染及び災害の発生に関する条例（平成28年条例第37号）』で規定する届出又は申請を事前に行い、許可等を得る必要がある。特に埋立て等の規模（面積）が500㎡以上の場合は、届出又は許可申請の前に事前協議が必須となるため、その期間を考慮し、時間に余裕をもって手続きを行うこと。

また、埋立て等の規模（面積）が200㎡未満であることを確認するために、図面や土量計算書を事前に用意し、市の確認を受けること。なお、現地確認を行う場合は、指定した日時に立ち会うこと。

〔埋立て等の許可等〕

埋立て等の規模（面積）	届出・許可等
200㎡以上500㎡未満	市（クリーン推進課）へ事前届出
500㎡以上（条例で定める採取土砂）	市（クリーン推進課）へ事前協議・届出
500㎡以上（建設発生土）	市（クリーン推進課）へ事前協議・許可申請

土地の埋立て等を行う場合には、『印西市土地の埋立て等による土壌の汚染及び災害の発生に関する条例（平成28年条例第37号）』を遵守すること。

(4) 土壌汚染対策

『土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）』では、土地所有者の責務として、以下の内容を定めているので、詳しくは、千葉県（水質保全課）に確認すること。

- ① 有害物質を使用する施設を廃止した場合の土壌汚染調査の実施
- ② 3,000㎡以上の土地の形質変更を行う場合の届出の実施、命令があった場合の土壌汚染状況調査の実施

【問い合わせ先】

千葉県環境生活部水質保全課

地質汚染対策班（土壌汚染対策法・ガイドライン） 電話 043-223-3812

2 3 事業計画に関する周知・説明**【開発建築課】****(1) 事前公開板の設置**

- ① 事前協議申請書の提出前に、事業区域の見やすい場所に、「印西市開発事業事前公開板（様式第7号）」を設置すること。
- ② 設置場所及び設置日については、事前に協議すること。ただし『印西市中高層建築物等指導要綱（平成22年告示第172号）』対象規模の開発事業については、事前協議申請書を提出する90日以上前に事前公開板を設置すること。

(2) 周辺住民等への説明

- ① 事前協議申請書の提出前に、事業区域に近接する地権者や周辺住民、近隣の小・中学校及び町内会・自治会等に対して開発事業に関する説明を行い、後に紛争が生じないように、理解と協力が得られるよう努めること。
- ② 説明の方法、対象及び範囲等については、開発事業の用途や計画地の状況により影響範囲が異なるため、あらかじめ協議すること。

※近隣の小・中学校に関する問い合わせ先

・・・【教育政策課】

町内会・自治会等住民自治組織の所在及び連絡先等に関する問い合わせ先

・・・【市民活動推進課】

2 4 中高層建築物**【開発建築課】**

次表に掲げる中高層建築物又は工作物を建築しようとする場合は、『印西市中高層建築物等指導要綱（平成22年告示第172号）』の規定に基づく手続きを行うこと。

地域・区域	対象建築物等
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	地上3階以上の建築物 軒の高さが7mを超える建築物
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域	高さが10mを超える建築物

近隣商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域	高さが15mを超える建築物
商業地域	高さが20mを超える建築物
市街化調整区域	高さが15mを超える建築物
市全域	建築基準法に規定する工作物確認申請を必要とする工作物のうち、高さが15mを超えるもの

25 地番の設定・住所の表示

【総務課】

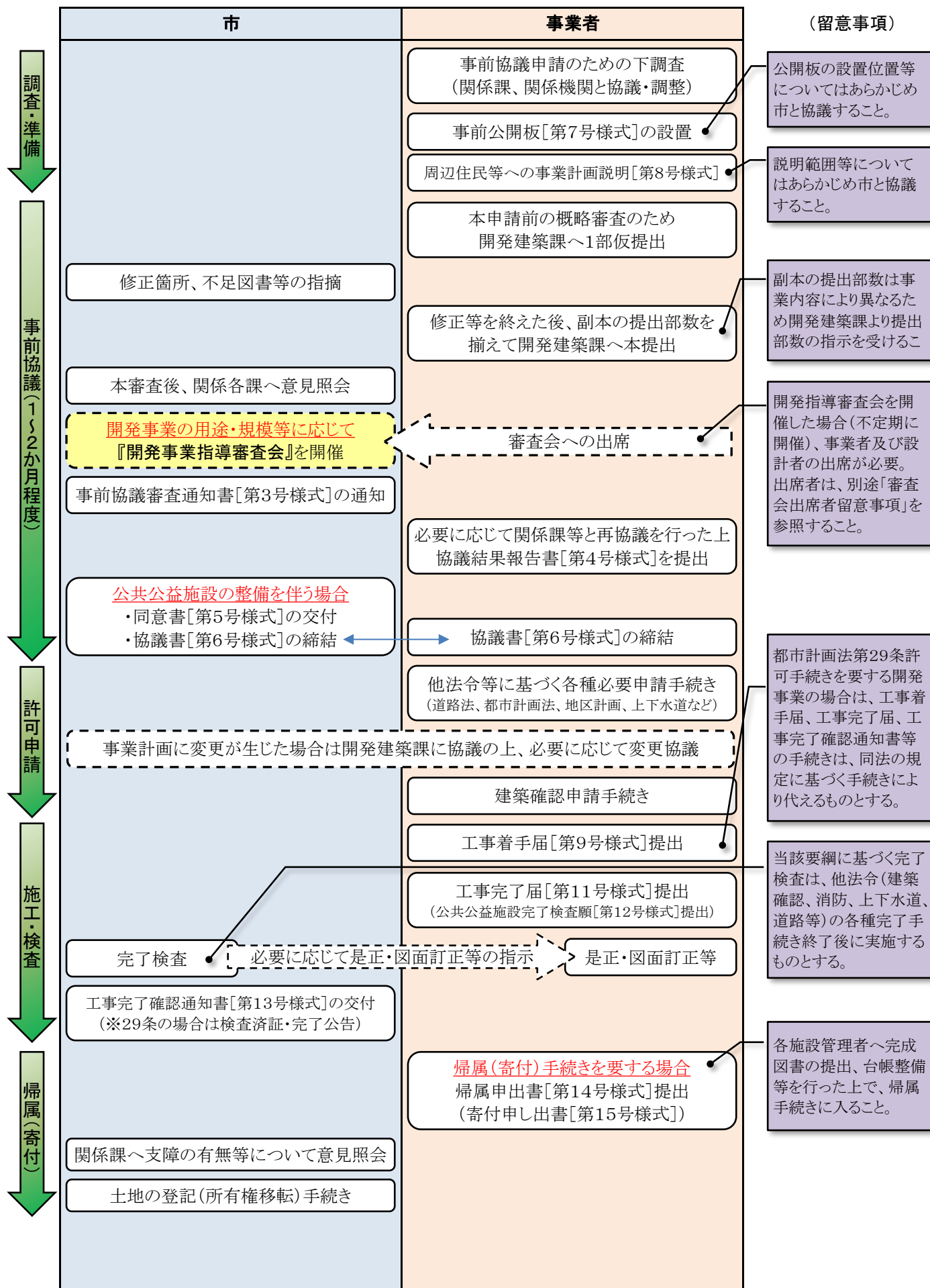
- ① 50戸以上の宅地分譲開発の場合は、地番の事前協議書を市に提出し、了承を得ること。地番の設定に当たっては、印西市住所表示実施基準に配慮すること。
- ② 住所について、市内全域で住居表示に関する法律に基づく住居表示を実施しておらず、地番を住所として使用していること、及び印西市住所表示実施基準に基づく表示について配慮すること。

26 その他

【開発建築課】

- ① この整備基準に定めるもののほか、開発事業の目的、用途、規模等に応じて、市長が特に必要と認めた場合は、医療施設、交通施設、購買施設、交番、郵便局等の公益施設を事業者の責任において整備すること。
- ② 住宅用途の開発事業にあつては、居住者の生活に支障が生じないように、電気及びガス等が供給されるものとし、設置については関係機関と協議すること。

印西市開発事業指導要綱 手続きの流れ



印西市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例

平成24年12月26日(条例第27号)

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)及び都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「政令」という。)の規定に基づき、開発行為等の許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例において、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) 既存集落 市街化調整区域において、次のいずれかに該当する地域をいう。

ア 半径150メートルの範囲内に40以上の規則で定める建築物(20以上の建築物が市街化調整区域内に存している場合において、市街化区域内に存するものを含む。イにおいて同じ。)が連たんしている地域

イ 敷地間の距離が55メートル以内で40以上の規則で定める建築物が連たんしている地域であって、当該建築物の敷地からの距離が55メートルの範囲内であるもの

(2) 線引き 法第7条第1項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定又は変更により、市街化調整区域として区分されたことをいう。

(3) 線引きの日前土地所有者 次のいずれかに該当する者をいう。

ア 線引きの日前から当該線引きにより市街化調整区域となった土地を所有する者

イ 線引きの日前から当該線引きにより市街化調整区域となった土地を所有していた者から当該線引きの以後に相続又は贈与(当該土地を所有していた者の生前において効力が発生するものに限る。)により当該土地を所有する者

(4) 親族 線引きの日前土地所有者の親族(民法(明治29年法律第89号)第725条に規定する親族をいう。)のうち、自己の居住の用に供する住宅を所有していない者で当該線引きの日前土地所有者と2年以上の同居の事実があるものをいう。

(5) 専用住宅 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。)別表第2(イ)項第1号に掲げる住宅(長屋を除く。)をいう。

2 前項に規定するもののほか、この条例において使用する用語の意義は、法、政令及び建基法の例による。(法第33条第3項の条例で定める技術的細目の制限の強化)

第3条 法第33条第3項の規定により条例で定める技術的細目に係る制限の強化は、次に掲げるとおりとする。

(1) 政令第29条の2第1項第2号の規定により政令第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、専用住宅の建築を目的として行う開発行為(自己の居住の用に供するためのものを除く。)の開発区域内に整備する道路のうち小区間で通行上支障がないもの(歩行者専用道路を除く。)の幅員の最低限度を6メートルとする。

(2) 政令第29条の2第1項第7号の規定により政令第27条の技術的細目に定められた制限の強化は、集会施設(共同住宅内に設置する集会室を含む。)又はその用地を配置すべき開発行為の規模を住宅の計画戸数が50戸以上の規模とする。

(法第33条第4項の条例で定める建築物の敷地面積の最低限度)

第4条 法第33条第4項の規定により条例で定める開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度は、専用住宅の建築を目的として行う開発行為(自己の居住の用に供するためのものを除く。)にあつては、165平方メートルとする。ただし、新住宅市街地開発法(昭和38年法律第134号)第27条第2項の規定による工事完了の公告がされた区域にあつては、170平方メートルとする。

2 前項の場合において、市長が、開発区域の形状並びに開発区域内において予定される建築物の敷地の地形及び配置状況を考慮し、良好な住居等の環境の形成又は保持の見地から支障がないと認めたときは、1敷地に限り、同項に定める面積を150平方メートルとする。

(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域及び予定建築物等の用途)

第5条 法第34条第11号の規定により条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当する土地の区域とする。

(1) 開発区域の面積が5ヘクタール未満の土地の区域であって、当該開発区域の全部が市街化区域（工業専用地域及び地区計画により住宅の建築ができない地域を除く。）から1.1キロメートルの範囲内に存する土地の区域

(2) 既存集落内の土地の区域

(3) 政令第29条の9各号に掲げる区域（災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域を除く。）を含まない土地の区域

2 法第34条第11号の規定により開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定める予定建築物等の用途は、建基法別表第2（ろ）項に掲げる第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物の用途以外の用途とする。

（法第34条第12号の条例で定める開発行為）

第6条 法第34条第12号の条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当する開発行為とする。

(1) 線引きの日前土地所有者で当該線引きの日前土地所有者が所有する土地又はその周辺に居住しているもの（農業を営まない者にあつては、線引きの日前から引き続き当該土地又はその周辺に居住している者に限る。）及びその親族が市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していない場合に、当該親族が婚姻等により当該線引きの日前土地所有者が所有する土地において新たに自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為であつて、開発区域の面積が500平方メートル以下のもの

(2) 既存集落内において、線引きの日前土地所有者が自己の居住の用に供する住宅を所有していない場合に、当該線引きの日前土地所有者が所有する土地において自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為であつて、開発区域の面積が500平方メートル以下のもの

(3) 線引きの日前から存する専用住宅又は建基法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定により建築の確認を受けて建築された専用住宅の増築又は改築（当該専用住宅の敷地及び用途を変更しないものに限る。）を目的とする開発行為

(4) 土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条に規定する収用対象事業の施行により、市街化調整区域内に存する建築物の移転又は除却をする必要がある場合に、従前と同一の用途及び同程度の規模のこれに代わる建築物の建築を目的として行う開発行為

（政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物）

第7条 政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物は、前条各号に規定する開発行為に係る予定建築物等の要件に該当する建築物とする。

（委任）

第8条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

（施行期日）

1 この条例は、平成25年4月1日から施行する。

（都市計画法に基づく開発行為に係る技術的細目の強化等に関する条例の廃止）

2 都市計画法に基づく開発行為に係る技術的細目の強化等に関する条例（平成16年条例第27号）は、廃止する。

（経過措置）

3 この条例の施行の日（以下「施行日」という。）から起算して2年を経過する日までの間に、法第34条第11号に規定する開発行為で自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築等に係る法第29条第1項、第35条の2第1項、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による許可の申請があつた場合の当該許可の基準については、第5条の規定にかかわらず、なお従前の例による。

4 施行日前に受理された開発行為等の許可の申請であつて、この条例の施行の際、許可又は不許可の処分がされていないものに係る許可の基準については、この条例の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則（平成 27 年 3 月 11 日条例第 4 号）

この条例は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（令和 3 年 12 月 17 日条例第 31 号）

（施行期日）

1 この条例は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

（経過措置）

2 この条例の施行日前に受理された開発行為等の許可の申請であって、この条例の施行の際、許可又は不許可の処分がされていないものに係る許可の基準については、この条例の規定にかかわらず、なお従前の例による。

印西市開発事業指導審査会出席者留意事項

- (1) 審査会には、事業者（事業概要について説明及び各委員からの質問にお答えできる方）と設計担当者（開発事業の設計概要について説明できる方）が必ず1名以上ずつ出席してください。人数制限は問いません。
- (2) 開催予定時刻の10分前までに審査会会場又は開発建築課までお越しください。
- (3) 職員から指示があるまで控室で待機しててください。会場への入室は職員が誘導します。
- (4) 事業者の入室前に、事務局（開発建築課）から開発事業の概略説明（主に申請書の記載事項等）を行いますので、事業者は、入室後審査会委員長から指示がありましたら、自己紹介の後に、主に以下の点について簡潔にご説明をお願いします。

- ① 会社概要（パンフレット等があればお持ちください）
※当日配布するパンフレット_____部の提出をお願いします。
- ② 開発事業概要（申請書記載以外の事項）
- ③ 開発事業のコンセプト、戦略等
- ④ 営業または入居等の開始予定時期
- ⑤ 住宅用途の場合は、販売予定価格帯、販売ターゲットの世代・世帯構成等
- ⑥ 工事中の安全対策
- ⑦ 行政側への要望、ニーズ
- ⑧ その他説明しときたい事項

- (5) 事業者の説明後に、各出席委員から質疑等がありますのでご回答をお願いします。
- (6) 1案件につき、全体で概ね30分程度です。

【市担当課一覧】

令和8年4月1日

部名	課名	内 容	場 所
都市建設部	都市計画課	用途地域、地区計画、屋外広告物、路外駐車場、景観等に関する事。	市役所別館2F
		土地地区画整理事業に関する事。	
	開発建築課	開発指導要綱担当課。要綱、整備基準、審査会等の全般事項に関する事。	〃
		都市計画法に基づく開発許可等に関する事。	
		建築基準法に基づく建築確認等に関する事。	
	公園緑地課	公園・緑地の整備、緑化計画に関する事。	〃
	道路管理課	開発事業に伴う道路・道路照明等の整備・計画に関する事。	本埜支所2F(0476-33-4609)
市道の境界確定、占用許可、施行承認、運行許可等に関する事。			
電線類の地中化に関する事。			
上下水道部	水道課	市営水道に関する事。	本埜支所1F(0476-33-4617)
	下水道課	公共下水道(汚水・雨水)の整備、計画、接続等に関する事。	本埜支所1F(0476-33-4695)
市民部	市民活動推進課	町内会・自治会等住民自治組織に関する事。 集会施設に関する事。 工事車両の交通安全対策に関する事。 防犯灯、駐輪場の設置に関する事。	市役所本館2F
	課税課	建物・土地・償却資産に対する固定資産税に関する事。	〃
環境経済部	環境保全課	環境対策、公害対策等に関する事。	市役所本館2F
		井戸(一定規模以上のものに限る)の設置に関する事。	
		墓埋法、墓地等の経営・設置に関する事。	
	クリーン推進課	建設時・操業時のごみ処理計画に関する事。	〃
		ごみ集積所に関する事。 土地の埋め立て等に関する事。	
経済振興課	大規模小売店舗立地法、工場立地法に関する事。 松崎工業団地に関する事。	〃	
農政課	農業振興地域、土地改良事業、地域計画に関する事。 森林法に基づく森林伐採に関する事。	〃	
総務部	総務課	宅地分譲開発等に伴う新たな地番の設定、住所の表示に関する事。	市役所本館3F
	DX推進課	公共公益施設用地に関する事。	市役所本館4F
	防災課	消防水利施設(防火水槽、消火栓)に関する事。	市役所本館3F
防災備蓄庫、防災無線の設置に関する事。			
福祉部	高齢者福祉課	特養、グループホーム、デイサービス等高齢者福祉施設の設置に関する事。	市役所本館1F
	障がい福祉課	障害者総合支援法、知的障害者福祉法等に基づく社会福祉施設の設置に関する事。	〃
健康子ども部	子育て支援課	児童厚生施設等の設置に関する事。	市役所別館1F
	保育幼稚園課	保育所等、児童福祉施設の設置に関する事。	〃
		学校教育法に基づく幼稚園の設置に関する事	
健康増進課	医療法に基づく医療施設(診療所等)の設置に関する事。	コスモスパレットⅡ内2F(0476-33-3264)	
教育部	教育政策課	学校教育法に基づく学校の設置に関する事。	市役所本館4F
		小・中学校の通学区域に関する事。	
	学務課	スクールバス路線に関する事。	〃
指導課	通学路の交通安全対策に関する事。	〃	
生涯学習部	生涯学習課	社会教育施設、学童クラブの設置に関する事。	〃
	文化振興課	埋蔵文化財の保護に関する事。	〃
農業委員会事務局	農業委員会事務局	農地法に基づく農地転用許可に関する事。	市役所別館2F

【その他連絡先】

千葉県庁 宅地安全課 盛土対策室	宅地造成及び特定盛土等規制法に関する事。	043-223-1138
千葉県企業局 船橋水道事務所千葉NT支所	県営水道に関する事。 ※千葉ニュータウン区域内	0476-46-3514
千葉県企業局土地事業調整課ニュータウン事業室	千葉ニュータウン事業に関する事。	0476-29-5301
千葉県印旛土木事務所 管理課	国道、県道に関する事。	043-483-1143
印西地区消防組合 消防本部予防課	消防水利、消防同意に関する事。	0476-46-4321
千葉県北部林業事務所 印旛支所	森林法に基づく林地開発	043-483-1130
長門川水道企業団 工務管理係	長門川水道企業団事業区域内の水道に関する事。	0476-33-7718

〒270-1396

千葉県印西市大森2364番地2

印西市 都市建設部 開発建築課 開発指導係

TEL 0476-42-5111 (代表)

TEL 0476-33-4654 (開発建築課直通)

FAX 0476-42-6200

メール kaihatsukentikuka@city.inzai.chiba.jp

ホームページ <http://www.city.inzai.chiba.jp>