

○朝霞市開発事業等の手続及び基準等に関する条例

平成20年 9 月24日 条例第31号

朝霞市開発事業等の手続及び基準等に関する条例

目次

- 第1章 総則（第1条―第7条）
- 第2章 開発事業等（第8条―第23条）
- 第3章 技術基準（第24条・第25条）
- 第4章 あっせん及び調停（第26条―第33条）
- 第5章 雑則（第34条―第40条）
- 第6章 罰則（第41条・第42条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、開発事業等に関する手続及び基準並びに周辺の住環境に影響を及ぼすおそれのある土地利用に係る紛争の予防及び調整を図るため必要な事項を定めることにより、市、事業者等及び市民等が一体となって、安全かつ安心で快適な住環境の整備の推進を図り、もって住みよいまちづくり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。以下「都計法」という。）、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「施行令」という。）、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338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 都計法第4条第12項に規定する開発行為をいう。
- （2） 建築物 建基法第2条第1号に規定する建築物をいう。
- （3） 建築 建基法第2条第13号に規定する建築をいう。
- （4） 特定工作物 都計法第4条第11項に規定する特定工作物をいう。
- （5） 建築行為 建築物を建築し、又は特定工作物を建設することをいう。
- （6） 中高層建築物 別表第1に定める中高層建築物をいう。

- (7) 開発事業 次に掲げるもののいずれかに該当するものをいう。
- ア 開発区域の面積が500平方メートル以上の開発行為又は建築行為
 - イ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設の設置
- (8) 開発事業等 次に掲げるもののいずれかに該当するものをいう。
- ア 中高層建築物の建築
 - イ 開発事業
 - ウ 戸数（店舗、事務所等を含む。）が15以上の建築物の建築
- (9) 開発区域 開発事業等に係る土地の区域をいう。ただし、次のいずれかに該当する場合は、その区域の全体を1の開発区域とみなす。
- ア 一団の土地（同一敷地であったなど一体的な利用がなされていた土地及び所有者が同一であった土地をいう。）又は隣接した土地において、同時に又は引き続いて開発行為又は建築行為が行われ、全体として一体的な土地の利用又は造成を行うことが見込まれることにより、開発事業等に該当する場合
 - イ 開発行為又は建築行為が行われた土地に隣接する土地において、当該行為の完了の日の翌日から起算して1年を経過せずに、同一の又は共同性を有する事業者等が新たに開発行為又は建築行為を行い、全体として開発事業等に該当する場合
- (10) 市民等 市内に居住する者、市内に所在する土地若しくは建築物の所有者若しくは管理者又は市内で事業を営む者をいう。
- (11) 近隣住民 別表第2に定める者をいう。
- (12) 周辺住民 近隣住民以外の者をいう。
- (13) 事業者 開発事業等の注文者又は請負契約によらないで自ら開発事業等を行う者をいう。
- (14) 工事 開発事業等及び当該開発事業等に係る工事をいう。
- (15) 工事施工者 事業者から工事を請け負った者又はその請負工事の下請者をいう。
- (16) 事業者等 事業者及び工事施工者をいう。
- (17) 当事者 事業者等及び近隣住民をいう。
- (18) 紛争 開発事業等に伴って発生する日照又は通風の阻害、騒音、振動その他の住環境に及ぼす影響に関する当事者間の紛争をいう。

（適用除外）

第3条 次に掲げる開発事業等については、この条例の規定は、適用しない。

- (1) 都計法に基づく都市計画事業
 - (2) 建基法第85条に規定する仮設建築物の建築
 - (3) 災害のため必要な応急措置として行うもの
 - (4) 開発事業等を行う者が自己の居住の用に供する一戸建ての住宅の建築
 - (5) 軽易な行為その他の行為で市長が認めるもの
- (市の責務)

第4条 市は、この条例に定める手続が適切かつ円滑に行われるよう情報の提供その他必要な措置を講じなければならない。

- 2 市は、開発事業等に関する総合的な調整を行う等紛争を未然に防止するよう努めるとともに、紛争が生じたときは、迅速かつ適正にあっせん又は調停を行うよう努めなければならない。

(事業者等の責務)

第5条 事業者は、開発事業等の計画を立案する段階から、市の計画への適合及び周辺の住環境への十分な配慮を行い、自らの責任と負担において必要な措置を講じることによって、良好な住環境及び近隣関係を創出し、維持するよう努めるとともに、この条例に定める手続の適切かつ円滑な執行に協力しなければならない。

- 2 事業者等は、開発事業等に係る公害の苦情及び紛争が生じたときは、相手の立場を十分尊重し、自ら積極的にその解決に努めなければならない。
- 3 事業者等は、周辺の住環境に及ぼす影響を最小限にとどめるため、工事により発生する騒音及び振動の低減、ほこりの飛散の防止その他必要な措置を講じるよう努めるものとする。
- 4 事業者は、中高層建築物を計画するに当たっては、紛争を予防するために、十分な緑地の確保及び建築物の高さの低減等に努めることにより、周辺の住環境に十分配慮するとともに、良好な近隣関係を損なわないよう努めるものとする。
- 5 事業者等は、工事に起因する市民等への健康被害及び建物等への被害を与えないように努め、被害を与えたときは、被害の拡大を防ぐとともに、十分な被害の調査及び検証を行い、自らの責任において誠意をもって被害者に対応しなければならない。

(市民等の責務)

第6条 市民等は、自ら良好な住環境を創出するよう努め、この条例に定める手続が適切かつ円滑に行われるよう協力しなければならない。

- 2 市民等は、事業者等と開発事業等に係る紛争が生じたときは、自らその解決に努めなければならない。

(総合的な計画等への適合)

第7条 開発事業等は、市の総合的な計画等に沿うものでなければならない。

- 2 開発事業等は、当該開発区域内において都計法に基づく道路、公園その他の都市施設に関する都市計画又は地区計画等が定められているときは、当該計画等に即したものでなければならない。

第2章 開発事業等

(構想の届出)

第8条 事業者は、第12条に規定する開発事業等の協議を行う前に、当該開発事業等の構想（以下「構想」という。）について記載した届出書（以下「構想届出書」という。）を市長に提出しなければならない。

- 2 事業者は、構想届出書の提出後から第12条第1項の協議申請書の提出までの間に、当該開発事業等の目的を変更したときは、速やかに構想届出書を市長に提出しなければならない。
- 3 市長は、構想届出書を受けたときは、市の施策との整合を図るため、事業者に対し、必要な助言又は指導を行うことができる。
- 4 事業者は、構想を廃止したときは、速やかに書面により市長に届け出なければならない。

(構想の周知及び説明)

第9条 構想届出書を提出した事業者は、構想の周知を図るため、規則で定めるところにより、当該開発区域の見やすい場所に当該構想の概要を表示した表示板（以下「構想表示板」という。）を設置するとともに、速やかに書面によりその旨を市長に届け出なければならない。

- 2 市長は、前項の規定による届出を受けたときは、直ちに当該届出及び前条第1項又は第2項の構想届出書を公開し、一般の閲覧に供しなければならない。構想表示板が設置されてから相当の期間が経過してもなお前項の規定による届出がないときも、同様とする。
- 3 事業者は、第1項の規定による届出の日から10日を経過した日以後に、規則で定めるところにより、近隣住民に対し説明会の開催その他の適切な方法により、構想及び次条第3項に定める意見書の提出の方法について説明しなければならない。ただし、中高層建築物の建築又は開発区域の面積が3,000平方メートルを超える開発事業を行う場合については、説明会を開催し、出席できなかった近隣住民に対しては、別に説明しなければならない。
- 4 事業者は、前項の説明会を実施するときは、周辺住民が参加することを拒んではならない。た

だし、近隣住民に対する説明に支障があると認められる場合には、必要な範囲に限り参加を制限することができる。

- 5 事業者は、第3項の規定により説明する事項について、周辺住民から説明を求められたときは、当該事項について説明しなければならない。

(説明の報告、意見書の提出等)

第10条 事業者は、前条第3項又は第5項の規定により行った説明又は説明会の経過及び結果を記載した報告書を市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の報告書が提出されたときは、直ちに当該報告書を公開し、一般の閲覧に供しなければならない。
- 3 構想に関して意見を有する近隣住民は、前項の規定による公開の日（公開が複数回行われた場合は、最後の公開の日）から14日を経過する日までの間、意見を記載した書面（以下「意見書」という。）を事業者に提出することができる。
- 4 近隣住民は、意見書を事業者に提出したときは、速やかに当該意見書の写しを市長に送付しなければならない。
- 5 事業者は、意見書の提出があったときは、当該意見書に対する見解を記載した書面（以下「見解書」という。）を当該意見書を提出した者に提出しなければならない。
- 6 事業者は、前項の規定により見解書を提出したときは、速やかに当該見解書の写しを市長に送付しなければならない。
- 7 事業者は、意見書の提出がなかったときは、速やかに書面により市長に報告しなければならない。
- 8 事業者は、見解書の写しの送付又は前項の規定による報告を市長が受けるまでは、開発事業等の協議の手続を行うことができない。

(意見の配慮)

第11条 事業者は、意見書の内容について配慮をするよう努めなければならない。

(開発事業等の協議)

第12条 事業者は、工事に着手する前に、当該開発事業等の計画（以下「事業計画」という。）を記載した協議申請書（以下「協議申請書」という。）を市長に提出し、市長と協議して協議書（以下「協議書」という。）を締結しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による協議に当たっては、市の施策との整合を図るため、事業者に対し、

必要な助言又は指導を行うことができる。

- 3 市長は、第1項の規定による協議に当たっては、第3章に規定する技術基準による公共施設の整備について、事業者に必要な負担を求めることができる。
- 4 事業者は、開発事業等に係る法令の規定による許可、認可、確認その他これらに相当する行為（規則で定めるものを除く。）の申請前に、協議書を締結するよう努めなければならない。
（事業計画の周知及び説明）

第13条 事業者は、協議申請書の提出後、事業計画の周知を図るため、規則で定めるところにより、当該開発区域の見やすい場所に当該事業計画を表示した表示板（以下「事業計画表示板」という。）を設置するとともに、速やかに書面によりその旨を市長に届け出なければならない。

- 2 市長は、前項の規定による届出を受けたときは、直ちに当該届出及び事業計画を公開し、一般の閲覧に供しなければならない。
- 3 事業者は、事業計画表示板を設置した後に、規則で定めるところにより、近隣住民に対して、当該事業計画について説明しなければならない。
- 4 事業者は、前項の規定により説明する事項について、周辺住民から説明を求められたときは、当該事項について説明しなければならない。
- 5 事業者は、事業計画について変更したときは、規則で定めるところにより、近隣住民に対し当該変更した事項について説明しなければならない。
- 6 協議申請書を市長に提出した事業者は、当該事業計画を廃止したときは、規則で定めるところにより、近隣住民に対しその旨を説明しなければならない。

（事業計画の説明の報告）

第14条 事業者は、規則で定めるところにより、前条第3項から第6項までの規定により行った説明の経過及び結果を記載した報告書（以下「報告書」という。）を市長に提出しなければならない。

（報告書の審査）

第15条 市長は、報告書が提出されたときは、説明が適切かつ適正に行われたかどうかについて審査する。

- 2 市長は、報告書の提出の日から起算して10日以内（中高層建築物については、30日以内）に審査を終了するものとし、審査が終了したときは、速やかに書面により事業者に通知するものとする。

- 3 市長は、必要があるときは、審査の期間を延長することができる。この場合において、市長は、事業者に対し、当該期間内に書面により延長の期間及び理由を通知しなければならない。
- 4 事業者は、第2項の規定による通知を受けた後に、建基法第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認を申請するよう努めるものとする。

（工事に関する協定）

第16条 事業者等は、工事に着手する前に、工事の施工により影響を受ける者と工事に伴う作業時間、休日その他の事項について、協定を締結するよう努めるものとする。この場合において、事業者等は、協定を締結したときは、速やかに書面により市長に報告しなければならない。

（協議書の締結）

第17条 市長は、報告書の提出を受けた後、都計法及び第3章の技術基準の遵守のため開発事業等の実施に当たり行うべき措置その他必要と認める事項について、事業者と協議書を締結するものとする。

- 2 市長は、協議書に規定すべき具体的な事項について、協議申請書の提出の日から起算して45日以内に、事業者に対して示すものとする。
- 3 市長は、必要があるときは、前項に規定する期間を延長することができる。この場合において、市長は、事業者に対し、当該期間内に書面により延長の期間及び理由を通知しなければならない。

（開発事業等の変更）

第18条 事業者は、協議申請書の提出から協議書の締結までの間に、当該協議申請書の内容を変更（事業者等の変更を含む。）しようとするときは、書面により市長に届け出なければならない。

- 2 事業者は、協議書の締結後に協議書の内容を変更しようとするときは、当該変更する内容を記載した申請書（以下「変更協議申請書」という。）を市長に提出し、当該変更について協議しなければならない。ただし、規則で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。
- 3 市長は、前項の規定による協議の後、変更協議書を事業者と締結するものとする。
- 4 第12条第2項から第4項まで、第13条並びに前条第2項及び第3項の規定は、前2項について準用する。この場合において、第12条第2項中「前項」とあるのは「第18条第2項」と、同条第3項中「第1項」とあるのは「第18条第2項」と、第13条第1項中「協議申請書」とあるのは「変更協議申請書」と、前条第2項中「協議書」とあるのは「変更協議書」と、「協議申請書」とあるのは「変更協議申請書」と読み替えるものとする。

（工事着手の制限等）

第19条 事業者は、協議書を締結するまで工事に着手してはならない。

- 2 事業者は、前条第3項に規定する変更協議書を締結するまで、当該変更に係る工事に着手してはならない。

（工事着手及び完了の届出）

第20条 事業者は、工事に着手したときは、その日から5日以内に、書面により市長に届け出なければならない。

- 2 事業者は、工事が完了したときは、その日から10日以内に、書面により市長に届け出なければならない。

（工事の検査等）

第21条 市長は、前条第2項の規定による届出があったときは、当該工事について、協議書及び変更協議書に適合しているかどうかについて検査しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による検査の結果、当該工事が協議書及び変更協議書に適合していると認めるときは工事検査済証（以下「検査済証」という。）を、協議書及び変更協議書に適合していないと認めるときはその是正すべき内容、理由及び是正の期限を記載した工事検査結果通知書を、当該検査をした日（是正により適合したときは、当該是正がなされたことを確認した日）の翌日から起算して10日以内に、事業者に交付しなければならない。

- 3 市長は、必要があると認めるときは、中間検査を実施することができる。

（建築物等の使用開始の制限）

第22条 事業者は、検査済証の交付を受けるまで、当該開発事業等により建築される建築物若しくは設置される施設又は当該開発事業等に係る土地の使用を開始してはならない。

（開発事業等の廃止等）

第23条 事業者は、協議申請書の提出後に当該開発事業等を廃止したときは、その日から10日以内に書面によりその旨を市長に届け出て、当該開発事業等に係る公共施設を原状に回復するとともに、規則で定めるところによりその旨を周知しなければならない。

- 2 事業者は、前項の規定による届出をしたとき又は開発事業等を廃止しようとするときは、既に施工された工事によって生ずると予想される災害を防止し、当該工事によって開発区域の周辺の土地の利用に支障を及ぼさないように、土砂の流出の防止その他の措置を講じなければならない。

第3章 技術基準

（都計法に基づく基準）

第24条 都計法に定める開発許可の基準のほか、同法に基づく基準については、別表第3に定めるところによる。

(開発事業等技術基準)

第25条 開発事業等の技術基準については、別表第4に定めるもののほか、規則で定めるところによる。

第4章 あっせん及び調停

(あっせん)

第26条 当事者は、紛争が生じた場合において、自主的な解決の努力を尽くしても、その解決に至らないときは、当該紛争のあっせんを書面により市長に申し出ることができる。

2 市長は、当事者の一方又は双方から前項の規定による申出があった場合において必要があると認めるときは、あっせんを行う。

3 第1項の規定による申出は、当該紛争に係る工事の着手前に行わなければならない。ただし、当該工事の施工に伴う騒音、振動等の紛争については、工事の完了まで行うことができる。

4 市長は、あっせんのため必要があると認めるときは、当事者及び関係者の出席を求め、説明又は意見を求めることができる。

(勧告)

第27条 市長は、あっせんのために必要があると認めるときは、当事者に対し、勧告を行うことができる。

(あっせんの打ち切り)

第28条 市長は、当該紛争の解決の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。

(朝霞市開発事業等紛争調停委員会)

第29条 開発事業等に係る紛争の予防及び調整に関して調査審議するため、朝霞市開発事業等紛争調停委員会（以下「委員会」という。）を置く。

2 委員会は、委員5人以内をもって組織し、開発事業等に関し識見を有する者のうちから、市長が委嘱する。

3 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員会に委員長を置き、委員の互選によりこれを定める。

- 5 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。
- 6 委員長に事故あるときは、委員長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。
- 7 委員会の会議は、委員長が招集し、その議長となる。
- 8 委員会の会議は、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。
- 9 委員は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(調停)

第30条 市長は、第28条の規定によりあつ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、調停により解決するよう勧告することができる。

- 2 市長は、当事者の一方又は双方が前項の規定による勧告を受諾した場合は、委員会の調停に付さなければならない。
- 3 委員会は、調停のため必要があると認めるときは、当事者及び関係者の出席を求め、説明又は意見を求めることができる。
- 4 委員会は、事業者に対し、調停案を作成し、期限を定めて調停案の受諾を勧告することができる。
- 5 委員会は、前項の規定による勧告の前に、当事者に対し、意見陳述の機会を与えなければならない。
- 6 委員会は、調停のため必要があると認めるときは、市長に対し、必要な措置を講じることを要請することができる。

(調停の打ち切り)

第31条 委員会は、調停により解決に至ら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、定められた期限までに当事者の双方から受諾する申出がないときは、当該調停は打ち切られたものとみなす。
- 3 委員会は、調停が終了した場合又は前2項の規定により調停が打ち切られ、又は打ち切られたものとみなされた場合は、市長に報告し、当事者にその旨を書面により通知しなければならない。
- 4 第1項又は第2項の規定により調停が打ち切られ、又は打ち切られたものとみなされた場合は、当事者は、当該紛争について、再度あつせんを申し出ることができない。

(工事着手の延期等の要請)

第32条 市長は、あつせん又は調停のため必要があると認めるときは、事業者に対し、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。

(あっせん及び調停の非公開)

第33条 あっせん及び調停の手続は、公開しない。

第5章 雑則

(事業者の承継)

第34条 事業者について一般承継（相続又は合併をいう。）又は特定承継があったときは、この条例に基づき被承継人が行った行為は相続人その他の一般承継人又は特定承継人（以下「相続人等」という。）が行ったものとみなし、被承継人について行われた行為は相続人等について行われたものとみなす。

(立入調査)

第35条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、その職員に、開発区域内に立ち入らせ、開発事業等その他の行為の状況について調査をさせることができる。

2 前項の規定により立入調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(勧告)

第36条 市長は、事業者等が次の各号のいずれかに該当するときは、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8条第1項又は第2項の規定に違反して届出をしないとき。
- (2) 第9条第1項の規定に違反して構想表示板の設置をしないとき、又は届出をしないとき。
- (3) 第9条第3項の規定に違反して説明をしないとき。
- (4) 第10条第1項の規定に違反して報告をしないとき。
- (5) 第12条第1項の規定に違反して工事を行ったとき。
- (6) 第13条第1項の規定に違反して事業計画表示板の設置をしないとき、又は届出をしないとき。
- (7) 第13条第3項の規定に違反して説明をしないとき。
- (8) 第14条の規定に違反して報告をしないとき。
- (9) 第17条第1項又は第18条第3項の規定に違反して工事を行ったとき。
- (10) 第19条の規定に違反して工事を行ったとき。

- (11) 第20条の規定に違反して届出をしないとき。
- (12) 第22条の規定に違反して使用を開始したとき。
- (13) 第23条第1項の規定に違反して届出をしないとき。
- (14) 第26条第4項又は第30条第3項に規定する説明又は出席の求めに応じないとき。
- (15) 第32条の規定による要請に正当な理由がなく応じないとき。

2 市長は、前項に規定する場合のほか、必要に応じてこの条例の規定に違反している者に対し、この条例の遵守に必要な事項について勧告することができる。

(命令)

第37条 市長は、事業者等が次の各号のいずれかに該当するときは、事業者に対し、開発事業等その他の行為を停止し、又は期限を定めて違反を是正するために必要な措置を講じることを命ずることができる。

- (1) 前条第1項各号の規定に基づく勧告に従わないとき。
- (2) 偽りその他不正な手段により、協議書若しくは変更協議書を締結したとき又は検査済証の交付を受けたとき。

(公表)

第38条 市長は、事業者等が前条の規定による命令に従わないときは、当該事業者等の氏名及び住所（法人にあっては、名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）並びに違反の事実その他必要があると認める事項を公表することができる。

2 市長は、前項の規定により公表するときは、あらかじめ当該公表に係る事業者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

(関係文書の公開等)

第39条 市長は、次に掲げる文書（朝霞市情報公開条例（平成13年朝霞市条例第25号）第7条各号に掲げる非公開情報を除く。）を速やかに一般に公開しなければならない。

- (1) 第2章の手續等における申請、届出及び報告の文書並びに協議書、変更協議書、意見書及び検査済証
- (2) 第15条第2項の規定による通知書
- (3) 第32条の規定による要請書
- (4) 第36条の規定による勧告書
- (5) 第37条の規定による命令書

(6) 前条第1項の規定による公表をした文書

(委任)

第40条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

第6章 罰則

(罰則)

第41条 第36条第1項第5号若しくは第10号の規定に基づく第37条の命令に従わない事業者又は偽りその他の不正な手段により、協議書若しくは変更協議書を締結した事業者又は検査済証の交付を受けた事業者は、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

(両罰規定)

第42条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関して前条の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても同条の罰金刑を科する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成21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朝霞市開発行為及び中高層建築物に関する指導要綱（平成3年3月1日施行）第6章(2)に規定する協議に係る覚書を締結した開発事業等については、この条例の規定にかかわらず、なお従前の例による。

3 この条例の施行の際現に行われている前項の協議については、第17条第1項に規定する協議とみなす。

(朝霞市開発事業等の手続及び基準等に関する条例制定検討委員会条例の廃止)

4 朝霞市開発事業等の手続及び基準等に関する条例制定検討委員会条例（平成18年朝霞市条例第51号）は、廃止する。

(特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

5 特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例（昭和32年朝霞市条例第2号）の一部を次のように改正する。

(次のよう略)

別表第1（第2条、第15条関係）

区分	建築物を建築しようとする地域又は区域	中高層建築物
ア	a 都計法に規定する第 1 種低層住居専用地域又は第 2 種低層住居専用地域 b 用途地域の指定のない区域（容積率が 10分の 5 又は 10分の 8 の区域に限る。）	軒の高さが 7 メートルを超える建築物又は地階を除く階数が 3 以上の建築物
イ	a 都計法に規定する第 1 種中高層住居専用地域、第 2 種中高層住居専用地域、第 1 種住居地域、第 2 種住居地域、準住居地域若しくは近隣商業地域（容積率が 10分の 20 である区域に限る。）又は準工業地域（容積率が 10分の 20 である区域に限る。） b 用途地域の指定のない区域（容積率が 10分の 10、10分の 20 又は 10分の 30 の区域に限る。）	高さが 10 メートルを超える建築物
ウ	都計法に規定する都市計画区域のうち次に掲げる地域又は区域 （1）用途地域のうちア a 及びイ a に掲げる地域以外の地域（工業専用地域を除く。） （2）用途地域の指定のない区域のうちア b 又はイ b に掲げる区域以外の区域	高さが 15 メートルを超える建築物又は地階を除く階数が 6 以上の建築物。ただし、ア a に掲げる地域若しくはア b に掲げる区域又はイ a に掲げる地域若しくはイ b に掲げる区域内の建基法第 56 条の 2 第 1 項の水面上に、冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間に日影を生じさせる場合にあつては、高さが 10 メートルを超える建築物

別表第 2（第 2 条関係）

開発事業等	近隣住民
中高層建築物の建築	中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が当該中高層

	建築物の高さの2倍の範囲内となる部分の市民等。ただし、開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合は、予定建築物等の壁面からの水平距離が当該建築物の高さの2倍の範囲内の市民等
開発区域の面積が500平方メートル以上の開発行為又は建築行為	開発区域の境界線からの水平距離が20メートルの範囲内の市民等
都計法第4条第11項に規定する特定工作物の建設	特定工作物の建設に伴う敷地境界線からの水平距離が100メートルの範囲内の市民等
廃棄物の処理及び清掃に関する法律第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設の設置	施設の設置に伴う開発事業等の区域の境界線からの水平距離が200メートルの範囲内の市民等
戸数（店舗、事務所等を含む。）が15以上の建築物の建築	建築物の敷地境界線からの水平距離が20メートルの範囲内の市民等

備考 上記各項に示す範囲内に朝霞市以外の市（以下「隣接市」という。）が含まれる場合には、隣接市内に居住する者、隣接市内に所在する土地若しくは建築物の所有者若しくは管理者又は隣接市内で事業を営む者を近隣住民に含むものとする。

別表第3（第24条関係）

項目	細目	基準
都計法第33条第3項に規定する技術的細目の制限の強化又は緩和	道路	施行令第25条第2号及び都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第24条に規定する制限は、次に掲げるとおりとする。 1 配置すべき道路の幅員（小区間（道路延長が、おおむね120メートル以内）で通行上支障がない場合に限る。）の最低限度は、別表第5に定めるとおりとする。 2 道路の構造は、次に掲げるとおりとする。 （1）道路の両側には、L形側溝又はU字形等側溝を布設して集水・排水し、20メートル以内に1箇所の割合で雨水ますを設置するものとする。ただし、帰属道路（開発事業等で築造される道路で、市に所有権が帰属し、市道の認定がされ、市において

		維持管理する道路をいう。以下同じ。) については、L形側溝を布設するものとする。 (2) 道路の舗装は、アスファルト舗装又は同等以上のものとする。ただし、帰属道路については、アスファルト舗装とするものとする。 3 道路の横断勾配は、片側1車線の場合は1.5パーセント、片側2車線の場合は2パーセントとするものとする。 4 道路の縦断勾配は、9パーセント以下とする。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、12パーセント以下とすることができるものとし、この場合の舗装は、滑り止め工法とする。 5 都市計画法施行規則第24条第5号ただし書の規定により、道路を袋路状とする場合は、次に定めるもののほか、規則で定める基準によるものとする。 (1) 避難上支障がない場合とは、次のア及びイに該当する場合とする。 ア 道路配置計画が次のいずれかに該当すること。 (ア) 袋路状道路の終端が、災害時に避難することが可能な、通路、公園その他の公共施設に接続し、かつ、その公共施設が他の道路に接続しているもの (イ) 袋路状道路の終端が、災害時に避難することが可能な計画されている公園その他の公共施設に接続することが予定され、その公共施設が整備事業に着手され、かつ、他の道路に接続する予定のもの (ウ) 開発区域及び周辺地域の地形並びに道路配置状況等により(ア)及び(イ)とすることが困難な場合であって、開発区域の面積が0.3ヘクタール未満のもの イ 袋路状道路の終端に接続する避難用通路を新たに計画する場合は、道路構造令(昭和45年政令第320号)に規定する
--	--	--

		歩行者専用道路の基準を満たす幅員及び構造で設計されていること。 (2) 通行上支障がない場合とは、次に掲げるいずれにも適合するように設計されている場合とする。 ア 袋路状道路の延長は、袋路状ではない道路と接続する箇所と当該袋路状道路の終端部との間が、おおむね120メートル以内であること。 イ 道路の幅員が6メートル未満であり、道路の延長が35メートルを超える場合は、道路の終端部及び35メートル以内ごとに、建築基準法施行令第144条の4第1項第1号ハに規定する自動車の転回広場が別に定める基準に準じて設けられていること。ただし、道路の終端部に設ける自動車の転回広場の位置については、袋路状道路の起点方向に5メートル以内の範囲で後退した位置に設けることができる。 6 都市計画法施行規則第24条第6号の規定により、切り取られる街角（以下「すみ切り」という。）の長さは、別表第6のとおりとする。
	公園等	1 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為については、施行令第25条第6号ただし書に該当する場合を除き、次に掲げるとおりとする。 (1) 施行令第29条の2第1項第5号イに規定する設置すべき施設の種類の種類は、公園に限るものとする。 (2) 施行令第29条の2第1項第5号ロに規定する公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）の数は、2箇所以内とし、1箇所当たりの面積の最低限度は、120平方メートルとする。 (3) 施行令第29条の2第1項第5号ハに規定する開発区域の面積に対する公園等の面積の割合は、4パーセント以上とする。 2 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為については、次

		に掲げるとおりとする。 (1) 施行令第29条の2第1項第6号に規定する開発区域の面積に対する公園等（住居系開発行為にあつては、公園）の面積の割合は、4パーセント以上とする。 (2) 施行令第29条の2第1項第6号に規定する1箇所当たりの公園等の面積の最低限度は、0.1ヘクタールとする。
都計法第33条第4項に規定する敷地面積の最低限度		別に条例で定めるもののほか、1区画当たりの敷地面積は、100平方メートル以上とし、かつ、100平方メートル以上の有効宅地面積（路地状部分によって道路に接する敷地の場合における幅員が4メートル未満の当該路地状部分を除く敷地面積をいう。）とする。 ただし、第12条第1項に規定す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又はその他の開発行為の規模、事業区域の形状若しく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。

別表第4（第25条関係）

項目	基準
道路の整備	1 事業者は、建基法第42条第2項に規定する道路後退が必要となる場合は、後退部分を道路として整備し、道路施設及びその用地を市に寄附するよう努めるものとする。 2 事業者は、開発区域内に朝霞市道路整備基本計画に基づく計画道路がある場合は、後退部分を道路として整備し、道路施設及びその用地を市に寄附するよう努めるものとする。 3 事業者は、中高層建築物（別表第1アに規定するものを除く。）の敷地で、幅員が6メートル未満の市道に接する場合は、開発区域が接する区間について道路中心線より3メートル後退し、その区間を道路として整備し、道路施設及びその用地を市に寄附するよう努めるものとする。 4 事業者は、中高層建築物（別表第1アに規定するものを除く。）の敷地で、

	2 面以上の市道に接する場合は、一方の道路については前項によることとし、他方の道路について、その道路の幅員が6メートル未満の場合は、道路中心線から3メートル以内の部分には建築物の建築及び工作物等の築造をしないよう努めるものとする。 5 道路の構造については、道路法（昭和27年法律第180号）、道路構造令及び規則で定める基準に適合するものとする。 6 すみ切りの設置基準については、別表第6に定めるとおりとする。
道路交通安全施設及び交通安全対策	1 事業者は、帰属道路については、別に定める基準により道路照明灯を設置しなければならない。 2 既存道路と新たに設置される道路との交差部において、道路管理者が交通安全上必要と認める場合は、道路照明灯を設置しなければならない。 3 事業者は、次の道路交通安全施設を設置しなければならない。 （1） 道路の交差部及び見通しの悪い箇所において、道路管理者が交通安全上必要と認める場合 道路反射鏡 （2） 角地等において、道路管理者が交通安全上必要と認める場合 区画線等の標示 4 事業者は、設置される道路照明灯及び道路反射鏡の寄附について道路管理者と協議するものとする。 5 工事施工者は、工事期間中において、交通安全確保のために交通誘導員を配置する等の交通災害の防止対策を講じるものとする。 6 事業者等は、児童生徒の交通安全のために開発区域を通学区域とする小学校及び中学校に工事の内容等について説明を行うものとする。
下水道の整備	事業者は、整備する施設について市長が管理上必要と認める場合は、市に無償で提供するものとする。
雨水流出抑制対策	1 事業者は、開発事業等を行う場合は、開発区域内の雨水を処理するため、規則で定める基準により、雨水を浸透させ、又は一時的に貯留させる施設を設置するものとする。ただし、開発区域内の土地の状況等により、その設置の必要がないと市長が認めるときは、この限りでない。 2 事業者は、開発区域の面積が500平方メートル未満については、雨水浸透ま

	すの設置に努めるものとする。 3 事業者は、雨水を河川、農業用排水路等に放流するときは、事前に河川管理者、水利組合等と協議するものとする。				
上水道の整備	事業者は、整備する施設について市長が管理上必要と認める場合は、市に無償で提供するものとする。				
公園等の整備	事業者は、開発区域の面積が0.3ヘクタール以上の主として住居系の建築を行う場合は、開発区域の面積の4パーセント以上の公園を規則で定める基準により整備し、市に無償で提供しなければならない。ただし、次に掲げる場合については、この限りでない。 (1) 開発区域の周辺に規則で定める規模の都市公園（都市公園法（昭和31年法律第79号）に定めるものをいう。）が存する場合で、開発区域の面積の4パーセント以上の公園等の整備を行い、自主管理とするとき。 (2) 開発区域内の土地の形状、開発区域周辺の状況等を勘案し、市で管理することが適当でない場合で、開発区域の面積の4パーセント以上の公園等の整備を行い、自主管理とするとき。 (3) 開発区域が土地区画整理事業の施行地区内である場合等				
緑化施設の整備	緑化施設（公園等又は植樹帯をいう。以下同じ。）の整備については、次に掲げるとおりとする。 なお、500平方メートル未満の開発事業等については、積極的に緑化施設の整備に努めるものとする。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>開発区域の面積</th><th>緑化施設の面積</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>500平方メートル以上 0.3ヘクタール未満</td><td> 1 規則で定めるところにより、開発区域の面積の10パーセント以上の緑化施設の整備に努めなければならない。ただし、開発区域内に一般に公開される道路用地等がある場合については、開発区域の面積から当該道路用地の面積を除くことができる。 2 前項の規定にかかわらず、近隣商業地域又は </td></tr> </tbody> </table>	開発区域の面積	緑化施設の面積	500平方メートル以上 0.3ヘクタール未満	1 規則で定めるところにより、開発区域の面積の10パーセント以上の緑化施設の整備に努めなければならない。ただし、開発区域内に一般に公開される道路用地等がある場合については、開発区域の面積から当該道路用地の面積を除くことができる。 2 前項の規定にかかわらず、近隣商業地域又は
開発区域の面積	緑化施設の面積				
500平方メートル以上 0.3ヘクタール未満	1 規則で定めるところにより、開発区域の面積の10パーセント以上の緑化施設の整備に努めなければならない。ただし、開発区域内に一般に公開される道路用地等がある場合については、開発区域の面積から当該道路用地の面積を除くことができる。 2 前項の規定にかかわらず、近隣商業地域又は				

	<table><tr><td></td><td>商業地域内で非住居系の開発事業を行う場合については、開発区域の道路側等の緑化施設の整備に努めるものとする。</td></tr><tr><td>0.3ヘクタール以上</td><td>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）に定めるところによる。</td></tr></table>		商業地域内で非住居系の開発事業を行う場合については、開発区域の道路側等の緑化施設の整備に努めるものとする。	0.3ヘクタール以上	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）に定めるところによる。											
	商業地域内で非住居系の開発事業を行う場合については、開発区域の道路側等の緑化施設の整備に努めるものとする。															
0.3ヘクタール以上	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）に定めるところによる。															
清掃施設の整備	事業者は、住宅を建築しようとするときは、次に掲げるごみ集積所を設置しなければならない。ただし、市長が認めるときは、この限りでない。 （１） 設置数 ア 共同住宅 1箇所以上 イ その他の住宅 計画戸数を20で除した箇所数（1未満の端数が生じた場合は、端数を切り上げた数）以上 （２） 面積 計画戸数に0.2平方メートルを乗じて得た面積（構造物を除いた有効面積）。ただし、2平方メートルに満たない場合は、2平方メートル以上とする。 （３） その他 収集車の通行及び収集作業の安全及び効率を考慮して適切な場所に設置するとともに、衛生上必要な措置を講じること。															
消防施設等の設置	朝霞地区一部事務組合埼玉県南西部消防本部が定める基準によるものとする。															
自動車駐車場、自転車等駐車場の設置	次に掲げる基準に基づき設置に努めるものとする。 <table><tr><th>用途区分</th><th>自動車駐車場</th><th>自転車等駐車場</th></tr><tr><td>戸建住宅</td><td>1宅地に1台以上</td><td>1宅地に2台以上</td></tr><tr><td>共同住宅等</td><td>1戸に1台以上</td><td>1戸に1.5台以上</td></tr><tr><td></td><td colspan="2">主たる居室が1である共同住宅については、全戸数の2分の1の台数以上</td></tr><tr><td>事務所、銀行等</td><td>延べ面積200平方メートル</td><td>延べ面積20平方メートル</td></tr></table>	用途区分	自動車駐車場	自転車等駐車場	戸建住宅	1宅地に1台以上	1宅地に2台以上	共同住宅等	1戸に1台以上	1戸に1.5台以上		主たる居室が1である共同住宅については、全戸数の2分の1の台数以上		事務所、銀行等	延べ面積200平方メートル	延べ面積20平方メートル
用途区分	自動車駐車場	自転車等駐車場														
戸建住宅	1宅地に1台以上	1宅地に2台以上														
共同住宅等	1戸に1台以上	1戸に1.5台以上														
	主たる居室が1である共同住宅については、全戸数の2分の1の台数以上															
事務所、銀行等	延べ面積200平方メートル	延べ面積20平方メートル														

	ルに 1 台とし、150平方メートル増えるごとに 1 台を加えた台数以上	ルに 1 台以上
遊技場、百貨店、各種商品小売業等	店舗面積50平方メートルに 1 台とし、30平方メートル増えるごとに 1 台を加えた台数以上	店舗面積10平方メートルに 1 台以上
飲食店、レストラン、喫茶店等	店舗面積50平方メートルに 1 台とし、30平方メートル増えるごとに 1 台を加えた台数以上	店舗面積30平方メートルに 1 台以上
工場、倉庫、作業所等	延べ面積300平方メートルに 1 台とし、200平方メートル増えるごとに 1 台を加えた台数以上	延べ面積50平方メートルに 1 台以上
医療施設等	専ら利用者に供する部分の延べ面積150平方メートルにつき 1 台以上	専ら利用者に供する部分の延べ面積50平方メートルにつき 1 台以上
旅館、ホテル等	延べ面積200平方メートルに 1 台とし、150平方メートル増えるごとに 1 台を加えた台数以上	事業規模及び用途に応じて必要とする台数以上
複合用途	各用途区分に従い、台数を加算した台数以上	
上記の用途区分に分類されないもの	事業規模及び用途区分に応じて必要とする台数以上	

備考

1

自動車とは道路交通法（昭和35年法律第105号）第 2 条第 1 項第 9 号に規定する自動車のうち普通・大型自動二輪車以外のものをいう。

	2 自転車等とは、自転車又は原動機付自転車をいう。 3 近隣商業地域、商業地域又は開発区域が500平方メートル未満の中高層建築物は別途協議するものとする。 4 開発区域内に自動車駐車場を設置することが困難と市長が認める場合は、基準の3分の2までを近接地（当該開発区域からおおむね200メートル以内の場所をいう。）に確保することができる。 5 共同住宅は、当該開発区域内に入居者用に設置した自動車駐車場の台数の10分の1以上を外来者専用の自動車駐車場として設置するよう努めなければならない。 6 自動二輪車の駐車場は、必要に応じて設置するものとする。
工事内容の公表	事業者等は、工事中において工事の内容、期間、責任者氏名、問い合わせ先その他必要事項を、開発区域の出入口等に掲示し、公表するものとする。
切土又は盛土	事業者等は、切土又は盛土を行う場合は、隣接地及び開発区域に接する公共施設に被害を及ぼさないよう適切な措置を講じなければならない。
商業、工業系の開発事業等	1 事業者は、近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は工業地域で住居系の開発事業等を行う場合は、その土地利用に係る紛争の予防及び調整を図るために、騒音、振動、日影等の影響について、当該用途地域の特性を入居者等に対して十分説明しなければならない。 2 事業者は、開発事業等を行う場合は、周辺の環境を十分認識し、騒音、振動等の公害の苦情の発生が想定される場合は、公害の苦情の軽減を図る対策を行うものとする。
電波障害	事業者は、建築物又は建築行為により、電波障害が生じ、又は生じるおそれがある場合は、別に定める基準により、正常に放送電波が受信できるよう、必要な措置を講じるものとする。
境界線から建築物までの距離	事業者は、民法（明治29年法律第89号）第234条の規定を十分理解し、遵守するよう努めるものとする。
プライバシーの保護	事業者は、民法第235条の規定を十分理解し、遵守するよう努めるものとする。

教育施設の整備への配慮	市長は、事業者が計画戸数が1,000以上の開発事業等を行う場合で、学校を設置する必要があると認めるときは、学校用地の確保、建築時期、規模等（建築物の規模、住戸数、住戸型式等をいう。）について協議を求めることができる。
児童福祉施設等の日照	事業者は、中高層建築物の建築を行う場合は、付近（隣地境界線からの距離が、当該中高層建築物の高さの2倍を超えない範囲内）の児童福祉施設等（児童福祉法（昭和22年法律第164号）第7条に定める児童福祉施設（認可外保育施設を含む。）及び放課後児童クラブをいう。）の日照に配慮するよう努めるものとする。
保育所の整備	事業者は、計画戸数が500以上の開発事業等を行う場合は、保育所及び用地を確保することが必要でないと市長が認める場合を除き、市長と協議の上、保育所及び用地を確保するものとする。
地域コミュニティの活性化への配慮	事業者は、計画戸数が50以上の開発事業等を行う場合は、集会所又は集会室の設置に努めるものとする。
文化財の取扱い	事業者は、開発区域内の指定文化財が存する地域又は文化財保護法（昭和25年法律第214号）に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地その他の保全を必要とする地域における文化財の取扱いについて事前に朝霞市教育委員会と協議を行い、その指示に従うものとする。
環境への配慮	事業者は、建築行為をする場合は、建築物に屋上緑化、壁面緑化、太陽光、その他の自然エネルギー等が利用できる施設並びに節電及び節水型の機器の設置等により、二酸化炭素の削減、エネルギー消費の抑制及びヒートアイランド現象の抑制に努めなければならない。
景観への配慮	事業者は、建築物、工作物等、道路、公園等の形状及び色彩等を周辺環境に調和させるよう努めなければならない。
福祉のまちづくりへの配慮	事業者は、高齢者、障害者等の移動並びに施設利用の利便性及び安全性の向上に配慮するよう努めなければならない。

別表第5（第24条関係）

1 住宅

開発区域の面積	道路幅員
---------	------

0.3ヘクタール未満	L形側溝 4.2メートル以上 U字形等側溝 4メートル以上
0.3ヘクタール以上0.6ヘクタール未満	4.5メートル以上
0.6ヘクタール以上1ヘクタール未満	5.5メートル以上

2 住宅以外の建築物

開発区域の面積	道路幅員
0.1ヘクタール未満	L形側溝 4.2メートル以上 U字形等側溝 4メートル以上
0.1ヘクタール以上5ヘクタール未満	6メートル以上
5ヘクタール以上20ヘクタール未満	6.5メートル以上

3 特定工作物

開発区域の面積	道路幅員
すべての場合	6メートル以上

別表第6（第24条、第25条関係）

すみ切りのせん除長の基準

単位：メートル

道路幅員	40メートル以上	20メートル以上40メートル未満	15メートル以上20メートル未満	12メートル以上15メートル未満	10メートル以上12メートル未満	8メートル以上10メートル未満	6メートル以上8メートル未満	4メートル以上6メートル未満
40メートル以上	12	10	8	6	—	—	—	—
	15	12	10	8				
	8	8	6	5				

20メートル以上40メートル未満	10	10	8	6	5	—	—	—
	12	12	10	8	6			
	8	8	6	5	4			
15メートル以上20メートル未満	8	8	8	6	5	5	5	—
	10	10	10	8	6	6	6	
	6	6	6	5	4	4	4	
12メートル以上15メートル未満	6	6	6	6	5	5	5	—
	8	8	8	8	6	6	6	
	5	5	5	5	4	4	4	
10メートル以上12メートル未満	—	5	5	5	5	5	5	3
		6	6	6	6	6	6	4
		4	4	4	4	4	4	2
8メートル以上10メートル未満	—	—	5	5	5	5	5	3
			6	6	6	6	6	4
			4	4	4	4	4	2
6メートル以上8メートル未満	—	—	5	5	5	5	5	3
			6	6	6	6	6	4
			4	4	4	4	4	2
4メートル以上6メートル未満	—	—	—	—	3	3	3	3
					4	4	4	4
					2	2	2	2

備考

- 1 道路が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する角度が、60度以上120度未満の場合は上段、60度未満の場合は中段、120度以上の場合は下段の数値をそれぞれ適用する。
- 2 すみ切りのせん除長は、整備された水路の敷地及び歩道等を含んだ長さとすることができる。
- 3 道路の両側にすみ切りを設けることができない場合は、基準の1.5倍のせん除長のすみ切りを片側に設けることができる。