

「三郷市開発事業等の手続等に関する条例」のポイント解説

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、これから事業計画を立案される方向けに、条例の基準や手続きに関してポイントとなる事項を解説したものです。

なお、詳細につきましては、市のホームページ（本書P6参照）をご覧くださいか、市の窓口にご相談ください。

【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※3 | |
|-----------------|--------|-----------------|----------|------|-----------------|------------|
| | | | 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戸未満 | ○ | × | |
| | | 共同住宅、長屋、 寄宿舎 | 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。

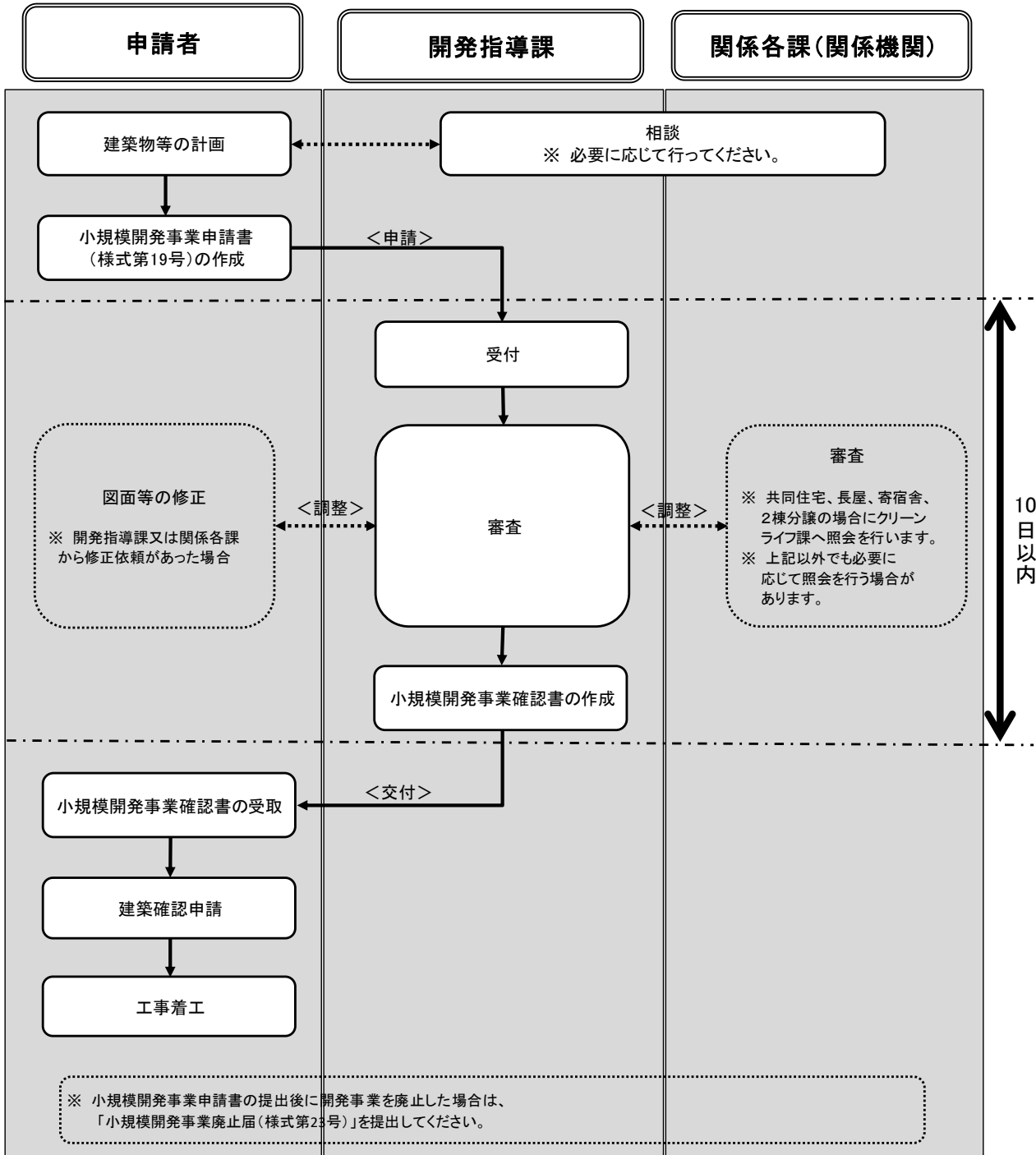
【開発事業及び小規模開発事業（共通）の審査基準】

| 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 | 地区計画に定める面積 面積は、各地区で異なります。 詳しくは、都市デザイン課の ホームページをご覧ください。 かお問い合わせください。 (TEL:048-930-7740) | 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行為 であって、当該土地の区 画の変更を行わない場合 など |

【小規模開発事業の主な審査基準】

| 項目 | 区域 |
|-----------------------|--|
| | 市内全域 |
| 道路の整備 | <ul style="list-style-type: none"> 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。 |
| 雨水排水施設の整備 | <ul style="list-style-type: none"> 適切な雨水排水施設の設置に努める。 <p><u>(例えば、雨水浸透枿を設置し、オーバーフロー分を道路側溝に排水するなど)</u></p> |
| 照明施設及び 交通安全施設の整備 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 開発区域内の緑化に努める |
| 清掃施設の整備 | <ul style="list-style-type: none"> ごみ集積所の設置に努める |
| 上水道の整備 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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) | <ul style="list-style-type: none"> 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。 |

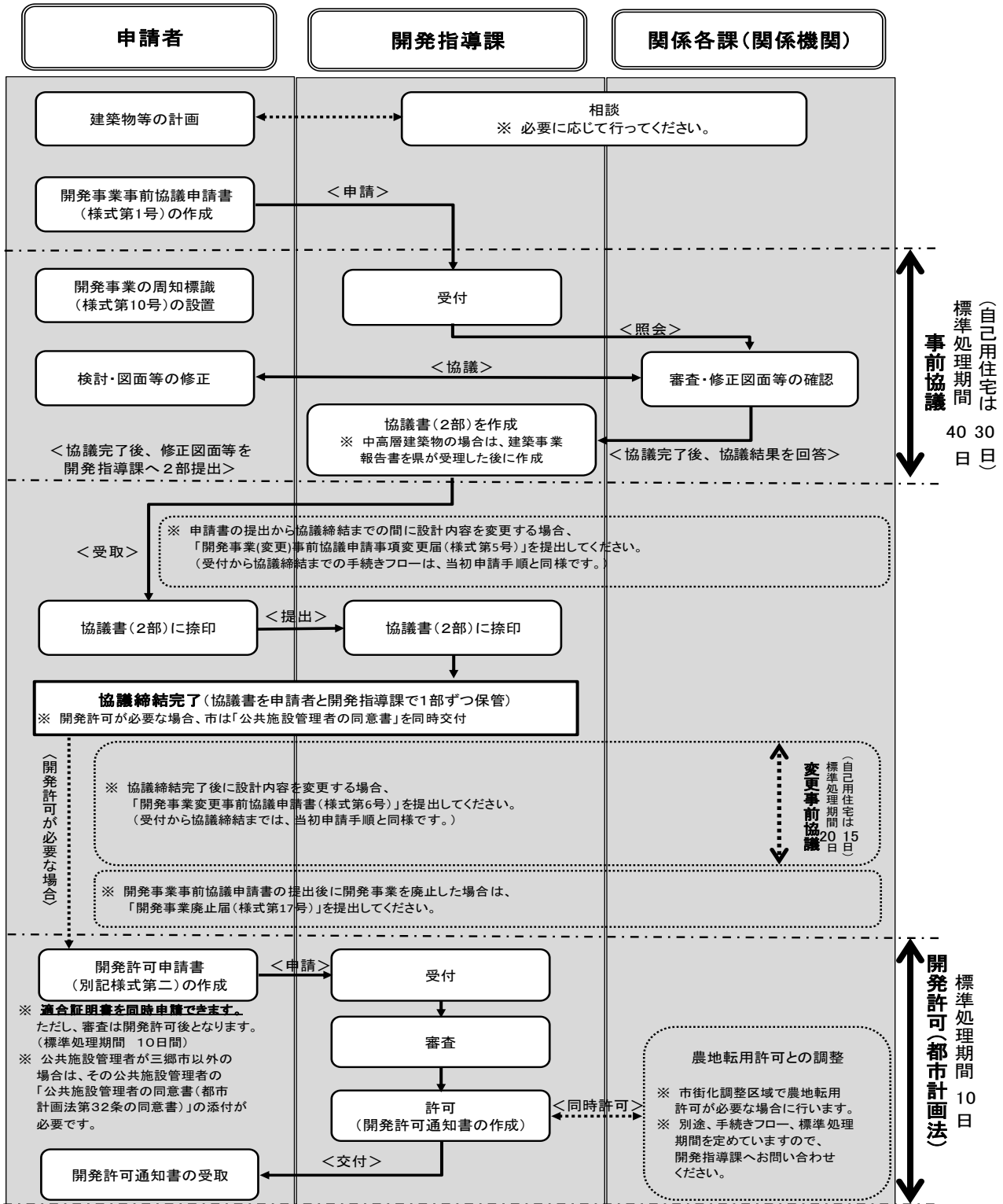
【小規模開発事業の手続きフロー】



【開発事業の主な審査基準】

| 項目 | 基準 | | | | |
|--|---|--|---|---------|-------------------------------|
| 道路の整備 | 「開発事業の手引き」をご覧ください。 | | | | |
| 照明施設及び交通安全施設の整備 | 市のホームページ（本書P 6 参照）に掲載しています。 | | | | |
| 雨水流出抑制施設の整備 | 開発区域面積 | 500 m ² 以上 | 貯留（浸透）施設等を設置すること。 | | |
| | | 1,000 m ² 未満 | 駐車場等は透水性舗装を行い、集水枡（浸透枡）を設けること。 | | |
| | | 1,000 m ² 以上 | 500 m ² ／坪に相当する貯留施設を設置すること。 | | |
| | | 10,000 m ² 未満 | 最下流の枡には、オリフィスを設けること。 | | |
| | | 10,000 m ² 以上 | 埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例に基づき県と協議すること。 | | |
| | 適用除外 | 土地区画整理事業区域（三郷中央地区、三郷イター-A地区、三郷イター-南部地区、三郷イター-南部南地区、三郷北部地区） 地区計画区域（さつき平地区、戸ヶ崎二丁目地区、新三郷ららシティ地区） | | | |
| ※特定都市河川浸水被害対策法に基づく、1,000 m ² 以上の雨水浸透阻害行為を行う場合、別途検討が必要となります。 | | | | | |
| 雨水排水施設の整備 | 「開発事業の手引き」をご覧ください。 | | | | |
| 公共下水道（污水）の整備 | 市のホームページ（本書P 6 参照）に掲載しています。 | | | | |
| 公園の整備 | 区域 | 3,000 m ² 以上 | 開発区域の3%以上かつ100 m ² 以上の公園を整備すること。 | | |
| | | 適用除外 | 自己居住用住宅、工場、倉庫、店舗、土地区画整理事業区域、地区計画区域等 | | |
| 緑地の整備 | 開発区域面積 | 500 m ² 未満 | 可能な限り植栽すること。 | | |
| | | 500 m ² 以上 3,000 m ² 未満 | 区域面積の10%以上を植栽すること（給油取扱所、一戸建て専用住宅、商業地域、近隣商業地域を除く）。 | | |
| | | 3,000 m ² 以上 | ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例及び施行規則に基づき植栽すること。 | | |
| 清掃施設の整備 （ごみ集積所） | 住宅 | 1～4 戸 | クリーンライフ課と協議 | 5 戸 | 有効 1.0 m ² 以上 |
| | | 6～11 戸 | 有効 2.0 m ² 以上 | 12～16 戸 | 有効 2.5 m ² 以上 |
| | | 17～19 戸 | 有効 3.0 m ² 以上 | 20 戸以上 | 戸数×0.15 m ² 以上（有効） |
| 上水道の整備 | 「開発事業の手引き」をご覧ください。 | | | | |
| 消防水利施設等の整備 | 市のホームページ（本書P 6 参照）に掲載しています。 | | | | |
| 自動車駐車場の整備 | 戸建住宅 | 1 戸について 1 台以上を敷地内に整備すること。 | | | |
| | 共同住宅・長屋 | 「開発事業の手引き」をご覧ください。 | | | |
| | 上記以外 | 用途に応じて、敷地内に整備すること。 | | | |
| 自転車駐車場の整備 | 戸建住宅 | — | | | |
| | 共同住宅・長屋 | 戸数の 150%（床面積 40 m ² 以下は 100%）以上を敷地内に整備すること。 | | | |
| | 上記以外 | 用途に応じて、敷地内に整備すること。 | | | |
| 地域コミュニティへの配慮 | 100 戸以上の住宅は、集会施設の設置に努める。 | | | | |
| 都市景観創出への配慮 | 開発事業に該当する建築物は、三郷市景観計画（都市デザイン課）の手続きが必要です。 | | | | |
| 中高層建築物 | 「開発事業の手引き」をご覧ください。 市のホームページ（本書P 6 参照）に掲載しています。 | | | | |
| 公害防止及び環境への配慮 | | | | | |
| 循環型まちづくりへの配慮 | | | | | |
| 福祉のまちづくりへの配慮 | | | | | |
| その他（浄化槽処理水の排水先） | | | | | |

【開発事業の手続きフロー】



この後のフロー(着手届、完了届)は、ホームページ等でご確認ください。

●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。

