

# 開発行為、建築行為及び中高層建築物の建築 に関する基準及び手続について

平成15年4月1日施行 新座市開発行為等の基準及び手続に関する条例

令和4年4月1日

新座市まちづくり未来部都市計画課

目 次

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| はじめに                          | 1 ページ  |
| 新座市開発行為等の基準及び手続に関する条例の概要      | 2 ページ  |
| 新座市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例の概要 | 6 ページ  |
| 新座市開発行為等の基準及び手続に関する条例関係様式等    | 8 ページ  |
| 条例及び条例施行規則                    | 34 ページ |
| 新座市開発行為等の基準及び手続に関する条例の概要一覧    | 44 ページ |

## はじめに

**開発行為等の基準及び手続に関する条例及び中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例が平成14年12月定例市議会で可決成立し、同年12月25日に公布されました。この開発行為等の基準及び手続に関する条例が制定されたことにより、従来の開発行為等指導要綱に代わって、平成15年4月1日から条例による整備基準が適用されています。**

開発行為等の基準及び手続に関する条例は、これまで要綱で定めていた内容を整理し、一部の基準及び手続を拡充した上で、条例を根拠とする規制及び指導とするものです。この条例化は、①地方分権の推進により開発行為等に関する事務が国の事務から自治体の事務となり、地域の実情を踏まえた条例の制定が可能になったこと及び②都市計画関係法令の改正により開発行為に関する技術基準の強化及び住宅の最低敷地面積を条例により定めることができることとされたことを契機としています。

この条例の対象の一つである中高層建築物の建築については、中高層建築物であるが故に日照障害や工事に伴う騒音、振動等による家屋の損傷など、近隣住民の方に著しい影響を与えることが見込まれ、紛争が生じた場合に当事者だけではその解決が困難となる場合があります。これらの紛争について、当事者が自主的な解決の努力を尽くしてもなおその解決に至らないときは、中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例により、市長が紛争の調整を行うものです。

## 新座市開発行為等の基準及び手続に関する条例の概要

### 1 目的

目的 良好な市街地の形成・快適な生活環境の保全



手段 

|                 |
|-----------------|
| 開発行為等の整備基準      |
| 中高層建築物の建築時の遵守事項 |
| 近隣住民等への事前周知手続   |
| 事前協議手続          |

 を定める。

### 2 対象

**開発行為**…事業区域の面積が500㎡以上の開発許可を受けなければならないもの

**建築行為**…敷地又は事業区域の面積が500㎡以上の建築物の建築  
《除外：開発行為に伴うもの、自己の住居、木造2階建て以下・木造以外1階建て等、仮設建築物等、3分の1以下の小規模増改築、土地区画整理地内におけるもの》

**中高層建築物の建築**…高さが10m（商業地域は15m、地区計画により高さ制限をしている場合はその高さ）を超える建築物  
《除外：仮設建築物》

※ 適用除外 国、地方公共団体等が行うもの

### 3 責務

#### (1) 市の責務

住みよいまちづくりの推進に必要な施策を講じるとともに、施策の策定に必要な調査及び研究に努めなければならない。

#### (2) 事業者の責務

条例に定める基準及び手続を遵守するとともに、自らの責任において必要な措置を講じなければならない。

#### (3) 紛争の予防

- ア 事業者は、近隣住民及び利害関係者との紛争予防に努めなければならない。
- イ 関係当事者は、相互の立場を尊重し、紛争の自主的解決に努めなければならない。

### 4 整備基準 次の施設の整備基準及び住宅の最低敷地面積を定めるもの

道路、公園、下水道、雨水流出対策、上水道、一般廃棄物集積施設、駐車場、その他の施設

#### (1) 道路の整備基準

～開発行為に適用。建築行為については努力義務とする。

区域内道路の幅員

◎原則 6m以上（住宅以外で、敷地面積が1,000㎡以上の場合は、9m以上）

※ 都市計画法施行令第25条第2号ただし書の場合（幅員4m以上の既存道路に接しているため、区域内に道路を新設しない場合）は、適用除外

◎例外 小区間（延長120m以下）で通行上支障がない場合 4.8m以上

## 袋路状道路の整備基準

◎原則 袋路状でないこと

◎例外（この表の「延長」は、既存の幅員6m未満の袋路状道路に接続する場合にあっては、当該袋路状道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。）

| 延長 (m)    | 袋路許可要件                       |                         |
|-----------|------------------------------|-------------------------|
| ～35以下     |                              | 袋路状道路に接する敷地の総面積5,000㎡未満 |
| 35超～120以下 | 転回広場設置（終端・35m以内ごと）<br>幅員6m以上 |                         |
| 120超～     | 幅員6m以上・転回広場設置（終端）            |                         |
| —         | 近い将来に袋路でなくなること               |                         |

## すみ切りの整備基準

◎原則 3m（交差する道路がいずれも幅員6mを超える場合は、4m）

◎例外 交差部分の形態が特殊な場合等については、市長が別に定める。

## (2) 公園等の整備基準

事業区域の面積が0.3ha以上5ha未満の開発行為に適用。建築行為については努力義務とする。

◎原則

ア 住宅以外 3%以上の公園、緑地又は広場

イ 住宅 3%以上の公園に限定

◎例外

開発区域の周辺の規則で定める区域に規則で定める相当規模の公園等が存する場合

※ みどりのまちづくり条例の定めるところにより事業区域の5%以上の緑化をすること。

## (3) 下水道の整備基準

ア 事業区域の規模、地形、降雨量及び予定建築物等の用途等から想定される雨水及び汚水を有効に排出できる能力を持つ構造により整備しなければならない。

イ 開発区域内の雨水及び汚水を有効かつ適切に排出するために必要な場合においては、事業区域外においても、下水道施設の整備その他の必要な措置を講じるものとする。

## (4) 雨水流出対策

雨水の浸透施設又は貯留施設を設けるものとする。

◎流出を抑制すべき雨水の容量

ア 1ha未満の事業区域 600m<sup>3</sup>/ha

イ 1ha以上の事業区域 950m<sup>3</sup>/ha

## (5) 上水道の整備基準

ア 事業区域の規模、地形、予定建築物等の用途等に応じて、給水の安定供給に支障を来さないような構造及び能力で適切に上水道施設を整備しなければならない。

イ 給水の安定供給のため必要な場合においては、事業区域外においても、配水管の強化その他の必要な措置を講じるものとする。

## (6) 一般廃棄物集積施設の整備基準 住宅の予定戸数×0.2m<sup>2</sup>

(※有効面積を確保)

(7) 駐車場の整備基準

ア 共同住宅 予定戸数1戸につき1台以上分の自動車駐車場  
(2分の1以上は、事業区域内に確保)

イ 戸建住宅 1戸につき1台以上分の敷地内自動車駐車場

※ 以上のほかにも、規模及び予定建築物等の用途等に応じて、必要な自動車、自転車駐車場を整備するよう努めなければならない。

(8) その他の施設の整備基準

項目及び整備内容については、規則で定める。

その他の施設…消防施設（防火水槽、消火栓等）、交通安全施設等

(9) 住宅の最低敷地面積

～開発行為に適用。建築行為については努力義務とする。

◎原則 100㎡

◎例外 開発行為の規模、開発区域内の建築物及び公共施設の配置等の状況によりやむを得ない場合で、市長が特に認めるとき。

5 中高層建築物の建築

(1) 法制度の活用

ア 市民は、法制度の活用について、市長に必要な措置を講じるよう求めることができる。

イ 市長は、高度地区の指定、地区計画の推進その他の法制度を活用する。

(2) 遵守事項

事業者は、次の措置を講じなければならない。

ア 電波障害対策

周辺住民の放送電波の受信障害を防止する措置（共同受信設備の設置等）

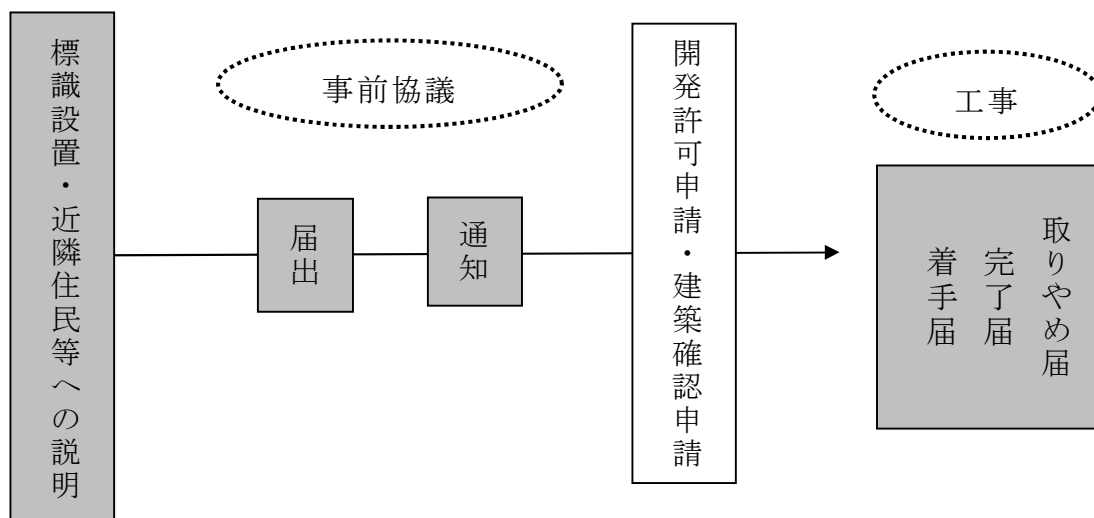
イ 周辺環境の保全

工事に伴う騒音及び振動の発生、粉じんの飛散等の軽減措置

日照その他の生活環境（通風等）の阻害を防止する措置

6 事前協議等

(1) 事前協議手続の流れ



(2) 標識の設置

事前協議の10日前に標識を設置しなければならない。

(3) 住民等に対する説明

下表の住民等に対して、予定建築物等の用途及び規模その他の規則で定める事項について、個別説明、説明会の実施等により説明しなければならない。

| 建築物の種別   | 事業区域の面積 | 範囲                  | 対象者                     |
|----------|---------|---------------------|-------------------------|
| 中高層建築物   | 1 ha 未満 | 敷地境界線から建築物の高さに等しい距離 | 土地所有者<br>建物所有者<br>建物占有者 |
|          | 1 ha 以上 | 壁面から建築物の高さの2倍に等しい距離 |                         |
| 中高層建築物以外 |         | 事業区域に接する土地          |                         |

7 指導・勧告・命令・公表

(1) 指導又は助言

条例の目的達成のため、事業者に指導又は助言をすることができる。

(2) 勧告

以下の事項について違反した事業者に対して、必要な措置を講じるよう勧告することができる。

電波障害対策、事前協議書の届出、事前協議変更書の届出、標識の設置、近隣住民等に対する説明

(3) 指導又は勧告に対する意見

指導又は勧告を受けた事業者は、2週間以内に意見書を提出することができる。

(4) 命令

勧告に従わない者に対して、必要な措置を命じることができる。

(5) 公表

命令に従わない者について、その名称、違反の事実その他の規則で定める事項を公表することができる。

8 施行日

この条例は、平成15年4月1日から施行する。

9 罰則

検察庁との調整を行い、条例の施行の日から1年を目途に定めるべきものと位置づけ運用しているが、施行後3年を経過する中で、この条例に違反した事例が発生していないことから、更に慎重に研究・検討を進めて行くこととする。

## 新座市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例の概要

- 1 中高層建築物の建築については低層の専用住宅と異なり、一般的に日照障害や工事に伴う騒音、振動等による家屋の損傷など近隣住民の方にとって著しい影響を受けることが見込まれ、紛争が生じた場合に当事者間だけではその解決が困難となる場合があり、行政としては、そのような状況下においても開発許可や建築確認などの行政上の手続を進めなければなりません。

そこで、高さが10メートル（商業地域にあつては15メートル、地区計画により高さ制限をしている場合はその高さ）を超える建築物の建築に伴って生じる生活環境に及ぼす影響に関する紛争については、当事者が自主的な解決の努力を尽くしてもなおその解決に至らないときとして、当事者双方の申出により市長が紛争の調整を行うこととします。

（建築により当事者に著しい損害が発生すると考えられる場合に限り、一方のみの申出によって調整を行うことを可とする。）

ただし、この申出は、建築主が関係法令の手続を経て（適法に）建築工事に着工した後では、行政がなし得る調整に限界があることから、建築工事の着工前まで（工事の施工に起因する場合は当該工事の完了時まで、放送電波の受信障害については当該工事の完了後1年を経過する日まで）に行わなければならないこととします。

- 2 市長による紛争の調整は、まず、あつせんを行い、次に調停となります。

あつせんでは、当事者から意見を聴き、関係する資料を求めて、双方の主張の要点を整理して、対立点を明らかにしつつ、当事者双方の歩み寄りによる解決を目指すものとします。

- 3 市長のあつせんによっても、当事者双方の歩み寄りが全くないか、歩み寄りが示されても双方の主張の隔たりがそれ以上に埋まらないなど、解決の見込みがないと認めるときは、あつせんを打ち切れるものです。

このあつせんを打ち切った場合に、必要があると市長が認めた場合は、当事者に調停への移行を勧告でき、当事者双方の勧告受諾により調停を行うこととします。

（建築により当事者に著しい損害が発生すると考えられる場合に限り、一方のみの受諾によって調停を行うことを可とする。）

- 4 紛争の調整として、あつせんの打ち切りに続き、市長による調停を行うことができます。

調停では、行政の公平性、中立性を確保するため、市長は建築紛争調停委員会（5名以内の委員による合議体）の意見を聴かなければならないものとします。

あつせんでは、当事者双方の主張を基点として歩み寄りの調整が行われますが、調停では、当事者双方の具体的な妥協点が設定されその合意を目指すこととなります。それでも合意に達することが期待できないときは、最終的な調停案を市長が作成し、当事者に対し、期間を定めて調停案の受諾勧告を行います。

市長は、この調停案受諾勧告に対し、定められた期間内に当事者双方から受諾する旨の申出がないときは、当該紛争について合意が成立しなかったものとみなして調停を打ち切れるものです。

また、調停案受諾勧告にかかわらず、市長は、当事者間に合意が成立する見込みがないと認めるときは、調停を打ち切れるものです。



そして、いずれにしても調停が打ち切られたときは、当事者は、当該紛争について、再度の調整を申し出ることはできないこととなります。

- 5 市長は、あっせん又は調停のため必要があると認めたときは、建築主に対し、期間を定めて工事の着手の延期又は工事の停止を要請することができることとします。
- 6 紛争の調整としてのあっせん及び調停の手続は、非公開とします。

新座市開発行為等の基準及び手続に関する条例関係様式等

1 提出書類一覧

| 区 分                      | 開発行為 | 建築行為 | 中高層建築物<br>の 建 築 |
|--------------------------|------|------|-----------------|
| 委 任 状                    | ○    | ○    | ○               |
| 別記様式第1号の誓約書              | ○    | ○    | ○               |
| 目 次                      | ○    | ○    | ○               |
| 位置図(案内図)                 | ○    | ○    | ○               |
| 公 図 の 写 し                | ○    | ○    | ○               |
| 土地登記事項証明書の<br>写し(要約書でも可) | ○    | ○    | ○               |
| 求 積 図                    | ○    | ○    | ○               |
| 現 況 図                    | ○    | ○    | ○               |
| 土地利用計画図                  | ○    | ○    | ○               |
| 造成計画平面図                  | ○    | ×    | ×               |
| 計画横断縦断面図                 | ○    | ×    | ×               |
| 給排水計画図                   | ○    | ○    | ○               |
| 道路計画図                    | ○    | ×    | ×               |
| 排水施設構造図                  | ○    | △    | △               |
| 擁壁構造図                    | △    | △    | △               |
| 日 影 図                    | ×    | ×    | ○               |
| 電波障害調査報告書                | ×    | ×    | ○(備考6参照)        |
| 建築物各階平面図                 | ○※1  | ○    | ○               |
| 建築物立面図4面                 | ○※1  | ○    | ○               |
| 建築物断面図2面                 | ○※1  | ○    | ○               |
| 植栽計画図                    | ○    | ○    | ○               |
| 別記様式第2号の<br>標識設置報告書      | ○※2  | ○※2  | ○※2             |
| 別記様式第3号の<br>近隣住民等説明報告書   | ○    | ○    | ○               |
| その他必要な書類                 | △    | △    | △               |

備考

- 印……添付を要する。 ×印……添付を要しない。  
△印……必要に応じて添付を要する。
- 提出部数は、原則として正本1部及び副本16部となっています。ただし副本部数については、開発地及び計画等により増減します。(事前協議担当課一覧を参照)
- 公図の写しには土地登記簿上の地目を記入してください。
- 現況図には、申請地及びその周辺の地盤高を記入してください。
- 土地利用計画図等には、既設、新設公共施設等を具体的に記入してください。
- 電波障害調査報告書は、備考2にかかわらず、正本1部を環境課へ提出してください。
- ※1印については、一戸建ての場合は必要としません。
- ※2印については、標識の設置後速やかに正本1部を提出し、事前協議の届出時にはその写しを添付してください。

2 事前協議担当課一覧

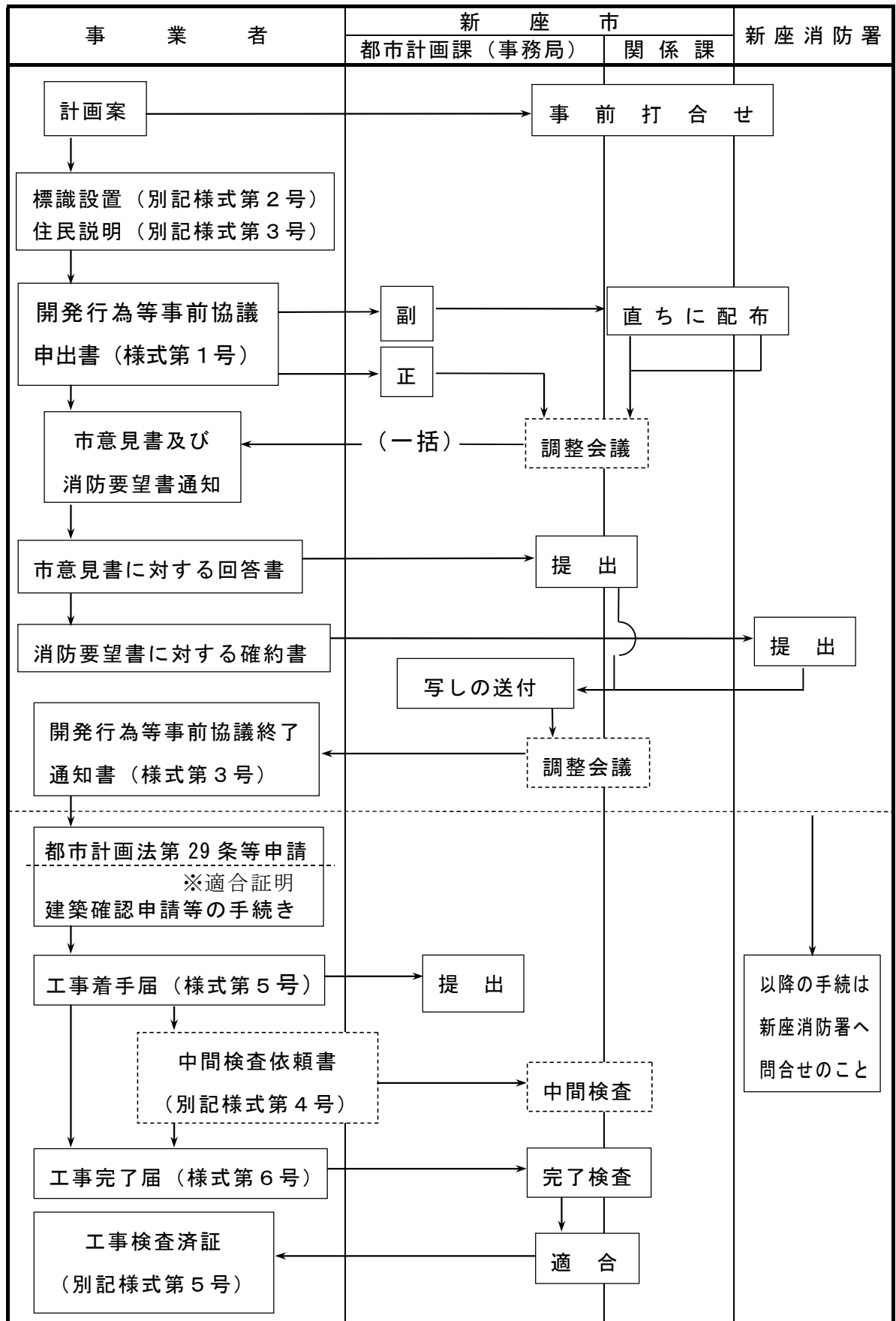
| 担 当 項 目  | 担 当 部 課         | 副本 |
|--|-----------------|----|
| 開発行為等に関する事<br>都市計画に関する事<br>土地区画整理に関する事<br>景観に関する事。 | まちづくり未来部都市計画課   | ○  |
| 交通政策（道路安全施設及び駐車場等）に関する事。                           | まちづくり未来部交通政策課   | ○  |
| 建築行為等に関する事。<br>建築リサイクル法に関する事。                      | まちづくり未来部建築審査課   | ○  |
| 公園、緑地に関する事。  | まちづくり未来部みどりと公園課 | ○  |
| 道路、水路の境界に関する事。<br>道路、水路の占用等に関する事。<br>ミラー、照明灯に関する事。 | インフラ整備部道路管理課    | ○  |
| 道路、河川、水路に関する事。<br>雨水流出抑制に関する事。<br>道路の整備に関する事。      | インフラ整備部道路河川課    | ○  |
| 下水道業務及び計画に関する事。                                    | インフラ整備部下水道課     | ○  |
| 上水道に関する事。  | インフラ整備部水道施設課    | ○  |
| 電波障害等に関する事。<br>埼玉県生活環境保全条例に関する事。<br>一般廃棄物に関する事。    | 市民生活部環境課        | ○  |
| 街角消火器の設置及び消防水利に関する事。                               | 危機管理室           | ○  |
| 農政に関する事。<br>大規模小売店舗等に関する事。                         | 市民生活部産業振興課      | △  |
| 教育に関する事。   | 教育総務部、学校教育部     | ○  |
| 文化財に関する事。  | 教育総務部生涯学習スポーツ課  | ○  |
| 農地に関する事。   | 農業委員会事務局        | △  |
| 消防施設に関する事。   | 新座消防署消防課        | ○  |
| その他  | 必要と判断する課        | △  |

注意 新座駅北口土地区画整理事業地内にあつては新座駅北口土地区画整理事務所と、大和田二・三丁目地区土地区画整理事業地内にあつては大和田二・三丁目地区土地区画整理事務所との協議が必要となります。

備考

- 印…副本配布先担当課 △印…必要に応じての副本配布先担当課
- 上表に掲げる以外の事項で協議を要するものは、別途協議とします。

3 事務の流れ（フローチャート）



表中の調整会議は、必要のあるときに、市長の承認を得てまちづくり未来部長が事前協議担当部課との間で開催するものです。

また、一定規模以上は、新座市開発行為等対策本部で審議を行います。

4 条例第7条第2項第2号の規定による歩道のない道路のすみ切りの交差部分の形態が特殊な場合で市長が別に定める基準

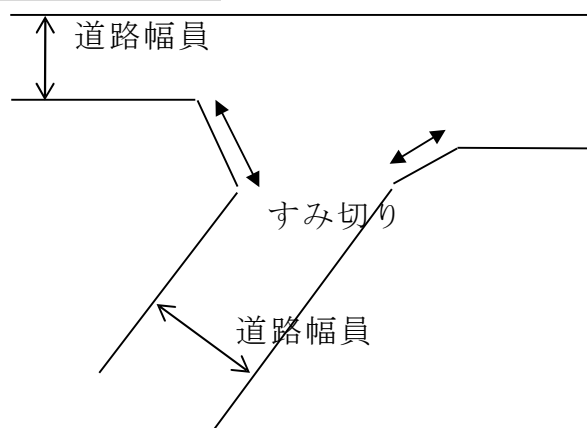
道路のすみ切りについては、条例第7条第2項第2号で「歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路の曲がり角のすみ切りの長さは、3メートル（当該道路のいずれもが幅員6メートルを超える場合にあっては、4メートル）以上」と定められており、同号ただし書では「交差し、若しくは接続する箇所又は曲がり角の形態等により、これによることが適当でない場合については、市長が別に定める」こととなっていることから、次表のとおり定めるものとする。

| 道路幅員    | 6 m以下      | 6 mを超える           |
|---------|------------|-------------------|
| 6 m以下   | 2 m<br>3 m |                   |
| 6 mを超える | 4 m        | 3 m<br>4 m<br>5 m |

上段は、交差角120度以上

中段は、交差角90度前後（条例に規定するすみ切り）

下段は、交差角60度以下



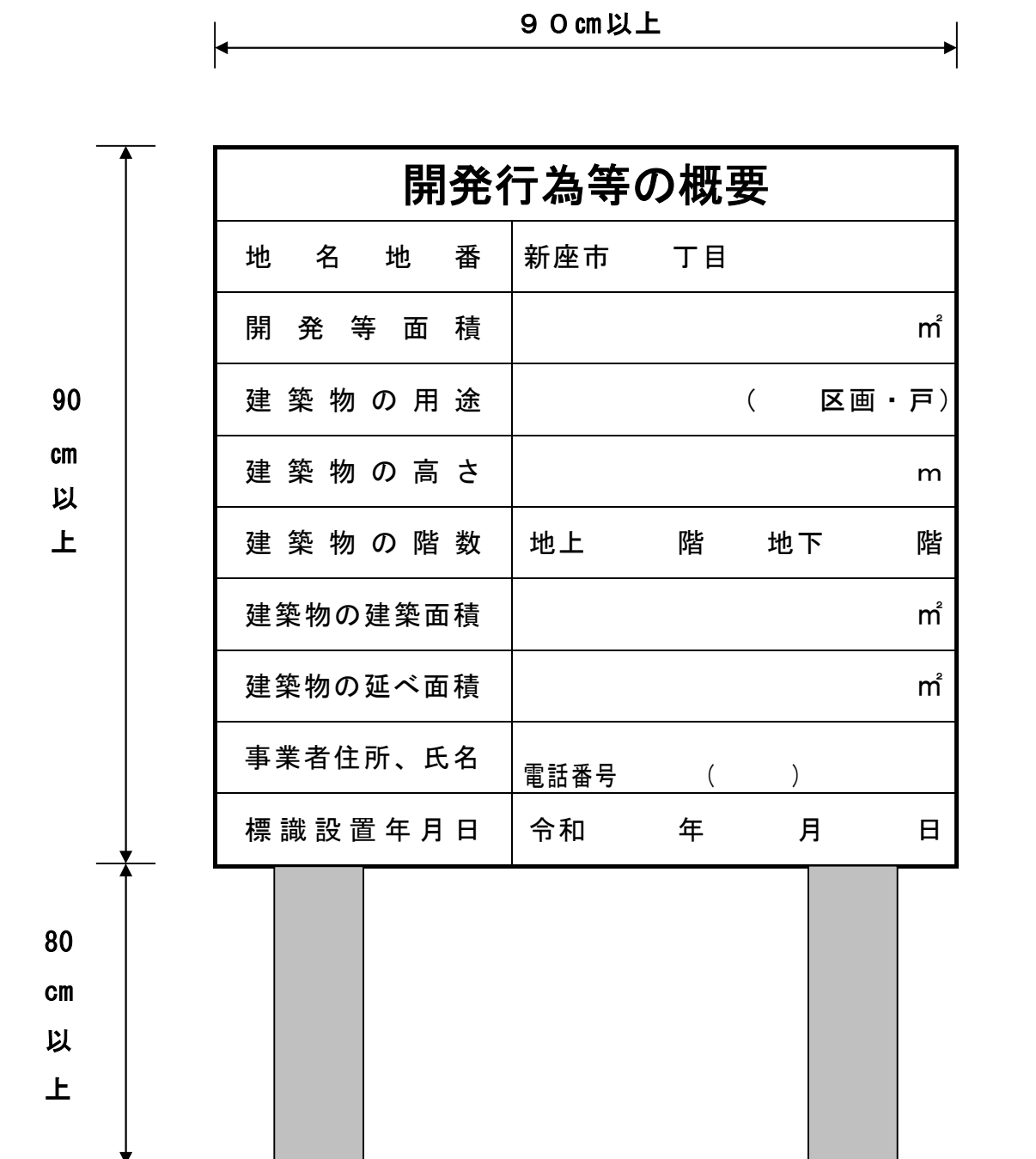
すみ切りの設置についての留意点

- (1) すみ切りにより切り取る部分は、できるだけ二等辺三角形とすること。
- (2) 道路の交差は、できるだけ直角に近い角度にすること。
- (3) 道路の交差、接続、屈曲によって生じる内角が120度以上の場合のすみ切りは交通の安全に支障がないときに限り設置しなくてもよい。
- (4) 片側だけにすみ切りを設ける、いわゆる「片すみ切り」は原則として認めない。ただし、大規模開発以外でやむを得ない場合には、基準のすみ切り長に1m加えた長さのすみ切りを設置すること。

5 規則第3条第2号の規定による別に定める道路反射鏡及び道路照明灯の整備基準

道路管理課が別に定めるところによる。

- 6 規則第6条第3項に掲げる標識の記載事項（事業区域の所在地・面積、予定建築物の用途・高さ・階数・建築面積・延べ面積、事業者の氏名・住所・連絡先、標識の設置年月日）は、次に掲げる規格の標識に表示するものとする。（標識の規格）



上記の予定建築物等の用途、高さ、階数、建築面積及び延べ面積の記載事項について、戸建住宅にあつては、用途に限る。

7 規則第7条第2項第8号の規定による必要と認められる近隣住民等に対する説明事項

規則規定事項（予定建築物等の用途・規模・構造、予定建築物等の建築に係る工法・工事期間、切土又は盛土に係る安全対策、予定建築物等による日影の影響（中高層建築物の建築に限る。）、電波障害対策（中高層建築物の建築に限る。）、工事に伴う公害の防止対策、工事車両の通行に係る交通安全対策）のほか、必要（周辺に与える影響が大きいなど）と認められる次に掲げる事項とし、規則第7条第3項の規定により、必要に応じて説明事項に関する図書等を用いて説明するものとする。

(1) 用途が大規模な店舗の場合

来店車両の駐車対策・車両誘導員の配置など

8 様式類

|         |                                 |           |
|---------|---------------------------------|-----------|
| 様式第1号   | 新座市開発行為等事前協議申出書                 | 規則第5条第1項  |
| 様式第2号   | 新座市開発行為等事前協議変更届                 | 規則第5条第2項  |
| 様式第3号   | 新座市開発行為等事前協議終了通知書               | 規則第8条     |
| 様式第4号   | 新座市開発行為等事業承継届                   | 規則第9条     |
| 様式第5号   | 新座市開発行為等工事着手届                   | 規則第10条第1項 |
| 様式第6号   | 新座市開発行為等工事完了届                   | 規則第10条第2項 |
| 様式第7号   | 新座市開発行為等工事取りやめ届                 | 規則第10条第3項 |
| 様式第8号   | 新座市開発行為等是正勧告書                   | 規則第11条第1項 |
| 様式第9号   | 新座市開発行為等是正報告書                   | 規則第11条第2項 |
| 様式第10号  | 新座市開発行為等に係る指導又は勧告に対する意見書        | 規則第12条    |
| 様式第11号  | 新座市開発行為等是正命令書                   | 規則第13条    |
| 別記様式第1号 | 誓約書（事務取扱要領第2-4(4)ア）             |           |
| 別記様式第2号 | 標識設置報告書（事務取扱要領第2-4(4)イ）         |           |
| 別記様式第3号 | 近隣住民等説明報告書（事務取扱要領第2-4(4)ウ）      |           |
| 別記様式第4号 | 中間検査依頼書（事務取扱要領第2-7(1)）          |           |
| 別記様式第5号 | 工事検査済証（事務取扱要領第2-7(2)）           |           |
| 別記様式第6号 | 開発行為等事前協議変更結果通知書（事務取扱要領第2-7(3)） |           |

# 新座市開発行為等事前協議申出書

令和 年 月 日

（申出先）新座市長

住 所  
 事業者 氏 名  
 電話番号

新座市開発行為等の基準及び手続に関する条例施行規則第5条第1項の規定により、次に掲げる事業の事前協議を申し出ます。

|      |   |  |                |                |                   |                |
|------|---|--|----------------|----------------|-------------------|----------------|
| 事業概要 | 地名地番                                      | 新座市 丁目   |                |                |                   |                |
|      | 開発等面積                                     | 全区域面積  |                | 地目             | 畑 山林 宅地<br>その他( ) |                |
|      |   | 工区別面積  |                |                |                   |                |
|      | 用途地域等                                     | 地域 <input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 |                |                |                   |                |
|      | 建築物                                       |  | 申出部分           | 申出以外の部分        | 合計                | 建ぺい率           |
|      |   | 敷地面積   | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup>    | %              |
|      |   | 建築面積   | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup>    | 容積率            |
|      |   | 延べ面積   | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup>    |                |
|      |   | 最高の高さ  | m              |                | 最高の軒の高さ           | m              |
|      |   | 階数   | 地上 階           | ・ 地下 階         | 構造                | 造              |
|      |   | 建築物の用途   | 計画戸数 戸         |                |                   |                |
|      | 土地  | 計画区画数  | 区画             | 駐車台数           | 台                 | 公園面積           |
|      |   | 区画面積   | 最大             | m <sup>2</sup> | 最小                | m <sup>2</sup> |
|      |   | 道路寄附（帰属）予定   | 道路後退部分         | 有              | 無                 |                |
|      | 新設部分                                      |  | 有              | 無              |                   |                |
| 設計者  | 住 所<br>氏 名 (担当者)<br>電話番号                  |  |                |                |                   |                |
| 施工者  | 住 所<br>氏 名 (担当者)<br>電話番号                  |  |                |                |                   |                |
| 備考   | ※開発行為、建築行為、中高層建築の建築のうち該当する対象に○印を記入してください。 |  |                |                |                   |                |





新都条収第 一 号  
令和 年 月 日

様

新座市長

## 新座市開発行為等事前協議終了通知書

新座市開発行為等の基準及び手続に関する条例第19条第1項の規定による協議が終了したので、新座市開発行為等の基準及び手続に関する条例施行規則第8条の規定により、下記の条件を付して通知します。

記

| 地名地番              | 新座市 丁目 |
|-------------------|--------|
| 事前協議の終了に当たり付された条件 |        |
| 1                 |        |
| 2                 |        |
| 3                 |        |

## 新座市開発行為等事業承継届

令和 年 月 日

（届出先）新座市長

住 所  
新事業者 氏 名  
電話番号

住 所  
旧事業者 氏 名  
電話番号

事業者の変更が生じたため、新座市開発行為等の基準及び手続に関する条例施行規則第9条の規定により、この旨届け出ます。

なお、次に掲げる令和 年 月 日付け新都条収第 ー 号の協議内容等については、新事業者が承継し履行いたします。

|      |       |  |                          |                |                |      |                |
|------|-------|--|--------------------------|----------------|----------------|------|----------------|
| 事業概要 | 地名地番  | 新座市 丁目   |                          |                |                |      |                |
|      | 開発等面積 | m <sup>2</sup>   |                          | 地目             | 畑 山林 宅地 その他    |      |                |
|      | 用途地域等 | 地域 <input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 |                          |                |                |      |                |
|      | 建 築   |  | 申出部分                     | 申出以外の部分        | 合 計            | 建ぺい率 |                |
|      |       | 敷地面積   | m <sup>2</sup>           | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | %    |                |
|      |       | 建築面積   | m <sup>2</sup>           | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | 容積率  |                |
|      |       | 延べ面積   | m <sup>2</sup>           | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |      | %              |
|      | 物     | 最高の高さ  |                          | 最高の軒の高さ        |                | m    |                |
|      |       | 階数   | 地上 階 ・ 地下 階              | 構造             |                | 造    |                |
|      |       | 建築物の用途   |                          |                | 計画戸数           | 戸    |                |
|      | 土 地   | 計画区画数  | 区画                       | 駐車台数           | 台              | 公園面積 | m <sup>2</sup> |
|      |       | 区画面積   | 最大                       | m <sup>2</sup> |                | 最小   | m <sup>2</sup> |
|      |       | 道路寄附（帰属）予定   | 道路後退部分                   |                | 有              | 無    |                |
|      | 新設部分  |  | 有                        | 無              |                |      |                |
|      | 要     | 設計者  | 住 所<br>氏 名 (担当者)<br>電話番号 |                |                |      |                |
| 施工者  |       | 住 所<br>氏 名 (担当者)<br>電話番号   |                          |                |                |      |                |
| 備考   |       |  |                          |                |                |      |                |

## 新座市開発行為等工事着手届

令和 年 月 日

（届出先）新座市長

住 所  
事業者 氏 名  
電話番号

工事の着手について、新座市開発行為等の基準及び手続に関する条例施行規則第10条第1項の規定により、工事工程表を添えて、次のとおり届け出ます。

|            |                             |
|------------|-----------------------------|
| 事業計画終了通知番号 | 令和 年 月 日 新都条収第 一 号          |
| 地名地番       | 新座市 丁目                      |
| 工事着手年月日    | 令和 年 月 日                    |
| 工事完了予定年月日  | 令和 年 月 日                    |
| 工事設計者      | 住 所<br>氏 名<br>(担当者)<br>電話番号 |
| 工事施工者      | 住 所<br>氏 名<br>(担当者)<br>電話番号 |

## 新座市開発行為等工事完了届

令和 年 月 日

（届出先）新座市長

住 所  
事業者 氏 名  
電話番号

工事の完了について、新座市開発行為等の基準及び手続に関する条例施行規則第10条第2項の規定により、次のとおり届け出ます。

|            |                             |
|------------|-----------------------------|
| 事業計画終了通知番号 | 令和 年 月 日 新都条収第 - 号          |
| 地名地番       | 新座市 丁目                      |
| 工事着手年月日    | 令和 年 月 日                    |
| 工事完了年月日    | 令和 年 月 日                    |
| 工事設計者      | 住 所<br>氏 名<br>(担当者)<br>電話番号 |
| 工事施工者      | 住 所<br>氏 名<br>(担当者)<br>電話番号 |

- 備考 1 正本1部、副本8部を提出すること。  
2 位置図、公図の写し、公共施設を表示した平面図、確定測量図、出来形図、工程の主要部分の記録写真（1部）、その他必要となる図面を添付すること。

この欄は記入しないでください。

|         |              |
|---------|--------------|
| 完了検査予定日 | 令和 年 月 日 時 分 |
|---------|--------------|

# 新座市開発行為等工事取りやめ届

令和 年 月 日

（届出先）新座市長

住 所  
事業者 氏 名  
電話番号

事前協議の終了した事業の工事を取りやめたいので、新座市開発行為等の基準及び手続に関する条例施行規則第10条第3項の規定により、次のとおり届け出ます。

記

|            |          |                |
|------------|----------|----------------|
| 事業計画終了通知番号 | 令和 年 月 日 | 新都条収第 一 号      |
| 地 名 地 番    | 新座市      | 丁目             |
| 開 発 等 面 積  |          | m <sup>2</sup> |
| 開発行為等の種類   |          |                |
| 設計者        | 住 所      |                |
|            | 氏 名      |                |
|            | 担 当 者    | 連絡先            |

※ 上記の届出を受け付けます。

令和 年 月 日

新座市長

第 号  
令和 年 月 日

様

新座市長

## 新座市開発行為等是正勧告書

新座市開発行為等の基準及び手続に関する条例施行規則第 11 条第 1 項の規定により、下記の項目についてその是正を勧告します。

つきましては、新座市開発行為等是正報告書により令和 年 月 日までに本勧告に対する是正の状況を報告してください。

記

| 事業計画終了通知番号 | 令和 年 月 日 | 新都条収第 一 号 |
|------------|----------|-----------|
| 地名地番       | 新座市      | 丁目        |
| 是正を勧告する項目  |          |           |
| 1          |          |           |
| 2          |          |           |

本勧告について意見があるときは、新座市開発行為等の基準及び手続に関する条例施行規則第 12 条に規定する新座市開発行為等に係る勧告に対する意見書により、勧告の日の翌日から起算して 2 週間以内に市長に対して意見書を提出することができます。





# 新座市開発行為等に係る指導に対する意見書

令和 年 月 日

(宛先) 新座市長

住 所  
事業者 氏 名  
電話番号

令和 年 月 日の指導について、新座市開発行為等の基準及び手続に関する条例施行規則第12条の規定により、次のとおり意見を申し述べます。

|            |          |           |
|------------|----------|-----------|
| 事業計画終了通知番号 | 令和 年 月 日 | 新都条収第 一 号 |
| 地名地番       | 新座市 丁目   |           |
| 指導された内容    |          |           |
|            |          |           |
| 指導に対する意見   |          |           |
|            |          |           |

# 新座市開発行為等に係る勧告に対する意見書

令和 年 月 日

(宛先) 新座市長

住 所  
事業者 氏 名  
電話番号

令和 年 月 日付け 第 号による勧告について、新座市開発行為等の基準及び手続に関する条例施行規則第12条の規定により、次のとおり意見を申し述べます。

|            |                  |
|------------|------------------|
| 事業計画終了通知番号 | 令和 年 月 日 新都条収第 号 |
| 地名地番       | 新座市 丁目           |
| 勧告に対する意見   |                  |
|            |                  |

# 新座市開発行為等是正命令書

第 号

住 所  
氏 名

新座市開発行為等の基準及び手続に関する条例施行規則第 1 3 条の規定により、  
下記の項目についてその是正を命ずる。

令和 年 月 日

新座市長

記

| 事業計画終了通知番号 | 令和 年 月 日 | 新都条収第 号 |
|------------|----------|---------|
| 地名地番       | 新座市 丁目   |         |
| 是正を命ずる項目   |          |         |
| 1          |          |         |
| 2          |          |         |

## 教 示

この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、新座市長に対して審査請求をすることができます。ただし、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内であっても、この処分のあった日の翌日から起算して1年を経過したときは、審査請求をすることができなくなります。

この処分の取消しの訴えは、この処分があったことを知った日（審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日）の翌日から起算して6か月以内に、新座市を被告として提起することができます。この場合、当該訴訟において新座市を代表する者は、新座市長です。

ただし、この処分があったことを知った日（審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日）の翌日から起算して6か月以内であっても、この処分のあった日（審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決があった日）の翌日から起算して1年を経過したときは、この処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

# 誓 約 書

令和 年 月 日

（宛先）新座市長

事業者 住 所  
氏 名

設計者 住 所  
氏 名

施工者 住 所  
氏 名

新座市開発行為等の基準及び手続に関する条例に基づく開発行為、建築行為又は中高層建築物の建築の申出をするに当たり、当該事業の影響を受ける土地又は建物の所有者若しくは居住者に対して、事業の内容を十分に周知させるとともに、工事中並びに工事完成後においても付近に問題等が生じたときは、一切責任を持って解決し、貴市に御迷惑をおかけいたしません。

# 標識設置報告書

令和 年 月 日

（宛先）新座市長

住 所  
事業者 氏 名  
電話番号

|          |                         |            |  |
|----------|-------------------------|------------|--|
| 地名地番     | 新座市 丁目                  |            |  |
| 開発等面積    | m <sup>2</sup>          |            |  |
| 開発行為等の種類 | 開発行為 ・ 建築行為 ・ 中高層建築物の建築 |            |  |
| 標識設置年月日  | 令和 年 月 日                | 建築物<br>の名称 |  |
| 写真撮影年月日  | 令和 年 月 日                |            |  |
| 標識設置位置図  |                         |            |  |

## 注意

- 1 写真は、遠景と標識の文字が確実に読み取れる近景の2種類を、この様式の裏面に貼ってください。
- 2 標識設置位置図は、敷地形状と敷地に接する道路の状況及び標識を設置した位置を明確に記入してください。

## 近隣住民等説明報告書その1

令和    年    月    日

(宛先) 新座市長

住    所  
事業者 氏    名  
電話番号

|                  |                                     |  |                   |
|------------------|-------------------------------------|--|-------------------|
| 説    明    者      | 住    所<br>氏    名<br>(担 当 者)<br>電話番号 |  |                   |
| 工 事 設 計 者        | 住    所<br>氏    名<br>電話番号            |  |                   |
| 工 事 施 工 者        | 住    所<br>氏    名<br>電話番号            |  |                   |
| 事<br>業<br>概<br>要 | 建築物の名称                              |  |                   |
|                  | 地名地番                                | 新座市                      丁目  |                   |
|                  | 開発等面積                               | m <sup>2</sup>   | 地目    畑 山林 宅地 その他 |
|                  | 用途地域等                               | 地域 <input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 |                   |
| 備    考           |                                     |  |                   |

備考

- 1 説明に際し、住民の方へ配布した資料を添付してください。
- 2 この様式は、別記様式第3号の2とともに提出してください。

## 近隣住民等説明報告書その2

説明日 令和 年 月 日

説明者

| 番号 | 住民の住所・氏名 | 土地使用用途 | 区分 | 住民の意見 |
|----|----------|--------|----|-------|
| ①  |          |        |    |       |
| ②  |          |        |    |       |
| ③  |          |        |    |       |
|    |          |        |    |       |
|    |          |        |    |       |
|    |          |        |    |       |
|    |          |        |    |       |
|    |          |        |    |       |
|    |          |        |    |       |
|    |          |        |    |       |
|    |          |        |    |       |
|    |          |        |    |       |
|    |          |        |    |       |
|    |          |        |    |       |
|    |          |        |    |       |
|    |          |        |    |       |
|    |          |        |    |       |
|    |          |        |    |       |
|    |          |        |    |       |
| 備考 |          |        |    |       |

**注意**

- 1 区分欄には、A 建物を占有する者、B 建物を所有する者、C 土地を所有する者のうち、いずれか該当する記号を記入してください。
- 2 住宅地図等を用いて、説明を行った住民の方の番号を表示した案内図を添付してください（日影図に番号を表示した場合は添付不要）。



## 中間検査依頼書

令和 年 月 日

（宛先）新座市長

住 所  
事業者 氏 名  
電話番号

次の事業について、中間検査を依頼します。

|            |                             |
|------------|-----------------------------|
| 事業計画終了通知番号 | 令和 年 月 日 新都条収第 - 号          |
| 地 名 地 番    | 新座市 丁目                      |
| 工事着手年月日    | 令和 年 月 日                    |
| 工事設計者      | 住 所<br>氏 名<br>(担当者)<br>電話番号 |
| 工事施工者      | 住 所<br>氏 名<br>(担当者)<br>電話番号 |

- 備考 1 正本1部、副本4部を提出すること。  
2 位置図、土地利用計画図その他必要となる図面を添付すること。

この欄は記入しないでください。

|         |              |
|---------|--------------|
| 中間検査予定日 | 令和 年 月 日 時 分 |
|---------|--------------|

新都条収第 号  
令和 年 月 日

様

新座市長

## 工事検査済証

下記の事業は、令和 年 月 日に検査した結果、新座市開発行為等の基準及び手続に関する条例に適合しているので、検査済証を交付します。

### 記

- 1 事業計画終了通知番号  
令和 年 月 日 新都条収第 一 号
- 2 開発等区域又は工区に含まれる地域の名称  
新座市 丁目
- 3 終了通知を受けた者の住所及び氏名  
住所  
氏名

新都条収第 一 号  
令和 年 月 日

様

新座市長

## 開発行為等事前協議変更結果通知書

令和 年 月 日付けで新座市開発行為等の基準及び手続に関する条例第19条第2項の規定により届出のあった変更について、下記の条件を付してその結果を通知します。

記

| 地名地番              | 新座市 丁目 |
|-------------------|--------|
| 事前協議の変更に対して付された条件 |        |
| 1                 |        |
| 2                 |        |
| 3                 |        |

目次

第1章 総則（第1条—第6条）

第2章 開発行為等

第1節 整備基準（第7条—第15条）

第2節 中高層建築物の建築（第16条—第18条）

第3節 事前協議等（第19条—第24条）

第3章 雑則（第25条—第30条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、開発行為その他の周辺環境に影響を与えるおそれがある土地利用に関し、公共施設等の整備基準、事前協議等の手続等を定めることにより、良好な市街地の形成及び快適な生活環境の保全を図り、もって住みよいまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例における用語の意義は、次項に定めるもののほか、都市計画法（昭和43年法律第100号）及び建築基準法（昭和25年法律第201号）の例による。

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、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29条第1項に規定する開発行為の許可を受けて行わなければならない行為で、開発区域の面積が500平方メートル以上のものをいう。

(2) 建築行為 敷地面積（複数の建築物を建築する事業を行う場合にあつては、当該事業を行う区域の全体の面積）が500平方メートル以上の建築物の建築をいう。ただし、次に掲げるものを除く。

ア 開発行為の目的となるもの

イ 自己の居住の用に供する住宅（以下「専用住宅」という。）の建築

ウ 建築基準法第6条第1項第4号の建築物の建築

エ 建築基準法第85条に規定する仮設建築物の建築

オ 増築又は改築で、既存の建築物の延べ面積の3分の1以下について行うもの

カ 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）による土地区画整理事業が施行されている土地又は終了した土地の区域において行うもの

(3) 中高層建築物 高さ（増築又は改築を行う場合にあつては、当該増築又は改築を行う部分の高さ）が10メートル（商業地域にあつては15メートル、地区計画により高さの最高限度の定めがある地域にあつてはその定められた高さ）を超える建築物（建築基準法第85条に規定する仮設建築物を除く。）をいう。

(4) 予定建築物等 開発行為、建築行為又は中高層建築物の建築を行う区域（以下「事業区域」という。）内において予定される建築物又は特定工作物をいう。

(5) 事業者 開発行為、建築行為又は中高層建築物の建築を行う者をいう。

（適用除外）

第3条 国若しくは地方公共団体又はこれらに準じるものとして法令に定めがある者若しくは市長が認める者が行う開発行為、建築行為及び中高層建築物の建築については、この条例の規定は、適用しない。

（市の責務）

第4条 市は、住みよいまちづくりの推進に必要な施策を講じるとともに、その施策の策定に必要な調査及び研究に努めなければならない。

（事業者の責務）

第5条 事業者は、良好な市街地の形成及び快適な生活環境の保全のため、この条例に定める基準及び手続を遵守するとともに、自らの責任において必要な措置を講じなければならない。（紛争の防止等）

第6条 事業者は、事業の施行に当たっては、近隣住民その他の当該事業により影響を受ける者（以下「近隣住民等」という。）との間における紛争の防止について必要な措置を講じよう努めなければならない。

2 事業者及び近隣住民等は、当該事業の施行について紛争が生じたときは、相互の立場を尊

重し、自主的に解決するよう努めなければならない。

## 第2章 開発行為等

### 第1節 整備基準

#### (道路)

第7条 開発行為（主として専用住宅の建築の用に供する目的で行うものを除く。以下この条及び次条において同じ。）を行う者は、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第25条第2号ただし書に該当する場合を除き、6メートル（予定建築物等の用途が住宅以外で、敷地面積が1,000平方メートル以上である場合にあっては、9メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように整備しなければならない。ただし、延長が120メートル以下で通行上支障がない道路の幅員については、4.8メートル以上とする。

2 前項に規定するもののほか、開発行為を行う者は、次に掲げる基準その他市長が別に定めるところにより事業区域内の道路を整備しなければならない。

(1) 袋路状でないこと。ただし、当該道路並びに主として当該道路に面して出入口を配置する建築物、公共施設及び公益的施設の敷地の面積の合計が5,000平方メートル未満の場合で、当該道路が次のいずれかに該当し、かつ、避難上及び車両の通行上市長が特に支障がないと認めるときは、この限りでない。

ア 延長（既存の幅員6メートル未満の袋路状道路に接続する場合にあっては、当該袋路状道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。イにおいて同じ。）が35メートル以下の道路

イ 延長が35メートルを超える道路で、終端及び区間35メートル以内ごとに転回広場が設けられているもの

ウ 幅員が6メートル以上の道路で、延長が120メートル以下のもの又は終端に転回広場が設けられているもの

エ 当該開発行為の完了後において、延長又は他の道路との接続により袋路状でなくなることが明らかな道路

(2) 歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路の曲がり角のすみ切りの長さは、3メートル（当該道路のいずれもが幅員6メートルを超える場合にあっては、4メートル）以上であること。ただし、交差し、若しくは接続する箇所又は曲がり角の形態等により、これによることが適当でない場合については、市長が別に定めるところによる。

3 建築行為を行う者は、建築行為の実施に当たり、前2項に規定する基準により必要な措置を講じるよう努めなければならない。

#### (公園等)

第8条 事業区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為を行う者は、事業区域に、面積の合計が事業区域の面積の3パーセント以上の公園、緑地又は広場（主として住宅の建築を目的とする場合にあっては、公園に限る。）を設けなければならない。ただし、当該事業区域の周辺の規則で定める区域に規則で定める相当規模の公園等が存する場合その他事業区域の周辺の状況及び予定建築物等の用途等を勘案して、市長が特に必要がないと認める場合は、この限りでない。

2 建築行為を行う者は、建築行為の実施に当たり、前項に規定する基準により必要な措置を講じるよう努めなければならない。

#### (下水道)

第9条 開発行為又は建築行為（以下「開発行為等」という。）を行う者は、事業区域内の下水道施設について、事業区域の規模、地形、降雨量、予定建築物等の用途等から想定される雨水及び汚水を有効に排出できる能力を持つ構造により整備しなければならない。

2 開発行為等を行う者は、事業区域内の雨水及び汚水を有効かつ適切に排出するために必要な場合においては、事業区域外においても、下水道施設の整備その他の必要な措置を講じるものとする。

#### (雨水流出対策)

第10条 開発行為等を行う者は、事業区域内の雨水を地中に浸透させ、又は一時的に貯留させる施設を適切に設置することにより、雨水の流出を抑制する措置を講じるものとする。ただし、当該事業区域の土地の状況等により、市長が特に必要がないと認める場合は、この限りでない。

2 前項本文の場合において、流出を抑制すべき雨水の容量の標準は、事業区域の面積が1ヘクタール未満の場合にあっては1ヘクタールにつき600立方メートル、1ヘクタール以上の場合にあっては1ヘクタールにつき950立方メートルとする。

(上水道)

第11条 開発行為等を行う者は、市長が別に定める基準に従い、事業区域の規模、地形、予定建築物等の用途等に応じて、給水の安定供給に支障を来さないような構造及び能力で適切に上水道施設を整備しなければならない。

2 開発行為等を行う者は、給水の安定供給のため必要な場合においては、事業区域外においても、配水管の強化その他の必要な措置を講じるものとする。

(一般廃棄物集積施設)

第12条 開発行為等を行う者は、収集運搬車両により一般廃棄物を容易に収集できる位置及び構造により、住宅の予定戸数1戸につき0.2平方メートル以上の一般廃棄物の集積施設を設置しなければならない。ただし、当該事業区域に居住する者の利用に供する一般廃棄物の集積施設が当該事業区域外に設置されている場合で、市長が特に必要がないと認めるときは、この限りでない。

(駐車場)

第13条 開発行為等を行う者は、次の各号に掲げる予定建築物等の区分に応じ、当該各号に定める基準により自動車駐車場を整備するよう努めなければならない。

(1) 共同住宅 予定戸数1戸につき1台以上の台数分の自動車駐車場を事業区域内又は事業区域に近接する区域に整備すること。ただし、予定戸数2戸につき1台以上の台数分については、事業区域内に確保すること。

(2) 戸建住宅 1戸につき1台以上の台数分の自動車駐車場を当該住宅の敷地内に整備すること。

(3) 前2号以外のもの 開発行為等の規模及び予定建築物等の用途に応じ、必要な台数分の自動車駐車場を事業区域内又は事業区域に近接する区域に整備すること。

2 開発行為等を行う者は、開発行為等の規模及び予定建築物等の用途に応じ、必要な台数分の自転車等の駐車場を事業区域内に整備するよう努めなければならない。

(その他の施設)

第14条 開発行為等を行う者は、第7条から前条までに定めるもののほか、公共施設及び公益的施設について、規則で定めるところにより必要な整備を行わなければならない。

(最低敷地面積)

第15条 開発行為において住宅を建築しようとする者は、別に条例で定めるもののほか、1区画当たりの敷地面積を100平方メートル以上としなければならない。ただし、第19条第1項の規定による協議に伴う道路その他の公共施設の規模の拡大等により住宅の敷地を縮小する場合その他の開発行為の規模、事業区域内の建築物又は公共施設の配置の状況等によりやむを得ない場合で、市長が特に認めるときは、この限りでない。

2 建築行為において住宅を建築しようとする者は、前項に規定する基準により1区画当たりの敷地面積を確保するよう努めなければならない。

## 第2節 中高層建築物の建築

(法制度の活用)

第16条 市民は、居住する地域における良好な生活環境を保全するため、高度地区の指定、地区計画の推進その他住みよいまちづくりに有効な法令上の制度の活用について、市長に対し必要な措置を講じるよう求めることができる。

2 市長は、中高層建築物の建築の適正化について、前項に規定する法令上の制度を活用するものとする。

(電波障害対策)

第17条 中高層建築物の建築を行う者は、当該中高層建築物又はその建築工事により周辺住民の放送電波の受信に障害が生じることが予測されるとき、又は現に生じたときは、周辺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講じなければならない。

(周辺環境の保全)

第18条 前条に規定するもののほか、中高層建築物の建築を行う者は、工事に伴う騒音及び振動の発生、粉じんの飛散等を軽減し、並びに当該中高層建築物の周辺における日照その他の生活環境の阻害を防止するために必要な措置を講じるよう努めなければならない。

### 第3節 事前協議等

#### (事前協議)

第19条 事業者は、規則で定めるところにより、前2節(第16条を除く。)に規定する事項及び規則で定める事項について、市長に届け出て、協議しなければならない。

2 事業者は、前項の規定による協議中に同項の規定による届出の内容に変更が生じたときは、規則で定めるところにより、遅滞なくその旨を市長に届け出なければならない。

3 新座市ラブホテルの建築規制に関する条例(昭和61年新座市条例第1号)の適用を受ける事業者は、同条例第5条の規定による市長の同意を受けた後に、第1項の規定による届出をしなければならない。

#### (標識の設置)

第20条 事業者は、前条第1項の規定による届出の前に、規則で定めるところにより、事業区域内の公衆の見やすい場所に標識を設置しなければならない。ただし、標識の設置を省略することに相当な理由があると市長が認めるときは、この限りでない。

#### (近隣住民等に対する説明)

第21条 事業者は、第19条第1項の規定による届出の前に、規則で定めるところにより、近隣住民等に対する説明を行わなければならない。ただし、当該説明が同項の規定による届出後に継続して、若しくは遅滞なく行われるとき、又は当該説明を省略することに相当な理由があると市長が認めるときは、この限りでない。

2 前項の説明は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める近隣住民等に対し、予定建築物等の用途及び規模その他の規則で定める事項について、個別の説明、説明会等の方法により行わなければならない。

(1) 中高層建築物の建築 予定建築物等の敷地境界線からその高さに等しい水平距離(当該事業区域の面積が1ヘクタール以上の場合にあっては、予定建築物等の壁面からその高さの2倍に等しい水平距離)の範囲内において土地若しくは建物を所有し、又は建物を占有する者

(2) 中高層建築物の建築を目的としない開発行為及び中高層建築物の建築以外の建築行為 当該事業区域に隣接する敷地において土地若しくは建物を所有し、又は建物を占有する者

3 前2項の規定は、第19条第2項の規定による届出をしようとする事業者について準用する。この場合において、第1項中「第19条第1項」とあるのは、「第19条第2項」と読み替えるものとする。

#### (事前協議の終了)

第22条 市長は、第19条第1項の規定による協議が終了したときは、速やかにその旨を事業者に通知するものとする。

2 事業者は、前項の規定による通知を受けた後でなければ、都市計画法第29条第1項に規定する許可、建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認その他これらに類する法令に基づく許可等の申請を行ってはならない。

#### (事業の承継の届出)

第23条 第19条第1項の規定による届出が行われた開発行為等又は中高層建築物の建築に係る事業を承継した事業者は、承継後、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

#### (工事の着手、完了又は取りやめの届出)

第24条 事業者は、開発行為等又は中高層建築物の建築の工事に着手するときは、あらかじめその旨を市長に届け出なければならない。

2 事業者は、開発行為等又は中高層建築物の建築の工事が完了したときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

3 事業者は、第22条第1項の規定による通知を受けた後に、開発行為等又は中高層建築物の建築の工事を取りやめるときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

### 第3章 雑則

#### (指導及び助言)

第25条 市長は、この条例の目的を達成するため必要があると認めるときは、事業者に対し、必要な指導又は助言をすることができる。

#### (勧告)

第26条 市長は、事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該事業者に対し、期限を定めて必要な措置を講じるよう勧告することができる。

(1) 第17条の規定による措置を行わないとき。

(2) 第19条第1項若しくは第2項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をしたとき。

(3) 第20条の規定による標識の設置をしないとき。

(4) 第21条の規定による近隣住民等に対する説明を実施しないとき。

(指導又は勧告に対する意見)

第27条 事業者は、第25条の規定による指導又は前条の規定による勧告について意見があるときは、市長に対して意見書を提出することができる。

2 前項の規定による意見書の提出は、第25条の規定による指導又は前条の規定による勧告の日の翌日から起算して2週間以内に行わなければならない。

(命令)

第28条 市長は、事業者が第26条の規定による勧告に従わないときは、当該事業者に対し、期限を定めて必要な措置を命じることができる。

(公表)

第29条 市長は、事業者が前条の規定による命令に従わない場合において特に必要があると認めるときは、当該事業者に対し、意見を述べる等の機会を与えた上で、当該事業者の名称、違反の事実その他の規則で定める事項を公表することができる。

(委任)

第30条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成15年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行前に新座市開発行為等指導要綱(昭和62年新座市告示第151号)第4条第1項の規定による協議(以下「告示による協議」という。)が完了している開発行為等及び中高層建築物の建築については、この条例の規定は適用しない。

3 この条例の施行の際、現に行われている告示による協議については、第19条第1項の規定による協議とみなす。

4 この条例の施行の際、現に告示による協議を行っている事業者は、この条例の施行の日から30日以内に第20条の規定による標識の設置及び第21条の規定による近隣住民等に対する説明を行わなければならない。

(検討)

5 この条例に違反した事業者に対する罰則については、この条例の施行後1年を目途として、この条例の施行の状況を勘案して検討が加えられ、その結果に基づいて必要な措置が講じられるべきものとする。

附 則(令和3年条例第23号)

1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。

2 改正後の新座市開発行為等の基準及び手続に関する条例(以下この項において「新条例」という。)の規定は、この条例の施行の日以後の新条例第19条第1項の規定による届出に係る開発行為等について適用し、同日前の改正前の新座市開発行為等の基準及び手続に関する条例第19条第1項の規定による届出に係る開発行為等については、なお従前の例による。



(趣旨)

第1条 この規則は、新座市開発行為等の基準及び手続に関する条例（平成14年新座市条例第30号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(公園等)

第2条 条例第8条第1項ただし書の規則で定める区域は、開発行為を行う区域の境界線からの水平距離が250メートル以内の区域とする。

2 条例第8条第1項ただし書の規則で定める相当規模の公園等は、都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第1項に規定する都市公園又は国若しくは地方公共団体が所有する児童遊園若しくは緑地で、その面積が1,000平方メートル以上のものとする。

(その他の施設)

第3条 事業者は、次の各号に掲げる公共施設及び公益的施設の区分に応じ、当該各号に定める基準により整備を行うよう努めなければならない。

(1) 消防活動のための空地、水利施設等 朝霞地区一部事務組合埼玉県南西部消防本部消防長が定める整備基準

(2) 道路反射鏡及び道路照明灯 別に定める整備基準

(協議事項)

第4条 条例第19条第1項の規則で定める事項は、次のとおりとする。

(1) 緑化に関する事項

(2) 切土又は盛土に係る安全対策

(3) 工事に伴う公害の防止対策

(4) 工事車両の通行に係る交通安全対策

(5) 文化財の保護に関する事項

(6) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

(事前協議の届出)

第5条 条例第19条第1項の規定による届出は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項に規定する許可、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認その他これらに類する法令に基づく許可等の申請を行う前に、新座市開発行為等事前協議申出書により行わなければならない。

2 条例第19条第2項の規定による変更の届出は、新座市開発行為等事前協議変更届により行わなければならない。

3 前2項に規定する書類には、別に定める書類を添付しなければならない。

(標識)

第6条 条例第20条の標識は、条例第19条第1項の規定による届出の日の10日前までに設置しなければならない。

2 条例第20条の標識を設置する期間は、その設置の日から当該標識に記載された事業に係る工事の着手の日までの間とする。

3 条例第20条の標識には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

(1) 開発行為、建築行為又は中高層建築物の建築を行う区域（以下「事業区域」という。）の所在地

(2) 事業区域の面積

(3) 予定建築物等の用途、高さ、階数、建築面積及び延べ面積（戸建住宅にあっては、用途に限る。）

(4) 事業者の氏名及び住所（法人にあっては、名称、代表者の氏名及び主たる事務所又は事業所の所在地）並びに連絡先

(5) 標識の設置年月日

(近隣住民等に対する説明)

第7条 条例第21条第1項の近隣住民等に対する説明を説明会により行うときは、その開催の日の7日前までに、その日時及び場所を事業区域内の公衆の見やすい場所における掲示等の方法により同条第2項に規定する近隣住民等に周知しなければならない。

2 条例第21条第2項の規則で定める事項は、次のとおりとする。

(1) 予定建築物等の用途、規模及び構造

(2) 予定建築物等の建築に係る工法及び工事期間

- (3) 切土又は盛土に係る安全対策
  - (4) 予定建築物等による日影の影響（中高層建築物の建築に限る。）
  - (5) 電波障害対策（中高層建築物の建築に限る。）
  - (6) 工事に伴う公害の防止対策
  - (7) 工事車両の通行に係る交通安全対策
  - (8) 前各号に掲げるもののほか、必要と認められる事項
- 3 条例第21条第1項の近隣住民等に対する説明は、必要に応じて前項各号に規定する事項に関する図書等を用いて行うよう努めなければならない。  
（事前協議の終了の通知）
- 第8条 条例第22条第1項の規定による通知は、新座市開発行為等事前協議終了通知書により行うものとする。  
（事業の承継の届出）
- 第9条 条例第23条の規定による届出は、新座市開発行為等事業承継届により行わなければならない。  
（工事の着手、完了又は取りやめの届出）
- 第10条 条例第24条第1項の規定による届出は、新座市開発行為等工事着手届により行わなければならない。
- 2 条例第24条第2項の規定による届出は、新座市開発行為等工事完了届により行わなければならない。
- 3 条例第24条第3項の規定による届出は、新座市開発行為等工事取りやめ届により行わなければならない。  
（勧告等）
- 第11条 条例第26条の規定による勧告は、新座市開発行為等是正勧告書により行うものとする。
- 2 条例第26条の規定による勧告を受けた者は、当該勧告を受けて講じた措置について、新座市開発行為等是正報告書により市長に報告しなければならない。  
（指導又は勧告に対する意見）
- 第12条 条例第27条第1項の規定による意見書の提出は、新座市開発行為等に係る指導又は勧告に対する意見書により行わなければならない。  
（命令）
- 第13条 条例第28条の規定による命令は、新座市開発行為等是正命令書により行うものとする。  
（公表）
- 第14条 条例第29条の規則で定める事項は、次のとおりとする。
- (1) 事業者の氏名及び住所（法人にあつては、名称、代表者の氏名及び主たる事務所又は事業所の所在地）
  - (2) 条例第28条の規定による命令の内容
  - (3) 違反の事実
- 2 条例第29条の規定による公表は、市役所前掲示場への掲示、広報への掲載等の方法により行う。  
（委任）
- 第15条 この規則に定めるもののほか、様式の作成その他の開発行為等の基準及び手続に関し必要な事項は、まちづくり未来部長が別に定める。
- 附 則  
この規則は、平成15年4月1日から施行する。
- 附 則（平成21年規則第16号）抄  
（施行期日）
- 1 この規則は、平成21年4月1日から施行する。

新座市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例

(平成14年新座市条例第31号)

(目的)

第1条 この条例は、中高層建築物の建築に係る紛争の解決のためのあっせん及び調停に関し必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係を保持するとともに、安全で快適な生活環境の保全に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、次項に定めるもののほか、建築基準法（昭和25年法律第201号）の例による。

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 中高層建築物 高さ（増築又は改築を行う場合にあつては、当該増築又は改築を行う部分の高さ）が10メートル（商業地域にあつては15メートル、地区計画により高さの最高限度の定めがある地域にあつてはその定められた高さ）を超える建築物（建築基準法第85条に規定する仮設建築物を除く。）をいう。

(2) 近隣住民等 建築が予定される中高層建築物の敷地境界線からその高さに等しい水平距離（当該中高層建築物の敷地面積が1ヘクタール以上の場合にあつては、当該中高層建築物の壁面からその高さの2倍に等しい水平距離）の範囲内において土地若しくは建物を所有し、又は建物を占有する者をいう。

(適用範囲)

第3条 この条例は、中高層建築物の建築に伴って生じる日照及び通風の阻害、工事中の騒音及び振動等に関する近隣住民等と中高層建築物の建築を行う者（以下「当事者」という。）との間の紛争（以下「紛争」という。）について適用する。

(市長の責務)

第4条 市長は、この条例の規定により紛争の調整を行うときは、迅速かつ適正に紛争が解決されるよう努めなければならない。

(当事者の責務)

第5条 当事者は、この条例の規定により行われる紛争の調整に当たっては、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって紛争を解決するよう努めなければならない。

(調整の申出)

第6条 当事者は、紛争が生じた場合において、新座市開発行為等の基準及び手続に関する条例（平成14年新座市条例第30号）第6条第2項に規定する自主的な解決の努力を尽くしてもなおその解決に至らないときは、当該紛争の調整を市長に申し出ることができる。

2 前項の規定による申出（以下「調整の申出」という。）は、当該紛争に係る中高層建築物の建築工事の着手前に行わなければならない。ただし、工事の施工に起因する紛争については当該工事の完了時まで、放送電波の受信障害に係る紛争については当該工事の完了後1年を経過する日まで、調整の申出を行うことができる。

(あっせん)

第7条 市長は、当事者の双方から調整の申出があつたときは、あっせんを行う。

2 市長は、前項の規定にかかわらず、当事者の一方から調整の申出があつた場合において、中高層建築物の建築又は紛争の継続により著しい損害を受けることについて疎明があつたときは、あっせんを行うことができる。

3 市長は、あっせんのため必要があると認めるときは、当事者に出頭を求め、意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(あっせんの打ち切り)

第8条 市長は、あっせんに係る紛争について、当事者間に合意が成立する見込みがないと認めるときは、あっせんを打ち切ることができる。

(調停への移行)

第9条 市長は、前条の規定によりあっせんを打ち切った場合において、必要があると認めるときは、当事者に対し、調停に移行するよう勧告することができる。

(調停)

第10条 市長は、前条の規定による勧告をした場合において、当事者の双方がその勧告を受諾したときは、調停を行う。

2 市長は、前項の規定にかかわらず、当事者の一方が前条の規定による勧告を受諾した場合において、中高層建築物の建築又は紛争の継続により著しい損害を受けることについて疎明があつたときは、調停を行うことができる。

3 市長は、調停のため必要があると認めるときは、当事者に出頭を求め、意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

4 市長は、調停を行うに当たって必要があると認めるときは、調停案を作成し、当事者に対

し、期間を定めてその受諾を勧告することができる。

- 5 市長は、調停を行うに当たっては、新座市建築紛争調停委員会に諮問し、その意見を聴かなければならない。

(調停の打ち切り)

第11条 市長は、調停に係る紛争について、当事者間に合意が成立する見込みがないと認めるときは、調停を打ち切ることができる。

- 2 前条第4項の規定による勧告が行われた場合において、定められた期間内に当事者の双方から受諾する旨の申出がないときは、当該紛争について合意が成立しなかったものとみなして調停を打ち切るものとする。

- 3 前2項の規定により調停が打ち切られたときは、当事者は、当該紛争について、再度調整の申出を行うことはできない。

(建築紛争調停委員会の設置)

第12条 第10条第5項の規定による市長の諮問に応じ、紛争の調停について審議し、意見を述べるため、新座市建築紛争調停委員会(以下「委員会」という。)を置く。

(組織)

第13条 委員会は、委員5人以内をもって組織する。

- 2 委員は、法律、建築、環境等の分野について識見を有する者のうちから市長が委嘱する。

(任期)

第14条 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長)

第15条 委員会に会長1人を置き、委員の互選により定める。

- 2 会長は、委員会を代表し、会務を総理する。

- 3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指定する委員が、その職務を代理する。

(会議)

第16条 委員会は、会長が招集し、その議長となる。

- 2 委員会は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

- 3 会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。(意見聴取等)

第17条 委員会は、審議のため必要があると認めるときは、当事者に出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第18条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、また、同様とする。

(庶務)

第19条 委員会の庶務は、まちづくり未来部において処理する。

(工事着手の延期等の要請)

第20条 市長は、あっせん又は調停のため必要があると認めるときは、中高層建築物の建築を行う者に対し、期間を定めて工事の着手の延期又は工事の停止を要請することができる。

(手続の非公開)

第21条 あっせん及び調停の手続は、公開しない。

(委任)

第22条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成15年4月1日から施行する。

附 則(平成20年条例第35号)抄

(施行期日)

- 1 この条例は、平成21年4月1日から施行する。

新座市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例施行規則

(平成15年新座市規則第2号)

(趣旨)

第1条 この規則は、新座市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例（平成14年新座市条例第31号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(紛争調整の申出)

第2条 条例第6条の規定による紛争（条例第3条に規定する紛争をいう。以下同じ。）の調整の申出は、紛争調整申出書により行わなければならない。

(代表者の選定)

第3条 条例第6条の規定により紛争の調整を申し出るものは、紛争の調整の手続における当事者（以下「当事者」という。）となる代表者を選定するときは、代表者選定届を市長に提出しなければならない。

2 市長は、紛争の調整のため必要があるときは、条例第6条の規定により紛争の調整を申し出たものに対し、前項の代表者を選定するよう求めることができる。

(あっせんの開始)

第4条 条例第7条第1項又は第2項の規定によりあっせんを行うときは、あっせん開始通知書により当事者に通知するものとする。

(あっせんの打ち切り)

第5条 条例第8条の規定によりあっせんに打ち切るときは、あっせん打切通知書により当事者に通知するものとする。

(調停への移行勧告等)

第6条 条例第9条の規定による勧告は、調停移行勧告書により行うものとする。

2 条例第9条の規定による勧告を受けた当事者は、調停に移行することを受諾するか否かについて、調停移行勧告に対する回答書により市長に回答しなければならない。

(調停の開始)

第7条 条例第10条第1項又は第2項の規定により調停を行うときは、調停開始通知書により当事者に通知するものとする。

(調停案の受諾勧告等)

第8条 条例第10条第4項の規定による勧告は、調停案受諾勧告書により行うものとする。

2 条例第10条第4項の規定による勧告を受けた当事者は、調停案を受諾するか否かについて、調停案受諾勧告に対する回答書により市長に回答しなければならない。

(調停の打ち切り)

第9条 条例第11条第1項又は第2項の規定により調停を打ち切るときは、調停打切通知書により当事者に通知するものとする。

(工事着手の延期等の要請)

第10条 条例第20条の規定による工事の着手の延期又は工事の停止の要請は、工事着手延期・工事停止要請書により行うものとする。

(委任)

第11条 この規則に定めるもののほか、様式の作成その他の紛争の調整に関し必要な事項は、まちづくり未来部長が別に定める。

附 則

この規則は、平成15年4月1日から施行する。

附 則（平成21年規則第16号）抄

(施行期日)

1 この規則は、平成21年4月1日から施行する。

新座市開発行為等の基準及び手続に関する条例の概要一覧

| 項目   | 基準手続条例  | 備考 |
|------|---|----|
| 対象   | <p><b>開発行為</b>…事業区域の面積が500㎡以上の開発許可を受けなければならないもの</p> <p><b>建築行為</b>…敷地又は事業区域の面積が500㎡以上の建築物の建築<br/> <small>《除外：開発行為に伴うもの、自己の住居、木造2階建て以下・木造以外1階建て等、仮設建築物等、3分の1以下の小規模増改築、土地区画整理地内におけるもの》</small></p> <p><b>中高層建築物の建築</b>…高さが10m（商業地域は15m、地区計画により高さ制限をしている場合はその高さ）を超える建築物</p>                    |    |
| 適用除外 | 国、地方公共団体等が行うもの  |    |
| 責務   | <p>(1) 市の責務<br/>         住みよいまちづくりの推進に必要な施策を講じるとともに、施策の策定に必要な調査及び研究に努めなければならない。</p> <p>(2) 事業者の責務<br/>         条例に定める基準及び手続を遵守するとともに、自らの責任において必要な措置を講じなければならない。</p> <p>(3) 紛争の予防<br/>         ア 事業者は、近隣住民及び利害関係者との紛争予防に努めなければならない。<br/>         イ 関係当事者は、相互の立場を尊重し、紛争の自主的解決に努めなければならない。</p> |    |
| 整備基準 | 建築行為に係る道路、公園等、住宅の最低敷地面積については、努力義務とする。   |    |
| 道路   | <p>区域内道路の幅員</p> <p>◎原則 6m以上（住宅以外で、敷地面積が1,000㎡以上の場合は、9m以上）</p> <p>※政令25②ただし書の場合（幅員4m以上の既存道路に接しているため、区域内に道路を新設しない場合は、適用除外）</p> <p>◎例外 小区間（延長120m以下）で通行上支障がない場合 4.8m以上</p> <p>区域外道路の幅員</p> <p>条例上に明文規定はなく、都市計画関係法令が適用される。</p>  |    |

| 項目             | 基準手続条例   | 備考  |           |       |       |  |    |           |                        |                             |        |           |                       |           |                |                |    |           |    |           |         |        |            |           |    |           |         |        |      |  |
|----------------|--|---|-----------|-------|-------|--|----|-----------|------------------------|-----------------------------|--------|-----------|-----------------------|-----------|----------------|----------------|----|-----------|----|-----------|---------|--------|------------|-----------|----|-----------|---------|--------|------|--|
| 道路             | <p>袋路状道路の整備基準</p> <p>◎原則 袋路状でないこと</p> <p>◎例外（この表の「延長」は、既存の幅員6m未満の袋路状道路に接続する場合にあっては、当該袋路状道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。）</p> <table border="1" data-bbox="405 412 919 909"> <thead> <tr> <th>延長 (m)</th> <th colspan="2">袋路許可要件</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>～35以下</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">35超～120以下</td> <td>転回広場設置<br/>(終端・35m以内ごと)</td> <td rowspan="2">袋路状道路に接する敷地の総面積<br/>5,000㎡未満</td> </tr> <tr> <td>幅員6m以上</td> </tr> <tr> <td>120超～</td> <td>幅員6m以上・<br/>転回広場設置(終端)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>—</td> <td>近い将来に袋路でなくなること</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | 延長 (m)  | 袋路許可要件    |       | ～35以下 |  |    | 35超～120以下 | 転回広場設置<br>(終端・35m以内ごと) | 袋路状道路に接する敷地の総面積<br>5,000㎡未満 | 幅員6m以上 | 120超～     | 幅員6m以上・<br>転回広場設置(終端) |           | —              | 近い将来に袋路でなくなること |    |           |    |           |         |        |            |           |    |           |         |        |      |  |
|                | 延長 (m)   | 袋路許可要件  |           |       |       |  |    |           |                        |                             |        |           |                       |           |                |                |    |           |    |           |         |        |            |           |    |           |         |        |      |  |
| ～35以下          |  |   |           |       |       |  |    |           |                        |                             |        |           |                       |           |                |                |    |           |    |           |         |        |            |           |    |           |         |        |      |  |
| 35超～120以下      | 転回広場設置<br>(終端・35m以内ごと)   | 袋路状道路に接する敷地の総面積<br>5,000㎡未満   |           |       |       |  |    |           |                        |                             |        |           |                       |           |                |                |    |           |    |           |         |        |            |           |    |           |         |        |      |  |
|                | 幅員6m以上   |   |           |       |       |  |    |           |                        |                             |        |           |                       |           |                |                |    |           |    |           |         |        |            |           |    |           |         |        |      |  |
| 120超～          | 幅員6m以上・<br>転回広場設置(終端)  |   |           |       |       |  |    |           |                        |                             |        |           |                       |           |                |                |    |           |    |           |         |        |            |           |    |           |         |        |      |  |
| —              | 近い将来に袋路でなくなること   |   |           |       |       |  |    |           |                        |                             |        |           |                       |           |                |                |    |           |    |           |         |        |            |           |    |           |         |        |      |  |
| 公園等            | <p>すみ切りの整備基準</p> <p>◎原則 3m（交差する道路がいずれも幅員6mを超える場合は、4m）</p> <p>◎例外 交差部分の形態が特殊な場合等については、市長が別に定める。</p> <p>事業区域の面積が0.3ha以上5ha未満の開発行為に適用。建築行為については努力義務とする。</p> <p>◎原則<br/>ア 住宅以外 3%以上の公園、緑地又は広場<br/>イ 住宅 3%以上の公園に限定</p> <p>◎例外<br/>開発区域の周辺の<u>規則で定める区域に規則で定める相当規模の公園等</u>が存する場合</p> <p>※みどりのまちづくり条例の定めるところにより、事業区域の5%以上の緑化。</p>  | <p>すみ切りの整備基準<br/>別掲のとおり</p> <table border="1" data-bbox="948 1191 1437 1592"> <thead> <tr> <th rowspan="2">開発面積</th> <th rowspan="2">建物の用途</th> <th colspan="2">基準</th> </tr> <tr> <th>区分</th> <th>面積割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">0.3ha未満</td> <td rowspan="2">すべての用途</td> <td>緑化</td> <td>開発面積の5%以上</td> </tr> <tr> <td>公園</td> <td>開発面積の3%以上</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">0.3ha以上1.0ha未満</td> <td rowspan="2">戸建て、共同住宅</td> <td>緑化</td> <td>開発面積の5%以上</td> </tr> <tr> <td>公園</td> <td>開発面積の3%以上</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">1.0ha以上</td> <td rowspan="2">すべての用途</td> <td>倉庫、事務所、店舗等</td> <td>開発面積の5%以上</td> </tr> <tr> <td>公園</td> <td>開発面積の3%以上</td> </tr> <tr> <td>1.0ha以上</td> <td>すべての用途</td> <td colspan="2">別途協議</td> </tr> </tbody> </table> | 開発面積      | 建物の用途 | 基準    |  | 区分 | 面積割合      | 0.3ha未満                | すべての用途                      | 緑化     | 開発面積の5%以上 | 公園                    | 開発面積の3%以上 | 0.3ha以上1.0ha未満 | 戸建て、共同住宅       | 緑化 | 開発面積の5%以上 | 公園 | 開発面積の3%以上 | 1.0ha以上 | すべての用途 | 倉庫、事務所、店舗等 | 開発面積の5%以上 | 公園 | 開発面積の3%以上 | 1.0ha以上 | すべての用途 | 別途協議 |  |
| 開発面積           | 建物の用途  | 基準  |           |       |       |  |    |           |                        |                             |        |           |                       |           |                |                |    |           |    |           |         |        |            |           |    |           |         |        |      |  |
|                |  | 区分  | 面積割合      |       |       |  |    |           |                        |                             |        |           |                       |           |                |                |    |           |    |           |         |        |            |           |    |           |         |        |      |  |
| 0.3ha未満        | すべての用途   | 緑化  | 開発面積の5%以上 |       |       |  |    |           |                        |                             |        |           |                       |           |                |                |    |           |    |           |         |        |            |           |    |           |         |        |      |  |
|                |  | 公園  | 開発面積の3%以上 |       |       |  |    |           |                        |                             |        |           |                       |           |                |                |    |           |    |           |         |        |            |           |    |           |         |        |      |  |
| 0.3ha以上1.0ha未満 | 戸建て、共同住宅   | 緑化  | 開発面積の5%以上 |       |       |  |    |           |                        |                             |        |           |                       |           |                |                |    |           |    |           |         |        |            |           |    |           |         |        |      |  |
|                |  | 公園  | 開発面積の3%以上 |       |       |  |    |           |                        |                             |        |           |                       |           |                |                |    |           |    |           |         |        |            |           |    |           |         |        |      |  |
| 1.0ha以上        | すべての用途   | 倉庫、事務所、店舗等  | 開発面積の5%以上 |       |       |  |    |           |                        |                             |        |           |                       |           |                |                |    |           |    |           |         |        |            |           |    |           |         |        |      |  |
|                |  | 公園  | 開発面積の3%以上 |       |       |  |    |           |                        |                             |        |           |                       |           |                |                |    |           |    |           |         |        |            |           |    |           |         |        |      |  |
| 1.0ha以上        | すべての用途   | 別途協議  |           |       |       |  |    |           |                        |                             |        |           |                       |           |                |                |    |           |    |           |         |        |            |           |    |           |         |        |      |  |

| 項目             | 基準手続条例  | 備考   |                |                           |           |       |     |            |                |     |            |                |     |            |       |       |            |
|----------------|---|--|----------------|---------------------------|-----------|-------|-----|------------|----------------|-----|------------|----------------|-----|------------|-------|-------|------------|
| 下水道            | <p>ア 事業区域の規模、地形、降雨量及び予定建築物等の用途等から想定される雨水及び汚水を有効に排出できる能力を持つ構造により整備しなければならない。</p> <p>イ 開発区域内の雨水及び汚水を有効かつ適切に排出するために必要な場合においては、事業区域外においても、下水道施設の整備その他の必要な措置を講じるものとする。</p> <p>※ 指導要綱が掲げる管径、勾配については、下水道条例等の定めるところによる。</p> | <p>左の整備基準に加え、排水管の内径及び勾配は次のとおりとする。</p> <table border="1" data-bbox="949 226 1426 539"> <thead> <tr> <th data-bbox="949 226 1114 309">排水人口<br/>(単位：人)</th> <th data-bbox="1114 226 1273 309">配水管の内径<br/>(単位：<br/>ミリメートル)</th> <th data-bbox="1273 226 1426 309">こう<br/>勾 配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="949 309 1114 365">150未満</td> <td data-bbox="1114 309 1273 365">100</td> <td data-bbox="1273 309 1426 365">100分の2.0以上</td> </tr> <tr> <td data-bbox="949 365 1114 421">150以上<br/>300未満</td> <td data-bbox="1114 365 1273 421">125</td> <td data-bbox="1273 365 1426 421">100分の1.7以上</td> </tr> <tr> <td data-bbox="949 421 1114 477">300以上<br/>500未満</td> <td data-bbox="1114 421 1273 477">150</td> <td data-bbox="1273 421 1426 477">100分の1.5以上</td> </tr> <tr> <td data-bbox="949 477 1114 539">500以上</td> <td data-bbox="1114 477 1273 539">200以上</td> <td data-bbox="1273 477 1426 539">100分の1.2以上</td> </tr> </tbody> </table> | 排水人口<br>(単位：人) | 配水管の内径<br>(単位：<br>ミリメートル) | こう<br>勾 配 | 150未満 | 100 | 100分の2.0以上 | 150以上<br>300未満 | 125 | 100分の1.7以上 | 300以上<br>500未満 | 150 | 100分の1.5以上 | 500以上 | 200以上 | 100分の1.2以上 |
| 排水人口<br>(単位：人) | 配水管の内径<br>(単位：<br>ミリメートル)   | こう<br>勾 配  |                |                           |           |       |     |            |                |     |            |                |     |            |       |       |            |
| 150未満          | 100   | 100分の2.0以上   |                |                           |           |       |     |            |                |     |            |                |     |            |       |       |            |
| 150以上<br>300未満 | 125   | 100分の1.7以上   |                |                           |           |       |     |            |                |     |            |                |     |            |       |       |            |
| 300以上<br>500未満 | 150   | 100分の1.5以上   |                |                           |           |       |     |            |                |     |            |                |     |            |       |       |            |
| 500以上          | 200以上   | 100分の1.2以上   |                |                           |           |       |     |            |                |     |            |                |     |            |       |       |            |
| 雨水流出対策         | <p>雨水の浸透施設又は貯留施設を設けるものとする。</p> <p>◎流出を抑制すべき雨水の容量</p> <p>ア 1ha未満の事業区域 600m<sup>3</sup>/ha</p> <p>イ 1ha以上の事業区域 950m<sup>3</sup>/ha</p>  |  |                |                           |           |       |     |            |                |     |            |                |     |            |       |       |            |
| 上水道            | <p>ア 事業区域の規模、地形、予定建築物等の用途等に応じて、給水の安定供給に支障を来さないような構造及び能力で適切に上水道施設を整備しなければならない。</p> <p>イ 給水の安定供給のため必要な場合においては、事業区域外においても、配水管の強化その他の必要な措置を講じるものとする。</p>  |  |                |                           |           |       |     |            |                |     |            |                |     |            |       |       |            |
| 一般廃棄物集積施設      | 住宅の予定戸数×0.2m <sup>2</sup>   | ※有効面積で確保してください。  |                |                           |           |       |     |            |                |     |            |                |     |            |       |       |            |
| 駐車場            | <p>ア 共同住宅 予定戸数1戸につき1台以上分の自動車駐車場（2分の1以上は、事業区域内に確保）</p> <p>イ 戸建住宅 1戸につき1台以上分の敷地内自動車駐車場</p> <p>※ 以上のほかにも、規模及び予定建築物等の用途等に応じて、必要な自動車、自転車駐車場を整備するよう努めなければならない。</p>  |  |                |                           |           |       |     |            |                |     |            |                |     |            |       |       |            |
| その他の施設         | <p>項目及び整備内容については、規則で定める。</p> <p>その他の施設<br/>…消防施設（防火水槽、消火栓等）、交通安全施設等（道路反射鏡、道路照明灯）</p>  |  |                |                           |           |       |     |            |                |     |            |                |     |            |       |       |            |



| 項目                         | 基準手続条例  | 備考  |
|----------------------------|---|---|
| 住宅の最低敷地面積(法33条4項に基づき定めるもの) | <p>◎原則 <b>100㎡</b></p> <p>◎例外 開発行為の規模、開発区域内の建築物及び公共施設の配置等の状況によりやむを得ない場合で、市長が特に認めるとき。</p>  |   |
| 文化財                        | <p>なし</p> <p>(条文規定はないが、文化財保護法等により所要の手続が生じる。)</p>  | <p>指定文化財の区域内及び埋蔵文化財包蔵地内又はこれらの地の隣接地を事業区域とする場合は、教育委員会と事前に協議し、必要な措置を講じる。</p> <p>工事施行中に埋蔵文化財を発見したときは、直ちに工事を中止し、現状を変更することなく、教育委員会と協議し、必要な措置を講じる。</p> |
| 中高層建築物の建築                  | <p>(1) 法制度の活用</p> <p>ア 市民は、法制度の活用について、市長に必要な措置を講じるよう求めることができる。</p> <p>イ 市長は、高度地区の指定、地区計画の推進その他の法制度を活用する。</p> <p>(2) 遵守事項</p> <p>事業者は、次の措置を講じなければならない。</p> <p>ア 電波障害対策</p> <p>周辺住民の放送電波の受信障害を防止する措置（共同受信設備の設置等）</p> <p>イ 周辺環境の保全</p> <p>工事に伴う騒音及び振動の発生、粉じんの飛散等の軽減措置</p> <p>日照その他の住環境（通風、景観等）の阻害を防止する措置</p> |   |

| 項目                 | 基準手続条例   | 備考   |                |    |     |        |       |                     |       |       |                     |                |          |  |            |  |  |
|--------------------|--|--|----------------|----|-----|--------|-------|---------------------|-------|-------|---------------------|----------------|----------|--|------------|--|--|
| 事前協議等              | <p>(1) 事前協議手続の流れ</p> <p>開発許可や建築確認の申請などに先立ち、公共施設等について協議しなければならない。</p> <p>(2) 標識の設置</p> <p>事前協議の前に標識を設置しなければならない。</p> <p>(3) 住民等に対する説明</p> <p>下表の住民等に対して、予定建築物等の用途及び規模その他の規則で定める事項について、個別説明、説明会の実施等により説明しなければならない。</p> <table border="1" data-bbox="408 613 916 987"> <thead> <tr> <th colspan="2">建築物の種別<br/>/事業区域の面積</th> <th>範囲</th> <th>対象者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">中高層建築物</td> <td>1ha未満</td> <td>敷地境界線から建築物の高さに等しい距離</td> <td>土地所有者</td> </tr> <tr> <td>1ha以上</td> <td>壁面から建築物の高さの2倍に等しい距離</td> <td>建物所有者<br/>建物占有者</td> </tr> <tr> <td colspan="2">中高層建築物以外</td> <td>事業区域に接する土地</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | 建築物の種別<br>/事業区域の面積   |                | 範囲 | 対象者 | 中高層建築物 | 1ha未満 | 敷地境界線から建築物の高さに等しい距離 | 土地所有者 | 1ha以上 | 壁面から建築物の高さの2倍に等しい距離 | 建物所有者<br>建物占有者 | 中高層建築物以外 |  | 事業区域に接する土地 |  |  |
| 建築物の種別<br>/事業区域の面積 |  | 範囲   | 対象者            |    |     |        |       |                     |       |       |                     |                |          |  |            |  |  |
| 中高層建築物             | 1ha未満  | 敷地境界線から建築物の高さに等しい距離  | 土地所有者          |    |     |        |       |                     |       |       |                     |                |          |  |            |  |  |
|                    | 1ha以上  | 壁面から建築物の高さの2倍に等しい距離  | 建物所有者<br>建物占有者 |    |     |        |       |                     |       |       |                     |                |          |  |            |  |  |
| 中高層建築物以外           |  | 事業区域に接する土地   |                |    |     |        |       |                     |       |       |                     |                |          |  |            |  |  |
| 指導・勧告・命令・公表        | <p>(1) 指導又は助言</p> <p>条例の目的達成のため、事業者に指導又は助言をすることができる。</p> <p>(2) 勧告</p> <p>以下の事項について違反した事業者に対して、必要な措置を講じるよう勧告することができる。</p> <p>電波障害対策、事前協議書の届出、事前協議変更書の届出、標識の設置、近隣住民等に対する説明</p> <p>(3) 指導又は勧告に対する意見</p> <p>勧告を受けた事業者は、2週間以内に意見書を提出することができる。</p> <p>(4) 命令</p> <p>勧告に従わない者に対して、必要な措置を命じることができる。</p> <p>(5) 公表</p> <p>命令に従わない者について、その名称、違反の事実その他の規則で定める事項を公表することができる。</p>  |  |                |    |     |        |       |                     |       |       |                     |                |          |  |            |  |  |
| 罰則                 | <p>検察庁との調整を行い、条例の施行の日から1年を目途に定めるべきものとする。</p>   | <p>この条例の施行後3年を経過しているが、条例違反が発生していないことから慎重に監視していくこととし当面は見送る。</p> |                |    |     |        |       |                     |       |       |                     |                |          |  |            |  |  |
| 適用                 | <p>平成15年4月1日から施行</p>   |  |                |    |     |        |       |                     |       |       |                     |                |          |  |            |  |  |