

○行田市開発行為等に関する指導要綱

平成14年6月26日

告示第80号

改正 平成15年7月9日告示第79号

平成17年3月31日告示第43号

平成17年12月16日告示第242号

令和3年2月16日告示第32号

令和3年9月21日告示第335号

令和5年5月25日告示第184号

令和8年3月19日告示第86号

行田市開発行為等に関する指導要綱(平成7年告示第12号)の全部を改正する。

(目的)

第1条 この要綱は、開発行為等において事業主の協力を求め、質の高い宅地開発を推進するために必要な事項を定めることにより、安全で快適な住みよいまちづくりに資することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要綱において、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項の開発行為をいう。

(2) 建築行為 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第13号の建築を行う行為をいう。

(3) 建設行為 法第4条第11項の特定工作物を建設する行為をいう。

(4) 開発行為等 前3号に掲げる行為及び用途の変更をいう。

(5) 事業主 開発行為等を行う者をいう。

(6) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、河川、水路、上水道、下水道、遊水池及び消防の用に供する貯水施設をいう。

(7) 公益施設 教育、文化、医療、官公庁その他居住者の福祉及び利便のために供する施設をいう。

一部改正〔令和3年告示32号・335号〕

(事業主の責務)

第3条 事業主は、開発行為等を行う場合は、この要綱の趣旨を尊重しその目的を達成するため必要な措置を講じよう努めるものとする。

一部改正〔令和3年告示32号〕

(適用の範囲)

第4条 この要綱は、次に掲げる開発行為等に適用する。

(1) 市街化区域内において開発区域面積が500平方メートル以上の開発行為を行うもの

(2) 市街化調整区域内において開発行為を行うもの

(3) 隣接地又は近隣地と一体性及び一連性を有するおそれがあると認められる開発区域において行われる開発行為であって、前2号のいずれかに該当するもの

(4) 法第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による許可を要する建築行為、建設行為又は用途の変更を行うもの

(5) 都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第60条に規定する適合証明の交付を要する建築行為又は建設行為を行うもの

(6) その他市長が特に必要と認めるもの

全部改正〔令和3年告示32号〕、一部改正〔令和3年告示335号〕

(事前協議)

第5条 開発行為(自己の居住の用に供する住宅を除く。)を実施しようとする事業主は、必要に応じて本市と事前協議を行うものとする(計画を変更する場合を含む。)

2 事業主は、前項の事前協議を行うときは、開発行為事前協議申請書(様式第1号)に別表に掲げる書類を添えて、市長に申請するものとする。

3 市長は、前項の規定による申請があったときは、その内容について調査及び審査を行い、公共施設又は公益施設(以下「公共施設等」という。)の管理者と事前協議し、又は調整すべき事項を取りまとめ、開発行為事前協議事項等通知書(様式第2号)により、速やかに事業主に通知するものとする。

4 事業主は、前項に規定する通知書の内容に従い調整した当該開発行為に係る計画について、公共施設等の管理者と事前協議するものとする。

5 事業主は、事前協議が完了したときは、公共施設等の管理者から建築開発課を経由して開発行為に関する施設の事前協議済証(様式第3号)の交付を受けるものとする。

6 事業主は、第3項に規定する通知書又は前項に規定する事前協議済証に係る開発行為の内容を変更しようとするときは、必要に応じて開発行為事前協議事項変更申請書(様式第4号)に別表に掲げる書類を添えて、市長に提出し、事前協議をするものとする。この場合において、事前協議の手続、方法等については、第2項から前項までの規定を準用する。

- 7 事業主は、第3項の規定による通知を受けた日から起算して1年を経過した日において、当該事前協議に係る法第30条第1項に規定する開発行為許可申請書又は行田市都市計画法に基づく開発行為等の手続に関する規則(平成17年規則第36号)第5条第1項の開発許可事項変更許可申請書を提出していないときは、原則として第2項に規定する申請書に別表に掲げる書類を添えて、市長に提出するものとする。この場合において、事前協議の手続、方法等については、第2項から第5項までの規定を準用する。

全部改正〔平成17年告示43号〕、一部改正〔令和3年告示32号・335号〕

(技術基準等)

- 第6条 事業主は、開発行為等を行うときは、行田市開発行為許可等審査基準(平成17年告示第42号)に定めるもののほか、次に掲げる基準に基づき計画するものとする。

(1) 区画面積

- ア 市街化区域の場合 分譲等による一戸建ての住宅の用に供する場合における開発区域の1区画の有効面積は、100平方メートル(幅員4メートル未満の路地状部分を除く。)以上とすること。ただし、別に定める基準がある場合は、この限りでない。
- イ 市街化調整区域の場合 開発区域の面積(分譲等による一戸建ての住宅の用に供する場合は建築物の敷地面積)は、行田市開発許可等の基準に関する条例(平成17年条例第9号)第2条第2号の規定により、200平方メートル以上とすること。ただし、行田市開発許可等の基準に関する条例施行規則(平成17年規則第25号)第2条の開発行為を除く。

(2) 道路

- ア 開発区域内に都市計画道路及び本市の計画道路がある場合は、その計画に適合させること。
- イ 開発区域外の計画又は既存の道路との関連について、地域住民の安全性及び利便性に配慮すること。
- ウ 開発区域との取付道路、建築基準法第42条第2項に規定する幅員4メートル未満の道路を拡幅した土地その他当該開発行為等に伴い整備をする土地等は、開発区域内と同等に整備すること。ただし、自己の居住の用に供する住宅に係る開発行為については、この限りでない。
- エ 建築基準法第42条第2項に規定する幅員4メートル未満の道路を拡幅した土地等の帰属については、別に本市と協議すること。
- オ 道路の幅員については、有効幅員4メートル以上とし、道路が交差し、又は屈曲する箇所については、長さ3メートル以上の隅切りを設けること。
- カ 道路の築造については、道路構造令(昭和45年政令第320号)に定めるもののほか、行田市道路の構造の技術的基準等を定める条例(平成25年条例第21号)に定めるところによること。
- キ 本市に帰属することになる道路(以下「帰属道路」という。)の路面は、原則として舗装施工し、その構造は、埼玉県道路設計の手引き道路編(令和2年3月)に定めるところによるほか、道路管理者との協議により決定すること。
- ク 帰属道路の両側には、U字側溝又はL型側溝等を設置し、流末の排水施設に適切に接続させること。
- ケ 帰属道路を横断する排水溝については、ボックス暗渠^{きよ}とし、両側に集水^{ます}枒^{のり}を設置すること。
- コ 帰属道路の法敷^{のり}には、崩壊防止施設及び交通安全施設を設け、歩車道の区別のない道路の路面には、原則として電柱等の設置をしないこと。
- サ 占有物の取扱いについては、道路法(昭和27年法律第180号)、行田市道路占用料徴収条例(昭和34年条例第9号)その他の関係法令等を遵守すること。
- シ 開発行為等により道路が損傷したときは、事業主の責任において原状に復すこと。

(3) 上水道

- ア 本市と事前に協議し上水道施設を設置すること。この場合において、当該施設の設置費用は、事業主が負担するものとし、工事完成後本市が必要と認める施設の場合は、無償譲渡すること。
- イ 上水道施設に関し本市が定める負担金を全額負担すること。
- ウ 上水道の給水は、原則として直結直圧式給水とすること。ただし、中高層住宅及び一時に多量に水を使用する施設については受水槽式給水とし、各戸メーター等による給水とすること。
- エ 上水道施設の工事は、行田市水道事業給水条例(平成10年条例第12号)第7条に規定する行田市指定給水装置工事事業者により施工すること。
- オ その他の事項については、水道法(昭和32年法律第177号)、行田市水道事業給水条例その他の関係法令等に定めるところによること。

(4) 排水施設

- ア 河川、水路等に雨水以外の排水を放流する場合は、合併処理浄化槽等により処理するものとし、事前に当該河川、水路等を管理する土地改良区^{いっ}の同意を得ること。
- イ 開発区域内にある河川、水路等で溢水^{いっ}のおそれがある場合又は環境整備上必要がある場合は、河川管理者又は水路管理者と協議の上、事業主がこれを整備すること。
- ウ 排水の放流に起因して生じる第三者との紛争については、全て事業主又は利用者において解決を図ること。

- エ 下流排水施設の状況及び開発区域面積により遊水施設等を設置するものとし、開発区域内においては行田市開発行為等に関する雨水流出抑制施設設置基準(令和2年12月28日都市整備部長決裁)に基づき可能な限り浸透施設等により雨水の流出抑制対策を講じること。この場合において、遊水施設等の保全、管理及び運営並びに土地の帰属等については、別に本市と協議すること。
- オ 開発区域が公共下水道処理区域内にある場合は、当該開発区域から排出される下水を公共下水道に接続させること。
- カ 開発区域が公共下水道処理区域外にあり、当該開発区域から排出される下水を公共下水道に接続しようとする場合は、事前協議の上、行田市公共下水道区域外流入取扱要綱(平成16年告示第16号)に基づく承諾を得ること。
- キ 下水道施設の構造は、行田市下水道条例(昭和42年条例第49号)その他の関係法令等に適合させるとともに、行田市開発行為等に関する下水道技術基準(令和2年12月24日都市整備部長決裁)及び公益社団法人日本下水道協会埼玉県支部が定める排水設備の基準によること。
- ク 下水道法(昭和33年法律第79号)第10条第1項に規定する排水設備を設置するための工事は、行田市下水道条例第6条第1項の排水設備指定工事店において施工すること。
- (5) 切土、盛土、擁壁等
- ア 切土又は盛土により開発区域と開発区域外とにおいて高低差が生じる場合は、事前に隣接者(土地所有者を含む。)と協議を行い、紛争が起きないようにすること。
- イ 切土又は盛土については、法その他の関係法令等に定めるところによるものとし、隣接地に雨水等が流出しない構造とすること。
- ウ 盛土を行った場合は、盛土が雨水その他の地表水及び浸透水により、緩み、沈下し、又は崩壊しないように、おおむね30センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとにローラー等により十分締固めを行うこと。
- エ 切土又は盛土に伴い法^{のり}面を設置するときは、法面勾配を30度以下とし、法^{のり}尻には平場を30センチメートル以上確保すること。
- オ 一定規模以上の土地の形質の変更をするときは、土壤汚染対策法(平成14年法律第53号)を遵守し、事前に埼玉県知事と協議すること。
- カ 一定規模以上の土砂の堆積等をする場合は、埼玉県土砂の排出、たい積等の規制に関する条例(平成14年埼玉県条例第64号)又は行田市土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条例(平成14年条例第31号)を遵守し、事前に関係機関と協議すること。
- (6) 周辺整備
- 市長は、開発区域に隣接し、又は近接する公共施設等について、その整備により開発行為を実施する土地の機能及び利便性が向上すると認められるときは、開発区域周辺の整備を要望することができる。
- (7) 公園、緑地又は広場
- ア 開発区域面積が1.0ヘクタール以上となる開発区域における公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。)については、法に定めるところによること。
- イ 公園等については、行田市開発行為等に関する公園設置基準(令和3年2月16日都市整備部長決裁)に定める整備基準に基づき、適正に整備すること。
- ウ 開発区域面積が0.1ヘクタール以上の場合における緑化については、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)を遵守し、事前に埼玉県知事と協議すること。
- エ 開発区域面積が0.1ヘクタール未満の場合についても緑化に努めること。
- (8) 消防水利
- ア 消防に必要な水利施設の設置については、消防水利の基準(昭和39年消防庁告示第7号)及び行田市消防水利設置指導要綱(平成21年消防本部告示第2号)に従い、本市との協議により決定すること。
- イ 消防に必要な水利施設の設置費用は、事業主が負担すること。
- ウ その他の消防施設についても本市の指導に従うこと。
- (9) 家庭燃料施設
- ア 入居者の日常生活の利便性及び防災機能の充実のため、都市ガスを導入し、又はプロパンガスを設置するときは、ガスの安全管理に努めること。
- イ 圧縮アセチレンガス等の貯蔵又は取扱いを行う場合において、液化石油ガス300キログラム以上の貯蔵がある場合は、消防法(昭和23年法律第186号)第9条の3の規定により、圧縮アセチレンガス等の貯蔵取扱い開始届を提出すること。
- (10) 駐車場施設
- ア 宅地分譲については1区画当たり1台の駐車スペース、共同住宅については1戸当たり1台及び来客者用の駐車場を敷地内に確保すること。
- イ 市街化区域内における中高層共同住宅又は小規模住戸形式集合住宅(ワンルームマンション)の場合は、原則として1戸当たり1台の駐車場を確保すること。ただし、やむを得ない場合は10台分を敷地内に、10台を超える分はそのを超える分の台数の60パーセント以上を当該住宅から2キロメートル以内に確保すること。

- ウ 店舗、事務所、事業所等の場合は、本市と協議し相当規模の駐車場及び駐輪場を確保すること。
- (11) 公益施設及び土地の提供
- ア ごみ集積所の設置及び管理は、本市との協議により決定すること。ただし、地区衛生協力会との協議により近隣のごみ集積所が利用できる場合は、この限りでない。
- イ 計画戸数100戸以上の開発行為等にあつては、利用者数に応じた規模の集会所を建設することとし、計画戸数100戸未満の開発行為にあつては、設置に努めること。この場合において、集会所の維持管理は、事業主又は利用者の団体が行うものとし、その建物及び土地の帰属については、別に本市及び利用者の団体と協議すること。
- ウ 街路灯、防犯灯、歩道橋、カーブミラー等の交通安全施設及び地域住民の日常生活の安全を確保するために必要な施設は、全て事業主が設置し、事業主又は利用者の団体においてこれらを維持管理すること。この場合において、交通安全施設について、本市が必要と認めるときは、無償譲渡すること。
- エ 公益施設及び土地で本市が帰属を受けないものについて、事業主が当該物件を他に譲渡したときは、速やかに利用者又は利用者の団体に通知すること。
- (12) 農地の保全
- ア 開発行為等により、かんがい用水源の枯渇を招き、用排水に支障を来すおそれがあるときは、事業主の責任において本市及び当該区域を管理する土地改良区の指示に従って必要な措置を講じること。
- イ 農地に隣接する開発行為等については、農地及び農作物に被害を与えないよう必要な措置を講じること。
- (13) 文化財の保護
- ア 開発行為等を行う場合は、開発区域内の指定文化財及び埋蔵文化財の所在について事前に確認すること。
- イ 周知の埋蔵文化財包蔵地において土木工事等を行う場合は、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こと。
- ウ 開発行為等の施工中に埋蔵文化財が発見された場合は、現状を変更することなく直ちに施工を中止し、本市教育委員会と協議すること。
- エ 発掘調査に要する費用は、原則として事業者の負担とする。
- 全部改正〔令和3年告示32号〕、一部改正〔令和3年告示335号・5年184号・8年86号〕

(公益施設等及び土地の帰属及び管理)

第7条 公益施設等及び土地の帰属及び管理については、次に掲げるところにより行うものとする。

- (1) 公益施設等及び土地の引渡しは、原則として工事完了公告のあった翌日に行うものとする。
- (2) 所有権移転登記に関する必要書類その他の公益施設等及び土地の帰属及び管理に要する書類は、市と協議の上その指定する期日までに事業主が調製するものとする。
- (3) 公益施設等の管理については、引渡し後1年以内は事業主が保証するものとし、事故あるときは事業主において完全に補修整備するものとする。
- (4) 市長は、必要があると認めたときは、本市に帰属した公益施設等及び土地の用途を変更し、又は処分することができるものとする。
- (5) 土地を帰属したことにより、事業主又は利用者の所有し、又は管理する物件がその土地の上に存置することとなった場合は、直ちに当該物件に係る占有又は使用の手続を行うものとする。
- (6) 共同住宅(小規模住戸形式集合住宅(ワンルームマンション)を含む。次号において同じ。)については、管理体制を明確にするものとする。
- (7) 共同住宅で計画戸数が30戸以上の場合は、原則として管理人を常駐させるものとする。ただし、管理人が近隣に居住し、当該住宅にその連絡先等の表示を行った場合は、この限りでない。
- (8) 開発区域内における雑草処理、汚留水処理その他の環境衛生管理上の苦情については、購入者又は管理者が決まるまでの間は、事業主が責任をもって対処するものとする。

一部改正〔令和3年告示32号〕

(安全対策)

第8条 事業主は、資材搬入及び事業施工中は交通災害防止及び公共交通機関への影響を最小限にとどめるように努め、市長が必要と認めるときは、具体的対策を提出し、工事資材等の搬入路については、道路管理者等の指示を受けるものとする。

一部改正〔令和3年告示32号〕

(紛争の防止)

第9条 事業主は、事業計画を定めるときは、あらかじめ周辺へ及ぼす影響について検討し、紛争を未然に防止するために、利害関係者と協議し、支障が生じないように必要な措置を講じるものとする。

一部改正〔平成17年告示43号・令和3年32号〕

(損害補償)

第10条 事業施工過程において事業主の責に帰すべき事由により周辺の農作物その他のものに損害を与えたときは、事業主は、責任をもって賠償又は原状回復に努めるものとする。

一部改正〔令和3年告示32号〕

(工事の検査)

- 第11条 工事の検査については、次に掲げるところにより行うものとする。
- (1) 公共施設等の工事に関し、市長が必要と認めるときは、工事中においても検査を行うことができるものと し、事業主(工事施工者を含む。)においても検査を求めることができるものとする。
 - (2) 帰属道路の検査基準は、埼玉県土木工事实務要覧を適用するものとする。
 - (3) 開発行為の許可を受けるために要した他の許認可により検査が義務付けられている場合は、開発行為による検査を受ける前日までにこれらの検査を完了しておくものとする。
 - (4) 本市との官民境界に新たに設置する境界標は、本市の指示に従い、境界杭(本市指定コンクリート杭、金属境界標等)を事業主の負担により設置するものとする。
- 一部改正〔平成17年告示43号・令和3年32号・335号〕

(補則)

第12条 この要綱により難しいもの又は定めのないものについては、別に本市と協議するものとする。

一部改正〔令和3年告示32号〕

- 附 則
- 1 この告示は、平成14年8月1日から施行する。
- 2 この告示の施行の日前に開発行為等の申請があったものに係る指導については、なお従前の例による。
- 附 則(平成15年7月9日告示第79号)
- この告示は、公布の日から施行する。
- 附 則(平成17年3月31日告示第43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12月16日告示第242号)
- この告示は、平成18年1月1日から施行する。
- 附 則(令和3年2月16日告示第32号)
- (施行期日)
- 1 この告示は、令和3年4月1日から施行する。
- (経過措置)
- 2 この告示の施行の日前に開発行為等の申請があったものに係る指導については、なお従前の例による。
- 附 則(令和3年9月21日告示第335号)
- (施行期日)
- 1 この告示は、公布の日から施行する。
- (経過措置)
- 2 この告示の施行の際現に提出されているこの告示による改正前の様式(次項において「旧様式」という。)により使用されている書類は、この告示による改正後の告示の様式によるものとみなす。
- 3 この告示の施行の際現にある旧様式により調製した用紙は、この告示の施行後においても当分の間、所要の修正を加えて使用することができる。
- 附 則(令和5年5月25日告示第184号)
- この告示は、令和5年5月26日から施行する。
- 附 則(令和8年3月19日告示第86号)
- (施行期日)
- 1 この告示は、公布の日から施行する。
- (経過措置)
- 2 この告示の施行の日前に開発行為等の申請があったものに係る指導については、なお従前の例による。

別表(第5条関係)

書類	備考
委任状(原本)	設計者が代理するときは添付
都市計画図(コピー可)	市街化区域の場合は添付
位置図(付近の見取図)	区域の境界(朱囲い)、方位、縮尺
公図の写し(コピー可)	区域の境界(朱囲い)、方位、縮尺、申請地の地番及び地目、隣接地の地番及び地目(道路、水路のみ)、転写年月日
現況図	区域の境界(朱囲い)、方位、縮尺、現況高、既存建築物等の位置・用途(除却建築物等は破線等で明示)、既存公共施設等(道路、公園、緑地、上水道、下水道、消防の用に供する貯水施設、ごみ集積所等)
土地利用計画図	区域の境界(朱囲い)、区域の境界線名、区域に接する道路(国県市道の別、道路番号、幅員、建築基準法道路種別)、方位、縮尺、計画高、予定建築物等の位置・用途、排水施設等、公共施設等(道路、公園、緑地、上水

追加〔令和3年告示32号〕
様式第1号(第5条関係)

開発行為事前協議申請書					
					年 月 日
行田市長					
申請者 住 所 氏 名					
（法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名） 電話番号 ()					
行田市開発行為等に関する指導要綱第５条第２項の規定により、下記のとおり申請します。 記					
設計者	住所				
	氏名		電 話 番 号	()	
予定建築物等の用途	・分譲住宅・共同住宅・長屋住宅・店舗() ・その他()				
区画数・戸数等	区画 棟 戸	予定建築物等の使用別	・自己用 ・非自己用		
土地の所在	行田市				
開発区域の面積	(うち農地 m²) m²、宅地 m²、その他 m²)				
区域区分	・市街化区域 ・市街化調整区域		用途地域等		
予定建築物等の概要	建 築 面 積	m ²	延 べ 床 面 積	m ²	
	建 蔽 率	%	容 積 率	%	
	最 高 の 高 さ	m	構 造	造	
	階 数	地上 階（地下 階）			
添 付 書 類	別表のとおり				

様式第2号(第5条関係)

開発行為事前協議事項等通知書

第 号
年 月 日

様

行田市長 

年 月 日に申請を受理した の開発行為事前協議について、行田市
開発行為等に関する指導要綱第5条第3項の規定により、下記のとおり通知します。

記

公共施設等の管理者	事 前 協 議 内 容

開発行為に伴い、以下のとおり、調整をお願いします。

公共施設等の管理者	調 整 内 容

事前協議が整ったときは、公共施設等の管理者から本市建築開発課を経由して開発行為に関する施設の事前協議済証の交付を受けてください。

様式第3号(第5条関係)

開発行為に関する施設()の事前協議済証

年 月 日

申請者 住所

氏名

施設管理者

印

下記の開発行為に関して、行田市開発行為等に関する指導要綱第5条第1項の事前協議が完了したことを証明します。

記

1 開発予定地

2 事前協議完了年月日

3 事前協議結果

- (1) 土地、公共施設等の帰属
- (2) 公共施設等の管理
- (3) その他

様式第4号(第5条関係)

開発行為事前協議事項変更申請書

年 月 日

行田市長

申請者 住 所
氏 名

(法人にあっては、主たる事務所の
所在地、名称及び代表者の氏名)

電話番号 ()

行田市開発行為等に関する指導要綱第5条第6項により、下記のとおり申請します。

記

1 変更に係る事項

2 変更の理由

3 事前協議番号

(注) 別表に掲げる書類(変更に係る添付書類に限る。)を添えて提出すること。