

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
平成28年 3月31日改正 告示第 33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 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（用途変更を含む）、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第138条に規定する工作物の築造及び駐車場、太陽光発電施設、資材置き場等、を整備する為の行為をいう。
- (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、下記に掲げる許可申請に適用する。ただし、この要綱を適用しない建築物及び工作物の建築行為を行う場合は、必要に応じて関係部署と協議を行うこと。

- (1) 都市計画法第 29 条第 1 項に基づく開発行為の許可申請
- (2) 都市計画法第 35 条の 2 第 1 項に基づく開発行為の変更許可申請
- (3) 都市計画法第 42 条に基づく予定建築物以外の建築等許可の申請
- (4) 都市計画法第 43 条に基づく開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可申請
- (5) 都市計画法施行規則第 60 条第 1 項に基づく開発行為又は建築等に関する証明書の交付を要する、建築物及び工作物の建築行為
- (6) 一団の計画戸数が 3 以上の戸建て住宅（併用住宅を含む）の建築
- (7) 一団の宅地区画数が 3 以上の宅地造成
- (8) 計画戸数が 6 以上の集合住宅の建築
- (9) 敷地面積が 300 m²以上の駐車場、太陽光発電施設、資材置き場等、を整備する行為で、農地の転用及び埋立て行為が無い場合。

（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等、町の計画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 事業者は、開発行為等に関し関係住民と紛争が生じたときは、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 公共施設の整備基準は、川島町開発行為等指導要綱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。）に定める。

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。

3 事業者は、開発区域の面積が1,000㎡以上の開発行為等（都市計画法第36条に基づく完了検査を受けるもの及び、自己居住用の戸建て住宅を除く）が完了した場合は、整備基準に基づいて設置された施設・整備等が本町と協議したとおり施工されているか、町長の確認を受けなくてはならない。

(公共公益施設の検査)

第7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8条 町長は、事業者に対し、この要綱及び第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。

(その他)

第9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。

附 則

- 1 改正後のこの要綱は、平成28年4月1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。

川島町開発行為等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、川島町開発行為等指導要綱（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 区画の最低敷地面積（私道含まず）は、原則として次に掲げる面積とする。

市街化区域内 150平方メートル以上

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する

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。

7 近隣住民への安全配慮

開発行為等に伴う工事を行う際には、工事着工前に、開発区域周辺及び工事車両の走行予定ルートを確認し、子ども、高齢者等を含む近隣住民に危険が及ばないよう、施工及び車両の通行には細心の注意を払うこと。

第2 施工上の注意事項

1 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。

2 切土、盛土等

(1) 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

3 開発区域内に含まれる既存道水路等の取り扱い

開発区域内に含まれる既存の道路敷・水路敷等については、開発計画区域周辺の道水路等の利用状況を勘案して、次に掲げる事項について協議を行うものとする。

(1) 付替 既存道水路等の用途廃止を行い、新設の同水路を帰属するもの。

(2) 付け替えの必要性が認められない場合、既存道路・水路の用途を廃止するもの。

第3 文化財

(1) 事業者は、開発行為等を行う区域内における周知の埋蔵文化財包蔵地の有無及び、開発行為等を行う区域周辺における国又は県若しくは町の指定文化財の有無について、あらかじめ町教育委員会に確認すること。

(2) 工事中に文化財等を発見した場合は、速やかに工事を中止し、その現状を変えることなく、その保存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かかる経費については、原則として事業者の負担とする

第4 水路

(1) 水路使用については、まち整備課建設管理グループ及び各水路管理者と協議をすること。また、水路上に工作物を設置する場合は、各水利管理者の同意を得た上でまち整備課建設管理グループに法定外公共物使用許可申請を提出すること。

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) 開発区域内の道路は川島町開発許可等に係る審査基準及び標準処理期間等（平成28年4月1日）に基づく幅員とし、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、土地所有者が私有空地で維持管理を行うか、袋路状道路以外の後退部分は町に寄附することができる。
- (2) 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に、町と協議すること。
- (3) 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。
- (4) 開発行為等により造成した道路は、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、川島町が管理する町道の構造等の基準を定める条例（平成25年条例第21号）及び、川島町開発許可等に係る審査基準及び標準処理期間等（平成28年4月1日）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、污水排水・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。

2 污水排水

污水（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污水の排水計画を決定し施工すること。また、污水と雨水との排水処理方法は分流方式とし、雨水は「川島町雨水排水処理基準」によるところとする。

(1) 公共下水道供用開始区域内

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、川島町下水道条例（平成12年川島町条例第26号）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、許可又は同意を受けること。

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内径の120倍を超えない範囲内において、ます等を設置すること。

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つては有機物除去率90%以上、生物化学的酸素要求量（BOD）20ミリグラム／リットル（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

川島町雨水排水処理基準に適合すること

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、附帯施設等）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 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

する事業者は、事前にごみ集積所設置の要否等について町と協議し必要な措置をすること。ごみ集積所設置の際は「川島町ごみ集積所の設置及び管理に関する要綱」の内容を遵守し、ごみ集積所設置届出書を環境センターに提出すること。

(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 都市計画グループ 川島町大字下八ッ林870番地1 電話049-299-1763
道路、河川、水路の管理に関すること（交通安全施設等の施工・占用・使用等に係る許可・承認など）	まち整備課 建設管理グループ 川島町大字下八ッ林870番地1 電話049-299-1761
総合振興計画に関すること 町有地の管理に関すること	政策推進課 政策財政グループ 川島町大字下八ッ林870番地1 電話049-299-1752
生活環境の保全、ごみ、合併浄化槽等に関すること	町民生活課 生活環境グループ 川島町大字下八ッ林870番地1 電話049-299-1734
ゴミの収集に関すること	町民生活課 施設グループ（環境センター） 川島町大字曲師370 電話049-297-5666
農業振興地域・農用地区域に関すること	農政産業課 農政産業グループ 川島町大字下八ッ林870番地1 電話049-299-1760
農地転用許可（農地法）手続きに関すること	農業委員会 川島町大字下八ッ林870番地1 電話049-299-1760
上水道・下水道に関すること	上下水道課 川島町大字平沼1258 電話049-297-1818
教育施設に関すること	教育委員会教育総務課 学校教育グループ 川島町大字下八ッ林870番地1 電話049-299-1730
文化財（埋蔵文化財）に関すること	教育委員会生涯学習課 生涯学習グループ

	川島町大字下八ッ林870番地1 電話049-299-1711
老人福祉、社会福祉、身体障害者福祉に関すること	健康福祉課 福祉グループ 川島町大字下八ッ林870番地1 電話049-299-1756
児童福祉に関すること	子育て支援課 子育て支援グループ 川島町大字下八ッ林870番地1 電話049-299-1765
県管理の道路・河川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 電話0493-22-2333 (代)
1,000平方メートル以上の敷地において建築行為(新築)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 電話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	矢来用水堰土地改良区(大字長楽字新田町、権現堂、菩提木、町田、東浦、蔵殿、京塚、関下) 東松山市下野本610-1(農村環境改善センター内) 電話0493-23-7063 吉見東第二土地改良区(大字芝沼の堤内地) 吉見町下細谷411 電話0493-63-5016 川島町土地改良区(その他の区域) 川島町大字白井沼99-1 電話049-297-6767 ※川島町土地改良区管轄区域外(中山地区の一部)は、まち整備課建設管理グループと協議すること。

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 電話049-222-0700 (代)
開発区域1ヘクタール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 電話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 電話049-246-6371 (代) 入間川出張所 電話049-231-0458 越辺川出張所 電話049-334-3129 西浦和出張所 電話048-861-9129 熊谷出張所 電話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。