

# 八潮市みんなでつくる美しいまちづくり条例

## 条 例

令和2年3月19日改正

令和2年7月 1日施行

# 八潮市みんなでつくる美しいまちづくり条例

## 目次

### 前文

#### 第1章 総則（第1条－第4条）

#### 第2章 まちづくり基本計画（第5条）

#### 第3章 まちづくり推進会議（第6条－第8条）

#### 第4章 参加と協働のまちづくり

##### 第1節 まちづくりの計画の推進（第9条－第11条）

##### 第2節 八潮駅周辺のまちづくりの推進（第12条－第14条）

##### 第3節 産業環境と住環境が共生するまちづくりの推進（第15条－第18条）

##### 第4節 まちづくり推進地区（第19条・第20条）

##### 第5節 自主まちづくり活動（第21条－第24条）

##### 第6節 都市計画の案の作成手続等（第25条－第27条）

##### 第7節 地区計画等の案の作成手続等（第28条－第31条）

##### 第8節 都市計画の決定等の提案に関する手続等（第32条－第36条）

##### 第9節 建築協定（第37条・第38条）

#### 第5章 美しい街並みづくり

##### 第1節 景観計画（第39条・第40条）

##### 第2節 景観法による委任（第41条－第44条）

##### 第3節 特定区域等の景観形成（第45条・第46条）

##### 第4節 公共施設等のデザイン協議（第47条・第48条）

#### 第6章 環境と緑のまちづくり

##### 第1節 基本計画等（第49条－第56条）

##### 第2節 農地を生かしたまちづくりの推進（第57条－第59条）

##### 第3節 緑の保全（第60条－第63条）

#### 第7章 秩序あるまちづくり

##### 第1節 開発事業に関する基本方針（第64条）

##### 第2節 建築確認申請等に係る届出等（第65条）

##### 第3節 開発事業の手続（第66条－第86条）

##### 第4節 大規模土地取引行為の届出等（第87条）

##### 第5節 大規模開発事業の手続（第88条－第93条）

第6節 小規模開発事業の手続（第94条—第97条）

第7節 開発事業に関する基準（第98条—第102条）

第8節 開発事業に係る紛争調整（第103条—第106条）

第8章 まちづくりの支援等（第107条・第108条）

第9章 適正な執行

第1節 決定された計画の進行管理（第109条・第110条）

第2節 補則（第111条—第118条）

第3節 罰則（第119条・第120条）

附則

私たちのまち八潮は、中川をはじめとする豊かな水辺と、屋敷林や農地など四季折々の風情醸し出す貴重な自然環境の中で人々が暮らし、米や野菜の生産を中心とする純農村地帯であった。

その後、高度経済成長により、地域全体の均衡ある発展を目指し、基盤整備を進めてきた。また、平成17年のつくばエクスプレスの開業により、八潮市は一層輝きを増している。これを契機に、さらに新たなまちづくりの歴史を歩み始めなければならない。

この新たなまちづくりへの一步を踏み出すに当たり、先人たちが長年の努力で築いてきた郷土をより魅力的なものとするため、私たちのまちを見つめ直し、地域の歴史や文化、自然環境など、本市の特性を生かした個性あふれるまちづくりを推進していかなければならない。

しかし、まちづくりは一朝一夕に成り立つものではなく、市民等と開発事業者と市が相互に協力し、初めて成り立つものであり、このことを深く認識し、市民等と開発事業者と市がお互いの共通認識を図り、適切に役割分担しながら、美しいまちづくりを推進する必要がある。

私たちは、ここに50年、100年を見据えたまちづくりの基本的仕組みを定めることにより、「安心して暮らせる快適都市やしお」の実現に向け、協働による美しいまちづくりを進めるため、この条例を制定する。

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、八潮市（以下「市」という。）のまちづくりについて、その基本理念を定め、市民等、開発事業者及び市の責務等を明らかにするとともに、まちづくりの基本となる事項、市の特性を生かしたまちづくりの仕組み、開発事業に伴う手続及び土地利用に関する基準並び

に都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）の規定に基づく都市計画の手續及び開発許可の基準、建築基準法（昭和25年法律第201号）の規定に基づく建築協定の実施に必要な事項及び建築確認申請等に先立つ協議の手續、都市緑地法（昭和48年法律第72号）の規定に基づく緑地の保全及び緑化の推進に関する計画並びに景観法（平成16年法律第110号）の規定に基づく景観計画によるまちづくりについて定めることにより、公共の福祉を高め、誰もがこのまちに生涯住み続けたいと思える安心して暮らせる快適都市の実現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、法、建築基準法及び景観法の例による。

- 2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。
  - (1) 市民等 市内に住所を有する者、市内で事業を営む者、市内の土地又は建築物の所有者その他規則で定める者をいう。
  - (2) 近隣住民 開発区域の近隣で当該開発区域から開発事業の規模に応じて規則で定める距離以内の区域（次号において「近隣区域」という。）において住所を有する者、事業を営む者及び土地又は建築物を所有する者をいう。
  - (3) 周辺住民 近隣区域の周辺で開発区域から開発事業の規模に応じて規則で定める距離以内において住所を有する者、事業を営む者及び土地又は建築物を所有する者をいう。
  - (4) 開発事業 開発行為、建築その他規則で定める行為をいう。
  - (5) 開発事業者 開発事業を行おうとする者又は行う者をいう。
  - (6) 開発区域 開発事業を行う土地の区域をいう。
  - (7) 建築確認申請等 建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項（同法第87条第1項又は第88条第1項若しくは第2項において準用する場合を含む。）の規定による確認の申請又は同法第18条第2項（同法第87条第1項又は第88条第1項若しくは第2項において準用する場合を含む。）の規定による通知をいう。
  - (8) 紛争 開発事業に伴って生じる日照、通風、通行の障害、工事中の騒音及び振動その他周辺の生活環境に及ぼす影響に関する開発事業者

、工事施工者及び近隣住民その他規則で定める者（以下「当事者」という。）の間で生じる紛争をいう。

（まちづくりの基本理念）

第3条 市のまちづくりは、市民等、開発事業者及び市の相互の信頼、理解及び協力のもとに協働によって行われなければならない。

2 市のまちづくりは、公共の福祉を優先させるものとする土地基本法（平成元年法律第84号）の理念及び環境への負荷の少ない持続的発展が可能な社会の構築を旨とする環境基本法（平成5年法律第91号）の理念を踏まえ、総合的かつ計画的に行われなければならない。

3 市のまちづくりは、八潮に残る貴重な自然環境を保全し、及び活用するとともに、品格を感じられる自然と都市的景観が調和した美しい景観形成に努め、将来にわたり受け継がれていく市民共有の財産をつくることを基本に行われなければならない。

（責務等）

第4条 市は、前条に定めるまちづくりの基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、まちづくりに関し、基本的かつ総合的な施策を策定し、実施しなければならない。

2 市は、前項の規定による施策の策定及び実施に当たっては、必要な調査を実施するとともに、市民等への必要な情報の提供、市民等の意見の十分な反映及び市民等の主体的なまちづくりに必要な支援に努めなければならない。

3 市は、基本理念にのっとり、開発事業者に対して、適切な助言及び指導を行わなければならない。

4 市民等は、基本理念にのっとり、地域の将来像を共有し、自らその実現に積極的に取り組むとともに、市が実施する施策に協力しなければならない。

5 開発事業者は、開発事業を行うに当たっては、基本理念にのっとり、土地利用が地域環境に及ぼす影響に配慮し、良好な環境が確保されるよう必要な措置を講ずるとともに、市が実施する施策に協力しなければならない。

6 開発事業者及び工事施工者は、開発事業を行うに当たっては、周辺的生活環境に及ぼす影響及び良好な近隣関係の保持に十分配慮するとともに、紛争が生じたときは、相手の立場を理解し、自主的に解決するよう

努めなければならない。

## 第2章 まちづくり基本計画

第5条 市長は、基本理念にのっとり、次に掲げる計画等を八潮市まちづくり基本計画（以下「まちづくり基本計画」という。）として、市のまちづくりの基本にしなければならない。

- (1) 八潮市自治基本条例（平成22年条例第23号）第21条第1項に規定する総合計画
  - (2) 法第18条の2第1項の規定に基づき定められた基本方針
  - (3) 八潮市環境基本条例（平成19年条例第29号）第8条の規定に基づき定められた八潮市環境基本計画
  - (4) 都市緑地法第4条第1項の規定に基づき定められた基本計画
  - (5) 第39条に規定する八潮市景観まちづくり基本計画及び景観法第8条第1項の規定に基づき定められた景観計画
  - (6) 第13条の規定に基づき定められた駅周辺まちづくり計画
  - (7) 第17条の規定に基づき定められた産業・住環境共生まちづくり計画
  - (8) 第20条の規定に基づき定められた推進地区まちづくり計画
  - (9) 第21条の規定に基づき定められた地域まちづくり計画
  - (10) 法第12条の4の規定に基づき定められた地区計画等
  - (11) 建築基準法第69条の規定に基づき定められた建築協定
  - (12) その他市のまちづくりの基本となる計画で、あらかじめ八潮市まちづくり・景観推進会議の意見を聴いて市長が指定したもの
- 2 市長は、まちづくり基本計画の内容を市民等及び開発事業者に周知するため、必要な措置を講じなければならない。

## 第3章 まちづくり推進会議

（まちづくり推進会議の設置及び組織）

第6条 市のまちづくりの推進をするため、八潮市まちづくり・景観推進会議（以下「まちづくり推進会議」という。）を置く。

- 2 まちづくり推進会議は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項を審議し、答申するほか、当該事項について市長に建議することができる。
- (1) 市のまちづくりに関する基本的事項及び重要事項
  - (2) まちづくり基本計画に関する事項
  - (3) 第12条に規定する駅協議会、第15条に規定する共生地区、第1

6 条に規定する産業・住環境協議会並びに第 19 条に規定するまちづくり推進地区及び第 20 条に規定する推進地区まちづくり協議会に関する事項

- (4) 第 4 章第 6 節から第 8 節までに規定する都市計画に関する事項
  - (5) 第 5 章第 1 節及び第 2 節に規定する景観に関する事項
  - (6) 第 48 条に規定する公共施設等のデザイン協議に関する事項
  - (7) 第 50 条に規定する緑の基本計画に関する事項
  - (8) 第 7 章第 3 節に規定する開発事業に関する事項
  - (9) 第 87 条に規定する大規模土地取引行為に関する事項
  - (10) 第 93 条に規定する大規模開発事業の土地利用構想に関する事項
  - (11) 第 101 条に規定する田園自然環境保全地域の指定に関する事項
  - (12) 第 116 条に規定する是正命令に関する事項
  - (13) 八潮市屋外広告物条例（平成 19 年条例第 3 号）第 11 条に規定する許可の基準等に関する事項
  - (14) その他市長が市のまちづくりの推進を図るために必要があると認める事項
- 3 まちづくり推進会議は、委員 15 人以内をもって組織し、次の各号に掲げる者のうちからそれぞれ当該各号に定める人数以内で市長が委嘱する。
- (1) 公募により選出された市民等 4 人
  - (2) まちづくりに関する識見を有する者 7 人
  - (3) 関係団体が推薦する者 4 人
- 4 委員の任期は、2 年とし、再任を妨げない。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 5 まちづくり推進会議に会長及び副会長を置き、委員の互選によりこれを定める。
- 6 会長は、まちづくり推進会議を代表し、会務を総理する。
- 7 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。
- （まちづくり推進会議の会議等）
- 第 7 条 まちづくり推進会議は、会長が招集し、会長は、会議の議長となる。
- 2 まちづくり推進会議は、委員の過半数の出席がなければ会議を開くこ

とができない。

- 3 まちづくり推進会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。
- 4 まちづくり推進会議は、会議の運営上必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、その意見を聴き、又は委員以外の者から資料の提出を求めることができる。
- 5 まちづくり推進会議の会議は、公開する。ただし、八潮市情報公開条例（平成13年条例第24号）第6条各号に該当する場合は、会議の全部又は一部を非公開とすることができる。

（部会）

第8条 まちづくり推進会議は、専門の事項を処理させるため、部会を置くことができる。

- 2 部会は、会長の指名する委員をもって組織する。
- 3 前項に規定するもののほか、部会に特別委員を置くことができる。
- 4 特別委員は、専門の知識及び経験を有する者のうちから、市長が委嘱する。
- 5 部会は、まちづくり推進会議の求めがあったときは、必要な事項を報告しなければならない。
- 6 前各項に定めるもののほか、部会の組織及び運営について必要な事項は、規則で定める。

#### 第4章 参加と協働のまちづくり

##### 第1節 まちづくりの計画の推進

（まちづくりの計画、活動等）

第9条 八潮の特性を生かして、市民等及び市による参加と協働のまちづくりを推進するための計画及び活動は、次に掲げるものとする。

- (1) 八潮駅周辺地区における人々が集い憩う活気とにぎわいのあるまちづくりを進めるための計画（以下「駅周辺まちづくり計画」という。）及び活動（以下「駅周辺まちづくり活動」という。）
- (2) 産業環境及び住環境が共生するまちづくりを進めるための計画（以下「産業・住環境共生まちづくり計画」という。）及び活動（以下「産業・住環境共生まちづくり活動」という。）
- (3) 市長が重点的にまちづくりを推進する必要があると認める地区における市街地整備及び都市環境の改善並びに景観形成を目的とした計画



(以下「推進地区まちづくり計画」という。)及び活動(以下「推進地区まちづくり活動」という。)

(4) 市民等が自主的かつ自発的に進めるまちづくりの計画及び活動(以下「自主まちづくり活動」という。)で、次のいずれかに該当するもの

ア 町会・自治会の範囲又は3,000平方メートル以上の地区を対象としたまちづくりの計画及び活動(以下「地域まちづくり活動」という。)

イ 連続する3軒以上の建築物等の所有者又は使用者が行う、身近な景観や環境の改善、緑化及び美化の向上に資するまちづくりの活動(以下「ご近所まちづくり活動」という。)

ウ 身近な公共施設の管理及び市長が別に定める運営の計画に基づくまちづくりの活動(以下「施設管理型まちづくり活動」という。)

エ 景観、防災その他特定のテーマを対象にしたまちづくりの計画及び活動(以下「テーマ型まちづくり活動」という。)

(開発事業におけるまちづくりの計画の尊重等)

第10条 開発事業者は、駅周辺まちづくり計画、産業・住環境共生まちづくり計画、推進地区まちづくり計画、第21条に規定する地域まちづくり計画又は第24条に規定するテーマ型まちづくり計画が定められた地区内において開発事業を行うときは、これらの計画の内容を尊重しなければならない。

2 前項の場合において、市長は、当該開発事業者に対し、前項に掲げる計画を遵守するよう指導しなければならない。

3 開発事業者は、推進地区まちづくり計画の検討が行われている地区内において開発事業を行おうとするときは、当該推進地区まちづくり計画の検討の状況に留意し、その検討している内容を尊重するよう努めなければならない。

4 前項の場合において、市長は、当該開発事業者に対し、当該推進地区まちづくり計画の検討の状況その他必要な情報を提供するとともに、その検討している内容を尊重するよう指導に努めなければならない。

(都市計画等におけるまちづくりの推進)

第11条 市長は、地区計画等その他の都市計画の決定又は変更をしようとするときは、駅周辺まちづくり計画、産業・住環境共生まちづくり計

画、推進地区まちづくり計画、第21条に規定する地域まちづくり計画及び第24条に規定するテーマ型まちづくり計画の全部又は一部を反映するよう努めるものとする。

- 2 市長は、第38条に規定する建築協定その他のまちづくりに関する協定等に、前項に掲げる計画の全部又は一部が反映されるよう努めるものとする。

## 第2節 八潮駅周辺のまちづくりの推進

### (駅協議会)

- 第12条 市長は、八潮駅の周辺において市民等との協働によるまちづくりを進めるため、八潮駅周辺地区を指定することができる。
- 2 市長は、八潮駅周辺地区を指定したときは、その旨を公告しなければならない。
- 3 市長は、八潮駅周辺地区を指定したときは、規則で定める者により構成する八潮駅周辺地区まちづくり推進協議会（以下「駅協議会」という。）を設置する。
- 4 市長は、駅協議会を設置したときは、その旨を公告し、広報、市ホームページ等（以下「広報等」という。）により周知するとともに、まちづくり推進会議に報告しなければならない。

### (駅周辺まちづくり計画の策定等)

- 第13条 駅協議会は、八潮駅周辺の総合的なまちづくりを進めるため、駅周辺まちづくり計画を策定しなければならない。
- 2 市長は、駅協議会が駅周辺まちづくり計画を策定しようとするときは、その旨を公告し、駅周辺まちづくり計画の案について説明会の開催その他必要な措置を講ずるとともに、当該案を当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。
- 3 市民等は、前項の公告の日の翌日から起算して21日以内に、駅周辺まちづくり計画の案に関する意見書を市長に提出することができる。
- 4 市長は、前項の規定により意見書が提出されたときは、駅協議会と協議の上、当該意見書に対する見解書を作成して公開するとともに、必要があると認めるときは、公聴会の開催その他必要な措置を講ずることができる。
- 5 市長は、駅周辺まちづくり計画を決定しようとするときは、あらかじめまちづくり推進会議の意見を聴かななければならない。

6 市長は、駅周辺まちづくり計画を決定したときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該駅周辺まちづくり計画の内容を広報等により周知しなければならない。

7 第2項から第6項までの規定は、駅周辺まちづくり計画の変更について準用する。ただし、規則で定める軽易な変更については、この限りでない。

(駅周辺まちづくり活動)

第14条 市長及び駅協議会は、八潮駅周辺地区において人々が集い憩う活気とにぎわいのあるまちづくりを進めるため、次に掲げる活動を推進するものとする。

- (1) 魅力的でにぎわいある景観まちづくりに関すること。
- (2) 公共施設の整備又は管理に関すること。
- (3) 一定規模以上の開発事業に関する協議及び調整に関すること。
- (4) その他市長又は駅協議会が必要と認めるまちづくりに関すること。

第3節 産業環境と住環境が共生するまちづくりの推進

(共生地区の指定等)

第15条 市長は、産業環境（工場、倉庫等が集積している環境をいう。以下同じ。）と住環境が共生するまちづくりを進めるため、次の各号のいずれかに該当する地区において、産業・住環境なかよし共生地区（以下「共生地区」という。）を指定することができる。

- (1) 産業地（工場、倉庫等が集積している区域をいう。）及び住宅地が混在している地区
- (2) 産業系土地利用（土地が工場、倉庫等の用に供されていることをいう。）が相当規模で行われている場所及びその周辺地区
- (3) 前2号に類する地区で、市民等から指定の申出があったもの
- (4) その他市長が必要と認める地区

2 市長は、共生地区の指定に当たっては、当該地区内に住所を有する者、事業を営む者、土地又は建築物の所有者（以下「住民等」という。）の意見を反映させるため説明会の開催その他必要な措置を講ずるとともに、まちづくり推進会議の意見を聴かなければならない。

3 市長は、共生地区を指定したときは、その旨を公告しなければならない。

4 前2項の規定は、共生地区の指定の変更について準用する。

(産業・住環境協議会)

第16条 市長は、共生地区を指定したときは、住民等その他規則で定める者により構成する産業・住環境共生まちづくり協議会（以下「産業・住環境協議会」という。）を設置する。

2 市長は、産業・住環境協議会を設置したときは、その旨を公告し、広報等により周知するとともに、まちづくり推進会議に報告しなければならない。

(産業・住環境共生まちづくり計画の策定)

第17条 産業・住環境協議会は、産業・住環境共生まちづくり計画を策定しなければならない。

2 産業・住環境共生まちづくり計画の策定及び変更については、第13条第2項から第7項までの規定を準用する。

(産業・住環境共生まちづくり活動)

第18条 市長及び産業・住環境協議会は、産業環境と住環境が共生するまちづくりを進めるため、次に掲げる活動を推進するものとする。

- (1) 操業環境の改善に関すること。
- (2) 住みよい環境の整備に関すること。
- (3) コミュニティの形成に関すること。
- (4) その他市長又は産業・住環境協議会が必要と認めるまちづくりに関すること。

#### 第4節 まちづくり推進地区

(推進地区の指定等)

第19条 市長は、次の各号のいずれかに該当する地区において、市街地整備若しくは都市環境の改善又は景観の形成を目的としたまちづくりを重点的に推進する必要があると認めるときは、当該地区をまちづくり推進地区（以下「推進地区」という。）として指定することができる。

- (1) まちづくり基本計画において、重点的な整備が必要とされている地区
- (2) 法に基づく都市計画事業の施行地区又は予定地区、及びその周辺地区
- (3) 公共施設又は保育所、小学校、中学校その他住民の福祉を高める施設の整備にあわせて総合的なまちづくりが必要な地区
- (4) 第88条に規定する大規模開発事業の予定地及びその周辺地区

- 2 市長は、推進地区の指定に当たっては、当該地区内の住民等の意見を反映させるため説明会の開催その他必要な措置を講ずるとともに、まちづくり推進会議の意見を聴かなければならない。
- 3 市長は、推進地区を指定したときは、その旨を公告しなければならない。
- 4 前2項の規定は、推進地区の指定の変更について準用する。  
(推進地区まちづくり協議会)

第20条 市長は、推進地区を指定したときは、推進地区まちづくり計画を策定するため、当該地区内の住民その他規則で定める者により構成する協議会（以下「推進地区まちづくり協議会」という。）を設置する。

- 2 市長は、推進地区まちづくり協議会を設置したときは、その旨を公告し、広報等により周知するとともに、まちづくり推進会議に報告しなければならない。
- 3 推進地区まちづくり計画の策定及び変更については、第13条第2項から第7項までの規定を準用する。

#### 第5節 自主まちづくり活動

##### (地域まちづくり活動)

第21条 地域まちづくり活動を行おうとする団体は、当該地域まちづくり活動の団体の名称、活動内容その他規則で定める事項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があったときは、当該団体（以下「地域まちづくり活動団体」という。）の名称、活動内容その他規則で定める事項を登録するとともに、広報等により周知するものとする。
- 3 市長は、地域まちづくり活動団体と協働して、地域まちづくり活動について、当該地域内の住民等の理解を得るよう努めるものとする。
- 4 地域まちづくり活動団体は、規則で定めるところにより市長の認定を受けて、当該地域のまちづくりに係る計画（以下「地域まちづくり計画」という。）の案を策定することができる。
- 5 地域まちづくり活動団体は、地域まちづくり計画の案を策定しようとするときは、当該地域内の住民等の参加及び理解を得て行うものとする。
- 6 地域まちづくり計画の策定及び変更については、第13条第2項から第7項までの規定を準用する。

##### (ご近所まちづくり活動)

第22条 ご近所まちづくり活動を行おうとする者は、その全員の合意により、緑化の促進及び景観の形成等を目的とした協定（以下「ご近所まちづくり協定」という。）を締結することができる。

2 ご近所まちづくり協定を締結した者は、当該ご近所まちづくり協定を市長に届け出るものとする。

3 市長は、前項の規定による届出があったご近所まちづくり協定が、緑化の促進、景観の形成等に寄与するものであって、適正な運営が見込まれることその他規則で定める要件を満たしていると認めるときは、これを認定することができる。

4 ご近所まちづくり協定について認定を受けた者は、協定において定めた事項を変更し、又は協定を廃止したときは、市長に届け出なければならない。

5 市長は、前項の規定による廃止の届出があったとき、又は変更した内容が緑化の促進、景観の形成等に関し適当でなくなると認めるときは、第3項の認定を取り消すことができる。

6 市長は、ご近所まちづくり活動の普及及び推進を図るため、必要な措置を講じなければならない。

（施設管理型まちづくり活動）

第23条 市長は、施設管理型まちづくり活動の推進を図るため、その目的となる公共施設の周辺の住民等に対し、施設管理型まちづくり活動について協力を求めることができる。

2 公共施設の周辺の住民等は、前項の規定により協力を求められたときは、その協力の求めに応じるよう努めるものとする。

3 公園その他規則で定める公共施設の周辺の住民等は、施設管理型まちづくり活動について、市長に対し、規則で定めるところにより協議を行うよう要請することができる。

4 市長は、前項の規定により協議を行うよう要請されたときは、その要請に応じるよう努めなければならない。

5 市長及び目的となる公共施設の周辺の住民等は、施設管理型まちづくり活動について協議が整ったときは、当該公共施設の管理を中心としたまちづくり協定（以下「施設管理型まちづくり協定」という。）を締結するものとする。

（テーマ型まちづくり活動）

第24条 テーマ型まちづくり活動を行おうとする団体は、まちづくりのテーマその他規則で定める事項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があったときは、当該団体（以下「テーマ型まちづくり活動団体」という。）の名称、活動内容その他規則で定める事項を登録するとともに、広報等により周知するものとする。

3 市長は、テーマ型まちづくり活動団体と協働して、テーマ型まちづくり活動について、当該テーマに係る地域内の住民等の理解を得るよう努めるものとする。

4 テーマ型まちづくり活動団体は、市民等の参加と理解を得て、テーマに係るまちづくりの計画（以下「テーマ型まちづくり計画」という。）を策定することができる。

5 テーマ型まちづくり活動団体は、テーマ型まちづくり計画を策定したときは、市長に届け出るものとする。

6 市長は、テーマ型まちづくり計画を市の施策に反映するよう努めるものとする。

#### 第6節 都市計画の案の作成手続等

##### （都市計画の案の作成手続等）

第25条 この節の規定は、法第17条の2の規定に基づく都市計画の案の作成手続及び決定又は変更の手続並びに法第18条第1項の規定により埼玉県（以下「県」という。）が決定又は変更をする都市計画に関して市が意見を述べる方法について必要な事項を定める。

##### （都市計画の案の作成手続）

第26条 市長は、都市計画の案の内容となるべき事項（第28条に規定する地区計画等の原案を除く。以下この条において「都市計画の原案」という。）を作成しようとするときは、市民等の意見を反映させるため、市民参加による検討組織の設置、懇談会の開催その他の必要な措置を講ずるものとする。ただし、市長が必要がないと認めるときは、この限りでない。

2 市長は、都市計画の案（地区計画等に係るものを除く。以下この条において同じ。）を作成しようとするときは、規則で定めるところにより必要な事項を公告し、当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。ただし、市長が必要がないと認めるときは、この限りでない。

- 3 市長は、前項に定めるもののほか、公聴会の開催その他の必要な措置を講ずるものとする。ただし、市長が必要がないと認めるときは、この限りでない。
- 4 市民等は、第2項の公告の日の翌日から起算して21日以内に、都市計画の原案に関する意見書を市長に提出することができる。
- 5 市長は、第3項の規定により公聴会を開催したとき又は前項の規定により意見書が提出されたときは、当該公聴会の概要を記載した書面又は当該意見書の要旨及び当該意見書に対する見解書を八潮市都市計画審議会条例（昭和44年条例第1号）により設置された八潮市都市計画審議会（以下「都市計画審議会」という。）に提出し、その意見を聴かなければならない。
- 6 前各項の規定は、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。）第14条に規定する軽易な変更及び規則で定める都市計画の決定又は変更については、適用しない。
- 7 市長は、法第15条の2第1項の規定により、県に対し都市計画の原案を申し出るときは、第1項から第5項までに定める手続を経るよう努めなければならない。

（都市計画の決定等の手続等）

第27条 市長は、都市計画（県が決定しようとする都市計画と関連して一連の手続で行われる都市計画を除く。）の決定又は変更をしようとするときは、法第17条に規定する縦覧に供するほか、説明会を開催しなければならない。ただし、市長が必要がないと認めるときは、この限りでない。

- 2 市長は、法第17条第2項の規定により意見書が提出されたときは、速やかに当該意見書に対する見解書を作成し、作成後14日間公衆の縦覧に供しなければならない。
- 3 市長は、都市計画の案を都市計画審議会に付議しようとするときは、法第19条第2項に規定されるもののほか第1項の説明会の結果の概要を記載した書面及び前項の見解書を提出しなければならない。
- 4 市長は、法第18条第1項の規定に基づき、県が決定又は変更をする都市計画に関して意見を述べるときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴かなければならない。
- 5 市長は、前項の規定により都市計画審議会の意見を聴こうとするとき



は、あらかじめまちづくり推進会議の意見を聴くとともに、当該意見を付さなければならない。ただし、当該都市計画が市のまちづくりの推進に大きな影響を及ぼす可能性がないと市長が認める場合は、この限りでない。

6 前各項の規定は、施行令第14条に規定する軽易な変更については、適用しない。

7 第1項及び第5項の規定は、規則で定める都市計画の決定又は変更については、適用しない。

#### 第7節 地区計画等の案の作成手続等

##### (地区計画等の案の作成手続等)

第28条 この節の規定は、法第16条第2項の規定に基づき都市計画に定める地区計画等の案の内容となるべき事項（以下「地区計画等の原案」という。）の提示方法及び意見の提出方法並びに同条第3項に規定する地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の原案の申出方法について必要な事項を定める。

##### (地区計画等の案の作成手続)

第29条 市長は、地区計画等の原案を作成しようとするときは、法第16条第2項に規定する土地所有者等（以下「土地所有者等」という。）の参加による検討組織の設置、懇談会の開催その他の必要な措置を講ずるものとする。ただし、市長が必要がないと認めるときは、この限りでない。

2 市長は、地区計画等の案を作成しようとするときは、あらかじめ次に掲げる事項を公告し、地区計画等の原案に当該地区計画等の決定又は変更をする理由書を添えて、当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。ただし、市長が必要がないと認めるときは、この限りでない。

(1) 地区計画等の原案の内容のうち種類、名称、位置及び区域

(2) 縦覧の場所及び期間

3 市長は、前項に定めるもののほか、説明会の開催その他の地区計画等の原案を周知するために必要な措置を講じなければならない。ただし、市長が必要がないと認めるときは、この限りでない。

4 土地所有者等又は地区計画等の原案の区域に隣接する街区内の土地所有者、住所を有する者等は、第2項の公告の日の翌日から起算して21

日以内に、同項の規定により縦覧に供された地区計画等の原案に関する意見書を市長に提出することができる。

- 5 市長は、前項の規定により意見書が提出されたときは、地区計画等の案の作成について、当該意見書の要旨及び当該意見書に対する見解書を都市計画審議会に提出し、その意見を聴かなければならない。
- 6 前各項の規定は、規則で定める地区計画等の変更については、適用しない。

(地区計画等の申出等)

第30条 法第16条第3項に規定する住民又は利害関係人は、1人又は数人で共同して、地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の原案（以下「地区計画等の決定等」という。）について、次に掲げるところに従い、市長に申し出ることができる。

- (1) 地区計画等の決定等の申出の対象となる土地の区域が、道路その他の地形、地物等で区切られ、かつ、その面積が3,000平方メートル以上であること。
  - (2) 地区計画等の決定等の申出の対象となる土地（国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されるものを除く。以下この号において同じ。）の区域内の土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下この号において「借地権」という。）を有する者の2分の1以上の同意（同意した者が所有するその区域内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっているその区域内の土地の地積の合計が、その区域内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の2分の1以上となる場合に限る。）を得ていること。
  - (3) その他規則で定める要件を満たしていること。
- 2 地区計画等の決定等の申出は、当該地区計画等の決定等の申出をする者の氏名及び住所（法人その他の団体にあつては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）を記載した申出書を市長に提出することにより行われなければならない。

(申出に対する措置)

第31条 市長は、前条第1項の規定による申出があつたときは、まちづくり推進会議の意見を聴き、必要があると認めるときは、当該申出に係

る地区計画等の案を作成する等必要な措置を講ずるものとする。

- 2 市長は、前項の申出に対する措置その他の対応を決定したときは、申出者に通知するものとする。

#### 第8節 都市計画の決定等の提案に関する手続等

(都市計画の決定等の提案手続)

第32条 この節の規定は、法第21条の2から法第21条の5までに規定する都市計画の提案制度のうち、市が決定又は変更をする都市計画の提案に係る支援、手続等について必要な事項を定める。

(都市計画提案団体の指定)

第33条 法第21条の2第2項に規定する条例で定める団体は、次に掲げる団体とする。

- (1) 駅協議会
- (2) 産業・住環境協議会
- (3) 商工会法（昭和35年法律第89号）の規定により設立された八潮市商工会（以下「商工会」という。）
- (4) 農業協同組合法（昭和22年法律第132号）の規定により設立されたさいかつ農業協同組合（以下「さいかつ農業協同組合」という。）

(都市計画提案面積の最低規模)

第34条 施行令第15条ただし書の規定により条例で定める規模は、3,000平方メートルとする。

(都市計画の提案の届出等)

第35条 市長は、法第21条の2の規定に基づく都市計画の決定又は変更の提案を検討しようとする者（以下この条において「都市計画提案検討者」という。）に対し、都市計画に関する情報の提供その他適切な支援措置を講ずるものとする。

- 2 都市計画提案検討者は、都市計画の決定又は変更の提案を検討するに当たっては、あらかじめ都市計画提案検討届出書を市長に届け出なければならない。

- 3 都市計画提案検討者は、都市計画の決定又は変更の提案を検討するに当たっては、当該提案の内容を法令で定める基準及びまちづくり基本計画に適合させなければならない。

(都市計画の提案に関する手続)

第36条 法第21条の2の規定に基づく都市計画の決定又は変更の提案

をしようとする者（以下この条において「都市計画提案者」という。）は、都市計画の案を検討するための提案書（以下「都市計画提案書」という。）に規則で定める図書を添付して、市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定により都市計画提案書が提出されたときは、法第21条の2に規定する事項並びに法令に定める基準及びまちづくり基本計画に適合するかどうかを審査し、適合すると認めるときは、その旨を公告し、広報等により周知するとともに、当該都市計画提案書を当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。
- 3 市長は、前項の公告の日の翌日から起算して14日以内に、都市計画提案者の出席を求め、都市計画提案書に基づく都市計画の提案の内容（以下この条において「都市計画提案」という。）についての説明会を開催し、市民等の意見を聴かなければならない。
- 4 市民等は、第2項の公告の日の翌日から起算して21日以内に、都市計画提案に関する意見書を市長に提出することができる。
- 5 市長は、前項の規定により意見書が提出されたときは、速やかにその意見書の要旨を都市計画提案者に送付しなければならない。
- 6 都市計画提案者は、前項の規定により意見書の要旨の送付を受けたときは、当該意見書の要旨に対する見解書を市長に提出しなければならない。
- 7 市長は、前項の規定により見解書が提出されたときは、当該見解書を速やかに公表しなければならない。
- 8 市長は、説明会、意見書及び見解書の内容を考慮し、必要があると認めるときは、公聴会の開催その他必要な措置を講ずることができる。
- 9 市長は、説明会、意見書、見解書、公聴会の内容等を考慮し、市長の見解を付して、当該都市計画提案についてまちづくり推進会議の意見を聴かなければならない。
- 10 市長は、前項の見解に基づき、都市計画の決定又は変更をする必要があると認めるときは速やかに都市計画の案を作成し、都市計画の決定又は変更をする必要がないと認めるときは同項の見解に説明会の結果の概要、意見書の要旨、見解書及びまちづくり推進会議の意見を付して都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

#### 第9節 建築協定

(建築協定の趣旨)

第37条 この節の規定は、建築基準法第69条の規定に基づき、必要な事項を定めるものとする。

(建築協定の締結)

第38条 住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するため、土地の所有者及び借地権を有する者は、その権利の目的となっている土地について一定の区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準についての協定（以下「建築協定」という。）を締結することができる。

2 建築協定に関する内容は、建築に関する法律、政令その他の法令に適合するものでなければならない。

3 前2項に定めるもののほか、建築協定に関し必要な事項は、規則で定める。

## 第5章 美しい街並みづくり

### 第1節 景観計画

(景観基本計画)

第39条 市長は、良好な景観の形成によるまちづくりに関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、八潮市景観まちづくり基本計画（以下「景観基本計画」という。）を策定しなければならない。

2 市長は、景観基本計画を変更しようとするときは、市民等の意見を反映するために必要な措置を講ずるとともに、まちづくり推進会議の意見を聴かななければならない。

3 市長は、景観基本計画を変更したときは、速やかに公表しなければならない。

(景観計画)

第40条 市長は、景観法第8条第1項の規定により景観計画（以下「景観計画」という。）を定めるときは、前条第1項の規定により定められた景観基本計画に適合するよう策定しなければならない。

2 市長は、景観計画において、特に地域性を生かした景観まちづくりを推進する必要がある区域を景観計画特定区域（以下「特定区域」という。）として定めることができる。

3 市長は、景観計画を変更しようとするときは、景観法第9条の定め

よるほか、まちづくり推進会議の意見を聴かなければならない。

## 第2節 景観法による委任

(届出対象行為等)

第41条 景観法第16条第1項第4号に規定する条例で定める届出を要する行為は、景観法施行令(平成16年政令第398号)第4条第4号に掲げる屋外における物件のたい積(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2条第1項に規定する廃棄物及び八潮市土砂等のたい積及び投棄の規制に関する条例(平成16年条例第27号)第2条第1号に規定する土砂等のたい積を除く。)であって、別表第1の2特定区域の部中川周辺地区特定区域の項(1)に掲げるもの以外のものとする。

2 景観法第16条第7項第11号に規定する条例で定める届出を要しない行為は、別表第1(同表の2特定区域の部中川周辺地区特定区域の項(1)に掲げるものを除く。)に掲げる行為とする。

(届出書等)

第42条 景観法第16条第1項による届出をしようとする者は、第75条第1項の開発事業申請書の提出と同時に届け出るものとする。

2 景観法施行規則(平成16年国土交通省令第100号)第1条第2項第4号に規定する条例で定める図書は、景観法第16条第1項の規定による届出に係る建築物等を示す図書で、完成鳥瞰図又はこれに準ずるものとする。

3 前条第1項に掲げる行為に係る景観法第16条第1項の規定による届出は、同項に規定する事項を記載した届出書に規則で定める図書を添付して行うものとする。

(特定届出対象行為等)

第43条 景観法第17条第1項に規定する特定届出対象行為は、別表第2に掲げる行為とする。

2 市長は、景観法第17条第1項の規定による命令をしようとする場合は、まちづくり推進会議の意見を聴かなければならない。

(景観計画提案団体の指定等)

第44条 景観法第11条第2項に規定する条例で定める団体は、次に掲げる団体とする。

(1) 駅協議会

- (2) 産業・住環境協議会
  - (3) 地域まちづくり活動団体
  - (4) テーマ型まちづくり活動団体
  - (5) 商工会
  - (6) さいかつ農業協同組合
  - (7) その他規則で定めるもの
- 2 市長は、景観法第11条の規定に基づく計画提案が行われたときは、景観計画の策定又は変更をする必要があるかどうかを判断するため、まちづくり推進会議の意見を聴かなければならない。この場合においては、当該計画提案に添付された景観計画の素案を添えなければならない。

### 第3節 特定区域等の景観形成

(マスターアーキテクトの委嘱等)

第45条 市長は、八潮の特性を生かした良好な景観の形成を図るため、建築デザインに関して優れた知見と実績を有する者の中から建築デザインを統括する者（以下「マスターアーキテクト」という。）を委嘱する。

2 マスターアーキテクトは、景観基本計画及び景観ガイドライン（景観計画において定める景観形成基準及び色彩基準をいう。）の作成又は変更、次条に規定する設計競技方式の実施、第93条第1項各号に規定する大規模開発事業のデザインに関することその他規則で定める事項について、市長に対する必要な助言及び開発事業者に対する必要な助言又は指導を行うことができる。

3 マスターアーキテクトは、前項の助言又は指導を行うに当たっては、景観基本計画及び景観計画の趣旨を尊重しなければならない。

(設計競技方式の要請)

第46条 市長は、特定区域及び規則で定める区域（第3項において「特定区域等」という。）において、開発区域の面積が5,000平方メートル以上の開発事業又は建築物の延べ面積の合計が10,000平方メートル以上の建築を行おうとする開発事業者に対し、設計競技方式を採用するよう要請することができる。

2 開発事業者は、前項の要請に基づき、設計競技方式を実施しようとする場合は、当該設計競技方式の実施要領等について、市長及びマスターアーキテクトから助言を受けることができる。

3 市長は、第1項の開発事業者のほか、開発事業が特定区域等における

景観形成に大きな影響を及ぼす可能性があるとする場合は、当該開発事業を行おうとする者に対し、設計競技方式に関する助言を行うことができる。

#### 第4節 公共施設等のデザイン協議 (先導的役割)

第47条 市長は、市が行う公共施設及び公共建築物等における木材の促進に関する法律（平成22年法律第36号）に規定する公共建築物（以下「公共施設等」という。）の整備に当たっては、良好な景観まちづくりが達成されるよう先導的役割を果たさなければならない。

2 市内で行われる全ての公共施設等の計画及び事業は、景観基本計画及び景観計画に適合するよう計画されなければならない。

#### (公共施設等のデザイン協議等)

第48条 公共施設等の整備で次に掲げる行為を行おうとする、国、地方公共団体その他これらに準ずるものとして規則で定める法人（以下この条において「公共施設等整備事業者」という。）は、当該公共施設等の計画の初期段階において、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出て、良好な景観まちづくりに向けての協議を行わなければならない。

(1) 延べ面積の合計が1,000平方メートル以上の建築物の建築

(2) 施工面積が10,000平方メートル以上の公園、広場等の築造又は改良

(3) その他市長がまちづくり推進会議の意見を聴いて指定したもの

2 公共施設等整備事業者は、前項の規定による届出を行ってから60日以内に、住民の意見を反映させるため当該公共施設等の整備に係る説明会の開催その他必要な措置を講ずるとともに、速やかにその結果を市長に書面で報告しなければならない。

3 市長は、前項の規定による報告を受けたときは、公共施設等整備事業者と良好な景観まちづくりについての協議を行うものとする。

4 市長は、前項の協議を行うに当たっては、まちづくり推進会議の意見を聴かななければならない。

5 市長及び公共施設等整備事業者は、第3項の協議が整ったときは、規則で定めるところにより、当該公共施設等の景観の形成に関する協定を締結しなければならない。



6 公共施設等整備事業者は、前項の協定の締結後でなければ、当該公共施設等の整備に着手してはならない。

## 第6章 環境と緑のまちづくり

### 第1節 基本計画等

(環境配慮指針の遵守)

第49条 開発事業者は、八潮市環境基本計画に定める自然環境分野、生活環境分野、快適環境分野、地球環境分野及び環境活動分野の環境配慮指針を遵守するよう努めるものとする。

(緑の基本計画等)

第50条 市長は、市の特性を生かした緑豊かなまちづくりを総合的かつ計画的に実施するため、都市緑地法第4条第1項の規定に基づく基本計画（以下「緑の基本計画」という。）を策定しなければならない。

2 市長は、緑の基本計画を策定し、又は変更しようとするときは、都市緑地法第4条の定めによるほか、まちづくり推進会議の意見を聴かなければならない。

(雨水の有効利用等)

第51条 市長は、雨水を有効利用する環境づくりの推進及び都市型水害の軽減のため、雨水の有効利用及び流出抑制に努めるものとする。

2 市民等及び開発事業者は、雨水の有効利用及び流出抑制に努めるものとする。

(雨水の貯留施設の届出)

第52条 建築主は、雨水の貯留施設を設置するときは、第65条に規定する建築確認申請等前の届出を行うときに、その内容を市長に届け出なければならない。

(緑と花いっぱい運動)

第53条 市長は、緑と花のあるまちづくりを進めるため、市民等と協働して緑と花いっぱい運動（苗木の配布その他規則で定めるものをいう。以下同じ。）を推進するものとする。

2 市長は、前項に規定する運動の推進を図るため、地域まちづくり活動団体、ご近所まちづくり協定について認定を受けた者、施設管理型まちづくり協定を締結した者、テーマ型まちづくり活動団体等に対し、協力を要請することができる。

(緑化の推進)

第54条 市長は、別表第3に定める基準に基づき、市が設置し、又は管理する公共施設等の緑化を推進するものとする。

2 市民等は、別表第3に定める基準に基づき、緑化に努めるとともに、地域における緑化の推進活動に積極的に参加するよう努めるものとする。

3 開発事業者は、別表第3に定める基準に基づき、緑化に努めなければならない。

(緑化の届出)

第55条 開発事業者は、あらかじめ別表第3で定める基準に基づき緑化計画書を作成し、市長に届け出なければならない。ただし、開発区域が次の各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

(1) 商業地域又は近隣商業地域内である場合

(2) 一戸建ての住宅の敷地の場合

(3) その面積が3,000平方メートル以上の場合

2 前項の規定による届出を行った者は、その緑地の適切な維持管理に努めなければならない。

(緑の基金への協力)

第56条 市長は、緑化の推進及び緑の保全を図るため、開発事業者に対し、八潮市緑の基金（八潮市緑の基金条例（平成21年条例第3号）第1条に規定する八潮市緑の基金をいう。以下同じ。）への協力を要請することができる。

第2節 農地を生かしたまちづくりの推進

(ガーデンコミュニティ制度)

第57条 市長は、農地を生かした緑豊かなまちづくりを推進するため、農地の所有者及び市民等の協力を得て、農地の耕作、管理等を農地の所有者及び市民等の参加と協働により行う制度（以下「ガーデンコミュニティ制度」という。）の普及と啓発を図るものとする。

(登録、手続等)

第58条 農地の耕作、管理等について協力を受けることを希望する農地の所有者は、規則で定めるところにより、対象とする農地、協力の期間等を市に登録することができる。

2 農地の耕作、管理等への協力を希望する者は、規則で定めるところにより、当該希望する者の住所、氏名等を市に登録することができる。

3 市長は、第1項の規定による登録の内容を前項の規定による登録をし

た者（以下この条において「農園サポーター」という。）に提供するとともに、前項の規定による登録の内容を第1項の規定による登録をした者（以下この条において「コミュニティ農地所有者」という。）に提供して、コミュニティ農地所有者と農園サポーターが、相互に協力してガーデンコミュニティ制度を活用できるよう、話合いの場の提供その他必要な措置を講ずるものとする。

4 コミュニティ農地所有者及び農園サポーターは、農地の耕作、管理等について協議し、協議が整ったときは、当該協議の内容を記載した書面を作成し、協定を締結するものとする。

5 市長は、前項の規定による協定の締結について、必要な支援及び助言を行うことができる。

（農地の認定等）

第59条 市長は、前条第4項により協定が締結された農地を、ガーデンコミュニティ制度を実施する農地として認定するものとする。

2 市長は、前項の規定により農地を認定したときは、ガーデンコミュニティ制度を実施する農地である旨を記載した標識を設置するものとする。

### 第3節 緑の保全

（樹木、樹林、生垣等の保存）

第60条 市民等及び開発事業者は、現存する樹木、樹林、生垣等を保存するよう努めなければならない。

（保存樹木等の指定等）

第61条 市長は、緑豊かなまちづくりを推進するため、規則で定めるところにより、保存樹木、樹林及び生垣（以下「保存樹木等」という。）を、当該保存樹木等の所有者と協議の上、指定することができる。

2 前項に規定するほか、保存樹木等の所有者は、市長に対し、保存樹木等の指定を申請することができる。

3 市長は、保存樹木等の指定をするときは、その旨を当該保存樹木等の所有者に通知するものとする。

4 市長は、保存樹木等の指定をしたときは、規則で定めるところにより、標識を設置しなければならない。

5 保存樹木等の指定を受けた所有者（以下「保存樹木等所有者」という。）は、保存樹木等を適正に保存し、周辺の環境を良好に保つように努めなければならない。

6 市民等は、保存樹木等が大切に保存されるよう協力しなければならない。

(行為の届出)

第62条 保存樹木等所有者は、次の各号のいずれかに該当するときは、規則で定めるところにより、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

- (1) 保存樹木等を伐採しようとするとき。
- (2) 保存樹木等が枯死又は著しく折損したとき。
- (3) 保存樹木等に係る土地の所有権又はその他の権利を他に移転しようとするとき。
- (4) 保存樹木等の本数、面積、延長等を変更しようとするとき。

(指定の解除)

第63条 市長は、指定をした保存樹木等が規則で定める指定基準に該当しなくなったときは、その指定を解除しなければならない。

- 2 市長は、公益上の理由その他の特別な理由があるときは、保存樹木等の指定を解除することができる。
- 3 市長は、保存樹木等所有者から指定の解除の申請があったときは、協議の上、これを解除することができる。
- 4 市長は、前3項の規定により指定を解除したときは、その旨を保存樹木等の所有者に通知するものとする。

## 第7章 秩序あるまちづくり

### 第1節 開発事業に関する基本方針

第64条 開発事業は、関係法令並びに基本理念及びまちづくり基本計画に適合するものでなければならない。

- 2 開発事業者は、第3節及び第6節の規定の適用を受ける開発事業の計画に当たっては、第7節に規定する基準に適合するようにしなければならない。
- 3 開発事業者は、開発事業の計画に当たっては、八潮の特性である緑と農を生かした良好な自然環境の保全と創造を基調としたまちづくりに適合させるよう努めるものとする。

### 第2節 建築確認申請等に係る届出等

第65条 建築確認申請等を行う建築主は、当該建築確認申請等に係る計画の概要について、規則で定めるところにより、当該建築確認申請等を

行う前に市長に届け出なければならない。ただし、次節及び第6節の規定の適用を受ける開発事業については、この限りでない。

- 2 市長は、前項本文の規定による届出があったときは、建築確認申請等に係る計画の概要に関する意見及び指摘事項その他必要な事項を記載した通知書を建築主に交付するものとする。
- 3 市長は、第1項本文の規定による届出があった場合において、まちづくり基本計画と整合した良好なまちづくりを推進するために必要があると認めるときは、建築主に対し、必要な措置を講ずるよう助言又は指導を行うことができる。
- 4 市長は、第1項本文の規定による届出があったときは、狭あいな生活道路の拡幅整備等良好なまちづくりを推進するために必要な施策を実施するものとする。
- 5 市長は、建築行為を通して良好なまちづくりを推進するため、県及び指定確認検査機関（建築基準法第77条の21に規定する指定確認検査機関をいう。）と連携を図るよう努めるものとする。

### 第3節 開発事業の手続

（開発基本計画の届出等）

第66条 開発事業者は、次の各号のいずれかに該当する開発事業を行おうとするときは、当該開発事業に係る設計に着手する前に、規則で定めるところにより、当該開発事業の基本計画（以下「開発基本計画」という。）を市長に届け出なければならない。

- (1) 開発区域の面積が500平方メートル以上の開発事業
- (2) 中高層建築物（地盤面からの高さが10メートルを超える建築物。ただし、地階を除く階数が3以下の自己の居住する専用住宅を目的とした建築物を除く。）の建築
- (3) 建築物の延べ面積の合計が500平方メートル以上の建築
- (4) 駅周辺まちづくり計画、産業・住環境共生まちづくり計画又は推進地区まちづくり計画が決定されている地区内における開発事業
- (5) 市長がまちづくり推進会議の意見を聴いて、地域まちづくり計画として認定した区域（以下「地域まちづくり計画区域」という。）内で行う開発事業
- (6) 建築物の用途の変更で、変更する部分の床面積の合計が1,000平方メートル以上の開発事業

- 2 一団の土地（同一敷地であった等、一体的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行う開発事業であって、全体として一体的な土地の利用を行う場合は、これらの開発事業は一の開発事業とみなす。
- 3 前項の規定は、先行する開発事業とこれに引き続く開発事業の間に開発事業者の関連性が認められないもの及び先行する開発事業に関して法第29条に基づく開発許可を要する場合であって、法第36条第3項の規定による公告の日以後に開発基本計画の届出があったものについては、適用しない。

（開発基本計画の周知等）

第67条 市長は、開発基本計画の届出があったときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該開発基本計画の写しを当該公告の日の翌日から起算して30日間公衆の縦覧に供しなければならない。

- 2 開発事業者は、開発基本計画を届け出たときは、当該届出の日の翌日から起算して7日以内に、規則で定めるところにより、標識を開発区域内の見やすい場所に設置しなければならない。
- 3 前項の標識は、第71条第1項の案内板を設置するまでの間、設置しておかなければならない。
- 4 開発事業者は、第2項の規定により標識を設置したときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。
- 5 開発事業者は、第2項の規定により標識を設置した日の翌日から起算して14日以内に、近隣住民に対し、説明会等により開発基本計画の内容を説明し、当該開発基本計画に関する意見及び要望を聴かなければならない。
- 6 開発事業者は、開発基本計画の内容について周辺住民から説明を求められたときは、説明会等により当該開発基本計画の内容を説明し、当該開発基本計画に関する意見及び要望を聴かなければならない。
- 7 開発事業者は、第5項の説明会等の結果の概要並びに近隣住民からの意見及び要望の内容を記載した報告書（以下「近隣住民説明実施報告書」という。）並びに前項の説明会等の結果の概要を記載した報告書（以下「周辺住民説明実施報告書」という。）を、規則で定めるところにより、市長に提出しなければならない。
- 8 市長は、近隣住民説明実施報告書及び周辺住民説明実施報告書が提出

されたときは、速やかにその旨を公告するとともに、それぞれの報告書の写しを当該公告の日の翌日から起算して7日間公衆の縦覧に供しなければならない。

(開発事業の事前協議等)

第68条 開発事業者は、近隣住民説明実施報告書及び周辺住民説明実施報告書の提出後（第85条第3項の規定の適用を受ける開発事業にあつては、前条第4項の規定による届出の日の翌日から起算して7日を経過した後）、規則で定めるところにより、開発事業事前協議書（以下「事前協議書」という。）を市長に提出し、市長と協議しなければならない。

2 開発事業者は、事前協議書の作成に当たっては、近隣住民及び周辺住民の意見及び要望を踏まえ、良好なまちづくりに寄与するよう努めなければならない。

3 市長は、第1項の規定による協議（以下「事前協議」という。）を行うに当たっては、基本理念にのっとり、市が実施する施策との調和を図るため、開発事業者に対し、適切な助言又は指導を行うことができる。

4 市長は、事前協議を行うに当たっては、公共施設及び保育所その他規則で定める公益施設（以下「公共・公益施設」という。）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。

(事前協議書の公開)

第69条 市長は、前条第1項の規定により事前協議書が提出されたときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該事前協議書の写しを当該公告の日の翌日から起算して30日間公衆の縦覧に供しなければならない。

(まちづくりアドバイザーの助言)

第70条 市長は、事前協議があった場合において、その内容について第76条第1項に規定する審査に関して判断するに当たり必要があると認めるときは、まちづくりアドバイザーに助言を求めることができる。

(近隣住民及び周辺住民への周知等)

第71条 開発事業者は、第68条第1項の規定により事前協議書を提出したときは、当該提出の日から起算して7日以内に、規則で定めるところにより、事業計画の案内板（以下「案内板」という。）を開発区域内の見やすい場所に設置しなければならない。

2 前項の案内板は、開発事業が完了するまでの間、設置しておかなけれ

ばならない。

- 3 開発事業者は、第1項の規定により案内板を設置したときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。
- 4 中高層建築物の開発事業者は、前項の案内板を設置した後、速やかに近隣住民に対し、当該中高層建築物の建築計画の概要を説明しなければならない。
- 5 市長は、近隣住民の要望その他必要があると認めるときは、開発事業者に対し、説明を行うよう求めることができる。
- 6 開発事業者は、開発事業について近隣住民又は周辺住民から説明を求められたときは、その内容を説明しなければならない。

(開発事業に関する意見書の提出)

第72条 近隣住民は、第69条の公告の日の翌日から起算して14日以内に、開発事業に関する意見書を市長に提出することができる。

- 2 市長は、前項の規定により意見書が提出されたときは、同項に規定する期間が経過した後、速やかに、当該意見書の写しを開発事業者に送付しなければならない。

(開発事業に関する協議調整会の開催)

第73条 満20歳以上の近隣住民の過半数の連署を持った近隣住民（以下この条において「連署住民」という。）又は開発事業者は、第69条の公告の日の翌日から起算して21日以内に、市長に対し、近隣住民及び開発事業者の協議又は調整のための会議（以下「協議調整会」という。）の開催を求めることができる。

- 2 市長は、前項の規定により開催の求めがあったときは、開催の日時等を公告の上、公開による協議調整会を開催しなければならない。
- 3 第1項の規定により協議調整会の開催を求めた連署住民の代表者又は開発事業者（以下この項において「請求者」という。）は、市長から協議調整会に出席して意見を述べることを求められたときは、これに応じなければならない。この場合において、市長は、請求者が連署住民の代表者である場合には開発事業者に対して、請求者が開発事業者である場合には近隣住民に対してその出席を求めることができる。

(指導書の交付)

第74条 市長は、まちづくり基本計画、第72条第1項の意見書及び前条の協議調整会の内容を踏まえ、開発事業に係る市の指導事項を記載し



た書面（以下「指導書」という。）を作成し、原則として事前協議書が提出された日の翌日から起算して60日（前条の協議調整会の開催の求めがあった日から当該協議調整会の最終の開催の日までの期間を除く。

）以内に開発事業者に交付しなければならない。

2 市長は、前項の規定により指導書を交付したときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該指導書の写しを当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。

3 市長は、第1項の指導書の交付に当たっては、必要に応じて、まちづくり推進会議の意見を聴くことができる。

（開発事業の申請等）

第75条 開発事業者は、前条第1項の指導書の交付を受けた後、まちづくり基本計画、第72条第1項の意見書、協議調整会及び指導書の内容を十分尊重して、開発事業について、規則で定めるところにより、開発事業申請書及び指導書に対する見解書（以下「開発事業申請書等」という。）を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定により開発事業申請書等が提出されたときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該開発事業申請書等の写しを当該公告の日の翌日から起算して30日間公衆の縦覧に供しなければならない。

（開発基準の適合審査）

第76条 市長は、前条第1項の規定により開発事業申請書等が提出されたときは、その内容が次に掲げる基準（以下「開発適合審査基準」という。）に適合しているかどうかを審査するものとする。

(1) 別表第4に定める開発事業の基準

(2) 第88条に規定する大規模開発事業にあつては第93条第1項の地域特性基準

2 法第12条の5第2項第1号に規定する地区整備計画又は駅周辺まちづくり計画、産業・住環境共生まちづくり計画、推進地区まちづくり計画、地域まちづくり計画若しくは建築協定の区域内において、前項に掲げる基準と異なる基準が定められているときは、その異なる基準を開発適合審査基準とみなす。

（開発基準の適合確認通知等）

第77条 市長は、前条第1項の規定による審査の結果、開発事業申請書

等が開発適合審査基準に適合していると認めるときはその旨を記載した書面（以下「開発基準適合確認通知書」という。）を、適合していないと認めるときは補正すべき内容及びその理由並びに補正の期限を記載した書面（以下「開発事業計画補正通知書」という。）を規則で定める期間内に開発事業者に交付するものとする。

- 2 市長は、開発事業計画補正通知書の交付を受けた開発事業者が、当該通知書の内容に従って補正をしたときは開発基準適合確認通知書を、当該通知書の内容に従った補正をしないときはいずれの基準に適合しないかについて記載した書面（次項において「開発基準不適合通知書」という。）を当該開発事業者に交付するものとする。
- 3 市長は、前2項の規定により開発基準適合確認通知書又は開発基準不適合通知書を交付したときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該通知書の写しを当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。

（開発事業に関する協定）

第78条 市長及び開発事業者は、開発基準適合確認通知書の交付後、法第29条の規定による許可、建築基準法第6条第1項又は同法第6条の2第1項の規定による申請その他土地利用に関する法令又は他の条例に基づく申請等を行う前に、公共・公益施設、雨水流出抑制施設（別表第4に規定する雨水流出抑制施設をいう。）、緑地等に関して協議し、その結果を記載した書面を作成して、協定を締結しなければならない。

- 2 前項の規定は、同項に規定する協定の内容を変更する場合について準用する。ただし、規則で定める軽易な変更については、この限りでない。

（開発事業の変更の申請等）

第79条 開発事業者は、第75条第1項の規定による申請から開発基準適合確認通知書の交付を受けるまでの間に、開発事業の計画を変更しようとするときは、遅滞なくその旨を書面により市長に届け出なければならない。ただし、開発事業計画補正通知書に基づく変更又は規則で定める軽易な変更をするときは、この限りでない。

- 2 開発事業者は、開発基準適合確認通知書の交付後に開発事業の計画を変更しようとするときは、変更の内容等を記載した書面を市長に提出し、変更しようとする内容が開発適合審査基準に適合していることを確認した書面（以下「開発基準適合再確認通知書」という。）の交付を受け

なければならない。ただし、規則で定める軽易な変更については、この限りでない。

- 3 開発事業者は、前2項の規定による届出又は申請をするときは、あらかじめ案内板に記載された事項の変更を行うとともに、当該届出又は申請後遅滞なく、第67条第5項又は第6項に規定する説明を受けた者に対しては当該変更した事項を、当該開発事業の計画の変更により新たに近隣住民又は周辺住民になる者に対しては当該開発事業の内容を説明しなければならない。

(開発事業に関する工事着手等の制限)

第80条 開発事業者は、開発基準適合確認通知書の交付を受けた日以後でなければ、開発事業に関する工事に着手してはならない。

- 2 開発事業者は、第78条第1項に規定する協定の締結を行った日以後でなければ、開発事業に関する工事に着手してはならない。
- 3 開発事業者は、開発基準適合再確認通知書の交付を受けなければならないときは、開発基準適合再確認通知書の交付を受けた日以後でなければ開発事業に関する工事に着手してはならない。この場合において、既に開発事業に関する工事に着手しているときは、直ちに当該工事を停止しなければならない。

(工事の施工等)

第81条 開発事業者は、開発事業に関する工事に着手する前に、当該工事の施工方法等について、近隣住民、周辺住民その他規則で定める者と協議し、工事の施工方法等に関する協定を締結するよう努めなければならない。

- 2 開発事業者は、開発事業に関する工事に着手したときは、規則で定めるところにより、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。
- 3 開発事業者は、開発事業に関する工事が完了したときは、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。
- 4 開発事業者は、開発事業に関する工事を中断し、又は廃止したときは、規則で定めるところにより速やかにその旨を市長に届け出るとともに、安全上必要な措置をとり、又は当該開発事業に係る公共施設を原状回復し、規則で定めるところにより周知しなければならない。

(工事の検査等)

第82条 開発事業者は、開発事業に関する工事について、規則で定める

ところにより、市長が行う中間検査及び完了検査を受けなければならない。

- 2 市長は、前項の完了検査により、当該工事が開発基準適合確認通知書の内容に適合していると認めるときは完了検査が終了した旨の通知書（以下「完了検査適合通知書」という。）を、適合していないと認めるときはその理由及び期限を付して是正すべき内容を記載した通知書を、規則で定めるところにより、当該開発事業者に交付しなければならない。
- 3 開発事業者は、完了検査適合通知書を交付された日以後でなければ当該開発事業により建築される建築物又は設置される施設の使用を開始してはならない。ただし、市長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

（公共・公益施設の管理及び帰属）

第83条 開発事業に係る公共・公益施設は、完了検査適合通知書を交付した日（法第29条に基づく開発許可を要する開発事業にあつては、法第36条第3項の規定による公告の日）の翌日から市の管理に属するものとする。ただし、法律に定めのあるもの又は第78条第1項の規定により締結した協定により別に定めたものについては、この限りでない。

- 2 前項の規定は、同項に規定する公共・公益施設又はその用に供する土地の市への帰属について準用する。

（隣接市等の区域に影響を及ぼす開発事業等の取扱い）

第84条 市長は、市の区域内において行われる開発事業であつて隣接する市又は区（以下この条において「隣接市等」という。）の区域に影響を及ぼすと認めるもの及び隣接市等の区域内において行われる開発事業であつて市の区域に影響を及ぼすと認めるものに関する手続等について、隣接市等の長に対し、協定の締結等必要な措置を講ずるよう協力を求めることができる。

- 2 開発事業者は、市の区域内において自らが行う開発事業の影響が隣接市等の区域に及ぶことが予想されるときは、市長及び当該隣接市等の長と協議し、適切な措置を講ずるよう努めなければならない。

（開発事業の手続の特例）

第85条 市長は、第66条第1項第4号又は第5号の地区又は区域内において行う開発事業にあつては、第68条第1項の規定により提出された事前協議書の内容が、当該開発事業に係る地区又は区域内を対象とす

- る第10条第1項に掲げる計画に明らかに適合していない事項がないと認めるときは、その旨を記載した書面（次項において「まちづくり計画確認通知書」という。）を開発事業者に交付するものとする。
- 2 まちづくり計画確認通知書の交付があったときは、第67条から第83条までに規定する手続が行われたものとみなす。
  - 3 開発区域の面積が1,000平方メートル未満であって、次の各号のいずれかに該当する開発事業については、第67条第5項から第8項までの規定は、適用しない。ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する廃棄物処理場を除く。
    - (1) 建築物の高さが10メートル以下の開発事業
    - (2) 建築物の建築を伴わない開発事業
  - 4 市長は、近隣住民説明実施報告書及び周辺住民説明実施報告書の内容並びに第67条第8項の規定による縦覧の結果を踏まえ、開発事業について近隣住民及び周辺住民の理解が得られていると認めるときは、開発事業者の申請に基づき、第72条から第74条までに規定する手続を適用しないこと（次項において「開発事業の速達手続」という。）ができる。
  - 5 市長は、開発事業の速達手続を行うときは、その旨を公告するとともに、当該開発事業者に通知しなければならない。
  - 6 満20歳以上の近隣住民の3分の2以上の連署を持った近隣住民は、第75条第2項の公告の日の翌日から起算して14日以内に、規則で定めるところにより、開発事業申請書の内容を再考するよう開発事業者に要請することを記載した書面（次項において「開発事業申請再考要請書」という。）を市長に提出することができる。
  - 7 市長は、開発事業申請再考要請書が提出されたときは、開発事業者に対し、開発事業申請書の内容を再考するよう要請するとともに、良好なまちづくりを推進する観点から、開発事業者及び近隣住民に対し、必要な助言又は提案を行うことができる。
  - 8 市長は、前項の助言又は提案を行うに当たっては、あらかじめまちづくり推進会議の意見を聴かなければならない。  
（開発事業手続台帳の公表）
- 第86条 市長は、開発事業に関する手続の透明性を確保するため、開発基本計画の届出、事前協議書の提出、指導書の交付、開発事業申請書等

の提出その他規則で定める開発手続の状況を記載した開発事業手続台帳を作成し、公表するものとする。

#### 第4節 大規模土地取引行為の届出等

第87条 5, 000平方メートル以上の土地に関する所有権、地上権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利（以下この項において「土地に関する権利」という。）の移転又は設定（対価を得て行われるものに限る。）を行う契約（予約を含む。以下この項において「大規模土地取引行為」という。）を締結して、土地に関する権利を移転しようとする者は、当該大規模土地取引行為の日の3月前までに、規則で定めるところにより、その内容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があったときは、まちづくり基本計画に照らし、市のまちづくりに関する計画、手続等について必要な情報を提供するとともに、当該届出に係る内容について助言を行うことができる。

3 市長は、前項の助言を行うに当たっては、あらかじめまちづくり推進会議の意見を聴かななければならない。

#### 第5節 大規模開発事業の手続

（大規模土地利用構想の届出）

第88条 次に掲げる開発事業（以下「大規模開発事業」という。）を行おうとする者（以下「大規模開発事業者」という。）は、当該大規模開発事業の構想に着手する段階であって、当該構想の変更可能な時期までに、規則で定めるところにより、当該大規模開発事業に係る土地利用構想（以下「大規模土地利用構想」という。）を市長に届け出て、この節に規定する手続を開発基本計画の届出の前に完了しなければならない。

- (1) 開発区域の面積が5, 000平方メートル以上の開発事業
- (2) 共同住宅で計画戸数が100戸以上の開発事業
- (3) 建築物の延べ面積の合計が10, 000平方メートル以上の開発事業

(4) 建築物の高さが25メートルを超える開発事業

2 前項の規定は、駅周辺まちづくり計画、産業・住環境共生まちづくり計画、推進地区まちづくり計画又は地域まちづくり計画区域が定められた地区内において行う大規模開発事業であって、当該大規模開発事業の内容が、当該それぞれの計画に適合していると市長が認めるときは、適

用しない。

(大規模土地利用構想の公開等)

第89条 市長は、大規模土地利用構想の届出があったときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該大規模土地利用構想の写しを当該公告の日の翌日から起算して21日間公衆の縦覧に供しなければならない。

2 大規模開発事業者は、前条第1項の規定により届け出た大規模土地利用構想を周知するため、前項に規定する期間内に、説明会を開催しなければならない。

3 大規模開発事業者は、前項の規定により説明会を開催したときは、当該開催の日の翌日から起算して7日以内に、規則で定めるところにより、当該説明会の結果の概要を記載した報告書を市長に提出しなければならない。

(大規模土地利用構想に関する意見書の提出)

第90条 市民等は、良好なまちづくりを推進する観点から、前条第1項の公告の日の翌日から起算して21日以内に、大規模土地利用構想に関する意見書を市長に提出することができる。

2 市長は、前項の規定により意見書が提出されたときは、前項に規定する期間満了後速やかに、当該意見書の写しを大規模開発事業者に送付しなければならない。

(大規模土地利用構想に関する意見書に対する見解書の提出)

第91条 大規模開発事業者は、前条第2項の規定による意見書の写しの送付を受けたときは、当該意見書に対する見解書を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定により見解書が提出されたときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該見解書及び意見書の写しを当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。

(大規模土地利用構想に関する公聴会の開催)

第92条 市長は、第89条第3項の報告書、第90条第1項の意見書及び前条第1項の見解書の内容を考慮し、必要があると認めるときは、公聴会を開催することができる。

2 市長は、公聴会を開催するときは、開催の日時等を公告するものとする。

3 大規模開発事業者は、第1項の公聴会に出席して意見を述べるよう市

長から求められたときは、これに応じなければならない。

(大規模土地利用構想に関する基準の通知等)

第93条 市長は、大規模開発事業の開発基本計画が、まちづくり基本計画に適合し、かつ、当該大規模開発事業の計画地の特性や環境に十分配慮した良好なものとなるよう、第91条第1項の見解書の提出があった日（意見書が提出されない場合は、第90条の意見書の提出の期限の日の翌日）から45日以内に、次に掲げる項目のうち必要な事項を地域特性基準として大規模開発事業者に通知しなければならない。

- (1) 大規模開発事業の計画地周辺の環境及び景観との調和を図るための建築物の配置、規模、高さ、形態若しくはデザイン又は開発区域内の緑化等に関する事項
- (2) 大規模開発事業の計画地周辺の道路、河川等の公共施設の状況を踏まえた建築物の配置、規模、高さ若しくは形態又は開発区域内の駐車場等に関する事項
- (3) 大規模開発事業の計画地周辺の歴史及び文化財を保全し、及び保護するための建築物の配置、規模、高さ、形態又はデザインに関する事項

2 市長は、前項の規定による通知を行うに当たっては、あらかじめまちづくり推進会議の同意を得なければならない。

3 市長は、第1項各号に定めるもののほか、大規模土地利用構想について、まちづくり基本計画に適合させるために必要な助言又は指導を行うことができる。

4 市長は、前項の助言又は指導を行うに当たっては、あらかじめまちづくり推進会議の意見を聴かななければならない。

5 市長は、第1項の規定により地域特性基準の通知を行ったときは、当該通知の内容を速やかに公表するとともに、当該地域特性基準に応じた都市計画の変更その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

6 大規模開発事業者は、第1項の規定により地域特性基準の通知を受けたときは、大規模土地利用構想を当該基準に適合させるとともに、当該適合させた構想を開発基本計画に反映させなければならない。

#### 第6節 小規模開発事業の手続

(小規模開発事業の申請等)

第94条 第66条第1項各号以外の開発事業で、開発区域の面積が30



0平方メートル以上500平方メートル未満のもの（第2条第2項第4号に規定する規則で定める事業を除く。以下「小規模開発事業」という。）を行おうとする開発事業者（以下この節において「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、規則で定めるところにより、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、小規模開発事業の基準による公共施設の整備について、当該小規模開発事業者に適切な負担を求めることができる。

（小規模開発事業の周知等）

第95条 小規模開発事業者は、規則で定めるところにより標識を設置し、小規模開発事業を近隣住民に周知しなければならない。

- 2 近隣住民は、標識が設置された日の翌日から起算して7日以内に、当該小規模開発事業者に対し、小規模開発事業の内容について説明を求めることができる。

- 3 小規模開発事業者は、前項の規定により説明を求められたときは、規則で定めるところにより、説明会等を行い、小規模開発事業の内容の周知を図るとともに、近隣住民の意見を聴かななければならない。

- 4 小規模開発事業者は、前項の説明会等の結果の概要を市長に報告しなければならない。

（小規模開発事業開発基準の確認通知等）

第96条 市長は、第94条第1項の規定により小規模開発事業申請書の提出があったときは、小規模開発事業の基準に適合しているかどうかを審査し、当該小規模開発事業が小規模開発事業の基準に適合していると認めるときはその旨を記載した書面（以下「小規模開発基準適合確認通知書」という。）を、適合していないと認めるときは補正すべき内容を記載した書面（次項において「小規模開発事業計画補正通知書」という。）にその理由及び補正の期限を記載した通知を小規模開発事業者に交付しなければならない。

- 2 市長は、小規模開発事業計画補正通知書の交付を受けた小規模開発事業者が当該通知書の内容に従って補正をしたときは小規模開発基準適合確認通知書を、当該通知書の内容に従った補正をしないときはいずれの基準に適合しないかについて記載した書面を当該小規模開発事業者に交付しなければならない。

（小規模開発事業の廃止等）

第97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るとともに、当該小規模開発事業に係る公共施設を原状回復し、規則で定めるところにより周知しなければならない。

2 小規模開発事業者は、小規模開発基準適合確認通知書の交付を受けなければ、建築基準法第6条第1項又は同法第6条の2第1項の規定による申請をしてはならない。

#### 第7節 開発事業に関する基準

(法に基づく基準)

第98条 法に定める開発許可の基準のほか法に基づく技術基準については、別表第5に定めるところによる。

2 法に定める開発許可の基準のほか法に基づく立地基準については、別表第6に定めるところによる。

(開発事業に基づく基準等)

第99条 第75条第1項の開発事業の基準については、第76条に定めるもののほか、規則で定めるところによる。

2 第78条第1項の協定に当たっては、別表第7に定める基準を遵守しなければならない。

(小規模開発事業に基づく基準)

第100条 第94条第1項の小規模開発事業の基準については、別表第8に定めるところによる。

(市街化調整区域内の土地利用の基準)

第101条 法第7条第3項に規定する市街化調整区域であって、市長が農地の適正な保全又は良好な自然環境若しくは自然景観の維持創出を図る観点から特に指定した地域（以下この条において「田園自然環境保全地域」という。）内の開発事業は、市長が別に定める土地利用の基準に適合するものでなければならない。

2 市長は、田園自然環境保全地域を指定する場合は、土地利用の基準を示して土地所有者等の意見を求めるとともに、まちづくり推進会議の同意を得なければならない。

3 市長は、田園自然環境保全地域を指定したときは、その旨を公告しなければならない。

(住環境に影響を与える施設の立地抑制)

第102条 市長は、法第8条第1項第1号に規定する第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域及び工業地域における住環境の保全並びに産業環境との共生を図るため、次に掲げる建築物の立地を適正に抑制し、又は誘導するため、法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区の指定を行うものとする。

- (1) パチンコ店
- (2) ゲームセンター
- (3) ラブホテル
- (4) 葬祭場（業として葬儀等を行うことを主たる目的とした建築物（寺院等の礼拝施設を有する敷地内に設置するものを除く。）をいう。）
- (5) 墓地（管理施設のあるものに限る。）

2 開発事業者は、前項の規定に基づく特別用途地区の指定が行われるまでの間、前項各号に該当する開発事業を行わないよう努めなければならない。

#### 第8節 開発事業に係る紛争調整

（開発事業紛争調整委員会の設置）

第103条 市長は、紛争の調整を行うため、八潮市開発事業紛争調整委員会（以下「調整委員会」という。）を置く。

（紛争調整の申出）

第104条 当事者の双方は、第4条第6項の規定による自主的な解決の努力を尽くしても紛争の解決に至らなかったときは、市長に対し、当該紛争の調整を申し出ることができる。

2 前項の規定にかかわらず、当事者の一方であっても、相当な理由を付して当該紛争の調整を申し出ることができる。

（紛争の調整）

第105条 市長は、前条の規定により紛争の調整の申出を受けたときは、当該紛争の調整を調整委員会に行わせることができる。

2 調整委員会は、紛争の調整のため必要があると認めるときは、当事者に対し、意見を聴取し、若しくは説明を求め、又は資料の提出を求めることができる。

3 調整委員会は、紛争の調整のため必要があると認めるときは、当事者双方が話し合いを行うことができるよう必要な措置を講ずるものとする。

4 調整委員会は、紛争の解決のため必要があると認めるときは、調整案

を作成し、これを当事者に示し、期限を定めて当該調整案を受諾するよう勧告することができる。

(調整の終結等)

第106条 調整委員会は、当事者の双方が合意に達したとき、又は双方が調整案を受諾したときは、調整を終結させるものとする。

2 調整委員会は、紛争について当事者の話し合いによる解決の見込みがないと認めるときは、当該紛争の調整を打ち切ることができる。

3 調整委員会は、第1項の規定により紛争の調整を終結し、又は前項の規定により紛争の調整を打ち切った場合は、その経過及び結果を速やかに市長に報告しなければならない。

## 第8章 まちづくりの支援等

(まちづくりの支援)

第107条 市長は、次に掲げるまちづくりの計画及び活動について、専門家の派遣その他のまちづくりに関する支援を行うことができる。

(1) 第9条各号に規定するまちづくりの計画及び活動

(2) 第36条に規定する都市計画の提案を目的としたまちづくりの計画及び活動

(3) 建築協定によるまちづくりの計画及び活動

(4) 景観計画の変更の提案を目的としたまちづくりの計画及び活動

(5) 前章で規定する秩序あるまちづくりのうち、開発事業に関して近隣住民又は周辺住民が助言を得ることを目的とした活動

2 市長は、次に掲げるまちづくりの活動に対し、予算の範囲内で活動費の助成その他必要な支援を行うことができる。

(1) 駅協議会が行うまちづくり活動

(2) 産業・住環境協議会が行うまちづくり活動

(3) 地域まちづくり活動団体が行うまちづくり活動

(4) ご近所まちづくり協定の認定を受けた者が行うまちづくり活動

(5) 施設管理型まちづくり協定を締結した者が行うまちづくり活動

(6) テーマ型まちづくり活動団体が行うまちづくり活動

(7) 第46条に規定する設計競技方式の実施

3 市長は、環境と緑のまちづくりの推進を図るため、次に掲げる事項について、予算の範囲内で助成その他必要な支援を行うことができる。

(1) 緑と花いっぱい運動に関すること。

- (2) 緑化の推進に関すること。
  - (3) ガーデンコミュニティ制度に関すること。
  - (4) 保存樹木等の維持管理に関すること。
  - (5) その他環境と緑のまちづくりの推進を図るため、市長が特に必要と認めるもの
- 4 市長は、法令等に基づき市街地開発事業等を行おうとする者に対し、専門家の派遣その他技術的支援を行い、又は予算の範囲内でその活動に要する費用の一部を助成することができる。

(まちづくり支援機関の設置)

第108条 市長は、この条例に定めるまちづくりの仕組みに基づき、市民等及びこの条例において規定しているまちづくり協議会（駅協議会、産業・住環境協議会及び推進地区まちづくり協議会をいう。以下同じ。）が行うまちづくりを支援するための機関を設置するものとする。

## 第9章 適正な執行

### 第1節 決定された計画の進行管理

(まちづくり白書等)

第109条 市長は、この条例に基づく市のまちづくりに関する施策その他の市のまちづくりの状況についてまちづくり白書（まちづくりの状況を報告する書類をいう。）を定期的に作成し、これを公表しなければならない。

- 2 市長は、第9条各号に規定するまちづくりの計画に関する状況について、まちづくり協議会の協力を得て、まちづくり推進会議に報告しなければならない。

(定期的な見直しの実施)

第110条 この条例は、この条例の施行後おおむね3年から5年ごとに、まちづくりに関する状況の変化への的確な対応及び基本理念に則したまちづくりに関する施策の効果的な推進を図る観点から検討を加え、その結果に基づいて必要な見直しを行うものとする。

### 第2節 補則

(適用除外)

第111条 次に掲げる開発事業については、第7章第3節から第8節までの規定は、適用しない。

- (1) 法に基づく都市計画事業

- (2) 国、地方公共団体その他規則で定めるこれらに準ずる法人が行う開発事業で、計画的な土地利用が行われると市長が認めるもの
  - (3) 専ら自己の居住の用に供することが明らかな住宅の建築を目的とする開発事業。ただし、住宅の建築を目的として土地の区割りをを行う分譲住宅及び共同住宅の建築を目的とする開発事業を除く。
  - (4) 第78条第1項の規定による協定が締結された開発区域において予定されている建築物の建築であって、当該協定の内容に従って行われるもの
  - (5) 建築基準法第85条第5項の規定による仮設建築物の建築
  - (6) 災害のために必要な応急措置として行われる開発事業
  - (7) 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で市長が認めるもの
- 2 開発事業であって、地区計画等が定められた地区内におけるもの又は高度の公益性があると市長が認めるものについては、第7章第3節から第8節までの規定の全部又は一部は、適用しないことができる。

(地位の承継)

第112条 開発事業者について、相続等の一般承継があったときは、被承継人が行った行為は、相続人その他の一般承継人（以下この条において「相続人等」という。）が行った行為と、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行為と、それぞれみなす。

(報告)

第113条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、まちづくり協議会、開発事業者並びに開発事業に係る設計者及び工事施工者に対し、必要な報告を求めることができる。

(立入検査等)

第114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、工事その他の行為の状況を検査させることができる。

- 2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 3 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(工事の停止、中止等の勧告)

第115条 市長は、開発事業者が次の各号のいずれかに該当するときは

、当該開発事業者に対し、工事の停止、中止その他必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

- (1) 第66条第1項に規定する開発基本計画の届出又は第68条第1項に規定する事前協議書の提出をせずに工事に着手したとき。
  - (2) 開発基準適合確認通知書又は開発基準適合再確認通知書の内容と異なる工事に着手したとき。
  - (3) 第78条第1項に規定する協定の内容と異なる工事に着手したとき。
  - (4) 第80条第1項又は第3項の規定に違反して工事に着手したとき。
  - (5) 第80条第2項の規定に違反して工事に着手したとき。
- 2 市長は、第105条の規定に基づく紛争の調整が必要であると認めたときは、開発事業者に対し、工事の着手の延期又は工事の停止を勧告することができる。

(是正命令)

第116条 市長は、前条第1項(第3号及び第5号を除く。)の規定による勧告を受けた開発事業者が当該勧告に従わないときは、当該開発事業者に対して、工事の停止若しくは中止を命じ、又は相当の期限を定めて違反を是正するために必要な措置を講ずることを命ずることができる。

2 市長は、前項の規定による命令をしようとするときは、当該命令をする開発事業者に対し、あらかじめ出頭を求めて、意見の聴取を行わなければならない。ただし、当該開発事業者が正当な理由がなくて意見の聴取に応じないとき又は緊急やむを得ないときは、この限りでない。

3 市長は、命令をしようとする場合(前項ただし書の規定によるときを除く。)は、まちづくり推進会議の意見を聴かななければならない。

(公表)

第117条 市長は、次の各号のいずれかに該当する開発事業者の氏名又は名称、住所及び違反の事実その他必要な事項を、広報その他市長が適当と認める方法により、公表することができる。

- (1) 第115条に規定する勧告に従わない開発事業者(同条第1項第1号、第2号又は第4号に該当する場合を除く。)
- (2) 前条第1項に規定する命令に従わない開発事業者

2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ当該開発事業者にその理由を通知し、意見を述べる機会を与えなければならない。

(規則への委任)

第118条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

### 第3節 罰則

第119条 第116条第1項の規定による市長の命令に違反した者は、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

第120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、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同条の罰金刑を科する。

### 附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成23年10月1日から施行する。ただし、第42条第1項並びに第7章及び第9章並びに附則第2項(第4号及び第6号に限る。)、第5項、第6項及び第7項(建築紛争調整委員会(注)に係る部分に限る。)の規定は、平成24年1月1日から施行する。

(八潮市建築協定条例等の廃止)

2 次に掲げる条例は、廃止する。

- (1) 八潮市建築協定条例(昭和48年条例第33号)
- (2) 八潮市緑化推進及び緑の保全に関する条例(昭和60年条例第3号)
- (3) 八潮市地区計画等の案の作成手続に関する条例(昭和63年条例第27号)
- (4) 八潮市特定建築物の建築に係る良好な近隣関係の保持に関する条例(平成12年条例第30号)
- (5) 八潮市みんなで景観まちづくり条例(平成17年条例第3号)
- (6) 八潮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18年条例第7号)

(経過措置)

3 この条例の施行の日(以下「施行日」という。)前に行われた前項(第4号及び第6号を除く。)の規定による廃止前のそれぞれの条例の規定による指定その他の行為は、この条例の相当規定により行われた指定その他の行為とみなす。

4 建築物の新築行為については、附則第2項の規定による廃止前の八潮市みんなで景観まちづくり条例第13条及び第14条の規定は、平成23年12月31日までの間は、なおその効力を有する。



5 平成24年1月1日前に行われた附則第2項（第4号及び第6号に限る。）による廃止前のそれぞれの条例の規定による許可その他の行為は、この条例の相当規定により行われた手続その他の行為とみなす。

6 平成24年1月1日前に八潮市宅地開発指導要綱（平成元年告示第33号）第5条の規定により事前協議申請書が提出された開発事業については、第7章の規定は、適用しない。

（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）

7 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40年条例第2号）の一部を次のように改正する。

別表第1中

「

景観まちづくり 審議会(注)	会長	日額 7,000円	1日につき 1,000円
	副会長	日額 6,000円	1日につき 1,000円
	委員	日額 6,000円	1日につき 1,000円
景観アドバイザー		日額 14,000円	1日につき 1,000円
建築紛争調整委 員会(注)	委員長	日額 21,000円	1日につき 1,000円
	委員	日額 20,000円	1日につき 1,000円

」

を

「

まちづくり・景 観推進会議(注)	会長	日額 7,000円	1日につき 1,000円
	副会長	日額 6,000円	1日につき 1,000円
	委員	日額 6,000円	1日につき 1,000円
	特別委員	日額 6,000円	1日につき 1,000円
まちづくりアドバイザー		日額 14,000円	1日につき 1,000円
マスターアーキテクト		日額 40,000円	1日につき 1,000円
開発事業紛争調 整委員会(注)	委員長	日額 21,000円	1日につき 1,000円
	委員	日額 20,000円	1日につき 1,000円

」

に改める。

（八潮市屋外広告物条例の一部改正）

8 八潮市屋外広告物条例（平成19年条例第3号）の一部を次のように

改正する。

第11条第2項中「八潮市みんなで景観まちづくり条例（平成17年条例第3号）第23条に基づき設置された八潮市景観まちづくり審議会（以下「審議会」という。）」を「八潮市みんなでつくる美しいまちづくり条例（平成23年条例第9号）第6条の規定に基づき設置された八潮市まちづくり・景観推進会議（以下「まちづくり推進会議」という。）」に改める。

第31条（見出しを含む。）中「審議会」を「まちづくり推進会議」に改める。

#### 附 則

（施行期日）

- 1 この条例は、令和2年7月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

（経過措置）

- 2 施行日前に改正前の八潮市みんなでつくる美しいまちづくり条例の規定により行われた処分その他の行為は、改正後の八潮市みんなでつくる美しいまちづくり条例の相当規定により行われた処分その他の行為とみなす。
- 3 施行日前に第66条第1項の規定による開発基本計画に係る届出が行われ、又は第94条第1項の規定による小規模開発事業に係る申請が行われた場合におけるそれぞれの開発事業の基準の適用については、なお従前の例による。

別表第1（第41条関係）

項 目		基 準
1	景観計画に定める区域（特定区域を除く。）	<p>(1) 建築物の建築等で次に掲げるもの</p> <p>ア 移転</p> <p>イ 新築又は改築で延べ面積の合計が500平方メートル未満かつ高さ（当該建築物の敷地の平均地盤面からの高さとし、屋上突出物がある場合は当該突出物の上端における高さとする。以下同じ。）が10メートル以下のもの</p> <p>ウ 増築で次に掲げる要件のいずれかに該当するもの</p> <p>(ア) 増築後の当該建築物の延べ面積の合計が500平方メートル未満、かつ、高さが10メートル以下のもの</p> <p>(イ) 増築後の当該建築物の延べ面積の合計が500平方メートル以上となるもの又は高さが10メートルを超えるもので、増築に係る部分の延べ面積の合計が10平方メートル以内のもの（法に基づく防火地域又は準防火地域に指定された地域は除く。）</p> <p>エ 延べ面積の合計が500平方メートル以上又は高さが10メートルを超える建築物の外観を変更することとなる修繕、模様替又は色彩の変更で、その行為に係る部分が当該建築物における各壁面の面積の10分の1未満のもの</p> <p>(2) 建築基準法第88条第1項及び第2項に規定する工作物（以下この表において「工作物」という。）の建設等で次に掲げるもの</p> <p>ア 移転又は増築</p> <p>イ 外観を変更することとなる修繕、模様替又は色彩の変更で、その行為に係る部分が当該工作物における外観の総面積の10分の1未満のもの</p> <p>(3) 景観法第16条第1項第3号に規定する行為</p>
2	特定区域 中川周辺地区 特定区域以外の区域	<p>(1) 建築物の建築等で次に掲げるもの</p> <p>ア 移転</p> <p>イ 外観を変更することとなる修繕、模様替又は色彩の変更で、その行為に係る部分が当該建築物における各壁面の面積の10分の1未満のもの</p> <p>(2) 工作物の建設等で次に掲げるもの</p> <p>ア 移転又は増築</p> <p>イ 外観を変更することとなる修繕、模様替又は色彩の変更で、その行為に係る部分が当該工作物における外観の総面積の10</p>

		分の1未満のもの (3) 景観法第16条第1項第3号に規定する行為
中川周 辺地区 特定区 域		(1) 屋外における物件のたい積で次に掲げるもの ア 新たに物件のたい積を行う場合であって、次のいずれにも該当するもの (ア) 物件をたい積する敷地全体の面積が300平方メートル未満のもの (イ) たい積する物件の高さが1.5メートル以下のもの イ 物件をたい積する敷地全体を拡張する場合であって、拡張後の当該敷地全体の面積が300平方メートル未満となるもの (2) 工作物（電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第18号に規定する電気工作物である太陽光発電設備（土地に自立して設置するものに限る。以下この表において「太陽光発電設備」という。）を含む。）の建設等で次に掲げるもの ア 移転又は増築 イ 外観を変更することとなる修繕、模様替又は色彩の変更で、その行為に係る部分が当該工作物における外観の総面積の10分の1未満のもの ウ 新たに太陽光発電設備を設置する場合であって、次のいずれにも該当するもの (ア) 太陽光発電設備を設置する敷地全体の面積が300平方メートル未満のもの (イ) 太陽光発電設備の高さが1.5メートル以下のもの (ウ) 太陽光発電設備の定格出力が10キロワット未満のもの (3) 景観法第16条第1項第3号に規定する行為

別表第2（第43条関係）

項 目	基 準
1 景観計画に定める区域（特定区域を除く。）	(1) 建築物の新築又は改築で延べ面積の合計が500平方メートル以上又は高さが10メートルを超えるもの (2) 建築物の増築で、当該行為後の建築物の延べ面積の合計が500平方メートル以上又は高さが10メートルを超えるもの。ただし、法に基づく防火地域又は準防火地域に指定された地域以外の地域にあつては、当該増築に係る部分の床面積の合計が10平方メートルを超えるもの (3) 延べ面積の合計が500平方メートル以上又は高さが10メートルを超える建築物の外観を変更することとなる修繕、模様替又

	は色彩の変更で、その行為に係る部分が当該建築物における各壁面の面積の10分の1以上のもの
2 特定区域	(1) 建築物の新築、増築及び改築 (2) 建築物の外観を変更することとなる修繕、模様替又は色彩の変更で、その行為に係る部分が当該建築物における各壁面の面積の10分の1以上のもの

別表第3（第54条、第55条関係）

項 目	基 準		
1 市が設置し、又は管理する公共施設等	緑化基準は、次のとおりとする。		
	対 象	緑化基準	植栽標準本数
	市道のうち植樹可能な道路	(1) 歩道部の幅員が3.5メートル未満のものについては、必要に応じて街路樹等を植栽する。 (2) 歩道部の幅員が3.5メートル以上のものについては、街路樹を植栽するとともに植樹帯を設ける。 (3) 幅員が1.5メートル以上の中央分離帯については、植樹帯を設ける。	
都市公園	公園種別ごとに次の基準を目標とし、設置目的に反しない限度でできる限り植栽地を設ける。 (1) 住区基幹公園 ア 街区公園 敷地面積の30パーセント以上 イ 近隣公園 敷		

		<p>地面積の50パーセント以上</p> <p>ウ 地区公園 敷地面積の50パーセント以上</p> <p>(2) 都市基幹公園</p> <p>ア 総合公園 敷地面積の50パーセント以上</p> <p>イ 運動公園 敷地面積の30パーセント以上</p> <p>(3) 緩衝緑地及び緑道 対象面積の70パーセント以上</p> <p>(4) 都市緑地 対象面積の80パーセント以上</p>	
	市営住宅	2の項の緑地基準に準ずる。	10平方メートル当たり高木1本以上及び低木10本以上
	学校	<p>(1) 学校敷地の内周に幅2メートル程度の植樹帯を設ける。</p> <p>(2) その他できる限り植栽する。</p>	同上
	庁舎等	2の項の緑化基準に準ずる。	同上
2 民間施設	(1) 緑化基準は、次のとおりとする。		
	開発区域の面積	緑化基準	植栽標準本数
	500平方メートル未満	開発区域面積の10パーセント以上。ただし、建築基準法第	20平方メートル当たり高木1本以上及び低木20本

		53条第3項第2号に規定する街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で市長が指定するもの（以下「かど敷地等」という。）は、9パーセント以上	以上
	500平方メートル以上3,000平方メートル未満	開発区域面積の12パーセント以上。ただし、かど敷地等の場合は、9パーセント以上	同上
	3,000平方メートル以上	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）による。	
<p>(2) 商業地域及び近隣商業地域内の敷地又は一戸建ての住宅の敷地にあつては、可能な限り緑化するものとする。</p> <p>(3) 接道部の緑化基準は、規則で定める（第66条第1項の規定により届出を要することとなる開発事業に限る。）。</p>			

別表第4（第76条関係）

項目	基準		
1 道路	(1) 開発区域（第2条第2項第4号に規定する規則で定める行為として規則で定める行為に係るものを除く。）に接する道路の幅員は、次のとおりとする。ただし、開発区域に接する道路が複数存する場合であつて、そのうち自動車出入口が設置されない道路の幅員については、この表を適用しない。		
	予定建築物の用途	開発区域の面積	道路幅員
	住宅	3,000平方メートル未満	4メートル以上
		3,000平方メートル以上6,000平方メートル未満	5メートル以上
6,000平方メートル以上		6メートル以上	

住宅以外	1,000 平方メートル未満	4メートル以上
	1,000 平方メートル以上 30,000 平方メートル未満	6メートル以上
	30,000 平方メートル以上	9メートル以上
特定工作物	1,000 平方メートル未満	6メートル以上
	1,000 平方メートル以上	9メートル以上

(2) 地階を除く階数が5以上、又は高さが15メートル以上の建築物（(1)の表の規定により道路幅員が9メートル以上とされたものを除く。）にあつては、開発区域に接する道路の幅員は、6メートル以上とする。ただし、開発区域の規模及び形状、周辺の土地の地形及び利用態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であつて、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「施行規則」という。）で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

(3) 道路（建築基準法第42条第1項第5号による位置の指定を受けた道路を含む。以下この項において同じ。）は、アスファルト舗装その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適切な横断勾配及び縦断勾配を設けること。

(4) 道路は、側溝及び集水ますを設置する等、排水に支障のない措置を講じられたものであること。

(5) 道路が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所（以下「角地」という。）は、規則で定める基準に従い、交通安全上必要なすみ切り（施行規則第24条第6号の規定により切り取られる街角をいう。以下同じ。）を設けなくてはならない。この場合においては、当該角地の所有者は、当該土地を道路管理者に寄附するよう努めるものとする。

(6) 自動車出入口は、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない適切な配置、構造等で設置するものとする。

(7) 建築基準法第42条第2項によりみなされる道路及び旧八潮第



	一土地改良区内で市長が指定した路線の敷地を確保しなければならない。この場合においては、当該敷地の所有者は、当該土地を道路管理者に寄附するよう努めなければならない。															
2 公園	<p>(1) 開発区域の面積が3,000平方メートル以上であって主として住宅の建築を行う場合は、次の表に掲げる公園を整備し、市に無償で提供しなければならない。ただし、開発区域の面積が50,000平方メートル未満であって、次に掲げる場合にあっては、この限りでない。</p> <p>ア 開発区域が土地区画整理事業の施行区域外であって、開発区域の250メートル以内に1,000平方メートル以上の規模の公園又は広場が存在し、八潮市緑の基金への協力が得られる場合</p> <p>イ 開発区域が土地区画整理事業の施行区域内であって、当該土地区画整理事業の施行者が開発区域の250メートル以内に1,000平方メートル以上の規模の公園若しくは広場の設置を予定している又は既に設置している場合</p> <p>ウ 開発事業者等が次の表に基づき公園を設けて管理する場合</p> <p>エ 開発区域の周辺の状況並びに予定建築物の用途及び敷地の配置を勘案して市長が必要がないと認めた場合</p> <table border="1" data-bbox="529 1160 1353 1839"> <thead> <tr> <th>開発区域の面積</th> <th>公園の総面積</th> <th>1箇所当たりの公園の規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3,000平方メートル以上10,000平方メートル未満</td> <td>開発区域面積の3パーセント以上</td> <td>100平方メートル以上</td> </tr> <tr> <td>10,000平方メートル以上50,000平方メートル未満</td> <td>同上</td> <td>300平方メートル以上</td> </tr> <tr> <td>50,000平方メートル以上200,000平方メートル未満</td> <td>同上</td> <td>1,000平方メートル以上</td> </tr> <tr> <td>200,000平方メートル以上</td> <td>同上</td> <td>1,000平方メートル以上（設置数2以上）</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 公園の位置及び箇所数については、住民が利用しやすく、安全が確保されるよう考慮しなければならない。</p> <p>(3) 公園内の施設及び構造等は、規則で定める。なお、当該施設等</p>	開発区域の面積	公園の総面積	1箇所当たりの公園の規模	3,000平方メートル以上10,000平方メートル未満	開発区域面積の3パーセント以上	100平方メートル以上	10,000平方メートル以上50,000平方メートル未満	同上	300平方メートル以上	50,000平方メートル以上200,000平方メートル未満	同上	1,000平方メートル以上	200,000平方メートル以上	同上	1,000平方メートル以上（設置数2以上）
開発区域の面積	公園の総面積	1箇所当たりの公園の規模														
3,000平方メートル以上10,000平方メートル未満	開発区域面積の3パーセント以上	100平方メートル以上														
10,000平方メートル以上50,000平方メートル未満	同上	300平方メートル以上														
50,000平方メートル以上200,000平方メートル未満	同上	1,000平方メートル以上														
200,000平方メートル以上	同上	1,000平方メートル以上（設置数2以上）														

	の配置、構造等は、市と協議しなければならない。												
3 敷地面積の最低限度	<p>(1) 敷地面積の最低限度は、次のとおりとする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区域又は地域</th> <th>敷地面積</th> <th>有効宅地面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ア 市街化調整区域</td> <td>300 平方メートル</td> <td></td> </tr> <tr> <td>イ 法第 12 条の 4 の規定により定められる地区計画等の区域</td> <td>当該地区計画に定める面積</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ウ ア及びイ以外の区域</td> <td>100 平方メートル</td> <td>100 平方メートル</td> </tr> </tbody> </table> <p>備考 有効宅地面積とは、道路に接する敷地の幅員が 4 メートル未満の場合であって、その土地の形状が路地状敷地となっているもののうち当該路地状部分を除く敷地面積をいう。</p> <p>(2) 敷地面積の最低限度は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため支障がないものとして規則で定めるものにあつては、この限りでない。</p>	区域又は地域	敷地面積	有効宅地面積	ア 市街化調整区域	300 平方メートル		イ 法第 12 条の 4 の規定により定められる地区計画等の区域	当該地区計画に定める面積		ウ ア及びイ以外の区域	100 平方メートル	100 平方メートル
区域又は地域	敷地面積	有効宅地面積											
ア 市街化調整区域	300 平方メートル												
イ 法第 12 条の 4 の規定により定められる地区計画等の区域	当該地区計画に定める面積												
ウ ア及びイ以外の区域	100 平方メートル	100 平方メートル											
4 雨水流出抑制施設	<p>(1) 開発区域（第 2 条第 2 項第 4 号に規定する規則で定める行為として規則で定める行為に係るものを除く。）の面積に応じて、次の表により調整池、遊水池等を設置しなければならない。ただし、土地区画整理事業の施行区域内で調整池が機能しているもの、その他規則で定めるものについては、この限りでない。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>開発区域の面積</th> <th>設置すべき施設</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>500 平方メートル未満</td> <td>雨水浸透ます</td> </tr> <tr> <td>500 平方メートル以上</td> <td>10,000 平方メートル当たり 500 立方メートルの雨水が一時貯留できる施設。ただし、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）の適用を受ける場合は、この限りでない。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 調整池、遊水池等の設置については、市長が定める基準により施工しなければならない。</p> <p>(3) 雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる機能を有する施設（以下「雨水流出抑制施設」という。）からの排水は、その排水を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。この場合においては、排水先となる土地及び施設の所有者及び管</p>	開発区域の面積	設置すべき施設	500 平方メートル未満	雨水浸透ます	500 平方メートル以上	10,000 平方メートル当たり 500 立方メートルの雨水が一時貯留できる施設。ただし、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）の適用を受ける場合は、この限りでない。						
開発区域の面積	設置すべき施設												
500 平方メートル未満	雨水浸透ます												
500 平方メートル以上	10,000 平方メートル当たり 500 立方メートルの雨水が一時貯留できる施設。ただし、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）の適用を受ける場合は、この限りでない。												

	<p>理者（農業用水の管理者を含む。）と協議しなければならない。</p> <p>(4) 雨水流出抑制施設の管理については、所有者又は開発事業者が管理を行うものとする。</p>												
5 排水施設	<p>(1) 法及び下水道法（昭和33年法律第79号）並びに八潮市下水道条例（昭和57年条例第28号）に定めるもののほか、規則で定める下水道排水設備を設置しなければならない。</p> <p>(2) (1)の規定により整備する施設及びその管理権は、当該施設の所有者又は開発事業者が管理する場合を除き、無償で市に帰属する。</p> <p>(3) 汚水は、農業用水路に流入させてはならない。ただし、農業用水路の管理者に同意を得た場合は、この限りでない。</p>												
6 緑地	<p>(1) 緑化基準は、次のとおりとする（第2条第2項第4号に規定する規則で定める行為として規則で定める行為を除く。）。</p> <table border="1" data-bbox="529 891 1353 1563"> <thead> <tr> <th>開発区域の面積</th> <th>緑化基準</th> <th>植栽標準本数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>500平方メートル未満</td> <td>開発区域面積の10パーセント以上。ただし、かど敷地等の場合は、9パーセント以上</td> <td>20平方メートル当たり高木1本以上及び低木20本以上</td> </tr> <tr> <td>500平方メートル以上3,000平方メートル未満</td> <td>開発区域面積の12パーセント以上。ただし、かど敷地等の場合は、9パーセント以上</td> <td>同上</td> </tr> <tr> <td>3,000平方メートル以上</td> <td>ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例による。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 商業地域及び近隣商業地域内の敷地又は一戸建ての住宅の敷地にあつては、可能な限り緑化するものとする。</p> <p>(3) 接道部の緑化基準は、規則で定める。</p>	開発区域の面積	緑化基準	植栽標準本数	500平方メートル未満	開発区域面積の10パーセント以上。ただし、かど敷地等の場合は、9パーセント以上	20平方メートル当たり高木1本以上及び低木20本以上	500平方メートル以上3,000平方メートル未満	開発区域面積の12パーセント以上。ただし、かど敷地等の場合は、9パーセント以上	同上	3,000平方メートル以上	ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例による。	
開発区域の面積	緑化基準	植栽標準本数											
500平方メートル未満	開発区域面積の10パーセント以上。ただし、かど敷地等の場合は、9パーセント以上	20平方メートル当たり高木1本以上及び低木20本以上											
500平方メートル以上3,000平方メートル未満	開発区域面積の12パーセント以上。ただし、かど敷地等の場合は、9パーセント以上	同上											
3,000平方メートル以上	ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例による。												
7 消防水利施設等	<p>(1) 開発事業の規模に応じて、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）により、消防水利施設を設置しなければならない。</p> <p>(2) 消防水利施設の設置基準及び消防水利施設等の整備基準は、規則に定めるところによる。</p> <p>(3) 消防水利施設の管理については、施設の所有者又は開発事業者が管理するものとする。ただし、当該施設の土地が市に帰属する</p>												

	<p>ものについては、当該施設を市に寄附し、市が管理するものとする。</p> <p>(4) 1の項(2)に規定する建築物については、消防活動及び救急活動に必要な道路を、建築物の敷地に接続する公道又はその他の道路等の幅員に応じ設置しなければならない。</p> <p>(5) 1の項(2)に規定する建築物については、消防活動及び救急活動に必要な空地を設置しなければならない。</p>												
8 上水道の整備	<p>水道施設及び給水装置の設置については、給水に係る給水管及び配水管の整備に関して市長と協議し、適切に実施しなければならない。</p>												
9 清掃施設の整備	<p>(1) 主として住宅の建築を目的とする開発事業における清掃施設（以下「ごみ集積所」という。）の基準は、次のとおりとする。</p> <table border="1" data-bbox="528 842 1353 1420"> <thead> <tr> <th data-bbox="528 842 815 891">計画戸数</th> <th data-bbox="815 842 1098 891">有効面積</th> <th data-bbox="1098 842 1353 891">設置数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="528 891 815 999">1戸以上30戸以下</td> <td data-bbox="815 891 1098 999">1戸当たり0.3平方メートルを乗じて</td> <td data-bbox="1098 891 1353 999">1以上</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 999 815 1323">31戸以上40戸以下</td> <td data-bbox="815 999 1098 1323">得た面積以上とする。ただし、その面積が1平方メートル未満の場合は、1箇所当たり1平方メートル以上とすること。</td> <td data-bbox="1098 999 1353 1323">2以上（集合住宅を除く。）</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1323 815 1420">41戸以上</td> <td data-bbox="815 1323 1098 1420">市長と協議の上定める。</td> <td data-bbox="1098 1323 1353 1420">市長と協議の上定める。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 単身者用住宅（主たる居室が1である共同住宅等をいう。）の場合は、1戸当たり0.15平方メートルを乗じて得た有効面積以上とする。ただし、その面積が1平方メートル未満の場合は、1箇所当たり1平方メートル以上とすること。</p> <p>(3) 開発区域の形状、道路事情その他の理由で上記の表により設置することができないと認められるときは、市長と協議の上定めた面積及び設置数とする。</p> <p>(4) ごみ集積所の設置場所及び構造等は、規則で定める。</p> <p>(5) ごみ集積所の用地及び施設は、協議により市に寄附することができる。この場合において、当該施設の有効面積は、1箇所当たり3平方メートル以上とすること。</p> <p>(6) 商業施設等のごみ集積所の設置については、別途市長と協議し</p>	計画戸数	有効面積	設置数	1戸以上30戸以下	1戸当たり0.3平方メートルを乗じて	1以上	31戸以上40戸以下	得た面積以上とする。ただし、その面積が1平方メートル未満の場合は、1箇所当たり1平方メートル以上とすること。	2以上（集合住宅を除く。）	41戸以上	市長と協議の上定める。	市長と協議の上定める。
計画戸数	有効面積	設置数											
1戸以上30戸以下	1戸当たり0.3平方メートルを乗じて	1以上											
31戸以上40戸以下	得た面積以上とする。ただし、その面積が1平方メートル未満の場合は、1箇所当たり1平方メートル以上とすること。	2以上（集合住宅を除く。）											
41戸以上	市長と協議の上定める。	市長と協議の上定める。											

	なければならない。
10 住民のコミュニティ活動の推進に資する施設	<p>(1) 100戸以上の住宅を目的とする開発事業においては、1戸当たりおおむね0.5平方メートル以上の住民のコミュニティ活動の推進に資する施設（以下「コミュニティ施設」という。）を設置しなければならない。</p> <p>(2) コミュニティ施設は、開発区域内に1室又は棟で確保するものとする。</p> <p>(3) コミュニティ施設の維持管理は、利用者が行うものとする。</p>
11 防災倉庫	<p>(1) 100戸以上の住宅を目的とする開発事業においては、防災倉庫（災害時に必要とされる用品等を備蓄する施設をいう。以下同じ。）を設置しなければならない。</p> <p>(2) 防災倉庫の面積は、6平方メートルに0.015平方メートルに住宅戸数から100を減じて得た数を乗じて得た面積を加えて得た面積以上の面積とする。</p> <p>(3) 防災倉庫の天井の高さは、原則として2.1メートル以上とする。</p> <p>(4) 防災倉庫は、利用者の利便性に配慮した位置に設置し、他の施設と兼用しないものとする。</p>
12 教育施設等	<p>(1) 開発事業に伴う児童生徒の増加により既設の教育施設等に影響を与えるおそれがあると市長が認める場合は、当該児童生徒の受入れについて市教育委員会と協議しなければならない。</p> <p>(2) 500戸以上の住宅を建築する目的である開発事業にあつては、市と協議の上、保育所を設けるための用地を市に寄附しなければならない。</p>
13 景観基準	<p>(1) 良好な都市景観の形成を図るため、景観計画に規定される景観形成基準に配慮しなければならない。</p> <p>(2) 景観法第16条第1項の規定による届出の対象の建築物及び工作物の外観に使用できる色彩は、景観計画に規定する色彩基準に適合したものでなければならない。</p>
14 交通安全施設及び駐車場施設	<p>(1) 道路を築造し市に帰属する場合は、帰属道路上の屈曲部及び既設道路との交差点部で管理者が交通安全上必要と認める箇所に道路照明灯及び道路反射鏡を設置しなければならない。</p> <p>(2) 道路を築造し市に帰属する場合は、帰属道路と既設道路との交差点部で管理者が交通安全上必要と認める箇所に、区画線等の標示を行わなければならない。</p> <p>(3) 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</p>

境に配慮するため、開発事業の用途等に応じてアからエまでにそれぞれ定める自動車駐車場及び自転車駐車場（道路交通法（昭和35年法律第105号）第2条第1項第11号の2に規定する自転車の駐車のための施設をいう。以下同じ。）を敷地内に整備しなければならない。ただし、商業地域とそれに接する近隣商業地域内である場合並びに市長が、周辺の通行の安全及び利便に支障がなく、かつ、周辺住民の生活環境に影響が少ないと認める場合は、市長と協議し定めた台数とすることができる。

ア 一戸建て住宅の建築を目的とした開発事業

施設	基準
自動車駐車場	1戸に1台以上確保しなければならない。
自転車駐車場	同上

イ 共同住宅、長屋等の建築を目的とした開発事業

施設	基準
自動車駐車場	(ア) 開発区域内に計画戸数の10分の3以上を確保し、不足分については、開発区域外に確保するよう努めなければならない。 (イ) 計画戸数が20戸を超える共同住宅の場合は、外来者用の駐車場を2台以上確保しなければならない。
自転車駐車場	1戸に1台以上確保しなければならない。

ウ 店舗、事務所、倉庫、工場等の建築を目的とした開発事業

(ア) 店舗等の保有台数分及び外来用の自動車、自転車等の保管場所又は駐車場を次の表のとおり確保しなければならない。ただし、大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）の適用を受ける場合は、この限りでない。

自動車駐車場

施設等	基準
百貨店、スーパー、小売店等の商業施設	店舗面積20平方メートルにつき1台以上その他規則で定める運営上必要な台数を加える。
飲食店、レストラン、料亭、喫	客席の3分の1に相当する台数その他規則で定める運営上必要な台数を加える。

	茶店等の飲食施設	
	劇場、映画館、ボーリング場等の娯楽施設	客席の3分の1に相当する台数その他規則で定める運営上必要な台数を加える。
	パチンコ、麻雀クラブ等の娯楽施設	パチンコ・スロットル等の台数の数の3分の1に相当する台数、麻雀クラブ等台数が適当でない場合は各施設利用の最大人数の3分の1に相当する台数その他規則で定める運営上必要な台数を加える。
	スポーツ及び健康の増進を目的とする施設	更衣室ロッカー3個につき1台以上その他規則で定める運営上必要な台数を加える。
	銀行、信用金庫等の業務施設	店舗面積20平方メートルにつき1台以上その他規則で定める運営上必要な台数を加える。
	旅館、ホテル、合宿所等の宿泊施設	3室につき1台以上その他規則で定める運営上必要な台数を加える。
	工場、作業場、倉庫等の事業施設	延べ面積500平方メートルにつき1台以上その他規則で定める運営上必要な台数を加える。
	事務所等の事業施設	延べ面積100平方メートルにつき1台以上その他規則で定める運営上必要な台数を加える。
	病院、診療所等の医療施設	ベッド数3床につき1台以上その他規則で定める運営上必要な台数を加える。
	自転車駐車場	
	施設等	基準
	百貨店、スーパー、小売店等の商業施設	自動車駐車場と同じ
	飲食店、レストラン、料亭、喫茶店等の飲食施設	自動車駐車場と同じ

	劇場、映画館、ボーリング場等の娯楽施設	自動車駐車場と同じ
	パチンコ、麻雀クラブ等の娯楽施設	自動車駐車場と同じ
	スポーツ及び健康の増進を目的とする施設	自動車駐車場と同じ
	銀行、信用金庫等の業務施設	店舗面積40平方メートルにつき1台以上その他規則で定める運営上必要な台数を加える。
	旅館、ホテル、合宿所等の宿泊施設	規則で定める運営上必要な台数
	工場、作業場、倉庫等の事業施設	規則で定める運営上必要な台数
	事務所等の事業施設	規則で定める運営上必要な台数
	病院、診療所等の医療施設	規則で定める運営上必要な台数
	<p>(イ) 店舗、倉庫、工場等の積み降ろしを頻繁に行う建築物については、荷物の積み降ろしの場所の位置を市長と協議しなければならない。</p> <p>エ アからウまでに掲げるもの以外の建築を目的とした開発事業 市長と協議の上、必要な台数を敷地内に整備しなければならない。</p>	
15 ワンルーム建築物	ワンルーム建築物の建築に際しては、管理等に関する事項その他規則で定める基準を遵守するものとする。	
16 建築行為を伴わない土地利用	<p>第2条第2項第4号に規定する規則で定める開発事業（商業地域・近隣商業地域内の開発事業及び墓地の設置を目的とする開発事業を除く。）については、次に定める基準によるものとする。</p> <p>ア 規則で定めるところにより、道路境界線に沿って緑化すること。</p> <p>イ 開発区域内に当該開発区域の面積の10パーセント以上の緑</p>	



	地を設けること。
17 墓地	<p>墓地の設置を目的とする開発事業については、次に定める基準によるものとする。</p> <p>(1) 開発区域に接する道路から主要な道路に至るまでの道路の幅員は、6メートル以上であること。ただし、開発区域に接する道路が複数存する場合であって、そのうち自動車出入口が設置されない道路の幅員については、この限りでない。</p> <p>(2) 緑化基準は、次のとおりとする。</p> <p>ア 開発区域内に当該開発区域の面積の20パーセント以上の緑地を設けること。</p> <p>イ 開発区域の周辺に住宅が立地する場合は、隣地境界線（住宅が立地する部分に限る。）に沿って幅員2メートル以上の緩衝緑地を設けること。</p> <p>(3) 開発区域内に墓所数の5パーセント以上の駐車台数分の自動車駐車を設けること。</p> <p>(4) 建築物の建築を伴う場合における次の項目の基準は、それぞれ次に定める基準によること。</p> <p>ア 雨水流出抑制施設 4の項</p> <p>イ 排水施設 5の項</p> <p>ウ 消防水利施設等 7の項</p> <p>エ 上水道の整備 8の項</p> <p>オ 景観基準 13の項</p> <p>(5) 市長が別に定める指針に適合するよう配慮されたものであること。</p>

別表第5（第98条関係）

項 目	基 準										
1 法第33条第3項の規定による技術的細目の制限の強化又は緩和（道路に関するもの）	(1) 敷地に接することとなる道路及び開発区域内の主要な道路の幅員は、次のとおりとする。										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>予定建築物の用途</th> <th>開発区域の面積</th> <th>道路幅員</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">住宅</td> <td>3,000平方メートル未満</td> <td>4メートル以上</td> </tr> <tr> <td>3,000平方メートル以上6,000平方メートル未満</td> <td>5メートル以上</td> </tr> <tr> <td>6,000平方メートル以上</td> <td>6メートル以上</td> </tr> </tbody> </table>	予定建築物の用途	開発区域の面積	道路幅員	住宅	3,000平方メートル未満	4メートル以上	3,000平方メートル以上6,000平方メートル未満	5メートル以上	6,000平方メートル以上	6メートル以上
	予定建築物の用途	開発区域の面積	道路幅員								
	住宅	3,000平方メートル未満	4メートル以上								
3,000平方メートル以上6,000平方メートル未満		5メートル以上									
6,000平方メートル以上		6メートル以上									

	住宅以外	1,000 平方メートル未満	4メートル以上
		1,000 平方メートル以上 30,000 平方メートル未満	6メートル以上
		30,000 平方メートル以上	9メートル以上
	特定工作物	1,000 平方メートル未満	6メートル以上
		1,000 平方メートル以上	9メートル以上

(2) 開発区域内の主要な道路が接続する道路の幅員は、(1)を準用する。

(3) 原則として、長尺U形側溝を道路の両側に布設し、アスファルト舗装道路として整備する。

(4) 原則として、道路の横断勾配は、2パーセントとする。

(5) 原則として、道路の縦断勾配は、0.3パーセント以上5パーセント以下とする。

(6) 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とは、当該道路の延長又は当該道路と他の道路との接続が予定されている場合のほか、それぞれ次に定める要件を満たす避難上及び車両の通行上支障がない場合とする。

ア 避難上支障がない場合とは、次のいずれにも該当する場合とする。

(7) 道路配置計画が次のいずれかに該当すること。

① 袋路状道路の終端が、避難通路又は公園等の災害時に避難することが可能な公共施設に接続し、かつ、その避難通路又は公共施設が他の道路に接続しているもの

② 袋路状道路の終端が将来設置が計画されている公園等の災害時に避難することが可能な公共施設（他の道路に接続する予定のものに限る。）に接続することが予定され、かつ、その公共施設に係る整備事業が現に着手されているもの

③ 開発区域及びその周辺地域の地形、道路配置状況その他の事情により、①又は②に該当しない場合であって、開発区域の面積が1,000平方メートル未満のもの

	<p>(イ) 袋路状道路の終端に接続する避難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）で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。</p> <p>イ 通行上支障がない場合とは、次のいずれかに該当する場合とする。</p> <p>(ア) 道路配置計画が次のいずれにも適合するように設計されていること。</p> <p>① 袋路状道路の延長は、袋路状でない道路と接続する箇所と当該袋路状道路の終端との間が70メートル以内であること。</p> <p>② 袋路状道路の幅員が6メートル未満であって、当該道路の延長が35メートルを超えるときは、当該道路の終端及び35メートル以内ごとの必要な箇所に規則で定める基準に即した自動車の転回広場が設けられていること。</p> <p>(イ) 袋路状道路について、法第32条第2項の規定に基づく協議の上、市自らが管理することとなるもの</p> <p>(7) すみ切りの長さは、規則で定めるものとする。</p>												
<p>2 法第33条第3項の規定による技術的細目の制限の強化又は緩和（公園等に関するもの）</p>	<p>(1) 施行令第29条の2第1項第5号に基づき、主として住宅の建築を目的とする開発行為の場合に設置すべき施設は、公園とする。</p> <p>(2) 地方公共団体が開発区域の250メートル以内に1,000平方メートル以上の規模の公園の設置を予定している場合は、施行令第25条第6号の規定は適用しない。</p> <p>(3) 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の面積の最低限度は、次のとおりとする。</p> <table border="1" data-bbox="539 1473 1347 1962"> <thead> <tr> <th>開発区域の面積</th> <th>公園の総面積</th> <th>1箇所当たりの公園の規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3,000平方メートル以上10,000平方メートル未満</td> <td>開発区域面積の3パーセント以上</td> <td>100平方メートル以上</td> </tr> <tr> <td>10,000平方メートル以上50,000平方メートル未満</td> <td>同上</td> <td>300平方メートル以上</td> </tr> <tr> <td>50,000平方メートル以上200,000平方</td> <td>同上</td> <td>1,000平方メートル以上</td> </tr> </tbody> </table>	開発区域の面積	公園の総面積	1箇所当たりの公園の規模	3,000平方メートル以上10,000平方メートル未満	開発区域面積の3パーセント以上	100平方メートル以上	10,000平方メートル以上50,000平方メートル未満	同上	300平方メートル以上	50,000平方メートル以上200,000平方	同上	1,000平方メートル以上
開発区域の面積	公園の総面積	1箇所当たりの公園の規模											
3,000平方メートル以上10,000平方メートル未満	開発区域面積の3パーセント以上	100平方メートル以上											
10,000平方メートル以上50,000平方メートル未満	同上	300平方メートル以上											
50,000平方メートル以上200,000平方	同上	1,000平方メートル以上											

	メートル未満		
	200,000平方メートル以上	同上	1,000平方メートル以上（設置数2以上）
3 法第33条第4項の規定による敷地面積の最低限度	(1) 法第33条第4項の規定による敷地面積の最低限度は、次のとおりとする。		
	区域	敷地面積	有効宅地面積
	ア 市街化調整区域	300平方メートル	
	イ 法第12条の4の規定により定められる地区計画等の区域	当該地区計画に定める面積	
ウ ア及びイ以外の区域	100平方メートル	100平方メートル	
	備考 有効宅地面積とは、道路に接する敷地の幅員が4メートル未満の場合であつて、その土地の形状が路地状敷地となっているもののうち当該路地状部分を除く敷地面積をいう。		
	(2) 敷地面積の最低限度は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため支障がないものとして規則で定めるものにあつては、この限りでない。		

別表第6（第98条関係）

項目	基準
1 法第34条第11号の規定により定める土地の区域	<p>(1) 法第34条第11号の規定により指定する土地の区域は、次に掲げる基準のいずれにも該当する区域のうちから市長が指定する区域（この項において「指定区域」という。）とする。</p> <p>ア 区域内の建築物の敷地がおおむね50メートル以内の間隔で存していること。ただし、区域及びその周辺の地域における自然的条件、建築物の建築その他の土地利用の状況等を勘案し、集落の一体性を確保するために特に必要と認められるときは、この限りでない。</p> <p>イ 区域内の主要な道路が環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置されており、かつ、区域外の相当規模の道路と接続していること。</p>

	<p>ウ 区域内の排水路その他の排水施設が、その区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって区域及びその周辺の地域に<sup>いづ</sup>溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。</p> <p>エ 区域の境界は、原則として、道路その他の施設、河川、崖その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難しい場合には、町界、字界等によること。</p> <p>(2) 法第34条第11号の規定により開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途は、建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物以外の建築物とする。</p> <p>備考</p> <p>(1) 市長は、指定区域を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。</p> <p>(2) 1の項(1)及び備考(1)の規定は、指定区域の変更又は廃止について準用する。</p>
<p>2 法第34条第12号の規定により定める開発行為</p>	<p>法第34条第12号の規定により、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為は、次に掲げるものとする。ただし、施行令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域又は用途地域が定められている土地の区域におけるイからクまでに掲げる開発行為については、この限りでない。</p> <p>ア 八潮市自治基本条例第21条第1項に規定する総合計画に基づいて市が策定した土地利用に関する計画に即して市長が予定建築物の用途に限り指定した土地の区域において、当該指定に適合した建築物を建築する目的で行う開発行為</p> <p>イ 自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為で次のいずれかに該当するもの</p> <p>(ア) おおむね50以上の建築物（市街化区域に存するものを含む。）が連たんしている地域であって、1の項(1)ア及びエの基準に基づき、市長が指定する区域（以下「既存の集落」という。）に、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張され</p>

	<p>た日（以下「区域区分日」という。）前から自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの</p> <p>(イ) 本市又は本市に隣接する市の市街化調整区域に20年以上居住する者又はその親族が、既存の集落に自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの</p> <p>(ウ) 本市又は本市に隣接する市の市街化調整区域に区域区分日前から居住する親族を有する者が、区域区分日前から自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの</p> <p>ウ 20年以上居住する市街化調整区域の土地又はその近隣において、自己の業務の用に供する小規模な建築物であって規則で定めるものを建築する目的で行う開発行為</p> <p>エ 法律により土地を収用することができる事業の施行に伴い、自己の所有する建築物の移転又は除却をする者が、当該建築物と同一の用途の建築物を建築する目的で行う開発行為</p> <p>オ 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する大学を建築する目的で行う開発行為</p> <p>カ 建築基準法第51条ただし書（同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による許可を受けた建築物（施行令第21条第20号から第23号までに規定するものを除く。）又は、第1種特定工作物を建築し、又は建設する目的で行う開発行為</p> <p>キ 市街化調整区域に居住している者が地域的な共同活動を行うために必要な集会施設を当該市街化調整区域において建築する目的で行う開発行為</p> <p>ク 現に存する自己の居住又は業務の用に供する建築物と同一の用途の建築物を建築する目的でその敷地を拡張する開発行為</p> <p>備考</p> <p>(1) 市長は、既存の集落を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。</p> <p>(2) 2の項ア及び備考(1)の規定は、既存集落の変更又は廃止について準用する。</p>
<p>3 施行令第36条第1項第3号ハの規定により定める</p>	<p>施行令第36条第1項第3号ハの規定により、建築物又は第1種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特</p>

<p>建築等</p>	<p>定工作物の新設として定めるものは、次に掲げるものとする。ただし、施行令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域又は用途地域が定められている土地の区域におけるイからエまでに掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設については、この限りでない。</p> <p>ア 2の項アに掲げる開発行為に係る建築物の新築、改築又は用途の変更</p> <p>イ 2の項イからキまでに掲げる開発行為に係る建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設</p> <p>ウ 10,000平方メートル未満の墓地（墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第5項に規定する墓地をいう。以下同じ）又は運動・レジャー施設である工作物の管理に必要な建築物の新築</p> <p>エ 現に存する建築物が建築後20年を経過している場合又は建築後5年を経過し、破産手続開始の決定その他やむを得ない事由を有するものとして規則で定める場合に、当該建築物と同一の敷地において行う、次のいずれかに該当する建築物の新築、改築又は用途の変更</p> <p>(ア) 現に存する建築物と用途が同一の建築物</p> <p>(イ) 現に存する建築物と用途が類似するものとして規則で定める建築物</p> <p>(ウ) 建築基準法別表第2（ろ）の項に掲げる建築物（既存の集落に存するものに限る。）</p> <p>オ 長期にわたり建築物の敷地として利用されている土地における建築行為で次のいずれにも該当するもの</p> <p>(ア) 申請日において20年以上、登記事項証明書における地目が宅地であって、かつ、区画の変更がないもの</p> <p>(イ) 建築基準法別表第2（ろ）の項に掲げる建築物（既存の集落に存するものに限る。）</p>
------------	--

別表第7（第99条関係）

項 目	基 準
<p>1 公害防止への配慮</p>	<p>(1) 開発事業の計画に当たっては、八潮市公害防止条例（昭和49年条例第51号）の規定を遵守しなければならない。</p> <p>(2) 開発事業者は、周辺住民の生活環境保全のため、公害等の未然防止に努めるものとする。</p> <p>(3) 開発事業者は、市民から騒音、振動等について苦情等が生じた</p>

	場合は、速やかに、かつ、誠意を持って対処しなければならない。
2 福祉のまちづくりへの配慮	開発事業の計画に当たっては、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18年法律第91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11号）の規定を遵守し、福祉のまちづくりの推進に努めなければならない。
3 文化財の保護に関する措置	(1) 開発事業者は、周知の埋蔵文化財包蔵地（文化財保護法（昭和25年法律第214号）第93条第1項の周知埋蔵文化財包蔵地をいう。以下この項において同じ。）であるかどうかを市教育委員会に確認しなければならない。 (2) 開発事業者は、周知の埋蔵文化財包蔵地で開発事業を行う場合は、文化財保護法その他関係法令に基づき、市教育委員会と協議しなければならない。 (3) 開発事業者は、開発事業の施工中に埋蔵文化財を発見した場合は、直ちに工事を中断し、現状を変更することなく、市教育委員会と協議しなければならない。 (4) 開発事業者は、開発事業が埋蔵文化財以外の文化財に影響を及ぼすと認められるときは、その保護及び保全について市教育委員会と協議しなければならない。
4 埋立て、盛土等	埋立て、盛土等（土砂等による土地の埋立て、盛土及びたい積行為をいう。）を行う場合は、次の基準により施工しなければならない。 ア 総合治水に配慮し、保水機能及び遊水機能に支障が生じないこと。 イ 隣接する土地に配慮した高さとする事。 ウ 隣接する土地と地盤高に差異が出たときは、土留等の必要な措置を講ずること。 エ その他治水対策上及び安全上市長が必要と認める技術的事項を遵守すること。
5 地番表示板の設置	開発事業者は、規則で定める基準により地番表示板を設置すること。

別表第8（第100条関係）

項 目	基 準
1 道路	(1) 開発区域に接する道路の幅員は、4メートル以上とするよう努めること。 (2) 道路（建築基準法第42条第1項第5号による位置の指定を受



	<p>けた道路を含む。以下この項において同じ。)は、アスファルト舗装その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適切な横断勾配及び縦断勾配を設けること。</p> <p>(3) 道路は、側溝及び集水ますを設置する等、排水に支障のない措置を講じられたものであること。</p> <p>(4) 角地は、別表第4の1の項(5)の規定により、交通安全上必要なすみ切りを設けなければならない。この場合においては、当該角地の所有者は、当該土地を道路管理者に寄附するよう努めること。</p> <p>(5) 自動車出入口は、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない適切な配置、構造等により設置するものとする。</p> <p>(6) 建築基準法第42条第2項によりみなされる道路及び旧八潮第一土地改良区内で市長が指定した路線の敷地を確保しなければならない。この場合においては、当該敷地の所有者は、当該土地を道路管理者に寄附するよう努めなければならない。</p>						
2 自動車駐車場及び自転車駐車場	<p>自動車駐車場及び自転車駐車場については、別表第4の14の項(3)に定めるところにより敷地内に確保するよう努めること。</p>						
3 緑地	<p>(1) 緑化基準は、次のとおりとする。</p> <table border="1" data-bbox="529 1182 1353 1473"> <thead> <tr> <th data-bbox="529 1182 817 1232">開発区域の面積</th> <th data-bbox="817 1182 1098 1232">緑化基準</th> <th data-bbox="1098 1182 1353 1232">植栽標準本数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="529 1232 817 1473">500平方メートル未満</td> <td data-bbox="817 1232 1098 1473">開発区域面積の10パーセント以上。ただし、かど敷地等の場合は、9パーセント以上</td> <td data-bbox="1098 1232 1353 1473">20平方メートル当たり高木1本以上及び低木20本以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 商業地域及び近隣商業地域内の敷地又は一戸建ての住宅の敷地にあつては、可能な限り緑化するものとする。</p>	開発区域の面積	緑化基準	植栽標準本数	500平方メートル未満	開発区域面積の10パーセント以上。ただし、かど敷地等の場合は、9パーセント以上	20平方メートル当たり高木1本以上及び低木20本以上
開発区域の面積	緑化基準	植栽標準本数					
500平方メートル未満	開発区域面積の10パーセント以上。ただし、かど敷地等の場合は、9パーセント以上	20平方メートル当たり高木1本以上及び低木20本以上					
4 清掃施設	<p>ごみ集積所については、市長と協議の上、設置するよう努めること。</p>						
5 敷地面積の最低限度	<p>敷地面積の最低限度は、別表第4の3の項に定めるところによる。</p>						