

ふじみ野市開発行為等指導要綱

沿革	平成17年10月	1日告示第210号制定
	平成19年	3月30日告示第91号改正
	平成19年	6月28日告示第164号改正
	平成19年10月	11日告示第219号改正
	平成21年	1月28日告示第12号改正
	平成27年	5月21日告示第184号改正
	平成29年	3月16日告示第65号改正
	平成30年	3月29日告示第85号改正
	令和2年	3月31日告示第92号改正

(趣旨)

第1条 この要綱は、市内の無秩序な開発行為等を防止し、良好な都市環境の保全及び健全な発展を図るとともに、事業者に対して理解と協力を要請することにより、公共・公益施設の整備を進めるために必要な措置を定めるものとする。

(用語の定義)

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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為等 次のいずれかに該当するものをいう。
 - ア 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12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13号に規定する建築
 - ウ 駐車場、資材置場、スポーツ施設又はレジャー施設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更
- (2) 開発区域 開発行為等を行う土地の区域をいう。
- (3) 事業者 開発行為等を行うものをいう。
- (4) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、河川、水路、下水道、上水道、遊水池、消防水利施設その他公共の用に供する施設をいう。
- (5) 公益施設 教育施設、保育所、公民館、集会所、ごみ集積所、医療施設、福祉施設、官公庁施設その他居住者の福祉又は利便のために必要な施設をいう。
- (6) 中高層建築物 ふじみ野市中高層建築物の建築に係る紛争の防止及び調整に関する条例（平成17年ふじみ野市条例第149号）第2条第2項第1号に規定する建築物をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱における適用範囲は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 本市において行う開発区域の面積が500平方メートル以上の開発行為等
- (2) 計画戸数16戸以上の共同住宅及び長屋の建築
- (3) 中高層建築物の建築

(適用除外)

第4条 前条の規定にかかわらず、当該開発行為等が次の各号のいずれかに該当するとき

は、この要綱は適用しない。

- (1) 専用住宅を建築するとき。ただし、計画戸数は1戸とする。
- (2) 都市計画法による都市計画事業及び土地区画整理法（昭和29年法律第119号）による土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- (3) 住宅以外の床面積の合計が50平方メートル以内で、かつ、延べ面積の2分の1以内の併用住宅を建築するとき。ただし、計画棟数は1棟とする。
- (4) 仮設建築物を建築するとき。
- (5) 土地の区画形質の変更を伴うもので床面積の合計が100平方メートル以下の附属建築物を建築するとき又は建築物を増築するとき。
- (6) 土地の区画形質の変更を伴わないもので床面積の合計が100平方メートル以下又は既存の建築物の床面積の10分の1以下の附属建築物を建築するとき又は建築物を増築するとき。
- (7) 一時的に駐車場又は資材置場の用に供する目的で土地の形態を変更するとき。
（事業者の責務）

第5条 事業者は、開発行為等を行うときは、近隣住民への影響を考慮し、あらかじめ住民説明を行うなど近隣住民の理解を得るよう努めるものとする。

- 2 開発行為等に起因して生じた問題及び第三者との紛争は、全て事業者の責任において解決しなければならない。

（事前協議）

第6条 事業者は、この要綱の適用を受ける開発行為等を行うときは、あらかじめふじみ野市開発行為等事前協議申請書（様式第1号。以下「事前協議申請書」という。）及び事業計画概要書（様式第2号）を市長に提出し、協議をするとともに、この要綱に基づく指示に従うものとする。

- 2 市長は、事前協議申請書が提出された場合には、速やかに処理しなければならない。
- 3 市長は、第1項の協議が終了したときは、その結果をふじみ野市開発行為等事前協議結果協議回答書（様式第3号。以下「協議回答書」という。）により事業者へ通知するものとする。
- 4 事業者は、第1項の協議が終了した場合において、その協議決定事項のうち公共施設又は公益施設を新設、変更及び廃止する事項があるとき、又は市長が必要と認めたときは、当該事項に関し市長と協定を締結するものとする。ただし、都市計画法第32条の規定に基づく協議書を締結した場合は、この限りでない。
- 5 事業者は、協議回答書を受領後において開発行為等の計画を変更しようとするときは、速やかにふじみ野市開発行為等変更事前協議申請書（様式第4号）により市長と協議するものとする。
- 6 事業者は、協議回答書を受領後、速やかに市長に承諾書（様式第5号）を提出しなければならない。
- 7 事前協議申請を取り下げる場合は、ふじみ野市開発行為等事前協議申請取下届（様式第6号）を市長に提出するものとする。
- 8 協議回答書を受領後に開発行為等を取りやめた場合は、ふじみ野市開発行為等取りやめ届（様式第7号）を市長に提出するものとする。

(看板の設置)

第7条 事業者は、次に掲げる建築物を建築しようとするときは、事前協議申請書を提出する日のおおむね15日前までに、開発区域の見やすい場所に看板(様式第8号)を設置し、開発行為等の内容を周辺住民に周知しなければならない。

- (1) 中高層建築物。ただし、この号における看板の様式については、ふじみ野市中高層建築物の建築に係る紛争の防止及び調整に関する条例第6条第1項に規定する標識によるものとする。
- (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項及び第4項の営業を行うための建築物
- (3) 店舗、工場又は倉庫でその用に供する部分の床面積が200平方メートル以上の建築物

(工事の調査等)

第8条 市長は、必要があると認めるときは、当該工事の状況を職員に調査させることができる。

- 2 市長は、必要があると認めるときは、事業者に対して資料の提出若しくは報告を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

(関係機関等との調整)

第9条 事業者は、事前協議申請に当たり、あらかじめ開発行為等の内容について関係機関及び各担当課と調整しなければならない。

(特定建設作業)

第10条 特定建設作業を実施する場合は、騒音規制法(昭和43年法律第98号)及び振動規制法(昭和51年法律第64号)の規定により特定建設作業実施届出書を作業開始7日前までに環境主管課に提出しなければならない。ただし、作業が1日で終わるものについては、この限りでない。

- 2 特定建設作業を実施する場合は、騒音規制法及び振動規制法に定める規制基準を遵守しなければならない。

(建築物の高さ)

第11条 建築物の最高高さは、15メートルとする。ただし、別に定める全ての要件に適合する場合は、この限りでない。

- 2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当するときは、適用しない。

- (1) 建築物を建築する開発区域が商業地域又は近隣商業地域内であるとき。
- (2) 建築物を建築する開発区域が地区計画区域内にある場合において、建築基準法第68条の2第1項の規定によりふじみ野市の条例で建築物の高さの最高限度が制限されている区域内にあるとき。
- (3) 平成20年3月1日以後に建替えをする場合であって、建替え前の建築物が当該日に現に存する建築物若しくは現に建築の工事中の建築物又は当該日前に協議済み若しくは協議中の建築物のうち前項に規定する最高高さを超えているもので、当該建築物と同じ用途で、かつ、当該建築物の高さを限度として建替えをするとき。
- (4) 公益上やむを得ないと市長が認めたとき。

(各種土地利用)

第12条 事業者は、住宅の建設又は宅地開発に当たり、別に定める基準に従い、かつ、日照、環境の保全及び防災等について支障のないよう計画しなければならない。

2 事業者は、商業系施設の建設又はこれに類する土地利用を行うに当たり、利用客の安全及び道路通行者の安全に支障のないよう計画しなければならない。

3 事業者は、工業系施設の建設又はこれに類する土地利用を行うに当たり、別に定める基準に従い、水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）等関係法令を遵守するとともに、周辺地域の環境保全に支障のないよう計画しなければならない。

(道路)

第13条 道路の整備基準については、別に定めるものとする。また、その構造及び施工方法については、市と十分に協議の上、決定しなければならない。

2 開発区域内の道路は、周辺地域の一般道路や計画道路との連絡、線形等を考慮して設計し、事業者の負担において舗装整備等を行わなければならない。

3 市が必要と認める開発による道路については、市に無償提供するものとする。

4 道路の敷地内には、電柱その他の交通の障害となる施設を設けないものとする。

(下水道)

第14条 下水道の整備基準については、別に定める。また、その構造及び施工方法については、市と十分に協議の上、決定しなければならない。

(雨水処理)

第15条 雨水処理の整備基準については、別に定めるものとする。

(公園)

第16条 開発区域の面積が3,000平方メートル以上の住宅及び宅地開発を目的とする開発行為等においては、開発区域の面積の3パーセント以上の公園を整備し、原則として市に無償提供するものとする。ただし、土地区画整理事業施行中及び完了後の区域を除く。

2 公園の設置基準については、別に定めるものとする。

(上水道)

第17条 水道事業より給水を受ける場合は、別に定める設置基準を守らなければならない。

(消防施設)

第18条 消防施設については、入間東部地区事務組合と協議しなければならない。

(保安施設)

第19条 街路灯、防犯灯等の保安施設については、市と協議の上、事業者の負担において整備し、市が必要と認めるものについては、無償提供するものとする。

(清掃施設)

第20条 ごみ集積所については、ふじみ野市ごみ集積所設置等に関する指導要綱（平成17年ふじみ野市告示第151号）の定めるところにより設置しなければならない。

(集会施設)

第21条 住宅及び宅地開発を目的とする計画戸数おおむね300戸以上の開発行為等を行う事業者は、居住者の利用のための集会施設を別に定める基準により設置するものと

する。

(駐車施設)

第22条 駐車施設については、原則として別に定める設置基準により設置するものとする。

(公害対策)

第23条 事業者は、公害関係法令に定める環境基準等を遵守し、公害発生を未然に防止するよう努めなければならない。

(宅地の緑化)

第24条 宅地開発事業者は、ふじみ野市みどりの条例（平成17年ふじみ野市条例第118号）及びふじみ野市みどりの条例施行規則（平成17年ふじみ野市規則第120号）を遵守し、開発区域内の緑の保護及び緑化に努めなければならない。

2 宅地の緑化の基準については、別に定めるものとする。

3 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する区域については、適用しない。

(1) 工場立地法（昭和34年法律第24号）第6条第1項に規定する特定工場の敷地の区域

(2) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第34条第1項の規定により定められた緑化地域及び同法第39条第1項に規定する条例により緑化率の最低限度が定められた区域

(3) ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例（昭和54年埼玉県条例第10号）第26条の規定により緑化計画の届出が必要な区域

(駐車場等の緑化)

第25条 駐車場（機械式駐車場、自走式立体駐車場及び自転車駐車場を除く。以下この条において同じ。）、資材置場、スポーツ施設又はレジャー施設に係る事業者は、ふじみ野市みどりの条例を遵守し、開発区域内の緑の保護及び緑化に努めなければならない。

2 駐車場、資材置場、スポーツ施設及びレジャー施設の緑化の基準については、別に定めるものとする。

(農業関係)

第26条 開発区域に接して農地がある場合は、事業者は、当該農地の所有者及び耕作者にその計画内容を示して説明しなければならない。

2 開発行為等を行うときは、農耕に支障のないよう十分に配慮しなければならない。また公衆用道路を破損したときは、農業主管課と協議の上、事業者の負担において直ちに補修しなければならない。

3 農業用排水路と一般排水路とは原則として分離し、開発区域からの汚物及び汚水が農業用排水路に流入しないように措置しなければならない。この場合において、やむを得ず農業用排水路に放流する必要があるときは、事前に農業主管課及び関係揚水組合と協議するものとする。

4 開発行為等により、かんがい水源が枯渇し、若しくは汚染されたとき、又は盛土若しくは切土により隣地農地に段差が生じたときは、速やかに農業主管課と協議し、農耕に支障のないよう事業者の責任において必要な措置を講じなければならない。農作物に被害が生じたときも、また同様とする。

5 日照、通風、排水等で、周辺農地の耕作に被害を及ぼさないようにしなければならない。

(文化財の保護)

第27条 事業者は、開発行為等の計画に当たり市と十分協議を行い、文化財保護法（昭和25年法律第214号）、埼玉県文化財保護条例（昭和30年埼玉県条例第46号）及びふじみ野市文化財保護条例（平成17年ふじみ野市条例第80号）に基づく文化財の保護に努めるとともに、別に定める事項を履行しなければならない。

(防犯対策)

第28条 事業者は、埼玉県防犯のまちづくり推進条例（平成16年埼玉県条例第36号）及びふじみ野市防犯推進条例（平成17年ふじみ野市条例第126号）を遵守し、防犯のまちづくりに必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

(その他)

第29条 この要綱に定めるもののほか、開発行為等についての措置及び指導基準に関し必要な事項は、別に定める。

附 則（平成17年ふじみ野市告示第210号）

(施行期日)

1 この告示は、平成17年10月1日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行の日の前日までに、合併前の上福岡市開発行為等指導要綱（平成元年上福岡市告示第95号）又は大井町開発行為等指導要綱（平成10年大井町告示第31号）（以下これらを「合併前の告示」という。）の規定により既に協議済及び協議中の事項については、なお合併前の告示の例による。

附 則（平成19年ふじみ野市告示第91号）

(施行期日)

1 この告示は、平成19年7月1日から施行する。

(ふじみ野市開発行為等指導要綱施行基準の一部改正)

2 ふじみ野市開発行為等指導要綱施行基準（平成17年ふじみ野市告示第211号）の一部を次のように改正する。

第4条中「第11条第3項」を「第11条第2項」に改める。

(経過措置)

3 この告示の施行の際、合併前の上福岡市開発行為等指導要綱（平成元年上福岡市告示第95号）、合併前の大井町開発行為等指導要綱（平成10年大井町告示第31号）又は改正前のふじみ野市開発行為等指導要綱の規定により既に協議済み及び協議中の事項については、なお従前の例による。

附 則（平成19年ふじみ野市告示第164号）

(施行期日)

1 この告示は、平成19年7月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の際、合併前の上福岡市開発行為等指導要綱（平成元年上福岡市告示第95号）、合併前の大井町開発行為等指導要綱（平成10年大井町告示第31号）又は改正前のふじみ野市開発行為等指導要綱の規定により既に協議済み及び協議中の事項については、なお従前の例による。

附 則（平成19年ふじみ野市告示第219号）

(施行期日)

- 1 この告示は、公布の日から施行する。ただし、第11条第3項の改正規定及び附則第3項を削る改正規定は、平成20年3月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の際、改正前のふじみ野市開発行為等指導要綱の規定により既に協議済み及び協議中の事項については、なお従前の例による。

附 則（平成21年ふじみ野市告示第12号）

(施行期日)

- 1 この告示は、平成21年2月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の際、改正前のふじみ野市開発行為等指導要綱の規定により既に協議済み及び協議中の事項については、なお従前の例による。

附 則（平成27年ふじみ野市告示第184号）

(施行期日)

- 1 この告示は、平成27年7月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の際、改正前のふじみ野市開発行為等指導要綱の規定により既に協議済み及び協議中の事項については、なお従前の例による。

附 則（平成29年ふじみ野市告示第65号）

(施行期日)

- 1 この告示は、平成29年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の際、改正前のふじみ野市開発行為等指導要綱の規定により既に協議済み及び協議中の事項については、なお従前の例による。

附 則（平成30年ふじみ野市告示第85号）

(施行期日)

この告示は、平成30年4月1日から施行する。

附 則（令和2年ふじみ野市告示第92号）

(施行期日)

この告示は、令和2年4月1日から施行する。