

戸田市宅地開発等指導要綱新旧対照表

平成15年 月 日

改正前	見直し（案）	考え方
<p>戸田市宅地開発等指導要綱</p> <p>第1 趣旨 この要綱は、秩序ある都市環境の整備を図るため、本市内で宅地開発等を行おうとする事業者に対し市が行う指導及び市が求める協力に関し、必要な事項を定めるものとする。</p> <p>第2 定義 <u>この要綱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。</u></p> <p>(1) 事業者 本市内で宅地開発等を行う者又は行おうとする者をいう。</p> <p>(2) 宅地開発等 宅地開発、建築物の建築若しくは用途変更又は特定工作物(コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシュャープラントその他これらに類するものをいう。以下同じ。)の建設をいう。</p> <p>(3) 宅地開発 主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。</p> <p>(4) 公共施設等 道路、公園、緑地、排水施設、防火貯水槽、教育施設、社会福祉施設、交通安全施設その他の公共の用に供する施設をいう。</p> <p>(5) 接続先道路 開発区域が接する開発区域外の道路をいい、自動車の出入口を設ける場</p>	<p>(略)</p> <p><u>この要綱における用語の意義は、「戸田市中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例」(平成〇〇年条例第〇〇号。以下「条例」という。)に定めるものを除き、当該各号に定めるところによる。</u></p> <p>(略)</p> <p>(略)</p> <p>(略)</p> <p>(略)</p> <p>(略)</p>	<p>条例との関連性から修正しております。</p>

合は、自動車の利用に供する取付道路を連結させる道路又は自動車の出入口を設置する道路をいう。

(6) 中高層建築物 建築物又は特定工作物で高さが10メートルを超えるものをいう。

(7) 住宅系の建設事業 住宅、共同住宅、寄宿舎その他これらに類する建築物の建設事業をいう。

(8) 単身用住宅 小規模住戸及び単身寮をいう。

(9) 小規模住戸 住戸専有面積(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いう。

(10) 単身寮 次に掲げる要件を満たした単身者用の寄宿舎をいう。

ア 管理上、十分な機能を有する管理人室が適正な位置に設置され、施設の管理及び近隣との関係について適正に対処できること。

イ 寄宿舎の管理規約が規定され、管理計画、管理者及び入居者が明確であること。

ウ 戸数又は室数に応じ、十分な談話室又は集会室等の共用施設が設置されていること。

エ 将来にわたり寄宿舎として使用されると市長が認めたものであること。

(11) 店舗等 店舗、事務所その他これらに類する用途に供する建築物をいう。

(12) 工場等 工場、倉庫その他これらに類する用途に供する建築物をいう。

(13) 倉庫 倉庫その他これに類する用途に供する建築物(他の用途に附属するものは除く。)をいう。

(6) 取付道路 開発区域から接続先道路に取り付ける道路をいう。

削除

(略)

(略)

(略)

(10) 単身寮 単身者用の寄宿舎をいう。

(7) 道路の項目で使用するため規定します。

条例で定めるため削除しております。

ここでは、定義のみとし指導内容は、第5 指導事項 1 開発計画 (5) 単身用住宅の建設事業で新たに規定しております。

<p>(14) 住居系地域 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)に規定する第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域及び<u>第二種住居地域</u>をいう。</p> <p>(15) 商業地域等 都市計画法に規定する商業地域及び近隣商業地域をいう。</p>	<p>(14) 住居系地域 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)に規定する第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、<u>第二種住居地域及び準住居地域</u>をいう。</p> <p>(略)</p>	<p>「住居系地域」を使用している項目は、第 5 指導事項 (2) 住居系地域内の倉庫建設で使用しており、準住居地域が平成 1 4 年 3 月に指定されたので追加するものです。</p>
<p>第 3 適用範囲</p> <p>この要綱は、次の各号の一に該当する事業について適用する。</p> <p>(1) 宅地開発等の区域面積が 500 平方メートル以上のもの</p> <p>(2) 宅地開発等の区域面積が前号における規模未満であっても、当該宅地開発等の区域が隣接する土地と一体として開発されると認められるもので隣接する区域面積との合計が前号に規定する規模以上のもの</p> <p>(3) 中高層建築物の建築</p> <p>(4) 階数が <u>4 階以上</u>で延べ床面積 1,000 平方メートル以上の建築物の建築</p>	<p>(略)</p> <p>(略)</p> <p>(略)</p> <p>(略)</p> <p>(略)</p> <p>(4) 階数が <u>4 以上</u>で延べ床面積 1,000 平方メートル以上の建築物の建築</p>	<p>文章の整理をしました。</p>
<p>第 4 適用除外</p> <p>次の各号に掲げる事業については、「第 3 適用範囲」の規定にかかわらず当該各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 自己用の専用住宅(中高層建築物は除く。)は、この要綱を適用しない。</p> <p>(2) 市、県及び国が行う事業、高架下での事業及び市街地開発事業で別に定める区域での事業については、この要綱の一部を適用しないことができる。</p> <p>(3) 軽微な建築行為で市長が認める事業につ</p>	<p>(略)</p> <p>(略)</p> <p>(2) <u>建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号）第 8 5 条に規定する仮設建築物は、この要綱を適用しない。</u></p> <p>(3) (略)</p> <p>(4) (略)</p>	<p>短期間で臨時的に建設される仮設建設物は、継続的な影響が少ないと考えられるので、適用除外としました。</p>

いては、要綱の一部又は全部を適用しないことができる。

第5 指導事項

事業者に対し市が行う指導事項及び市が求める協力事項については、次のとおりとする。

1 開発計画

(1) 都市計画事業等への協力

宅地開発等を行うに当たって、事業場所に都市計画法第 11 条に規定する都市施設又は市の事業の計画がある場合は、当該計画に適合するように計画すること。

(2) 住居系地域内の倉庫建設

ア 住居系地域内において倉庫を建設する場合には、次に掲げる要件を満たすとともに、戸田市宅地開発等指導調整委員会(以下「指導調整委員会」という。)の調整を受けること。

(ア) 事業者及び使用者並びに利用内容が明確であること。

(イ) 建設予定地に近接している関係者と騒音、振動及び臭気等について事前に協議し、事業者側で防止対策措置を講ずること。

(ウ) 接続先道路の現況幅員が 9 メートル以上であること。

(エ) 建築面積(ひさし等は除く。)の敷地面積に対する割合が 10 分の 5 以内であること。

(オ) 建築物の高さが 10 メートル以下で、かつ、軒の高さが 7 メートル未満であること。

(カ) 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。

(キ) 工場、倉庫その他これらに類する建築物の敷地に接する場合を除き、敷地境界に

(略)

(略)

(略)

(2) 住居系地域内の倉庫建設

ア 住居系地域内において倉庫を建設する場合には、次に掲げる要件を満たすこと。

(略)

(略)

(略)

(略)

(略)

(略)

(略)

これまでは、(ア) から (キ) の要件を満たすとともに指導調整委員会の調整を受けることとしておりましたが、手続き及び事務の簡素化等から、要件を満たすことが困難な場合に限り指導調整委員会の調整を受けることとしております。

幅 1.5 メートル以上の緑地を設けること。

イ 住居系地域内の既存の倉庫の増改築については、市と協議すること。

(3) 工業地域内の住宅系の建設事業

ア 工業地域内に住宅系建築物を建設する場合には、次に掲げる要件を満たすとともに、指導調整委員会の調整を受けること。

(ア) 建物位置は、隣接する工場等の敷地境界線から原則として3メートル以上離すこと。

(イ) 出入口の位置は、周辺の工場等の交通を考慮し、配置すること。

(ウ) 建設予定地に近接している工場等の関係者と騒音、振動及び臭気等について事前に協議し、事業者側で防止対策措置を講ずること。

(エ) 購入又は賃借予定者に対し、工業地域であること及び近接する工場等の業種などを契約書又は広告等に明記し、周知すること。

イ 工業地域内の既存の住宅系建築物の増改

イ 開発区域の立地、規模、形状等により、前項の要件を満たすことが困難な場合は、指導調整委員会の調整を受けること。

ウ (略)

(3) 工業地域内の住宅系の建設事業

ア 工業地域内に住宅系建築物を建設する場合には、次に掲げる要件を満たすこと。

(略)

(略)

(ウ)建設予定地に近接している工場等の関係者と騒音、振動及び臭気等について事前に協議し、事業者側で防止対策措置を講ずること。

(エ)建設予定地に工場等が接する場合は、事業者と工場等関係者の間で、協定を結ぶよう努めること。

(オ) (略)

イ 開発区域の立地、規模、形状等により、前項の要件を満たすことが困難な場合は、指導調整委員会の調整を受けること。

ウ (略)

これまでは、(ア) から (エ) の要件を満たすとともに指導調整委員会の調整を受けることとしておりましたが、手続き及び事務の簡素化等から、要件を満たすことが困難な場合に限り指導調整委員会の調整を受けることとしております。

工業地域内のマンション建設が近年増加し、トラブルが増加しているため、トラブルを未然に防止するために新たに規定しました。

築等については、市と協議すること。

(4) 商業地域等の店舗・事務所の設置

商業地域等の地域内に中高層建築物を建築する場合は、原則として1階部分に店舗又は事務所を設置すること。

(4) 商業地域等の区域内の建設事業

商業地域等の地域内に中高層建築物を建築する場合は、原則として1階部分に店舗又は事務所を設置すること。

ただし、地区計画で別の定めがある場合は、当該地区計画で定められた内容とすること。

(5) 単身用住宅の建設事業

ア 小規模住戸を建設する場合には、次に掲げる要件を満たすこと。

(ア) 管理人室を設置し、常駐の管理人を置くこと。ただし、ワンルーム形式の住戸数が30戸未満の場合であって、次のいずれかの方法により管理を行うことができる場合にあつてはこの限りでない。

a 所有者又は管理者が当該建物内又は近隣に居住し直接管理を行うとき。

b 所有者又は管理者が必要なときに管理人を派遣して確実に管理できるとき。

(イ) 次に掲げる事項を明示した表示板を当該建築物の出入口の見やすい場所に設置すること。

a 建築物の名称

b 緊急時の連絡先の名称、所在地及び電話番号

(ウ) 当該建築物を計画するに当たっては、次の行為を明記した管理規約を定め、入居者に遵守させること。

a 騒音の発生に注意すること。

都市計画法に規定する商業・近隣商業地域については、住民の日常生活の利便性の向上及び商業の発展、育成を図るため、店舗・事務所の設置が必要であることから規定しております。

また、地区計画が定められている地域については、当該地区計画との整合のため見直しをしております。

単身用住宅入居者と周辺住民とのトラブルを防止するため、新たに定めるものです。

また、ア(ア)から(ウ)及びイ(ア)から(エ)までの要件を満たすことが困難な場合に限り指導調整委員会の調整を受けることとしております。

- b 市の定める分別収集に協力すること。
- c 違法の駐車及び路上への駐輪の禁止
- d 周辺住民に迷惑を及ぼすおそれのある行為等の禁止

イ 单身寮を建設する場合は、次に掲げる要件を満たすこと。

(ア) 管理上、十分な機能を有する管理入室が適正な位置に設置され、施設の管理及び近隣との関係について適正に対処できること。

(イ) 寄宿舍の管理規約が規定され、管理計画、管理者及び入居者が明確であること。

(ウ) 戸数又は室数に応じ、十分な談話室又は集会室等の共用施設が設置されていること。

(エ) 将来にわたり寄宿舍として使用されると市長が認めたものであること。

ウ 開発区域の立地、規模、形状等により、前項の要件を満たすことが困難な場合は、指導調整委員会の調整を受けること。

(5) 境界

開発区域に接続する土地(道路等を含む。)との境界については、あらかじめ関係する権利者との間で境界を確認するとともに、当該境界について常に確認できるようにしておくこと。

(6) 道路

ア 取付道路の設置については、次に掲げる基準によること。

(ア) 電柱その他交通に支障があると思われるものは、設置しないこと。

(イ) 原則として全面舗装とすること。

(ウ) 取付道路の両側には、路面排水施設(L

(6) 境界

(略)

(7) 道路

(略)

(略)

(略)

(ウ) 取付道路の両側には、路面排水施設(L

戸田市では、合流式下水道区域はL型側溝とし、

型溝又は蓋掛 U 字溝等)を状況に応じて設け、流末施設に接続させること。

(エ) 取付道路沿いに水路がある場合には、耐久性資材による崩壊防止施設及び防護柵その他の危険防止のための施設を設置すること。

イ 宅地開発等の接続先道路の幅員は、原則として次に掲げる基準を満たすこと。

	開発区域面積	主たる接続先道路の幅員
住宅系	3,000平方メートル未満	4.0メートル以上
	3,000平方メートル以上6,000平方メートル未満	5.5メートル以上
	6,000平方メートル以上1万平方メートル未満	6.0メートル以上
	1万平方メートル以上2万平方メートル未満	7.5メートル以上
	2万平方メートル以上	9.0メートル以上
その他	3,000平方メートル未満	5.5メートル以上
	3,000平方メートル以上6,000平方メートル未満	6.0メートル以上
	6,000平方メートル以上	6.5メートル以上

型溝又は LU 側溝等)を状況に応じて設け、流末施設に接続させること。

(略)

(略)

分流式下水道区域は LU 側溝としていることから見直しました。

トル以上1万平方メートル未満	
2万平方メートル以上	9.0メートル以上

(7) 自動車の出入口

ア 自動車の出入口については、原則として1箇所とし、その開口部の幅(切下幅)は次に掲げる基準によること。

(8) 自動車の出入口の承認基準

ア 自動車の出入口の用に供する歩道部分については、車道タイプに道路組成を変更すること。また、設置工事に伴いL型側溝又は歩車道境界ブロック等の取替又は補強が必要となる場合は、これも併せて行うものとする。

イ 出入口の設置箇所数については、同一敷地内について1箇所とすること。

ただし、交通処理上等の理由から特に必要と認められる場合にあって相互の間隔を原則として8メートル以上とするときは、設置箇所数を2箇所とすることができる。

ウ 出入口の設置場所については、次の各号に掲げる場所以外に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。ただし、周囲の状況から判断してやむを得ないと認められる場合は、当該各号に掲げる場所(カに規定する場所を除く。)への設置を認めることができる。

(ア) 道路の交差部、接続部又は屈曲部から8メートル以内の部分

(イ) 横断歩道(停止線)から8メートル以内の部分

(ウ) バス停留所から10メートル以内の部分

(エ) 消防用施設の設置場所から5メートル以内の部分

(オ) 火災報知器の設置場所から1メートル以内の部分

埼玉県県土整備部道路環境課が道路法に基づき作成した、道路工事施工承認及び道路占用許可等に関する事務処理要領の第15条第1項第1号関係の自動車出入口設置の承認基準に基づき指導しております。

自動車の区分	幅員(最大限度)
小型自動車(4トン以下の車両)	6メートル以下(一般乗用車の場合は4メートル以下とする。)
大型自動車(一般トレーラー等を含む。)	8メートル以下

イ 上記に該当しない自動車については、軌跡図に基づき市との協議により開口部の幅(最大値 12メートルとする。)を決定すること。

(8) 防犯灯

開発区域内及び周辺の防犯を兼ねて道路等に面した敷地内に、原則として、40ワット以上の蛍光灯又はこれらに類する照明施設を 25メートルに 1箇所割合で設置すること。ただし、既存の道路照明灯等がある場合は、市と協議すること。

(9) 交通安全施設

交通安全上必要な場所に交通安全施設を設置すること。

(10) 駐車施設

次に掲げる基準により、駐車場及び自転車置場を設置すること。

(カ) 法令等により自動車の横断が禁止されている場所

(キ) 街路樹、大型標識、道路照明灯、その他の道路施設に支障のある場所

エ 自動車出入口の開口部の幅(切下部)は次に掲げる基準によること。

自動車の区分	幅員(最大限度)
小型自動車(4トン以下の車両)	6メートル以下(一般乗用車の場合は4メートル以下とする。)
大型自動車(一般トレーラー等を含む。)	8メートル以下

(ア) 上記に該当しない自動車については、軌跡図に基づき市との協議により開口部の幅(最大値 12メートルとする。)を決定すること。

(9) 防犯灯

(略)

(10) 交通安全施設

交通安全上必要な場所にガードレール、歩車道境界ブロック、車止め等の交通安全施設を設置すること。

(11) 自動車駐車施設

交通安全施設を明確に示しました。

ア 駐車場

(ア) 住宅建設事業については、その計画戸数の2分の1台分の駐車場を確保すること。この場合において、单身寮又は敷地面積が500平方メートル未満の住宅建設事業に係る駐車場については市と協議すること。

(イ) 店舗等については、事業内容を明確にするとともに、必要台数分の駐車場を確保し、来客等による交通の障害が起こらないようにすること。

(ウ) 工場等については、配車計画を明確にするとともに、必要台数分の駐車場、車両荷さばき場、待機場その他駐車場附属施設をすべて確保し、車両の円滑な運行を図ること。

(エ) 駐車場は、原則として開発区域内に確保すること。この場合において、当該区域内に駐車場を確保できない場合は、市と協

ア 自動車駐車施設は、次の各号に定める台数とする。この場合において、当該建築物の敷地が2以上の用途地域にわたるときは、その過半が属する用途地域における台数とする。

(ア) 商業地域及び近隣商業地域内の建築物で住宅の用途に供する部分については、計画戸数2戸につき1台以上

(イ) 商業地域及び近隣商業地域内の建築物で住宅以外の用途に供する部分については、専用床面積80平方メートルにつき1台以上

(ウ) その他の用途地域内の建築物で住宅に供する部分については計画戸数分

(エ) その他の用途地域内の建築物で住宅以外の用途に供する部分については、専用床面積100平方メートルにつき1台以上

イ アの規定による自動車駐車施設は、当該建築物敷地内に設けること。ただし、次の各号に定める台数が敷地内に設けられてい

現在、建築用途別でそれぞれに対応する自動車駐車施設、自転車駐車施設を設置するようお願いしております。

この場合、共同住宅については明確な台数が記載されておりますが、それ以外（店舗、事務所・工場、倉庫等）については、自動車駐車施設・自転車駐車施設とも「営業計画書」や「事業内容等」を基にその都度計画や内容を確認して台数をお願いしております。

この方法であると一つの事業で複数用途（店舗併用共同住宅）の建築物の場合「営業計画書」・「事業内容等」が、テナントが決定していない等の理由で未定の場合が多く、必要台数をお願いするのに苦慮することがあります。

結果として、従来の建築用途別での指導で曖昧さが出てきてしまう状態となることから、建築用途別から用途地域別に則った方法に変更するものです。

また、今回の変更において駐車場施設の横幅が2.5メートルを2.3メートルに変更した点については、改正要綱での駐車場付置義務が現在の要綱より厳しくなっていることから、幅を必要最小限とすることで敷地の有効活用が可能と判断しております。

議し事業利用に適した場所に確保すること。

(オ) 住宅建設事業の駐車場面積は、原則として1台につき12.5平方メートル(5メートル×2.5メートル)以上とすること。また、店舗等及び工場等の事業による駐車場面積については、必要車両等を考慮し、有効に駐車できる面積とすること。

(カ) 駐車場は、白線等で明確に区画すること。

イ 自転車置場

(ア) 住宅建設事業については、計画戸数1戸に1.5台(单身用住宅については1戸に1台)の自転車置場を確保すること。

(イ) 店舗等及び工場等については、事業内容を考慮し、必要台数分の自転車置場を確保すること。

(ウ) 自転車置場面積は、原則として1台につき1.2平方メートル(0.6メートル×2.0メートル)以上とすること。

(11) 公園及び緑地等
公園及び緑地については、次に掲げる基準

るときは、当該建築物敷地の縁から500メートルの範囲内に設けることができる。

(ア) ア(ア)及び(イ)の場合については、2分の1以上

(イ) ア(エ)の場合については、3分の2以上

ウ 自動車駐車施設の規模については、駐車台数1台につき幅2.3メートル、奥行き5.0メートル以上(特殊な装置を用いる駐車施設は除く。)とすること。

エ 自動車駐車施設は、白線等で明確に区画すること。

(12) 自転車駐車施設

ア 住宅建設事業については、計画戸数1戸に2台以上の自転車駐車施設を敷地内に確保すること。

ただし、单身用住宅については、1戸に1台以上とすることができる。

イ 店舗等及び工場等については、事業内容を考慮し、必要台数の自転車駐車施設を確保すること。

ウ 自転車駐車施設の規模は、駐車台数1台につき、幅0.6メートル、奥行き2メートル以上(特殊な装置を用いる駐車施設は除く。)とすること。

(13) 公園及び緑地等
公園、緑地及び広場については、次に掲げ

自転車駐車場については、住宅建設計画戸数1戸に2台以上とした点は、平均的家族構成を4人とし、生活活動の中で同時に自転車を使う人は最低2人はいると考ええると、利便性から2台所有は十分に考えられることから見直しております。

土地利用の多様化に併せ、公園・緑地等の配置に

により設置し、当該公園については、市との協議により事業者又はその他の者が自ら管理する公園を除き、当該用地及び施設を市に無償で譲渡すること。

ア 公園

(ア) 公園は、原則として公道面に設置するものとし、開発区域内に居住する住民及び付近住民の利用しやすい場所とすること。

(イ) 設置する公園の面積は、次の区分によること。

区分	開発区域面積 2,000平方メートル以上 3,000平方メートル未満	3,000平方メートル以上
住宅系の建設事業又は市長が特に必要と認めるその他の事業	開発区域面積の3パーセント以上	開発区域面積の6パーセント以上

(ウ) 公園面積が 500 平方メートル以上の場合は、出入口を 2 箇所以上設けること。

(エ) 身体障害者用の出入口を 1 箇所以上設けること。

(オ) 遊戯施設、水飲み場及び便所の設置に

る基準により設置し、当該公園については、市との協議により事業者又はその他の者が自ら管理することとなった公園を除き、当該用地及び施設を市に無償で譲渡すること。

また、他の用途に転用してはならない。

ア 公園

(ア) 公園は、原則として公道面に設置するものとし、開発区域内に居住する住民及び付近住民の利用しやすい場所とすること。

(イ) 公園は、方形で平坦なものとする。

(ウ) 設置する公園の面積は、次の区分によること。

区分	開発区域面積 2,000平方メートル以上 3,000平方メートル未満	3,000平方メートル以上
住宅系の建設事業又は市長が特に必要と認めるその他の事業	開発区域面積の3パーセント以上	開発区域面積の6パーセント以上

※開発区域の立地、規模、形状等により公園の設置が困難な場合については、市長が認めたものに限り、3パーセントを超える部分を緑地等に替えることができる。

(エ) 公園面積が 500 平方メートル以上の場合は、出入口を 2 箇所以上設けること。

(オ) 身体障害者用の出入口を 1 箇所以上設けること。

(カ) 遊戯施設、水飲み場及び便所の設置に

柔軟性を持たせるため、一部見直しを実施しました。

については、市と協議すること。

(カ) 外柵、車止め、植栽及びベンチを設けること。

(キ) 雨水等の排水が適切に排除できるように必要な施設を施すこと。

(ク) 広場又は園路及び植栽部分との境には、縁石を設けること。

(ケ) 広場には、ほこり止めを施すこと。

(コ) 公園の位置、面積、利用状況等を勘案し、照明灯を設けること。

(サ) 公園内には、原則として公園施設以外の工作物その他の施設を設けないこと。

(シ) 事業者が市に譲渡することにより市が管理することになる樹木は、市に引継ぎの日から1年間は、事業者において樹木の枯木補償をすること。

(ス) 事業者が市に譲渡することにより市が管理することとなる施設は、事業者において製造物責任法(平成6年法律第85号)第3条の規定による賠償及び1年間の品質補償を明確にし、問題が発生した場合には、誠意をもって解決すること。

イ 緑地

(ア) 設置する緑地の面積は、次の区分によること。

敷地面積	500平方メートル以上1,000平方メートル未	1,000平方メートル以上
------	-------------------------	---------------

については、市と協議すること。

(キ) 外柵、車止め、植栽及びベンチ(又はスツール)を設けること。

(ク) 雨水等の排水が適切に排除できるように必要な施設を施すこと。

(ケ) 公園面積の10パーセントは植栽を行うこと。

(コ) 広場又は園路及び植栽部分との境には、縁石を設けること。

(サ) 広場部分には、ほこり止め舗装を施すこと。

(シ) 公園の位置、面積、利用状況等を勘案し、照明灯(公園灯又は庭園灯)を設けること。

(ス) 公園内には、原則として公園施設以外の工作物その他の施設を設けないこと。

(セ) 事業者が市に譲渡することにより市が管理することになる樹木は、市に引継ぎの日から1年間は、事業者において樹木の枯木補償をすること。

(ソ) 事業者が市に譲渡することにより市が管理することとなる施設は、事業者において製造物責任法(平成6年法律第85号)第3条の規定による賠償及び1年間の品質保証を明確にし、問題が発生した場合には、誠意をもって解決すること。

イ 緑地

(ア) 設置する緑地の面積は、次の区分によること。

敷地面積	500平方メートル以上1,000平方メートル未	1,000平方メートル以上
------	-------------------------	---------------

区分	満	
敷地面積に対する緑地の割合	敷地面積の6パーセント以上	敷地面積の10パーセント以上

(イ) 緑地は原則として道路に面した位置に設けることとし、縁石又はコンクリートブロック等で明確に区画すること。

(ウ) 緑地は、原則として4平方メートル当たり1.5メートル以上の中高木1本及び1.5メートル未満の低木6本の割合で植栽すること。ただし、中高木は本数の2分の1の範囲内で中高木1本につき低木20本と換えることができる。

区分	満	
敷地面積に対する緑地の割合(戸建分譲住宅を除く)	敷地面積の6パーセント以上	敷地面積の10パーセント以上

※戸建分譲住宅の場合は、①各区分においてできるだけ緑化に努める。②物件購入者に①の内容を説明する。という旨の確約書を提出すること。

(イ) 緑地は原則として地上部分の道路に面した位置に設けることとし、縁石又はコンクリートブロック等で明確に区画すること。

また、地上部分への緑地設置が困難な場合は、別に定める一定基準の範囲内で屋上緑化や壁面緑化等特殊緑化とすることができる。

(ウ) 緑地内に工作物(受水槽、空調室外機、受電設備等)を設置する場合には、当該施設の部分を緑地面積から除外すること。

(エ) 緑地は、原則として4平方メートル当たり1.5メートル以上の中高木1本及び同1.5メートル未満の低木6株の割合で植栽すること。(小数点以下の端数については、切り上げて整数とする。)ただし、中高木は本数の2分の1の範囲内で中高木1本につき低木20株と置き換えることができる。

(オ) 緑地帯を設置することが困難な場所については、単独木として高木枝葉の水平投影面積(緑地帯との重なり部分を除く)を緑地面積とすることができる。

(エ) 市長が樹木の種類を指定した場合には、当該種類の樹木を植栽すること。

ウ 広場等の設置

(ア) 商業地域等の地域内の事業で、公園及び緑地を設置することが困難であると市長が認めた場合は、道路に面した位置に当該公園及び緑地と同規模以上の面積の広場を設置すること。

(イ) 単身寮建設事業で公園を設置することが困難であると市長が認めた場合又は開発区域の立地、規模、形状等により公園の設置が困難であると市長が認めた場合は、当該公園と同規模以上の面積の広場、緑地等を設置すること。

(ウ) (ア)及び(イ)の広場を設置する場合には、市と協議した施設を設けること。

(カ) 市長が樹木の種類を指定した場合には、当該種類の樹木を植栽すること。

また、中高木については、緑量の多いものを選定すること。

(キ) 工業地域内で住宅と工場・倉庫が接することとなる場合には、敷地境界部分に緑地帯を設けること。

(ク) 環境空間に設置する緑地については、公園緑地課・都市計画課と協議すること。

ウ 広場等の設置

(ア) 商業地域等の地域内の事業で、公園及び緑地を設置することが困難であると市長が認めた場合は、道路に面した位置に当該公園及び緑地と同規模以上の面積の広場を設置すること。

(イ) 単身寮建設事業で公園を設置することが困難であると市長が認めた場合又は開発区域の立地、規模、形状等により公園の設置が困難であると市長が認めた場合は、当該公園と同規模以上の面積の広場、緑地等を設置すること。

(ウ) (ア)及び(イ)の広場を設置する場合には、市と協議した施設を設けること。

エ 地区計画区域内

地区計画で壁面の位置の制限が定められた区域の中で、壁面後退した部分の内、道路境界から1メートルについては、公園及び緑地面積の一部としてみなすことができる。

地区計画により、壁面後退の制限を受ける区域については、かき・さくの設置が認められておりません。このため、接道部については公園・緑地等の設置ができなくなります。また、壁面後退部分を使わずに公園・緑地を設置するのは、著しい土地利用の制限を課することになるので、これを緩和する目的で壁面後退部分のうち道路境界線から1メートルまでの所については、公園・緑地面積の一部としてみなすことができる旨の規定を設けました。

なお、1メートルまでとしたのは、壁面後退によ

(12) 消防

ア 次の表に掲げる消防施設を設置し、維持管理すること。

		中高層又は4階以上の建築物	その他建築物
住宅系	延べ床面積 1,000平方メートル未満	1 消火栓及び水利標識 2 各戸に消火器 3 はしご車進入路・活動空地 4 消火活動施設・避難施設	消火栓及び水利標識
	1,000平方メートル以上	1 防火貯水槽及び水利標識 2 各戸に消火器 3 はしご車進入路・活動空地 4 消火活動施設・避難施設	
その他	延べ床面積 1,000平方メートル未満	1 消火栓及び水利標識 2 はしご車進入路・活動空地 3 消火活動施設・避難施設	
	1,000平方メートル以上	1 防火貯水槽及び水利標識 2 はしご車進入路・活動空地 3 消火活動施設・	

(14) 消防

ア (略)

中高層建築物又は階数4以上の建築物	その他の建築物
1 消火栓又は防火貯水槽及び水利標識 2 はしご車進入路・活動空地 3 消火活動施設・避難施設	消火栓及び水利標識

り最低限確保される空間部分であるからです。

- ① 市においては、消火栓や防火水槽などの消防水利の設置を計画的に進め整備を図っていることから、公設の消防水利によって包含できる開発敷地については、消防水利の設置を除くこととした。
- ② 消防法に基づき、建物の用途や規模により消火器などの消防用設備の設置が義務付けられており、法定以上に各戸に消火器を設置することを除くこととした。
- ③ 上記①②を除くことにより、住宅系・その他と分ける必要がなくなったため、延べ面積で分けることなくひとつに統合した。

		避難施設	
--	--	------	--

イ 開発区域の全域が、市の管理する消火栓又は防火貯水槽から商業地域等及び工業地域にあっては100メートル、その他の地域にあっては120メートルの範囲内にある場合には、アの表に掲げる消火栓及び水利標識の設置については除くことができる。

ウ アの表中に掲げる消防施設については、次のとおりとする。

(ア) 防火貯水槽 貯水量40立方メートル以上の地下式有蓋で市が採用している規格とし、消防ポンプ自動車容易に活動できる場所(開発区域内)に設置すること。

(イ) 消火栓 地下式で、かつ、市が採用している規格とし、次に掲げる設置範囲内で消防ポンプ自動車容易に活動できる場所に設置すること。

設置範囲	商業地域等及び工業地域	商業地域等及び工業地域以外の区域

イ 開発区域の全域が、市の管理する消火栓又は防火貯水槽から商業地域等及び工業地域にあっては、100メートル、その他の地域にあっては120メートルの範囲内にある場合には、アの表に掲げる消火栓又は防火貯水槽及び水利標識の設置については除くことができる。

ウ (略)

(ア) 防火貯水槽については、貯水量40立方メートル以上の地下式有蓋で市が採用している規格とし、消防ポンプ自動車容易に活動できる場所(開発区域内)に設置すること。

(イ) 消火栓については、地下式で、かつ、市が採用している規格とし、次に掲げる設置範囲内で消防ポンプ自動車容易に活動できる場所に設置すること。

(略)

アの表を変更したことに伴い、防火貯水槽を文面に追加した。

文章の整理をしました。

開発区域全 域からの距 離	100メートル	120メートル
---------------------	---------	---------

- (ウ) 水利標識 市の指定する規格とし、見やすい場所に設置すること。
- (エ) はしご車進入路・活動空地 はしご車の活動に必要な進入路及び活動空地とすること。
- (オ) 消火活動施設・避難施設 消火活動上必要な施設及び避難上有用な施設とすること。

(13) ごみ集積施設

- 住宅建設事業におけるごみ集積施設の設置については、次に掲げる要件を満たすこと。
- ア 既存のごみ集積場所の利用については、周辺地域の関係者と協議すること。
 - イ ごみ集積施設の設置については、計画戸数の多少にかかわらず市と協議するものとし、計画戸数が 30 戸以上の場合は、市の指示により設置すること。
 - ウ ごみ集積施設は、計画戸数に 0.18 平方メートルを乗じて得た面積に 1 平方メートルを加えた面積(4平方メートルに満たない場合は、4平方メートルとする。)を確保するものとし、構造は原則として次のとおりとすること。
 - (ア) 三方をブロック又はコンクリートで囲み、高さは 180 センチメートルとし、前扉付きとすること。
 - (イ) 床は、コンクリート又はアスファルトコンクリートで舗装すること。
 - (ウ) 掃除及び雨水に対処するため、給排水施設を設けること。

- (ウ) 水利標識については、市の指定する規格とし、見やすい場所に設置すること。
- (エ) はしご車進入路・活動空地については、はしご車の活動に必要な進入路及び活動空地とすること。
- (オ) 消火活動施設・避難施設については、消火活動上必要な施設及び避難上有用な施設とすること。

(15) ごみ集積施設

- (略)
- (略)
- (略)
- (略)
- (略)
- (略)
- (略)

(14) 集会所

单身寮を除く住宅建設事業は、次に掲げる基準により集会所を設置し、事業者又は入居者が管理すること。

住宅建設計画戸数	集会所延べ床面積
50戸以上 100戸未満	50平方メートル以上
100戸以上 300戸未満	100平方メートル以上
300戸以上 600戸未満	160平方メートル以上
600戸以上 1,000戸未満	220平方メートル以上
1,000戸以上	280平方メートル以上

(15) 利便施設

单身寮を除く住宅建設事業で計画戸数が1,000戸以上の場合、利便施設の設置について市と協議すること。

(16) 集会所

单身寮を除く住宅建設事業は、計画戸数に0.5平方メートルを乗じて得た面積以上の延べ床面積を有する集会所を設置し、事業者又は入居者が管理すること。ただし、計画戸数が50戸未満若しくは500戸以上の場合又は集会所を別の用途と兼ねる場合は、市と協議すること。

表は削除

(17) 利便施設

(略)

現行は、「住宅建設の計画戸数」に応じた「集会所の延べ床面積」を、5つの区分によって表形式にしており、主に300戸の計画戸数をひとつの単位とし、それぞれ必要な延べ床面積を定めております。

しかしながら、ひとつの区分において、計画戸数に300戸の幅があるものの、これに対する延べ床面積は、それぞれ一律の基準で定めていることにより、場合によっては、事業者の不公平感が生じることも間々ありますことから、こうした疑義を解消するため、これまでの『計画戸数に応じた区分による表形式』から『計画戸数に0.5平方メートルを乗じて得た面積以上の延べ床面積を有する集会所とする条文形式』に改めることとします。

ただし、「①計画戸数が、50戸未満(集会スペースが過小となる)又は500戸以上(集会スペースが過大となる)の場合」、「②集会所を別の用途と兼ねる場合」については、市と協議することとします。

(16) 上水道

ア 上水道施設は、市の指示に従って設置すること。

イ 公道に布設した上水道施設は、市に無償譲渡すること。

(17) 排水施設

ア 開発区域内の雨水については、次に掲げる基準で計算した雨水処理量を市の指示に従って当該開発区域内で処理すること。

雨水処理量(Q : m³/hr)

$$Q = (C_0 - C_1) \cdot I \cdot A$$

C₀ : 開発後の平均流出係数

C₁ : 放流先区域の流出係数

I : 降雨強度(m/hr)

A : 開発区域面積(m²)

放流先区域の流出係数(C₁)・降雨強度(I)

区 域	流出係数(C ₁)	降雨強度(I) m/hr
合流式下水道処理区域	0.4	0.05 (50 mm/hr)
分流式下水道雨水処理区域	0.5	0.055(55 mm/hr)
雨水処理未整備区域	0	0.05 (50 mm/hr)

開発後の平均流出係数(C₀)の基準値

種 別	流出係数
建物(屋根)	0.90
アスファルト、コンクリート	0.85

(18) 上水道

(略)

(略)

(19) 排水施設

(略)

(略)

(略)

透水性アスファルト	0.65
透水性平板	0.50
砂利道	0.30
公園・広場	0.30
植込・芝生	0.20

- イ 雨水の流出量が放流先施設の流水可能性を超える場合は、雨水処理施設の設置又は放流先施設の改修を行うこと。
- ウ 雨水の流出量が、流出可能性を超えない場合でも、特に市長が必要と認めるときは放流先施設の改修を行うこと。
- エ 雨水処理施設を設置した場合には、安全管理、機能保全、防災対策及び維持管理は、事業者又は管理すべき者の責任において行うこと。
- オ 公共下水道の処理能力を超える排水を行う場合は、公共下水道の改修等を行うこと。
- カ 特に市長が必要と認める施設については、市に無償譲渡すること。

(18) 下水道処理区域外の水質等

- ア 下水道処理区域外の汚水、雑排水の処理については、次に掲げる基準によること。

(水洗便所のし尿浄化槽)

- イ 開発規模が1ヘクタール以上の場合は、950m³/haの調整池(貯留槽等)を設置すること。
- ウ (略)
- エ (略)
- オ (略)
- カ (略)
- キ (略)

(20) 下水道処理区域外の水質等

- ア 下水道処理区域外の汚水、雑排水の処理については、合併式浄化槽とし、放流水の生物化学的酸素要求量(BOD)を20mg/l以下とすること。ただし、くみ取りの場合を除く。

開発行為による雨水流出抑制施設設置要綱に準ずる(埼玉県県土整備部)

平成13年4月1日施行の浄化槽法改正により、浄化槽の定義から単独処理浄化槽を削除し、合併処理浄化槽のみを浄化槽と定義しました。これにより、浄化槽の新設時においては合併処理浄化槽の設置が原則として義務づけられることになりました。

処理対象人員 (人槽)	放流水の生物化学的酸素要求量 (BOD)	処理方式
11人以上50人以下	60mg/□以下	単独式＋三次処理
51人以上200人以下	30mg/□以下	合併式
201人以上	20mg/□以下	合併式

イ 事業により生じる汚濁雨水、汚水、雑排水その他の排水については、放流先の水質、水位、流量及び水利状況を十分把握し、処理水を適切に排除するための処理を講ずること。

(19) 文化財の保護

ア 埋蔵文化財包蔵地及びその周辺地域において開発事業を行う場合は、その取扱いについて市と協議すること。

イ 工事施工中に埋蔵文化財が発見されたときは、直ちに市に連絡し、指示を受けること。

(20) 交通安全対策

ア 宅地開発等により開発区域付近の交通に支障が生じると予測されるときは、警察その他関係機関と協議し、その対策を講ずること。

イ 開発区域に仮囲いを設ける場合は、交差点又は曲がり角から5メートル以内の場所は見通しができる構造とすること。

(21) 公害防止

表は削除

(略)

(21) 文化財の保護

(略)

(略)

(22) 交通安全対策

(略)

(略)

(23) 公害防止

- ア 宅地開発等に伴う工事に起因する騒音、振動その他の公害の発生の防止に努めるとともに、適切な措置を講ずること。
- イ 当該工事に杭打ち作業がある場合には、杭打ち工法について市と協議すること。
- ウ 宅地開発等の用途上公害の発生が予測される場合には、市と協議して当該公害の発生防止のための適切な措置を講ずること。

(22) 防災対策

- ア 宅地開発等の計画に当たっては、地震、水害、火災その他による災害を十分考慮すること。
- イ 中高層建築物の建築に伴って市防災行政無線子局の移設が必要な場合は、市と協議すること。

(23) 町会加入の促進

住宅系の建設事業を行う場合は、入居者の町会加入の促進に努めること。

(24) 電波障害

中高層建築物を建築する場合は、電波障害の紛争が生じないように努めること。

2 手続

(略)

イ 当該工事に杭打ち作業がある場合には、すべて市に届け出を行うこと。

(略)

(24) 防災対策

(略)

(略)

ウ 中高層建築物の建築に伴う半地下駐車場については、入口付近に止水板等を設置し、駐車場への浸水を防ぐ措置を講ずること。

(25) 町会加入の促進

住宅系の建設事業を行う場合は、入居者の町会加入の促進に努めることとし、あらかじめ地元町会と協議すること。

削除

2 手続

杭打ち作業は、騒音、振動が発生するので、市で現場と工期を把握するため見直しております。

以前、半地下駐車場に浸水し、車両に被害を及ぼした例がありましたので、マンション業者に対し、止水版等の設置といった浸水対策をお願いするものです。

住宅系の建設事業（マンション）を行う場合については、当該事業者と地元町会とで「町会の加入」について、事前に協議することを新たに加えるものです。

戸田市中高層建築物等の紛争の防止と調整に関する条例（以下「条例」という。）で規定するため削除しております。

(1) 事前相談

宅地開発等を行うときは、事前に事業計画案を市長に提出し、事業計画事前協議書(第1号様式)の提出に必要な書類の交付を受けること。この場合において、次に掲げる事業の一に該当する場合は、あらかじめ指導調整委員会の調整を受けること。

ア 住居系地域内における倉庫建設

イ 工業地域内における住宅系の建設事業

ウ ア及びイに規定するもののほか、指導調整委員会の調整を受けることを市長が特に必要と認める事業

(2) 標識の設置

事業計画標識(第2号様式)は、次に掲げる基準により当該開発区域内の公衆の見やすい場所に設置し、設置後3日以内に当該標識の設置について市長に報告すること。

ア 中高層建築物の建築事業については、事業計画事前協議書を提出するおおむね30日前

イ その他の事業については、事業計画事前協議書を提出するおおむね15日前

(3) 各課協議

事業計画事前協議書を提出するに当たり、「1 開発計画」に掲げる事項について各所管課及び関係機関と協議すること。

(4) 住民等への説明等

ア 事業計画事前協議書を提出する前に、次

(1) 事前相談

宅地開発等を行うときは、事前に事業計画案を市長に提出し、事業計画事前協議書(第1号様式)の提出に必要な書類の交付を受けること。

(2) 標識の設置

事業計画標識(第2号様式)は、次に掲げる基準により当該開発区域内の公衆の見やすい場所に設置し、設置後3日以内に当該標識の設置について市長に届け出ること。ただし、条例の規定による標識を設置した場合は、この限りでない。

(略)

(略)

(3)各課協議

(略)

(4) 近隣住民等への説明等

近隣住民等から説明を求められた場合は、速やかに事業の計画を説明し、その経過を市長に報告すること。

削除

第5 指導事項 1 開発計画 (2)住居系地域内の倉庫建設、(3)工業地域内の住宅系の建設事業、(5)単身用住宅の建設事業との関連から削除しております。

中高層建築物等は条例で規定しますので、そちらを優先します。それ以外のものは、周知を図るため、標識の設置のみを指導します。

中高層建築物等は、条例で規定しますので、それ以外は、説明を求められた場合に限り説明することとします。

に掲げる区分に応じ、それぞれに定める者(以下「住民等」という。)に対して事業の計画を説明し、その経過を市長に報告すること。

(ア) 日照 冬至日において午前 8 時から午後 4 時までの間に、従来の日照時間が 1 時間以上短縮される範囲の居住者並びに土地の所有者及び賃借権者。ただし、中高層建築物以外の事業を除く。

(イ) 騒音、振動その他これらに類するもの敷地境界線からの距離が当該建築物の高さの 2 倍の範囲の居住者並びに建築物の所有者及び使用者

イ アに掲げる者に意見がある場合には、自らの責任において解決を図るように努めること。

(5) 事前協議書及び適合通知書
都市計画法又は建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)に基づく申請をする前に、事業計画事前協議書に関係図書を添付して市長に提出し、事業計画適合通知書(第 3 号様式)を受け

(6) 変更届
事業計画適合通知書を受理した後、当該事業計画を変更する場合は、変更の手続をすること。ただし、軽微な変更で市長が認めた場合は、この限りでない。

(7) 工事着手届
工事に着手したときは、当該工事に着手した日から 7 日以内に工事着手届(第 4 号様式)を市長に提出すること。

(8) 工事完了届及び検査済証

削除

削除

削除

(5) 事前協議書及び適合通知書
(略)

(6) 変更届
(略)

(7) 工事着手届
(略)

(8) 工事完了届及び検査済証

工事が完了したときは、当該工事が完了した日から 7 日以内に工事完了届(第 5 号様式)を市長に提出し、検査を受けるとともに、検査済証(第 6 号様式)を受領すること。

(9) 中間検査

市が宅地開発等に係る中間検査を行うときは、これに応じること。

(10) 地位の承継

事前協議後において当該事業を承継する者は、市長に地位承継届(第 7 号様式)を提出すること。

(11) 施設引渡し

市との協議により市に移管する公共施設等がある場合は、施設引渡書(第 8 号様式)を市長に提出すること。

第 6 雑則

1 戸田市宅地開発等指導調整委員会

戸田市宅地開発等指導調整委員会は、事業計画が次の各号の一に該当する場合は、近隣に与える影響について審査し、指導の要否及び必要な調整事項を決定するものとする。

(1) 住居系地域内における倉庫の建設で「第 5 指導事項 1 開発計画 (2) 住居系地域内の倉庫建設」に規定する要件を満たす場合

(2) 工業地域内における住宅系建築物の建設で「第 5 指導事項 1 開発計画 (3) 工業地域内の住宅系の建設事業」に規定する要件を満たす場合

(略)

(9) 中間検査

(略)

(10) 地位の承継

(略)

(11) 施設引渡し

(略)

第 6 雑則

1 戸田市宅地開発等指導調整委員会

戸田市宅地開発等指導調整委員会は、事業計画が次の各号の一に該当する場合は、近隣に与える影響について審査し、指導の要否及び必要な調整事項を決定するものとする。

(1) 住居系地域内における倉庫の建設で「第 5 指導事項 1 開発計画 (2) 住居系地域内の倉庫建設」に規定する要件を満たさない場合

(2) 工業地域内における住宅系建築物の建設で「第 5 指導事項 1 開発計画 (3) 工業地域内の住宅系の建設事業」に規定する要件を満たさない場合

(3) 単身用住宅の各号に規定する要件を満たさない場合

(4) 開発区域の立地、規模、形状等により、

指導調整委員会の審査は、(1) から (3) までは、それぞれの要件を満たさない場合に限るものとし、(4) では、各課の指導内容により調整が必要となった場合とします。

<p>(3) 前各号に規定するもののほか、市長が特に必要と認めた場合</p> <p>2 紛争の調整 市長は、事業者から事業計画事前協議書が提出される前に住民等及び事業者の双方から紛争調整の依頼があり、かつ、その依頼に正当な理由があると認めるときは、当該紛争について戸田市宅地開発等に関する紛争調整委員の調整に付すものとする。</p> <p>3 その他 市長は、この要綱の施行に関し次の事務処理を行う。</p> <p>(1) 事業者から提出された宅地開発等に係る事業計画が本要綱に適合している場合は、適合することを通知すること。</p> <p>(2) 工事完了届に基づく検査の結果、宅地開発等に係る工事が本要綱に適合している場合は、適合することを証明すること。</p> <p>(3) 前各号に規定するもののほか、この要綱の施行に関し必要な事務処理を行うこと。</p>	<p><u>指導内容の調整が必要な場合</u></p> <p>(5) 前各号に定めるもののほか、市長が特に必要と認めた場合</p> <p>削除</p> <p>3 その他 (略)</p> <p>(略)</p> <p>(略)</p> <p>(略)</p>	<p>条例で規定するため削除します。</p>
--	---	------------------------