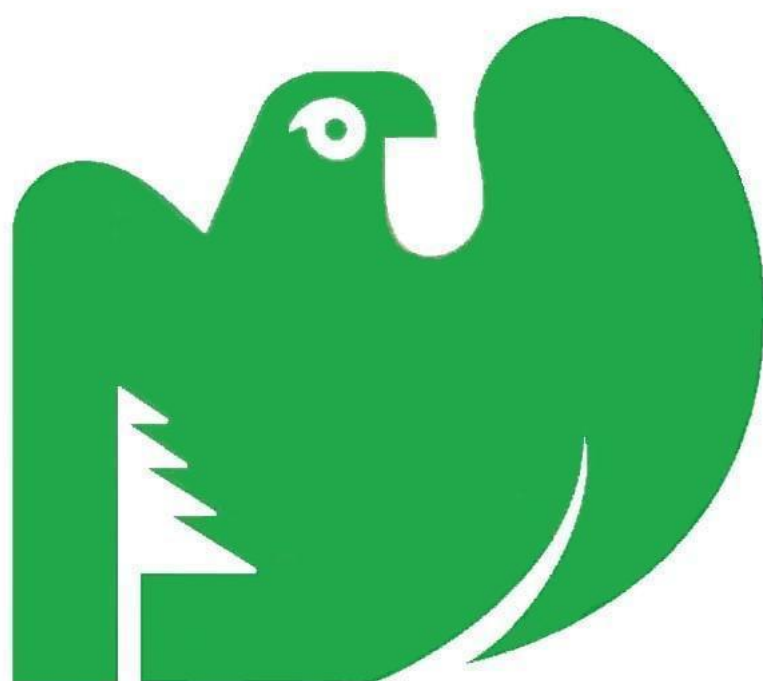


杉戸町開発行為等 指導要綱



杉戸町

は　　じ　　め　　に

杉戸町では、「手を取り合い 未来を築こう みんなでつくる心豊かに暮らせるまち 杉戸 ～住みごこち100%のまちづくり～」の実現を目指し、住民・企業・行政が一体となり、総力を結集して、住みよいまちづくりに取り組んでおります。土地利用においても当町の特色を生かした、都市基盤の合理的な利用を図るため、「開発行為等指導要綱」を策定し、以来、皆様のご協力により、一応成果を挙げてまいりました。しかしながら、近年の社会経済の変化、住民意識の多様化・高度化する中で、相違や矛盾が生じてきていることから、これまでの要綱の内容を改正することになりました。

開発事業者各位におかれましては、上記実情をご賢察下さいまして、住民が生活環境の整備された中で快適で文化的な生活を営むことができるよう総合振興計画の基本方針を十分ご理解いただき、住宅開発の社会的責任を認識されまして、本基準の実施にご協力くださいますようお願い申し上げます。

平成28年 4月1日

杉　　戸　　町

杉戸町開発行為等指導要綱

— 目 次 —

は じ め に

第1章 総 則	1
第1条 目 的	1
第2条 用 語 の 定 義	1
第3条 適 用 範 囲	2
第4条 適 用 除 外	2
第5条 説明会の開催等及び紛争の処理	2
第6条 事 前 協 議	3
第7条 行政区長への周知	3

第2章 公共及び公益施設	3
第8条 道 路	3
第9条 河 川 、 水 路	4
第10条 排 水 浄 化	4
第11条 下 水 道	5
第12条 上 水 道	5
第13条 事業区域内の緑化	6
第14条 公 共 空 地	7
第15条 公 益 空 地	7
第16条 清 掃	7
第17条 消 防	8
第18条 防 犯	8
第19条 駐車場・駐輪場の確保	8

第6章	手続	き	・・・・・・・・・・・・・・・・	1 5	
第41条	事前協議	の申請	・・・・・・・・・・・・・・・・	1 5	
第42条	事前協議	の提出部数	・・・・・・・・・・・・・・・・	1 5	
第43条	回答に対する	確認書の提出	・・・・・・・・・・・・・・・・	1 5	
第44条	開発行為等	の変更	・・・・・・・・・・・・・・・・	1 6	
第45条	取	下げ等	・・・・・・・・・・・・・・・・	1 6	
第46条	協議事項	の承継	・・・・・・・・・・・・・・・・	1 6	
第47条	工事完了	検査の申請	・・・・・・・・・・・・・・・・	1 6	
第7章	そ	の	他	・・・・・・・・・・・・・・・・	1 6
第48条	そ	の	他	・・・・・・・・・・・・・・・・	1 6
様式	・・・・・・・・・・・・・・・・				1 7
別表	・・・・・・・・・・・・・・・・				2 4
別記	・・・・・・・・・・・・・・・・				2 9

開発行為等に関する技術基準等

第1.	道	路	・・・・・・・・・・・・・・・・	3 2
第2.	緑	化	・・・・・・・・・・・・・・・・	4 4
第3.	1 h a 未満	の雨水対策について	・・・・・・・・・・・・・・・・	4 5
第4.	下水道施設	取り扱い基準	・・・・・・・・・・・・・・・・	5 5
第5.	説明会等	開催要領	・・・・・・・・・・・・・・・・	5 6

第1章 総 則

第1条 目的

この告示は無秩序な開発を防止し、良好な生活環境と明るく住みよい町の実現のため宅地造成事業の指針を定め、事業者に対して協力を要請することにより、良好な宅地の実現、併せて公共施設の整備に寄与することを目的とする。

第2条 用語の定義

- (1) 開発行為
都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に定める開発行為をいう。
- (2) 建築行為
建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物の同条第13号に定める建築をいう。
- (3) 開発行為等
開発行為及び建築行為をいう。
- (4) 事業者
開発行為等を行う者をいう。
- (5) 事業区域
開発行為等が行われる土地の区域で、建築基準法第42条第2項に基づく後退部分は除く。また、道路、水路、構造物等で分断されていても、一体開発と認められた場合は、その区域も含むものとする。
なお、既存建築物の区域を拡張する場合においては、拡張後の面積を事業区域面積とする。
- (6) 中高層建築物
高さが10メートルを超える建築物をいう。
- (7) 集合住宅（共同住宅・長屋住宅等）
構造及び階層を問わず、戸数が複数の住宅をいう。
- (8) 公共空地
道路・公園・下水道・緑地・広場・河川・水路及び消防水利・消防活動等の用に供する空地をいう。
- (9) 公益空地
公共空地を除く、学校・保育園・公民館・集会所等、住民生活の福祉増進に必要な施設の用に供する空地をいう。
- (10) 特定建築物
前条に定める目的に鑑み住民の生活環境に影響を及ぼすおそれがあると思われる用途に供する建築物で別表第4に掲げる建築物をいう。

第3条 適用の範囲

この告示の適用範囲は、次のとおりとする。

- (1) 事業区域の面積が500平方メートル以上の開発行為等をするとき。
ただし、500平方メートル以下であっても、1年以内に同一事業者によって隣接地の開発行為等を行った場合においては、その合計面積を事業区域面積とする。
- (2) 中高層建築物を建築するとき。（個人住宅を除く。）
- (3) 集合住宅を建築するとき。（4戸以上）
- (4) 特定建築物を建築するとき。
- (5) その他町長が特に必要があると認めるとき。

第4条 適用除外

次に掲げる開発行為等には、この告示を適用しない。

- (1) 自己居住用専用住宅を建築するとき。
- (2) 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第130条の3に規定するものをいう。）を建築するとき。
- (3) 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。
- (4) 当該敷地に対して建築物の増築を行う場合で、建築物の建築面積の合計が現に存する建築物の建築面積の合計の1.5倍を超えないとき。ただし、中高層建築物及び特定建築物についてはこの限りではない。

第5条 説明会の開催等及び紛争の処理

次に掲げる開発行為等を行う場合には、事前協議申請を行う前に説明会等開催要領（P.52）にしたがい、周辺住民に対し説明会等を開催しなければならない。

- (1) 中高層建築物を建築するとき。
 - (2) 特定建築物を建築するとき。（建築計画の事前公開については、第27条の規定を準用する。）
 - (3) 開発行為等の計画が、事業区域周辺に影響を及ぼすおそれがあると町が認めた場合。
2. 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。

3. 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、すべて自らの責任において解決するものとする。
4. 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、開発行為等に関する誓約書（様式第1号）を事前協議申請書の提出時に添付するものとする。

第6条 事前協議

事業者は、法律に定められた申請を行う前に開発行為等事前協議申請書（様式第2号）をもってあらかじめ町長に申し出て、公共及び公益施設の設計、環境保全、関連施設整備負担等について別表3に掲げる担当課と事前に協議し、審査を受けなければならない。

第7条 行政区長への周知

事業者は、開発行為等を行う場合には、事前に事業の内容等を事業区域に該当する区長に説明しなければならない。なお、事業区域が行政区の境界に近接する場合には、隣接する区の区長にも説明することとする。

第2章 公共及び公益施設

第8条 道路

- (1) 事業者は、事業区域内に都市計画道路、新設又は改良計画の道路がある場合にはその計画に適合させ、区域外の計画道路、一般道路（以下「道路」という。）との連絡等についても支障のないように配置すること。
- (2) 新たに築造される道路（以下「新設道路」という。）の有効幅員は6.0m以上とし、舗装整備をする。ただし、通行上支障がないと町が認めた場合には、有効幅員を4.0メートル以上とすることができる。
- (3) 新設道路は通り抜けを原則とする。
- (4) 新設道路の両側及び区域に接する道路には長尺U字溝を設けること。また、施工にあたっては担当課と十分協議し、流末の接続を行うこと。なお、長尺U字溝は最低300ミリメートル以上とする。
- (5) 開発行為の道路計画は、都市計画法に基づく開発許可の技術的基準を準用する。
- (6) 町で指定した計画道路（別記1参照）については、現道中心から原則として3メートル後退し、寄附採納（道路等後退用地の寄附採納に係る補助金交付要綱 平成7年3月30日告示第22号参照）すること。

- (7) 道路については、道路構造令（昭和45年政令第320号）及び別に定める基準によって施工すること。
- (8) 道路の交差する箇所は隅切りを原則とし、その隅切りの辺長は別に定める基準によって施工すること。
- (9) 道路の路面には、電柱その他の交通障害となるような施設を設けないこと。
- (10) 占用物件の取扱いに関しては、担当課と協議し指示に従うものとする。
- (11) 道路の法敷には、崩壊防止施設及び安全防护さく等を設置すること。
- (12) 通り抜け道路及び道路の排水施設は町に帰属し、その用地は町の検査を受けて町に採納すること。

第9条 河川、水路

- (1) 事業区域に接する河川、水路及び放流先の河川、水路等で、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、必要な措置を事業者の責任において講じるものとする。
- (2) 排水施設の断面は事業区域のみではなく集水区域全体の流水量を勘案し計画すること。
- (3) 開発行為等に当たっては、都市化に伴う雨水の流出増加に対処するため、事業区域内に雨水流出抑制施設を設置する計画とすること。
- (4) 整備計画のある水路に接する場合は、その計画に適合させるものとする。
- (5) 農業用排水路へ放流する場合で、事業区域から主要排水地点まで整備が必要な場合は、関係機関と十分協議すること。
- (6) 放流に起因して生ずる第三者との紛争は、すべて事業者（権利義務を継承する者を含む。）の責任において解決しなければならない。
- (7) 前各項に定めるもののほか、詳細については、関係機関と十分協議しなければならない。
- (8) 既成市街地内の指定水路（別記2参照）は、中心より2メートル後退し、分筆のうえ、採納すること。

第10条 排水浄化

- (1) 開発行為等に伴い生ずる生活排水を排出する場合には、別表1に基づき必要な措置を講ずること。
- (2) 工場、飲食店等については、(1)のほか必要に応じて油水分離層（オイルトラップ）等を設置し、河川の汚濁防止をはからなければならない。
- (3) 浄化槽等の維持管理については、清掃、保守点検、法定検査を浄化槽法等関係法令により個人又は事業所等で行うものとする。

第 11 条 下水道

- (1) 下水道は、生活環境の改善と河川及び水路等公共用水域の水質保全のために必要不可欠な施設であり、計画的な整備が必要であるため、下水道施設を設置する場合は、下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）及び杉戸町下水道条例（昭和 62 年条例第 4 号）の定めるところによる。
- (2) 下水道施設の設置の対象となる区域は、公共下水道供用開始区域内又は町が当該年度に施工する公共下水道管理設工事の区域内とする。
- (3) (2) の区域の施工にあたっては、事前に担当課と十分協議するとともに、別に定める「下水道施設取り扱い基準」により計画・施工すること。
- (4) 公共下水道は、雨水と汚水の分流式とする。
- (5) 設置した下水道施設は、町の検査合格後、町に帰属するものとする。
- (6) 事業区域及び一体利用区域において下水道事業受益者負担金が賦課される場合や、猶予取り消しになる場合は、納付の手続時期等について担当課と別途協議し、納付すること。

第 12 条 上水道

- (1) この告示の適用を受けて、新たに水道施設が必要とされる場合は、「杉戸町水道水供給協定書」を締結し、その整備に要する費用は事業者の負担とし水道事業管理者（以下「管理者」という。）が必要と認める施設は無償で町に譲渡すること。
- (2) 前項の施設に給水するため町の水道施設を拡張又は改良、その他管理者が必要と認めるものについてはこれらに要する一切の費用は事業者の負担とする。
- (3) 施設計画等については、事前に管理者の審査を受けること。
- (4) 上水道の給水は直結直圧給水を原則とし、給水管及び水道メーターの口径は杉戸町水道給水条例（平成 9 年杉戸町条例第 35 号）並びに諸規定等に定めるものとする。
- (5) 3 階建以上の建築物への給水は、受水槽方式とし、別途、「杉戸町水道水供給協定書」を締結したうえ、受水槽以降に各戸メーターを設置し、住宅用建築物は量水器口径を 20 ミリメートルにすること。なお、量水器は、各戸のパイプシャフト内に設置すること。
- (6) 3 階建未満の建築物のうち、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねる場合は受水槽方式にすること。
- (7) 事業者は、給水申し込みの際、杉戸町水道給水条例に定める加入金及びその他諸費用を納入しなければならない。
- (8) その他については、水道法（昭和 32 年法律第 177 号）及び杉戸町水道給水条例並びに諸規定等によるものとする。

第13条 事業区域内の緑化

事業区域には次に掲げる基準及び次項の表により緑化を行うこと(※戸建て住宅の建築は除く)。ただし、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)に該当する場合はこれに準ずること。

- (1) 事業区域の緑化にあたっては、接道部及び公共的道路から見える場所を優先して緑化すること。
- (2) 道路に面する境界塀等は、緑化推進からも、コンクリートブロック塀を避け、植木等による生垣とするよう努めること。
- (3) 騒音、振動等により周辺に環境悪化をもたらす恐れのある予定建築物等の建築又は、建設を目的とする開発行為等については、植栽された緩衝帯を設けること。

2. 事業区域の緑化面積については、開発を行う敷地面積にそれぞれの開発用途に応じて次の表に示す緑化率を乗じた面積の確保を行うこと。

地域	用途	区分	緑化率 (%)
市街化区域	事業所・事務所	有人建築物有	10
		上記以外	4
	共同住宅等	中高層	6
		上記以外	4
	その他	—	4
市街化調整区域	事業所・事務所	有人建築物有	15
		上記以外	10
	共同住宅等	中高層	15
		上記以外	10
	その他	—	10

3. 緑化の方法及び緑化面積の算定については別に定める技術的基準に準じて行うこと。
4. 申請時に緑化の方法及び緑化面積の算定内容(植栽する高木等の種類、本数等)を明記した求積図(図面上に寸法の記入されたもの)を提出すること。
また、緑化面積は樹木等の植栽場所(土留め設備は含む。)に限る。その他設備は緑化面積から除くこと。
5. 植栽された樹木を良好な状態に保つため、適切な維持管理に努めること。

第 14 条 公共空地

- (1) 事業区域の面積が 3,000 平方メートル以上の場合は、事業区域の面積の 3% 以上となる公共空地を設けること。ただし、事業区域が都市公園等に隣接している場合はこの限りではない。
- (2) 公共空地は、原則として、公園、緑地又は広場とする。
- (3) 公共空地の位置等は、別に定める基準によって、環境保全、災害の防止又は通行及び避難の安全等を勘案して、適正な位置に設置するものとする。
- (4) 公共空地には町と協議のうえ、植栽、遊戯施設等を設置すること。
- (5) 前各項の基準を満たす公共空地は、分筆後町に帰属すること。

第 15 条 公益空地

- (1) 開発規模及び事業区域周辺の状況を勘案して町が必要と認めた場合事業者は、小学校、保育所等の教育福祉施設及びその他の施設のための公益用地を町に提供しなければならない。
- (2) 住宅計画戸数が 50 区画以上の場合には、集会施設用地 120 平方メートル以上を設け町に無償譲渡すること。
- (3) 集合住宅 50 戸以上の場合、集会施設を設けること。
- (4) (1)、(2) に係る施設建設及び費用負担等については、別途協議とする。

第 16 条 清掃

- (1) 事業区域の戸建住宅がおおむね 15 戸以上、又は集合住宅がおおむね 10 戸以上となる場合に事業者は、ごみ収集のための集積所を開発区域内の公道に面する箇所に設けるものとし、収集車の通行等で収集作業に支障があると判断される場合は、別途担当課と協議するものとする。
- (2) ごみ集積所は、囲いを設け、床はコンクリート打ちとして道路側に勾配をつけ、ごみの飛散しない構造とすること。
- (3) ごみ集積所の面積は次のとおりとする。

種 別	戸 数	設 置 面 積
集合住宅	10 戸以上 30 戸以下	戸数×0.2 平方メートル（有効面積）とし、専用コンテナが設置できること。
〃	31 戸以上	別途協議
戸建住宅	15 戸以上 30 戸以下	戸数×0.2 平方メートル（有効面積）とし、専用コンテナが設置できること。
〃	31 戸以上	別途協議

- (4) ごみ集積所の管理及び清掃については、その施設の利用者が行い、衛生上十分留意し、破損等したときは、利用者自らの責任と負担において直ちに修理して、収集作業に支障を来さないようにすること。
- (5) ごみ収集の開始は入居に合わせ行うものとし、当該関係者は入居時点に、ごみ集積場所の設置届出書を担当課に提出すること。
- (6) 一般家庭の可燃ごみについては、町指定の袋に入れ指定された場所に出すよう指導すること。
- (7) 事業所から出された可燃ごみの処理を町に依頼する場合は、町指定の袋に入れて出すよう指導すること。
また、自己処理する場合は事業者の責任において処理すること。

第17条 消防

消防水利施設等については、埼玉東部消防組合開発行為等に係る消防関係施設指導要綱による。

第18条 防犯

- (1) 開発行為等に伴い、事業区域内及びその周辺に、防犯灯の設置が必要とされる場合は、事業者が設置するものとし、設置場所については担当課と協議し設置すること。
- (2) 事業者が設置した防犯灯は、町の検査合格後に寄附採納すること。

第19条 駐車場・駐輪場の確保

事業者は、路上駐車が生じないよう、自動車の駐車場及び自転車の駐輪場を原則として次の基準により設置しなければならない。

- (1) 集合住宅及び分譲住宅については、事業区域内に計画戸数分の自動車を収容できる駐車場(1台当たり2.5メートル×5.0メートルを標準)を設けなければならない。ただし、集合住宅において、やむを得ない理由等がある場合は3分の2以上とすることができる。この場合、残りの駐車場についても付近に確保すること。また、自転車等についても計画戸数分以上の面積(1台当たり0.6メートル×1.8メートルを標準)を確保すること。
- (2) 店舗・事務所等を建築する場合においては、原則として売場面積・事務所面積100平方メートルにつき1台以上の駐車場を設けなければならない。ただし、近隣商業地域においては、付近に駐車場を確保できるものとする。この場合においては、土地の登記事項証明書、利用計画図及び利用を証明する書類を提出すること。なお、来客者が相当数見込まれる特殊な業種については、町の指示による駐車場を設けるものとする。

2. 駐車場の設置場所は、道路の隅切り付近からの出入りを避けた位置とすること。

第3章 環境保全

第20条 交通安全

- (1) 事業区域内の予定建築物によって、事業区域内及びその周辺に想定される車両及び歩行者の通行について、交通安全のために必要な施設（ガードレール、反射鏡等）を設置すること。ただし、設置場所及び設置箇所数については、町と協議すること。
- (2) 事業者が設置した交通安全のための施設は、町の検査合格後に寄附採納すること。
- (3) 隅切り部付近については、見通し可能なネットフェンス等にする。また、植栽を行う場合には高さ60センチメートル以下とすること。
- (4) 事業区域に設置する車両の出入口部は、1か所とし、出入口部寸法は小型自動車については4.2メートル以内、大型自動車については8.0メートル以内とすること。ただし、交通処理上の理由などから特に必要とされる場合においては、町と別途協議すること。
- (5) 事業区域への出入口部の設置位置は、原則として次に掲げる場所以外であって道路交通上最も支障が少ないと認められる場所とすること。
 - 1. 道路の交差部又は屈曲部から5メートル以内
 - 2. 横断歩道から（停止線）から5メートル以内
 - 3. バス停留所から10メートル以内、及びバス停留帯の部分
 - 4. 消防用施設の設置場所から5メートル以内
 - 5. 横断歩道橋の昇降口から5メートル以内
 - 6. その他、道路管理上及び交通安全上支障があると認められる部分
- (6) 出入口部は、原則として、隣接敷地との境界から4メートル以上、既設の出入口から8メートル以上の間隔を保って設置すること。
- (7) 事業者は、開発区域内、その周辺の交通の安全及び円滑を確保するため、必要に応じて、交通規制等に関し所管の警察署と事前に協議するものとする。

第21条 公害

事業者は、事業区域周辺の生活環境が損なわれないよう関係法令及び埼玉県定める条例等を遵守し、事業者の責任において万全の措置を講じるとともに、事業によって生じた損害についてその補償の責任を負わなければならない。また、特定建設作業については、発生する騒音、振動等規制に関する時間及び区域の区分ごとの規制基準を遵守すること。

2. 次のいずれかの条件を満たす駐車場においては、埼玉県生活環境保全条例（平成13年埼玉県条例第57号）第41条に基づき、アイドリング・ストップを周知する看板を設置すること。設置方法等については担当課と協議すること。

- (1) 収容能力が20台以上
- (2) 駐車の用に供する部分の面積が500㎡以上

3. 事業者は、地盤沈下対策を講ずるように努めること。

第22条 電波障害

- (1) 事業者は、建造物等を建築する場合は、テレビ電波障害発生 of 事前予測調査及び事後調査を行い、その調査の結果を町に提出すること。また、障害が発生した場合は改善のための対応を行うこと。
- (2) 複数の建築物の建築に伴い障害が発生すると予測される場合には、事業者が相互に連絡協議し、障害防止策を講ずるものとする。
- (3) 建造物等に起因する電波障害の防止対策施設の設置に係る費用については、事業者が負担するものとし、維持管理に係る費用は、事業者と電波障害関係者で協議のうえ取り決めるものとする。
- (4) 電波障害防止対策を実施した区域に、二次的電波障害が発生する建造物を建築する事業者は、当該建造物等に起因した新たな電波障害に係る費用を負担するものとする。
- (5) 電波障害防止対策区域に係る障害防止対策施設の利用及び維持管理費用の負担については、当該共同受信施設設置者又は、施設管理組合と協議するものとする。

第23条 日照

事業者は、事業区域周辺の日照が確保されるように十分配慮し、直接影響を受ける所有者、居住者等と協議のうえ紛争の生じないようにしなければならない。

第24条 光害

事業者は、事業区域内に照明を設置する場合は、周辺（住宅、事業所及び田畑等）に影響を及ぼさないよう十分に配慮すること。周辺に影響を及ぼすおそれがある場合には、照明の照度又は角度が調節可能なものを設置するよう心掛けること。また、照明の種類、配置、利用時間等を明記した照明計画を提出すること。

第24条の2 生活環境への配慮

事業者は、別表第4に掲げる建築物のうち、葬祭場、遺体保管所、エンバーミング施設を建築するときは、別表第5に定める事項に適合するよう努めなければならない。

第25条 その他

- (1) 小規模住戸形式集合住宅に該当する場合は、埼玉県小規模住戸形式集合住宅の建築に関する指導方針を遵守すること。「小規模住戸形式集合住宅とは、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15以上有する建築物をいう。」
- (2) 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、関係機関とあらかじめ協議し、開発行為等計画に反映させること。

第4章 中高層建築物

第26条 事業者の責務

事業者は、良好な住環境を確保するとともに、周辺住民と紛争が生じないように努めること。

なお、紛争が生じた場合には事業者の責任において解決にあたること。

第27条 建築計画の事前公開

事業者は、周辺住民を対象に説明会を開催しようとするときは、事業区域の道路に面する見やすい箇所に、別表第2の標識を設置し、建築計画の事前公開をすること。

第28条 説明会の開催等

- (1) 事業者は、この告示に定めるところにより、事前協議申請前に周辺住民に対して、説明会等を開催しなければならない。
- (2) 事業者は、説明会等開催後、周辺住民との間に紛争を生じた場合には、問題解決に当たること。

第 29 条 電波障害等

- (1) 公害、電波障害、日照等に関する事項については、第 3 章の規定を準用する。
- (2) 事業者は、周辺住民が受けると予想される電波障害以外のプライバシーの侵害、風害及び空調機器等による騒音等についても、周辺住民と協議し、これらを排除又は改善するために必要な措置をとること。

第 30 条 日影規制

建築基準法第 56 条の 2 の規定を準用する。

第 31 条 建築物の高さの制限

地区計画が定められている区域は、これに定めるところによる。

第 5 章 一般事項

第 32 条 区画の面積

1 区画の面積は、平均 120 平方メートル以上とする。ただし、杉戸町豊岡地区住宅団地における開発行為等指導要綱（昭和 63 年杉戸町告示第 20 号）が適用される区域内及び地区計画が定められている区域内においては、この限りでない。

第 33 条 造成高

造成地の高さは、原則として道路より 30 センチメートル以下とし、周辺の在来宅地と調整をとること。

第 34 条 建築資材等の搬入路及び運搬計画

- (1) 事業者は、施工に当り、搬入路等に沿接する住民に十分配慮し、あらかじめ運搬計画等について道路管理者と十分協議すること。
- (2) 資材及び土砂等の運搬については、運搬計画書を提出し承認を受けること。

第35条 工事現場の留意事項

- (1) 事業者は、工事中における工事現場の良好な環境の保持に努めるとともに一般通行を妨げないよう工事関係車両に配慮すること。
- (2) 事業者は、開発行為等を行おうとするときは、通学路等を調査し、施工に当たっては、児童等の交通安全に配慮すること。

第36条 境界査定

事業区域の官民境界が不明の場合は事前に境界査定を受けること。

第37条 農地

- (1) 農振農用地区域内の農地の場合は、農用地区域からの除外手続を終了していること。
- (2) 農地の転用するときは、届出・許可を得ること。

第38条 文化財

事業区域が埋蔵文化財包蔵地（「周知の遺跡」という。）及び埋蔵文化財を包蔵することが予想される土地（周知の遺跡の近接地等）に該当する場合は、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埋蔵文化財を包蔵することが予想される土地の有無を担当課に照会するものとする。
- (2) 事業区域が、埋蔵文化財包蔵地及び埋蔵文化財を包蔵することが予想される土地に該当する場合には、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（土器・貝塚等）を発見した場合には、直ちに工事を中止し、かつ、現状を変更することなく、速やかに担当課に連絡し、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。
- (4) 事業区域が埋蔵文化財包蔵地及び埋蔵文化財を包蔵することが予想される土地以外であっても、開発面積が1,000㎡を超える場合は、担当課に照会するものとする。

第 39 条 公共、公益用地の帰属

道路、公園等の公共空地及び学校、保育所、その他の公益空地で町に帰属する土地に所有権以外の権利が存在する場合は、これを抹消したのち次の関係書類を町長に提出するものとする。

(1) 寄付採納申込書	1 部
(2) 土地の登記事項証明書（分筆後のもの）	1 部
(3) 公図の写し（分筆後のもの）	1 部
(4) 地積測量図（任意の座標点が入っているもの）	1 部
(5) 案内図	1 部
(6) 土地登記承諾書	1 部
(7) 土地所有者の印鑑証明書	1 部
(8) 法人の資格証明書	1 部
(9) 完了検査済証の写し	1 部
(10) 登記原因証明情報	1 部

第 40 条 公共、公益施設の移管

町と事業者との協議に基づき、引継ぐことを定めた施設は、その引継ぎが完了するまでの間、事業者の責任において管理すること。引継ぎの期限は、開発規模により町長がこれを定め、引継ぎ後 2 年間に於いて、事業者の責に帰すべき理由により事業区域及びその周辺に被害が生じたときは、事業者の責任において補修の措置を講じること。

第6章 手続

第41条 事前協議の申請

この告示に基づいて、開発行為等を行なう事業者は、開発行為等事前協議申請書（様式第2号）に次の関係書類を添えて町長に提出し、審査を受けなければならない。

- (1) 委任状（正本へのみ1部添付）
- (2) 土地の全部事項証明書（正本へのみ1部添付）
※法務局発行の原本とする
- (3) 案内図（3,000分の1以上）
- (4) 公図の写し（事業区域を赤線で示す）※法務局発行の原本とする
- (5) 土地利用計画図（300分の1以上）※建柱計画含む
- (6) 求積図（500分の1以上）
- (7) 給排水計画図
- (8) 道路及び下水、排水施設等の計画縦・横断面図
- (9) 建築設計図（平面、立面、面積表、基礎構造のわかる図面、柱状改良を予定している場合はその図面等）
- (10) 計画地の造成計画平面・断面図
- (11) 公共空地の平面図・構造図
- (12) ごみ集積所の構造図
- (13) 緑化求積図（緑化の方法、面積の算定内容、図面上に寸法が記されたもの）
- (14) 雨水計算書
- (15) 排水施設構造図（使用砕石の規格名と寸法を明示した浸透施設平面図と断面図、泥溜め高さを明示した最終柵断面図、道路側溝等に放流する場合は接続断面図）
- (16) 擁壁・土留の構造図
- (17) 誓約書
- (18) その他町長が必要と認める書類

第42条 事前協議の提出部数

事前協議の申請書は、その関係書類部数を正1部、副12部の合計で13部とし、町へ提出すること。

第43条 回答に対する確認書の提出

- 町よりの回答に対しての確認書（様式第3号）を2部提出すること。
2. 町長は事業者と回答の内容について、十分調整を行うことができる。

第44条 開発行為等の変更

事業者は、開発行為等の計画を変更しようとするときは、開発行為等事前協議変更届出書（様式第4号）により、変更内容を速やかに届出て、必要なときは再度協議を行うものとする。なお、届出書には変更内容がわかるよう、変更前の図書と変更後の図書を添付するものとする。

第45条 取下げ等

事業者は、第41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、速やかに開発行為等事前協議取下等届出書（様式第5号）により町長に届け出るものとする。

第46条 協議事項の承継

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、速やかに開発行為等事前協議の地位承継届出書（様式第6号）を提出するものとする。

第47条 工事完了検査の申請

開発行為等の工事が完了したときは、工事完了届（様式第7号）を1部提出し、検査を受けなければならない。

第7章 その他

第48条 その他

- （1）事業者は、事前協議の審査事項について遵守すること。
- （2）事前協議と異なる開発行為等及び事業に対しては、工事の停止又は是正させるため必要な措置命令を行うことがある。
- （3）この告示により定めのないものについては、その都度町長が定める。

附 則

1. この要綱は、平成29年12月1日から施行する。

様式第1号(第5条関係)

誓 約 書

年 月 日

杉戸町長あて

事業者住所

氏 名 印
(氏名が自署の場合は押印省略可)
電話番号

工事施工者住所

氏 名 印
(氏名が自署の場合は押印省略可)
電話番号

このたび杉戸町

番地に予定している事業

については、杉戸町開発行為等指導要綱に基づく町の指導に従い、環境保全等について付近の人々に迷惑をかけないように努めるとともに、万一事業に起因して付近に被害を及ぼした場合は、直ちに町及び住民と協議して、誠意と責任をもって解決に努めることを誓約します。

様式2号（第6条・第41条関係）

開発行為等事前協議申請書

年 月 日

杉戸町長 へ

申請者 住 所

氏 名

杉戸町開発行為等指導要綱に基づき、下記のとおり開発行為等事前協議の申請をします。

記

申請地の地名・地番	杉戸町		
申請代理人の住所 氏名、電話番号			
工事施工者の住所 氏名、電話番号			
用 途 地 域	一中高・二中高・一住・二住・準住居 近商・準工・工専・工業・調整		
予定建築物の用途		高 さ	
建 ぺ い 率	限度 %申請 %	容 積 率	限度 %申請 %
階 数	階	構 造	
区画数（世帯数）	（ ）	駐車台数	台
敷 地 面 積	m ²	売場面積	m ²
建 築 面 積	m ²	延床面積	m ²

様式3号（第6条・第43条関係）

開発行為等事前協議についての確認書

年 月 日

杉戸町長 へ

申請者 住 所

氏 名

杉戸町開発行為等指導要綱に基づく開発行為等事前協議に対し、別紙のとおり確認致します。

記

申請地の地名・地番	杉戸町		
申請代理人の住所 氏名、電話番号			
工事施工者の住所 氏名、電話番号			
用 途 地 域	一中高・二中高・一住・二住・準住居 近商・準工・工専・工業・調整		
予定建築物の用途		高 さ	
建 ぺ い 率	限度 %申請 %	容 積 率	限度 %申請 %
階 数	階	構 造	
区画数（世帯数）	（ ）	駐車台数	台
敷 地 面 積	m ²	売場面積	m ²
建 築 面 積	m ²	延床面積	m ²

様式第4号（第44条関係）

開発行為等事前協議変更届出書

年 月 日

杉戸町長 あて

申請者 住 所
氏 名

杉戸町開発行為等指導要綱第44条の規定により、下記のとおり変更を届け出ます。

記

事前協議受付年月日・番号	年 月 日・第 号		
申請地の地名・地番	杉戸町		
申請代理人の住所氏名、 電話番号			
予定建築物の用途		敷地面積	
変更理由			
変更箇所等	※変更内容がわかるよう変更前の図書と変更後の図書を添付すること		

様式第5号（第45条関係）

開発行為等事前協議取下等届出書

年 月 日

杉戸町長 あて

申請者 住 所
氏 名

杉戸町開発行為等指導要綱第45条の規定により、
{ 開発行為等事前協議を取り下げたい }
{ 開発行為等を取りやめたい }
ので、届け出ます。

記

事前協議受付年月日・番号	年 月 日・第 号		
申請地の地名・地番	杉戸町		
予定建築物の用途		敷地面積	
取下げ・取りやめ年月日			
取下げ・取りやめの理由			

様式第 6 号（第 4 6 条関係）

開発行為等事前協議の地位承継届出書

年 月 日

杉戸町長 あて

新申請者 住 所
氏 名
電話番号
旧申請者 住 所
氏 名
電話番号

杉戸町開発行為等指導要綱第 4 6 条の規定により、事業を承継したので届け出ます。なお、旧申請者と町長が協議した事項のすべてについて遵守します。

記

事前協議受付年月日・番号	年 月 日・第 号		
申 請 地 の 地 名 ・ 地 番	杉戸町		
予 定 建 築 物 の 用 途		敷 地 面 積	
権 原 の 取 得 年 月 日	年 月 日		
承 継 の 原 因			

様式第7号（第47条関係）

工 事 完 了 届

年 月 日

杉 戸 町 長 あて

事 業 者 住 所
氏 名
電話番号

工事施工者 住 所
氏 名
電話番号

杉戸町開発指導要綱に基づき、開発行為等に関する工事が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

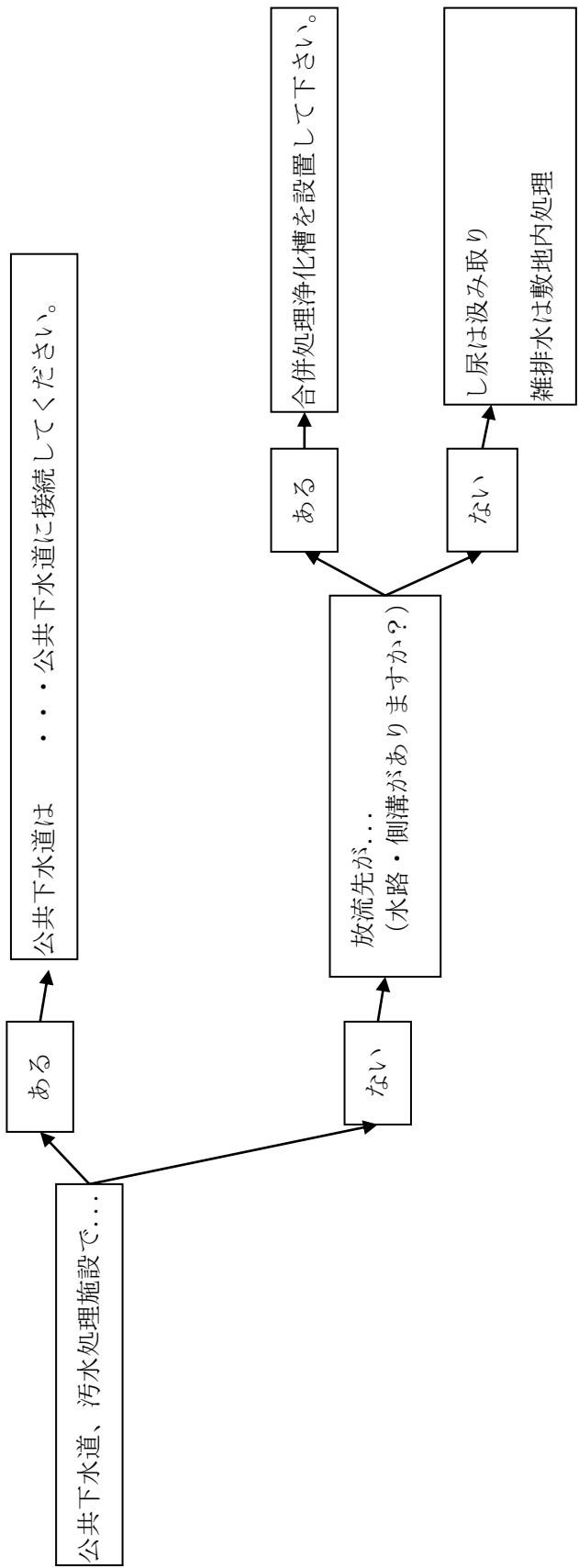
記

1 工 事 完 了 年 月 日 平成 年 月 日

2 工事を完了した事業区域の名称
杉 戸 町

検 査 年 月 日	平成 年 月 日
検 査 済 証 番 号	平成 年 月 日 第 号

別表第 1 （第 1 0 条関係）

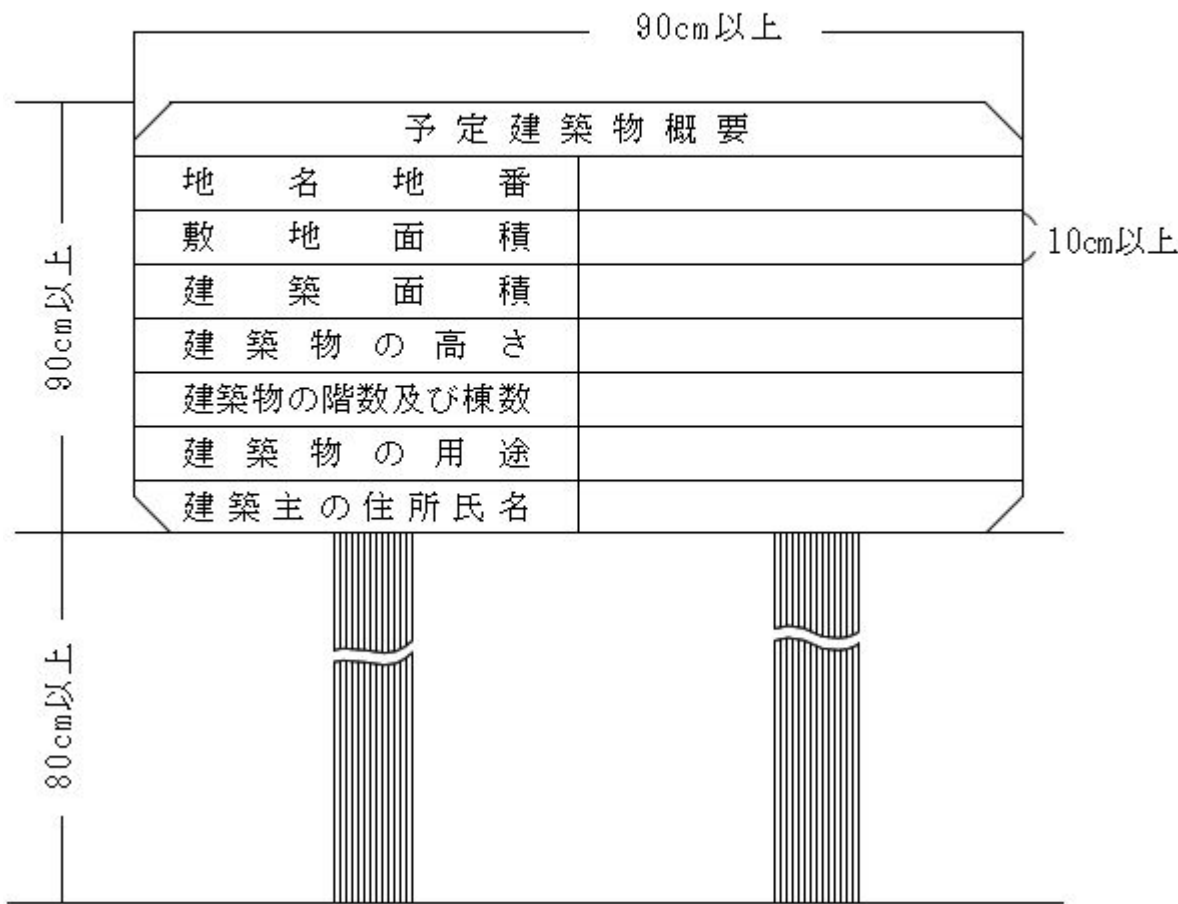


放流先がある場合の共通項目

- ① 終末土地改良区と協議・届出をして下さい。
- ② 側溝・水路へ排水する場合は管理者と協議し、町道側溝・水路放流同意申請をして下さい。
- ③ 浄化槽保守点検業者及び浄化槽清掃業者との業務委託契約を結んで排水して下さい。

※放流先のある、ないについては、現地にて確認下さい。

建築計画の事前公開標識



別表第 3

担当課一覧表

建築課	開発建築指導担当	総合窓口 開発に関すること 建築に関すること
管財契約課	管財担当	町有財産に関すること
環境課 38—0401	環境保全担当	し尿浄化槽に関すること 公害に関すること 緑化に関すること
	廃棄物担当	ごみに関すること
産業振興課	基盤整備担当	農用地除外に関すること 農業用排水路に関すること
	商工観光担当	商工業に関すること
都市施設整備課	都市計画整備担当	地区計画に関すること 国土利用法による届出に関すること 都市計画道路に関すること 区画整理等に関すること 都市計画法第53条に関すること 公園及び緑地に関すること
	管理担当	道路に関すること
	道路治水担当	治水対策に関すること 市街化区域の水路に関すること
上下水道課	水道担当	水道に関すること
	下水道担当	公共下水道に関すること
危機管理課	交通・防犯担当	交通安全施設に関すること 防犯灯施設に関すること
住民協働課	住民協働・コミセン担当	行政区に関すること
社会教育課	町史・文化財担当	文化財保護に関すること
教育総務課	庶務管理担当	教育施設に関すること 学校の通学路に関すること
農業委員会	事務局	農地転用に関すること
埼玉東部消防組合 杉戸消防署 管理指導課 33—6010（直通）	管理担当	消防用施設等の整備等に関すること 消防水利施設等に関すること 消防活動空地等に関すること

別表第4（第2条、第24条の2関係）

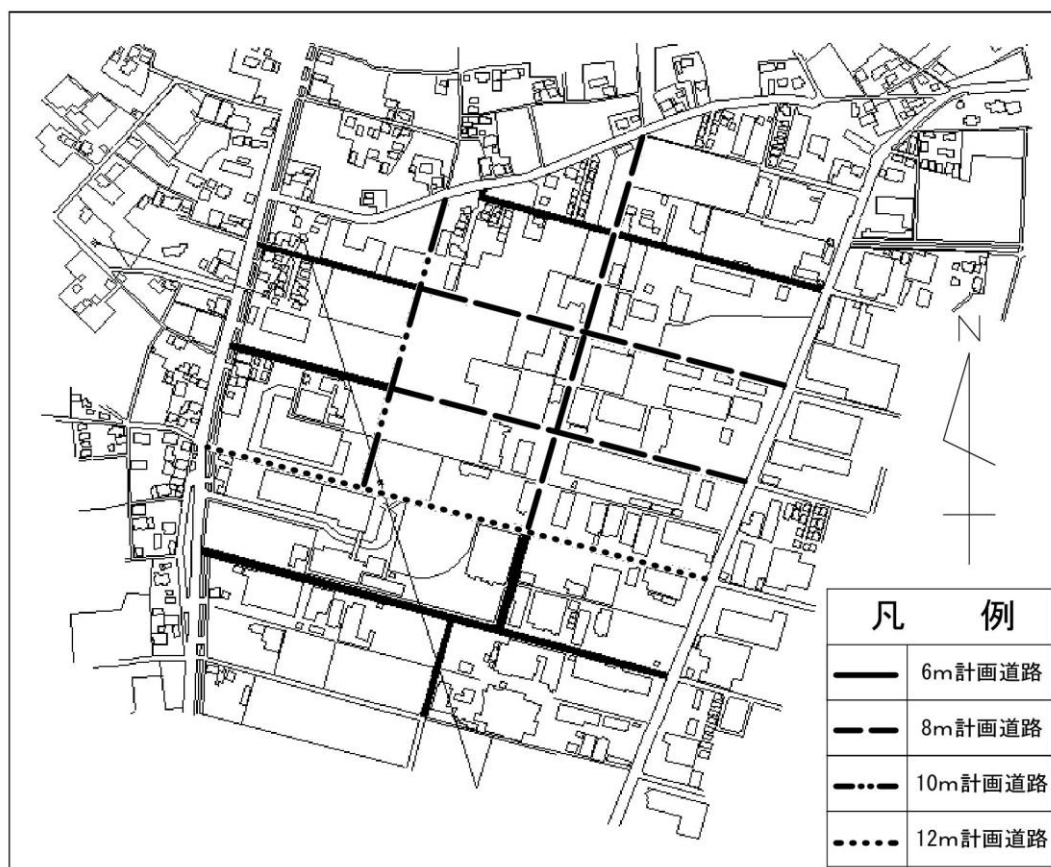
建築物	備考
葬祭場	業として葬儀を行うことを主たる目的とした施設
遺体保管所	葬儀を行う施設を持たず、業として遺体を保管する施設
エンバーミング施設	葬儀を行う施設を持たず、業として薬剤を使った遺体の保存、修復等の作業を行う施設
遊技場（パチンコ店、ゲームセンター等）	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第4号及び第5号に規定する施設

別表第5（第24条の2関係）

種別	事項
環境整備	（1） 当該施設の自動車駐車場は、管理及び運営関係車両若しくは会葬者の利用する車両が、路上において駐車しないよう必要な駐車場を確保すること。 （2） 霊きゅう車、マイクロバス等送迎車両が、停留及び乗降できるための場所を敷地内に確保すること。 （3） 当該施設の外壁（バルコニー、出窓等の突出部分を含む。）又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、原則として隣地境界線より1メートル以上とし、隣地からの当該施設への眺望に対し、開口部の位置や樹木による緑化等により隣地に対して配慮すること。なお、地区整備計画が定められている区域内においては、壁面の位置の制限の規定を遵守すること。 （4） 葬儀等に係る騒音、焼香等の臭気が隣接地の生活環境等に支障を及ぼさないよう、防音対策、防臭対策等を講じること。 （5） 遺体安置所又は霊安室を設ける場合は、道路に面する面を除いて、可能な限り外部に面する部屋に設けないようにする等、隣接地に配慮すること。 （6） 当該施設の外観は、周辺の環境、景観等に配慮し、過大な広告等は控えること。 （7） 当該施設の計画により住民の生活環境に影響を及ぼすおそれがあると認められる事項については、当事者間で十分協議し、必要な措置を講じること。

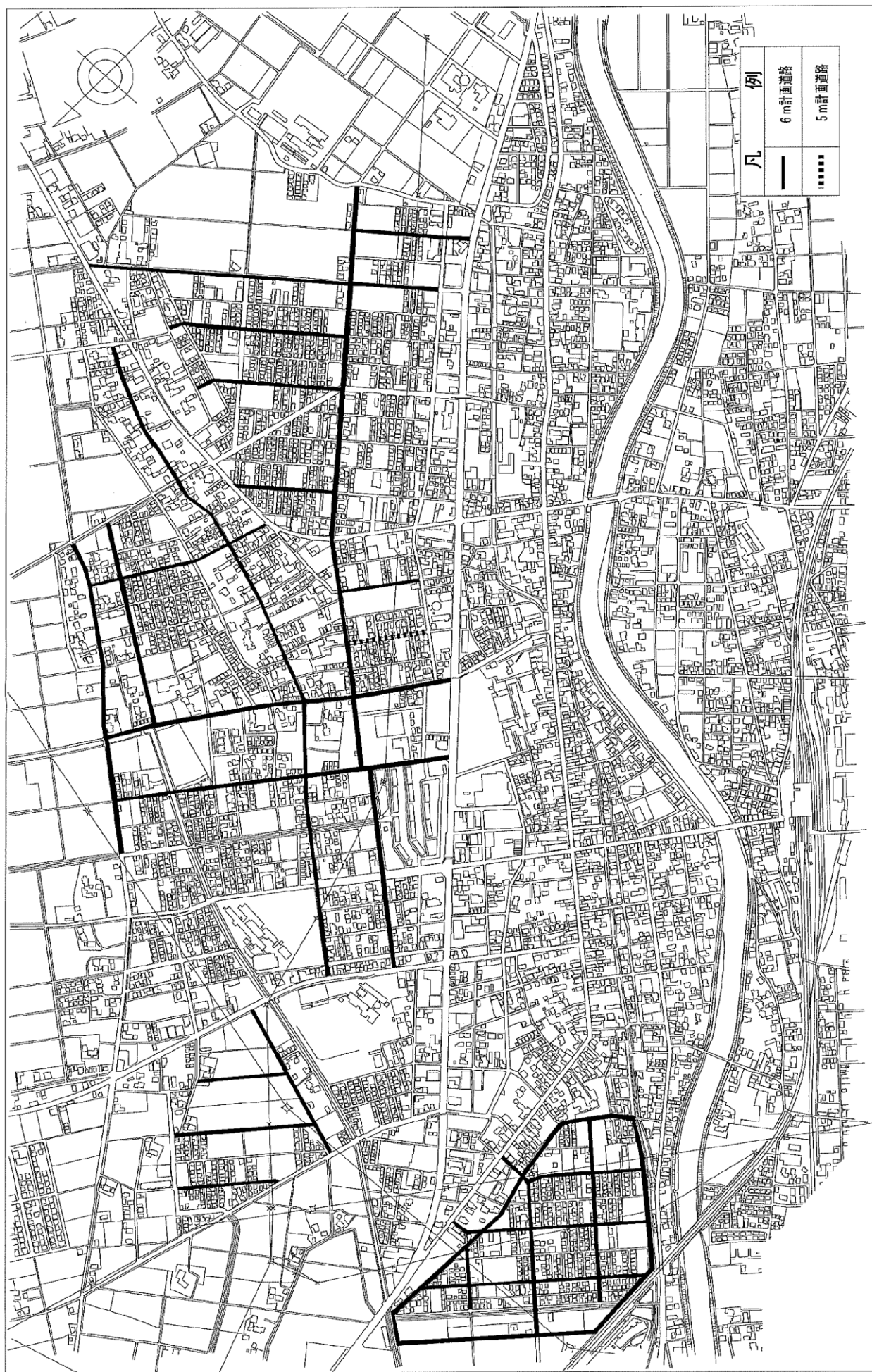
管理運営	(1) 葬祭場において、花環を設置する場合は、葬祭場の敷地内で、かつ、内側に向けて設置すること。ただし、葬祭場の敷地内に花環を設置する十分な空地がない場合には、花環を設置しないこと。 (2) 葬祭場において、通夜、告別式等を行う場合は、葬祭場の敷地内で行うこと。 (3) 当該施設から発生する音、臭い等については、周辺に影響のないよう配慮すること。 (4) 当該施設の敷地の内外に会葬者などが滞留することのないよう、速やかな誘導を心掛けること。 (5) 会葬者の自動車による来場は、自粛を求めること。 (6) 当該施設周辺の道路状況により、交通渋滞を来すおそれがある場合には、交通整理員等を適正に配置し、交通の円滑を図り効果的に交通事故を防止すること。 (7) 送迎車両を含む全ての車両の乗降は、原則として当該施設の敷地内で行うこと。 (8) 当該施設の周辺に商店等がある場合は、会葬その他の行為により営業の妨げにならないよう配慮すること。 (9) ストレッチャー、棺等による遺体の搬出入作業は、当該施設の敷地内で行うこと。ただし、遺体保管所又はエンバーミング施設において当該作業を行うときは、当該遺体保管所又はエンバーミング施設の建築物内に遺体搬送用自動車又は霊きゅう車を駐車させ、開口部を締め切って行うこと。 (10) 葬祭場等において、深夜及び早朝にストレッチャー、ひつぎ等による遺体の搬出入作業を行うときは、騒音等で近隣の迷惑にならないように注意すること。 (11) エンバーミング処置により生じる廃棄物は、関係法令に基づき適切な処理を行うこと。 (12) 当該施設及び敷地内の衛生上及び安全上の管理を適切に行うとともに、周辺住民等から管理運営方法等についての申出があった場合には、当事者間で十分協議し、必要な措置を講じること。
------	--

計画道路一覧（本郷地区）



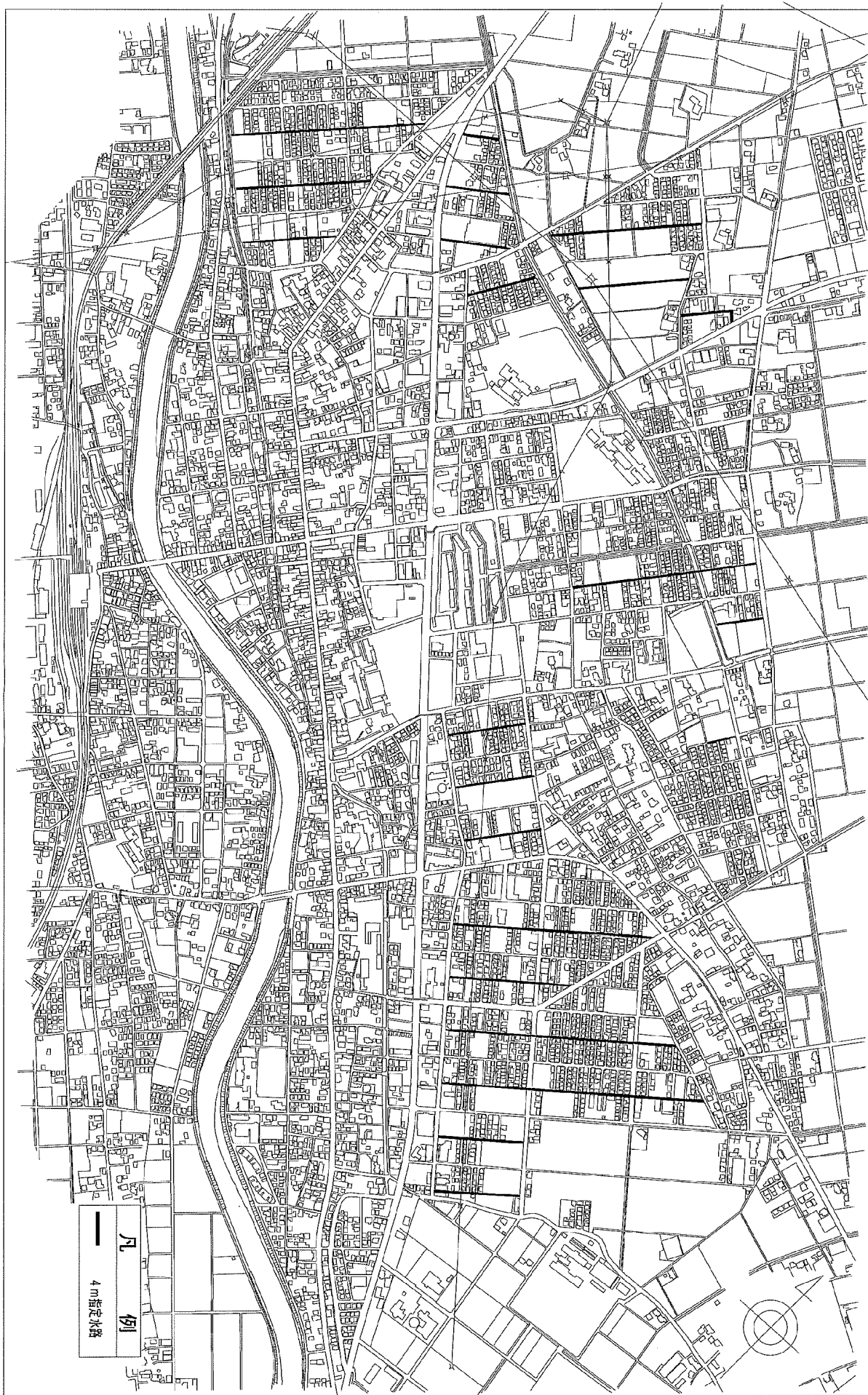
計画道路一覽（中央地区）

別記1-2



指定水路一覽

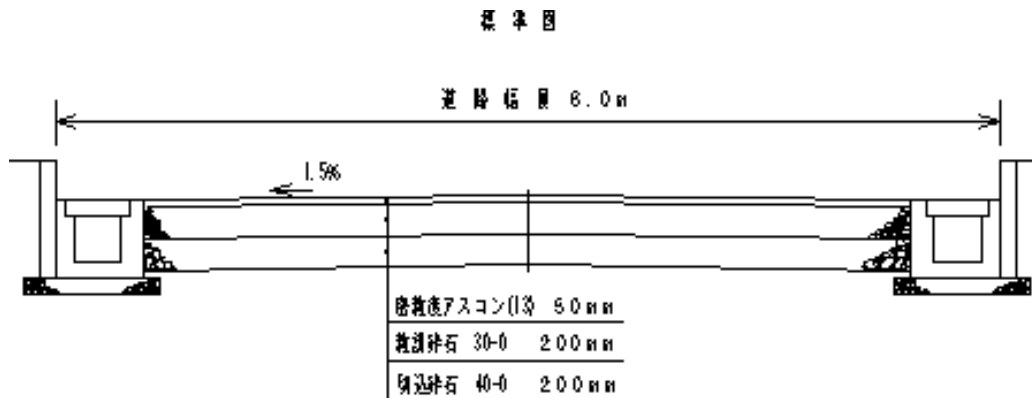
別記2



開発行為に関する技術的基準等

第1. 道 路

1. 道路の構造



(1) 組成

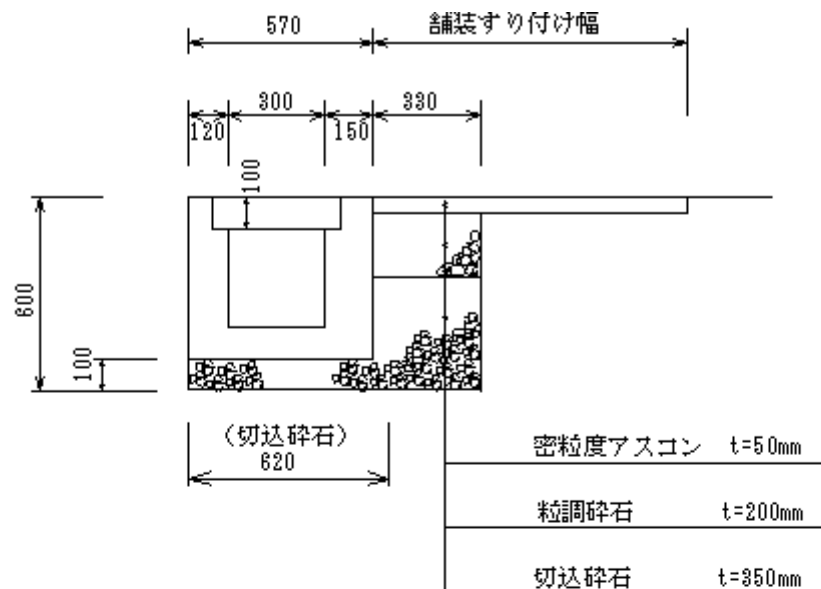
- ア 表 層 工 密粒度アスコン (13) 50mm
上層路盤工 粒調碎石 (30-0) 仕上厚 200mm (再生碎石使用可)
下層路盤工 切込碎石 (40-0) 仕上厚 200mm (再生碎石使用可)
- イ 路盤工は、おのこの路盤で十分に転圧し、仕上げることを。
- ウ 路床が軟弱な場合には、地盤改良すること。

1. 排水施設の築造

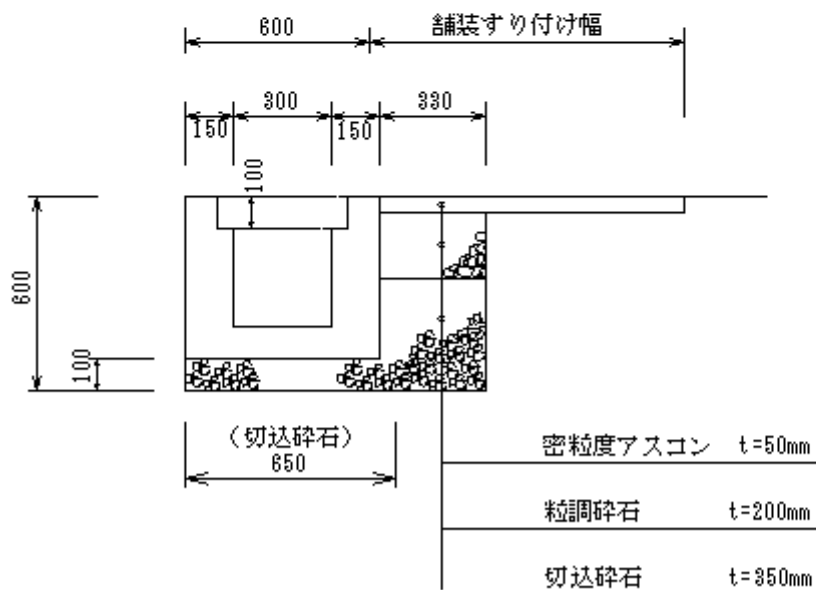
(1) 道路側溝

- ア 道路側溝は、300×300mm以上の長尺U字溝とする。
- イ 官民境界線の道路側に布設すること。
- ウ 復旧路盤については、各層毎に十分転圧すること。
- エ 自己用の専用住宅及び店舗併用住宅の場合は、出入口を改修すること。
- オ エの用途以外の場合は、道路に接する箇所すべてを新設又は改修すること。
- カ 大型自動車等の出入りがある場合は、横断用側溝とする。
- キ 長尺U字溝は、原則として30m以内に1ヶ所以上沈砂槽を設け、その上部には手掛付蓋を使用すること。
- ク 長尺U字溝の蓋は、埼玉県型甲蓋とし、B型配置を原則とする。
- ケ 高さについては、担当課と協議すること。

側溝布設標準図



大型自動車の出入りがある場合



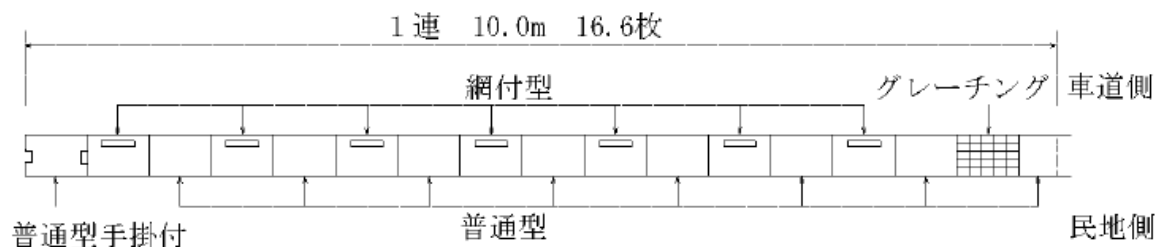
※ 深さ 300mm の場合

- (1) 底については、モルタル調整すること。
- (2) 舗装すり付け幅については、路面排水に支障をきたさないよう現況で調整すること。

[埼玉県型甲蓋 B型配置]

普通型 16.6 / 10m

普通型と網付型を1枚おきに使用、清掃用に普通型で手掛のあるものとグレーチングを10mおきに交互に使用

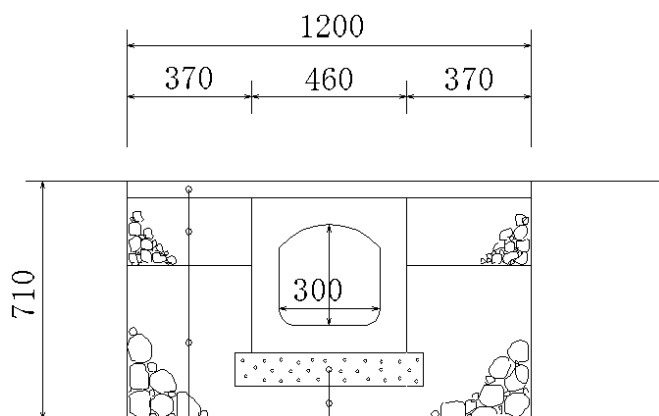


(2) 横断暗渠

ア 町道を横断する箇所は横断暗渠を設置すること。

イ 300mm以上のボックス暗渠を標準とする。

標準図



密粒度アスコン t=50mm

粒調碎石 t=200mm

切込碎石 t=460mm

基礎コンクリート W=560mm t=100mm

切込碎石 W=560mm t=100mm

(3) 集水桝

- ア 側溝と横断暗渠の接合部は、集水桝を設置すること。
- イ 内寸300×300mmの集水桝を標準とし形状その他については、担当課と協議すること。
- ウ 泥溜は、200mm以上とする。
- エ 蓋は、鎖付グレーチングを使用のこと。

3. 歩道切下げ

(1) 歩道切下げ基準

自動車区分	開口部	用途別
小型自動車	有効4.2m以下	専用住宅 店舗等
大型自動車	〃 8.0m以下	ガソリンスタンド・大型店舗

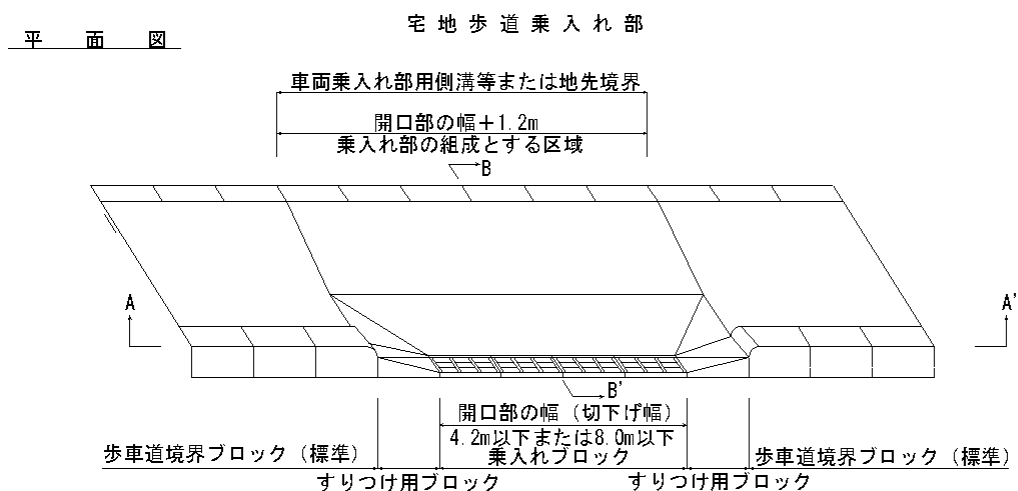
(2) 乗り入れ部組成表

開口部	密粒度アスコン	粒調碎石	切込碎石
6.0m以下	50 (13)ー50	200 30ー0	200 40ー0

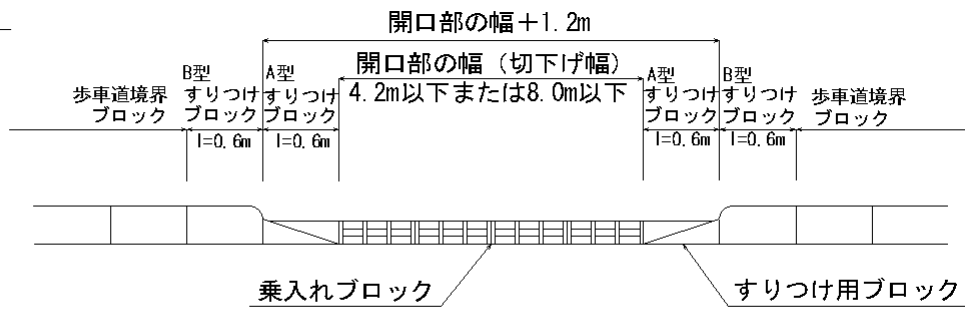
(3) マウントアップ式

※学校、病院等の歩道切り下げは、交通バリアフリー法に関する道路の構造基準とする。

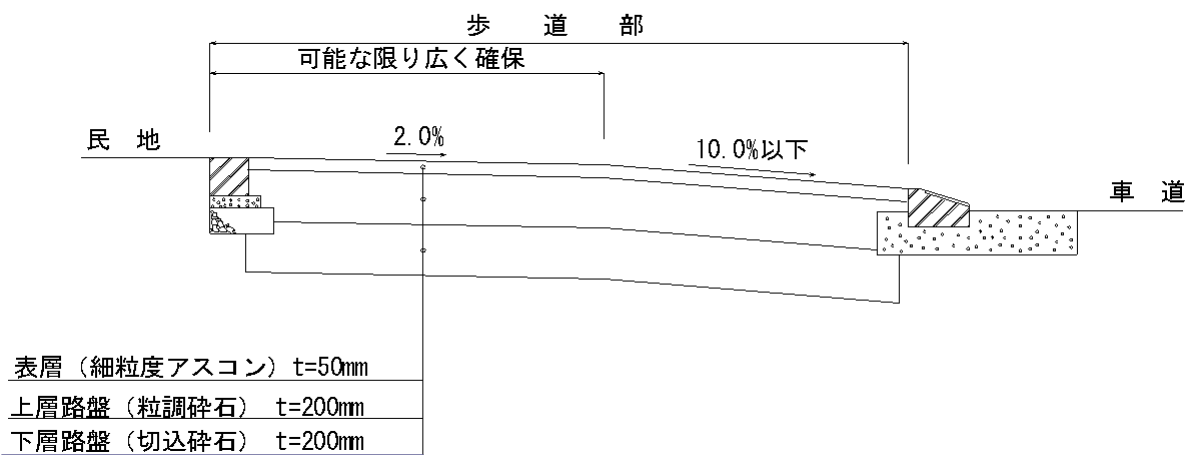
標準図



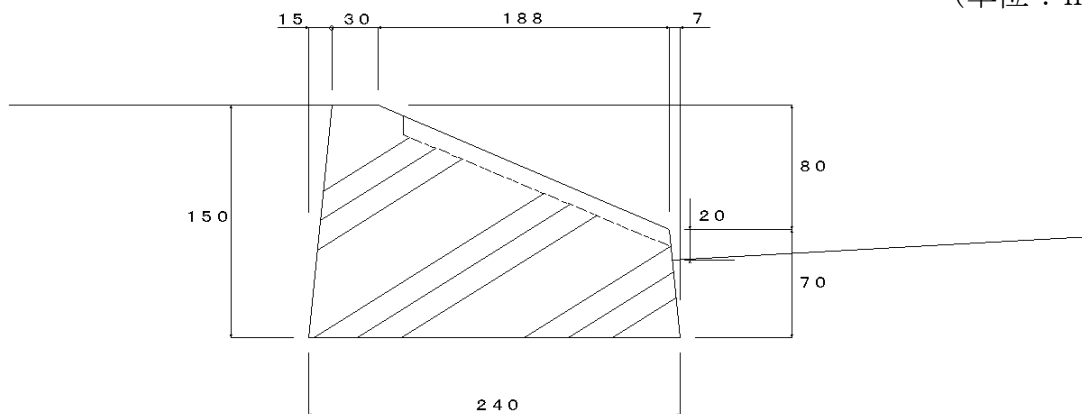
A-A' 断面図



B-B' 断面図

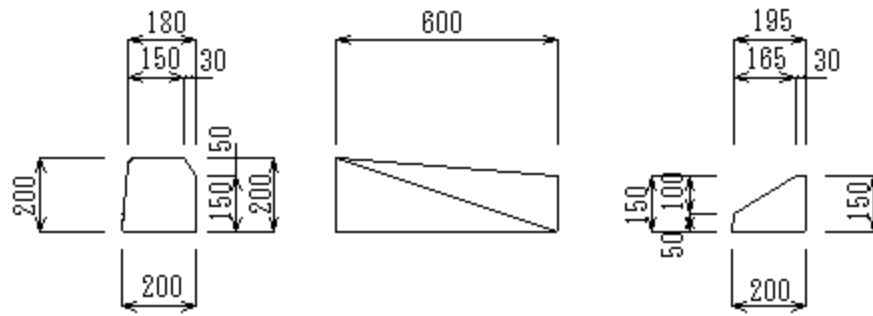


(単位: mm)

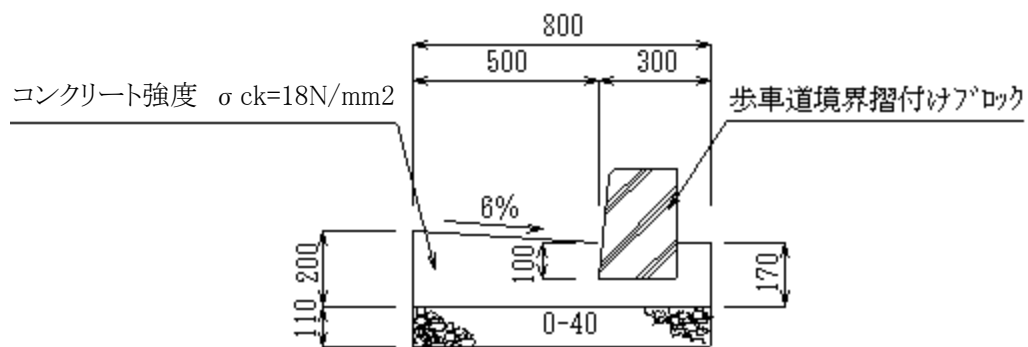
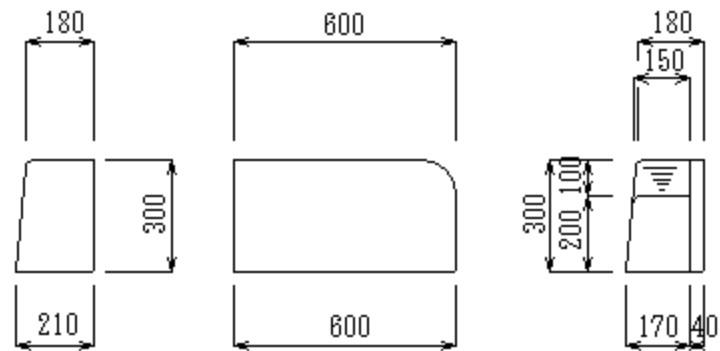


乗入れブロック寸法

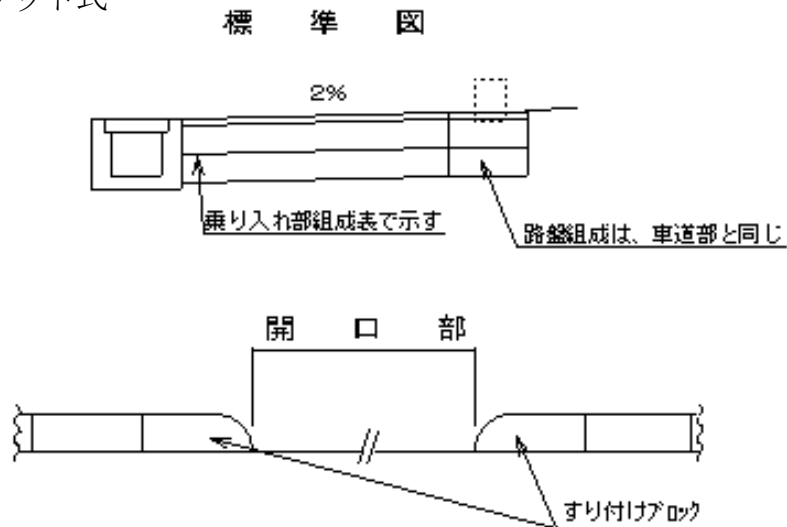
A型 歩車道境界乗入れ摺付けブロック



B型 摺付けブロック



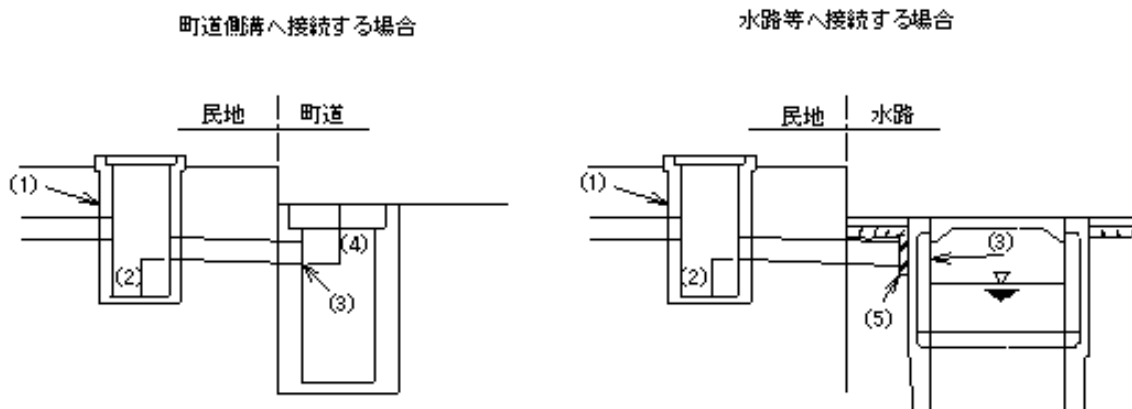
(4) フラット式



- (5) 歩道用側溝の場合は、車道用側溝に改修すること。
- (6) 大型自動車の出入りする側溝部分については、横断用側溝に改修すること。
- (7) 植樹帯又は植樹柵の樹木は、移植すること。

4. 排水施設

汚水及び雑排水を町の管理する道路側溝又は水路等に放流する場合は、下記の基準による。



- (1) 宅地内の最終柵は、短辺又は直径が350mm以上のものとする。
- (2) 泥溜は、200mm以上とする。
- (3) 排水管は、排水施設の中に出ないこと。
- (4) 町道側溝の深さが300mm以上の場合、接続管の管底は、側溝天端より300mm以内とすること。
- (5) 排水管接続部は、コンクリートで補強すること。

5. 雨水排水流出抑制施設（調整池等）の整備

- （１）事業区域の面積が１ha 以上にあつては、埼玉県と協議の上、雨水排水流出抑制施設（調整池等）を設けること。
- （２）事業区域の面積が１ha 未満であっても、湛水区域においては極力調整池を設けるものとし、その他の区域については浸透舗装、浸透枳を設けること。
- （３）１ha 未満の雨水対策については別紙（P 4 5）を参照。

6. がけ部の処理

開発行為の審査に係る技術基準による。

7. 道路のすみ切り

次表は、道路のすみ切り標準です。歩道のない道路が同一平面で交差した場合等に円滑な自動車交通を担保するため適当な長さですみ切りを設け、安全のための視距（一定の見通し距離）を確保すること。

なお、規模の大きなものについては、別途道路管理者と調整をとること。

すみ切りの基準

道 路 幅 員	40m 以上	20m 以上 40m 未満	15m 以上 20m 未満	12m 以上 15m 未満	10m 以上 12m 未満	8m 以上 10m 未満	6m 以上 8m 未満	4m 以上 6m 未満
40m 以上	12 15 8				—	—	—	—
20m 以上 40m 未満		10 12 8				—	—	—
15m 以上 20m 未満			8 10 6					—
12m 以上 15m 未満				6 8 5				
10m 以上 12m 未満	—							
8m 以上 10m 未満	—	—				5 6 4		
6m 以上 8m 未満	—	—						
4m 以上 6m 未満	—	—	—	—				3 4 2

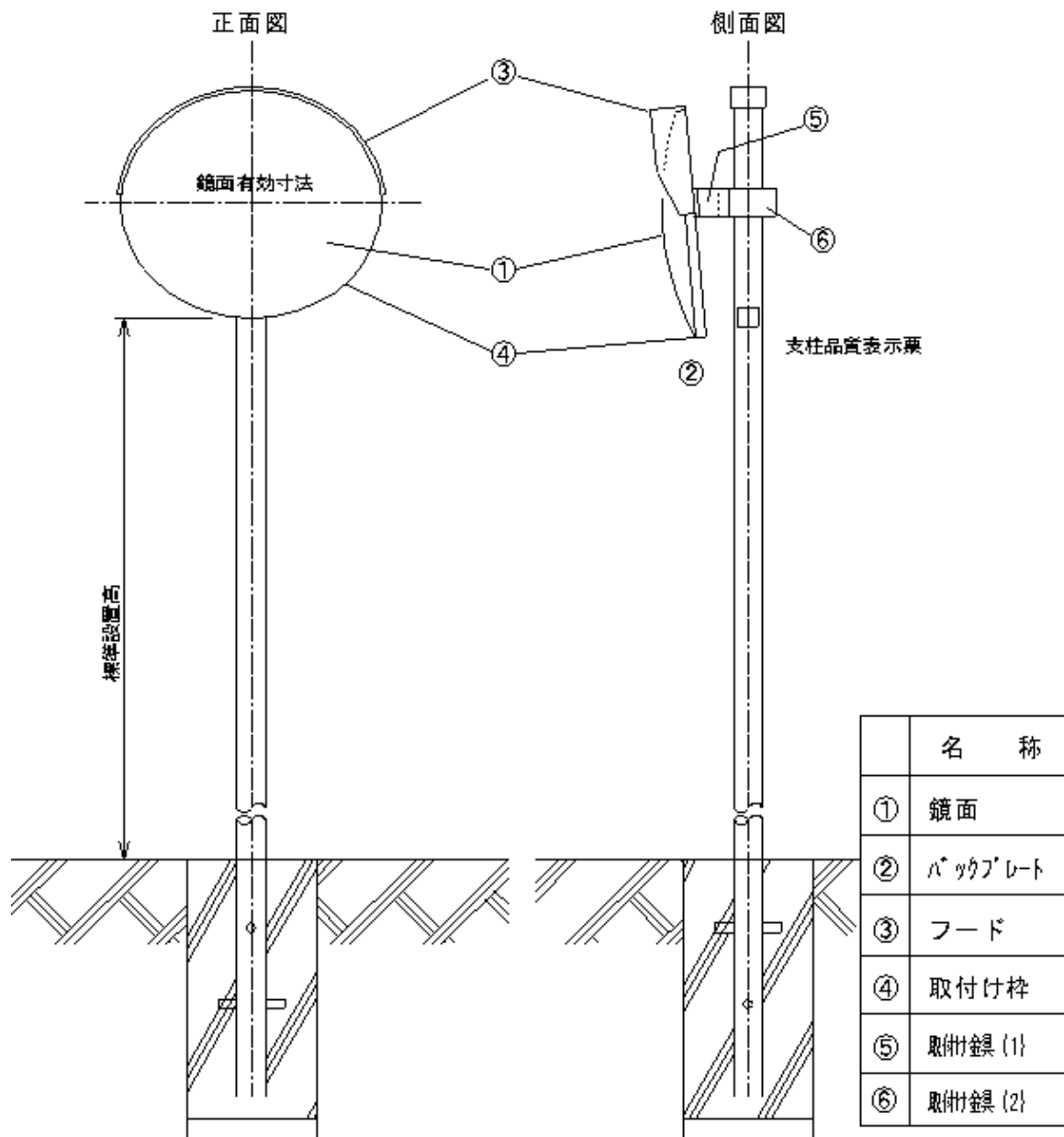
- （注） 1 単位はm
 上段交叉角 90° 前後
 中段 “ 60° 以下
 下段 “ 120° 以上

- 2 工業団地等で大型車の出入が見込まれる場合は、この表を適用しない。

（注）上記の数値は、街角のせん除長（切り取る長さ）

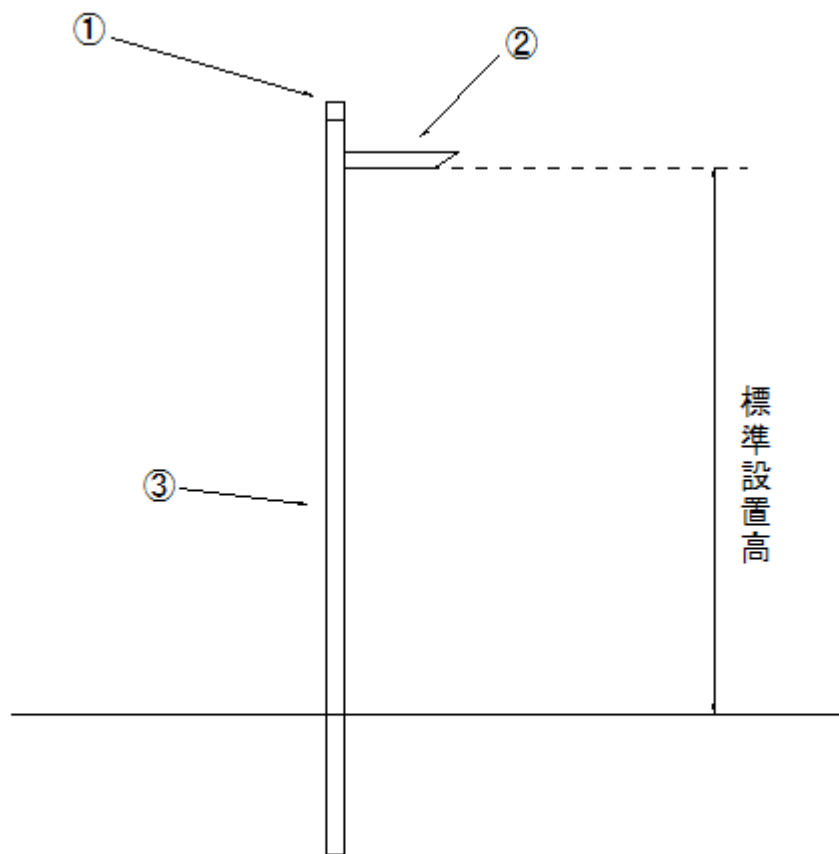
8. 道路反射鏡設置基準

- (1) 道路反射鏡部材は、道路反射協会認定品とする。
- (2) 鏡面は丸型とし、寸法は $\Phi 600$ 又は $\Phi 800$ のものとする。
- (3) 支柱は、静電粉体塗装仕上げのものとし、寸法は $\Phi 76 \cdot 3 \times 3 \cdot 2$ mm以上のものとする。
- (4) 基礎寸法は、基礎幅500mmとし、根入れ深さは500mmとする。
- (5) 標準設置高は、2000mm以上2500mm以下とする。
- (6) 2面鏡を取り付ける場合は、腕木により設置すること。



9. 防犯灯設置基準

- (1) 防犯灯器具は、町の推奨する10VA用LED器具及び付属品によること。
- (2) 支柱の建柱により防犯灯を設置する場合には、長さ6000mm以上、 $\phi 87.9$ 以上の支柱（臨時施設用ポールを除く）に先端キャップを被せて使用すること。
- (3) 支柱の建柱の際の基礎寸法は、支柱を6分の1程度、地中に埋設すること。また、土地の状況によりコンクリート基礎を行い、支柱の倒壊を防止すること。
- (4) 標準設置高は、4500mm以上5000mm以下とし、隣接する既存の防犯灯の高さに合わせること。
- (5) 電柱に共架する場合には、(4)の規定によること。



	名 称
①	先端キャップ
②	防犯灯器具 (LED)
③	支柱

10. 公共空地

(1) 公共空地の位置

公共空地の位置については、環境保全、災害の防止又は通行及び避難の安全等を勘案して、適正な位置に設置すること。

ア 公園は、道路（道路法第3条第1項第2号から第4号に規定するものをいう。

ただし、幅員4メートル未満にあつては建築基準法第42条第2項に該当するものに限る。）に接するように配置し、道路から直接管理用車両及び利用者が出入りできるようにすること。また、日照不足（日照時間が冬至日で1日6時間未満の場合をいう。）等周辺環境が公園の用地として不適当な場所は避けること。

イ 公園の位置は、周辺住民も利用しやすい位置とすること。

ウ 道路に接する長さは原則7メートル以上とすること。

エ 公園の敷地の形状は、短辺と長辺の長さの比率が1：1～2以内を標準とし、著しい狭長、屈曲、複雑な形状でないこと。

オ 開発区域に既存公園が隣接しているときは新たに設ける公共空地と一体化することとし、近接しているときは離して設置すること。

(2) 公共空地の高さ

接する道路より地盤が高いことを原則とし、隣接地盤高との高低差は、極力小さくすること。

(3) 公共空地に設置される施設等

公園には、外柵、車止め、ベンチ、植栽、園内灯、遊具の設置を標準とする。

ア 舗装は、主に土系舗装（ダスト舗装及び砂舗装）とすること。

イ 接する道路との高低差が大きい場合には、スロープや手すりを設置すること。

ウ 雨水排水施設は、「第3. 1ha未満の雨水対策について」に準じること。

エ 外柵は、ボール遊び等を想定し高さ1.5メートル以上確保すること。ただし、防犯上公園内の見通しが十分に確保できるようにすること。

オ 出入口には、取り外し可能な車止めを設置すること。また、コンクリートたたき等で仕上げる等、土砂の流出を防止する措置を講じること。

カ 植栽は、低木を原則とし、公園敷地面積の10%以上とすること。

キ 園内灯は、LED照明器具とし、照明灯の点灯は、自動点滅器とすること。

ク 遊具は、各種安全の目安となる基準を満たしたうえで設置すること。なお、遊具の種類については担当課と別途協議すること。

第2．緑化

緑化の方法は高木もしくは低木によるものを原則とし、植栽の本数は表1に示す基準により算出することとする。

また、高木の植え付けは最低でも1．8m以上の苗木をもって実施すること。

表1．緑化面積算定基準

緑化の方法	算定基準
高木	10m ² につき1本 (成木に達したときの樹高が3．5m以上)
低木	10m ² につき10本(高木以外の樹木)

なお、上記に掲げる高木・低木以外の方法で緑化を行う場合は表2に示す基準により緑化面積の算定を行うこと。

ただし、これらの面積の合計が緑化を要する面積全体の30％以下となるようにすること。

また、いずれもポット・鉢物等を使った可動式植栽は緑化面積から除くこと。

①平面緑化

高木、低木の植樹を伴わない平面緑化については、下記の表により植栽基盤の面積を緑化面積に換算すること。

また、建築物の屋上に植栽を行った場合も、平面緑化の算定対象とする。

なお、開発地内の駐車場において、芝などで覆われている部分を緑化面積として算定する場合は、芝その他の地被植物による平面緑化と同様に算定を行うこととする(図1)。

②壁面緑化

建築物外壁上の緑化については、緑化を行う壁面に設置された補助資材の面積に係数を乗じた面積が緑化面積となるが、補助資材が設置されていない場合は高さを1mとして算定を行うこと。

※補助機材のない場合において、緑化部分の高さが必ずしも完了時に1m以上である必要はないが、最終的には1mを超えるようにすること。

表2．高木・低木以外の緑化面積算定基準

緑化の方法		算定の方法
平面緑化	芝その他の地被植物	植栽基盤の面積×0．9
	コケ類又は多肉植物類	植栽基盤の面積×0．7
壁面緑化	補助資材あり(図2)	幅×高さ×0．9
	補助資材なし(図3)	幅×1m×0．9

図 1．駐車場の緑化

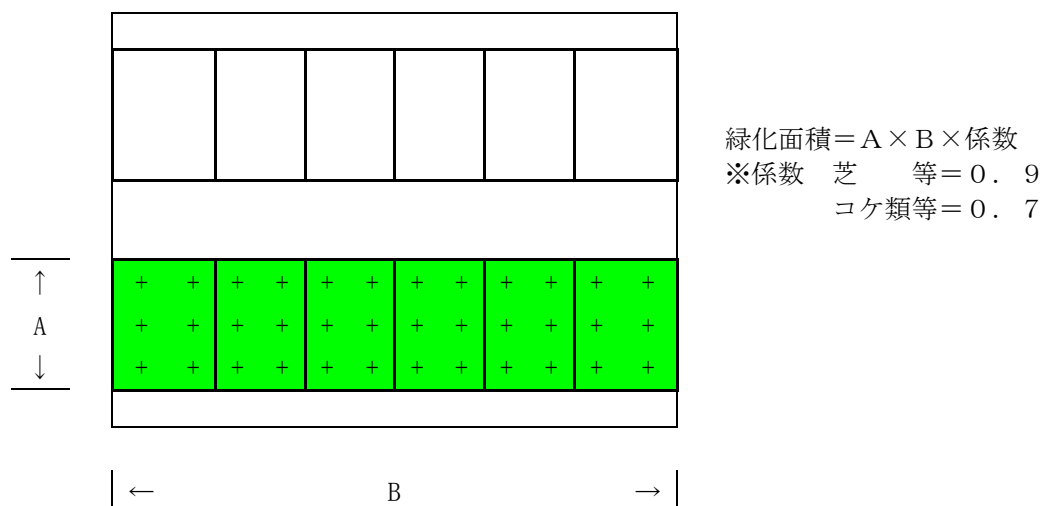


図 2．壁面緑化（補助資材が整備されている場合）

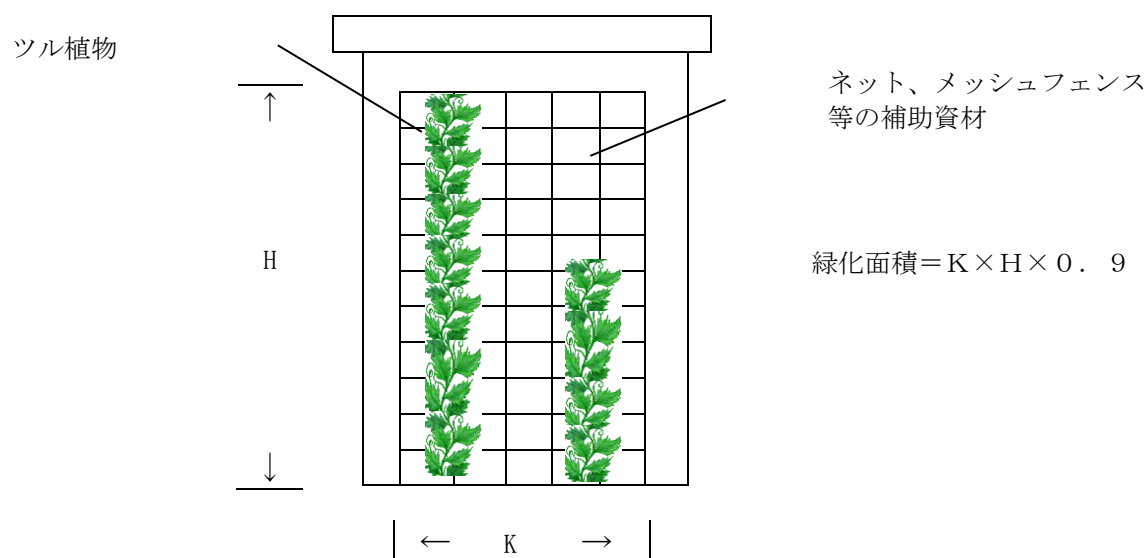
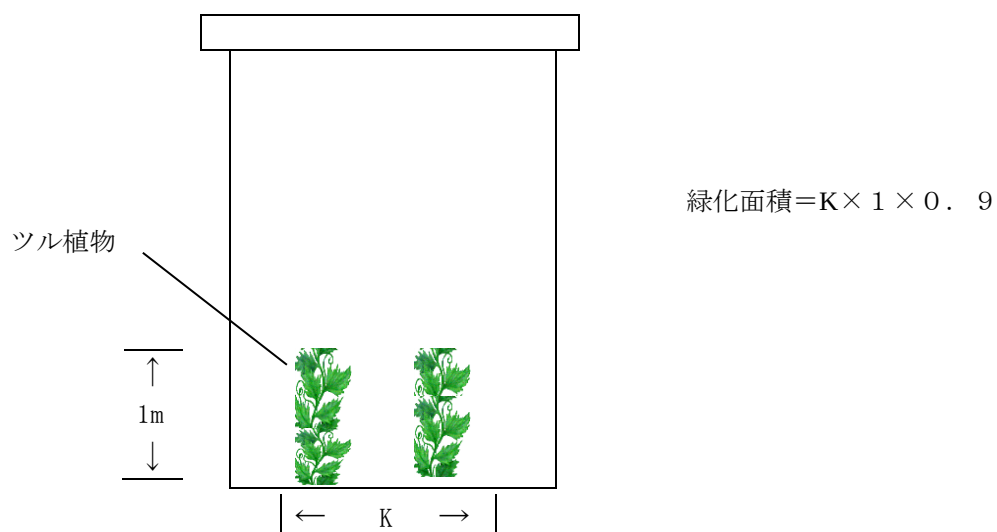


図 3．壁面緑化（補助資材が整備されていない場合）



第3. 1ha未満の雨水対策について

開発敷地内に降った雨水は、開発敷地内で浸透又は貯留にて対応していただき、対応できない豪雨等の分については、オーバーフローにて側溝又は水路へ放流願います。

また、雨水計算書の提出をお願いいたします。

なお、令和7年7月1日以降に特定都市河川浸水被害対策法第30条に該当する雨水浸透阻害行為（※）（土地の形質の変更等）を行う場合は、別途埼玉県と協議が必要となります。

※ 宅地等以外の土地で行う 1,000 m²以上の土地の形質の変更

例) 対象行為

宅地にするために行う土地の形質の変更、土地の舗装（不浸透性材料）、土地の締固め行為（耕地等を駐車場、資材置場等で用いるための締固め）

対象外行為

既成市街地での建築物等の建替え、未舗装道路（砂利道）の舗装、既成市街地の再開発等

①適用範囲

開発区域面積	雨水流出抑制量
1.0 ha 以上	埼玉県と協議が必要（※）
1.0 ha 未満	500 m ³ /ha（本基準適用）

※開発区域面積が 1.0 ha 以上の場合は、本基準ではなく、埼玉県の「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例」が適用されますので、埼玉県と協議を行ってください。

②雨水排水抑制量の算定

必要抑制量は、次の式により算定すること。

$$\begin{aligned} V &= V_a \times A \\ &= 500 \text{ m}^3/\text{ha} \times A \end{aligned}$$

V : 抑制量 (m³)

V_a : 対策量 0.05ha 以上 1.0ha 未満 500 m³/ha（本基準適用の場合）

A : 開発区域面積 (m²)

③雨水排水流出抑制施設

雨水排水流出抑制施設は、浸透施設や貯留施設としてください。

- (1) 浸透施設は、浸透トレンチ、浸透枳などを設置し、雨水を地下に浸透させることにより、流出抑制を行う施設です。
なお、浸透施設は地質や地下水位などの現場条件により、浸透能力が左右されてしまうため、現場条件を考慮した施設としてください。
- (2) 貯留施設は、雨水を調整池などに一時的に貯留させ、流出時間を遅らせることにより、流出抑制を行う施設です。

上記 2 通りの方法（浸透及び貯留）を併用した施設の設置も可とします。

また、雨水排水抑制施設を設置する際、本要綱に基づいて算出した雨水排水抑制対策量と埼玉県との協議結果の対策量を比較し、対策量が多い方を採用し、設置をしてください。

④浸透施設について

浸透施設を設ける場合は、雨水浸透施設技術指針（案）〔（社）雨水貯留浸透技術協会〕に基づいて設計すること。

基準浸透量 = 土壌の飽和透水係数 (m/h r) × 設置施設の比浸透量 (m²)

単位設計浸透量 = 基準浸透量 × 各種影響係数 (0.81)

雨水浸透施設の浸透量 = 単位設計浸透量 × 設置個数等

- (1) 土壌の飽和浸透係数は別紙 1 によるものとする。
- (2) 設置施設の比浸透量の算出方法は別紙 2 によるものとする。
- (3) 浸透施設の空隙貯留の算定について以下の通りとする。

材料	空隙率
単粒度碎石 (3, 4, 5 号)	40%
切込碎石、粒度調整碎石	10%
プラスチック製貯留材	使用する製品のカタログ値を採用 (※)

※プラスチック製貯留材を使用する場合は、製品のカタログ等、空隙率の分かる資料を提出すること。

⑤貯留施設について

貯留施設を設ける場合、下記事項に留意し設計を行うこと。

- ・流出抑制施設からの放流量は、開発区域 1ha あたり 0.05 m³/sec を最大とする。
- ・原則として自然流下とし、維持管理が容易であるものとする。
- ・放流断面はオリフィス構造とし、安全のため余水吐けを設置すること。
また、目詰まりしないようスクリーン等を設置すること。
- ・設置施設によっては転落防止のため、フェンス等を設置すること。

○貯留型施設による計算例

開発面積 A : 3,000 m² 抑制対策量 Va : 500 m³/ha の場合

(1) 必要抑制量

$$\begin{aligned}\text{抑制量 } V &= V_1 \times A \\ &= 0.05 \text{ m}^3/\text{ha} \times 3,000 \text{ m}^2 \\ &= 150 \text{ m}^3\end{aligned}$$

(2) 貯留施設

貯留施設面積は、調整池から放流が無理なく自然流下するように配慮し決定すること。

貯留面積 A は、平均水深 H を 2.5m とした場合

$$\begin{aligned}\text{面積 } A &= V \div H \\ &= 150 \text{ m}^3 \div 2.5 \text{ m} \\ &= 60 \text{ m}^2\end{aligned}$$

なお、貯留地の高さは、通常の場合 30 cm 以上とすること。

したがって、貯留面積 60 m² 以上、平均水深 2.5m 以上の流出抑制施設を計画する。

(3) 放流量及び放流断面の算定

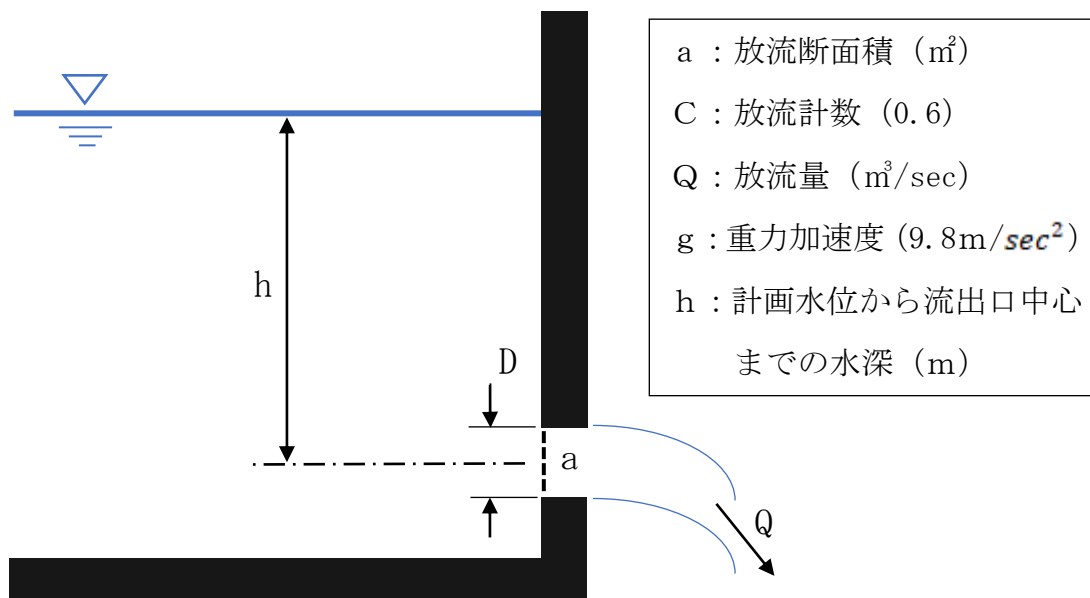
流出抑制施設からの放流量 Q は、開発区域 1ha あたり 0.05 m³/sec を最大とする。

放流断面（オリフィス断面）a について

$$\begin{aligned}\text{放流量 } Q &= 0.05 \text{ (m}^3/\text{sec/ha)} \times 0.3 \text{ (ha)} \\ &= 0.015 \text{ m}^3/\text{sec}\end{aligned}$$

放流断面（オリフィス断面）a

$$\begin{aligned}&= Q \div (C \sqrt{2gh}) \\ &= 0.015 \text{ (m}^3/\text{sec)} \div (0.6 \sqrt{2 \times 9.8 \text{ (m/sec}^2\text{)} \times 2.5 \text{ (m)}}) \\ &= 0.0036 \text{ m}^2\end{aligned}$$



(4) オリフィス径 D の決定

$$a = \pi D^2 / 4$$

$$D = 2\sqrt{a/\pi} \approx 0.067 \text{ (m)}$$

よってオリフィスの径は 6 cm 以下となる。

⑥ 分譲住宅の開発案件について

開発区域内道路は浸透舗装の指導は行いません。

各戸に雨水最終枳を設置願います。

対策量について、開発区域全体（開発区域内道路、ゴミ置き場等も含む）の必要対策量を区画数で割り、一区画ごとに対策量の算出を行うこと。

浸透施設や貯留施設を設ける場合、宅地以外（開発区域内道路、ゴミ置き場等）の下に設けないこと。

⑦ 高野台地区・深輪産業団地内・屏風深輪産業団地内について

高野台地区・深輪産業団地内・屏風深輪産業団地内（別紙 3 参照）については、調整池があり、流量が確保されているため、雨水計算書の提出は不要ですが、雨水浸透施設の設置等の協力をお願いいたします。

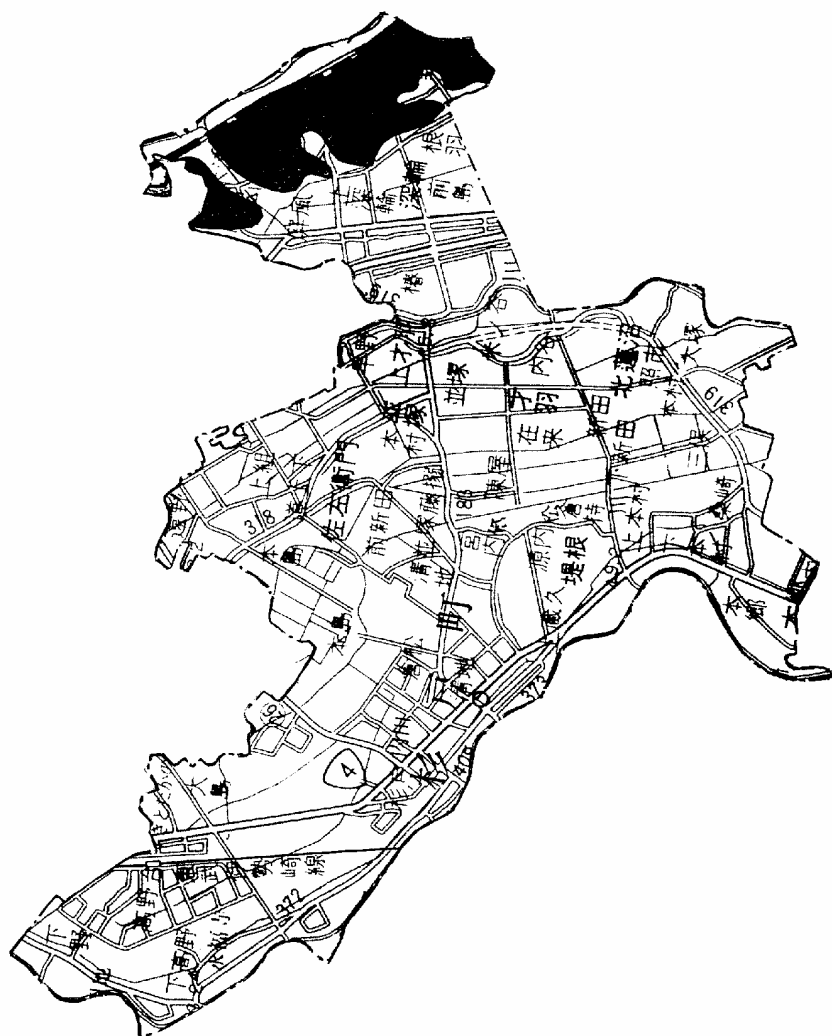
なお、上記 3 地区内にて令和 7 年 7 月 1 日以降に特定都市河川浸水被害対策法第 30 条に該当する雨水浸透阻害行為（土地の形質の変更等）を行う場合は、別途埼玉県と協議が必要となります。

※協議内容により、雨水浸透施設等の設置が必要となる場合がございます。

詳細は埼玉県へお問い合わせください。

⑧その他留意点

- ・浸透施設及び貯留施設について、出来形が確実に確認できるよう、各工事の施工段階及び工事完成後に明視できない箇所の施工状況、出来形寸法等の写真等を撮影し、整理をしておくこと。
- ・工事完成後、明視できない箇所において、写真等により出来形寸法等が確認できない場合には、工事完成後であっても施工箇所を最小限破壊して検査を行う場合があるため、留意すること。（復旧等の費用は土地利用者負担）
- ・雨水は原則宅内処理とし、コンクリートブロック等の切れ目から区域外へ雨水が流出しないよう注意すること。
- ・敷地内の雨水流出抑制施設の完成後は、その機能を維持することに努めること。
- ・本基準に定めのない事項については、その都度双方協議のうえ、町が決定するものとする。



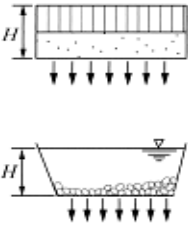
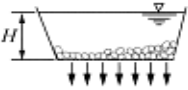
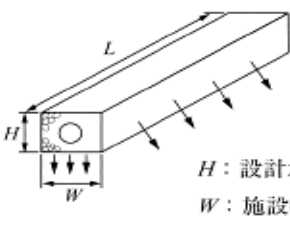
杉戸町土壌の飽和浸透係数

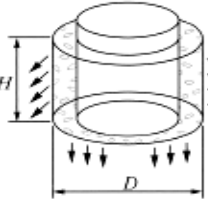
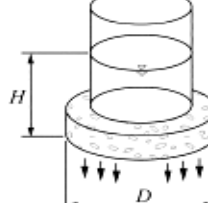
別紙1

.....0. 108m/hr

.....0. 072m/hr

(1) 各種浸透施設の比浸透量 [Kt および Kf 値 (㎡)] 算定式

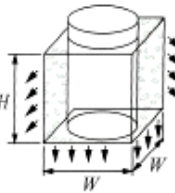
施 設		透水性舗装（浸透池）	浸透側溝および浸透トレンチ
浸 透 面		底 面	側面および底面
模 式 図		  H：設計水頭(m)	 H：設計水頭(m) W：施設幅 (m)
算定式の適用範囲の目安	設計水頭(H)	$H \leq 1.5\text{m}$	$H \leq 1.5\text{m}$
	施設規模	浸透池は底面積が約 400㎡ 以上	$W \leq 1.5\text{m}$
基 本 式		$K_f = aH + b$	$K_f = aH + b$
係 数	a	0.014	3.093
	b	1.287	$1.34W + 0.677$
	c	—	—
備 考		比浸透量は単位面積当りの値、底面積の広い空隙貯留浸透施設にも適用可能	比浸透量は単位長さ当りの値

施 設		円 筒 ま す			
浸 透 面		側面および底面		底 面	
模 式 図		 H：設計水頭(m) D：施設直径(m)		 H：設計水頭(m) D：施設直径(m)	
算定式の適用範囲の目安	設計水頭(H)	$H \leq 5.0\text{m}$ 注)		$H \leq 5.0\text{m}$	
	施設規模	$0.2\text{m} \leq D < 1\text{m}$	$1\text{m} \leq D \leq 10\text{m}$	$0.3\text{m} \leq D \leq 1\text{m}$	$1\text{m} < D \leq 10\text{m}$
基 本 式		$K_f = aH^2 + bH + c$	$K_f = aH + b$	$K_f = aH + b$	
係 数	a	$0.475D + 0.945$	$6.244D + 2.853$	$1.497D - 0.100$	$2.556D - 2.052$
	b	$6.07D + 1.01$	$0.93D^2 + 1.606D - 0.773$	$1.13D^2 + 0.638D - 0.011$	$0.924D^2 + 0.993D - 0.087$
	c	$2.570D - 0.188$	—	—	—

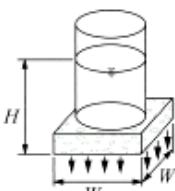
注) 円筒ます（側面および底面）で設計水頭が 1.5m を超える場合の比浸透量は、P51 の方法で算定する。

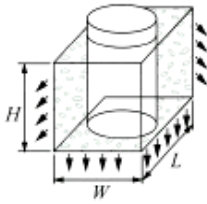
出典：雨水浸透施設技術指針〔案〕調査・計画編
（社団法人 雨水貯留浸透技術協会）

(2) 各種浸透施設の比浸透量「 K_f および K_f 値 (m^2)」算定式

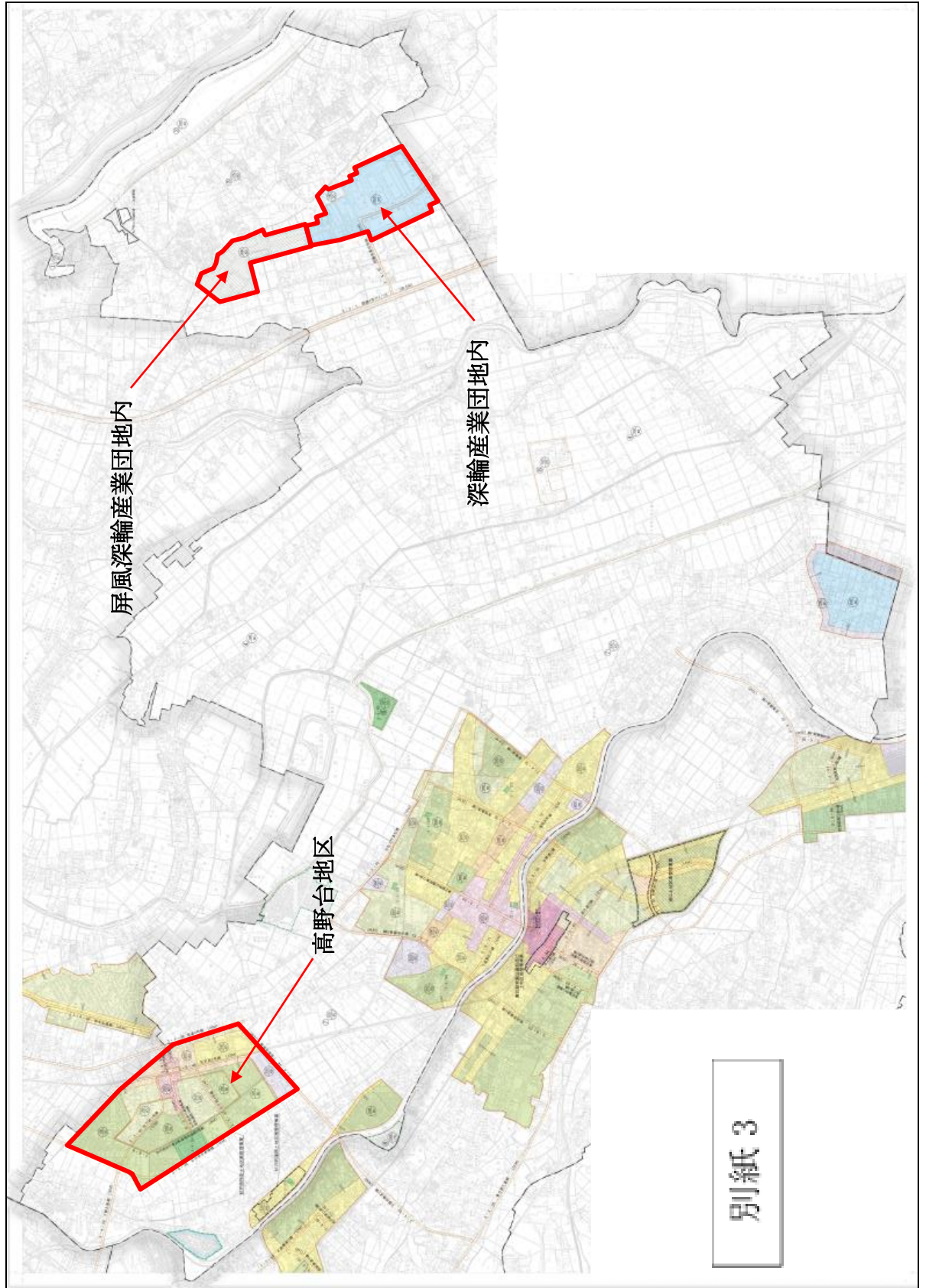
施 設		正 方 形 ま す		
浸 透 面		側面および底面		
模 式 図		 H: 設計水頭(m) W: 施設幅(m)		
算定式の適用範囲の目安	設計水頭(H)	$H \leq 5.0m$ 注)		
	施設規模	$W < 1m$	$1m \leq W \leq 10m$	$10m < W \leq 80m$
基 本 式		$K_f = aH^2 + bH + c$	$K_f = aH + b$	
係 数	a	$0.120W + 0.985$	$-0.453W^2 + 8.289W + 0.753$	$0.747W + 21.355$
	b	$7.837W + 0.82$	$1.458W^2 + 1.27W + 0.362$	$1.263W^2 + 4.295W - 7.649$
	c	$2.858W - 0.283$	-	-
備 考		砕石空隙貯留浸透施設にも適用可能		

注) 正方形ます（側面および底面）で設計水頭が 1.5m を超える場合の比浸透量は、P48 の方法で算定する。

施 設		正 方 形 ま す		
浸 透 面		底 面		
模 式 図		 H: 設計水頭(m) W: 施設幅(m)		
算定式の適用範囲の目安	設計水頭(H)	$H \leq 5.0m$		
	施設規模	$W \leq 1m$	$1m < W \leq 10m$	$10m < W \leq 80m$
基 本 式		$K_f = aH + b$		
係 数	a	$1.676W - 0.137$	$-0.204W^2 + 3.166W - 1.936$	$1.265W - 15.670$
	b	$1.496W^2 + 0.671W - 0.015$	$1.345W^2 + 0.736W + 0.251$	$1.259W^2 + 2.336W - 8.13$
	c	-	-	-

施 設		矩 形 の ま す		
浸 透 面		側面および底面		
模 式 図		 H: 設計水頭(m) L: 施設延長(m) W: 施設幅(m)		
算定式の適用範囲の目安	設計水頭(H)	$H \leq 5.0m$		
	施設規模	$L \leq 200m$ 、 $W \leq 4m$		
基 本 式		$K_f = aH + b$		
係 数	a	$3.297L + (1.971W + 4.663)$		
	b	$(1.401W + 0.684)L + (1.214W - 0.834)$		
	c	-		
備 考		砕石空隙貯留浸透施設に適用可能		

出典：雨水浸透施設技術指針〔案〕調査・計画編
(社団法人 雨水貯留浸透技術協会)

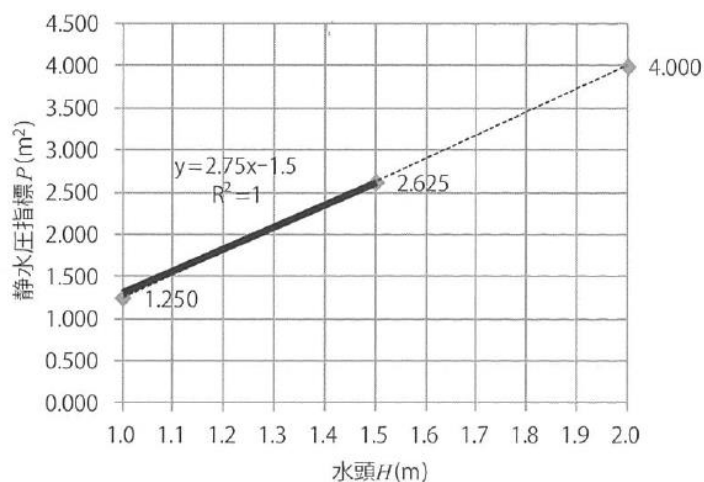
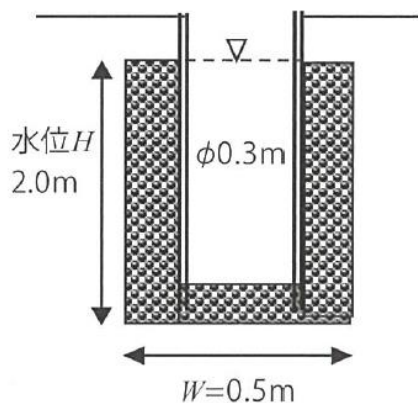


水頭が 1.5m 以上になる場合の比浸透量の求め方
(円筒ます、正方形ますの側面および底面浸透)

上記の浸透タイプで、適用水頭を越える場合は、水頭 1.0m～1.5m までの水頭と静水圧の相関式より、当該施設水頭の静水圧を算定して、水頭 1.5m 時（標準施設）の静水圧比（補正係数）より比浸透量を算定する。

算定手順（正方形ます $W=0.5\text{m}$ 、水頭 $H=2.0\text{m}$ の場合）

- ① [水頭 $H=1.0\text{m}$ の静水圧指標 P] : $P=(1/2 \times H^2 \times 4 \times W) + (H \times W^2)=1.250$
- ② [水頭 $H=1.5\text{m}$ の静水圧指標 P] : $P=(1/2 \times H^2 \times 4 \times W) + (H \times W^2)=2.625$
- ③ 水頭 1.0m～1.5m までの水頭 H と静水圧指標 P の相関式を作成する :
下図参照 $P=2.75H-1.5$
- ④ ③の相関式より当該水頭 (H) における静水圧指標 P を求める :
下図参照 $P=4.000$
- ⑤ [水頭 (H) 1.5m の比浸透量 K_f] :
 $K_f=(0.120W+0.985) H^2 + (7.837W+0.82)H + (2.858W-0.283)=10.605$
- ⑥ [静水圧指標比率（補正係数）] :
補正係数=④の静水圧指標/②静水圧指標=4.000/2.625=1.524
- ⑦ [当該施設の比浸透量 K_f] :
⑤で求めた比浸透量×⑥で求めた補正係数=10.605×1.524=16.162



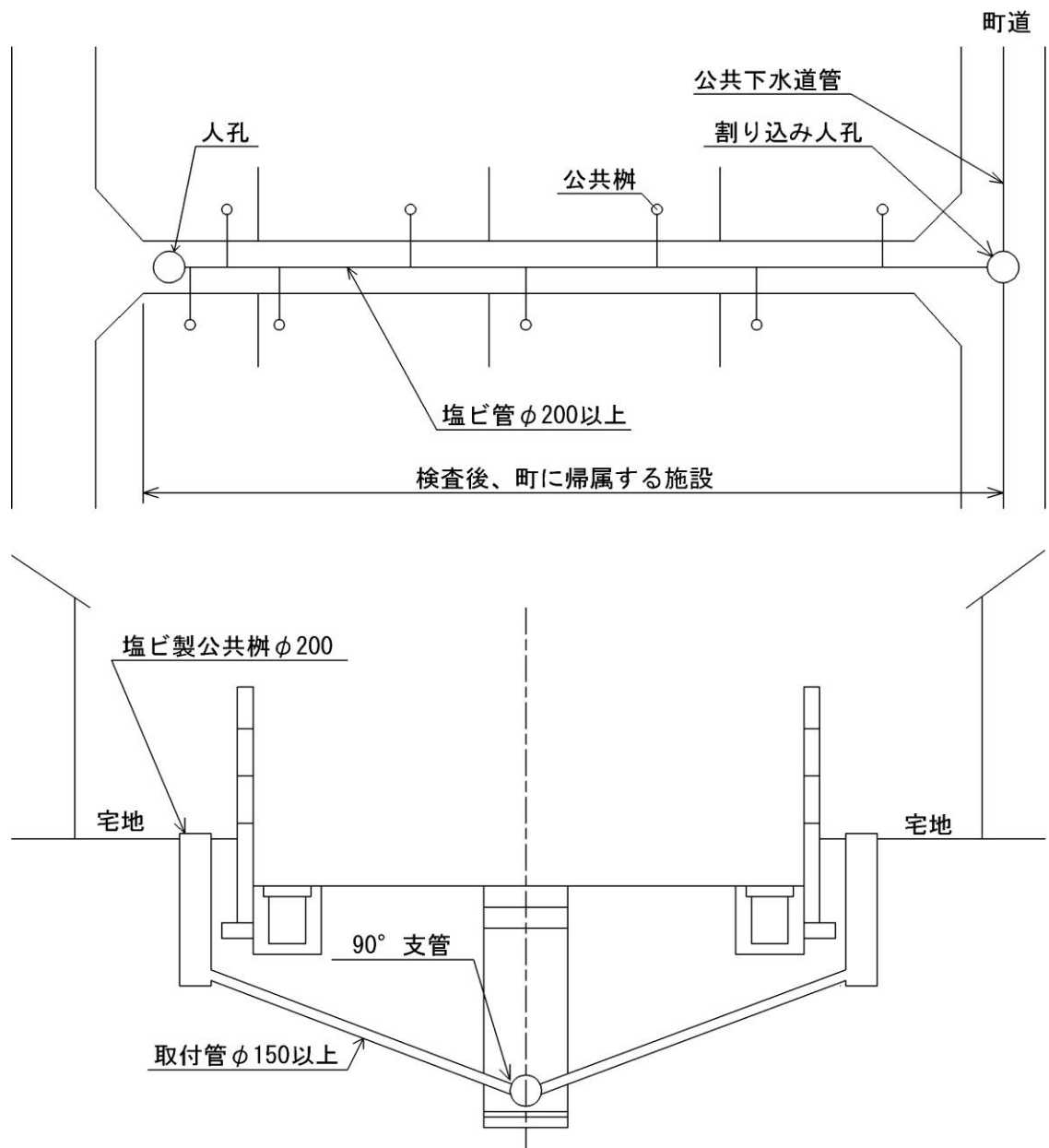
出典：雨水浸透施設技術指針〔案〕調査・計画編
(社団法人 雨水貯留浸透技術協会)

第4．下水道施設取り扱い基準

- 1．下水道施設の計画・施工にあたっては、下水道法、その他法令及び本町条例・規則・規定、「下水道施設計画・設計指針と解説」等の定めるところによる。
- 2．施工業者については、杉戸町排水設備工事指定店を起用すること。
- 3．下水道資材は、町の指定した2次製品を使用すること。

下水道技術基準

下水道汚水管理設例



第5．説明会等開催要領

この要領は、杉戸町開発行為等指導要綱第1章⑤に規定する、説明会の開催について、その具体的開催方法等を定める。

1 周辺住民の範囲

周辺住民の範囲は、原則として予定建築物の敷地の境界線からの距離が当該建築物の高さの2倍を超えない範囲とする。

なお、杉戸町開発行為等指導要綱第2条第10号に規定する特定建築物の建築の場合は、予定建築物の敷地の境界線からの距離が100メートルの範囲とする。

ただし、電波障害、及び工事関係車両の通行並びに予定建築物の使用目的等により、影響が広範囲となる場合には、その範囲とする。

2 説明会の実施

事業者は、この要領に従い周辺住民に対し、説明会を開催すること。

また、事業者は、説明会の開催に当たっては、その方法について、あらかじめ区長と協議を行うこと。

ただし、町が特に認めた場合には、個別折衝により説明をすることができる。

3 対象者名簿の作成

事業者は、説明会を開催する場合には、開催前に周辺住民の対象者名簿（様式第2号）及び付近見取り図を作成すること。

4 出席者名簿の作成

事業者は、説明会を開催した場合には、出席者の自筆による出席者名簿（様式第3号）を作成すること。

5 関係住民代表者の選出

事業者は、説明会終了時まで、周辺住民の互選による代表者を確認すること。

6 説明会概要書の作成

事業者は、説明会を行った場合には、すみやかに説明会概要書（様式第4号）を作成し、出席者の代表者にその写しを送付すること。

また、説明会欠席者に対しても同様とする。

7 説明会報告書の提出

事業者は、説明会終了後すみやかに説明会報告書（様式第1号）を作成し、下記の関係書類を添えて町へ提出すること。

なお、説明会が数回にわたった場合、及び個別折衝を行った場合については、その都度提出すること。

提出書類

イ 説明会報告書（様式第1号）

ロ 対象者名簿（様式第2号）

ハ 付近見取り図（対象者を明示すること。）

ニ 出席者名簿（様式第3号）

- ホ 説明会概要書（様式第4号）
- へ 説明会に使用した資料の写し

8 周辺住民の理解

事業者は、関係者全員に理解を得るよう努力すると共に、条件等がある場合は、誠意をもって話し合うこと。

9 事前協議申請等

事業者は、本要領に従って周辺住民の十分な理解を得た後、事前協議申請書を町に提出すること。

建築物に関する関係住民への説明会報告書

杉 戸 町 長 宛

申 請 者 住 所
氏 名

下記のような説明会であったことを報告いたします。

記

説明会日時	日時	年 月 日 時 分～ 時 分
	場所	
敷地の位置	所在	
	地積	m ²
建築物の概要	用途	
	構造	造 階建て
建築主等	住所	
	氏名	
住民代表	住所	
	氏名	
対象住民（内、出席者）		名 （ 名）
今後の説明会有無		有・無（予定期日 ）
個別折衝の有無	有・無（予定期日 ）	
	個別折衝の人数（ 名）	

対象者名簿

[illegible]

説明会出席者名簿

期 日 年 月 日

場 所

氏 名	住 所

※ 氏名・住所については、出席者が自筆で記入してください。

説 明 会 概 要 書

1 開催日時

年	月	日	時	分	開会	～	時	分	閉会
---	---	---	---	---	----	---	---	---	----

2 説 明 者

会 社 名	役 職 名	氏 名

3 概要説明

項 目	内 容

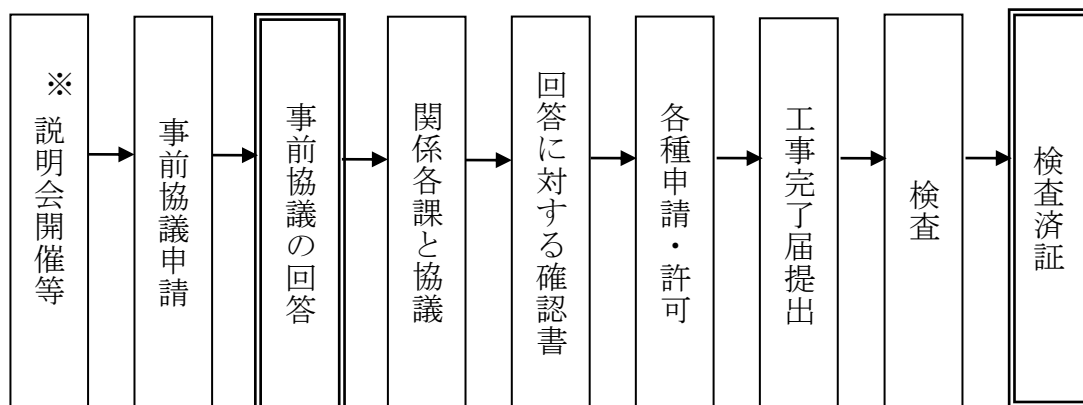
4 質疑応答の内容

[illegible]

事前協議申請受付

- ◎申請締め切り 毎月15日、月末（ただし該当日が土・日・祝日等の役場閉庁日の場合、その直前の役場開庁日とします。）
- ◎提出部数 正1部（押印）・副12部
申請書はA4版にて製本（ファイル、見出し等は不要）

事前協議の流れ

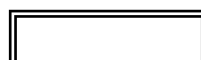


※第5条 説明会の開催等及び紛争の処理に規定する対象建築物のみ

- ・申請締め切り日の翌日から約10日後（土・日・祝日等の役場閉庁日は含みません。）に回答が出ます。



申請者に係る部分



町に係る部分

不明な点については、下記までお問い合わせください。

杉戸町役場 建築課 開発建築指導担当

0480-33-1111（内線345,346）