

北本市開発行為等の指導に関する要綱

平成15年12月26日

告示第220号

第1章 総則

(目的)

第1条 この告示は、開発行為又は建築をしようとする者（以下「事業者」という。）に対し必要な指導を行うとともに、公共施設の整備等について協力を求め、自然と調和した良好な住環境を備えたまちづくりに資することを目的とする。

(定義)

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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第12項に規定する開発行為をいう。
- (2) 建築 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築をいう。
- (3) 開発区域 法第4条第13項に規定する開発区域をいう。
- (4) 事業区域 次条各号に該当する事業を行う土地の区域をいう。
- (5) 中高層建築物 地階を除く階数が3以上の建築物又は高さが10メートルを超える建築物をいう。
- (6) 隣接関係者 事業区域に隣接する土地（事業区域が幅員9メートル未満の市道又は水路等に接しているときは、当該市道又は水路等を挟んだ反対側の土地を含む。）の所有者並びに当該土地にある建築物の所有者、管理者及び居住者をいう。
- (7) 公共施設 法第4条第14項に規定する公共施設をいう。
- (8) 公益施設等 学校、集会所等の施設で、前号の規定に含まれない施設をいう。

(適用範囲)

第3条 この告示は、次の各号に掲げる事業について適用する。

- (1) 開発区域の面積が500平方メートル以上の事業
- (2) 計画戸数（区画）が5（共同住宅又は長屋にあっては、5世帯）

以上の事業

- (3) 自己の居住の用に供する住宅（以下「自己用住宅」という。）の部分を除いた延べ面積が300平方メートル以上の建築物の建築を目的とする事業
- (4) 中高層建築物の建築を目的とする事業
- (5) 建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路の位置の指定（以下「道路位置指定」という。）を受ける事業
- (6) 前各号に掲げる事業のほか、市長が特に必要と認める事業（適用除外）

第4条 前条に規定する事業のうち、次の各号のいずれかに該当する事業については、この告示を適用しない。

- (1) 自己用住宅の建築を目的とした事業（前条第5号の事業を除く。）
- (2) その他市長が特に認める事業（周辺住民への配慮）

第5条 事業者は、事業計画に当たっては、周辺住民の生活環境に十分配慮するとともに、事業の施行に伴って予測される工事公害等の問題について事前に周辺住民と調整を図るものとする。

（事前協議）

第6条 事業者は、次の各号に掲げる申請書等を市長に提出し、事前協議関係主管課一覧（別表第1）に規定する関係主管課のうち当該申請書等に係る主管課（以下「主要関係主管課」という。）と協議を行い、承認を受けるものとする。

- (1) 開発行為等事前協議申請書（様式第1号）
- (2) 事業計画概要（様式第2号）
- (3) 開発行為等事前協議申請添付書類一覧（別表第2）に掲げる書類

2 主要関係主管課は、前項の承認をしたときは、協議・承認済通知書（様式第3号）を事業者に交付するものとする。

3 事業者は、前項に規定する協議が整ったときは、事前協議結果報告書（様式第4号）に協議・承認済通知書の写しを添付して市長に提出するものとする。

4 事業者は、事業計画を変更する場合は、事前協議変更申請書（様式

第5号)に変更図書を添えて市長に提出するものとする。ただし、軽微な変更で市長が認めるときは、この限りでない。

5 事業者は、開発行為等事前協議申請書を取り下げる場合は、事前協議申請取下届(様式第6号)を市長に提出するものとする。

6 事業者は、第3項に規定する事前協議結果報告書を市長に提出した後、当該事前協議に関する工事を取りやめる場合は、事前協議取りやめ届(様式第7号)を市長に提出するものとする。

(公共施設又は公益施設等の用に供する土地に関する協議)

第7条 事業者は、前条第1項による事前協議の結果、市へ公共施設の用に供する土地の帰属又は公益施設等の用に供する土地の無償譲渡等が生じる場合は、公共施設又は公益施設等の用に供する土地の協議書(様式第8号)を締結するものとする。ただし、法第32条第1項の規定に基づく協議を行う事業については、この限りでない。

第2章 整備基準

(区画)

第8条 事業者は、土地の区画割を行うときは、次の各号に掲げるところによる。

(1) 一区画の敷地面積は、110平方メートル以上とする。ただし、次のア又はイに掲げる区域にあっては、それぞれ当該ア又はイに定める面積による。

ア 市街化調整区域 北本市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例(平成15年条例第23号)第2条の規定による敷地面積の最低限度

イ 法第12条の4第1項第1号の規定による地区計画(以下「地区計画」という。)が定められている区域 当該地区計画に定められている敷地面積の最低限度

(2) 宅地の区画割は、路地状敷地を造らないよう努めるものとする。

(宅地防災)

第9条 事業者は、事業区域内の土地の形状等を的確に調査し、安全上必要な措置が講ぜられるように設計するものとする。

2 前項の場合において、隣接地との間に著しい高低差が生じる場合は、事前に隣接地の所有者と協議するものとする。

(道路)

第10条 道路(交通安全施設を含む。)の整備又は道路位置指定に係る基準は、市長が別に定める。

(後退道路)

第11条 事業者は、第3条及び第4条の規定にかかわらず、建築基準法第6条第1項又は同法第6条の2第1項の規定による確認の申請に伴って同法第42条第2項の規定により道路後退をする場合は、現に存在する道路の幅員の中心線から2.15メートル後退するものとする。ただし、市の道路計画がある場合は、別途協議するものとする。

(排水施設)

第12条 事業者は、市長が別に定める排水施設の設置に係る基準に基づき、汚水及び雨水の排水施設を設置するものとする。

(河川及び水路)

第13条 事業区域の流末の河川若しくは水路が未整備又は事業区域から生じる汚水若しくは雨水の排水能力がない場合は、市が指定する箇所まで事業者の負担において整備し、その計画に当たっては、事前に市及び関係管理者と協議するものとする。

(公園等)

第14条 事業者は、事業区域の面積に応じ、市長が別に定める公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。)の整備に係る基準に基づき、公園等を設置するものとする。ただし、事業区域周辺の状況並びに計画建築物に係る用途及び敷地の配置を勘案し、市長が特に必要がないと認めるときは、この限りでない。

(環境衛生施設)

第15条 事業者は、市長が別に定めるごみ集積所の設置に係る基準に基づき、ごみ集積所を設置するものとする。

2 事業者は、計画戸数が50(共同住宅又は長屋は50世帯)以上又は計画処理規模が200人槽以上の合併処理浄化槽を設置するときは、北本地区衛生組合と協議するものとする。

(駐車場等の施設)

第16条 事業者は、路上駐車等を防止するため、市長が別に定める駐車場及び駐輪場（以下「駐車場等」という。）の設置に係る基準に基づき、駐車場等を設置するものとする。

2 駐車場等は、原則として事業区域内に設置するものとする。ただし、やむを得ず事業区域外に設置するときは、市と協議するものとする。

(消防施設)

第17条 事業者は、消防施設の設置について、埼玉県央広域事務組合と別途協議するものとする。

(埋蔵文化財の保護)

第18条 事業者は、埋蔵文化財について、市と協議するものとする。

2 事業者は、工事中に埋蔵文化財が発見されたときは、直ちに工事を中止し、市に連絡するとともに、その指示を受けるものとする。

3 事業者は、原則として発掘調査等に要する費用を負担するものとする。

(農地対策)

第19条 事業者は、事業によって隣接農地に悪影響が生じると想定されるときは、あらかじめ隣接農地の所有者及び耕作者と協議し、被害の防止に努めるものとする。

(上水道)

第20条 事業者は、上水道施設の設置等をしようとするときは、桶川北本水道企業団と別途協議するものとする。

(公益施設等)

第21条 市長は、事業の規模等を勘案し、公益施設等を設置する必要があると認めるときは、事業者に対しその設置又は建設に必要な用地等の提供を求めることができる。

(公共交通機関)

第22条 市長は、公共交通機関の整備等について、必要があると認めるときは、事業者に対し、その整備等に関する協力を求めることができる。

(地区計画)

第23条 事業者は、事業区域の土地について地区計画が定められているときは、事業に関する設計を当該地区計画に定められた内容に即して計画するものとする。

(建築協定)

第24条 事業者は、北本市建築協定条例（昭和47年条例第25号）第2条の規定による建築協定の制度を活用し、土地利用の適正化と地域環境保全に寄与するよう努めるものとする。

第3章 中高層建築物

(事業者の責務)

第25条 事業者は、中高層建築物を建築しようとするときは、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日埼玉県知事決裁。以下「県中高層建築物指導要綱」という。）に定めるもののほか、この告示及び市長が別に定める中高層建築物の建築の指導に係る基準（以下「中高層建築物指導基準」という。）によるものとする。

第4章 補則

(隣接関係者等への配慮)

第26条 事業者は、次の各号に掲げる事業を行おうとするときは、隣接関係者に対し、当該事業完了後における周辺地域の環境等に及ぼす影響等について十分説明を行うとともに、事前に誓約書（様式第9号）を市長に提出し、隣接関係者との間に紛争が生じることのないよう配慮するものとする。ただし、当該事業に係る計画建築物が中高層建築物に該当するときは、県中高層建築物指導要綱及び中高層建築物指導基準によるものとする。

- (1) 開発区域の面積が3,000平方メートル以上の事業
- (2) 自己用住宅の部分を除いた延べ面積が1,000平方メートル以上の建築物の建築を目的とする事業
- (3) 不特定多数の人が出入りする建築物の建築等、市長が周辺環境に影響を及ぼすおそれがあると認める事業

(4) その他市長が特に必要と認める事業

2 事業者は、事業区域境界に沿って道路を築造する事業を行おうとするときは、築造する道路に隣接する土地の所有者及び建築物の所有者（以下「道路隣接関係者」という。）に対し当該道路が築造されることにより与える建築基準法における規制について十分説明を行い、道路隣接関係者との間に紛争が生じることのないよう配慮するとともに、その旨を誓約する書面を市長に提出するものとする。

3 事業者は、前2項に規定する場合のほか、隣接関係者から説明の要求があった場合は事業完了後における周辺地域の環境等に及ぼす影響等を、道路隣接関係者から説明の要求があった場合は道路が築造されることにより与える建築基準法における規制を、当該要求があった隣接関係者又は道路隣接関係者に説明するものとする。

4 事業者は、前3項による説明経過等について、次に掲げる書類を添付し、速やかに市長に報告するものとする。

(1) 隣接関係者等説明報告書（様式第10号）

(2) 説明を行った隣接関係者等名簿（様式第11号）

(3) 隣接関係者等位置図

(4) 説明会会議録（自治会等を対象とした説明会を開催した場合）

（境界の確認）

第27条 事業者は、事業を行うときは、事前に道路又は水路等との境界確認を実施するとともに、公共基準点に基づき測量した成果品を市長に提出し、境界を明確にするものとする。

（公害等の防止）

第28条 事業者は、事業を行うときは、騒音、振動及び交通等の公害防止に最善の措置を講ずるとともに、周辺住民と紛争が生じないように事前に調整を図るものとする。

（工事完了届）

第29条 事業者は、事業に関する工事が完了したときは、工事完了届（様式第12号）を市長に提出し、工事完了検査を受けるものとする。

2 事業者は、公共施設の工事の進捗状況を適正に管理するとともに、工事中においても中間検査依頼書（様式第13号）を市長に提出し、

中間検査を受けることができる。

- 3 前2項の規定は、法第29条第1項の規定による許可（以下「開発許可」という。）を受けた事業については、適用しない。

（検査の実施及び検査済証の交付）

第30条 市長は、工事完了届又は中間検査依頼書が提出された場合は、速やかに工事完了検査又は中間検査を実施するものとする。

- 2 市長は、事業に関する工事が事前協議の内容に適合していないと認めるときは、事業者には適合しない部分の是正を指示し、是正結果の報告を求めるものとする。

- 3 市長は、事業に関する工事が事前協議の内容に適合していると認めるときは、速やかに事業者には検査済証（様式第14号）を交付するものとする。

- 4 開発許可を受けた事業については、法令の規定により検査を実施し、検査済証を交付するものとし、前3項の規定を適用しない。

（公共施設又は公益施設等の用に供する土地等の帰属又は無償譲渡等）

第31条 事業者は、市に帰属又は無償譲渡等される公共施設又は公益施設等の用に供する土地については、市長が別に定める公共施設及び公益施設等の用に供する土地の管理・用地に関する基準に基づいて整備を行い、工事完了検査に合格した後は、当該土地を市に遅滞なく引き渡すものとする。

- 2 事業者は、前項の規定による公共施設又は公益施設等の用に供する土地の引渡しを帰属により行うときは土地所有権移転登記嘱託申請書（様式第15号）その他市長が定める書類を、無償譲渡等により行うときは寄附採納願その他の市長が定める書類を市に提出するものとする。この場合において、事業者は、当該土地の地目変更登記を完了させるとともに、所有権以外の権利が設定されているときは、その権利を抹消するものとする。

- 3 事業者は、公共施設については、市長が別に定める基準に基づいて整備を行い、工事完了検査に合格した後は、当該公共施設を市に遅滞なく引き渡すものとする。

- 4 事業者は、前項の規定による公共施設の引渡しをするときは、寄附

採納願その他の市長が定める書類を市に提出するものとする。この場合において、事業者は、引き渡す公共施設が存する土地に事業者以外の者に係る権利が設定されているときは、その者の承諾を得るものとする。

- 5 事業者は、第1項又は第3項による公共施設又は公益施設等の引渡しをしたときは、市長に施設の管理等に係る念書（様式第16号）を提出し、契約不適合責任を負うものとする。ただし、法第32条第1項の規定に基づく協議を行った事業については、施設の管理等に係る念書の提出を省略できる。

（損害の補償）

第32条 事業者は、事業によって第三者に損害を与えたときは、自己の責任において復旧するものとする。

（委任）

第33条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

- 1 この告示は、平成16年1月1日から施行する。
- 2 北本市開発指導要綱（平成2年告示第64号）は、廃止する。
- 3 この告示の施行の際、現に廃止前の北本市開発指導要綱の規定に基づき、事前協議申請書の提出されている開発事業については、なお従前の例による。

附 則（平成17年告示第120号）

この告示は、平成17年7月1日から施行する。

附 則（平成18年告示第279号）

この告示は、平成19年1月1日から施行する。

附 則（平成20年告示第65号）

この告示は、平成20年4月1日から施行する。

附 則（平成23年告示第42号）

この告示は、平成23年4月1日から施行する。

附 則（平成25年告示第64号）

この告示は、平成25年4月1日から施行する。

附 則（平成25年告示第165号）

この告示は、平成25年10月1日から施行する。

附 則（平成25年告示第210号）

この告示は、平成26年1月1日から施行する。

附 則（平成26年告示第29号）

この告示は、平成26年4月1日から施行する。

附 則（平成27年告示第48号）

この告示は、平成27年4月1日から施行する。

附 則（平成27年告示第163号）

この告示は、平成27年11月1日から施行する。

附 則（平成28年告示第45号）

この告示は、平成28年4月1日から施行する。

附 則（平成29年告示第78号）

この告示は、平成29年4月1日から施行する。

附 則（平成30年告示第37号）

（施行期日）

1 この告示は、平成30年4月1日から施行する。

（北本市開発審査委員会設置要綱の廃止）

2 北本市開発審査委員会設置要綱（昭和48年要綱第6号）は、廃止する。

（北本市建築行為に係る後退用地等の整備要綱の一部改正）

3 北本市建築行為に係る後退用地等の整備要綱（平成8年告示第104号）の一部を次のように改正する。

第2条第3号ア中「第13条」を「第11条」に改める。

附 則（平成31年告示第46号）

この告示は、平成31年4月1日から施行する。

附 則（令和2年告示第32号）

この告示は、令和2年4月1日から施行する。

附 則（令和3年告示第9号）

1 この告示は、令和3年4月1日から施行する。

2 この告示による改正前のそれぞれの告示に定める様式による用紙は、
当分の間、所要の調整をして使用することができる。

附 則（令和 3 年告示第 4 7 号）

この告示は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（令和 4 年告示第 3 6 号）

この告示は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（令和 6 年告示第 4 3 号）

この告示は、令和 6 年 4 月 1 日から施行する。