

申請に対する処分に係る  
審査基準及び標準処理期間等

「都市計画法関係」

白岡市

都市整備部建築課

令和8年3月1日現在

## 本書について

本書は、白岡市都市整備部建築課が所管する都市計画法関係の申請に対する処分（以下「許可等」と略称します。）に係る審査基準及び標準処理期間等を行政手続法第5条第3項及び第6条又は白岡市行政手続条例第5条第3項及び第6条の規定により公にするもので、処分の根拠条項順に登載しています。（適用除外処分については登載していません。）

なお、不明な点は、担当の職員にお尋ねください。

※ 本書における法令等の略称は次のとおりとします。

<b>凡 例</b>	法	……	都市計画法（昭和43年法律第100号）
	政 令	……	都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）
	省 令	……	都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）
	市条例	……	白岡市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成18年白岡町条例第4号）
	市規則	……	白岡市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則（平成18年白岡町規則第10号）

# 目 次

## 第1章 申請に対する処分に係る審査基準及び標準処理期間等

法第29条第1項関係	3
法第35条の2第1項関係	7
法第37条第1項関係	8
法第41条第2項関係	9
法第42条第1項関係	10
法第43条第1項関係	13
法第45条関係	15
省令第60条関係	16

## 第2章 技術的基準（法第33条）

第1節 道路（法第33条第1項第2号）	17
第2節 排水計画（法第33条第1項第3号）	27
第3節 切土・盛土等（法第33条第1項第7号）	28
第4節 災害危険区域等の除外（法第33条第1項第8号）	32
第5節 緩衝帯の配置（法第33条第1項第10号）	33
第6節 申請者の資力・信用（法第33条第1項第12号）	34

## 第3章 立地基準（法第34条）

第1節 開発区域周辺に居住している者が利用するための公共公益施設、日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗等（法第34条第1号）	35
第2節 鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設（法第34条第2号）	36
第3節 特別の自然的条件を必要とする施設（法第34条第3号）	37

第4節	農林漁業用施設及び農林水産物の処理等の施設 (法第34条第4号) .....	38
第5節	特定農山村地域における農林業等活性化施設 (法第34条第5号) ...	39
第6節	中小企業の共同化・集団化のための施設 (法第34条第6号) .....	40
第7節	市街化調整区域内の既存工場の関連施設 (法第34条第7号) .....	41
第8節	危険物の貯蔵又は処理に供する施設・災害危険区域等からの移転 (法第34条第8号・第34条第8号の2) .....	42
第9節	市街化区域において建築し又は建設することが困難又は不適當な施設 (休憩所・給油所・火薬類製造所) (法第34条第9号) .....	43
第10節	地区計画又は集落地区計画の区域内における開発行為 (法第34条第10号) .....	45
第11節	条例で指定した集落区域における開発行為 (法第34条第11号) .....	46
第12節	市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める開発 行為 (法第34条第12号)	
第1款	市の土地利用計画に適合するものとして市長が指定した区域内に おける開発行為 (条例第5条第1項第1号) .....	47
第2款	区域区分日前所有地における自己用住宅 (条例第5条第1項第2号ア) .....	48
第3款	市街化調整区域に長期居住する者の親族のための自己用住宅 (条例第5条第1項第2号イ) .....	49
第4款	市街化調整区域に区域区分日前から居住する者の親族のための自 己用住宅条例 (第5条第1項第2号ウ) .....	50
第5款	市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物 (条例第5条第1項第3号) .....	51
第6款	公共移転 (条例第5条第1項第4号) .....	52
第7款	大学 (条例第5条第1項第5号) .....	53
第8款	建築基準法第51条ただし書の許可を受けた建築物又は第一種特 定工作物 (条例第5条第1項第6号) .....	54
第9款	市街化調整区域に居住する者のための集会所 (条例第5条第1項第7号) .....	55
第10款	既存の自己用建築物の敷地拡張 (条例第5条第1項第8号) .....	56

第13節	既存権利の届出に基づく開発行為（法第34条第13号）	57
第4章	建築等許可の立地基準（政令第36条第1項第3号ハ）	
第1節	条例第5条第1項第1号の規定に該当する建築物 （条例第6条第1号）	58
第2節	条例第5条第1項第2号から第7号までの規定に該当する建築物又 は第1種特定工作物令（条例第6条第2号）	59
第3節	1ヘクタール未満の墓地又は運動・レジャー施設の管理に必要な建築 物（条例第6条第3号）	60
第4節	既存建築物の用途変更等（条例第6条第4号）	61
第5章	条例区域における災害リスクの高いエリアの取扱い （法第34条、政令第36条第1項第3号）	63

## 第1章 申請に対する処分に係る審査基準及び標準処理期間等

### 1 関連する法令の規定及び解釈文書等

許認可等に関する法令の趣旨を明らかにするもので、関連する法令の規定には、根拠条項以外に当該許認可等の要件に関する法令の規定がある場合にその規定を記載しています。

また、解釈文書等には、根拠条項又は関連する法令の規定についての解釈に関する文書等（条文解釈、解釈通達等）がある場合に、その文書等の名称を記載しています。

### 2 審査基準

審査基準とは、行政庁が許認可等をするかどうかをその法令の定めに従って判断するために必要とされる基準のことで、各行政庁が定めることとされています。

ただし、次のような場合には、審査基準は設定できないので、「設定できません。（理由：①）」のように表示しています。

- ① 法令の規定において、当該許認可等の判断基準が具体的かつ明確に定め尽くされている場合
- ② 許認可等の性質上、個々の申請について個別具体的な判断をせざるを得ないものであって、法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であると認められる場合
- ③ 処分の先例がないか、稀であるもの又は当面申請が見込まれないものであって、法令の定め以上に具体化することが困難な場合

### 3 標準処理期間

- (1) 標準処理期間とは、申請が行政庁の事務所に到達してから処分するまでに通常要すべき標準的な目安となる期間のことです。

なお、申請の内容や申請の混み具合などによって、実際の処理期間がこれを超えることがあります。

- (2) 出先機関や国、県との機関などと協議する場合には、「(〇〇との協議に要する期間を除く。）」のように表示しています。

(3) 次のような期間は、処理期間に算入されませんので、ご注意ください。

① 申請を補正するために要する期間

② 白岡市の休日を定める条例（平成元年条例第24号）に基づき市の機関の執務を行わない日（日曜日、土曜日、国民の祝日に関する法律の休日、12月29日から1月3日まで）

例 標準処理期間が10日の場合で、途中で土曜日・日曜日が2回入るときは、標準処理期間の末日は、暦の上では申請の日から14日後となります。

③ 申請の途中で申請者が申請内容を変更するための期間

④ 審査のために必要なデータを追加するための期間

(4) 許認可等の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動する場合など、標準処理期間を設定するものがないものは、「設定できません。（理由：……）」と表示しています。

申請に対する処分に係る審査基準及び標準処理期間

1	整 理 番 号	
2	申 請 に 対 す る 処 分	開発許可
3	根 拠 条 例 ・ 条 項	都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項
4	(1) 関連する法規の規定	都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第19条～第22条 都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第60条
	(2) 解釈文書等	「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） 「最新 開発許可制度の解説」（株式会社 ぎょうせい） 「2007年版 開発許可・宅地防災法令要覧」（株式会社 大成出版社）
5	許 認 可 を 行 う 者	白岡市長
6	(1) 審査基準	別紙1、2、3のとおり
	(2) 審査基準設定の経緯	平成18年 4月 1日 設定 平成19年11月30日 改定 令和 8年 3月 1日 改定
7	(1) 標準処理期間	23日 ※関係機関との協議に要する期間を除く
	(2) 標準処理期間設定の経緯	平成18年 4月 1日 設定 平成24年 4月 1日 改定 令和 8年 3月 1日 改定
8	担 当 機 関 （ 申 請 先 ）	都市整備部 建築課
9	関 係 機 関	
10	備 考	

別紙1

- ◇ 開発行為に関する許可基準は、都市計画法第33条に規定する「技術基準」及び同法第34条に規定する市街化調整区域の「立地基準」からなっています。

法第33条関係

根拠法令	関連法令	審査基準	理由
[第1項] 第1号		設定不可	①
第2号	政令第25条、第29条、第29条の2 省令第20条、第20条の2、第21条、 第24条、第25条	第2章第1節	
第3号	政令第26条、第29条、第29条の2 省令第22条、第26条	第2章第2節	
第4号		設定不可	①
第5号		設定不可	①
第6号	政令第27条、第29条の2	設定不可	②
第7号	政令第28条、第29条の2 省令第23条、第27条	第2章第3節	
第8号	政令第23条の2	第2章第4節	
第9号	政令第23条の3、第28条の2、 第29条の2 省令第23条の2	設定不可	②
第10号	政令第23条の4、第28条の3、 第29条の2 省令第23条の3	第2章第5節	
第11号	政令第24条	設定不可	②
第12号	政令第24条の2	第2章第6節	
第13号	政令第24条の3	設定不可	②
第14号		設定不可	①
[第4項]	政令第29条の3 市条例第2条 市規則第2条	設定不可	①

別紙2

法第34条関係

根拠法令	関連法令	審査基準	理由
第1号		第3章第1節	
第2号		第3章第2節	
第3号		第3章第3節	
第4号		第3章第4節	
第5号		第3章第5節	
第6号		第3章第6節	
第7号		第3章第7節	
第8号	政令第29条の4	第3章第8節	
第8号の2	政令第29条の7	第3章第8節	
第9号		第3章第9節	
第10号	政令第29条の6	第3章第10節	
第11号	市条例第3条、第4条 政令第29条の7	第3章第11節	
第12号	市条例第5条 市規則第3条 市規則第4条	第3章第12節 (第1款～第10款)	
第13号		第3章第13節	
第14号		設定不可	②

## 第2種特定工作物に包含される併設建築物に関する審査基準

都市計画法（以下「法」という。）第4条第11項に規定する第2種特定工作物に包含される併設建築物（以下「併設建築物」という。）の範囲については、次のとおり取り扱うこととし、当該範囲内の建築物である場合は、改めて当該併設建築物の建築についての開発許可又は建築許可を受ける必要はないものとする。

### 1 併設建築物の範囲について

次の事項を勘案し、物理的及び機能的にみて、社会通念上、当該第2種特定工作物に不可分一体のものとして付属的に併設されるもので、当該第2種特定工作物の利用者の利用又は管理者の管理の用に供される必要最小限の施設（宿泊施設等は除く。）と認められる建築物であること。

- (1) 当該第2種特定工作物及び当該建築物の内容、規模、構造等の状況
- (2) 当該第2種特定工作物及び当該建築物の利用形態、管理形態等

### 2 併設建築物の例について

第2種特定工作物に併設する建築物としては、通常、当該第2種特定工作物に付属のクラブハウス、管理事務所等が該当し、それらを構成するものとしては、管理用事務室、休憩室、便所、更衣室、器具室、シャワー室等が該当する。

申請に対する処分に係る審査基準及び標準処理期間

1	整理番号	
2	申請に対する処分	開発許可を受けて開発行為における変更の許可
3	根拠条例・条項	都市計画法（昭和43年法律第100号）第35条の2第1項
4	(1) 関連する法規の規定	都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第44号） 第28条の4
	(2) 解釈文書等	「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） 「最新 開発許可制度の解説」（株式会社 ぎょうせい） 「2007年版 開発許可・宅地防災法令要覧」（株式会社 大成出版社）
5	許認可をおこなう者	白岡市長
6	(1) 審査基準	都市計画法第29条の審査基準を準用する
	(2) 審査基準の設定経緯	平成18年4月1日 設定
7	(1) 標準処理期間	23日 ※関係機関との協議に要する期間を除く
	(2) 標準処理期間設定の経緯	平成18年 4月 1日 設定 平成19年11月30日 改定 平成24年 4月 1日 改定 令和 8年 3月 1日 改定
8	担当機関（申請先）	都市整備部 建築課
9	関係機関	
10	備考	

申請に対する処分に係る審査基準及び標準処理期間

1	整理番号	
2	申請に対する処分	公告前建築等の承認
3	根拠条例・条項	都市計画法（昭和43年法律第100号）第37条第1号
4	(1) 関連する法規の規定	
	(2) 解釈文書等	「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） 「最新 開発許可制度の解説」（株式会社 ぎょうせい） 「2007年版 開発許可・宅地防災法令要覧」（株式会社 大成出版社）
5	許認可をおこなう者	白岡市長
6	(1) 審査基準	開発許可を受けた開発区域内の土地において、法第36条第3項に規定する工事完了の公告前に建築物の建築又は特工作物の建設を支障ないと認めるのは、次の各号の全てに該当するときとする。 (1) 建築等しようとする建築物等は、当該開発許可に係る予定建築物であること。 (2) 工事工程上、開発行為に関する工事の完了前に予定建築物等の建築等を行う必要があると認められること。 (3) 開発区域が現地において明確にされていること。 (4) 開発行為又は開発行為に関する工事により設置され公共施設の工事がほぼ完了していること。 (5) 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見込みであること。 (6) 造成の規模や地盤の性質に鑑み、開発行為と建築行為を同時に施工しても開発区域及びその周辺の安全性に支障をきたさないこと。
	(2) 審査基準の設定経緯	平成18年 4月 1日 設定
7	(1) 標準処理期間	8日 ※関係機関との協議に要する期間を除く
	(2) 標準処理期間設定の経緯	平成18年 4月 1日 設定 平成24年 4月 1日 改定 令和 8年 3月 1日 改定
8	担当機関（申請先）	都市整備部 建築課
9	関係機関	
10	備考	

申請に対する処分に係る審査基準及び標準処理期間

1	整理番号	
2	申請に対する処分	建築物の敷地面積に対する建築面積の割合の指定に関する許可
3	根拠条例・条項	都市計画法（昭和43年法律第100号）第41条第2項
4	(1) 関連する法規の規定	
	(2) 解釈文書等	「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） 「最新 開発許可制度の解説」（株式会社 ぎょうせい） 「2007年版 開発許可・宅地防災法令要覧」（株式会社 大成出版社）
5	許認可をおこなう者	白岡市長
6	(1) 審査基準	設定できません。（理由：③）
	(2) 審査基準の設定経緯	平成18年4月1日 設定
7	(1) 標準処理期間	設定しません（理由：指定されていません）
	(2) 標準処理期間設定の経緯	平成18年4月1日 設定
8	担当機関（申請先）	都市整備部 建築課
9	関係機関	
10	備考	

申請に対する処分に係る審査基準及び標準処理期間

1	整 理 番 号	
2	申 請 に 対 す る 処 分	開発許可を受けた土地における予定建築物等の変更許可
3	根 拠 条 例 ・ 条 項	都市計画法（昭和43年法律第100号）第42条第1項
4	(1) 関連する法規の規定	
	(2) 解釈文書等	「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） 「最新 開発許可制度の解説」（株式会社 ぎょうせい） 「2007年版 開発許可・宅地防災法令要覧」（株式会社 大成出版社）
5	許 認 可 を お こ な う 者	白岡市長
6	(1) 審査基準	別紙4のとおり
	(2) 審査基準の設定経緯	平成18年 4月 1日 設定 平成30年 4月 1日 改定 令和 8年 3月 1日 改定
7	(1) 標準処理期間	13日 ※関係機関との協議に要する期間を除く
	(2) 標準処理期間設定の経緯	平成18年 4月 1日 設定 平成24年 4月 1日 改正 令和 8年 3月 1日 改定
8	担 当 機 関 （ 申 請 先 ）	都市整備部 建築課
9	関係機関	
10	備考	

別紙4

審査基準（全域における技術基準上の制限）

許可申請等に係る建築物又は特定工作物が法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物以外のものである場合又は許可申請等が法第43条第1項第1号から第3号まで若しくは第5号に該当しない場合は、当該建築物等の用途と法第33条第1項第2号から第5号までに規定する基準とを勘案して支障がないと認められること。

審査基準（市街化調整区域における立地基準上の制限）

市街化調整区域における都市計画法第42条第1項ただし書の許可又は第2項の協議は、次のいずれかに該当する場合に行う。

- 1 許可申請等に係る建築物が法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物である場合
- 2 許可申請等が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合
- 3 許可申請等に係る建築物又は特定工作物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物又は特定工作物である場合
- 4 開発行為に関する工事の完了後20年を経過している場合又は開発行為に関する工事の完了後5年を経過し、予定建築物等の使用者（予定建築物等が存在しないときは開発許可を受けた者）が次の(1)に掲げるいずれかに該当する場合に行うものであって、許可申請等に係る建築物又は特定工作物が次の(2)のいずれかに該当する場合。
  - (1) 予定建築物等の使用者に係る事由
    - ア 主たる生計維持者の破産、死亡、重度障害、失踪、離婚等により世帯が経済的に破綻した場合
    - イ 主たる生計維持者の転勤又は転職による世帯の転居となった場合
    - ウ 生計を一にする世帯の一員の転地療養のための世帯の転居となった場合
    - エ 事業を営むものが、経営の状況が悪化したことにより、当該事業を継続することが困難となった場合
    - オ 現に存する建築物に設定された抵当権に基づく裁判所による競売の決定がなされた場合
  - (2) 許可申請等に係る建築物又は特定工作物
    - ア 次の表の左欄に掲げる建築物に対応する右欄に掲げる建築物
 

予定建築物	許可申請等に係る建築物
工場	倉庫（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（と）項第4号に規定する危険物の貯蔵の用に供するものを除く。）
住宅（他の用途を兼ねるもの）	住宅（共同住宅を除く）
    - イ 予定建築物と建築基準法上の概念でいう建築物の用途が異なる建築物（外形上の用途は従前と同一であるが、その使用目的を異にするもの）

ウ 開発区域が市条例第5条第1項第2号アに規定する既存の集落内に存する場合で、建築基準法別表第2（ろ）項に掲げる建築物（共同住宅を除く。）。

エ 開発区域周辺に存する建築物等の用途及び周辺の土地利用の状況並びに市が策定した土地利用に関する計画を勘案して、開発区域及びその周辺の地域の環境の保全上支障がないと認められる建築物又は特定工作物

申請に対する処分に係る審査基準及び標準処理期間

1	整理番号	
2	申請に対する処分	開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可
3	根拠条例・条項	都市計画法（昭和43年法律第100号）第43条第1項
4	(1) 関連する法規の規定	都市計画法施行令（昭和44年政令第158号） 第34条～第36条
	(2) 解釈文書等	「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） 「最新 開発許可制度の解説」（株式会社 ぎょうせい） 「2007年版 開発許可・宅地防災法令要覧」（株式会社 大成出版社）
5	許認可をおこなう者	白岡市長
6	(1) 審査基準	別紙5のとおり
	(2) 審査基準の設定経緯	平成18年 4月 1日 設定 令和 8年 3月 1日 改定
7	(1) 標準処理期間	13日 ※関係機関との協議に要する期間を除く
	(2) 標準処理期間設定の経緯	平成18年 4月 1日 設定 平成24年 4月 1日 改定 令和 8年 3月 1日 改定
8	担当機関（申請先）	都市整備部 建築課
9	関係機関	
10	備考	

別紙5

- ◇ 法第43条第1項に関する許可基準は、政令第36条第1項に規定する許可基準からなっています。

政令第36条第1項関係

根拠法令	関連法令	審査基準	理由
第1号イ	法第33条第1項第3号	第2章第2節	
第1号ロ	法第33条第1項第7号	第2章第2節	
第2号	法第33条第1項第5号	設定不可	①
第3号イ	法第34条第1号	第3章第1節	
	法第34条第2号	第3章第2節	
	法第34条第3号	(政令未制定)	
	法第34条第4号	第3章第4節	
	法第34条第4号の2	設定不可	③
	法第34条第5号	第3章第5節	
	法第34条第6号	第3章第6節	
	法第34条第7号	第3章第7節	
	法第34条第8号	第3章第8節	
	法第34条第8号の2	第3章第8節	
	法第34条第9号	第3章第9節	
	法第34条第10号	第3章第10節	
第3号ロ	法第34条第11号	第3章第11節	
第3号ハ	法第34条第12号	第3章第12節	
	市条例第6条	第4章 第1節～第4節	
	市規則第6条		
市規則第7条			
第3号ニ		第3章第13節	
第3号ホ		設定不可	②

申請に対する処分に係る審査基準及び標準処理期間

1	整理番号	
2	申請に対する処分	許可に基づく地位の承継
3	根拠条例・条項	都市計画法（昭和43年法律第100号）第45条
4	(1) 関連する法規の規定	
	(2) 解釈文書等	「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） 「最新 開発許可制度の解説」（株式会社 りょうせい） 「2007年版開発許可・宅地防災法令要覧」（株式会社 大成出版社）
5	許認可をおこなう者	白岡市長
6	(1) 審査基準	<p>開発許可を受けた者が有する当該開発許可に基づく地位の承継は、次のいずれにも該当する場合に承認する。</p> <p>1 地位の承継をする者は、開発許可を受けた者から次の権原を取得していること。</p> <p>(1) 開発許可を受けた者が開発区域内の土地の所有権又は所有権以外の権原を有している場合は、当該権原</p> <p>(2) 開発許可を受けた者が開発区域内の土地の所有権又は所有権以外の権原を有する者から開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の施行について同意を得ている場合は、当該同意に基づく権原</p> <p>2 地位の承継に係る開発行為が、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為で開発区域の規模が1ヘクタール未満のもの以外の開発行為であるときは、地位の承継をする者は、次のいずれにも該当すること。</p> <p>(1) 当該開発行為を行うために必要な資力を有すること</p> <p>(2) 前年度の所得税（法人にあっては法人税）が納税期限までに納税されていること</p> <p>(3) 過去の事業実績等を勘案して、当該開発行為を行う能力を有していると認められること</p>
	(2) 審査基準の設定経緯	平成18年 4月 1日 設定 令和 8年 3月 1日 改定
7	(1) 標準処理期間	10日 ※関係機関との協議に要する期間を除く
	(2) 標準処理期間設定の経緯	平成18年 4月 1日 設定 平成24年 4月 1日 改定 令和 8年 3月 1日 改定
8	担当機関（申請先）	都市整備部 建築課
9	関係機関	
10	備考	

申請に対する処分に係る審査基準及び標準処理期間

1	整 理 番 号	
2	申 請 に 対 す る 処 分	開発許可
3	根 拠 条 例 ・ 条 項	都市計画法施行規則（昭和44年省令第49号）第60条
4	(1) 関連する法規の規定	
	(2) 解釈文書等	「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） 「最新 開発許可制度の解説」 株式会社 ギョウセイ 「2007年版 開発許可・宅地防災法令要覧」（株式会社 大成出版社）
5	許 認 可 を 行 う 者	白岡市長
6	(1) 審査基準	設定できません。（理由：①）
	(2) 審査基準設定の経緯	平成18年4月1日 設定
7	(1) 標準処理期間	6日（都市計画法第42条の審査のみを要する申請） 19日（上記以外の申請）
	(2) 標準処理期間設定の経緯	平成18年 4月 1日 設定 平成24年 4月 1日 改定 令和 8年 3月 1日 改定
8	担 当 機 関 （ 申 請 先 ）	都市整備部 建築課
9	関 係 機 関	
10	備 考	

## 第2章 技術的基準（法第33条）

### 第1節 道路

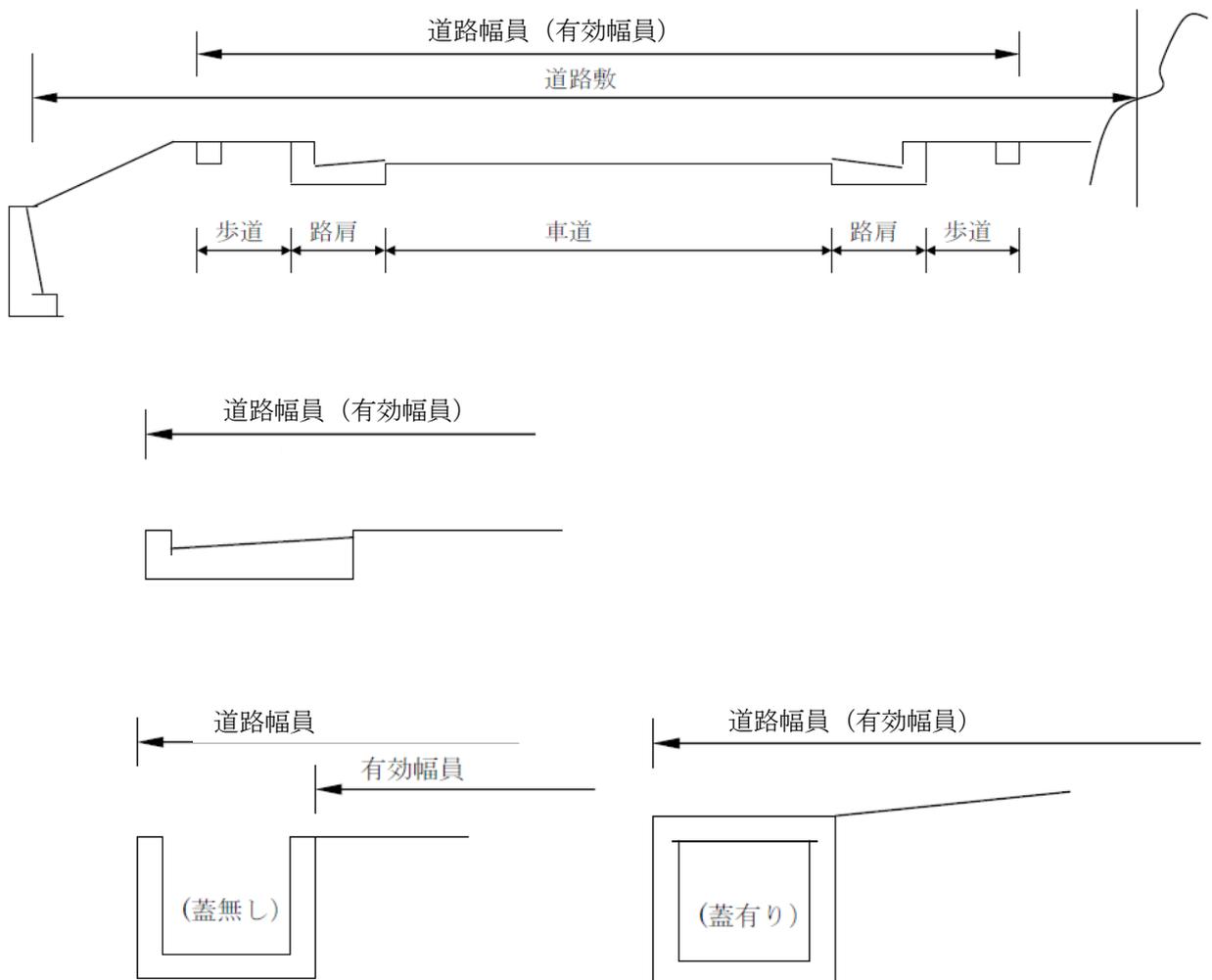
（法第33条第1項第2号、政令第25条第1号～第5号、第29条、  
省令第20条、第20条の2、第24条）

道路に関する技術的細目は、この基準に定めるもののほか、道路構造令（昭和45年10月29日政令第320号）の規定に準ずるものとする。

#### 1. 道路の幅員

道路の幅員は、原則として、道路台帳に記載された幅員を道路幅員として取り扱うものとする。なお、開発区域内の道路及び既存道路に接続する取付道路は、下図による有効幅員を道路幅員とする。

〔図1〕

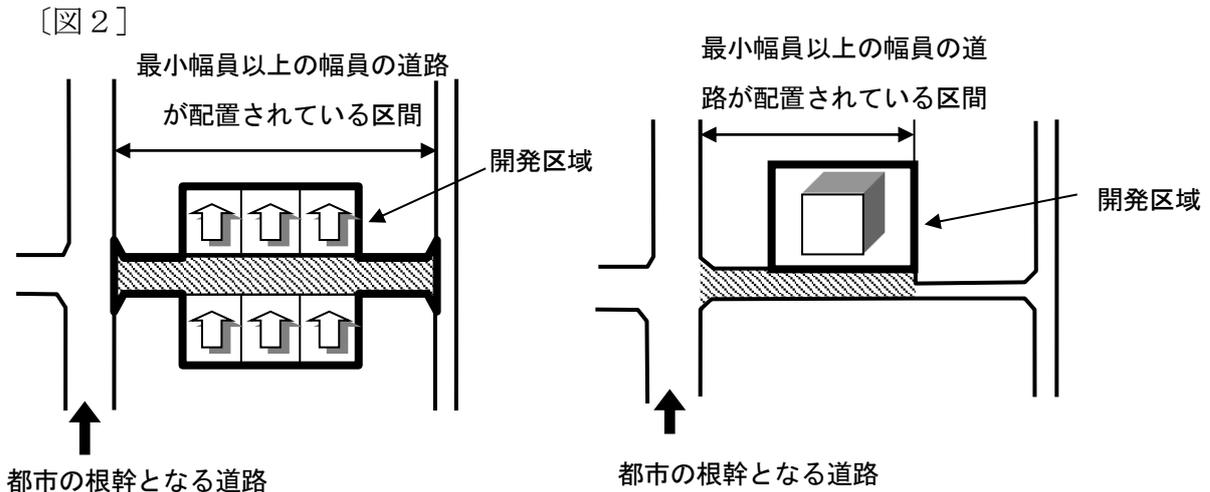


## 2. 敷地に接する道路（政令第25条第2号）

### (1) 敷地に接する道路

「敷地に接する」とは、道路が敷地の隣にあるだけでなく、人や車両の出入りが可能であること等機能的に道路と敷地が接続されていることをいう。

また、敷地に接する道路は、予定建築物等の敷地に接する箇所の終端部から都市の根幹となる道路（国、県道又は幹線となる市道（1級及び2級））までの間において、本号で規定する最小幅員を確保すること。



### (2) 敷地に接する道路の最小幅員（政令第25条2号本文）

敷地が接しなければならない道路の最小幅員は、ア又はイの場合を除き、原則として、以下の表のとおりとする。

[表1]

用途		予定建築物等の敷地の面積	
		1000㎡未満	1000㎡以上
住宅	自己用住宅	適用なし※	適用なし※
	それ以外の住宅	6m	6m
住宅以外の建築物		6m	9m
第1種特定工作物		6m	9m

※自己用住宅については、法第33条第1項第2号により、本号は適用しない。

#### ア 小区間で通行上支障がない場合（政令第25条第2号本文）

小区間とは、「小幅員区画道路の計画基準（案）について（抄）」（昭和61年4月1日付建設経済局長通達）で想定しているものを標準とする。

また、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など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ることをいう。

具体的な取り扱いは、次の表のとおりとする。

〔表 2〕

対象となる道路	開発区域内に設置される道路
予定建築物	住居系開発（主として戸建て分譲住宅）
道路の延長等	道路の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 が少ない場合であること。
道路の最小幅員	4 m

また、予定建築物の用途が住宅以外のものであっても、次の要件のすべてに該当する開発行為については、小区間で通行上支障がない場合として取り扱う。（開発許可制度運用指針Ⅰ－5－2（2）より）

- ① 予定建築物が総合設計制度や特定街区制度の適用を受けて行われるもので、当該建築に際して総合設計の許可又は特定街区の都市計画決定に基づき、歩道状の公開空地等が主要な前面道路に沿い、当該前面道路に接する敷地全長にわたって適切に確保されていること。
- ② 幹線道路への接続距離が短いこと。
- ③ 開発区域の2面以上が幅員6m以上の道路に接していること。

イ 道路の配置が著しく困難な場合であって通行の安全上等支障がないと認められる場合（政令第25条第2号ただし書）

政令第25条第2号のただし書は、開発区域の規模や形状、開発区域周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして本号本文の要件を満たすことが著しく困難な場合で、通行の安全等の点で支障がないと認められる道路が予定建築物等の敷地に接して配置されている場合において適用する。

なお、本規定の適用にあたっては、開発区域内に新たに道路が整備されない場合であって、開発区域に接する道路の幅員が4m以上であること（省令第20条の2）が要件となることを踏まえ、予定建築物等の用途、開発区域の面積の相関関係などを加味し、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がない規模・構造の道路幅員について、以下のとおり取り扱うものとする。

① 予定建築物の用途が住宅の場合

開発区域の面積	道路幅員
0. 3ヘクタール未満	4. 0m以上
0. 3ヘクタール以上 0. 6ヘクタール未満	4. 5m以上
0. 6ヘクタール以上 1. 0ヘクタール未満	5. 5m以上

② 予定建築物の用途が住宅以外の場合

開発区域の面積	道路幅員
0. 1ヘクタール未満	4. 0m以上
0. 1ヘクタール以上 5. 0ヘクタール未満	6. 0m以上
5. 0ヘクタール以上 20. 0ヘクタール未満	6. 5m以上

③ 特定工作物の場合

開発区域の面積	道路幅員
すべての場合	6. 0m以上

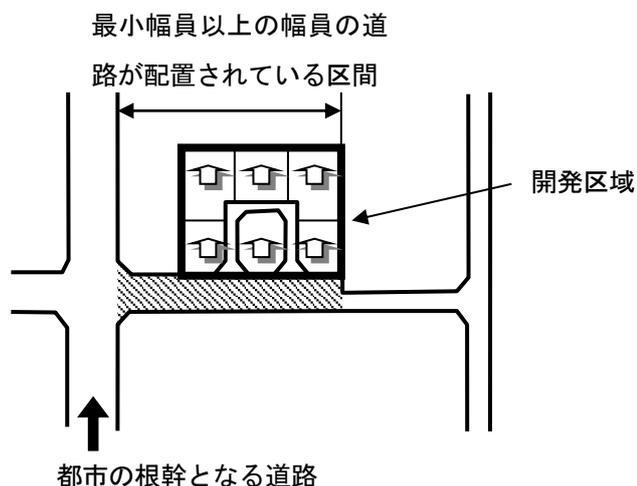
※ 歩行者の数が多き道路（商店が連たんで多数の買い物客が往来する道路、多数の者の通勤、通学のために供されている駅周辺の道路）、予定建築物等の用途が多数の車両の出入りが見込まれるもの（大規模集合住宅、大規模商業施設等の大規模集客施設や大規模流通業務施設等）である場合は、通行の安全上支障がない場合を除き、このただし書きは適用しない。

### 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) 開発区域内の主要な道路が接続する道路

開発区域内の主要な道路は、開発区域と接する箇所の終端部から都市の根幹となる道路に接続するまでの区間、原則として基準で定められた最小幅員以上の幅員を有すると認められる開発区域外の道路に接続していること。

〔図3〕



#### (2) 開発区域内の主要な道路が接続する道路の最小幅員

開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路が、原則として確保しなければならない最小幅員は、次の表のとおりとする。

〔表3〕

用途	幅員
原則（住宅以外）	9 m
住宅	6.5 m

なお、例外として、開発区域周辺の道路状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路に接続している場合で、次のア及びイに該当する場合とする。

#### ア 開発区域周辺の道路状況によりやむを得ないと認められる場合

開発区域周辺が4 m程度の幅員で道路網が形成されている住宅地など、基準で定める幅員の道路への接続を求めることが現実的に適当でない場合。

#### イ 車両の通行に支障がない道路

開発行為によって発生が予想される車両のすれ違い等に歩行者通行の安全を加味した上で、支障がない幅員を有する道路である場合。

以上を踏まえ、予定建築物等の用途、開発区域の面積の相関関係などを考慮し、開発区域周辺の道路状況によりやむを得ないと認められ、車両の通行に支障がない道路の幅員について、以下のとおり取り扱う。

①予定建築物の用途が住宅の場合

開発区域の面積	道路幅員
0. 3ヘクタール未満	4. 0m以上
0. 3ヘクタール以上 0. 6ヘクタール未満	4. 5m以上
0. 6ヘクタール以上 1. 0ヘクタール未満	5. 5m以上
1. 0ヘクタール以上 5. 0ヘクタール未満	6. 0m以上

②予定建築物の用途が住宅以外の場合

開発区域の面積	道路幅員
0. 1ヘクタール未満	4. 0m以上
0. 1ヘクタール以上 5. 0ヘクタール未満	6. 0m以上
5. 0ヘクタール以上 20. 0ヘクタール未満	6. 5m以上

③特定工作物の場合

開発区域の面積	道路幅員
すべての場合	6. 0m以上

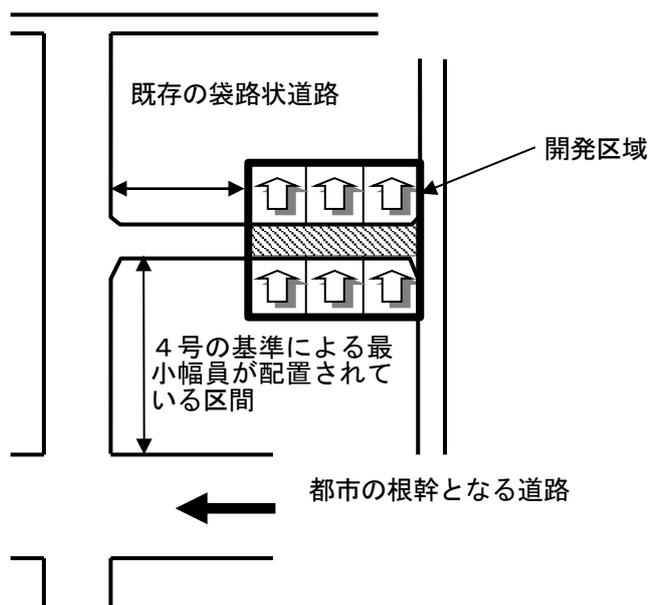
※ 歩行者の数が多き道路（商店が連たんして多数の買い物客が往来する道路、多数の者の通勤、通学の用に供されている駅周辺の道路）、予定建築物等の用途が多数の車両の出入りが見込まれるもの（大規模集合住宅、大規模商業施設等の大規模集客施設や大規模流通業務施設等）である場合は、車両の通行に支障がない場合を除き、この例外の取扱いは適用しない。

(3) 袋路状道路への連結

開発区域内の主要な道路が、既存の袋路状道路に連結（袋路状道路を延長するような道路配置計画）し、一つの道路として機能するような道路配置計画の場合は、その袋路状道路部分も開発区域内の道路（いわゆる取付道路）とみなす。

よって、このような場合は、その袋路状道路が接続する道路を、開発区域内の主要な道路が接続する道路として取り扱う。

〔図4〕



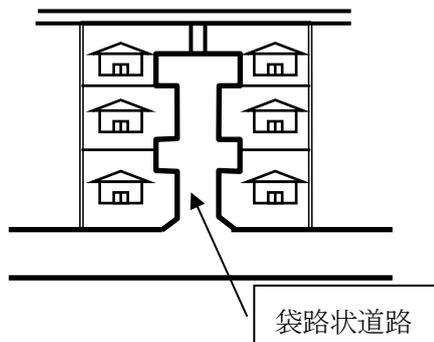
#### 4. 袋路状道路（省令第24条第5号ただし書）

##### (1) 袋路状の定義

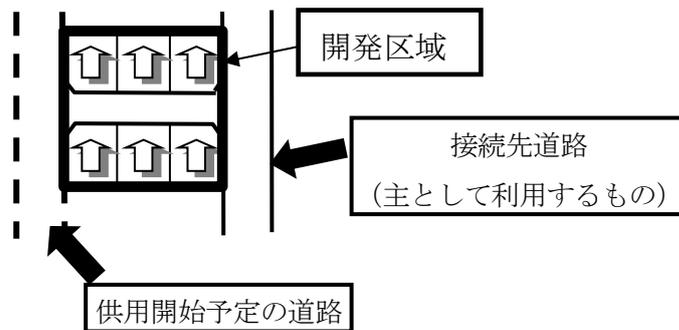
袋路状とは、一端のみが他の道路に接続していることをいう。（図5）

この場合において、袋路状となる道路（以下、袋路状道路という）の終端が、供用開始される道路（道路の整備工事に着手し開発行為の完了と同時期に供用開始が見込めるもの）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。（図6）

〔図5〕



〔図6〕



##### (2) 避難上支障がない場合

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をいう。

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（2.0m以上）、構造で設計されていること。

##### (3) 通行上支障がない場合

通行上支障がない場合とは、以下の全てに適合するように設計されている場合とする。

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との間が、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以内ごとに、「道路の位置の指定、変更及び取り消しの取扱い基準について」（令和3年3月30日付建安第1120号埼玉県通知）における「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。

## 5. 道路のすみ切り

### (1) すみ切り

一定の視距を確保することと円滑な自動車交通を確保するため、歩道のない道路が同一平面で交差し、又は接続する箇所、若しくは歩道のない道路の曲がり角は、適当な長さで街角を切り取ること。

### (2) 切り取る長さ

表4のとおり。

なお、道路構造令に基づいて設計した場合は、この限りでない。

### (3) 片側すみ切り

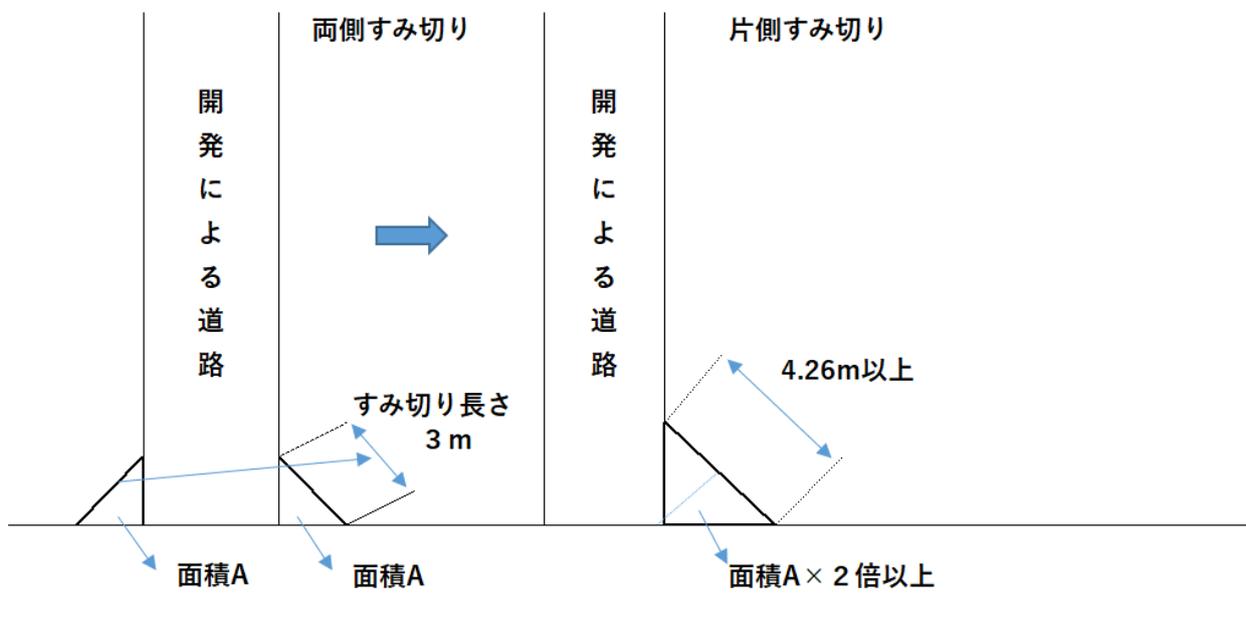
片側すみ切りは原則として認めない。

ただし、隣接地所有者等から同意が得られないと判断される場合などやむを得ない場合についてはこの限りではない。

なお、片側のみにすみ切りを設ける場合は、表4に定める長さの1.42倍かつ面積が2倍以上となる二等辺三角形とすることを基本とするが、接続先の道路管理者との協議に基づくものとする場合はこの限りではない。

※ 交差角 $135^\circ$ 以上の場合は別途協議を要する。また、道路構造令等に基づき設計されている場合はこの限りでない。

〔図7〕 各々の道路幅員4mの道路が交差するすみ切り



〔表4〕〈街角を切り取る長さの基準〉

道路幅員	40m以上	30m以上 40m未満	20m以上 30m未満	15m以上 20m未満	12m以上 15m未満	10m以上 12m未満	8m以上 10m未満	6m以上 8m未満	4m以上 6m未満
	40m以上	12 15 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5			
30m以上 40m未満	10 12 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5	5 6 4			
20m以上 30m未満	10 12 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
15m以上 20m未満	8 10 6	8 10 6	8 10 6	8 10 6	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
12m以上 15m未満	6 8 5	6 8 5	6 8 5	6 8 5	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
10m以上 12m未満		5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
8m以上 10m未満			5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
6m以上 8m未満			5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
4m以上 6m未満						3 4 2	3 4 2	3 4 2	3 4 2

単位      メートル

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

## 第2節 排水計画

(法第33条第1項第3号、政令第26条、第29条、  
省令第22条、第26条)

排水計画は、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。

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。

また、排水施設が放流先の河川、水路等と接続する箇所は、護岸施設及び河床等、既存の施設の機能を損なわない構造であること。

### 1. 雨水排水計画

(1) 開発区域内には、白岡市開発行為等指導要綱に基づく雨水流出抑制施設を設けるものとする。

また、雨水流出抑制施設の設置基準は、白岡市開発行為等指導要綱細則によるものとする。ただし、同細則によらない場合は、別途協議によるものとする。

(2) 開発区域の面積が0.1ヘクタール以上1ヘクタール未満の場合であって、かつ、特定都市河川浸水被害対策法第30条の規定に基づく許可が必要な場合にあっては、同法の規定に基づき算出した雨水浸透阻害行為による流出雨水量と白岡市開発行為等指導要綱細則に基づく対策量と比較し、大きい方を雨水流出抑制施設の対策量とすること。

(3) 雨水流出抑制施設には、汚水排水を流入させないこと。

(4) 開発区域内の雨水のオーバーフロー分の処理は任意とする。なお、開発区域外に放流する場合は、放流先となる公共施設等の管理者と協議し、必要な手続をとること。

### 2. 汚水排水計画

(1) 開発区域が公共下水道の処理区域内に存する場合は、白岡市下水道条例及び白岡市開発行為等指導要綱又はその他の汚水処理計画に従って設計を行うものとする。

なお、汚水の排除方式は、分流式とすること。

(2) 開発区域が公共下水道の処理区域外である場合は、原則として、予定建築物等から発生する汚水排水は合併浄化槽で浄化した後、区域外に有効に排出できるよう設計をすること。また、合併浄化槽によって処理した後、その処理水を開発区域外に放流する場合は、放流先となる公共施設等の管理者と協議し、必要な手続をとること。

(3) 予定建築物等から発生する汚水排水を浄化（合併浄化槽によって処理）した後、その処理水を浸透又は汲み取りによって処理することは、原則として、有効に排出したものと認めない。

### 第3節 切土・盛土等

(法第33条第1項第7号、政令第28条、省令第23条、第27条)

省令第23条第1項に基づき、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルをこえるがけのがけ面等は、原則として擁壁でおおうものとする。

なお、当該規定により設置される擁壁は、省令第27条に規定する基準を満たす構造とすること。

#### 1. 擁壁の構造

擁壁の構造は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造又は間知石練積み造その他の練石積み造のものとしなければならない。

#### 2. 擁壁の構造計算及び構造

鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造計算は、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第9条の規定を準用する。

また、間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第10条の規定を準用する。

#### 3. その他の擁壁

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第17条に基づき国土交通大臣が認定した擁壁を用いる場合は、認定条件（適用土質、必要地耐力等）に適合することを確認すること。

#### 【参考】

(鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造)

##### 宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第9条

前条第1項第2号の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造は、構造計算によつて次の各号のいずれにも該当することを確認したものでなければならない。

- 一 土圧、水圧及び自重（以下この条及び第14条第2号ロにおいて「土圧等」という。）によつて擁壁が破壊されないこと。
- 二 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。
- 三 土圧等によつて擁壁の基礎が滑らないこと。
- 四 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。

#### 2 前項の構造計算は、次に定めるところによらなければならない。

- 一 土圧等によつて擁壁の各部に生ずる応力度が、擁壁の材料である鋼材又はコンクリートの許容応力度を超えないことを確認すること。
- 二 土圧等による擁壁の転倒モーメントが擁壁の安定モーメントの3分の2以下であることを確認すること。
- 三 土圧等による擁壁の基礎の滑り出す力が擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力の3分の2以下であることを確認すること。

四 土圧等によつて擁壁の地盤に生ずる応力度が当該地盤の許容応力度を超えないことを確かめること。ただし、基礎ぐいを用いた場合においては、土圧等によつて基礎ぐいに生ずる応力が基礎ぐいの許容支持力を超えないことを確かめること。

3 前項の構造計算に必要な数値は、次に定めるところによらなければならない。

一 土圧等については、実況に応じて計算された数値。ただし、盛土の場合の土圧については、盛土の土質に応じ別表第2の単位体積重量及び土圧係数を用いて計算された数値を用いることができる。

二 鋼材、コンクリート及び地盤の許容応力度並びに基礎ぐいの許容支持力については、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第90条（表1を除く。）、第91条、第93条及び第94条中長期に生ずる力に対する許容応力度及び許容支持力に関する部分の例により計算された数値

三 擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力については、実況に応じて計算された数値。ただし、その地盤の土質に応じ別表第3の摩擦係数を用いて計算された数値を用いることができる。

（練積み造の擁壁の構造）

#### 宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第10条

第8条第1項第2号の間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、次に定めるところによらなければならない。

一 擁壁の勾配、高さ及び下端部分の厚さ（第1条第4項に規定する擁壁の前面の下端以下の擁壁の部分の厚さをいう。別表第4において同じ。）が、崖の土質に応じ別表第4に定める基準に適合し、かつ、擁壁の上端の厚さが、擁壁の設置される地盤の土質が、同表左欄の第1種又は第2種に該当するものであるときは40センチメートル以上、その他のものであるときは70センチメートル以上であること。

二 石材その他の組積材は、控え長さを30センチメートル以上とし、コンクリートを用いて一体の擁壁とし、かつ、その背面に栗石、砂利又は砂利混じり砂で有効に裏込めすること。

三 前二号に定めるところによつても、崖の状況等によりはらみ出しその他の破壊のおそれがあるときは、適当な間隔に鉄筋コンクリート造の控え壁を設ける等必要な措置を講ずること。

四 擁壁を岩盤に接着して設置する場合を除き、擁壁の前面の根入れの深さは、擁壁の設置される地盤の土質が、別表第4左欄の第1種又は第2種に該当するものであるときは擁壁の高さの100分の15（その値が35センチメートルに満たないときは、35センチメートル）以上、その他のものであるときは擁壁の高さの100分の20（その値が45センチメートルに満たないときは、45センチメートル）以上とし、かつ、擁壁には、一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で、擁壁の滑り及び沈下に対して安全である基礎を設けること。

別表第2（第9条、第30条、第35条関係）

土質	単位体積重量 (1立方メートルにつき)	土圧係数
砂利又は砂	1.8トン	0.35
砂質土	1.7トン	0.40
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	1.6トン	0.50

別表第3（第9条、第30条、第35条関係）

土質	摩擦係数
岩、岩屑、砂利又は砂	0.5
砂質土	0.4
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土（擁壁の基礎底面から少なくとも15センチメートルまでの深さの土を砂利又は砂に置き換えた場合に限る。）	0.3

別表第4（第10条、第30条関係）

土質	擁壁		
	勾配	高さ	下端部分の厚さ
第1種 岩、岩屑、砂利又は砂利まじり砂	70度を超え 75度以下	2メートル以下	40センチメートル以上
		2メートルを超え 3メートル以下	50センチメートル以上
	65度を超え 70度以下	2メートル以下	40センチメートル以上
		2メートルを超え 3メートル以下	45センチメートル以上
		3メートルを超え 4メートル以下	50センチメートル以上
	65度以下	3メートル以下	40センチメートル以上
		3メートルを超え 4メートル以下	45センチメートル以上
		4メートルを超え 5メートル以下	60センチメートル以上

第 2 種	真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	70度を超え 75度以下	2メートル以下	50センチメートル以上		
			2メートルを超え 3メートル以下	70センチメートル以上		
		65度を超え 70度以下	2メートル以下	45センチメートル以上		
			2メートルを超え 3メートル以下	60センチメートル以上		
			3メートルを超え 4メートル以下	75センチメートル以上		
		65度以下	2メートル以下	40センチメートル以上		
			2メートルを超え 3メートル以下	50センチメートル以上		
			3メートルを超え 4メートル以下	65センチメートル以上		
			4メートルを超え 5メートル以下	80センチメートル以上		
		第 3 種	その他の土質	70度を超え 75度以下	2メートル以下	85センチメートル以上
					2メートルを超え 3メートル以下	90センチメートル以上
				65度を超え 70度以下	2メートル以下	75センチメートル以上
2メートルを超え 3メートル以下	85センチメートル以上					
3メートルを超え 4メートル以下	105センチメートル以上					
65度以下	2メートル以下			70センチメートル以上		
	2メートルを超え 3メートル以下			80センチメートル以上		
	3メートルを超え 4メートル以下			95センチメートル以上		
	4メートルを超え 5メートル以下			120センチメートル以上		

第4節 災害危険区域  
(法第33条第1項第8号、政令第23条の2)

※ 本市では、次の表に掲げる災害危険区域等（災害レッドゾーン）を定めていないため、審査基準は設定していない。

[表5]

区域名	規定法律
災害危険区域	建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項
地すべり防止区域	地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項

## 第5節 緩衝帯の配置

(法第33条第1項第10号、  
政令第23条の4、第28条の3、省令第23条の3)

### 1. 予定建築物等（政令第28条の3）

政令第28条の3に規定する「騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等」とは、原則として、「工場」又は「第1種特定工作物」をいう。

ただし、これらの予定建築物等以外のものであっても、騒音や振動等により著しく環境の悪化が見込まれる場合はこの限りではない。

### 2. 緩衝帯の幅員（政令第28条の3、省令第23条の3）

緩衝帯の幅員は、予定建築物等の規模に応じて次の表のとおりとする。

〔表6〕

開発区域の面積	緩衝帯の幅員
1. 0ヘクタール以上 1. 5ヘクタール未満	4 m
1. 5ヘクタール以上 5. 0ヘクタール未満	5 m
5. 0ヘクタール以上 15. 0ヘクタール未満	10 m
15. 0ヘクタール以上 25. 0ヘクタール未満	15 m
25. 0ヘクタール以上	20 m

### 3. 開発区域が公園、緑地及び河川等に隣接する場合（政令第28条の3ただし書）

政令第28条の3ただし書の運用に当たっては、開発区域外にある公園、緑地及び河川等に隣接する部分はその幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に算入できるものとする。

第6節 申請者の資力・信用  
(法第33条第1項第12号、省令第24条の2)

1. 適用範囲

面積・利用態様 予定建築物等	1ヘクタール未満		1ヘクタール以上	
	自己用	非自己用	自己用	非自己用
住宅	△	○	△	○
住宅以外の建築物	△	○	○	○
特定工作物	△	○	○	○

○ 基準を適用

△ 開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要する場合は基準を適用

2. 資力・信用

- (1) 申請者に事業計画どおりに当該事業を完遂するための資金的能力があること。
- (2) 過去の事業実績等から判断して誠実に許可条件等を遵守して当該事業を遂行していくことができること。
- (3) 暴力団員(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員をいう。)及び暴力団員と関係を有する事業者等でないこと。

### 第3章 立地基準

(法第34条)

#### 第1節 日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗等

(法第34条第1号)

##### 法第34条第1号審査基準

#### 1 開発区域

開発区域は、白岡市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第5条第1項第2号アに規定する既存の集落内に存すること。

#### 2 予定建築物

予定建築物の用途及び規模は、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 政令第21条第26号イに該当する建築物で次のいずれかに該当するもの
  - (ア) 市町村が設置する小学校、中学校、義務教育学校
  - (イ) 幼稚園
- (2) 政令第21条第26号ロに該当する建築物で次のいずれかに該当するもの
  - (ア) 保育所
  - (イ) 介護保険法第8条第14項に規定する地域密着型サービスを提供する施設(ただし、白岡市の住民のみの利用に供するものに限る。)
  - (ウ) 特別養護老人ホーム又は老人短期入所施設(ただし、主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものに限る。)
  - (エ) (ア)から(ウ)以外の施設で、施設利用者が通所する施設(ただし、入所のための設備が設置されないものに限る。)
- (3) 政令第21条第26号ハに該当する建築物で次のいずれかに該当するもの
  - (ア) 診療所
  - (イ) 助産所
- (4) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ろ)項第2号に掲げるもの
- (5) あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所であって、床面積の合計が150平方メートル以下のもの
- (6) 自動車修理工場(専ら自己の業務用自動車の修理整備を行うもの、自動車の販売を行うもの又は自動車の解体を行うものを除く。)又は農機具修理工場であって、作業場の床面積の合計が300平方メートル以下のもの
- (7) 農業協同組合その他の農林漁業団体の事務所
- (8) 郵便局(日本郵便株式会社、郵便貯金銀行及び郵便保険会社が行う業務の用に供する施設)

第2節 鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設  
(法第34条第2号)

法第34条第2号審査基準

鉱物資源の有効な利用上必要な建築物等

- 1 開発区域  
開発区域は、利用の対象となる鉱物資源が存在する市街化調整区域内であること。
- 2 予定建築物等  
予定建築物等は、当該市街化調整区域に存する鉱物（鉱業法（昭和25年法律第289号）第3条に規定する鉱物をいう。）を利用するために必要な建築物又は第1種特定工作物であって、次のいずれかに該当するものであること。
  - (1) 日本標準産業分類大分類C－鉱業に分類される事業の用に供する建築物又は第1種特定工作物
  - (2) 専ら当該市街化調整区域において採掘された鉱物を原材料として使用する事業の用に供する建築物又は第1種特定工作物

観光資源の有効な利用上必要な建築物

- 1 開発区域  
開発区域は、利用の対象となる観光資源が存在する市街化調整区域内であること。
- 2 予定建築物  
予定建築物は、当該市街化調整区域に存する、史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土、優れた自然の風景地、良好な景観、温泉、その他文化、産業等に関する観光資源を利用するために必要な建築物であって、次のいずれかに該当するものであること。
  - (1) 観光資源の鑑賞のために必要な展望台等の建築物
  - (2) 観光価値を維持するため必要な休憩施設又は宿泊施設である建築物（観光資源の利用者に軽食等を提供する飲食店、土産物店、現にゆう出する温泉を利用するための入浴施設を含む。）
- 3 対象となる建築物の位置等
  - (1) 観光資源の有効な利用上必要な建築物等は、次のいずれかに掲げる区域に位置するもののうち、新たな公共公益施設を整備する必要がない位置とする。
    - ア 観光資源の存する建築物の敷地内又は隣接若しくは近接している区域（観光資源の存する敷地から概ね500メートル以内）
    - イ その他、観光資源の有効な利用上、市長が特に必要と認めた区域
  - (2) 観光資源の有効な利用上必要な建築物の敷地に接する道路幅員は、原則として9メートル以上（法第29条第1項の開発許可申請に伴う、法第33条に基づくただし書きが適用できる場合は、その必要となる幅員以上）の道路であること。

第3節 特別の自然的条件を必要とする施設  
(法第34条第3号)

**法第34条第3号審査基準**

政令が制定されていないため、本号により許可される開発行為はない。

第4節 農林漁業用施設及び農林水産物の処理等の施設  
(法第34条第4号)

法第34条第4号審査基準

**農業、林業又は漁業の用に供する建築物**

1 農業、林業又は漁業

農業、林業又は漁業とは、次に掲げる基準に該当する事業とする。

- (1) 農業については、日本標準産業分類大分類A－農業に分類される事業であって、経営耕地面積10アール以上の農地において営まれているもの又は前年の農業生産物の総販売額が15万円以上のもの
- (2) 林業については、日本標準産業分類大分類A－林業に分類される事業であって、所有権又は所有権以外の権限に基づいて育林又は伐採を行うことができる1ヘクタール以上の山林において営まれているもの又は前年の林業生産物の総販売額が15万円以上のもの
- (3) 漁業については、日本標準産業分類大分類B－漁業に分類される事業であって、前年の漁業生産物の総販売額が15万円以上のもの

2 開発区域

開発区域は、予定建築物がその用に供される農業、林業又は漁業が営まれている市街化調整区域内であること。

3 予定建築物

予定建築物は、農業、林業又は漁業の用に供する建築物で、法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものとする。

**農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第1種特定工作物**

1 開発区域

開発区域は、予定建築物等において取り扱う農林水産物のうち、数量及び金額において過半のものが生産される市街化調整区域内であること。

2 予定建築物等

予定建築物等は、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 農林水産物を集荷、出荷、選別又は貯蔵するための建築物又は第1種特定工作物であって、農業、林業又は漁業に分類される事業以外の事業の用に供されるもの
- (2) 農林水産物を直接原材料として加工する事業に供する建築物又は第1種特定工作物
- (3) 農林水産物を販売するための建築物又は第1種特定工作物

第5節 特定農山村地域における農林業等活性化施設  
(法第34条第5号)

**法第34条第5号審査基準**

本市において特定農山村法の適用はないため、現時点で本号の適用を受けて許可される開発行為はない。

第6節 中小企業の共同化・集団化のための施設  
(法第34条第6号)

法第34条第6号審査基準

中小企業の共同化・集団化のための施設

1 開発区域

開発区域は、白岡市の基本構想の策定等に関する条例（平成23年白岡町条例第10号）第1条に規定する基本構想に基づいて作成した土地利用に関する計画に支障のない区域であること。

2 予定建築物等

予定建築物等は、埼玉県又は中小企業基盤整備機構から中小企業高度化資金の貸付を受けて行う中小企業の高度化事業の用に供される建築物又は第1種特定工作物であること。

第7節 市街化調整区域内の既存工場の関連施設  
(法第34条第7号)

法第34条第7号審査基準

市街化調整区域内の既存工場の関連施設

1 関連事業

市街化調整区域において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業（以下、「関連事業」という。）とは、当該市街化調整区域に現に存する日本標準産業分類大分類E－製造業に分類される工場（以下、「既存工場」という。）と、次に掲げるいずれかの関係のある事業とする。なお、この関係は数量及び金額におけるものであること。

- (1) 既存工場における事業の原材料の5割以上を、自己の事業における生産物の中から納入すること。
- (2) 既存工場における事業の生産物の5割以上を、自己の事業における原材料として受け入れること。
- (3) 自己の事業の原材料の5割以上を、既存工場における事業の生産物の中から受け入れること。
- (4) 自己の事業の生産物の5割以上を、既存工場における事業の原材料として納入すること。
- (5) 既存工場における事業の量的拡大を目的としたもの。

2 開発区域

開発区域は、原則として既存工場に隣接する土地であること。

（隣地に空地がないなど、やむを得ない場合には、隣地に相当する位置に存する土地であること。）

なお、事業の量的拡大の場合、拡張する敷地は既存敷地と同面積以下であること。

3 予定建築物等

予定建築物等は、関連事業の用に供する建築物又は第1種特定工作物とする。

第8節 危険物の貯蔵又は処理に供する施設・災害危険区域等からの移転  
(法第34条第8号、法第34条第8号の2)

法第34条第8号審査基準

危険物（火薬類）の貯蔵又は処理に供する施設

本号は許可の判断の基準となる事項は全て法律に規定されているため、審査基準は設定していない。

法第34条第8号の2審査基準

災害危険区域等の開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物の移転

本市では災害危険区域等（災害レッドゾーン※1）を定めていないため、審査基準は設定していない。

※1 災害レッドゾーン

区域名	規定法律
災害危険区域	建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項
地すべり防止区域	地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項

第9節 市街化区域において建築し、又は建設することが困難  
又は不適當な施設（休憩所・給油所）  
（法第34条第9号）

法第34条第9号審査基準

休憩所（ドライブイン・コンビニエンスストア）

1 開発区域

開発区域は、市街化調整区域内の現に供用されている国道、県道又はこれらの道路と交差又は接続する幅員12メートル以上の市道（国道又は県道と交差又は接続する箇所から12メートル以上の幅員が連続する区間に限る。）（以下「対象道路」という。）に6メートル以上接していること。

なお、対象道路（高速自動車国道及び首都圏中央連絡自動車道を除く。）に市道である側道が存する場合であって、対象道路の通行車両が当該側道を経由して開発区域に出入り可能な道路構造である場合には、当該側道を対象道路とみなす。

2 予定建築物等

予定建築物等は次のいずれかに該当するものであること。

- (1) ドライブイン（自動車運転者及び同乗者に飲食物を提供し、休憩させるための飲食店等の施設であって宿泊施設を併設しないものをいう。）
- (2) コンビニエンスストア（主として飲食料品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売りする事業所で、店舗規模が小さく、終日又は長時間営業を行うものをいう。）

3 その他

予定建築物の規模に応じて、複数の大型車（トラック、バス等）を含む適当な台数の駐車場を設けていること。

給油所

1 開発区域

開発区域は、市街化調整区域内の現に供用されている国道、県道又はこれらの道路と交差又は接続する幅員12メートル以上の市道（国道又は県道と交差又は接続する箇所から12メートル以上の幅員が連続する区間に限る。）（以下「対象道路」という。）に6メートル以上接していること。

なお、対象道路（高速自動車国道及び首都圏中央連絡自動車道を除く。）に市道である側道が存する場合であって、対象道路の通行車両が当該側道を経由して開発区域に出入り可能な道路構造である場合には、当該側道を対象道路とみなす。

2 予定建築物等

予定建築物等は、対象道路を通行する車両に揮発油、軽油、液化ガス等の燃料を給

油充填し、又は対象道路を通行する電気自動車を充電するための施設（以下「給油所等」という。）である建築物又は第1種特定工作物とする。

なお、次に掲げる施設を併設できることとする。ただし、当該施設が建築物であるときは、給油所等である建築物（キャノピー以外の管理用施設※）と同一棟であるものに限る。

- (1) 自動車の点検・整備を行う作業場
- (2) 洗車場

※ 管理用施設とは、事務室のほか、休憩室、更衣室等管理運営する上で通常付属すると考えられる施設（居住用施設は不可）

## 高速自動車国道等におけるサービスエリア、パーキングエリア

### 1 開発区域

開発区域は、高速自動車国道又は首都圏中央連絡自動車道（以下「対象道路」という。）の用に供する土地に6メートル以上隣接し、かつ、対象道路から直接出入り可能な区域であること。

### 2 予定建築物等

予定建築物等は次のいずれかに該当するものであること。

- (1) ドライブイン（自動車運転者及び同乗者に飲食物を提供し、休憩させるための飲食店等の施設であって宿泊施設を併設しないものをいう。）
- (2) 物品販売業を営む店舗（主として飲食料品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売りする事業所をいう。）
- (3) 対象道路を通行する車両に揮発油、軽油、液化ガス等の燃料を給油充填し、又は対象道路を通行する電気自動車を充電するための施設（以下「給油所等」という。）である建築物又は第一種特定工作物とする。

なお、次に掲げる施設を併設できることとする。ただし、当該施設が建築物であるときは、給油所等である建築物（キャノピー以外のもの）と同一棟であるものに限る。

ア 自動車の点検・整備を行う作業場

イ 洗車場

ウ 管理施設（事務室、休憩室、更衣室、物置等、管理運営する上で通常付属すると考えられる施設で居住施設は含めないものとする）

- (4) 上記の施設に付属するもの又は対象道路を通行する者の利用のために設置する洗面所及び便所

### 3 その他

予定建築物等の規模に応じて、複数の大型車（トラック、バス等）を含む適当な台数の駐車場を設けていること。

第10節 地区計画又は集落地区計画の区域内における開発行為  
(法第34条第10号)

**法第34条第10号審査基準**

本号は、地区計画又は集落地区計画に定める内容を審査基準とする。

《参考》市街化調整区域における地区計画

- ①テクノパーク白岡地区地区計画（下大崎、荒井新田地内）
- ②宮山団地地区地区計画（上野田、下野田地内）
- ③白岡西部産業団地地区地区計画（荒井新田地内）

第11節 条例で指定した集落区域における開発行為  
(法第34条第11号)

法第34条第11号審査基準

1 開発区域

市条例で指定した区域内であること。(条例で定める区域は次のとおり)

《市条例で指定した区域》

- ①あけぼの団地(彦兵衛地内)
- ②海老島団地(太田新井地内)
- ③東伸団地(彦兵衛・太田新井地内)

2 予定建築物の用途

第2種低層住居専用地域(建築基準法別表第2(ろ)項各号に掲げる建築物)に建築できる建築物であること。

3 予定建築物の高さの制限(法第41条1項に基づく形態規制)

予定建築物の高さが10メートル以下であること。

4 その他

開発区域の一部又は全部が、水防法第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、想定最大浸水深が3.0メートルを超える区域となる場合は、洪水等が発生した場合に同条第1項に基づく本市の地域防災計画に定められた避難場所への避難が確実なものとして、次の対策を講じられていること。

- (1) 開発等区域の宅地地盤面全体が前面道路の地盤面以上となるよう嵩上げが行われ、かつ、予定建築物等の床面高さが想定浸水深以上となる居室が設けられるよう対策が講じられていること。
- (2) 想定される水害に応じた安全上及び避難上の対策が講じられた計画が作成されていること。

第12節 市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める開発行為  
(法第34条第12号)

第1款 市の土地利用計画に適合するものとして市長  
が指定した区域内における開発行為  
(市条例第5条第1項第1号)

**市条例第5条第1項第1号審査基準**

1 開発区域

開発区域は、市条例第5条第1項第1号に基づき、市長が指定する土地の区域内に  
存する土地であること。

2 予定建築物

予定建築物は、市規則第3条第1項第4号に掲げる次の用途に適合した建築物で  
あること。なお、予定建築物の高さは25メートルを超えないこと。

- ① 工業施設
- ② 流通業務施設
- ③ 商業施設

※予定建築物の具体的な用途及び区域の指定の基準等については、当該区域指定所  
管課が所管する「白岡市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第5  
条第1項第1号に係る指定運用方針」によるものとし、事前に区域指定所管課と協  
議を要する。

第2款 区域区分日前所有地における自己用住宅  
(市条例第5条第1項第2号ア)

**市条例第5条第1項第2号ア審査基準**

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、開発区域以外に自己及び同一世帯の者が所有する居住可能な建築物及び所有地がなく、社会通念に照らし、新たに自己の居住のための住宅を建築することが相当と認められる者であること。

2 開発区域

開発区域の土地は、既存の集落内に存する土地であって、開発行為を行う者又はその親族が区域区分日前から現在まで継続して所有している土地であること。

3 予定建築物

予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅

※ 区域区分日とは、区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された日あり、本市では、昭和45年8月25日をいう。(篠津字押出・志部地区は、平成4年10月30日)

※ 親族とは、民法第725条に規定する親族（6親等内の血族、配偶者、3親等内の姻族）をいう。

第3款 市街化調整区域に長期居住する者の親族のための自己用住宅  
(市条例第5条第1項第2号イ)

市条例第5条第1項第2号イ審査基準

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、社会通念に照らし、新たに自己の居住のための住宅を建築することが相当と認められる者であって、次のいずれにも該当する者であること。

- (1) 申請日の20年前から現在まで白岡市又は白岡市に隣接する市町の市街化調整区域に継続して居住する親族を有する者
- (2) 開発区域以外に自己及び同一世帯の者が所有する居住可能な建築物及び所有地がない者

2 開発区域

開発区域の土地は、既存の集落内に存する土地であって、次のいずれかに該当するものであること(ただし、当該土地が農地の場合は、農地法第5条許可を停止条件とした所有権移転仮登記を完了したものとする。)

- (1) 開発行為を行う者が所有している土地
- (2) 開発行為を行う者の親族が所有している土地

3 予定建築物

予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅

※ 親族とは、民法第725条に規定する親族(6親等内の血族、配偶者、3親等内の姻族)をいう。

第4款 市街化調整区域に区域区分日前から居住する者の親族のための自己用住宅  
(市条例第5条第1項第2号ウ)

**市条例第5条第1項第2号ウ審査基準**

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、開発区域以外に自己及び同一世帯の者が所有する居住可能な建築物及び所有地がなく、社会通念に照らし、新たに自己の居住のための住宅を建築することが相当と認められる者であって、区域区分日前から現在まで白岡市又は白岡市に隣接する市町の市街化調整区域に居住する自己の親族を有する者であること。

2 開発区域

開発区域の土地は、開発行為を行う者又はその親族が区域区分日前から現在まで継続して所有している土地であること。

3 予定建築物

予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅

※ 区域区分日とは、区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された日であり、本市では、昭和45年8月25日をいう。  
(篠津字押出・志部地区は、平成4年10月30日)

※ 親族とは、民法第725条に規定する親族（6親等内の血族、配偶者、3親等内の姻族）をいう。

第5款 市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物  
(市条例第5条第1項第3号)

市条例第5条第1項第3号審査基準

- 1 開発行為を行う者  
開発行為を行う者は、現在の居住地（白岡市内の市街化調整区域であること。）に継続して20年以上居住している者であること。
- 2 開発区域  
開発区域は、開発行為を行う者が現に居住する土地又は当該土地からおおむね50メートル以内に存する土地であること。
- 3 予定建築物  
予定建築物は次のいずれかに該当するものであること。
  - (1) 自己の業務の用に供する工場で、その延べ床面積が100平方メートル以内のもの（作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のものに限る。）
  - (2) 自己の業務の用に供する事務所で、その延べ床面積が100平方メートル以内のもの

第6款 公共移転（市条例第5条第1項第4号）

市条例第5条第1項第4号審査基準

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、埼玉県内における自己の所有する建築物の敷地の一部又は全部において、土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に規定する事業又は他の法律によって土地を収用することができる事業が施行され、当該建築物を移転又は除却する者であること。

2 予定建築物の用途

予定建築物の用途は、移転に係る建築物と同一であること。

3 移転先の敷地

移転先の敷地の規模は、従前の敷地面積の1.5倍以内とする。  
ただし、社会通念に照らし、やむを得ない理由がある場合はこの限りでない。

4 その他

従前の建築物が二つの用途を兼ねるものであるときは、一方の用途に係る建築物を移転し、他方の用途に係る建築物を従前の敷地の残地に建築することができることとする。

第7款 大学（市条例第5条第1項第5号）

**市条例第5条第1項第5号審査基準**

市条例に規定があるため、審査基準は定めていない。

第8款 建築基準法第51条ただし書の許可を受けた建築物  
又は第一種特定工作物  
(市条例第5条第1項第6号)

**条例第5条第1項第6号審査基準**

市条例に規定があるため、審査基準は定めていない。

第9款 市街化調整区域に居住する者のための集会所  
(市条例第5条第1項第7号)

**条例第5条第1項第7号審査基準**

1 予定建築物の用途

予定建築物の用途は、市街化調整区域に居住している者で構成する自治会、町内会等の団体（以下「自治会等」という。）が、地域的な共同活動を行うために必要な集会所であること。

2 開発区域

開発区域は、当該自治会等が存する市街化調整区域内であること。

第10款 既存の自己用建築物の敷地拡張  
(市条例第5条第1項第8号)

条例第5条1項第8号審査基準

- 1 現に存する建築物  
現に存する建築物は、自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物であること。
- 2 開発区域  
既存の建築物の敷地をすべて含むこと。
- 3 予定建築物の用途  
予定建築物の用途は、既存の建築物と同一であること。
- 4 拡張の規模  
敷地拡張後の敷地面積は、社会通念に照らし必要最低限とし、既存の敷地面積の2.0倍未満とすること。

※ 既存の建築物の敷地とは、開発許可や建築確認時の敷地をいう。

なお、道路整備事業など公共事業等により敷地（区画）の一部が切り取られるなど敷地が変更されている場合は、変更後の区画とする。

また、適法に手続き（農地法等）が行われ、かつ、適法に利用している敷地（駐車場等）は一体的な土地利用と捉え、既存の建築物の敷地に含めることができるものとする（既存の敷地に含まれていたとしても区画の変更があるものとみなす。）。

第13節 既存権利の届出に基づく開発行為  
(法第34条第13号基準関係)

**法第34条第13号審査基準**

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、その告示の日以前から当該市街化調整区域内に、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第1種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利（借地権又は地上権）を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6月以内に、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第28条に定める事項を白岡市長に届け出た者又はその者の一般承継人とする。

2 開発区域

開発区域は、前記1に規定する届出に係る土地であること。

3 予定建築物等

前記1に規定する届出をした者が、届出の内容に従って自己の居住若しくは業務の用に供する建築物又は自己の業務の用に供する第1種特定工作物

4 開発行為の完了時期

区域区分に関する都市計画の決定又は市街化調整区域の拡張に係る当該都市計画の変更の告示の日から起算して5年以内に開発行為が完了すること。

## 第4章 建築等許可の立地基準（政令第36条第1項第3号ハ）

### 第1節 条例第5条第1項第1号の規定に該当する建築物 （市条例第6条第1号）

#### 条例第6条第1号審査基準

##### 1 建築物の用途

新築する建築物が条例第5条第1項第1号に規定するもの又は建築物の改築若しくは用途の変更をする場合で、当該改築若しくは用途の変更後の建築物が条例第5条第1項第1号に規定するものであること。

##### 2 審査基準の準用

当該建築物の審査基準については、条例第5条第1項第1号の規定に係る審査基準を準用する。この場合において、当該審査基準中「開発区域」とあるのは、「建築物の敷地」と読み替えるものとする。

第2節 条例第5条第1項第2号から第7号までの規定に該当する建築物  
又は第1種特定工作物（市条例第6条第2号）

条例第6条第2号審査基準

1 建築物等の用途

新築する建築物若しくは新設する第1種特定工作物が条例第5条第1項第2号から第7号までに規定するもの又は建築物の改築若しくは用途の変更をする場合で、当該改築若しくは用途の変更後の建築物が条例第5条第1項第2号から第7号までに規定するものであること。

2 審査基準の準用

当該建築物等の審査基準については、条例第5条第1項第2号から第7号までの規定に係るそれぞれの審査基準（土地の面積に係る部分を除く。）を準用する。この場合において、それぞれの審査基準中「開発区域」とあるのは、「建築物の敷地」と読み替えるものとする。

第3節 1ヘクタール未満の墓地又は運動・レジャー施設の管理に必要な建築物  
(市条例第6条第3号)

条例第6条第3号審査基準

1 建築を行う者

建築を行う者は、次のいずれかの者であること。

- (1) 1ヘクタール未満の墓地（墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第5項に規定する墓地に限る。）又は1ヘクタール未満の運動・レジャー施設である工作物（以下「墓地等」という。）を設置し、管理運営している者
- (2) 墓地等の設置について必要な他法令の許認可等が得られる見込みがあり、当該墓地等を管理運営する予定の者

2 建築物の用途

建築物の用途は、事務室、休憩室、物置又は便所（以下「管理施設」という。）であること。

3 建築敷地

管理施設を建築する敷地は、墓地等の区域内であること。

4 建築物の規模

管理施設の延べ床面積は、100平方メートル以内であって、墓地等を管理するために必要最小限の規模とする。

第4節 既存建築物の用途変更等  
(市条例第6条第4号)

条例第6条第4号審査基準

1 対象となる建築行為

対象となる建築行為は、次のいずれかに該当する現に存する建築物の敷地と同一の敷地において、建築物の新築、改築又は用途の変更（以下「用途の変更等」という。）を行うものであること。

- (1) 建築後20年を経過していることが、登記事項証明書等により明らかなもの
- (2) 建築後5年を経過し、次のいずれかの事情が存するもので、その事実が公的書面等により明らかなもの

ア 破産手続の開始の決定

イ 現在の使用者に次のいずれかの事情が存するもの

(ア)主たる生計維持者の破産、死亡、重度障害、失踪、離婚等による世帯の経済的な破綻

(イ)主たる生計維持者の転勤又は転職による世帯の転居

(ウ)生計を一にする世帯の一員の転地療養のための世帯の転居

(エ)現に存する建築物における事業の廃止又は縮小

(オ)現に存する建築物に設定された抵当権に基づく裁判所による競売の開始の決定

2 用途の変更等に係る建築物

用途の変更等に係る建築物は、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 現に存する建築物と同一の用途の建築物
- (2) 次の表の「現に存する建築物の欄」に掲げる建築物に対応する同表の「用途が類似する建築物の欄」に掲げる建築物

現に存する建築物	用途が類似する建築物
工場 法第29条第1項第3号に規定する建築物のうち都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第21条第6号の貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物	倉庫（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（と）項第4号に規定する危険物の貯蔵の用に供するものを除く。）

住宅（他の用途を兼ねるもの）	住宅（共同住宅を除く。）
法第29条第1項第2号に規定する建築物	現に存する建築物と建築基準法上の概念でいう建築物の用途が異なる建築物
法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物	（外形上の用途は従前と同一であるが、その使用目的を異にするもの）

- (3) 開発区域が市条例第5条第1項第2号アに規定する既存の集落内に存する場合で、建築基準法別表第2（ろ）項に掲げる建築物（共同住宅を除く）

第5章 条例区域における災害リスクの高いエリアの取扱い  
(法第34条、法42条、政令第36条第1項第3号)

**浸水ハザードエリアにおける開発行為等に係る審査基準**

水防法第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、想定最大浸水深が3.0メートルを超える区域は、政令第29条の10、第36条第1項第3号ハ、市条例第5条第1項ただし書き及び第6条ただし書きの規定により、第5条第1項及び第6条の市長が指定する区域から除くものとする。

ただし、洪水等が発生した場合に水防法第15条第1項に基づく、本市の地域防災計画に定められた避難場所への避難が確実なものとして、次のいずれにも該当する土地の区域についてはこの限りでない。

- (1) 開発等区域の宅地地盤面全体が前面道路の地盤面以上となるよう嵩上げが行われ、かつ、予定建築物等の床面高さが想定浸水深以上となる居室が設けられるよう対策が講じられていること。
- (2) 想定される水害に応じた安全上及び避難上の対策が講じられた計画が作成されていること。