越谷市まちの整備に関する条例の解説

都市計画法に基づく

開　発　許　可　制　度　の　解　説

宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく

宅　地　造　成　等　の　工　事　の　解　説

令和７年５月

越　谷　市

目　　次

◎越谷市まちの整備に関する条例の解説・・・・・・・・・・　１

◎道路用地等の帰属及び寄附に関する事務の解説・・・・・・６７

◎都市計画法に基づく開発許可制度の解説・・・・・・・・・・７９

◎宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく宅地造成等の
　工事の解説・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１９１

越谷市まちの整備に関する条例の解説

越谷市まちの整備に関する条例の解説

はじめに

＜条例制定の背景＞

越谷市では、昭和３０年代後半から都市への急速な人口集中や市内全域にわたる開発ラッシュに対応するため、昭和４９年に「越谷市開発指導要綱」を制定して、その適正な運用に努め、無秩序な開発の防止、良好な市街地の形成に大きな役割を果たしてきました。

しかし、行政手続法、いわゆる地方分権一括法の制定、民間建築主事制度の創設、規制緩和等と行政を取り巻く状況も変化し、また少子高齢化、都市への人口増加の収束、市民ニーズの変化等と、大きく社会経済情勢も変化してきており、行政運営にも明確性・透明性等が求められ、実務的にも指導要綱に基づく行政指導は限界が生じてきました。

さらに、引き続き秩序ある良好なまちづくりを促進していくためには、行政が市民に積極的に情報を公開して、両者の対等なパートナーシップの下に地域の個性を活かした協働のまちづくりが求められております。

＜条例制定の経過＞

そこで、本市のまちづくりに重要な役割、大きな成果を果たした「越谷市開発指導要綱」を継承しながら、「越谷らしいまちづくり」をどのように実現していけばよいかを検証して、国の法令や県の条例等だけでなく、本市独自のルールである指導要綱の条例化に取り組んできました。

本条例の検討・制定にあたっては、学識経験者による「まちづくり制度検討委員会」の助言、パブリックコメントによる意見募集や説明会の開催、さらに越谷市都市計画審議会での審議等を行い、平成１４年１２月市議会で「越谷市まちの整備に関する条例」が可決され、平成１５年１０月１日に施行となりました。

＜条例の理念＞

本条例は、これまでの越谷市開発指導要綱に基づくまちづくりの成果を継承することを基本としながら、市民、開発者、市の三者がそれぞれ担うべき役割や責任を踏まえ、相互の信頼のもとに協働して個性豊かな住み良いまちづくりを進めていくことを基本理念として制定されたものであり、「協働のまちづくり」を推進する観点から「市の責務」「開発者の責務」「市民の責務」を規定しています。

また、公正で透明性の高い運用を確保するため、中立の第三者機関として「まちの整備に関する審議会」を設けて、条例の改正、特例措置の設定等を行う場合には、市長は審議会の意見を聴くこととしています。

＜条例の特色＞

条例の特色の主な事項としては次のとおりです。

◎条例の適用範囲
◎道路幅員６メートル以上の確保
◎事前協議制度
◎敷地面積１００平方メートル以上の確保
◎建築物の階数制限
◎緑化の促進

＜令和7年度条例改正施行＞

令和５年５月から施行された宅地造成及び特定盛土等規制法に基づき、本市は、市内全域を令和７年５月２６日に、宅地造成等工事規制区域として指定しました。市内で宅地造成等を行う場合には同法の許可が必要となり、これまでと同様に許可の申請前に宅地造成等に係る計画について、本条例による届出と協議を行うこととするため、一部を改正しました。

＜解説書の作成＞

本条例の円滑な施行に対し、より一層のご理解ご協力を賜るために、条例、規則等の趣旨や内容についての解説書を作成いたしました。

つきましては、この冊子を参考にしていただき、市民・開発者・市が協働してそれぞれの役割に基づき責任と信頼のもとに、安全で安心できるまちづくりの推進を図るとともに、誰もが「越谷に暮らしてよかった」と実感できる住み良いまちづくりを進めてまいりたいと考えております。

都市整備部開発指導課

○越谷市まちの整備に関する条例

平成１４年１２月１８日
条例第５１号

目　　次

第１章　総則（第１条・第２条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　６
第２章　協働のまちづくり（第３条―第７条）・・・・・・・・・・・・　９
第３章　まちの整備に関する審議会（第８条―第１６条）・・・・・１０
第４章　開発行為等の手続（第１７条―第３１条）・・・・・・・・・１２
第５章　公共施設等の整備に係る協議基準等・・・・・・・・・・・・・２６
　第１節　道路（第３２条―第３５条）・・・・・・・・・・・・・・・・２６
　第２節　河川及び水路（第３６条）・・・・・・・・・・・・・・・・・３７
　第３節　雨水流出抑制施設（第３７条）・・・・・・・・・・・・・・３８
　第４節　上下水道（第３８条・第３９条）・・・・・・・・・・・・・３９
　第５節　公園等（第４０条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４１
　第６節　消防（第４１条・第４２条）・・・・・・・・・・・・・・・・４２
　第７節　整備条件等の緩和（第４３条）・・・・・・・・・・・・・・４６
　第８節　公益施設（第４４条―第４６条）・・・・・・・・・・・・・４６
第６章　建築物の敷地に係る協議基準等・・・・・・・・・・・・・・・４９
　第１節　街区の構成及び敷地に係る事項（第４７条―第４９条）・４９
　第２節　緑化（第５０条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５１
　第３節　駐車場、荷捌き場及び駐輪場（第５１条）・・・・・・・・５４
第７章　建築物の建築に係る協議基準等（第５２条―第５６条）・・５６
第８章　建築基準法に規定する建築物の基準（第５７条・第５８条）５８
第９章　表彰及び違反等に対する措置（第５９条―第６３条）・・・５９
第１０章　雑則（第６４条・第６５条）・・・・・・・・・・・・・・・６２
第１１章　罰則（第６６条・第６７条）・・・・・・・・・・・・・・・６３
附　則・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６４

第1章　総　則

（目的）
条例第1条
　この条例は、開発行為等の計画の届出、事前協議等の手続並びに公共施設及び公益施設の整備に係る協議基準等を定め、適正なまちづくりに必要な道路、敷地その他の施設を確保することにより、長年にわたり育まれた本市の歴史、地勢、社会的環境等に根ざした都市施策の継続及び計画的なまちの整備の推進を図ることを目的とする。

【解 説】

　本条例は、まちの整備に関する基本理念を定め、市、開発者及び市民の役割を明確にし、協働のまちづくりの具現化を図るとともに、公共施設及び公益施設をはじめとするまちの構成要素に関する具体的な事項を定め、長年にわたって育まれてきた越谷市の個性的な都市施策の継続及び計画的なまちの整備の推進を図ることを目的としています。
　また、この目的を達成するため、開発行為等を行う際の手続きについて定め、市民間の公平性及び行政の透明性を確保するものです。

（用語の定義）

条例第2条

この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1)　開発行為　主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更又は駐車場、資材置場その他の用に供する目的で行う土地利用の変更で規則で定めるものをいう。

(2)　建築行為　建築物の新築、増築、改築、大規模な修繕、大規模な模様替え又は用途の変更をいう。

(3)　開発者　開発行為又は建築行為(以下「開発行為等」という。)を行う者をいう。

(4)　開発地　開発行為等が行われる土地をいう。

(5)　公共施設　道路、河川、水路、雨水流出抑制施設、下水道、上水道、公園又は消防の用に供する施設をいう。

(6)　公益施設　教育施設、文化施設、医療施設、官公庁、購買施設その他居住者の共同の福祉・利便に供する施設をいう。

(7)　公共施設等　公共施設又は公益施設をいう。

(8)　公共団体等　国、埼玉県(以下「県」という。)、市又は県若しくは市がその組織に加わっている一部事務組合をいう。

(9)　公共事業　公共団体等が行う開発行為等又は都市計画事業として行う開発行為等をいう。

(10)　接続先道路　開発地外に現に存する道路で、開発地が直接接し、又は開発地内の道路若しくは取付道路が接続するものをいう。

(11)　取付道路　開発地又は開発地内の道路から接続先道路まで取り付ける道路をいう。

(12)　幹線道路　開発地内の基幹となる道路で、直接又は取付道路に結んで、主として利用する接続先道路に連絡するものをいう。

(13)　区画道路　開発地内の街区を形成する道路で、幹線道路を除いたものをいう。

（土地利用の変更）

規則第2条

条例第２条第１号に規定する規則で定める土地利用の変更は、次に掲げるものとする。

(1)　農地を農地以外の土地として利用するための土地利用の変更で建築行為を伴わないもの

(2)　宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和３６年法律第１９１号)第１２条第１項に規定する宅地造成等に関する工事を伴う土地利用の変更

(3)　墓地への土地利用の変更

(4)　運動場、レジャー施設その他これらに類するものへの土地利用の変更

【解 説】

本条は、この条例における用語について定義しています。

１　開発行為

本条例においては、都市計画法第２９条の許可を要する開発行為に該当する場合のほか、市街化区域内における開発面積が５００平方メートル未満の開発行為についても、開発行為として取り扱うこととなります。

また、農地を駐車場、資材置場等で利用するための土地利用の変更で建築行為を伴わないもの、宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を要する土地利用の変更、墓地や運動場、レジャー施設その他これらに類するものへの土地利用の変更についても開発行為として取り扱うこととなります。

なお、農地とは、現況の土地利用の状況にかかわらず、原則として土地の登記事項証明書の地目において「田」又は「畑」をいいます。

２　建築行為

建築行為については、建築基準法第２条第１３号に定める「建築」、同条第１４号の「大規模の修繕」、同条第１５号の「大規模の模様替え」のほか「用途の変更」も建築行為として取り扱うこととなります。

なお、「用途の変更」とは、次のいずれかに該当する場合をいいます。

①　専用住宅、併用住宅、事務所、店舗、作業所、工場などの建築物の利用形態上の用途を変えること。

②　開発許可等において、許可を受けた者が使用する場合を条件に許可されている建築物を、許可を受けた者以外の者が使用すること。

③　上記①、②を伴う新築又は改築を行うこと。

第2章　協働のまちづくり

（協働）

条例第3条

市、開発者及び市民は、相互の役割に基づき責任と信頼のもとに協働して住みよいまちの整備を行わなければならない。

２　市、開発者及び市民は、地域で暮らすすべての人が安心して生活できるよう、まちの整備を行わなければならない。

（市の責務）

条例第4条

市は、開発者及び市民の理解を深めるため、まちの整備に関する情報の提供に努めなければならない。

２　市は、まちの整備に必要な計画を定め、かつ、これを実施するために必要な措置を講じなければならない。

３　市長は、この条例及び施行規則を改正しようとするときは、次章に規定する越谷市まちの整備に関する審議会の意見を聴かなければならない。この場合において、市長が必要と認めるときは、市民又は関係者の意見を聴く機会を設けるものとする。

（開発者の責務）

条例第5条

開発者は、この条例の目的を達成するため、この条例その他の法令の規定を遵守するとともに、自らの責任において必要な措置を講じなければならない。

（市民の責務）

条例第6条

市民は、良好な住環境の維持・保全に努めるとともに、快適なまちづくりに向けて市が実施するまちの整備に関する施策に協力しなければならない。

（地区計画又は建築協定の活用）

条例第7条

市、開発者及び市民は、相互の理解と協力のもとに地区計画（都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第１２条の４に定めるものをいう。以下同じ。）又は建築協定（建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第６９条に定めるものをいう。）を活用するよう努めなければならない。

【解　説】

条例第３条から第７条については、市、開発者及び市民の三者が相互の信頼のもとに協働して個性豊かな住み良いまちづくりを進めていくため、それぞれが担うべき役割や責任について規定しています。

第3章　まちの整備に関する審議会

（まちの整備に関する審議会の設置）

条例第8条

この条例の施行に関する重要事項を調査審議し、また、その適正な運用について公正で中立な立場から審議等を行うために、市長の附属機関として越谷市まちの整備に関する審議会（以下「審議会」という。）を設置する。

（まちの整備に関する審議会の運営に必要な事項）

規則第3条

条例第８条に規定する越谷市まちの整備に関する審議会（以下「審議会」という。）の庶務は、都市整備部開発指導課において処理する。

２　審議会の会議は、公開することにより個人の利益を侵害し、又はその進行に著しい支障が生じることが明らかであると会長が認める場合は、非公開とすることができる。

（審議会の役割）

条例第9条

審議会は、この条例の規定において、市長が審議会の意見を聴くこととした事項について審議し、答申する。

２　審議会は、この条例の施行に関する重要事項について、市長に意見を述べることができる。

（組織）

条例第10条

審議会は、委員５人以内で組織する。

２　委員は、法律、都市計画、建築、環境又は公衆衛生について識見を有する者のうちから市長が委嘱する。

（委員の任期）

条例第11条

委員の任期は、２年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

２　委員は、任期が満了した場合においても後任の委員が委嘱されるまでは、引き続きその職務を行う。

（会長）

条例第12条

審議会に会長１人を置き、委員の互選によってこれを定める。

２　会長は、会務を総理し、会議の議長となる。

３　会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、委員のうちからあらかじめ互選された者が、その職務を代理する。

（会議）
条例第13条
　審議会の会議は、会長が招集する。
２　審議会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。
３　審議会は、原則公開とする。
４　審議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

（審議会の調査権限）
条例第14条
　審議会は、審議のため必要があると認めるときは、市の職員その他の関係者の出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

（守秘義務）
条例第15条
　審議会の委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、また、同様とする。

（その他の審議会の運営に係る事項）
条例第16条
　この章に定めるもののほか、審議会に関し必要な事項は、規則で定める。

【解　説】

条例第８条から第１６条については、本条例の適正な運用について公正、中立な立場から審議等を行うために、市長の附属機関として設置する「越谷市まちの整備に関する審議会」について規定しています。本条例施行に関する重要事項を決定するにあたっては、まちの整備に関する審議会において調査審議することとなります。

１　審議会の役割と権限
　審議会は、本条例の規定により、市長が審議会の意見を聴くこととした事項について審議し、答申を行うほか、条例の運営に関する重要事項について市長に意見を述べることができます。
　また、審議会は、審議のために必要があると認めるときは、市の部課所に所属する職員その他の関係者の出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができます。

（開発行為等の計画の届出）

条例第17条

開発行為等を行おうとする者は、規則で定めるところにより、次に掲げる事項を市長に届け出なければならない。

(1)　開発行為等の場所及び区域

(2)　開発地の用途又は予定建築物の用途及び規模

２　前項の規定は、次に掲げる区域内において同項に規定する者が、専ら自己（配偶者その他の親族を含む。以下同じ。）の居住の用に供する建築物（以下「自己用住宅」という。）の建築をしようとする場合又は規則で定める軽微な建築行為を行おうとする場合については適用しない。ただし、建築物の高さが１０メートルを超える場合及び土地の区画形質の変更を併せて行う場合は、この限りでない。

(1)　土地区画整理法（昭和２９年法律第１１９号）による土地区画整理事業の施行区域(施行が完了した区域を含む。以下「土地区画整理事業の施行区域」という。)

(2)　住宅地造成事業に関する法律（昭和３９年法律第１６０号）により造成された住宅団地の区域で市が指定したもの

(3)　戸建て住宅の建築を目的として都市計画法第２９条の許可を受け開発を行った区域で市が指定したもの

３　第１項の規定による届出（以下この条から第１９条までにおいて「届出」という。）は、次に掲げる時期までに行わなければならない。

(1)　都市計画法第２９条の適用を受ける開発行為にあっては、同法第３０条第１項に規定する許可申請の前

(2)　宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和３６年法律第１９１号)第１２条第１項の適用を受ける開発行為(都市計画法第２９条の適用を受けるものを除く。)にあっては、宅地造成及び特定盛土等規制法第１２条第１項の許可の申請の前

(3)　特定都市河川浸水被害対策法(平成１５年法律第７７号)第３０条の適用を受ける開発行為等にあっては、同法第３１条第１項に規定する許可申請の前

(4)　前３号のいずれにも該当しない開発行為にあっては、工事着手の前

(5)　建築行為(第３号の開発行為等に該当するものを除く。)にあっては、建築基準法第６条第１項に規定する確認申請の前

４　前項の規定にかかわらず、地区計画の区域内において開発行為等を行おうとする場合は、工事着手予定日の３０日前までに届出を行わなければならない。

（開発行為等の計画の届出）
規則第4条
　条例第１７条第１項の規定による開発行為等の計画の届出は開発行為等計画届（第１号様式）により行うものとする。

（開発行為等の計画の届出を要しない軽微な建築行為）
規則第5条
　条例第１７条第２項に規定する規則で定める軽微な建築行為は、次に掲げるものとする。
(1)　建築物の増築で、当該増築部分の床面積が１０平方メートル以内のもの（防火地域又は準防火地域（都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第９条第２０項に定めるものをいう。）内で行われるものを除く。）
(2)　仮設の建築物（建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第８５条第１項又は第２項に定めるものをいう。）の建築

【解　説】

本条は、開発行為等を行う際に必要な届出（以下「計画の届出」といいます。）について規定しています。

１　開発行為等の計画の届出
　開発行為等を行おうとする者は、その計画の内容によって本条第３項各号に規定する以下の時期までに、開発行為等の場所及び区域、開発地の用途又は予定建築物の用途及び規模について、開発行為等計画届により市長に届け出なければなりません。
①　都市計画法第２９条の許可を要する開発行為にあっては、許可申請の前
②　宅地造成及び特定盛土等規制法第１２条第１項の適用を受ける開発行為あっては、許可申請の前
③　特定都市河川浸水被害対策法(平成 15 年法律第 77 号)第 30 条の適用を受ける開発行為等にあっては、許可申請の前
④　上記①、②、③に該当しない開発行為にあっては、工事着手の前
⑤　建築行為(③に該当するものを除く。)にあっては、建築確認申請の前
⑥　地区計画の区域内において開発行為等を行おうとする場合は、工事着手予定日の３０日前

２　計画の届出を要しない開発行為等
（１）本条第２項各号に掲げる区域内における自己用住宅の建築
　本条第２項各号に掲げる以下の区域内においては、既に公共施設の整備が完了しており、また自己用住宅の建築の場合は、条例において新たな公共施設の整備の対象外とされていることから、自己用住宅の建築を目的とする開発行為等を行おうとする場合には、計画の届出が不要となります。
　ただし、当該区域における自己用住宅の建築を行おうとする場合であっても、建築物の高さが１０メートルを超える場合や土地の区画形質の変更が伴う場合については届出が必要となります。
①　土地区画整理事業の施行区域
②　旧住宅地造成事業による住宅団地の区域

③　戸建て住宅の建築を目的として都市計画法第２９条の開発許可を受けて開発された区域

なお、戸建て住宅の建築を目的として旧越谷市開発指導要綱に基づいて開発された土地の区域内で市が指定したものについては、都市計画法第２９条の許可基準とほぼ同様の公共施設等の整備指導がなされ、整備が完了していることから、上記③と同様の区域として取り扱います。

（２）軽微な建築行為

自己用住宅の建築のほか、規則第５条に規定する以下の軽微な建築行為についても計画の届出が不要となります。

①　１０平方メートル以内の増築

防火地域又は準防火地域内を除いて、建築物の増築で当該増築部分の床面積が１０平方メートル以内のものは、届出が不要となります。

ただし、増築部分の床面積が１０平方メートル以内の建築物の増築であっても、自己用住宅以外の建築物で、増築後の建築物の高さが１０メートルを超える場合又は増築後の床面積の合計が１，０００平方メートルを超える場合など、新たに条例第１８条第３項（近隣住民等への告知）の規定に該当することとなる場合は、届出が必要となります。

②　仮設建築物

非常災害があった場合において、その発生した区域等で、災害により破損した建築物の応急の修繕又は国、地方公共団体等が災害救助のために建築する応急建築物等（建築基準法第８５条第１項に定める建築物）、災害があった場合において建築する公益上必要な用途に供する応急仮設建築物又は工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物（建築基準法第８５条第２項に定める建築物）については、計画の届出が不要となります。

（近隣住民等への周知）

条例第18条

開発者は、自己用住宅の建築以外の開発行為等を行う場合は、届出の後、規則で定めるところにより開発地内の公衆の見やすい場所に開発行為等の概要その他の事項を記載した標識を掲示しなければならない。

２　前項の標識は、開発行為等の工事着手の前までに１４日以上掲示するものとする。

３　開発者は、第１項に規定する開発行為等のうち高さが１０メートルを超える建築物又は延床面積が１，０００平方メートル以上の建築物を建築する場合は、届出の後、開発行為等の概要について、説明その他の方法により、近隣住民等への告知を図らなければならない。

４　第１項の規定による標識の掲示又は前項の告知を行った開発者は、規則で定める報告書を工事着手の前までに市長に提出しなければならない。

（標識の掲示）
規則第6条
条例第１８条第１項の規定による標識の掲示は、第２号様式により行うものとする。

（近隣住民等への周知に係る報告書）
規則第7条
条例第１８条第４項に規定する規則で定める報告書は、近隣説明等報告書（第３号様式）とする。

（近隣住民等）
規則第19条
条例第３０条第２項に規定する規則で定める近隣住民等は、対象となる建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線から水平距離で当該建築物の高さの２倍の範囲内に居住する者及び当該範囲内に土地若しくは建築物を所有し、又はこれらを管理する者をいう。

【解 説】

本条は、開発行為等を行う際の近隣住民等への周知について規定しています。

１　近隣住民等への周知
（１）標識の掲示
開発者は、自己用住宅の建築以外の開発行為等を行う場合は、計画の届出の後、開発地内の公衆の見やすい場所に開発行為等の概要その他必要な事項を記載した標識を開発行為等の工事着手の前までに１４日以上掲示しなければなりません。（開発地３，０００平方メートル以上の場合は２箇所以上）
（２）標識の形式
近隣住民への周知のための標識は概ね１メートル角の大きさとし、規則第２号様式の記載内容を満足するものであれば既製品を使用することができるものとします。
（３）軽微な建築行為
条例第１７条第２項（規則第５条）に規定する計画の届出を要しない軽微な建築行為については、自己用住宅以外の建築物を建築等する場合であっても標識の掲示は不要となります。
（４）自己用住宅に附属する建築物の増築
自己用住宅に附属する建築物（車庫・物置等）を増築する場合については、標識の掲示は不要となります。

２　近隣住民等への告知
（１）近隣住民等への告知
開発者は、自己用住宅の建築以外の開発行為等を行う場合で、高さが１０メートルを超える建築物又は延床面積が１，０００平方メートル以上の建築物を建築する場合は、標識の掲示のほか、開発行為等の概要が示された資料

等を基に、個別の告知又は説明会等の方法により、近隣住民等に対して十分説明するとともに、理解が得られるよう努めなければなりません。

また、標識の掲示又は近隣住民等への告知を行った開発者は、近隣説明等報告書により、工事着手の前までに市長に提出しなければなりません。

（２）近隣住民等の範囲

近隣住民等とは、規則第１９条に規定する近隣住民等（建築物の居住者・建築物の所有者・土地の所有者・管理者等）を指します。また、ここで定める近隣住民等の範囲に該当しない開発地周辺の住民の方についても、問い合わせ等があった場合には、開発行為等の内容を十分に説明するよう努めなければなりません。

（３）既存建築物の増築等に伴う近隣住民等への告知

① 高さが１０メートルを超える既存建築物が、増築等により既存のものよりも高くなる場合は、近隣住民等への告知が必要となります。

② 高さが１０メートル以下の既存建築物が、増築等により高さが１０メートルを超えることとなる場合は、近隣住民等への告知が必要となります。

③ 延床面積１，０００平方メートル未満の既存建築物が、増築等により延床面積の合計が１，０００平方メートル以上となる場合は、近隣住民等への告知が必要となります。

④ 延床面積１，０００平方メートル以上の既存建築物に対し、床面積１，０００平方メートル未満の増築を行う場合は、近隣住民等への告知は不要となります。

（事前協議）

条例第19条

届出を行った開発者は、第３２条第１項、第３３条第１項、第３４条第１項、第３６条第２項、第３７条第１項(同条第４項において準用する場合を含む。第２１条第３項及び第４３条において同じ。)、第３９条第１項、第４０条第１項、第４１条第１項、第４４条第１項、第４５条第１項若しくは第２項若しくは第４６条第１項に規定する公共施設等の整備に係る協議基準、第４８条第１項、第４９条、第５０条若しくは第５１条第１項に規定する建築物の敷地に係る協議基準又は第５２条に規定する建築物の建築に係る協議基準の対象となる開発行為等を行う場合は、次章から第７章までの規定に基づき市長と協議（以下「事前協議」という。）を行わなければならない。ただし、公共施設等が既に整備されている場合その他市長が事前協議の必要がないと認める場合は、この限りでない。

２ 事前協議は、開発地の土地所有者等に開発行為等に関する承諾を得た上で、事前協議書を提出して行うものとする。ただし、公共事業については、この限りでない。

（事前協議書の様式）

規則第8条

条例第１９条第２項に規定する事前協議書は、開発行為等事前協議書（第４号様式）とする。

【解 説】

本条は、開発行為等を行う際の事前協議について規定しています。

1　事前協議

計画の届出を行った開発者は、公共施設等の整備に係る協議基準、建築物の敷地に係る協議基準、建築物の建築に係る協議基準の対象となる開発行為等を行う場合は、次章から第７章までの規定に基づき、開発行為等事前協議書により市長と協議を行わなければなりません。

（１）公共施設等の整備に係る協議基準

①　道路の整備（条例第３２条第１項）
②　開発地の後退（条例第３３条第１項）
③　新たな道路の整備（条例第３４条第１項）
④　水路の整備（条例第３６条第２項）
⑤　雨水流出抑制施設の設置（条例第３７条第１項）
（同条第４項において準用する場合を含む。第２１条第３項及び第４３条において同じ。）
⑥　下水道の設置（条例第３９条第１項）
⑦　公園等の整備（条例第４０条第１項）
⑧　消防水利施設等の整備（条例第４１条第１項）
⑨　集会所及び集会室の設置（条例第４４条第１項）
⑩　ごみ集積所の設置（条例第４５条第１項、第２項）
⑪　その他の公益施設の設置（条例第４６条第１項）

（２）建築物の敷地に係る協議基準

①　宅地の一区画の面積（条例第４８条第１項）
②　緑化（条例第５０条）
③　駐車場等の整備（条例第５１条第１項）

（３）建築物の建築に係る協議基準

①　建築物の高さの制限（条例第５２条）

（４）敷地の盛土等に係る協議基準

①　擁壁の設置等（条例第４９条）

2　事前協議の必要がないと認められる場合

条例第１７条第１項に規定する計画の届出を要しない開発行為等については、事前協議書の提出も不要となります。

また、計画の届出を要する開発行為等のうち、市街化区域において自己用住宅の建築を目的とする開発行為等で、開発地の後退及び私道の寄附の必要がないものについては、事前協議は不要となります。

（公共施設の管理者との協議）
条例第20条
　開発者は、事前協議書を提出するときは、あらかじめ、開発行為等に関係する公共施設の管理者で、規則で定めるものとの協議を経なければならない。

（公共施設の管理者）
規則第9条
　条例第２０条に規定する規則で定める公共施設の管理者は、次に掲げる者とする。
(1)　国
(2)　埼玉県

【解　説】

本条は、開発行為等の円滑な施行、開発行為等により設置される公共施設の適正な管理等を図るため、開発行為等に関係する公共施設の管理者との協議について規定しています。
開発者は、事前協議書を提出する場合、開発行為等に関係する公共施設が国道、県道等国又は埼玉県が管理する公共施設の場合、あらかじめその公共施設の管理者である国又は埼玉県との協議を経なければなりません。
ただし、市長が管理者となる公共施設については、条例第１９条に規定する事前協議によるものとします。

（要請及び協定の締結）
条例第21条
　市長は、事前協議の際、開発者に対して次章から第７章までに定める基準に従い、開発行為等を行うことを要請するものとする。
２　前項の規定による要請は、書面で行うものとする。
３　開発者は、開発行為等により第３２条第１項、第３４条第１項、第３６条第２項、第３７条第１項、第３９条第１項、第４０条第１項又は第４４条第１項に規定する公共施設等の整備が行われる場合は、市長と協定を締結するものとする。

（要請書等の様式）
規則第10条
　条例第２１条第２項に規定する書面は、開発行為等に係る要請書（第５号様式）とする。
２　条例第２１条第３項の規定により協定を締結する場合は、公共施設整備等協定書（第６号様式）により行うものとする。

【解　説】

本条は、公共施設等の整備、建築物の敷地及び建築物の建築に係る協議基準等に従い、開発者に対する要請及び公共施設整備等協定書の締結について規定しています。
市長は、事前協議の際、この条例の規定に基づき、開発者に必要な要請事項

を書面により通知するものとします。開発者は、その要請事項を確認し、道路、水路、雨水流出抑制施設、下水道、公園、集会所及び集会室などの公共施設等の整備が必要な場合は、公共施設整備等協定書により市長と協定を締結するものとします。

なお、条例第３２条及び第３３条の規定に基づき道路用地として後退した土地の帰属が必要となる場合、協定の締結は、帰属に係る関係書類の提出後となります。

（事前協議済証の交付）

条例第22条

市長は、前条の手続を終了した開発者に事前協議済証を交付しなければならない。

２　市長は、事前協議に通常要すべき標準期間として規則で定める期間内に事前協議済証を交付するよう努めなければならない。

（事前協議済証）

規則第11条

条例第２２条第１項の規定により交付する事前協議済証は、開発行為等事前協議済証（第７号様式）とする。

（事前協議に要する標準期間）

規則第12条

条例第２２条第２項に規定する規則で定める期間は、市長が第８条に規定する事前協議書を受理した日から起算して５０日とする。

【解　説】

本条は、開発行為等事前協議済証の交付について規定しています。

市長は、事前協議書の提出があった開発行為等について、条例第２１条第３項の公共施設整備等協定書を締結した場合は、開発者に開発行為等事前協議済証を交付します。

なお、条例第３２条及び第３３条の規定に基づき道路用地として後退した土地の帰属が必要となる場合、事前協議済証の交付は、帰属に係る関係書類の提出後となります。ただし、道路用地の後退が必要となる場合で、かつ、新設道路を設置する開発行為の場合は、別途協議することができるものとします。

（事前協議の承継等）

条例第23条

開発者は、事前協議書の提出後に開発者を変更したときは、市長に理由を届け出た上で、変更後の開発者に事前協議を承継することができる。

２　開発者は、事前協議書の提出後に開発行為等の計画の内容に変更が生じた場合は、遅滞なく、市長に届け出なければならない。

３　開発者は、事前協議書の提出後に開発行為等を取り止めた場合は、市長に届け出た上で、事前協議書を取り下げなければならない。

４　開発者は、事前協議書を提出した日から起算して１年経過しても当該開発行為等の工事に着手しなかった場合は、当該開発行為等について新たに事前協議書を提出しなければならない。

（事前協議の承継等の届出）

規則第13条

条例第２３条第１項の規定による届出は、事前協議承継届（第８号様式）により行うものとする。

２　条例第２３条第２項の規定による届出は、事前協議変更届（第９号様式）により行うものとする。

３　条例第２３条第３項の規定による事前協議書の取下げは、事前協議取下届（第１０号様式）により行うものとする。

【解　説】

本条は、事前協議の承継等について規定しています。

１　事前協議の承継

開発者は、事前協議書の提出後、開発者に変更が生じた場合は、市長に事前協議承継届を提出した上で、変更された開発者に事前協議を承継することができます。

なお、条例第２１条第３項の公共施設整備等協定書を既に締結している場合は、この届出により公共施設整備等協定書についても承継することとなります。

２　事前協議の変更

開発者は、事前協議書の提出後、開発行為等の内容に変更が生じた場合は、変更の概要、変更箇所の前後の内容を対比させた図面等を添付し、遅滞なく市長に事前協議変更届を提出し、事前協議の変更を行わなければなりません。

なお、変更の前後で開発内容が著しく異なる場合や条例第２１条による要請事項等に変更が生じる場合は、本条第３項による事前協議書の取下げ後、改めて事前協議書の提出が必要となる場合があります。

３　事前協議の取下げ

開発者は、事前協議書の提出後、その目的となる開発行為等について取り止めた場合は、市長に事前協議取下届を提出した上で、当該事前協議書を取り下げなければなりません。

（工事の着工）

条例第24条

開発者は、次章に定める公共施設等（開発地の面積が１ヘクタール以上の雨水流出抑制施設、上水道施設及び第４１条第１号の消火栓を除く。次条及び第２６条において同じ。）の工事に着工する場合は、その旨を市長（消防水利施設等については消防長。以下この条から第２６条までにおいて同じ。）に届け出、立会いを受けなければならない。ただし、市長が必要がないと認める場合は、立会いを行わないものとする。

２　市に帰属しない公共施設等（雨水流出抑制施設を除く。）の工事及び公共事業については、前項の規定は適用しない。

（工事着工の届出）

規則第14条

条例第２４条第１項の規定による工事着工の届出は、公共施設整備等着工届（第１１号様式）により行うものとする。

（工事の中間検査）

条例第25条

開発者は、公共施設等の工事が次に掲げる工程に達したときは、その旨を市長に報告し、規則で定める中間検査を受けなければならない。ただし、市長が必要がないと認める場合は、中間検査を行わないものとする。

(1)　擁壁等基礎工、路盤工、擁壁配筋工及び橋梁配筋工の完了

(2)　その他公共施設等の種類に応じて市長が必要と認める工程

（中間検査）

規則第15条

条例第２５条に規定する規則で定める中間検査は、同条各号に定める工程完了後速やかに行うものとし、構造物を計測するとともに、条例第２１条第３項による協定の履行を確認するものとする。

（工事の完了検査）

条例第26条

開発者は、公共施設等の工事が完了したときは、速やかにその旨を市長に届け出、完了検査を受けなければならない。

２　市長は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく完了検査を実施し、適正な工事がなされたか確認しなければならない。

３　市長は、前項の規定により工事が適正であることを確認したときは、速やかに、開発者に対し検査済証を交付しなければならない。

（工事完了の届出）

規則第16条

条例第２６条第１項の規定による工事完了の届出は、公共施設整備等完了届（第１２号様式）により行うものとする。

２　条例第２６条第３項に規定する検査済証は、公共施設整備等検査済証（第１３号様式）とする。

【解 説】

条例第２４条から第２６条については、公共施設等の工事の着工及び検査について規定しています。

１　工事の着工

開発者は、公共施設等の工事に着工する場合は、公共施設整備等着工届を市長に提出した上で、立会いを受けなければなりません。

２　中間検査

開発者は、公共施設等の工事が工事着工時の立会いにおいて指定された工程に達したときは、その旨を市長に報告し、中間検査を受けなければなりません。

３　完了検査

開発者は、公共施設等の工事が完了したときは、速やかに公共施設整備等完了届を市長に提出し、完了検査を受けなければなりません。市長は、完了届を受理した場合、遅滞なく工事が適正に行われたかどうか検査を実施し、工事が適正であることを確認したときは、公共施設整備等検査済証を交付します。

（完了検査前の工事及び収益の制限）

条例第27条

開発者は、検査済証の交付を受ける前に、開発行為等の目的となる工事を施工し、又は開発地における収益を開始してはならない。

２　前項の規定にかかわらず、開発行為等の目的となる工事を検査済証の交付後に施工することにより、整備した道路及び水路等の機能に支障を及ぼすおそれがある場合は、開発者は、その旨を市長に申し出、検査済証の交付前に当該工事を施工することができる。

（検査済証交付前の工事施工に係る申出）

規則第17条

条例第２７条第２項の規定による申出は、検査前建築等承認申出書（第１４号様式）により行うものとする。

【解 説】

本条は、完了検査前の工事及び収益の制限について規定しています。

開発者は、公共施設整備等検査済証の交付を受ける前に、開発行為等の目的となる工事を施工し、又は開発地における収益を開始することはできません。

ただし、建築工事に先行して周辺の公共施設等の工事を行うことにより、整備した道路、水路等の公共施設について破損するおそれがあると認められる場合は、開発者は、検査前建築等承認申出書により市長に申し出、検査済証の交付前に建築工事を施工することができます。

（都市計画法第36条第2項の規定による検査を受ける開発行為の適用除外）
条例第28条

都市計画法第３６条第２項の規定による検査を受ける開発行為については、第２４条から前条までの規定は適用しない。

【解　説】

本条は、都市計画法第３６条第２項の規定による検査を受ける開発行為について、同法の規定による検査を受けることから、条例第２４条から第２７条の規定は、適用除外としております。

（検査員）
条例第29条

第２４条第１項の立会い並びに第２５条及び第２６条の検査は、規則で定める市の職員により行う。

（立会い又は検査を行う職員）
規則第18条

条例第２９条に規定する規則で定める市の職員は、次の表の左欄に掲げる公共施設等の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる課に所属する職員とする。

<table>
<tr><th colspan="3">公共施設等の区分</th><th>課名</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">道路</td><td>官民境界に係るもの</td><td>道路総務課</td></tr>
<tr><td>整備に係るもの</td><td>道路建設課</td></tr>
<tr><td rowspan="3">水路</td><td colspan="2">農業振興地域（農業振興地域の整備に関する法律（昭和４４年法律第５８号）に規定する区域をいう。以下同じ。）外の区域内の安全施設等</td><td rowspan="2">河川課</td></tr>
<tr><td colspan="2">農業振興地域外の区域内の未整備水路等</td></tr>
<tr><td colspan="2">農業振興地域内の安全施設及び未整備水路等</td><td>農業振興課</td></tr>
<tr><td colspan="3">雨水流出抑制施設</td><td>河川課</td></tr>
<tr><td colspan="3">下水道</td><td>下水道事業課</td></tr>
<tr><td colspan="3">公園等</td><td>公園緑地課</td></tr>
<tr><td colspan="3">消防水利施設等</td><td>消防局警防課</td></tr>
<tr><td colspan="3">集会所及び集会室</td><td>市民活動支援課</td></tr>
</table>

【解　説】

本条は、公共施設の整備等に関する工事の立会い及び検査の検査員について規定しています。

公共施設等の工事着工の際の立会い、工事の中間検査及び完了検査は、当該公共施設等の管理を担当する市の部課に所属する職員により行うものとします。

（工事公害に関する事項）

条例第30条

開発者及び開発行為等の工事を施工する者（以下「工事施工者」という。）は、高さが１０メートルを超える建築物又は延床面積が１，０００平方メートル以上の建築物を建築する場合は、開発行為等の工事の施工及び既存の建築物の解体で発生する騒音、振動、テレビ、ラジオ等の受信障害、粉じんその他の工事公害に十分留意し、市民の日常生活に迷惑を及ぼさないようにしなければならない。

２　前項の場合において、開発者及び工事施工者は、規則で定める近隣住民等と工事公害に関する協定を締結するよう努めなければならない。

（近隣住民等）

規則第19条

条例第３０条第２項に規定する規則で定める近隣住民等は、対象となる建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線から水平距離で当該建築物の高さの２倍の範囲内に居住する者及び当該範囲内に土地若しくは建築物を所有し、又はこれらを管理する者をいう。

【解　説】

本条は、開発行為等の工事に伴う工事公害に関する事項について規定しています。

１　工事施工の周知及び工事公害に関する協定

開発者及び開発行為等の工事施工者は、高さが１０メートルを超える建築物又は延床面積が１，０００平方メートル以上の建築物を建築する場合は、開発行為等の工事の施工及び既存の建築物の解体で発生する騒音、振動、テレビ、ラジオ等の受信障害、粉じんその他の工事公害に十分留意し、市民の日常生活に迷惑を及ぼさないようにしなければなりません。

開発者及び開発行為等の工事施工者は、上記に係る紛争等が生じないよう開発行為等の工事概要について、近隣住民等に対して周知し、理解が得られるよう十分説明するとともに、工事公害に関する協定書を締結するよう努めなければなりません。

２　近隣住民等の範囲

近隣住民等とは、対象となる建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線から水平距離で当該建築物の高さの２倍の範囲内に居住する者及び当該範囲内に土地若しくは建築物を所有し、又はこれらを管理する者をいいます。

また、ここで定める近隣住民等の範囲に該当しない開発地周辺の住民の方についても、問い合わせ等があった場合には、開発行為等の工事概要を十分に説明するよう努めなければなりません。

（建築資材等の運搬）

条例第31条

開発者は、建築資材等の運搬にあたっては、運搬経路の沿線住民の生活環境に配慮しなければならない。

２　開発者は、建築資材等の運搬計画について、規則で定めるところにより市と協議をしなければならない。

３　前項の協議は、事前協議済証の交付後、開発行為等の工事の着工までに行うものとする。

（建築資材等の運搬にかかる協議）

規則第20条

条例第３１条第２項に規定する協議は、面積が５００平方メートル以上の開発地において行われる開発行為等（自己用住宅又は大規模小売店舗立地法（平成１０年法律第９１号）第５条の規定による届出を要しない店舗等に係る建築行為を除く。）に伴う最大積載量５トン以上の車両による建築資材等の運搬について行うものとする。

２　前項の場合において、開発者は、運搬計画協議書（第１５号様式）を市長に提出しなければならない。

３　市長は、前項の運搬計画協議書の提出があった日から起算して７日以内に協議を終了するよう努めるものとする。

４　開発者は、第１項の協議の結果等について、市長が指定する関係者に遅滞なく書面で通知しなければならない。

【解　説】

本条は、開発行為等の工事に伴う建築資材等の運搬について規定しています。

開発者は、建築資材等の運搬にあたっては、幹線道路の利用及び通学路の安全の確保等必要な措置を講じ、運搬経路の沿線住民の生活環境に配慮しなければなりません。

開発者は、面積が５００平方メートル以上の開発地において行われる開発行為等に伴う最大積載量５トン以上の車両による建築資材等を運搬する場合は、事前協議済証の交付後、開発行為等の工事の着工までに、運搬計画協議書により市長と協議を行うものとします。

ただし、自己用住宅又は大規模小売店舗立地法第５条の規定による届出を要しない店舗等に係る建築行為を除きます。

第5章　公共施設等の整備に係る協議基準等
第1節　道　　路

（道路の整備）

条例第32条

開発者は、次に掲げる開発行為等を行う場合は、開発地に接する道路を規則で定める基準により整備するものとする。

(1)　開発者が自己以外の用に供することを目的とする開発行為等（床面積の合計が３００平方メートル未満の増改築を除く。）

(2)　市街化区域内において開発者が自己の業務の用に供し、自ら継続的に使用することを目的とする開発行為等（以下「自己業務用の開発行為等」という。）で、開発地の面積が５００平方メートル以上又は延床面積若しくは増改築部分の床面積が３００平方メートル以上のもの（予定建築物の用途が併用住宅で居住部分を除く部分の床面積の合計が３００平方メートル未満のものである建築行為を除く。）

(3)　市街化調整区域内における自己業務用の開発行為等

（公共施設等の整備に係る技術的基準）

規則第21条

市長は、次条、第２６条から第３０条まで、第３２条、第３４条、第３５条、第３７条及び第３８条に規定する基準による公共施設等の整備を達成するために必要な技術的基準（以下「技術基準」という。）を別に定めるものとする。

（道路の整備基準）

規則第22条

条例第３２条第１項に規定する規則で定める基準は、次に掲げるものとする。

(1)　道路供用の目的に適合する路盤により、不等沈下等のないよう舗装を施し、安全な通行を確保すること。

(2)　道路が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所には、別表第１に定める基準により角地の隅角をはさむ二等辺三角形の部分（同表において「すみ切り」という。）を道路の一部として設けること。

(3)　流末施設に接続する排水施設を両側（開発地が道路の片側のみに接する場合は片側）に設けること。

(4)　良好な景観の創出又はこれに類する事由による場合で、通行の安全及び利便に支障がなく、接続する他の道路及び周辺の道路と一体となって機能する場合を除くほか、前号の排水施設に蓋をかけること。

(5)　道路沿いの水路を整備することにより道路の崩壊防止及び危険防止の効果が得られる場合を除くほか、崩壊防止施設並びに耐久性材料による防護柵等を設置すること。

【解　説】

本条は、公共施設等の整備に係る協議基準等のうち、道路の整備について規定しています。

１　道路の整備を要する開発行為等

開発者は、以下の開発行為等を行う場合は、開発地に接する道路を規則で定める基準により整備するものとします。

（１）開発者が自己以外の用に供することを目的とする開発行為等

ただし、床面積の合計が３００平方メートル未満の増改築の場合は除きます。

なお、自己以外の用に供することを目的とする開発行為等とは、自己用住宅や自己業務用の建築物以外の開発行為等をいいます。（以下「非自己用の開発行為等」といいます。）具体的には、分譲住宅や共同住宅、貸店舗、貸事務所等がこれに該当します。

（２）市街化区域内における自己業務用の開発行為等で、開発地の面積が５００平方メートル以上又は延床面積若しくは増改築部分の床面積が３００平方メートル以上のもの

ただし、予定建築物の用途が併用住宅で、居住部分を除く部分の床面積が３００平方メートル未満の建築行為は除きます。

（３）市街化調整区域内における自己業務用の開発行為等

条例第32条

２　次に掲げる区域以外の区域における道路の幅員が水路及び堤の敷地を除き６メートル未満である場合は、その中心線から水路及び堤の敷地を除く水平距離で３メートルの線までを道路とする。

(1)　土地区画整理事業の施行区域及びこれに類する区域で規則で定めるもの

(2)　旧市街地で、規則で定める区域

（条例第32条第2項に規定する規則で定める区域）

規則第23条

条例第３２条第２項第１号に規定する規則で定める区域は、次に掲げる区域とする。

(1)　流通業務市街地の整備に関する法律（昭和４１年法律第１１０号）の規定により造成された流通業務団地（以下「流通業務団地」という。）の区域

(2)　旧住宅地造成事業に関する法律（昭和３９年法律第１６０号）の規定により造成された住宅団地の区域

(3)　都市計画法第２９条の許可を受けて開発された区域で、越谷市建築協定条例（昭和４７年条例第３５号）第２条の規定による建築協定が締結されたもの

２　条例第３２条第２項第２号に規定する規則で定める区域は、大沢一丁目、越ヶ谷一丁目から三丁目まで、越ヶ谷五丁目、御殿町、柳町、越ヶ谷本町、中町及び弥生町の区域並びに瓦曽根一丁目及び大沢二丁目から四丁目までの各一部の区域で市長が告示により指定したものとする。

条例第32条

３　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、当該各号に掲げる線までを道路とする。

(1)　この条例の施行の際、道路の中心線から水平距離で２メートル以上の線をその道路の境界線とみなしていた場合　当該境界線

(2)　周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと市長が認める場合　規則で定める線

(3)　市長が審議会の意見を聴いて幅員４メートル以上で指定した場合　当該指定した線

（条例第32条第3項に規定する道路の特例）

規則第24条

条例第３２条第３項第２号に規定する規則で定める線は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1)　都市計画法第２９条の規定による許可を受けた開発行為により築造された道路の境界線

(2)　建築基準法第４２条第１項第５号の規定により位置の指定を受けた道路の境界線

(3)　条例の施行の日前に法令その他市長が定めた基準等に基づいて築造された道路の境界線

条例第32条

４　市長は、第２項に規定する区域並びに前項に規定する道路の位置及び幅員について公告し、一般の閲覧に供するものとする。

５　第１項の規定による整備は、規則で定める事由による場合並びに審議会の意見を聴き、予定建築物の用途、内容及び付近の状況等により通行の安全並びに利便に支障がないと市長が認める場合は、これを免除し、又はその範囲を縮小することができる。

６　第１項の規定により整備された道路は、開発者又は所有者が自ら管理する場合を除き、市に帰属するものとする

（道路の整備を免除し、又はその範囲を縮小することができる事由）

規則第25条

条例第３２条第５項に規定する規則で定める事由は、次に掲げるものとする。

(1)　開発行為等の目的が専ら農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物（都市計画法第３４条第４号に規定するものを除く。）の建築であること。

(2)　自己業務用の開発行為等であり、かつ、当該開発行為等が１，０００平方メートル未満の土地において行われるものであること。

【解　説】

１　道路の境界線

越谷市における道路は、建築基準法第４２条かっこ書きの規定により、以下の区域及び道路を除いた市全域の道路を幅員６メートル以上としております。開発行為等を行おうとする際には、開発地に接する道路が幅員６メートル未満の場合、原則として道路の中心より３メートルの線までを道路とします。

なお、ここでいう後退の基準となる道路とは、市道認定された道路などの現場における実際の道路幅員ではなく、公図上の原道を指し、堤及び水路の敷地を除いた幅員となります。

（１）除外する区域

①　土地区画整理事業の施行区域

②　流通業務団地の区域

③　旧住宅地造成事業による住宅団地の区域

④　都市計画法第２９条の開発許可を受けて開発された区域で建築協定が締結されたもの

⑤　旧市街地の区域

（２）除外する道路の境界

①　この条例の施行の際、道路の中心線から水平距離で２メートル以上の線をその道路の境界線とみなしていた場合は、当該境界線

②　周囲の状況により、避難及び通行の安全上支障がないと市長が認める場合で以下に定める線

ア　都市計画法第２９条の規定による開発許可を受けて築造された道路の境界線

イ　建築基準法第４２条第１項第５号の規定による位置指定道路の境界線

ウ　旧越谷市開発指導要綱の規定に基づき築造された道路の境界線

③　市長が審議会の意見を聴いて幅員４メートル以上で指定した場合は、当該指定した境界線

条例第３２条第２項及び同条第３項に規定する道路幅員に満たない場合は、それぞれ規定された道路の境界線まで開発地の後退が必要となり、規則第２２条第２号で規定するすみ切りを含め、道路用地として後退した土地については、市に帰属が必要となります。

２　道路の整備

本条第５項による規則第２５条に規定する事由による場合又は審議会の意見を聴き、予定建築物の用途、内容及び付近の状況等により、通行の安全並びに利便に支障がないと市長が認める場合は、以下に掲げる場合とします。

なお、整備の範囲等については、開発行為等に伴う出入口部分を除いて、道路管理者と協議するものとします。

（１）規則第２５条に規定する事由による場合

①　都市計画法第３４条第４号に規定するものを除いて、開発行為等の目的が農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物の建築である場合

②　自己業務用の開発行為等で開発地の面積が１，０００平方メートル未満の場合

（２）審議会の意見を聴き市長が認める場合

①　非自己用の駐車場の開発行為で開発地の面積が１，０００平方メートル未満の場合

②　非自己用の開発行為等で、開発者が自ら行う共同住宅の建築で開発面積が５００平方メートル未満の場合や単一的な戸建て分譲の場合

③　自己業務用の建築行為で増改築の床面積が３００平方メートル以上の場合　ただし、敷地の拡張が伴わないものとします。

④　道路後退部分に工作物等があって取り壊し等が困難な場合

なお、上記については、条例第３６条第２項に規定する水路整備についても適用するものとします。

（開発地の後退）

条例第33条

開発者は、前条第１項に規定する開発行為等以外の開発行為等（同条第５項の規定により整備を免除され、又は整備範囲を縮小された場合を含む。）を行う場合は、開発地に接する道路について同条第２項及び第３項並びに規則で定める基準により開発地を後退するものとする。

２　前項の規定により後退した部分の土地は、道路用地として市に帰属するものとする。ただし、開発地に接する道路が規則で定める事由に該当する場合は、帰属を要しない。

３　市長は、第１項の規定による開発地の後退に対し、協力金の交付等の必要な措置を講じることができる。

４　第１項に規定する基準は、審議会の意見を聴き、地域性及び現に存する建築物の状況等に鑑み、通行の安全及び利便に支障がないと市長が認める場合は、これを緩和することができる。

（開発地の後退に係る基準）

規則第26条

条例第３３条第１項に規定する規則で定める基準は、第２２条第２号に定めるものとする。

２　条例第３３条第２項ただし書に規定する規則で定める事由は、同条第１項の規定により後退し、かつ、開発地を後退した部分の土地に所有権以外の権利が設定されていることその他これに類する事由とする。

（道路の整備基準）

規則第22条

(2)　道路が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所には、別表第１に定める基準により角地の隅角をはさむ二等辺三角形の部分（同表において「すみ切り」という。）を道路の一部として設けること。

【解　説】

本条は、開発地の後退について規定しています。

１　開発地の後退及び帰属

本条により、条例第３２条に定める道路整備が不要な自己用住宅等の建築においても、同条第２項及び第３項に規定する道路境界線並びに規則第２２条第２号で規定するすみ切りを含め開発地の後退が必要となり、道路用地として後退した土地については、市に帰属が必要となります。

２　開発地の後退

本条第４項による審議会の意見を聴き、地域性及び現に存する建築物の状況等に鑑み、通行の安全及び利便に支障がないと市長が認める場合は、以下に掲げる場合とします。

なお、開発地の後退の範囲等については、道路管理者と協議するものとします。

（１）道路用地の後退

道路用地として後退する部分に、以下の工作物等があって開発地が後退できない場合

①　墓地等の場合で墓等の移転が困難な場合

②　文化財等これに類するもので移転が困難な場合

（２）すみ切りの後退

すみ切りの後退について、次のいずれかに該当する場合

①　敷地が１００平方メートル未満の場合は、すみ切り辺長を２メートル以上とすることができます。（なお、すみ切りのせん除長に整備された水路（水路幅員が内径９００ミリメートル以上の構造物等で整備された水路）及び歩道等を含めることができるものとします。）

②　以下の区域又は旧越谷市開発指導要綱に基づいてすみ切りが確保されている場合は、現在のすみ切り辺長とすることができるものとします。

ア　土地区画整理事業の施行区域

イ　旧住宅地造成事業による住宅団地の区域

ウ　都市計画法第２９条の開発許可を受けて開発された区域

３　協力金の交付等

市長は、開発地の後退に対する協力金の交付等について必要な措置を講じることができるものとし、交付等に必要な事項は、別途「越谷市まちの整備に関する条例の協力金の交付等要綱」によるものとします。

なお、協力金の種類及び交付対象は、以下に掲げるものとします。

（１）協力金の種類

①土地協力金　市に帰属した後退用地について交付する協力金

②分筆手数料　市に帰属した後退用地に係る分筆について交付する協力金

③物件補償料　市に帰属した後退用地に存する工作物等の撤去、移設について交付する協力金

（２）協力金の対象

上記の協力金は、土地分譲、分譲住宅及び分譲マンション等の建築を目的とする開発行為等を除いて、開発者等が後退用地を市に帰属等した場合に、当該開発者等に交付するものとします。

※詳細は「道路用地等の帰属及び寄附に関する事務の解説」を参照。

【すみ切りの設置基準】
規則別表第1（第22条関係）

すみ切りのせん除長　　単位：メートル

道路幅員	１５メートル以上２０メートル未満	１２メートル以上１５メートル未満	１０メートル以上１２メートル未満	８メートル以上１０メートル未満	６メートル以上８メートル未満	４メートル超６メートル未満	４メートル
１５メートル以上２０メートル未満	8 １０ 6	6 8 5	5 6 －	5 6 －	4 4 －	4 4 －	3 3 －
１２メートル以上１５メートル未満	6 8 5	6 8 5	5 6 －	5 6 －	4 4 －	4 4 －	3 3 －
１０メートル以上１２メートル未満	5 6 －	5 6 －	5 6 －	5 6 －	4 4 －	4 4 －	3 3 －
８メートル以上１０メートル未満	5 6 －	5 6 －	5 6 －	4 4 －	4 4 －	4 4 —	3 3 －
６メートル以上８メートル未満	4 4 －	4 4 －	4 4 －	4 4 －	4 4 －	4 4 －	3 3 －
４メートル超６メートル未満	4 4 －	4 4 －	4 4 －	4 4 －	4 4 －	3 3 －	3 3 －
４メートル	3 3 －	3 3 －	3 3 －	3 3 －	3 3 －	3 3 －	3 3 －

１　上段は道路の交差角６０度以上１２０度未満、中段は交差角６０度未満、下段は交差角１２０度以上の場合の数値
２　上表のせん除長については、整備された水路の敷地及び歩道等を含んだ長さとすることができる。
３　幅員２０メートル以上の道路との交差部におけるせん除長については、市長と協議のうえ決定するものとする。

※上表の道路幅員については道路後退後の幅員となります。
※すみ切りのせん除長に含めることができる整備された水路
　規則第２２条第２号別表第１に規定する「整備された水路」とは、原則として幅員が内径９００ミリメートル以上の構造物等で整備された水路をいいます。U字溝等で既に整備された水路が開発地に接している場合、U字溝の内径が９００ミリメートル以上のものであれば、別表第１に規定されたすみ切りのせん除長にその水路の幅員を含むことができます。

（新たな道路の整備）

条例第34条

開発者は、開発地の面積及び計画に応じて規則で定めるところにより、新たな幹線道路、区画道路又は取付道路を適正に配置し、整備するものとする。

２　前項の規定により整備された道路は、開発者又は所有者が自ら管理する場合を除き、市に帰属するものとする。

（新たな道路の基準）

規則第27条

条例第３４条第１項に規定する幹線道路、区画道路及び取付道路は、第２２条の基準によるほか別表第２に定める基準により整備するものとする。

２　前項の場合において、幹線道路及び区画道路にあっては別表第３に定める接続先道路に両端が接続するものとする。ただし、次に掲げる要件のすべてに該当する場合は、技術基準の定めるところによる。

(1)　開発地の面積が０．１ヘクタール未満である場合

(2)　開発行為等の主たる目的が住宅の建築である場合

(3)　接続先道路からの延長距離が６０メートル以内である場合

(4)　次のいずれかに該当する場合

ア　幹線道路及び区画道路の一端が河川、水路、公園等に接する場合

イ　道路の幅員が６メートル未満のものであって、接続先道路からの延長が３５メートルを超える場合において、終端及び３５メートルごとの区画内に自動車の転回広場が設けられている場合

３　第１項の取付道路は、土地の分譲又は共同住宅、寮、寄宿舎、工場若しくは倉庫等の建築を目的として開発行為等を行う場合において、配置するものとする。

４　開発地内に設置することができる歩行者専用道路は、幅員が２メートル以上４メートル未満のものとする。

【解　説】

本条は、開発地内に新たな道路を築造する際の基準について規定しています。

１　新たな道路

開発者は、開発地の面積及び計画に応じて規則で定めるところにより、新たな幹線道路、区画道路又は取付道路を整備するものとし、整備された道路は、市に帰属するものとします。

開発地内に新たに築造する道路（以下「新設道路」といいます。）は、原則として公道から公道への通り抜け道路であることが必要となります。

ただし、規則第２７条第２項各号に定める以下の要件をすべて満足している場合には、袋路状道路とすることができるものとします。

①　新設道路を築造することとなる開発地の面積が、新設道路部分を含めて１，０００平方メートル未満である場合

②　開発行為等の主たる目的が住宅の建築である場合

③　袋路状となる新設道路の延長が、接続先道路から６０メートル以内の場合

④　次のいずれかに該当する場合

（ア）新設道路の一端が河川、水路、公園等の公共用地に接している場合

（イ）新設道路の幅員が６メートル未満で延長が３５メートルを超える場合には、終端及び３５メートルごとの区画内に自動車の転回広場が設けられている場合（新設道路の幅員が６メートル以上の場合には転回広場は不要となります。）

開発地の面積が５００平方メートル未満の開発地における新設道路については、建築基準法による道路位置指定を受けることとなりますので、本条の規定の対象とはなりません。

２　接続先道路

「接続先道路」とは、開発区域外に現に存する道路で開発区域が直接接し、又は新設道路が接続する道路形態として整備された道路をいい、現況幅員及び道路としての公共用地幅員が規則第２７条の別表第３に規定する幅員を有し、かつ、主要な道路からもう一方の主要な道路へ通り抜けている道路をいいます。

ただし、以下に掲げる開発行為等のいずれかに該当する場合は、別表第３の接続先道路は、開発地の地先前まで現況幅員において、同表の幅員以上を確保するものとし、必ずしも通り抜けを要しないこととします。

（１）建築行為の場合

ただし、自己用住宅以外の建築行為で、高さが１０メートルを超える建築物又は延床面積が１，０００平方メートル以上の建築物を建築する建築行為を除きます。

（２）駐車場、資材置場その他の用に供する目的で行う土地利用の変更で規則第２条に定めるもの

（３）旧住宅地造成事業に関する法律により造成された住宅団地の区域内において、その造成により新設された道路を接続先道路とした５００平方メートル未満の開発行為の場合

（４）戸建て住宅の建築を目的として都市計画法第２９条の開発許可を受け開発を行った区域内において、この開発により新設された道路を接続先道路とした５００平方メートル未満の開発行為の場合

（５）戸建て住宅の建築を目的として旧越谷市開発指導要綱の規定に基づき開発を行った区域内において、この開発により新設された道路を接続先道路とした５００平方メートル未満の開発行為の場合

（６）戸建て住宅の建築を目的として建築基準法の規定による位置指定道路の指定を受けた区域内において、この開発により新設された位置指定道路を接続先道路とした５００平方メートル未満の開発行為の場合

（７）既存の住宅団地として認められた区域内において、この住宅団地を形成するうえで幹線となっている道路を接続先道路とした５００平方メートル未満の開発行為の場合

（８）旧市街地内で行う５００平方メートル未満の開発行為の場合

（９）その他、原道がなく上記の開発行為等以外の事業により造成された道路を接続先道路とした５００平方メートル未満の開発行為の場合

規則別表第2（第27条関係）

幹線道路、区画道路及び取付道路の幅員

<table>
<tr><td colspan="4">建築物の用途が住宅の場合</td></tr>
<tr><td>開発地の面積
道路種別</td><td>１．０ヘクタール未満</td><td>１．０ヘクタール
以上
２０．０ヘクタール
未満</td><td>２０．０ヘクタール
以上</td></tr>
<tr><td>幹線道路の幅員</td><td>６．０メートル
以上</td><td>９．０メートル
以上</td><td>１２．０メートル
以上</td></tr>
<tr><td>区画道路の幅員</td><td colspan="3">６．０メートル
以上</td></tr>
<tr><td>取付道路の幅員</td><td>６．０メートル
以上</td><td>９．０メートル
以上</td><td>１２．０メートル
以上</td></tr>
<tr><td colspan="4">ア．開発地の面積が０．３ヘクタール未満であって、幅員４．０メートル以上の接続先道路に接続し、通行の安全、環境の保全、災害の防止及び事業活動の効率その他管理に支障がないと認められる場合は、４．０メートル以上とすることができる。
イ．区画道路は、幅員６メートル以上の道路に接続し、通行の安全、環境の保全、災害の防止及び事業活動の効率その他管理に支障がないと認められる場合は、４．０メートル以上とすることができる。
ウ．主として利用する接続先道路以外の道路に連結する取付道路は、４．０メートル以上とすることができる。</td></tr>
<tr><td colspan="4">建築物の用途が上記以外の場合</td></tr>
<tr><td>開発地の面積
道路種別</td><td>０．３ヘクタール
未満</td><td>０．３ヘクタール
以上
２０．０ヘクタール
未満</td><td>２０．０ヘクタール
以上</td></tr>
<tr><td>幹線道路の幅員</td><td rowspan="3">６．０メートル
以上</td><td>９．０メートル
以上</td><td>１２．０メートル
以上</td></tr>
<tr><td>区画道路の幅員</td><td colspan="2">９．０メートル
以上</td></tr>
<tr><td>取付道路の幅員</td><td>９．０メートル
以上</td><td>１２．０メートル
以上</td></tr>
<tr><td colspan="4">ア．開発地の面積が５．０ヘクタール未満の開発行為等で整備する区画道路は、幅員６メートル以上の道路に接続し、通行の安全、環境の保全、災害の防止及び事業活動の効率その他管理に支障がないと認められる場合は、６．０メートル以上とすることができる。
イ．主として利用する接続先道路以外の接続先道路に連結する取付道路は、４．０メートル以上とすることができる。</td></tr>
</table>

規則別表第3(第27条関係)

接続先道路の幅員

<table>
<tr><td colspan="4">建築物の用途が住宅の場合</td></tr>
<tr><td>開発地の面積
接続先道路</td><td>０．０５ヘクタール
以上
０．３ヘクタール
未満</td><td>０．３ヘクタール
以上
２０．０ヘクタール
未満</td><td>２０．０ヘクタール
以上</td></tr>
<tr><td>道路幅員</td><td>４．０メートル
以上</td><td>６．０メートル
以上</td><td>９．０メートル
以上</td></tr>
<tr><td colspan="4">開発地の面積が０．３ヘクタール以上０．６ヘクタール未満の場合であって、周辺に複数の接続先道路が存在し、通行の安全、環境の保全、災害の防止及び事業活動の効率その他管理に支障がないと認められる場合は、４．０メートル以上とすることができる。</td></tr>
<tr><td colspan="4">建築物の用途が上記以外の場合</td></tr>
<tr><td>開発地の面積</td><td colspan="2">５．０ヘクタール
未満</td><td>５．０ヘクタール
以上</td></tr>
<tr><td>接続先道路の道路幅員</td><td colspan="2">６．０メートル
以上</td><td>９．０メートル
以上</td></tr>
<tr><td colspan="4">開発地の面積が０．３ヘクタール未満の場合であって、予定建築物の用途、規模及び周辺の複数の接続先道路の存在により、通行の安全、環境の保全、災害の防止及び事業活動の効率その他管理に支障がないと認められる場合は４．０メートル以上とすることができる。</td></tr>
<tr><td colspan="4">建築行為を伴わない場合</td></tr>
<tr><td>接続先道路の道路幅員</td><td colspan="3">６．０メートル
以上</td></tr>
<tr><td colspan="4">開発地の面積が０．３ヘクタール未満の場合であって、周辺に複数の接続先道路が存在し、通行の安全、環境の保全、災害の防止及び事業活動の効率その他管理に支障がないと認められる場合は、４．０メートル以上とすることができる。</td></tr>
</table>

（私道の寄附）

条例第35条

開発者が整備した私道は、市に寄附することができる。

【解 説】

本条は、開発者が整備した私道の寄附について規定しています。

既に築造され使用されている私道のうち、所有権の一部を越谷市が所有している場合に、この道路に接する土地の開発行為等に際して開発者が私道の所有権の持分を有しているときは、当該部分を市に寄附することができることを定めたものです。

所有権の一部を越谷市が所有している私道については、引き続き寄附を受けることによって、その道路については将来的に市が管理する道路として位置付けています。

なお、越谷市が所有権を全く有していない私道や、５００平方メートル未満の開発行為等で建築基準法に基づく道路の位置指定を受けて新たに築造した道路については、本条の対象とはしておりません。

第2節　河川及び水路

（管理者との協議及び水路の整備）

条例第36条

開発者は、河川又は農業用排水路等に雨水及び生活排水等を放流しようとする場合は、その管理者と協議するものとする。

２　開発者は、第３２条第１項各号に掲げる開発行為等を行う場合は、規則で定める基準により水路を整備するものとする。

３　前項の規定により整備された水路は、開発者又は所有者が自ら管理する場合を除き、市に帰属するものとする。

（水路の整備基準）

規則第28条

条例第３６条第２項に規定する規則で定める基準は、次に掲げるものとする。

(1)　開発地を含む集水区域全体の流出量から決定した断面、高さ及び勾配によること。

(2)　開発地と水路の境界には、転落防止のための防護柵等を設置すること。

(3)　開発地と水路構造物との間にコンクリートを打設すること。

(4)　接続するかんがい用水路及び排水路の機能に支障を及ぼさない構造とすること。

【解 説】

本条は、公共施設等の整備に係る協議基準等のうち、河川、水路等の管理者との協議及び水路の整備について規定しています。

１　河川及び農業用排水路等の管理者との協議

開発者は、河川又は農業用排水路等に雨水及び生活排水等を放流しようとする場合は、河川管理者、関係土地改良区等の管理者及び当該地域関係者と協議するものとします。

２　水路の整備を要する開発行為等

開発者は、以下の開発行為等を行う場合は、開発地に接する水路を規則で定める基準により整備するものとします。

なお、整備された水路は、関係者又は所有者が自ら管理する場合を除いて、市に帰属するものとします。

①　開発者が自己以外の用の供することを目的とする開発行為等

ただし、床面積の合計が３００平方メートル未満の増改築の場合は除きます。

②　市街化区域内における自己業務用の開発行為等で、開発地の面積が５００平方メートル以上又は延床面積若しくは増改築部分の床面積が３００平方メートル以上のもの

ただし、予定建築物の用途が併用住宅で、居住部分を除く部分の床面積が３００平方メートル未満の建築行為は除きます。

③　市街化調整区域内における自己業務用の開発行為等

第3節　雨水流出抑制施設

（雨水流出抑制施設の設置）

条例第37条

開発者は、開発地の面積が５００平方メートル以上１ヘクタール未満の開発行為等を行う場合は、開発行為等による雨水の流出量の増加及び湛水量の阻害による新たな浸水被害の拡大を防止するため、規則で定める雨水流出抑制施設を設置するものとする。ただし、土地区画整理事業の施行区域及び規則で定める区域における開発行為等(特定都市河川浸水被害対策法第 30 条の適用を受けるものを除く。)にあっては、この限りでない。

２　前項の規定により設置された雨水流出抑制施設は、市に寄附することができる。

３　開発地の面積が１ヘクタール以上の開発行為等に係る雨水流出抑制施設の設置については、開発者と埼玉県知事との協議によるものとする。

４　第１項及び第２項の規定は、前項の協議により雨水流出抑制施設の設置を要しないこととされた場合について準用する。この場合において、第１項中「５００平方メートル以上１ヘクタール未満」とあるのは、「１ヘクタール以上」と読み替えるものとする。

（規則で定める雨水流出抑制施設）

規則第29条

条例第３７条第１項に規定する規則で定める雨水流出抑制施設は、開発地の面積に応じ、１ヘクタール当たり５００立方メートル以上の容量を有する貯留型の施設とする。ただし、特定都市河川浸水被害対策法(平成１５年法律第７７号)第３０条の適用を受ける開発行為等にあっては、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める容量を有する貯留型の施設とする。

(1)　土地区画整理事業の施行区域及び第３項に規定する区域における開発行為等　特定都市河川浸水被害対策法第３１条第１項第３号に規定する対策工事により確保すべき貯留量(次号において「対策貯留量」という。)以上の容量

(2)　前号に掲げる開発行為等以外の開発行為等　１ヘクタール当たり５００立方メートル以上の容量(対策貯留量が１ヘクタール当たり５００立方メートルにより算出される容量を超えるときは、当該対策貯留量以上の容量)

２　前項の規定にかかわらず、貯留型の施設を設置することが困難であると市長が認める場合は、浸透型の施設とすることができる。

３　条例第３７条第１項ただし書(同条第４項において準用する場合を含む。)に規定する規則で定める区域は、流通業務団地、増森工業団地及び平方工業団地の区域とする。

【解 説】

本条は、公共施設等の整備に係る協議基準等のうち、雨水流出抑制施設の設置について規定しています。

開発者は、以下の区域における開発行為等(特定都市河川浸水被害対策法第３０条の適用を受けるものを除く。)を除いて、開発地の面積が５００平方メートル以上１ヘクタール未満の開発行為等を行う場合の雨水流出抑制施設の設置は、規則で定める貯留型を原則とします。設置された雨水流出抑制施設は、市に寄附することができるものとします。

なお、自己用住宅の建築を目的とする開発行為等の場合は、本条の対象から除きます。

① 土地区画整理事業の施行区域
② 流通業務団地
③ 増森工業団地
④ 平方工業団地

１ １ヘクタール以上の開発行為等

開発地の面積が１ヘクタール以上の開発行為等を行う場合は、「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例」に基づき埼玉県知事と協議が必要となります。

なお、県知事との協議の結果、当該条例の対象とならず雨水流出抑制施設の設置が不要とされた場合は、本条の規定により雨水流出抑制施設の設置について市長との協議が必要となります。

本規則は、開発地の面積に応じた雨水流出抑制施設の容量について、規定しています。

ただし、特定都市河川浸水被害対策法(平成１５年法律第７７号)第３０条の適用を受ける開発行為等の場合、以下の開発行為等により、規定された容量となります。

(1) 土地区画整理事業の施行区域及び第３項に規定する区域における開発行為等の場合は、特定都市河川浸水被害対策法第３１条第１項第３号に規定する対策工事により確保すべき貯留量(対策貯留量)以上の容量
(2) 前号に掲げる開発行為等以外の開発行為等の場合は、１ヘクタール当たり５００立方メートル以上の容量(対策貯留量が１ヘクタール当たり５００立方メートルにより算出される容量を超えるときは、当該対策貯留量以上の容量)

第4節 上下水道

（上水道管理者との協議）
条例第38条

上水道の設置については、開発者と越谷・松伏水道企業団との協議によるものとする。

（下水道の設置）
条例第39条
　開発者は、浸水の防除、生活環境の改善及び公共用水域の水質保全を図ることを目的として、下水道法（昭和３３年法律第７９号）及び越谷市下水道条例（昭和５７年条例第３０号）に基づき、下水道排水設備を設置するものとする。
２　前項の規定により設置された下水道排水設備（宅内排水設備部分を除く。）は、開発者又は所有者が自ら管理する場合を除き、市に帰属するものとする。

【解 説】

条例第３８条及び第３９条は、公共施設等の整備に係る協議基準等のうち、上水道管理者との協議及び下水道の設置について規定しています。

第5節　公園等

（公園等の整備）

条例第40条

開発者は、開発地の面積が３，０００平方メートル以上の開発行為等で主たる目的が建築行為であるものを行う場合は、規則で定める基準により開発地の面積の３パーセント以上で、かつ、１００平方メートル以上の公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）を整備するものとする。ただし、次に掲げる場合にあっては、この限りでない。

(1)　主たる目的が自己用住宅である建築物を建築する場合

(2)　主たる目的が住宅（併用住宅を含む。）以外の建築物を建築し、かつ、開発地を一敷地として利用する場合

(3)　公共事業として行う場合

(4)　開発地周辺に規則で定める規模の公園等が存する場合

(5)　その他市長が審議会の意見を聴き、開発地の周辺状況及び予定建築物の配置を勘案して認める場合

２　前項の規定により整備された公園等は、開発者又は所有者が自ら管理する場合を除き、市に帰属するものとする。

（公園等の整備基準）

規則第30条

条例第４０条第１項に規定する規則で定める基準は、次に掲げるものとする。

(1)　敷地の一辺が道路に接したものであること。

(2)　１箇所以上（５００平方メートル以上の公園にあっては２箇所以上）の出入口を設けること。

(3)　出入口のうち１箇所は、開口部が幅２．５メートル以上で作業用自動車が通行できるよう、取りはずし可能な車止めを設けること。

(4)　外周は、出入口を除き、柵等を設置すること。

(5)　敷地内は、水はけを良くすること。

(6)　公園にあっては、次の表の左欄に掲げる公園面積に応じ、同表右欄に定める遊戯施設等を備えること。

公　園　面　積	遊　戯　施　設　等
５００平方メートル未満	ＬＥＤ灯１基以上、ベンチ、低木１０本以上
５００平方メートル以上	ＬＥＤ灯２基以上、ベンチ、低木２０本以上、ぶらんこ、すべり台、水飲み場、砂場

(7)　緑地にあっては、技術基準に定める方法により算出した緑化面積の整備面積に対する割合（以下「緑化率」という。）が５０パーセント以上であること。

２　条例第４０条第１項第４号に規定する規則で定める規模の公園等は、開発地からの距離が２５０メートル以内の都市公園（都市公園法（昭和３１年法律第７９号）に定めるものをいう。）及びこれと同程度の公園等であって市長が別に定めるものとする。

【解 説】

本条は、公共施設等の整備に係る協議基準等のうち、公園等の整備について規定しています。

開発者は、以下に掲げる場合を除いて、開発地の面積が３，０００平方メートル以上の開発行為等で主たる目的が建築行為の場合は、規則で定める基準により開発地の面積の３パーセント以上で、かつ、１箇所につき１００平方メートル以上の公園等を整備するものとします。

なお、上記により整備された公園等は、開発者又は所有者が自ら管理する場合を除いて、市に帰属するものとします。

① 自己用住宅を建築する場合

② 住宅（併用住宅を含む。）以外の建築物を建築し、かつ、開発地を一敷地として利用する場合

③ 公共事業として行う場合

④ 都市公園及びこれと同程度の公園等で市長が別に定める公園等が、開発地からの距離が２５０メートル以内に存する場合

⑤ その他市長が審議会の意見を聴き、開発地の周辺状況及び予定建築物の配置を勘案して認める場合

第6節 消　防

（消防水利施設等の整備）

条例第41条

大規模な開発行為等で規則で定めるものを行う開発者は、次に掲げる消防水利施設等を規則で定める基準により整備するものとする。ただし、市長が審議会の意見を聴き、開発地及び周辺の防災上支障がないと認める場合は、この限りでない。

(1) 消火栓

(2) 防火水槽

(3) 消防活動空地

（消防水利施設等の整備を要する大規模な開発行為等）

規則第31条

条例第４１条に規定する規則で定める大規模な開発行為等は、次の各号のいずれかに該当する開発行為等（主たる目的が自己用住宅の建築を除く。）とする。

(1) 開発地の面積が１，０００平方メートル以上の開発行為

(2) 敷地の拡張等により、面積が１，０００平方メートル以上となる開発行為

(3) 建築物の延床面積が１，０００平方メートル以上の建築行為

(4) 増築等により、延床面積が１，０００平方メートル以上となる建築行為

(5) 建築物の地階を除く階数が４以上の建築行為

(6) 建築物の高さが１５メートル以上となり、かつ、建築基準法施行令(昭和２５年政令第３３８号)第１２６条の６の規定により非常用の進入口の設置を要する建築行為(同条第２号に該当する開口部を設けているため、同条ただし書の規定により非常用の進入口の設置を要しないものを含む。)

（消防水利施設等の整備基準）

規則第32条

条例第４１条に規定する規則で定める基準は、次に掲げるものとする。

(1)　消火栓及び防火水槽にあっては、別表第４の左欄に掲げる区分に応じ、同表の中欄に定める消防水利施設等を同表の右欄に定める設置基準により設けること。

(2)　消防活動空地にあっては、前条第５号又は第６号に掲げる建築行為を行う場合に設けること。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

ア　はしご自動車を使用して有効な消防活動を行うことができる道路等がある場合

イ　各住戸等に連続するバルコニーを設ける共同住宅にあっては、有効な消防活動ができるよう廊下とバルコニーを接続し、各住戸等に進入することができる通路等が設置される場合

ウ　地理的条件等によりア及びイの規定により難いと消防長が認める場合であって、かつ、バルコニー等に上下操作式避難ハッチが設置される場合

（消防機関との協議）

条例第42条

前条の規定により整備を行う場合は、同条に規定する基準に従い、開発者が越谷市消防局と協議するものとする。

２　前条の規定により整備した施設の帰属については、開発者と越谷市消防局との間で協議するものとする。

（消防機関との協議）

規則第33条

条例第４２条の規定による協議は、消防水利施設等協議書（第１６号様式）により行うものとする。

２　消防水利施設等に関する協議は、前項の消防水利施設等協議書の提出があった日から起算して７日以内に終了するよう努めるものとする。

規則別表第4（第32条関係）

消防水利施設等の整備基準

<table>
<tr><th colspan="2">区分</th><th>消防水利施設等</th><th>設置基準</th></tr>
<tr><td rowspan="2">開発行為</td><td>開発地の面積
１，０００平方メートル以上
４，０００平方メートル未満</td><td>消火栓</td><td>１　１基。ただし、開発地の各部分が既設の消火栓から１００メートル以内に含まれる場合は、設置しないことができる。
２　前項の基準によることができない場合は、容量２０立方メートル以上の防火水槽１基</td></tr>
<tr><td>開発地の面積
４，０００平方メートル以上</td><td>防火水槽</td><td>１　容量４０立方メートル以上のもの１基
２　４，０００平方メートルを超える部分の面積について、６，０００平方メートルごとに容量４０立方メートル以上のもの１基
３　複数設置される場合は、それぞれの防火水槽から半径１００メートルで当該敷地が包含されるよう設置する。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築行為</td><td>延床面積
１，０００平方メートル以上
２，０００平方メートル未満</td><td>消火栓</td><td>１　１基。ただし、開発地の各部分が既設の消火栓から１００メートル以内に含まれる場合は、設置しないことができる。
２　前項の基準によることができない場合は、容量２０立方メートル以上の防火水槽１基</td></tr>
<tr><td>延床面積
２，０００平方メートル以上</td><td>防火水槽</td><td>１　容量４０立方メートル以上のもの１基
２　２，０００平方メートルを超える部分の床面積について、６，０００平方メートルごとに容量４０　立方メートル以上のもの１基
３　複数設置される場合は、それぞれの防火水槽から半径１００メートルで当該建築物等が包含されるよう設置する。</td></tr>
<tr><td colspan="4">（備考）
１　開発行為と建築行為のいずれにも該当する場合は、設置規模の大きい方を適用し、同一の開発地内に建築行為として複数の棟を建築する場合は、それぞれの棟の延床面積を合算した面積をもって適用する。
２　消防法施行令（昭和３６年政令第３７号）第２７条に該当する場合、その容量を防火水槽の容量に含めることができる。ただし、開発者が防火水槽を管理する場合に限る。
３　消火栓及び防火水槽は、これと同等の能力を有すると認められる消防水利に代えることができる。
４　開発行為に係る消防水利施設のうち、不燃物資材置場その他これに類するもので、消防活動上支障がないと認められる場合は、この基準によらないことができる。</td></tr>
</table>

【解 説】

条例第４１条及び第４２条は、公共施設等の整備に係る協議基準等のうち、消防水利施設等の整備及び協議について規定しています。

１　消防水利施設等の整備

開発者は、自己用住宅の建築を目的とする開発行為等を除いて、以下の大規模な開発行為等を行う場合は、次に掲げる消防水利施設等を規則で定める基準により整備するものとします。

ただし、市長が審議会の意見を聴き、開発地及び周辺の防災上支障がないと認める場合はこの限りではありません。

（１）消防水利施設等の整備を要する開発行為等

①　開発地の面積が１，０００平方メートル以上の開発行為

②　敷地の拡張等により、面積が１，０００平方メートル以上となる開発行為

③　建築物の延床面積が１，０００平方メートル以上の建築行為

④　増築等により、延床面積が１，０００平方メートル以上となる建築行為

⑤　建築物の地階を除く階数が４以上の建築行為

⑥　建築物の高さが１５メートル以上となり、かつ、建築基準法施行令(昭和２５年政令第３３８号)第１２６条の６の規定により非常用の進入口の設置を要する建築行為(同条第２号に該当する開口部を設けているため、同条ただし書の規定により非常用の進入口の設置を要しないものを含む。)

（２）整備する消防水利施設等

①　消火栓

②　防火水槽

③　消防活動空地

２　消防機関との協議

開発者は、上記により消防水利施設等の整備を行う場合、消防水利施設等協議書により越谷市消防局と協議するものとします。また、整備した施設の帰属については、開発者と越谷市消防局との間で協議するものとします。

第7節　整備条件等の緩和

（都市計画事業の区域内における整備条件等の緩和）
条例第43条

市長は、開発者が都市計画事業区域内において第３２条第１項、第３３条第１項、第３６条第２項、第３７条第１項及び第３９条第１項に規定する公共施設の整備等を行うときは、審議会の意見を聴いて整備条件等を緩和することができる。

【解 説】

本条は、都市計画事業区域内における公共施設の整備条件の緩和について規定しています。

当該規定は、特に条例第３２条第５項に関連するもので、都市計画事業区域内における開発行為等については、道路、道路の後退、水路、雨水流出抑制施設及び下水道の各公共施設の整備条件等について、事業者と調整を図り緩和することができるものとします。

第8節　公益施設

（集会所及び集会室の設置）
条例第44条

開発者は、一団で５０戸以上の住宅を建築する場合は、地域コミュニティの創造に寄与するため、規則で定める基準により集会所又は集会室を設置するものとする。

２　前項の規定により設置された集会所は、市に寄附することができる。

（集会所及び集会室の定義と設置基準）
規則第34条

条例第４４条第１項に規定する規則で定める基準は、次に掲げるものとする。

(1)　集会所は、１棟の独立した施設とし、集会室は、共同住宅内に設置する施設とすること。

(2)　集会所及び集会室は、計画戸数１戸につき０．５平方メートルとして算出した面積に５０平方メートルを加算した面積以上の延床面積を有し、利用者の利便性を考慮した配置及び構造とすること。

(3)　集会所は、道路に接する場所に設置し、１００平方メートル以上の敷地面積を有すること。

【解 説】

本条は、公共施設等の整備に係る協議基準等のうち、集会所及び集会室の設置について規定しています。

１　集会所及び集会室の設置

開発者は、一団で５０戸以上の住宅を建築する場合は、地域コミュニティの創造に寄与するため、規則で定める基準により集会所又は集会室を設置するものとします。

なお、設置された集会所は、市に寄附することができるものとします。

（ごみ集積所の設置）

条例第45条

開発者は、一団で１０戸以上の住宅を建築する場合は、市民生活や都市活動から排出されるごみの迅速かつ衛生的な処理に寄与するため、規則で定める基準によりごみ集積所を設置するものとする。

２　開発者は、一団で１０戸未満の住宅を建築する場合は、規則で定める基準によりごみ集積所を設置することができる。

（ごみ集積所の設置基準）

規則第35条

条例第４５条第１項及び第２項に規定する規則で定める基準は、次に掲げるものとする。

(1)　開発地内に、次の表の左欄に掲げる計画戸数に応じ、同表の右欄に定める数量を設置すること。

計画戸数		数　　量
１０戸以上	共同住宅	１箇所以上
	共同住宅以外	計画戸数を２０で除した数（小数点以下の端数がある場合はこれを切り上げた数）に相当する箇所数
１０戸未満		近隣にごみ集積所がない場合又は近隣のごみ集積所が利用できない場合において１箇所

(2)　収集作業の安全性及び効率性を考慮して、適切な場所に設置すること。

２　前項の規定により整備されたごみ集積所は、市に寄付することができる。

【解　説】

本条は、公共施設等の整備に係る協議基準等のうち、ごみ集積所の設置について規定したものです。

１　ごみ集積所の設置

開発者は、一団で１０戸以上の住宅を建築する場合は、市民生活や都市活動から排出されるごみの迅速かつ衛生的な処理に寄与するため、規則で定める基準によりごみ集積所を設置するものとします。

また、１０戸未満の住宅を建築する場合であっても、近隣にごみ集積所がない場合又は近隣のごみ集積所が利用できない場合等必要によりごみ集積所を設置することができるものとします。

なお、設置されたごみ集積所は、市に寄附することができるものとします。

（その他の公益施設の設置）

条例第46条

開発者は、開発地の面積が２０ヘクタール以上となる開発行為等を行う場合は、規則で定める公益施設の設置に努めなければならない。

２　前項に規定する公益施設を所管することとなる者が公共団体等である場合における当該公益施設の設置については、開発者と当該公共団体等との協議によるものとする。

（その他の公益施設）

規則第36条

条例第４６条第１項に規定する規則で定める公益施設は、次に掲げるもののうち、開発行為等の内容に応じて市長が必要と認めるものとする。

(1)　開発地の面積が２０ヘクタール以上４０ヘクタール未満の開発行為等にあっては、幼稚園、診療所、購買施設、社会福祉施設、バス停留所、交番、市役所の支所及び郵便ポスト

(2)　開発地の面積が４０ヘクタール以上８０ヘクタール未満の開発行為等にあっては、前号に定めるもののほか、小学校、バス発着所、消防署及び郵便局

(3)　開発地の面積が８０ヘクタール以上の開発行為等にあっては、前２号に定めるもののほか、中学校

【解 説】

本条は、公共施設等の整備に係る協議基準等のうち、その他の公益施設の設置について規定しています。

1　その他の公益施設の設置

開発者は、開発地の面積が２０ヘクタール以上となる開発行為等を行う場合は、規則で定める公益施設の設置に努めなければなりません。

開発者は、上記の公益施設を所管することとなる者が公共団体等である場合は、当該公益施設の設置について当該公共団体等と協議するものとします。

第6章　建築物の敷地に係る協議基準等
第1節　街区の構成及び敷地に係る事項

（街区の構成）

条例第47条

開発者は、開発地の街区の構成について、予定建築物の用途及び規模、開発地の形状並びに道路の配置等を考慮して、適切に定めるよう努めなければならない。

（宅地の一区画の面積）

条例第48条

開発者は、開発地における一の目的に利用する区画ごとにその面積を１００平方メートル以上とするものとする。ただし、その全部を一区画として利用する土地で、次に掲げるものにあっては、この限りでない。

(1)　この条例の施行の際、現に建築物の敷地として利用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として利用する土地

(2)　第３３条の規定による開発地の後退により１００平方メートル未満となる土地

(3)　公共事業により１００平方メートル未満となる土地

(4)　規則で定める開発行為等に係る土地

(5)　その他市長が審議会の意見を聴き、周辺の状況等に鑑み、災害時の影響が極めて少ないと認める土地

２　開発者は、市街化調整区域内において主たる目的が建築行為である開発行為等を行う場合は、周辺の環境に調和させるために、開発地における一区画の面積をゆとりある規模とするものとする。

（宅地の一区画の面積に係る特例）

規則第37条

条例第４８条第１項第４号に規定する規則で定める開発行為等は、旧耕地整理法（明治４２年法律第３０号）による耕地整理、土地改良法（昭和２４年法律第１９５号）による土地改良事業その他の事業により整備された区域内の一区画の土地において行う開発行為等で、技術基準に定めるものとする。

２　前項に規定する開発行為等を行う場合においては、当該開発行為等により造成することができる宅地の区画数は８以下とし、かつ、一区画の面積を１００平方メートル未満とすることができる宅地の区画数は２以下とする。

【解 説】

条例第４７条及び第４８条は、建築物の敷地に係る協議基準等のうち、街区の構成及び宅地の一区画の面積について規定しています。

１　宅地の一区画の面積

開発者は、その全部を一区画として利用する土地で以下に掲げるものを除いて、開発地における一区画の面積は、１００平方メートル以上とします。

① この条例の施行の際、現に建築物等の敷地として利用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物等の敷地として利用する土地
② 条例第３３条の規定による開発地の後退により１００平方メートル未満となる土地
③ 公共事業により１００平方メートル未満となる土地
④ 耕地整理、土地改良事業その他の事業により整備された区域内の一区画の土地において行う開発行為等で、技術基準に定めるもの
⑤ その他市長が審議会の意見を聴き、周辺の状況等に鑑み、災害時の影響が極めて少ないと認める土地

なお、宅地の一区画の面積は、実測面積とします。ただし、その全部を一区画として利用する土地であって、かつ、条例施行以前から土地の登記事項証明書の面積が１００平方メートル以上で登記されている土地について、新たに敷地の測量をしたことにより、その実測面積が１００平方メートル未満となる土地については、条例第４８条第１項第１号と同様のものとして取り扱います。

（擁壁の設置等）
条例第49条
開発者は、盛土若しくは切土又は土石の堆積を行う場合は、隣接地及び開発地に接する公共施設に被害が及ばないよう規則で定める基準により擁壁の設置その他安全上必要な措置を講じなければならない。

（擁壁等の設置基準）
規則第37条の2
条例第４９条に規定する規則で定める基準は、次に掲げるものとする。
(1) 盛土又は切土を行う場合は、地盤に雨水その他の地表水又は地下水（次号において「地表水等」という。）の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないよう安全上必要な措置を講じること。
(2) 盛土又は切土を行うことにより崖が生ずる場合は、風化又は雨水その他の地表水による崖面の侵食及び地表水等による崖崩れを防止するため必要な措置を講じること。
(3) 次に掲げる場合は、擁壁を設置し、崖面を覆うこと。
ア 盛土を行うことにより、当該土地の部分に高さ１メートルを超える崖が生ずる場合
イ 切土を行うことにより、当該土地の部分に高さ２メートルを超える崖が生じる場合
ウ 盛土及び切土を同時に行うことにより、当該土地の部分に高さ２メートルを超える崖が生じる場合
(4) 土石の堆積を行う場合は、堆積した土石の崩壊により隣接地及び開発地に接する公共施設に被害が及ばないよう安全上必要な措置を講じること。
(5) 宅地造成及び特定盛土等規制法第１２条第１項の適用を受ける土石の堆積を行う場合(堆積した土石の流出及び崩壊を防止する措置を講じる場合であって、周囲の安全上支障がないと市長が認める場合を除く。)は、堆積した土石の周囲に、その高さを超える幅(堆積する土石の高さが５メートルを超えるときは、その高さの２倍を超える幅)の

空地を設けること。

【解 説】

本条は、建築物の敷地又は宅地造成及び特定盛土等規制法第１２条第１項の許可を必要とする土地利用に係る協議基準等のうち、盛土又は擁壁等の設置について規定しています。

１　宅地造成及び特定盛土等規制法第１２条第１項の許可を必要とする土地利用とは、つぎの土地利用となります。

（１）宅地造成工事

①　盛土で高さが１ｍ超の崖を生ずるもの

②　切土で高さが２ｍ超の崖を生ずるもの

③　盛土と切土を同時に行い、高さが２ｍ超の崖を生ずるもの

崖とは、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　盛土で高さが２ｍ超となるもの（①、③を除く）

⑤　盛土又は切土をする土地の面積が５００㎡超となるもの（①～④を除く）

この場合、開発地の接する道路の高さを基準とし、地盤高さが３０ｃｍを超える部分が５００㎡超となるものが規制の対象となります。

（２）土石の堆積（一時堆積）

①　最大時に堆積する高さが２ｍ超かつ面積が３００㎡超となるもの

②　最大時に堆積する面積が５００㎡超となるもの

第2節　緑　化

（緑化）

条例第50条

開発者は、この条例及び都市計画法に基づき国、県又は市に帰属する公共施設等の用地を除き５００平方メートル以上となる開発地において開発行為等を行う場合は、開発地内に規則で定める基準に基づき緑化を行うものとする。

（緑化の基準）

規則第38条

条例第５０条に規定する規則で定める基準は、次に掲げるものとする。

(1)　次の表の左欄に掲げる対象行為及び同表の中欄に掲げる開発地の面積に応じて、同表の右欄に定める緑化率(商業地域又は近隣商業地域内において開発行為等を行う場合については、同表右欄に定める緑化率の２分の１)とすること。ただし、開発行為等を行うに当たり、ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例(昭和５４年埼玉県条例第１０号)第２６条第１項に規定する緑化計画の届出が必要となる場合については、当該開発行為等において緑化すべき面積は、同表の規定にかかわらず、同条例に定めるところによる。

① この条例の施行の際、現に建築物等の敷地として利用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物等の敷地として利用する土地
② 条例第３３条の規定による開発地の後退により１００平方メートル未満となる土地
③ 公共事業により１００平方メートル未満となる土地
④ 耕地整理、土地改良事業その他の事業により整備された区域内の一区画の土地において行う開発行為等で、技術基準に定めるもの
⑤ その他市長が審議会の意見を聴き、周辺の状況等に鑑み、災害時の影響が極めて少ないと認める土地

なお、宅地の一区画の面積は、実測面積とします。ただし、その全部を一区画として利用する土地であって、かつ、条例施行以前から土地の登記事項証明書の面積が１００平方メートル以上で登記されている土地について、新たに敷地の測量をしたことにより、その実測面積が１００平方メートル未満となる土地については、条例第４８条第１項第１号と同様のものとして取り扱います。

（擁壁の設置等）
条例第49条
開発者は、盛土若しくは切土又は土石の堆積を行う場合は、隣接地及び開発地に接する公共施設に被害が及ばないよう規則で定める基準により擁壁の設置その他安全上必要な措置を講じなければならない。

（擁壁等の設置基準）
規則第37条の2
条例第４９条に規定する規則で定める基準は、次に掲げるものとする。
(1) 盛土又は切土を行う場合は、地盤に雨水その他の地表水又は地下水（次号において「地表水等」という。）の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないよう安全上必要な措置を講じること。
(2) 盛土又は切土を行うことにより崖が生ずる場合は、風化又は雨水その他の地表水による崖面の侵食及び地表水等による崖崩れを防止するため必要な措置を講じること。
(3) 次に掲げる場合は、擁壁を設置し、崖面を覆うこと。
ア 盛土を行うことにより、当該土地の部分に高さ１メートルを超える崖が生ずる場合
イ 切土を行うことにより、当該土地の部分に高さ２メートルを超える崖が生じる場合
ウ 盛土及び切土を同時に行うことにより、当該土地の部分に高さ２メートルを超える崖が生じる場合
(4) 土石の堆積を行う場合は、堆積した土石の崩壊により隣接地及び開発地に接する公共施設に被害が及ばないよう安全上必要な措置を講じること。
(5) 宅地造成及び特定盛土等規制法第１２条第１項の適用を受ける土石の堆積を行う場合(堆積した土石の流出及び崩壊を防止する措置を講じる場合であって、周囲の安全上支障がないと市長が認める場合を除く。)は、堆積した土石の周囲に、その高さを超える幅(堆積する土石の高さが５メートルを超えるときは、その高さの２倍を超える幅)の

空地を設けること。

【解 説】

本条は、建築物の敷地又は宅地造成及び特定盛土等規制法第１２条第１項の許可を必要とする土地利用に係る協議基準等のうち、盛土又は擁壁等の設置について規定しています。

１　宅地造成及び特定盛土等規制法第１２条第１項の許可を必要とする土地利用とは、つぎの土地利用となります。

（１）宅地造成工事

①　盛土で高さが１ｍ超の崖を生ずるもの

②　切土で高さが２ｍ超の崖を生ずるもの

③　盛土と切土を同時に行い、高さが２ｍ超の崖を生ずるもの

崖とは、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　盛土で高さが２ｍ超となるもの（①、③を除く）

⑤　盛土又は切土をする土地の面積が５００㎡超となるもの（①～④を除く）

この場合、開発地の接する道路の高さを基準とし、地盤高さが３０ｃｍを超える部分が５００㎡超となるものが規制の対象となります。

（２）土石の堆積（一時堆積）

①　最大時に堆積する高さが２ｍ超かつ面積が３００㎡超となるもの

②　最大時に堆積する面積が５００㎡超となるもの

第2節　緑　化

（緑化）

条例第50条

開発者は、この条例及び都市計画法に基づき国、県又は市に帰属する公共施設等の用地を除き５００平方メートル以上となる開発地において開発行為等を行う場合は、開発地内に規則で定める基準に基づき緑化を行うものとする。

（緑化の基準）

規則第38条

条例第５０条に規定する規則で定める基準は、次に掲げるものとする。

(1)　次の表の左欄に掲げる対象行為及び同表の中欄に掲げる開発地の面積に応じて、同表の右欄に定める緑化率(商業地域又は近隣商業地域内において開発行為等を行う場合については、同表右欄に定める緑化率の２分の１)とすること。ただし、開発行為等を行うに当たり、ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例(昭和５４年埼玉県条例第１０号)第２６条第１項に規定する緑化計画の届出が必要となる場合については、当該開発行為等において緑化すべき面積は、同表の規定にかかわらず、同条例に定めるところによる。

①　この条例の施行の際、現に建築物等の敷地として利用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物等の敷地として利用する土地
②　条例第３３条の規定による開発地の後退により１００平方メートル未満となる土地
③　公共事業により１００平方メートル未満となる土地
④　耕地整理、土地改良事業その他の事業により整備された区域内の一区画の土地において行う開発行為等で、技術基準に定めるもの
⑤　その他市長が審議会の意見を聴き、周辺の状況等に鑑み、災害時の影響が極めて少ないと認める土地

なお、宅地の一区画の面積は、実測面積とします。ただし、その全部を一区画として利用する土地であって、かつ、条例施行以前から土地の登記事項証明書の面積が１００平方メートル以上で登記されている土地について、新たに敷地の測量をしたことにより、その実測面積が１００平方メートル未満となる土地については、条例第４８条第１項第１号と同様のものとして取り扱います。

（擁壁の設置等）
条例第49条
開発者は、盛土若しくは切土又は土石の堆積を行う場合は、隣接地及び開発地に接する公共施設に被害が及ばないよう規則で定める基準により擁壁の設置その他安全上必要な措置を講じなければならない。

（擁壁等の設置基準）
規則第37条の2
条例第４９条に規定する規則で定める基準は、次に掲げるものとする。
(1)　盛土又は切土を行う場合は、地盤に雨水その他の地表水又は地下水（次号において「地表水等」という。）の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないよう安全上必要な措置を講じること。
(2)　盛土又は切土を行うことにより崖が生ずる場合は、風化又は雨水その他の地表水による崖面の侵食及び地表水等による崖崩れを防止するため必要な措置を講じること。
(3)　次に掲げる場合は、擁壁を設置し、崖面を覆うこと。
ア　盛土を行うことにより、当該土地の部分に高さ１メートルを超える崖が生ずる場合
イ　切土を行うことにより、当該土地の部分に高さ２メートルを超える崖が生じる場合
ウ　盛土及び切土を同時に行うことにより、当該土地の部分に高さ２メートルを超える崖が生じる場合
(4)　土石の堆積を行う場合は、堆積した土石の崩壊により隣接地及び開発地に接する公共施設に被害が及ばないよう安全上必要な措置を講じること。
(5)　宅地造成及び特定盛土等規制法第１２条第１項の適用を受ける土石の堆積を行う場合(堆積した土石の流出及び崩壊を防止する措置を講じる場合であって、周囲の安全上支障がないと市長が認める場合を除く。)は、堆積した土石の周囲に、その高さを超える幅(堆積する土石の高さが５メートルを超えるときは、その高さの２倍を超える幅)の

空地を設けること。

【解 説】

本条は、建築物の敷地又は宅地造成及び特定盛土等規制法第１２条第１項の許可を必要とする土地利用に係る協議基準等のうち、盛土又は擁壁等の設置について規定しています。

１　宅地造成及び特定盛土等規制法第１２条第１項の許可を必要とする土地利用とは、つぎの土地利用となります。

（１）宅地造成工事

①　盛土で高さが１ｍ超の崖を生ずるもの

②　切土で高さが２ｍ超の崖を生ずるもの

③　盛土と切土を同時に行い、高さが２ｍ超の崖を生ずるもの
崖とは、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　盛土で高さが２ｍ超となるもの（①、③を除く）

⑤　盛土又は切土をする土地の面積が５００㎡超となるもの（①～④を除く）
この場合、開発地の接する道路の高さを基準とし、地盤高さが３０ｃｍを超える部分が５００㎡超となるものが規制の対象となります。

（２）土石の堆積（一時堆積）

①　最大時に堆積する高さが２ｍ超かつ面積が３００㎡超となるもの

②　最大時に堆積する面積が５００㎡超となるもの

第2節　緑　化

（緑化）

条例第50条

開発者は、この条例及び都市計画法に基づき国、県又は市に帰属する公共施設等の用地を除き５００平方メートル以上となる開発地において開発行為等を行う場合は、開発地内に規則で定める基準に基づき緑化を行うものとする。

（緑化の基準）

規則第38条

条例第５０条に規定する規則で定める基準は、次に掲げるものとする。

(1)　次の表の左欄に掲げる対象行為及び同表の中欄に掲げる開発地の面積に応じて、同表の右欄に定める緑化率(商業地域又は近隣商業地域内において開発行為等を行う場合については、同表右欄に定める緑化率の２分の１)とすること。ただし、開発行為等を行うに当たり、ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例(昭和５４年埼玉県条例第１０号)第２６条第１項に規定する緑化計画の届出が必要となる場合については、当該開発行為等において緑化すべき面積は、同表の規定にかかわらず、同条例に定めるところによる。

対象行為	開発地の面積	緑化率
開発行為等(主たる目的が専用住宅の建築であるものを除く。)	０．０５ヘクタール以上 ０．３ヘクタール未満	５パーセント 以上
	０．３ヘクタール以上 １ヘクタール未満	１０パーセント 以上
	１ヘクタール以上	１５パーセント 以上
開発行為等(主たる目的が専用住宅(自己用住宅を除く。)の建築であるものに限る。)	０．０５ヘクタール以上	５パーセント 以上

(2)　主として駐車場、資材置場その他これらに類するものの用に供する目的で行う開発行為にあっては、接道部(敷地の境界線のうち道路に接する部分をいう。以下同じ。)のうち次のいずれかの部分を生垣、フェンス等を利用して緑化すること。

ア　接道部の長さの２分の１以上に相当する部分

イ　出入口部分以外の部分

２　開発地の土地利用の状況等により前項第１号に規定する緑化率の確保が困難な場合は、緑化すべき面積の２分の１以内の面積については、建築物の屋上若しくは壁面を利用して行う緑化又は生垣、フェンス等を利用して行う接道部の緑化により、代えることができる。

３　次に掲げる開発行為等にあっては、市長との協議により緑化率を緩和できるものとする。

(1)　給油所等危険物の規制に関する政令（昭和３４年政令第３０６号）及び危険物の規制に関する規則（昭和３４年総理府令第５５号）の規定により危険物の周囲に一定の空地を保有しなければならない施設であって、防火上緑化施設の設置が困難であるもの

(2)　開発地が鉄道敷等高架下利用のもの

(3)　既開発地の建築行為又は既開発地と一体とみなされる開発行為であって、既存の建築物及び工作物の配置等土地利用の状況により新たな緑化施設の設置又は既存の緑化施設の増設が困難であるもの

【解 説】

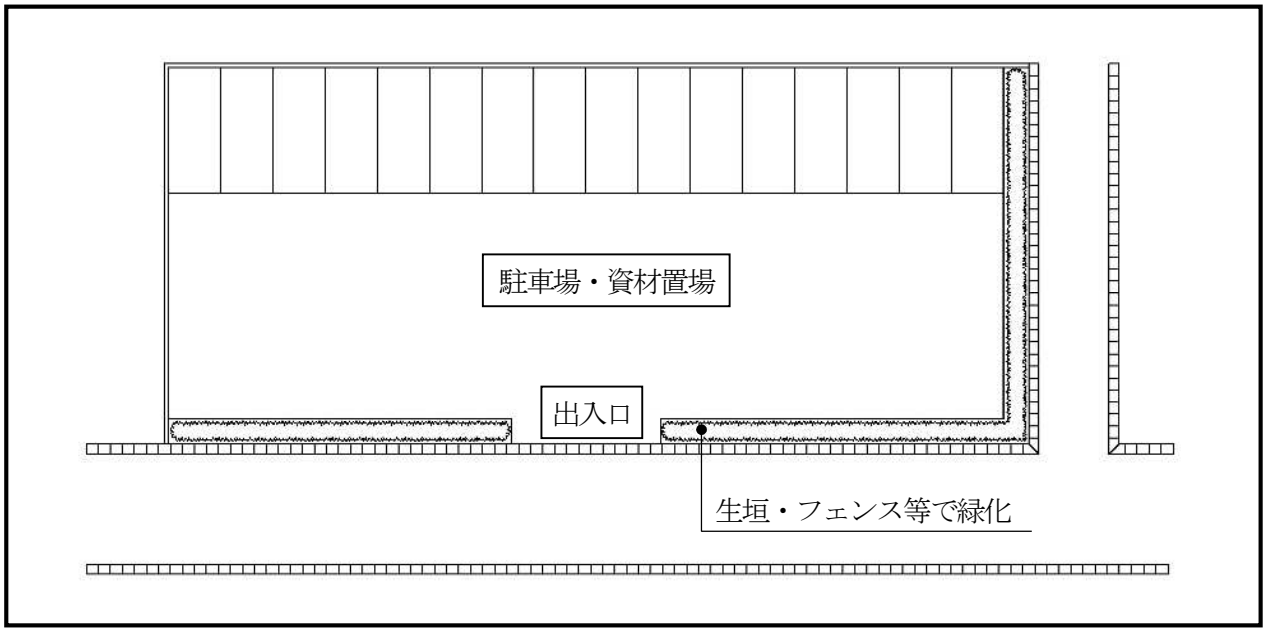
本条は、建築物の敷地に係る協議基準等のうち、緑化について規定しています。

開発者は、自己用住宅の建築を目的とする開発行為等を除いて、開発地の面積がこの条例及び都市計画法に基づき国、県又は市に帰属する公共施設等の用地を除いて、５００平方メートル以上の開発行為等を行う場合は、開発地内に規則で定める基準に基づき緑化を行うものとします。

また、３，０００平方メートル以上の開発地において、建築基準法第６条の建築確認を要する建築行為を行う場合は、「埼玉県ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例」による緑化が必要となります。

１　駐車場及び資材置場等の緑化

主として駐車場、資材置場その他これらに類するものの用に供する目的で行う開発行為にあっては、下図のとおり接道部に生垣、フェンス等を利用して緑化することとします。



第3節　駐車場、荷捌き場及び駐輪場

（駐車場等の整備）

条例第51条

開発者は、主たる目的が共同住宅、店舗及び事務所等の建築である開発行為等を行う場合は、開発地周辺の通行の安全、利便及び周辺住民の生活環境等に配慮するため、建築物等の用途及び規模に応じて規則で定める駐車場（道路の路面外に設置される自動車の駐車のための施設をいう。）若しくは荷捌き場又は駐輪場（一定の区画を限って設置される自転車（道路交通法（昭和３５年法律第１０５号）第２条第１項第１１号の２に規定する自転車をいう。）又は原動機付自転車（同項第１０号に規定する原動機付自転車をいう。）の駐車のための施設をいう。）を整備するものとする。ただし、市長が審議会の意見を聴き、開発地周辺の通行の安全及び利便に支障がなく、かつ、周辺住民の生活環境等に影響が少ないと認める場合は、この限りでない。

２　前項ただし書の規定を適用する場合において、市長は、周辺の安全、利便及び環境等への影響を調査するため、開発者に必要な資料の提出を求めることができる。

（駐車場、荷捌き場及び駐輪場の設置基準）

規則第39条

条例第５１条第１項に規定する規則で定める駐車場若しくは荷捌き場又は駐輪場は、それぞれ別表第５に定める収容台数等が確保された駐車場若しくは荷捌き場又は駐輪場とする。

規則別表第5（第39条関係）

１　駐車場又は荷捌き場

<table>
<tr><th colspan="2">建築物の用途・規模</th><th>収容台数等</th></tr>
<tr><td colspan="2">共同住宅・長屋</td><td>開発地内に計画戸数の１０分の３以上の駐車台数</td></tr>
<tr><td colspan="2">専用住宅
(自己用住宅を除く。)</td><td>各区画の敷地内に１台以上の駐車台数</td></tr>
<tr><td rowspan="2">店舗･事務所等
(専用住宅又は共同住宅･長屋の用途に分類されないものを含む。)</td><td>延床面積１５０平方メートル以上５００平方メートル未満</td><td>開発地内に２５平方メートル以上の荷捌き場</td></tr>
<tr><td>延床面積５００平方メートル以上</td><td>建築物の延床面積１００平方メートルにつき１台以上の駐車台数
（開発地内に１０分の３以上）</td></tr>
<tr><td colspan="3">次に掲げる場合は、駐車台数を軽減することができるものとする。
(1)　共同住宅・長屋であって、開発地の面積が３００平方メートル未満である場合
(2)　共同住宅・長屋(分譲マンションを除く。)又は店舗・事務所等が商業地域又は近隣商業地域内で建築される場合であって、交通の便、管理体制等を考慮し支障がないと認められる場合
(3)　共同住宅・長屋のうち社宅・寮として利用されるもの(建築基準法上の用途が寄宿舎であるものに限る。)であって、車の使用制限について規約等で確認できる場合
(4)　店舗・事務所等のうち工場・倉庫として利用されるものであって、従業員用又は来客用の駐車場及び資材運搬用車両の駐車スペース又は待機スペースが適正に確保されている場合</td></tr>
</table>

２　駐輪場

<table>
<tr><th colspan="2">建築物の用途・規模</th><th>収　用　台　数</th></tr>
<tr><td colspan="2">共同住宅等</td><td>計画戸数１戸につき２台（ワンルームマンションその他の単身世帯を対象とする共同住宅にあっては１台）以上</td></tr>
<tr><td>百貨店、スーパーマーケット、その他の小売店舗及び飲食店</td><td rowspan="7">延床面積
５００平方メートル以上</td><td>建築物の延床面積２０平方メートルにつき１台以上</td></tr>
<tr><td>銀行等金融機関</td><td>建築物の延床面積２５平方メートルにつき１台以上</td></tr>
<tr><td>遊技場</td><td>建築物の延床面積１５平方メートルにつき１台以上</td></tr>
<tr><td>学習、教養、趣味等の教授を目的とする施設</td><td>建築物の延床面積１５平方メートルにつき１台以上</td></tr>
<tr><td>スポーツ及び健康の増進を目的とする施設</td><td>建築物の延床面積２５平方メートルにつき１台以上</td></tr>
<tr><td>上記の用途に分類されない集客施設</td><td>利用の実態に基づいた適切な台数</td></tr>
<tr><td>複合用途</td><td>上記のそれぞれの用途に該当する台数を算出し、合算した台数以上</td></tr>
<tr><td colspan="3">１　建築物の延床面積が５，０００平方メートルを超える場合は、５，０００平方メートルまでの部分については上記により算出した台数、５，０００平方メートルを超える部分については上記により算出した台数の２分の１に相当する台数とし、両者を加算して得た数以上とする。
２　建築物の延床面積のうち収容台数の算定対象となる部分の取扱いは、別に定める。
３　台数算定で生じる１台未満の端数は切り捨てとする。</td></tr>
</table>

【解 説】

本条は、建築物の敷地に係る協議基準等のうち、駐車場、荷捌き場及び駐輪場について規定しています。

開発者は、共同住宅、店舗及び事務所等の建築を目的とする開発行為等を行う場合は、開発地周辺の通行の安全、利便及び周辺住民の生活環境等に配慮するため、建築物等の用途及び規模に応じて規則で定める駐車場若しくは荷捌き場又は駐輪場を整備するものとします。

１　共同住宅・長屋の駐車台数の軽減

規則別表第５（１）に掲げる「開発地の面積が３００平方メートル未満である場合」の駐車台数の軽減については、従来から３００平方メートル未満で土地利用がされており、敷地が狭小であることから、駐車場について既定の台数を確保することが困難である場合に限られます。

その他規則別表第５（１）に定める駐車台数の軽減については、個々の計画に応じて判断します。

２　駐車場、駐輪場のスペース

駐車場及び駐輪場の各１台分のスペースは以下を標準とします。

（単位はメートル）

①　一般車両１台分のスペース　　２．５×　５．０

②　大型車両１台分のスペース　　３．５×１３．０

③　自転車１台分のスペース　　０．６×　１．８

なお、機械式置場等で既製品を使用する場合は、この限りではありません。

第7章　建築物の建築に係る協議基準等

（建築物の高さの制限）

条例第52条

開発者は、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域及び準工業地域において建築行為を行う場合は、建築物の階層を８階以下とするものとする。ただし、市街地再開発事業又は規則で定める建築行為による場合で、市長が審議会の意見を聴き認めるときは、この限りでない。

（建築物の高さの制限に係る特例）

規則第40条

条例第５２条ただし書に規定する規則で定める建築行為は、次に掲げるものとする。

(1)　建築基準法第５９条の２の規定による許可を受けた建築物に係る建築行為

(2)　前号に規定する建築行為と同等の空地を設ける建築行為

【解　説】

本条は、建築物の高さの制限について規定しています。

建築物の高さの制限については、良好な住環境を確保するため、旧越谷市開発指導要綱を踏襲し、商業系の用途地域を除いて、建築物の階層を地上８階以下と定めています。

ただし、市街地再開発事業又は総合設計制度の規定による許可を受けた建築物に係る建築行為等で、市長が審議会の意見を聴いて認める場合は除きます。

（共同住宅の建築）

条例第53条

開発者は、共同住宅及び長屋を建築する場合は、１戸当たりの住戸専用部分をゆとりある居住環境の創出に配慮した面積とするよう努めなければならない。

２　開発者は、単身者用共同住宅（１戸当たりの専有面積が２５平方メートル以下のものをいう。）で１棟につき２０戸以上の住戸を有するものを建築する場合は、管理人室を設けるよう努めなければならない。

（テレビ、ラジオ等の受信障害）

条例第54条

開発者は、建築物により周囲にテレビ、ラジオ等の受信障害が生じた場合は、速やかに当該受信障害を解決する措置を講じるものとする。

（景観への配慮）

条例第55条

開発者は、建築物及び工作物の色等がまちなみに調和するように周囲の景観、美観等と著しく不調和にならないよう配慮しなければならない。

（高齢者及び障害者等への配慮）

条例第56条

開発者は、高齢者及び障害者等が、円滑に利用できる建築物とするよう配慮しなければならない。

【解 説】

条例第５３条から第５６条は、建築物の建築に際し配慮すべき事項について規定しています。

１　共同住宅の建築

開発者は、共同住宅及び長屋を建築する場合は、多様な市民、世帯に対応できるよう、１戸当たりの住戸専用部分をゆとりある居住環境の創出に配慮した面積とするよう努めなければなりません。

また、単身者用共同住宅で、１棟につき２０戸以上の住戸を有するものを建築する場合は、管理人室を設けるよう努めなければなりません。

２　テレビ、ラジオ等の受信障害

開発者は、建築物により周囲に影響するテレビ、ラジオ等の電波障害について事前に調査し、その電波障害を解決するために必要な措置を講じなければなりません。

３　景観、高齢者及び障がい者等への配慮

開発者は、調和のとれた良好なまちなみを形成するため、建築物及び工作物の色等、景観に配慮しなければなりません。また、高齢者及び障がい者等が安全で快適に利用できる建築物とするよう配慮しなければなりません。

（日影による中高層の建築物に係る高さの制限）

条例第57条

建築基準法第５６条の２第１項の規定により、日影による中高層の建築物の高さの制限に係る対象区域として指定する区域、同法別表第４（ろ）欄の４の項イ又はロのうちから指定するもの、指定する平均地盤面からの高さ及びそれぞれの区域について生じさせてはならない日影時間として指定する号は、次のとおりとする。ただし、日照の確保を要しない施設の区域であって規則で定めるものを除く。

対象区域		建築基準法別表第４（ろ）欄４の項において指定するもの	平均地盤面からの高さのうち建築基準法別表第４（は）欄２及び３の項において指定する高さ	日影時間として建築基準法別表第４（に）欄で指定する号
建築基準法別表第４（い）欄に掲げる地域又は区域	都市計画法第８条第３項第２号イの規定又は建築基準法第５２条第１項第８号の規定により定められた容積率			
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	１０分の６又は８	―	―	（１）
	１０分の１０			（２）
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	１０分の１０又は１５	―	４ｍ	（１）
	１０分の２０			（２）
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	１０分の２０	―	４ｍ	（１）
近隣商業地域 準工業地域	１０分の２０			（２）
用途地域の指定のない区域	１０分の１０	イ	―	（１）
	１０分の２０	ロ	―	（２）

（日照の確保を要しない施設の区域）
規則第41条
　条例第５７条ただし書に規定する区域は、流通業務団地、増森工業団地及び平方工業団地の区域とする。

（用途地域の指定のない区域内における建築物の規模及び高さ）
条例第58条
　用途地域の指定のない区域内における建築物の規模及び高さは、建築基準法の規定により定めるところによる。

【解 説】

条例第５７条及び第５８条は、建築基準法に規定する建築物の基準について規定しています。
建築基準法第５６条の２第１項の規定により、日影による中高層の建築物の高さの制限に係る対象区域、規制値の種別、指定する平均地盤面からの高さ及びそれぞれの区域について生じさせてはならない日影時間を定めたものです。
なお、区域内の建築物の用途を考慮して、流通業務団地、増森工業団地及び平方工業団地の区域は除きます。

第9章　表彰及び違反等に対する措置

（表彰）
条例第59条
　市長は、良好なまちづくりに貢献し、又は良好な住環境の形成に著しく寄与したと認められる市民及び開発者を表彰することができる。
２　市長は、前項の規定による表彰を行う場合は、あらかじめ審議会の意見を聴かなければならない。

【解 説】

本条は、良好なまちづくりに貢献したことに対する表彰について規定しています。

（工事の停止又は中止等の勧告）

条例第60条

市長は、開発者が次の各号の一に該当する場合は、当該開発者に対して工事の停止又は中止その他必要な措置をとることを勧告することができる。

(1)　第１７条第１項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした場合

(2)　第１８条第１項の規定による標識の掲示を行わなかった場合

(3)　第１８条第４項若しくは第１９条第２項の規定による書類の提出、第２４条第１項の規定による届出、第２７条第２項の規定による申出、第３１条第２項若しくは第４２条の規定による協議をせず、又は虚偽の書類の提出、届出、申出若しくは協議をした場合

(4)　第２１条第１項の規定に基づき市長が要請した事項又は同条第３項の協定を遵守しないことにより、開発地周辺の住環境若しくは公共施設等に悪影響を及ぼし、又は及ぼすおそれがあると客観的に認められる開発行為等を施行し、又は施行しようとする場合

（工事の停止又は中止等の命令）

条例第61条

市長は、開発者が前条の規定による勧告に従わない場合は、当該開発者に対し工事の停止若しくは中止を命じ、又は相当の期間を定めて違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。

２　市長は、前項の規定による命令をする場合は、あらかじめ開発者に出頭を求め、意見の聴取を行わなければならない。ただし、開発者が出頭に応じない場合又は緊急を要する場合は、この限りでない。

（氏名等の公表）

条例第62条

市長は、開発者が前条第１項の規定による命令に従わない場合は、当該開発者の氏名及び住所（法人にあっては法人名及び法人の所在地）並びに命令の内容及び違反の事実を公表することができる。この場合においては、事前に審議会の意見を聴くことができる。

２　市長は、前項の規定による公表をするときは、公表の３日前までに開発者に出頭を求め、意見の聴取を行わなければならない。ただし、開発者が出頭に応じない場合は、この限りでない。

（立入り調査等）

条例第63条

市長は、前２条の規定の適用について開発行為等に関する調査が必要と認める場合は、その必要な限度において、当該職員に開発地若しくは建築物に立ち入らせ、工事その他の行為の状況若しくは建築物その他の物件を検査させ、又は関係者に対して質問させることができる。

２　前項の規定により立入り調査をする市職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

３　第１項の規定による立入り調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（身分証明書）
規則第42条
　条例第６３条第２項に規定する市職員の身分を示す証明書は、第１７号様式のとおりとする。

【解 説】

条例第６０条から第６３条は、この条例の各規定に違反した者に対する措置について規定しています。

１　工事の停止又は中止等の勧告
　市長は、開発者が次のいずれかに該当する場合は、開発者に対し、工事の停止又は中止その他必要な措置をとることを勧告することができるものとします。
（１）　開発行為等の計画の届出をせず、又は虚偽の届出をした場合
（２）　開発行為等の内容について、標識の掲示を行わなかった場合
（３）　近隣説明等報告書、開発行為等に関する土地所有者等の承諾、工事着工の届出、検査前建築等承認の申出、建築資材等の運搬計画に係る協議又は消防機関との協議をせず、又は虚偽の書類の提出、届出、申出若しくは協議をした場合
（４）　事前協議において市長が要請した事項又は公共施設整備等の協定を遵守しないことにより、開発地周辺の住環境や公共施設等に悪影響を及ぼし、又は及ぼすおそれがあると客観的に認められる開発行為等を施行し、又は施行しようとする場合

２　工事の停止又は中止等の命令
　市長は、開発者が上記の規定による勧告に従わない場合は、当該開発者に対し工事の停止若しくは中止を命じ、又は相当の期間を定めて違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができるものとします。
　なお、市長は、上記の命令をする場合は、開発者が出頭に応じない場合又は緊急を要する場合を除いて、あらかじめ開発者に出頭を求め、意見の聴取を行うものとします。
３　氏名等の公表
　市長は、開発者が上記による命令に従わない場合は、当該開発者の氏名及び住所（法人にあっては法人名及び法人の所在地）並びに命令の内容及び違反の事実を公表することができるものとします。
　なお、市長は、上記の公表をするときは、開発者が出頭に応じない場合を除いて、公表の３日前までに開発者に出頭を求め、意見の聴取を行うものとします。

４　立入り調査等
　市長は、工事の停止又は中止等の命令及び氏名等の公表について開発行為等に関する調査が必要と認める場合は、その必要な限度において、市職員に開発地若しくは建築物に立ち入らせ、工事その他の行為の状況若しくは建築物その他の物件を検査させ、又は関係者に対して質問させることができるものとします。

なお、立ち入る際は、あらかじめ立ち入る開発地若しくは建築物の所有者及び居住者の承諾を得るものとし、立入り調査をする市職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示するものとします。

また、この条例の各規定に違反した者に対する措置のほか、違反開発行為等に対する是正指導について必要な事項は、別途「越谷市違反開発行為等の指導に関する要綱」によるものとします。

第10章　雑　則

（審査請求に係る審査会への諮問）

条例第64条

市長は、この条例に基づく市の処分又は不作為について行政不服審査法（平成２６年法律第６８号）に基づく審査請求があったときは、次の各号のいずれかに該当する場合を除き、越谷市まちの整備に関する審査会に諮問し、その答申を尊重して当該審査請求に対する裁決を行わなければならない。

(1)　審査請求が不適法であり、却下する場合

(2)　裁決で、審査請求に係る処分を取り消し、又は変更する場合

２　市長は、前項の規定により諮問したときは、その旨を審査請求人及び参加人（行政不服審査法第１３条第４項に規定する参加人をいう。）に通知しなければならない。

３　第１項の規定する審査請求については、行政不服審査法第９条第１項の規定は、適用しない。

４　第１項の規定による諮問は、行政不服審査法第９条第３項において読み替えて適用する同法第２９条第２項の弁明書の写しを添えてしなければならない。

（諮問した旨の通知）

規則第43条

条例第６４条第２項の規定による諮問した旨の通知は、審査諮問通知書（第１８号様式）により行うものとする。

【解 説】

本条は、この条例に基づく市の処分について行政不服審査法に基づく審査請求があった場合の手続きについて規定しています。

（委任）

条例第65条

この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

【解 説】

本条例の円滑な施行に際し必要な事項については施行規則で定め、公共施設等の標準構成及び構造等の詳細については、技術基準において定めています。

第11章　罰　則

（罰則）

条例第66条

第６０条第１号の規定に該当し、かつ、第６１条第１項の規定による市長の命令に違反した者は、５００，０００円以下の罰金に処する。

２　次の各号の一に該当する者は、１００，０００円以下の罰金に処する。

(1)　第１８条第１項の規定による標識の掲示を行わなかった者

(2)　正当な理由なく、第６３条第１項の規定による立入り調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は質問に対する答弁を拒み、若しくは虚偽の答弁をした者

（両罰規定）

条例第67条

法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業員が、その法人又は人の業務に関して、前条の違反行為をした場合は、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても同条の罰金刑を科する。

【解 説】

本条は、この条例の各規定に違反した者に対する罰則について規定しています。

越谷市まちの整備に関する条例

附　則

（施行期日）

１　この条例は、平成１５年１０月１日から施行する。

（越谷市自転車等の駐車秩序に関する条例の一部改正）

２　越谷市自転車等の駐車秩序に関する条例（昭和５６年条例第２５号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

附　則（平成１７年条例第６６号）

この条例は、都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第２１条第２項の規定により準用する同法第２０条第１項の規定による用途地域に関する都市計画の決定の日から施行する。

附　則（平成２８年条例第９号）

（施行期日）

１　この条例は、平成２８年４月１日から施行する。

（経過措置）

２　市長の処分その他の行為又は不作為についての不服申立てであって、この条例の施行前にされた市長の処分その他の行為又はこの条例の施行前にされた申請に係る市長の不作為に係るものについては、なお従前の例による。

附　則（令和２年条例第４３号）

（施行期日）

１　この条例は、令和３年４月１日から施行する。

附　則（令和６年条例第３１号）

（施行期日）

１　この条例は、令和７年５月２６日から施行する。ただし、第２条第８号及び第５７条の表の改正規定は、公布の日から施行する。

附　則（令和６年条例第１３１号）

（施行期日）

１　この条例は、令和７年７月１日から施行する。

越谷市まちの整備に関する条例施行規則

附　則

（施行期日）

１　この規則は、平成１５年１０月１日から施行する。

（越谷市自転車等の駐車秩序に関する条例施行規則の一部改正）

２　越谷市自転車等の駐車秩序に関する条例施行規則（昭和５７年規則第１３号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

附　則（平成１６年規則第３４号）

この規則は、平成１６年４月１日から施行する。

附　則（平成１７年規則第５５号）

この規則は、交付の日から施行する。

附　則（平成１８年規則第５３号）

この規則は、平成１８年４月１日から施行する。

附　則（平成２１年規則第４号）

（施行期日）

１　この規則は、平成２１年４月１日から施行する。

（適用区分）

２　改正後の越谷市まちの整備に関する条例施行規則の規定は、この規則の施行の日以後に提出された越谷市まちの整備に関する条例第１９条第２項に規定する事前協議書（以下「事前協議書」という。）に係る開発行為等について適用し、同日前に提出された事前協議書に係る開発行為等については、なお従前の例による。

附　則（平成２８年規則第３８号）

この規則は、平成２８年４月１日から施行する。

附　則（平成３０年規則第５７号）

（施行期日）

１　この規則は、公布の日から施行する。

（適用区分）

２　改正後の別表第２の規定は、この規則の施行の日以後に提出された越谷市まちの整備に関する条例（平成１４年条例第５１号）第１９条第２項に規定する事前協議書（以下「事前協議書」という。）に係る開発行為等について適用し、同日前に提出された事前協議書に係る開発行為等については、なお従前の例による。

附　則（令和４年規則第５０号）

（施行期日）

１　この規則は、令和５年４月１日から施行する。

（適用区分）

２　改正後の越谷市まちの整備に関する条例施行規則の規定は、この規則の施行の日以後に提出される越谷市まちの整備に関する条例（平成１４年条例第

５１号）第１９条第２項に規定する事前協議書（以下「事前協議書」という。）に係る開発行為等について適用し、同日前に提出された事前協議書に係る開発行為等については、なお従前の例による。

附　則（令和５年規則第４１号）

（施行期日）

１　この規則は、令和５年４月１日から施行する。

（適用区分）

２　この規則の施行の際現に改正前の第１１号様式及び第１４号様式の規定に基づき作成されている用紙は、改正後の第１１号様式及び第１４号様式の規定にかかわらず、当分の間、使用することができる。

附　則（令和６年規則第２８号）

（施行期日）

１　この規則は、令和７年５月２６日から施行する。ただし、第１７号様式の改正規定は同年４月１日から、第２９条第１項ただし書及び同条第２項の改正規定並びに同項を同条第３項とし、同条第１項の次に１項を加える改正規定並びに附則第３項の規定は同年７月１日から施行する。

（経過措置）

２　改正後の第２条の規定は、この規則の施行の日（以下この項において「施行日」という。）以後に工事に着手する開発行為等であって、施行日前に事前協議書（越谷市まちの整備に関する条例（平成１４年条例第５１号）第１９条第２項に規定する事前協議書をいう。以下同じ。）を提出していない開発行為等について適用し、施行日前に工事に着手した開発行為等及び施行日以後に工事に着手する開発行為等であって、施行日前に事前協議書を提出した開発行為等については、なお従前の例による。

３　改正後の第２９条第１項及び第２項の規定は、令和７年７月１日以後に工事に着手する開発行為等であって、同日前に事前協議書を提出していない開発行為等について適用し、同日前に工事に着手した開発行為等及び同日以後に工事に着手する開発行為等であって、同日前に事前協議書を提出した開発行為等については、なお従前の例による。