

## ふじみ野市開発行為等指導要綱施行基準

沿革	平成17年10月	1日告示第211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165号改正
	平成19年10月	11日告示第220号改正
	平成21年	1月28日告示第13号改正
	平成27年	5月21日告示第185号改正
	平成28年	3月30日告示第90号改正
	平成29年	3月16日告示第66号改正
	平成30年	3月29日告示第86号改正

(趣旨)

第1条 この施行基準は、ふじみ野市開発行為等指導要綱（平成17年ふじみ野市告示第210号。以下「要綱」という。）の実施について、必要な事項を定める。

(事前協議)

第2条 事前協議申請書は、要綱様式第1号の事前協議申請書及び要綱様式第2号の事業計画概要書に必要な書類を添付して、3部市長に提出しなければならない。

2 市長は、事前協議により審査した結果を次の期間内に、事業者に回答しなければならない。ただし、特別の理由がある場合は、この限りでない。

(1) 開発区域の面積が3,000平方メートル以上のもの 28日間

(2) 開発区域の面積が3,000平方メートル未満のもの 20日間

3 前項の期間は、事前協議申請書が提出された日の翌日から起算し、次に掲げる期間を除く。

(1) 申請を補正するための期間

(2) ふじみ野市の休日を定める条例（平成17年ふじみ野市条例第3号）第1条第1項に規定する市の休日

(3) 申請の途中で申請者が申請内容を変更するための期間

(4) 協議のために必要な書類等を追加するための期間

(関係機関等との調整)

第3条 事業者は、この基準に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項については、当該各号に定める協議担当主管課等と十分な協議を行い、その指導に従わなければならない。

(1) 受付及び総括窓口 開発主管課

(2) 地区計画に関すること 地区計画主管課

(3) 景観に関すること 景観主管課

(4) 道路及び交通に関すること 道路主管課

(5) 公園に関すること 公園主管課

(6) 下水道に関すること 下水道主管課

(7) 雨水処理に関すること 雨水処理主管課

(8) 建築に関すること 建築主管課

- (9) ごみ、公害等に関すること 環境主管課
- (10) 農業に関すること 農政主管課
- (11) 森林に関すること 森林主管課
- (12) 商業に関すること 商工主管課
- (13) 上水道に関すること 水道主管課
- (14) 緑地に関すること 緑地主管課
- (15) 集会施設に関すること 自治主管課
- (16) 防犯に関すること 防犯主管課
- (17) 文化財に関すること 文化財保護主管課
- (18) 消防施設に関すること 入間東部地区事務組合

(建築物の高さ)

第4条 要綱第11条第1項ただし書に規定する別に定める要件は、次に掲げるものとする。

- (1) 開発区域の面積は、1,000平方メートル（市街化調整区域内は、2,000平方メートル）以上とする。
- (2) 当該建築物の建ぺい率を40パーセント以下とし、空間地の利用を緑地、開放歩道及び駐車場等としたものでなければならない。
- (3) 開発区域までの道路及び開発区域に接する道路は、幅員6メートル以上とする。ただし、開発区域に接する道路が複数ある場合は、それらの道路のうち主要な出入口に面する道路以外のものについては、この限りでない。

(各種土地利用)

第5条 要綱第12条第1項に規定する別に定める基準は、次に掲げるものとする。ただし、地区計画区域内における地区整備計画に特別の定めがある場合は、その定めるところによる。

- (1) 専用住宅を建設する場合は、次の基準に従わなければならない。
  - ア 宅地分譲及び住宅分譲を目的とする場合は、一区画1戸を原則とする。
  - イ 一区画の敷地面積は、100平方メートル以上とする。ただし、土地の再利用による開発行為等で、当該開発区域の存する街区内における他の敷地形態との整合、周辺地域の土地利用状況及び開発区域の面積要件上等、やむを得ないと認められるものにあつては、この限りでない。
- (2) 共同住宅を建築する場合は、事業者は、次に掲げる措置を講ずるよう努めるものとする。
  - ア 管理人を常駐させ、又は派遣するなど管理者を配置すること。
  - イ 出入口等の外部から見やすい箇所に、管理会社の名称、担当者氏名及びその連絡先を明記した表示板を設置し、近隣住民からの問い合わせ等に迅速に対応できるようにすること。
  - ウ 次に掲げる事項を含む管理規則を定め、入居者に遵守させること。
    - (ア) ごみの排出方法及びごみ集積所の管理等に関すること。
    - (イ) 危険物の持込み、騒音、路上駐車等禁止事項に関すること。
- (3) 共同住宅（計画戸数15戸以下又は寄宿舎等は除く。）を建築する場合は、1住戸当たりの最小専有面積は、39平方メートル以上とする。ただし、1住戸当たり

の最小専有面積が25平方メートル以上で、かつ、前号に掲げる措置を講ずると認められる場合は、この限りでない。

2 要綱第12条第3項に規定する別に定める基準は、次に掲げるものとする。

- (1) 既存住宅地に接して工場及び倉庫を建設する場合は、必要に応じて日照の障害とならない防音壁又は防音帯等を設けるものとする。

(道路)

第6条 要綱第13条第1項に規定する別に定める整備基準等は、次に掲げるものとする。

- (1) 開発区域内に配置する道路の幅員は原則9.0メートル（住宅を目的とした開発の場合は、6.0メートル）とする。ただし、開発区域の規模及び予定建築物の用途、交通安全上支障がないと認められた場合に限り、別表第1に掲げる幅員以上で配置することができる。袋路状道路の場合は、別に定める。
- (2) 道路の法敷きは、崩壊防止の施設又は防護柵等安全施設を設けなければならない。
- (3) 道路は、開発区域外の道路との連携にも配慮し、通り抜けが可能となるよう努めるものとする。
- (4) 道路すみ切りは、別表第2のとおりとする。
- (5) 道路構造（組成）は、市と協議の上、決定しなければならない。
- (6) 路面排水施設は、原則として道路の両側にU字側溝若しくはL型U字側溝を設け、浸透施設に接続し、排水しなければならない。ただし、路面排水施設としてL型側溝を設けた場合は、浸透施設に接続するための雨水管を埋設するとともに、20メートル前後に1か所雨水枡を設置し、排水するものとする。
- (7) 交通安全施設、道路照明等を必要に応じて整備するものとする。なお、施設の種類、位置等については、市と協議するものとする。
- (8) 前各号に掲げるもののほか、施設の構造及び施工法等については、市と協議の上、決定しなければならない。

(下水道)

第7条 要綱第14条に規定する別に定める整備基準等は、次に掲げるものとする。

- (1) 排水路は、開発区域内外の排水が可能な地点まで事業者の負担において整備しなければならない。
- (2) 排水施設の工事施工については、下水道主管課の指示、下水道法（昭和33年法律第79号）及び下水道基準関連規則に従い行うものとする。
- (3) 公共下水道処理区域以外の区域の汚水については、処理施設（合併処理浄化槽等）を設置するとともに、処理する場合の放流水の水質は、県の設置基準に適合するものとし、放流先は、管理者と協議の上、その指示を受け、事業者の負担において施工するものとする。この場合において、処理施設の維持管理は、事業者又は利用者の団体が行うものとする。

(雨水処理)

第8条 要綱第15条に規定する別に定める整備基準等は、次に掲げるものとする。

- (1) 開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないように開発面積に相当する雨水の流出を抑制し、必要に応じて周辺地域の整備を事業者の責任において行わなければならない。
- (2) 開発区域内の雨水は、原則として区域内処理とし、ふじみ野市雨水流出抑制対策

取扱要綱（平成28年ふじみ野市上下水道事業告示第5号）により施設を設けるものとする。

（公園）

第9条 要綱第16条第2項に規定する別に定める公園の設置基準は、次のとおりとする。

- (1) 公園は、開発区域内の市道（開発道路で採納予定道路を含む。）に面した場所で、開発区域内住民及び近隣住民の利用しやすい位置に、可能な限り1箇所にまとめて設置するものとする。
- (2) 公園内に設置する公園施設については、移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める省令（平成18年国土交通省令第115号）に適合させるとともに、別途公園主管課と協議をするものとする。なお、遊具を設置する場合は、一般社団法人日本公園施設業協会が定める「遊具の安全に関する基準」に従って設置するものとする。
- (3) 公園の出入口には、飛び出し防止に必要な施設（車止め等）を設置するものとする。

（上水道）

第10条 要綱第17条に規定する別に定める設置基準は、次に掲げるものとする。

- (1) 水道事業より給水を受ける場合は、水道法（昭和32年法律第177号）及びふじみ野市水道事業給水条例（平成17年ふじみ野市条例第157号）等に基づき水道事業の管理者の権限を行う市長（以下「管理者」という。）と協議の上、水道施設を施工し、管理者が必要と認める施設は、市に無償提供するものとする。
- (2) 上水道施設を設置する場合は、管理者の指示により施工し、しゅん工検査を受けなければならない。
- (3) 地階を除く3階建て以上の建築物（一定の高さ以上の建築物を含む。）及び多量の水を使用する施設については、受水槽を設けるものとする。
- (4) 配水管又は給水管の分岐工事を施工するための申請をするときは、各戸数に応じた加入金及び必要な手数料等を納入しなければならない。
- (5) 前各号に定める事項以外のことについては、その都度管理者と協議しなければならない。

（集会施設）

第11条 要綱第21条に規定する別に定める基準は、次のとおりとする。

$$\text{延床面積 (m}^2\text{)} = 60 \text{ m}^2 + (\text{計画戸数} - 50 \text{ 戸}) \times 0.5 \text{ m}^2$$

（駐車施設）

第12条 要綱第22条に規定する別に定める基準は、別表第3に定めるところにより自動車駐車場及び自転車駐輪場を設けるものとする。

- 2 自動車駐車場の駐車共用面積が500平方メートル以上で一般公共の用に供する有料駐車場を設置する場合は、事前に駐車場法（昭和32年法律第106号）に基づく設置届出書を、供用開始後10日以内に管理規定をそれぞれ道路主管課に提出するものとする。

（宅地の緑化）

第13条 要綱第24条第2項に規定する別に定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 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）第3条第5号に規定する有効開発面積は、次の式により算定するものとする。

有効開発面積＝開発総面積×基礎係数（表－１）－公共施設用地等面積（表－２）

基礎係数表（表－１）

種 別	用 途 地 域	基礎係数	角地適用の場合の基礎係数	備 考
市街化区域用途地域が指定されている市街化調整区域を含む	第一種低層住居専用地域	0.4	0.3	上福岡地域
		0.5	0.4	大井地域
	第二種低層住居専用地域	0.4	0.3	
	第一種中高層住居専用地域	0.4	0.3	
	第二種中高層住居専用地域	0.4	0.3	
	第一種住居地域	0.4	0.3	
	第二種住居地域	0.4	0.3	
	近隣商業地域	0.2	0.1	
	商業地域	0.2	0.1	
	準工業地域	0.4	0.3	
工業地域	0.4	0.3		
市街化調整区域	用途地域の指定のない区域	0.4	0.3	

公共施設用地等面積表（表－２）

公共施設	建築物等	公共施設用地等面積算定方法
駐 車 場	共同住宅・長屋等	設置台数×12.5㎡
	事務所、工場等	
	店舗	
駐 輪 場	共同住宅・長屋等	設置台数×1.2㎡
	事務所、工場等	
	店舗	
共同住宅のごみ集積所、集会施設及び防火施設設置面積（防火貯水槽設置面積・緊急車両駐車面積等）		

※ただし、建築面積と重複する公共施設等（建物内駐車場等）や従業員用の駐車場等は、控除できないものとする。

- (2) ふじみ野市みどりの条例施行規則に規定する高木植栽本数は、次の式により算定するものとする。

$$\text{高木植栽本数} = \text{有効開発面積} \times 1 \text{本} / 10 \text{㎡}$$

※ 植栽本数は、小数点以下の端数を切り上げるものとする。

- (3) 開発区域内の既存木を残す場合は、次の式により算定するものとする。

$$\text{高木植栽本数} = \text{有効開発面積} \times 1 \text{本} / 10 \text{㎡} - \text{既存木} \times \text{換算値}$$

$$\text{※換算値} = \{ \text{既存木の樹高 (H)} \times \text{葉張り (W)} \} \div (3.5 \times 1.2) \times 1.0$$

※ 植栽本数は、小数点以下の端数を切り上げるものとする。

- (4) 第2号又は前号の式で算出した高木植栽本数を植栽するものとする。その際には、隣地等の立地条件や地域の環境等を考慮して植栽をするものとする。なお、高木とは成木時に3.5メートル以上となる樹木で、植栽時に1.8メートル以上の樹木で、低木

20本で高木1本に換算することができる。地被類（芝など）は、10平方メートルで高木1本に換算することができる。

(5) 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条）第26条に該当する開発行為等の場合は、前各号の算定式によらず、ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例施行規則（昭和54年埼玉県規則第72条）第25条の緑化基準に沿った緑化計画書を提出するものとする。

(6) 既存樹木を伐採する場合は、次の協議又は届出が必要となる場合があるので、届出等の有無について緑地主管課又は森林主管課に確認するものとする。

ア 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）に基づく「緑地保護地区」及び「保存樹木」解除協議

イ ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例に基づくふるさとの緑の景観地域内行為届

ウ ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例に基づく緑化計画届（3,000平方メートル以上の敷地において建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条の確認を要する建築物について建築を行おうとする場合）

エ 森林法（昭和26年法律第249号）に基づく伐採届（市街化調整区域内の森林法第5条に該当する森林）

（駐車場等の緑化）

第14条 要綱第25条第2項に規定する別に定める基準については、前条第1号から第4号まで及び第6号の規定を準用する。この場合において、同条第1号中「ふじみ野市みどりの条例施行規則第3条第5号に規定する」とあるのは「駐車場、資材置場、スポーツ施設及びレジャー施設の」と、「開発総面積×基礎係数（表—1）—公共施設用地等面積（表—2）」とあるのは「開発総面積×0.03」と、同条第2号中「ふじみ野市みどりの条例施行規則に規定する高木植栽本数」とあるのは「駐車場、資材置場、スポーツ施設及びレジャー施設に植栽する高木本数」と読み替えるものとする。

第14条による第13条第1号及び第2号の読替規定並びに第3号、第4号及び第6号

(1) 駐車場、資材置場、スポーツ施設及びレジャー施設の有効開発面積は、次の式により算定するものとする。

$$\text{有効開発面積} = \text{開発総面積} \times 0.03$$

(2) 駐車場、資材置場、スポーツ施設及びレジャー施設に植栽する高木本数は、次の式により算定する。

$$\text{高木植栽本数} = \text{有効開発面積} \times 1 \text{本} / 10 \text{m}^2$$

※ 植栽本数は小数点以下切り上げるものとする。

(3) 開発区域内の既存木を残す場合は、次の式により算定するものとする。

$$\text{高木植栽本数} = \text{有効開発面積} \times 1 \text{本} / 10 \text{m}^2 - \text{既存木} \times \text{換算値}$$

$$\text{換算値} = \{ \text{既存木の樹高 (H)} \times \text{葉張り (W)} \} \div (3.5 \times 1.2) \times 1.0$$

※ 植栽本数は小数点以下切り上げるものとする。

(4) 第2号又は前号の式で算出した高木植栽本数を植栽するものとする。その際には、隣地等の立地条件や地域の環境等を考慮して植栽をするものとする。なお、高木と

は成木時に3.5m以上となる樹木で、植栽時に1.8m以上の樹木で、低木20本で高木1本に換算することができる。地被類（芝など）は、10㎡で高木1本に換算することができる。

- (6) 既存樹木を伐採する場合は、次の協議又は届出が必要となる場合があるので、届出等の有無について緑地主管課又は森林主管課まで問い合わせるものとする。
- ア ふじみ野市みどりの条例に基づく「緑地保護地区」及び「保存樹木」解除協議
  - イ ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例に基づくふるさとの緑の景観地区域内行為届
  - ウ ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例に基づく緑化計画届（3,000㎡以上の敷地において建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条の確認を要する建築物について建築を行おうとする場合）
  - エ 森林法（昭和26年法律第249号）に基づく伐採届（市街化調整区域内の森林法第5条に該当する森林）

（埋蔵文化財）

第15条 要綱第27条に規定する別に定める事項は、次に掲げるものとする。

- (1) 事業者は、市内において開発行為等をしようとするときは、遺跡等の有無を文化財保護主管課に確認し、及び次に掲げる開発区域に係るものについては、ふじみ野市埋蔵文化財発掘調査指導要綱（平成17年ふじみ野市教育委員会告示第13号）第3条第1項に基づく事前協議をしなければならない。
- ア 埼玉県遺跡地図及びふじみ野市遺跡台帳に登載された周知の遺跡の範囲内及びその隣接地
  - イ 開発区域の面積が1,000平方メートル以上の土地
- (2) 文化財保護主管課は、前号の規定による事前協議の結果、必要と認めた場合は、埋蔵文化財の有無及び状況を確認するため、工事の立会い又は試掘調査若しくは確認調査を実施するものとし、事業者は、これに誠実に協力しなければならない。
- (3) 工事施工中に埋蔵文化財が発見されたときは、直ちに工事を中止し、かつ、現状を変更することなく市に連絡し、その指示に従わなければならない。
- (4) 試掘調査の結果、埋蔵文化財を確認した場合は、その取扱いについては文化財保護主管課と協議し、法律、条例及びふじみ野市埋蔵文化財発掘調査指導要綱に基づく措置を講じなければならない。

附 則（平成17年ふじみ野市告示第211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165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220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15条第1号の改正規定及び同条中第3号を第4号とし、第2号を第3号とし、第1号の次に1号を加える改正規定は平成19年12月1日から、第4条第4号にただし書を加える改正規定、第5条第1項第2号ただし書の改正規定及び同項中第2号を第3号とし、第1号の次に1号を加える改正規定は平成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13号)

この告示は、平成21年2月1日から施行する。

附 則 (平成27年ふじみ野市告示第185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28年ふじみ野市告示第90号)



この告示は、平成28年4月1日から施行する。

附 則（平成29年ふじみ野市告示第66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、ふじみ野市開発行為等指導要綱の一部を改正する告示（平成29年ふじみ野市告示第65号）による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86号）

この告示は、平成30年4月1日から施行する。

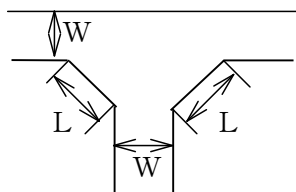
別表第1（第6条関係）

開発道路幅員の基準

種別 規模	住宅		非住宅（店舗・工場等）		
	主要な道路	接続先道路	主要な道路	接続先道路	
0.1ha未満	4.0m以上	4.0m以上	4.0m以上	4.0m以上	
0.1ha以上 0.3ha未満			6.0m以上	6.0m以上	6.0m以上
0.3ha以上 0.6ha未満	4.5m以上	4.5m以上			
0.6ha以上 1.0ha未満	5.5m以上	5.5m以上			
1.0ha以上 5.0ha未満	6.0m以上	6.5m以上	6.5m以上	6.5m以上	
5.0ha以上 20.0ha未満					6.5m以上
20.0ha以上	12.0m以上		12.0m以上	9.0m以上	

※「主要な道路」とは、開発区域内の基幹となる道路をいう。  
 ※「接続先道路」とは、開発区域内の主要な道路が接続する既存の道路をいう。

別表第2 (第6条関係)



L = 単位m

上段 交差角 90° 前後

中段 交差角 60° 以下

下段 交差角 120° 以上

街角を切り取る長さの基準

	20m以上	15m以上 20m未満	12m以上 15m未満	6 m以上 12m未満	4 m以上 6 m未満
20m以上		8	6	5	3
		10	8	6	4
		6	5	4	2
15m以上 20m未満	8	8	6	5	3
	10	10	8	6	4
	6	6	5	4	2
12m以上 15m未満	6	6	6	5	3
	8	8	8	6	4
	5	5	5	4	2
6 m以上 12m未満	5	5	5	5	3
	6	6	6	6	4
	4	4	4	4	2
4 m以上 6 m未満	3	3	3	3	3
	4	4	4	4	4
	2	2	2	2	2
※空欄部分及び表記以外については、市と協議のうえ、決定しなければならない。					

別表第3（第12条関係）

駐車施設設置基準

開発用途	自動車駐車台数	自転車駐輪台数
専用住宅	1戸に1台以上	—
共同住宅 集合住宅	計画戸数の2/3以上の台数	計画戸数の1.5倍以上の台数
店舗	売場面積20㎡に対し1台以上の台数を標準とし、必要相当台数	必要相当台数
事務所及び 工業系施設	従業員数の1/3以上の台数を標準とし、必要相当台数	従業員数の1/2以上の台数を標準とし、必要相当台数
有効必要面積（1台当たり）		
自動車駐車場	12.5平方メートル（2.5メートル×5.0メートル）	
自転車駐輪場	1.2平方メートル（0.6メートル×2.0メートル）	