

改正

平成18年3月31日要綱第31号

平成20年3月28日要綱第60号

平成21年3月31日要綱第29号

平成27年11月10日要綱第59号

令和2年11月10日要綱第44号

令和6年11月12日要綱第66号

蕨市まちづくり指導要綱

蕨市まちづくり指導要綱（昭和58年蕨市要綱第6号）の全部を改正する。

目次

第1章 総則（第1条—第4条）

第2章 計画の事前公開及び報告等（第5条—第9条）

第3章 公共・公益施設等（第10条—第14条）

第4章 環境保全等（第15条—第22条）

第5章 雑則（第23条—第26条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この要綱は、蕨市における宅地開発等事業により、無秩序な市街地が形成されることを規制し、環境悪化及び災害を未然に防止するとともに都市の環境を快適なものにするため、事業者に対し必要な指導を行い、もって良好な住環境の形成に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この要綱における用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号）、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）及び都市計画法（昭和43年法律第100号）の例による。

2 この要綱において次の各号に掲げる用語の意義は、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（平成17年蕨市条例第2号）に定めるものを除き、当該各号に定めるところによる。

（1）「事業者」とは、宅地開発等事業を行う者又は行おうとする者をいう。

- (2) 「宅地開発」とは、主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質又は用途の変更をいう。
- (3) 「宅地開発等事業」とは、宅地開発事業、中高層建築物等の建築事業及び敷地面積又は延べ面積が500平方メートル以上の建築物の建築事業をいう。
- (4) 「中高層建築物等」とは、中高層建築物及び共同住宅の建築物をいう。
- (5) 「共同住宅」とは、計画戸数が14戸以上の住宅（寮を含む。以下同じ。）又は延べ面積が500平方メートル以上の住宅をいう。
- (6) 「ワンルーム形式共同住宅」とは、共同住宅のうち14戸以上のワンルーム形式の住戸を有する建築物をいう。
- (7) 「ワンルーム形式の住戸」とは、居室の数が1である住戸又は専用床面積が35平方メートル未満の住戸をいう。
- (8) 「近隣関係者」とは、宅地開発等事業を行う敷地境界線からの水平距離が当該宅地開発等事業により建築される建築物の高さの2倍の範囲内にある土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有又は所有する者をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、次に掲げる事業について適用する。

- (1) 宅地開発の区域面積が500平方メートル以上のもの
- (2) 宅地開発の区域面積が前号における規模未満の場合であっても、周辺の状況から隣接する土地がこれと一体として開発されると認められるもの（事業者を異にする場合を含む。）で隣接する敷地面積との合計が500平方メートル以上となるもの
- (3) 中高層建築物等の建築事業
- (4) 敷地面積又は延べ面積が500平方メートル以上の建築物の建築事業
- (5) 建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路を築造する宅地開発事業

(適用除外)

第4条 この要綱は、自己用の専用住宅（中高層建築物を除く。）及び建築基準法第85条に規定する仮設建設物については、前条の規定にかかわらず、適用しない。

第2章 計画の事前公開及び報告等

(事前協議)

第5条 事業者は、宅地開発等事業を行おうとするときは、事業を計画するに当たり、あらかじめ市長と協議しなければならない。

(標識の設置)

第6条 事業者は、宅地開発等事業を計画したときは、近隣関係者にその計画概要の周知を図るため、当該宅地開発等事業区域の見やすい場所に標識を設置しなければならない。

(説明)

第7条 事業者は、近隣関係者に対し計画の内容及び日影等の影響について説明するとともに、ワンルーム形式共同住宅の説明に当たっては、管理方法等についても説明しなければならない。

2 事業者又は工事施工者は、学校等管理者に対し、あらかじめ工事車両の通学路等の通行が予定されている期間、車両台数、主な通行時間帯及び安全を確保するために講じる措置を説明しなければならない。

3 当該計画敷地内に存する建築物等の除却についても、前2項に規定する措置を講じなければならない。

(報告等)

第8条 事業者は、前条の規定により講じた措置の内容及び説明の状況を記載した報告書を市長に提出しなければならない。

2 事業者は、宅地開発等事業を計画したときは、別に定める事業計画書を市長に提出しなければならない。

3 事業者は、ワンルーム形式共同住宅の建築を計画したときは、前項に定める事業計画書提出時に管理計画書を市長に提出しなければならない。

4 事業者は、近隣関係者との間で協議され、約束された事項は協定書面を作成し、その写しを市長に提出しなければならない。

5 事業者及び工事施工者並びに工事監理者又は設計者は、工事着手前に確約書を市長に提出しなければならない。

6 事業者は、ワンルーム形式共同住宅の管理に対し、ワンルーム形式共同住宅の管理確約書を市長に提出しなければならない。

(事業者の責務)

第9条 事業者は、宅地開発等事業に当たっては、周辺環境に及ぼす影響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に努め、蕨市まちづくり指導要綱細則（平成17年蕨市細則第1号。以下「細則」という。）により計画及び管理を行わなければならない。

2 事業者は、事業実施に当たって予想されるテレビジョン放送の受信障害（以下「受信障害」という。）は、事前に解決を図るよう努めるとともに、建築物の建築中又は完了後に発生した受信

障害についても、誠意をもって解決を図り、併せてその維持管理について関係者と協議しなければならない。

- 3 事業者は、宅地開発等事業により設けられる公共施設等の無償譲渡については、あらかじめ公共施設等の管理者の同意を得なければならない。

第3章 公共・公益施設等

(道路)

第10条 宅地開発等事業の施行区域内及び施行区域外にある道路と接続する道路は、細則に定める基準に従い設置しなければならない。

- 2 宅地開発等事業の施行により道路とするための土地又は道路とするために後退した用地は、公衆用道路として分筆登記をしなければならない。
- 3 事業者は、宅地開発等事業の施行区域が建築基準法第42条第2項に規定する道路及び幅員4メートル未満の市道で市長が特に整備の必要があると認めたものに接する場合は、当該区域のうち、道路とみなされる部分を整備するものとする。
- 4 事業者は、宅地開発等事業の施行区域が中央第一地区にあって、当該区域に地区施設がある場合は地区施設部分を整備するものとし、都市計画道路がある場合は拡幅整備に協力するものとする。

(上水道)

第11条 上水道施設は、市長の指示に従い設置しなければならない。

- 2 上水道施設の設置に要する費用は、事業者の負担とする。
- 3 事業者は、工事完成后市長が必要と認める上水道施設については、市に無償譲渡しなければならない。
- 4 事業者は、上水道施設及び給水装置を設置する場合は、水道法（昭和32年法律第177号）及び蕨市水道事業給水条例（昭和38年蕨市条例第41号）で定めるもののほか、細則に定める基準に従い設置しなければならない。

(下水道)

第12条 公共下水道に下水を流入させる排水設備は、下水道法（昭和33年法律第79号）及び蕨市下水道条例（昭和52年蕨市条例第2号）で定めるほか、次のとおりとする。

- (1) 汚水と雨水を分離して排除する構造とし、雨水を排除するものについては、浸透ます、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとする。
- (2) 合流区域については、宅地内の最終ますで汚水と雨水を集合させて公共ますに接続し、分

流区域については、汚水は宅地内の最終汚水ますへ、雨水は宅地内の最終ますに集合させて公道上の側溝等に接続する。

(3) 雨水排水については、細則に定める基準により流出抑制施設等を設置して、公共下水道に流入する雨水量の抑制を図るとともに、外部に雨水が流出しない構造とすること。

(4) 細則に定める特別な施設を設置する場合は、市長と協議すること。

2 公共下水道処理区域外から公共下水道に下水を流入させる排水設備は、市の計画に基づいて事業者の負担において施行しなければならない。なお、下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。

3 事業者は、工事完成后、市長が必要と認める排水設備については、市に無償譲渡しなければならない。

(消防用施設等)

第13条 事業者は、消防用施設等については、事前に消防本部と協議しなければならない。

2 建築物の延べ面積が1,500平方メートル以上のときは、原則として貯水量40立方メートル以上の防火水槽を設けなければならない。

3 中高層建築物のうち高さが15メートルを超える建築物については、消防本部と協議し、はしご付消防ポンプ自動車が入りやすいよう導入路、接近点等を設けなければならない。

4 中高層建築物のうち昇降機（荷物用昇降機を除く。）を設置する建築物については、安全かつ迅速な救急活動ができる構造を用いて設置しなければならない。

(ごみ収集施設)

第14条 事業者は、宅地開発等事業に当たっては、細則に定める基準によりごみ収集施設を設置しなければならない。

2 中高層建築物については、ダストシュートを設置してはならない。

3 宅地開発等事業に際して既存のごみ収集施設を利用するときは、周辺地域関係者と協議するものとする。

第4章 環境保全等

(土地利用)

第15条 工業地域における住宅の用に供する目的の宅地開発等事業については、細則に定める基準により、周辺の住環境に配慮しなければならない。

2 商業地域及び近隣商業地域において中高層建築物を建築するときは、原則として1階部分には店舗又は事務所を設置するものとする。

- 3 事業者は、宅地開発等事業区域内において道路、公園その他の都市計画が定められているとき又は予定されているときは、事業計画をその都市計画に適合するようにしなければならない。

(緑地及び広場)

第16条 事業者は、道路から見通しのよい場所に別表に掲げる用途及び宅地開発等事業区域面積に応じ緑地又は広場を設置しなければならない。

- 2 事業者は、事業施行区域内に緑地又は広場を設ける場合は、細則に定める基準によるものとする。
- 3 前2項の規定により難しい場合は、事業者は市長と別途協議を行うものとする。

(土地の区画等の変更等)

第17条 建築物の1区画の敷地面積は、原則として100平方メートル以上とする。

- 2 盛土を行う場合は、崩壊防止のため必要な措置を施し、盛土の高さは、道路面より15センチメートル以上としてはならない。

(共同住宅の規模及びワンルーム形式共同住宅の計画・管理)

第18条 共同住宅（寮を除く。）における1住戸の床面積は、細則に定める基準によらなければならない。

- 2 ワンルーム形式共同住宅の計画及び管理については、細則に定める基準により計画し、又は管理しなければならない。

(駐車施設)

第19条 事業者は、細則に定める基準により駐車場及び自転車置場を当該計画建築物の敷地内に設置しなければならない。ただし、特別な事情により市長の承認を受けたときは、駐車場に限り、当該宅地開発等事業区域の周辺敷地に設けることができる。

(交通及び防犯施設)

第20条 事業者は、工事関係車両の駐車場及び資機材置場を確保するとともに、交通誘導員の配置等の必要な交通安全対策を講じなければならない。

- 2 事業者は、交通安全施設として、必要に応じて路面表示、ガードレール、カーブミラー等を設置しなければならない。
- 3 事業者は、防犯施設として、必要に応じて防犯灯を設置しなければならない。

(福祉環境整備)

第21条 事業者は、埼玉県福祉のまちづくり条例（平成7年埼玉県条例第11号）に基づき、福祉のまちづくりに努めるとともに、生活関連施設整備基準を遵守しなければならない。

(景観等)

第22条 事業者は、景観法（平成16年法律第110号）第16条に定める行為をする場合は、当該行為の内容を市長に届け出なければならない。

2 宅地開発等事業区域が地区計画区域内にあるときは、区域の整備・開発・保全の方針及び地区整備計画を遵守するとともに、市長に地区計画の区域内における行為の届出をしなければならない。

3 蕨市まちづくり条例（昭和63年蕨市条例第1号）第6条の規定に基づき設置された中仙道まちづくり協議会により制定された「中仙道蕨宿まちなみ協定」区域内においては、協定を遵守するとともに、建築物等の整備内容について中仙道まちづくり協議会と協議しなければならない。

第5章 雑則

(町会又は自治会加入の促進)

第23条 事業者は、住宅系の宅地開発等事業を行うときは、入居者に対し、町会又は自治会への加入促進に努めなければならない。

(委員会)

第24条 この要綱に関する必要な事項を審査させるための委員会は、市長が別に定める。

(事業者に対する措置)

第25条 市長は、第6条に規定する標識を設置しない者に対し、細則で定めるところにより期限を付して標識を設置するよう命じることができる。

2 市長は、第9条に規定する事業計画書を提出しない者に対し、細則で定めるところにより期限を付して事業計画書を提出するよう命ずることができる。

(総括窓口)

第26条 この要綱を適用する宅地開発等事業に関する指導の総括窓口は、都市整備部建築課とする。

(委任)

第27条 この要綱の施行について必要な事項は、別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成17年10月1日から施行する。

(蕨市ワンルーム形式集合住宅の建築に関する指導要綱の廃止)

2 蕨市ワンルーム形式集合住宅の建築に関する指導要綱（昭和60年蕨市要綱第9号）は、廃止する。

(蕨市福祉環境整備要綱の廃止)

- 3 蕨市福祉環境整備要綱（平成6年蕨市要綱第10号）は、廃止する。

(経過措置)

- 4 本要綱における中高層建築物については、第6条に規定する標識の設置、第7条に規定する近隣関係者への説明等は、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（平成17年蕨市条例第2号）の手続によるものとする。

附 則（平成18年3月31日要綱第31号）

この要綱は、平成18年4月1日から施行する。

附 則（平成20年3月28日要綱第60号）

この要綱は、平成20年4月1日から施行する。

附 則（平成21年3月31日要綱第29号）

この要綱は、平成21年4月1日から施行する。

附 則（平成27年11月10日要綱第59号）

(施行期日)

- 1 この要綱は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱による改正後の第16条の規定は、この要綱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6年11月12日要綱第66号）

この要綱は、令和7年4月1日から施行する

別表（第16条関係）

緑地又は広場の設置基準

用途	戸建住宅	共同住宅	その他
宅地開発等事業区域面積			
1,000平方メートル未満	宅地開発等事業区域の5パーセント以上の緑地	左に同じ。	左に同じ。
1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満	宅地開発等事業区域の5パーセント以上の緑地	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）の規定に基づく緑地	左に同じ。
3,000平方メートル以上	宅地開発等事業区域の5パーセント以上の緑地のほか、都市計画法第29条の規定に基づく許可を要する場合においては、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第25条に規定する面積の緑地又は広場	ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例の規定に基づく緑地のほか、都市計画法第29条の規定に基づく許可を要する場合においては、都市計画法施行令第25条に規定する面積の緑地又は広場	左に同じ。