

1. 「さいたま市消防水利整備基準」の改定案

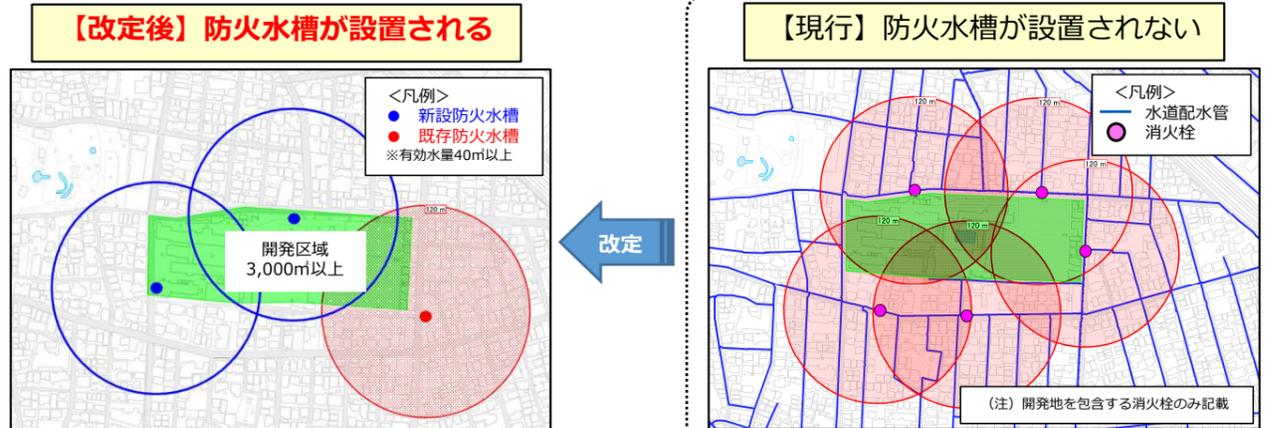
<現行>

- 開発行為を行う区域周辺の消防水利が十分でない場合は、国が定める「消防水利の基準」に基づき、新たに消防水利を設置しなければならない。
- 現行基準では、消防水利が必要となる場合、消火栓・防火水槽のいずれを設置しても良いこととしている。

<改定内容>

開発行為を行う事業者に対し、防火水槽の設置基準を強化するもの。

- ① **3,000㎡以上の大規模開発行為**には、防火水槽を設置する。
(既存防火水槽の有効範囲内の場合、緩和基準あり)



3,000㎡以上の開発行為では、消火栓での包含は認められず、既存防火水槽の有効範囲外の部分を包含するため、防火水槽の設置が必要となる。

開発区域全体が既存の消火栓で包含されているため、防火水槽は設置されない。
(注) 開発地を包含する消火栓のみ記載

<設置基準を3,000㎡以上とした理由>

- **紛争防止条例における定義付け**
大規模開発行為は、事業区域の面積が3,000㎡以上の開発行為と定義されている。
- **開発行為の技術基準（公園）による規制**
開発区域の面積が3,000㎡以上の場合、開発区域内に公園を設置する必要がある。
- **他都市の事例**
横浜・名古屋・堺・神戸は、3,000㎡以上で防火水槽設置を指導している。

【参考】

『さいたま市中高層建築物の建築及び大規模開発行為等に係る紛争の防止及び調整に関する条例』第2条第2項
大規模開発行為等 対象事業区域の面積が3,000平方メートル以上の建築物等の建築等又は開発行為をいう。

『さいたま市開発行為に係る公園等設置基準』4 設置基準（1）
開発区域の面積が0.3ha 以上5ha未満の住宅系建築物に係る開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の6%以上の公園を設置すること。

- ② 土地区画整理事業及び市街地再開発事業も現在運用しているとおり、**開発行為と同様に本基準を準用**する。

2. 基準の位置付け

- 開発行為とは、都市計画法に基づき、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「**土地の区画形質の変更**」をいい、**公共施設等の整備や防災上の措置を義務付ける**ことにより、良好な宅地水準を確保するもの。

都市計画法

第32条（公共施設の管理者の同意等） [抜粋]
開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。
② 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。

第33条（開発許可の基準）第1項第2号 [抜粋]
開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（**消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。**）が、（略）適当に配置され、（略）設計が定められていること。

<解説>
「消防に必要な水利が十分でない場合」とは、開発区域内に消防水利の基準を満たさない箇所があることをいう。
消防局で、**開発区域周辺の消防水利の配置状況を確認し、消防水利の基準を満たしていない箇所がある場合には、新たに消防の用に供する貯水施設等を設置し、消防水利が不足している区域がないように設計されなければならない。**

都市計画法施行令

第25条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目） [抜粋]
法第33条第1項第2号に関するものは、次に掲げるものとする。
第8号 消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が**消防法第20条第1項の規定による勧告に係る基準**に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

消防法

第20条 消防に必要な水利の基準は、消防庁がこれを勧告する。
② 消防に必要な水利施設は、当該市町村がこれを設置し、維持し及び管理するものとする。但し、水道については、当該水道の管理者が、これを設置し、維持し及び管理するものとする。

消防水利の基準
(昭和39年消防庁告示第7号)

準拠

さいたま市消防水利整備基準
(平成21年6月30日消防局長決裁)

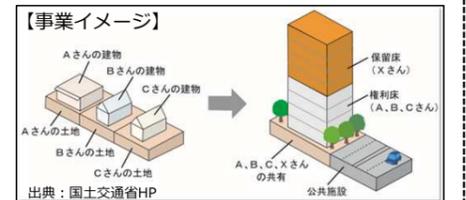
⇒位置付けとしては、**開発行為における消防水利に関する行政指導指針**となる。

【参考】

土地区画整理事業
道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用増進を図る事業

市街地再開発事業
都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物等が密集している地区等において、①細分化された敷地を広く統合する、②不燃化された共同建築物への建て替え、③広場などの確保や道路など公共施設の整備を一体的に行うことにより、快適で安全な都市環境に再生させることを目的としている事業

市街地再開発事業は施工の認可を受けるにあたり、事業計画を策定しなければならない。その設計の概要に関する技術的基準で**消防に必要な水利を設けなければならない**と定められているため、消防局では通常の開発行為と同様に、消防水利整備基準に基づき消防水利の設置を指導している。
(都市再開発法施行規則第7条第9項)



3. 経緯

令和6年能登半島地震における輪島市大規模火災などを踏まえると、震災時に水道管等が被害を受けた場合、消火栓は使用できないおそれがあり、防火水槽の整備促進はより一層重要な課題となっている。

本市においては、首都直下地震等の発生リスクへの対策が必要である。

＜震災時の大規模火災発生状況＞

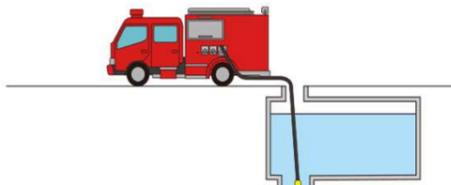


同時多発する火災延焼を初期で食い止め、**大規模市街地火災にさせないことが重要**

【阪神淡路大震災における市街地火災状況】（画像提供：神戸市）

開発行為等に伴い民間事業者が整備した**私設防火水槽は、事業撤退による売却・建物更新等により減少傾向**にある。開発行為において、**現行の「さいたま市消防水利整備基準」では、既存消火栓が開発地周辺にある場合、防火水槽は整備されないこととなる。**

- 防火水槽
- 公設防火水槽**：さいたま市が所有（消防局管理）する防火水槽
 - 私設防火水槽**：公設以外の防火水槽（民間設置等）



【消防ポンプ自動車による吸水イメージ】



【開発行為で設置された防火水槽】

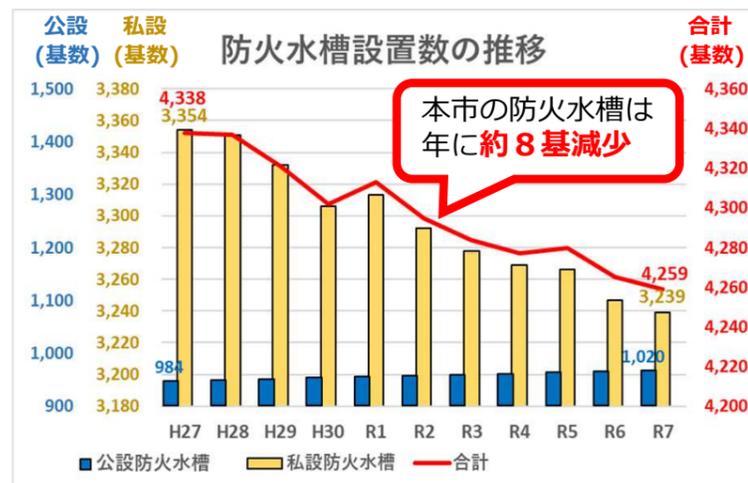
4. 現状と課題

○公設防火水槽の整備
年間約2基整備

○私設防火水槽の現状
年間約10基減少

→開発行為による設置 年4基
土地売却による撤去 年14基

○本市の防火水槽総数
H27 4,338基
R7 4,259基
→10年間で79基減少
年間約8基減少



本市の防火水槽は
年に約8基減少

⇒設置数よりも撤去数が大きく上回り、市全域で減少傾向にある。

5. 検討会の設置

○課題を解決するため、令和6年4月に「さいたま市消防水利整備基準等改定検討会」を設置し、各委員からの多様かつ専門的な意見を聴取して基準改定の参考とした。

＜委員選任の考え方＞

- ・有識者：専門家の意見
- ・市民代表：市民を代表する意見
- ・関係団体：事業者側の意見

検討会の会議資料・議事概要は、さいたま市ホームページ参照

市政情報 > 情報公開の総合的な推進 > 情報提供
> 附属機関及び協議会等 > 附属機関及び協議会等の開催結果
> 消防局 > さいたま市消防水利整備基準等改定検討会

<https://www.city.saitama.lg.jp/006/008/002/012/004/019/p115737.html>

○検討会では、開発行為に係る消防水利整備基準の改定、消防局の耐震性防火水槽整備を主要検討項目とし、令和6年度中に検討会を3回開催した。

＜各回検討事項＞

日程	消防水利整備基準の改定	消防局の耐震性防火水槽整備
第1回 R6.7.30	<ul style="list-style-type: none"> ・現行基準の課題整理 ・私設防火水槽の減少 ・改定の方向性提示（大規模開発の場合、防火水槽を設置する。） ・他都市の状況 	<ul style="list-style-type: none"> ・現計画の課題整理 ・さいたま市防災都市づくり計画との関連 ・延焼リスクの高い地域と準防火地域指定拡大の経緯 ・地域特性を踏まえた水利整備の必要性
第2回 R6.11.7	<ul style="list-style-type: none"> ・第1回検討会での意見を踏まえた検討結果 ・改定案の骨子提示（緩和基準検討、防火水槽の必要容量、各開発のケーススタディ） 	（事務局では検討継続中であるが、第2回は「消防水利整備基準の改定」に関する項目を集中して検討したもの）
第3回 R7.3.7	<ul style="list-style-type: none"> ・第1・2回での検討を踏まえた改定案の最終確認（3,000㎡以上の開発行為で防火水槽設置を指導する基準に改定・緩和基準の策定） ・スケジュールと今後の周知・運用体制 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震性防火水槽整備計画改定方針（計画の位置付け、さいたま市の概要・被害想定、整備方針、既存水利の方針、今後の計画見直し） ・GISソフトを活用した整備メッシュの見直し ・狭隘道路からのアクセス（倒壊危険度マップの活用）

＜消防水利整備基準改定に関する検討結果＞

1. 開発許可制度の趣旨である必要なインフラ施設を確保するという目的からも、**防火水槽は必要なインフラ施設**である。
2. 防火水槽が減少している原因のひとつに、開発行為の際に既存の消火栓があれば、防火水槽は不要となる**現行基準に課題がある**。
3. 能登半島地震の教訓を踏まえると**消火栓と防火水槽を同等と扱わない基準への改定が必要**ではないか。
4. 市街化区域でも大規模開発は行われていることを踏まえ、**開発面積3,000㎡以上の基準で防火水槽の設置**を求める「さいたま市消防水利整備基準」の改定には、**妥当性がある**。

6. 今後のスケジュール（想定）

令和7年	10月～	パブリック・コメント ・さいたま市消防水利整備基準改定案に係る意見募集
令和8年	3月	さいたま市消防水利整備基準改定決裁
令和8年	4月～	事業者への周知期間（約1年）
令和9年	4月～	新基準施行