

川島町開発指導要綱

(平成20年10月10日一部改正)

(平成26年1月1日一部改正)

川 島 町

川島町開発指導要綱

平成13年3月1日 告示第8号
平成20年10月10日改正 告示第117号
平成26年1月1日改正 告示第110号

(目的)

第1条 この要綱は、川島町における開発行為等によって無秩序な市街化が行われることを防止するとともに、事業者に対し一定の基準に基づき、公共公益施設等の整備に関し協力を求め、良好な都市的環境を備えた秩序ある「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）、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、本町と協議すべき基準を示したものである。

(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、建築物の建築の用に供する目的で行な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) 公共公益施設 道路、公園、下水道、緑地、河川、水路及び消防の用に供する貯水施設、並びに教育施設、交通施設その他居住者の共同の福祉、及び利便のために必要な施設をいう。
- (5) 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。
- (6) 戸建住宅 1宅地1住宅の建築をいう。
- (7) 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。
- (8) 中高層建築物 建築物の高さが10メートルを超える（第1種低層住居専用地域にあっては、軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の）建築物をいう。
- (9) 関係住民 開発区域に隣接する土地の所有者及び居住者、建築基準法第56条の2第1項の制限を受ける建築物によって同表（は）欄の水平面上において、直接日影となる部分を有する建築物の所有者及び居住者をいう。

(適用の範囲)

第4条 この要綱は、すべての開発行為等に適用する。ただし、次に掲げる開発行為等で、町長が認めるものについては、この要綱の一部又は全部を適用しないことができる。

- (1) 自己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に変更がないもの
- (3) 都市計画法第12条第1項各号に掲げるもの

(4) 都市計画法第29条ただし書各号に掲げるもの

2 同一の事業者が1年以内に引き続いて行なう隣接かつ連続した開発行為等は、一つの開発行為等とみなす。

(開発行為等を行な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マスタープランに整合したものでなければならない。

2 事業者は、開発等区域内外において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あたっては、当該地域の地域特性及び周辺的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 事業者及び関係住民は、開発行為等に関し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。

(施設・設備等の整備基準)

第6条 事業者は、別に定める開発行為等に係る施設・設備等の整備基準（以下「整備基準」という。）に基づき、実施しなければならない。

(事前協議)

第7条 事業者は、この要綱が適用となるもののうち、次に掲げる開発行為等を行なおうとするときは、町長に事前協議を申し出なければならない。

(1) 開発行為等に係る区域面積が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) 計画戸数が6以上の集合住宅の建築

(5) 道路位置指定を受けるもの

(6) その他町長が特に必要と認めたもの

2 都市計画法第29条に規定する開発許可を受ける場合、その他町長が必要と認める場合、事業者は、消防水利施設設置の要否等について、川越地区消防局に事前協議を申し出なければならない。

(事前協議の条件)

第8条 事前協議を行なう開発行為等は、法令等に基づく必要な許可等が、得られるものでなければならない。

2 町長は、事前協議中の開発行為等について、必要な許可等が受けられないことが明らかになったときは、直ちにその協議を打ち切るものとする。

(協定の締結)

第9条 町長及び事業者は、事前協議終了後において必要があると認めるときは、所用の協議事項に関しての協定を締結するものとする。

2 前項に基づき締結した協定は、所要の許可等を受けられないことが明らかになったとき、又は所要の許可等の取下げがなされたときは、それ時をもって破棄されたものとみなす。

(協定終結事項の変更等)

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する必要が生じたときは、再度協議を行うことができる。

なおこの協定に係る開発行為等の権利を譲渡し、その地位を承継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、町長は本協定を破棄し、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条に定める整備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。

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、必要な改善を行わなければならない。

(勧告)

第13条 町長は、事業者に対し、この要綱及びこの要綱に基づく協定並びに第6条に定める整備基準に基づく円滑な事業の進捗が図られるよう、必要に応じて報告もしくは資料の提出を求め、又は勧告することができる。

(指示、勧告等に従わない場合の措置)

第14条 事業者が、この要綱に基づく指示勧告等に従わない場合は、町は一切の協力を行わないものとする。

(その他)

第15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、事業者と協議のうえ決定するものとする。

附 則

- 1 この要綱は、平成13年3月1日から施行する。
- 2 川島町開発指導要綱(平成4年告示第6号)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

- 1 改正後のこの要綱は、平成20年10月10日から施行する。
- 2 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。

川島町開発指導要綱開発行為等に係る施設・設備等の整備基準

この整備基準は、川島町開発指導要綱(平成13年告示第8号)第6条の規定に基づき定める開発区域内等において、事業者が整備すべき道路等公共施設や備えるべき要件等の基準を定めるものである。

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 最低敷地面積(有効敷地面積)

1 区画の敷地面積(私道部分を含まず)は、原則として、次に掲げる面積とする。

市街化区域内 150㎡以上

市街化調整区域内 300㎡以上

2 関係住民への事前措置及び補修等

(1) 事業者は、関係住民に対し、事業内容及び建築計画等の説明会(以下「事業説明」という。)を実施し、十分な理解が得られるよう努めなければならない。

なお、町は事業説明を関係住民の区域を越えて行う必要があると判断した場合は、事業者に対し、その区域を示し住民説明をするよう指導し、その結果について報告させることができる。

(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あたるものとし、町長が必要と認めた場合は、関係者と協定書を締結し、写しを提出すること。

3 駐車場の設置

(1) 戸建住宅には、1台以上の駐車スペースを設けること。

(2) 集合住宅には、計画戸数の50%以上の車両を有効に収容できる駐車場を敷地内またはその近傍に設置し、または確保するものとする。

(3) 上記以外の場合には、その事業において見込まれる車両台数が有効に駐車できるスペースを、その敷地内または近傍に設置または確保するものとする。

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あたっては、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

事業者は、その開発区域内の立地環境に応じた樹木の植栽を積極的に行うなどして緑化の推進に努めるとともに良好な維持管理を行うものとする。

6 周辺環境に配慮した景観づくり

建築物等の屋根、外壁及び屋外広告物の色彩等については、関係する法令等を遵守し、周辺に調和した景観づくりに努めるものとする。

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こと。

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、敷地境界線に対して50cm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こと。

4 切土、盛土等

(1) 事業者は、開発行為等に伴う切土、盛土を行う場合は、開発区域外の沈下、崩壊、隆起、溢水等が生じないよう県の開発基準等に基づく必要な措置を講ずるものとする。なお、上記に定めるもののほか必要があるときは、事業者は隣接地の土地権利者等と協議し、合意を得た擁壁の設置等必要な措置を講じなければならない。

(2) 開発区域の計画地盤高は、前面道路との間に生じる高さを概ね 30cm 以下とする。この場合、開発区域が隣接地（道路等を含む）より高くなる場合は、区域外（隣接地）へ雨水が流出しないよう境界に沿って擁壁（仕切り）を設けるか、勾配を内側に向けるなどして、必要な流出防止策を講じるものとする。開発区域内に区画を設ける場合も同様とする。

5 開発区域内に含まれる既存道路・水路等の取り扱い

開発区域内に含まれる既存道路敷・水路敷等については、その状況により、次のいずれかとする。

(1) 付け替え 開発計画区域の周辺における道路・水路の利用状況により、必要な部分への付け替えを行うこととする。
この場合残地がある場合は、必要により有償譲渡とする。

(2) 用途廃止
及び譲渡 開発計画区域の周辺における道路・水路の利用状況により付け替える必要がない場合は、申請者に対し有償譲渡することができる。

第2節 公共公益施設の整備等

第1 道路

1 道路計画・道路整備

(1) 開発区域内に新設する道路の幅員は、6 m以上とする。

ただし、小区間で、利用者が限定され通行上支障がないと町長が認めた場合は、4 m以上とすることができる。

(2) 開発区域内に隣接して改良等の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こと。また、建築基準法第42条第2項の規定に基づく後退部分の敷地については、私有空地で維持管理するか、町に寄附することができる。

(3) 開発区域内に設置する道路については、開発区域外の交通状況等を踏まえ適切に配置し、交通の円滑と安全並びに将来の管理保全上問題が生じないよう、町と協議すること。

(4) 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こと。

(5) 上記により設置した道路は、袋路状道路を除き、町に無償で帰属させること。

2 技術的基準

(1) 開発行為等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、都市計画法に基づく開発許可制度の解説(平成19年11月版・埼玉県都市整備部開発指導課編集)に準ずるものとする。

- (2) 車道及び歩道部分は、道路管理者と協議のうえアスファルト舗装要綱(日本道路協会)に基づき舗装するものとする。なお、歩道部分については、地下水補給及び地盤沈下対策上浸透性の構造に努めること。

第2 上水道、汚水排水・雨水排水

1 上水道

- (1) 事業者は、開発等区域内に本町上水道事業から給水を受ける場合、町の上水道事業管理者と事前に協議すること。
- (2) 前項の協議に基づき行う必要な工事に係る費用については、川島町上水道事業給水条例等に基づき、事業者の負担で施工すること。
- (3) 事業者は、水道事業管理者が定める上水道事業分担金を納入すること。

2 汚水排水

汚水(雑排水を含む。以下同じ。)の排水方法及び設備については、以下の基準を遵守し町と協議のうえ開発区域に係る汚水の排水計画を決定し施工すること。また、汚水と雨水との排水処理方法は分流方式とし、雨水は次の「3 雨水排水」によるところとする。

(1) 公共下水道供用開始区域内

ア 開発等区域内汚水の排水は、公共下水道に接続するものとし、その所要の設備は、公共下水道事業計画に適合させるほか、下水道管理者の指示に基づき施工すること。

(2) 公共下水道供用開始区域以外の区域内

ア 開発等区域内汚水の排水は、原則として合併処理方式により浄化処理したものを、以下の方法により排水するものとする。

イ アの排水先は、流下能力のある公共の河川、水路及び道路側溝等とし、あらかじめその関係機関と協議のうえ、許可・同意を受けること。

ウ イの排水先までの間の排水設備は暗渠とし、開発区域及びその周辺の地形・勾配等を勘案し有効に排水できる設備で施工すること。また、排水管の起点、会合点及び屈曲点又は勾配、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、排水柵等を設置すること。

エ 排水時水質は、水質汚濁防止法に定める放流基準以下とするほか、小型合併処理浄化槽にあっては有機物除去率90%以上、生物化学的酸素要求量(BOD)20mg/ℓ(日間平均値)以下とし、これが達成できなくなったときは、事業者又は使用者は速やかに改善しなければならない。

3 雨水排水

開発区域内の雨水の排水については、原則として宅地内処理とし、次に定める基準により「雨水流出抑制施設」を設置し、雨水の流出抑制に努めること。

【雨水流出抑制施設の設置基準】

(1) 開発等の区域が、1ha未満の場合

事業者は、開発区域内に「雨水流出抑制施設」を、次により設置しなければならない。

なお、開発等区域内に区画を有するものについては、その各々について雨水流出抑制効果を有するものを設置するものとする。

ア 雨水流出抑制施設は、原則として浸透施設とするが、貯留施設または貯留施設との併用も可とする。

イ 浸透施設で処理しきれない流量分については、放流先水路の管理者との協議により、次の事項を確認したうえで適切な方法により放流することができる。

ただし、開発行為等の目的が非自己用開発行為（非自己用専用住宅は除く）には適用しない。

- ・放流先が整備されていること。
- ・周囲に溢水等の生じない流下能力の排水であること。
- ・放流先の水質等に影響がないこと。

また、排水放流管については、次の事項を遵守すること。

- ・接続できる雨水の排水管の数は、1宅地につき1箇所とすること。
- ・接続できる排水管の口径は、75mm以下とすること。

ウ 浸透施設等を設置する場所が次のいずれかに該当する場合は、その効率・効果への影響や周辺環境に問題が生じることのないよう、設置位置等を考慮しなければならない。

- ・「湛水実績に基づく湛水想定図（設置指導マニュアル）」の湛水区域。
- ・法面・擁壁の安全性が損なわれる区域または場所。
- ・周辺居住地や自然環境を害するおそれがある場合。

エ 浸透施設の浸透浸透量

原則として浸透施設を設置する区域における5年に1回以上の確率で想定される降雨強度の雨水（降雨強度 57.0 mm/時）を処理することが可能な施設であること。

ただし、開発区域の周辺に河川、水路等が設置されていない場合、周辺の地域に溢水等の被害が生じる恐れのある場合及び非自己用開発行為である場合においては、10年に1回以上の確率で想定される降雨強度の雨水（降雨強度 159.0 mm/時）を処理することが可能な施設であること。

オ 浸透施設の浸透能力

開発区域内に設置すべき浸透施設の浸透能力は、次のいずれかにより求めたものとする。

- ① 開発区域内での現地浸透試験結果。
- ② 開発区域内のボーリングデータから求める室内土質試験結果。
- ③ 上記によらない場合、浸透能力を0.1m/時とすることができる。
- ④ エのただし書きで規定する施設を設置する場合は、①又は②により求めた浸透能力とする。

カ 貯留施設を設置する場合の施設基準

貯留施設（遊水地等）を設置する場合は、次の基準を満たすものとする。

- ・貯留（遊水）能力は、開発面積1ha当たり950m³以上の雨水を貯留できる能力を有しているものであること。
- ・貯留施設からの排水口は、排水先排水路の減水時期において、その下流の溢水のおそれのないこと。

(2) 開発等の面積が、1ha以上の場合

ア 次の所管課と協議のうえ、開発許可申請時までに所要の承認を受けて置くこと。

埼玉県県土整備部・河川砂防課 TEL. 048-830-5120 (代)

第3 消防施設

1 水利基準

開発区域内の消防施設は、消防法(昭和23年法律第186号)の規定に基づく「消防水利の基準(昭和39年消防庁告示第7号)」及び川越地区消防組合の定めるところにより、必要な水利施設(消火栓、防火水槽、附带施設等)を設置しなければならない。

2 規格、構造等の協議

事業者は、消防水利施設を設置する場合、その規格、構造等について、川越地区消防組合消防局と協議すること。

第4 公園又は緑地

1 設置基準

(1) 面積1,000㎡以上の開発行為等については、次の基準により公園又は緑地を設置しなければならない。

【公園又は緑地の設置基準】

用途 開発等面積	公園及び緑地面積		
	戸建住宅、集合住宅 (20戸未満)	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	10%以上
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	市街化区域 開発面積×(1-建ぺい率)×0.5で算出された面積以上 市街化調整区域 開発面積×0.25で算出された面積以上
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、公園内に遊戯施設、休養施設、植栽等を適宜設けるものとする。

(4) 設置された公園は、原則として町に無償で帰属させること。

(5) 「ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例」に該当する建築行為(3,000㎡以上の敷地において、建築基準法第6条の確認を要する建築物についての建築等)を行なう場合、県条例に基づく緑化計画届出書の提出が必要となる。

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、文部科学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帰属させるものとする。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。

第6 公益施設等

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し室及び便所を設置しなければならない。

2 管理人室と管理人

- (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、管理体制を明確にしておくこと。

第7 清掃

1 ごみ集積所

- (1) 指導要綱に定める事前協議を必要とする住宅(集合住宅等を含む)を建築しようとする事業者は、事前にごみ集積所設置の可否等について町と協議し必要な措置をすること。
- (2) 新たに設置することとなるごみ集積所は、公道に面した場所で、収集車が円滑に収集できる場所とする。

第3節 その他の事項

第1 その他の事項

1 細部協議

この要綱により細部協議を行う場合、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 ・ 連絡先	
総括窓口(受付)、都市計画法、建築基準法、雨水排水抑制、公園・緑地 等	まち整備課 都市計画 G	川島町大字平沼 1175 TEL049-299-1763
道路、河川、交通安全施設等の施工・占用・使用等に係る許可・承認などに関する事	まち整備課 建設管理 G	川島町大字平沼 1175 TEL049-299-1761
総合振興計画に関する事	政策推進課	川島町大字平沼 1175 TEL049-299-1752
生活環境の保全、ごみ、合併浄化槽等に関する事	町民生活課	川島町大字平沼 1175 TEL049-297-1811(代)
※ ゴミ集積所等については、環境センターへ TEL049-297-5666(代)		川島町大字曲師 370
農業振興地域・農用区域に関する事	農政産業課	川島町大字平沼 1175
農地転用許可(農地法)手続きに関する事	農業委員会	川島町大字平沼 1175 TEL049-299-1760
上下水道に関する事	上下水道課 川島町大字平沼 1258 TEL049-297-1818(代)	
教育施設に関する事	教育委員会・教育総務課 川島町大字下八ッ林 923 TEL049-297-1611(代)	
文化財(埋蔵文化財)に関する事	教育委員会・生涯学習課 川島町大字下八ッ林 923 TEL049-297-1611(代)	

県管理の道路・河川・用排水路に係る占用や下水放流等の許可・承認に関すること	東松山県土整備事務所 管理担当 東松山市六軒町 5-1 TEL0493-22-2333 (代)
3,000 m ² 以上の敷地において建築行為を行なうもので、緑化計画届出に関すること。	東松山環境管理事務所 地域環境担当 東松山市六軒町 5-1 TEL 0493-23-4050 (代)
土地改良区区域内における排水の放流及び構造物の設置による水路等の使用に関すること	川島町土地改良区 川島町大字白井沼 99-1 TEL049-297-6767
消防水利・施設に関すること	川越地区消防組合消防局・警防課 川越市神明町 48-4 TEL049-222-0700(代)
開発区域 1 h a 以上の雨水排水計画に関すること	埼玉県県土整備部河川砂防課 TEL 048-830-5120(代)
堤防敷き周辺の開発に関すること	荒川上流河川事務所 TEL049-246-6371(代) ・ 入間川出張所 TEL 049-231-0458 ・ 越辺川出張所 TEL 049-334-3129 ・ 西浦和出張所 TEL 048-861-9129 ・ 熊谷出張所 TEL 048-522-0612

2 その他

この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。