

# 鶴ヶ島市開発指導要綱



鶴ヶ島市

鶴ヶ島市開発指導要綱・整備基準要旨

主な指導事項	ページ	内 容	
上水道	3	坂戸、鶴ヶ島水道企業団と協議	
下水道	3	坂戸、鶴ヶ島下水道組合と協議 川越市下水道課と協議【松ヶ丘・南町・富士見ハイツ】 道路建設課及び生活環境課と協議	
消防施設	4	坂戸・鶴ヶ島消防組合と協議	
ごみ及び資源の集積所	4	生活環境課と協議	
区画割面積	4	開発事業区域面積	有効敷地面積
		1,000 m <sup>2</sup> 未満	1 0 0 m <sup>2</sup> 以上
	8	1,000 m <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 未満	1 2 0 m <sup>2</sup> 以上
		3,000 m <sup>2</sup> 以上	1 3 5 m <sup>2</sup> 以上
外壁後退	5	隣地境界線から有効70cm以上 道路境界線から有効50cm以上	
道路後退	5	整備計画がある場合は一定距離後退と共に無償提供を求めることができる。	
中高層	6	近隣関係者に十分説明を行う（2h、日影ライン） 電波障害の調査	
出入口	1 3	原則1か所（極力出入口は少なくする） 開口部 小型車 4m 大型車 8m	
雨水流出抑制施設	1 8	1,000 m <sup>2</sup> 以上開発事業については雨水を調整、浸透させる施設を設置する。	
公園	2 0	敷地面積3,000 m <sup>2</sup> 以上の住宅系（戸建て住宅・集合住宅） 3%以上の提供公園	
緑地	2 0	敷地面積に対して必要と想定される緑地の確保	
集会施設	2 1	70戸以上の戸建て住宅・集合住宅	
照明灯	2 2	1,000 m <sup>2</sup> 以上 原則40ワット以上 概ね30mに1基	
駐車場	2 3	集合住宅 7/10以上（敷地内4/10以上） 店舗 売場面積25m <sup>2</sup> 当たり1台 標準的駐車ます 5.0m×2.3m	
駐輪場	2 3	集合住宅 1戸に1台 店舗 売場面積20m <sup>2</sup> 当たり1台 標準的駐輪ます 1.9m×0.6m	

# 鶴ヶ島市開発指導要綱

(全部改正昭和 6 3 年告示第 7 5 号)  
(一部改正平成 4 年告示第 9 5 号)  
(一部改正平成 5 年告示第 7 9 号)  
(一部改正平成 6 年告示第 1 2 5 号)  
(一部改正平成 7 年告示第 5 1 7 号)  
(一部改正平成 8 年告示第 2 4 8 号)  
(一部改正平成 9 年告示第 2 9 8 号)  
(一部改正平成 1 1 年告示第 3 6 号)  
(一部改正平成 1 7 年告示第 3 7 9 号)  
(一部改正平成 1 7 年告示第 8 7 1 号)  
(一部改正平成 1 9 年告示第 2 3 9 号)

## 目次

- 第 1 章 総則 (第 1 条—第 4 条)
- 第 2 章 事前協議等 (第 5 条—第 9 条)
- 第 3 章 公共公益施設の整備 (第 1 0 条—第 1 6 条)
- 第 4 章 開発事業の適正化に関する基準 (第 1 7 条—第 2 5 条)
- 第 5 章 後退用地の無償提供 (第 2 6 条—第 2 9 条)
- 第 6 章 埋蔵文化財等 (第 3 0 条)
- 第 7 章 中高層建築物の建築に係る指導等に関する措置 (第 3 1 条—第 3 5 条)
- 第 8 章 雑則 (第 3 6 条—第 4 1 条)

## 附則

### 第 1 章 総則

#### (目的)

第 1 条 この告示は、鶴ヶ島市（以下「市」という。）において行う開発事業に関し、必要な事項を定めることにより、市街地の健全な発展と市民の福祉の増進を図り、もって鶴ヶ島市基本構想（地方自治法（昭和 2 2 年法律第 6 7 号）第 2 条第 4 項に規定する基本構想をいう。）に掲げる市の将来像の実現に寄与することを目的とする。

#### (意義)

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) 開発事業 都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号）第 4 条第 1 2 項に規定す

る開発行為及び建築基準法（昭和25年法律第201号）により建築物を建築する行為をいう。

(2) 開発事業区域 開発事業を行う土地の区域をいう。

(3) 開発事業者 開発事業を行う者をいう。

(4) 公共施設 道路、水路、下水道、公園、消防水利施設その他公共の用に供する施設をいう。

(5) 公益施設 教育施設、交通施設その他居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設をいう。

(6) 公共公益施設 公共施設及び公益施設をいう。

(7) 中高層建築物 高さが10メートル（第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域にあっては、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以上の建築物をいう。

(8) 近隣関係者 建築物の敷地境界からの距離が、当該建築物の高さの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で居住の用に供するものの所有者、管理者又は居住者及び隣接地の建築物で居住の用に供するものの所有者、管理者又は居住者をいう。

（適用の範囲）

第3条 この告示は、次に掲げるものを除き、本市において行う開発事業に適用する。

(1) 自己の居住の用に供する戸建て住宅

(2) 既存建築物の改築で建築物の規模及び用途の変更がないもの

2 同一の開発事業者が1年以内に引き続いて行う隣接かつ連続した開発事業は、1つの開発事業とみなす。

（当事者の責務及び開発事業を行う場合の原則）

第4条 開発事業は、都市計画その他の行政計画に整合したものでなければならない。

2 開発事業者は、開発事業に関係する必要な公共公益施設その他これに類する施設を、自らの負担において整備するものとする。

3 開発事業者は、緑化を図る等住環境整備に努めなければならない。

4 開発事業の計画に当たっては、当該地域の地域性及び周辺的生活環境に及ぼす影響に十分配慮し、良好な近隣関係を損なうことのないよう努めるものとする。

5 開発事業者及び近隣関係住民は、開発事業に関し紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって自主的に解決するよう努めるものとする。

第2章 事前協議等

（事前協議）

第5条 開発事業者は、次に掲げる開発事業を行おうとするときは、別に定めるところにより事前に市長に協議（以下「事前協議」という。）しなければならない。

- (1) 開発事業区域面積が1,000平方メートル以上のもの
- (2) 集合住宅で計画戸数が15以上のもの
- (3) 前各号に掲げるもののほか、市長が特に必要と認めるもの  
（事前協議の要件）

第6条 事前協議を行う開発事業は、関係する法令により許可等が必要な場合は、当該許可等が受けられるものでなければならない。

（協定の締結）

第7条 市長及び開発事業者は、事前協議が終了した後、当該協議事項について協定を締結するものとする。

（協定締結事項の変更）

第8条 市長及び開発事業者は、前条の規定により締結した協定の内容を、特にやむを得ない事情により変更しようとするときは、再度協議を行うことができる。開発事業に関する工事を施行する権利を譲渡し、その地位を承継させる場合についても同様とする。

（協定の期限）

第9条 前2条の規定により協定を締結した後、開発事業者が3年を経過しても工事に着手せず、又は相当と認められる期間内に工事が完了しない場合は、市長は協定を破棄し、又は再度協議を求めることができる。

### 第3章 公共公益施設の整備

（公共公益施設の整備）

第10条 次に掲げる公共公益施設の整備基準は、別に定める。

- (1) 道路及び交通安全施設
- (2) 治水及び排水施設
- (3) 公園及び緑地
- (4) 集会所又は集会室
- (5) 地域の安全に供する照明灯

（上水道）

第11条 開発事業者は、開発事業に係る上水道について、坂戸、鶴ヶ島水道企業団と協議するものとする。

（排水の処理）

第12条 開発事業者は、開発事業に係る排水（雨水及び汚水）について、適切に処理できるよう計画しなければならない。この場合において汚水処理を浄化槽により行おうとするときは、鶴ヶ島市浄化槽設置指導要綱（平成2年告示第47号）によ

るものとする。

- 2 開発事業者は、公共下水道処理区域内の下水道（公共下水道雨水及び公共下水道汚水）について、坂戸、鶴ヶ島下水道組合と協議するものとする。ただし、松ヶ丘一丁目から松ヶ丘五丁目までの区域、南町一丁目から南町三丁目までの区域及び富士見ハイツの区域の下水道については、川越市と協議するものとする。

（消防の用に供する施設）

- 第13条 開発事業者は、開発事業に係る消防の用に供する施設について、坂戸・鶴ヶ島消防組合と協議するものとする。

（ごみ及び資源の集積所）

- 第14条 開発事業者は、開発事業に係るごみ及び資源の集積所について、鶴ヶ島市ごみ及び資源の集積所の設置及び管理に関する要綱（平成17年告示第871号）に定めるところにより計画するものとする。

（工事完了届及び検査）

- 第15条 開発事業者は、第5条の事前協議を終了した開発事業に係る工事が完了したときは、速やかに市長に届け出なければならない。

- 2 都市計画法第36条第2項の検査（開発行為の検査）又は公共公益施設を管理することとなる者の検査が行われる場合を除くほか、市長は、公共公益施設その他これに類する施設の中間検査及び完了検査を行うことができる。

- 3 市長が行う検査の技術基準は、埼玉県土木工事検査技術基準（昭和43年10月31日決裁）の例による。

（公共公益施設等の管理、帰属等）

- 第16条 開発事業に伴い新たに設置される公共公益施設及び当該施設の用に供される用地の管理、帰属等については、市長又は当該施設を管理することとなる者との間で協議して定めるものとする。

- 2 市に帰すべき公共公益施設の管理の移管及び用地の所有権移転に必要な図書等は、開発事業者において取りそろえ、帰属等になる事由が発生した後、速やかに市長に提出するものとする。

#### 第4章 開発事業の適正化に関する基準

（有効敷地面積）

- 第17条 開発事業の1区画当たりの有効敷地面積（敷地面積から路地状部分の面積を除いた面積。以下同じ。）は、150平方メートル以上確保するよう努めるものとする。ただし、居住の用に供しない専用店舗その他これに類する建築物の1区画当たりの有効敷地面積は、100平方メートル以上確保するものとする。

- 2 前項の規定は、市等が行う公共用地の取得等に伴い生じる残地等の地積の規模及び土地区画整理事業等の換地処分による宅地地積の規模を保証するものではない。

(駐車場等の設置)

第18条 開発事業者は、路上駐車が生じないように、想定される自動車、自転車等の保有又は利用台数に応じた駐車場及び駐輪場を確保しなければならない。この場合において、駐車場及び駐輪場の規模は、別に定める基準を超えたものでなければならない。

(緑化の推進)

第19条 開発事業区域内は、植栽等を行い、及び道路に接する部分については、生け垣又は透視可能なフェンスと生け垣の組合せとするなど緑化に努めなければならない。

2 開発事業が戸建て住宅の分譲である場合、開発事業者は、当該住宅の購入者が都市緑地保全法（昭和48年法律第72号）の規定による緑地協定が締結できるよう努めるものとする。

(排水の放流同意)

第20条 開発事業者は、雨水及び終末処理水を水路等に放流する場合においては、水路等の管理者の同意を得るほか、市長が必要と認めるときは、放流先水路等の水利権利者等と調整を図るものとする。

(盛土、切土等)

第21条 開発事業者は、開発事業に伴う盛土等を行う場合は、盛土のゆるみ、沈下、崩壊、開発事業区域外の地盤の隆起等が生じないように必要な措置を講ずるものとする。

2 盛土地盤高は、道路との間に生ずる高さ30センチメートル以下とする。

3 盛土、切土等により隣接地との間いがけが生じ、擁壁の設置等が必要となる場合は、開発事業者は、隣接土地管理者と協議し、がけ面の保護等について、安全上必要な措置を講ずるものとする。

(未整備道路等に接する敷地における建築物の位置)

第22条 開発事業区域が未整備道路又は整備計画に係る道路に接している場合は、開発事業者は、建築物を、整備計画がある場合にあつては拡幅予定以上に後退させ、それ以外にあつては当該道路管理者と協議するものとする。

(外壁等の隣地及び道路からの距離)

第23条 地階を除く階数が3以上の建築物の外壁（外廊下、階段、バルコニー等を含む。第3項において同じ。）又はこれに代わる柱の面は、隣地境界線から有効70センチメートル以上後退させるものとする。ただし、商業地域及び近隣商業地域については、この限りでない。

2 地階を除く階数が2以下の建築物についても、前項本文の基準にそうよう努めるものとする。

3 道路（水路を含む。）に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、境界から有効50センチメートル以上後退させるものとする。

（福祉環境の整備）

第24条 不特定多数の者が利用する建築物については、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）の規定により、障害者、高齢者等をはじめとするすべての者が、当該建築物を安全かつ快適に利用できるよう適切な措置を講ずるよう努めるものとする。

（農業振興地域における開発事業）

第25条 農業振興地域内における開発事業の計画に当たっては、周辺の農業環境に及ぼす影響に十分配慮するものとする。

第5章 後退用地の無償提供

第26条から第28条まで 削除

第29条 開発事業区域に接する市道が未整備道路で当該未整備道路に係る市道整備計画があるとき、その他必要があると認めるときは、当該計画等による一定距離を後退させるとともに、当該後退用地を無償で市に提供を求めることができる。

第6章 埋蔵文化財等

（埋蔵文化財等）

第30条 国、県又は市指定の史跡、名勝、天然記念物、旧跡及び選定重要な遺跡に係る区域は、原則として開発事業区域に含めてはならない。

2 開発事業者は、開発事業区域内における埋蔵文化財の有無について、事前に鶴ヶ島市教育委員会に照会し、指示を受けるものとする。

第7章 中高層建築物の建築に係る指導等に関する措置

（標識の設置）

第31条 開発事業者は、中高層建築物を建築しようとするときは、建築基準法による建築確認申請を提出するおおむね3週間前までに、当該中高層建築物に係る開発事業区域内の公衆の見やすい場所に、別に定める標識を設置するものとする。

（近隣関係者に対する説明）

第32条 開発事業者は、前条の標識を設置した後、当該中高層建築物の建築設計及び当該中高層建築物が完成した後における日照その他周辺地域の建築物に及ぼす影響について、近隣関係者に十分説明を行うものとする。

（建築事業報告書の提出）

第33条 開発事業者は、前2条の措置をとった後、開発許可申請書、建築確認申請書等を提出する前に、別に定めるところにより、市長に建築事業報告書を提出するものとする。

（電波障害に対する措置）

第34条 開発事業者は、中高層建築物の建築によってテレビジョン等に係る電波の受信障害（以下「電波障害」という。）が生ずるおそれがあるときは、あらかじめその影響が予想される区域の受信状況等を電波障害に関し経験の多い専門の業者に依頼して調査させる等必要な措置を講ずるものとする。

2 開発事業者は、電波障害が生ずることとなる場合は、障害が生ずることとなる範囲内の電波受信設備の所有者と事前に協議し、共同受信施設を設置しその者に利用させる等必要な措置を講ずるものとする。

（適用の除外）

第35条 第31条から前条までの規定は、埼玉県中高層建築物の建築に係る指導等に関する要綱（昭和53年9月29日決裁）が適用されるものについては適用しない。

## 第8章 雑則

（騒音、振動に対する措置）

第36条 開発事業者は、開発事業の工事によって生ずる騒音、振動等により周辺の居住者の生活に著しく支障をきたすおそれがある場合は、その居住者と事前に協議し、必要な措置を講ずるものとする。

（安全管理）

第37条 開発事業者及び工事施工者は、資材等の飛来及び落下並びにじんあい飛散を防止するために、開発事業区域周辺に防護網、シート、落下防止板を設ける等安全対策に万全を期し、細心の注意をもって慎重に工事を行うものとする。

（現場管理）

第38条 開発事業者及び工事施工者は、現場管理責任者を置くなどして、工事現場及び周辺の現場管理及び資材管理を厳しく行い、周辺に迷惑のかからないようにするものとする。

2 生コンクリートその他の資材の搬入等に際しては、道路上に滴下又は飛散することを防止するとともに、凝固、粉じん等を生じないよう配慮し、付近の道路等に飛散した資材、土砂等は、その都度速やかに除去し、清掃するものとする。

（交通安全）

第39条 開発事業者は、開発事業の施工に伴う車両により、開発事業区域の周辺の道路の交通に支障をきたすことのないようにするものとする。この場合において、必要と認めるときは、西入間警察署の指導を受けるものとする。

2 工事車両の出入り及び通行に際しては、誘導員を置くなどして、常に安全の確保に努めるものとする。

（小規模住戸形式集合住宅）

第40条 小規模住戸形式集合住宅（専用面積が25平方メートル未満の住戸で構成

される集合住宅)の建築については、この告示に定めるもののほか、鶴ヶ島市小規模住戸形式集合住宅の建築に係る指導要綱(昭和63年告示第67号)によるものとする。

(委任)

第41条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は別に市長が定める。

附 則(昭和63年告示第75号)

- 1 この告示は、昭和63年4月1日から施行する。
- 2 この告示の施行の際次に掲げる開発事業に係る申請等が受理されている場合については、なお従前の例による。
  - (1) 都市計画法による許可等申請
  - (2) 建築基準法による建築確認等申請
  - (3) 都市計画法第32条に係る申請等
  - (4) 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よる建築事業報告書
  - (5) 改正前の鶴ヶ島町開発行為等協議要綱による事前協議書
  - (6) 鶴ヶ島町中高層建築物の建築に係る建築事業報告書の提出について(昭和56年4月17日決裁)による事業報告書
- 3 改正後の第17条第1項本文に規定する有効敷地面積は、当分の間、次の表の左欄に掲げる開発事業区域面積の区分に応じ、同表の右欄に掲げる有効敷地面積とする。

開発事業区域面積	有効敷地面積
1,000平方メートル未満	100平方メートル以上
1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満	120平方メートル以上
3,000平方メートル以上	135平方メートル以上

附 則(平成4年告示第95号)

この告示は、平成4年4月1日から施行する。

附 則(平成5年告示第79号)

この告示は、平成5年4月1日から施行する。

附 則(平成6年告示第125号)

- 1 この告示は、平成6年4月1日から施行する。
- 2 (略)

附 則(平成7年告示第517号)

この告示は、平成7年12月22日から施行する。

附 則(平成8年告示第248号)

- 1 この告示は、平成8年7月1日から施行する。

2 (略)

附 則 (平成9年告示第298号)

1 この告示は、平成9年4月1日から施行する。

2 (略)

附 則 (平成11年告示第36号)

1 この告示は、平成11年4月1日から施行する。

2 この告示の施行の際次に掲げる開発事業に係る申請等が到達している場合については、なお従前の例による。

(1) 都市計画法 (昭和43年法律第100号) の規定による許可等申請

(2) 建築基準法 (昭和25年法律第201号) の規定による建築確認等申請

(3) 改正前の第5条の規定による事前協議書

(4) 埼玉県中高層建築物の建築に係る指導等に関する要綱の規定による建築事業報告書

(5) 改正前の第33条の規定による建築事業報告書

(6) 鶴ヶ島市小規模住戸形式集合住宅の建築に係る指導要綱 (昭和63年告示第67号) 第5条の規定による小規模住戸形式集合住宅建設計画書

附 則 (平成17年告示第379号)

この告示は、平成17年4月1日から施行する。

附 則 (平成17年告示第871号)

1 この告示は、平成18年1月1日から施行する。

2 (略)

附 則 (平成19年告示第239号)

この告示は、平成19年11月30日から施行する。

## 公共公益施設その他これに類する施設の整備基準（道路及び交通安全施設）

【道路建設課・安心安全推進課】

### 第1 道路の配置

- (1) 開発事業区域内の道路及び取付道路は、開発事業の規模、形状、予定建築物の用途及び周辺の状態を勘案し、適正に配置されていること。
- (2) 開発事業区域内の道路及び取付道路並びに接続先道路は、袋字状（P字型道路を含む。）でなく、公道から公道へ接続させるものとする。
- (3) 道路の幅員は、原則として6メートル以上とする。ただし、周辺の状態によりやむを得ないと認められるときは、5メートル以上とする。

### 第2 開発事業区域内の新設道路の幅員

- (1) 開発事業区域内の道路の幅員は、下表に掲げる幅員以上とすること。  
（主として住宅系）

面積	種別		備考
	区画道路	主要道路	
0.1ha 未満	5 m又は6 m		
0.1ha 以上 1.0ha 未満	6 m以上		住宅系以外にあ っては9 m以上
1.0ha 以上 10ha 未満	6 m以上	9 m又は12 m以上	

### 第3 道路の曲線半径

- (1) 道路の曲線半径は、下表のとおりとし、通行の安全を図るため適切な距離の見通しを確保すること。

道路の幅員	曲線半径
幅員 6 m以上	R = 30 m以上
幅員 9 m以上	R = 60 m以上
幅員 12 m以上	R = 100 m以上

#### 第4 道路の縦断勾配

- (1) 道路の縦断勾配は7パーセント以下であること。ただし、地形等によってやむを得ないと認める場合は、小区間に限り12パーセント以下とすることができる。
- (2) 道路の縦断勾配が10パーセントを超える場合は、すべり止めを設けること。  
また、縦断勾配が変化する箇所については、縦断曲線を設け、適切なすり付けを図ること。

#### 第5 歩道

- (1) 幅員9メートル以上の道路で歩行者の通行に危険を伴うおそれがあると予想される道路（通学路等）については、歩道を設けること。
- (2) 歩道は、片側2.0メートル以上とする。
- (3) 歩道の幅員が3.0メートル以上の場合は、適正な植栽を行うものとする。
- (4) 歩道は、歩車道境界ブロック、ガードレールその他これに類する工作物によって車道から分離されていること。

#### 第6 道路の舗装

- (1) 道路は、原則としてアスファルト舗装とする。
- (2) 舗装の組成（構成各層の厚さ）は、原則として設計CBRに基づいて決定するか、又は下表による。ただし、軟弱路床等の場合は、置換工法、安定処理工法等適切な処置を講ずること。

舗装の構造		道路幅員	
		9 m未満	9 m以上
表層	密粒度（又は再生密粒度）アスファルトコンクリート	5 c m	別途協議
上層路盤	粒度調整碎石 M-30 （又は再生粒度調整碎石 RM-40）	20 c m	
下層路盤	切込碎石 C-40 （又は再生切込碎石 RC-40）	20 c m	

(3) 区画整理事業施行済又は施行中の区域内についての組成は、各事業と同様とする。

## 第7 歩道の舗装

舗装の構造		厚さ
表層	細粒度（又は再生細粒度）アスファルトコンクリート	3 c m
路盤	再生切込砕石 RC-40	10 c m

## 第8 道路のすみ切り

(1) 道路の交差は、原則として直角に交差させるものとし、また、円滑な交通の確保、安全のために、下表に定めるすみ切り長を確保するものとする。

道路幅員 道路幅員	15m以上	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
15m以上	8 (10)					
12m以上 15m未満		6 (8)		5 (6)		—
10m以上 12m未満						
8m以上 10m未満						3 (4)
6m以上 8m未満						
4m以上 6m未満						

1) 単位はメートル

- 2) カッコ内は、交差角度が60度未満の場合とする。120度以上の場合は上の表に減ずることができる。
- 3) 工業団地等で大型車の出入りが見込まれる場合は、別途協議とする。

## 第9 路面排水施設

- (1) 道路は、雨水を有効に排出するために必要な側溝、街渠その他適当な施設を設けること。
- (2) 路面排水は、すべて公共用地を経て処理するものとする。なお、構造物を設置する場合は、道路管理者と協議すること。

## 第10 交通安全施設

- (1) 道路の交通安全施設については、道路及び交通の状況に応じて、防護柵、道路照明灯、道路標識、道路表示等を道路管理者及び西入間警察署と協議して設けるものとする。

## 第11 市道への出入口

- (1) 自動車出入口の構造（歩道切り下げ等）の基準は、別に定める構造（道路法第24条施行承認基準）とする。
- (2) 出入口の設置に伴い側溝等の補強が必要と認める場合は、これを行うこと。
- (3) 出入口の設置箇所数は、原則として同一敷地につき1箇所とする。
- (4) 出入口の設置箇所は、交通上、防災上最も支障が少ないと認められる場所（道路の交差点から5メートル以上、バス停から10メートル以上の距離を置くこと。）とすること。また、必要に応じて西入間警察署と協議すること。
- (5) 出入口は、原則として隣接敷地から4メートル以上、既存の出入口から8メートル以上の間隔を保って設置すること。
- (6) 出入口は極力街路樹、大型標識、道路照明灯その他の施設の移設を生ずる必要のない位置とすること。また、移設を行うこととなった場合は出入口設置者の負担とする。

- (7) 出入口の開口部の幅は、原則として小型自動車が出入りするものにあっては、4.2メートル以下、大型自動車が出入りするものにあっては、8メートル以下とする。
- (8) 事業所、駐車場等多数の自動車が出入りするものについては、歩道内の通行、はみ出し等を防止するための車止め及び柵等を敷地内に設置すること。

## 公共公益施設その他これに類する施設の整備基準（治水及び排水施設）

【道路建設課・生活環境課・都市計画課】

### 第1 排水施設の整備

- (1) 排水施設は、開発事業区域の規模、地形、降雨量及び予定建築物の用途等から想定される雨水を有効に排出できる構造とし、かつ、放流先の排水能力、利水の状況等を勘案して雨水を有効に排出できる開発事業区域外の排水施設等に接続するものとする。
- (2) 公共下水道処理区域内は公共下水道に放流する計画とする。また、公共下水道の供用が開始となったときは、速やかに公共下水道に放流するものとする。
- (3) 市に帰すべき排水施設は、周辺の地形、現排水系統を十分に調査し、開発事業区域外の雨水等の流入、流域変更による流入等を配慮し設計するものとする。
- (4) 都市計画又は市の排水計画が定められている場合は、この計画に整合した設計を行うこと。
- (5) 排水施設は、他の工作物の支障とならないよう設置すること。

### 第2 管路の設計基準

#### (1) 計画雨水量

- ア 雨水管渠にあつては、計画雨水量とする。
- イ 雨水管渠にあつては、計画量に25パーセントの余裕をとるものとする。
- ウ 計画雨水量の算出方法は、次の式によるものとする。

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

Q ; 計画雨水排出量 (m<sup>3</sup>/秒)

C ; 流出係数 (別表による)

I ; 降雨強度 (5.7 mm/hr)

A ; 集水面積 (ha)

別表1 用途別総合流出係数

敷地内に間地が非常に少ない商業地及びこれに類似する住宅地域	0.80
浸透面がある野外作業場等間地を若干持つ工業地域及び庭が若干ある住宅地域	0.65
中高層住宅団地及び戸建て住宅の多い地域	0.50
庭園を多く持つ戸建て住宅及び畑地等が比較的多く残る郊外地域	0.35

別表2 工種別流出係数

屋根	0.85
道路	0.80
浸透面	0.20
間地	0.10
芝・樹木の多い公園	0.05

(2) 流下量の計算

流下量の計算は、マニング式又はクッター式を用いること。

粗度係数は、0.013を標準とする。(ヒューム管)

(3) 流速及び勾配

流速は、下流にいくに従い漸増させるものとする。また、勾配は下流にいくに従い小さくなるようにする。

流速は、最小0.8メートル/秒、最大3.0メートル/秒とする。

(流速は、1.0メートル/秒から1.8メートル/秒が理想である。)

(4) 管渠の種類

管渠の種類は、原則としてJIS規格の遠心力鉄筋コンクリート管(ヒューム管)を用いるものとする。

(5) 最小管径

管渠の最小管径は、内径300ミリメートルとする。

(6) 埋設位置及び深さ

ア 管渠を市道に布設する場合は、他の工作物の維持管理等の支障とならないよう配慮すること。

イ 管渠が水路等を横断する場合は、水路等の管理者と協議すること。

(7) 最小土かぶり

最小土かぶりは、原則として1.2メートルとする。

(8) 管渠の保護

管渠の保護が必要と認められるときは、荷重関係を検討しコンクリート又は鉄筋コンクリート巻き立て等適切な防護を施すものとする。

(9) 排水管基礎工

管渠には、原則としてコンクリート又は鉄筋コンクリート基礎を設けるものとする。

(10) 人孔（マンホール）及び雨水吐口

ア 人孔は、管渠の方向、勾配、管径の変化する箇所、段差の生ずる箇所及び管渠の合流、会合する箇所に必ず設けるものとする。

イ 人孔の間隔は、管径の120倍以内とする。

ウ 人孔の蓋は、JIS承認の市指定の鋳鉄製を用いるものとする。

エ 人孔の下部は、コンクリート打ちとし、底は管の状況に応じてインバートを設けるものとする。

オ 人孔の流入流出口の段差が60センチメートル以上のときは、人孔に副管を設けること。

カ 吐口は、放流先の水路等の護岸施設及び河床を損なわない構造とする。

(11) ます（道路雨水ます）

ア 歩道と車道の区分のある場合はその境界に、その他の場合は、道路と民有地の境界に設けること。なお、道路路面排水の雨水ますの間隔は、取り付け管径の120倍以内に1箇所設けるものとする。

イ 雨水ますは、鉄筋コンクリート製を標準とし、深さは90センチメートル以上とする。蓋は、原則として、グレーチングとする。底部には、深さ15センチ

チメートル以上の泥溜を設けるものとする。

### 第3 雨水流出抑制施設

- (1) 開発事業区域面積1,000平方メートル以上の開発事業については、開発事業区域内で雨水を調整、浸透させる施設（以下「雨水流出抑制施設」という。）を設置するものとする。
- (2) 雨水流出抑制施設は、開発事業区域面積が1ヘクタール未満の場合は浸透施設とし、開発事業区域面積が1ヘクタール以上の場合は調整池とする。
- (3) 開発事業区域面積が1ヘクタール未満の開発事業で主たる建築物が戸建て住宅であるものにあつては、屋根雨水を集水するための浸透ますを設置するなどして、当該開発事業区域内で雨水を処理するよう努めるものとする。
- (4) 調整池を設置する場合は、本市のほか埼玉県と協議するものとする。
- (5) 抑制容量は次のとおりとする。

開発事業区域面積	抑制容量
0.1ha以上1.0ha未満	500m <sup>3</sup> /ha以上
1.0ha以上	950m <sup>3</sup> /ha以上

- (6) 雨水流出抑制施設の計算式は、別紙のとおりとする。
- (7) 開発事業区域面積1,000平方メートル未満の開発事業についても、雨水流出抑制施設を設置し、当該開発事業区域内で雨水を処理するよう努めるものとする。
- (8) 開発事業区域内におけるアスファルト舗装については、浸透性のものにするよう努めるものとする。

## 雨水流出抑制計算式（浸透式）

1) 基準対策量

開発面積
ha

 $\times$ 

対策基準
500 m <sup>3</sup> /ha

 $=$ 

基準対策量
m <sup>3</sup>

2) 必要な浸透面積 A

浸透係数

 $\times$ 

開発面積
ha

 $=$ 

必要な浸透面積
m <sup>2</sup>

浸透面積=浸透トレンチ計画水深が、1.0m=334  
1.3m=257

3) 浸透柵による浸透面積 (A 2)

1 基当たり浸透面積
m <sup>2</sup>

 $\times$ 

基数
基

 $=$ 

浸透柵による浸透面積
m <sup>2</sup>

4) 必要な浸透トレンチ長

( 

必要な浸透面積
m <sup>2</sup>

 - 

浸透柵による浸透面積
m <sup>2</sup>

 )

---

浸透トレンチ幅
m

 $=$ 

必要な浸透トレンチ長
m

(0.5m~2.0m以内)

5) 浸透施設総面積

浸透トレンチ長
m

 $\times$ 

浸透トレンチ幅
m

 $+$ 

浸透柵による浸透面積
m <sup>2</sup>

 $=$ 

浸透施設総面積
m <sup>2</sup>

6) 浸透対策量 (V)

浸透施設総面積
m <sup>2</sup>

 $\div$ 

浸透対策係数

 $=$ 

浸透対策量
m <sup>3</sup>

浸透対策係数=浸透トレンチ計画水深が、1.0m=0.668  
1.3m=0.514 とする。

基準対策量 

m <sup>3</sup>
----------------

 < 抑制対策量 

m <sup>3</sup>
----------------

## 公共公益施設その他これに類する施設の整備基準（公園及び緑地）

【都市計画課】

### 第1 公園の設置基準

- (1) 開発事業区域面積3,000平方メートル以上の集合住宅、戸建て分譲住宅、その他の住宅を建築する事業については、開発事業区域面積の3パーセント以上の面積を有する公園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、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等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) 公園は、公道に面し住民の利用を考慮した位置に設けるものとする。
- (3) 公園用地は、矩形を原則とし、日照の良好な場所とすること。また、公園内に遊戯施設、休養施設、管理施設、植栽等を適宜設けるものとする。

### 第2 緑化の基準等

開発行為等の敷地においては、できる限り緑化（生垣・植栽・芝生等）に努めるものとする。ただし、消防・防災上の事由で緑地を設けることが適当でない開発事業については、この限りでない。また、敷地面積が1,000平方メートル以上となる場合は、埼玉県東松山環境管理事務所と緑化計画届出制度について事前に協議するものとする。

## 公共公益施設その他これに類する施設の整備基準（集会所又は集会室）

【地域活動推進課】

### 第1 集会所、集会室の設置基準

(1) 計画戸数が70戸以上の集合住宅、戸建て分譲住宅その他の住宅を建設する開発事業については、入居者等が共同して使用できる集会所又は集会室を設置するものとする。

(2) 集会所又は集会室の標準的な床面積は下表のとおりとする。

開発事業の用途、形態	標準床面積
計画戸数が100戸以下の戸建て分譲住宅及び分譲予定の集合住宅(3DKタイプ等の家族向け)	50㎡
計画戸数が100戸以下のその他の集合住宅	40㎡
計画戸数が100戸を超えるものについては、上記に準じて別途協議する。	

## 公共公益施設その他これに類する施設の整備基準（地域の安全に供する照明灯）

【道路建設課】

### 第1 地域の安全の用に供する照明灯

(1) 開発事業区域面積1,000平方メートル以上の開発事業については、周辺地域を勘案し、地域の安全を図るための照明灯を設置するものとする。

(2) 開発事業区域内で照明灯を設置する場合は、道路に隣接する部分に、近隣の環境を勘案して、おおむね30メートルに1基設置するものとする。

市への寄附を予定する照明灯の場合は、設置位置、照明灯の仕様等について、事前に道路建設課と協議するものとする。

## 公共公益施設その他これに類する施設の整備基準（駐車場、駐輪場）

【都市計画課・安心安全推進課】

### 第1 駐車場、駐輪場

開発事業者は、建築物の用途、形態に応じて次の表に掲げる台数以上の収容能力を有する駐車場及び駐輪場を開発事業区域内に設けるものとする。ただし、集合住宅等で開発事業区域内のみで確保することが困難である場合には、その一部を開発事業区域の近隣に確保するものとする。この場合には、その確保を証する書面を市長に提出するものとする。

建築物の用途、形態	計画戸数に対する割合	
	駐車場	駐輪場
戸建て住宅	1 / 1	
集合住宅	7 / 10 (開発事業区域内 4 / 10)	1 / 1
商業施設又はこれに類する施設	おおむね売り場面積 25 m <sup>2</sup> 当たり 1 台	おおむね売り場面積 20 m <sup>2</sup> 当たり 1 台
その他	開発事業の規模、用途、利用形態等を考慮し適切な収容能力を有する駐車場、駐輪場を設けること。	

### 第2 標準的な駐車ます

#### (1) 自動車

ア 小型車 長辺 5.0メートル 短辺 2.3メートル

イ 大型車 長辺 13.0メートル 短辺 3.25メートル

#### (2) ミニバイク 長辺 2.5メートル 短辺 1.3メートル

#### (3) 自転車 長辺 1.9メートル 短辺 0.6メートル

## 鶴ヶ島市開発指導要綱施行細則

(昭和63年3月18日決裁)

(平成9年3月26日修正)

(平成11年2月12日修正)

(平成17年4月1日修正)

(平成20年7月1日修正)

(平成28年4月1日修正)

(平成30年4月1日修正)

(趣旨)

第1条 この施行細則（以下「細則」という。）は、鶴ヶ島市開発指導要綱（昭和63年告示第75号。以下「要綱」という。）の施行について、必要な事項を定めるものとする。

(事前協議)

第2条 要綱第5条の事前協議は、様式第1号の事前協議書に次に掲げる図書を添付して行うものとする。

- (1) 様式第2号の概要説明書
- (2) 案内図
- (3) 公図の写し
- (4) 登記事項証明書の写し
- (5) 現況図
- (6) 求積図
- (7) 土地利用計画図
- (8) 排水施設の平面図、縦断図及び構造図
- (9) 道路の横断図及び縦断図
- (10) 造成計画横断図及び縦断図
- (11) 建築物の平面図（各階ごと）及び立面図（4面）
- (12) 細則第8条第2号の日影図（中高層建築物の場合のみ）
- (13) その他必要と認める書類

(協定書及び確約書)

第3条 要綱第7条の協定の締結は、様式第3号の協定書により行うものとする。

2 市に移管、帰属等すべき公共施設等がなく、かつ、協議事項の履行が容易であると認められるものについては、確約書等の提出をもって要綱第7条の協定に代えることができる。

(地位承継届)

第3条の2 開発事業者は、要綱第8条の規定により開発事業に関する権利又は地位

を承継させようとする場合には、様式第4号の地位承継届を提出するものとする。

(工事完了届及び検査)

第4条 要綱第15条に規定する工事完了の届出は、様式第5号の工事完了届によるものとする。

2 市長は工事完了届を受領した後工事完了検査を行う場合には、速やかに事業者に通知するものとする。

(管理の移管及び所有権移転に必要な図書)

第5条 要綱第16条第2項の図書等は次のとおりとする。

(1) 土地の所有権移転に必要な図書

- ア 登記嘱託書
- イ 土地所有権移転登記嘱託申請書
- ウ 土地登記承諾書
- エ 登記原因証明情報
- オ 印鑑証明書
- カ 資格証明書(法人)
- キ 協定書の写し
- ク 工事完了公告
- ケ 公図の写し
- コ 登記事項証明書

(2) 施設の管理の移管に必要な図書

- ア 申請書
- イ 公図の写し
- ウ 土地利用計画図(事業区域全体)
- エ 求積図
- オ 施設の平面、立面、構造図、縦断図及び横断図
- カ 道路台帳、公園台帳、水路台帳その他の台帳

第6条 削除

(標識の設置)

第7条 要綱第31条に規定する標識は、様式第6号のとおりとする。

(建築事業報告書)

第8条 要綱第33条の建築事業報告書は様式第7号のとおりとし、次に掲げる図書を添付して提出するものとする。

(1) 付近見取図、配置図(外壁後退寸法等を記載)、平面図、立面図及び必要に応じ断面図

(2) 建築基準法施行規則第1条第1項の表に掲げる日影図に、次の事項を記載した

もの

ア 建築物の敷地境界からの距離が、当該建築物の高さの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項の水平距離の水平面上において、当該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及び隣接地の建築物の位置、用途、構造及び階数

イ アに掲げる建築物の所有者、管理者及び居住者の住所及び氏名

(3) 要綱第31条の規定による標識を設置した日及びその位置を記載した書面並びにその写真（遠・近景各1）

(4) 様式第8号の近隣関係者への説明経過報告書及び説明の際使用した図書類

(5) 日照等について、紛争が生じた場合においては、開発事業者、工事施工者等が責任をもって対処する旨の誓約書

(6) 要綱第5条の規定により事前協議を提出している開発事業については、前3号の図書類を提出することにより、建築事業報告書の提出に代えることができる。

（近隣関係者に対する説明実施要領）

第9条 要綱第32条の説明を行う場合は、開発事業者、設計者又は工事施工者が誠実にこれを行わなければならない。

2 説明にあたっては、専門用語等は用いず、近隣関係者が十分理解できるように説明しなければならない。

3 説明会を行う場合は、標識を設置した後、おおむね1週間程度の期間を置くとともに利便かつ適切な場所を選定して行い、開催通知は、開催期日までに適切な期間を置き、近隣関係者に確実に周知できる方法によるものとする。

4 戸別に説明を行う場合は、近隣関係者の都合の良い時間を確認し、関係資料を持参のうえ訪問説明すること。

5 説明には、必要に応じ、次に掲げる事項を盛り込むものとする。

(1) 所在地、敷地面積、建築面積、延べ面積、階数、高さ、構造、用途、戸数等

(2) 工事の工法、工程、工期（特に基礎工事、作業時間、休日等）

(3) 建築物による日照、電波障害等の影響予測と対策

(4) 工事の騒音、振動等による被害予防、工事中の安全対策

(5) 集合住宅にあつては、入居後の管理体制、中高層建築物にあつては、プライバシー対策等

6 配布又は説明に使用する図書は、近隣配置図（高さの2倍以上）、日影図、配置図、平面図、立面図（4面、高さを記入）等とする。