

別表第5（第32条関係）

（平19条例25・平22条例10・平24条例14・平28条例10・令4条例3・一部改正）

1 建築行為

項目	基準
道路の整備	開発区域に接する道路の幅員は、4メートル以上とするよう努めること。 中高層建築物にあっては、開発区域外の主要な道路から開発区域終端までの道路の幅員が6メートル以上あるもの又は整備することにより6メートル以上となるものであること。ただし、地階を除く階数が5以下の建築物である場合は、当該道路の幅員は4メートル以上とすることができるものとする。 道路は、アスファルト舗装その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適切な横断勾配及び縦断勾配を設けるよう努めること。 道路は、必要な側溝及び集水ますの設置その他排水について適切な措置を講じるよう努めること。 角地には、別に定める基準に従って、交通安全上必要なすみ切りを設けなくてはならない。この場合において、当該用地を道路管理者に寄附するよう努めるものとする。 安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない適切な自動車出入口を設置するよう努めること。 建基法第42条第2項等の道路後退及び道路拡幅が必要となる場合は、後退部分及び拡幅部分を道路敷地として確保しなければならない。この場合において、当該用地を道路管理者に寄附するよう努めるものとする。
自動車駐車場及び自転車駐車場	自動車駐車場の基準は、次に掲げるとおりとする。 1） 一戸建ての住宅 1戸につき1台の駐車場を敷地内に確保するよう努めること。 2） 主として住宅の供給を目的とする中高層建築物 戸数の30パーセント以上（主たる居室が1である共同住宅等については12.5パーセント以上）の収容台数の駐車場を敷地内に確保し、同駐車場のうち1台を来客専用とするよう努めること。ただし、商業地域及び近隣商業地域内においては、戸数の10パーセント以上の収容台数の駐車場を確保するよう努めること。 3） 前号以外の共同住宅等 戸数の30パーセント以上（主たる居室が1である共同住宅等については、12.5パーセント以上）の収容台数の駐車場を敷地内に確保するよう努めること。 4） 倉庫、工場、店舗、事務所等 用途に応じた荷捌き及び来客用駐車場を敷地内に確保するよう努めること。 自転車駐車場を、別表第9に定めるところにより敷地内に整備するよう努めること。
埋立て・盛土等	次の基準により整備するよう努めること。 1） 総合治水に配慮し、保水機能及び遊水機能に支障が生じないこと。 2） 土留め等の必要な措置を講じることにより隣接する土地に配慮した高さとする。 3） その他治水対策上及び安全上市長が必要と認める技術的事項に適合していること。 埋立て・盛土等とは、土砂等による土地の埋立て・盛土及びたい積行為をいう。
雨水及び排水	敷地内において、適切な排水施設を設置するよう努めること。 雨水の流出抑制のため、適切な浸透ますを設置すること。 雨水排水系統の排水口径を適切なものとするよう努めること。 下水道供用開始区域以外においては、汚雑排水管と雨水排水管を分離し、排水するよう努めること。
公園等の整備	開発区域の道路側に植樹するとともに、他の空地にも植栽するよう努めること。
囲い	コンクリートブロック等による囲いを行うよう努めること。

	コンクリートブロック等は、当該部分の高さをできるだけ低くして上部を透視可能なフェンス等とするよう努めること。
清掃施設の整備	共同住宅（長屋（２親等以内の親族のみが居住する長屋を除く。）を含む。）を建築しようとするときは、次に定めるところにより、ごみ集積所を設置しなければならない。 １） 面積 １戸につき０．３平方メートルを確保した１平方メートル以上の面積（構造物を除いた有効面積をいう。以下この号において同じ。）とする。ただし、主たる居室が１である共同住宅（長屋（２親等以内の親族のみが居住する長屋を除く。）を含む。）については、１戸につき０．１５平方メートルを確保した１平方メートル以上の面積とする。 ２） その他 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とともに、衛生上必要な措置を講じること。
消防水利施設	小規模開発事業の規模、消防水利の基準別表に定める距離及び既存の消防水利施設に応じ、消防水利施設を設置するよう努めること。 前項の消防水利施設及びその管理権については、施設の所有者又は小規模開発事業者が管理する場合を除き、無償で市に帰属しなければならない。
消防活動用施設	地階を除く階数が４以上の建築物又は軒の高さが１０メートルを超える建築物は、次に定めるところにより、消防活動用施設の整備をしなければならない。 １） 地階を除く階数が６以上の建築物については、開発区域外の主要な道路から開発区域終端までの道路の幅員が６メートル以上であっても、消防活動及び救急活動上支障がある場合は、市と協議し、必要な公共施設の整備を行わなければならない。 ２） 消防活動用空地に至る進入路を、はしご付消防自動車が容易に進入できるよう、幅員は６メートル以上としなければならない。 ３） 消防活動及び救急活動に必要な空地を設置し、かつ、必要に応じ消防隊進入施設を設置しなければならない。
最低敷地面積	建築行為を行う敷地及び当該敷地と一体をなす土地の最低面積は、別表第８に定めるところによる。
境界線から建築物までの距離	隣地側については、隣地境界線から建築物の各部分までの水平距離は、採光及び通風を考慮し、有効で５０センチメートル以上確保するよう努めるものとする。 道路側については、道路境界線から建築物の各部分までの水平距離は、環境保全及び道路交通の安全性向上のため、有効で１メートル以上確保するよう努めるものとする。２方向以上の道路に接する敷地については、主として利用する道路側を有効で１メートル以上、それ以外の道路側を有効で５０センチメートル以上確保するよう努めるものとする。
地域コミュニティ等への配慮	別表第４中地域コミュニティへの配慮、都市景観創出への配慮、安全安心なまちづくりへの配慮、公害防止及び環境への配慮、循環型まちづくりへの配慮及び福祉のまちづくりへの配慮の項に規定する事項について、遵守しなければならない。

2 道路の築造

項目	基準
道路築造	道路の築造部分に接する敷地の所有者及び利害関係者の承諾を得るものとする。 幅員、すみ切り及び転回広場等の構造等技術細目は、規則に定めるところによる。 小規模開発事業工事検査済証の交付を受けたのち、道路用地の所有者は、当該用地を道路管理者に寄附するよう努めるものとする。
都市照明施設及び交通安全施設	歩行者等の通行の安全を確保するため、区域内道路及び道路の交差部等に必要に応じて、３ルクス以上の平均水平面照度を確保するのに必要な

	都市照明施設を設置しなければならない。 次の交通安全施設を必要に応じて、設置しなければならない。 1) 角地等において、道路管理者が交通安全上必要と認める箇所には、道路反射鏡を設置しなければならない。 2) 角地等において、道路管理者が交通安全上必要と認める箇所には、区画線等の標示を行わなければならない。
埋立て・盛土等	1 建築行為の表と同じ。
公共下水道の整備	都計法、下水道法及び草加市下水道条例による基準に適合する下水道排水設備を設置しなければならない。 前項の規定により整備する施設及びその管理権は、当該施設の所有者又は開発事業者が管理する場合を除き、無償で市に帰属する。
上水道の整備	草加市水道事業給水条例の規定に基づく適切な給水装置を整備しなければならない。

3 土地区画分譲等

項目	基準
道路の整備	開発区域に接する道路の幅員は、4メートル以上とするよう努めること。 道路は、アスファルト舗装その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適切な横断勾配及び縦断勾配を設けるよう努めること。 道路は、必要な側溝及び集水ますの設置その他排水について適切な措置を講じるよう努めること。 角地には、規則に定める基準に従って、交通安全上必要なすみ切りを設けなくてはならない。この場合において、当該用地を道路管理者に寄附するよう努めるものとする。 安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない適切な自動車出入口を設置するよう努めること。 建基法第42条第2項等の道路後退及び道路拡幅が必要となる場合は、後退部分及び拡幅部分を道路敷地として確保しなければならない。この場合において、当該用地を道路管理者に寄附するよう努めるものとする。
都市照明施設及び交通安全施設	2 道路の築造の表と同じ。
埋立て・盛土等	1 建築行為の表と同じ。
雨水及び排水	1 区画ごとに適切な排水施設を設置するよう努めること。 雨水の流出抑制のため、1 区画ごとに適切な浸透ますを設置すること。 1 区画ごとに雨水排水系統の排水口径を適切なものとするよう努めること。 下水道供用開始区域以外においては、汚雑排水管と雨水排水管を分離し、排水するよう努めること。
公共下水道の整備	2 道路の築造の表と同じ。
上水道の整備	2 道路の築造の表と同じ。
宅地面積等	1 区画の最低敷地面積は、別表第8に定めるところによる。

4 その他の土地利用

項目	基準
道路の整備	開発区域に接する道路の幅員は、4メートル以上とするよう努めること。 道路は、アスファルト舗装その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適切な横断勾配及び縦断勾配を設けるよう努めること。 道路は、必要な側溝及び集水ますの設置その他排水について適切な措置を講じるよう努めること。 角地に設ける交通安全上必要なすみ切りの基準は、次に掲げるとおりとする。この場合において、当該用地を道路管理者に寄附するよう努めるものとする。 1) 開発区域の面積が500平方メートル未満 規則に定める基準により設置するよう努めること。

	2) 開発区域の面積が500平方メートル以上 別表第7に定める基準により設置するよう努めること。 安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない適切な自動車出入口を設置するよう努めること。 建基法第42条第2項等の道路後退及び道路拡幅が必要となる場合は、後退部分及び拡幅部分を道路敷地として確保するよう努めるものとする。この場合において、当該用地を道路管理者に寄附するよう努めるものとする。
埋立て・盛土等	1 建築行為の表と同じ。
雨水及び排水	開発区域の面積に応じて、次に定める適切な雨水流出抑制の措置を講じなければならない。ただし、土地区画整理事業施行区域等における小規模開発事業その他の規則で定める場合にあっては、この限りでない。 1) 開発区域の面積が500平方メートル未満 雨水浸透ますの設置 2) 開発区域の面積が500平方メートル以上1ヘクタール未満 1ヘクタール当たり500立方メートル以上の雨水が一時貯留できること。 3) 開発区域の面積が1ヘクタール以上 市との協議による雨水流出抑制が図れること。
公園等の整備	1 建築行為の表と同じ。
囲い	1 建築行為の表と同じ。
土地面積等	土地の最低面積は、別表第8に定めるところによる。

別表第 10（第 23 条関係）

1 建築行為

項目	細目	技術基準細則
条例別表第 5 道路の整備	すみ切り	1 角地に位置する敷地は、すみ切りを設置するものとする。ただし、既存道路の角地の交角が 120 度以上あるときは、この限りでない。 2 すみ切りは、せん除長を 3 メートルで行うものとし、原則として、せん除長を底辺として、切り取る街角が二等辺三角形となるように設置するものとする。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。 (1) 次の各項に該当する場合は、せん除長を 2 メートルとすることができるものとする。 ア 敷地面積が 100 平方メートル未満のとき。 イ せん除長 3 メートルのすみ切りを設置した場合に、敷地面積が 100 平方メートル未満となるとき。 ウ 角地の交角が 60 度以下のとき。 (2) 歩道がある都市計画道路等の角地又は水路がある角地のすみ切りのせん除長は、歩道又は整備された水路の敷地等を含んだ長さとしてすることができるものとする。 3 建基法第 42 条第 1 項第 5 号の規定による道路のすみ切り又は平成 17 年 9 月 30 日以前に設置されたすみ切りのせん除長が 2 メートル以上の場合には、その長さを確保するものとする。 4 その他特に市長が認めた場合は、この限りでない。
条例別表第 5 自動車駐車場及び自転車駐車場		別表第 9 の定めを遵守するよう努めるものとする。
条例別表第 5 埋立て・盛土等		別表第 9 の定めを遵守するよう努めるものとする。なお、工事着手前に、隣接する土地所有者及び住民等に工事の内容を説明するよう努めるものとする。
条例別表第 5 公園等の整備		別表第 9 の緑化基準の定めを遵守するよう努めるものとする。
条例別表第 5 清掃施設の整備		別表第 9 の定めを遵守するよう努めるものとする。
条例別表第 5 消防水利施設		別表第 9 の定めを遵守するよう努めるものとする。
条例別表第 5 消防活動用施設		別表第 9 に定めるところによる。
条例別表第 5 最低敷地面積（条例別表第 8 備考第 2 項の規則で定めるもの）	市街化区域	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こととなる部分を除く。）を 1 の敷地として利用するもの 3 相続等により、やむを得ず敷地を分割する場合で、当該相続人等が建築敷地として利用するもの 4 草加市内の都市計画事業等の施行に伴い土地を収用される者が、建築物等の移転等により、新たな建築敷地として取得するもの 5 この条例の規定に基づき新たに設けられた区画を 1 の敷地として利用する土地。ただし、小規模開発事業

		については、審査対象行為が土地区画分譲等であるものに限る。 6 第1項及び第2項に規定する敷地の拡張を行った敷地で、条例別表第8に規定する敷地面積を確保することが困難な場合 7 土地区画整理事業による仮換地及び換地について、その全部を1の敷地として利用するもの。 8 新たにすみ切りを設置するときに条例別表第8に規定する敷地面積を確保することが困難な場合 9 交番、公衆便所等公共公益上必要な建築物の建築敷地
	市街化調整区域	1 平成15年6月1日以後に区画の変更のない土地において行う建築行為であって、当該土地の区画に変更を行わないもの 2 新たにすみ切りを設置するときに条例別表第8に規定する敷地面積を確保することが困難な場合

2 道路の築造

項目	細目	技術基準細則
条例別表第5道路築造	定義	1 袋路状の定義 袋路状とは、一端のみが他の道路に接続していることをいう。この場合において、袋路状道路の終端が、将来計画されている道路（建基法第42条第1項第4号に該当する道路をいう。）に接続し、袋路状でなくなるものは、袋路状でないとみなす。 2 転回広場の定義 自動車の転回広場は、「道路の位置の指定、変更及び廃止の取扱い基準」（平成14年4月1日埼玉県建指第2号）における「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」によるものとする。 3 既存袋路状道路の定義 開発区域外に現に存する袋路状道路で幅員4メートル以上の道路法による道路をいう。
	構造等技術細目	1 事業者が行う道路の築造は、次に掲げるとおり行うものとする。 (1) 開発区域内に整備する道路の幅員は、幅員4メートル以上とする。 (2) 道路は、アスファルト舗装その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適切な横断勾配及び縦断勾配を設けるものとする。 (3) 道路は、必要な側溝及び集水ます等の設置等排水について適切な措置を講じるものとする。 (4) 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（以下「角地」という。）は、原則として、条例別表第7に規定する基準で定めるせん除長を底辺として、切り取る街角が二等辺三角形となるようすみ切りを設置しなければならない。この場合において

		て、当該用地を道路管理者に寄附するよう努めるものとする。 (5) 安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない適切な自動車出入口を設置すること。 (6) 新たに設置する袋路状道路の幅員が4メートル以上6メートル未満で、通り抜け道路と接続する交差点から当該袋路状道路の終端部までの延長は60メートル以内とし、35メートルを超える場合は、区間35メートルから60メートル以内に自動車の転回広場が設けられていること。 (7) 新たに設置する袋路状道路の幅員が4メートル以上6メートル未満で、幅員4メートル以上の既存袋路状道路に接続する場合において、通り抜け道路と接続する交差点から新たに設置する袋路状道路終端部までの延長は、60メートル以内とし、35メートルを超える場合は、区間35メートルから60メートル以内に自動車の転回広場が設けられていること。 (8) 袋路状道路の延長は、通り抜け道路の端より袋路状道路の各終端部までの中心線の長さの合計とする。 (9) 袋路状道路に設ける自動車の転回広場は、原則として当該自動車の転回広場を設置すべき区間の終端近くに設置するものとする。ただし、公共施設管理者と協議の上、やむを得ないと認められる場合を除き、袋路状道路終端部から当該袋路状道路起点方向に6メートル以内には設置することができないものとする。
条例別表第5 都市照明施設及び交通安全施設		別表第9の定めを遵守するよう努めるものとする。
条例別表第5 公共下水道の整備		別表第9の定めを遵守するよう努めるものとする。

3 土地区画分譲等

項目	細目	技術基準細則
条例別表第5 道路の整備	すみ切り	1 角地に位置する敷地は、すみ切りを設置するものとする。ただし、上記にかかわらず、既存道路の角地の交角が120度以上あるときは、この限りでない。 2 すみ切りは、せん除長を3メートルで行うものとし、原則として、せん除長を底辺として、切り取る街角が二等辺三角形となるように設置するものとする。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。 (1) 次の各項に該当する場合は、せん除長を2メートルとすることができるものとする。 ア 敷地面積が100平方メートル未満のとき。 イ せん除長3メートルのすみ切りを設置した場合に、敷地面積が100平方メートル未満となるとき。 ウ 角地の交角が60度以下のとき。 (2) 歩道がある都市計画道路等の角地又は水路があ

		る角地のすみ切りのせん除長は、歩道又は整備された水路の敷地等を含んだ長さとするができるものとする。 3 建基法第42条第1項第5号の規定による道路のすみ切り及び平成17年9月30日以前に設置されたすみ切りのせん除長が2メートル以上の場合は、その長さを確保するものとする。 4 その他特に市長が認めた場合は、この限りでない。
条例別表第5 都市照明施設及び交通安全施設		別表第9の定めを遵守するよう努めるものとする。
条例別表第5 埋立・盛土等		別表第9の定めを遵守するよう努めるものとする。 なお、工事着手前に、隣接する土地所有者及び住民等に工事の内容を説明するよう努めるものとする。
条例別表第5 宅地面積等 (条例別表第8備考第2項の規則で定めるもの)	市街化区域	1 相続等により、やむを得ず敷地を分割する場合で、当該相続人等が建築敷地として利用するもの 2 構造物により車道と分離されている歩道に接する角地で、新たに歩道側にすみ切りを設置する場合に、条例別表第8に規定する敷地面積を確保することが困難な場合において、条例別表第8に規定する敷地面積からすみ切り後退部分の面積を除くことができる。(条例別表第8ウ及びエの項の区域又は地域を除く。) ただし、条例別表第8アの項の区域又は地域においては、100平方メートル未満とすることはできない。 3 条例別表第8アの項の区域又は地域のうち、区画を分ける場合において、最低敷地面積の確保が困難でやむを得ないときは、1区画に限り(ただし、前項において必要な区画については、この限りでない。)、面積を100平方メートル以上120平方メートル未満とすることができる。(路地状部分によって道路に接する敷地を除く。)

4 その他の土地利用

項目	細目	技術基準細則
条例別表第5 道路の整備	すみ切り	開発区域の面積が500平方メートル未満における規則に定める事項は、次に掲げるものとする。 1 角地に位置する敷地は、すみ切り設置に努めるものとする。ただし、上記にかかわらず、既存道路の角地の交角が120度以上あるときは、この限りでない。 2 すみ切りは、せん除長を3メートルで行うものとし、原則として、せん除長を底辺として、切り取る街角が二等辺三角形となるように設置するものとする。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。 (1) 次の各項に該当する場合は、せん除長を2メートルとすることができる。 ア 敷地面積が100平方メートル未満のとき。

		イ セン除長３メートルのすみ切りを設置した場合に、敷地面積が１００平方メートル未満となるとき。 ウ 角地の交角が６０度以下のとき。 (2) 歩道がある都市計画道路等の角地又は水路がある角地のすみ切りのせん除長は、歩道又は整備された水路の敷地等を含んだ長さとするができるものとする。 ３ 建基法第４２条第１項第５号の規定による道路のすみ切り及び平成１７年９月３０日以前に設置されたすみ切りのせん除長が２メートル以上の場合は、その長さを確保するものとする。 ４ その他特に市長が認めた場合は、この限りでない。
条例別表第５埋立・盛土等		別表第９の定めを遵守するよう努めるものとする。なお、工事着手前に、隣接する土地所有者及び住民等に工事の内容を説明するよう努めるものとする。
条例別表第５雨水及び排水		条例別表第５雨水及び排水の項ただし書きに規定の規則で定める事項は、次に掲げるものとする。 (1) 手代町土地区画整理事業区域 (2) 谷塚上町土地区画整理事業区域 (3) 遊馬町土地区画整理事業区域 (4) 谷塚仲町土地区画整理事業区域 (5) 谷塚駅西口住宅街区整備事業区域の一部 (6) 新田西部土地区画整理事業区域
条例別表第５公園等の整備		別表第９の緑化基準の定めを遵守するよう努めるものとする。