

白井市まちづくり条例関係法令等
資料集

目 次

1	白井市まちづくり条例	1
2	白井市まちづくり条例施行規則（抜粋）	14
3	白井市環境配慮指針	33
4	白井市開発事業指導基準	34
5	白井市地区まちづくり計画に関する取扱い要領	48
6	白井市まちづくり審議会規則	49
7	その他参考資料	
	白井市都市計画法に基づく市街化調整区域内の立地基準 に関する条例	50
	白井市都市計画法に基づく市街化調整区域内の立地基準 に関する条例施行規則	54
	参考図（白井市都市マスタープランで低密度住宅地区に 定められている区域（白井市都市計画法に基づく市街化 調整区域内の立地基準に関する条例第3条第4号））	56

※令和4年10月1日現在の情報です。

白井市まちづくり条例

平成16年3月26日

条例第1号

改正 平成29年3月28日条例第10号

令和4年3月18日条例第1号

目次

- 第1章 総則（第1条—第6条）
- 第2章 まちづくりの施策等（第7条）
- 第3章 地区のまちづくり（第8条—第16条）
- 第4章 地区計画等の案の作成手続（第17条—第21条）
- 第5章 建築協定（第22条—第24条）
- 第6章 開発事業の協議（第25条—第44条）
- 第7章 白井市まちづくり審議会（第45条）
- 第8章 雑則（第46条—第49条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、市の都市計画に関する基本的な方針（以下「都市マスタープラン」という。）に掲げる将来都市像の実現に寄与するため、市のまちづくりに関し必要な事項を定めることにより、総合的かつ計画的なまちづくりを推進することを目的とする。

（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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 市民 市内に住所を有する者、市内において事業を営む者及び市内に在勤又は在学する者をいう。
- (2) 土地所有者等 土地の所有権又は建築物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。）を有する者をいう。
- (3) 建築物 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1項第1号に規定する建築物をいう。
- (4) 特殊建築物 建築基準法第2条第1項第2号に規定する特殊建築物をいう。

- (5) 建築 建築基準法第2条第1項第13号に規定する建築をいう。
- (6) 開発事業 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為（以下「開発行為」という。）、建築物及び特殊建築物の建築、工作物の建設並びに現状の土地利用を変更する行為をいう。
- (7) 事業者 開発事業を行う者をいう。
- (8) 近隣住民等 開発事業の区域の周辺に住所を有する者、土地又は建物に関する所有権を有する者及び事業を営む者で、規則で定める範囲内のもの
(一部改正〔平成29年条例10号〕)

(まちづくりの基本理念)

第3条 まちづくりは、安全で快適な居住環境の確保と市民等（市民及び土地所有者等をいう。以下同じ。）の福祉の増進を目指し、市、市民等及び事業者が相互の理解と協力の下に、協働して行うものとする。

(一部改正〔平成29年条例10号〕)

(市の責務)

第4条 市は、まちづくりに関する調査及び研究を行うとともに、基本的かつ総合的な施策等を策定し、これを実施しなければならない。

2 市は、前項の施策等の実施に当たっては、市民等の意見を反映するよう努めなければならない。

3 市は、市民等が実施するまちづくりに関する活動に対し、必要な支援を行わなければならない。

(市民等の責務)

第5条 市民等は、自らが主体となってまちづくりを推進するとともに、この条例の目的を達成するために市が実施する施策等に協力するよう努めなければならない。

(事業者の責務)

第6条 事業者は、その事業活動によって良好な居住環境を損なわないよう、自らの責任と負担において必要な措置を講ずるとともに、この条例の目的を達成するために市が実施する施策等に協力しなければならない。

第2章 まちづくりの施策等

(まちづくりに関する施策等)

第7条 この条例におけるまちづくりに関する施策等は、次に掲げるものとする。

- (1) 白井市基本構想及び基本計画、都市マスタープラン、白井市環境基本計画その他市の

まちづくりに関する基本的な方針を定めた計画

- (2) まちづくりの基本理念を実現するため、市長が必要と認めるまちづくりに関する計画
- (3) 次条の地区まちづくり計画
- (4) 第26条の開発事業指導基準
- (5) 第27条の環境配慮指針

第3章 地区のまちづくり

(地区まちづくり計画)

第8条 地区まちづくり計画とは、一定のまとまりをもった土地の区域（以下この章において「地区」という。）において、地区内の市民等（以下「地区住民」という。）が主体となって、まちづくりを推進するため、次に掲げる事項を定めるものをいう。

- (1) 地区まちづくり計画の名称、位置、区域及び面積
- (2) 地区まちづくり計画の目標
- (3) 地区まちづくり計画の整備、開発及び保全に関する方針
- (4) 道路、公園、緑地、広場その他の公共施設（以下「地区まちづくり施設」という。）及び建築物の整備並びに土地利用に関する計画（以下「地区まちづくり整備計画」という。）
- (5) 当該地区の土地利用又は建築物で特に配慮すべき事項

2 地区まちづくり整備計画には、次に掲げる事項のうち、地区まちづくり計画の目標を達成するため必要な事項を定めるものとする。

- (1) 地区まちづくり施設の配置及び規模
- (2) 建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度若しくは最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積若しくは建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域（壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。）における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度若しくは最低限度、建築物の緑化率（都市緑地法（昭和48年法律第72号）第34条第2項の緑化率をいう。）の最低限度又は垣若しくは柵の構造

(全部改正〔平成29年条例10号〕)

(地区まちづくり協議会)

第9条 地区住民は、次に掲げる要件を備えたときは、地区まちづくり計画を提案し、及び地区のまちづくりを協働により推進することを目的として、地区まちづくり協議会（以下「協議会」という。）を設立することができる。

- (1) 協議会の代表者及び加入者を定めていること。
 - (2) 地区の区域を定めていること。
 - (3) 地区住民の自発的な参加の機会が保障されていること。
 - (4) 地区内の土地所有者等の過半数が、協議会の設立について同意していること。
- 2 協議会を設立しようとする者は、規則で定めるところにより、市長の認定を受けなければならない。
- 3 前項の規定は、協議会の変更について準用する。

(一部改正〔平成29年条例10号〕)

(地区まちづくり計画の素案の提出)

第10条 協議会は、規則で定めるところにより、地区まちづくり計画の素案（以下「素案」という。）を市長に提出することができる。

- 2 素案は、地区内の土地所有者等の3分の2以上の者が同意（同意した者が所有する土地の地籍と同意した者が有する借地権の目的となっている当該地区内の土地の地籍の合計が、当該地区内の土地の総地籍と借地権の目的となっている土地の総地籍との合計の3分の2以上となる場合に限る。）したものでなければならない。

(一部改正〔平成29年条例10号〕)

(地区まちづくり計画の案の作成)

第11条 市長は、素案が提出された場合において、必要があると認めるときは、白井市まちづくり審議会の意見を聴いた上で当該素案に対する措置を決定し、その旨を協議会に通知するものとする。

- 2 市長は、素案が第7条各号の施策等に照らし適切であると認めるときは、当該素案を踏まえた地区まちづくり計画の案を作成するものとする。
- 3 市長は、地区まちづくり計画の案を作成しようとする場合において、必要があると認めるときは、説明会の開催等により市民等の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

(地区まちづくり計画の策定)

第12条 市長は、前条第2項の規定により地区まちづくり計画の案を作成したときは、白井市まちづくり審議会の意見を聴いた上で、地区まちづくり計画を策定するものとする。

- 2 市長は、前条第3項の説明会の開催等を行った場合において、前項の規定により意見を聴くときは、あらかじめ前条第3項の意見の要旨を白井市まちづくり審議会に提出しなければならない。

(地区まちづくり計画の告示等)

第13条 市長は、地区まちづくり計画を策定したときは、その旨を告示するとともに公衆の縦覧に供しなければならない。

2 地区まちづくり計画は、前項の規定による告示があった日から、その効力を生ずる。

3 市長は、地区まちづくり計画の策定状況を周知するよう努めなければならない。

(地区まちづくり計画の変更)

第14条 第10条から前条までの規定は、地区まちづくり計画の変更について準用する。

(地区まちづくり計画が策定された地区の開発事業の届出)

第14条の2 地区まちづくり計画が策定された地区において、開発事業を行おうとする者(以下「事業予定者」という。)は、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

2 事業予定者は、前項の規定による届出を行おうとするときは、あらかじめ当該地区まちづくり計画に係る事項について、協議会と協議しなければならない。

3 市長は、前項の規定による協議に関して必要と認めるときは、事業予定者に対し、当該地区まちづくり計画に係る事項について、指導又は助言を行うことができる。

4 市長は、当該開発事業が地区まちづくり計画に適合しないと認めるときは、事業予定者に対し、地区まちづくり計画に適合させるための措置をとるよう要請することができる。

(追加〔平成29年条例10号〕)

(地区のまちづくりに関する支援)

第15条 市長は、地区のまちづくりに関する活動に対し、情報の提供その他必要な支援を行うものとする。

2 市長は、協議会が素案を作成するために必要があると認めるとき又は協議会から要請があったときは、協議会に対し、まちづくりに関する専門的な知識を有する者を派遣することができる。

(地区計画等及び建築協定の活用)

第16条 協議会は、地区まちづくり計画に定める内容を実現するため、地区計画等及び建築協定に関する法制度の活用を努めるものとする。

第4章 地区計画等の案の作成手続

(地区計画等の案の作成手続)

第17条 この章の規定は、都市計画法第16条第2項及び第3項の規定により、都市計画に定める地区計画等の案の内容となるべき事項(以下「地区計画等の原案」という。)の

作成手続に関し必要な事項を定めるものとする。

(地区計画等の原案の申出)

第18条 地区住民は、都市計画法第16条第3項の規定による申出を行う場合においては、規則で定めるところにより、地区計画等の種類、名称、位置、区域及び内容を記載した書類を市長に提出しなければならない。

(地区計画等の原案の提示方法)

第19条 市長は、地区計画等の原案を作成しようとする場合においては、あらかじめ、次に掲げる事項を公告し、当該地区計画等の原案を当該公告の日の翌日から起算して2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

(1) 地区計画等の原案の内容のうち、種類、名称、位置及び区域

(2) 地区計画等の原案の縦覧場所

(説明会の開催等)

第20条 市長は、前条に定めるもののほか、必要があると認めるときは、説明会の開催等必要な措置を講ずるものとする。

(地区計画等の原案に対する意見の提出方法)

第21条 都市計画法第16条第2項に規定する者は、第19条の規定により縦覧に供された地区計画等の原案について意見を提出しようとする場合においては、縦覧期間満了の日の翌日から起算して1週間を経過する日までに、意見書を市長に提出しなければならない。

第5章 建築協定

(建築協定)

第22条 この章の規定は、建築基準法第69条に規定する建築協定に関し必要な事項を定めるものとする。

(協定事項)

第23条 本市の区域内において、土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者は、当該権利の目的となっている土地について一定の区域を定め、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するため、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準について協定を締結することができる。

(他の法令との関係)

第24条 前条の規定による建築協定の内容は、建築に関する法律及びこれに基づく命令並びに建築に関する条例の規定に適合するものでなければならない。

第6章 開発事業の協議

(適用範囲)

第25条 この章の規定は、次に掲げる開発事業について適用する。ただし、自己の居住の用に供する目的で行う開発事業及び国、地方公共団体等が公共目的で行う開発事業については、適用しない。

- (1) 開発行為で、事業施行面積が500平方メートル以上のもの
- (2) 建築物又は特殊建築物の建築で、次のいずれかに該当するもの
 - ア 住戸の数が10以上の共同住宅、長屋、寄宿舎及び下宿
 - イ 高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第2条第1項第6号に規定する建築物の高さをいう。）が10メートルを超えるもの
 - ウ 延べ床面積（政令第2条第1項第4号に規定する床面積の合計をいう。）が300平方メートル以上のもの（農業、林業又は漁業の用に供するものを除く。）
- (3) 現状の土地利用を変更する行為であって、規則で定めるもの
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が特に必要と認めるもの

2 同一の事業者が、開発事業の完了後1年以内に開発事業の区域に隣接して、更に開発事業を行おうとするときは、これを一の開発事業とみなし、前項の規定を適用する。

(開発事業指導基準)

第26条 市長は、事業者が開発事業を行うに当たっては、良好な居住環境の確保並びに公共施設及び公益施設の整備を図るため、開発事業の指導に関する基準を開発事業指導基準として定めるものとする。

(環境配慮指針)

第27条 市長は、事業者が開発事業を行うに当たっては、生活環境及び自然環境の保全及び活用を図るため、配慮すべき事項その他必要な事項を環境配慮指針として定めるものとする。

(開発事業の届出)

第28条 事業者は、開発事業を行おうとするときは、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

2 前項の規定による届出は、法令に基づく許可等の申請を行う前に行うものとする。ただし、法令に別の定めがある場合は、この限りでない。

(標識板の設置)

第29条 事業者は、前条第1項の規定による届出をした日から起算して7日以内に、規則

で定めるところにより、標識板を設置しなければならない。

2 事業者は、前項の規定により標識板を設置したときは、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

3 事業者は、開発事業に着手するときまで、標識板を設置しておかななければならない。

(近隣住民等への説明等)

第30条 事業者は、前条第1項の標識板を設置した日から起算して7日を経過した日以後、近隣住民等に対し規則で定める事項を説明しなければならない。

2 事業者は、開発事業の計画について近隣住民等と誠実な協議を行い、合意するよう努めなければならない。

3 事業者は、第1項の規定による説明を行ったときは、規則で定めるところにより、市長に報告しなければならない。

(環境配慮書の提出)

第31条 事業者は、開発事業を行うに当たり、第27条の環境配慮指針に基づき、規則で定めるところにより、環境配慮書を市長に提出しなければならない。ただし、環境影響評価に関する法令に別の定めがある場合は、この限りでない。

(開発事業事前協議書の提出)

第32条 事業者は、第30条第1項の規定による説明を行った後、規則で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した開発事業事前協議書を市長に提出しなければならない。

(1) 事業者の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）

(2) 開発事業の位置、区域及び面積

(3) 開発事業区域内において予定される建築物等の概要

(4) 開発事業の計画

(5) その他規則で定める事項

(開発事業の縦覧)

第33条 市長は、前条の開発事業事前協議書を受領したときは、あらかじめ、規則で定めるところにより、その旨を公告し、開発事業事前協議書のうち規則で定める図書を、当該公告の日から起算して2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

(意見書の提出等)

第34条 前条の規定による公告があったときは、近隣住民等は、前条の縦覧の期間満了の日までに、縦覧に供された開発事業について、市長に対し意見書を提出することができる。

- 2 市長は、前項の意見書が提出されたときは、前条の縦覧の期間満了後速やかに、当該意見書に対する回答書を当該近隣住民等に送付するものとする。
- 3 市長は、第1項の意見書の内容が事業者に対するものであるときは、当該意見書に対する回答を事業者に対し求めることができる。
- 4 事業者は、前項の回答をするときは、第1項の意見書の内容を配慮するよう努めなければならない。
- 5 市長は、第2項の規定により回答書を送付したときは、あらかじめ、規則で定めるところにより、その旨を公告し、第1項の意見書及び第2項の回答書の写しを、当該公告の日から起算して2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

(事前協議等)

第35条 市長は、開発事業に関する適切な指導又は助言を行うに当たっては、規則で定めるところにより、市の指導又は助言事項を記載した開発事業指導書を事業者に交付しなければならない。

2 事業者は、前項の開発事業指導書を受領したときは、市長と開発事業に関する協議を行わなければならない。

3 前項の協議は、第7条各号の施策等に基づき行うものとする。

(協議書の締結)

第36条 事業者は、前条第2項の協議が調ったときは、合意した事項について、市長と協議書を締結するものとする。

(協議書の効力の失効)

第37条 前条の規定により協議書を締結した日から起算して、1年以内に開発事業が着手されない場合は、効力を失うものとし、改めて第28条から前条までの規定による手続を行わなければならない。

(事業着手の制限)

第38条 事業者は、協議書を締結した後でなければ、開発事業に着手してはならない。

(着手届)

第39条 事業者は、開発事業に着手しようとするときは、着手の日の7日前までに、規則で定めるところにより、着手届を市長に提出しなければならない。

(完了届)

第40条 事業者は、開発事業が完了したときは、完了の日から起算して7日以内に、規則で定めるところにより、完了届を市長に提出しなければならない。

(完了検査)

第41条 市長は、前条の完了届を受理した場合において必要があると認めるときは、規則で定めるところにより、第36条の規定により合意した協議事項について、検査を行うことができる。

(開発事業の変更)

第42条 第28条から前条までの規定は、第36条の規定により協議書を締結した開発事業の変更について準用する。

2 前項の変更は、同項の規定にかかわらず、規則で定める事項に係る開発事業の変更である場合にあっては、事業計画変更届出書の提出により行うことができる。

3 事業者は、前項の規定により事業計画変更届出書を提出したときは、協議書を変更するとともに適切な方法により近隣住民等にその内容を周知しなければならない。

(開発事業の廃止)

第43条 事業者は、第28条第1項の規定による届出をした後、開発事業が完了するまでの間に、開発事業を廃止するときは、規則で定めるところにより、開発事業廃止届出書を市長に提出しなければならない。

2 事業者は、前項の規定により開発事業廃止届出書を提出したときは、第29条第1項の標識板の設置後であれば、速やかに当該標識板を撤去するとともに適切な方法により近隣住民等にその旨を周知しなければならない。

(報告及び調査)

第44条 市長は、必要があると認めるときは、事業者に対し、第36条の規定により合意した協議事項について報告を求め、又はその職員に、開発事業の区域に立ち入り、調査させることができる。

2 前項の規定による立入調査をする職員は、その身分を示す証票を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

第7章 白井市まちづくり審議会

(白井市まちづくり審議会)

第45条 この条例に基づくまちづくりに関する事項の適正かつ円滑な運営を図るため、白井市まちづくり審議会（以下「審議会」という。）を置く。

2 審議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項を調査審議し、答申する。

(1) 第11条第1項の地区まちづくり計画の素案

(2) 第12条第1項の地区まちづくり計画

- (3) 第47条の規定による勧告
 - (4) その他市長が必要と認めるもの
- 3 審議会は、委員10人以内をもって組織する。
- 4 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱し、又は任命する。
- (1) 学識経験を有する者 3人以内
 - (2) 市民 3人以内
 - (3) 市内団体の代表者 3人以内
 - (4) 市職員 1人
- 5 委員の任期は、3年とし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。ただし、再任を妨げない。
- 6 審議会は、この条例に基づきまちづくりに関する事項に関し必要があると認めるときは、市長に意見を述べることができる。
- 7 審議会の会議は、原則として公開するものとする。
- 8 審議会の会議を非公開とする決定の手續は、審議会の長が当該審議会に諮って行うものとし、出席委員の過半数により決定する。ただし、可否同数の場合は、審議会の長がこれを決定する。
- 9 審議会は、会議を非公開と決定した場合は、その理由を明らかにしなければならない。
- 10 前各項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(一部改正〔令和4年条例1号〕)

第8章 雑則

(地位の承継)

第46条 第36条の規定により協議書を締結した事業者について相続、合併又は分割（当該事業を承継させるものに限る。）があったときは、相続人（相続人が2人以上ある場合において、その全員により当該事業を承継すべき相続人を選定したときは、その者）、合併後存続する法人若しくは合併により設立された法人又は分割により当該事業を承継した法人は、当該協議書を締結した事業者の地位を承継する。

- 2 前項の規定により事業者の地位を承継した者は、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

(勧告)

第47条 市長は、事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、審議会の意見を聴いた

上で、当該事業者に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

- (1) 第14条の2第1項の規定による届出を行わないとき。
- (2) 第14条の2第4項の規定による要請を受け入れないとき。
- (3) 第36条の規定により締結した協議書の内容に違反して、開発事業を行ったとき。
- (4) 第38条の規定に違反して、開発事業に着手したとき。
- (5) 第42条第3項の規定に違反して、開発事業に着手したとき。
- (6) 第44条第1項の規定による報告及び立入調査を拒んだとき。

(一部改正〔平成29年条例10号〕)

(公表)

第48条 市長は、前条の規定による勧告をした場合において、その勧告を受けた者がその勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめその事業者意見に意見を述べる機会を与えなければならない。

(委任)

第49条 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16年10月1日から施行する。

(白井市地区計画等の案の作成手続に関する条例等の廃止)

2 次に掲げる条例（以下「旧条例」という。）は、廃止する。

- (1) 白井市地区計画等の案の作成手続に関する条例（平成3年条例第25号）
- (2) 白井市建築協定条例（平成14年条例第3号）

(旧条例の廃止に伴う経過措置)

3 この条例の施行前に旧条例の規定によりなされた手続その他の行為は、この条例の相当規定によりなされた手続その他の行為とみなす。

(開発事業の協議に関する経過措置)

4 この条例の施行の際現に白井市宅地開発指導要綱（平成5年告示第13号。以下「要綱」という。）第4条第4項の規定により協議書を締結している開発事業であって、当該協議書を締結した日から起算して1年以内に着手するものについては、第6章の規定は、適用しない。

5 この条例の施行の際現に要綱第4条第1項の規定により宅地開発事前協議書が提出され、

継続して協議されている開発事業であって、当該宅地開発事前協議書が提出された日から起算して3月以内に協議書が締結されるものについては、第6章の規定は、適用しない。

(白井市特別職の職員で非常勤のもの報酬及び費用弁償等に関する条例の一部改正)

- 6 白井市特別職の職員で非常勤のもの報酬及び費用弁償等に関する条例(昭和32年条例第5号)の一部を次のように改正する。

[次のよう]略

附 則(平成29年条例第10号)

この条例は、平成29年4月1日から施行する。

附 則(令和4年条例第1号)

(施行期日)

- 1 この条例は、令和4年8月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例による改正後の各条例の規定は、この条例の施行の日以後に委嘱又は任命される委員の任期について適用し、この条例の施行の際現に委員の職にある者の任期については、なお従前の例による。

白井市まちづくり条例施行規則（抜粋）

平成16年9月13日

規則第21号

〔注〕平成19年9月から改正経過を注記した。

改正 平成17年3月1日規則第4号

平成17年3月25日規則第22号

平成19年9月28日規則第34号

平成20年6月30日規則第28号

平成28年3月3日規則第8号

平成29年3月31日規則第16号

平成30年3月27日規則第10号

平成30年5月2日規則第19号

令和3年3月31日規則第8号

令和4年3月31日規則第15号

（趣旨）

第1条 この規則は、白井市まちづくり条例（平成16年条例第1号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

（近隣住民等の範囲）

第2条 条例第2条第8号の規則で定める範囲は、別表第1に定めるものとする。

（一部改正〔令和4年規則15号〕）

（地区まちづくり協議会の認定）

第3条 条例第9条第2項の認定の申請は、地区まちづくり協議会認定申請書（別記第1号様式）に、次に掲げる書類を添付して行うものとする。

- (1) 構成員名簿
- (2) 地区の区域を示す図面
- (3) 会則
- (4) 地区内の土地所有者等の過半数が地区まちづくり協議会の設立について同意している旨を証する書面

2 条例第9条第2項の認定の通知は、地区まちづくり協議会認定通知書（別記第2号様式）により行うものとする。

3 条例第9条第3項の規定による協議会の変更は、地区まちづくり協議会変更届出書

(別記第2号様式の2)により行うものとする。

(一部改正〔平成29年規則16号〕)

(地区まちづくり計画の素案の提出)

第4条 条例第10条第1項の規定による地区まちづくり計画の素案の提出は、地区まちづくり計画素案提案書(別記第3号様式)に、次に掲げる書類を添付して行うものとする。

- (1) 地区まちづくり計画の地区の区域を示す図面
- (2) 提案申請を行う時点における地区まちづくり計画に係る地区の土地所有者等一覧表(別記第3号様式の2)
- (3) 地区内の土地所有者等の3分の2以上の者が地区まちづくり計画の素案について同意している旨を証する書面
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(一部改正〔平成29年規則16号〕)

(地区まちづくり計画の素案に対する措置の決定)

第5条 条例第11条第1項の規定による通知は、地区まちづくり計画素案措置決定通知書(別記第4号様式)により行うものとする。

(地区まちづくり計画が策定された地区の開発事業の届出)

第5条の2 条例第14条の2第1項の規定による開発事業の届出は、地区まちづくり計画等が策定された地区の開発事業の届出書(別記第4号様式の2)に、次に掲げる書類を添付して行わなければならない。

- (1) 位置図
- (2) 地区まちづくり計画に適合していることを確認できる図面
- (3) 条例第14条の2第2項の規定による協議に係る協議結果報告書(別記第4号様式の3)
- (4) その他市長が必要と認める書類

2 前項の届出は、当該開発事業に係る法令(条例及び規則を含む。)に基づく確認、認定、許可等の申請をしようとする日又は開発事業に着手しようとする日のどちらか早い日の30日前までに行わなければならない。

(追加〔平成29年規則16号〕)

(まちづくり専門家の派遣等)

第6条 地区まちづくり協議会は、条例第15条第2項の規定による派遣(以下「派遣」

という。)を受けようとするときは、派遣を希望する日の3週間前までにまちづくり専門家派遣申請書(別記第5号様式)を市長に提出するものとする。

2 市長は、前項の申請書の提出があったときは、まちづくり専門家派遣決定通知書(別記第6号様式)により、地区まちづくり協議会に通知するものとする。

3 地区まちづくり協議会は、派遣を受けたときは、まちづくり専門家実績報告書(別記第7号様式)を市長に提出しなければならない。

(地区計画等の原案の申出)

第7条 条例第18条の書類は、地区計画等原案申出書(別記第8号様式)によるものとし、地区計画等の原案の申出を行う区域を示す図面を添付するものとする。

(一部改正〔令和4年規則15号〕)

(開発事業の適用範囲)

第8条 条例第25条第1項第3号の規則で定めるものは、次に掲げる行為とする。

(1) 千葉県廃棄物の処理の適正化等に関する条例(平成14年千葉県条例第3号)

第12条第1項に規定する小規模産業廃棄物処理施設を設置する行為

(2) 電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法(平成2

3年法律第108号)第2条第3項に規定する再生可能エネルギー発電設備のうち出力50キロワット以上の太陽光発電施設を設置する行為

(全部改正〔平成30年規則19号〕、一部改正〔令和4年規則15号〕)

(開発事業の届出)

第9条 条例第28条第1項の規定による届出は、開発事業届出書(別記第9号様式)に、次に掲げる図書を添付して行うものとする。

(1) 位置図

(2) 土地利用計画図

(標識板の設置)

第10条 条例第29条第1項の標識板は、開発事業標識板(別記第10号様式)とし、開発事業区域内において近隣住民等から見やすい場所に設置するものとする。

2 条例第29条第2項の規定による届出は、標識板設置届出書(別記第11号様式)に、次に掲げる図書を添付して行うものとする。

(1) 開発事業標識板を設置した場所を明示した位置図

(2) 開発事業標識板を設置したときに撮影した写真

(3) 第2条の範囲を明示した書類

(一部改正〔令和4年規則15号〕)

(説明事項)

第11条 条例第30条第1項の規則で定める事項は、別表第2に定めるものとする。

2 条例第30条第3項の規定による報告は、報告書(別記第12号様式)により行うものとする。

(環境配慮書)

第12条 条例第31条の環境配慮書は、別記第13号様式によるものとする。

(開発事業事前協議書)

第13条 条例第32条の開発事業事前協議書は、別記第14号様式によるものとし、別表第3に定める図書を10部、添付するものとする。

(開発事業の公告事項)

第14条 条例第33条の規定による公告は、次に掲げる事項について、白井市役所前掲示場に掲示して行うものとする。

- (1) 事業者の住所及び氏名(法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)
- (2) 開発事業の名称及び目的
- (3) 開発事業の場所及び面積
- (4) 縦覧場所及び期間

(縦覧図書)

第15条 条例第33条の規則で定める図書は、別表第4に定めるものとする。

2 条例第33条の縦覧は、都市建設部都市計画課において行うものとする。

(一部改正〔平成30年規則10号〕)

(意見書)

第16条 条例第34条第1項の意見書は、別記第15号様式によるものとする。

(回答書)

第17条 条例第34条第2項の回答書は、別記第16号様式によるものとする。

(回答書の公告事項等)

第18条 第14条及び第15条第2項の規定は、条例第34条第5項の規定による公告及び縦覧について準用する。

(開発事業指導書)

第19条 条例第35条第1項の開発事業指導書は、別記第17号様式によるものとする。

る。

(着手届)

第20条 条例第39条の着手届は、別記第18号様式によるものとし、次に掲げる図書を添付するものとする。

(1) 位置図

(2) 工程表

(完了届)

第21条 条例第40条の完了届は、別記第19号様式によるものとし、次に掲げる図書を添付するものとする。

(1) 竣工図

(2) 公共施設及び公益施設の完成施工図

(3) 公共施設及び公益施設の構造図

(4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(完了検査)

第22条 市長は、条例第41条の検査（以下「完了検査」という。）を行った場合であって、協議事項に適合していると認めたときは、検査結果通知書（別記第20号様式）を事業者に交付するものとする。

2 市長は、完了検査を行うときは、あらかじめ事業者はその旨を通知するものとする。

(開発事業の変更)

第23条 条例第42条第2項の規則で定める事項は、次に掲げるものとする。

(1) 事業者の変更（条例第36条の規定により締結した協議書に基づき、変更後の事業者が同一の開発事業を行う場合に限る。）

(2) 開発事業区域の面積の変更のうち、1割未満の面積の減少を伴う変更

(3) その他市長が必要と認める事項

2 条例第42条第2項の事業計画変更届出書は、別記第21号様式によるものとし、開発事業を変更したことを証する書類を添付するものとする。

(開発事業の廃止)

第24条 条例第43条第1項の開発事業廃止届出書は、別記第22号様式によるものとする。

(身分の証明)

第25条 条例第44条第2項の身分を示す証票は、立入調査員証（別記第23号様式）

とする。

(地位の承継)

第26条 条例第46条第2項の規定による承継は、開発事業承継届出書(別記第24号様式)に、事業者の地位を承継している旨を証する書類を添付して行うものとする。

(勧告)

第27条 条例第47条の規定による勧告は、勧告書(別記第25号様式)により行うものとする。

(公表)

第28条 条例第48条第1項の規定による公表(以下「公表」という。)は、あらかじめ公表通知書(別記第26号様式)を事業者に送付してからでなければ、行ってはならない。

2 条例第48条第2項の意見は、前項の公表通知書が到達した日から起算して2週間以内に、意見を記載した書面を市長に提出することにより行うものとする。

3 公表は、次に掲げる事項を、白井市役所前掲示場への掲示、市のホームページへの掲載その他市長が適当と認める方法により行うものとする。

(1) 開発事業の名称

(2) 開発事業の場所

(3) 事業者の住所及び氏名(法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)

(4) 違反の事実

附 則

この規則は、平成16年10月1日から施行する。

附 則(平成17年規則第4号)

この規則は、平成17年3月7日から施行する。

附 則(平成17年規則第22号)

(施行期日)

1 この規則は、平成17年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行前に、改正前のそれぞれの規則の規定により調製した用紙は、この規則の施行後においても、当分の間、所要の調整をして使用することができる。

附 則(平成19年規則第34号)

(施行期日)

- 1 この規則は、平成19年10月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則の施行前に、この規則による改正前の白井市まちづくり条例施行規則の規定により調製した用紙は、この規則の施行後においても、当分の間、所要の調整をして使用することができる。

附 則 (平成20年規則第28号)

この規則は、平成20年7月1日から施行する。

附 則 (平成28年規則第8号)

この規則は、平成28年4月1日から施行する。

附 則 (平成29年規則第16号)

この規則は、平成29年4月1日から施行する。

附 則 (平成30年規則第10号) 抄

(施行期日)

- 1 この規則は、平成30年4月1日から施行する。

附 則 (平成30年規則第19号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則 (令和3年規則第8号)

(施行期日)

- 1 この規則は、令和3年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則の施行前に、改正前のそれぞれの規則の規定により調製した用紙は、この規則の施行後においても、当分の間、所要の調整をして使用することができる。

附 則 (令和4年規則第15号)

(施行期日)

- 1 この規則は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則による改正後の白井市まちづくり条例施行規則の規定は、この規則の施行の日以後に白井市まちづくり条例(平成16年条例第1号)第28条の規定による届出を行う開発事業について適用し、同日前に届出を行った開発事業については、なお従前の例による。

別表第 1 (第 2 条関係)

(一部改正 [平成 20 年規則 28 号・令和 4 年 15 号])

開発事業の区分		近隣住民等の範囲
条例第 25 条第 1 項第 1 号に規定する開発事業	事業施行面積が 3,000 平方メートル未満の場合	(1) 開発事業区域の境界から水平距離 20 メートル (2) 建築物により冬至日の午前 9 時から 1 時間ごとに午後 3 時までの各時刻に平均地盤面に日影を生じさせる範囲 (当該建築物の高さが 10 メートルを超える場合に限り。) (3) 建築物によりテレビジョン放送の電波の受信障害の影響を受けるおそれのある敷地 (当該建築物の高さが、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域にあっては 10 メートル、それ以外の地域にあっては 15 メートルを超える場合に限り。) (4) 建築物の敷地境界から当該建築物の高さの 2 倍の水平距離
	事業施行面積が 3,000 平方メートル以上の場合	(1) 開発事業区域の境界から水平距離 50 メートル (2) 建築物により冬至日の午前 9 時から 1 時間ごとに午後 3 時までの各時刻に平均地盤面に日影を生じさせる範囲 (当該建築物の高さが 10 メートルを超える場合に限り。) (3) 建築物によりテレビジョン放送の電波の受信障害の影響を受けるおそれのある敷地 (当該建築物の高さが、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域にあっては 10 メートル、それ以外の地域にあっては 15 メートルを超える場合に限り。) (4) 建築物の敷地境界から当該建築物の高さの 2 倍の水平距離

		(4) 建築物の敷地境界から当該建築物の高さの2倍の水平距離
条例第25条第1項第2号に規定する開発事業	延べ床面積が3,000平方メートル未満の場合	<p>(1) 開発事業区域の境界から水平距離20メートル</p> <p>(2) 建築物により冬至日の午前9時から1時間ごとに午後3時までの各時刻に平均地盤面に日影を生じさせる範囲（当該建築物の高さが10メートルを超える場合に限る。）</p> <p>(3) 建築物によりテレビジョン放送の電波の受信障害の影響を受けるおそれのある敷地（当該建築物の高さが、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域にあっては10メートル、それ以外の地域にあっては15メートルを超える場合に限る。）</p> <p>(4) 建築物の敷地境界から当該建築物の高さの2倍の水平距離</p>
	延べ床面積が3,000平方メートル以上の場合	<p>(1) 開発事業区域の境界から水平距離50メートル</p> <p>(2) 建築物により冬至日の午前9時から1時間ごとに午後3時までの各時刻に平均地盤面に日影を生じさせる範囲（当該建築物の高さが10メートルを超える場合に限る。）</p> <p>(3) 建築物によりテレビジョン放送の電波の受信障害の影響を受けるおそれのある敷地（当該建築物の高さが、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域にあっては10メートル、それ以外の地域にあっては15メートルを超える場合に限る。）</p> <p>(4) 建築物の敷地境界から当該建築物の高さの</p>

		2倍の水平距離
条例第25条第1項第3号に規定する開発事業	事業施行面積が3,000平方メートル未満の場合	<p>(1) 開発事業区域の境界から水平距離20メートル</p> <p>(2) 建築物により冬至日の午前9時から1時間ごとに午後3時までの各時刻に平均地盤面に日影を生じさせる範囲（当該建築物の高さが10メートルを超える場合に限る。）</p> <p>(3) 建築物によりテレビジョン放送の電波の受信障害の影響を受けるおそれのある敷地（当該建築物の高さが、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域にあっては10メートル、それ以外の地域にあっては15メートルを超える場合に限る。）</p> <p>(4) 建築物の敷地境界から当該建築物の高さの2倍の水平距離</p>
	事業施行面積が3,000平方メートル以上の場合	<p>(1) 開発事業区域の境界から水平距離50メートル</p> <p>(2) 建築物により冬至日の午前9時から1時間ごとに午後3時までの各時刻に平均地盤面に日影を生じさせる範囲（当該建築物の高さが10メートルを超える場合に限る。）</p> <p>(3) 建築物によりテレビジョン放送の電波の受信障害の影響を受けるおそれのある敷地（当該建築物の高さが、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域にあっては10メートル、それ以外の地域にあっては15メートルを超える場合に限る。）</p> <p>(4) 建築物の敷地境界から当該建築物の高さの2倍の水平距離</p>

別表第2（第11条第1項関係）

（一部改正〔令和4年規則15号〕）

開発事業の区分	説明事項
<p>条例第25条第1項第1号に規定する開発事業</p>	<p>1 位置</p> <p>2 区域</p> <p>3 事業内容</p> <p>(1) 事業施行面積</p> <p>(2) 建物用途</p> <p>(3) 建築物の規模</p> <p>(4) 建築物の配置</p> <p>(5) 建築物の戸数又は区画数</p> <p>(6) 切土盛土に関すること。</p> <p>(7) 道路に関すること。</p> <p>(8) 上水道及び下水道（雨水を含む。）に関すること。</p> <p>(9) 日影に関すること。</p> <p>(10) テレビジョン放送の電波の受信障害に関すること。</p> <p>(11) 環境配慮に関すること。</p> <p>4 工事車両経路</p> <p>5 工事期間</p> <p>6 事業者</p> <p>7 工事施行者</p> <p>8 事業者及び工事施行者の連絡先</p>
<p>条例第25条第1項第2号に規定する開発事業</p>	<p>1 位置</p> <p>2 区域</p> <p>3 事業内容</p> <p>(1) 事業施行面積</p> <p>(2) 建物用途</p> <p>(3) 建築物の規模</p> <p>(4) 建築物の配置</p> <p>(5) 建築物の戸数</p> <p>(6) 上水道及び下水道（雨水を含む。）に関すること。</p>

	<ul style="list-style-type: none"> (7) 日影に関する事。 (8) テレビジョン放送の電波の受信障害に関する事。 (9) 環境配慮に関する事。 <ul style="list-style-type: none"> 4 工事車両経路 5 工事期間 6 事業者 7 工事施行者 8 事業者及び工事施行者の連絡先
条例第25条第1項第3号に規定する開発事業	<ul style="list-style-type: none"> 1 位置 2 区域 3 事業概要 <ul style="list-style-type: none"> (1) 事業施行面積 (2) 事業内容 (3) 工作物に関する事。 (4) 上水道及び下水道（雨水を含む。）に関する事。 (5) 切土盛土に関する事。 (6) テレビジョン放送の電波の受信障害に関する事。 (7) 環境配慮に関する事。 4 工事車両経路 5 工事期間 6 事業者 7 工事施行者 8 事業者及び工事施行者の連絡先

別表第3（第13条関係）

（一部改正〔令和4年規則15号〕）

種類等
環境配慮書
報告書
委任状
土地の登記事項証明書の写し（開発事業区域内の全部）
公図の写し（開発事業区域に隣接する土地の所有権を有する者を明示）

位置図（開発事業区域を赤枠により明示）
区域図（開発事業区域を赤枠により明示）
現況図（開発事業区域を赤枠により明示）
境界確定図の写し（境界確定区域を赤枠により明示）
求積図
土地利用計画図
公園及び緑地計画平面図
造成計画平面図及び断面図
道路計画平面図及び断面図
給水計画平面図
排水計画平面図及び断面図
雨水流量計算書
貯水槽、給水施設、排水施設及び道路等構造図
擁壁の断面図
消防水利平面図
工事車両通行経路図
その他市長が必要と認めるもの

備考 建築行為を伴う場合にあつては、次に掲げる図面を添付するものとする。

- 1 配置図
- 2 建物立面図（2面以上）
- 3 各階平面図
- 4 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第1条の3第1項の日影図

別表第4（第15条関係）

（一部改正〔令和4年規則15号〕）

図書
開発事業事前協議書
環境配慮書
報告書
委任状
位置図

区域図
現況図
求積図
土地利用計画図
公園及び緑地計画平面図
造成計画平面図及び断面図
道路計画平面図及び断面図
給水計画平面図
排水計画平面図及び断面図
雨水流量計算書
貯水槽、給水施設、排水施設及び道路等構造図
擁壁の断面図
消防水利平面図
工事車両通行経路図
その他市長が必要と認めるもの

備考 建築行為を伴う場合にあつては、次に掲げる図面を添付するものとする。

- 1 配置図
- 2 建物立面図
- 3 各階平面図
- 4 建築基準法施行規則第1条の3第1項の日影図

（宛先）白井市長

事業者 住 所
氏 名
電話番号 ()
(法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称
及び代表者の氏名)

白井市まちづくり条例第31条の規定により、環境配慮書を提出します。

◎記載上の注意： 以下の事項について、行う場合は「○」を、行わない場合は「×」を、該当しない場合は「-」をチェック欄に記入し、記述欄に内容（「○」の場合は具体的に実施内容、「×」の場合は実施しない理由、「-」の場合は該当しない理由）を記入してください。

1 開発事業関係

基本目標	豊かな自然と人が共生するまち		
環境配慮項目	公園・緑地 「まちのみどりの保全・創出」		
	配 慮 事 項	チェック欄	記 述 欄
①	緑化及び防災を考慮した生垣整備及び緩衝緑地機能に配慮します。		都市計画課 □
②	緑化重点地区（富士・白井地区）におけるオープンスペースや緑の確保（公園、緑地、広場、ポケットパーク）に努めます。		都市計画課 □
③	緑化の際にはみどりの多面的機能の発揮に配慮します。		都市計画課 □ 環境課 □

基本目標	豊かな自然と人が共生するまち		
環境配慮項目	森林・水辺・動植物 「里山環境の保全」「生物多様性の保全」		
	配 慮 事 項	チェック欄	記 述 欄
①	薬品の使用に際しては、使用量の適正化・減量化等により、生態系への影響防止や環境汚染の防止に努めます。		環境課 □
②	連続した水辺や樹林地などの自然環境の分断を避けるように努めます。		環境課 □
③	野生動植物の生息・生育場所の保全に配慮します。		環境課 □
④	居住者等に対して、農作業の一環として害虫予防のため薬剤を散布することや肥培管理のため施肥することを説明し、理解を得るよう努めます。		産業振興課 □

基本目標	安全・安心を維持し、快適に住み続けられるまち		
環境配慮項目	大気汚染 「健康・快適な環境の保全」		
	配 慮 事 項	チェック欄	記 述 欄
①	大気汚染物質の排出量が少ない設備の導入について検討します。		環境課 □
②	事業活動に伴う粉じんが周囲に飛散しないよう適正に管理します。		環境課 □
③	有機溶剤を取り扱う工場・事業場、建築工事等における塗装作業などにおいては、揮発性有機化合物（VOC）の放出抑制のため、保管容器の蓋閉めの徹底や、低VOC製品の採用に努めます。		環境課 □
④	ごみの野焼きはしません。		環境課 □
⑤	担当者を選任するなどし、日常の監視、定期的な測定等、適正な維持管理を行います。		環境課 □

基本目標	安全・安心を維持し、快適に住み続けられるまち		
環境配慮項目	騒音 「健康・快適な環境の保全」		
	配 慮 事 項	チェック欄	記 述 欄
①	騒音発生源の設備や機器を導入する際は、低騒音型機器の設備や機器の導入に努めます。		環境課 □
②	騒音発生源の設備や機器を導入する際は、近隣の住宅街、学校、病院等に接している場所に設置しないよう十分配慮します。		環境課 □
③	駐車場の設置に当たっては、周辺に及ぼす騒音の影響が最小限となるよう位置や構造等に配慮します。		環境課 □
④	駐車場内等において、車両の不必要なクラクションや空ぶかしを禁止します。		環境課 □
⑤	運送車両への過積載をしません。		環境課 □
⑥	担当者を選任するなどし、日常の監視、定期的な測定等、適正な維持管理を行います。		環境課 □

基本目標	安全・安心を維持し、快適に住み続けられるまち		
環境配慮項目	振動 「健康・快適な環境の保全」		
	配 慮 事 項	チェック欄	記 述 欄
①	振動発生源の設備や機器を導入する際は、低振動型機器の設備や機器の導入に努めます。		環境課 □
②	振動発生源の設備や機器を導入する際は、近隣の住宅街、学校、病院等に接している場所に設置しないよう十分配慮します。		環境課 □
③	担当者を選任するなどし、日常の監視、定期的な測定等、適正な維持管理を行います。		環境課 □

基本目標	安全・安心を維持し、快適に住み続けられるまち			
環境配慮項目	悪臭 「健康・快適な環境の保全」			
	配慮事項	チェック欄	記述欄	担当課
①	設備の適正な運転や使用による周辺地域への悪臭の防止に努めます。			環境課 □
②	担当者を選任するなどし、日常の監視、定期的な測定、適正な維持管理を行います。			環境課 □

基本目標	安全・安心を維持し、快適に住み続けられるまち			
環境配慮項目	有害化学物質 「健康・快適な環境の保全」			
	配慮事項	チェック欄	記述欄	担当課
①	特定有害化学物質は、土壌汚染、地下水汚染のないよう適正使用・適正管理・適正処理を徹底します。			環境課 □
②	担当者を選任するなどし、日常の監視、定期的な測定等、適正な維持管理を行います。			環境課 □

基本目標	安全・安心を維持し、快適に住み続けられるまち			
環境配慮項目	水質 「健康・快適な環境の保全」			
	配慮事項	チェック欄	記述欄	担当課
①	事業排水、生活排水から河川や水路の水質汚濁を防止するため、公共下水道の整備区域では公共下水道に接続します。			上下水道課 □
②	事業活動に伴って水質汚濁物質が発生しないよう、排水処理施設の導入などにより、発生負荷量の抑制に努めます。			環境課 □
③	排水処理施設は、適正に維持管理します。			環境課 □
④	雨水浸透枳の設置や透水性舗装などにより雨水の地下浸透に努めます。			環境課 □ 道路課 □
⑤	担当者を選任するなどし、日常の監視、定期的な測定等、適正な維持管理を行います。			環境課 □

基本目標	安全・安心を維持し、快適に住み続けられるまち			
環境配慮項目	光害 「健康・快適な環境の保全」			
	配慮事項	チェック欄	記述欄	担当課
①	屋外照明や広告塔照明の設置に当たっては、住宅街、学校、病院などに影響しないよう十分配慮します。			環境課 □
②	屋外照明や広告塔照明の設置に当たっては、野生植物の生態系や農作物などに影響しないよう十分配慮します。			環境課 □

基本目標	安全・安心を維持し、快適に住み続けられるまち			
環境配慮項目	交通対策 「健康・快適な環境の保全」			
	配慮事項	チェック欄	記述欄	担当課
①	駐車場等の出入り口は、原則として生活道路に面する場所には設置しないよう努めます。			市民活動支援課□
②	駐車場等の出入り口は、交差点から5m以上の距離を確保するように努めます。			道路課 □
③	駐車場等の出入り口は安全を確保するため見通しを良くするとともに停止線、カーブミラー、照明等の交通安全施設を設置するよう努めます。			市民活動支援課□ 道路課 □
④	駐車場等の出入り口には、歩行者と車両の事故を防止するため誘導員を配置するよう努めます。			市民活動支援課□ 学校政策課 □
⑤	必要に応じて、敷地内に駐車待ちスペース等を確保します。			都市計画課 □
⑥	来客の車両が迂回のため、生活道路を通過することがないよう必要な箇所に案内標示を設置するなど、適切な誘導をするための対策を実施します。			道路課 □
⑦	施設の利用等に見合った適正規模の駐車場を確保することにより、周辺地域や沿道での交通渋滞の軽減に努めます。			都市計画課 □

基本目標	ごみを減らし、資源の循環に取り組みまち			
環境配慮項目	廃棄物・リサイクル 「ごみ減量の推進」「ごみの資源化の推進」			
	配慮事項	チェック欄	記述欄	担当課
①	再生資源を利用した製品、原材料などの使用に努めます。			環境課 □
②	廃棄物の再生利用を行うことによる廃棄物の減量化に努めます。			環境課 □
③	事業活動から発生する生ごみの堆肥化等に努め、ごみの減量化を推進します。			環境課 □
④	事業活動等に伴って生じた廃棄物の分別を徹底し、再資源化に努めます。			環境課 □
⑤	トレイやペットボトル等の資源回収ボックスの設置に努めます。			環境課 □
⑥	自動販売機を設置する際は、空き缶などの回収ボックスの設置に努めます。			環境課 □
⑦	商業施設等における廃棄物の保管施設の設置については、種類別に分別し飛散又は流出しないよう適切な保管に努めます。			環境課 □
⑧	共同住宅又は宅地開発等における集積所の設置については、開発事業指導基準第21条の規定による基準を遵守します。			環境課 □

基本目標	地球温暖化対策に取り組み、気候変動に備えるまち			
環境配慮項目	エネルギー 「省エネルギーの促進」			
	配慮事項	チェック欄	記述欄	担当課
①	節水型機器を導入するなど節水に努めます。			環境課 □
②	雨水を貯留し、庭木や鉢花に散水するなど雨水を有効に活用します。			環境課 □
③	雨水排水をトイレ洗浄水などの雑用水として利用できるよう努めます。			環境課 □

基本目標	地球温暖化対策に取り組み、気候変動に備えるまち			
環境配慮項目	エネルギー 「再生可能エネルギーの普及拡大」「省エネルギーの促進」			
	配 慮 事 項	チェック欄	記 述 欄	担当課
①	省エネ法や温暖化対策法を順守します。			環境課 □
②	空調の温度管理を行うなど省エネルギーを推進します。			環境課 □
③	省エネルギー型機器の導入に努めます。			環境課 □
④	建物の断熱構造化等による省エネルギー化に努めます。			環境課 □
⑤	太陽熱温水器などのクリーンエネルギーの導入に努めます。			環境課 □
⑥	E S C O事業の活用やコージェネレーションシステム（エネルギー効率の優れた発電と同時に発生した排熱を利用して、給湯・暖房などを行うエネルギー供給システム）等省エネルギー設備・機器の導入に努めます。 ※E S C O事業：省エネ改修等により顧客の光熱水費等の経費を削減し、削減実績の一部を報酬として受け取る事業。			環境課 □
⑦	太陽光発電システムの設置など、再生可能エネルギーの導入を検討します。			環境課 □

基本目標	地球温暖化対策に取り組み、気候変動に備えるまち			
環境配慮項目	脱炭素 「交通対策による脱炭素化の推進」「脱炭素型まちづくりの推進」			
	配 慮 事 項	チェック欄	記 述 欄	担当課
①	自動車の使用に際しては、次世代自動車の使用に努めます。			環境課 □
②	アイドリングストップや緩やかな発進など、環境に配慮した自動車の運転（エコドライブ）に努めます。			環境課 □
③	建築物の新築・改修時は、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律を遵守し、環境認証制度の取得に努めます。			環境課 □
④	建築物の新築・改修時は、Z E B化の導入を検討します。			環境課 □

2 工事期間関係

共通事項

	配 慮 事 項	チェック欄	記 述 欄	担当課
	工事に際し、近隣住民等から苦情等があった場合は、市と協議のうえ、原因を究明し、対策を講じます。また、当該近隣住民等に対策等を説明し、理解を得るよう努めます。			関係各課 □

基本目標	安全・安心を維持し、快適に住み続けられるまち			
環境配慮項目	大気汚染 「健康・快適な環境の保全」			
	配 慮 事 項	チェック欄	記 述 欄	担当課
①	工事用車両による周辺への大気汚染の影響を低減するため、運行経路、運行時間などを配慮します。			環境課 □
②	工事用車両による土砂運搬等からの粉じん発生の防止に努めます。			環境課 □
③	工事中の粉じんの発生を防止するため、工事現場内及び工事用道路には必要に応じ、散水や粉じん防止用のシートを設置するなど、適切な措置を講じます。			環境課 □
④	解体については、使用建材（アスベスト等）に留意し、適切な措置を講じます。			環境課 □
⑤	工事で使用する車両等は次世代自動車の使用に努めるとともに、搬送車両の適切な使用に努めます。			環境課 □
⑥	工事で使用する重機については、低燃費化、低公害化に努めるとともに、重機使用の適正化や効率化に努めます。			環境課 □

基本目標	安全・安心を維持し、快適に住み続けられるまち			
環境配慮項目	騒音・振動 「健康・快適な環境の保全」			
	配 慮 事 項	チェック欄	記 述 欄	担当課
①	工事用車両による周辺への騒音・振動の影響を軽減するため、運行経路、運行時間などに配慮します。			環境課 □
②	工事の際、低騒音、低振動型の建設機材及び工法を採用するなど、騒音や振動の低減に努めます。			環境課 □
③	必要な場合は、工事区域に鋼板製の仮囲いを設置するなどの騒音対策を講じます。			環境課 □

基本目標	安全・安心を維持し、快適に住み続けられるまち			
環境配慮項目	悪臭 「健康・快適な環境の保全」			
	配 慮 事 項	チェック欄	記 述 欄	担当課
①	防水工事や塗料噴き付け工事など、悪臭の発生が予想される場合は、適切な工事手法を採用するなど、その低減に努めます。			環境課 □

基本目標	安全・安心を維持し、快適に住み続けられるまち			
環境配慮項目	水質 「健康・快適な環境の保全」			
	配 慮 事 項	チェック欄	記 述 欄	担当課
①	工事中は、工事に伴う土壌汚染を発生させないよう、適切な工法で行います。			環境課 □
②	工事現場において、土質ボーリング調査を行うなど、地盤沈下を生じないよう適切な工法により行います。			環境課 □
③	掘削工事の施工に当たっては、地下水位を低下させないよう努めます。			環境課 □
④	地下水を工事に使用する際は、節水に努めるとともに、節水型工法の採用に努めます。			環境課 □
⑤	工事区域内からの排水は、道路の側溝等に流出しないよう水槽等を設け、バキュームで汲み取り、適正に処理します。			環境課 □

基本目標	安全・安心を維持し、快適に住み続けられるまち			
環境配慮項目	交通対策 「健康・快適な環境の保全」			
	配 慮 事 項	チェック欄	記 述 欄	担当課
①	工事の着工に先立ち、交通管理者の所轄警察署と十分な協議を行い、その指導に従います。			市民活動支援課□
②	工事車両の搬出搬入口及び誘導路付近における安全確保のため、交通整理員を配置して、歩行者等の安全を確保するとともに周辺において交通渋滞等を起こさないよう適切な誘導を行います。			市民活動支援課□
③	通学時間帯の車両運行には十分気をつけます。 登校時間 : ~ : 下校時間 : ~ :			学校政策課 □
④	工事関係車両は、周辺道路への迷惑駐車・違法駐車を行いません。			市民活動支援課□

基本目標	安全・安心を維持し、快適に住み続けられるまち			
環境配慮項目	作業日時 「健康・快適な環境の保全」			
	配 慮 事 項	チェック欄	記 述 欄	担当課
①	作業時間を決定する際は、当該工事が周辺環境（住宅街、学校、病院等）に影響を及ぼさないよう配慮するとともに、近隣住民等の理解を得て作業を行うよう努めます。			環境課 □
②	日曜、祝日は作業を行わないよう努めます。なお、止むを得ず作業を実施する場合は近隣住民等の理解を得るよう努めます。			環境課 □

基本目標	ごみを減らし、資源の循環に取り組むまち			
環境配慮項目	廃棄物・リサイクル 「ごみ減量の推進」「ごみの資源化の推進」			
	配 慮 事 項	チェック欄	記 述 欄	担当課
①	建築物等の解体に際しては、解体材の資源化と有効利用に努め、建築廃材の減量化に努めます。			環境課 □
②	工事に伴う造成残土の処分を適正に行います。			環境課 □
③	工事に伴うコンクリートやアスファルトの処分には、舗装路材や建築資材等として再資源化に努めるなど、建築資材等の有効利用を図ります。			環境課 □

3 太陽光発電施設設置事業関係

共通事項

	配 慮 事 項	チェック欄	記 述 欄	担当課
	関係法令、条例、「事業計画策定ガイドライン（太陽光発電）（資源エネルギー庁）」及び「白井市太陽光発電施設の適正な設置・管理に関するガイドライン」に従い、適正に事業を行うようにします。			関係各課 □

基本目標	安全・安心を維持し、快適に住み続けられるまち			
	地球温暖化対策に取り組む、気候変動に備えるまち			
環境配慮項目	適正な土地の選定 「健康・快適な環境の保全」「再生可能エネルギーの普及拡大」「省エネルギーの促進」			
	配 慮 事 項	チェック欄	記 述 欄	担当課
①	関係法令、条例、「事業計画策定ガイドライン（太陽光発電）（資源エネルギー庁）」及び「白井市太陽光発電施設の適正な設置・管理に関するガイドライン」に従い、土地及び周辺環境の調査を行うように努めます。			環境課 □
②	土地の選定に当たっては、事前に土地の利用可能性の確認に努めます。			環境課 □
③	土地の選定に当たっては、土砂災害の防止、土砂流出の防止、水害の防止、水資源の保護、植生の保護、希少野生動植物の個体及び生息・生育環境の保全、周辺環境との調和などに配慮します。			環境課 □
④	土地の選定に当たっては、反射光等による近隣住民の住環境への影響がないように考慮します。			環境課 □

基本目標	安全・安心を維持し、快適に住み続けられるまち			
	地球温暖化対策に取り組む、気候変動に備えるまち			
環境配慮項目	地域との関係構築 「健康・快適な環境の保全」「再生可能エネルギーの普及拡大」「省エネルギーの促進」			
	配 慮 事 項	チェック欄	記 述 欄	担当課
①	事業計画作成の初期段階から市や近隣住民の意見を聴き適正なコミュニケーションを図ります。			環境課 □
②	近隣住民に十分配慮して事業を実施し、誠実に対応をとるよう努めます。			環境課 □
③	事業の概要や環境への影響等について、近隣住民へ事業について理解を得られるように努めます。			環境課 □
④	近隣住民への説明に当たっては、説明及び周知の範囲並びに説明方法について市と調整を行うように努めます。			環境課 □
⑤	近隣住民から要望があった場合は、説明会を開催するよう努めます。			環境課 □
⑥	近隣住民から、計画に対する要望、苦情、懸念等があった場合は、丁寧かつ誠意をもって対応するようにします。			環境課 □
⑦	近隣住民との間で、対象設備の設置、維持管理及び事業終了後の撤去について約束した内容について明確にするため、文書の作成を求められた場合は、社会通念上相当な範囲において明文化し必要に応じて合意書、協定書等の締結等をするように努めます。			環境課 □
⑧	周囲の自然や景観、住環境等に配慮し、地域貢献に努めます。			環境課 □

基本目標	安全・安心を維持し、快適に住み続けられるまち			
	地球温暖化対策に取り組む、気候変動に備えるまち			
環境配慮項目	適正な土地開発及び発電設備の設計・施工 「健康・快適な環境の保全」「再生可能エネルギーの普及拡大」「省エネルギーの促進」			
	配 慮 事 項	チェック欄	記 述 欄	担当課
①	関係法令、条例、「事業計画策定ガイドライン（太陽光発電）（資源エネルギー庁）」及び「白井市太陽光発電施設の適正な設置・管理に関するガイドライン」に従い、土地開発及び発電設備の設計・施工を行うように努めます。			環境課 □
②	土地や地域の状況に応じた防災、環境保全のための適正な土地開発及び発電設備の設計・施工を行うように努めます。			環境課 □
③	関係法令、条例、「事業計画策定ガイドライン（太陽光発電）（資源エネルギー庁）」及び「白井市太陽光発電施設の適正な設置・管理に関するガイドライン」に従い、周辺に影響がないよう設置工事に伴う資材や廃棄物等を適正に処理するように努めます。			環境課 □

基本目標	安全・安心を維持し、快適に住み続けられるまち		
	地球温暖化対策に取り組み、気候変動に備えるまち		
環境配慮項目	周辺環境への配慮 「健康・快適な環境の保全」「再生可能エネルギーの普及拡大」「省エネルギーの促進」		
	配 慮 事 項	チェック欄	記 述 欄
①	設計・施工に当たり、発電設備の稼働音等が近隣住民や周辺環境に影響を与えないよう、適正な措置を講ずるようにします。		環境課 □
②	太陽光パネルが防眩処理のされたものであるか確認し、季節や時間帯によって、反射光の影響が及ぶ範囲が変わることに留意します。		環境課 □
③	太陽光パネルからの反射光が周辺環境を害することがないよう、太陽光パネルを周囲と調和したできる限り目立たない色彩とする等、適正な措置を講ずるようにします。		環境課 □
④	発電設備の周囲に近隣住民の生活の場がある場合、事業地からの建設残材の飛散や雑草の繁茂等による周辺環境への影響がないよう管理するように努めます。		環境課 □
⑤	防災、環境保全の観点から計画策定段階で予期しなかった問題が生じた場合や近隣住民から要望、苦情、懸念があった場合、適正な対策を講じ、災害防止や自然環境、近隣への配慮を行うように努めます。		環境課 □
⑥	事業区域内の除草等環境整備に努めるとともに、除草剤、殺虫剤、その他の薬剤を使用する場合は、周辺環境に十分配慮します。発電施設の周囲に近隣住民の生活の場がある場合、薬剤の使用について周知に努めます。		環境課 □

基本目標	安全・安心を維持し、快適に住み続けられるまち		
	地球温暖化対策に取り組み、気候変動に備えるまち		
環境配慮項目	標識の掲示 「健康・快適な環境の保全」「再生可能エネルギーの普及拡大」「省エネルギーの促進」		
	配 慮 事 項	チェック欄	記 述 欄
①	工事開始後速やかに、発電設備の外部から見やすい場所に、設備名称、所在地、発電能力、発電事業者名、保守点検責任者名、連絡先などを記載した標識を掲示するようにします。		環境課 □
②	標識の設置に当たっては、風雨により劣化・風化し文字が消えることがないよう適正な材料を使用するように努めます。		環境課 □
③	標識の設置に当たっては、強風等で標識が外れないように設置するように努めます。		環境課 □

基本目標	安全・安心を維持し、快適に住み続けられるまち		
	地球温暖化対策に取り組み、気候変動に備えるまち		
環境配慮項目	構内への立入防止措置 「健康・快適な環境の保全」「再生可能エネルギーの普及拡大」「省エネルギーの促進」		
	配 慮 事 項	チェック欄	記 述 欄
①	施設内に人が立ち入ることがないように、施設の周囲への柵の設置等、適正な措置を講ずるようにします。		環境課 □
②	柵の設置に当たり、極力目立たない色とするほか、緑化等により周囲の景観に溶け込むよう配慮します。		環境課 □

基本目標	安全・安心を維持し、快適に住み続けられるまち		
	地球温暖化対策に取り組み、気候変動に備えるまち		
環境配慮項目	非常時の対応 「健康・快適な環境の保全」「再生可能エネルギーの普及拡大」「省エネルギーの促進」		
	配 慮 事 項	チェック欄	記 述 欄
①	落雷や地震等による発電設備の破損や第三者への被害をもたらすおそれがある事象が発生した場合、可能な限り速やかに現地を確認し、発電設備の損壊、飛散、感電のおそれがないことを確認するように努めます。		環境課 □
②	発電設備の異常又は破損等により地域への被害が発生するおそれがある場合又は発生した場合は、市や近隣住民へ速やかに連絡し、被害防止又は被害の拡大防止のための措置を講ずるように努めます。		環境課 □

基本目標	安全・安心を維持し、快適に住み続けられるまち		
	地球温暖化対策に取り組み、気候変動に備えるまち		
環境配慮項目	事業終了時の適正な撤去・廃棄 「健康・快適な環境の保全」「再生可能エネルギーの普及拡大」「省エネルギーの促進」		
	配 慮 事 項	チェック欄	記 述 欄
①	事業終了後は、そのまま放置せず、可能な限り速やかな撤去と適正な処理を行います。		環境課 □
②	事業終了後は、廃棄物処理法、建設リサイクル法及び「太陽光発電設備のリサイクル等の推進に向けたガイドライン（環境省）」に基づき、責任をもって適正に処理をするように努めます。		環境課 □
③	事業終了後の設備の撤去等について、市や近隣住民と合意した事項がある場合は、当該事項に従い責任をもって対応するように努めます。		環境課 □

白井市環境配慮指針

白井市は、「白井市まちづくり条例」において、まちづくりの基本理念を市民、事業者及び市が、相互の理解と協力のもとに安全で快適な居住空間の確保と福祉の増進を目指し協働で創造するものであることを定め、「ときめきと みどりあふれる 快活都市」づくりを進めています。

しかしながら、近年、大量生産・大量消費・大量廃棄の生活様式の定着などを背景として、自動車による大気汚染や騒音・振動問題、生活排水などによる水質汚濁などの都市・生活型公害、廃棄物の増大や犯罪等の増加が大きな社会問題となり、さらに、地球温暖化やオゾン層の破壊、森林の減少を始めとする地球環境問題や野生生物の種の減少などの生物多様性の保全が、人類の生存基盤そのものを揺るがす問題として顕在化してきています。

そこで、このような環境問題を解決し、豊かで快適な環境を保全し、次世代に引き継いでいくための指針となる白井市環境基本条例を平成12年6月に制定し、その実現のため、平成14年3月に白井市環境基本計画、平成24年4月に白井市第2次環境基本計画を策定し、市民・市民団体・事業者・市が一体となって環境の保全及び創造に関する施策を総合的かつ計画的に推進することにより、市民の安全で健康かつ快適な生活環境の確保を図ってきました。

そして、計画期間の満了に伴い、環境問題に関する社会情勢の変化に対応するとともに、白井市における環境問題の解決や将来に向けた環境政策の更なる推進を図るため、令和4年3月に令和4年度から令和12年度までを計画期間とする白井市第3次環境基本計画を策定しました。

これらを踏まえ、白井市まちづくり条例第27条の規定に基づき、事業者が事業活動を行うに当たり、環境の保全と創出への対策等を自主的に講じるため、環境配慮指針を次のように定めます。

- 1 事業者は、白井市第3次環境基本計画の基本目標である「豊かな自然と人が共生するまち」、「地球温暖化対策に取り組み、気候変動に備えるまち」、「安全・安心を維持し、快適に住み続けられるまち」、「ごみを減らし、資源の循環に取り組みまち」、「環境にやさしいライフスタイルを広げるまち」を実現するため、白井市まちづくり条例施行規則第12条の規定による「環境配慮書」に基づき、開発事業を計画するものとする。
- 2 事業者は、開発事業を計画する際は、土地が現在及び将来における市民のための限られた貴重な資源であり、地域の自然的、社会的及び文化的諸条件に応じて適正に利用されるべきものであることを十分認識するものとする。
- 3 事業者は、白井市が進める「ときめきと みどりあふれる 快活都市」づくりの施策に協力するとともに、環境との調和及び環境への負荷の低減に努め、環境の保全及び創造を行うものとする。
- 4 事業者は、法令、条例等の規定に違反しない場合においても、その事業活動によって周辺地域の生活環境、自然環境等の良好な環境を損なわないよう、自らの責任と負担において、必要な措置を講じ、地域社会との協調に努めるものとする。
- 5 事業者は、市民及び市に対して、開発事業の計画等に関する情報の提供及び説明などを積極的に行うものとする。

白井市開発事業指導基準

目次

第1章 総則(第1条～第8条)

第2章 土地利用計画(第9条～第11条)

第3章 公共施設整備基準(第12条～第20条)

第4章 公益施設整備基準(第21条～第25条)

第5章 その他(第26条・第27条)

別記

(目的)

第1条 この指導基準は、白井市まちづくり条例（平成16年条例第1号以下「条例」という。）第26条の規定に基づき、開発事業に於ける必要な事項を定めることを目的とする。

(定義)

第2条 この基準において、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) 開発事業区域 条例第25条第1項に掲げる開発事業を行う区域をいう。
- (2) 宅地開発事業 条例第25条第1項第1号、第2号に掲げる開発事業をいう。
- (3) 宅地開発事業区域 前号の宅地開発事業を行う区域をいう。
- (4) 公共施設 道路、公園、緑地、広場及び下水道処理施設並びに、河川、水路、調整池及び消防の用に供する貯水施設並びにその他公共の用に供する施設をいう。
- (5) 公益施設 集会所、ごみ集積所、交通安全施設、社会福祉施設及びその他居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設をいう。

(近隣住民等への配慮)

第3条 事業者は、開発事業の施行（既存建築物の解体工事等本工事前の工事を含む。）に当たっては、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）、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(平成12年法律第104号)、土壤汚染対策法(平成14年法律第53号)、千葉県環境保全条例（平成7年千葉県条例第3号）、白井市公害防止条例(昭和46年条例第23号)等関係法令を遵守し、工事方法等について十分配慮するとともに、工事の騒音、振動及び電波障害等による近隣住民等の被害防止に努めるものとする。

なお、開発事業の施行により与えた全ての損害について、近隣住民等と協議のうえ事業者がその責を負わなければならない。

- 2 事業者は、開発事業の施工について、災害危険防止対策及び安全対策を十分に講じるものとする。
- 3 事業者は、開発事業を中断し、又は廃止しようとするときは、既に施工された工事により周辺住民に被害を及ぼさないよう適切な措置を講ずるものとする。

(標識の設置)

第4条 事業者は、開発事業に着手しようとするときは、工事開始の7日前までに、当該事業区域の見やすい場所に標識(別記第1号様式)を、当該開発事業が完了するまでの間設置するものとする。

2 事業者は、開発事業を廃止したときは、前項の規定により設置した標識を速やかに撤去するものとする。

(景観・日影)

第5条 事業者は、建築物等の建築に際しては、建築物等の高さ、デザイン及び建築物の外壁の色彩について、周辺の環境に調和するよう努めるものとする。

(防災対策)

第6条 事業者は、関係法令等を遵守し、防災対策に十分留意して事業を行うものとする。

2 塀を設置する場合は、災害時に転倒しない生垣等を採用するものとする。また、ブロック塀等を採用する場合には、安全に留意し倒壊しにくいように施工するものとする。

(福祉のまちづくり)

第7条 事業者は、千葉県福祉のまちづくり条例(平成8年千葉県条例第1号)に規定する建築物等の建築等に際しては、同条例の整備基準に従い施設を整備するものとする。

(緑化推進)

第8条 事業者は、宅地内に緑化を推進するため、塀、垣等は、生垣とするなど緑化に努めるものとする。

第2章 土地利用計画

(宅地の区画割)

第9条 事業者は、宅地開発事業区域内の宅地の区画割について、周辺地域の環境保全上支障のない区画面積を確保するとともに、建築基準法等に定める基準を遵守すること。

2 事業者は、1宅地の区画面積を最低150平方メートル以上確保するとともに、境界石を埋設し、土地境界を明示するものとする。

3 地区計画(都市計画法第12条の4)の定められている区域については、地区整備計画に定める建築敷地面積の最低限度を確保するものとする。

(駐車場及び駐輪場)

第10条 事業者は、宅地開発事業に当たり宅地開発事業区域内に、次の各号に掲げる駐車場及び駐輪場を確保するものとする。

- (1) 条例第25条第1項第2号アについては、原則として1戸当たり1台以上の駐車場と2台以上の駐輪場（単身者用については1台）を確保すること。
また、来客用等の駐車場を別途1台以上確保すること。
- (2) 大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）第2条第2項に該当する場合は、市長と別に協議するものとする。
- 2 事業所、(2)以外の店舗等にも適正な駐車場及び駐輪場を確保すること。この場合において、駐車場は、事業所又は店舗等の延床面積100平方メートルにつき1台以上とする。
- 3 駐車場については、次の各号に掲げる基準により設置するものとする。
- (1) 出入口は、交差点、横断歩道及びこれらの側端、道路の曲がり角から5メートル以内の部分の位置には設置しないこと。
- (2) 車1台当たりの駐車スペースは、長辺5メートル以上、短辺2.5メートル以上の長方形を標準とする。仕上げについては、舗装を標準とし、1台当たり毎に区画を設けること。

（文化財の保全）

第11条 事業者は、開発事業の計画に当たり、文化財保護法その他関係法令等の規定に基づき、開発事業区域内の埋蔵文化財及びその他の文化財の有無について白井市教育委員会（以下「教育委員会」という。）と事前に協議するものとする。

- 2 事業者は、工事中に埋蔵文化財を発見した場合は、工事を中止して現状を維持するとともに、文化財保護法の規定に基づき、教育委員会と協議するものとする。

第3章 公共施設整備基準

（都市計画道路）

第12条 開発事業の区域内に都市計画決定された道路区域が含まれている場合は、道路管理者と協議し、都市計画の実現に協力するものとする。

（道路）

第13条 宅地開発事業区域内の道路の幅員は6メートル以上とする。

- 2 開発事業区域に接する道路幅員が6メートル未満の場合は、次の各号に掲げる基準に基づき市長と協議し施工しなければならない。
- (1) 道路の構造については、道路管理者の指示により整備すること。
- (2) 道路中心より3メートル以上後退すること。この場合において、後退部分を含めた全体の幅員が、4.5メートルに達しないときは、最低4.5メートルまで後退すること。
- (3) 道路の反対側に水路、鉄道、がけ等があり後退不可能な場合には、開発事業区域内に幅員6メートル以上確保するまで後退すること。
- (4) 歩道のない道路が同一平面で交差する箇所については、交差する角度及び幅員により5メートル以上の隅切りを設けること。なお、交差角は120度から60度までとし、90度を原則とする。

ただし、歩道付道路で同一平面交差する箇所については、道路管理者と協議す

ること。

- (5) 側溝は、原則LU300側溝で施工すること。
- (6) 移設が必要となる公共施設等については、舗装前に行うこと。
- (7) 市の道路拡幅計画がある場合は、拡幅計画に適合させること。
- (8) 予定建築物等の用途によっては、必要に応じ、適合する幅員まで確保すること。
- (9) 市道の区域内に道路の占用を必要とする施設を新設する場合は、道路法第32条に基づく道路の占用の許可申請を市長に提出し、許可後施工すること。
- (10) 市道の切り下げ等を行う場合は、道路法第24条に基づく施工の承認申請を市長に提出し、承認後施工すること。
- (11) 開発事業区域が国道及び県道に接する場合は、道路管理者と協議すること。
- (12) 道路交通上の安全対策について、公安委員会等と協議すること。

(歩車道分離)

第14条 宅地開発事業区域内の幅員が9メートル以上の道路については、歩道を設けること。また、幅員は原則として片側3メートル以上とする。

(汚水排水)

第15条 公共下水道事業認可区域（以下「認可区域」という。）内は、下水道により処理するものとし、認可区域外は、合併浄化槽により処理するものとする。ただし、認可区域外であっても市長が下水道施設への接続を許可する場合には、下水道により処理するものとする。

- 2 事業者は、開発事業に係る下水道施設(管きょ・公共ます等)を整備する場合には、下水道法、白井市下水道条例及び同条例施行規則等関係法令に基づき行うものとする。
- 3 事業者は、公共下水道を使用する際「白井市公共下水道事業受益者負担に関する条例」に基づき、受益者負担金等を納付するものとする。
- 4 事業者は、公共下水道施設について市に帰属するものとし、事業者が管理する敷地内に下水道施設がある場合は占用料を無償とし施設の存続期間中は下水道施設に影響を及ぼす建物又は工作物を設置してはならない。
また、下水道施設の維持管理、取付管等による工事について異議の申し立てを行わない。
- 5 下水道施設の施工にあたり、認可区域内は「公共下水道施設工事承認申請書」認可区域外は「物件設置許可申請書」を、あらかじめ市長に提出するものとする。
- 6 排水設備の施工に当たっては、あらかじめ市長へ「排水設備等計画確認(変更)申請書」を提出後行うものとし、排水設備の工事は、白井市下水道排水設備指定工事店が行うものとする。
又使用を開始するに当たっては、その旨を市長に届出するものとする。

(雨水排水)

第16条 開発事業区域内の雨水排水施設は、放流先の排水能力、水利の状況その他の状況を勘案して、雨水を有効、かつ、適切に排出し、かつ、その排水によって宅地

開発事業区域及び周辺の土地に溢水等による被害を起こさせないような構造及び能力を有していなければならない。

2 1ヘクタール以上の宅地開発事業については、調整池を設け、洪水調整をすること。なお、計画雨水量の算定、調整池、洪水調節施設の構造については、「開発許可制度の解説（千葉県県土整備部都市計画課）」に定める基準によるものとする。

3 1ヘクタール未満の宅地開発事業については、敷地内に雨水の調整施設を設け、洪水調整を行ったうえで、排水施設に接続するものとする。

4 条例第25条第1項第3号の開発事業については、敷地内処理とする。

5 河川、その他の用に供している水路等に雨水の排水流末を放流する場合には、あらかじめ水路等の管理者、利水権者等と協議するものとする。

（公園、緑地及び広場の配置及び設置）

第17条 事業者は、宅地開発事業区域の面積が3,000平方メートル以上のものについては、公園・緑地又は広場を配置するものとする。また、宅地開発事業以外の開発事業については、市長と協議し緑地を配置するものとする。

2 公園は、その機能を十分に発揮するため、周囲が道路に囲まれていることが好ましい。やむを得ず宅地に接する場合は、防球フェンス、防備植樹設置等の措置を講ずること。

3 公園、緑地及び広場は、災害防止又は避難活動に有効利用できる位置及び形状となるよう配置するものとする。

4 高圧線下は、原則として公園にしないこと。やむを得ず、線下を利用する場合には、公園の2分の1以上を線下としてはならない。

5 緑地に供する土地は、原則としてがけ面を含まないものとする。

（公園、緑地又は広場の面積）

第18条 公園、緑地又は広場の必要面積は、次の各号によるものとする。

(1) 0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の宅地開発事業については、宅地開発事業区域の面積の3パーセント以上の公園、緑地又は広場を確保すること。この場合において、事業区域の面積が3,000平方メートル以上の住宅を目的とする開発事業の場合、事業区域の面積の3パーセント以上の公園を整備すること。

(2) 5ヘクタール以上の宅地開発事業については、宅地開発事業区域の面積の3パーセント以上（1箇所の面積300平方メートル以上）の公園、緑地又は広場を確保すること。

(3) 高圧線下の土地を公園とする場合の公園面積の算定に当たっては、線下の土地の2分の1を公園とみなし、必要面積を確保すること。

（公園整備基準）

第19条 公園は、次の各号の基準により整備するものとする。

(1) 面積が1,000平方メートル以上の公園には、2箇所以上の出入り口を配置する

こと。また、2箇所の出入り口は1辺に2箇所ではなく、最低2辺に出入り口を設けること。

- (2) 面積が1,000平方メートル未満の小規模な公園で1辺しか道路に接しない場合であっても、2箇所以上の出入り口を設置するよう努めること。
- (3) 出入り口には、むやみに車両が進入しないよう可動式の車止め（鍵付き）を設置すること。
- (4) 公園が幹線道路、鉄道、水路等に接する場合は、柵、フェンス、植樹帯の設置その他利用者の安全を確保するための措置を講ずること。
- (5) その利用に伴い危害を及ぼすおそれがあると認められる公園施設については、さくその他危害を防止するために必要な施設を設けなければならない。
- (6) 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配であること。
- (7) 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設を設けること。また、運動に供する広場等は表面水が部分的に溜まることのないよう施工精度等について特に留意すること。
- (8) 公園には、その公園の機能に適した公園施設が設けられるよう計画すること。街区公園には原則として 広場、植栽、遊具、ベンチ、柵、掲示板、照明施設を設けること。

（消防施設の設置等）

第20条 事業者は、消防法（昭和23年法律第186号）その他の法令等に基づき消防水利施設を設置するものとする。

- 2 事業者は、防火対象物から120メートルの範囲内に防火貯水槽が設置されていない場合は、市と協議するものとする。
- 3 防火貯水槽は、開発事業区域内の防火対象物から120メートルの範囲内になるよう、別表に定める基準により設置するものとする。
- 4 防火貯水槽の規模は、40立方メートル以上で有蓋とし、市の指導に基づく工事検査を受け、消防水利の標識を設置し、水張りするものとする。
- 5 消防水利施設の構造及び設置場所等については、市と協議するものとする。

第4章 公益施設整備基準

（集会所）

第21条 事業者は、住宅を目的とする事業で、計画戸数が100戸以上のものについては、集会所又は集会室（以下「集会施設」という。）の設置について、市長と協議して設置するものとする。

- (1) 集会施設の敷地面積は、150㎡以上とし、延床面積は、70㎡以上確保すること。
- (2) 共同住宅については、建築物内に集会施設を設けることができる。なお、集会施設の延床面積は、40㎡以上確保すること。
- (3) 計画戸数が100戸未満の事業であっても、市長が必要と認めた場合は集会施設を設置すること。
- (4) 集会施設の備品及び掲示板については、市長と協議して設置すること。

(ごみ集積所)

第22条 宅地開発事業に伴い設置する一般廃棄物集積所(以下「集積所」という。)の規模及び箇所数については、市長と協議して設置することとし、その基準は、次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 集積所は、原則として計画戸数20戸当たり1箇所設置することとし、戸数1戸当たり0.3平方メートルとする。
 - (2) 共同住宅については、計画戸数20戸以下は、6平方メートルのものを1箇所設置することとし、20戸を超える場合は、超えた戸数1戸当たり0.15平方メートルを加算すること。
 - (3) 集積所は、原則として公道(道路)に面し、収集車が容易に横付けできる場所に設置するものとする。
 - (4) 集積所の構造については、廃棄物が散乱しないような構造とし、床はコンクリート造り、壁(コンクリートブロック等)、排水、フック等を設置するものとする。
- 2 条例第25条第1項第2号ウに規定する開発事業の集積所は、廃棄物を十分に収納し、その種類に応じた適切な保管ができ、搬入、搬出等の作業の安全衛生に十分配慮した集積所を設置すること。また、廃棄物の処理等に当たっては事業者自らの責任において行うこと。
- 3 宅地開発事業により設置された集積所(前項の集積所を除く。)の使用に当たっては、事前に市長と協議し必要な手続きを行うこと。また、維持管理等については、宅地開発事業者等が責任をもって行うこと。

(交通安全施設等)

第23条 事業者は、市民等又は通行車両の安全確保上必要となる信号機、道路照明、カーブミラー、センターライン、停止ライン、ガードレール等の交通安全施設を設置するものとする。又設置等に当たっては、道路管理者及び公安委員会等と協議しなければならない。

(防犯施設等)

第24条 事業者は、開発事業区域内及びその周辺の安全を図るため、防犯灯を設置するものとし、設置箇所、維持管理等については、市と協議するものとする。

(給水)

第25条 上水道は、市営水道及び県営水道の給水区域が区別されているため、給水についての協議は、開発事業地の該当する各水道事業者と協議するものとする。

また、上水道給水区域以外は自己井戸等により地下水利用となる。

- 2 事業者が市の給水区域において、開発事業に係る上水道施設(配水施設・給水装置)を整備する場合には、水道法、白井市水道事業給水条例及び同施行規則に適合するよう行うものとする。
- 3 市営水道の給水区域において、事業者が配水施設を整備する場合には、あらか

じめ市長へ「給水に係る事前協議書」を提出し、回答書受領後「水道施設施工承認申請書」を提出するものとする。

- 4 市営水道の給水区域において給水装置工事を行う場合には、「給水装置工事承認申請書」によりあらかじめ承認を受け、白井市指定給水装置工事事業者が行うものとする。なお、給水を受ける場合（メーター器以降の給水装置工事を行う場合も同様。）は「白井市水道事業給水条例」に規定する給水申し込み納付金を納めなければ工事を行ってはならない。また、申請1箇所1案件に対し、「白井市水道事業給水条例」に規定する工事検査手数料を納めなければならない。
- 5 事業者は配水施設については市に帰属するものとし、事業者が管理する敷地内に配水施設がある場合は占用料を無償とし施設の存続期間中は配水施設に障害を及ぼす建物又は工作物を設置してはならない。また、配水施設の維持管理、分岐等による工事について異議の申し立てを行わない。
- 6 事業者は給水を行わない給水装置について、給水を開始するまでの期間「給水装置の一部先行工事取扱い要綱」に基づき管理しなければならない。また、その土地を売買した場合は、買受人にこの事を引き継ぐこと。
- 7 地下水を採取し利用する場合には、千葉県環境保全条例等を遵守しなければならない。

第5章 その他

（公共公益施設の維持管理、帰属等の手続）

- 第26条 この基準に従い事業者が整備した公共公益施設は、原則として市に帰属させるものとし、市に帰属した公共公益施設は、市が自らの責任において維持管理するものとする。
- 2 前項の規定により公共公益施設を市に帰属させる時期は、条例第35条の事前協議により定めるものとし、市に帰属するまでの間は、事業者自らの責任において維持管理するものとする。
 - 3 事業者は、事業者が整備した公共公益施設のうち自ら維持管理することとなるものについて、事前に管理体制を明確にしておくものとする。
 - 4 事業者は、開発事業により、公共公益施設を設置し、市に帰属させ、又は寄附しようとするときは、都市計画法第29条に基づく許可を受けて行われた開発行為については、都市計画法第36条第3項の工事完了公告後又は開発行為以外の開発事業については、工事完了届出後、速やかに帰属登記申出書（別記第2号様式）により、その手続を行わなければならない。なお、公園については、帰属申出書と併せて台帳も作成し引き渡すものとする。
 - 5 事業者は、開発事業により公共公益施設を市に帰属し又は寄附したときは、帰属をした日から2年以内に生じた当該施設の瑕疵について修補又は、修補とともに損害の賠償をしなければならない。ただし、その瑕疵が事業者の故意又は重大な過失により生じた場合には、その瑕疵責任の期間は10年とする。
 - 6 帰属を行う土地に所有権以外の権利が設定されているときは、その権利をすべて抹消した後、手続を行うものとする。

(その他)

第27条 この指導基準によりがたいもの、又は定めのないものについては、その都度市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この基準は、平成19年10月 1日から施行する。

(白井市開発事業指導基準)

2 白井市開発事業指導基準は、廃止する。

(経過措置)

3 この基準の施行の際、改正前の基準の規定により既に協議済又は協議中の事項については、なお、従前の例による。

第1号様式（第4条関係）

開 発 事 業 公 開 板

開 発 事 業	名 称	
	目 的	
	場 所	白井市
工 事 期 間	平 成	年 月 日から平成 年 月 日まで
事 業 者	住 所	
	氏 名	
	連絡先	電話
設 計 者	住 所	
	氏 名	
	連絡先	電話
工 事 施 行 者	住 所	
	氏 名	
	連絡先	電話
現 場 責 任 者	住 所	
	氏 名	
	連絡先	電話

備考 縦60センチメートル以上、横80センチメートル以上とする。

第2号様式（第26条第1項関係）

帰属登記申出書

年 月 日

（あて先）白井市長

事業者 住 所
氏 名 ⑩
電話番号

（法人にあつては、主たる事務所の所在地、
名称及び代表者の氏名）

年 月 日付けを持って協議書を締結した開発事業については、工事が完了したので、白井市開発事業指導基準第26条第1項の規定により公共公益施設の帰属登記手続きについて申し出ます。

記

1、帰属施設の内容

2、帰属する土地の内容

（添付書類）

- ① 帰属する公共・公益施設一覧表
- ② 設計説明書
- ③ 協議書の写し
- ④ 開発事業区域図
- ⑤ 公図の写し
- ⑥ 公共・公益施設用地の求積図
- ⑦ 土地登記簿謄本
- ⑧ 承諾書（資格証明書及び印鑑証明書各1通添付）
- ⑨ 施設構造図
- ⑩ その他（道路管理台帳・公園台帳等）

※提出部数は、1部とする。

※求積図が筆毎の求積となっていない場合は、地積測量図（写）を添付すること。

別表（第20条関係）

開発内容	設置要請の区分内容
住宅、共同住宅、 寄宿舎等	<p>① 30戸以上の場合は、開発区域内に1基以上設置すること</p> <p>② 10戸以上30戸未満の場合、各住宅から120メートル以内に既設消防水利がないときは、1基設置すること</p> <p>③ 10戸未満の場合、各住宅から120メートル以内に既設消防水利がないときは、防火貯水槽用地の確保に努めること</p>
大学、高専、 各種学校等	<p>① 開発区域が3,000平方メートル以上の場合又は建築物の延べ床面積が2,000平方メートル以上の場合、区域内に1基以上設置すること</p> <p>② 開発区域が2,000平方メートル以上3,000平方メートル未満の場合、又は建築物の延べ床面積が1,000平方メートル以上2,000平方メートル未満の場合で、防火対象物から120メートル以内に既設消防水利がないときは、1基設置すること</p> <p>③ 開発区域が2,000平方メートル未満の場合又は建築物の延べ床面積が1,000平方メートル未満の場合、防火対象物から120メートル以内に既設消防水利がないときは、防火貯水槽用地の確保に努めること</p>
診療所、病院等	<p>① 収容ベッド数が50床以上の場合は、区域内に1基以上設置すること</p> <p>② 収容ベッド数が20床以上50床未満の場合、防火対象物から120メートル以内に既設消防水利がないときは、1基設置すること</p> <p>③ 収容ベッド数が20床未満の場合、防火対象物から120メートル以内に既設消防水利がないときは、防火貯水槽用地の確保に努めること</p>
神社、寺院、教会	<p>① 開発区域が3,000平方メートル以上の場合又は建築物の延べ床面積が1,000平方メートル以上の場合、区域内に1基以上設置すること</p> <p>② 開発区域が1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満の場合、又は建築物の延べ床面積が500平方メートル以上1,000平方メートル未満の場合で、防火対象物から120メートル以内に既設消防水利がないときは、1基設</p>

	<p>置すること</p> <p>③ 開発区域が1,000平方メートル未満の場合又は建築物の延べ床面積が500平方メートル未満の場合、防火対象物から120メートル以内に既設消防水利がないときは、防火貯水槽用地の確保に努めること</p>
ホテル、旅館等	<p>① 宿泊収容人数が50人以上の場合は、区域内に1基以上設置すること</p> <p>② 宿泊収容人数が20人以上50人未満の場合、防火対象物から120メートル以内に既設消防水利がないときは、1基設置すること</p> <p>③ 宿泊収容人数が20人未満の場合、防火対象物から120メートル以内に既設消防水利がないときは、防火貯水槽用地の確保に努めること</p>
物品販売業店舗	<p>① 延べ売場面積が3,000平方メートル以上の場合、区域内に2基以上設置すること</p> <p>② 延べ売場面積が1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満の場合、区域内に1基以上設置すること</p> <p>③ 延べ売場面積が500平方メートル以上1,000平方メートル未満の場合、防火対象物から120メートル以内に既設消防水利がないときは、1基設置すること</p> <p>④ 延べ売場面積が500平方メートル未満の場合、防火対象物から120メートル以内に既設消防水利がないときは、防火貯水槽用地の確保に努めること</p>
飲食店、ドライブイン等	<p>① 開発区域が3,000平方メートル以上の場合又は建築物の延べ床面積が300平方メートル以上の場合、区域内に1基以上設置すること</p> <p>② 開発区域が1,500平方メートル以上3,000平方メートル未満の場合、又は建築物の延べ床面積が200平方メートル以上300平方メートル未満の場合、防火対象物から120メートル以内に既設消防水利がないときは、1基設置すること</p> <p>③ 開発区域が1,500平方メートル未満の場合又は建築物の延べ床面積が200平方メートル未満の場合、防火対象物から120m以内に既設消</p>

	防水利がないときは、貯水槽用地の確保に努めること
一般事務所	<p>① 開発区域が3,000平方メートル以上の場合又は建築物の延べ床面積が500平方メートル以上の場合、区域内に1基以上設置すること</p> <p>② 開発区域が1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満の場合、又は建築物の延べ床面積が200平方メートル以上500平方メートル未満の場合、防火対象物から120メートル以内に既設防水利がないときは、1基設置すること</p> <p>③ 開発区域が1,000平方メートル未満の場合又は建築物の延べ床面積が200平方メートル未満の場合、防火対象物から120メートル以内に既設防水利がないときは、防火貯水槽用地の確保に努めること</p>
工場 倉庫業、卸業等 自動車車庫 (危険物の製造、保管、販売を行う場合は、各基準要件を防水利などの距離を除き1/2とする)	<p>① 開発区域が3,000平方メートル以上の場合又は建築物の延べ床面積が1,000平方メートル以上の場合、区域内に1基以上設置すること</p> <p>② 開発区域が1,500平方メートル以上3,000平方メートル未満の場合、又は建築物の延べ床面積が600平方メートル以上1,000平方メートル未満の場合、防火対象物から120メートル以内に既設防水利がないときは、1基設置すること</p> <p>③ 開発区域が1,500平方メートル未満の場合又は建築物の延べ床面積が600平方メートル未満の場合、防火対象物から120メートル以内に既設防水利がないときは、防火貯水槽用地の確保に努めること</p>

注 防水利とは、消火栓、私設消火栓、河川、防火水槽、プール、溝等、濠、池等、海・湖及び井戸を言う。

白井市地区まちづくり計画に関する取扱い要領

1 趣旨

この要領は、白井市まちづくり条例（平成16年条例第1号。以下「条例」という。）第8条により規定されている地区まちづくり計画に関する事項及び第10条により規定されている地区まちづくり計画の素案の提出（以下「素案」という。）を行う際の手続きに関し必要な事項を定めるものとする。

2 提案基準

（1）まちづくりの施策等との整合性

- ① 素案の内容が条例第7条に規定するまちづくりの施策等と整合すること。
- ② 法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合すること。

（2）区域の条件

- ① 対象となる土地の区域が道路、鉄道、河川などにより明確に区画され、かつ、その面積がおおむね0.5ha以上であること。
- ② 一体として整備、開発及び保全すべき土地の区域としてふさわしい一団の区域であること。

3 提出書類

協議会は、条例施行規則第4条に規定した提案書に区域を示す図面を添付するほか、次の書類を提出するものとする。

- （1）土地所有者等の同意を得たことを証する書類
- （2）土地所有者等への説明の経緯、合意形成状況がわかる書類
- （3）土地所有者等の同意できない理由がわかる書類

4 素案に対する市の判断

市長は、条例第11条第2項に規定する素案を踏まえた地区まちづくり計画の案の作成において、必要があると認めるときは、白井市まちづくり審議会において評価検討するものとする。

5 補足

この要領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

この要領は、平成19年8月10日から施行する。

白井市まちづくり審議会規則

平成16年9月13日

規則第22号

改正 平成30年3月27日規則第10号

(趣旨)

第1条 この規則は、白井市まちづくり条例（平成16年条例第1号）第45条第10項の規定により、白井市まちづくり審議会（以下「審議会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(会長及び副会長)

第2条 審議会に会長及び副会長を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第3条 審議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 会議は、委員の半数以上の出席がなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(資料の提出、意見の聴取等)

第4条 審議会は、必要があると認めるときは、市長に資料の提出を求め、又は関係者に対し出席を求め、意見若しくは説明を聴くことができる。

(庶務)

第5条 審議会の庶務は、都市計画担当課において処理する。

(一部改正〔平成30年規則10号〕)

附 則

この規則は、平成16年10月1日から施行する。

附 則（平成30年規則第10号）抄

(施行期日)

1 この規則は、平成30年4月1日から施行する。

白井市都市計画法に基づく市街化調整区域内の 立地基準に関する条例

平成25年12月24日

条例第32号

改正 平成28年7月4日条例第22号

令和3年12月20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。）第34条第11号及び第12号並びに都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第36条第1項第3号ハの規定により、市街化調整区域における開発行為及び開発許可を受けた土地以外の土地における建築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以上の建築物が連たんしている地域であつて、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新たに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日以後に相続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）別表第2（イ）項第1号に掲げ

る住宅であって、長屋以外のものをいう。

- (6) 地区まちづくり計画 白井市まちづくり条例（平成16年条例第1号）第13条第2項（同条例第14条において準用する場合を含む。）の規定により効力が生じた地区まちづくり計画をいう。

2 前項に規定するもののほか、この条例における用語の意義は、法及び政令の例による。

（法第34条第11号の条例で指定する土地の区域）

第3条 法第34条第11号の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もの

- (2) 既存集落内の土地の区域

- (3) 次に掲げる区域を含まない土地の区域

ア 政令第29条の9第1号から第6号までに掲げる区域

イ 政令第29条の9第7号に掲げる区域として規則で定める区域

- (4) 法第18条の2第1項の規定により市の都市計画に関する基本的な方針として定めた白井市都市マスタープランにおいて低密度住宅地区に定められた土地の区域

- (5) 地区まちづくり計画を定めた区域

（一部改正〔平成28年条例22号・令和3年27号〕）

（法第34条第11号の条例で定める予定建築物等の用途）

第4条 法第34条第11号の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、専用住宅以外の用途とする。

（法第34条第12号の条例で定める開発行為）

第5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) 市街化調整区域において、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者（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って、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って、開発区域の面積が500平方メートル以下のもの

(3) 市街化調整区域において、線引きの日前から存する専用住宅又は建築基準法第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) 市街化調整区域において、線引きの日前に建築物の建築を目的として造成され、かつ、給水施設、排水施設等が整備されていると認められる土地に、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

（政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物）

第6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7条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

（施行期日）

1 この条例は、平成26年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この条例の施行の日（以下「施行日」という。）以後にされた法第29条第1項、第35条の2第1項又は第43条第1項の許可の申請（次項に掲げる場合を除く。）のうち、施行日前に当該申請に係る法第32条（法第35条の2の規定により準用する場合を含む。）の規定による協議（書類でされたものに限る。）又は白井市まちづくり条例第32条の開発事業事前協議書の提出があったものに係る第3条及び第4条の規定の適用については、第3条中「次の各号」とあるのは「第1号から第3号」と、第4条中「専用住宅以外の用途」とあるのは「建築基準法別表第二（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。ただし、施行日から起算して1年を経過した日以後にされた当該許可の申請については、この限りではない。

- 3 施行日前に法第29条第1項の許可の申請をした者又は前項の規定の適用を受けて法第29条第1項の許可を受けた者が、当該許可に係る開発行為について、施行日以後に法第35条の2の許可（設計の変更その他の規則で定める変更に係るものに限る。）を申請した場合における第3条及び第4条の規定の適用については、前項本文の規定を準用する。
- 4 施行日前から土地を所有している者（施行日以後に相続その他の一般承継により当該土地を取得することとなった者を含む。）で、当該土地に自己の居住又は業務の用に供する建築基準法別表第二（ろ）項に掲げる建築物を建築しようとするものが、当該建築に関し施行日から平成31年3月31日までに法第29条第1項、第35条の2第1項、第42条第1項ただし書き又は第43条第1項の許可の申請をした場合における第3条及び第4条の規定の適用については、当該土地が第3条第1号から第3号までに掲げる区域に存在する場合に限り、附則第2項本文の規定を準用する。

附 則（平成28年条例第22号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和3年条例第27号）

この条例は、令和4年4月1日から施行する。

白井市都市計画法に基づく市街化調整区域内の 立地基準に関する条例施行規則

平成26年3月25日

規則第4号

改正 令和4年1月7日規則第1号

(趣旨)

第1条 この規則は、白井市都市計画法に基づく市街化調整区域内の立地基準に関する条例（平成25年条例第32号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(条例第3条第3号イの規則で定める区域)

第2条 条例第3条第3号イの規則で定める区域は、別表のとおりとする。

(一部改正〔令和4年規則1号〕)

(補則)

第3条 この規則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 この規則は、平成26年4月1日から施行する。

(条例附則第3項の規則で定める変更)

2 条例附則第3項の規則で定める変更は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第30条第1項第1号及び第2号並びに都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第15条第3号に規定する事項の変更（同法第30条第1項第1号に規定する事項の変更にあつては、同号に規定する規模を拡大すると認められるものに限る。）以外の変更とする。

附 則（令和4年規則第1号）

この規則は、令和4年4月1日から施行する。

別表（第2条関係）

(一部改正〔令和4年規則1号〕)

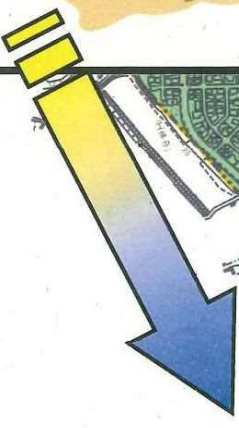
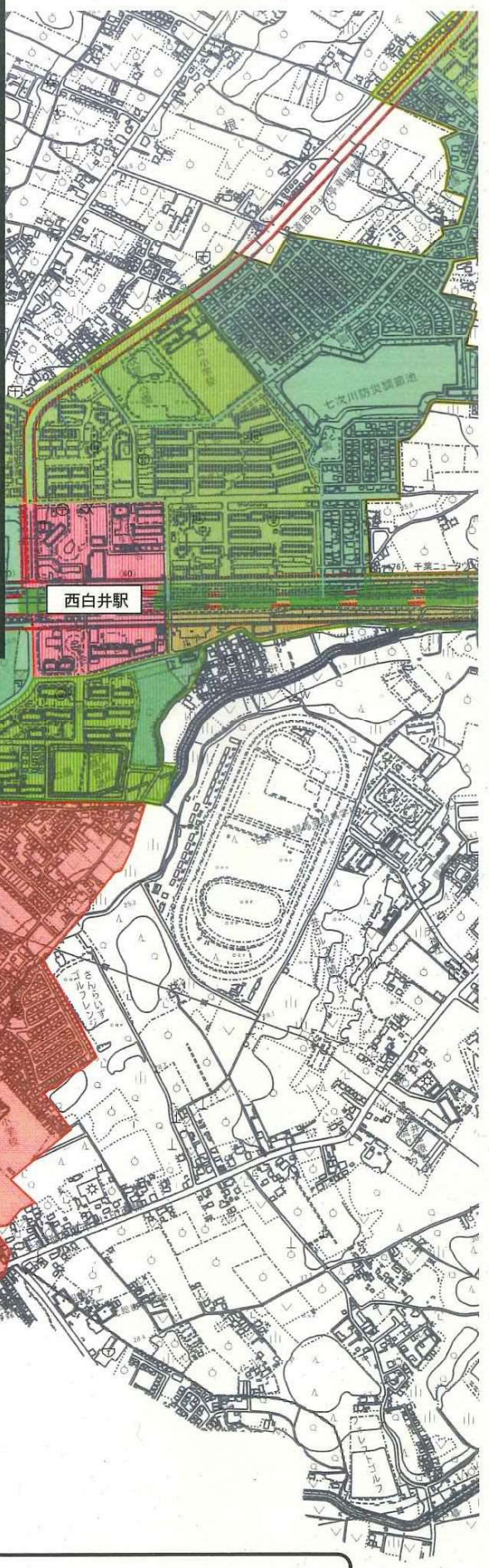
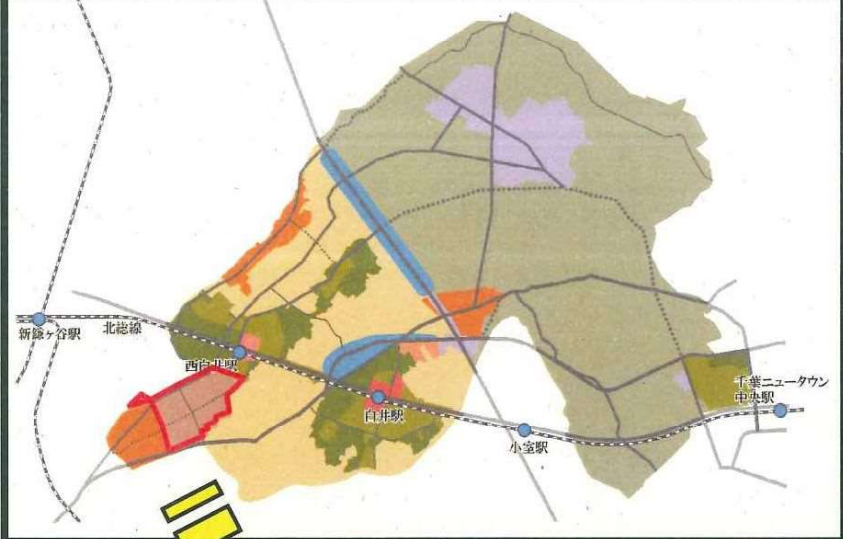
法令等	土地の区域
農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）	第8条第1項の規定により定められた白井市農業振興地域整備計画において定められた同条第2項第1号に規定する農用地区域

首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）	第3条第1項の規定により指定された近郊緑地保全区域
都市緑地法（昭和48年法律第72号）	第12条第1項の規定により定められた特別緑地保全地区及び第55条第1項の規定により市民緑地契約が締結された土地の区域
文化財保護法（昭和25年法律第214号）	第109条第1項の規定により指定された史跡名勝天然記念物を保存するために市長が必要と認める区域
千葉県文化財保護条例（昭和30年千葉県条例第8条）	第34条第1項の規定により指定された指定史跡名勝天然記念物を保存するために市長が必要と認める区域
白井市文化財保護に関する条例（昭和51年条例第6号）	第4条第1項の規定により指定された指定文化財（史跡、名勝及び天然記念物に限る。）を保存するために市長が必要と認める区域
森林法（昭和26年法律第249号）	第25条第1項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林の区域

【都市マスタープラン】

- | | | | |
|----------|--------------|-------------|----------|
| ■ 低層住宅地区 | ■ 中高層住宅地区 | ■ 一般住宅地区 | ■ 商業業務地区 |
| ■ 近隣商業地区 | ■ 行政・福祉・医療地区 | ■ 工業・物流地区 | |
| ■ 住農共生地区 | ■ 低密度住宅地区 | ■ 公益的施設誘導地区 | ■ 農住共生地区 |

- | |
|------------|
| — 主要道路 |
| 計画道路 |
| 構想道路 |



凡例
 : 条例第3条第4号区域 (目安)