

改正

平成21年3月31日細則第1号

平成22年12月17日細則第1号

平成27年11月10日細則第1号

令和2年11月10日細則第1号

令和6年11月12日細則第1号

蕨市まちづくり指導要綱細則

蕨市まちづくり指導要綱細則（昭和58年細則第1号）の全部を改正する。

目次

第1章 総則（第1条・第2条）

第2章 計画の事前公開及び報告等（第3条—第8条）

第3章 指導基準（第9条—第17条）

第4章 雑則（第18条・第19条）

附則

第1章 総則

（趣旨）

第1条 この細則は、蕨市まちづくり指導要綱（平成17年蕨市要綱第72号。以下「要綱」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 この細則における用語の意義は、要綱の例による。

第2章 計画の事前公開及び報告等

（事前協議）

第3条 事業者は、要綱第5条に規定する協議を行おうとするときは、宅地開発等事業事前協議書（様式第1号）を市長に提出しなければならない。

（標識の設置）

第4条 事業者は、要綱第6条に規定する宅地開発等事業の標識（様式第2号）を設置しなければならない。

2 事業者は、前項に規定する標識を設置したときは、設置した日から起算して7日以内に、標識

設置届（様式第3号）により市長に届け出なければならない。

（説明及び報告）

第5条 要綱第7条第1項に規定する説明は、蕨市中高層建築物の建築に係る事前公開及び紛争の調整に関する条例施行規則（平成17年蕨市規則第48号）第5条によるものとする。

2 要綱第8条に規定する報告書等は、次に掲げるものとする。

- （1） 要綱第8条第1項に規定する報告書 説明状況報告書（様式第4号）
- （2） 要綱第8条第2項に規定する事業計画書 宅地開発等事業計画書（様式第5号）
- （3） 要綱第8条第3項に規定する管理計画書 ワンルーム形式共同住宅管理計画書（様式第6号）
- （4） 要綱第8条第5項に規定する確約書 確約書（様式第7号）
- （5） 要綱第8条第6項に規定する管理確約書 ワンルーム形式共同住宅管理確約書（様式第8号）

3 要綱第8条第2項に規定する宅地開発等事業計画書には、別表第1に掲げる図書を添付しなければならない。

4 要綱第8条第1項及び第2項に規定する報告書及び事業計画書は、要綱第6条に規定する標識の設置に関する届出書を提出した日から起算して14日を経過した日以降で、かつ、次に掲げる手続をしようとする日のうち最も早い日の21日前までに提出しなければならない。

- （1） 建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認の申請
- （2） 建築基準法又は都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定に基づく認定又は許可の申請
- （3） 建築基準法第18条第2項又は第4項に規定する通知
（工事着手届の提出）

第6条 事業者は、工事に着手する日の14日前までに、宅地開発等事業工事着手届（様式第9号）を市長に提出しなければならない。

（工事完了の確認）

第7条 事業者は、工事完了後7日以内に、宅地開発等事業工事完了届（様式第10号）を市長に提出し、工事内容の確認を受けなければならない。

2 事業者は、中高層建築物の工事に伴いテレビジョン放送の電波の受信障害への対応を実施したときは、電波障害対策報告書（様式第11号）を前項に規定する届出の提出に併せて提出しなければならない。

- 3 市長は、第1項の規定に基づき工事内容の確認を行い、適正と認められたものについては、宅地開発等事業工事完了確認済証（様式第12号）を交付するものとする。

（地位の承継）

第8条 事前協議、工事着手又は工事完了の後において当該事業を承継する者は、宅地開発等事業地位承継届（様式第13号）を市長に提出しなければならない。

第3章 指導基準

（道路）

第9条 要綱第10条第1項に規定する基準は、次のとおりとする。

- （1） 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第25条の基準
- （2） 道路の計画及び築造の基準は、道路構造令（昭和45年政令第320号）及び別に規定する技術基準を厳守しなければならない。

（上水道施設及び給水装置）

第10条 要綱第11条第4項に規定する基準は、次のとおりとする。

- （1） 上水道施設基準

ア 配水管を道路に埋設するときは、土被り0.9メートル以上とする。ただし、道路管理者の指示があったときは、その指示に従わなければならない。

- （2） 給水装置基準

ア 直接給水は、2階までの建築物とする。ただし、蔵市直結給水システム実施基準に適合する建築物については、この限りでない。

イ 受水槽の容量は、計画1日使用水量の10分の4以上とする。

ウ 高置水槽の容量は、計画1日使用水量の10分の1程度とする。

エ 受水槽式給水の方法は、次のいずれかによるものとする。

（ア） 高置水槽式

（イ） 圧力タンク式

（ウ） 加圧ポンプ式

オ 給水管のうち鋼管使用部分には、水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管の防食鋼管を使用する。

カ 受水槽及び敷地から建築物等への接続部には、フレキシブル管を使用し、耐震性を十分に考慮したものとする。

キ 事業者は、水道事業者の承認を得て、受水槽以下の給水用具としてヘツダー工法を採用す

ることができる。この場合において、使用できる製品は架橋ポリエチレン管、架橋ポリエチレン管用継手又はステンレス管、ステンレス管用継手とする。

(下水道)

第11条 要綱第12条第1項第3号に規定する基準は、次のとおりとする。

(1) 宅地内からの雨水流出係数を、合流区域については0.45以下、分流区域については、0.60以下とすること。

2 要綱第12条第1項第4号に規定する特別な施設は、次のとおりとする。

- (1) 工業用水又は井戸水を使用する施設
- (2) 貯留槽又は貯水池等の施設
- (3) 除外施設
- (4) 開発による道路に設置する下水道施設
- (5) ディスポーザ排水処理システム

3 排水を水路に放流しようとするときは、市長及び水路管理者と協議し、必要な措置を講じなければならない。

(ごみ収集施設)

第12条 要綱第14条第1項に規定する基準は、次のとおりとする。

- (1) 収集に便利な位置に設置すること。
- (2) ごみの飛散等がないような構造とすること。
- (3) 床は、コンクリートとすること。
- (4) 掃除用及び雨水に対処するため、給排水施設を設けること。
- (5) 必要面積は、次のとおりとすること。

建築計画戸数	必要面積
30戸未満	3平方メートル
30戸以上50戸未満	6平方メートル
50戸以上100戸未満	10平方メートル
100戸以上200戸未満	15平方メートル
200戸以上300戸未満	20平方メートル
300戸以上400戸未満	25平方メートル
400戸以上500戸未満	30平方メートル
500戸以上	35平方メートル

- (6) 棚を造る場合、1段までとし、上部の高さはおおむね70センチメートルの位置になるように設置し、耐荷重は100キログラム以上とすること。

(工業地域における住宅系の宅地開発等事業の基準)

第13条 要綱第15条第1項に規定する基準は、次によるものとする。

- (1) 工業地域における基準は、次のとおりとする。

ア 建築物を分譲、賃貸又は譲渡する場合は、近隣工場の生産環境の維持及び保全に協力するために、あらかじめ使用者等に工業地域であることを入居案内書、重要事項説明書等を用いて十分周知させなければならない。

イ 当該宅地開発等事業区域に隣接して工場がある場合は、事業計画に際し、当該工場から発生する騒音、振動、臭気等の影響を緩和するため、緑地帯等の緩衝帯や防音設備を設ける等適切な措置を講じなければならない。

ウ 当該宅地開発等事業区域に隣接して工場がある場合は、当該工場を営む者と事業について事前に協議しなければならない。

- (2) その他土地利用に当たっては、用途地域及び周辺環境等を著しく阻害しないようにしなければならない。

(緑地及び広場)

第14条 要綱第16条第2項に規定する基準は、次のとおりとする。

- (1) 緑地整備基準

ア 緑地は、縁石又はコンクリートブロックで区分すること。

イ 事業者は、樹木の選定に当たっては、市長にあらかじめ協議しなければならない。

- (2) 広場整備基準

ア 広場は、縁石又はコンクリートブロックで区分すること。

イ 広場は、利用の安全を図るとともに災害時の避難活動ができるようにしなければならない。

ウ 雨水が適切に排除できるように必要な施設を設けなければならない。

(住宅の規模)

第15条 要綱第18条第1項に規定する基準は、原則として共同住宅建築計画戸数100戸未満にあつては1住戸の床面積は50平方メートル（賃貸を目的とするものにあつては35平方メートル）以上とし、100戸以上にあつては1住戸の床面積は60平方メートル以上とする。ただし、ワンルーム形式の住戸にあつては1住戸の床面積は25平方メートル以上とする。

(ワンルーム形式共同住宅の計画及び管理に関する基準)

第16条 要綱第18条第2項に規定する基準は、次のとおりとする。

- (1) ワンルーム形式の住戸が30戸以上の場合にあつては、管理人室を設置し、管理人を置かなければならない。
- (2) ワンルーム形式の住戸が30戸未満の場合にあつては、管理人を置かなければならない。ただし、次に掲げるいずれかの方法により管理を行う場合は、この限りでない。
 - ア 所有者又は所有者から委任を受けて家主業務を代行する者（以下「家主業務代行者」という。）が当該建物内又は近隣に居住して直接管理を行うとき。
 - イ 所有者又は家主業務代行者が必要なときに管理員を派遣して確実に管理することができるとき。
- (3) 建物の名称のほか管理人又は家主業務代行者の連絡先等を記載した表示板を当該建築物の出入口の見やすい場所に設置しなければならない。
- (4) 建物の使用に関しては、次に掲げる事項等を記載した管理規約を定め、入居者に遵守させなければならない。
 - ア ごみ集積所及びごみ容器の清掃並びに指定日以外のごみの持ち出し禁止に関すること。
 - イ テレビ、ステレオ、楽器等の騒音等による居住者及び近隣住民に対する迷惑行為又は不快行為の禁止に関すること。
 - ウ 危険物及び悪臭のある物品等の持込禁止に関すること。
 - エ 自動車又は自転車の所有者に対する近隣路上への駐車及び放置禁止に関すること。
- (5) 当該計画の設計に当たっては、隣接する敷地の建物の居住者のプライバシーの保護に努めなければならない。

(駐車施設)

第17条 要綱第19条に規定する基準は、次のとおりとする。

- (1) 駐車場設置基準
 - ア 共同住宅については、建築計画戸数の3分の1以上に相当する台数の自家用自動車を収容できる駐車場を設置すること。ただし、当該計画建築物の敷地が1,000平方メートルを超えるもので、容積率が200%の地域（近隣商業地域を除く。）においては、建築計画戸数の2分の1以上に相当する台数の自家用自動車を収容できる駐車場を設置すること。
 - イ 一戸建住宅については、事業者の責任において宅地内に駐車場を設置すること。
 - ウ 店舗又は事務所については、使用用途又は事業内容を明確にし、それらに応じた必要な駐車場を設置すること。

エ 工場又は倉庫については、自動車の運行計画を明確にし、その台数に応じた駐車場、荷さばき場、車両の最大集結時における待機場等必要な駐車施設を設置すること。

オ 2以上の用途に供する施設については、アからエまでに規定する台数を勘案し、駐車場を設置すること。

カ 駐車場は、コンクリート又はアスファルト舗装とし、白線等で明確に区分すること。

(2) 自転車置場設置基準

ア 共同住宅については、その建築計画戸数1戸につき1.5台以上の自転車置場を設置すること。

イ アの規定にかかわらず、ワンルーム形式共同住宅については、その計画戸数1戸につき1台以上の自転車置場を設置すること。

ウ 店舗、事務所、遊戯場その他これらに類する建築物については、使用用途及び事業内容を明確にし、その用途及び内容に応じた必要台数の自転車置場を設置すること。

エ 2以上の用途に供する施設については、アからウまでに規定する台数を勘案し、自転車置場を設置すること。

第4章 雑則

(措置命令)

第18条 要綱第25条に規定する命令は、措置命令書（様式第14号）により行うものとする。

(委任)

第19条 この細則の施行について必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この細則は、平成17年10月1日から施行する。

附 則（平成21年3月31日細則第1号）

この細則は、平成21年4月1日から施行する。

附 則（平成22年12月17日細則第1号）

(施行期日)

1 この細則は、平成23年4月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

(経過措置)

2 この細則による改正後の第10条第2号アただし書の規定は、施行日以後に提出された宅地開発等事業事前協議書に係る事業について適用し、同日前に提出された宅地開発等事業事前協議書に係る事業については、なお従前の例による。

附 則（平成27年11月10日細則第1号）

(施行期日)

- 1 この細則は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 2 この細則による改正後の第15条ただし書の規定は、この細則の施行の日以後に行われた宅地開発等事業の事前協議に係る事業について適用し、同日前に行われた宅地開発等事業の事前協議に係る事業については、なお従前の例による。

附 則（令和2年11月10日細則第1号）

この細則は、公布の日から施行する。

附 則（令和6年11月12日細則第1号）

この細則は、公布の日から施行する。ただし、第18条の改正規定及び様式14号の改正規定は令和7年4月1日から施行する。

別表第1（第5条関係）

事業計画書添付図書一覧

	添付図書	
①	事業計画概要書	
②	添付図書リスト	
③	案内図	事業箇所を朱書きする。
④	公図の写し	事業箇所を朱書きする。土地区画整理事業区域内は公図とともに仮換地図も添付する。
⑤	現況図	既存建物、施設等の位置及び用途、構造、階数を記入する。
⑥	敷地求積図	寸法及び計算表。
⑦	土地利用計画図	緑地、広場、ごみ収集施設の位置、寸法、面積計算表。駐車場・駐輪場の位置、寸法、台数、面積計算表・受水槽の位置及び容量を明記する。防火水槽の位置及び容量を明記する。外構計画を明記する。
⑧	給排水施設計画図	水道本管より取り出し管、水道メーターの口径、給水管の管径を明記する。受水槽、高架水槽の位置、寸法及び容量を明記する。下水道管より汚水ますの径、深さ、排水管の径を明記する。新規に公共ます（汚水ます）を設置する場合は、位置と新規と明記する。分流式の場合は、新規に最

		終汚水ます（宅地内）を設置する場合は、位置と新規と明記する。水道部、下水道課と協議して図面を作成し、確認を受ける。
⑨	雨水流出量計算書	
⑩	配置図	前面道路は、国道、県道、市道、道路位置指定等の種別を書き、幅員を記入する。
⑪	面積計算表	建築面積、各階床面積、延べ面積、戸当たり面積計算表
⑫	各階平面図	間取りの入った図面。埼玉県福祉のまちづくり条例に基づく適用箇所の位置及び内容を明記する。
⑬	立面図	2面以上。外部仕上げを記入する。
⑭	断面図	2面以上。高さを記入する。
⑮	日影図	
⑯	その他関係図面、資料	道路平面・縦横断図、ごみ集積所、緑地・広場詳細図など
⑰	近隣関係者への説明報告書	中高層建築物の場合は、条例細則第6条に規定する様式第3号に替えることができる。
⑱	近隣関係者の範囲図	
⑲	電波障害予測図	テレビジョン放送の受信障害予測地域図を添付する
⑳	管理計画書	ワンルーム形式共同住宅の場合
㉑	管理確約書	ワンルーム形式共同住宅の場合
㉒	標識設置の写真	全景、部分
㉓	事前協議書	
㉔	その他市長が必要と認めたもの	