

白岡市開発行為等指導要綱

令和5年11月



白岡市開発行為等指導要綱

目 次

第 1 章 総則

第 1 条 目的	1
第 2 条 開発行為等の理念	1
第 3 条 用語の定義	2
第 4 条 適用の範囲	3
第 5 条 適用の除外	3

第 2 章 事業者の責務と手続

第 6 条 事業者の責務	5
第 7 条 事前協議	5
第 8 条 協議結果の通知	5
第 9 条 協議結果に対する回答	5
第 10 条 開発行為等の変更	5
第 11 条 取下げ等	5
第 12 条 協議事項の承継	6
第 13 条 近隣関係者及び利害関係者等への説明及び紛争の処理	6
第 14 条 計画概要の周知	7
第 15 条 関係機関等との協議	7
第 16 条 開発行為等の遵守事項	7
第 17 条 開発行為等に関する予備調査	7

第 3 章 一般事項と環境保全

第 18 条 区画面積の規模	8
第 19 条 最低延床面積の規模	8
第 20 条 造成高	8
第 21 条 擁壁の設置	8
第 22 条 官民境界確認の実施	8
第 23 条 中高層建築物等	8
第 24 条 建築協定及び地区計画等の推進並びに景観への配慮	10

第 25 条	子ども、高齢者、障がい者等への配慮	10
第 26 条	公害の防止	10
第 27 条	農作物等への配慮	10
第 28 条	防災行政無線子局への配慮	10
第 29 条	地下埋設物に関する協議	11
第 30 条	工事中の安全管理	11
第 31 条	文化財の保護	11
第 4 章 公共施設及び公益施設の整備		
第 32 条	公共施設及び公益施設の整備	12
第 33 条	道路	12
第 34 条	交通安全施設及び防犯施設	12
第 35 条	河川及び水路	12
第 36 条	上水道	13
第 37 条	排水及び雑排水	13
第 38 条	下水道	14
第 39 条	雨水	14
第 40 条	公園、緑地及び広場	14
第 41 条	緑化	15
第 42 条	駐車場及び駐輪場	15
第 43 条	ごみ集積所	15
第 44 条	消防	16
第 45 条	その他の公益施設	16
第 46 条	帰属又は移管	16
第 47 条	維持管理	17
第 5 章 雑則		
第 48 条	委任	18
附則		18
様式集 I		19～31

白岡市開発行為等指導要綱

(平成28年白岡市告示第124号)

改正(平成29年白岡市告示第125号)

改正(令和3年白岡市告示第232号)

改正(令和5年白岡市告示第223号)

第1章 総則

(目的)

第1条 この告示は、白岡市総合振興計画を将来像とし、明るく住みよいまちを築くため、事業者による開発行為等に関連する公共施設及び公益施設の整備基準を定めることにより、無秩序な宅地開発を防止し、良好な住環境の創造と自然環境の保全を図るとともに、本市の健全な発展と住民福祉の向上に寄与することを目的とする。

(開発行為等の理念)

第2条 本市における開発行為等を計画するに当たり、次の上位計画を考慮するものとする。

- (1) 白岡市総合振興計画及び国土利用計画等諸計画
- (2) 白岡市都市計画マスタープラン
- (3) 本市における都市計画及びその他の計画

2 本市における開発行為等を計画するに当たり、その内容及び開発区域の特性に応じて配慮すべき基本事項を次のとおり定めるものとする。

- (1) 自然環境と農用地への配慮

開発区域内の樹林・樹木等の自然緑地を保全するとともに、緑地の創出に努め、将来の世代に豊かな自然環境として引き継げるよう配慮するものとする。また、農用地については生産基盤であると同時に雨水流出抑制機能を果たすものであることから、周辺農地に影響を及ぼさないよう努めるものとする。

- (2) 周辺生活環境等への配慮

開発区域周辺の生活環境等へ配慮するとともに、地域の特性にあった快適な生活環境等を保全又は創出するよう努めるものとする。

- (3) 災害に強いまちづくりへの配慮

大規模地震などの災害から住民の生命・財産を守るため、避難場所・避難路となる公園・道路等の公共施設を整備し、防災上有効な緑化を図るとともに、建築物の耐震化及

び不燃化に努めるものとする。

(4) 人に優しいまちづくりへの配慮

全ての人々が安心して生活できるよう、子ども、高齢者、障がい者等に配慮した建築物、道路及び公園等の整備を図り、ユニバーサルデザインの促進に努めるものとする。

(5) 歴史的文化遺産への配慮

住民共通の財産である貴重な文化財は、急激な都市化の進行により散逸の危機にさらされているため、その保護に努めるものとする。

(用語の定義)

第3条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによるものとする。

(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土地の区画形質の変更をいう（都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定するものをいう。）。

(2) 建築行為 建築物の建築（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定するものをいう。）又は建築物の用途を変更する行為をいう。

(3) 開発行為等 開発行為及び建築行為をいう。

(4) 開発区域 開発行為等の事業を行う区域（以下「開発区域」という。）をいう。ただし、建築基準法第42条第2項の規定に基づき後退し、道路とみなされる部分の面積については、開発区域の面積から除く。

(5) 中高層建築物等 埼玉県中高層建築物の建築に係る指導等に関する要綱（以下「埼玉県中高層建築物要綱」という。）に規定する全ての建築物又は最高の高さが10メートルを超える特定工作物（都市計画法に規定するものをいう。）をいう。

(6) 集合住宅 次のいずれかに該当するものをいう。

ア 共同住宅（広間、階段、廊下等のうち、1種類以上を共用する住戸の集合体）

イ 長屋住宅、寄宿舍

ウ ホテル等

エ アからウまでに該当するもので、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの

(7) 事業者 この告示の適用の範囲となる事業を行う者及び事業の承継者をいう。

(8) 承継者 この告示に規定する事項を遵守する事業者の相続人及び合併後存続する法人又は合併により設立された法人が、この告示に規定する事項を遵守する事業者から開発区域内の土地又は建築物等の所有権その他事業を施行する権原を取得した者をいう。

- (9) 公共施設 道路、河川、水路、上水道、下水道、公園、緑地、広場及び消防施設等で公共の用に供するものをいう。
- (10) 公益施設 教育施設、福祉施設、集会施設等の市民生活の福祉増進及び利便のために必要な施設で公共施設以外のものをいう。
- (11) 公共・公益用地 公共施設及び公益施設の用地をいう。
- (12) 近隣関係者及び利害関係者 開発区域の境界からの距離が、予定中高層建築物等の高さの2倍を超えない範囲内及び建築基準法第56条の2第1項の水平面(第2第1号の表左欄ウに掲げる地域又は区域にあつては、同表左欄イに掲げる地域又は区域と読み替えた場合の当該水平面とする。)上において、当該中高層建築物の影響によって、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に直接日影となる部分を有する建築物の土地所有者、建築物等の所有者、居住者及び使用者をいう。
- ただし、市長が特に影響を及ぼすと認められた開発行為等については、その影響を及ぼす範囲の土地所有者、建築物等の所有者、居住者及び使用者も含む。
- (13) 雨水流出抑制施設 雨水の流出増加に対応するための施設で、貯留施設又は浸透施設をいう。
- (14) ホテル等 旅館業法(昭和23年法律第138号)第2条第2項に規定する旅館・ホテル営業の用に供する施設をいう。

(適用の範囲)

第4条 この告示は、次の各号のいずれかに該当する場合に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) 中高層建築物等の建築又は建設
- (3) 集合住宅8戸以上の建築行為(事務所、店舗その他これらに類する用途も戸数に含む。)

2 前項に規定する適用範囲に満たない開発行為等の事業区域に隣接又は近接して行われる開発行為等で、土地利用の状況から一体性を有すると認められる場合は、これらの開発行為等は一の事業とみなす。この場合において、この告示は、前項の各号のいずれかに該当する場合に適用するものとする。

(適用の除外)

第5条 前条に規定するもののうち、次の各号のいずれかに該当する場合はこの告示を適用しないものとする。

- (1) 当該敷地に対して建築物の増築を行う場合で、増築する部分の床面積の合計が既存建築物の延べ床面積に対し2分の1以内のとき(既存建築物の用途及び区画が変わらない

ものに限る。)

- (2) 自己用の専用住宅を建築するとき。
- (3) 自己用の兼用住宅（建築基準法別表第2（い）項第2号及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3に規定するものをいう。）を建築するとき。
- (4) 都市計画法第29条第1項に規定する許可を要さない7区画以下の分譲住宅を建築するとき。
- (5) 仮設建築物（建築基準法第85条に規定するものをいう。）を建築するとき。
- (6) 農家の付帯施設を建築するとき。
- (7) 公共事業のための移転による建築物を建築するとき（市内移転に限る。)
- (8) 市長が特に必要と認めるとき。

2 次の各号に掲げる区域での開発行為等は、それぞれ当該各号に定める条項について適用しないものとする。

- (1) 西地区（白岡市西1丁目から西10丁目までの地区をいう。）における公園の設置に係る条項
- (2) 都市計画法第12条第1項に規定する市街地開発事業の施行中又は終了した区域（西地区における土地区画整理事業を除く）、テクノパーク白岡地区地区計画区域及び白岡西部産業団地地区地区計画区域内における公園及び雨水流出抑制施設の設置に係る条項

第2章 事業者の責務と手続

(事業者の責務)

第6条 事業者は、第2条の理念を達成するため、この告示に規定する事項を遵守するよう努めるものとする。

(事前協議)

第7条 事業者は、開発行為等を行うときは、農地法（昭和27年法律第229号）、都市計画法、建築基準法等の法令に基づく申請等を行う前に、様式第1号の開発行為等事前協議申請書（以下「事前協議申請書」という。）により市長と協議（以下「事前協議」という。）するものとする。

(協議結果の通知)

第8条 市長は、前条の事前協議を終了したときは、その結果を速やかに様式第2号の開発行為等事前協議（変更）結果通知書により事業者へ通知（以下「結果通知」という。）するものとする。

(協議結果に対する回答)

第9条 事業者は、結果通知に対し様式第3号の開発行為等事前協議（変更）結果に対する回答書（以下「回答書」という。）を速やかに市長に提出するものとする。

2 市長は事業者と回答書の内容について、十分調整を行うことができる。

(開発行為等の変更)

第10条 事業者は、開発行為等の計画を変更しようとするときは、速やかに様式第4号の開発行為等事前協議変更申請書により市長と協議するものとする。

(取下げ等)

第11条 事業者は、第7条に規定する事前協議の申請を取り下げるとき又は開発行為等を取りやめるときは、速やかに様式第5号の開発行為等事前協議取下げ等届により市長に届け出るものとする。

(協議事項の承継)

第12条 事業を承継した承継者は、事前協議で定めた事項を引き継ぎ、速やかに様式第6号の開発行為等事前協議の地位承継届出書を提出するものとする。

(近隣関係者及び利害関係者等への説明及び紛争の処理)

第13条 事業者は、中高層建築物等の開発行為等を行う場合において、その事前協議申請書の提出前に、近隣関係者及び利害関係者に対して説明会等の通知を行い、事業計画を説明し、紛争が生じないように努めなければならない。

2 事業者は、前項に規定する説明会等を実施したときは、様式第7号の近隣関係者（利害関係者）への説明報告書を事前協議申請書に添付するものとする。

3 事業者は、第1項に規定する説明会等については、次に掲げる事項が理解できる図画類をもって行うものとする。

- (1) 敷地の位置、形状及び規模並びに建築物又は特定工作物の配置並びに土地利用計画
- (2) 建築物又は特定工作物の規模、構造及び用途
- (3) 工期、工法及び作業方法等
- (4) 工事による事故等の防止策
- (5) 工事中の管理体制
- (6) 建築又は建設に伴って生じる周辺的生活環境等に及ぼす日影その他の影響及びその対応策
- (7) 入居又は使用開始後の管理体制
- (8) その他質問又は問合せのある事項

4 事業者は、第1項の規定に定めるもののほか、開発行為等を行う土地の区域周辺に影響を及ぼすおそれがある場合には、当該区域周辺の土地の居住者、所有者等にその事業計画を説明し、紛争が生じないように努めなければならない。

5 事業者は、開発行為等に伴い、事業者の責めに帰すべき事由により第三者に損害等を与えたときは、自らの責任と負担において、速やかにその復旧又は損害の賠償をするものとする。

6 事業者は、開発行為等の計画又は工事の施行に起因して生じた第三者との紛争は、全て自らの責任において解決するものとする。

7 事業者及び工事施行者は、前項の規定を誠実に履行するため様式第8号の開発行為等に関する誓約書を事前協議申請書の提出時に添付するものとする。

(計画概要の周知)

第14条 事業者は、事前協議申請書を提出した後、速やかに開発区域内で公衆の見やすい場所に様式第9号の開発行為等に係る標識を設置し、事業計画概要の周知をするものとする。ただし、埼玉県中高層建築物要綱に規定する標識の設置をした場合においては、この限りでない。

2 前項の標識(埼玉県中高層建築物要綱に規定する標識は除く。)の設置期間は、都市計画法又は建築基準法に基づく標識を設置する日までとする。

(関係機関等との協議)

第15条 事業者は、事前協議申請書の提出前に、関係法令等に基づく許認可、届出、協議等が必要な場合は、白岡市開発行為等指導要綱細則(平成29年白岡市告示第126号)第20条に規定する関係機関等とあらかじめ協議し、開発行為等計画に反映させるものとする。

(開発行為等の遵守事項)

第16条 事業者は、第9条に規定する回答書の内容を誠実に遵守するものとする。

(開発行為等に関する予備調査)

第17条 事業者は、市長が必要と認める場合には、開発行為等に先行して開発区域内の地質、地盤調査及び土質調査を行い、その結果を市長に報告し、必要があるときは地盤改良を行うものとする。

第3章 一般事項と環境保全

(区画面積の規模)

第18条 開発行為等により計画される1区画の面積は、路地状部分を除き100平方メートル以上とする。ただし、地区計画により地区整備計画が定められている区域は除く。

(最低延床面積の規模)

第19条 開発行為等により計画される1住戸の床面積は、16平方メートル以上とする。

(造成高)

第20条 開発区域内の盛土の高さは、周辺及び隣地との均衡を保つ高さとする。

(擁壁の設置)

第21条 事業者は、開発行為等により切土又は盛土が必要となり擁壁の設置が生じた場合、安全性に配慮するとともに、自らの負担において擁壁の設置を行うものとする。

2 コンクリートブロック等で土留を行う場合（隣接地との高低差が1.0メートルを超える場合を除く。）は、埼玉県補強コンクリートブロック造擁壁施工指針（昭和55年6月12日付建指第921号）を参考に設置を行うものとする。

(官民境界確認の実施)

第22条 事業者は、次の各号のいずれかに該当する開発区域の官民境界が不明確な場合は、事前協議申請書の提出前に自らの負担において、担当課と官民境界確認を実施するものとする。ただし、民有地間の境界確認については、この限りでない。

- (1) 行政界
- (2) 道路及び国有地（道路用地）
- (3) 水路及び国有地（水路用地）
- (4) 市有地

(中高層建築物等)

第23条 事業者は、中高層建築物等の建築又は建設に当たって関係法令及び埼玉県中高層建築物要綱を遵守するとともに、次の各号のいずれかに該当して生じると予想される事項について必要な措置を講じ、第三者との紛争は全て自らの責任において解決するものとする。

る。

- (1) 中高層建築物等の建築又は建設に伴って生じると予想される電波障害について事前に調査し、当該電波障害を地域住民等と事前に協議するための必要な措置
- (2) 中高層建築物等の建築又は建設に伴って生じると予想される生活阻害現象（プライバシーの侵害、空調機器等による騒音等）について、これらを排除又は改善するための必要な措置
- (3) 中高層建築物等の建築又は建設に伴って生じる日照を確保するため、建築基準法第56条の2に基づき、次に掲げる日影による中高層の建築物の高さの制限を遵守するとともに紛争を生じないように努めるために必要となる措置

種 別	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	日影が規制される建築物	規 制 さ れ る 日 影 時 間		測定水平面 平均地盤面 からの高さ	
				規 制 の 種 類	規 制 さ れ る 範 囲 (敷地境界線からの水平距離)		
					5mを超える範囲		10mを超える範囲
第1種低層 住居専用地域	50	80	軒高が7mを超えるか、又は地上3階以上の建築物	(1)	3時間以上	2時間以上	1.5 m
第1種中高層 住居専用地域	60	200	高さが10mを超える建築物	(2)	4時間以上	2.5時間以上	4 m
第2種中高層 住居専用地域	60	200	高さが10mを超える建築物	(2)	4時間以上	2.5時間以上	4 m
第1種住居地域	60	200	高さが10mを超える建築物	(1)	4時間以上	2.5時間以上	4 m
第2種住居地域	60	200	高さが10mを超える建築物	(1)	4時間以上	2.5時間以上	4 m
準住居地域	60	200	高さが10mを超える建築物	(1)	4時間以上	2.5時間以上	4 m
近隣商業地域	80	200	高さが10mを超える建築物	(2)	5時間以上	3時間以上	4 m
	80	300	規制対象外				
商業地域	80	400	規制対象外				
準工業地域	60	200	高さが10mを超える建築物	(2)	5時間以上	3時間以上	4 m
工業専用地域	50	200	規制対象外				
	60						
用途地域の指定がない区域	60	200	高さが10mを超える建築物	□-3	5時間以上	3時間以上	4 m
	50	100		□-2	4時間以上	2.5時間以上	

備 考

- 1 平均地盤面からの高さとは、当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均高さにおける水平面からの高さとする。
- 2 日影時間の算定は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間とする。

(建築協定及び地区計画等の推進並びに景観への配慮)

第24条 事業者は、建築協定、地区計画等のまちづくり制度に対して積極的に協力し、その推進に努めるものとする。

2 景観については、埼玉県景観条例(平成19年埼玉県条例第46号)、埼玉県景観計画(平成19年埼玉県告示第1906号)及び埼玉県景観規則(平成19年埼玉県規則第90号)に準じるものとする。

(子ども、高齢者、障がい者等への配慮)

第25条 事業者は、子ども、高齢者、障がい者等の日常生活及び社会生活を制限している障害を取り除いていくために、次に掲げる事項に配慮するものとする。

- (1) 子ども、高齢者、障がい者等を含めた全ての人々が安心して生活できるよう、不特定多数の者の利用に供する建築行為又は公園若しくは道路等の公共施設及び公益施設の整備に当たっては、関係法令及び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)に定められた整備基準を遵守するものとする。
- (2) 前号に規定する建築行為以外の建築行為の玄関、階段、便所等の設置については、関係法令及び埼玉県福祉のまちづくり条例に定められた整備基準に準じて、高齢者、障がい者等を含めたすべての人々に配慮した整備促進に努めるものとする。

(公害の防止)

第26条 事業者は、公害が発生することのないように公害関係法令等を遵守するとともに自らの責任において万全の措置を講じ、事業によって生じた損害については、その責を負うものとする。なお、大気汚染防止法(昭和43年法律第97号)、水質汚濁防止法(昭和45年法律第138号)、騒音規制法(昭和43年法律第98号)、振動規制法(昭和51年法律第64号)、埼玉県生活環境保全条例(平成13年埼玉県条例第57号)その他の公害関係法令等に該当する施設、作業等がある場合、事前協議申請書の提出前で、かつ、公害関係法令等に定められた期限までに届出書等を提出するものとする。

(農作物等への配慮)

第27条 事業者は、開発行為等により周辺地域の農業用施設、農作物等に被害が生じた場合は、自らの責任において解決するものとする。

(防災行政無線子局への配慮)

第28条 事業者は、開発行為等により白岡市防災行政無線子局の情報伝達等に影響を及ぼ

す場合は、事前協議申請書の提出前に担当課と協議するものとする。

（地下埋設物に関する協議）

第29条 事業者は、開発行為等により道路等を採掘する場合は、事前協議申請書の提出前に担当課及び関係機関と地下埋設物について協議をするものとする。

（工事中の安全管理）

第30条 事業者は、工事中の安全を確保するため、次に定める事項を遵守するとともに、万全の安全対策を講じるものとする。

- (1) 開発行為等により必要となる工事中の搬入路、車両の運行、交通安全施設等について、事前に担当課と協議し、自らの負担において必要な措置を講じるものとする。
- (2) 開発行為等により必要となる工事中の搬入路及び車両の運行のため、市内各小・中学校の通学路を通行する場合、運行時間等について事前に担当課と協議し、自らの負担において必要な措置を講じるものとする。

（文化財の保護）

第31条 事業者は、開発区域が埋蔵文化財包蔵地及び埋蔵文化財包蔵地と予想される土地（埋蔵文化財の包蔵地の近接地等）の場合並びに国、県又は市の指定文化財がある場合には、次に掲げる事項を履行し、文化財の保護に努めるものとする。

- (1) 開発行為等の計画段階で、埋蔵文化財包蔵地及び県又は市の指定文化財の有無を担当課に照会するものとする。
- (2) 開発区域及び開発区域周辺において、埋蔵文化財及び県又は市の指定文化財があるときは、事前に担当課と協議するものとする。
- (3) 開発行為等の工事中に埋蔵文化財を発見したときは工事を中止し、かつ、現状を変更することなく、直ちに担当課に連絡し、文化財保護法（昭和25年法律第214号）に定める必要な措置を講じるものとする。

第4章 公共施設及び公益施設の整備

(公共施設及び公益施設の整備)

第32条 事業者は、開発行為等に伴い必要となる公共施設及び公益施設については、次に掲げる事項に注意するとともに、自らの負担において整備し、帰属又は移管が必要となる施設については市及び関係機関に帰属又は移管するものとする。ただし、学校施設、集会施設については、この規定にかかわらず担当課において別途協議するものとする。

- (1) 開発行為等の目的、開発区域の面積、形状等と開発区域周辺の土地利用状況を十分考慮し、適切に配置するものとする。
- (2) 開発区域外の公共施設及び公益施設の機能を阻害することなく、開発区域内に設置する施設が有効に機能されるよう計画するものとする。

(道路)

第33条 事業者は、道路の持つ機能を十分発揮できるよう次に掲げる開発行為等に伴い必要となる道路について、自らの負担において整備するものとする。

- (1) 区域内道路及び取付道路の道路敷は、原則として6メートル以上とし、舗装整備をする。
- (2) 区域内道路及び取付道路は、開発区域外の計画道路及び既設道路との連携を図るものとし、原則として通り抜け（P字型等道路を除く。）が可能となるよう配置するものとする。

(交通安全施設及び防犯施設)

第34条 事業者は、車両、歩行者等の通行に関し、安全で円滑な誘導を図るとともに住民が安心して生活できる環境をつくるため、開発区域内及び周辺地域への影響を考慮し、交通安全施設及び防犯施設を地元行政区及び担当課と協議して、自らの負担において設置するものとする。

(河川及び水路)

第35条 事業者は、河川及び水路の適切な機能の維持、安全性の確保及び水辺環境の保全を図るため、次に掲げる整備又は改修を自らの負担において行うものとする。

- (1) 開発区域内又は開発区域に接する河川及び水路で、開発行為等により護岸の崩壊又は現状機能に影響を及ぼすおそれのある場合は、当該管理者と十分協議し、必要な措置を

講じるものとする。

- (2) 開発区域からの排水等により、出水や河床等を損うおそれがある場合は、当該管理者と十分協議し、必要な措置を講じるものとする。

2 整備計画のある河川及び水路に接する場合は、その計画に適合させるものとする。

(上水道)

第36条 事業者は、日常生活又は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、次に掲げる事項に従い必要な上水道施設を設置するものとする。

- (1) 開発行為等により、新たに上水道施設を設置する場合は、自らの負担によるものとする。
- (2) 開発行為等により、その周辺地域の水圧の低下又は水量の減量等影響を及ぼす場合は、自らの負担において配水管の布設替えを行うものとし、担当課と別途協議するものとする。
- (3) 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以上の建築物に給水する場合は、自らの負担において受水槽を設置するものとし、担当課と別途協議するものとする。

(汚水及び雑排水)

第37条 事業者は、公共下水道処理区域外又は農業集落排水供用区域外において、開発行為等を行う場合は、汚水及び雑排水の排水先を排水可能な河川、水路又は道路側溝とし、公衆衛生の向上又は快適な生活環境が保たれるよう、必要な排水処理施設を自らの負担において設置するものとする。

- 2 事業者は、前項に規定する河川及び水路に汚水及び雑排水を排水する場合、河川及び水路管理者の承認を得るものとする。ただし、排水する河川及び水路が土地区画整理事業地内及び土地改良事業区域内にある場合は、関係機関と別途協議するものとする。
- 3 事業者は、前項に規定する道路側溝に汚水及び雑排水を排水する場合、道路管理者の承認を得るものとする。ただし、排水する道路側溝が土地区画整理事業地内及び土地改良事業区域内にある場合は、関係機関と別途協議するものとする。
- 4 前3項に規定するもののうち、家庭用排水以外の事業用の排水については、合併処理浄化槽のほかに白岡市開発行為等指導要綱細則第7条第2号イに定める必要な排水処理施設を設置するものとする。

(下水道)

第38条 事業者は、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又は農業集落排水供用区域において、開発行為等を行う場合、それぞれの事業計画を遵守するものとする。ただし、農業集落排水供用区域での開発行為等については、別に定める接続要件があるため、全ての開発行為等について農業集落排水施設に接続ができるものではない。なお、開発行為等を計画する場合、事前に十分担当課と協議を行うものとする。

2 事業者は、次に掲げる下水道施設又は農業集落排水施設を自らの負担において設置するものとする。

- (1) 公共下水道処理区域については、白岡市公共下水道事業計画に基づく下水道施設
- (2) 公共下水道処理区域外の開発行為等の排水設備についても雨水と污水に分け、将来処理区域に含まれることを想定した下水道施設
- (3) 農業集落排水供用区域については、白岡市農業集落排水事業計画に基づく農業集落排水施設

3 事業者は、開発行為等の許可を受けて前項の施設の設置が完了した場合、検査、帰属等の手続を全て完了し、速やかに公共下水道管又は農業集落排水施設に接続するものとする。

(雨水)

第39条 事業者は、保水、遊水機能の確保と降雨による開発区域からの雨水流出を抑制し、河川及び水路への更なる負担を軽減させ水害の防止を図るため、次に掲げる必要となる施設を自らの負担において開発区域内に設置するものとする。この場合において、排水可能な河川、水路又は道路側溝がある場合は関係機関及び担当課と協議するものとする。

- (1) 開発区域の面積が、1ヘクタール以上の場合は、都市計画法に基づく申請等の前に埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例（平成18年埼玉県条例第20号）に基づく許可等を得るものとする。
- (2) 開発区域の面積が、1ヘクタール未満の場合、貯留施設（調整池）又は浸透施設若しくは貯留施設と浸透施設の併用とするものとする。

2 雨水オーバーフロー排水を河川、水路又は道路側溝等へ接続する場合は、その排水先の管理者の承認を得るものとする。

(公園、緑地及び広場)

第40条 事業者は、開発区域及び周辺住民に潤いと安らぎのある環境をつくるため、次に掲げる基準により必要となる公園、緑地及び広場（以下「公園等」という。）を自らの負担

において開発区域内に設置するものとする。

- (1) 開発区域の面積が3,000平方メートル以上の場合は、公園等を設置するものとする。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園等が存する場合で、開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。
- (2) 公園等の位置は、周辺住民の利用、環境の保全、災害の防止及び避難活動に適するように配置し、高圧線の下、三角地、傾斜地には原則として設置しないものとする。
- (3) 騒音、振動等により周辺に環境悪化をもたらすおそれのある開発行為等については、植栽された緩衝帯を設けるものとする。

(緑化)

第41条 事業者は、都市化に伴い失われていく緑を守り、住み良い環境をつくるため、次に掲げる事項については、自らの負担において開発区域内の緑化推進に努めるものとする。ただし、緑化に際して白岡市なし赤星病防止条例（昭和53年白岡町条例第18号）に基づき、いぶき、びゃくしん類を植栽してはならない。

- (1) 開発行為等に伴い境界塀等を設置する場合は、防災上からコンクリートブロック塀等をできる限り避け、生け垣とするよう努めるものとする。
- (2) 開発区域内に既存樹林が含まれる場合は、保全に努めるものとする。

(駐車場及び駐輪場)

第42条 事業者は、自動車の保管場所又は駐車場及び駐輪場の不足により生じる道路の交通阻害、交通渋滞の誘発並びに緊急車両の活動に支障をきたすなどの問題の解決を図るため、次に掲げる事項を遵守し、必要となる駐車場及び駐輪場を自らの負担において設置するものとする。

- (1) 駐車場及び駐輪場の設置については、原則として開発区域内において確保するものとする。
- (2) 駐車場及び駐輪場の配置及び規格については、道路、交通状況及び開発区域周辺の土地利用状況を考慮し、安全に利用できるよう配置するものとする。

(ごみ集積所)

第43条 事業者は、生活環境の保全と公衆衛生の向上を図るため、必要となるごみ集積所を自らの負担において、原則として開発区域内に設置するものとする。なお、住居系の場合、原則として計画戸数8戸当たり1か所、ごみ集積所を設置するものとし、担当課と協

議するものとする。

- 2 住居系以外の場合、事業者は事業活動に伴い排出する廃棄物について、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に基づき、自己の責任において処理をし、事業活動に伴って生ずる廃棄物の再利用等を積極的に行うことにより、減量化に努めるものとする。
- 3 事業者は、利用者にごみ、資源物等の適正な排出方法を周知徹底しなければならない。
- 4 ごみ集積所の維持管理については、事業者又は利用者が行い、その集積所の清潔保持に努めなければならない。

（消防）

第44条 事業者は、開発行為等を行うに当たっては、開発区域及び周辺住民が安心して暮らせるよう、埼玉東部消防組合と事前に協議をし、必要となる消防用施設を自らの負担において設置するものとする。

（その他の公益施設）

第45条 事業者は、住居系の開発区域及び周辺住民の利便性の向上とコミュニティを図る上で、次に掲げる事項について、必要となる公益施設を市と協議し、設置に対して積極的に協力するものとする。

- (1) 集会施設の設置については、開発区域の住民が利用するために必要となる規模等を考慮し、設置に協力するものとする。
- (2) 小・中学校の設置については、必要となる規模等を市との協議内容により、設置に協力するものとする。

（帰属又は移管）

第46条 事業者は、開発行為等により設置された公共施設、公益施設及び公共・公益用地については、都市計画法第32条、第40条及びこの告示に基づき、次に掲げる区分及び条件を遵守し、当該管理者に帰属又は移管するものとする。

- (1) 帰属又は移管する公共施設、公益施設及び公共・公益用地の区分については、次に定めるものとする。
 - ア ごみ集積所の用地（集合住宅のごみ集積所については除く。）
 - イ 新設及び改修整備された水路又は工作物
 - ウ 道路（市道から市道に通り抜けているもの）用地、施設又は工作物
 - エ 新設又は改修整備された河川又は工作物

- オ 交通安全施設
- カ 公園用地、施設又は工作物
- キ 公共の用に供する調整池の用地、施設又は工作物
- ク 下水道施設（市が管理をする道路以外に設置するものは除く。）
- ケ 上水道施設（市が管理をする道路以外に設置するものは除く。）
- コ その他アからケに掲げる以外の公益施設及び用地

(2) 帰属又は移管する公共施設、公益施設及び公共・公益用地の条件等については、次に定めるものとする。

- ア 公共施設、公益施設及び公共・公益用地の帰属又は移管については、担当課の検査を受けたものでなければならない。
- イ 公共施設、公益施設及び公共・公益用地の帰属又は移管の時期は、当該管理者に引継ぎが完了した日とし、当該管理者に引継ぎが完了するまでの期間は、事業者が管理を行わなければならない。
- ウ 公共施設及び公益施設については、引継ぎ後2年間は事業者の責に帰すべき事由により補修等の必要が生じた場合、事業者自らの負担において必要な措置を講じなければならない。
- エ 公共・公益用地の地積は実測登記とし、地目は当該用途に合うものとする。また、所有権以外の権利設定のないものとする。

(維持管理)

第47条 事業者は、開発行為等により設置された公共施設及び公益施設の維持管理については都市計画法第32条、第39条及びこの告示に基づき、第2項から第4項までに掲げる事項を遵守し、区分された施設について、当該管理者と協議し、維持管理を行うものとする。

2 開発区域の住民で組織する団体が維持管理する公共施設及び公益施設については、次に定めるものとする。

- (1) 集会施設
- (2) ごみ集積所
- (3) 公園等

3 事業者は、開発区域の居住者又は入居者等に対して前項に定める施設の維持管理義務を有することを周知させるものとする。

4 事業完了後、事業者から入居者等の第三者へ所有権移転を行う場合、事業者は当該第三者に対して、施設の維持管理義務を有することを周知させるものとする。

第5章 雑則

(委任)

第48条 この告示の施行に関し、必要な事項は関係法令及び市長が定める整備基準による。

附 則

この告示は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

この告示は、平成29年4月1日から施行する。

附 則

この告示は、令和4年4月1日から施行する。

附 則

この告示は、令和5年11月1日から施行する。

様式集 I

※白岡市開発行為等指導要綱（第1条から第48条まで）に関する様式集

種 類	様 式	説 明
開 発 行 為 等 事 前 協 議 申 請 書	様 式 第 1 号	要綱第7条による
開 発 行 為 等 事 前 協 議 (変 更) 結 果 通 知 書	様 式 第 2 号	要綱第8条による
開 発 行 為 等 事 前 協 議 (変 更) 結 果 に 対 す る 回 答 書	様 式 第 3 号	要綱第9条第1項による
開 発 行 為 等 事 前 協 議 変 更 申 請 書	様 式 第 4 号	要綱第10条による
開 発 行 為 等 事 前 協 議 取 下 げ 等 届	様 式 第 5 号	要綱第11条による
開 発 行 為 等 事 前 協 議 の 地 位 承 継 届 出 書	様 式 第 6 号	要綱第12条による
近 隣 関 係 者 (利 害 関 係 者) へ の 説 明 報 告 書	様 式 第 7 号	要綱第13条第2項による
開 発 行 為 等 に 関 す る 誓 約 書	様 式 第 8 号	要綱第13条第6項による
開 発 行 為 等 に 係 る 標 識	様 式 第 9 号	要綱第14条第1項による

開発行為等事前協議申請書

年 月 日

（宛先）白 岡 市 長

住 所 _____

事業者

氏 名 _____

電話番号 _____ () _____

住 所 _____

代理人

氏 名 _____

電話番号 _____ () _____

白岡市開発行為等指導要綱第7条の規定により、下記のとおり申請します。

記

開発区域の地名・地番	白岡市
開発区域の面積	実測 平方メートル
開発区域の用途地域	市街化区域 () ・市街化調整区域
開発行為等の目的	
自己用又は非自己用の別	自己用・非自己用・自己業務用
工事着手予定年月日	年 月 日
工事完了予定年月日	年 月 日

事業計画の概要書

開発行為等の区域	白岡市						
開発行為等の目的	(戸)						
土地の概要	敷地面積 m² 地目						
予定建築物の概要	(建築物ごとの概要)						
【建築物1】	建築物の用途：		構造：		造		
	建築面積：		m ²				
	延床面積：		m ² (容積対象床面積：		m ²)		
	高さ：地上		m (階数：地上		階・地下 階)		
【建築物2】	建築物の用途：		構造：		造		
	建築面積：		m ²				
	延床面積：		m ² (容積対象床面積：		m ²)		
	高さ：地上		m (階数：地上		階・地下 階)		
官民境界確認	要	<input type="checkbox"/> 済・申請中・未					
	不						
占用許可	要	<input type="checkbox"/> 道路占用 (済・申請中・未)		第 号			
	不	<input type="checkbox"/> 水路占用 (済・申請中・未)		第 号			
上水道給水方法	<input type="checkbox"/> 直結給水方式 <input type="checkbox"/> 高置タンク方式 <input type="checkbox"/> 圧力給水方式 <input type="checkbox"/> その他 ()						
排水処理方法	<input type="checkbox"/> 公共下水道放流 <input type="checkbox"/> 集落排水放流 <input type="checkbox"/> 合併浄化槽：市道側溝・水路 () <input type="checkbox"/> その他 ()						
消防用設備等	有	<input type="checkbox"/> 防火水槽 (m ² 基)			帰属	有	
	無	<input type="checkbox"/> 消火栓 (基)			帰属	無	
ごみ処理形態	<input type="checkbox"/> ごみ集積所設置 (m ²) <input type="checkbox"/> 許可業者収集委託				帰属	有 無	
接続先道路	<input type="checkbox"/> 市道 号線 m <input type="checkbox"/> 市道 号線 m <input type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> m						
道路新設	有	幅員 m・延長		m・面積 m ²		帰属	有
	無	幅員 m・延長		m・面積 m ²		帰属	無
公園等	有	<input type="checkbox"/> 公園 (m ²)				帰属	有
	無	<input type="checkbox"/> 緑地 (m ²)				帰属	無
貯留施設調整池	有	<input type="checkbox"/> m ³ (力所)				帰属	有
	無					帰属	無

<p>関係法令等</p>	<p><input type="checkbox"/> 都市計画法第53条区域（内・外） <input type="checkbox"/> 土地区画整理事業区域（内・外） <input type="checkbox"/> 地区計画区域（内・外） <input type="checkbox"/> 埋蔵文化財包蔵地（内・外） <input type="checkbox"/> 農用地区域（内・外） <input type="checkbox"/> 農地転用（要・不要） <input type="checkbox"/> 河川法第54条区域（内・外） <input type="checkbox"/> 河川法第56条区域（内・外） <input type="checkbox"/> 工場立地法に基づく届出（要・不要） <input type="checkbox"/> 景観条例に基づく届出（要・不要） <input type="checkbox"/> 立地適正化計画に係る届出（要・不要） <input type="checkbox"/> 中高層建築物に係る建築事業報告書の提出（要・不要） <input type="checkbox"/> 小規模住宅の建築に関する指導指針（要・不要） <input type="checkbox"/> 福祉のまちづくり条例（要・不要） <input type="checkbox"/> その他（ ）</p>
<p>工事中の騒音・振動・電波障害責任者の所在及び対策</p>	<p>住所 氏名 電話</p>
<p>その他 （関係機関との調整）</p>	

第 年 月 日 号

事業者 様

白岡市長

号

開発行為等事前協議（変更）結果通知書

年 月 日付け 第 号で受付をした開発行為等事前協議（変更）申請について協議を行った結果、別紙とおり担当課及び関係機関と調整等を行い、所要の措置を講じるよう通知いたします。

開発区域の地名・地番 白岡市 _____

開発区域の面積 _____ 平方メートル

開発行為等の目的 _____

年 月 日

（宛先）白 岡 市 長

住所 _____ 印

事業者

氏名 _____

開発行為等事前協議（変更）結果に対する回答書

年 月 日付け 第 号にて通知のあった開発行為等事前協議（変更）結果について、別添のとおり担当課及び関係機関と調整等を行い、所要の措置を講じたので回答いたします。

開発区域の地名・地番 白岡市 _____

開 発 区 域 の 面 積 _____ 平方メートル

開 発 行 為 等 の 目 的 _____

開発行為等事前協議変更申請書

年 月 日

（宛先）白 岡 市 長

住 所 _____

事業者

氏 名 _____

電話番号 _____ () _____

住 所 _____

代理人

氏 名 _____

電話番号 _____ () _____

白岡市開発行為等指導要綱第10条の規定により、下記のとおり申請します。

記

開発区域の地名・地番	白岡市
開発区域の面積	実測 平方メートル
変更理由	
変更箇所等	* 図面等がある場合は提出してください。

開発行為等事前協議取下げ等届

年 月 日

（宛先）白岡市長

住 所 _____

事業者

氏 名 _____

電話番号 _____ () _____

住 所 _____

代理人

氏 名 _____

電話番号 _____ () _____

白岡市開発行為等指導要綱第11条の規定により、
{ 開発行為等事前協議を取下げたいので、
 開発行為等を取りやめたいので、 } 届け出ます。

記

開発区域の地名・地番	白岡市
開発区域の面積	平方メートル
開発区域の用途地域	市街化区域 () ・市街化調整区域
開発行為等の目的	
自己用又は非自己用の別	自己用・非自己用・自己業務用
取下げ・取りやめ年月日	年 月 日
取下げ・取りやめの理由	

開発行為等事前協議の地位承継届出書

年 月 日

（宛先）白 岡 市 長

住 所 _____

新事業者

氏 名 _____

電話番号 _____ () _____

住 所 _____

旧事業者

氏 名 _____

電話番号 _____ () _____

白岡市開発行為等指導要綱第12条の規定により、事業を承継したので届出ます。なお、旧事業者が市長と協議した事項のすべてについて遵守するとともに承継します。

記

事前協議受付年月日・番号	年 月 日 第 号
開発区域の地名・地番	白岡市
権原取得年月日	年 月 日
承継の原因	<p>* 承継の原因となった理由を簡潔に記入してください。また、その事実を示す資料（合併の場合は商業登記簿謄本、相続の場合は遺産分割協議書（写）等）の添付が必要です。 土地所有者その他工事を施行する権原を取得した者が届出する場合は、売買契約書（写し）等の添付が必要ですが、都市計画法第45条の「承認」を要する場合がありますので注意してください。</p>

近隣関係者（利害関係者）への説明報告書

年 月 日

（宛先）白岡市長

住 所 _____

事業者

氏 名 _____

電話番号 _____ () _____

住 所 _____

代理人

氏 名 _____

電話番号 _____ () _____

白岡市開発行為等指導要綱第13条の規定により、下記のとおり報告します。

記

開発区域の地名地番 白岡市 _____

開発区域の面積 _____ 平方メートル

開発行為等の目的 _____

第 回 説 明 会 ・ 個 別 訪 問 等		
説明方法	説明会・個別訪問・その他 ()	
説明日	年 月 日 (曜日) 午前・午後 時 分	
説明箇所		
説明者 住所氏名		
*1番号	近 隣 関 係 者 等 住 所	近 隣 関 係 者 等 氏 名

(その2)

* 2 説明日

年 月 日

説明における質疑応答

- ※1 近隣関係者（利害関係者）の説明範囲図と対照できるようにしてください。
- ※2 説明会以外の場合は、説明日を記入してください。

開発行為等に関する誓約書

年 月 日

（宛先）白岡市長

住所 _____
事業者

氏名 _____

住所 _____
設計者

氏名 _____

住所 _____
工事施行者

氏名 _____

住所 _____
工事監理者

氏名 _____

下記の開発行為等にあたり、近隣住民に電波障害、日照、通風の障害、工事騒音、振動その他この開発行為等によって起こる諸問題が生じると予想される場合は事前に調査し、回避する方法を講じるとともに、万一開発行為等に起因し問題が生じた場合には、誠意と責任をもって自主的解決に努めることを誓約します。

記

1 開発区域の地名・地番 白岡市 _____

2 開発区域の面積 _____ 平方メートル

3 開発行為等の目的 _____

開発行為等に係る標識

白岡市開発行為等指導要綱第14条に規定する「開発行為等に係る標識」は、おおむね次のとおりとする。

