

小川町開発指導要綱

令和3年3月27日
告示第37号

(目的)

第1条 この告示は、小川町における開発行為について、無秩序な開発とそれに伴う災害等を未然に防止することによって、良好な都市環境を備えた街づくりを図るとともに、一定基準に基づき公共施設及び公益施設等に関して、開発を行う者（以下「事業者」という。）に協力を求めることにより、住宅環境の整備を図ることを目的とする。

(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 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一団の土地の区画形質の変更をいう。
- (2) 開発区域 開発行為を行う土地の区域をいう。
- (3) 建築物 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第10号に定めるものをいう。
- (4) 公共施設 法第4条第14号に定めるもののほか、上水道及び調整池をいう。
- (5) 公益施設 教育施設、購買施設、交通施設、廃棄物処理施設、社会福祉施設及びその他の施設で居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設をいう。

(適用範囲)

第3条 この告示は、次の各号のいずれかに該当するときに適用する。ただし、個人が自己の居住の用に供する目的（併用住宅も含む。）で行う開発行為又は建て替え、1棟当たりの建築物の床面積が50平方メートル以下で6棟（6世帯）以下の賃貸住宅及び土地区画整理事業により施行された区域については、適用除外とするものとする。

- (1) 3区画（3戸）以上の戸建住宅を建築するとき。
- (2) 敷地面積が500平方メートル以上の店舗、倉庫及び事務所等を建築するとき。
- (3) 10世帯以上の集合住宅を建築するとき。
- (4) 開発行為の許可後、一年を経過しないで隣接地において行われる開発行為で、当初の開発行為と一体となり、前3号のいずれかに該当することとなるもの

(5) 高さ10メートルを超える建築物を建築するとき。

(6) その他、町長が必要と認めるもの

(開発行為の原則)

第4条 町長は、次に掲げる事項により、開発行為及び都市計画並びに国土利用計画等との整合性の確保を図り、かつ、事業者に負担等を求めることができる。

(1) 開発区域内の公共施設の整備状況等を勘案して、都市計画及び国土利用計画等に著しく支障を及ぼすことが明らかな地域の開発行為は、これを認めないものとする。

(2) 健全な環境をもった住宅地の造成を図るため、開発区域内の公共施設及び公益施設は事業者が負担するものとする。

(3) 開発行為に伴う公共施設及び公益施設の整備の必要性が開発区域外に及ぶ場合は、その整備は事業者が負担するものとする。

(4) 将来にわたり自然及び文化環境と調和した生活環境の確保を図るため、自然緑地、埋蔵文化財及び伝統的景観等の積極的保全を推進するものとし、広域的見地からの保全策を講ずるものとする。

(5) 事業者は、開発行為について開発区域隣接地権者及び周辺住民等の利害関係者と事前に協議し、必要に応じ協議書を提出するものとする。

(事前協議)

第5条 事業者は、法で定められた申請を行う前に、別表の関係部門と事前相談を行い、事前協議申請書を町長に提出し、協議のうえ合意に達した事項については、協定を締結するものとする。

(計画の基本)

第6条 事業者は、次に掲げる基準に適合するよう計画の基本を定めなければならない。ただし、定めのないものについては、埼玉県の開発行為の審査に係る技術的基準によるものとし、その他は別に協議して定める。

(1) 居住環境の整備を図るため、公共施設及び住民福祉のために必要な公益施設の適正を期すること。

(2) 自然環境の保全を図り良好な居住環境を確保するため、努めて現状の樹林及び池沼等自然的素材を生かすものとし、造成地斜面についても地区住民が自然を享受できるよう配慮すること。

(3) 災害の発生を防止するため事業者は、地形、地質及び過去の災害等の調査を十分行い、建築物の敷地として安全な状態を将来にわたり維持できるよう計画

すること。

(公共施設)

第7条 事業者は、開発に伴う公共施設の整備について、次に掲げる基準に基づき整備するものとする。

(1) 道路

ア 開発区域内に都市計画道路がある場合は、担当部門と協議することとし、一般町道についても新設改良等の実施計画がある場合は同様とする。

イ 開発区域内の主要道路と接続する既設道路は、原則として主要道路の幅員と同程度とすること。

ウ 町に帰属することとなる道路及びその附属施設並びに橋梁等に関する構造基準については、担当部門と協議すること。

エ 既設の森林管理道については、利用に支障をきたさないよう担当部門と協議すること。

(2) 公園及び緑地

ア 公園の有効面積は、当該開発面積の3パーセント以上を確保することとし、原則として100平方メートル以上とすること。ただし、当該開発区域が3,000平方メートル未満の開発行為については、この限りでない。

イ 公園の形状、配置及び遊具等は、担当部門と協議すること。

(3) 上水道

ア 開発行為により、上水道施設が必要とされる場合は、施設に要する費用は、事業者が負担すること。

イ 上水道施設等については、水道法(昭和32年法律第177号)、小川町水道事業関係条例及び関係規則等に基づき施行するものとし、開発行為により設置された上水道施設のうち、町長が必要と認めるものについては、無償で移管すること。

ウ 造成計画は、給水計画と密接に関係するので、同時に協議を進めること。

(4) 排水計画

ア 公共下水道及び農業集落排水並びに集中処理方式の供用区域については管理者と協議し、その他の区域については浄化槽とすること。

イ 処理水を付近の水路等に放流するときは、下流の水路利用関係者と十分協議し同意を得ること。

ウ 雨水排水計画は、集水区域について開発区域以外の流入が予想される周辺

区域も考慮した計画とし、放流先の地区外水路を含め、排水可能な地点まで整備を行い、計画排水量が放流先の水路の流下能力を超えるときは、調整池の設置を検討し被害の防止を図るものとし、この場合も排水可能な地点まで水路整備を行うこと。

エ　雨水は、原則として宅地内に雨水流出抑制施設を設置し、処理しなければならない。なお、雨水流出抑制施設の設置基準等は「小川町雨水流出抑制施設設置基準」によるものとする。

(5) 消防施設

消防水利は、消防庁の定めた消防水利基準に従い設置することとし、詳細については、比企広域消防本部と協議すること。

(公益施設)

第8条　事業者は、開発に伴う公益施設の整備については、次に掲げる基準により整備するものとする。

(1) 一般的公益施設

ア　電気、ガス及び電話等については、関係機関と事前に協議し、入居者の日常生活に支障をきたさぬよう処理すること。

イ　前号の関係機関との協議の結果を、速やかに町長に報告すること。

(2) 交通安全施設

ア　取付道路及び区域内道路には、必要に応じ街路灯を設置すること。

イ　道路との高低差があり危険が予測される場所、池沼、河川、水路及び鉄道等に接近し、安全確保が必要と思われる場所には防護柵を設置し、落石及び崩壊等の恐れがある場所には防護施設を設けること。

ウ　交通事故を防止し、あわせて交通の円滑化を図るために進入路取付個所及び必要と認められる場所には、標識及び反射鏡を設置すること。

(3) ごみ集積所は、町長の指示に従い収集作業に適した場所に設置すること。

(事業施行過程における責任)

第9条　事業者は、開発にあたって、公害の発生を未然に防止するため町長の指導を受けるものとし、かつ、事業施行の過程において、事業者の責に帰すべき理由により開発区域及び周辺の住宅並びに農作物その他公私有財産に損傷を与えたときは、事業者の責任において速やかに復旧又は補償等の事故処理を行い、再度発生しないように努めるものとする。

(環境保全)

第10条 事業者は、開発に伴う文化財の保護については、次に掲げる事項について協議し、適正に措置するものとする。

- (1) 事業者は、開発区域における埋蔵文化財の有無についてあらかじめ教育委員会の確認を受けること。
 - (2) 開発行為の施工中に文化財等を発見したときは、速やかに工事を中止し、かつ、その現状を変えることなくその保存等について教育委員会と協議すること。
 - (3) 埋蔵文化財等の発掘調査費用については事業者の負担とし、現状保全については教育委員会と十分協議すること。
- 2 事業者は、日照について必要に応じ、周辺の住民及び土地所有者とあらかじめ協議するものとする。
 - 3 事業者は、テレビ等電波障害についてあらかじめ調査し、周辺住民と協議を行い電波障害等の排除のため、必要な措置をとるものとする。
 - 4 事業者は、工事施工に係る騒音及び振動等による周辺住民の被害防止についてあらかじめ関係住民と協議を行い万全を期するとともに、被害発生の場合は誠意をもって当該住民と協議のうえ、事業者において十分な補償措置を講ずるものとする。
 - 5 事業者は、農地及び山林等の開発行為によってかんがい用水源が枯渇し、又は汚染された場合は、関係者の同意を得て農業経営に支障のない諸施設を設けるものとする。
 - 6 事業者は、小川町環境保全条例（平成16年小川町条例第15号）に定める野生動植物等の保護について、関係部門と十分協議するものとする。
 - 7 町長は、開発行為により他地域へ大量の土砂を運搬することは原則として認めないが、やむを得ず運搬する場合は、あらかじめ協議し、住民の日常生活及び公共施設等に支障を及ぼさないよう必要な措置を講じるよう求めることができる。
 - 8 事業者は、開発行為により森林を伐採するときは、関係部門と協議するものとする。

（その他の事項）

第11条 事業者は、開発行為を行うにあたり、次に掲げる基準に基づき計画し、かつ、管理における責任の範囲を明確にするものとする。

- (1) 戸建住宅を目的とする開発行為は、一区画（1戸）の面積を135平方メートル以上とすること。
- (2) 駐車施設は、町長と協議のうえ事業者において整備することとし、集合住宅

については、原則として計画戸数の70パーセント台分以上を確保すること。

(3) 施設等の管理

ア 協議に基づき公共団体へ引継ぐことと定めた施設は、その引継ぎが完了するまでの間は事業者の責任とし、特に道路は供用開始公示の日をもって、その引継ぎ手続きが完了したものとし、その他の施設に関わる維持管理は、事業者の責任において行うこと。

イ 協議に基づき公共施設及び公益施設を移管した後、事業者の責任に起因する行為により施設が破損した場合は、原則として3年間はその者の責任において補修すること。

ウ 開発行為完了後、事業者が管理する施設があるときは、民間会社又は入居者等への委託が想定されるので、維持管理の責任を明確にするとともに、証となる書類を完了前に町長に提出すること。

(大規模開発等)

第12条 この告示に定めのない事項及び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、その都度町長と協議のうえ決定するものとする。

(事業者に対する指導、助言及び勧告等)

第13条 事業者は、この告示の目的及び内容を尊重するように努め、町長は、事業者の協力を確保するために必要な指導、助言及び勧告その他の措置を講ずることができるものとし、公益の確保に著しい障害が生ずるおそれのある場合には当該行政指導を継続することができるものとする。

(その他)

第14条 この告示の施行に関し必要な事項は、町長が定める。

附 則

この告示は、平成17年4月1日から施行する。ただし、同日前に開発行為事前協議を申し出た開発行為については、町長が定めるところによる。

附 則 (平成18年小川町告示第33号)

この告示は、平成18年4月1日から施行する。

附 則 (平成22年小川町告示第79号)

この告示は、平成22年8月1日から施行する。

附 則 (平成27年小川町告示第57号)

この告示は、令和27年4月1日から施行する。

附 則 (令和7年小川町告示第37号)

この告示は、令和7年4月1日から施行する。

別表（第5条関係）

協議事項	担当部門
統括窓口	都市政策課
都市計画法及び開発指導要綱に関すること	
都市計画施設及び公園に関すること	
道水路の管理、占用及び整備等に関すること	建設課
交通安全施設に関すること	
総合振興計画に関すること	政策推進課
防災に関すること	防災地域支援課
防犯に関すること	
教育施設に関すること	学校教育課
文化財に関すること	生涯学習課
福祉施設に関すること	長生き支援課・健康福祉課
保育施設に関すること	子育て支援課
上水道及び飲料水供給施設に関すること	上下水道課
汚水処理に関すること	
ごみ、公害対策及び環境保全条例に関すること	環境農林課
農業及び林業に関すること	農業委員会
商業及び工業に関すること	にぎわい創出課
消防に関すること	比企広域消防本部警防課 防災地域支援課