

都市計画法第29条の規定に基づく
開発行為許可申請の処分に係る
審査基準

和光市都市整備部 建築課

都市計画法第29条の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準

この資料の利用上の御注意

この資料は、当課で所管している開発行為等の許可等に係る基準を公にするもので、根拠条項順に登載しています。

この資料をご覧になる場合には、次のような点に注意してください。

なお、ご不明の点は、担当の職員にお尋ねください。

1 関連する条例等の規定及び解釈文書等

開発行為の許可等に関する法令等の趣旨を明らかにするもので、関連する法令等の規定には、根拠条項以外に当該開発行為の許可等に関する法令等の規定がある場合には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等の規定についての解釈に関する文書等（条文解釈等）がある場合に、その文書等の名称を記載しています。

2 開発行為の許可等に関する審査基準

開発行為の許可等に関する審査基準とは、開発行為を許可するかどうかを都市計画法等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をいいます。

ただし、次のような場合には、開発行為の許可等に関する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 法令等の規定において、当該開発行為の許可に関する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 性質上、個々の案件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、法令等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 先例がないか、稀であるもの又は当面見込まれないものであって、法令等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、公益上の観点から開発許可申請等に関する審査基準を公にできない場合がありますが、この場合には「公にできません。（理由：……）」と表示しています。

別紙 1

1 開発行為の解釈（法第 4 条関係）

(1) 開発行為

開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をすることです。

(2) 区画の変更

区画とは、物理的な利用状況が他の土地とは独立して区切られた土地の範囲のことです。

区画の変更とは、区画の範囲を変更することです。ただし、土地の単なる分合筆や所有権等の権利関係の変更は、該当しません。

なお、土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）に基づく土地区画整理事業による計画的な開発行為が行われた区域（雨水対策が完了していない区域を除く）において、区画の変更のみで、形質の変更がなく、新たに公共施設等の整備を行う必要がないと認められるものについては、開発行為に該当しないものとして取り扱います。

(3) 形の変更

形の変更とは、切土、盛土等の造成工事により土地の形状を変更することです。ただし、次の行為については対象としません。

ア 建築物の建築又は特定工作物の建設と不可分な一体の工事と認められる基礎工事等

イ 現況地盤と計画地盤との地盤高の差が 50 センチ以内のもの

(4) 質の変更

質の変更とは、宅地以外の土地において、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利用を行う場合のことです。

ただし、土地区画整理法に基づく土地区画整理事業が施行中の区域において、同法第 9 条第 1 項の規定による仮換地が指定され、宅地と同様な状況にある利用可能な土地については、宅地として取り扱います。

(5) 開発区域

開発区域とは、開発行為をする一団の土地の区域であり、その利用目的等からみて一体と認められる区域のことです。

(6) 自己用（居住用、業務用）及び非自己用

自己用とは、開発行為を行う者が、自らのために継続的に使用することであり、非自己用とは、それ以外のことです。

このうち、自己の居住用とは、当該住宅を自ら生活の本拠として使用することです。また、自己の業務用とは、当該建築物又は特定工作物内において自己の業務に係る経済活動を行うことです。

(7) 建築及び建築物

「建築物」とは、建築基準法第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは、同条第13号に定める建築のことです。

(8) 特定工作物とは、都市計画法第4条第11項及び政令第1条に定める特定工作物のことです。

開発行為に関する許可基準は、法第33条及び第34条に適合するものであるとともに、本審査基準に定める各基準に適合するものでなければならない。

2 法第33条関係

許可基準根拠法令	関連法令等	審査基準	理由
法第33条第1項第1号		設定不可能	①
第2号	令第25条 規則第20条、第20条の2、 第21条、第24条、 第25条 まちづくり条例第50条、第51条	別添1	
第3号	令第26条 規則第22条、第26条 まちづくり条例第35条、第37条	別添2	
第4号		設定不可能	①
第5号		設定不可能	①
第6号	令第27条	設定不可能	②
第7号	令第28条 規則第23条、第27条	別添3	
第8号	令第23条の2	設定不可能	②
第9号	令第23条の3、第28条の2 規則第23条の2	設定不可能	②
第10号	令第23条の4、第28条の3 規則第23条の3	別添4	
第11号	令第24条	設定不可能	②
第12号	令第24条の2	別添5	
第13号	令第24条の3	設定不可能	②
第14号		設定不可能	②
法第33条第4項	令第29条の3 調整区域条例第3条 まちづくり条例第52条	設定不可能	①

3 法第34条関係

許可基準根拠法令	関連法令等	審査基準	理由
法第34条第1号 第2号 第3号 第4号 第5号 第6号 第7号 第8号 第9号 第10号 第11号 第12号 第13号 第14号 法第34条の2	令第29条の5、第21条第26号イ～ハ (政令未制定) 法第29条第1項 令第20条 令第29条の6 令第29条の8 (条例未制定)、令第29条の9 令第29条の10 調整区域条例第4条 令第30条 規則第28条	別添6 別添7 設定不可能 別添8 設定不可能 別添9 別添10 別添11 別添12 別添13 別添14 別添15 別添16(法令の解釈) 別添17	③ ③

(道路に関する基準)

1 定義

- (1) 「都市の根幹となる道路」とは、国道、県道、幅員4メートル以上の公道等で通り抜けているものをいう。
- (2) 「区画内道路」とは、開発区域内に新たに整備される道路をいう。
- (3) 「小区間」とは、次に掲げるものをいう。
 - ア 都市の根幹となる道路から開発区域と既存の道路が接している箇所の終端部までの区間の距離が概ね170メートル以下の場合における当該区間をいう。
 - イ 区画内道路で道路延長が概ね170メートル以下の場合における当該区間をいう。

2 敷地に接する道路基準（都市計画法施行令第25条第2号）

(1) 敷地に接する道路の最小幅員

敷地に接する道路の最小幅員は、予定建築物等の用途及び開発区域の規模等に応じて、次の表に掲げる幅員を有する道路が配置されているものとする。

開発区域の規模 予定建築物等の用途	0.1ha 未満	0.1ha 以上～20.0ha 未満
	住宅	6.0m以上
住宅以外の建築物	6.0m以上	9.0m以上
第一種特定工作物	6.0m以上	9.0m以上
第二種特定工作物	9.0m以上	9.0m以上

※ 小区間で通行上支障がない場合（都市計画法施行令第25条第2号括弧書・和光市まちづくり条例第50条第1号）

なお、敷地に接することとなる道路が小区間で通行上支障がない場合に限り、予定建築物等の用途及び開発区域の規模等に応じて、次の表に掲げる幅員を適用することができる。（都市計画法施行令第25条第2号ただし書の幅員についても同様とする）

予定建築物等の用途	開発区域の規模	道路の幅員
住宅	0.6ha 未満	4.5m以上
	0.6ha 以上～1ha 未満	5.5m以上
	1ha 以上	6.0m以上
住宅以外の建築物	0.1ha 未満	4.5m以上
	0.1ha 以上	6.0m以上
特定工作物	すべての場合	6.0m以上

(2) 最小幅員以上の道路の配置

最小幅員以上の道路を配置する区間は、既存の道路と開発区域が接する区間、区画内道路及びそれぞれの区間から都市の根幹となる道路までの区間とする。ただし、既存の道路と開発区域が接する区間において、当該開発行為により生じるであろう人や車両の出入及び通過による新たな交通が発生しないと思われる区間においては、この限りではない。

なお、小区間で通行上支障がない場合に限り、予定建築物等の用途が住宅で開発区域の規模が0.3ヘクタール未満のとき又は予定建築物等の用途が住宅以外の建築物で開発区域の規模が0.1ヘクタール未満のときにおける開発区域外の道路で開発区域に接しない区間の道路の幅員については、4メートルとすることができる。

(3) 袋路状の道路における整備基準（都市計画法施行規則第24条第5号ただし書・和光市まちづくり条例第50条第2号）

※ 避難上及び車両の通行上支障がない場合

区画内道路、又は開発区域が接する既存の道路が袋路状の場合は、当該道路の延長又は当該道路と他の道路との接続が予定されている場合のほか、予定建築物等の用途が住宅で開発区域の規模が0.1ヘクタール未満であって、次に掲げる場合のいずれかに該当しなければならない。

ア 延長（既存の幅員6メートル未満の袋路状道路に接する場合にあっては、当該袋路状道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。イにおいて同じ。）が35メートル以下で、終端が公園、広場その他これらに類するもので自動車の転回に支障がないものに接続している場合

イ 延長が35メートル以下の場合にあっては1以上の、延長が35メートルを超える場合にあっては区間35メートル以内ごとに1以上の規則で定める基準に適合する自動車の転回広場が設けられている場合

ウ 幅員が6メートル以上の場合

エ アからウに準ずる場合で、市長が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認めた場合

3 開発区域内の主要な道路が接続する道路（都市計画法施行令第25条第4号）

開発区域内の主要な道路が接続する既存の道路は、予定建築物等の用途及び開発区域の規模等に応じて、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において、次の表に掲げる幅員を有する道路が配置されているものとする。

予定建築物等の用途	道路の幅員
住宅	6.5m以上
住宅以外の建築物	9.0m以上

ただし、開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められる場合は、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において、次の表に掲げる幅員を有する道路に接続しているものとする。なお、開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められる場合に限り、予定建築物の用途が住宅で開発区域の規模が0.3ヘクタール未満のとき、又は予定建築物等の用途が住宅以外の建築物で開発区域の規模が0.1ヘクタール未満のときにおける開発区域に接しない区間の道路の幅員については、4メートルとすることができる。

※ 車両の通行に支障がない道路（都市計画法施行令第25条第4号括弧書）

予定建築物等の用途	開発区域の規模	道路の幅員
住宅	0.6ha 未満	4.5m以上
	0.6ha 以上～1 ha 未満	5.5m以上
	1 ha 以上	6.0m以上
住宅以外の建築物	0.1ha 未満	4.5m以上
	0.1ha 以上	6.0m以上
特定工作物	すべての場合	6.0m以上

4 道路のすみ切り（都市計画法施行規則第24条第6号・和光市まちづくり条例第50条第3号）

幅員2メートル未満の歩道のある道路若しくは歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は幅員2メートル未満の歩道のある道路若しくは歩道のない道路のまがりかどは、次の表に掲げる数値を標準として、適当な長さで街角が切り取られていなければならない。

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

※ 上記の数値の単位はメートルで、街角のせん除長（切り取る長さ）です。

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

※ すみ切りは、交差角を頂点とし交差する道路の延長線上を二等辺とした二等辺三角形の底辺とする。

※ 周辺の状況等により交差部分のすみ切りについて、標準の数値を満たすことができないものは、車両の通行の安全上支障がないように、もう一方のまがりかどを標準の数値より長く切り取るものとする。

※ すみ切りを設ける道路の屈曲によるまがりかどは、生ずる内角が120度未満のものとする。

5 道路の構造

道路を整備する場合は、道路構造令（昭和45年10月29日政令第320号）及び和光市道路設計指針を遵守するものとする。

(公園、緑地又は広場に関する基準)

1 公園等の設置基準

公園等の設置基準については、次の表に基づいて計画することとする。

開発区域の面積	基準
0.3ha 以上～ 5.0ha 未満	(1) 公園等の面積の合計は、開発区域の面積の4%以上とすること。 (2) 1箇所当たりの面積は、120㎡以上とすること。
5.0ha 以上～ 20.0ha 未満	(1) 公園等の面積の合計は、開発区域の面積の4%以上とすること。 (2) 1箇所当たりの面積は、300㎡以上とすること。 (3) 1,000㎡以上の公園等を1箇所以上設置すること。
20.0ha 以上	(1) 公園等の面積の合計は、開発区域の面積の4%以上とすること。 (2) 1箇所当たりの面積は、300㎡以上とすること。 (3) 1,000㎡以上の公園等を2箇所以上設置すること。

2 令第25条第6号及び条例第34条ただし書に関する基準

(1) 令第25条第6号及び条例第34条ただし書の規定により、公園、緑地及び広場を設置する必要がないと認められるものは、次に掲げるものとする。

ア 土地区画整理事業（事業完了及び事業施行中の地区）又は開発許可等により面的な整備事業が行われ、既に公園等が適正に確保された区域又は確保される予定の区域における二次的な開発行為等

イ 総合設計制度又は特定街区制度により開発区域内に公園等と同様の機能を有する公開空地等が確保される開発行為等

ウ 開発行為等を行う区域の境界線から直線距離にして250メートル以内に2,000平方メートル以上の都市公園（市内に存するものに限る。）が存する開発行為等

エ 都市計画法第8条第1項第1号に規定する商業地域、近隣商業地域において行う、商業施設の建築を目的とした開発行為等

オ 都市計画法第8条第1項第1号に規定する工業専用地域において行う、工業施設の建築を目的とした開発行為等

(2) 令第25条第6号及び条例第34条第2号ただし書の規定により、公園を設置する必要がないと認められ、緑地又は広場を設置することができるものは、次に掲げるものとする。

ア 都市計画法第8条第1項第1号に規定する工業地域又は準工業地域において行う、工業施設の建築を目的とした開発行為等

イ 特定工作物の建設を目的とした開発行為等

(消防水利に関する基準)

消防水利については、消防水利の基準（昭和39年12月10日消防庁告示第7号）に基づき
施設計画を行うとともに、あらかじめ所管消防署消防課と協議を行うものとする。

(汚水排水計画基準)

1 下水道の計画

(1) 基本的事項

- ア 計画排水区域は、開発行為等を行う区域及びその周辺から流入する区域を含めて定めるものとする。
- イ 下水の排除方式は、原則として分流式とする。
- ウ 下水の排水は、原則として自然流下式とする。
- エ 計画・設計・施工にあたっては、下水道法、その他法令及び「和光市下水道条例・和光市下水道条例施行規則」、「和光市公共汚水ます及び取付管設置等に関する要綱」、「和光市公共下水道区域外流入事務取扱要綱」、「下水道施設計画・設計指針と解説」、「小規模下水道計画・設計・維持管理指針と解説」、「下水道排水設備指針と解説」（日本下水道協会発行）、「排水設備」（日本下水道協会埼玉県支部発行）等（以下「法令等」という。）に定めがあるもののほか、本基準等によること。

(2) 計画下水量

- ア 計画汚水量は、原則として本市の公共下水道計画に従って算定すること。事業場排水において多量の排水が排除される場合は、市と協議のうえ計画汚水量を決定すること。
- イ 計画雨水量は、原則として本市の公共下水道計画に従い、次の合理式により算定すること。

$$Q = 1 \div 360 \times C \times I \times A$$

Q：計画雨水量（ m^3/sec ）

C：総括流出係数[0.1～1.0]

I：降雨強度（ mm/hr ）[5.5～5]

A：集水面積（ha）

2 下水道施設の基準

(1) 管きよ

- ア 管きよの勾配は、法令等の定める基準によること。
- イ 管きよの土被りは、1.2メートル以上とする。ただし、1.2メートル以上の土被りが確保できない場合は、道路管理者と協議を行うこと。
- ウ 管きよの種類は、遠心力鉄筋コンクリート管、硬質塩化ビニル管及び市が認めたものを用いること。
- エ 汚水管の最小管径は、 $\phi 200$ ミリメートルを標準とする。

オ 開発道路における汚水本管からの取り付け部は、割り込み人孔（1号人孔）とする。

(2) 人孔

ア 管きょ直線部の人孔の最大間隔は、75メートルを標準とする。

イ 人孔内部における管底間の落差が60センチメートル以上あるときは、副管を設置すること。

ウ 人孔深が2メートル以上のときは、転落防止用梯子を設置すること。

エ 人孔蓋には和光市の市章を入れること。

オ 人孔蓋の強度は、大型車両が通行しない道路はT-14（T：耐荷重）、大型車両が通行する道路はT-25とする。

3 排水設備の基準

(1) 公共汚水ます及び取付管

ア 公共汚水ますの最小管径は、 $\phi 150$ ミリメートルとする。

イ 公共汚水ますは、道路の境界から1メートル以内の宅地に設置すること。

ウ 公共汚水ますは、一宅地（複数の地番の土地を同一目的で利用している場合も含む。）に1個を原則とする。

エ 取付管の種類は、硬質塩化ビニル管及び市が認めたものを用いること。

オ 取付管の最小管径は、 $\phi 150$ ミリメートルとする。

カ 本管における取付管の間隔は、1メートル以上離れた位置とする。

(2) その他

ア 油脂、ガソリン、土砂、その他下水道施設の機能を著しく妨げ、又は排水管及び公共下水道を損傷するおそれのある物質あるいは危険な物質を含む下水を公共下水道に排水する場合は、阻集器を設けること。

イ 外流しやゴミ集積所の排水を汚水排水設備に接続する場合は、雨水が流入することのないように施工すること。

ウ 受水槽からの排水は、受水槽に給水されている水が課金されている場合は汚水排水設備に、課金されていない場合は雨水排水設備に接続すること。

(雨水排水計画基準)

1 雨水流出抑制施設の計画

- (1) 雨水流出抑制施設は、原則として浸透方式を標準とする。ただし、浸透施設の設置条件に適合しない地域（急傾斜地崩壊危険地域、地すべり等防止区域、埼玉県河川砂防課発行の埼玉県浸透能力マップにおける浸透対策に適さない地域、別記の浸透施設設置禁止区域図に示されている法面や擁壁の付近等）や設置場所がない等の理由がある場合は、貯留方式を標準とする。
- (2) 土地区画整理事業区域内のうち、松ノ木島土地区画整理事業・野川土地区画整理事業・丸山台土地区画整理事業においては、3年確率〔47.6mm/hr〕の降雨強度をもとに雨水対策が設計されており、現在の基準である5年確率〔55.5mm/hr〕の降雨強度を満たしていないため、その差である〔7.9mm/hr〕の降雨強度で算出された必要対策量をもとに、雨水流出抑制施設を設置するものとする。また、中央第二谷中土地区画整理事業・越後山土地区画整理事業・白子三丁目中央土地区画整理事業・和光北インター地域土地区画整理事業・和光市駅北口土地区画整理事業においては、雨水対策について、下水道課及び各土地区画整理組合、駅北口土地区画整理事業事務所と協議を行うこと。
- (3) 雨水流出抑制施設を計画する際は、敷地全体の傾斜及び勾配等を考慮して、施設が有効に機能するように努めること。
- (4) (1)のただし書の浸透施設の設置条件に適合しない地域での一戸建ての住宅の用に供することを目的とする開発行為等については、各区画に80リットル以上の雨水貯留槽(雨水貯留槽とは、家屋の屋根等に降った雨水を集め、貯留し、これを植木への散水等に利用する容器をいう)の設置を条件に、浸透方式とすることが出来る。この場合は、浸透施設(浸透トレンチの高さと幅)について下水道課と協議を行うものとする。

また、浸透施設の設置条件に適合しない地域での中高層建築物の建築及び一戸建ての住宅の用に供することを目的とする開発行為以外の開発行為等については、雨水流出抑制施設の方式について、下水道課と協議を行うものとする。

2 浸透施設の基準

浸透施設は、浸透トレンチを原則とする。

(1) 浸透トレンチ

ア 浸透トレンチは、透水管、充填碎石、敷砂、透水シート、管口フィルターから構成されるものを標準とする。

イ 透水管の材質は、塩化ビニルまたはコンクリートを標準とする。

ウ 透水管の管径は、宅地内等の狭い場所ではφ150ミリメートルを標準とし、大型施設や公共施設等ではφ200ミリメートルを標準とする。

エ 透水管の構造は、有孔管またはポーラス（多孔）管を標準とし、有孔径は20ミリメートル以下とすること。

オ 充填砕石は、単粒度砕石20ミリメートル～40ミリメートルの使用を標準とし、透水管の有孔径より大きいものを使用すること。

カ 浸透トレンチの幅は、0.6メートルを標準とし、最小幅は0.3メートルとする。

キ 充填砕石の土被りは、150ミリメートル以上とし、充填砕石上部から透水管上部までの距離は100ミリメートル以上確保すること。

ク 敷砂の厚さは、50ミリメートル～100ミリメートルを標準とする。

ケ 透水シートは、充填砕石の全面をくるむように敷設すること。

コ 管口フィルターは、透水管内へのゴミ等の流入を防止するために設けること。

サ 浸透トレンチの最大延長は、清掃等の維持管理を考慮して管径の120倍以下を標準とする。

シ オーバーフロー管の管底は、浸透トレンチの計画水深よりも上側に設置すること。

ス 浸透トレンチと建築物・道路構造物・埋設物等との離隔は、浸透トレンチの幅の半分以上とること。

セ 盛土した箇所に浸透施設を設置する場合には、行為前の地盤高以下に浸透できる構造とすること。

ソ 上記構造については、浸透トレンチ標準構造図を参照すること。また、その他の技術的な基準は「雨水浸透施設技術指針(案)」(雨水貯留浸透技術協会発行)に準拠すること

(2) その他の浸透施設を計画する場合については、下水道課と協議を行うこと。

(3) 区画割する宅地開発等においては、各区画の面積に応じて按分した浸透施設を区画ごとに設置すること。

3 貯留施設の基準

(1) 貯留施設は、オリフィスを設けて排水すること。ポンプ排水の場合においても、オリフィスを通してからポンプ排水を行うこと。

(2) 貯留施設を公園や駐車場などに多目的利用する場合は、次の貯留限界水深を超えないように計画すること。

ア 駐車場：10センチメートル

イ 公園：20センチメートル（児童公園）

：30センチメートル（地区及び近隣公園）

ウ 学校：30センチメートル（グラウンド等）

(3) 構造については、貯留施設標準構造図を参照すること。また、その他の技術的な基準は「防災調整池等技術基準（案）」(日本河川協会発行)に準拠すること。

4 その他

雨水を下水道施設に放流する場合は、雨水ますを設置して放流すること。また、雨水ますの底部には15センチメートル以上の泥だめを設けること。

(宅地造成及び特定盛土等規制法施行令)

第二章 宅地造成等工事規制区域内における宅地造成等に関する工事の規制

第六条 (擁壁、排水施設その他の施設)

法第十三条第一項(法第十六条第三項において準用する場合を含む。以下同じ。)の政令で定める施設は、擁壁、崖面崩壊防止施設(崖面の崩壊を防止するための施設(擁壁を除く。))で、崖面を覆うことにより崖の安定を保つことができるものとして主務省令で定めるものをいう。以下同じ。)、排水施設若しくは地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留とする。

第七条 (地盤について講ずる措置に関する技術的基準)

法第十三条第一項の政令で定める宅地造成に関する工事の技術的基準のうち地盤について講ずる措置に関するものは、次に掲げるものとする。

一 盛土をする場合においては、盛土をした後の地盤に雨水その他の地表水又は地下水(以下「地表水等」という。)の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、次に掲げる措置を講ずること。

イ おおむね三十センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めること。

ロ 盛土の内部に浸透した地表水等を速やかに排除することができるよう、砂利その他の資材を用いて透水層を設けること。

ハ イ及びロに掲げるもののほか、必要に応じて地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留(以下「地滑り抑止ぐい等」という。)の設置その他の措置を講ずること。

ニ 著しく傾斜している土地において盛土をする場合においては、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないよう、段切りその他の措置を講ずること。

2 前項に定めるもののほか、法第十三条第一項の政令で定める宅地造成に関する工事の技術的基準のうち盛土又は切土をした後の地盤について講ずる措置に関するものは、次に掲げるものとする。

一 盛土又は切土(第三条第四号の盛土及び同条第五号の盛土又は切土を除く。)をした後の土地の部分に生じた崖の上端に続く当該土地の地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるよう、勾配を付すること。

二 山間部における河川の流水が継続して存する土地その他の宅地造成に伴い災害が生ずるおそれが特に大きいものとして主務省令で定める土地において高さが十五メートルを超える盛土をする場合においては、盛土をした後の土地の地盤について、土質試験その他の調査又は試験に基づく地盤の安定計算を行うことによりその安定が保持されるものであるこ

とを確かめること。

- 三 切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないよう、地滑り抑止ぐい等の設置、土の置換えその他の措置を講ずること。

第八条（擁壁の設置に関する技術的基準）

法第十三条第一項の政令で定める宅地造成に関する工事の技術的基準のうち擁壁の設置に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 盛土又は切土（第三条第四号の盛土及び同条第五号の盛土又は切土を除く。）をした土地の部分に生ずる崖面で次に掲げる崖面以外のものには擁壁を設置し、これらの崖面を覆うこと。
 - イ 切土をした土地の部分に生ずる崖又は崖の部分であって、その土質が別表第一上欄に掲げるものに該当し、かつ、次のいずれかに該当するものの崖面
 - (1) その土質に応じ勾配が別表第一中欄の角度以下のもの
 - (2) その土質に応じ勾配が別表第一中欄の角度を超え、同表下欄の角度以下のもの（その上端から下方に垂直距離五メートル以内の部分に限る。）
 - ロ 土質試験その他の調査又は試験に基づき地盤の安定計算をした結果崖の安定を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた崖面
 - ハ 第十四条第一号の規定により崖面崩壊防止施設が設置された崖面
- 二 前号の擁壁は、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積み造のものとする。
- 2 前項第一号イ(1)に該当する崖の部分により上下に分離された崖の部分がある場合における同号イ(2)の規定の適用については、同号イ(1)に該当する崖の部分は存在せず、その上下の崖の部分は連続しているものとみなす。

第九条（鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造）

前条第一項第二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、構造計算によっ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（以下この条及び第十四条第二号ロにおいて「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三分の二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三分の二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二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（昭和二十五年政令第三百三十八号）第九十条（表一を除く。）、第九十一条、第九十三条及び第九十四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三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。

第十条（練積み造の擁壁の構造）

第八条第一項第二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（第一条第四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。別表第四において同じ。）が、崖の土質に応じ別表第四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、同表上欄の第一種又は第二種に該当するものであるときは四十センチメートル以上、その他のものであるときは七十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、控え長さを三十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、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、別表第四上欄の第一種又は第二種に該当するものであるときは擁壁の高さの百分の十五（その値が三十五センチメートルに満たないときは、三十五センチメートル）以上、その他のものであるときは擁壁の高さの百分の二十（その値が四十五センチメートルに満たないときは、四十五センチメートル）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。

第十一条（設置しなければならない擁壁についての建築基準法施行令の準用）

第八条第一項第一号の規定により設置される擁壁については、建築基準法施行令第三十六条の三から第三十九条まで、第五十二条（第三項を除く。）、第七十二条から第七十五条まで及び第七十九条の規定を準用する。

第十二条（擁壁の水抜穴）

第八条第一項第一号の規定により設置される擁壁には、その裏面の排水を良くするため、壁面の面積三平方メートル以内ごとに少なくとも一個の内径が七・五センチメートル以上の陶管その他これに類する耐水性の材料を用いた水抜穴を設け、かつ、擁壁の裏面の水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利その他の資材を用いて透水層を設けなければならない。

第十三条（任意に設置する擁壁についての建築基準法施行令の準用）

法第十二条第一項又は第十六条第一項の許可を受けなければならない宅地造成に関する工事により設置する擁壁で高さが二メートルを超えるもの（第八条第一項第一号の規定により設置されるものを除く。）については、建築基準法施行令第四百二十二条（同令第七章の八の規定の準用に係る部分を除く。）の規定を準用する。

第十四条（崖面崩壊防止施設の設置に関する技術的基準）

法第十三条第一項の政令で定める宅地造成に関する工事の技術的基準のうち崖面崩壊防止施設の設置に関するものは、次に掲げるものとする。

一 盛土又は切土（第三条第四号の盛土及び同条第五号の盛土又は切土を除く。以下この号において同じ。）をした土地の部分に生ずる崖面に第八条第一項第一号（ハに係る部分を除く。）の規定により擁壁を設置することとした場合に、当該盛土又は切土をした後の地盤の変動、当該擁壁が有する崖の安定を保つ機能を損なうものとして主務省令で定める事象が生ずるおそれが特に大きいと認められるときは、当該擁壁を代えて、崖面崩壊防止施設を設置し、これらの崖面を覆うこと。

二 前号の崖面崩壊防止施設は、次のいずれにも該当するものでなければならない。

イ 前号に規定する事象が生じた場合においても崖面と密着した状態を保持することができる構造であること。

ロ 土圧等によって損壊、転倒、滑動又は沈下しない構造であること。

ハ その裏面に浸入する地下水を有効に排除することができる構造であること。

第十五条（崖面及びその他の地表面について講ずる措置に関する技術的基準）

法第十三条第一項の政令で定める宅地造成に関する工事の技術的基準のうち崖面について講ずる措置に関するものは、盛土又は切土をした土地の部分に生ずることとなる崖面（擁壁又は崖面崩壊防止施設で覆われた崖面を除く。）が風化その他の侵食から保護されるよう、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置を講ずることとする。

2 法第十三条第一項の政令で定める宅地造成に関する工事の技術的基準のうち盛土又は切土をした後の土地の地表面（崖面であるもの及び次に掲げる地表面であるものを除く。）について講ずる措置に関するものは、当該地表面が雨水その他の地表水による侵食から保護されるよう、植栽、芝張り、板柵工その他の措置を講ずることとする。

一 第七条第二項第一号の規定による措置が講じられた土地の地表面

二 道路の路面の部分その他当該措置の必要がないことが明らかな地表面

第十六条（排水施設の設置に関する技術的基準）

法第十三条第一項の政令で定める宅地造成に関する工事の技術的基準のうち排水施設の設置に関するものは、盛土又は切土をする場合において、地表水等により崖崩れ又は土砂の流出が生ずるおそれがあるときは、その地表水等を排除することができるよう、排水施設で次の各号のいずれにも該当するものを設置することとする。

一 堅固で耐久性を有する構造のものであること。

二 陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造られ、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられているものであること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。

三 その管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき地表水等を支障なく流下させることができるものであること。

四 専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、その暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所に、ます又はマンホールが設けられているものであること。

イ 管渠の始まる箇所

ロ 排水の流路の方向又は勾配が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）

く。)

ハ 管渠の内径又は内法幅の百二十倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその
清掃上適当な箇所

五 ます又はマンホールに、蓋が設けられているものであること。

六 ますの底に、深さが十五センチメートル以上の泥溜めが設けられているものであること。

2 前項に定めるもののほか、同項の技術的基準は、盛土をする場合において、盛土をする前の地盤面から盛土の内部に地下水が浸入するおそれがあるときは、当該地下水を排除することができるよう、当該地盤面に排水施設で同項各号（第二号ただし書及び第四号を除く。）のいずれにも該当するものを設置することとする。

第十七条（特殊の材料又は構法による擁壁）

構造材料又は構造方法が第八条第一項第二号及び第九条から第十二条までの規定によらない擁壁で、国土交通大臣がこれらの規定による擁壁と同等以上の効力があると認めるものについては、これらの規定は、適用しない。

緩衝帯の幅員

法第33条

十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

政令第23条の4 法第33条第1項第10号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

政令第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。

省令第23条の3 令第28条の3の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、1ヘクタール以上1.5ヘクタール未満の場合にあつては4メートル、1.5ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合にあつては5メートル、5ヘクタール以上15ヘクタール未満の場合あつては10メートル、15ヘクタール以上25ヘクタール未満の場合にあつては15メートル、25ヘクタール以上の場合にあつては20メートルとする。

(審査基準)

令第28条の3ただし書の運用に当たつては、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の2分の1を緩衝帯の幅員に算入できるものとする。

申請者の資力・信用

法第33条

十二 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(当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、がけ崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。)以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

政令第24条の2 法第33条第1項第12号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

(審査基準)

1 資力

資力があるとは、開発行為を行う者が計画どおりに当該開発行為を完遂できる資金的能力があるものをいう。

2 信用

信用があるとは、開発行為を行う者が開発行為を行うに当たって信用を有しているものをいう。

3 納税状況

税金の滞納がある場合は、資金及び信用があるものとはいえない。

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

- 一 主として当該開発区域の周辺において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

(主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物)

政令第29条の5 法第34条第1号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める公益上必要な建築物は、第21条第26号イからハマまでに掲げる建築物とする。

(適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物)

政令第21条

二十六 (略)

- イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
- ロ 社会福祉法(昭和26年法律第45号)による社会福祉事業又は更生保護事業法(平成7年法律第86号)による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- ハ 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

ニ・ホ (略)

〈審査基準〉

1 開発区域

開発区域は、都市計画法に基づく市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例第2条第1項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 和光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 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平方メートル以内のもの

(6) 自動車修理工場(自動車の販売を行うもの、自動車の解体を行うもの又は専ら自己の業務用自動車の修理整備を行うものを除く。)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平方メートル以内のもの

(7) 農業協同組合その他の農林漁業団体の事務所

3 浸水想定区域における安全対策

(1) 開発区域が、水防法第15条第1項第4号に定める浸水想定区域に指定されている場合は、緊急時の垂直避難が可能となるよう、原則として、床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けるものとする。

(2) 床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けることが困難である場合は、迅速かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画を策定し、許可申請時に提出するものとする。

鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設

法第 3 4 条

二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

〈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

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 浸水想定区域における安全対策

- (1) 開発区域が、水防法第15条第1項第4号に定める浸水想定区域に指定されている場合は、緊急時の垂直避難が可能となるよう、原則として、床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けるものとする。
- (2) 床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けることが困難である場合は、迅速かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画を策定し、許可申請時に提出するものとする。

(適用鉱物)

鉱業法第3条 この条以下において「鉱物」とは、金鉱、銀鉱、銅鉱、鉛鉱、そう鉛鉱、すず鉱、アンチモニー鉱、水銀鉱、亜鉛鉱、鉄鉱、硫化鉄鉱、クローム鉄鉱、マンガン鉱、タングステン鉱、モリブデン鉱、ひ鉱、ニッケル鉱、コバルト鉱、ウラン鉱、トリウム鉱、りん鉱、黒鉛、石炭、亜炭、石油、アスファルト、可燃性天然ガス、硫黄、石こう、重晶石、明ばん石、ほたる石、石綿、石灰石、ドロマイト、けい石、長石、ろう石、滑石、耐火粘土（ゼーゲルコーン番号31以上の耐火度を有するものに限る。以下同じ。）及び砂鉱（砂金、砂鉄、砂すずその他ちゅう積鉱床をなす金属鉱をいう。以下同じ。）をいう。

2 前項の鉱物の廃鉱又は鉱さいであって、土地と附合しているものは、鉱物とみなす。

(観光資源の活用による地域の特性を生かした魅力ある観光地の形成)

観光立国推進基本法第13条 国は、観光資源の活用による地域の特性を生かした魅力ある観光地の形成を図るため、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の保護、育成及び開発に必要な施策を講ずるものとする。

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

- 三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

農林漁業用施設及び農林水産物の処理等の施設

法第 3 4 条

四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で法第 2 9 条第 1 項第 2 号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域において生産される農産物、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一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

法第 2 9 条第 1 項

二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

(法第 2 9 条第 1 項第 2 号及び第 2 項第 1 号の政令で定める建築物)

政令第 2 0 条 法第 2 9 条第 1 項第 2 号及び第 2 項第 1 号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が 9 0 平方メートル以内の建築物

〈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－農業に分類される事業であつて、経営耕地面積 1 0 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 1 5 万円以上のもの
- (2) 林業については、日本標準産業分類 B－林業に分類される事業であつて、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C-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。

4 浸水想定区域における安全対策

- (1) 開発区域が、水防法第15条第1項第4号に定める浸水想定区域に指定されている場合は、緊急時の垂直避難が可能となるよう、原則として、床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けるものとする。
- (2) 床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けることが困難である場合は、迅速かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画を策定し、許可申請時に提出するものとする。

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一種特定工作物

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一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

3 浸水想定区域における安全対策

- (1) 開発区域が、水防法第15条第1項第4号に定める浸水想定区域に指定されている場合は、緊急時の垂直避難が可能となるよう、原則として、床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けるものとする。

(2) 床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けることが困難である場合は、迅速かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画を策定し、許可申請時に提出するものとする。

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

五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成5年法律第72号）第9条第1項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従って行う開発行為

特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律

（定義等）

第2条

3 この法律において「農林業等活性化基盤整備促進事業」とは、この法律で定めるところにより、市町村が行う次に掲げる事業をいう。

一 次に掲げる農林業その他の事業の活性化を図るための措置の実施を促進する事業

イ 新規の作物の導入その他生産方式の改善による農業経営（食用きのこその他の林産物の生産を併せ行うものを含む。以下同じ。）の改善及び安定に関する措置

ロ 農用地及び森林の保全及び農林業上の利用の確保に関する措置

ハ 需要の開拓、新商品の開発その他の地域特産物の生産及び販売に関する措置

ニ 都市住民の農林業の体験その他の都市等との地域間交流に関する措置

ホ その他地域における就業機会の増大に寄与する措置

二 前号に掲げる措置を実施するために必要な農業用施設、林業用施設その他主務省令で定める施設（以下「農林業等活性化基盤施設」という。）の整備を促進する事業

三 農林地（農用地及び林地をいう。以下同じ。）の農林業上の効率的かつ総合的な利用の確保及び農林業等活性化基盤施設の円滑な整備の促進を図るため、農林地等を対象として、所有権の移転又は地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利の設定若しくは移転（以下「所有権の移転等」という。）を促進する事業（以下「農林地所有権移転等促進事業」という。）

四 （略）

（所有権移転等促進計画の公告）

第9条 計画作成市町村は、所有権移転等促進計画を定めたときは、農林水産省令・国土交通省令で定めるところにより、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

2 （略）

特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律施行規則
(農林業等活性化基盤施設)

第1条 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律
(以下「法」という。)第2条第3項第2号の主務省令で定める施設は、次に掲げる施設
(これらの施設に附帯して設置される当該施設の管理又は運営上必要な施設を含む。)と
する。

- 一 農用地及び森林の保全及び農林業上の利用の確保を図るために設置される農林業を
担うべき人材を育成するための施設
- 二 地域特産物に関する試験研究施設、研修施設、生産施設、加工施設、展示施設及び販
売施設
- 三 都市等との地域間交流を図るために設置される次に掲げる施設
 - イ 農林業体験施設
 - ロ 教養文化施設
 - ハ スポーツ又はレクリエーション施設
 - ニ 休養施設
 - ホ 宿泊施設
- 四 その他地域における就業機会の増大に寄与すると認められる次に掲げる施設
 - イ 工場
 - ロ 商業施設

中小企業の共同化・集団化のための施設

法第 3 4 条

六 都道府県が国又は中小企業総合事業団と一体となって助成する中小企業の事業の共同化又は工場、店舗等の集団化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

〈審査基準〉

1 開発区域

開発区域は、地方自治法（昭和 2 2 年法律第 6 7 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総合事業団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。

3 浸水想定区域における安全対策

- (1) 開発区域が、水防法第 1 5 条第 1 項第 4 号に定める浸水想定区域に指定されている場合は、緊急時の垂直避難が可能となるよう、原則として、床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けるものとする。
- (2) 床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けることが困難である場合は、迅速かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画を策定し、許可申請時に提出するものとする。

市街化調整区域内の既存工場の関連施設

法第34条

七 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の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

〈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F 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。

4 浸水想定区域における安全対策

- (1) 開発区域が、水防法第15条第1項第4号に定める浸水想定区域に指定されている場合は、緊急時の垂直避難が可能となるよう、原則として、床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けるものとする。

(2) 床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けることが困難である場合は、迅速かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画を策定し、許可申請時に提出するものとする。

危険物（火薬類）の貯蔵又は処理に供する施設（法第 3 4 条第 8 号）

法第 3 4 条

八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建築することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

（危険物等の範囲）

政令第 2 9 条の 6 法第 3 4 条第 8 号（法第 3 5 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める危険物は、火薬類取締法（昭和 2 5 年法律第 1 4 9 号）第 2 条第 1 項の火薬類とする。

2 法第 3 4 条第 8 号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第 1 2 条第 1 項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

火薬類取締法

（定義）

第 2 条 この法律において「火薬類」とは、左に掲げる火薬、爆薬及び火工品をいう。

一 火薬

イ 黒色火薬その他硝酸塩を主とする火薬

ロ 無煙火薬その他硝酸エステルを主とする火薬

ハ その他イ又はロに掲げる火薬と同等に推進的爆発の用途に供せられる火薬であつて経済産業省令で定めるもの

二 爆薬

イ 雷こう、アジ化鉛その他の起爆薬

ロ 硝安爆薬、塩素酸カリ爆薬、カーリットその他硝酸塩、塩素酸塩又は過塩素酸塩を主とする爆薬

ハ ニトログリセリン、ニトログリコール及び爆発の用途に供せられるその他の硝酸エステル

ニ ダイナマイトその他の硝酸エステルを主とする爆薬

ホ 爆発の用途に供せられるトリニトロベンゼン、トリニトロトルエン、ピクリン酸、トリニトロクロルベンゼン、テトリル、トリニトロアニソール、ヘキサニトロジフェニルアミン、トリメチレントリニトロアミン、ニトロ基を三以上含むその他のニトロ化合物及びこれらを主とする爆薬

ヘ 液体酸素爆薬その他の液体爆薬

ト その他イからへまでに掲げる爆薬と同等に破壊的爆発の用途に供せられる爆薬であつて経済産業省令で定めるもの

三 火工品

イ 工業雷管、電気雷管、銃用雷管及び信号雷管

ロ 実包及び空包

ハ 信管及び火管

ニ 導爆線、導火線及び電気導火線

ホ 信号焰管及び信号火せん

へ 煙火その他前2号に掲げる火薬又は爆薬を使用した火工品（経済産業省令で定めるものを除く。）

（火薬庫）

第12条 火薬庫を設置し、移転し又はその構造若しくは設備を変更しようとする者は、経済産業省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、火薬庫の構造又は設備について経済産業省令で定める軽微な変更の工事をしようとするときは、この限りでない。

2 火薬庫の所有者又は占有者は、前項ただし書の軽微な変更の工事をしたときは、その完成後遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

3 都道府県知事は、第1項の規定による許可の申請があつた場合において、その火薬庫の構造、位置及び設備が、経済産業省令で定める技術上の基準に適合するものであると認めるときでなければ、許可をしてはならない。

〈審査基準〉

1 浸水想定区域における安全対策

(1) 開発区域が、水防法第15条第1項第4号に定める浸水想定区域に指定されている場合は、緊急時の垂直避難が可能となるよう、原則として、床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けるものとする。

(2) 床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けることが困難である場合は、迅速かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画を策定し、許可申請時に提出するものとする。

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 3 4 条

九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當な建築物等)

政令第 2 9 条の 7 法第 3 4 条第 9 号 (法第 3 5 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。) の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物
- 二 火薬類取締法第 2 条第 1 項の火薬類の製造所である建築物

〈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、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 1 2 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 1 2 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 (高速自動車国道並びに東京外かく環状道路を除く。) に市道である側道が存する場合であって、対象道路の通行車輛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。

4 浸水想定区域における安全対策

(1) 開発区域が、水防法第15条第1項第4号に定める浸水想定区域に指定されている場合は、緊急時の垂直避難が可能となるよう、原則として、床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けるものとする。

(2) 床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けることが困難である場合は、迅速かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画を策定し、許可申請時に提出するものとする。

給油所

1 開発区域

開発区域は、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(高速自動車国道を除く。)に市道である側道が存する場合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

3 浸水想定区域における安全対策

(1) 開発区域が、水防法第15条第1項第4号に定める浸水想定区域に指定されている場合は、緊急時の垂直避難が可能となるよう、原則として、床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けるものとする。

(2) 床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けることが困難である場合は、迅速

かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画を策定し、許可申請時に提出するものとする。

火薬類の製造所

1 浸水想定区域における安全対策

- (1) 開発区域が、水防法第15条第1項第4号に定める浸水想定区域に指定されている場合は、緊急時の垂直避難が可能となるよう、原則として、床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けるものとする。
- (2) 床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けることが困難である場合は、迅速かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画を策定し、許可申請時に提出するものとする。

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 3 4 条第 1 0 号）

法第 3 4 条

十 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

〈審査基準〉

1 浸水想定区域における安全対策

- (1) 開発区域が、水防法第 1 5 条第 1 項第 4 号に定める浸水想定区域に指定されている場合は、緊急時の垂直避難が可能となるよう、原則として、床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けるものとする。
- (2) 床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けることが困難である場合は、迅速かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画を策定し、許可申請時に提出するものとする。

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

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

（法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

令第29条の9 法第34条第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

- 一 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第39条第1項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第3条第1項の地すべり防止区域
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 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7条第1項の土砂災害警戒区域
- 五 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項の浸水被害防止区域
- 六 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- 七 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

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

第 3 4 条

十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

(開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準)

政令第 2 9 条の 1 0 法第 3 4 条第 1 2 号 (法第 3 5 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。) の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

政令第 2 9 条の 9 法第 3 4 条第 1 1 号 (法第 3 5 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。) の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

- 一 建築基準法 (昭和二十五年法律第二百一十号) 第 3 9 条第 1 項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法 (昭和三十三年法律第三十号) 第 3 条第 1 項の地すべり防止区域
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 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 1 2 年法律第 5 7 号) 第 7 条第 1 項の土砂災害警戒区域
- 五 特定都市河川浸水被害対策法 (平成 1 5 年法律第 7 7 号) 第 5 6 条第 1 項の浸水被害防止区域
- 六 水防法 (昭和 2 4 年法律第 1 9 3 号) 第 1 5 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水 (同法第 2 条第 1 項の雨水出水をいう。) 又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- 七 前各号に掲げる区域のほか、第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地の区域

線引き前所有地における自己用住宅（条例第4条第1号ア）

条例第4条

- (1) 自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で規則で定める者が行う開発行為で次のいずれかに該当するもの
- ア 既存の集落に区域区分日前から自己又は親族が所有する土地において行うもの

条例施行規則第3条

条例第4条第1号の規則で定める者は、次のいずれかに該当するものとする。

- (1) 現在居住している住居が、過小、借家等である事由により、新たに自己用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) その他市長がやむを得ないと認める事由を有する者であること。

〈審査基準〉

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、現在居住している住居が、過小、借家等である事由により、新たに自己用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 親族

親族とは、直系尊属又は3親等内の親族をいう。

3 開発区域

開発区域の土地は、都市計画法に基づく市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例第2条第1項第1号に規定する既存の集落内に存する土地であって、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 区域区分日前に開発行為を行う者又は親族が所有していた土地
- (2) 現在、開発行為を行う者又は親族が所有している土地

4 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

5 浸水想定区域における安全対策

- (1) 開発区域が、水防法第15条第1項第4号に定める浸水想定区域に指定されている場合は、緊急時の垂直避難が可能となるよう、原則として、床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けるものとする。

(2) 床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けることが困難である場合は、迅速かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画を策定し、許可申請時に提出するものとする。

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4条第1号イ）

条例第4条

(1) 自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で規則で定める者が行う開発行為で次のいずれかに該当するもの

イ 和光市又は隣接する市の市街化調整区域に20年以上居住する親族を有する者が、既存の集落に自己又は親族が所有する土地において行うもの

条例施行規則第3条

条例第4条第1号の規則で定める者は、次のいずれかに該当するものとする。

(1) 現在居住している住居が、過小、借家等である事由により、新たに自己用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) その他市長がやむを得ないと認める事由を有する者であること。

〈審査基準〉

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、現在居住している住居が、過小、借家等である事由により、新たに自己用の住宅を建築することが相当と認められる者であって、申請日の20年以上前から現在に至るまで和光市又は隣接する市の市街化調整区域に居住している親族を有する者であること。

2 親族

親族とは、直系尊属又は3親等内の親族をいう。

3 開発区域

開発区域の土地は、都市計画法に基づく市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例第2条第1項に規定する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。

(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

4 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

5 浸水想定区域における安全対策

(1) 開発区域が、水防法第15条第1項第4号に定める浸水想定区域に指定されている

場合は、緊急時の垂直避難が可能となるよう、原則として、床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けるものとする。

- (2) 床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けることが困難である場合は、迅速かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画を策定し、許可申請時に提出するものとする。

市街化調整区域に線引き日前から居住する者の親族のための自己用住宅

(条例第4条第1号ウ)

条例第4条

(1) 自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で規則で定める者が行う開発行為で次のいずれかに該当するもの

ウ 和光市又は隣接する市の市街化調整区域に区域区分日前から居住する親族を有する者が、区域区分日前から自己又は親族が所有する土地において行うもの

条例施行規則第3条

条例第4条第1号の規則で定める者は、次のいずれかに該当するものとする。

(1) 現在居住している住居が、過小、借家等である事由により、新たに自己用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) その他市長がやむを得ないと認める事由を有する者であること。

〈審査基準〉

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、現在居住している住居が、過小、借家等である事由により、新たに自己用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に至るまで和光市又は隣接する市の市街化調整区域に居住している親族を有する者であること。

2 親族

親族とは、直系尊属又は3親等内の親族をいう。

3 開発区域

開発区域の土地は、次のいずれにも該当するものであること。

(1) 区域区分日前に開発行為を行う者又は親族が所有していた土地

(2) 現在、開発行為を行う者又は親族が所有している土地

4 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

5 浸水想定区域における安全対策

(1) 開発区域が、水防法第15条第1項第4号に定める浸水想定区域に指定されている場合は、緊急時の垂直避難が可能となるよう、原則として、床面の高さが想定浸水深

以上となる居室等を設けるものとする。

- (2) 床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けることが困難である場合は、迅速かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画を策定し、許可申請時に提出するものとする。

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4条第2号）

条例第4条

- (2) 市街化調整区域に20年以上居住の用に供している土地又は当該土地から規則で定める距離を超えない範囲の土地において、自己の業務の用に供する小規模な建築物であって規則で定めるものを建築する目的で行う開発行為

条例施行規則第4条

- 1 条例第4条第2号の規則で定める距離は、おおむね100メートル以内とする。
- 2 条例第4条第2号の規則で定める小規模な建築物は、次のいずれかに該当するものとする。
 - (1) 工場でその延べ面積が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) 事務所でその延べ面積が100平方メートル以内のもの

〈審査基準〉

- 1 開発行為を行う者
開発行為を行う者は、現在の居住地において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100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、その延べ面積が100平方メートル以内のもの
- 4 浸水想定区域における安全対策
 - (1) 開発区域が、水防法第15条第1項第4号に定める浸水想定区域に指定されている場合は、緊急時の垂直避難が可能となるよう、原則として、床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けるものとする。
 - (2) 床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けることが困難である場合は、迅速かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画を策定し、許可申請時に提出するものとする。

収用移転（条例第4条第3号）

条例第4条

- (3) 法律により土地を収用することのできる事業の施行に伴い、自己の所有する建築物の移転又は除去をする者が、当該建築物と同一の用途の建築物を建築する目的で規則で定める規模を超えない範囲で行う開発行為

条例施行規則第5条

条例第4条第3号の規則で定める規模は、買収された建築物の敷地面積に100分の150を乗じて得た面積以内とする。

〈審査基準〉

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1年以内（長期間経過した事情等を勘案した上で、適切と認められる場合はこの限りではない。）に開発行為に係る許可申請を行う者であること。

2 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、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。

3 敷地の規模

敷地の規模は、買収された建築物の敷地面積の1.5倍以内であること。

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の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。

5 浸水想定区域における安全対策

- (1) 開発区域が、水防法第15条第1項第4号に定める浸水想定区域に指定されている場合は、緊急時の垂直避難が可能となるよう、原則として、床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けるものとする。
- (2) 床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けることが困難である場合は、迅速かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画を策定し、許可申請時に提出するものとする。

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4条第4号)

条例第4条

- (4) 建築基準法第51条ただし書(同法第88条第2項において準用する場合を含む。)の規定による許可を受けた建築物(令第21条第20号から第23号までに規定するものを除く。)又は第一種特定工作物を建築し、又は建設する目的で行う開発行為

〈審査基準〉

1 浸水想定区域における安全対策

- (1) 開発区域が、水防法第15条第1項第4号に定める浸水想定区域に指定されている場合は、緊急時の垂直避難が可能となるよう、原則として、床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けるものとする。
- (2) 床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けることが困難である場合は、迅速かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画を策定し、許可申請時に提出するものとする。

市街化調整区域に居住する者のための集会所（条例第4条第5号）

条例第4条

- (5) 市街化調整区域に居住している者が地域的な共同活動を行うために必要な集会施設を当該市街化調整区域において建築する目的で行う開発行為

〈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が自治会等の団体（以下「自治会等」という。）の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。

3 浸水想定区域における安全対策

(1) 開発区域が、水防法第15条第1項第4号に定める浸水想定区域に指定されている場合は、緊急時の垂直避難が可能となるよう、原則として、床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けるものとする。

(2) 床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けることが困難である場合は、迅速かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画を策定し、許可申請時に提出するものとする。

既存の建築物の敷地拡張（条例第4条第6号）

条例第4条

- (6) 現に存する自己の居住又は業務の用に供する建築物と同一の用途の建築物を建築する目的で規則で定める規模を超えない範囲でその敷地を拡張する開発行為

条例施行規則第6条

条例第4条第6号の規則で定める規模は、現に存する自己の居住又は業務の用に供する建築物の敷地面積に2を乗じて得た面積以内とする。

〈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 敷地の規模
敷地の規模は、現に存する建築物の敷地面積の2倍以内であること。
- 4 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。
- 5 その他
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。
- 6 浸水想定区域における安全対策
 - (1) 開発区域が、水防法第15条第1項第4号に定める浸水想定区域に指定されている場合は、緊急時の垂直避難が可能となるよう、原則として、床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けるものとする。
 - (2) 床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けることが困難である場合は、迅速かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画を策定し、許可申請時に提出するものとする。

既存権利の届出に基づく開発行為

法第 34 条

十三 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、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月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

（法第 34 条第 13 号の政令で定める期間）

政令第 30 条 法第 34 条第 13 号の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年とする。

（既存の権利者の届出事項）

省令第 28 条 法第 34 条第 13 号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第 1 号に掲げるものを除く。）とする。

- 一 届出をしようとする者の職業（法人にあつては、その業務の内容）
- 二 土地の所在、地番、地目及び地積
- 三 届出をしようとする者が、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た市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的
- 四 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

〈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44年建設省令第49号）第28条に定める事項を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。

5 浸水想定区域における安全対策

(1) 開発区域が、水防法第15条第1項第4号に定める浸水想定区域に指定されている場合は、緊急時の垂直避難が可能となるよう、原則として、床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けるものとする。

(2) 床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けることが困難である場合は、迅速かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画を策定し、許可申請時に提出するものとする。

開発審査会の議を経て許可する開発行為

法第 34 条

十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為

〈法令の解説および審査基準〉

1 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められる開発行為

「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれ」とは、開発行為が行われて、予定されている建築物等が立地することにより、開発区域の周辺に建築物等に関連する建築物が誘発されて建ち並ぶことをいうものではありません。これは、道路や排水施設などの公共施設が整備されないままに、農地や山林などが無秩序に宅地化し、建築物等が立地されることにより、開発区域の周辺に新たな公共施設を整備する必要性が生じるおそれをいいます。

法第 33 条の技術基準は、基本的に開発区域内で利用上完結するような範囲内に限り定めているため、開発区域内においては、必要な公共施設が整備されることとなります。

このため、「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められる」とは、予定建築物等が立地されても、技術基準で義務付けられているもの以外の公共施設を、開発区域外に新たに整備する必要性が実際に生じない場合のほか、各公共施設の管理者が受容する場合等、現実には公共施設整備の必要性が生じたとしても、それが、立地規制の趣旨に照らしても、制限の対象とすべきものでないと認められる場合をいいます。

2 市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為

これは、その開発行為を市街化調整区域内で行う場合と、市街化区域内で行う場合とで比較して、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為をいいます。非線引都市計画区域や都市計画区域以外の区域と比較しているものではありません。

なお、判例では、客観的にみて、その用途等から市街化調整区域内に存することが相当であり、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるものであるというのであって、市街化区域に所有地や賃借不動産を有しないとか、市街化区域において既に家が建っていて空地が取得しにくいといった個人的事情は含まれないと判断しています。

- (1) 「市街化区域内において行うことが困難」とは、市街化区域内において行うことが法令又は物理的状況など事実上不可能に近い状態である一方、市街化調整区域内において行うことは可能である場合をいいます。

市街化区域には様々な用途地域が定められているため、基本的にはすべての用途の建築物はいずれかの用途地域で建築が可能です。しかし、一定の危険物を取り扱う場合に、周辺に建築物がないことを他法令で建築の条件にしている場合など、用途地域に適合していても、建築が困難な場合がこれに該当します。

なお、この規定は、「周辺の」市街化区域と規定していないので、その開発行為が、周辺の市街化区域の用途地域に適合しないという理由のみで、この規定に該当すると判断することはできません。例えば、開発区域の市町村に商業地域がないという理由のみで、市街化区域において商業施設の開発行為を行うことが困難であるとして、この規定に適合するということとはできません。

- (2) 「市街化区域内において行うことが著しく不適當」とは、市街化調整区域内において開発行為を行わせるのではなく、立地規制により市街化区域内において行わせることが著しく不適當であるために、市街化調整区域内で行うことを認めるべきである場合をいいます。

立地規制をする政策目的は、急激な人口や産業の移動・集中に起因する都市基盤整備に関する公共投資の非効率化を回避し、効率的（計画的）に都市基盤整備を図ることにあります。このため、都市基盤整備の主体である市町村が策定する土地利用計画に適合している開発行為は、これに該当します。

また、通常 of 自然的な地域社会の維持・発展など、社会的原因による人口や産業の移動や集中に属さない開発行為も、これに該当します。例えば、国の開発許可制度運用指針において、法第34条第14号の規定により、通常原則として許可して差し支えないものと考えられる開発行為などが、これに該当します。

なお、開発許可制度は一定の公共の福祉を目的としたものですが、この目的を上回る公共・公益的な開発行為は許可不要とされています。このため、許可不要とされている開発行為に準ずる公共・公益的な開発行為もこれに該当します。

開発許可の特例（法第 34 条の 2）

（開発許可の特例）

法第 34 条の 2

国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村、都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、役場事務組合若しくは港務局若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第 29 条第 1 項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第二項の政令で定める規模未滿の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす。

- 2 第 32 条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第 41 条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第 47 条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

〈審査基準〉

1 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

2 浸水想定区域における安全対策

- (1) 開発区域が、水防法第 15 条第 1 項第 4 号に定める浸水想定区域に指定されている場合は、緊急時の垂直避難が可能となるよう、原則として、床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けるものとする。
- (2) 床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けることが困難である場合は、迅速かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画を策定し、許可申請時に提出するものとする。

別紙 2

(審査基準)

1 対象となる建築行為等

法第 4 2 条第 1 項の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を基準として行うものとする。

- (1) 許可申請等に係る建築物が法第 2 9 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 4 3 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) 許可申請に係る建築物が法第 3 4 条第 1 号から第 1 2 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 2 0 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 破産した場合
- 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

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 建築基準法別表第 2（ろ）項に掲げる建築物（開発区域が都市計画法に基づく市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例第 2 条第 1 項第 1 号に規定する既存に集落内に存する場合に限る。）
- 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町村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

2 浸水想定区域における安全対策

- (1) 開発区域が、水防法第15条第1項第4号に定める浸水想定区域に指定されている場合は、緊急時の垂直避難が可能となるよう、原則として、床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けるものとする。
- (2) 床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けることが困難である場合は、迅速かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画を策定し、許可申請時に提出するものとする。

建築許可等の立地基準

(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の基準)

政令第 36 条 都道府県知事(指定都市等の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。)は、次の各号に該当すると認めるときでなければ、法第 43 条第 1 項の許可をしてはならない。

一～二 略

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ 法第 34 条第 1 号から第 10 号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ～ホ 略

開発許可基準の準用

〈審査基準〉

政令第 36 条第 1 項第 3 号イに規定する建築物又は第一種特定工作物の審査基準については、法第 34 条第 1 号から第 10 号までに規定する建築物又は第一種特定工作物に係るそれぞれの審査基準を準用する。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「建築物等の敷地」と、「予定建築物」とあるのは「建築物」と、「予定建築物等」とあるのは「建築物等」と読み替えるものとする。

建築許可等の立地基準

(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の基準)

政令第 36 条 都道府県知事（指定都市等の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号に該当すると認めるときでなければ、法第 43 条第 1 項の許可をしてはならない。

一～二 略

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ～ハ 略

ニ 法第 34 条第 13 号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第 30 条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

ホ 略

開発許可基準の準用

〈審査基準〉

政令第 36 条第 1 項第 3 号ニに規定する建築物又は第一種特定工作物の審査基準については、法第 34 条第 13 号に規定する建築物又は第一種特定工作物に係る審査基準を準用する。この場合において、「開発行為」とあるのは「建築又は建設」と、「開発区域」とあるのは「建築物等の敷地」と、「予定建築物等」とあるのは「建築物等」と読み替えるものとする。

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建築行為等

(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の基準)

政令第 36 条 都道府県知事（指定都市等の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号に該当すると認めるときでなければ、法第 43 条第 1 項の許可をしてはならない。

一～二 略

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ 略

ロ 略

ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村）の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第 29 条の 9 各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ 略

ホ 略

条例第4条第1項第1号から第5号までの規定に該当する建築物又は第一種特定工作物
(条例第5条第1号)

条例第5条

- (1) 前条第1項第1号から第5号までに掲げる開発行為に係る建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

〈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一種特定工作物が条例第4条第1項第1号から第5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4条第1項第1号から第5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4条第1項第1号から第5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、「建築物等の敷地」と読み替えるものとする。

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5条第2号)

条例第5条

- (2) 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項に規定する墓地をいう。）又は運動・レジャー施設である工作物の管理に必要な建築物で規則で定める規模を超えない範囲の新築

条例施行規則第7条

条例第5条第2号の規則で定める規模は、延べ面積が100平方メートル以内であつて、かつ、管理するために必要最小限のものとする。

〈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（以下これらの施設を「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

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

5 浸水想定区域における安全対策

- (1) 開発区域が、水防法第15条第1項第4号に定める浸水想定区域に指定されている場合は、緊急時の垂直避難が可能となるよう、原則として、床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けるものとする。

(2) 床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けることが困難である場合は、迅速かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画を策定し、許可申請時に提出するものとする。

既存の建築物の用途の変更等（条例第5条第3号）

条例第5条

- (3) 現に存する建築物が建築後20年を経過している場合又は建築後5年を経過し、破産その他やむを得ない事由を有するものとして規則で定める場合に、当該建築物と同一の敷地において行う、次のいずれかに該当する建築物の新築、改築又は用途の変更
- ア 現に存する建築物と用途が同一の建築物
 - イ 現に存する建築物と用途が類似するものとして規則で定める建築物
 - ウ 建築基準法別表第二（ろ）項に掲げる建築物（既存の集落に存するものに限る。）

条例施行規則第8条

- 1 条例第5条第3号の規則で定める場合は、次の各号に掲げるものとする。
- 一 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
 - 二 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 条例第5条第3号イの規則で定める建築物は、次の表の左欄に掲げる建築物に対応する同表の右欄に掲げる建築物とする。

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（昭和25年法律第201号）第87条
法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物	にいう建築物の用途の異なる建築物

〈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。）を行うこととする。

(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

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、当該事業を継続すること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) 条例第5条第3号イの規則で定める建築物は、次の表の左欄に掲げる建築物に対応する同表の右欄に掲げる建築物とする。

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) 建築基準法別表第2（ろ）の項に掲げる建築物（現に存する建築物が都市計画法に基づく市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例第2条第1項第1号に規定する既存の集落内に存する場合に限る。）

3 浸水想定区域における安全対策

(1) 開発区域が、水防法第15条第1項第4号に定める浸水想定区域に指定されている場合は、緊急時の垂直避難が可能となるよう、原則として、床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けるものとする。

(2) 床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けることが困難である場合は、迅速かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画を策定し、許可申請時に提出するものとする。

