

大津市宅地造成事業の手続に関する要綱

(目的)

第1条 この要綱は、宅地造成事業の計画に係る事前協議等の手続に関し必要な事項を定めることにより、宅地造成事業の計画を早期に把握するとともに、市民の生命及び財産を保護するために必要な指導等の措置を講じ、もって宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号。以下「法」という。）の適正かつ円滑な運用に資す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) 宅地造成事業 法第2条第2号に規定する宅地造成のうち、法第8条第1項の規定による宅地造成に関する工事の許可（以下「許可」という。）を要するものをいう。
- (2) 事業区域 宅地造成事業を行おうとする土地の区域をいう。
- (3) 事業者 宅地造成事業を行おうとする者をいう。

(遵守すべき基本事項)

第3条 事業者は、宅地造成事業の計画を作成するに当たっては、次に掲げる基本事項を遵守しなければならない。

- (1) 総合計画（本市における総合的かつ計画的な行政の運営を図るために策定した基本構想及びこれに基づく計画の総体をいう。）、都市計画マスタープラン（都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の2第1項の規定により定められた市の都市計画に関する基本的な方針をいう。）等の市が定める計画等に則したものとすること。
- (2) 宅地造成事業の施行により自然環境及び生活環境に悪影響が生じないように配慮すること。
- (3) 事業区域における土地利用の履歴の調査を行い、当該区域内の土壌の汚染の状況の把握に努めること。
- (4) 交通安全及び道路等への支障の防止に配慮した資材等の搬出入計画を作成すること。

(事前協議)

第4条 事業者は、事業区域の面積が500平方メートルを超える宅地造成事業を行おうとするときは、あらかじめ、宅地造成事業の計画について市長と協議しなければならない。

- 2 前項の規定による協議(以下「事前協議」という。)を行おうとする事業者は、事前協議書(様式第1号)に別表に掲げる図書を添付して、市長に提出しなければならない。
- 3 事業区域の面積が1ヘクタール以上である宅地造成事業を行おうとする事業者は、前項の事前協議書の提出前に、土地利用計画等について市長と協議しなければならない。
- 4 市長は、第2項の事前協議書を受領したときは、速やかにその内容を審査し、当該宅地造成事業に関し協議すべき事項をとりまとめ、事前協議事項通知書(様式第2号)により当該事前協議書を提出した事業者（以下この条において「事前協議者」という。）に通知するものとする。

- 5 事前協議者は、前項の規定による通知を受けたときは、協議すべき事項の所管課又は関係機関とそれぞれ協議を行い、協議を成立させ、それぞれ所管課長又は関係機関の長から書面で協議を了した旨の確認を受けなければならない。
- 6 事前協議者は、通知を受理した日から起算して1年を経過する日までに協議すべき事項の所管課又は関係機関との協議を開始しなければならないものとし、同日までに当該協議を開始しない場合は、改めて事前協議書を市長に提出しなければならないものとする。
- 7 事前協議者は、協議すべき事項の全てについて所管課長又は関係機関の長から協議を了した旨の確認を受けたときは、その協議の結果をとりまとめ、法第8条第1項の規定に基づく許可の申請を行う前に市長に書面で報告しなければならない。

(事前協議の内容の変更)

第5条 事前協議の終了後において、事前協議の内容の変更を行おうとする事業者は、当該変更をしようとする内容について市長と協議を行わなければならない。ただし、事業区域の敷地の形状の変更であって、次の各号のいずれにも該当しない場合は、この限りでない。

- (1) 事業区域の敷地の規模の10分の1以上の面積の増減を伴うもの
- (2) 事業区域の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000平方メートル以上となるもの

2 前条の規定は、前項の事前協議の内容の変更に係る協議について準用する。

(事前周知)

第6条 事業者は、宅地造成事業（大津市生活環境の保全と増進に関する条例（平成10年条例第27号）第20条第1項に規定する特定事業に該当する場合を除く。）の計画の内容、工事の概要、環境への配慮等について、当該宅地造成事業を行う地域の周辺住民等に対しあらかじめ説明会を開催するなど当該宅地造成事業に関する周知について必要な措置を講じ、その結果を市長に報告しなければならない。

2 前項の規定による事前周知は、次の各号（事業区域の面積が500平方メートル以下である場合にあつては、第1号及び第5号）に掲げる者に対して行うものとする。

- (1) 事業区域の敷地境界線から水平距離20メートル以内に存する土地及び建築物の所有者、管理者及び居住者等
- (2) 事業区域及びその周辺の地域の自治会等の範囲に存する建築物の所有者、管理者及び居住者等
- (3) 宅地造成事業の施行に要する工事車両の運行経路及び造成宅地を往来する車両の主要な経路となる道路のうち、事業区域から幅員6.5メートル以上の道路に至るまでの道路に面する建築物の所有者、管理者及び居住者並びにこれらの者が属する自治会等の代表者
- (4) 事業区域及びその周辺の地域の自治会が加入する自治連合会等の代表者及び当該代表者が説明を要すると認めた者
- (5) 前各号に定める者のほか、宅地造成事業により影響を受ける者であつて、市長が必要と認めたもの

3 事業者は、事業区域の面積が0.3ヘクタール以上である宅地造成事業を行おうとす

るときは、第4条第4項の通知の受理後速やかに、事業区域内の見やすい場所に、当該宅地造成事業の計画の概要を記載した標識（様式第3号）を設置しなければならない。

4 第1項の規定による報告は、事前周知結果報告書（様式第4号）により行うものとする。

5 事業者は、前項の報告書の提出後に宅地造成事業の計画を変更しようとするときは、変更後の宅地造成事業に関する周知について必要な措置を講じなければならない。

6 第2項から第4項までの規定は、前項の場合について準用する。

（地位の承継）

第7条 事業の譲渡、相続、合併又は分割その他の事由により、この要綱による手続を行う事業者からその地位を承継した者は、地位承継届出書（様式第5号）により市長に届け出なければならない。

（誓約書の提出）

第8条 事業者は、許可申請の際に、宅地造成事業の施行に伴い発生する地域住民等との紛争又は損害の補償に対し、事業者の責任において解決する旨の誓約書（様式第6号）を市長に提出しなければならない。

（その他）

第9条 この要綱の施行に関し必要な事項は、別に市長が定める。

附 則

1 この要綱は、平成24年7月1日から施行する。

2 この要綱の規定は、この要綱の施行の日（以下「施行日」という。）以後に許可の申請を行う宅地造成事業について適用する。

3 前項の規定にかかわらず、施行日以後に許可の申請を行う宅地造成事業のうち、施行日前に第4条に規定する事前協議に相当する行為が開始されている宅地造成事業については、廃止前の大津市開発事業指導要綱の規定の例による。

附 則

（施行期日）

1 この要綱は、令和4年3月31日から施行する。

（経過措置）

2 この要綱の施行の際現にある改正前の様式（次項において「旧様式」という。）により使用されている書類は、改正後の様式によるものとみなす。

3 この要綱の施行の際現にある旧様式による用紙については、当分の間、これを取り繕って使用することができる。

別表（第4条関係）

図書の種類	明示すべき事項
位置図	方位、縮尺及び事業区域
設計説明書	目的、基本方針、地域地区、事業区域内の土地の現況、土地利用計画、公益的施設、上水道施設及び消防水利施設、計画人口等
新旧公共施設一覧表	公共施設の種類、概要、管理者及び帰属先
計画概要書	事業者、事業区域、宅地造成事業の目的、地域地区、適用

(事業区域の面積が5,000平方メートル以上の場合に限る。)	法令、計画地の立地、計画地の土地状況、宅地造成事業の計画の内容(土地利用計画、造成計画、公共施設の計画、公益的施設の計画及び環境保全対策等)、防災計画及び他法令の手續状況
公図の写し	法定外道路及び普通河川等
区域内権利者一覧表	物件の種類、所在地及び地番、権利の種類、権利者の氏名又は名称並びに同意の有無
隣接土地所有者一覧表	所在地及び地番並びに権利者の氏名又は名称
水理計算書	区域内雨水排水に係る計算
現況写真	
現況平面図	方位、縮尺、図面名、図番、作成日、作成者氏名、事業区域の境界、現況道路名、有効道路幅員、河川名、排水構造物、等高線、現況高、事業区域内の土地の地番及び地目並びに所有者、隣接する土地の地番及び所有者、官民境界確定日及び番号並びに法定外道路及び普通河川等
土地利用計画図	方位、縮尺、図面名、図番、作成日、作成者氏名、事業区域の境界、現況道路名、有効道路幅員、河川名、用途界、都市計画施設明示線、施設区分(記号、面積、計画高及び幅員)及び土地利用計画表
造成計画平面図	方位、縮尺、図面名、図番、作成日、作成者氏名、事業区域の境界、現況道路名、有効道路幅員、河川名、法面、構造物、切盛土、法面勾配、法面保護工及び宅地造成事業に関わる法令等の名称
造成計画断面図	縮尺、図面名、図番、作成日、作成者氏名、事業区域の境界、切盛土、構造物寸法及び排水方向
雨水排水計画平面図	方位、縮尺、図面名、図番、作成日、作成者氏名、事業区域の境界、現況道路名、有効道路幅員、河川名、排水構造物、排水方向及び流末流量
汚水排水計画平面図	方位、縮尺、図面名、図番、作成日、作成者氏名、事業区域の境界、現況道路名、有効道路幅員、河川名、排水構造物及び接続先本管
給水・ガス計画平面図	方位、縮尺、図面名、図番、作成日、作成者氏名、事業区域の境界、現況道路名、有効道路幅員、河川名及び管径
道路定規図	縮尺、図面名、図番、作成日、作成者氏名、幅員及び舗装構成
縦断図(道路、下水及び水路)	縮尺、図面名、図番、作成日、作成者氏名及び縦断勾配
構造図	縮尺、図面名、図番、作成日、作成者氏名、規格値、強度、擁壁断面図、擁壁展開図、設計条件及び留意事項
求積図	縮尺、図面名、図番、作成日、作成者氏名、事業区域の境界、座標求積又は三斜求積、辺長及び各施設集計表

事前協議書

(宛先)

年 月 日

大津市長

住所

協議者

氏名

(電話)

大津市宅地造成事業の手續に関する要綱第4条の規定による事前協議を行いたいので、関係図書を添えて提出します。

宅地造成計画の概要	1 事業区域の位置	大津市		
	2 事業区域の面積	平方メートル		
	3 事業区域の用途 <small>(注) 事業区域又はその一部が該当するものを○で囲んでください。</small>	市街化区域	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 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	
		市街化調整区域	準住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域 未指定地域	
		宅地造成工事規制区域	内 外	
	4 宅地造成事業に関わる法令等の名称			
	5 設計者の住所、氏名及び電話番号	住所 氏名 電話番号(- -)	設計資格の内容	
6 設計者の主たる略歴 <small>(注) 最終学歴及び卒業年次並びに主な職歴を記入してください。</small>				
7 工事施行者の住所、氏名及び電話番号	住所 氏名 電話番号(- -)			
受付印	受付処理欄		備考	

様

大津市長

事前協議事項通知書

大津市宅地造成事業の手續に関する要綱第 4 条第 4 項の規定により、協議すべき事項を取りまとめましたので、下記のとおり通知します。

記

事業者	住所	
	氏名	
事業区域	所在	
	面積	
事業目的		
地域地区等		
適用法令		
協議すべき事項		
備考		

様式第3号（第6条関係）

宅地造成事業の計画の概要の表示	
事業区域の所在地	大津市
事業区域の面積	平方メートル
宅地造成事業の用途及び内容	
事業者の住所氏名	(電話)
設計者の住所氏名	(電話)
工事予定期間	年 月 日 から 年 月 日 まで
年 月 日 設置	
90センチメートル以上	

90センチメートル以上

事前周知結果報告書

年 月 日

（宛先）
大津市長

住 所
事業者
氏 名

次のとおり宅地造成事業の施行に伴う事前周知を行ったので、大津市宅地造成事業の手續に関する要綱第6条の規定により結果を報告します。

事業区域の所在地	大津市
宅地造成事業の用途及び内容	
宅地造成事業の内容	
開催日時	年 月 日 午前・午後 時 分～ 時 分
開催場所	大津市
出席者	周辺住民等 人
説明会の概要	
出席者の意見	
出席者の意見に対する措置	

上記のとおりであることを確認する。

年 月 日

周辺住民等の代表者
住 所
役職名・氏名

※ 周辺住民等の代表者の住所・役職名・氏名については、自筆であること。

地位承継届出書		
		年 月 日
<p>(宛先)</p> <p>大津市長</p>		
		住所 承継人 氏名
<p>大津市宅地造成事業の手續に関する要綱第 7 条の規定により、事前協議に係る地位の全部又は一部を承継しましたので、次のとおり届け出ます。</p>		
事前協議事項通知番号		年 月 日 第 号
被承継人	住 所	
	氏 名	
承 継 の 原 因		
事業区域に含まれる地域の名称及び面積		
承 継 年 月 日		年 月 日
※ 処 理 欄	台 帳	受付印

誓約書

平成 年 月 日

（宛先）
大津市長

住所
事業者
氏名 ⑩
住所
設計者
氏名 ⑩
住所
工事監理者
氏名 ⑩
住所
工事施行者
氏名 ⑩

次の宅地造成事業を施行するにあたり、貴市の指導に従って地域住民その他権利者との間に紛争を生じないように努め、もし紛争を生じた場合は、われわれの責任において誠意をもって解決にあたり、その他損害の補償等に対しても一切、市に迷惑を及ぼさないことを大津市宅地造成事業の手續に関する要綱第8条の規定により誓約します。

記

事業区域の所在地	大津市
事業区域の面積	平方メートル
宅地造成事業の用途及び内容	