

野木町都市計画情報 確認事項

	調査項目	対応など	開発事業案内該当
①	用途地域	建物用途制限等は県基準に準じます	※制限一覧別紙参照
②	市街化調整区域	県と開発事前協議が必要です	場合により、⑤と同様の対応が必要
③	地区計画区域	着工の 30 日前までに届出が必要です	※制限等パソフレット参照
④	都市計画施設隣接	後退と都市計画法 53 条手続きが必要です	※後退幅は後日回答
⑤	敷地 1000㎡以上	町・県と開発事前協議が必要です	p2：提出概要 p3 IV：基準概要 p4,5 V：説明会基準 p5 VI：措置 p11～13：フロー p15～21：必要書類 p22～35：基準詳細
⑥	位置指定道路整備	//	
⑦	大規模建築物建築 (建築面積基準超)	町への事前届出が必要です（⑩も必要）	
⑧	中高層建築物建築 (高さ 10m 超)	町への事前届出／事前協議が必要です	
⑨	マンション等建築	//	
⑩	景観法	県景観条例による大規模行為届出制度有	場合により、上記対応も必要
⑪	住居系建築	最低敷地面積の基準があります	p1 II
⑫	専用住宅以外建築	駐車場・植栽の整備と届出が必要です	p7～9：基準概要 p14：フロー p23～34：基準詳細
⑬	ほか関係法手続き	「開発事業に関する関係課」参照	p1 前ページ

開 発 事 業 案 内

【野木町うるおいのあるまちづくり条例及び関連規則】

この開発事業案内は下記の条例・規則の概要です。

- 野木町うるおいのあるまちづくり条例（平成 2 年野木町条例第 17 号）
- 野木町うるおいのあるまちづくり条例開発事業等の適正化に関する施行規則・
開発基準・技術基準（平成 5 年野木町規則第 2 号）
- 野木町うるおいのあるまちづくり条例住環境整備・景観形成の推進に関する施行規則
（平成 5 年野木町規則第 1 号）

目次

I	開発事業の定義	P1
II	最低敷地面積の確保	P1
III	開発事業届出と事前協議書の届出	P2
	開発事業届出のみが必要な事業	P2
	開発事業の届出及び事前協議書の提出が必要な事業	P2
IV	公共施設等を整備する開発事業の基準（概要）	P3.4
	位置指定道路の整備基準	P3
	都市計画法第 29 条（開発行為）	P3.4
V	表示板の設置と説明会等	P4.5
	表示板（事業計画のお知らせ）の設置が必要な事業	P4
	表示板の掲示期間及び設置箇所	P4
	表示板設置報告	P4
	説明会の開催	P5
	関係住民の範囲	P5
VI	各開発事業に関する措置	P5.6
	開発行為及び大規模建築物	P5
	中高層建築物	P5
	マンション等	P6
	ワンルームマンション	P6
VII	建築に伴う開発事業整備基準	P7~9
	緑地	P7.9
	自動車駐車場	P8.9
	自転車駐車場	P8.9
VIII	罰則等	P10

目次

開発事業の進め方	P11～14
建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号（位置指定道路）	P11
都市計画法第 29 条（開発行為）	P11
中高層建築物の建築	P12
マンション等の新築	P12
ワンルームマンションの新築	P12
大規模建築物の建築	P13
自己の居住用専用住宅以外	P14
(店舗・事務所・倉庫・共同住宅・戸建賃貸住宅等)	
開発事業の届出に必要な図書	P15. 16
(1) 公共施設等の整備を行う場合	P15
① 建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号（位置指定道路）	P15
② 都市計画法第 29 条（開発行為）	P15
(2) 中高層建築物の建築	P15
(3) マンション等の新築	P15
(4) ワンルームマンションの新築	P15
(5) 大規模建築物の建築を行う場合	P15. 16
事前協議に必要な図書等	P17～21
公共施設等の整備を行う場合	P17. 18
① 建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号（位置指定道路）	
② 都市計画法第 29 条（開発行為）	
中高層建築物の建築を行う場合	P19. 20
マンション等又はワンルームマンションの新築を行う場合	P20. 21
開発基準 （技術基準）	P22～25 (P26～35)
道路	P22 (P26～29)
公園	P22 (P29)
緑地	P23 (P29. 30)
排水施設	P23 (P31)
消防の用に供する施設	P24
清掃の用に供する施設	P24 (P31. 32)
自動車駐車場・自転車駐車場・集会施設・集会施設用地	P24. 25 (P32～35)
その他	P25 (P35)

野木町都市整備課都市開発係

☎ 0 2 8 0 — 5 7 — 4 1 6 1 ・ 4 1 6 6

開発事業に関する関係課

都市整備課 ☎0280-57-4161	開発事業に関すること。 都市計画法に関すること。 地区計画に関すること。 建築協定に関すること。 緑地及び植栽に関すること。 自動車及び自転車駐車場確保に関すること。 公共公益用地に関すること。 排水施設（浄化槽の放流同意等）に関すること。 道路及び水路に関すること。 公園に関すること。 緑地協定に関すること。
上下水道課 ☎0280-57-4164	水道施設に関すること。 下水道に関すること。 雨水排水に関すること。
総務課 ☎0280-57-4112	集会施設及び集会施設用地の設置に関すること。 消防の用に供する施設に関すること。 交通安全施設及び防犯灯の設置に関すること。 自転車駐車場に関すること。
政策課 ☎0280-57-4101	土地利用計画に関すること。 国土利用計画法に関すること。 公有地の拡大の推進に関する法律に関すること。
生活環境課 ☎0280-57-4131	環境保全に関すること。 清掃の用に供する施設に関すること。
産業振興課 ☎0280-57-4151	森林法に関すること。 農業振興地域の整備に関する法律に関すること。 排水（土地改良区等）に関すること。 工場立地法に関すること。
農業委員会 ☎0280-57-4109	農地法に関すること。
こども教育課 ☎0280-57-4182	学校に関すること。
生涯学習課 ☎0280-57-4188	文化財に関すること。

I 開発事業の定義 《野木町うるおいのあるまちづくり条例第54条第1項》

- ① 建築物の建築若しくは特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質を変更する事業
- ② 建築物を建築する事業
- ③ 特定工作物を建設する事業

II 最低敷地面積の確保 《野木町うるおいのあるまちづくり条例第56条第1項、第2項》

住居を目的とする建築物（併用住宅を含む）を建築する場合は、次表に定める最低敷地面積以上を確保して下さい。 《開発事業等の適正化に関する施行規則第8条》

用途区分	最低敷地面積
第一種低層住居専用地域	165㎡（約50坪）
第一種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
第二種住居地域	
準工業地域	
工業地域	
用途地域以外（市街化調整区域）	200㎡（約60坪）

『基準適合の確認方法や適用除外等の考え方』

- ※1 届出、事前協議の必要がないものについては、建築確認申請等の段階で基準適合を確認します。
- ※2 規則において、最低敷地面積の基準が施行された H5. 7. 1 以前に、土地面積又は敷地面積が、上記基準値未満であったと認められる場合は、適用除外となります。具体的には土地登記簿や前回建築確認済証などで判断されます。
- ※3 地区計画の区域については、地区計画で定める最低敷地面積の基準が適用になり、具体的には「地区計画の区域内における行為の届出」の審査により判断されます。

Ⅲ 開発事業届出と事前協議書の提出 《野木町うるおいのあるまちづくり条例第 60 条》

1. 開発事業の届出のみが必要な事業 ⇒H18.7.1 施行

《野木町うるおいのあるまちづくり条例第 60 条事前協議対象外、開発事業等の適正化に関する施行規則第 13 条第 2 項》

- ① 大規模建築物の建築 《野木町うるおいのあるまちづくり条例第 58 条の 2》
(市街化区域：建築面積 1,500 ㎡超、市街化調整区域：建築面積 1,000 ㎡超)
《開発事業等の適正化に関する施行規則第 10 条》

- 提出部数 正 1 部提出
- 提出日 《開発事業等の適正化に関する施行規則第 13 条第 4 項》
建築基準法第 6 条第 1 項の規定による建築確認申請書の提出を必要とする場合にあっては、建築確認申請書を提出しようとする日、都市計画法第 29 条の規定による開発許可を必要とする建築にあっては法第 32 条の規定による同意及び協議をしようとする日、その他の建築にあっては事業を開始しようとする日までに届出を行う。
- 届出の適用除外 《野木町うるおいのあるまちづくり条例第 81 条第 4 項》
大規模建築物の増築又は改築で、当該増築又は改築に係る部分の床面積の合計が 10㎡以下のものは届出の必要はありません。

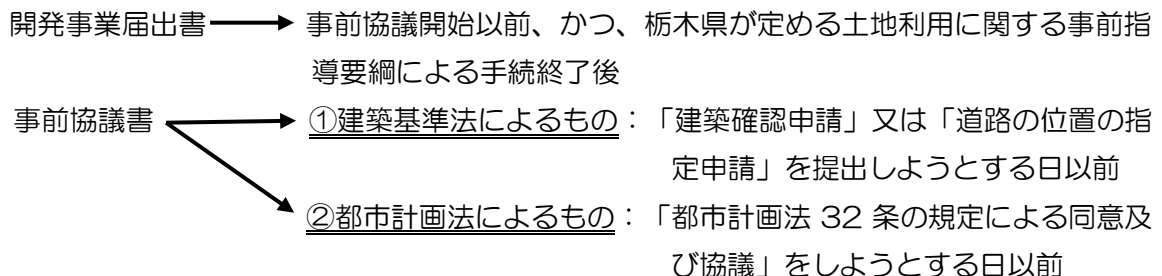
2. 開発事業の届出及び事前協議書の提出が必要な事業

《野木町うるおいのあるまちづくり条例第 60 条第 1 号～第 4 号》

- ① 建築基準法第 4 2 条第 1 項第 5 号（位置指定道路） 《野木町うるおいのあるまちづくり条例第 5 4 条》
② 都市計画法第 2 9 条（開発行為） 《野木町うるおいのあるまちづくり条例第 5 4 条》
③ 中高層建築物の建築（高さ 10m を超える建築物） 《野木町うるおいのあるまちづくり条例第 5 8 条》
④ マンション等の建築 《野木町うるおいのあるまちづくり条例第 5 9 条》
ア. 賃貸を目的とする住戸の数が 30 戸以上の共同住宅
イ. 分譲を目的とする共同住宅
⑤ ワンルームマンション※の建築 《野木町うるおいのあるまちづくり条例第 5 9 条の 2》
(※住戸の数が 10 以上の主として独立した 2 以上の居室を有しない住戸で構成された共同住宅)

* すべて V の表示板の設置と説明会等も必要な事業です。

- 提出部数 届出：正 1 部提出 事前協議：正 1 部 副 1 部提出
- 提出日 《開発事業等の適正化に関する施行規則第 13 条第 1 項第 2 号、第 14 条第 3 項》



- 中高層建築物事前協議の適用除外 《野木町うるおいのあるまちづくり条例第 81 条第 3 項》
 - ① 地区計画の区域
 - ② 現存の自己の居住用専用住宅である中高層建築物の増築又は改築
 - ③ 中高層建築物の増築又は改築で、当該増築又は改築に係る部分の床面積の合計が 10㎡以下のもの

Ⅳ. 公共施設等を整備する開発事業の基準（概要）

詳しくは「開発事業等の適正化に関する施行規則開発基準⇒P22～・技術基準⇒P26～」をご覧ください。

① 位置指定道路の整備基準（P22（P26～29））

- （１）都市整備課と協議してください。
- （２）原則として道路幅員を6m以上、隅切りの長さを5m以上確保してください。
- （３）最低敷地面積は、用途地域内（近隣商業地域を除く）：165㎡以上、
市街化調整区域：200㎡以上確保してください。
- （４）適当な排水施設を設けてください。
- （５）歩道乗入口以外から自動車が出入りするおそれがある場合は、民地内に駒止めを設けるなど
出入りできないような措置をしてください。
- （６）歩道乗入口の側溝については、必要に応じ既設側溝の補強及び側溝蓋を設置してください。

② 都市計画法第29条（開発行為）

（１）道路（P22（P26～29））

- 原則として道路幅員は6m以上、隅切りの長さは最低5m以上確保してください。
（開発面積に応じた基準があります。）
- 道路は袋路状としないでください。
- 道路には電柱等は設置しないでください。
- 歩道乗入口以外から自動車が出入りするおそれがある場合は、民地内に駒止めを設けるなど
出入りできないような措置をしてください。
- 歩道乗入口の側溝については、必要に応じ既設側溝の補強及び側溝蓋を設置してください。

（２）公園（P22（P29））

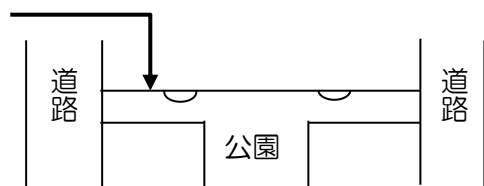
- 宅地の分譲を目的とする開発事業区域の面積が1ha以上の場合には、次表の基準により
用地を確保し、整備してください。⇒R6.4.1 改正

開発事業区域面積	確保面積
1ha以上20ha未満	100分の3以上

- 公園内には、植栽、休養施設、遊戯施設を設置してください。

※公園の部分である緑道を設置する場合（P29）

- 緑道の幅員は、4m以上確保してください。
- 緑道の面積に対して15パーセント以上の植樹帯を設け、植栽してください。



(3) 排水施設 (P23 (P31))

- 必要に応じて設置してください。

(4) 清掃の用に供する施設 (P24 (P31, 32))

- 計画戸数 20 戸以上は整備してください。計画戸数 20 戸未満であっても必要と認められる場合は設置してください。
- 設置位置については、開発事業区域の自治会のごみ集積施設の管理者とあらかじめ協議してください。

(5) 消防の用に供する施設 (P24)

- 小山市消防本部と協議してください。

(6) 集会施設用地 (P24, 25 (P35))

- 計画戸数 70 戸以上は最低 165 m²確保してください。(一戸増すごとに 2 m²を加えた面積)

(7) 上水道施設 (P25 (P35))

- 町上下水道課又は古河市上下水道部と協議してください。

(8) 交通安全施設及び防犯灯 (P25 (P35))

- 必要に応じて設置してください。

V. 表示板の設置と説明会等 《野木町うるおいのあるまちづくり条例第 64 条》

1. 表示板（事業計画のお知らせ）の設置が必要な事業

- ①位置指定道路、開発行為（公共施設等の整備を行う場合） ⇒R6.4.1 改正
- ②中高層建築物（高さ10m超えの建築物の建築）
- ③大規模建築物（市街化区域：建築面積 1,500 m²超、市街化調整区域：建築面積 1,000 m²超）
⇒H18.7.1 施行
- ④マンション等
（「賃貸を目的とする共同住宅で住戸の数が30戸以上の共同住宅」又は「分譲を目的とする共同住宅」）
- ⑤ワンルームマンション
（住戸の数が10以上の主として独立した2以上の居室を有しない住戸で構成された共同住宅）

2. 表示板の掲示期間及び設置箇所 《開発事業等の適正化に関する施行規則第 16 条》

掲示期間 → 開発事業届出書及び事前協議書を提出した日から、表示板に記載した工事が完了する日までの間。

設置箇所 → 事業予定地の公衆の見やすい場所に設置。ただし、建設予定地周辺の状況から判断して必要があるときは、2箇所以上の場所に表示板を掲出してもらう場合があります。

3. 表示板設置報告

表示板を掲出したことを証する遠・近景の写真各 1 部を事業計画表示板状況に添付して速やかに提出してください。

4. 説明会の開催

表示板を設置した日から2週間以内に関係住民から説明を求められた場合、事業主は説明会を開催しなければなりません。



5. 関係住民の範囲 《開発事業等の適正化に関する施行規則第17条の2》

① 位置指定道路、開発行為（公共施設等の整備を行う場合） ⇒R6.4.1 改正

- ア. 土地所有者等で、その土地又は建築物の敷地の全部若しくは一部が開発事業区域内の境界線からの水平距離で20m以内にあるもの
- イ. 開発事業区域の属する自治会又は隣接する自治会の代表者及びその他の住民組織の代表者

② 中高層建築物及び大規模建築物

- ア. 土地所有者等で、その土地又は建築物の敷地の全部又は一部が開発事業区域内の境界線からの水平距離で当該建築物の高さの2倍以内にあるもの
- イ. 建築物により、テレビジョン又はラジオ放送の電波の受信障害を受けると予測される者又は現に受けている者
- ウ. 開発事業区域に属する自治会又は隣接する自治会の代表者及びその他住民組織の代表者

③ マンション等及びワンルームマンション

- ア. 土地所有者等で、その土地又は建築物の敷地の全部若しくは一部が開発事業区域内の境界線からの水平距離で当該建築物の高さの2倍以内にあるもの
- イ. 開発事業区域に属する自治会又は隣接する自治会の代表者及びその他住民組織の代表者

Ⅵ. 各開発事業に関する措置

1. 開発行為及び大規模建築物 《野木町うるおいのあるまちづくり条例第54条第4項、第58条の2》

開発事業の工事中の騒音及び振動の防止、工事用車両の通行に伴う住民に対する安全対策その他の住環境の保全に努め、近隣の住民の住環境を害さないように必要な措置をしてください。

2. 中高層建築物 《野木町うるおいのあるまちづくり条例第58条》

- ① 建築工事中及び当該中高層建築物により、近隣住民のテレビジョン又はラジオの放送電波の受信に障害が生じることが予想されるときは、速やかに、近隣住民が正常な放送電波を受信できるよう当該中高層建築物又はその他の場所に共同受信設備を設置する等、必要な措置を行ってください。
- ② 当該中高層建築物の工事中の騒音及び振動の防止、工事用車両の通行に伴う住民（通学児童等含む。）に対する安全対策、その他住環境の保全及び近隣住民の住環境を害さないよう必要な措置を行ってください。

3. マンション等《野木町うるおいのあるまちづくり条例第59条》

① 自治会関係《開発事業等の適正化に関する施行規則第11条第1号》

建築主は、居住者に対し、自治会への加入をはじめ、地域及びまちづくりの参加を積極的に促してください。

② 集会施設《開発事業等の適正化に関する施行規則開発基準別表第7の3》

マンション（1棟の中に賃貸を目的とした共同住宅と分譲を目的とした共同住宅が建築されるもののうち、分譲を目的とする共同住宅の戸数の割合が5割以上のものを含む。）を建築する場合、次の表の左欄に掲げる計画戸数に応じ、同表の右欄に掲げる床面積以上の集会室をもつ集会施設を別に定める技術基準に従い設置してください。（P24、25（P35））

計画戸数	集会施設の床面積
70戸以上	計画戸数70戸に対して最低50㎡ （1戸増すごとに0.5㎡増床）

③-1 賃貸物件の管理人室・管理人《開発事業等の適正化に関する施行規則第11条第2号》

賃貸を目的とする建築主は、管理人室を設け、管理人を常駐させなければなりません。ただし、次に掲げる事項の一つに該当する場合には、管理人室を設けないとともに管理人を常駐させることができます。

- ア. 管理人が入居している場合
- イ. 管理人が町内に居住している場合
- ウ. 管理を管理会社等に委託している場合

③-2 分譲物件の管理人室・管理人《開発事業等の適正化に関する施行規則第11条第3号》

分譲を目的とする建築主は、管理組合を組織させるとともに、管理人室を設け、管理人を常駐させなければなりません。ただし、住戸の数が40戸未満で上記「③-1のア～ウ」のいずれかに該当する場合には、管理人室を設けないとともに管理人を常駐させることができます。

4. ワンルームマンション《野木町うるおいのあるまちづくり条例第59条の2》

① 各住戸の専用床面積《開発事業等の適正化に関する施行規則第12条第1号》

25.0㎡以上（ベランダ、バルコニー等は除く）として下さい。

② 各住戸の居室の天井高《開発事業等の適正化に関する施行規則第12条第2号》

2.3m以上としてください。

③ 管理人室・管理人《開発事業等の適正化に関する施行規則第12条第3号》

各住戸の数が20戸以上の場合には、管理人室を設け、管理人を常駐させなければなりません。ただし、住戸の数が20戸未満の場合で「マンション等の③-1のア～ウ」のいずれかに該当する場合には、管理人室を設けないとともに管理人を常駐させることができます。

④ 使用管理規則《開発事業等の適正化に関する施行規則第12条第4号》

ワンルームマンションの管理にあたっては使用管理規則等を定め、入居者に遵守させなければなりません。

Ⅶ. 建築に伴う開発事業整備基準（詳しくは開発基準・技術基準を参照してください。）

「分譲住宅・共同住宅・店舗・事務所・倉庫など自己の居住の用に供する専用住宅以外の建築物」を建築する場合は次により、整備してください。

■緑地（P23（P29、30））

① 緑地率

空地面積に応じて植栽をしてください。ただし、近隣商業地域は除外することができる。

空地面積	率
3,000㎡未満	100分の10
3,000㎡以上	100分の15

《趣旨》

条文の表現が「除外する」でなく「除外することができる」となっています。

これは、植栽義務が免除になるという意味でなく、建ぺい率が80%であることを踏まえ、植栽は必要であるが、土地の利用にも配慮する必要があることから設けられたものです。できるだけ、植栽に努めてください。

なお、このような趣旨を踏まえ、建ぺい率が70%以下の建築については、積極的に植栽して下さい。

② 植栽量の算出方法 ⇒R6.4.1 改正

最低緑化面積＝空地面積×上表の率



空地面積＝（敷地面積－建築面積－自動車駐車場面積－自転車駐車場面積 ※基準最低面積）

③ 「高木、中木、低木」の定義・算定基準・植栽割合 ⇒R6.4.1 改正

区分	植栽の算定基準
高木	成木で7m以上、植栽時3m以上
	一本当たり10㎡
	最低緑化面積が40㎡以上の場合、最低緑化面積の4分の1以上の割合で高木の植栽を行うこと。ただし、最低緑化面積の8分の1を限度として、中木に変更することができる。
中木	成木で3m以上、植栽時1.2m以上のもの
	一本当たり2㎡
	最低緑化面積の4分の1以上の割合で中木の植栽を行うこと。高木に変更可
低木	中・高木以外のもの
	1本（1株）あたり2㎡
その他、草木など実面積	

④ 配置等の基準

原則として、緑化は、敷地の主要な出入りに接する道路面又は建築物の玄関が配置される面に重点を置いてください。

なお、草木、つるものを植栽する場合は、高木、中木、低木とのバランスに配慮した植栽を行ってください。

■自動車駐車場（P24 （P32, 33））

→建築物の用途に応じて確保してください。

①確保面積…2.5m以上×5m以上【12.5 m²/台以上（小型車）】

②確保台数（下記以外の用途については、技術基準に掲載しています。）

建築物の用途	確 保 台 数				
専用住宅・共同住宅	1 台/戸以上				
工場・倉庫	延床面積 300 m ² までに 1 台とし、200 m ² 増すごとに 1 台を加えた数				
事 務 所	//	200 m ²	//	150 m ²	//
病院・診療所	//	200 m ²	//	150 m ²	//
スーパーマーケット	//	50 m ²	//	50 m ²	//
各種商品小売業等	//	50 m ²	//	30 m ²	//
飲食店・喫茶店	//	50 m ²	//	30 m ²	//

③駐車場確保の場所

原則敷地内に設けてください。やむを得ず敷地外に設ける場合は、建築物の敷地から 30m以内の敷地に設けてください。

※建築物の敷地から 30m以内に確保できない場合

駐車場確保台数の概ね 1/3 以内を、建築物の敷地から 300m以内の距離に設けることができます。

■自転車駐車場（P24 （P34））

→建築物の用途に応じて確保してください。

①確保面積…1.0 m²/台以上

【ただし立体型駐輪場施設等により必要台数を確保できる場合はこの限りではありません。】

②確保台数（下記以外の用途については、技術基準に掲載しています。） ⇒R6.4.1 改正

建築物の用途	確 保 台 数				
専用住宅・共同住宅	1 台/戸以上				
工場・倉庫	延床面積 300 m ² までに 1 台とし、200 m ² 増すごとに 1 台を加えた数				
事 務 所	//	200 m ²	//	150 m ²	//
病院・診療所	//	200 m ²	//	150 m ²	//
スーパーマーケット	//	50 m ²	//	50 m ²	//
各種商品小売業等	//	50 m ²	//	30 m ²	//
飲食店・喫茶店	//	50 m ²	//	30 m ²	//

●計画書と完了報告書の提出時期 《開発事業等の適正化に関する施行規則第6条、第13条第4項》

緑地、自動車駐車場及び自転車駐車場の整備に関しては、確認申請書の提出以前に整備計画書を提出し、建築完了後 3 週間以内に報告をしてください。

《駐車場・植栽量の算出例》

《ケース1：建売住宅》 敷地面積 200 m²・建築面積 60 m²・延床面積 100 m²

- ① 自動車駐車場・自転車駐車場面積の算出
1 台／戸：自動車 12.5×1=12.5 m²、自転車 1×1=1 m²
- ② 空地面積の算出
敷地面積 200 m²—建築面積 60 m²—駐車場面積計 13.5 m²=126.5 m²
- ③ 最低緑化面積の算出
空地面積 126.5 m²の 10%（空地面積 3,000 m²未満）=12.65 m²
⇒ 高木：0 本（40 m²未満は不要）
中木：2 本（最低緑化面積の 25%：4 m²分必要・1 本 2 m²換算）
低木：5 本（12.65 m²—中木面積 4 m²=9 m²分必要・1 本 2 m²換算）

《ケース2：スーパー》 敷地面積 7,000 m²・建築面積 3,000 m²・延床面積 3,000 m²

- ① 自動車駐車場・自転車駐車場面積の算出
延床面積 3,000 m²／50 m²=60 台：自動車 12.5×60=750 m²、自転車 1×60=60 m²
- ② 空地面積の算出
敷地面積 7,000 m²—建築面積 3,000 m²—駐車場面積計 810 m²=3,190 m²
- ③ 最低緑化面積の算出
空地面積 3,190 m²の 15%（空地面積 3,000 m²以上）=478.5 m²
⇒ 高木：12 本（40 m²以上のため最低緑化面積の 25%：120 m²分必要・1 本 10 m²換算）
中木：60 本（最低緑化面積の 25%：120 m²分必要・1 本 2 m²換算）
低木：120 本（478.5 m²—高木・中木面積計 240 m²=239 m²分必要・1 本 2 m²換算）

《ケース3：工場》 敷地面積 15,000 m²・建築面積 3,000 m²・延床面積 4,000 m²

- ① 自動車駐車場・自転車駐車場面積の算出
延床面積 4,000 m²／300 m²で 1 台、残り 3,700 m²／200 m²=19 台 計 20 台
自動車 12.5×20=250 m²、自転車 1×20=20 m²
- ② 空地面積の算出
敷地面積 15,000 m²—建築面積 3,000 m²—駐車場面積計 270 m²=11,730 m²
- ③ 最低緑化面積の算出
空地面積 11,730 m²の 15%（空地面積 3,000 m²以上）=1759.5 m²
⇒ 高木：44 本（40 m²以上のため最低緑化面積の 25%：440 m²分必要・1 本 10 m²換算）
中木：220 本（最低緑化面積の 25%：440 m²分必要・1 本 2 m²換算）
低木：440 本（1759.5 m²—高木・中木面積計 880 m²=880 m²分必要・1 本 2 m²換算）

■緩和措置

- ・ 高木→中木に変更可能（最低緑化面積の 8 分の 1 が限度）
ケース2の場合：59 m²分変更可能（高木：120-59 m²分=7 本、中木：120+59 m²分=90 本）
- ・ 中木→高木、低木→中木・高木に変更可能
（全て高木に変更する場合）ケース1：2 本、ケース2：48 本、ケース3：176 本

Ⅶ. 罰則等

1. 事前協議の届出をしない者に対する指導《野木町うるおいのあるまちづくり条例第72条》

→届出をするよう適切な指導を行います。

→指導に従わないときは、その旨及びその指導内容を公表することができます。

2. 改善勧告《野木町うるおいのあるまちづくり条例第76条》

→条例の規定に違反しているときは、改善勧告を行うことができます。

3. 監督処分《野木町うるおいのあるまちづくり条例第77条》

→勧告に従わないときは、事業停止命令、原状回復等必要な措置を命ずることができます。

4. 違反事実の公表《野木町うるおいのあるまちづくり条例第78条》

→事業者等がこの条例の規定に違反し、町民の安全と良好な生活環境を確保していく上で支障をきたす場合は、その事実を公表します。

5. 罰則《野木町うるおいのあるまちづくり条例第83条第4項》

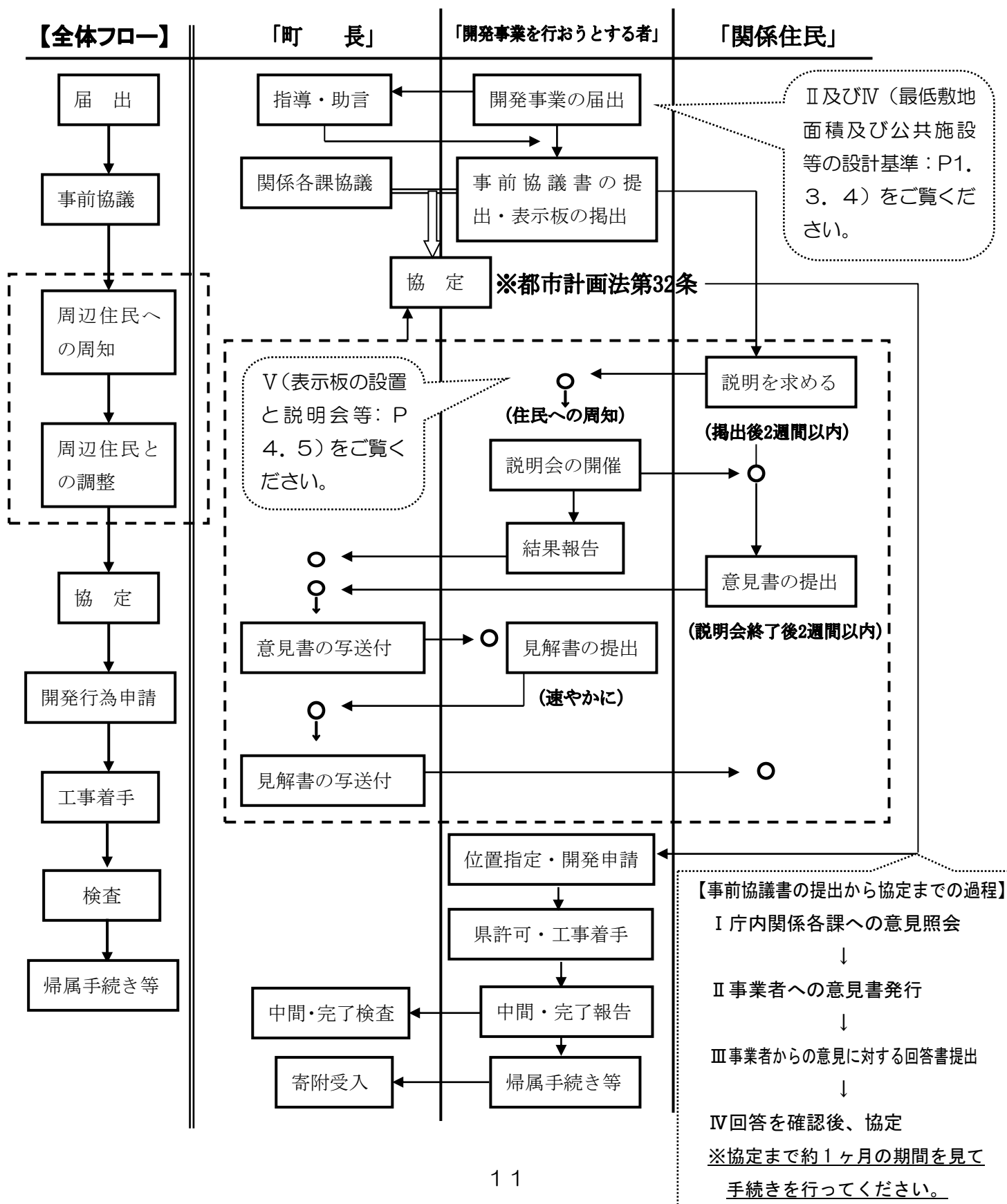
→事前協議の届出をせず又は、虚偽の届出をした者は、十万円以下の罰金に処します。

開発事業の進め方①

■ 開発事業の届出・事前協議

◇ 建築基準法第42条第1項第5号（位置指定道路） ⇒R6.4.1 改正

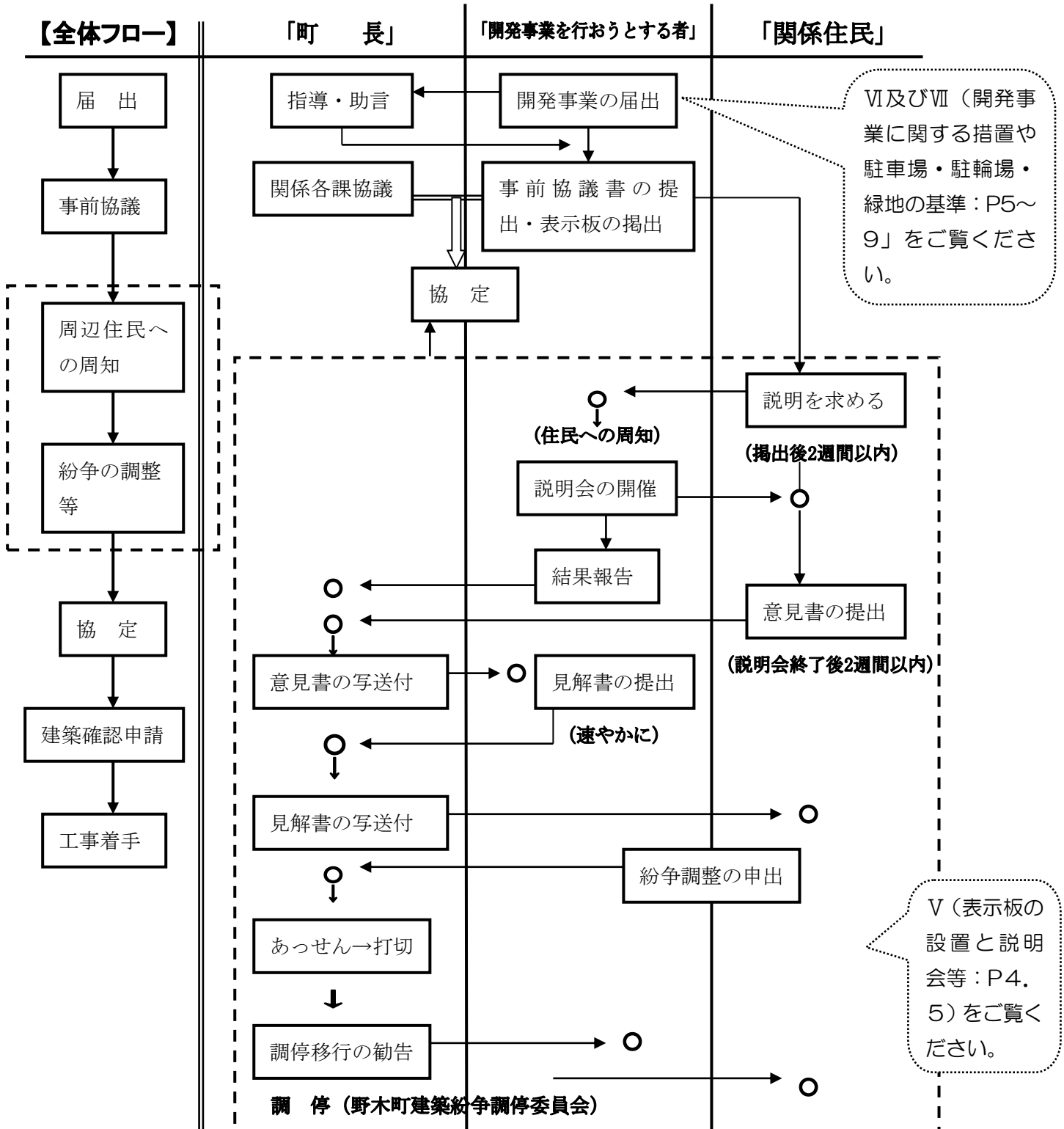
◇ 都市計画法第29条（開発行為） ⇒R6.4.1 改正



開発事業の進め方②

■ 開発事業の届出・事前協議

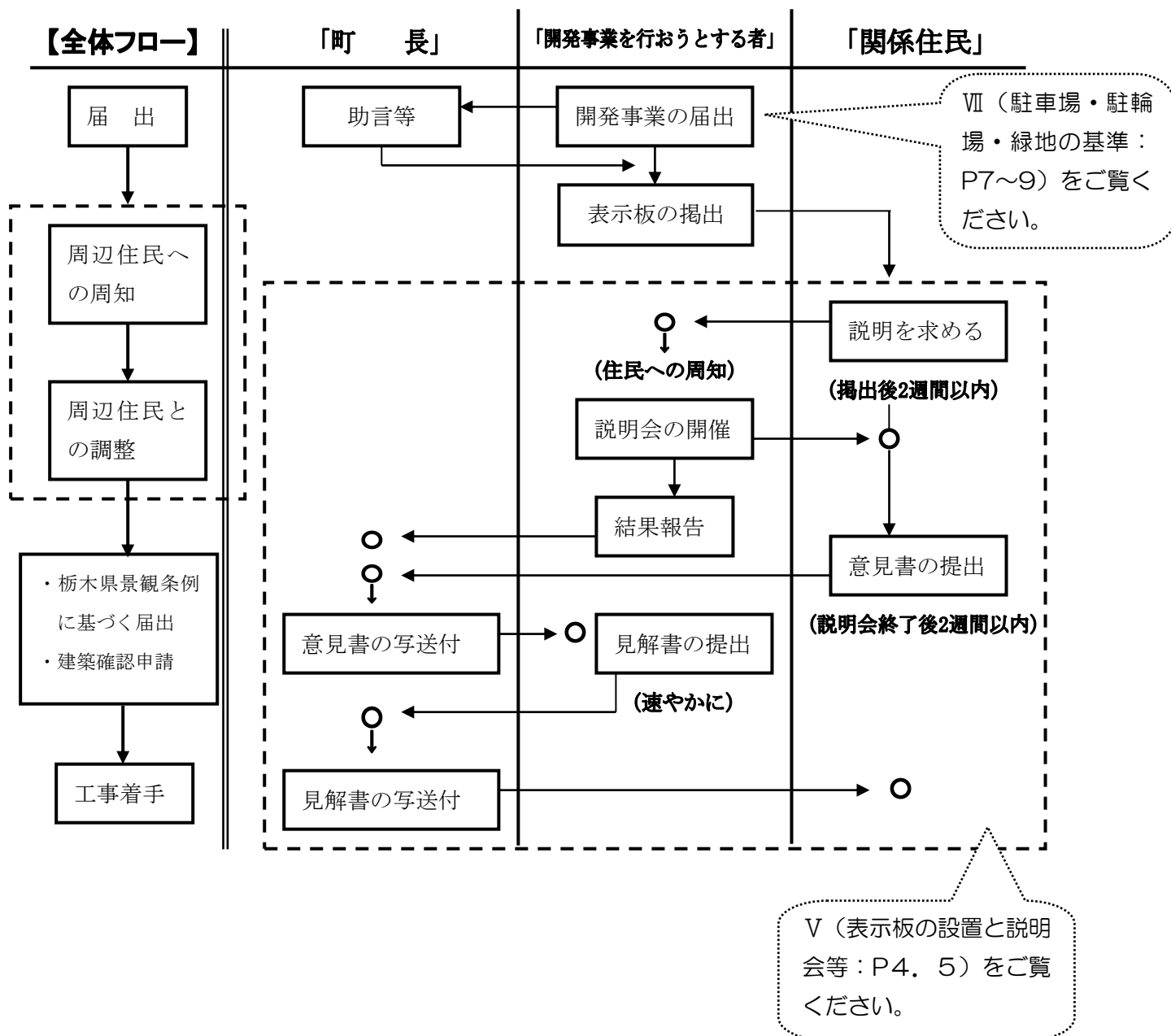
- ◇ 中高層建築物の建築
- ◇ マンション等の新築
- ◇ ワンルームマンションの新築



開 発 事 業 の 進 め 方③

■ 開発事業の届出

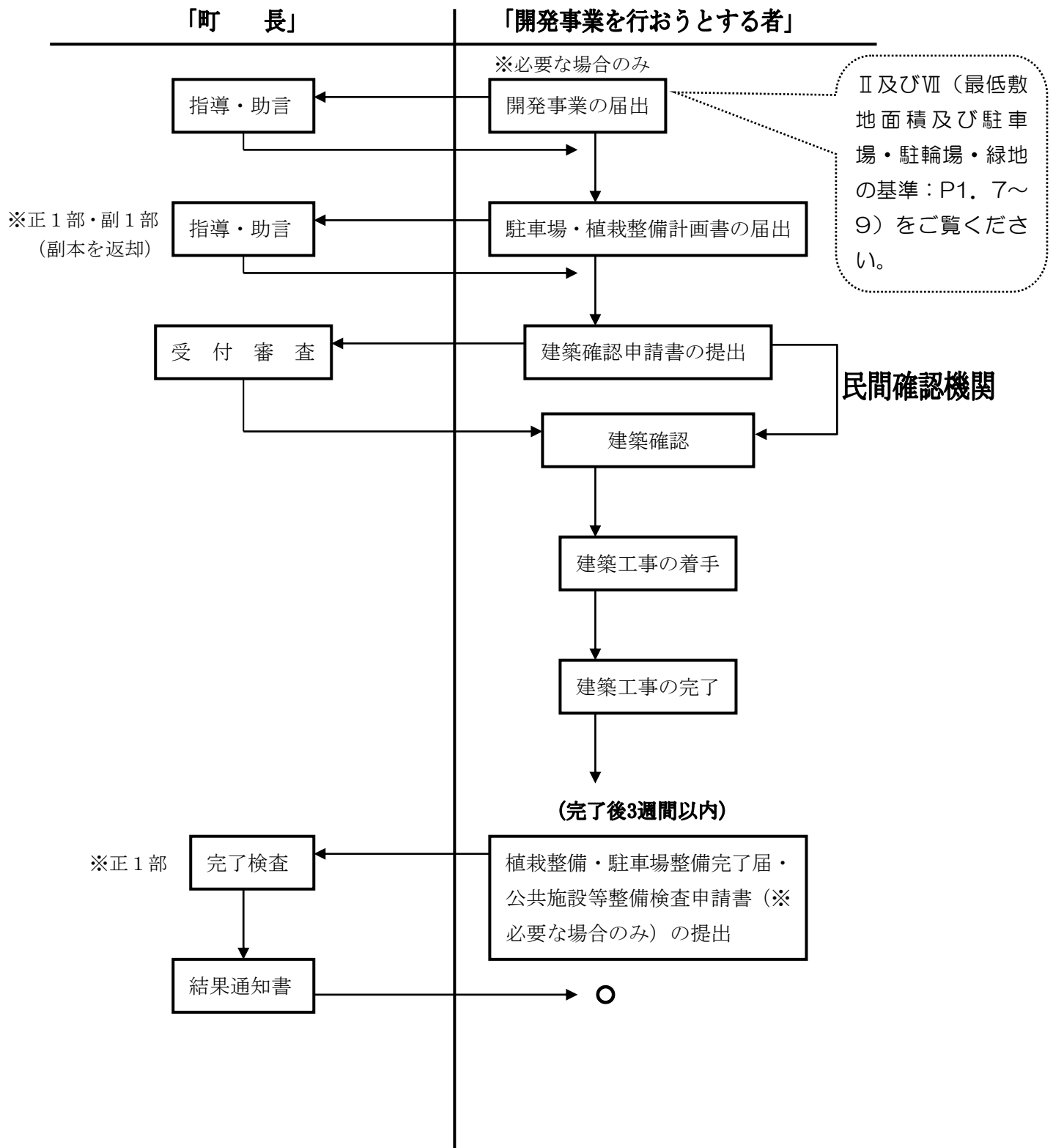
◇ 大規模建築物の建築（市街化区域：建築面積 1,500 m²超、市街化調整区域：建築面積 1,000 m²超）



開 発 事 業 の 進 め 方④

■ 駐車場確保に関する確約書・植栽配置計画書の届出

◇自己の居住用専用住宅以外(店舗・事務所・倉庫・共同住宅・戸建賃貸住宅等)



開発事業の届出に必要な図書等

(1) 公共施設等の整備を行う場合

- ① 建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号（位置指定道路）
- ② 都市計画法第 29 条（開発行為）

(2) 中高層建築物の建築

(3) マンション等の新築

(4) ワンルームマンションの新築

正 1 部

	名 称	縮 尺	説 明
1	開発事業の届出書		様式第 1 号
2	委任状		申請手続きを代理人に委任する場合
3	付近見取図（位置図）	1,0000 分の 1 以上	区域（朱書）
4	現況図	1,000 分の 1 以上	① 開発事業地、建築物等の現況
5	事業地積測量図	1,000 分の 1 以上	実測図による三斜法 又は 座標計算
6	土地利用計画図	1,000 分の 1 以上	① 開発区域界 ② 公共施設の位置・形状 ③ 予定建築物の敷地形状・位置等
7	道路位置（指定・変更・廃止）申請図	500 分の 1～ 3,000 分の 1 位	① 地積図 ② 道路幅員・延長・構造・断面 ③ 権利者一覧等

(5) 大規模建築物の建築を行う場合

ア 提出書類

正 1 部

	名称	説明	備考
1	開発事業の届出書		様式第 1 号
2	委任状	申請手続きを代理人に委任する場合	
3	誓約書		様式第 3 号
4	事業計画表示板設置状況		様式第 8 号
5	土地登記簿謄本 (土地登記事項証明書)	申請時以前 3 か月以内のもの	
6	説明会報告書	開催しなかった場合	様式第 11 号
		開催した場合速やかに	様式第 12 号
7	駐車場確保に関する確約書	} 正 1 部、副 1 部それぞれに図面を 添付。	様式第 28 号
8	植栽配置計画書		様式第 29 号
9	その他町長が必要と認める書類		

イ 提出図面(正 1 部)

	名称	標準縮尺	明示する事項
1	位置図	10,000 分の 1 以上	区域（朱書）
2	求積図	500 分の 1 以上	実測図による三斜法又は座標計算
3	配置図	1,000 分の 1 以上	①方位及び縮尺②敷地の形状③敷地内における届出に係る建築物等の位置④届出に係る建築物等と他の建築物等との別 ⑤隣接する道路の位置及び幅員 ⑥関係住民の所有する土地の地番及び所有者名並びに建築物の位置、用途、構造、階数、所有者名及び居住者名
4	排水施設計画平面図	500 分の 1 以上	排水施設の位置、種類、材料、内のり寸法、水の流れの方向等
5	給、配水施設計画平面図	500 分の 1 以上	①給、配水施設の位置、種類及び構造 ②消火栓の位置等
6	がけの断面図	50 分の 1 以上	高さ、勾配、地質、構造等 （地形上必要に応じて）
7	擁壁の断面図	50 分の 1 以上	寸法、勾配、材料、種類等 （地形上必要に応じて）
8	建物設計図	200 分の 1 以上	①建物の位置 ②各階平面図、立面図等
9	植栽配置計画図	200 分の 1 以上	植栽の位置、面積、本数、種類等
10	公共施設構造図	200 分の 1 以上	駐車場及び自転車駐車場、ごみ置場等の詳細設計図
11	カラー現況写真		①開発事業地、建築物等の現況 ②開発事業地周辺の現況 （撮影方向を配置図に示すこと。）
12	透視図（着色したもの）		届出に係る建築物等及び周辺の景観 （作成していない場合は、立面図に着色した図書でも可とする。）
13	その他町長が必要と認める図書		

事前協議に必要な図書等

(1) 公共施設等の整備を行う場合 (正 1 部・副 1 部) ⇒R6.4.1 改正

①建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号 (位置指定道路)

②都市計画法第 29 条 (開発行為)

ア 提出書類

	名称	説明	備考
1	開発事業事前協議申請書		様式第 2 号
2	委任状	申請手続きを代理人に委任する場合	
3	誓約書		様式第 3 号
4	土地登記簿謄本 (土地登記事項証明書)	申請時以前 3 か月以内のもの	
5	法人登記簿謄本 (法人登記事項証明書)		
6	開発事業区域内権利者一覧表	申請土地が二筆以上の場合	様式第 4 号
7	開発事業に関する設計説明書		様式第 5 号
8	排水放流同意書	申請地内の排水を放流する場合 (町管理以外)	
9	公共施設の管理者等一覧表	開発行為に関係する公共施設について作成する	様式第 6 号
10	開発事業施行等同意書	所有権、抵当権等開発事業の妨げとなる権利を有する者の同意書及び印鑑証明書添付	様式第 10 号
11	事業計画表示板設置状況		様式第 8 号
12	説明会報告書	開催しなかった場合	様式第 11 号
		開催した場合速やかに	様式第 12 号
13	消防施設に関する協議書	小山市消防本部との協議書	
14	建築協定書及び緑地協定に関する文書		
15	その他町長が必要と認める書類		

イ 提出図面

	名称	標準縮尺	明示する事項
1	位置図	10,000 分の 1 以上	①開発区域（朱書）②周辺道路の位置、名称及び幅員③放流先の水路の位置、名称等
2	公図写		法務局備付けの公図のとおり着色
3	開発区域図	2,500 分の 1 以上	①位置②方位③行政界④都市計画区域界
4	土地利用計画図	1,000 分の 1 以上	①開発区域界②公共施設の位置及び形状 ③予定建築物の敷地形状、位置等 ④関係住民の所有する土地の地番及び所有者名並びに建築物の位置、用途、構造、階数、所有者名及び居住者名
5	造成計画平面図	1,000 分の 1 以上	①開発区域界②切り土又は盛土部分 ③がけ又は擁壁部分④道路の位置、形状、幅員及び勾配
6	造成計画断面図	200 分の 1 以上	①開発前地盤②切盛土後の地盤面
7	排水施設計画平面図	500 分の 1 以上	排水施設の位置、種類、材料、内のり寸法、水の流れの方向等
8	排水施設構造図	50 分の 1 以上	規模及び形状
9	給、配水施設計画平面図	500 分の 1 以上	①給、配水施設の位置、種類及び構造 ②消火栓の位置等
10	がけの断面図	50 分の 1 以上	高さ、勾配、地質、構造等 （地形上必要に応じて）
11	擁壁の断面図	50 分の 1 以上	寸法、勾配、材料の種類等 （地形上必要に応じて）
12	公共施設新旧対象図	1,000 分の 1 以上	実測及び公図により作成
13	公共公益施設構造図	50 分の 1 以上	道路、公園、ごみ置場等の詳細設計図
14	求積図	1,000 分の 1 以上	実測図による三斜法又は座標計算
15	計算書		①雨水及び汚水の流量計算書 ②構造計算書等
16	その他町長が必要と認める図面		

(2) 中高層建築物の建築を行う場合 (正1部・副1部)

ア 提出書類

	名称	説明	備考
1	開発事業事前協議申請書		様式第2号
2	委任状	申請手続きを代理人に委任する場合	
3	誓約書		様式第3号
4	事業計画表示板設置状況		様式第8号
5	土地登記簿謄本 (土地登記事項証明書)	申請時以前3か月以内のもの	
6	説明会報告書	開催しなかった場合	様式第11号
		開催した場合速やかに	様式第12号
7	排水放流同意書	申請地内の排水を放流する場合 (町管理者以外)	
8	消防施設に関する協議書	小山 _市 消防本部との協議書	
9	駐車場確保に関する確約書	} 正1部、副1部それぞれに図面を添 付。	様式第28号
10	植栽配置計画書		様式第29号
11	その他町長が必要と認める書類		

イ 提出図面

	名称	標準縮尺	明示する事項
1	位置図	10,000分の1以上	区域(朱書)
2	公図写		法務局備付けの公図のとおり着色
3	求積図	500分の1以上	実測図による三斜法又は座標計算
4	土地利用計画図	1,000分の1以上	①区域界②公共施設の位置、形状及び道路幅員③予定建築物の敷地形状、位置等 ④関係住民の所有する土地の地番及び所有者名並びに建築物の位置、用途、構造、階数、所有者名及び居住者名
5	排水施設計画平面図	500分の1以上	排水施設の位置、種類、材料、内のり寸法、水の流れの方向等
6	給、配水施設計画平面図	500分の1以上	①給、配水施設の位置、種類及び構造 ②消火栓の位置等
7	がけの断面図	50分の1以上	高さ、勾配、地質、構造等 (地形上必要に応じて)
8	擁壁の断面図	50分の1以上	寸法、勾配、材料、種類等 (地形上必要に応じて)
9	建物設計図	200分の1以上	①建物の位置②各階平面図、立面図等

10	日影図	500 分の 1 以上	①各種データ（使用器具、測定方法、測定地盤面等） ②近隣関係者の所有する土地の地番及び所有者名並びに建築物の位置、用途、構造、階数、所有者名及び居住者名
11	植栽配置計画図	200 分の 1 以上	植栽の位置、面積、本数、種類等
12	公共施設構造図	200 分の 1 以上	駐車場及び自転車駐車場、ごみ置場等の詳細設計図
13	その他町長が必要と認める図書		

- (3) マンション等の新築
(4) ワンルームマンションの新築 } を行う場合（正 1 部・副 1 部）

ア 提出書類

	名称	説明	備考
1	開発事業事前協議申請書		様式第 2 号
2	委任状	申請手続きを代理人に委任する場合	
3	誓約書		様式第 3 号
4	事業計画表示板設置状況		様式第 8 号
5	土地登記簿謄本 (土地登記事項証明書)	申請時以前 3 か月以内のもの	
6	説明会報告書	開催しなかった場合	様式第 11 号
		開催した場合速やかに	様式第 12 号
7	排水放流同意書	申請地内の排水を放流する場合 (町管理以外)	
8	管理計画に関する書類	管理体制及び入居者に対する使用管理規則等	
9	消防施設に関する協議書	小山市消防本部との協議書	
10	駐車場確保に関する確約書	} 正 1 部、副 1 部それぞれに図面を添付。	様式第 28 号
11	植栽配置計画書		様式第 29 号
12	その他町長が必要と認める書類		

イ 提出図面

	名称	標準縮尺	明示する事項
1	位置図	10,000 分の 1 以上	区域（朱書）
2	公図写		法務局備付けの公図のとおり着色

3	求積図	500 分の 1 以上	実測図による三斜法又は座標計算
4	土地利用計画図	1,000 分の 1 以上	①区域界②公共施設の位置、形状及び道路幅員③予定建築物の敷地形状、位置等 ④関係住民の所有する土地の地番及び所有者名並びに建築物の位置、用途、構造、階数、所有者名及び居住者名
5	排水施設計画平面図	500 分の 1 以上	排水施設の位置、種類、材料、内のり寸法、水の流れの方向等
6	給、配水施設計画平面図	500 分の 1 以上	①給、配水施設の位置、種類及び構造 ②消火栓の位置等
7	がけの断面図	50 分の 1 以上	高さ、勾配、地質、構造等 (地形上必要に応じて)
8	擁壁の断面図	50 分の 1 以上	寸法、勾配、材料、種類等 (地形上必要に応じて)
9	建物設計図	200 分の 1 以上	①建物の位置②各階平面図、立面図等
10	植栽配置計画図	200 分の 1 以上	植栽の位置、面積、本数、種類等
11	公共施設構造図	200 分の 1 以上	駐車場及び自転車駐車場、ごみ置場、集会施設等の詳細設計図
12	その他町長が必要と認める図書		

開 発 基 準

この基準は、都市計画法（昭和４３年法律第１００号）、同法施行令（昭和４４年政令第１５８号）、同法規則（昭和４４年建設省第４９号）、同法施行細則（昭和４５年栃木県規則第６２号）、栃木県開発許可等審査基準（平成９年８月栃木県）及び建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）の定めによる他、次の事項については町の定めによること。

別表第１ 道路

１ 開発事業区域内の道路は、次の表に掲げる幅員以上のものとする。

道路の種類	開発事業区域の面積				
	1.0ha未満	1.0ha以上 5.0ha未満	5.0ha以上 10.0ha未満	10.0ha以上 20.0ha未満	20.0ha以上
主要道路	6.0m以上	6.5m以上	9.0m以上	12.0m以上	別途協議
区画道路	6.0m以上				

２ 別に定める技術基準第１章１に適合するものについては、幅員を４メートル以上６メートル未満とすることができる。

３ 開発事業区域内に既に決定されている計画道路、施設等がある場合にはその計画に適合させるとともに、開発事業区域外の計画道路、施設等及び既存の一般道路との連携についても、町の将来計画に適合するよう協議して配置すること。

４ その他別に定める技術基準による。

別表第２ 公園

１ 開発事業のうち宅地の分譲を目的とする事業で、開発事業区域の面積が１ヘクタール以上の場合には次の表の左欄に掲げる開発事業区域面積の区分に応じ、同表右欄に掲げる表の確保面積により用地を区域内に確保し、公園として整備すること。ただし、開発行為（都市計画法第４条第１２項に規定する開発行為をいう。以下同じ。）に該当しない場合、又は開発事業区域の面積が１ヘクタール以上５ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域から２５０メートル以内に概ね２５００平方メートル以上の公園が設けられている場合であつて、河川、鉄道、幹線道路等に妨げられることなく利用できる状態である場合は、この適用を除外する。

開発事業区域面積	確保面積
1ha以上20ha未満	100分の3以上

２ その他別に定める技術基準による。

別表第3 緑地

- 1 開発事業のうち公共施設を整備する開発行為に該当し、計画戸数10戸以上の建売住宅の分譲を行う事業、又は公園の部分である緑道が整備される宅地分譲を行う事業については、その区域内に緑地協定を締結すること。
- 2 開発事業のうち自己の居住の用に供する専用住宅以外の建築物を建築する事業については、次の表の左欄に掲げる空地面積に応じ、同表右欄に掲げる率を、当該開発事業の空地面積に乗じて得た面積（以下「最低緑化面積」という。）以上の緑地を別に定める技術基準に従い整備すること。

空地面積	率
3,000㎡未満	100分の10
3,000㎡以上	100分の15

※（敷地面積－建築面積－自動車駐車場面積－自転車駐車場面積）を「空地面積」という。ただし、自動車駐車場及び自転車駐車場面積は、野木町うるおいのあるまちづくり条例で最低限設ける台数における面積とする。

- 3 上記2で法第8条第1項第1号の規定による近隣商業地域は、この適用を除外することができる。

別表第4 排水施設

- 1 排水施設が道路敷き及び水路敷き以外の土地に設置される場合は、維持管理に必要な用地を確保すること。
- 2 汚水排水施設
 - (1) 公共下水道供用開始区域（施工中で当該年度供用開始予定も含む）
 - ア 供用開始区域においては上下水道課と協議すること。
 - イ 下水道法（昭和33年法律第79号）及び野木町下水道条例（平成9年野木町条例第22号）の定めによる他、別に定める技術基準により整備すること。
 - ウ 費用負担（都市計画法第29条関係）

開発事業区域内に設置される道路における下水道管渠の整備及び開発区域内の公共樹の設置に要する費用は、事業者の負担とする。ただし、受益者負担金は免除する。
 - (2) 公共下水道計画区域
 - ア 供用開始されていない区域において、汚水を公共用水域に放流する場合は、原則として合併処理浄化槽を設置すること。
 - (3) 公共下水道計画区域外
 - ア 合併処理浄化槽を設置すること。
 - (4) (2)及び(3)の区域で合併処理浄化槽を設置する場合は、放流先管理者と協議するものとし、汚水排水施設の維持管理は、事業者又は施設管理者が行うこと。
- 3 雨水排水施設
 - (1) 野木町雨水流出抑制施設設置指導要綱による協議を行うものとする。
 - (2) 雨水浸透施設は、公共公益施設用地以外の場所に設置すること。
 - (3) 雨水排水施設の維持管理は、事業者又は施設管理者が行うこと。

別表第5 消防の用に供する施設

- 1 小山市消防本部の定める次の要領による。
 - (1) 小山市宅地開発指導要綱第29条に関する事務処理要領
 - (2) 小山市中高層建築物指導要綱第7条に関する事務処理要領

別表第6 清掃の用に供する施設

- 1 計画戸数20戸以上にあつては別に定める技術基準に従い、用地を確保するとともに、ステーション方式のごみ集積施設を整備すること。なお、計画戸数20戸未満であっても、開発事業区域の周辺に現に設置されているごみ集積施設の管理者とあらかじめ協議し利用できない場合、又は町長が必要と認めた場合には用地を確保するとともに、ごみ集積施設を整備すること。
- 2 ごみ置き場の配置については、開発事業が行われる自治会のごみ集積施設の管理者とあらかじめ協議すること。

別表第7 自動車駐車場・自転車駐車場・集会施設・集会施設用地

- 1 自動車駐車場の設置
開発事業を行おうとする者は、開発事業区域内に、別に定める技術基準により用地を確保し、整備すること。
- 2 自転車駐車場の設置
開発事業を行おうとする者は、開発事業区域内に、別に定める技術基準により用地を確保し、整備すること。
- 3 集会施設
 - (1) 分譲を目的とした共同住宅（1棟の中に賃貸を目的とした共同住宅と分譲を目的とした共同住宅が建築されるもののうち、分譲を目的とした共同住宅の戸数の割合が5割以上のものを含む。）を建築する事業を行おうとするものは、次の表の左欄に掲げる計画戸数に応じ、同表の右欄に掲げる床面積以上の集会室をもつ集会施設を別に定める技術基準に従い設置すること。

計画戸数	集会室の床面積
70戸以上	計画戸数70戸に対して最低50㎡ 1戸増すごとに0.5㎡増床

- (2) 集会施設の数については、別途協議すること。

4 集会施設用地

- (1) 住宅の用に供する宅地の分譲を目的とした事業を行おうとするものは、次の表の左欄に掲げる計画戸数に応じ、同表の右欄に掲げる面積以上の集会施設用地を確保し、別に定める技術基準に従い整備すること。ただし、開発行為に該当しない場合は、この適用を除外する。

計画戸数	集会施設用地の面積
70戸以上	計画戸数70戸に対して最低165㎡ 1戸増すごとに2㎡増加

- (2) 集会施設用地の数については、別途協議すること。

別表第8 その他

1 上水道施設

水道法（昭和32年法律第177号）及び野木町水道事業給水条例（平成10年野木町条例第8号）の定めによる他、別に定める技術基準により整備すること。なお、古河市の給水区域にあつては、古河市上下水道部と別途協議すること。

2 交通安全施設及び防犯灯

開発事業区域内には必要に応じて、別に定める技術基準により、交通安全施設及び防犯灯を設置すること。

技 術 基 準

第 1 章 道路

1 幅員等

- (1) 道路幅員を 4 メートル以上 6 メートル未満とすることができる場合は、次の事項を満たすものとする。ただし、やむを得ないと町長が認めた場合は、この限りでない。
 - ① 小区間のものであること。
 - ② 通り抜けられるものであること。
 - ③ その他周辺の状態から、通行上支障のないもの。

2 構造

(1) 側溝

- ① 内径300ミリメートル以上の側溝とすること。ただし、幅員 4 メートル以上 6 メートル未満の道路について、特に支障がないと町長が認めた場合は、この限りではない。
- ② 側溝蓋は片掛け式（T 2 5）若しくは函渠型を使用し、概ね 1 0 メートル間隔で取り外しの容易なグレーチングを設けること。ただし、歩道側側溝蓋の耐荷重についてはこの限りでない。

「図— 1 」

- (2) 道路を袋路状とすることができる場合は、次の各号の一に該当するものとする。なお、転回広場の構造については「図— 2 」を標準例とする。

- ① 延長 3 5 メートル以下の場合
- ② 延長 3 5 メートル超え 7 0 メートル以下で終端に 1 か所転回広場を設けた場合
- ③ 延長 7 0 メートル超え 1 0 5 メートル以下で終端に 1 か所及び中間に 1 か所転回広場を設けた場合
- ④ 延長 1 0 5 メートル超え 1 2 0 メートル以下で終端に 1 か所及び中間に 2 か所転回広場を設けた場合
- ⑤ その他周辺の状態から、やむを得ないと町長が認めた場合

- (3) 道路の隅切りは交差する道路幅員「表— 1 」を標準とすること。なお、やむを得ず隅切りを片側とする場合は、隅切り長さを標準の 1 . 5 倍とすること。

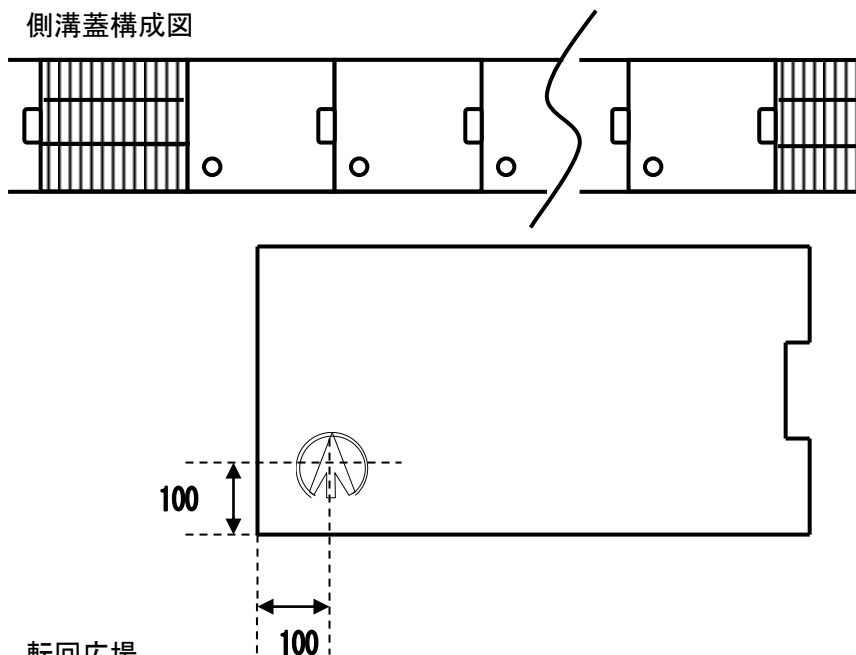
(4) 歩道

- ① 歩道乗入口の構造及び出入口幅は「表— 2 」、出入口の構造は「図— 3 」を標準とすること。
- ② 幅員 3 . 0 メートル以上の歩道を設置する場合は、植栽を行うこと。なお、樹木等については、別途協議すること。

3 その他

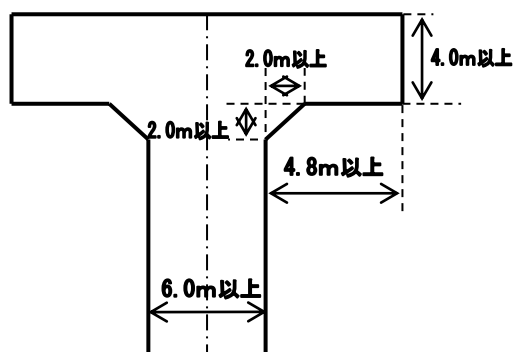
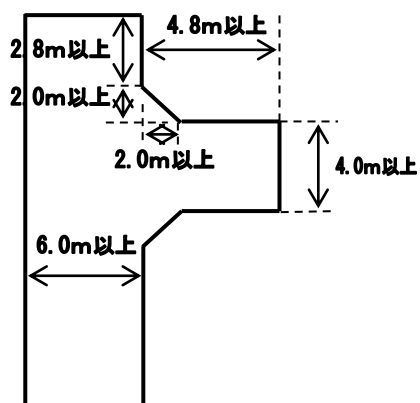
- (1) 建築基準法第42条第2項により、道路後退する場合は、その後退線を明確にすること。
- (2) 道路占用となる物件に関しては、道路法（昭和27年法律第180号）によるほか、野木町道路占用料徴収条例（昭和61年野木町条例第7号）及び野木町道路占用規則（平成6年野木町規則第19号）を遵守すること。ただし、道路には、電柱等を設置しないこと。

図—1 側溝蓋構成図

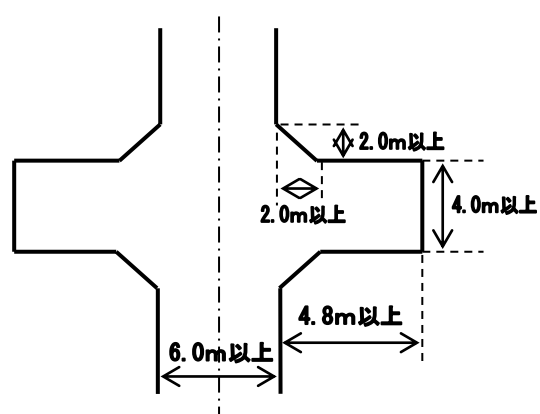
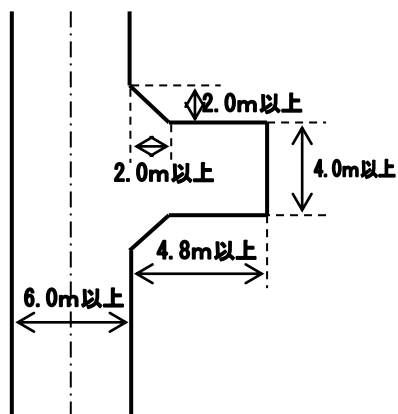


図—2 転回広場

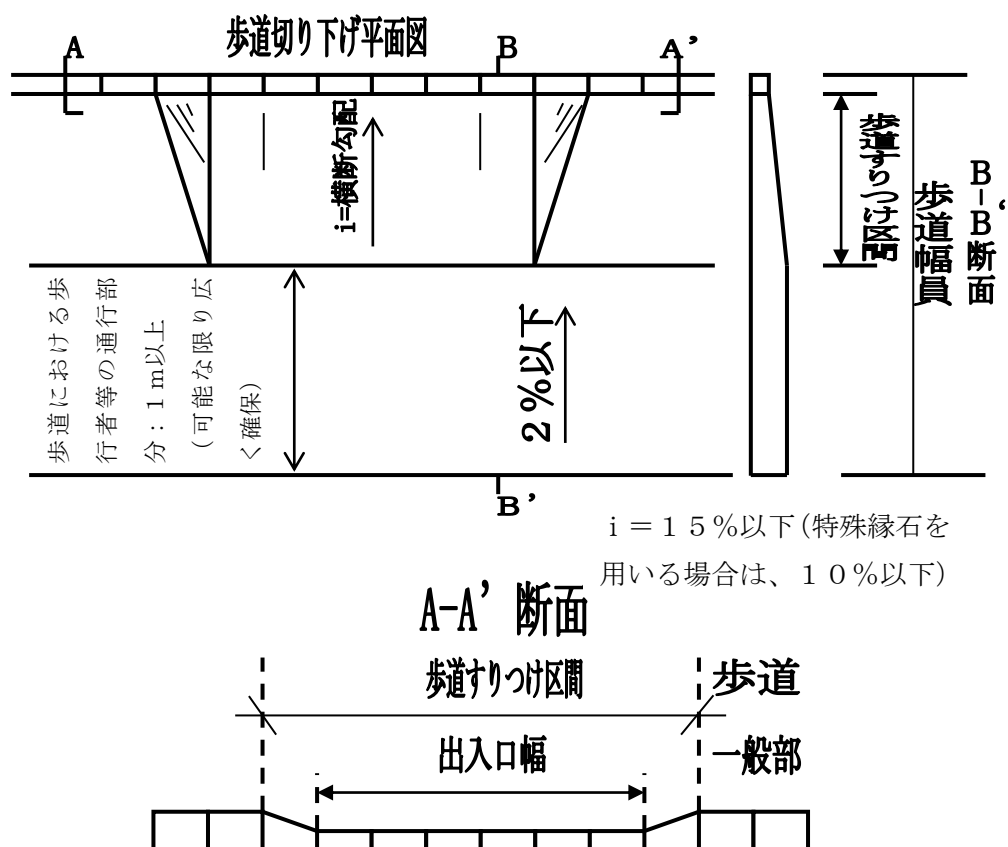
- (1) 道路の終端に設ける場合



- (2) 道路の中間に設ける場合



図—3 出入口構造標準図



表—1 隅切りの長さ

幅員	6 m		8 m		10m		12m		16m		18m	
交 差 角	90°		90°		90°		90°		90°		90°	
幅員	120°	60°	120°	60°	120°	60°	120°	60°	120°	60°	120°	60°
18m	5		5		5		6		10		10	
	5	6	5	6	5	6	5	8	8	12	8	12
16m	5		5		5		6		10			
	5	6	5	6	5	6	5	8	8	12		
12m	5		5		5		6					
	5	6	5	6	5	6	5	8				
10m	5		5		5							
	5	6	5	6	5	6						
8 m	5		5									
	5	6	5	6								
6 m	5											
	5	6										

※ 幅員 6 m 未満及び 18 m 超の場合は別途協議すること。

※ 道路幅員が中間値の場合は、原則として直近上位の数値とすること。

表—2 歩道乗入口構造及び出入口幅標準表

区 分	内 訳			
	舗装全厚 cm	表層 cm	路盤 cm	出入口幅 m
乗用車、小型貨物車 (2 t 程度)	30	5	25	4.0 以下
普通貨物自動車 大型貨物自動車等 (6.5 t 程度)	35	10(5+5)	25	7.0 以下
大型貨物自動車 (6.5 t を超えるもの)	45	15(5+10)	30	12.0 以下

※ トレーラ又は特殊車両で標準表を適用することが適当でない場合は別途協議とする。

※ 乗入口以外から自動車が出入りするおそれがある場合は、民地内に駒止めを設けるなど出入りできないよう措置をとること。

※ 乗入口の側溝については、必要に応じ既設側溝の補強及び側溝蓋を設置すること。

第2章 公園

1 施設等の基準

(1) 公園には、植栽、休養施設、遊戯施設を設置すること。

2 公園の部分である緑道

(1) 緑道の幅員は、4メートル以上とすること。

(2) 緑道の面積に対して15パーセント以上の植樹帯を設け、植栽すること。

3 美化清掃

(1) 公園の美化清掃については、地域住民の協力を得られるよう努めること。

第3章 緑地

1 緑地の植栽基準

自己の居住の用に供する専用住宅以外の建築物を建築する場合の最低緑化面積の植栽算定基準は「表—1」とし、「表—2」の樹木分類表を参考とし植栽すること。

表— 1

植栽別	植栽算定基準
高木	通常の成木で7 m以上、植栽時3 m以上のもの
	一本当たり 10 m ²
	最低緑化面積の4分の1以上の割合（最低緑化面積が40 m ² 以上の場合に限る。）で高木の植栽を行うこと。ただし、最低緑化面積の8分の1を限度として、中木に変更することができる。
中木	通常の成木で3 m以上、植栽時1.2m以上のもの
	一本当たり 2 m ²
	最低緑化面積の4分の1以上の割合で中木の植栽を行うこと。ただし、高木に変更することができる。
低木	中・高木以外のもの
	一本（一株）当たり 2 m ²
竹類等	竹類等の枝葉で覆われている面積
草本	草本で覆われている面積
	施設を整備した場合には、当該施設の実面積
つるもの	柵、パーゴラ、アーチを設置し植栽されたものにあつては当該施設の水平投影面積

※ 原則として、緑化は、敷地の主要な出入り口に接する道路面又は建築物の玄関が配置される面に重点を置くものとする。

なお、草本、つるものを植栽する場合は、高木、中木、低木とのバランスに配慮した植栽を行うこと。

表— 2 樹木分類表

区分	樹木の種類
高木	アケボノスギ・スギ・サワラ・ヒマラヤスギ・ヒムロスギ・ニッコウヒバ・アカマツ・クロマツ・シュロ・クスノキ・マテバシイ・カシ・タイサンボク・ヤマモモ・モチノキ・カクレミノ・ウメ・サクラ・シラカバ・モミジ・コブシ・ハクモクレン・サルスベリ・ケヤキ・ハナミズキ・エンジュ・ヒメリンゴ・カキなど
中木	タギョウショウ・ラカンマキ・コノテガシワ・モクセイ・ミカンキョウチクトウ・サザンカ・モッコク・トベラ・ヒイラギ・ネズミモチ・サンゴジュ・イヌツゲ・ヒイラギモクセイ・ツバキ・ザクロ・ナナカマド・カイドウ・ハナズオウ・ムクゲ・モクレン・マユミ・ライラック・マンサク・ニシキギなど
低木	アベリア・ハクチョウゲ・アセビ・ツツジ・ジンチョウゲ・アオキ・クチナシ・ヤツデ・アジサイ・ドウダンツツジ・ユキヤナギ・ナンテン・ボケなど

※ 1 イブキ類は植栽しないこと。

2 周囲は可能な限り生垣とし、植栽地以外の空地は可能な限り芝生等とする。

第4章 汚水排水施設

1 下水道の構造(公共下水道供用開始区域(施工中で当該年度供用開始予定も含む))

- (1) 野木町下水道設計標準図集により整備すること。
- (2) 最小勾配は3.5パーミル以上とすること。
- (3) 最上流端の土被りは1.0メートル以上確保すること。

2 工事責任

事業者の工事に起因し、既存施設の破損等が生じた場合又は新たに設置された施設の施工に起因する不良箇所が生じた場合は、事業者の負担により対策を講じること。

第5章 清掃の用に供する施設

1 配置

原則として、道路に面し、巡回車輛が容易に駐停車できるところに配置すること。

2 確保面積及び形状

- (1) 生ごみ・可燃ごみ集積所及び不燃ごみ集積所はそれぞれ、おおむね計画戸数20戸に対し1か所とし、最低5平方メートル以上とする。ただし、計画戸数1戸増すごとに0.25平方メートル増床すること(計画戸数が20戸未満の場合を除く。)。なお、計画戸数が20戸未満の場合、生ごみ・可燃ごみ集積所及び不燃ごみ集積所はそれぞれ、最低2.5平方メートル以上とする。
- (2) 形状については、間口と奥行きの比率を、5:2の割合とすること(計画戸数が20戸未満の場合を除く。))。
- (3) ワンルームマンション及び独身寮等で1戸1名の場合にあっては、おおむね計画戸数40戸に対し1か所とし、生ごみ・可燃ごみ集積所及び不燃ごみ集積所はそれぞれ、最低5平方メートル以上とする。なお、計画戸数2戸増すごとに0.25平方メートル増床すること。なお、形状については上記(2)と同様とすること。

3 構造

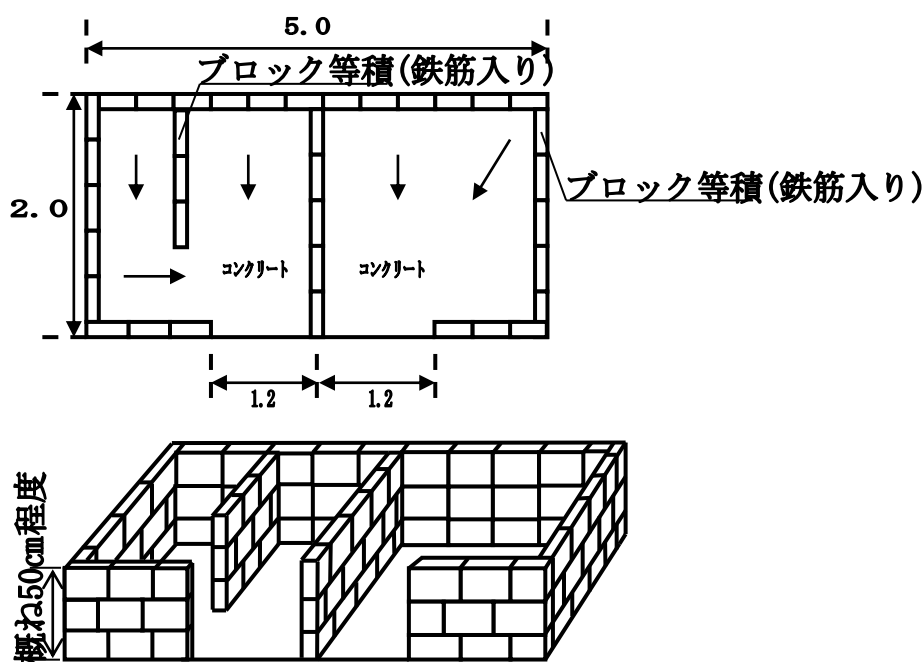
- (1) 集積所の内部は、生ごみ・可燃ごみ用と不燃ごみ用を必要に応じてブロック等(鉄筋入り)を積み、区分をすること。
- (2) 周囲は、ごみ集積施設の床面から概ね50センチメートルの高さまでブロック等(鉄筋入り)を積み囲うこと。
- (3) 集積所には、ごみの散乱を防止する網を備え付けること。
- (4) 床面はコンクリート打ちとし、雨水等が溜らないようにすること。なお、「図—1」を参考とすること。

- (5) 上記(1)～(4)の工法以外で設置する場合には、別途承認を得ること。
- (6) 周辺的美観を損なわないようにすること。

4 維持管理

開発事業により設置した集積所の維持管理は、施設利用者が行い常に清潔にし、破損したときは直ちに修理し、収集作業に支障を来たさないようにすること。

図-1 ごみ集積所構造標準図



第6章 自動車駐車場・自転車駐車場・集会施設・集会施設用地

1 自動車駐車場

(1) 確保面積

自動車1台当りの確保面積は「表—1」のとおりとする。

(2) 確保台数

建築物の用途別確保台数は「表—2」によること。

(3) 施設の構造

駐車場施設は、駐車マスを白線等で区分すること。

(4) 駐車場敷地の確保

駐車場は原則として建築物と同じ敷地内とするが、やむを得ず敷地外に求める場合は、建築物の敷地から30メートル以内の敷地とする。なお、建築物の敷地から300メートル以内の距離に駐車場を確保する場合、確保台数の概ね3分の1以内は認めるものとする。

表— 1

区分	確保面積	算出基準
小型	12.5 m ² 以上	2.5 m以上×5 m以上 ※建売住宅の縦横寸法は別途協議可能とする。
大型	別途協議	

※ 通路等は必要に応じて、別途確保すること。

表— 2

区分	確保台数
専用住宅	1台／戸以上
戸建賃貸住宅	〃
集合住宅	計画戸数以上
工場・作業場・倉庫	延床面積300 m ² までは1台とし、200 m ² 増すごとに1台を加えた数以上
保育園・幼稚園	〃 300 m ² 〃 200 m ² 〃
病院・診療所等	〃 200 m ² 〃 150 m ² 〃
事務所	〃 200 m ² 〃 150 m ² 〃
旅館・ホテル・料亭	〃 200 m ² 〃 150 m ² 〃
スーパーマーケット	〃 50 m ² 〃 50 m ² 〃
観覧場	〃 50 m ² 〃 30 m ² 〃
各種商品小売業等	〃 50 m ² 〃 30 m ² 〃
銀行等金融機関	〃 50 m ² 〃 30 m ² 〃
遊技場	〃 50 m ² 〃 30 m ² 〃
飲食店・喫茶店	〃 50 m ² 〃 30 m ² 〃
上記用途に分類されないもの	〃 50 m ² 〃 30 m ² 〃
ゴルフ練習場・バッティングセンター	施設機械を設置する敷地面積200 m ² に1台とし、150 m ² 増すごとに1台を加えた数以上
複合用途	上記のそれぞれの用途に該当する台数を算出し加えた数以上

2 自転車駐車場

(1) 確保面積

自転車 1 台当りの確保面積は「表— 1 」のとおりとする。

(2) 確保台数

建築物の用途別確保台数は「表— 2 」によること。

表— 1

区分	確保面積
自転車	1. 0 m ² 以上（立体型駐輪施設等により必要台数を確保できる場合はこの限りでない。）

※ 通路等は必要に応じて、別途確保すること。

表— 2

区分	確保台数
専用住宅	1 台／戸以上
戸建賃貸住宅	〃
集合住宅	計画戸数以上
工場・作業場・倉庫	延床面積 3 0 0 m ² までは 1 台とし、 2 0 0 m ² 増すごとに 1 台を加えた数以上
保育園・幼稚園	〃 3 0 0 m ² 〃 2 0 0 m ² 〃
病院・診療所等	〃 2 0 0 m ² 〃 1 5 0 m ² 〃
事務所	〃 2 0 0 m ² 〃 1 5 0 m ² 〃
旅館・ホテル・料亭	〃 2 0 0 m ² 〃 1 5 0 m ² 〃
※スーパーマーケット	〃 5 0 m ² 〃 5 0 m ² 〃
※観覧場	〃 5 0 m ² 〃 3 0 m ² 〃
各種商品小売業等	〃 5 0 m ² 〃 3 0 m ² 〃
※銀行等金融機関	〃 5 0 m ² 〃 3 0 m ² 〃
※遊技場	〃 5 0 m ² 〃 3 0 m ² 〃
飲食店・喫茶店	〃 5 0 m ² 〃 3 0 m ² 〃
上記用途に分類されないもの	〃 5 0 m ² 〃 3 0 m ² 〃
ゴルフ練習場・バットイングセンター	施設機械を設置する敷地面積 2 0 0 m ² に 1 台とし、 1 5 0 m ² 増すごとに 1 台を加えた数以上
複合用途	上記のそれぞれの用途に該当する台数を算出し加えた数以上

※印については、延床面積 4 0 0 m²以上に適用する。

3 集会施設及び集会施設用地

(1) 集会施設又は集会施設用地の位置、形状

集会施設又は集会施設用地は、住民の利用しやすい位置及び形状とすること。

(2) 集会施設の構造等

(ア) 集会室は、原則的に1部屋を基準とし、玄関、湯沸かし室、トイレ等は別途確保すること。

(イ) 集会施設には、会議用机、椅子その他調度品を備えること。

(3) 集会施設用地の整備

(ア) 外周には、利用者の安全確保を目的とし、フェンス等を設置すること。

(イ) 集会施設用地には、可能な限り植栽すること。

(ウ) 雨水等を有効に排出するための適当な施設を設けること。

第7章 その他

1 上水道施設

(1) 給水方式

(ア) 上水道の給水は、直結給水を原則とする。

(イ) 中高層建築物、集合住宅等、多量の水を必要とする場合には、受水槽を設置すること。

(2) 費用負担

上水道の設置に要する費用は、事業者の負担とする。

(3) 工事責任

事業者の工事に起因し、既存施設の破損及び水の汚濁等が生じた場合は、事業者の負担により対策を講じること。

2 交通安全施設及び防犯灯

(1) 交通安全施設の設置

(ア) 開発区域内には、カーブミラー、停止線等道路表示、道路標識その他交通安全施設は必要に応じて設置すること。

(イ) 交通安全施設の位置、規模等については、別途協議すること。

(2) 防犯灯の設置

(ア) 開発区域内には、防犯灯を必要に応じて設置すること。

(イ) 防犯灯の位置、数量等に関しては、町長と協議し、町の指定する物品を設置すること。

