

# 蕨市開発許可審査基準



蕨 市

令和 7 年 4 月

蕨市都市整備部建築課

## 蕨市開発許可審査基準

### 目 次

|                  |                   |       |
|------------------|-------------------|-------|
| 総 則              | -----             | 1 頁   |
| 都市計画法 第 2 9 条    | 開発行為の許可 -----     | 4 頁   |
| 都市計画法 第 3 5 条の 2 | 開発許可の変更の許可 -----  | 1 8 頁 |
| 都市計画法 第 3 7 条    | 建築制限等の解除 -----    | 2 0 頁 |
| 都市計画法 第 4 5 条    | 許可に基づく地位の承継 ----- | 2 1 頁 |
| 開発許可に係る標準処理期間    | -----             | 2 2 頁 |

## 総 則

### 第1 目 的

この蕨市開発許可審査基準（以下「審査基準」という）は、都市計画法、都市計画法施行令、都市計画法施行規則、蕨市開発許可の基準に関する条例、蕨市都市計画区域における開発行為等の手続に関する規則を運用するにあたり作成するものであり、行政手続法（平成5年法律第88号）第5条第3項（審査基準）及び第6条（標準処理期間）の規定により公にするものです。

### 第2 法令の略称規定

この審査基準において、次の法令は当該各号に定めるとおり略称する。

- 1 都市計画法（昭和43年法律第100号） 法
- 2 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号） 政令
- 3 都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号） 省令
- 4 蕨市開発許可の基準に関する条例（令和6年条例第3号） 条例

### 第3 参考文書

申請に係る審査において、法、政令、省令、条例及びこの基準に定めのない基準等の適用にあたっては、以下の図書を参考文書として使用する。

- 1 開発許可制度運用指針 国土交通省
- 2 「開発許可制度の解説」（ぎょうせい）
- 3 「開発許可質疑応答集」（ぎょうせい）
- 4 都市計画法に基づく開発許可制度の解説（埼玉県都市整備部都市計画課）

### 第4 開発行為の解釈

#### 1 開発行為【法第4条第12項】

主として、建築物の建築又は特定工作物の建設のための土地の区画形質の変更をいい、（１）区画の変更、（２）形の変更、（３）質の変更のいずれかに該当する場合をいう。

#### （１）区画の変更

建築物の建築又は特定工作物の建設のための敷地の変更等、利用状況からみた土地の区域の変更をいう。ただし、単なる分合筆のみを目的とした権利区画変更は除く。

また、権利関係に変更が生じなくとも、従来と異なる建築敷地を設定するなど、物理的な利用形態上のひとまとまりの土地の範囲に変更が生じる場合は、「区画の変更」に該当するものとする。ただし、施行中の都市計画事業区域内で新たに公共施設を整備しないものは対象としない。

『区画の変更』の具体例

・従来の敷地を変更する場合          次ページへ

前ページから続き

- ・従来の敷地内において、道路・水路・その他の公共施設の新設、拡張、付け替え、廃止をする場合
- ・従来の敷地の権利者が、その敷地内に複数の用途上可分の建築物を建築する場合
- ・従来の敷地の権利者が、建築物の建築を目的として、第三者への所有権等の移転等により、土地を複数の建築区画に分割する場合

※「従来」とは、いずれも過去の建築確認通知書、開発行為許可通知書、土地全部事項証明書、土地の公図及び、建物全部事項証明書等の経緯により判断するものとする。

## （２）形の変更

「形の変更」による開発行為とは、主として建築物の建築又は、特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の切土、盛土を伴う宅地の整備をいう。

従って、土地利用をするにあたり、整地として認められるものであればよいが、原則として切土、盛土を伴えば「形の変更」に該当する。

なお、建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は、「形の変更」に該当しない。

## （３）質の変更

宅地以外の土地において、主として建築物の建築又は特定工作物の建設を目的とした土地利用を行う場合をいい、土地利用上の造成行為、区画変更の有無を問わず規制の対象とする。なお、宅地とは次に該当する土地（法に違反して、次に該当することとなった土地を除く。）をいう。

- ① 現に建築物の敷地として利用している土地（その主たる目的が建築物でない土地及び仮設建築物は除く）
- ② 土地登記事項証明書の地目及び固定資産課税台帳の課税地目が、１年以上前から宅地である土地
- ③ 過去に建築物の敷地として利用していた土地でその後同様な状況にある土地

## ２ 開発区域

開発区域とは、次に該当する部分が、それぞれ一連した区域をいう。

- （１）建築物の敷地（建築基準法（昭和25年法律第201号）に規定する敷地）、特定工作物の敷地、及び土地利用上一体として使用される駐車場等の区域
- （２）拡張整備される道路（計画内容によっては、既存道路部分も含む）
- （３）新たに築造される道路
- （４）造成・掘削・整備を行う土地（宅地・ゴミ置場・未利用地等を含む）
- （５）当該土地利用を図ることとなる区域に関わる道路・水路等の公共施設の付け替え、廃止及び払い下げを受ける部分
- （６）排水等の施設の設置に必要となる部分

### 3 開発行為の一体性

開発行為の一体性については、次の事項を総合的に精査し判断する。

#### (1) 土地に関する事項

- ・土地の所有者、隣接・近接状況など

#### (2) 主体に関する事項

- ・造成工事の方法や請負契約の形態、時期など
- ・同系列会社、広告、融資の状況など

#### (3) 計画性に関する事項

- ・公共施設の共用、分合筆状況、設計や施工業者の状況など

### 4 開発行為の一連性

一定区域を2回以上に区分して開発行為を行う場合、又は開発許可を受けた区域と隣接して同一事業者等が開発行為を行う場合は、一体の開発行為と見なし面積を判断する。一事業の終了は当該土地に建築された建築物の完了検査済証交付の日とする。

### 5 自己用（居住用、業務用）及び非自己用

自己の居住用とは、開発行為を行う者が、当該住宅を専ら自らの生活の本拠として使用するものであり、自己の業務用とは、当該建築物又は特定工作物を専ら継続的に自己の業務に係る経済活動の用に供するものをいい、非自己用とは、その他の場合をいう。

| 法令名   | 根拠条項    | 許認可等の内容 |
|-------|---------|---------|
| 都市計画法 | 第 2 9 条 | 開発行為の許可 |

| 標準処理期間 |
|--------|
| 1 8 日  |

審査基準

第 1 審査基準

開発許可にあたっては、法第33条に適合するものであるとともに、本審査基準に定める各基準に適合するものでなければならない。

1 法第 3 3 条関係

| 許可基準根拠法令           | 関連法令                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 法第 3 3 条第 1 項第 1 号 | 政令第 2 5 条<br>省令第 2 0 条、第 2 0 条の 2、第 2 1 条、第 2 4 条、<br>第 2 5 条<br>条例第 3 条、第 5 条<br>政令第 2 6 条<br>省令第 2 2 条、第 2 6 条<br><br>政令第 2 7 条<br>政令第 2 8 条<br>省令第 2 3 条、第 2 7 条<br>政令第 2 3 条の 2<br>政令第 2 3 条の 3、第 2 8 条の 2<br>省令第 2 3 条の 2<br>政令第 2 3 条の 4、第 2 8 条の 3<br>省令第 2 3 条の 3<br>政令第 2 4 条<br>政令第 2 4 条の 2<br>政令第 2 4 条の 3 |
| 第 2 号              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 第 3 号              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 第 4 号              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 第 5 号              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 第 6 号              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 第 7 号              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 第 8 号              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 第 9 号              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 第 1 0 号            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 第 1 1 号            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 第 1 2 号            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 第 1 3 号            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 第 1 4 号            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 第 2 項              | 条例第 5 条                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 第 3 項              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 第 4 項              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 第 5 項              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 第 6 項              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 第 7 項              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## 第2 技術基準

### 1 道路（法第33条第1項第2号）

道路の幅員その他の技術的細目は、条例及びこの審査基準の定めるところによるもののほか、道路構造令（昭和45年政令第320号）、蕨市道路の構造の技術的基準を定める条例（平成25年条例第6号）の規定に準ずるものとする。

#### （1）道路の機能の確保（政令第25条第1号）

道路は、下記に留意して設計するものとする。

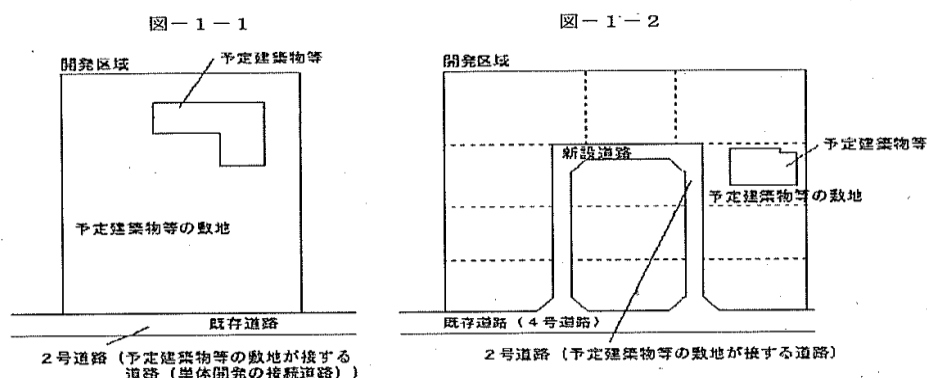
- ・都市計画において定められた道路の機能を阻害しないよう設計すること。
- ・開発区域外の既存道路の機能を阻害しないよう設計すること。
- ・接続道路は、開発区域内道路、開発区域外道路の機能が有効に発揮されるよう設計すること。
- ・開発区域内の道路は、開発区域の規模、開発区域の周辺の道路の状況等を勘案して主要道路、区画道路等を適切に配置すること。

#### （2）予定建築物等の敷地が接する道路（政令第25条第2号）

##### ① 新たに道路を設ける場合の最小幅員

政令第25条第2号は、予定建築物等の敷地が接することとなる道路の最小幅員を規定している。

予定建築物等の敷地と開発区域との関係は、予定建築物等の敷地と開発区域が同一である場合（図－1－1）や、開発区域の中に複数の予定建築物等の敷地がある場合（図－1－2）について、この予定建築物等の敷地それぞれが、規定の幅員の道路に接していなければならない。



その道路幅員は、住宅の敷地（自己居住用には適用なし）の場合は6 m、住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000㎡未満のものにあつては6 m、住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000㎡以上のものにあつては9 mとする。

・住宅の場合

| 用途 \ 予定建築物等の敷地の規模 |         | 3,000㎡未満 | 3,000㎡以上 |
|-------------------|---------|----------|----------|
| 住宅                | 自己用住宅   | 適用なし※    | 適用なし※    |
|                   | それ以外の住宅 | 6 m      | 6 m      |

※自己用住宅の場合は、法第33条第1項第2号により本基準は適用しない。

・住宅以外の場合

| 用途 \ 予定建築物等の敷地の規模 |  | 1,000㎡未満 | 1,000㎡以上 |
|-------------------|--|----------|----------|
| 住宅以外の建築物          |  | 6 m      | 9 m      |
| 第一種特定工作物          |  | 6 m      | 9 m      |
| 第二種特定工作物          |  | 9 m      | 9 m      |

また、政令第25条第2号で、「小区間で通行上支障がない場合は、4 m」とされているが、本市においては、条例第3条の規定により、住宅系開発行為の開発区域面積が3,000㎡未満の場合で、区域内に新たに道路を設ける場合は4.2mとする。3,000㎡以上の場合は6 mとなる。

・小区間の場合

| 用途 \ 予定建築物等の敷地の規模 |  | 3,000㎡未満 | 3,000㎡以上 |
|-------------------|--|----------|----------|
| 住宅系開発行為           |  | 4.2m     | 6 m      |
| その他の開発行為          |  | 6 m      | 6 m      |

小区間で通行上支障がない場合とは、利用者がその道路に面する敷地に居住する者等に限られる道路配置となっており、通過交通の生じる可能性が少ない場合であって、かつ、その道路延長が概ね街区の一辺の長さ（120m）以下であるときとする。

② 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の基準

政令第25条第2号ただし書きの規定により、道路を整備しない開発行為であって、①の原則によることが著しく困難であり、4 m以上の幅員で土地利用上の支障が生じない道路が既に配置されている場合は当該既存道路を敷地が接しなければならない道路とすることができる。

本市においてただし書きの規定が適用できるのは、開発区域の予定建築物等の用途及び面積に応じて、下表の幅員を満たす場合とする。

・ 住宅の場合

| 面 積  | 0.3ha未満 | 0.3ha以上～<br>0.6ha未満 | 0.6ha以上～<br>1 ha未満 |
|------|---------|---------------------|--------------------|
| 道路幅員 | 4 m以上   | 4.5m以上              | 5.5m以上             |

※自己用住宅の場合は、法第33条第1項第2号により本基準は適用しない。

・ 住宅以外の場合

| 面 積  | 0.1ha未満 | 0.1ha以上～<br>5 ha未満 | 5 ha以上～<br>20ha未満 |
|------|---------|--------------------|-------------------|
| 道路幅員 | 4 m以上   | 6 m以上              | 6.5m以上            |

・ 特定工作物の場合

| 道路幅員 | 6 m以上 |
|------|-------|
|------|-------|

(3) 開発区域内の主要な道路が接続する道路（政令第25条第4号）

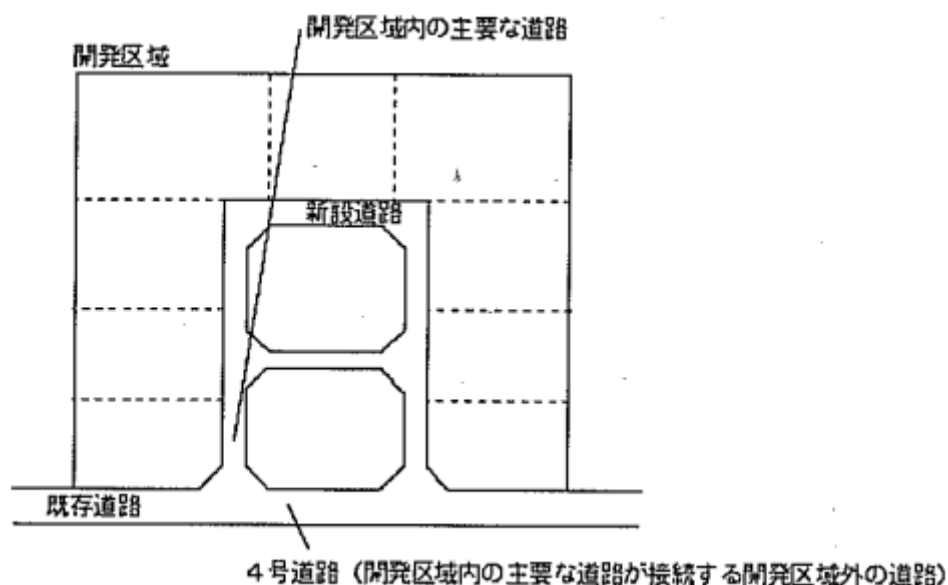
① 幅員

政令第25条第4号は、開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路について規定している。（図-2）

当該道路の幅員は、主として住宅の建築の用に供する目的で行なう開発行為にあっては6.5メートル以上、その他にあっては9 m以上であること。

※自己用住宅の場合は、法第33条第1項第2号により本基準は適用しない。

図-2



② 4号括弧書き道路

ア 開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるとき

イ 車両の通行に支障がない道路

として、下記によるものとする。

・ 住宅の場合

| 面 積  | 0.3ha未満 | 0.3ha以上～<br>0.6ha未満 | 0.6ha以上～<br>1 ha未満 |
|------|---------|---------------------|--------------------|
| 道路幅員 | 4 m以上   | 4.5m以上              | 5.5m以上             |

※自己用住宅の場合は、法第33条第1項第2号により本基準は適用しない。

・ 住宅以外の場合

| 面 積  | 0.1ha未満 | 0.1ha以上～<br>5 ha未満 | 5 ha以上～<br>20ha未満 |
|------|---------|--------------------|-------------------|
| 道路幅員 | 4 m以上   | 6 m以上              | 6.5m以上            |

・ 特定工作物の場合

| 道路幅員 | 6 m以上 |
|------|-------|
|------|-------|

(4) 歩車道の分離（政令第25条第5号）

道路構造令、蕨市道路基準条例に定めるところによるもののほか、政令第25条第5号及び、省令第24条第7号の規定により歩車道分離をする場合は次の基準による。

- ① 開発区域内の幅員9 m以上の道路は、歩車道が分離されていること。
- ② 歩道の幅員は、原則として2 m以上とすること
- ③ 歩車道の分離は、歩車道境界ブロック、横断防止柵等により効果的に行うこと

(5) 道路に関する技術的細目（省令第24条第1号から第4号）

省令に定めるところによるもののほか、道路管理者と協議を行うものとする

- ① 安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。
- ② 雨水等を有効に排出するための必要な施設が設けられていること。
- ③ 道路の縦断勾配は、9 パーセント以下であること。
- ④ 道路は、階段状でないこと。

(6) 袋路状道路（省令第24条第5号）

省令第24条第5号の規定により、道路は袋路状ではないこと。ただし、次の審査基準により、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。ただし書きによる「避難上及び車両の通行上支障がない場合」の基準は以下の通りとする。

- ① 避難上支障がない場合とは、以下のア及びイに該当する場合とする。
  - ア 道路配置計画が以下の事項のいずれかに該当すること
  - (ア) 袋路状道路の終端が、避難用通路、公園等災害時に避難することが可能な公共施設に接続し、かつ、その公共施設が他の道路に接続しているもの。

(イ) 袋路状道路の終端が、将来計画されている公園等災害時に避難することが可能な公共施設に接続することが予定され、その公共施設が整備事業に着手され、かつ、他の道路に接続する予定のもの。

(ウ) 開発区域及び周辺地域の地形並びに道路配置状況等により、(ア)及び(イ)とすることが困難な場合であって、開発区域の面積が1,000㎡未満のもの。

イ 袋路状道路の終端に接続する避難用通路を新たに計画する場合は、道路構造令で規定する歩行者専用道路の基準を満たす幅員（2m以上）、構造で設計されていること。

② 通行上支障がない場合とは、以下のア及びイに該当する場合とする。

ア 袋路状道路の延長は、袋路状ではない道路と接続する箇所と当該袋路状道路の終端部の間が、おおむね60m以内であること。

イ 道路幅員が6m未満であり道路延長が35mを超える場合は、道路の終端部及び35m以内毎に、「建築基準法施行令第144条の4第1項第1号ハによる自動車転回広場」の基準に準じた自動車の転回広場が設けられていること。

(7) 道路の隅切り（省令第24条第6号）

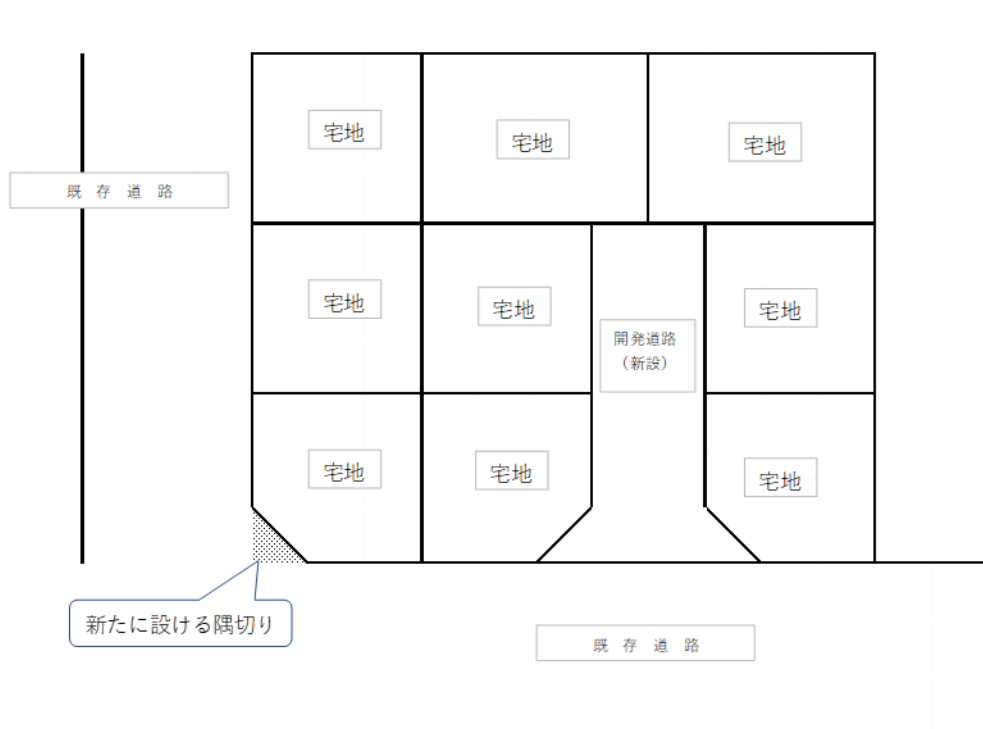
①新たに道路を設ける場合には、次の表に定める隅切りを両側に設けること。

| 道路幅員           | 40m以上         | 30m以上<br>40m未満 | 20m以上<br>30m未満 | 15m以上<br>20m未満 | 12m以上<br>15m未満 | 10m以上<br>12m未満 | 8m以上<br>10m未満 | 6m以上<br>8m未満 | 4m以上<br>6m以上 |
|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|--------------|--------------|
| 40m以上          | 10<br>15<br>8 | 10<br>12<br>8  | 10<br>12<br>8  | 8<br>10<br>6   | 6<br>8<br>5    |                |               |              |              |
| 30m以上<br>40m未満 | 10<br>12<br>8 | 10<br>12<br>8  | 10<br>12<br>8  | 8<br>10<br>6   | 6<br>8<br>5    | 5<br>6<br>4    |               |              |              |
| 20m以上<br>30m未満 | 10<br>12<br>8 | 10<br>12<br>8  | 10<br>12<br>8  | 8<br>10<br>6   | 6<br>8<br>5    | 5<br>6<br>4    | 5<br>6<br>4   | 5<br>6<br>4  |              |
| 15m以上<br>20m未満 | 8<br>10<br>6  | 8<br>10<br>6   | 8<br>10<br>6   | 8<br>10<br>6   | 6<br>8<br>5    | 5<br>6<br>4    | 5<br>6<br>4   | 5<br>6<br>4  |              |
| 12m以上<br>15m未満 | 6<br>8<br>5   | 6<br>8<br>5    | 6<br>8<br>5    | 6<br>8<br>5    | 6<br>8<br>5    | 5<br>6<br>4    | 5<br>6<br>4   | 5<br>6<br>4  |              |
| 10m以上<br>12m未満 |               | 5<br>6<br>4    | 5<br>6<br>4    | 5<br>6<br>4    | 5<br>6<br>4    | 5<br>6<br>4    | 5<br>6<br>4   | 5<br>6<br>4  | 3<br>4<br>2  |
| 8m以上<br>10m未満  |               |                | 5<br>6<br>4    | 5<br>6<br>4    | 5<br>6<br>4    | 5<br>6<br>4    | 5<br>6<br>4   | 5<br>6<br>4  | 3<br>4<br>2  |
| 6m以上<br>8m未満   |               |                | 5<br>6<br>4    | 5<br>6<br>4    | 5<br>6<br>4    | 5<br>6<br>4    | 5<br>6<br>4   | 5<br>6<br>4  | 3<br>4<br>2  |
| 4m以上<br>6m以上   |               |                |                |                |                | 3<br>4<br>2    | 3<br>4<br>2   | 3<br>4<br>2  | 3<br>4<br>2  |

上段 交差角 90° 前後  
中段 60° 以下  
下段 120° 以上

単位：メートル

- ② 開発区域に面する既存道路（幅員が9 m未満のものに限る）が交差又は接続する箇所で、2 m以上の隅切りが存しない場合は、2 m以上の隅切りを開発区域内に設置すること。



※ 開発区域に接する既存道路に隅切りがない場合は、長さ2 mの隅切りを設ける。

## 2 公園・緑地・広場（法第33条第1項第2号）

開発区域の面積に応じ、以下に規定する公園、緑地、広場を設置することとし、あらかじめ道路公園課と協議を行うものとする。

### （1）公園の規模

| 開発区域の面積          | 基 準                                                                                           |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0.3ha 以上～1 ha 未満 | 政令第 25 条第 6 号ただし書きに該当する場合を除き、開発区域面積の 3 %以上の公園、緑地又は広場                                          |
| 1 ha 以上～5 ha 未満  | 政令第 25 条第 6 号ただし書きに該当する場合を除き、面積が 1 か所 300 m <sup>2</sup> 以上かつ開発区域面積の 3 %以上の公園                 |
| 5 ha 以上～20ha 未満  | 1. 面積が 1 か所 300 m <sup>2</sup> 以上かつ開発区域面積の 3 %以上の公園<br>2. 面積が 1,000 m <sup>2</sup> 以上の公園 1 か所 |
| 20ha 以上          | 1. 面積が 1 か所 300 m <sup>2</sup> 以上かつ開発区域面積の 3 %以上の公園<br>2. 面積が 1,000 m <sup>2</sup> 以上の公園 2 か所 |

### （2）公園等の配置

|     |                                                                                                                                          |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 公 園 | 1. 配置は、都市公園法施行令（昭和 31 年政令第 290 号）第 2 条の規定に準ずるものであること。<br>2. 設置場所は、原則として平坦地とし、かつ、遊戯施設等の施設が有効に配置できる安全な場所であること。<br>3. 公道に接すること。             |
| 緑 地 | 1. 新たに設置するものについては、積極的に植栽を図るものであること。<br>2. その他のものについては、現在の植生を積極的に保存して適切な利用を図るものであること。<br>3. 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）の規定に基づく緑地 |
| 広 場 | 公園の場合に準ずること。                                                                                                                             |

### （3）公園・緑地・広場の設置の例外

政令第25条第6号ただし書きの規定が適用できるのは、以下の①～⑤のいずれかに該当する場合とする。

#### ① 開発区域の周辺に相当規模の公園又は広場がある場合。

ア 開発区域の周囲から直線距離にして250m以内に1,000m<sup>2</sup>以上の街区公園（都

市公園）が存するとき

イ 開発区域の周囲から直線距離にして500m以内に10,000㎡以上の近隣公園（都市公園）が存するとき

- ② 予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が1である場合。
- ③ 総合設計制度、特定街区制度により公園と同様の機能を有する公開空地等が設けられる場合。

土地区画整理事業、又は開発許可により面的な整備事業が施行された区域内の二次的な開発行為の場合。

- ④ 大学等の建設を目的とした開発行為で、学生、教職員等の利用を想定した緑地、広場等が敷地内に整備されている場合。

### 3 消防水利（法第33条第1項第2号）

消防水利については、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に基づき施設計画を行うとともに、あらかじめ消防本部と協議を行うものとする。

### 4 排水計画（法第33条第1項第3号）

排水施設は、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途及び降水量を勘案し、想定される雨水及び汚水を有効に排出できる能力を有する構造とする。また、開発区域外の排水施設等に接続する場合は、その排水能力、利水の状況等を勘案して、雨水及び汚水を有効に排出できるものであること。

（1）公共下水道に下水を流入させる排水設備は、下水道法（昭和33年法律第79号）及び蕨市下水道条例（昭和52年蕨市条例第2号）で定めるほか、次のとおりとする。

- ① 汚水と雨水を分離して排除する構造とし、雨水を排除するものについては、浸透枳、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとする。
- ② 合流区域については、宅地内の最終枳で汚水と雨水を集合させて公共枳に接続し、分流区域については、汚水は宅地内の最終汚水枳へ、雨水は宅地内の最終枳に集合させて公道上の側溝等に接続する。
- ③ 雨水排水については、以下に定める基準により流出抑制施設等を設置して、公共下水道に流入する雨水量の抑制を図るとともに、外部に雨水が流出しない構造とすること。

宅地内からの雨水流出係数を、合流区域については0.45以下、分流区域については、0.60以下とすること。

- ④ 以下の特別な施設を設置する場合は、下水道課と協議すること。

ア 工業用水又は井戸水を使用する施設

イ 貯留槽又は貯水池等の施設

ウ 下水道法に定める特定施設及び除外施設

エ 開発による道路に設置する下水道施設

オ 埼玉県流域下水道接続等取扱要綱に定める排出水についての調査を要する事業場及び集合住宅に設置する下水道施設

(2) 公共下水道処理区域外から公共下水道に下水を流入させる排水設備は、市の計画に基づいて事業者の負担において施行しなければならない。なお、下水を水路に放流しようとするときは、市長及び水路管理者と協議し、必要な措置を講じなければならない。

(3) 事業者は、工事完成後、市長が必要と認める排水設備については、市に無償譲渡しなければならない。

#### 4-1 雨水排水計画 (政令第26条第1号)

(1) 合流地域における雨水排水については、現況下水道施設設置時の計画雨水量(流出係数0.45)に抑制するものとし、その計算は以下による。

① 敷地内の降雨量  $Q1$  ( $\text{m}^3/\text{s}$ )

$Q1$  敷地内の降雨量  $= 1/360 \times \text{降雨強度} \times \text{敷地面積}$

$$Q1 = (1/360 \times 5,000 / (40 + t)) \times [ \quad ] \text{ ha} = \boxed{\quad} (\text{m}^3/\text{s})$$

$t = 60 \text{ 分}$

② 敷地からの流出量  $Q2$  ( $\text{m}^3/\text{s}$ )

$Q2$  敷地内の流出量  $= Q1$  敷地内の降雨量  $\times C'$  流出係数

区域  $CA =$  各区域基礎係数  $\times$  各区域面積

| 区域       | 各区域基礎係数 | 各区域面積 ( $\text{m}^2$ ) | 区域 $CA$ ( $\text{m}^2$ ) |
|----------|---------|------------------------|--------------------------|
| 建物(屋根)   | 0.9     |                        |                          |
| アスファルト舗装 | 0.85    |                        |                          |
| 透水舗装     | 0.65    |                        |                          |
| 砂利敷      | 0.3     |                        |                          |
| 公園・広場    | 0.3     |                        |                          |
| 緑地(芝生)   | 0.2     |                        |                          |
| 合計       | 区域 $CA$ |                        |                          |

$$C' = \text{区域 } CA [ \quad ] \text{ m}^2 / \text{敷地面積} [ \quad ] \text{ m}^2 = [ \quad ]$$

$$Q2 = Q1 [ \quad ] (\text{m}^3/\text{s}) \times C' [ \quad ] = \boxed{\quad} (\text{m}^3/\text{s})$$

③ 雨水浸透処理量  $Q3$  ( $\text{m}^3/\text{s}$ )

$Q3$  雨水浸透処理量  $=$  (浸透管単位設計処理量  $\times$  浸透管延長

$$+ \text{浸透柵単位設計処理量} \times \text{柵数}) \div 3,600 = \boxed{\quad}$$

④ 公共下水道への流出雨水量  $Q$  ( $\text{m}^3/\text{s}$ )

$Q = Q2$  敷地からの流出量  $- Q3$  雨水浸透処理量

$$= \boxed{\quad} (\text{m}^3/\text{s})$$

④ 流出係数 C

$C=Q$  公共下水道への流出雨水量 ( $\text{m}^3/\text{s}$ )  $\div$   $Q1$  敷地内の降雨量 ( $\text{m}^3/\text{s}$ )

$=$    $< 0.45$

(2) 分流地域における雨水排水については、蕨市公共下水道事業計画に定める計画雨水量 (流出係数 0.60) に抑制するものとし、その計算は以下による。

① 敷地内の降雨量  $Q1$  ( $\text{m}^3/\text{s}$ )

$Q1$  敷地内の降雨量  $= 1/360 \times \text{降雨強度} \times \text{敷地面積}$

$Q1 = (1/360 \times 4,610 / (23 + t)) \times [ \quad ] \text{ ha} =$   ( $\text{m}^3/\text{s}$ )  
 $t = 60$  分

② 敷地からの流出量  $Q2$  ( $\text{m}^3/\text{s}$ )

$Q2$  敷地内の流出量  $= Q1$  敷地内の降雨量  $\times C'$  流出係数

区域 CA  $=$  各区域基礎係数  $\times$  各区域面積

| 区域       | 各区域基礎係数 | 各区域面積 ( $\text{m}^2$ ) | 区域 CA ( $\text{m}^2$ ) |
|----------|---------|------------------------|------------------------|
| 建物 (屋根)  | 0.9     |                        |                        |
| アスファルト舗装 | 0.85    |                        |                        |
| 透水舗装     | 0.65    |                        |                        |
| 砂利敷      | 0.3     |                        |                        |
| 公園・広場    | 0.3     |                        |                        |
| 緑地 (芝生)  | 0.2     |                        |                        |
| 合計       | 区域 CA   |                        |                        |

$C' = \text{区域 CA} [ \quad ] \text{ m}^2 / \text{敷地面積} [ \quad ] \text{ m}^2 = [ \quad ]$

$Q2 = Q1 [ \quad ] (\text{m}^3/\text{s}) \times C' [ \quad ]$   
 $=$   ( $\text{m}^3/\text{s}$ )

③ 雨水浸透処理量  $Q3$  ( $\text{m}^3/\text{s}$ )

$Q3$  雨水浸透処理量  $=$  (浸透管単位設計処理量  $\times$  浸透管延長

$+ \text{浸透柵単位設計処理量} \times \text{柵数}) \div 3,600 =$

④ 公共下水道への流出雨水量  $Q$  ( $\text{m}^3/\text{s}$ )

$Q = Q2$  敷地からの流出量  $- Q3$  雨水浸透処理量

$=$   ( $\text{m}^3/\text{s}$ )

⑤ 流出係数 C

$C=Q$  公共下水道への流出雨水量 ( $\text{m}^3/\text{s}$ )  $\div$   $Q1$  敷地内の降雨量 ( $\text{m}^3/\text{s}$ )

$=$    $< 0.60$

4-2 污水排水計画 (政令第 26 条第 1 号)

公共下水道に下水を流入させる排水設備は、下水道法及び蕨市下水道条例で定めるところによる他、次の蕨市排水設備工事指導指針によること。

- (1) 公共下水道に下水を流入させる排水設備は、汚水と雨水を分離して排除する構造とし、雨水を排除するものについては、浸透枡、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとする。
- (2) 合流区域については、宅地内の最終枡で汚水と雨水を集合して公共枡に接続し、分流区域については、汚水は公共枡へ、雨水は宅地内の最終枡で集合して側溝等に接続する。
- (3) 駐車場等の宅地内の舗装は、重量車両通行部分を除き、できるだけ透水性舗装とし、外部に雨水が流出しないような構造とする。
- (4) 既存の公共枡及び取付管は、位置、深さ及び取付管径を確認し、活用すること。また、公共枡及び取付管を新設する必要があるときは、「公共枡設置申込書」を提出すること。
- (5) 排水設備工事は、蕨市下水道排水設備指定工事店で必ず行うこと。
- (6) その他、特別な施設を設置する場合は、下水道課と協議すること。

#### 5 上水道施設（法第33条第1項第4号）

上水道施設計画については、開発区域から想定される需要が異なるため、あらかじめ水道事業管理者と協議を行い、その指導に基づくこと。

#### 6 地区計画等の整合（法第33条第1項第5号）

当該開発区域が地区計画等の定められている区域内にあるものについては、当該地区計画等に定められた内容に即していること。本市において地区計画が定められている地区は以下の通り

- ・ 錦町地区（約85.1ha）
- ・ 中央1丁目地区（約2.6ha）
- ・ 中央第一地区（約6.5ha）

#### 7 公共公益施設（法第33条第1項第6号）

本市では条例による制限の強化は行っていない。

#### 8 切土・盛土（法第33条第1項第7号）

- (1) 開発区域内の土地が、開発区域の周辺の状況（土壌、雨水、地下水等の自然流水を含む。）、履歴から見て、地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれの多い土地その他これに類する土地であるときには、政令第28条の規定に基づき必要な措置をとらなければならない。
- (2) 省令第23条第1項の規定に基づき擁壁を設置する場合には、宅地造成及び特定

盛土等規制法（昭和36年法律第191号）及び建築基準法（昭和25年法律第201号）の規定に準じた構造であること。

9 開発行為を行うのに適当でない土地の除外（法第33条第1項第8号）

法第33条第1項第8号及び政令第23条の2の規定に基づく開発行為を行うのに適当でない法定区域については、本市に該当箇所はない。

1 0 樹木の保存・表土の保全等（法第33条第1項第9号）

政令第28条の2の規定に基づき樹木の保存・表土の保全等が考慮された計画であること。

政令第23条の3ただし書きの規模は、本市では定められていない。

1 1 緩衝帯の配置（法第33条第1項第10号）

政令第28条の3及び省令第23条の3の規定に基づき緑地帯等緩衝帯が設置されていること。

1 2 輸送施設（法第33条第1項第11号）

法第33条第1項第11号は、40ha以上の開発行為の場合は、道路、鉄道などの輸送施設の配置状況と支障がない設計になっていることについて規定している。

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

1 3 申請者の資力及び信用（法第33条第1項第12号）

開発区域の面積が1ha未満で予定建築物の用途が自己用であるもの又は開発区域の面積が1ha以上で予定建築物の用途が自己用住宅であるもの以外の開発行為にあっては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があることを次の図書により審査する。

（1）資金計画書

（2）を裏付ける資金を証する残高証明書、融資証明書等

（3）前年度の納税証明書（その1・その2）

（4）業務経歴書

1 4 工事施行者の能力（法第33条第1項第13号）

開発区域の面積が1ha未満で予定建築物の用途が自己用であるもの以外の開発行

為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があることを次の図書により審査する。

- (1) 法人の登記簿謄本
- (2) 建設業の許可証明書
- (3) 工事経歴書

#### 1 5 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）

当該開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意の範囲等は、次のとおりとする。

- (1) 土地については、所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地の保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者を含む。
- (2) 開発区域内に存する建築物、工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者のほか、土地改良施設がある場合は、その管理者を含む。
- (3) 法文中「相当数の同意を得ていること」については、全権利者の同意を得ることを原則とする。
- (4) 同意書は実印を押印し、印鑑証明書を添付すること。

#### 1 6 敷地面積の最低限度（法第33条第4項）

法第33条第4項の規定に基づき条例で定める開発区域内で予定される建築物の敷地面積の最低限度は、条例第5条の規定に規定する100㎡（地区整備計画で敷地面積の最低限度が定められている場合には、当該地区整備計画で定められた数値）とする。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- (1) 開発区域の全部（公共施設の用に供することとなる部分を除く。）を1の敷地として利用するもの
- (2) 開発区域に現に存する建築物の敷地で、その全部（公共施設の用に供する部分を除く。）を1の敷地として利用するもの

| 法令名   | 根拠条項   | 許認可等の内容    | 標準処理期間 |
|-------|--------|------------|--------|
| 都市計画法 | 第35条の2 | 開発許可の変更の許可 | 16日    |

#### 審査基準

##### 第1 審査基準

- 1 変更許可等の審査基準は、法第29条の審査基準を準用する。

|      |          |
|------|----------|
| 関連法令 | 省令第28条の4 |
|------|----------|

##### 第2 変更許可

- 1 変更許可を受けなければならない場合

既に開発許可を受けた開発行為について次の事項を変更しようとする場合は軽微な変更該当する場合を除き、すみやかに変更許可申請を行わなければならない。なお、変更許可を受けたものでなければ、工事完了公告を行わない。

- (1) 開発区域（開発区域を工区に分けたときは開発区域又は工区）の位置、区域、規模
- (2) 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途
- (3) 自己居住用、自己業務用、その他の別
- (4) 開発行為に関する設計
- (5) 工事施行者（工事施行者の主体が変更されない、氏名若しくは名称又は住所の変更は除く）
- (6) 資金計画

以上の事項の変更であっても、開発行為に関する事項の大幅な変更により、もはや当初の開発行為との同一性が認められないような場合には、新規の開発許可が必要である。

- 2 公共施設の管理者と再協議が必要な場合

開発許可を受けた開発行為に関する事項のうち、開発行為に関係がある既存の公共施設に関する事項の変更をしようとする場合は、公共施設の管理者の協議・同意が、また、開発行為又は開発行為に関する工事により新たに設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合は、公共施設の管理者との協議が改めて必要となる。

- 3 変更許可申請書の記載等

- (1) 変更許可申請書の記載は、変更に係わない事項は記載の必要はなく、変更の前後の内容が対照できるよう記載するものとする。
- (2) 添付書類は、当初の開発許可申請書の添付書類のうち、その内容が変更されるもののみを添付し、設計説明書については変更前、変更後に分けて添付するものとする。
- (3) 添付図書は、変更前、変更後（変更部分を明示）のものを別葉で添付し、変更

の前後の内容が対照できるよう添付するものとする。

### 第3 変更届（軽微な変更）

#### 1 変更届を提出しなければならない場合

既に開発許可を受けた開発行為について次の事項を変更しようとする場合は、法第35条の2第3項の規定によりすみやかに変更の届出を行わなければならない。

なお、変更の届出が行われないものについては、工事完了公告を行なわない。

（1）設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更（次に掲げるものを除く。）

① 予定建築物等の敷地の規模の1/10以上の増減を伴うもの

② 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡以上となるもの

（2）工事施行者の変更（工事施行者の主体が変更されない、氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。）

（3）工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

（4）その他、次に掲げる軽微な設計変更

① 予定建築物等の敷地内の給水・排水施設の経路、位置及び規格等の変更（ただし、公共施設管の取り出し口等の変更は、公共施設管理者との協議が必要なため変更許可を要する。）

② 緑地の面積（必要面積が確保されたもの）、配置等の変更

#### 2 変更届出書の記載等

変更届出書の記載は、変更許可申請書の記載等の規定に準ずる。

| 法令名   | 根拠条項    | 許認可等の内容  | 標準処理期間 |
|-------|---------|----------|--------|
| 都市計画法 | 第 3 7 条 | 建築制限等の解除 | 3 日    |

#### 審査基準

- 第 1 開発区域内の土地においては、工事完了公告のあるまで建築物の建築又は特定工作物の建設を禁止し、開発行為が許可どおり行われることを担保しようとするものである。ただし、次の要件を総合的に勘案し、公告前建築等の承認をすることができる。また、公告前建築等の承認を受けた建築等は、工事完了公告前の建築制限が解除されるが、工事完了公告前に建築物等を使用することは認められない。
- 1 開発行為に関する工事が相当進捗し、工事完了の時期が明確になっているものであること
  - 2 開発区域が明確であること
  - 3 区域内の公共施設及び関連公共施設がほぼ完了しているものであること
  - 4 建築工事の完了に先行して開発行為に関する工事が完了すること
  - 5 開発行為と建築工事を同時に施工しても開発区域外に災害をおこさせないこと
  - 6 工事工程上技術的にやむを得ないと認められるものであること
  - 7 上記以外で現場の保全上必要と認められる条件を整えること

| 法令名   | 根拠条項 | 許認可等の内容            | 標準処理期間 |
|-------|------|--------------------|--------|
| 都市計画法 | 第45条 | 許可に基づく地位<br>の承継の承認 | 7日     |

#### 審査基準

##### 第1 特定承継人

特定継承人とは、開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権その他工事を施工する権限を取得した者で、一般継承人と異なり、特定継承人は市長の承認を得て地位を継承することができる。

承認を与えるかどうかの判断の基準は、主として申請者が適法に当該開発区域内の土地所有権その他工事を施工する権限を取得しているかどうか、法第33条第1項第12号で定める開発行為については当初の開発行為を行うために必要な資力及び信用があるかどうかにより判断する。

##### 第2 許可に基づく地位とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、次の事項がある。

- 1 適法に開発行為を行うことができる権能
- 2 公共施設の管理者等と協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能
- 3 法第40条第3項の費用の負担を求めることができる権能
- 4 土地所有者等との関係において、工事につき同意を得ている地位
- 5 工事完了、工事廃止の届出の義務

##### 第3 承認が与えられなかった場合は、当初に許可を受けた者が廃止届を提出すること。

## 開発許可等に係る標準処理期間

### 第1 標準処理期間

別表に掲げる許認可等に係る事務は、それぞれ同表標準処理期間の欄に定める日数の範囲内で、迅速かつ適正に処理するように努めなければならない。

### 第2 標準処理期間の算定方法

前記1の標準処理期間は、申請書を受け付けた日の翌日から起算して、許認可等の文書を発送する日までの日数とする。

この場合において、次の各号に掲げる日数は標準処理期間に算入しないものとする

- 1 申請書等の不備により申請者との照復に要する日数
- 2 他官庁との協議に要する日数
- 3 蕨市の休日定める条例（平成元年条例第35号）第1条第1項に規定する休日の日数

第3 別表に掲げる許認可等について、特別な理由により標準処理期間を著しく超えることが予測される場合は、必要に応じてその理由等を申請者に通知するものとする。

### 別 表

#### 開発許可等に係る標準処理期間

| 事 務 の 名 称      | 根 拠 法 令 | 標準処理期間 | 備 考 |
|----------------|---------|--------|-----|
| 開発行為の許可        | 法第29条   | 18日    |     |
| 開発許可の変更の許可     | 法第35条の2 | 16日    |     |
| 建築制限等の解除       | 法第37条   | 3日     |     |
| 許可に基づく地位の承継の承認 | 法第45条   | 7日     |     |



蕨市開発許可審査基準  
【令和7年4月版】

令和6年10月9日 都市整備部長決裁  
令和7年4月運用開始予定

編集 蕨市建築課  
〒335-8501  
埼玉県蕨市中央5丁目14番15号  
TEL 048-433-7715（直通）