

○久喜市開発行為等指導要綱

平成22年3月23日

告示第218号

目次

- 第1章 総則（第1条—第7条）
- 第2章 公共施設（第8条—第16条）
- 第3章 公益施設（第17条・第18条）
- 第4章 一般事項（第19条—第30条）
- 第5章 その他（第31条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この告示は、久喜市における無秩序な開発行為等を防止し、自然の保全と均衡ある発展をめざす市政の基本方針に基づき、宅地開発及び中高層建築物等の建築を行う皆さんに都市づくりの基本理念への理解と、公共施設の整備等に関する特別の協力を要請し、もって「豊かな未来を創造する個性輝く文化田園都市」を建設することを目的とする。

（用語の定義）

第2条 この告示において、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 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をいう。
- (2) 建築行為 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築を行う行為であって、開発行為に該当しないものをいう。
- (3) 建設行為 都市計画法第4条第11項に規定する特定工作物を建設する行為であって、開発行為に該当しないものをいう。

- (4) 開発行為等 前3号に掲げる行為又は用途の変更をいう。
- (5) 開発区域 開発行為等を施工する区域をいう。
- (6) 開発者 次条第1項に規定する行為を行う事業者をいう。
- (7) 公共施設 道路、公園、緑地、下水道、河川、水路、上水道、消防水利、ごみ集積所その他公共の用に供する施設をいう。
- (8) 公益施設 教育、福祉施設、医療その他居住者及び近隣住民の共同の福祉、利便のために供する施設をいう。
- (9) 中高層建築物 久喜市中高層建築物の建築に係る紛争の防止に関する要綱（平成26年久喜市告示第137号）第2条第1号に規定する中高層建築物をいう。
- (10) 集合住宅建築物 共同住宅及び長屋住宅（事務所、店舗、その他これらに類する用途を併用するものを含む。以下同じ。）をいう。
- (11) ワンルーム住戸 1住戸の床面積（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。）が25平方メートル未満の住戸又は住室をいう。
- (12) 新設改良の計画のある道路 市において既に予算化又は建設事業に着手している道路をいう。

(適用範囲)

第3条 この告示の規定は、次に掲げるものについて適用するものとする。

- (1) 開発区域の面積が500平方メートル以上の開発行為等
- (2) 市街化調整区域における公共施設の新設、廃止又は付替えを伴う開発行為
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が特に必要があると認めたもの

2 前項の規定にかかわらず、この告示の規定は、次に掲げるものについて適用しないものとする。

- (1) 自己居住用の専用住宅の開発行為等
- (2) 仮設建築物（建築基準法第85条に規定するものをいう。）の開発行

為等

(3) 公的機関が公共的事業等として行う建築行為及び建設行為又は用途の

変更

(4) 従前と同一の敷地で行う用途の変更を伴わない建築行為であって、既存の建築物の延床面積の2分の1を超えない範囲で行うもの

(5) 前各号に掲げるもののほか、市長が認めたもの

(事前協議)

第4条 開発者は、開発行為等事業の施行に当たっては、事業予定地周辺の調査を行い、公共施設の設計、管理及び費用負担その他必要事項について、開発行為等事前協議申請書（様式第1号）により市長と事前に協議し、審査を受けるものとする。

2 開発者は、開発行為等事前協議申請前に次に掲げる者に対し、事業計画の内容を説明し、協議しなければならない。また市長が必要と認めるときは、その協議内容を開発行為等事前協議申請書に添付しなければならない。

(1) 付近住民

(2) 開発行為等に関連する公共施設等の管理者

(3) その他市長が必要と認める者

3 事前協議の流れについては、別表開発行為手続フローによるものとする。

4 前項の規定は、事業計画を変更した場合について準用するものとする。ただし、軽微な変更で市長が認めた場合は、この限りでない。

(意見調整及び補償)

第5条 開発者は、開発行為等の計画に係る工事について、事前に付近住民の意見を調整するとともに、その理解を得るよう努めるものとする。

2 事業により生じた損害は、開発者がその補償の責任を負うものとする。

(都市計画事業に対する協力)

第6条 開発者は、開発行為等の計画に当たっては、市長が別に定める方針を尊

重するとともに、地区計画その他の都市計画法上の制限を遵守するものとする。

(福祉環境の整備)

第7条 開発者は、障害者及び高齢者が安全に利用できるよう、施設や建築物等の整備に努めるものとする。

- 2 開発者は、生活関連施設（病院、劇場、百貨店、ホテル、飲食店、銀行その他不特定かつ多数の者の利用に供する建築物、公共交通機関の施設、公園及び道路をいう。）を含む開発行為等を行う場合、埼玉県福祉のまちづくり条例（平成7年埼玉県条例第11号）及び埼玉県高齢者、障害者等が円滑に利用できる建築物の整備に関する条例（平成20年埼玉県条例第42号）を遵守するものとする。

- 3 詳細は、関係各課と開発行為等事前協議申請前に協議を行うものとする。

第2章 公共施設

(道路)

第8条 開発者は、開発区域内に市の施行する都市計画決定された道路又は新設改良の計画のある道路がある場合には、道路計画に開発行為等の計画を適合させるものとする。

- 2 その他道路計画は、市長が別に定めるところによるものとする。
- 3 開発者は、開発区域内に築造した通り抜け道路を原則として市に帰属するものとする。
- 4 詳細は、関係機関と協議を行うものとする。

(公園又は緑地)

第9条 開発行為の面積が3,000平方メートル以上の開発行為をしようとする者は、次に掲げる規定に基づき、公園又は緑地を設置するものとする。

- (1) 公園又は緑地の位置は、災害防止及び避難活動に適するように配置し、詳細については、久喜市開発行為等指導要綱細則（平成22年久喜市告示第219号。以下「要綱細則」という。）によるものとする。

(2) 設置される公園又は緑地は、完成検査後、原則としてその用地及び施設は開発者が維持管理すること。

(3) 詳細は、担当課と協議を行うこと。

(緑化)

第10条 開発者は、この告示に定めるもののほか、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）に基づき、開発区域内の緑化推進を積極的に図るため、次の事項を遵守しなければならない。

(1) 接道部などに境界塀を設置する場合は、緑化推進のため、樹木による生け垣とするよう努めるものとする。

(2) 開発者は、久喜市なし赤星病防止条例（平成22年久喜市条例第158号）の規定に基づき、びゃくしん類の植栽はしないものとする。

(排水処理)

第11条 開発者は、都市の健全な発展と公衆衛生の向上や公共水域の水質保全など、生活環境の快適性、安全性を確保するため、公共下水道処理区域内において開発行為等を行う場合は、次に掲げる事項を遵守するものとする。

(1) 排水（汚水及び雑排水をいう。以下同じ。）の処理経路は、開発区域内から放流先まで、原則として管渠により施工すること。

(2) 排水は、市の公共下水道管に接続し、市の技術基準に基づき、久喜市下水道排水設備指定工事店規則（平成22年久喜市規則第217号）に規定する指定工事店により施工すること。

(3) 公道又は開発行為による道路を市に帰属するもののうち、市の計画に基づき、下水道法（昭和33年法律第79号）第16条の規定により、下水道管を布設したときは、市に無償譲渡すること。

(4) 大規模な宅地造成で、開発者の負担により管路・処理施設を建設した場合は、当該区域が市の公共下水道管に接続可能になるまでの間、その維持管理を行うこと。

(5) その他については、下水道法及び久喜市下水道条例（平成22年久喜市条例第213号）によること。

(6) 技術基準、久喜市下水道排水設備指定工事店、分流・合流の排水区分、受益者負担金等は、担当課と協議を行うこと。

2 開発者は、農業集落排水処理区域内において開発行為等を行う場合は、次に掲げる事項を遵守するものとする。

(1) 集落排水管接続の可否について、担当課と協議を行うこと。

(2) 協議の結果、接続が可となった場合、その接続方法は、久喜市農業集落排水処理施設条例（平成22年久喜市条例第159号）、久喜市農業集落排水処理施設条例施行規則（平成22年久喜市規則第151号）及び久喜市農業集落排水処理事業の受益者分担金に関する条例（平成22年久喜市条例第160号）によること。

(3) 協議の結果、接続が不可となった場合、次項の規定を準用する。

3 開発者は、前2項に規定する区域以外の区域において開発行為等を行う場合は、次に掲げる事項を遵守するものとする。

(1) 排水処理については、浄化槽法（昭和58年法律第43号）に定める浄化槽を設置し、適正に維持管理することとし、排水の放流先については、関係機関の承認を得ること。

(2) 公共下水道管が埋設されている公道に開発区域が面している場合は、公共下水道の接続について、市と協議を行うこと。

(3) 詳細は、担当課と協議を行うこと。

(河川・水路)

第12条 開発者は、河川及び水路の適切な機能の維持や安全性の確保、及び水辺環境の保全を図るため、次に掲げる事項を遵守するものとする。

(1) 開発者は、開発区域に接する河川及び水路の整備並びに境界の防護用施設の設置について、河川管理者と協議を行うこと。

(2) 開発区域から離れた水路に排水を放流する場合、開発区域から排水可能地点までは、開発者の負担において整備すること。

(3) 詳細は、道路管理者及び河川管理者と協議を行うこと。

(雨水流出抑制施設)

第13条 開発者は、保水、遊水機能の減少等を考慮し、水害の防止を図るため、次に掲げる事項に基づき、貯留又は浸透による雨水流出抑制施設を設置するものとする。

(1) 開発者は、開発行為等により開発区域及び開発区域周辺並びに下流地域に対し、溢水等による被害が生じるおそれがある場合には、流末となる河川の状態を勘案して、流出量調整のため、原則として調整池の設置及び放流先施設の改修を行うこと。

(2) 開発区域内の雨水は、浸透枿等を使用し、敷地内処理すること。また、車両の通行量が少ない場所を舗装するときは、透水性舗装で施工し、雨水の流出を避けること。

(3) 詳細は、要綱細則に定めるもののほか、機能保全、防災対策、維持管理等について、担当課と協議を行うこと。

(上水道)

第14条 開発者は、日常生活、業務を営む上で必要不可欠な水道水の安定供給を図るため、次に掲げる事項を遵守するものとする。

(1) 給水装置工事等の施工は、久喜市水道指定給水装置工事事業者規程（平成22年久喜市水道企業管理規程第13号）に規定する指定工事業者により施工すること。

(2) 配水管を布設して、寄附しようとするものは、久喜市地域開発に伴う配水管の寄附採納に関する規程（平成22年久喜市水道企業管理規程第20号）により申し出ること。

(3) 専用水道の布設工事をしようとする者は、水道法（昭和32年法律第

177号)に基づく申請等を久喜市専用水道事務取扱規則(平成22年久喜市規則第220号)により行うこと。

(4) 簡易専用水道を設置しようとする者は、久喜市簡易専用水道管理指導要綱(平成22年久喜市告示第143号)により届け出ること。

(5) 詳細は、担当課と協議を行うこと。

(消防水利等)

第15条 開発者は、開発区域内の消防水利等について、市長が別に定めるところに基づき、関係機関と協議を行うものとする。

(ごみ集積所)

第16条 開発者は、家庭系廃棄物の収集方法及び住民の居住環境を考慮し、ごみ処理等について、次に掲げる事項を遵守するものとし、詳細については、担当課と協議を行うものとする。

(1) ごみ集積所については、久喜市ごみ集積所の設置基準等に関する要綱(令和6年久喜市告示第124号)によるものとし、開発者の負担において設置すること。

(2) 戸建住宅の開発行為により設置したごみ集積所の用地は、原則として市に帰属させること。

第3章 公益施設

(教育及び福祉施設)

第17条 教育及び福祉施設の整備については、次に掲げる事項に基づき、実施するものとする。

(1) 計画戸数3,000戸以上の住宅地の開発行為等をしようとする者は、原則として次の教育施設用地等を確保し、市に提供すること。

ア 小学校用地 25,000平方メートル

イ 中学校用地 30,000平方メートル

ウ 小学校1校を整備する。

- (2) 開発区域内の小・中学校校舎及びこれに伴う付帯施設の建築及び校地の位置、面積は、教育委員会と協議を行うこと。
- (3) その他開発区域内に、教育及び福祉施設を、市長が必要と認めた場合は、開発者は、その用地を市に提供すること。
- (4) 開発区域内において、久喜市保育の必要性の認定基準に関する条例(平成26年久喜市条例第21号)第2条に規定する保育の必要性の認定事由に該当する児童が相当数になるため、市長が保育所を設置する必要があると認めるときは、開発者は、その用地を市に提供すること。

(集会所等)

第18条 集会所等の設置は、次に掲げる事項を遵守するものとする。

- (1) 開発者は、住宅の建築を目的とするときは、次の表の左欄に掲げる住宅の戸数に応じ、同表の中欄に掲げる床面積を標準として、集会所を設置すること。

<u>住宅の戸数(戸)</u>	<u>集会所の床面積</u> <u>(㎡)</u>	<u>箇所</u>
<u>40以上150未満</u>	<u>30以上</u>	<u>1</u>
<u>150以上300未満</u>	<u>70以上</u>	<u>1</u>
<u>300以上600未満</u>	<u>100以上</u>	<u>別途協議</u>
<u>600以上</u>	<u>別途協議</u>	<u>別途協議</u>

- (2) 開発者は、集会所の敷地を、原則として市に寄附すること。また建物は、原則として開発者の所有とすること。
- (3) 集会所の管理は、原則として開発者が行うこと。
- (4) 第1号に定めるもののほか、市長が特に開発区域を含んだ地域に集会所施設の設置を必要とするときは、開発者は用地の提供について、市長と協議を行うこと。
- (5) 詳細は、関係各課と協議を行うこと。

第4章 一般事項

(宅地等造成)

第19条 宅地等の造成については、次に掲げるとおり行うものとする。

- (1) 低地等の埋立造成を行おうとする場合は、久喜市土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条例（平成22年久喜市条例第177号）によるものとし、詳細は、担当課と協議を行うこと。
- (2) 宅地等を造成する場合、付近住民に影響を及ぼすおそれがあり、前号によりがたいと市長が認めたときは、関係各課と協議を行うこと。
- (3) 宅地等造成後の1区画の面積は、120平方メートル以上確保するよう努めること。
- (4) 軟弱地盤に対しては、地質調査を実施し、必要な措置を講じること。

(工作物等の設置)

第20条 ブロック塀等の設置は、次に掲げる事項を遵守するものとする。

- (1) 開発者は、ブロック塀等を設置する場合は、第三者に被害を及ぼさないよう、倒壊等を防止する構造とすること。
- (2) 開発者は、埋立て、切崩し等による土留め壁を設置する場合は、地滑り、側土圧・地盤沈下等による倒壊、崩壊等を起こさないような構造とすること。
- (3) 開発者は、かき、さく等を設置するに当たり、地区計画が定められている場合は、その計画に適合させること。

(中高層建築物)

第21条 開発者は、中高層建築物の建築について、次に掲げる事項を遵守するものとする。

- (1) 建築計画の事前公開及び紛争のあっせんについては、久喜市中高層建築物の建築に係る紛争の防止に関する要綱に基づき行うこと。
- (2) 付近住民にテレビジョン等に係る電波の受信障害が生じるおそれがある

るときは、事前に調査を行い必要な措置を講ずること。

- (3) 電波の受信障害が生じることとなる場合は、受信障害を受ける地域住民と事前に協議し、開発者の負担により、受信機の出力向上、共同受信施設の設置等を行うとともに、その維持管理について必要な事項を関係者と取り決め、その内容を書面により開発行為等事前協議申請書に添付し、詳細については、担当課と協議を行うものとする。

(集合住宅建築物)

- 第22条 開発者は、集合住宅建築物を建築するときは、この告示で定めるもののほか、久喜市集合住宅建築物の建築に関する指導指針を遵守し、詳細については、担当課と協議を行うものとする。

(駐車場及び駐輪場)

- 第23条 開発者は、最近の個人の自動車保有台数を鑑み、付近の道路に路上駐車を誘発させないように、開発区域内に計画戸数に応じた駐車施設を設けるものとする。

- (1) 戸建住宅は、開発者の責任において区画割ごとに、最低1台以上の自動車駐車場を確保すること。
- (2) 中高層建築物及び集合住宅建築物は、計画戸数以上の自動車駐車場を設けること。ただし、やむを得ない場合であっても、開発区域内に計画戸数の3割以上の自動車駐車場を設け、残りの台数については、開発区域外に確保すること。また、自転車等は、計画戸数に最低2台以上乗じた台数の駐輪場を確保すること。ただし、ワンルーム住戸にあつては、計画戸数以上の台数の駐輪場を確保すること。
- (3) 前2号以外の建築物は、事業計画に基づき、付近住民に迷惑を及ぼさない台数の自動車駐車場及び駐輪場を確保し、道路に交通障害が生じないようにするとともに、必要に応じて植樹、柵、ブロック塀等を周りに設置すること。

2 駐車場を舗装する場合、原則として透水性舗装とし、また浸透枳等を使用するなど、雨水は敷地内処理するものとする。

(消防及び保安施設)

第24条 開発者は、開発区域内に、消防分署、警察派出所等の保安施設を設置する必要があると市長が認めた場合は、その用地を市に無償譲渡するものとする。

2 開発者は、開発区域内の交通安全施設（道路照明灯・防犯灯・カーブミラー等をいう。）の設置及び維持管理について、担当課と協議を行うものとする。

(農地)

第25条 開発者は、農地を宅地化することによって、隣接農地の用排水に影響を及ぼすおそれがある場合、用排水の付け替え、拡幅等について、関係各課及び用排水路管理者等と協議を行うものとする。

2 開発者は、農地を埋立てする場合は、隣接農地の保護に関し、農業委員会と協議を行うものとする。

(環境の保全)

第26条 開発者は、工事中の騒音、振動、道路汚染、道路渋滞等について、近隣住民に被害を及ぼすことのないよう、事前に関係機関と協議の上、対策を講じ、詳細については、要綱細則によるものとする。

(文化財の保護)

第27条 開発者は、開発区域内に指定文化財又は埋蔵文化財がある場合は、あらかじめ教育委員会と協議し、その指示に従うこと。また、工事施行中に埋蔵文化財を発見したときは、工事を中止するとともに、直ちに教育委員会と協議し、その指示に従うものとする。

(検査)

第28条 開発者は、市に帰属又は提供する施設等を含む開発行為を行う場合、竣工後に、公共施設等検査願（様式第2号）により完了検査を受けるものとする。

る。

2 市長は、必要があると認めた場合、竣工前においても検査をすることができる。

3 前2項に規定する手続は、開発行為が都市計画法に基づく開発許可を受けたものに該当する場合に当該法律等の規定による手続をもってこれに代えることができるものとする。

(公共・公益施設の引渡し)

第29条 開発者は、公共施設を市に帰属させるとき又は公益施設の用地を市に提供するときは、公共施設等引渡申請書 (様式第3号) に関係書類を添えて、市長に提出するものとする。

2 前項に規定する手続は、市が行う完了検査に合格した旨の公告のあった日から1月以内に行うものとする。

(公共・公益施設の移管)

第30条 市と開発者との協議により引き渡すことを決めた施設 (以下「引渡施設」という。)は、引渡後1年間は、開発者の責任において管理するものとする。

2 引渡施設は、引渡後2年間は、開発者の責めに帰すべき事由により開発区域及びその周辺に被害が生じたときは、開発者の責任において補修するものとする。

3 開発者は、将来、自治会等に移管する公共施設等があるときは、自治会等の書面による承諾を得ることを確約するものとする。

第5章 その他

(その他)

第31条 この告示に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成22年3月23日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行の日の前日までに、合併前の久喜市開発指導要綱（平成8年久喜市長決裁）、菖蒲町開発行為等指導要綱（平成20年菖蒲町告示第11号）、栗橋町開発行為等指導要綱（平成6年栗橋町長決裁）、鷲宮町開発行為等指導要綱（平成10年鷲宮町告示第11号）（以下これらを「合併前の要綱」という。）の規定により既に協議済又は協議中の事項については、なお合併前の告示の例による。

附 則（平成23年3月16日告示第132号）

この告示は、平成23年4月1日から施行する。

附 則（平成26年3月17日告示第138号）

この告示は、平成26年4月1日から施行する。

附 則（令和3年7月1日告示第391号）

この告示は、公布の日から施行する。

附 則（令和5年3月31日告示第141号）

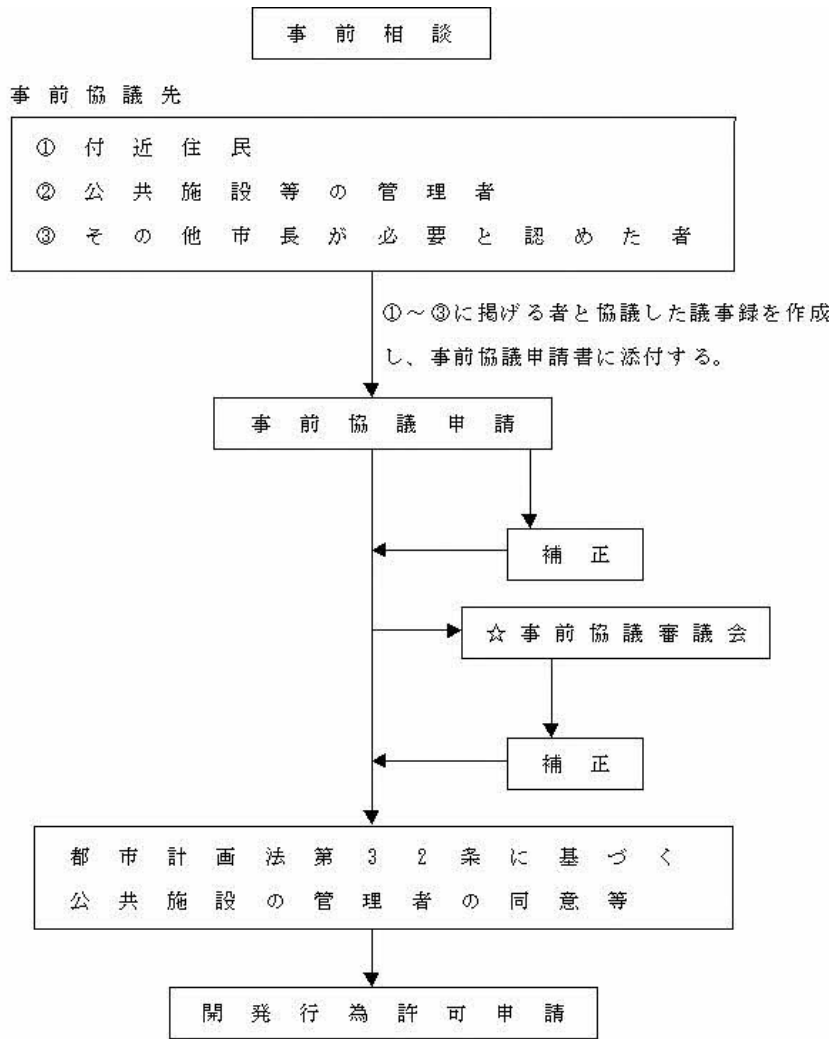
この告示は、令和5年4月1日から施行する。

附 則（令和6年3月27日告示第125号）

この告示は、令和6年4月1日から施行する。

別表（第4条関係）

開発行為手続フロー



☆市長が必要と認めた場合

様式第1号 (第4条関係)

様式第2号 (第28条関係)

様式第3号 (第29条関係)