

越生町開発行為等指導要綱

平成14年6月10日

要綱第18号

平成28年8月19日

要綱第41号

改正 令和4年3月1日要綱第4号

(目的)

第1条 この要綱は、越生町における開発行為等に関し、必要な事項を定めることにより、無秩序な開発行為を防止し、良好な自然環境を保持しつつ都市の開発を図り、もって町民のための生活環境の保全整備と福祉の増進に寄与することを目的とする。

(用語の定義)

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) 開発行為等 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、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物の建築及び太陽光発電設備の設置その他これらに類するものをいう。
- (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) 中高層建築物 地階を除く階数が3以上の建築物又は高さが10メートルを超える建築物をいう。
- (5) 公共公益施設 道路、水路、公園、上下水道、消防施設その他公共の用に供する施設及び教育施設、集会施設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。
- (6) 太陽光発電設備 再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法（平成23年法律第108号）第2条第2項に規定する再生可能エネルギー発電設備であって、同条第3項第1号に規定する太陽光を再生可能エネルギー源とするもの（都市計画区域外に設置されるものであって、発電出力10キロワット以上50キロワット未満のものに限る。）をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、次の各号に掲げる開発行為等に適用する。

- (1) 建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更で次のいずれかに該当するもの
 - ア 区画数が3区画以上のもの
 - イ 開発区域の面積が500平方メートル以上のもの(自己の居住用を除く。)

- (2) 都市計画法第4条第11項に規定する特定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
 - (3) 建築物の建築で、次のいずれかに該当するもの
 - ア 建築計画戸数が3以上のもの
 - イ 延べ床面積が300平方メートル以上のもの（自己の居住用を除く。）
 - ウ 中高層建築物(地階を除く階数が3以下の自己の居住用の建築物で、かつ、高さが10メートル以下のものを除く。)
 - (4) 太陽光発電設備の設置
 - (5) その他町長が必要と認めるもの
- 2 前項に規定する適用範囲に満たない開発行為等を施行した事業者が、その開発行為等完了後1年を経過せずに、その開発行為等に係る開発区域に隣接し、又は連続して開発行為等を行おうとするときは、それらを一体の開発行為等とみなして、前項の規定を適用する。

(適用除外)

第4条 前条に規定する開発行為等のうち、次の各号の一に該当するものについては、この要綱の全部又は一部を適用しない。

- (1) 国又は地方公共団体が行う開発行為等
- (2) 都市計画法第12条第1項に規定する市街地開発事業

(開発行為等の原則)

第5条 事業者は、総合振興計画、都市計画、道路計画及びその他の行政計画と整合のとれた事業を計画しなければならない。

- 2 事業者は、開発行為等に関係する必要な公共・公益施設その他これに類する施設を自らの負担において整備しなければならない。
- 3 事業者は、緑化を図る等恵まれた自然と調和のとれた住環境整備に努めなければならない。
- 4 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的生活環境に及ぼす影響を十分配慮し、良好な近隣関係を損なうことのないよう努めなければならない。
- 5 事業者は、開発行為等に関し紛争が生じたときは、自らの責任において解決しなければならない。

(事前協議)

第6条 事業者は、第3条に規定する開発行為等を行うときは、都市計画法、建築基準法その他関係法令による許認可等の手続きの前に、次の各号に掲げる図書を町長に提出し、計画、設計及び管理等について協議（以下「事前協議」という。）しなければならない。

- (1) 開発行為等事前協議申出書（様式第1号）

(2) 設計説明書(様式第2号)

2 町長及び事業者は、事前協議終了後、協議事項について協定を締結するものとする。

3 事業者は、前項の規定により協定を締結後、特にやむを得ない事情によりその内容を変更しようとするときは、次の各号に掲げる図書を町長に提出し、再度協議しなければならない。

(1) 開発行為等事前協議変更申出書(様式第3号)

(2) 前項の規定に基づく協定書

(3) その他必要な図書

4 事業者は、第2項の規定による協定の締結後、開発行為等に関する権利又は地位を承継させようとするときは、次の各号に掲げる図書を町長に提出しなければならない。

(1) 地位承継届(様式第4号)

(2) 第2項の規定に基づく協定書

5 事業者は、事前協議が終了する前に事前協議の申出を取り下げようとするとき、又は、第2項の規定による協定の締結後に工事を取り止めようとするときは、次の各号に掲げる図書を町長に提出しなければならない。

(1) 開発行為等事前協議取下げ(取止め)届(様式第5号)

(2) 第2項の規定に基づく協定書

6 事業者が協定締結後3年を経過した日において、開発行為等の工事に着手せず、又は相当と認められる期間内に工事が完了しない場合は、当該事前協議は失効したものとし、その後に着手しようとする場合は、改めて町長と協議しなければならない。

(近隣住民等への説明)

第7条 事業者は、次の各号の一に該当する開発行為等を行う場合は、事前協議申出書を提出した日から10日以内に、開発行為の概要を記載した標識を設置し、公開するものとする。

また、開発行為等が生活環境に影響を及ぼす恐れのある近隣住民、地元区長又は自治会長等に対し、あらかじめ事業概要説明書(様式第6号)及び土地利用計画図等により事業計画の概要を説明し、事業内容の周知を図るとともに紛争等が生じないように努めるものとする。

(1) 開発区域の面積が1,000平方メートル以上のもの

(2) 中高層建築物

2 事業者は、前項の規定により近隣住民、地元区長又は自治会長等に対し、事業計画の説明を行ったときは、速やかにその結果を近隣住民等説明結果報告書(様式第7号)により町長に報告するものとする。

(公共・公益施設の帰属及び管理)

第8条 開発行為等に伴い、新たに設置される公共・公益施設及び当該施設の用に供される用地の帰属、管理等については、町長又は当該施設及び用地の帰属、管理をすることとなる者との間で協議し定めるものとする。

2 町に帰属すべき公共・公益施設の管理の移管及び用地の所有権移転に必要な図書等は、事業者において取り揃え、速やかに町長に提出するものとする。

(道路)

第9条 道路の設計及び施工は次の各号に定めるもののほか、都市計画法、道路法(昭和27年法律第180号)、道路構造令(昭和45年政令第320号)、埼玉県道路設計基準、越生町道路占用規則(昭和45年規則第4号)、その他関係法令等によるものとし、事業者は道路管理者と事前に協議しなければならない。

(1) 道路の幅員は、原則として6メートル以上とする。ただし、区画道路等の小区間で、通行上支障がない場合には、幅員を4メートル以上とすることができる。

(2) 道路は、原則としてアスファルトコンクリート舗装とし、舗装の組成は、地質調査による路床土の設計CBR、設計交通量等により決定するものとする。

(3) 道路の両側には、路面排水としてU字型側溝又はL字型側溝を設置するものとし、流末を既設の道路側溝又は排水管若しくは河川、水路等に接続させる場合においては、道路管理者、河川管理者、水路管理者等と協議し、許可又は承認を得なければならない。その他の場合においては、開発区域内に排水処理施設を設置して処理するものとする。

(4) 道路上には、原則として電柱その他交通の支障となるような施設を設けてはならない。

(5) 交通安全施設については、道路及び交通の状況に応じて、道路照明灯、道路反射鏡、防護柵、道路標識等を道路管理者及び西入間警察署と協議して設置するものとする。

2 開発区域に接する建築基準法第42条第2項及び埼玉県建築基準法施行条例(昭和35年条例第37号)第56条の3第2項の規定による道路後退用地については、原則として町に無償で譲渡するものとする。

(排水の処理)

第10条 汚水及び雨水の処理施設の設計及び施工は、この要綱で定めるもののほか、下水道法(昭和33年法律第79号)、河川法(昭和39年法律第167号)、砂防法(明治30年法律第29号)、都市計画法、越生町普通河川管理条例(昭和53年条例第12号)、その他関係法令等によるものとする。

2 公共下水道を利用する場合の排水処理施設の設計及び施工については、毛呂山・越生・鳩山公共下水道組合と事前に協議するものとする。

- 3 農業集落排水を利用する場合の排水処理施設の設計及び施工については、町と事前に協議するものとする。
- 4 汚水及び雨水を道路側溝又は排水管若しくは河川、水路等に放流する場合については、占用等について道路管理者、河川管理者、水路管理者等と協議し、許可又は承認を得なければならない。また、放流先が農業用水路等の場合には、当該水利権者等と事前に協議し、同意を得るものとする。

(汚水の処理)

- 第11条 公共下水道又は農業集落排水を利用することができる地域の汚水の処理については、これらの施設等を利用しなければならない。
- 2 公共下水道又は農業集落排水を利用することができない地域の汚水の処理については、原則として合併処理浄化槽により開発区域外に有効に排出するものとする。ただし、合併処理浄化槽による汚水処理ができない場合においては、し尿は汲み取り処理とし、家庭雑排水は宅地内で処理するものとする。

(雨水の処理)

- 第12条 雨水の処理については、流出抑制が図られるよう地下浸透設備の設置に努めなければならない。ただし、地形、地質等により地下浸透させることが望ましくない場合においては、この限りではない。
- 2 開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合には、雨水調整池の設置について、あらかじめ河川管理者等と協議しなければならない。

(河川、水路等)

- 第13条 事業者は、開発区域から放流する雨水又は処理水に対応する流下能力がない下流の河川、水路等については、河川管理者、水路管理者等が必要と認める区間の河川、水路等を改修、整備しなければならない。

(公園、緑地等)

- 第14条 公園、緑地等の設計及び施工は、次の各号に定めるもののほか、埼玉県定める「都市計画法に基づく開発許可の審査に係る技術的基準」によるものとする。
- (1) 開発区域の面積が3,000平方メートル以上の場合においては、開発区域内に当該面積の100分の3以上、かつ、1か所の面積が100平方メートル以上の公園を設置するものとする。ただし、土地区画整理事業地内及び太陽光発電設備設置行為においては、この限りではない。
 - (2) 公園は、公道又は公道として帰属される道路に面し、町民の利用を考慮した安全な場所に設置するものとする。
 - (3) 公園の形状は、ほぼ正形なものとする
 - (4) 公園内は、ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例施行規則（昭和54年埼玉

県規則第72号)第25条の基準により緑化に努めるものとする。

- (5) 公園の周囲は、生け垣又はネットフェンスその他これらに類するものを設置するものとする。
- (6) 公園の出入口には、一般車両が直接進入できないように車止め等を設置するものとする。
- (7) 開発区域内には、生け垣等を設置するなど、開発区域の面積の100分の3以上の緑地を設けるものとし、戸建て分譲住宅等の開発行為等にあつては、各敷地ごとに当該敷地面積の100分の3以上の緑地を設けるものとする。

(水道施設)

第15条 水道施設の設計及び施工は、次の各号に定めるもののほか、水道法(昭和32年法律第177号)、越生町水道事業給水条例(平成10年条例第15号)その他関係法令等によるものとし、事業者はあらかじめ町と協議しなければならない。

- (1) 開発区域付近に布設されている配水管等から開発区域内に分岐又は延長する場合の水道施設計画は、当該配水管等から供給している既存の需要者及び開発区域内の水道需要に充分対応できる水道施設計画としなければならない。
- (2) 水道施設の設置に要する費用及び用地は、事業者が負担するものとする。
- (3) 道路、排水路及び水道施設用地内並びに連合線部分の水道施設の所有権は、竣工検査完了をもって町に移譲されるものとし、移譲後の維持管理は町が行うものとする。
- (4) 沿線需要の増加等で水圧の低下、水量不足等が生じ、移譲を受けた施設の改造を必要とするとき、又は移譲を受けた施設から分岐するときの工事等は町が実施することとし、事業者の承諾は必要ないものとする。
- (5) 配水管の改造を伴う水道施設工事は、原則として町に委託するものとする。給水装置に関する工事は、町又は越生町指定給水装置工事事業者に委託し、施工するものとする。
- (6) 越生町の水道施設及び水道水源の水質、水量等の保全上問題があると思われる開発行為等を実施しようとする場合、町の指示により適切な対策を行うものとし、これに要する費用は全て事業者が負担しなければならない。

(消防施設)

第16条 事業者は、都市計画法、消防法(昭和23年法律第186号)、その他関係法令等により、消火栓及び防火貯水槽等の消防施設の設置について、あらかじめ町及び西入間広域消防組合と協議するものとする。

(教育施設)

第17条 事業者は、住宅の建築を目的とする開発行為等にあつては、あらかじめ町

と協議し、小学校用地及び中学校用地を整備しなければならない。ただし、開発事業の規模及びその周辺地域の状況を勘案し、その必要がないと認めたときは、この限りではない。

- 2 学校の位置は、通学に便利で、かつ、教育上ふさわしい環境であることとし、必要な通学路を整備しなければならない。

(集会施設)

第18条 事業者は、計画戸数が50戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為等にあつては、あらかじめ町と協議した上で、入居者等が共同して使用できる集会施設用地及び当該施設を無償で提供するものとする。ただし、開発事業の規模及び近隣住区等の状況を勘案し、その必要がないと認めたときは、この限りではない。

- 2 前項に基づく集会施設の設置基準は次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 集会施設の規模は、次の表に掲げる面積を標準とする。

開発行為等の用途	床面積
計画戸数が50戸以上100戸以下の戸建て分譲住宅及び集合住宅	100㎡
計画戸数が100戸を超え200戸以下の戸建て分譲住宅及び集合住宅	150㎡
計画戸数が200戸を超える戸建て分譲住宅及び集合住宅	別途協議

- (2) 集会施設の敷地面積は、町と協議のうえ決定するものとする。

(ごみ集積所)

第19条 事業者は、ごみ処理及びごみ集積所の設置については、あらかじめ町と協議するものとする。又必要に応じて埼玉西部環境保全組合と協議するものとする。

- 2 前項の協議により設置するごみ集積所の設置基準は、次の各号に定めるとおりとする。

- (1) ごみ集積所の設置場所は、公道若しくは公道として帰属される道路に面し、収集車が円滑に収集できる場所とする。

- (2) ごみ集積所の規模は、次の表のとおりとする。

世帯数 (事務所を含む。)	面積	基準
5戸以上9戸以下	2.0㎡	町及び関係機関との協議により近隣のごみ集積所の使用が可能
10戸以上19戸以下	2.0㎡以上	(間口) (奥行) 2.0m×1.0m以上
20戸以上29戸以下	3.6㎡以上	(間口) (奥行) 3.6m×1.0m以上

30戸以上

別途協議

(3) ごみ集積所の構造は、次のとおりとする。

ごみ集積所は周辺の景観を充分考慮した構造で、底をコンクリート打ちとし、道路側を間口とした三面ブロック積みのコの字型を基準とする。

(安全施設)

第20条 事業者は、町及び関係機関との協議により、交通安全上又は防犯上必要な道路標識、道路反射鏡、照明灯等の安全施設を設置しなければならない。

(その他の公共・公益施設)

第21条 事業者は、町及び関係機関との協議により、派出所、郵便局、保育園その他必要な公共・公益施設を整備しなければならない。

(公共・公益施設のかし担保)

第22条 開発行為等により整備された公共・公益施設のかし担保責任については、工事請負契約約款（昭和57年約款第1号）の規定を準用するものとする。

(建築制限)

第23条 戸建て分譲住宅等の建築を目的とした開発行為等の一区画当たりの有効敷地面積（路地状部分を除く。）は、良好な住環境水準を確保するため150平方メートル以上としなければならない。ただし、地区計画が定められている区域内においては、当該地区整備計画の定めによるものとする。

2 一区画として計画した土地を分割し、複数の建築物を建築してはならない。また、事業者は、分譲するにあたりこのことを購入者等に周知しなければならない。

3 建築物の外壁（外廊下、階段、バルコニー等を含む。）又はこれに代わる柱の面は、隣地境界線及び道路境界線（水路を含む。）から有効50センチメートル以上（商業地域及び近隣商業地域内は除く。）後退させるものとする。ただし、地区計画が定められている区域内においては、当該地区整備計画の定めによるものとする。

(駐車場及び駐輪場)

第24条 事業者は、交通渋滞、路上駐車等を防止するため、次の各号に定める基準により駐車場及び駐輪場を設置するものとする。

(1) 建築物を建築する場合の駐車場及び駐輪場の規模は、次の表に掲げる台数を標準とする。

用途	計画戸数に対する割合	
	駐車場	駐輪場
一戸建て住宅	1 / 1	—

集合住宅	1 / 1	1 / 1
事務所、工場又はこれらに類するもの	従業員数の 1 / 2	従業員数の 1 / 2

用途	計画戸数に対する割合	
	駐車場	駐輪場
物品販売業を営む店舗又はこれに類するもの	概ね売場面積 25 m ² 当たり 1 台	概ね売場面積 20 m ² 当たり 1 台
飲食店又はこれに類するもの	テーブル数又は収容人員 4 人に 1 台	別途協議
上記以外の用途	別途協議	別途協議

(2) 駐車ますの寸法は、次の表を標準とする。

	長辺	短辺
自動車（小型）	5.0 m	2.5 m 身障者用は 3.5 m
自動車（大型）	13.0 m	3.25 m
ミニバイク	2.5 m	1.3 m
自転車	1.9 m	0.6 m

(3) 駐車場は、原則として明確に区分表示するものとする。

(4) 駐車場は、原則として開発区域内に設けなければならない。ただし、開発区域内に設けることが困難な場合は、開発区域の周辺であり、かつ交通等に支障がないと町長が認めた場合はこの限りではない。

(5) 駐車場用地は、他の用途に変更してはならない。ただし、町長が支障がないと認めた場合はこの限りではない。

(文化財)

第 25 条 事業者は、開発区域に係る文化財について、教育委員会と事前に協議するとともに、文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）、埼玉県文化財保護条例（昭和 30 年条例第 46 号）、越生町文化財保護条例（昭和 35 年条例第 115 号）、その他関係法令等により、必要な措置を講じなければならない。

2 事業者は、工事の施工中に埋蔵文化財等を発見したときは、直ちに工事を中止し、教育委員会の指示を受けなければならない。

(環境保全)

第 26 条 事業者は、埼玉県生活環境保全条例（平成 13 年埼玉県条例第 57 号）、埼玉県環境影響評価条例（平成 6 年埼玉県条例第 61 号）、越生町環境保全条例（平成 16 年越生町条例第 8 号）その他関係法令等により、開発区域周辺の環境保全に

努めなければならない。

- 2 事業者は、開発行為等が農地及び農業用水に支障をきたす恐れのある場合には、地権者及び水利権者と協議を行うとともに事前に被害範囲の予測調査を行い、自らの責任において適切な措置を講ずるものとする。
- 3 事業者は、隣接地への地崩れ防止、日照及び通風の確保等必要な措置を講じなければならない。

(防災対策)

第27条 事業者は、都市計画その他関係法令等により、開発行為等に起因する自然災害及び二次災害の防止に努めなければならない。

(電波受信障害)

第28条 事業者は、次の各号の一に該当する開発行為等により、テレビジョン等の受信設備に受信障害が生ずる恐れのある場合には、障害範囲の予測調査を行うとともに、当該受信設備の所有者と事前に協議し、共同受信設備の設置等必要な措置を講ずるものとする。

- (1) 高さが10メートルを超える建築物
- (2) 高さが10メートルを超える工作物

(現場管理)

第29条 事業者及び工事施工者は、現場管理責任者を設置し、工事現場及び周辺の現場管理、資材管理を厳しく行うなど、周辺に迷惑のかからないよう努めなければならない。

- 2 生コンクリートその他資材の搬入等に際しては、道路上に滴下又は飛散することを防止するとともに、凝固、粉じん等を生じないように配慮しなければならない。また、付近の道路等に飛散した資材、土砂等は、速やかに除去し、清掃するものとする。
- 3 開発行為等に伴い排出された廃棄物は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）その他関係法令等を遵守し、適正に処理しなければならない。なお、廃棄物等の野外焼却はこれを一切禁止する。

(交通安全)

第30条 事業者は、開発行為等の施工に伴い、車両による開発区域周辺の道路交通に支障をきたすことのないよう努めるものとする。この場合において、必要と認めるときは、西入間警察署の指導を受けなければならない。

- 2 工事車両の出入り及び通行の際には、誘導員を設置するなど、常に安全の確保に務めるものとする。

(損害補償)

第31条 事業者は、工事の施工等に伴って事業者の責めに帰すべき理由により、公共施設、農作物、第三者等に損害を与えたときは、遅延なく復旧又は補償に当たるものとする。

(完了届及び検査)

第32条 事業者は、工事が完了したときは、速やかに工事完了届（様式第8号）を町長に提出しなければならない。

- 2 町長は、公共公益施設その他これに類する施設の中間検査及び完了検査を行うことができる。ただし、都市計画法第36条第2項の検査（開発行為の検査）又は公共公益施設を管理することとなる者の検査が行われる場合は、この限りではない。
- 3 事業者は、中間検査及び完了検査を受けようとするときは、工事検査依頼書（様式第9号）を町長に提出しなければならない。

(太陽光発電設備)

第33条 太陽光発電設備の設置については、この要綱の規定によるほか、越生町太陽光発電設備の適正な設置等に関する条例（令和4年条例第12号）の規定による。

(その他)

第34条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成14年10月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行前になされた申請については、なお従前の例による。

附 則（平成28年要綱第41号）

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成29年1月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行前になされた申請については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行前になされた申請については、なお従前の例による。