

川島町開発許可等に関する審査基準及び標準処理期間等

「都市計画法関係」

川島町まち整備課

平成28年	4月	1日	制定
平成28年	11月	1日	改正
平成30年	4月	1日	改正
平成30年	8月	1日	改正

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、公にするものです。ご不明な点がある場合は、川島町まち整備課都市計画グループまでお問い合わせください。

この冊子は、埼玉県都市計画課から発行された、「開発許可制度の解説 平成22年6月版」を元に作成しています。

この冊子で言う「法」「政令」「省令」「条例」「条例施行規則」とは以下の法令の略称です。

- ・法 都市計画法
- ・政令 都市計画法施行令
- ・省令 都市計画法施行規則
- ・条例 川島町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例
- ・条例施行規則 川島町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

また、町が申請等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、以下のとおりです。

- ・都市計画法に基づく開発許可制度の解説（平成22年6月版）：埼玉県都市整備部都市計画課
- ・最新開発許可制度の解説（第二次改訂版）：株式会社ぎょうせい
- ・開発許可質疑応答集：株式会社ぎょうせい

審査基準

開発許可等をするにあたり、法令の定めにより判断するための基準であり、行政手続法に基づいて各行政庁が定めることとされています。

ただし、下記の場合には、審査基準を設定することはできません。

- (1) 法令の規定において、判断基準が明確に定められている場合。
- (2) 性質上、個々の申請について個別具体的な判断をせざるをえない場合。
- (3) 処分の事例が無い、稀であり、法令の規定以上に具体化することが困難な場合。

標準処理期間

標準処理期間とは、申請が事務所に到達してから申請に対する処分をするまでに通常要する標準的な時間のことです。

ただし、申請の内容や申請の混み具合によってこれを超える場合があります。

また、以下の期間は処理期間に算入されませんので、ご注意ください。

- (1) 申請書類を補正するために要する期間
- (2) 行政庁の執務が行われない町の休日（土曜日、日曜日、国民の祝日に関する法律の休日、12月29日から1月3日）
- (3) 申請の途中で申請者が申請内容を変更するための期間
- (4) 審査のために必要なデータを追加するための期間

目次

町条例による基準又は、町審査基準がある項目について記載しています。

法第29条	1
（開発許可）	
法第34条の2	3
（開発許可の特例）	
法第35条の2第1項	4
（開発許可を受けた開発行為における変更の許可）	
法第37条第1項	5
（公告前建築等の承認）	
法第41条第2項	6
（建築物の敷地面積に対する建築面積の割合等の指定に関する許可）	
法第42条第1項	7
（開発許可を受けた土地における予定建築物等の変更許可）	
法第43条第1項	8
（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）	
法第45条	9
（許可に基づく地位の承継）	
標準処理期間、申請手数料一覧	10

法第 29 条第 1 項

許認可等の内容：開発許可

根拠条例等及び条項：都市計画法第 29 条第 1 項

担当部署：まち整備課

処分権者：川島町長

標準処理期間：23日

審査基準：法第 33 条、法第 34 条（市街化調整区域のみ適用）、条例、審査基準に適合すること。

法第 33 条（開発許可の技術基準）

項	号	関連法令	審査基準
第 1 項	第 1 号		
	第 2 号	令第 25 条、第 29 条、第 29 条の 2 規則第 20 条、第 20 条の 2、第 21 条、第 24 条、第 25 条	別紙 2 P
	第 3 号	令第 26 条、第 29 条、第 29 条の 2、規則第 22 条、第 26 条	別紙 9 P
	第 4 号		
	第 5 号		
	第 6 号	令第 27 条、第 29 条の 2	
	第 7 号	令第 28 条、第 29 条の 2、規則第 23 条、第 27 条	別紙 12 P
	第 8 号	令第 23 条の 2	
	第 9 号	令第 23 条の 3、第 28 条の 2、 第 29 条の 2、規則第 23 条の 2	
	第 10 号	令第 23 条の 4、第 28 条の 3、第 29 条の 2、規則第 23 条の 3	別紙 18 P
	第 11 号	令第 24 条	
	第 12 号	令第 24 条の 2	別紙 19 P
	第 13 号	令第 24 条の 3	別紙 20 P
	第 14 号		別紙 21 P
第 4 項		令第 29 条の 3、条例第 2 条	別紙 22 P
第 7 項			
第 8 項			

※法第 33 条の内容は、別紙を参照。

法第34条（市街化調整区域における立地基準）

号	関連法令	審査基準
1		別紙25P
2		別紙27P
3	政令未制定のため、本号による許可無し	
4		別紙29P
5		
6		別紙31P
7		別紙32P
8		
9	令第29条の7	別紙33P
10		
11	令第29条の8、町条例	
12	令第29条の9、町条例	別紙35P
13	令第30条、規則第28条	別紙43P
14	市民農園整備促進法第12条第1項、地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配備の促進に関する法律第31条第3項、幹線道路の沿道整備に関する法律第10条の7第1項、優良田園住宅の建設の促進に関する法律第5条、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律第16条	

処分基準の設定日 平成28年 4月 1日 備付け

処分基準の設定日 平成30年 4月 1日 備付け

法第34条の2

許認可等の内容：開発許可の特例

根拠条例等及び条項：都市計画法第34条の2

担当部署：まち整備課

処分権者：川島町長

標準処理期間：設定無し

審査基準：法第33条及び法第34条、条例、審査基準に適合していること。

処分基準の設定日 平成28年 4月 1日 備付け

法第35条の2第1項

許認可等の内容：開発許可を受けた開発行為における変更の許可

根拠条例等及び条項：都市計画法第35条の2第1項

担当部署：まち整備課

処分権者：川島町長

標準処理期間：23日

審査基準：法第29条の審査基準を準用する。

処分基準の設定日 平成28年 4月 1日 備付け

法第 37 条第 1 項

許認可等の内容：公告前建築等の承認

根拠条例等及び条項：都市計画法第 37 条第 1 号

担当部署：まち整備課

処分権者：川島町長

標準処理期間：8 日

審査基準：

- 1 建築等しようとする建築物等は、当該開発許可に係る予定建築物等であること。
- 2 工事工程上、開発行為に関する工事の完了前に予定建築物等の建築等を行う必要があると認められること。
- 3 開発区域が現地において明確にされていること。
- 4 開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設の工事がほぼ完了していること。
- 5 建築等工事の完了に先行して開発行為に関する工事が完了する見込みであること。
- 6 造成の規模や地盤の性質に鑑み、開発行為と建築行為を同時に施工しても開発区域及びその周辺の安全性に支障をきたさないこと。

処分基準の設定日 平成 28 年 4 月 1 日 備付け

法第 4 1 条第 2 項

許認可等の内容：建築物の敷地面積に対する建築面積の割合等の指定に関する許可

根拠条例等及び条項：都市計画法第 4 1 条第 2 項

担当部署：まち整備課

処分権者：川島町長

標準処理期間：設定無し（指定していないため）

審査基準：設定無し（指定していないため）

処分基準の設定日 平成 2 8 年 4 月 1 日 備付け

法第42条第1項

許認可等の内容：開発許可を受けた土地における予定建築物等の変更許可

根拠条例等及び条項：都市計画法第42条第1項

担当部署：まち整備課

処分権者：川島町長

標準処理期間：12日

審査基準：別紙45P～46P

処分基準の設定日 平成28年 4月 1日 備付け

法第 4 3 条第 1 項

許認可等の内容：開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可

根拠条例等及び条項：都市計画法第 4 3 条第 1 項

担当部署：まち整備課

処分権者：川島町長

標準処理期間：1 3 日

審査基準：別紙 4 7 P

処分基準の設定日 平成 2 8 年 4 月 1 日 備付け

法第43条第3項

許認可等の内容：国又は都道府県等が行う建築行為等

根拠条例等及び条項：都市計画法第43条第3項

担当部署：まち整備課

処分権者：川島町長

標準処理期間：設定無し

審査基準：政令第36条に適合していること。

処分基準の設定日 平成28年 4月 1日 備付け

法第45条

許認可等の内容：許可に基づく地位の承継

根拠条例等及び条項：都市計画法第45条

担当部署：まち整備課

処分権者：川島町長

標準処理期間：9日

審査基準：

開発許可を受けた者が有する当該開発許可に基づく地位の承継は、次のいずれにも該当する場合に承認する。

- 1 地位の承継をする者は、開発許可を受けた者から次の権原を取得していること。
 - (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 地位の承継に係る開発行為が、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為で開発区域の規模が1ヘクタール未満のもの以外の開発行為であるときは、地位の承継をする者は、次のいずれにも該当すること。
 - (1) 当該開発行為を行うために必要な資力を有すること
 - (2) 前年度の所得税（法人にあっては法人税）が納税期限までに納税されていること
 - (3) 過去の事業実績等を勘案して、当該開発行為を行う能力を有していると認められること

処分基準の設定日 平成28年 4月 1日 備付け

標準処理期間、申請手数料一覧

申請の種類	条文	標準処理期間
開発許可	法 29 条	23 日
開発許可を受けた開発行為 における変更の許可	法 35 条の 2	23 日
公告前建築等の承認	法 37 条	8 日
開発許可を受けた土地にお ける予定建築物等の変更許 可	法 42 条	12 日
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	法 43 条	13 日
許可に基づく地位の承継	法 45 条	9 日
適合証明発行（42 条審査 のみ）	規則 60 条	6 日
適合証明発行（上記以外）	規則 60 条	19 日

開発許可

開発区域の面積 (ヘクタール)	予定建築物が自己居 住用	予定建築物が自己業 務用	予定建築物がその他 (非自己用)
0.1未満	9,100円	14,000円	91,000円
0.1以上 0.3未満	23,000円	32,000円	140,000円
0.3以上 0.6未満	45,000円	68,000円	200,000円
0.6以上 1.0未満	89,000円	125,000円	280,000円
1.0以上 3.0未満	135,000円	210,000円	420,000円
3.0以上 6.0未満	180,000円	280,000円	550,000円
6.0以上 10.0未満	230,000円	360,000円	710,000円
10.0以上	320,000円	510,000円	930,000円

変更許可

変更理由	手数料	
(1) 設計変更	開発区域の面積に応じ上 記表に規定する額	(1)(2)(3)の額の 合算額 ただし、930,000 円を超えない範囲とす る。
(2) 新たな土地の開発区域への編 入による変更(法第30条第1項第 1号～第4号)	新たに編入される面積に 応じ上記表に規定する額	
(3) その他の変更	10,500円	

その他の変更には次のようなものがあります。

- ・ 予定建築物の用途の変更
- ・ 資金計画の変更
- ・ 工事施行者の変更

開発許可を受けた土地における予定建築物等の変更許可

27,000円

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

敷地の面積（ヘクタール）	手数料
0.1未満	7,100円
0.1以上0.3未満	19,000円
0.3以上0.6未満	42,000円
0.6以上1.0未満	74,000円
1.0以上	107,000円

許可に基づく地位の承継

承認申請の種類	手数料
自己の居住の用に供するもの・自己の業務の用に供するもの（開発区域の面積1ヘクタール未満）	1,800円
自己の業務の用に供するもの（開発区域の面積1ヘクタール以上）	2,900円
その他のもの	18,000円

開発登録簿の写しの交付申請手数料

用紙1枚につき 520円

適合証明書の交付申請手数料

6,400円

開発許可等に係る審査基準及び標準処理期間等

別 紙

法第33条第1項第2号（道路・公園・広場・消防水利・その他公共空地）

道路			
政令	省令	基準の概要	法令・条例 審査基準
第25条第1号		開発許可の基準を適用する為に必要な技術的細目	無
第25条第2号		敷地に接する道路の最小幅員	無
	第20条	政令第25条第2号から委任を受けた道路幅員	無
	第20条の2	政令第25条第2号ただし書の運用	審査基準
第25条第3号		市街化調整区域内で行う20ha以上の開発における、幅員12m以上の道路の配置	無
第25条第4号		開発区域内の主要な道路が接続する既存道路の幅員	審査基準
第25条第5号		幅員9m以上の道路の歩車道分離	無
第29条	第24条第1号	道路に関する技術的細目	無
	第24条第2号	道路排水施設の設置	無
	第24条第3号	道路の縦断勾配	無
	第24条第4号	階段状道路の禁止	無
	第24条第5号	袋路状道路の禁止	審査基準
	第24条第6号	街角（隅切り）の切取り長さ	審査基準
	第24条第7号	歩車道を分離する工作物	無
道路に関する基準の強化・緩和			
第29条の2 第1項第2号		政令第25条第2号（敷地に接する道路の最低幅員）の道路幅員の強化	無
第29条の2 第1項第3号		政令第25条第3号（20ha以上の開発における12m道路の設置）で12m以上道路の配置面積要件の強化	無
第29条の2 第1項第4号		政令第25条第5号（歩車道の分離）で歩車道を分離すべき道路の幅員の強化	無
	第27条の4 第1項第2号	省令第24条各号（道路に関するその他の技術的細目）の道路の構造又は能力の強化	無
第29条の2 第2項第2号		政令第25条第2号（敷地に接する道路の最低幅員）の道路幅員の緩和	無

公園・緑地・広場			
政令	省令	基準の概要	法令・条例 審査基準
第 25 条第 6 号		公園、緑地、広場の設置 (開発面積が 0.3ha 以上 5.0ha 未満の場合)	無
第 25 条第 7 号		公園、緑地、広場の設置 (開発面積が 5.0ha 以上の場合)	無
	第 21 条	公園、緑地、広場の技術的細目 (開発区域面積が 5.0ha 以上の場合)	無
	第 25 条	公園の構造	無
強化・緩和			
第 29 条の 2 第 1 項第 5 号		政令第 25 条第 6 号 (公園、緑地、広場の設置) に関する基準の強化 (0.3ha 以上 5.0ha 未満の開発行為のみ適用)	無
第 29 条の 2 第 1 項第 6 号		政令第 25 条第 7 号 (公園、緑地、広場の設置) に関する基準の強化 (5.0ha 以上の開発行為のみ適用)	無
第 29 条の 2 第 2 項第 3 号		政令第 25 条第 7 号 (公園、緑地、広場の設置) に関する基準の緩和 (0.3ha 以上 5.0ha 未満の開発行為のみ適用)	無
	第 27 条の 2	省令第 21 条 (公園、緑地、広場の設置) に関する技術的細目の強化	無
	第 27 条の 4 第 1 項第 3 号	省令第 25 条第 2 号 (公園の柵等の設置) に関する基準の強化	無

消防水利			
政令	省令	基準の概要	法令・条例 審査基準
第 25 条第 8 号		消防水利	無

省令第20条の2（政令第25条第2号ただし書の運用）

政令第二十五条第2号

法第三十三条第二項（法第三十五条の二第四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、法第三十三条第一項第二号（法第三十五条の二第四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、六メートル以上十二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、四メートル）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って、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。

（令第二十五条第二号 ただし書の国土交通省令で定める道路）

省令第20条の二

令第二十五条第二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 幅員が四メートル以上であること。

審査基準

開発区域内に道路の新設が無く、1に掲げる、幅員を確保することが難しい場合に該当する場合は、2に掲げる、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無いと認められる規模及び構造を確保することで、4m以上とすることができる。

1 開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺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。

（1）開発区域の規模

開発区域の規模が小さい場合等、幅員確保が過大負担の場合。

（2）開発区域の形状

開発区域の形状が扁平等、開発区域内で幅員の確保が過大負担の場合。

（3）開発区域周辺の土地の地形

開発区域周辺が崖や河川に囲まれている等、幅員の確保が困難な場合。

（4）開発区域周辺の土地の利用の形態

既存道路沿いに既存建築物が連たんしており、幅員の確保が困難な場合。

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無いと認められる規模及び構造であること。

(1) 環境の保全上支障が無い規模・構造

開発区域内において、日照・通風・採光等の環境上支障が無いこと。

(2) 災害の防止上支障が無い規模・構造

開発区域内において、避難活動上支障が無いこと（緊急車両の進入等も含む）。

(3) 通行の安全上支障が無い規模・構造

車両通行の安全・歩行者通行の安全が確保されていること。

(4) 事業活動の効率上支障が無い規模・構造

開発区域内で事業を行う者の事業活動に支障を生じないこと。

※通行の安全上の観点から、大規模集合住宅・大規模商業施設等の大規模集客施設・大規模流通業務施設等は該当しない。

(5) 上記(1)～(4)の条件を満たした上で、下記の幅員を確保すること。

用途	開発区域の面積	道路幅員
住宅	0.3ha 未満	4.0m 以上
	0.3ha 以上 0.6ha 未満	4.5m 以上
	0.6ha 以上	5.5m 以上
住宅以外	0.1ha 未満	4.0m 以上
	0.1ha 以上 5.0ha 未満	6.0m 以上
	5.0ha 以上 20.0ha 未満	6.5m 以上
特定工作物	全ての場合	6.0m 以上

政令第 25 条第 4 号（開発区域内の主要な道路が接続する既存道路の幅員）

政令第 25 条第 4 号

法第三十三条第二項（法第三十五条の二第四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、法第三十三条第一項第二号（法第三十五条の二第四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、開発区域外の幅員九メートル（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、六・五メートル）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

1 に掲げる、やむをえない場合に該当する場合は、2 に掲げる、幅員以上とすることができる。

1 やむを得ない場合

省令第 20 条の 2（政令第 25 条第 2 号ただし書の運用）を運用して判断する。

2 車両の通行に支障が無い幅員

用途	開発区域の面積	道路幅員
住宅	0.3ha 未満	4.0m 以上
	0.3ha 以上 0.6ha 未満	4.5m 以上
	0.6ha 以上	5.5m 以上
	0.1ha 未満	4.0m 以上
住宅以外	0.1ha 以上 5.0ha 未満	6.0m 以上
	5.0ha 以上 20.0ha 未満	6.5m 以上
	全ての場合	6.0m 以上

省令第24条第5号（袋路状道路の禁止）

省令第二十四条第5号

令第二十九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 袋路でない道路

- (1) 一方は政令25条第2号又は4号に規定する道路に接続している
- (2) もう一方は、小型自動車が通常通行できる幅員を有している

2 避難上支障が無い場合

- (1) 道路の終端部が、避難可能な公園等の公共施設に接続され、通り抜けと同程度の避難機能が確保されていること。
- (2) 事業着手済みで他の道路に接続予定がある、将来避難可能な公園や公共施設に接している、道路の終端部に接する土地。
- (3) 周辺の道路状況などから、上記の条件を満たすことが難しく、開発区域が1000平方メートル未満の場合。

3 通行上支障が無い場合（以下の全てに適合すること）

- (1) 袋路状でない道路からの延長が概ね60m以内であること。
- (2) 道路幅員が6m未満で道路延長が35mを超える場合、終端部及び35m以内ごとに、建築基準法の道路位置指定制度における転回広場の設置基準に準じた転回広場を設けること。

省令第24条第6号（街角（隅切り）の切取り長さ）

令第二十九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

1 適当な長さの隅切り

隅切りの長さは、次のいずれかであること。

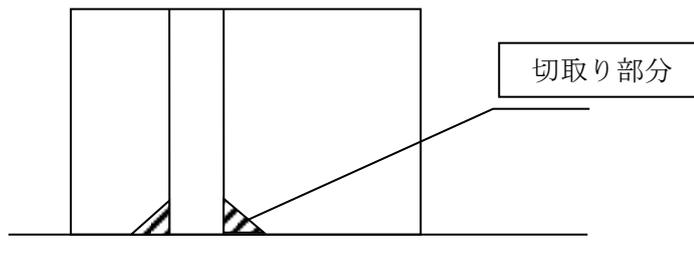
(1) 隅切りの長さが、下表の値以上の場合

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

交差角 上段 90° 前後 中段 60° 以下 下段 120° 以上 単位 メートル

(2) 道路構造令等に基づき設計されている場合

街角の切取り（隅切り）のイメージ



1 項第 3 号法第 3 3 条第 1 項第 3 号（排水施設の構造・能力と配置）

排水			
政令	省令	基準の概要	町条例・審査基準の有無
第 26 条第 1 号		排水施設の管渠の勾配及び断面積を定める際の基準	有
	第 22 条	5 年に 1 回以上の確率で想定される降雨強度を用いて、管渠の勾配及び断面積を定める規定	有
第 26 条第 2 号		開発区域内の排水施設の接続についての規定	有
第 26 条第 3 号		雨水以外の下水を暗渠で排水することについての規定	無
	第 26 条	排水施設の構造、能力についての技術的細目	無

政令第二十六条第1号

法第三十三条第二項 に規定する技術的細目のうち、同条第一項第三号（法第三十五条の二第四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。

政令第二十二条（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

令第二十六条第一号の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、五年に一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。

1 雨水排水計画

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

抑制雨水量の算出に当たっては、「川島町雨水排水処理基準」によるものとする。

- (2) 開発規模が1ヘクタール以上の場合、「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例」に基づき、埼玉県と協議すること。
- (3) 開発規模が1ヘクタール未満の場合、「川島町雨水排水処理基準」を適用若しくは準用し、雨水排水流出抑制施設等の設置をすること。
- (4) 雨水排水流出抑制施設には、汚水排水を流入させないこと。

2 汚水排水計画

汚水排水計画は、川島町開発行為等指導要綱開発行為等に係る施設・設備等の整備基準第2節第3の事項を踏まえた上で上下水道課と協議をし、決定する。

政令第二十六条第2号

法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第三号（法第三十五条の二第四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 雨水排水の処理方法

雨水排水は、雨水流出抑制施設による、開発区域内処理を原則とする。

ただし、ただし、自己の居住の用に供する専用住宅については、下記の事項を順守し、放流先となる水路等の管理者と協議をした上で、開発区域外への放流管を接続することができる。

- (1) 周囲に溢水等の生じるおそれがないこと。
- (2) 放流先の水質等に影響がないこと。
- (3) 接続できる雨水の排水管の数は、原則1区画につき1箇所とする。
- (4) 雨水浸透施設の流末は、原則として区画内の最終枳（汚水及び雑排水と兼ねる）に接続した上で100mmの放流管で放流する設計となっていること。このとき、雨水、汚水及び雑排水が逆流しない構造で設計されていること。

ただし、区画内の状況及び排水先の構造等からこれが適当でないと判断した場合は、汚水及び雑排水の最終枳とは別に、雨水の流末から吐き出し口の間に内径300mmの雨水枳（浸透施設でなくても良い）を設け、75mm以下の放流管で放流するものとする。

自己の居住の用に供する専用住宅以外の建築物について開発区域外への放流管の接続を行いたい場合は、放流先となる水路等の管理者と協議を行い、下記の条件を満足する場合のみ接続することができる。

- (1) 周囲に溢水等の生じるおそれがないこと。
- (2) 放流先の水質等に影響がないこと。

2 雨水流出抑制施設的设计基準

- (1) 計画最大雨水量の算出

ア 開発行為による排水計画

排水計画については、下記事項により周囲の地形及び現在の排水系統を十分調査すること。また、開発区域外からの雨水・湧水等の流入、開発行為等による集水区域の変更による流入等にも配慮すること。

(ア) 排水の勾配、断面を決定する根拠となる平均降雨強度（対策雨量強度値は、川

島町公共下水道計画が定める以下の数値を採用する。

57.00 mm/h r (5年確立)

(イ) 公共下水道の認可区域内の開発行為については、公共下水道計画の雨水計画との整合を図ること。

(2) 計画最大雨水量の算出式

$$Q = 1 / 1000 \times C \times I \times A$$

Q：計画最大雨水量 (m³/時)

C：流出係数 (m³/時)

I：平均降雨強度 (対策雨量強度)

A：集水面積 (m²)

(3) 総括流出係数の算出

流出係数は、地形、地質、現況及び将来の土地利用状況を勘案し定める。

なお、総括流出係数は工種別基礎流出係数標準値 (表1) を使用すること。

この場合、自己居住用の建築物及び法第29条第1項第2号に掲げる建築物は表1のとおり適用項目を減少することができる。

表1 工種別基礎流出係数標準値 (○の項目について算出する)

工種別	流出係数	自己居住用	法第29条第1項第2号に掲げる建築物	自己居住用以外
屋根	0.90	○	○	○
アスファルト舗装	0.85	○	○	○
コンクリート舗装	0.85	○	○	○
浸透(透水)性舗装	0.85	○	○	○
その他の不透水面	0.70	○	○	○
水面	1.00			○
間地(空地)	0.20			○
芝・樹木の多い公園緑地	0.15			○
勾配の穏やかな山地	0.30			○
勾配の急な山地	0.50			○

3 雨水流出抑制施設の設計

(1) 雨水流出抑制施設の選定

施設の選定においては、土地の地盤条件(地形、地質、地下水位等)、土地の利用状況、道路形態等を勘案し、浸透機能が効果的に発揮できるよう浸透施設を組み合わせ選定する。なお、浸透施設が設置できない場合は、貯留施設について町と協議すること。

(2) 基準処理量の算定

基準処理量は、雨水浸透量と雨水貯留量を合計した値とする。

基準浸透量の算定式は、別表 1 によるものとする。

土壌の飽和透水係数は 0.1 (m/h) とする。ただし、現地浸透試験を実施することで、試験結果の値を用いることができる。

(3) 雨水流出抑制施設の設置禁止箇所

雨水浸透施設は、下記の場所に設置してはならない。

①図 2 に示される傾斜地近傍箇所

②建築物、特定工作物、擁壁等の基礎から 30 cm 以内の範囲

(4) 盛土地盤に雨水浸透施設を設置する場合

盛土地盤に雨水浸透施設を設置する場合は、雨水浸透施設からの浸透水が、盛土前の地盤に浸透するように設計する。

(5) 雨水浸透施設を複数設置する場合の間隔距離

雨水浸透施設を複数設置する場合は、間隔距離を 1.5 m 以上とする。ただし、雨水浸透トレンチの両端に設置する、管理柵の機能を兼ねた雨水浸透柵に対してはこれを適用しない。

(6) 雨水流出抑制施設の構造

雨水流出抑制施設の構造は、標準構造図に準ずるものとする。

(7) その他外水栓の排水は、専用の雨水浸透柵を設置し、処理するものとする（基準処理量には算入しない）。

法第33条第1項第7号（開発行為による、地盤沈下・崖崩れ・出水その他による災害の防止）

政令	省令	基準の概要	町条例審査 基準の有無
政令第28条第1号		地盤の沈下・隆起対策	無
政令第28条第2号		がけの上端に続く地盤面処理の基準	無
政令第28条第3号		切土後の地盤のすべり防止に関する基準	無
政令第28条第4号		盛土した後の地盤の安定に関する基準	無
政令第28条第5号		著しく傾斜している土地に盛土を行った際の地盤のすべり防止に関する基準	無
政令第28条第6号		開発行為によって生じたがけ面の保護についての基準	無
政令第28条第7号		切土・盛土した場合の地下水の排出に関する基準	無
	省令第22条第2項	地下水の排水施設について管渠の勾配及び断面積を定める基準	無
	省令第23条第1項	政令第28条第6号から委任を受けた擁壁の基準	無
	省令第23条第2項	前項の適用にあたってのがけの範囲に関する基準	無
	省令第23条第3項	第1項の規定の適用除外	無
	省令第23条第4項	擁壁の設置義務のないがけの保護に関する基準	無
	省令第27条	政令第29条に基づく、擁壁の構造又は能力に関する技術的細目	審査基準
	省令第27条第1項第1号	擁壁の構造計算及び実験の原則	
	省令第27条第1項第2号	水抜き穴の設置及び構造についての規則	
	省令第27条第2項	高さ2mを超える擁壁について建築基準法施行令の規定を準用する規定	
政令第29条の2第1項第8号		政令第28条第2号から第6号の技術的細目の強化	無
	省令第27条の4第5号	省令第27条の技術的細目の強化	無

省令第二十七条（擁壁に関する技術的細目）

第二十三条第一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、実験等によっ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。）によって擁壁が破壊されないこと。
 - ロ 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。
 - ハ 土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。
 - ニ 土圧等によっ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 開発行為によって生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが二メートルを超えるものについては、建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第百四十二条（同令第七章の八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のものとしなければならない。

2 擁壁の構造計算及び構造

鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造計算は、宅地造成等規制法施行令第7条の規定を準用する。

また、間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、宅地造成等規制法施行令第8条の規定を準用する。

宅地造成等規制法施行令第七条（鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造）

前条の規定による鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造は、構造計算によって次の各号のいずれにも該当することを確かめたものでなければならない。

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

- 一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、基礎杭を用いた場合においては、土圧等によって基礎杭に生ずる応力が基礎杭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。

宅地造成等規制法施行令第八条（練積み造の擁壁の構造）

第六条の規定による間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、次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（第一条第五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。

別表第2（第7条、第19条関係）

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

別表第3（第7条、第19条関係）

土質	摩擦係数
岩、岩屑、砂利又は砂	0.5

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

別表第4（第8条関係）

土質		擁壁		
		勾配	高さ	下線部分の厚さ
第1種	岩、岩屑、砂利又は砂利混じり砂	70度を超え75度以下	2メートル以下	40センチメートル以上
			2メートルを超え3メートル以下	50センチメートル以上
			65度を超え70度以下	2メートル以下
		65度以下	2メートルを超え3メートル以下	45センチメートル以上
			3メートルを超え4メートル以下	50センチメートル以上
			3メートル以下	40センチメートル以上
		65度以下	3メートルを超え4メートル以下	45センチメートル以上
			4メートルを超え5メートル以下	60センチメートル以上
			70度を超え75度以下	2メートル以下
第2種	真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	70度を超え75度以下	2メートルを超え3メートル以下	70センチメートル以上
第3種	その他の土質			

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

法第33条第1項第10号（緩衝帯緩衝帯の配置）

政令	省令	基準の概要	町条例審査基準の有無
第23条の4		適用される開発区域の規模	無
第28条の3		省令の定める幅で、開発区域内に緩衝帯を設けること	有
	第23条の3	設置する緩衝帯の幅員	無
第29条の2		条例による幅員の強化	無
	第27条の3	幅員の強化に関する基準	無

政令第二十八条の三

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、四メートルから二十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。

審査基準

開発区域に隣接して公園、緑地、河川等の緩衝効果を有する公共施設がある場合、隣接する公園や植栽された道路の法面等の公共施設の幅員の2分の1を、緩衝帯として設置すべき幅員の中に算入することができるものとする。

法第33条第1項第12号（申請者の資力・信用）

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、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条の二

法第三十三条第一項第十二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

審査基準

資力とは、開発行為を完遂することができる資金の裏付けとする。

信用がない場合とは、開発行為を行う者が、過去に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がある場合等とする。

また、税金の滞納がある場合は、資力・信用共に無いものとする。

法第33条第1項第13号（工事施工者の能力）

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、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、工事施工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。

政令第二十四条の三（工事施工者に自己の開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力がなければならぬ開発行為の規模）

法第三十三条第一項第十三号（法第三十五条の二第四項 において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

審査基準

工事施工者が開発行為を計画通りに行うことができる技術力等の能力を、過去の施工実績や技術者の数、建設機械の保有数などから判断する。

法第33条第1項第14号（関係権利者の同意）

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

開発をしようとする土地又は、その土地に存する建築物その他の工作物について、開発行為の妨げとなる下記に掲げる権利を所有している人の同意を相当数得ていること。

また、開発行為申請時には、全ての関係権利者の同意を得ていることが望ましいが、許可が得られるか不明の段階で全ての関係権利者から同意を得ることは過大な負担と考えられるため、相当数の同意の目安を2分の3とする。

ただし、権利者の同意を100%得ないで開発許可を受けた場合でも、権利者の同意が無ければ工事に着手することはできない。

1 土地に関する権利

所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取得権等（土地が保全処分の対象となっている場合には、保全処分をした者も含む。）

2 建築物や工作物に関する権利

所有権、賃借権、質権、抵当権、先取得権等

第4項（最低敷地面積）

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。

(略)

6 指定都市等及び地方自治法第二百五十二条の十七の二第一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、前三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。

（条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準）

政令第二十九条の三

法第三十三条第四項（法第三十五条の二第四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二百平方メートル（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、三百平方メートル）を超えないこととする。

条例第2条（法第33条第4項の規定による最低敷地面積）

第2条 市街化調整区域において、開発行為を行う場合における法第33条第4項の規定による予定建築物の最低敷地面積は、300平方メートルとする。ただし、法第34条第13号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る場合であって町規則で定める開発行為については、この限りでない。

市街化調整区域の最低敷地面積は300㎡以上とする。

また、ただし書きの支障が無いと認める場合とは、下記のいずれかに該当する場合とする。

（条例第2条第2項の規則で定める開発行為）

第2条 条例第2条第2項の規則で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第14号に掲げる開発行為
- (2) 条例第5条第1項第4号及び第8号に掲げる開発行為
- (3) 土地区画整理事業が施行された土地のうち町長が指定した区域内において行う開発行為

- (4) 法第12条の5第1項の規定による地区計画又は集落地域整備法（昭和62年法律第63号）第5条第1項の規定による集落地区計画の区域（最低敷地面積が定められている区域に限る。）内において行う開発行為
- (5) 平成15年6月1日以後に区画の変更のない土地で行う開発行為で、当該土地の区画の変更を行わないもの

審査基準

1 最低敷地規模制限の適用除外

最低敷地規模制限を行うことが適当ではない場合の適用除外は、下記の条件に適合する場合とする。

- (1) 線引きの際に有していた権利に基づき既存権利の届出をした土地における開発行為（法第34条第13号）
- (2) 開発審査会の議を経て許可する非定型的な開発行為（法第34条第14号）
- (3) 公共事業の施行により、従前のものを移転する開発行為（町条例第5条第1項第4号）や従前の敷地を必要な範囲で拡張する開発行為（町条例第5条第1項第8号）
- (4) 最低敷地基準が適用される際に、既に300㎡を満たしていない区画を、その後区画を変更せず利用する開発行為（区画のとらえ方は、定義している区画と同様に考える。不動産登記法による登記上の筆のみに影響を受けるものではない。）

法第34条

条例、審査基準がある項目のみ説明を記載しています。

号	内容	関連法令 審査基準
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、日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗等	審査基準
2	鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設	審査基準
3	特別の自然的条件を必要とする施設	
4	農林漁業用施設及び農林水産物の処理等の施設	審査基準
5	特定農山村地域における農林業等活性化施設	
6	中小企業の共同化・集団化のための施設	審査基準
7	市街化調整区域内の既存工場の関連施設	審査基準
8	危険物（火薬類）の貯蔵又は処理に供する施設	審査基準
9	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当な施設（休憩所・給油所・火薬類製造所）	審査基準
10	地区計画又は集落地区計画の区域内における開発行為	
11	条例で指定した集落区域における開発行為	条例
12	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	条例 審査基準
13	既存権利の届出に基づく開発行為	審査基準
14	開発審査会の議を経て許可する開発行為	

法第34条第1号

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

(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)

都市計画法施行令第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、川島町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第5条第1項第2号アに規定する既存の集落内に存すること。ただし、既存の集落に隣接し、町が設置する放課後児童クラブでやむを得ない場合はこの限りではない。

2 予定建築物

予定建築物の用途及び規模は、次のいずれかに該当するものであること。

(1) 政令第21条第26号イに該当する建築物で次のいずれかに該当するもの

- ア 市町村が設置する小学校、中学校
- 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 市町村が指定した事業者が行う地域密着型サービスを提供する施設(ただし、当該市町村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 上記以外の施設で、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) 自動車修理工場又は農機具修理工場

自動車修理工場（専ら自己の業務用自動車の修理整備を行うもの、自動車の販売を行うもの又は自動車の解体を行うものを除く。）又は農機具修理工場であって、作業場の床面積の合計が300平方メートル以内のもの

(7) 農業協同組合その他の農林漁業団体の事務所

法第34条第2号

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とは下記のとおりとする

1 開発区域

開発区域は、利用の対象となる鉱物資源が存在する市街化調整区域内であること。

2 予定建築物等

予定建築物等は、当該市街化調整区域に存する鉱物（鉱業法（昭和25年法律第289号）第3条に規定する鉱物をいう）を利用するために必要な建築物又は第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、採石業、砂利採取業のうち、鉱業に分類される事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物
- (2) 専ら当該市街化調整区域において採掘された鉱物を原材料として使用する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物

鉱業法第3条（適用鉱物）

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。

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。

観光資源の有効な利用上必要な建築物等とは下記のとおりとする。

1 開発区域

開発区域は、利用の対象となる観光資源が存在する市街化調整区域内であること。

2 予定建築物等

予定建築物等は、当該市街化調整区域に存する、史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土、優れた自然の風景地、良好な景観、温泉その他文化、産業等に関する観光資源を利用するために必要な建築物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、現にゆう出する温泉を利用するための入浴施設を含む。）

法第34条第4号

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

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、…（中略）…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。

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）

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

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、日本標準産業分類の大分類A－農業、林業のうち農業に分類される事業であって、経営耕地面積10アール以上の農地において営まれているもの又は前年の農業生産物の総販売額が15万円以上のもの
- (2) 林業については、日本標準産業分類の大分類A－農業、林業のうち林業に分類される事業であって、所有権又は所有権以外の権原に基づいて育林又は伐採を行うこと

ができる1ヘクタール以上の山林において営まれているもの又は前年の林業生産物の総販売額が15万円以上のもの

(3) 漁業については、日本標準産業分類の大分類B－漁業に分類される事業であって、前年の漁業生産物の総販売額が15万円以上のもの

2 開発区域

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

3 予定建築物

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

農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物

審査基準（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

法第34条第6号

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っ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、地方自治法（昭和22年法律第67号）第2条第4項に規定する基本構想に基づいて作成した土地利用に関する計画に支障のない区域であること。

2 予定建築物等

予定建築物等は、埼玉県又は中小企業基盤整備機構から中小企業高度化資金の貸付を受けて行う中小企業の高度化事業の用に供される建築物又は第一種特定工作物であること。

法第34条第7号

法第三十四条

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E－製造業に分類される工場（以下、「既存工場」という。）と、次に掲げるいずれかの関係のある事業とする。なお、この関係は数量及び金額におけるものであること。

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

2 開発区域

開発区域は、原則として既存工場に隣接する土地であること。

3 予定建築物等

予定建築物等は、関連事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物とする。

法第34条第9号

法第三十四条

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7（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）

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

休憩所（ドライブイン・コンビニエンスストア）

1 開発区域

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

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

2 予定建築物等

予定建築物等は次のいずれかに該当するものであること。

（1）ドライブイン

自動車運転者及び同乗者に飲食物を提供し、休憩させるための飲食店等の施設であって宿泊施設を併設しないものをいう。

（2）コンビニエンスストア

主として飲食料品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売りする事業所で、店舗規模が小さく、終日又は長時間営業を行うものをいう。）

給油所

1 開発区域

開発区域は、市街化調整区域内の現に供用されている国道、県道又はこれらの道路と交差又は接続する幅員12m以上の町道（国道又は県道と交差又は接続する箇所から12m

以上の幅員が連続する区間に限る。) (以下「対象道路」という。) に6 m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。)に町道である側道が存する場合であって、対象道路の通行車両が当該側道を経由して開発区域に出入り可能な道路構造である場合には、当該側道を対象道路とみなす。

2 予定建築物等

予定建築物等は、対象道路を通行する車両に揮発油、軽油、液化ガス等の燃料を給油充填するための施設及び(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

法第34条第12号

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

政令第29条の9（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）

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、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないこととする。

審査基準

法第34条第12号の許可条件は、町条例第5条及び下記審査基準に定めるものである。

条例第5条	内容	町条例、審査基準の有無
第1項第1号	町の土地利用計画に適合するものとして、町長が指定した区域内における開発行為	条例・運用方針
第1項第2号ア	線引前所有地における自己用住宅	条例・審査基準
第1項第2号イ	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・審査基準
第1項第2号ウ	市街化調整区域に線引日前から居住する者の親族のための自己用住宅	条例・審査基準
第1項第3号	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・審査基準
第1項第4号	公共移転	条例・審査基準
第1項第5号	大学	条例
第1項第6号	建築基準法第51条ただし書きの許可を受けた建築物又は第一種特定工作物	条例
第1項第7号	市街化調整区域に居住する者のための集会所	条例・審査基準
第1項第8号	既存の自己用建築物の敷地拡張	条例・審査基準

条例第5条第1項第2号ア

(2) 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（市街化区域に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、町長が指定した土地の区域（以下「既存の集落」という。）に、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（以下「区域区分日」という。）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の住宅を建築することが相当と認められる者であること。

2 開発区域

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

3 予定建築物

予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅

条例第5条第1項第2号イ

(2) 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 本町又は本町に隣接する市町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、社会通念に照らし、新たに自己の居住のための住宅を建築することが相当と認められる者であって、川島町内又は隣接する市町の市街化調整区域に、自己の親族が20年以上居住し、かつ、現在、川島町内又は隣接する市町村の市街化調整区域に居住する親族を有する者

2 開発区域

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

(1) 開発行為を行う者が所有している土地

(2) 開発行為を行う者の親族が所有している土地

3 予定建築物

予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅

条例第5条第1項第2号ウ

(2) 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

ウ 本町又は本町に隣接する市町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、社会通念に照らし、新たに自己の居住のための住宅を建築することが相当と認められる者であって、次のいずれにも該当する者であること。

(1) 区域区分日に川島町内又は隣接する市町の市街化調整区域に自己の親族が居住していた者

(2) 現在、川島町内又は隣接する市町の市街化調整区域に居住する親族を有する者

2 開発区域

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

3 予定建築物

予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅

条例第5条第1項第3号

(3) 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

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50メートル以内に存する土地であること。

3 予定建築物

予定建築物は次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 自己の業務の用に供する工場で、その延べ床面積が100平方メートル以内のもの（作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のものに限る。）
- (2) 自己の業務の用に供する事務所で、その延べ床面積が100平方メートル以内のもの

条例第5条第1項第4号

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

2 予定建築物の用途

予定建築物の用途は、移転に係る建築物と同一であること。

3 その他

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

条例第5条第1項第7号

(7) 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、当該自治会等が存する市街化調整区域内であること。

2 予定建築物の用途

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

条例第5条第1項第8号

(8) 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 現に存する建築物

現に存する建築物は、自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物であること。

2 開発区域

既存の建築物の敷地をすべて含むこと。

3 予定建築物の用途

予定建築物の用途は、既存の建築物と同一であること。

法第34条第13号

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。）

政令第30条（区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を有していた者が開発行為を行うことができる期間）

法第34条第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。

省令第28条（既存の権利者の届出事項）

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て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条に定める事項を知事に届け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。

法 4 2 条第 1 項

何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第 3 6 条第 3 項の公告があった後は、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 8 8 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 国が行なう行為については、当該国の機関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

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 2 9 条第 1 項第 2 号又は第 3 号に規定する建築物以外のものである場合は、当該建築物等の用途と法第 3 3 条第 1 項第 2 号から第 5 号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められること。

審査基準

1 立地基準

市街化調整区域における都市計画法第 4 2 条第 1 項ただし書の許可又は第 2 項の協議は、次のいずれかに該当する場合に行う。

- (1) 許可申請等に係る建築物が法第 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) 許可申請等に係る建築物又は特定工作物が法第 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) 既存宅地確認を受けた土地の場合

許可申請等に係る土地が平成 1 3 年 5 月 1 8 日（以下「法改正日」という。）前の法第 4 3 条第 1 項第 6 号ロの規定による確認（以下「既存宅地確認」という。）を受けた土地であつて、許可申請等に係る建築物が自己の居住又は業務の用に供する建築物である場合。

ただし、法改正日から起算して 5 年を経過する日までの間又は既存宅地確認を受けた日から起算して 5 年を経過する日までの間に新築、改築又は用途の変更を行うものに限る。

- (5) 次のア、イのいずれにも該当する場合

ア 開発許可を受けた開発行為について、次の（ア）又は（イ）に該当していること。

- (ア) 開発行為に関する工事の完了後20年を経過している場合
- (イ) 開発行為に関する工事の完了後5年を経過し、予定建築物等の使用者（予定建築物等が存在しないときは開発許可を受けた者）が次の①から③のいずれかに該当する場合
- ①破産手続開始の決定がなされた場合
- ②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
- ③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
- イ 許可申請等に係る建築物又は特定工作物が、次の（ア）から（エ）のいずれかに該当していること。

(ア) 次の表の左欄に掲げる建築物に対応する右欄に掲げる建築物

予定建築物	許可申請等に係る建築物
工場	倉庫
住宅（他の用途を兼ねるもの）	住宅（他の用途を兼ねないもの）

- (イ) 予定建築物と建築基準法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（開発区域が川島町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第5条第1項第2号アに規定する既存の集落内に存する場合に限る。）
- (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

法第43条第1項（開発許可を受けた区域以外での建築等の許可）

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。

(略)

審査基準

法第43条第1項の許可条件は、政令第36条に規定されており、なかでも、政令第36条第1項第3号ハは、町条例第6条及び下記審査基準に定めるものである。

政令	内容	町条例、審査基準の有無
36条1項1号イ	排水施設の設計及び能力	有 (別紙 P)
36条1項1号ロ	地盤沈下・崖崩れ・出水その他による災害の防止	有 (別紙 P)
36条1項2号	地区計画、集落地区計画への適合	無
36条1項3号イ	法第34条第1号から第10号に規定する行為	有 (別紙 P)
36条1項3号ロ	法第34条第11号で指定する区域内において、条例で定める用途に該当しないもの	有 (法第34条第11号)
36条1項3号ハ	市街化を促進する恐れが無く、市街化区域内で行うことが困難・不相当と認められる行為	有 (条例・別紙 P)
36条1項3号ニ	法第34条第13号に規定する者が同号に規定する目的で行う行為	有 (別紙 P)
36条1項3号ホ	開発審査会の議を経たもの	無
36条2項	政令第26条、第28条、第29条の規定を前項第1号の基準について準用する規定	無

(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)

都市計画法施行令第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。

一～二（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 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 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8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないものとする。

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 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相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

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（政令第36条第1項第1号）

政令第36条第1項第1号は、法第33条第1項第3号及び第7号に対応するもので、排水施設の基準と軟弱地盤の対策等を準用する。

審査基準（政令第36条第1項第2号）

政令第36条第1項第2号は、法第33条第1項第5号に対応するもので、地区計画等に適合するものとする。

審査基準（政令第36条第1項第3号イ）

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。

審査基準（政令36条1項第3号ハ）

政令36条第1項第3号ハ

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8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないものとする。

（政令第36条第1項第3号ハの規定により定める建築等）

町条例第6条

令第36条第1項第3号ハの規定により、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定めるものは、次の各号に掲げるものとする。

ただし、令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域又は用途地域が定められている土地の区域における第2号から第4号まで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は、この限りでない。

- (1) 前条第1項第1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 建築物の用途

新築する建築物が条例第5条第1項1号に規定するもの又は建築物の改築若しくは用途の変更をする場合で、当該改築若しくは用途の変更後の建築物が条例第6条第1項第1号に規定するものであること。

2 審査基準の準用

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

**条例第6条第1項第2号から第7号までの規定に該当する建築物
又は第一種特定工作物（町条例第6条第2号）**

町条例第6条

(2) 前条第1項第2号から第7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6条第1項第2号から第7号までに規定するもの又は建築物の改築若しくは用途の変更をする場合で、当該改築若しくは用途の変更後の建築物が条例第6条第1項第2号から第7号までに規定するものであること。

2 審査基準の準用

当該建築物等の審査基準については、条例第6条第1項第2号から第7号までの規定に係るそれぞれの審査基準（土地の面積に係る部分を除く。）を準用する。この場合において、それぞれの審査基準中「開発区域」とあるのは、「建築物等の敷地」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
(町条例第6条第3号)

町条例第6条

(3) 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

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

既存の建築物の用途の変更等（町条例第6条第4号）

町条例第6条

(4) 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

イ 現に存する建築物と用途が同一の建築物

ロ 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

ハ 建築基準法別表第2（ろ）項に掲げる建築物（既存の集落に存するものに限る。）

（条例第6条第4号の規則で定める場合）

町条例施行規則第5条

条例第7条第4号の規則で定める場合は、次に掲げるものとする。

(1) 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

(2) 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

（条例第6条第4号ロの規則で定める建築物）

町条例施行規則第6条

条例第7条第4号ロの規則で定める建築物は、次の表の上欄に掲げる建築物に対応する同表の下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第87条にいう建築物の用途の異なる建築物
法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物	

審査基準

1 対象となる建築行為

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

(1) 建築後20年を経過しているもの

(2) 建築後5年を経過し、現在の使用者に次のアからウのいずれかの事情があるもの

- ア 破産手続開始の決定がされたこと。
- イ 生活の困窮その他の生活環境の著しい変化のため、その住居の移転を余儀なくされたこと。
- ウ 事業経営の状況が悪化したことにより当該事業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) 次の表の「現に存する建築物の欄」に掲げる建築物に対応する同表の「用途が類似する建築物の欄」に掲げる建築物。

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

- (3) 建築基準法別表第2（ろ）の項に掲げる建築物（現に存する建築物が既存の集落内に存する場合に限る。）

審査基準（政令第36条第1項第3号ニ）

政令第36条第1項第3号ニ

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。）

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。

法第45条（地位の承継）

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

開発許可を受けた者が有する当該開発許可に基づく地位の承継は、次のいずれにも該当する場合に承認する。

1 地位の承継をする者は、開発許可を受けた者から次の権原を得ていること。

- (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 1ヘクタールを超える場合

地位の承継に係る開発行為が、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為で開発区域の規模が1ヘクタール未満のもの以外の開発行為であるときは、地位の承継をする者は、次のいずれにも該当すること。

- (1) 当該開発行為を行うために必要な資力を有すること
- (2) 前年度の所得税（法人にあっては法人税）が納税期限までに納税されていること
- (3) 過去の事業実績等を勘案して、当該開発行為を行う能力を有していると認められること