

事前相談回答書

越谷市長 高橋 努 様

令和3年(2021年)5月31日付第33号で事前相談書の提出があった開発行為等について下記のとおり回答します。

令和3年(2021年)6月15日

越谷市都市整備部

開発指導課長



相談地	越谷市蒲生旭町 2375 番 1、2380 番 1		
相談内容	・小中一貫校建築に係る、要請事項及び手続きの流れについて。		
開発面積	29670.65 m <sup>2</sup>	予定建築物の用途	学校
〈回答内容〉 別紙のとおり。			

(注) この回答については、現時点での都市計画法の許認可等に係るものであり、他法令に係るものは含まないことを申し添えます。

※この回答書は、開発行為等計画届及び事前協議書に添付してください。

提出された資料及び現地調査等を行った結果、越谷市まちの整備に関する条例に基づく公共施設の整備等の要請事項及び都市計画法に基づく手続きの流れにつきましては、下記のとおりです。但し、現時点において、具体的な開発計画が決まっていないことから、要請事項及び手続きの流れについて判断できない点があります。今後、開発計画の詳細が決まり次第、個別に所管課と協議の上、越谷市まちの整備に関する条例及び都市計画法の手続きを進める必要があります。

### 【開発指導課】

- 越谷市まちの整備に関する条例に基づく「開発行為等計画届」を提出してください。※開発者が民間事業者(PFI等)となる場合は、「開発行為等事前協議書」の提出が必要です。
- 開発地内の公衆の見やすい場所に、開発行為等の概要について、概ね1m角の大きさの標識を14日以上掲示(2箇所以上)し、近隣説明等報告書(第3号様式)を提出してください。
- 近隣住民等への告知について、開発行為等の概要が示された資料等をもとに、個別の告知又は説明会等の方法により、理解が得られるよう努めるとともに、その結果を近隣住民等報告書により提出してください。

#### (34条の2協議に添付要)

なお、「近隣住民等」の範囲については、建築物の外壁等から水平距離で当該建築物の高さの2倍の範囲内の居住者等が対象です。

※近隣住民等への告知等に係る説明内容及び方法等については、別添の『近隣住民等への告知について』を踏まえ実施してください。

- 開発行為等の工事に伴う工事公害(騒音、振動、受信障害、粉じん等)について、「近隣住民等」に対して、日常生活に迷惑を及ぼすことのないようにするとともに、工事公害に関する協定書の締結をするように努めてください。
- 市道90007号線について、現況の道路境界どおりに分筆し、『公衆用道路』へ地目変更してください。
- 市道90222号線について、2375番2及び2380番2の土地を『公衆用道路』へ地目変更してください。

#### ○共通事項

- ・敷地境界を明確にしてください。
- ・盛土及び擁壁等を設置する場合は、隣接地及び開発地に接する公共施設に被害が及ばないよう適切な処置を施してください。
- ・工事期間中は、歩行者等の安全確保について支障のないようにしてください。また、工事車両等の周辺道路への駐車は、交通事故や渋滞の原因となりますので、車両置場等を確保し安全に配慮したうえで、工事を施工してください。

#### <◆都市計画法に基づく許可等>

- 都市計画法第34条の2に基づく協議をしてください。
- 都市計画法第34条の2に基づく協議時において、開発行為を行う者以外の権利者がいる場合は、当該権利者の同意を得てください。(都市計画法第34条の2に基づく協議時に印鑑登録証明書添付要)

**【道路総務課】**(協議済書を 34 条の 2 協議に添付要)

出入口について、協議してください。

最大積載量5トン以上の車両により建築資材等の運搬をする場合には、条例に定める建築資材等の運搬に係る協議をしてください。

**【道路建設課】**(協議済書を 34 条の 2 協議に添付要)

下記の道路整備内容について協議してください。

<市道 90007 号線について>

既設U字溝等の清掃及び補修をしてください。

出入口以外から車両が出入りできないように、民地側で対処してください。

既設側溝と学校敷地の間に隙間があるところはコンクリートを敷設してください。

車出入口部について

- ・位置、幅については道路総務課と協議してください。
- ・既設 U 字溝を撤去してください。
- ・既設 U 字溝と同断面以上の横断暗渠を敷設してください。
- ・沈砂柵(受枠付ヒンジ型グレーチング蓋)を設置してください。
- ・掘削部の路盤を入れ替えてください。
- ・表層は影響範囲を含め復旧してください。
- ・民地側に舗装又はコンクリートを打設(奥行き 4m以上)してください。

<市道 90222 号線について>

既設U字溝等の清掃及び補修をしてください。

出入口以外から車両が出入りできないように、民地側で対処してください。

車出入口部について

- ・位置、幅については道路総務課と協議してください。
- ・民地側に舗装又はコンクリートを打設(奥行き 4m以上)してください。

<市道 90221 号線について>

既設構造物等の清掃及び補修をしてください。

出入口以外から車両が出入りできないように、民地側で対処してください。

<市道 90237 号線について>

既設構造物等の清掃及び補修をしてください。

出入口以外から車両が出入りできないように、民地側で対処してください。

※以上の要請事項については、周辺地域の現況高等の測量調査後に協議してください。また、道路の計画及び施工については、近隣関係者等と十分に調整の上、実施してください。

○共通事項

- ・U字溝・蓋・沈砂柵等については、まちの整備に関する条例の道路整備基準で願います。
- ・表層・路盤等については、まちの整備に関する条例の道路構造基準で願います。
- ・警察・消防署の許可及び連絡を取ってください。
- ・安全管理に十分注意し施工してください。



**【河川課】**(協議済書を 34 条の 2 協議に添付要)

1.0ha を超えるため、別途、協議してください。

埼玉県河川砂防課と協議の結果、不要とされた場合は、500 m<sup>3</sup>/ha 以上の雨水流出抑制施設を設置してください。

**【消防局警防課】**(協議済書を 34 条の 2 協議に添付要)

消防水利施設等の整備について、協議してください。

**【公園緑地課】**(協議済書を 34 条の 2 協議に添付要)

「越谷市まちの整備に関する条例」第 50 条に基づき、緑化施設整備計画の届出をしてください。※条例上の開発行為になります。

**【くらし安心課】**(協議済書を 34 条の 2 協議に添付要)

駐輪場の設置について、協議してください。

**【都市計画課】**

越谷市景観条例について、協議してください。

**【建築住宅課】**

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の適合義務対象です。

埼玉県福祉のまちづくり条例の届出が必要です。

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の適合性判定対象です。

中間検査の対象です。

計画通知時に適合証明を添付してください。

平面形態等については、図面が不明瞭のため判断できません。

補強コンクリートブロック造の塀や組積造(石積みやレンガ積み)の塀を設置する場合、又は、敷地内にこれらの塀が存する場合は、建築基準法施行令第 61 条、第 62 条の 6 及び第 62 条の 8 の規定を遵守し、耐震性において安全な塀としてください。

**【環境政策課】**

地歴調査について、協議してください。

**【下水道事業課】**(協議済書を 34 条の 2 協議に添付要)

下記の内容について協議してください。

公共下水道については、既に供用開始地区ですので、汚水は下水道管へ流すように計画してください。

ディスポーザ排水処理システムを設置する場合は、越谷市ディスポーザ排水処理システム取扱要綱に基づく申請が必要です。

仮設トイレを公共下水道に接続する場合には、越谷市下水道条例第 7 条の規定による申請が必要です。

車両の乗り入れのある箇所に設置される公共汚水桝については、強度を持たせた構造としてください。

□排水設備等の設置については、越谷市下水道条例第7条の規定による排水設備等計画確認申請書を提出してください。

□開発地内の既存の取付管等を使用してください。

**【埼玉県河川砂防課】**(協議済書を34条の2協議に添付要)

□雨水流出抑制施設について、協議してください。

**【埼玉県越谷環境管理事務所】**(協議済書を34条の2協議に添付要)

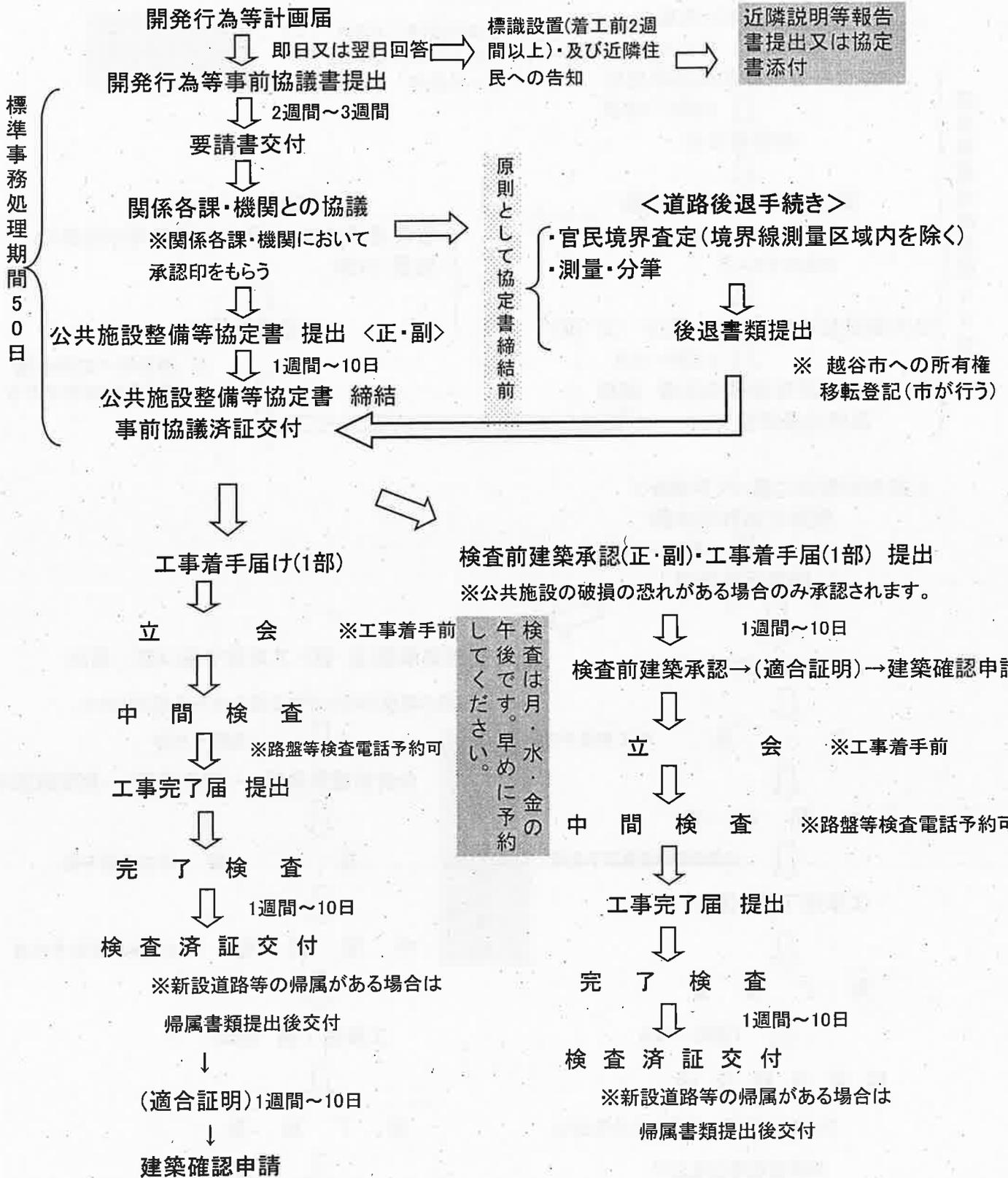
□埼玉県ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例に基づく緑化計画届出について、協議してください

<◆今後の手続きについて>※開発計画の詳細が決定後、以下の手続きをおこなってください。

- ① 越谷市まちの整備に関する条例第17条に基づく「開発行為等計画届」を提出してください。
- ② 上記の要請事項について、関係各課と協議してください。
- ③ 都市計画法第34条の2に基づく協議をしてください。※関係各課との協議録又は協議済書を添付してください。
- ④ 協議後、当該協議に基づく開発工事を完了してください。
- ⑤ その後、都市計画法施行規則第60条の規定に基づく、「適合証明」の交付申請をしてください。  
※法第34条の2の協議の際に関係各課との協議録又は協議済書を添付してください。

# 越谷市まちの整備に関する条例手続きフロー

## <越谷市まちの整備に関する条例に基づく手続き>



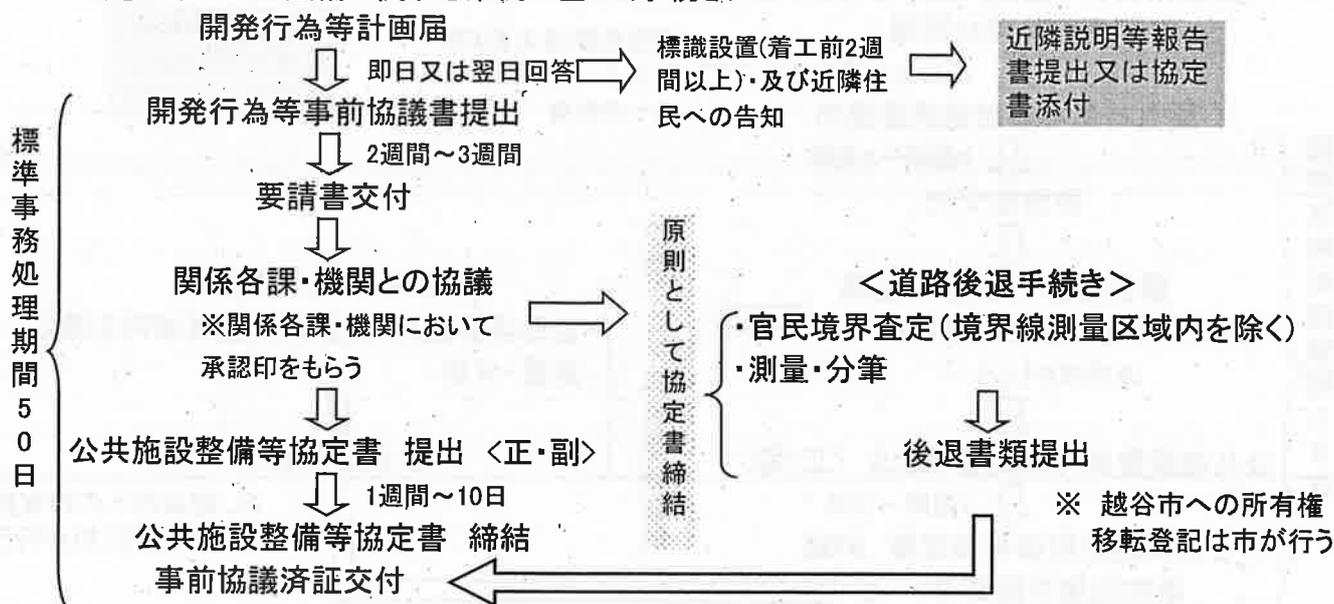
※期間については書類に不備がないことが前提となります。また、休日(12月29日から1月3日までを含む)、祝祭日は含まないものとし、あくまで標準的な期間であることを予めご留意ください。

※協定書締結が不要の場合は、各課協議終了後事前協議済みとなります。

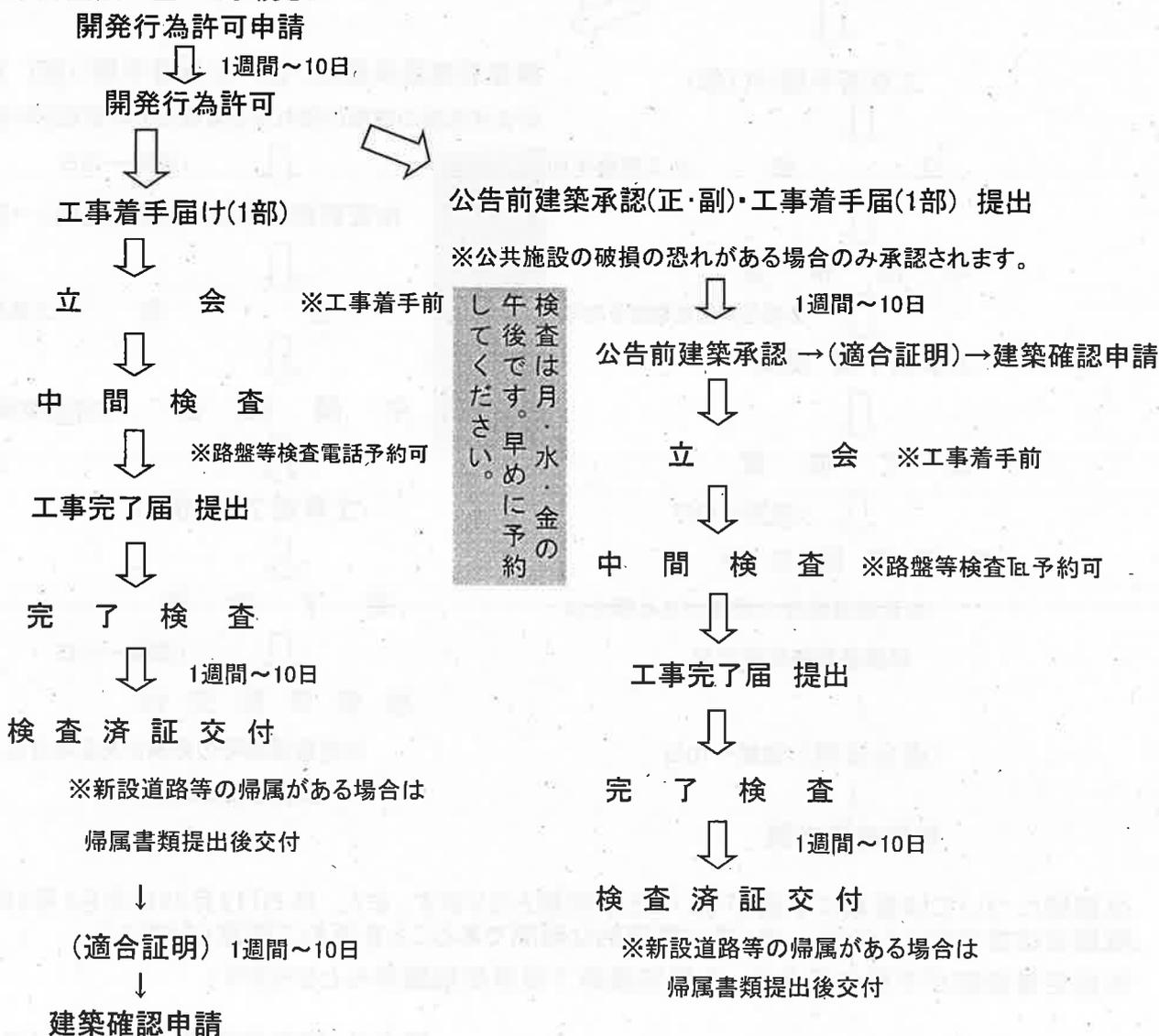
問合せ: 開発指導課 ☎048-963-9234

# 越谷市開発許可申請手続きフロー<市街化区域 開発行為許可>

## <越谷市まちの整備に関する条例に基づく手続き>



## <都市計画法に基づく手続き>



※期間については書類に不備がないことが前提となります。また、休日(12月29日から1月3日までを含む)、祝祭日は含まないものとし、あくまで標準的な期間であることを予めご留意ください。

問合せ: 開発指導課 ☎048-963-9234