

項目	地域	上 牧 町 （住宅地（小規模）等開発事業に関する指導要綱）						
適用範囲		<ol style="list-style-type: none"> 1. 本町において行われる500㎡以上の開発事業者に適用する。 2. 1つの開発規模が500㎡未満であっても2年以内に同一事業者又は町において事業者と密接な関係があるとみなされる場合で隣接して事業が行われるとき、その合算した規模が500㎡以上になるとき。 3. 国又は地方公共団体等が行う開発事業についてはこの要綱は適用しない。 4. その他500㎡以上であっても営利を目的としない自己の居住用住宅を建設する場合は適用しない。 						
区画基準		<p>事業主は、開発事業を行うにあたり、1戸（1世帯とする。以下同じ。）当りの宅地区画面積を次の基準によらなければならない。ただし、町長が第4条に規定する協議によりやむを得ないと認めた場合は、次の基準に満たない宅地区画面積とすることができる。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区 分</th> <th>1戸当りの宅地区画基準面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 1戸建住宅</td> <td>第1種低層住居専用地域は165㎡以上その他の地域は130㎡以上</td> </tr> <tr> <td>(2) 共同住宅（マンション・アパート等に類するもの）</td> <td>100㎡以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) (2)の場合の「1戸当たりの宅地区画面積」の算出は、開発区域の宅地区画面積を各階の内最大戸数の階の戸数で除したものとする。</p>	区 分	1戸当りの宅地区画基準面積	(1) 1戸建住宅	第1種低層住居専用地域は165㎡以上その他の地域は130㎡以上	(2) 共同住宅（マンション・アパート等に類するもの）	100㎡以上
区 分	1戸当りの宅地区画基準面積							
(1) 1戸建住宅	第1種低層住居専用地域は165㎡以上その他の地域は130㎡以上							
(2) 共同住宅（マンション・アパート等に類するもの）	100㎡以上							
協議・協定		<ol style="list-style-type: none"> 1. 開発事業をしようとする事業主は、法令等に基づき、許認可の申請をする前に、あらかじめ町長に申し出て、「開発許可制度に関する審査基準集（技術基準編）」に定めるもの並びに関連する公共施設の整備及び公益施設の費用負担並びに生活環境等について協議するものとする。なお、事前協議の申出様式は、第1号様式による。 2. 事業者は前項の協議を行う前に地元利害関係者と誠意をもって十分協議し、その内容経過書を事前協議申出書に添付しなければならない。 3. 町長は、第1項の規定により申し出た事業主に対し、必要な事項を指示すると共に、関連事項についても協議するものとする。 						
公共・公益施設	道 路	<ol style="list-style-type: none"> 1. 事業主は、既設道路から事業主の開発する施工地区に通ずる道路を新設又は改良する必要がある場合は、上牧町町道の構造の技術的基準を定める条例に基づき、自己の費用で施工しなければならない。 2. 事業主の施工地区内外において新設又は改良した道路で町の管理に属することとなるものは舗装するものとし、その工法については町長と事業主が協議するものとする。 3. 事業主は、住宅地等開発事業のために既設の道路及び水路等の施設を破損した場合、事業主の負担により、その損傷箇所を原形に復旧しなければならない。 						
	公 園	<p>事業主は、開発区域内で町長の指示する樹木、竹林等緑地保存について、極力保存に努め、公園には町長の指示する遊具並びに街灯等を設置しなければならない。</p>						
	上・下水道	<p>事業者は、開発区域内に上牧町上水道の給水を受けようとするときは、第4条に規定する事前協議と並行して上牧町水道事業給水条例に基づき事前申請をし、その承認を受けなければならない。</p>						
	消防施設	<p>事業者は、開発区域内に町長が指示する基準による貯水槽、消火栓の施設及び標識を設置しなければならない。</p>						
	排水施設	<ol style="list-style-type: none"> 1. 事業者が開発区域内から放流する雨水又は汚水を排水する必要な施設は、町長の指示に従い自己の費用で施工しなければならない。 2. 事業者は、開発区域内から雨水及び汚水を既設水路に放流する場合は、町長の指示する排水可能な地点まで自己の費用で施工しなければならない。 3. 事業者は、用排水施設の設置又は回収について、水利関係団体等の同意を得て、河川、水路等の管理者である長に協議のうえ、町長の指示に従い施工しなければならない。 4. 事業者は、町長が第1項及び第2項の排水施設を事業者において単独で施工することを要しないと決定した場合は、町長に協議のうえ町長が指示する河川改修負担金を負担しなければならない。 						
公害対策		<p>事業主は、住宅地等開発事業の施行によって公害を起こし、又は公害を起こすおそれがある場合は当該工事を中止し、その原因を除去しなければならない。</p>						

項目	地域	上 牧 町 （住宅地（小規模）等開発事業に関する指導要綱）
ため池施設		事業主は、開発区域内に溜池が所在する場合、町長の指示をえて、従前の機能に支障を生じないように保全するとともに、これを緑地又は公園として整備しなければならない。ただし、事業計画上溜池の埋立てを必要とするときは、事前に町長の指示を得るとともに関係地区の住民と協議しなければならない。
その他の措置		<ol style="list-style-type: none"> 1. 日照権・通風・テレビ電波障害・防災施設・駐車場及び緑化等の生活環境については十分に配慮しなければならない。 2. 共同住宅等の建築物に関し、景観に留意し、日照の影響について町長と協議すると共に附近住民に誠意をもって説明しなければならない。 3. 共同住宅等の建設にあたっては、入居者の自動車保有台数を想定し、必要な駐車台数を設けなければならない。
施行改正年月日		昭和53年 1月 1日施行 昭和55年 4月 1日改正 平成16年 4月 1日改正 平成20年 1月 1日改正 平成25年 4月 1日改正