

蓮田市開発行為等指導要綱



H A S U D A C I T Y

令和4年1月

埼玉県蓮田市

蓮田市開発行為等指導要綱目次

I 総 則	
1 目 的.....	2
2 用語の定義.....	2
3 適用範囲.....	2
4 事前協議.....	3
5 事業概要の説明及び紛争の処理.....	4
6 開発行為等に関する予備調査.....	4
7 福祉環境の整備.....	4
II 公共公益施設	
1 道路・橋梁.....	5
2 排水施設.....	5
3 公共下水道.....	5
4 農業集落排水処理施設.....	6
5 上 水 道.....	6
6 公園・緑地・広場.....	7
7 ごみ集積所.....	7
8 消 防.....	8
9 集 会 所.....	8
III 環 境 整 備	
1 農 地.....	9
2 戸建て住宅の区画.....	9
3 文 化 財.....	9
4 自動車駐車場及び駐輪場.....	9
5 交 通 安 全.....	11
6 環 境.....	11
IV ホ テ ル 等	
1 規 制 範 囲.....	11
2 事業概要の説明.....	11
V その他の一般的事項	
1 工事の検査等.....	12
2 公共施設等の帰属及び管理.....	12
3 団地等の名称.....	13
4 建 築 協 定.....	13
5 自治会への加入促進.....	13
6 定めのない事項.....	13
附 則	13
協議窓口一覧表	18
(参考1) 蓮田市私道採納基準に関する要綱.....	19
(参考2) 蓮田市開発行為等指導要綱に基づく消防協議事項について.....	21
様 式 集	24

蓮田市開発行為等指導要綱

I 総 則

1 目 的

この要綱は、本市において豊かな自然を保全しつつ秩序ある開発行為等を促し、調和と均衡のある発展をめざすため、開発行為、建築行為及び中高層建築物の建築等を行う事業者の皆さんに、まちづくりの基本理念へのご理解と公共施設等の整備に関するご協力をお願いし、明るく住み良いまちづくりの実現を目的とする。

2 用語の定義

- (1) 「開発行為等」とは、都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に定める開発行為及び建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物の同条第13号に定める建築をいう。
- (2) 「中高層建築物」とは、高さが10mを超える建築物をいう。
- (3) 「事業者」とは、開発行為等を行う者又は行おうとする者をいう。
- (4) 「公共施設等」とは、道路、公園、上下水道、緑地、広場、河川、水路、消防水利施設、義務教育施設、福祉施設、集会所、ゴミ集積所等の施設をいう。
- (5) 「開発区域」とは、開発行為等を行う土地の区域をいう。
- (6) 「一体利用区域」とは、開発区域に隣接して、開発区域と一体で利用される駐車場、資材置場等の区域をいう。
- (7) 「既存建築物」とは、現在、適法に存在する建築物をいう。
- (8) 「ホテル等」とは、旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第2項に規定するホテル営業及び同条第3項に規定する旅館営業の用に供する施設をいう。
- (9) 「既存ホテル等」とは、現在、適法に存するホテル等をいう。
- (10) 「同一用途」とは、建築基準法上の概念でいう建築物の用途が異なる建築物であり、且つ、敷地面積、床面積及び最高の高さのいずれもが、既存建築物若しくは従前に存在した建築物の1.5倍以内であるものをいう。

3 適用範囲

この要綱は、事業計画が次に掲げる条項に該当する場合に、開発区域及び一体利用区域に適用する。ただし、市長が特に必要と認めた場合は、この要綱の全部又は一部を適用しないことができる。

- (1) 開発区域の面積が500㎡以上の場合に適用する。ただし、予定建築物の用途が次に該当する場合には適用を除外する。
 - ① 自己用専用住宅
 - ② 農家用住宅及びその付帯施設の建築
 - ③ 既存建築物を同一用途で増築、改築、又は新築する場合。ただし、既存建築物の開発区域を拡大する場合に、拡大する部分の面積が500㎡以上のときは、全体について適用することができるものとする。
 - ④ 公共事業のための蓮田市内での移転による建築物で、移転前の建築物と用途の変更がないもの。
- (2) 中高層建築物を建築する場合に適用する。ただし、予定建築物の用途が次に該当する場合は適用を除外する。
 - ① 自己用専用住宅
 - ② 公共事業のための蓮田市内での移転による建築物で、移転前の建築物と用途の変更がないもの
 - ③ 既存建築物を同一用途で増築、改築、又は新築する場合。ただし、市長が必要と認めた場合は、この要綱を適用することができる。

- (3) 個々の開発行為等が500㎡未満の場合であっても、その開発区域が隣接しそれぞれの行為が計画性をもち、且つ、継続して行われ、すべての開発区域の合計が500㎡以上となり、一体の開発行為等と認められるときに適用する。

4 事前協議

- (1) 事業者は、事業計画が前条に該当する場合は、事前に様式1の「開発行為等事業計画承認申請書」（以下、「申請書」という。）を原則として8部（正1部、副7部）提出しなければならない。なお申請書には次の必要書類を添付するものとする。

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">① 委任状（連絡先を明記）② 開発行為等に関する事業概要説明報告書（様式7参照）
（案内図等に説明した箇所を表示）③ 現地写真（お知らせ標識(様式8参照)を写したものを含め2枚以上）④ 案内図⑤ 公図の写し（方位、隣地の地番、開発区域を朱書き）⑥ 土地の登記事項証明書（コピー可）⑦ 土地所有権者の同意書（認印で可）⑧ 求積図⑨ 土地利用計画図
道路（茶）、排水施設（青）、緑地（緑）、ゴミ集積所（黄）に着色する。⑩ 予定建築物の配置図、平面図、立面図（戸建て分譲時は、配置図のみで可）⑪ 造成計画平面図・断面図（切土又は盛土がある場合）
切土（黄）、盛土（茶）部分に着色する。⑫ 給・排水施設計画平面図⑬ 排水縦断面図及び施設構造図（最終柵、雨水柵、浄化槽認定シート等）⑭ 雨水浸透施設計算書
「蓮田市雨水排水流出抑制施設設置基準」に基づいて計算。ただし、基準で定めている形状や寸法と異なる製品を使用する場合は、使用製品の雨水処理能力が判断できるもの（カタログ等）の添付が必要。⑮ 新設の道路・下水道の縦横断面図（造る場合）⑯ 擁壁構造図(造る場合)の他、計算書、地質データ(法令対象措置である場合)⑰ ゴミ集積所の構造図・有効面積求積図（造る場合）⑱ 緑地面積求積図
土地利用計画図上に図示でも可。周り間寸法を記載する。⑲ 日影図（中高層建築物の場合）※建築基準法の測定方法に準ずる
参考 蓮田市役所の位置（東経 139度39分44秒、北緯 35度59分39秒）⑳ その他市長が特に必要と認めた場合は、その書類 |
|--|

- (2) 申請書の作成にあたり事業者は、担当部署と公共施設の整備、設計、管理及び費用負担などについてあらかじめ協議を行うものとする。
- (3) 市は、申請書を受理した場合には関係部署と調整した後、事業者と「事業施行協議書」を締結し、その後、事業者に対し「開発行為等承認通知書」を交付するものとする。
- (4) この要綱に定める「I-4-(3)」の手続きに要する標準処理期間は、21日（蓮田市の休日を含める条例（平成元年蓮田市条例第20号）第1条第1項に規定する休日及び申請書の必要書類に補正が伴う場合はその期間を除く。）とする。
- (5) 事業者は、事業計画に変更等が生じた場合は、様式2の「開発行為等事業計画変更届出書」により、変更内容を速やかに届出て、必要なときは再度協議を行うものとする。なお、届出書には変更内容がわかるよう、変更前の図書と変更後の図書を添付するものとする。

- (6) 事業者は、申請書の提出後に事業計画を取り止める場合は、様式3の「開発行為等事業計画承認申請取下書」を提出するものとする。

5 事業概要の説明及び紛争の処理

- (1) 事業者は、事業計画を定めるときは、あらかじめ次に掲げる者へ事業概要の説明を行い、その結果について様式7の「開発行為等に関する事業概要説明報告書」を申請書に添付するものとする。ただし、他法令等に基づく近隣説明を事前に行った場合は、下記に掲げる対象者の全部又は一部について、これに換えることができるものとする。
- ① 開発区域及び一体利用区域周辺（原則として隣接地。開発行為等の規模、内容によっては、周辺環境への影響を勘案し、区域から25～50メートルの範囲）の居住者、事業者、土地・建物の所有者及び賃借権者（小作権者も含む）。
 - ② 開発行為等に関連する公共施設等の管理者（市が管理するものを除く）
 - ③ その他、市長が特に必要と認める者
- (2) 事業者は、申請書を提出する30日前までに様式8の「開発行為等計画のお知らせ」標識を開発区域内に掲げるものとする。なお、標識の設置期間は、都市計画法第29条の開発行為許可を受けた場合には、蓮田市都市計画法に基づく開発行為等の手続に関する規則（平成18年蓮田市規則第15号）第3条第1項第2号に基づく標識を設置するまでとし、その他の場合には工事完了までとする。
- (3) 事業者は、「I-5-(1)①、②、③」に掲げる者から要請があった場合は、関係住民を対象とした説明会を開催し、その結果についての報告書を申請書に添付するものとする。ただし、他の法令等に基づく住民説明会等を開催したときは、これに替えることができる。
- (4) 事業者は、開発行為等に伴う工事に起因する騒音、振動等の防止に努め、近隣居住者に被害を与えないよう適切な措置を講じなければならない。
- (5) 開発行為等（開発行為完了後を含む。）に伴い第三者に与えた損失及び第三者との紛争については、すべて事業者の責任と負担において処理しなければならない。

6 開発行為等に関する予備調査

事業者は、市長が必要と認める場合には、開発行為等に先行して開発区域内の地質、地盤調査及び土質調査を行い、その結果を市長に報告し、必要があるときは地盤改良を行うものとする。

7 福祉環境の整備

事業者は、事業計画の策定にあたり、障がい者・高齢者・幼児・妊産婦等が安全に利用できるよう配慮して建築物や付属施設の整備に努めるものとする。



II 公共公益施設

1 道路・橋梁

- (1) 開発区域及び一体利用区域内に都市計画道路又はその他の道路計画がある場合は、当該道路の担当部署と別途協議するものとする。
- (2) 開発区域に接続する現に存する道路（以下「接続先道路」という。）は、開発行為等の内容により、市長が必要と認めた場合には、事業者の負担により道路改良を行うものとする。この場合において市の計画がある場合には、その計画幅員に適合させること。
- (3) 開発区域内に新たに設置する道路（以下「開発道路」という。）は、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）の規定により設計し築造するものとする。
ただし、蓮田市に寄付採納する道路については、蓮田市私道採納基準に関する要綱（平成20年3月4日市長決裁）（参考1参照）の規定により設計し築造するものとする。
- (4) 事業者は、搬入路等に予定する市道の使用について事前に道路管理者と協議し、市道の保全に万全を期すと共に、万が一破損した場合は、事業者の負担により修復し、道路管理者の確認を受けなければならない。
- (5) 接続先道路又は開発道路に接続する既存橋梁については、両道路の有効幅員を考慮し、必要に応じて事業者の負担により改修するものとする。また、架橋事業は別途担当部署と協議するものとする。

2 排水施設

- (1) 開発行為等により付近の河川、水路、道路側溝等に排水する場合は、事前に施設管理者と協議し、市長が必要と認めたときは下流の水利関係者の承認を得なければならない。
なお、し尿及び雑排水の処理方法については以下のとおりとする。
 - ① 公共下水道の事業認可区域においては、排水先、排水方法について担当部署と協議し、排水方法を決定するものとする。
 - ② 農業集落排水事業が採択された区域においては、排水先、排水方法について担当部署と協議し、排水方法を決定するものとする。
 - ③ 上記①②以外の場合は、浄化槽を適正に使用し、排水するものとする。
- (2) 開発区域、一体利用区域及び両区域周辺の河川、水路等及び排水先の河川が、開発行為等により溢水の恐れがあるときは、事業者は当該施設の管理者と協議の上、必要な区間を事業者の負担において整備するものとする。
- (3) 農業用排水路に排水する場合は、事前に関係土地改良区、施設管理者又は当該地域関係者と協議し承認を得なければならない。なお、工事施工については担当部署の指示に従い、工事費等は事業者の負担とする。
- (4) 雨水処理は、「蓮田市雨水排水流出抑制施設設置基準」（以下「雨水基準」という。）に基づき、浸透マス、浸透管等による浸透型施設の設置や調整池等による貯留型施設の設置により処理するものとする。その際、開発区域及び一体利用区域内のみでの処理とする。
雨水のオーバーフローについては、雨水基準によるもののほか、都市計画法施行令の規定または埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例（平成18年埼玉県条例第20号）により調整池を設置した場合も可とする。

3 公共下水道

- (1) 開発区域及び一体利用区域が公共下水道の供用開始区域内の場合は、し尿、雑排水とも公共下水道に排水するものとする。
- (2) 開発区域及び一体利用区域において、下水道事業受益者負担金（550円/m²）が賦課される場合や猶予取消になる場合の納付方法は一括精算方式とし、負担金額、納付時期については担当部署と別途協議すること。また事業着手ま

- でに受益者を確定しておくこととし、受益者が変更になる場合は速やかに受益者変更届を担当部署に提出すること。
- (3) 事業者が開発区域内に下水道施設を設置する場合には、担当部署と事前に協議し、下水道計画と適合させると共に施工について承認を得るものとする。この場合における設置に要する費用は事業者の負担とする。
 - (4) 開発区域及び一体利用区域において新たに設置した下水道施設について、事業者は、担当部署と施設の管理及び帰属について別途協議するものとする。

4 農業集落排水処理施設

- (1) 開発区域及び一体利用区域が、農業集落排水処理施設の供用開始区域の場合には、排水先、排水方法について担当部署と協議し、排水方法を決定するものとする。
- (2) 開発区域及び一体利用区域が、農業集落排水が採択された区域では、農業集落排水実施計画に適合させるものとする。
- (3) 事業者が開発区域内に農業集落排水処理施設を設置する場合には、担当部署と事前に協議し施工について承認を得るものとする。ただし、設置に要する費用は事業者の負担とする。
- (4) 開発区域及び一体利用区域において、新たに設置した農業集落排水処理施設について、事業者は、担当部署と施設の管理及び帰属について別途協議するものとする。

5 上水道

上水道の施設を設置する場合には、水道法（昭和32年法律第177号）、蓮田市水道事業給水条例（平成10年蓮田市条例第12号）及びその他の関係法令に準拠しなければならない。

なお、工事施工については、工事着手前に水道事業の管理者の権限を行う市長と協議し、その指示により工事を施工するものとする。また、設置に要する費用は事業者の負担とし、工事完了検査合格後、市が必要と認める施設については、無償で管理者に移管するものとする。



6 公園・緑地・広場

- (1) 事業者は、開発行為等を行う場合は、以下の基準に従い、公園、緑地、広場（以下「公園等」という。）のいずれかを設けるものとする。
 - ① 開発区域の面積が1,000㎡以上（予定建築物が戸建て分譲住宅以外）の場合
都市計画法施行令に規定する面積の公園、緑地、または広場。ただし、建築基準法に基づく建築確認申請の際の敷地面積が1,000㎡以上のときは、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）の基準を満たす緑地等を設置すること。
 - ② 予定建築物が戸建て分譲住宅の場合または開発区域の面積が1,000㎡未満の場合
 - ア 開発行為の予定建築物が戸建て分譲住宅のとき
各戸において宅地内緑化に努めるよう事業者において説明をするものとする。
 - イ 開発行為の予定建築物がア以外のとき
緑地を設置するものとする。その面積は開発区域の3%以上とする。
- (2) 事業者は、開発行為等により公園等を設置する場合において植栽をする際には、蓮田市なし赤星病防止条例（昭和54年蓮田市条例第11号）に基づき、イブキ、ビャクシン類を植栽してはならない。
 - * 「赤星病」とは、イブキ、ビャクシン類に寄生した赤星病菌の胞子によって発生する病気で、胞子が四月上旬から下旬に飛散し市の特産物の「なし」に被害を与え、場合によっては全く収穫できないことがある。
 - * 「イブキ、ビャクシン類」とは、かいづかイブキ、玉イブキ、しろイブキ、たちビャクシン、みやまビャクシン、はいビャクシン、ねず、はいねず、スカイロケット等をいう。
- (3) 公園及び広場を設置する場合におけるその位置は、災害防止及び避難活動に適するように配置し、高圧線の下、三角地、傾斜地等には設置しないこと。
- (4) 公園及び緑地における植栽工事及び遊戯施設を設置する費用は、事業者が負担するものとする。なお、造成にあたっては、担当部署と別途協議するものとする。
- (5) 事業所、工場、店舗、中高層建築物及び自己の業務の用に供する開発行為等で設置する公園等の管理については、原則として事業者が行うものとし、市に帰属しない。
- (6) 開発区域の面積が3,000㎡以上の場合に設置する公園等の管理・帰属についても(5)と同様とする。ただし、協議の結果、近隣の状況、規模、形状、設置施設等、市が管理するのが適当と担当部署が判断した場合はこの限りではない。

7 ごみ集積所

- (1) 予定建築物が戸建て専用住宅で区画数が5以上又は共同住宅等（長屋住宅含む。以下同じ。）の場合には、以下の基準に従い、ごみ集積所を設けるものとする。

なお、各基準の詳細については、担当部署（蓮田白岡衛生組合 048-766-3738）と協議を行うこととする。

 - ① 取出口は、道路から近い位置に設置すること。
 - ② ごみ収集車が容易に横付けできる位置であること。
 - ③ ①で規定する道路は、幅員4メートル以上で通り抜けることができること。なお、前進のまま通り抜けれない場合は収集車両が転回できるスペースを設けること。
 - ④ 交差点及び横断歩道から5メートル以内に設置しないこと。

⑤ 有効面積及び設置数は、次に掲げるとおりとする。

ごみ集積所の有効面積及び設置数		
計画戸数	戸建て専用住宅	共同住宅
19戸以下	(計画戸数×0.2㎡)以上を1ヶ所	(計画戸数×0.2㎡)以上
29戸以下	2㎡以上2ヶ所 かつ総有効面積(計画戸数×0.2㎡)以上	〃
39戸以下	2㎡以上3ヶ所 かつ総有効面積(計画戸数×0.2㎡)以上	〃
49戸以下	2㎡以上4ヶ所 かつ総有効面積(計画戸数×0.2㎡)以上	〃
50戸以上	2㎡以上(計画戸数/10)ヶ所 かつ総有効面積(計画戸数×0.2㎡)以上	〃

※ 有効面積はコンクリート打設された部分のみで算出すること。

⑥ 共同住宅等の場合は、内容について担当部署と協議すること。

(2) ごみ集積所の構造は、下表のとおりとする。なお、共同住宅等で、この構造に依らない場合は、その内容について担当部署と協議すること。

項目	基準
形状	奥行よりも開口面の広い長方形を基本とする
囲い	開口面を除き三方をコンクリートブロック等の堅固な素材で囲うこと
床面	コンクリート打設(水勾配とする)
風・鳥獣対策	飛散防止の網と網固定用フックを設置すること(ダストボックス設置の場合は除く)

(3) ごみ集積所の維持管理及び帰属については次のとおりとする。

- ① ブロック塀等の構造物は、事業者又は集積所利用者に属するものとする。
- ② 日常の管理は、事業者又は集積所利用者が行うこと。
- ③ ブロック塀等の構造物が破損した場合の修繕等は、管理者である事業者又は集積所利用者が行うこと。
- ④ 土地(底地)は、市に帰属することができる。(※戸建て専用住宅のみ)

(4) 事業者は、事業活動に伴い排出する廃棄物については、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3条第1項に基づき、自己の責任において適正に処理するものとする。なお、具体的な処理方法については担当部署(蓮田白岡衛生組合)と協議すること。

8 消 防

- (1) 開発区域内には、消防法(昭和23年法律第186号)第20条の規定による「消防水利の基準」(昭和39年消防庁告示第7号)に基づき、事業者の負担において、消防水利施設を設置するものとする。また、消防水利施設は防火水槽又は消火栓等とし、設置にあたっては消防本部と協議するものとする。(参考2参照)
- (2) 消防水利施設の管理は、原則として当該施設事業者が行うものとする。
- (3) 中高層建築物の消防水利施設、その他消防設備については、消防本部の指導に従うものとする。

9 集 会 所

予定建築物の用途が住宅で、計画戸数がおおむね50以上の場合には、集会所用地を提供するものとする。ただし、共同住宅等で、集会所用地を提供できないときは、それに代わるものについて、担当部署と協議をするものとする。

なお、集会所用地については、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）の整備基準を満たすことのできる集会所が建築可能な面積とする。

Ⅲ 環 境 整 備

1 農 地

農地を転用することによって、かんがい排水に支障をきたす恐れのある場合には、事業者の責任において必要な措置を講じるものとする。

2 戸建て住宅の区画

戸建て住宅の区画は良好な居住環境を確保するため、一区画の面積は次に掲げるとおりとする。ただし、地区整備計画が定められている区域内においてはこの限りでない。

市街化区域	120㎡以上
-------	--------

※ 市街化調整区域における旧既存住宅団地及び旧住宅地造成事業に関する法律に基づく認可を受けて造成された団地内は、120㎡以上とする。

3 文 化 財

開発区域及び一体利用区域内に埋蔵文化財があると予想される場合は、担当部署と協議し、その指示に従い措置しなければならない。また、工事中に埋蔵文化財を発見したときは、工事を中止し、現状を變形することなく直ちに担当部署に連絡するとともに、文化財保護法（昭和25年法律第214号）の規定に基づき、必要な措置を講じなければならない。なお、開発区域及び一体利用区域が国又は県指定史跡等の範囲内である場合は、担当部署及び県教育委員会と協議し、その指示に従い措置しなければならない。

4 自動車駐車場及び駐輪場

- (1) 予定建築物が、戸建て専用住宅の場合には、事業者の責任において住宅区画割りごとに、1台以上の自動車駐車場を確保するものとする。
- (2) 予定建築物が共同住宅及び長屋住宅の場合には、自転車駐輪場は計画戸数以上の台数を確保し、自動車駐車場は計画戸数に、次に掲げる区分に従い、イからハに定める数値（開発区域が2以上の地域にわたる場合においては、開発区域のそれぞれ地域の面積にイからハの値を乗じた値の合計を開発区域の面積で除した値）を乗じた値以上の台数を確保する。自転車駐輪場及び自動車駐車場は、開発区域又は一体利用区域内に設けるものとする。

イ 商業地域

0.5

ロ 近隣商業地域

0.75

ハ イ及びロ以外の地域

1.0

ただし、自動車駐車場については、やむを得ない場合、開発区域及び一体利用区域外も可とし、その範囲は、自動車の保管場所の確保等に関する法律（昭和37年法律第145号）第4条に基づく書面（車庫証明）が取得できる範囲とする。

(3) 予定建築物が店舗等不特定多数の人が出入りする施設については、付近に迷惑を及ぼさないよう次の各号の自動車駐車場及び自転車駐輪場を確保し、かつ車椅子利用者優先を明示した自動車駐車場を1台以上確保するものとする。

① 店舗等の面積が1,000㎡を超える場合

大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号)第4条の指針に基づく必要駐車台数以上の自動車駐車場及び自転車駐輪場

(参考)

○ 大規模小売店舗立地法第4条の指針に基づく必要駐車台数

「必要駐車台数」＝「1日の来客数(人)」(「A：店舗面積当たり日來店客数原単位(人/千㎡)」×「当該店舗面積(千㎡)」)×「B：ピーク率(%)」×「C：自動車分担率(%)」÷「D：平均乗車人員(人/台)」×「E：平均駐車時間係数」

(人/千㎡)

A：店舗面積当たり 日來店客数原単位	1,100-30S (S<5)
	950 (S≥5)

※ Sは店舗面積(千㎡)

B：ピーク率	14.4%
--------	-------

(%)

C：自動車分担率	商業地区	その他地区
	40+0.1L (L<300)	80
	70 (L≥300)	

※ Lは駅からの距離(m)

※ 「商業地区」とは、用途地域における商業地域、近隣商業地域及び商業機能の増進を目的とする特別用途地区を、「その他地区」とはそれ以外の地域をいう。

(人/台)

D：平均乗車人員	店舗面積	乗車人員
	10,000㎡未満	2.0
	10,000㎡以上20,000㎡未満	1.5+0.05S
	20,000㎡以上	2.5

(無単位)

E：平均駐車時間係数	店舗面積	駐車時間係数
	10,000㎡未満	$\frac{30+5.5S}{60}$
	10,000㎡以上20,000㎡未満	$\frac{65+2S}{60}$
	20,000㎡以上	1.75

※ Sは店舗面積(千㎡)

○ 大規模小売店舗立地法第4条の指針に基づく駐輪場の必要整備台数

年間の平均的な休祭日(平日の来客数が休祭日よりも多くなる店舗においては来客が最大となる当該曜日)のピーク1時間に必要な駐輪場

② 店舗等の面積が1,000㎡以下の場合

大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号)第4条の指針に基づく必要

駐車台数に準じた台数以上の自動車駐車場及び自転車駐輪場

(4) 駐車場等の区画は次の区画を基準とする。

自動車駐車場の区画	1台当たり	2. 5m×5m以上
自転車等駐輪場の区画	1台当たり	0. 5m×2m以上
車椅子利用者優先駐車場	1台当たり	4. 5m×6m以上

5 交通安全

- (1) 開発行為等により開発区域及び一体利用区域周辺に新たな交通量の増加が予想される場合には、事業者は道路管理者及び警察署長と協議を行わなければならない。
- (2) 事業者は、市長が必要と認めるときは、開発区域、一体利用区域及びその周辺区域に防犯灯、道路照明灯、道路反射鏡、防護柵等の安全施設を事業者の負担において設置しなければならない。なお、その設置及び維持管理については担当部署と協議するものとする。

6 環境

- (1) 埼玉県生活環境保全条例（平成13年条例第57号）第41条に基づき、収容能力が20台以上または駐車マスの合計面積が500㎡以上の駐車場を設置する場合は、駐車場の見えやすい場所へ、利用者にアイドリング・ストップを行うよう周知（看板の設置や駐車券にアイドリング・ストップに係る事項を印刷する等）をする。周知の方法については、担当部署と協議するものとする。
なお、上記の条件に該当しない場合であっても、可能な限り周知をするよう努めるものとする。
- (2) 次に掲げる作業場は、埼玉県生活環境保全条例の規制対象作業場となるので、騒音・振動の規制基準を遵守すること。

- 廃棄物、原材料等を保管するために設けられた場所（150㎡以上であるもの）
- 自動車駐車場（20台以上駐車できるもの）
- トラックターミナル

IV ホテル等

1 規制範囲

次に掲げる区域には、ホテル等を建築してはならない。ただし、既存ホテル等の増築又は改築についてはこの限りでない。

- (1) 都市計画法第7条第3項に規定する市街化調整区域

2 事業概要の説明

- (1) 事業者は、事業計画を定めるときは、「I-5(1)事業概要の説明及び紛争の処理」で規定する者以外に、次の者へ事業概要の説明を行うものとする。また、その結果についての報告書を申請書に添付するものとする。
 - ① 開発区域及び一体利用区域の存する自治会の代表者
 - ② 開発区域及び一体利用区域の存する通学区の小・中学校のP.T.Aの代表者

V その他の一般的事項

1 工事の検査等

- (1) 事業者は、開発行為等の工事に着手したときは、速やかに様式5の「工事着手届出書」に写真（全景、「開発行為等計画のお知らせ標識」を撮影したものを含め2枚以上）及び工程表を添付して市長に提出するとともに、その工事の施工経過を明確に記録しておくこと。ただし、事業者が蓮田市都市計画法に基づく開発行為等の手続に関する規則（平成18年蓮田市規則第15号）第3条第1項の規定による工事着手届出書を提出した場合には、これを前記届出書と見なす。
- (2) 事業者は、工事が完了したときは、遅滞なく様式6の「工事完了届出書」に必要書類を添付して市長に提出しなければならない。市長は届出書を受理した後は、速やかに完了検査を行い、支障がない場合は、その旨を事業者に通知する。ただし、事業者が都市計画法第36条第1項の規定による工事完了届出書を提出したときはこれを前記届出書と見なす。
- (3) 工事完了届出書の添付書類は、確定測量図、土地利用計画図、排水施設計画図、排水施設構造図及び雨水浸透計算書とする。開発行為等事業計画変更届出書を提出している場合には各々変更後のものとする。
- (4) 市長が必要と認めるときは、中間検査を行うことができる。

2 公共施設等の帰属及び管理

- (1) 開発行為等により設置された公共施設等（用地を含む。以下同じ。）は、協議により施設管理者（以下「管理者」という。）を定め、事業者が直接管理するものを除き、当該公共施設を管理すべき者に帰属するものとする。この場合は、公共施設等の表示、保存登記は嘱託登記とし、登記に要する費用は事業者が負担するものとする。
- (2) 公共施設等の帰属の日は、原則として次のとおりとする。
 - ① 当該事業が開発行為に該当する場合は、都市計画法第36条第3項の規定による公告の日の翌日
ただし、当該事業が土地区画整理施行中の区域にある場合において、新設道路及び新設道路に埋設される公共施設等は、土地区画整理事業の換地処分公告の日の翌日以降に所有権移転登記をおこなうものとする。
その場合において、事業者は、都市計画法に基づく開発行為の完了公告が行われた後、あらかじめ管理者に「寄付採納予定願」及び必要書類を提出するものとし、さらに当該土地の土地区画整理事業における換地処分公告の後、下記（6）の手続きによりおこなうものとする。
 - ② 上記①以外の場合は、事業者が所有権以外の権利を抹消した後、管理者に「公共公益用地の帰属に関する届出書」（以下「届出書」という。）及び必要書類を提出し、管理者がそれを受理した日
- (3) 事業者から帰属を受けた公共施設等の管理開始日は、次のとおりとし、それまでの間は事業者が管理するものとする。ただし協議により、管理開始日を別に定めた場合は、この限りでない。
 - ① 公共施設等が、土地区画整理事業施行中の区域にある場合は、帰属日の翌日から起算して1年を経過した日、又は土地区画整理事業の換地処分公告の日の翌日のいずれか遅い日
 - ② 上記①以外の場合は、事業者が所有権以外の権利を抹消した後、管理者に届出書及び必要書類を提出し、管理者がそれを受理した日の翌日
- (4) 公共施設等については、管理開始日から起算して1年間を経過する日までの間に、当該施設に補修の必要が生じたときは、事業者の負担において補修を行うものとする。ただし、土地区画整理事業施行中の区域内にある場合はこの限りでない。

- ⑥ 事業者が直接管理する公共施設等について、管理又は所有権を第三者に移管するときは、その維持管理の義務について承諾したことを証する書面を市長へ提出するものとする。
- ⑦ 公共施設等を市に帰属するときは、当該施設等に所有権以外の権利が存する場合は、これらを抹消したのち届出書に次の書類を添えて提出するものとする。
 - ア 土地の登記事項証明書 イ 公図の写し ウ 地積測量図
 - エ 土地登記承諾書 オ 土地所有者の印鑑証明書 カ 法人資格証明書
 - キ 案内図 ク 建物の登記事項証明書 ケ 建築物・工作物の設計図書
 - コ 現場写真 サ その他市長が必要と認めるもの

3 団地等の名称

開発行為等により造成する団地等（原則として開発区域1 ha 以上）の名称及び地番の設定にあたっては、あらかじめ市長と協議するものとする。

4 建築協定

事業者は、開発行為等により相当規模（50戸程度）以上の宅地を造成し、分譲するときは、建築協定を定めて分譲を行うよう努めるものとする。

5 自治会への加入促進

事業者は、住宅（集合住宅を含む）の建築を目的とした開発行為等を行うときは、当該区域が所在する地域の自治会と入居者の自治会への加入について協議し、その結果を報告するものとする。

また、計画戸数がおおむね50以上の集合住宅の場合は、当該住民を構成員とする自治会を組織するよう努めるものとする。

6 定めのない事項

この要綱に定めのないもので疑義が生じた場合には、事業者は各担当部署と協議を行い解決するものとする。

附 則

- 1 この要綱は、昭和58年6月13日から施行する。
- 2 この要綱の施行日の前日までに開発行為等事前協議を申し出たものについては、市長が定めるところによる。
- 3 昭和46年1月制定の「宅地造成事業協議基準」は、廃止する。

附 則

- 1 この要綱は、昭和58年7月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行日の前日までに開発行為等事前協議を申し出たものについては、市長が定めるところによる。

附 則

- 1 この要綱は、昭和58年8月18日から施行する。
- 2 この要綱の施行日の前日までに開発行為等事前協議を申し出たものについては、市長が定めるところによる。

附 則

- 1 この要綱は、昭和58年8月30日から施行する。
- 2 この要綱の施行日の前日までに開発行為等事前協議を申し出たものについては、市長が定めるところによる。

附 則

- 1 この要綱は、昭和58年12月15日から施行する。
- 2 この要綱の施行日の前日までに開発行為等事前協議を申し出たものについては、市長が定めるところによる。

附 則

- 1 この要綱は、昭和59年2月3日から施行する。
- 2 この要綱の施行日の前日までに開発行為等事前協議を申し出たものについては、市長が定めるところによる。

附 則

- 1 この要綱は、昭和59年3月16日から施行する。
- 2 この要綱の施行日の前日までに開発行為等事前協議を申し出たものについては、市長が定めるところによる。

附 則

- 1 この要綱は、昭和59年4月3日から施行する。
- 2 この要綱の施行日の前日までに開発行為等事前協議を申し出たものについては、市長が定めるところによる。

附 則

- 1 この要綱は、昭和59年4月14日から施行する。
- 2 この要綱の施行日の前日までに開発行為等事前協議を申し出たものについては、市長が定めるところによる。

附 則

- 1 この要綱は、昭和60年9月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行日の前日までに開発行為等事前協議を申し出たものについては、市長が定めるところによる。

附 則

- 1 この要綱は、昭和60年10月16日から施行する。
- 2 この要綱の施行日の前日までに開発行為等事前協議を申し出たものについては、市長が定めるところによる。

附 則

- 1 この要綱は、昭和61年3月14日から施行する。
- 2 この要綱の施行日の前日までに開発行為等事前協議を申し出たものについては、市長が定めるところによる。

附 則

- 1 この要綱は、昭和61年7月8日から施行する。
- 2 この要綱の施行日の前日までに開発行為等事前協議を申し出たものについては、市長が定めるところによる。

附 則

- 1 この要綱は、昭和61年8月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行日の前日までに開発行為等事前協議を申し出たものについては、市長が定めるところによる。

附 則

- 1 この要綱は、平成元年6月2日から施行する。
- 2 この要綱の施行日の前日までに開発行為等事前協議を申し出たものについては、市長が定めるところによる。

附 則

- 1 この要綱は、平成4年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行日の前日までに開発行為等事前協議を申し出たものについては、市長が定めるところによる。

附 則

- 1 この要綱は、平成5年6月25日から施行する。
- 2 この要綱の施行日の前日までに開発行為等事前協議を申し出たものについては、市長が定めるところによる。

附 則

- 1 この要綱は、平成6年10月1日から施行する。

- 2 この要綱の施行日の前日までに開発行為等事前協議を申し出たものについては、市長が定めるところによる。

附 則

この要綱は、平成7年5月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成7年7月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成7年10月2日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成10年6月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行前に、改正前の蓮田市開発行為等指導要綱の規定による事前協議を申し出たものについては、なお従前の要綱を適用する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成12年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 III-4-(3)の規定は、大規模小売店舗立地法（以下、「法」という。）施行後に適用し、法施行前においては、なお従前の例による。

- 3 この要綱の施行日の前日までに開発行為等事前協議を申し出たものについては、市長が定めるところによる。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成13年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後のIII-2の規定は、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（以下、「改正法」という。）施行日から適用し、改正法施行前においては、なお従前の例による。

- 3 この要綱の施行日の前日までに開発行為等事前協議を申し出たものについては、市長が定めるところによる。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成14年7月1日から施行する。

- 2 この要綱の施行日の前日までに開発行為等事前協議を申し出たものについては、なお、従前の例による。

附 則

この要綱は、平成15年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成15年6月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成17年3月7日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成17年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行日の前日までに改正前の蓮田市開発行為等指導要綱に基づき開発行為等事前協議を申し出たものについては、なお従前の要綱を適用する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成18年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行日の前日までに改正前の蓮田市開発行為等指導要綱に基づき開発行為等事前協議を申し出たものについては、なお従前の要綱を適用する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成19年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行日の前日までに改正前の蓮田市開発行為等指導要綱に基づき開発行為等事業計画承認申請書を提出したものについては、なお従前の要綱を適用する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成20年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行日の前日までに改正前の蓮田市開発行為等指導要綱に基づき開発行為等事業計画承認申請書を提出したものについては、なお従前の要綱を適用する。附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成21年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行日の前日までに改正前の蓮田市開発行為等指導要綱に基づき開発行為等事業計画承認申請書を提出したものについては、なお従前の要綱を適用する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成23年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行日の前日までに改正前の蓮田市開発行為等指導要綱に基づき開発行為等事業計画承認申請書を提出したものについては、なお従前の要綱を適用する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成24年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行日の前日までに改正前の蓮田市開発行為等指導要綱に基づき開発行為等事業計画承認申請書を提出したものについては、なお従前の要綱を適用する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成25年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行日の前日までに改正前の蓮田市開発行為等指導要綱に基づき開発行為等事業計画承認申請書を提出したものについては、なお従前の要綱を適用する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成26年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行日の前日までに改正前の蓮田市開発行為等指導要綱に基づき開発行為等事業計画承認申請書を提出したものについては、なお従前の要綱を適用する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成26年10月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行日の前日までに改正前の蓮田市開発行為等指導要綱に基づき開発行為等事業計画承認申請書を提出したものについては、なお従前の要綱を適用する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成27年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行日の前日までに改正前の蓮田市開発行為等指導要綱に基づき開発行為等事業計画承認申請書を提出したものについては、なお従前の要綱を適用する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行日の前日までに改正前の蓮田市開発行為等指導要綱に基づき開発行為等事業計画承認申請書を提出したものについては、なお従前の要綱を適用する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成29年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行日の前日までに改正前の蓮田市開発行為等指導要綱に基づき開発行為等事業計画承認申請書を提出したものについては、なお従前の要綱を適用する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行日の前日までに改正前の蓮田市開発行為等指導要綱に基づき開発行為等事業計画承認申請書を提出したものについては、なお従前の要綱を適用する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成31年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行日の前日までに改正前の蓮田市開発行為等指導要綱に基づき開発行為等事業計画承認申請書を提出したものについては、なお従前の要綱を適用する。

附 則 (令和3年12月 日)

(施行期日)

1 この要綱は、令和4年1月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際現にある改正前の様式による用紙は、当分の間、これを取り繕って使用することができる。

協議窓口一覧表

蓮田市役所 048-768-3111 (代表)

協議内容	担当課等	担当係等	内線番号等
道路・排水（雨水・汚水）	道路課	管理担当	264・265・267
道路後退（セットバック）	建築指導課	建築指導・空き家対策担当	266
上水道	上下水道部水道課	管理担当	048-768-1111 (代表)
公共下水道・農業集落排水・浄化槽	上下水道部下水道課	管理担当	
農業振興地域からの除外	農政課	農産担当	231・232
農地転用・農地の改良	農業委員会	農業振興担当	234
都市計画道路	道路課	建設担当	257・259・268
公園	みどり環境課	公園緑地担当	223
ゴミ集積所・土地の埋立	みどり環境課	環境担当	222・224
交通安全施設	自治振興課	交通安全担当	244・245
消防水利施設	消防本部	警防係	048-768-1022
工場の立地・店舗の出店	商工課	商工観光担当	235
埋蔵文化財	社会教育課	文化財保護担当	162
集会施設用地	自治振興課	市民活動支援担当	227

申請受付窓口

建築指導課 開発指導担当

048-768-3111 内線256・258

蓮田市私道採納基準に関する要綱

平成 20 年 3 月 4 日 市長決裁

(目的)

第 1 条 この要綱は、道路の適正な管理及び利用並びに道路網の整備を図るため、必要な事項を定めることを目的とする。

(採納の対象となる道路)

第 2 条 採納の対象となる道路（以下「採納道路」という。）は、採納道路の要件及び構造的な条件を満たしていなければならない。

(採納の要件)

第 3 条 採納道路の要件は、次の各号の全てに該当しなければならない。

- (1) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条に規定する道路
- (2) 起点及び終点がそれぞれ道路法（昭和 27 年法律第 180 号）第 3 条第 1 項第 2 号から第 4 号までに規定する道路（以下「公道」という。）のいずれかに接続する道路
- (3) 周辺の公道と系統的であり、公益上特に必要と認められる道路
- (4) 市への所有権の移転登記が確実にできる道路（所有権以外の権利が存在するとき、その抹消又は解除がされていること。）

(構造的な条件)

第 4 条 採納道路の構造は、次の各号に掲げる条件に全て適合するものでなければならない。

- (1) 幅員 5.0m 以上とする。ただし、次に掲げる道路については、この限りでない。
 - ア 建築基準法第 42 条第 1 項第 3 号に規定する道路
 - イ 建築基準法第 42 条第 2 項に規定する道路（幅員が 4.0m 以上確保されていて、後退部分の土地分筆登記が完了している場合に限る。）
 - ウ 平成 18 年 3 月 31 日以前に建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号の規定に基づく道路位置指定の申請が受理された道路
 - エ 平成 18 年 3 月 31 日以前に都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条第 1 項の規定に基づく開発許可の申請が受理された道路
- (2) 舗装してあり、その舗装構成は、次に掲げるものとする。
 - ア 表層 密粒度アスファルト混合物 5cm 以上
 - イ 上層路盤 粒調砕石（30 mm 以下）20 cm 以上ただし、次に掲げる道路については 15 cm 以上とする。
 - (ア) 建築基準法第 42 条第 1 項第 3 号に規定する道路
 - (イ) 建築基準法第 42 条第 2 項に規定する道路
 - (ウ) 平成 18 年 3 月 31 日以前に建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号の規定に基づく道路位置指定の申請が受理された道路
 - (エ) 平成 18 年 3 月 31 日以前に都市計画法第 29 条第 1 項の規定に基づく開発許可の申請が受理された道路
- エ 下層路盤 切込砕石（40 mm 以下）20 cm 以上

- (3) 隅切りは、建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)第 144 条第 1 項第 2 号の規定に適合していること。
 - (4) 両側は、U字溝又は L 型溝を設けて流末施設に接続してあるものとし、U字溝は、原則として 240mm 以上でふたが掛けてあること。
 - (5) 側溝ふたの荷重条件は T-20 以上とし、グレーチング以外のふたについては、国土交通省標準タイプ C 2 型とする。
 - (6) 道路を横断する排水溝は、両側に集水枳を設けてあること。
 - (7) 縦断勾配は、8 パーセント以下で階段状でないこと。
 - (8) 道路上には、電柱その他道路の有効幅員を減じる施設が設置されていないこと。
 - (9) 道路外の雨水排水は、道路側溝等に接続されていないこと。
 - (10) 公共下水道、農業集落排水処理施設及び上水道その他占用物件は、各関係部署と協議済みであること。
 - (11) 道路境界が明確であり、境界が境界標で明示されていること。
- 2 前項の規定にかかわらず、平成 14 年 8 月 31 日以前に造成された道路については、次の各号に掲げる基準に適合しなければならない。
- (1) 道路の占用物件、その他付属物が道路管理及び交通上支障がないこと。
 - (2) 道路の交差箇所は、交通に支障がないよう隅切りがなされていること。
 - (3) 路面の状態が良好で道路管理に支障がない状態であること。
 - (4) 道路側溝及び適正な排水施設を備え、かつ、流末が整備されていること。
 - (5) 道路境界が明確であり、境界が境界標で明示されていること。

(採納に関する必要書類)

第 5 条 道路を採納しようとする個人又は法人は、次に掲げる書類を提出しなければならない。

- (1) 道路採納申請書 (様式第 1 号)
- (2) 案内図
- (3) 測量図 (平面図) 縮尺 250 分の 1
- (4) 道路面積求積図 縮尺 250 分の 1
- (5) 標準横断図 縮尺 100 分の 1
- (6) 主な施設構造図
- (7) 出来形管理図
- (8) 公図の写し (法務局備付けのもの)
- (9) 所有権調書 (登記簿謄本)
- (10) 現況写真 (起点及び終点、構造物等が分かるもの)
- (11) 道路敷地内の構造物調書及び位置図
- (12) 登記原因証明情報・承諾書 (様式第 2 号)
- (13) 所有者全員の主印鑑証明書 (法人の場合は資格証明書)
- (14) その他市長が必要と認める書類

(その他)

第 6 条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成 14 年 9 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 18 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 20 年 4 月 1 日から施行する。

<参考2> 蓮田市開発行為等指導要綱に基づく消防協議事項について

蓮田市開発行為等指導要綱に基づく消防協議事項について

1 消防水利について

- (1) 消防水利は、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に基づき設置すること。ただし、現に設置されている消火栓等で、開発事業区域全域を有効に包含できる場合は、消防水利の設置を免除することができる。（ただし、開発区域内の建築物の延床面積が1,500㎡以上の場合は免除不可）

市街地・准市街地で工業又は密集地域	100m
市街地・准市街地	120m
その他の地域	140m

- (2) 開発区域内の建築物の延床面積が1,500㎡以上の場合は、下記の表の設置基準に基づき消防水利を設置すること。

防火水槽設置基準		
延床面積（戸建住宅は事業区域面積）	特定防火対象物	非特定防火対象物
1,500㎡以上 5,000㎡未満	40㎡	
5,000㎡以上 10,000㎡未満	60㎡	40㎡
10,000㎡以上 15,000㎡未満	80㎡	60㎡
5,000㎡を超えるごとに20㎡を加算		

- ・消防水利を設置する場合、位置及び構造等については事前に協議すること。
- ・消防水利を設置した場合は、見やすい場所に消防水利の標識及び駐停車禁止の黄色路面表示をすること。
- ・複合用途の非特定防火対象物についても、事前に協議すること。

2 消火栓設置について

開発区域内の建築物の延床面積が1,500㎡以下の場合は、防火水槽の代わりに消火栓を設置することも可能となる。その際は、市指定の消火栓を設置するものとする。消火栓の設置基準としては、配水管の直径が最低でも75mm以上であることが必要となるため、設置基準を満たす配水管の布設状況について、事前に水道事業者を確認を行うこと。その後、消火栓設置場所等については消防本部の指導に従うものとする。

3 消防車両の進入路及び消防活動用空地について

中高層建築物（15m以上）を建設する場合には、大型消防車両が容易に接近できるよう、次により進入路及び活動空地を確保すること。（※下表及び別図参照）

(1) 大型消防車両の進入路

- ア 進入路の周辺部分には、大型消防車両の運行、操作等に障害となる門、塀、電柱、樹木及びその他の障害の要因となるものを設置しないこと。
- イ 接続先道路又は取付け道路からの進入路の幅員（側溝部分は除く）は4m以上とし、幅員に応じて、次の表に掲げる数値を確保すること。
ただし、すみ切りをした接続先道路又は取付け道路と進入路との角度が等しい場合は、表中進入路の幅員の数値からすみ切りの長さを減じた数値とすることができる。

大型消防車両の進入路の幅員 (単位：m)			
取付け道路等の幅員	進入路の幅員	取付け道路等の幅員	進入路の幅員
4.0 以上 4.5 未満	13.0 以上	6.5 以上 7.0 未満	8.0 以上
4.5 以上 5.0 未満	12.0 以上	7.0 以上 8.0 未満	7.0 以上
5.0 以上 5.5 未満	11.0 以上	8.0 以上 9.0 未満	6.5 以上
5.5 以上 6.0 未満	10.0 以上	9.0 以上 10.0 未満	6.0 以上
6.0 以上 6.5 未満	9.0 以上	10.0 以上	5.5 以上

- ウ 進入路の勾配は、縦・横方向ともに5%以下で、かつ、段差は0.1m以下とする。
- エ 進入路の構造は、総重量 20 t の大型消防車両が走行するのに十分な地盤支持力（輪荷重 5 t）を有し、路面はコンクリート舗装又はアスファルト舗装とする。

(2) 消防活動用空地

- ア 消防活動用空地は、建築物壁体から概ね 5m の保有空地を設け、幅 6m 以上、長さ 14m 以上を確保し、消防活動用空地である旨を表示した標識を見やすい位置に設け、かつ、路面に停止場所である旨の路面表示をすること。
- イ 消防活動用空地の位置は、バルコニー側に設置すること。
- ウ 消防活動用空地の設置間隔は 40m 以下とし、かつ、有効に活動できる位置とすること。
- エ 消防活動用空地の縦・横断勾配は 3% 以下とする。
- オ 消防活動用空地の路盤強度は進入路に準じる。
- カ 消防活動用空地及び保有空地の上空には、はしご車等のはしご伸梯及び旋回に支障となる電線等の工作物を設置しないこと。
- キ 公道を利用して消防活動用空地に替える場合は、消防本部と協議すること。
- ク 接続先道路及び取付け道路からの進入路の幅員と消防活動用空地の参照図は別図のとおりとする。

4 消防活動上必要と認める事項

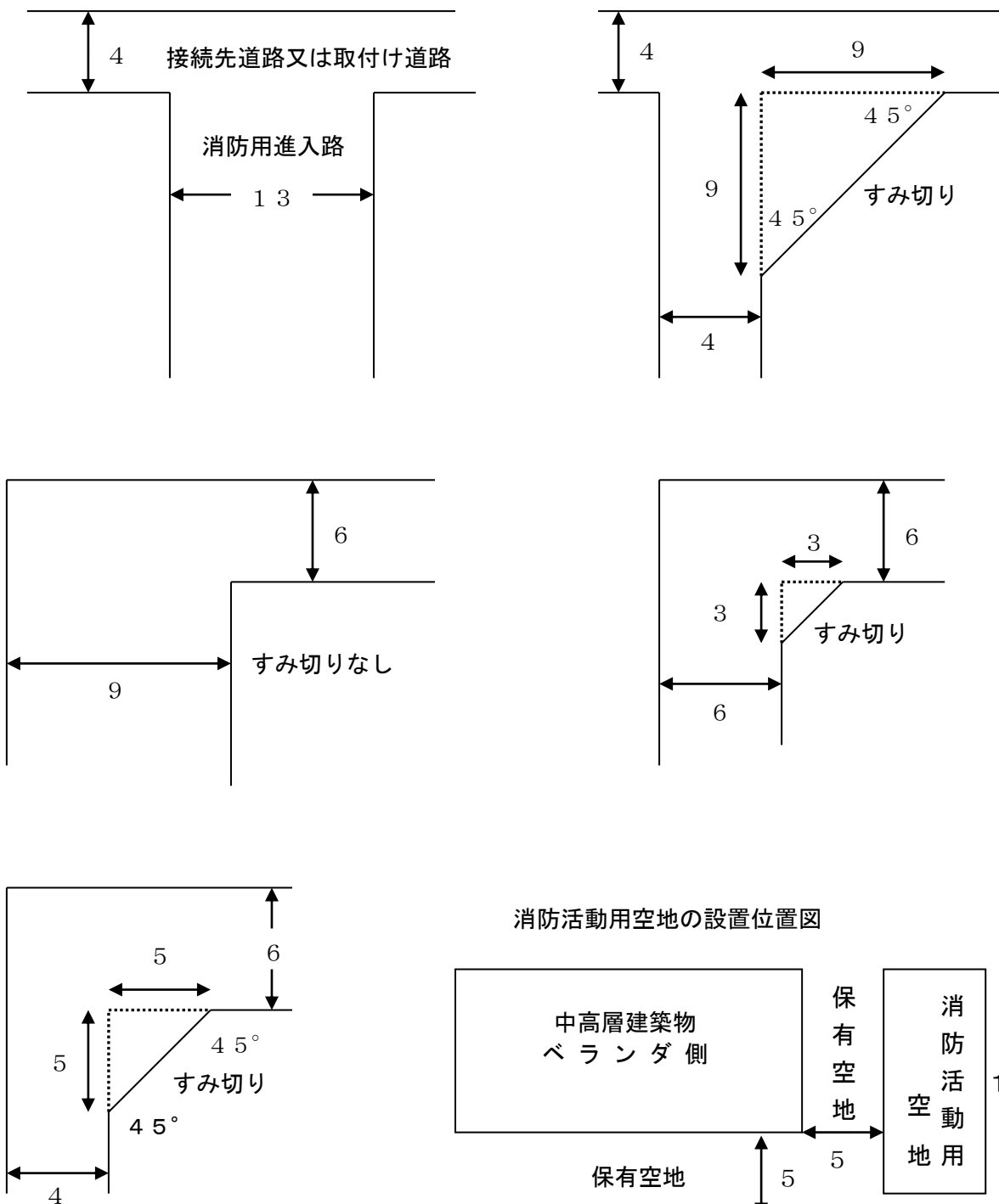
- (1) オートロック解除システムを設置する場合は、消防本部と協議し設置すること。
- (2) エレベーターの大きさは、救急用ストレッチャーが容易に収納でき、かつ、救急隊員が患者に応急処置を施せる大きさにすること。
また、トランク付エレベーターを設置する場合は、全国共通キーを使用すること。

別図

接続先道路又は取付け道路と消防進入路の幅員及び消防活動用地（例）

消防用進入路の屈折部

（単位：m）



様式集

開発行為等事業計画承認申請書

令和 年 月 日

蓮 田 市 長 様

住 所
 申請者 フリガナ
 (事業者) 氏 名
 電話番号

蓮田市開発行為等指導要綱第 I 章の 4 の規定に基づき、事業計画の承認を申請します。

1 事業計画

設 計 者	氏 名					
	住 所	TEL				
施 行 予 定 者	氏 名					
	住 所	TEL				
開 発 区 域	地名地番	蓮田市				
	用途地域	地域	建ぺい率	%	容 積 率	%
	面 積	m ²				
一 体 利 用 区 域	地名地番	蓮田市				
	面 積	m ²				
主 要 な 用 途			工 事 種 別	新築・増築・改築・その他 ()		
予 定 従 業 員 数	常 勤	名	非 常 勤	名	そ の 他	名

様式 1

(2/2)

構 造				階 数	地上	階・地下	階	
建築面積	m ²	建ぺい率	%	延床面積	m ² 容積率 %			
最高高さ	m			最高軒高	m			
計画区画数	区画	計画戸数		戸	集会所の面積	m ²		
駐 車 場	台 (車椅子優先 台)			駐 輪 場	台			
緑地面積	m ²	%	(参考) 開発区域面積	× 3 % =			m ²	
公園面積	m ²	%	(参考) 開発区域面積	× 3 % =			m ²	
排 水	処理方法			排 水 先				
	汚 水	放流・各戸浄化・集中浄化・汲取り			公共下水道・集落排水・道路側溝・その他 ()			
	雑排水	放流・各戸浄化・集中浄化・汲取り			公共下水道・集落排水・道路側溝・その他 ()			
	雨 水	吸込み・その他 ()			調節池を設ける場合の排水先 ()			
地目別概要	区 分	宅 地	田・畑	その他				
	面 積	m ²	m ²	m ²	m ²			
	比 率	%	%	%		%		
所有別概要	区 分	自 己 所 有			借地又は借地予定			
		年 月取得	同 意 済		未 同 意			
	面 積	m ²		m ²	m ²			
	比 率	%		%	%			
用途別計画	区 分	建築物の敷地		公共施設の用地		その他 ()		
	面 積	m ²		m ²		m ²		
	比 率	%		%		%		
公共施設 整備計画		幅員 (m)	延長 (m)	面積 (m ²)	容積 (m ³)	管理者	帰属権利者	
	道路 1							
	道路 2							
	公 園							
	その他							

住宅造成・建売分譲の場合、各区画毎に記入 (別表も可)

	区画 1	区画 2	区画 3	区画 4	区画 5	区画 6	区画 7
敷地面積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
建築面積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
延床面積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
建ぺい率	%	%	%	%	%	%	%
容 積 率	%	%	%	%	%	%	%
構 造							
階 数	階	階	階	階	階	階	階
最高高さ	m	m	m	m	m	m	m
最高軒高	m	m	m	m	m	m	m

様式2

開発行為等事業計画変更届出書

令和 年 月 日

蓮 田 市 長 様

住 所
 申請者 フリガナ
 (事業者) 氏 名
 電話番号

蓮田市開発行為等指導要綱第 I 章の 4 の規定に基づき、事業計画の変更を届け出ます。

変更の概要

設 計 者	氏 名					
	住 所	TEL				
施 行 予 定 者	氏 名					
	住 所	TEL				
開 発 区 域	地名地番	蓮田市				
	用途地域	地域	建ぺい率	%	容 積 率	%
	面 積	㎡				
一 体 利 用 区 域	地名地番	蓮田市				
	面 積	㎡				
主 要 な 用 途		工事種別	新築・増築・改築・その他 ()			
変 更 に つ い て	変更事項					
	変更理由					

様式3

開発行為等事業計画承認申請取下書

令和 年 月 日

蓮 田 市 長 様

申請者 住 所.....
氏 名.....

先に提出した開発行為等事業計画承認申請を下記のとおり取下げます。

記

申 請 年 月 日	年 月 日
開 発 区 域 の 名 称	蓮田市
開 発 区 域 の 面 積	m ²
予 定 建 築 物 の 用 途	
取 下 理 由	

様式 4

開発行為等事業計画取止め届出書

令和 年 月 日

蓮 田 市 長 様

申請者 住 所.....
氏 名.....

先に承認を受けた開発行為等事業計画を下記のとおり取り止めます。

記

承認年月日・番号	年 月 日 都 築 第 号
開発区域の名称	蓮田市
開発区域の面積	m ²
予定建築物の用途	
取り止める理由	

様式5

工 事 着 手 届 出 書

令和 年 月 日

蓮 田 市 長 様

申請者 住 所
氏 名

下記の開発行為等について工事に着手したので、蓮田市開発行為等指導要綱第V章1の規定に基づき届出します。

記

- 1 開発区域の名称
- 2 工事着手年月日 令和 年 月 日
- 3 工事完了予定年月日 令和 年 月 日
- 4 工事施工者 住 所
氏 名 Tel
- 現場管理者 住 所
氏 名 Tel
- 5 添付図面 (1) 現場写真 (2) 工程表

様式6

工 事 完 了 届 出 書

令和 年 月 日

蓮 田 市 長 様

申請者 住 所
氏 名

蓮田市開発行為等指導要綱第V章の1の規定により、開発行為等に関する工事が下記のとおり完了しましたので届出します。

記

- 1 開発区域の名称
- 2 工事完了年月日 令和 年 月 日
- 3 検査希望日 令和 年 月 日
- 4 添付図面 (1) 確定測量図 (2) 土地利用計画図
(3) 排水施設計画図 (4) 排水施設構造図
(5) 雨水浸透計算書

開発行為等に関する事業概要説明報告書

事業計画者	氏名	
	住所	TEL
説明者	氏名	
	住所	TEL
説明日・場所	令和 年 月 日 場所 ()	
事業計画地(一体利用区域)の位置	蓮田市	
事業概要	説明を受けた項目には○、受けない項目には×をつけてください。 <input type="checkbox"/> 予定建築物、工作物の規模(配置図、平面図、立面図、最高高さ) <input type="checkbox"/> 汚水、雑排水、雨水の処理及び排水計画 <input type="checkbox"/> 日影図の内容 <input type="checkbox"/> 造成、建築計画の工程 <input type="checkbox"/> 予定建築物の用途、業種、営業時間 <input type="checkbox"/> 駐車場、資材置場等の配置計画、台数等 <input type="checkbox"/> 音、振動、光等の影響及び対策 <input type="checkbox"/> ゴミの処理方法、ゴミ集積所の位置 <input type="checkbox"/> その他 ()	
説明を受けた者	私は上記説明を受けましたので、サインします。	
	氏名	
	住所	
事業計画に対する意見		

注意<説明を受けた方へ>

住所・氏名の記入は、皆様が事業者から説明を受けたことを確認するためにお求めするものであり、それ以外の目的に使用するものではありません。また、記入は事業への同意を意味するものではありません。

蓮田市役所建築指導課

「開発行為等計画のお知らせ」標識様式

下記の様式の通りに、以下に挙げる寸法、材質、配色で作成すること。

1. 縦50センチメートル以上、横60センチメートル以上とする
2. 材質は木、又はプラスチックとする
3. 背景の色は白、文字と罫線の色は黒とする

蓮田市開発行為等指導要綱に基づく 開発行為等計画のお知らせ	
開発区域の地名・地番	蓮田市
開発行為等の区域面積	平方メートル
予定建築物の用途	
予定建築物の階数・棟数	地上 階・地下 階 棟
予定建築物の高さ	メートル
事業者の住所・氏名	
連絡先住所・氏名 電話番号	



申請書等の様式は、蓮田市のホームページからダウンロードすることができます。
詳しくは担当までお尋ねください。

連絡先 蓮田市役所 都市整備部 建築指導課 開発指導担当
電話番号 048-768-3111(内線 256・258)
ホームページアドレス <https://www.city.hasuda.saitama.jp>