

千葉県宅地開発事業指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、宅地開発に関し、関係する法令並びに条例及び規則に別段の定めがあるもののほか、千葉県行政手続条例（平成7年条例第48号）第34条の規定に基づき事業者に対する行政指導の内容となるべき事項を定め、宅地開発の適正な実施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) 宅 地 開 発 主として建築物の建築の用に供する目的で行う一団の土地の区画形質の変更をいう。
- (2) 事 業 者 宅地開発事業の施行主体をいう。
- (3) 開 発 区 域 宅地開発を行う土地の区域をいう。
- (4) 大規模宅地開発 開発区域の面積が10ha以上の宅地開発をいう。
- (5) 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、運河、水路、治水及び利水のための調整池、消防の用に供する貯水施設、その他公共の用に供する施設をいう。

(適用対象)

第3条 この要綱は次の各号に掲げる宅地開発について適用する。

- (1) 法第29条の規定により知事の許可を必要とする開発行為としての宅地開発
- (2) 宅地開発事業の基準に関する条例（昭和44年千葉県条例第50号。以下「条例」という。）に基づく宅地開発事業として行う宅地開発
- (3) 独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号。以下「機構法」という。）に基づく独立行政法人都市再生機構が施行する住宅の建設及び宅地の造成として行う宅地開発
- (4) 地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号。以下「公社法」という。）に基づく地方住宅供給公社が施行する住宅の建設及び宅地の造成として行う宅地開発
- (5) その他知事が必要と認める宅地開発

(事業者の責務)

第4条 事業者は、関係する法令並びに条例及び規則に定めるものの他、県及び開発区域の所在する市町村が定めた土地利用又は開発に関する計画及び構想に適合するように宅地開発事業の計画を策定するものとする。

2 事業者は、法に基づく許可又は条例に基づく確認の申請若しくは第6条ないし第8条に規定する意見の照会をしようとする場合は、あらかじめ、別表に基づき関係者と協議を行うものとする。

なお、協議先の関係法令等に基づく同意が必要な場合には、その同意を得るものとする。

- 3 事業者は、開発区域の所在する市町村が法に基づく地区計画の策定を行おうとする場合にはこれに協力するよう努めるものとする。
- 4 事業者は、住宅地を目的とする宅地開発事業にあつては、建築基準法（昭和25年法律第201号）第4章に基づく建築協定が施行されるよう必要な措置を講ずるものとする。
- 5 事業者は、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が施行されるよう必要な措置を講ずるものとする。

（大規模宅地開発の事前協議）

第5条 千葉県開発行為等規制細則（昭和45年規則第52号）第4条の規定により、大規模宅地開発に係る10ha以上の開発行為をしようとする者から知事に協議があつた場合には、大規模開発連絡調整会議設置要綱（平成14年4月1日施行）第1条に規定する大規模開発連絡調整会議の議を経て回答するものとする。

（独立行政法人都市再生機構等との協議）

第6条 機構法第14条の規定により独立行政法人都市再生機構から知事に意見の照会があつた場合には、その規模が10ha以上のものに限り大規模開発連絡調整会議の議を経て回答するものとする。

- 2 機構法第14条の規定による意見の照会は、別記様式により行ふものとする。

第7条 公社法第28条の規定により、住宅供給公社から知事に意見の照会があつた場合には、その規模が10ha以上のものに限り大規模開発連絡調整会議の議を経て回答するものとする。

- 2 公社法第28条の規定による意見の照会は、前条第2項の例により行なうものとする。

第8条 第3条第5号に該当する宅地開発をしようとする者は、あらかじめ、知事に意見を照会するものとする。

- 2 前項の規定により知事に意見の照会があつた場合には、その規模が10ha以上のものに限り大規模開発連絡調整会議の議を経て回答するものとする。

- 3 第1項の意見の照会は、第6条第2項の例により行なうものとする。

（事業計画変更の協議）

第9条 事業者は、この要綱に基づき協議、その他の手続きを了した宅地開発事業に係る事業計画を変更しようとするときは、新たに事前協議等の手続きを行なうものとする。

附 則

- 1 この要綱は昭和50年1月1日から施行する。
- 2 大規模宅地開発指導要領（昭和45年8月1日施行）及び宅地問題協議会設置要綱（昭和45年8月1日施行）は廃止する。
- 3 この要綱施行前に従前の大規模宅地開発指導要領の規定によってなされた大規模宅地開発に係る意見聴取の申出は、この要綱の規定によってなされたものとみなす。

附 則

この要綱は昭和50年9月1日から施行する。

附 則

この要綱は昭和５９年２月１日から施行する。

附 則

この要綱は昭和６１年１月１日から施行する。

附 則

この要綱は昭和６３年４月１日から施行する。

附 則

この要綱は平成２年４月１日から施行する。

附 則

１ この要綱は平成３年４月１日から施行する。

２ この要綱施行の際、現に許可又は確認申請がなされているものについては、従前の例による。

なお、事前協議等によりすでに相当程度の協議調整がなされているものの適用に関しては別途協議できるものとする。

附 則

この要綱は平成４年４月１日から施行する。

附 則

この要綱は平成４年８月１日から施行する。

附 則

この要綱は平成５年４月１日から施行する。

附 則

この要綱は平成７年４月１日から施行する。

附 則

この要綱は平成８年４月１日から施行する。

附 則

この要綱は平成９年４月１日から施行する。

附 則

この要綱は平成１０年９月１日から施行し、改正後の千葉県宅地開発事業指導要綱別表の規定は、平成１０年４月１日から適用する。

附 則

この要綱は平成１１年５月１日から施行する。

附 則

この要綱は平成１２年４月１日から施行する。

附 則

この要綱は平成１２年６月１５日から施行する。

附 則

１ この要綱は平成１４年１０月１日から施行し、改正後の第３条、第５条ないし第８条の規定は平成１４年４月１日から施行する。

2 この要綱施行の際、現に許可又は確認申請がなされているものについては、従前の例による。

附 則

この要綱は平成16年7月1日から施行し、別表の改正規定は平成16年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は平成17年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は平成20年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は平成23年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は平成26年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は平成28年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は平成29年4月1日から施行する。

別表

協 議 事 項	協議の相手方 (カッコ内は主な協議先)
当該区域の法定外公共用財産（里道・水路等）の用途の変更、廃止	所管する市町村
当該区域及び当該区域外の道路の変更、廃止等	関係道路管理者（国土交通省国道工事事務所／農林水産部耕地課、農地・農村振興課／県土整備部道路環境課／県農業事務所、土木事務所／市町村）
当該区域の雨水及び処理した汚水（調整池計画を含む。）	当該流出先の河川、運河、水路、海域の管理者及び水利権者（環境生活部水質保全課／農林水産部耕地課、農地・農村振興課、水産局水産課／県土整備部河川整備課／県農業事務所、土木事務所／市町村／水利組合／土地改良区等）
当該区域の溜池・水路の付け替え 拡幅、護岸工事等	当該溜池・水路の管理者（農林水産部耕地課、農地・農村振興課／県土整備部河川整備課／県林業事務所、土木事務所／土地改良区等）
当該区域及び当該区域外の林道の変更廃止等	関係林道管理者（林野庁森林管理事務所／農林水産部森林課／県農業事務所／市町村／森林組合）
当該区域内の森林法（昭和２６年法律第２４９号）に基づく保安林、保安施設地区及び保安林予定森林の解除	関係保安林管理者（林野庁本庁、森林管理事務所／農林水産部森林課／県林業事務所）
公共施設の管理者とその用に供する土地の所有者が異なるもの	当該土地の所有者
新たに設置される公共施設の設計、管理、土地の帰属、費用の負担	当該公共施設を管理することとなる者（市町村等）
新たに設置される公共施設	道路法（昭和２７年法律第１８０号）、河川法（昭和３９年法律第１６７号）及び都市公園法（昭和３１年法律第７９号）に基づくそれぞれの管理者（国土交通省国道工事事務所、河川工事事務所／県土整備部道路環境課、河川整備課、都市整備局公園緑地課／県警察本部交通部交通規制課／県土木事務所／市町村等）
給水	当該開発区域を給水区域とする水道法に基づく水道事業者（地下水利用の場合は県健康福祉センター）
下水道等	当該開発区域を下水道区域とする下水道法（昭和３３年法律第７９号）に基づく公共下水道、流域下水道又は都市下水路の管理者（県土整備部都市整備局下水道課／市町村）

汚水浄化槽等	知事（環境生活部水質保全課、循環型社会推進課／県土整備部都市整備局建築指導課）
消防施設	当該開発区域を管轄する市町村又は一部事務組合の消防長
保安施設	県警察本部長（地域部地域課）
児童福祉施設	当該開発区域に居住することとなる者に関係がある児童福祉施設について管轄する責を負う者（健康福祉部児童家庭課、子育て支援課／健康福祉センター）
ごみ・し尿等の一般廃棄物の処理	知事（環境生活部循環型社会推進課、廃棄物指導課）、当該開発区域を管轄する市町村長
利水（農業用水、水源かん養）	当該開発区域周辺等の農業用水、水源かん養関係部署（環境生活部水質保全課／農林水産部耕地課／県農業事務所）
電気・ガスの供給	当該開発区域を供給区域に含む電気事業法（昭和39年法律第170号）に基づく一般電気事業者及びガス事業法（昭和29年法律第51号）に基づくガス事業者
義務教育施設（開発区域面積20ha以上の場合）	当該開発区域に居住することとなる者に関係がある当該施設の設置義務者（市町村）
鉄道等（開発区域面積40ha以上の場合）	当該開発区域に関係がある鉄道事業法（昭和61年法律第92号）による鉄道事業者及び軌道法（大正10年法律第76号）による軌道経営者
旅客自動車運送（開発区域面積40ha以上の場合）	当該開発区域に関係がある道路運送法（昭和26年法律第183号）に基づく旅客自動車運送事業者
埋蔵文化財	県教育委員会及び当該開発区域を管轄する市町村教育委員会

大規模開発連絡調整会議設置要綱

平成 14 年 4 月 1 日施行

(目的)

第 1 条 千葉県における大規模開発事業について、庁内部局間の連絡調整を密にし、その適正な実施に資することを目的として大規模開発連絡調整会議（以下「連絡調整会議」という。）を設置する。

(定義)

第 2 条 この要綱において、大規模開発事業とは、主として建築物の建築又は都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 4 条第 1 項で規定する特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更を伴う事業のうち 10ha 以上のものをいう。

(所掌事項)

第 3 条 連絡調整会議は、次に掲げる事項を所掌する。

- 1 大規模開発事業の適正な実施を確保するため、基本的な施策の企画立案に関すること。
- 2 千葉県開発行為等規制細則（昭和 45 年規則第 52 号）第 4 条及び千葉県宅地開発事業指導要綱（昭和 50 年 1 月 1 日施行）第 6 条から第 8 条までの規定による事前協議等に係る審査及び調整に関すること。
- 3 その他知事が必要と認める大規模開発事業に関すること。

(組織)

第 4 条 連絡調整会議に会長及び委員を置く。

- 2 会長は県土整備部次長の職にある者をもって充てる。
- 3 委員は別表に掲げる職にある者をもって充てる。ただし、会長が必要があると認めるときは、別表に掲げる職以外の職にある者を臨時に委員とすることができる。

(連絡調整会議の開催)

第 5 条 連絡調整会議は会長が招集し、主催する。

- 2 会長に事故のあるとき又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長が指名する者がその職務を代理する。

(資料の提出等)

第 6 条 連絡調整会議は、必要があると認めるときは、関係部課の長及びその他の関係者に対し、資料の提出、意見の聴取及びその他の必要な協力を求めることができる。

(事務局)

第 7 条 事務局は、県土整備部都市整備局都市計画課に置く。

(その他)

第 8 条 この要綱に定めるもののほか、連絡調整会議の運営に関し必要な事項は、会長が定める。

附 則

この要綱は、平成 14 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 14 年 4 月 16 日から施行し、改正後の別表の規定は平成 14 年 4 月 1 日から適用する。

附 則

この要綱は、平成 15 年 4 月 14 日から施行し、改正後の別表の規定は平成 15 年 4 月 1 日から適用する。

附 則

この要綱は、平成１６年４月１日から施行する。

附 則

この要綱は、平成１７年４月２１日から施行する。

附 則

この要綱は、平成１８年４月３日から施行する。

附 則

この要綱は、平成１８年１０月２日から施行する。

附 則

この要綱は、平成１９年４月２日から施行する。

附 則

この要綱は、平成２０年４月１日から施行する。

附 則

この要綱は、平成２２年４月１日から施行する。

附 則

この要綱は、平成２３年４月１日から施行する。

附 則

この要綱は、平成２５年４月１日から施行する。

附 則

この要綱は、平成２６年６月１２日から施行する。

附 則

この要綱は、平成２８年４月１日から施行する。

附 則

この要綱は、平成２９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４年１１月３０日から施行する。

附 則

この要綱は、令和６年１０月２３日から施行する。

別 表

	委 員	第3条第2号に係る所掌事務	
		大規模宅地開発事業 ※1	ゴルフ場等開発事業 ※2
1	総務部市町村課長	○	○
2	総務部学事課長	○	—
3	総合企画部政策企画課長	○	○
4	総合企画部地域づくり課長	○	○
5	総合企画部水政課長	○	○
6	総合企画部交通計画課長	○	—
7	防災危機管理部消防課長	○	—
8	健康福祉部健康福祉政策課長	○	○
9	健康福祉部児童家庭課長	○	—
10	健康福祉部子育て支援課長	○	—
11	健康福祉部医療整備課長	○	—
12	健康福祉部衛生指導課長	○	○
13	環境生活部環境政策課長	○	○
14	環境生活部大気保全課長	○	○
15	環境生活部水質保全課長	○	○
16	環境生活部自然保護課長	○	○
17	環境生活部循環型社会推進課長	○	○
18	環境生活部廃棄物指導課長	○	○
19	環境生活部ヤード・残土対策課	○	○
20	環境生活部くらし安全推進課長	○	○
21	商工労働部経済政策課長	○	○
22	商工労働部産業振興課長	○	○
23	農林水産部農林水産政策課長	○	○
24	農林水産部担い手支援課長	○	○
25	農林水産部農地・農村振興課長	○	○
26	農林水産部耕地課長	○	○
27	農林水産部畜産課長	○	○
28	農林水産部森林課長	○	○
29	農林水産部水産局水産課長	○	○
30	県土整備部県土整備政策課長	○	○
31	県土整備部道路計画課長	○	○
32	県土整備部道路整備課長	○	○
33	県土整備部道路環境課長	○	○
34	県土整備部河川整備課長	○	○
35	県土整備部都市整備局都市計画課長	○	○
36	県土整備部都市整備局公園緑地課長	○	—
37	県土整備部都市整備局下水道課長	○	—
38	県土整備部都市整備局建築指導課長	○	○
39	県土整備部都市整備局住宅課長	○	—
40	企業局水道部計画課長	○	—
41	教育庁教育振興部教職員課長	○	—
42	教育庁教育振興部文化財課長	○	○

43	警察本部警務部警務課長	○	—
44	警察本部生活安全部生活安全総務課長	○	—
45	警察本部地域部地域課長	○	—
46	警察本部交通部交通規制課長	○	○
		(4 6 名)	(3 2 名)

※ 1 大規模宅地開発事業・・・第 2 条に定める大規模開発事業のうち、主として建築物の建築の用に供するもの

※ 2 ゴルフ場等開発事業・・・第 2 条に定める大規模開発事業のうち、主として都市計画法第 4 条第 1 1 号で規定する特定工作物の建設の用に供するもの

事前協議必要書類一覧

I 第二種特定工作物以外の建設等に係る開発行為事前協議（大規模宅地開発等）

1 書類

(1) 第二種特定工作物以外の建設等に係る開発行為事前協議書

(細則第4条第2項別記第1号様式の2)

(2) 開発区域の所在する市町村との協議経過を記載した書類（細則第4条第2項第3号）

(3) 市町村で定める宅地開発指導要綱等に基づき市町村に提出した書類があればその写し

(4) 開発事業計画概要書

(5) 開発区域内及び隣接土地の地権者一覧表

※ 土地の表示（地番・地目・面積）、所有権者の住所・氏名

※ 地目別面積の集計表を付す。

(6) 会社概要

(7) 事業経歴書

(8) 商業登記簿謄本

(9) 事業者の定款又は寄附行為（相違ない旨代表者の証明を付す。）

(10) 印鑑証明書

(11) 決算報告書（直近3年分）

(12) 法人税納税証明書（直近3年分）

(13) 資金計画書

(14) 預金残高証明書等

(15) 開発事業融資証明書（融資者の印鑑証明付き）

※ 融資証明書発行者の資力・実績等についても、必要に応じ（7）～（16）の書類により審査

(16) その他必要書類

2 図面

(1) 開発区域位置図（縮尺 25,000 分の 1 以上）

(細則第4条第2項第1号)

(2) 土地利用計画図（縮尺 2,500 分の 1 以上）

(細則第4条第2項第2号)

(3) 土地利用現況図（縮尺 2,500 分の 1 以上）

(4) 公図（縮尺 2,500 分の 1 以上）

(5) 雨水排水計画図（縮尺 2,500 分の 1 以上）

(6) 汚水排水計画図（縮尺 2,500 分の 1 以上）

(7) 排水流末系統図（縮尺 25,000 分の 1 以上）

(8) 造成計画図（縮尺 2,500 分の 1 以上）

Ⅱ 第二種特定工作物の建設に係る開発行為事前協議（ゴルフ場、運動・レジャー施設）

1 書 類

(1) 第二種特定工作物の建設に係る開発行為事前協議書

(細則第4条第2項別記第1号様式)

(2) 開発区域の所在する市町村との協議経過を記載した書類 (細則第4条第2項第3号)

(3) 開発事業計画概要書

(4) 市町村で定める宅地開発指導要綱等に基づき市町村に提出した書類があればその写し

(5) 開発区域内及び隣接土地の地権者一覧表

※ 土地の表示（地番・地目・面積）、所有権者の住所・氏名

※ 地目別面積の集計表を付す。

(6) 要望書及び要望状況報告書

※ ゴルフ場開発の場合

(7) 会社概要

(8) 事業経歴書

(9) 商業登記簿謄本

(10) 事業者の定款又は寄附行為（相違ない旨代表者の証明を付す。）

(11) 印鑑証明書

(12) 決算報告書（直近3年分）

(13) 法人税納税証明書（直近3年分）

(14) 資金計画書

(15) 預金残高証明書等

(16) 開発事業融資証明書（融資者の印鑑証明付き）

※ 融資証明書発行者の資力・実績等についても、必要に応じ（7）～（16）の書類により審査

(17) パブリックゴルフ場の誓約書

(18) その他の必要書類

2 図 面

(1) 開発区域位置図（縮尺 25,000 分の 1 以上）

(細則第4条第2項第1号)

(2) 土地利用計画図（縮尺 2,500 分の 1 以上）

(細則第4条第2項第2号)

(3) 土地利用現況図（縮尺 2,500 分の 1 以上）

(4) 公図（縮尺 2,500 分の 1 以上）

(5) 雨水排水計画図（縮尺 2,500 分の 1 以上）

(6) 汚水排水計画図（縮尺 2,500 分の 1 以上）

(7) 排水流末系統図（縮尺 25,000 分の 1 以上）

(8) 造成計画図（縮尺 2,500 分の 1 以上）

必 要 書 類	第二種特定工作 物以外の建設等	第二種特定工作 物の建設
開発行為事前協議書	別記第 1 号様式 の 2	別記第 1 号様式
開発区域の所在する市町村との協議経過を記載した書類	○	○
市町村で定める宅地開発指導要綱等に基づき市町村に 提出した書類があればその写し	○	○
開発事業計画概要書	○	○
開発区域内及び隣接土地の地権者一覧表	○	○
要望書及び要望状況報告書		※○
会社概要	○	○
事業経歴書	○	○
商業登記簿謄本	○	○
事業者の定款又は寄附行為（相違ない旨代表者の証明 を付す。）	○	○
印鑑証明書	○	○
決算報告書（直近 3 年分）	○	○
法人税納税証明書（直近 3 年分）	○	○
資金計画書	○	○
預金残高証明書等	○	○
開発事業融資証明書（融資者の印鑑証明付き）	○	○
パブリックゴルフ場の誓約書		※○
開発区域位置図（縮尺 25, 000 分の 1 以上）	○	○
土地利用計画図（縮尺 2, 500 分の 1 以上）	○	○
土地利用現況図（縮尺 2, 500 分の 1 以上）	○	○
公図（縮尺 2, 500 分の 1 以上）	○	○
雨水排水計画図（縮尺 2, 500 分の 1 以上）	○	○
汚水排水計画図（縮尺 2, 500 分の 1 以上）	○	○
排水流末系統図（縮尺 25, 000 分の 1 以上）	○	○
造成計画図（縮尺 2, 500 分の 1 以上）	○	○

※ ゴルフ場開発の場合