

鴻巣市開発事業指導要綱

第1章 総則

1 目的

この要綱は、無秩序な開発事業等を防止し、良好な生活環境を整え「花かおり 緑あふれ 人輝くまち こうのす」を目指し、開発事業を行おうとする者（以下「事業者」という。）に一定の協力を求め円滑なる事業の進展とよりよい街づくりに寄与することを目的とする。

2 用語の定義

- (1) 開発行為 主として建築物の建築又は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をいう。
- (2) 建築行為 建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項の規定により建築主事の確認を受けなければならない建築物を建築する行為をいう。
- (3) 開発事業 開発行為及び建築行為をいう。
- (4) 開発区域 開発事業を行う区域をいう。ただし、建築基準法第42条第2項に基づき後退する部分については、開発区域から除く。
- (5) 開発面積 開発区域の全域面積（実測面積）をいう。
- (6) 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10m以上の建築物をいう。
- (7) 道路位置指定 建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路をいう。
- (8) 近隣住民 開発事業により住環境に影響を受けると予測される土地所有者又は建築物の所有者若しくは居住者をいう。

3 適用範囲

- (1) 開発面積が500m²以上（実測面積）の開発事業。ただし、自己の居住を目的としたものを除く。
- (2) 開発面積が500m²（実測面積）に満たない場合でも、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条の開発行為の許可を要する開発事業。ただし、自己の居住を目的としたものを除く。
- (3) 中高層建築物の建築を目的とする開発事業。ただし、自己の居住（自己の業務を併用するものを含む。）を目的としたものを除く。
- (4) 道路位置指定を伴う開発事業
- (5) 共同住宅、長屋、戸建て住宅で計画戸数が5戸以上の開発事業

(6) 事業完了後1年以内に隣接地の開発事業を引き続き行い、又は連続した2以上の開発事業が一団のものとみなされる(1)又は(5)に該当することとなる開発事業

(7) その他市長が必要と認める開発事業

4 近隣住民との調整

事業者は、周辺の住環境に十分配慮するとともに、良好な相隣関係を損なわないように努め、近隣住民より計画に対する要望等があった場合は、誠意をもって対応すること。また、埼玉県中高層建築物の建築に係る指導等に関する要綱（昭和53年9月29日埼玉県知事決裁）に該当する建築物にあつては、同要綱を遵守すること。

5 近隣住民への周知

事業者は、事前協議申請書の提出の前までに鴻巣市開発事業指導要綱に基づく開発行為等のお知らせ標識（様式第1号）を公衆の見やすい場所に設置し、市民に周知すること。ただし、埼玉県中高層建築物の建築に係る指導等に関する要綱の定めにより標識を設置した場合は、この限りでない。

6 事前協議の手続

事業者は、事前協議の手続を行う場合は、開発事業事前協議申請書（様式第2号）により、市長に申請すること。提出部数は、正1部・副3部とする。

7 協議主管課等

別表協議主管課等一覧表のとおりとする。

第2章 公共施設

1 道路

(1) 事業者は、開発区域に都市計画法の規定により決定された道路がある場合は、計画に適合させること。また、市の道路計画がある場合は、当該道路計画に従い道路を確保すること。

(2) 開発区域の道路は、原則として、公道から公道へ接続するものとする。ただし、開発面積が1,000m²未満で以下のア、イ、ウいずれかに該当する場合は、袋路状（行止り）道路とすることができる。

ア 幅員4m以上、延長35m以下で開発区域を貫通するもの

イ 幅員5m以上、延長35m以下のもの

ウ 幅員6m以上、延長60m以下のもの

(3) 道路位置指定を伴う開発行為にあつては、事前協議完了後道路位置指定の申請を行うこと。

(4) 開発区域の道路の幅員（有効幅員）

住宅系の場合

種別	開発面積 1,500m ² 未満	1,500m ² 以上 6,000m ² 未満	6,000m ² 以上 10,000m ² 未満	10,000m ² 以上
主要な道路	4.0m以上	4.5m以上	5.5m以上	別途協議
区画道路		4.0m以上	4.0m以上	別途協議

住宅系以外の場合

種別	開発面積 50,000m ² 未満	50,000m ² 以上
主要な道路	6.0m以上	9.0m以上
区画道路		

※ 主要な道路 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第25条第2号の小区間で通行上支障がないと認められる道路で開発区域外に現に存する道路に接続する開発区域内の道路をいう。

※ 区画道路 令第25条第2号の小区間で通行上支障がないと認められる道路で、主要な道路に接続する開発区域内の道路をいう。

- (5) 道路施設については、鴻巣市開発事業指導要綱に基づく道路設置基準（平成9年9月1日市長決裁）によるものとする。
- (6) 道路ののり敷には、崩壊防止の施設、防護柵等の安全施設を設けること。
- (7) 道路には、原則として、電柱等の施設を設けないこと。また、事前協議の申請までに、電柱等の設置に関する協議を電柱等管理者と済ませておくこと。
- (8) 占用物件の取扱いに関しては、公共施設管理者と協議すること。
- (9) 道路及び道路の附帯施設は、原則として、市に移管し、その用地は市に寄附すること。
- (10) 安全施設（防護柵、防犯灯、道路反射鏡、規制及び指示標識を除く道路標識、区画線等）については、事前に関係部課と協議を行い事業者が設置し、市に移管すること。

2 河川及び下水道

- (1) 開発区域の汚水を付近の河川に放流する場合は、汚水処理施設を設置することとし、事前に河川管理者その他の水利管理者と協議の上、指示を受けること。
- (2) 協議を要する土地改良区等は、別表のとおりとする。

- (3) 放流する河川に排水能力がない場合は、河川管理者その他の水利管理者と協議の上、事業者の責任において必要な箇所まで整備改修すること。
- (4) 開発区域の排水計画は、次のとおりとする。
- ① 公共下水道処理区域内においては分流式とし、排水施設の設置及び構造の技術上の基準は下水道法（昭和33年法律第79号）その他の関係法令の規定によるほか、担当部課の指示を受けること。
 - ② 公共下水道処理区域外においては、原則として、分流式とし、排水施設の設置及び構造の技術上の基準は担当部課と協議すること。この場合、排水施設は、利水の状況等を勘案し有効に排出できる開発区域外の排水施設に接続すること。
 - ③ 公共下水道汚水本管の施工がある場合は、事前に担当部課と協議を行い、施工後テレビ調査を実施し、その結果を担当部課へ報告すること。
 - ④ 農業集落排水区域については、①から③までの規定を準用する。
- (5) 排水施設の設置に要する費用は、事業者の負担とする。
- (6) 道路に設置する排水施設（公共下水道宅地内最終柵を含む。）は、完成後、原則として、市に移管すること。
- (7) その他の排水施設等については、関係部課と協議しなければならない。
- (8) し尿等を公共下水道以外の終末処理施設（し尿浄化槽を含む。）によって処理する場合の放流水の水質は、水質汚濁防止法第三条第三項の規定に基づき、排水基準を定める条例（昭和46年埼玉県条例第61号）に適合するものでなければならない。なお、放流に起因して生じる第三者との紛争は、すべて事業者及び管理者の責任において解決しなければならない。
- (9) 200人槽以上の浄化槽の場合は、北本地区衛生組合と協議すること。

3 公園及び緑地の設置基準

(1) 公園及び緑地

開発形態 ＼開発面積	3,000㎡未満	3,000㎡以上10,000㎡未満	10,000㎡以上50,000㎡未満	市への施設の移管	市への土地の帰属
戸建住宅	不要	開発面積の3%以上かつ100㎡以上の公園1か所	開発面積の3%以上かつ1か所当たり300㎡以上の公園	要	要
共同住宅	開発面積の3%以上の緑地	開発面積の3%以上かつ100㎡以上の公園1か所又は開発面積の3%以上の緑地	開発面積の3%以上かつ1か所当たり300㎡以上の公園又は開発面積の3%以上の緑地	公園は要 緑地は不要	公園は要 緑地は不要
住宅系以外		開発面積の3%以上の公園又は緑地		不要	不要

※ 公園の形状は、原則として縦横比がおおむね1：2以下の矩形とすること。

※ 1,000㎡以上の敷地において建築行為（新築、改築、増築等）を行う場合は、ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例（昭和54年埼玉県条例第10号）に基づいた緑化計画の届出が必要となるため、埼玉県と協議すること。

※ 50,000㎡以上の開発行為の場合は、都市計画法（昭和43年法律第100号）の定めるところによる。

※ 緑地とは、縁石又はその他の方法により区分されていて、高木又は低木が全域に植栽されている区域をいう。

(2) 公園の設置場所及び公園内の遊戯具等や植栽等については、担当部課と協議すること。その費用は、事業者が負担すること。

(3) 植栽はビャクシン類（カイズカイブキ、タマイブキ、タチビャクシン、ミヤマビャクシン等）及び果物類を除くこと。

(4) 市に帰属する公園を設置した場合は、都市公園台帳の作成に必要な完成図書等を公共用地帰属申請時に提出すること。

(5) 事業者は公園の清掃及び除草について地元受益者の協力が得られるよう努めること。

(6) 都市計画法第58条の2に基づく地区計画の区域内は別途協議すること。

4 消防

この要綱の適用範囲に該当するものについては、埼玉県央広域事務組合宅地開発等に係る消防関係施設指導要綱（平成8年組合訓令第1号）によること。

第3章 公益施設

1 上水道

- (1) 上水道の施設を設置する場合は、その施設に要する費用は事業者の負担とし、市長が必要と認める施設については、工事完成後市に移管すること。
- (2) 上水道の給水は、直接給水とする。ただし、中高層住宅及び多量の水を使用する施設については、当該施設に貯水槽を設置すること。
- (3) 上水道の設計計画については、担当部課の審査を受け、承認を得ること。
- (4) 事業者は、市長が定める工事施工業者の中から事業者が選定し、担当部課の指示に従い施工し、検査を受けること。
- (5) その他の事項については、水道法（昭和32年法律第177号）及び鴻巣市上水道給水条例（平成17年鴻巣市条例第146号）その他の関係法令によること。

2 環境衛生

- (1) ごみ、し尿等の処理については、担当部課と協議すること。
- (2) ごみ集積所の設置については、道路を挟んだ隣家等付近住民とトラブルが生じない場所及び収集に適した場所に用地を確保し、施設を事業者の負担において設置すること。
- (3) ごみ集積所の用地は、有効面積1戸当たり 0.2m^2 最小面積 1m^2 とし、その施設は三面を重ブロック3段積以上で囲い、敷については厚さ 10cm のコンクリートとし、併せてごみが飛散しないような施設の設置に努めること。ただし、共同住宅、長屋等で1戸当たり 25m^2 未満の住戸については、1戸当たりの有効面積を 0.1m^2 とすることができる。また、ごみ集積所の構造は、担当部課と協議すること。
- (4) ごみ集積所の用地は市に寄附することができる。その施設・構造物については、利用者で維持管理を行うこと。（ごみ集積所が破損した場合は、利用者で修繕を行うこと。）
- (5) ごみ集積所の開始は、完成後、速やかに、代表者を決めて担当部課へ開始届を提出し、集積所の維持管理は利用者が行うことを説明すること。
- (6) 事業活動に伴って生じるごみは、事業者の責任において処理施設に自己搬入するか、産業廃棄物処理業者又は市で許可した一般廃棄物処理業者に処理を委託すること。

- (7) 街路灯及び防犯灯(消費電力が10ワット未満のLED灯を標準とし、100ワット以下のものとする)は、原則として、60m当たり1か所設置すること。その施設については、市に移管し、維持管理は市が行う。
- (8) 事業者は、施工に際して、騒音・振動・臭気・粉じん等の防止に努めること。
- (9) 計画戸数がおおむね25戸以上の場合は、資源回収ステーションを設置すること。なお、設置場所、規模、構造等については、担当部課と別途協議すること。
- (10) 事業者は、電波障害が発生する恐れがある開発事業を行う場合は、当該電波障害に関する調査を行い、必要な措置を講ずること。なお、障害が発生する場合、その影響範囲を確認できる図面を提出すること。

3 学校

- (1) 開発事業による計画人口の増加により、小・中学校の児童及び生徒の就学に支障をきたすおそれがあると市長が認めた場合は、事前に市長と協議すること。
なお、市長が必要と認めた場合は、学校用地を市に寄附すること。
- (2) 学校の位置、規模その他の必要な事項は、担当部課と協議すること。

4 集会所

- (1) 開発区域の計画戸数がおおむね50戸以上で市長が必要と認めた場合は、集会所を設置すること。
- (2) 集会所の規模は、(住宅戸数 \times 0.2m²) + 40m²とする。ただし、特別な事情がある場合は、この限りでない。
- (3) 戸建の集会施設の建物及び用地を市に移管する場合は、別に市と協議すること。
- (4) 前号の規定による移管をする場合については、電気、上下水道、ガス等の設備を設置し、申込みを済ませること。

第4章 一般事項

1 埋立て及び造成

開発行為に伴う土地の埋立て等を行う場合は、関係法令のほか鴻巣市埋立て等に関する指導要綱(平成4年鴻巣市告示第73号)を遵守すること。詳細については、担当部課と協議を行うこと。

2 区画の基準

1区画の面積は、他に定めのない場合を除いて、100m²以上とすること。ただし、路地状敷地となる区画面積は路地状部分の面積を2分の1として算定し、原則として、100m²以上とすること。

3 調整池及び雨水流出抑制

開発行為に伴う調整池及び雨水流出抑制については、鴻巣市雨水排水流出抑制施設設置基準（平成24年3月21日市長決裁）によるものとする。

4 緩衝帯

開発区域の面積が1ヘクタール以上の開発事業において、予定建築物等の用途、予定建築物の敷地の規模及び配置を勘案し、騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれのある場合は、開発区域及びその周辺の環境を保全するため、緑地帯その他の緩衝帯を設置すること。詳細については、事前に関係法令の所管部課と調整し、担当部課と協議すること。

5 駐車施設

- (1) 事業者は、開発行為等に伴う発生交通量に対応できる台数及び付近住民に迷惑を及ぼさない台数の駐車場を確保すること。
- (2) 共同住宅、長屋の自転車駐車場は、計画戸数の10分の15台以上のスペースを確保すること。ただし、1戸当たり25㎡未満の住戸については、10分の10台以上とすることができる。なお、1台当たりのスペースは、0.5m×2.0mとする。
- (3) 鴻巣市自転車駐車場の整備及び自転車等の放置の防止に関する条例（平成6年鴻巣市条例第14号）の適用を受ける開発行為等は担当部課と協議すること。

6 文化財

開発区域が埋蔵文化財包蔵地に該当している場合は、事前に担当部課と協議すること。また、工事施工中埋蔵文化財が発見されたときは、直ちに同課に連絡し、指示を受けること。

7 公共用地の寄附及び公共施設の移管

- (1) 市に寄附することとなる公共用地に所有権以外の権利が設定されている場合はこれらの権利を抹消すること。
- (2) 公共用地の寄附及び公共施設の移管に当たっては、担当部課と協議し、必要書類を担当部課に提出すること。

8 公共施設等の引継ぎ

- (1) 公共施設及び公益施設（集会所等の建築物）の引継日は、市に土地又は建築物の所有権移転登記が完了した日とする。
- (2) 公共施設及び公益施設の補修については、引継日より1年間は事業者の責任において行うものとする。

9 周辺地域への配慮

(1) 農作物等への配慮

工事を施工するに当たり周辺地域の農業施設、農地及び農作物に被害を及ぼさないよう、防除施設を設ける等の対策を講じること。なお、被害を及ぼした場合は、事業者が責任をもって解決すること。

(2) 公共施設への配慮

開発事業により周辺地域の道路、河川その他の公共施設に被害を及ぼさないように工事を行うこと。なお、被害が発生した場合は、事業者が関係部課と協議し責任をもって解決すること。

第5章 効力等

この要綱は、平成17年10月1日から施行する。

附 則（平成19年2月7日市長決裁）

この要綱は、平成19年2月7日から施行する。

附 則（平成20年3月18日市長決裁）

この要綱は、平成20年4月1日から施行する。

附 則（平成23年3月25日市長決裁）

この要綱は、平成23年4月1日から施行する。

附 則（平成25年4月1日市長決裁）

この要綱は、平成25年4月1日から施行する。

附 則（平成27年3月26日市長決裁）

この要綱は、平成27年4月1日から施行する。

附 則（平成29年3月31日市長決裁）

この要綱は、平成29年5月1日から施行する。

附 則（平成31年3月22日市長決裁）

この要綱は、平成31年4月1日から施行する。

附 則（令和3年3月23日市長決裁）

附 則（令和3年3月25日市長決裁）

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

附 則（令和6年3月29日市長決裁）

この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

別表

協議主管課等一覧表

担当部課		協議事項
都市建設部	建築住宅課	(1) 開発行為の相談に関する事 (2) 道路位置指定に関する事 (3) 建築物の建築に関する事 (4) 緩衝帯の設置に関する事 (5) 公共用地の帰属及び公共施設の移管に関する事
	都市計画課	(1) 公共用地の帰属及び公共施設の移管に係る登記事務に関する事 (2) 都市計画に関する事 (3) 公園及び緑地に関する事
	市街地整備課	(1) 土地区画整理事業に関する事 (2) 市街地再開発に関する事
	道路課	(1) 道路法（昭和27年法律第180号）に基づく手続に関する事 (2) 市の管理する道路及び河川の幅員並びに境界確認に関する事 (3) 道路計画及び道路、橋りょう等の構造に関する事 (4) 雨水流出抑制に関する事 (5) 交通安全施設に関する事
上下水道部	下水道課	(1) 下水道の計画及び工事に (2) 下水道施設及び排水施設に (3) 農業集落排水に関する事
	水道課	(1) 上水道に関する事
市民生活部	自治振興課	(1) 集会所に関する事 (2) 防犯灯に関する事 (3) 条例に規定する自転車駐 車場に関する事
	市民課	(1) 住居表示に関する事

こども 未来部	こども応援課	(1) 児童福祉施設(他の部課及び担当の所管に属する施設を除く。)に関する事。
健康福 祉部	福祉課	(1) 社会福祉施設(他の部課及び担当の所管に属する施設を除く。)に関する事。 (2) 老人福祉施設(養護老人ホーム、軽費老人ホーム及び老人福祉センターに限る。)に関する事。
	障がい福祉課	(1) 社会福祉施設(障害者施設及び障害児施設に限る。)に関する事。
	介護保険課	(1) 老人福祉施設(他の部課及び担当の所管に属する施設を除く。)に関する事。
環境経 済部	環境課	(1) 生活環境及び公害に関する事。 (2) 埋立て等に関する事。 (3) ごみ、し尿等の処理に関する事。
	農政課	(1) 農業振興地域整備計画(農用地の除外)に関する事。
	商工観光課	(1) 店舗等に関する事。
危機管理課		(1) 消防水利に関する事(市が帰属を受けるものに限る。)
農業委員会事務局		(1) 農地転用等に関する事。
教育部	生涯学習課	(1) 文化財に関する事。
	学務課	(1) 教育施設に関する事。
埼玉県央広域事務組合		(1) 消防水利に関する事。
北本地区衛生組合		(1) 200人槽以上の浄化槽設置に関する事。
元荒川上流土地改良区		(1) 排水等に関する事。
鴻巣市箕田土地改良区		
足立北部土地改良区		
大里用水土地改良区		
備前堀土地改良区		
見沼代用水土地改良区		