2 技術基準編

第1　技術基準

第1章 開発許可の基準（法第33条）

（開発許可の基準）

法第３３条　都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第４項及び第５項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一 ～ 十四　（略）

２　前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

３　地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。

４　地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、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を定めることができる。

５　景観行政団体（景観法第７条第１項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第８条第２項第１号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第１項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。

６　指定都市等及び地方自治法第２５２条の１７の２第１項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）以外の市町村は、前３項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。

７　公有水面埋立法第２２条第２項の告示があつた埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第２条第１項の免許の条件において第１項各号に規定する事項（第４項及び第５項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。）に関する定めがあるときは、その定めをもつて開発許可の基準とし、第１項各号に規定する基準（第４項及び第５項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）は、当該条件に抵触しない限度において適用する。

８　居住調整地域又は市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準については、第１項に定めるもののほか、別に法律で定める。

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

政令第２９条の２　法第３３条第３項（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

一　第２５条第２号、第３号若しくは第５号から第７号まで、第２７条、第２８条第２号から第６号まで又は前３条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

二 ～ 十二　（略）

２　法第３３条第３項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。

一　第２５条第２号又は第６号の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がない範囲で行うものであること。

二、三　（略）

（条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準）

政令第２９条の３　法第３３条第４項（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、建築物の敷地面積の最低限度が２００平方メートル（市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、３００平方メートル）を超えないこととする。

＜解説＞

法第３３条は、開発許可の基準のうち技術的事項（いわゆる技術基準）について規定しております。

技術基準は、良好な市街地の形成を図るため、市街地に一定の水準を保たせることを目的としています。

※法第３３条の規定については、「１　制度解説編　第６章　P1-44」を参照

１．第１項（技術的基準）について

第１項は、開発許可申請が本項各号の基準に適合し、その申請手続きも適法である場合は、必ず許可しなければならないことについて規定されております。

本項各号の基準は、予定建築物等及び開発行為の目的に応じて、必要な基準が適用されます。各号の概要とその適用関係をまとめると次のとおりになります。

また、市街化調整区域における開発行為の場合は、第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為を除き、法第３４条の各号（いわゆる立地基準）のいずれかに該当することも必要になります。

＜参考＞　法第３３条第１項各号の概要

法第３３条第１項各号		政令・省令
第１号	予定建築物等の用途が用途地域等に適合していること。	－
第２号	公共空地（道路・公園等）が適当に配置されていること。	政令第２５条
		省令第２０条、 第２０条の２、 第２１条、第２４条、 第２５条
第３号	排水施設が下水を有効に排出するとともに、開発区域及び周辺区域に溢水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。	政令第２６条
		省令第２２条、第２６条
第４号	給水施設が給水需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されていること。	－
第５号	予定建築物等の用途及び開発行為の設計が地区計画等に定められた内容に即して定められていること。	－
第６号	開発区域における利便の増進と開発区域及び周辺地域の環境の保全とが図られるよう公共・公益施設及び予定建築物の用途の配分が定められていること。	政令第２７条
第７号	地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が定められていること。	政令第２８条
		省令第２３条、第２７条
第８号	災害危険区域等の開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。	政令第２３条の２
第９号	開発区域における樹木の保存・表土の保全等が講ぜられるように設計が定められていること。	政令第２３条の３、 第２８条の２
		省令第２３条の２
第10号	緩衝帯が配置されていること。	政令第２３条の４、 第２８条の３
		省令第２３条の３
第11号	道路・鉄道等の輸送の便からみて支障がないこと。	政令第２４条
第12号	申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。	政令第２４条の２
第13号	工事施行者に当該開発行為に関する工事を完了するために必要な能力があること。	政令第２４条の３
第14号	当該開発行為の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。	－

＜参考＞　開発行為の目的及び規模による技術基準の適用区分

法第３３条第１項各号の基準は、予定建築物等及び開発行為の目的に応じて必要な基準が適用されます。

開発行為の目的 ＼ 法第３３条第１項各号の基準の内容	建築物				第一種特定工作物			第二種特定工作物		備　考
	自己用			その他のもの	自己用		その他のもの	自己用	その他のもの	
	居住用	業務用小	業務用大		業務用小	業務用大		業務用大		
第 1 号　用途地域等適合	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
第 2 号　道路等空地	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
第 3 号　排水施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
第 4 号　給水施設	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
第 5 号　地区計画適合	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
第 6 号　公共公益施設	△	×	△	○	×	△	○	△	△	開発区域面積２０ｈａ以上（令第 27 条）
第 7 号　防災安全施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
第 8 号　災害危険区域等	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
第 9 号　樹木・表土	○	×	○	○	×	○	○	○	○	開発区域面積１ｈａ以上（令第 23 条の 3）
第 10 号　緩衝帯	○	×	○	○	×	○	○	○	○	開発区域面積１ｈａ以上（令第 23 条の 4）
第 11 号　輸送施設	○	×	○	○	×	○	○	○	○	開発区域面積４０ｈａ以上（令第 24 条）
第 12 号　資力及び信用	▲	▲	○	○	▲	○	○	○	○	
第 13 号　工事施行者能力	▲	▲	○	○	▲	○	○	○	○	
第 14 号　権利者の同意	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

○･･･基準が適用されるもの　　×･･･基準が適用されないもの
△･･･開発行為の目的に照らし判断
▲･･･盛土規制法第１２条第１項の許可を要する場合、基準が適用されるもの

※法第４２条の場合は２～５号、法第４３条の場合は３，５，７号が適用されます。

注）自己居住用：開発行為を施行する主体が生活の本拠として使用することを目的としたもの
自己業務用：申請に係る建築物等において、継続的に自己の経済活動が行われることを目的としたもの
その他のもの（非自己用）：上記以外のもの
業務用小：開発区域面積が１ha 未満
業務用大：開発区域面積が１ha 以上

２．第２項（技術的細目の政令への委任）について

第２項は、第１項の基準を適用するのに必要な技術的細目は、政令で定めることを規定しており、政令第２５条から第２９条までが該当します。また、政令第２９条では、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等、法第３３条第１項第２号から第４号までと第７号に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、省令で定めると規定されております。

３．第３項（技術的細目の強化・緩和）について

第３項は、地方公共団体が、条例を定めることにより、政令第２９条の２第１項及び第２項で定める範囲内で、前条に基づく政令で定められた技術的細目を強化又は緩和することができることについて規定されております。

本市においては、「さいたま市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例」を規定しております。

４．第４項（最低敷地規模の制限）について

第４項は、地方公共団体が、政令第２９条の３で定める範囲内で、かつ、区域、目的又は予定建築物の用途を限って条例を定めることにより、最低敷地規模を確保することができることについて規定されております。

本市においては、「さいたま市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例」を規定しております。

５．第５項（景観法による制限の強化）

第５項は、景観法に基づく景観行政団体が、景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を条例で、開発許可の基準として定めることができることについて規定されております。

６．第６項（制限の強化・緩和を行う際の手続）について

第６項は、指定都市、中核市、特例市及び事務処理市町村以外の市町村が、第３項、第４項の規定に基づく条例を定めようとする場合は、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得ることについて規定されております。

７．第７項（公有水面埋立法との調整）について

第７項は、公有水面埋立法の基準との重複を避けるために規定されております。

８．第８項（居住調整地域及び市街地再開発促進区域における特例）について

第８項は、都市再生特別措置法に基づく居住調整地域及び都市再開発法に基づく市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準の特例について規定されております。

第2章 用途地域等への適合（法第33条第1項第1号）

法第３３条

（略）

一　次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

イ　当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第３９条第１項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合　当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第４９条第１項若しくは第２項、第４９条の２、第６０条の２の２第４項若しくは第６０条の３第３項（これらの規定を同法第８８条第２項において準用する場合を含む。）又は港湾法第４０条第１項（同法第５０条の５第２項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の条例による用途の制限を含む。）

ロ　当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合　建築基準法第４８条第１３項及び第６８条の３第７項（同法第４８条第１３項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第８８条第２項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

＜解説＞

法第３３条第１項第１号は、用途地域等が定められている区域で開発行為を行う場合、予定建築物等の用途が、建築基準法の制限に適合するものでなければならないことについて規定されております。

本号では、開発行為の段階で建築基準法による用途規制に適合していることをあらかじめ審査することによって、実際に建築行為等をする時点で立地が認められない等の混乱が避けられるためです。

第3章 公共空地総論（法第33条第1項第2号）

法第３３条

（略）

二　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、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、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ　開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ　開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ　予定建築物等の用途

ニ　予定建築物等の敷地の規模及び配置

＜解説＞

法第３３条第１項第２号は、開発区域内の公共空地（道路、公園、消防水利等）が、本号イ～ニに掲げる事項を勘案し、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るように設計が行われることについて規定されております。

また、開発区域内の主要な道路が開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計されていることと、開発行為を行う区域内及びその周辺で、当該空地に関する都市計画が定められている場合には、設計が都市計画に適合していることについても規定されております。

なお、自己の居住用の建築物として開発行為を行う場合は、本号の適用を除外しています。

１．自己の居住の用に供する住宅について

「自己の居住の用に供する住宅」とは、開発行為を行う者が自らの生活の本拠として使用する住宅をいいます。よって、開発行為を行う主体は、個人に限られることとなり、会社が従業員のために建築する宿舎や、組合が組合員に譲渡することを目的として建築する住宅は、自らの生活の本拠として使用するものではありませんから、自己の居住の用に供する住宅には該当しません。

自己の居住の用に供する住宅のみを本号の適用から除外している理由は、そもそも開発区域の周辺に及ぼす影響が小さいことから、本号を適用させる必要がないとの判断によるものです。

２．消防に必要な水利が十分でない場合について

「消防に必要な水利（以下、「消防水利」という。）が十分でない場合」とは、開発区域内に消防水利の基準を満たさない箇所があることをいいます。さいたま市の消防担当部局で、開発区域周辺の消防水利の配置状況を確認し、消防水利の基準を満たしていない箇所がある場合には、新たに消防の用に供する貯水施設等を設置し、消防水利が不足している区域がないように設計されな

ければなりません。

３．敷地について

「敷地」とは、建築基準法の敷地の概念と同じもので、一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地をいいます。

なお、建築基準法の総合設計制度による一団の計画の場合は、全体を一の敷地として取扱います。

第4章 道路（法第33条第1項第2号）

第1節 道路に関する基準について（法第33条第1項第2号）

法第３３条

（略）

二　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、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、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ　開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ　開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ　予定建築物等の用途

ニ　予定建築物等の敷地の規模及び配置

＜解説＞

法第３３条第１項第２号（P2-7 を参照）は、公共空地（道路・公園・消防水利等）が適当に配置されていることとし、開発許可の基準を適用するにあたって必要な技術的細目については、政令により規定されております。

第2節 道路に関する技術的細目（政令第25条第1号～同条第5号、省令第24条）

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

政令第２５条　法第３３条第２項（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第３３条第１項第２号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一　道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。

二　予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、６メートル以上１２メートル以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、４メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、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国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

三　市街化調整区域における開発区域の面積が２０ヘクタール以上の開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。第６号及び第７号において同じ。）にあつては、予定建築物等の敷地から２５０メートル以内の距離に幅員１２メートル以上の道路が設けられていること。

四　開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員９メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、６．５メートル）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。

五　開発区域内の幅員９メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

政令第２９条　第２５条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第３３条第１項第２号から第４号まで及び第７号（これらの規定を法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

（道路の幅員）

省令第２０条　令第２５条第２号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が１０００平方メートル未満のものにあつては６メートル（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、８メートル）、その他のものにあつては９メートルとする。

（令第２５条第２号ただし書の国土交通省令で定める道路）

省令第２０条の２　令第２５条第２号ただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

一　開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。

二　幅員が４メートル以上であること。

（道路に関する技術的細目）

省令第２４条　令第２９条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

一　道路は、砂利敷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、適当な値の横断勾配が附されていること。

二　道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。

三　道路の縦断勾配は、９パーセント以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、１２パーセント以下とすることができる。

四　道路は、階段状でないこと。ただし、もつぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行

の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。

五　道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。

六　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ること。

七　歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によつて車道から分離されていること。

＜解説＞

政令第２５条及び第２９条において、道路に関する技術的細目について規定されております。

※本市における道路等に関する基準については、「さいたま市開発行為等に関する道路等及び排水施設技術基準（道路）　P2-16」を参照

１．政令第２５条第１号について

政令第２５条第１号は、開発区域内の道路が都市計画で定められている道路や開発区域外の道路の機能を阻害せず、これらと一体となって機能を有効に発揮されるように設計されていることについて規定されております。

道路を設計する時には、開発区域内だけではなく、その周辺の道路配置状況、交通状況を把握して、適切に開発区域内の道路配置計画を行わなければなりません。

２．政令第２５条第２号について

政令第２５条第２号は、省令で定めた最小幅員以上の道路が敷地に接するように配置されることについて規定されております。

敷地に接することとなる道路の最小幅員を規定することにより、最小限必要な道路の密度、間隔を確保するためのものです。また、開発区域内の道路はもちろんのこと、建築物等の敷地が開発区域内の道路とは接することなく、直接開発区域外の既存の道路と接する場合も、この基準の対象となります。

なお、本市において、開発行為に係る道路については、建築基準法第４２条第１項及び同条第２項に規定されている道路をいいます。

※公共施設（道路）については、「公共施設（法第４条第１４項）　P1-23」を参照

（１）最小幅員について

敷地が接することとなる道路の最小幅員は、省令第２０条で規定されており、住宅の敷地と住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地で１，０００平方メートル未満のものは６メートル、それ以外の建築物等の敷地については９メートルと規定されております。

＜参考＞　省令第２０条による２号道路の基準

用途＼開発区域の面積		1,000 ㎡ 未満	1,000 ㎡ 以上 10,000 ㎡ 未満	10,000 ㎡ 以上
住宅	自己居住用	―		
	自己居住用以外	６ｍ		
住宅以外の建築物		６ｍ	９ｍ	
第一種特定工作物		６ｍ	９ｍ	
第二種特定工作物		―		９ｍ

なお、本市においては、予定建築物の用途、開発区域の規模に応じて、政令第２５条第２号の道路の幅員を細分化し、基準条例（P2-122,137 を参照）により規定しております。

（２）小区間で通行上支障がない場合について

政令第２５条第２号括弧書きは、小区間で通行上支障がない場合に限り、道路幅員が４メートル以上でよいとした緩和について規定されております。

「小区間で通行上支障がない場合」とは、その利用者が当該道路に面する敷地の居住者等に限られるような場合で、かつ、延長がおおむね街区の一辺の長さ以下のものであるような場合をいいます。

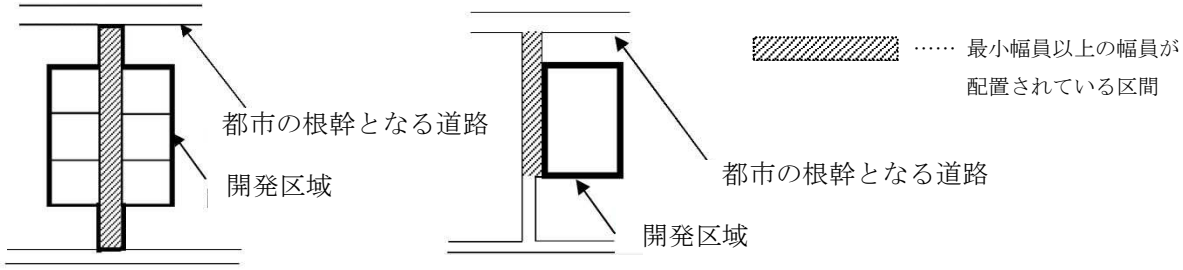
なお、本市は「さいたま市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例」(P2-122 を参照)により、一路線の延長が１２０メートル未満のものを小区間として規定しております。

（３）道路が予定建築物等の敷地に接する配置について

「道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されている」とは、本号で定める最小幅員以上の幅員を有すると認められる道路が、敷地に接する箇所から都市の根幹となる道路（規定幅員を満たす国道、県道、幹線市道等）に接続するまで配置されていることが必要となります。（基準条例施行規則第３条第４項 P2-124 を参照）

＜参考＞　最小幅員以上の幅員が配置されている区間

道路を新設する場合には、一方が都市の根幹となる道路と接続する箇所、もう一方が建築基準法第４２条第１項の道路若しくは同条第２項で指定された道路のいずれかと接続する箇所の区間となります。道路を新設しない場合には、一方が都市の根幹となる道路と接続する箇所、もう一方が当該開発区域と接する道路の終端部の区間となります。



道路を新設する場合の例　　道路を新設しない場合の例

（４）ただし書について

既存道路に接して行われる単体的な開発行為については、開発区域の規模や形状、開発区域周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、本号本文の要件を満たすことが著しく困難な場合、通行の安全等の点で支障がないと認められる道路が予定建築物等の敷地に接して配置されていれば足りるとした緩和規定です。本市では、「さいたま市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例」第２条第２項に定める２号道路の幅員の最低限度について、このただし書を踏まえて同条例第３条第３項（P2-131 を参照）に規定しています。

３．政令第２５条第３号について

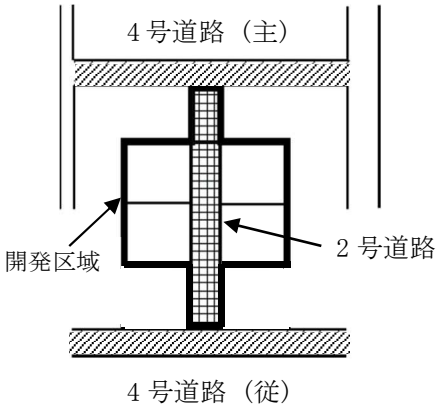
政令第２５条第３号は、市街化調整区域の２０ヘクタール以上の開発行為における幅員１２メートル以上の道路の配置について規定されており、１２メートル以上の道路が開発区域内の各予定建築物等の敷地から２５０メートル以内に配置されるようにすることにより、市街化区域と同等の幹線道路の密度を確保することを目的としています。なお、開発区域外に既にそれに適合する道路があれば、新たに幅員１２メートル以上の道路を設ける必要はありません。

なお、第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為は、開発行為が完了した後も市街化区域となることが想定されないこと、その施設自体が一敷地としての土地利用を目的としていること等から、本号の適用はありません。

４．政令第２５条第４号について

政令第２５条第４号は、法第３３条第１項第２号で規定している「開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること」を、具体化させたものが規定されており、開発区域内の主要な道路が開発区域外の既存の道路に接続することにより、新たな開発行為を行う土地と周辺地域が、道路交通機能上一体となることを目的としています。

＜参考＞



（１）法に定める幅員について

開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路が原則として確保しなければならない最小幅員は P2-137 を参照してください。また、開発区域周辺の道路状況によりやむを得ないと認められる場合は、車両の通行に支障がない道路に接続していることについて規定されております。

（２）「車両の通行に支障がない」について

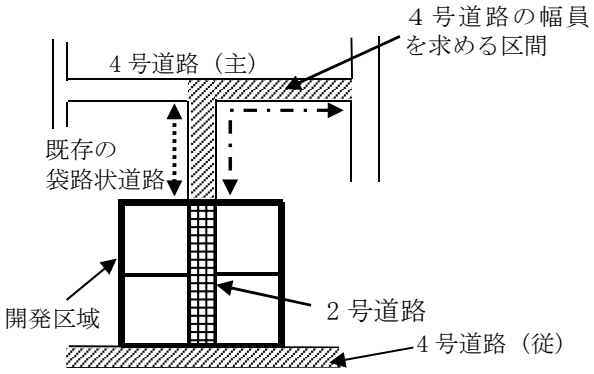
「車両の通行に支障がない」とは、周辺の道路状況によりやむを得ないと認められる場合の緩和規定をいいます。

なお、本市においては、予定建築物の用途、開発区域の規模に応じて道路の幅員を細分化し、基準条例（P2-122 参照）により規定しております。

（３）袋路状道路への連結について

開発区域内の主要な道路が既存の袋路状道路に連結し、１つの道路として機能するような場合は、当該袋路状道路を４号道路として取扱います。

＜参考＞



５．政令第２５条第５号について

政令第２５条第５号は、開発区域内の道路のうち９メートル以上の道路については、歩車道が分離されていることについて規定されております。

また、歩道を設置する場合は、道路構造令の規定に基づき、歩道の幅員は２メートル以上で計画することになります。開発区域内の道路は全て歩車道分離が行われることが望ましいですが、２号道路の規定による６メートルの幅員の道路にまで歩車道を分離すると、車道幅員が狭くなり、逆に機能が低下するおそれが生じることや、開発区域外の既存道路との不調和が生ずることも考えられます。

そこで、本号では６メートルの車道を確保した上で、両側に０．５メートルの路肩を設け、片側に２メートルの歩道の設置を想定し、９メートル以上の道路について歩車道の分離の義務を課したものです。

６．省令第２４条第１号について

省令第２４条第１号は、開発区域内の道路の構造について規定されております。

（１）道路の構造について

開発区域内の道路の構造については、周辺区域の道路や予定建築物の用途との調和等の観点から、砂利敷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規定されておりますが、一般的にはアスファルトによる舗装となります。

（２）横断勾配について

開発区域内の道路の横断勾配については、道路には雨水や撒水等により水たまりができるのを防ぐために横断勾配を付け、道路の雨水等を有効に排出するために必要な側溝等により、開発区域外へと排出することを目的としています。

７．省令第２４条第２号について

省令第２４条第２号は、開発区域内の道路に排水施設を設けることについて規定されております。道路には雨水、撤水等をすみやかに排水するために側溝、街渠を設置するか、これと同等と認められる施設を設ける必要があります。

８．省令第２４条第３号について

省令第２４条第３号は、開発区域内の道路の縦断勾配を９パーセント以下とすることについて規定されております。後段のただし書きは、地形などから考えやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、１２パーセント以下とすることができるとした緩和規定を設けています。

また、「やむを得ないと認められる場合」とは、開発区域の地形、想定される交通の質及び量を考慮し、特に緊急車両等の交通安全上支障のない場合をいいます。

９．省令第２４条第４号について

省令第２４条第４号は、開発区域内の階段状道路を禁止する旨について規定されております。

階段状道路は、一般車両の通行が不可能であり、車両の通行上支障があるため、原則、禁止としておりますが、歩行者専用道路である場合に限り、階段状道路を認める緩和規定が設けられております。

なお、本市においては新たな公共施設（新設道路）が２方向とも既存道路に接続する場合において、やむを得ず接続する一方を階段状道路とする場合や、新設道路の区間内の一部を階段状道路とする場合は、車両の通行上支障があるため、自動車が通行可能な通り抜け道路とは判断せず、袋路状道路として取扱います。

１０．省令第２４条第５号について

省令第２４条第５号は、開発区域内道路は袋路状でないこと（Ｐ字型の道路を含む）について規定されておりますが、全面的に禁止することは現実的に困難であることから、その例外として、ただし書により、防災避難上と車両の通行上の二点について支障がない場合は、袋路状であってもやむを得ないとする緩和規定が設けられております。

なお、本市においては「さいたま市袋路状道路に関する基準（P2-28）」にて規定しております。

１１．省令第２４条第６号について

省令第２４条第６号は、区域内道路の街角の切り取り（いわゆる「すみ切り」）の長さについて規定されております。一定の視距（見通し）と円滑な自動車交通の確保のため、同一平面で歩道のない道路に、交差・接続する箇所及び歩道のない道路の曲がり角については、適当な長さで街角を切り取らなければなりません。

なお、本市においては基準条例（P2-122）にて規定しております。

１２．省令第２４条第７号について

省令第２４条第７号は、歩車道を分離する際、工作物によって分離することについて規定されております。開発区域内に設置する歩道は、縁石線や柵を設置するか、これらと同等の効果があると認められる工作物によって、車道から分離しなければなりません。

第3節 さいたま市開発行為等に関する道路等及び排水施設技術基準（道路）

平成 21 年 6 月 30 日 建設局長決裁

（建設局 土木部 土木総務課 所管）

道路基準（都市計画法第 33 条第 1 項第 2 号）

開発行為により設置する公共施設の構造は、道路構造令、さいたま市だれもが住みよい福祉のまちづくり条例その他関係法令等を遵守するほか、この基準に定める事項を遵守する。また、次の図書等も参考とする。

道路構造令の解説と運用	（社）日本道路協会
舗装の構造に関する技術基準・同解説	（社）日本道路協会
コンクリート標準示方書	（社）土木学会
道路土工－土質調査指針	（社）日本道路協会
排水工指針	（社）日本道路協会
防護柵の設置基準・同解説	（社）日本道路協会
道路照明施設設置基準・同解説	（社）日本道路協会
道路反射鏡設置指針	（社）日本道路協会
道路橋示方書・同解説	（社）日本道路協会

１．道路の構成

・官民境界より５．０ｃｍ離隔を取り、道路構造物を設置すること。
・道路幅員９．０ｍ以上の道路は、歩車道を分離すること。
・歩車道の分離には、縁石等の工作物を設置すること。
・歩道有効幅員は、２．０ｍ以上とすること。
・歩道構造は、セミフラット型とすること。

※側溝等縦断施工に伴う舗装の復旧は、構造物より表層は５０ｃｍ、路盤は３０ｃｍの幅で復旧を行うこと。なお、舗装構成については別途協議すること。

２．道路の勾配

⑴ 縦断勾配

ア． 車道の縦断勾配は、０．３％以上９．０％以下とすること。ただし、やむを得ない場合は小区間に限り上限を１２．０％までとすることができる。

歩道設置の場合は、さいたま市だれもが住みよい福祉のまちづくり条例施行規則第３条別表第６の整備基準による。

イ． 車道の縦断勾配が変移する箇所には縦断曲線を設け、車両走行の円滑を図ること。

⑵ 横断勾配

ア． 車道の横断勾配は、２．０％とし曲線勾配とする。

（片勾配の場合は１．５％とし直線勾配とする。）

イ． 歩道の横断勾配は、１．０％とし直線勾配とする。

３．道路の舗装

⑴　車道舗装

ア．　車道幅員６．０ｍ以下の道路

原則として透水性舗装とし、舗装構成は下記を標準とする。

透水性舗装

位　　置	材　　料	車道幅員 5.0m以下 厚(cm)	車道幅員 5.0m超 厚(cm)
表　　層	透水性 As(樹脂・消石灰入り)	5	5
上 層 路 盤	切込砕石（C－30）	10	15
下 層 路 盤	再生切込砕石（RC－40）	15	19

イ．　舗装幅員６．０ｍを超える道路

アスファルト舗装とし、舗装構成については別途協議すること。

⑵　歩道舗装

原則として透水性舗装とする。

ア．一般部の舗装構成

位　　置	材　　料	厚(cm)	備　　考
表　　層	透水性 As	4	
路　　盤	切込砕石（C－30）	10	

イ．車両乗入れ部の舗装構成

（ア）乗用、小型貨物自動車等

位　　置	材　　料	厚(cm)	備　　考
表　　層	密粒度 As	5	
路　　盤	切込砕石（C－30）	25	２層転圧

（イ）普通・大型貨物自動車等

位　　置	材　　料	厚(cm)	備　　考
表　　層	密粒度 As	5	
上 層 路 盤	粒調砕石（M－30）	20	２層転圧
下 層 路 盤	再生切込砕石（RC－40）	20	２層転圧

４．道路の排水

⑴　表面排水

表面水を有効に排除するため必要な路面排水施設（側溝、街渠、接合桝等）を設置すること。排水施設の構造については図－１～５を標準とする。また、公共下水道整備済区域の道

路側溝、雨水桝等については、汚水の流入、地質の状況等を考慮したうえ、浸透性のものを使用する。浸透構造については、図－６～７を標準とする。

⑵　地下排水

地下水位の高い地域では、舗装を良好に維持するため必要に応じ地下排水高騰を設置し、路面下の地下水位を低下させること。

５．道路の法面

⑴　下法

維持管理上支障のないような構造物（擁壁等）として、道路用地としなければならない。

⑵　上法

維持管理上支障のないよう適切な法面保護を行わなければならない。

６．軟弱地盤上の道路築造

必要に応じて対策工（置換工法、盛土工法等）を施行する。又、道路構造物の基礎工についても検討する。

７．交通安全施設

必要に応じて下記の交通安全施設を設置すること。道路標示については埼玉県公安委員会とも協議すること。なお、道路照明、道路反射鏡、区画線については各区役所くらし応援室と協議すること。

a　防護柵（ガードレール・ガードパイプ等）
b　道路照明（街路灯・防犯灯等）
c　道路反射鏡
d　視線誘導施設
e　区画線
f　道路標示
g　その他

８．境界標石

道路境界には境界標石を設置すること。設置方法は、「さいたま市道水路境界標石の管理に関する要綱」に準拠すること。

９．電柱類の占用

道路内には、原則として電柱類を設けないものとする。

10．橋梁

設計自動車荷重は原則としてＡ活荷重とする。

11．その他

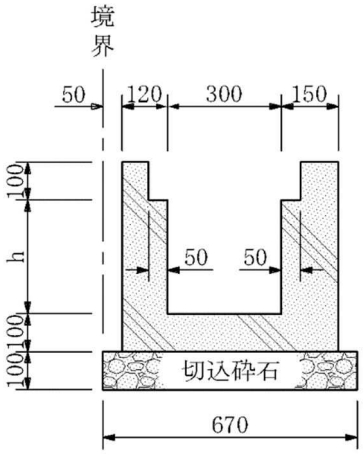
この基準以外の必要事項については、道路管理者と別途協議すること。

排水溝標準図

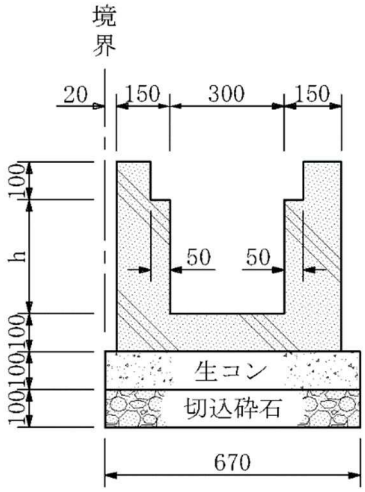
図－１　長尺Ｕ型側溝

（1）車道用

普通型

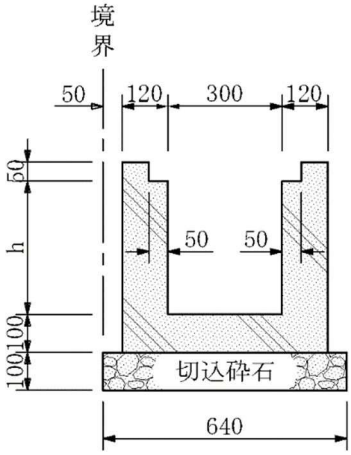


車両出入口型

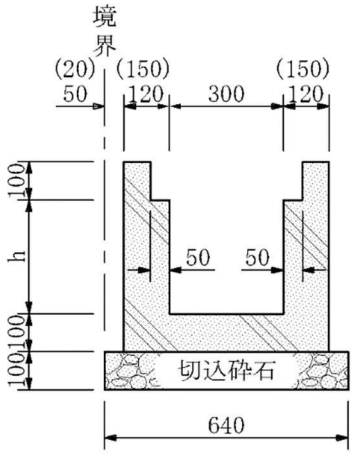


（2）歩道用

普通型



車両出入口型

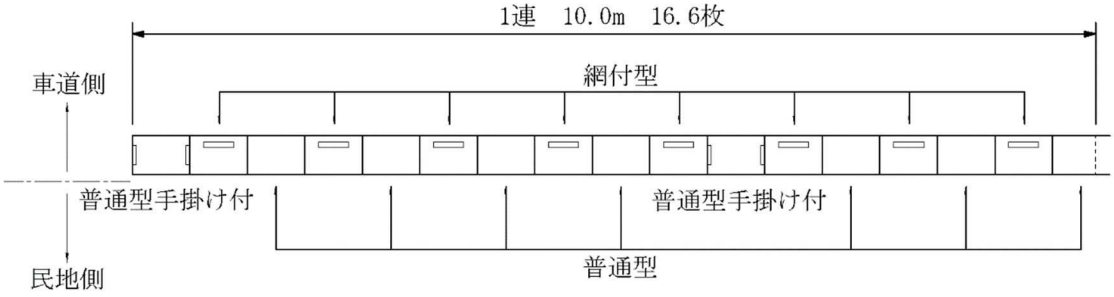


※（　）内は大型車両出入口に摘要する、
又厚さ 10cm の基礎コンクリートを設置。

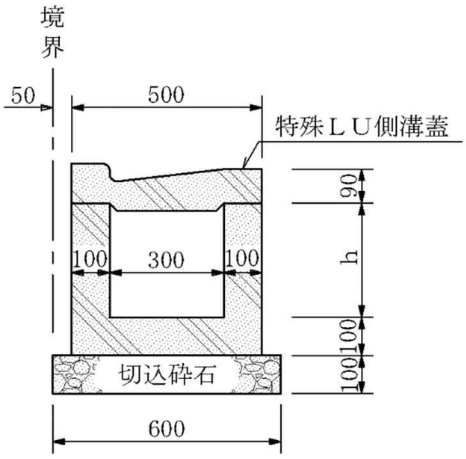
（3）側溝蓋

蓋の配列は，下記のとおり設置する。

網付き蓋は車道側に網を設けること。

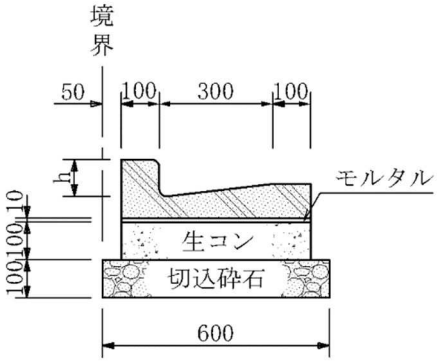


図－２　ＴＵ型長尺Ｕ型側溝

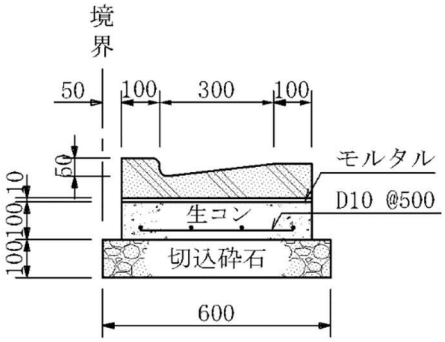


図－３　Ｌ型側溝

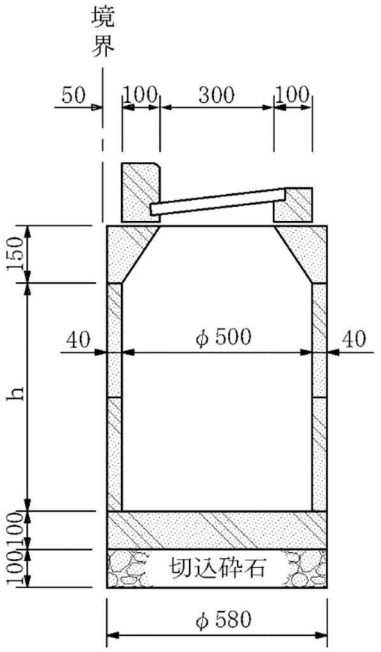
普通型



車両出入口型

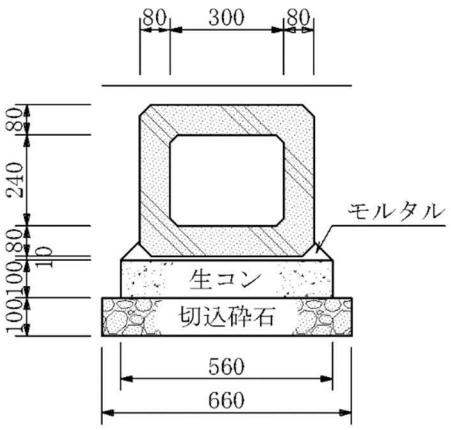


雨水桝

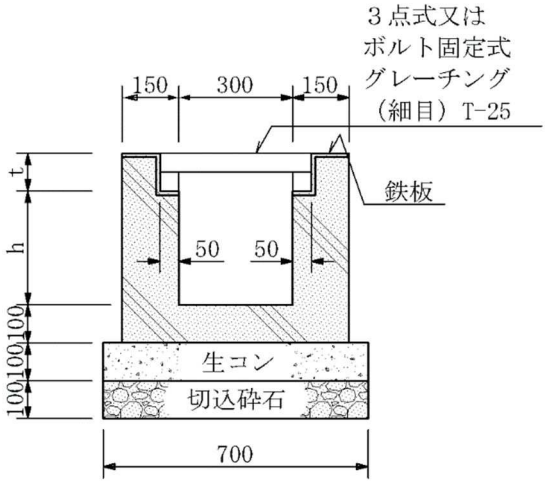


図－４ 道路横断用

普通型

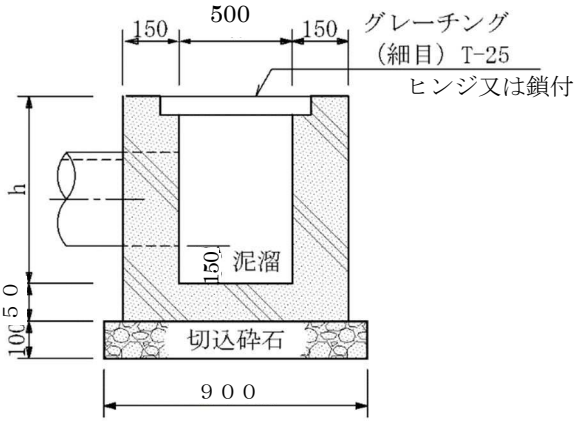


表面雨水処理型



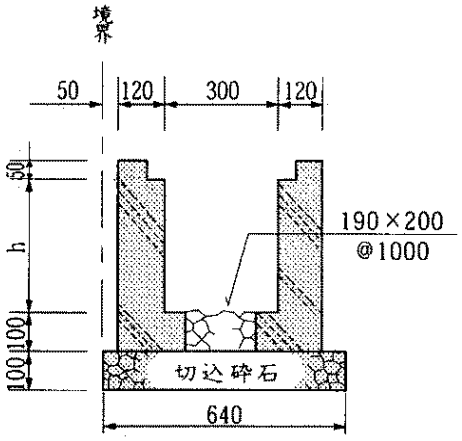
図－５ 集水桝

普通型

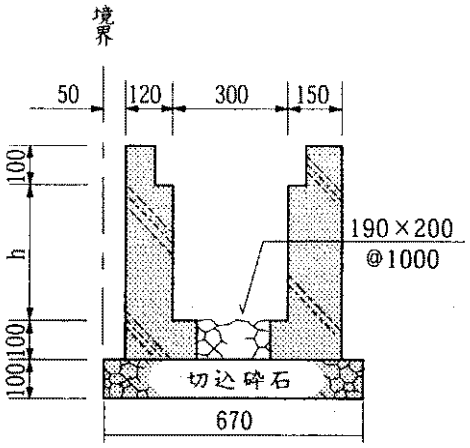


図－６　長尺Ｕ型側溝　透水型

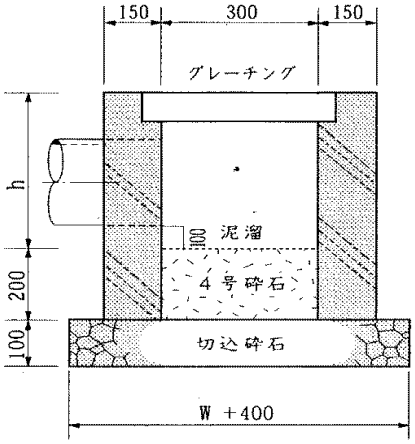
（１）歩道用



（２）車道用



図－７　集水桝　　透水型



第4節 さいたま市開発行為等に伴う道路等の帰属及び寄付並びに同意等に関する基準

平成 21 年 6 月 30 日 建設局長決裁

（建設局 土木部 土木総務課 所管）

第１章　総則

（目的）

第１条　この基準は、さいたま市（以下「市」という。）が管理する道路（法定外道路を含む。以下同じ。）又は水路及び調整池（以下「道路等」という。）について、さいたま市開発行為の手続きに関する条例（以下「条例」という。）の規定する協議及び道路等の寄附並びに都市計画法（以下「法」という。）の規定に基づく同意等及び帰属に関する手続その他必要な事項を定めることを目的とする。

（用語の定義）

第２条　この基準において、「従前の道路等」とは、開発行為の区域又は開発行為に関する工事の区域内（以下「開発区域」という。）の市が管理する道路等をいう。

２　この基準において「同意等」とは、法第３２条第１項に規定する同意又は同条第２項並びに条例に規定する協議に関し、協議が整うことをいう。

３　この基準において「相互帰属」とは、開発行為又は開発行為に関する工事（以下「開発行為」という。）により従前の道路等に代えて新たに道路等が設置された場合において、従前の道路等に係る土地が開発行為を行うもの（以下「事業者」という。）に帰属し、新設の道路等に係る土地を市に帰属することをいう。

第２章　事業者との協議手続

（道路等に関する協議）

第３条　事業者は、次に掲げる手続について協議を行なうときは、開発行為等協議申請書（様式第１号）を市長に提出しなければならない。

（１）　開発行為により設置される道路等の取扱いの手続

（２）　道路等占用物件の取扱いの手続

（３）　工事用道路として道路等を使用する場合の手続

（４）　付替え又は用途廃止等の必要がある場合の手続

第３章　同意等の基準

（道路等に関する同意等の基準）

第４条　市長は、道路等の協議手続きに関し、次の各号いずれにも該当し同意等をしたときは、開発行為等に伴う協議済書（様式第１号）に必要な条件を付して、事業者に交付するものとする。

（１）　市が管理している道路等で、同意等しても、維持管理上支障がないこと。

（２）　開発区域内に道路等以外の市が管理する土地がある場合は、その管理者との調整が整っていること。

（３）　市に帰属又は寄附（以下「帰属等」という。）する道路の両端が公道へ通じていること。

（４）　従前の道路等に代えて新たに設置する道路等又は開発行為に伴い新たに設置する道路等は、その形状、機能、幅員、構造、排水施設等が適切であり、かつ、開発区域内外との関連上支障がなく、存置する道路等の維持管理に支障がないこと。

（５）　開発区域と接続する既存道路の取付け部分が適切であり、一般の交通に支障がないこと。

（６）　開発道路の構造は、さいたま市道路設計基準及びさいたま市道の認定及び廃止に関する要綱第４条に適合すること。

（７）　水路にあっては、当該水路の管理者が定める基準に適合すること。

（８）　相互帰属の場合において、市に帰属する道路等の土地の面積は、事業者に帰属する道路等の土地の面積に対し、同面積以上であること。

２　道路等を廃止することに関し、次の各号のいずれにも該当するものであるときは同意等するものとする。

（１）　道路等の一部を廃止しようとする場合は、存置することになる道路等の維持管理に支障がないこと。

（２）　道路等の廃止に伴い、従前の道路等の土地を払下げ等により処分するときは、その土地について払下げ等の申請手続きがなされていること。

（３）　従前の道路等を廃止しようとする場合は、当該道路等に接する土地所有者及び利害関係者等の承諾があること。

第４章　工事中の措置

（工事中の措置）

第５条　事業者は、開発行為に関する工事のため道路等を使用する場合は、道路の構造又は交通に支障を及ぼさないための必要な措置及び水路の機能を損なわないよう必要な措置を講じなければならない。

（工事中の指導）

第６条　市長は、開発行為に関する工事を施工している期間中に、市が管理し又は管理することになる道路等について、必要に応じて路盤、擁壁その他構造物を検査し、また同意等の条件の履行及び安全施設等の設置について事業者等に対して必要な指導等ができるものとする。

第５章　引継ぎ等の手続

（引継ぎの基準）

第７条　市長は、市に帰属等する道路等については、次の各号のいずれにも適合する場合に、これを引き継ぐものとする。

（１）　道路等が同意等をした内容に適合していること。

（２）　道路等に係る土地が分筆されていること。

（３）　道路等の地積は、実測と登記地積に、差異がないこと。

（４）　登記地目は、次に掲げる施設ごとの地目であること。

施　設　名	登　記　地　目
道　　路	公　衆　用　道　路
水　　路	用　悪　水　路
調　整　池	雑　　種　　地

（５）　道路等に係る土地に所有権以外の権利（送電線等の地上権等は除く。）が設定されていないこと。

（６）　開発行為に伴い、道水路境界標を新設又は復元する場合は、それらと関連する道路等と民地との境界が確定しており、関係土地所有者の承諾書があること。

（土地の帰属等の手続）

第８条　事業者は、工事の完了検査に合格した時は、道路等に関する帰属等に必要な図書並びに土地及び権利に係る所有権移転登記等に必要な図書を市長に提出するものとする。

（道路等の管理）

第９条　市長は、前条に定める手続きが完了した場合には、工事完了の公告の日の翌日から道路等の管理を行うものとする。

（道路等の用に供する土地の帰属等）

第１０条　道路等の用に供する土地の帰属等は、次の各号に定めるところによるものとする。

（１）　代替施設の道路等に係る土地は、工事完了の公告の日の翌日に市に帰属し、従前の道路等に係る土地は、当該事業者に帰属するものとする。

（２）　新設の道路等に係る土地は、工事完了の公告の日の翌日に、市に帰属等するものとする。

（同意等の基準に適合しない道路等の管理）

第１１条　開発行為に関する工事により設置された道路等で、第４条に規定する同意等の基準に適合しないため、市に帰属等されないものについては、事業者の責任において道路等の維持管理を行うものとする。

第６章　責任期間

（責任期間）

第１２条　市に帰属等された道路等の施設において、帰属等の日から２年以内に事業者が施工した工事の瑕疵が原因で損傷等が生じた場合は、事業者の責任において補修等を行うものとする。

第７章　補則

（補則）

第１３条　この基準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

この基準は、平成２１年７月１日から施行する。

様式第１号

開発行為等協議申請書

年　　月　　日

（あて先）　さいたま市長

事業者　住所
氏名
（法人にあっては、事務所の所在地、
名称及び代表者の氏名）
電話番号

開発行為等に関係する下記公共施設について、協議したいので申請します。

開発区域の所在	地積　　㎡
開発行為等の目的	目的　　工期
開発行為等で設置及び廃止又は関係する公共施設等の概要	
添付書類	位置図・公図の写し・求積図・現況平面図・土地利用計画図・構造図（汚水排水等接続）・その他必要な図書・（代理人の場合は委任状）

協議記録

別紙のとおり

開発行為等に伴う協議済書

上記内容で公共施設に関する協議を行った結果、公共施設の適切な管理を確保する観点から、協議が成立しました。

第　　号

年　　月　　日

公共施設管理者　さいたま市長　　印

別紙

開発行為等に伴う協議記録			
事業者住所氏名		代理人住所氏名	
開発区域の所在			
開発行為等の概要			
協議担当課		協議日時	
協議事項			
指示事項			

さいたま市袋路状道路に関する基準

都市計画法施行規則第２４条第５号ただし書の審査は、以下の基準により行うものとする。

１．定 義

⑴　袋路状

一端のみが他の道路に接続していることをいう。

ただし、この場合において、袋路状道路の終端が、将来計画されている道路（建築基準法第４２条第１項第４号に該当する道路をいう。）に接続し、袋路状でなくなるものは、袋路状ではないとみなす。

⑵　転回広場

車両が進行方向を変えること、又はすれ違うことに支障がない広場で、非常の際、緊急車両の進入が支障なく行われるために、道路内に停車中の自動車を一時的に収容するスペースを確保することができるものをいう。

⑶　避難通路（フットパス）

災害時等における二方向避難を確保するために設ける通路をいう。

２．袋路状道路

⑴　「避難上及び車両の通行上支障がない場合」とは、①、②及び③を満たすものとする。

①　ア及びイに該当し、避難上支障がない場合

ア　袋路状道路のみに接する敷地における予定建築物の用途は住宅系建築物（次に掲げるものを除く）であること。

(ｱ)　住宅系建築物以外の用途が複合するもの。

(ｲ)　社会福祉施設、高齢者住宅等

イ　転回広場のみに接する敷地を設けないこと。

②　アからエまでの事項のいずれかに該当し、避難上支障がない場合

ア　袋路状道路の終端が、現に存在する歩行者専用道路、道路、水路敷、公園、広場その他公共の用に供する空地等、災害時に避難する事が可能な公共施設（現に存せず、将来計画されている当該公共施設の整備事業に着手されているものを含む。）に接続し、かつ、当該公共施設が他の道路に接続しているもの。

イ　袋路状道路の終端に、新たに避難通路（フットパス）を設けることにより、災害時に避難上の機能が確保できるもの。

ウ　ア、イに該当できない場合で、幅員６ｍ以上、かつ、袋路状でない道路（通り抜け道路）と接続する交差点と当該袋路状道路の終端部の延長が７０ｍ以内のもの。

エ　開発行為により計画される建築敷地（建築区画）の全てが、歩行者専用道路、道路、水路敷、公園、広場その他公共の用に供する空地等、災害時に避難する事が可能な公共施設を利用し、二方向に避難ができ、かつ、避難経路が重複していないもの。

③　ア及びイに該当し、車両の通行上支障がない場合

ア　(ｱ)から(ｴ)までのいずれかに該当する場合

(ｱ)　新たに設置する袋路状道路の幅員が６ｍ以上で、袋路状でない道路（通り抜け道路）と接続する交差点と当該袋路状道路の終端部の延長が７０ｍを超える場合は、終端及び区間７０ｍ以内ごとに自動車の転回広場が設けられていること。

(ｲ)　新たに設置する袋路状道路の幅員が４ｍ以上６ｍ未満で、袋路状でない道路（通り抜け道路）と接続する交差点と当該袋路状道路の終端部の延長が３５ｍを超える場合は、終端及び区間３５ｍ以内ごとに自動車の転回広場が設けられていること。

(ｳ)　計画される開発区域が道路幅員６ｍ以上の既存袋路状道路に接道し、袋路状でない道路（通り抜け道路）と接続する交差点と当該袋路状道路に接する開発区域終端部の延長が７０ｍを超える場合、当該袋路状道路に接する開発区域終端及び区間７０ｍ以内ごとに自動車の転回広場が設けられていること。

(ｴ)　計画される開発区域が道路幅員４ｍ以上６ｍ未満の既存袋路状道路に接道し、袋路状でない道路（通り抜け道路）と接続する交差点と当該袋路状道路に接する開発区域終端部の延長が３５ｍを超える場合、当該袋路状道路に接する開発区域終端及び区間３５ｍ以内ごとに自動車の転回広場が設けられていること。

イ　(ｱ)及び(ｲ)のいずれかに該当する場合

(ｱ)　ア(ｱ)から(ｴ)までにおける袋路状道路終端に設ける自動車の転回広場は、袋路状道路終端部より袋路状道路起点方向に、６ｍ以内に置換することが出来るものとする。　（別図１事例図１、２　参照）

(ｲ)　ア(ｱ)から(ｴ)までにおけるＰ字型道路の場合、終端部分に自動車の転回広場は必要ないものとする。　（別図１事例図３　参照）

⑵　袋路状道路でない道路（通り抜け道路）と接続する交差点部から、当該袋路状道路の終端部までにおいて、道路幅員が異なる場合は、当該袋路状道路の最小幅員をその道路の幅員として取り扱うものとする。

⑶　袋路状道路の延長は、袋路状道路でない道路（通り抜け道路）の端より袋路状道路の各終端部までの中心線の長さの合計とする。

３．転回広場の形状等

⑴　転回広場の形状は、別図２に示す転回広場基準図のとおりとする。

⑵　転回広場と袋路状道路の交差角は６０°以上１２０°以下とする。（別図１事例図４　参照）

⑶　袋路状道路との交差角が９０°でない場合も、別図２に示す転回広場基準図と同様の間口および奥行とする。（別図１事例図４、５及び別図２　参照）

⑷　転回広場の形状は、別図２　転回広場基準図に示す基準図１から３を原則とする。ただし、やむを得ない理由により基準図４から９に示す、向かい合わせて１つの転回広場とする場合、別図１事例図６のとおり一方のスペースを６ｍ以内に置き換えることができる。なお、別図１事例図７に示す形状は、車両の通行上支障があるため認めない。

⑸　縁石等を設けて他の部分と境界を明らかにすること。

⑹　表面排水勾配は前面道路側に１．５％とし、直線勾配とする。

⑺　転回広場の舗装の構成は、車道幅員５ｍ以下の構成以上であるものとする。

⑻　開発許可で設置する転回広場は、建築基準法第４２条第１項第２号の規定による道路と取り扱わず、公共の用に供する空地とする。

４．避難通路（フットパス）及び避難通路が接続する公共施設

⑴　新たに設置する避難通路（フットパス）は、都市計画法施行規則第２４条第１号及び道路構造令で規定する歩行者専用道路の基準を満たす幅員（２ｍ以上）及び構造で設計されており、他の道路、水路敷、公園、広場その他公共の用に供する空地等、災害時に避難する事が可能な公共施設に、通行上支障が無いように接続し、かつ、当該公共施設が他の道路に接続しているものとする。ただし、転回広場と避難通路（フットパス）は兼ねてはならない。

⑵　袋路状道路の終端部または、新たに設置する避難通路（フットパス）が接続する、現に存在している通路を避難通路とする場合、道路構造令に基づく歩行者専用道路に該当しない場合でも、建築基準法外公共施設（赤道を含む）で人の通行に支障がない幅員０．７５ｍ以上の公共施設であり、かつ、当該公共施設が他の道路に接続しているものであれば、避難通路に該当するものとみなす。

⑶　袋路状道路の終端部または、新たに設置する避難通路（フットパス）が接続することとなる公共施設が、現に通行できなくとも、公共施設管理者と協議の上、施設整備を行う事により支障なく避難ができ、かつ、当該公共施設が他の道路に接続しているものであれば、避難通路（フットパス）に該当するものとみなす。

⑷　開発許可で設置する避難通路（フットパス）は、建築基準法第４２条第１項第２号の規定による道路と取り扱わず、公共の用に供する空地とする。

⑸　袋路状道路の終端部または、新たに設置する避難通路（フットパス）に接続する公共施設は、都市計画法第３２条第１項の開発行為に関係する公共施設であり、当該公共施設の管理者の同意を得るものとする。

５．構 造

袋路状道路及び転回広場の構造は、以下のとおりとする。

⑴　舗装は、以下のいずれかとする。（設計期間１０年、信頼度９０％、設計ＣＢＲ３％で舗装厚を設計している。）

①　「さいたま市開発行為等に関する道路等及び排水施設技術基準（道路）」に定める車道舗装。なお、表層を密粒度アスファルトとする場合は、上層路盤を再生粒調砕石（ＲＭ−４０）とする。

②　「６．インターロッキングブロック舗装」に定める舗装。

③　①、②以外に各種の材料を用いて設計する場合はＴＡ法により適正に設計する。この場合①を最低限度としているため、必要等値換算厚は幅員５ｍ超では１５．０ｃｍ、幅員５ｍ以下では１１．２５ｃｍとし、設計に用いた等値換算係数を示すこと。

⑵　排水構造物は、「さいたま市開発行為等に関する道路等及び排水施設技術基準（道路）」

に定めるものとする。なお、排水溝標準図にないものを使用する場合は、既存の公共施設管理者と協議し、放流の同意を得られるものとする。

⑶　その他については、「さいたま市開発行為等に関する道路等及び排水施設技術基準（道路）」及び「さいたま市開発行為等に伴う道路等の帰属及び寄付並びに同意等に関する基準」によるものとする。

６．インターロッキングブロック舗装

⑴　インターロッキングブロック

使用するインターロッキングブロックはセグメンタルタイプとし、目地キープ付きブロックとする。

⑵　浸透水の排水

不織布巻き導水管や集水管・放流孔など、浸透水を有効に排除するため必要な施設を設置する。

⑶　端部拘束

舗装の端部はプレキャストコンクリート製品または現場打ちのコンクリート構造物を用いて拘束する。端部拘束構造物の寸法は幅２０ｃｍ、厚さ２０ｃｍとする。

⑷　構造物との境界部における割り付け

縁石や構造物との境界部及びマンホール周り等に隙間が生じる場合には、カットブロックや現場打ちコンクリート等により割り付ける。カットブロックを用いる場合は、２分の１以上の大きさとする。

⑸　敷設パターン

幅員が５ｍを超える道路の場合、舗装面の耐久性を向上させるため、インターロッキングブロックの敷設パターンは次のとおりとする。なお、幅員５ｍ以下である場合はこの限りでない。

①　ヘリンボンボンド（４５°）　（別図１事例図８参照）

②　ヘリンボンボンド（９０°）　（別図１事例図９参照）

③　ストレッチャボンド　（別図１事例図１０参照）

⑹　敷砂

敷砂層には、シルトや泥分が少なく、ごみ、小石などを含まない砂を使用する。

⑺　目地砂

目地砂には乾燥砂を使用する。また、空練モルタルを使用してはならない。

⑻　舗装の構成

①　原則として透水性インターロッキングブロックを用いるものとし、舗装の構成は別表インターロッキングブロック舗装構造表を標準とするが、「さいたま市開発行為等に関する道路等及び排水施設技術基準（排水）」に定める雨水流出抑制量を満たしていれば普通インターロッキングブロックを用いることもできる。地下水位の高い地域では、舗装を良好に維持するため必要に応じ地下排水溝等を設置し、路面下の地下水位を低下させる。

ア　透水性インターロッキングブロックを用いる場合

別表構造表１のとおり（別図３　インターロッキングブロック舗装標準図１，２参

照）

イ　普通インターロッキングブロックを用いる場合

別表構造表２のとおり（別図３　インターロッキングブロック舗装標準図３，４参照）

７．新たに設置する道路、避難通路（フットパス）及び転回広場の扱いについて

⑴　開発区域に含め、それぞれ分筆、地目変更（「公衆用道路」とする。）し、形態を明確にする。ただし、開発区域に接せず設置する避難通路（フットパス）及び転回広場は、開発区域には含まないものとする。

⑵　管理及び帰属については、接続することとなる公共施設管理者と協議を行うものとする。

⑶　工事完了の日から２年以内に、事業者が施行した工事の瑕疵が原因で損傷等が生じた場合は、事業者の責任において補修等を行うものとする。

附則

この基準は、平成１５年３月１日から施行する。

ただし、平成１５年３月３１日までに開発行為等事前申請を受理したものは、従前の例によることができる。

附則

この基準は、平成１５年４月７日から施行する。

附則

この基準は、平成１５年１２月１日から施行する。

附則

この基準は、平成１９年１１月３０日から施行する

附則

この基準は、平成２１年７月１日から施行する。

附則

（施行期日）

１　この基準は、平成２９年３月１日から施行する。

（経過措置）

２　平成２９年４月２１日までに、さいたま市開発行為の手続に関する条例第８条第１項に基づく事前協議申請書を受理したものにかかるこの基準の適用については、なお従前の例によることができる。

別表　インターロッキングブロック舗装構造表

構造表１

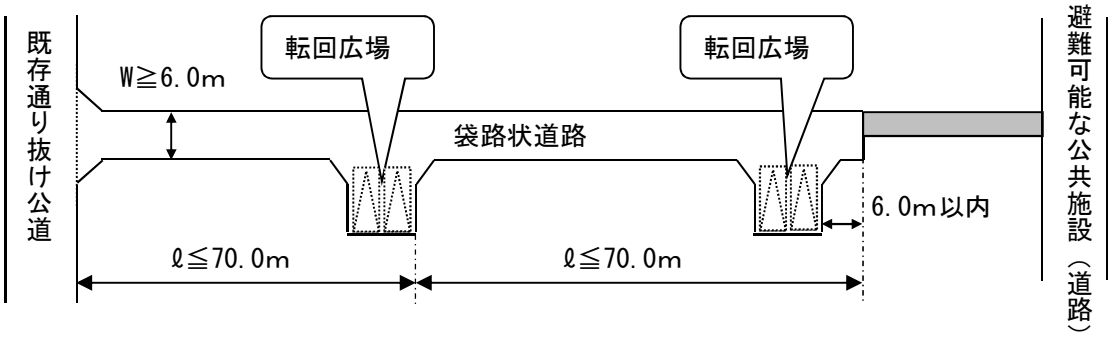
位　置	材　料	道路幅員5m以下及び転回広場厚（cm）（別図3標準図1参照）	道路幅員5m超厚（cm）（別図3標準図2参照）
表　層	透水性ｲﾝﾀｰﾛｯｷﾝｸﾞﾌﾞﾛｯｸ	8	8
敷　砂	砂	2	2
透水シート	不織布	要	要
上層路盤	透水性瀝青安定処理	5	5
下層路盤	再生切込砕石（RC−40）	-	12
	再生切込砕石（RC−30）	10	-
フィルター層	不織布	（※）	（※）

（※）路床細粒分の上昇、粒状路盤材の細粒分流出による路床支持力の低下、浸透能力の阻害等が懸念される場合は、不織布を路床上に設置する。

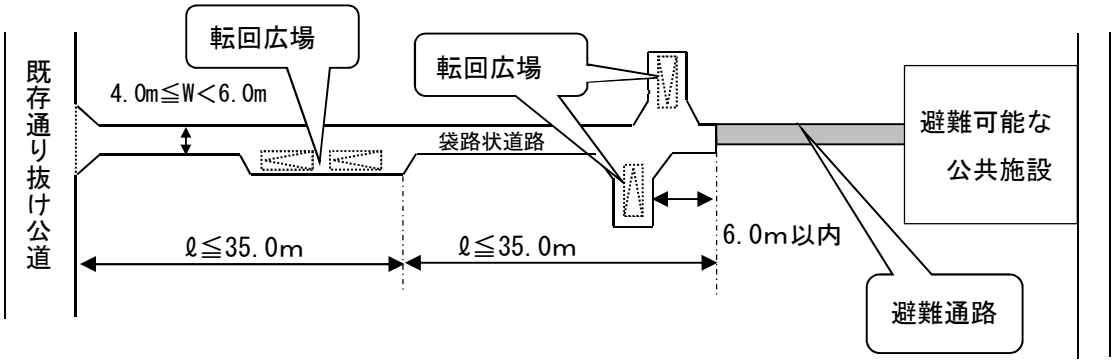
構造表２

位　置	材　料	道路幅員5m以下及び転回広場厚（cm）（別図3標準図3参照）	道路幅員5m超厚（cm）（別図3標準図4参照）
表　層	普通ｲﾝﾀｰﾛｯｷﾝｸﾞﾌﾞﾛｯｸ	8	8
敷　砂	砂	2	2
上層路盤	瀝青安定処理	-	5
	再生粒度調整砕石（RM−40）	8	-
下層路盤	再生切込砕石（RC−40）	-	12
	再生切込砕石（RC−30）	10	-

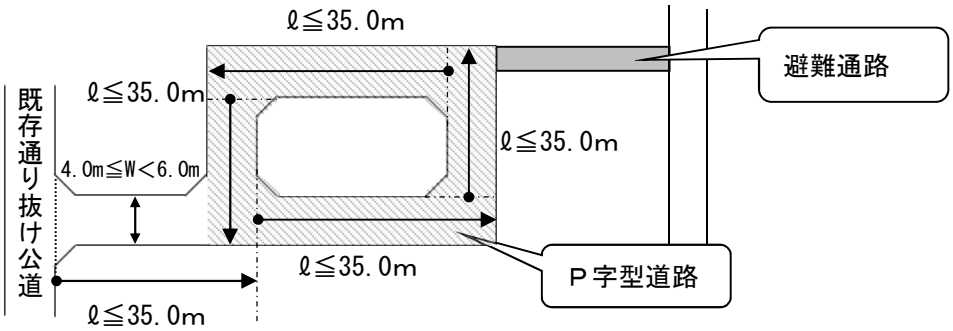
別図１　事例図



事例図１

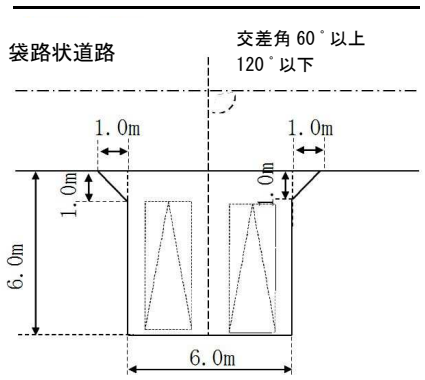


事例図２

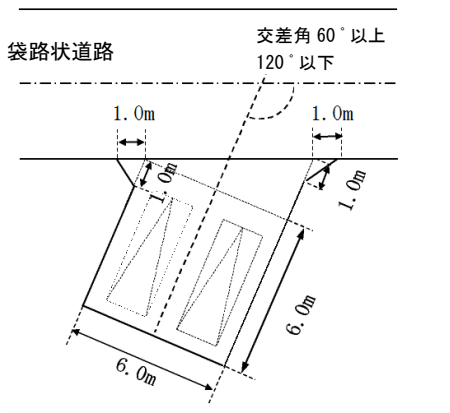


事例図３

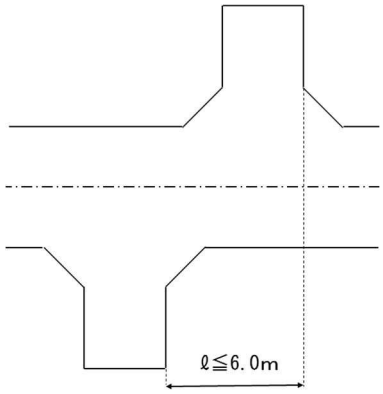
※ Ｐ字型道路における終端部分とは事例図３ ▨ の部分を示す。ただし、同図に示す各矢印の始点から終点までの長さが幅員に対する最低限の延長距離以上の場合には、その間に転回広場を設けること。



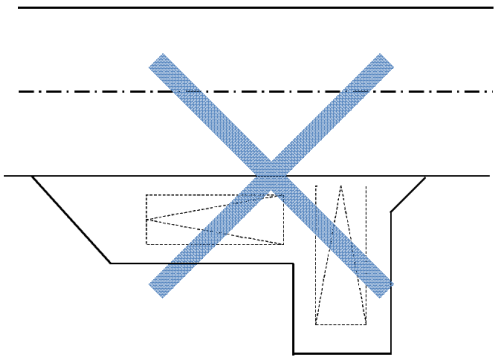
事例図４



事例図５

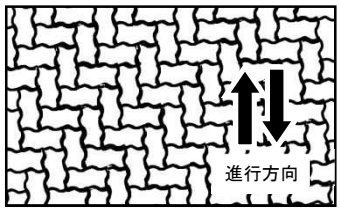


事例図６

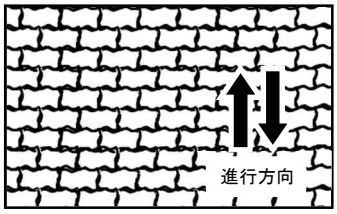


事例図７

事例図８



事例図９

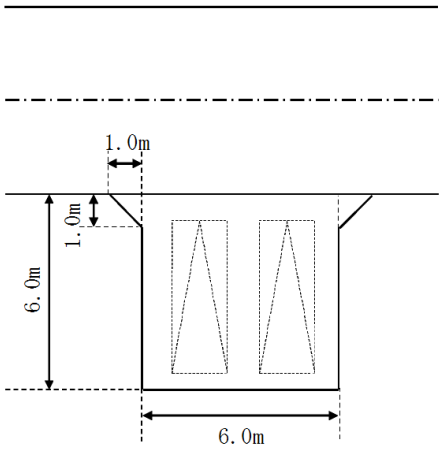


事例図１０

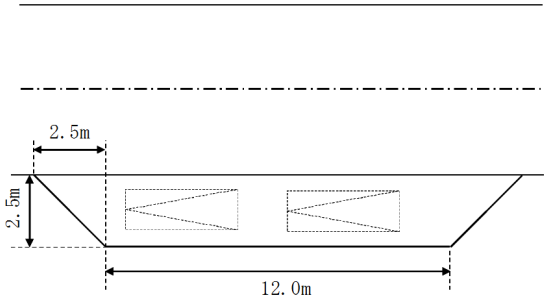
別図２　転回広場基準図

＜原則＞

○中間に設ける場合

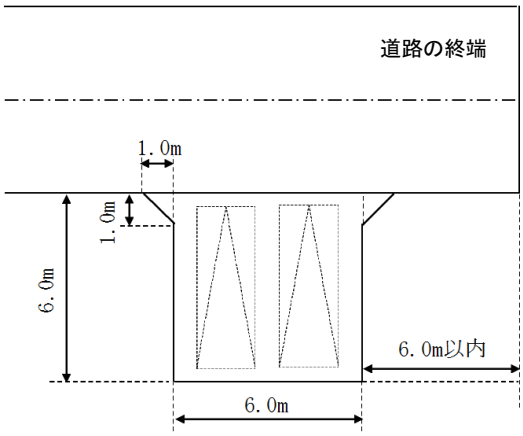


基準図１



基準図２

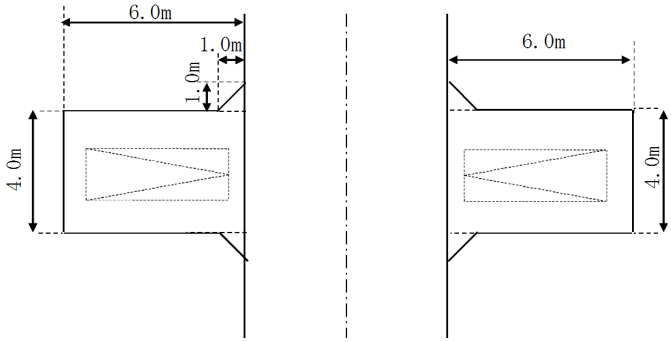
○終端に設ける場合



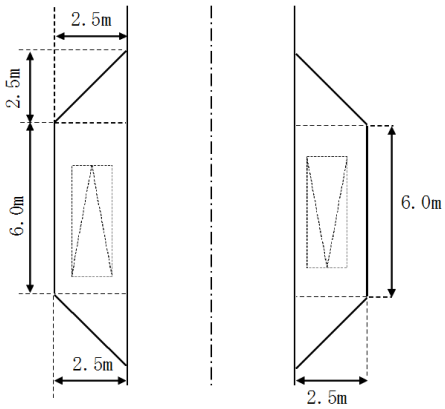
基準図３

＜やむを得ない場合＞

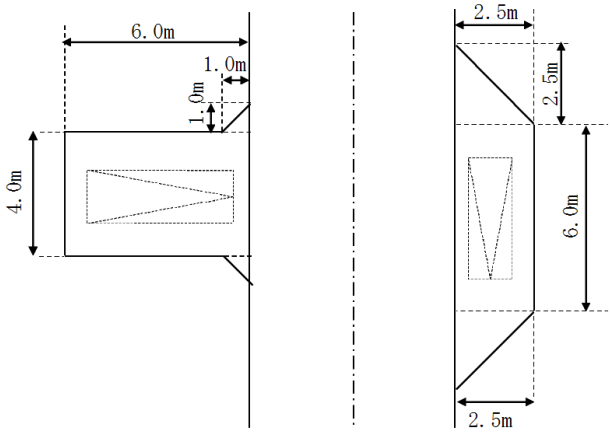
○中間に設ける場合



基準図４

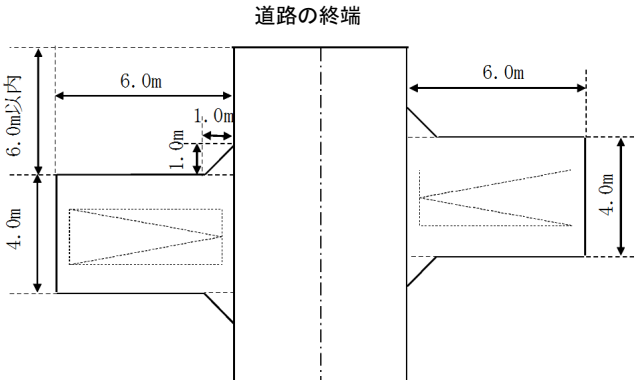


基準図５

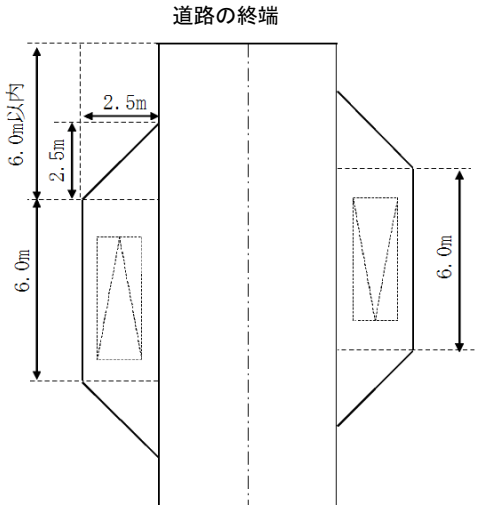


基準図６

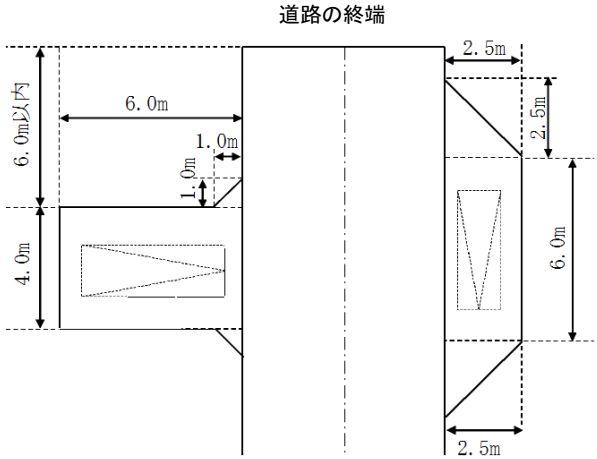
○終端に設ける場合



基準図７

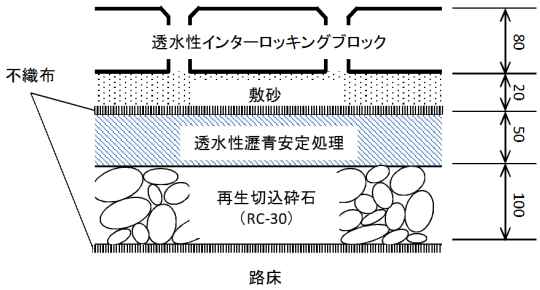


基準図８

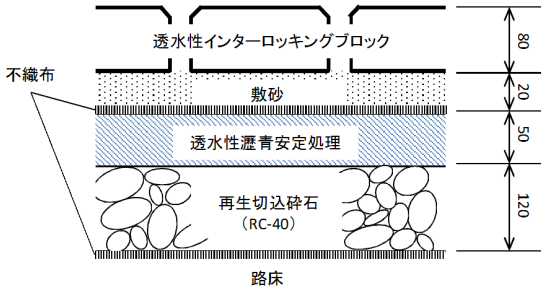


基準図９

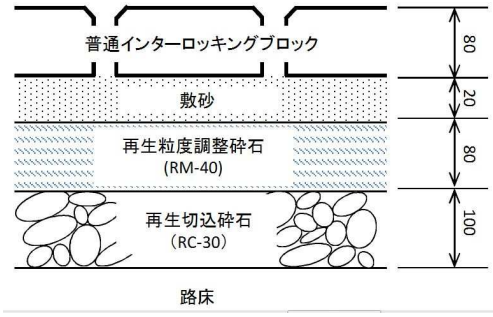
別図３　インターロッキングブロック舗装標準図　（単位：mm）



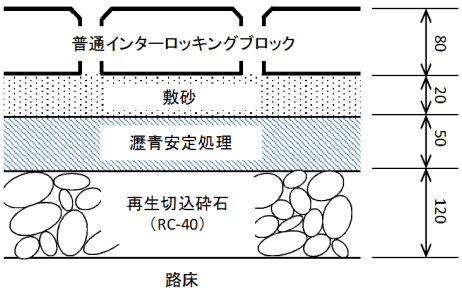
標準図１



標準図２



標準図３



標準図４

参考文献

社団法人ｲﾝﾀｰﾛｯｷﾝｸﾞﾌﾞﾛｯｸ舗装技術協会（平成 19 年 3 月）『ｲﾝﾀｰﾛｯｷﾝｸﾞﾌﾞﾛｯｸ舗装設計施工要領』
社団法人日本道路協会（平成 18 年 2 月）　『舗装設計便覧』
社団法人日本道路協会（平成 18 年 2 月）　『舗装施工便覧』

第5章 公園・緑地・広場（法第33条第1項第2号）

第1節 公園・緑地・広場に関する基準について（法第33条第1項第2号）

法第３３条

（略）

二　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、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、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ ～ ニ　（略）

＜解説＞

法第３３条第１項第２号（P2-7 を参照）は、公共空地（道路・公園・消防水利等）が適当に配置されていることとし、開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目については、政令により規定されております。

第2節 公園に関する技術的細目（政令第25条第6号、同条第7号、省令第25条）

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

政令第２５条　法第３３条第２項（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第３３条第１項第２号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

（略）

六　開発区域の面積が０．３ヘクタール以上５ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の３パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

七　開発区域の面積が５ヘクタール以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が一箇所３００平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の３パーセント以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられていること。

政令第２９条　第２５条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第３３条第１項第２号から第４号まで及び第７号（これらの規定を法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

（公園等の設置基準）

省令第２１条　開発区域の面積が５ヘクタール以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場。以下この条において同じ。）を設けなければならない。

一　公園の面積は、一箇所３００平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の３パーセント以上であること。

二　開発区域の面積が２０ヘクタール未満の開発行為にあつてはその面積が１０００平方メートル以上の公園が一箇所以上、開発区域の面積が２０ヘクタール以上の開発行為にあってはその面積が１０００平方メートル以上の公園が二箇所以上であること。

（公園に関する技術的細目）

省令第２５条　令第２９条の規定により定める技術的細目のうち、公園に関するものは、次に掲げるものとする。

一　面積が１０００平方メートル以上の公園にあつては、二以上の出入口が配置されていること。

二　公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへいの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。

三　公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。

四　公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

＜解説＞

政令第２５条及び第２９条において、公園に関する技術的細目について規定されております。

※本市における公園等に関する基準については、「さいたま市開発行為に係る公園等設置基準 P2-43」を参照

１．政令第２５条第６号について

政令第２５条第６号は、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の公園、緑地、広場（以下「公園等」という。）の設置について規定されております。

ただし、開発区域の周辺に既に相当規模の公園等が存在する場合、住宅以外の単体開発である場合など、開発区域周辺の状況や予定建築物等の用途、敷地の配置を勘案して特に必要がない場合は、公園等を設けなくてもよいとした緩和規定が設けられております。

２．政令第２５条第７号について

政令第２５条第７号は、開発区域の面積が５ヘクタール以上の場合における公園等の設置について規定されております。

なお、開発区域が５ヘクタールを超えるものについては、同条第６号と異なり、公園等の設置に関する緩和はありません。

３．省令第２５条第１号について

省令第２５条第１号は、公園の出入口の配置について規定されております。

「二以上の出入口が配置されている」とは、公園の敷地の最低二辺から道路等に出入口を設けられることが可能なものをいいます。

また、１，０００平方メートル以上の公園に限られているのは、幼児のための遊具が設置されている小規模な公園にも義務付けるには、逆に危険等が生じることも考えられるため、面積が１，０００平方メートル以上の公園に限って義務を課したものです。

４．省令第２５条第２号について

省令第２５条第２号は、公園利用者の安全の確保を図ることについて規定されております。

５．省令第２５条第３号について

省令第２５条第３号は、公園敷地内の形状、勾配について規定されております。

公園は、本来の目的を達成するために、充分な遊戯施設等の施設が有効的に配置でき、かつ、有効に利用できる形状、勾配で設けられている必要があります。

６．省令第２５条第４号について

省令第２５条第４号は、公園敷地内での排水施設の設置について規定されております。

本条における排水施設は、雨水をはじめ、地下水等を有効に排出するものであると同時に、公園の有効利用上支障のないものでなければなりません。

第3節 さいたま市開発行為に係る公園等設置基準 平成 21 年 6 月 30 日 都市局長決裁

（都市局 みどり公園推進部 都市公園課 所管）

さいたま市は、開発行為において設置される公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）に関し、次のとおり設置基準を定める。

１．目　的

本基準は都市計画法（昭和４３年法律第１００号）の理念に基づき、さいたま市民に快適な生活環境の提供を図る目的で一定の水準が保てるよう開発行為者が設置する公園等に関する基準を定める。

２．用語の定義

（１）「公園」とは、住民の屋外における休息、鑑賞、遊戯、運動その他レクリエーション利用に供すると共に併せて都市環境の整備及び改善、災害時の避難等に資するために設けられる公共空地をいう。

（２）「緑地」とは、自然環境の保全整備、快適性の増進等その存在機能により都市環境の整備及び改善、都市景観の増進、公害の防止又は緩和、災害の防止又は緊急時の避難等に資するために設けられる公共空地をいう。

ただし、樹木及び草花の植樹帯は、この緑地に含まない。

（参照：平成２６年５月２０日発行「都市公園法解説（改訂新版）」より）

（３）「広場」とは、災害時の避難等に資するために設けられる公共空地をいう。

（４）「既開発区域」とは、過去の開発行為で施行済の区域をいう。

（５）「既提供公園」とは、過去の開発行為で設置された帰属済の公園をいう。

３．公園等の位置づけ

公園等は、公共の用に供する公共施設として位置付ける。

４．設置基準

（１）開発区域の面積が０．３ha 以上５ha 未満の住宅系建築物（さいたま市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例（平成２０年１２月２４日条例第５５号。以下「条例」という。）第２条第２項第４号に規定する建築物をいう。以下同じ。）に係る開発行為にあっては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の６％以上の公園を設置すること。

（２）開発区域の面積が０．３ha 以上５ha 未満の住宅系建築物以外に係る開発行為（その敷地が一である場合を除く）にあっては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の３％以上の公園等を設置すること。

（３）開発区域の面積が５ha 以上の開発行為にあっては、面積が１箇所３００㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の６％以上の公園（予定建築物等の用途が住宅系建築物以外のものである場合は、公園等）を設置すること。

（４）開発区域の面積が５ha 以上２０ha 未満の開発行為にあっては、１，０００㎡以上の公園（予定建築物等の用途が住宅系建築物以外のものである場合は、公園等）を１箇所以上、

開発区域の面積が２０ha 以上の開発行為にあっては、１，０００㎡以上の公園（予定建築物等の用途が住宅系建築物以外のものである場合は､公園等)を２箇所以上設置すること。

（５）前（１）～（４）において、開発区域が既開発区域の一部または全部を含む二次開発であり、かつ、既提供公園がある場合は、既提供公園の面積を控除した面積（S）以上の公園を設置すること。なお、既提供公園の廃止を伴う配置の変更も可能とする。

面積（S）＝開発区域の面積×基準で定める割合－既提供公園の面積※

※開発区域に既開発区域の一部を含む場合は、その割合に応じて、既提供公園の面積を按分し控除する。

５．公園等が不要な場合

都市計画法施行令（昭和４４年政令第１５８号）第２５条第６号ただし書の規定は、次のとおりとする。

（１）都市公園法施行令（昭和３１年政令第２９０号）第２条第１項第１号（面積が２，４５０㎡以上のものに限る。)から第３号に規定する現に存する公園(ただし､沼影公園は除く。)又は、別に定める施設の敷地周囲から２５０ｍの区域内（以下「基準区域」という。）に開発区域の過半が含まれる場合で、これらの公園又は別に定める施設から開発区域に至るまでの路程が基準区域外を経由せず､かつ､次に掲げるものにより妨げられない場合に限る。

１）河川（河川法（昭和３９年法律第１６７号）第３条に規定する「河川」をいう。）及び普通河川（河川法第３条に規定する「河川」以外のものをいう。）

２）道路法（昭和２７年法律第１８０号）第１８条第２項の規定により供用が開始されている道路で、片側２車線以上の道路

３）軌道（軌道法（大正１０年法律第７６号）第１条に規定する「軌道」をいう。）及び鉄道。

（２）開発区域の面積が０．３ha 以上５ha 未満の住宅系建築物以外に係る開発行為であり、その敷地が一である場合。

（３）開発区域が土地区画整理事業施行済若しくは施行中（都市計画決定のみの場合を除く。）の区域内（ただし、下記の事業区域は除く。)、又は新住宅市街地開発事業施行済若しくは施行中（都市計画決定のみの場合を除く。）の区域内にある場合。

施行主体	地　区　名	事業期間	換地処分公告年月日
県施行	さいたま新都心西	Ｈ１０～Ｈ１３	Ｈ１３．１０．　９
市施行	与野駅西口	Ｓ４３～Ｈ３７	
	大宮北部	Ｓ１８～Ｓ２７	Ｓ２８．　２．　４
組合施行	大宮復興	Ｓ２１～Ｓ２５	Ｓ２５．　４．１９
	宮原南部	Ｓ２９～Ｓ３３	Ｓ３３．　９．１６
	浦和第一	Ｓ１５～Ｓ３４	Ｓ３４．　８．１７
	浦和第二	Ｓ１６～Ｓ３５	Ｓ３５．　３．３１

（４）既開発区域の一部または全部を含む二次開発の場合で、この設置基準を満たす公園等が設置されている場合。(基準に満たない場合は、「４．設置基準（５)」のとおり。)

（５）建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）に基づく総合設計制度又は都市計画法に基づく特定街区制度により、開発区域内に公開空地などが確保され、引き続き空地としての管理がなされることが確実な開発行為である場合。

６．技術的細目

（１）面積が１，０００㎡以上の公園にあっては、２以上の出入り口が配置されていること。

（２）公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへいの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講じられていること。

（３）公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。

（４）公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

（５）開発区域内に既提供公園がある場合は、原則隣接させること。

ただし、既提供公園の面積が５００㎡以上ある場合、かつ、新たに設置する公園の面積が５００㎡以上の場合は、離して設置することができる。

７．管理・帰属

開発行為により設置された公園は、都市計画法第３９条及び第４０条の規定に基づき、市が管理し、帰属を受けるものとする。

また、既提供公園を廃止とする場合、既提供公園に係る土地と開発行為により新たに設置される公園との土地交換により、既提供公園に係る土地は開発行為を行う者に帰属するものとする。

８．責任期間

市に帰属された公園施設において、帰属の日から２年以内に事業者が施工した工事の瑕疵が原因で損傷等が生じた場合は、事業者の責任において補修等を行うものとする。

９．施行期日及び経過措置

この設置基準は平成２１年７月１日から施行する。

ただし、条例の施行の日の前日までに、都市計画法第３０条第１項の規定による開発許可の申請（同法第３４条の２第１項の規定による協議の開始を含む。）、建築基準法第６条第１項若しくは第６条の２第１項の規定による確認の申請又は同法第１８条第２項の規定による計画の通知をした開発行為については、従前の例による。

この設置基準は平成３０年４月１日から施行する。

この設置基準は令和２年４月１日から施行する。

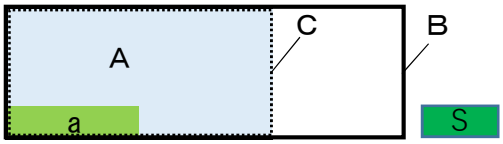
この設置基準は令和３年４月１日から施行する。

この設置基準は令和５年４月１日から施行する。

【計算例】開発区域に既開発区域を含む場合の必要公園面積

別　紙

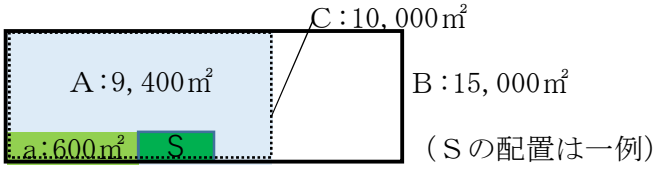
［凡 例］



A ＋ a ：既開発区域
a ：既提供公園
A ：既開発区域－既提供公園
B ：開発区域
C ：開発区域に含む既開発区域
S ：開発行為により必要となる公園

１．既開発区域を全て含む場合

開発区域Ｂ　　：15,000㎡
既開発区域（Ａ＋ａ）：10,000㎡



（Ｓの配置は一例）

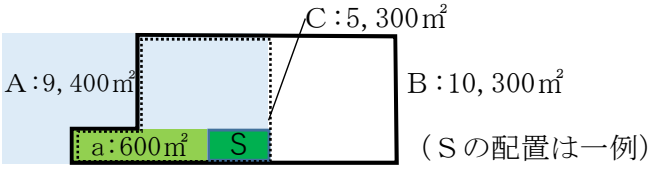
Ｓ＝ 開発区域B×基準で定める割合－既提供公園a
＝ 15,000 × 0.06 － 600
＝ 900−600
＝ <u>300㎡</u>

２．既開発区域の一部を含む場合

開発区域に含む既開発区域の割合に応じて既提供公園の面積を按分し控除する。

①既提供公園が開発区域内にある場合

開発区域Ｂ　　：10,300㎡
既開発区域（Ａ＋ａ）：10,000㎡　　※既提供公園の一部でも改修等を行う場合は、既提供公園を開発区域に含める。

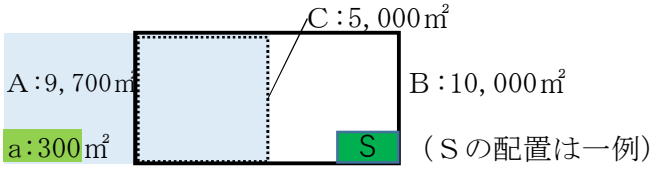


（Ｓの配置は一例）

Ｓ＝ 開発区域B×基準で定める割合－既提供公園a×開発区域に既開発区域を含む割合(C/B)
＝ 10,300 × 0.06 － 600 × (5,300／10,300)
＝ 618－309
＝ <u>309㎡</u>

②既提供公園が開発区域外にある場合

開発区域Ｂ　　：10,000㎡
既開発区域（Ａ＋ａ）：10,000㎡



（Ｓの配置は一例）

Ｓ＝ 開発区域B×基準で定める割合－既提供公園a×開発区域に既開発区域を含む割合(C/B)
＝ 10,000 × 0.06 － 300 × (5,000／10,000)
＝ 600－150
＝ <u>450㎡</u>

第4節 さいたま市開発行為に係る公園整備基準【詳細事項】

平成 21 年 6 月 30 日 都市局長決裁

（都市局 みどり公園推進部 都市公園課 所管）

この基準は、さいたま市開発行為に係る公園等設置基準に基づく公園整備について、詳細事項を定めたものである。

1　公園の整備要件

（1）公園の配置

a　公園内の日照は、冬至日において9時から15時までの間に、公園の主要部分で概ね4時間以上確保しなければならない。

b　公園内に高圧送電線塔の敷地を含んではならず、また、原則として高圧送電線下の土地に設けてはならない。

c　道路、河川、宅地、その他明らかに公園以外の目的をもつ土地又は施設の構成部分とみなされる土地を含んではならない。

d　公園内に、さいたま市帰属までに抹消され得ない所有権以外の権利設定(地役権、抵当権等)がされた土地を含んではならない。

（2）公園の敷地

a　形状は以下のとおりとする。

(a)　短辺と長辺の長さの比率は１：１～２以内を標準とする。

(b)　著しい狭長、屈曲、複雑な形状であってはならない。

b　接道は以下のとおりとする。

(a)　敷地の２辺以上が道路（道路法第3条第1項第2号から第4号に規定するものをいう。ただし、幅員４m未満にあっては建築基準法第42条第2項に該当するものに限る。以下同じ。）に接していること。但し、地形、規模、施設の配置等によって一辺とすることができる。

(b)　原則として、道路に接する長さは7m以上とする。

（3）公園の施設

①　敷地造成

a　造成土は、コンクリートガラ、ゴミ等の混入がなく、樹木の生育に適した良質土とする。

b　接道の一辺より地盤が高いことを原則とし、隣接地盤高との高低差は、極力少なくしなければならない。

②　園路及び広場

a　管理用車両の通行が予想される園路については、車両過重に適した舗装組成とする。

b　園路及び出入口の舗装材は、雨などで滑りにくいものを使用すること。

c　広場の舗装は、主に土系舗装（ダスト及び砂舗装）とする。

d　広場の表面排水勾配は、０．５％程度とする。

e　園路の縦断勾配は、５．０％以下とする。ただし、地形の状況その他の特別の理由によ

りやむを得ない場合は、８．０％以下とすることができる。

f　園路の横断勾配は、１．０％以下とする。ただし、地形の状況その他の特別の理由によりやむを得ない場合は、２．０％以下とすることができる。

g　さいたま市だれもが住みよい福祉のまちづくり条例に準拠すること。

h　各舗装組成は以下を標準とする。

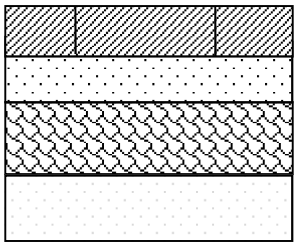
［インターロッキングブロック舗装］

ブロック:透水型,福祉対策型等

敷　　砂:細目砂(車両対応:空モルタル)

路　　盤:再生砕石(RC40～0)等

フィルター層：砂・再生砂



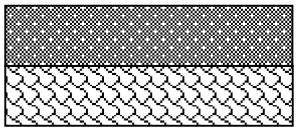
（8）
ブロック　ｔ＝６cm
（2）
敷砂　ｔ＝３cm
(15)
砕石　ｔ＝10cm
フィルター層　ｔ＝５cm

※（ ）は車両対応

［アスファルト舗装］

アスコン:透水As(13mm)等

路　　盤：再生砕石(RC40～0))等



アスコン　ｔ＝5cm
(15)
砕石　ｔ＝10cm

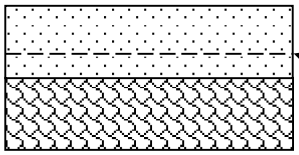
※（ ）は車両対応

［コンクリート舗装］

コンクリート:18N

溶接金網：φ5mm,100×100程度

路　　盤:再生砕石(RC40～0)等



コンクリート　ｔ＝10cm
金網
(15)
砕石　ｔ＝10cm

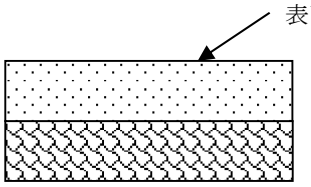
※（ ）は車両対応

［石灰岩ダスト舗装］

表面処理:塩化カルシウム、又は塩化マグネシウム

石灰岩ダスト:粒径2.5～0mm

路　　盤:再生砕石(RC40～0)等



表面処理:1.2Kg/㎡散布
ダストｔ＝4cm（転圧後）
(15)
砕石　ｔ＝10cm

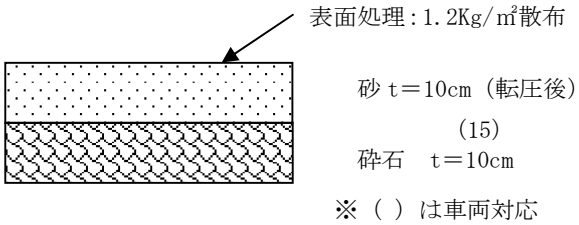
※（ ）は車両対応

［砂舗装］

表面処理：塩化加カルシウム、又は塩化マグネシウム

砂　　：真砂土6二細目砂4

路　　盤:再生砕石(RC40～0)等



③ 排水施設

桝、管渠、側溝等の構造については、公園利用者の安全、維持管理等を考慮すること。

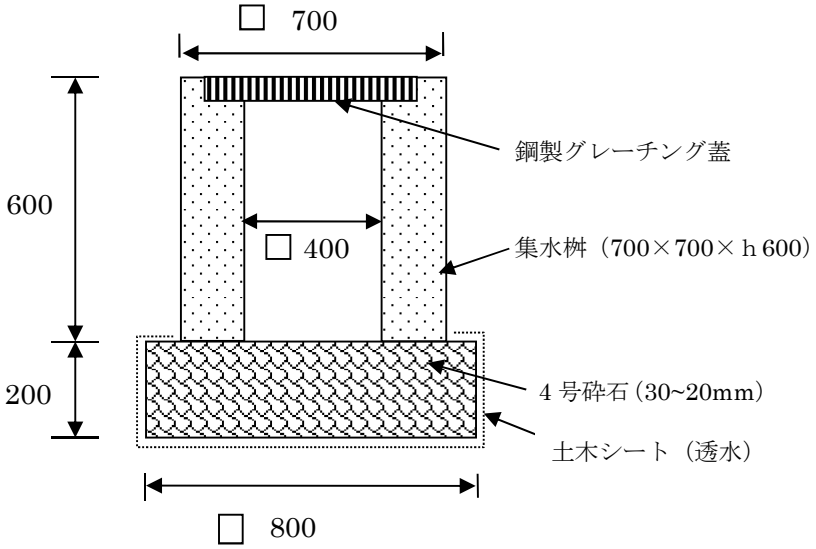
［集水桝］

a　広場面積、高低差等、雨水敷地内処理を考慮し、適切な大きさ、配置、個数を設置すること。

b　構造は浸透式を標準とする.

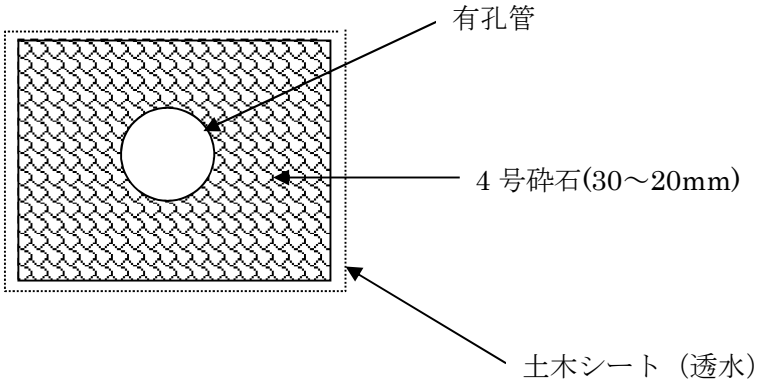
c　桝蓋は滑止め・細目鋼製グレーチング蓋(Ｔ－６以上)・４面受枠鎖付、または開閉式を標準とする。

〈参考図〉



［管　渠］

管内径１０ｃｍ以上のものを使用すること



④　修景施設(植栽)

ａ　道路等周辺地及び公園内の見通しを確保し、また、防犯上、樹木による死角を生み出さないこと。

ｂ　高木は、将来の成長を見込んだ樹木選定及び配置をすること。

ｃ　落葉樹は、近隣宅地付近を避けること.但し、隣接地が共同住宅等の緑地、公共施設の場合は、この限りではない。

ｄ　やむを得ず植栽地における裸地が生じる場合は、地被類、防草シート、ウッドチップ等を用いて雑草対策を行なうこと。

ｅ　緑化面積は、公園敷地面積の３０％以上とする。

ｆ　植栽配置本数については、さいたま市緑化指導基準マニュアルを準用する。

⑤　休養施設

ａ　原則として、ベンチまたはスツールを１基以上設置すること。

ｂ　パーゴラ、シェルター等の大型休養施設は、敷地面積１０００㎡以上から設置可能とする。

ｃ　休養施設の設置にあたっては以下の点を考慮すること。

［ベンチ・スツール］

遊具付近、及び広場利用を考慮した場所、及び遊具付近に設置することとし、隣接宅地にも配慮すること。

［パーゴラ・シェルター等］

公園利用を考慮した場所に設置することとし、防犯面にも配慮すること。

⑥　遊戯施設

ａ　各遊具メーカーによる安全領域を確保できる配置計画及び遊具選定を行なうこと。

b　原則として設置すること。但し、予定建築物の用途が住宅以外である場合は、地域の状況に応じて遊具を省くことができるものとする。

c　遊具の設置にあたっては社団法人日本公園施設業協会の『遊具の安全に関する規準』を準用すること。

⑦　便益施設

a　給水施設(水飲み器、手洗い場)を設置する場合は、事前に北部・南部公園整備課と協議すること。

b　砂場を設置する場合は手洗い場を併設するものとする。

c　便所の設置は、下水道認可区域内であり、かつ敷地面積２５００㎡以上の公園から協議対象とする。

⑧　管理施設

[公園灯]

a　敷地形状、周辺状況等から防犯上必要と思われる公園に設置する。

b　公園灯の照明範囲は園路広場において概ね３ルクス以上の平均水面照度を確保すること。ただし、植栽帯は３ルクス以上の対象外とする。また、設置位置については隣接宅地に配慮するが、やむを得ず近接する場合は、隣接宅地に了承を得ることや遮光板の設置等により対応すること。

c　仕様については以下のとおりとする。

(a)　電柱から架空線で引込み柱(公園敷地内設置)で引き込み、公園灯までの配線は地中配線(配線土被りＧＬ－６００、埋設標示シート布設)を行なう。但し、電柱から公園灯設置位置までの距離が５ｍ未満の場合は、この限りではない。(直接引き込み可)

(b)　照明の点灯は、自動点滅器、タイマー併用とする。

[園名板及び制札板]

a　園名板・制札板

(a)　園名及び制札板の内容は、北部・南部公園整備課と協議の上、決定するものとする。

(b)　形状は、独立型、または車止め併用型とする。

[公園敷地の区分]

a　公園敷地内の境界には、境界標(コンクリート、プレート等)を設置すること。

b　外柵等の工作物は、境界より５ｃｍ以上離隔を確保し整備すること。

c　公園敷地の外周部は、出入口を除き外柵を設置すること。但し、以下の条件を満たす場合は、外柵を設置しない部分を設けることができる。

(a)　植栽帯を設けることにより、公園利用者の安全が確保されている。

(b)　隣接する施設が共同住宅の緑地帯及び宅地内歩道等であり、かつ境界が明確である。

［外　柵］

ａ　原則として、敷地境界内に設置すること。（ネットフェンス不可）

ｂ　外柵の高さについては、道路側０．８ｍ以上、隣接地側１．２ｍ以上を標準とする。但し、防犯上、またはトラブルが生じる恐れがある場合はこの限りではない。

ｃ　外柵基礎は、独立コンクリートブロック基礎、土留め併用布基礎等とし、構造については、安全かつ強固なものを使用すること。

［出入口］

ａ　公園の出入口は、公園利用者のために適切な位置、構造をそなえると共に、災害時の避難場所としての効用を考慮して、道路に面した部分に設置すること。

但し、以下の条件を全て満たした場合はこの限りではない。

(a)　出入口を設ける側の隣接地が、当該開発によって建築される共同住宅の宅地内通路であること。

(b)　特定の個人の専用出入口となる恐れがないこと。

ｂ　設置場所は、見通しが良い場所とし、道路交差点部等に設置する場合には特に安全面に考慮すること。

ｃ　有効幅員は、福祉対応、公園管理車両の出入、全面道路幅員を考慮し、２．５ｍ以上とする。

ｄ　原則として、出入口からの水平距離が１．５ｍ以上の水平面を確保すること。但し、地形の状況その他の特別の理由によりやむを得ない場合は、この限りでない。

ｅ　出入口は車止めを設けることとし、構造、配置は以下のとおりとする。

(a)　構造は、可動式で施錠できるものを使用すること。

(b)　配置は、車止め間の内幅は９０ｃｍ以上の福祉対応とし、飛び出し防止等を考慮すること。

(c)　車いす使用者等が通過する際に支障となる段差がないこと。

ｆ　さいたま市だれもが住みよい福祉のまちづくり条例に準拠すること。

附則

この基準は、平成２１年７月１日から施行する。

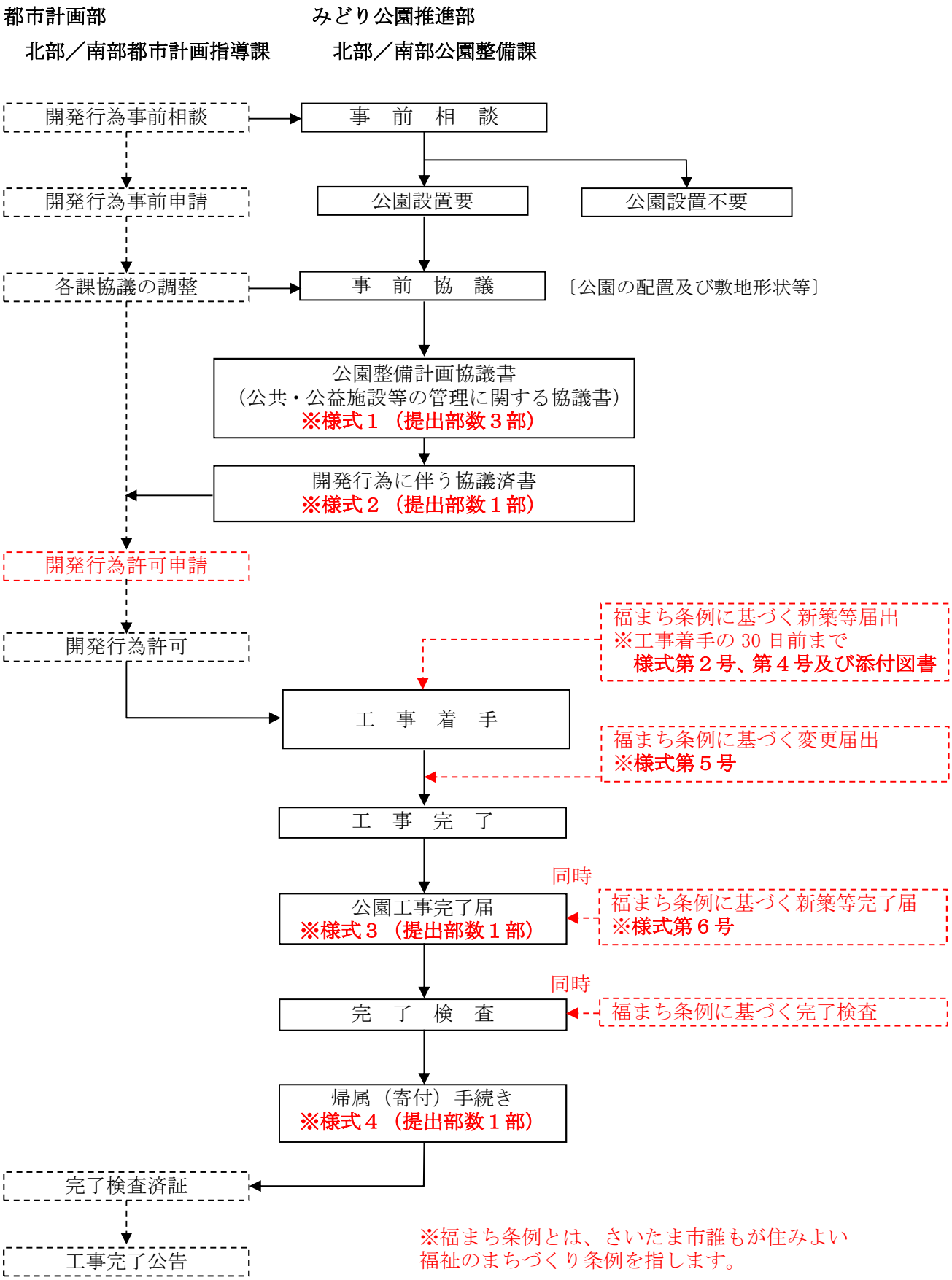
附則

この基準は、平成３０年４月１日から施行する。

附則

この基準は、令和５年４月１日から施行する。

【公園設置に係る協議フロー】



様式1

年　　月　　日

（あて先）さいたま市長

住　　所
申請者　氏　　名

住　　所
代理人　氏　　名
電話番号

公園整備計画協議申請書

都市計画法第３２条に伴う公園の整備について、下記のとおり協議したいので申請いたします。

記

１．開発区域
　名　　称
　土地の所在　　さいたま市
　開発区域面積　　㎡
　工事予定　　年　　月　　日～　　年　　月　　日

２．公園施設
　土地の所在　　さいたま市
　公園面積　　㎡（　　％）

３．工事施工者
　住　　所
　氏　　名
　電話番号

４．協議内容

１）公園の整備に関すること

２）公園の帰属に関すること

５．添付図面

１）開発区域位置図	１／１５０００	
２）　〃　　現況図	１／５００以上	
３）　〃　　公図	１／６００以上	
４）　〃　　求積図	１／５００以上	
５）土地利用計画図	１／５００以上	
６）造成計画平面図	１／５００以上	
７）公共施設の新旧対象図	１／５００以上	
８）公園計画平面図	１／１００以上	（※造成高を明記すること。）
９）公園求積図	１／１００以上	
10）公園植栽計画図	１／１００以上	（公園計画平面図兼可）
11）公園給排水計画図	１／１００以上	（公園計画平面図兼可）
12）公園施設詳細図		

※　本申請書は３部提出すること。

様式２

開発行為に伴う協議済書

事業者の住所･氏名			
公共施設管理者	さいたま市長		
協議担当課	課　　係		
協議日時	年　　月　　日　　時		
開発区域の名称	さいたま市		
区域の面積	㎡	予定建築物等	

協　議　内　容

１．公園の整備に関すること

協議記録は、別紙のとおり

２．公園の帰属に関すること

公園整備基準に基づき、完了検査後において帰属の書類を提出すること。

(1)申請者が設置する公園の帰属は、確定測量図をもとに手続きをすること。

(2)申請者は、さいたま市に帰属することとなる公園については、所有権移転のための登記に必要な関係書類（事業者負担により、分筆、地目変更をし、抵当権等、所有権移転に際し支障となるその他の権利の抹消手続きが完了したもの）を開発行為の工事完了後、検査済証受領と同時にさいたま市に提出すること。

※地目、その他権利の抹消、分筆等の登記費用は、申請者の自己負担とする。

上記内容で、都市計画法第３２条の規定による協議を行った結果、公共施設の適切な管理を確保する観点から、協議が成立しました。

公共施設管理者　　さいたま市長　　㊞

様式３

年　　月　　日

(あて先)さいたま市長

住　　所
申請者　氏　　名

住　　所
代理人　氏　　名
電話番号

公園工事完了届

都市計画法第３２条に伴う公園の整備について、下記のとおり完了したので検査願います。

記

１．公園整備計画
　協議書受付番号　　年　　月　　日付け第　　号

２．開発区域
　名　　称
　土地の所在　　さいたま市
　開発区域面積　　㎡

３．公園施設
　土地の所在　　さいたま市
　公園面積　　㎡

４．検査予定日　　年　　月　　日(　　)　午前・午後　　時　　分

５．添付図面

１）開発区域位置図	１／１５０００	
２）造成平面図	１／５００以上	
３）公園平面図	１／１００以上	
４）公園求積（確定）図	１／１００以上	
５）公園植栽図	１／１００以上	（公園平面図兼可）
６）公園給排水図	１／１００以上	（公園平面図兼可）
７）公園施設詳細図		
８）写真		

※　本完了届は、1部提出すること。
　　デジタルデータで提出すること。

様式４

公　園　等　移　管　届

年　　月　　日

（あて先）さいたま市長

住　所
届出者
氏　名

次の公園等を移管します。

１．土地の所在、地番、地目、地積

土地の所在	地番	地目	地積（㎡）

２．管理担当課所

都市公園課
（北部・南部）　公園整備課

第6章 消防水利（法第33条第1項第2号）

第1節 消防水利に関する基準について（法第33条第1項第2号）

法第３３条

（略）

二　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、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、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ ～ ニ　（略）

＜解説＞

法第３３条第１項第２号（P2-7 を参照）は、公共空地（道路・公園・消防水利等）が適当に配置されていることとし、開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目については、政令により規定されております。

第2節 消防水利に関する技術的細目（政令第25条第8号）

政令第２５条　法第３３条第２項（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第３３条第１項第２号（法第３５条の２ 第４項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

（略）

八　消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法（昭和２３年法律第１８６号）第２０条第１項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

＜解説＞

政令第２５条第８号は、消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設等について規定されております。

消防活動に必要な水利として利用できる河川等が、消防水利の基準に適合していない場合で、貯水施設を設置するときは、消防水利の基準に適合しなければなりません。

※本市における消防水利に関する基準については、「さいたま市消防水利整備基準 P2-61」を参照

第3節 さいたま市消防水利整備基準

平成 21 年 6 月 30 日 消防局長決裁
（消防局 総務部 消防施設課 所管）

1　目的

この基準は、さいたま市内の開発行為に関し、事業者が行う消防水利の整備について必要な事項を定めることにより、適切な消防活動を推進し、火災等の災害による被害の軽減を図ることを目的とする。

2　消防水利整備の手続

⑴　協議

都市計画法（昭和４３年法律第１００号。以下「都計法」という。）第３２条及びさいたま市開発行為の手続に関する条例（平成２０年さいたま市条例第５４号。以下「条例」という。）第９条の規定による消防水利の協議は、消防水利整備協議書（様式第１号）に、次に掲げる図面を添えて行うものとする。

ア　防火水槽整備の場合

(ｱ)　案内図

(ｲ)　配置図（防火水槽の位置及びマンホールの位置記入）

(ｳ)　構造図（有効水量計算記入）

(ｴ)　型式認定証の写し（二次製品）

(ｵ)　公共施設管理者が必要と認める図面

イ　消火栓整備の場合

(ｱ)　案内図

(ｲ)　配置図

(ｳ)　消火栓設置位置図

(ｴ)　公共施設管理者が必要と認める図面

⑵　中間検査

ア　条例第１８条の規定による中間検査を実施する場合は、さいたま市開発行為の手続に関する条例施行規則（平成２０年さいたま市規則第６８号。以下「規則」という。）第１２条に規定する中間検査届出書を公共施設管理者に届け出て検査を実施するものとする。

イ　中間検査の結果の通知は、規則第１２条に規定する工事検査結果通知書により行うものとする。

⑶　完成検査等

完成検査は都計法第３６条第１項の規定により、完了検査は条例第１９条第１項の規定により実施するものとする。

⑷　防火水槽及び防火水槽用地の寄附

ア　この基準に基づき設置された防火水槽及び防火水槽用地（以下「防火水槽等」という。）のうち、都市計画法施行令（昭和４４年政令第１５８号）第２５条第２号及び第４号に規定する道路に接し、消防活動上支障がない場合は、原則本市に寄附することとし、次に掲げる条件によるものとする。

(ｱ)　地積は、実測と登記面積とに差異がないこと。

(ｲ)　地目は、雑種地とすること。

(ｳ)　所有権以外の権利は、抹消すること。

(ｴ)　用地内は、簡易舗装等を行うこと。

(ｵ)　フェンス等による囲いを設け吸水活動に支障がないようにすること。

(ｶ)　(ｱ)から(ｵ)までの費用については、事業者負担とする。

イ　防火水槽等の寄附の届出は、規則第１５条に規定する公共公益施設寄附届に規則別表第１０に掲げる図書を添付して行うものとする。

⑸　自主管理

前２．⑷による寄附を受けることができず、さいたま市長が防火水槽を管理することが困難であると認めた場合は、事業者による自主管理とする。

３　消防水利

消防水利は、消防水利の基準（昭和３９年消防庁告示第７号。以下「水利基準」という。）に適合しなければならない。

⑴　消防水利の算定

開発区域の全域が既存の消防水利の有効範囲で包含することができない場合は、当該未包含部分を包含するために必要な消防水利を設置しなければならない。

⑵　有効範囲

消防水利の有効範囲は、下表のとおりとする。ただし、鉄道、河川、崖等で分断されている場合又は高速道路等で道路でのホース延長が困難な部分は、有効範囲に含まないものとする。

有効範囲（当該水利を中心とした円）	
商業・近隣商業地域	半径 100 メートル
工業・工業専用地域	
その他の用途地域	半径 120 メートル
用途地域が定められていない地域	

⑶　種別

開発区域に必要な消防水利は、防火水槽及び消火栓とする。

⑷　防火水槽技術基準

防火水槽の構造は、次のとおりとすること。

ア　防火水槽は、自重、上載荷重、土圧、内水圧、浮力、地震力その他の防火水槽に作用する荷重及び外力に対する強度及び耐久性を有し、かつ、漏水のおそれのないよう水密性を有する構造のものとし、設計上の技術的基準は、「耐震性貯水槽の技術指針」（平成１３年３月総務省消防庁作成）に準拠するものとする。

イ　１基あたりの必要水量として、有効水量を４０立方メートル以上となるようにすること。

ウ　防火水槽の設置場所は、消防ポンプ自動車（全長８．１メートル、全幅２．５メートル）が容易に接近し、取水できる位置とし、積載しているポンプで円滑に取水できる落差（消防車の停車位置の地盤面から防火水槽水底まで）及び消防車の吸管の長さ（１０メートル）を勘案して決定すること。（別図１）

エ　地盤面からの落差が４．５メートル以下であること。

オ　取水部分の水深が０．５メートル以上とし取水部分の広さは、一辺が０．６メートル以上又は直径が０．６メートル以上であること。

カ　吸管投入孔がある場合は、原則として円型とし、直径０．６メートル以上であること。

⑸　消火栓技術基準

ア　消火栓は、呼称６５の口径を有するもので、直径１５０ミリメートル以上の配水管に設置すること。ただし、管網の一辺が１８０メートル以下となるように配管されている場合は、直径７５ミリメートル以上とすることができる。

イ　消火栓は消防ポンプ車が容易に接近し、取水できる位置に設けること。

ウ　設置位置の状況に適した路面標示（黄線焼付塗装）を行うこと。（別図２）

４　適用日

この基準は、平成２１年７月１日以後に行う消防水利の整備について適用する。

附則

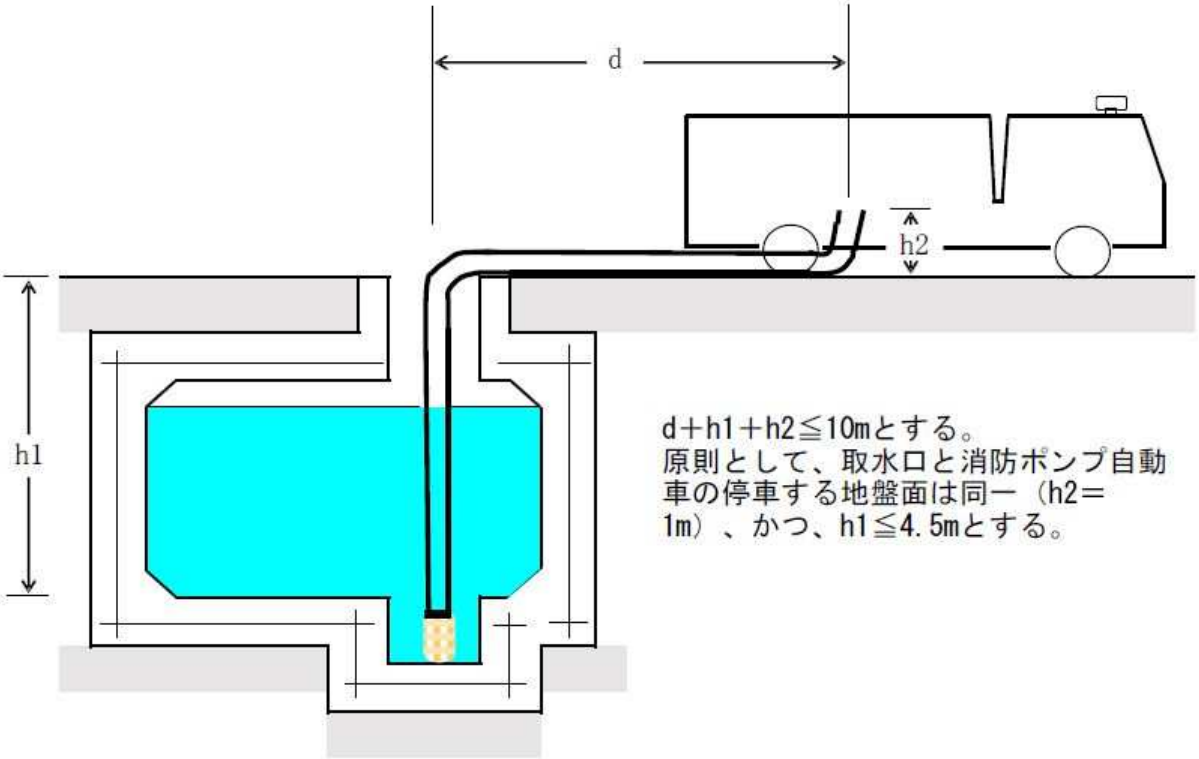
この基準は、令和３年４月１日以後に行う消防水利の整備について適用する。

附則

この基準は、令和６年４月１日以後に行う消防水利の整備について適用する。

別 図　1

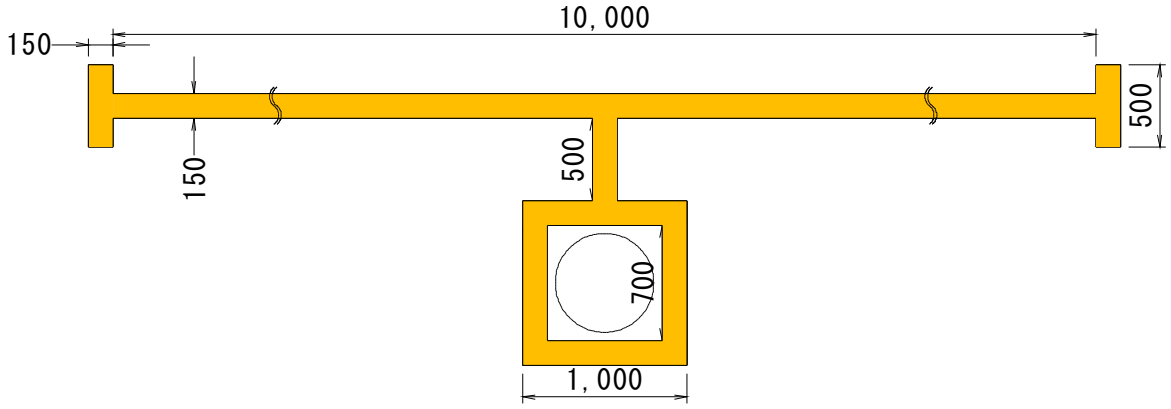
防 火 水 そ う の 設 置 場 所

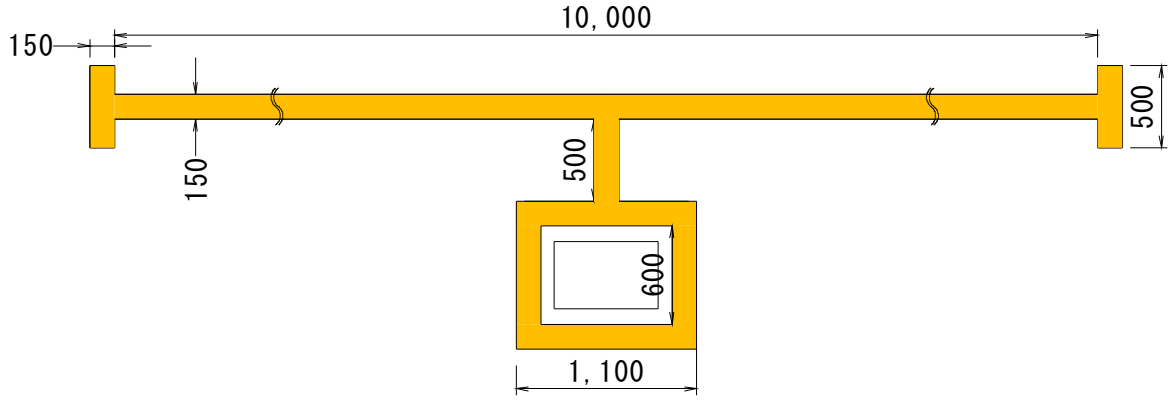


消火栓用黄線焼付標示基本区分

区分	標　示　方　法	標示距離
1	（道路上） 3.4m	3.4m
2	（歩道用） 10.0m 0.5m 0.5m 0.5m 3.4m	14.9m
3	（交差点付近歩道用） 5.0m 0.5m 0.5m 3.4m	9.4m

消火栓用黄線焼付標示のラインサイズ





〔単位：mm〕

様式第１号

消 防 水 利 整 備 協 議 書

年　　月　　日

（あて先）公共施設管理者
さ い た ま 市 長

事業者
住　所
氏　名
電　話

消防水利の整備について、次のとおり協議します。

開発場所	用途地域（　　）	
名称		
開発目的		
開発面積	平方メートル	
整備する消防水利		
設計者	住　所 氏　名	電　話 担当者
施工者	住　所 氏　名	電　話 担当者
※備考		※　受付欄

※の欄は、記入しないこと。

第7章 排水施設（法第33条第1項第3号）

第1節 排水施設に関する基準について（法第33条第1項第3号）

法第３３条

（略）

三　排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和３３年法律第７９号）第２条第１号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて開発区域及びその周辺の地域に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るように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ　当該地域における降水量

ロ　前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

＜解説＞

法第３３条第１項第３号は、排水施設が開発行為を行う地域の地理的、自然的条件を調査し、下水（汚水及び雨水）を有効に排出することが可能であり、かつ、開発区域や開発区域の周辺地域に溢水等の被害を生じないような構造・能力で適当に配置されるように設計されていることについて規定されております。

第2節 排水施設に関する技術的細目（政令第26条第1号～同条第3号、省令第26条）

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

政令第２６条　法第３３条第２項に規定する技術的細目のうち、同条第１項第３号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一　開発区域内の排水施設は、国土交通省令で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出することができるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。

二　開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。

三　雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として、暗渠によって排出することができるように定められていること。

政令第２９条　第２５条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第３３条第１項第２号から第４号まで及び第７号（これらの規定を法第３５

条の２第４項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

省令第２２条　令第２６条第１号の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、５年に１回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めなければならない。

（排水施設に関する技術的細目）

省令第２６条　令第２９条の規定により定める技術的細目のうち、排水施設に関するものは、次に掲げるものとする。

一　排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。

二　排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。

三　公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。

四　管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあつては、その内径又は内法幅が、２０センチメートル以上のもの）であること。

五　専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。

イ　管渠の始まる箇所

ロ　下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）

ハ　管渠の長さがその内径又は内法幅の１２０倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な箇所

六　ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあつては、密閉することができるふたに限る。）が設けられていること。

七　ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあつては深さが１５センチメートル以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあつてはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

＜解説＞

政令第２６条及び第２９条において、排水施設に関する技術的細目について規定されております。

※本市における排水施設等に関する基準については、「さいたま市開発行為等に関する道路等及び排水施設技術基準（排水） P2-71」を参照

１．政令第２６条第１号について

政令第２６条第１号は、開発区域内の排水施設を設計する際の管渠の勾配や断面積について規定されております。

雨水を計画するにあたり、５年に１回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いることとされております。

２．政令第２６条第２号について

政令第２６条第２号は、開発区域内の排水施設が、その下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、河川、湖等へ接続しなければならないことについて規定されております。

「有効かつ適切に排出すること」とは、開発区域内の排水施設が、地形等から考え、無理なく排出できるものであり、放流先の施設の能力も十分にあるとともに、本来の機能に照らして汚水及び雨水を排出することが適切であることをいいます。

なお、開発区域内から排出される雨水において、排水能力を有する放流先が存在しない場合には、雨水に限り、一時貯留する施設（調整池等）にて流出抑制を図ることができる緩和規定が設けられております。

３．政令第２６条第３号について

政令第２６条第３号は、雨水以外の下水は、原則として暗渠により排出することについて規定されております。

４．省令第２６条第１号について

省令第２６条第１号は、設置された排水施設が外圧、地盤の不等沈下あるいは移動等により支障をきたすことなく機能させるために、排水施設の構造について規定されております。

５．省令第２６条第２号について

省令第２６条第２号は、排水施設の材料と漏水防止について規定されております。

なお、雨水については、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合に限り、多孔管等により地下に浸透させる能力をみこむことが可能とされております。

６．省令第２６条第３号について

省令第２６条第３号は、開発行為により設置された公共施設である排水施設は、原則として工事完了公告の翌日において、本市に管理が引き継がれますが、設置箇所が適切でないと後の維持管理上支障をきたすため、公共の用に供する排水施設の設置箇所について規定されております。

なお、原則として道路内に設置することとなります。

７．省令第２６条第４号について

省令第２６条第４号は、管渠の勾配及び断面積について規定されております。

８．省令第２６条第５号について

省令第２６条第５号は、特に下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分に設けるべき、ます又はマンホールの場所について規定されております。

９．省令第２６条第６号について

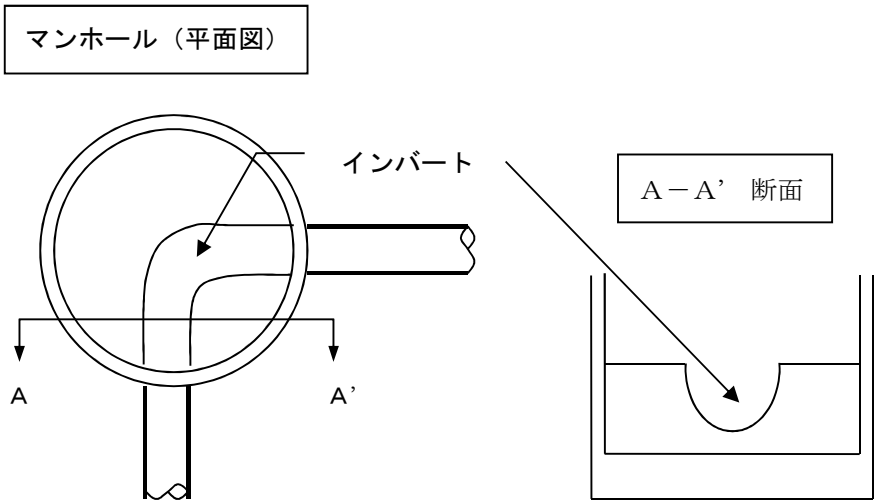
省令第２６条第６号は、人の落下等を防ぐために、ます又はマンホールには「ふた」を設けることについて規定されております。

１０．省令第２６条第７号について

省令第２６条第７号は、維持管理上ます又はマンホールの底に設けるべき泥溜め（雨水）及びインバート（汚水）について規定されております。

「インバート」とは、汚水の流下を円滑にするため、ます又はマンホールの底面を接続する管渠の方向に合わせて、溝型に加工されたものです。

＜参考＞



第3節 さいたま市開発行為等に関する道路等及び排水施設技術基準（排水）

平成 21 年 6 月 30 日 建設局長決裁

（建設局 土木部 土木総務課 所管）

排水基準（都市計画法第 33 条第 1 項第 3 号）

排水施設は、開発区域の規模・地形・降雨量及び予定建築物の用途等を勘案し、想定される雨水及び汚水を有効に排出できる能力を有する構造としなければならない。しかしながら近年の急激な都市化は、洪水時に河川への流出量を増大させるため、都市型水害を発生させる要因の１つとなっている。そこで、雨水排水は流出抑制対策を講じることとする。また、汚水排水は必要に応じて調整槽を設置することとする。

１．雨水計画

構造等の設置にあたっては、雨水流出量は開発区域内及び開発区域外からの流出量を考慮し、流出抑制施設を設置するものとする。

２．雨水流出抑制

（１） 抑制量

ア 県指導（参考）

a 開発面積１．０ｈａ以上の場合

埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例に基づく対策量（９５０㎥／ｈａ（地域により湛水量が追加））

※中川・綾瀬川流域の場合は、別途特定都市河川浸水被害対策法に基づく市の許可等が必要となる場合がある。

b 見沼田圃の場合

保全・活用・創造の基本方針に基づく対策量（１ｈａ以上の場合：９５０㎥／ｈａ、１ｈａ未満０．０５ｈａ以上の場合：５００㎥／ｈａ）

イ 市指導

ア以外の場合

a 総合治水対策特定河川流域〔中川・綾瀬川、新河岸川流域〕の場合

流域整備計画に基づく対策量（５００㎥／ｈａ）

※０．３ｈａ未満の自己居住用、０．０５ｈａ未満の場合は、Ｃ１－Ｃ２式（下記参照）により算出される対策量とする。

※令和７年７月１日以降、中川・綾瀬川流域の場合は、特定都市河川流域における対策量を適用する。

b 特定都市河川流域〔中川・綾瀬川〕の場合（令和７年７月１日より適用）

【雨水浸透阻害行為（０．１０ｈａ以上）に該当する場合】流域水害対策計画に基づ

く対策量（特定都市河川浸水被害対策法に基づく対策量と総合治水対策特定河川流域における対策量を比較し、大きい方を採用する。）

【雨水浸透阻害行為（０．１０ｈａ以上）に該当しない場合】総合治水対策特定河川流域における対策量

ｃ　その他流域の場合

０．３ｈａ以上・・・５００㎥／ｈａ

０．３ｈａ未満・・・Ｃ１－Ｃ２式（下記参照）

・　Ｃ１―Ｃ２式

Ｑ＝（Ｃ１―Ｃ２）×Ｉ×Ａ

Ｑ　：雨水抑制量（㎥／ｈｒ）

Ｃ１　：開発後の平均流出係数

Ｃ２　：開発区域の従前の流出係数

Ｉ　：降雨強度（0.0555ｍ／ｈｒ）

Ａ　：開発面積（㎡）

開発後の平均流出係数（Ｃ１）の基準値

種別	流出係数
屋根	０．９０
舗装面	０．８５
透水性舗装面	０．５０
緑地・間地等	０．２０

開発区域の流出係数（Ｃ２）の標準値

放流先施設		流出係数
有	公共下水道	０．５０
	その他	０．３０
無		０

［注］
地域特性等により、開発区域の流出係数の標準値を採用しない地域が在ります。

（２）　抑制方法

開発地の地形・地質、開発規模等によって、浸透施設又は貯留施設を設置する。

（３）　浸透施設

ア　設置基準

開発区域の地形・地質、地下水位、土地利用形態等に応じ、適切な工法を選択する。ただし、原則として、法面付近の施設の設置は、浸透により法面・擁壁等の構造物の安定性を損なうため、浸透施設を設置することができません。

その範囲の目安を［図―３］に示します。

イ　構造形式

浸透トレンチ、浸透側溝、浸透桝等

ウ　処理能力

$Q = q + V + 0.4 \times V_1$

Q　：処理量（㎥）

q　：浸透量（㎥）（現地浸透試験結果、その他の根拠に基づく数値）

V　：構造物体積（㎥）

V_1　：砕石部体積（㎥）（砕石空隙率４０％）

エ　参考構造図

図－１に示すものを参考とする。

オ　その他

雨水以外の接続は認めない。（例：外水栓の接続等）

（４）　貯留施設

ア　設計基準

開発区域の地形・地質、地下水位、土地利用、安全性、維持管理等を総合的に勘案し、抑制機能が効果的に発揮できる構造とする。

イ　構造形式

地下貯留、調整池等

ウ　総容量

抑制量＋土砂溜部＋余裕部

エ　参考構造図

図－２に示すものを参考とする。

（５）　許容放流量

ア　放流先施設がある場合

a　浸透施設

オーバーフロー分とする。

b　貯留施設

放流先施設（河川等）の流下能力に応じて決定する。

イ　放流先施設がない場合

浸透施設により１００％敷地内処理とする。

（６）　放流施設

ア　浸透施設

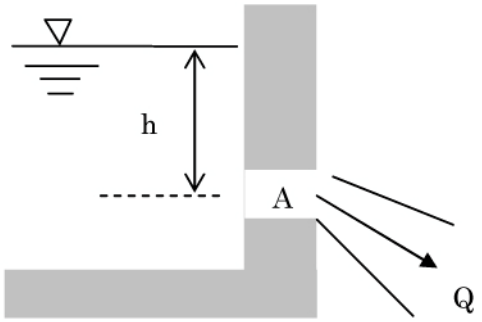
放流口は、置換材の上端より上部に設置する。

イ　貯留施設

放流口は、オリフィスによる自然流下方式を原則とし、許容放流量に調整するものとする。

放流断面（オリフィス断面）の決定

$$A = \frac{Q}{C\sqrt{2gh}}$$



A：放流断面積（㎡）

Q：許容放流量（㎥/s）

C：流量係数（０．６）

g：重力加速度（９．８m/s²）

h：計画高水位からオリフィス中心までの水深（m）

（７）　抑制施設の維持管理

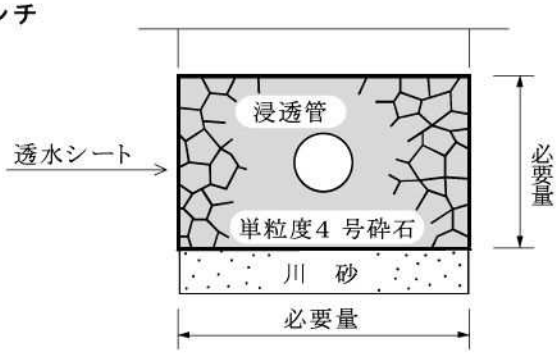
a　開発面積１．０ｈａ以上で設置した調整池については、原則として土地の権原及び施設について市に移管すること。

b　抑制施設の維持管理に必要な施設については、市の指示に従い設置すること。

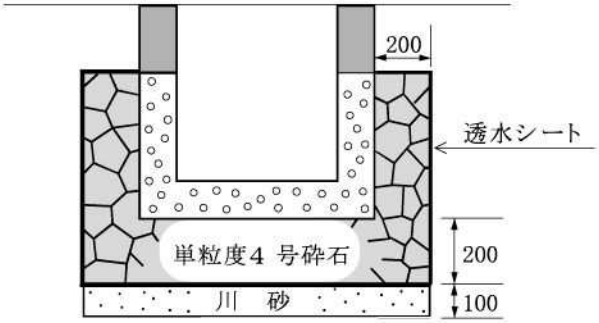
例：公道より調整池までの管理用道路等

図－1　浸透施設参考図

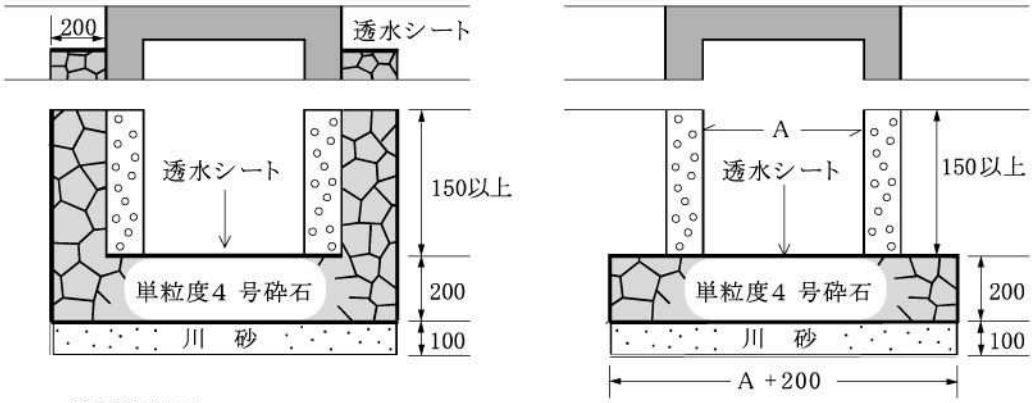
浸透トレンチ



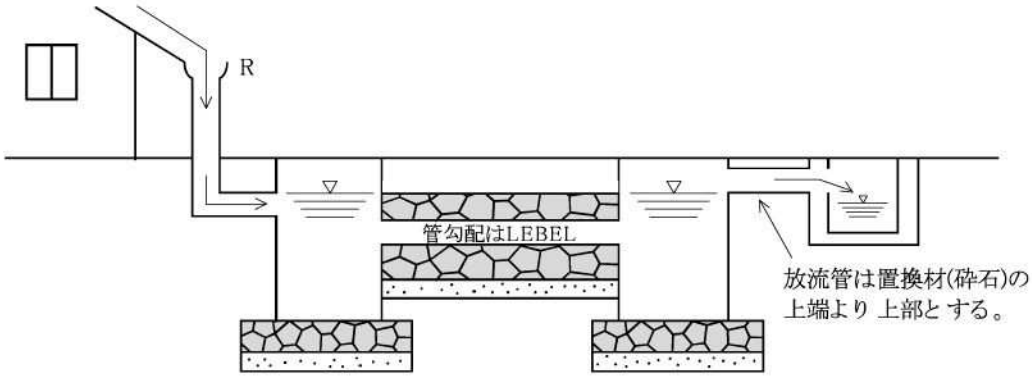
浸透側溝



浸透桝

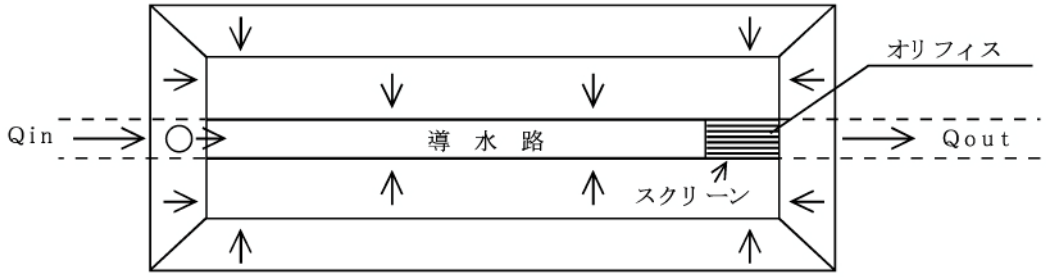


放流管位置

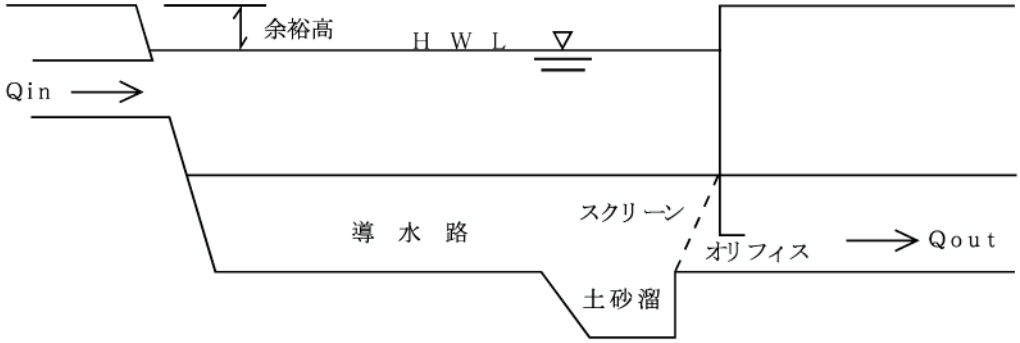


図－2　調整池参考図

平面図



断面図



設置上の注意事項

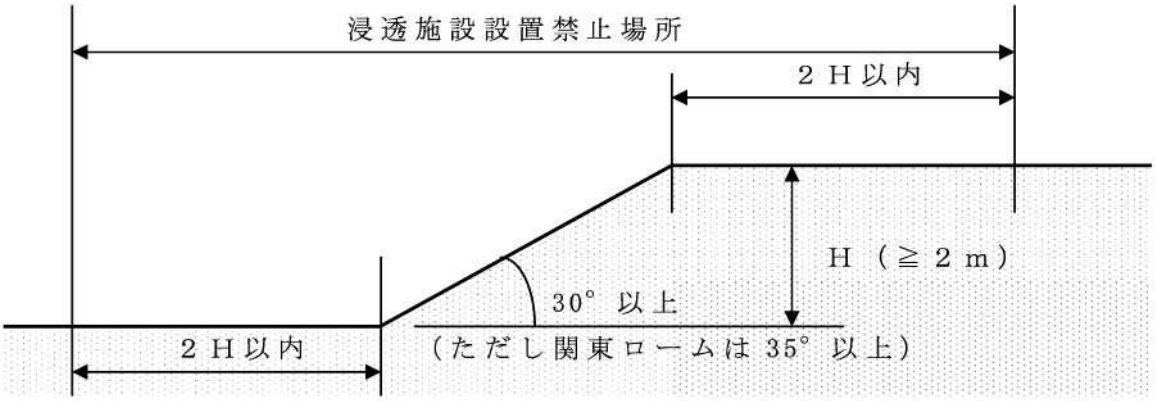
・余裕高は、３０ｃｍ以上または抑制量の１５％以上とする。

・放流口には、目詰まり防止のためにスクリーン等を設置すること。

・外周には、安全上、必要に応じ転落防止柵を設置すること。

・雨水貯留施設であることを説明する看板を設置すること。

図－３　浸透施設の設置場所



３．汚水排水計画

汚水の放流先は、公共下水道その他公共の用に供している排水施設とする。

＜公共下水道処理区域＞

（１）計画汚水量

生活排水、事業排水、地下排水等の量については、さいたま市下水道計画によるものとし、中高層建築物等による計画以上の大量の汚水量については、２４時間放流を考慮し、排水することを可能とする。ただし計画汚水量を超える場合においては、放流量を制限し、一時貯留する施設を設け、管内流量が減少する夜間に排水すること。

（２）管路施設（宅地外）の設計

公共下水道処理区域の管路施設の計画については、下水道法その他の関係法令、さいたま市下水道条例及びさいたま市公共下水道計画に基づき立案し、構造等設計については、さいたま市公共下水道管渠設計指針に基づき設計すること。又、管路施設の工事については、下水道法第１６条の施工承認を受けてから施工すること。

（３）管路施設（宅地内）の設計

排水設備の計画については、下水道法その他関係法令、下水道排水設備指針と解説（日本下水道協会)、さいたま市下水道条例及び施行規則に基づき設計すること。又、排水設備の工事については、さいたま市下水道排水設備指定工事店条例に基づき行うこと。

ア　既設管の扱い

ａ　開発区域内の既設取り付け管の埋設状況を下水道台帳及び現地で確認すること。

b　開発区域内に設けられている取り付け管を原則利用すること。

イ　汚水管の設置基準等

さいたま市下水道条例及びさいたま市下水道条例施工規則による）

ウ　汚水排水量の調整（汚水・雑排水調整槽の設置）

開発行為に伴い排出される計画汚水量と当該地域の公共下水道計画との整合を図るため、大口排水者は、下水道計画汚水量を超える場合、雑排水の一部又は全部を一時貯留等し、汚水排水量の調整をしなければならない。（別添参考図参照）

エ　雑排水調整槽の基準と構造

①　調整槽の槽底部には、１／１０から１／１５の勾配を設け、吸い込みピットを設けること。

②　放流は、原則として自動タイマーにより汚水調整量を夜間放流時に平均的に行なうものとし、その流量からポンプ吐出量を決定すること。

③　汚水ポンプは、２台以上（１台予備）設置するものとし、交互運転（２台）または並列運転（３台以上）とすること。

④　ポンプの故障等に備え、可能であればオーバーフロー管を設けること。

⑤　調整槽から悪臭を発生しない構造とすること。

オ　地下汚水の排出方法（汚水排水槽の設置）

地下部分に汚水排水（便所等）があり、自然流下で排出できない場合は、汚水排水槽を設け、ポンプにより排水すること。

a　汚水排水槽の基準と構造

①　排水槽は、過大な施設とならないようにすること。

②　汚水ポンプの運転制御は、水位とタイマーの併用方式により行い、悪臭防止のため、汚水が２時間以上滞留しないようにすること。

カ　その他

a　受水槽のオーバーフローと槽内清掃の排水は、汚水系統に接続すること。

b　ごみ置場に給排水施設を設ける場合は、別途協議すること。

c　ディスポーザシステムについては、さいたま市ディスポーザ排水処理システム設置等取扱要領による

＜公共下水道処理区域外＞

汚水排水については、合併浄化槽で処理するものとし、１人１日最大 200ℓの給水量をもとに放流量を算出し、処理水の放流先は公共の用に供している排水施設とすること。

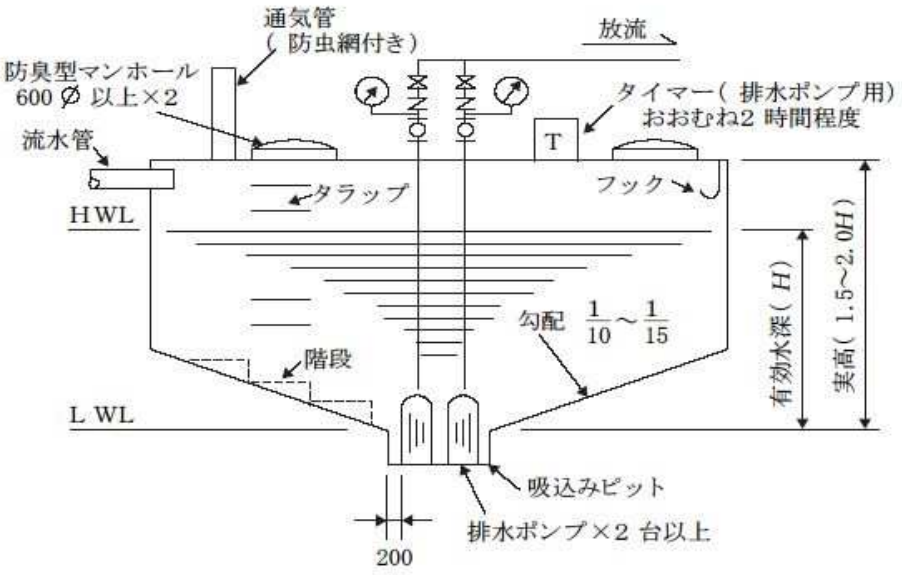
４．排水路の整備

開発行為等により、事業者の負担で排水路等の整備を行なう場合は、流下能力及び構造等を当該施設管理者と協議しなければならない。

５．その他

上記以外については別途協議すること。

〔排水槽の参考図〕



附則

この基準は、平成２１年７月１日から施行する。

附則

この基準は、令和２年４月１日から施行する。（令和元年１２月２０日決裁）

附則

この基準は、令和７年４月１日から施行する。（令和７年２月２１日決裁）

第4節 さいたま市農業用排水路･用水路に関する指導基準

平成 21 年 6 月 22 日 経済局長決裁

（経済局 農業政策部 農業環境整備課 所管）

（排水接続）

１．農業用排水路・用水路への雨水及び汚水の排水接続については、原則、認めないものとするが、放流先がない等のやむを得ない場合については、次のとおり協議するものとする。

（１）排水施設は開発区域の規模、地形、降雨量及び予定建築物の用途から想定される雨水及び汚水を有効に排出できる構造とし、かつ、放流先の排水能力、利水等の状況を勘案して、雨水及び汚水を有効に排出できるよう公共の水域に接続していること。

（２）農業用排水路・用水路への排水接続に当たっては、土地改良区がある場合、協議を行い、承認を得ること。また、用排水組合等の管理団体がある場合には、必要に応じて協議し、承認を得ること。

（３）排水接続を行う農業用排水路・用水路が、土砂等により流水阻害されている場合には、放流による影響範囲まで浚渫等の措置を講じること。

（４）排水接続を行う農業用排水路・用水路が、土水路や底打ちされていない柵渠である場合、排水の地下浸透防止および排水による洗堀防止の措置を講じること。

（水路横断）

２．出入り口等で水路を横断する場合、既存水路の断面と同等以上の構造物（ボックスカルバートまたは橋梁を標準とする）を設置するとともに、沈下防止対策を講じること。

（安全対策）

３．水路への転落防止のため、必要に応じて転落防止柵を設置すること。

（防草処理）

４．開発区域に隣接した農業用排水路・用水路敷地がある場合、水路から申請地間に防草処理を講じること。

（その他）

５．上記以外については別途協議すること。

附則

この指導基準は、平成２１年７月１日から施行する。

附則
この指導基準は、令和５年４月１日から施行する。

附則
この指導基準は、令和６年４月１日から施行する。

第8章 給水施設（法第33条第1項第4号）

第1節 給水施設に関する基準について（法第33条第1項第4号）

法第３３条

（略）

四　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第２号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来たさないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

＜解説＞

法第３３条第１項第４号は、自己居住用住宅以外の開発行為の場合は、水道その他の給水施設が、開発区域で想定される需要に支障がないような構造や能力で設計されていることについて規定されております。

なお、本号においては特に技術的細目の定めはありませんが、これは水道法の基準によって、本基準を充足し得るとの判断によることからです。したがって、水道事業者の基準に適合しなければなりません。

令和　　年　　月　　日

（あて先）さいたま市水道事業管理者

申請者　住所
　　氏名

給水申込みに伴う協議証明願

申請地　（　さいたま市　　区　　）

に係る給水に関し、下記について証明願います。

記

1　事　業　の　目　的　＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

2　計画一日最大給水量　＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿㎥／日

3　既設給水装置の有無　　有　・　無

4　給　水　条　件　　☐　給水装置工事を申請します。

　　☐　開発給水申請を申請します。

上記のとおり証明する

令和　　年　　月　　日

さいたま市浦和区常盤６－１４－１６
さいたま市水道事業管理者

給水申込みに伴う協議証明願の添付書類等

水道局・給水工事課

添付書類

１．事前協議申請書の写し

２．事前協議調整結果通知書（通知）の写し

３．案内図に申請地を明記したもの

４．水道管管理図（マッピング図）に申請地を明記したもの

５．給水計画平面図　・配水管～　①直結部分（建物）まで
②受水槽・BP まで
※管径、管種、既設給水管再使用等の記載は不要

６．計画１日最大給水量の算定書（別紙あるいは、給水計画平面図の余白に記入）
（例）（専用・共同）住宅 ＝ １㎥（１世帯）×世帯数＝給水量（㎥／日）

その他

① 給水申込みに伴う協議証明願の提出部数は、 **水道局用１部・申請者用 必要部数**

② 施行については、さいたま市指定給水装置工事事業者に委任し、さいたま市給水条例等を遵守してください。

③ **開発給水（新規での配水管布設工事・消火栓設置工事）が伴う場合は、開発給水申請の提出が必要となり、提出から工事着手まで３ヶ月程度の日数が必要となります。**

④ ３Ｆ直結直圧式・増圧式の場合は、『直結給水システム事前協議申請書』の申請が必要になります。

⑤ 戸別検針共同住宅の取扱いについては、別途協議が必要になります。

⑥ 本協議返却時、別途追加資料の提出をお願いする場合があります。

第9章 地区計画等への適合（法第33条第1項第5号）

法第３３条

（略）

五　当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからホまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

イ　地区計画　再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第１２条の５第５項第１号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画

ロ　防災街区整備地区計画　地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画

ハ　歴史的風致維持向上地区計画　歴史的風致維持向上地区整備計画

ニ　沿道地区計画　沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第９条第４項第１号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画

ホ　集落地区計画　集落地区整備計画

＜解説＞

法第３３条第１項第５号は、地区計画等（イからホに該当する）が定められている土地で開発行為を行う場合は、予定建築物の用途や開発行為に関する設計が、地区計画等に定められた内容に即した設計となっていることについて規定されております。地区計画等が定められている土地で開発許可が必要な場合は、開発許可の段階で地区計画等の内容をある程度実現することを目的としています。そのため、開発許可の中で地区計画等の整備を担保するものとされています。

なお、本市においては、イの項目のみ該当となります。

第10章 公共公益施設（法第33条第1項第6号）

第1節 公共公益施設に関する基準について（法第33条第1項第6号）

法第３３条

（略）

六　当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

＜解説＞

法第３３条第１項第６号は、公共施設、公益的施設及び予定建築物等の用途の配分について規定されております。

「用途の配分が定められていること」とは、公共施設、公益的施設、予定建築物等の用に供される敷地が開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全が図られるように適切に配分される設計となっていることをいいます。

第2節 公共公益施設に関する技術的細目（政令第27条）

政令第２７条　主として住宅の建築の用に供する目的で行なう２０ヘクタール以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

＜解説＞

政令第２７条は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う２０ヘクタール以上の開発行為について、教育施設、医療施設、交通施設、購買施設等の公益的施設の配置及び規模を考慮することについて規定されております。

「配置されていなければならない」とあるのは、開発者が自ら整備すべき旨を定めたものではなく、用地として確保することを目的としており、その他の公益的施設としては、行政施設（交番、市町村の庁舎、出張所等）、集会施設（集会所、公民館等）が該当します。

第11章 切土・盛土（法第33条第1項第7号）

第1節 切土・盛土等に関する基準について（法第33条第1項第7号）

法第３３条

（略）

七　地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

上欄	中欄	下欄
宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和３６年法律第１９１号）第１０条第１項の宅地造成等工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第１３条の規定に適合するものであること。
宅地造成及び特定盛土等規制法第２６条第一項の特定盛土等規制区域	開発行為（宅地造成及び特定盛土等規制法第３０条第１項の政令で定める規模（同法第３２条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模）のものに限る。）に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第３１条の規定に適合するものであること。
津波防災地域づくりに関する法律第７２条第１項の津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第７３条第１項に規定する特定開発行為（同条第４項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第７５条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

＜解説＞

法第３３条第１項第７号は、開発区域内において地盤の沈下や崖崩れのおそれがある場合には、宅地の安全上、必要な設計がなされていることについて規定されております。

なお、令和７年４月現在、本市においては、宅地造成工事規制区域・津波災害特別警戒区域の指定は行っておりませんが、令和７年５月２６日に本市全域を「宅地造成等工事規制区域」として公示し、指定します。

第2節 がけ・擁壁に関する技術的細目
（政令第28条第1号～同条第7号、省令第23条、省令第27条）

政令第２８条　法第３３条第２項に規定する技術的細目のうち、同条第１項第７号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一　地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。

二　開発行為によつて崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。

三　切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（次号において「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。

四　盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね３０センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。

五　著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。

六　開発行為によつて生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。

七　切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

省令第２２条

（略）

２　令第２８条第７号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

（がけ面の保護）

省令第２３条　切土をした土地の部分に生ずる高さが２メートルをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが１メートルをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが２メートルをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するもののがけ面については、この限りでない。

一　土質が次の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの

土　　質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限
軟岩（風化の著しいものを除く。）	６０度	８０度
風化の著しい岩	４０度	５０度
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	３５度	４５度

二　土質が前号の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の右欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離５メートル以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

２　前項の規定の適用については、小段等によつて上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し３０度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。

３　第１項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。

４　開発行為によつて生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によつて風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

（擁壁に関する技術的細目）

省令第２７条　第２３条第１項の規定により設置される擁壁については、次に定めるところによらなければならない。

一　擁壁の構造は、構造計算、実験等によつて次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。

イ　土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によつて擁壁が破壊されないこと。

ロ　土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。

ハ　土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。

ニ　土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。

二　擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りでない。

２　開発行為によつて生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが２メートルを超えるものについては、建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）第１４２条（同令第７章の８の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する。

＜解説＞

政令第２８条は、がけ・擁壁に関する技術的細目について規定されております。

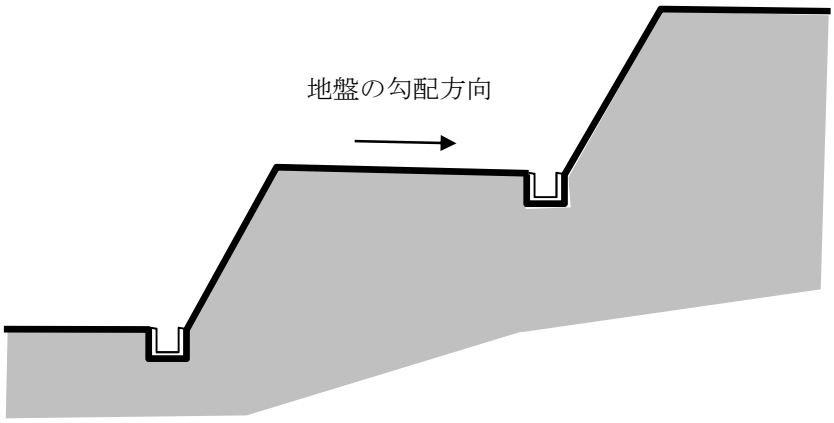
１．政令第２８条第１号について

政令第２８条第１号は、軟弱地盤対策として開発区域内の地盤沈下や開発区域外の地盤の隆起が生じないような設計をすることについて規定されております。

２．政令第２８条第２号について

政令第２８条第２号は、開発行為によって崖が生じた上端に続く地盤面の処理について規定されております。崖の上端付近で雨水その他の地表水が、崖地盤へ浸透することのないように上端に続く地盤面では崖の反対方向に水勾配を設けなければなりません。

＜参考＞



３．政令第２８条第３号について

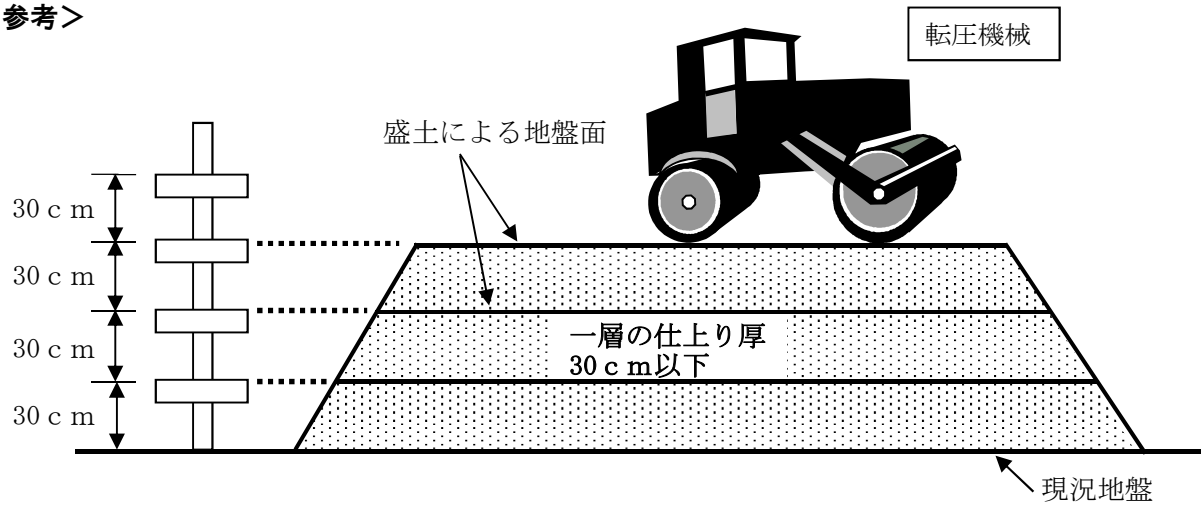
政令第２８条第３号は、滑りやすい地盤の切土をする場合には、切土面の安定性を確保するため、杭打ち、土の置き換え等で滑り面の抵抗力を増加させることについて規定されております。

４．政令第２８条第４号について

政令第２８条第４号は、盛土した後の地盤が安定するための施工方法について規定されております。

盛土した地盤は一般に土粒子間の結合がゆるく、雨水その他の地表水の浸透が容易であり、沈下や崩壊又は滑りが生じる状態にあるため、地盤の圧縮性を少なくし、地耐力を増加させるため締固め等を行わなければなりません。

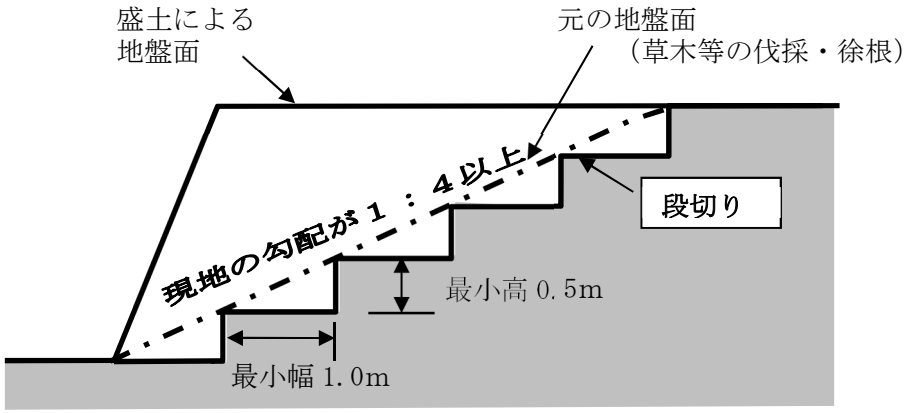
＜参考＞



５．政令第２８条第５号について

政令第２８条第５号は、著しく傾斜している土地に盛土を行った場合の滑りの防止について規定されております。このような土地に盛土を行った場合、雨水その他の地表水の浸透又は地震による震動等により、新旧地盤の接する面を滑り面とする滑りが起こりやすいので、段切りなどを行い、新旧地盤の接触面積を増加させる等の滑りに対する安全措置を行わなければなりません。

＜参考＞



６．政令第２８条第６号及び同条第７号について

（１）政令第２８条第６号について

政令第２８条第６号は、開発行為によって生じた崖面は、擁壁の設置等の措置によって保護されることについて規定されております。

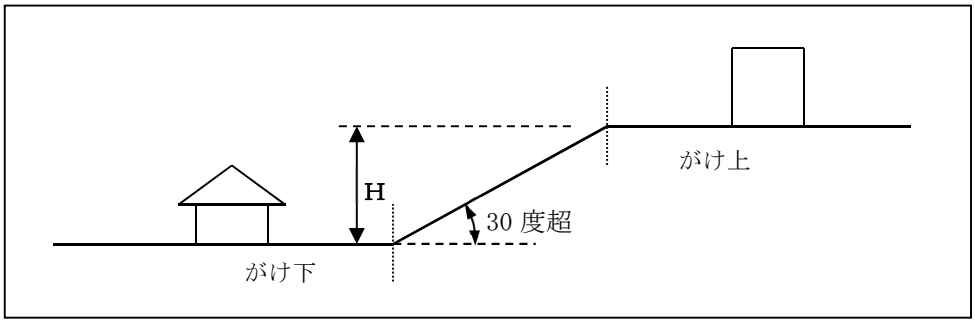
擁壁については、土質試験等に基づき地盤の安定計算を行い、構造計算によってその安全性を確保することとし、崖面の保護の具体的な方法は、省令第２３条で規定されております。

（２）政令第２８条第７号について

政令第２８条第７号は、切土又は盛土をする場合の地下水の排水施設について規定されております。また、設置する排水施設については、省令第２２条で規定されております。

（３）がけの定義

「がけ」とは、地表面が水平面に対して３０度を超える角度をなす土地で、硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいいます。



（４）擁壁を必要とするがけの範囲

次の①～③のいずれかに該当するがけは、擁壁が必要となります。

① 切土をした土地の部分に生ずる高さが２メートルを超えるがけのがけ面

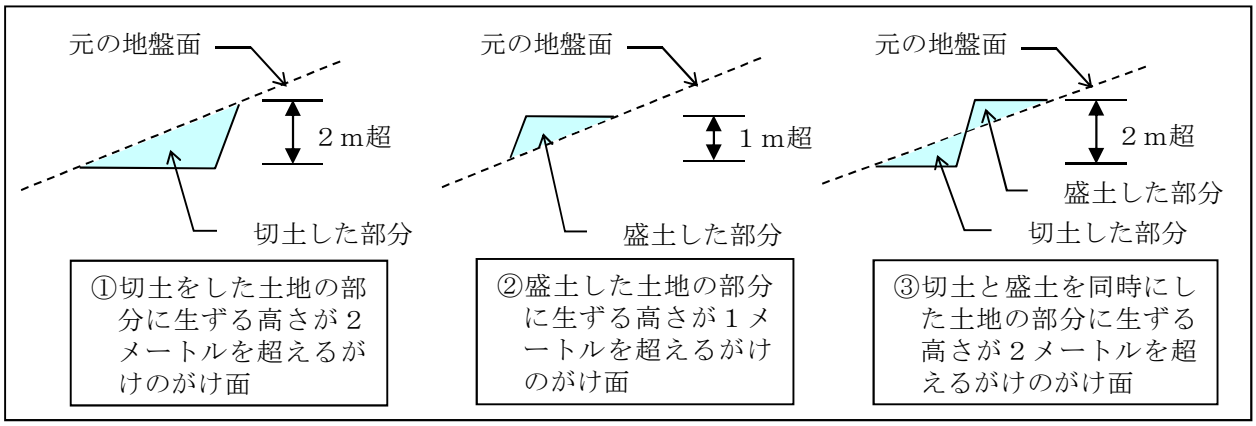
② 盛土した土地の部分に生ずる高さが１メートルを超えるがけのがけ面

③ 切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが２メートルを超えるがけのがけ面

なお、本市では①と③は、生じる高さが１メートルを超えるがけのがけ面から適用されます。

※がけ面等については、基準条例（P2-122）を参照

図－１　原則として擁壁で覆わなければならないがけ面



（５）擁壁を不要とするがけの範囲

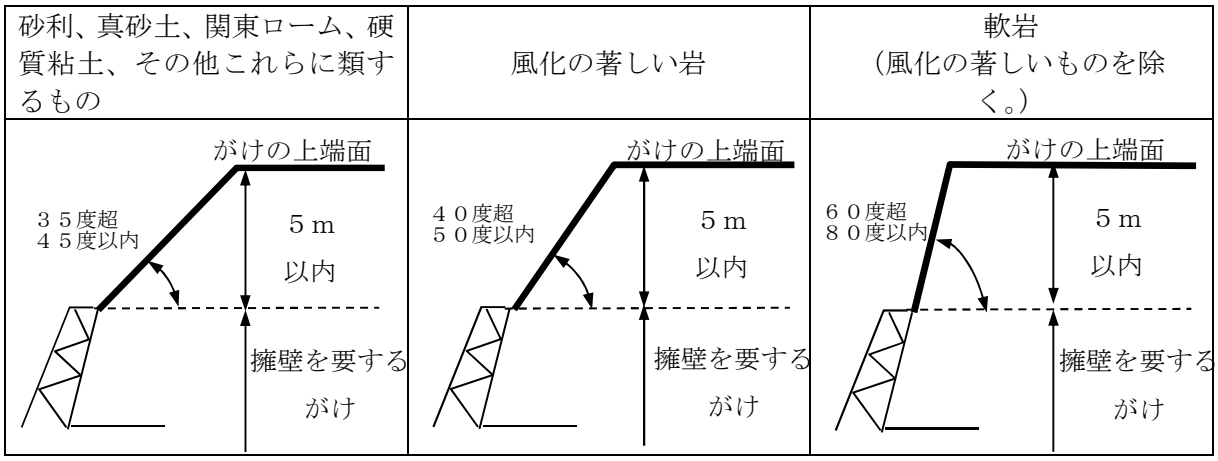
切土の場合でそれぞれ土質に応じて、がけの勾配が規定の角度以下のものについては、擁壁を要しません。

図－２　擁壁を要しないがけ又はがけの部分（1）

砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土、その他これらに類するもの	風化の著しい岩	軟岩（風化の著しいものを除く）
３５度以内	４０度以内	６０度以内

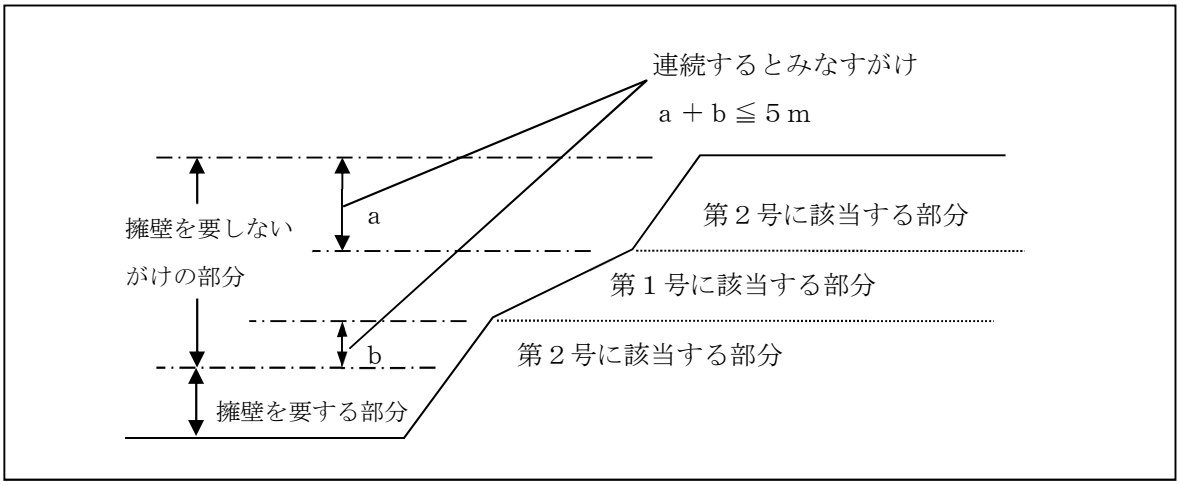
また、それぞれ土質に応じて、がけの勾配が規定の範囲内にある場合は、がけの上端から垂直距離で５m以内には擁壁を設ける必要はありません。

図－３　擁壁を要しないがけ又はがけの部分（2）（がけの上端から５メートル以内）



また、この場合において、省令第２３条第１項第１号に規定するがけの部分の上下に同条第１項第２号本文に規定するがけの部分があるときは、第１号に規定するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなし、そのがけの上端から下方に垂直距離５メートル以内の部分は、擁壁の設置義務の対象にはなりません。

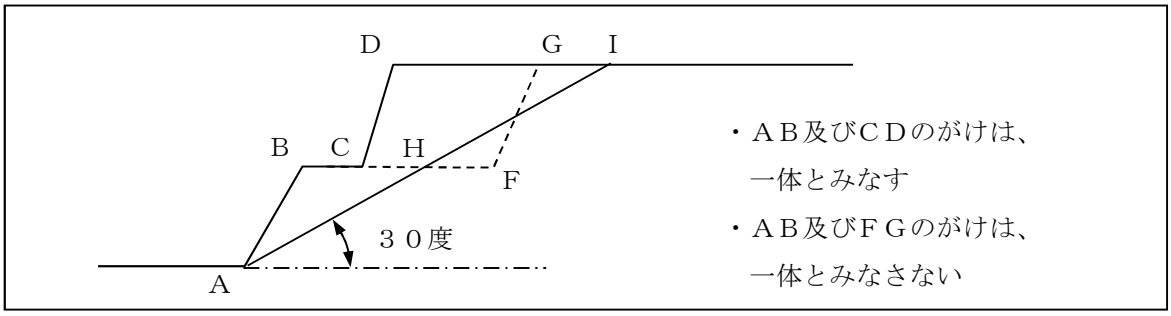
図－４　擁壁を要しないがけ又はがけの部分（3）



（６）一体のがけとみなすがけ

小段等を含んで上下に分離されている場合は、下層のがけ面下端を含み、かつ、水平面に対して３０度の角度をなす面を想定し、その面に対して上層のがけ面の下端がその上方にある場合は、上下のがけは一体のがけとみなします。

図－５　一体のがけとみなすがけ

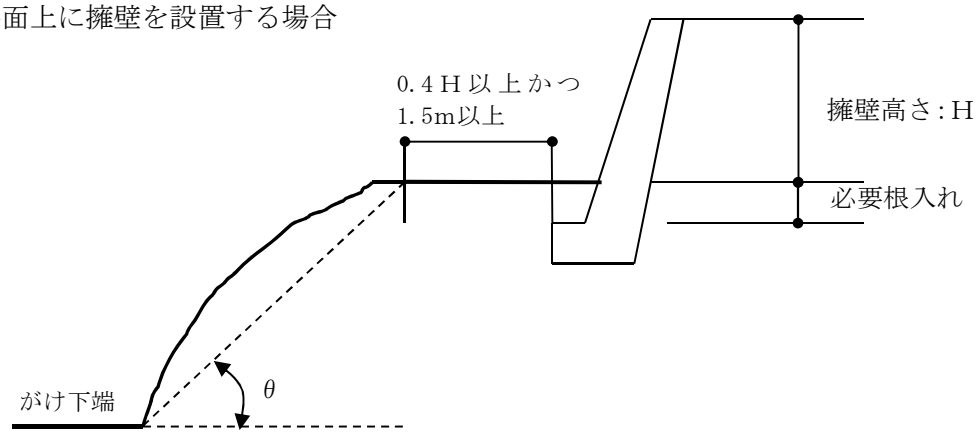


擁壁を必要・不要とする範囲について（表－１）

切盛	区分 土　質	擁壁不要	がけの上端から垂直距離５ｍまで擁壁不要	擁壁を要する
盛土		がけ面の角度が30°以内のもの θ θ≦30°		がけ面の角度が30°を超えるもの θ θ＞30°
切土	砂利・真砂土・関東ローム・硬質粘土、その他これに類するもの	がけ面の角度が35°以内のもの θ θ≦35°	がけ面の角度が35°を超え45°以内のもの 5m θ 35°＜θ≦45°	がけ面の角度が45°を超えるもの θ θ＞45°
	風化の著しい岩	がけ面の角度が40°以内のもの θ θ≦40°	がけ面の角度が40°を超え50°以内のもの 5m θ 40°＜θ≦50°	がけ面の角度が50°を超えるもの θ θ＞50°
	軟岩（風化の著しいものを除く）	がけ面の角度が60°以内のもの θ θ≦60°	がけ面の角度が60°を超え80°以内のもの 5m θ 60°＜θ≦80°	がけ面の角度が80°を超えるもの θ θ＞80°

※盛土については高さ１メートルを超えるもの、切土については高さ１メートルを超えるもの又は切土・盛土を同時に行った場合に生じる高さ１メートルを超えるものについて適用されます。

図－６　斜面上に擁壁を設置する場合



擁壁基礎前端より擁壁の高さ０．４倍以上でかつ１．５m以上だけ土質（表－２）に応じた勾配線より後退し、その部分はコンクリート等により風化侵食のおそれのない状態にします。

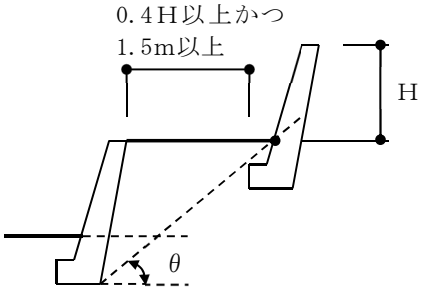
（表－２）

背面土質	砂利、真砂土、関東ﾛｰﾑ、硬質粘土、その他	風化の著しい岩	軟岩（風化の著しいものを除く）	盛土、または腐蝕土
角度（θ）	35°	40°	60°	25°

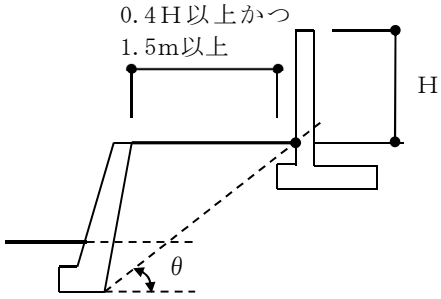
参考)「構造図集　擁壁」　（社団法人日本建築士会連合会）より

図－７　近接する擁壁の種類

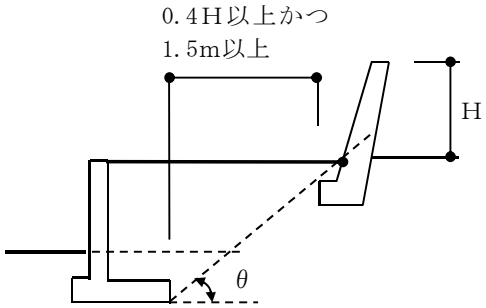
１．上部、下部とも間知石等練積み造擁壁で築造する場合



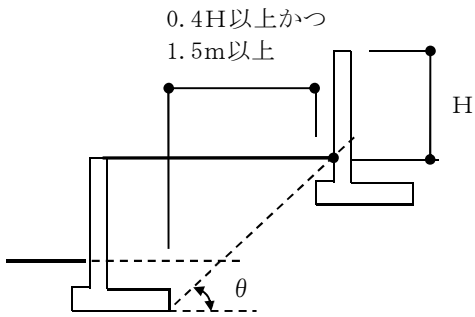
２．上部をＲＣ造擁壁、下部を間知石等練積み造擁壁で築造する場合



３．上部を間知石等練積み造擁壁、下部をＲＣ造擁壁で築造する場合



４．上部、下部ともＲＣ造擁壁で築造する場合

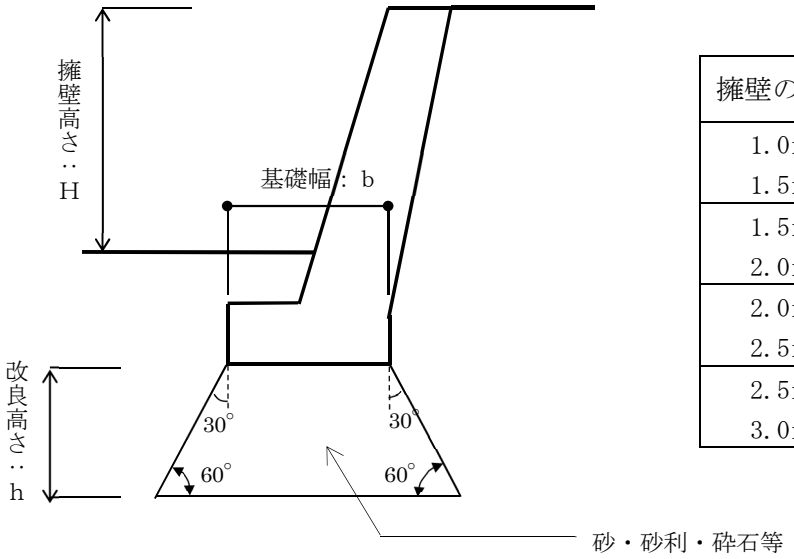


擁壁を近接して設置する場合において、上部擁壁の基礎部分が（表－２）の土質に応じた角度内に入っている場合は、それぞれを別個の擁壁として扱いますが、下部擁壁の天端、又は底版かかと部分と上部擁壁の基礎前端との水平距離が０．４Ｈ以上かつ１．５ｍ以上離さなければなりません。

また、（表－２）に示す土質に応じた角度内に入っていない場合は二段の擁壁とみなされ、構造計算等により一体の擁壁として安全性を確認しなければならない。安全性が確認できない場合は、それぞれが別個の擁壁となるように擁壁の設置位置を調整するか、擁壁の構造を別途考慮しなければなりません。

参考）　「構造図集　擁壁」　（社団法人日本建築士会連合会）より
　　被災宅地危険度判定連絡協議会　宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)

図－８　地盤改良（置換え）参考例



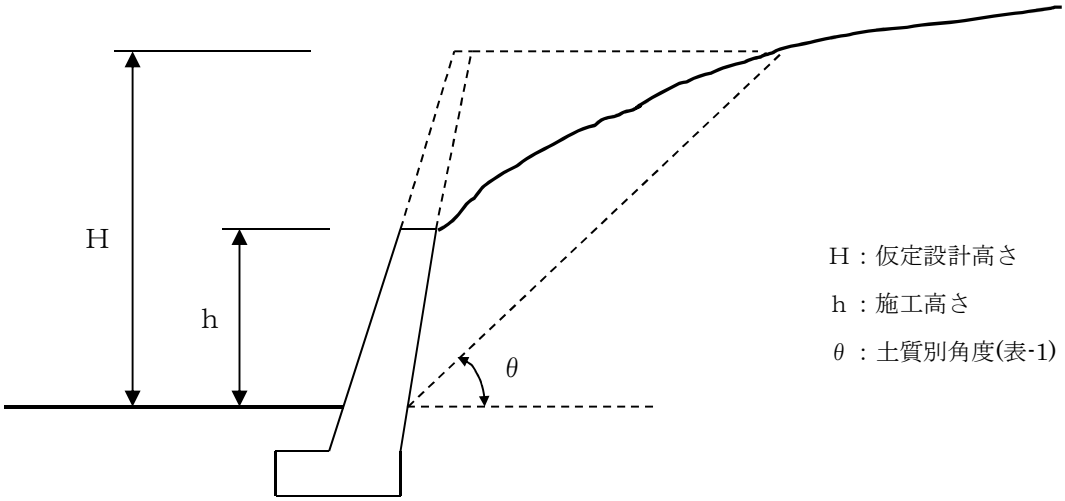
擁壁の高さ(H)	改良高さ(h)
1.0m以上 1.5m未満	1.2b
1.5m以上 2.0m未満	1.5b
2.0m以上 2.5m未満	1.8b
2.5m以上 3.0m未満	2.2b

擁壁の基礎は、直接基礎とすることを原則とします。また直接基礎は良質な支持層上に設けることを原則とするが、軟弱地盤等で必要地耐力が期待できない場合は、地盤の置換え又は安定処理によって築造した改良地盤に直接基礎を設けます。

特に盛土をした地盤上に設ける場合は、その地盤が設計条件を満たすかどうか現地を確認します。

参考）　「構造図集　擁壁」　（社団法人日本建築士会連合会）より

図－９　上部に斜面がある場合



参考）　「構造図集　擁壁」　（社団法人日本建築士会連合会）より

計画擁壁の上部に斜面がある場合、擁壁の構造を間知石等練積み造擁壁とする場合においては、表－１に示す土質に応じた勾配線が斜面と交差した点までの垂直高さをがけの高さと仮定し、擁壁はその高さに応じた構造とすること。

ただし、仮定最大高さは５ｍを限度とし、これを超える場合は擁壁の構造を別途考慮しなければなりません

７．省令第２７条について

（１）省令第２７条第１項第１号について

省令第２７条第１項第１号は、擁壁の構造計算又は能力等の確認について規定されております。

「土圧」とは、地盤を構成する土の圧力をいいますが、本条ではその土の圧力のほかに、水圧、自重、建築物若しくは積雪等の積載荷重を含めたものをいいます。

（２）省令第２７条第１項第２号について

省令第２７条第１項第２号は、擁壁への水抜穴の設置及び構造について規定されております。

集中豪雨時における擁壁の倒壊は、水圧の増大によって起こることが多いことから、擁壁には背面土中に浸透した雨水、地下水等を有効に排出することのできる水抜穴を設けるとともに、その機能が十分発揮されるために透水層を設けることとなっています。

（３）省令第２７条第２項について

省令第２７条第２項は、高さが２メートルを超える擁壁は、建築基準法施行令の規定の準用について規定されております。

なお、本市においては上記に示すもののほか、擁壁の設置、構造等に関する技術的事項は、「盛土等防災マニュアル」（国土交通省）を参照し、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和３７年１月３０日政令第１６号）第８条から第１７条を準用するものとします。

■建築基準法施行令

（擁壁）

第１４２条　第１３８条第１項に規定する工作物のうち同項第五号に掲げる擁壁（以下この条において単に「擁壁」という。）に関する法第８８条第１項において読み替えて準用する法第２０条第１項の政令で定める技術的基準は、次に掲げる基準に適合する構造方法又はこれと同等以上に擁壁の破壊及び転倒を防止することができるものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いることとする。

⑴　鉄筋コンクリート造、石造その他これらに類する腐食しない材料を用いた構造とすること。

⑵　石造の擁壁にあつては、コンクリートを用いて裏込めし、石と石とを十分に結合すること。

⑶　擁壁の裏面の排水を良くするため、水抜穴を設け、かつ、擁壁の裏面の水抜穴の周辺に砂利その他これに類するものを詰めること。

⑷　次項において準用する規定（第７章の８（第１３６条の６を除く。）の規定を除く。）に適合する構造方法を用いること。

⑸　その用いる構造方法が、国土交通大臣が定める基準に従つた構造計算によつて確かめられる安全性を有すること。

２　擁壁については、第３６条の３、第３７条、第３８条、第３９条第１項及び第２項、第５１条第１項、第６２条、第７１条第１項、第７２条、第７３条第１項、第７４条、第７５条、第７９条、第８０条（第５１条第１項、第６２条、第７１条第１項、第７２条、第７４条及び第７５条の準用に関する部分に限る。）、第８０条の２並びに第７章の８（第１３６条の６を除く。）の規定を準用する。

■宅地造成及び特定盛土等規制法施行令

（擁壁の設置に関する技術的基準）

第８条　法第１３条第１項の政令で定める宅地造成に関する工事の技術的基準のうち擁壁の設置に関するものは、次に掲げるものとする。

⑴　盛土又は切土（第３条第４号の盛土及び同条第五号の盛土又は切土を除く。）をした土地の部分に生ずる崖面で次に掲げる崖面以外のものには擁壁を設置し、これらの崖面を覆うこと。

イ　切土をした土地の部分に生ずる崖又は崖の部分であつて、その土質が別表第１上欄に掲げるものに該当し、かつ、次のいずれかに該当するものの崖面

①　その土質に応じ勾配が別表第１中欄の角度以下のもの

②　その土質に応じ勾配が別表第１中欄の角度を超え、同表下欄の角度以下のもの（その上端から下方に垂直距離５メートル以内の部分に限る。）

ロ　土質試験その他の調査又は試験に基づき地盤の安定計算をした結果崖の安定を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた崖面

ハ　第１４条第１号の規定により崖面崩壊防止施設が設置された崖面

⑵　前号の擁壁は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造又は間知石練積み造その他の練積み造のものとすること。

２　前項第１号イ①に該当する崖の部分により上下に分離された崖の部分がある場合における同号イ②の規定の適用については、同号イ①に該当する崖の部分は存在せず、その上下の崖の部分は連続しているものとみなす。

（鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造）

第９条　前条第１項第２号の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造は、構造計算によつて次の各号のいずれにも該当することを確かめたものでなければならない。

⑴　土圧、水圧及び自重（以下この条及び第１４条第⑵号ロにおいて「土圧等」という。）によつて擁壁が破壊されないこと。

⑵　土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。

⑶　土圧等によつて擁壁の基礎が滑らないこと。

⑷　土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。

２　前項の構造計算は、次に定めるところによらなければならない。

⑴　土圧等によつて擁壁の各部に生ずる応力度が、擁壁の材料である鋼材又はコンクリートの許容応力度を超えないことを確かめること。

⑵　土圧等による擁壁の転倒モーメントが擁壁の安定モーメントの３分の２以下であることを確かめること。

⑶　土圧等による擁壁の基礎の滑り出す力が擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力の３分の２以下であることを確かめること。

⑷　土圧等によつて擁壁の地盤に生ずる応力度が当該地盤の許容応力度を超えないことを確かめること。ただし、基礎ぐいを用いた場合においては、土圧等によつて基礎ぐいに生ずる応力が基礎ぐいの許容支持力を超えないことを確かめること。

３　前項の構造計算に必要な数値は、次に定めるところによらなければならない。

⑴　土圧等については、実況に応じて計算された数値。ただし、盛土の場合の土圧については、盛土の土質に応じ別表第２の単位体積重量及び土圧係数を用いて計算された数値を用いることができる。

⑵　鋼材、コンクリート及び地盤の許容応力度並びに基礎ぐいの許容支持力については、建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）第９０条（表１を除く。）、第９１条、第９３条及び第９４条中長期に生ずる力に対する許容応力度及び許容支持力に関する部分の例により計算された数値

⑶　擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力については、実況に応じて計算された数値。ただし、その地盤の土質に応じ別表第３の摩擦係数を用いて計算された数値を用いることができる。

（練積み造の擁壁の構造）

第１０条　第８条第１項第⑵号の間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、次に定めるところによらなければならない。

⑴　擁壁の勾配、高さ及び下端部分の厚さ（第１条第４項に規定する擁壁の前面の下端以下の擁壁の部分の厚さをいう。別表第４において同じ。）が、崖の土質に応じ別表第４に定め

る基準に適合し、かつ、擁壁の上端の厚さが、擁壁の設置される地盤の土質が、同表上欄の第一種又は第二種に該当するものであるときは４０センチメートル以上、その他のものであるときは７０センチメートル以上であること。

⑵　石材その他の組積材は、控え長さを３０センチメートル以上とし、コンクリートを用いて一体の擁壁とし、かつ、その背面に栗石、砂利又は砂利混じり砂で有効に裏込めすること。

⑶　前２号に定めるところによつても、崖の状況等によりはらみ出しその他の破壊のおそれがあるときは、適当な間隔に鉄筋コンクリート造の控え壁を設ける等必要な措置を講ずること。

⑷　擁壁を岩盤に接着して設置する場合を除き、擁壁の前面の根入れの深さは、擁壁の設置される地盤の土質が、別表第４上欄の第一種又は第二種に該当するものであるときは擁壁の高さの１００分の１５（その値が３５センチメートルに満たないときは、３５センチメートル）以上、その他のものであるときは擁壁の高さの１００分の２０（その値が４５センチメートルに満たないときは、４５センチメートル）以上とし、かつ、擁壁には、一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で、擁壁の滑り及び沈下に対して安全である基礎を設けること。

（設置しなければならない擁壁についての建築基準法施行令の準用）

第１１条　第８条第１項第１号の規定により設置される擁壁については、建築基準法施行令第３６条の３から第３９条まで、第５２条（第３項を除く。）、第７２条から第７５条まで及び第７９条の規定を準用する。

（擁壁の水抜穴）

第１２条　第８条第１項第１号の規定により設置される擁壁には、その裏面の排水を良くするため、壁面の面積３平方メートル以内ごとに少なくとも１個の内径が７．５センチメートル以上の陶管その他これに類する耐水性の材料を用いた水抜穴を設け、かつ、擁壁の裏面の水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利その他の資材を用いて透水層を設けなければならない。

（任意に設置する擁壁についての建築基準法施行令の準用）

第１３条　法第１２条第１項又は第１６条第１項の許可を受けなければならない宅地造成に関する工事により設置する擁壁で高さが２メートルを超えるもの（第８条第１項第１号の規定により設置されるものを除く。）については、建築基準法施行令第１４２条（同令第７章の８の規定の準用に係る部分を除く。）の規定を準用する。

（崖面崩壊防止施設の設置に関する技術的基準）

第１４条　法第１３条第１項の政令で定める宅地造成に関する工事の技術的基準のうち崖面崩壊防止施設の設置に関するものは、次に掲げるものとする。

⑴　盛土又は切土（第３条第４号の盛土及び同条第５号の盛土又は切土を除く。以下この号において同じ。）をした土地の部分に生ずる崖面に第８条第１項第１号（ハに係る部分を除く。）の規定により擁壁を設置することとした場合に、当該盛土又は切土をした後の地盤の変動、当該地盤の内部への地下水の浸入その他の当該擁壁が有する崖の安定を保つ機能を損なうものとして主務省令で定める事象が生ずるおそれが特に大きいと認められるときは、当該擁壁に代えて、崖面崩壊防止施設を設置し、これらの崖面を覆うこと。

⑵　前号の崖面崩壊防止施設は、次のいずれにも該当するものでなければならない。

イ　前号に規定する事象が生じた場合においても崖面と密着した状態を保持することができる構造であること。

ロ　土圧等によつて損壊、転倒、滑動又は沈下をしない構造であること。

ハ　その裏面に浸入する地下水を有効に排除することができる構造であること。

（崖面及びその他の地表面について講ずる措置に関する技術的基準）

第１５条　法第１３条第１項の政令で定める宅地造成に関する工事の技術的基準のうち崖面について講ずる措置に関するものは、盛土又は切土をした土地の部分に生ずることとなる崖面（擁壁又は崖面崩壊防止施設で覆われた崖面を除く。）が風化その他の侵食から保護されるよう、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置を講ずることとする。

２　法第１３条第１項の政令で定める宅地造成に関する工事の技術的基準のうち盛土又は切土をした後の土地の地表面（崖面であるもの及び次に掲げる地表面であるものを除く。）について講ずる措置に関するものは、当該地表面が雨水その他の地表水による侵食から保護されるよう、植栽、芝張り、板柵工その他の措置を講ずることとする。

⑴　第７条第２項第１号の規定による措置が講じられた土地の地表面

⑵　道路の路面の部分その他当該措置の必要がないことが明らかな地表面

（排水施設の設置に関する技術的基準）

第１６条　法第１３条第１項の政令で定める宅地造成に関する工事の技術的基準のうち排水施設の設置に関するものは、盛土又は切土をする場合において、地表水等により崖崩れ又は土砂の流出が生ずるおそれがあるときは、その地表水等を排除することができるよう、排水施設で次の各号のいずれにも該当するものを設置することとする。

⑴　堅固で耐久性を有する構造のものであること。

⑵　陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造られ、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられているものであること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。

⑶　その管渠きよの勾配及び断面積が、その排除すべき地表水等を支障なく流下させることができるものであること。

⑷　専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、その暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所に、ます又はマンホールが設けられているものであること。

イ　管渠の始まる箇所

ロ　排水の流路の方向又は勾配が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）

ハ　管渠の内径又は内法幅の１２０倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な箇所

⑸　ます又はマンホールに、蓋が設けられているものであること。

⑹　ますの底に、深さが１５センチメートル以上の泥溜めが設けられているものであること。

２　前項に定めるもののほか、同項の技術的基準は、盛土をする場合において、盛土をする前の地盤面から盛土の内部に地下水が浸入するおそれがあるときは、当該地下水を排除することができるよう、当該地盤面に排水施設で同項各号（第２号ただし書及び第四号を除く。）のいずれにも該当するものを設置することとする。

（特殊の材料又は構法による擁壁）

第１７条　構造材料又は構造方法が第８条第１項第２号及び第９条から第１２条までの規定によらない擁壁で、国土交通大臣がこれらの規定による擁壁と同等以上の効力があると認めるものについては、これらの規定は、適用しない。

※別表については本書に掲載しておりません。宅地造成及び特定盛土等規制法施行令をご確認ください。

第12章 開発不適地の除外（法第33条第1項第8号）

法第３３条

（略）

八　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第３９条第１項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和３３年法律第３０号）第３条第１項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成１２年法律第５７号）第９条第１項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法平成１５年法律第７７号）第５６条第１項の浸水被害防止区域（次条第８号の２において「災害危険区域等」という。）その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

（開発行為を行うのに適当でない区域）

政令第２３条の２　法第３３条第１項第８号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和４４年法律第５７号）第３条第１項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第２９条の７及び第２９条の９第３号において同じ。）とする。

＜解説＞

法第３３条第１項第８号は、原則として、開発区域内に、建築基準法による災害危険区域、地すべり等防止法による地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（以下「土砂災害防止法」とする。）の土砂災害特別警戒区域、特定都市河川浸水被害対策法による浸水被害防止区域、その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含んではならないことについて規定されております。令和２年及び３年の法改正（令和４年４月１日施行）により、新たに自己業務用の建築物及び特定工作物が規制の対象となり、対象区域に浸水被害防止区域が追加されました

その他政令で定める区域は、政令第２３条の２で急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づく急傾斜地崩壊危険区域とされています。

１．災害レッドゾーンについて

本号の規定に基づき、開発不適地として開発行為が規制されている以下の５区域を、いわゆる「災害レッドゾーン」といいます。

①災害危険区域（建築基準法第３９条第１項）

②地すべり防止区域（地すべり等防止法第３条第１項）

③土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第９条第１項）

④浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第５６条第１項）

⑤急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第３条第１項）

令和７年４月１日現在、本市においては、以下の地域に土砂災害（特別）警戒区域の指定がなされています。なお、位置図・指定の詳細については、埼玉県県土整備部さいたま県土整備事務所へお尋ねください。また、その他の災害レッドゾーン（災害危険区域、地すべり防止区域、浸水被害防止区域、急傾斜地崩壊危険区域）は指定されておりません。

※法第３３条第８号ただし書については、土砂災害防止法に基づく特定開発行為の許可（埼玉県所管）を得ることを適用条件としています。

２．土砂災害警戒区域（※下線つきは土砂災害特別警戒区域を示す）

	平成 27 年 3 月 24 日指定	平成 28 年 3 月 29 日指定	平成 29 年 4 月 7 日指定
見沼区	大和田 2 丁目、 大和田 1 丁目-2、 御蔵台、西山新田、 木野下	南中丸-2、 新右衛門新田-2、稲荷下	-
西区	指扇領辻-3、峰岸	-	-
緑区	大崎	大門-1、大門-2	金崎 2、神 82-1、神 82-2
岩槻区	桜山		

第13章 樹木の保存・表土の保全（法第33条第1項第9号）

第1節 樹木の保存・表土の保全等に関する基準について（法第33条第1項第9号）

法第３３条

（略）

九　政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第２号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

（樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定められなければならない開発行為の規模）

政令第２３条の３　法第３３条第１項第９号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、１ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、０．３ヘクタール以上１ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

＜解説＞

法第３３条第１項第９号は、樹木の保存、表土の保全について規定されております。政令第２３条の３により、樹木の保存、表土の保全などの措置を講ずべき開発行為の最低規模を１ヘクタールと規定されておりますが、ただし書きにより開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められる場合は、条例にてその規模を別に定めることができます。

なお、本市では、本号に基づく条例は定めておりません。

第2節 樹木の保存・表土の保全等の技術的細目（政令第28条の2）

政令第２８条の２

法第３３条第２項に規定する技術的細目のうち、同条第１項第９号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一　高さが１０メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第３３条第１項第２号イからニまで（これらの規定を法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

二　高さが１メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が１０００平方メートル以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

（樹木の集団の規模）

省令第２３条の２　令第２８条の２第１号の国土交通省令で定める規模は、高さが５メートルで、かつ、面積が３００平方メートルとする。

＜解説＞

政令第２８条の２は、保存すべき樹木の範囲及び保全すべき表土について規定されております。

１．保存すべき樹木について

政令第２８条の２第１号は、高さ１０メートル以上の健全な樹木と省令で規定する以上の健全な樹木の集団については、原則として、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、保存の措置が必要となります。

２．保全すべき表土について

政令第２８条の２第２号は、高さ１メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、切土又は盛土する部分が１,０００平方メートル以上である場合は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が必要となります。

第14章 緩衝帯（法第33条第1項第10号）

第1節 緩衝帯に関する基準について（法第33条第1項第10号）

法第３３条

（略）

十　政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第２号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

（環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されるように設計が定められなければならない開発行為の規模）

政令第２３条の４　法第３３条第１項第１０号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、１ヘクタールとする。

＜解説＞

法第３３条第１項第１０号は、１ヘクタール以上の開発行為の場合は、開発区域やその周辺の環境を保全するために、騒音、振動等による環境悪化を防止する上で必要な緑地帯等の緩衝帯を配置することについて規定されております。

第2節 緩衝帯の幅員（政令第28条の3）

政令第２８条の３　騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、４メートルから２０メートルまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

（緩衝帯の幅員）

省令第２３条の３　令第２８条の３の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、１ヘクタール以上１．５ヘクタール未満の場合にあつては４メートル、１．５ヘクタール以上５ヘクタール未満の場合にあつては５メートル、５ヘクタール以上１５ヘクタール未満の場合あつては１０メートル、１５ヘクタール以上２５ヘクタール未満の場合にあつては１５メートル、２５ヘクタール以上の場合にあつては２０メートルとする。

＜解説＞

政令第２８条の３は、予定建築物等が騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある

開発行為の場合、開発区域の境界の内側に沿うように省令第２３条の３で定める幅員以上の緩衝帯を配置することについて規定されております。

また、本条ただし書は、開発区域の周辺に公園、緑地、河川等の緩衝効果を有するものが存する場合には、その幅員を減少することができる緩和規定になっており、本市においては、開発区域外にある公園や、緑地及び河川等に隣接する部分は、その幅員の２分の１を緩衝帯の幅員に算入できるものとしております。

第15章 輸送施設（法第33条第1項第11号）

法第３３条

（略）

十一　政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

（輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模）

政令第２４条　法第３３条第１項第１１号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、４０ヘクタールとする。

＜解説＞

法第３３条第１項第１１号は、４０ヘクタール以上の開発行為の場合は、道路、鉄道などの輸送施設の配置状況と支障がない設計になっていることについて規定されております。

また、広域的な輸送の便を考慮し、特に必要があると認められる場合には、開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保する等の措置が必要となります。

第16章 申請者の資力・信用（法第33条第1項第12号）

第1節 申請者の資力・信用に関する基準について（法第33条第1項第12号）

法第３３条

（略）

十二　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

（申請者に自己の開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならない開発行為の規模）

政令第２４条の２　法第３３条第１項第１２号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、１ヘクタールとする。

＜解説＞

法第３３条第１項第１２号は、開発行為を行うにあたり、申請者に当該開発行為を完了させる資力と信用を有する必要があることについて規定されております。

宅地造成及び特定盛土等規制法の改正に伴い、従来は確認不要となっていた自己の居住の用に供する住宅や１ヘクタール未満の自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物においても、宅地造成及び特定盛土等規制法の規制区域内で許可を要する盛土等の行為を伴う場合は適用されることとなりました。

本市においては、「さいたま市申請者の資力及び信用に関する基準（P2-110）」にて規定しております。

※申請の詳細については、「５　申請手続編　P5-22」を参照

第2節 さいたま市申請者の資力及び信用に関する基準

さいたま市 審査基準

さいたま市申請者の資力及び信用に関する基準

都市計画法第３３条第１項第１２号の審査は、以下により行うものとする。

１.「資力」があるとは、次のいずれにも該当する場合をいう。

(1)　開発行為を行う者が開発行為を完遂することができる資力を有していること。

(2)　開発申請時において、資金計画による事業費を算出し、それに見合う資力を証すること。

２.「信用」があるとは、次のいずれにも該当する場合をいう。

(1)　所得税、法人税等を滞納していないこと。

(2)　開発行為を行う者の経歴や事業実績等から、当該開発行為を計画どおりに完了することができる信用を有していること。

(3)　暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第７７号）第２条第６号に規定する暴力団員をいう。）と関係を有する事業者等でないこと。

３.　資力及び信用があることの確認は、開発行為許可申請時に添付された書類をもって判断する。

附 則

この基準は、令和７年４月１日から施行する。

第17章 工事施行者の能力（法第33条第1項第13号）

第1節 工事施行者の能力に関する基準について（法第33条第1項第13号）

法第３３条

（略）

十三　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

（工事施工者に自己の開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力がなければならない開発行為の規模）

政令第２４条の３　法第３３条第１項第１３号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、１ヘクタールとする。

＜解説＞

法第３３条第１項第１３号は、開発行為を行うにあたり、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力があることについて規定されております。

第１２号の申請者の資力・信用と同様に、宅地造成及び特定盛土等規制法の改正に伴い、従来は確認不要となっていた自己の居住の用に供する住宅や１ヘクタール未満の自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物においても、宅地造成及び特定盛土等規制法の規制区域内で許可を要する盛土等の行為を伴う場合は適用されることとなりました。

本市においては、「さいたま市工事施行者の能力に関する基準（P2-112）」にて規定しております。

※申請の詳細については、「５ 申請手続編　P5-22」を参照

第2節 さいたま市工事施行者の能力に関する基準

さいたま市 審査基準

さいたま市工事施行者の能力に関する基準

都市計画法第３３条第１項第１３号の審査は、以下により行うものとする。

１.「工事を完成するために必要な能力がある」とは、工事施行者が計画通りに当該開発行為を行うための能力を有していることをいう。

２.工事施行者の能力の判断は、開発行為許可申請時に添付された書類をもって判断する。

附 則

この基準は、令和７年４月１日から施行する。

第18章 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）

第1節 関係権利者の同意に関する基準について（法第33条第1項第14号）

法第３３条

（略）

十四　当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

＜解説＞

法第３３条第１項第１４号は、土地所有者をはじめとする当該開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意について規定されております。

開発行為の許可をするにあたり、開発行為を行う者（以下、「申請者（事業者）」という。）が、開発行為を行う土地や開発行為に関する工事を行う土地、又はそれらの土地に現に存する建築物や工作物（以下、「建築物等」という。）について、当該開発行為の施行または、開発行為に関する工事の妨げとなる権利を有する者の全員の同意を得ることが、開発行為の高い実現性を確保し、無用の混乱を防止するために必要と考えるものです。

しかし本号は、許可が得られるか不明の段階において全員の同意を得ることは、申請者（事業者）に対して過大な経済負担を負わせるおそれがあるため、必要とする同意について相当数と規定されております。

本市においては、「さいたま市相当数の同意に関する基準（P2-114）」にて規定しております。

第2節 さいたま市相当数の同意に関する基準

さいたま市 審査基準

さいたま市相当数の同意に関する基準

都市計画法第３３条第１項第１４号の審査は、以下により行うものとする。

１．定 義

⑴ 相当数の同意について

「相当数の同意を得ている」とは、開発行為をしようとする土地、開発行為に関する工事をしようとする土地、又はそれらの土地に現に存する建築物等について、以下に示す事項すべてを満たす場合とする。

① 妨げとなる権利を有するすべての者の三分の二以上の同意を得ていること

② 妨げとなる権利を有する者のうち所有権を有するすべての者、及び借地権を有するすべての者のそれぞれの三分の二以上の同意を得ていること

③ 同意した者が所有する土地の地積と、同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積の合計が、土地の総地積の合計の三分の二以上であること

⑵ 妨げになる権利を有する者について

「妨げとなる権利を有する者」とは、土地に関しては、所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権などの権利を有している者をいうとともに、土地が保全処分の対象となっている場合には、保全処分をした者も含まれる。また、建築物等については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有している者をいう。

２．取扱い

① 者とは、「人」または「法人」をいい、開発行為及び開発行為に関する工事をしようとする土地において、同一の者が複数の土地の筆、又は複数の建築物等を所有していても一権利者と判断する。また土地の一筆、又は一建築物等を複数の者で所有している場合は、共有者それぞれを一権利者と判断する。

② 権利を有する者の確認は、開発行為許可申請時に添付された土地全部事項証明書及び建物全部事項証明書をもって判断する。

③ 土地の権利者の同意確認は、開発行為及び開発行為に関する工事をしようとする土地において、申請者（事業者）の予定する開発行為に対して、土地の所在及び地番、地目、地積、権利の種別、同意年月日、同意者の住所氏名、実印の押印、同意者の印鑑証明書の添付をもって判断する。

④　建築物等の権利者の同意確認は、開発行為及び開発行為に関する工事をしようとする土地において、申請者（事業者）の予定する開発行為に対して、建築物等の所在及び地番、家屋番号、用途、延べ面積、権利の種別、同意年月日、同意者の住所氏名、実印の押印、同意者の印鑑証明書の添付をもって判断する。

⑤　同意した者が所有する土地の地積と、同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積の合計地積を算定する場合において、同意をした権利が共有の場合は、同意をした者の持分をその権利の目的となる土地の地積に按分して算定する。

附則

この基準は、平成１５年５月１４日から施行する。

附則

この基準は、平成１９年１１月３０日から施行する。

附則

この基準は、平成２１年７月１日から施行する。

第19章 技術基準の強化・緩和（法第33条第3項）

第1節 技術基準の強化・緩和について（法第33条第3項）

法第３３条

（略）

３　地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。

＜解説＞

法第３３条第３項は、地方公共団体が、条例を定めることにより、政令第２９条の２第１項及び第２項で定める範囲内で、前項に基づく政令で定められた技術的細目を強化又は緩和することができることについて規定されております。

第2節 強化・緩和する場合の基準（政令第29条の2 他）

（1）道路に関する強化・緩和について

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

政令第２９条の２　法第３３条第３項（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

一　第２５条第２号、第３号若しくは第５号から第７号まで、第２７条、第２８条第２号から第６号まで又は前３条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

二　第２５条第２号の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき道路の幅員の最低限度について、１２メートル（小区間で通行上支障がない場合は、６メートル）を超えない範囲で行うものであること。

三　第２５条第３号の技術的細目に定められた制限の強化は、開発区域の面積について行うものであること。

四　第２５条第５号の技術的細目に定められた制限の強化は、歩車道を分離すべき道路の幅員の最低限度について、５．５メートルを下らない範囲で行うものであること。

五 ～ 十二　（略）

２　法第３３条第３項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。

一　第２５条第２号又は第６号の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がない範囲で行うものであること。

二　第２５条第２号の技術的細目に定められた制限の緩和は、既に市街地を形成している区域内で行われる開発行為において配置すべき道路の幅員の最低限度について、４メートル（当該道路と一体的に機能する開発区域の周辺の道路の幅員が４メートルを超える場合には、当該幅員）を下らない範囲で行うものであること。

三　（略）

（令第２９条の２第１項第１２号の国土交通省令で定める基準）

省令第２７条の４　令第２９条の２第１項第１２号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

一　第２４条、第２５条第２号、第２６条第４号又は第２７条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

二　第２４条の技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認められる場合に、同条各号に掲げる基準と異なる基準を定めるものであること。

（2）公園等に関する強化・緩和について

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

政令第２９条の２

（略）

一　第２５条第２号、第３号若しくは第５号から第７号まで、第２７条、第２８条第２号から第６号まで又は前３条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

二 ～ 四　（略）

五　第２５条第６号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところによるものであること。

イ　主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において設置すべき施設の種類を、公園に限定すること。

ロ　設置すべき公園、緑地又は広場の数又は一箇所当たりの面積の最低限度を定めること。

ハ　設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度について、６パーセントを超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。

六　第２５条第７号の技術的細目に定められた制限の強化は、国土交通省令で定めるところにより、設置すべき公園、緑地若しくは広場の数若しくは一箇所当たりの面積の最低限度又はそれらの面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度（６パーセントを超えない範囲に限る。）について行うものであること。

七 ～ 十二　（略）

２　法第３３条第３項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。

一　第２５条第２号又は第６号の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がない範囲で行うものであること。

二　（略）

三　第２５条第６号の技術的細目に定められた制限の緩和は、次に掲げるところによるものであること。

イ　開発区域の面積の最低限度について、１ヘクタールを超えない範囲で行うこと。

ロ　地方公共団体その他の者が開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場の設置を予定している場合に行うこと。

（公園等の設置基準の強化）

省令第２７条の２　第２１条第１号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところにより行うものとする。

一　設置すべき公園、緑地又は広場の数又は一箇所当たりの面積の最低限度を定めること。

二　設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度について、６パーセントを超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。

２　第２１条第２号の技術的細目に定められた制限の強化は、設置すべき公園、緑地又は広場の数又は一箇所当たりの面積の最低限度について行うものとする。

（令第２９条の２第１項第１２号の国土交通省令で定める基準）

省令第２７条の４

（略）

一　第２４条、第２５条第２号、第２６条第４号又は第２７条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

二　（略）

三　第２５条第２号の技術的細目に定められた制限の強化は、公園の利用者の安全の確保を図るため必要があると認められる場合に、さく又はへいの設置その他利用者の安全を図るための措置が講ぜられていることを要件とするものであること。

（3）排水施設に関する強化について

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

政令第２９条の２

（略）

一　第２５条第２号、第３号若しくは第５号から第７号まで、第２７条、第２８条第２号から第６号まで又は前３条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

二 ～ 十二　（略）

（令第２９条の２第１項第１２号の国土交通省令で定める基準）

省令第２７条の４

（略）

一　第２４条、第２５条第２号、第２６条第４号又は第２７条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

二、三（略）

四　第２６条第４号の技術的細目に定められた制限の強化は、公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分の内径又は内のり幅について行うものであること。

（4）公共公益施設に関する強化について

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

政令第２９条の２

（略）

一　第２５条第２号、第３号若しくは第５号から第７号まで、第２７条、第２８条第２号から第６号まで又は前３条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

二 ～ 六　（略）

七　第２７条の技術的細目に定められた制限の強化は、２０ヘクタール未満の開発行為においてもごみ収集場その他の公益的施設が特に必要とされる場合に、当該公益的施設を配置すべき開発行為の規模について行うものであること。

八 ～　十二　（略）

（5）防災措置に関する強化について

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

政令第２９条の２

（略）

一　第２５条第２号、第３号若しくは第５号から第７号まで、第２７条、第２８条第２号から第６号まで又は前３条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

二 ～ 七　（略）

八　第２８条第２号から第６号までの技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、これらの規定のみによっては開発行為に伴う崖崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合に行うものであること。

九 ～ 十二　（略）

（令第２９条の２第１項第１２号の国土交通省令で定める基準）
省令第２７条の４
（略）
一　第２４条、第２５条第２号、第２６条第４号又は第２７条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。
二 ～ 四　（略）
五　第２７条の技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、同条各号の規定のみによっては開発行為に伴うがけ崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合に行うものであること。

（6）樹木・表土に関する強化について

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）
政令第２９条の２
（略）
一　第２５条第２号、第３号若しくは第５号から第７号まで、第２７条、第２８条第２号から第６号まで又は前３条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。
二 ～ 八　（略）
九　第２８条の２第１号の技術的細目に定められた制限の強化は、保存の措置を講ずべき樹木又は樹木の集団の要件について、優れた自然的環境の保全のため特に必要があると認められる場合に行うものであること。
十　第２８条の２第２号の技術的細目に定められた制限の強化は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講ずべき切土若しくは盛土の高さの最低限度又は切土若しくは盛土をする土地の面積の最低限度について行うものであること。
十一、十二（略）

（7）緩衝帯に関する強化について

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）
政令第２９条の２
（略）
一　第２５条第２号、第３号若しくは第５号から第７号まで、第２７条、第２８条第２号から第６号まで又は前３条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。
二 ～ 十　（略）
十一　第２８条の３の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度について、２０メートルを超えない範囲で国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。

（令第２９条の２第１項第１１号の国土交通省令で定める基準）

省令第２７条の３　第２３条の３の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度について、開発行為の規模が１ヘクタール以上１．５ヘクタール未満の場合にあつては６．５メートル、１．５ヘクタール以上５ヘクタール未満の場合にあつては８メートル、５ヘクタール以上１５ヘクタール未満の場合にあつては１５メートル、１５ヘクタール以上の場合にあつては２０メートルを超えない範囲で行うものとする。

＜解説＞

本節の（１）～（７）については、強化・緩和の最低限度について規定されております。

なお、本市においても（１）道路、（２）公園、（５）防災（擁壁）の項目については、基準条例にて強化・緩和を規定しております。

第3節 さいたま市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例（抜粋）

さいたま市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例

（平成２０年さいたま市条例第５５号）

（趣旨）

基準条例第１条　（略）

（定義）

基準条例第２条　この条例における用語の意義は、次項に定めるものを除き、法及び建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）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。

⑴　２号道路　都市計画法施行令（昭和４４年政令第１５８号。以下「令」という。）第２５条第２号の規定に適合する道路をいう。

⑵　４号道路　令第２５条第４号の規定に適合する道路をいう。

⑶　既存道路の幅員　既に一般交通の用に供されている道路にあっては当該道路の管理者が道路として管理していると認める幅員を、建築基準法第４２条第１項第４号に規定する道路にあっては当該道路の幅員をいう。ただし、当該幅員が一律でない場合においては、開発区域が接している部分における最低幅員をいう。

⑷　住宅系建築物　予定建築物等で、住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿（以下「住宅等」という。）の用に供するものをいう。ただし、住宅等以外の用途を兼ねた予定建築物等又は２以上の建築物の敷地を有する開発行為における予定建築物等においては、住宅等の用途に供する部分の床面積の合計が、開発区域内におけるすべての予定建築物等の床面積の合計の３分の２以上のものをいう。

（道路の幅員に関する基準）

基準条例第３条　２号道路（袋路状であるものを除く。次項において同じ。）のうち、開発行為により開発区域内に配置するもので、当該道路の１路線の延長が２５０メートル以上であるものの幅員の最低限度は、次の各号に掲げる予定建築物等に応じ、当該各号に定めるとおりとする。

⑴　住宅系建築物　９メートル

⑵　住宅系建築物以外の建築物　１２メートル

⑶　特定工作物　１２メートル

２　開発行為により開発区域内に配置する２号道路のうち、予定建築物等が特定工作物以外の建築物かつ当該道路の１路線の延長が１２０メートル未満の小区間で通行上支障がない場合の道路の幅員の最低限度は、予定建築物等が住宅系建築物以外の建築物である場合に限り、６メートルとする。

３　２号道路のうち、予定建築物等の敷地が接する既存道路で車両の主な出入口となるものの

最低限度は、開発区域の面積及び予定建築物等に応じて、次の表に定めるとおりとする。ただし、市長が認めた場合は、この限りでない。

予定建築物等 開発区域の面積	住宅系建築物	住宅系建築物 以外の建築物	特定工作物
０．１ヘクタール未満	４メートル	４メートル	６メートル
０．１ヘクタール以上 ０．３ヘクタール未満	４メートル	６メートル	６メートル
０．３ヘクタール以上 ０．６ヘクタール未満	―	６メートル	６メートル
０．６ヘクタール以上 １ヘクタール未満	―	６メートル	―
１ヘクタール以上 ５ヘクタール未満	―	―	―
５ヘクタール以上	９メートル	１２メートル	１２メートル

４　令第２５条第４号に規定する車両の通行に支障がない道路は、開発区域の面積及び予定建築物等に応じて４メートルから６メートルまでの範囲内で規則で定める幅員以上の道路とする。

５　第１項及び第２項に規定する２号道路の１路線の延長の測定方法については、規則で定める。

６　２号道路及び４号道路の幅員については、前各項に定めるもののほか、規則で定める。

（街角の切取りの長さ等に関する基準）

基準条例第４条　都市計画法施行規則（昭和４４年建設省令第４９号。以下「省令」という。）第２４条第６号に規定する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（歩道のない既存の道路が同一平面で交差し、又は接続する箇所で、当該箇所が開発区域内に存する場合又は開発区域に接する場合を含む。）又は歩道のない道路のまがりかど（歩道のない既存の道路のまがりかどで、当該まがりかどが開発区域内に存する場合又は開発区域に接する場合を含む。）における街角を切り取ることによりできるすみ切りの長さの最低限度については、３メートルから５メートルまでの範囲内で規則で定める長さとする。

２　前項のまがりかどは、できるだけ直角に近い角度とするよう努めるものとする。

（公園に関する基準）

基準条例第５条　予定建築物等が住宅系建築物である場合において、令第２５条第６号の規定により設置すべき施設は、公園とする。

２　前項及び令第２５条第７号の規定により設置すべき公園の面積の合計は、当該開発区域面

積の６パーセント以上の面積とする。ただし、市長が認めた場合は、この限りでない。

（がけ面の保護に関する基準）
基準条例第６条　省令第２３条の規定は、切土をした土地又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生じる高さが１メートルを超え２メートル以下のがけのがけ面について準用する

さいたま市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例施行規則
（平成２１年さいたま市条例第６９号）

（趣旨）
条例規則第１条　（略）

（道路の幅員）
条例規則第２条　条例第３条第４項の規則で定める幅員は、次の表に定めるとおりとする。

予定建築物等 開発区域の面積	住宅系建築物	住宅系建築物以外の建築物	特定工作物
０．１ヘクタール未満	４メートル	４メートル	６メートル
０．１ヘクタール以上 ０．３ヘクタール未満	４メートル	６メートル	６メートル
０．３ヘクタール以上 ０．６ヘクタール未満	６メートル	６メートル	６メートル
０．６ヘクタール以上 １ヘクタール未満	６メートル	６メートル	－
１ヘクタール以上 ５ヘクタール未満	６メートル	－	－

（道路の延長の測定等）
条例規則第３条　条例第３条第５項の規則で定める測定方法は、開発区域内からの車両の主な出入口となる２号道路と４号道路が接続する箇所における中心点を起点とし、当該２号道路と当該４号道路又は当該４号道路以外の４号道路が接続する箇所における中心点（起点を除く。）を終点とし、それぞれを結ぶ１路線の道路（以下「主要な道路」という。）の中心を通る線の延長を測定したものとする。
２　主要な道路以外の２号道路の延長の測定方法は、当該２号道路の両端がほかの道路と接続する箇所における中心点をそれぞれ起点又は終点とし、それぞれを結ぶ１路線の道路の中心を通る線の延長を測定したものとする。
３　前２項に規定する２号道路の延長は、各路線が重複しないように測定するものとする。
４　２号道路のうち予定建築物等の敷地が接する既存道路又は４号道路の幅員は、当該道路以外の道路と接続する部分から開発区域が接しているすべての部分までの幅員が都市計画法施

行令（昭和４４年政令第１５８号）第２５条第２号又は条例第３条第３項に規定する幅員（以下「規定幅員」という。）以上となっていることとする。

５　前項の規定にかかわらず、２号道路のうち予定建築物等の敷地が接する既存道路又は４号道路で規定幅員が６メートル以上のものが開発区域に接しない部分において、当該道路の幅員が規定幅員の９割以上かつ当該道路の規定幅員を満たさない部分の延長の合計が３５メートル以下である場合又は交通量が分散できる交差点から先の道路２路線以上の道路の幅員が規定幅員の９割以上である場合は、規定幅員を満たすものとする。

（街角の切取りの長さ等）

条例規則第４条　条例第４条第１項の規則で定める長さは、次の表に定めるとおりとする。

交差等する道路の幅員 ＼ 交差等する道路の幅員	８メートル以下	８メートル超
８メートル以下	３メートル	３メートル
８メートル超	３メートル	５メートル

２　前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる場合においては、市長と協議の上、すみ切りの長さを定めることができるものとする。

⑴　道路が交差し、又は接続する部分の街角の両側を切り取ることが困難な場合で、街角の片側のみを切り取る場合

⑵　道路が交差等する部分の街角の角度が１２０度以上又は６０度以下の場合

⑶　歩道のある既存の道路と交差等する場合

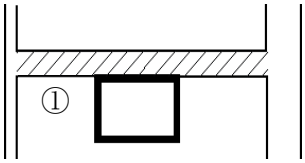
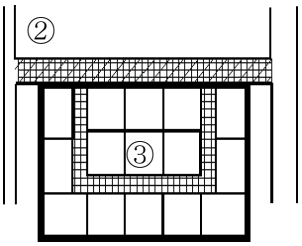
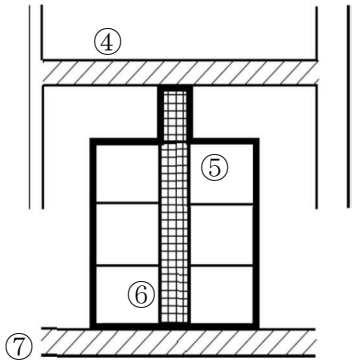
⑷　水路が併設する道路と交差等する場合

３　前２項に規定するすみ切りは、街角の先端からそれぞれの道路の等しい辺長を切り取るものとする。

＜解説＞

（１）２号道路と４号道路について（条例第２条第１号・第２号関係）

第２項第１号・第２号で定義する**２号道路**及び**４号道路**は、以下の例のとおり、開発区域と道路の配置パターンにより決定します。

道路形態（例）	政令に基づく道路の定義	備　　考
	①　２号道路	①主として利用する接続先道路
	②　２号道路 又は４号道路	②主として利用する接続先道路
	③　２号道路	③区域内道路 （区画道路・主要な道路・幹線道路）
	④　４号道路	④主として利用する接続先道路
	⑤・⑥　２号道路	⑤区域内道路（取付道路）
		⑥区域内道路 （区画道路・主要な道路・幹線道路）
	⑦　４号道路	⑦従たる接続先道路

（２）住宅系建築物について（条例第２条第２項第４号関係）

① 予定建築物の用途が「住宅系建築物」に該当する開発行為とは、以下に示すア）又はイ）のいずれかに該当するものをいいます。

ア） 戸建住宅、共同住宅、長屋住宅、寄宿舎及び下宿（以下、「住宅」という。）の建築の用に供する目的で行う開発行為

イ） 予定建築物等の建築又は建設において、住宅以外の用に供する部分がある開発行為であり、以下に示す(a)から(c)のすべてを満たす開発行為

(a) 住宅以外の用に供する部分の用途が、店舗、事務所又はその他の用途の建物等であり、常態として道路交通法施行規則（昭和３５年総理府令第６０条）第２条に規定する大型自動車及び大型特殊自動車（以下「大型自動車等」という。）の利用を予定していない予定建築物等であること。

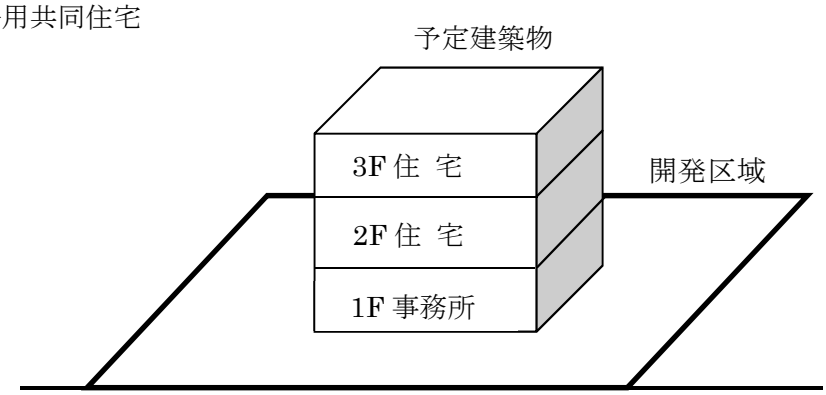
(b) すべての予定建築物等の住宅の用に供する部分の床面積の合計が、すべての予定建築物等の延べ床面積の合計の３分の２以上であること。

(c) 開発区域における建築区画が２以上である場合、住宅系建築物に該当しない予定建築物等の建築区画面積の合計が１，０００㎡未満であること。

※常態として「大型自動車等の利用を予定」する場合とは、搬出等（大型自動車等の保管を含む。）が、予定建築物の性質上明らかに予定される開発行為をいいます。これは、頻繁に大型自動車等の利用が行われる場合に限らず、非日常的に大型自動車等の利用が行われる場合も含むものとします。

＜参考＞ 予定建築物が複合用途の場合の住宅系建築物

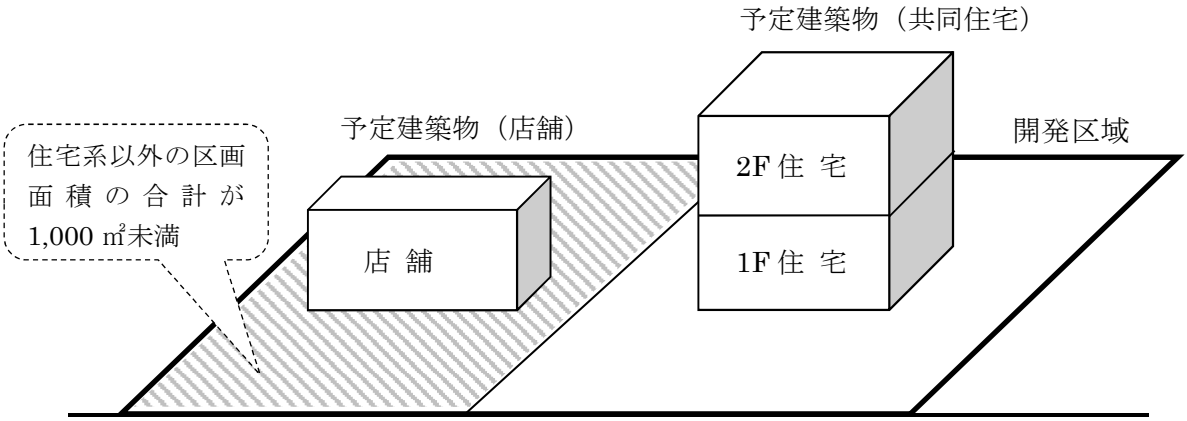
例１）事務所等併用共同住宅



※大型自動車等の利用なし

予定建築物の住宅の用に供する部分（２Ｆ・３Ｆ）の床面積の合計が予定建築物の床面積の合計の３分の２以上である場合、予定建築物の用途は住宅系建築物とします。

例２）店舗＋共同住宅（２区画）



※大型自動車等の利用なし

予定建築物の共同住宅棟の床面積の合計が、２棟（店舗＋共同住宅）を合計した床面積の合計の３分の２以上である場合、かつ住宅系以外（店舗棟）の予定建築物の区画面積（ハッチング部分）の合計が１，０００㎡未満の場合、予定建築物の用途は住宅系建築物とします。

② 住宅系建築物として扱う社会福祉施設等について

社会福祉法第２条に規定する社会福祉事業の用に供する施設、介護保険法第８条に規定する介護老人保健施設及び更生保護事業法第２条に規定する更生保護施設のうち、入所のための施設で、当該施設の規模から想定される発生交通量が、交通の安全上周辺地域に著しい影響を及ぼす恐れがないと市長が認めるものに限り、２号道路（予定建築物等の敷地が接する既存道路で車両の主な出入口となるものに限る）及び４号道路の幅員は、「住宅系建築物」として取り扱うものとします。

なお、この場合にあっては、「単なる形式的な区画の分割または統合によって建築物等を建築する行為」（P1-5④参照）の判断を行いません。

また、老人福祉法第２９条第１項に規定する有料老人ホームについては、社会福祉法第２条に規定されていませんが、周辺地域に著しい影響を及ぼすおそれが無いと考えられることから、２号及び４号道路の幅員について、予定建築物が住宅系建築物である場合の基準を適用します。

＜参考＞社会福祉施設等の一例（施設の詳細は、各所管課へご確認ください。）

<table>
<tr><th colspan="3">根拠法令</th><th>施　設</th></tr>
<tr><td rowspan="19">社会福祉法</td><td rowspan="12">第一種</td><td rowspan="3">生活保護法</td><td>救護施設</td></tr>
<tr><td>更生施設</td></tr>
<tr><td>その他生活困難者を無料又は低額な料金で入所させて生活の扶助を行うことを目的とする施設</td></tr>
<tr><td rowspan="6">児童福祉法</td><td>乳児院</td></tr>
<tr><td>母子生活支援施設</td></tr>
<tr><td>児童養護施設</td></tr>
<tr><td>障害児入所施設</td></tr>
<tr><td>児童心理治療施設</td></tr>
<tr><td>児童自立支援施設</td></tr>
<tr><td rowspan="3">老人福祉法</td><td>養護老人ホーム</td></tr>
<tr><td>特別養護老人ホーム</td></tr>
<tr><td>軽費老人ホーム</td></tr>
<tr><td>障害者総合支援法</td><td>障害者支援施設</td></tr>
<tr><td>売春防止法</td><td>婦人保護施設</td></tr>
<tr><td rowspan="7">第二種</td><td>児童福祉法</td><td>助産施設</td></tr>
<tr><td rowspan="3">老人福祉法</td><td>小規模多機能型居宅介護事業施設</td></tr>
<tr><td>認知症対応型老人共同生活援助事業施設（グループホーム）</td></tr>
<tr><td>老人短期入所施設（ショートステイ）</td></tr>
<tr><td>障害者総合支援法</td><td>福祉ホーム</td></tr>
<tr><td>―</td><td>生計困難者のために無料又は低額な料金で簡易住宅を貸付、又は宿泊所その他の施設</td></tr>
<tr><td colspan="3">介護保険法</td><td>介護老人保健施設</td></tr>
<tr><td colspan="3">更正保護事業法</td><td>更正保護施設</td></tr>
</table>

③　サービス付き高齢者向け住宅の予定建築物の用途について

サービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」）とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律第５条に規定する登録を受けた賃貸住宅（共同住宅、寄宿舎）又は有料老人ホームであり、建築基準法第２７条、第４８条の扱いにおいて、「共同住宅、寄宿舎」又は「老人ホーム」に区分されています。

予定建築物において、食事、介護、家事、健康管理のいずれかのサービスを提供せず、状況把握サービス、生活相談サービス、日常生活を営むために必要なサービスの提供のみを行う場合は、「共同住宅、寄宿舎」に区分されるため、住宅系建築物に該当します。

また、食事、介護、家事、健康管理のいずれかのサービスを提供する場合は、老人福祉法に規定する有料老人ホームに該当し、「老人ホーム」に区分されるため、住宅系建築物以外の建築物に該当します。

ただし、２号及び４号道路の幅員については、前述の②の有料老人ホームの扱いを踏まえ、予定建築物が住宅系建築物である場合の基準を適用します。

（３）車両の主な出入口について

条例第３条第３項に規定する「車両の主な出入口」については、次の（ア）～（エ）を勘案し、総合的に判断することとしています。なお、車両の出入りのない計画の場合は、人が利用する主な出入口を「車両の主な出入口」とみなします。

（ア）当該出入口を利用する車両の車種及び駐車場の台数
（イ）出入口の間口の広さ（一の既存道路に対して複数の出入口がある場合は、それぞれの間口を足したものとして判断する。）
（ウ）来客用出入口と業務用出入口などの機能
（エ）その他 周辺の道路の状況等

（４）条例第３条第３項ただし書関係

２号道路のうち予定建築物の敷地が接する既存道路の幅員についての「ただし書」については以下のとおりとします。

なお、この「ただし書」を適用した場合にあっては、「単なる形式的な区画の分割または統合によって建築物等を建築する行為」の判断は行いません。(P1-5④参照)

※1　※2
周辺に複数の道路が存在し、交通の安全上、周辺地域に著しい影響を及ぼす恐れがないと認められた場合で、既存建築物と**同一用途で行う開発行為**にあっては『４．０ｍ以上』とすることができる。ただし敷地面積の増加がある場合はこの限りでない。

※１　周辺に複数の道路が存在するとは･･･
開発区域が接する令第２５条２号及び４号道路と、当該開発区域の周辺（概ね、開発区域の周囲から２５０ｍ程度の距離）に建築基準法第４２条に規定する道路のうち、両端が他の建築基準法４２条に規定する道路に接続した道路（以下「通り抜け道路」という。）が存在する場合とする。

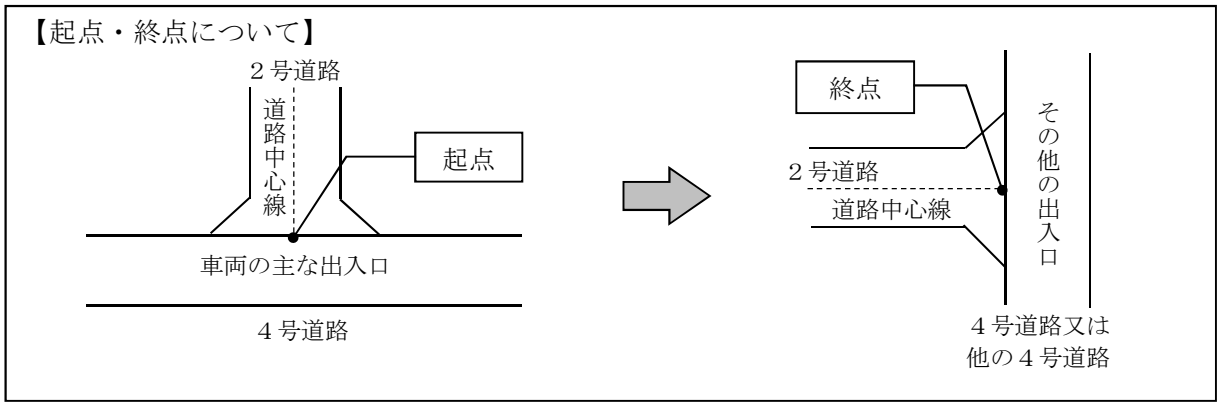
※２　交通の安全上、周辺地域に著しい影響を及ぼす恐れがないと認められる場合とは･･･
開発区域から発生する交通が、当該開発区域に接し、又は接続する道路から、当該開発区域周辺の既存の通り抜け道路を利用し、国県道、若しくは市町村道（以下「幹線道路」という。）に分散することが可能な場合とする。

（５）２号道路の延長の測定方法について

（条例第３条第５項及び施行規則第３条第１項から第３項関係）

開発区域内の道路計画は、発生交通量、通過交通量の交通計画を勘案して主要な道路を適切に配置し、開発区域外の既存道路と一体となって道路の機能が発揮される計画としなければなりません。

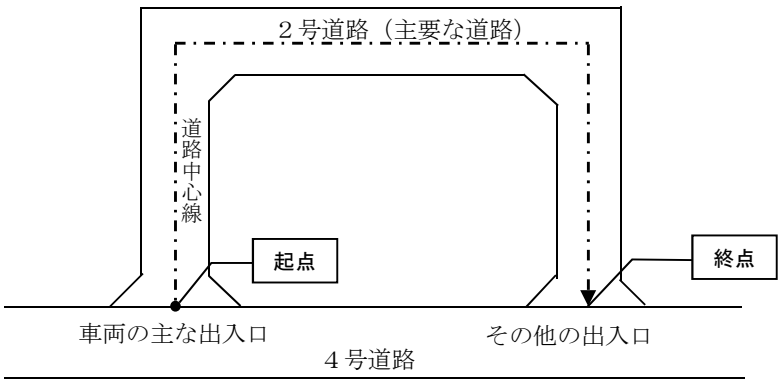
開発区域内に配置する２号道路の１路線の延長の測定方法について



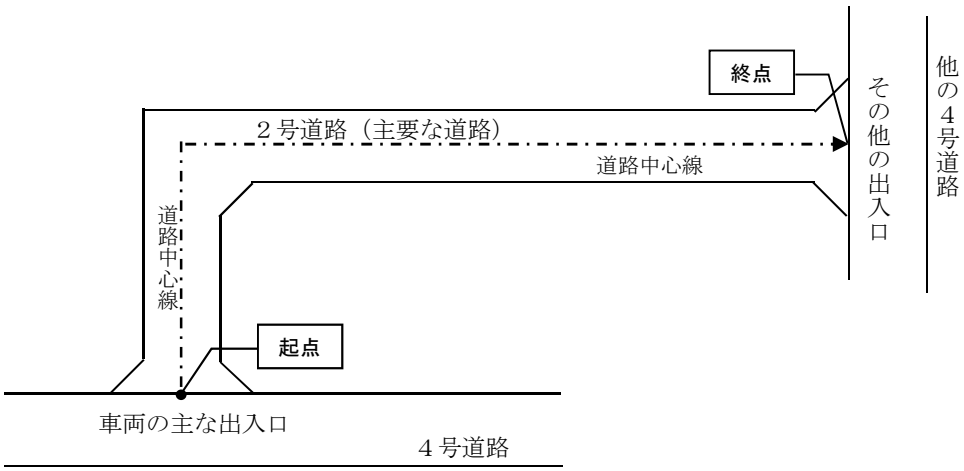
①　２号道路（主要な道路）が１路線で両端が同じ４号道路に接続する場合

２号道路の１路線の延長

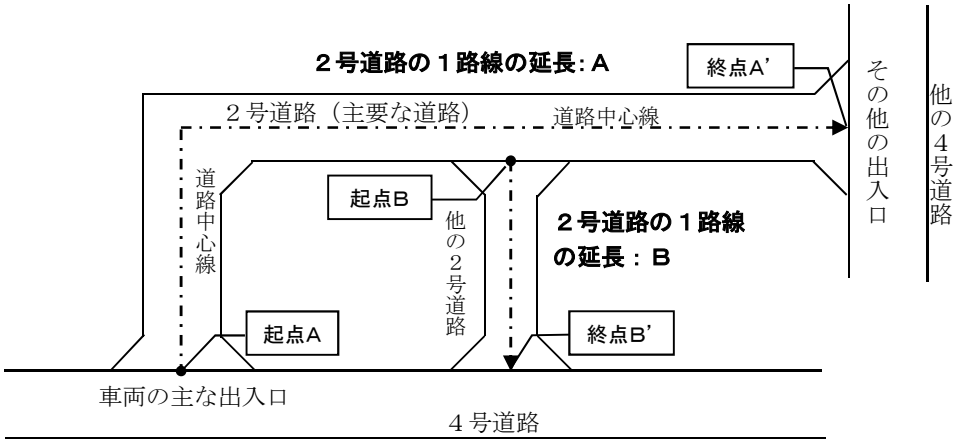
起点から終点までの１路線の**道路中心線の延長距離**



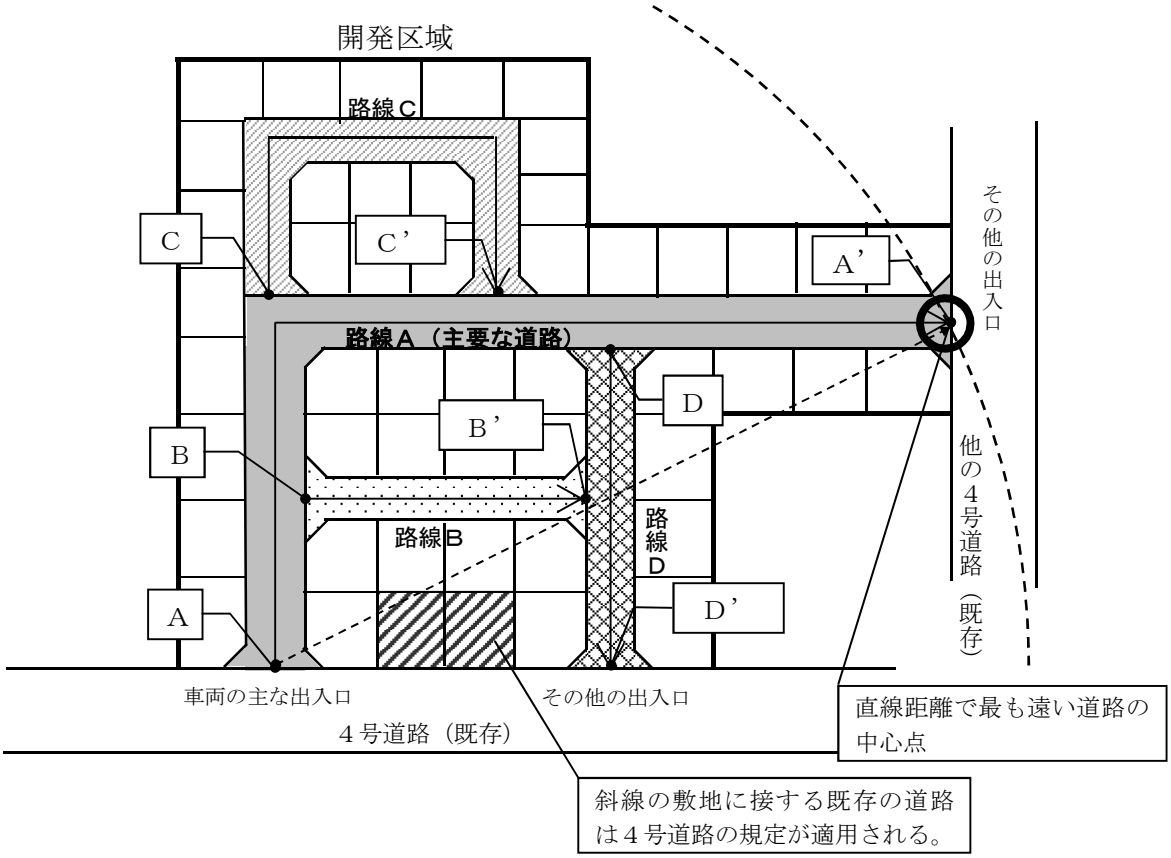
②　２号道路（主要な道路）が１路線で両端がそれぞれ他の４号道路に接続する場合



③　主要な道路以外の他の２号道路がある場合



④　主要な道路以外の他の２号道路が複数ある場合



車両の主な出入口である起点Ａから終点Ａ’を結ぶ**主要な２号道路の１路線の延長距離**は、直線距離で最も遠い道路の中心点を経由するよう努めること。（※この場合、終点を兼ねる。）

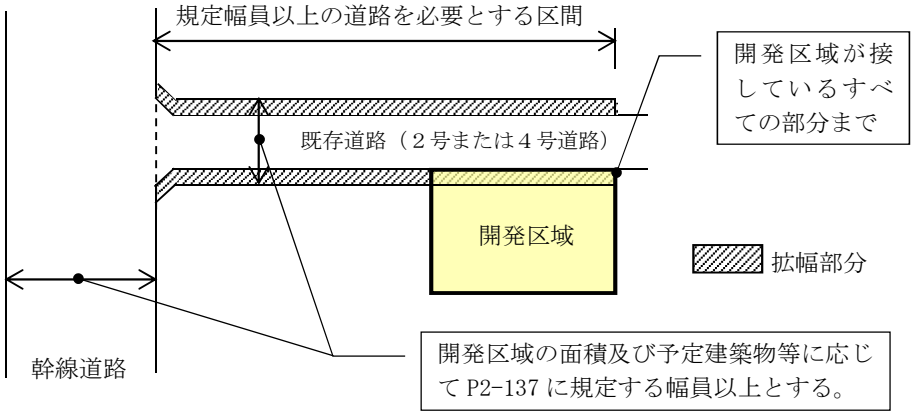
路線Ａ（主要な２号道路）の１路線の延長距離・・・起点Ａより終点Ａ’までの距離

住宅系建築物	120m 未満	幅員 4.0m 以上
	120m 以上 250m 未満	幅員 6.0m 以上
	250m 以上	幅員 9.0m 以上

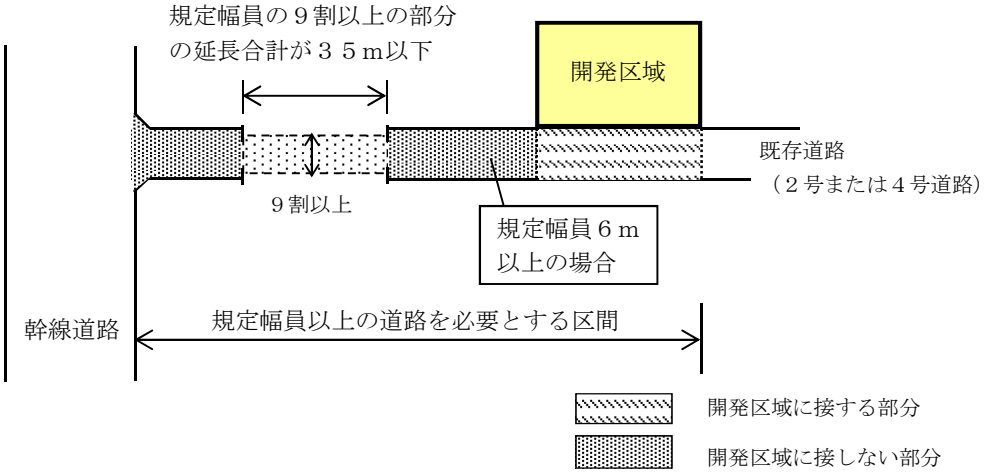
以下同様に残りの路線を１路線の延長距離により順次決定していく。

路線Ｂ（他の２号道路）の１路線の延長距離・・・起点Ｂより終点Ｂ’まで
路線Ｃ（他の２号道路）の１路線の延長距離・・・起点Ｃより終点Ｃ’まで
路線Ｄ（他の２号道路）の１路線の延長距離・・・起点Ｄより終点Ｄ’まで

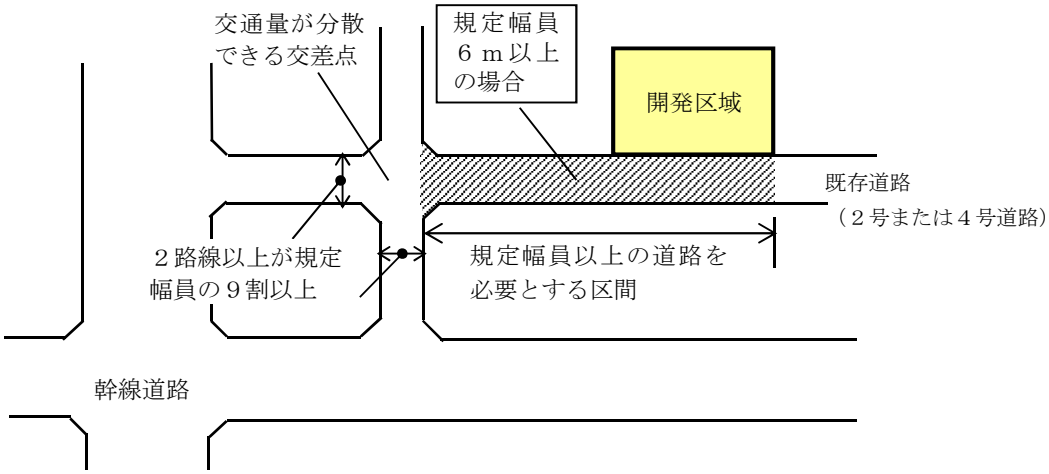
（６）既存道路の幅員について（条例第３条第５項及び施行規則第３条第４項関係）



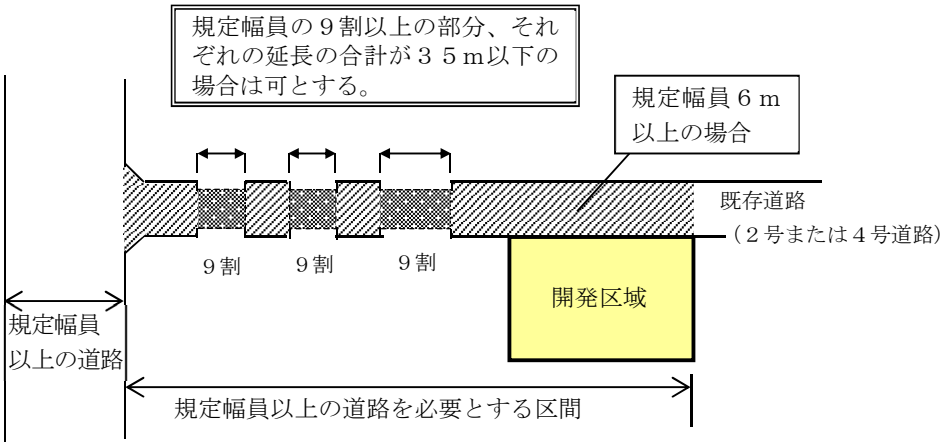
① 既存道路の規定幅員６ｍ以上のもので開発区域に接しない部分において規定幅員の９割以上かつ幅員を満たさない部分の延長の合計が３５ｍ以下である場合



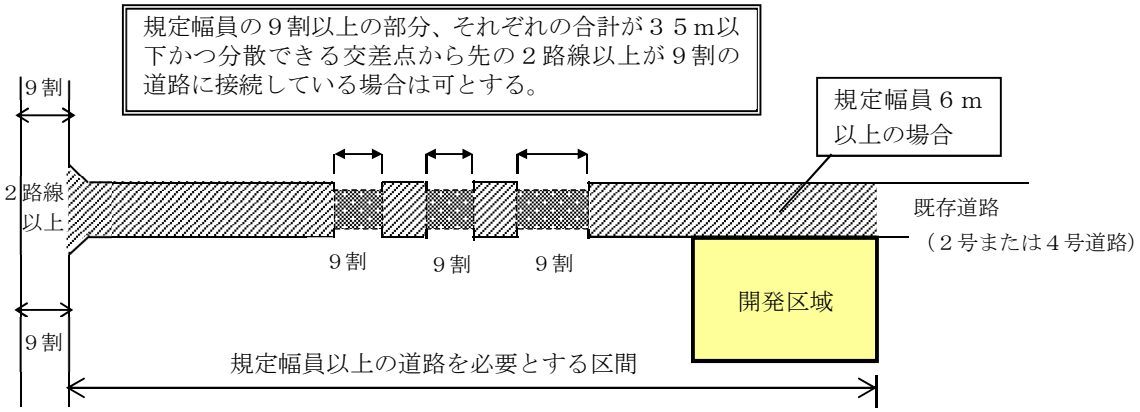
② 既存道路の規定幅員６ｍ以上のもので、交通量が分散できる交差点から先の道路２路線以上が規定幅員の９割以上である場合



③　規定幅員を満たさない部分（規定幅員の９割以上）が分散している場合

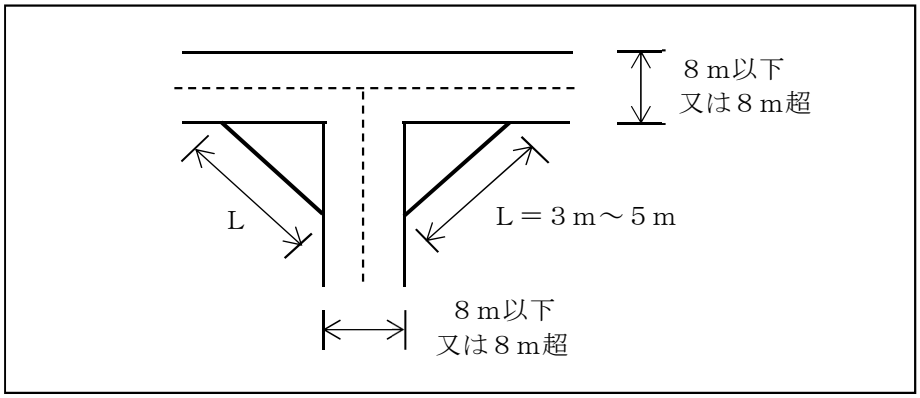


④　規定幅員を満たさない部分（規定幅員の９割以上）が分散かつ交差点に接続している場合



（７）すみ切りについて（条例第４条及び施行規則第４条関係）

すみ切りは施行規則第４条で定める長さを底辺として、切り取られることとなる街角が二等辺三角形になるようにします。　なお、片隅切とする場合や、街角の角度が直角とならない場合、歩道や水路がある道路の場合は、公共施設管理者と協議の上、すみ切りの形状について決定します。



＜参考＞ 道路基準一覧表

●都市計画法施行令第２５条第２号に規定する道路基準

予定建築物等の敷地が接する既存道路で車両の主な出入口となるものの最低幅員

予定建築物等 開発区域の面積	住宅系建築物	住宅系建築物以外の建築物	特定工作物
0.1ha 未満	４メートル	４メートル	６メートル
0.1ha 以上 0.3ha 未満	４メートル	６メートル	６メートル
0.3ha 以上 0.6ha 未満	６メートル	６メートル	６メートル
0.6ha 以上 1.0ha 未満	６メートル	６メートル	９メートル
1.0ha 以上 5.0ha 未満	６メートル	９メートル	９メートル
5.0ha 以上	９メートル	１２メートル	１２メートル

開発区域内に新たに配置する道路の最低幅員（袋路状であるものを除く）

予定建築物等 道路の延長	住宅系建築物	住宅系建築物以外の建築物	特定工作物
120m 未満	４メートル	６メートル	９メートル
120m 以上 250m 未満	６メートル	９メートル	９メートル
250m 以上	９メートル	１２メートル	１２メートル

●都市計画法施行令第２５条第４号に規定する道路基準

予定建築物等 開発区域の面積	住宅系建築物	住宅系建築物以外の建築物	特定工作物
0.1ha 未満	４メートル	４メートル	６メートル
0.1ha 以上 0.3ha 未満	４メートル	６メートル	６メートル
0.3ha 以上 0.6ha 未満	６メートル	６メートル	６メートル
0.6ha 以上 1.0ha 未満	６メートル	６メートル	９メートル
1.0ha 以上 5.0ha 未満	６メートル	９メートル	９メートル
5.0ha 以上	６．５メートル	９メートル	９メートル

□ 法の規定
■ 条例の規定

第20章 最低敷地面積（法第33条第4項）

第1節 最低敷地面積について（法第33条第4項）

法第３３条
　（略）
４　地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、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を定めることができる。

＜解説＞

法第３３条第４項は、地方公共団体が、条例を定めることにより、政令第２９条の３で定める範囲内で、最低敷地規模の確保を開発許可の基準とすることができることについて規定されております。

なお、本市では最低敷地面積については、基準条例において規定しております。

第2節 敷地面積の最低限度（政令第29条の3）

（条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準）
政令第２９条の３　法第３３条第４項（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、建築物の敷地面積の最低限度が２００平方メートル（市街地の周辺その他の良好な自然環境を形成している地域においては、３００平方メートル）を超えないこととする。

＜解説＞

政令第２９条の３は、敷地面積の最低限度に関する具体的な制限について規定されております。

第3節 さいたま市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例（抜粋）

さいたま市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例
（平成２０年さいたま市条例第５５号）

基準条例第１条 ～ 第６条　（略）

（予定建築物等の敷地面積の最低限度に関する基準）
基準条例第７条　予定建築物等の敷地面積の最低限度は、市街化区域にあっては１００平方メートルと、市街化調整区域にあっては予定建築物等の用途が住宅である場合に限り１５０平方メートルとする。ただし、規則で定めるものについては、この限りでない。

２　前項本文の規定にかかわらず、予定建築物等の用途が住宅である場合において、当該敷地が市街化区域と市街化調整区域の両方に属するときは、市街化調整区域に係る規定を適用する。

さいたま市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する施行規則
（平成２１年さいたま市条例第６９号）

条例規則第１条 ～ 第４条　（略）

（建築物の敷地面積の適用除外）
条例規則第５条　条例第７条第１項ただし書の規則で定めるものは、次に掲げるものとする。
⑴　市街化調整区域において都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第１２条の５第１項に規定する最低敷地面積が定められている地区計画の区域内で行う開発行為
⑵　市街化調整区域で既存の建築物を増改築する場合において、区画の変更を伴わない土地において行う開発行為
⑶　市街化調整区域で敷地面積が１５０平方メートルを満たさない土地で行う開発行為で、物理的に敷地面積を１５０平方メートルとすることが困難な土地において行うもの

＜解説＞

１．条例規則第５条について

（１）地区計画により最低敷地面積が定められている区域は、その地区計画の規定を優先とし、条例第７条の規定の対象とはしておりません。

なお、令和７年４月現在、市街化調整区域内においては、次の６つの地区計画に最低敷地面積が規定されております。

①　やつしま地区（桜区）　１２０平方メートル以上
②　大原１丁目弁天下地区（浦和区）　１１０平方メートル以上
③　浦和西高台地区（浦和区）　１２０平方メートル以上
④　日生浦和地区（浦和区）　１３０平方メートル以上
⑤　グリーンクレスト岩槻地区（岩槻区）　１３０平方メートル以上
⑥　二ツ宮団地地区（西区）　１２０平方メートル以上

（２）既存の建築物を増改築する場合において、形の変更（切土・盛土）のみによる開発行為については、従前が１５０平方メートル未満の土地をあえて１５０平方メートル以上の土地とするのは、過大な負担を課すことになるため、条例第７条の規定の対象とはしておりません。

（３）一般的には隣接地に建築物等が存在しており、物理的に１５０平方メートル以上の土地を確保できない場合において、あえて確保させることは過大な負担を課すことになるため、条例第７条の規定の対象とはしておりません。

なお、平成２１年７月１日以降の分筆、権利移転により新たに１５０平方メートル未満の区画となったものは、当該規定に該当しません。