

所沢市街づくり条例に係る施設整備等の基準

※令和 8 年 2 月 1 日現在

目 次

第 3 6 条関係	道路の整備に関する基準	1
第 3 7 条関係	下水道の整備に関する基準	4
第 3 8 条関係	上水道施設等の整備に関する基準	7
第 3 9 条関係	公園等の整備に関する基準	9
第 4 0 条関係	みどりの保全及び創出に関する基準	1 0
第 4 1 条関係	雨水流出抑制施設の整備に関する基準	1 5
第 4 2 条関係	消防水利施設の設置に関する基準	2 2
第 4 3 条関係	防災上の配慮に関する基準	2 4
第 4 4 条関係	防災備蓄倉庫の設置に関する基準	2 6
第 4 5 条関係	ごみ集積所の設置に関する基準	2 7
第 4 7 条関係	駐車施設の整備に関する基準	3 0
第 4 8 条関係	集会施設の設置に関する基準	3 3
第 5 0 条関係	安全対策に関する基準	3 4
第 5 1 条関係	テレビジョン電波受信障害の対策に関する基準	3 4
第 5 2 条関係	建築物の敷地面積及び外壁又は柱の後退距離に関する基準	3 5
第 5 3 条関係	高齢者等への配慮に関する基準	3 6
第 5 4 条関係	文化財の保護に関する基準	3 6
第 5 5 条関係	墓地等の設置等に関する基準	3 7
第 5 6 条関係	共同住宅等及びワンルーム形式建築物の管理に関する基準	3 9

※各施設整備等の基準については、それぞれのページに記載されている
担当部署に直接お問い合わせください。

第36条関係 道路の整備に関する基準

担当 建設総務課 TEL 04-2998-9171
道路建設課 TEL 04-2998-9172
道路維持課 TEL 04-2998-9168

条例第36条に規定する道路の整備については、次に定める基準による。

1 総則

- (1) 開発事業区域が市道、認定外道路、水路又は市施行の都市計画道路に接する場合は、境界確定証明書等により境界を明示すること。
- (2) 開発事業区域が県道、国道、県施行の都市計画道路又は県が管理する河川に接する場合は、県（川越県土整備事務所）と協議し、内容を報告すること。
- (3) 都市計画法（昭和43年法律第100号）に規定する開発行為において、同法第39条及び第40条の規定に基づき道路を帰属する場合は、所沢市道路の構造の技術的基準等を定める条例（平成24年条例第49号）等、その他関連技術規定に適合するように計画し、整備すること。
なお、取付け道路の幅員等、開発許可に関する道路の要件については、同法に基づくこと。

2 道路の施工に関すること

- (1) 開発事業区域に接する道路の車両の乗り入れ箇所は、次のとおり整備すること。
 - ア L型側溝が整備されている箇所は、切下げ等により段差が生じない措置をとること。
 - イ U字側溝が整備されている箇所は、車両の荷重に耐えられる構造とし、段差が生じない措置をとること。
- (2) 開発事業区域から雨水が流出しないように適切な処理をすること。
- (3) 開発事業区域に接する道路において、次のいずれかに該当する場合は、事前に協議すること。
 - ア 道路境界と現地に相違が生じている場合
 - イ 既設側溝を異なる規格製品に布設替えする場合
 - ウ 雨水樹等、道路構造物の移設が想定される場合
 - エ その他道路管理者が必要と認めた場合

3 道路の施工に関する手続き

- (1) 開発事業区域に接する道路において、次の工事に伴い道路を占用する場合は、道路法（昭和27年法律第180号）第32条に関わる許可を得ること。また、占用箇所に関する復旧工事等は、事業者の責任において行うこと。
 - ア 下水道の埋設及び引込み(取出し)等
 - イ 上水道の給水管の取出し
 - ウ 都市ガス管の取出し
 - エ その他道路を占用する場合

- (2) 開発事業区域に接する道路において、次の工事を行う場合は、道路法第24条に関わる承認を得ること。また、承認箇所の工事は、事業者の責任において行うこと。

ア 雨水桝等、道路構造物の新規設置、布設替え

イ L型側溝等の切下げ、切上げ

ウ 市道の舗装の打ち替え

エ 植栽の移設

オ 車両の乗り入れ箇所の設置

カ その他道路工事を要する場合

4 生活道路の拡幅整備

- (1) 次のいずれかに該当する開発事業における敷地にあつては、所沢市生活道路拡幅整備要綱（平成8年4月1日。以下「整備要綱」という。）に定める基準により、道路後退、すみ切りの設置を行うこと。

ア 幅員1.8m以上4.2m未満の市道（以下「生活道路」という。）に接する敷地

イ 生活道路に接するすみ角120度未満の角敷地

- (2) 開発事業者は、前項の規定により道路後退又はすみ切りの設置を行う場合は、次の各号に定める基準により行うこと。

ア 生活道路の後退線は、市道の中心線より水平距離2.1mの線とする。ただし、生活道路が水路に沿う場合等の状況により後退位置が指定されているものはこの限りでない。

イ 生活道路のすみ切り用地の整備基準は、すみ角60度未満の場合は、すみを頂点として剪除長（すみ切りの長さ）を2.0m以上とした部分とする。また、すみ角60度以上120度未満の場合は、すみを頂点としてこれをはさむ長さ2.0mの二等辺三角形の部分とする。

ウ 生活道路の後退及びすみ切りの設置については、整備要綱に規定する報償金等の交付は行わない。

エ 後退用地は、別表（道路－1）に基づく舗装整備を行うこと。ただし、既設の道路が舗装整備していない場合はこの限りでない。

別表（道路－1） 道路舗装の組成

工 種	材 料 名	厚さ (cm)
舗 装	密粒度アスコン (13)	5.0
上層路盤	粒調碎石 M30～0	15.0
下層路盤	切込碎石 C40～0	15.0

※道路舗装材料については、再生材も可とする。

オ 道路用地内（後退用地内含む。）に側溝、雨水桝又はその他構造物が存置されている場合は、後退位置へ移設するなど、安全上支障のないものとする。

カ 新規構造物等を設置する場合は、工法等を別に協議すること。

キ 道路管理者が後退用地内に雨水対策の必要があると認めた場合は、側溝又は雨水桝等を設置すること。

- (3) 後退用地又はすみ切り用地は、整備完了後に市へ寄附すること。

- 5 開発事業者は、開発事業区域が、市長が指定する「道路拡幅整備計画のある路線」に接する場合は、道路の中心から敷地までの水平距離を3.0m以上とし、別に協議すること。
- 6 幅員4.2mを超える道路が交差する敷地については、交通の安全性・円滑性を確保するため、すみ切りを設置し、別に協議すること。
- 7 開発事業において、市道及び認定外道路の付替えを計画する場合は、事前に協議を行うこと。
- 8 開発事業区域に都市計画道路が関わる場合は、施行者と別に協議すること。
- 9 条例第53条に規定する所沢市移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める条例（平成24年条例第50号）に関する整備については、別に協議すること。

第 37 条関係 下水道の整備に関する基準

担当	上下水道局	窓口サービス課	TEL	04-2921-1086
		下水道整備課	TEL	04-2921-1023
		下水道維持課	TEL	04-2921-1022

1 総則

本基準は、開発事業に係る下水道事業の計画・施工・検査・管理を円滑かつ、公平に行うため定めるものとする。

- (1) 計画、施工にあたっては、下水道法、その他法令及び本市条例・規則・規程、「下水道施設計画・設計指針と解説」、「下水道排水設備指針と解説」（日本下水道協会）等に定めがあるもののほか、本基準を遵守すること。
- (2) 開発事業者は、工事に際して現場管理及び安全管理を行うものとする。
- (3) 開発事業区域が公共下水道処理区域外の場合、公共下水道（污水）への接続については、所沢市下水道条例、所沢市下水道事業分担金条例及び所沢市公共下水道区域外流入取扱要綱の規定に基づき協議すること。
- (4) 開発事業区域が所沢市都市計画下水道事業受益者負担金に関する条例（昭和 48 年条例第 4 号）及び同条例施行規程の規定に基づく下水道事業受益者負担金の徴収猶予を受けている土地の場合は、宅地として使用し、又は使用できる状況となった時点で下水道事業受益者負担金を納付すること。

2 下水道計画

(1) 下水道計画の基本的事項

- ア 計画排水区域は、開発事業区域及びその周囲から流入する区域を含め定めるものとする。
- イ 排除方式は、原則として分流式とする。
- ウ 排水は自然流下を原則とする。

(2) 計画下水量

ア 計画汚水量は、原則として次により算定する。

- (ア) 計画 1 日最大汚水量は、1 人 1 日最大汚水量に計画人口を乗じ、工場排水量、地下水量及びその他の排水量を加算したものとする。
- (イ) 計画時間最大汚水量は、計画 1 日最大汚水量の 1 時間当たり汚水量の 1.5 倍を標準とする。
- (ウ) 事業所排水は、排水量の根拠を示すこと。多量の排水を排出する工場などがある場合は、市と協議のうえ決定すること。

イ 計画雨水量は、本市の下水道計画に従い、次の合理式により流出量を算定する。

$$Q = \frac{1}{360} \cdot C \cdot I \cdot A$$

Q：雨水流出量（m³/sec）

C：流出係数（0.10～1.00）

I：降雨強度 $\frac{4480}{t+23}$ （I₅₆₀ = 54mm/hr）

A：排水面積（ha）

t：流達時間（min）

3 管路施設の基準

(1) 計画

- ア 管渠は、計画下水量を支障なく流下させるように断面、勾配等を定めること。
- イ 管渠の埋設深さは、管理者の定める最低土被りを確保すること。
- ウ 管渠の占用位置は、維持管理を考慮し定めること。

(2) 管渠

ア 種類

管渠は、遠心力鉄筋コンクリート管、硬質塩化ビニル管、その他本市が認めたものを用いなければならない。

イ 断面の決定

円形管の最小径は、汚水管φ200mm、雨水管φ250mmを標準とする。

(3) マンホール

- ア 形状は、1号マンホール以上を標準とする。
- イ 設置間隔は、排水管の口径が600mm以下の場合は、7.5m以内とする。
- ウ 鉄蓋の耐荷重は、設置された道路の幅員が5.5m以上の場合は25トン、5.5m未満の場合は14トン以上とする。

4 排水設備の基準

(1) 取付管

- ア 取付管の最小管径は、内径φ150mmを標準とする。
- イ 本管に接続する支管は60度又は90度とする。
- ウ 取付管の間隔は1.0m以上離れた位置とする。また、本管継手端及びマンホール壁からは支管芯で50cm以上確保すること。

(2) 最終ます

- ア 宅地内排水を取り込むための最終汚水ます及び最終雨水ますは、官民境界に接した民地側の水平距離1.0m以内に設置すること。
- イ 最終汚水ます及び最終雨水ますの内径又は内のは、別表(下水-1)を標準とする。
ただし、最終汚水ますは、戸建て一般住宅及び宅地分譲住宅に限り、内径又は内のは20cmについては、深さ120cm以下とすることができる。
- ウ 雨水ますの底部は深さ15cm以上の泥だめを設けること。

別表(下水-1) 最終ますの深さ及び内径又は内のは

内径又は内のは (cm)	深さ (cm)
20～30(雨水ますは30)	80以下
35(36)	90以下
40	100以下
45	120以下
50	140以下
60	150以下
70	160以下

(注) 汚水ますは地表面から下流側の管底まで、雨水ますは地表面からますの底部までをますの深さとする。

(3) その他

ア 中華料理店、焼肉店など油脂類を多量に含む汚水の排出箇所には、グリース阻集器を設置すること。なお、容量の大きさは滞留時間を2時間以上とすること。

イ ガソリン供給所、自動車整備工場など油類を多量に含む汚水の排出箇所には、オイル阻集器を設置すること。なお、容量の大きさは滞留時間を2時間以上とすること。

ウ 外流し、ごみ集積場等からの排水は、排水口を目皿にし、溜ますを設けたのち污水管に接続すること。

エ 受水槽の排水は、溜ますを設けたのち污水管に接続すること。

オ 排水管の流末が河川等の場合は、汚水は合併処理浄化槽とし、放流水質はBOD20mg/ℓ以下とすること。

第38条関係 上水道施設等の整備に関する基準

担当 上下水道局 窓口サービス課 Tel 04-2921-1086

1 給水方式については、直結方式（直圧、直結増圧）又は受水槽方式とすること。また、給水方式の決定にあたっては、次の事項を十分考慮して、設計、施行については別途協議すること。

- (1) 3階建て以上の建築物の直結方式については、口径100mmから350mmまでの配水本管から50mm以下の取り出しとし、必要な水量及び水圧を安定に確保するものであること。
- (2) 一時に多量の水を使用するもの又は常に一定水量の貯留を維持する必要があると考えられる施設等については、受水槽方式とすること。

2 水道利用加入金及び工事負担金

- (1) 水道利用加入金「所沢市水道事業給水条例」に規定する水道利用加入金〔別表（水道－1）〕を納入すること。

別表（水道－1） 水道利用加入金

水道メーターの口径	金額（1給水装置につき）	内消費税相当額
13ミリメートル	113,300円	10,300円
20ミリメートル	233,200円	21,200円
25ミリメートル	441,100円	40,100円
30ミリメートル	712,800円	64,800円
40ミリメートル	1,298,000円	118,000円
50ミリメートル	2,200,000円	200,000円
75ミリメートル	6,380,000円	580,000円
100ミリメートル	9,130,000円	830,000円
150ミリメートル	20,020,000円	1,820,000円
200ミリメートル	40,040,000円	3,640,000円

- (2) 開発事業者は、「所沢市水道事業給水条例施行規程」及び工事負担金に関する算定基準により算出した工事負担金（浄水場等建設費にかかる負担金、配水管等設置費にかかる負担金）を納入すること。

ア 浄水場等建設費にかかる負担金〔別表（水道－2）〕

次のいずれかに該当する場合は、浄水場等建設費にかかる負担金を納入すること。

- (ア) 住宅団地又は宅地の造成をする場合で、開発事業区域が500㎡以上のとき。
- (イ) 戸数が5戸以上の建築物の建築をする場合。
- (ウ) 官公署、事業所等の用途に係る床面積が250㎡以上の建築物の建築をする場合。
- (エ) 計画1日最大給水量が5.3㎥以上となる建築物等の建築等をする場合。
- (オ) 給水装置工事完成日から1年以内に上下水道事業管理者が定める造成等を行う場合。
- (カ) その他上下水道事業管理者が定める場合。

別表（水道－２） 浄水場等建設費にかかる負担金

主 な 建 築 物		算 定 単 位 基 準	一人又は1㎡当たり 一日最大使用水量	算 定 方 法
一 般 住 宅		一戸当たり2.2人	0.49 m ³	2.2人×0.49 m ³ ×戸数×算定基準額で算出した金額
共 同 住 宅	フ ァ ミ リ ー	一戸当たり2.2人	0.49 m ³	2.2人×0.49 m ³ ×戸数×算定基準額で算出した金額
	ワ ン ル ー ム	一戸当たり1.2人	0.49 m ³	1.2人×0.49 m ³ ×戸数×算定基準額で算出した金額
	管 理 人 室	2 5 ㎡ 以 上		8 6 , 5 6 3 円／室
		2 5 ㎡ 未 満		4 7 , 2 1 6 円／室
	集 会 室	床面積1㎡当たり	0.022 m ³	床面積×55%×0.022 m ³ ×算定基準額で算出した金額
	共 用 水 栓	メーター1個当たり		4 7 , 2 1 6 円／個
食 品 店 舗		床面積1㎡当たり	0.06 m ³	有効床面積×0.06 m ³ ×算定基準額で算出した金額
食 品 以 外 の 店 舗		床面積1㎡当たり	0.022 m ³	有効床面積×0.022 m ³ ×算定基準額で算出した金額
事 務 所		床面積1㎡当たり	0.022 m ³	床面積×57%×0.022 m ³ ×算定基準額で算出した金額
工 場		床面積1㎡当たり	0.01 m ³	有効床面積×0.01 m ³ ×算定基準額で算出した金額

* 上記に掲げるのは主な算定基準の計算例です。

その他の建築物等については、別途算定となります。

* 算定基準額は、80,300円（10%の税込価格）です。

* 共同住宅等で1階などに店舗等がある場合、別途算定となります。

イ 配水管等設置費にかかる負担金

開発事業者に代わり、上下水道事業管理者が水道施設の設置又は既存施設の改造を行った場合は、配水管等設置費にかかる負担金を納入すること。

第 39 条関係 公園等の整備に関する基準

担当 公園課 Tel 04-2998-9196

条例第 39 条に規定する公園、緑地、広場（以下「公園、緑地等」という。）の整備については、次に定める基準による。

1 公園、緑地等

(1) 公園、緑地等の帰属

設置する公園、緑地等及びそれに付随する遊具等の施設については、原則的に帰属するものとする。ただし、開発事業者が管理することが可能と認めた場合においてはこの限りではない。

(2) 公園、緑地等の敷地

公園、緑地等の面積は、開発事業区域面積に 3 % を乗じた面積とし、その面積が 100 m² 未満の場合は、100 m² 以上の面積を確保すること。

(3) 公園、緑地等の形状

公園、緑地等の形状は四角形を基本とし、四辺それぞれの長さは、面積の平方根に対し 20 % を増減した範囲とすること。

(4) 公園、緑地等の構造

公園、緑地等は、公道に接する部分に設置し、構造は、公道から直接利用者及び管理車両が入りできるようにするとともに、段差及び傾斜のない地盤とし、雨水及び土砂の流出入を防止する措置を講ずること。

(5) 公園、緑地等の設備

公園、緑地等におけるベンチ、遊具、水飲場等の設備は、規模や形状等を考慮すること。

第40条関係 みどりの保全及び創出に関する基準

担当 みどり自然課 TEL 04-2998-9373

条例第40条に規定するみどりの保全及び創出については、次に定める基準による。

1 みどりの保全及び創出

- (1) 開発事業者は、次に定める緑化の基準により緑化に努めなければならない。
- (2) 緑化は接道部を優先的に計画し、隣接する公園、緑地等及び街路樹等と連続性のある配置を行い景観上配慮するものとする。
- (3) 開発事業区域が山林の場合、既存の樹林地を残すよう努めるものとする。
- (4) 一戸建住宅、共同住宅又は長屋の用途に供する開発事業者は緑地協定の締結に努めること。

2 適用除外となる開発事業

次の開発事業については、それぞれの基準によるものとする。

- (1) 特定工場 工場立地法第6条第1項の特定工場の敷地の区域にあっては、工場立地法及び所沢市工場立地法地域準則条例による。
(協議先 産業振興課)

主要用途	規模	業種
工場	敷地面積 9,000 m ² 以上 又は 建築面積 3,000 m ² 以上	製造業、電気・ガス・熱供給業 (水力、地熱、太陽光発電所は除く)

- (2) 所沢市が設置・管理する公共公益施設 ふるさと所沢のみどりを守り育てる条例第22条第3項に基づく緑化及び管理に関する指針「公共施設緑化ガイドライン」による。
- (3) 緑地協定区域 都市緑地法第45条及び同法第54条に基づく緑地協定による。

3 緑化の基準

1) 緑化の基準の考え方

- (1) 敷地面積及び建ぺい率に応じた必要緑化面積を満たす緑化面積を設けること。
- (2) 平面緑化を基本とすること。ただし、必要緑化面積の1/2までは特殊緑化を可とする。
- (3) 平面緑化の緑化面積に応じて樹木の植栽本数を確保すること。

2) 緑化の量的基準

別表（みどり－1）に基づき必要緑化面積を算出し、これを満たす緑化面積を設けること。

別表（みどり－1）

敷地面積ごとの適用要件	必要緑化面積	備考
1,000 m ² 未満の開発事業	敷地面積×3%	
1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満の開発事業	敷地面積×(1－建ぺい率)×30%	
3,000 m ² 以上の開発事業 ※建築基準法第6条の確認を要する 建築行為を伴うもの	ふるさと埼玉の緑を守り育てる 条例第26条「緑化計画届出制度」 の規定による	緑化計画届出書及び緑化完了報告書の 写しを提出すること (協議先 県西部環境管理事務所)

3,000 ㎡以上の開発事業 ※建築基準法第6条の確認を要する 建築行為を伴わないもの	敷地面積×(1－建ぺい率)×50%	
---	-------------------	--

(注1)：敷地面積において、道路後退の制限及び市に帰属される道路等があつて区分が明確なものについては、当該部分の面積を開発区域面積から控除することができる。

(注2)：建ぺい率は、建築基準法第53条第3項及び第5項の規定を除いた法定建ぺい率とする。

3) 緑化面積の算出方法と植栽本数

別表（みどり－2）に基づき適した緑化を行うこと。ただし、危険物製造所等においては消防法令及び埼玉西部消防組合危険物規制事務審査指針によるところとする。

別表（みどり－2）

(1)

平面緑化

【植栽内容】

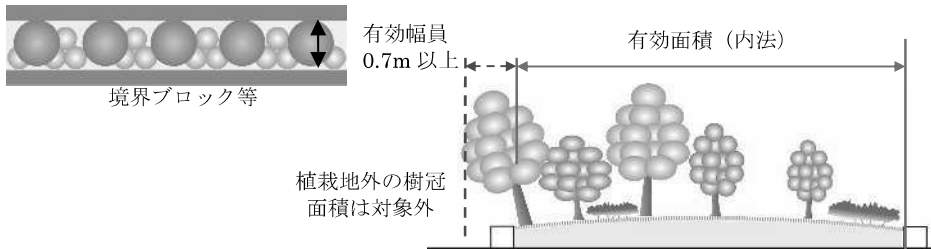
①上空に構造物のない屋外及び境界ブロックなどで区画した植栽地とする。

②区画した植栽地は、有効幅員が 0.7m以上確保されたものとする。

【算出方法】

①境界ブロックなどを除いた植栽地を有効面積とする。

②植栽地外の樹冠面積は対象外とする。



【植栽本数】

①有効面積に応じて、次のア、イを共に満たす植栽本数とすること。

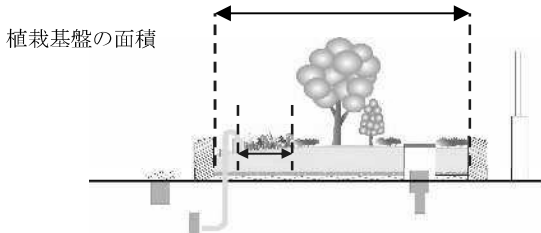
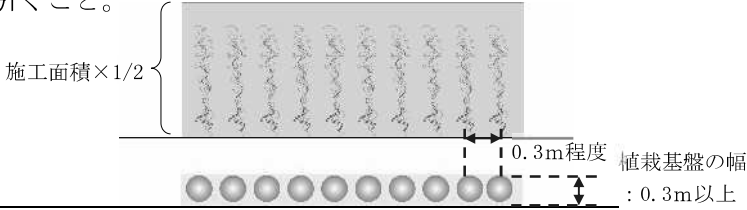
②平面緑化の有効面積が必要緑化面積を超えた場合、超えた有効面積分に充当する植栽本数は可能な範囲で植栽すること。

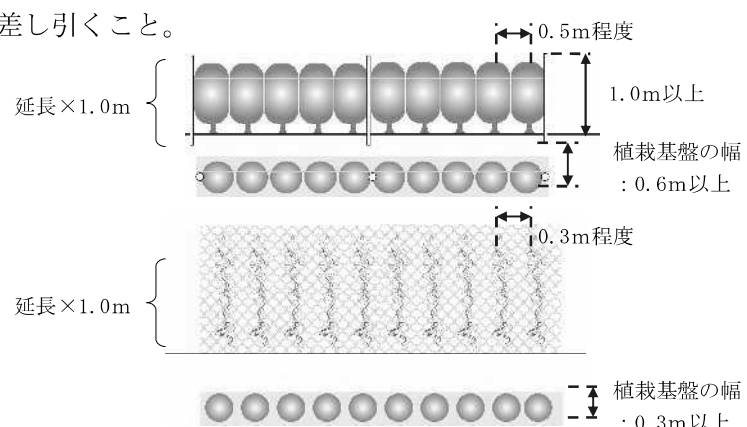
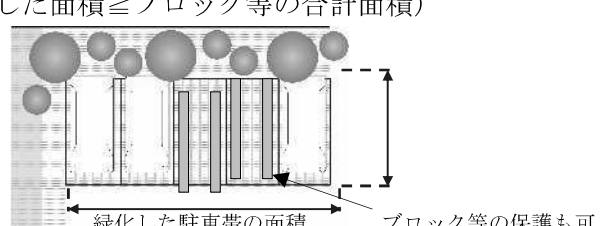
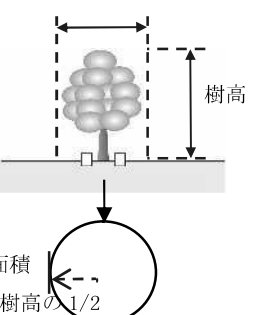
③「高木・中木」及び「低木」の植栽密度を満たした場合でも、裸地がでないよう低木や地被類で植栽すること。

ア 高木	有効面積 $\leq 20B + 6C + 3D$
イ 低木	有効面積 $\leq 0.5E$

植栽本数－密度換算表

	区分	植栽密度	規格
高木	B：高木(成木)	1 本以上／20 m ²	植栽時の樹高 3.5m以上
	C：高木(幼木)	1 本以上／ 6 m ²	植栽時の樹高 2.0m以上 3.5m未満
	D：中木	1 本以上／ 3 m ²	植栽時の樹高 1.0m以上 2.0m未満
低木	E：低木	2 本以上／ 1 m ²	植栽時の樹高 0.5m前後

特殊緑化 (必要緑化面積の2分の1まで)		【樹種の選定】 ①在来種を中心に選定すること。 ②周囲への落葉や日照の影響等が想定される場合、常緑樹を選定すること。 【接道緑化】 ○接道延長の6/10以上を緑化した場合、その境界から奥行き3mの範囲の植栽地の面積に1.2を乗じた数値を緑化面積とすることができる。 【既存樹林】 ○既存の樹林を保全し、従前の形態を損なわない場合、既存樹林面積に1.2を乗じた数値を緑化面積とすることができる。
	(2)	屋上緑化 【植栽内容】 ○縁石などに囲まれた植栽地で、樹木等を育成させるために必要な植栽基盤が設けられていること。 【算出方法】 ①緑化面積＝植栽基盤の面積 (緑化のための散水設備、排水設備、園路、池など施設の面積を含む) ②一般公開する場合、1.2を乗じた数値を緑化面積とすることができる。 
	(3)	壁面緑化 【植栽内容】 地上部に植栽する登はん型、屋上又は各階に設けた植栽基盤を用いる下垂型は、植栽基盤の幅を0.3m以上、植栽間隔を0.3m程度とする。ツル性植物や地被植物等が植栽基盤と一体となった基盤造成型も可。 【算出方法】 ①緑化面積＝施工面積×1/2 ②平面緑化内に植栽した場合、平面緑化の面積から植栽基盤の幅×延長の面積を差し引くこと。 
	(4)	生け垣又はフェンス緑化 【植栽内容】 生け垣は樹木を列植して形を整えるために刈り込み等の維持管理を前提とした植栽で、植栽基盤の幅は0.6m以上、樹木の植栽間隔は0.5m程度、支柱材に取り付けたものとし、樹高は1.0m以上の生け垣に適した樹種とする。 フェンスなどのツル性植物による緑化は、植栽基盤の幅を0.3m以上とし、植栽間隔は0.3m程度とする。

		【算出方法】 ①緑化面積＝生け垣又は植栽の延長×1.0m ②平面緑化内に植栽した場合、平面緑化の面積から植栽基盤の幅×延長の面積を差し引くこと。 						
(5)	緑化擁壁の緑化	【算出方法】 ○緑化面積＝緑化擁壁の水平投影面積						
(6)	駐車場等の緑化	【植栽内容】 駐車帯にシバ又は地被植物を植栽し、日当たり等植物の生育に必要な条件を満たし、植物のために保護材やブロック等で保護する。 【算出方法】 ○緑化面積＝緑化した駐車帯の面積 (地被植物等で緑化した面積≧ブロック等の合計面積) 						
(7)	独立した樹木による緑化	【植栽内容】 平面緑化から独立して植栽し、植栽基盤を縁石又はツリーサークル等で樹木の根を保護した樹木とする。植栽基盤の樹木以外の部分では可能な限り地被植物を植栽する。 【算出方法】 ○緑化面積＝植栽時の高さに基づき算定される半径による円の面積 (みなし樹冠の水平投影面積) <table border="1" data-bbox="462 1657 1165 1859"> <thead> <tr> <th>規格</th><th>半径</th><th>計算例</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>植栽時の樹高 3.5m以上</td><td>樹高の 1/2</td><td>樹高 4.0mの場合 $4.0 \div 2 = 2.0\text{m}$ (半径) $2.0 \times 2.0 \times 3.14 = 12.5 \text{ m}^2$ </td></tr> </tbody> </table> 	規格	半径	計算例	植栽時の樹高 3.5m以上	樹高の 1/2	樹高 4.0mの場合 $4.0 \div 2 = 2.0\text{m}$ (半径) $2.0 \times 2.0 \times 3.14 = 12.5 \text{ m}^2$
規格	半径	計算例						
植栽時の樹高 3.5m以上	樹高の 1/2	樹高 4.0mの場合 $4.0 \div 2 = 2.0\text{m}$ (半径) $2.0 \times 2.0 \times 3.14 = 12.5 \text{ m}^2$						

4 緑化協議

1) 緑化計画書

緑化計画書を提出すること。ただし、ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例に基づく緑化計画届出制度による場合、埼玉県に届出した緑化計画届出書の写しを提出すること。

○添付書類：案内図、緑化計画図（緑地求積図）、面積計算表（三斜法、周囲長を入れる）
植栽計画図

2) 確約書

土地分譲等により完了検査時に緑地が無い場合、土地利用を図る買主が緑地を設けるよう確約するための確約書を提出する。

○添付書類：案内図、緑化計画図（緑地求積図）、面積計算表（三斜法、周囲長を入れる）

3) 完了報告書

緑化完了報告書を完了検査後に提出すること。ただし、ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例に基づく緑化計画届出制度による場合、埼玉県に届出した緑化完了報告書の写しを提出すること。

○添付書類：開発事業番号を記した表紙、撮影方向を記載した竣工図（緑化計画図）
緑地の写真

5 維持管理

植栽等を他の目的のために転用しないこと。また、維持管理するために必要な措置を施し、樹木が枯死した場合は、補植すること。

第41条関係 雨水流出抑制施設の整備に関する基準

担当 河川課 TEL 04-2998-9375

下水道整備課 TEL 04-2921-1023

条例第41条に規定する雨水流出抑制施設の整備については、浸水被害防止及び地下水の涵養を図るため、次に定める基準による。

1 雨水流出抑制の方法

雨水流出抑制の方法は浸透方式を基本とする。ただし、浸透施設の設置条件に適合しない（急傾斜地崩落危険区域又は地すべり防止区域）等の理由がある場合は貯留方式とする。

2 雨水流出抑制施設

雨水流出抑制施設は以下の(1)及び(2)の施設検討を行い、両方の基準を満たす施設を設置すること。なお、土地区画整理事業施行地区（施行予定地区を含む）内の場合は、担当と別途協議すること。

(1) 総合治水対策による施設

① 整備基準

雨水流出抑制施設を設置する場合、開発事業者は、開発事業区域内への降雨は開発事業区域内で処理することを原則とし、雨水流出抑制協議書を市長に提出しなければならない。

ア 開発事業区域の面積が500㎡以上1ha未満の場合は、1ha当たり500㎡の抑制施設を設置すること。

イ 開発事業区域の面積が1ha以上の場合は、1ha当たり950㎡の抑制施設を設置すること。また、埼玉県（県土整備部河川砂防課）と協議すること。

② 雨水流出抑制施設

浸透型施設は、拡水法（トレンチ）又は井戸法（浸透井）とする。その他の施設については、担当と別途協議すること。

井戸法（浸透井）については、関東ローム層及び礫層内で処理し、地質調査及び浸透強度の調査を行うものとする。

ア 拡水法（トレンチ）の設計に当たっては、本基準の2(1)①で求めた数値に限らず、次の値を基準とする。

A : 浸透処理に必要な浸透面積（㎡）

H : トレンチ計画水深（m）（ $H \leq 1.5$ mが望ましい）

S_r : 開発事業区域面積（ha）

(ア) 開発事業区域が1ha以上の場合

$$A = 634 / H \times S_r$$

(イ) 開発事業区域が500㎡以上1ha未満の場合

$$A = 334 / H \times S_r$$

(ウ) 必要な浸透トレンチの延長L（m）は、

$$L = A / w$$

w : 浸透トレンチの幅（m）

イ 井戸法（浸透井）は、次の値を基準とする。

(7) 浸透処理する水量 V (m^3/hr) は、

開発事業区域が 1 ha 以上の場合 $V = 0.064 \times S_s$

開発事業区域が 500 m^2 以上 1 ha 未満の場合 $V = 0.034 \times S_s$

S_s : 開発事業区域面積 (m^2)

(i) 浸透井 1 基当たりの浸透量 v (m^3/hr) は、

$$v = 4 \times c \times r \times h$$

c : 浸透強度 (m/hr)

r : 浸透井の半径 (m)

h : 計画水深 (m)

※ 浸透強度は現地測定の数値を用いる。

測定を行うことが出来ない場合は 0.5 とする。

(7) 必要な浸透井の基数 N (基) は、

$$N = V / v$$

(2) 下水道雨水計画を考慮した施設

① 対象区域

下水道計画（雨水）を考慮した雨水流出抑制施設を設置する区域は、本市の下水道事業認可区域（雨水）内とする。

② 雨水流出抑制量

雨水流出抑制量は本市の下水道計画に従い、合理式を基に算定される雨水流出量を超過する量とする。なお、合理式は「第 37 条関係 下水道の整備に関する基準」2 (2) イに記載があるが、雨水流出抑制量の算定には不要である。

③ 雨水流出抑制量の算出方法

雨水流出抑制量は、次により求める。

ア 雨水流出抑制量は次の計算式による。

$$Q' = 1490 \times (C' - C_0) \times S_r$$

Q' : 雨水流出抑制量 (m^3/hr)

C' : 開発事業計画による流出係数イ参照

C_0 : 下水道計画流出係数エ参照

S_r : 開発事業区域面積 (ha)

(1490 は合理式により算定した固定数)

イ 開発事業計画による流出係数 C' は次の計算式による。

$$C' = \Sigma (C_i \times A_i) / \Sigma A_i$$

C' : 開発事業計画による流出係数

C_i : 種別基礎係数ウ参照

A_i : 種別面積 (ha)

ウ 流出係数 C_i (種別基礎係数) は次による。

C_1 屋根 : 0.90

C_2 駐車場等 (不透水舗装) : 0.85

C_3 間地 (土間・砂利) : 0.30

C_4 透水舗装 : 0.30

C₅ 緑地 : 0.20

エ 下水道施設の計画流出係数C₀は0.5とする。ただし砂川堀流域は0.45とする。

オ 浸透施設の浸透能力

(7) 浸透ます、浸透トレンチの浸透量V (m³/hr) は次の計算式による。

$$V = w \times L \times h \times a$$

w : 浸透施設の幅 (m) (w ≤ 1.5 mが望ましい)

L : 浸透施設の長さ (m)

h : 浸透施設の有効水深 (m) (h ≤ 1.5 mが望ましい)

a : 浸透能 (c m³/hr / c m²/cm)

※ 浸透能は現地測定の数値を用いる。

測定を行うことが出来ない場合は0.5とする。

(i) 浸透井1基あたりの浸透量は本基準2(1)②イ(i)に記載したものをを用いる。

(ii) その他の施設については、担当と別途協議すること。

④ 浸透施設の設置個数、設置延長及び設置基数の決定

浸透施設の設置個数、設置延長及び設置基数は、本基準2(2)③アで求めた雨水流出抑制量と2(2)③オで求めた浸透施設の浸透能力からそれぞれ決定する。

3 雨水流出抑制施設の構造

雨水流出抑制施設の構造は別図（雨水－1）、（雨水－2）を参考とする。なお、市へ帰属する開発道路内の雨水流出抑制施設の構造については道路部局とも調整を図ること。

4 雨水流出抑制施設の設置

- (1) 雨水流出抑制施設は開発事業区域の排水系統を考慮した適切な配置とすること。なお、工作物を設置する際は、設置した雨水流出抑制施設の機能を損なわず浸透能力を十分発揮できるように設置すること。
- (2) 設置位置については、建築物の棟間、駐車場、公園、緑地等でそれぞれの機能を阻害しない場合のみ兼用を認める。
- (3) 雨水流出抑制施設の碎石外側から隣地境界及び工作物までの離隔は、工作物への影響を考慮して、30cm以上確保することが望ましい。
- (4) 浸透トレンチを並列に設置する場合は、浸透能力を考慮して、1.5m以上の離隔を確保することが望ましい。
- (5) 市へ帰属する開発道路内の雨水流出抑制施設の配置については道路部局とも調整を図ること。
- (6) 法面付近に雨水流出抑制施設を設置する場合は、法面の安全性を確保するよう慎重な検討を行うこと。なお、別図（雨水－3）を参考として設置することが望ましい。
- (7) 開発事業前の地盤の上に盛土をし浸透施設を施工する場合には、盛土の安全性等慎重な検討を行うこと。
- (8) 雨水流出抑制施設の施工にあたっては地盤の浸透能力を損なわないように注意すること。
- (9) 浸透トレンチを設置する場合、1スパン当たりの有孔管又は透水管の延長は、維持管理上のため、内径の120倍までとし、原則レベルとすること。

5 維持管理

雨水流出抑制施設の機能を良好に保つための維持管理は、所有者が行うこととし、ごみ、枯葉、土

砂等の堆積によって、目詰まり等を起こさないよう維持管理を行うこと。

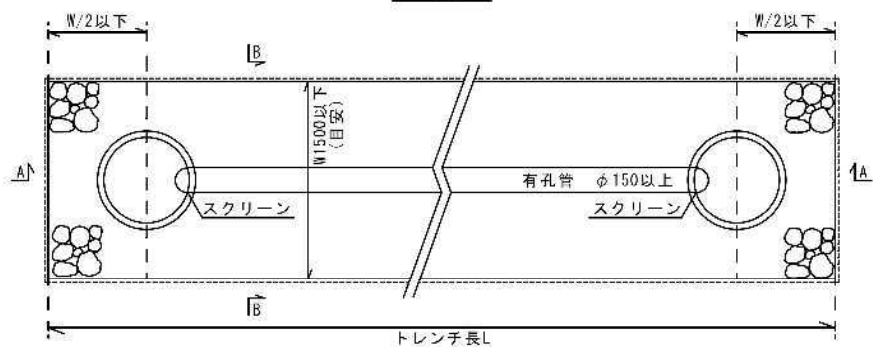
6 その他

上記に記載がないものについては、「雨水浸透施設技術指針」（雨水貯留浸透技術協会）の最新版を基準として、雨水流出抑制施設の設置を検討すること。

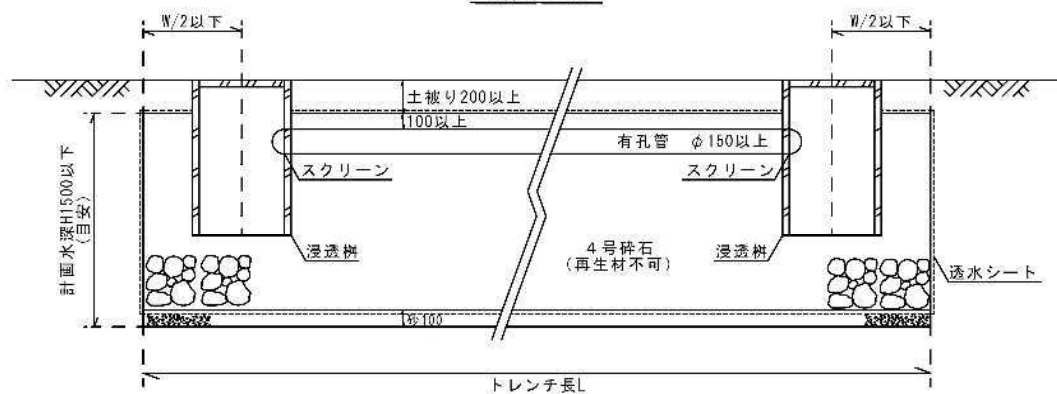
浸透トレンチ標準構造図

（宅地内トレンチ）

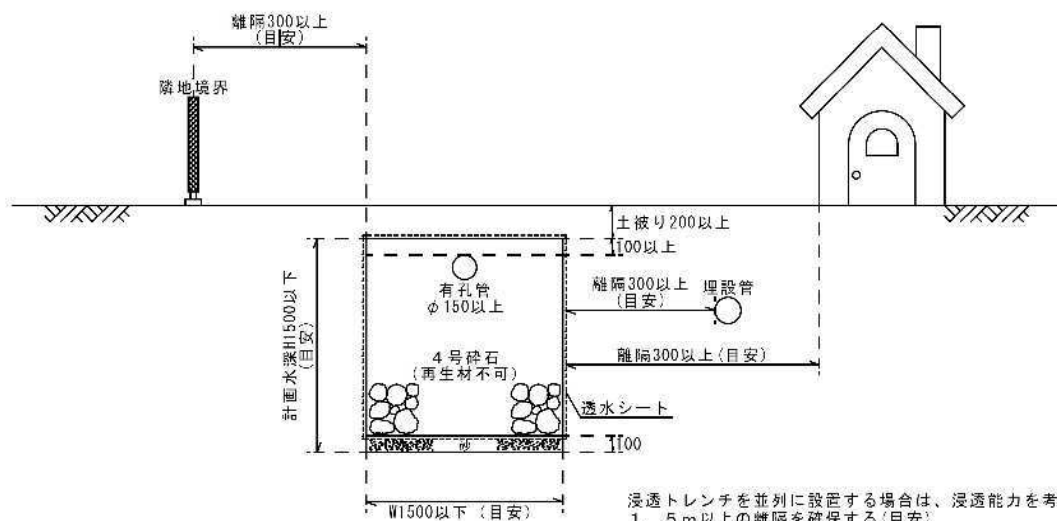
平面図



断面図 A

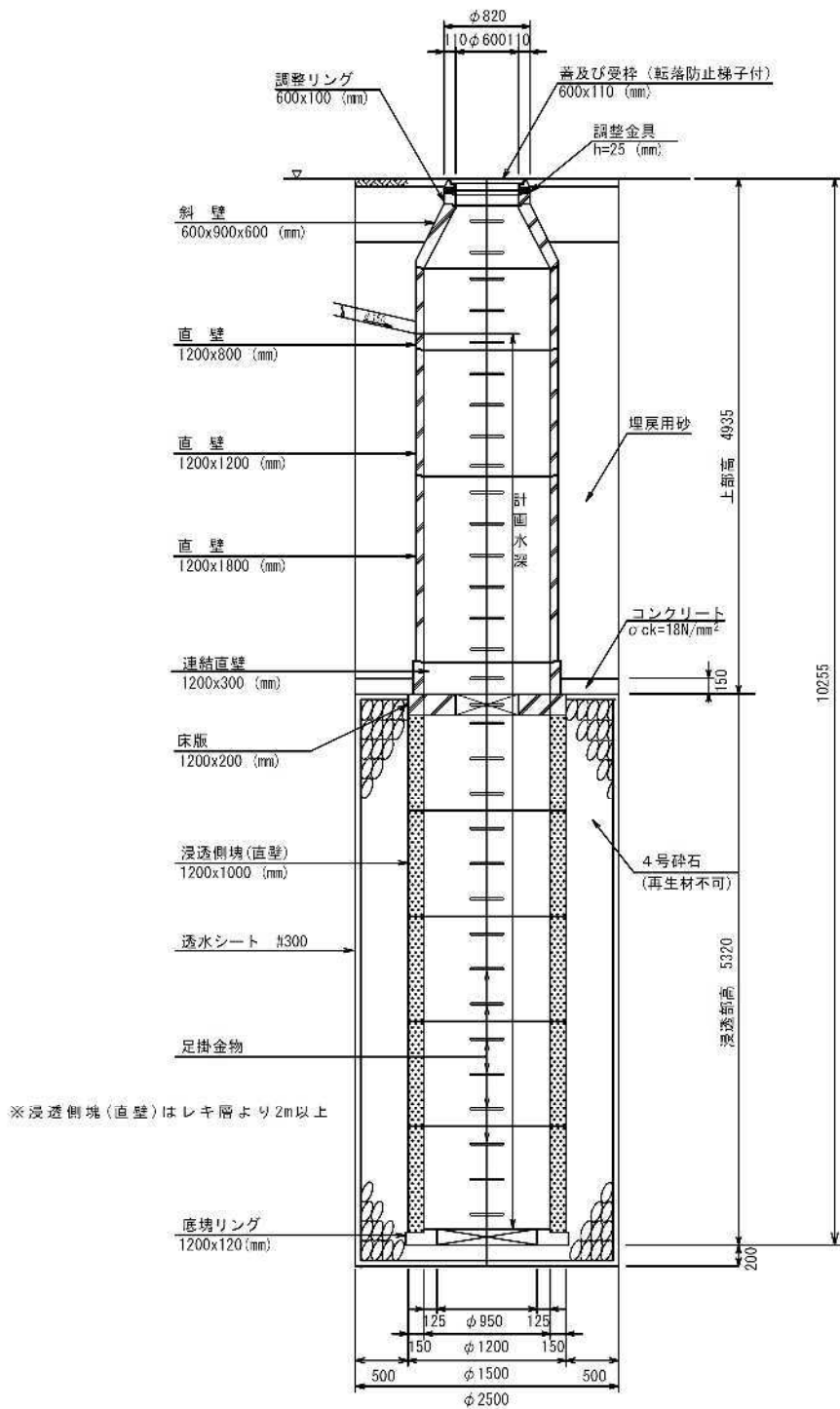


断面図 B



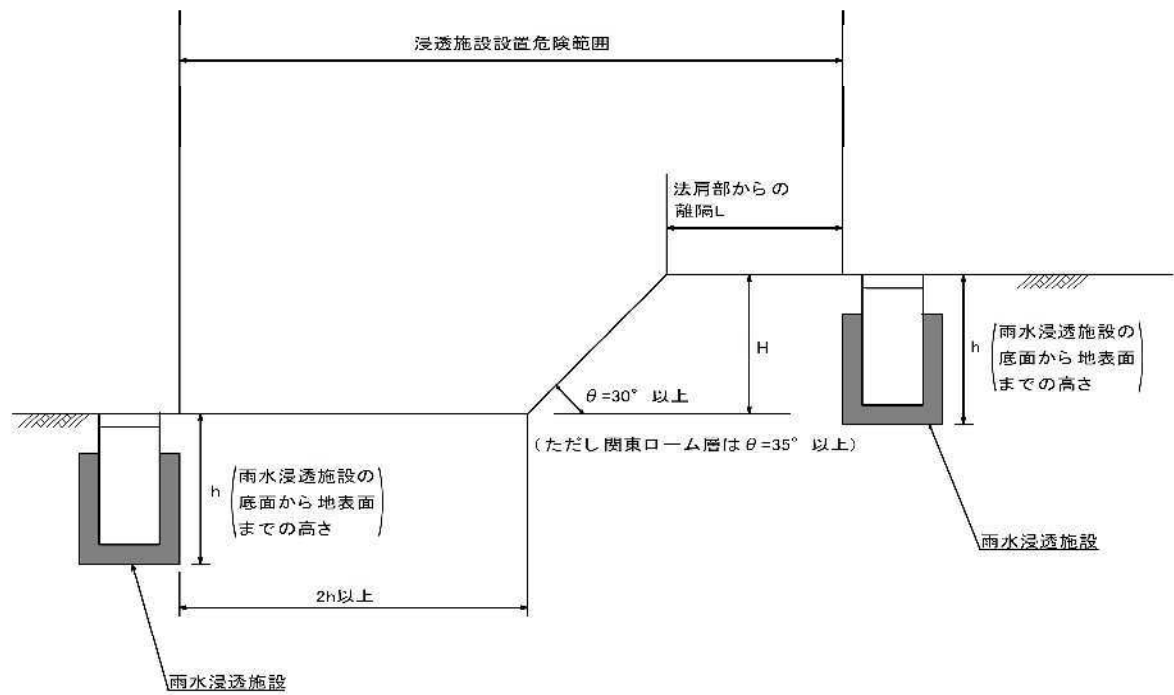
浸透井戸標準構造図 (φ1200) H=10.0m

浸透井戸の深さ5mを超える場合は、中間床版を設ける。
基礎砕石は200mm以上とする。



放流管がある場合は放流管底部を計画水深高とする。

別図（雨水－３）



斜面高さH	斜面角度 θ	法肩部からの離隔L
$H \leq 2\text{m}$		1m
$H > 2\text{m}$	$30^\circ \leq \theta < 70^\circ$	1mもしくは2hのいずれか大きい方
	$70^\circ \leq \theta$	2mもしくは2hのいずれか大きい方

斜面近傍の浸透施設設置危険範囲の目安

第42条関係 消防水利施設の設置に関する基準

担当 所沢中央消防署 消防管理課 Tel 04-2929-9124
所沢東消防署 消防管理課 Tel 04-2998-1191

(消防水利施設)

条例第42条の埼玉西部消防組合管理者が定める基準は、消防水利の基準(昭和39年12月10日消防庁告示第7号)によるもののほか、埼玉西部消防組合消防水利の設置及び防災上の配慮に関する基準のとおりとする。

1 消防水利の設置

(1) 開発事業者は、消防水利施設設置基準別表(消防-1)の基準により、消防水利を設置すること。

ただし、大規模建築物又は保管物品の内容等によっては別に協議するものとする。

(2) 防火水槽取水口の位置は、消防ポンプ自動車が容易に取水できる位置とすること。

2 消防水利の設置基数

(1) 設置基数は、別表(消防-2)に定める距離で包囲できるよう、必要基数を設置すること。

(2) 防火水槽を3基以上設置する場合は、その合計数の3分の1を消火栓とすることができる。

3 防火水槽の構造

(1) 二次製品の防火水槽については、(財)日本消防設備安全センター認定品を使用すること。

(2) 地中梁水槽については、建物外部に取水口を設置すること。

ただし、取水口が建物外部に設置することが出来ない場合は、次に掲げる導水装置を設置するものとする。

ア 2系統の採水口(呼称75mm吸管への接続口)

イ 通気管(100φ以上)

ウ 点検用マンホール蓋

(3) 地中梁水槽が複数に区画されている場合については、通気口(100φ)、通水口(150φ)をそれぞれ2箇所以上設けるとともに、各層の点検用に人通口(500φ以上)を設置すること。

別表(消防-1) 消防水利施設設置基準

設 置 基 準	設置する消防水利
開発事業区域の面積が2,000㎡以上のもの。 ただし、消防活動上設置の必要がないと認められるものを除く。※備考1のとおり	防火水槽40㎡以上
開発事業区域の面積が3,000㎡未満のもので開発事業区域に建築される建物の延べ面積が6,000㎡以上のもの。	

備考1 消防活動上設置の必要がないと認められるものとは次のとおりとする。

(1) 開発事業区域の面積が3,000㎡未満のもので開発事業区域内の建物を既存消防水利で別表(消防-2)に掲げる距離以内で包含できる場合。

(2) 運動場又は墓地の用途で消防活動上設置の必要がないと認められる場合。

(3) 埼玉西部消防組合管理者が消防活動上設置の必要がないと認めた場合。

別表（消防－２）消防水利の包含距離

近隣商業地域	1 0 0 m
商業地域	
工業地域	
工業専用地域	
その他の用途地域	1 2 0 m
用途地域の定められていない地域	
市街化調整区域	

第43条関係 防災上の配慮に関する基準（抜粋）

担当 所沢中央消防署 消防管理課 TEL 04-2929-9124
所沢東消防署 消防管理課 TEL 04-2998-1191

条例第43条の埼玉西部消防組合管理者が定める基準は、別表（消防－3）の基準によるもののほか、埼玉西部消防組合消防水利の設置及び防災上の配慮に関する基準のとおりとする。

- 1 開発事業者は、中高層建築物のうち高さ15m以上又は地上5階以上の建物を建築する場合は建築物等の配置、進入路の構造（幅員・組成等）を災害時に梯子車進入の支障とならないよう計画するとともに、梯子車停車場所及び消防用活動空地の確保に配慮すること。
- 2 梯子車停車場所には標識を設置すること。
- 3 上記1の場合で梯子車の進入及び架梯が不可能と認められる場合は、次によること。
ただし、これらにより難しい場合は別に協議すること。
 - （1）居住系建築物
 - ア 廊下等の共用部分に接続して屋外階段を設置すること。
 - イ 湿式の連結送水管を設置すること。
 - ウ 各住戸からの二方向避難を確保すること。
 - エ 壁及び天井の室内に面する部分の仕上げは、不燃材料又は準不燃材料とすること。
 - （2）居住系建築物以外の建築物
 - ア 廊下等に接続して屋外階段を設置すること。
 - イ 湿式の連結送水管を設置すること。
 - ウ 壁及び天井の室内に面する部分の仕上げは、不燃材料又は準不燃材料とすること。
 - エ 病院、福祉施設等は、連続したバルコニーを設置すること。
 - オ ホテル、病院、福祉施設等の屋内廊下には機械式排煙設備又は直接外気に接する排煙設備を設置すること。
- 4 開発事業者は、中高層建築物のうち高さ12m以上に窓を設置する場合には、道路側に接する面の窓の窓ガラスに飛散防止措置を講ずること。ただし、次による場合はこの限りでない。
 - （1）道路境界線と該当となる窓面までの水平距離が、飛散防止措置が該当となるそれぞれの窓面下場の高さに2分の1を乗じた数値以上確保されている場合。
 - （2）窓面にテラス、廊下等により、ガラスの飛散落下を防止できる構造を有している場合。
- 5 高層建築物（高さ31mを超える建築物）については、「埼玉西部消防組合高層建築物防火安全指導指針」に従うこと。

別表（消防－３）梯子車の進入路等の基準

進入路及び停車場所	２０ｔ以上の車両荷重に耐えられる構造
進入路のすみ切り	管轄消防署と別途協議
停車場所の勾配	５％以下
停車場所が複数となる 場合の間隔	４０ｍ以下
停車場所の大きさ	幅６ｍ・長さ１２ｍ
架梯対象となる箇所	住宅の場合はバルコニー等を対象とし、やむを得ない場合は屋外開放廊下とする。 上記以外の場合は住宅に準ずるほか、幅７５ｃｍ、高さ１．２ｍ以上、床面からの高さが１．２ｍ以下の開口部で屋外から開放又は局部的破壊により解除できる箇所とする。 ※ 電線等の障害がある場合は管轄消防署と別途協議とする。
停車場所中心から建物 までの水平距離	５ｍ以上、１０ｍ以内

備考

- 「進入路」とは、梯子車が走行可能な道路、通路又は空地等をいう。
- 「すみ切り」とは、進入路の屈曲又は交差する場所を梯子車が容易に方向転換するために必要な進入路の曲角部分を切り取ることをいう。
- 「停車場所」とは、梯子車が活動するために停車する場所をいう。
- 「バルコニー等」とは、避難上及び消防活動上有効なもので、幅員７５ｃｍ以上のものをいう。

第44条関係 防災備蓄倉庫の設置に関する基準

担当 危機管理室 TEL 04-2998-9399

開発事業者は、次の基準により防災備蓄倉庫を設置すること。

- 1 防災備蓄倉庫の設置基準は、次のとおりとする。ただし、開発事業区域が第一種低層住居専用地域又はワンルーム形式建築物である場合は、別途協議とする。
 - (1) 戸数100以上・・・・・・・・10㎡程度の防災備蓄倉庫
 - (2) 戸数200以上・・・・・・・・15㎡程度の防災備蓄倉庫
 - (3) 戸数500以上・・・・・・・・30㎡程度の防災備蓄倉庫
- 2 防災備蓄倉庫の設置場所は、次のとおりとする。
 - (1) 建築物が一戸建ての住宅、共同住宅に限らず設置場所は1階とする。
 - (2) 備蓄品の搬入、搬出のため、車両の接近が容易であること。

第45条関係 ごみ集積所の設置に関する基準

担当 収集管理事務所 TEL 04-2946-5353

開発事業者は、「所沢市ごみ集積所設置基準」に基づきごみ集積所を設置すること。

(所沢市ごみ集積所設置基準抜粋)

○設置基準

計画戸数に応じて次の基準によりごみ集積所を設置すること。この場合において、ごみ集積所の寄附採納は、受けないものとする。

居住者の利便に供するため、ごみ集積所を複数設置する場合は、収集の効率等を考慮して計画し、収集管理事務所と調整すること。

面積	・ 1戸当たり 0.15 m^2 × 計画戸数 以上の床面積（ブロック等の囲いを含まない）を確保すること。 ・ ワンルーム形式建築物（一室面積 25 m^2 未満に限る。）の場合は、$0.15 \text{ m}^2 \div 2.2$（一世帯当たりの居住人口）× 計画戸数 以上の床面積（ブロック等の囲いを含まない）を確保すること。 ・ 計算上、1.5 m^2 未満となるものについては 1.5 m^2 以上の床面積（ブロック等の囲いを含まない）を確保すること。
床	・ 廃棄物等が土中に浸透しない構造とすること。
囲い等	・ 周囲はブロック等により、道路に面する側を除いて片仮名の「コ」の字型とすること。 ・ 周囲構造物の高さは、ごみ集積所の床面から 1 m 以上とすること。 ・ 囲い等ができないときは、地面に区画線を表示し、ごみ集積所であることを明示のうえ、飛散防止対策をすること。
開口部	・ 開口部については、有効の間口を 1.5 m 以上とすること。 ・ 原則として、道路に面する側に開口部を設けること。 ・ 開口部には、足元の障害になる段差等は設けないこと。
扉	・ 扉を付ける場合は、施錠しないこと。また、開口部の高さを 2 m 以上、幅を 1.5 m 以上とし、収集管理事務所と協議すること。
屋根、 ひさし 庇	・ 屋根又はひさし庇を設置する場合は、開口部側に張り出さないときは、高さ 2 m 以上とし、張り出すときは 3 m 以上とした上で、建築確認に関する所管課と協議すること。
給排水	・ 清掃等のために水道栓、排水桝を設置する場合は、給水装置に関する所管課及び排水設備に関する所管課と協議すること。

既製品による 集積所	・ごみボックス等の既製品によるごみ集積所を設置する場合は、収集管理事務所と事前に協議すること。この場合において、既製品の検討に当たっては、ごみ出し時、管理時及び収集時に支障のない構造であるか確認すること。
その他	・構造に変更が生じる場合は、収集管理事務所と事前に協議すること（既に設置されたごみ集積所の構造変更及び改修を含む。）。 ・ごみ集積所内には柵を設けないこと。 ・ごみ集積所は、収集日当日のごみ（資源）を排出する場所であるため、ごみ保管庫の扱いとしないこと。 ・屋根、扉を付けた構造物内において収集作業をする場合は、開口部の高さとし、十分な換気設備や照明設備を設けること。

○設置場所

- ・開発事業区域内で前面道路に面し、交差点の側端、道路の曲がり角、横断歩道の側端からの距離が5 m以内の場所を除き（道路交通法（昭和35年法律第105号）第44条第1項）、収集車がスムーズに横付けできる場所であること。ただし、収集作業が開発事業区域内（敷地内）で行うことができ、かつ、収集車がUターンあるいは通り抜けができる場合は、前面道路に面さない場所に設置するよう努めること。
- ・戸数100戸以上の共同住宅等の場合は、収集作業が開発事業区域内（敷地内）で行うことができ、かつ、収集車がUターンあるいは通り抜けができる位置に設置すること。
- ・面する道路の交通量、交通規制等を十分考慮して設置すること。
- ・交通量の多い片側2車線以上の道路沿いを避けて設置すること。
- ・カーブを避けること。
- ・勾配が少ない位置で設置すること。
- ・収集車が建物の中を通り抜けしなければならない場合は、その部分の天井の高さを3 m以上確保すること。
- ・敷地内のごみ集積所にあつては、その路面等は、収集車の総重量に耐えられる仕様とすること（例：4 t 塵芥収集車の総重量約8 t）。
- ・収集車に直接積込みができること。
- ・袋小路には設置しないこと。ただし、収集車が容易にUターンできる場合は、この限りでない。

○留意事項

- ・近隣住民とトラブルのないように十分協議、調整の上、設置すること。
- ・収集作業の安全が確保されること。

- ・店舗、事務所等と併せて居住の用に供する建築物については、家庭系一般廃棄物のごみ集積所と事業系一般廃棄物のごみ集積所を分離すること。なお、事業系一般廃棄物は、市の収集するごみ集積所には排出できない。
- ・ごみ集積所には、次に掲げるものを設置しないこと。
 - ア 防火水槽
 - イ 量水器
 - ウ 電柱及び支線
 - エ その他収集作業の障害となるもの
- ・設置されるごみ集積所について、近隣で利用を希望する者がいた場合は、可能な限り受け入れるよう努めること。

○その他

- ・ごみ集積所の維持管理、手続の流れ等は、「所沢市ごみ集積所設置基準」を参照すること。

第 4 7 条関係 駐車施設の整備に関する基準

担当 防犯交通安全課 TEL 04 - 2998 - 9140

都市計画課 TEL 04 - 2998 - 9192

条例第 4 7 条に規定する駐車施設の整備については、次に定める基準とする。なお、鉄道駅からの距離その他の事情により、駐車需要が低いと見込まれ、周辺道路等の交通安全及び交通に及ぼす影響がないと市長が認めるときは、駐車需要に応じた台数とすることができる。

1 自動車駐車場の設置基準（防犯交通安全課）

- (1) 次の表に掲げる建築物は、設置基準以上（小数点以下の端数があるときは、切り上げるものとする。以下同じ。）の自動車駐車場を開発事業区域内に設置する。なお、荷さばき用駐車場を設置する場合は、標準駐車場の台数に含めることができる。

	対象建築物		設置基準	
	用途	規模	標準駐車場	荷さばき用
(ア)	共同住宅・長屋住宅	延べ床面積が 2,000 m ² を超える建築物	計画戸数を 6 戸で除して得た数以上	計画戸数が 50 戸以上の場合は 1 台以上（来客用等の用途との併用可能）
(イ)	劇場、映画館、演芸場、観覧場、放送用スタジオ、公会堂、集会場、展示場、結婚式場、斎場、旅館、ホテル、料理店、飲食店、待合、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、舞踏場、遊技場、ボーリング場、体育館、百貨店その他の店舗、事務所、病院、卸売市場、倉庫、工場	延べ床面積が 1,000 m ² を超える建築物	延べ床面積を 200 m ² で除して得た数以上。 または、見込まれる従業員、来客者、送迎車、搬入車等の駐車台数	延べ床面積が 2,000 m ² を超える場合は、1 台以上
(ウ)	(ア)と(イ)の用途が複合する建築物	(ア)の延べ床面積に 0.5 を乗じて得た面積と (イ)の延べ床面積の合計が 1,000 m ² を超える建築物	(ア)の設置基準と(イ)の設置基準の合計	(ア)の設置基準と(イ)の設置基準の合計

- (2) (ア) 及び (イ) の延べ床面積は、自動車及び自転車等を駐車する部分を除いた面積とする。
- (3) 開発事業地内に 2 以上の建築物がある場合は、その延べ床面積の合計とする（以下同じ。）。
- (4) 標準駐車場の一部を軽自動車用とすることができる。
- (5) 大規模小売店舗立地法に該当する施設は、「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針（平成 19 年 2 月 1 日経済産業省告示第 16 号）」で示す台数の標準駐車場と荷さばき用駐車場を設置すること。

- (6) 居住者のみを会員とするカーシェアリング制度を導入する場合、運用計画等を提出することで、計画戸数に4分の3で乗じた数を標準駐車場の計画戸数とすることができる。
- (7) 車いす使用者用駐車場を設置する場合は、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）及び埼玉県福祉のまちづくり条例等の関係法令を遵守すること。
- (8) 開発事業区域外駐車場設置の特例

次のいずれかに該当する場合は、開発事業区域の境界線から水平距離でおおむね 300m以内の場所に、開発事業区域内に必要とされる自動車駐車場を設けることができる。

- i 敷地面積が 500 m²未満の場合
- ii 敷地の形態が著しく不整形又は間口が狭小の場合
- iii 敷地が接する前面道路の交通規制により、自動車の出入りが不可能な時間帯（スクールゾーンによる時間規制は除く。）がある場合又は周辺道路の交通事情等から駐車場を設けることが適当でないと認められる場合
- iv その他市長が特にやむを得ないと認める場合

2 自転車等駐車場の設置基準（防犯交通安全課）

- (1) 次の表に掲げる建築物は、設置基準以上の自転車等駐車場を開発事業区域内に設置する。

対象建築物		設置基準
用途	規模	
共同住宅、長屋住宅、寄宿舍		計画戸数に 1.5 を乗じて得た数以上。なお、単身で居住することを目的とした一戸当たりの床面積が 40 m ² 未満の住宅は、居住者一人につき 1 台以上とすることができる。そのうちの一部を原動機付自転車の駐車場とする。
百貨店、スーパーマーケット等の小売店舗、銀行等の金融機関、遊技場、飲食店	延べ床面積が 500 m ² 以下の建築物	延べ床面積を 40 m ² で除して得た数以上。そのうちの一部を原動機付自転車と自動二輪車の駐車場とする。
	延べ床面積が 500 m ² を超える建築物	商業地域及び近隣商業地域は、延べ床面積を 20 m ² で除して得た数以上。なお、延べ床面積が 5,000 m ² を超える部分は、40 m ² で除して得た数以上。そのうちの一部を原動機付自転車と自動二輪車の駐車場とする。
		その他の地域は、延べ床面積を 40 m ² で除して得た数以上。なお、延べ床面積が 5,000 m ² を超える部分は、80 m ² で除して得た数以上。そのうちの一部を原動機付自転車と自動二輪車の駐車場とする。

- (2) 百貨店、スーパーマーケット等の小売店舗、銀行等の金融機関、遊技場の延べ床面積は、所沢市自転車駐車場の整備及び自転車の放置の防止に関する条例施行規則第2条に定める部分の面積とする。
- (3) 飲食店の延べ床面積は、客室及び調理場に類する部分の面積とする。
- (4) 開発事業区域が複数の用途地域にまたがる場合は、用途地域ごとに合算した面積で最大面積の用途地域を適用する。

3 駐車施設の規模及び構造（防犯交通安全課）

駐車施設の1台当たりの規模は、機械式駐車場やラック式自転車駐車場等を除き次のとおりとし、自動車駐車場は、区画標示する。

また、他の自動車や自転車等を移動することなしに安全かつ円滑に出入りができるものとする。

標準駐車場	幅2.5m以上、奥行5.0m以上
軽自動車用	幅2.0m以上、奥行4.0m以上
車いす使用者用	幅3.5m以上、奥行5.0m以上（車いす使用者用である旨を表示）
荷さばき用	幅2.5m以上、奥行5.0m以上（荷さばき用である旨を表示）
自転車用	幅0.6m以上、奥行1.9m以上
原動機付自転車用	幅0.9m以上、奥行1.9m以上
自動二輪車用	幅1.0m以上、奥行2.3m以上

4 その他（都市計画課）

自動車の駐車のに供する部分の面積が500㎡以上の路外駐車場を設置する場合、駐車施設の整備に当たっては、駐車場法（昭和35年法律第105号）第11条の規定等、関係法令を遵守すること。

第48条関係 集会施設の設置に関する基準

担当 地域づくり推進課 Tel 04-2998-9083

- 1 開発事業者は、次に掲げる基準に基づき、集会施設又は建築物の一部に集会の用途に供するスペース（以下、「集会施設等」という。）を開発事業区域内に設置するものとする。
 - （1）共同住宅又は長屋の用途に供する建築物（社宅を除く。）の開発事業で、当該建築物の計画戸数が50戸以上の場合
 - （2）一戸建ての住宅の用途に供する建築物の開発事業で、当該建築物の計画戸数が100戸以上の場合
- 2 集会施設等の位置、構造及び設備については、当該開発事業の規模、形状及び住宅等の配置に応じて計画し、居住者の集会その他コミュニティ活動に必要な機能（湯沸かし、トイレ等）を備えたものとする。
- 3 集会施設等は、床面積が次の式を満たすものとする。なお、床面積は壁芯面積で算出するものとし、その他コミュニティ活動に必要な機能（湯沸かし、トイレ等）にかかる床面積は計上しない。
$$\text{集会施設等の床面積 (m}^2\text{)} \geq 60 + (\text{計画戸数} - 50) \times 0.5$$

※60：最低要求面積（m²）
0.5：1戸当たりの必要床面積（m²）

第50条関係 安全対策に関する基準

担当	防犯交通安全課	TEL	04-2998-9140
	学校教育課	TEL	04-2998-9238
	道路維持課	TEL	04-2998-9168

条例第50条に規定する安全対策については、次に掲げる事項に配慮すること。

- 1 駐車場の出入口は、視認性及び安全性を確保し、交通安全及び事故防止に努めること。また、工事中は通行者及び近隣住民への安全対策に十分配慮した措置を講じること。
- 2 開発事業区域が小・中学校の通学路に接している場合は、次のとおり子どもたちへの安全対策に関して、十分注意すること。
 - (1) 通学時間帯については、工事車両の通行等工事の安全対策を行うこと。
 - (2) 登校時は集団登校のため、午前7時30分から午前8時30分までは車両の進入及び工事を控えること。
 - (3) 大型車や重機等が出入りする際は、警備員を配置するなどの安全対策を行うこと。
 - (4) 児童生徒が当該地に立ち入らないように、防護柵等の安全対策を行うこと。
 - (5) 関係する小・中学校と、事前に連絡を取り安全対策を行うこと。
- 3 開発事業区域に接する道路の交差部等において、交通安全上必要と認められる場所には、道路反射鏡などの安全施設を設置すること。

第51条関係 テレビジョン電波受信障害の対策に関する基準

担当 生活環境課 TEL 04-2998-9370

開発事業者は、中高層建築物を建築する場合は、「所沢市建造物等によるテレビ電波障害に関する指導要綱」に基づき対策を講ずるものとする。

第52条関係 建築物の敷地面積、外壁又は柱の後退距離及び高さに関する基準

担当 開発指導課 TEL 04-2998-9379

都市計画課 TEL 04-2998-9192

第52条に規定する市長が定める基準は、次に掲げるものとする。

- 1 一戸建ての住宅の敷地は、住居系の用途地域内においては120㎡、その他の用途地域においては100㎡を最小面積とする。ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。

(1) 敷地の位置形状が著しく変形となる場合

(2) その他法令及び法令に基づく制度に敷地面積の定めがある場合

※住居系の用途地域とは

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、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、田園住居地域

- 2 中高層建築物を建築する場合は、外壁又は柱の後退距離（建築物の各部分から敷地境界線までの有効水平距離）を次の基準以上とする。ただし、商業地域、近隣商業地域又は工業専用地域においては、この限りでない。

ア 建築物の高さが31m以下の部分

$$\text{外壁又は柱の後退距離 (m)} = 0.01 \times (\text{建築物の高さ} - 10)^2 + 0.5$$

イ 建築物の高さが31mを超える部分

$$\text{外壁又は柱の後退距離 (m)} = 0.2 \times (\text{建築物の高さ} - 10) + 0.71$$

- 3 準工業地域に中高層建築物を建築する場合は、高さ25m以下（以下「高さ限度」という。）とする。
ただし、次に掲げる開発事業については、この限りでない。

(1) 平成22年4月1日前において、現に存する建築物であつて、高さ限度に適合しない部分を有するもの（以下「不適合建築物」という。）の建替え又は増築で、当該不適合建築物の高さの範囲内で行うもの

(2) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4に規定する地区計画等、建築基準法（昭和25年法律第201号）第69条に規定する建築協定及び所沢市街づくり条例（平成16年条例第1号）第14条に規定する街づくり協定等により建築物の高さの最高限度が定められている地区内の建築物

(3) 公益上必要な建築物

第53条関係 高齢者等への配慮に関する基準

担当	高齢者支援課	Tel	04-2998-9120
	介護保険課	Tel	04-2998-9420
	障害福祉課	Tel	04-2998-9116

条例第53条第2項に規定する老人福祉施設及び介護保険施設等の建設については、次に定める基準による。

- 1 条例の対象となる施設については、次のとおりとする。
 - (1) 養護老人ホーム（特定施設入居者生活介護（地域密着型を含む。）の提供を行う施設を含む。）
 - (2) 特別養護老人ホーム（地域密着型介護老人福祉施設を含む。）
 - (3) 軽費老人ホーム（特定施設入居者生活介護（地域密着型を含む。）の提供を行う施設を含む。）
 - (4) 有料老人ホーム（特定施設入居者生活介護（地域密着型を含む。）の提供を行う施設を含む。）
 - (5) 小規模多機能型居宅介護及び介護予防小規模多機能型居宅介護の提供を行う施設
 - (6) 認知症対応型共同生活介護及び介護予防認知証対応型共同生活介護の提供を行う施設
 - (7) 介護老人保健施設
 - (8) 介護医療院
 - (9) サービス付き高齢者向け住宅（特定施設入居者生活介護（地域密着型を含む。）の提供を行う施設を含む。）
- 2 条例第53条第2項の対象となる施設のうち、「所沢市高齢者福祉計画・介護保険事業計画」に整備時期の記載のある施設は、当該計画に基づき建設するものとする。

条例第53条第3項の対象となる施設については、「所沢市障害者支援計画」に基づき建設するものとする。

第54条関係 文化財の保護に関する基準

担当 市立埋蔵文化財調査センター Tel 04-2947-0012

- 1 開発事業者は、開発事業区域内における埋蔵文化財の所在の有無を事前に確認するとともに、埋蔵文化財が確認された場合は、教育委員会と協議すること。
- 2 開発事業者は、開発事業地域内における埼玉県指定旧跡の所在の有無を確認するとともに、所在が確認された場合は、埼玉県教育委員会に県指定旧跡現状変更等届の届出を行うこと。
- 3 開発事業者は、開発事業区域内に建築後50年以上を経過する既存建造物が存在する場合は、教育委員会と協議すること。

第 55 条関係 墓地等の設置等に関する基準

担当 生活環境課 TEL 04-2998-9370

条例第 55 条に規定する墓地等の設置等については、次に定める基準による。

1 墓地の施設は、次に掲げる基準に適合するものでなければならない。

- (1) 墓地の区域（変更の許可の場合は、新たに墓地となる区域とする。以下同じ。）の境界の内側に、次の各号に掲げる墓地の区域の面積に応じ、当該各号に定める幅の緑地帯を設け、かつ、当該墓地の境界から緑地帯の幅以上内側に障壁又は垣根等を設けること。

- | | |
|---------------------|------|
| ① 3,000㎡未満 | 2m以上 |
| ② 3,000㎡以上7,000㎡未満 | 3m以上 |
| ③ 7,000㎡以上10,000㎡未満 | 5m以上 |
| ④ 10,000㎡以上 | 7m以上 |

ア 緑地帯

常緑樹を主体とし、中木、高木等を適宜に配置したものであって、周辺の生活環境に配慮したものであること。

イ 障壁又は生け垣等

緑地帯と墳墓を設ける区域を明瞭にし、人畜がみだりに立ち入れない一定の高さを有したもので1.8m以上の高さを有するもの。

- (2) 墳墓を設ける区域内の緑地は、緑地帯を含めた区域全体の25%以上を確保し、適正に配置すること。
- (3) 各墳墓に接続するコンクリート、アスファルト等で舗装された幅員1.5m以上の通路を設けること。
- (4) 雨水及び汚水を適切に排水できる設備を設けること。
- (5) 敷地内には、管理事務所、駐車場、便所、給水設備及びごみ集積所を設けること。
- (6) 駐車場にあっては、墳墓区画数の100分の5を乗じて得た数以上の自動車駐車台数を有すること。
- (7) 墓地の出入口には、施錠のできる門扉を設けること。

2 納骨堂の施設は、次に掲げる基準に適合するものでなければならない。

- (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第7号に規定する耐火構造とし、納骨壇及び棚等で骨壺を納めることが出来るもの（以下「納骨装置」という。）は同条第9号に規定する不燃材料を用いること。
- (2) 床はコンクリート、石等の堅固な材料を用いること。
- (3) 防湿設備を設けること。
- (4) 敷地内には、管理事務所、駐車場、便所及びごみ集積所を設けること。
- (5) 駐車場にあっては、納骨堂の納骨装置数に100分の2を乗じて得た数以上の自動車駐車台数を有すること。
- (6) 納骨堂の出入口及び納骨装置は、施錠のできる構造であること。

- 3 火葬場の施設は、次に掲げる基準に適合するものでなければならない。
- (1) 火葬場の敷地の境界には、障壁又は垣根等を設けること。
 - (2) 火葬炉には、防じん、防臭等のため必要な装置を設けること。
 - (3) 敷地内には、管理事務所、待合室、駐車場、便所及び灰庫を設けること。
 - (4) 火葬場の出入口には、施錠のできる門扉を設けること。

第56条関係 共同住宅等及びワンルーム形式建築物の管理に関する基準

担当 開発指導課 TEL 04-2998-9379

担当 住宅政策課 TEL 04-2998-9216

1 共同住宅等及びワンルーム形式建築物に関する基準（開発指導課）

※共同住宅等とは、共同住宅のほか、長屋、寄宿舎及び下宿をいう。

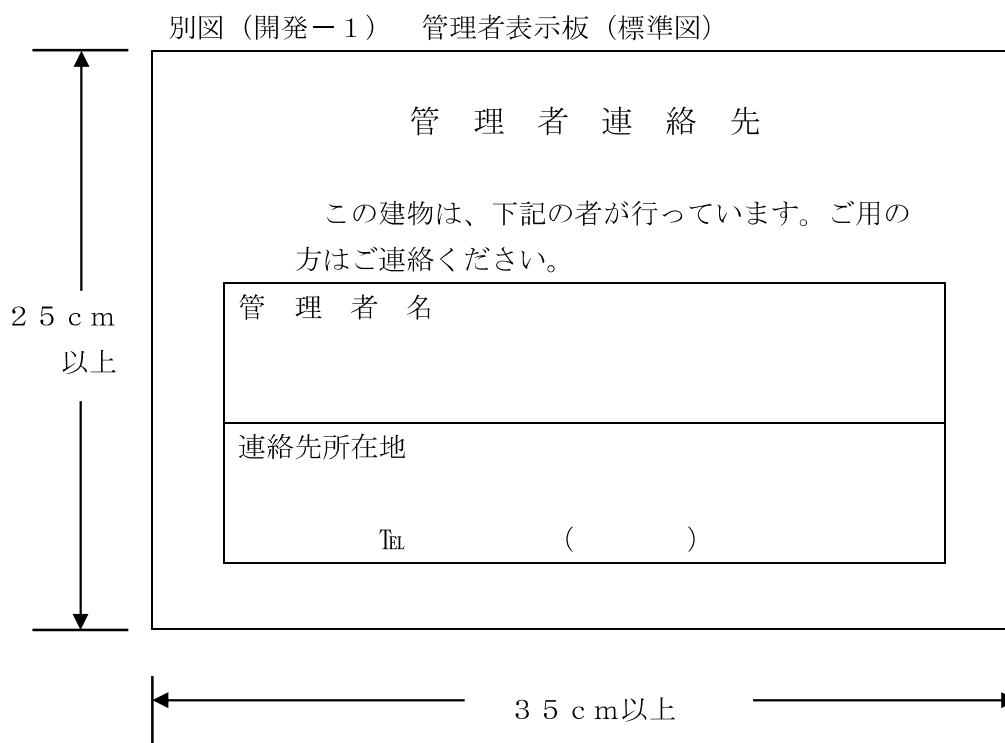
（１） 開発事業者は、共同住宅等又はワンルーム形式建築物を建築する場合において、入居者に対して次に掲げる措置を行うものとする。

ア 周辺環境に配慮した管理規約等を定め、遵守させること。

イ 近隣関係者との間で締結された協定等を周知すること。

（２） 開発事業者は、賃貸の共同住宅等又はワンルーム形式建築物を建築する場合において、適正な管理に努め、管理者の名称及び連絡先等を記載した「管理者表示板」〔別図（開発－１）〕を標準とし、当該建築物の出入口等の見やすい場所に設置すること。

上記の規定による「管理者表示板」は、金属又は合成樹脂等の破損しにくい材質を使用し、容易に剥離しない方法で取付け、建築物が存続する間設置しておくこと。



（３） 開発事業者は、ワンルーム形式建築物を建築する場合において、次の基準を併せて満たすこと。

ア 計画戸数が30以上の場合は、管理人室を設置し、管理人を置くこと。

ただし、所有者が当該建築物内に居住する場合は、この限りでない。

イ 計画戸数が30未満の場合は、確実な管理体制を設けるよう努めること。

2 分譲の共同住宅に関する基準（住宅政策課）

- (1) 開発事業者は、分譲の共同住宅を建築する場合において、所沢市マンション管理適正化推進条例（令和3年条例第30号）を遵守すること。
- (2) 開発事業者は、所沢市マンション管理適正化推進条例に基づき、分譲の共同住宅を建築する場合において、次の基準を満たすこと。ただし、開発事業者が各住戸の売主とならない場合は、その売主又は売主を代理する者に次の基準を遵守させるとともに、当該売主又は売主を代理する者の氏名又は名称及び連絡先を届け出ること。

ア 管理規約等、長期修繕計画並びに管理費及び修繕積立金として区分所有者等が拠出すべき額の案を適切に定めること。

イ アの修繕積立金としてマンションの区分所有者等が拠出すべき額の案は、当初月額を著しく低く設定することにより後に月額が大幅に増額されることを防ぐため、アの長期修繕計画の案の計画期間内において、分譲時に一時的に徴収するものを除き、均等にすること。

ウ アのそれぞれの案について、あらかじめ、買主に対し、その内容を提示して十分に説明するとともに、十分に理解を得ること。