

[令和7年5月]

越谷市

まちの整備に関する条例

<主な協議事項及び手続フロー>

問合先 越谷市都市整備部 開発指導課
〒343-8501
埼玉県越谷市越ヶ谷四丁目2番1号
電話番号:048-963-9234(直通)

【条例の主な内容及び協議事項等】

■対象行為(第2条)

開発行為(建築を目的とした土地の区画形質の変更、または資材置場、駐車場等への土地利用の変更、もしくは盛土規制法に基づく許可を要する盛土等や土石の堆積を行う場合)及び建築行為が対象となります。(以下、「開発行為等」という。)

■開発行為等の手続き(第17条、第19条～第29条、第31条)

開発行為等を行う者は「計画届」を提出し、本条例に定める協議基準の対象となる開発行為等を行う場合は「事前協議」を行い、必要に応じて「協定」を締結し、公共施設等の整備を行う必要があります。

■近隣住民等への周知等(第18条、第30条)

- ・工事の着手の前までに開発行為等の概要を記した標識を見やすい場所に14日以上掲示する必要があります。
- ・建築物の高さが10mを超える、または延床面積が1,000㎡以上の建物を建築する場合、近隣住民へ説明その他の方法により告知をする必要があります。また、工事公害に関する協定を締結するよう努めてください。

※説明範囲: 建物の外壁から建物の高さの2倍の範囲内の居住者・土地所有者・建物所有者

■公共施設等の整備に関する主な協議事項

【第32条・第33条】道路の後退・整備 (開発指導課、道路総務課、道路建設課)

- ・原則として道路の中心線から(水路敷等を除き)3m後退し、分筆後、市に帰属する。
(道路後退方法は開発指導課窓口で必ず確認してください。)
- ・道路と道路との交差部には角切を確保し(辺長3～10m)、角切部は市に帰属する。なお、辺長は規則別表第1(第22条関係)を参照してください。
- ・舗装や排水施設(U字溝)等の整備。(自己の居住の用に供する専用住宅を除く)

【第34条】新たな道路の整備 (開発指導課、道路総務課、道路建設課)

- ・幹線道路、区画道路又は取付道路(接続先道路)を開発地の面積に応じて適正に配置する。
(規則別表第2・第3(第27条関係)を参照)

【第35条】私道の寄附 (開発指導課)

【第36条】水路の整備 (河川課、農業振興課)

- ・水路構造物や防護柵を整備する。(自己の居住の用に供する専用住宅を除く)

【第37条】雨水流出抑制施設の設定 (河川課)

- ・開発地の面積が500㎡以上の場合。

※1,000㎡以上の場合、特定都市河川浸水被害対策法第30条に基づく事前相談要。

1ヘクタール以上の場合、埼玉県との協議要。(詳細は、規則第29条、技術基準を参照)

【第 40 条】公園等の整備（公園緑地課）

- ・開発地の面積が 3,000 m²以上の場合。→全体敷地の 3%以上の面積で、かつ、100 m²以上の公園等を設置する。

【第 41 条・第 42 条】消防水利施設等の整備（消防局警防課）

- ・開発地が 1,000 m²以上、延床面積 1,000 m²以上、階数が4階以上、高さが 15m以上の建物のいずれかに該当する場合。→消火栓や防火水槽、消防活動空地を設置。

【第 44 条】集会所及び集会室の設置（市民活動支援課）

- ・50 戸以上の住宅・共同住宅等が対象。

【第 45 条】ごみ集積所の設置（リサイクルプラザ☎048-976-5375）

- ・10 戸以上で 1 箇所以上設置する。10 戸未満でも近隣で利用できない場合は設置する。

■敷地・建築に係る主な協議事項

【第 48 条】市街化区域の最低敷地（開発指導課）

- ・最低敷地は 100 m²以上とする。

※ただし、地区計画等で別に定めがあれば、そちらを遵守する。

【第 49 条】擁壁の設置等（開発指導課）

- ・盛土、切土、土石の堆積を行う場合、擁壁その他安全上必要な措置を講じる。

（詳細は規則第 37 条の 2、技術基準を参照）

【第 50 条】緑 化（公園緑地課）

- ・開発地の面積が 500 m²以上の場合。

※緑化率は規則第 38 条を参照

【第 51 条】駐車場の設置（開発指導課）

- ・専用住宅（自己用住宅を除く）…計画戸数以上の台数
- ・共同住宅等…計画戸数以上（ただし、10 分の 3 以上の台数を開発地内に確保）
- ・店舗・事務所等：延床面積 150 m²～500 m²…荷捌き場（25 m²）
- ・店舗・事務所等：延床面積 500 m²以上…100 m²につき 1 台以上

（ただし、10 分の 3 以上の台数を開発地内に確保。2 台以下になる場合は荷捌き場（25 m²）の設置が必要）

【第 51 条】駐輪場の設置（くらし安心課）

- ・共同住宅等…1 戸につき2台以上（単身世帯用の場合、1戸につき1台以上）。
- ・集客施設（延床面積 500 m²以上）…規則別表第 5（第 39 条関係）で定める台数。

【第 52 条】建物の高さの制限（開発指導課、建築住宅課）

- ・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は、階層は地上8階以下。

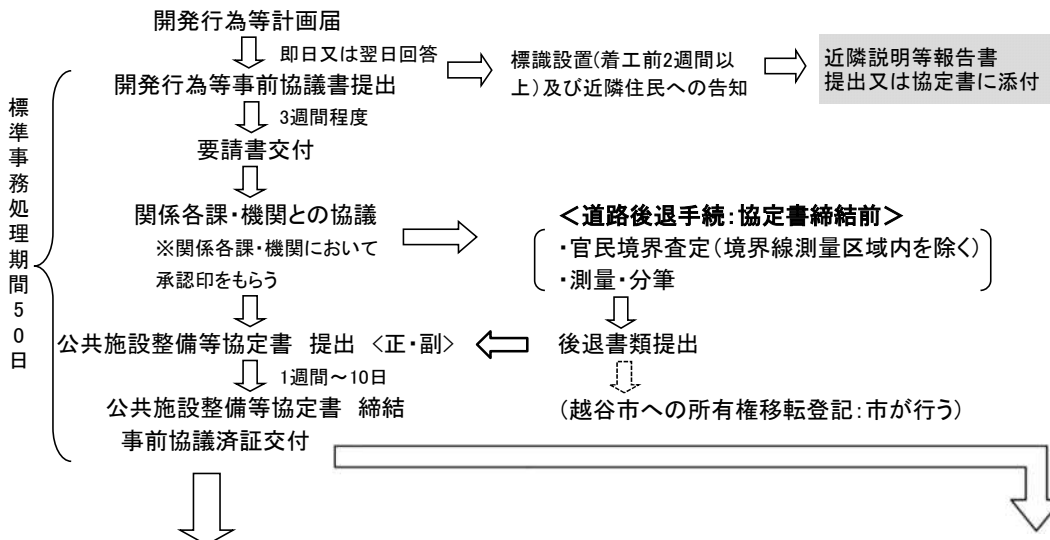
【第 57 条】日影による中高層の建築物に係る高さの制限（建築住宅課）

- ・建築基準法別表第 4（第 56 条の 2 第 1 項関係）で指定するものを定める。

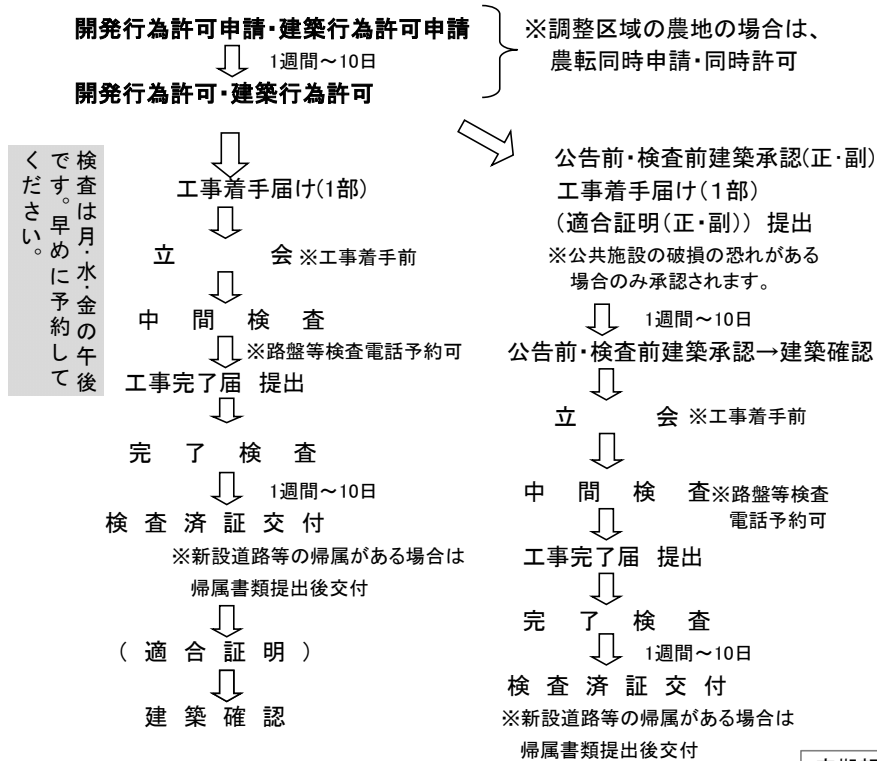
※なお、開発計画の用途、規模、内容によって上記の整備内容等が異なるため、必ず条例及び施行規則の本文をご確認ください。

越谷市まちの整備に関する条例・都市計画法・盛土規制法手続フロー

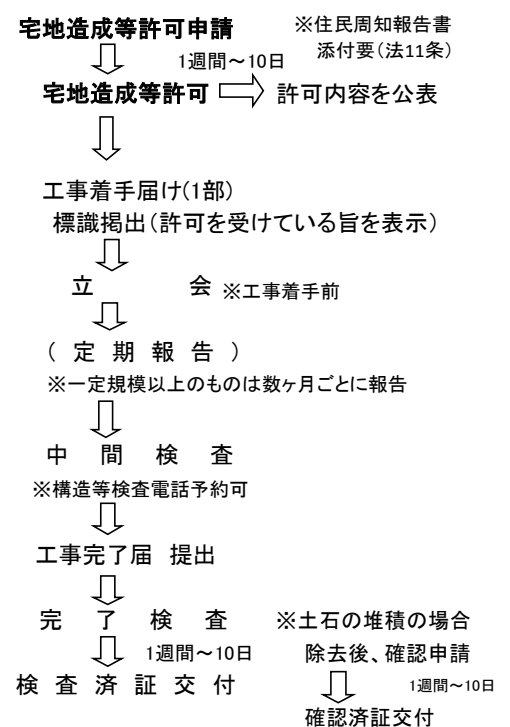
＜越谷市まちの整備に関する条例に基づく手続＞



＜都市計画法に基づく手続＞



＜盛土規制法に基づく手続＞



定期報告・中間検査が必要な場合(盛土規制法)	
＜宅地造成＞	＜土石の堆積＞
①盛土で高さ2m超の崖	①堆積の高さ5m超かつ 面積1,500㎡超
②切土で高さ5m超の崖	②堆積の面積3,000㎡超
③盛切土で高さ5m超の崖	
④盛土で高さ5m超	

※期間については書類に不備がないことが前提となります。

また、休日(12月29日から1月3日までを含む)、祝祭日は含まないものとし、あくまで標準的な期間であることを予めご留意ください。