

所沢市街づくり条例の開発事業手続におけるよくある質問

【もくじ】

1	用語の定義に関する事	P 2
2	開発事業の適用に関する事	P 2
3	標識（看板）に関する事	P 3
4	近隣関係者等への説明に関する事	P 3 ~ 5
5	施設整備等の基準に関する事	P 5
6	相談に関する事	P 5
7	その他	P 6

所沢市街づくり計画部開発指導課
令和5年12月1日作成

1 用語の定義に関すること

Q 1 都市計画法の開発と街づくり条例の開発は一緒ですか。

A 1 街づくり条例における開発行為等（条例第 3 条第 4 号）は、都市計画法における開発行為だけでなく、建築基準法における建築行為や建築を目的とした区画における給排水の取出し工事等も含まれます。

Q 2 ワンルーム形式建築物について、グループホームは含まれますか。

A 2 通常、グループホーム等の福祉施設については施設管理者がいるため、ワンルーム形式建築物として取り扱っていません。

2 開発事業の適用対象に関すること

Q 1 建築敷地が 500 平方メートル未満であれば適用対象外ですか。

A 1 開発事業区域は、建築敷地だけでなく、建築敷地に隣接する土地利用等も考慮して判断します。

Q 2 ワンルーム形式建築物の床面積 25 平方メートル未満とありますが、住戸又は住室の床面積にパイプシャフトも含まれますか。

A 2 床面積に、ベランダ、パイプシャフト等居住の用に供さない部分は含みません。

Q 3 生活道路後退分の面積は、開発事業区域の面積に含まれますか。

A 3 開発事業区域に含まれます。

Q 4 開発事業区域面積と敷地面積の違いを教えてください。

A 4 開発事業区域面積は、建築基準法第 4 2 条第 2 項の後退後の面積になりますが、敷地面積は、開発事業区域の面積から生活道路の後退面積及び開発道路の面積を差引いた面積になります。

Q 5 条例第 2 1 条第 1 項第 2 号で「同一の開発事業者が、開発行為等の完了の日から 1 年を経過せずに行う開発行為等で、区域が隣接し、区域の面積合計が 500 m²以上となるもの」と記載されていますが、開発行為等の完了の日はいつからになりますか。

A 5 すでに完了した現場が以前に街づくり条例の手続をしたものであれば、その完了検査済証の交付日が起算日となります。それ以外は建築基準法に基づく完了検査済証等の状況をもとに判断します。

3 標識（看板）に関すること

Q 1 標識（看板）のフォーマットはありますか。

A 1 様式第 9 号のとおりです。

Q 2 標識（看板）は何か所設置すれば良いですか。

A 2 近隣関係者等に計画を周知することを目的としています。事業の規模や計画地に接する道路状況を考慮のうえ設置してください。

Q 3 標識（看板）を市役所で購入することはできますか。

A 3 販売はしておりません。

Q 4 標識（看板）を設置したいのですが、開発事業番号が分からないため記載することができません。

A 4 開発事業番号は開発事業申請時に決まりますので、標識（看板）設置時は空欄となります。また、近隣説明結果報告書提出日、開発事業承認日及び、工事着手日についても、標識設置時は空欄となります。

Q 5 標識設置後の流れを教えてください。

A 5 一般的な流れは、標識設置後、標識設置届の提出、近隣関係者等への説明、開発事業申請の提出、各課との協議、開発事業の承認通知書の交付、工事着手、工事着手届の提出、工事完了、工事完了届の提出、完了検査、検査済証の交付、となります。市のホームページに開発事業に係る手続フローを公開しておりますので、そちらもぜひご覧ください。

Q 6 標識設置後、計画内容に変更が生じた場合はどうすればよいですか。

A 6 どのような変更が生じたのか開発指導課までご連絡ください。軽微な変更でない場合、改めて標識の設置から行っていただくこともあります。

Q 7 標識設置時までには開発事業区域の面積は確定しなければなりませんか。

A 7 開発事業区域やその面積は明示していただく必要があります。

Q 8 工事にあたり看板（標識）を撤去しても良いですか。

A 8 工事が完了するまで撤去しないでください。

4 近隣関係者等への説明に関すること

Q 1 説明会の開催が必要ですか。

A 1 大規模開発事業及び葬祭場等の建築（条例第 2 3 条第 1 項第 1 号）に該当する場合、説明会の開催が必要です。その他の開発事業については、説明会の開

催のほか、戸別訪問による説明も認められています。なお、土地所有者等の居住地が遠方で直接説明することができない場合は、説明資料を郵送してください。

Q 2 近隣説明の範囲は決まっていますか。

A 2 一般的なご案内としては、開発事業区域から計画建築物の最高の高さの2倍の範囲ですが、大規模な開発や中高層の建築等、事業計画により説明範囲が異なります。詳細は、条例第3条第13号の近隣関係者をご確認ください。また、大規模開発事業及び葬祭場等の建築に該当する場合は、条例第3条第14号の周辺関係者も併せてご確認ください。

Q 3 近隣説明の対象は土地所有者、建物所有者だけで良いですか。

A 3 近隣説明の範囲内の土地所有者、建物所有者、建物占有者が対象です。

Q 4 近隣関係者には何を説明すれば良いですか。

A 4 近隣関係者への説明事項は規則第15条をご確認ください。また、事業計画の内容により近隣関係者が気にする点も異なります。例えば、物販店舗の新築であれば、車や人の流れ、営業時間等も関心が高いと思われるので、可能な範囲で説明してください。

Q 5 近隣関係者にはどのような資料を配付する必要がありますか。

A 5 事業計画や工事計画の概要を記したあいさつ文、案内図、土地利用計画図、立面図（宅地分譲以外）、日影図（中高層建築物の場合）を配付していただくことが望ましいです。

Q 6 訪問しても不在の場合、説明資料を投函しても良いですか。

A 6 訪問しても不在の場合、投函による周知も認められますが、訪問は複数回お願いします。開発事業に伴い周辺に与える影響によっては、直接説明を行うことが望ましい場合もありますので、事業内容等を考慮のうえ判断してください。
また、投函資料を見た近隣関係者の方から事業計画に係る要望・問い合わせがあった場合、丁寧な説明をお願いします。なお、トラブル防止のため、投函時等の記録を残しておくことをおすすめします。

Q 7 マンションのセキュリティが厳しく中に入れない場合、どうしたら良いですか。

A 7 オートロックがかかっているマンション等、直接訪問することが困難なところもありますので、まずは管理会社又は現地の管理人に計画内容を説明していただき、居住者への説明方法や説明資料の配付方法等を相談のうえ対応してください。

Q 8 大規模開発事業における説明会について、同日の午前・午後を開催しても良いですか。

A 8 説明会の日時等は、近隣関係者等にできるだけ配慮して実施する必要があると考えます。より多くの方が説明会に参加できるよう、その機会を確保するためにも別日で開催してください。

Q 9 大規模開発事業における説明会は何日前までに近隣へお知らせすれば良いですか。

A 9 近隣関係者へのお知らせは、開発事業区域の見やすい場所への文書の掲示及び、近隣関係者への文書の配付を説明会開催日の7日前までに行ってください（規則第15条の2）。

なお、説明会は、標識（看板）を設置した日の翌日から起算して14日以後に複数回開催していただきます。

5 施設整備等の基準に関すること

Q 1 施設整備等の基準について、特に注意する点がありますか。

A 1 一概には言えませんが、緑化、雨水流出抑制、ゴミ集積所、駐車施設、一戸建ての最低敷地面積、中高層建築物の外壁後退に関する問い合わせが多いです。

Q 2 一戸建てを一棟建てるだけでも最低敷地面積の基準を満たす必要はありますか。

A 2 条例第21条第1項の適用対象に該当しない場合、最低敷地面積の基準を満たす必要はありません。

Q 3 施設整備等の基準の内容について確認したい場合、どこに聞けばよいですか。

A 3 各担当課へお問い合わせください。なお、各基準や各担当課の連絡先については、市のホームページに公開しております。

6 相談に関すること

Q 1 相談はどのように行えばよいですか。

A 1 電話や窓口にて対応しておりますが、できるだけ図面等の資料をご用意のうえ、窓口でご相談ください。

Q 2 事前相談票の提出は必要ですか。

A 2 提出の必要はありません。

7 その他

Q 1 手続に係る様式をダウンロードすることはできますか。

A 1 市のホームページからダウンロードできます。

(参考)トップページ 暮らし・手続き 建物・土地・景観 街づくり条例 開発事業の手続及び施設整備等の基準(所沢市街づくり条例第4章、第5章) 開発事業の手続について(近隣説明及び事前協議等)

Q 2 工事着手届(条例第31条)に添付する書類はありますか。

A 2 添付書類は特にありませんが、現地の標識(看板)に工事着手日を追記してください。

Q 3 工事完了届(条例第33条第1項)に添付する書類はありますか。

A 3 工事が完了したことを確認できる2方向以上の写真を添付してください。

Q 4 完了検査(条例第33条第2項)の予約をすることはできますか。

A 4 予約はできません。検査日は、通常、木曜日ですが、検査予定日の前週の火曜日までに工事完了届が提出されたものについて完了検査を行います。

Q 5 開発事業申請書類のうち、土地の登記簿については、登記情報提供サービス(インターネット)を利用して印刷したもので良いですか。

A 5 法務局が発行する登記事項証明書をご用意ください。