

久喜市開発行為等指導要綱

一部を改正する告示	現行要綱（旧）
<p>(用語の定義)</p> <p>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。</p> <p>(1) <u>開発行為 都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第12項に規定する開発行為をいう。</u></p> <p>(2) <u>建築行為 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行う行為であって、開発行為に該当しないものをいう。</u></p> <p>(3) <u>建設行為 都市計画法第4条第11項に規定する特定工作物を建設する行為であって、開発行為に該当しないものをいう。</u></p> <p>(4) <u>開発行為等 前3号に掲げる行為又は用途の変更をいう。</u></p> <p>(5) <u>開発区域 開発行為等</u> を施工する区域をいう。</p> <p>(6) 開発者 <u>次条第1項</u>に規定する行為を行う事業者をいう。</p> <p>(7) 公共施設 道路、公園、緑地、下水道、河川、水路、上水道、消防水利、<u>ごみ集積所その他公共の用に供する施設</u>をいう。</p> <p>(8) 略</p>	<p>(用語の定義)</p> <p>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。</p> <p>(1) <u>開発行為 主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画又は形質の変更をいう。</u></p> <p>(2) <u>建築行為 開発行為に該当しない建築物の新築、増築及び改築又は用途の変更をいう。</u></p> <p>(3) 開発区域 <u>開発行為又は建築行為(以下「開発行為等」という。)</u> を施工する区域をいう。</p> <p>(4) 開発者 <u>次条</u>に規定する行為を行う事業者をいう。</p> <p>(5) 公共施設 道路、公園、緑地、下水道、河川、水路、上水道、消防水利、<u>ごみ集積所等の施設</u>をいう。</p> <p>(6) 略</p> <p>(7) <u>中高層建築物(次のいずれかに該当するものをいう。)</u> <u>ア 第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域内は、軒高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</u></p>

開発行為

(3) 前2号に掲げるもののほか、市長が特に必要があると認めたもの

-

2 前項の規定にかかわらず、この告示の規定は、次に掲げるものについて適用しないものとする。

(1) 自己居住用の専用住宅の開発行為等

(2) 仮設建築物(建築基準法第85条に規定するものをいう。)の開発行為等

(3) 公的機関が公共的事業等として行う建築行為及び建設行為又は用途の変更

(4) 従前と同一の敷地で行う用途の変更を伴わない建築行為であつて、既存の建築物の延床面積の2分の1を超えない範囲で行うもの

(5) 前各号に掲げるもののほか、市長が認めたもの

(意見調整及び補償)

第5条 開発者は、開発行為等の計画に係る工事について、事前に付近住民の意見を調整するとともに、その理解を得るよう努めるものとする。

2 略

(都市計画事業に対する協力)

第6条 開発者は、開発行為等の計画に当たっては、市長が別に定める方針を尊重するとともに、地区計画その他の都市計画法上の制限を遵守するものとする。

(道路)

第8条 開発者は、開発区域内に市の施行する都市計画決定された道路又

(2) 前号に掲げるもののほか、市長が特に必要があると認めたとき。

(意見調整及び補償)

第5条 開発者は、開発行為の計画に係る工事について、事前に付近住民の意見を調整するとともに、その理解を得るよう努めるものとする。

2 略

(都市計画事業に対する協力)

第6条 開発者は、開発行為等の計画に当たっては、市長が別に定める方針を尊重するとともに、地区計画等都市計画法(昭和43年法律第100号)上の制限を遵守するものとする。

(道路)

第8条 開発者は、開発区域内に市の施行する都市計画決定された道路又

は新設改良の計画のある道路がある場合には、道路計画に開発行為等の計画を適合させるものとする。

2～4 略

(公園又は緑地)

第9条 開発行為の面積が3,000平方メートル以上の開発行為をしようとする者は、次に掲げる規定に基づき、公園又は緑地を設置するものとする。

(1) 公園又は緑地の位置は、災害防止及び避難活動に適するように配置し、詳細については、久喜市開発行為等指導要綱細則(平成22年久喜市告示第219号。以下「要綱細則」という。)によるものとすること。

(2)・(3) 略

(排水処理)

第11条 開発者は、都市の健全な発展と公衆衛生の向上や公共水域の水質保全など、生活環境の快適性、安全性を確保するため、公共下水道処理区域内において開発行為等を行う場合は、次に掲げる事項を遵守するものとする。

(1)・(2) 略

(3) 公道又は開発行為による道路を市に帰属するもののうち、市の計画に基づき、下水道法(昭和33年法律第79号)第16条の規定により、下水道管を布設したときは、市に無償譲渡すること。

(4)～(6) 略

は新設改良の計画のある道路がある場合には、道路計画に開発計画を適合させるものとする。

2～4 略

(公園又は緑地)

第9条 開発行為の面積が3,000平方メートル以上の開発行為をしようとする者は、次に掲げる規定に基づき、公園又は緑地を設置するものとする。

(1) 公園又は緑地の位置は、災害防止及び避難活動に適するように配置すること。なお、詳細は、久喜市開発行為等指導要綱細則(平成22年久喜市告示第219号。以下「要綱細則」という。)によること。

(2)・(3) 略

(排水処理)

第11条 開発者は、都市の健全な発展と公衆衛生の向上や公共水域の水質保全など、生活環境の快適性、安全性を確保するため、公共下水道処理区域内において開発行為等を行う場合は、次に掲げる事項を遵守するものとする。

(1)・(2) 略

(3) 公道又は開発による道路を市に帰属するもののうち、市の計画に基づき、下水道法(昭和33年法律第79号)第16条の規定により、下水道管を布設したときは、市に無償譲渡すること。

(4)～(6) 略

2 開発者は、農業集落排水処理区域内において開発行為等を行う場合は、次に掲げる事項を遵守するものとする。

(1)～(3) 略

3 開発者は、前2項に規定する区域以外の区域において開発行為等を行う場合は、次に掲げる事項を遵守するものとする。

(1) 略

(2) 公共下水道管が埋設されている公道に開発区域が面している場合は、公共下水道の接続について、市と協議を行うこと。

(3) 略

(雨水流出抑制施設)

第13条 開発者は、保水、遊水機能の減少等を考慮し、水害の防止を図るため、次に掲げる事項に基づき、貯留又は浸透による雨水流出抑制施設を設置するものとする。

(1)・(2) 略

(3) 詳細は、要綱細則に定めるもののほか、機能保全、防災対策、維持管理等について、担当課と協議を行うこと。

(上水道)

第14条 開発者は、日常生活、業務を営む上で必要不可欠な水道水の安定供給を図るため、次に掲げる事項を遵守するものとする。

(1)～(4) 略

(5) 詳細は、担当課と協議を行うこと。

(ごみ集積所)

2 農業集落排水処理区域内で開発を行う場合は、次に掲げる事項を遵守するものとする。

(1)～(3) 略

3 前2項以外の区域については、次に掲げるとおり行うものとする。

(1) 略

(2) 略

(雨水流出抑制施設)

第13条 開発者は、保水、遊水機能の減少等を考慮し、水害の防止を図るため、次に掲げる事項に基づき、貯留又は浸透による雨水流出抑制施設を設置するものとする。

(1)・(2) 略

(3) 詳細は、要綱細則に定めるもののほか、機能保全、防災対策、維持管理等について、管理担当課と協議を行うこと。

(上水道)

第14条 開発者は、日常生活、業務を営む上で必要不可欠な水道水の安定供給を図るため、次に掲げる事項を遵守するものとする。

(1)～(4) 略

(5) 詳細は、担当部署と協議を行うこと。

(ごみ集積所)

第16条 開発者は、家庭系廃棄物の収集方法及び住民の居住環境を考慮し、ごみ処理等について、次に掲げる事項を遵守するものとし、詳細については、担当課と協議を行うものとする。

(1) ごみ集積所については、久喜市ごみ集積所の設置基準等に関する要綱(令和6年久喜市告示第124号)によるものとし、開発者の負担において設置すること。

(2) 戸建住宅の開発行為により設置したごみ集積所の用地は、原則として市に帰属させること。

(教育及び福祉施設)

第17条 教育及び福祉施設の整備については、次に掲げる事項に基づき、実施するものとする。

(1)～(3) 略

(4) 開発区域内において、久喜市保育の必要性の認定基準に関する条例(平成26年久喜市条例第21号)第2条に規定する保育の必要性の認定事由に該当する児童が相当数になるため、市長が保育所を設置する必要があると認めるときは、開発者は、その用地を市に提供すること。

(集会所等)

第18条 集会所等の設置は、次に掲げる事項を遵守するものとする。

(1) 開発者は、住宅の建築を目的とするときは、次の表の左欄に掲げる住宅の戸数に応じ、同表の中欄に掲げる床面積を標準として、集会所を設置すること。

第16条 開発者は、資源回収・ごみ収集方法及び住民の居住環境を考慮し、ごみ集積所を開発者の負担において設置し、原則としてその用地も含め市に帰属するものとする。なお、詳細は、要綱細則によるもののほか、関係機関と協議を行うこと。

(教育及び福祉施設)

第17条 教育及び福祉施設の整備については、次に掲げる事項に基づき、実施するものとする。

(1)～(3) 略

(4) 開発区域内において、久喜市保育の実施に関する条例(平成22年久喜市条例第120号)第2条に規定する保育に欠ける児童が相当数になるため、市長が保育所を設置する必要があると認めるときは、開発者は、その用地を市に提供すること。

(集会所等)

第18条 集会所等の設置は、次に掲げる事項を遵守するものとする。

(1) 開発者は、住宅の建築を目的とするときは、次の表の左欄に掲げる住宅の戸数に応じ、同表の中欄に掲げる床面積を標準として、集会所を設置すること。

住宅の戸数(戸)	集会所の床面積 (㎡)	箇所
40以上150未満	30以上	1
150以上300未満	70以上	1
300以上600未満	100以上	別途協議
600以上	別途協議	別途協議

(2)～(5) 略

(中高層建築物)

第21条 開発者は、中高層建築物の建築について、次に掲げる事項を遵守するものとする。

(1) 建築計画の事前公開及び紛争のあっせんについては、久喜市中高層建築物の建築に係る紛争の防止に関する要綱に基づき行うこと。

(2) 略

(3) 電波の受信障害が生じることとなる場合は、受信障害を受ける地域住民と事前に協議し、開発者の負担により、受信機の出力向上、共同受信施設の設置等を行うとともに、その維持管理について必要な事項を関係者と取り決め、その内容を書面により開発行為等事前協議申請書に添付し、詳細については、担当課と協議を行うものとする。

(集合住宅建築物)

第22条 開発者は、集合住宅建築物を建築するときは、この告示で定め

住宅の戸数 (戸)	集会所の床面積 (㎡ ²)	箇所
40以上150未満	30以上	1
150以上300未満	70以上	1
300以上600未満	100以上	※
600以上	※	※

※は、別途協議

(2)～(5) 略

(中高層建築物)

第21条 開発者は、中高層建築物の建築について、次に掲げる事項を遵守するものとする。

(1) 久喜市中高層建築物の建築に係る紛争の防止に関する要綱(平成26年久喜市告示第137号)

(2) 略

(3) 電波の受信障害が生じることとなる場合は、受信障害を受ける地域住民と事前に協議し、開発者の負担により、受信機の出力向上、共同受信施設の設置等を行うとともに、その維持管理について必要な事項を関係者と取り決め、その内容を書面により開発行為等事前協議申請書に添付すること。なお、詳細は、担当課と協議を行うこと。

(集合住宅建築物)

第22条 開発者は、集合住宅を建築するときは、この告示で定め

るもののほか、久喜市集合住宅建築物の建築に関する指導指針を遵守し、詳細については、担当課と協議を行うものとする。

(環境の保全)

第26条 開発者は、工事中の騒音、振動、道路汚染、道路渋滞等について、近隣住民に被害を及ぼすことのないよう、事前に関係機関と協議の上、対策を講じ、詳細については、要綱細則によるものとする。

(検査)

第28条 開発者は、市に帰属又は提供する施設等を含む開発行為を行う場合、竣工後に、公共施設等検査願(様式第2号)により完了検査を受けるものとする。

2 略

3 前2項に規定する手続は、開発行為が都市計画法に基づく開発許可を受けたものに該当する場合には 当該法律等の規定による手続をもってこれに代えることができるものとする。

(公共・公益施設の引渡し)

第29条 開発者は、公共施設を市に帰属させるとき又は公益施設の用地を市に提供するときは、公共施設等引渡申請書(様式第3号)に関係書類を添えて、市長に提出するものとする。

2 前項に規定する手続は、市が行う完了検査に合格した旨の公告のあった日から1月以内に行うものとする。

(公共・公益施設の移管)

るもののほか、久喜市集合住宅建築物の建築に関する指導指針を遵守するものとする。なお、詳細は、担当課と協議を行うこと。

(環境の保全)

第26条 開発者は、工事中の騒音、振動、道路汚染、道路渋滞等について、近隣住民に被害を及ぼすことのないよう、事前に関係機関と協議の上、対策を講じるものとする。なお、詳細については要綱細則によること。

(検査)

第28条 開発者は、市に帰属又は提供する施設等を含む開発を行う場合、竣工後に、公共施設検査願(様式第2号)により完了検査を受けるものとする。

2 略

3 前2項に規定する手続は、事業者が都市計画法に基づく開発許可後、工事完了(中間)検査に該当する場合は、当該法律等の規定による手続をもってこれに代えることができるものとする。

(公共・公益施設の帰属)

第29条 開発者は、公共施設を市に帰属するときは、公共施設引渡申請書(様式第3号)に関係書類を添えて、市長に提出するものとする。

2 公共施設の引継ぎは、市が行う開発の完了検査に合格した旨の公告のあった日から1月以内に行うものとする。

(公共・公益施設の移管)

第30条 市と開発者との協議により引き渡すことを決めた施設(以下「引渡施設」という。)は、引渡後1年間は、開発者の責任において管理するものとする。_____

2 引渡施設は、引渡後2年間は、開発者の責めに帰すべき事由により開発区域及びその周辺に被害が生じたときは、開発者の責任において補修するものとする。

3 略

第30条 市と開発者との協議に基づき引き継ぐことを定めた施設 _____ は、引継後1年間は、開発者の責任において管理するものとする。なお、引継ぎの期限は、市長が定め、引継後2年間は、開発者の責めに帰すべき事由により開発区域及びその周辺に被害が生じたときは、開発者の責任において補修するものとする。

2 略