

三郷市開発事業等の手続等に関する条例

～開発事業の手引き～

令和7年7月

三郷市
開発指導課

目 次

● 対象となる事業（申請手続き早見表）	・ ・ ・	1 ページ
● 審査基準	・ ・ ・	3 ページ
➢ 早見表 及び 担当課	・ ・ ・	4 ページ
➢ 道路の整備	・ ・ ・	6 ページ
➢ 照明施設 及び 交通安全施設の整備	・ ・ ・	8 ページ
➢ 雨水流出抑制施設の整備	・ ・ ・	11 ページ
➢ 雨水排水施設の整備	・ ・ ・	18 ページ
➢ 公共下水道（污水）の整備	・ ・ ・	18 ページ
➢ 公園の整備	・ ・ ・	19 ページ
➢ 緑地の整備	・ ・ ・	22 ページ
➢ 清掃施設の整備	・ ・ ・	31 ページ
➢ 上水道の整備	・ ・ ・	35 ページ
➢ 消防水利施設等の整備	・ ・ ・	36 ページ
➢ 自動車駐車場 及び 自転車駐車場の整備	・ ・ ・	61 ページ
➢ 地域コミュニティへの配慮	・ ・ ・	64 ページ
➢ 都市景観創出への配慮	・ ・ ・	64 ページ
➢ 中高層建築物	・ ・ ・	64 ページ
➢ 公害防止 及び 環境への配慮	・ ・ ・	65 ページ
➢ 循環型まちづくりへの配慮	・ ・ ・	67 ページ
➢ 福祉のまちづくりへの配慮	・ ・ ・	67 ページ
➢ その他（浄化槽処理の排水先）	・ ・ ・	67 ページ
➢ 最低敷地面積	・ ・ ・	68 ページ
● 手続きフロー	・ ・ ・	70 ページ
➢ 開発事業事前協議手続きフロー	・ ・ ・	70 ページ
➢ 工事検査フロー	・ ・ ・	71 ページ
● 標識の設置	・ ・ ・	72 ページ
● 提出書類	・ ・ ・	73 ページ
➢ 開発事業事前協議申請	・ ・ ・	74 ページ
➢ 開発事業（変更）事前協議申請事項変更届	・ ・ ・	77 ページ
➢ 開発事業変更事前協議申請	・ ・ ・	78 ページ
➢ 開発事業工事着手届	・ ・ ・	80 ページ
➢ 開発事業工事中間検査依頼	・ ・ ・	81 ページ
➢ 開発事業工事完了届	・ ・ ・	82 ページ
➢ 開発事業廃止届	・ ・ ・	83 ページ
● 参考資料	・ ・ ・	84 ページ
➢ 土地利用計画図記載例	・ ・ ・	85 ページ
➢ 開発道路の設計例（分譲住宅向け）	・ ・ ・	86 ページ
➢ 区画割の設計例（分譲住宅向け）	・ ・ ・	87 ページ
➢ 条例（本文）	・ ・ ・	88 ページ
➢ 条例施行規則（本文）	・ ・ ・	92 ページ
● 担当課（問い合わせ先）一覧	・ ・ ・	94 ページ
● 提出書類などの入手方法	・ ・ ・	96 ページ

●対象となる事業（申請手続き早見表）

以下の早見表で「開発事業」の項目に該当する場合、本書の手続きが必要になります。

○：手続き必要 ×：手続き不要

開発区域※ ¹ の面積		計画内容		市条例の申請区分		都市計画法 に基づく 開発許可※ ⁵
				小規模※ ² 開発事業	開発事業	
市街化区域	500㎡ 以上	戸建住宅		○※ ³	○※ ³	○ (要相談)
		戸建住宅以外		×		
	500㎡ 未満	戸建住宅	3戸以上	○※ ⁴	○※ ⁴	×
			3戸未満	○	×	
		共同住宅、 長屋、寄宿舎	6戸以上	×	○	
			6戸未満	○	×	
		建築物の延べ面積が500㎡ 以上		×	○	
		位置指定道路を築造する開発 行為		○ (要相談)	○	
		上記以外の建築物		○	×	
市街化調整区域				要相談	要相談	要相談

※1 開発区域

継続的又は一体的に行われる土地を含みます。

※2 小規模開発事業

開発事業の手続きとは別に、小規模開発事業の手続きが必要になる場合があります。

※3 戸建住宅（1戸）

開発区域が500㎡以上で、かつ、1戸の場合は「開発事業」の手続きのみ必要（小規模開発事業は不要）になります。

※4 戸建住宅（3戸以上）

分譲住宅で3戸以上の場合は、「開発事業」の手続き後に、「小規模開発事業」の手続きが必要になります。

※5 都市計画法に基づく開発許可

開発事業の手続きとは別に、都市計画法に基づく開発許可等が必要になる場合があります。

● 審査基準

「三郷市開発事業等の手続等に関する条例」、「同条例施行規則」、「関係する規則等」を審査項目毎に掲載しています。

➤早見表 及び 担当課	・ ・ ・	4 ページ
➤道路の整備	・ ・ ・	6 ページ
➤照明施設 及び 交通安全施設の整備	・ ・ ・	8 ページ
➤雨水流出抑制施設の整備	・ ・ ・	11 ページ
➤雨水排水施設の整備	・ ・ ・	18 ページ
➤公共下水道（汚水）の整備	・ ・ ・	18 ページ
➤公園の整備	・ ・ ・	19 ページ
➤緑地の整備	・ ・ ・	22 ページ
➤清掃施設の整備	・ ・ ・	31 ページ
➤上水道の整備	・ ・ ・	35 ページ
➤消防水利施設等の整備	・ ・ ・	36 ページ
➤自動車駐車場及び自転車駐車場の整備	・ ・ ・	61 ページ
➤地域コミュニティへの配慮	・ ・ ・	64 ページ
➤都市景観創出への配慮	・ ・ ・	64 ページ
➤中高層建築物	・ ・ ・	64 ページ
➤公害防止 及び 環境への配慮	・ ・ ・	65 ページ
➤循環型まちづくりへの配慮	・ ・ ・	67 ページ
➤福祉のまちづくりへの配慮	・ ・ ・	67 ページ
➤その他（浄化槽処理の排水先）	・ ・ ・	67 ページ
➤最低敷地面積	・ ・ ・	68 ページ

➤早見表 及び 担当課

担当課の連絡先は、94ページをご覧ください。

○：該当あり

×：該当なし

審査項目		建築物の用途			該当 ページ	担当課
	細目	戸建住宅 (分譲住宅 含む)	共同住宅 長屋 寄宿舍	その他 (住宅以外)		
道路の整備	道路	○			6	道路課
	出入口	○				
照明施設 及び	照明施設	○			8	生活安全課
交通安全施設 の整備	交通安全施設	○				
雨水流出抑制施設 の整備	雨水流出抑制施設 の整備の基準	○			1 1	河川課
雨水排水施設 の整備	雨水排水施設	○			1 8	道路課 河川課 農業振興課
公共下水道(汚水) の整備	公共下水道の布設	○			1 8	下水道課
公園の整備	公園の整備の基準	○ (開発区域 3000 m ² 以上 の場合)		×	1 9	みどり 公園課
緑地の整備	植栽地の基準	×	○		2 2	
清掃施設の整備	ごみ集積所の基準	○		×	3 1	クリーン ライフ課
上水道の整備	給水装置の整備基 準等	○			3 5	施設課

担当課の連絡先は、94ページをご覧ください。

○：該当あり

×：該当なし

審査項目		建築物の用途			該当 ページ	担当課
	細目	戸建住宅 (分譲住宅 含む)	共同住宅 長屋 寄宿舍	その他 (住宅以外)		
消防水利施設等の 整備	消火栓	○ (開発区域 500 ㎡以上 3000 ㎡未満の場合)		○	3 6	警防課
	防火水槽	○ (開発区域 3000 ㎡以上 の場合)		○		
	消防活動用空地及 びその進入路	○ (地上 4 階以上又は軒高 1 0 m を超え る場合)				
自動車駐車場 及び	自動車駐車場 及び	○			6 1	生活安全課
自転車駐車場の 整備	自転車駐車場の設 置の基準	×	○			
地域コミュニティ への配慮		○		×	6 4	開発指導課
都市景観創出 への配慮		○			6 4	都市 デザイン課
中高層建築物	中高層建築物への 配慮	○			6 4	開発指導課
公害防止 及び 環境への配慮	アイドリングス トップ実施におけ る別に定める基準	○			6 5	クリーン ライフ課
循環型まちづくり への配慮		○			6 7	
福祉のまちづくり への配慮		×	○		6 7	開発指導課
その他	浄化槽処理水の排 水先	○			6 7	道路課 河川課 農業振興課
最低敷地面積		○			6 8	開発指導課

➤道路の整備

条例 第 1 9 条関係	条例施行規則 第 1 0 条関係
1 道路は、アスファルト舗装その他の安全で円滑な交通に支障をきたさない構造とし、かつ、適切な横断勾配及び縦断勾配を設けるものとする。 2 道路は、側溝、集水ます等の設置その他排水について適切な措置を講じるものとする。	道路 1 別に定める構造により、不等沈下等のないよう舗装を施し、安全で円滑な通行を確保しなければならない。 2 道路上には、電柱その他交通の障害となる施設を設けてはならない。 3 道路排水施設は、両側（開発区域が道路の片側のみに接する場合は、その接する側のみに）に設けるとともに蓋をかけることとする。 4 道路境界は、第三者が確認できるよう明確にしなければならないものとする。 5 市に引き継ぐ道路の形状は、公道（国道、県道及び市道として管理されている道路をいう。以下同じ。）から公道へ通り抜けられるものとする。 6 位置指定道路を築造するときは、アスファルト舗装等の構造とし、三郷市道路の位置の指定、変更及び廃止の取扱基準（平成 22 年告示第 3 1 6 号）によるものとする。
	出入口 1 自動車の出入口の用に供する歩道部分（道路からの出入りする部分を除く。以下「出入口」という。）の構造は、次に掲げるとおりとする。 (1) 出入口の構造は、埼玉県道路設計基準を標準とする。 (2) 出入口の設置工事に伴い、側溝又は地先境界ブロック等の取替又は補強が必要となる場合は、これらも併せて行うこととし、その構造は、別に定める基準のとおりとする。 (3) 出入口を設置する者は、道路法第 2 4 条の承認を受けて工事を行うこと。 2 出入口の設置数は、同一敷地について 1 箇所とすること。ただし、交通処理上の理由により特に必要と認められる場合には、出入口の内側から内側までの間隔が原則として 8 メートル以上とするときに限り、2 箇所とすることができる。 3 出入口は、次に掲げるとおりとする。 (1) 出入口の設置場所は、次に掲げる場所以外で道路交通上最も支障が少ないと認められる場所に設置すること。ただし、市長が周囲の状況からやむを得ないと認める場合は、カに規定する場所を除き、設置をすることができる。 ア 道路の交差部、接続部又は屈曲部から 5 メートル以内の場所 イ 横断歩道（停止線）から 5 メートル以内の場所 ウ バス停から 1 0 メートル以内及びバス停車帯の場所 エ 消防用施設の設置場所から 5 メートル以内の場所 オ 火災報知機の設置場所から 1 メートル以内の場所 カ 法令等により自動車の横断が禁止されている場所
3 安全で円滑な交通に支障をきたさない適切な自動車の出入口を設置すること。 4 建基法第 4 2 条第 2 項及び第 3 項の規定による道路後退が必要となる場合は、後退部分を道路敷地として確保し、当該後退部分を道路管理者に寄付するよう努めるものとする。 5 位置指定道路の築造は、建基法及び建築基準法施行令に定めるもののほか、規則で定める基準により行うものとする。	

- (2) 出入口は、隣接敷地との境界から4メートル以上かつ既存の出入口から8メートル以上の間隔を保った場所に設置するよう努めること。ただし、隣接する敷地において別個に出入口の設置が計画されている場合には、共同の出入口1箇所とする検討をするよう努めること。
- (3) 出入口は、街路樹、大型標識、道路照明灯その他の道路施設を移設する必要のない場所に設置すること。ただし、やむを得ない理由により道路施設の移設を行う場合は、出入口を設置する者の費用負担とすること。

4 設置する出入口の開口部の幅及び構造は、次の表を標準とする。

自動車の区分			開口部の幅	構造
小型自動車	長さ	4. 7メートル以下	4. 2メートル以下	道路に側溝を設置すること。
	幅	1. 7メートル以下		
	最小回転半径	6. 0メートル以下		
大型自動車	長さ	4. 7メートル超～ 12. 0メートル以下	8. 0メートル以下	暗渠及び両端集水ますを設置すること。
	幅	1. 7メートル超～ 2. 5メートル以下		
	最小回転半径	6. 0メートル超～ 12. 0メートル以下		

備考

- 出入口が水路を横断する場合は、別途協議するものとする。
- 駐車台数が10台以上の出入口は、暗渠及び両端集水ますを設置するものとする。
- この表の区分に該当しない自動車（はしご付消防自動車を含む。）については、軌跡図に基づき開口部の幅を12. 0メートル以内で決定するものとする。
- 公共用又は事業用の目的で多数の自動車を通行させるために出入口を設置する場合は、歩道内の自動車の通行若しくは駐車又は自動車の歩道内へのはみ出しを防止するための施設（車止め、柵等）を開発区域の敷地内に設置するものとする。
- 出入口の廃止に伴い歩道の原状回復が必要となった場合には、出入口を設置する者は、道路法第24条の承認を受けて工事を行うものとする。
- 出入口は、その独占的な使用権を設定するものではないため、他の通行の妨害とならないよう十分配慮して設置するものとする。

➤ 照明施設及び交通安全施設の整備

条例 第 19 条関係	条例施行規則 第 10 条関係
歩行者等の通行の安全を確保するため、開発区域内道路、開発区域に接する道路その他市長が必要と認める場所に、道路照明灯及び防犯灯の照明施設並びに道路反射鏡、防護柵及び路面標示の交通安全施設を設置するものとする。ただし、照明施設及び交通安全施設を設置すべき場所の付近に必要とされる機能を満たす既存施設がある場合は、この限りでない。	照明施設
	照明施設は、三郷市道路照明灯の設置及び管理に関する要綱（平成 22 年告示第 71 号）に基づき適切な光源等を選定し整備するものとする。
	交通安全施設（道路反射鏡、路面標示） - 道路反射鏡は、三郷市道路反射鏡の設置及び管理に関する要綱（平成 22 年告示第 72 号）及び埼玉県道路設計基準により設計及び整備するものとする。 - 路面標示等は、次に掲げる基準によるものとする。 - 区域内道路及び取付道路で道路管理者が交通安全上必要と認める場合には、車道中央線及び車道外側線の標示を設けること。 - 区域内道路の交差部又は区域内道路若しくは取付道路と既設道路との交差部には、原則として停止を促すためのドットラインによる路面標示を設けるものとする。 - 区域内道路又は取付道路と既設市道との交差部で、既設市道側に車道外側線がある場合は、交差部の車道外側線を巻き込み線による外側線交差部標示に変更するものとし、ドットラインによる車道外側線を設けること。 - 区域内道路又は取付道路と既設道路の交差部並びに区域内道路の交差部等において、道路管理者が交通の安全上必要と認める箇所には、カラー舗装等による標示を設けること。

※ 照明施設（道路照明灯又は防犯灯）に関する手続き（P 9 参照）

【担当課：生活安全課】

道路照明灯を設置する場合、生活安全課と設置箇所等の協議をお願いします。

開発道路が市道（市に帰属される道路）となる場合、工事着手前には、道路照明灯設置工事着手届（様式第 1 号）を、工事完了後には、道路照明灯設置工事完了届（様式第 2 号）を提出する必要があります。

また、設置した道路照明灯については、市へ寄付する事が出来ます。寄付する際は、道路照明灯寄附申請書（様式第 3 号）の提出が必要となります（市長の承認を得てからの寄付となります）。

上記申請書類は、市ウェブページ「開発事業等における道路照明灯及び道路反射鏡の設置に関する手続きについて」でダウンロードできます。

なお、開発道路が私道となる場合、届出書等の提出は必要ありませんが、設置にあたっては、設置後の管理も含め町会との協議が必要となります。

※ 交通安全施設（道路反射鏡）に関する手続き（P 10 参照）

【担当課：生活安全課】

道路反射鏡を設置する場合、生活安全課と設置箇所等の協議をお願いします。

開発道路が市道（市に帰属される道路）となる場合、工事着手前には、道路反射鏡設置工事着手届（様式第 1 号）を、工事完了後には、道路反射鏡設置工事完了届（様式第 2 号）の提出が必要となります。

また、設置した道路反射鏡については、市へ寄付する事が出来ます。寄付する際は、道路反射鏡寄附申請書（様式第 3 号）の提出が必要となります（市長の承認を得てからの寄付となります）。

三郷市道路照明灯の設置及び管理に関する要綱

(目的)

第 1 条 この要綱は、道路照明灯の設置及び管理に関して必要な事項を定めることにより、その適正な運用を図り、もって交通の安全確保及び犯罪等の予防に資することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この要綱において「道路照明灯」とは、夜間における交通の安全又は犯罪等の予防を図るため市が主に市道を照らすために設置する照明灯をいう。

2 この要綱において「道路」とは、道路法(昭和 27 年法律第 180 号)第 2 条第 1 項に規定する道路その他常時一般の通行の用に供されている公道をいう。

(道路照明灯の設置基準)

第 3 条 道路照明灯は、必要に応じ、次に掲げる場所に設置するものとする。

- (1) 道路の交差点、横断歩道又は横断歩道橋付近
- (2) 道路の幅員又は線形が急激に変化する場所
- (3) 見通しの悪い屈曲した場所
- (4) 夜間において交通量が多く、交通上危険な場所
- (5) 通学路等の危険防止のため必要と認められる場所
- (6) その他夜間交通上又は防犯上特に必要と認められる場所

2 道路照明灯の設置基準は、次に掲げるところによる。

- (1) 設置方式は、独立式又は共架式とする。
- (2) 光源は、蛍光灯、メタルハライド灯、ナトリウム灯又は LED 灯とする。

3 前 2 項に定めるもののほか、道路照明灯の技術的基準については、埼玉県道路設計基準によるものとする。

(開発事業等)

第 4 条 三郷市開発事業等の手続等に関する条例(平成 21 年条例第 34 号)第 19 条及び第 20 条の規定により、開発事業等を行う事業者(以下「開発事業者」という。)が市道に道路照明灯を設置する場合は、設置する道路の交通安全上の重要性、歩行者数、交通量、周辺環境の明るさ等の状況を総合的に勘案し、効果が十分に発揮できる照度を確保するものとする。

2 開発事業者が道路照明灯を設置するときは、工事着手前においては、道路照明灯設置工事着手届(様式第 1 号)を、工事完了後においては、道路照明灯設置工事完了届(様式第 2 号)をそれぞれ市長に提出しなければならない。

(寄附)

第 5 条 前条の規定により設置した道路照明灯については、開発事業者の申出により、市長の承認を得て、市に寄附することができる。この場合においては、道路照明灯寄附申請書(様式第 3 号)を市長に提出するものとする。

(維持管理)

第 6 条 市長は、道路照明灯の適正な維持管理を図るため、定期的に巡回を行い、道路照明灯の故障等を発見したときは、速やかに修復するものとする。

2 市長は、道路照明灯台帳等を整備し、維持管理に必要な事項を記録するものとする。

(その他)

第 7 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

この要綱は、平成 22 年 4 月 1 日から施行する。ただし、第 5 条及び第 6 条の規定は、平成 23 年 1 月 1 日から施行する。

附 則(令和 3 年 3 月 9 日告示第 62 号)

この告示は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

三郷市道路反射鏡の設置及び管理に関する要綱

(目的)

第1条 この要綱は、道路反射鏡の設置及び管理に関して必要な事項を定めることにより、その適正な運用を図り、もって交通の安全に資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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 道路 道路法（昭和27年法律第180号）第2条第1項に規定する道路その他常時一般の通行の用に供されている公道をいう。
- (2) 道路反射鏡 道路法施行令（昭和27年政令第479号）第34条の3第4号に規定する他の車両又は歩行者を確認するためのものをいう。

(設置基準)

第3条 道路反射鏡は、次の各号のいずれかに該当する場所に設置することができる。

- (1) 道路の湾曲部又は屈曲部において、前方の見通しが悪い場所
 - (2) 信号機が設置されていない交差点で左右の見通し又は片方の見通しが悪い場所
 - (3) 公共施設の出入口
 - (4) その他著しく進行方向の見通しが悪く、かつ危険な場所
- 2 道路反射鏡は、前項に該当する場合であっても、次の各号のいずれかに該当する場所には、原則として設置しないものとする。
- (1) 私道及び私有地の出入口
 - (2) 一時的に見通しの悪い場所
 - (3) その他物理的に設置が困難な場所
- 3 道路反射鏡の設置に関する技術的基準については、埼玉県道路設計基準による。

(設置位置)

第4条 道路反射鏡の設置位置は、歩行者、車両等の妨げにならない道路部分とする。ただし、道路の幅員、構造等の理由により道路上に設置できない場合は、当該道路以外の場所（無償で使うことができる場所に限る。）に設置することができる。

(設置方式)

第5条 道路反射鏡の設置方式は、独立式又は共架式とする。

(留意事項)

第6条 道路反射鏡の設置にあたっては、次に掲げる事項に留意しなければならない。

- (1) 道路形状等の立地条件を考慮し、車両が安全に走行するために必要な距離を見通すことができる等の設置効果が十分に得られること。
- (2) 設置場所に隣接する土地、建物等の利用の妨げとならないこと。

(開発事業等)

第7条 三郷市開発事業等の手続等に関する条例（平成21年条例第34号）第19条及び第20条の規定により、開発事業等を行おうとする事業者（以下「開発事業者」という。）が道路反射鏡を設置する場合においては、第3条第1項及び第3項並びに第4条から第6条までの規定を準用する。

2 前項の規定により開発事業者が道路反射鏡を設置するときは、工事着手前においては、道路反射鏡設置工事着手届（様式第1号）を、工事完了後においては、道路反射鏡設置工事完了届（様式第2号）をそれぞれ市長に提出しなければならない。

(寄附)

第8条 前条の規定により設置した道路反射鏡については、開発事業者の申出により、市長の承認を得て、道路反射鏡寄附申請書（様式第3号）により市に寄附することができる。

(撤去及び移設)

第9条 市長は、道路環境の変化等により、設置した道路反射鏡が第3条第1項の設置基準に該当しないと認めるときは、当該道路反射鏡を撤去するものとする。

2 道路反射鏡の移設を希望する者は、市と協議のうえ、市長の承認を得て、当該移設を希望する者の費用負担により移設を行うことができる。ただし、市長が特に理由があると認める場合は、市が当該移設を行うものとする。

(維持管理)

第10条 市長は、道路反射鏡の適正な維持管理を図るため、定期的に巡回を行い、道路反射鏡の破損等を発見した場合は、速やかに修復するものとする。

2 市長は、道路反射鏡台帳等を整備し、維持管理に必要な事項を記録するものとする。

(その他)

第11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

この告示は、平成22年4月1日から施行する。ただし、第7条及び第8条の規定は、平成23年1月1日から施行する。

➤雨水流出抑制施設の整備

条例 第 19 条関係	条例施行規則 第 10 条関係
1 開発区域の面積に応じて、次に掲げる雨水流出抑制の措置を講じなければならない。ただし、既に開発事業が行われた区域の一部増築等、土地区画整理事業施行区域等における開発事業等その他規則で定める場合は、この限りでない。 (1) 開発区域の面積が 500 平方メートル以上 1000 平方メートル未満 貯留（浸透）施設等の設置 (2) 開発区域の面積が 1000 平方メートル以上 1 ヘクタール未満 1 ヘクタール当たり 500 立方メートルに相当する貯留施設の設置。ただし、戸建住宅の建築を目的とする開発事業のときは、浸透施設の設置に代えることができる。 (3) 開発区域の面積が 1 ヘクタール以上 調整池の計画についての埼玉県と調整 2 雨水流出抑制施設からの排水は、適切に流下させる雨水排水施設に接続しなければならない。この場合において、排水先となる土地及び施設の所有者及び管理者の了解を得るものとする。 3 植栽地を貯留施設として兼用する場合は、別に定める基準によるものとする。 4 雨水流出抑制施設の管理は、原則として所有者又は事業者が行うものとする。	雨水流出抑制施設の整備の基準 1 雨水流出抑制施設は、三郷市雨水流出抑制技術基準により整備を行うものとする。 2 雨水流出抑制施設の管理は、開発区域の面積が 1 ヘクタール以上の雨水流出抑制施設を市に引き継ぐことができる場合には、市が行うものとする。 3 都計法第 29 条第 1 項各号に規定する開発行為以外の開発事業において、雨水排水を自然流下させる排水先が確保できない場合は、市と協議するものとする。 4 雨水流出抑制施設（雨水浸透ますを除く。）を設ける場合は、当該施設を示す標識を設置するものとする。
	既に開発事業が行われた区域の一部増築等 既に開発事業が行われた区域の一部増築等のうち、全体利用敷地面積が 1 ヘクタール以上となるものは、一部増築等を行う敷地面積が 1 ヘクタール未満の場合であっても、埼玉県と協議すること。
	土地区画整理事業施行区域等における開発事業等 土地区画整理事業施行区域等とは、次に掲げる区域とする。 (1) 三郷中央地区土地区画整理事業区域 (2) 三郷インター A 地区土地区画整理事業区域 (3) 三郷インター南部土地区画整理事業区域 (4) 三郷インター南部南土地区画整理事業区域 (5) 三郷北部地区土地区画整理事業区域 (6) さつき平地区地区計画区域 (7) 戸ヶ崎二丁目地区地区計画区域 (8) 新三郷ららシティ地区地区計画区域

※特定都市河川浸水被害対策法第 30 条の許可が必要な場合、
必要対策量を比較し、大きい方を採用し対策工事を計画する必要があります。

三郷市雨水流出抑制技術基準 条例第 19 条・条例施行規則第 10 条関係
--

○雨水流出抑制対策基準（必要対策量）について

三郷市内において開発事業を行う場合は、以下の基準により雨水流出抑制施設を設置すること。

(雨水流出抑制対策基準)

開発区域面積	対策基準（必要対策量）
1.0ha 以上	・ 埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例（平成 18 年埼玉県条例第 20 号）に基づき、埼玉県県土整備部河川砂防課と協議による。
0.1ha 以上 1.0ha 未満	・ 開発区域面積あたり 500 m ³ /ha に相当する貯留（浸透）施設を設置すること。
0.05ha 以上 0.1ha 未満	・ 開発区域面積あたり 500 m ³ /ha に相当する貯留（浸透）施設を設置すること。 ・ ただし、敷地内を透水性のある舗装及び集水ます（浸透型）を設置する場合は、それに代えることができる。
0.05ha 未満	・ 原則、各戸に雨水浸透ます等の貯留施設を設置すること。

○雨水流出抑制施設設置基準について

0.05～1.0ha 未満の開発事業における雨水流出抑制施設については、次の基準により設置すること。

(雨水流出抑制施設設置基準)

1. 雨水流出抑制施設の設置等

- ・ 雨水流出抑制施設は、「貯留型」若しくは、「浸透型」とすること。
- ・ 事業地内からの雨水の流出防止を図るため、出入り口部や隣地境界部に、必要に応じて側溝や縁石ブロック等を設置すること。

2. 貯留型雨水流出抑制施設の構造等

- ・ 「貯留型」雨水流出抑制施設の構造等は次のとおりとする。

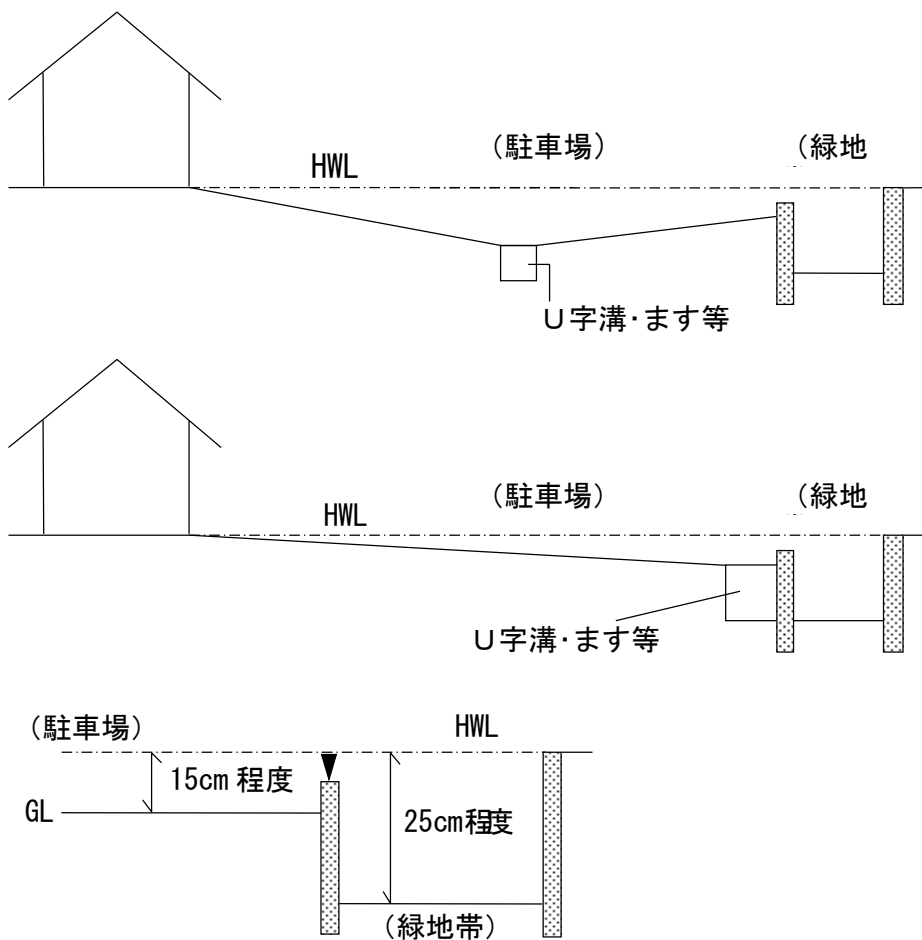
(平面貯留式)

事業地内の駐車場、緑地、その他オープンスペース等に雨水を溜める方式。

ア) 駐車場の最大水深は、15cm程度とする。

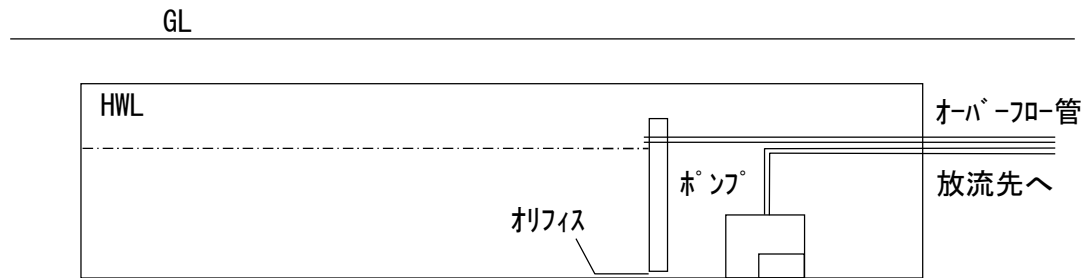
イ) 緑地帯の最大水深は、25cm程度とする。

ウ) 貯留施設を複数設置する場合は、原則、集水区域を踏まえた配置計画とする。



(地下貯留式)

事業地内に地下構造式の貯留施設を設け、雨水を溜める方式。



- ・上記の貯留方式の構造等に該当しない場合は、別途河川課と協議により決定するものとする。

3. 浸透型雨水流出抑制施設の構造等

- ・「浸透型」雨水流出抑制施設を設置する場合には、事業地周辺の地下水位の状況を十分踏まえながら検討する必要があるため、別途河川課と協議により構造等を決定するものとする。

4. 放流の方法

- ・放流量の算定等は次のとおりとする。

(放流先と放流量)

ア) 放流量を安全に流下することができる放流先を選定する。

イ) 許容放流量は、放流先の河川、水路等の管理者と協議を行い、開発区域 1ha あたり 0.05 m³/s を上限とする。

雨水流出抑制施設からの放流量 (Q') (単位: m³/s)

$$Q' = A \times V_c \quad (V_c \leq 0.05) \quad \dots \textcircled{1}$$

この式において、A、V_cは、それぞれ次の数値を表す。

A 宅地等以外の土地で行う雨水流出増加行為をする土地の面積 (単位: ha)

V_c 放流水路等の許容比流量 (単位: m³/s/ha)

(放流断面(オリフィス)の算定)

- ア) 放流断面(オリフィス)については、下記の算定式より算出する。
ただし、計算の結果、放流断面(オリフィス径)が5 cm 未満となる場合は、詰まり防止を考慮し5 cmとする。

$$Q' = a \cdot C \cdot \sqrt{2gh} \quad \text{より}$$
$$a = Q' / C\sqrt{2gh}$$

a : 放流断面積 (単位: m²)
C : 流量係数 0.6
Q' : 放流量 (単位: m³/s)
g : 重力加速度 9.8 (単位: m/s²)
h : H.W.L からのオリフィス中心までの水深 (m)

- イ) 自然排水できない場合は、ポンプによる排水も可能とするが、許容放流量以下のポンプ若しくは、オリフィスを設置する。

- ウ) 放流口が2箇所以上となる場合は、各放流口に対する集水区域面積により許容放流量を算出する。(上記①の式により、Aを集水区域面積に置き換えて算出)

5. 標識の設置

- ・ 雨水流出抑制施設(雨水浸透ますを除く)を設ける場合は、当該施設を示す標識を設置するものとし、設置に係る基準は次のとおりとする。

(標識の設置位置)

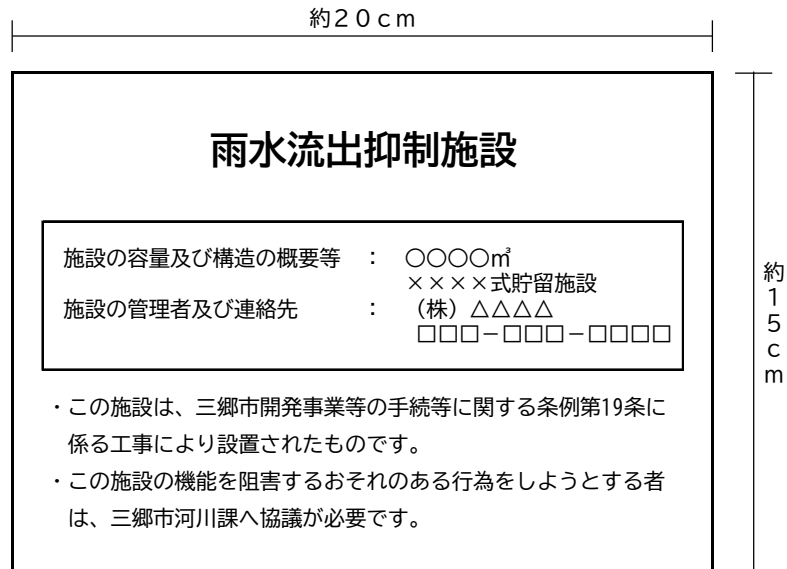
標識の設置位置は、原則、雨水流出抑制施設周辺とし、敷地の内外から確認できる位置とする。ただし、雨水流出抑制施設の位置により、敷地外からの確認が難しい場合は、敷地内から確認できる位置とする。

(標識の記載内容)

設置する標識の記載内容については、以下の項目を明示すること。

- ア) 貯留施設の容量及び構造の概要等
- イ) 施設の管理者及びその連絡先
- ウ) 雨水流出抑制施設が有する機能を阻害するおそれのある行為をしようとする者は三郷市河川課との協議を要する旨

＜標識の例＞



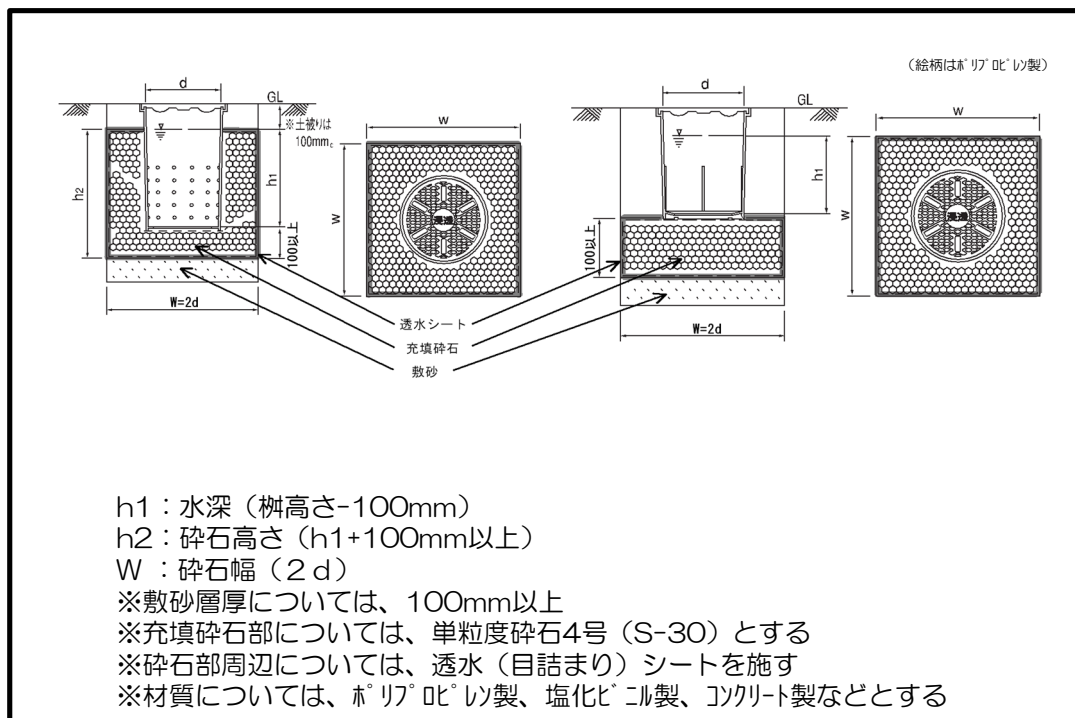
6. その他

- ・ 雨水流出抑制施設の維持管理等については、以下に示すとおりとする。
 - ア) 施設の管理者は、施設の安全管理のため日頃から点検を行うこと。
 - イ) 施設の機能を維持するために、埋立てや除去、又は形状の変更を行う際には、河川課と協議すること。

7. 雨水浸透ます

- ・雨水浸透ますの構造については、下記を参考とする。

〈三郷市雨水浸透ます標準構造図〉



(注意) そのほかメーカーによる基準がある場合には、それに基づき施工すること。

➤雨水排水施設の整備

条例 第 1 9 条関係	条例施行規則 第 1 0 条関係
1 生活安全上適切な雨水排水施設を整備すること。 2 雨水排水施設の整備については、流下させる雨水排水施設の敷地及び施設の所有者及び管理者（農業用水の管理者を含む。）の了解を得なければならない。 3 前項の協議の結果、雨水排水施設を整備するときは、次に掲げる事項に留意しなければならない。 (1) 雨水の排出のための施設を整備すること。 (2) 市が定める雨水排水に関する計画との整合を図ること。 (3) 排水を適切に、流下させる雨水排水施設に接続すること。 4 前項の規定により整備する雨水排水施設及びその管理権は、当該施設をその所有者又は事業者が管理する場合を除き、無償で市に引き継ぐものとする。	雨水排水施設 1 雨水排水施設は、開発区域を含む集水区域全体の流出量から決定した断面、高さ及び勾配を確保すること。 2 事業者は、流下させる雨水排水施設がすでにある場合には、開発事業に関連して当該施設の機能を低下させることがないよう適切な措置を講じるものとする。

公共下水道（汚水）の整備

条例 第 1 9 条関係	条例施行規則 第 1 0 条関係
1 都計法、下水道法（昭和 3 3 年法律第 7 9 号）、三郷市下水道条例（昭和 5 7 年条例第 2 0 号）及び三郷市下水道条例施行規則（昭和 5 7 年規則第 1 9 号）に定める基準に適合する下水道排水施設を設置しなければならない。 2 前項の規定により整備する下水道排水施設（宅内排水設備を除く。）及びその管理権は、当該施設をその所有者又は事業者が管理する場合を除き、無償で市に引き継ぐものとする。	公共下水道の布設 1 公共下水道の布設は、三郷市開発者等による公共下水道布設要綱（昭和 5 8 年告示第 2 5 号）により行うものとする。 2 前項の規定により布設する公共下水道の費用は、事業者の負担とする。 3 開発事業による流入量の増加に伴い既設の下水道の管渠の容量が不足するときは、事業者の負担で市長が指定する区間の管渠の布設替え等を行うものとする。

➤公園の整備

条例 第 1 9 条関係	条例施行規則 第 1 0 条関係
1 開発区域の面積が3000平方メートル以上の開発事業の場合は、開発区域の面積の3パーセント以上で、かつ、100平方メートル以上の規則で定める公園を整備しなければならない。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない (1) 主として自己の居住の用に供する住宅の建築を行う場合 (2) 土地区画整理事業等を施行中又は完了した区域の場合 (3) 予定建築物の用途が住宅以外で、市長が特に公園を整備する必要があると認める場合 (4) 開発区域周辺に、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）に定めるものをいい、土地区画整理事業等の施行地区内に存する都市公園を除く。）が存する場合	公園の整備の基準 1 事業者は、自らの費用負担において、別表第5に定める公園施設設置基準により公園内の施設整備を行うものとする。 2 公園の位置は、安全で利用しやすい場所とし、原則として幅員4メートル以上の道路に接するものとする。 3 公園の敷地は、日照が良好で、整形な土地とすること。 4 公園の敷地には、ごみ集積所、浄化槽（公園で利用するものを除く。）、原則として用地の20パーセント以上を占める地下式の防火水槽等が設置されていないこと。 5 公園の出入口は、公園利用者の安全及び利便を考慮して設置し、1000平方メートル以上の公園にあっては、2箇所以上設置すること。 6 表土は、廃棄物（塵芥、産業廃棄物、建築物の残材等）の混入がないこと。 7 公園内は、植栽地を除き、真砂土舗装、ダスト舗装又はインターロッキング舗装を標準とすること。 8 排水施設は、公園内の雨水を支障なく排水可能で表土の流出を防止できる構造とし、公園の出入口部分には側溝及びますを設置すること。 9 排水施設は、地先の道路側溝に接続すること。
	土地区画整理事業等を施行中又は完了した区域 土地区画整理事業等を施行中又は完了した区域とは、次に掲げるものとする。 (1) 早稲田土地区画整理事業区域 (2) 三郷中央地区土地区画整理事業区域 (3) 三郷インターA地区土地区画整理事業区域 (4) 三郷インター南部土地区画整理事業区域 (5) 三郷インター南部南土地区画整理事業区域 (6) 三郷北部地区土地区画整理事業区域 (7) さつき平地区地区計画区域 (8) 戸ヶ崎二丁目地区地区計画区域 (9) 新三郷ららシティ地区地区計画区域 予定建築物の用途が住宅以外で、市長が特に公園を整備する必要があると認める場合 予定建築物の用途が住宅以外で、市長が特に公園を整備する必要があると認める場合とは、予定建築物の用途が工場、倉庫、店舗及び施行令第21条各号（第26号イ、ロ、ハ及びニを含む。）に掲げる建築物の場合をいう。

	開発区域周辺に都市公園が存する場合
	開発区域周辺に都市公園が存する場合とは、開発区域から２５０メートル以内に、面積２５００平方メートル以上の永続性が担保された三郷市が管理する街区公園が既に存する場合又はその整備計画がある場合をいう。ただし、開発区域から当該街区公園の間に国道、県道及び河川法第４条第１号に規定する一級河川がある場合は適用しない。
	市長が認める自主管理公園
	１ 自主管理公園とは、次に掲げるものとする。 (１) 公園の整備の基準に準じて設置されたもの (２) 適正に管理された公園として永続的に供用されるもの ２ 前項の自主管理公園は、次に掲げる場合には適用しない。 (１) 都計法第２９条第１項各号に規定する開発行為 (２) 戸建て住宅の供給を目的とする開発事業 ３ 事業者は、自主管理公園を設置するときは、市長と管理協定を締結しなければならない。

※ 都市計画法２９条に基づく許可（開発許可）が必要な場合、以下のとおり、基準が強化されています。

条例 第１８条関係	基準
都計法第３３条第３項の規定による技術的細目の強化又は緩和	施行令第２９条の２第１項第５号及び第６号の規定に基づき設置すべき公園、緑地又は広場の面積の最低限度は、１００平方メートル以上とする。この場合において、主として住宅の建築のように供する目的で行う開発行為において設置すべき施設は、公園に限る。

都計法・・・都市計画法

施行令・・・都市計画法施行令

開発行為・・・都市計画法第４条第１２項に規定する開発行為

別表第5（別表第1関係）

公園施設設置基準

- 1 公園用地の形状は、短い辺の長さが、長い辺の長さの1/3以上かつ7メートル以上とすること。
- 2 公園の出入口には、間口を3メートル以上とし、段差をなくし、可動式で管理車両が通行できる車止めを設置すること。ただし、公園の出入口が2箇所以上ある場合は、1箇所を可動式とし、それ以外は固定式とする。
- 3 公園の周囲は、地先境界ブロック等を設置し、生垣又はフェンス等（高さ1.2メートルを標準とする。）で囲うこと。この場合において、可能な限り生垣とすること。
- 4 公園の境界点には、三郷市管理座標に適合した座標を持たせ、境界杭を設置すること。
- 5 公園の施設内容は、次のとおりとする。

公園面積	施設内容	
100平方メートル以上 150平方メートル未満	遊具	小型2連ブランコ又は中型すべり台を1基、振動遊具、上下動遊具等の中から1基以上設置する。この場合において、設置した遊具の安全領域面積の合計が公園面積の50パーセントを標準とする。
	その他	ベンチ2基、水飲み1基、園名板1基、案内板1基を設置すること。
	緑地	公園面積の20パーセント以上とすること。
150平方メートル以上 300平方メートル未満	遊具	小型2連ブランコ又は中型すべり台を1基、振動遊具、上下動遊具等の中から2基以上設置する。この場合において、設置した遊具の安全領域面積の合計が公園面積の50パーセントを標準とする。
	その他	ベンチ2基、水飲み1基、園名板1基、案内板1基を設置すること。
	緑地	公園面積の20パーセント以上とすること。
300平方メートル以上 500平方メートル未満	遊具	2連ブランコを1基、大型すべり台を1基設置し、振動遊具、上下動遊具等の中から2基以上設置する。この場合において、設置した遊具の安全領域面積の合計が公園面積の40パーセントを標準とする。
	その他	照明灯（水銀灯250ワット相当）1基、ベンチ3基、水飲み1基、園名板1基、案内板1基を設置すること。
	緑地	公園面積の25パーセント以上とすること。
500平方メートル以上	公園担当課と協議すること。	

備考

- 1 安全領域面積は、一般社団法人日本公園施設業協会の「遊具の安全に関する規準」により算出すること。
- 2 遊具の設置は、複合遊具で対応することができる。ただし、複合遊具を採用する場合は、公園担当課と協議すること。
- 3 公園は、ユニバーサルデザインで、ベンチは全て寝転び防止型とし、内1基以上は、かまどベンチとすること。
- 4 緑地は、公園内に適切に配置し、10平方メートル当たり高木1本以上及び1平方メートルあたり低木2本以上を植栽し、又は1平方メートル当たり低木4本以上を植栽すること。この場合において、高木とは成木時3.5メートル以上の樹木で、植栽時の樹高が1.8メートル以上であるものをいい、低木とはそれ以外の樹木をいう。
- 5 緑地の土質及び量は、植栽に適したものであること。
- 6 園名及び案内板の表示内容は、公園担当課が指定する。
- 6 公園を設置する場合は、計画図（公園の案内図、平面図、配置図（安全領域を明示した図を含む）等）を提出し、市長に承認を得ること。
- 7 設置工事が完了したときには、竣工図（公園の案内図、平面図、配置図（安全領域を明示した図を含む）、地積測量図、施工状況写真等）及び社団法人日本公園施設業協会の生産物賠償責任保険証書等を提出すること。

➤緑地の整備

条例 第 1 9 条関係	条例施行規則 第 1 0 条関係
1 開発区域の面積が 3 0 0 0 平方メートル未満の開発事業の場合は、三郷市みどりの条例（昭和 6 3 年条例第 9 号）及び三郷市みどりの条例施行規則（昭和 6 3 年規則第 1 号）に定める基準に適合する植栽地を整備しなければならない。 2 開発区域が 3 0 0 0 平方メートル以上の開発事業の場合は、ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例（昭和 5 4 年埼玉県条例第 1 0 号）及びふるさと埼玉の緑を守り育てる条例施行規則（昭和 5 4 年埼玉県規則第 7 2 号）に規定する緑化を行わなければならない。	植栽地の基準 1 植栽地の基準は、三郷市みどりの条例施行規則（昭和 6 3 年規則第 1 号）別表に規定する三郷市緑化指導基準によるものとする。 2 事業者は、開発区域内に保存すべき樹木がある場合は、事前に緑化担当課と協議するものとする。

※ 緑地に関する手続き（P 2 2 参照）【担当課：みどり公園課】
 緑地を整備する場合、緑化計画書の提出が必要です。

昭和63年3月16日

三郷市規則第1号

三郷市みどりの条例施行規則

別表 三郷市緑化指導基準

2 民間施設及び一般家庭

開発行為等の区域面積	緑化の基準	植栽基準
500㎡未満	開発行為等の区域に可能な限り植栽すること。	
500㎡以上 3,000㎡未満	1 緑化すべき面積（以下「緑化面積」という。）は、開発行為等の区域面積の10%以上とし、植栽地を設けること。ただし、給油取扱所若しくは一戸建て専用住宅の建築を目的とする場合又は商業地域若しくは近隣商業地域における場合は、この限りでない。 2 開発行為等の区域の土地利用の状況等により前項の基準に係る植栽地の確保が困難な場合には、植栽地とするべき面積の20%以内に限り、次に掲げる面積を緑化面積として認定することができる。 (1) 平面緑地の面積に0.9を乗じた面積 (2) 屋上緑地の面積に0.9を乗じた面積 (3) 壁面緑地における緑化された外壁面の水平投影長さに1mを乗じて得た面積	10㎡当たり高木1本以上及び1㎡当たり低木1本以上
3,000㎡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）第26条の規定により植栽を行うこと。	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号）第25条の規定による。

備考

- (1) 開発行為等とは、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及び建築基準法第2条第13号に規定する建築行為をいう。
- (2) 高木とは成木時に高さ3.5m以上かつ植栽時1.8m以上の樹木をいい、低木とはそれ以外の樹木をいう。
- (3) 平面緑地とは地上部に地被植物が植栽された場所をいい、屋上緑地とは建物の屋上に樹木等が植栽された場所をいい、壁面緑地とは建物の外壁面を多年生のつる性植物で覆われた場所をいう。
- (4) 開発行為等の区域面積が3,000㎡以上の場合は、ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例に規定する手続により、埼玉県に緑化計画届出書を提出し、その認定を受けたうえで当該緑化計画届出書一式の写しを緑化計画書（様式第10号）に添付して提出すること。
- (5) 墓地等の緑化については、三郷市墓地等の経営の許可等に関する条例（平成17年条例第10号）に規定する緑化基準による。

様式第10号(第11条関係)

(表面)

緑 化 計 画 書

三郷市みどりの条例施行規則第10条の規定による三郷市緑化指導基準に基づき緑化計画書を提出します。

年 月 日

三郷市長 あて

申請人 住 所
氏 名
(TEL)

申 請 地					
開発区域面積(A)	m ²	認定緑化面積(B)	m ²	緑化率(B/A)	%
建 物 の 種 類			用途地域		
建 物 の 構 造			階 数	階	
植栽地植樹数量	高 木 (緑化計算表⑨より) (本)		低 木 (緑化計算表⑩より) (本)		
緑 地 の 植 種	平面緑地				
	屋上緑地				
	壁面緑地				
設計者の連絡先					
竣 工 予 定 日	年 月 日				
(添付書類) 案内図・植栽地求積図・植栽地断面図(形状が違う場合は各々提出すること) 植栽計画図(樹種名、形状寸法、数量、植栽位置を記入) *植栽地を貯留施設として利用する場合は、貯留施設の場所がわかる平面図及び断面図 *3,000m ² 以上の場合には、県条例の緑化計画届出書一式の写しを添付することとし緑化計画計算表(裏面)の提出は不要とする。					

(裏面)

緑 化 計 算 表

1 緑 化 面 積

開発区域面積(A)… m^2

緑 地	緑化面積	認定緑化面積(m^2)	備 考
植 栽 地	① _____ (m^2)	①=①' _____ (m^2)	②'、③'、④' を加える場合は、植栽地面積①=開発区域面積(A) $\times 0.1 \times 0.8$ 以上であること 認定壁面緑地=水平投影長(緑化する壁面延長) $\times 1\text{m}$
平面緑地	② _____ (m^2)	(② $\times 0.9$) = ②' _____ (m^2)	
屋上緑地	③ _____ (m^2)	(③ $\times 0.9$) = ③' _____ (m^2)	
壁面緑地	④ (壁面延長) _____ (m)	(④ $\times 1\text{m}$) = ④' _____ (m^2)	
		認定緑化面積合計(B) (B) = ①' + ②' + ③' + ④' _____ (m^2)	(B)は敷地面積(A) $\times 0.1$ 以上であること

2 植 栽 本 数

植栽地面積(①) m^2

必要植栽本数

高木 : ① $\div 10 =$ _____ (端数は切上げ) によって 本以上⑦低木 : ① $\div 1 =$ _____ (端数は切上げ) によって 本以上⑧

高 木

樹 種	樹 高(m)	本 数	備 考
	合 計	⑨	⑨ $\geq$ ⑦ であること

低 木

樹 種	樹 高(m)	本 数	備 考
	合 計	⑩	⑩ $\geq$ ⑧ であること

留 意 事 項

緑化計画書に関する留意事項

三郷市みどり公園課

三郷市みどりの条例、同施行規則に記載されていない事項や質問の多い事項を以下に示したので、緑化計画書の作成の際には注意して下さい。

1. 緑化計画書の提出について

- ・書類は、2 部提出して下さい。確認後、支障がなければ 1 部副本として返却します。
- ・書類に不備がある場合、受付せずに返却することがあります。
- ・受付後、不備が見つかったときには、訂正の連絡をすることがあります。
- ・屋上緑地には、植栽状況が分かる断面図を添付して下さい。
- ・壁面緑地には、はん登状況が分かる建物側面図を添付して下さい。
- ・植栽地求積図は三斜法で作図し、植栽地廻りの寸法も記入して下さい。

2. 植栽地及び緑地（以下「植栽地等」という）の面積のとり方について

- ・隣地(官民、民民とも)との境界にある縁石等は、面積に算入することはできません。
- ・敷地内の植栽地等を囲うための縁石等は、緑地面積に算入することができます。
- ・植栽地等の幅員は 5 0 cm 以上として下さい。但し、縁石等で囲う場合は、縁石の内側寸法を 3 0 cm 以上として下さい。尚、高木は内側寸法が 5 0 cm 以上の所に植えて下さい。
- ・屋上緑地は、緑化基盤（人工土壌等）の面積が緑地面積となります。

3. 植栽地等について

- ・平面緑地は、地上部が越年する多年生植物で緑化して下さい。
- ・平面緑地は、駐車場・駐輪場及び雨水貯留施設と併用できます。また、植栽地は、雨水貯留施設と兼用できます。
- ・平面緑地を駐車場、駐輪場に設ける場合は、植物保護のため養生設備（穴あきブロック等）を設置して下さい。
- ・植栽地は、駐車場と兼用はできません。よって、車両等の侵入防止のための設備を設置していただくことがあります。

- ・屋上緑地は、適切な緑化基盤（人工土壌等）、給排水方法を採用して下さい。
- ・壁面緑地は、地上部が越年する多年生のつる性植物を採用して下さい。
- ・壁面緑地には、採用した植物に応じ、適切な支持基材（ネット等）を設置して下さい。
- ・屋上から壁面を下垂、または、プランターから壁面をはん登させ壁面緑地とする場合は、適切な緑化基盤、給排水方法を採用して下さい。

4. 樹木等の取り扱いについて

- ・植栽地の樹木の本数は、「植栽地」の実面積に対して10㎡当たり高木1本以上、及び1㎡当たり低木1本以上植栽して下さい。
- ・高木、低木の区分は、文献により統一されていませんが、(財)日本緑化センター出版の「公共用緑化樹木品質寸法規格基準(案)の解説」に記載されている区分けを基準とします(別紙参照)。なお、「主な用途に応じた樹木」も参考として下さい。
- ・コニファー類で高木の条件を満たすものについては、高木としてみることもできます。
- ・「植栽地」においては、つる性植物やG C P (Ground Cover Plants, 地被植物)等は低木として見ることはできません。よって、G C Pだけでは「植栽地」として見ることはできません。
- ・壁面緑化用植物としては、「ヘデラ(アイビー)」「キヅタ」「ジャスミン」「ムベ」「スイカズラ」「ナツヅタ」等があります。周辺の景観や植栽環境等、状況に合わせたつる性植物を選定して下さい。

5. 貯留施設について

- ・植栽地、平面緑地を貯留施設と兼用する場合は、耐湿性のある樹木等を選定するようにして下さい。
- ・貯留施設として兼用する際には、貯留状況の分かる平面図、断面図を添付して下さい。(雨水流出抑制対策基準【モデルプラン】参照)
- ・植栽地のみに貯留する場合、他で受けた雨水を直接流入させることはできません。

樹木等の区分の例

公共用緑化樹木品質寸法規格標準（案）他より

高木	針葉樹	アカエゾマツ、アカマツ、クロマツ、カラマツ、トドマツ、メタセコイヤ、イチイ（オンコ）、イヌマキ、ラカンマキ、コウヤマキ、ウラジロモミ、カイヅカイブキ、サワラ、スギ、ヒマラヤスギ、チャボヒバ、ドイツトウヒ、ニオイヒバ、ニッコウヒバ、ヒノキ、ラクウショウ
	常緑樹	アラカシ、ウバメガシ、シラカシ、ウラジログシ、イスノキ、トキワマンサク、オトメツバキ、コウオトメツバキ、ヤブツバキ（ヤマツバキ）、カクレミノ、キンモクセイ、クスノキ、ゲッケイジュ、ヤブニッケイ、クロガネモチ、ソヨゴ、モチノキ、ネズミモチ、トウネズミモチ、サザンカ、サンゴジュ、スダジイ、ツブラジイ、マテバシイ、ホソバタイサンボク、タブノキ、シマトネリコ、ヒイラギ、ヒイラギモクセイ、フサアカシア、ホルトノキ、モッコク、ヤマモモ、ユズリハ、ヒメユズリハ
	落葉樹	アオギリ、アカシデ、アキニレ、ハナミズキ、ポプラ、カロリナポプラ、イタヤカエデ、イチョウ、イヌシデ、イロハモミジ、ヤマモミジ、ウメ、ウメモドキ、エゴノキ、オオヤマザクラ（エゾヤマザクラ）、オオシマザクラ、カンヒザクラ、サトザクラ（含ヤエザクラ）、シダレザクラ、ソメイヨシノ、ヤマザクラ、エノキ、エンジュ、カツラ、ケヤキ、カシワ、ムクノキ、コナラ、ミズナラ、クヌギ、ブナ、サルスベリ、シダレヤナギ、シラカンバ、プラタナス（スズカケノキ）、トウカエデ、トゲナシニセアカシア、トチノキ、ナツツバキ、ナナカマド、ナンキンハゼ、ネムノキ、ハクウンボク、コブシ、シモクレン、ハクモクレン、ホオノキ、ユリノキ、ハナカイドウ、ハルニレ、ヒメシャラ、マンサク、ハマボウ、ムクゲ、タイワンフウ、マユミ、モミジバフウ（アメリカフウ）、ヤマボウシ、ヤシヤブシ、ヤマハンノキ
低木	常緑樹	アオキ、アセビ、カンツバキ、キョウチクトウ、エゾムラサキツツジ、オオムラサキ、キリシマツツジ、クルメツツジ、サツキツツジ、ヒラドツツジ、ヤマツツジ（含エゾヤマツツジ）、イヌツゲ、キンメツゲ、クサツゲ、ボックスウッド、キャラボク、プリベツト、クチナシ、コクチナシ（ヒメクチナシ）、ヤエクチナシ（含オオヤエクチナシ）、シャリンバイ、ジンチョウゲ、ピラカンサ、トベラ、ナワシログミ、ハイビヤクシン、ハクチョウゲ、アベリア、ハマヒサカキ、ヒイラギナンテン、キンシバイ、ビョウヤナギ、ベニカナメモチ、マサキ、モンタナマツ

	落葉樹	アキグミ、アジサイ、ウツギ（ウノハナ）ガクアジサイ、セイヨウアジサイ、キンシバイ、コデマリ、シモツケ、タニウツギ、ハコネウツギ、ドウダンツツジ、ミツバツツジ、レンゲツツジ、トサミズキ、ヒュウガミズキ、ニシキギ、ハナズオウ、エニシダ、ハマナス、ブッソウゲ（ハイビスカス・ロゼア）、ボケ、ヤマハギ、ライラック、コムラサキシキブ、ヤマブキ（含ヤエヤマブキ）、ユキヤナギ、ネコヤナギ、ミツマタ、レンギョウ（含シナレンギョウ、チョウセンレンギョウ）
つる性植物	常 緑	ヘデラ類、キツタ、カロライナジャスミン、テイカズラ、ムベ、スイカズラ
	落 葉	ナツツタ、スイカズラ、テッセン、アケビ、ノウゼンカズラ、フジ
地被植物		シバ、クローバー、ササ類、タマリユウ、ヘデラ類、イワダレソウ

- ※ 高木：成木時3．5 m以上（植付時1．8 m以上）になるもの。
- ※ 低木：高木以外の樹木
- ※ ツバキ、サザンカは皮膚がかぶれる害虫が発生するので、推奨しません。

➤ 清掃施設の整備

条例 第 19 条関係	条例施行規則 第 10 条関係
生活環境及び衛生上、収集作業等に支障をきたさない位置に、別に定める基準により、ごみ集積所を設置しなければならない。	ごみ集積所の基準 住宅を建築しようとするときは、<u>三郷市ごみ集積所設置及び管理に関する要綱（平成 22 年告示第 353 号）により、ごみ集積所の設置をしなければならない。</u>

※ ごみ集積所の管理について

既存集積所を利用する場合、「三郷市ごみ集積所設置及び管理に関する要綱 第 2 条（協議）及び第 8 条（ごみ集積所の管理）」に関連し利用者・管理者・町会長等と事前の調整が必要になる場合があります。

※ ごみ集積所は道路面に接し、ごみの飛散及び不法投棄を防止するために開放部を民地側に向けて設置するように努めるものとする。

三郷市ごみ集積所設置及び管理に関する要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、地域の環境美化並びにコミュニティの醸成の重要性をかんがみ、三郷市廃棄物の処理及び再利用並びに資源物の持ち去り防止に関する条例（平成21年条例第9号）第9条第2項に定めるごみ集積所の設置及び管理について、必要な事項を定めるものとする。

(協議)

第2条 ごみ集積所を設置しようとする者又は共同住宅、長屋及び寄宿舍の建築に際し、既存のごみ集積所を利用する者は、当該ごみ集積所の位置、面積等について市長と事前に協議しなければならない。

(ごみ集積所の新設、変更又は廃止の届出)

第3条 ごみ集積所の新設、位置等の変更又は廃止（以下「新設等という。」）をしようとする者は、ごみ集積所の利用者、ごみ集積所の土地の所有者、ごみ集積所の管理者（当該ごみ集積所の利用者、土地の所有者が選任した者をいう。）その他当該ごみ集積所の新設等に関し利害を有する者の同意を得た後、町会又は自治会の代表者（以下町会長等という。）の承諾を得て、ごみ集積所（新設・変更・廃止）届出書（様式第1号）により、使用開始等予定日の2週間前までに市長に届け出るものとする。

2 市長は、前項の規定による届出があったときは、内容を確認のうえ、ごみ集積所（新設・変更・廃止）指定確認書（様式第2号）を当該届出者に交付する。

(ごみ集積所の設置基準)

第4条 ごみ集積所の設置基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 三郷市開発事業等の手続等に関する条例（平成21年条例第34号。以下「開発事業条例」という。）に規定する開発事業で、住宅の建築を目的とする場合は、当該住宅の敷地内に設置するものとする。ただし、調整区域内の専用住宅の建築を目的とする場合を除く。
- (2) 開発事業条例に規定する小規模開発事業で、住宅の建築を目的とする場合は、敷地内に設置するように努めるものとする。
- (3) 利用戸数の標準は、5戸から20戸であること。
- (4) ごみ収集車両が通り抜けられる道路に接していること。
- (5) 歩行者及び通行車両の安全を確保できること。
- (6) ごみ収集作業の安全が確保でき、ごみ収集車両にごみを直接積み込むことができること。
- (7) ごみ集積所の利用者相互及び当該ごみ集積所に隣接する居住者の同意が得られていること。
- (8) ごみ集積所及びその周辺には、ごみ収集作業等の障害となるものを設置しないこと。
- (9) ごみ集積所を建物の一部に設置する場合は、ごみ収集車両が当該建物に近接し、又は通過できるよう経路等を確保すること。
- (10) 次に掲げる場所でないこと。
 - ア ごみ収集車両が道路交通法（昭和35年法律第105号）に規定する停車及び駐車を禁止する場所に停車しなければ収集作業ができない場所
 - イ 交通量の多い道路に停車しなければごみ収集作業ができない場所
 - ウ 道路の幅員狭く、かつ、車両の相互通行が困難な道路に接した場所
 - エ ごみ収集車両が後退しながら集積所へ進入しなければならない場所

(ごみ集積所の面積)

第5条 住宅の敷地内に設置するごみ集積所の面積は、原則として当該ごみ集積所を利用する戸数に0.15平方メートルを乗じた面積以上とし、最小面積は有効面積3.0平方メートルとする。ただし、利用戸数が17戸未満の場合には、次の各号に掲げる戸数の区分に従い、当該各号に掲げる有効面積以上とする。

- (1) 6戸未満まで 有効面積1.0平方メートル以上
- (2) 12戸未満まで 有効面積2.0平方メートル以上
- (3) 17戸未満まで 有効面積2.5平方メートル以上

(ごみ集積所の構造及び管理基準)

第6条 開発事業条例に基づく開発事業により設置するごみ集積所の構造及び管理の基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) オープン形式で別図を標準とすること。
- (2) 床面にはコンクリートを打設し、排水のための勾配を設けること。
- (3) 市販されている製品を設置する場合は、製品の構造図等を事前に市長に提出し、協議すること。
- (4) 事業活動に伴って生じた廃棄物を排出されないような処置を講ずること。
- (5) 風雨、鳥獣等によるごみの飛散又は散乱を防止するためのネット等を設置すること。

- (6) ペットボトル回収用のネット袋が取り付けられるようにすること。
 - (7) 歩行者等の危険防止のための設備が必要な場合は、これを設置すること。
 - (8) ごみの資源化を促進するため、新聞、雑誌、ダンボール類等の資源物を回収する場所を確保するよう努めること。
 - (9) 資源物の持ち去り防止策を講ずること。
 - 2 ごみ集積所の設置者は、前項のごみ集積所以外の構造のごみ集積所を設置し、又はその構造等を変更しようとする場合は、原則としてごみ集積所の清掃のための水道及び排水設備を設けるほか、前項第4号から第9号までの管理基準に適合するよう努めるものとする。
- (ごみ集積所の共用)**
- 第7条 ごみ集積所の近接地に新たに住宅が建設された場合には、当該ごみ集積所の土地の所有者又はごみ集積所の管理者は、当該近接地の住民にごみ集積所の許容量に応じて共用を認めることができる。
- (ごみ集積所の管理)**
- 第8条 ごみ集積所の維持管理は、当該ごみ集積所の利用者又は管理者が行うものとする。
- 2 ごみ集積所の利用者又は管理者は、ごみ集積所を常に清潔に保つため、排出物の飛散流出、悪臭の発生、汚水の浸出等の防止に努めるものとする。
 - 3 町会長等は、ごみ集積所の環境衛生上の支障がある場合は、ごみ集積所の利用者又は管理者に対し必要な指導をすることができる。

(その他)

第9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

この告示は、平成22年12月28日から施行する。

ごみ集積所標準図

最低面積 3.0 m²

{ 平面 }

1,650

2,300

150

U字溝

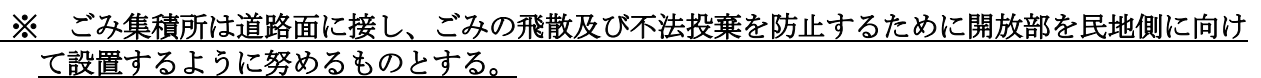
道 路

（単位：mm）

ペットボトル回収用のネット袋が付けられるようフックを設置すること。

集水枡

水栓



➤上水道の整備

条例 第 1 9 条関係	条例施行規則 第 1 0 条関係
水道法（昭和 3 2 年法律第 1 7 7 号）、三郷市水道事業給水条例（平成 9 年条例第 2 7 号）、三郷市水道事業給水条例施行規則（平成 1 0 年規則第 1 1 号）及び別に定める基準に基づき、適切な給水装置を整備しなければならない。	給水装置の整備基準等 1 開発事業に伴い、配水管及び給水管の布設工事又は改良工事が必要となる場合は、事業者の費用負担において施工するものとする。 2 事業者は、市長が開発区域において配水計画を定めているときは、当該計画に整合するように配水管を設置するものとする。この場合において、当該配水管の設計に当たっては、事前に市長の承認を得るものとする。 3 第 1 項の規定により布設又は改良した配水管で市長が必要と認めるものは、工事の検査に合格した後、市に無償で引き継ぐものとする。 4 給水装置は、三郷市給水装置工事設計施工基準（平成 3 0 年告示第 2 2 号）によるものとする。

➤消防水利施設等の整備

条例 第 19 条関係	条例施行規則 第 10 条関係
1 消防水利の基準（昭和 39 年消防庁告示第 7 号）第 4 条第 2 項及び別表に定める距離並びに開発事業の規模及び既存の消防水利施設の状況に応じ、別に定める基準により、消防水利施設を設置しなければならない。 2 前項の規定により整備する消防水利施設及びその管理権は、当該施設をその所有者又は事業者が管理する場合を除き、無償で市に引き継ぐものとする。 3 地階を除く階数が 4 以上又は軒高 10 メートルを超える建築物については、消防活動に必要な空地及びその進入路を確保しなければならない。ただし、消防活動上必要がないと市長が認める場合は、この限りでない。	消防水利施設等の整備を要する開発事業等の規模
	開発事業の規模は、次に掲げるとおりとする。ただし、自己の居住の用に供する建築行為を除く。 (1) 開発区域の面積が 500 平方メートル以上の開発事業 (2) 敷地の拡張等により、面積が 500 平方メートル以上となる開発事業 (3) 建築物の延べ床面積が 500 平方メートル以上の建築行為 (4) 増築により、延べ床面積が 500 平方メートル以上となる建築行為 (5) 地階を除く階層が 4 以上又は軒高 10 メートルを超える建築物の建築行為
	消防水利施設等の区分
	消防水利施設等の区分は、次に掲げるものとする。 (1) 消火栓 (2) 防火水槽 (3) 防火水槽用地 (4) 消防活動用空地及びその進入路
	消防水利施設等の整備基準
	1 消防水利施設等の整備基準は、次に掲げるものとする。 (1) 別表第 6 に定める特定防火対象物に対する消防水利施設設置基準 (2) 別表第 7 に定める土地区画整理事業の区域において行う宅地分譲を目的とした開発事業における開発区域面積に対する消防水利施設設置基準 (3) 別表第 8 に定める開発区域の面積に対する消防水利施設設置基準 (4) 消防水利施設、消防活動用空地及びその進入路の技術等に関する基準（平成 29 年告示第 69 号） 2 事業者は、消防水利施設等を自らの費用負担において設置するものとする。 3 公道に設置される消火栓及び防火水槽は、無償で市に引き継ぐものとする。 4 宅地分譲を目的とする開発事業で防火水槽用地が必要な場合は、事業者がその用地を確保し、消防庁が行う検査に合格後、無償で市に引き継ぐものとする。 5 防火水槽の維持及び管理は、事業者が行うものとする。ただし、市に引き継ぐものは、市が行うものとする。 6 事業者は、消防活動用空地及びその進入路を確保する場合は、自らの費用負担において行うものとする。この場合において、道路、水路等の公共施設を利用して設ける場合は、当該公共施設の管理者と協議するものとする。

	土地区画整理事業の区域
	別表第 7 に定める土地区画整理事業の区域とは、次に掲げるものとする。 (1) 早稲田土地区画整理事業区域 (2) 三郷中央地区土地区画整理事業区域 (3) 三郷インターＡ地区土地区画整理事業区域 (4) 三郷インター南部土地区画整理事業区域 (5) 三郷インター南部南土地区画整理事業区域 (6) 三郷北部地区土地区画整理事業区域

別表第 6（別表第 1 関係）

特定防火対象物に対する消防水利施設設置基準

特定防火対象物の 延べ床面積	消 防 水 利 施 設	特 例 措 置
500平方メートル以上 2000平方メートル未満	消火栓 1基	公設消防水利施設の有効範囲が開発区域の面積の1/2以上を占める場合は、設置しないことができる。
2000平方メートル以上 6000平方メートル未満	防火水槽 1基 (40立方メートル)	
6000平方メートル以上 8000平方メートル未満	防火水槽 1基 (60立方メートル)	
8000平方メートル以上	別途協議とする。	

備考

- 1 開発区域が3000平方メートル未満の特定防火対象物を対象とする。
- 2 消火栓を設置する際は、事前に水道事業担当課と協議すること。
- 3 公設消防水利施設の有効範囲とは、次の各号に掲げる地域の区分に応じ、当該各号に掲げる数値を半径とした円内の範囲をいう。ただし、有効範囲は、国道並びに片側2車線道路及び河川を超えることはできない。
 - (1) 消防力の整備指針（平成12年消防庁告示第1号）に規定する市街地のうち近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域 100メートル
 - (2) 消防力の整備指針に規定する市街地及び準市街地のうち、前号の地区を除く用途地域及び用途地域の定めのない地域 120メートル
 - (3) 前2号以外の地域 140メートル

別表第7（別表第1関係）

土地区画整理事業の区域において行う宅地分譲を目的とした
開発事業における開発区域面積に対する消防水利施設設置基準

開発区域の面積	消 防 水 利 施 設	特 例 措 置
500平方メートル以上 3000平方メートル未満	消火栓 1基	公設消防水利施設の有効範囲が開発区域の面積の1/2以上を占める場合は設置しないことができる。
3000平方メートル以上 5000平方メートル未満	消火栓 2基 又は防火水槽 1基 (40立方メートル)	開発区域の1/2以上を有効範囲で占める公設消防水利施設数を消火栓設置数から減じることができる。
5000平方メートル以上 8000平方メートル未満	消火栓 3基 又は防火水槽 1基 (60立方メートル)	開発区域の1/2以上を有効範囲で占める公設消防水利施設数を消火栓設置数から減じることができる。
8000平方メートル以上 10000平方メートル未満	防火水槽 2基 (40立方メートル及び 60立方メートル)	
10000平方メートル以上 13000平方メートル未満	防火水槽 2基以上 (合計120立方メートル) 消火栓 1基以上	
13000平方メートル以上	防火水槽 2基以上 (合計140立方メートル) 消火栓 1基以上 以下開発区域の面積が 2000平方メートル 増すごとに、防火水槽 容量に20立方メートル を加算する。	

備考

- 1 開発事業に伴い、継続的又は一体的に行われる開発区域が隣接するときは、当該開発区域を含めた面積を開発区域の面積とする。
- 2 消火栓を設置する際は、事前に水道事業担当課と協議すること。
- 3 公設消防水利施設の有効範囲とは、次の各号に掲げる地域の区分に応じ、当該各号に掲げる数値を半径とした円内の範囲をいう。ただし、有効範囲は、国道並びに片側2車線道路及び河川を超えることはできない。
 - (1) 消防力の整備指針に規定する市街地のうち、近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域 100メートル
 - (2) 消防力の整備指針に規定する市街地及び準市街地のうち、前号の地区を除く用途地域及び用途地域の定めのない地域 120メートル
 - (3) 前2号以外の地域 140メートル
- 4 開発事業により整備する公園内又は道路下に防火水槽を設置する場合は、担当課と協議すること。

別表第8（別表第1関係）

開発区域の面積に対する消防水利施設設置基準

開発区域の面積	消 防 水 利 施 設	特 例 措 置
5 0 0 平方メートル以上 2 0 0 0 平方メートル未満	消火栓 1 基	公設消防水利施設の有効範囲が開発区域の面積の $1/2$ 以上を占める場合は設置しないことができる。
2 0 0 0 平方メートル以上 3 0 0 0 平方メートル未満	消火栓 1 基	2 基以上の公設消防水利施設の有効範囲が開発区域に及び、当該公設消防水利施設のうち、1 基以上の有効範囲が開発区域の面積の $1/2$ 以上を占める場合は設置しないことができる。
3 0 0 0 平方メートル以上 5 0 0 0 平方メートル未満	防火水槽 1 基 (4 0 立方メートル)	
5 0 0 0 平方メートル以上 8 0 0 0 平方メートル未満	防火水槽 1 基 (6 0 立方メートル)	
8 0 0 0 平方メートル以上 1 0 0 0 0 平方メートル未満	防火水槽 2 基 (4 0 立方メートル及び6 0 立方メートル)	
1 0 0 0 0 平方メートル以上 1 3 0 0 0 平方メートル未満	防火水槽 2 基以上 (合計 1 2 0 立方メートル) 消火栓 1 基以上	
1 3 0 0 0 平方メートル以上	防火水槽 2 基以上 (合計 1 4 0 立方メートル) 消火栓 1 基以上 以下開発区域の面積が 2 0 0 0 平方メートル増すごとに、防火水槽容量に 2 0 立方メートルを加算する。	

備考

- 1 開発事業に伴い、継続的又は一体的に行われる開発区域が隣接するときは、当該開発区域を含めた面積を開発区域の面積とする。
- 2 消火栓を設置する場合において、開発区域が道路又は水路等で分割される場合（宅地分譲は除く）は、当該分割される開発区域ごとに消火栓を消火活動上有効な位置（約 5 0 m 以内）に設置するものとする。
- 3 消火栓を設置する際は、事前に水道事業担当課と協議すること。
- 4 公設消防水利施設の有効範囲とは、次の各号に掲げる地域の区分に応じ、当該各号に掲げる数値を半径とした円内の範囲をいう。ただし、有効範囲は、国道並びに片側 2 車線道路及び河川を超えることはできない。
 - (1) 消防力の整備指針に規定する市街地のうち、近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域 1 0 0 メートル
 - (2) 消防力の整備指針に規定する市街地及び準市街地のうち、前号の地区を除く用途地域及び用途地域の定めのない地域 1 2 0 メートル
 - (3) 前 2 号以外の地域 1 4 0 メートル
- 5 開発事業により整備する公園内又は道路下に防火水槽を設置する場合は、担当課と協議すること。

消防水利施設、消防活動用空地及びその進入路の技術等に関する基準

第1 消防水利施設

1 消火栓

- (1) 消火栓は、三郷市上水道事業配水管に設置し、部材及び設計について消防長及び三郷市水道事業と協議すること。
- (2) 消火栓は、地下式とし、呼称65mmの吐水口（町野式）を次の基準のとおり取り付けること。
 - ア 消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）第3条第2項及び第2項ただし書に適合する配水管に取り付けること。
 - イ 300mm以上の配水管に取り付ける場合は、消火栓の吐水口は双口式（2系統開閉弁）とすること。
- (3) 道路の掘削及び復旧については、道路管理者と協議すること。
- (4) 消火栓には、下記の基準のとおり設置場所付近に標識を設置するものとする。（図1-1、図1-2及び図1-3）
 - ア 鉄蓋の周囲を、幅150mmの実線により黄色で枠囲い等を行うものとし、その他詳細については消防長と協議すること。
 - イ 歩道に設置した場合又は枠囲い塗装ができない場合は、道路上等の可能な場所に消防本部が指定する形状で黄色塗装すること。
 - ウ 黄色塗装が困難な場合で、消防本部からの指示がある場合は、標識板を設置すること。
 - エ 標識板の外径は400mm以上とし、材質はアルミ材とする。
 - オ 標識板の高さは、板の中央で2400mm程度とする。

2 防火水槽

- (1) 防火水槽の種類及び構造等は、2次製品防火水槽、現場打ち鉄筋コンクリート水槽又は地中ばり水槽で、耐振性に配慮したものとし、次の基準のとおりとすること。
 - ア 2次製品防火水槽は、JIS規格（JISQ0065（ISO/IECガイド65））に定める要求事項により二次製品防火水槽の認証業務を行う第三者機関の認定品とし、その基準による空地又は道路用の水槽とすること。
 - イ 現場打ち鉄筋コンクリート水槽のコンクリート厚は、空地用にあつては200mm以上、道路用にあつては250mm以上であり、コンクリート材質にあつては、材料の均質性、水密性及び耐久性を考慮することとし、設計基準強度（4週圧縮強度）24N/mm²以上のものであること。
 - ウ 現場打ち鉄筋コンクリート水槽の鉄筋は、原則として直径13mm以上の異形鉄筋（JIS製品）を使用することとし、空地用の鉄筋にあつては1,600kg以上でダブル配筋、道路用鉄筋にあつては2,000kg以上でダブル配筋とし、配筋のピッチは200mm以下とする。
 - エ 地中ばり水槽は、前文の規定にある現場打ち鉄筋コンクリート水槽の基準によることその他、建築基準法等の他法令に適合したものとする。
 - オ 構造は、地下式又は半地下式（地表面から、おおよそ20cm以上50cm以下）とする。しかし、飲料水兼用耐震防火水槽にあつては地上式とすることができる。
- (2) 防火水槽の設置位置等については、以下の基準に定める。（図2-1及び図2-2）
 - ア 防火水槽の設置位置は、原則的に吸水口から、それぞれの用途地域に定める有効範囲で開発区域全域を包括すること。なお、消防活動上有効と思われる場所へ、消防長の指示により設置する場合は、この限りでない。
 - イ 吸水口の位置は、消防ポンプ自動車容易に水利利用できる（車両の中心まで6m以内）道路に面しており、車両から吸水口まで植栽等の障害物がないこと。
 - ウ 公園等緑地内に防火水槽を設置する際は、植物に必要な有効土層厚（80～100cm）を保ち、詳細にあつては関係各課と協議をすること。
 - エ 開発区域内外の道路に防火水槽を設置する際は、関係各課と詳細について協議をすること。
 - オ 吸水口と消防車両の間にネットフェンス等を設ける場合は、吸水口と同数の扉を設け、当

市指定の鍵を備えること。

カ 防火水槽の吸水用マンホールの位置が、砂利敷き等になる場合は、半地下式又はマンホール周囲をコンクリート打ち（1 m以上×1 m以上）とし、泥水の混入がないようにすること。

(3) 防火水槽各部の構造等については以下の基準のとおりとする。

ア 防火水槽の基礎は、割栗石等により必要な基礎固めを行うものとする。

イ 吸水落差は、地盤面から取水部分まで4.5 m以下であること。

ウ 点検口を、密閉式又はマンホール式で設置場所に応じ設け、「防火水槽用点検口」と表記すること。設置位置が、共同住宅等の建物内等で、物理的に表記できない場合は、消防長と協議すること。

エ 吸水口は、40 t級防火水槽にあつては1箇所、60 t級以上防火水槽にあつては2箇所設置すること。また、吸水口にマンホールを用いる場合は、防火水槽用専用厚蓋外径600 mm以上とし、採水口を用いる場合は、本告示第1（5）に定める基準によるものとする。

オ 点検口及び吸水用マンホールは、兼用することができる。

カ 点検口に点検用タラップ（防錆処理されたもの）を設けることとし、タラップは垂直に取り付けること。

キ 取水釜を、40 t防火水槽においては、直径60 cm以上、深さ50 cm以上で1箇所設け、60 t級以上防火水槽にあつては、直径、大きさ及び個数について消防長と協議の上、設けること。

ク 補水装置を設ける場合は、量水器の手前から設けることとし、補水装置の配管は、鋼管又はV P管で内径25 mm以上の管とする。

ケ 補水装置にはGLより深さ300 mm程度に、器具等を用いず開閉が可能な手動バルブを2箇所設け、バルブの制水弁筐鉄蓋に黄色の塗料でペイントすること。

コ 補水管の貫通部は、頂版、側版最上部又はマンホール立上げ部とし、漏水防止を図ること。また補水管の出口はL字で真下に向けること。また、水道部が指定する方法で、汚水等の流入防止措置を図ること。

サ 密閉式の防火水槽となる場合、陰圧を避けるための空気口を、地盤面より高い位置から導くように設け、先端部は異物が混入しない構造で、40 t級防火水槽においては1つ、60 t級以上防火水槽においては2つ、直径100 mm以上の鋼管又はP E管を用い、防火水槽の頂版又は側版最上部を貫通させ、漏水防止を図り設置すること。また「防火水槽用空気口」と表記すること。なお、60 t級以上防火水槽の場合、空気口の直径を150 mmとすることで設置数を1つとすることができる。

シ 各部において、漏水がないこと。

(4) 連槽式防火水槽とする場合は、以下の基準のとおり設置すること。（図3－1及び図3－2）

ア 区画部分ごとに、底面から500 mm程度離し、人通口600 mm以上を1箇所設置すること。

イ 区画部分ごとに、底面に接するように、口径150 mmの通水口を消防車の利用数×2箇所設置すること。

ウ 区画部分ごとに、水没しない位置に、口径100 mmの通気口を消防車の利用数×2箇所設置すること。

エ 前文中の消防車の利用数とは、40 t級防火水槽では1、60 t級以上防火水槽では2とする。

(5) 採水管及び採水口を設置する場合は、以下の基準のとおり設置すること。（図4）

ア 採水管は、鋼管、ステンレス管（SUS 304 TPDステンレス鋼鋼管）又はP E管（PWA001 配水ポリエチレン管協会企画品及びJWWA K144 日本水道協会規格品）とする。

イ 採水管の総延長距離は20 m以下とする。

ウ 前文の規定に関わらず、消防活動上必要と認められる場合で20 m以上の管長となる場合は、各素材別の摩擦損失水頭の算定に基づき、落差6.6 m以下（別表 配管口径算定要領参照）となるよう設置し、完了検査において当市の用意する消防車両で実揚水試験を実施する。また実揚水試験において30秒以上の揚水時間が必要となった場合は、採水口に揚水時間の表記を行うこと。

- エ 採水口に対し、採水管は単独配管とすること。
- オ 採水口の数、40m³級防火水槽は1口、60m³級以上防火水槽は2口とすること。なお、60t級防火水槽について、採水管口径を125mm以上とした場合は、単独配管で双口の採水口とすることができる。（100t級以上は除く）
- カ 2本の採水管を用いる場合、釜場内の管末において、採水管の間の距離は50cm以上とすること。
- キ 採水管の管末は釜場底面より約20cm離して施行すること。
- ク 採水管は、頂版又は側版最上部を貫通させ、漏水防止を図ること。
- ケ 採水口は、スタンド型又は壁面埋込型で呼び寸法75mmの雌ネジとし、地上より0.75～1.0mの高さとなるよう設置すること。また2つの採水口をスタンド式で並べて設置する場合は、その間を100cm程度離すこと。
- コ 採水口異形ソケット内には、異物混入防止ネット等を設けること。
- サ 採水口の位置は、道路境界（車道）から6m以内で、その間に植栽等の障害がないようにすること。

(6) 防火水槽には下記の基準のとおり設置場所付近に標識を設置するものとする。（図1-1及び図1-2）

- ア 標識板の名称は、消防水利とする。
- イ 標識板の外径は400mm以上とし、材質はアルミ材とする。
- ウ 標識板の高さは、板の中央で2400mm程度とする。
- エ 鉄蓋周囲の塗装は、幅150mmの実線により黄色で枠囲いを行うものとする。
- オ 標識板において、前文の規定に関わらず、市に採納する場合は、設置しないことができる。（公園内設置・防火水槽用地は除く）

3 防火水槽用地（図5）

(1) 規則第10条別表1消防水利施設等の整備基準5によって、防火水槽用地を用いる場合は、下記の基準のとおり施工するものとする。

- ア 防火水槽と民地境界まで50cm以上を確保すること。
- イ 防火水槽と官地境界までは、その官地管理者と協議すること。
- ウ 四方をネットフェンス等（高さ2m以上）で囲い、マンホールと同数の扉を設け、当市指定の鍵を備えること。
- エ ネットフェンスの内側（マンホール以外の部分）はコンクリート打ち舗装とすること。
- オ 防火水槽用地内に、ゴミ集積場等の他の施設を設置する場合は、別途詳細に協議すること。

(2) 防火水槽用地は、完了検査後、消防長の指定する書類等を提出し、遅滞なく市に寄附採納すること。なお、寄附採納に関する手数料等は事業者の負担にて行うこと。

第2 消防活動用空地及び進入路

1 消防活動用空地

- (1) 軒高が10mを超える建築物又は地階を除く階層が4以上の建築物には、消防活動用空地（以下「空地」という。）を確保すること。ただし、高さ10mを超える部分に部屋がない、小屋裏であって収納庫がない等により、消防活動上空地を確保する必要がないと市長が特に認める場合は、この限りでない。（図7）
- (2) 空地の最小面積は、長さ14m以上、幅6m以上とする。また、建築物と活動空地までの距離は、建築物の高さにより適正な距離をとること。（図8・図9）
- (3) 空地は、バルコニー側に設けるものとし、居室の各部分からはしご付消防自動車（以下「はしご車」という。）の架てい位置まで避難上有効な歩行距離を確保するため、水平距離40m以内を包括でき、かつ、有効に活動できる位置に設置するものとする。（図9イ）
- (4) 次の各号のいずれかに該当する場合は、バルコニーを共用通路に接続するものとする。
 - ア はしご車が架ていできない階層がある場合
 - イ バルコニー側に空地を設けられない場合
- (5) 上記の(3)及び(4)に掲げる措置が困難な場合は、上下操作式の避難ハッチ（750mm以上）を設置することとし、設置位置等については消防長と別途協議すること。
- (6) 建物と空地との空間に、はしご車の伸長に障害となる高木及び電線等の障害があり、架てい不能な階層が生じる場合は、必要な措置を講ずるものとする。（図8参照）
- (7) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第126条の6の非常用の進入口（代替開口部を含む。以下「非常用の進入口」という。）を有する建築物の非常用の進入口に、架ていでき

るようにすること。

- (8) 非常用の進入口に架ていけない場合は、はしご車が架ていできる場所までバルコニー又はタラップを設けること。
- (9) バルコニーを有しない建築物に関しては、消防長と別途協議をするものとする。
- (10) 建築物が道路等に接する場合は、道路を空地として利用できるものとする。ただし、6 m未満の道路に接するときは、申請敷地の一部を後退し、6 m以上の空地を確保すること。(図10)
- (11) 空地の縦断及び横断勾配は、6 %以下とする。(図11)
- (12) 空地の舗装は、コンクリート又はアスファルトとし、地盤支持力が総重量20トン(輪荷重8トン)以上の車両に耐える構造であること。また、空地内に設置される柵蓋等も同様の措置を施すものとする。
- (13) 空地場所は、黄色又は白色の塗料で枠取り(幅150mm)して明示し、あわせて標識を設置することを原則とする。なお、空地内に路面標示できない場合には、必ず標識を設置するものとする。(図12)
- (14) 空地及び空地に付随する設備は、原則として建物管理者が維持管理すること。

2 進上路

- (1) 進上路は、原則、はしご車が配備されている消防署から空地内に、はしご車が容易に部署できる幅員並びに勾配とし、進上路及び進上路のすみ切り付近には、標識等のポール、電柱、支線及び高木植樹等がないこと。
- (2) 開発施行区域に接する進上路の角地にあつては、はしご車が容易に通過できるすみ切りを設けること。ただし開発施行区域に接しない進上路にあつては、各関係者と協議するものとする。(図13)
- (3) 開発施行区域内の進上路については、次の基準に適合するものとする。
 - ア 開発施行区域への出入り口を設置すること。(図14)
 - イ はしご車が建築物内を通過する場合は、路面から建築物までの高さを4 m以上確保すること。
 - ウ 進上路の舗装は、コンクリート又はアスファルトとし、地盤支持力が総重量20トン(輪荷重8トン)以上の車両に耐える構造であること。U字溝、マンホール等の付随する構造物についても同様とすること。

第3 手続(届出・検査・指定・引継ぎ)

- (1) 事業者は、開発事業工事の着手前までにおいて、消防長に消防水利施設設置等届出書(様式消防1)を提出するものとする。
- (2) 事業者は、消防長と協議した内容等に変更が生じる場合は、遅滞なく消防長に報告するとともに再協議し、消防長の求める図面等を提出するものとする。
- (3) 事業者は、工事の進行度合いにより、次の検査を消防長に求める事ができる。
 - ア 基礎検査(割栗石及び耐圧検査)
 - イ 配筋検査(2次製品除く)
 - ウ 防水加工及び漏水検査
 - エ 内寸検査(容量確認)
 - オ その他必要な検査
- (4) 事業者は、工事が完了したときは、消防長に消防水利施設等設置工事完了届出書(様式消防2)を速やかに提出し、完了検査を受けるものとする。
- (5) 消防長は、完了検査の結果、基準に適合すると認めるときは、消防水利施設等検査済証(様式消防3)を交付するものとする。
- (6) 事業者は、設置した私設の消防水利施設について、消防長に消防水利施設指定承諾書(様式消防4)を提出するものとする。
- (7) 規則第10条別表1消防水利施設等の整備基準3及び4により、市に引き継ぐときは、市長に引継願(様式消防5)を提出するものとする。

第4 その他

この基準に定めのない事項については、消防長と協議するものとする。

附 則

(施行期日)

- 1 この告示は、平成29年4月1日から施行する。ただし、第2の1(3)から(8)までの規定は、平成29年6月1日から施行する。
(経過措置)
- 2 この告示による改正後の消防水利施設、消防活動用空地及びその進入路の技術等に関する基準の規定(第2の1(3)から(8)までの規定に限る。)は、平成29年6月1日以後になされる開発事業等の申請等について適用し、同日前になされた開発事業等の申請等については、なお従前の例による。

別表

配 管 口 径 算 定 要 領

- 1 換算管長を求める。

90° エルボ

90° ベント A表の
使用個数 数値

45° エルボ A表の
使用個数 数値

逆止弁 A表の
使用個数 数値

仕切弁 A表の
使用個数 数値

$$(\square \times \square) + (\square \times \square) + (\square \times \square) + (\square \times \square)$$

(換算管長)

[A表]

種 別	口径 (mm)	90° エルボ	90° ベント	45° エルボ	逆止弁	仕切弁
S U S	1 0 0	3. 2	—	1. 5	8. 7	0. 7
	1 2 5	3. 9	—	1. 8	1 0. 9	0. 8
P E	P W A 1 0 0	5. 5	1. 0			
	J W W A 1 0 0	5. 9	1. 1			
	1 2 5	7. 4	1. 4			
	1 5 0	—	1. 9			

※鋼管を用いる場合はS U Sの値による

- 2 管長を求める。

(実際の管長)

(前1の換算管長)

(管長)

$$\square \text{ m} + \square \text{ m} = \square \text{ m}$$

- 3 摩擦損失水頭を求める。

(前2の管長)

(B表の数値)

(摩擦損失水頭)

[B表]

$$\square \text{ m} + \square = \square \text{ m}$$

種 別	口径 (mm)	定 数
S U S	1 0 0	0. 0 4 4 6
	1 2 5	0. 0 1 5 5
P E	P W A 1 0 0	0. 0 6 1 2
	J W W A 1 0 0	0. 0 4 1 8
	1 2 5	0. 0 1 1 7
	1 5 0	0. 0 1 0 0
鋼管	1 0 0	0. 0 4 4 6
	1 2 5	0. 0 1 5 5
	1 5 0	0. 0 0 6 7

- 3 損失水頭を求める。

(前3の摩擦
損失水頭)

(採水口からの落差)

$$\square \text{ m} + \square \text{ m} = \square \text{ m}$$

よって、 $\square \text{ m} < 6. 6 0 \text{ m}$ ならば吸水可能

(注) 上式を満足しない場合は、口径を換えて計算しなおす。

(様式消防 1)

消 防 水 利 施 設 等 設 置 届 出 書	
年 月 日	
三郷市消防長 あて	
住 所	
届出者 氏 名 ㊟	
電話番号	
消防水利施設、消防活動用空地及びその進入路の技術等に関する基準に基づき、 消防水利施設等を、下記のとおり設置します。 記	
申 請 地	三郷市
種 別	消 火 栓 (基) 防火水槽 (基) 容 量 (m ³) 消防用活動空地 (建築物 側)
構 造 ・ 寸 法	
着 手 予 定 日	年 月 日
※受付欄	備 考

備 考 1 ※印のある欄は記入しないこと。

2 2部提出のこと。

添付書類 案内図、配置図、構造図（認定証等）各2部

消防用活動空地にあつては、立面図、架梯位置図

(様式消防 2)

消防水利施設等工事完了届出書	
年 月 日	
三郷市消防長 あて	
住 所	
届出者 氏 名 ㊞	
電話番号	
消防水利施設、消防用活動空地及びその進入路の技術等に関する基準に基づき、 工事が完了したので、下記のとおり届け出ます。 記	
申 請 地	三郷市
種 別	消 火 栓 (基) 防火水槽 (基) 容 量 (m ³) 消防用活動空地 (建築物 側)
構 造 ・ 寸 法	
工事完了年月日	年 月 日
※受付欄	備 考

備 考 1 ※印のある欄は記入しないこと。

2 2部提出のこと。

添付書類 消防水利施設設置届出書の添付図に変更がない場合は、必要なし。
(様式消防3)

消 防 水 利 施 設 等 検 査 済 証

第 年 月 日 号

三郷市消防長



消防水利施設、消防用活動空地及びその進入路の技術等に関する基準に基づき、
下記の施設が消防水利の基準に適合していることを証明する。

記

届 出 者	住 所	
	氏 名	
消 防 水 利 施 設 等	申 請 地	
	名 称	
	種 別	
	設置数・容量	基（箇所） m ³
	構 造 ・ 寸 法	
備 考		
検 査 年 月 日		年 月 日
検査員職氏名		職名 氏名 印

(様式消防 4)

消 防 水 利 施 設 指 定 承 諾 書	
年 月 日	
三郷市消防長 あて	
住 所	
承諾者 氏 名 ㊟	
電話番号	
消防水利施設、消防活動用空地及びその進入路の技術等に関する基準に基づき、 下記の施設が消防水利として指定されることを承諾します。	
記	
所 在 地	三郷市
種 別	消 火 栓 (基) 防火水槽 (基)
形 式	
容 量	

備 考 2 部提出のこと。

(参考)

消防法第 2 1 条 (抜すい)

- 1 消防長又は消防署長は、池、泉水、井戸、水そうその他消防の用に供し得る水利についてその所有者、管理者又は占有者の承諾を得て、これを消防水利に指定して、常時使用可能の状態に置くことができる。
- 2 省 略
- 3 第 1 項の水利を変更し、撤去し、又は使用不能の状態に置こうとする者は、予め所轄消防長又は消防署長に届け出なければならない。

(様式消防 5)

三郷市長

あて

引 継 願

1 物 件 消 火 栓 基 (取付管径 mm)

防火水槽 基 (容 量 m³)

2 所在地 三 郷 市 丁目 番地 市道 線内

上記の物件を引き継ぎ願いたく申請します。

年 月 日

印

様

三郷市 丁目 番地 市道 線内の

消 火 栓 (取付管径 mm) 基

を引き継ぎいたし

ます。

防火水槽 (容 量 m³) 基

年 月 日

三郷市長

印

図 1 - 1 標識板

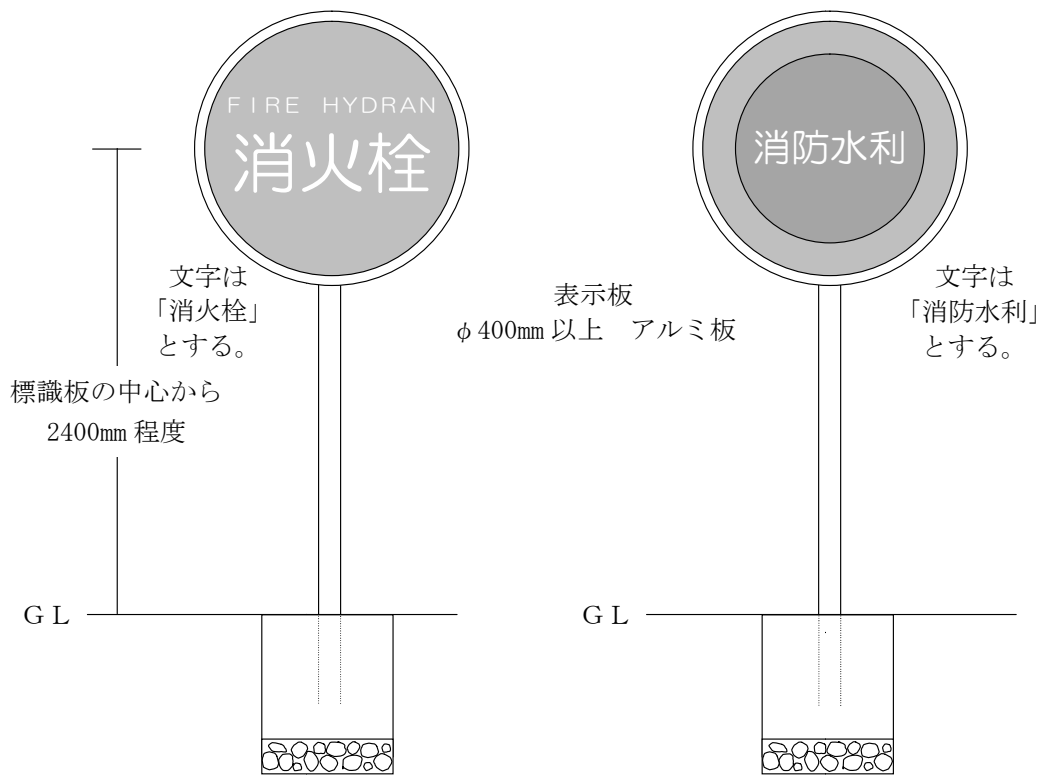


図 1 - 2 消防水利周辺の黄色塗装例

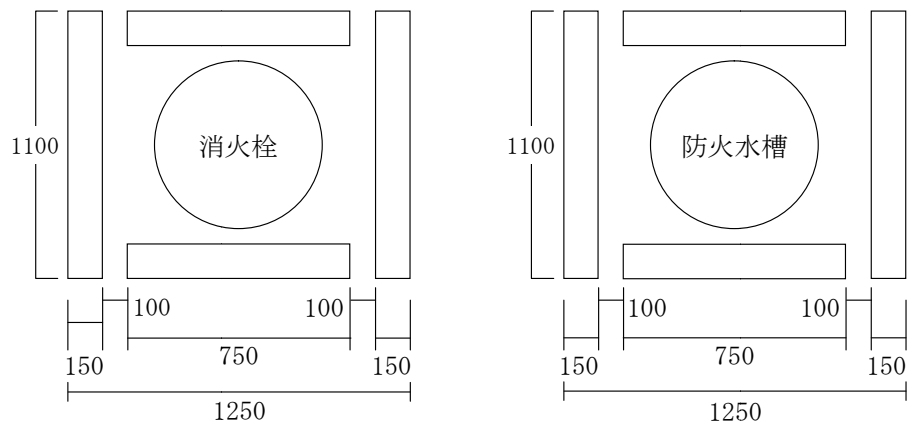


図 1 - 3 歩道に設置した場合又は枠囲いができない場合

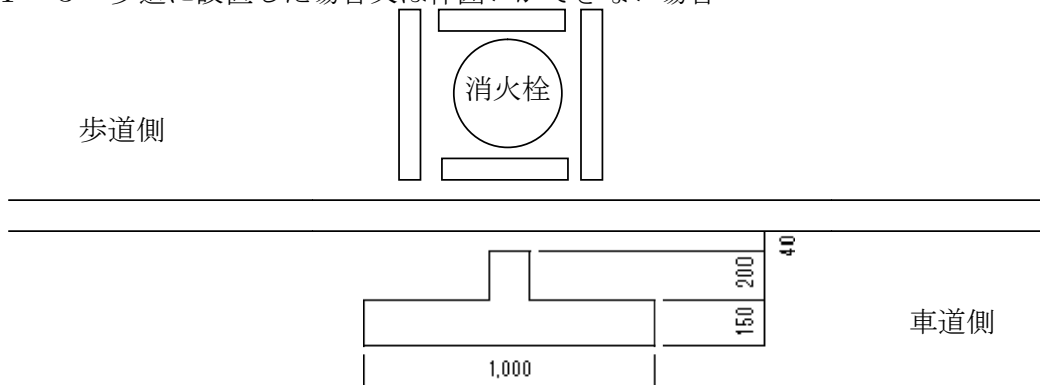
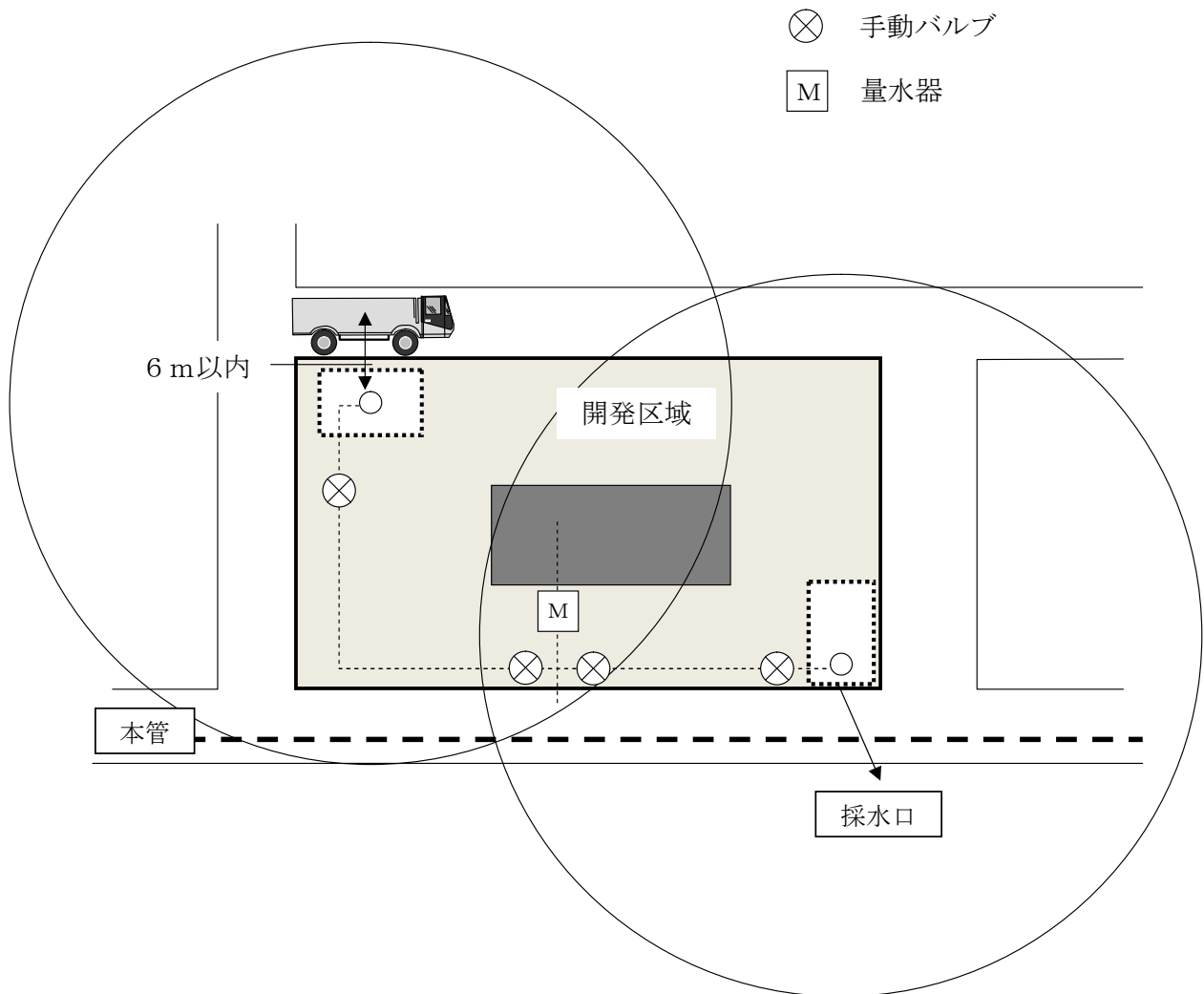


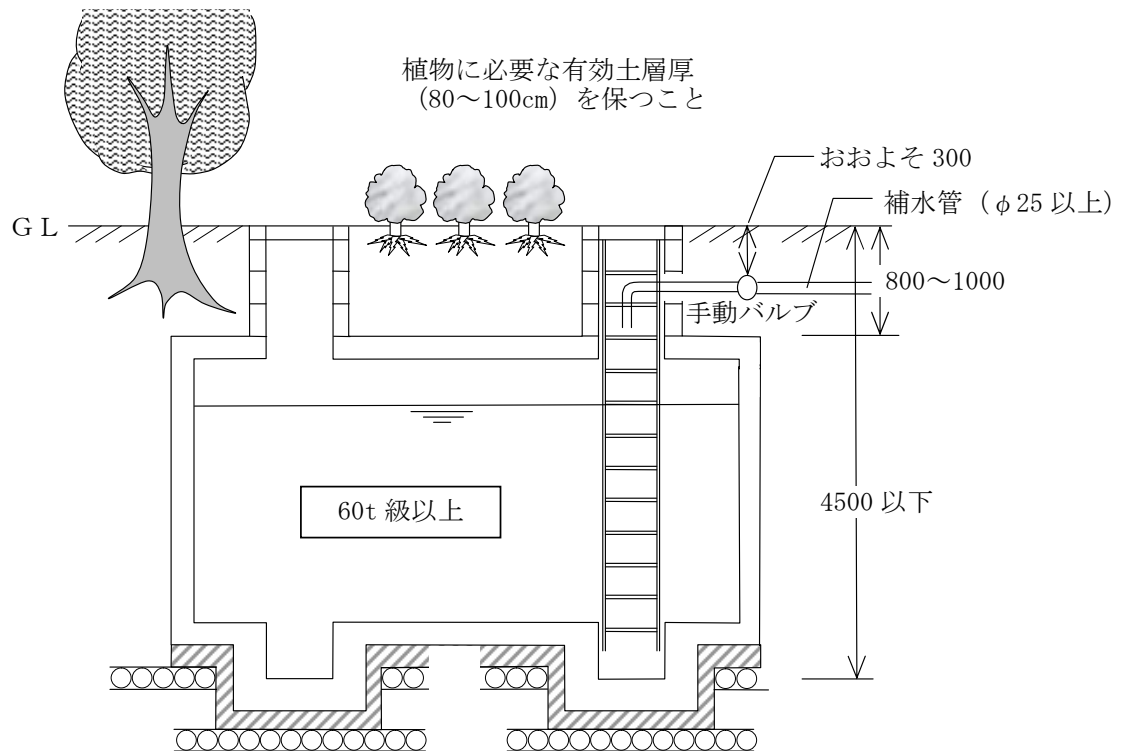
図 2 - 1 防火水槽配置及び導水管等配管例



1 有効範囲とは次の各号に掲げる地域の区分により該当各号に掲げる数値を半円とした円内の範囲をいう。

- (1) 消防力の整備指針（平成12年消防庁告示第1号）に規定する市街地のうち近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域 100メートル
 - (2) 消防力の整備指針に規定する市街地及び準市街地のうち、前号地区を除く用途地域及び用途地域の定めない地域 120メートル
 - (3) 前2号以外の地域 140メートル
- 2 消防車両から吸水口まで植栽物等の障害物がないこと。
- 3 消防車両との間にネットフェンス等を設ける場合は吸水口と同数の扉を設け当市指定の鍵を備えること。

図 2－2 防火水槽（２次製品・公園緑地）設置例（60t 以上の防火水槽の場合）



- 1 補水管手動バルブの蓋は、黄色でペイントすること。
- 2 補水バルブの出口はL字で真下に向けること。

図 3 - 1 連槽式水槽例 (40t 防火水槽の場合)

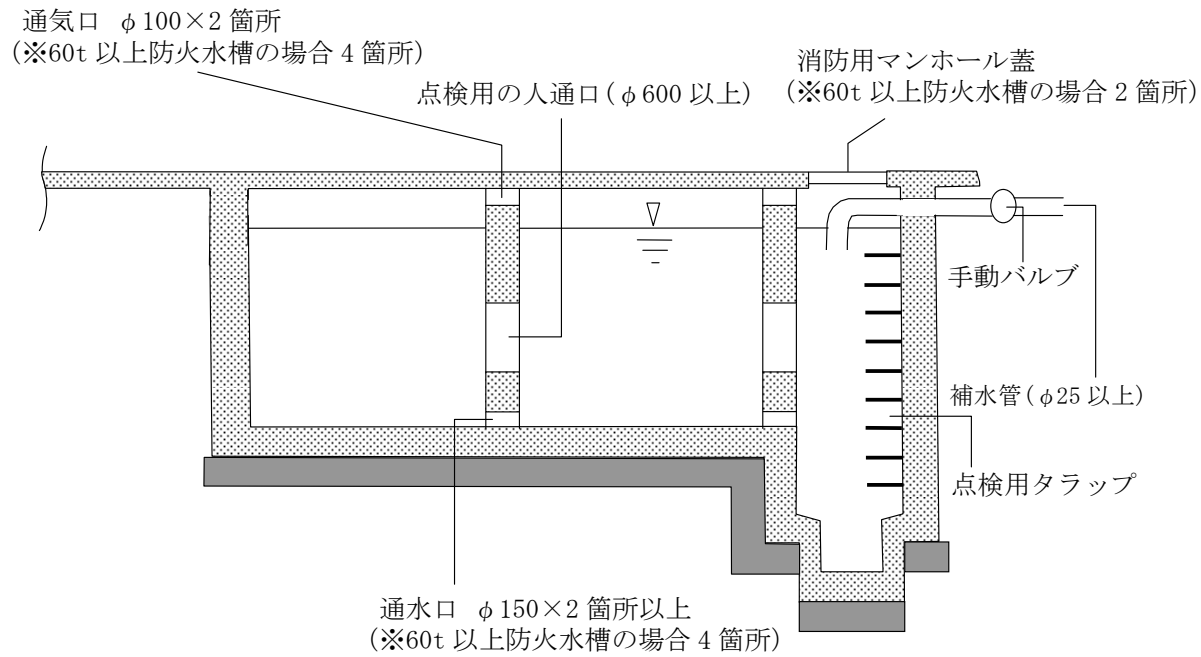


図 3 - 2 地中ばり水槽の例

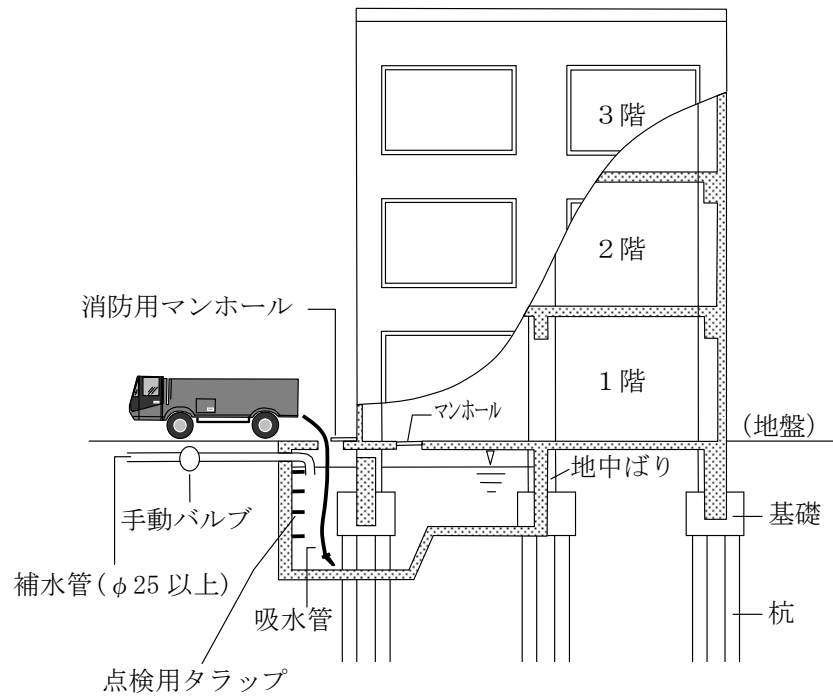


図4 採水装置付き防火水槽（密閉式）例

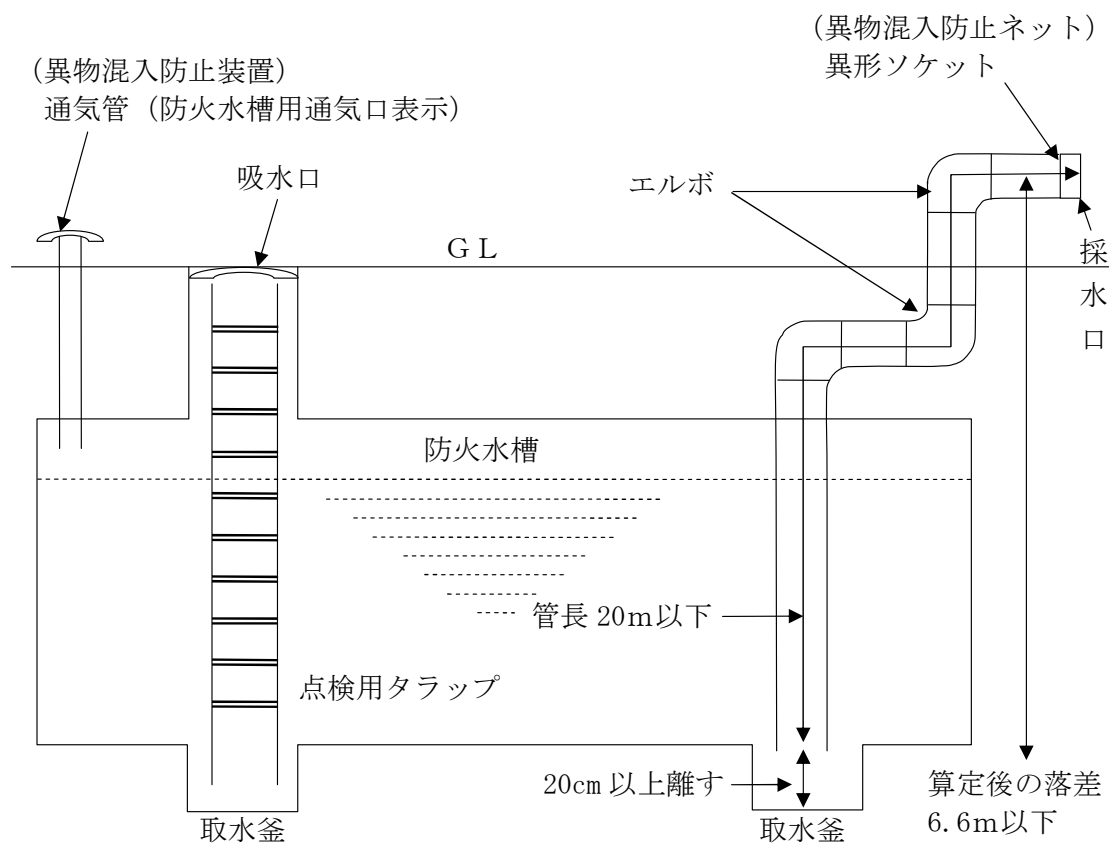


図5 防火水槽用地（寄付採納）例

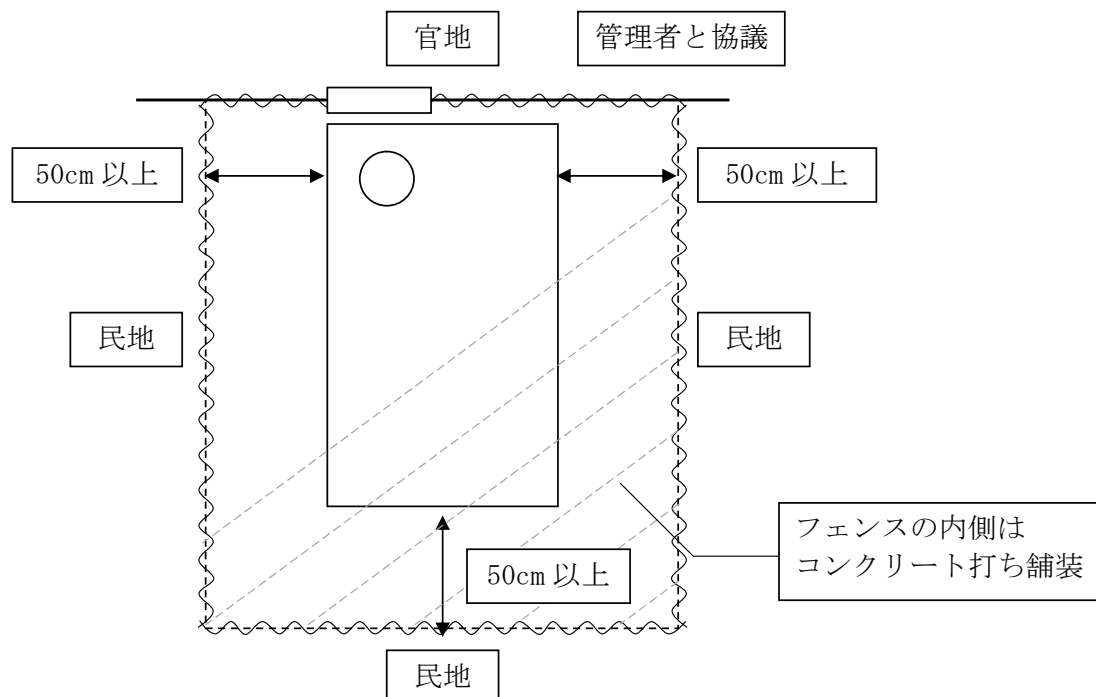


図7 消防活動上空地を確保する必要がないと市長が特に認める例
 ※小屋裏であって収納庫及び部屋等がないこと。

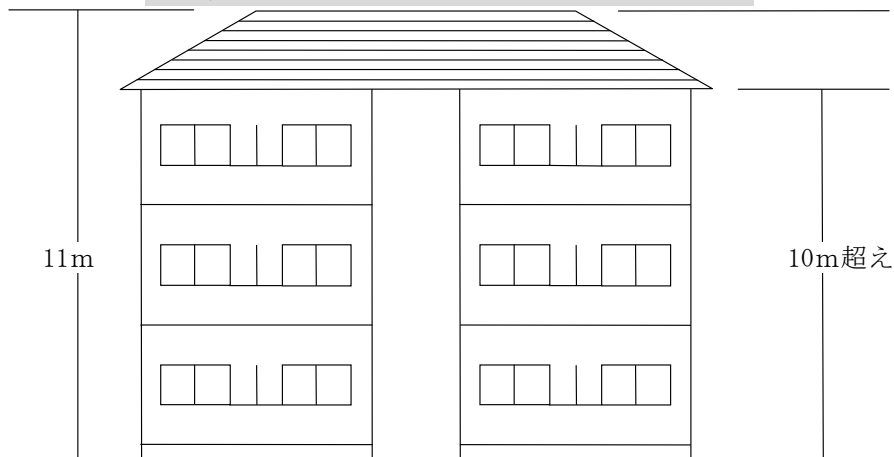


図8 消防活動空地と建築物までの距離（参考）

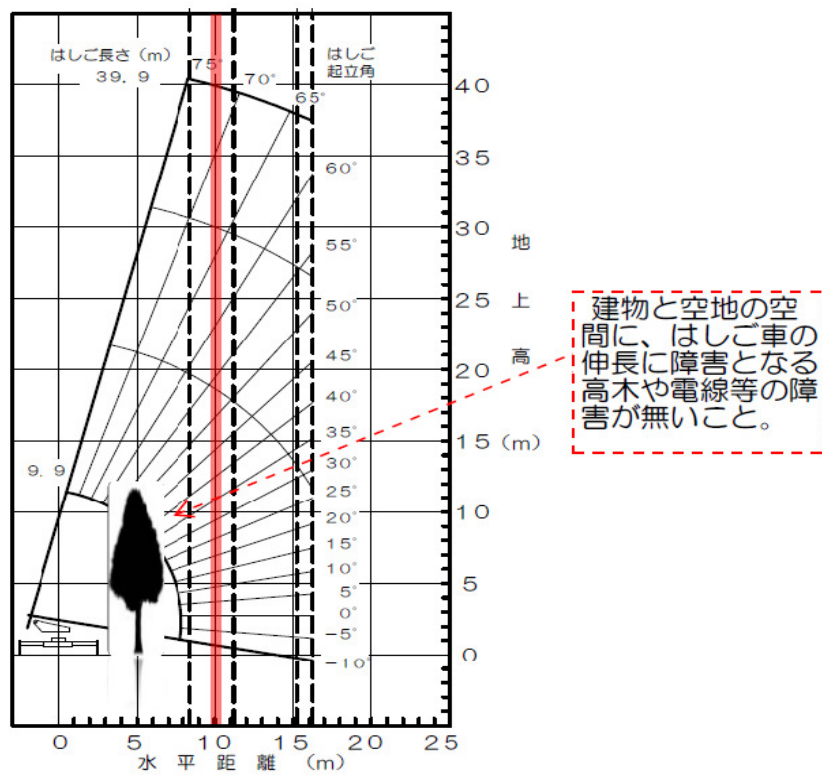
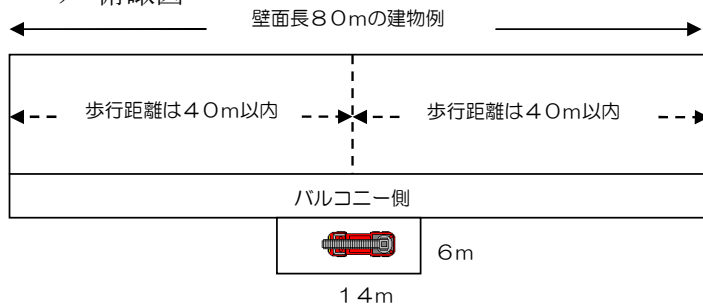


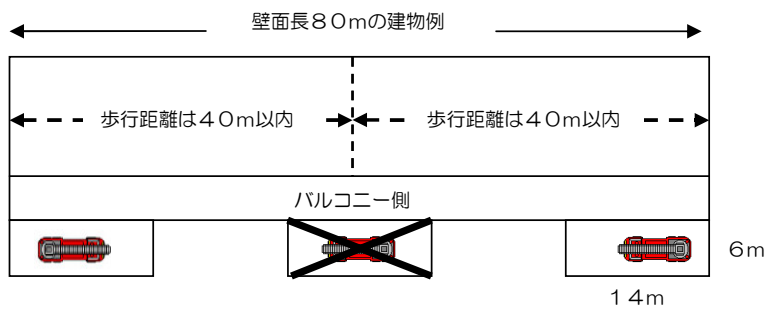
図9 消防活動用空地の設置箇所（参考）

（１）建物の壁面長が長い場合の例

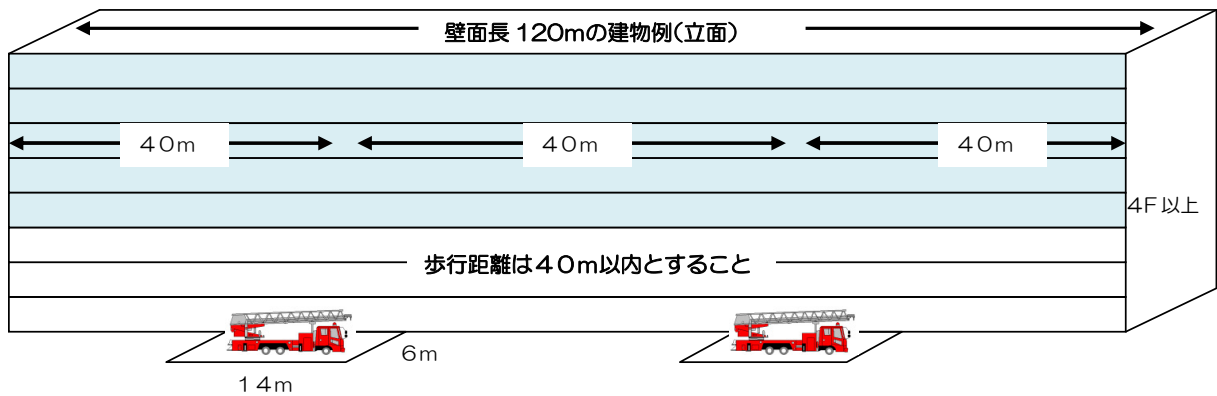
ア 俯瞰図



イ 俯瞰図



ウ 立面図



（２）L字型の建築物でバルコニー面が異なる場合の例

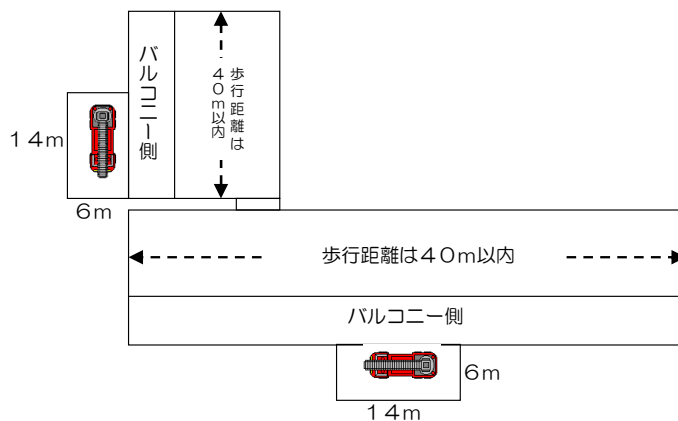


図 1 0 6 m未満の道路を活用した消防活動用空地

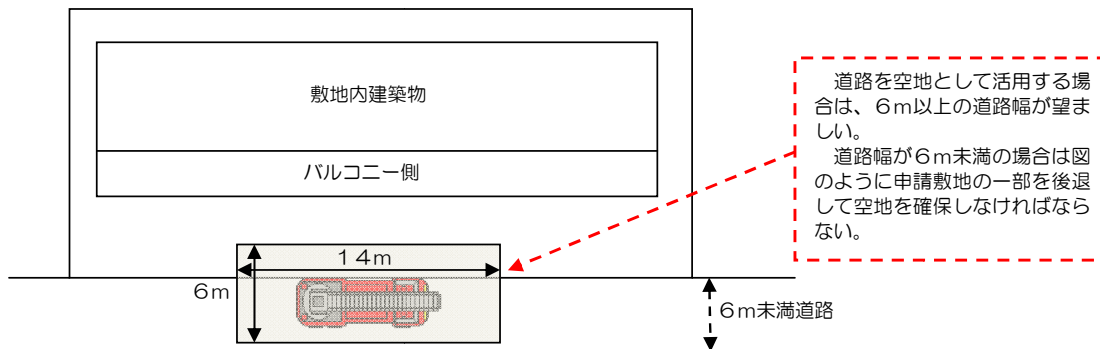
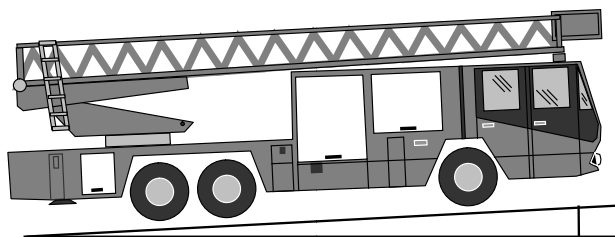


図 1 1 消防活動用空地の縦断及び横断勾配
(1) 縦断勾配



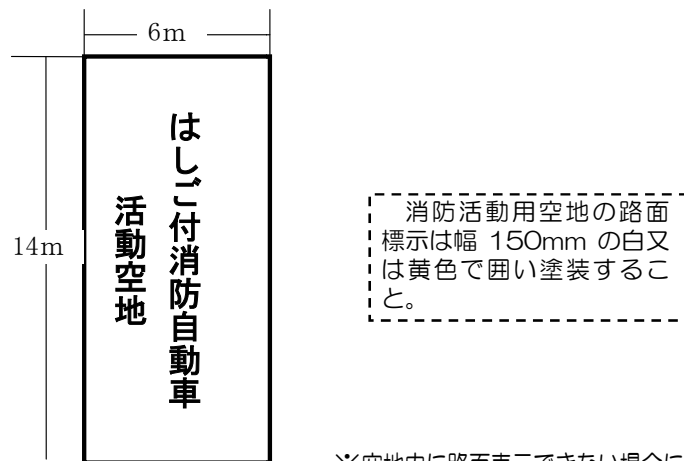
(2) 横断勾配



縦断及び横断勾配は、共に 6%以下 とすること。

図 1 2 消防活動用空地の路面標示及び標識例

(1) 路面標示の例



※空地内に路面表示できない場合には、標識を設置すること。

(2) 標識の例

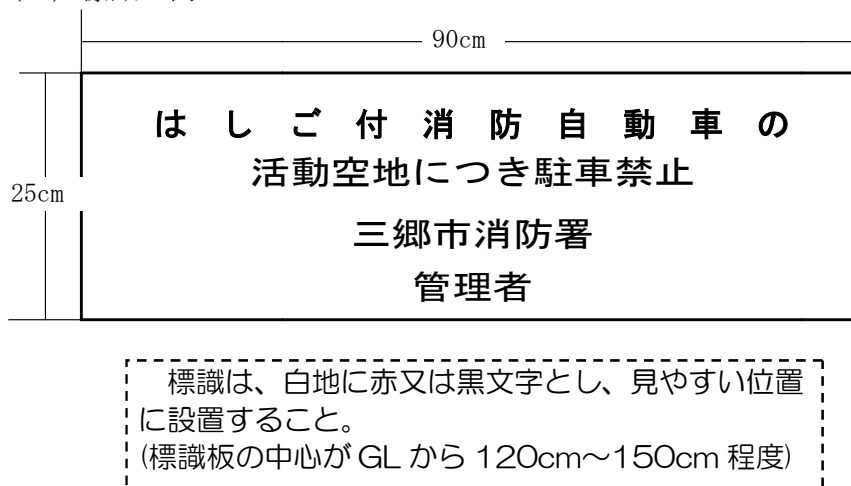
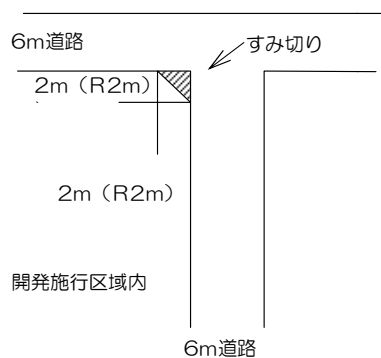
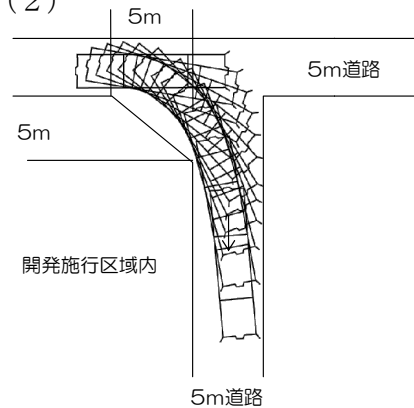


図 1 3 開発施行区域に接する進入路のすみ切り参考例

(1)



(2)



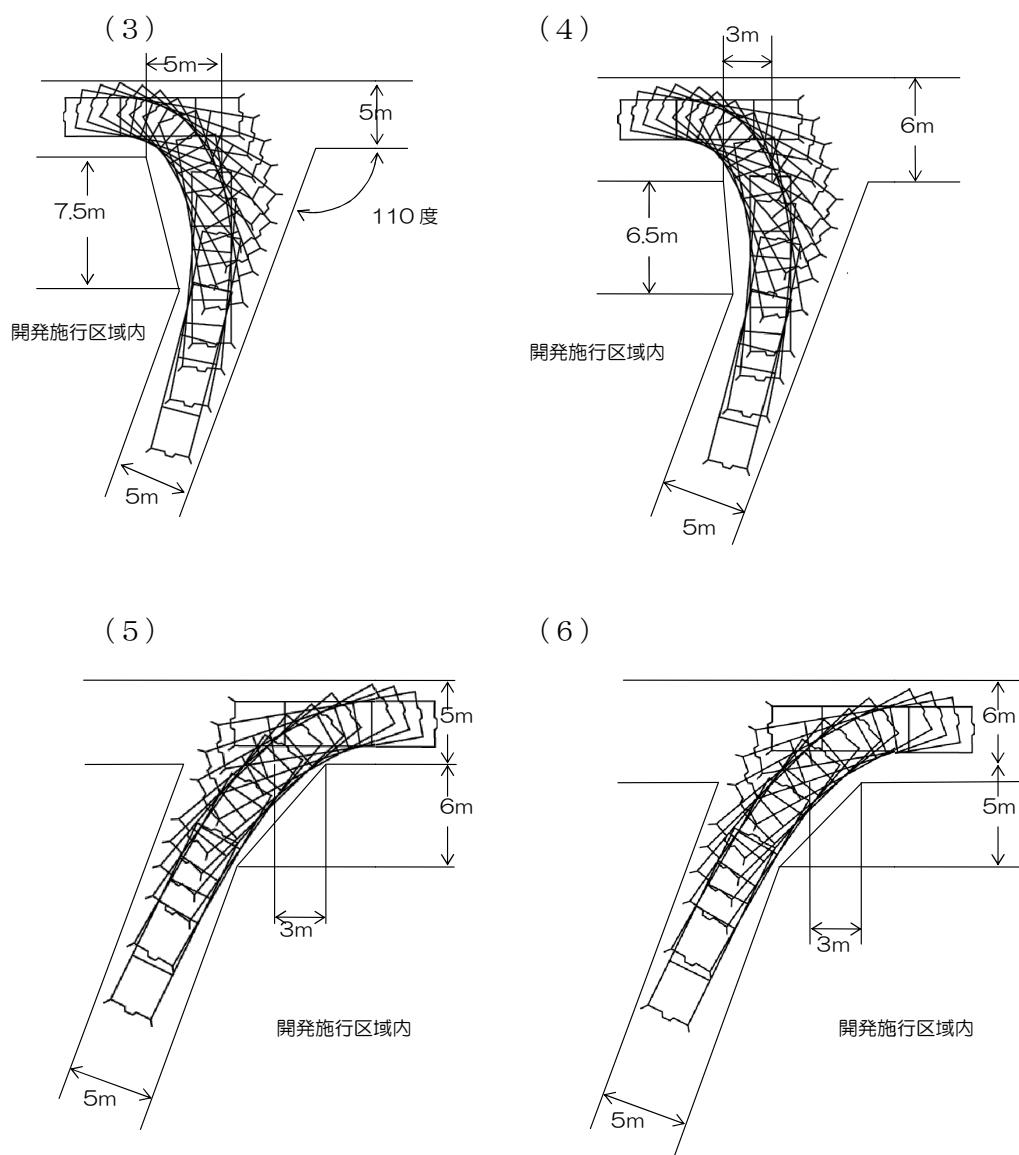
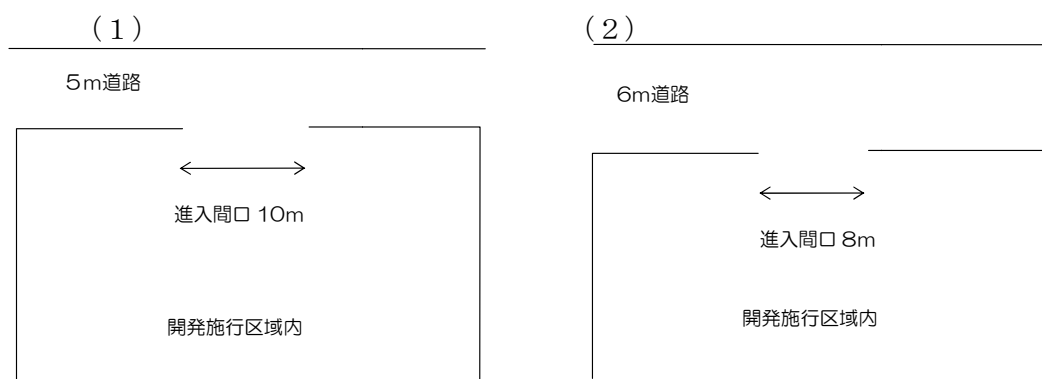


図 1 4 開発施行区域内進入間口（はしご付消防自動車）



➤自動車駐車場 及び 自転車駐車場の整備

条例 第 1 9 条関係	条例施行規則 第 1 0 条関係
開発区域周辺の通行の安全及び利便並びに近隣の住民の生活環境に配慮するため、建築物等の用途に応じて次に定める自動車駐車場及び自転車駐車場を敷地内に整備するものとする。ただし、市長が開発区域周辺の通行の安全及び利便に支障がなく、かつ、開発区域周辺の住民の生活環境に影響が少ないと認める場合は、この限りでない。 (1) 自動車駐車場 ア <u>戸建住宅</u>の建築を目的とする開発事業の場合は、<u>1戸につき1台以上</u>を確保すること イ <u>共同住宅等</u>の建築を目的とする開発事業の場合は、<u>計画戸数の50パーセント以上</u>の台数を確保することとし、計画戸数に不足する台数については、開発区域外に確保するよう努めること。 ウ <u>ア又はイ以外</u>の建築物の建築を目的とする開発事業の場合は、<u>規則で定める算定基準により算出した台数以上</u>を確保すること。 (2) 自転車駐車場 ア <u>共同住宅等</u>の建築を目的とする開発事業の場合は、<u>計画戸数の150パーセント以上の台数</u>を確保すること。 イ <u>ア及び戸建住宅以外</u>の建築物の建築を目的とする開発事業の場合は、<u>規則で定める算定基準により算出した台数以上</u>を確保すること。	自動車駐車場及び自転車駐車場の設置の基準 1 自動車駐車場及び自転車駐車場（以下「駐車場等」という。）で<u>住宅以外</u>の建築物の建築を目的とする開発事業における設置台数は、<u>別表第9に定める自動車駐車場及び自転車駐車場の算定基準により算出された台数以上</u>とする。 2 <u>商業地域又は近隣商業地域で防火地域又は準防火地域に指定されている区域内</u>における<u>共同住宅等</u>の建築を目的とする開発事業は、設置すべき自動車駐車場の台数を、<u>計画戸数の30パーセント以上</u>とする。 3 前項の開発事業において地域活性化への配慮のため、共同住宅等の一階部分に商業施設等の住宅以外の施設を設ける場合の自動車駐車場の設置台数は、市と協議のうえ決定するものとする。この場合において、開発区域内に設置する自動車駐車場の台数が、計画戸数の30パーセントに満たないときには、不足分を開発区域外（開発区域から概ね500メートル以内）に確保しなければならない。 4 商業地域又は近隣商業地域で防火地域又は準防火地域に指定されている区域内における住宅以外の建築物の建築を目的とする開発事業は、設置すべき自動車駐車場の台数を、利用者数予測、従業員数等を根拠として事業者が作成する自動車駐車場計画書に基づき、交通担当課と協議のうえ決定するものとする。 5 共同住宅等の入居開始後又は店舗等の事業開始後、駐車場等の不足が明らかになった場合は、速やかに当該事業の事業者の責任において不足分を確保するものとする。この場合において、開発区域外に駐車場等を確保するときは、開発区域から概ね500メートルの範囲内とする。 6 自動車駐車場の1台当たりの面積は、12.5平方メートル以上（全長5.0メートル以上、全幅2.5メートル以上）を基準とし、白線等で区画を標示するものとする。 7 <u>単身用の共同住宅</u>の建築を目的とする開発事業において設置すべき自転車駐車場の台数は、<u>計画戸数の100パーセント以上</u>とする。 8 自転車駐車場の1台当たりの面積は、1平方メートル以上（全長2.0メートル以上、全幅0.5メートル以上）を基準とし、屋根なしの自転車駐車場の場合は、その区画が明確となる標示及び看板等を建てるものとする。ただし、機械式の場合は、この限りでない。 9 自動車道路に出入りする部分（以下「敷地出入口」という。）は、同一敷地について1箇所とし、間口を4.2メー

	トルとするものとする。ただし、交通処理上等の理由から特に必要と認められる場合は、出入口の設置数及び間口について、道路管理者と協議のうえ決定するものとする。 1 0 敷地出入口（専用住宅を除く。）の設置場所については、道路の整備の出入口の設置場所の基準を適用する。 1 1 複数の敷地出入口を設ける場合は、出入口の内側から内側までの間隔を原則として8メートル以上とするものとする。 1 2 <u>敷地出入口は、安全が確認しやすい構造とし、停止線等の路面標示をするものとする。</u>
--	--

別表第9（別表第1関係）

自動車駐車場及び自転車駐車場の算定基準

用途区分	自動車駐車場	自転車駐車場
店舗（スーパー、コンビニエンスストア等）	店舗部分延べ床面積20平方メートルにつき1台以上＋事業に必要な台数＋業務に従事する者に必要な台数	店舗部分延べ床面積20平方メートルにつき1台以上
個人の小売店舗	店舗部分延べ床面積100平方メートルにつき1台以上＋事業に必要な台数＋業務に従事する者に必要な台数	店舗部分延べ床面積20平方メートルにつき1台以上
事務所	延べ床面積100平方メートルにつき1台以上＋事業に必要な台数＋業務に従事する者に必要な台数	延べ床面積25平方メートルにつき1台以上
工場・倉庫・作業所	延べ床面積300平方メートルにつき1台以上＋業務に従事する者に必要な台数	業務に従事する者に必要な台数
宿泊施設（旅館・ホテル・寮等）	3室につき1台以上＋業務に従事する者に必要な台数	業務に従事する者に必要な台数
医療施設	ベッド数3台につき1台以上＋社用車の台数＋業務に従事する者に必要な台数	診療施設部分延べ床面積20平方メートルにつき1台以上
遊技施設（パチンコ店等）	パチンコ台又はスロットル台等3台につき1台以上	店舗部分延べ床面積20平方メートルに1台以上
飲食店（レストラン、食堂等）	店舗部分延べ床面積30平方メートルにつき1台以上＋業務に従事する者に必要な台数	店舗部分延べ床面積20平方メートルにつき1台以上
金融機関	店舗部分延べ床面積30平方メートルにつき1台以上	店舗部分延べ床面積25平方メートルにつき1台以上
その他	利用の実態に基づいた適切な台数	利用の実態に基づいた適切な台数

備考

- 1 設置台数の算出において1台未満の端数が生じたときは、これを切り上げるものとする。
- 2 建築物の用途が2以上の場合には、それぞれの用途ごとに定められた設置台数を合計した台数とする。
- 3 墓地、納骨堂及び火葬場の建築等を目的とする開発事業等の場合の駐車場の設置台数については、三郷市墓地等の経営の許可等に関する条例（平成17年条例第10号）に規定する施設基準以上とする。

➤地域コミュニティへの配慮

条例 第19条関係	条例施行規則 第10条関係
1 一団で100戸以上の住宅を建築する場合は、集会施設の設置に努めるものとする。 2 集会施設の床面積は、概ね計画戸数に0.8平方メートルを乗じた面積とする。	

➤都市景観創出への配慮

条例 第19条関係	条例施行規則 第10条関係
景観法(平成16年法律第110号)、三郷市景観計画並びに三郷市景観条例(平成22年条例第16号)及び三郷市景観条例施行規則(平成23年規則第2号)の規定を遵守し、市が行う景観形成に関する施策に協力するとともに、道路、公園、建築物、工作物等の形状、色彩等を周辺環境に調和させるように配慮し、自ら積極的に良好な景観形成を実現するための措置を講じるよう努めなければならない。	

※ 景観に関する手続き【担当課：都市デザイン課】

「開発事業」に該当する建築物は、三郷市景観計画の手続きが必要です。

➤中高層建築物

条例 第19条関係	条例施行規則 第10条関係
中高層建築物を計画する場合は、当該建築物の建築に係る周辺住民等との紛争を未然に防止するため、周辺の住環境に及ぼす影響に配慮しなければならない。	中高層建築物への配慮 中高層建築物を計画する場合は、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基づき、埼玉県と事前に協議し、建築事業報告書が受理されていなければならない。

※ 中高層建築物に関する手続き【担当課：開発指導課】

「埼玉県中高層建築物の建築に係る指導等に関する要綱」に関する書類は、埼玉県のホームページでダウンロードをお願いします。また、三郷市役所開発指導課（本庁舎3階）の窓口でもお配りしています。

➤公害防止及び環境への配慮

条例 第 1 9 条関係	条例施行規則 第 1 0 条関係
1 三郷市公害防止条例（昭和 5 0 年条例第 2 4 号）及び三郷市公害防止条例施行規則（昭和 5 0 年規則第 2 9 号）の規定を遵守しなければならない。 2 土石の堆積の規制に関しては、宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和 36 年法律第 191 号)、宅地造成及び特定盛土等規制法施行条例(令和 7 年埼玉県条例第 16 号)、宅地造成及び特定盛土等規制法施行細則(令和 7 年埼玉県規則第 70 号)及び埼玉県土砂の堆積による土壌の汚染の防止に関する条例(平成 14 年埼玉県条例第 64 号)を遵守しなければならない。 3 アイドリング・ストップの実施は、埼玉県生活環境保全条例（平成 1 3 年埼玉県条例第 5 7 号）及び別に定める基準を遵守し、大気汚染の防止及び地球温暖化防止に努めなければならない。	アイドリング・ストップの実施における別に定める基準 アイドリング・ストップの実施における別に定める基準とは、駐車場の設置者及び管理者が駐車場利用者へのアイドリング・ストップの周知を行う場合の看板等に係る基準（平成 2 2 年告示第 1 7 号）をいう。

駐車場の設置者及び管理者が、駐車場利用者へのアイドリング・ストップの周知を行う場合の看板等に係る基準

1 アイドリング・ストップ看板の基準

	看板仕様	1文字のサイズ	看板寸法
1	標準	5cm四方以上	縦91cm×横60cm以上 又は縦60cm×横91cm以上
2	拡大	9cm四方以上	縦180cm×横90cm以上 又は縦90cm×横180cm以上
3	超拡大	5cm四方以上で、看板に合うサイズ	縦270cm×横180cm以上 又は縦180cm×横270cm以上
4	大規模	6cm四方以上	縦120cm×横80cm以上 又は縦80cm×横120cm以上

2 駐車場の設置者及び管理者が設置するアイドリング・ストップ看板の設置基準

	規模	看板仕様	枚数	協議
1	駐車台数6台以上15台以下又は不特定多数が利用する新設店舗若しくは流通センター（コンビニエンスストア、ディスカウントストア、飲食店、倉庫等を含む。）	標準	1枚	新規に設置する場合は事前協議が必要。既存のものは、必要に応じて協議を要する。
2	駐車台数15台以上19台以下又は駐車場面積400㎡以上500㎡未満	標準	1枚	
3	駐車台数20台以上40台以下又は駐車場面積500㎡以上1,000㎡未満	標準	2枚	
4	駐車台数41台以上200台以下又は駐車場面積1,000㎡以上5,000㎡未満	標準の場合 拡大の場合	20台に1枚 60台に1枚	
5	駐車台数201台以上又は駐車場面積5,000㎡以上	標準の場合 拡大の場合 超拡大の場合 大規模の場合	20台に1枚 60台に1枚 120台に1枚 1フロアに5枚。ただし、駐車台数201台以上の場合は、10枚以上	

3 周知の特例

駐車場の形状又は駐車台数が201台以上のために基準看板の設置を要することにより、アイドリング・ストップの周知が困難な場合は、次に掲げる方法により周知するものとする。この場合においては、協議により設置すべき看板の枚数を軽減する。

- (1) 駐車場入場時に自動的に放送する。
- (2) 駐車券等にアイドリング・ストップの実施について周知文書を表示する。
- (3) 駐車場の周辺施設にアイドリング・ストップの実施について周知看板等を設置する。

➤循環型まちづくりへの配慮

条例 第 1 9 条関係	条例施行規則 第 1 0 条関係
建築物を建築する場合には、太陽光、太陽熱、雨水等の自然エネルギーが利用できる施設の設置、発電時に排熱を利用するコージェネレーションシステムの導入、節電及び節水型機器の設置等により、エネルギー消費の抑制に努めなければならない。	

➤福祉のまちづくりへの配慮

条例 第 1 9 条関係	条例施行規則 第 1 0 条関係
開発事業の計画を策定するに当たっては、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 1 8 年法律第 9 1 号）及び埼玉県福祉のまちづくり条例（平成 7 年埼玉県条例第 1 1 号）を遵守し、福祉のまちづくりの推進に努めなければならない。	

➤その他（浄化槽処理水の排水先）

条例 第 1 9 条関係	条例施行規則 第 1 0 条関係
	浄化槽処理水の排水先
	浄化槽の処理水の排水は、排水先となる施設等に適切に接続するものとする。

➤最低敷地面積

条例 第21条関係

	区域	敷地面積
ア	都計法第12条の4の規定により定める地区計画の区域	当該地区計画に定める面積
イ	アを除く市街化区域	1 120平方メートル以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、当該各号の面積とする。 (1) 平成22年12月31日まで、建築物の敷地として利用されている区画の変更を行わない土地又は区画の変更のない建築物の敷地として利用する土地の場合 当該土地の面積 (2) 建基法の規定による道路に接する土地で道路後退により120平方メートル未満となる場合 当該後退部分を除いた面積 (3) 国又は地方公共団体が土地収用法（昭和26年法律第219号）第2条の規定による土地の収用をしたことにより120平方メートル未満となった場合 当該土地の面積 (4) 前3号の土地を敷地拡張する場合 前3号の土地と拡張した土地の合計面積 (5) 相続その他の規則で定める事由による場合 当該分割した土地の面積 2 開発区域の面積（公共・公益施設等の用に供する部分を除く。）を120平方メートルで除して小数点以下を切り捨てた正数の数値に120平方メートルを乗じた面積を当該開発区域の面積から減じて得た面積が100平方メートル以上の場合は、1区画のみ面積を100平方メートル以上とすることができる。
ウ	市街化調整区域	三郷市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第2条に規定する面積

【参考（計算方法）】 詳しくは87ページを参照してください。

開発区域の面積（公共・公益施設等の用に供する部分を除く。）÷120㎡

= X 余り Y

← 左の公式に当てはめて

Yが100㎡以上であれば

1区画のみ100㎡以上にできる！

・計算例1

（開発区域から公共・公益施設等の用に供する部分を除いた面積が700㎡の場合）

$$700\text{㎡} \div 120\text{㎡} = 5\text{余り}100\text{㎡}$$

OK！（100㎡以上）

・計算例2

（開発区域から公共・公益施設等の用に供する部分を除いた面積が800㎡の場合）

$$800\text{㎡} \div 120\text{㎡} = 6\text{余り}80\text{㎡}$$

NG！（100㎡未満）

※ 開発区域の面積には、道路後退（2項後退）部分の面積は含めません。

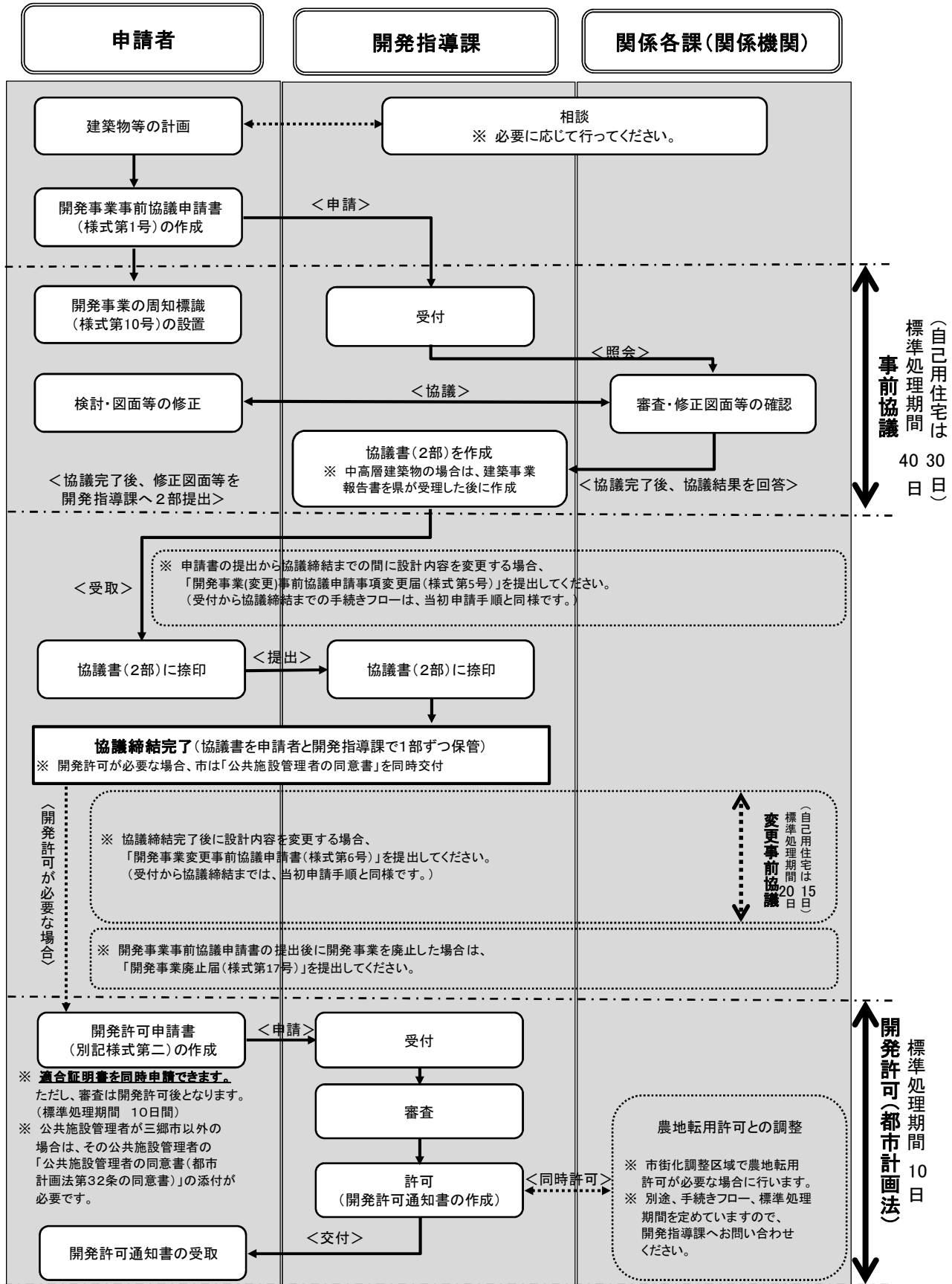
最低敷地面積

条例施行規則 第 12 条関係

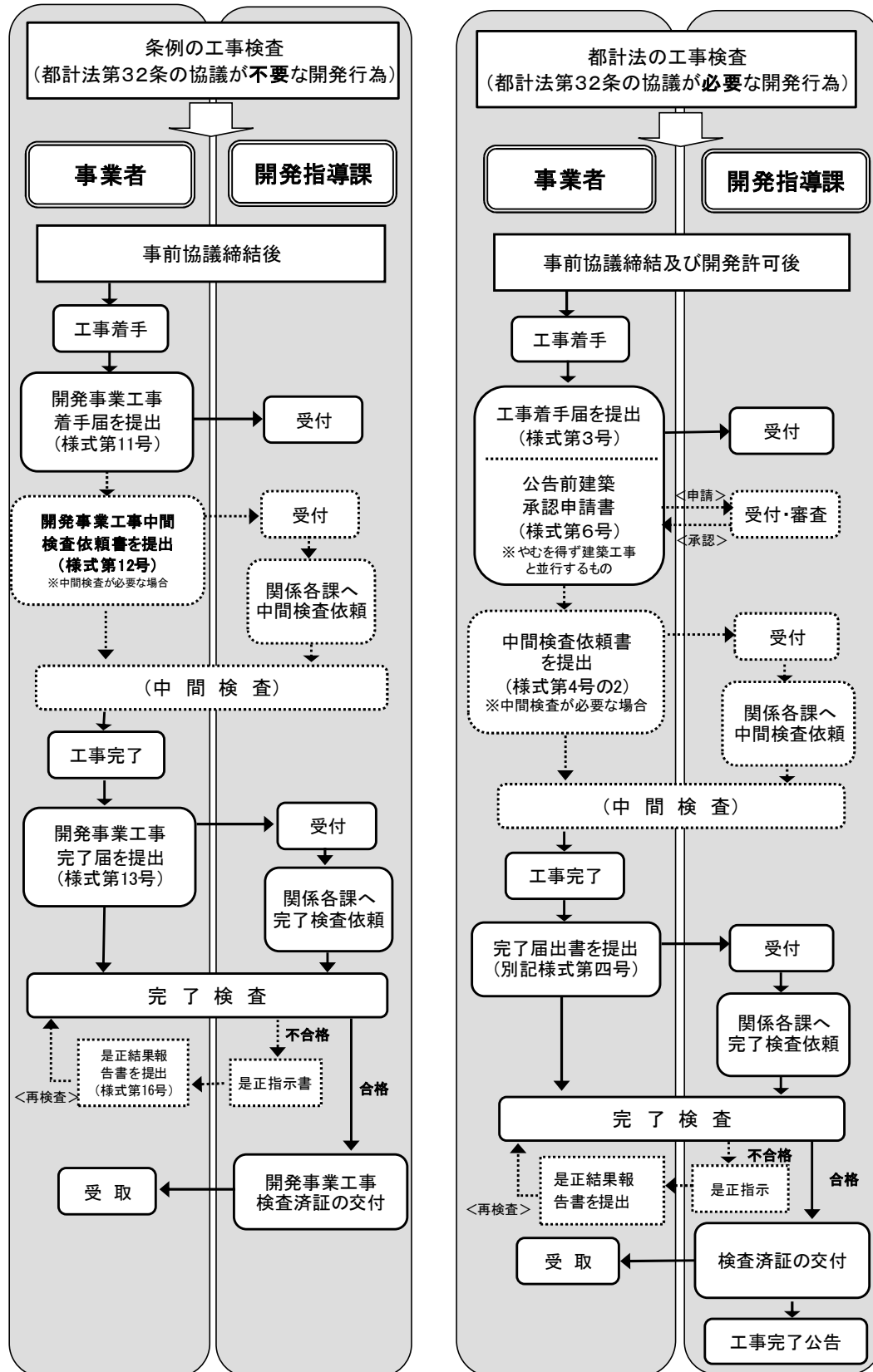
項目	細目	技術基準細則
アを除く市街化区域	建基法の規定による道路に接する土地で道路後退により 120 平方メートル未満となる場合	建基法の規定による道路に接する土地で道路後退により 120 平方メートル未満となる場合とは、道路後退の面積と開発区域の面積の合計が 120 平方メートル以上の場合をいう。
	相続その他の規則で定める事由による場合	相続その他の規則で定める事由とは、次に掲げるものとする。 (1) 相続、生前贈与又は破産により当該敷地に複数の相続人等がいる場合にあつて、やむを得ず敷地を分割し、当該相続人等が自己の建築敷地として利用する場合 (2) 開発行為等事前協議申請書に関する協議書を締結した土地の区画の変更のない建築物の敷地の場合 (3) 公衆便所、巡査派出所、近隣住民を対象とした公民館その他これらに類する公共又は公益上必要なものに係る建築敷地として利用する場合
	小規模開発事業の措置	平成 25 年 12 月 31 日までにに行った小規模開発事業により分筆した残りの区画が 100 平方メートル以上 120 平方メートル未満の場合であつて、区画の変更のない建築物の敷地として小規模開発事業を行うときの土地は、当該土地の面積とする。

●手続きフロー

【開発事業の手続きフロー】



【工事検査フロー】



《様式》

①条例の工事検査に該当する場合

三郷市開発事業等の手続等に関する条例に規定されている様式をご提出ください。

②都市計画法の工事検査に該当する場合

都計法第32条による協議が必要な開発行為の場合は、都市計画法施行規則及び三郷市都市計画法に基づく開発行為等の手続に関する規則に規定されている様式をご提出ください。

●標識の設置

開発事業事前協議申請後、以下の標識（A 3 ひな形をホームページに掲載しています）を設置してください。

開発許可（都市計画法第 29 条の許可）が必要な場合は、この標識だけでなく、開発許可後に「都市計画法に基づく開発行為の許可標識」も設置してください。

様式第 10 号（条例第 11 条関係）

開発事業の周知標識			24 センチ メートル 以上
下記の内容の事業を計画しています。			
事業 者	住 所		
	氏 名		
区 域 の 地 名 ・ 地 番		三郷市	
予 定 建 築 物 の 用 途			
区 域 面 積		m ²	
予 定 建 築 物 の 高 さ		m	
予定建築物の階数及び棟数			
問い合わせ先	氏 名		
	連 絡 先		

← 35 センチメートル以上 →

備考

- 1 開発事業申請者が法人の場合は、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入すること。
- 2 地面から標識の下端までの高さが 80 センチメートル以上となるよう設置すること。
- 3 標識は、区域が道路に接する部分に設置すること。
- 4 標識は、風雨に耐えられる構造とすること。
- 5 都計法に定める標識に必要な事項を加えることでこの標識に替えることができる。

●提出書類

➤開発事業事前協議申請	・・・ 74 ページ
➤開発事業（変更）事前協議申請事項変更届	・・・ 77 ページ
➤開発事業変更事前協議申請	・・・ 78 ページ
➤開発事業工事着手届	・・・ 80 ページ
➤開発事業工事中間検査依頼	・・・ 81 ページ
➤開発事業工事完了届	・・・ 82 ページ
➤開発事業廃止届	・・・ 83 ページ

※開発許可（都市計画法第29条の許可）を受ける場合、工事着手届、工事中間検査依頼、工事完了届は、本書に掲載された様式や添付書類を使用できません。（開発許可用の様式や添付書類を使用してください。）

以下の提出書類についても、ホームページでダウンロードすることができます。

- ・ 是正結果報告書
- ・ 開発事業承継届
- ・ 開発事業特定承継承認申請書
- ・ 開発事業（変更）事前協議変更届（軽微な変更に該当する場合）

開発事業事前協議申請

【提出書類】

種 類	縮 尺	記載事項等
開発事業事前協議申請書 (様式第1号)		記入例(本書の74ページ)を参考に記入してください。
委任状		・申請手続等を代理人が行うときに必要 ・書式の定め無し ・押印する印は認印で可
案内図		・付近の見取図 ・開発区域を朱書
土地登記簿謄本		・申請時以前6ヶ月以内のもの(最新のもの) ・コピー可(登記情報提供サービスのものも可)
公図の写し	1/600以上	・開発区域を朱書 ・方位、隣地の地番、開発区域の地番 ・コピー可(登記情報提供サービスのものも可)
現況図	1/500以上	①開発区域及び工区の境界(朱書) ②方位 ③BM位置と高さ ④開発区域内及び周辺の公共施設等(止水栓や公共汚水桝等)
求積図	1/500以上	実測図による三斜法又は座標計算 ※1 開発区域内区画割求積図 (住宅地、道路、ごみ集積所等の別)
土地利用計画図(配置図)	1/500以上	①開発区域及び工区の境界(朱書) ②方位 ③道路、防火水槽等公共施設及び協議により設置する各施設の位置、形状及び寸法 ④道路幅員及び道路種別 ⑤予定建築物の用途、位置及び形状
造成計画平面図 縦横断面図 ※2	1/500以上	①開発区域及び工区の境界(朱書) ②方位 ③BM位置と高さ ④現況高・計画高 ⑤切土及び盛土をする土地の状況
排水計画図 ※3	1/500以上	①排水施設の位置、種別、形状、材料、内のり寸法、勾配延長及び流れ方向並びに吐口の位置及び放流先 ②雨水・汚水・雑排水の別 ③方位 ④凡例
排水施設構造図		汚水桝、雨水桝、浄化槽等の構造図
給水計画図 ※3	1/500以上	①給水施設の位置、管種、管径及び形状 ②取り出し位置
雨水流出抑制施設図 ※2	1/500以上	求積図及び計算書
緑化計画図 ※2	1/500以上	雨水貯留を植栽地内に計画する際には、貯留施設の分かる平面図及び植栽地の断面図
道路断面横断図 ※2	1/20	道路構造・雨水桝及び取付管・道路側溝位置・埋設管の位置それぞれの形状及び寸法
擁壁構造図 ※2		ブロック、コンクリート擁壁等の形状、寸法、配筋状況、隣地との高低差

ごみ集積所構造図 ※2		本書の31ページを参考に作成してください。
予定建築物の平面・立面図	1/500以上	建築面積、延べ床面積 (但し、分譲住宅を除く)
その他必要な図書		※4 ・本人又は親族の戸籍謄本、住民票等 申請時以前6ヶ月以内のもの(最新のもの) (コピー可)
		建築物の用途等により別途指示したとき

※1 複数の区画割を行う場合はご提出ください。

※2 事業計画内で施設を整備しない場合は不要です。

※3 土地利用計画図の中に併せて記入してもかまいません。

(事業計画によっては、別途図面を提出していただくことがあります。)

※4 市街化調整区域で計画する場合は、都計法第34条各号に適合することを証する書類をご提出ください。(例：市街化調整区域で自己居住用の住宅を建築する場合は、三郷市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第3条第2号ア、イ、ウに適合することを証する書類をご提出ください。)

【提出部数】

下記の表でチェックが入った部数を提出してください。

副本及び担当課(意見照会先)分はコピーでも構いません。

担当課 (意見照会先)	内容 (<u>どれか1つでも該当すると、担当課へ意見照会が必要となります。</u>)	
開発指導課	・漏れなく正本の提出が必要です。	☒
	・漏れなく副本の提出が必要です。	☒
都市デザイン課	・漏れなく意見照会が必要です。	☒
まちづくり事業課	・三郷中央地区、三郷インターA地区、三郷インター南部地区、三郷北部地区の地区内で次のいずれかである。 20区画以上の分譲住宅、20戸以上の共同住宅等、 店舗、事務所、倉庫、工場(左記4つは規模に関わらず)	☐
みどり公園課	・自己用住宅や分譲住宅以外で、開発区域面積500㎡以上である。 (ただし、分譲住宅で、開発区域面積3000㎡以上の場合は照会が必要)	☐
道路課	・漏れなく意見照会が必要です。	☒
河川課	・漏れなく意見照会が必要です。	☒
下水道課	・下水道を利用する、又は市街化区域内で排水計画がある。(浄化槽使用)	☐
生活安全課	・自己用住宅以外である。(分譲住宅は照会が必要)	☐
クリーンライフ課	・自己用住宅以外である。(分譲住宅は照会が必要)	☐
商工観光課	・住宅以外である。	☐
農業振興課	・市街化調整区域内である。	☐
農業委員会事務局	・土地登記簿上で農地である。	☐
生涯学習課	・埋蔵文化財包蔵地である。	☐
市民課	・20戸以上の共同住宅等である。	☐
市民活動支援課	・20区画以上の分譲住宅又は20戸以上の共同住宅等である。	☐
学務課	・20区画以上の分譲住宅又は20戸以上の共同住宅等である。	☐
こども政策課	・30戸以上の共同住宅等である。(単身用は除く)	☐
警防課	・自己用住宅以外で次のいずれかである。 開発区域500㎡以上 延床面積500㎡以上 地上4階以上又は軒高が10m超	☐
施設課	・上水道を利用する。	☐

開発事業事前協議申請書

記載方法

令和〇〇年〇〇月〇〇日

三郷市長

あて

申請者 住 所 〇〇市〇〇町〇〇番地〇〇
氏 名 三郷 太郎
電話番号 〇 4 8 - 9 5 3 - 1 1 1 1
(法人は、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)

三郷市開発事業等の手続等に関する条例第8条第1項の規定により、関係書類を添えて事前協議の申請をします。

- 1 区域の地名・地番 三郷市〇〇〇〇丁目〇〇番〇
- 2 区域区分

どちらかを囲む

 市街化区域 ・ 市街化調整区域
- 3 区域の用途地域 第1種中高層住居専用地域
- 4 区域面積 5 6 0 . 3 5 m²

※2項後退部分を除いた面積
※実測を記入
(小数点以下第2位まで)
- 5 予定建築物の用途 共同住宅
- 6 計画区画数・戸数 2 区画 ・ 1 2 戸
- 7 工事着手予定日及び工事完了予定日 (工事着手予定日) 令和〇〇年〇月〇〇日
(工事完了予定日) 令和〇〇年〇月〇〇日
- 8 添付書類 添付書類一覧参照

開発事業（変更）事前協議申請事項変更届

令和〇〇年〇〇月〇〇日

三郷市長

あて

「届出者」は、「開発事業事前協議申請」の「申請者」としてくだ
さい。

「申請者」自体が変更になる場合は、次のいずれかの方法で提出し
てください。

- ・「届出者」を変更前の「申請者」とする。
- ・「届出者」を変更後の「申請者」とし、申請者が変わったことを
証明できる書類を添付する。

届出者 住 所 〇〇市〇〇町〇〇番地〇〇
氏 名 三郷 太郎
電話番号 〇 4 8 - 9 5 3 - 1 1 1 1
(法人は、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)

三郷市開発事業等の手続等に関する条例第10条第1項の規定により、開発事業の事前
協議に係る事項の変更について、下記のとおり届け出ます。

記

1 申請年月日

〇〇年〇〇月〇〇日

開発事業事前協議申請書の申請日
を記入してください。不明な場
合は、開発指導課へお問い合わせ
ください。

2 申請区域の地名・地番

三郷市〇〇〇〇丁目〇〇番〇

変更が生じた事項及び内容につい
て記載すること。

3 変更に係る事項

例：申請者の変更（三郷太郎→三郷次郎）、開発区域の面積、A・B区画の面積、
雨水貯留施設（平面貯留の規模、貯留槽の規模）、雨水排水施設の経路、公共汚水
樹の位置、緑地の面積、ごみ集積所の面積、給水引込管の位置、防火水槽の位置、
消防活動空地の位置、自動車駐車場の台数、自転車駐車場の台数、擁壁の構造変更、
切下げ幅の変更、防護柵の設置

4 変更の理由

例：銀行の融資にあたり、名義人を変更する必要が生じたため。
建築計画変更のため。

5 申請受付番号（※）

変更に関わる事項についての理由
を明確に記入すること。

備考 ※欄には記入しないこと

- ・ 変更に係る図面を添付してください。
- ・ 代理人が届け出る場合、委任状（書式の定めなし）を添付してください。
- ・ 提出部数は1部です（副本の返却を希望する場合は2部）。

開発事業変更事前協議申請

【提出書類】

種 類	縮 尺	記載事項等
開発事業変更事前協議申請書 (第式第6号)		記入例(本書の77ページ)を参考に記入してください
委任状		・申請手続等を代理人が行うときに必要 ・書式の定め無し ・押印する印は認印で可
開発事業事前協議書		写し可
案内図		・付近の見取図 ・開発区域を朱書
変更理由及び変更内容がわかるもの		書式の定めなし 「開発事業事前協議書」の項目2～4の表と比較して変更内容がわかるように作成してください。(新旧対照表など)
変更内容がわかる図書又は図面		内容変更前、変更後がわかるもの

【提出部数】

「正本1部」＋「副本1部」＋「担当課(意見照会先)分」を開発指導課(本庁舎3階)へ提出してください。

副本及び担当課分はコピーでも構いません。

開発事業変更事前協議申請書

令和〇〇年〇〇月〇〇日

三郷市長

あて

申請者 住 所 〇〇市〇〇町〇〇番地〇〇
 氏 名 三郷 太郎
 電話番号 048-953-1111
 （法人は、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）

三郷市開発事業等の手続等に関する条例第10条第2項の規定により、関係書類を添えて事前協議の変更の申請をします。

- 1 協議締結年月日・番号 令和〇〇年〇月〇日 〇〇三開条例協議 第〇〇〇号
- 2 区域の地名・地番 三郷市〇〇〇〇丁目〇〇番〇
- 3 区域区分 市街化区域 ・ 市街化調整区域
- 4 区域の用途地域 第1種中高層住居専用 地域
- 5 区域面積 560.35 m²

※2項後退部分を除いた面積
 ※実測を記入
 （小数点以下第2位まで）
- 6 予定建築物の用途 共同住宅
- 7 計画区画数・戸数 2区画・12戸
- 8 工事着手予定日及び工事完了予定日 （工事着手予定日）令和〇〇年〇月〇〇日
 （工事完了予定日）令和〇〇年〇月〇〇日
- 9 添付書類 別紙添付書類一覧参照

開発事業工事着手届

記載方法

令和〇〇年〇〇月〇〇日

三郷市長

あて

開発許可（都市計画法第29条の許可）
を受ける場合、この様式や添付書類を
使用できません。（開発許可用の様式や添
付書類を使用してください。）

届出者

住所 〇〇市〇〇町〇〇番地〇〇

氏名 三郷 太郎

（法人は、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）

三郷市開発事業等の手続等に関する条例第8条第1項の規定により、協議書を締結した
開発事業について、工事に着手したので同条例第12条第1項の規定により下記のとおり
届け出ます。

記

協議締結年月日・番号		令和〇〇年〇〇月〇〇日 〇〇三開条例協議第〇〇〇号
区域の地名・地番		三郷市〇〇〇〇丁目〇〇番〇
工事着手年月日		令和〇〇年〇月〇日
工事完了予定年月日		令和〇〇年〇月〇日
工事 施工者	住 所	〇〇市〇〇町〇〇番地〇〇
	氏 名	株式会社〇〇〇〇 代表取締役 〇〇〇〇
設計者	住 所	△△市△△町△△番地△
	氏 名	△△設計事務所 △△△△
現 場 管理者	住 所	〇〇市〇〇町〇〇番地〇〇
	氏 名	株式会社〇〇〇〇 〇〇〇〇

備考

- ・「工程表（書式の定めなし。）」を添付してください。
- ・「開発事業の周知標識（様式第10号）」の設置状況がわかる写真を添付してください。
- ・提出部数は1部です（副本の返却を希望する場合は2部）。

開発事業工事中間検査依頼書

令和〇〇年〇〇月〇〇日

三郷市長

あて

開発許可（都市計画法第29条の許可）を受ける場合、この様式や添付書類を**使用できません**。（開発許可用の様式や添付書類を使用してください。）

届出者

住所 〇〇市〇〇町〇〇番地〇〇

氏名 **三郷 太郎**電話番号 **048-953-1111**

（法人は、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）

三郷市開発事業等の手続等に関する条例第8条第1項の規定により協議書を締結した開発事業について、工事が指定の工程に達したので、同条例施行規則第7条第1項の規定により下記のとおり中間検査を依頼します。

記

変更協議を行った場合は、変更協議も記入してください。

協議締結年月日・番号	令和〇〇年〇〇月〇〇日 〇〇三開条例協議第〇〇〇号 令和〇〇年〇〇月〇〇日 〇〇三開条例変更協議〇〇〇号
区域の地名・地番	三郷市〇〇〇〇丁目〇〇番〇
検査対象の内容	例：雨水貯留槽 道路及び公共下水道

備考

- ・土地利用計画図（縮尺1／1000以上、給水・排水計画図を含む）を添付してください。
- ・工程記録写真（検査依頼に係る部分のみで可）を添付してください。
- ・提出部数は1部です（副本の返却を希望する場合は2部）。

開発事業工事完了届

令和〇〇年〇〇月〇〇日

三郷市長

あて

開発許可（都市計画法第29条の許可）を受ける場合、この様式や添付書類を**使用できません**。（開発許可用の様式や添付書類を使用してください。）

届出者

住所 〇〇市〇〇町〇〇番地〇〇

氏名 三郷 太郎

電話番号 〇48-953-1111

（法人は、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）

三郷市開発事業等の手続等に関する条例第8条第1項の規定により協議書を締結した開発事業について、工事が完了したので同条例第12条第2項の規定により下記のとおり届け出ます。

記

変更協議を行った場合は、変更協議も記入してください。

協議締結年月日・番号	令和〇〇年〇〇月〇〇日 〇〇三開条例協議第〇〇〇号 令和〇〇年〇〇月〇〇日 〇〇三開条例変更協議〇〇〇号
区域の地名・地番	三郷市〇〇〇〇丁目〇〇番〇
工事完了年月日	令和〇〇年〇〇月〇〇日

工事完了年月日は、届出日以前（届出日含む）としてください。

備考

- ・土地利用計画図（縮尺1/1000以上、給水・排水計画図を含む）を添付してください。
- ・工程記録写真（中間検査で提出した写真は除く）を添付してください。
- ・確定測量図（縮尺1/500以上）を添付してください。
- ・提出部数は1部です（副本の返却を希望する場合は2部）。
- ・A2サイズ以上の図面を添付する場合は、開発指導課に提出部数をご相談ください。

開発事業廃止届

令和〇〇年〇〇月〇〇日

三郷市長

あて

開発事業者

住所 〇〇市〇〇町〇〇番地〇〇

氏名 三郷 太郎

電話番号 〇48-953-1111

（法人は、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）

下記のとおり開発事業を廃止したので、三郷市開発事業等の手続等に関する条例第14条第1項の規定により届け出ます。

記

- 1 開発事業を廃止した年月日

令和〇〇年〇〇月〇〇日

廃止した年月日は、届出日以前
（届出日含む）としてください。

変更協議を行った場合は、変更協議も記
入してください。

- 2 事前協議申請受付年月日・番号又は締結年月日・番号

令和〇〇年〇〇月〇〇日 〇〇三開条例協議第〇〇〇号

令和〇〇年〇〇月〇〇日 〇〇三開条例変更協議〇〇〇号

- 3 開発事業の廃止に係る区域の地名・地番

三郷市〇〇〇〇丁目〇〇番〇

- 4 開発事業の廃止に係る区域の面積

521.23 m²

- 5 公共・公益施設の原状回復の有無

無 ・ 有 / （有の場合）施設の内容

- 6 廃止理由

建築計画がなくなったため

備考

- ・ 代理人が届け出る場合、委任状（書式の定めなし）を添付してください。
- ・ 廃止した開発事業事前協議書（原本）を添付してください。
- ・ 提出部数は1部です（副本の返却を希望する場合は2部）。

●参考資料

- 土地利用計画図の記載例 . . . 85 ページ
- 開発道路の設計例（分譲住宅向け） . . . 86 ページ
- 区画割の設計例（分譲住宅向け） . . . 87 ページ
- 条例（本文） . . . 88 ページ
- 条例施行規則（本文） . . . 92 ページ

【土地利用計画図記載例】

※開発区域面積は1,000㎡以上を想定

N4

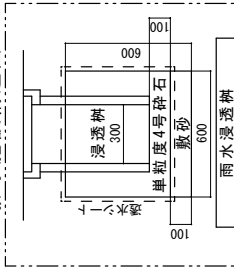
【雨水貯留施設】

- 開発区域面積 1,050㎡
- 必要緑地面積算定 1,050㎡ × 0.1 = 105.0㎡
- 緑地面積 ①36.0㎡ + ②11.22㎡ + ③130.42㎡ + ④12.96㎡ + ⑤1.76㎡ + ⑥5.52㎡ = 197.88㎡ > 105.0㎡
- 必要雨水貯留量算定 1,050㎡ × 0.05 = 52.5㎡
- 雨水貯留槽 14.0 × 8.0 × 0.5 = 56.0㎡
- 56.0㎡ > 52.5㎡

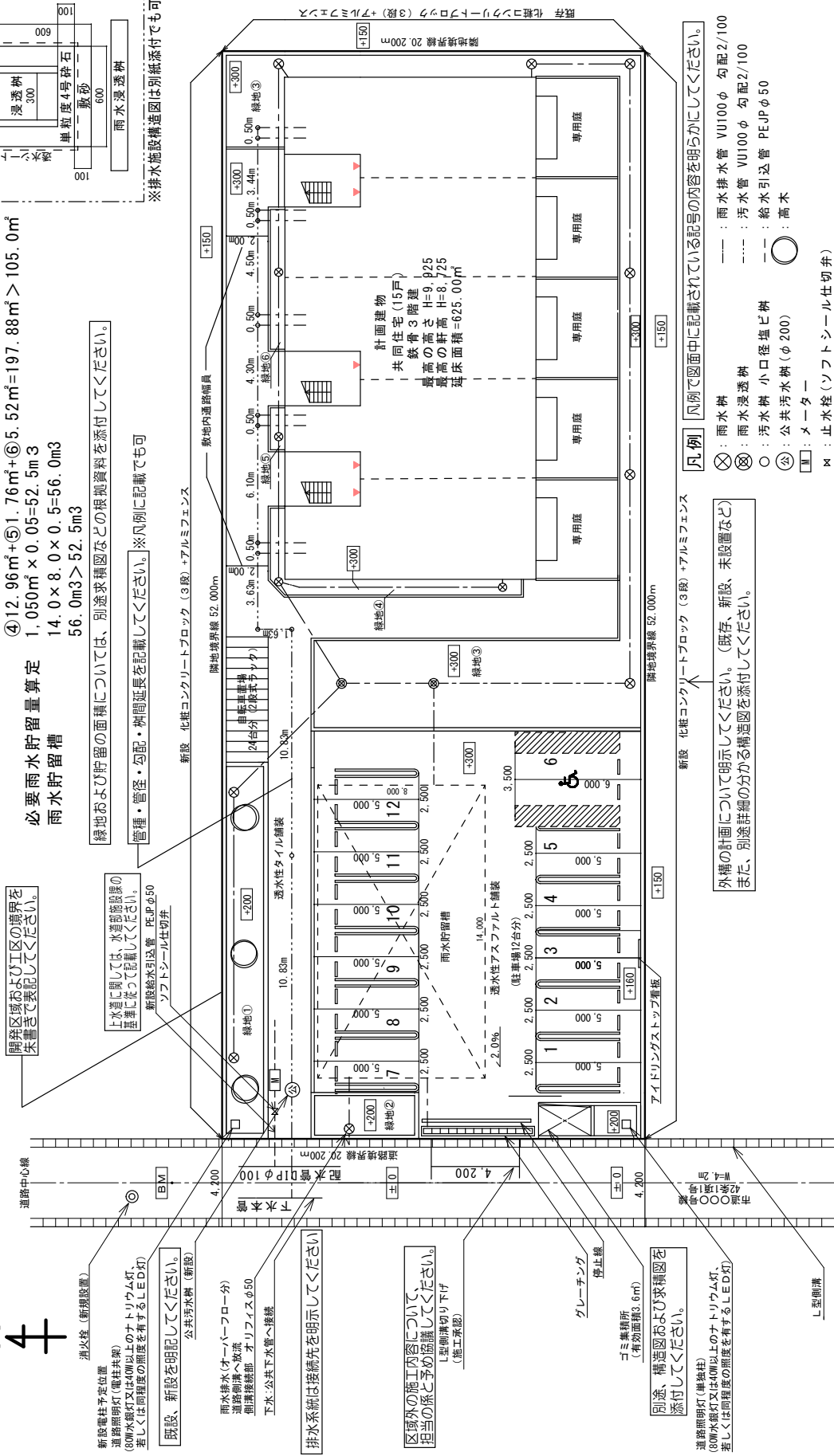
緑地および貯留の面積については、別途構図などの根拠資料を添付してください。

管種・管径・勾配・樹間延長を記載してください。※凡例に記載でも可

排水施設構造図



※排水施設構造図は別紙添付でも可



新設 化粧コンクリートブロック (3段) + アルミフェンス

凡例 凡例で図面に記載されている記号の内容を明らかにしてください。

外構の計画について明示してください。(既存、新設、未設置など)
また、別途詳細の分かる構図を添付してください。

- ⊗ : 雨水樹
- ⊗ : 雨水樹
- : 汚水樹 小口径塩ビ樹
- : 公共汚水樹 (φ200)
- ⊠ : メーター
- ※ : 止水栓 (ソフトシール仕切弁)
- : 雨水排水管 VUI100φ 勾配2/100
- : 汚水管 VUI100φ 勾配2/100
- : 給水引込管 PEJφ50
- : 高木

区域外の施工内容について、
担当の係と予め協議してください。

別途、構図および求構図を
添付してください。

L型側溝

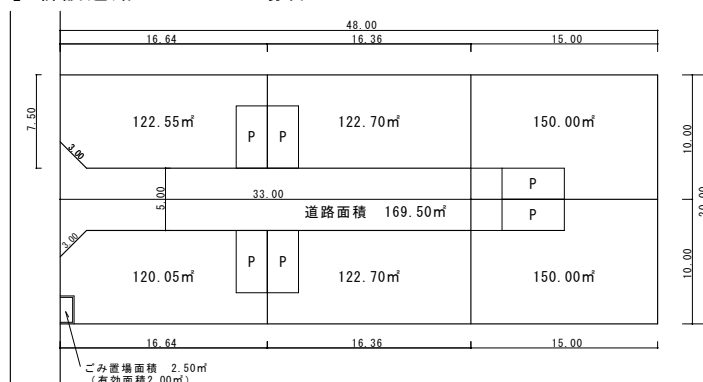
開発道路の設計例（分譲住宅向け）

市街化区域における区画割例

（地区計画により最低敷地面積が定められている地域は除きます。）

1. 開発区域 1,000㎡未満で道路延長が35m以下の場合

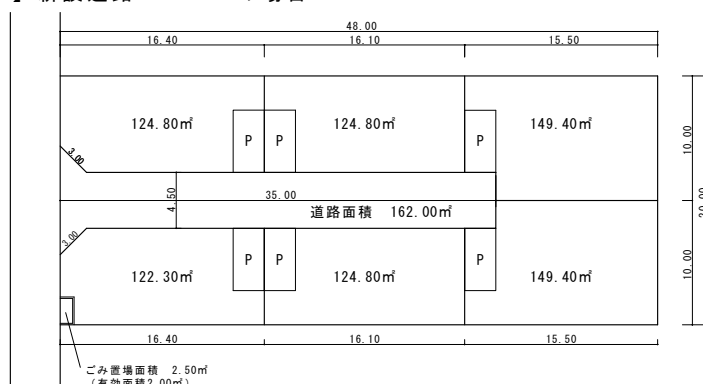
【例1】新設道路W=5.0mの場合



【凡例】

P
駐車スペース：2.5×5.0

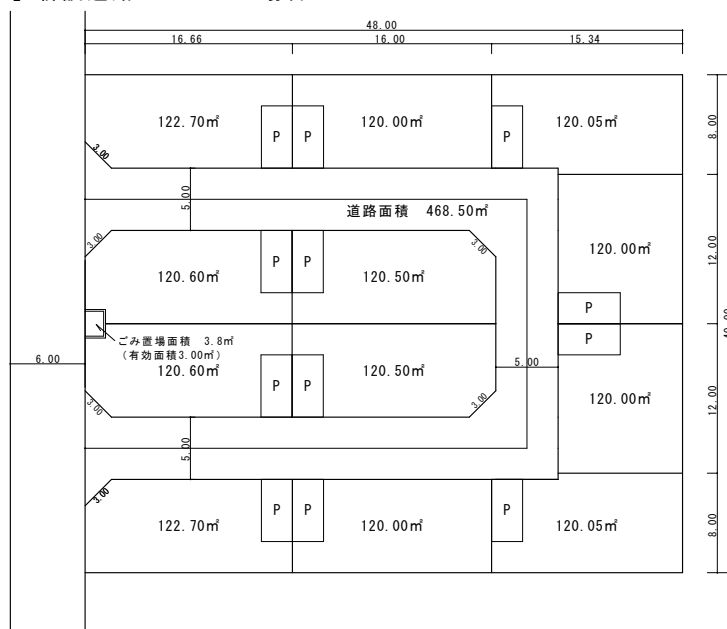
【例2】新設道路W=4.5mの場合



開発区域面積 960.00㎡
道路部分面積 162.00㎡
ごみ置場面積 2.50㎡
敷地部分面積 795.50㎡

2. 開発区域 1,000㎡以上で道路を設ける場合

【例3】新設道路W=5.0mの場合



開発区域面積 1920.00㎡
道路部分面積 468.50㎡
ごみ置場面積 3.80㎡
敷地部分面積 1447.70㎡

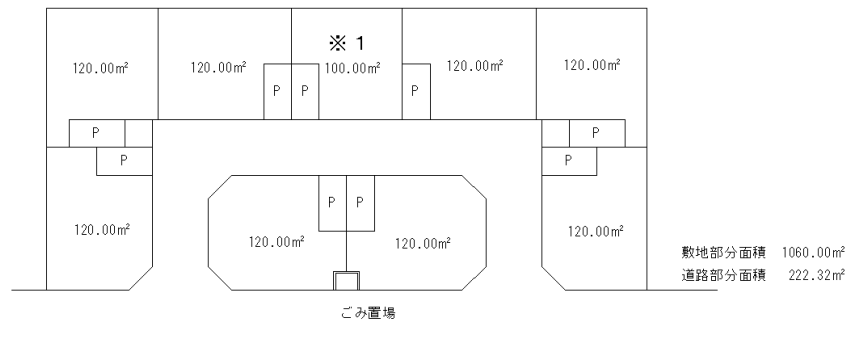
区画割の設計例（分譲住宅向け）

三郷市開発事業等の手続等に関する条例第21条
別表第4（最低敷地面積）

市街化区域における区画割例

3. 条例別表第4イの項敷地面積の欄第2項について

【例4】



※ 1 開発区域の面積（公共・公益施設等の用に供する部分を除く。）を120㎡で除して
小数点以下を切り捨てた整数の数値に、120㎡を乗じた面積を当該開発区域の面積か
ら減じて得た面積が100㎡以上の場合は、1区画のみ面積を100㎡以上とすることが
できる。

例： 1,060㎡のとき（開発区域から公共公益施設の面積を除いた面積）
1,060 ÷ 120 = 8.833（小数点以下切り捨て）
1,060 - (8 × 120) = 100 よって、1区画は100㎡以上とすることができる。

$$\begin{array}{r}
 8 \text{ 区画} \times 120 \text{ m}^2 = 960 \text{ m}^2 \\
 + \quad 1 \text{ 区画} \times 100 \text{ m}^2 = 100 \text{ m}^2 \\
 \hline
 1,060 \text{ m}^2
 \end{array}$$

<注意>

すべての事業計画が適合するわけではありません。

開発区域の面積（公共・公益施設等の用に供する部分を除く。）によっては1区画の面積
を100㎡以上とすることができない場合がありますので、条例別表第4イの項敷地面積
の欄第2項に適合するかご確認ください。

三郷市開発事業等の手続等に関する条例

- 第1章 総則（第1条—第7条）
- 第2章 開発事業（第8条—第14条）
- 第3章 小規模開発事業（第15条—第17条）
- 第4章 開発事業等の基準（第18条—第21条）
- 第5章 雑則（第22条—第28条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、開発事業等を行う場合における手続、協議基準その他の必要な事項を定めることにより、市民、事業者及び市が一体となって良好な都市環境の保全及び形成を図り、もって市民にやさしい魅力あるまちづくりの実現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、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) 建築行為 建築物を建築し、又は都計法第4条第11項に規定する特定工作物を建設することをいう。
- (5) 開発事業 次に掲げる開発行為又は建築行為をいう。
 - ア 都計法第32条による協議が必要な開発行為
 - イ 建基法第42条第1項第5号に規定する道路（以下「位置指定道路」という。）を築造する開発行為
 - ウ 開発区域の面積（継続的又は一体的に行われる隣接する土地があるときは、この面積を当該開発区域の面積に含む。）が500平方メートル以上の開発行為又は建築行為
 - エ 建築物の延べ面積が500平方メートル以上の開発行為又は建築行為
 - オ 6戸以上の共同住宅等の建築を目的とする開発行為又は建築行為
 - カ 3戸以上の戸建住宅の建築を目的とする開発行為又は建築行為
- (6) 小規模開発事業 開発事業以外の開発行為又は建築行為をいう。
- (7) 開発事業等 開発事業及び小規模開発事業をいう。
- (8) 開発区域 開発事業等を行う土地の区域をいう。
- (9) 事業者 開発事業等に係る行為の注文者及び請負契約によらないで自らその行為をする者をいう。
- (10) 事業者等 事業者及び工事施工者をいう。
- (11) 公共・公益施設等 道路、照明施設、交通安全施設、雨水流出抑制施設、下水道施設、公園、緑地、ごみ集積所、消防水利施設その他住民の公共の福祉又は利便のために必要な施設をいう。

（適用範囲）

第3条 この条例は、本市の区域内において行われる開発事業等について適用する。ただし、次に掲げる事業については、この限りでない。

- (1) 都計法第12条第1項各号に掲げる事業
- (2) 非常災害のために必要な応急措置として行われる開発事業等
- (3) その他市長が認めるもの

（市民の責務）

第4条 市民は、自ら良好な生活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。

（事業者の責務）

第5条 事業者は、開発事業等を行うに際し、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 事業者は、開発事業等を行うに際し、周辺住民等との紛争が生じないよう努めるとともに、紛争が生じた場合には、誠意をもって必要な措置を講じなければならない。

（市の責務）

第6条 市は、第1条の目的を達成するため、開発事業等が行われる場合において、適切な指導及び調整を行い、この条例が適正かつ円滑に運用されるよう必要な措置を講じなければならない。

(総合的な計画等への適合)

第7条 開発事業等は、関係法令に適合するとともに、市の総合的な計画に沿うものでなければならない。

- 2 開発事業等は、開発区域において都計法第11条に基づく都市施設に関する都市計画又は都計法第12条の4に規定する地区計画が定められているときは、当該都市計画又は地区計画に即したものでなければならない。

第2章 開発事業

(開発事業の事前協議)

第8条 開発事業を行おうとする事業者（以下この章において「開発事業者」という。）は、開発事業に着手する前に、開発事業事前協議申請書（以下この章において「事前協議申請書」という。）を市長に提出し、市長と協議し、及び開発事業事前協議書（以下「事前協議書」という。）を締結しなければならない。

- 2 市長と開発事業者が事前協議書で締結する事項は、次に掲げるとおりとする。
 - (1) 都計法に定める基準に係る事項
 - (2) 第19条の技術基準に係る事項
 - (3) その他必要と認める事項
- 3 事前協議書の締結は、開発事業に係る法令の規定による許可、認可その他これらに相当する行為（規則で定めるものを除く。）の申請前にしなければならない。
- 4 市長は、第1項の規定による協議に当たり、市の施策との整合を図るため、開発事業者に対し必要な助言又は指導を行うことができる。
- 5 市長は、第1項の規定による協議に当たり、公共・公益施設等の整備について、開発事業者に適切な負担を求めることができる。

(事前協議書の締結手続)

第9条 市長は、事前協議書で協議すべき具体的な事項を、前条第1項の規定による事前協議申請書の提出の日から40日以内に、開発事業者に対し示すものとする。

- 2 市長は、大規模な開発事業その他正当な理由があるときは、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、開発事業者に対し、当該期間内に文書で延長の期間及び理由を通知しなければならない。

(開発事業の変更)

第10条 開発事業者は、事前協議申請書の提出から事前協議書の締結までの間に、当該事前協議申請書の内容を変更（開発事業者の変更を含む。）しようとするときは、当該変更に着手する前に、その旨を市長に届け出なければならない。

- 2 開発事業者は、事前協議書の締結後に事前協議申請書の内容を変更しようとするときは、開発事業変更事前協議申請書（以下この章において「変更事前協議申請書」という。）をあらかじめ市長に提出し、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結果、開発事業変更事前協議書（以下「変更事前協議書」という。）を開発事業者と締結するものとする。
- 4 第8条第3項から第5項まで並びに前条第1項及び第2項の規定は、第2項の規定による協議について準用する。この場合において、第8条第3項中「事前協議書」とあるのは、「変更事前協議書」と、同条第4項及び第5項中「第1項」とあるのは、「第10条第2項」と、前条第1項中「事前協議書」とあるのは「変更事前協議書」と、「事前協議申請書」とあるのは、「変更事前協議申請書」と読み替えるものとする。

(計画の公開)

第11条 開発事業者は、開発事業に係る計画の周知を図るため、規則で定めるところにより、当該開発事業に伴う事前協議申請書の提出後、直ちに当該計画の概要を示す標識を設置しなければならない。

(工事の着手及び完了の届出)

第12条 開発事業者は、開発事業に関する開発行為、建築行為及び土地利用の変更（以下「工事」という。）に着手したときは、当該工事に着手した日から起算して5日以内に、その旨を市長に届け出なければならない。

- 2 開発事業者は、工事が完了したときは、当該工事が完了した日から起算して10日以内に、その旨を市長に届け出なければならない。

(工事の検査)

第13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、事前協議書及び変更事前協議書（以下「協議書等」という。）との適合について検査をしなければならない。

- 2 市長は、前項の検査の結果、当該工事が協議書等と適合していると認めるときは工事検査済証を、適合していないと認めるときは是正すべき内容及びその期限を記載した工事検査結果指示書を同項の検査をした日から起算して10日以内に、開発事業者に交付しなければならない。
- 3 事業者は前項の工事検査結果指示書の内容を是正したときは、是正結果報告書を提出し、是正事

項の確認を受けなければならない。

- 4 市長は、前項の是正事項が協議書等と適合していると認めるときは、工事検査済証を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日以内に開発事業者に交付しなければならない。
(開発事業の廃止等)

第14条 開発事業者は、事前協議申請書又は変更事前協議申請書の提出後に開発事業を廃止したときは、当該開発事業を廃止した日から起算して10日以内にその旨を市長に届け出なければならない。この場合において、当該開発事業に係る公共・公益施設等を原状に回復するとともに、規則で定めるところにより周知しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による届出があった場合その他開発事業が廃止されたと認められる場合で、土砂の流出その他災害の発生を防止するための措置を講じる必要があると認めるときは、当該開発事業者に対し土砂の除去その他安全のために必要な措置を講じることを命ずることができる。

第3章 小規模開発事業

(小規模開発事業の事前申請)

第15条 小規模開発事業を行おうとする事業者（以下この章において「小規模開発事業者」という。）は、小規模開発事業に着手する前に、小規模開発事業申請書を市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による小規模開発事業申請書の提出に当たり、小規模開発事業者に対し、公共・公益施設等の整備について適切な負担を要請することができる。

(確認書の交付等)

第16条 市長は、小規模開発事業申請書が提出されたときは、第20条の技術基準により、当該小規模開発事業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審査し、適合していると認めるときは、小規模開発事業者の小規模開発事業確認書（以下「確認書」という。）を交付しなければならない。

- 2 市長は、小規模開発事業申請書の提出の日から30日以内（建築行為の場合は10日以内）に、小規模開発事業者の確認書を交付しなければならない。
- 3 市長は、事務処理上の困難その他正当な理由があるときは、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、小規模開発事業者に対し、当該期間内に文書で延長の期間及び理由を通知しなければならない。
- 4 小規模開発事業者は、確認書が交付される前に、建基法第6条第1項又は第6条の2第1項の確認の申請をしてはならない。

(小規模開発事業の廃止)

第17条 小規模開発事業者は、小規模開発事業申請書の提出後に当該小規模開発事業を廃止したときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。この場合において、当該小規模開発事業に係る公共・公益施設等を原状に回復しなければならない。

第4章 開発事業等の基準

(都計法に基づく基準)

第18条 都計法に定める開発許可の基準は、同法に定めるもののほか、三郷市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成15年条例第10号）、三郷市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則（平成15年規則第29号）及び別表第1に定めるところによる。

(開発事業の技術基準)

第19条 開発事業の技術基準は、別表第2に定めるもののほか、規則で定めるところによる。

(小規模開発事業の技術基準)

第20条 小規模開発事業の技術基準は、別表第3に定めるもののほか、規則で定めるところによる。

(土地利用基準)

第21条 土地利用基準は、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5章 雑則

(事業者の承継)

第22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場合において、この条例に基づく被承継人の行為は、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。）の行為とみなし、被承継人に対する行為は、相続人等に対して行われたものとみなす。

(公共・公益施設等の引き継ぎ)

第23条 この条例において、市に引き継ぐ開発事業等に係る公共・公益施設等及び公共・公益施設等の用に供する土地は、他の法令又は条例に定めがある場合を除き、開発事業の工事検査済証の交付されたとき又は小規模開発事業の工事を完了したときに、遅滞なく引き継ぐものとする。

- 2 事業者は、公共・公益施設等及び公共・公益施設等の用に供する土地を市に引き継ぐときは、質権及び抵当権は事前に消滅するものとし、賃借権その他物上負担があるときで、これらを排除する必要があるときには、事前に消滅するものとする。

(報告及び立入検査)

第24条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、事業者等又は工事監督者に対し、当該開

発事業等に関する報告又は資料の提出を求めることができる。

- 2 市長は、この条例の施行に必要な限度において、職員を開発区域若しくは建築物内に立ち入らせ、必要な事項を調査させ、又は関係者に質問をさせることができる。
- 3 前項の規定による立入調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に求められたときは、これを提示しなければならない。
- 4 第2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25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7条の規定に違反して開発事業等を計画したとき。
 - (2) 第8条第1項の規定に違反して開発事業を行ったとき。
 - (3) 第10条第3項の規定に違反して開発事業を行ったとき。
 - (4) 第11条の規定に違反して標識を設置しないとき。
 - (5) 第12条の規定に違反して開発事業に関する工事の届け出しないとき。
 - (6) 第14条第1項の規定に違反して届け出しないとき、原状に回復しないとき、又は周知しないとき。
 - (7) 第15条第1項の規定に違反して小規模開発事業を行ったとき。
 - (8) 第17条の規定に違反して届け出しないとき、又は原状に回復しないとき。
- 2 市長は、前項各号に規定する場合のほか、この条例の規定に違反している事業者等に対し、必要に応じて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26条 市長は、事業者等が前条の規定に基づく勧告に従わない場合は、開発事業等その他の行為を停止し、又は相当な期限を定めて違反を是正するため必要な措置を命ずることができる。

- 2 市長は、事業者等が偽りその他の不正な手段により、事前協議書若しくは変更事前協議書を締結し、又は確認書若しくは工事検査済証の交付を受けたときは、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命ずることができる。

(公表)

第27条 市長は、事業者等が前条の規定による命令に従わなかったときは、当該事業者等の氏名又は名称、命令の内容その他市長が必要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、事業者等の氏名等を公表しようとするときは、あらかじめ当該事業者等に当該公表の内容及び理由を通知し、事業者等に対して意見を述べる機会を与えなければならない。
- 3 市長は、事業者等が前項の規定により意見を述べたときは、第1項の規定による事業者等の氏名等の公表に際し、当該意見の要旨も併せて公表しなければならない。

(委任)

第28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

(施行期日)

- 1 この条例は、平成23年1月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 小規模開発事業における別表第4イの項敷地面積の欄第1項の規定の適用については、平成25年12月31日までの間、120平方メートル以上とするように努めるものとする。
- 3 小規模開発事業において、平成25年12月31日まで建築物の敷地として利用されている区画で、区画の変更のない敷地を建築物に利用する場合は、別表第4イの項敷地面積の欄第1項の規定にかかわらず、当該土地の面積とする。
- 4 小規模開発事業における別表第4イの項敷地面積の欄第2項の規定の適用については、平成25年12月31日までの間、同項の規定にかかわらず開発区域の区画の面積を100平方メートル以上とする。

附 則(平成22年9月22日条例第17号)

この条例は、平成23年4月1日から施行する。

別表第1—別表第4 (省略)

三郷市開発事業等の手続等に関する条例施行規則

(趣旨)

第1条 この規則は、三郷市開発事業等の手続等に関する条例（平成21年条例第34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。

(定義)

第2条 この規則において使用する用語は、条例において使用する用語の例による。

(都計法第32条の協議が必要な開発事業の事前協議書)

第3条 都計法第32条による協議が必要な開発行為において締結する事前協議書は、条例第8条の事前協議書にあっては公共施設に関する協議及び開発事業事前協議書とし、条例第10条の変更事前協議書にあっては公共施設に関する変更協議及び開発事業変更事前協議書とする。

(事前協議締結前に手続を開始できる許可等)

第4条 条例第8条第3項の規則で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 道路法（昭和27年法律第180号）第24条の承認又は同法第32条第1項若しくは第91条第1項の許可
- (2) 下水道法（昭和33年法律第79号）第24条第1項の許可
- (3) 農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項の許可
- (4) 河川法（昭和39年法律第167号）第20条の承認又は同法第24条、第26条第1項若しくは第55条第1項の許可
- (5) 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第30条の許可
- (6) 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第12条第1項の許可
- (7) その他市長が認めるもの

(開発事業等の軽微な変更)

第5条 条例第10条第2項の規則で定める軽微な変更は、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第28条の4各号に掲げるものその他市長が軽微な変更と認めるものとする。

2 事業者は、前項の軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を開発事業（変更）事前協議変更届により市長に届け出なければならない。

(標識の設置)

第6条 条例第11条の標識は、事業者が開発区域内の道路と接する公衆の見やすい場所に、風雨により容易に破壊又は倒壊しない方法で設置するとともに、当該標識の記載事項が不鮮明にならないよう維持管理しなければならない。

2 前項の標識の設置期間は、工事が完了した日までとする。ただし、都計法、建基法その他の法令に基づき標識を設置する場合においては、当該法令に規定する標識の設置期間とする。

(工事の検査等)

第7条 事業者は、市長が必要と認める場合に限り、工事の進捗に応じて条例第12条第2項の規定による届出の前に開発事業工事中間検査依頼書を提出し、中間検査を受けなければならない。

2 都計法第32条による協議が必要な開発行為の工事検査済証は、条例第13条の工事の検査に適合した場合に交付する。この場合において、当該開発行為における条例第13条第2項の工事検査済証は、都市計画法施行規則に規定する工事検査済証とする。

3 市は、事業者が公共・公益施設等の用に供する土地を市に引き継ぐ場合において、工事の検査日までに嘱託登記に必要な書類が提出されないときには、当該工事が協議書等に適合していないものとみなし、工事検査結果指示書を交付するものとする。

4 事業者は、工事検査済証を交付した日（都計法に基づく開発行為においては工事完了公告の翌日）から1年を経過する日までに、市に引き継いだ開発事業等に係る公共・公益施設等が工事の瑕疵により沈下、破損等をした場合には、事業者の負担で補修するものとする。ただし、当該期間内に公共・公益施設等の管理者による工事の実施又は工事の承認が行われた部分は、この限りでない。

(開発事業の廃止の周知)

第8条 条例第14条第1項の規定による周知は、文書、看板その他の適切な方法によるものとする。

(小規模開発事業の特例)

第9条 市は、開発事業が完了する区域内に予定建築物を建築する目的で行う小規模開発事業において、事業者が開発事業の完了日までに小規模開発事業計画書を提出した場合には、その提出をもって条例第15条第1項の小規模開発事業申請書を提出したものとみなす。

2 市は、都計法第53条第1項の建築の許可の申請、同法第58条の2第1項の建築物の建築の届出等又は都市計画法施行規則第60条第1項の開発行為若しくは建築に関する証明書等の交付申請を要する小規模開発事業において、事業者が小規模開発事業計画書を提出した場合には、その提出をもって条例第15条第1項の小規模開発事業申請書を提出したものとみなす。

3 前2項の場合において、提出された小規模開発事業計画書が条例第20条の小規模開発事業の技術基準に適合しているときには、市長は、条例第16条第1項の確認書を交付するものとする。

(開発事業の技術基準)

第10条 条例第19条に規定する規則で定める開発事業の技術基準は、別表第1のとおりとする。

(小規模開発事業の技術基準)

第11条 条例第20条に規定する規則で定める小規模開発事業の技術基準は、別表第2のとおりとする。

(土地利用基準)

第12条 条例第21条に規定する規則で定める土地利用基準は、別表第3のとおりとする。

(事業者の承継)

第13条 開発事業を承継する者は、条例第22条の規定により開発事業を一般承継する場合にあっては開発事業承継届により届け出るものとし、同条の規定により開発事業を特定承継する場合にあっては開発事業特定承継承認申請書により申請するものとする。

(勧告等の形式)

第14条 条例第25条の規定による勧告、条例第26条の規定による命令又は条例第27条第2項の規定による通知は、それぞれ文書により行うものとする。

2 条例第27条第1項に規定する公表は、掲示場への掲示、閲覧及びインターネットを利用する方法により行うとともに、必要に応じ、その他適当な方法により行うものとする。

(様式)

第15条 条例及びこの規則の規定により使用する様式の名称は、別表第4に掲げるとおりとする。ただし、都計法第32条による協議が必要な開発行為において提出する書類の様式のうち、都市計画法施行規則及び三郷市都市計画法に基づく開発行為等の手続に関する規則（昭和60年規則第5号）に規定されている様式は、当該規定の例による。

2 前項の規定にかかわらず、法令に規定する様式の内容が、条例に規定する様式の内容以上のものであると市長が認めるときは、当該法令に規定する様式を使用することができる。

(その他)

第16条 この規則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

(施行期日)

1 この規則は、平成23年1月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

(経過措置)

2 この規則施行の際現に提出済の開発行為等事前協議申請書に係る開発行為等の基準等については、なお従前の例による。

附 則（平成25年7月24日規則第48号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成29年3月24日規則第14号）

(施行期日)

1 この規則は、平成29年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この規則による改正後の三郷市開発事業等の手続等に関する条例施行規則の規定は、この規則の施行の日以後になされた開発事業等の申請等について適用し、同日前になされた開発事業等の申請等については、なお従前の例による。

附 則（平成31年3月25日規則第5号）

(施行期日)

1 この規則は、平成31年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この規則による改正後の三郷市開発事業等の手続等に関する条例施行規則の規定は、この規則の施行の日以後になされた開発事業等の申請等について適用し、同日前になされた開発事業等の申請等については、なお従前の例による。

附 則（令和4年3月28日規則第17号）

この規則は、令和4年4月1日から施行する。

附 則（令和4年12月21日規則第43号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この規則は、令和7年7月1日から施行する。

(経過措置)

2 この規則による改正後の三郷市開発事業等の手続等に関する条例施行規則別表第1の規定は、この規則の施行の日以後に申請がされた開発事業の事前協議について適用し、同日前になされた開発事業の事前協議については、なお従前の例による。

別表第1—別表第9（省略）

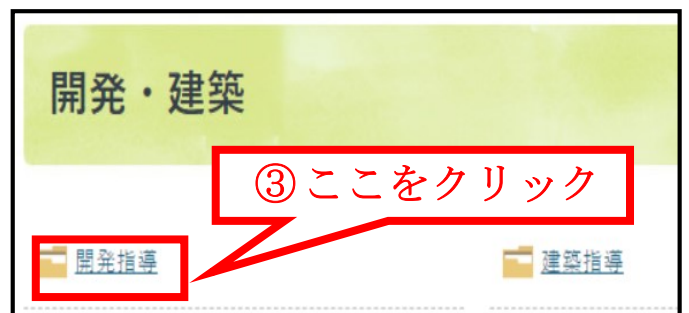
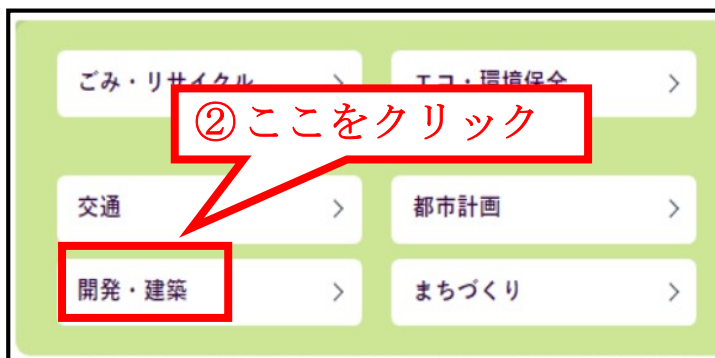
●担当課（問い合わせ先）一覧

担 当 部 署		所 在	主 な 相 談 内 容
まちづくり推進部			
開発指導課	開発指導係	本庁舎 3階 048(930)7742	・三郷市開発事業等の手続等に関する条例に関すること。 ・都市計画法（開発許可等）に関すること。 ・道路位置指定に関すること。 ・地域コミュニティ施設の整備に関すること。 ・宅地造成及び特定盛土規制法に関すること。
	建築指導係	本庁舎 3階 048(930)7743	・建築基準法に関すること。 ・中高層事業報告書に関すること。 ・福祉のまちづくり条例に関すること。 ・建設リサイクル法に関すること。 ・省エネの合理化等に関する法律に関すること。 ・低炭素化の促進に関すること。
都市デザイン課	都市景観係	本庁舎 3階 048(930)7740	・地区計画の届出に関すること。 ・駐車場法に関すること。 ・都市計画法第53条許可申請に関すること。 ・三郷市景観条例の事前協議に関すること。 ・屋外広告物の許可等に関すること。
まちづくり事業課	まちづくり・企業立地推進係	本庁舎 3階 048(930)7746	・土地区画整理事業に関すること。 ・土地区画整理法第76条許可申請に関すること。 ・産業振興地区に関すること。
みどり公園課	花とみどりの係	本庁舎 3階 048(930)7745	・緑地の整備に関すること。 ・公園の整備に関すること。
建設部			
道路課	道路管理係	本庁舎 3階 048(930)7733	・道路の整備に関すること。 ・市道の占用の許可及び承認に関すること。 ・道路等の寄附、採納に関すること。 ・浄化槽の処理排水及び雨水排水の放流に関すること。
	道路係	本庁舎 3階 048(930)7734	・都市計画道路に関すること。
河川課	治水管理係	本庁舎 3階 048(930)7735	・雨水流出抑制施設の整備に関すること。 ・浄化槽の処理排水及び雨水排水の放流に関すること。 ・水路の占用の許可及び承認に関すること。 ・特定都市河川浸水被害対策法(雨水浸透阻害行為の許可等)に関すること。
下水道課	計画管理係	本庁舎 3階 048(930)7737	・公共下水道、排水設備の整備に関すること。
危機管理防災課	危機管理係	本庁舎 5階 048(930)7832	・ハザードマップに関すること。
	地域防災係	本庁舎 5階 048(952)1294	

市民生活部			
生活安全課	交通安全係	本庁舎 2階 048(930)7720	・照明施設及び交通安全施設の整備に関すること。 ・自動車駐車場、自転車駐車場の整備に関すること。
クリーン ライフ課	清掃美化係	本庁舎 2階 048(930)7718	・ごみ集積所の設置、整備に関すること。
	環境保全係	本庁舎 2階 048(930)7716	・三郷市公害防止条例に関すること。 ・土砂の堆積の規制に関すること。 ・アイドリング・ストップ看板の設置、整備に関すること。
	環境政策室	本庁舎 2階 048(930)7715	・エネルギー消費の抑制に関すること。
市民課	市民係	本庁舎 1階 048(930)7701	・住民登録に関すること。
地域振興部			
商工観光課	商工労政 観光係	本庁舎 2階 048(930)7721	・工場立地法の届出に関すること。 ・大規模小売店舗立地法の届出に関すること。
農業振興課	農業振興係	本庁舎 2階 048(930)7722	・浄化槽の処理排水及び雨水排水の放流に関すること。 (市街化調整区域内の水路に限る。)
市民活動 支援課	市民交流係	本庁舎 2階 048(930)7714	・自治会に関すること。
農業委員会 事務局	農地係	本庁舎 2階 048(930)7820	・農地転用許可及び届出に関すること。
生涯学習部			
生涯学習課	生涯学習係	本庁舎 4階 048(930)7759	・埋蔵文化財に関すること。
学校教育部			
学 務 課	学務係	本庁舎 4階 048(930)7756	・小中学校の通学路及び学区割等に関すること。
こども未来部			
こども 政策課	こども 政策係	健康福祉会館 3階 048(930)7816	・保育所に関すること。
いきいき健康部			
介護保険課	介護給付係	健康福祉会館 2階 048(930)7792	・地域密着型サービスに関すること。
消防本部			
警 防 課	消防係	消防本部・消防署 2階：事務室 三郷市中央 5-45-4 048(952)1293	・消防水利施設の設置、整備に関すること。 (消火栓・防火水槽)
	救急救助係		・消防活動用空地及び進入路の設置、整備に関する こと。
水道部			
施 設 課	給水係	水道部庁舎 2階：事務室 三郷市茂田井 200 048(952)7101	・上水道、給水装置の整備に関すること。

●提出書類などの入手方法

ホームページでダウンロードできます。また、窓口でも配布しています。



平成 23 年 9 月 1 日改訂	第 3 版
平成 28 年 1 月 1 日改訂	第 4 版
平成 28 年 10 月 1 日改訂	第 5 版
平成 29 年 4 月 1 日改訂	第 6 版
(令和 2 年 4 月 1 日一部修正)	
(令和 4 年 4 月 1 日一部修正)	
令和 5 年 4 月 1 日改訂	第 7 版
(令和 6 年 4 月 1 日一部修正)	
令和 7 年 7 月 1 日改訂	第 8 版

三郷市開発事業等の手続等に関する条例

(開発事業の手引き)

三郷市まちづくり推進部開発指導課
〒341-8501 三郷市花和田 6 4 8 番地 1

TEL 048-930-7742 (直通)

FAX 048-953-8981