

川口市宅地開発等に関する手引き

川 口 市

令和7年7月1日

目 次

1 フロー図

- (1) 開発行為許可申請に係る手続きフロー・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- (2) 中高層条例と開発行為に該当する場合の手続きフロー・・・・・・・・ 2

2 開発許可に関する条例等

- (1) 川口市開発許可の基準に関する条例・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- (2) 川口市開発行為等に関する規則・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

3 審査基準

- (1) 川口市開発許可審査基準・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
- (2) 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・・・・・・・・・・・・・・・・ 107
- (3) 川口市開発審査会提案基準・・・・・・・・・・・・・・・・ 110

4 川口市宅地開発等に関する協議基準要綱

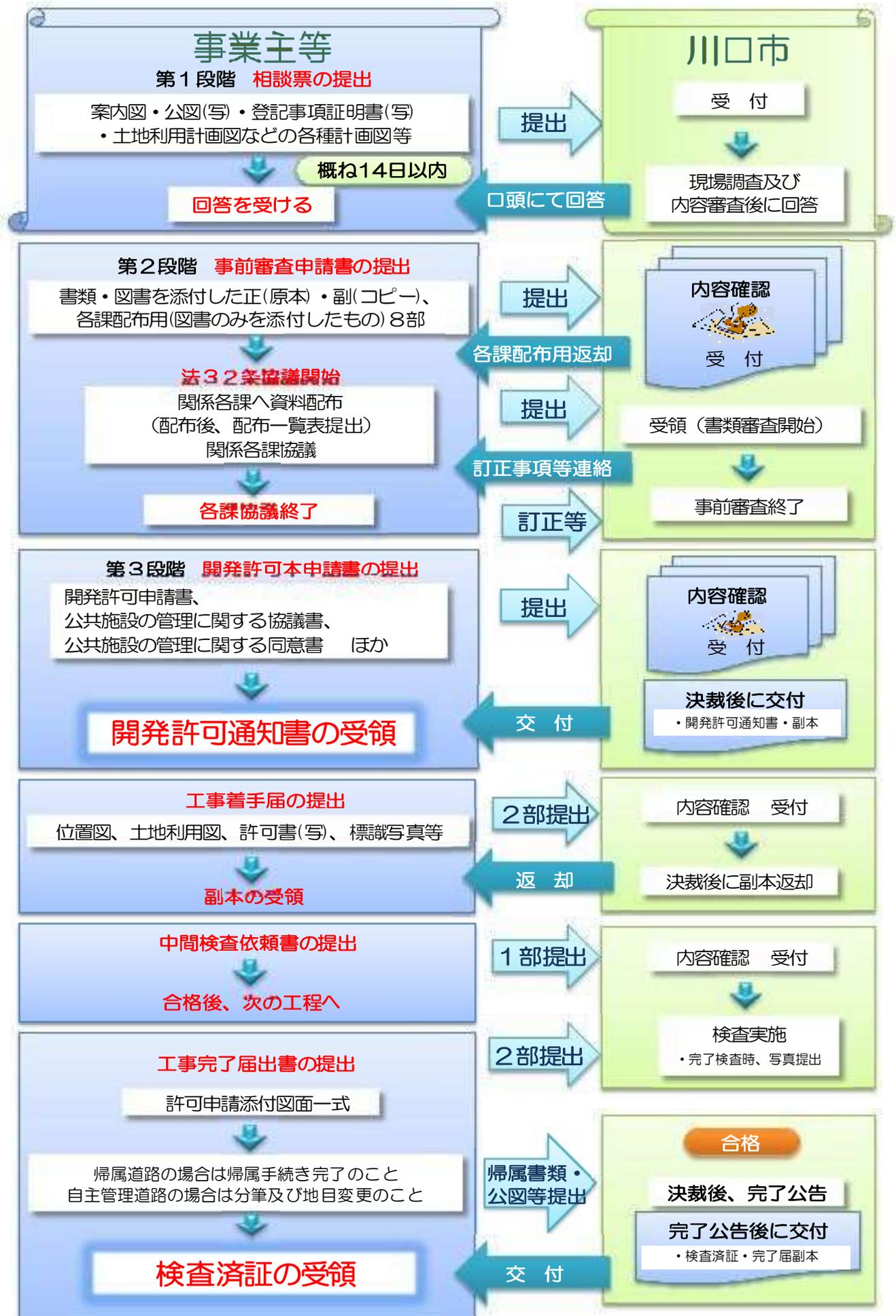
- (1) 川口市宅地開発等に関する協議基準要綱・・・・・・・・・・・・ 149

5 関係協議先の基準

- (1) 道路に関する指導基準・・・・・・・・・・・・・・・・ 155
- (2) 都市計画道路が開発行為の区域内にある場合の指導基準・・・・・・・・ 158
- (3) 川口市緑のまちづくり推進条例及び施行規則・・・・・・・・・・・・ 159

協議先及び関係法令等のご案内

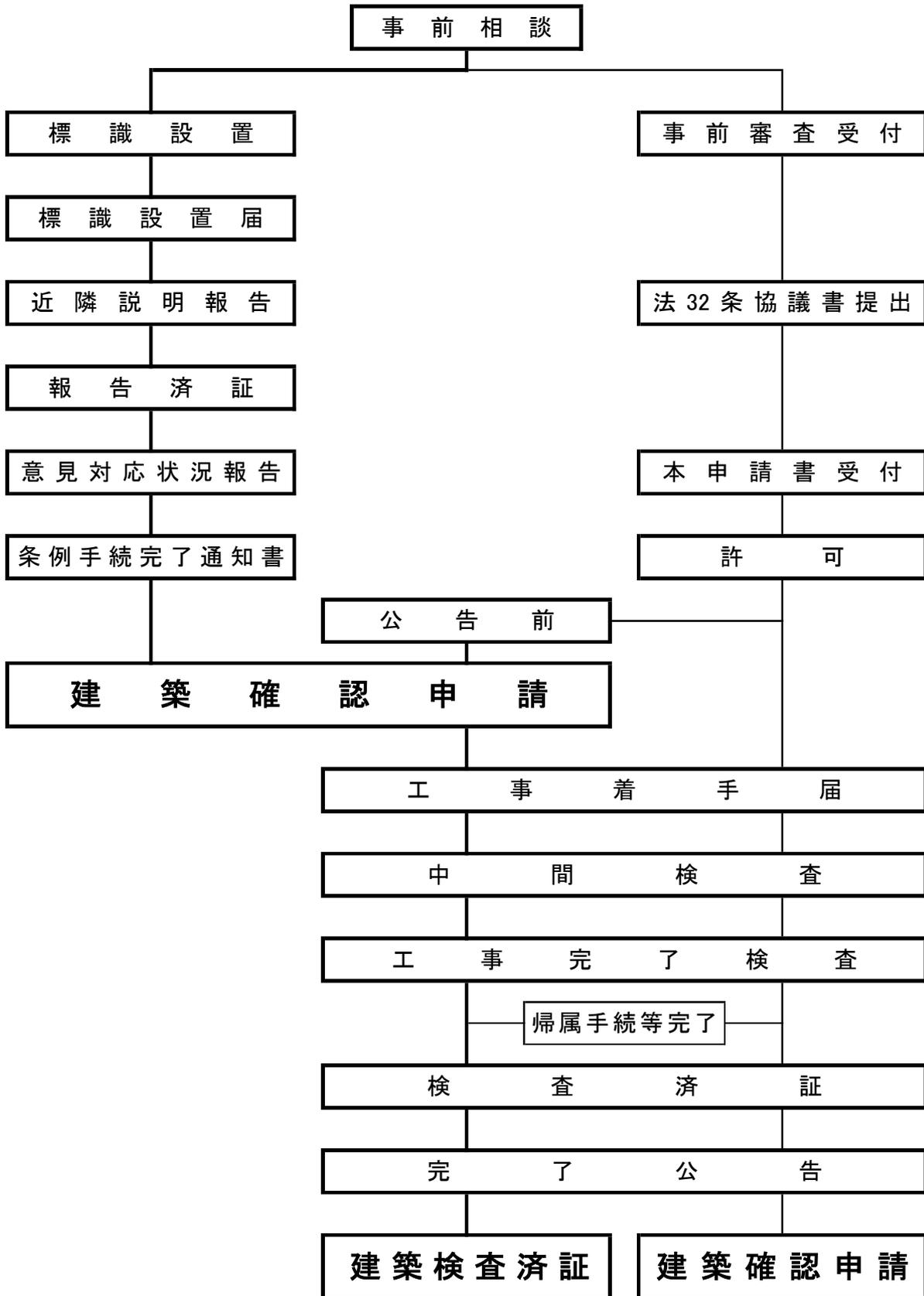
開発行為許可申請に係る手続きフロー



中高層条例と開発行為に該当する場合の手続きフロー

◎中高層建築物条例手続
(10m超)

◎開発行為許可申請
(市街化区域500㎡以上)



川口市開発許可の基準に関する条例

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第33条第3項及び第4項の規定に基づき、開発行為の許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、次項に定めるものを除き、法、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「政令」という。)、建築基準法(昭和25年法律第201号)、道路法(昭和27年法律第180号)及び道路構造令(昭和45年政令第320号)の例による。

2 この条例において「住宅系開発行為」とは、次の各号のいずれかに該当する開発行為をいう。

(1) 住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為

(2) 予定建築物等(開発区域内において建設が予定される建築物又は特定工作物をいう。以下同じ。)に住宅以外の用に供する部分がある開発行為であって、次のいずれにも該当するもの

ア 住宅以外の用に供する部分の用途が、店舗又は事務所(当該店舗又は事務所が常態として道路交通法施行規則(昭和35年総理府令第60号)第2条に規定する大型自動車の利用を予定しないものに限る。)であること。

イ 予定建築物等の延べ面積の5分の4以上を住宅の用に供するものであること。

ウ 住宅以外の用に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートル未満であること。

(事業主の責務)

第3条 事業主は、川口市の土地利用に関する計画又は公共施設の整備に関する計画に適合するよう開発事業の計画を策定することにより、良好な環境の形成及び保持に努めなければならない。

(道路の幅員)

第4条 開発区域内に設ける道路の幅員は、政令第25条第2号及び第3号の規定にかかわらず、次の各号の開発行為にあつては当該各号に定めるとおりとする。

(1) 開発区域内を通り抜けられる道路を設ける住宅系開発行為であつて、次のア又はイに掲げる場合当該ア又はイに定める幅員

ア 開発区域の面積が0.2ヘクタール未満の場合4メートル以上

イ 開発区域の面積が0.2ヘクタール以上0.3ヘクタール未満の場合5メートル以上

(2) 開発区域内を通り抜けられる道路を設ける住宅系開発行為以外の開発行為であつて、開発区域の面積が0.1ヘクタール未満の場合4メートル以上

(歩車道分離の必要な道路の幅員)

第5条 政令第25条第5号の規定にかかわらず、開発区域の境界線からの水平距離が100メートル以内の区域に次に掲げる施設の敷地が存する場合における開発区域内の幅員6メートル以上の道路は、歩車道を分離しなければならない。ただし、市長が、歩行者の安全上の見地から支障がないと認めるものについては、この限りでない。

- (1) 学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する小学校、特別支援学校及び幼稚園
- (2) 児童福祉法(昭和22年法律第164号)第7条第1項に規定する児童福祉施設
- (3) 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院及び同条第2項に規定する診療所
- (4) 老人福祉法(昭和38年法律第133号)第5条の3に規定する老人福祉施設

(公園等の設置の基準)

第6条 政令第25条第6号ただし書に該当する場合を除き、開発区域の面積が0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満の開発行為については、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(住宅系開発行為にあっては、公園)を設けなければならない。この場合において、設置すべき公園の数は、1とする。

- 2 政令第25条第6号ただし書に該当する場合を除き、開発区域の面積が1ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為については、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を設けなければならない。
- 3 政令第25条第7号の規定にかかわらず、開発区域の面積が5ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発行為については、次に掲げる基準により、公園を設けなければならない。
 - (1) 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パーセント以上であること。
 - (2) 面積が1,500平方メートル以上の公園が1箇所以上あること。
- 4 政令第25条第7号の規定にかかわらず、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は、次に掲げる基準により、公園を設けなければならない。
 - (1) 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パーセント以上であること。
 - (2) 面積が2,500平方メートル以上の公園が1箇所以上あること。

(がけ面の保護)

第7条 都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。)第23条の規定にかかわらず、切土をした土地又は切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが1メートルを超えるがけのがけ面は、擁壁で覆わなければならない。

(道路に関する技術的基準)

第 8 条 開発区域内に設ける道路は、省令第 24 条第 1 号から第 3 号までの規定にかかわらず、次に掲げる基準に適合しなければならない。

- (1) 道路は、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさないアスファルト舗装その他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とし、かつ、適当な値の横断こう配が附されていること。
- (2) 道路には、雨水等を有効に排出するために必要な側溝、街渠その他の適当な施設(開発区域に接する区域に存する施設と調和するものに限る。)が設けられていること。
- (3) 道路の縦断こう配は、8 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市長が認める場合は、小区間に限り、滑り止め舗装等を施した上で 10 パーセント以下とすることができる。

(排水施設に関する技術的基準)

第 9 条 省令第 26 条第 4 号の規定にかかわらず、公共の用に供する排水施設のうち合流式の公共下水道の区域内に設ける下水管渠又は公共下水道の区域外に設ける排水管渠の暗渠である構造の部分の内径又は内のりの幅は、25 センチメートル以上でなければならない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第 10 条 法第 33 条第 4 項の規定に基づき条例で定める開発区域内で予定される建築物の敷地面積の最低限度は、100 平方メートル(地区整備計画で敷地面積の最低限度が定められている場合には、当該地区整備計画で定められた数値)とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- (1) 開発区域の全部(公共施設の用に供することとなる部分を除く。)を 1 の敷地として利用するもの
- (2) 開発区域に現に存する建築物の敷地で、その全部(公共施設の用に供する部分を除く。)を 1 の敷地として利用するもの

附 則

この条例は、平成 14 年 10 月 1 日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。ただし、第 5 条第 1 号の改正規定は、平成 19 年 4 月 1 日から施行する。

(鳩ヶ谷市の編入に伴う経過措置)

- 2 この条例の規定は、編入前の鳩ヶ谷市の区域においては、平成 24 年 1 月 1 日以後の法第 30 条第 1 項の規定による開発許可の申請(以下「申請」という。)に係る開発行為から適用し、同日前の申請に係る開発行為については、なお従前の例による。

附 則

この条例は、平成 23 年 10 月 11 日から施行する。

川口市開発行為等に関する規則

(趣旨)

第1条 この規則は、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「政令」という。)及び都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。)に定めるもののほか、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第3章第1節の規定の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(事前審査)

第2条 法第29条第1項の許可(以下「開発許可」という。)を受けようとする者は、その申請をする前に当該開発行為の計画について、あらかじめ市長の審査を受けることができる。

2 前項の審査を受けようとする者は、様式第1号の申請書に別表に掲げる書類等を添えて、市長に提出しなければならない。

3 市長は、第1項の審査を終了したときは、申請者に対し、様式第1号の2の通知書を交付するものとする。

(開発許可申請書の添付書類)

第3条 法第30条第1項の申請書に添付すべき書類のうち、次の各号に掲げる書類の様式は、当該各号に定めるとおりとする。

- (1) 省令第16条第2項の設計説明書 様式第2号
 - (2) 省令第17条第1項第4号の資格を有するものであることを証する書類 様式第3号
- 2 法第30条第1項の申請書には、法及び省令に規定するもののほか、次に掲げる書類等(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(開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。)に係る場合にあっては、第3号及び第4号に掲げる書類を除く。)を添付しなければならない。
- (1) 当該開発区域内の土地の公図の写し
 - (2) 法第33条第1項第14号の同意をした者の印鑑証明書
 - (3) 申請者の業務経歴書及び所得税(法人にあっては、法人税)の前年度の納税証明書
 - (4) 工事施行者の法人の登記事項証明書、建設業の許可(建設業法(昭和24年法律第100号)第3条第1項に規定する許可をいう。)を受けていることを証する書類(以下「建設業の許可証明書」という。)及び工事経歴書
 - (5) その他市長が必要と認める書類等

(開発許可を受けた者の遵守事項)

第4条 開発許可を受けた者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 工事に着手したときは、様式第4号の届出書により、その旨を速やかに市長に届け出ること。
- (2) 工事の現場には、様式第5号の標識により、見やすい箇所に許可があった旨の表示をしておくこと。

- (3) 工事の現場には、設計図書を備えておくこと。
 - (4) 盛土の完了、主要な排水施設の敷設、道路の路盤工の床ごしらえその他市長が指定する工程に達したときは、その旨を市長に届け出ること。
 - (5) 工程の主要な部分は、写真で記録しておくこと。
- 2 前項第4号の規定による届出があった場合において、市長が当該工事に係る中間検査を行う必要があると認めるときは、当該届出をした者は、速やかに、当該中間検査を受けるものとする。
 - 3 前項の中間検査を受けようとする者は、あらかじめ、様式第5号の2の依頼書に次に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。
 - (1) 開発区域位置図(縮尺15,000分の1以上のもの)
 - (2) 土地利用計画図(縮尺500分の1以上のもの)
 - (3) その他市長が必要と認める書類

(変更の許可等)

- 第5条 法第35条の2第1項の許可を受けようとする者は、様式第6号の申請書を市長に提出しなければならない。
- 2 開発許可を受けた者は、省令で定める軽微な変更をしたときは、様式第7号の届出書を市長に提出しなければならない。

(変更の許可を受けた者等の遵守事項)

- 第6条 第4条第1項(第1号を除く。)の規定は、法第35条の2第1項の規定による変更の許可を受けた場合及び同条第3項の規定による軽微な変更の届出をした場合について準用する。

(工事完了の届出書の添付図面等)

- 第7条 省令第29条の工事完了の届出書には、次に掲げる図面等を添付しなければならない。
- (1) 別表の14の項から33の項まで(17の項を除く。)のそれぞれの図面等に表示され、又は記載された事項について、工事完了後の現況を表示し、又は記載した図面等
 - (2) 別表の17の項の図面
 - (3) 第4条第1項第5号の規定により作成した写真

(公告前の建築承認申請)

- 第8条 法第37条第1号の規定による承認を受けようとする者は、様式第8号の申請書に次に掲げる図面等を添えて、市長に提出しなければならない。
- (1) 開発区域位置図(縮尺15,000分の1以上のもの)
 - (2) 開発許可に係る土地利用計画図
 - (3) 建築物又は特定工作物の配置図(縮尺100分の1以上のもの)
 - (4) その他工程上技術的にやむを得ないことを説明する書類等

(建築物の特例許可の申請)

第9条 法第41条第2項ただし書の許可を受けようとする者は、様式第9号の申請書に次に掲げる図面等を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 前条各号に掲げる図面等
- (2) 建築物の平面図(縮尺100分の1以上のもの)
- (3) 建築物の立面図(縮尺100分の1以上のもの)

(予定建築物等以外の建築等許可の申請)

第10条 法第42条第1項のただし書の許可を受けようとする者は、様式第10号の申請書に前条各号に掲げる図面等を添えて、市長に提出しなければならない。

(通知書の様式)

第11条 次の各号に掲げる場合の通知書の様式は、当該各号に定めるとおりとする。

- (1) 開発許可をするとき 様式第11号
- (2) 開発許可をしないとき 様式第12号
- (3) 法第35条の2第1項の許可をするとき 様式第13号
- (4) 法第35条の2第1項の許可をしないとき 様式第14号
- (5) 法第41条第2項ただし書の規定による許可をするとき 様式第15号
- (6) 法第41条第2項ただし書の規定による許可をしないとき 様式第16号
- (7) 法第42条第1項ただし書の規定による許可をするとき 様式第17号
- (8) 法第42条第1項ただし書の規定による許可をしないとき 様式第18号
- (9) 法第43条第1項の許可をするとき 様式第19号
- (10) 法第43条第1項の許可をしないとき 様式第20号

(地位の承継承認申請)

第12条 法第45条の承認を受けようとする者は、様式第23号の申請書に次に掲げる書類(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に係る場合にあつては、第2号に掲げる書類を除く。)を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 開発行為に関する工事を施行する権原を証する書類
- (2) 申請者の業務経歴書及び所得税(法人にあつては、法人税)の前年度の納税証明書
- (3) その他市長が必要と認める書類

(開発登録簿の様式)

第13条 法第46条の開発登録簿の様式は、様式第23号の2のとおりとする。

(開発登録簿の写しの交付申請)

第14条 法第47条第5項の規定による請求をしようとする者は、様式第24号の申請書を市長に提出しなければならない。

(開発行為又は建築等に関する証明書の交付請求)

第15条 省令第60条第1項の規定により法第29条第1項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条又は第43条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付の請求をしようとする者は、様式第25号の申請書に別表に掲げる書類等のうち、その都度市長が必要と認めるものを添えて、市長に提出しなければならない。

(申請の取下げ)

第16条 法第29条第1項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項の規定による許可の申請、法第37条第1号若しくは第45条の規定による承認の申請又は前条の申請書を取り下げようとする者は、様式第27号の取下書を市長に提出しなければならない。

(工事取りやめの届出)

第17条 法第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による許可を受けた者が、当該許可に係る工事を取りやめたとき又は工事に着手する意思がなくなったときは、遅滞なく、様式第28号の届出書に当該許可に係る通知書を添えて、市長に提出しなければならない。

(身分証明書の様式)

第18条 法第82条第2項に規定する身分を示す証明書の様式は、様式第29号のとおりとする。

(許可申請書等の提出部数)

第19条 次に掲げる申請書等の提出部数は、それぞれ2部とする。

- (1) 法第30条の申請書
- (2) 第2条第2項の申請書
- (3) 第4条第1項第1号の届出書(1部については、第7条第3号の写真の添付を要しない。)
- (4) 第5条の申請書
- (5) 第8条の申請書
- (6) 第9条の申請書
- (7) 第10条の申請書
- (8) 法第43条第1項の許可の申請書
- (9) 第12条の申請書
- (10) 第15条の申請書

附 則

(施行期日)

- 1 この規則は、公布の日から施行する。

(鳩ヶ谷市の編入に伴う経過措置)

- 2 鳩ヶ谷市の編入の日前に、編入前の鳩ヶ谷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17年鳩ヶ谷市規則第1号)の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、この規則の相当規定によりなされたものとみなす。

(経過措置)

- 3 この規則の施行の際、川口市規則に規定する様式に基づき、既に印刷済みの帳票については、当分の間、所要の調整をして使用することができる。

附 則(平成27年9月18日規則第61号)

この規則は、平成27年10月1日から施行する。

別表(第2条、第7条、第15条関係)

	書類等の名称	備考
1	委任状	代理人による申請の場合
2	省令第16条第2項の設計説明書	
3	省令第17条第1項第3号の書類(同意を得た者の印鑑証明書を含む。)	
4	理由書	市街化調整区域の場合
5	省令第16条第5項の資金計画書(融資残高証明書等を添付したもの)	自己居住用の場合は不要
6	申請者の業務経歴書	自己居住用の場合は不要
7	申請者の納税証明書(前年の納税額及び所得金額が記載されているもの)	自己居住用の場合は不要
8	省令第17条第1項第4号の書類及びその写し	自己居住用の場合は不要
9	土地の登記簿謄本(申請の日以前6月以内のもの)	
10	工場に関する調書	予定建築物が工場の場合
11	工事施行者の法人の登記簿謄本、建設業の許可証明書及び工事経歴書	
12	公共施設の管理に関する同意書	
13	公共施設の管理に関する協議書	
14	開発区域位置図(都市計画図)	縮尺15,000分の1以上
15	開発区域位置図(白図)	縮尺2,500分の1以上
16	公図の写し	縮尺600分の1以上
17	現況図	縮尺500分の1以上
18	求積図	縮尺500分の1以上
19	土地利用計画図(ゴミ置場、緑地、外構等を明記したもの)	縮尺500分の1以上
20	造成計画平面図	縮尺500分の1以上
21	排水施設計画平面図(出入口のグレーチング等を明記したもの)	縮尺500分の1以上
22	給水施設計画平面図	縮尺500分の1以上
23	道路横断図	縮尺20分の1以上
24	排水施設構造図(最終・浸透柵等)	縮尺50分の1以上
25	計画縦断面図(道路・排水)	高さの縮尺100分の1以上 長さの縮尺500分の1以上
26	造成計画断面図(外構の構造を明記したもの)	高さの縮尺100分の1以上 長さの縮尺500分の1以上 外構の構造縮尺20分の1以上
27	がけの断面図	がけがある場合縮尺50分の1以上
28	擁壁構造図	擁壁がある場合縮尺50分の1以上
29	公共施設の新旧対照図	縮尺500分の1以上
30	構造計算書	
31	雨水及び汚水流量計算書(雨水流出抑制計算書を含む。)	
32	予定建築物の平面図	縮尺100分の1以上
33	予定建築物の立面図	縮尺100分の1以上
34	その他市長が必要と認める書類等	

川口市開発許可審査基準

総 則

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 法令の略称規定

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

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条第12項

(定義)

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。

(1)開発行為について

開発許可制度の中心となる「開発行為」を定義しています。

「土地の区画、形、質の変更」のいずれかが、「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」で行なわれる場合に、「開発行為」に該当します。

市街化区域は、敷地面積500㎡以上(政令第19条第2項)から、市街化調整区域は、敷地面積に関係なく開発行為に該当する可能性があります。

特定工作物について

■都市計画法第4条第11項、都市計画法施行令第1条第1項、同第2項

(定義)

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1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2種特定工作物」という。）をいう。

(特定工作物)

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年政令第三百三十八号）第116条第1項の表の危険物品の種類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年法律第百五号）第5条第2項第二号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法（昭和25年法律第二百十八号）第2条第5項第八号に規定する保管施設又は同項第八号の2に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港漁場整備法（昭和25年法律第百三十七号）第3条第二号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法（昭和27年法律第二百三十一号）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年法律第百七十号）第2条第1項第九号に規定する電気事業（同項第七号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する同項第十六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年法律第五十一号）第2条第13項に規定するガス工作物（同条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。）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年法律第二十六号）第1条に規定する学校（大学を除く。）の施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第九号の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（昭和三十一年法律第七十九号）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年法律第百六十一号）第2条第六号に規定する公園事業又は同条第四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

・アスファルトプラントとは

第1種特定工作物となるアスファルトプラントとは、建築基準法別表第2（ぬ）項第一号（21）の用途（アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸留産物又はその残りかすを原料とする製造を営むもの）に供する工作物です。

・クラッシャープラントとは

第1種特定工作物となるクラッシャープラントとは、建築基準法別表第2（り）項第三号（13）の用途（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）に供する工作物です。

・危険物とは

「危険物」とは、建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいいます。第1種特定工作物となる危険物の貯蔵・処理用工作物とは、建築基準法別表第2（と）項第四号の用途（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）に供する工作物です。

□建築基準法施行令第116条第1項

危険物品の種類		数 量	
		常時貯蔵する場合	製造所又は他の事業を営む工場において処理する場合
火 薬 類 (玩 具 煙 火 を 除 く。)	火 薬	20トン	10トン
	爆 薬	20トン	5トン
	工業雷管及び電気雷管	300万個	50万個
	銃用雷管	1000万個	500万個
	信号雷管	300万個	50万個
	実包	1000万個	5万個
	空包	1000万個	5万個
	信管及び火管	10万個	5万個
	導爆線	500キロメートル	500キロメートル
	導火線	2500キロメートル	500キロメートル
	電気導火線	7万個	5万個
	信号炎管及び信号火箭	2トン	2トン
	煙火	2トン	2トン
	その他の火薬又は爆薬を使用した火工品	当該火工品の原料をなす火薬又は爆薬の数量に応じて、火薬又は爆薬の数量のそれぞれの限度による。	

消防法第2条第7項に規定する危険物	危険物の規制に関する政令（昭和34年政令第3百六号）別表第3の類別欄に掲げる類、同表の品名欄に掲げる品名及び同表の性質欄に掲げる性状に応じ、それぞれ同表の指定数量欄に定める数量の10倍の数量	危険物の規制に関する政令別表第3の類別欄に掲げる類、同表の品名欄に掲げる品名及び同表の性質欄に掲げる性状に応じ、それぞれ同表の指定数量欄に定める数量の10倍の数量
マッチ	300マッチトン	300マッチトン
可燃性ガス	700立方メートル	2万立方メートル
圧縮ガス	7000立方メートル	20万立方メートル
液化ガス	70トン	2000トン
この表において、可燃性ガス及び圧縮ガスの容積の数値は、温度が零度で圧力が1気圧の状態に換算した数値とする。		

□建築基準法施行令第130条の9

危険物		用途地域		準住居地域	商業地域	準工業地域
		火薬類 (玩具 煙火を 除く。)	火薬類 (玩具 煙火を 除く。)			
(1)	火薬類 (玩具 煙火を 除く。)	火薬		20キログラム	50キログラム	20トン
		爆薬			25キログラム	10トン
		工業雷管、電気雷管及び信号雷管			1万個	250万個
		銃用雷管	3万個		10万個	2500万個
		実包及び空包	2000個		3万個	1000万個
		信管及び火管			3万個	50万個
		導爆線			1.5キロメートル	500キロメートル
	火薬類 (玩具 煙火を 除く。)	導火線		1キロメートル	5キロメートル	2500キロメートル
		電気導火線			3万個	10万個
		信号炎管、信号火箭及び煙火	25キログラム		2トン	
	その他の火	当該火工品の原料をなす火薬又は爆薬の数量に応じ				

		薬又は爆薬を使用した火工品	て、火薬又は爆薬の数量のそれぞれの限度による。		
(2)	マッチ、圧縮ガス、液化ガス又は可燃性ガス	A/20	A/10	A/2	
(3)	第一石油類、第二石油類、第三石油類又は第四石油類	A/2 (危険物の規制に関する政令第2条第一号に規定する屋内貯蔵所のうち位置、構造及び設備について国土交通大臣が定める基準に適合するもの(以下この表において「特定屋内貯蔵所」という。)又は同令第3条第二号イに規定する第一種販売取扱所(以下この表において「第一種販売取扱所」という。)にあつては、3A/2)	A (特定屋内貯蔵所、第一種販売取扱所又は危険物の規制に関する政令第3条第二号ロに規定する第二種販売取扱所(以下この表において「第二種販売取扱所」という。)にあつては、3A)	5A	
(4)	(1) から (3) までに掲げる危険物以外のもの	A/10 (特定屋内貯蔵所又は第一種販売取扱所にあつては、3A/10)	A/5 (特定屋内貯蔵所又は第一種販売取扱所にあつては、3A/5)	2A (特定屋内貯蔵所、第一種販売取扱所又は第二種販売取扱所にあつては、5A)	
この表において、A は、(2) に掲げるものについては第116条第1項の表中「常時貯蔵する場合」の欄に掲げる数量、(3) 及び(4) に掲げるものについては同項の表中「製造所又は他の事業を営む工場において処理する場合」の欄に掲げる数量を表すものとする。					

・第2種特定工作物とは

第2種特定工作物とは、ゴルフコースのほか、その規模が1ヘクタール以上の大規模な工作物として政令第1条第2項各号で定められているもので、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と墓園が該当します。

■都市計画法第4条第10項

(定義)

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条第一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(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号に定める建築をいう。

(2)建築行為について

「建築物」とは、土地に定着する工作物のうち、屋根と柱を有する、屋根と壁を有する等の条件を満たすものをいい、その附属施設等を含みます。

「建築」とは、建築物を新築、増築、改築、移転することをいいます。

- ・新築とは：新たに建築物を建築することをいいます。
- ・増築とは：既存建築物の床面積を増加する場合や、既存建築物の同一敷地内において用途上不可分な別棟の建築物を建築することをいいます。
- ・改築とは：建築物の全部もしくは一部を除却し、又は建築物の全部もしくは一部が災害等によって消失した時、引き続き同一敷地内において従前と用途が同じ建築物又はその部分を造ることをいいます。
- ・移転とは：同一敷地内における建築物の移転をいいます。建築物を現在の敷地から他の敷地へ移すことは、移転ではなく新たな敷地での新築又は増築として取り扱います。

□建築基準法第2条第一号、同十三号

(用語の定義)

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扉、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屋、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。

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。

■ 審査基準(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。

(3) 造成行為について

農地や山林など、宅地以外の土地を宅地にするため又は宅地において行う土地の形質や形状を変更することをいいます。

□ 宅地造成及び特定盛土等規制法 第二条

第二条

二 宅地造成

宅地以外の土地を宅地にするために行う盛土その他の土地の形質の変更で政令で定めるものをいう。

□ 宅地造成及び特定盛土等規制法施行令 第三条

第三条 法第二条第二号及び第三号の政令で定める土地の形質の変更は、次に掲げるものとする。

- 一 盛土であつて、当該盛土をした土地の部分に高さが一メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- 二 切土であつて、当該切土をした土地の部分に高さが二メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- 三 盛土と切土と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二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（前二号に該当する盛土又は切土を除く。）
- 四 第一号又は前号に該当しない盛土であつて、高さが二メートルを超えるもの
- 五 前各号のいずれにも該当しない盛土又は切土であつて、当該盛土又は切土をする土地の面積が五百平方メートルを超えるもの

■都市計画法第4条第12項

(定義)

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(4)区画の変更

(4) 区画の変更 (例図集1参照)

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。

- ・道路や水路などを新設、付替え又は廃止する行為は区画の変更に該当します。

<区画の変更に該当しない例>

- ・建築基準法第42条第2項に規定する道路の後退（都市計画道路における拡幅後退含む）については、建築基準法により後退が義務付けられていることから、区画の変更にあたりません。ただし、後退部分は開発区域に含みます。
- ・市街化区域で区画整理完了地、既成市街地において、道路の築造がなく、区画を分割、統合する行為は、計画的な開発が行われた区域における二次的な開発行為（再開発型開発行為）に該当するものとし、区画の変更にあたりません。

（開発許可制度運用指針より）

注：上記について、区画以外の形・質は別途審査します。

区画整理事業区域については、都市整備部区画整理課にて確認して下さい。

【例図集1】

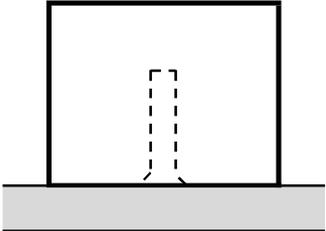
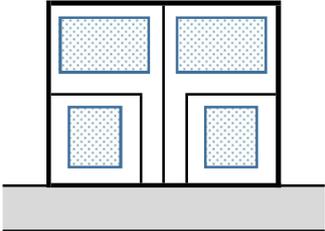
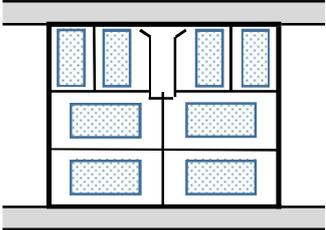
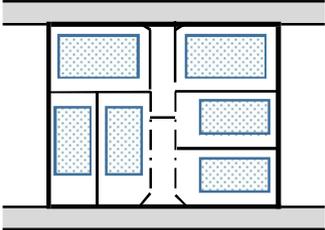
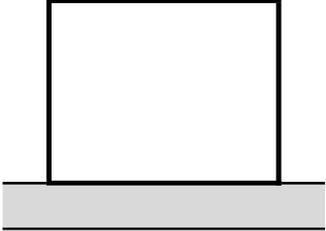
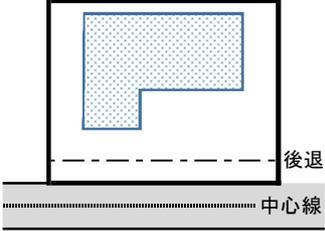
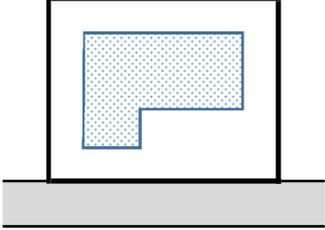
1. 土地の区画の変更における具体的な解釈

【判定欄凡例】 上段：区画整理完了地(施工中含)及び既成市街地 下段：その他の地域

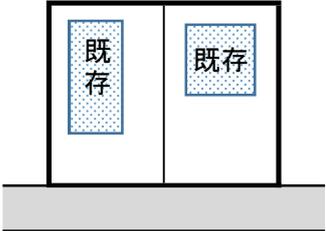
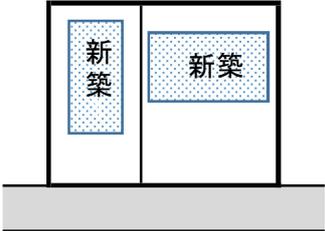
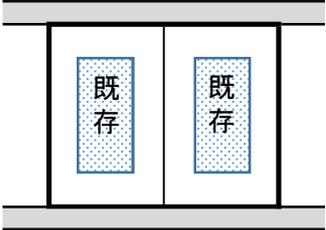
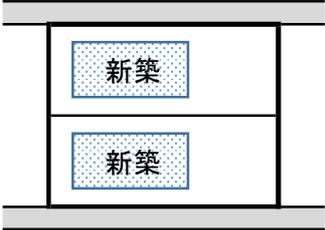
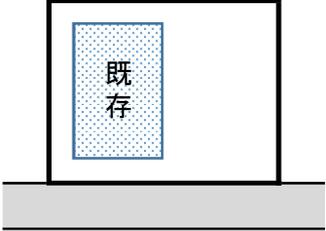
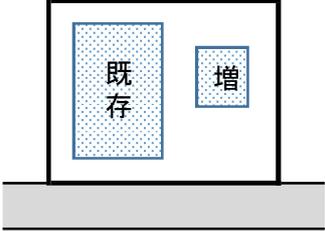
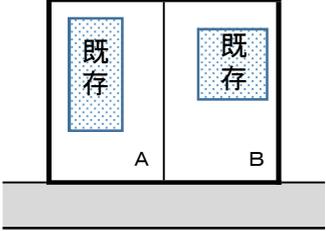
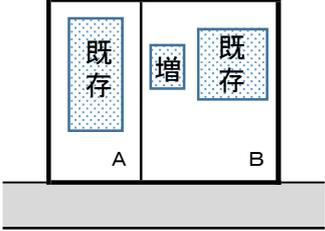
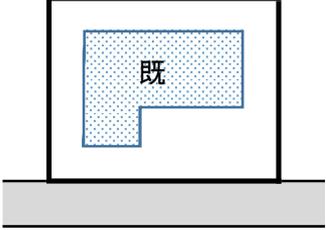
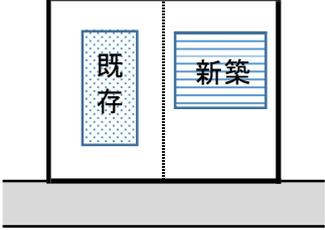
○：区画の変更該当するもの ×：区画の変更該当しないもの

No.	現 況	計 画	判定	説 明
①			×	戸建住宅を共同住宅等へ建替えるもの
			×	
②			×	更地であった土地において建築行為に伴い区分するもの
			○	
③			×	複数の戸建住宅を共同住宅等へ建替えるもの
			○	
④			○	道路を廃止して複数の戸建住宅の土地共同住宅等へ建替えるもの
			○	
⑤			×	分筆や地目変更の経過がなく一年以上前から形態及び機能もない道路を廃止して共同住宅等の建築を行うもの
			×	

【例図集1】

⑥			<p>×</p> <p>○</p>	<p>分筆や地目変更の経過がなく一年以上前から形態及び機能もない道路を廃止して戸建住宅の建築を行うもの</p>
⑦			<p>○</p> <p>○</p>	<p>既存の道路を延長または変更するもの</p>
⑧			<p>×</p> <p>×</p>	<p>建築行為に伴い建築基準法第42条第2項等により敷地後退を行うもの</p>
⑨			<p>×</p> <p>×</p>	<p>建築行為に伴い建築基準法による接道義務を果たすために河川及び水路占用許可により通路橋等の設置を行うもの</p>
⑩			<p>×</p> <p>○</p>	<p>塀や柵等により区分されていた駐車場を一つの敷地として共同住宅等の建築を行うもの</p>

【例図集1】

⑪	<p>250㎡ 250㎡</p> 	<p>200㎡ 300㎡</p> 	<p>×</p> <p>×</p>	<p>建替行為に伴い区分数及び接道要件の変更はないが区分の位置を変更するもの なお、調整区域を除く</p>
⑫			<p>×</p> <p>○</p>	<p>建替行為に伴い区分数の変更はないが建築基準法による接道要件及び区分の位置を変更するもの</p>
⑬			<p>×</p> <p>×</p>	<p>用途上不可分となる増築を行うもの</p>
⑭	<p>250㎡ 250㎡</p> 	<p>200㎡ 300㎡</p> 	<p>×</p> <p>×</p>	<p>B敷地において用途上不可分となる増築に伴い区分の位置が変わるもの なお、調整区域を除く (Aは1年以上前に検査済)</p>
⑮	<p>500㎡</p> 	<p>250㎡ 250㎡</p> 	<p>×</p> <p>○</p>	<p>既存建築物の一部を除却し500㎡未満の敷地において建築を行うが一体利用するもの（物理的区画はないが建築確認上の敷地を区分するもの）</p>

既成市街地について

□首都圏整備法第2条第3項、首都圏整備法施行令第2条、別表

(定義)

第2条

3 この法律で「既成市街地」とは、東京都及びこれと接続する枢要な都市を含む区域のうち、産業及び人口の過度の集中を防止し、かつ、都市の機能の維持及び増進を図る必要がある市街地の区域で、政令で定めるものをいう。

(既成市街地の区域)

政令第2条

法第2条第3項の政令で定める市街地の区域は、東京都の存する区域及び武蔵野市の区域並びに三鷹市、横浜市、川崎市及び川口市の区域のうち別表に掲げる区域を除く区域とする。

(別表)

川口市	上青木町2丁目から5丁目まで、前川町1丁目から4丁目まで、赤井、東本郷、蓮沼、江戸袋、前野宿、東戸塚、大竹、峯、新堀、榛松、根岸、在家、道合、神戸、木曾呂、東内野、源左衛門新田、石神、赤芝新田、西新井宿、新井宿、赤山、芝中田町1丁目及び2丁目、芝新町、芝、伊刈、柳崎、小谷場、安行原、安行領家、安行慈林、安行、安行吉岡、安行藤八、安行吉蔵、安行北谷、安行小山、安行西立野、戸塚、西立野、長蔵新田、久左衛門新田、藤兵衛新田、行衛並びに差間の区域
-----	---

備考 この表に掲げる区域はそれぞれ昭和四十七年九月一日における行政区画その他の区域によつて表示されたものとする。

既成市街地については都市計画部都市計画課にて確認して下さい。

■審査基準（5）形の変更

(5) 形の変更（例図集2参照）

形の変更とは、次に挙げる物理的形の変更（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

(5)について

土地の形状を変える切土、盛土又は一体の切盛土を行い、土地の物理的形を変更する行為をいい、下記に該当する行為が形の変更に該当します。

アについて

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をいいます。※例図集2①参照

イについて

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をいいます。※例図集2②参照

<形の変更に該当しないもの>

- ・建築物の基礎工事に伴う根切り等
- ・植栽、へい等の定着物の除却又は設置等
- ・アスファルト舗装の撤去等

【例図集2】

2. 土地の形の変更における具体的な解釈

土地の形状を変える切土、盛土又は一体の切盛土を行い、土地の物理的形狀を変更する行為をいい、下記に該当する行為が形の変更 に該当します。

ただし、次に掲げる行為は、形の変更 に該当しません。

- ・ 建築物の基礎工事に伴う根切り等
- ・ 植栽、塀等の定着物の除却又は設置等
- ・ アスファルト舗装の撤去等

① 敷地の地盤の高さを変更する場合で、変更する高低差が平均50センチメートルを超えるもの

【平均50センチメートルの算定】
 $(\text{切土した土量m}^3 + \text{盛土した土量m}^3) \div \text{敷地面積m}^2 = A \geq 0.5\text{m}$

② 切盛土が伴い土を抑える部分が1メートルを超える擁壁の築造

※ なお、高さが異なる擁壁の場合、1メートルを超える箇所が一部でもあれば形の変更 に該当します。

③ がけ面の保護により擁壁で覆わなければならないもの

切土した土地の部分に生ずる高さが1mを

盛土した土地の部分に生ずる高さが1mを

切土と盛土を同時にした土地の

※ 川口市開発許可の基準に関する条例第7条による。

■審査基準(6)質の変更

(6) 質の変更 (例図集3参照)

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

(6) について

宅地以外の土地を、宅地に変更することをいいます。

例： 畑 → 宅地

道路 → 宅地

水路 → 宅地

雑種地 → 宅地

など

また、道路を築造することも質の変更に該当します。

アについて

1年の起算日は、原因日ではなく、登記の日付から起算します。

イについて

賦課期日の基準日は1月1日ですが、課税における地目変更は4月1日となるため、1年以上前からの日にちの起算日は、4月1日となります。

ウについて

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）をいいます。

エについて

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をいいます。

注) 区画整理事業施行中の地区での計画について

区画整理事業計画以外の道路築造を伴う計画においては、新たな公共施設の整備されることについて区画と質の変更に該当することから、開発許可申請が必要となり、それ以外の計画については開発許可申請が不要となる場合があります。(土地区画整理法第76条区域内の計画)

【例図集3】

3. 土地の質の変更における具体的な解釈

【判定欄凡例】 ○：質の変更に該当するもの ×：質の変更に該当しないもの

No.	現 況	計 画	判定	説 明
①	<p>宅地以外</p>		○	地目が宅地以外の土地において建築行為を行う場合
②	<p>宅地及び公衆用道路</p>		○	地目が宅地及び公衆用道路の土地において道路廃止し建築行為を行う場合
③	<p>宅地</p>		×	地目が宅地で分筆や地目変更の経過がなく一年以上前から形態及び機能のない道路を廃止し建築行為を行う場合
④	<p>宅地 宅地以外</p>		○	地目が宅地及び宅地以外の筆がある土地において建築行為をする場合
⑤	<p>家庭菜園 宅地</p>		×	地目が宅地でその一部の利用形態が畑等である土地において建築行為をする場合

【例図集3】

<p>⑥</p>			<p>○</p> <p>宅地以外の土地の一部を含んで建築行為を行う場合</p>
<p>⑦</p>			<p>×</p> <p>宅地である土地において建築行為に伴い建築基準法第42条第2項等により敷地後退を行う場合</p>

■都市計画法第4条第13項

(定義)

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(7)開発区域

(7) 開発区域 (例図集4参照)

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)

アについて

ただし、建築物と駐車場等がフェンス等で仕切られ、人が直接出入りできない場合は除きます。※例図参照

イについて

既存道路の拡幅整備される部分や2項道路の後退部分等をいいます。

ウについて

新たに築造される道路(開発道路や位置指定道路等)をいいます。

エについて

盛土、切土した部分の利用形態に係わらず、建築物の建築を目的で擁壁の建設に伴う造成をした土地を含みます。

オについて

道路や宅地だけではなく、付替や払い下げを行う公共施設、未利用地、ゴミ置場等は全て開発区域に含めます。

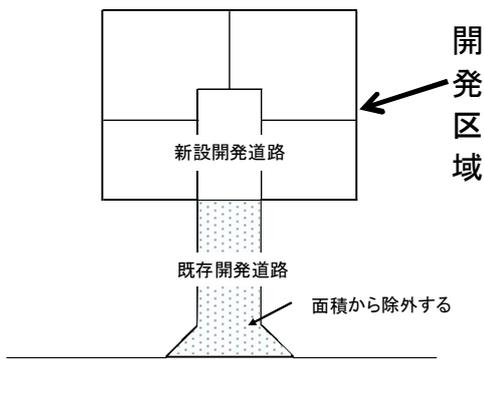
カについて

開発行為に伴って新設する下水管及び下水管敷設のために必要な掘削等を行う範囲は、開発区域に算入します。

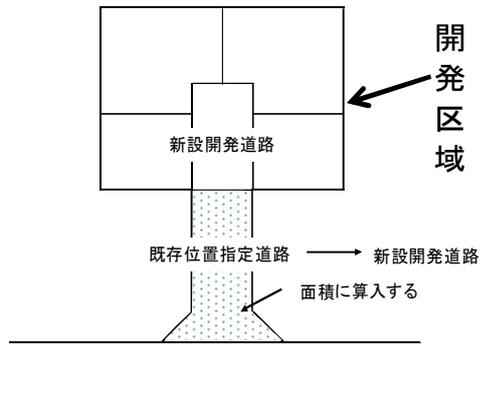
キについて

(1) 袋路状開発道路を延長する場合は、開発区域に含み、面積は算入しない。ただし、建築基準法第42条第1項第5号に規定する位置指定道路など、袋路状開発道路以外を開発道路にする場合は、既存私道部分を開発区域に含み、面積も算入します。

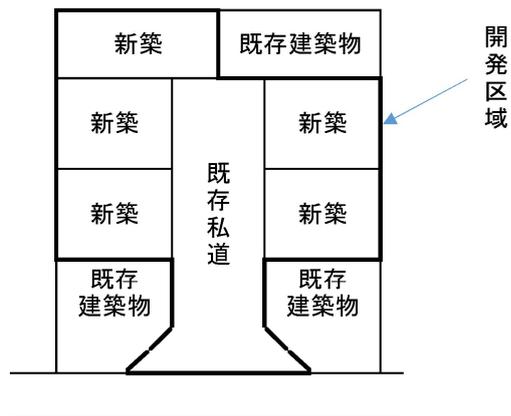
・面積に算入しない場合



・面積に算入する場合



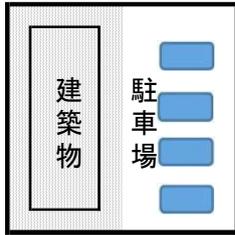
(2) 既存私道に接して建築行為を行う場合は、建築敷地及び私道の全てを開発区域に含めます。



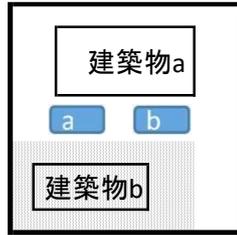
【例図集4】

一体利用となる例（太枠で囲われた区域）

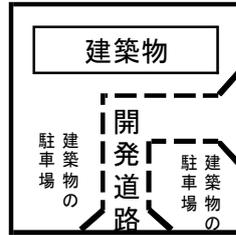
ア



※建築確認の敷地設定に係わらず、建築物が集合住宅、店舗、事務所など、複数台の車両の利用が見込まれるもの（造成の有無は問わない）

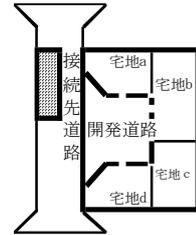


※建築物a及び建築物bが専用住宅で、車両の駐車等で敷地を共同で使用するもの



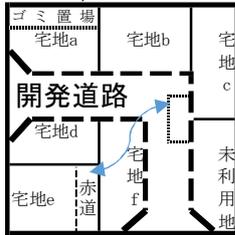
※開発道路により分断される敷地であっても、建築物のための駐車場の造成は開発区域に含める

イ



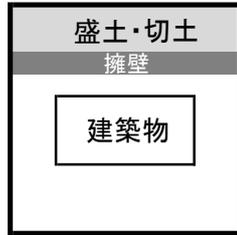
※基準を満たさない道路を基準を満たすように拡幅整備する場合は、整備を行う区域を開発区域とする

ウ・エ・オ



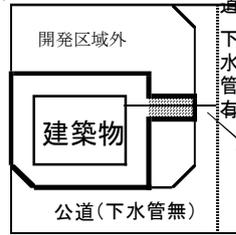
※道路や宅地だけではなく、付替や払下げの赤道、未利用地、ゴミ置場等はすべて開発区域に含める

エ



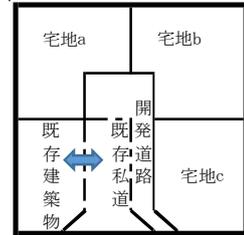
※盛土・切土した部分の利用形態に係わらず、建築物の建築を目的で擁壁の建設に伴う造成をした土地

カ



※接続先道路に下水管がない場合など、区域外の公共施設に接続させる場合は、掘削等を行なう範囲は開発区域に含める

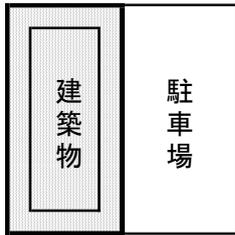
キ



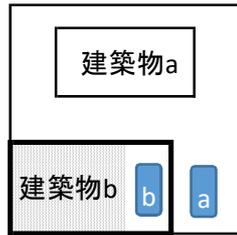
※既存道路（私有）の拡幅を行なう場合の既存道路部分は開発区域。既存建築物は建替えたり、新たに給排水の取り出しを開発道路から行なう場合は区域に含む

一体利用とならない例

ア



※建築物と駐車場がフェンス等で仕切られ、人が直接出入りができない場合

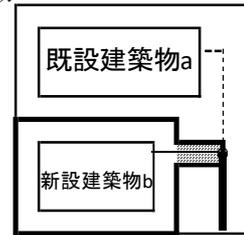


※建築物bとbの駐車スペースに必要な敷地を建築物aの敷地とフェンス等で仕切られている場合



※建築物aとaの使用する駐車スペースは一体利用。畑（庭・家庭菜園は除く）は宅地と一体利用と見ない

カ



※建築物bの給排水を建築物aの既設管に接続する場合は、掘削する範囲および接続箇所から公道にいたるまでを区域（既設管理設部）とし、建築物aの敷地すべてを含める必要はない

■都市計画法第1条、第2条

(目的)

第1条

この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もつて国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

(都市計画の基本理念)

第2条

都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものとする。

■審査基準(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

都市計画法第1条による「目的」や第2条による「都市計画の基本理念」に照らし、市街化区域及び市街化調整区域の制度を担保するとともに、開発面積により、開発行為に伴う必要な施設の整備を義務付けるため定めています。

アについて

一連の開発区域において行う開発行為等の造成・建築工事の施工者が同一で一体の開発行為と判断できる場合をいいます。

イについて

事業者または施工者が親族、役員、従業員、グループ企業、関連会社、持ち株会社（ホールディングス傘下含む）その他密接な人的、資本的関係を有することが確認できる状況をいいます。

ウについて

不動産の所有者、権利の移転状況から一体と判断できる場合をいいます。

エについて

新設した道路（公共事業によるものを除く）、位置指定道路などの接道状況、敷設した給水、排水施設、築造した擁壁等の申請状況や利用の状況から一体と判断できる場合をいいます。

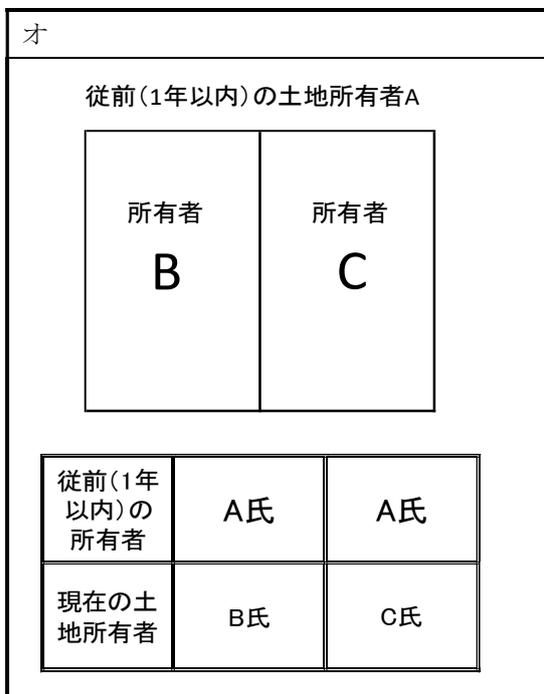
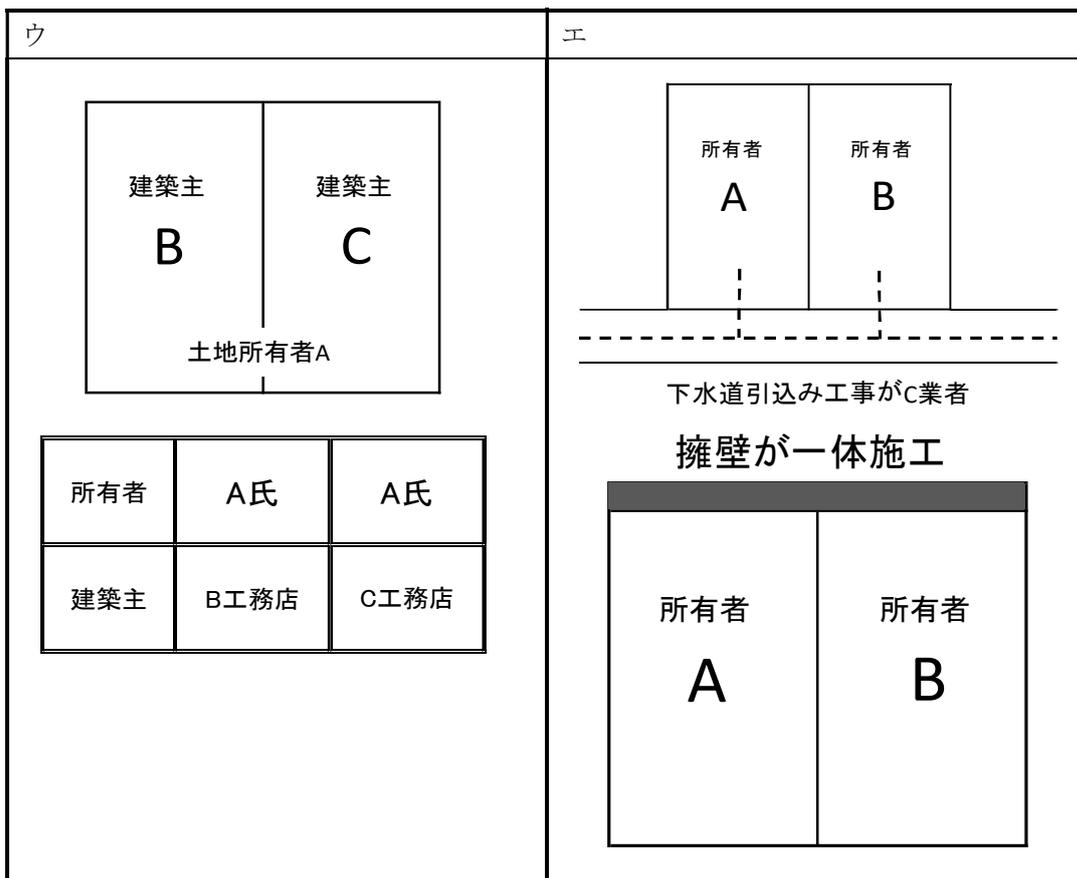
オについて

一連の開発区域とみなされる場合において、1年以内に（8）ア～エに該当し、開発行為等を行う場合は一体の開発行為と見なし、合計した面積で一体の開発行為と判断します。

なお、1年の起算日については（8）オ 期間 によるものとします。

一体性に該当する例

ア	イ												
<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">所有者 A</td> <td style="text-align: center;">所有者 B</td> </tr> </table>	所有者 A	所有者 B	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">所有者 A 事業者 C</td> <td style="text-align: center;">所有者 B 事業者 D</td> </tr> </table>	所有者 A 事業者 C	所有者 B 事業者 D								
所有者 A	所有者 B												
所有者 A 事業者 C	所有者 B 事業者 D												
<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">所有者</td> <td style="text-align: center;">A氏</td> <td style="text-align: center;">B氏</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">造成及び 建築工事 施工者</td> <td style="text-align: center;">C工務店</td> <td style="text-align: center;">C工務店</td> </tr> </table>	所有者	A氏	B氏	造成及び 建築工事 施工者	C工務店	C工務店	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">所有者</td> <td style="text-align: center;">A氏</td> <td style="text-align: center;">B氏</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">事業者</td> <td style="text-align: center;">C工務店</td> <td style="text-align: center;">D工務店</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">CとDがグループ会社の場合</p>	所有者	A氏	B氏	事業者	C工務店	D工務店
所有者	A氏	B氏											
造成及び 建築工事 施工者	C工務店	C工務店											
所有者	A氏	B氏											
事業者	C工務店	D工務店											



■ 審査基準(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。

- ・ 自己の居住用：開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいいます。
- ・ 自己の業務用：開発行為をしようとする者が、自らの継続的な経済活動のために行う事務所、工場、店舗、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等共同組合が設置する組合員の事業に供する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等の建築物の建築の用に供するものをいいます。
これに対し、分譲住宅、賃貸住宅又は宅地造成のための開発行為は該当しません。
- ・ 非 自 己 用：分譲住宅、賃貸住宅、貸店舗、貸事務所、貸倉庫、別荘又は企業の従業員宿舎等の建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為で、「自己の居住用」及び「自己の業務用」に該当しないものをいいます。

■川口市開発許可の基準に関する条例第10条

(建築物の敷地面積の最低限度)

第10条 法第33条第4項の規定に基づき条例で定める開発区域内で予定される建築物の敷地面積の最低限度は、100平方メートル(地区整備計画で敷地面積の最低限度が定められている場合には、当該地区整備計画で定められた数値)とする。

ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- (1) 開発区域の全部(公共施設の用に供することとなる部分を除く。)を1の敷地として利用するもの
- (2) 開発区域に現に存する建築物の敷地で、その全部(公共施設の用に供する部分を除く。)を1の敷地として利用するもの

■審査基準 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。

建築物の敷地に関する基準は、土地を分割し、建築物の敷地として土地利用を行う場合に、区画される敷地面積の最小規模を定め、小規模な敷地の増加を防ぐことにより、日照、通風、防災などの環境の悪化を防止し、良好な住環境の確保を図ることを目的としています。

※開発行為等による無秩序な市街化を抑制するとともに、都市計画に適合したまちづくりの推進を図り、良好な市街地環境の形成に資するため、予定される住宅戸数が100以上のものや、1ヘクタール以上の開発行為などについては、開発区域周辺への影響等について、川口市開発行為等審議委員会規則により開発行為事前審査申請前に開発行為等審議委員会との協議が必要となります。

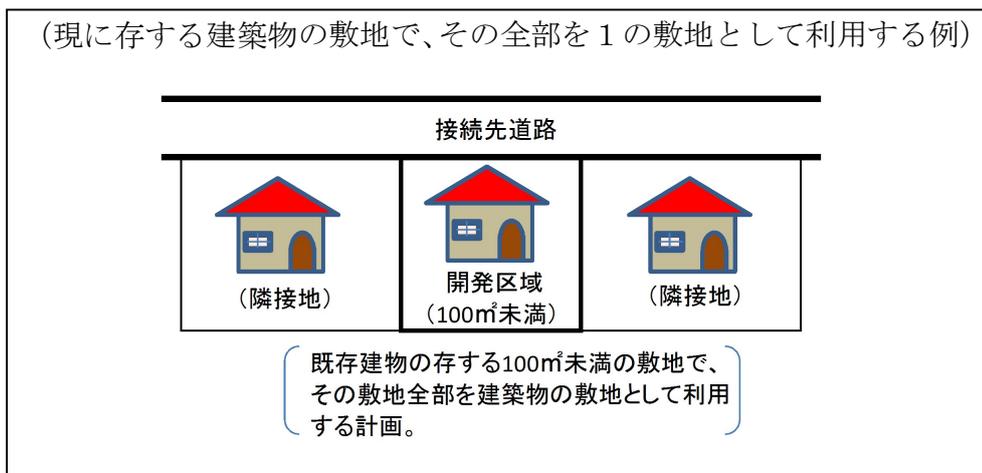
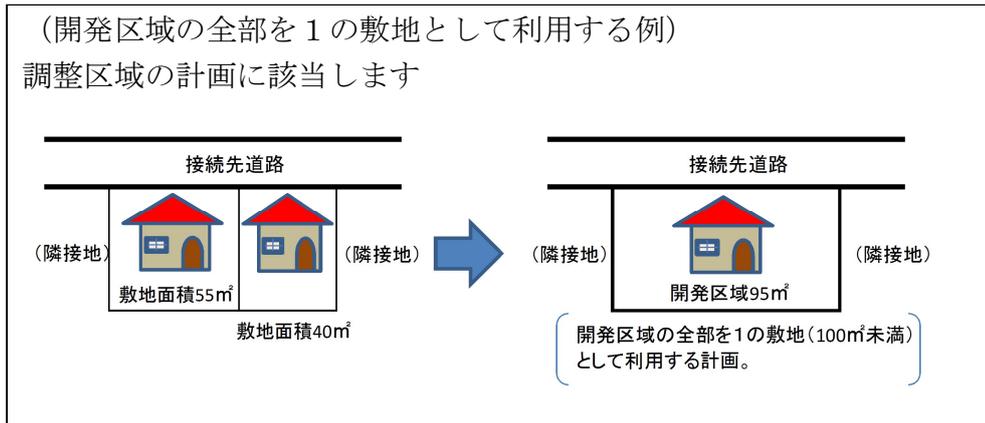
(1) について

本市における20ヘクタール以上の開発行為については、審査基準を制定していない為、個別案件となります

(2) について

開発区域内で予定される建築物の敷地面積の最低限度は、100平方メートル(地区整備計画で敷地面積の最低限度が定められている場合には、当該地区整備計画で定められた数値)とします。ただし、開発区域の全部を1の敷地として利用するもの又は、現に存する建築物の敷地で、その全部を1の敷地として利用するものは除くものとします。

なお、地区整備計画については都市計画部都市計画課にて確認してください。



・良好な宅地供給の観点から、埼玉県建築基準法施行条例第3条ただし書の適用はできないこととしています。埼玉県建築基準法施行条例第3条ただし書きは、やむを得ず路地状部分の幅員が確保できない場合の救済という側面もあり、自由な敷地設定が可能な開発行為には、このただし書きを利用した設計はそぐわないとしています。そのため埼玉県建築基準法施行条例第3条による路地状長さに対する路地幅にて計画してください。

□埼玉県建築基準法施行条例第3条

(路地状敷地)

第3条

建築物の敷地が路地状部分のみによって道路（都市計画区域及び準都市計画区域内においては法第43条第1項に規定する道路、第56条の2の2第1項各号に掲げる区域内においては第56条の4に規定する道路をいう。次条、第5条、第10条、第17条、第25条、第30条、第44条第1項及び第2項並びに第48条第3項において同じ。）に接する場合においては、第10条に定めるものを除くほか、その路地状部分の幅員は、次の表の

下欄に掲げる数値以上とし、有効に保持しなければならない。ただし、安全上及び防火上支障がないものとして規則で定める場合においては、この限りでない。

路地状部分の長さ (単位 メートル)	路地状部分の幅員 (単位 メートル)
10未満	2
10以上15未満	2.5
15以上20未満	3
20以上	4

2 前項の場合において、建築物の延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。以下同じ。）が200平方メートルを超えるときは、同項の表の下欄中「2」とあるのは「3」と、「2.5」とあるのは「3.5」と、「3」とあるのは「4」と、それぞれ読み替えるものとする。

法令名	根拠条項	許認可等の内容	標準処理期間
都市計画法	第29条	開発行為の許可	30日 ()

審査基準

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	政令第25条 省令第20条、第20条の2、第21条、第24条、第25条 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 政令第28条 省令第23条、第27条 条例第7条 政令第23条の2 政令第23条の3、第28条の2 省令第23条の2 政令第23条の4、第28条の3 省令第23条の3 政令第24条の2 政令第24条の3 条例第10条
第2号	
第3号	
第4号	
第5号	
第7号	
第8号	
第9号	
第10号	
第12号	
第13号	
第14号	
第2項	
第3項	
第4項	
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

法令名	根拠条項	許認可等の内容	標準処理期間
都市計画法	第33条	開発許可の基準	()

■都市計画法第33条第1項第二号

<p>第三十三条</p> <p>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。</p> <p>イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況</p> <p>ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質</p> <p>ハ 予定建築物等の用途</p> <p>ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置</p>

■都市計画法施行令第25条、同29条

<p>第二十五条 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、<u>法第三十三条第一項第二号</u>（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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三 市街化調整区域における開発区域の面積が二十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。第六号及び第七号</p>

において同じ。)にあつては、予定建築物等の敷地から二百五十メートル以内の距離に幅員十二メートル以上の道路が設けられていること。

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。

第二十九条 第二十五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三十三条第一項第二号 から第四号 まで及び第七号（これらの規定を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。

■都市計画法施行規則

（道路の幅員）

第二十条 令第二十五条第二号 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一平方メートル未満のものにあつては六メートル（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、八メートル）、その他のものにあつては九メートルとする。

（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）

第二十条の二 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

（道路に関する技術的細目）

第二十四条 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。

- 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、九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、十二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、もつぱ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 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 道路 (1)定義

第1 技術基準

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条第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。

アについて

「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条第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します。したがって、通行が可能だったとしても、水路、管理用通路等は道路には含みません。

イについて

「2号道路」とは、都市計画法施行令第25条第2号に基づく道路とします。

ウについて

「4号道路」とは、都市計画法施行令第25条第4号に基づく道路とします。

エについて

「開発道路」とは、開発区域内に新たに設ける 2 号道路をいいます。

オについて

「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 号道路をいいます。

ただし、私道は除きます。

カについて

「主要な道路」とは、全線において 9.0m 以上の幅員を有する以下の国県道をいいます。接続先道路は主要な道路から開発区域に接する範囲まで（3）にかかげる幅員を有している必要があり、その接続先道路が最大 9.0m の幅員を必要とすることから以下の国県道を定義しています。

- ・ 国道第 122 号線
- ・ 国道第 298 号線
- ・ 県道川口上尾線
- ・ 県道台東川口線
- ・ 県道練馬川口線
- ・ 県道川口停車場線
- ・ 県道川口草加線
- ・ 県道東京鳩ヶ谷線
- ・ 県道東京川口線
- ・ 県道川口蕨線
- ・ 県道足立川口線
- ・ 県道根岸本町線

なお、川口市道の幅員は建設部道路管理課にて確認して下さい。

キについて

他端の道路が、建築基準法第 42 条第 2 項に規定する道路である場合や、建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の規定による後退方法が定められていた場合、その後退方法に従ってください。

※後退方法は都市計画部建築安全課にて確認してください。

■審査基準 (2)道路の配置 ア イ ウ

(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（法第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。

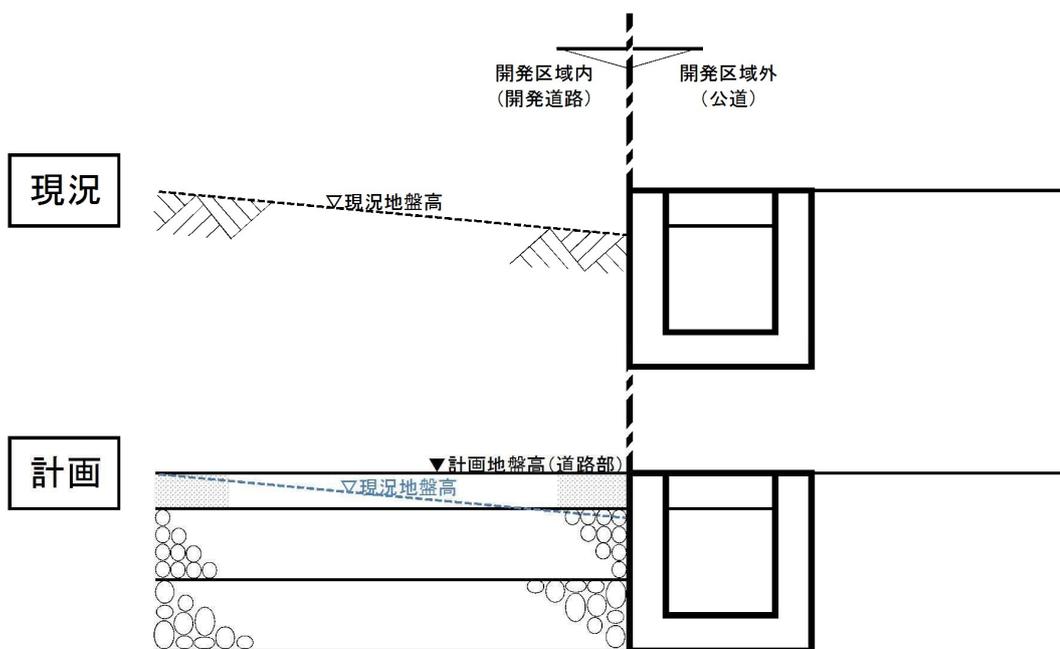
ウ 開発道路を帰属しない場合は、道路部分を分筆し、公衆用道路として登記されなければならない。

アについて

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となります。ただし、省令第24条第5号ただし書きの取扱基準（袋路状開発道路の基準）に適合している場合については、袋路状開発道路を設けることができます。

イについて

開発道路が現に存する道路（法第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となります。



ウについて

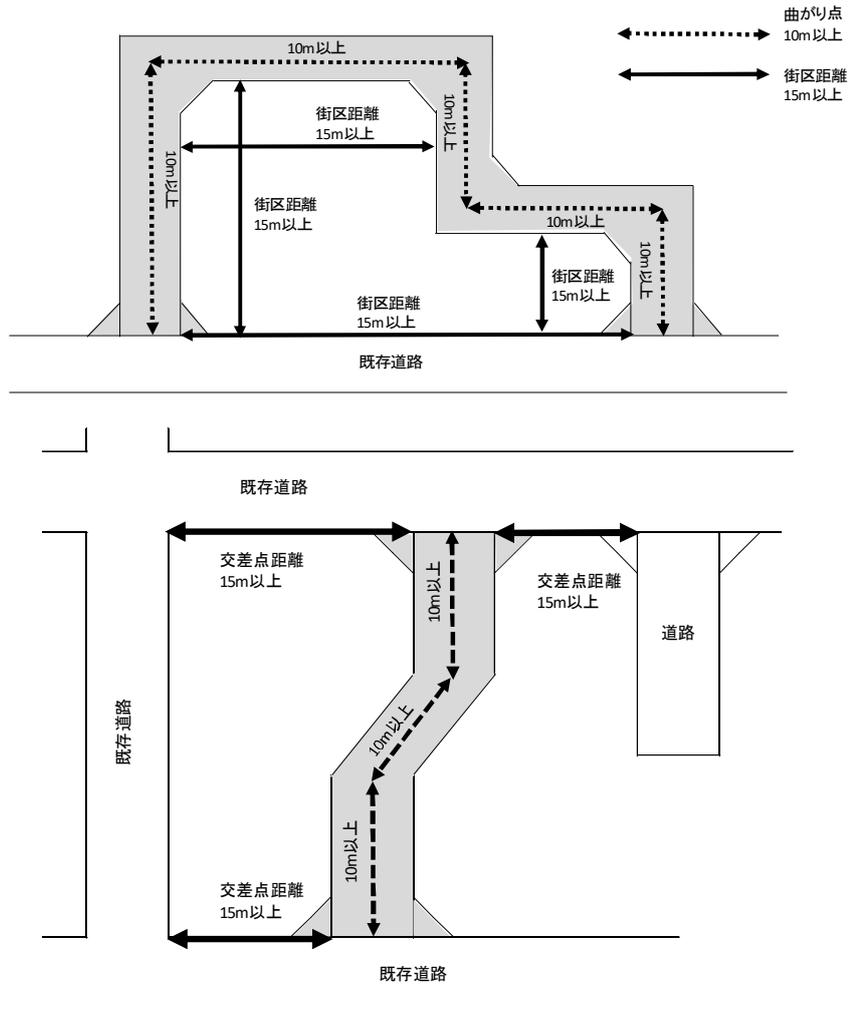
帰属しない開発道路の土地は、分筆し、公衆用道路として登記し、土地登記事項証明書の提出が必要となり、登記終了後の決裁及び完了公告となります。

■ 審査基準(2) 道路の配置 エ オ

(2) 道路の配置

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。



エについて

交差点距離については、既存道路だけでなく、区画整理事業等で整備が予定されている道路からも15メートル以上確保する必要があります。

オについて

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メートル以上確保してください。

■審査基準 (3) 接続先道路の幅員

(3) 接続先道路の幅員

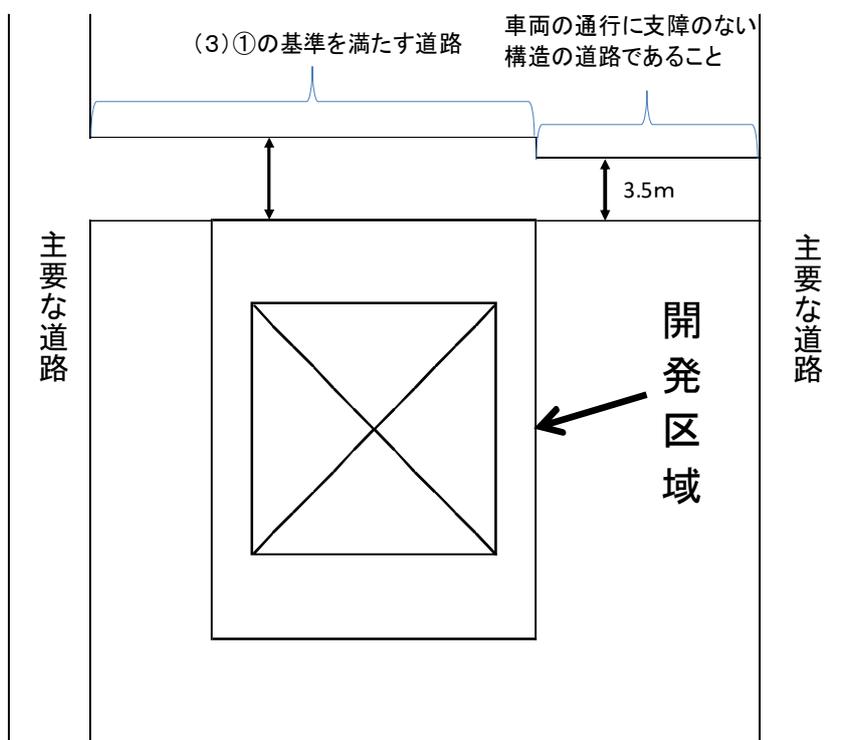
① 主要な接続先道路は、予定建築物等の用途及び開発区域の規模に応じて、主要な道路から開発区域に接する範囲まで (I) (II) の表に掲げる幅員を有し、かつ車両の通行に支障のない構造の道路であること。

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。

① について

「車両の通行に支障のない構造の道路であること」とは、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、3.5m以上の幅員を有していることをいいます。



■ 審査基準 (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」
- ・介護保険法に規定する「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

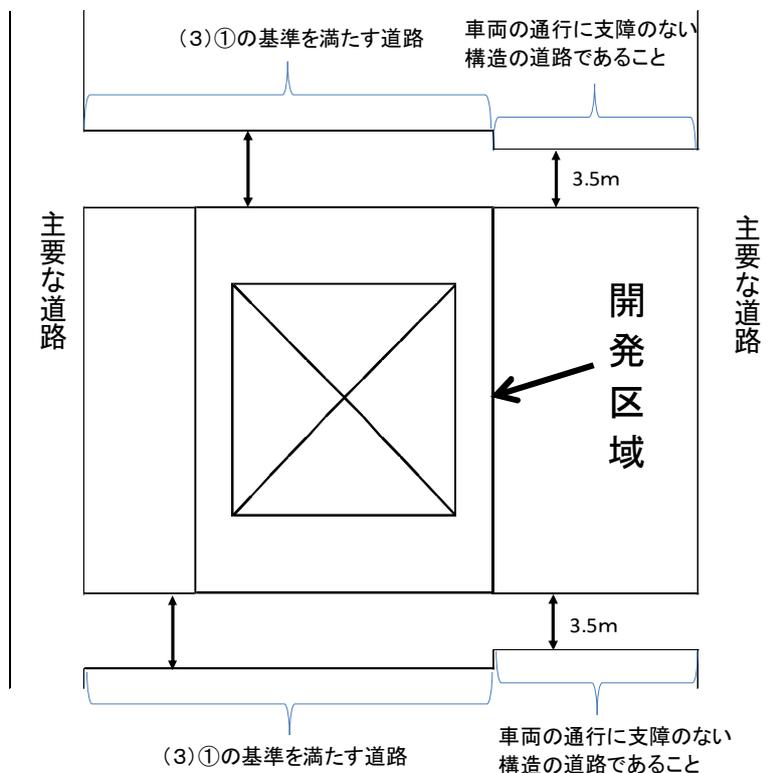
接続先道路の基準を満たさない道路には自動車の出入り口を設けないこと。ただし、車両の大きさや交通量、周辺の土地利用や道路状況を勘案し、市長が支障ないと認めた場合はこの限りではない。

(I) について

福祉施設について、住宅系開発行為とする場合は、条例第 2 条第 2 項(2)の規定にも合致させる必要があります。

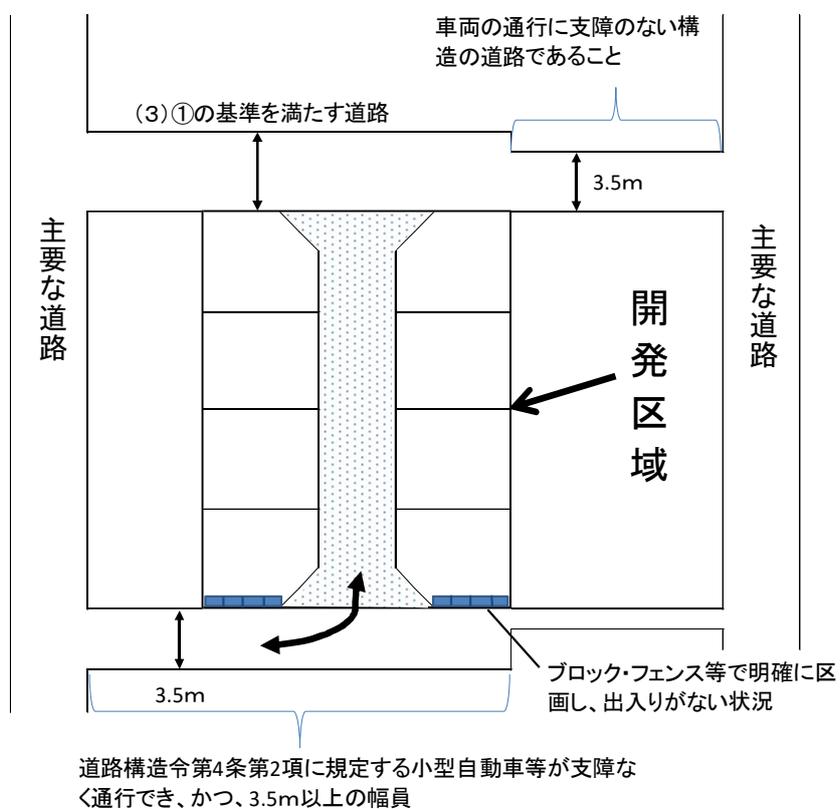
③ について

自動車の出入り口を設けた場合には、接続先道路の基準が適用されます。そのため、接続先道路基準を満たさない道路には自動車の出入り口を設けることはできません。



「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」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)に接続した場合の道路の接続部をいいます。(1)定義 キ) そのため、利用宅地からの出入りはできません。

したがって、水路や管理用通路、3.5m未満の道路等には開発道路を接続することはできません。



■川口市開発許可の基準に関する条例 第4条

(道路の幅員)

第4条 開発区域内に設ける道路の幅員は、政令第25条第2号及び第3号の規定にかかわらず、次の各号の開発行為にあつては当該各号に定めるとおりとする。

(1) 開発区域内を通り抜けられる道路を設ける住宅系開発行為であつて、次のア又はイに掲げる場合 当該ア又はイに定める幅員

ア 開発区域の面積が0.2ヘクタール未満の場合 4メートル以上

イ 開発区域の面積が0.2ヘクタール以上0.3ヘクタール未満の場合 5メートル以上

(2) 開発区域内を通り抜けられる道路を設ける住宅系開発行為以外の開発行為であつて、開発区域の面積が0.1ヘクタール未満の場合 4メートル以上

■審査基準(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られる道路」以外の開発道路幅員は6.0m以上とする。

■都市計画法施行規則第24条

第二十四条

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 (5) 隅切り

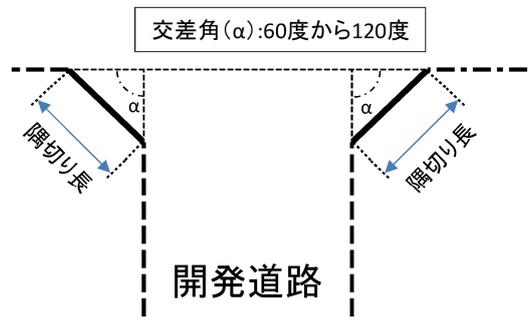
(5) 道路の隅切り

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メートル以上	16.0メートル以上
	9.0メートル未満	16.0メートル未満	
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。

接続先道路



- ・公共施設管理者等とは道路管理者、河川管理者、または土地区画整理事業者などをいいます。
- ・3.5メートル以上の道路に接続する場合は、上表の4.0メートルを3.5メートルに読み替えるものとします。

■都市計画法施行令第25条

第二十五条

五 開発区域内の幅員九メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

■都市計画法施行規則第24条

第二十四条

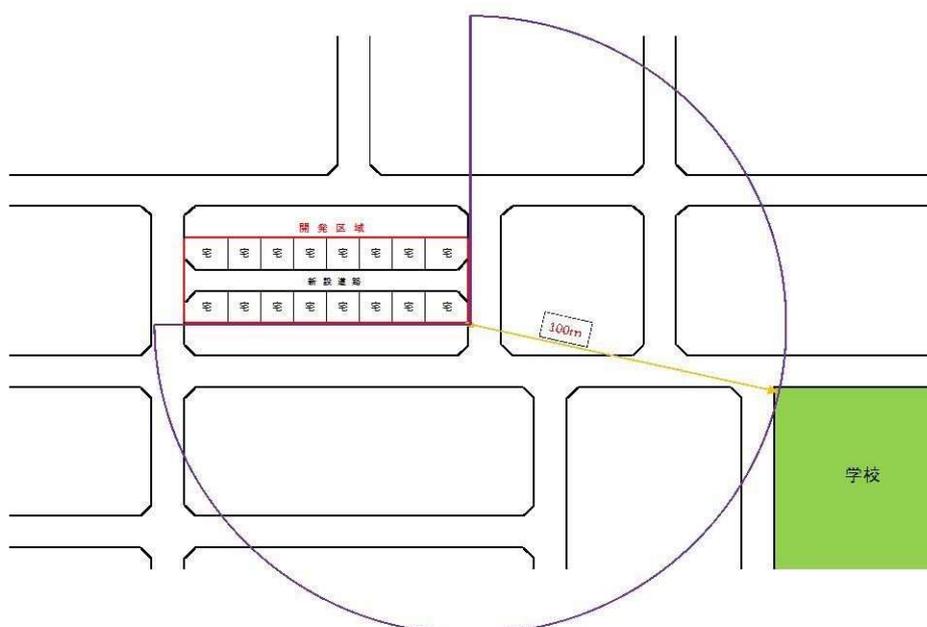
七 歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によつて車道から分離されていること。

■川口市開発許可の基準に関する条例 第5条

(歩車道分離の必要な道路の幅員)

第5条 政令第25条第5号の規定にかかわらず、開発区域の境界線からの水平距離が100メートル以内の区域に次に掲げる施設の敷地が存する場合における開発区域内の幅員6メートル以上の道路は、歩車道を分離しなければならない。ただし、市長が、歩行者の安全上の見地から支障がないと認めるものについては、この限りでない。

- (1) 学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する小学校、特別支援学校及び幼稚園
- (2) 児童福祉法(昭和22年法律第164号)第7条第1項に規定する児童福祉施設
- (3) 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院及び同条第2項に規定する診療所
- (4) 老人福祉法(昭和38年法律第133号)第5条の3に規定する老人福祉施設



■審査基準 (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。

アについて

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とし、条例第5条により歩車道分離をする場合は次の基準となります。

(ア) について

歩道の幅員は、原則として2.0メートル以上とし、片側でも可とします。

※袋路状開発道路の場合は、帰属とならず、自主管理の私道となることから歩車道分離が不要となります。

■都市計画法第 24 条

第二十四条 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。

- 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、九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、十二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、もつぱ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。

■川口市開発許可の基準に関する条例 第 8 条

第 8 条 開発区域内に設ける道路は、省令第 24 条第 1 号から第 3 号までの規定にかかわらず、次に掲げる基準に適合しなければならない。

- (1) 道路は、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさないアスファルト舗装その他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とし、かつ、適当な値の横断こう配が附されていること。
- (2) 道路には、雨水等を有効に排出するために必要な側溝、街渠その他の適当な施設(開発区域に接する区域に存する施設と調和するものに限る。)が設けられていること。
- (3) 道路の縦断こう配は、8 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市長が認める場合は、小区間に限り、滑り止め舗装等を施した上で 10 パーセント以下とすることができる。

■審査基準 (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 3 2 条の協議が整うものであること。

イ 条例第 8 条第 1 号に規定する「適当な値の横断勾配」とは、道路構造令第 2 4 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。

アについて

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。

イについて

条例第8条第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。

ウについて

既存の道路の勾配が、8パーセント以上である場合や既存の道路とのすり付け上、やむを得ない場合をいいます。

■都市計画法施行令第25条、同第29条

第二十五条 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。

六 開発区域の面積が〇・三ヘクタール以上五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三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 開発区域の面積が五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、面積が一箇所三百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三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

第二十九条 第二十五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三十三条第一項第二号 から第四号 まで及び第七号（これらの規定を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。

■都市計画法施行規則第21条、同第25条

（公園等の設置基準）

第二十一条 開発区域の面積が五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、一箇所三百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三パーセント以上であること。

二 開発区域の面積が二十ヘクタール未満の開発行為にあつてはその面積が一平方メートル以上の公園が一箇所以上、開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が一平方メートル以上の公園が二箇所以上であること。

（公園に関する技術的細目）

第二十五条 令第二十九条 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 面積が一平方メートル以上の公園にあつては、二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。

■川口市開発許可の基準に関する条例第6条

(公園等の設置の基準)

第6条 政令第25条第6号ただし書に該当する場合を除き、開発区域の面積が0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満の開発行為については、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(住宅系開発行為にあっては、公園)を設けなければならない。この場合において、設置すべき公園の数は、1とする。

2 政令第25条第6号ただし書に該当する場合を除き、開発区域の面積が1ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為については、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を設けなければならない。

3 政令第25条第7号の規定にかかわらず、開発区域の面積が5ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発行為については、次に掲げる基準により、公園を設けなければならない。

(1) 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パーセント以上であること。

(2) 面積が1,500平方メートル以上の公園が1箇所以上あること。

4 政令第25条第7号の規定にかかわらず、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は、次に掲げる基準により、公園を設けなければならない。

(1) 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パーセント以上であること。

(2) 面積が2,500平方メートル以上の公園が1箇所以上あること

■審査基準 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。

(イ) 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。

(1) について

川口市開発許可の基準に関する条例第6条に規定しており、生活環境の向上に資することを目的としています。

なお、担当部局は建設部公園課となり、公園の設置について協議が必要となります。

(2) について

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

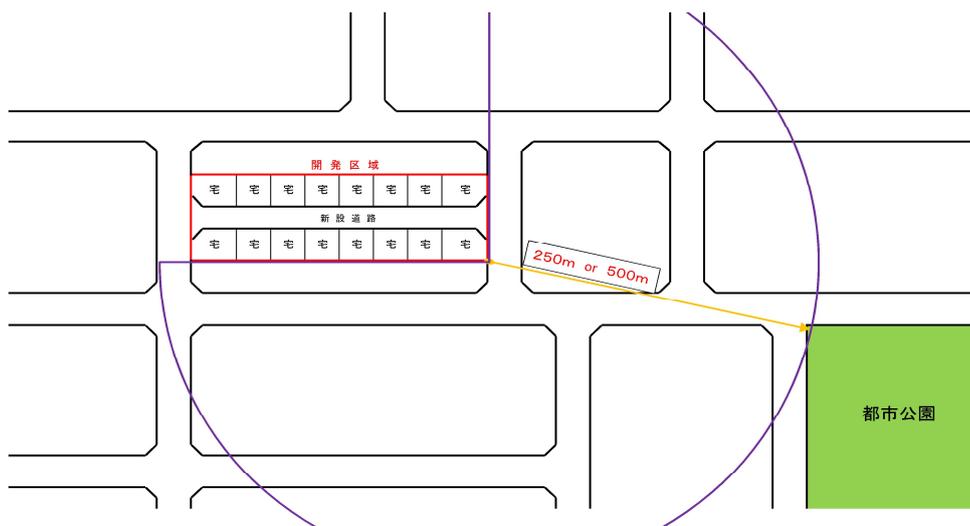
イ 緑地の配置は、次のとおりとする。

(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) について

政令第25条第六号ただし書の規定により公園、緑地を設けなくてよい場合の開発区域の周囲からの直線距離の測り方については次の図を参考とします。



アについて

都市公園とは都市公園法第2条第1項に規定する公園とします。

(ア)について

街区公園とは都市公園法施行令第2条第1項第一号に規定する公園とします。

(イ)について

近隣公園とは都市公園法施行令第2条第1項第二号に規定する公園とします。

□都市公園法施行令第2条

第2条

地方公共団体が次に掲げる都市公園を設置する場合には、それぞれその特質に応じた当該市町村又は都道府県における都市公園の分布の均衡を図り、かつ、防火、避難等災害の防止に資するよう考慮するほか、次に掲げるところによりその配置及び規模を定めるものとする。

- 一 主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする都市公園は、街区内に居住する者が容易に利用することができるように配置し、その敷地面積は、0.25

ヘクタールを標準として定めること。

二 主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする都市公園は、近隣に居住する者が容易に利用することができるように配置し、その敷地面積は、2ヘクタールを標準として定める。

三 主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする都市公園は、徒歩圏内に居住する者が容易に利用することができるように配置し、その敷地面積は、4ヘクタールを標準として定めること。

四 主として一の市町村の区域内に居住する者の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする都市公園、主として運動の用に供することを目的とする都市公園及び一の市町村の区域を越える広域の利用に供することを目的とする都市公園で、休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供されるものは、容易に利用することができるように配置し、それぞれの利用目的に応じて都市公園としての機能を十分発揮することができるようにその敷地面積を定めること。

2 地方公共団体が、主として公害又は災害を防止することを目的とする緩衝地帯としての都市公園、主として風致の享受の用に供することを目的とする都市公園、主として動植物の生息地又は生育地である樹林地等の保護を目的とする都市公園、主として市街地の中心部における休息又は観賞の用に供することを目的とする都市公園等前項各号に掲げる都市公園以外の都市公園を設置する場合には、それぞれその設置目的に応じて都市公園としての機能を十分発揮することができるように配置し、及びその敷地面積を定めるものとする。

□「都市公園とは」 都市公園法第2条第1項

第2条 この法律において「都市公園」とは、次に掲げる公園又は緑地でその設置者である地方公共団体又は国が当該公園又は緑地に設ける公園施設を含むものとする。

一 都市計画施設（都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設をいう。次号において同じ。）である公園又は緑地で地方公共団体が設置するもの及び地方公共団体が同条第2項に規定する都市計画区域内において設置する公園又は緑地。

二 次に掲げる公園又は緑地で国が設置するもの

イ 一の都府県の区域を超えるような広域の見地から設置する都市計画施設である公園又は緑地（ロに該当するものを除く。）

ロ 国家的な記念事業として、又は我が国固有の優れた文化的資産の保存及び活用を図るため閣議の決定を経て設置する都市計画施設である公園又は緑地

□「街区公園とは」 都市公園法施行令第2条第1項第一号

第2条

一 主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする都市公園は、街区内に居住するものが容易に利用することができるように配置し、その敷地面積は、0.25ヘクタールを標準として定めること。

□「近隣公園とは」 都市公園法施行令第2条第1項第二号

第2条

二 主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする都市公園は、近隣に居住する者が容易に利用することができるように配置し、その敷地面積は、2ヘクタールを標準として定めること。

イについて

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である場合をいいます。

ウについて

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をいいます。（昭和62年8月18日建設省経民発第31号）

エについて

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をいいます。（昭和62年8月18日建設省経民発第31号）

オについて

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をいいます。（平成5年6月25日建設省経民発第35号）

■都市計画法施行令第25条第八号

第二十五条 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。

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（昭和二十三年法律第百八十六号）第二十条第一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 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。

3 消防水利

消火活動に必要な水として利用できる河川等が、消防水利の基準に適合していない場合は、消火活動に関して必要な貯水施設等を定めることとしており、消火活動の円滑な実施を図ることを目的としています。

なお、担当部局は川口市消防局警防課となり、協議が必要となります。

□消防法第20条第1項

第20条

消防に必要な水利の基準は、消防庁がこれを勧告する。

■都市計画法第33条第1項第三号

第三十三条 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（第四項及び第五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。

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（昭和三十三年法律第七十九号）第二条第一号 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

■都市計画法施行令第26条

第二十六条 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。

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。

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。

第二十九条 第二十五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三十三条第一項第二号 から第四号 まで及び第七号（これらの規定を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。

■都市計画法施行規則第26条

(排水施設に関する技術的細目)

第二十六条 令第二十九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、二十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百二十倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な場所
- 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十五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。

■川口市開発許可の基準に関する条例第9条

<条例>

(排水施設に関する技術的基準)

第9条 省令第26条第4号の規定にかかわらず、公共の用に供する排水施設のうち合流式の公共下水道の区域内に設ける下水管渠又は公共下水道の区域外に設ける排水管渠の暗渠である構造の部分の内径又は内のりの幅は、25センチメートル以上でなければならない。

■審査基準 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。

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、開発区域の下水を有効かつ適切に排出するとともに、その排出によって開発区域およびその周辺の地域に溢水等の被害が生じることを未然に防止することを目的としています。

■審査基準(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（55.5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）

$$C = \frac{\text{用途別面積}}{\text{敷地面積}}$$

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。

(1) 雨水排水計画

ア 都市化により雨水が地面に浸透する面積が減少し、下水道施設や河川への負担が大きくなっています。そのような状況の中、近年の台風や集中豪雨の頻発に伴い浸水被害が発生しており、河川や下水道整備とともに、各施設に雨水流出を抑制する浸透・貯留施設を設置する流域対策が重要となっています。そのため川口市雨水流出抑制指針・マニュアルに基づき雨水流出抑制を図り、各担当部局との協議が必要となります。

(ア) 計画地が下水道処理区域外の場合 : 建設部河川課

(イ) 計画地が下水道処理区域内の場合 : 上下水道局事業部下水道維持課
(区域外流入の場合を含む)

イ 開発規模が1ヘクタール以上の場合、調整池等を設置するものとし、協議先は埼玉県県土整備部河川砂防課となります。

ウ 開発区域が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るものとし、協議先は上記のとおり建設部河川課又は、上下水道局事業部下水道維持課となります。

※令和7年7月1日より、中川・綾瀬川流域内の土地において面積1,000㎡以上の雨水浸透阻害行為を行う場合には特定都市河川浸水被害対策法に基づく許可が必要となります。

詳細については建設部河川課にご確認ください。

■審査基準(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。

(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し、浄化槽についての協議先は環境部環境保全課、放流先については建設部道路管理課、河川課など放流先公共施設管理者との協議及び同意が必要となります。

■審査基準(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	汚水管渠	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	汚水管渠	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 宅地内の汚水ますは、雨水が流入しないよう設置すること

アについて

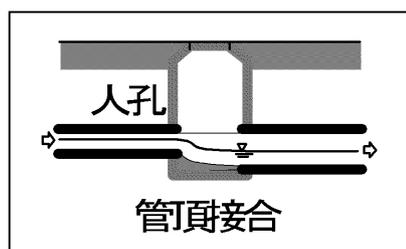
主要な管渠の内径は条例第9条の規定によるほか、次表によるものとなります。

排除方法		内 径
分流式	汚水管渠	φ200 ミリメートル以上

イについて

管渠の接続は、原則として管頂接合とします。

- * 管頂接合とは、上流間と下流間との（内側）管頂を合致させる接合方法をいいます。



ウについて

主要な管渠の流速は次表によるものとします。

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			

エについて

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なります。

オについて

宅地内の污水柵は、雨水が流入しないように設置する必要があります。

■都市計画法第33条第1項第四号

第三十三条 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（第四項及び第五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。

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、第二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 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。

開発区域で想定される需要に支障がないような構造や能力で給水施設の設計を行い、水道事業者の基準に適合するため、水道事業管理者との協議が必要となります。協議先は上下水道局事業部上水道維持課となります。

■都市計画法第33条第1項第五号

第三十三条

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（いずれも第十二条の五第五項第一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九条第四項第一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 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。

地区計画等が定められている土地で開発行為を行う場合は、予定建築物の用途や開発行為に関する設計が、地区計画等に定められた内容に即した設計となる必要があり、協議先は都市計画部都市計画課となります。

■都市計画法第33条第1項第七号

第三十三条		
<p>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。</p>		
宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和三十六年法律第百九十一号）第十条第一項の宅地造成等工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第十三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二十六条第一項の特定盛土等規制区域	開発行為（宅地造成及び特定盛土等規制法第三十条第一項の政令で定められる規模（同法第三十二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	宅地造成及び特定盛土等規制法第三十一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七十二条第一項の津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第一項に規定する特定開発行為（同条第四項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第七十五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。

■都市計画法施行令第28条

<p>第二十八条 <u>法第三十三条第二項</u> に規定する技術的細目のうち、<u>同条第一項第七号</u>（<u>法第三十五条の二第四項</u> 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

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

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。

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。

■都市計画法施行規則第22条第2項、同第23条、同第27条

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

第二十二條

2 令第二十八条第七号 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。

（がけ面の保護）

第二十三條 切土をした土地の部分に生ずる高さが二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一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二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	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限
軟岩（風化の著しいものを除く。）	六十度	八十度
風化の著しい岩	四十度	五十度
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	三十五度	四十五度

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五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、水平面に対し三十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 第一項の規定は、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。

（擁壁に関する技術的細目）

第二十七条 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）第四百二十二条（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。

■川口市開発許可の基準に関する条例 第7条

（がけ面の保護）

第7条 都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。)第23条の規定にかかわらず、切土をした土地又は切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが1メートルを超えるがけのがけ面は、擁壁で覆わなければならない。

■審査基準 7 安全上の措置

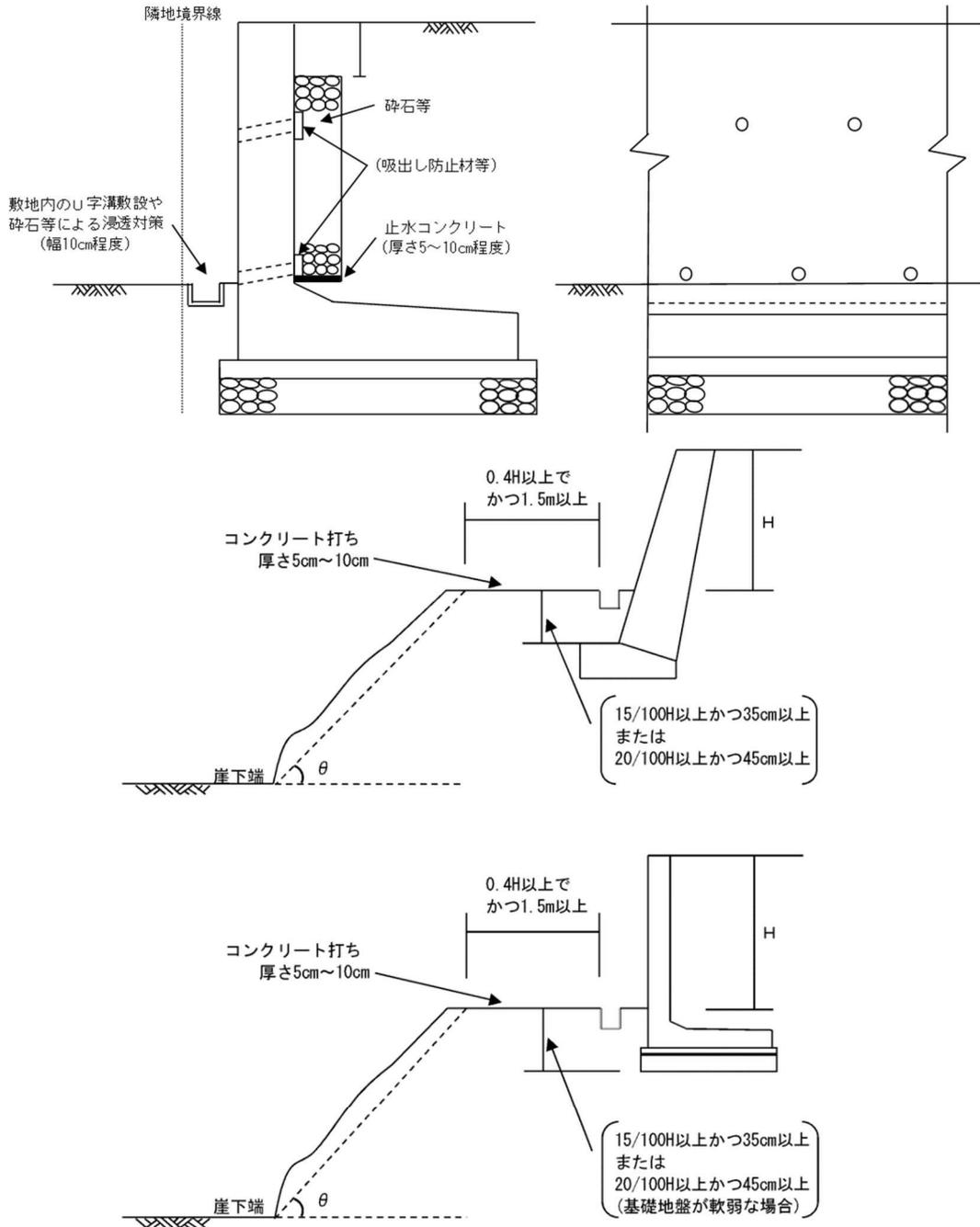
7 安全上の措置

(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。

(1) 開発区域内において地盤の沈下や崖崩れのおそれがある場合には、宅地の安全上、必要な設計がなされる必要があり、政令第28条の規定に基づいた措置をとる必要があります。

■ 審査基準 7 安全上の措置

(2) 条例第7条の規定に基づき擁壁を設置する場合には、宅地造成及び特定盛土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。

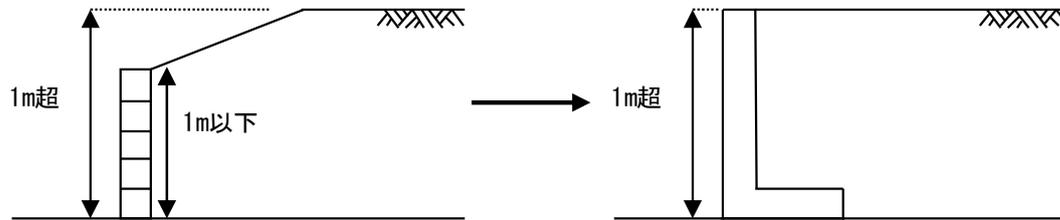


土質別角度(θ)				
背面土質	軟岩	風化の著しい岩	砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	盛土又は腐食土
角度(θ)	60度	40度	35度	25度

・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



(2)について

・擁壁の水抜き穴について

水抜き穴の設置は省令第27条で規定されています。崖上の開発敷地の場合、特に水抜き穴の設置について崖下の隣接地に迷惑のかからないような仕様にて計画を行ってください。

・敷地の安全性について

開発で切土、盛土を行い、擁壁等の措置を行った場合1メートルを超えるものについては構造図、構造計算書、地盤調査報告書、地盤改良計画書等にて敷地の安全性を確認しますが、それ以外（既存擁壁、1メートルに満たない高低差の土地、水路沿いの土地）は開発審査の対象とならない為、事業者及び設計者の責任において安全を確認してください。

また、既存の隣接地と高低差があり、隣接地側が開発区域にかからない場合についても、開発する敷地の安全性について、事業者及び設計者が必ず確認をしてください。

*（審査の中で、報告書等を求めます。）

・粘着力について

粘着力は原則考慮しない事。ただし、土質によって十分な粘着力が期待できる場合には、粘着力を加味して検討することができます。その場合は、粘着力が考慮できる根拠（土質試験結果）を提出していただきます。

・構造計算に必要な数値について

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第9条の規定に基づくものとします。

■都市計画法第33条第1項第八号

第三十三条 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三十九条第一項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一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（平成十二年法律第五十七号）第九条第一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（平成十五年法律第七十七号）第五十六条第一項の浸水被害防止区域（次条第八号の二において「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 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。

開発区域内に、建築基準法による災害危険区域、地すべり等防止法による地すべり防止区域、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の土砂災害特別警戒区域、特定都市河川浸水被害対策法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んではならないとしています。またその他政令で定める区域は、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づく急傾斜地崩壊危険区域としています。

なお、本市においては「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。

（令和4年4月現在）

■都市計画法第33条第1項第九号

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二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。

■都市計画法施行令第28条の2

第二十八条の二 法第三十三条第二項 に規定する技術的細目のうち、同条第一項第九号（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 高さが十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三十三条第一項第二号 イからニまで（これらの規定を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。

■審査基準 9 樹木の保全・表土の保全等

9 樹木の保全・表土の保全等

政令第28条の2の規定に基づき樹木の保全・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。）

樹木の保全・表土の保全等が考慮された計画であることとされており、その開発行為の最低規模を1ヘクタールとされていますが、ただし書きにより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場合は、条例にてその規模を定めることができるとしています。

なお、本市においては条例にて定めておりません。

（平成30年6月現在）

■都市計画法第33条第1項第十号

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、第二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

■都市計画法施行令第23条の4、同第28条の3

(環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されるように設計が定められなければならない開発行為の規模)

第二十三条の四 法第三十三条第一項第十号 (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。

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。

■都市計画法施行規則第23条の3

(緩衝帯の幅員)

第二十三条の三 令第二十八条の三 の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、一ヘクタール以上一・五ヘクタール未満の場合にあつては四メートル、一・五ヘクタール以上五ヘクタール未満の場合にあつては五メートル、五ヘクタール以上十五ヘクタール未満の場合にあつては十メートル、十五ヘクタール以上二十五ヘクタール未満の場合にあつては十五メートル、二十五ヘクタール以上の場合にあつては二十メートルとする。

■審査基準 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ヘクタール以上の開発行為の場合は、開発区域やその周辺の環境を保全するために、騒音、振動等による環境悪化を防止する上で必要な緑地帯等の緩衝帯を配置することとされています。

■都市計画法第33条第1項第十二号

第三十三条

十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、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。

■都市計画法施行令第24条の2

（申請者に自己の開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならない開発行為の規模）

第二十四条の二 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 11 申請者の資力及び信用

11 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実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

申請者に当該開発行為を完了させる資力と信用を有する必要があることを規定しています。「開発行為を行うために必要な資力がある」とは、開発行為を行う者が開発行為を完遂することができる資力を有していることをいいます。そのため開発許可申請時において、資金計画による事業費を算出し、それに見合う資金を証することができなければなりません。

「開発行為を行うために必要な信用がある」とは、開発行為を行う者の経歴や事業実績等から、当該開発行為を計画どおりに完了することができる信用を有していることをいいます。

なお、申請において次の(1)から(3)の書類が必要となります。また、自己用の開発行為は、1ヘクタール以上が対象となります。

(1) 資金計画書 (別記様式第3)

* 開発審査課ホームページにて取得できます。

(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)

* 税務署での取得となり、その1 (納税額等証明用)

その2 (所得金額用) となります。

■都市計画法第33条第1項第十三号

第三十三条

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。

■都市計画法施行令第24条の3

（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）

第二十四条の三 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 12 工事施行者の能力

12 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実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

工事施行者に当該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あることについて規定しています。「開発行為を行うために必要な能力がある」とは、工事施行者が計画どおりに当該開発行為を行うための能力を有していることをいいます。

なお、申請において次の(1)から(3)の書類が必要となります。また、自己用の開発行為は、1ヘクタール以上が対象となります。

- (1) 法人の登記簿謄本
- (2) 建設業の許可証明書（写）

※宅地造成を行う場合は土木工事業が必要となります。

- (3) 工事経歴書

■都市計画法第33条第1項第十四号

第三十三条

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 13 関係権利者の同意

13 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。

土地所有者をはじめとする当該開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意について規定しています。

開発行為の許可をするにあたり、開発行為や開発行為に関する工事の妨げとなる権利を有する者の同意がないままに許可を行うことは、無用の混乱を招くおそれがあります。そこで、開発行為の実現可能性の高いもののみを許可することとしたものです。

このことにおける同意の範囲等については、次の(1)から(2)となり、申請において(4)が必要となります。

- (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ものとします。
- (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、その管理者を含むものとします。

- (3) 法文中「相当数の同意を得ていること」について、本市においては、全権利者の同意を得ることとしています。
- (4) 同意書は実印を押印し、印鑑証明書（法人の場合は、資格証明書含む）の添付が必要となります。

■都市計画法施行規則第24条第五号

第二十四条

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14 省令第24条第5号ただし書き（袋路状開発道路）の取扱基準

14 省令第24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11(2)イ）としている。ただし、開発区域の面積が3,000平方メートル未満で、かつ、本基準に該当する場合には、第11(2)イの規定にかかわらず、省令第24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、70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、140メートル以内とすることができる。

(イ) 接続先道路と開発区域の接道長が30メートル未満であること。

(ロ) 区間70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。

(ハ) 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。

(ニ) 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、変更及び取消しの取扱い基準」（令和3年3月30日埼玉県建安第1120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32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42条1項第2号の道路とし、同法第45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。

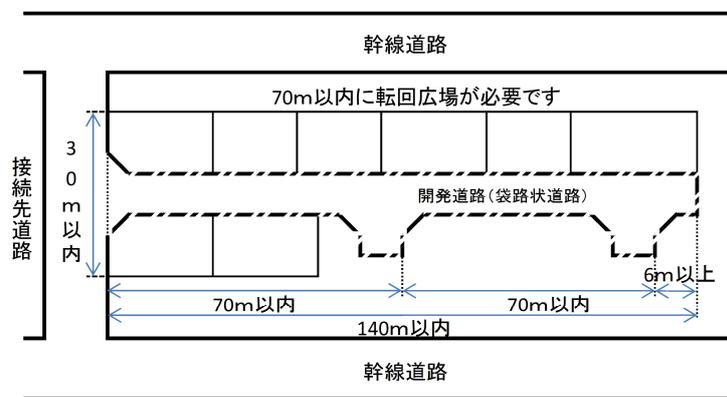
(3) 予定建築物の用途

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。

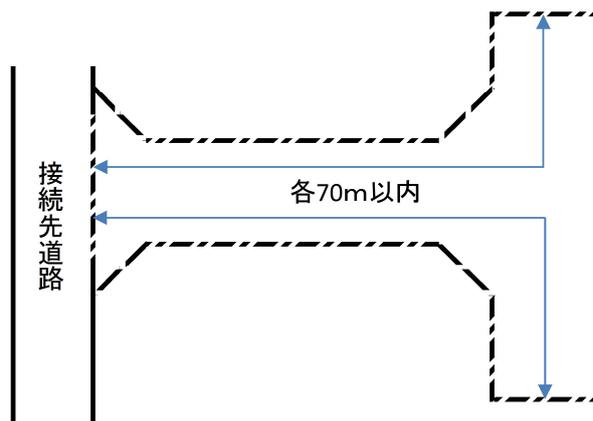
本審査基準においては、避難上及び車両の通行上、開発区域内に設ける道路は袋路状でないこと（川口市開発許可審査基準 第1, 1, (2)イ）としています。ただし、開発区域の面積が3,000平方メートル未満で、次の(1)から(3)に掲げる基準に該当する場合には、川口市開発許可審査基準第1, 1, (2)イの規定にかかわらず、省令第24条第5号ただし書きにより袋路状道路を設けることができるとしています。

なお、P型の開発道路についても袋路状開発道路になります。

袋路状開発道路

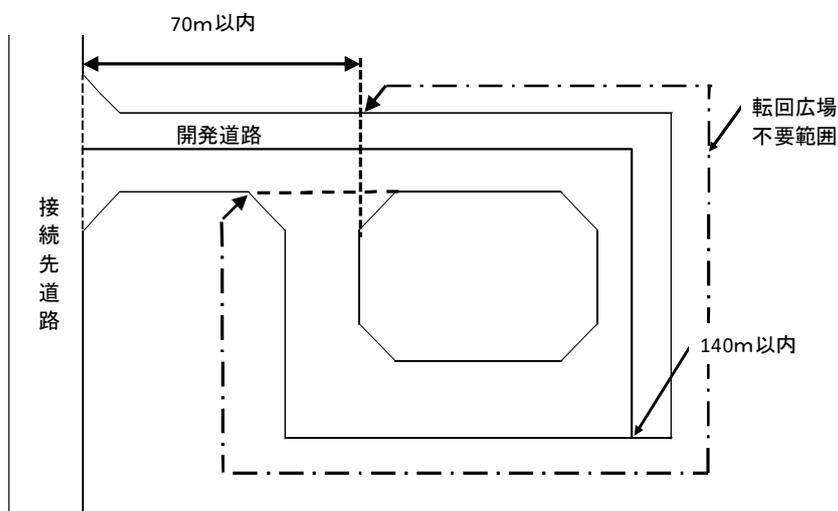


転回広場を必要とする延長距離の見方

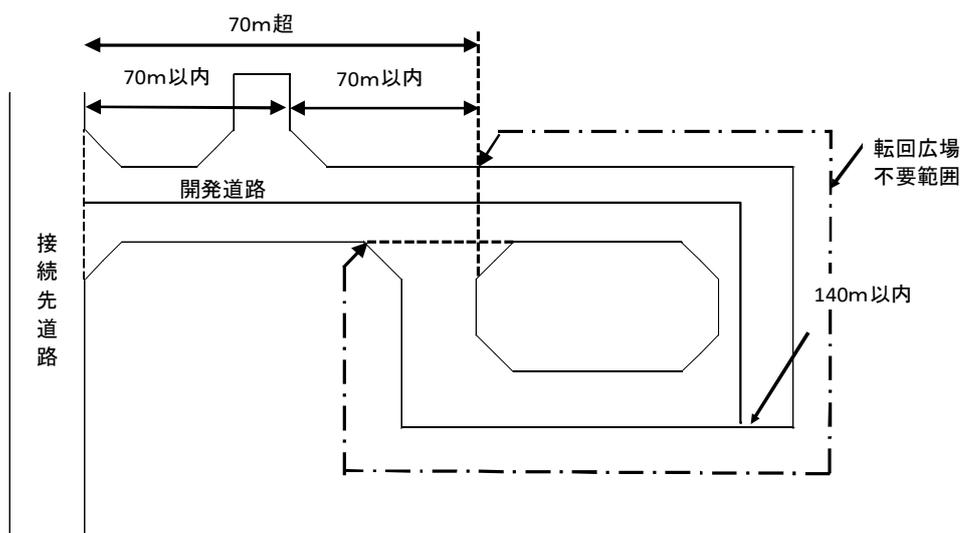


延長は道路中心線でみるものとする

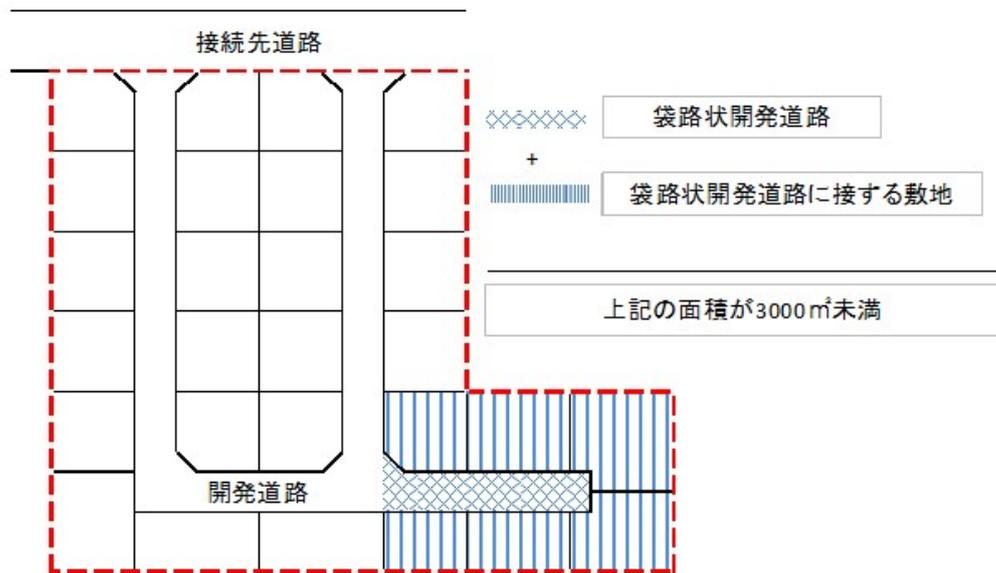
・ P型の転回広場と延長の考え方



- ・ 転回広場不要範囲までの延長が70m以内である場合は転回広場の設置が不要となります。



- ・ 転回広場不要範囲までの延長が70mを超える場合は70mごとに転回広場が必要となります。
- ・ 延長距離については、接続先道路から最も遠いところまでが140m以内であること。

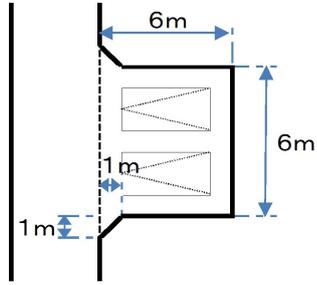


上記のように開発区域を通り抜けられる道路と袋路状開発道路を併用する場合は、袋路状開発道路に面する宅地が 3000 ㎡未満である必要があります。

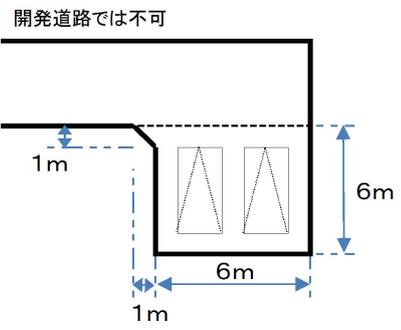
自動車転回広場の取り付け例

(「道路の位置の指定、変更及び取消しの取扱い基準」を準用)

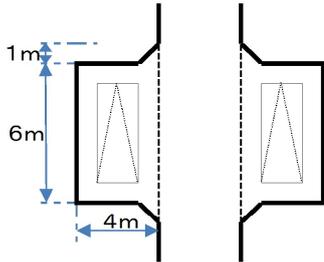
1)



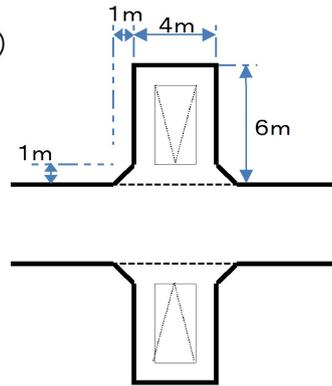
2)



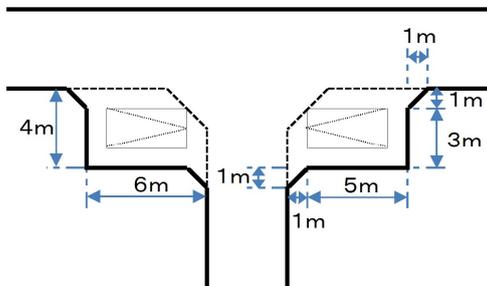
3)



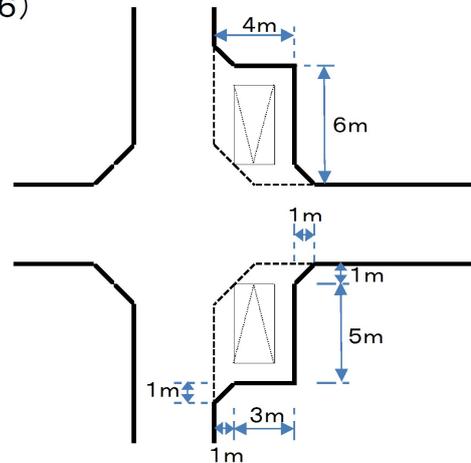
4)



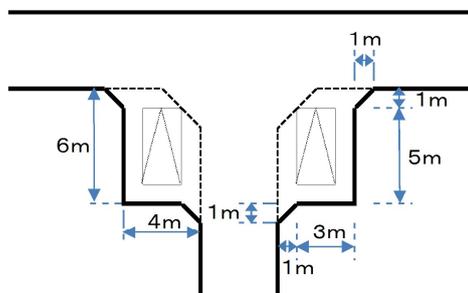
5)



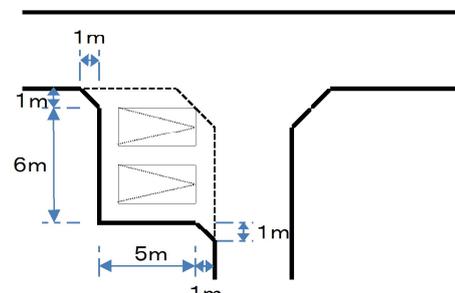
6)



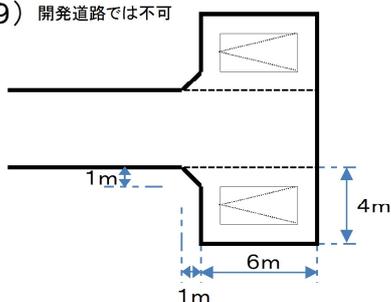
7)



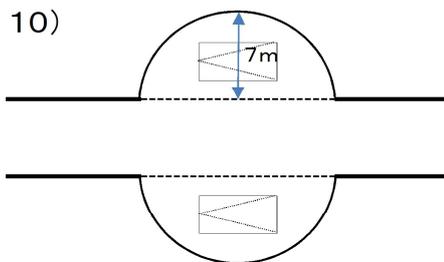
8)



9) 開発道路では不可



10)



(すべての図の道路幅員は6 m以上となります。)

(2) 袋路状道路の管理

袋路状道路は自主管理道路となり、建築基準法第42条第1項第二号の道路とし、同法第45条（私道の変更又は廃止の制限）の制限を受けるものとなります。

なお、次のアからウに掲げる基準を満たすこととします。

ア 袋路状道路の土地は、分筆し、公衆用道路として登記し、土地登記事項証明書の提出が必要となり、登記終了後の決裁及び完了公告となります。

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・管理することとなります。

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ものとします。

法 令 名	根 拠 条 項	許 認 可 等 の 内 容	標 準 処 理 期 間
都市計画法	第 3 4 条	市街化調整区域の許可基準	()

審査基準

<p>第1 市街化調整区域の許可基準</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p>
--

(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8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は、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。

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

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。

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

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

(ウ) 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8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。

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

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。

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

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

法令名	根拠条項	許認可等の内容	標準処理期間
都市計画法	第35条の2	変更の許可等	()

審査基準

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、工事完了公告を行なわない。

(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な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。

法令名	根拠条項	許認可等の内容	標準処理期間
都市計画法	第37条	建築制限等	8日 ()

審査基準

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

法令名	根拠条項	許認可等の内容	標準処理期間
都市計画法	第42条第1項	開発許可を受けた土地における 建築等の許可	13日 ()

審査基準

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

法令名	根拠条項	許認可等の内容	標準処理期間
都市計画法	第43条第1項	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	13日 ()

審査基準

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相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

法令名	根拠条項	許認可等の内容	標準処理期間
都市計画法	第45条	許可に基づく地位の継承	10日 ()

審査基準

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。

開発許可等に係る標準処理期間

1 標準処理期間

別表に掲げる許認可等に係る事務は、それぞれ同表標準処理期間の欄に定める日数の範囲内で、迅速かつ適正に処理するように努めなければならない。

2 標準処理期間の算定方法

前記1の標準処理期間は、申請書を受け付けた日の翌日から起算して、許認可等の文書を発送する日までの日数とする。

この場合において、次の各号に掲げる日数は、標準処理期間に算入しないものとする。

- (1) 申請書等の不備により申請者との照復に要する日数
- (2) 他官庁との協議に要する日数
- (3) 川口市の休日进行定める条例（平成元年条例第55号）第1条第1項に規定する休日の日数

3 別表に掲げる許認可等について、特別な理由により標準処理期間を著しく超えることが予測される場合は、必要に応じてその理由等を申請者に通知するものとする。

別 表

開発許可等に係る標準処理期間

事務の名称	根拠法令	標準処理期間	備考
開発行為の許可	法第29条	30日	
開発許可の変更の許可	法第35条の2第1項	29日	
建築制限等の解除	法第37条	8日	
開発許可を受けた土地における建築等の許可	法第42条第1項	13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	法第43条第1項	13日	
許可に基づく地位の承継の承認	法第45条	10日	

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

(目的)

第1 この基準は、都市計画法（以下「法」という。）第34条第14号及び同法施行令（以下「令」という。）第36条第1項第3号ホの判断について必要な事項を定めもって適正な法の運用をはかることを目的とする。

(運用原則)

第2 この基準は、法の基本理念及び市街化調整区域設定の趣旨から、申請に係る開発行為又は建築物の建築を市街化調整区域で行うことが必要かつやむを得ないと認められる場合に限り適用するものとする。

2 申請に係る予定建築物（以下「予定建築物」という。）の用途は、開発又は建築をしようとする土地（以下「予定地」という。）を含む川口市の土地利用計画等に支障を来すものであってはならない。

(市街化の促進性)

第3 法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホに規定する「周辺における市街化を促進するおそれがない」とは、次の各号のいずれかに該当すると認められる場合をいう。

(1) 予定建築物が立地することにより、予定地周辺において新たな公共・公益施設の需要が誘発されないこと又はそのおそれがないこと。

(2) 予定建築物が立地することにより、予定地周辺の現況土地利用が増進される等大きな変化がもたらされないこと又はそのおそれがないこと。

2 前項の規定は、次の各号に掲げる事項を総合的に勘案し、判断するものとする。

(1) 予定建築物の位置

イ 予定地周辺の市街化状況

ロ 予定地の土地の現況

ハ 予定地の土地利用計画等に関する地方公共団体の意向

(2) 予定建築物の用途及び規模

イ 距離的条件

ロ 目的及び対象

ハ 既存建築物との関連性

(市街化区域内開発の困難性又は不適當性)

第4 法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホに規定する「市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適當」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。

- (1) 予定建築物の用途、目的、規模等から見て、市街化区域内に立地することが物理的に困難又は著しく不適當であると認められること。
- (2) 予定地を長期に所有し、かつ長期に使用しており、新たに市街化区域に土地を取得することが著しく不適當であると認められること。
- (3) 日常生活、経済取引の態様等から判断し、予定地以外に立地することが客観的に困難又は著しく不適當であると認められること。
- (4) 予定建築物の用途、目的、規模等から見て、予定建築物周辺の立地集積状況、道路等公共施設の整備状況その他の地域の実情から判断し、予定地に立地することがやむを得ないものと認められること。

2 前項の規定は、次に掲げる事項を総合的に勘案して、判断するものとする。

- (1) 生活圏又は経済圏
- (2) 距離的条件
- (3) 目的及び条件
- (4) 予定建築物の周辺への環境上の影響度
- (5) 土地保有の状況

(提案基準)

第5 開発審査会に付議するため、この基準の定めるところに従い、あらかじめ提案基準を定めることができる。

(立地、規模等共通事項)

第6 立地、予定建築物の規模等は次に掲げる基準を満たしたものとする。

- (1) 開発行為に該当する場合の接続先道路は、両方向が審査基準1道路(3)で規定する幅員以上で主要な道路まで通り抜けているものであること。ただし、提案基準で別途接続先道路基準を規定したものはその規定によるものとする。
- (2) 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。ただし、提案基準で別途

高さを規定したものはその規定によるものとする。

- (3) 周辺の自然環境への配慮等のため、当該許可に係る開発行為等においては当該敷地内に敷地面積の10パーセント以上の緑化を図ること。ただし、提案基準で別途緑化基準を規定したものはその規定によるものとする。
- (4) 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。
- (5) 対象となる者及び土地所有者に都市計画法又は関係法令違反の事実がないこと。

附則（平成13年4月6日議決）

この基準は、議決の日から施行する。

附則（平成13年5月29日議決）

この基準は、議決の日から施行する。

附則（平成19年10月5日議決）

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

附則（平成31年2月19日議決）

この基準は、平成31年4月1日から施行する。

附則（令和5年2月3日議決）

この基準は、令和5年5月1日から施行する。

開 発 審 査 会 提 案 基 準

- 提案基準 1 市街化調整区域において継続して生活の本拠を有する世帯等が通常の分化発展の過程で必要な住宅を建築する場合の取扱いについて
- 提案基準 2 (平成13年5月29日廃止)
- 提案基準 3 (平成18年5月 1日廃止)
- 提案基準 4 (平成23年3月31日廃止)
- 提案基準 5 市街化調整区域に存する建築物が公共事業の施行により移転建築する建築物の取扱いについて
- 提案基準 6 市街化調整区域以外に存する建築物が公共事業の施行により移転建築する建築物の取扱いについて
- 提案基準 7 病院の医療従事者のための建築物の取扱いについて
- 提案基準 8 (平成23年3月31日廃止)
- 提案基準 9 (平成23年3月31日廃止)
- 提案基準10 市街化調整区域に立地する保険調剤を行う薬局の取扱いについて
- 提案基準11 市街化調整区域に立地する介護老人保健施設及び介護医療院並びにその併用施設の取扱いについて
- 提案基準12 市街化調整区域の区域区分に関する都市計画決定の日の前からの宅地性を証することができない土地において許可等を受けた既存建築物の建替等の取扱いについて
- 提案基準13 市街化調整区域の区域区分に関する都市計画決定の日の前からの宅地性を証することができる土地における開発行為等の許可基準の取扱いについて
- 提案基準14 (平成23年3月31日廃止)
- 提案基準15 (平成23年3月31日廃止)
- 提案基準16 市街化調整区域に居住する者等のための町会会館の建築の取扱いについて
- 提案基準17 (平成23年3月31日廃止)
- 提案基準18 1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物の建築許可について
- 提案基準19 1ヘクタール未満の墓地に係る併設建築物の建築許可について
- 提案基準20 市街化調整区域における自動車教習所の取扱いについて
- 提案基準21 (平成23年3月31日廃止)
- 提案基準22 市街化調整区域に立地する特別養護老人ホーム及びその併用施設の取扱いについて
- 提案基準23 市街化調整区域に立地する病院の取扱いについて
- 提案基準24 市街化調整区域に立地する農業振興施設の取扱いについて
- 提案基準25 市街化調整区域における流通業務等施設の建設に関する基本方針に基づく建築物の取扱いについて
- 提案基準26 市街化調整区域における川口市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針に基づく建築物の取扱いについて
- 提案基準27 資材置場等の土地利用に係る管理用建築物の建築許可について
- 提案基準28 市街化調整区域における川口市優良郊外型住宅の建設に関する要綱に基づく建築物の取扱いについて

提案基準 1

市街化調整区域において継続して生活の本拠を有する世帯等が通常の分化発展の過程で必要な住宅を建築する場合の取扱いについて

(趣旨)

第1 この基準は、「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」第5の規定に基づき、市街化調整区域において継続して生活の本拠を有する世帯等が通常の分化発展の過程で必要な住宅を建築する場合の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 基準となる世帯の分化発展の過程で必要な住宅を建築する基準となる世帯（以下「基準世帯」という。）は、次の各号のいずれかに該当すること。

- (1) 市街化調整区域に関する都市計画決定（以下「線引き」という。）前から引き続き生活の本拠を有する世帯。
- (2) 市街化調整区域において20年以上前から引き続き生活の本拠を有する世帯。ただし、線引き後に建築された建築物に居住する場合にあっては、適法に建築された建築物に居住する世帯に限る。

2 住宅を建築する者は、次の各号のいずれかに該当しなければならない。なお、次の各号に該当する者は、その婚姻者も住宅を建築する者となることができる。

- (1) 基準世帯に現在居住している親族。
- (2) 基準世帯に過去に居住していた事実のある親族。
- (3) 基準世帯から通常の分化発展の過程で必要な住宅を建築した者と現在同居しているその者の子。また、過去に同居していた事実のあるその者の子。

3 住宅を建築する理由は、次の各号のいずれかに該当しなければならない。ただし、基準世帯に属する者又は住宅を建築する者が市街化区域内に土地を所有している場合は、市街化区域内に住宅を建築することが困難又は著しく不適當であることを明らかにしなければならない。

- (1) 婚姻により独立した世帯を構成するとき。
- (2) 定年、退職等により転居せざるを得ないとき。
- (3) 現に居住している住居について、過密、狭小の事情があるとき。

(移転等)

第3 基準世帯が現在居住する住宅を移転する場合、基準世帯は、第2第1項各号のいずれかに該当しなければならない。

2 移転する理由は、次の各号のいずれかに該当しなければならない。ただし、基準世帯に属する者が市街化区域内に土地を所有している場合は、市街化区域内に移転することが困難又は著しく不適當であることを明らかにしなければならない。

- (1) 現に居住している住居について、被災、立退きの事情があるとき。
- (2) がけ崩れ又は出水の恐れがある等敷地の安全性の確保が困難であるとき。

(親族の範囲)

第4 親族の範囲は、基準世帯の世帯主の三親等以内の血族とする。

(立地)

第5 申請地は、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 申請地は、おおむね50戸以上の建築物のそれぞれの敷地が、原則50メートル以内の間隔で連続して存する地域内にあること。
- (2) 申請地は、申請地を中心に半径500メートルの円内におおむね100戸以上の建築物の敷地が存する地域内にあること。

(申請地の所有権)

第6 申請地の所有権については、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 基準世帯の分化発展の過程で必要な住宅を建築する者又は基準世帯の住宅を移転する者が線引き前から所有している土地又は「基準世帯」となる親族が線引き前より所有していた土地。
- (2) 基準世帯の分化発展の過程で必要な住宅を建築する者又は住宅を移転する者が20年以上所有している土地又は「基準世帯」となる親族が20年以上所有していた土地。

(予定建築物の用途)

第7 予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅であること。

(予定建築物の規模)

第8 予定建築物の規模は、建築基準法第52条第1項第8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。

- 2 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

(申請地の面積)

第9 申請地の面積は、原則として第6(1)に該当する場合は、500平方メートル以下、6(2)に該当する場合は150平方メートル以上300平方メートル以下であること。

(その他)

第10 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。

附 則（平成13年4月6日議決）

この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成13年5月29日議決）

この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成13年10月5日議決）

この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成15年12月1日議決）

この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成16年8月6日議決）

この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成18年4月7日議決）

この基準は、平成18年5月1日から施行する。

附 則（平成19年10月5日議決）

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

附 則（平成22年12月27日議決）

この基準は、平成23年4月1日から施行する。

附 則（平成25年12月11日議決）

この基準は、平成26年4月1日から施行する。

附 則（令和4年2月18日議決）

この基準は、令和4年4月1日から施行する。

附 則（令和5年2月3日議決）

この基準は、令和5年5月1日から施行する。

提案基準 5

市街化調整区域に存する建築物が公共事業の施行により移転建築する建築物の取扱いについて

(趣旨)

第1 この基準は、「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」第5の規定に基づき、市街化調整区域に存する建築物が公共事業の施行により移転建築する建築物の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準の適用される公共事業は、土地収用法第3条各号に規定する事業（ただし、本市及び本市の隣接市で施行される事業に限る。）とする。

なお、同法第16条の規定による事業の認定を受けたものに限らない。

- 2 対象者は、公共事業の施行により、既存の建築物の移転又は除却をしなければならない者で、移転又は除却を承諾した日から原則として1年以内に関発許可又は建築許可申請を行うものであること。
- 3 残地がある場合は、その土地が従前の建築物の敷地の用に供することができないものであること。

(立地)

第3 移転建築をしようとする土地（以下「申請地」という。）は、次の各号のすべてに該当すること。

- (1) 公共事業の起業者があつせんした土地等であること。

なお、被収用者が市街化調整区域に土地を所有している場合には、その土地を含めることができる。また、従前の土地が市街化調整区域の区域区分に関する都市計画決定の日の前からの宅地性を証することができる土地の場合、移転後の土地においてもその宅地性を承継するものとする。

- (2) 埼玉県及び本市の基本構想、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) 市街化区域に隣接している土地又は次のいずれかに該当する土地であること。
 - ア 申請地は、おおむね50戸以上の建築物のそれぞれの敷地が、原則50メートル以内の間隔で連続して存する地域内にあること。
 - イ 申請地は、申請地を中心に半径500メートルの円内におおむね100戸以上の建築物の敷地が存する地域内にあること。

(予定建築物の用途)

第4 予定建築物の用途は、従前のものと同一であること。ただし、自己の併用住宅を自己の専用住宅とする場合はこの限りでない。

(予定建築物の規模)

- 第5 予定建築物の延べ面積は、従前の1.5倍以下であること。ただし、専用住宅又は併用住宅の場合で、家族構成によりやむを得ないと認められる場合はこの限りでない。
- 2 予定建築物の規模は、建築基準法第52条第1項第8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。
- 3 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

(申請地の面積)

- 第6 申請地の面積は、買収面積（残地があり、その土地が買収面積の5割以下である場合又は残地面積が100平方メートル未満である場合には、その面積を含んでも差し支えない。）の1.5倍以下であること。
- なお、第5・1のただし書きを適用する場合は、建築基準法第53条第1項第6号の規定により、市長が定める数値より算出した面積を限度とする。

(その他)

- 第7 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。

附 則（平成13年4月6日議決）

この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成13年5月29日議決）

この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成15年12月1日議決）

この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成16年8月6日議決）

この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成18年4月7日議決）

この基準は、平成18年5月1日から施行する。

附 則（平成19年10月5日議決）

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

附 則（平成21年3月4日議決）

この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成22年12月27日議決）

この基準は、平成23年4月1日から施行する。

附 則（平成25年12月11日議決）

この基準は、平成26年4月1日から施行する。

附 則（令和4年2月18日議決）

この基準は、令和4年4月1日から施行する。

提案基準 6

市街化調整区域以外に存する建築物が公共事業の施行により移転建築する建築物の取扱いについて

(趣旨)

第1 この基準は、「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」第5の規定に基づき、市街化調整区域以外に存する建築物が公共事業の施行により移転建築する建築物の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準の適用される公共事業は、土地収用法第3条各号に規定する事業（ただし、本市及び本市の隣接市で施行される事業に限る。）とする。

なお、同法第16条の規定による事業の認定を受けたものに限らない。

- 2 対象者は、公共事業の施行により、既存の建築物の移転又は除却をしなければならない者で、起業者が市街化区域内に代替地のあっせんを努力したにもかかわらず、諸般の事情により市街化区域内に適地を確保することが困難である場合であり、移転又は除却を承諾した日から原則として1年以内に関発許可又は建築許可申請を行うものであること。
- 3 残地がある場合は、その土地が従前の建築物の敷地の用に供することができないものであること。

(立地)

第3 移転建築をしようとする土地（以下「申請地」という。）は、次の各号のすべてに該当すること。

- (1) 公共事業の起業者があっせんした土地等であること。

なお、被収用者が市街化調整区域の区域区分に関する都市計画決定の日の前から市街化調整区域に土地を所有している場合には、その土地を含めることができる。

- (2) 埼玉県及び本市の基本構想、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) 市街化区域に隣接している土地又は次のいずれかに該当する土地であること。
 - ア 申請地は、おおむね50戸以上の建築物のそれぞれの敷地が、原則50メートル以内の間隔で連続して存する地域内にあること。
 - イ 申請地は、申請地を中心に半径500メートルの円内におおむね100戸以上の建築物の敷地が存する地域内にあること。

(予定建築物の用途)

第4 予定建築物の用途は、従前のものと同一であること。ただし、自己の併用住宅を自己の専用住宅とする場合はこの限りでない。

(予定建築物の規模)

- 第5 予定建築物の延べ面積は、従前の1.5倍以下であること。ただし、専用住宅又は併用住宅の場合で、家族構成によりやむを得ないと認められる場合はこの限りでない。
- 2 予定建築物の規模は、建築基準法第52条第1項第8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。
- 3 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

(申請地の面積)

- 第6 建築物の用途が、自己の専用住宅又は併用住宅である場合には、申請地の面積は、買収面積（残地があり、その土地が買収面積の5割以下である場合又は残地面積が100平方メートル未満である場合には、その面積を含んでも差し支えない。）の1.5倍以下であること。
- なお、第5・1のただし書きを適用する場合は、建築基準法第53条第1項第6号の規定により、市長が定める数値より算出した面積を限度とする。

(その他)

- 第7 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。

附 則（平成13年4月6日議決）

この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成13年5月29日議決）

この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成15年12月1日議決）

この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成16年8月6日議決）

この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成18年4月7日議決）

この基準は、平成18年5月1日から施行する。

附 則（平成19年10月5日議決）

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

附 則（平成21年3月4日議決）

この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成22年12月27日議決）

この基準は、平成23年4月1日から施行する。

附 則（令和4年2月18日議決）

この基準は、令和4年4月1日から施行する。

提案基準 7

病院の医療従事者のための建築物の取扱いについて

(趣旨)

第1 この基準は、「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」第5の規定に基づき、病院の医療従事者のための建築物の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準の適用を受ける施設は、市街化調整区域内にある病院(医療法第1条の5第1項に規定するものをいう。)の医療従事者(医師、看護師、薬剤師等の医療従事者(事務を除く)をいう。)のための建築物であり、医療業務従事のために必要不可欠な居住用の建築物であること。

2 当該病院の開設者が自ら設置するものであり、維持管理についても設置者自ら永続的に行うものであること。

(立地)

第3 病院に付属する施設として一体的に設置されるものであるから、その同一敷地内の土地であること。ただし、既存の病院でその同一敷地内に設置することが困難な場合は、当該病院から原則として100メートル以内の土地であること。

(予定建築物の用途等)

第4 予定建築物の用途等は、寄宿舍又は共同住宅とし、各医療機関で定める医療従事者の定数の70パーセント以下を入居対象とするものであること。

(予定建築物の規模)

第5 予定建築物の各戸の専有床面積は、40平方メートル以下とする。

2 予定建築物の規模は、建築基準法第52条第1項第8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。

3 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

(その他)

第6 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。

附 則（平成13年4月6日議決）
この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成13年5月29日議決）
この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成15年12月1日議決）
この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成16年8月6日議決）
この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成18年4月7日議決）
この基準は、平成18年5月1日から施行する。

附 則（平成19年10月5日議決）
この基準は、平成19年11月30日から施行する。

附 則（平成21年3月4日議決）
この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成22年12月27日議決）
この基準は、平成23年4月1日から施行する。

附 則（令和4年2月18日議決）
この基準は、令和4年4月1日から施行する。

提案基準10

市街化調整区域に立地する保険調剤を行う薬局の取扱いについて

(趣旨)

第1 この基準は、「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」第5の規定に基づき、市街化調整区域に立地する保険調剤を行う薬局の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準の適用を受ける施設は、医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律（以下「医薬品医療機器等法」という。）第2条第12項に該当し、かつ、健康保険法第63条第3項第1号に該当する薬局であること。

2 申請者（事業者に限る。）は、薬局の開設に際し、医薬品医療機器等法に基づく開設許可等を取得する見込みが明らかであること。

3 健康保険法に定める要件のほか、保険薬局及び保険薬剤師療養担当規則に適合すること

(立地)

第3 保険調剤薬局を建築しようとする土地（以下「申請地」という。）と市街化調整区域内の病院又は診療所（既に、医療法第7条に基づく許可を受けたもの又は同法第8条に基づく届出が受理されたものとする。）の敷地との間隔が、おおむね50メートル以内であること。

2 接続先道路は、現況の幅員及び認定幅員が4メートル以上の公道で、その両方向が同等以上の幅員を有する路線に至るまで通り抜けているものであること。

なお、都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定を適用する場合においても、これを準用する。

(予定建築物の規模等)

第4 予定建築物は平屋建てとし、建築物全体の延べ面積は、150平方メートル以下であること。

2 予定建築物は自己業務用の建築物とし、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8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。

3 管理施設（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。）を併設する場合、その床面積は、延べ面積の2分の1以下で、かつ、同一棟とすること。

4 予定建築物は、防犯に配慮したものであること。

5 予定建築物は、利用者の安全等の確保に配慮したものであること。

(申請地の面積等)

第5 申請地の面積は、300平方メートル以下であること。

2 申請地は、第3・2に定める道路に、車両の出入りに支障がないよう有効に6メートル以上接するものであること。

また、薬局(申請建築物)の出入口が道路に面しているなど、建築物等の配置が薬局としての利用上十分配慮されたものであること。

(その他)

第6 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。

附 則(平成13年4月6日議決)

この基準は、議決の日から施行する。

附 則(平成13年5月29日議決)

この基準は、議決の日から施行する。

附 則(平成15年12月1日議決)

この基準は、議決の日から施行する。

附 則(平成16年8月6日議決)

この基準は、議決の日から施行する。

附 則(平成18年4月7日議決)

この基準は、平成18年5月1日から施行する。

附 則(平成19年10月5日議決)

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

附 則(平成22年12月27日議決)

この基準は、平成23年4月1日から施行する。

附 則(令和4年2月18日議決)

この基準は、令和4年4月1日から施行する。

附 則(令和7年2月14日議決)

この基準は、令和7年3月1日から施行する。

提案基準 1 1

市街化調整区域に立地する介護老人保健施設及び介護医療院並びにその併用施設の取扱いについて

(趣旨)

第1 この基準は、「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」第5の規定に基づき、市街化調整区域に立地する介護老人保健施設及び介護医療院並びにその併用施設の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準の適用を受ける建築物は、次の各号のいずれかの用にのみ供する建築物であること。

- (1) 介護保険法第8条第28項に規定する介護老人保健施設
- (2) 介護保険法第8条第29項に規定する介護医療院
- (3) (1)と(2)で構成される建築物

- 2 申請者が自ら設置するものであり、自己の業務の用に供する建築物であること。
- 3 所管の行政庁との事前協議等を終了したものであること。
- 4 前第一項の建築物内に併用可能な施設は、次の各号の用に供せられるものに限る。
また、その床面積の合計が全体の3分の1を越えてはならない。

- (1) 通所リハビリテーション
- (2) 訪問リハビリテーション
- (3) 短期入所療養介護（ショートステイ）
- (4) 診療所

(立地)

第3 川口市高齢者福祉計画・介護保険事業計画に位置付けられており、市街化調整区域への立地がやむを得ないものと認められるものであること。

- 2 介護老人保健施設及び介護医療院の設置について、都市計画の観点から支障がないものあること。
- 3 接続先道路は、開発区域面積が0.1ヘクタール未満の場合は4メートル以上、0.1ヘクタール以上から5ヘクタール未満の場合は6.5メートル以上の現況の幅員及び認定幅員を有する公道で、その両方向が同等以上の幅員を有する路線に至るまで通り抜けているものであること。

なお、都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定を適用する場合においても、これを準用する。

(予定建築物の規模等)

第4 予定建築物の規模は、建築基準法第52条第1項第8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。

- 2 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。ただし、前回の許可等で認められた建築物については、当該許可等で認められた高さを限度とすることができる。
- 3 予定建築物は、利用者の安全等の確保に配慮したものであること。

(緑化率)

第5 敷地面積の25パーセント以上の緑化を行うこと。

(その他)

第6 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。

附 則（平成13年4月6日議決）

この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成13年5月29日議決）

この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成15年12月1日議決）

この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成16年8月6日議決）

この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成18年4月7日議決）

この基準は、平成18年5月1日から施行する。

附 則（平成19年10月5日議決）

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

附 則（平成21年3月4日議決）

この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成22年12月27日議決）

この基準は、平成23年4月1日から施行する。

附 則（平成25年12月11日議決）

この基準は、平成26年4月1日から施行する。

附 則（平成31年2月19日議決）

この基準は、平成31年4月1日から施行する。

附 則（令和4年2月18日議決）

この基準は、令和4年4月1日から施行する。

附 則（令和7年2月14日議決）

この基準は、令和7年3月1日から施行する。

提案基準 1 2

市街化調整区域の区域区分に関する都市計画決定の前からの宅地性を証することができない土地において許可等を受けた既存建築物の建替等の取扱いについて

(趣旨)

第1 この基準は、「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」第5の規定に基づき、市街化調整区域の区域区分に関する都市計画決定の前（以下「線引前」という。）からの宅地性を証することができない土地において許可等を受けた既存建築物の建替等の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 対象とする建築物は、次の各号のいずれかに該当するものであること。

- (1) 都市計画法施行令（以下「令」という。）第36条第1項第3号イに該当するもののうち、都市計画法（以下「法」という。）第34条第1号に規定するものとして許可を受けた建築物で、併用住宅であるもの。
- (2) 法第29条第1項第2号又は法第43条本文の規定に該当するものとして建築された農林漁業住宅であるもの。
- (3) 法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホに該当するものとして、許可を受けた建築物のうち、次に掲げるもの。
 - ア 既存集落内における自己の居住のための建築物
 - イ 分家により建築した建築物
 - ウ 公共事業の施行により移転建築した建築物
 - エ 法第34条第13号に規定する既存権利による建築物

(建替等)

第3 建替等とは、次の各号のいずれかに該当すること。

- (1) 従前から申請地に存する建築物を同じ用途で建替える場合
- (2) 建築許可等において、許可等を受けた者が使用する場合に限定して許可されている建築物を、許可等を受けた者以外の者が使用する場合
- (3) 上記(1)、(2)を伴う新築又は増築
- (4) 専用住宅以外の建築物の利用形態上の用途を専用住宅に変える場合

(建替等の条件)

第4 建替等の条件は、次の各号のいずれかに該当すること。

- (1) 当初許可等を受けた者が、当初許可等に係る建築後5年以上経過した建築物を、破産等個別具体的事情を総合的に勘案し、真にやむを得ない理由を有すると認められる場合に行う建替等であること。
- (2) 当初許可等を受けた者が、当初許可等に係る建築後10年以上経過した建築物を、遠隔地への長期転勤等個別具体的事情を勘案し、相当の理由を有すると認められる場合に行う建替等であること。

(3) 次のすべてを満たす場合の建替等であること。

ア 建築後20年以上経過した建築物であること。

イ 専用住宅の建替等を行う者が、当該居住地以外に専用住宅の建築が可能な土地又は専用住宅として利用が可能な建築物を所有していないこと。

(立地)

第5 建替等に係る土地は、当初許可等を受けた敷地と同一であること。

(予定建築物の規模)

第6 建築行為を伴う場合の予定建築物の規模は、建築基準法第52条第1項第8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。

2 予定建築物の高さは、原則として10メートル以下であること。ただし、従前から申請地に存する建築物と同じ用途の建築物であるものに限り、現に存する建築物の高さを限度とする。

(その他)

第7 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。

附 則（平成13年4月6日議決）

この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成13年5月29日議決）

この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成13年10月5日議決）

この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成14年12月2日議決）

この基準は、平成15年4月1日から施行する。

附 則（平成15年12月1日議決）

この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成16年8月6日議決）

この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成18年4月7日議決）

この基準は、平成18年5月1日から施行する。

附 則（平成19年10月5日議決）

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

附 則（平成22年12月27日議決）

この基準は、平成23年4月1日から施行する。

附 則（平成25年12月11日議決）

この基準は、平成26年4月1日から施行する。

附 則（令和4年2月18日議決）

この基準は、令和4年4月1日から施行する。

提案基準 1 3

市街化調整区域の区域区分に関する都市計画決定の前からの宅地性を証することができる土地における開発行為等の許可基準の取扱いについて

(趣旨)

第1 この基準は、「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」第5の規定に基づき、市街化調整区域の区域区分に関する都市計画決定の前（以下「線引前」という。）からの宅地性を証することができる土地における開発行為等の許可基準の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 「線引前からの宅地性を証することができる土地」とは、次の各号のすべてを満たす土地であること。

(1) 開発行為等をしようとする土地（以下「申請地」という。）の要件は、次のいずれかに該当するものであること。

ア 申請地は、おおむね50戸以上の建築物のそれぞれの敷地が、原則50メートル以内の間隔で連続して存する地域内にあること。

イ 申請地は、申請地を中心に半径500メートルの円内におおむね100戸以上の建築物のそれぞれの敷地が存する地域内にあること。

(2) 線引前からの宅地性の要件は、申請地が線引前から、次のいずれかに該当し、その後現在に至るまで、継続して宅地として利用されていることを行政機関等の発行した書面等で客観的に証することができる土地であること。

ア 土地登記事項証明書若しくは土地閉鎖登記簿における地目が宅地であった土地

イ 建築基準法第42条第1項第5号に基づく道の位置の指定を受けていた土地の利用宅地

ウ 建築物を建築する目的で農地転用許可を受けていた土地

エ 建築確認通知を受けていた土地

オ 線引前から宅地であったことを示す証明書等が行政機関等から交付されたか若しくは宅地であったことを確実に証する客観的な資料があると認められる土地

(立地)

第3 住宅系以外の開発行為に該当する場合、申請地の接続先道路は、現況の幅員及び認定幅員が川口市開発許可審査基準に定める幅員を有し、かつその両方向が同等以上の幅員を有する路線に至るまで通り抜けているものであること。

なお、住宅系の場合については、川口市開発許可審査基準に定める要件を満たすものであること。

(予定建築物の用途)

第4 予定建築物の用途は、建築基準法第48条第2項に定める第二種低層住居専用地域に建築できる建築物であること。ただし、線引前から申請地に存する建築物が第二種低層住居専用地域に建築できない建築物である場合は、予定建築物の用途が現に存する建築物と同一であるものについてはこの限りでない。

(予定建築物の規模)

第5 予定建築物の規模は、建築基準法第52条第1項第8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。

2 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。ただし、線引前から申請地に存する建築物と同じ用途の建築物であるものに限り、現に存する建築物の高さを限度とする。

(予定建築物の敷地)

第6 予定建築物の敷地面積は、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）第10条の規定による。

2 都市計画法第43条の建築許可に係る申請にあつては、当該申請地が建築確認通知を受けた敷地と同一であること。

(その他)

第7 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。

附 則（平成13年4月6日議決）
この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成13年5月29日議決）
この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成13年10月5日議決）
この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成14年12月2日議決）
この基準は、平成15年4月1日から施行する。

附 則（平成15年12月1日議決）
この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成16年8月6日議決）
この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成18年4月7日議決）
この基準は、平成18年5月1日から施行する。

附 則（平成19年10月5日議決）
この基準は、平成19年11月30日から施行する。

附 則（平成22年12月27日議決）
この基準は、平成23年4月1日から施行する。

附 則（平成25年12月11日議決）
この基準は、平成26年4月1日から施行する。

附 則（令和4年2月18日議決）
この基準は、令和4年4月1日から施行する。

提案基準 16

市街化調整区域に居住する者等のための町会会館の建築の取扱いについて

(趣旨)

第1 この基準は、「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」第5の規定に基づき、市街化調整区域に居住する者等のための町会会館の建築の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準の適用を受ける施設は、当該市街化調整区域に居住している者等がコミュニティー活動を促進するための町会会館で、他の施設を併設しないものであること。

2 当該市街化調整区域内の町会が設置するものであり、維持管理についても、町会自ら永続的に行うものであること。

(立地)

第3 町会会館を建築しようとする土地（以下「申請地」という。）は、次の各号のいずれかに該当するものであること。

(1) 申請地は、おおむね50戸以上の建築物のそれぞれの敷地が、原則50メートル以内の間隔で連続して存する地域内にあること。

(2) 申請地は、申請地を中心に半径500メートルの円内におおむね100戸以上の建築物の敷地が存する地域内にあること。

(予定建築物の規模等)

第4 予定建築物の規模は、建築基準法第52条第1項第8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。

2 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

3 予定建築物は、利用者の安全等の確保に配慮したものであること。

(その他)

第5 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。

附 則（平成13年4月6日議決）
この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成13年5月29日議決）
この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成15年12月1日議決）
この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成16年8月6日議決）
この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成18年4月7日議決）
この基準は、平成18年5月1日から施行する。

附 則（平成19年10月5日議決）
この基準は、平成19年11月30日から施行する。

附 則（平成21年3月4日議決）
この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成22年12月27日議決）
この基準は、平成23年4月1日から施行する。

附 則（令和4年2月18日議決）
この基準は、令和4年4月1日から施行する。

提案基準 18

1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物の建築許可について

(趣旨)

第1 この基準は、「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」第5の規定に基づき、市街化調整区域における1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物の建築許可の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準の適用を受ける施設は、開発許可を要しない1ヘクタール未満の運動・レジャー施設（以下「当該施設」という。）に付随する併設建築物の建築行為であること。ただし、当該施設の建設が、併設建築物の施設内容及び規模等から、主として建築物の建築を目的とする場合は、対象としない。

(立地)

第3 当該施設の区域には、次の各号の地域地区を含まないこと。

- (1) 湛水区域その他特に溢水等により災害の危険が大きいと想定される区域
 - (2) 近郊緑地保全区域、緑地保全地区、鳥獣保護区、ふるさとの緑の景観地その他緑地として特に保全すべき土地
 - (3) 国、埼玉県若しくは本市指定の史跡、名勝若しくは天然記念物に係る地域又は指定の旧跡若しくは選定重要遺跡に係る地域
- 2 当該施設の建設及び併設建築物の建築行為が埼玉県及び本市の基本構想、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 関係機関と協議し、その同意が得られるものであること。

(技術的要件)

第4 当該施設の区域及び当該建築物の敷地について、次の各号のすべてに該当すること。

- (1) 当該建築物の敷地は、当該施設の区域に含まれていること。
- (2) 当該施設の接続先道路は、現況の幅員及び認定幅員が6メートル以上の公道で、その両方向が同等以上の幅員を有する路線に至るまで通り抜けているものであること。
- (3) 当該施設の主要な出入口が、その機能が十分発揮できるような形で接続先道路に接していること。
- (4) 当該施設の計画が、当該施設の利用上、車両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。
- (5) 相当規模の駐車場が当該施設の区域内に確保されていること。

(予定建築物の規模等)

- 第5 予定建築物は平屋建てとし、建築物全体の延べ面積は、100平方メートル以下であること。
- 2 予定建築物の施設内容は、当該施設の管理上又は利用増進上併設されるものであり、物理的及び機能的にみて社会通念上当該施設と不可分一体として認められる必要不可欠のものであること。
- 3 予定建築物は、通常原則として、付属のクラブハウス、管理事務所等が該当し、これらを構成するものとしては、管理用事務所、休憩施設、便所、更衣室、器具室、シャワー室とする。
- 4 予定建築物は、利用者の安全等の確保に配慮したものであること。

(その他)

- 第6 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。

附 則 (平成13年4月6日議決)

この基準は、議決の日から施行する。

附 則 (平成13年5月29日議決)

この基準は、議決の日から施行する。

附 則 (平成18年4月7日議決)

この基準は、平成18年5月1日から施行する。

附 則 (平成19年10月5日議決)

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

附 則 (平成22年12月27日議決)

この基準は、平成23年4月1日から施行する。

提案基準 19

1ヘクタール未満の墓地に係る併設建築物の建築許可について

(趣旨)

第1 この基準は、「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」第5の規定に基づき、市街化調整区域における1ヘクタール未満の墓地に係る併設建築物の建築許可の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準の適用を受ける施設は、1ヘクタール未満の墓地に係る併設建築物の建築行為であること。
2 建築物の敷地は、墓地の区域内にあり、かつ下記第3に規定する道路に面していること。

(立地)

第3 申請地の接続先道路は、現況の幅員及び認定幅員が6メートル以上の公道で、その両方向が同等以上の幅員を有する路線に至るまで通り抜けているものであること。

(予定建築物の規模等)

第4 予定建築物は平屋建てであること。ただし、敷地内の高低差により2階部分が必要となる場合は、この限りでない。
2 予定建築物の延べ面積は、100平方メートル以下であること。
3 予定建築物として建築できるものは、事務室、休憩室、便所及び物置とすること。
4 予定建築物は、利用者の安全等の確保に配慮したものであること。

(その他)

第5 墓地、埋葬等に関する法律第10条の許可を取得しているか、又は取得することが明らかであること。
2 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。

附 則（平成13年4月6日議決）
この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成13年5月29日議決）
この基準は、議決の日から施行する。

附 則（平成18年4月7日議決）
この基準は、平成18年5月1日から施行する。

附 則（平成19年10月5日議決）
この基準は、平成19年11月30日から施行する。

附 則（平成22年12月27日議決）
この基準は、平成23年4月1日から施行する。

附 則（平成25年12月11日議決）
この基準は、平成26年4月1日から施行する。

附 則（平成28年8月9日議決）
この基準は、議決の日から施行する。

提案基準 20

市街化調整区域における自動車教習所の取扱いについて

(趣旨)

第1 この基準は、「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」第5の規定に基づき、市街化調整区域における自動車教習所の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準は、次の各号に該当するものに適用する。

- (1) 本市の市街化区域内に適地を得ることができないやむを得ない理由が認められるものであること。
- (2) 自動車教習所の設置について、埼玉県公安委員会との協議が成立しており、指定自動車教習所として公認が受けられることが明らかなものであること。
- (3) 当該開発行為について、関係機関等と協議し、その同意が得られるものであること。
- (4) 本市の都市計画区域内に設置できる自動車教習所の数は、本市の人口を10万人で除した値（小数点以下は四捨五入とする。）を限度とする。

(立地)

第3 開発区域には、原則として、次に掲げる土地等を含まないこと。

- (1) 災害防止のため保全すべき土地
- (2) 自然保護のため保全すべき土地
- (3) ふるさとの緑の景観地等環境を保全すべき機能の高い緑地

(その他)

第4 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。

附 則（平成25年12月11日議決）

この基準は、平成26年4月1日から施行する。

提案基準 2 2

市街化調整区域に立地する特別養護老人ホーム及びその併用施設の取扱いについて

(趣旨)

第1 この基準は、「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」第5の規定に基づき、市街化調整区域に立地する特別養護老人ホーム及びその併用施設の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準の適用を受ける施設は、老人福祉法（昭和38年法第133号）第20条の5に規定する特別養護老人ホームの用に供する施設であること。

2 申請者が自ら設置するものであり、自己の業務の用に供する施設であること。

3 所管の行政庁との事前協議等を終了したものであること。特に施設の新規開設については、許可申請に係る事前協議を終了したものであること。

4 建築物内に併設可能な施設は、老人福祉法第5条の3及び介護保険法第8条第24項に規定する次の各号の用に供されるものであること。ただし、その床面積の合計が全体の3分の1を越えてはならない。

(1) 老人デイサービスセンター

(2) 老人短期入所施設

(3) 養護老人ホーム

(4) 軽費老人ホーム

(5) 老人福祉センター

(6) 老人介護支援センター

(7) 居宅介護支援事業所

(立地)

第3 川口市高齢者福祉計画・介護保険事業計画に位置付けられており、市街化調整区域への立地がやむを得ないものと認められるものであること。

2 特別養護老人ホームの設置について、都市計画の観点から支障がないものであること。

3 接続先道路は、開発区域面積が0.1ヘクタール未満の場合は4メートル以上、0.1ヘクタール以上から5ヘクタール未満の場合は6.5メートル以上の現況の幅員及び認定幅員を有する公道で、その両方向が同等以上の幅員を有する路線に至るまで通り抜けているものであること。

なお、都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定を適用する場合においても、これを準用する。

(予定建築物の規模等)

- 第4 予定建築物の規模は、建築基準法第52条第1項第8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。
- 2 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。ただし、前回の許可等で認められた建築物については、当該許可等で認められた高さを限度とすることができる。
- 3 予定建築物は、利用者の安全等の確保に配慮したものであること。

(緑化率)

- 第5 敷地面積の25パーセント以上の緑化を行うこと。

(その他)

- 第6 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。

附 則 (平成21年3月4日議決)

この基準は、議決の日から施行する。

附 則 (平成22年12月27日議決)

この基準は、平成23年4月1日から施行する。

附 則 (平成25年12月11日議決)

この基準は、平成26年4月1日から施行する。

附 則 (平成31年2月19日議決)

この基準は、平成31年4月1日から施行する。

附 則 (令和4年2月18日議決)

この基準は、令和4年4月1日から施行する。

提案基準 2 3

市街化調整区域に立地する病院の取扱いについて

(趣旨)

第1 この基準は、「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」第5の規定に基づき、市街化調整区域に立地する病院の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準の適用を受ける施設は、医療法第1条の5第1項に規定する病院の用に供する施設であること。

2 申請者が自ら設置するものであり、自己の業務の用に供する施設であること。

3 所管の行政庁との事前協議等を終了したものであること。特に施設の新規開設については、許可申請に係る事前協議を終了したものであること。

(立地)

第3 埼玉県及び本市の医療施策に位置付けられており、市街化調整区域への立地がやむを得ないものと認められるものであること。

2 病院の設置について、都市計画の観点から支障がないものであること。

3 接続先道路は、現況の幅員及び認定幅員が6.5メートル以上の公道で、その両方向が同等以上の幅員を有する路線に至るまで通り抜けているものであること。

なお、都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定を適用する場合においても、これを準用する。

(予定建築物の規模等)

第4 予定建築物の規模は、建築基準法第52条第1項第8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。

2 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1) 前回の許可等で認められた建築物については、当該許可等で認められた高さを限度とすることができる。

(2) 埼玉県地域保健医療計画で定める第二次・第三次救急医療機関については、事業活動上必要と認められる高さを限度とする。

3 予定建築物は、利用者の安全等の確保に配慮したものであること。

(緑化率)

第5 敷地面積の25パーセント以上の緑化を行うこと。

(その他)

第6 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。

附 則（平成22年12月27日議決）

この基準は、平成23年4月1日から施行する。

附 則（平成31年2月19日議決）

この基準は、平成31年4月1日から施行する。

附 則（令和4年2月18日議決）

この基準は、令和4年4月1日から施行する。

提案基準 2 4

市街化調整区域に立地する農業振興施設の取扱いについて

(趣旨)

第1 この基準は、「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」第5の規定に基づき、市街化調整区域に立地する農業振興施設の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準の適用を受ける施設は、本市の農業政策に位置付けられており、農業と地域の活性化を図ることを目的とする農業振興施設であること。

2 対象者は、事業計画の適用区域内に農地等を有する者又は事業計画の適用区域内の農地等の使用について所有者の同意を得て事業を行う者。

(立地)

第3 事業計画の適用区域は本市市街化調整区域（ただし、荒川及び綾瀬川河川敷区域は除く。）とする。

2 農業振興施設を建築しようとする土地（以下「申請地」という。）は別表に定める幅員を有する公道に接続し、その両方向が同等以上の幅員を有する路線に至るまで通り抜けているものであること。

3 施設の設置について、都市計画上及び市の施策の実施にあたり支障がないものであること。

(予定建築物の規模等)

第4 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8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。

2 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。ただし、既存建築物で10メートルを超えるものについては、既存建築物の高さを限度とする。

3 予定建築物は以下の用途の建築物とする。

自己の生産する農作物又は川口市内において生産される農産物を使用し、又は販売する事業のための建築物で次に掲げるもの。

ア 飲食店（日本標準産業分類大分類M—中分類76（小分類760・766を除く）の業務の用に供する建築物）

イ 農産物直売所（農産物等又はこれを主たる原材料として製造され、若しくは加工された物品の販売の用に供する施設）

ウ 農産物の加工に関わる施設（地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律に関わる施設）

4 予定建築物の延床面積は、500平方メートル以下であること。

5 予定建築物は、利用者の安全等の確保に配慮したものであること。

(申請地の面積等)

第5 申請地の面積は、次の各号のいずれかに該当すること。

- (1) 申請地の面積は、0.1ヘクタール未満であること。
- (2) 既存建築物の建替等を行う場合は、当初許可等を受けた敷地と同一であること。
ただし、当初許可等を受けた敷地が0.1ヘクタール未満である場合はこの限りではない。

(建替等)

第6 建替等とは、次の各号のいずれかに該当すること。

- (1) 第4・3の用途の建築物を同じ用途で建替える場合
- (2) 許可等を受けた者から許可等を受けた者以外の者に所有者又は事業者が変更となる場合
- (3) 上記(1)、(2)を伴う新築又は増築
- (4) 従前から申請地に存する建築物を第4・3に定める用途とする場合

(緑化率)

第7 敷地面積の25パーセント以上の緑化を行うこと。なお、緑化の方法については別途市長が定める。

(その他)

第8 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。

別表

延床面積	幅員
150㎡以下のもの	4.0m以上
150㎡を超え500㎡以下のもの	6.0m以上

附 則 (平成30年2月7日議決)

この基準は、平成30年4月1日から施行する。

附 則 (平成31年2月19日議決)

この基準は、平成31年4月1日から施行する。

附 則 (令和4年2月18日議決)

この基準は、令和4年4月1日から施行する。

提案基準 2 5

市街化調整区域における流通業務等施設の建設に関する基本方針に基づく建築物の取扱いについて

(趣旨)

第1 この基準は、「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」第5の規定に基づき、市街化調整区域に立地する、市街化調整区域における流通業務等施設の建設に関する基本方針（以下「基本方針」）に基づく建築物等の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準の適用を受ける施設は、田園的自然環境の保全及び創出、並びに地域経済の活性化と雇用機会の創出を図る施設として、本市の経済政策に位置づけられている施設であること。

(立地)

第3 流通業務等施設を建設しようとする土地（以下「申請地」という。）は基本方針の別表に定める主要幹線道路等沿道であること。

ただし、構造改革特別区域の認定区域は、対象外とし、市施行の区画整理事業区域が確定した後は、その区域を対象外とする。

2 申請地においては、事業用自動車は、主要幹線道路等から出入りを行い、かつ、次のいずれかに該当すること。

ア 周長の8分の1以上が主要幹線道路等に接していること。

イ 出入口の幅員は、6メートル以上設け、かつ、建設地の過半が、主要幹線道路等の端から水平距離50メートルの範囲内であること。

(予定建築物の用途)

第4 予定建築物の用途は、流通業務施設（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を除く。）の用に供される施設、倉庫業法第2条第2項の規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫業を営む倉庫）又はデータセンターとする。

(予定建築物の規模等)

第5 予定建築物の規模は、建築基準法第52条第1項第8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。

2 予定建築物の高さは建蔽率10分の5の区域は10メートル以下、建蔽率10分の6の区域は16メートル以下であること。ただし、市長が別に認めた場合を除く。

- 3 流通業務施設については、付帯する施設（事務所、食堂、休息所等これに類する施設）は、延床面積の30パーセント以内であること。データセンターについては、主たる業務に用に供する施設の延床面積（サーバー室、モニター室、電源室、空調室、防犯監視室等）が70パーセントを超えるものであること。
- 4 予定建築物は、利用者の安全等の確保に配慮したものであること。

（申請地の面積等）

第6 申請地の面積は、0.15ヘクタール以上20ヘクタール未満であること。

（建替等）

第7 建替等とは、次の各号のいずれかに該当すること。

- (1) 新築又は増減築
- (2) 従前から申請地に存する建築物を同じ用途で建替える場合
- (3) 従前から申請地に存する建築物を本提案基準の用途へ用途変更を行う場合
- (4) 許可等を受けた者から許可等を受けた者以外の者に所有者又は事業者が変更となる場合

（緑化率）

第8 敷地面積の25パーセント以上の緑化を行うこと。なお、緑化の方法については別途市長が定める。

（その他）

第9 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。

附 則（平成31年2月19日議決）

この基準は、平成31年4月1日から施行する。

附 則（令和4年2月18日議決）

この基準は、令和4年4月1日から施行する。

提案基準 2 6

市街化調整区域における川口市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針に基づく建築物の取扱いについて

(趣旨)

第1 この基準は、「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」第5の規定に基づき、市街化調整区域に立地する、市街化調整区域における川口市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針に基づく建築物等の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準の適用を受ける施設は、優良田園住宅の建設の促進に関する法律(平成10年法律41号)第4条第1項の規定による認定を受けた優良田園住宅であること。

2 対象となるものは、優良田園住宅建設計画の認定を受けた者であること。

(立地)

第3 優良田園住宅を建築しようとする土地(以下「申請地」という。)は、次の各号のすべてに該当すること。

(1) 接続先道路は、現況の幅員及び認定幅員が6メートル以上の公道で、その両方向が同等以上の幅員を有する路線に至るまで通り抜けているものであること。

(2) 申請地は、接続先道路の道路境界から30メートル以内の土地とし、新たに整備する開発道路に接する土地は建築物の敷地であること。

(予定建築物の用途)

第4 予定建築物の用途は、一戸建ての住宅(付属する物置、車庫等を含む)とする。

(予定建築物の規模等)

第5 予定建築物の規模は、建蔽率30パーセント、容積率50パーセントを限度とする。

2 予定建築物の階数の最高限度は2階であること。

3 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

4 1戸あたりの敷地面積は、300平方メートル以上であること。

(申請地の面積)

第6 申請地の面積は、0.2ヘクタール以上、最低戸数5戸以上とする。

2 既存建築物の建替等を行う場合は、当初許可等を受けた敷地と同一であること。

(建替等)

第7 建替等とは、次の各号のいずれかに該当すること。

- (1) 当初許可を受けた建築物を同じ用途で建替える場合。
- (2) 許可等を受けた者から許可等を受けた者以外の者に所有者が変更になる場合。
- (3) 上記(1)、(2)を伴う新築又は増築

2 建替等に該当した場合は川口市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針に適合すること。

(緑化率)

第8 敷地面積50パーセント以上の緑化を行うこと。なお、緑化の方法については別途市長が定める。

(その他)

第9 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。

附 則 (平成31年2月19日議決)

この基準は、平成31年4月1日から施行する。

提案基準 27

資材置場等の土地利用に係る管理用建築物の建築許可について

(趣旨)

第1 この基準は、「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」第5の規定に基づき、資材置場の土地利用に係る管理用建築物の建築許可の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準の適用を受ける施設は、「川口市資材置場の設置等の規制に関する条例」第2条第1項第4号に定義する資材置場において、必要最小限の管理用建築物の建築行為であること。

2 建築物の敷地は、資材置場等の区域内にあり、かつ下記第3に規定する道路に面していること。

(立地)

第3 申請地の接続先道路は、現況の幅員及び認定幅員が4メートル以上の公道で、その両方向が同等以上の幅員を有する路線に至るまで通り抜けているものであること。

(管理用建築物の規模等)

第4 予定建築物の敷地は原則として、資材置場の用地と明確に区分され、必要最小限の敷地設定がなされているものであること。

2 管理用建築物は平屋建てで、かつ、高さが3.5m以下であること。

3 管理用建築物は資材置場の区域面積の2パーセント以下、かつ、延べ面積50㎡以下であること。

4 管理用建築物として建築できるものは、維持管理上必要な作業員の利便のための休憩室、便所その他これに類するものに限る。なお事務所、営業所等これらに類するものは、許可対象としない。

5 管理用建築物は、周辺地域の安全等の確保に配慮したものであること。

(その他)

第5 川口市景観形成条例・川口市景観計画に基づく計画であること。

2 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。

附 則 (令和4年2月18日議決)

この基準は、令和4年7月1日から施行する。

提案基準 28

市街化調整区域における川口市優良郊外型住宅の建設に関する要綱に基づく建築物の取扱いについて

(趣旨)

第1 この基準は、「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」第5の規定に基づき、市街化調整区域に立地する、市街化調整区域における川口市優良郊外型住宅の建設に関する要綱に基づく建築物等の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準の適用を受ける施設は、川口市安行近郊緑地保全区域における市街化調整区域の将来土地利用方針の趣旨を踏まえ、川口市優良郊外型住宅の建設に関する要綱に基づく優良郊外型住宅であること。

(立地)

第3 優良郊外型住宅を建築しようとする土地（以下、申請地という。）は、川口市優良郊外型住宅の建設に関する要綱第5条に基づく立地条件を満たす土地であること。

2 主要な接続先道路は、現況幅員及び認定幅員が、開発区域の規模に応じて次の別表に掲げる幅員を有し、同時に、川口市開発許可審査基準に規定する接続先道路の通り抜け要件を満たしていること。

(別表)

開発規模	0.15ha以上0.6ha未満	0.6ha以上1.0ha未満	1.0ha以上
道路幅員	5.0m以上	6.0m以上	6.5m以上

(予定建築物の用途)

第4 予定建築物の用途は、予定建築物の用途は、一戸建ての住宅、長屋、共同住宅とする。（付属する物置、車庫等を含む。）また、住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3で定めるものとする。ただし、長屋及び共同住宅については、1戸あたりの平均床面積40平方メートル以上のものに限る。

(予定建築物の規模等)

第5 予定建築物の規模は、建蔽率40パーセント、容積率80パーセントを限度とする。

2 予定建築物の階数の最高限度は2階であること。

3 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

4 1棟あたりの敷地面積は、200平方メートル以上であること。

5 開発区域内に設ける道路は、川口市開発許可審査基準に定める幅員を有すること。

(申請地の面積)

第6 複数の住宅で形成する街区のみでの申請とし、申請地の最低面積は、1,500平方メートルとする。

2 既存建築物の建替等を行う場合は、当初許可等を受けた敷地と同一であること。

(建替等)

第7 建替等とは、次の各号のいずれかに該当すること。

(1) 当初許可を受けた建築物を同じ用途で建替える場合。

(2) 許可等を受けた者から許可等を受けた者以外の者に所有者が変更になる場合。

(3) 上記(1)、(2)を伴う新築又は増築

2 建替等に該当した場合は川口市優良郊外型住宅の建設に関する要綱に適合すること。

(その他)

第8 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。

附 則 (令和4年2月18日議決)

この基準は、令和4年4月1日から施行する。

「川口市宅地開発等に関する協議基準要綱」

第1章 総則

(目的)

第1 この要綱は、川口市まちづくり基本条例(昭和62年条例第29号)に定める市民が健康でかつ快適な生活を営むために必要とする良好な環境の形成及び確保のため、本市における第2(1)及び(2)に規定する事業(以下「宅地開発等」という。)に関し必要な事項を定め、事業主又は建築主(以下「事業主等」という。)に公共施設の整備について特別の協力を求め、都市の健全な発展に寄与することを目的とする。

(事前協議)

第2 事業主等は、次に掲げる事業を実施しようとするときは、都市計画法(昭和43年法律第100号)、建築基準法(昭和25年法律第201号)その他関係法令及びこの要綱に定める事項について各申請等を行う日以前に本市と協議するものとする。

- (1) 開発行為 都市計画法第29条の規定による開発許可を要する面積が500平方メートル以上の開発行為で別に定める川口市開発許可審査基準(以下「審査基準」という。)に該当するもの。
- (2) 中高層建築物の建築事業 川口市中高層建築物の建築に係る事前公開等の手続及び紛争の調整に関する条例(平成11年条例第31号)第2条第2項第1号に規定する建築物の建築事業。ただし、都市再開発法(昭和44年法律第38号)に基づく建築事業を除く。

第2章 共通基準

(工業立地の確保等)

第3 既存近隣工場の生産環境の維持及び保全並びに生産環境と住環境の調和を図るため、都市計画法第9条第11項に定める工業地域(以下「工業地域」という。)

及び埼玉県特別工業地区建築制限の緩和に関する条例第2条の特別工業地区(以下「特別工業地区」という。)において、工業系以外の建築物の建築を目的とした宅地開発等を行おうとするときは、市と協議するものとする。

2 工業地域において宅地開発等を行う事業者は、次のとおり必要な措置を講ずるものとする。

- (1) 建築物を貸与又は譲渡する場合は、近隣工場の生産環境の維持及び保全に協力するために、予め借主等に工業地域であることを十分周知させるものとする。
- (2) 住宅の分譲の募集又は入居の案内に際しては、工業地域であることを予め周知させるため、その内容を分譲又は入居の案内書、重要事項説明書等に明記するものとする。
- (3) 当該計画地に隣接して工場がある場合は、事業計画に際し、当該工場から発生する騒音、振動、臭気等の影響を緩和するため、緑地帯等の緩衝帯や防音設備を設ける等適切な措置を講ずるものとする。
- (4) 当該計画地に隣接して工場がある場合は、当該工場を営む者に対し、事業について事前に説明し、その報告書を市長に提出するものとする。

3 特別工業地区において住宅又は商業の用に供する中高層建築物を建築しようとするときは、近隣工場の生産環境の維持及び保全に協力するために必要な措置を講ずるものとする。

(店舗施設)

第4 調和のとれた街づくり及び魅力ある商店街づくりのため、商店街区での施設計画においては、建物1階部分の用途を物販、飲食、サービス店等の店舗とするものとする。

(再開発計画への協力)

第5 駅周辺の市街地における再開発事業等を円滑に推進するため、再開発対象予定地区内又はその近隣で宅地開発等を行うときは、まちづくり計画等に協力するものとする。

(敷地の共同化)

第6 住宅市街地整備総合支援事業区域内においては、土地利用の効率化及び都市防災性能の向上を図るため、敷地の共同化を図るよう努めるものとする。

(学校施設等)

第7 計画戸数が1,000戸以上の宅地開発等を行うときは、児童及び生徒の増加に対応するため、学校建築の必要性について協議を行い、学校建築の必要性が認められたときは、次により学校建築用地を当該区域内又は区域周辺に確保するものとする。

(1) 学校用地の確保の基準

ア 児童生徒数の算定

計画戸数1,000戸以上の建築物に対する児童生徒数は、原則として次の文部科学省の基準によって算定するものとする。

(ア)児童発生数＝住宅入居予定戸数×0.45

(イ)生徒発生数＝住宅入居予定戸数×0.22

イ 計画される建築物の形態、内容等

ウ 宅地開発等の区域に該当する学校及び宅地開発等の区域に隣接する学校の施設整備状況等

(2) 学校用地の面積等

ア 事業主等が確保する場所及び面積については、別途協議するものとする。

イ 事業主等が確保する学校用地の譲渡価格、時期その他の事項については、別途協議するものとする。

2 宅地開発等を行う場合においては、教育委員会、施設長及び運営委託事業者と次の事項について協議を行い、学校施設利用者に対する当該建築計画における工事の安全を確保するものとする。

(1) 当該建築工事の期間

(2) 工事の曜日及び時間

(3) 工事車両の出入り及び道路に駐停車する時間及びその際の安全対策

(4) 当該建築計画が属する学区内及び教育委員会の指定する小中学校における通学路、交通路への配慮

(5) 工事における騒音、振動、粉じん対策

(6) 児童及び生徒等の工事中の進入防止の対応策

(7) 車両運転者への通学路等の走行中の安全運転の配慮

3 100戸以上の宅地開発等を行う場合においては、将来的な児童及び生徒の増加に適正に対応するため、当該建築計画を教育委員会へ周知するものとする。

(文化財)

第8 宅地開発等により破壊される恐れがある文化財保護法(昭和25年法律第214号)第57条に規定する埋蔵文化財の記録及び保存を図るため、宅地開発等の計画段階で事業内容等を確認し、文化財保護法を遵守するものとする。

2 埋蔵文化財の保護のため、文化財保護法第93第1項に規定する埋蔵文化財包蔵地及びその周辺地域において宅地開発等を行おうとする場合は、文化財保護法に基づき、川口市教育委員会(以下「教育委員会」という。)と

協議するものとする。

- 3 埋蔵文化財包蔵地及びその周辺地域以外の区域で掘削等工事に伴い埋蔵文化財が発見されたときは、文化財保護法に基づき、速やかに教育委員会に届け出て、これらの処置について協議するものとする。

(上水道施設)

第9 衛生的な生活環境の保全及び形成のため、上水道施設計画及び既存上水道施設と整合性を図るとともに、次により上水道施設を設置するものとする。

- (1) 事業主等は、計画使用水量等を算出し、上水道施設計画及び既存水道施設との整合性を図るものとする。
 - (2) 宅地開発等によって新たな上水道施設の設置が必要となったときは、その設置に要する費用は、事業主等が負担するものとする。
 - (3) 前(2)の上水道施設の設置に当たって、水道事業管理者が上水道施設の一部又は全部を維持管理することが水道水の安定供給の確保及び緊急漏水の修繕等の観点から必要と判断したときは、協議の上、本市に無償譲渡するものとする。
- 2 その他水道法(昭和32年法律第177号)、川口市水道事業給水条例(昭和37年条例第35号)等で定める基準に適合した設備とするものとする。

(下水道施設)

第10 衛生的な生活環境の保全及び形成のため、公共下水道施設計画及び既存下水道施設と整合性を図るとともに、次により下水道施設を設置するものとする。

- (1) 汚水については、計画汚水量を算出し、公共下水道施設と整合性を図るものとする。
 - (2) 雨水については、浸透施設、貯留施設又は併用型施設等を設置し、流出の抑制を図るものとする。
 - (3) 前(1)及び(2)により設置する下水道施設の整備(不用既設取付管の撤去を含む。)費用は全て事業主等が負担するものとし、公共下水道管理者の管理となるべき下水道施設の施工に際しては、その管理者の立会いを求め指示を受けるものとする。
- 2 その他下水道法(昭和33年法律第79号)、川口市下水道条例(昭和47年条例第27号)等で定める基準に適合した設備とするものとする。

(道路境界等)

第11 安全かつ円滑な交通を確保するため、道路は次により整備するものとする。

- (1) 道路の境界は、道路に関する指導基準によるものとする。
- (2) 道路の構造及び変更は、道路に関する指導基準によるものとする。
- (3) 排水は、道路に関する指導基準によるものとする。
- (4) 道路施設等に使用する製品は、日本工業規格品又はそれと同等以上のものとする。

(排水計画)

第12 宅地開発等による雨水及び雑排水の放流量の増加が公共施設(河川、水路又は道路側溝等)への過剰な負担となることを防止するため、次により雨水の抑制施設及び排水設備を設けるものとする。

- (1) 雨水の流出抑制対策として宅地開発等の面積に見合った貯留施設、浸透施設、併用型施設等を設置するものとする。
- (2) 公共下水道区域外については、戸建専用住宅を除き、公共の河川、水路又は道路側溝等まで事業主等の負担において排水設備を施工するものとする。

(浄化槽の維持管理)

第 13 清浄な排水を確保するため、次により浄化槽を適正な状態に維持管理できるようにするものとする。

- (1) し尿等を浄化槽によって処理するときは、保守点検及び清掃等の維持管理が容易にできる位置に設置するものとする。
- (2) 前(1)により設置した浄化槽には附属の水道設備を設置するものとする。

第 3 章 開発行為の基準

(敷地)

第 14 良好な住宅環境を形成及び確保するため、敷地は次の基準によるものとする。

- (1) 建築基準法第 43 条第 1 項ただし書及び埼玉県建築基準法施行条例第 3 条第 1 項ただし書は、開発行為には適用しないものとする。
- (2) 宅地面積については、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)第 10 条によるものとする。

(都市計画道路)

第 15 機能的な都市活動の確保及び土地の合理的な利用を図るため、都市計画法第 11 条第 1 項第 1 号の都市計画道路が開発行為の区域内にある場合は、都市計画道路が開発行為の区域内にある場合の指導基準により、都市計画事業に支障とならないよう行うものとする。

(道路)

第 16 良好な道路環境の形成及び確保するため、道路については次により整備するものとする。

- (1) 接続先道路の幅員等については、予定建築物の用途及び開発行為の区域の規模に応じて審査基準によるものとする。この場合、拡幅する接続先道路については、事業主の負担において整備するものとする。
- (2) 道路の整備は、川口市開発許可の基準に関する条例第 8 条第 1 号、同条第 2 号及び同条第 3 号の基準に定めるもののほか道路に関する指導基準によるものとする。
- (3) 隅切りの寸法は、審査基準によるものとする。
- (4) 道路の構造設計及び計算書の作成に際しては、次によるものとする。

- ア 道路法(昭和 27 年法律第 180 号)
- イ 道路構造令(昭和 45 年 10 月 29 日政令第 320 号)
- ウ アスファルト・コンクリート舗装要綱
- エ 防護柵設置要綱
- オ 道路土木指針

- (5) 道路の組成は、次によるものとする。(平成 23 年 5 月 6 日改正)

道路の構造		道路幅員	
		4.0m~8.0m未満	
表 層	アスファルト・コンクリート舗装	50 mm	
上層路盤	再生粒調	150 mm	
下層路盤	再生切込	200 mm	

(6) 道路の帰属は、都市計画法第 40 条によるもののほか道路に関する指導基準によるものとする。

(駐車施設)

第 17 近隣の交通安全を確保するため、駐車施設の必要台数は、川口市中高層建築物の建築に係る事前公開等の手続及び紛争の調整に関する条例施行規則(平成 11 年規則第 54 号。以下「規則」という。)第 4 条の規定を準用するものとする。ただし、戸建住宅についてはこの限りでない。

(駐輪施設)

第 18 近隣の交通安全を確保するため、駐輪施設の必要台数は、規則第 5 条の規定を準用するものとする。ただし、戸建住宅についてはこの限りでない。

(水利施設)

第 19 防火の実質的な安全性を確保するため、開発行為の区域内においては、防火水槽等の消防の用に供し得る水利施設を別に定める川口市宅地開発等に関する協議基準要綱に基づく消防施設等の協議基準により設置するものとし、その施工、管理等について協議するものとする。

第 4 章 中高層建築物の基準

(避難対策)

第 20 防災上の安全を図るため、入院又は宿泊施設を有する病院、福祉施設等(消防法施行令別表 1 の 6 項イ、ロ、ハ及びニ(16 項イにある該当部分を含む。)に該当する対象物)にあつては、次により避難対策を講じるものとする。

- (1) 2 階以上の部分に居室を設ける場合には、当該室に面し、避難、搬送及び消火活動上有効な幅員 1.5 メートル以上のバルコニーを設けるものとする。
- (2) 2 方向避難は、特定共同住宅等における必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令(平成 17 年 3 月 25 日総務省令第 40 号)によるものとする。
- (3) 避難経路は幅員 1 メートル以上とし、道路又は避難上有効な広場等に通ずるものとする。
- (4) 避難経路となる部分については、車椅子、担架等を使用しても容易に避難できるよう床の段差、溝及び急な傾面をなくすとともに手すり等を設けるものとする。
- (5) 避難口を設置するに当たっては、自動車及び自転車等の出入り等により支障をきたさない場所に設けるものとする。

(防災施設等)

第 21 防災の実質的な安全を確保するため、次により防災施設を設けるものとする。

- (1) ヘリコプターの屋上緊急離着陸場 中高層建築物のうち、次のものにはヘリコプターの屋上緊急離着陸場を設けるものとする。
 - ア 建築物の高さが 31 メートルを越え、かつ、非常用エレベーターの設置を要するもの。
 - イ 緊急時にヘリコプターの離着陸が必要な医療用建築物
- (2) 消防活動に必要とするはしご車の操作場所
 - ア 操作場所は、避難上有効なベランダ、バルコニー等又は消防活動上有効な開口部のある面に対し、はしご車の効果的な操作ができるものとする。
 - イ 敷地内に操作場所を設けるときは、有効幅員 6 メートル以上、長さ 12 メートル以上とし、当該操作場所の進入に必要な進入路及び公道と接する面に有効な隅切りを設け、かつ、路盤は 20 トン以上の荷重に耐え

る平坦な通路とするものとする。

- (3) 非常用エレベーター 建築基準法の規定に基づき設置する非常用エレベーターは、埼玉県高層建築物防火安全指導指針(平成4年12月15日付埼玉県環境部消防防災課長通知)によるものとする。
- (4) ホース通過孔 建築物の高さが31メートルを超える中高層建築物に設置するホース通過孔は、埼玉県高層建築物防火安全指導指針によるものとする。
- (5) 前(1)から(4)までに定めるもののほか協議基準については、別に定める川口市宅地開発等に関する協議基準要綱に基づく消防施設等の協議基準によるものとする。

第5章 その他

(立入調査)

第22 関係部局の職員は、計画内容を確認するため現場への立入調査をすることができるものとする。

(雑則)

第23 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、関係部局と別途協議するものとする。

附 則

- 1 この要綱は、昭和60年4月1日から実施する。
- 2 次の要綱は、廃止する。
 - (1) 川口市開発行為等に関する協議基準要綱（昭和48年1月1日決裁）
 - (2) 川口市中高層建築計画に関する指導要綱（昭和48年1月1日決裁）

(一部省略)

附 則

この要綱は、令和7年7月1日から実施する。

道路に関する指導基準

1 境界に関すること

- (1) 道路境界が確定しているものとする。(道路境界の確定については、事前に道路管理者へ確認するものとする。)
- (2) 境界石、鋳、プレート等の確認保存を行うものとする。
- (3) 宅地内構造物は、道路境界線から 50 ミリメートル以上離して施工するものとする。(川口市に帰属する道路も同様に施工するものとする。)

2 構造及び変更に関すること

- (1) U字溝の内法幅は、24 センチメートル以上を使用するものとする。
- (2) 市道U字溝は、厚蓋を設置するものとする。ただし、歩道の場合は、車両出入口部分を除き、薄蓋とすることができる。(大型車の出入りがある場合は、重耐用グレーチングを固定したものとする。)
- (3) 車両出入口に歩道や緑道がある場合は歩車道ブロック等を切下げ又は撤去等を行い、既設開口部のうち、不要な箇所は復旧するものとする。L字溝の場合も切下げ又は不要な箇所は復旧するものとする。(道路法第 24 条を申請の上、承認を受けた後に施工するものとする。)
- (4) 店舗、集合住宅等で駐車区画が複数あるなど車両の出入りが多い場合、若しくは大型車両が乗り入れする場合は、車両出入口の市道U字溝または L 字溝を入れ替え、荷重に耐えられる構造とするものとする。(道路法第 24 条を申請の上、承認を受けた後に施工するものとする。)
- (5) 横断部分は、ボックス暗渠又は横断側溝にするものとする。(道路法第 24 条を申請の上、承認を受けた後に施工するものとする。)
- (6) 車両出入口は、川口市工事施行承認申請承認基準に基づき施工すること。
- (7) 車両出入口設置箇所は、同一敷地について同一路線で1箇所とする。ただし、土地利用計画上等の理由から特に必要と認められる場合であり相互の間隔を 8 m 以上とするときは、2箇所とすることができる。
- (8) 歩道開口部は必要最小限とし、最大で 4. 2 m までとする。ただし、並列駐車にて 2 台の車両駐車をするとき、および、駐車場等の出入りで相互通行が発生する場合は、車両軌跡図・土地利用計画図等の根拠資料を添付し、最大で 6 m までの必要な幅とすることができる。
- (9) 大型車両等の出入りが生じ、4. 2 m 以上の出入りが必要な場合は車両軌跡図・車両諸元・土地利用計画図等の根拠資料を添付し、原則、最大で 8 m までの必要な幅とすることができる。

3 排水及び道路側溝に関すること

- (1) 市道U字溝への放流は、1 宅地 1 箇所とし、硬質塩化ビニル管 (VP) の内径

100 ミリメートル以下を使用するものとし、計画地に接する道路のU字溝を清掃後、接続するものとする。（接続部分の断面図を作成するものとする。）

- (2) 排水管の接続には、市道U字溝の底部から 100 ミリメートル以上確保するものとする。
- (3) 接続部分の市道U字溝蓋は、グレーチング（細目）とし、接続管が確認できるようにするものとする。
- (4) 雨水が宅地及び私道から直接流出しないようにし、併せて流末を確保するものとする。

4 道路の帰属に関すること（川口市に帰属する新設道路及び拡幅用地）

- (1) 道路の両側には側溝を設置するものとし、流末の接続は関係部局と十分な協議を行い、道路排水はU字溝またはL字溝により集水し排水するものとする。
- (2) 設置するU字溝及びL字溝の製品および設置時の写真を提出するものとする。
- (3) 設置するU字溝の蓋は、普通型と網付型を 1 枚おきに設置し、手掛なしとする。また、グレーチング蓋（細目）を設置(グレーチング 2 枚/10 メートル)し、かつ宅内排水放流部もグレーチング（細目）とし、U字溝蓋網付型については、プラグレ等腐食しないものを設置するものとする。
- (4) 接続先道路が市道U字溝の場合は、車両の横断部分にボックス暗渠を設置するものとし、U字溝との接続箇所に集水柵を設置するものとする。雨水抑制が必要な箇所はボックス暗渠に替えて、横断側溝を設置するものとする。また、接続先道路が市道L字溝の場合は、これを撤去するものとし、集水柵については、合流区域は公共下水道管理者と、分流区域は道路管理者と協議するものとする。（道路法第 24 条を申請の上、承認を受けた後に施工をするものとする。）
- (5) 地積測量図、境界測量図(幅員、延長を記入)、座標リスト、境界標の写真を提出し、分筆時の地積測量図の寸法を確保し、本市に帰属するものとする。
- (6) 申請地に接する道路使用貸借契約用地は、本市に帰属するものとする。
- (7) 車両出入口は、「2 構造及び変更に関すること」に記載のとおりとする。
- (8) 一街区の距離、あるいは、屈曲点から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ものとする。
- (9) 道路線形を振る場合は、曲り点から直近の曲り点まで 10 メートル以上確保し、すり付けるものとする。すり付けは曲り点又は筆界から行うものとする。ただし、旧道拡幅でのすり付けは、道路管理者と別途協議するものとする。
- (10) 官民境界の標示は、本市の石杭を埋設するものとする。（ただし、石杭を埋設することができない場合、道路管理者と協議するものとする。）
- (11) 見通しの悪い屈曲部や、交差点等においては、道路反射鏡及び視線誘導標の設置や、区画線等で安全に通行できるように協議するものとする。（必要に応じて、交通管理者の意見を求めるものとする。）
- (12) 拡幅用地は、後退後の境界に合わせて道路構造物を設置し、既存の構造物と擦り付けて施工すること。

- (13) 帰属する道路部の雨水流出抑制については、川口市雨水流出抑制指針・マニュアル(民間施設用)を用いて行うものとする。

5 その他

- (1) 道路上での作業、車両の待機などで通行人や通行車両の迷惑にならないようにすること。また、保安員を配備する等周辺の安全確保に努めるものとする。
- (2) 工事や工事車両の通行等によって、周辺道路に影響を生じさせないように配慮し、破損等が生じた場合、道路管理者の指示に従って直ちに復旧するものとする。
- (3) 道路上に広告し、案内等の看板を掲出しないものとする。
- (4) 上記に定めのない事項は、道路管理者と別途協議するものとする。

都市計画道路が開発行為の区域内にある場合の指導基準

- 1 都市計画道路が開発行為の区域内にある場合は、次の各号に適合するものとする。
 - (1) 都市計画事業が未認可の路線であること。
 - (2) 都市計画道路の計画に適合または配慮して計画されていること。
 - (3) 将来、当該開発行為の区域内にある土地又は建物に関する権利の譲渡等をする場合においては、都市計画道路について必ず譲渡人等に周知すること。
 - (4) 当該都市計画事業に協力する旨の別紙様式の確認書を提出すること。
- 2 提出書類
 - (1) 確認書
 - (2) 案内図
 - (3) 公図の写し
 - (4) 土地登記簿謄本
 - (5) 土地利用計画書
 - (6) その他参考図書

確 認 書

土地の表示 川口市 _____

開発区域の面積 _____ m²

上記表示の土地の開発行為にあたり、開発行為の区域内に川口都市計画道路（ _____ 線）があるため、下記条項を遵守することを確認いたします。

記

1. 道路事業実施の際には、円滑な事業の推進が図られるよう当該事業に協力すること。
2. この土地を他に貸し付け、または譲渡し、もしくは担保に供するときは必ずその相手方に上記事項を継承し、あらかじめ承諾を得ること。

平成 年 月 日

(あて先) 川口市長

申請人 住所 _____

氏名 _____

川口市緑のまちづくり推進条例（抜粋）

（目的）

第1条 この条例は、人々に潤いとやすぎをもたらす緑が、市民共有のかけがえのない財産であることを認識し、市長、市民及び事業者がそれぞれの役割を担い、相互に連携して緑の保全と創出(以下「緑化」という。)を図ることにより、美しく住みよいまちづくりに寄与することを目的とする。

（建築及び開発行為物の建築及び開発行為に伴う緑化）

第4条 建築物の建築主及び開発行為（都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為であって、優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成10年法律第41号）第2条に規定する優良田園住宅（以下「優良田園住宅」という。）の建設の用に供する目的で行うものに限る。以下同じ。）をする者は、規則で定めるところにより当該建築物又は当該開発行為に係る建築物の敷地内の緑化に努めなければならない。

- 2 建築物の建築主（規則で定めるものに限る。）及び開発行為をする者（以下「建築主等」という。）は、あらかじめ当該建築又は開発行為に係る緑化に関する計画(以下「緑化計画」という。)を市長に提出しなければならない。
- 3 市長は、前項の規定により緑化計画を提出した建築主等に対し、当該建築又は開発行為の完了後速やかに緑化に関する報告をするよう求めることができる。
- 4 市長は、第2項の緑化計画の提出又は前項の報告があった場合において、必要があると認めるときは、建築主等に対し助言又は勧告をすることができる。

川口市緑のまちづくり推進条例施行規則（抜粋）

（趣旨）

第1条 この規則は、川口市緑のまちづくり推進条例(平成11年条例第54号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

（建築物の敷地内の緑化の基準）

第2条 建築物の建築主及び条例第4条第1項に規定する開発行為（以下「開発行為」という。）をする者は、次に定めるところにより当該建築物又は当該開発行為に係る建築物の敷地内の条例第1条に規定する緑化（以下「緑化」という。）に努めなければならない。

- (1) 敷地が道路と接する部分(以下「接道部」という。)に生け垣を設置する等接道部に重点を置いた緑化を図ること。
 - (2) 地表部分の緑化とともに、建築物の建築に当たっては、屋上、壁面等当該建築物の各部及びフェンス等敷地内の工作物の緑化を図ること。
 - (3) 樹木等の植栽に当たっては、樹木等の特性に配慮するとともに、植栽後も適正な管理に努めること。
 - (4) 前各号に定めるもののほか、敷地内の既存の緑の活用、敷地の周辺の緑との調和等当該敷地周辺の地域の環境及び景観に配慮すること。
- 2 次条各号に掲げる建築主及び開発行為をする者は、敷地面積のうち別表（あ）欄に掲げる区分に応じ、同表（い）欄に掲げる面積（以下「緑化基準面積」という。）以上の面積を緑化するよう努めなければならない。

3 緑化基準面積に基づき現に緑化する面積(以下「緑化面積」という。)の算定の方法及び植栽の基準は、市長が別に定める。

(緑化計画の提出を要する建築主)

第3条 条例第4条第2項の規則で定める建築主は、次のいずれかに該当する者(同項の規定により当該建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為に係る同項に規定する緑化計画(以下「緑化計画」という。)を提出した者を除く。)とする。

- (1) 500平方メートル以上3,000平方メートル未満の面積の敷地に建築物を新築し、改築し、又は移転する建築主
- (2) 500平方メートル以上3,000平方メートル未満の面積の敷地に、建築面積(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第1項第2号に規定する建築面積をいう。以下同じ。)が既存の建築物の建築面積の1.5倍以上となる増築を行う建築主
- (3) 優良田園住宅の建設の促進に関する法律(平成10年法律第41号)第2条に規定する優良田園住宅(以下「優良田園住宅」という。)を新築し、又は改築する建築主

(緑化計画書の提出)

第4条 条例第4条第2項の規定による緑化計画の提出は、様式第1号の計画書により行うものとする。

2 前項の計画書は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項の規定により確認の申請書を提出するまで、同法第6条の2第1項の規定による確認を受けるための書類を提出するまで又は優良田園住宅の建設の促進に関する法律第4条第1項の規定により認定の申請書を提出するまでに提出するものとする。

(緑化工事の完了の報告)

第5条 条例第4条第3項の報告は、様式第2号の報告書により行うものとする。

別表(第2条関係)

	(あ)	(い)
(1)	都市計画法(昭和43年法律第100号)に規定する市街化調整区域又は第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域若しくは工業専用地域	敷地面積の10パーセントに相当する面積
(2)	都市計画法に規定する近隣商業地域又は商業地域	敷地面積の5パーセントに相当する面積

備考 建築物の敷地が別表の(1)の項(あ)欄に掲げる地域及び(2)の項(あ)欄に掲げる地域にわたる場合は、敷地のうちそれぞれの項に属する部分の面積に、それぞれの項に応じた(い)欄に規定する割合を乗じて得た面積の合計の面積を持って(い)の欄の面積とする。

※上記のほか詳細についてみどり課と協議してください。

協議先及び関係法令等のご案内

代表電話【市役所第一本庁舎・第2庁舎・分庁舎・鳩ヶ谷庁舎 048-258-1110】

【上下水道局 048-258-4132】

◆市外から直通電話をご利用の方は、市外局番“048”をつけてください。

協議先	主な協議事項	関連条例、要綱等の名称
開発審査課 鳩ヶ谷庁舎5階 内線 5553～5555 ①開発指導係 直通 242-6347 ②開発審査係 直通 242-6348	①中高層建築物及びワンルームマンションの建築計画に係る届出・報告等・事前協議申請等 ②開発行為許可申請等	○中高層条例 ○宅地開発要綱に基づく中高層建築物の事前協議に関する指導基準 ○ワンルーム条例 ○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 ○川口市宅地開発等に関する協議基準要綱
建築安全課 鳩ヶ谷庁舎5階 直通 242-6345 直通 242-6346	福祉のまちづくり条例に伴う届出 高齢者等の移動等の円滑化の促進 省エネ措置の届出、定期報告	○埼玉県福祉のまちづくり条例 ○バリアフリー新法 ○省エネ法
道路管理課 鳩ヶ谷庁舎1階 直通 242-3132	道路境界等 ※	○宅地開発要綱に基づく道路に関する指導基準
都市計画課 鳩ヶ谷庁舎5階 ①直通 242-6331 ②直通 242-6332 ③直通 242-6333	①駐車施設 都市計画道路・埼玉高速鉄道線 (都市計画法第53条申請) ②地区計画 ③景観計画の届出等	○中高層条例 ○宅地開発要綱に基づく都市計画道路が開発行為の区域内にある場合の指導基準 ○都市計画法 ○景観形成条例 ○景観計画
河川課 鳩ヶ谷庁舎1階 直通 280-1209	排水計画・雨水流出抑制等	○川口市宅地開発等に関する協議基準要綱
下水道維持課 上下水道局1階(青木5-13-1) (代)048-258-4132	排水計画・雨水流出抑制等 ※	○下水道条例 ○川口市宅地開発等に関する協議基準要綱
上水道維持課 上下水道局1階(青木5-13-1) (代)048-258-4132	上水道施設 ※	○水道事業給水条例 ○宅地開発要綱に基づく給水装置工事設計協議
みどり課 鳩ヶ谷庁舎3階 ①内線 5321,5322 直通 242-6335 ②内線 5323,5324	①緑化計画 ②近郊緑地地域	○緑のまちづくり推進条例 ○首都圏近郊緑地保全法
再開発課 鳩ヶ谷庁舎2階 直通 280-1220	再開発計画への協力・敷地の共同化 (川口・西川口・元郷駅周辺地区)	○市街地再開発事業等
道路街路課 鳩ヶ谷庁舎2階 直通 280-1222,-1223	都市計画道路の事業認可取得路線における建築等の制限 (都市計画法第65条申請等)	○都市計画法 ○川口市宅地開発等に関する協議基準要綱

※は協議先において、別様式の書類提出と、別途協議の必要がありますのでご注意ください。

代表電話【市役所第一本庁舎・第2庁舎・分庁舎・鳩ヶ谷庁舎 048-258-1110】

◆市外から直通電話をご利用の方は、市外局番“048”をつけてください。

協議先	主な協議事項	関連条例、要綱等の名称
区画整理課 鳩ヶ谷庁舎2階 直通 280-1207	区画整理予定区域 (都市計画法第53条申請)	○都市計画法 ○川口市宅地開発等に関する協議基準要綱
土地区画整理事務所 ①西部 266-6600 ②東部 284-0100 ③北部 295-1009 ④里 286-2888 ⑤市街地整備室 264-5321 土地区画整理組合 ⑥298-6746 (全て直通)	土地区画整理事業施行区域 (土地区画整理法第76条申請等)	○土地区画整理法 ○川口市宅地開発等に関する協議基準要綱
交通安全対策課 西川口駅前分室2階 (西川口1-7-1) 直通 259-9003	駐輪施設	○中高層条例 ○川口市宅地開発等に関する協議基準要綱 ○ワンルーム条例
産業振興課 第一本庁舎5階 直通 259-9018	店舗施設 (工業専用以外の地域)	○川口市宅地開発等に関する協議基準要綱 ○川口銀座商店街及びふじの市商店街の街づくり協定 ○中規模小売店舗出店等に関する要綱
産業労働政策課 第一本庁舎5階 直通 258-1619	工業立地の確保等 (工業地域、特別工業地区)	○川口市宅地開発等に関する協議基準要綱に基づく誓約書
収集業務課 青木収集事務所2階 (青木3-16-1) 直通 251-1174	家庭系廃棄物保管場所の設置 ※	○廃棄物の減量及び適正処理に関する条例
資源循環課 朝日環境センター(朝日4-21-33) リサイクルプラザ2階 直通 228-5370	事業系一般廃棄物保管場所の設置 ※	
環境保全課 朝日環境センター(朝日4-21-33) リサイクルプラザ4階 直通 228-5389	工事中の措置・特定建設作業実施の届出	○騒音規制法・振動規制法
	アイドリングストップの周知	○埼玉県生活環境保全条例
	土地の改変時の措置	○土壤汚染対策法・埼玉県生活環境保全条例
	浄化槽の設置及び維持管理	○水質汚濁防止法・浄化槽法
教育総務課 分庁舎2階 直通 258-1259	学校用地の確保 (計画戸数1,000戸以上)	○川口市宅地開発等に関する協議基準要綱
指導課 分庁舎3階 直通 259-7661	工事車両の経路周知及び安全対策 (学校)	○川口市宅地開発等に関する協議基準要綱
学務課 分庁舎3階 直通 258-1256	学区調整に伴う児童・生徒数の把握 (100戸以上)	○川口市宅地開発等に関する協議基準要綱
文化財課 青木三丁目分室 (青木3-17-11) 直通 222-106	埋蔵文化財	○川口市宅地開発等に関する協議基準要綱
消防局(芝下2-1-1) ①予防課 直通 261-8371 ②警防課 直通 261-8971	①避難対策	○宅地開発等に関する協議基準要綱に基づく消防施設等の設置基準
	②水利施設・防災施設等 ※	
保健所生活衛生課 鳩ヶ谷庁舎4階 直通 229-3913	専用水道の布設工事の確認申請等	○水道法
さいたま県土整備事務所(総務管理部管理担当) (さいたま市南区沼影2-4-7) 048-861-2495		埼玉県管理道路・河川に接する敷地の建築計画

※は協議先において、別様式の書類提出と、別途協議の必要がありますのでご注意ください。

〈上記以外にも、用途、規模、計画内容等により、関係機関と協議が必要になる場合があります。〉