

# 第 1 章 総 則

(目的)

第 1 条 この要綱は、宅地等の開発及び中高層建築物等の建築を施行しようとする者（以下「事業者」という。）に対し、必要な指導を行うとともに公共施設等の整備について協力を求め、良好な都市環境を確保することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この要綱において、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) 宅地等の開発

- ア 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 4 条第 1 2 項に規定する開発行為
- イ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 1 3 号に規定する建築
- ウ 屋外駐車場、資材置場及びグラウンド等の造成等

(2) 中高層建築物等

- ア 第 1 種低層住居専用地域においては、軒の高さが 7 メートルを超える建築物、地上 3 階建以上の建築物及び高さが 15 メートルを超える工作物
- イ 商業地域においては、高さが 15 メートルを超える建築物及び高さが 15 メートルを超える工作物
- ウ その他の地域においては、高さが 10 メートルを超える建築物、地上 3 階建以上の建築物及び高さが 15 メートルを超える工作物

(3) 隣接住民 宅地等の開発又は中高層建築物等の敷地境界線から水平距離が 10 メートルの範囲内にある土地の所有者、当該土地にある建築物の所有者及び居住者をいう。

(4) 近隣住民 隣接住民及び中高層建築物等の敷地境界線からの水平距離が当該中高層建築物等の高さの 2 倍を超えない範囲内であり、かつ、冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間に当該中高層建築物等の日影となる土地の所有者、当該土地にある建築物の所有者及び居住者をいう。

(5) 交通安全施設 歩道、ガードレール、カーブミラー及び街路灯等をいう。

(6) 光害 照明機器から照射される光で目的とする照明対象範囲の外部に照射されるものその他不適切な照明機器の使用に起因する人の諸活動及び動植物への悪影響をいう。

(適用範囲)

第 3 条 この要綱は、原則として次に掲げる事業について適用する。

(1) 500 平方メートル以上の宅地等の開発（宅地等の開発面積が 500 平方メートル未満であっても、当該宅地等の開発区域が隣接する土地と一体として開発されると認められ、その敷地面積の合計が 500 平方メートル以上となる場合を含む。）

(2) 中高層建築物等の建築又は築造

(3) その他市長が特に必要と認めたもの

(適用除外)

第 4 条 前条に規定する事業のうち、次の各号のいずれかに該当するものについては、この要綱を適用しない。

(1) 中高層建築物の建築で、第 1 種低層住居専用地域及び商業地域以外に建てる高さが 10 メートル以下の地上 3 階建の一戸建住宅（複数による戸建て分譲を除く。）又は高さが 10 メートル以下の地上 3 階建の併用住宅で住宅以外の用途の延べ面積

が住宅部分の2分の1未満であり、かつ、50平方メートル未満のもの  
(2) 宅地等の開発で、一戸建の住宅を新築又は増改築するもの。ただし、埼玉県中高層建築物の建築に係る指導等に関する要綱に該当する場合は除くものとする。

(事前協議等)

第5条 事業者は、次に掲げる申請書等を市長に提出し、各関係主管課及び朝霞地区一部事務組合埼玉県南西部消防本部志木消防署と協議を行い、承認を受けるものとする。(正、副、消防署用)

(1) 宅地開発等中高層建築物事前協議申請書(第1号様式)

(2) 事業計画概要(第2号様式)

(3) 添付図書(別表第1)

2 事業者は、前項に規定する協議が整ったときは、事前協議結果報告書(第3号様式)を市長に提出するものとする。また、朝霞地区一部事務組合埼玉県南西部消防本部志木消防署と別途協議したものにあつては、消防署に確約書を提出するものとする。

3 事業者は、事業計画を変更した場合も前2項と同様に手続を行うものとする。ただし、軽微な変更で市長が認めたときはこの限りでない。

4 事業者は、事前協議を取り止め又は取り下げる場合には、事前協議取下げ(取止め)届出書(第4号様式)を市長に提出するものとする。

5 事業者は、事業が完了したときは、速やかに事業完了通知(第5号様式)を市長に提出するものとする。

(公共施設等に関する協議)

第6条 事業者は、前条第1項による事前協議の結果、市へ公共施設等の帰属又は無償譲渡等が生ずる場合は、公共施設等に関する協議書(第6号様式)を締結するものとする。ただし、都市計画法第29条の開発許可を要するものについては、志木市開発行為許可申請等の手続に関する要領(平成13年4月1日施行)による協議をもってこれにかえるものとする。

(近隣住民等に対する説明)

第7条 事業者は、事業計画の内容を近隣住民に説明するとともに、その結果を近隣(隣接)住民説明報告書(第7号様式)に記入し、宅地開発等中高層建築物事前協議申請書に添付するものとする。ただし、埼玉県中高層建築物の建築に係る指導等に関する要綱(昭和53年9月29日埼玉県住宅都市部建築指導課)に該当しない中高層建築物等及び500平方メートル以上の宅地等の開発にあつては、近隣住民を隣接住民と読み替えて適用するものとする。

2 事業者は、前項の規定による事業計画の内容の説明について、市長が必要と認める場合は、説明会を開催してこれを行うものとする。

3 事業者は、前2項の規定によるほか事業の区域周辺の住民から申出があつたときは、速やかに事業の計画の内容等を当該申出をした住民に説明するものとする。

(被害の補償)

第8条 事業者は、事業に関して周辺地域に影響を及ぼすおそれがあると認められる場合は、事前に利害関係者の理解を求めるとともに、事業によって与えた損害について、その復旧又は補償を行うものとする。

(行政境界付近の事業)

第9条 事業者は、行政境界付近において行う事業で、隣接市町に影響を及ぼすおそれがあると市長が認めたときは、隣接市町と協議調整するものとする。

## 第2章 宅地

### (区画)

第10条 事業者は、区画割を行うときは、次に定めるところによる。

- (1) 一区画の敷地面積は、100平方メートル以上とする。
- (2) 宅地の区画割は、建築基準法第43条に規定する敷地の接道義務を、路地状通路のみで満たすことにならないよう努めなければならない。ただし、状況等によりやむを得ず路地状敷地による区画割を設けた場合の建ぺい率等の算定に当たっては、路地状通路を敷地面積に算入しないものとする。

### (道路)

第11条 事業者は、道路を計画するときは、次に定めるところによる。

- (1) 事業区域内に都市計画法により決定されている道路がある場合には、その計画に適合させるとともに、事業区域外に存する道路との接続についても適切な配慮をするものとする。
- (2) 事業区域内の道路は、原則として公道から公道へ通じるものとし、その幅員は4.2メートル以上とする。ただし、有効幅員で4.0メートル以上確保できる場合についてはこの限りでない。
- (3) すみ切りの長さは、原則として底辺を3.0メートル以上の二等辺三角形とする。
- (4) 道路内には、原則として電柱等の交通障害となるような施設を設置してはならないものとする。
- (5) 道路の構造は、志木市市道の構造等の基準に関する条例（平成24年志木市条例第20号）によるものとする。
- (6) 事業区域となる面積が500平方メートル以上となる場合、この区域に接する公道については、事前に施設整備方法、用地、施設の帰属又は無償譲渡等について市と協議するものとする。

### (公園等)

第12条 事業者は、別に定める基準により事業区域となる面積が3,000平方メートル以上になるときは、公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）を設置するものとする。ただし、予定建築物等の用途及び敷地並びに事業の区域周辺の状況を勘案し、市長が特に必要がないと認めるときはこの限りでない。

2 前項に規定する公園等を設置した場合は、原則として市に無償譲渡するものとする。

### (緑化)

第13条 事業者は、別に定める基準により事業区域内の緑化に努めるものとする。

### (上水道)

第14条 事業者は、水道施設を設置するときは、次に掲げるところによる。

- (1) 水道法（昭和32年法律第177号）及び志木市水道事業給水条例（昭和50年志木市条例第2号）並びに基準によるものとする。
- (2) 上水道担当部局事前協議によるものとする。
- (3) 水道施設は、事業者の負担において施工し、市に無償譲渡するものとする。ただし、無償譲渡箇所は公道部分、公道となる部分及びその他の道路部分については、取出管仕切弁までとする。
- (4) 接続先の水道施設がない場合又は給水能力のない場合は、必要な箇所まで事業者の費用負担で整備するものとする。

(下水道)

第15条 事業者は、別に定める基準により下水道施設の整備を行うものとする。

(消防施設)

第16条 この要綱の適用範囲に該当するものについては、朝霞地区一部事務組合埼玉県南西部消防本部開発行為等に係る消防施設等の設置に関する指導要綱(平成10年10月1日朝霞地区一部事務組合埼玉県南西部消防本部)によるものとする。

(地域防災)

第17条 事業者は、地域防災に配慮した宅地の計画をするものとする。

2 事業者は、前項の趣旨を踏まえ、別に定める基準により、自主防災活動に必要な資機材等を備蓄するため、防災用備蓄倉庫を設置するものとする。

(衛生施設)

第18条 事業者は、衛生施設を設置するときは、次に定めるところによる。

(1) ごみ集積所は、環境衛生に十分留意し、収集作業が円滑にできる適切な場所に、1箇所設置するものとする。

(2) ごみ集積所については、別に定める基準により設置するものとする。

(リサイクル)

第19条 事業者は、リサイクルの観点を取り入れた宅地の計画をするものとする。

(交通安全施設)

第20条 事業者は、事業区域内のほか、事業区域外にあっても市長が必要と認めるときは、その指示に従い、交通安全施設を事業者の負担において設置するものとする。

(駐車場等の施設)

第21条 事業者は、建築物を計画するときは、違法駐車等を防止するため、建築物の用途を勘案し、原則として別表第2に定める自動車及び自転車等の駐車場を確保するものとする。

(教育及び福祉施設)

第22条 市長は、事業の規模及び事業の区域周辺の状況を勘案して、学校、保育園及び集会所等(以下「公益施設」という。)を設置する必要があると認めるときは、事業者に対し、公益施設の設置又は建設に必要な用地の提供を求めることができる。

2 前項の公益施設のうち、集会所については、別に定める基準により設置するものとする。

(高齢者、障がい者等に対する配慮)

第23条 事業者は、埼玉県福祉のまちづくり条例(平成7年埼玉県条例第11号)に基づいた宅地の計画をするものとする。

(文化財)

第24条 事業者は、事業の区域内に指定文化財及び埋蔵文化財があるときは、市と協議するものとする。

2 事業者は、事業の区域が埋蔵文化財包蔵地又は埋蔵文化財の存在する可能性が高い地域に指定されている場合は、事業着手前に埋蔵文化財の確認調査を原則的に行い、保存措置を講ずるものとする。

3 事業者は、工事中に埋蔵文化財を発見したときは、工事を中止し、現状を変形することなく直ちに市に連絡するとともに、文化財保護法(昭和25年法律第214号)の規

定により必要な措置を講ずるものとする。

(農地対策)

第25条 事業者は、事業によって周辺農地の耕作に悪影響が生ずると想定されるときは、あらかじめ周辺農地の所有者又は耕作者と協議を行い、紛争防止に努めるものとする。

(雨水流出抑制対策)

第26条 事業者は、事業の規模が500平方メートル以上のときは、雨水の流出を抑制するため、次の表に定めるところにより貯留施設等を設置するものとする。

事業規模(敷地)	抑制対策数量
500平方メートル以上 10,000平方メートル未満	500m <sup>3</sup> /ha
10,000平方メートル以上	950m <sup>3</sup> /ha

(雨水利用)

第27条 事業者は、雨水利用に配慮した計画をするものとする。

(自然保全・再生)

第28条 事業者は、志木市自然再生条例(平成13年志木市条例第18号)第5条及び第6条に基づいた宅地の計画に努めるものとする。

(建築協定)

第29条 事業者は、宅地等の開発に係る事業を行うときは、志木市建築協定条例(昭和47年志木市条例第40号)第2条の規定による建築協定等の制度を積極的に活用し、土地利用の適正化と地域環境の保全を図るものとする。

(既存建築物の適用除外)

第29条の2 次の各号のいずれかに該当するものについては、本章の規定を適用しない。

(1) 建築物の増改築(増改築に係る床面積の合計が当該増改築前の床面積の5分の1以内のものに限る。)で、第2条第1号アに該当しないもの(第5条第1項の承認を受けたものにあつては、当該承認に係る施設等の変更を伴わないもの)。

(2) 前号に類する建築物の増改築で、市長が認めるもの。

### 第3章 建築物

(事業者の責務)

第30条 事業者は、建築物の計画をするときは、日影等によって近隣住民への住環境等に与える影響を十分配慮しなければならない。

2 事業者は、事業に関して近隣住民と紛争が生じたときは、誠意をもって解決に当たるものとする。

(近隣住民の責務)

第31条 近隣住民は、事業者から建築計画の内容及び日影等の影響について説明を受け、当該建築物に関し紛争が生じたときは、自主的に解決するよう努めるものとする。

(電波障害)

第32条 事業者は、原則として事前に電波障害の予測調査を行い、電波障害の発生が予想されるときは、電波障害確約書(第22号様式又は第23号様式)を市長に提出し、その障害を排除するための施設を設置するものとする。また、その施設の維持管理について必要な事項を関係者と取り決めるものとする。

(日影の基準)

第33条 日影時間については、建築基準法及び埼玉県建築基準法施行条例(昭和35年埼玉県条例第37号)により、次のとおりとする。

用途地域	規制される範囲 (敷地境界線からの水平距離)		測定水平面 (平均地盤面からの高さ)	制限を受ける建築物
	5mを超え10m 以内の範囲	10mを超える 範囲		
第1種低層 住居専用	4時間以上	2.5時間以上	1.5m	軒高が7mを超えるか 又は地上3階以上
第1種中高 層住居専用	〃	〃	4.0m	高さが10mを超える もの
第1種住居	〃	〃	〃	〃
第2種住居	〃	〃	〃	〃
近隣商業	5時間以上	3時間以上	〃	〃
準工業	〃	〃	〃	〃
用途指定のない 区域(荒川 堤外を除く)	〃	〃	〃	〃
用途指定のない 区域(荒川 堤外)	4時間以上	2.5時間以上	〃	〃

※日影時間とは、冬至日における真太陽時の午前8時から午後4時までの間に日影となる時間をいう。

2 事業者は、埼玉県中高層建築物の建築に係る指導等に関する要綱に該当するものは全て日影図を提出するものとし、その他の中高層建築物等であっても市長が必要と認めたときは、提出するものとする。

(日照の紛争調整の申出)

第34条 事業者又は近隣住民(以下「当事者双方」という。)は、日照について紛争が発生し、当事者双方において解決の見込みがないときは、市長に日照障害に関する紛争の調整申出書(第9号様式)を提出することができる。

(日照の紛争調整)

第35条 市長は、前条により申出があった場合で、その内容が行政上取り扱う範囲内であると認めるときは、当事者双方から意見を聴取し、紛争の調整を行うものとする。

2 市長は、当事者双方から解決に向けての協力が得られないときは、前項に規定する調整を打ち切り、当事者双方に紛争調整打切通知書(第10号様式)を送付するものとする。

(地域防災)

第36条 事業者は、地域防災に配慮した建築物の計画をするものとする。

(リサイクル)

第37条 事業者は、リサイクルの観点を取り入れた建築物の計画をするものとする。

(高齢者、障がい者等に対する配慮)

第38条 事業者は、埼玉県福祉のまちづくり条例に基づいた建築物の計画をするものとする。

(雨水利用)

第39条 事業者は、雨水利用に配慮した計画をするものとする。

(環境の保全と未利用エネルギーの活用)

第40条 事業者は、環境の保全及び省エネルギーに配慮した建築物の計画をするとともに、未利用エネルギーを活用した計画に努めるものとする。

## 第4章 補 則

(境界確認)

第41条 事業者は、事業をするときは、あらかじめ官民境界確認申請書を市長に提出し、境界を明確にするものとする。

(運搬計画)

第42条 事業者は、道路管理者の指示を受け、工事資材等の運搬計画書を市長に提出するものとする。

(道路、水路等の占用)

第43条 事業者は、道路、水路等の占用をするときは、その管理者と協議し、必要な許可等を受けるものとする。

(道路等の復旧)

第44条 事業者は、工事用車両により道路等に損傷を与えたときは、その責任において復旧するものとする。

(公害等の防止)

第45条 事業者は、事業を行うときは、埼玉県生活環境保全条例（平成13年埼玉県条例第57号）に基づき、騒音、振動等の公害防止に努めるものとする。

(光害の防止)

第46条 事業者は、環境省が策定した「光害対策ガイドライン」の趣旨にのっとり、建築物に屋外照明のための器具又は設備を設置するときは、交通の安全の確保、防犯その他の屋外照明の目的を確保しつつ、光害の防止に必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

2 事業者は、サーチライト、レーザー、投光器等を、特定の対象物の照射以外の目的に使用しないよう努めるものとする。

3 事業者は、事業所等において大量の光を使用するときは、屋外に光が漏れないよう配慮しなければならない。

(工事検査)

第47条 市が指定する事業で、市に帰属又は無償譲渡等される公共施設等及び事業者が管理する公園、緑地、指定水利、雨水流出抑制その他市長が認める施設については、工事完了後に開発行為等完了に伴う公共施設等引渡し検査依頼書（第12号様式）により市の検査を受けるものとする。ただし、工事中においても開発行為等に伴う公共施設等中間検査依頼書（第13号様式）により検査をすることができるものとする。

(土地の帰属等)

第48条 事業者は、市に帰属又は無償譲渡等をする土地については、事業者の責任において分筆登記を行い、所有権以外の権利が存するものにあつては、その権利を抹消するとともに、市が行う所有権移転嘱託登記に必要な書類を市長に提出するものとする。

(引渡し)

第49条 事業者は、公共施設等の引渡しをするときは、開発行為等完了に伴う公共施設

等引渡し申請書（第18号様式）を市長に提出するものとする。

- 2 事業者は、前項による公共施設等の引渡しをした場合、市長に各施設の管理に伴う念書（第19号様式）を提出し、瑕疵担保責任を負うものとする。

（委任）

第50条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

- 1 この告示は、平成9年4月1日から施行する。

附 則

この告示は、平成10年10月1日から施行する。

附 則

この告示は、平成13年4月1日から施行する。

附 則

この告示は、平成13年5月11日から施行する。

附 則

この告示は、平成14年4月1日から施行する。

附 則

この告示は、平成16年4月1日から施行する。ただし、第33条の改正規定は、平成16年5月1日から施行する

附 則

この告示は、平成19年5月25日から施行する。

附 則

この告示は、平成20年4月1日から施行する。

附 則

この告示は、平成23年8月1日から施行する。

附 則

この告示は、平成24年6月1日から施行する。

附 則

この告示は、平成25年4月1日から施行する。

附 則

この告示は、平成26年4月1日から施行する。

附 則

この告示は、平成28年1月1日から施行する。

附 則

この告示は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

この告示は、平成29年4月1日から施行する。

- 2 この告示施行の際、既に協議されている事業については、なお従前の例による。