

狭山市宅地等の開発に関する指導要綱



狭 山 市

狭山市宅地等の開発に関する指導要綱

目 次

- 第 1 章 総則（第 1 条～第 5 条）
- 第 2 章 事業者の責務（第 6 条～第 11 条）
- 第 3 章 事前協議（第 12 条～第 15 条）
- 第 4 章 基本的協議事項（第 16 条～第 25 条）
- 第 5 章 一般的協議事項（第 26 条～第 31 条）
- 第 6 章 その他（第 32 条～第 37 条）
- 附 則

第 1 章 総 則

（目 的）

第 1 条 この要綱は、関係法令に定めるもののほか、狭山市内における宅地等の開発に関し必要な事項を定めることにより、良好な市街地の形成を図るとともに、事業者に対し公共公益施設の整備等について協力を要請し、もって「緑と健康で豊かな文化都市」の実現に寄与することを目的とする。

（定 義）

第 2 条 この要綱において、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。

- (1) 開発事業 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、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 6 条第 1 項に規定する確認を受けなければならない建築物を建築する行為(用途を変更する場合を含む。)並びに駐車場、洗車場及び展示場としての土地利用の為の事業をいう。
- (2) 事業者 開発事業を行う者をいう。
- (3) 事業区域 開発事業を行う土地の区域をいう。
- (4) 共同住宅等 共同住宅及び長屋住宅をいう。
- (5) 中高層建築物 次のいずれかに該当する建築物をいう。

ア 都市計画法に規定する第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内における軒の高さが 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

イ 都市計画法に規定する第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び工業専用地域以外の地域における最高の高さが 10 メートルを超える建築物

- (6) ワンルーム形式集合住宅 1 住戸(ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を

除く床面積が 25 平方メートル未満のものに限る。)の居住室が 1 で、その住戸が 7 以上で構成する建築物をいう。

- (7) 集会場等 業として結婚式、葬儀等を行うことを主たる目的として設置する施設をいう。
- (8) 公共公益施設 道路、公園、上水道施設、下水道施設、集会施設、ごみ集積所、消防施設、交通安全施設、河川、水路、教育施設その他住民の共同の福祉又は利便のため地域に必要な施設をいう。
- (9) 市街地開発事業 都市計画法第 12 条第 1 項各号に掲げる事業をいう。
- (10) 近隣関係者 土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者(エ(イ)に該当する場合にあっては、建築物の全部又は一部を占有する者に限る。)であって、当該土地又は建築物が次に掲げる開発事業についてそれぞれに定める範囲内にあるものをいう。

ア 中高層建築物以外の建築物の建築を伴う開発事業 事業区域の境界線からの水平距離(以下「事業境界からの距離」という。)が、当該開発事業に係る建築物の高さの 2 倍の範囲

イ 中高層建築物の建築を伴う開発事業 事業境界からの距離が 20 メートルの範囲又は事業境界からの距離が当該開発事業に係る建築物の高さの 2 倍以内であり、かつ、当該開発事業に係る建築物により冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間に建築基準法上の日影が生ずる範囲

ウ 建築物の建築を伴わない開発事業 事業境界からの距離が 10 メートルの範囲

エ 集会場等を設置する開発事業 次のいずれかに該当する範囲

(ア) 集会場等に係る建築物の区分に応じ、ア又はイに定める範囲

(イ) 事業境界からの距離が 50 メートルの範囲((ア)に該当する場合を除く。)

(適用範囲)

第 3 条 この要綱は、次の各号のいずれかに該当する開発事業に適用する。

- (1) 事業区域の面積が 500 平方メートル以上の開発事業 (次号に掲げるものを除く。)
- (2) 中高層建築物の建築
- (3) 前 2 号に掲げるもののほか、市長が特に必要と認める開発事業

(適用除外)

第 4 条 次に掲げる開発事業については、前条の規定は、適用しない。

- (1) 公共事業として行う開発事業
- (2) 自己の専用住宅の建築を目的とした開発事業 (当該専用住宅が中高層建築物である場合を除く。)

- (3) 市街地開発事業の施行として行う開発事業
- (4) 事業区域の面積が 1,000 平方メートル未満で、周辺への影響が少ない駐車場を目的とした開発事業
- (5) その他市長が特に認める開発事業

(事業区域の取扱い)

第 5 条 事業区域は、次のとおり取り扱うものとする。

- (1) 利用目的、物理的形状等からみて、一体と認められる区域とする。
- (2) 敷地拡張を伴う開発事業を行う場合又は従前の敷地で行う開発事業の場合は、その都度協議により定めるものとする。
- (3) 建築基準法第 42 条第 2 項の規定による道路の後退が生じる場合は、その部分を事業区域から除くものとする。

第 2 章 事業者の責務

(開発事業を行う場合の原則等)

第 6 条 事業者は、この要綱による市の指導及び要請に対しては誠意をもって協議に応じるものとし、及び第 1 条に規定するこの要綱の目的にそって開発事業を計画するものとする。

2 事業者は、開発事業に伴って必要となる公共公益施設については、自らの負担において整備するものとする。

(都市計画事業への協力)

第 7 条 事業者は、事業区域内に都市計画決定された施設がある場合は、当該施設の整備等について最大限努めるとともに、市街地開発事業(予定を含む。)区域内で開発事業を行う場合においても当該市街地開発事業との整合性を図り、本市の都市計画事業の早期実現に協力するものとする。

(関係要綱等の遵守)

第 8 条 事業者は、開発事業の計画に当たってはこの要綱によるほか、狭山市建築行為に係る後退部分等の整備要綱(昭和 63 年告示第 61 号)、狭山市福祉環境整備要綱(昭和 63 年告示第 54 号)等市が定める関係要綱等を遵守するものとする。

(関係機関等との事前調整等)

第 9 条 事業者は、開発事業に関係する各機関等と事前調整を行うものとする。

2 事業者は、事業区域内に道路、水路等開発事業に関係する公共施設がある場合は、それぞれの管理者と協議を行うものとする。

(開発事業概要の事前周知)

第10条 事業者は、開発事業を行う場合は、第12条第1項の開発事前協議(変更)申請書を提出する日の2週間前までに、事業区域の見やすい場所に開発事業の概要を記載した標識を設置するものとする。

2 事業者は、近隣関係者に対し開発事業の説明を行い、周知に努めるものとする。

3 事業者は、開発事業の説明の状況等について、近隣関係者説明報告書に整理し、市長に提出するものとする。

(紛争解決の責務)

第11条 事業者は、開発事業に際し近隣関係者等との間に日照等に関して紛争が生じた場合は、事業者がすべての責任において解決に当たるものとする。

第 3 章 事 前 協 議

(事前協議等)

第12条 事業者は、開発事業を行おうとする場合は、あらかじめ開発事前協議(変更)申請書に別表第1に定める必要な図書を添付して市長に提出し、市長と協議するものとする。

2 前項の規定による協議は、別に定める協議担当課等と行うものとする。

3 市と事業者は、事前協議が終了したときは、狭山市開発事前協議書を締結するものとする。

4 前3項の規定にかかわらず、敷地面積が500平方メートル未満の土地に係る中高層建築物の建築については、中高層建築物事業報告書に別表第2に定める必要な図書を添付して市長に提出するものとする。

(再協議等)

第13条 事業者は、前条第3項の協議書の締結後において、その内容に変更が生じる場合は、開発事前協議(変更)申請書により市長と再協議するものとする。ただし、軽微な変更であると市長が認める場合には、開発事前協議事項変更届出書を遅滞なく提出することにより、これに代えることができる。

2 事業者は、開発事業を取り止める場合は、申請取下書を市長に提出するものとする。

(工事着手届等)

第14条 事業者は、開発事業に関する工事に着手したときは、速やかに工事着手届を市長に提出するものとする。

- 2 事業者は、前項の工事が完了したときは、工事完了届兼検査依頼書を市長に提出し、完了検査を受けるものとする。
- 3 市長は、前項の完了検査の結果、事前協議の内容に適合していると認めたときは、開発事前協議工事検査済証を事業者に交付する。

(地位承継届)

第15条 開発事業を承継しようとする者は、地位承継届を市長に提出するものとする。

第 4 章 基本的協議事項

(道路計画)

第16条 事業者は、事業区域内に都市計画道路又はその他の計画された道路がある場合は、当該道路となる区域の確保及び整備に努めるものとする。

- 2 事業者は、開発事業に伴って整備する道路の配置、構造等については、原則として都市計画法、道路構造令(昭和45年政令第320号。狭山市が管理する市道の構造の技術的基準等を定める条例(平成24年条例第29号。以下「構造条例」という。)に規定する部分を除く。)、構造条例、狭山市が管理する市道の高齢者、障害者等の移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める条例(平成24年条例第30号)、狭山市私道寄附受入要綱(平成2年3月13日市長決裁)等により計画するものとする。

(公園)

第17条 事業者は、住宅の建築を目的とした開発事業を行う場合で事業区域の面積が3,000平方メートル以上のときは、当該事業区域内に当該事業区域の面積の3パーセント以上の公園を整備した後、市に無償で譲渡するものとする。ただし、当該開発事業の事業区域が既に施行された土地区画整理事業等の区域内にあり、かつ、当該事業区域の面積が50,000平方メートル未満の開発事業である場合において、当該土地区画整理事業等の区域内に公園が整備されているときは、この限りでない。

- 2 事業者は、開発事業に伴って整備する公園については、狭山市都市公園の高齢者、障害者等の移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例(平成24年条例第31号)等により計画するものとする。

(給水計画)

第18条 事業者は、上水道施設を、事業区域内については水道事業管理者の指示に従って整備し、事業区域外については水道事業管理者が必要と認める範囲内において整備し、それぞれ市に無償で譲渡するものとする。

- 2 前項の上水道施設については、狭山市水道事業給水条例(平成10年条例第3号)、給水装置工事施工基準(平成13年3月19日決裁)等により計画するものとする。

(排水計画)

第19条 事業者は、下水道施設については下水道法(昭和33年法律第79号)、狭山市下水道条例(昭和49年条例第40号)、下水道施設設計指針等により計画するものとする。

- 2 事業者は、排水設備については狭山市下水道条例の規定により排水設備等計画確認申請書を市長に提出し、確認を受けるものとする。
- 3 事業区域の雨水については、新河岸川流域整備計画に基づくほか、事業区域及びその周辺にいつ水等の被害が生じないように、原則として当該事業区域内で処理するものとする。
- 4 事業区域の雨水について、排水施設に排除する場合は、市長と協議しなければならない。

(集会施設)

第20条 事業者は、次の各号のいずれかに該当する住宅の建築を目的とした開発事業を行う場合は、事業区域内に居住者用の集会施設を設けるものとする。

- (1) 戸建(住宅地の造成を含む。)住宅の場合 100戸(区画)以上
- (2) 共同住宅等の場合 70戸以上

- 2 前項の集会施設の位置、規模等については、市長と協議するものとする。

(ごみ集積所)

第21条 事業者は、原則として10戸(区画)以上の住宅の建築を目的とした開発事業を行う場合は、狭山市ごみ集積所設置管理に関する取扱い(平成4年7月1日市長決裁)によりごみ集積所を設けるものとする。

(消防施設)

第22条 事業者は、消防施設については消防法施行規則(昭和36年省令第6号)、消防水利の基準(昭和39年消防庁告示第7号)及び埼玉西部消防組合が定める消防水利に関する基準により計画するものとする。

(交通安全施設)

第23条 事業者は、道路照明灯、カーブミラーその他の開発事業に伴って必要となる交通安全施設については市長と協議し、整備するものとする。

(事業系一般廃棄物)

第24条 事業者は、事業系一般廃棄物については、狭山市廃棄物の処理及び再利用に関する条例(平成7年条例第26条)に定めるところにより、適正に処理するものとする。

(その他の公共公益施設等)

第25条 事業者は、第16条から前条までに規定する公共公益施設のほか、市長が必要と認める公共公益施設及びその用地を市長と協議のうえ整備し、市に無償で譲渡するものとする。

第 5 章 一般的協議事項

(緑 化)

第26条 事業者は、別表第3により事業区域内の緑化に努めるものとし、緑化する区域はコンクリートブロック等で区分するものとする。

(駐車場)

第27条 事業者は、戸建住宅の建築を目的とした開発事業を行う場合は、各戸の敷地内に駐車場を設けるものとする。

2 事業者は、共同住宅等の建築を目的とした開発事業を行う場合は、事業区域内に次の表の左欄に掲げる用途地域の区分に応じ、同表の右欄に掲げる確保率以上の駐車場を設けるものとする。ただし、当該事業区域内の設置が困難な場合は、一部を当該事業区域からおおむね500メートル以内に確保するものとし、その旨を確約する書面を市長に提出するものとする。

用 途 地 域	確 保 率
商 業 地 域	40%以上
近 隣 商 業 地 域	50%以上
第1種低層住居専用地域	80%以上
第2種低層住居専用地域	80%以上
そ の 他 の 地 域	70%以上

(注) 確保率とは、計画戸数に対する確保した駐車場の数の割合をいう。

3 前2項に掲げる開発事業以外の開発事業を行う場合は、市長と協議するものとする。

4 1台当たりの必要面積は、普通車で2.5メートル×5.0メートルを標準とする。

(駐輪場)

第28条 事業者は、共同住宅等の建築を目的とした開発事業を行う場合は、事業区域内に1戸当たり1.5台以上の駐輪場を設けるものとする。

- 2 前項に掲げる開発事業以外の開発事業を行う場合は、市長と協議するものとする。
- 3 1台当たりの必要面積は、0.6メートル×1.8メートルを標準とする。

(環境保全)

第29条 事業者は、電波障害が発生するおそれの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ものとする。

- 2 事業者は、騒音、振動、臭気等が発生するおそれのある開発事業を行う場合は、周辺の居住環境に配慮した計画に努めるものとする。
- 3 事業者は、住宅地に隣接した開発事業を行う場合は、近隣住居のプライバシーの保護に努めるものとする。この場合において、共同住宅等の建築を伴った開発事業については、開放廊下、窓等に目隠しを設ける等の必要な措置を講ずるものとする。

(工事協定書)

第30条 事業者は、近隣関係者等との工事協定書の締結に努めるとともに、工事中の安全確保等に十分配慮し、適切な工事管理を行うものとする。

(管理体制)

第31条 事業者は、ワンルーム形式集合住宅を建築する場合は、次の各号により管理体制を講ずるものとする。

- (1) 建築物の見やすい場所に管理人等の連絡先を明記した表示板を設置し、近隣関係者等からの問い合わせ等に速やかな対応ができるようにすること。
- (2) 次に掲げる事項を参考にして管理規約を定め、入居者に遵守させること。
 - ア ごみ収集処理に関する事項
 - イ 自動車、バイク及び自転車の保管等に関する事項
 - ウ 騒音防止に関する事項
 - エ 自治会活動に関する事項
 - オ その他必要となる事項
- (3) 計画戸数が30以上の場合は、原則として管理人室を設け、常駐の管理人を置くこと。ただし、必要なとき速やかに管理人を派遣することができるなど、適切な管理体制が講じられている場合は、この限りでない。

第 6 章 そ の 他

(区画規模)

第32条 事業者は、住宅地の造成及び戸建住宅の建築を目的とした開発事業を行う場合の1区画の規模については、別表第4により計画するものとする。

(建築協定)

第33条 事業者は、宅地分譲等を目的とした開発事業を行う場合は、良好な住環境を維持増進するために、建築協定を特約した分譲とするよう努めるものとする。

(担保責任)

第34条 事業者は、この要綱の規定により譲渡した公共公益施設等について、譲渡後1年間当該公共公益施設等のかしによる破損等についての責任を負うものとする。

(用地の変更等)

第35条 市長は、この要綱の規定により譲渡を受けた公共公益施設の用地を、公共のために他の用途に変更し、又は処分することができる。

(埋蔵文化財)

第36条 事業者は、文化財保護法(昭和25年法律第214号)第93条第1項に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地で開発事業を行う場合は、事前に市の教育委員会と協議するものとする。

2 事業者は、前項の埋蔵文化財包蔵地以外において開発事業を施行中に埋蔵文化財を発見した場合は、直ちに工事を中止し、現状を変更することなく、市の教育委員会と協議するものとする。

(補則)

第37条 この要綱に定めるもののほか、宅地等の開発に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

- 1 この告示は、平成6年1月1日から施行する。
- 2 この告示の施行前に改正前の狭山市宅地等の開発に関する指導要綱第4条第2項の規定により、協議結果が開発事業事前協議結果通知書より事業主に通知された開発事業については、なお従前の例による。

附 則 (平成7年3月31日告示第58号)

この告示は、平成7年4月1日から施行する。

附 則 (平成8年3月7日告示第23号)

この告示は、公布の日から施行し、改正後の狭山市宅地等の開発に関する指導要綱の規定は、平成7年12月22日から適用する。

附 則 (平成9年5月30日告示第90号)

この告示は、公布の日から施行し、改正後の別表2の規定は、平成9年4月1日から適用する。

附 則 (平成10年12月28日告示第224号)

この告示は、平成11年1月1日から施行する。

附 則 (平成14年3月28日告示第58号)

- 1 この告示は、平成14年4月1日から施行する。
- 2 改正後の狭山市宅地等の開発に関する指導要綱の規定は、この告示の施行の日以後にされた開発事前協議申請から適用し、同日前にされた開発事前協議申請については、なお従前の例による。

附 則（平成14年10月1日告示第172号）

- 1 この告示は、平成14年10月1日から施行する。

附 則（平成16年3月29日告示第68号）

- 1 この告示は、平成16年4月1日から施行する。

附 則（平成17年9月30日告示第219号）

- 1 この告示は、平成17年10月1日から施行する。
- 2 改正後の狭山市宅地等の開発に関する指導要綱の規定は、この告示の施行の日以後にされた開発事前協議申請から適用し、同日前にされた開発事前協議申請については、なお従前の例による。

附 則（平成22年5月25日告示第152号）

- 1 この告示は、平成22年6月1日から施行する。
- 2 改正後の狭山市宅地等の開発に関する指導要綱の規定は、この告示の施行日以後にされた開発事前協議申請から適用し、同日前にされた開発事前協議申請については、なお従前の例による。

附 則（平成25年3月25日告示第50号）

- 1 この告示は、平成25年4月1日から施行する。
- 2 改正後の狭山地宅地等の開発に関する指導要綱の規定は、この告示の施行の日以後にされた開発事前協議の申請から適用し、同日前にされた開発事前協議の申請については、なお従前の例による。

別表第 1 (第 12 条関係)

1 委任状	申請手続等を代理者が行う場合	正
2 土地の登記事項証明書	発行日から 3 ヶ月以内のもの。	
3 土地権利者の同意書	登記名義人と異なる場合の同意や開発行為により設置する新たな道路について隣接する土地の所有者の同意	副
4 標識の設置写真	第 10 条の規定による標識の設置写真	
5 近隣関係者説明報告書	第 10 条の規定による説明報告書	
6 日影図 (中高層建築物に限る。)	中高層建築物の敷地境界からの距離が当該中高層建築物の 2 倍を超えない範囲内であり、かつ、建築基準法第 56 条の 2 第 1 項の水平面上において、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位置、用途、構造及び階数を明示する。	協議用図面
7 位置図 (1/2500 以上)	申請地を赤色で縁取りする。	
8 公図の写し	申請地を赤色で縁取りする。	
9 求積図	実測による三斜法及び座標計算による。	
10 土地利用計画図	建物の位置、擁壁、公園、緑化(緑)、駐車場、ごみ集積所、消防水利、外構計画、敷地に接する道路(茶)の位置・幅員、排水施設(青)及びその他必要な事項を記入する。 ※緑化面積を算定する計算式を明示する。	
11 計画縦断面図	2 方向以上・現況地盤高も明示する。	
12 給排水計画平面図	本管及び引込管の位置・口径、系統図(給水・排水・雨水)、人孔、ます等を記入する。	図面
13 排水設備構造図	排水施設(断面)の形状等を記入する。	
14 雨水計算書	雨水対策量の算定、処理施設の規模等を明示する。	
15 建築関係の図面	平面図、立面図	
16 その他開発事業によって必要な図面		

(注) 1 都市計画法の開発許可申請が必要な場合は、図面を表示する事項が異なるので事前に調整してください。

2 提出部数 正 副 [No. 1 ~ No. 16] 2 部
協議用図面 [No. 7 ~ No. 16] 15 部

※ 正 2 部、協議用 15 部に申請書・事業計画書を添付してください。

別表第2（第12条関係）

1 委任状	申請手続等を代理者が行う場合
2 標識の設置写真	第10条の規定による標識の設置写真
3 近隣関係者説明報告書	第10条の規定による説明報告書
4 日影図	中高層建築物の敷地境界からの距離が当該中高層建築物の2倍を超えない範囲内であり、かつ、建築基準法第56条の2第1項の水平面上において、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位置、用途、構造及び階数を明示する。
5 位置図	方位、スケール、申請地を赤色で縁取りする。
6 土地利用計画図	方位、スケール、予定建築物の配置及び用途等
7 建築関係の図面	平面図、立面図、断面図
8 その他必要な図面	

（注） 提出部数は、1部とする。

別表第3（第26条関係）

事業区域の面積	区分及び緑化率
500 m ² 以上	商業地域及び近隣商業地域の場合 3%以上
3,000 m ² 未満	上記以外の場合 5%以上
3,000 m ² 以上	別途協議（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）に該当しない場合）

- (注) 1 緑化する面積は、事業区域の面積に緑化率を乗じた面積とする。
- 2 事業区域が緑化率の異なる地域をまたがる場合の緑化する面積は、その地域の区分ごとの面積にそれぞれの緑化率を乗じて算出した面積の合計とする。
- 3 事業区域内に公園を設置する場合の緑化対象面積は、公園を除いた面積とする。
- 4 戸建住宅の場合の緑化に関する詳細は、別途協議とする。事業区域内に公園を設置する場合の緑化対象面積は、公園を除いた面積とする。

別表第4（第32条関係）

事業区域面積	事業区域内に新設する道路の最低幅員	区画の規模
1,000 m ² 未満	4.0m以上	100 m ² 以上
1,000 m ² 以上	4.0m以上	110 m ² 以上
3,000 m ² 未満	4.5m以上にする場合	100 m ² 以上
3,000 m ² 以上	4.5m以上	120 m ² 以上
6,000 m ² 未満	5.0m以上にする場合	110 m ² 以上
6,000 m ² 以上	5.5m以上	120 m ² 以上
10,000 m ² 未満	6.0m以上にする場合	110 m ² 以上
10,000 m ² 以上	関係法令の規定による	120 m ² 以上

- (注) 事業区域面積の区分内の上段の道路幅員は、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第25条第2号ただし書に基づく審査基準による最低幅員であり、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第24条第5号ただし書に基づく審査基準により計画する袋路状道路の場合は、下段の区画規模の緩和は、適用しない。事業区域内に道路を設けない場合も同様とする。



市の花・木・鳥