

「川口市宅地開発等に関する協議基準要綱」

第1章 総則

(目的)

第1 この要綱は、川口市まちづくり基本条例(昭和62年条例第29号)に定める市民が健康でかつ快適な生活を営むために必要とする良好な環境の形成及び確保のため、本市における第2(1)及び(2)に規定する事業(以下「宅地開発等」という。)に関し必要な事項を定め、事業主又は建築主(以下「事業主等」という。)に公共施設の整備について特別の協力を求め、都市の健全な発展に寄与することを目的とする。

(事前協議)

第2 事業主等は、次に掲げる事業を実施しようとするときは、都市計画法(昭和43年法律第100号)、建築基準法(昭和25年法律第201号)その他関係法令及びこの要綱に定める事項について各申請等を行う日以前に本市と協議するものとする。

- (1) 開発行為 都市計画法第29条の規定による開発許可を要する面積が500平方メートル以上の開発行為で別に定める川口市開発許可審査基準(以下「審査基準」という。)に該当するもの。
- (2) 中高層建築物の建築事業 川口市中高層建築物の建築に係る事前公開等の手続及び紛争の調整に関する条例(平成11年条例第31号)第2条第2項第1号に規定する建築物の建築事業。ただし、都市再開発法(昭和44年法律第38号)に基づく建築事業を除く。

第2章 共通基準

(工業立地の確保等)

第3 既存近隣工場の生産環境の維持及び保全並びに生産環境と住環境の調和を図るため、都市計画法第9条第11項に定める工業地域(以下「工業地域」という。)

及び埼玉県特別工業地区建築制限の緩和に関する条例第2条の特別工業地区(以下「特別工業地区」という。)において、工業系以外の建築物の建築を目的とした宅地開発等を行おうとするときは、市と協議するものとする。

2 工業地域において宅地開発等を行う事業者は、次のとおり必要な措置を講ずるものとする。

- (1) 建築物を貸与又は譲渡する場合は、近隣工場の生産環境の維持及び保全に協力するために、予め借主等に工業地域であることを十分周知させるものとする。
- (2) 住宅の分譲の募集又は入居の案内に際しては、工業地域であることを予め周知させるため、その内容を分譲又は入居の案内書、重要事項説明書等に明記するものとする。
- (3) 当該計画地に隣接して工場がある場合は、事業計画に際し、当該工場から発生する騒音、振動、臭気等の影響を緩和するため、緑地帯等の緩衝帯や防音設備を設ける等適切な措置を講ずるものとする。
- (4) 当該計画地に隣接して工場がある場合は、当該工場を営む者に対し、事業について事前に説明し、その報告書を市長に提出するものとする。

3 特別工業地区において住宅又は商業の用に供する中高層建築物を建築しようとするときは、近隣工場の生産環境の維持及び保全に協力するために必要な措置を講ずるものとする。

(店舗施設)

第4 調和のとれた街づくり及び魅力ある商店街づくりのため、商店街区での施設計画においては、建物1階部分の用途を物販、飲食、サービス店等の店舗とするものとする。

(再開発計画への協力)

第5 駅周辺の市街地における再開発事業等を円滑に推進するため、再開発対象予定地区内又はその近隣で宅地開発等を行うときは、まちづくり計画等に協力するものとする。

(敷地の共同化)

第6 住宅市街地整備総合支援事業区域内においては、土地利用の効率化及び都市防災性能の向上を図るため、敷地の共同化を図るよう努めるものとする。

(学校施設等)

第7 計画戸数が1,000戸以上の宅地開発等を行うときは、児童及び生徒の増加に対応するため、学校建築の必要性について協議を行い、学校建築の必要性が認められたときは、次により学校建築用地を当該区域内又は区域周辺に確保するものとする。

(1) 学校用地の確保の基準

ア 児童生徒数の算定

計画戸数1,000戸以上の建築物に対する児童生徒数は、原則として次の文部科学省の基準によって算定するものとする。

(ア)児童発生数＝住宅入居予定戸数×0.45

(イ)生徒発生数＝住宅入居予定戸数×0.22

イ 計画される建築物の形態、内容等

ウ 宅地開発等の区域に該当する学校及び宅地開発等の区域に隣接する学校の施設整備状況等

(2) 学校用地の面積等

ア 事業主等が確保する場所及び面積については、別途協議するものとする。

イ 事業主等が確保する学校用地の譲渡価格、時期その他の事項については、別途協議するものとする。

2 宅地開発等を行う場合においては、教育委員会、施設長及び運営委託事業者と次の事項について協議を行い、学校施設利用者に対する当該建築計画における工事の安全を確保するものとする。

(1) 当該建築工事の期間

(2) 工事の曜日及び時間

(3) 工事車両の出入り及び道路に駐停車する時間及びその際の安全対策

(4) 当該建築計画が属する学区内及び教育委員会の指定する小中学校における通学路、交通路への配慮

(5) 工事における騒音、振動、粉じん対策

(6) 児童及び生徒等の工事中の進入防止の対応策

(7) 車両運転者への通学路等の走行中の安全運転の配慮

3 100戸以上の宅地開発等を行う場合においては、将来的な児童及び生徒の増加に適正に対応するため、当該建築計画を教育委員会へ周知するものとする。

(文化財)

第8 宅地開発等により破壊される恐れがある文化財保護法(昭和25年法律第214号)第57条に規定する埋蔵文化財の記録及び保存を図るため、宅地開発等の計画段階で事業内容等を確認し、文化財保護法を遵守するものとする。

2 埋蔵文化財の保護のため、文化財保護法第93第1項に規定する埋蔵文化財包蔵地及びその周辺地域において宅地開発等を行おうとする場合は、文化財保護法に基づき、川口市教育委員会(以下「教育委員会」という。)と協議するものとする。

3 埋蔵文化財包蔵地及びその周辺地域以外の区域で掘削等工事に伴い埋蔵文化財が発見されたときは、文化財保護法に基づき、速やかに教育委員会に届け出て、これらの処置について協議するものとする。

(上水道施設)

第9 衛生的な生活環境の保全及び形成のため、上水道施設計画及び既存上水道施設と整合性を図るとともに、次により上水道施設を設置するものとする。

- (1) 事業主等は、計画使用水量等を算出し、上水道施設計画及び既存水道施設との整合性を図るものとする。
- (2) 宅地開発等によって新たな上水道施設の設置が必要となったときは、その設置に要する費用は、事業主等が負担するものとする。
- (3) 前(2)の上水道施設の設置に当たって、水道事業管理者が上水道施設の一部又は全部を維持管理することが水道水の安定供給の確保及び緊急漏水の修繕等の観点から必要と判断したときは、協議の上、本市に無償譲渡するものとする。

2 その他水道法(昭和32年法律第177号)、川口市水道事業給水条例(昭和37年条例第35号)等で定める基準に適合した設備とするものとする。

(下水道施設)

第10 衛生的な生活環境の保全及び形成のため、公共下水道施設計画及び既存下水道施設と整合性を図るとともに、次により下水道施設を設置するものとする。

- (1) 汚水については、計画汚水量を算出し、公共下水道施設と整合性を図るものとする。
- (2) 雨水については、浸透施設、貯留施設又は併用型施設等を設置し、流出の抑制を図るものとする。
- (3) 前(1)及び(2)により設置する下水道施設の整備(不用既設取付管の撤去を含む。)費用は全て事業主等が負担するものとし、公共下水道管理者の管理となるべき下水道施設の施工に際しては、その管理者の立会いを求め指示を受けるものとする。

2 その他下水道法(昭和33年法律第79号)、川口市下水道条例(昭和47年条例第27号)等で定める基準に適合した設備とするものとする。

(道路境界等)

第11 安全かつ円滑な交通を確保するため、道路は次により整備するものとする。

- (1) 道路の境界は、道路に関する指導基準によるものとする。
- (2) 道路の構造及び変更は、道路に関する指導基準によるものとする。
- (3) 排水は、道路に関する指導基準によるものとする。
- (4) 道路施設等に使用する製品は、日本工業規格品又はそれと同等以上のものとする。

(排水計画)

第12 宅地開発等による雨水及び雑排水の放流量の増加が公共施設(河川、水路又は道路側溝等)への過剰な負担となることを防止するため、次により雨水の抑制施設及び排水設備を設けるものとする。

- (1) 雨水の流出抑制対策として宅地開発等の面積に見合った貯留施設、浸透施設、併用型施設等を設置するものとする。
- (2) 公共下水道区域外については、戸建専用住宅を除き、公共の河川、水路又は道路側溝等まで事業主等の負担において排水設備を施工するものとする。

(浄化槽の維持管理)

第 13 清浄な排水を確保するため、次により浄化槽を適正な状態に維持管理できるようにするものとする。

- (1) し尿等を浄化槽によって処理するときは、保守点検及び清掃等の維持管理が容易にできる位置に設置するものとする。
- (2) 前(1)により設置した浄化槽には附属の水道設備を設置するものとする。

第 3 章 開発行為の基準

(敷地)

第 14 良好な住宅環境を形成及び確保するため、敷地は次の基準によるものとする。

- (1) 建築基準法第 43 条第 1 項ただし書及び埼玉県建築基準法施行条例第 3 条第 1 項ただし書は、開発行為には適用しないものとする。
- (2) 宅地面積については、川口市開発許可の基準に関する条例(平成 14 年条例第 39 号)第 10 条によるものとする。

(都市計画道路)

第 15 機能的な都市活動の確保及び土地の合理的な利用を図るため、都市計画法第 11 条第 1 項第 1 号の都市計画道路が開発行為の区域内にある場合は、都市計画道路が開発行為の区域内にある場合の指導基準により、都市計画事業に支障とならないよう行うものとする。

(道路)

第 16 良好な道路環境の形成及び確保するため、道路については次により整備するものとする。

- (1) 接続先道路の幅員等については、予定建築物の用途及び開発行為の区域の規模に応じて審査基準によるものとする。この場合、拡幅する接続先道路については、事業主の負担において整備するものとする。
- (2) 道路の整備は、川口市開発許可の基準に関する条例第 8 条第 1 号、同条第 2 号及び同条第 3 号の基準に定めるもののほか道路に関する指導基準によるものとする。
- (3) 隅切りの寸法は、審査基準によるものとする。
- (4) 道路の構造設計及び計算書の作成に際しては、次によるものとする。

ア 道路法(昭和 27 年法律第 180 号)

イ 道路構造令(昭和 45 年 10 月 29 日政令第 320 号)

ウ アスファルト・コンクリート舗装要綱

エ 防護柵設置要綱

オ 道路土木指針

- (5) 道路の組成は、次によるものとする。(平成 23 年 5 月 6 日改正)

道路の構造		道路幅員	4.0m～8.0m未満
		表 層	アスファルト・コンクリート舗装
上層路盤	再生粒調	150 mm	
下層路盤	再生切込	200 mm	

(6) 道路の帰属は、都市計画法第 40 条によるもののほか道路に関する指導基準によるものとする。

(駐車施設)

第 17 近隣の交通安全を確保するため、駐車施設の必要台数は、川口市中高層建築物の建築に係る事前公開等の手続及び紛争の調整に関する条例施行規則(平成 11 年規則第 54 号。以下「規則」という。)第 4 条の規定を準用するものとする。ただし、戸建住宅についてはこの限りでない。

(駐輪施設)

第 18 近隣の交通安全を確保するため、駐輪施設の必要台数は、規則第 5 条の規定を準用するものとする。ただし、戸建住宅についてはこの限りでない。

(水利施設)

第 19 防火の実質的な安全性を確保するため、開発行為の区域内においては、防火水槽等の消防の用に供し得る水利施設を別に定める川口市宅地開発等に関する協議基準要綱に基づく消防施設等の協議基準により設置するものとし、その施工、管理等について協議するものとする。

第 4 章 中高層建築物の基準

(避難対策)

第 20 防災上の安全を図るため、入院又は宿泊施設を有する病院、福祉施設等(消防法施行令別表 1 の 6 項イ、ロ、ハ及びニ(16 項イにある該当部分を含む。)に該当する対象物)にあつては、次により避難対策を講じるものとする。

- (1) 2 階以上の部分に居室を設ける場合には、当該室に面し、避難、搬送及び消火活動上有効な幅員 1.5 メートル以上のバルコニーを設けるものとする。
- (2) 2 方向避難は、特定共同住宅等における必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令(平成 17 年 3 月 25 日総務省令第 40 号)によるものとする。
- (3) 避難経路は幅員 1 メートル以上とし、道路又は避難上有効な広場等に通ずるものとする。
- (4) 避難経路となる部分については、車椅子、担架等を使用しても容易に避難できるよう床の段差、溝及び急な傾面をなくすとともに手すり等を設けるものとする。
- (5) 避難口を設置するに当たっては、自動車及び自転車等の出入り等により支障をきたさない場所に設けるものとする。

(防災施設等)

第 21 防災の実質的な安全を確保するため、次により防災施設を設けるものとする。

- (1) ヘリコプターの屋上緊急離着陸場 中高層建築物のうち、次のものにはヘリコプターの屋上緊急離着陸場を設けるものとする。
 - ア 建築物の高さが 31 メートルを越え、かつ、非常用エレベーターの設置を要するもの。
 - イ 緊急時にヘリコプターの離着陸が必要な医療用建築物
- (2) 消防活動に必要なはしご車の操作場所
 - ア 操作場所は、避難上有効なベランダ、バルコニー等又は消防活動上有効な開口部のある面に対し、はしご車の効果的な操作ができるものとする。
 - イ 敷地内に操作場所を設けるときは、有効幅員 6 メートル以上、長さ 12 メートル以上とし、当該操作場所の進入に必要な進入路及び公道と接する面に有効な隅切りを設け、かつ、路盤は 20 トン以上の荷重に耐える平坦な通路とするものとする。

- (3) 非常用エレベーター 建築基準法の規定に基づき設置する非常用エレベーターは、埼玉県高層建築物防火安全指導指針(平成4年12月15日付埼玉県環境部消防防災課長通知)によるものとする。
- (4) ホース通過孔 建築物の高さが31メートルを超える中高層建築物に設置するホース通過孔は、埼玉県高層建築物防火安全指導指針によるものとする。
- (5) 前(1)から(4)までに定めるもののほか協議基準については、別に定める川口市宅地開発等に関する協議基準要綱に基づく消防施設等の協議基準によるものとする。

第5章 その他

(立入調査)

第22 関係部局の職員は、計画内容を確認するため現場への立入調査をすることができるものとする。

(雑則)

第23 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、関係部局と別途協議するものとする。

附 則

- 1 この要綱は、昭和60年4月1日から実施する。
- 2 次の要綱は、廃止する。
 - (1) 川口市開発行為等に関する協議基準要綱(昭和48年1月1日決裁)
 - (2) 川口市中高層建築計画に関する指導要綱(昭和48年1月1日決裁)

(一部省略)

附 則

この要綱は、令和7年7月1日から実施する。