

改正

平成17年3月25日告示第29号

令和4年3月31日告示第59号

令和4年9月30日告示第115号

鳩山町都市計画法に基づく協議に関する要綱

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づき、町内で行われる開発行為の協議に関して必要な事項を定め、開発事業者に対して協力を要請し、もって、良好な都市環境と自然環境の保全を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱における次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 都市計画法第4条第12項に規定する行為をいう。
- (2) 開発区域 開発行為をする土地の区域をいう。
- (3) 建築物 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (4) 建築 建築基準法第2条第13号に規定する建築をいう。
- (5) 開発事業者 開発行為をしようとする者をいう。
- (6) 工事施行者 開発行為に係る工事の請負人（下請人を含む。）又は請負契約によらないで自ら開発行為をしようとする者をいう。
- (7) 公共施設 都市計画法第4条第14項に規定する施設をいう。
- (8) 公益施設 教育施設、交通施設その他居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設をいう。

第2章 開発行為の協議等

(開発行為の協議)

第3条 開発事業者（以下「事業者」という。）は、都市計画法に定める開発行為を行う場合は、開発行為に必要な許可申請を行う前に、あらかじめ、町長と協議（以下「協議」という。）しなければならない。

2 協議をしようとする事業者は、事前協議申出書（様式第1号。以下「協議書」という。）を町長に提出しなければならない。

3 協議における協議書には、事業説明書（様式第2号）から事前協議申出書提出書類確認表（様式第6号）までを添付しなければならない。

4 都市計画法第29条第1項各号に掲げる開発行為をしようとする場合は、第10条、第11条及び第15条から第19条までを適用しない。

（河川、水路管理者の同意）

第4条 事業者は、排水施設の計画について、河川、水路管理者の同意を得てから協議するものとする。

（開発行為の協議の方法）

第5条 町長は、第3条に規定する協議の申請があった場合においては、当該申請に係る公共・公益施設について適切な管理を行い得るか判断するために、事業者に概要説明を要求することができる。

（審査）

第6条 町長は、協議書における公共・公益施設が、公共・公益施設の設置基準に適合しているかどうかを審査しなければならない。

（協議の調整方法）

第7条 町長は協議書において、施工条件等がある場合は、事業者に対して協議調整依頼書（様式第7号。以下「依頼書」という。）に基づき、意見を求めることができる。

2 事業者は、前項の規定により意見を求められたときは、それに対する回答書を町長に提出しなければならない。

（協議結果の通知）

第8条 町長は、開発行為の協議が終了した場合は、事業者に協議結果通知書を交付するものとする。

（周辺住民等への説明）

第9条 事業者及び建築主は、周辺の住民等に対し、説明会の開催その他の方法により開発計画及び建築計画の内容その他必要な事項について、説明等を行わなければならない。ただし、予定建築物が専用住宅（併用住宅を含む。）の場合であって開発区域が3,000平方メートル以下の開発行為及び予定建築物が業務用建築物の場合であって開発区域が1,000平方メートル以下の開発行為は、この限りでない。

2 事業者及び建築主は、前項の説明等をした場合は、説明等に関する内容を町長に文書により報告するものとする。

3 事業者及び建築主は、周辺の住民等との間で紛争が生じた場合は、自らの責任において解決するものとする。

(開発計画に対する調整)

第10条 町長は、協議書の提出があった場合においては、鳩山町土地利用調整会議を開催し、当該開発計画に対する総合的な検討及び調整を図るものとする。ただし、次の各号に掲げる場合は、この限りでない。

(1) 予定建築物が専用住宅（併用住宅を含む。）の場合であって開発区域が3,000平方メートル以下の開発行為

(2) 予定建築物が業務用建築物の場合であって開発区域が1,000平方メートル以下の開発行為

(3) 法律により土地を収用することができる事業の施行に伴い、自己の所有する建築物の移転又は除却をする者が、当該建築物と同一の用途の建築物を建築する目的で行う開発行為

(4) 建築基準法第51条ただし書（同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による許可を受けた建築物（都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第21条第20号から第23号までに規定するものを除く。）又は第1種特定工作物を建築し、又は建設する目的で行う開発行為

(5) 市街化調整区域に居住している者が地域的な共同活動を行うために必要な集会施設を当該市街化調整区域において建築する目的で行う開発行為

(6) 現に存する自己の居住又は業務の用に供する建築物と同一の用途の建築物を建築する目的でその敷地を拡張する開発行為

(協定書の締結)

第11条 町長は、協議が終了したときは、当該協議に係る事業者との間において、開発行為に関する協定書（様式第8号。以下「協定書」という。）を締結しなければならない。

2 協議を終了した事業者は、町長から協定書の締結を求められたときは、誠意をもってこれに応じなければならない。

(開発行為の変更)

第12条 開発行為の事前協議が終了し、協定書を締結した事業者が、協議内容を変更しようとするときは、再度協議をしなければならない。ただし、次の各号に掲げる事項の変更の場合は、この限りでない。

- (1) 工事施工者の変更
 - (2) 工事の着手予定年月日又は完了予定年月日
- 2 前項の開発行為の変更協議については、第3条及び第4条の規定を適用する。

第3章 公共・公益施設の設置基準

(技術基準の委任)

第13条 事業者は、開発事業を施行するときは、埼玉県知事が定める都市計画法開発許可技術基準及び鳩山町開発事業等に関する公共・公益施設技術基準要綱（平成15年鳩山町告示第59号）を遵守しなければならない。ただし、これらの基準に定めがないものについては、町長と協議のうえ決定し、それらを遵守しなければならない。

第4章 管理

(公共・公益施設等の検査)

第14条 町長は、公共・公益施設その他これに類する施設の中間検査及び完了検査を行うことができる。ただし、都市計画法第36条第2項の検査（開発行為完了検査）又は公共・公益施設を管理することとなる者の検査が行われる場合は、この限りでない。

(公共・公益施設の管理)

第15条 この要綱に基づき公共・公益施設が設置された場合において、その施設が前条の完了検査に合格したときは、町の管理に属するものとする。ただし、道路法（昭和27年法律第180号）その他の法律に基づく管理者が別にあるとき又は管理者について別段の定めをしたときは、この限りでない。

- 2 町が公共・公益施設の管理を開始する時期は、道路については町道認定されたときから、その他の公共・公益施設については、国又は地方公共団体に帰属する登記がなされたときからとする。
- 3 前項の場合において、道路については、町道認定されるまでの間は、事業者において除雪、路面補修等全ての管理を行うものとする。

(境界杭等の設置)

第16条 事業者は、前条の規定により、町に帰属する土地の境界には、永久杭(くい)等を設置しなければならない。

(引継ぎの書類)

第17条 町に帰属する公共・公益施設等に関しては、速やかに引継ぎができるよう、別表に定める必要書類を提出しなければならない。この場合において、同表以外に引き継ぐべき公共・公益施設がある場合は、町と協議の上、必要書類を提出するものとする。

(かし担保)

第18条 開発事業により設置された公共・公益施設にかしがあるときは、公共・公益施設の管理者は、事業者に対して相当の期間を定めて、かしの補修を請求し、又は補修に代え損害賠償を請求若しくは、補修とともに損害賠償を請求することができる。

2 前項の規定によるかしの補修又は損害賠償の請求は、第14条の規定による開発事業等に関する工事の検査済証を交付した日から起算して2年（樹木については1年）以内に行わなければならない。ただし、そのかしが故意又は重大な過失により生じた場合には、当該請求を行うことのできる期間を10年とする。

第5章 雑則

(国等が行う開発行為)

第19条 国又は地方公共団体（以下「国等」という。）が行う開発行為については、第3条第1項の開発行為の協議を要しない。この場合において、当該国等の機関は、その開発行為について、町長にその内容を報告するよう努めるものとする。

2 町長は、前項の規定による報告があった場合、当該報告に係る開発行為がまちづくりに支障があると認めるときは、国等の機関に対し、必要な措置等を要請することができる。

(報告、勧告等)

第20条 町長は、開発許可等を受けた事業者に対し、この要綱の施行に関し、必要があると認めるときは、報告若しくは資料の提出を求め、又は勧告若しくは助言することができる。

(立入検査)

第21条 町長又は町長の委任を受けた者は、この要綱による権限を行うため、必要があると認めるときは、開発区域に立ち入り、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査することができる。

2 前項の規定により、開発区域等に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、公布の日から施行する。

(鳩山町開発指導要綱及び鳩山町市街化調整区域における既存住宅団地開発行為等指導要綱の廃止)

2 鳩山町開発指導要綱（平成5年鳩山町告示第55号）及び鳩山町市街化調整区域における既存住

宅団地開発行為等指導要綱（昭和58年鳩山町要綱第1号）は、廃止する。

（経過措置）

- 3 前項の規定による廃止前の鳩山町開発指導要綱（平成5年鳩山町告示第55号）及び鳩山町市街化調整区域における既存住宅団地開発行為等指導要綱（昭和58年鳩山町要綱第1号）の規定に基づきなされた処分、手続その他の行為は、それぞれこの要綱の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則（平成17年3月25日告示第29号）

この告示は、公布の日から施行する。

附 則（令和4年3月31日告示第59号）

この告示は、公布の日から施行する。

附 則（令和4年9月30日告示第115号）

この告示は、公布の日から施行する。

別表（第17条関係）

提出書類一覧表

施設名	図書名	備考
道路関係	寄附申出書 帰属承諾書 登記承諾書 印鑑証明書 資格証明書 位置図 公図 土地利用計画平面図 縦横断面図 求積図 地積測量図 土地の登記事項証明書 道路台帳調書 橋梁(りょう)台帳	(排水施設等占用物件含む)

	道路照明台帳 交通安全施設防護柵台帳 交通安全施設カーブミラー台帳 交通安全施設標識台帳	
公園関係	寄附申出書 帰属承諾書 登記承諾書 印鑑証明書 資格証明書 位置図 公図 土地利用計画平面図 地積測量図 土地の登記事項証明書 公園台帳 公園詳細図 植栽現況台帳	
消防施設	寄附申出書 帰属承諾書 登記承諾書 印鑑証明書 位置図 土地利用計画平面図 地積測量図 土地の登記事項証明書 消防用水そう台帳 消火栓台帳	(避難通路含む)
ごみ集積施設用地	寄附申出書 帰属承諾書	

	登記承諾書 印鑑証明書 位置図 土地利用計画平面図 地積測量図 土地の登記事項証明書	
集会所施設用地	寄附申出書 帰属承諾書 登記承諾書 印鑑証明書 位置図 土地利用計画平面図 地積測量図 土地の登記事項証明書	
下水道施設	寄附申出書 帰属承諾書 登記承諾書 印鑑証明書 位置図 土地利用計画平面図 地積測量図 土地の登記事項証明書 下水道台帳	公共下水道等に接続した場合
上水道施設	寄附申出書 帰属承諾書 登記承諾書 印鑑証明書 位置図 土地利用計画平面図	

	地積測量図 土地の登記事項証明書 上水道台帳	
--	------------------------------	--

様式第1号(第3条関係)
様式第1号(第3条関係)

年 月 日

鳩山町長 宛て

住 所

開発事業者

氏 名

事前協議申出書

鳩山町都市計画法に基づく協議に関する要綱に基づき、下記の図書を添えて協議いたします。

記

- 1 委任状
- 2 事業計画説明書
- 3 位置図
- 4 案内図
- 5 公図の写し
- 6 土地登記事項証明書
- 7 誓約書
- 8 隣地地権者調書
- 9 申請者の住民票
- 10 申請者の印鑑証明書
- 11 土地権利者の同意書
- 12 土地権利者の印鑑証明書
- 13 現況写真
- 14 現況図
- 15 求積図
- 16 土地利用計画図、給・排水計画平面図
- 17 建築物平面図
- 18 建築物立面図
- 19 造成計画平面図
- 20 造成計画立面図
- 21 雨水処理計算書
- 22 雨水・汚水排水施設構造図
- 23 擁壁構造図
- 24 その他

提出部数
2部

様式第2号(第3条関係)
 様式第2号(第3条関係)

事業計画説明書

1 目 的	自己使用、分譲、賃貸、その他					
2 事 業 者	〒 — 住 所 名 氏 名 電話番号 — —					
3 設 計 者	〒 — 住 所 名 氏 名 電話番号 — —					
4 工事施工者	〒 — 住 所 名 氏 名 電話番号 — —					
5 用 地	位 置	鳩山町				
	面 積	m ²				
	地 目	宅 地	農 地	山 林	その他	計
		m ² %	m ² %	m ² %	m ² %	m ² %
	計 画 戸 数	戸		計 画 人 口	人	
	1戸あたり 面 積	平均 m ² 、最大 m ² 、最小 m ²				
6 建 築 物	位 置	鳩山町				
	計 画 戸 数	戸	敷 地 面 積	m ²		
	建 築 面 積	m ²	建 築 延 べ 面 積	m ²		
	建 ぺ い 率	%	容 積 率	%		
	階 数	階	最 高 の 高 さ	m		
	最 高 軒 高	m	建 物 棟 数	棟		
	計 画 人 口	人	構 造			
7 給排水等	給 水			家 庭 排 水		
	し 尿			雨 水		
8 入居時期	年 月 日	年 月 日				
9 工 期	着 工	年 月 日				
	完 成	年 月 日				
10 そ の 他						

様式第3号(第3条関係)
様式第3号(第3条関係)

誓 約 書

開発行為の場所 鳩山町
開発行為の面積 m²
区 画 数 区画
開発行為の目的

上記土地の開発行為に関し、下記事項を厳守することを誓約いたします。

なお、土地所有者並びに地上権及び賃借権等建築物の所有を目的とする権利を有する者に変更が生じた場合、継承いたします。

以上、後日のため誓約書を差し入れます。

記

- 1 開発行為の実施中並びに実施後においても災害等の防止に万全を期するとともに、隣接地等に被害を及ぼした場合及びその他第三者との間に生じた紛争は、事業者が責任をもって解決します。
- 2 宅地の石積又は間知ブロック積は、開発許可の基準に基づく工事を行い、工事完了後建築に着手いたします。
- 3 事前協議事項を遵守します。

年 月 日

鳩山町長 様

住所
開発事業者
氏 名

印

*印は実印とし、印鑑証明書添付のこと

様式第4号(第3条関係)
様式第4号(第3条関係)

隣地地権者調書

開発行為の場所 鳩山町

外 筆

隣 地 筆 数 筆

番号	地 番	地 積 ㎡	地 目	所有者住所・氏名

様式第5号(第3条関係)
様式第5号(第3条関係)

土地権利者の同意書

開発行為の場所	鳩山町 外 筆
開発行為の面積	㎡
区 画 数	区画
事 業 者	

上記の開発行為に係る計画について、異議がないので、土地の権利者として同意します。

権 利 の 種 別		共有の有無	あり なし
同 意 年 月 日	年 月 日		
同 意 者	氏 名	Ⓜ	
	住 所		
	電話番号	— —	

※権利の種別には所有権、地上権、賃借権、その他事業の妨げとなるものを記入する。
同意者の印は実印とする。申請時以前3か月以内の印鑑証明書を添付すること。

様式第6号(第3条関係)
様式第6号(第3条関係)

事前協議申出書
提出書類確認表

No.	提出書類等	備考	確認	
			申請者	町
	事前協議申出書	様式第1号(第3条関係) ①提出日を記入 ②開発事業者の住所・氏名を記入		
1	委任状	申請者の委任を受けて代理者が申請等を行う場合 ①代理者資格、住所、電話及びFAX番号を記入 ②委任の範囲を明記		
2	事業計画説明書	様式第2号(第3条関係) ①記入漏れの欄がないことを確認 ②面積・建ぺい率・容積率は小数点以下第2位まで記入 ③最高の高さ・最高軒高は小数点以下第3位まで記入		
3	位置図	都市計画図の写し ①方位及び縮尺を記入 ②区域を朱書き		
4	案内図	①方位及び縮尺を記入 ②区域を朱囲み		
5	公図の写し	①方位及び縮尺を記入 ②区域を朱囲み ③申請地及び全ての隣接地の地目・地番を記入		
6	土地登記事項証明書 (全部事項証明書)	①申請時以前3か月までのもの		
7	誓約書	様式第3号(第3条関係) ①申請者の実印押印		
8	隣地地権者調書	様式第4号(第3条関係) ①申請地に接する土地の地番・地積・地目を記入 ②申請地に接する所有者住所・氏名を記入		
9	申請者の住民票又は 全部事項証明書	①申請時以前3か月までのもの		
10	申請者の印鑑証明書	①申請時以前3か月までのもの ②マイナンバーの記載がないもの		
11	土地権利者の同意書	※申請者本人が権利者の場合は不要 ①土地権利者の実印押印 ②抵当権者等の所有者以外の権利者含む		
12	土地権利者の印鑑証明書	※申請者本人が権利者の場合は不要 ①申請時以前3か月までのもの ②マイナンバーの記載がないもの		
13	現況写真(全景2方向以上)	①道路を入れて撮影 ②区域を朱囲み ③カラー写真 ④写真方向図(写真番号及び撮影方向)を記載		
14	現況図(BMを明示)	①区域を朱囲み ②方位及び縮尺を記入 ③道路及び現況地盤高(隣接地を含む)を記入		
15	求積図(実測)	①区域を朱囲み ②方位及び縮尺を記入 ③面積(小数点以下第2位まで)を記入 ④全ての辺長を記入		

(裏面へ続く)

No.	提出書類等	備考	確認	
			申請者	町
16	土地利用計画図 給・排水計画平面図	①区域を朱囲み ②道路の位置（有効幅員、道路番号）を記入 ③建築基準法第42条の該当号を記入 ④給水の位置を記入 ⑤排水の位置（種別・管径、水の流れの方向）を記入 ⑥雨水は水色、汚水は紺で着色 ⑦放流先の名称を記入 ⑧予定建築物の位置（用途及び規模）を記入 ⑨擁壁の位置及び種類を記入 ⑩切土・盛土がない時はその旨の記入		
17	建築物平面図（各階別）	①建築士の記名 ②縮尺を記入 ③建築面積並びに各階別床面積及び延床面積を記入		
18	建築物立面図（2方向以上）	①建築士の記名 ②縮尺を記入 ③建築物の最高高さ及び最高軒高を記入		
19	造成計画平面図	※切土・盛土がない場合は不要 ①申請地及び隣接地の現況・計画地盤高（BMを明示） ②切土する土地の部分は、黄で着色 ③盛土する土地の部分は、茶で着色 ④擁壁の位置の記入 ⑤法面の位置・形状を記入 ⑥予定建築物の位置を記入 ⑦縦横断線の位置を記入		
20	造成計画立面図	※切土・盛土がない場合は不要 ①切土・盛土をする前後の地盤面を記入 ②切土する土地の部分は、黄で着色 ③盛土する土地の部分は、茶で着色 ④法面の位置及び勾配を記入 ⑤擁壁の位置・形状の記入 ⑥予定建築物の位置を記入 ⑦浸透施設の位置を記入		
21	雨水処理計算書	①必要となる処理量を計算して記入 ②施設の処理能力を計算して記入		
22	雨水・汚水排水施設構造図	①施設の種類及び寸法並びに使用材料等を記入 ②浄化槽認定シートを添付		
23	擁壁構造図	※擁壁がない場合は不要 ①種類、寸法、材料及び配筋サイズ・ピッチを記入 ②縮尺を記入		
24	その他	○第9条に基づき周辺住民等への説明を行った場合は、実施した日時、内容、対象者及び実施方法を記載した報告書並びに説明等に用いた資料		

様式第7号(第7条関係)
様式第7号(第7条関係)

協議調整依頼書

(開発事業者名) 様

鳩山町長

年 月 日付け提出された事前協議申出書について、別紙事項について開発事業者の意見を求めます。

なお、回答は文書によるものとし、下記により提出してください。

記

- 1 提出期限 年 月 日()
- 2 提出場所 鳩山町まちづくり推進課

開発行為に関する協定書

鳩山町(以下「甲」という。)と事業者 (以下乙という。)は、乙が行う鳩山町都市計画法に基づく協議に関する要綱(以下「要綱」という。)第11条の規定により、下記のとおり協議をしたので、協定を締結する。

(事業内容)

第1条 この協定の対象とする開発行為は、次のものとする。

開発行為の場所 鳩山町
用途
規模

(協議内容の厳守)

第2条 乙は、前条に掲げる開発行為の施行に関して、要綱第8条に規定する協議結果通知書に記載された事項について、その内容を厳守するものとする。

(損害補償)

第3条 乙は、開発行為の施工中において、乙の責めに帰すべき理由により、公共施設又は第三者等に損害を与えたときは、甲に報告し、遅滞なく復旧又は補償にあたるものとする。

(かし担保責任)

第4条 甲は、開発行為に係る乙の施工による工事にかしがあると認めるときは、乙に対して相当の期間を定めてそのかしの補修を請求し、又は、補修に代え若しくは補修とともに損害の賠償を請求することができる。

2 前項の規定によるかしの補修又は損害賠償の請求は、管理の引き継ぎを受けた日から1年(工作物の建設工事及び設備工事の場合には2年)以内に行わなければならない。ただし、そのかしが乙の故意又は重大な過失により生じた場合は、請求を行うことができる期間は10年とする。

第5条 甲は、開発行為に係る乙の施工による工事において第4条第1項に係るかしにより滅失又はき損したときは、第4条第2項の定める期間内で、かつ、その滅失又はき損の日から6月以内に、第4条第1項の権利を行使しなければならない。

(紛争等の防止)

第6条 乙は、開発行為に起因する紛争等を防止するため、あらかじめ周辺住民等に事業計画の概要を説明し、工事中における振動、騒音等に配慮するものとし、周辺住民の理解を得られるように努力するものとする。また、万一、紛争が生じた場合には、甲に報告し、乙の責任において解決するものとする。

(その他)

第7条 この協定に定めのない事項又は疑義が生じた場合は、甲乙が協議して決定するものとする。

この協定の成立を証するため、本協定書を2通作成し、当事者記名押印のうえ各自1通を保有する。

年 月 日

埼玉県比企郡鳩山町大字大豆戸184番地16
甲 鳩山町
鳩山町長

乙