

都市計画法に基づく開発許可等 の審査基準及び標準処理期間

北本市都市整備部建築開発課
令和7年7月1日

は じ め に

この冊子は、行政手続法（平成5年法律第88号）第5条及び第6条の規定に基づいて都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく開発許可等の審査基準及び標準処理期間を定め、公にするものである。

この冊子において用いる法令等の略称は、次のとおりである。

- (1) 法 …………… 都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）
- (2) 政令 …………… 都市計画法施行令（昭和44年6月13日政令第158号）
- (3) 省令 …………… 都市計画法施行規則（昭和44年8月25日建設省令第49号）
- (4) 条例 …………… 北本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15年3月26日条例第23号）
- (5) 条例施行規則 …… 北本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15年3月26日規則第16号）
- (6) 手続規則 …………… 北本市都市計画法に基づく開発行為等の手続に関する規則（平成14年3月28日規則第16号）

また、北本市が申請に対する処分を行うに当たって使用する解釈文書等（条文解釈又は解釈通達等）は、次のとおりである。

- (1) 都市計画法に基づく開発許可制度の解説（令和6年10月版）：埼玉県都市整備部都市計画課
- (2) 最新開発許可制度の解説（第四次改訂版）：株式会社ぎょうせい
- (3) 開発許可質疑応答集：株式会社ぎょうせい
- (4) 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) 宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可申請等の解説（令和7年7月）：埼玉県都市整備部都市計画課

目 次

第1編 審査基準	6
第1章 用語の定義（法第4条）	7
(1) 開発行為（法第4条第12項）	7
(2) 開発区域（法第4条第13項）	8
(3) 公共施設（法第4条第14項）	9
(4) 建築物・建築（法第4条第10項）	10
(5) 特定工作物（法第4条第11項）	11
第2章 開発許可（法第29条）	13
第1節 開発許可の適用除外（法第29条第1項第1号～第11号）	15
(1) 一定規模未満の開発行為（法第29条第1項第1号）	15
(2) 農林漁業の用に供する建築物又はこれらの業務を営む者のための住宅（法 第29条第1項第2号）	16
(3) 公益上必要な建築物（法第29条第1項第3号）	18
(4) 都市計画事業等の施行、公有水面埋立法の免許を受けた埋立地（法第29 条第1項第4号～第9号）	21
(5) 非常災害のため必要な応急措置（法第29条第1項第10号）	22
(6) 通常の管理行為、軽易な行為（法第29条第1項第11号）	23
第2節 設計者の資格（法第31条）	24
第3節 公共施設管理者の同意等（法第32条）	26
第4節 技術基準（法第33条）	27
(1) 用途地域への適合（法第33条第1項第1号）	27
(2) 公共空地総論（法第33条第1項第2号）	28
(3) 道路	29
(3)－1 道路に関する設計の基本的な考え方（政令第25条第1号）	29
(3)－2 敷地が接しなければならない道路（政令第25条第2号）	30
(3)－3 市街化調整区域の大規模開発における12メートル道路の配置（政 令第25条第3号）	32
(3)－4 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） ...	33
(3)－5 歩車道の分離（政令第25条第5号）	34
(3)－6 道路の構造（省令第24条第1号～第4号・第7号）	35
(3)－7 袋路状道路（省令第24条第5号）	36
(3)－8 隅切り（省令第24条第6号）	37
(4) 公園・緑地・広場	38
(4)－1 公園・緑地・広場の設置（政令第25条第6号・第7号）	38

(4)－2 公園の構造（省令第25条）	39
(5) 消防水利（政令第25条第8号）	40
(6) 排水施設（法第33条第1項第3号）	41
(6)－1 管渠の勾配・断面積（政令第26条第1号）	42
(6)－2 下水道等への接続（政令第26条第2号）	43
(6)－3 暗渠排水の原則（政令第26条第3号）	45
(6)－4 排水施設の構造・能力（省令第26条）	46
(7) 給水施設（法第33条第1項第4号）	47
(8) 地区計画等への適合（法第33条第1項第5号）	48
(9) 公共公益施設（法第33条第1項第6号）	49
(10) 切土・盛土等（法第33条第1項第7号）	50
(10)－1 軟弱地盤・地下水対策、崖上面の処理（政令第28条第1号・第2号・第7号）	54
(10)－2 切土・盛土地盤の滑り防止、盛土地盤の安定（政令第28条第3号～第5号）	55
(10)－3 崖面の保護（政令第28条第6号）	56
(11) 災害レッドゾーンの除外（法第33条第1項第8号）	59
(12) 樹木の保存・表土の保全（法第33条第1項第9号）	60
(13) 緩衝帯（法第33条第1項第10号）	61
(14) 大規模開発の輸送施設（法第33条第1項第11号）	62
(15) 申請者の資力・信用（法第33条第1項第12号）	63
(16) 工事施行者の能力（法第33条第1項第13号）	64
(17) 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）	65
(18) 敷地面積の最低限度（法第33条第4項）	66
第5節 市街化調整区域の立地基準（法第34条）	67
(1) 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、日常生活に必要な店舗等（法第34条第1号）	67
(2) 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）	69
(3) 特別の自然的条件を必要とする施設（法第34条第3号）	70
(4) 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）	71
(5) 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）	73
(6) 中小企業の共同化・集団化のための施設（法第34条第6号）	74
(7) 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）	75
(8) 火薬庫（法第34条第8号）	76
(9) 災害レッドゾーンからの移転（法第34条第8号の2）	77
(10) 休憩所、給油所、道路管理施設、火薬類製造所（法第34条第9号）	79
(11) 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）	81
(12) 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）	82
(13) 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)	84
(13)ー1 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1号ア)	86
(13)ー2 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1号イ)	87
(13)ー3 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2号)	88
(13)ー4 公共移転(条例第5条第1項第3号)	89
(13)ー5 大学(条例第5条第1項第4号)	90
(13)ー6 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5号)	91
(13)ー7 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6号)	92
(13)ー8 既存の自己用建築物の敷地拡張(条例第5条第1項第7号)	93
(13)ー9 国道17号に面した土地における小売業の店舗(条例第5条第1項第8号)	94
(13)ー10 都市計画マスタープランに基づいて策定した土地利用計画に即して市長が指定した区域内で行う開発行為(条例第5条第1項第9号)	95
(14) 既存権利の届出に基づく開発行為(法第34条第13号)	96
(15) 開発審査会の議を経た開発行為(法第34条第14号)	97
第6節 開発許可の特例(法第34条の2)	98
第3章 開発許可事項の変更許可等(法第35条の2)	99
第1節 開発許可事項変更許可(法第35条の2第1項)	99
第2節 開発許可事項変更届出(法第35条の2第3項)	100
第4章 工事完了公告前の建築制限等(法第37条)	102
第5章 建築物の形態規制(法第41条)	103
第6章 開発許可を受けた土地における建築等の制限(法第42条)	104
第7章 開発許可を受けていない土地における建築等の制限(法第43条)	106
第1節 開発許可を受けていない土地における建築等の制限の適用除外(法第43条第1項第1号～第5号)	107
第2節 技術基準(政令第36条第1項第1号・第2号)	109
第3節 立地基準(政令第36条第1項第3号)	110
(1) 法第34条第1号から第11号まで又は第13号の規定に該当する建築物又は第一種特定工作物(政令第36条第1項第3号イ・ロ・ニ)	110
(2) 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	

(政令第36条第1項第3号ハ)	111
(2)ー1 条例第5条第1項第1号から第6号まで、第8号又は第9号の規定 に該当する建築物又は第一種特定工作物(条例第6条第1号・第2号)	113
(2)ー2 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)	114
(2)ー3 既存建築物の用途の変更等(条例第6条第4号)	115
(2)ー4 建築物が長期間存していた土地における建築行為(条例第6条第5 号)	117
(3) 開発審査会の議を経た建築行為等(政令第36条第1項第3号ホ)	119
第4節 開発許可を受けていない土地における建築等の制限の特例(法第43条 第3項)	120
第8章 開発許可を受けた地位の承継(法第45条)	121
第2編 標準処理期間	122

第1編 審査基準

行政手続法第5条 行政庁は、審査基準を定めるものとする。

2 行政庁は、審査基準を定めるに当たっては、許認可等の性質に照らしてできる限り具体的なものとしなければならない。

3 行政庁は、行政上特別の支障があるときを除き、法令により申請の提出先とされている機関の事務所における備付けその他の適当な方法により審査基準を公にしておかなければならない。

審査基準とは、行政庁が許認可を行うかどうかを関係法令の定めに従って判断するために必要な基準であり、行政手続法第5条第1項の規定により各行政庁が定めることとされている。

審査基準は、行政手続法第5条第2項においてできる限り具体的なものとしなければならないと規定されており、審査基準を設定しない場合はその理由を示している。

第1章 用語の定義（法第4条）

(1) 開発行為（法第4条第12項）

法第4条

12 この法律において「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なう土地の区画形質の変更をいう。

【審査基準】

1 開発行為の定義

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いう。土地の区画形質の変更をするという行為が建築物の建築や特定工作物の建設を主たる目的としない場合は、開発行為に該当しない。

2 土地の区画形質の変更

土地の区画形質の変更とは、土地に区画の変更、形の変更又は質の変更が生じる行為をいう。

(1) 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をいう。区画の変更とは、区画の範囲を変更、分割又は統合することをいう。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はない土地の単なる分合筆や所有権等の権利関係の変更及び建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第2項の規定に基づく道路後退は、区画の変更に該当しない。

(2) 形の変更

形の変更とは、高さがおおむね30センチメートル以上の切土・盛土の造成工事を行うことをいう。ただし、建築物の建築工事と密接であって不可分な一体の工事と認められる基礎工事（根切り）及び土地の凹凸を平らにするための整地は、形の変更に該当しない。

(3) 質の変更

質の変更とは、土地の利用形態上の性質（宅地、農地、山林、道路等）を変更することをいう。土地の登記地目が宅地であったとしても、現況が宅地以外の利用に供されている土地に建築物の建築又は特定工作物の建設を行う場合は、質の変更に該当する。

(2) 開発区域（法第4条第13項）

法第4条

13 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

【審査基準】

1 開発区域の定義

開発区域とは、開発行為が行われる土地の区域をいう。

2 開発行為の一体性

一団の土地を分割し、2回以上に分けて段階的に開発行為を行う場合又は開発許可を受けた土地に隣接して当該土地と同様の目的で開発行為を行う場合は、これら一連の行為を一体的な開発行為として捉え、全体の土地を開発区域とする。ただし、開発行為に関する工事完了から1年以上経過している場合に当該開発行為を行った土地に隣接して行う開発行為は、この限りでない。

(3) 公共施設（法第4条第14項）

法第4条
14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。
政令第1条の2 法第4条第14項の政令で定める公共の用に供する施設は、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とする。

【審査基準】

1 公共施設の定義

公共施設とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。

2 各公共施設の定義

(1) 道路

道路とは、建築基準法第42条第1項及び第2項に規定するもの、道路法（昭和27年法律第180号）第2条第1項に規定するもの、道路運送法（昭和26年法律第183号）第2条第8項に規定する自動車道並びに道路交通法（昭和35年法律第105号）第2条第1号に規定する一般交通の用に供するその他の場所をいう。

(2) 公園

公園とは、主として自然的環境の中で休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震災等の災害時の避難等の用に供することを目的とする公共空地で、都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第2項に準ずる公園施設が敷地規模に応じて適当に設置されているものをいう。

(3) 下水道

下水道とは、下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第2号に規定する下水を排除するために設けられる排水管、排水渠その他の排水施設（かんがい排水施設を除く。）、これに接続して下水を処理するために設けられる処理施設（し尿浄化槽を除く。）又はこれらの施設を補完するために設けられるポンプ施設、貯留施設その他の施設の総体をいう。ただし、下水道法第10条第1項に規定する建築物の所有者等が設置する公共下水道に下水を流入させるために必要な排水管、排水渠その他の排水施設は、公共の用に供するものでないため、公共施設としての下水道には含まれない。

(4) 緑地

緑地とは、主として自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上及び緑道の用に供することを目的とする公共空地をいう。

(5) 広場

広場とは、主として歩行者の休息、鑑賞、交流等の用に供することを目的とする公共空地をいう。

(6) 河川

河川とは、河川法（昭和39年法律第167号）第3条第1項に規定する一級河川及び二級河川、同法第100条第1項に規定する準用河川並びに同法第100条の2第1項に規定する普通河川をいう。

(4) 建築物・建築（法第4条第10項）

法第4条

10 この法律において「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいう。

【審査基準】

1 建築物の定義

建築物とは、建築基準法第2条第1号に規定する建築物をいう。

建築基準法第2条

一 建築物 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

2 建築の定義

建築とは、建築基準法第2条第13号に規定する建築をいう。

建築基準法第2条

十三 建築 建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

(1) 新築

新築とは、新たに建築物を建築する行為をいう。更地に初めて建築物を建築する場合に限らず、増築、改築、移転のいずれにも該当しない場合を含む。

(2) 増築

増築とは、既存の建築物の床面積を増加させる建築行為のうち、改築に該当しないものをいう。一つの敷地内に既存の建築物と一体と認められる用途上不可分の別棟を建築する場合は、増築に該当する。ただし、既存の建築物の用途を変更し、従前と異なる建築物とする場合は、新築に該当する。

(3) 改築

改築とは、建築物の全部若しくは一部を除却し、又は災害等によって滅失した後に規模、構造及び用途が著しく異ならない建築物を建築する行為をいう。従前の建築物と規模、構造又は用途が著しく異なる場合は、新築に該当する。なお、土地区画整理事業や土地改良事業等によって換地が行われ、それぞれの法律によって換地後の土地が従前地とみなされる場合は、特別な規定のない限り、従前地に存していた建築物と規模、構造及び用途の著しく異ならない建築物を建築する行為は改築に該当する。

(4) 移転

移転とは、同一の敷地内で建築物を移す行為をいう。建築物を現在の敷地から別の敷地に移す場合は、ここでいう移転には該当せず、従前の敷地における建築物の除却と新しい敷地における建築物の新築である。

(5) 特定工作物（法第4条第11項）

法第4条 11 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。
政令第1条 都市計画法（以下「法」という。）第4条第11項の周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。 一 アスファルトプラント 二 クラッシャープラント 三 危険物（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第116条第1項の表の危険物品の種類の欄に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する工作物（石油パイプライン事業法（昭和47年法律第105号）第5条第2項第2号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第5項第8号に規定する保管施設又は同項第8号の2に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港及び漁場の整備等に関する法律（昭和25年法律第137号）第3条第2号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法（昭和27年法律第231号）による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第18号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第13項に規定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）に該当するものを除く。） 2 法第4条第11項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が1ヘクタール以上のものとする。 一 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校（大学を除く。）又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成18年法律第77号）第2条第7項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第9号の3に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第1項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。） 二 墓園

【審査基準】

1 特定工作物の定義

特定工作物とは、第一種特定工作物及び第二種特定工作物をいう。

2 第一種特定工作物

第一種特定工作物とは、次に掲げるものをいう。

(1) コンクリートプラント

コンクリートプラントとは、建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(13の2)に掲げるレディーミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5キロワットを超える原動機を使用するものの用途に供する工作物をいう。

(2) アスファルトプラント

アスファルトプラントとは、建築基準法別表第2(る)項第1号(21)に掲げるアスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りがすを原料とする製造を営むものの用途に供する工作物をいう。

(3) クラッシャープラント

クラッシャープラントとは、建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(13)に掲げる鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するものの用途に供する工作物をいう。

(4) 危険物の貯蔵・処理用工作物

危険物とは、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第116条第1項の表の危険物品の種類の欄に掲げる危険物をいう。危険物の貯蔵・処理用工作物とは、建築基準法別表第2(と)項第4号に掲げる用途（建築基準法施行令第130条の9において、準住居地域に定める数量を超える危険物を貯蔵又は処理するもの）に供する工作物をいう。

3 第二種特定工作物

第二種特定工作物とは、次に掲げるものをいう。なお、第二種特定工作物に併設される付属建築物は第二種特定工作物に包含され、その建築行為は当該第二種特定工作物の建設行為に包含される。

(1) ゴルフコース

(2) 規模が1ヘクタール以上の野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット、ゴルフ練習場その他の運動・レジャー施設である工作物

(3) 規模が1ヘクタール以上の墓園

第2章 開発許可（法第29条）

法第29条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

一～十一 略

法第33条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一～十四 略

- 2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。
- 3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。
- 4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。
- 5 景観行政団体（景観法第7条第1項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第8条第2項第1号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。
- 6 指定都市等及び地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）以外の市町村は、前3項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。
- 7 公有水面埋立法第22条第2項の告示があつた埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第2条第1項の免許の条件において第1項各号に規定する事項（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。）に関する定めがあるときは、その定めをもつて開発許可の基準とし、第1項各号に規定する基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で

定める制限を含む。)は、当該条件に抵触しない限度において適用する。

- 8 居住調整地域又は市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準については、第1項に定めるもののほか、別に法律で定める。

法第34条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

一～十四 略

【審査基準】

1 開発許可

法第29条第1項に基づく許可は、法第33条及び第34条の審査基準に適合している場合に行う。

(1) 技術基準（法第33条）

「第4節 技術基準（法第33条）」のとおり

(2) 市街化調整区域の立地基準（法第34条）

「第5節 市街化調整区域の立地基準（法第34条）」のとおり。ただし、主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。

2 適用除外

法第29条第1項各号に規定する開発行為は、開発許可を要さない（「第1節 開発許可の適用除外（法第29条第1項第1号～第11号）」のとおり）。

第1節 開発許可の適用除外（法第29条第1項第1号～第11号）

(1) 一定規模未満の開発行為（法第29条第1項第1号）

法第29条

- 一 市街化区域、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、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの

政令第19条 法第29条第1項第1号の政令で定める規模は、次の表の第1欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第2欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第3欄に掲げる場合には、都道府県（指定都市等（法第29条第1項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。）又は事務処理市町村（法第33条第6項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。）の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。第22条の3、第23条の3及び第36条において同じ。）は、条例で、区域を限り、同表の第4欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第1欄	第2欄	第3欄	第4欄
市街化区域	1,000平方メートル	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	300平方メートル以上1,000平方メートル未満
区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域	3,000平方メートル	市街化の状況等により特に必要があると認められる場合	300平方メートル以上3,000平方メートル未満

2 都の区域（特別区の存する区域に限る。）及び市町村でその区域の全部又は一部が次に掲げる区域内にあるものの区域についての前項の表市街化区域の項の規定の適用については、同項中「1,000平方メートル」とあるのは、「500平方メートル」とする。

- 一 首都圏整備法（昭和31年法律第83号）第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯
- 二 近畿圏整備法（昭和38年法律第129号）第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域
- 三 中部圏開発整備法（昭和41年法律第102号）第2条第3項に規定する都市整備区域

【審査基準】

北本市は、首都圏整備法（昭和31年法律第83号）第2条第4項に規定する近郊整備地帯に指定されていることから、市街化区域内における開発区域の面積が500平方メートル未満の開発行為は、許可を要さない。

(2) 農林漁業の用に供する建築物又はこれらの業務を営む者のための住宅（法第29条第1項第2号）

法第29条 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
政令第20条 法第29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90平方メートル以内の建築物

【審査基準】

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) 農業とは、日本標準産業分類において大分類A－農業、林業のうち中分類01－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15万円以上のものをいう。
- (2) 林業とは、日本標準産業分類において大分類A－農業、林業のうち中分類02－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15万円以上のものをいう。
- (3) 漁業とは、日本標準産業分類において大分類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15万円以上のものをいう。

2 開発区域

開発区域は、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 予定建築物等の用途

予定建築物等の用途は、次のいずれかに該当すること。

- (1) 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（農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥調製施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚げさばき施設等）

- (2) 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（物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設等）
- (3) 家畜診療の用に供する建築物
- (4) 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
- (5) 農業、林業又は漁業の用に供する建築面積が90平方メートル以内の建築物
- (6) 農業、林業又は漁業を営む者の居住の用に供する建築物

(3) 公益上必要な建築物（法第29条第1項第3号）

法第29条

- 三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域におけ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ものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

政令第21条 法第29条第1項第3号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路法第2条第1項に規定する道路又は道路運送法（昭和26年法律第183号）第2条第8項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道（同法第3条第1号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第3項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。）を構成する建築物
- 二 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
- 三 都市公園法第2条第2項に規定する公園施設である建築物
- 四 鉄道事業法（昭和61年法律第92号）第2条第1項に規定する鉄道事業若しくは同条第5項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法（大正10年法律第76号）による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
- 五 石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設である建築物
- 六 道路運送法第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期的に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第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又は自動車ターミナル法（昭和34年法律第136号）第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
- 七 港湾法第2条第5項に規定する港湾施設である建築物又は漁港及び漁場の整備等に関する法律第3条に規定する漁港施設である建築物
- 八 海岸法（昭和31年法律第101号）第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物
- 九 航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第2条第5項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物
- 十 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
- 十一 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法（平成17年法律第100号）第4条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 十二 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
- 十三 放送法（昭和25年法律第132号）第2条第2号に規定する基幹放送の用に

供する放送設備である建築物

十四 電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第18号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）を設置する施設である建築物

十五 水道法第3条第2項に規定する水道事業若しくは同条第4項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第8項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法（昭和33年法律第84号）第2条第6項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第2条第3号から第5号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物

十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物

十七 図書館法（昭和25年法律第118号）第2条第1項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法（昭和26年法律第285号）第2条第1項に規定する博物館の用に供する施設である建築物

十八 社会教育法（昭和24年法律第207号）第20条に規定する公民館の用に供する施設である建築物

十九 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法（昭和44年法律第64号）第15条の7第3項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第27条第1項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物

二十 墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第7項に規定する火葬場である建築物

二十一 と畜場法（昭和28年法律第114号）第3条第2項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和23年法律第140号）第1条第2項に規定する化製場若しくは同条第3項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物

二十二 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法（昭和58年法律第43号）第2条第1号に規定する浄化槽である建築物

二十三 卸売市場法（昭和46年法律第35号）第4条第6項に規定する中央卸売市場若しくは同法第13条第6項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物

二十四 自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物

二十五 住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物

二十六 国、都道府県等（法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲

げる建築物以外のもの

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 児童福祉法（昭和22年法律第164号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、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 多数の者の利用に供する庁舎（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を除く。）で国土交通省令で定めるもの

ホ 宿舍（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。）

二十七 国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法（平成11年法律第176号）第16条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

二十八 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法（平成16年法律第155号）第17条第1項第1号から第3号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

二十九 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法（平成14年法律第182号）第2条第2項に規定する水資源開発施設である建築物

三十 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法（平成14年法律第161号）第18条第1号から第4号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

三十一 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法（平成14年法律第145号）第15条第1号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律（昭和55年法律第71号）第11条第3号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

省令第17条の2 令第21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎は、次に掲げるものとする。

一 国が設置する庁舎であつて、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの

二 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎

三 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎

四 警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎

省令第17条の3 令第21条第26号ホの国土交通省令で定める宿舍は、職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものとする。

【審査基準】

法令に明確に定められているため、審査基準を設定しない。

(4) 都市計画事業等の施行、公有水面埋立法の免許を受けた埋立地（法第29条第1項第4号～第9号）

法第29条

- 四 都市計画事業の施行として行う開発行為
- 五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- 六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- 七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- 八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- 九 公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第2条第1項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為

【審査基準】

法令に明確に定められているため、審査基準を設定しない。

(5) 非常災害のため必要な応急措置（法第29条第1項第10号）

法第29条

十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

【審査基準】

申請ごとに個別具体的な判断が必要であり、法令以上に具体的な審査基準を定めることが困難であることから、審査基準を設定しない。

(6) 通常の管理行為、軽易な行為（法第29条第1項第11号）

法第29条
十一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
政令第22条 法第29条第1項第11号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。
一 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
二 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
三 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
四 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為
五 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
六 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。）が50平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100平方メートル以内であるもの

【審査基準】

法令に明確に定められているため、審査基準を設定しない。

第2節 設計者の資格（法第31条）

法第31条 前条の場合において、設計に係る設計図書（開発行為に関する工事のうち国土交通省令で定めるものを実施するため必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

省令第18条 法第31条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が1ヘクタール以上の開発行為に関する工事とする。

省令第19条 法第31条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

一 開発区域の面積が1ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。

イ 学校教育法（昭和22年法律第26号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者

ロ 学校教育法による短期大学（同法による専門職大学の前期課程を含む。ハにおいて同じ。）において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程（夜間において授業を行なうものを除く。）を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者

ハ ロに該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治36年勅令第61号）による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者

ニ 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和18年勅令第36号）による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務の経験を有する者

ホ 技術士法（昭和58年法律第25号）による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの

ヘ 建築士法（昭和25年法律第202号）による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの

ト 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、次条から第19条の4までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録講習機関」という。）がこの省令の定めるところにより行う講習（以下「講習」という。）を修了した者

チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者

二 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことのあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。

【審査基準】

法令に明確に定められているため、審査基準を設定しない。

第3節 公共施設管理者の同意等（法第32条）

法第32条 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。

3 前2項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前2項の協議を行うものとする。

政令第23条 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者（開発区域の面積が40ヘクタール未満の開発行為にあつては、第3号及び第4号に掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

- 一 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者
- 二 当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者
- 三 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第1項第9号に規定する一般送配電事業者及び同項第11号の3に規定する配電事業者並びにガス事業法第2条第6項に規定する一般ガス導管事業者
- 四 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

【審査基準】

1 公共施設管理者の同意

開発許可を申請しようとする者は、開発行為に関係がある公共施設管理者とあらかじめ協議し、その同意を得ていること。なお、開発行為に関係がある公共施設とは、開発区域内にある既存の公共施設のほか、開発区域外であっても開発行為の実施に伴って影響を受ける公共施設を含む。

2 公共施設を管理することとなる者との協議

開発許可を申請しようとする者は、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者とあらかじめ協議していること。

3 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為を行おうとする場合の協議

法令に明確に定められているため、審査基準を設定しない。

第4節 技術基準（法第33条）

(1) 用途地域への適合（法第33条第1項第1号）

法第33条

一 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第49条第1項若しくは第2項、第49条の2、第60条の2の2第4項若しくは第60条の3第3項（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）又は港湾法第40条第1項（同法第50条の5第2項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の条例による用途の制限を含む。）

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第48条第14項及び第68条の3第7項（同法第48条第14項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

【審査基準】

法令に明確に定められているため、審査基準を設定しない。

(2) 公共空地総論（法第33条第1項第2号）

法第33条

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以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

三～十四 略

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

【審査基準】

1 公共空地の配置及び設計

公共空地の配置及び設計は、次のいずれにも適合していること。

(1) 道路

「(3) 道路」のとおり

(2) 公園・緑地・広場

「(4) 公園」のとおり

(3) 消防水利

「(5) 消防水利（政令第25条第8号）」のとおり

2 適用除外

主として自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とした開発行為を行う場合は、本号を適用しない。

(3) 道路

(3)－1 道路に関する設計の基本的な考え方（政令第25条第1号）

政令第25条 法第33条第2項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。

【審査基準】

敷地が接しなければならない道路及び開発区域内の主要な道路が接続する道路の幅員その他技術的細目は、次に定めるところによるもののほか、道路構造令（昭和45年政令第320号）の規定に準じる。

1 道路幅員の考え方

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、右図の例により取り扱う。

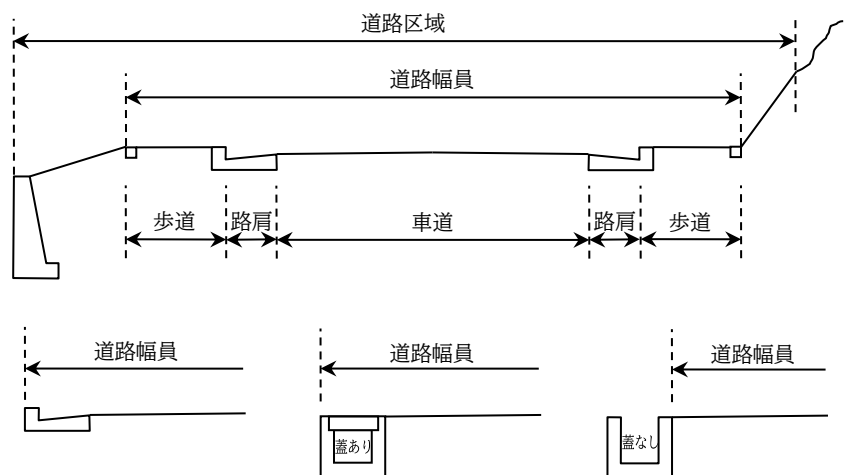


図 道路の幅員構成

2 開発区域内に設ける道路の配置

- (1) 開発区域内に設ける道路は、開発区域の規模、形状、予定建築物等の用途及び周辺の状況を勘案し、適当に配置されていること。
- (2) 開発区域内に設ける道路は袋路状（P字状等を含む。）でなく、両端が他の道路に接していること。ただし、避難上及び車両の通行上支障のない場合はこの限りでない。

(3)ー2 敷地が接しなければならない道路（政令第25条第2号）

政令第25条 法第33条第2項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 二 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6メートル以上12メートル以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4メートル）以上の幅員の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こと。ただし、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であつて、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で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

省令第20条 令第25条第2号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000平方メートル未満のものにあつては6メートル（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、8メートル）、その他のものにあつては9メートルとする。

省令第20条の2 令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

- 一 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。
二 幅員が4メートル以上であること。

【審査基準】

1 敷地が接しなければならない道路

敷地が接しなければならない道路は、敷地に接する箇所から国道、県道又は幹線となる市道（以下「都市の根幹となる道路」という。）に接続されるまでの間が、予定建築物等の用途及び敷地の規模に応じて表1に掲げる幅員以上を有していること。

表1 政令第25条第2号本文による道路の幅員

予定建築物等の敷地の規模 予定建築物等の用途	1,000㎡未満	1,000㎡以上
住宅（自己居住用）	適用なし	適用なし
住宅（それ以外）	6 m	6 m
住宅以外の建築物	6 m	9 m
特定工作物	6 m	9 m

2 開発区域に接する道路

開発区域に接する道路（法第32条第1項の規定に基づく協議により拡幅整備するものを含む。）は、建築基準法第42条第1項又は第2項に基づくものであって、通り抜

けでできること。なお、ここでいう通り抜けできるとは、開発区域に接する道路の両端が都市の根幹となる道路に接続していることをいう。

3 道路が敷地に接する

道路が敷地に接するとは、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。

4 政令第25条第2号ただし書の適用

政令第25条第2号ただし書の規定は、多数の車両の出入りが見込まれない予定建築物等の用途であって、次のいずれにも適合する場合に限って適用し、表1を表2に置き換えて取り扱う。

(1) 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を総合的に勘案して、本号本文に規定する基準によることが著しく困難と認められること。

(2) 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で、開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する幅員4メートル以上の道路が配置されていること。

なお、これら2つの要件を満たしているかどうかの判断は、申請ごとに個別具体的な判断が必要であり、法令以上に具体的な審査基準を定めることが困難であることから、審査基準を設定しない。

表2 政令第25条第2号ただし書による道路の幅員

予定建築物等の用途	開発区域の面積	道路の幅員
住宅	3,000㎡未満	4.0m
	3,000㎡以上 6,000㎡未満	4.5m
	6,000㎡以上 10,000㎡未満	5.5m
住宅以外の建築物	1,000㎡未満	4.0m
	1,000㎡以上 50,000㎡未満	6.0m
	50,000㎡以上 200,000㎡未満	6.5m
特定工作物	全ての場合	6.0m

5 開発区域内に新たに道路を整備する場合の当該開発区域に接する道路の幅員の適用

北本市の市街化区域の道路配置は、政令第25条第2号括弧書に規定する小区間で通行上支障がない場合に該当するものとし、表1を表2に置き換えて取り扱うことができる。

なお、この要件を満たしているかどうかの判断は、申請ごとに個別具体的な判断が必要であり、法令以上に具体的な審査基準を定めることが困難であることから、審査基準を設定しない。

(3)－3 市街化調整区域の大規模開発における１２メートル道路の配置（政令第２５条第３号）

政令第２５条 法第３３条第２項（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第３３条第１項第２号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

三 市街化調整区域における開発区域の面積が２０ヘクタール以上の開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。第６号及び第７号において同じ。）にあつては、予定建築物等の敷地から２５０メートル以内の距離に幅員１２メートル以上の道路が設けられていること。

【審査基準】

法令に明確に定められているため、審査基準を設定しない。

(3)－4 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）

政令第25条 法第33条第2項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

四 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、6.5メートル）以上の道路（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ときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。

【審査基準】

開発区域内の主要な道路が接続する道路は、次のいずれにも適合するものであること。

- 1 開発区域内の主要な道路が接続する道路は、予定建築物等の用途及び開発区域の面積に応じて下表に掲げる幅員を有していること。

予定建築物等の用途	開発区域の面積	道路の幅員
住宅	3,000㎡未満	4.0m
	3,000㎡以上 6,000㎡未満	4.5m
	6,000㎡以上 10,000㎡未満	5.5m
	10,000㎡以上	6.5m
住宅以外の建築物	1,000㎡未満	4.0m
	1,000㎡以上 50,000㎡未満	6.0m
	50,000㎡以上 200,000㎡未満	6.5m
	200,000㎡以上	9.0m
特定工作物	全ての場合	6.0m

- 2 開発区域内の主要な道路が接続する道路（法第32条第1項の規定に基づく協議により拡幅整備するものを含む。）は、建築基準法第42条第1項又は第2項に基づくものであって、通り抜けできること。なお、ここでいう通り抜けできるとは、開発区域内の主要な道路が接続する道路の両端が都市の根幹となる道路に接続していることをいう。
- 3 開発区域内の主要な道路が既存の袋路状道路に連結し、1つの道路として機能するような場合（袋路状道路を延長するような道路配置計画）は、既存の袋路状道路も開発区域内の道路（いわゆる取付道路）とみなし、既存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。

(3)－5 歩車道の分離（政令第25条第5号）

政令第25条 法第33条第2項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

五 開発区域内の幅員9メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

【審査基準】

法令に明確に定められているため、審査基準を設定しない。

(3)－6 道路の構造（省令第24条第1号～第4号・第7号）

政令第29条 第25条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号まで及び第7号（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

省令第24条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。
 - 二 道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。
 - 三 道路の縦断勾配は、9パーセント以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、12パーセント以下とすることができる。
 - 四 道路は、階段状でないこと。ただし、もつばら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。
- 五・六 略
- 七 歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によつて車道から分離されていること。

【審査基準】

申請ごとに個別具体的な判断が必要であり、法令以上に具体的な審査基準を定めることが困難であることから、審査基準を設定しない。

(3)－7 袋路状道路（省令第24条第5号）

政令第29条 第25条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号まで及び第7号（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。
省令第24条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。 五 道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。

【審査基準】

1 袋路状でない道路

袋路状（P字状等を含む。）でない道路とは、開発区域内の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、もう一方は建築基準法第42条第1項又は第2項に基づく道路に接続しているものをいう。

2 袋路状道路を認めるための条件

袋路状道路を認めるのは、避難上及び車両の通行上支障がない場合として次のいずれにも適合する場合に限る。

(1) 避難上支障がない場合として、次のいずれにも該当すること。

ア 道路配置計画が、次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) 開発区域の面積が1,000平方メートル未満のもの

(エ) 道路幅員が6メートル以上のもの

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メートル以上）、構造で設計されていること。

(2) 通行上支障がない場合として、次のいずれにも適合するように設計されていること。

ア 袋路状道路の総延長が72メートル以内であること。この場合において、開発区域内に袋路状道路と袋路状でない道路を併せて計画するときは、これらの道路の総延長が72メートル以内であること。

イ 道路幅員が6メートル未満であり道路延長が35メートルを超える場合は、道路の終端部及び35メートル以内ごとに、「道路の位置の指定、変更及び取消しの取扱い基準について（令和3年3月30日付け建安第1672号埼玉県都市整備部長通知）」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。

(3)－8 隅切り（省令第24条第6号）

政令第29条 第25条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号まで及び第7号（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。
省令第24条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。 六 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歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。

【審査基準】

街角の切り取り（以下「隅切り」という。）の長さは、次のいずれかに該当すること。

1 隅切りの長さが下表の値以上であること。

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	6m以上 10m未満	4m以上 6m未満
40m以上	12m 15m 8m						
20m以上 40m未満		10m 12m 8m					
15m以上 20m未満			8m 10m 6m				
12m以上 15m未満				6m 8m 5m			
10m以上 12m未満					5m 6m 4m		
6m以上 10m未満							
4m以上 6m未満		上段 交差角 90度前後 中段 交差角 60度以下 下段 交差角 120度以上					3m 4m 2m

※ 特別な理由によってやむを得ず片側隅切りとする場合の隅切りの長さは、該当する基準の1級上位の基準を適用する。

2 道路構造令等に基づいて設計されていること。

(4) 公園・緑地・広場

(4)－1 公園・緑地・広場の設置（政令第25条第6号・第7号）

政令第25条 法第33条第2項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

六 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

七 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が1箇所300平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられていること。

省令第21条 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場。以下この条において同じ。）を設けなければならない。

一 公園の面積は、1箇所300平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上であること。

二 開発区域の面積が20ヘクタール未満の開発行為にあつてはその面積が1,000平方メートル以上の公園が1箇所以上、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が1,000平方メートル以上の公園が2箇所以上であること。

【審査基準】

法令に明確に定められているため、審査基準を設定しない。

(4)－2 公園の構造（省令第25条）

政令第29条 第25条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号まで及び第7号（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

省令第25条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、公園に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 面積が1,000平方メートル以上の公園にあつては、2以上の出入口が配置されていること。
- 二 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。
- 三 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。
- 四 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

【審査基準】

法令に明確に定められているため、審査基準を設定しない。

(5) 消防水利（政令第25条第8号）

政令第25条 法第33条第2項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

八 消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

【審査基準】

消防水利施設の設計について、埼玉県央広域事務組合との協議が整っていること。

(6) 排水施設（法第33条第1項第3号）

法第33条

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

四～十四 略

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

【審査基準】

1 法第33条第1項第3号

法令に明確に定められているため、審査基準を設定しない。

2 法第33条第2項に基づいて定められている技術的細目

「(6)－1 管渠の勾配・断面積（政令第26条第1号）」から「(6)－4 排水施設の構造・能力（省令第26条）」までのとおり

(6)－１ 管渠の勾配・断面積（政令第２６条第１号）

政令第２６条 法第３３条第２項に規定する技術的細目のうち、同条第１項第３号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域内の排水施設は、国土交通省令で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出することができるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。

省令第２２条 令第２６条第１号の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、５年に１回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めなければならない。

【審査基準】

１ 計画雨水量

計画雨水量は、北本市の雨水排水計画に基づいて定められていること。

２ 汚水排水計画

汚水排水計画は、北本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されていること。

(6)ー2 下水道等への接続（政令第26条第2号）

政令第26条 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第3号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

二 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。

【審査基準】

1 公共水域への接続箇所の構造

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、河床等、既存の施設の機能を損なわない構造であること。

2 その他の排水施設として設ける雨水の浸透施設

政令第26条第2号に規定するその他の排水施設として設ける雨水の浸透施設は、次のいずれにも適合するように設計されていること。

- (1) 開発区域の周辺の状況及び河川、水路等の配置状況により、公共水域に排水施設を接続することが困難と認められること。
- (2) 浸透施設の設置場所は、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域でないこと。
- (3) 浸透施設は、雨水を地下に浸透させることにより、法面、擁壁等の安全性が損なわれるおそれがなく、かつ、周辺の居住及び自然環境を害するおそれがないよう設計されていること。また、大雨時においても浸透機能を有するものであること。
- (4) 浸透施設は、予定建築物等の用途に応じて下表に掲げる対策量以上であること。

予定建築物等の用途	対策量
専用住宅※	縦樋設置箇所全てにφ300mm浸透桧、それ以外に□500mm浸透桧を1箇所（開発区域の面積が1ha以上の場合は700㎡/ha）
専用住宅以外	500㎡/ha（開発区域の面積が1ha以上の場合は700㎡/ha）

※兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ延べ面積の2分の1未満のものを含む。

- (5) 浸透施設によって処理できる雨水量（以下「設計浸透量」という。）は、北本市で定めた浸透能力を用いて次式により算出されていること。

設計浸透量 Q (㎡/hr) = Σ {浸透施設の単位設計浸透量(㎡/hr/個数、延長、面積) × 浸透施設の数量(個数、延長、面積)}

3 雨水の流出抑制

- (1) 隣接地への溢水対策として、耐水材料を用いた構造物を設置すること。

- (2) 開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合は、開発区域内に埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例（平成18年埼玉県条例第20号）に基づく一時雨水を貯留する調整池その他の適当な施設（雨水流出抑制施設）を設けていること。

なお、特定都市河川浸水被害対策法に基づく特定都市河川流域において、0.1ヘクタール以上の雨水浸透阻害行為（開発等の土地からの流出雨水量を増加させるおそれがある行為）が発生する場合は、同法の規制対象にもなるため、県の河川担当部局等と調整を要する。

特定都市河川流域に指定されている区域及び雨水浸透阻害行為については、埼玉県河川砂防課のホームページにて確認すること。

(6)－3 暗渠排水の原則（政令第26条第3号）

政令第26条 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第3号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

三 雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として、暗渠によつて排出することができるように定められていること。

【審査基準】

申請ごとに個別具体的な判断が必要であり、法令以上に具体的な審査基準を定めることが困難であることから、審査基準を設定しない。

(6)－4 排水施設の構造・能力（省令第26条）

政令第29条 第25条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号まで及び第7号（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

省令第26条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、排水施設に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
- 二 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、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してすることができる。
- 三 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。
- 四 管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあつては、その内径又は内法幅が、20センチメートル以上のもの）であること。
- 五 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。
 - イ 管渠の始まる箇所
 - ロ 下水の流路の方向、勾配又は横断面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。）
 - ハ 管渠の内径又は内法幅の120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場所
- 六 ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあつては、密閉することができるふたに限る。）が設けられていること。
- 七 ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあつては深さが15センチメートル以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあつてはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

【審査基準】

申請ごとに個別具体的な判断が必要であり、法令以上に具体的な審査基準を定めることが困難であるため、審査基準を設定しない。

(7) 給水施設（法第33条第1項第4号）

法第33条

四 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、水道その他の給水施設が、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

【審査基準】

1 水道その他の給水施設の設計

水道その他の給水施設の設計について、上水道管理者である桶川北本水道企業団との協議が整っていること。

2 適用除外

主として自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とした開発行為を行う場合は、本号を適用しない。

(8) 地区計画等への適合（法第33条第1項第5号）

法第33条

五 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからホまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第12条の5第5項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画

ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画

ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画

ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画

ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

【審査基準】

法令に明確に定められているため、審査基準を設定しない。

(9) 公共公益施設（法第33条第1項第6号）

法第33条

六 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

政令第27条 主として住宅の建築の用に供する目的で行なう20ヘクタール以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

【審査基準】

北本市では本号が適用された開発行為の先例がないため、審査基準を設定しない。

(10) 切土・盛土等（法第33条第1項第7号）

法第33条

七 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第10条第1項の宅地造成等工事規制区域	宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域	津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域
開発行為に関する工事	開発行為（宅地造成及び特定盛土等規制法第30条第1項の政令で定める規模（同法第32条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模）のものに限る。）に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事
宅地造成及び特定盛土等規制法第13条の規定に適合するものであること。	宅地造成及び特定盛土等規制法第31条の規定に適合するものであること。	津波防災地域づくりに関する法律第75条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

八～十四 略

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

【審査基準】

第1 切土・盛土等

1 法第33条第1項第7号

法令に明確に定められているため、審査基準を設定しない。

2 法第33条第2項に基づいて定められている技術的細目

「(10)－1 軟弱地盤・地下水対策、崖上面の処理（政令第28条第1号・第2号・第7号）」から「(10)－3 崖面の保護（政令第28条第6号）」までのとおり

第2 宅地造成及び特定盛土等規制法等の対象となる切土・盛土

1 宅地造成及び特定盛土等規制法等の対象となる切土又は盛土

宅地造成及び特定盛土等規制法第10条第1項に規定する「宅地造成等工事規制区域」において、次の切土又は盛土を行う場合は、宅地造成及び特定盛土等規制法第1

3条の規定による、地盤、擁壁、崖面、地表面、排水、設計者等の技術的基準に適合しなければならない。

なお、宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第1項の「特定盛土等規制区域」及び津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の「津波災害特別警戒区域」の指定はない。

- (1) 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが1メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- (2) 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さが2メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- (3) 盛土と切土を同時にする場合において、当該盛土及び切土をした土地の部分に高さが2メートルを超える崖を生ずることとなるときにおける当該盛土及び切土（前2号に該当する盛土又は切土を除く）
- (4) 第1号又は前号に該当しない盛土であって、高さが2メートルを超えるもの
- (5) 前各号のいずれにも該当しない盛土又は切土であって、当該盛土又は切土をする土地の面積が500平方メートルを超えるもの

2 宅地造成及び特定盛土等規制法第13条の規定による技術的基準 法令に明確に定められているため、審査基準を設定しない。

（宅地造成等に関する工事の技術的基準等）

宅地造成及び特定盛土等規制法第13条 宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事（前条第一項ただし書に規定する工事を除く。第21条第1項において同じ。）は、政令（その政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。）で定める技術的基準に従い、擁壁、排水施設その他の政令で定める施設（以下「擁壁等」という。）の設置その他宅地造成等に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければならない。

- 2 前項の規定により講ずべきものとされる措置のうち政令（同項の政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。）で定めるものの工事は、政令で定める資格を有する者の設計によらなければならない。

（地盤について講ずる措置に関する技術的基準）

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第7条 法第13条第1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。

略

（擁壁の設置について講ずる措置に関する技術的基準）

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第8条 法第13条第1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。

略

（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

当することを確かめたものでなければならない。 略
(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。 略
(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) 宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第11条 第8条第1項第1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36条の3から第39条まで、第52条(第3項を除く。)、第72条から第75条まで及び第79条の規定を準用する。
(擁壁の水抜穴) 宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第12条 第8条第1項第1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3平方メートル以内ごとに少なくとも一個の内径が7.5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。
(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) 宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第13条 法第12条第1項又は第16条第1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2メートルを超えるもの(第8条第1項第1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142条(同令第7章の8の規定の準用に係る部分を除く。)の規定を準用する。
(崖面崩壊防止施設の設置に関する技術的基準) 宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第14条 法第13条第1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。 略
(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) 宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第15条 法第13条第1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。 略
(排水施設の設置に関する技術的基準) 宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第16条 法第13条第1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。

略

(特殊の材料又は構法による擁壁)

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第17条 構造材料又は構造方法が第8条第1項第2号及び第9条から第12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。

略

(資格を有する者の設計によらなければならない措置)

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第21条 法第13条第2項(法第16条第3項において準用する場合を含む。次条において同じ。)の政令で定める措置は、次に掲げるものとする。

- 1 高さが5メートルを超える擁壁の設置
- 2 盛土又は切土をする土地の面積が1,500平方メートルを超える土地における排水施設の設置

略

(設計者の資格)

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第22条 法第13条第2項の政令で定める資格は、次に掲げるものとする。

略

(10)－1 軟弱地盤・地下水対策、崖上面の処理（政令第28条第1号・第2号・第7号）

政令第28条 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第7号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。
- 二 開発行為によつて崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、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に勾配が付されていること。

三～六 略

- 七 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

省令第22条

- 2 令第28条第7号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

【審査基準】

申請ごとに個別具体的な判断が必要であり、法令以上に具体的な審査基準を定めることが困難であることから、審査基準を設定しない。

(10)－2 切土・盛土地盤の滑り防止、盛土地盤の安定（政令第28条第3号～第5号）

政令第28条 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第7号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

三 切土をする場合において、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に、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（次号において「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。

四 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね30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とともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。

五 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、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に、段切りその他の措置が講ぜられていること。

【審査基準】

申請ごとに個別具体的な判断が必要であり、法令以上に具体的な審査基準を定めることが困難であることから、審査基準を設定しない。

(10)－3 崖面の保護（政令第28条第6号）

政令第28条 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第7号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

六 開発行為によつて生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。

省令第23条 切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルをこえるがけ、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又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するもののがけ面については、この限りでない。

一 土質が次の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの

土質	軟岩（風化の著しいものを除く。）	風化の著しい岩	砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの
擁壁を要しない 勾配の上限	60度	40度	35度
擁壁を要する 勾配の下限	80度	50度	45度

二 土質が前号の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の下欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離5メートル以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

2 前項の規定の適用については、小段等によつて上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。

3 第1項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全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場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。

4 開発行為によつて生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によつて風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

省令第27条 第23条第1項の規定により設置される擁壁については、次に定めるところによらなければならない。

一 擁壁の構造は、構造計算、実験等によつて次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。

イ 土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によつて擁壁が破壊されないこと。

ロ 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。

ハ 土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。

ニ 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。

二 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りでない。

2 開発行為によつて生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが2メートルを超えるものについては、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第142条（同令第7章の8の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する。

【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であること。

2 擁壁の構造計算及び構造

(1) 鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の場合

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和37年政令第16号）第9条の規定を準用する。

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。

(2) 間知石練積み造その他の練積み造の場合

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。

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、同表上欄の第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2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上欄の第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。

(3) 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の場合

認定条件（適用土質、必要地耐力）に適合することが確認できること。

(11) 災害レッドゾーンの除外（法第33条第1項第8号）

法第33条

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及び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（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。

政令第23条の2 法第33条第1項第8号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第29条の7及び第29条の9第3号において同じ。）とする。

【審査基準】

1 開発区域に含めることができない土地

開発区域は、次に掲げる区域内的の土地が含まれていないこと。

- (1) 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域
- (2) 地すべり等防止法第3条第1項に規定する地すべり防止区域
- (3) 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項に規定する土砂災害特別警戒区域
- (4) 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項に規定する浸水被害防止区域
- (5) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

2 適用除外

次のいずれかに該当する場合は、災害レッドゾーン（1に掲げる区域をいう。以下同じ。）が開発区域に含まれていても、本号を適用しない。

- (1) 主として自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とした開発行為を行う場合
- (2) 災害レッドゾーンのうちその指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合
- (3) 開発区域の面積に占める災害レッドゾーンの面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により災害レッドゾーンの利用を禁止し、又は制限する場合
- (4) 予定建築物等が自己の業務の用に供するものであって、申請者以外の利用者が想定されない場合
- (5) 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域を指定する条例による建築物の建築の制限に適合する場合
- (6) (2)から(5)までの場合と同等以上の安全性が確保されると認められる場合

(12) 樹木の保存・表土の保全（法第33条第1項第9号）

法第33条 九 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、開発行為の目的及び第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。
政令第23条の3 法第33条第1項第9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。ただし、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特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。 政令第28条の2 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。 一 高さが10メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第33条第1項第2号イからニまで（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。 二 高さが1メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が1,000平方メートル以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。
省令第23条の2 令第28条の2第1号の国土交通省令で定める規模は、高さが5メートルで、かつ、面積が300平方メートルとする。

【審査基準】

法令に明確に定められているため、審査基準を設定しない。

(13) 緩衝帯（法第33条第1項第10号）

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。 政令第29条の2 法第33条第3項（法第35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。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。 十一 第28条の3の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度について、20メートルを超えない範囲で国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。
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にあつては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。 省令第27条の3 第23条の3の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度について、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6.5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8メートル、5ヘクタール以上15ヘクタール未満の場合にあつては15メートル、15ヘクタール以上の場合にあつては20メートルを超えない範囲で行うものとする。

【審査基準】

1 政令第28条の3ただし書の運用

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、公共施設の幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に算入することができる。

2 その他

法令に明確に定められているため、審査基準を設定しない。

(14) 大規模開発の輸送施設（法第33条第1項第11号）

法第33条

十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

政令第24条 法第33条第1項第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、40ヘクタールとする。

【審査基準】

申請ごとに個別具体的な判断が必要であり、法令以上に具体的な審査基準を定めることが困難であることから、審査基準を設定しない。

(15) 申請者の資力・信用（法第33条第1項第12号）

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（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（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに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、崖崩れ、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 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。

2 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) 法人税（個人の場合は所得税）の滞納がない者であること。
- (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者であること。

3 適用除外

次のいずれかに該当する開発行為は、本号を適用しない。（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項の許可を要するものを除く。）

- (1) 主として自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とするもの
- (2) 主として住宅以外の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設を目的とするものであり、開発区域の面積が1ヘクタール未満のもの

(16) 工事施行者の能力（法第33条第1項第13号）

法第33条

十三 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（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに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、崖崩れ、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、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

政令第24条の3 法第33条第1項第13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 工事施行者の能力

工事施行者は、過去の工事实績、技術者数、建設機械の保有台数等を勘案し、計画どおりに開発行為を行うための能力を有していると認められる者であること。

2 適用除外

次のいずれかに該当する開発行為は、本号を適用しない。（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項の許可を要するものを除く。）

- (1) 主として自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とするもの
- (2) 主として住宅以外の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設を目的とするものであり、開発区域の面積が1ヘクタール未満のもの

(17) 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）

法第33条

十四 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

【審査基準】

1 同意対象者

同意対象者は、土地及び工作物についてそれぞれ次のとおりである。

(1) 土地

所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等の権利を有する者（土地が保全処分の対象となっている場合は、その保全処分をした者を含む。）

(2) 工作物

所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等の権利を有する者

2 相当数の同意

全権利者の同意を得ることが望ましいが、次のいずれにも該当する場合を相当数の同意の目安とする。

(1) 全権利者の3分の2以上の同意を得ていること。

(2) 所有権及び借地権を有する全ての者の3分の2以上の同意を得ていること。

(3) 同意者が所有する土地と同意者が有する借地権の目的となっている土地の面積の合計が、土地の総面積と借地権の目的となっている土地の総面積の合計の3分の2以上であること。

3 同意書

関係権利者の同意書には実印を押し、3か月以内に発行された印鑑証明書を添付すること。

(18) 敷地面積の最低限度（法第33条第4項）

法第33条 4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。
政令第29条の3 法第33条第4項（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、建築物の敷地面積の最低限度が200平方メートル（市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、300平方メートル）を超えないこととする。
条例第2条 市街化調整区域における開発行為を行う場合において、法第33条第4項の規定による開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度は、200平方メートルとする。ただし、法第34条第8号の2に掲げる開発行為その他良好な住居等の環境の形成又は保持のため支障がないと認められる場合であって規則で定めるものについては、この限りでない。
条例施行規則第2条 条例第2条の規則で定める開発行為は、次に掲げるものとする。 一 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第13号及び第14号に掲げるもの 二 条例第5条第1項第3号及び第7号に掲げるもの 三 住宅の建築を目的として法第7条第1項に規定する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前に造成された一団の土地の区域において行うもの 四 この規則の施行の日において200平方メートルに満たない一団の土地であって、かつ、その面積を減じないものにおいて行うもの

【審査基準】

1 敷地面積の最低限度

市街化調整区域における敷地面積の最低限度は、200平方メートルとする。

2 適用除外

次のいずれかに該当する開発行為は、敷地面積の最低限度を適用しない。

- (1) 災害レッドゾーンから移転するための開発行為（法第34条第8号の2）
- (2) 既存権利の届出に基づく開発行為（法第34条第13号）
- (3) 開発審査会の議を経た開発行為（法第34条第14号）
- (4) 公共移転のための開発行為（法第34条第12号に基づく条例第5条第1項第3号）
- (5) 既存の自己用建築物を敷地拡張するための開発行為（法第34条第12号に基づく条例第5条第1項第7号）
- (6) 住宅の建築を目的として区域区分日（昭和45年8月25日）前に造成された一団の土地の区域において行う開発行為
- (7) 条例施行規則施行日（平成15年6月1日）において200平方メートルに満たない一団の土地であって、かつ、その面積を減じないものにおいて行う開発行為

第5節 市街化調整区域の立地基準（法第34条）

(1) 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、日常生活に必要な店舗等（法第34条第1号）

法第34条
一 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
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号イからハまでに掲げる建築物とする。
政令第21条
二十六
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 児童福祉法（昭和22年法律第164号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、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

【審査基準】

1 開発区域

開発区域は、既存の集落に存していること。

2 予定建築物等の用途及び規模

予定建築物等の用途及び規模は、次のいずれかに該当すること。

(1) 政令第21条第26号イに掲げる建築物で、次のいずれかに該当するもの

ア 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号ロに掲げる建築物で、次のいずれかに該当するもの

ア 保育所

イ 介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第14項に規定する地域密着型サービス（定期巡回・随時対応型訪問介護看護、夜間対応型訪問介護、地域密着型通所介護、認知症対応型通所介護、小規模多機能型居宅介護、認知症対応型共同生活介護、地域密着型特定施設入居者生活介護、地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護及び複合型サービス）を提供する施設（市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（主として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 アからウまでに該当しない施設で、施設利用者が通所又は短期入所する施設（入所のための設備が設置されていないものに限る。）

(3) 政令第21条第26号ハに掲げる建築物で、次のいずれかに該当するもの

ア 診療所

イ 助産所

(4) 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成18年法律第77号）第2条第6項に規定する認定こども園

(5) 建築基準法別表第2(ろ)項第2号に掲げる建築物（建築基準法施行令第130条の5の2第3号及び第4号に掲げる建築物については、それぞれ同条各号括弧書の規定を適用しない。）

建築基準法別表第2 用途地域等内の建築物の制限

(ろ)	第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	二 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）
-----	----------------------------	--

建築基準法施行令第130条の5の2 法別表第2(ろ)項第2号及び(ち)項第5号（法第87条第2項又は第3項において法第48条第2項及び第8項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店

二 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗

三 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）

四 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）

五 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

(6) あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師又は柔道整復師の施術所であつて、床面積の合計が150平方メートル以内のもの

(7) 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つて、作業場の床面積の合計が300平方メートル以内のもの

(8) 金融機関の無人店舗であつて、床面積の合計が150平方メートル以内のもの

(9) 郵便局（専ら郵便の業務の用に供するものを除く。）

(10) 農業協同組合その他の農林漁業団体の事務所

(2) 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

- 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】

第1 鉱物資源の有効な利用上必要な施設

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 予定建築物等の用途

予定建築物等の用途は、市街化調整区域に存する鉱物¹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) 日本標準産業分類において大分類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もの
- (2) 専ら当該市街化調整区域において発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もの

第2 観光資源の有効な利用上必要な施設

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 予定建築物等の用途

予定建築物等の用途は、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) 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に必要な休憩施設又は宿泊施設である建築物又は第一種特定工作物（観光資源の利用者に軽食等を提供する飲食店、土産物店、現に湧出する温泉を利用するための入浴施設を含む。）

¹ 鉱物とは、鉱業法（昭和25年法律第289号）第3条に規定する鉱物（金鉱、銀鉱、銅鉱、鉛鉱、ビスマス鉱、すず鉱、アンチモン鉱、亜鉛鉱、鉄鉱、硫化鉄鉱、クロム鉄鉱、マンガン鉱、タングステン鉱、モリブデン鉱、砒鉱、ニッケル鉱、コバルト鉱、ウラン鉱、トリウム鉱、希土類金属鉱、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、石膏、重晶石、明ばん石、蛍石、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。）及び砂鉱（砂金、砂鉄、砂すずその他沖積鉱床をなす金属鉱をいう。））をいい、当該鉱物の廃鉱又は鉱さいであって、土地と付合しているものは、鉱物とみなす。

(3) 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

【審査基準】

政令は未制定であることから、本号により許可される開発行為はない。

(4) 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

- 四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29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内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29条

- 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

政令第20条 法第29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90平方メートル以内の建築物

【審査基準】

第1 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) 農業とは、日本標準産業分類において大分類A－農業、林業のうち中分類01－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15万円以上のものをいう。
- (2) 林業とは、日本標準産業分類において大分類A－農業、林業のうち中分類02－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15万円以上のものをいう。
- (3) 漁業とは、日本標準産業分類において大分類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15万円以上のものをいう。

2 開発区域

開発区域は、予定建築物等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 予定建築物等の用途

予定建築物等の用途は、農業、林業又は漁業の用に供する建築物で、法第29条第1号第2号の政令で定める建築物以外であること。

第2 農産物、林産物又は水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物又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 予定建築物等の用途

予定建築物等の用途は、次のいずれかに該当すること。

- (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

(5) 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つた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、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。）に従つて行う開発行為

【審査基準】

北本市内には、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項の規定により公告された所有権移転等促進計画はないことから、本号により許可される開発行為はない。

(6) 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

六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性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、北本市都市計画マスタープランに基づく土地利用に関する計画において支障のない区域であること。

2 予定建築物等の用途

予定建築物等の用途は、埼玉県又は独立行政法人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。

(7) 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

七 市街化調整区域内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内において建築し、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において大分類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と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の敷地の隣接地であること。ただし、隣接地に空地がない等のやむを得ない場合には、隣接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 予定建築物等の用途

予定建築物等の用途は、関連事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物であること。

(8) 火薬庫（法第34条第8号）

法第34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、又は建設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
政令第29条の6 法第34条第8号（法第35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25年法律第149号）第2条第1項の火薬類とする。
2 法第34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12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。

【審査基準】

法令に明確に定められていることから、審査基準を設定しない。

(9) 災害レッドゾーンからの移転（法第34条第8号の2）

法第34条
八の二 市街化調整区域のうち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存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
政令第29条の7 法第34条第8号の2（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等（法第33条第1項第8号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。
法第33条
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及び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（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うのに適当でない区域内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。

【審査基準】

- 1 対象となる建築物又は第一種特定工作物
対象となる建築物又は第一種特定工作物は、次のいずれにも該当すること。
 - (1) 北本市の市街化調整区域に存していること。
 - (2) 次のいずれかの区域内に存していること。
 - ア 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域
 - イ 地すべり等防止法第3条第1項に規定する地すべり防止区域
 - ウ 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第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域
 - エ 特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項に規定する浸水被害防止区域
 - オ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域
 - (3) 過去に本号による許可の対象となったものでないこと。
- 2 開発行為を行う者
開発行為を行う者は、対象となる建築物又は第一種特定工作物を移転するものであって、次のいずれかに該当すること。
 - (1) 対象となる建築物又は第一種特定工作物を所有していること。
 - (2) 対象となる建築物又は第一種特定工作物の所有権を有する者から移転に関する同意

を得ていること。

3 開発区域

開発区域は、次のいずれにも該当すること。

- (1) 予定建築物等の敷地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。
- (2) 1(2)ア～オに掲げる区域内の土地が含まれていないこと。

4 予定建築物等の用途

予定建築物等の用途は、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。

5 予定建築物等の規模

予定建築物等の規模は、移転に係る建築物又は第一種特定工作物とほぼ同一以下であること。

(10) 休憩所、給油所、道路管理施設、火薬類製造所（法第34条第9号）

法第34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
政令第29条の8 法第34条第9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】

第1 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（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ときには、当該側道を対象道路とみなす。

2 予定建築物等の用途

予定建築物等の用途は、次のいずれかに該当すること。

- (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2 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（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ときには、当該側道を対象道路とみなす。

2 予定建築物等の用途

予定建築物等の用途は、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一種特定工作物であること。

なお、給油所等には、次に掲げる施設を併設することができる。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

第3 道路管理施設

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（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ときには、当該側道を対象道路とみなす。

2 予定建築物等の用途

予定建築物等の用途は、道路管理者が道路の維持、修繕、その他の管理等を行うための建築物又は第一種特定工作物であること。

第4 火薬類製造所

法令に明確に定められていることから、審査基準を設定しない。

(11) 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

- 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 開発区域

開発区域は、法第33条第1号第5号イの規定に即した地区計画又は同号ホの規定に即した集落地区計画に定められた区域内であること。

2 地区整備計画又は集落地区整備計画

地区計画又は集落地区計画に定められている全ての内容に適合していること。

(12) 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つておおむね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、災害の防止その他の事情を考慮して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つては、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

政令第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25年法律第201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33年法律第30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 土砂災害特別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

政令第8条

二

- ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
- ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
- ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

省令第27条の6 令第29条の9第6号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 土地利用の動向
- 二 水防法施行規則（平成12年建設省令第44号）第2条第2号、第5条第2号又は第8条第2号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第2条第3号、第5条第3号又は第8条第3号に規定する浸水継続時間
- 三 過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況

条例第3条 法第34条第11号の規定により指定する土地の区域は、次に掲げる基準に基づき、市長が指定する土地の区域とする。

一～五 略

2 市長は、前項の規定により土地の区域を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。

3 前2項の規定は、第1項の規定により指定した土地の区域の変更又は廃止について準用する。

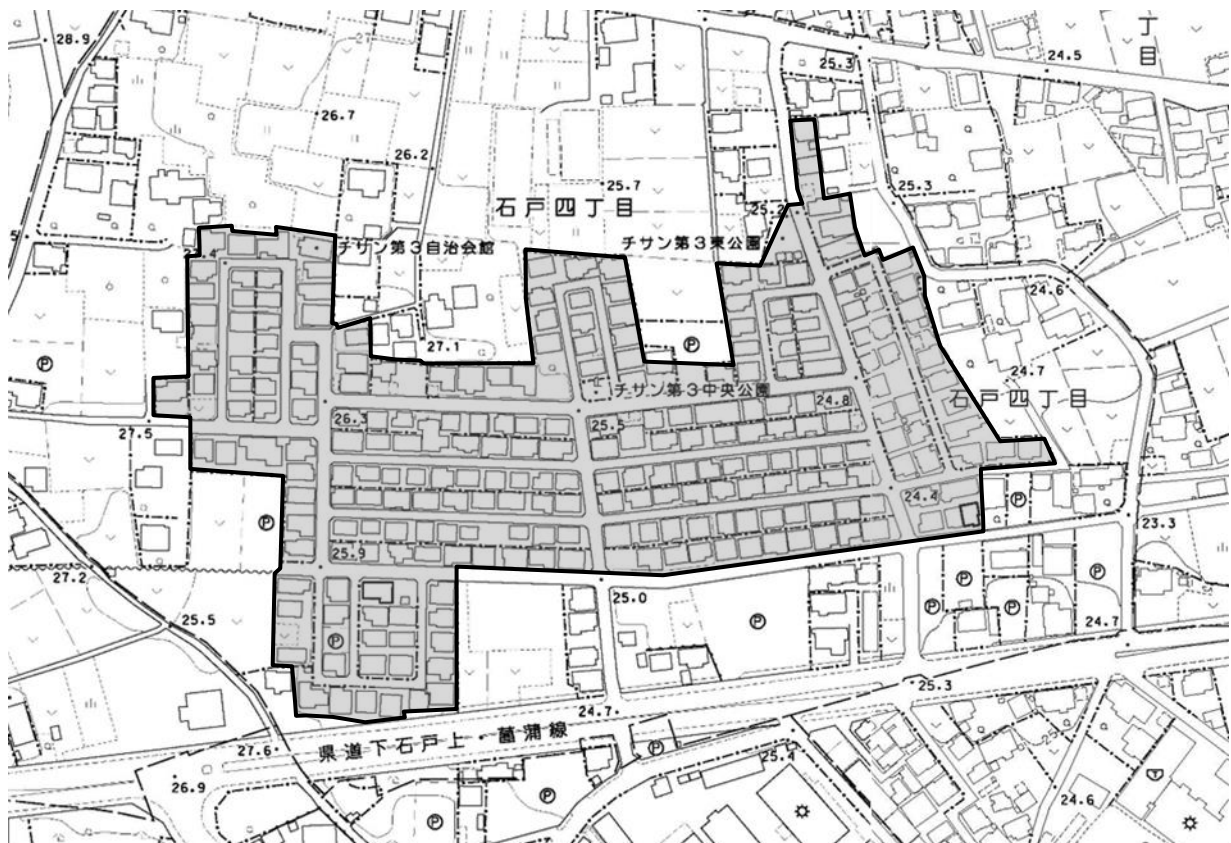
第4条 法第34条第11号の規定により開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途は、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ろ）の項に掲げる建築物のうち規則で定める建築物以外の建築物とする。

条例施行規則第3条 条例第4条の規則で定める建築物は、一戸建ての住宅とする。

【審査基準】

1 開発区域

開発区域は、下図の実線で囲まれた区域内（石戸4丁目の一部（チサン第3団地））に存していること。



2 予定建築物等の用途

予定建築物等の用途は、専用住宅であること。

(13) 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）

法第34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、災害の防止その他の事情を考慮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
政令第29条の10 法第34条第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29条の9 一 建築基準法（昭和25年法律第201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33年法律第30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 土砂災害特別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 政令第8条 二 ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域 ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域 ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域
省令第27条の6 令第29条の9第6号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。 一 土地利用の動向 二 水防法施行規則（平成12年建設省令第44号）第2条第2号、第5条第2号又は第8条第2号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第2条第3号、第5条第3号又は第8条第3号に規定する浸水継続時間 三 過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況
条例第5条 法第34条第12号の規定により定める開発行為は、次の各号に掲げるものとする。ただし、原則として、令第29条の9各号に掲げる区域における開発行為は、この限りでない。

一～九 略

- 2 市長は、第3条第1項第1号、第4号及び第5号の基準に基づき、既存の集落を指定する。
- 3 市長は、第1項第9号に規定する土地の区域を指定し、又は前項の規定により既存の集落を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。
- 4 前項の規定は、第1項第9号に規定する予定建築物等の用途の変更及び同号の規定により指定した土地の区域の変更又は廃止について準用する。
- 5 第2項及び第3項の規定は、既存の集落の変更又は廃止について準用する。

北本市では、本号に基づいて条例第5条第1項各号に基準を定めている。

なお、本号で指定された土地の区域において、土地に対する行為の制限を定めた法律による許認可等を必要とする場合には、開発許可とこれらの許認可等が相互に食い違いを生じないように関係部局と調整を図った上で、同時に処分を行える見込みがあることが求められる。

(13)－1 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1号ア）

条例第5条

- 一 自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為で次のいずれかに該当するもの
- ア 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。）が連たんしている市街化調整区域内の地域のうち、既存の集落（次項の規定により市長が指定した土地の区域をいう。以下同じ。）に、法第7条第1項に規定する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前から自己又はその親族が所有する土地において行うもの

【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に住宅を建築することが相当と認められる者として、次のいずれにも該当すること。

- (1) 自己の居住のための住宅を所有していないこと。
- (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こと。

2 開発区域

開発区域は、次のいずれにも該当すること。

- (1) 既存の集落に存していること。
- (2) 開発行為を行う者又はその親族¹が区域区分日（昭和45年8月25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 予定建築物等の用途

予定建築物等の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅（使用者制限）であること。

¹ 親族とは、民法（明治29年法律第89号）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。

(13)－2 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1号イ）

条例第5条

一 自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為で次のいずれかに該当するもの

イ 北本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自己の親族が所有する土地において行うもの

【審査基準】

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、次のいずれにも該当すること。

(1) 社会通念に照らし、新たに自己の居住のために住宅を建築することが相当と認められる者として、次のいずれにも該当すること。

ア 自己の居住のための住宅を所有していないこと。

イ 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こと。

(2) 北本市の市街化調整区域に開発行為許可申請日の20年前から継続して居住する親族¹（配偶者を除く。）を有すること。

2 開発区域

開発区域は、次のいずれにも該当すること。

(1) 既存の集落に存していること。

(2) 開発行為を行う者又はその親族が所有している土地であること。

3 予定建築物等の用途

予定建築物等の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅（使用者制限）であること。

¹ 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。

(13)－3 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2号)

条例第5条

- 二 20年以上居住する市街化調整区域の土地又はその近隣において、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 条例第5条第1項第2号の規則で定める小規模な建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 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。)
- 二 事務所でその延べ床面積が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こと。

2 開発区域

開発区域は、次のいずれにも該当すること。

- (1) 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。

- (2) 原則として次に掲げる区域内の土地が含まれていないこと。

ア 土砂災害特別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第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域

イ 水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号に規定する浸水想定区域のうち想定浸水深が3メートル以上の区域

3 予定建築物等の用途及び規模

予定建築物等の用途及び規模は、次のいずれかに該当すること。

- (1) 自己の業務の用に供する工場で、床面積の合計が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、床面積の合計が100平方メートル以内のもの

(13)－4 公共移転（条例第5条第1項第3号）

条例第5条

三 法律により土地を収用することが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却をする者が、当該建築物と同一の用途の建築物を建築する目的で行う開発行為

【審査基準】

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、次のいずれにも該当すること。

- (1) 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) (1)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。）に開発行為許可申請を行う者であること。

2 開発区域

開発区域は、次のいずれにも該当すること。

- (1) 予定建築物等の敷地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。
- (2) 原則として次に掲げる区域内の土地が含まれていないこと。
 - ア 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域
 - イ 地すべり等防止法第3条第1項に規定する地すべり防止区域
 - ウ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域
 - エ 土砂災害特別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第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域
 - オ 水防法第15条第1項第4号に規定する浸水想定区域のうち想定浸水深が3メートル以上の区域

3 予定建築物等の用途

予定建築物等の用途は、移転に係る建築物と同一であること。

4 その他

- (1) 予定建築物等は、周辺の土地利用及び環境に配慮されたものであり、市の都市計画の実現に支障を来さないものであること。
- (2) 従前の建築物が2つの用途を兼ねる場合は、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。
- (3) 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。

(13)－5 大学（条例第5条第1項第4号）

条例第5条

四 学校教育法（昭和22年法律第26号）に規定する大学を建築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、原則として次に掲げる区域内の土地が含まれていないこと。

- (1) 土砂災害特別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第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域
- (2) 水防法第15条第1項第4号に規定する浸水想定区域のうち想定浸水深が3メートル以上の区域

2 予定建築物等の用途

学校教育法（昭和22年法律第26号）に規定する大学であること。

(13)－6 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5号）

条例第5条

五 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

政令第21条

二十 墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第7項に規定する火葬場である建築物

二十一 と畜場法（昭和28年法律第114号）第3条第2項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和23年法律第140号）第1条第2項に規定する化製場若しくは同条第3項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物

二十二 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法（昭和58年法律第43号）第2条第1号に規定する浄化槽である建築物

二十三 卸売市場法（昭和46年法律第35号）第4条第6項に規定する中央卸売市場若しくは同法第13条第6項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物

【審査基準】

1 開発区域

開発区域は、原則として次に掲げる区域内の土地が含まれていないこと。

- (1) 土砂災害特別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第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域
- (2) 水防法第15条第1項第4号に規定する浸水想定区域のうち想定浸水深が3メートル以上の区域

2 予定建築物等の用途

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（政令第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であること。

(13)－ 7 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 6 号）

条例第 5 条

六 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 開発区域

開発区域は、次のいずれにも該当すること。

(1) 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。）が存する市街化調整区域内であること。

(2) 原則として次に掲げる区域内の土地が含まれていないこと。

ア 土砂災害特別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第 7 条第 1 項に規定する土砂災害警戒区域

イ 水防法第 15 条第 1 項第 4 号に規定する浸水想定区域のうち想定浸水深が 3 メートル以上の区域

2 予定建築物等の用途

予定建築物等の用途は、自治会等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。

(13)－8 既存の自己用建築物の敷地拡張（条例第5条第1項第7号）

条例第5条

七 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その敷地を拡張する開発行為

【審査基準】

1 対象となる建築物

対象となる建築物は、現に存する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

開発区域は、次のいずれにも該当すること。

(1) 現に存する建築物の敷地を全て含むこと。

(2) 原則として次に掲げる区域内の土地が含まれていないこと。

ア 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域

イ 地すべり等防止法第3条第1項に規定する地すべり防止区域

ウ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

エ 土砂災害特別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第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域

オ 水防法第15条第1項第4号に規定する浸水想定区域のうち想定浸水深が3メートル以上の区域

3 予定建築物等の用途

予定建築物等の用途は、現に存する建築物と同一であること。

4 その他

(1) 予定建築物等は、周辺の土地利用及び環境に配慮されたものであること。

(2) 現に存する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。

(13)－9 国道17号に面した土地における小売業の店舗（条例第5条第1項第8号）

条例第5条

八 一般国道17号に面した土地において、主に物品販売業を営む店舗のうち規則で定める用途の建築物であって、法第18条の2の規定により定める都市計画に関する基本的な方針（以下「北本市都市計画マスタープラン」という。）の趣旨に適合する建築物を建築する目的で行う開発行為

条例施行規則第5条 条例第5条第1項第8号の規則で定める用途は、床面積の合計が1万平方メートル以下の建築物に係る店舗であって、次に掲げるものとする。

- 一 主として一般消費者が日常使用する商品を取り扱う小売業の店舗（大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）第2条第1項に規定する店舗面積の合計が3,000平方メートル未満のものに限る。次号において同じ。）
- 二 主として一般消費者が日常使用する商品を取り扱う小売業の店舗及び飲食店の用途のみを併せ有する店舗

【審査基準】

1 開発区域

開発区域は、次のいずれにも該当すること。

(1) 一般国道17号に6メートル以上接していること。

(2) 原則として次に掲げる区域内の土地が含まれていないこと。

ア 土砂災害特別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第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域

イ 水防法第15条第1項第4号に規定する浸水想定区域のうち想定浸水深が3メートル以上の区域

2 予定建築物等の用途

予定建築物等の用途は、床面積の合計が1万平方メートル以下の建築物に係る店舗であって、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 主として一般消費者が日常使用する商品を取り扱う小売業の店舗（大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）第2条第1項に規定する店舗面積の合計が3,000平方メートル未満のものに限る。(2)において同じ。)

大規模小売店舗立地法第2条 この法律において「店舗面積¹」とは、小売業（飲食店業を除くものとし、物品加工修理業を含む。以下同じ。）を行うための店舗の用に供される床面積をいう。

- (2) 主として一般消費者が日常使用する商品を取り扱う小売業の店舗及び飲食店の用途のみを併せ有する店舗

¹ 店舗面積とは、売場の用に直接供する部分をいう。階段、エスカレーター、エレベーター、売場間通路及び連絡通路、休憩室、便所、事務室、塔屋、屋上、はね出し下・軒下等は、店舗面積に含まない。ただし、塔屋、屋上、はね出し下・軒下等において物品販売を行う場合、その部分は店舗面積に含む。

(13)－10 都市計画マスタープランに基づいて策定した土地利用計画に即して市長が指定した区域内で行う開発行為（条例第5条第1項第9号）

条例第5条

九 北本市都市計画マスタープランに基づいて策定した土地利用に関する計画に即して市長が予定建築物等の用途を限り指定した土地の区域において、当該指定に適合した建築物を建築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、次のいずれにも該当すること。

- (1) 北本市都市計画マスタープランに基づいて策定した土地利用に関する計画（以下「土地利用計画」という。）により指定した土地の区域内であること。
- (2) 原則として次に掲げる区域内的の土地が含まれていないこと。

ア 土砂災害特別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第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域

イ 水防法第15条第1項第4号に規定する浸水想定区域のうち想定浸水深が3メートル以上の区域

2 予定建築物等の用途

予定建築物等の用途は、土地利用計画に即して指定した建築物であること。

(14) 既存権利の届出に基づく開発行為（法第34条第13号）

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、当該目的に従つて、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。）

【審査基準】

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、次のいずれにも該当すること。

- (1) 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の所有権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）を有していたこと。
- (2) 当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6か月以内に、省令第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であること。

2 開発区域

開発区域は、1(2)に規定する届出に係る土地であること。

3 予定建築物等の用途

予定建築物等の用途は、1(2)に規定する届出の内容に従った自己の居住若しくは自己の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であること。

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。

(15) 開発審査会の議を経た開発行為（法第34条第14号）

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適當と認める開発行為

【審査基準】

申請ごとに個別具体的な判断が必要であり、法令以上に具体的な審査基準を定めることが困難であることから、審査基準を設定しない。

第6節 開発許可の特例（法第34条の2）

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その組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局（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2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つて、開発許可があつたものとみなす。

【審査基準】

法第34条の2に基づく協議の成立は、原則として法第33条及び第34条の審査基準に適合している場合に行う。

第3章 開発許可事項の変更許可等（法第35条の2）

第1節 開発許可事項変更許可（法第35条の2第1項）

法第35条の2 開発許可を受けた者は、第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第29条第1項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第2項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

法第30条

- 一 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模
- 二 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途
- 三 開発行為に関する設計（以下この節において「設計」という。）
- 四 工事施行者（開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。以下同じ。）
- 五 その他国土交通省令で定める事項

省令第15条 法第30条第1項第5号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（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（昭和36年法律第191号）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（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）にあつては、第4号に掲げるものを除く。）とする。

- 一 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
- 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、主として住宅以外の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供す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、その他の開発行為の別
- 三 市街化調整区域内において行う開発行為にあつては、当該開発行為が該当する法第34条の号及びその理由
- 四 資金計画

【審査基準】

1 変更許可

法第35条の2第1項に基づく許可は、法第29条の審査基準を準用する。

2 適用除外

申請に係る開発行為が法第29条第1項各号に規定するものである場合は、法第35条の2第1項に基づく許可を要さない。

第2節 開発許可事項変更届出（法第35条の2第3項）

法第35条の2 開発許可を受けた者は、第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第29条第1項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第2項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

2 略

3 開発許可を受けた者は、第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、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。

省令第28条の4 法第35条の2第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

一 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。

イ 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの

ロ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000平方メートル以上となるもの

二 工事施行者の変更。ただし、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（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）以外の変更にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。

三 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

【審査基準】

法第35条の2第3項に基づく軽微な変更をしたときに行う届出は、次のいずれかに該当する場合に行う。

1 開発行為に関する設計のうち、開発区域の変更を伴わない予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。

(1) 予定建築物等の敷地の規模が10分の1以上増減するもの

(2) 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模が増加し、当該敷地の規模が1,000平方メートル以上となるもの

2 工事施行者の変更。ただし、次のいずれかに該当する開発行為（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項の許可を要するものを除く。）以外の変更は、工事施行者の主体が変わらない氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。

(1) 主として自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とするもの

(2) 主として住宅以外の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設を目的とするものであり、開発区域の面積が1ヘクタール未満のもの

3 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

第4章 工事完了公告前の建築制限等（法第37条）

法第37条 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第3項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

- 一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。
- 二 第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

【審査基準】

法第37条第1号に基づく承認は、次のいずれにも該当する場合に行う。

- 1 建築又は建設を行おうとする建築物又は特定工作物
建築又は建設を行おうとする建築物又は特定工作物は、開発許可に係る予定建築物等であること。
- 2 工事完了公告前に建築又は建設を行う必要性
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又は建設を行う必要があると認められること。
- 3 開発区域の明示
開発区域が現地において明確にされていること。
- 4 工事進捗
工事進捗は、次のいずれにも該当すること。
 - (1) 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。
 - (2) 開発行為に関する工事は、建築行為又は建設行為に関する工事より先に完了する見込みであること。
- 5 開発区域及びその周辺の地域の安全性
造成の規模や地盤の性質に鑑み、開発行為に関する工事と建築行為又は建設行為に関する工事を同時に施行しても開発区域及びその周辺の地域の安全性に支障を来さないこと。

第5章 建築物の形態規制（法第41条）

法第41条 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建蔽率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

【審査基準】

法第41条第2項ただし書に基づく許可は、処分の先例がないため、審査基準を設定しない。

第6章 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条）

法第42条 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があつた後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは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ないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

2 国又は都道府県等が行う行為については、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つて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

【審査基準】

法第42条第1項ただし書に基づく許可又は同条第2項に基づく協議の成立は、次の第1、第2のいずれにも適合している場合に行う。

第1 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、当該建築物又は特定工作物の用途と法第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。

第2 市街化調整区域における立地基準

許可申請等に係る建築物又は特定工作物は、次のいずれかに該当すること。

- 1 法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物
- 2 法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に規定する建築物又は第一種特定工作物
- 3 法第34条第1号から第12号までに規定する建築物又は第一種特定工作物
- 4 次のいずれにも該当する建築物又は特定工作物
 - (1) 開発許可を受けた開発行為が、次のいずれかに該当すること。
 - 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が完了し、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、経営の状況の悪化によって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、次のいずれかに該当すること。

ア 下表左欄に掲げる建築物に対応する右欄に掲げる建築物

予定建築物等	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 予定建築物等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）項に掲げる第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物（開発区域が既存の集落に存している場合に限る。）

エ 建築基準法別表第2（ほ）項に掲げる第一種住居地域内に建築してはならない建築物以外の建築物（開発区域が一般国道17号に6メートル以上接している場合に限る。）

オ 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

第7章 開発許可を受けていない土地における建築等の制限（法第43条）

法第43条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

一～五 略

2 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

政令第36条 都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも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 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更の場合にあつては、ロを除く。）に適合していること。

イ・ロ 略

二 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。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が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していること。

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～ホ 略

2 第26条、第28条及び第29条の規定は、前項第1号に規定する基準の適用について準用する。

【審査基準】

1 法第43条第1項に基づく許可

法第43条第1項に基づく許可は、政令第36条の審査基準に適合している場合に行う。

(1) 技術基準（政令第36条第1項第1号及び第2号）

「第2節 技術基準（政令第36条第1項第1号・第2号）」のとおり

(2) 立地基準（政令第36条第1項第3号）

「第3節 立地基準（政令第36条第1項第3号）」のとおり

2 適用除外

法第29条第1項第2号若しくは第3号又は法第43条第1項各号に規定する建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設は、法第43条第1項に基づく許可を要さない（「第1節 開発許可を受けていない土地における建築等の制限の適用除外（法第43条第1項第1号～第5号）」のとおり）。

第1節 開発許可を受けていない土地における建築等の制限の適用除外（法第43条第1項第1号～第5号）

法第43条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。 一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設 二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設 三 仮設建築物の新築 四 第29条第1項第9号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設 五 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
政令第34条 法第43条第1項第4号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。 一 法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為 二 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為 政令第35条 法第43条第1項第5号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。 一 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築 二 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるもの 三 主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が50平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。）の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの 四 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

【審査基準】

1 法第29条第1項第2号

法第29条第1項第2号の審査基準を準用する。この場合において、審査基準中「開発区域」とあるのは「建築物又は第一種特定工作物の敷地」と、「予定建築物等」とあるのは「建築物又は第一種特定工作物」と読み替える。

2 法第29条第1項第3号

法令に明確に定められているため、審査基準を設定しない。

3 法第43条第1項第1号及び第3号から第5号まで

法令に明確に定められているため、審査基準を設定しない。

4 法第43条第1項第2号

申請ごとに個別具体的な判断が必要であり、法令以上に具体的な審査基準を定めることが困難であることから、審査基準を設定しない。

第2節 技術基準（政令第36条第1項第1号・第2号）

政令第36条

- 一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更の場合にあつては、口を除く。）に適合していること。
 - イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によつて当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。
 - (1) 当該地域における降水量
 - (2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
 - (3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況
 - (4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途
 - ロ 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。
- 二 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。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が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していること。

【審査基準】

1 政令第36条第1項第1号

法第33条第1項第3号及び第7号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「建築物又は第一種特定工作物の敷地」と、「予定建築物等」とあるのは「建築物又は第一種特定工作物」と読み替える。

2 政令第36条第1項第2号

法第33条第1項第5号の審査基準を準用する。

第3節 立地基準（政令第36条第1項第3号）

(1) 法第34条第1号から第11号まで又は第13号の規定に該当する建築物又は第一種特定工作物（政令第36条第1項第3号イ・ロ・ニ）

政令第36条

三

- 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 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

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。）

【審査基準】

1 政令第36条第1項第3号イ

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「開発行為」とあるのは「建築行為又は建設行為」と、「開発区域」とあるのは「建築物又は第一種特定工作物の敷地」と、「予定建築物等」とあるのは「建築物又は第一種特定工作物」と読み替える。

2 政令第36条第1項第3号ロ

法第34条第11号に規定する建築物に係る審査基準を準用する。この場合において、審査基準中「開発区域」とあるのは「建築物の敷地」と、「予定建築物等」とあるのは「建築物」と読み替える。

3 政令第36条第1項第3号ニ

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「建築行為又は建設行為」と、「開発区域」とあるのは「建築物又は第一種特定工作物の敷地」と、「予定建築物等」とあるのは「建築物又は第一種特定工作物」と読み替える。

(2) 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（政令第36条第1項第3号ハ）

政令第36条 三 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。
政令第29条の9 一 建築基準法（昭和25年法律第201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33年法律第30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 土砂災害特別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 政令第8条 二 ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域 ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域 ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域
省令第27条の6 令第29条の9第6号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。 一 土地利用の動向 二 水防法施行規則（平成12年建設省令第44号）第2条第2号、第5条第2号又は第8条第2号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第2条第3号、第5条第3号又は第8条第3号に規定する浸水継続時間 三 過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況
条例第6条 令第36条第1項第3号ハの規定による建築物の新築、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定めるものは、次の各号に掲げるものとする。ただし、原則として、令第29条の9各号に掲げる区域における建築物の新築、改

築若しくは用途の変更は、この限りでない。

一～五 略

北本市では、本号に基づいて条例第6条各号に基準を定めている。

なお、本号で指定された土地の区域において、土地に対する行為の制限を定めた法律による許認可等を必要とする場合には、建築行為等に関する許可とこれらの許認可等が相互に食い違いを生じないように関係部局と調整を図った上で、同時に処分を行える見込みがあることが求められる。

(2)－1 条例第5条第1項第1号から第6号まで、第8号又は第9号の規定に該当する建築物又は第一種特定工作物（条例第6条第1号・第2号）

条例第6条

- 一 前条第1項第1号から第6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
- 二 前条第1項第8号又は第9号に掲げる開発行為に係る建築物の新築、改築又は用途の変更

【審査基準】

1 条例第6条第1号

条例第5条第1項第1号から第6号までに規定す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「開発行為」とあるのは「建築行為又は建設行為」と、「開発区域」とあるのは「建築物又は第一種特定工作物の敷地」と、「予定建築物等」とあるのは「建築物又は第一種特定工作物」と読み替える。

2 条例第6条第2号

条例第5条第1項第8号又は第9号に規定す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「建築物の敷地」と、「予定建築物等」とあるのは「建築物」と読み替える。

(2)ー2 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）

条例第6条

三 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の新築

【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の必要最小限の規模であること。

(2)－3 既存建築物の用途の変更等（条例第6条第4号）

条例第6条

四 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、破産手続開始の決定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2(ろ)項に掲げる建築物（現に存する建築物の敷地が既存の集落に存している場合に限る。）

エ 建築基準法別表第2(ほ)項に掲げる建築物以外の建築物（現に存する建築物の敷地が一般国道17号に6メートル以上接している場合に限る。）

条例施行規則第6条 条例第6条第4号の規則で定める用途の変更等を行うことがやむを得ないと認められる事由は、次に掲げるものとする。

一 主たる生計維持者の死亡、重度障害、失踪等による世帯の経済的な破綻

二 生計を一にする家族の一員の転地療養のための家族の転居

三 主たる生計維持者の転勤又は転職による世帯の転居

四 現に存する建築物における事業の廃止又は縮小

五 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

条例施行規則第7条 条例第6条第4号イの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は、次に掲げるものとする。

一 現に存する建築物と外形上の用途は同一であるが、その使用目的を異にする建築物

二 現に存する建築物の用途（次の表第1欄に掲げる用途に限る。）ごとに、それぞれ同表の第2欄に掲げる用途の建築物

第1欄	第2欄
工場	倉庫
住宅で他の用途を兼ねるもの	住宅（共同住宅を除く。）

【審査基準】

1 対象となる建築行為

対象となる建築行為は、現に存する建築物の敷地と同一の敷地において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（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

イ 主たる生計維持者の死亡、重度障害、失踪等による世帯の経済的な破綻

ウ 生計を一にする家族の一員の転地療養のための家族の転居

エ 主たる生計維持者の転勤又は転職による世帯の転居

オ 現に存する建築物における事業の廃止又は縮小

カ 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

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こと。

- (1) 現に存する建築物と同一の用途の建築物
- (2) 現に存する建築物と外形上の用途は同一であるが、その使用目的を異にする建築物
- (3) 現に存する建築物の用途（下表第1欄に掲げる用途に限る。）ごとに、それぞれ同表第2欄に掲げる用途の建築物

第1欄	第2欄
工場	倉庫
住宅で他の用途を兼ねるもの	住宅（共同住宅を除く。）

- (4) 建築基準法別表第2（ろ）項に掲げる第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物（現に存する建築物の敷地が既存の集落に存している場合に限る。）
- (5) 建築基準法別表第2（ほ）項に掲げる第一種住居地域内に建築してはならない建築物以外の建築物（現に存する建築物の敷地が一般国道17号に6メートル以上接している場合に限る。）

3 建築物の敷地

建築物の敷地は、原則として次に掲げる区域内の土地が含まれていないこと。

- (1) 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域
- (2) 地すべり等防止法第3条第1項に規定する地すべり防止区域
- (3) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- (4) 土砂災害特別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第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域
- (5) 水防法第15条第1項第4号に規定する浸水想定区域のうち想定浸水深が3メートル以上の区域

(2)ー4 建築物が長期間存していた土地における建築行為（条例第6条第5号）

条例第6条

五 現に存する建築物が建築後20年を経過していることについて市長の確認を受けた敷地において、当該建築物を除却した後に行う、次のいずれかに該当する建築物の新築

ア 除却した建築物と用途が同一の建築物

イ 除却した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2(ろ)項に掲げる建築物（除却した建築物の土地が既存の集落に存している場合に限る。）

エ 建築基準法別表第2(ほ)項に掲げる建築物以外の建築物（除却した建築物の土地が一般国道17号に6メートル以上接している場合に限る。）

条例施行規則第8条 条例第6条第5号イの除却した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は、次に掲げるものとする。

一 除却した建築物と外形上の用途は同一であるが、その使用目的を異にする建築物

二 除却した建築物の用途（次の表第1欄に掲げる用途に限る。）ごとに、それぞれ同表の第2欄に掲げる用途の建築物

第1欄	第2欄
工場	倉庫
住宅で他の用途を兼ねるもの	住宅（共同住宅を除く。）

【審査基準】

1 対象となる建築行為

対象となる建築行為は、手続規則第13条に基づく除却する建築物の敷地の確認を受けた土地において、建築物の新築を行うものであること。

2 新築に係る建築物

新築に係る建築物は、次のいずれかに該当すること。

(1) 除却した建築物と用途が同一の建築物

(2) 除却した建築物と外形上の用途は同一であるが、その使用目的を異にする建築物

(3) 除却した建築物の用途（下表第1欄に掲げる用途に限る。）ごとに、それぞれ同表第2欄に掲げる用途の建築物

第1欄	第2欄
工場	倉庫
住宅で他の用途を兼ねるもの	住宅（共同住宅を除く。）

(4) 建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物（除却した建築物の土地が既存の集落に存している場合に限る。）

(5) 建築基準法別表第2(ほ)項に掲げる第一種住居地域内に建築してはならない建築物以外の建築物（除却した建築物の土地が一般国道17号に6メートル以上接している場合に限る。）

3 建築物の敷地

建築物の敷地は、原則として次に掲げる区域内の土地が含まれていないこと。

- (1) 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域
- (2) 地すべり等防止法第3条第1項に規定する地すべり防止区域
- (3) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- (4) 土砂災害特別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第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域
- (5) 水防法第15条第1項第4号に規定する浸水想定区域のうち想定浸水深が3メートル以上の区域

(3) 開発審査会の議を経た建築行為等（政令第36条第1項第3号ホ）

政令第36条

三

ホ 当該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建築し、又は建設することが困難又は著しく不適当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

【審査基準】

申請ごとに個別具体的な判断が必要であり、法令以上に具体的な審査基準を定めることが困難であることから、審査基準を設定しない。

第4節 開発許可を受けていない土地における建築等の制限の特例（法第43条第3項）

法第43条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

一～五 略

2 略

3 国又は都道府県等が行う第1項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）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つて、同項の許可があつたものとみなす。

【審査基準】

法第43条第3項に基づく協議の成立は、原則として政令第36条の審査基準に適合している場合に行う。

第8章 開発許可を受けた地位の承継（法第45条）

法第45条 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

【審査基準】

法第45条に基づく承認は、次のいずれにも該当する場合に行う。

1 権原の取得

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。

- (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
- (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

2 地位の承継をする者の資力・信用

法第33条第1項第12号に規定する審査基準を準用する。この場合において、審査基準中「開発行為を行う者」とあるのは「地位の承継をする者」と読み替える。

第2編 標準処理期間

行政手続法第6条 行政庁は、申請がその事務所に到達してから当該申請に対する処分をするまでに通常要すべき標準的な期間（法令により当該行政庁と異なる機関が当該申請の提出先とされている場合は、併せて、当該申請が当該提出先とされている機関の事務所に到達してから当該行政庁の事務所に到達するまでに通常要すべき標準的な期間）を定めるよう努めるとともに、これを定めたときは、これらの当該申請の提出先とされている機関の事務所における備付けその他の適当な方法により公にしておかなければならない。

標準処理期間とは、各種許認可に関する申請を受け付けてから処分を行うまでに通常要すべき標準的な目安となる期間のことであり、行政手続法第6条に規定されている。

1 標準処理期間

北本市が定める標準処理期間は、下表のとおりである。

事務の種別	根拠条文	標準処理期間
開発許可	法第29条	21日
開発許可事項変更許可	法第35条の2	11日
工事完了公告前の建築等承認	法第37条	5日
建築物の形態規制の許可	法第41条	— ¹
予定建築物等以外の建築等の許可	法第42条	7日
開発許可を受けていない土地の建築等の許可	法第43条	8日
開発許可を受けた地位の承継の承認	法第45条	5日
開発登録簿の写しの交付	法第47条	即日
開発行為又は建築等に関する証明の交付	省令第60条	9日

※ 申請の内容や申請の混み具合によっては、実際の処理期間が標準処理期間を超えることがある。

2 標準処理期間の不算入

次に掲げる期間は、標準処理期間に算入しない。

- (1) 申請を補正するために要する期間
- (2) 北本市の休日を定める条例（平成3年条例第16号）第1条第1項各号に規定する日（日曜日及び土曜日、国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日並びに12月29日から翌年の1月3日までの日）
- (3) 申請の途中で申請者が申請内容を変更する期間
- (4) 審査のために必要なデータを追加するための期間
- (5) 関係機関との協議に要する期間

¹ 処分の先例がないことから、標準処理期間を設定しない。