

# 美里町開發行為協議基準

平成28年4月1日

# 開発行為協議基準

## 第1章 目的

この基準は、本町において行われる開発行為に関し、必要な事項を定め、都市計画法（昭和43年法律第100号）の趣旨に基づき、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって良好なる都市環境を確保することを目的とする。

## 第2章 適用の基準

- (1) この基準は、本町内において開発される1,000㎡以上の開発行為及び集団住宅建設（別表2）に適用する。但し、特に必要と認められた開発行為については、この限りでない。
- (2) 開発行為が数字にわたり行われた場合、又は同時に数区画に分割して行い、これらの開発の累計面積が1,000㎡以上となった場合には、本基準を適用する。
- (3) 埼玉県中高層建築物の建築に係る指導等に関する要綱に該当する建築物の建築を目的とする開発行為に適用する。

## 第3章 基本的事項

- (1) 法令の適用  
事業主は、開発行為の施行にあたって、関係法令に定めのあるもののほか、この基準によるものとする。
- (2) 開発協議の行為  
第2章の適用を受ける事業を施行しようとするものは、農地にあつては、農地法第4条及び第5条の申請の前に、農地以外の土地については事業開始前に、建築を目的とするものにあつては建築基準法第6条に規定する確認申請書の提出前に、開発行為協議書を提出し、町長の同意を得なければならない。
- (3) 区画面積  
一般分譲住宅地となる場合の1区画の造成面積は、200㎡以上とする。
- (4) 利害関係人の同意  
開発行為協議書を提出するときは、あらかじめ地域住民に及ぼす影響を考慮して、利害関係人の同意書を添付すること。
- (5) 損害補償  
事業施行過程及び施行後においても、事業主の責に帰すべき理由により道路、農作物、その他に損害を与えたときは遅滞なくその復旧あるいは補償にあたらなければならない。

## 第4章 施設基準

### (1) 道路

開発区域内（以下「区域内」という。）の道路は、町の道路計画に整合し、かつ次に掲げる基準による。

イ 区域内に町の計画道路が含まれているときは、その道路となる区域は道路用地として確保し、事業主の負担で整備すること。

なお、道路は全て舗装とすること。

ロ 接続先道路、取付道路、幹線道路、区画道路（以下「道路」という）の幅員は、原則として別表1のとおりとする。

ハ 道路は全て事業主の負担で整備し、町に無償で提供すること。

ニ 道路設計については、道路構造令（昭和45年政令第320号）によることとし、事前に建設水道課と協議すること。

ホ 私道の場合も同様とする。

### (2) 公園、緑地等

その区域の利用に供するために設ける公園、緑地または広場（以下「公園等」という。）は次に掲げる基準によるものとする。

イ 開発区域の面積が0.3ha以上5ha未満にあっては、開発面積の3%以上の公園等を設けること。（原則として非自己用の場合のみ適用）

ロ 開発区域の面積が5ha以上にあっては、1箇所300㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3%以上の公園を設けること。（原則として非自己用の場合のみ適用）

ハ 公園等は、利用者の利便性等を考慮し、事業主の負担で整備するとともに町へ無償提供すること。

ニ 住宅以外の建築物の用に供する開発行為（1ha以上）にあっては、開発区域の面積の20%以上を緑化すること。

### (3) 排水

イ 開発区域内の雨水については、原則として敷地内で排水処理することとし、必要に応じて敷地内に雨水流出抑制施設や調整池を設置するものとする。

ロ 降雨等により路面上を流れる水及び近接地帯から道路面に流入する水を処理するため、道路両側にU字溝を設けなければならない。

ハ 農業用かんがい用排水路に下水を放流する必要がある場合は、事前に関係土地改良区又は地区関係者と協議し、その同意を得ること。

ニ 施工区域外への排水施設は、原則として専用排水路を設置するものとする。

ホ 河川水路敷への放流については、護岸擁壁等の施設を施工し、河川水路敷きの保護を事業主の責任において整備するものとする。

(4) 上水道

- イ 水道施設（配水管等）については、町と協議のうえ水道法に基づく水道施設基準による施工を行うこと。
- ロ 施設に要する費用は、事業主の負担とし、工事完成後必要と認められる施設については、町に無償提供すること。
- ハ 給水装置は直結式とする。ただし、中高層建築物、工場、商店等で一時に多量に水を使用する施設については、タンク式とし、受水槽を設け本線メーターによる給水契約とする。
- ニ その他の事項については、水道法及び美里町給水条例等の法令によるものとする。

(5) し尿及び家庭雑排水

- イ し尿処理については、水洗し尿と雑排水とを合併処理する終末処理施設を設け、事業主また、分譲後は居住者が責任を持って管理資格を有する者に委託し、維持管理するものとする。
- ロ 但し、開発区域の規模等によって、町長がやむを得ないと認める時は各戸において基準に適した合併浄化槽を設け維持管理資格を有する者に委託し、適切な処理を行うものとする。

(6) 消防・防犯

- イ 開発区域内等に消防水利として、防火水槽及び消火栓を設置するものとし、その費用は事業主の負担とし、完成後は町に無償提供すること。
- ロ 中高層建築物にあつては、はしご車等の大型車が部署できる空地を確保するとともに、大型車輛が区域外から進入できる出入口を設けること。
- ハ 消防水利は、防火水槽においては、 $40\text{ m}^3$  以上、消火栓においては、呼称  $65\text{ mm}$  の口径を有するものとし、設置場所等については、町と協議し設置するものとする。
- ニ 防火水槽及び消火栓の設置等について、実情にそぐわない場合は、町と協議し設置の免除及び規格の変更が行えるものとする。
- ホ 開発区域内等には、町と協議して事業主の負担において防犯灯を設置し、維持管理するものとする。

(7) 農地

- イ 農振農用地は除く。
- ロ 農業用排水路には原則として、排水はしないものとする。やむをえず放流をする必要が生じた場合には、事前に地元関係者と協議を行い、同意を得ること。  
なお、工事施工にあたっては町の指示に従い、工事費は事業主負担とする。
- ハ 開発をすることによって、かんがい用水源の枯渇及び排水に支障を来するおそれのある場合には、事業主の責任において適切に処理すると共に、農耕地との境界には防災用の施設を設けるとともに、日照・通風・工作等に著しい影響を及ぼさないよう十分な措置をとること。

( 8 ) ごみ処理

イ 区域内のごみ収集所については、住宅地にあつては25戸に1箇所を収集に便利で交通に支障を及ぼすおそれのない位置に町と協議して設けなければならない。

ロ 事業所より出るごみについては、当該事業所の責任において処理すること。詳細については町と協議のこと。

( 9 ) 公害防止施設等の整備

イ 開発区域内で事業場等を建設するときは、公害を防止するための当該施設の周囲に緑地帯を設けること。

ロ 騒音、振動を発生する事業場等が居住地域に接している時は、当該施設の距離については敷地境界線から15m以上の緩衝帯を設けること。

ハ 騒音、振動を発生する施設を建築する時は、機械器具等に適切な除去設備をすること。

ニ 機械器具等に適切な除去設備をすることが不可能な時は、建物に防音防振効果を考慮した設備をすること。

ホ ばい煙・ばい塵等により大気を汚染するおそれがある時は、適切な集塵装置を設けること。

ヘ 河川等環境を汚染する物質を排出するような事業場は、適切な処理施設を設けること。地下浸透させてはならない。

ト 人に不快感を与える悪臭を発生する事業場は、悪臭防止施設を設けること。

チ 公害防止協定を町と締結すること。

( 10 ) 埋蔵文化財の保護

イ 埋蔵文化財包蔵地の可能性のある土地を開発区域に編入する場合は、文化財保護法の規定により手続きを行うこと。

ロ 事業主は、開発行為の施工中に埋蔵文化財を発見した時は、直ちに工事を中止し現状を変更することなく町と協議すること。

( 11 ) その他

イ 工事中に事業主の責に帰すべき事由により、開発区域及びその周辺に被害を与えたときは、事業主の責任で速やかにこれを処置すること。

ロ 工事中は既設の公共施設の保全に留意し、付近住民に迷惑を及ぼさないよう注意すること。

ハ この基準に従わない開発行為者に対しては、町の施設の使用、その他についての便宜供与を拒むことができる。

ニ この基準に定めのないものについては、その都度町と協議する。

(12) 附 則

イ 施行期日

この基準は、昭和49年4月30日から施行する。

この基準は、平成元年10月1日から施行する。

この基準は、平成3年4月1日から施行する。

この基準は、平成3年7月1日から施行する。

この基準は、平成6年11月1日から施行する。

この基準は、平成17年4月1日から施行する。

この基準は、平成26年12月1日から施行する。

この基準は、平成28年4月1日から施行する。

別表 1

## 道路幅員

住宅系の場合

開発面積（ $\text{ha}$ ）	接続先道路	取付道路・幹線道路	区画道路
0.1以上～0.3未満	5.0m以上	5.0m以上	5.0m以上
0.3以上～5.0未満	6.5m以上	6.0m以上	6.0m以上
5.0以上～20.0未満	6.5m以上	5.0～10.0ha 6.0m以上	6.0m以上
		10.0～20.0ha 9.0m以上	
20.0以上～	9.0m以上	12.0m以上	6.0m以上

（注）道路管理幅として、上記幅員0.4mを加えること。

（注） 印の幅員について、周辺に複数の接続先道路が存在し、交通の安全上周辺地域に著しい影響を及ぼす恐れがないと認められる場合に限り、開発区域の面積が0.3ha以上0.6ha未満の場合は5.0m以上、0.6ha以上1.0ha未満の場合は5.5m以上とすることができる。

印の幅員について、同上の状況が認められる場合に限り、5.0m以上とすることができる。

別表 1 (つづき)

住宅系以外の場合

開発面積 (ha)	接続先道路	取付道路・幹線道路	区画道路
0.1以上～ 0.3未満	5.0m以上	7.0m以上	7.0m以上
0.3以上～ 5.0未満	6.5m以上	9.0m以上	9.0m以上
5.0以上～20.0未満	9.0m以上	9.0m以上	9.0m以上
20.0以上～	9.0m以上	12.0m以上	9.0m以上

(注1) 道路管理幅として、上記幅員に0.4mを加える。

(注2) 接続先道路の場合、予定建築物の用途、規模から想定される発生交通が交通の安全上、周辺地域に著しい影響を及ぼす恐れのないと認められる場合に限り、開発区域の面積が、0.3ha以上5.0ha未満の場合は6.0m以上、5.0ha以上20.0ha未満の場合は、6.5m以上とすることができる。

(注3) 開発区域の面積が、0.3ha以上5.0ha未満で、区画道路が通行上支障がないと認められる場合に限り、6.0m以上とすることができる。



## 貸家、建売等の場合の事務処理要領

1. 道路位置指定申請による集団住宅建設の場合は、利用宅地面積を開発区域の対象面積とする。
2. 道路位置指定を必要としない公道に面した土地に建設する集団住宅についても本基準を対象とする。
3. 集団住宅の適用区分は、次のとおりとする。
  - (1) 集団住宅建設とは、
    - ・ 建売の場合は、5戸以上をいう。
    - ・ 貸家の場合は、5戸以上の住宅の同時建築をいう。
    - ・ 共同住宅，長屋建住宅の場合は、5世帯以上を対象とした建築をいう。
  - (2) 道路位置指定による予定建築物は、同時建築とみなす。
  - (3) 同時建築とは、1年以内の期間に建築する住宅戸数の合計をいう。

## 計画雨水量の算出式

$$Q = 1 / 360 \times C \times I \times A$$

Q : 計画雨水量 (  $m^3 / sec$  )

C : 流出係数

I : 降雨強度 (  $mm / 時$  )

A : 集水面積 (  $ha$  )

### 流出係数 C について

建物	・・・1.0
一般舗装	・・・0.9
透水性舗装	・・・0.7
砂利	・・・0.35
空地	・・・0.3
緑地・公園	・・・0.25
住宅敷地内	・・・0.65
宅地造成	・・・0.65

### 降雨強度について

タルボット式を用いずに  $= 5.7 mm / h$  を使用。

## 美里町開発行為協議基準における消防内規

美里町開発行為協議基準「第4章施設基準(6)消防・防犯の八及び二」の事項に対し、美里町開発行為協議基準における消防内規を下記事項のとおり定め、協議を必要とする場合これを運用し、設置の免除及び規格の変更が行えるものとする。

1. 開発面積が概ね5,000㎡以下のもの(住宅系は除く)
2. 開発地及びその周辺に十分対応できる既存の施設があること

### 美里町開発行為基準

#### 第4章 施設基準

##### (6) 消防・防犯

- イ 開発区域内等に消防水利として、防火水槽及び消火栓を設置するものとし、その費用は事業者の負担とし、完成後は町に無償提供すること。
- ハ 消防水利は、防火水槽においては、40㎡以上、消火栓においては、呼称65mmの口径を有するものとし、設置場所等については、町と協議し設置するものとする。
- ニ 防火水槽及び消火栓の設置等について、実情にそぐわない場合は、町と協議し設置の免除及び規格の変更が行えるものとする。

## 開発行為に関する事前協議所管課

協 議 内 容	所 管 課	連 絡 先
総括窓口（受付）都市計画法、建築基準法、雨水・排水、景観、公園・緑地、道路、河川等の占用・使用・工事施工承認等、生活環境の保全及びごみの集積所に関する事	建設水道課 (本庁舎)	美里町大字木部 323 1 0495 76 5134
総合振興計画に関する事	総合政策課	美里町大字木部 323 1 0495 76 1114
消防水利・施設、防犯に関する事	総務税務課	美里町大字木部 323 1 0495 76 1115
農業振興地域、企業誘致、農村工業導入地区、森林、農地転用許可に関する事	農林商工課	美里町大字木部 323 4 0495 76 5133
上下水道事業に関する事	建設水道課 (水道庁舎)	美里町大字広木 973 1 0495 76 1118 (上水) 0495 76 1116 (下水)
教育施設に関する事 埋蔵文化財に関する事	教育委員会 事務局	美里町大字木部 574 0495 76 0204

\* 美里町開発行為協議基準に基づく「開発行為協議申請書」を提出する場合は、関係各課と必ず事前協議を済ませてから提出してください。

問い合わせ先・・・・・・・・

美里町役場建設水道課

TEL 0495-76-5134 (直通)

FAX 0495-76-0909

《所在地》

〒367-0194 児玉郡美里町大字木部323番地1