

幸手市開発行為等指導要綱

令和7年4月1日改正

埼玉県幸手市

○幸手市開発行為等指導要綱

平成17年4月1日

告示第49号

目次

- 第1章 総則（第1条—第5条）
- 第2章 公共施設及び公益施設（第6条—第16条）
- 第3章 環境保全（第17条—第19条）
- 第4章 中高層建築物（第20条—第27条）
- 第5章 一般事項（第28条—第34条）
- 第6章 手続（第35条—第41条）
- 第7章 雑則（第42条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この告示は、幸手市における無秩序な開発行為等を防止し、良好な市街地の形成と調和のとれた土地利用を図るため、開発行為等を行う事業者に対して一定の基準に従い公共施設及び公益施設の整備等に関する協力を要請することにより、より豊かで快適な個性のある地域社会と環境を創造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、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）第4条第12項に定める開発行為をいう。
- (2) 建築行為 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に定める建築をいう。
- (3) 開発行為等 開発行為及び建築行為をいう。
- (4) 開発区域 開発行為等の事業を行う区域（以下「開発区域」という。）をいう。ただし、建築基準法第42条第2項の規定に基づき後退し、道路とみなされる部分については、開発区域から除く。

- (5) 事業者 開発行為等を行うものをいう。
- (6) 公益施設 学校、保育所、公民館、集会所その他の市民生活の福祉の増進に必要な施設をいう。
- (7) 中高層建築物 埼玉県中高層建築物の建築に係る指導等に関する要綱に定める中高層建築物をいう。
- (8) 集合住宅 構造及び階層を問わず、戸数が複数の住宅をいう。
- (9) 売場面積 小売業（飲食店業を除き、物品加工修理業を含む。）を営むための店舗の用に供される床面積をいう。
- (10) 指定水路 改修を目的として市が指定した水路をいう。
- (11) 近隣関係者 次に掲げる者をいう。
 - ア 中高層建築物の敷地の境界線からの距離が、当該中高層建築物の高さの2倍を超えない範囲内であり、かつ、建築基準法第56条の2第1項の水平面（商業地域及び工業地域にあつては、平均地盤面から4メートル）上において、当該中高層建築物の影響によって冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に直接日影となる部分を有する建築物であつて、居住の用に供するものの所有者、管理者及び居住者
 - イ 中高層建築物の敷地に直接隣接し、又は道路、水路等を隔てて中高層建築物の敷地の反対側にある土地及び建築物の所有者、管理者又は居住者
- (12) 公共用地 都市計画法第4条第14項に定める公共施設の用地及び調整池等の用地をいう。
- (13) 公益用地 公益施設の用地をいう。

（平20告示13・令7告示44・一部改正）

（適用範囲）

第3条 この告示は、市内において行う開発行為等に適用する。ただし、都市計画事業及び公共公益事業として行う開発行為等については、別途協議とすることができる。

2 同一事業者が、1年以内に引き続いて行う隣接かつ連続した開発行為等は、一つの事業とみなす。

（事前協議）

第4条 事業者は、計画する開発行為等が次の各号のいずれかに該当するときは、その計画時において、公共施設及び公益施設の設計、環境、保全等について事前に市長と協議しなければならない。

- (1) 区域面積500平方メートル以上の開発行為等をするとき（自己の居住を目的とする開発行為等を除く。）。
- (2) 中高層建築物を建築するとき（自己の居住を目的とする開発行為等を除く。）。
- (3) 計画戸数が5戸以上の集合住宅を建築するとき。
- (4) 売場面積が300平方メートル以上の店舗を建築するとき。
- (5) 指定水路に接する土地で2区画以上の開発行為等をするとき、又は集合住宅を建築するとき。
- (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が特に必要と認めるとき。

2 市長は、前項の事前協議の申出を受けたときは、別に定める幸手市開発審査会に諮るものとする。

（平20告示13・平29告示53・令7告示44・一部改正）

（利害関係者との調整）

第5条 開発行為等の計画が、施工区域周辺の生活環境等に影響を及ぼすおそれがあると市長が認めた場合には、事業者は利害関係者と必要な調整を十分に行わなければならない。

第2章 公共施設及び公益施設

（道路）

第6条 事業者は、施工区域内に都市計画道路及び新設又は改良予定の道路がある場合には、その計画に適合させ、施工区域外の道路との連絡についても将来を勘案して計画しなければならない。

- 2 開発区域内道路及び取付道路の有効幅員は、6メートル以上とし、原則としてアスファルト舗装整備をする。ただし、小区間で通行上支障がない場合は、有効幅員を4メートル以上とすることができる。
- 3 道路は、通り抜けを原則とする。
- 4 道路の両側には、排水施設として長尺U字溝を設置するものとし、設置にあたっては市長と十分協議し、流末の接続を行わなければならない。この場合において、

設置する長尺U字溝は、内寸300ミリメートル以上のものとする。

- 5 開発行為に係る道路計画は、幸手市開発行為等に関する技術基準によるものとする。
- 6 道路は、道路構造令（昭和45年政令第320号）及び別に定める基準によって施工しなければならない。
- 7 道路の交差する箇所は、隅切りの設置を原則とし、その隅切りの設置の辺長は、市長の指示に従わなければならない。
- 8 道路の路面には、電柱その他の交通の障害となるような施設を設置してはならない。
- 9 占用物件の取扱いに関しては、市長と十分協議し、その指示に従わなければならない。
- 10 道路ののり尻には崩壊防止施設を、のり肩には安全防護さく等を設置しなければならない。
- 11 道路、道路の排水施設及びその他附帯施設は、市の検査に合格後、速やかに市に寄附採納しなければならない。
- 12 行き止まり形態の道路については、前項の規定を適用しない。

（平20告示13・一部改正）

（河川及び農業用排水路）

第7条 開発区域内の排水を付近の河川、農業用排水路等（以下「河川等」という。）に放流する場合は、事前に河川等管理者及び水利関係者と十分協議し、放流することについて許可を得なければならない。

- 2 開発行為等によって施工区域内にある河川等及び放流先の河川等に越水のおそれがあるときは、当該区間を河川等管理者と協議の上、事業者の責任において整備改修しなければならない。
- 3 排水施設の計画は、別に定める排水施設基準によって施工し、開発区域のみでなく、その集水区域全体の流量により決定しなければならない。
- 4 終末処理施設によって処理した場合の放流水の水質は、関係法令に適合するものでなければならない。この場合において、放流に起因して生ずる第三者との紛争は、すべて事業者（権利義務を継承する者を含む。）の責任において解決しな

ければならない。

- 5 都市化に伴う雨水の流出増加に対応するため、雨水流出抑制施設（調整池等をいう。）を設置し、雨水の開発区域内処理に努めなければならない。
- 6 雨水流出抑制施設の設置基準については、別に定める基準によるものとする。
- 7 前各項に定めるもののほか、排水施設は、市長と十分協議しなければならない。

（平20告示13・令7告示44・一部改正）

（公共空地）

第8条 開発区域の面積が3,000平方メートル以上の場合、開発区域の面積の3パーセント以上の公共空地を当該開発区域内に設置しなければならない。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

- 2 公共空地は、原則として、公園、緑地又は広場とする。
- 3 公共空地の位置等は、別に定める基準によって、環境の保全、災害の防止、通行及び避難の安全等を勘案して開発区域内の適正な位置に設置しなければならない。
- 4 公共空地には、市長と十分協議の上、事業者自らの負担において植栽、遊戯施設等（以下「施設等」という。）を設置しなければならない。
- 5 公共空地の用地及び施設等は、市の検査に合格後、速やかに市に寄附採納しなければならない。ただし、別に定める基準によらない場合は、この限りでない。

（平20告示13・令3告示38・一部改正）

（公益施設及び公益用地）

第9条 開発規模及び開発区域周辺の状況を勘案して市長が必要と認めた場合は、事業者は公益施設を設置し、市の検査に合格後、速やかに公益用地と合わせ市に寄附採納（集会施設を除く。）しなければならない。

- 2 住宅の計画戸数が50区画戸以上の場合、次の基準による面積の集会施設を設置し、維持管理は、利用者で組織する団体が行うものとする。
 - (1) 50区画戸以上100区画戸未満の場合は、1区画戸当たり1平方メートル

以上

(2) 100区画戸以上の場合は、100平方メートル以上

(平20告示13・一部改正)

(上水道)

第10条 給水は、施工区域周辺における既存の水道利用者の水圧及び水量に影響を及ぼさないものでなければならない。

2 給水に伴い、配水管布設工事又は増補改良工事が必要な場合は、当該地域における給水の増加量を考慮したものでなければならない。

3 分岐点は、引込み口径より1階級以上大きい口径でなければならない。

4 工事の施工に係る費用は、市長が別に定めるところにより事業者が負担しなければならない。

5 給水方式は、直接給水とする。ただし、中高層建築物等の給水方式にあつては幸手市水道事業中高層建築物等の給水に関する規程（平成18年幸手市幸水訓令第5号）及び幸手市水道事業給水条例施行規程（平成14年幸手市幸水訓令第3号）によるものとする。

6 事業者は、給水申込みの際幸手市水道事業給水条例（平成9年幸手市条例第23号）に基づき給水装置分担金及び手数料を納入しなければならない。

7 事業者は、給水工事に使用する材料、施工方法等について、工事着手前に水道事業管理者と協議し、その指示により施工しなければならない。

8 事業者は、施工に当たっては、幸手市水道指定給水装置工事事業者を起用しなければならない。

9 公道及び私道内に埋設された水道施設は、市の検査に合格後、速やかに市に寄附採納しなければならない。

10 前各項に定めるもののほか、給水に関し必要な事項は、水道法（昭和32年法律第177号）、幸手市水道事業給水条例等によるものとする。ただし、大規模な開発行為等については、その都度協議するものとする。

(平18告示46・平20告示13・令元告示29・一部改正)

(公共下水道)

第11条 公共下水道施設を設置する場合は、市の下水道計画に基づき関係法令に

従い、設置しなければならない。

2 公共下水道供用開始区域及び計画区域内で、開発行為等をしようとする場合は、市長と十分協議しなければならない。

3 公共下水道は、分流式とする。

(平20告示13・一部改正)

(消防施設)

第12条 施工区域内の消防施設は、事業者自らの負担において別に定める埼玉東部消防組合開発行為等に係る消防関係施設指導要綱によって、設置しなければならない。

2 前項に掲げるもののほか、消防施設の設置については、埼玉東部消防組合の指導に従わなければならない。

(平25告示68・一部改正)

(緑化)

第13条 事業者は、開発区域内において可能な限り植栽、芝張等の緑化を図らなければならない。

2 境界垣等は、緑化推進及び防災上からコンクリートブロック塀を出来るだけ避け、生垣とするよう努めなければならない。

3 騒音、振動等により周辺に環境悪化をもたらすおそれのある予定建築物等の建築又は建設を目的とする開発行為等については、植栽された緩衝帯を設けなければならない。

(平20告示13・一部改正)

(清掃)

第14条 分譲住宅、集合住宅等で計画戸数が4戸以上となる場合には、事業者はごみ収集のためのごみ集積所を開発区域内に設置しなければならない。なお、ごみ集積所を設置するときは、所管部署と協議しなければならない。

2 前項の規定によりごみ集積所を設置するときは、次に掲げる基準を満たさなければならない。

(1) ごみ集積所が面する道路は、原則として幅員が4メートル以上で、収集車が通り抜け可能な公道とすること。

- (2) ごみ集積所の最低面積（有効面積）は2平方メートル以上とし、区画戸数が4戸以上にあつては次の表のと通りの基準を満たすこと。

区画戸数	設置面積
4区画戸以上7区画戸以下	$2\text{m}^2 + (\text{区画戸数} - 4\text{区画戸}) \times 0.5\text{m}^2$ 以上（有効面積）
8区画戸以上19区画戸以下	原則 4m^2 以上（有効面積）
20区画戸以上	別途協議

- 3 事業所のごみは、原則として自己処理とする。
- 4 ごみ集積所施設の管理及び清掃は、利用者が行わなければならない。
- 5 ごみ集積所の構造等は、次に掲げる基準を満たさなければならない。
- (1) 原則として壁はブロック積み、床はコンクリート打ちの構造とし、道路側に傾斜をつけること。
- (2) ブロック積みの壁及び集積所内にゴミストッカーを設置する時は、視認性を確保すること。
- (3) ごみの飛散しない構造とし、鳥獣被害防止のため、ネットを取り付ける等環境衛生の確保に十分留意すること。
- 6 ごみ集積所の構造図等は、第35条の申請書に添付しなければならない。

(平18告示46・平20告示13・平30告示130・令5告示52・一部改正)

(浄化槽等)

第15条 汚水は、合併処理浄化槽で処理するものとし、それらの設置基準は、浄化槽法（昭和58年法律第43号）その他の関係法令及び埼玉県浄化槽設置指導要綱（昭和62年7月1日施行）に基づくものとする。この場合において、浄化槽処理対象人員及び算定規準は、日本産業規格「建築物の用途別によるし尿浄化槽の処理対象人員算定基準」によって算定し、次の関係書類を添付しなければならない。

- (1) 浄化槽設置届出書
- (2) 配置図及び構造図
- (3) 仕様書
- (4) 処理工程図

- (5) 計算書
 - (6) 浄化槽の認定シート（型式）の図面
 - (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類
- 2 飲食店、工場、事務所等については、油水分離槽、沈澱槽等を設置し、河川の汚濁防止を図らなければならない。
- 3 浄化槽等の維持管理は、所有者又は管理者で行い、浄化槽法その他の関係法令により清掃点検を行わなければならない。

（平18告示46・平20告示13・令元告示29・令7告示44・一部改正）

（その他の公共施設及び公益施設）

第16条 事業者は、路上駐車が生じないように、想定される自動車、自転車等の保有又は利用台数に応じた駐車場及び駐輪場を、原則として次の基準により開発区域内に設置しなければならない。

建築物の用途	計画戸数に対する割合	
	駐車場	駐輪場
戸建て住宅	1/1	—
集合住宅	1/2	1/1
店舗、事務所等	売場面積又は事務所面積100m ² に1台以上	売場面積又は事務所面積20m ² に1台以上

- 2 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）以上としなければならない。
- 3 駐輪場面積は、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）以上としなければならない。
- 4 駐車場は、道路、交通状況及び開発区域周辺の土地利用状況を考慮し、安全に利用できるよう配置し、白線で区分表示しなければならない。
- 5 開発行為等による予定建築物によって想定される自動車及び歩行者の通行については、道路管理者と十分協議の上、防護柵、道路反射鏡その他の交通安全のために必要な施設を設置しなければならない。
- 6 店舗及び集合住宅等を目的とする開発行為等を行う場合、駐車場から道路への

出入口には、停止線及び止まれ等の標示をすること。

- 7 街路灯、防犯灯、安全施設及び必要な公共施設については、すべて事業者が設置するものとし、街路灯及び防犯灯の維持費については、自治会等の負担とする。

(平20告示13・平30告示130・令7告示44・一部改正)

第3章 環境保全

(公害)

- 第17条 事業者は、開発区域周辺の生活環境が損なわれないよう関係法令及び埼玉県生活環境保全条例（平成13年埼玉県条例第57号）を遵守し、事業者の責任において万全の措置を講じるとともに、開発行為等によって生じた損害については、その補償の責任を負わなければならない。

- 2 事業者は、施工区域内で特定建設作業を行う場合は、発生する騒音、振動等規制に関する時間及び区域の区分ごとの規制基準を遵守しなければならない。

- 3 事業者は、地盤沈下対策を講ずるように努めなければならない。

(平20告示13・令7告示44・一部改正)

(電波障害)

- 第18条 事業者は、開発区域の周辺地域に電波障害を生ずるおそれのある場合は、障害を受けることとなる関係者と事前に協議し、必要な施設を事業者自らの負担において設置するとともに、その維持管理について必要な事項を関係者と取り決めなければならない。

(平20告示13・一部改正)

(日照)

- 第19条 事業者は、開発区域周辺の日照が確保されるように十分配慮し、直接影響を受けるおそれのある所有者、居住者等と協議の上、紛争の生じないようにしなければならない。

(平20告示13・一部改正)

第4章 中高層建築物

(事業者の責務)

- 第20条 事業者は、この告示に定める事項を遵守し、良好な住環境を確保するとともに、近隣関係者と紛争が生じないように努めなければならない。

2 事業者は、日影等によって近隣関係者の住環境に影響を及ぼすおそれがある場合には、その関係者と誠意をもって対応し、計画変更等必要な措置を講じ、万一紛争が生じた場合には、良心的に解決に当たらなければならない。

3 事業者は、工事中における騒音、振動、クレーン等による電波障害、危険防止、工事関係車両の通行、工事現場の良好な環境の保持、近隣家屋の外壁等の亀裂、粉塵、休日及び夜間の工事時間等に十分注意するとともに、工事完了後においても近隣関係者と紛争が生じないように努めなければならない。

(令7告示44・一部改正)

(建築計画の事前公開)

第21条 事業者は、近隣関係者を対象に説明会の開催等をしようとする日のおおむね30日前までに、建築計画の事前公開をしなければならない。

(平18告示46・全改・令7告示44・一部改正)

(説明会の開催等)

第22条 事業者は、近隣関係者を対象に、建築計画の概要、日影の影響等についての説明会の開催等により、近隣関係者の理解を求め、紛争を生じないように努めなければならない。

(平18告示46・全改・令7告示44・一部改正)

(日影等に関する説明会等の報告)

第23条 事業者は、開発行為等について事前に協議する場合は、前条に規定する近隣関係者へ説明を行った日時、時間、説明を行った者、その相手方の住所及び氏名、説明に係る質疑応答の要旨を記載した書類、その際使用した図書類並びに説明済であることが確認できる書類等を添えて提出しなければならない。

(平20告示13・令7告示44・一部改正)

(工事公害等に関する協定の締結)

第24条 事業者は、事前に近隣関係者と工事公害等に関する協定を締結したときは、当該協定書の写しを提出しなければならない。

(誓約書の提出)

第25条 事業者は、日影等による紛争を生じたときは自らの責任をもって解決すること、及び工事排水等に関して他に迷惑を及ぼさないことを明記した誓約書を

提出しなければならない。

(平20告示13・一部改正)

(日影規制)

第26条 日影規制は、建築基準法第56条の2の規定を準用する。

(電波障害等)

第27条 事業者は、近隣関係者の受けるテレビ、ラジオ等の電波障害について事前に調査し、調査結果を市長に提出するとともに、電波障害を生ずるおそれがある場合は、電波障害を排除するために必要な施設等を事業者自らの負担により設置し、維持管理について必要な事項を近隣関係者と決めなければならない。

2 事業者は、近隣関係者が受けると予想される電波障害以外のプライバシーの侵害、風害、空調機器等による騒音その他の生活阻害現象についても近隣関係者と協議し、これらを排除し、又は改善するために必要な措置を執らなければならない。

(平20告示13・一部改正)

第5章 一般事項

(造成高)

第28条 造成する宅地の高さは、原則として造成道路面より20センチメートル以上とし、最高60センチメートル以内とする。

(区画の最低敷地面積)

第29条 区画の面積は、100平方メートル以上とする。ただし、原則として路地状部分を除く。

(平20告示13・一部改正)

(建築協定)

第30条 開発区域の面積が相当規模以上で、市長が特に必要と認める開発行為等については、環境又は利便を高度に維持増進するために建築物に関する協定を締結しなければならない。

(平20告示13・一部改正)

(指定水路)

第31条 市が指定した水路については、その中心線から3メートルの線の部分ま

でを道路等予定地として、市に寄附採納するよう努めなければならない。

(平20告示13・一部改正)

(文化財)

第32条 施工区域内の指定文化財及び埋蔵文化財については、事前に教育委員会と十分協議し、工事施工中埋蔵文化財が発見されたときは、直ちに教育委員会に連絡し、その指示を受けなければならない。

(平20告示13・一部改正)

(公共用地及び公益用地の寄附採納)

第33条 公共用地及び公益用地で、市に寄附採納する土地に所有権以外の権利が存在する場合は、これを抹消した後、次の関係書類を市長に提出するものとする。

- (1) 寄附申込書 2部
- (2) 案内図 原本2部
- (3) 地積測量図・分筆後の公図の写し 原本1部と写し1部
- (4) 印鑑証明書 原本1部と写し1部
- (5) 法人登記簿謄本又は登記事項証明書 原本1部と写し1部
- (6) 土地登記簿謄本又は全部事項証明書 原本1部と写し1部
- (7) 登記原因証明情報・承諾書(実印を押印したもの) 原本1部と写し1部
- (8) 道路平面図及び道路構造図 原本1部と写し1部
- (9) その他寄附採納の申込みに必要な書類

(平20告示13・令4告示62・令7告示44・一部改正)

(公共施設及び公益施設の移管)

第34条 市と事業者との協議に基づき、引き継ぐことを定めた施設は、その引継ぎが完了するまでの間は事業者の責任において管理しなければならない。

2 引継ぎの期限は、開発規模により市長がこれを定め、引継ぎ後3年間において事業者の責めに帰すべき理由により開発区域及びその周辺に被害が生じたときは、事業者の責任において補修の措置を講じなければならない。

(平20告示13・一部改正)

第6章 手続

(事前協議の申請)

第35条 第4条に規定する開発行為等（分譲住宅）を行う事業者は、開発行為事前協議申請書（様式第1号）に次の関係書類を添えて市長に提出し、審査を受けなければならない。

- (1) 委任状（申請を代理人が行う場合）
- (2) 土地登記事項証明書（正本に原本、その他には写しを添付）
- (3) 位置図（2, 500分の1以上）
- (4) 公図の写し（開発区域を赤線で示す。）
- (5) 測量区割求積図（500分の1以上）
- (6) 土地利用計画図（500分の1以上）
- (7) 給排水計画図（500分の1以上）及び浄化槽の型式のわかるもの
- (8) 道路及び排水施設等の計画縦・横断面図
- (9) 計画地の造成計画平面・断面図
- (10) 排水計算書
- (11) ごみ集積所構造図
- (12) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

2 中高層建築物、集合住宅及び店舗等の開発行為等を行う事業者は、建築行為事前協議申請書（様式第2号）に次の関係書類を添えて市長に提出し、審査を受けなければならない。

- (1) 委任状（申請を代理人が行う場合）
- (2) 土地登記事項証明書（正本に原本、その他には写しを添付）
- (3) 位置図（2, 500分の1以上）
- (4) 公図の写し（開発区域を赤線で示す。）
- (5) 敷地求積図（500分の1以上）
- (6) 土地利用計画図（500分の1以上）
- (7) 給排水計画図（500分の1以上）及び浄化槽の型式のわかるもの
- (8) 道路及び施設等の断面図
- (9) 建築設計図（平面図、立面図、断面図、面積表等）
- (10) 排水計算書
- (11) ごみ集積所構造図

(12) 第23条に規定する確認できる書類

(13) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

3 前2項に掲げるもののほか、第5条に規定する利害関係者との調整が必要な場合は、確約書（様式第3号）を市長に提出しなければならない。

（平18告示46・平20告示13・平30告示130・令5告示52・令7告示44・一部改正）

（事前協議申請書の提出部数）

第36条 事前協議申請書の提出部数は、正1部、副12部の合計13部とする。

（平30告示130・令6告示73・一部改正）

（事前公開の方法）

第37条 第21条に規定する建築計画の事前公開は、開発区域の道路に面した見やすい箇所に予定建築物概要（様式第4号）の標識を設置して行うものとする。

（平20告示13・令7告示44・一部改正）

（承諾書の提出）

第38条 事業者は、事前協議の結果、指示文書を受けたときは、当該指示に対する承諾書（様式第5号）を提出しなければならない。

（中間検査の申請）

第39条 事業者は、開発行為等の区分に応じ市長が必要と認める場合には、中間検査申請書（様式第6号）を提出し、検査を受けなければならない。

（工事完了検査の申請）

第40条 事業者は、開発行為等の工事が完了したときは、工事完了届（様式第7号）を提出し、検査を受けなければならない。

（工事検査済証の交付）

第41条 市長は、前条の規定に基づく検査の結果、この告示に定める基準に適合していると認められるときは、開発行為等に関する工事完了検査済証（様式第8号）を交付するものとする。

（平20告示13・一部改正）

第7章 雑則

（雑則）

第42条 事業者は、事前協議の協議結果を遵守しなければならない。

2 事前協議と異なる開発行為及び事業に対しては、工事の停止又は是正させるために必要な措置命令を行うことができる。

3 この告示により難しいもの、又は定めのないものについては、その都度市長が定める。

(平20告示13・一部改正)

附 則

この告示は、平成17年4月1日から施行する。

附 則 (平成18年3月31日告示第46号)

この告示は、平成18年4月1日から施行する。

附 則 (平成20年2月25日告示第13号)

この告示は、平成20年4月1日から施行する。

附 則 (平成25年4月1日告示第68号)

この告示は、公布の日から施行する。

附 則 (平成29年3月27日告示第53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6月27日告示第130号)

この告示は、平成30年9月1日から施行する。

附 則 (令和元年6月19日告示第29号)

この告示は、令和元年7月1日から施行する。

附 則 (令和3年3月12日告示第38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3月31日告示第62号)

この告示は、令和4年4月1日から施行する。

附 則 (令和5年3月28日告示第52号)

この告示は、令和5年4月1日から施行する。

附 則 (令和6年3月29日告示第73号)

この告示は、令和6年4月1日から施行する。

附 則 (令和7年3月17日告示第44号)

この告示は、令和7年4月1日から施行する。

様式第1号(第35条関係)

開発行為事前協議申請書

年 月 日

(あて先)幸手市長

申請者 住 所
氏 名
電話番号 ()

幸手市開発行為等指導要綱に基づき、下記のとおり開発行為事前協議の申請をします。

記

開発区域の名称			
開発区域の面積			
予定建築物の用途			
全 面 道 路	1 国道 2 県道 3 市道 4 私道	都市計画道路	1 内 2 外 (線)
申請代理人 住 所 氏 名			
工事施行者 住 所 氏 名			
工事着手予定年月日			
工事完了予定年月日			
用 途 地 域 等	用 途 地 域	建ぺい率	容積率
		%	%
その他必要な事項			

※ この様式は、「分譲住宅」申請用です。

様式第2号(第35条関係)

建築行為事前協議申請書

年 月 日

(あて先)幸手市長

申請者 住 所
氏 名
電話番号 ()

幸手市開発行為等指導要綱に基づき、下記のとおり建築行為事前協議の申請をします。

記

建 築 主	住所 氏名	電話番号 ()					
設 計 者	住所 氏名	電話番号 ()					
工事施行者	住所 氏名	電話番号 ()					
申請地の地名地番							
前 面 道 路	1 国道 2 県道 3 市道 4 私道	用途地域					
		建ぺい率	限度()% 申請()%				
都 市 計 画 道 路	1 内 2 外 () 線)	容 積 率	限度()% 申請()%				
		中高層による日照 問題等の有無	有 ・ 無				
用 途		敷地面積	m ²				
構 造		売場面積	m ²				
高 さ	m	計画戸数	戸				
床 面 積	階	階	階	階	階	階	合 計
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
消 防 設 備							

※ この様式は、「中高層建築物・集合住宅・店舗等」申請用です。

様式第3号(第35条関係)

確 約 書

年 月 日

(あて先)幸手市長

事業者	住所		
	氏名		印
	電話番号	()	
工事施行者	住所		
	氏名		印
	電話番号	()	

この度、幸手市 番地に予定している事業については、幸手市開発行為等指導要綱に基づく市の指導に従い、環境保全等について付近の人々に迷惑をかけないように努めるとともに、万一事業に起因して付近に被害を及ぼした場合は、直ちに市及び住民と協議をして、誠意と責任をもって解決することを確約します。

様式第4号(第37条関係)

		90cm以上			
90cm以上	予 定 建 築 物 概 要				
	地 名 地 番				
	敷 地 面 積				
	建 築 面 積				
	建 築 物 の 高 さ				
	建 築 物 の 階 数 及 び 棟 数				
	建 築 物 の 用 途				
	建 築 主 の 住 所 氏 名				
80cm以上					

10cm以上

様式第5号(第38条関係)

承 諾 書

年 月 日

(あて先)幸手市長

申 請 者 住 所
氏 名 印
電話番号 ()

幸手市開発行為等指導要綱に基づき、 年 月 日審査番号第 号で事
前協議の終了しました幸手市 内における事業につい
ては、市から指導された事項を下記のとおり承諾します。

記

1 _____

2 _____

3 _____

4 _____

5 _____

6 _____

7 _____

8 _____

工事に関する責任者：氏 名 _____
緊急連絡先 _____
(携帯電話) _____

様式第6号(第39条関係)

中 間 検 査 申 請 書

年 月 日

(あて先)幸手市長

事 業 者 住 所
氏 名
電話番号 ()
工事施行者 住 所
氏 名
電話番号 ()

幸手市開発行為等指導要綱に基づき、工事(年 月 日 審査番号第
号)が下記のとおり指定工程に到達しましたので、中間検査を依頼します。

記

- 1 指定工程到達年月日 年 月 日
- 2 指定工程に到達した区域の名称
幸手市
- 3 指定工程の内容

検 査 年 月 日	年 月 日
-----------	-------

備 考

様式第7号(第40条関係)

工 事 完 了 届

年 月 日

(あて先)幸手市長

事業者 住 所
氏 名
電話番号 ()
工事施行者 住 所
氏 名

幸手市開発行為等指導要綱に基づき、工事(年 月 日 審査番号第
号)が下記のとおり完了したので、届け出ます。

記

1 工事完了年月日 年 月 日

2 工事を完了した区域又は
工区に含まれる地域の名称

幸手市

検 査 年 月 日	年 月 日
-----------	-------

備 考

様式第8号(第41条関係)

工 事 中 間 検 査 済 証
完 了

第 号
年 月 目

幸手市長

印

下記の開発行為等に関する工事は、 年 月 日検査の結果、幸手市開発行為等指導要綱の規定に適合していることを証明します。

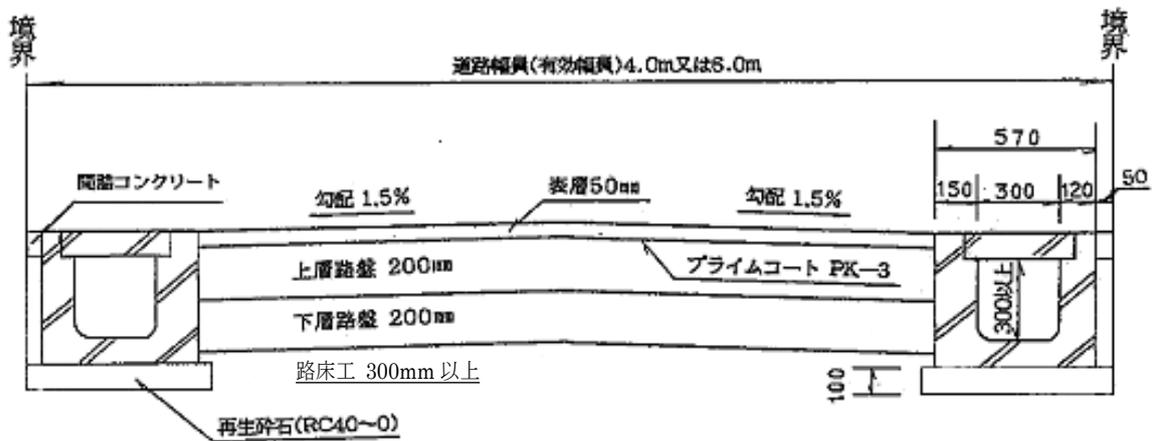
記

- 1 審査番号 年 月 日 第 号
- 2 区域又は工区に含まれる地域の名称
幸手市
- 3 事業者住所氏名

開発行為等に関する技術基準

1 道 路

① 構 造 基 準



- ア 表 層 工 再生密粒度アスファルトコンクリート (13) - 50
 (プライムコート PK-3) 仕上厚 50mm
- 上層路盤工 粒調碎石 (30~0) (再生粒調碎石可)
 仕上厚 200mm
- 下層路盤工 再生切込碎石 (40~0) 仕上厚 200mm

イ 路盤工は十分転圧し所定の密度を得た厚さとすること。

ウ 路床上の強度が十分でない場合及び地下水位が高い場合は、下層路盤工の下に再生切込碎石 (40~0) 300mm以上均一に敷設すること。

エ 交通量の多い道路及び幅員が6mを越える道路、透水性アスファルトにあっては、別に協議しなければならない。

② U 字 溝

ア 道路のU字溝は、長尺U字溝車道用 300mm×300mm以上、直壁 120mm×150mmとすること。

イ 長尺U字溝の蓋は、埼玉県甲蓋 (厚100mm) とし、B型配列とすること。

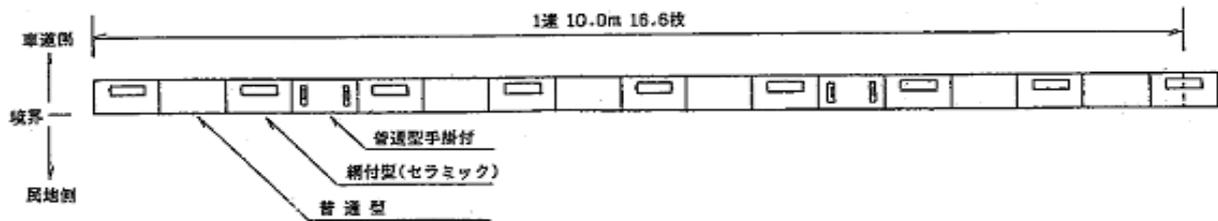
ウ 長尺U字溝の蓋を切断する場合は短辺を300mm以上とすること。

【B型配列】

普通型 16.6枚/10m

普通型と網付型 (セラミック) を1枚おきに使用すること。

清掃用に普通型で鉄の手掛けのあるもの2枚/10m使用すること。



2 排水施設基準

- (1) 排水施設は、開発区域の規模・地形・降雨量及び予定建築物等の用途から想定される雨水及び汚水を有効に排出できる能力を有する構造とする。
- (2) 排水施設は、放流先の排水能力・利水の状況等を勘案して、雨水及び汚水を有効に排出できる開発区域外の排水施設等に接続するものとする。
- (3) 排水施設は、他の工作物等の維持管理上支障のない場所に設置するものとする。
- (4) 雨水と汚水は、原則として分流式とする。
- (5) 管渠の最小径は、原則として雨水管にあつては300mm、汚水管にあつては200mmとすること。
- (6) 吐口は、放流先の河川・水路等の護岸施設及び河床を損なわない構造であること。

3 雨水流出抑制施設設置基準

- (1) 雨水流出抑制施設は、開発区域の面積により次の表に定める対策量の処理効果を有する施設を設置すること。ただし、自己居住用の住宅の場合には、敷地内に雨水浸透ます等を設置し、雨水流出抑制に努めるものとする。また、開発区域の面積が、1ヘクタール以上の場合、都市計画法に基づく申請等の前に埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例（平成18年埼玉県条例第20号）に基づく許可等を得るものとする。

開発面積	対策基準※
1ヘクタール未満	500m ³ /ha
1ヘクタール以上	700m ³ /ha

※自己居住用の住宅を除く

- (2) 雨水流出抑制施設の機能が継続して効果を発揮できるよう、集水・排水方法などについて配慮する。また、維持管理等にも配慮した構造とするとともに、設置場所に作用する上載荷重や越水に対しても安全な構造とする。
- (3) 雨水流出抑制施設内に汚水が流入しない構造とする。
- (4) 設置場所の地下水位等を考慮し雨水流出抑制施設の機能に支障のない構造とする。
- (5) オーバーフロー等を放流する場合には、放流先の河川等管理者と協議を行うこと。

開発行為等に関する技術基準（公共空地編）

1 適合法令

公園施設全般の計画については、幸手市都市公園条例及び埼玉県福祉のまちづくり条例に準拠すること。

2 公共空地の位置、設置基準

- (1) 公共空地は、公道に面して設置すること。
- (2) 公共空地は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配とし、利用者の安全性を考慮し、機能的に利用できる配置とし、高圧線の下、三角地、傾斜地には設置しないものとする。
- (3) 公共空地の敷地の形状は、矩形とし短辺と長辺の長さの比率が1：1～2以内を標準とし、著しい狭長、屈曲、複雑な形状でないこと。
- (4) 公共空地は、接する道路より地盤が高いことを原則とし、隣接地盤高との高低差は、極力小さくすること。

3 広場、園路

- (1) 広場は、石灰ダスト舗装（ $t = 10 \text{ cm}$ 、粒径 2.5 mm 以下）で施工し、飛散防止のため塩化カルシウム等で表層処理を行うこと。
- (2) 園路を設置する場合は、インターロッキング舗装、アスファルト舗装又はコンクリート舗装等これらに類するものとする。なお、これらの舗装組成は、都市計画課と協議すること。
- (3) 広場と園路の境界部には、地先境界ブロックを設置すること。
- (4) 表面部は、原則として平面とすること。
- (5) 必要に応じて雨水等の排水処理施設、勾配を設けること。

4 出入口

- (1) 段差等を設けないこと。
- (2) 出入口から 150 cm 以上の水平面を確保し、コンクリート舗装とすること。なお、舗装組成は、都市計画課と協議すること。
- (3) 出入口の幅員は、管理用車両が出入りできることを考慮し、 300 cm 以上とすること。

- (4) 出入口には、鍵付きの取り外し可能な車止めを設置すること。鍵については、都市計画課と協議すること。なお、車止め間の幅員は、車椅子等が通過できることを考慮し、120cmを確保すること。
- (5) 面積が1,000㎡以上の公園にあっては、2箇所以上の出入口を設置すること。

5 外周

- (1) 公園外周は、出入口を除き公園内の見通しを確保するためメッシュフェンス等で囲い、隣地との境界を明確にすること。高さは120cm以上180cm以下とすること。
- (2) 官民境界には、市杭を設置すること。道路との境界部には、地先境界ブロックを設置すること。設置位置は、利用者の安全性、機能性を考慮すること。

6 休憩施設

原則としてベンチを1基以上設置すること。ベンチは肘掛けを設置し、素材は、合成木材等の耐久性のあるものとする。設置位置は、都市計画課と協議すること。

7 遊戯施設

遊戯施設を設置する場合は、「都市公園における遊具の安全確保に関する指針」（国土交通省制定）の内容を踏まえたものとし、その配置は、遊具の安全領域を考慮した配置とすること。なお、遊戯施設の選定に関しては、都市計画課と協議すること。

8 占用物件

公共空地内に占用物件等を設置する際には、公園施設設置等許可申請を寄附採納後に行うこと。なお、申請に際しては、都市計画課と協議すること。

9 その他

公共空地内に植栽施設、便益施設、管理施設等を設置する際は、都市計画課と協議すること。

附 則

この基準は、令和3年4月1日から施行する。

公共空地の形状について

良い例

悪い例

公共空地の形状が正方形または長方形である。

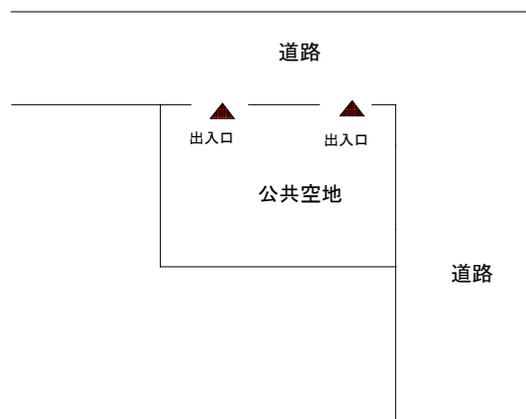
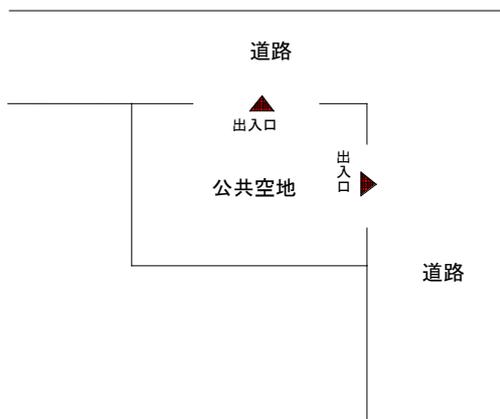
敷地形状が正方形または長方形でない。



面積が1000㎡以上の公園にあつては、2箇所以上の出入口を設置すること。

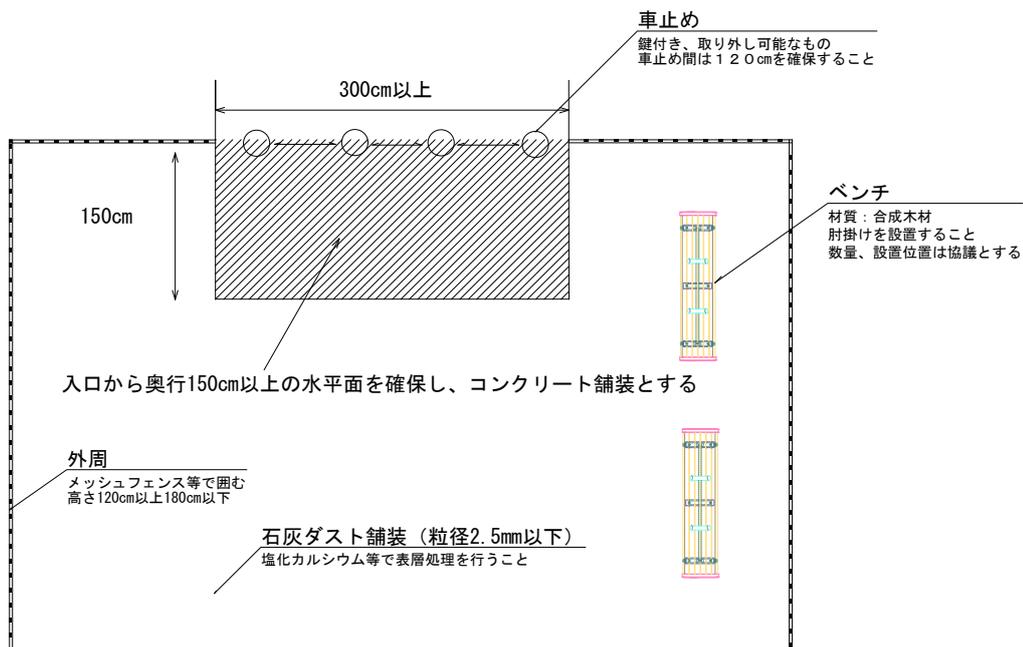
良い例

悪い例



避難経路を2方向確保する意味なので1辺に2箇所設けても配置したことにならない。
最低2辺に1箇所ずつ設ける必要がある。

公共空地の敷地内設備について



敷地形状は矩形とし短辺と長辺の長さの比率が1:1~2以内を標準とし、著しい狭長、屈曲、複雑な形状でないこと
高圧線の下、三角地、傾斜地には設置しないものとする

中高層建築物に係る日影規制

用途地域	建ぺい率	高さ又は階数	地盤面	5mを超え 10m以内	10mを 超える
	容積率				
第一種低層 住居専用地域	50/80	軒高7mを超え 又は階数3以上	1.5m	3時間	2時間
第一種中高層 住居専用地域	50/100	10mを超える	4.0m	3時間	2時間
	60/200	10mを超える	4.0m	4時間	2.5時間
第二種中高層 住居専用地域	60/150	10mを超える	4.0m	3時間	2時間
第一種住居地域	60/200	10mを超える	4.0m	4時間	2.5時間
準居住地域	60/200	10mを超える	4.0m	4時間	2.5時間
近隣商業地域	80/200	10mを超える	4.0m	5時間	3時間
商業地域	80/400	高さ15mを超え 又は階数6以上	商業地域は時間の規制はない が、届出が必要		
準工業地域	60/200	10mを超える	4.0m	5時間	3時間
無指定	60/100	10mを超える	4.0m	4時間	2.5時間
	60/200	10mを超える	4.0m	5時間	3時間

【中高層の届出】 日影時間は、冬至日の午前8時から午後4時に測定する。

(1) 平均地盤面からの高さは、当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均高さにおける水平面からの高さをいう。

(2) 日影時間の算定は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間である。

(3) 幸手市の位置は、東経139度43分、北緯36度4分。

