

松伏町宅地開発指導要綱

松 伏 町

(令和4年4月)

松伏町宅地開発指導要綱

第1章 総 則

(目的)

第1条 この要綱は、松伏町における無秩序な宅地開発を防止し、良好な生活環境を保持するため、宅地開発を行う者（以下「事業者」という。）に対し、一定の基準に基づき、公共施設等の整備に関し協力を求め、もって「各世代が笑顔あふれるまちづくり」の実現に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、次に掲げるところによる。

- (1) 「宅地開発」とは、開発行為、建築行為及び転用行為をいう。
- (2) 「開発行為」とは、都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12号に規定する開発行為をいう。
- (3) 「建築行為」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築行為をいう。
- (4) 「転用行為」とは、農地法（昭和27年法律第229号）第4条及び第5条に規定する転用行為をいう。
- (5) 「公共公益施設等」とは、道路、水路、下水道、公園等、生活環境施設、消防施設その他公共の用に供する施設をいう。
- (6) 「開発区域」とは、宅地開発を行う土地の区域をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、町内におけるすべての宅地開発に適用する。

(事業者の責任)

第4条 事業者は、宅地開発をするときは、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、宅地開発に伴い事業者の責めに帰すべき事由により第三者に損害を与えたときは、自らの責任と負担において遅滞なく当該損害の賠償をするものとする。
- 3 事業者は、宅地開発を行う際に第三者と紛争が生じたときは、すべて自らの責任において解決するものとする。
- 4 事業者は、宅地開発をするにあたっては十分注意を払うとともに、公共公益施設等を破損したときは、自らの責任において補償するものとする。
- 5 事業者は、開発区域周辺に既存の工場等があるときは、入居予定者にあらかじめ周辺状況を周知徹底し、紛争を未然に防止しなければならない。
- 6 事業者は、開発区域を管理すべきものが決まるまで、自ら管理するものと

する。

7 都市計画法第34条第12号にかかる指定した土地の区域内で行う開発行為の事業者は、事業計画について、開発区域周辺の近隣関係者の意見を十分尊重するものとし、説明会等により、あらかじめ必要な調整を図るものとする。

8 前項による近隣関係者とは、次の各号のとおりとする。

(1) 開発区域の敷地境界線からの距離が、建築しようとする建築物の高さの2倍を超えない範囲内に土地又は建物を所有する者及び居住する者。

(2) その他町長が必要と認める者。

9 事業者は、第7項による説明会等を行った後、説明会等及び近隣関係者との協議の結果報告書を町に提出するものとする。

(宅地開発指導要綱協議書)

第5条 事業者は、宅地開発の計画が次の各号のいずれかに該当するときは、事業の着手前に松伏町宅地開発指導要綱協議書（以下「協議書」という。）に必要な書類を添えて、町長に提出し協議するものとする。

(1) 分譲住宅（2戸以上）を建築する場合（宅地分譲（2区画以上）を含む）

(2) 共同住宅及び長屋住宅を建築する場合

(3) 工場を建築する場合

(4) 倉庫（農業用倉庫を除く。）を建築する場合

(5) 病院を建築する場合

(6) その他町長が必要と認めた場合

2 事業者は、協議締結前に事業計画の変更があったときは、遅滞なく報告し、協議し、必要に応じて協議書を変更するものとする。

3 町長は、協議書の内容がこの要綱に適合していると認めたときは、速やかに事業者と協議書を締結するものとする。

4 事業者は、協議書締結後に事業計画に変更があったときは、遅滞なく報告し、協議し、必要に応じて協議書を変更するものとする。

第2章 一般的基準

(土地利用基準及び建築規制等)

第6条 地区計画を定めた区域を除き、市街化区域の宅地1区画の敷地面積は100㎡以上とするものとする。ただし、次の各号に掲げる敷地にあつては、この限りでない。

(1) 土地区画整理事業により換地処分された敷地

(2) 昭和51年2月12日以前に分筆された土地であつて、周りに利用でき

る土地がない敷地

(3) 道路後退により 100 m²未満となる敷地

(道路)

第7条 事業者は、宅地開発によって道路を築造し、又は改良するときは、道路構造令及び道路設計基準の規定に従うものとする。

2 事業者は、宅地開発によって道路を築造し、若しくは改良するとき又は自己の居住の用に供する専用住宅の建築以外の目的で宅地開発を行う場合であって開発区域に接する道路に U 字型側溝が敷設されていないときは、300 mm以上の U 字型側溝を敷設するものとし、必要に応じて沈砂槽を設けるものとする。ただし、建築基準法第42条第1項第5号により築造される道路については、この限りでない。

3 事業者は、既設の町道に接している土地を宅地開発するときは、4 m以上（町指定6 m道路は、6 m以上）の道路後退をし、分筆した後、町に無償譲渡するものとする。この場合において、道路に沿って河川があるときは、その施設の管理者と協議するものとする。

4 開発区域に築造する道路は、幅員4 m以上の通り抜け道路とし、分筆をした後、町に無償譲渡する。ただし、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第24条第5号及び建築基準法第42条第1項第5号により築造される道路については、この限りではない。

5 事業者は、道路と道路の交差する角地（該当交差角が120°以上のものを除く。）を宅地開発するときは、角切り長3 m以上の角切りをするものとし、公道と公道の交差する角きりについては、分筆をした後、町に無償譲渡するものとする。ただし、歩道がある場合及び県道と交差する場合は、その施設の管理者と協議するものとする。

6 事業者は、宅地開発によって道路を築造し、又は改良するときは、道路に障害物となる電柱等を設けないものとする。

(排水)

第8条 事業者は、公共下水道の供用が開始された区域（以下「公共下水道処理区域」という。）及び農業集落排水処理施設の供用が開始された区域（以下「農業集落排水処理区域」という。）において道路を築造するときは、松伏町公共下水道計画又は農業集落排水事業計画に基づく排水施設を設置し、町に無償譲渡するものとする

2 公共下水道処理区域に設置する排水施設の構造は、下水道法（昭和33年法律第79号）及び松伏町下水道条例（平成4年松伏町条例第7号）の定めるところによる。

3 農業集落排水処理区域に設置する排水施設の構造は、農業集落排水施設設

計指針及び松伏町農業集落排水処理施設条例（平成15年松伏町条例第21号）の定めるところによる。

- 4 開発区域が、松伏町合併処理浄化槽設置指導要綱（平成14年松伏町告示第60号。以下「合併指導要綱」という。）第3条の規定する地区で排水先がある区域の場合における汚水及び雑排水の処理は、合併処理浄化槽で処理後放流するものとし、必要に応じて、事業者は、排水先の水路管理者である各土地改良区事務所、各水利組合等と事前に協議し、同意を得るものとする。
- 5 開発区域が、合併指導要綱第3条に規定する区域外で排水先がない区域の場合におけるし尿の処理は汲み取り方式とし、雑排水の処理は宅内で処理するものとする。

（雨水）

第9条 開発区域の雨水は、浸透ますを設置し、原則として宅内で処理するものとする。

- 2 雨水の浸透ますは、都市計画法施行規則第26条に基づいて設計するものとする。
- 3 事業者は、駐車場等を舗装する場合は、透水性舗装とする。

（消防施設）

第10条 事業者は、消防施設の設置については、消防施設に関する指導要綱に基づいて吉川松伏消防組合と協議するものとする。

（公園等）

第11条 事業者は、開発区域の面積が1,000㎡以上の宅地開発を行う場合は、開発区域内に開発区域面積の3%以上の公園又は緑地等を設置するものとし、原則として分筆をした後、町に無償譲渡するものとする。この場合においては、町長が必要と認めたときは、当該公園等に植栽し、及び遊戯施設を設置するものとする。

（生活環境等）

第12条 事業者は、2戸以上の分譲住宅、2区画以上の宅地分譲、共同住宅及び長屋住宅を建築する目的で行う建築行為又は開発行為をするときは、松伏町ごみ集積所設置基準に基づき、ごみ集積所を設置するものとする。ただし、8戸未満の分譲住宅を建築する目的で行う建築行為又は開発行為の場合であって、既存のごみ集積所を使用することについて管理者及び使用者の同意を得たときは、この限りではない。

- 2 ごみ集積所の維持管理は、当該ごみ集積所の管理者又は使用者が行うものとする。
- 3 事業者は、総務課と協議の上、必要に応じ防犯灯を設置するものとする。
- 4 事業者は、1戸につき1台分の駐車場を開発区域に確保することとし、開

発区域に確保できない場合は、別に必ず駐車場を確保し、路上駐車を行わないように配慮するものとする。

- 5 事業者は、総務課と協議の上、必要に応じカーブミラー等を設置するものとする。

(電波障害)

第13条 事業者は、中高層建築物を建築しようとするときは、電波障害について、松伏町環境保全条例（平成12年度松伏町条例第2号）に基づき、新市街地整備課と協議するものとする。

(文化財等)

第14条 事業者は、開発区域が埋蔵文化財包蔵地内又はその周辺にあるときは、埋蔵文化財の有無及びその取扱いについて、教育委員会と協議するものとする。

- 2 事業者は、開発区域内に県・町指定文化財が存在するとき、教育委員会と協議するものとする。

(その他)

第15条 事業者は、開発区域に道路敷や水路敷等があるときは、所有者又は管理者と協議の上、必要な措置を講ずるものとする。

- 2 事業者は、宅地開発に伴い水道を敷設するときは、越谷・松伏水道企業団と協議するものとする。
- 3 事業者は、宅地開発に伴い土砂等を運搬するときは、まちづくり整備課と協議の上、運搬計画書を提出するものとする。
- 4 事業者は、住宅の建築を目的とした開発事業を行うときは、入居者の自治会への加入・結成の促進に関し、総務課と協議するものとする。

(委任)

第16条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、町長が定める。

附則

この要綱は、平成11年 4月 1日から施行する。

附則

この要綱は、平成13年 6月12日から施行し、5月18日から適用するものとする。

附則

この要綱は、平成15年 6月 1日から施行する。

附則

この要綱は、平成16年 8月 1日から施行する。

附則

この要綱は、平成18年11月 1日から施行する。

附則

この要綱は、平成19年 4月 1日から施行する。

附則

この要綱は、平成24年 4月 1日から施行する。

附則

この要綱は、平成26年 4月 1日から施行する。

附則

この要綱は、令和4年 4月 1日から施行する。

松伏町宅地開発指導要綱協議書

年 月 日

松伏町長 宛て

事業者住所

事業者氏名

松伏町宅地開発指導要綱第5条第1項の規定により、下記のとおり提出します。

記

開発区域	地名地番			地目	面積
	松伏町				m ²
予定建築物等	用途		排水計画	汚水	
	計画戸数	戸		雑排水	
	計画高さ	m		雨水	宅内浸透処理
新設公共施設等	種類	概要			
	道路	幅員	m・延長	m・面積	m ²
	側溝水路等	延長	m・構造		
	公園等	面積	m ²		
	生活環境等				

上記の内容について協議が成立したので、松伏町宅地開発指導要綱第5条第3項の規定により協議を締結します。

新市第 号
年 月 日

事業者住所

事業者氏名 様

松伏町長

松伏町宅地開発指導要綱 添付書類一覧

指導要綱協議書	
委任状（代理人による申請の場合）	
公共施設の管理者の同意書（開発許可申請が必要な場合）	
公共施設の管理に関する協議書（開発許可申請が必要な場合）	
全部事項証（土地）（旧土地登記簿謄本：申請時以前6か月以内のもの）	
案内図	
公図写し	
求積図	
土地利用計画図	
造成計画平面図	
造成計画断面図	
排水施設計画平面図	
道路横断面図	
排水施設構造図	
道路・排水施設の計画縦断面図	
雨水・汚水流量計算書	
放流許可書	
道路・水路占用許可書	
道路・水路施工承認書	
その他町長が必要と認める書類（ごみ集積所使用承諾書など）	

正・副各1部、合計2部

松伏町ごみ集積所設置基準

(趣旨)

第1条 この基準は、松伏町宅地開発指導要綱におけるごみ集積所の設置に関して必要な事項を定めるものとする。

(設置位置)

第2条 ごみ集積所は、開発区域内に設置するものとする。

2 前項の規定により設置するごみ集積所の設置場所は次に掲げるとおりとする。

(1) 収集車の通行及び収集作業が円滑に行え、かつ、周囲の安全を確保できる場所であること。

【収集作業が円滑に行えない又は周囲の安全を確保できない事例】

- ・ガードレール、植栽及び電柱等の障害物がある場所に設置すること
- ・道路とごみ集積所に著しい段差がある場所に設置すること

(2) 開発区域内の各戸から歩行距離で概ね40m以内の場所であること。

(3) 近隣の住民等の意向に十分配慮した場所であること。

(4) 収集車両がごみを収集することができる位置が、道路交通法（昭和35年法律第105号）に規定する駐停車禁止区域でないこと等、周辺交通安全上支障がない場所であること。

(5) 国道、県道等の交通量が多い道路又は道幅が狭い道路等の車両のすれ違いが困難な道路に面した場所を避けること。

(設置面積)

第3条 ごみ集積所の面積は、建築予定の住宅が8戸以下の場合にあつては2㎡以上、建築予定の住宅が9戸以上の場合にあつては次の算式により計算した面積とする。

算式

$$Q = (\text{建築予定戸数} - 8 \text{戸}) \times 0.25 \text{㎡} + 2 \text{㎡}$$

Q：建築予定の住宅が9戸以上のごみ集積所の面積

(構造)

第4条 ごみ集積所の構造は、次に掲げるとおりとする。

(1) 床をコンクリート打設により施工し、排水のための勾配を設けるものとする。

(2) 道路に1.5m以上接した位置に設置し、間口より奥行きが短い形状でなおかつ、有効奥行きが1m以上のものとする。

- (3) 周囲は、三面を高さ1 m以上のコンクリート若しくはブロックの塀で囲むこと。
- (4) 風雨、鳥獣等によるごみの飛散又は散乱を防止するためのネット等を設置すること。

(その他)

第5条 この基準に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この設置基準は、平成16年8月1日から施行する。

附 則

この設置基準は、平成17年12月1日から施行する。

附 則

この設置基準は、平成25年4月1日から施行する。

