

坂戸市開発行為等協議要綱

令和8年4月1日

目次

I	総則	1
1	目的	1
2	用語の定義	1
3	適用の範囲	1
4	開発行為等を行う場合の原則	1
II	指導事項	2
1	各機関・課（局）別の指導事項一覧	2
2	建築物とその敷地	3
3	整備基準	3
4	環境衛生	6
5	一般事項	6
III	事前協議	9
1	事前協議を要する開発行為等	9
2	事前協議の手続	9
3	近隣への周知・配慮	10
4	建築物の使用者への説明	10
IV	公共施設の設置	11
1	公共施設の工事の検査	11
2	公共施設の管理・帰属	11
V	この要綱に定めのないものの協議	11
VI	改正履歴	12
	雨水排水処理基準（調整池等が必要なものを除く）	13
	家庭ごみ・資源物集積所設置・変更基準	16
	開発行為事前協議手続フロー	20
	建築行為事前協議手続フロー	21
	開発行為等事前協議添付書類一覧表	22
	開発行為等事前協議該当関係機関・課（局）一覧表	23
	様式	24

I 総則

1 目的

この要綱は、本市内において行う開発行為等に関し、必要な事項を定めることにより、良好な住環境の維持及び形成を図るとともに、起業者に対し一定の理解と協力を求め、もって豊かな自然環境と共生するまちづくりを推進することを目的とする。

2 用語の定義

- (1) 開発行為
都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第12項に規定する開発行為をいう。
- (2) 建築行為
建築基準法(昭和25年法律第201号)に規定する建築物の建築又は用途変更をいう。
- (3) 開発行為等
開発行為及び建築行為をいう。
- (4) 起業者
開発行為等を行う者をいう。
- (5) 施行区域
開発行為等を行う土地の区域をいう。
- (6) 公共施設
道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、水路、消防の用に供する貯水施設及び防犯灯をいう。
- (7) 集合住宅
長屋、共同住宅、寄宿舍及び下宿をいい、老人ホーム等の建築物で、施設を管理する者が、入居者に対しサービス等を提供することを目的とする施設を除くものとする。
- (8) 予定建築物概要標識
予定建築物の地名地番、敷地面積、建築面積、延べ面積、建築物の高さ・階数・住戸数、建築物の用途及び建築主等の氏名・連絡先等を記載した標識をいう。

3 適用の範囲

この要綱は、本市内において行う開発行為等に適用する。

4 開発行為等を行う場合の原則

- (1) 起業者は、関係法令を遵守するとともに、この要綱による市からの指導・要請に対しては、誠意をもって協議に応じるものとする。
- (2) 起業者は、開発行為等の計画に当たっては、次の事項を遵守するものとする。
 - ・関係する各機関・課(局)と協議を行うこと
 - ・都市計画をはじめとする行政計画に整合させること
 - ・坂戸市が定める要綱、要領等を遵守すること

II 指導事項

起業者は、次に掲げる各項目について、各機関・課（局）と協議を行うものとする。

1 各機関・課(局)別の指導事項一覧

防災安全課	<input type="checkbox"/> 3(10) 防犯灯
市民生活課	<input type="checkbox"/> 3(11) 集会所 <input type="checkbox"/> 5(6) 自治会への加入等
交通対策課	<input type="checkbox"/> 3(7) 駐車場 <input type="checkbox"/> 3(8) 駐輪場
高齢者福祉課	<input type="checkbox"/> 5(8) サービス付き高齢者向け住宅事業の登録
環境政策課	<input type="checkbox"/> 3(3) 排水（污水）処理 <input type="checkbox"/> 4(1) 緑化の推進 <input type="checkbox"/> 4(4) 埋め立て等 <input type="checkbox"/> 4(3) 土壌汚染等 <input type="checkbox"/> 4(5) 雑草処理 <input type="checkbox"/> 5(9) 太陽光発電設備の設置 <input type="checkbox"/> 5(10) 墓地、納骨堂又は火葬場
清掃センター	<input type="checkbox"/> 3(6) ごみ・資源物集積所等 <input type="checkbox"/> 4(2) 産業廃棄物
農業振興課	<input type="checkbox"/> 3(3) 排水（污水）処理 <input type="checkbox"/> 5(2) 施行区域が農地に隣接するとき <input type="checkbox"/> 5(3) 施行区域が水路に隣接するとき <input type="checkbox"/> 5(5) 立木の伐採
商工労政課	<input type="checkbox"/> 5(11) 工場等の立地
都市計画課	<input type="checkbox"/> 2(1) 予定建築物の敷地 <input type="checkbox"/> 2(2) 建築物の不燃化の促進 <input type="checkbox"/> 3(2) 雨水処理
住宅政策課	<input type="checkbox"/> 3(2) 雨水処理 <input type="checkbox"/> 5(7) ワンルーム形式集合住宅の建築
維持管理課	<input type="checkbox"/> 3(1) 道路 <input type="checkbox"/> 3(3) 排水（污水）処理 <input type="checkbox"/> 3(9) 交通安全施設 <input type="checkbox"/> 5(1) 道路後退協議 <input type="checkbox"/> 5(3) 施行区域が水路に隣接するとき <input type="checkbox"/> 5(12) 資材搬入路
道路河川課	<input type="checkbox"/> 3(3) 排水（污水）処理（市が管理する河川等へ放流する場合）
区画整理課	<input type="checkbox"/> 3(1) 道路
農業委員会	<input type="checkbox"/> 5(2) 施行区域が農地に隣接するとき
社会教育課	<input type="checkbox"/> 5(4) 埋蔵文化財等
坂戸、鶴ヶ島下水道組合	<input type="checkbox"/> 3(3) 排水（污水）処理
坂戸、鶴ヶ島水道企業団	<input type="checkbox"/> 3(4) 上水道施設
坂戸・鶴ヶ島消防組合	<input type="checkbox"/> 3(5) 消防施設等

2 建築物とその敷地

(1) 予定建築物の敷地

担当課：都市計画課

ア 区画面積

施行区域を分割する場合にあっては、良好な住環境の形成のため、別に基準が定められている場合を除き、原則として、一区画の面積を135㎡以上（路地状敷地の場合、路地状部分を除き100㎡以上）とするよう努めなければならない。

イ 都市計画法第53条の許可

施行区域が都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域に含まれる場合は、都市計画法第53条の許可の申請について事前に協議するものとする。

(2) 建築物の不燃化の促進

担当課：都市計画課

「防火地域」又は「準防火地域」に指定されていない「商業地域」及び「近隣商業地域」においては、「防火地域」又は「準防火地域」の制限に適合した建築物とするよう努めなければならない（都市計画法第53条の許可を要する区域を除く。）。

3 整備基準

(1) 道路

ア 土地区画整理事業施行区域外

担当課：維持管理課

施行区域内の道路及び周辺道路は、関係法令に定めるもののほか次の各号によるものとする。

- (7) 道路構造等その他については、事前に協議するものとする。
- (イ) 開発行為により設置される道路は、原則として雨水排水施設を設置しアスファルトコンクリート舗装を行うものとする。なお、雨水排水接続先については、施設管理者と事前に協議するものとする。
- (ロ) 開発行為により設置される道路において、地下排水を要する地域にあっては集水管等を布設し、浸透水処理施設を完備するものとする。
- (ハ) 道路保護のための法面崩壊防護施設として間知ブロック等を施し、且つ交通安全施設として防護柵を設置するものとする。この場合にあっては、路肩として防護柵中心より0.5m以上の平坦地を設けるものとする。
- (ニ) 埋設物件については、舗装工事前に工事を完了させるものとする。
- (ホ) 占用物件の取扱いに関しては、道路法及び関係法令等を遵守するものとする。
- (ヘ) 施行区域内及び周辺道路の使用については、関係法令を遵守するとともに、道路利用者に配慮するものとする。また、工事等により既存の道路を破損した場合は、起業者の責任において直ちに復旧しなければならない。

イ 土地区画整理事業施行区域内

担当課：区画整理課

土地区画整理事業施行区域内の開発行為により設置される道路の組成については、土地区画整理事業の組成とする。また、区画街路との接続については、事前に区画整理課と調整を図り施工前に道路工事施工承認申請書を申請し承認を得るものとする。

(2) 雨水処理

担当課：都市計画課
住宅政策課

雨水は、原則として施行区域内で処理するものとし、施行区域及びその周辺の地域に溢水等の被害が生じないようにしなければならない。

ア 「雨水排水処理基準」を満たす浸透施設を施行区域内に設置し、処理するものとする。ただし、施行区域が1ha以上の開発行為で、開発許可基準において調整池の設置をする場合はこの限りでない。

イ 道路内に雨水管が設置されている区域にあっては、当該施設の管理者と別途協議し、事前に放流の同意を得なければならない。

(3) 排水（污水）処理

ア 公共下水道処理区域内

担当機関：下水道組合

下水道法第10条第1項に規定する排水施設（以下「排水設備」という。）を公共下水道管に接続しようとするときは、坂戸、鶴ヶ島下水道組合と事前に協議するものとする。

イ 公共下水道処理区域外

① 公共下水道の区域外流入

担当機関：下水道組合

公共下水道処理区域外の排水設備を公共下水道管に接続をするときは、坂戸、鶴ヶ島下水道組合と協議し、坂戸、鶴ヶ島下水道組合下水道条例第35条又は第37条に定める行為等の許可を得るものとする。

② 合併処理浄化槽の処理水の放流

担当課：維持管理課
農業振興課
道路河川課

- ・処理水を道路側溝へ放流しようとするときは、道路法第32条に定める道路の占用の許可を得るものとする。なお、道路側溝の流末が水路であるときは、維持管理課又は農業振興課（水利団体等管理の水路）及び水利団体等と事前に協議するものとする。
- ・処理水を直接水路等へ放流しようとするときは、水利団体等と事前に協議を行うとともに、管理者の許可を得なければならない。また、市が管理する河川等へ直接放流しようとするときは、道路河川課と協議するものとする。

③ その他の排水（污水）処理

担当課：環境政策課

- ・し尿処理等を汲み取りにより計画しようとするときは、環境政策課と事前に協議するものとする。

④ その他詳細

担当課：環境政策課

その他詳細については、環境政策課と事前に協議するものとする。

(4) 上水道施設

担当機関：水道企業団

水道施設を必要とする場合は、坂戸、鶴ヶ島水道企業団と事前に協議するものとする。

また、事前協議書は坂戸、鶴ヶ島水道企業団指定の様式で申請すること。

(5) 消防施設等

担当機関：消防組合

坂戸・鶴ヶ島消防組合と事前に協議するものとする。

(6) ごみ・資源物集積所等 担当課：清掃センター

家庭ごみ・資源物集積所については、事前協議の要否にかかわらず、「坂戸市家庭ごみ・資源物集積所設置・変更基準」に従い、居住者のごみ・資源物が適切に排出できるよう計画しなければならない。

また、家庭ごみ・資源物集積所の設置等については、清掃センターと事前に協議するものとする。

(7) 駐車場 担当課：交通対策課

ア 予定建築物が戸建住宅の場合

1台以上の駐車スペースを敷地内に設けるものとする。

イ 予定建築物が集合住宅の場合

建築計画戸数に0.7を乗じた数以上の駐車スペースを原則として敷地内に設けるものとする。

なお、敷地内に確保することができない場合は、残り台数分の駐車スペースを周辺区域に確保するものとする。

ウ 予定建築物が住宅以外の場合

建築物の規模・用途目的・利用形態等を考慮し、必要な台数の駐車スペースを原則として敷地内に設けるものとする。

(8) 駐輪場 担当課：交通対策課

ア 予定建築物が戸建住宅の場合

1台以上の駐輪スペースを敷地内に設けるものとする。

イ 予定建築物が集合住宅の場合

建築計画戸数以上の駐輪スペースを敷地内に設けるものとする。

ウ 予定建築物が住宅以外の場合

建築物の規模・用途目的・利用形態等を考慮し、必要な台数の駐輪スペースを敷地内に設けるものとする。

(9) 交通安全施設 担当課：維持管理課

ア 施行区域内の道路及び接続道路については、必要に応じて道路反射鏡・防護柵・区画線等の交通安全施設を設置するものとする。

イ 交通安全施設の設置については、設置計画書に関係図面を添付して維持管理課と事前に協議するものとする。

(10) 防犯灯 担当課：防災安全課

防犯灯（LED灯）の設置については、防災安全課と事前に協議のうえ、必要に応じて設置するものとする。

(11) 集会所 担当課：市民生活課

ア 予定建築物が戸建住宅の場合

① 70戸以上の開発行為等にあつては、集会所を建設し、入居者の用に供するものとし、70戸未満の場合においても必要に応じて建設するものとする。

② 集会所の規模については、市民生活課と事前に協議するものとする。

③ 集会所及びその土地は、入居者が維持管理するものとする。

イ 予定建築物が集合住宅の場合

① 70戸以上の開発行為等にあつては、集会機能を持つ室を設置し、住居者

の用に供するものとし、70戸未満の場合においても必要に応じて設置するものとする。

- ② 集会機能を持つ室の規定については、市民生活課と事前に協議するものとする。

4 環境衛生

- (1) 緑化の推進 担当課：環境政策課

施行区域においては、できる限り緑化（生垣・植栽・芝生等）に努めるものとする。

また、敷地面積1,000㎡以上の建築行為を行う場合は、埼玉県東松山環境管理事務所と緑化計画届出制度について事前に協議するものとする。

- (2) 産業廃棄物 担当課：清掃センター

施行区域において、産業廃棄物が発生した場合、その処理について埼玉県東松山環境管理事務所と協議すること。

- (3) 土壌汚染等 担当課：環境政策課

土壌汚染対策法と埼玉県生活環境保全条例の届出を要する面積に該当する場合には、事前に埼玉県東松山環境管理事務所へ確認すること。

- (4) 埋め立て等 担当課：環境政策課

「宅地造成及び特定盛土等規制法の許可が必要な場合は、埼玉県東松山環境管理事務所に確認すること。（建築行為のみ）」

- (5) 雑草処理 担当課：環境政策課

施行区域の雑草については、その土地を所有する者が責を負い、適正な維持管理をしなければならない。ただし、工事期間中においては起業者が行うものとする。

5 一般事項

- (1) 道路後退協議 担当課：維持管理課

建築基準法第42条第2項に基づく市道の後退用地及びすみ切り用地については、維持管理課と事前に協議すること。なお、開発行為等事前協議申請を要する案件については、当該用地に接する道路の形態に準じた整備を行うとともに、市へ無償で譲渡するものとする。

- (2) 施行区域が農地に隣接するとき 担当課：農業振興課
農業委員会

農業振興課及び農業委員会と事前に協議のうえ、土砂の流出、たい積、崩壊等により農地に被害を及ぼすことのないよう必要な措置を講じるものとする。

- (3) 施行区域が水路に隣接するとき 担当課：維持管理課
農業振興課

維持管理課又は農業振興課（水利団体等管理の水路）と事前に協議のうえ、受益関係者の支障とならないよう必要な措置を講じるものとする。

- (4) 埋蔵文化財等 担当課：社会教育課

社会教育課と事前に協議するものとする。

(5) 立木の伐採

担当課：農業振興課

坂戸市森林整備計画の対象森林の立木を伐採する場合は、森林法第10条の8第1項の規定に基づき、伐採する日の90日前から30日前までに「伐採及び伐採後の造林届出書」を農業振興課へ提出するものとする。

(6) 自治会への加入等

担当課：市民生活課

施行区域を管轄する自治会代表者と自治会への加入等について事前に協議するものとする。

また、施行区域内の入居予定世帯数（戸数）が、おおむね100世帯以上の場合には、単独で住民自治組織を設立し運営が可能かについて、入居者及び施行区域を管轄する自治会代表者と協議するものとする。協議の結果、施行区域内の入居者が単独で住民自治組織を設立する場合には、必要な書類を市民生活課へ提出するものとする。

(7) ワンルーム形式集合住宅の建築

担当課：住宅政策課

床面積（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等は除く。）が25㎡未満の住戸が15戸以上で構成される集合住宅（ワンルーム形式集合住宅）を建築する場合は、次のことを留意すること。

ア 設計及び建築上の留意事項

- ① 一住戸の床面積（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等は除く。）は原則として16㎡以上とすること。
- ② 管理人室を設置すること。ただし、派遣体制を整え、適切に管理を行うことができる場合には、設置しないことができる。
- ③ 近隣住民のプライバシーを侵害しないための必要な措置を講じること。

イ 管理に関する留意事項

- ① 管理人を常駐させるなど管理体制を明確にすること。ただし、派遣体制を整え、適切に管理を行うことができる場合には、常駐としないことができる。
- ② 緊急の場合の連絡先（管理人・連絡人の住所・氏名及び電話番号等）を明示した管理概要の表示板を玄関等の見やすい場所に設置すること。
- ③ 建物の管理を十分に行うとともに、常に入居者を把握し近隣住民からの苦情等については誠意をもって早期に対応すること。
- ④ 近隣住民に迷惑を及ぼすおそれのある行為の禁止などについての規則等を定め、入居者に対し遵守させるよう努めること。

ウ 標識の設置

事前協議の要否にかかわらず、建築基準法に規定する確認の申請書を提出する30日前までに、施行区域内の公衆の見やすい場所に予定建築物概要標識を設置すること。

(8) サービス付き高齢者向け住宅事業の登録

担当課：高齢者福祉課

サービス付き高齢者向け住宅を設置（既存建築物を用途変更する場合も含む。）するにあたり国の補助金の交付を受けようとするときは、「埼玉県サービス付き高齢者向け住宅事業の登録に係る事前協議要綱」に従い、高齢者福祉課と事前に協議するものとする。

- | | |
|---|-----------|
| (9) 太陽光発電設備の設置 | 担当課：環境政策課 |
| 出力10kW以上の太陽光発電設備を設置する場合は、「坂戸市太陽光発電設備の適正な設置等に関する条例」に基づき、環境政策課と事前に協議するものとする。(建築物に設置する太陽光発電設備は除く。) | |
| (10) 墓地、納骨堂又は火葬場 | 担当課：環境政策課 |
| 墓地、納骨堂又は火葬場を設置又は変更するときは、「坂戸市墓地等の経営の許可等に関する条例」に基づき、環境政策課と事前に協議するものとする。 | |
| (11) 工場等の立地 | 担当課：商工労政課 |
| 工場立地法に基づく届出(該当する業種のうち敷地面積が9,000㎡以上又は建築面積が3,000㎡以上の工場)、大規模小売店舗立地法に基づく届出(店舗面積が1,000㎡を超える小売店舗)を行う場合は、商工労政課と事前に協議するものとする。 | |
| (12) 資材搬入路 | 担当課：維持管理課 |
| 工事資材等の搬入路について、道路管理者の指示を受けるものとする。 | |

Ⅲ 事前協議

1 事前協議を要する開発行為等

起業者は、次のいずれかに該当する開発行為等を行う場合、開発行為等事前協議申請書により協議（以下「事前協議」という。）を行うものとする。この場合において、(1)と(2)の両方に該当するときは、開発行為事前協議を行うものとする。

(1) 開発行為事前協議

- ア 都市計画法第29条第1項に基づく許可（以下「開発許可」という。）が必要なもの
- イ 区域面積500㎡以上の開発行為で、都市計画法第29条第1項第2号及び第3号に基づき開発許可が不要なもの
- ウ その他特に市長が必要と認める開発行為

(2) 建築行為事前協議

- ア 区域面積1,000㎡以上で行う建築行為
- イ 区域面積500㎡以上で行う4階建以上又は高さ12m以上の建築行為
- ウ 区域面積500㎡以上で行う集合住宅（住戸又は住室の数が20以上のものに限る。）の建築
- エ その他特に市長が必要と認める建築行為

(3) 適用除外

(1)(2)にかかわらず、ア～オの開発行為等は事前協議を要しないものとする。

- ア 自己用専用住宅及び当該附属建築物の建築
- イ 個人の農業用物置等の用に供する建築物の建築
- ウ 敷地拡張がなく、主要用途に変更がない建築物の増築
- エ 起業者が国又は地方公共団体である建築物の建築等
- オ その他市長が認める開発行為等

2 事前協議の手続

(1) 事前協議を要する関係機関・課（局）

事前協議を要する関係機関・課（局）は、開発行為事前協議の場合は都市計画課から、建築行為事前協議の場合は住宅政策課から示すものとする。

(2) 手続の流れ

事前協議の手続の流れは、開発行為事前協議は開発行為事前協議手続フロー（P19）に、建築行為事前協議は建築行為事前協議手続フロー（P20）に示すとおりとする。

(3) 申請書類

申請は開発行為等事前協議申請書に添付書類一覧表に示す書類を添付し、各関係機関・課（局）へ一部提出するものとする。なお、坂戸、鶴ヶ島水道企業団については供給依頼事前協議申請書に添付書類一覧表に示す書類を添付するものとする。

申請書類の提出先ごとの原本と写しの別は次の表のとおりとする。

	都市計画課	住宅政策課	一部事務組合	他の課（局）
開 発 行 為	原本	写し	原本	写し
建 築 行 為	写し	原本	原本	写し

(4) 変更

申請の内容を、変更しようとするときは、再度事前協議を行うものとする。ただし、変更の内容が軽微な場合は、事前協議事項変更届に変更前後の図面を添付したものを遅滞なく提出し、各関係機関・課（局）と協議することにより、これに代えることができる。

(5) 地位の承継

起業者から事前協議に関する権原を取得した者は、地位の承継届を遅滞なく提出するものとする。

(6) 取下げ・取りやめ

申請を取り下げるとき又は工事を取りやめるときは、取下げ（取りやめ）届を遅滞なく提出するものとする。

3 近隣への周知・配慮

(1) 近隣住民等への説明

起業者は、地元自治会等の代表者及び近隣住民に対して、事業計画の説明を行い、その結果を事前協議終了までに、開発行為事前協議の場合は都市計画課へ、建築行為事前協議の場合は住宅政策課へ、書面により報告するものとする。

(2) 近隣住民・周辺地域への配慮

起業者は、あらかじめ周辺地域へ及ぼす影響を考慮し、周辺地域の住環境を損なわないよう配慮するものとする。また、近隣住民との間に紛争が生じないように努めるとともに、紛争が生じた場合にあっては、責任をもって解決すること。

(3) 予定建築物概要標識の設置

建築基準法に規定する確認の申請書を提出する30日前までに、施行区域内の公衆の見やすい場所に予定建築物概要標識を設置するものとする。

開発許可が必要な場合は、標識は同許可を受けた後に設置するものとする。なお、都市計画法に基づく開発行為の許可標識の予定建築物等の欄に、建築物の建築面積・延べ面積・建築物の高さ・階数・住戸数を記載することでこれを兼ねることができる。

4 建築物の使用者への説明

起業者と建築物の使用者（居住者等）が異なる場合には、起業者は、使用上、生活上において支障が生じないように、事前協議における関係機関・課（局）からの要望事項のうち必要な事項について、建築物の使用者（居住者）に対して説明するものとする。

IV 公共施設の設置

1 公共施設の工事の検査

(1) 中間検査

公共施設の設置の工事については、事前協議の際、中間検査を行う旨の指示があった事項は、工事中においても、検査を受けなければならない。

(2) 完了確認検査

設置した公共施設の完了確認検査は、原則として、当該開発行為に係る完了検査と同時に行うものとする。

2 公共施設の管理・帰属

(1) 道路及び道路附属物

担当課：維持管理課

ア 坂戸市私道寄附採納要綱第3条の寄附採納要件に適合する道路（公道には、土地区画整理事業の施行により設置される道路を含む）については、工事完了公告後、市に無償で帰属することができるものとし、その他の道路については、起業者若しくは利用者等により管理するものとする。

イ 道路附属物である道路反射鏡、防護柵等を協議に基づき設置した場合にあっては、その協議に基づく管理者が管理するものとし、市が管理するときは無償で帰属するものとする。

(2) 排水施設

担当機関：下水道組合

下水道法第2条第2号に規定する排水施設（排水設備を除く。）を坂戸、鶴ヶ島下水道組合へ帰属しようとするときは、事前に協議するものとする。

(3) 公園

担当課：維持管理課

市へ帰属を予定しているものについては、維持管理課と事前に協議するものとする。

(4) 防犯灯

担当課：防災安全課

防犯灯を協議に基づき設置した場合にあっては、その協議に基づく管理者が管理するものとし、市が管理するときは無償で譲渡するものとする。

V この要綱に定めのないものの協議

この要綱に定めのないものについては、その都度市と協議するものとする。

VI 改正履歴

制定	昭和48年8月1日
改正	平成4年4月1日
改正	平成8年4月1日
改正	平成9年4月1日
改正	平成10年4月1日
改正	平成13年4月1日
改正	平成15年4月1日
改正	平成16年4月1日
改正	平成18年4月1日
改正	平成19年4月1日
改正	平成21年4月1日
改正	平成22年4月1日
改正	平成23年4月1日
改正	平成24年4月1日
改正	平成25年4月1日
改正	平成26年4月1日
改正	平成27年4月15日
改正	平成29年4月1日
改正	平成30年4月1日
改正	平成31年4月1日
改正	令和2年4月1日
改正	令和3年4月1日
改正	令和4年4月1日
改正	令和5年4月1日
改正	令和6年4月1日
改正	令和7年4月1日
改正	令和8年4月1日

雨水排水処理基準（調整池等が必要なものを除く）

令和8年4月1日

1 計画雨水排水量

開発による排水計画を立案するに当たっては、周囲の地形及び現排水系統を十分調査し、開発区域外からの雨水、湧水等の流入又は開発による集水区域の変更による流入等にも配慮すること。

ア 排水の勾配、断面を決定する根拠となる降雨強度値は、5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上を使用すること。

イ 公共下水道の認可を受けている場合の開発行為については、公共下水道計画の雨水排水計画との整合を図ること。

2 雨水の区域内処理

雨水は、原則として開発区域外（開発区域内に複数の区画・道路がある場合は、各区画・道路区域外）への流出を抑制すること。なお、雨水排水計画は、原則として雨水浸透・貯留施設によって処理できる雨水量（以下「設計浸透・貯留雨水量」という。）が、必要浸透・貯留雨水量を上回るとともに、雨水浸透・貯留施設は、安全かつ確実に浸透・貯留ができる構造とすること。

3 雨水浸透施設基準

雨水浸透・貯留施設の選定に当たっては、雨水流出抑制の実施区域内的の地盤条件（地形、地質、地下水位など）、土地の利用状況、道路形態などを勘案し、浸透機能が効果的に発揮できるよう浸透・貯留施設を組み合わせ選定すること。

表1 集水・排水の浸透・貯留施設

(a) 屋根の雨水	集水ます	→	浸透ます
(b) 雨水の移動	排水管、側溝	→	浸透トレンチ、浸透側溝
(c) 現位置での浸透		→	浸透性舗装

4 設計浸透・貯留雨水量

設計浸透・貯留雨水量は、施設の比浸透量に土壤の飽和透水係数と影響係数を乗じて算出した単位設計浸透量と、施設の単位設計貯留量を合計した単位設計浸透・貯留雨水量に、施設数量を乗じて算出すること。

飽和透水係数は、原則として現地浸透実験による浸透能力に基づき、目詰まりによる影響、地下水の影響などを考慮して設定すること。ただし、地盤がローム層の場合は表2の透水係数を使用することができる。

影響係数と空隙率は表2による。

表2 浸透施設別雨水浸透・単位貯留量（例）

土 質	ローム層
透水係数	$1.2 \times 10^{-2} \text{ cm/sec}$ (0.432m/h)
影響係数	0.18
4号砕石の空隙率	30%

浸透施設の種別	ます／有孔管の内径	砕石充填部 ますの高さ	砕石充填部の 形状	浸透能力	貯留量	計
浸透ます [底面・側面浸透] (m ³ /hr/個)	φ300	H600	□500×H700	0.387	0.080	0.467
	φ400	H600	□600×H700	0.452	0.126	0.578
	φ500	H600	□700×H700	0.517	0.182	0.699
浸透トレンチ (m ³ /hr/m)	φ100	—	W800×H1000	0.376	0.244	0.620
	φ200	—	W800×H1000	0.376	0.260	0.636

※ 表2は、一例を掲載したものである。浸透施設はメーカーごと、製品ごとに異なった性能を有する。そのため、設計に当たっては、設置場所の飽和透水係数や製品の浸透能力、貯留量を基に計算する必要がある。

※ 影響係数 (0.18) = 通常の影響係数 (0.81) × 降雨による低減 (0.9)
× 目詰まりによる低減 (0.5) × 安全率 (0.5)

5 必要浸透・貯留雨水量

必要浸透・貯留雨水量は、工種別の面積に、流出係数及び対策降雨強度を乗じて算出すること。工種別の流出係数を表3に、対策降雨強度(約5年確率)を表4に示す。

表3 工種別流出係数

工種別	流出係数	工種別	流出係数
屋根	0.90	その他の不浸透面	0.80
アスファルト舗装	0.85	間地	0.30
浸透性舗装	0.50	緑地	0.20

※表3によらない場合は、地形、地質、現況及び将来の土地利用状況を勘案し、定めること。

表4 対策降雨強度

市街化区域	57mm/h(0.057m/h)
市街化調整区域	50mm/h(0.05m/h)

補足：浸透施設の基準処理量(雨水浸透・単位貯留量)の算定方法

①基準浸透量Q_fの算定 $Q_f = K \times f \times c$

Q _f : 基準浸透量(m ³ /hr)	K: 比浸透量(m ²)
f: 土壌の飽和透水係数 0.432(m/hr)	c: 影響係数 0.18

②基準貯留量Q_tの算定 $Q_t = V \times T_v$

= 透水管やます本体の体積(内寸) + 充填材の体積 × 空隙率

Q _t : 基準貯留量(m ³)	V: 体積(m ³)	T _v : 空隙率 30(%)
---	------------------------	----------------------------

③基準処理量Q_dの算定 $Q_d = Q_f + Q_t$

※雨水浸透施設技術指針[案] 調査・計画編(雨水貯留浸透技術協会 編)により算定すること

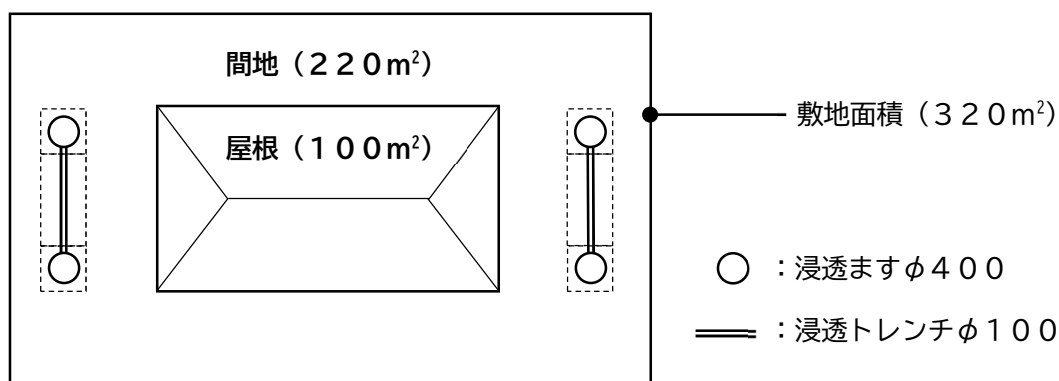
参考

計算の手順

- (1) 必要浸透・貯留雨水量の算定
 - ① 屋根、間地等の面積を算定する
※屋根面積は樋先、バルコニー部分等も含めて算定すること
 - ② 屋根、間地等の各面積に工種別流出係数と対策降雨強度を乗じる
 - ③ ②で算出した数値を合計する・・・A
※数値は切り上げること
- (2) 設計浸透・貯留雨水量の算定
 - ① 計画する浸透施設に応じた雨水浸透・単位貯留量に計画数量を乗じる
 - ② ①で算出した浸透施設ごとの数値を合計する・・・B
※数値は切り下げること
- (3) 判定
A < B になることを確認する

計算例

- (1) 設計条件
区域区分：市街化調整区域（対策降雨強度0.05m/h）
地質：ローム層（透水係数：0.432m/h）
敷地面積：320m²（屋根面積：100m²、間地面積：220m²）
※工種別流出係数 屋根：0.90 間地：0.30
- (2) 必要浸透・貯留雨水量
 $(100 \times 0.05 \times 0.9) + (220 \times 0.05 \times 0.3) = 7.80 \text{ m}^3/\text{h}$
- (3) 設計浸透・貯留雨水量
※浸透ますφ400を4箇所、浸透トレンチφ100を10m計画
 $(0.578 \times 4) + (0.620 \times 10) = 8.512 \text{ m}^3/\text{h}$
- (4) 判定
(2)による必要量 7.80m³/h < (3)による設計量 8.51m³/h ⇒ OK



家庭ごみ・資源物集積所設置・変更基準

事前協議

- 1 利用世帯数の基準
家庭ごみ・資源物集積所（以下「集積所」という。）1か所当たり、原則として20世帯以上とする。
- 2 共同住宅（分譲住宅を含む。）の戸数に係る集積所の設置基準
 - (1) 戸数が20世帯以上の場合
新たな集積所を設置すること。
 - (2) 戸数が20世帯未満の場合
既存の集積所を使用できるか、地元区長・自治会長又は地元衛生担当者（以下「区長・自治会長等」という。）を中心に協議すること。
既存の集積所が使用できない場合は、新たな集積所を設置すること。
この場合において、既存の集積所の利用者や、集積所の設置後に転入してきた者等が集積所の利用を希望した場合は、可能な限り新たな利用者の受入れを行うこと。
- 3 面積、設置場所等に係る基準
集積所の面積、設置場所等に係る基準は、原則として次のとおりとし、事前に清掃センターと協議するものとする。
 - (1) 集積所の面積は、公道面2m以上・奥行き1.5m以上の3㎡以上を確保し、公道面側を取り出し口とすること。
 - (2) 集積所は、収集車両が通行可能な道路に設置することとし、交差点、行き止まりの道路には設置しないこと。
 - (3) 門扉、屋根等を取り付ける場合は、別途清掃センターと協議すること。



申請書提出

- 1 申請書の提出等
 - (1) 申請者（起業者）は、収集開始（入居）日のおおむね2週間前までに、家庭ごみ・資源物集積所設置申請書を西清掃センターに提出すること。
※ 家庭ごみ・資源物集積所設置申請書は、事前協議完了までに西清掃センター窓口で受領するか、市ホームページからダウンロードすること。
※ 家庭ごみ・資源物集積所設置申請書の申請者の欄は、区長・自治会長等に記載してもらうこと（区長・自治会長等が、区域内の家庭ごみ・資源物集積所を把握する必要があるため。）。
※ 収集開始前に集積所にごみ・資源物が排出されないよう対応すること。万一排出された場合は、申請者（起業者）が処分すること。

(2) 申請者（起業者）は、集積所内の利用者及び収集者が認識しやすい位置に看板を取り付けること。

※ 看板は、家庭ごみ・資源物集積所設置申請書の提出時に交付する。

※ 看板は、土台の設置、集積所内への貼り付け、収集ボックスへの貼り付けその他の看板が容易に外れないような方法で設置すること。

(3) 収集開始（入居）日のおおむね1週間前までに、看板を含む集積所全体を撮影した写真を西清掃センターに提出すること。

2 清掃センターの事務

(1) 申請書及び集積所の写真の提出があった場合は、その内容を審査する。

(2) 看板の取り付け方等に不備が認められる場合は、やり直しを依頼する。

(3) 看板の設置状況及び集積所の設置基準と照らし合わせ、適当と認める場合は、ごみ・資源物の収集を開始する。



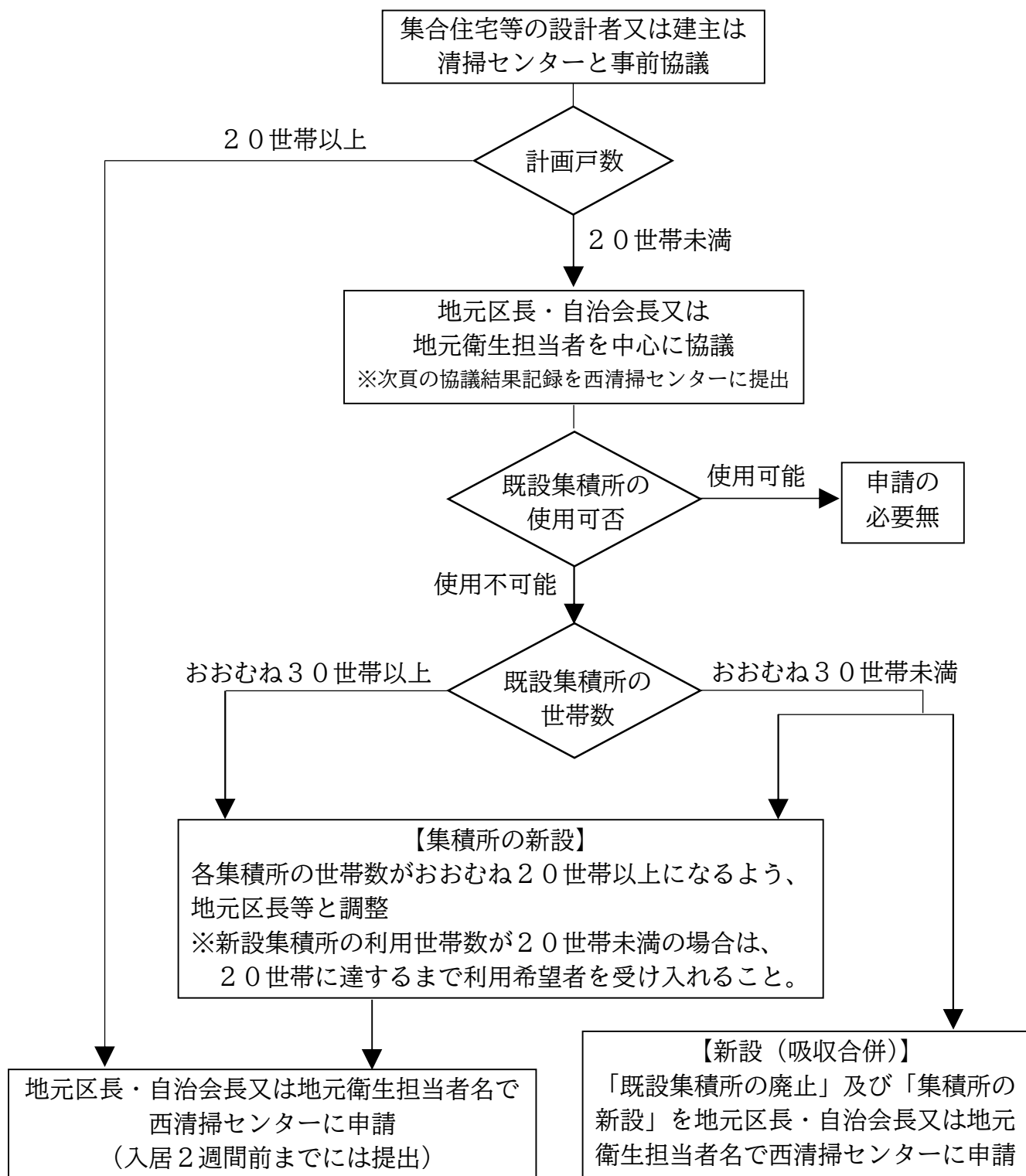
ごみ み 収 集

利用者、管理人等の義務

(1) 利用者は、ごみ・資源物の分別と排出日を厳守する。

(2) 利用者、管理人等は、「家庭ごみ・資源物集積所」の管理、清掃等を実施し、集積所を清潔に保たなければならない。

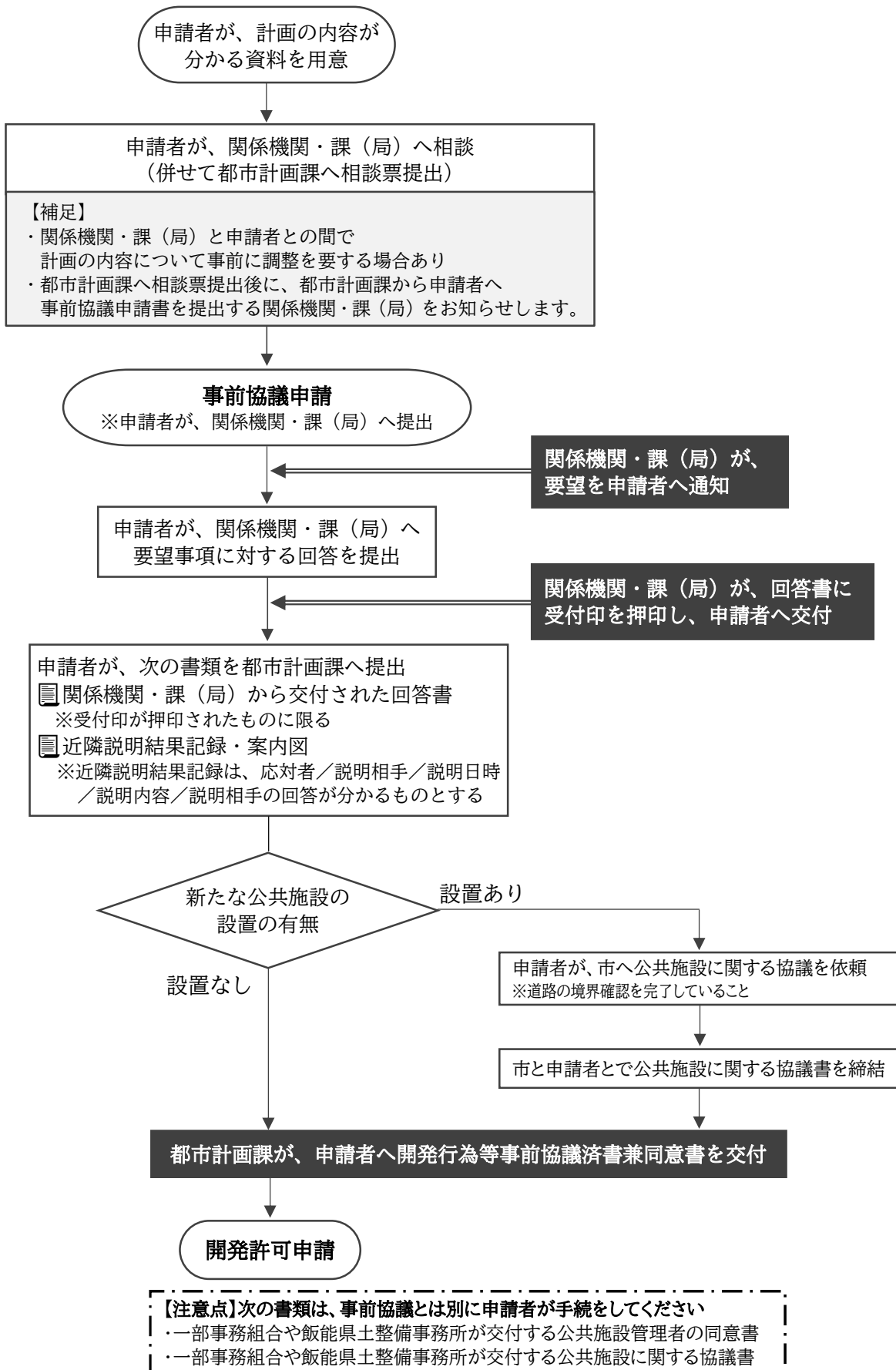
家庭ごみ・資源物集積所 事前協議から設置申請までのフロー



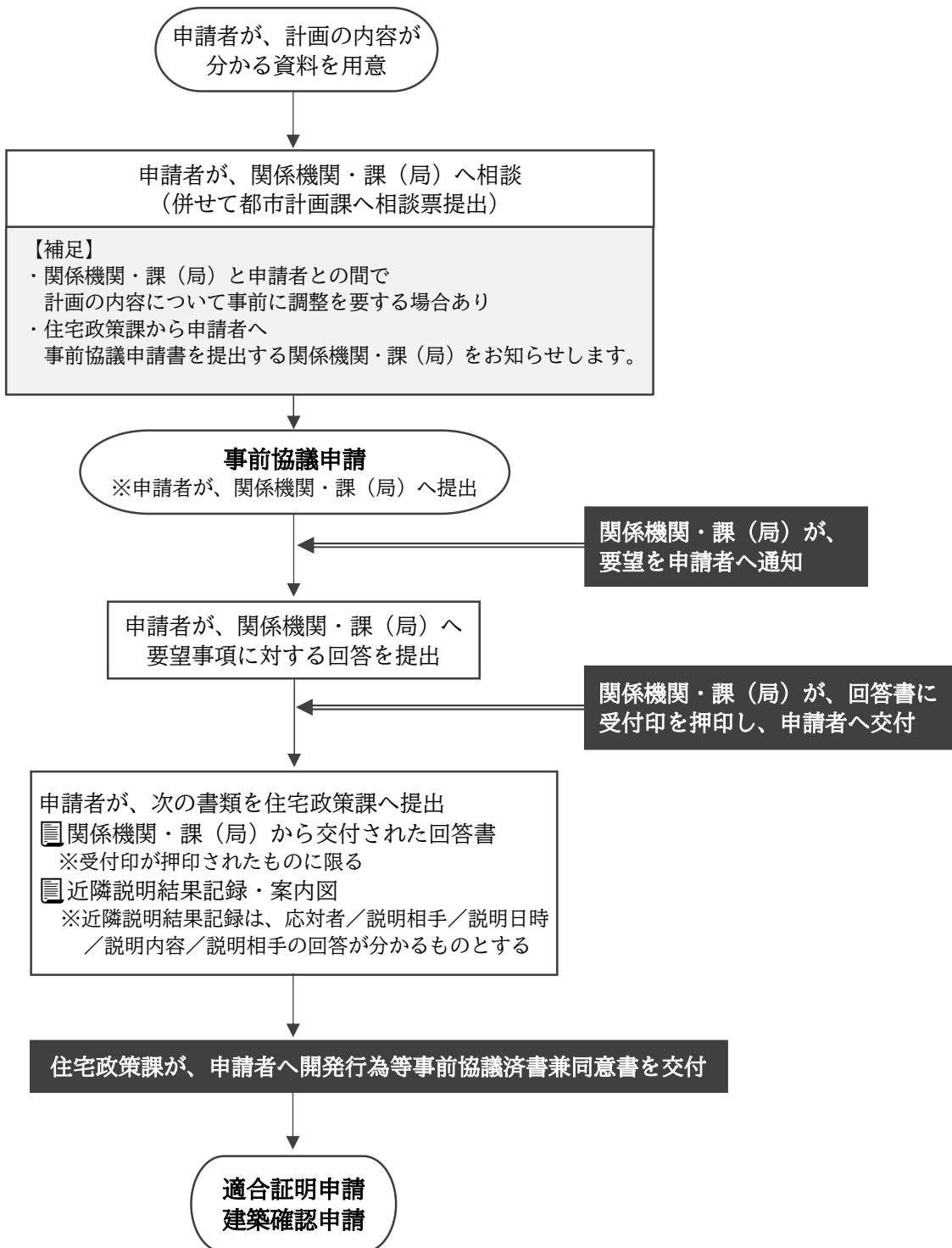
開発行為等に係る家庭ごみ・資源物排出先等に係る事前協議結果記録

開発区域の所在	坂戸市		
日時	令和	年	月 日 () 午前・後 時 分～ 時 分
場所			
出席者	地区役員等	(役職名・氏名)	
	事業計画者		
協議事項			
記録者	氏名	記録日	令和 年 月 日

開発行為事前協議手続フロー



建築行為事前協議手続フロー



開発行為等事前協議添付書類一覧表

※開発行為→都市計画課・住宅政策課には□の書類、他の機関・課(局)には△の書類を添付

※建築行為→都市計画課・住宅政策課には○の書類、他の機関・課(局)には△の書類を添付

No.	開発行為		建築行為		添付書類
1	□	△	○	△	事前協議申請書 (坂戸、鶴ヶ島水道企業団については、指定の様式で申請すること。)
2	□	△	○	△	委任状
3	□	△	○	△	案内図 (位置⇒朱書き)
4	□		○		公図写 (方位・縮尺・地番・地目・位置⇒朱書き)
5	□				土地全部事項証明書 (写し添付可能)
6	□				土地及び工作物の権利者の同意書 (添付可能な場合)
7	□				設計説明書
8	□		○		敷地現況図
9	□		○		求積図(実測図)
10	□	△	○	△	配置図(土地利用計画図)
11	□	△	○	△	排水計画平面図(汚水、雨水)
12	□		○		排水施設断面図(雨水処理計算式添付)
13	□		○		造成計画平面図
14	□		○		造成計画断面図(土留め構造図を添付)
15	□				道路平面図、縦断図、横断図、構造図 (開発により道路を築造するもの)
16	□	△	○	△	予定建築物の平面図・立面図 (宅地分譲等で決定していない場合を除く)
17	□		○		日影図【埼玉県中高層建築物の建築に係る指導等に関する要綱第2 (1)の規定に該当する建築物】
18	□		○		工場調書・危険物調書(対象施設の場合)
19	□				公共施設の新旧対照図(実測により道水路別を記入)
20	□				公園・緑地計画平面図・断面図 (開発により公園・緑地を設置するもの)
21	□				調整池計画構造図(開発により調整池を設置するもの)
22	□		○		その他必要な書類

ただし、関係各課等から追加書類等の要望がある場合はこの限りでない。

開発行為等事前協議該当関係機関・課(局)一覧表

No.	所管部署	該当有無の基準	該当
1	防災安全課	開発区域内に道路がある場合（袋状道路は除く）	
2	市民生活課	用途が住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の場合	
3	交通対策課	全て該当	
4	高齢者福祉課	サービス付き高齢者向け住宅を設置する場合 （国に補助金を申請しない場合は除く）	
5	環境政策課	全て該当	
6	清掃センター	全て該当（協議先は西清掃センター）	
7	農業振興課	水利団体等管理の水路が放流先又は流末の場合 周辺農地に影響がある場合	
		地目が山林で立木を伐採する場合（市街化調整区域）	
8	商工労政課	倉庫又は工場立地法第6条の特定工場等（該当する業種のうち敷地面積が9,000㎡以上又は建築面積が3,000㎡以上）を建築する場合	
		大規模小売店舗立地法第3条に基づく政令により定められた店舗面積（1,000㎡）を超える小売店舗を建築する場合	
9	都市計画課	全て該当	
10	住宅政策課	全て該当	
11	維持管理課	市道に接する場合	
		開発区域内に道路がある場合	
		水利団体等管理以外の水路が放流先又は流末の場合	
		公園、緑地設置の場合	
12	道路河川課	市が管理する河川等へ放流する場合	
13	区画整理課	区画整理事業実施区域内の場合	
14	市農業委員会	農地は全て該当	
15	学校教育課	全て該当	
16	社会教育課	全て該当	
17	坂戸、鶴ヶ島下水道組合	公共下水道管に接続する場合	
18	坂戸、鶴ヶ島水道企業団	水道施設がある場合	
19	坂戸・鶴ヶ島消防組合	区域面積又は敷地面積が2,000㎡以上の場合 （戸建住宅の場合は3,000㎡以上）	
		建築物の高さが12m以上又は地上4階以上の場合	
		敷地面積が1,000㎡以上かつ建築物の延べ面積が300㎡以上の場合	
20	その他	その他必要な場合	

様式

P 2 5	開発行為等事前協議申請書
P 2 6	供給依頼事前協議申請書
P 2 7	開発行為等事前協議に係る関係各課協議結果記録
P 2 8	事前協議事項変更届
P 2 9	地位の承継届
P 3 0	取下げ（取りやめ）届

開発行為等事前協議申請書

令和 年 月 日

坂戸市長
 坂戸、鶴ヶ島下水道組合 管理者
 坂戸・鶴ヶ島消防組合 管理者 あて

申請人 住 所
 (建築主) 氏 名

坂戸市開発行為等協議要綱に基づき、下記の開発行為等について事前協議をお願いします。
 記

1. 共通事項 **開発行為・建築行為** (該当する行為に○をつけること)

代理人	住 所			
	氏 名	電 話		
設計者	住 所			
	氏 名	電 話		
施 行 区 域	坂戸市			
施 行 区 域 の 面 積	m ²		地 目	
用 途 地 域				
予 定 建 築 物 の 用 途			自己用 ・ 非自己用	
区 画 ・ 棟 ・ 戸 数	区画	棟	戸	工事種別 築
汚 水 ・ 雑 排 水 の 処 理 方 法	公共下水道へ直接放流 (処理区域内・処理区域外)・浄化槽処理			
雨 水 の 処 理 方 法	宅内処理			

2. 建築物の構造規模等 (専用住宅以外のものは、下記も記入のこと。)

構 造	造	階 数	地上	階・地下	階
最 高 の 高 さ	m	最 高 の 軒 の 高 さ			m
建 ぺ い 率	%	容 積 率			%
	申 請 部 分	申 請 以 外 の 部 分			合 計
敷 地 面 積	m ²		m ²	m ²	
建 築 面 積	m ²		m ²	m ²	
延 べ 面 積	m ²		m ²	m ²	
駐 車 場 の 有 無	有 (敷地内		台 ・ 敷地外	台)	・ 無

供給依頼事前協議申請書

令和 年 月 日

坂戸、鶴ヶ島水道企業団 企業長 あて

申請人 住所
氏名

坂戸市開発行為等協議要綱に基づき、下記の供給依頼について事前協議をお願いします。

記

1. 共通事項

代理人	住所			
	氏名		電話	
設計者	住所			
	氏名		電話	
施行区域	坂戸市			
施行区域の面積		m ²	地目	
用途地域				
予定建築物の用途				自己用・非自己用
区画・棟・戸数	区画	棟	戸	工事種別 築

2. 建築物の構造規模等(専用住宅以外のは、下記も記入のこと。)

構造	造	階	数	地上	階・地下	階
最高の高さ	m	最高の軒の高さ				m
建ぺい率	%	容積率				%
	申請部分	申請以外の部分		合		計
敷地面積	m ²	m ²				m ²
建築面積	m ²	m ²				m ²
延べ面積	m ²	m ²				m ²

3. 連絡先(要望書の返却先を、必ず記入のこと)

事業者名 _____ 電話番号 _____
担当者名 _____ FAX番号 _____

開発行為等事前協議に係る 関係各課協議結果記録

申請者			
施行区域	坂戸市		
関係課名		関係課 受付印	
関係課要望日	令和 年 月 日		
申請者の回答提出日	令和 年 月 日		

関係課の要望	要望に対する申請者の回答

事前協議事項変更届

令和 年 月 日

坂戸市長
坂戸、鶴ヶ島下水道組合 管理者
坂戸・鶴ヶ島消防組合 管理者 あて

申請人 { 住所
氏名

令和 年 月 日付で申請しました事前協議について、次のとおり申請内容に変更がありましたので届け出ます。

施行区域	坂戸市
主要用途	
変更内容	
理由	

地位の承継届

令和 年 月 日

坂戸市長
坂戸、鶴ヶ島下水道組合 管理者
坂戸・鶴ヶ島消防組合 管理者 あて

申請人 { 住所
氏名

令和 年 月 日付で申請しました事前協議について、次のとおり事前協議に関する権原を取得しましたので届け出ます。

施行区域	坂戸市	
事前協議をした者	住所	
	氏名	
承継の原因		
権原取得年月日	年 月 日	

取 下 げ （ 取 り や め ） 届

令和 年 月 日

坂戸市長
坂戸、鶴ヶ島下水道組合 管理者
坂戸・鶴ヶ島消防組合 管理者 あて

申請人 { 住 所
氏 名

令和 年 月 日付けで申請しました事前協議について、下記のとおり取下げ（取りやめ）をしたいので、届け出ます。

記

1 施 行 区 域

2 主 要 用 途
(開発行為等の目的)

3 理 由