

○和光市まちづくり条例

平成18年12月18日

条例第51号

目次

第1章 総則（第1条—第6条）

第2章 土地利用に関する協働のまちづくり

第1節 地区住民等が主体のまちづくり（第7条・第8条）

第2節 法制度を活用したまちづくり（第9条—第15条）

第3章 秩序ある開発行為等によるまちづくり

第1節 開発行為等の手続（第16条—第32条）

第2節 開発行為等に係る協議の基準（第33条—第48条）

第3節 小規模開発行為等の手続（第48条の2—第48条の6）

第4節 小規模開発行為等に係る合意の基準（第48条の7—第48条の13）

第5節 都市計画法に定める開発許可の基準（第49条—第52条）

第6節 開発行為等に係る紛争の調整（第53条—第57条）

第4章 雑則（第58条—第62条）

第5章 罰則（第63条・第64条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、和光市（以下「市」という。）におけるまちづくりについて、その基本理念を定め、市、市民及び事業者の責務を明らかにするとともに、土地利用に関する協働のまちづくり及び秩序ある開発行為等によるまちづくりに関し必要な事項を定めることにより、安全かつ安心で快適な活力のあるまちづくりを推進し、もって住みやすいまちの実現に寄与することを目的とする。

（用語の定義）

第2条 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） 協働 市、市民及び事業者がそれぞれの役割と責任を自覚し、互いに尊重し、補完し、協力し、努力することをいう。

(2) 開発行為等 次に掲げるものをいう。

ア 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

イ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物の建築

ウ 都市計画法第4条第11項に規定する特定工作物の建設

エ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設の設置

(3) 中高層建築物 次に掲げるものをいう。

ア 都市計画法第8条第1項第1号に規定する第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域（近隣商業地域については、都市計画において定められている容積率が10分の20の区域に限る。）、準工業地域及び用途地域の指定のない区域においては、建築物の高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号に規定する建築物の高さをいう。以下同じ。）が10メートルを超える建築物

イ 都市計画法第8条第1項第1号に規定する近隣商業地域（都市計画において定められている容積率が10分の30の区域に限る。）、商業地域及び工業地域においては、建築物の高さが15メートルを超える建築物又は地階を除く階数が6以上の建築物。ただし、アに掲げる地域又は区域に建築基準法第56条の2第1項に規定する水平面上に、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に日影を生じさせる場合においては、建築物の高さが10メートルを超える建築物

(4) 近隣住民等 開発行為等を行う区域の近隣において、土地又は建築物を所有する者又は占有する者のうち、規則で定めるものをいう。

(5) 紛争 開発行為等に伴って発生する日照及び通風の阻害、騒音、振動その他の生活環境に及ぼす影響に関する開発行為等を行う者と近隣住民等との間の紛争をいう。

2 前項に定めるもののほか、この条例における用語の意義は、都市計画法及び建築基準法において使用する用語の例による。

（まちづくりの基本理念）

第3条 まちづくりは、市、市民及び事業者の協働の下に行われなければならない。

2 まちづくりは、安全かつ安心な生活を推進するよう行われなければならない。

3 まちづくりは、都市と自然との調和を大切にした良好な環境及び景観を創出するよう行われなければならない。

4 まちづくりは、産業及び文化の振興に資するよう行われなければならない。

(市の責務)

第4条 市は、前条に規定するまちづくりの基本理念（以下「基本理念」という。）に基づいて、まちづくりに係る施策を積極的に推進しなければならない。

2 市は、基本理念に基づいて、市民によるまちづくりに係る活動に必要な支援を行うよう努めなければならない。

3 市は、基本理念に基づいて、事業者に対し、まちづくりの推進のために必要な助言又は指導を行わなければならない。

(市民の責務)

第5条 市民は、まちづくりに関する理解を深め、基本理念に基づいて、主体的にまちづくりに取り組むとともに、市が実施するまちづくりに係る施策に協力するよう努めなければならない。

(事業者の責務)

第6条 事業者は、基本理念に基づいて、市が実施するまちづくりに係る施策に協力するよう努めなければならない。

2 事業者は、事業活動を行うに当たり、周辺地域に与える影響に配慮し、良好なまちづくりの実現に努めなければならない。

## 第2章 土地利用に関する協働のまちづくり

### 第1節 地区住民等が主体のまちづくり

(地区まちづくり協議会の認定等)

第7条 市長は、地区の土地利用に関するまちづくりを推進しようとする団体で、その設立の目的がこの条例の目的に即しており、次に掲げる要件を満たすものを地区まちづくり協議会として認定することができる。

(1) 地区の区域が、道路、鉄道、河川、がけその他土地の範囲を明示するのに適切なものにより区分されており、かつ、おおむね0.3ヘクタール以上であること。ただし、社会的、地形的条件等を勘案し、やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

(2) 構成員が地区住民等（地区の区域内に住所を有する年齢満20年以上の者又は地区の区域内の土地若しくは建築物を所有する者若しくは建築物を占有する者をいう。以下この項において同じ。）であること。

(3) 地区住民等のおおむね3分の1以上が構成員であること。

(4) 地区住民等の自発的な参加の機会が保障されていること。

(5) 構成員に重要な意思決定に参加する権利を保障する規約等を有し、かつ、代表者の定めがあること。

2 地区まちづくり協議会として認定を受けようとする団体は、規則で定めるところにより、市長に申請しなければならない。

3 市長は、第1項の規定により地区まちづくり協議会として認定をしたときは、その旨を公表するとともに、当該地区まちづくり協議会の代表者に通知するものとする。

4 地区まちづくり協議会の代表者は、当該地区まちづくり協議会を解散したときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

5 市長は、前項の規定による届出があったときは、その旨を公表するものとする。

6 市長は、地区まちづくり協議会が第1項各号に掲げる要件を欠いたとき又は地区まちづくり協議会の活動がこの条例の目的若しくはその規約等に反していると認められるときは、地区まちづくり協議会としての認定を取り消すことができる。

7 市長は、前項の規定により地区まちづくり協議会としての認定を取り消したときは、その旨を公表するとともに、当該地区まちづくり協議会の代表者に通知するものとする。

(地区まちづくり協議会に対する支援)

第8条 市長は、地区まちづくり協議会に対し、まちづくりに関する情報の提供、技術的支援その他必要な支援を行うことができる。

#### 第2節 法制度を活用したまちづくり

(建築協定等の活用)

第9条 市、市民及び事業者は、住みやすいまちの実現を図るため、建築基準法第69条に規定する建築協定（以下「建築協定」という。）、都市計画法第12条の4第1項各号に規定する地区計画等（以下「地区計画等」という。）その他の法律によるまちづくりの制度の活用に努めるものとする。

(建築協定の締結等)

第10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（土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条第1項（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）第83条

において準用する場合を含む。)の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地の所有者及び借地権を有する者)は、当該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建築協定を締結することができる。

2 前項の建築協定の内容は、建築に関する法律及びこれに基づく命令並びに建築に関する条例に適合するものでなければならない。

(地区計画等の案の作成手続)

第11条 市長は、都市計画法第16条第2項の規定により都市計画に定める地区計画等の案を作成しようとするときは、次に掲げる事項を公告し、当該地区計画等の案の内容となるべき事項(以下この条において「地区計画等の原案」という。)に当該地区計画等の決定又は変更をしようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告の日から21日間公衆の縦覧に供するとともに、当該地区計画等の原案についての説明会を開催しなければならない。

- (1) 地区計画等の種類、名称、位置及び区域
- (2) 地区計画等の原案の縦覧場所及び縦覧期間
- (3) 地区計画等の原案についての説明会の開催日時及び開催場所

2 都市計画法第16条第2項に規定する者は、前項の規定による公告があつたときは、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された地区計画等の原案について、市長に意見書を提出することができる。

(都市計画の案の作成手続)

第12条 市長は、都市計画(都市計画法第8条第1項第14号に規定する生産緑地地区に関する都市計画、地区計画等に関する都市計画及び同法第15条第1項の規定により埼玉県が定める都市計画を除く。以下この条において同じ。)の案を作成しようとするときは、次に掲げる事項を公告し、当該都市計画の案の内容となるべき事項(以下この条において「都市計画の原案」という。)に当該都市計画の決定又は変更をしようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告の日から21日間公衆の縦覧に供するとともに、当該都市計画の原案についての説明会を開催しなければならない。

- (1) 都市計画の種類、名称、位置及び区域
- (2) 都市計画の原案の縦覧場所及び縦覧期間
- (3) 都市計画の原案についての説明会の開催日時及び開催場所

2 都市計画法第17条第2項に規定する者は、前項の規定による公告があったときは、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された都市計画の原案について、市長に意見書を提出することができる。

3 規則で定める軽易な都市計画の決定又は変更については、前2項の規定は適用しない。  
(都市計画の決定等の手続)

第13条 市長は、都市計画法第17条第1項（同法第21条第2項の規定により準用する場合を含む。）の規定により都市計画の案を縦覧に供するときは、前条第2項（地区計画等に関する都市計画にあつては第11条第2項）の意見書の要旨及び当該意見書に対する市の見解書を添えなければならない。

2 市長は、都市計画法第20条第1項（同法第21条第2項の規定により準用する場合を含む。）の規定により都市計画の決定又は変更の告示をするときは、同法第17条第2項（同法第21条第2項の規定により準用する場合を含む。）の規定により提出のあった意見書の要旨及び当該意見書に対する市の見解書を公表するものとする。

(都市計画の決定等の提案ができる団体)

第14条 都市計画法第21条の2第2項の規定により、市に対し、都市計画の決定又は変更をすることを提案することができる団体として条例で定める団体は、第7条第1項の規定により認定された地区まちづくり協議会とする。

(都市計画の決定等の提案の規模)

第15条 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第15条の2ただし書の規定により都市計画の決定又は変更の提案に係る条例で定める規模は、0.3ヘクタールとする。

### 第3章 秩序ある開発行為等によるまちづくり

#### 第1節 開発行為等の手続

(開発行為等の手続の適用対象)

第16条 次条から第57条まで（第3節から第5節までを除く。）において対象となる開発行為等は、次に掲げるものとする。

(1) 開発行為等を行う区域の面積が500平方メートル以上のもの

(2) 中高層建築物の建築

(3) 戸数（店舗、事務所等を含む。第44条から第46条までにおいて同じ。）が15以上の建築物の建築

- 2 開発行為等を行った者（当該開発行為等を行った者と共同性を有する者を含む。次項において同じ。）が建築確認を受けた日の翌日から起算して1年以内に当該開発行為等を行った区域に隣接する区域又は一団の土地（過去に開発行為等を行った区域と一体的な利用がなされていた土地又は所有者が同一であった土地をいう。以下同じ。）において新たに行う開発行為等で、それぞれの開発行為等の区域の面積の合計が500平方メートル以上となるものは、一の開発行為等とみなし、前項第1号の規定を適用する。
- 3 開発行為等を行った者が第24条の規定による協定の締結をした日の翌日から起算して1年以内に当該開発行為等を行った区域に隣接する区域又は一団の土地において新たに行う開発行為等は、一の開発行為等とみなし、第1項第1号の規定を適用する。
- 4 次に掲げる開発行為等は、第1項の規定を適用しない。
  - (1) 都市計画法に基づく都市計画事業
  - (2) 建築基準法第85条に規定する仮設建築物の建築
  - (3) 災害のため必要な応急措置として行う開発行為等
  - (4) 開発行為等を行う者が自己の居住の用に供する一戸建ての住宅の建築
  - (5) 複数の既存建築物が存するおおむね1ヘクタールを超える敷地における開発行為等のうち次のいずれかに該当するもの
    - ア 近隣住民に直接影響を及ぼすおそれのない開発行為等
    - イ 建築面積1,000平方メートル以下の建築物（中高層建築物（地階を除く階数が2以下のものを除く。）を除く。）の建築
  - (6) 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  
(開発行為等計画書の提出)

第17条 開発行為等を行う者は、開発行為等を行おうとするときは、規則で定めるところにより、開発行為等計画書を市長に提出しなければならない。

(標識の設置等)

第18条 開発行為等を行う者は、前条の規定により開発行為等計画書の提出をしたときは、当該開発行為等計画書の提出をした日から7日以内に開発行為等を行う区域内の見やすい場所に、規則で定めるところにより、当該開発行為等の内容を明示した標識を設置しなければならない。

2 開発行為等を行う者は、前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。

(近隣住民等に対する説明等)

第19条 開発行為等を行う者は、前条第1項の規定により標識を設置した日から14日以内に、近隣住民等に対し、規則で定めるところにより説明会を開催し、当該開発行為等の内容及び当該開発行為等が及ぼす影響を説明しなければならない。この場合において、説明会に出席しなかった近隣住民等に対しては、説明会の開催後速やかに、適切な方法により説明しなければならない。

2 開発行為等を行う者は、前項の規定による説明を行うときは、当該開発行為等について近隣住民等の理解を得るよう努めるものとする。

3 開発行為等を行う者は、第1項の規定による説明を行ったときは、その結果の報告書を市長に提出しなければならない。

(開発行為等事前協議書の提出等)

第20条 開発行為等を行う者は、前条第3項の報告書を提出した後、規則で定めるところにより、開発行為等事前協議書を市長に提出し、市長と協議しなければならない。

2 市長は、開発行為等事前協議書の提出があったときは、速やかにその旨を公表し、当該開発行為等事前協議書の写しを当該公表の日から14日間閲覧に供しなければならない。

3 市長は、第1項の規定による協議を行うに当たっては、住みやすいまちの実現に向けて、開発行為等を行う者に対し、適切な助言若しくは指導を行うこと又は都市計画法第4条第14項に規定する公共施設及び公共的施設の設置について適切な負担を求めることができる。

(意見書の提出等)

第21条 近隣住民等は、前条第2項に規定する閲覧期間が満了する日までに、閲覧に供された開発行為等事前協議書について、開発行為等を行う者に意見書を提出することができる。

2 近隣住民等は、前項の場合において、意見書の写しを市長に送付しなければならない。

3 開発行為等を行う者は、第1項の意見書の提出があったときは、当該意見書に対する見解書を当該意見書を提出した者に提出しなければならない。

4 開発行為等を行う者は、前項の見解書を提出したときは、当該見解書の写しを市長に送付しなければならない。

(指導書の交付等)

第22条 市長は、第20条第1項の開発行為等事前協議書の提出があったときは、開発行為等に関する市の指導事項を記した指導書を作成し、当該開発行為等を行う者に交付するものとする。

2 市長は、前項の指導書を第20条第2項に規定する閲覧期間が満了する日（前条第2項の意見書の写しの送付を受けたときは、同条第4項の見解書の写しの送付を受けた日）以前に交付してはならない。

（開発行為等協議書の提出等）

第23条 開発行為等を行う者は、前条の指導書の交付を受けた後、規則で定めるところにより、開発行為等協議書及び当該指導書に対する見解書を市長に提出した上で、市長と協議しなければならない。

（開発行為等に関する協定の締結等）

第24条 市長及び開発行為等を行う者は、前条の規定による協議が整ったときは、開発行為等に関する協定書（以下「協定書」という。）を作成し、協定を締結するものとする。

2 市長は、開発行為等の内容が次節に定める開発行為等に係る協議の基準に適合していると認めるときは、前項の協定を締結しなければならない。

3 開発行為等を行う者は、開発行為等に係る都市計画法第30条第1項に規定する開発許可の申請書、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第34条第1項に規定する建築物の新築等の許可の申請書、建築基準法第6条第1項に規定する建築物の建築等に関する確認の申請書若しくは同法第6条の2第1項に規定する建築物の建築等に関する確認を受けるための申請書（同法第88条第1項及び第2項の規定により準用する場合を含む。）又は廃棄物の処理及び清掃に関する法律第15条第2項に規定する産業廃棄物処理施設の設置の許可の申請書を提出する前に、第1項の協定を締結するよう努めるものとする。

（開発行為等の変更）

第25条 開発行為等を行う者は、前条第1項の協定を締結した後に開発行為等の内容を変更しようとするときは、変更の内容その他必要な事項を記載した書面を市長に提出し、その承認を受けなければならない。

2 市長は、前項の承認をするに当たり、必要があると認めるときは、開発行為等を行う者に対し、変更しようとする内容及び変更することに伴う影響について、近隣住民等に説明を行うことを求めることができる。

3 開発行為等を行う者は、前項の説明を求められたときは、近隣住民等に対し、説明会の開催その他の適切な方法により変更しようとする内容及び変更することに伴う影響を説明しなければならない。

4 開発行為等を行う者は、前項の規定による説明を行ったときは、その結果の報告書を市長に提出しなければならない。

(工事着手の制限)

第26条 開発行為等を行う者は、第24条第1項の協定を締結した日以後でなければ、当該開発行為等に係る工事に着手してはならない。

(工事着手の届出)

第27条 開発行為等を行う者は、当該開発行為等に係る工事に着手したときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

(工事中間検査)

第28条 市長は、必要があると認めるときは、中間検査を実施することができる。

(工事完了検査)

第29条 開発行為等を行う者は、当該開発行為等に係る工事が完了したときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出があった日から14日以内に当該開発行為等の内容を検査し、その内容が協定書の内容に適合していると認めるときは開発行為等検査済証を、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書面を当該開発行為等を行う者に交付するものとする。

3 開発行為等を行う者は、前項の規定により是正すべき内容を記載した書面の交付を受けたときは、是正の工事を行い、当該工事が完了したときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

4 第2項の規定は、前項の是正の工事について準用する。この場合において、「前項」とあるのは「次項」と読み替えるものとする。

(建築物等の使用開始の制限)

第30条 開発行為等を行う者は、前条第2項（同条第4項の規定により準用する場合を含む。）の開発行為等検査済証を交付された日以後でなければ、当該開発行為等により建築される建築物、建設される特定工作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。

（開発行為等の廃止等）

第31条 開発行為等を行う者は、開発行為等を廃止したときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の規定による届出のあった当該開発行為等について、必要があると認めるときは、安全のために必要な措置を講ずることを命ずることができる。

（地位の承継）

第32条 開発行為等を行う者について一般承継（相続又は合併をいう。以下この条において同じ。）があったときは、この条例の規定に基づき被承継人が行った行為は、相続人その他の一般承継人（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みなす。

2 開発行為等を行う者について一般承継があったときは、当該相続人等は、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

3 一般承継によらず開発行為等を行う者の地位を承継しようとする者は、市長の承認を受けなければならない。

## 第2節 開発行為等に係る協議の基準

（開発行為等に係る協議の基準）

第33条 この節の規定は、第20条第1項及び第23条の規定による協議を行うに当たり、その基準となるべき事項について定めるものとする。

（公園等）

第34条 開発行為等を行う者は、開発行為等を行う区域の面積が0.3ヘクタール以上の開発行為等を行う場合は、次の各号に掲げる基準により、公園、緑地又は広場を設置するものとする。ただし、開発行為等を行う区域の面積が5ヘクタール未満の場合であって、当該開発行為等を行う区域の周辺の状況並びに建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して、市長が特に必要がないと認めるときは、この限りでない。

（1） 公園、緑地又は広場の面積の合計は、開発行為等を行う区域の面積の4パーセント以上とすること。

(2) 主として住宅の建築の用に供することを目的とする場合は、公園を設置すること。ただし、開発行為等を行う区域の面積が5ヘクタール未満の場合において、開発行為等を行う区域の周辺の状況等を勘案して、公園を設置する必要がないと市長が認めるときは、緑地又は広場を設置すること。

(3) 開発行為等を行う区域の面積が5ヘクタール未満の場合における公園、緑地又は広場の1箇所当たりの面積は120平方メートル以上とし、開発行為等を行う区域の面積が5ヘクタール以上の場合における公園、緑地又は広場の1箇所当たりの面積は300平方メートル以上とすること。

(4) 開発行為等を行う区域の面積が5ヘクタール以上20ヘクタール未満の場合にあっては面積が1,000平方メートル以上の公園、緑地又は広場を1箇所以上、開発行為等を行う区域の面積が20ヘクタール以上の場合にあっては面積が1,000平方メートル以上の公園、緑地又は広場を2箇所以上設置すること。

(5) 前各号に掲げるもののほか、規則で定める基準によること。

(上水道及び下水道)

第35条 開発行為等を行う者は、開発行為等を行う区域内の給水装置について、水道水を安定的に供給できる能力を持つ構造により整備するものとする。

2 開発行為等を行う者は、水道水の安定的な供給のために必要な場合においては、開発行為等を行う区域外においても、給水装置の整備その他の必要な措置を講ずるものとする。

3 開発行為等を行う者は、開発行為等を行う区域内の下水道施設について、開発行為等を行う区域の規模、地形、降雨量、建築物等の用途等から想定される雨水及び汚水を有効に排出できる能力を持つ構造により整備するものとする。

4 開発行為等を行う者は、開発行為等を行う区域内の雨水及び汚水を有効かつ適切に排出するために必要な場合においては、開発行為等を行う区域外においても、下水道施設の整備その他の必要な措置を講ずるものとする。

(消防水利施設)

第36条 開発行為等を行う者は、市長が別に定める基準により、消防水利施設を設置するものとする。

(雨水流出抑制対策)

第37条 開発行為等を行う者は、開発行為等を行う区域内の雨水を処理するため、規則で定める基準により、雨水を地中に浸透させ、又は一時的に貯留させる施設を設置するものとする。ただし、開発行為等を行う区域の土地の状況等により、その設置の必要がないと市長が認めるときは、この限りでない。

(建築物の敷地面積の最低限度等)

第37条の2 区域の面積が500平方メートル以上の開発行為等については、その区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度を100平方メートルとする。

2 開発行為等の区域の境界点は、規則で定める基準により境界杭又は境界標識を設置するものとする。

(ごみ集積所)

第38条 開発行為等を行う者は、住宅の用に供することを目的とする開発行為等を行う場合は、規則で定める基準により、ごみの集積所を設置するものとする。

(駐車場)

第39条 開発行為等を行う者は、規則で定める基準により、自動車、自動二輪車（原動機付自転車を含む。）及び自転車の駐車場を設置するものとする。

(交通安全施設)

第40条 開発行為等を行う者は、歩行者及び車両を安全かつ円滑に通行させるため、交通安全施設の整備に努めるものとする。

(自然環境への配慮等)

第41条 開発行為等を行う者は、開発行為等を行う区域内及びその周辺にある斜面林、湧泉その他の自然環境に配慮するものとする。

2 開発行為等を行う者は、中高層建築物の建築を行う場合において、開発行為等を行う区域内又はその隣接地に湧水があるときは、規則で定めるところにより、湧水の観測を行うものとする。ただし、湧水の観測が困難であると市長が認めるときは、この限りでない。

(緑化)

第42条 開発行為等を行う者は、開発行為等を行う区域内の既存樹木の保護に努めるとともに、規則で定める基準により、緑化するものとする。ただし、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）の規定により緑化を行うときは、この限りでない。

(電波障害対策)

第43条 開発行為等を行う者は、中高層建築物の建築を行う場合において、当該中高層建築物の建築により電波障害が生じ、又は生じるおそれがあるときは、市長が別に定めるところにより、電波障害を解消し、又は防止するための必要な措置を講ずるものとする。

(防災備蓄倉庫)

第44条 開発行為等を行う者は、戸数が50以上の集合住宅の建築を行う場合は、自主防災活動に必要な資機材を備蓄するため、規則で定める基準により、防災備蓄倉庫を設置するものとする。

(集会施設)

第45条 開発行為等を行う者は、戸数が50以上の集合住宅の建築を行う場合は、規則で定める基準により、集会施設を設置するものとする。

(家族向け住戸の設置)

第45条の2 開発行為等を行う者は、戸数が50以上の集合住宅の建築を行う場合は、規則で定める基準により、その建築物に家族向け住戸（専用面積が50平方メートル以上の住戸をいう。）を設置するものとする。

(集合住宅の管理)

第45条の3 開発行為等を行う者は、戸数が50以上の集合住宅の建築を行う場合は、その建築物又はその敷地内に管理人室を設置するとともに、管理人を駐在させるように努めるものとする。

(広報掲示板)

第46条 開発行為等を行う者は、戸数が50以上又は開発行為等を行う区域の面積が0.3ヘクタール以上の開発行為等を行う場合は、規則で定める基準により、広報掲示板を設置するよう努めるものとする。ただし、開発行為等を行う区域の周辺における広報掲示板の整備状況により、その設置の必要がないと市長が認めるときは、この限りでない。

(教育施設)

第47条 市長は、開発行為等の規模及び開発行為等を行う区域の周辺の状況等により、学校を設置する必要があると認めるときは、開発行為等を行う者に対し、学校用地の提供について協議を求めることができる。

(現場管理等)

第48条 開発行為等を行う者は、開発行為等を行うに当たっては、当該開発行為等に係る工事に伴う騒音、振動その他の公害の発生の防止に必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

2 開発行為等を行う者は、開発行為等に係る工事に着手する前に、当該開発行為等の工事の施工方法等について近隣住民等と協定を締結するよう努めるものとする。

### 第3節 小規模開発行為等の手続

(小規模開発行為等の手続の適用対象)

第48条の2 この節及び次節において対象となる開発行為等(以下「小規模開発行為等」という。)は、次に掲げるものとする。

(1) 開発行為等を行う区域の面積が300平方メートル以上500平方メートル未満のもの(第16条第1項第2号又は第3号に該当するものを除く。)

(2) 建築基準法第42条第1項第5号の規定により道路の位置の指定を受けて行うもの

2 開発行為等を行った者(当該開発行為等を行った者と共同性を有する者を含む。)が建築確認を受けた日の翌日から起算して1年以内に当該開発行為等を行った区域に隣接する区域又は一団の土地において新たに行う開発行為等で、それぞれの開発行為等の区域の面積の合計が300平方メートル以上500平方メートル未満となるものは、一の開発行為等とみなし、前項第1号の規定を適用する。

3 小規模開発行為等を行った者(当該小規模開発行為等を行った者と共同性を有する者を含む。)が第48条の4の規定による合意書の交付を受けた日の翌日から起算して1年以内に当該小規模開発行為等を行った区域に隣接する区域又は一団の土地において新たに行う開発行為等で、当該小規模開発行為等の区域と新たに行う開発行為等の区域の面積の合計が300平方メートル以上500平方メートル未満となるものは、一の開発行為等とみなし、第1項第1号の規定を適用する。

4 第16条第4項(同項第5号を除く。)の規定は、小規模開発行為等について準用する。

(小規模開発行為等の協議)

第48条の3 小規模開発行為等を行う者は、小規模開発行為等を行おうとするときは、規則で定めるところにより、小規模開発行為等協議書を市長に提出し、その合意を得なければならない。

2 市長は、前項の合意を行うに当たっては、住みやすいまちの実現に向けて、小規模開発行為等を行う者に対し、適切な指導若しくは助言を行い、又は公共的施設の設置について適切な負担を求めることができる。

(合意書の交付等)

第48条の4 市長は、前条第1項の小規模開発行為等協議書の内容が次節に定める小規模開発行為等に係る合意の基準に適合していると認めるときは、小規模開発行為等合意書（以下「合意書」という。）を当該小規模開発行為等を行う者に交付するものとする。

2 小規模開発行為等を行う者は、当該小規模開発行為等に係る建築基準法第6条第1項に規定する建築物の建築等に関する確認の申請書若しくは同法第6条の2第1項に規定する建築物の建築等に関する確認を受けるための申請書（同法第88条第1項及び第2項の規定により準用する場合を含む。）、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第9条に規定する道路の位置の指定を受けるための申請書又は廃棄物の処理及び清掃に関する法律第15条第2項に規定する産業廃棄物処理施設の設置の許可の申請書を提出する前に合意書の交付を受けるよう努めるものとする。

(小規模開発行為等の変更)

第48条の5 小規模開発行為等を行う者は、合意書の交付を受けた後に小規模開発行為等の内容を変更しようとするときは、変更の内容その他必要な事項を記載した書面を市長に提出し、その承認を受けなければならない。

(開発行為等に関する規定の準用)

第48条の6 第26条から第32条までの規定は、小規模開発行為等について準用する。この場合において、第26条中「第24条第1項の協定を締結した日」とあるのは「第48条の4第1項の小規模開発行為等合意書の交付を受けた日」と、第29条中「協定書」とあるのは「第48条の4第1項の小規模開発行為等合意書」と、「開発行為等検査済証」とあるのは「小規模開発行為等検査済証」と、第30条中「開発行為等検査済証」とあるのは「小規模開発行為等検査済証」とする。

#### 第4節 小規模開発行為等に係る合意の基準

(小規模開発行為等に係る合意の基準)

第48条の7 この節の規定は、第48条の3第1項の合意を行うに当たり、その基準となるべき事項について定めるものとする。

(上水道及び下水道)

第48条の8 小規模開発行為等を行う者は、小規模開発行為等を行う区域内の給水装置について、水道水を安定的に供給できる能力を持つ構造により整備するものとする。

2 小規模開発行為等を行う者は、水道水の安定的な供給のために必要な場合においては、小規模開発行為等を行う区域外においても、給水装置の整備その他の必要な措置を講ずるものとする。

3 小規模開発行為等を行う者は、小規模開発行為等を行う区域内の下水道施設について、当該区域の規模、地形、降雨量、建築物等の用途等から想定される雨水及び汚水を有効に排出できる能力を持つ構造により整備するものとする。

4 小規模開発行為等を行う者は、小規模開発行為等を行う区域内の雨水及び汚水を有効かつ適切に排出するため必要な場合には、当該小規模開発行為等を行う区域外においても、下水道施設の整備その他の必要な措置を講ずるものとする。

(雨水流出抑制対策)

第48条の9 小規模開発行為等を行う者は、小規模開発行為等を行う区域内の雨水を処理するため、規則で定める基準により、雨水を地中に浸透させ、又は一時的に貯留させる施設を設置するものとする。ただし、小規模開発行為等を行う区域の土地の状況等により、その設置の必要がないと市長が認めるときは、この限りでない。

(建築物の敷地面積の最低限度等)

第48条の10 小規模開発行為等を行う者は、当該小規模開発行為等を行う区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度を100平方メートルとするよう努めなければならない。

2 小規模開発行為等の区域の境界点は、規則で定める基準により境界杭又は境界標識を設置するものとする。

(ごみ集積所)

第48条の11 小規模開発行為等を行う者は、住宅の用に供することを目的とする小規模開発行為等を行う場合は、規則で定める基準により、ごみの集積所を設置するものとする。ただし、小規模開発行為等を行う区域又は当該区域の周辺の状況等により、その設置の必要がないと市長が認めるときは、この限りでない。

(自然環境への配慮)

第48条の12 小規模開発行為等を行う者は、小規模開発行為等を行う区域内及びその周辺にある斜面林、湧泉その他の自然環境に配慮するものとする。

(現場管理等)

第48条の13 小規模開発行為等を行う者は、小規模開発行為等を行うに当たっては、当該小規模開発行為等に係る工事に伴う騒音、振動その他の公害の発生の防止に必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

#### 第5節 都市計画法に定める開発許可の基準

(都市計画法に定める開発許可の基準)

第49条 この節の規定は、都市計画法第29条の規定による開発許可に係る開発行為について、同法第33条第3項の規定による技術的細目において定められた制限の強化に関する基準及び同条第4項の規定による開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限について必要な事項を定める。

(道路の配置に関する基準)

第50条 都市計画法施行令第25条第2号並びに都市計画法施行規則第24条第5号及び第6号に定められた制限を次に掲げるところにより強化する。

(1) 配置すべき道路の幅員(小区間で通行上支障がない場合に限る。)の最低限度は、次の表の左欄に掲げる予定建築物等の用途及び同表中欄に掲げる開発区域の規模の区分に応じ、同表右欄に掲げる道路の幅員とする。ただし、予定建築物等の用途が住宅で開発区域の規模が0.3ヘクタール未満のとき又は予定建築物等の用途が住宅以外の建築物で開発区域の規模が0.1ヘクタール未満のときにおける開発区域外の道路で開発区域に接しない区間については、この限りでない。

予定建築物等の用途	開発区域の規模	道路の幅員
住宅	0.6ヘクタール未満	4.5メートル
	0.6ヘクタール以上1ヘクタール未満	5.5メートル
	1ヘクタール以上	6メートル
住宅以外の建築物	0.1ヘクタール未満	4.5メートル
	0.1ヘクタール以上	6メートル
特定工作物	開発区域の規模にかかわらずすべての場合	6メートル

(2) 道路が袋路状であるときは、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、予定建築物等の用途が住宅で開発区域の規模が0.1ヘクタール未満であって、次に掲げる場合のいずれかに該当しなければならない。

ア 延長（既存の幅員6メートル未満の袋路状道路に接する場合にあっては、当該袋路状道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。イにおいて同じ。）が35メートル以下で、終端が公園、広場その他これらに類するもので自動車の転回に支障がないものに接続している場合

イ 延長が35メートル以下の場合にあっては1以上の、延長が35メートルを超える場合にあっては区間35メートル以内ごとに1以上の規則で定める基準に適合する自動車の転回広場が設けられている場合

ウ 幅員が6メートル以上の場合

エ アからウまでに準ずる場合で、市長が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認めた場合

(3) 幅員2メートル未満の歩道のある道路若しくは歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は幅員2メートル未満の歩道のある道路若しくは歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていなければならない。

(公園等の設置に関する基準)

第51条 都市計画法施行令第25条第6号及び都市計画法施行規則第21条第1号に定められた制限を次に掲げるところにより強化する。

(1) 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合において、予定建築物等の用途が住宅であるときは、公園を設置する。ただし、開発区域の周辺の状態等を勘案して、公園を設置する必要がないと市長が認めるときは、緑地又は広場を設置する。

(2) 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合における公園、緑地又は広場の1箇所当たりの面積は、120平方メートル以上とする。

(3) 公園、緑地又は広場の面積の合計は、開発区域の面積の4パーセント以上とする。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第52条 市街化区域における都市計画法第33条第4項の規定による予定される建築物の敷地面積の最低限度は、100平方メートルとする。

第6節 開発行為等に係る紛争の調整

(あっせん)

第53条 市長は、開発行為等を行う者及び当該開発行為等に係る近隣住民等（以下「紛争当事者」という。）における紛争の調整を行うため、次の各号のいずれかに該当するときは、あっせんを行うものとする。

(1) 紛争当事者の双方からあっせんの申出があったとき。

(2) 紛争当事者の一方からあっせんの申出があった場合で、市長が相当の理由があると認めるとき。

2 前項の規定によりあっせんの申出をしようとする者は、紛争に係る開発行為等の工事の着手前までに書面により申出を行わなければならない。ただし、工事の実施に係る紛争については工事の完了時まで、市長が特にあっせんを行う必要があると認める紛争については工事の完了時から1年以内に申出を行うことができる。

3 市長は、あっせんのために必要があると認めるときは、紛争当事者に対し、意見を聴くために出席を求め、又は必要な資料の提出を求めることができる。

4 市長は、あっせんを行うに当たっては、紛争当事者の双方の主張の要点を確かめ、紛争が解決されるよう努めなければならない。

5 市長は、あっせんによる紛争の解決の見込みがないと認めるときは、当該紛争に係るあっせんに打ち切ることができる。

(調停)

第54条 市長は、前条第5項の規定によりあっせんに打ち切った場合において、必要があると認めるときは、紛争当事者に対し、調停に移行するよう勧告することができる。

2 紛争当事者は、前項の規定による勧告を受けたときは、その諾否について、市長が指定する日までに市長に回答しなければならない。

3 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、調停に付すことができる。

(1) 紛争当事者の双方が第1項の規定による勧告を受諾したとき。

(2) 紛争当事者の一方が第1項の規定による勧告を受諾した場合で、市長が相当の理由があると認めるとき。

4 市長は、調停のために必要があると認めるときは、紛争当事者に対し、意見を聴くために出席を求め、又は必要な資料の提出を求めることができる。

5 市長は、必要に応じ、調停案を作成し、紛争当事者に対し、相当の期限を定めてその受諾を勧告することができる。

- 6 紛争当事者は、前項の規定による勧告を受けたときは、その諾否について、市長が指定する日までに市長に回答しなければならない。
- 7 市長は、調停を行うに当たっては、次条に規定する和光市開発行為等紛争調停委員会の意見を聴かなければならない。
- 8 市長は、紛争当事者間に調停が成立する見込みがないと認めるときは、調停を打ち切ることができる。
- 9 第5項の規定による勧告が行われた場合において、当該勧告で指定された期限までに紛争当事者の双方から調停案を受諾する旨の申出がないときは、当該調停は打ち切られたものとみなす。
- 10 市長は、調停を打ち切ったときは、紛争当事者に対し通知するものとする。

(和光市開発行為等紛争調停委員会)

第55条 次に掲げる事項を行うため、市長の附属機関として和光市開発行為等紛争調停委員会（以下「紛争調停委員会」という。）を置く。

- (1) 前条第7項の規定による市長の意見の求めに応じ、必要な調査審議をすること。
  - (2) 市長の諮問に応じて、開発行為等に係る紛争の予防及び調整に関する重要事項について調査審議し、その結果を答申すること。
- 2 紛争調停委員会は、委員3人をもって組織し、開発行為等に関し識見を有する者のうちから、市長が委嘱する。
  - 3 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
  - 4 委員は、再任されることができる。
  - 5 紛争調停委員会に委員長を置き、委員の互選によりこれを定める。
  - 6 委員長は、紛争調停委員会を代表し、会務を総理する。
  - 7 委員長に事故あるときは、委員長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。
  - 8 紛争調停委員会の会議は、委員長が招集し、その議長となる。
  - 9 紛争調停委員会の会議は、2人以上の委員が出席しなければ開くことができない。
  - 10 委員は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(工事着手の延期等の要請)

第56条 市長は、あっせん又は調停のため必要があると認めるときは、開発行為等を行う者に対し期間を定めて工事の着手の延期又は工事の停止を要請することができる。

(あっせん及び調停の非公開)

第57条 あっせん及び調停の手続は、公開しない。

#### 第4章 雑則

(立入検査等)

第58条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、開発行為等を行う者から当該開発行為等に係る工事その他の状況について報告若しくは資料の提出を求め、又は市の職員に当該開発行為等を行う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 前項の規定により市の職員が開発行為等を行う区域内に立ち入るときは、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 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。

(工事の停止等の勧告)

第59条 市長は、開発行為等を行う者が次の各号のいずれかに該当するときは、工事の停止その他必要な措置を講ずることを勧告することができる。

(1) 協定書の内容と異なる工事に着手したとき。

(2) 合意書の内容と異なる工事に着手したとき。

(3) 第26条(第48条の6の規定により準用する場合を含む。)に規定する工事の着手の制限に違反したとき。

(4) 第30条(第48条の6の規定により準用する場合を含む。)に規定する使用の開始の制限に違反したとき。

(是正命令)

第60条 市長は、開発行為等を行う者が次の各号のいずれかに該当するときは、工事その他の行為の停止を命じ、又は相当の期限を定めて必要な措置を講ずることを命ずることができる。

(1) 前条の規定による勧告に従わないとき。

(2) 偽りその他不正な手段により、第24条第1項の協定を締結したとき、合意書の交付を受けたとき又は第29条第2項(同条第4項の規定により準用する場合を含

む。以下この項において同じ。)の開発行為等検査済証若しくは第48条の6の規定により準用する第29条第2項の小規模開発行為等検査済証の交付を受けたとき。

- 2 市長は、前項の規定による命令をしようとするときは、当該命令の対象となる開発行為等を行う者に対し、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、当該開発行為等を行う者が正当な理由がなく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。

(公表)

第61条 市長は、開発行為等を行う者が前条第1項の規定による命令に従わないときは、当該開発行為等を行う者の氏名及び住所（法人にあっては、名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）並びに違反の事実その他必要があると認める事項を公表することができる。

- 2 市長は、前項の規定により公表するときは、当該公表に係る開発行為等を行う者に意見を述べる機会を与えなければならない。

(委任)

第62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。

## 第5章 罰則

(罰則)

第63条 第60条第1項の規定による市長の命令に違反した者（同項第1号に該当し、かつ、第59条第3号（第48条の6の規定により準用する場合を除く。）に該当する場合に限る。）又は偽りその他不正な手段により、第24条第1項の協定を締結した者若しくは第29条第2項（同条第4項の規定により準用する場合を含む。）の開発行為等検査済証の交付を受けた者は、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

(両罰規定)

第64条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関して前条の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同条の罰金刑を科する。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成19年7月1日から施行する。

(和光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) 和光市建築協定条例(昭和62年条例第12号)

(2) 和光市地区計画等の案の作成手続に関する条例(昭和62年条例第16号)

(経過措置)

3 この条例の施行の日前に和光市建築協定条例の規定により行われた建築協定及び建築協定に係る手続その他の行為は、第10条の規定により行われた建築協定及び建築協定に係る手続その他の行為とみなす。

4 この条例の施行の際、現に決定又は変更の手続を行っている地区計画等に関する都市計画のうち、この条例の施行の日前に和光市地区計画等の案の作成手続に関する条例第2条の規定による公告が行われたものについては、第11条及び第13条の規定にかかわらず、なお従前の例による。

5 この条例の施行の際、現に決定又は変更の手続を行っている都市計画(前項に規定する場合を除く。)のうち、この条例の施行の日前に都市計画法第17条第1項(同法第21条第2項の規定により準用する場合を含む。)の規定による公告が行われたものについては、第12条及び第13条の規定にかかわらず、なお従前の例による。

6 この条例の施行の際、現に開発行為等に関する指導要綱(平成12年告示第33号)第9条の協議書が締結された開発行為等については、第3章から第5章までの規定は、適用しない。

(都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例の一部改正)

7 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12号)の一部を次のように改正する。

[次のよう]略

附 則(平成20年条例第44号)

(施行期日)

1 この条例は、平成21年1月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行前に、この条例による改正前の和光市まちづくり条例(以下「改正前の条例」という。)第24条第1項の規定による協定を締結した開発行為等については、この条例の施行の日から当該開発行為等についてこの条例による改正後の和光市まちづ

くり条例（以下「改正後の条例」という。）第29条第2項の規定による開発行為等検査済証の交付を受ける日までの間は、改正後の条例第37条の2及び第50条の規定は、適用せず、改正前の条例第50条の規定は、なおその効力を有する。

附 則（平成21年条例第21号）

この条例は、平成22年4月1日から施行する。

附 則（平成26年条例第7号）

（施行期日）

- 1 この条例は、平成26年4月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

（経過措置）

- 2 この条例による改正後の和光市まちづくり条例の規定は、施行日以後に第17条の開発行為等計画書（以下「計画書」という。）を提出した開発行為等について適用し、施行日前に計画書を提出した開発行為等については、なお従前の例による。

附 則（平成27年条例第9号）

（施行期日）

- 1 この条例は、平成27年10月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

（経過措置）

- 2 この条例による改正後の和光市まちづくり条例の規定は、施行日以後に提出する建築基準法第6条第1項に規定する建築物の建築等に関する確認の申請書若しくは同法第6条の2第1項に規定する建築物の建築等に関する確認を受けるための申請書（同法第8条第1項及び第2項の規定により準用する場合を含む。）、建築基準法施行規則第9条に規定する道路の位置の指定を受けるための申請書又は廃棄物の処理及び清掃に関する法律第15条第2項に規定する産業廃棄物処理施設の設置の許可の申請書（以下「建築確認申請書等」という。）に係る開発行為等から適用し、同日前に提出された建築確認申請書等に係る開発行為等については、なお従前の例による。

附 則（令和6年条例第3号）

（施行期日）

- 1 この条例は、令和6年4月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

（経過措置）

2 この条例による改正後の和光市まちづくり条例の規定は、施行日以後に第17条の開発行為等計画書（以下「計画書」という。）を提出した開発行為等について適用し、施行日前に計画書を提出した開発行為等については、なお従前の例による。