

本庄市開発許可申請等に関する 設計等の手引き



平成 30 年 4 月版

本庄市都市整備部建築開発課

本庄市開発許可申請等に関する設計等の手引き

目次

| | |
|-------------------|----|
| I 基本事項 | |
| 定義 | 1 |
| 有効幅員例 | 2 |
| II 設計関係事項 | |
| 都市計画への適合 | 3 |
| 道路基準 | 3 |
| 公園等基準 | 5 |
| 緑化の推進 | 6 |
| 消防水利基準 | 6 |
| 雨水処理基準 | 6 |
| 汚水処理基準 | 7 |
| 上水道施設基準 | 7 |
| 交通安全基準 | 7 |
| ごみ収集所基準 | 7 |
| その他構造物等の設置基準 | 7 |
| III その他事項 | |
| 近隣との調整 | 8 |
| 関係機関との協議 | 8 |
| 開発行為の事前協議 | 8 |
| 公共施設に関する協議 | 8 |
| 農地の開発について | 8 |
| 埋蔵文化財 | 8 |
| 景観 | 8 |
| 境界標の設置 | 9 |
| 工事等の管理 | 10 |
| 瑕疵担保 | 10 |
| 別表 関係部署一覧【市の機関】 | 11 |
| 別表 関係部署一覧【市以外の機関】 | 12 |

1) 本庄市開発許可申請等に関する設計等の手引き

- 開発許可等に係る申請、設計及び施工については、都市計画法を遵守するほか以下の事項を基に行うこと。
- この手引に記載のない事項については、埼玉県「都市計画法に基づく開発許可制度の解説」を参考とすること。
- 帰属を伴う公共施設の設置に際し、詳細な設計及び施工にかかる基準は各課の指導等に従うこと。

I 基本事項

(定義)

この手引における用語の定義は以下のとおり。

- ① 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
- ② 建築行為 建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条若しくは第6条の2の規定による建築確認を要する建築物若しくは同法第18条第2項の規定による計画通知を要する建築物を建築する行為
- ③ 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
- ④ 開発行為等 開発行為、建築行為及び建設行為
- ⑤ 事業者 開発行為等を行うもの
- ⑥ 開発区域 開発行為等を行う土地の区域(敷地)
- ⑦ 開発区域面積 開発区域の面積から建築基準法第42条第2項による道路後退部分の面積を除いた区域(後退部分を帰属する場合、開発区域に含める)
- ⑧ 敷地に接する道路 開発区域及び開発区域内の各建築敷地に接し、区域及び各建築物の敷地終端部から幹線道路に接続するまでの道路
- ⑨ 開発道路 敷地に接する道路のうち開発区域内に新たに設けられる道路
- ⑩ 接続道路 開発区域内の主要な道路が接続する道路
- ⑪ 幹線道路 国道、県道及び幅員12メートル以上の市道
- ⑫ 有効幅員 車両が有効に通行できる道路の幅とし、取扱いは次頁の例による

II 設計関係事項

(都市計画への適合)

開発行為等の計画が、都市計画に適合していること。

(道路基準)

1 敷地に接する道路及び接続道路の幅員は、予定建築物の用途及び開発区域面積に応じて、表1に掲げる有効幅員以上であること。ただし、予定建築物の用途、開発区域の面積等を総合的に勘案し、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる場合は、敷地に接する道路及び接続道路共に、表2に掲げる幅員以上とすることができる。

表1

| 用途 | 開発区域面積 | |
|----------|---------|---------|
| | 0.1ha未満 | 0.1ha以上 |
| 住宅 | 6.0m以上 | 6.0m以上 |
| 住宅以外の建築物 | 6.0m以上 | 9.0m以上 |
| 特定工作物 | 6.0m以上 | 9.0m以上 |

※自己居住用住宅の場合、本基準は適用しない。

※踏切、橋梁により小区間幅員が満たない場合、やむを得ないものとする

表2

| | | 0.1ha未満 | 0.1ha以上 0.3ha未満 | 0.3ha以上 0.6ha未満 | 0.6ha以上 1.0ha未満 | 1.0ha以上 5.0ha未満 | 5.0ha以上 20.0ha未満 | 20ha以上 |
|------------|------|---------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------|
| 住宅系※1 | 開発道路 | 4.5m以上 | | 5.0m以上 | 6.0m以上 | | | |
| | 接続道路 | 4.0m以上 | | 4.5m以上 | 5.5m以上 | 6.0m以上 | | |
| 住宅系以外のもの※2 | 開発道路 | 4.5m以上 | 6.5m以上 | | | 7.0m以上 | | 9.0m以上 |
| | 接続道路 | 4.0m以上 | 6.0m以上 | | | 6.5m以上 | | 9.0m以上 |
| 特定工作物 | 開発道路 | 6.5m以上 | | | | | | |
| | 接続道路 | 6.0m以上 | | | | | | |

※1 自己居住用住宅の場合、本基準は適用しない。大規模集合住宅は表1の例による

※2 大規模商業施設、大規模流通業務施設、病院は表1の例による

※3 橋梁踏切が存する場合、上記によらず、事前に建築開発課に確認すること。

- 2 市街化調整区域における開発区域の面積が 20 ヘクタール以上の開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）においては、予定建築物の敷地から 250 メートル以内の距離に幅員 12 メートル以上の道路が設けられていること。
- 3 道路の交差は、可能な限り直角に近い角度で交差させること。
- 4 開発道路を設置する場合、接続道路の管理者と交差点の形状等について協議すること。
- 5 開発道路の幅員が 9 メートル以上の場合、歩道と車道が分離されていること。
- 6 歩車道の分離方法は、原則として歩車道境界ブロックを標準とし、自動車が侵入する恐れのある部分は防護策を講ずること。
- 7 開発道路の横断勾配は、原則として車道部 1.5%、歩道部 2%とする。ただし、開発区域及び周辺道路の状況からこれによることが困難な場合、事前に道路整備課と協議すること。
- 8 開発道路の縦断勾配は、原則として 9%以下とすること。
- 9 予定建築物が住宅である場合、開発道路の構造については以下を標準とする。予定建築物が住宅以外のものである場合、事前に道路整備課と協議すること。
 - 1) アスファルト舗装を標準とし、道路組成については表層（密粒度アスコン）5cm、上層路盤（粒調碎石）15cm、下層路盤（切込碎石）20cmとすること。ただし、この道路組成は設計 CBR を 3 としたものであり、設計 CBR が 3 に満たない場合は、路床改良若しくは路盤厚の変更をすること。
 - 2) 両側側溝を標準とする。
 - 3) 側溝の種類についてはロング U（車道用）を標準とすること。ただし、側溝が道路を横断する場合は、ボックスカルバートを設置すること。
 - 4) 側溝蓋については、コンクリート蓋を標準とし、10 メートル毎にグレーチング蓋を設置すること。また、コンクリート蓋は片手掛けタイプとすること。
 - 5) 排水構造物の構造が変わる部分及び側溝等の接続部分に集水柵（内径 500×500 グレーチング蓋（盗難防止用鎖付き））を設置すること。
- 10 開発道路の形状は、袋路状（P 字型を含む）でないこと。ただし、省令第 24 条第 5 号のただし書き適用については、事前に建築開発課と協議すること。
- 11 歩道の無い道路が同一平面で交差する場合、表 3 に定める基準以上の隅切りを道路の両側に設けること。また、接続道路に歩道が整備されている場合、土地の形状から道路の両側に隅切りを設置することが困難な場合、事前に建築開発課、道路管理課、道路整備課と協議すること。

表 3

| 交差角度・曲がり角度 | 長さ |
|-----------------|------------|
| 120 度以上 135 度未満 | 2.0 メートル以上 |
| 60 度以上 120 度未満 | 3.0 メートル以上 |
| 60 度未満 | 4.0 メートル以上 |

- 12 開発道路に関する構造等について、上記によらない場合は事前に道路管理課、道路整備課と協議すること。
- 13 隣接地に接して開発道路を築造する場合、道路斜線を検討し報告すること。

(公園等基準)

- 1 開発区域面積及び予定建築物の用途に応じて、表 4 による基準により、公園等を設置すること。ただし、第二種特定工作物及び下記いずれかによる特に必要が無いと認められる場合は、この限りでない。
- 1) 本庄市が開設告示を行った、面積 1,000 平方メートル以上の公園（緑地、緑道及び高架下の公園を除く）の境界から 250 メートルの範囲内に開発区域の過半が含まれる場合
 - 2) 予定建築物の用途が住宅以外のものである場合。ただし、予定建築物の用途が工場である場合、開発区域内の区画数及び面積等を総合的に勘案するため、事前に建築開発課に協議すること。

表 4

| 予定建築物の用途 | 設置する施設 | 開発区域面積 | | |
|----------|----------------|------------------------------|---|---|
| | | 0.3ha 以上 5.0ha 未満 | 5.0ha 以上 20.0ha 未満 | 20.0ha 以上 |
| 住宅系 | 公園 | ○開発区域面積の 3% 以上 ○設置数は 1 箇所 | ○開発区域面積の 3% 以上 ○1 箇所あたりの面積 300 m ² 以上 | ○開発区域面積の 3% 以上 ○1 箇所あたりの面積 300 m ² 以上 |
| 住宅以外のもの | 公園 緑地 広場 | ○開発区域面積の 3% 以上 | ○1,000 m ² 以上の施設を 1 箇所以上設置 | ○1,000 m ² 以上の施設を 1 箇所以上設置 |

※自己居住用住宅の場合、本基準は適用しない。

※工場であって開発区域面積が 1ha 以上の場合、法第 33 条第 1 項第 10 号によりこの基準とは別に緩衝帯の設置義務があります。

- 2 形は整形な四角形を標準とする。
- 3 面積が 1,000 平方メートル以上の公園等にあつては、2 箇所以上の出入口が配置されていること。
- 4 自動車交通量の多い道路に接する場合、柵等を設置し、利用者の安全の確保に努めること。
- 5 広場、植栽、遊戯施設等が有効に配置できる形状及び勾配が設けられていること。
- 6 雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。
- 7 開発行為により公園を設置する場合、上記含む構造及び付属施設等について、事前に都市計画課と協議すること。

(緑化の推進)

- 1 建築物の敷地面積が 1,000 平方メートル以上の開発行為等においては、ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例を遵守すること。
- 2 予定建築物の用途が工場であつて工場立地法の届出対象となる場合、事前に産業開発室と協議すること。
- 3 開発行為等によって整備された樹木等の緑地は、将来にわたり適切な管理を行うこと。

(消防水利基準)

- 1 開発区域全域は、開発区域周辺に存する消防水利が消防法に規定する範囲に包含されていること。
- 2 上記に範囲に開発区域全域が包含されない場合、新たな消防水利の設置が必要となるため、事前に危機管理課及び児玉郡市広域消防本部予防課と設置箇所等について協議すること。

※予定建築物が自己居住用住宅の場合、本基準は適用しない。

(雨水処理基準)

- 1 埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例を遵守すること
- 2 前期条例に該当しない開発行為等においては、本庄市雨水流出抑制施設設計指針に基づき、流出抑制対策を講じること。
- 3 雨水流出抑制施設から、河川その他に排水する場合は、事前に各管理者と協議すること。

(汚水処理基準)

- 1 汚水の排水先を公共下水道、農業集落排水とする場合は、その接続に関し事前に下水道課と協議すること。
- 2 汚水を河川その他に排水する場合は、合併処理浄化槽により処理し、各管理者の許可を受け排水すること。
- 3 汚水の排水先を確保できない場合は、合併処理浄化槽により処理し、汲取り槽を設置又は浸透とすること。合併浄化槽処理後の排水を浸透する計画とする場合、事前に埼玉県北部環境管理事務所と協議すること。

(上水道施設基準)

- 1 上水道施設の新設等を行う場合、本庄市水道事業給水条例(平成18年条例第181号)の規定により施工するものとし、事前に水道課と協議すること。

(交通安全基準)

- 1 開発行為等の状況に応じ、交通事故の防止、交通の安全及び円滑化を図るため、区画線その他の交通安全施設を危機管理課と協議し、事業者の負担で設置すること。
- 2 予定建築物の用途が、住宅以外のものについては、道路との出入口の位置等について、事前に道路整備課と協議すること。

(ごみ収集所基準)

- 1 住宅を目的とした開発行為等を行う場合、ごみ収集所の設置又は利用について、事前に環境推進課と協議すること。
- 2 ごみ収集所を設置する場合、設置場所について地元自治会等と協議し、また、周辺住民とのトラブルが生じないよう事前に周辺住民の了解を得ること。また、ごみ収集所の規模等については、事前に環境推進課と協議すること。

(その他構造物等の設置基準)

- 1 開発区域内に電柱等を設置する場合、道路、水路、公園及びごみ収集所以外の場所に設置すること。
- 2 開発道路を新設する場合、防犯灯の設置について事前に市民活動推進課と協議し、設置が必要となった場合、事業者の負担において設置すること。設置場所については地元自治会と協議し、防犯灯は当該自治会に無償で提供すること。
- 3 開発区域境の構造物は、基礎立ち上がりまでRC造を標準とし、隣接地へ越水しない構造とすること。また、宅地分譲以外の予定建築物については、出入口部分に側溝又は勾配を設け、道路側への越水対策を講じること。

Ⅲ その他事項

(近隣との調整)

- 1 事業者は、周辺の住環境等に十分配慮するとともに、良好な近隣関係を保持し、住環境等の保全に努めること。

(関係機関との協議)

- 1 開発行為等に関する計画について、関係法令等に基づく許認可、届出等が必要な場合、別表に掲げる関係機関と事前に協議すること。

(開発行為の事前協議)

- 1 開発行為に関する計画（主として自己居住用住宅は除く）について、許可申請に先立ち別に定める事前協議を行うこと。

(公共施設に関する協議)

- 1 開発行為に関係がある公共施設に関し、事前に各公共施設管理者と協議すること。
- 2 開発行為に伴い、公共施設の新設又は移設を行う場合、別に定める公共施設の帰属に関する協議書を公共施設管理者と締結すること。

(農地の開発について)

- 1 開発行為等に関する計画地内に農地が存する場合、事前に農業委員会事務局と協議すること。
- 2 開発区域内に農地が存する場合の開発行為許可申請等（市街化区域を除く）については、農地転用許可申請と同時に行うこと。

(埋蔵文化財)

- 1 開発行為等に関する計画に先立ち、事前に文化財保護課と協議すること。

(景観)

- 1 開発行為等を計画する際は、埼玉県景観条例や本庄市内の各地区計画等に関わらず、周辺の住環境との調和のとれた計画とするよう努めること。

(境界標の設置)

- 1 表5に掲げる境界表により開発区域を明らかにすること。
- 2 境界標の位置については、境界点に隣接する土地所有者及び公共施設管理者と立会のうえ確定すること。

表5

| No. | マーク | 境界杭の種類 | 寸法等特徴(A:頭面縦、B:頭面横、H:高さ、t:厚さ、L:長さ、D:頭面径、d:胴径)単位mm | 設置場所 | 下地の種別(杭設置場所の下地) | | |
|-----|-----|------------------------|---|------|-----------------|--------|------------------|
| | | | | | 土、砂利等 | アスファルト | コンクリート ブロック含む |
| ① | c | コンクリート杭 | コンクリート製 A60×B60×H450(それぞれの寸法以上) 杭頭表示(全十、上矢、角矢、T) | 官民境 | ○ | ○ | ○ |
| | | | | 道路内 | ○ | ○ | ○ |
| | | | | 民々 | ○ | ○ | ○ |
| ② | P | 真鍮製台形プレート | 真鍮製台形プレート A50×B50×H5~H10を標準とする。 足つき、杭頭表示(全十、上矢、角矢) | 官民境 | × | ○ | ○ |
| | | | | 道路内 | × | × | × |
| | | | | 民々 | × | ○ | ○ |
| ③ | P | プレート (ステンレス・アルミ・真鍮) | ステンレス or アルミ or 真鍮のプレート(全部アンカー2穴用) A:40mm以上×B:40mm以上×t:3mmとする。 ただし、真鍮の場合の厚さtは2mmでも可 杭頭表示(全十、上矢、角矢、T) | 官民境 | × | × | ○ |
| | | | | 道路内 | × | × | ○ |
| | | | | 民々 | × | × | ○ |
| ④ | フ | プラスチック杭 | A45×B45×L450(それぞれの寸法以上) 杭頭表示(全十、上矢、角矢) | 官民境 | ○ | ○ | ○ |
| | | | | 道路内 | ○ | ○ | ○ |
| | | | | 民々 | ○ | ○ | ○ |
| ⑤ | コ | 鋳 (コンクリート道用) | コンクリート用 D9×L43×d5(それぞれの寸法以上) 杭頭表示: ⊕ | 官民境 | × | × | × |
| | | | | 道路内 | × | × | ○ |
| | | | | 民々 | × | × | × |
| ⑥ | ア | 鋳 (アスファルト用) | アスファルト用 D14×L55×d7(それぞれの寸法以上) 杭頭表示: ⊕ | 官民境 | × | × | × |
| | | | | 道路内 | × | ○ | × |
| | | | | 民々 | × | × | × |
| ⑦ | コ | 傘付鋳 (コンクリート用) | コンクリート用 D9×L43×d5(それぞれの寸法以上) 杭頭表示: ⊕ | 官民境 | × | × | ○ |
| | | | | 道路内 | × | × | × |
| | | | | 民々 | × | × | × |
| ⑧ | ア | 傘付鋳 (アスファルト用) | アスファルト用 D14×L55×d7(それぞれの寸法以上) 杭頭表示: ⊕ | 官民境 | × | ○ | × |
| | | | | 道路内 | × | × | × |
| | | | | 民々 | × | × | × |

(工事等の管理)

- 1 工事中における雨水、地表水の排出及び土砂の流出、がけ崩れについては、周辺に被害が生じないよう措置を講じること。
- 2 開発行為等の工事に起因する騒音、振動、地盤沈下等の防止に努め、周辺住民に損害を与えることのないよう十分、管理すること。
- 3 工事中は、周辺の状況により、「危険」「立入禁止」等の表示をし、必要に応じて夜間照明を行い、事故防止に努めること。
- 4 開発行為等の工事に際し、車両の運行等について、十分な安全対策を講じること。

(瑕疵担保)

- 1 公共施設の引渡しは、原則として開発行為の工事完了公告の日の翌日とし、その後2年以内に当該施設に瑕疵が発見された場合、事業者の責任と負担において速やかに補修すること。

別表 関係部署一覧表【市の機関】

(市外局番 0495)

| 所管事項 | 課 | 係 | 電話番号 | |
|----------------------------|-----------|---------|---------|---------|
| 開発総合窓口 | 建築開発課 | 開発指導係 | 25-1140 | |
| 建築確認、地区計画等 | | 建築指導係 | | |
| 用途地域・都市計画道路 | 都市計画課 | 計画係 | 25-1136 | |
| 公園 | | 施設公園係 | 25-1137 | |
| 本庄駅北口地区整備 | | 市街地整備係 | 25-1138 | |
| 道路、水路、橋梁、道路内工作物 | 道路整備課 | 道路維持係 | 25-1134 | |
| 占用、査定、嘱託登記 | 道路管理課 | 管理係 | 25-1135 | |
| 上水道 | 水道課 | 工務係 | 22-2152 | |
| 下水道、農業集落排水 | 下水道課 | 業務係 | 25-1146 | |
| 交通対策 | 本庄地域 | 危機管理課 | 安全安心係 | 25-1184 |
| | 児玉地域 | 支所総務課 | 地域安心係 | 72-1332 |
| 浄化槽 | 環境推進課 | 環境保全係 | 25-1173 | |
| 公害防止、自然保護、電波障害、盛土 | | 環境衛生係 | 25-1172 | |
| ごみ処理 | 本庄地域 | 環境推進課 | 環境保全係 | 25-1173 |
| | 児玉地域 | 支所環境産業課 | 環境係 | 72-1334 |
| 道路照明等 | 危機管理課 | 安全安心係 | 25-1184 | |
| | 道路整備課 | 道路維持係 | 25-1134 | |
| 防犯灯 | 市民活動推進課 | 市民活動推進係 | 25-1118 | |
| 通学区 | 学校教育課 | 学事係 | 25-1149 | |
| 教育施設等 | 教育総務課 | 施設係 | 25-1182 | |
| 障害者福祉施設 | 障害福祉課 | 給付係 | 25-1125 | |
| 高齢者福祉施設 | 介護保険課 | 介護業務係 | 25-1719 | |
| 保育施設 | 保育課 | 保育係 | 25-1128 | |
| 埋蔵文化財 | 文化財保護課 | 埋蔵文化財係 | 25-1185 | |
| 消防水利等 | 危機管理課 | 危機管理係 | 25-1184 | |
| | 広域消防本部予防課 | 予防係 | 24-8392 | |
| 農業振興地域 農業用かんがい排水路、土地改良区 | 農政課 | 庶務係 | 25-1176 | |
| 農地転用 | 農業委員会事務局 | 農地係 | 25-1179 | |
| 大規模・中規模店舗 | 商工観光課 | 商工労政係 | 25-1175 | |
| 工場立地法 | 産業開発室 | 産業開発係 | 25-1169 | |

別表 関係部署一覧表【市以外の機関】

| 所管事項 | 協議先 | 電話番号 |
|---|--------------|--------------|
| 国道 17 号 | 大宮国道事務所熊谷出張所 | 048-532-3680 |
| 雨水流出抑制施設の設置等に関する条例 | 埼玉県河川砂防課 | 048-830-5120 |
| 国道（17号除く）、県道 一級河川（利根川を除く） 土砂災害防止法 | 埼玉県本庄県土整備事務所 | 0495-21-3141 |
| 建築確認（4号建築物を除く） | 熊谷建築安全センター | 048-533-8776 |
| ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例 埼玉県生活環境保全条例 | 埼玉県北部環境管理事務所 | 048-523-2800 |
| 社会福祉施設 | 埼玉県北部福祉事務所 | 0495-22-0101 |