

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」

桶川市都市整備部建築課

令和4年4月1日現在

申請に対する処分に係る審査基準及び標準処理期間等

この資料の利用上のご注意

この資料は、当課で所管している申請に対する処分（以下「許認可等」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条又は桶川市行政手続条例第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。）

この資料をご覧になる場合には、つぎのような点についてご注意ください。

なお、ご不明な点は、担当の職員におたずねください。

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の要件等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、つぎのような場合には、審査基準は設定できませんので、「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
また、行政上特別の支障があり、公益上の観点から審査基準を公にできない場合がありますので、この場合には「公にできません。（理由：……）」と表示しています。

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ので、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 行政庁の執務が行われない市の休日（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）（例えば、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。

目 次

(都市計画法関係)

法第29条第1項関係	1
法第34条の2関係	4
法第35条の2第1項関係	5
法第37条第1項関係	6
法第41条第2項関係	7
法第42条第1項関係	8
法第43条第1項関係	10
法第45条関係	12
別添1 (法第33条第1項第2号基準関係) 桶川市開発行為の審査に係る技術的基準	13
別添2 (法第33条第1項第3号基準関係) 桶川市開発行為の審査に係る技術的基準	25
別添3 (法第33条第1項第7号基準関係) 桶川市開発行為の審査に係る技術的基準	26
別添4 (法第33条第1項第8号基準関係)	30
別添5 (法第33条第1項第10号基準関係)	31
別添6 (法第33条第1項第12号基準関係)	32
別添7 (法第34条第1号基準関係)	33
別添8 (法第34条第2号基準関係)	34
別添9 (法第34条第4号基準関係)	35
別添10 (法第34条第6号基準関係)	36

別添1 1 (法第3 4条第7号基準関係)	3 7
別添1 2 (法第3 4条第8号の2基準関係)	3 8
別添1 3 (法第3 4条第9号基準関係)	3 9
別添1 4 (法第3 4条第1 1号基準関係)	4 0
別添1 5 (法第3 4条第1 2号(条例第6条第2号ア)基準関係)	4 1
別添1 6 (法第3 4条第1 2号(条例第6条第2号イ)基準関係)	4 2
別添1 7 (法第3 4条第1 2号(条例第6条第3号)基準関係)	4 3
別添1 8 (法第3 4条第1 2号(条例第6条第4号)基準関係)	4 4
別添1 9 (法第3 4条第1 2号(条例第6条第7号)基準関係)	4 5
別添2 0 (法第3 4条第1 2号(条例第6条第8号)基準関係)	4 6
別添2 1 (法第3 4条第1 3号基準関係)	4 7
別添2 2 (令第3 6条第1項第3号ハ(条例第6条第3号)基準関係) ...	4 8
別添2 3 (令第3 6条第1項第3号ハ(条例第6条第4号)基準関係) ...	4 9

【凡 例】

法	.....	都市計画法
令	.....	都市計画法施行令
規則	.....	都市計画法施行規則
市条例	.....	桶川市都市計画法に基づく開発許可等の許可の基準に関する条例
市規則	.....	桶川市都市計画法に基づく開発許可等の許可の基準に関する条例施行規則

許認可等の内容：開発許可				
根拠条例等及び条項：都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項				
担当部署：都市整備部 建築課			処分権者：桶川市長	
標準処理期間：30日 ※関係機関との協議に要する期間を除く。				
<p>審査基準：別紙1，2のとおり</p> <p>関連する法令の規定及び解釈文書等</p> <p>(1) 関連する法令の規定 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号） 第19条～第22条</p> <p>(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）</p> <p>「最新 開発許可制度の解説」 （株式会社 ギョウセイ）</p> <p>「2007年版 開発許可・宅地防災法令要覧」 （株式会社 大成出版社、平成19年）</p> <p>「桶川市における開発行為に該当するか否かの判断指針」 （平成15年6月1日施行）</p>				
審査基準	設定	平成14年	4月	1日備付け
設定の経緯	変更	平成29年	4月	1日備付け
標準処理期間	設定	平成14年	4月	1日備付け
設定の経緯	変更	平成	年	月

別紙1

- ◇ 開発行為に関する許可基準は、都市計画法第33条に規定する基準及び同法第34条に規定する市街化調整区域における開発行為の許可基準から成っています。

法第33条関係

許可基準根拠法令	関連法令	審査基準	理由
法第33条第1項第1号	令第25条、第29条、 第29条の2 規則第20条、 第20条の2、 第21条、第24条、 第25条 令第26条、第29条、 第29条の2 規則第22条、第26条 令第27条、 第29条の2 令第28条、 第29条の2 規則第23条、 第27条 令第23条の2 令第23条の3、 第28条の2、 第29条の2 規則第23条の2 令第23条の4、 第28条の3、 第29条の2 規則第23条の3 令第24条 令第24条の2 令第24条の3 令第29条の3 市条例第2条 市規則第2条	設定不可能 別添1	①
第2号		別添2	
第3号		設定不可能	①
第4号		設定不可能	①
第5号		設定不可能	①
第6号		設定不可能	②
第7号		別添3	
第8号		別添4	
第9号		設定不可能	②
第10号		別添5	
第11号		設定不可能	②
第12号		別添6	
第13号		設定不可能	②
第14号		設定不可能	①
法第33条第4項	設定不可能	①	

別紙2

法第34条関係

許可基準根拠法令	関連法令	審査基準	理由
法第34条第1号	令第21条、第29条の5	別添7	
第2号		別添8	
第3号	政令未制定のため、本号による許可なし		
第4号	令第20条	別添9	
第5号		設定不可能	③
第6号		別添10	
第7号		別添11	
第8号	令第29条の6	設定不可能	①
第8号の2	令第29条の7	別添12	
第9号	令第29条の8	別添13	
第10号		設定不可能	③
第11号	令第29条の9	別添14	
	市条例第3条		
	市規則第3条		
第12号	令第29条の10	別添15～20	
	市条例第6条		
	市規則第4条		
	第5条		
第13号	令第30条	別添21	
	規則第28条		
第14号		設定不可能	②

許認可等の内容：開発許可の特例		
根拠条例等及び条項：都市計画法（昭和43年法律第100号）第34条の2		
担当部署：都市整備部 建築課	処分権者：桶川市長	
標準処理期間：30日 ※関係機関との協議に要する期間を除く。		
<p>審査基準：協議成立のための基準 法第33条、法第34条に適合していること。</p> <p>(1) 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)</p> <p>「最新 開発許可制度の解説」 (株式会社 ギョウセイ)</p> <p>「2007年版 開発許可・宅地防災法令要覧」 (株式会社 大成出版社、平成19年)</p>		
審査基準 設定の経緯	設定 変更	平成19年11月30日備付け 平成29年 4月 1日備付け
標準処理期間 設定の経緯	設定 変更	平成19年11月30日備付け 平成 年 月 日備付け

許認可等の内容：開発許可を受けた開発行為における変更の許可				
根拠条例等及び条項：都市計画法（昭和43年法律第100号）第35条の2第1項				
担当部署：都市整備部 建築課			処分権者：桶川市長	
標準処理期間：19日 ※関係機関との協議に要する期間を除く。				
<p>審査基準：都市計画法第29条の審査基準を準用する。</p> <p>関連する法令の規定及び解釈文書等</p> <p>(1) 関連する法令の規定 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</p> <p>(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）</p> <p>「最新 開発許可制度の解説」 （株式会社 ギョウセイ）</p> <p>「2007年版 開発許可・宅地防災法令要覧」 （株式会社 大成出版社、平成19年）</p>				
審査基準	設定	平成14年	4月	1日備付け
設定の経緯	変更	平成29年	4月	1日備付け
標準処理期間	設定	平成14年	4月	1日備付け
設定の経緯	変更	平成	年	月

許認可等の内容：公告前建築等の承認				
根拠条例等及び条項：都市計画法（昭和43年法律第100号）第37条第1号				
担当部署：都市整備部 建築課			処分権者：桶川市長	
標準処理期間：12日 ※関係機関との協議に要する期間を除く。				
<p>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定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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 開発区域が現地において明確にされていること。</p> <p>(4) 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の工事がほぼ完了していること。</p> <p>(5) 建築等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。</p> <p>(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。</p> <p>解釈文書等</p> <p>「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）</p> <p>「最新 開発許可制度の解説」 （株式会社 ぎょうせい）</p> <p>「2007年版 開発許可・宅地防災法令要覧」 （株式会社 大成出版社、平成19年）</p>				
審査基準	設定	平成14年	4月	1日備付け
設定の経緯	変更	平成29年	4月	1日備付け
標準処理期間	設定	平成14年	4月	1日備付け
設定の経緯	変更	平成	年	月
				日備付け

許認可等の内容：建築物の敷地面積に対する建築面積の割合等の指定に関する許可				
根拠条例等及び条項：都市計画法（昭和43年法律第100号）第41条第2項				
担当部署：都市整備部 建築課			処分権者：桶川市長	
標準処理期間：設定しません。（理由：指定されていないため）				
<p>審査基準：設定できません。（理由：③）</p> <p>解釈文書等</p> <p>「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）</p> <p>「最新 開発許可制度の解説」 （株式会社 ギョウセイ）</p> <p>「2007年版 開発許可・宅地防災法令要覧」 （株式会社 大成出版社、平成19年）</p>				
審査基準	設定	平成14年	4月	1日備付け
設定の経緯	変更	平成29年	4月	1日備付け
標準処理期間	設定	平成14年	4月	1日備付け
設定の経緯	変更	平成	年	月

許認可等の内容：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				
根拠条例等及び条項：都市計画法（昭和43年法律第100号）第42条第1項				
担当部署：都市整備部 建築課			処分権者：桶川市長	
標準処理期間：12日 ※関係機関との協議に要する期間を除く。				
<p>審査基準：別紙4のとおり</p> <p>解釈文書等</p> <p>「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）</p> <p>「最新 開発許可制度の解説」 （株式会社 ぎょうせい）</p> <p>「2007年版 開発許可・宅地防災法令要覧」 （株式会社 大成出版社、平成19年）</p>				
審査基準	設定	平成14年	4月	1日備付け
設定の経緯	変更	平成29年	4月	1日備付け
標準処理期間	設定	平成14年	4月	1日備付け
設定の経緯	変更	平成	年 月	日備付け

別紙4

審査基準（全域における技術基準）

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）

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 次の(1)、(2)のいずれにも該当する場合

(1) 開発許可を受けた開発行為について、次のア又はイに該当していること。

ア 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

イ 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(ア)から(ウ)のいずれかに該当する場合

(ア) 破産手続開始の決定がなされた場合

(イ) 生活の困窮その他の生活環境の著しい変化のため、その住居の移転を余儀なくされた場合

(ウ) 事業を営む者が、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

(2) 許可申請等に係る建築物又は特定工作物が、次のアからエのいずれかに該当していること。

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
住宅（他の用途を兼ねるもの）	住宅（他の用途を兼ねないもの）

イ 予定建築物と建築基準法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 建築基準法別表第2（ろ）項に掲げる建築物

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

許認可等の内容：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				
根拠条例等及び条項：都市計画法（昭和43年法律第100号）第43条第1項				
担当部署：都市整備部 建築課			処分権者：桶川市長	
標準処理期間：12日 ※関係機関との協議に要する期間を除く。				
<p>審査基準：別紙5のとおり</p> <p>関連する法令の規定及び解釈文書等</p> <p>(1) 関連する法令の規定 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号） 第34条～第36条</p> <p>(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）</p> <p>「最新 開発許可制度の解説」 （株式会社 ギョウセイ）</p> <p>「2007年版 開発許可・宅地防災法令要覧」 （株式会社 大成出版社、平成19年）</p>				
審査基準	設定	平成14年	4月	1日備付け
設定の経緯	変更	平成29年	4月	1日備付け
標準処理期間	設定	平成14年	4月	1日備付け
設定の経緯	変更	平成	年 月	日備付け

別紙5

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

令第36条関係

許可基準根拠法令	関連法令	審査基準	理由
令第36条第1項第1号イ	法第33条第1項 第3号	別添2	
第1号ロ	第7号	別添3	①
第2号	第5号	設定不可能	
第3号イ	法第34条第1号	別添7	
	第2号	別添8	③
	第3号	(政令未制定)	
	第4号	別添9	
	第5号	設定不可能	
	第6号	別添10	
	第7号	別添11	①
	第8号	設定不可能	
	第8号の2	別添12	③
	第9号	別添13	
	第10号	設定不可能	
第3号ロ	第11号	別添14	
第3号ハ	市条例第7条 市規則第6条 第7条	別添22、23	
第3号ニ	法第34条第13号	別添21	

許認可等の内容：許可に基づく地位の承継				
根拠条例等及び条項：都市計画法（昭和43年法律第100号）第45条				
担当部署：都市整備部 建築課			処分権者：桶川市長	
標準処理期間：12日 ※関係機関との協議に要する期間を除く。				
<p>審査基準：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> <p>解釈文書等</p> <p>「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）</p> <p>「最新 開発許可制度の解説」 （株式会社 ぎょうせい）</p> <p>「2007年版 開発許可・宅地防災法令要覧」 （株式会社 大成出版社、平成19年）</p>				
審査基準	設定	平成14年	4月	1日備付け
設定の経緯	変更	平成29年	4月	1日備付け
標準処理期間	設定	平成14年	4月	1日備付け
設定の経緯	変更	平成	年	月
				日備付け

別添1（法第33条第1項第2号基準関係）

桶川市開発行為の審査に係る技術的基準

第1 趣旨

この基準は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第33条に規定する開発許可の基準に関し、その運用に必要な技術的細目を定め、適正な審査を行うことを目的とする。

第2 略称

この基準において使用する法令の略称は、次のとおりとする。

名 称	略 称
都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）	法
都市計画法施行令（昭和44年6月13日政令第158号）	令
都市計画法施行規則（昭和44年8月25日建設省令第49号）	規 則

第3 道路（法第33条第1項第2号、令第25条第1号～第5号、第29条、規則第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 敷地に接することとなる道路の最低幅員（令第25条第2号本文）

(1) 敷地が接することとなる道路の最小幅員

敷地が接することとなる道路の最小幅員は、以下の表のとおりとする。

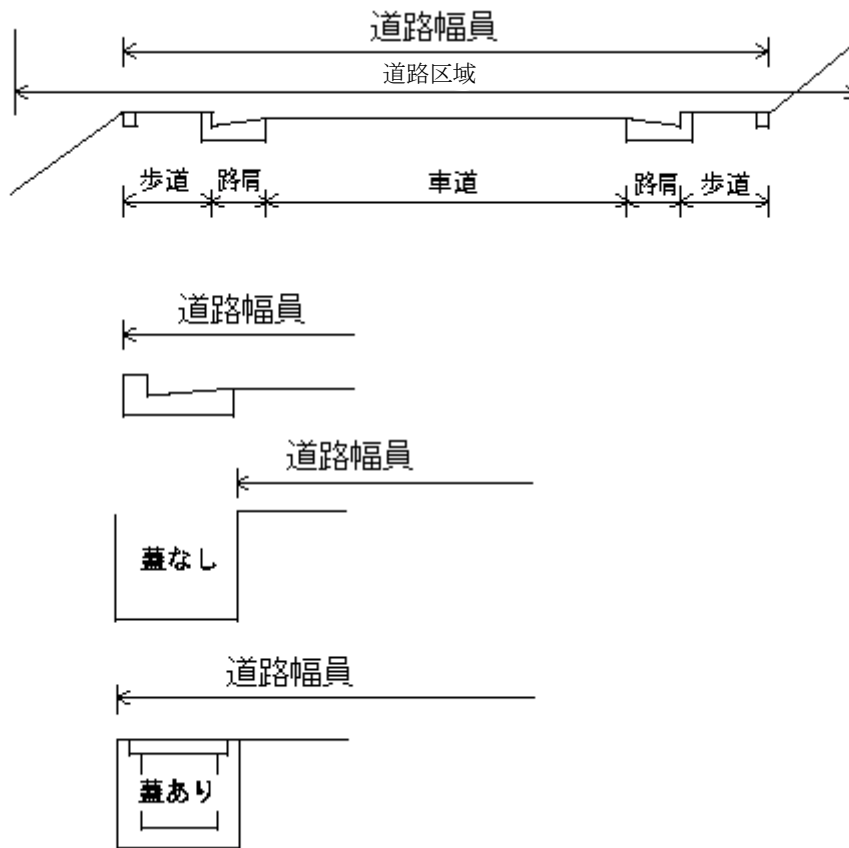
なお、最小幅員を有する道路とは、その幅員を必要とされている区間において、原則として、最小幅員が確保されている道路をいう。

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	6 m	6 m
住宅以外の建築物		6 m	9 m
第1種特定工作物		6 m	9 m

※ 自己の居住の用に供する住宅を建築するための開発行為は、法第33条第1項第2号により、本号は適用しない。

道路幅員は、道路としての形状がある区域の幅員、つまり、道路構造令に規定する歩道及び自転車道又は自転車歩行車道、車道、中央帯及び路肩の区域の幅員をいい、以下の図の方法により、測定する。

図



(2) 小区間で通行上支障がない場合

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。

「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、その延長が概ね街区の一辺の長さ以下（120m以下）をいう。

なお、次の要件のすべてに該当する開発行為についても、小区間で通行上支障がない場合として取り扱う。（国の開発許可制度運用指針 Ⅲ－5－1（2）より）

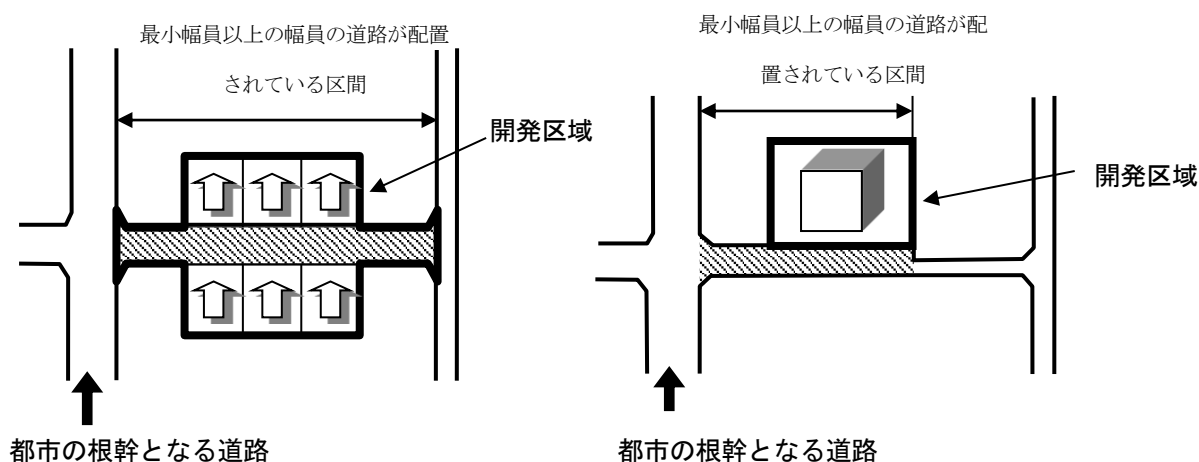
- ① 予定建築物が総合設計制度や特定街区制度の適用を受けて行われるもので、当該建築に際して総合設計の許可又は特定街区の都市計画決定に基づき、歩道状の公開空地等が主要な前面道路に沿い、当該前面道路に接する敷地全長にわたって適切に確保されていること。

- 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6 m以上の道路に接していること。

(3) 道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置

道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されているとは、本号で定める最小幅員以上の幅員を有すると認められる道路が、敷地に接する箇所から都市の根幹となる道路（国県道、幹線となる市町村道など）に接続するまで配置されていることをいう。

概念図



2 敷地に接することとなる道路の最低幅員（令第25条第2号ただし書）

(1) 敷地に接することとなる道路の最低幅員のただし書

敷地に接することとなる道路の最低幅員のただし書の適用は、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と認められる規模及び構造の道路の幅員が4 m以上と解すのではなく、法第33条と同じ要件、「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と認められる規模及び構造」を満たすもの、すなわち、主に開発行為を行うことによって発生する交通の種類や量を勘案して合理的で社会通念上妥当といえる幅員が4 m以上の道路が配置されている場合と解する。

(2) 開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合

この要件は、以下のすべての場合について総合的に判断して、本文によることが著しく困難と客観的にいえる場合をいう。

① 開発区域の規模

開発区域の規模が小さい場合などで、開発区域内に居住し、又は事業を営むこととなる者の環境保全・防災・通行の安全・効率的な事業活動に与える影響と比較し、本号本文の幅員の道路を配置することに伴う負担が著しく過大と認められる場合など

② 開発区域の形状

開発区域が扁平である場合などで、開発区域内において本号本文の幅員の道路を配置することが著しく困難である場合や、開発区域の既存道路への接続部分の間口が狭小である場合で、開発区域内に居住し、又は事業を営むこととなる者の環境保全・防災・通行の安全・効率的な事業活動に与える影響と比較し、本号本文の幅員の道路を配置することに伴う負担が著しく過大と認められる場合など

③ 開発区域周辺の土地の地形

開発区域周辺にがけや河川などが存在しているため、本号本文の幅員の道路を配置することが著しく困難である場合など

④ 開発区域周辺の土地利用の態様

既存道路沿いに建築物が連たんしているため、本号本文の幅員の道路を配置することが著しく困難である場合など

ここでいう連たんとは、建築物の数のみで判断されるべきものではなく、開発区域内に居住し、又は事業を営むこととなる者の環境保全・防災・通行の安全・効率的な事業活動に与える影響と比較し、本号本文の幅員の道路を配置することに伴う負担が著しく過大と認められることなどを総合的に勘案する。

(3) 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と認められる規模及び構造

この要件は、個別の案件毎に以下のすべてに照らし判断を行うのを原則とする。

① 環境の保全上支障がない規模・構造

環境の保全上支障がないとは、開発区域内に居住・事業することとなる者のために、良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光などの点で支障がないことをいう。

② 災害の防止上支障がない規模・構造

災害の防止上支障がないとは、開発区域内に居住・事業することとなる者の避難活動上支障がないこと、消防活動上支障がないことをいう（消防車・救急車などが進入可能であること、消防水利が適切に確保されていることなど）。

③ 通行の安全上支障がない規模・構造

通行の安全上支障がないとは、開発区域内に居住・事業することとなる者の通行について、車両通行の安全、歩行者通行の安全の二点について、支障がないことをいう。

車両通行の安全とは、通過交通が少なく、かつ、一日あたりの車両の交通量も少ないことをいう（車両の交通量については、道路構造令で規定される計画交通量などを参考にする）。

歩行者通行の安全とは、歩行者の数が多くないこと（商店が連たんして多数の買い物客が往来する道路や多数の者の通勤、通学の用に供されている駅周辺の道路は通常、該当しないと考えられる）、あるいは、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でないことをいう（大規模集合住宅、大規模商業施設などの大規模集客施設や大規模流通業務施設等は通常該当しないと考えられる）。

④ 事業活動の効率上支障がない規模・構造

事業活動の効率上支障がないとは、開発区域内で事業を行うこととなる者の事業活動に支障が生じないことをいう。

なお、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・構造の道路幅員の目安として以下のとおり取り扱う。

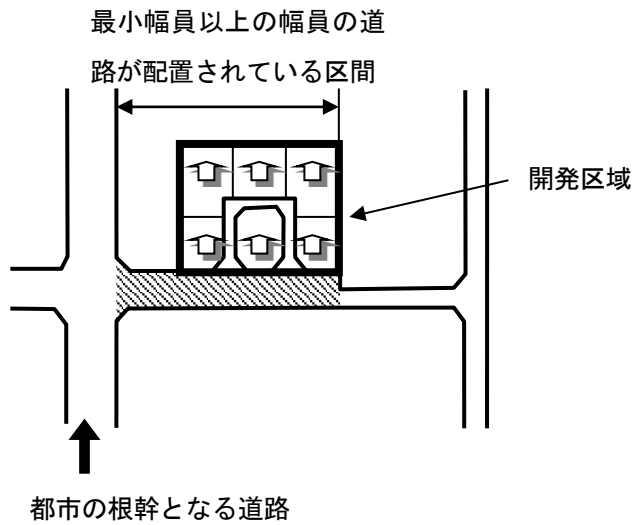
予定建築物の用途	開発区域の面積	道路幅員
住宅の場合	0. 3ヘクタール未満	4. 0m以上
	0. 3ヘクタール以上 0. 6ヘクタール未満	4. 5m以上
	0. 6ヘクタール以上 1. 0ヘクタール未満	5. 5m以上
	住宅以外の場合	
住宅以外の場合	0. 1ヘクタール未満	4. 0m以上
	0. 1ヘクタール以上 5. 0ヘクタール未満	6. 0m以上
	5. 0ヘクタール以上 20. 0ヘクタール未満	6. 5m以上
	特定工作物の場合	すべての場合	6. 0m以上

3 開発区域内の主要な道路が接続する道路（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骨格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。

概念図



(2) 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。

また、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は、車両の通行に支障がない道路に接続していること。

用途	幅員
原則（住宅以外）	9 m
住宅	6.5 m
やむを得ない場合	車両の通行に支障がない道路

※ 自己の居住の用に供する住宅を建築するための開発行為は、法第33条第1項第2号により、本号は適用しない。

(3) 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

開発区域周辺の道路状況によりやむを得ないと認められる場合とは、開発しようとする土地の周辺に上記の用途に応じ9 m以上や6.5 m以上の道路が現に存在していない場合で、やむを得ない理由がある場合をいう。

なお、やむを得ない理由は、同趣旨で設けられている政令第25条第2号ただし書「開発区域の規模及び形状、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、これによることが著しく困難と認められる場合」で示した要件をもとに判断する。

(4) 車両の通行に支障がない道路

車両の通行に支障がない道路とは、車両通行の安全と歩行者通行の安全の両方を

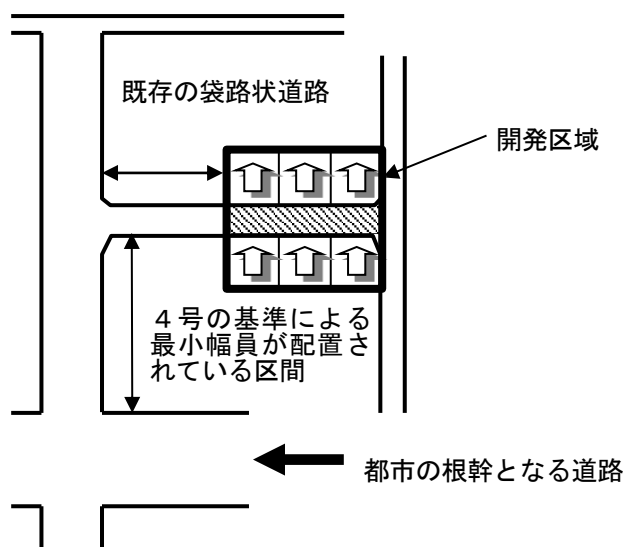
加味した上で、開発行為によって発生することが予想される車両がすれ違うのに支障がない幅員を有する道路のことをいう。

なお、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、一応の目安を以下のとおりとして取り扱う。

予定建築物の用途	開発区域の面積	道路幅員
住宅の場合	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	6.0m以上
住宅以外の場合	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
特定工作物の場合	すべての場合	6.0m以上

(5) 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、法第33条第1項第2号の趣旨を踏まえ、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。



4 袋路状道路（規則第24条第5号ただし書）

〈審査基準〉

都市計画法施行規則第24条第5号審査基準

1 袋路状でない場合

区域内道路の一方は、政令第25条第2号又は第4号に規定する道路に接続し、もう一方は、4.0m以上の幅員を有する道路に接続していること。

2 避難上及び車両の通行上支障がない場合

(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。

(エ) 道路幅員が6m以上であって、開発区域の面積が3,000㎡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。

(2) 通行上支障がない場合

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

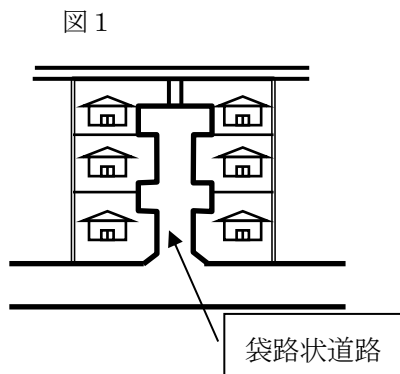
ア 袋路状道路の延長は、袋路状ではない道路と接続する箇所と当該袋路状道路の終端部との間が、おおむね60m以内であること。

イ 道路幅員が6m未満の場合は道路延長を35m以内とし、道路延長が35mを超える場合は、道路幅員を6m以上確保していること。

審査基準の解説

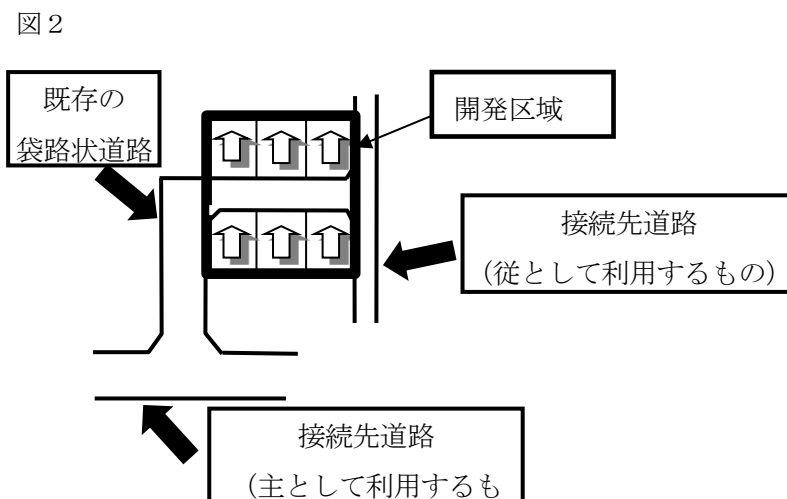
1 袋路状の定義（基準1）

袋路状とは、一端のみが接続先道路や区域内道路に接続するいわゆる行き止まり道路をいいます。（図1）



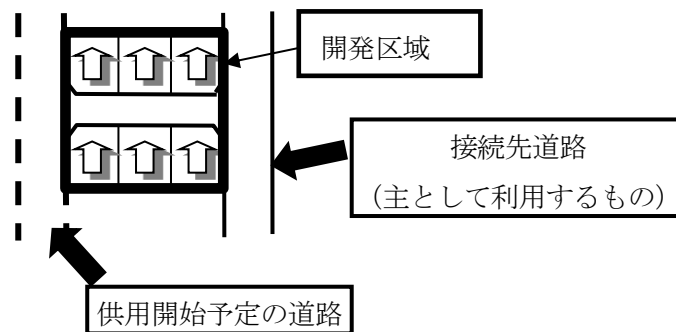
路状であるかないかの判断は、開発行為許可申請書に添付される土地利用計画図における道路計画で判断します。

既存の袋路状道路が、開発区域を通り抜ける道路を経由し、他の道路に接続する場合など、結果的に通り抜けとなるものは、袋路状であるとは判断しません。（図2）この場合、既存の袋路状道路は、取付道路になります。



また、袋路状道路の終端が、供用開始予定の道路に接続する場合は、当該道路は通り抜けるものとみなします。供用開始予定とは、道路の整備工事に着手し開発行為の完了とほぼ同時期に供用開始が見込めることをいいます。（図3）

図3



2 避難上及び車両の通行上支障がない場合（基準2）

（1）避難上支障がない場合

避難上支障がないとは、袋路状道路の避難機能が確保されていることをいいます。アで避難上支障がない道路の配置を、イで新設される避難通路の構造を規定しています。

ア（ア）は、袋路状道路の終端部が、避難用通路や公園などの公共施設に接続することにより、予定建築物の敷地から通り抜け道路と同程度の二方向への避難が可能であることを避難上支障がないとした基準です。接続とは、袋路状道路の終端部が公共施設に接する場合で、その公共施設に支障なく避難できるような構造で接することをいいます。なお、袋路状道路の終端部に接する公共施設は、法第32条第1項の開発行為に関する公共施設となりますので、当該施設の管理者の同意を得る必要があります。

ア（イ）は、ア（ア）に類似する場合で、公共施設が現時点では供用を開始されていないが、整備事業に着手されている場合について、避難上支障がないとした基準です。なお、ア（ア）と同様、袋路状道路の終端部に接続する公共施設は、法第32条第1項の開発行為に関する公共施設となりますので、当該施設の管理者となる予定の者の同意を得る必要があります。

ア（ウ）は、ア（ア）及びア（イ）とすることが開発区域の周辺の地形や道路配置状況により困難な場合、1,000㎡未満の開発行為の場合については、袋路状道路の終端部が公共施設などに接していなくてもよいとした緩和規定です。1,000㎡未満とした理由は、政令第19条第1項の規定による市街化区域の開発許可の規制規模未満であるので、避難上支障がないとしました。（参考 市街化区域の規制規模は、首都圏整備法の既成市街地及び近郊整備地帯等を含む市町村では500㎡）

ア（エ）は、政令第25条第2号により、敷地に接する道路の最小幅員は6mとされており、ただし書の規定を適用しないこと、また公園等の設置を要しない3,000㎡未満であれば、開発行為としては小規模であり、避難上支障がないとします。

イは、避難用通路を新設する場合、道路構造令に基づく歩行者専用道路の設計とすることにより、避難用通路の一定水準を確保し、道路管理者である市町村が管理することを想定し、基準として定めたものです。なお、既存の道路を避難用通路とする場合は特に基準としては定めていませんが、道路構造令に基づく歩行者専用道路に該当しない場合でも、法定外公共施設（いわゆる赤道）などで人の通行に支障がない公共施設であれば、避難用通路に該当するものとします。

（2）通行上支障がない場合

通行上支障がない場合とは、車両の通行に支障がないことをいいます。なお、道路幅員については、都市計画法施行令第25条第2号及び第4号並びにこれらに基づく省令及び審査基準で道路の最低幅員が定められているので本基準では規定しません。

アは、道路延長について規定しています。袋路状となる道路延長は、おおむね60mとしています。おおむね60mとしたのは、「小幅員区画道路の計画基準（案）について（抄）」で想定している街区が一辺120mとしているので、その半分程度は袋路状で是認できるとしました。

5 道路の隅切り

（1）隅切り

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

審査基準のとおり（道路構造令に基づいて設計した場合は、この限りでない。）

〈審査基準〉

別表 〈適当な長さの隅切り〉

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

別添2（法第33条第1項第3号基準関係）

第4 排水計画（法第33条第1項第3号、令第26条、第29条、規則第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。

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。なお、雨水と汚水は、原則として分流式とする。

1 雨水排水計画

(1) 抑制雨水量の算出に当たっては、開発区域内の雨水量及び開発区域外から流入する雨水量を考慮したものであること。

抑制雨水量の算出に当たっては、「桶川市雨水排水流出抑制施設設置指導基準」によるものとする。

(2) 開発規模が1ヘクタール以上の場合は、「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例」に基づき、埼玉県と協議すること。

(3) 開発規模が1ヘクタール未満の場合は、「桶川市雨水排水流出抑制施設指導基準」を適用若しくは準用し、雨水排水流出抑制施設等の設置をすること。

(4) 雨水排水流出抑制施設には、汚水排水を流入させないこと。

2 汚水排水計画

汚水排水計画は、桶川市の公共下水道計画又はその他の汚水処理計画に従って設計を行うこととする。

3 排水施設の構造等

(1) 主要な管渠の最小径は、汚水管にあつては、200ミリメートル、雨水管（開発区域内の雨水排水流出抑制施設の管渠は除く。）にあつては、250ミリメートルとすること。

(2) 管径が変化する場合又は複数の管渠が接合する場合は、人孔を設け、管接合は原則として、管頂接合又は水面接合とすること。

(3) 管渠内の流速は、汚水管にあつては、毎秒0.6メートル～3.0メートル、雨水管にあつては、毎秒0.8メートル～3.0メートルであること。

(4) 吐口は、放流先の河川（水路）の護岸施設及び河床を損なわない構造であること。

(5) 宅地内の汚水ますは、雨水が流入しないように設置すること。

(6) ます又はマンホール底に設けたインバートは、管頂まで設けること。

(7) 内径600ミリメートル以上の鉄蓋を設置する場合は、原則として転落防止梯子を設置すること。

別添3（法第33条第1項第7号基準関係）

第5 切土・盛土等（法第33条第1項第7号、令第28条、規則第23条、第27条）

〈審査基準〉

都市計画法施行規則第27条審査基準

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、宅地造成等規制法施行令第7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、宅地造成等規制法施行令第8条の規定を準用する。

（鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造）

宅地造成等規制法施行令第7条 前条の規定による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、構造計算によって次の各号のいずれにも該当することを確かめたものでなければならない。

- 一 土圧、水圧及び自重（以下「土圧等」という。）によって擁壁が破壊されないこと。
- 二 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。
- 三 土圧等によって擁壁の基礎が滑らないこと。
- 四 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

2 前項の構造計算は、次の各号に定めるところによらなければならない。

- 一 土圧等によっ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かめること。
- 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かめること。
- 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かめること。
- 四 土圧等によっ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、土圧等によっ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、次の各号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)

宅地造成等規制法施行令第8条 第6条の規定による間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、次の各号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5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。以下別表第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っても、がけ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7条、第19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7条、第19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8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	2メートル以下	40センチメートル以上
		75度以下	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		
			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		
		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		
	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		
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		

別添4（法第33条第1項第8号基準関係）

○ 法第33条第1項第8号ただし書については、適用となる区域がないものとする。

八 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以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域、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項の土砂災害特別警戒区域（次条第8号の2において「災害危険区域等」という。）その他政令で定める開発行為を行なうのに適当でない区域内的の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

別添5（法第33条第1項第10号基準関係）

- 政令第28条の3ただし書の運用に当たっては、隣接する公園や植栽された道路の法面等の公共施設の幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に参入できるものとする。

第28条の3 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の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、4メートルから20メートルまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

別添6（法第33条第1項第12号基準関係）

○ 申請者の資力

開発行為を行う者は、当該開発行為を完遂するための資力を有していること。

○ 申請者の信用

開発行為を行う者は、次のいずれにも該当する者であること。

- （1）過去の開発許可制度における処分歴や違反是正指導に従わない常習歴等を勘案し、当該開発行為を行うに当たっての信用を有していると認められる者であること。
- （2）税金の滞納がない者であること。

別添7（法第34条第1号基準関係）

審査基準

1 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) 桶川市が設置する小学校、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) 桶川市が指定した事業者が行う、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、当該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（主として当該施設の利用者の短期入所の用に供する施設を併設するものを含む）
- (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㎡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㎡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

別添 8 (法第 3 4 条第 2 号基準関係)

審査基準

法第 3 4 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 2 5 年法律第 2 8 9 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一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・砕石業・砂利採取業のうち鉱業に分類される事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物
- (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一種特定工作物

法第 3 4 条第 2 号審査基準

観光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 予定建築物等

予定建築物等は、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又は第一種特定工作物
- (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。）

別添9（法第34条第4号基準関係）

審査基準

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A－農業・林業のうち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A－農業・林業のうち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原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一種特定工作物
- (3) 農林水産物を販売するための建築物又は第一種特定工作物

別添 10 (法第 34 条第 6 号基準関係)

審査基準

法第 34 条第 6 号審査基準

1 開発区域

開発区域は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 2 条第 4 項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一種特定工作物であること。

別添 1 1 (法第 3 4 条第 7 号基準関係)

審査基準

法第 3 4 条第 7 号審査基準

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。

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。

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一種特定工作物とする。

別添 1 2 (法第 3 4 条第 8 号の 2 基準関係)

審査基準

法第 3 4 条第 8 号の 2 審査基準 (同一都市計画区域内での災害レッドゾーンからの移転)

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、市街化調整区域内に自己の所有する建築物又は第一種特定工作物の敷地の一部又は全部が、災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に含まれている者であること。

2 開発区域

- (1) 開発区域は、同一都市計画区域内の市街化調整区域であること。
- (2) 開発区域は、災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域を含まないこと。
- (3) 開発区域の規模は、従前と著しく異なるものではないものであること。

3 予定建築物の用途

予定建築物の用途は、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 予定建築物の用途は、移転に係る建築物又は第一種特定工作物と同一であること。
- (2) 予定建築物の規模は、従前と著しく異なるものではないものであること。
- (3) 予定建築物は、周辺の土地利用及び環境に配慮されたものであること。
- (4) 予定建築物は、市の都市計画の実現に支障をきたさないものであること。

審査基準

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12m以上の市道（国道又は県道と交差又は接続する箇所から12m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6m以上接していること。

なお、対象道路（首都圏中央連絡自動車道路を除く。）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（主として飲食物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12m以上の市道（国道又は県道と交差又は接続する箇所から12m以上の幅員が連続する区間に限る。）（以下「対象道路」という。）（以下「対象道路」という。）に6m以上接していること。

なお、対象道路（首都圏中央連絡自動車道路を除く。）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等するための施設（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。

- (1) 自動車の点検・整備を行う作業場
- (2) 洗車場

別添14（法第34条第11号基準関係）

審査基準

法第34条第11号基準関係 （条例で指定した集落区域における開発行為）

- 1 開発区域
開発区域は、条例で指定した集落区域であること。
- 2 予定建築物
予定建築物の用途は、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ろ）項に掲げる建築物であること。
- 3 その他
開発区域の一部又は全部が想定浸水深3m以上である場合は、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設ける等、安全上及び避難上の対策を講じること。

別添 15 (法第 34 条第 1 2 号 (条例第 6 条第 2 号ア) 基準関係)

審査基準

条例第 6 条第 2 号ア審査基準
(区域区分日前所有地における自己用住宅)

- 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ものであること。
- 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
- 4 その他
開発区域の一部又は全部が想定浸水深 3 m 以上である場合は、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設ける等、安全上及び避難上の対策を講じること。

- ※1 「区域区分日」とは、市街化区域と市街化調整区域を区分した日のことで、昭和 45 年 8 月 25 日をいう。
上日出谷逆線引き区域においては、昭和 61 年 2 月 14 日をいう。
- ※2 「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」とは、現在借家に居住している者、親と同居している者等で、次のいずれにも該当する者をいう。
- ① 自己の居住のための住宅を所有していない者
 - ② 自己の居住のための住宅を必要としていると認められる者
- ※3 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。

審査基準

<p>条例第 6 条第 2 号イ 審査基準 (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)</p>
<p>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、市内の市街化調整区域に、自己の親族が 20 年以上居住し、かつ、現在、市内の市街化調整区域に居住する親族を有する者</p>
<p>2 開発区域 開発区域の土地は、次のいずれかに該当するものであること。 (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</p>
<p>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</p>
<p>4 その他 開発区域の一部又は全部が想定浸水深 3 m 以上である場合は、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設ける等、安全上及び避難上の対策を講じること。</p>

※1 「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」とは、現在借家に居住している者、親と同居している者等で、次のいずれにも該当する者をいう。

- ① 自己の居住のための住宅を所有していない者
- ② 自己の居住のための住宅を必要としていると認められる者

※2 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。

別添 17 (法第 34 条第 12 号 (条例第 6 条第 3 号) 基準関係)

審査基準

条例第 6 条第 3 号審査基準
(市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物)

- 1 開発行為を行う者
開発行為を行う者は、市内の市街化調整区域に 20 年以上前から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 m²以内のもの (作業場の床面積の合計が 50 m²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 m²以内のもの
- 4 その他
開発区域の一部又は全部が想定浸水深 3 m 以上である場合は、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設ける等、安全上及び避難上の対策を講じること。

審査基準

条例第6条第4号審査基準
（収用移転）

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、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り、かつ、この事業による土地の取得等に関する契約の日から原則として1年以内（やむを得ない事情がある場合はこの限りでない。）に開発行為に係る許可申請を行う者であること。

2 開発区域の規模

（1）開発区域の規模は従前と著しく異ならないものであり、従前に代わる施設と認められる範囲であること。

3 予定建築物の用途

予定建築物の用途は、次のいずれにも該当するものであること。

- （1）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。
- （2）予定建築物は、周辺の土地利用及び環境に配慮されたものであること。
- （3）予定建築物は、市の都市計画の実現に支障をきたさないものであること。

4 その他

- （1）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。
- （2）従前の敷地が他の都道府県である等、遠隔地からの収用移転については、遠隔地に立地する必要性を勘案した上で適切と認められる場合に限る。
- （3）開発区域の一部又は全部が想定浸水深3m以上である場合は、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設ける等、安全上及び避難上の対策を講じること。

審査基準

条例第 6 条第 7 号審査基準
(市街化調整区域に居住する者のための集会所)

- 1 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。
- 2 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。
- 3 その他
開発区域の一部又は全部が想定浸水深 3 m 以上である場合は、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設ける等、安全上及び避難上の対策を講じること。

審査基準

条例第6条第8号審査基準
（既存の建築物の敷地拡張）

- 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
予定建築物は、次のいずれにも該当するものであること。
 - （1）予定建築物の用途は、既存の建築物と同一であること。
 - （2）予定建築物は、周辺の土地利用及び環境に配慮されたものであること。
- 4 その他
 - （1）既存の建築物の敷地内において処置できないやむを得ない理由があること。
 - （2）開発区域の一部又は全部が想定浸水深3m以上である場合は、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設ける等、安全上及び避難上の対策を講じること。

別添 2 1 (法第 3 4 条第 1 3 号基準関係)

審査基準

法第 3 4 条第 1 3 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一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 4 4 年建設省令第 4 9 号）第 2 8 条に定める事項を知事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一種特定工作物

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。

審査基準

条例第 7 条第 3 号審査基準

(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)

- 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㎡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。

審査基準

条例第7条第4号審査基準
（既存建築物の用途変更等）

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。なお、現に存する建築物が、法又は建築基準法の手続きを経ないで、建築したものである場合は対象としない。

(1) 建築後20年を経過しているもの

(2) 建築後5年を経過し、現在の使用者に次のいずれかの事情が存するもの

ア 破産手続開始の決定がされたこと。

イ 生活の困窮その他の生活環境の著しい変化のため、その住居の移転を余儀なくされたこと。

ウ 事業経営の状況が悪化したことにより、当該事業の継続が困難となったこと。

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とする。

(1) 現に存する建築物と同一の用途の建築物

(2) 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

現に存する建築物	用途が類似する建築物
工場	倉庫
住宅（他の用途を兼ねるもの）	住宅（他の用途を兼ねないもの）
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らない建築物（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）
法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物	

(3) 建築基準法別表第2（ろ）の項に掲げる建築物