

令和7年度第2回越谷市まちの整備に関する審議会次第

日時:令和7年 11月27日(木)

午前10時00分~

会場:本庁舎6階 都市整備部会議室

次第

1. 開会

2. 開会のあいさつ

3. 審議事項

・越谷市まちの整備に関する条例及び施行規則の一部を
改正することについて

4. その他

5. 閉会

諮詢問調書 (1)

議案番号	第1号	
諮詢根拠条文	越谷市まちの整備に関する条例第4条第3項	
申請者	住所	越谷市越ヶ谷四丁目2番1号
	氏名	越谷市長 福田 晃
諮詢の概要		
越谷市まちの整備に関する条例及び施行規則の一部を改正することについて		
諮詢の理由		
<p>越谷市まちの整備に関する条例（以下、条例という。）は、昭和49年に制定された「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」の実現に向けて、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、平成15年10月1日から施行をしております。</p> <p>条例の施行から22年が経過し、市民、開発者には条例の手続きや整備基準については十分に理解をいただいております。しかしながら、一方で、条文の解釈によって開発者と認識の相違が生じる場合があります。</p> <p>そこで、このたび、条例及び施行規則の一部改正を行い、より主旨を明確化することで、認識の相違の解消につなげ、さらなる「協働のまちづくり」を推進していくため、越谷市まちの整備に関する審議会に諮詢するものです。</p>		

条例

条例第51条（駐車場等の整備）

開発者は、主たる目的が共同住宅、専用住宅(自己用住宅を除く。)、店舗、事務所その他の規則で定める建築物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、開発地内にそ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。)、荷捌き場及び駐輪場(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。

(改正理由)

- ・駐車場、荷捌き場及び駐輪場の整備について、設置が必要となる建築物の用途や、その用途に応じた必要な収容台数等を施行規則で明確にするため。

施行規則

規則第7条第2項 (近隣住民等への周知に係る報告書等)

条例第18条第4項の規定による報告書には、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に対する同条第3項の規定による告知の内容を記載し、当該告知に用いた資料を添付するものとする。

(改正理由)

- これまで条例第18条第3項の規定による告知の対象となる近隣住民等の範囲については、規則第19条を準拠していたが、近隣住民等の範囲を明確にするため、新たに本条を整備する。

規則第19条 (近隣住民等)

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（当該範囲内の建築物を使用する者を含む。）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。

(改正理由)

- 規則第7条第2項の整備に合わせて、近隣住民等の範囲を明確にするため、「居住する者（当該範囲内の建築物を使用する者を含む。）」とすることを、条文に加える。

規則第27条第5項 (新たな道路等の基準)

幹線道路又は区画道路のいずれも配置しない開発行為等を行う場合にあっては、開発地は、別表第3に定める接続先道路に接するものとする。ただし、次の各号のいずれにも該当する場合にあっては、この限りでない。

- (1) 主たる目的が住宅の建築である開発行為等を行う場合
- (2) 開発地の面積が500平方メートル未満である場合

(改正理由)

- 規則第27条は開発地内に新たな道路を整備する開発行為に適用していたが、これまでと同様に、新たな道路を配置しない開発行為等における接続先道路の規定についても明確にするため、新たに本条を整備する。

規則第39条第1項（駐車場、荷捌き場及び駐輪場の設置基準）

条例第51条第1項に規定する規則で定める建築物は、次の表の左欄に掲げる区分に応じて、それぞれ右欄に定める建築物とする。

駐車場	(1) 共同住宅・長屋 (2) 専用住宅(自己用住宅を除く。) (3) 店舗・事務所等 (4) 共同住宅・長屋、専用住宅又は店舗・事務所等の用途に分類されないもの
荷捌き場	店舗・事務所等(共同住宅・長屋又は専用住宅の用途に分類されないものを含む。)
駐輪場	(1) 共同住宅・長屋 (2) 店舗・事務所等 (3) 共同住宅・長屋又は店舗・事務所等の用途に分類されないもの(集客施設に限る。)

(改正理由)

・駐車場、荷捌き場及び駐輪場の整備について、設置が必要となる建築物の用途を明確にするため、新たに本条を整備する。

規則第39条第2項

条例第51条第1項に規定する規則で定める駐車場、荷捌き場及び駐輪場は、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、荷捌き場及び駐輪場とする。

別表第5(第39条関係)

1 駐車場及び荷捌き場

建築物の用途・規模	収容台数等
共同住宅・長屋	開発地(2以上の区画に分割される場合にあっては、各区画の敷地)内に計画戸数の10分の3以上の駐車台数
専用住宅(自己用住宅を除く。)	各区画の敷地内に1台以上の駐車台数
店舗・事務所等(共同住宅・長屋又は専用住宅の用途に分類されないものを含む。)	延床面積 150 平方メートル以上 500 平方メートル未満 開発地(2以上の区画に分割される場合にあっては、各区画の敷地)内に 25 平方メートル以上の荷捌き場
	延床面積 500 平方メートル以上 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(2以上の区画に分割される場合にあっては、各区画の敷地)内に 10 分の 3 以上)
次の各号のいずれかに該当する場合は、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	

(改正理由)

- 条例第51条のうち、「駐車場、荷捌き場及び駐輪場」へ条文を改正することに伴い、建築物の用途に応じた必要な収容台数等を明確にする。さらに、開発者にこれまでと同様、それぞれの区画に適正な駐車場、荷捌き場の収容台数等を確保させるため、別表第5の1に「開発地(2以上の区画に分割される場合にあっては、各区画の敷地)内」とすることを、条文に加える。