

川口市開発許可審査基準

総則

■ 1 目的

1 目的

この川口市開発許可審査基準（以下「審査基準」という）は、都市計画法、都市計画法施行令、都市計画法施行規則、川口市開発許可の基準に関する条例、川口市開発行為等に関する規則に基づき規定されるものであり、行政手続法（平成5年法律第88号）第5条第3項及び第6条の規定により公にするもの。

■ 2 法令の略称規程

2 法令の略称規程

この審査基準において、次の法令は当該各号に定めるとおり略称する。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号） 法
- (2) 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号） 政令
- (3) 都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号） 省令
- (4) 川口市開発許可の基準に関する条例（平成14年条例第39号） 条例

■ 3 参考文書

3 参考文書

申請に係る審査において、法、政令、省令、条例及びこの基準に定めのない基準等の適用にあたっては、以下の図書を参考文書として使用する。

- (1) 「開発許可制度の解説」（ぎょうせい）
- (2) 「開発許可質疑応答集」（ぎょうせい）
- (3) 「盛土等防災マニュアルの解説」（ぎょうせい）

＜都市計画法第4条＞

■ 4 開発行為の解釈 (1)開発行為

4 開発行為の解釈

(1) 開発行為

主として、建築物の建築又は特定工作物の建設のための土地の区画形質の変更をいう。
ただし、市街化区域においては 500 ㎡以上の規模のものに限る。

■ (2)建築行為

(2) 建築行為

建築物を建築する行為をいう。建築物とは、建築基準法第2条第1号に定める建築物を、建築とは、同条第13号に定めるものをいう。

■ (3)造成行為

(3) 造成行為

宅地造成及び特定盛土等規制法第2条第2号に定める宅地造成をいうほか、更地にする工事、整地する工事など現況を変更する行為をいう。

■ (4)区画の変更

(4) 区画の変更

建築物の建築又は特定工作物の建設のための敷地の変更等、利用状況からみた土地の区域の変更をいい、単なる土地の分合筆は対象としない。

■ (5)形の変更

(5) 形の変更

形の変更とは、次に挙げる物理的形状の変更（盛土、切土）をいう。通常、一連の行為として建築行為と密接な不可分の行為は、該当しない。

ア 地盤高を変更する場合で、その変更高が平均50センチメートルを超えるもの

イ 擁壁等を施工する場合で、施工後の地盤の高低差が、1メートルを超えるもの

■(6)質の変更

(6) 質の変更

宅地以外の土地において、主として建築物の建築又は特定工作物の建設を目的とした土地利用を行う場合をいい、土地利用上の造成行為、区画変更の有無を問わず規制の対象とする。なお、宅地とは次に該当する土地（法に違反して、次に該当することとなった土地を除く。）をいう。

- ア 土地登記事項証明書の地目が、１年以上前から宅地である土地
- イ 固定資産課税台帳の課税地目が、１年以上前から宅地である土地
- ウ 現に建築物の敷地として利用している土地（その主たる目的が建築物でない土地及び仮設建築物は除く）
- エ 過去に建築物の敷地として利用していた土地でその後同様な状況にある土地

■(7)開発区域

(7) 開発区域

開発区域とは、次のア～キに該当する部分が、それぞれ一連した区域（ただし、おおむね10m以上離れた隔地は一連の区域とはみなさない）。

- ア 建築物の敷地（建築基準法（昭和25年法律第201号）に規定する敷地）、特定工作物の敷地、及び土地利用上一体として使用される駐車場等の区域
- イ 拡幅整備される道路（計画内容によっては、既存道路部分も含む）
- ウ 新たに築造される道路
- エ 造成・掘削・整備を行う土地（宅地・ゴミ置場・未利用地等を含む）
- オ 当該土地利用を図ることとなる区域に関わる道路・水路等の公共施設の付け替え、廃止及び払い下げを受ける部分
- カ 排水等の施設の設置に必要となる部分
- キ 私道に接続する場合は公道に至るまでの私道部分
（※公道に至るまでの私道部分で工事を伴わない部分は開発面積から除く）

■(8)開発行為、建築行為、造成行為の一体性

(8) 開発行為、建築行為、造成行為（以下、開発行為等）の一体性

開発行為等の一体性については、次の事項により判断する。

ア 工事の状況

造成・建築工事の施工者の状況

イ 事業者・施工者の状況

事業者または施工者が親族、役員、グループ企業、持ち株会社（ホールディングス傘下含む）のいずれかにより関係性が確認できる状況

ウ 不動産の権利形態

不動産の所有者、権利の移転の状況

エ 公共施設等の申請及び利用状況

新設道路（公共事業によるものを除く）、接道状況、給水施設、排水施設、擁壁等

オ 期間

上記アからエに関しては1年を経過するまでの間

1年を経過したかどうかの判断は、次の資料による

i 開発行為に関する工事の完了公告日

ii 道路位置の指定日

iii 登記事項証明書の登記の日付

iv 建築物および工作物の検査済証の交付日

■(9)自己用（居住用、業務用）及び非自己用

(9) 自己用（居住用、業務用）及び非自己用

自己の居住用とは、開発行為を行う者が、当該住宅を専ら自らの生活の本拠として使用するものであり、自己の業務用とは、当該建築物又は特定工作物を専ら継続的に自己の業務に係る経済活動の用に供するものをいい、非自己用とは、その他の場合をいう。

■ 5 その他

5 その他

(1) 本市における20ヘクタール以上の開発行為については、個別協議案件とし審査基準は制定しない。

(2) 開発行為により設けられる敷地の面積は、条例第10条の規定による。また、路地状敷地の場合は、埼玉県建築基準法施行条例第3条ただし書きを使わないこと。

<都市計画法第29条>

第1 審査基準

開発許可にあたっては、法第33条、第34条及び条例に適合するものであるとともに、本審査基準に定める各基準に適合するものでなければならない。

(1) 法第33条関係

許可基準根拠法令	関連法令
法第33条第1項第1号	
第2号	政令第25条 省令第20条、第20条の2、第21条、第24条、第25条
第3号	条例第4条、第5条、第6条、第8条 政令第26条 省令第22条、第26条 条例第9条
第4号	
第5号	
第7号	政令第28条 省令第23条、第27条 条例第7条
第8号	政令第23条の2
第9号	政令第23条の3、第28条の2 省令第23条の2
第10号	政令第23条の4、第28条の3 省令第23条の3
第12号	政令第24条の2
第13号	政令第24条の3
第14号	
第2項	
第3項	
第4項	条例第10条
第7項	

(2) 法第34条関係

許可基準根拠法令	関連法令
法第34条第1号 第2号 第3号 第4号 第5号 第6号 第7号 第8号 第9号 第10号 第13号 第14号	 政令第29条の6 政令第29条の7 政令第30条 省令第28条 市民農園整備促進法第12条第1項

＜都市計画法第33条＞

■ 1 道路 (1)定義

1 道路

道路の幅員その他の技術的細目は、条例及びこの審査基準の定めるところによるもののほか、道路構造令（昭和45年10月29日政令第320号）、川口市道の構造の技術的基準を定める条例の規定に準ずるものとする。

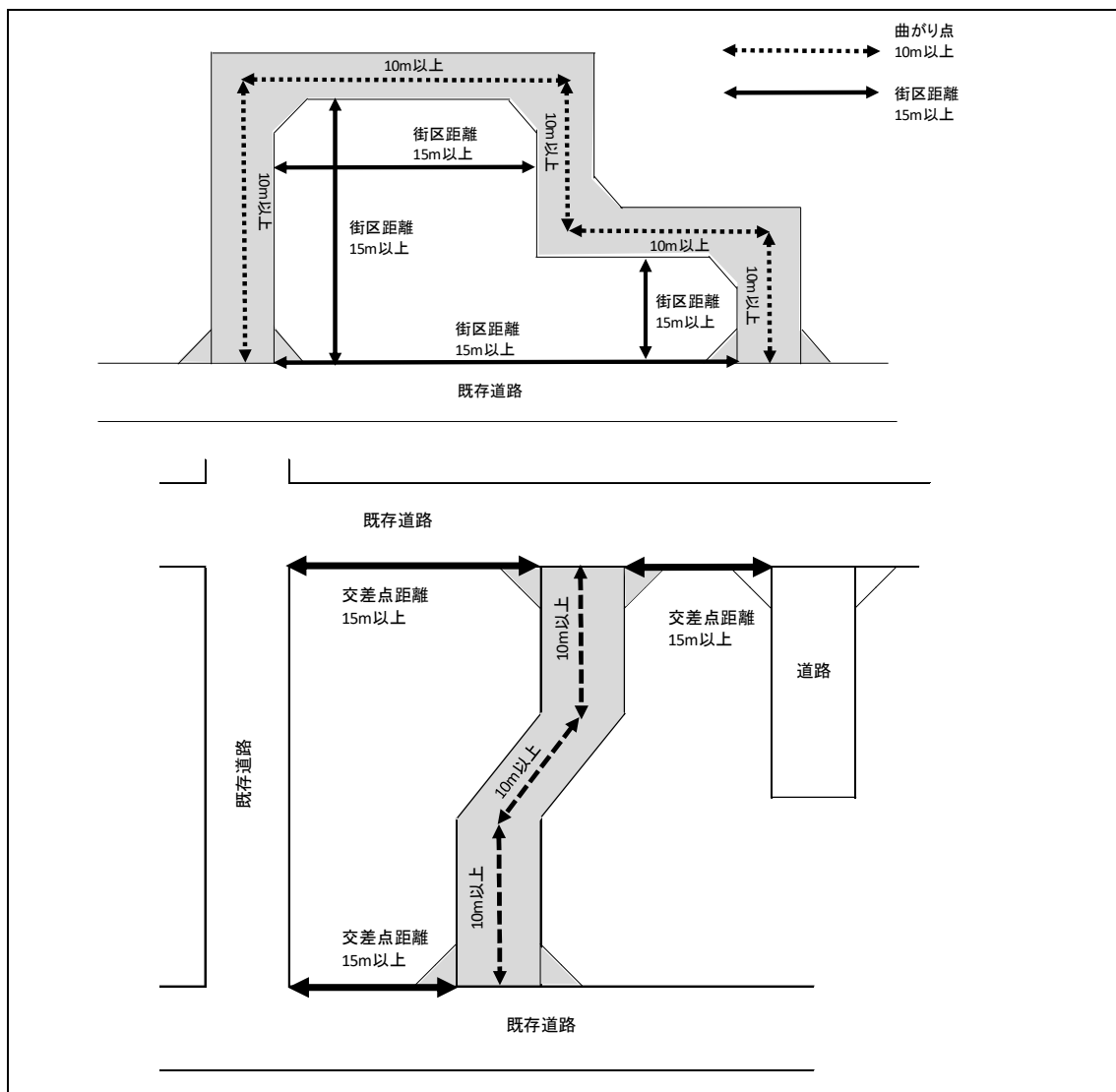
(1)定義

- ア 「道路」とは建築基準法第42条第1項及び2項に規定する道路、道路法第2条1項に規定する道路、道路運送法第2条第8項に規定する自動車道とする。
- イ 「2号道路」とは、都市計画法施行令第25条第2号に基づく道路とする。
- ウ 「4号道路」とは、都市計画法施行令第25条第4号に基づく道路とする。
- エ 「開発道路」とは、開発区域内に新たに設ける2号道路をいう。
- オ 「接続先道路」とは、開発区域外に現に存する2号道路又は4号道路をいう。
ただし、私道は除く。
- カ 「主要な道路」とは、市の根幹となる道路をいう。
- キ 「開発区域を通り抜けられる道路」とは、開発道路の一端が（3）①の基準を満たす道路に接続し、他端が道路構造令第4条第2項に規定する小型自動車等が支障なく通行でき、かつ、主要な道路から開発区域に接する範囲まで現に3.5m以上の幅員を有している道路（私道は除く）に接続するものをいう。

■ (2)道路の配置

(2) 道路の配置

- ア 開発道路は、袋路状（P字型等道路を含む。）でなく、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て、適正に配置されていること。
- イ 開発道路が現に存する道路（法32条協議で接続が認められる道路を含む。）と交差する場合は、当該交差部分をすり付け等の処理により安全上支障のないような形態を確保するとともに、当該道路における交通量が交通の安全上、周辺地域に著しい影響を及ぼすことがないようにすること。
- ウ 開発道路を帰属しない場合は、道路部分を分筆し、公衆用道路として登記されなければならない。
- エ 開発道路は、一街区の距離、あるいは、交差点までの距離は、隅切り部分を含み15メートル以上確保すること。
- オ 開発道路の道路線形を振る場合は、既存道路の境界又は曲がり点から直近の曲がり点まで10メートル以上確保すること。



■(3)接続先道路の幅員

(3)接続先道路の幅員

- ① 主要な接続先道路は、予定建築物等の用途及び開発区域の規模に応じて、主要な道路から開発区域に接する範囲まで（Ⅰ）（Ⅱ）の表に掲げる幅員を有し、かつ車両の通行に支障のない構造の道路であること。

なお、建築基準法第42条第1項第4号については、整備予定幅員をもって（Ⅰ）（Ⅱ）の表に適合するものとみなすが、主要な道路から開発区域に接する範囲まで現に4m以上の幅員を有していること。

- ② 必要な道路幅員は認定及び現況幅員とする。なお、市に管理移管されていない道路後退部分を道路として取扱う場合は、その箇所を道路として整備し、土地所有者から土地寄附採納されれば、接続先道路とすることができる。

■（Ⅰ）住宅系開発行為の場合 （Ⅱ）住宅系開発行為以外の場合

（Ⅰ）住宅系開発行為の場合

面 積	0.3ha 未満	0.3ha～ 0.6ha	0.6ha 以上～ 1.0ha 未満	1.0ha 以上～ 20ha
道路 幅員	4.0m以上	5.0m 以上	6.0m 以上	6.5m 以上

（注）自己用の専用住宅の場合は、本基準は適用しない。

以下の福祉施設については住宅系開発行為とする。ただし、通所施設やその他の用途を併設した場合を除く。

- ・老人福祉法に基づく「有料老人ホーム」
- ・介護保険法に規定する「認知症対応型共同生活介護施設（グループホーム）」
- ・介護保険法施行規則に規定する「適合高齢者専用賃貸住宅」

（Ⅱ）住宅系開発行為以外の場合

（ⅰ）特定工作物を含む場合

道路幅員	9.0m 以上
------	---------

（注）特定工作物の用途、規模から想定される発生交通量が、交通の安全上、周辺地域に著しい影響を及ぼす恐れがないと認められる場合に限り、8.0メートル以上とすることができる。

(ii) 予定建築物の用途が以下に掲げる社会福祉施設の場合。ただし、通所施設やその他の用途を併設した場合を除く。

- ・老人福祉法に規定する「老人短期入所施設」、「養護老人ホーム」、「特別養護老人ホーム」、「軽費老人ホーム」、「介護老人保健施設」
- ・障害者総合支援法に規定する「障害者支援施設」

面 積	0.3ha 未満	0.3ha 以上～ 1.0ha 未満	1.0ha 以上 ～20ha
道路幅員	4.0m 以上	6.0m 以上	6.5m 以上

(iii) その他の用途の場合

面 積	0.1ha 未満	0.1ha 以上～ 1.0ha 未満	1.0ha 以上～ 5.0ha 未満	5.0ha 以上 ～20ha
道路 幅員	4.0m 以上	6.0m 以上	6.5m 以上	9.0m 以上

③ 主要な接続先道路以外の道路

接続先道路の基準を満たさない道路には自動車の出入り口を設けないこと。ただし、車両の大きさや交通量、周辺の土地利用や道路状況を勘案し、市長が支障ないと認めた場合はこの限りではない。

■ (4) 開発道路の幅員

(4) 開発道路の幅員

開発道路の幅員は条例第4条の規定による。ただし、開発道路の幅員が6.0メートル未満の場合には、その幅員は有効幅員とすること。

また、開発道路内には電柱を設置しないこと。

開発区域内に事業中の都市計画道路等がある場合は、担当課と協議をすること。

住宅系開発行為の場合

面 積	0.2ha 未満	0.2ha 以上～ 0.3ha 未満	0.3ha 以上～ ～20ha
道路幅員	4.0m 以上	5.0m 以上	6.0m 以上

住宅系開発行為以外の場合

面 積	0.1ha 未満	0.1ha 以上～20ha 未満
道路幅員	4.0m 以上	9.0m 以上

※ただし、「開発区域を通り抜ける道路」以外の実開発道路幅員は6.0m以上とする。

■(5)道路の隅切り

(5) 道路の隅切り

開発道路には次の表により隅切りを両端に設けること。ただし、同表の数値は、街角のせん除長（切り取る長さ）とする。また、道路の交差角は原則90度とし、土地の形状等からやむをえない場合は、120度から60度までとすることができる。（隅切り形状は二等辺三角形とする。）

幅員 \ 幅員	4.0メートル以上 9.0メートル未満	9.0メートル以上 16.0メートル未満	16.0メートル以上
16.0メートル以上	3.0メートル	5.0メートル	10.0メートル
9.0メートル以上 16.0メートル未満			
4.0メートル以上 9.0メートル未満			

（注）工場、商業施設等で大型車の出入が見込まれる場合は、別途協議による。（注）周囲の状況等により公共施設管理者等が認めた場合はこの限りではない。

■(6)歩車道分離

(6) 歩車道分離

- ア 歩車道分離する道路は道路構造令の構造基準に基づくこと。ただし、条例第5条により歩車道分離をする場合は次の基準による。
- (ア) 歩道の幅員は、原則として2.0メートル以上とすること
- (イ) 条例第5条各号に示される施設に対して効果的に機能するよう、歩道は同条各号に示される施設側又は近接する側へ設けること
- (ウ) 歩車道の分離は、歩車道境界ブロック、横断防止柵等により効果的に行うこと
- イ 条例第5条ただし書きについては、歩行者等の安全な通路が別に確保されている場合に適用することができる。

■ (7) 道路に関する技術基準

(7) 道路に関する技術基準

ア 条例第8条第1号に規定する「これと同等以上の性能を有するとして市長が認める構造」は、舗装施工便覧（日本道路協会）、舗装設計施工指針（日本道路協会）、舗装の構造に関する技術基準・同解説（日本道路協会）、インターロッキングブロック舗装設計施工要領（（社）インターロッキングブロック舗装技術協会編）に基づく舗装構造であり、道路管理者と法第32条の協議が整うものであること。

イ 条例第8号第1号に規定する「適当な値の横断勾配」とは、道路構造令第24条（横断勾配）に記されているとおりとする。

ウ 条例第8条第3号に規定する「地形等によりやむを得ないと市長が認める場合」は、開発区域周辺の地形及び既存の道路との接続を総合的に勘案して判断する。

■ 2 公園及び緑地

2 公園及び緑地

(1) 公園等の設置の基準

公園等の設置の基準は、条例第6条の規定による。

(2) 公園、緑地の配置

ア 公園の配置の基準は、次のとおりとする。

(ア) 配置は、都市公園法施行令第2条の規定に準ずるものであること

(イ) 設置場所は、原則として平坦地とし、かつ、施設が有効に配置できる安全な場所であること

イ 緑地の配置は、次のとおりとする。

(ア) 新たに設置するものについては、積極的に植栽を図るものであること

(イ) その他のものについては、現在の植生を積極的に保存して、適切な利用を図るものであること

(3) 政令第25条第6号ただし書等の規定により、公園、緑地を設けなくてよい場合。

ア 開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場がある場合。

(ア) 開発区域の周囲から直線距離にして250メートル以内に1,000平方メートル以上の街区公園（都市公園）が存するとき

(イ) 開発区域の周囲から直線距離にして500メートル以内に10,000平方メートル以上の近隣公園（都市公園）が存するとき

イ 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1である場合。

ウ 総合設計制度、特定街区制度により公園と同様の機能を有する公開空地等が設けられる場合。（昭和62年8月18日建設省経民発第31号）

エ 土地区画整理事業（仮換地指定済の場合を含む。）、開発許可により面的な整備事業が施行された区域内の二次的な開発行為の場合。（昭和62年8月18日建設省経民発第31号）

オ 大学等の建設を目的とした開発行為で、学生、教職員等の利用を想定した緑地、広場等が敷地内に整備されている場合。（平成5年6月25日建設省経民発第35号）

（注）アからエまでの規定は、0.3ヘクタール以上5.0ヘクタール未満の開発行為に適用する。

■ 3 消防水利

3 消防水利

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

■ 4 排水計画

4 排水計画

排水施設は、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途及び降水量を勘案し、想定される雨水及び汚水を有効に排出できる能力を有する構造とする。

また、開発区域外の排水施設等に接続する場合は、その能力、利水の状況等を勘案して、雨水及び汚水を有効に排出できるものとする。

■ (1) 雨水排水計画

(1) 雨水排水計画

ア 雨水排水については、流出抑制を図るものとし、計画雨水量の算出にあたっては、次の計算式によるものとする。ただし、協議担当部局は次のとおり区分する。

(ア) 下水道処理区域外

建設部河川課

(イ) 下水道処理区域内

上下水道局事業部下水道維持課

Q：対策雨水量（立方メートル毎時）

C：平均流出係数

I：対策降雨処理能力（50ミリメートル毎時）

A：敷地面積（平方メートル）

$$Q = C \times I \times A$$

用途別面積×流出係数（別表参照）

$$C = \frac{\text{敷地面積}}{\text{敷地面積}}$$

敷地面積

別表

用 途	流出係数
屋 根 ・ 舗 装	0.9
透 水 性 舗 装	0.4
緑 地 ・ 砂 利	0.2
水 面	1.0

イ 開発規模が1ヘクタール以上の場合は、調整池等を設置するものとする。

ウ 開発規模が1ヘクタール未満であっても、土地の形状により下流域に対して溢水等による被害が生ずるおそれがある場合においては、調整池を設けるなどの流出抑制を図らなければならない。

■ (2) 汚水、雑排水

(2) 汚水、雑排水

汚水、雑排水については、原則として下水道供用区域を除き、合併浄化処理後排水管路又は排水路に放流するものとする。

■(3)排水施設の構造

(3) 排水施設の構造（ただし、宅内には適用しない。）

ア 主要な管渠の内径は条例第9条の規定によるほか次表による

排 除 方 法		内 径
分流式	污水管渠	φ200ミリメートル以上

イ 管渠の接合は、原則として管頂接合とする

ウ 主要な管渠の流速

排 除 方 法		最 小 流 速	最 大 流 速
分流式	污水管渠	0.6メートル毎秒	3.0メートル毎秒
	雨水管渠	0.8メートル毎秒	
合 流 式 管 渠			

エ 吐口は、放流先の河川、水路等の護岸施設及び河床を損なわない構造とする

オ 宅地内の污水ますは、雨水が流入しないよう設置すること

■ 5 上水道施設

5 上水道施設

上水道施設計画については、開発区域から想定される需要が異なるため、あらかじめ水道事業管理者と協議を行い、その指導に基づくこと。

■ 6 地区計画等の整合

6 地区計画等の整合

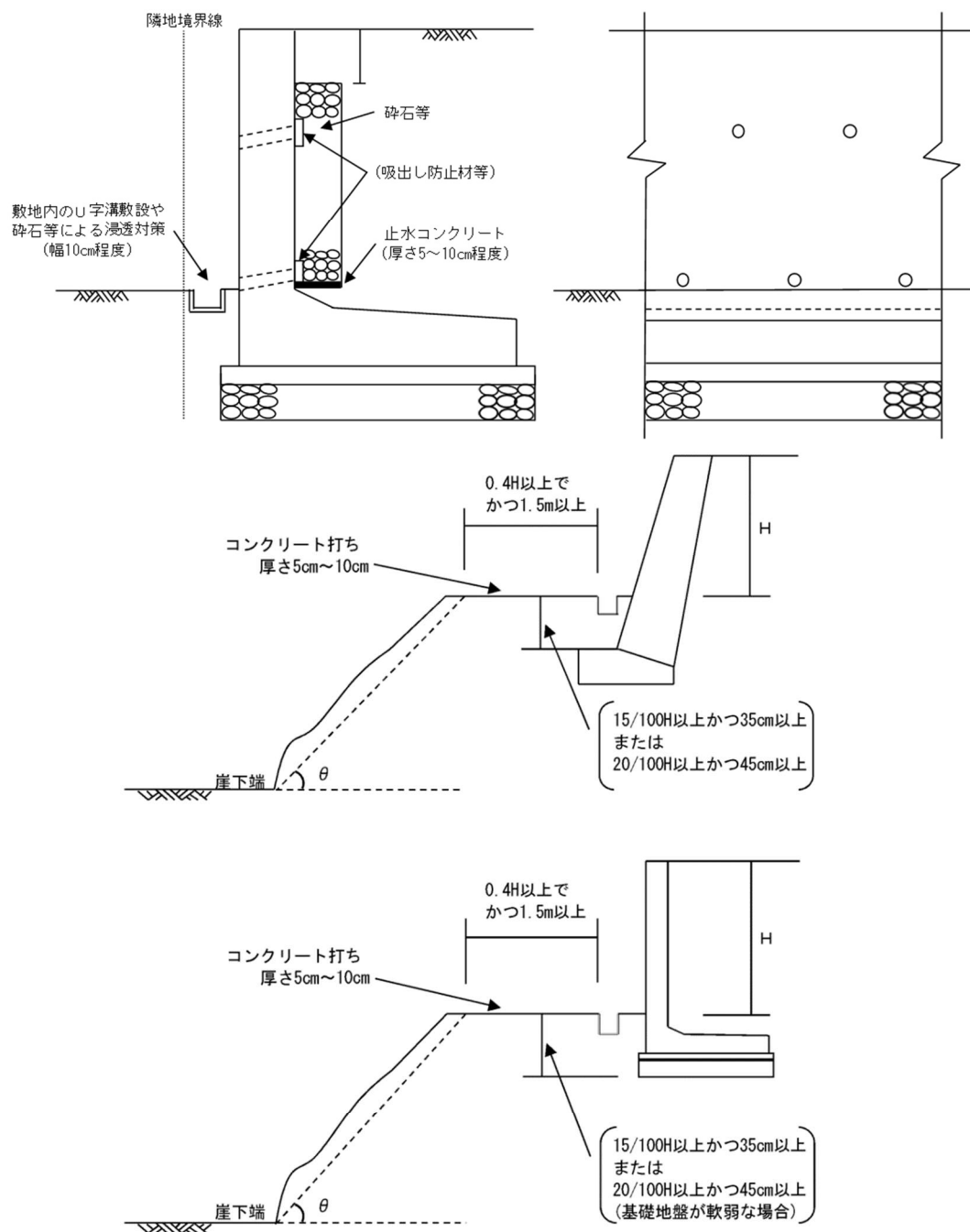
当該開発区域が地区計画等の定められている区域内にあるものについては、当該地区計画等に定められた内容に即していること。

■ 7 安全上の措置

7 安全上の措置

(1) 開発区域内の土地が、開発区域の周辺の状況（土壌、雨水、地下水等の自然流水を含む。）、履歴から見て、地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれの多い土地その他これに類する土地であるときには、政令第28条の規定に基づき必要な措置をとらなければならない。

(2) 条例第7条の規定に基づき擁壁を設置する場合には、宅地造成等規制法及び建築基準法の規定に準じた構造であること。

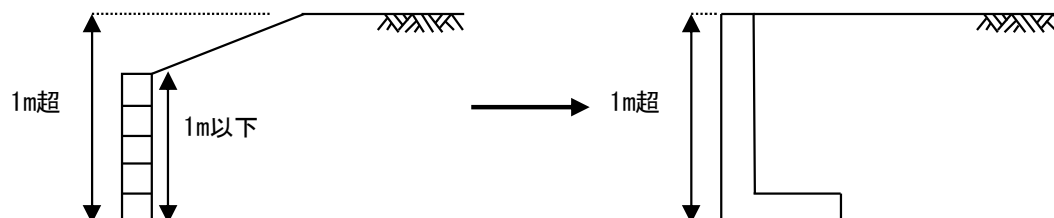


土質別角度(θ)				
背面土質	軟岩	風化の著しい岩	砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	盛土又は腐食土
角度(θ)	60度	40度	35度	25度

- ・1メートルを超えるがけのがけ面を擁壁で覆わなければならない例

× コンクリートブロック等は不可

○ 1mを超えるがけ面は擁壁に覆われていること



■ 8 開発行為を行うのに適当でない土地の除外

8 開発行為を行うのに適当でない土地の除外

法第33条第1項第8号及び政令第23条の2の規定に基づく開発行為を行うのに適当でない法定区域については、本市は「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項の土砂災害特別警戒区域」、「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項の急傾斜地崩壊危険区域」の指定があります。

■ 9 樹木の保全・表土の保全等

9 樹木の保存・表土の保全等

政令第28条の2の規定に基づき樹木の保存・表土の保全等が考慮された計画であること。（政令第23条の3ただし書きの規模は、本市では定められていない。）

■ 10 緩衝帯の配置

10 緩衝帯の配置

政令第28条の3及び省令第23条の3の規定に基づき緑地帯等緩衝帯が設置されていること。

■ 1 1 申請者の資力及び信用

1 1 申請者の資力及び信用

開発区域の面積が1ヘクタール未満で予定建築物の用途が自己用であるもの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を次の図書により審査する。

- (1) 資金計画書
- (2) (1) を裏付ける資金を証する残高証明書、融資証明書等
- (3) 前年度の納税証明書（その1・その2）
- (4) 業務経歴書

■ 1 2 工事施行者の能力

1 2 工事施行者の能力

開発区域の面積が1ヘクタール未満で予定建築物の用途が自己用であるもの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を次の図書により審査する。

- (1) 法人の登記簿謄本
- (2) 建設業の許可証明書
- (3) 工事経歴書

■ 1 3 関係権利者の同意

1 3 関係権利者の同意

当該開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意の範囲等は、次のとおりとする。

- (1) 土地については、所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地の保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者を含む。
- (2) 工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者のほか、土地改良施設がある場合は、その管理者を含む。
- (3) 法文中「相当数の同意を得ていること」については、全権利者の同意を得ることを原則とする。
- (4) 同意書は実印を押印し、印鑑証明書を添付すること。

■ 1 4 省令第 2 4 条第 5 号ただし書き（袋路状開発道路）の取扱基準

1 4 省令第 2 4 条第 5 号ただし書きの取扱基準

本審査基準においては、避難上及び車両の通行上、開発区域内に設ける道路は袋路状でないこと（第 1 1 (2) イ）としている。ただし、開発区域の面積が 3, 0 0 0 平方メートル未満で、かつ、本基準に該当する場合には、第 1 1 (2) イの規定にかかわらず、省令第 2 4 条第 5 号ただし書きにより袋路状道路を設けることができる。

(1) 袋路状道路の基準

ア 幅員は 6. 0 メートル以上でなければならない。

イ 袋路状道路の延長は、袋路状でない道路と接続する箇所と当該袋路状道路の終端部との間が、7 0 メートル以内であること。ただし、次の基準を満たす場合にあっては、1 4 0 メートル以内とすることができる。

(ア) 接続先道路と開発区域の接道長が 3 0 メートル未満であること。

(イ) 区間 7 0 メートル以内ごとに自動車の転回広場が設けられていること。

(ウ) 自動車の転回広場は、原則として、当該自動車の転回広場を設置すべき区間の終端近くに設置するものとし、袋路状道路の終端部にあっては当該袋路状道路の起点方向に 6 メートル以内には設置しないこと。

(エ) 袋路状道路の延長の計り方及び自動車の転回広場の形状は、「道路の位置の指定、変更及び廃止の取扱い基準」（平成 1 4 年 4 月 1 日埼玉県建指第 2 号）によること。

ウ その他の技術的基準は、開発道路の基準を適用する。

(2) 袋路状道路の管理

袋路状道路は、法第 3 2 条の協議において自主管理道路とすることができる。このとき、袋路状道路は、建築基準法第 4 2 条 1 項第 2 号の道路とし、同法第 4 5 条の制限を受ける。なお、以下の条件を満たすこと。

ア 袋路状道路の土地は、分筆し、公衆用道路として登記されなければならない。

イ 袋路状道路は、開発許可を申請しようとする者又は開発区域の土地の所有者が、その責任において維持・管理しなければならない。

ウ 開発許可を申請しようとする者は、ア及びイについて、袋路状道路の土地の所有者の同意を得るとともに、当該土地に関する権利が移転される場合には、移転を受ける者が同意の上移転を受けるよう措置しなければならない。

(3) 予定建築物の用途

袋路状道路を利用する予定建築物に建築基準法第 2 条第 1 項第 2 号の特殊建築物が含まれないこと。

＜都市計画法第34条＞

第1 市街化調整区域の許可基準

1 第1号 日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗等

本市における市街化調整区域は狭小であり、半径約500メートルで市街化区域に到達することから、法の趣旨である周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とする施設には該当しないものであり、開発許可の対象とはしない。

2 第2号 鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設

本市においては、現在、該当事例はない。

3 第5号 農林業その他の事業の活性化を図る事業の用に供する施設

本市は、特定農山村地域の要件に該当しないため該当事例はない。

4 第6号 中小企業振興のための施設

本号の開発許可の対象は、高度化資金の貸付けが受けられるものに限る。

5 第7号 市街化調整区域内の既存工場との関連施設

本号に規定する「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（以下「既存工場」という。）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（以下「関連工場」という。）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」に該当するものとして許可することができる開発行為は、次の基準により運用するものとする。

なお、政令第36条第1項第3号イの規定により許可することができる建築行為についても、この基準を適用する。この場合、「開発区域」を「建築敷地」と読み替えるものとする。

(1) 対象施設

次のいずれかに該当する関連工場であること。

ア 既存工場における事業と関係を有する事業の用に供されている関連工場が、既存工場に対して、過去3年間以上現在に至るまで自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入しており、かつ、それらが、既存工場における生産物の原料又は部品の5割以上を占めている関係にあること。また、この関係が今後も継続されること。

イ 既存工場における事業と関係を有する事業の用に供されている関連工場が、過去3年間以上現在に至るまで、既存工場における生産物の5割以上を原料又は部品として受け入れており、かつ、それらが、関連工場における生産物の原料又は部品の5割以上を占めている関係にあること。また、この関係が今後も継続されること。

(2) 立地の場所等

- ア 開発区域は、原則として、既存工場と同一の市町村であること。
- イ 開発区域の前面道路は、幅員 6 メートル以上の通り抜け道路であること。
- ウ 開発区域は、前面道路に 6 メートル以上接すること。
- エ 県及び市町村の基本構想、基本計画、その他諸計画及び諸施策の実現に支障がないものであること。

(3) 開発区域の面積等

開発区域の面積は、関連工場の敷地のうち、密接な関連を有する事業の用に供されている面積の 2 倍以下とすること。

(4) 建築物の規模等

建築物の建ぺい率、容積率はそれぞれ 60 パーセント、200 パーセント以下のものであり、原則として、高さ 10 メートル以下のものであること。

(5) 他法令による制限

他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が得られるものであること。

(6) その他

- ア 密接な関連を有する事業における生産、組立及び出荷等の工程に関して効率化が図られるものであること。
- イ 予定建築物等の建築又は建設に対して、既存工場が要望等をしているものであること。

6 第 9 号 ドライブイン等の沿道サービス施設

(1) ドライブイン・コンビニエンスストア許可基準

ア 施設の内容

自動車運転者及び同乗者の休憩のための施設であり、適切な規模の駐車場を有する、沿道サービス施設であること。

イ 対象道路

サービスの対象となる道路は、通過交通量が 12 時間当たり 3,000 台以上の国道および県道であること。

なお、通過交通量は、埼玉県一般交通量図又は埼玉県管内自動車交通量図の最新版における、平日の 12 時間当たりの自動車（二輪車を除く。）交通量によるものとする。

ウ 規模等

(ア) 敷地

- a 敷地面積は、500平方メートル以上であり、建築物の規模に応じた適切なものであること。
- b 当該土地が、その機能を十分発揮できるような地形で、前記イの対象道路に6メートル以上接していること。
- c 当該施設の計画が、その利用上、車輛及び歩行者の通行に支障がないよう、交通安全について適切な配慮がなされていること。
- d 収容人員4人に1台の割合で算出した台数以上（コンビニエンスストアにおいては9台以上）の小型乗用車（うち1台以上は車いす使用者用駐車施設とする）及び1台以上の大型貨物車が駐車できる広さの駐車場が敷地内に有効に配置されていること。
なお、駐車できる広さの駐車場とは駐車場設計・施工指針（平成6年9月28日建設省道企発第63号）によるものとする。

(イ) 建築物

- a 予定建築物の用途は、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の施設）またはコンビニエンスストアとし、ともに他の用途を併設しないものとする。
- b 予定建築物の規模は、建築基準法第52条第1項第6号及び同法第53条第1項第6号の規定により、市長が定めた数値より算出した面積を限度とすること。ただし、建築物の延べ面積は200平方メートル以下（eの休憩スペースを含む）とする。
- c 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。
- d 男女別及び多目的トイレが24時間利用できること。
- e コンビニエンスストアにあつては、延べ面積30平方メートル以上の休憩スペース（自動車運転者及び同乗者のためのもの）を設けること。

エ 立地条件

- (ア) 立地場所については、市街化区域からの距離及び既存のドライブインの立地状況を配慮し適切な位置とする。
- (イ) 対象道路の当該市街化調整区域における区間に設置できる施設の数、次のとおりとする。ただし、法第34条第9号等に該当するものとして許可を受けた既存施設を含む。

a 対象道路の当該区間での通過交通量が12時間当たり10,000台未満の場合は、次の算式で得た数値（小数点以下四捨五入）とする。

$$\frac{\text{当該区間に設置できる施設の数}}{\text{1キロメートル}} = \frac{\text{当該区間の距離 (km)}}{\text{1キロメートル}}$$

ただし、対象道路の当該区間が四車線以上又は中央分離帯を有するときは、その道路の上下線をそれぞれ別の道路とみなし、片側の車線について前記で得た値を適用する。

- b 対象道路の当該区間での通過交通量が12時間当たり10,000台以上の場合は、その道路の上下線をそれぞれ別の道路とみなし、片側の車線について次の算式で得た数値（小数点以下四捨五入）とする。

$$\begin{array}{rcccl} \text{当該区間に設置} & & \text{通過交通量(台/12時間)} & & \text{当該区間の距離(km)} \\ & = & \frac{\quad}{\quad} & \times & \frac{\quad}{\quad} \\ \text{できる施設の数} & & 10,000 \text{ (台/12時間)} & & 1 \text{ キロメートル} \end{array}$$

オ その他

他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

(2) ガソリンスタンド等許可基準

ア 施設の内容

沿道を通行する車両が給油・充電・充填をするためのガソリンスタンド等であること。

なお、沿道サービス施設である趣旨を勘案し、次の(ア)～(エ)に掲げる施設を併設できるものとする。

- (ア) ガソリンスタンド等の管理施設（従業員が利用するもので、事務室・休憩室・更衣室・物置等、管理運営する上で通常付属すると考えられる施設で居住施設は含めない。）
- (イ) 自動車の点検・整備を行う作業場
- (ロ) 給油・充電・充填又は自動車の点検・整備若しくは洗車のために当該ガソリンスタンド等を利用する者を対象とした休憩スペース
- (エ) 当該ガソリンスタンド等を利用する者を対象とした店舗（自動車の部品等に係るものに限る）
- (オ) 洗車場

イ 対象道路

サービスの対象となる道路は、通過交通量が12時間当たり3,000台以上の国道および県道であること。

なお、通過交通量は、埼玉県一般交通量図又は埼玉県管内自動車交通量図の最新版における、平日の12時間当たりの自動車（二輪車を除く。）交通量によるものとする。

ウ 規模等

(ア) 敷地

- a 敷地面積は、500平方メートル以上であること。
- b 当該土地が、その機能を十分発揮できるような地形で、前記イの対象道路に6メートル以上接していること。
- c 当該施設の計画が、当該施設の利用上、自動車及び歩行者の通行に支障がないよう交通安全について適切な配慮がなされていること。

(イ) 建築物

- a 管理施設の延べ面積は100平方メートル以下とし、前記ア(ウ)の休憩スペース及び(エ)の店舗は一階に設け、延べ面積は合計50平方メートル以下であること。
- b ガソリンスタンド等敷地内の建築物は、同一棟であること。
- c 予定建築物の規模は、建築基準法第52条第1項第6号及び同法第53条第1項第6号の規定により、市長が定めた数値より算出した面積を限度とすること。
- d 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

エ 立地条件

- (ア) 立地場所については、市街化区域からの距離及び既存のガソリンスタンド等の立地状況を配慮し、適切な位置とする。

- (イ) 対象道路の当該市街化調整区域における区間に設置できる施設の数、次のとおりとする。ただし、法第34条第9号等に該当するものとして許可を受けた既存施設を含む。

- a 対象道路の当該区間での通過交通量が12時間当たり10,000台未満の場合は、次の算式で得た数値（小数点以下四捨五入）とする。

$$\begin{array}{ccc} \text{当該区間に設置} & & \text{当該区間の距離 (km)} \\ & = & \hline & & \text{できる施設の数} \quad \quad \quad 1 \text{ キロメートル} \end{array}$$

ただし、対象道路の当該区間が四車線以上又は中央分離帯を有するときは、その道路の上下線をそれぞれ別の道路とみなし、片側の車線について前記で得た値を適用する。

- b 対象道路の当該区間での通過交通量が12時間当たり10,000台以上の場合は、その道路の上下線をそれぞれ別の道路とみなし、片側の車線について次の算式で得た数値（小数点以下四捨五入）とする。

$$\begin{array}{ccc} \text{当該区間に設置} & \text{通過交通量(台/12時間)} & \text{当該区間の距離 (km)} \\ & = & \hline & & \text{できる施設の数} \quad 10,000 \text{ (台/12時間)} \quad \quad \quad 1 \text{ キロメートル} \end{array} \times$$

オ その他

(ア) ガソリンスタンドにおいては、揮発油等の品質の確保等に関する法律に基づき、経済産業大臣の登録を受けられるものであること。

(イ) 他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等を受けられるものであること。

7 第10号 集落地区計画の区域内での開発行為

集落地域整備法で規定する集落地区計画の区域内での一定の開発行為は許可されますが、本市においては集落地区計画が定められていないものであり、本号の適用はない。

8 第13号 既存権利の届出に基づく開発行為

本市においては、市街化調整区域に関する都市計画が決定されてから5年が経過しているため、本号の適用はない。

9 第14号

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、市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認められ、次の基準に適合するものであること。

(1) 都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホに関する判断基準

(2) 開発審査会提案基準及び事務取扱運用基準

＜都市計画法第35条の2＞

第1 審査基準

- 1 変更許可等の審査基準は、法第29条の審査基準を準用する。

関 連 法 令	省令第28条の4
---------	----------

第2 変更許可

- 1 変更許可を受けなければならない場合

既に開発許可を受けた開発行為について次の事項を変更しようとする場合は、すみやかに変更許可申請を行わなければならない。なお、変更許可を受けたものでなければ、工事完了公告を行わない。

- (1) 開発区域（開発区域を工区に分けたときは開発区域又は工区）の位置、区域、規模
- (2) 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途
- (3) 自己用、非自己用、居住用、業務用の別
- (4) 開発行為に関する設計
- (5) 工事施行者（工事施行者の主体が変更されない、氏名若しくは名称又は住所の変更は除く）
- (6) 市街化調整区域内において行う開発行為が該当する法第34条の号及びその理由
- (7) 資金計画

以上の事項の変更であっても、開発行為に関する事項の大幅な変更により、もはや当初の開発行為との同一性が認められないような場合には、新規の開発許可が必要である。

- 2 公共施設の管理者と再協議が必要な場合

開発許可を受けた開発行為に関する事項のうち、開発行為に関係がある既存の公共施設の変更をしようとする場合に公共施設の管理者の同意が、また、開発行為又は開発行為に関する工事により新たに設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合に、公共施設の管理者との協議が改めて必要となる。

- 3 変更許可申請書の記載等

- (1) 変更許可申請書の記載は、変更に係わらない事項は記載の必要はなく、変更の前後の内容が対照となるよう記載するものとする。
- (2) 添付書類は、当初の開発許可申請書の添付書類のうち、その内容が変更されるもののみを添付し、設計説明書については変更前、変更後に分けて添付するものとする。

- (3) 添付図書は、変更前、変更後（変更部分を明示）のものを別葉で添付し、変更の前後の内容が対照できるよう添付するものとする。

第3 変更届

1 変更届を提出しなければならない場合

法第35条の2第1項ただし書きにより、既に開発許可を受けた開発行為について次の事項を変更しようとする場合は、同条第3項の規定によりすみやかに変更届出を行わなければならない。

ただし、法第29条第1項又は法第35条の2第1項の許可を受けるものについてはこの限りでない。なお、変更届出を受けたものでなければ、工事完了公告を行わない。

- (1) 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更で次に掲げるものを除く。

ア 予定建築物等の敷地の規模の1/10以上の増減を伴うもの

イ 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

- (2) 工事施行者の変更（工事施行者の主体が変更されない、氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。）

- (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

- (4) その他、次項に類する軽微な設計変更についても対象とする。

ア 予定建築物等の敷地内の給水・排水施設の経路、位置及び規格等の変更（ただし、公共施設管の取り出し口等の変更は、公共施設管理者との協議が必要のため変更許可を要する。）

イ 緑地の面積（必要面積が確保されたもの）、配置等の変更

2 変更届出書の記載等

変更届出書の記載は、変更許可申請書の記載等の規定に準ずる。

<都市計画法第37条>

第1 開発区域内の土地においては、工事完了公告のあるまで建築物の建築又は特定工作物の建設を禁止し、開発行為が許可どおり行われることを担保しようとするものである。ただし、次の要件を総合的に勘案し、公告前建築等の承認をすることができる。また、公告前建築等の承認を受けた建築等は、工事完了公告前の建築制限が解除されるが、法第79条により工事完了公告前における施設の使用を制限する。

- (1) 開発行為に関する工事が相当進捗し、工事完了の時期が明確になっているものであること
- (2) 開発区域が明確であること
- (3) 区域内の公共施設及び関連公共施設がほぼ完了しているものであること
- (4) 建築工事の完了に先行して開発行為に関する工事が完了すること
- (5) 開発行為に関する工事により開発区域外に災害をおこさせないこと
- (6) 工事工程上技術的にやむを得ないと認められるものであること
- (7) 上記以外で現場の保全上必要と認められる条件を整えること

<都市計画法第42条第1項>

第1 法第42条の運用

本条第1項のただし書の許可又は第2項の協議は、次のいずれかに該当する場合を基準として行うものとする。

- (1) 許可申請に係る建築物が法第29条第2号又は第3号に規定する建築物である場合
- (2) 当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合
- (3) 許可申請に係る建築物が法第34条第2号から第10号までに規定する建築物又は第14号又は政令第36条第1項第3号ホでその用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第49条又は第50条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合

＜都市計画法第43条第1項＞

第1 審査基準

関 連 法 令

政令第34条, 第35条, 第36条

市街化調整区域のうち、開発許可を受けた区域以外の区域内で行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設の許可は、次の各事項に該当しなければならない。

(1) 技術基準

本市の市街化調整区域内における建築許可に際しては、既に宅地（事実上の宅地）となっている土地における行為であるので、次の基準に適合していることを要件とする。

ア 排水施設が降水量、敷地の規模、用途、放流先の状況などを勘案して、敷地内の下水を有効に排出するものであること

また、その排出によって周囲の土地に溢水等の被害を及ぼさないこと

イ 土地の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講ぜられていること

ウ 条例第3条、第10条

(2) 許可の基準

技術基準のほか、次の要件に該当することが必要である。この要件は法第34条に掲げる開発行為の許可の要件と同じとする。

ア 法第34条第2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

イ 市街化調整区域に指定された際、自己の居住又は業務の用に供する目的で土地を所有し、又は土地の利用の権利を有していた者が、区域指定から6か月以内にその旨を届出、その目的に従って5年以内にその土地に建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物であるが、本市においては、政令第30条で定める期間を過ぎているため、本号の適用はない。

ウ 政令第36条第1項第3号ホ

当該建築物等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等で、次の基準に適合するものであること。

(ア) 都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホに関する判断基準

(イ) 開発審査会提案基準及び事務取扱運用基準

＜都市計画法第45条＞

第1 特定継承人

特定継承人とは、開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権その他工事を施工する権限を取得した者で、一般継承人と異なり、特定継承人は市長の承認を得て地位を継承することができる。

承認を与えるかどうかの判断の基準は、主として申請者が適法に当該開発区域内の土地所有権その他工事を施工する権限を取得しているかどうか、当初の開発行為を行うために必要な資力及び信用があるかどうかにより判断する。

第2 許可に基づく地位とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、次の事項がある。

- (1) 適法に開発行為を行うことができる権能
- (2) 公共施設の管理者等と協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能
- (3) 法第40条第3項の費用の負担を求めることができる権能
- (4) 土地所有者等との関係において、工事につき同意を得ている地位
- (5) 工事完了、工事廃止の届出の義務

第3 承認が与えられなかった場合は、当初に許可を受けた者が廃止届を提出すること。

第4 法第34条第13号に該当する既存権利の届出の継承は、政令第30条で定める期間を過ぎていることから承認しない。