

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32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) 7月 1日

越谷市都市整備部  
開発指導課長



相談地	越谷市川柳町一丁目198番		
相談内容	南中学校敷地内に川柳小学校高学年校舎を増築する際の要請事項について		
開発面積	31,166.00 m <sup>2</sup>	予定建築物の用途	学校
<p>&lt;回答内容&gt; 別紙のとおり。</p>			

(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、以下のとおりです。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手続きを進める必要があります。

また、建築物の高さについては、「市街化調整区域内の許可等に係る審査基準等」において、建築物の高さを15メートル以下かつ5階建て以下とする基準（※ただし、市長が越谷市まちの整備に関する審議会の意見を聴き、開発地周辺的生活環境等に影響がないと認める場合は、この限りでない）を定めていることから、それを超える計画をする場合には、別途開発指導課と協議してください。

### 【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。

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90615号線について、原道の中心から水路敷を除いて3.0m後退し、分筆してください。

□市道90585号線について、現況の道路境界どおりに分筆してください。

□市道90615号線と市道90585号線との交差部の角切については、辺長4.0m確保し、分筆してください。なお、角切部にある工作物は撤去してください。

□市道90627号線について、現況の道路境界どおり(原道の中心から水路敷を除いて3.0m後退)分筆してください。

○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。

**【道路総務課】**(協議済書を協定書に添付要)

- 出入口について、協議してください。(既存の出入口を使用する場合には協議不要)
- 市道 90615 号線と市道 90585 号線との交差部にある電柱移設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】**(協議済書を協定書に添付要)

- 下記の道路整備内容について協議してください。
- <市道 90626 号線・市道 90625 号線・市道 90793 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。
- <市道 90616 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。
- 車止めを撤去してください。
- 歩道蓋を撤去してボックスカルバート又は車道蓋を敷設してください。(詳細は道路建設課と協議)
- 構造については河川課と協議してください。
- 位置、幅については、道路総務課と協議してください。
- <市道 90615 号線について>
- 既設 U 字溝を後退部へ移設してください。
- 掘削部及び後退部の路盤を入れ替えてください。
- 表層は影響範囲を含めて復旧してください。
- 工事用車両出入口については、道路総務課及び道路建設課と協議してください。
- <市道 90585 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。
- 歩道蓋を撤去して車道蓋を敷設してください。

鉄板を撤去してください。

<市道 90615 号線と市道 90585 号線との交差部における角切>

既設構造物を撤去してください。

ロング U300×h(120/150)U 字溝(蓋架渡)を敷設してください。

排水先は同断面以上を確保してください。

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て復旧してください。

<市道 90627 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。

※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】(協議済書を協定書に添付要)

- 水路と民地の境界を明確にし、官地側に構造物がある場合は、撤去し、堤コンクリートを打設してください。(撤去部分)
- 水路と民地の境に転落防止柵を設置してください。(H=1200 以上)
- 流域貯留の整備については別途「雨水貯留施設の変更について」協議してください。
- 雨水貯留施設の代替施設と貯留量の減少分の容量確保について検討してください。
- 1.0ha を超えるため、別途埼玉県河川砂防課と協議してください。
- 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】(協議済書を協定書に添付要)

- 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】(協議済書を協定書に添付要)

- 「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。  
※条例上の建築行為になります。

#### 【くらし安心課】(協議済書を協定書に添付要)

- 駐輪場の設置について、協議してください。

### 【農業振興課】

□排水先の確保について、協議してください。(なお、新たに排水先を設ける場合には適合証明申請時に協議済書を添付要)

### 【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】

□計画通知申請時、適合証明及び浄化槽調書を添付してください。

□中間検査の対象です。

□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。

□建物の計画について、詳細な図面等がないため判断できません。

□建築基準法第56条の2ただし書き許可について、建築住宅課と協議してください。

□浄化槽の人槽に注意してください。

□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。

### 【埼玉県河川砂防課】(協議済書を協定書に添付要)

□雨水流出抑制施設について、協議してください。

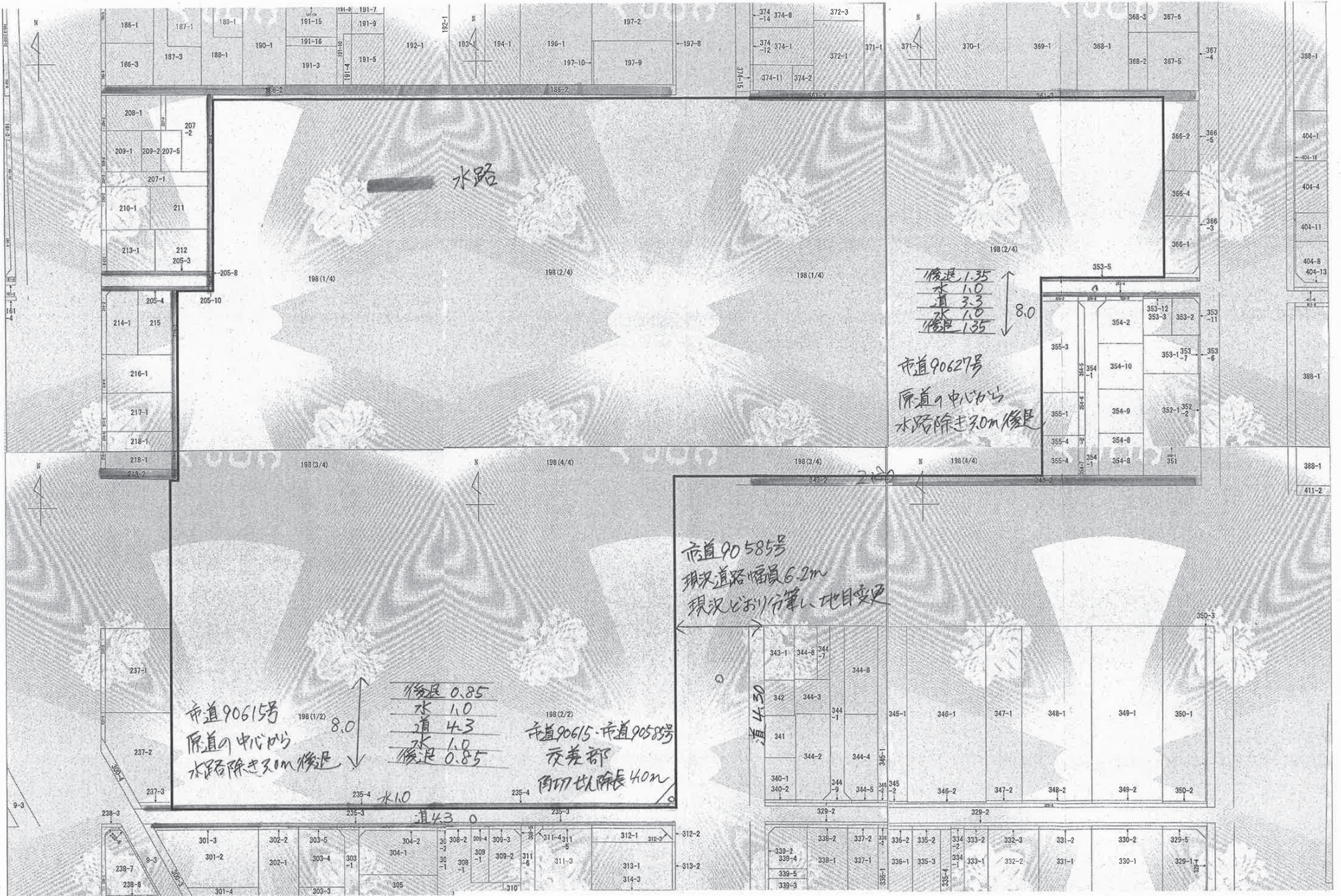
### 【埼玉県越谷環境管理事務所】(協議済書を協定書に添付要)

□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

※以下、開発者が民間事業者（PFI等）である場合の流れです。

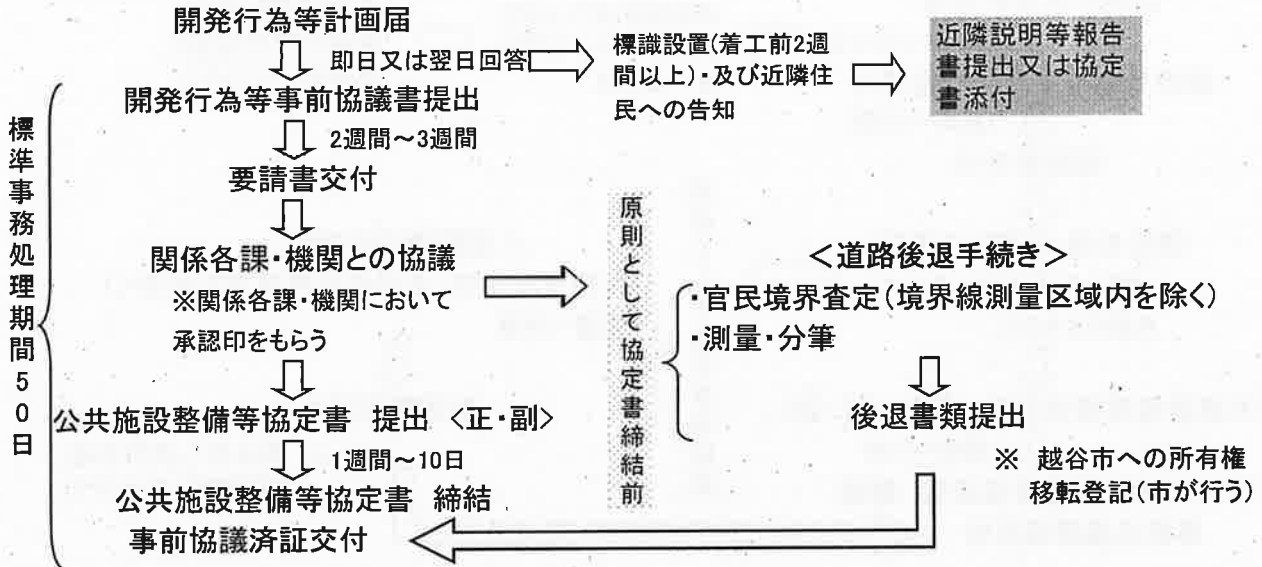
<◆今後の手続きについて>

- ① 「開発行為等計画届」及び「開発行為等事前協議書」を提出してください。
- ② 上記の要請事項を整理し、「公共施設整備等協定書」を締結してください。
- ③ 協定締結後、協定内容に基づく工事を完了してください。
- ④ 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。



# 越谷市開発許可申請手続きフロー<市街化調整区域 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>

開発行為許可申請(農地転用許可同時申請)

開発行為許可(農地転用同時許可)

工事着手届け(1部)

公告前建築承認(正・副)・工事着手届(1部) 提出

※公共施設の破損の恐れがある場合のみ承認されます。

立 会 ※工事着手前

1週間~10日

中間検査

公告前建築承認 → (適合証明) → 建築確認申請

※路盤等検査電話予約可

立 会 ※工事着手前

工事完了届 提出

検査は月・水・金の午後です。早めに予約してください。

中間検査 ※路盤等検査電話予約可

完了検査

工事完了届 提出

検査済証交付

完了検査

※新設道路等の帰属がある場合は  
帰属書類提出後交付

検査済証交付

※新設道路等の帰属がある場合は  
帰属書類提出後交付

(適合証明) 1週間~10日

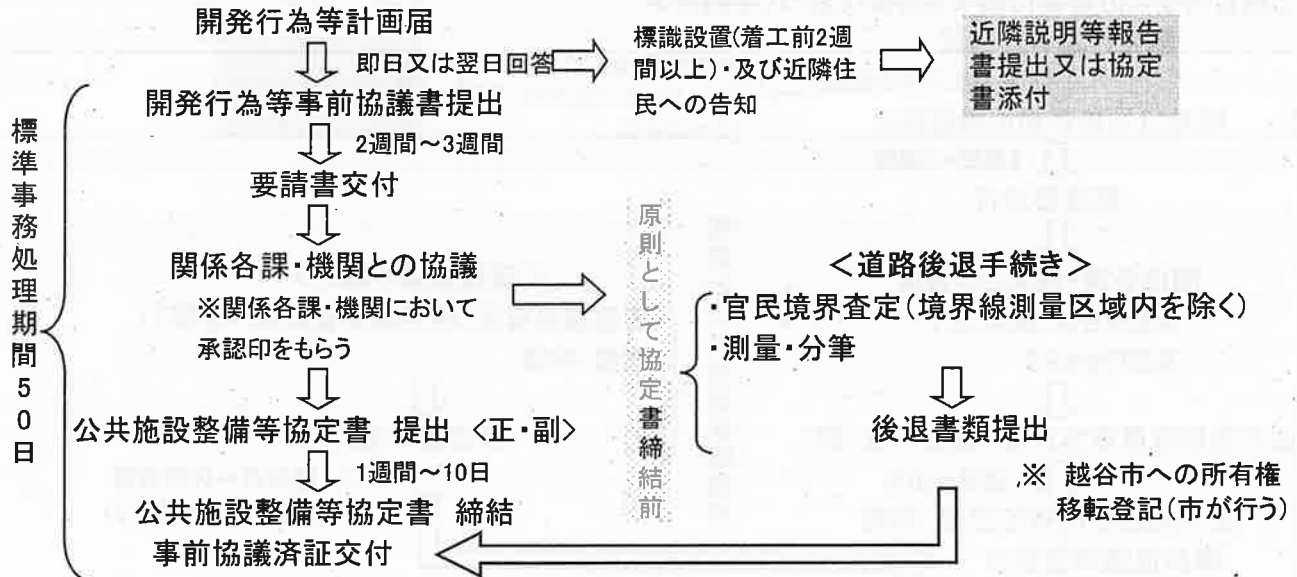
建築確認申請

※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。

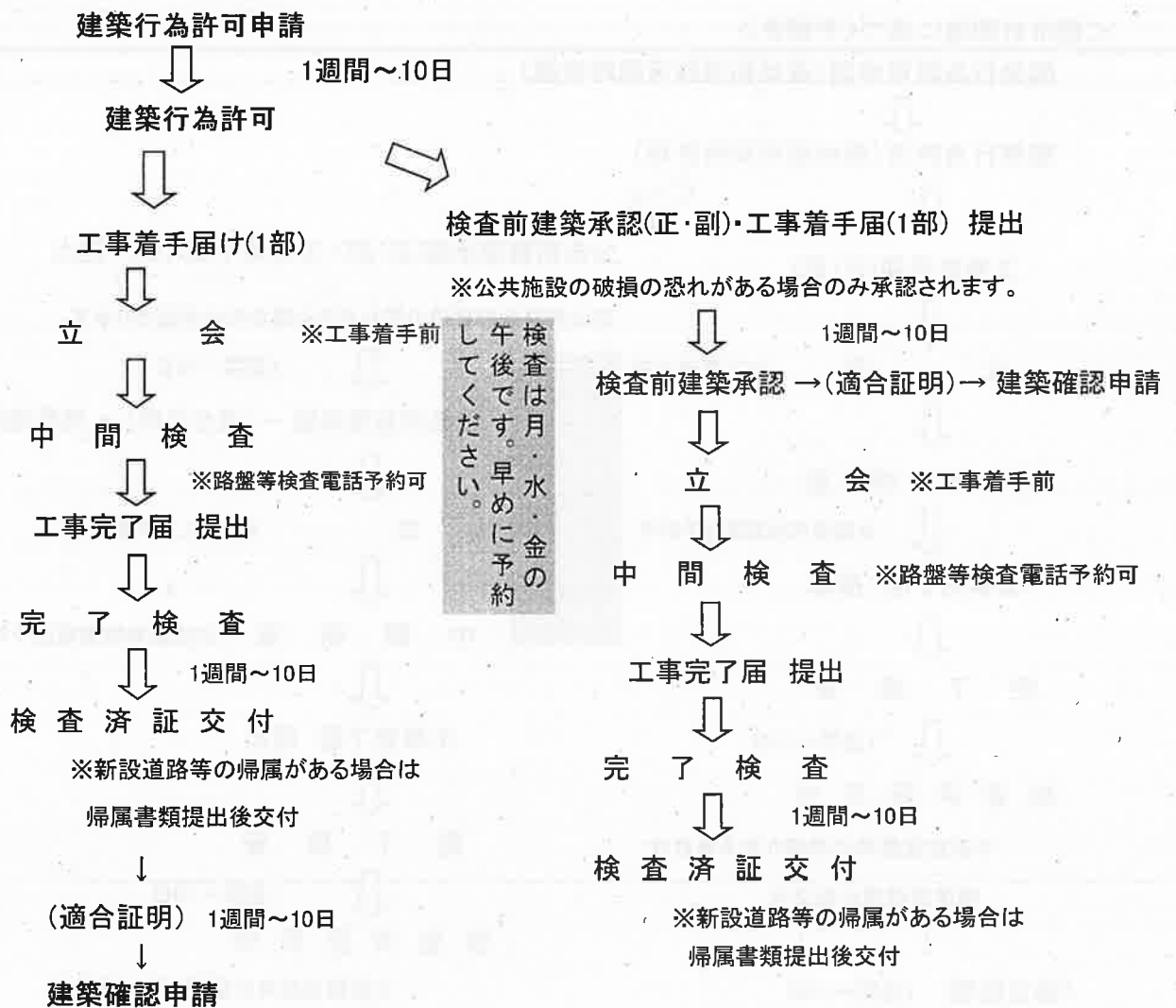
問合せ: 開発指導課 ☎048-963-9234

# 越谷市建築行為許可・適合証明申請手続きフロー<市街化調整区域>

## <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。

※協定書の締結が不要の場合は建築行為許可又は適合証明後、建築確認申請となります。

問合せ: 開発指導課 ☎048-963-9234