

三郷市開発事業等の手続等に関する条例

～小規模開発事業の手引き～

平成29年4月

三郷市
開発指導課

目 次

手続きの対象	1
審査基準	2
手続きフロー	3
提出書類	4
申請書記入例	5
計画書記入例	6
図面作成例	7
提出書類などの入手方法	8

三郷市では、市民、事業者と一体となって良好な都市環境の保全・形成を図るため、「三郷市開発事業等の手続等に関する条例（平成23年1月施行）」を制定しています。

この条例は、建築物等を建築する際の規模に応じて「小規模開発事業」及び「開発事業」に区分し、開発するための基準や手続きを定めています。

本書は、戸建住宅や小規模アパートなどの「小規模開発事業」の申請手続きについて解説したものです。

【申請手続き早見表】

○：手続き必要 ×：手続き不要

開発区域※ ¹ の面積		計画内容		市条例の申請区分		都市計画法 に基づく 開発許可※ ⁴
				小規模 開発事業	開発事業	
市街化区域	500㎡ 以上	戸建住宅		○※ ²	○※ ²	○ (要相談)
		戸建住宅以外		×		
	500㎡ 未満	戸建住宅	3戸以上	○※ ³	○※ ³	×
			3戸未満	○	×	
		共同住宅、 長屋、寄宿舍	6戸以上	×	○	
			6戸未満	○	×	
		建築物の延べ面積が500㎡以上		×	○	
		位置指定道路を築造する開発行為		○ (要相談)	○	
		上記以外の建築物		○	×	
市街化調整区域				要相談	要相談	要相談

※1 開発区域

継続的又は一体的に行われる土地を含みます。

※2 戸建住宅（1戸）

開発区域が500㎡以上で、かつ、1戸の場合は「開発事業」の手続きのみ必要（小規模開発事業は不要）になります。

※3 戸建住宅（3戸以上）

分譲住宅で3戸以上の場合は、「開発事業」の手続き後に、「小規模開発事業」の手続きが必要になります。

※4 都市計画法に基づく開発許可

開発事業の手続きとは別に、都市計画法に基づく開発許可等が必要になる場合があります。

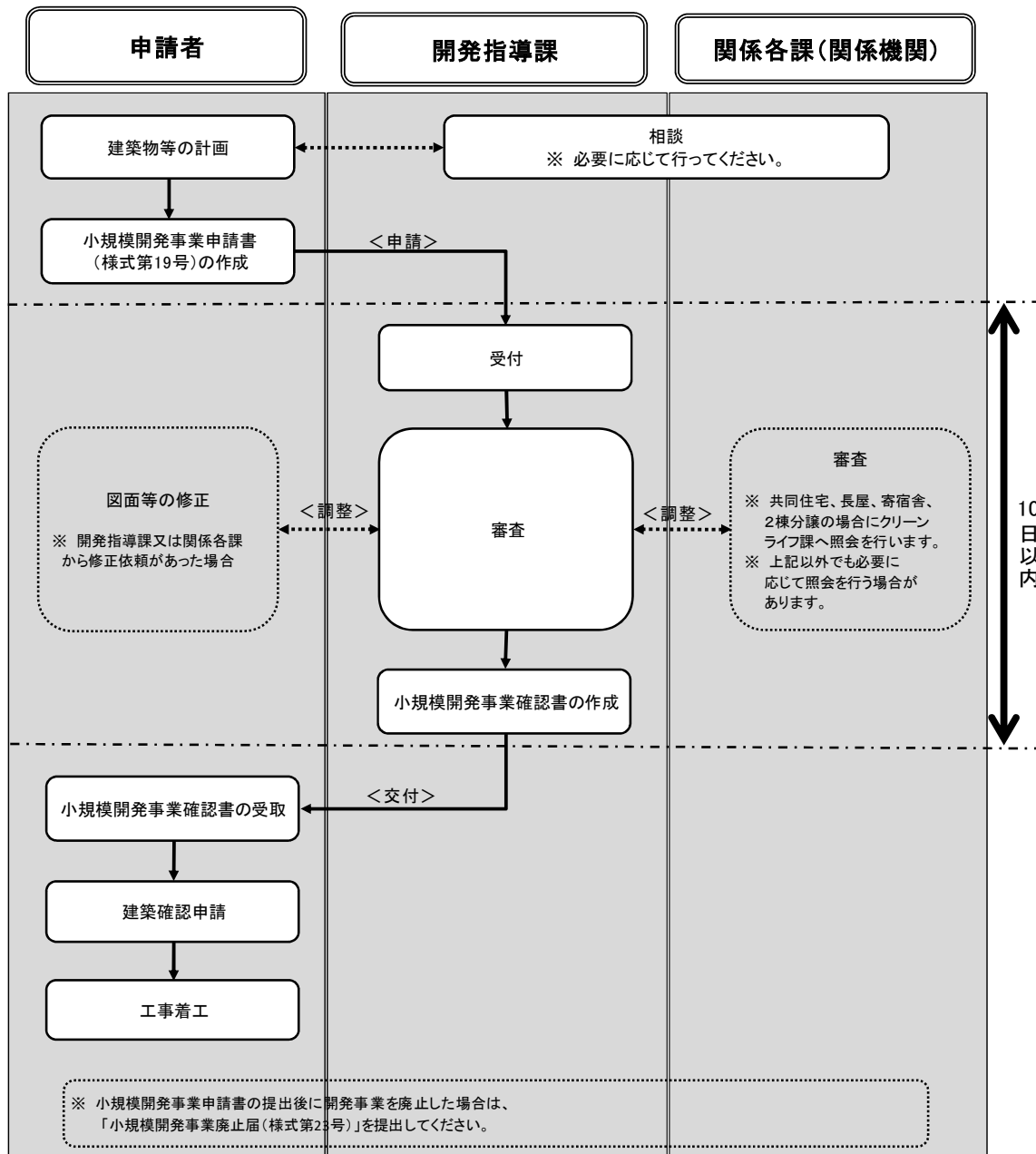
【主な審査基準】

項目	区域	市街化区域	市街化調整区域
		地区計画区域 (最低敷地面積を定めている場合)	
最低敷地面積		原則 120 m ² (例外) ・平成 22 年 12 月 31 日まで、建築物の敷地として利用されている区画の変更を行わない土地 ・平成 22 年 12 月 31 日まで、区画の変更のない建築物の敷地として利用する土地 など	原則 300 m ² (例外) ・開発許可が不要な場合 ・平成 15 年 6 月 1 日以後に区画の変更のない土地において行う開発許可であって、当該土地の区画を変更しない場合 など
雨水排水施設	適切な排水に努める。 <u>(例えば、雨水浸透枳を設置し、オーバーフロー分を道路側溝に排水するなど)</u>		

【その他の審査基準】

項目	区域	市内全域
道路の整備		- 適切な自動車の出入口の設置に努める。 - 道路後退がある場合、寄付するよう努める。
照明施設及び交通安全施設の整備		道路照明灯及び防犯灯の照明施設並びに道路反射鏡、防護柵及び路面標示の交通安全施設の設置に努める。
緑地の整備		開発区域内の緑化に努める
清掃施設の整備		ごみ集積所の設置に努める
上水道の整備		給水装置は、三郷市給水装置工事設計施工指針によるものとする。
自動車駐車場及び自転車駐車場の整備		自動車駐車場及び自転車駐車場の整備に努める。
その他 (浄化槽処理水の排水先)		浄化槽の処理水の排水は、排水先となる施設等に適切に接続するものとする。

【手続きフロー】



【提出書類】

・下記の書類を正・副各1部（計2部）を提出してください。（副本はコピー可）

種 類	縮 尺	記載事項等
①小規模開発事業申請書 （様式第19号）		P5の記入例を参考に記入してください。
②小規模開発事業計画書 （様式第20号）		P6の記入例を参考に記入してください。
③委任状		・申請手続等を代理人が行うときに必要 ・書式の定め無し（押印する印は認印で可）
④案内図		・付近の見取図 ・開発区域を朱書
⑤土地登記簿謄本 ※1		・申請時以前6ヶ月以内のもの（最新のもの） ・コピー可（登記情報提供サービスのものも可）
⑥公図の写し ※1	1/600以上	・区域を朱書 ・方位、隣地の地番、開発施工区域の地番・地目
⑦求積図	1/500以上	実測図による三斜法又は座標計算 開発区域内区画割求積図 ※2 （道路、ごみ集積所、住宅地等の別）
⑧土地利用計画図（配置図）	1/500以上	（i）道路幅員及び道路種別 （ii）予定建築物の位置及び形状 （iii）方位 （iv）開発施工区域及び工区の境界（朱書） （v）予定建築物の用途
⑨排水計画図 ※3	1/500以上	（i） <u>排水施設の位置、種別、形状、材料、内のり寸法、勾配延長及び流れ方向並びに吐口の位置及び放流先</u> （ii）雨水・汚水・雑排水の別 （iii）方位 （iv）凡例
⑩その他必要な図書		建築物の用途等により別途指示したとき

※1 申請敷地が120㎡以上の場合は不要です。

※2 2以上の区画を設定する場合は、それぞれの区画の面積がわかる求積図が必要となります。

※3 土地利用計画図の中に併せて記入してもかまいません。

【提出書類の簡略化】

以下の手続きを行う場合は、提出書類を簡略化できます

手続きの種類	申請時期	提出書類	部数
開発事業	協議締結～完了検査	上記の表	正本1部
地区計画、適合証明、53条許可	左記手続きと同時	②⑧⑨	（副本の返却を希望する場合は2部）

小規模開発事業申請書

令和〇〇年〇〇月〇〇日

三郷市長

あて

申請者 住 所 〇〇市〇〇〇〇丁目〇〇番地〇〇
氏 名 三郷 太郎
電話番号 〇 4 8 - 9 5 3 - 1 1 1 1

（法人は、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）

三郷市開発事業等の手続等に関する条例第15条第1項の規定により、関係書類を添えて申請します。

- 1 区域の地名・地番 三郷市〇〇〇〇丁目〇〇番〇
- 2 区域区分 どちらかを囲む 市街化区域 ・ 市街化調整区域
- 3 区域の用途地域 第1種中高層住居専用地域
- 4 区域面積 ※2項後退部分は除く面積
※実測（小数点第2位まで） 80.00㎡
- 5 予定建築物の用途 専用住宅
- 6 添付書類 添付書類一覧参照
共同住宅、長屋、寄宿舎の場合は、戸数を（ ）で記入

小規模開発事業計画書

記入例

申請者	住所	〇〇市〇〇町〇〇番地〇〇			
	氏名	三郷 太郎			
計画内容	区域の地名・地番	三郷市 〇〇〇〇丁目〇〇番〇			
	区域区分	☒ 市街化区域 ☐ 市街化調整区域	用途地域	第一種中高層住居専用地域	
	予定建築物の用途	専用住宅		戸数	戸
	区域面積	80.00 m ²	延べ床面積	105.00 m ²	
審査項目	内 容				
①敷地に接する道路の状況	建基法第42条第2項道路の後退		☐ 有り ☒ 無し		
②出入口	歩道	☐ 有り ☒ 無し			
	開口部	4.2 m			
③駐車場の整備	☐ 無し ☒ 有り	敷地内 1 台・敷地外 台			
④駐輪場の整備	☐ 無し ☒ 有り	敷地内 1 台			
⑤照明施設の整備	☒ 無し ☐ 有り	☐ 防犯灯	☐ 道路照明灯		
⑥交通安全施設の整備	☒ 無し ☐ 有り	☐ 道路反射鏡	開発事業事前協議でごみ集積所を設置する計画になっている場合は、「既存施設使用」にチェック		
⑦緑地の整備	☒ 無し ☐ 有り	緑地面積			
⑧清掃施設の整備	☒ 住宅	☒ 既存施設使用	☐ 新規設置（有効面積 m ² ）		
	☐ 住宅以外（事業系）				
⑨雨水排水施設の整備	雨水浸透枳使用	☒ 有り ☐ 無し			
	放流先	☒ 側溝 ☐ 水路 ☐ 無し（敷地内処理）			
⑩汚水排水施設の整備	☒ 公共下水道				
	☐ 合併浄化槽処理後放流	放流先	☐ 側溝	☐ 水路	☐ その他（ ）

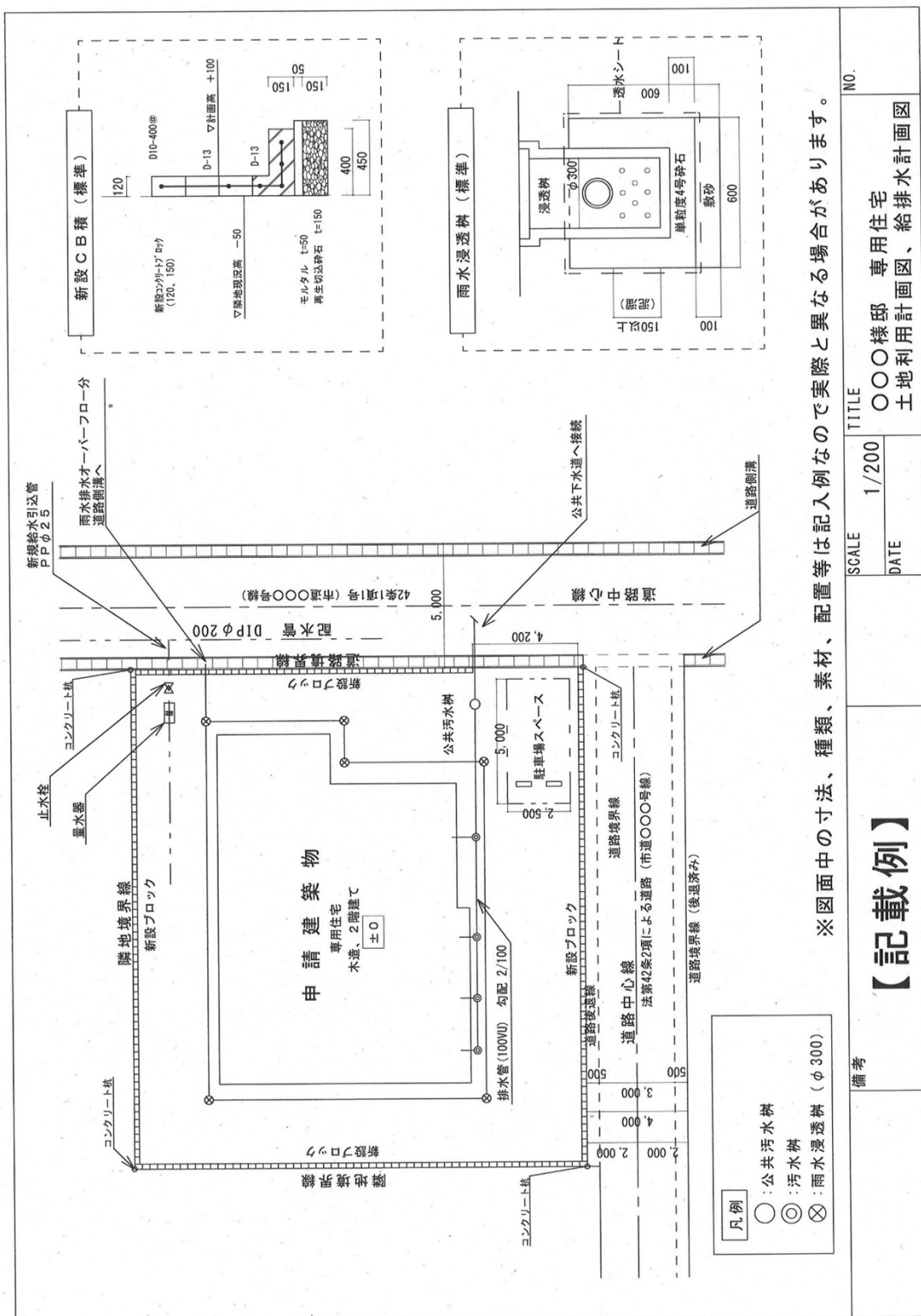
備考 この小規模開発事業計画書は、1区画ごとに作成すること。

職員記載欄

最低敷地面積適用除外の該当項目	☐ 無し ☐ 有り	
開発事業事前協議概要	☐ 無し	記入しないでください 開発指導課記入欄
開発行為許可概要	☐ 無し	号

注意！！

図面 作成例



●提出書類などの入手方法

ホームページでダウンロードできます。また、窓口でも配布しています。



平成23年 1月1日発行
平成27年 7月1日改訂
平成28年10月1日改訂
平成29年 4月1日改訂

第1版
第3版
第4版
第5版

三郷市開発事業等の手続等に関する条例

（小規模開発事業の手引き）

三郷市まちづくり推進部開発指導課

〒341-8501 三郷市花和田648番地1

直通 TEL 048-930-7742

FAX 048-953-8981