吉見町開発行為等指導要綱

（目的）

第１条　この要綱は、吉見町（以下「町」という。）における開発事業に関し、必要な事項を定めることにより、自然と調和した快適で安全な住環境のまちづくりを図るとともに、健やかでやすらぎとふれあいに満ちたまちづくりの実現を図ることを目的とする。

（適用の基準）

第２条　この要綱は、都市計画法（昭和４３年法律第１００号。以下「法」という。)、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号)、その他関係法令に規定されるもの及び埼玉県が定める諸基準のほか、町と協議すべき基準を示すものである。

（用語の意義）

第３条　この要綱において、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）開発行為等　主として、建築物の建築又は工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更、及び土地利用の変更による開発行為並びに建築物の新築、改築、増築、大規模な修繕、模様替え及び用途変更等の建築行為をいう。

（２）開 発 区 域　開発行為等を行う土地の区域をいう。

（３）事　業　者　開発行為等を行う者をいう。

（４）工事施工者　開発行為等に係る工事の請負人、又は請負契約によらないで自ら工事を施工する者をいう。

（５）公 共 施 設　法第 4 条第１４号に定める施設で、道路、公園、下水道、緑地、河川、水路、貯水施設その他公共の用に供する施設をいう。

（６）公 益 施 設　上水道、教育施設、交通施設、廃棄物処理施設、社会福祉施設、その他の施設で居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設をいう。

（７）一　　団　同一計画に基づき、計画された敷地及び建築物をいう。

（８）戸 建 住 宅　１宅地１住宅の建築をいう。

（９）集 合 住 宅　２戸以上の連続した住宅、寮、その他居住の用に供するものの建築をいう。

（１０）建 築 物　法第 4 条第１０号に定めるものをいう

（１１）工 作 物　法第 4 条第１１号に定めるものをいう

（適用の範囲）

第 4 条　この要綱は、町内におけるすべての開発行為等に適用する。ただし、次の各号に掲げる開発行為等で、町長が特に認めたものについては、この要綱の一部の適用を除外することができる。

（１）自己の居住の用に供する戸建住宅
（２）既存建築物の増改築で、建築物の規模及び用途の変更がないもの
（３）法第１２条第１項各号に掲げるもの
（４）法第２９条第１項第４号から第１２号に掲げるもの
２　同一の事業者が１年以内に引き続いて行う隣接かつ連続した開発行為等は、１つの開発行為等とみなす。

（開発行為等を行う場合の原則及び事業者の責務）
第５条　開発行為等は、町の総合振興計画及び都市計画に整合したものとする。
２　事業所は、開発区域内外における必要な公共公益施設等をこの要綱の定めるところに従い、自らの負担において整備するものとする。
３　開発行為等の計画に当たっては、当該地域の地域性及び周辺の生活環境に十分配慮し、良好なまちづくりに努めるものとする。
４　事業者は、開発行為等の事業により開発区域周辺に影響を及ぼすおそれのあるものについては、事前に関係者の同意を得て施工し、万一紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって自主的に解決するものとする。なお、関係者の同意範囲は町長が別に定めるものとする。

（施設整備基準）
第６条　事業者は、別に定める施設整備基準に基づき、開発行為等の事業を施工するものとする。

（事前協議）
第７条　事業者は、次の各号に掲げる開発行為等を行おうとするときは、あらかじめ「事前協議申請書」（様式１、第７号については様式２）を町長に提出し、この要綱に基づく協議を行うものとする。なお、計画に変更が生じた場合も同様とする。
（１）開発区域面積が５００㎡以上のもの
（２）一団の宅地区画数が３以上の宅地造成
（３）一団の計画戸数が３以上の戸建住宅（併用住宅を含む）の建築
（４）集合住宅・長屋の建築
（５）道路位置指定を受けるもの
（６）法第３４条第１１号指定区域
（７）携帯電話基地局等電波塔の建設
（８）その他町長が特に必要と認めたもの

（事前協議の条件）
第８条　事前協議を行う事業は、法令等により必要な許可等が得られるものでなければならない。
２　町長は、許可等が受けられないと分かったときは、直ちに協議を打ち切るものとする。

（協定の締結）
第９条　事業者は、事前協議が終了した後、当該協議事項について町長と協定を締結するものとする。

（協定締結事項の変更）
第１０条　前条の規定により締結した協定の内容について、特にやむを得ない事情により変更しようとするときは、再度協議を行うものとする。また、開発行為等に関する工事を施工する権利を譲渡し、その地位を継承させる場合についても同様とする。

（協定の期限）
第１１条　第９条及び第１０条の規定により協定を締結した後、事業者が１年を経過しても事業に着手しない場合、又は相当と認められる期間内に工事が完了しない場合には、町長は協定を破棄し、再度協議を求めることができる。

（公共公益施設の検査）
第１２条　事業者は、第６条の基準により公共公益施設を施工又は設置した場合は、町長の検査を受けなければならない。また、町長は、必要に応じて随時立入検査をすることができるものとする。
２　事業者は、前項の規定に基づく検査の結果、不良箇所があると指摘されたときは、自己の負担において、必要な改善を行うものとする。

（勧告）
第１３条　町長は、事業者に対し、必要に応じて報告、若しくは資料の提出を求め、又は勧告することができる。

（その他）
第１４条　この要綱に定めのない事項又は大規模な開発行為等で、町長が特に必要と認めたものについては、その都度、事業者と協議の上、決定するものとする。

附　則
１　この要綱は、平成１２年１月１日から施行する。
２　吉見町宅地等開発行為に関する指導要綱（昭和５２年）は、廃止する。
３　この要綱の施行の日前において、実施中又は協議中の開発行為等については、なお従前の例による。

附　則（平成１５年５月２７日要綱第５号）
この要綱は、平成１５年６月１日から施行する。

附　則（平成１９年３月３０日要綱第６号）
この要綱は、平成１９年４月１日から施行する。

附　則（平成１９年１１月１９日要綱第１５号）
この要綱は、平成１９年１１月３０日から施行する。

吉見町開発行為等指導要綱施設整備基準

第１節　開発行為等に係る一般的留意事項

第１　基本的事項

１　１区画の有効敷地面積（私道部分を含まず）

（１）原則として市街化区域及び都市計画法第３４条第１１号指定区域（旧既存住宅団地）は、１５０㎡以上とする。

（２）市街化調整区域は、３００㎡以上とする。ただし、やむを得ない事由と認められる場合についてはこの限りでない。

２　関係住民への事前措置等

（１）事業者は、関係住民に対し、事業内容及び建築計画等について十分説明を行い、理解を得るものとする。

（２）万一、事業により被害が生じた場合は、遅滞なく復旧及び補償に当たるものとし、町長が必要と認めた場合は、関係者と協定書を締結し、写しを提出するものとする。

３　駐車場の設置

（１）戸建住宅には、敷地内に１台以上の駐車スペースを設けるものとする。

（２）集合住宅には、原則として計画戸数１戸に１台以上の車両を有効に収容できる駐車場を、開発区域内に確保するものとする。

（３）店舗等には、必要とする台数の駐車スペースを設けるものとする。

４　農業振興地域内における開発行為等

農業振興地域内における開発行為等に当たっては、周辺の農業環境に及ぼす影響に十分配慮するものとする。

５　緑化の推進

開発区域内は、環境に応じた低、高木を含む植栽を行う等、極力緑化に努め、良好な管理を行うものとする。また、必要に応じ、適宜、緩衝緑地を設けるものとする。

第２　施工上の注意事項

１　境　界

事業者は、事業に着手する前に、必ず境界を明確にし、必要に応じて境界確認書を提出するものとする。

２　外壁の後退距離

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、地区計画の決定している区域内を除き、敷地境界線に対して５０㎝以上後退させるものとする。

３　工事用道路

事業者は、資材搬入路として使用する道路については、道路管理者の指示を受け、常時、清掃及び補修し、開発行為等の完了後は、原形復旧し検査を受けなければならない。また、歩行者、車両、近隣家屋等の安全確保に努めるものとする。

４　防災措置

（１）事業者は、事業区域及びその周辺地域における地形・地質・過去の災害の状況等に対する事前の調査を行うとともに、がけ崩れ・土砂の流出・出水・浸水・地盤沈下その他開発行為等に起因する災害を防止するための防災措置を講ずるものとする。

（２）既に存するがけが開発行為等に危険を及ぼすと判断される場合は、擁壁の設置等の安全上必要な措置を講ずるものとする。

第２節　公共公益施設の整備等

第１　道　路

１　計画道路

（１）開発区域内に新設する道路幅員は６ｍ以上とする。ただし、小区間で通行上支障がないと町長が認めた場合は、４ｍ以上とすることができる。

（２）開発区域内及びこれに隣接して、改良計画等、道路計画があるものについては、その道路計画に整合させるものとし、既設の道路については利用者に不便を来さぬよう、取付け等完全に行うものとする。

（３）開発区域内の主要道路と接続する既設の道路は、原則として主要道路の幅員と同程度以上とするものとする。

（４）開発行為等による道路の区域決定及び施工方法については、開発区域外の交通との状況等を勘案し、将来の管理保全上、問題が生じないよう町と協議するものとする。

（５）上記により設置した道路は、袋路状道路を除き、町に無償で帰属するものとする。ただし、幅員６ｍ未満については別途協議するものとする。

（６）道路位置指定を行う場合は、周辺地域と適正な連携を保つよう計画するものとする。

（７）開発区域が建築基準法第４２条第２項に規定する道路に接している場合は、その道路後退部分の敷地を原則として町に無償で帰属するものとする。

（８）開発区域内又は開発区域に接して、現況又は公図上道路敷地となっている土地を所有する場合は、町に無償で帰属するものとする。

２　技術的基準

（１）開発行為により設置する道路の幅員及び構造は、道路構造令（昭和４５年１０月２９日政令第３２０号）及び埼玉県開発行為の審査に係る技術的基準（平成５年６月２５日施行）に準ずるものとする。

（２）町に帰属することとなる道路の路面は、原則として全部舗装とし、道路の両側には、長尺Ｕ形側溝・甲蓋付きの排水施設を設けるものとし、技術的基準等については町と協議して定めるものとする。

第２　供給処理施設

１　上水道

事業者は、開発行為等に係る上水道について、町の水道事業管理者と事前に協議するものとする。

２　排水計画

（１）排水計画は、開発区域はもちろんのこと、その周辺の地形及び地盤等の性質を勘案し、町と協議の上集水区域を定め、決定するものとする。

（２）公共下水道事業及び農業集落排水事業（以下「公共下水道等」という。）の計画されている区域においては、当該計画に適合させること。また、公共下水道等の供用開始区域及び事業認可区域においては、管理者の指示に基づき施工するものとする。

（３）排水を水路、河川等に放流する場合は、事前に当該管理者の同意を得るものとする。

（４）汚水（家庭雑排水を含む）は、処理後原則として放流可能な地点まで整備し、排出するものとする。なお、排水管は硬質密閉性のあるものとし、管の起点、会合点、屈曲点又は勾配、管径が変化する箇所及び排水管の長さがその内径の１２０倍を超えない範囲内において排水管の清掃口を設置するものとする。

（５）開発区域内の総流出量が、放流先水路等の流下能力を超えると認められる場合は、下流の被害を防止するための調整池を設置するものとし、その場合、原則として放流先の水路等の改修も行うものとする。

３　処理施設

（１）公共下水道等の供用開始区域外においては、汚水処理は原則として合併処理とすること。また、開発戸数が５０戸以上については集中合併処理とし、これらの施設等の管理は事業者もしくは利用者の団体が行うものとする。

（２）公共下水道等の供用開始区域外においては、放流する処理水の水質は、水質汚濁防止法に基づく放流基準とし、それ以外のものについては、BOD２０㎎／ℓ（日間平均値）以下とし、処理水が基準を超えて悪化したときは、事業者又は利用者の責任において改善するものとする。

（３）雨水処理については、原則として浸透構造とし、敷地内処理に努めるものとする。

４　ガス施設

計画予定戸数が５０戸以上については、原則として集中ガス方式にするものとする。

第３　消防施設

１　消防水利

開発行為等の計画において、町長が必要と認めた場合、町と協議の上、消防法の規定に基づく「消防水利の基準」に準じて、水利施設（消火栓、貯水槽、附帯施設等）を設置するものとする。

2　規格、構造等

消防水利施設の規格、構造等については、比企広域消防本部と協議するものとする。

第４　公園又は緑地

1　設置基準

（１）開発区域面積１，０００㎡以上の開発行為等については、次の表の基準により公園又は緑地を設置するものとする。

（公園又は緑地の設置基準表）

用　途 開発面積	公園及び緑地面積		
	戸建住宅、集合住宅（２０戸未満）	戸建住宅、集合住宅（２０戸以上）	その他
1,000㎡以上 3,000㎡未満	公園又は緑地の確保に努める	左に同じ	左に同じ
3,000㎡以上 10,000㎡未満	3%以上かつ １００㎡以上	５%以上かつ ３㎡／戸以上	別途協議
10,000㎡以上	別途協議		

（２）公園は、公道に面し、住民の利用を考慮した位置に設けるものとする。

（３）公園は、矩形を原則とし、日照の良好な場所とすること。また、公園内に設置する施設、植栽は町と協議するものとする。

（４）設置された公園は、原則として町に無償で帰属するものとする。

第５　教育施設

1　計　画

入居予定戸数が１，０００戸以上の場合は、文部省の定める基準に従って学校用地及び保育所用地を町に無償で譲渡するものとする。また、その施設の建設に要する費用の負担については、別途協議するものとする。

第６　公益施設

1　集会施設

（１）計画予定戸数５０戸以上の戸建住宅、集合住宅を建設する開発行為等については、入居者等が共同で使用できる集会施設を設置するものとする。

（２）集会施設の規模は、計画予定戸数に０．５㎡を乗じた面積以上の集会室と、これに附属する湯沸かし室及び便所を設置するものとする。

2　管理人

（１）集合住宅で計画予定戸数５０戸以上の場合は、管理人室を設置し、管理人を常駐させること。ただし、管理に支障がないと認められる場合は、この限りでない。

（２）集合住宅で５０戸未満の場合は、管理体制を明確にするものとする。

第７　清　掃

１　ごみ集積所

（１）計画戸数 10 戸以上の戸建住宅、集合住宅等を建築しようとする開発行為等においては、地域の状況を勘案し、町（農政環境課）及び地元自治会（環境衛生委員）と、ごみ集積所及び出し方について協議するものとする。

（２）ごみ集積所は、収集車が円滑に収集作業のできる場所とし、使用者間で十分な管理体制を作るものとする。

第８　交通安全施設

（１）取付道路、区域内道路には街路灯を必要に応じて設置するものとする。

（２）道路との高低差があり危険が予測される場所、池沼、河川、水路等に接近し、安全確保のために必要とされる場所には、防護柵（ガードレール等）を設置するものとする。

（３）交通事故を防止し、あわせて交通の円滑化を図るために、進入路取付箇所等で必要と認められる場所には、標識及びカーブミラー等を設置するものとする。

第９　施設の管理

（１）協議に基づき町へ帰属される公共公益施設は、帰属の手続が完了するまでの間は事業者の責任において管理するものとする。

（２）協議に基づき町に公共公益施設を帰属した後、事業者の責任に起因する行為により施設が破損した場合は、原則として１年間は事業者の責任において補修するものとする。

第３節　そ の 他 の 事 項

第１　環境保全

１　文化財の保護

（１）事業者は開発区域における埋蔵文化財等の有無について、あらかじめ町教育委員会の確認を受けること。

（２）開発行為等の工事中において文化財等を発見した場合は、速やかに工事を中止し、かつその現状を変えることなくその保存等について町教育委員会と協議すること。

（３）埋蔵文化財等の発掘調査については、原則として事業所の負担とし、現状保存については町教育委員会と十分協議するものとする。

２　日　照

事業者は、必要に応じ当該事業に関係する周辺の住民及び土地所有者に対し、あらかじめ協議をするものとする。

3　テレビ等電波障害

事業者は、あらかじめ近隣住民のテレビ等の電波障害について調査し、当該住民と協議をするとともに、電波障害等の排除のため必要な措置をするものとする。

4　騒音・振動

事業者は、工事施工に係る騒音・振動等による周辺住民の被害防止については万全の配慮をし、あらかじめ関係住民と協議をするとともに、被害発生の場合は誠意をもって当該住民と協議の上、事業者において十分な補償措置を講ずるものとする。

5　農林関係

事業者は、農地・山林等の開発行為等を行う場合、かんがい用水源や排水路等に影響がないよう、必要に応じて諸施設を設けるものとする。

6　土砂の運搬

開発行為等のために大量の土砂を運搬する場合は、あらかじめ町と協議し、住民の日常生活及び公共施設等に支障を及ぼさないよう、必要な処置を講ずるものとする。

第２　その他

1　細部協議

この施設整備基準により細部協議を行う場合は、次に定める所管課等において行うものとする。

協議内容	所管課等
総括窓口（受付）、都市計画法、建築基準法、公園に関すること。 道路、河川に関すること。	まち整備課
総合振興計画に関すること。	政策財政課
生活環境の保全、ごみ、し尿に関すること。 農業振興地域に関すること。	農政環境課
上水道に関すること。 公共下水道、農業集落排水、浄化槽に関すること。	水生活課
農地法に関すること。	農業委員会
排水の放流に関すること。	各土地改良区
教育施設、文化財に関すること。	教育委員会
交通安全施設、消防施設に関すること。	総務課 比企広域消防本部

2　その他

この施設整備基準に定めないものについては、その都度、町と協議するものとする。

様式１（第７条関係）

開 発 行 為 等 事 前 協 議 申 請 書

平成　　年　　月　　日

吉　見　町　長　　様

申　請　者　住　　所
申　請　者　氏　　名　　㊞
申　請　者　ＴＥＬ

吉見町開発行為等指導要綱に基づき、事前協議いたしたく関係書類を添えて申請いたします。

記

１　開発区域の所在　　吉見町大字＿＿＿＿＿＿字＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

２　開発区域の面積　　＿＿＿＿＿＿＿＿＿㎡

３　開発行為等の目的　＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

４　添 付 書 類
（１）設計説明書
（２）位置図
（３）公図の写し
（４）土地利用計画図
（５）求積図
（６）造成計画平面図及び縦横断図
（７）給水・排水施設平面図（排水については放流先まで）
（８）予定建築物等の平面図、立面図
（９）公共施設構造図
（１０）その他、町長が必要と認めたもの

様式２（第７条関係）

電波塔建設事前協議申請書

年　　月　　日

吉　見　町　長　　様

申　請　者　住　　所
申　請　者　氏　　名　　㊞
申　請　者　ＴＥＬ

吉見町開発行為等指導要綱に基づき、事前協議をしたいので関係書類を添えて申請します。

記

１　開発区域の所在　　吉見町＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
（小字がある場合は、小字まで記入してください）

２　開発区域の面積　　＿＿＿＿＿＿＿＿＿㎡

３　開発行為等の目的　＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

４　添 付 書 類
（１）鉄塔の高さをｈとした場合、１ｈの範囲の地権者の同意（書面で捺印したもの）
（２）建設地の地権者の同意
（３）２ｈの範囲の居住者の同意（書面で捺印したもの）
（４）当該地区の区長の同意（書面で捺印したもの）
（５）位置図・構造図・土地利用計画図・公図・配置図
（６）問題が生じた際、事業者が責任をもって解決する旨を記した書面

上記のいずれの添付書類が必要となるかは、まち整備課との協議で決定することとする。

設　計　説　明　書

名　称								
目　的								
事業者	住所					TEL		
	氏名					（担当者　　）		
設計者	住所					TEL		
	氏名					（担当者　　）		
工事請負者	住所					TEL		
	氏名					（担当者　　）		
用地等	位置	吉見町大字　　字 ※筆数が多数の場合は別に地番表を添付して下さい。						
	開発区域面積	㎡	予定建築物の用途					
	用途地域	□市街化区域（　　地域）・□市街化調整区域						
	地目別概要	農　地	宅　地	雑種地・山林	道　路	水　路	その他	計
		㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
		%	%	%	%	%	%	100%
	用途別計画	建築物等の敷地	道　路	公園（緑地）	その他	計		
		㎡	㎡	㎡	㎡	㎡		
		%	%	%	%	100%		
	計画戸数	戸	計画人口	人				
	1区画当りの面積	最大　　㎡，　最小　　㎡，　平均　　㎡						
道　路	取付道路	幅員　　m	区域内道路	幅員　　m，延長　　m				
	舗　装		路面排水					
	その他							
給排水	汚水処理		下水道処理区域	内　・　外				
	し尿処理		放流先・同意					
	雨水処理		給　水	町営水道　　t/日				
ごみ処理	ごみ集積所	箇所　　㎡						
公園・緑地	面　積	㎡　：　開発面積に対して						
	施　設							
消防施設	消火栓	箇所	貯水槽	㎥.　　基				
	その他							
交通安全施設								
入居時期	平成　　年　　月　　日予定							
工事予定	着　工	平成　　年　　月　　日	完　成	平成　　年　　月　　日				
その他								