

**申請に対する処分に係る審査基準
及び標準処理期間等**

「都市計画法関係」

伊奈町都市計画課

令和2年10月1日現在

申請に対する処分に係る審査基準及び標準処理期間等

この資料の利用上のご注意

この資料は、開発許可等に係る申請に対する処分（以下「許認可等」と略称します。）に係る審査基準及び標準処理期間等を、行政手続法第5条第3項及び第6条又は伊奈町行政手続条例第5条第3項及び第6条の規定により公にするもので、処分の根拠条項順に登載しています（適用除外処分については登載していません。）。

この資料をご覧になる場合には、次のような点にご注意ください。

なお、ご不明の点は、担当の職員にお尋ねください。

1 関連する法令の規定及び解釈文書等

許認可等に関する法令の趣旨を明らかにするもので、関連する法令の規定には、根拠条項以外に当該許認可の要件等に関する法令の規定がある場合にその規定を記載しています。

また、解釈文書等には、根拠条項又は関連する法令の規定についての解釈に関する文書等（条文解釈等）がある場合に、その文書等の名称を記載しています。

2 審査基準

審査基準とは、行政庁が許認可等をするかどうかをその法令の定めに従って判断するために必要とされる基準のことで、各行政庁が定めることとされています。

ただし、次のような場合には、審査基準は設定できませんので、「設定できません。（理由：①）」のように表示しています。

- ① 法令の規定において、当該許認可等の判断基準が具体的かつ明確に定め尽くされている場合
- ② 許認可等の性質上、個々の申請について個別具体的な判断をせざるを得ないものであって、法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であると認められる場合
- ③ 処分の先例がないか、稀であるもの又は当面申請が見込まれないものであって、法令の定め以上に具体化することが困難な場合

また、行政上特別の支障があり、公益上の観点から審査基準を公にできない場合がありますが、この場合には「公にできません。（理由：……）」と表示しています。

3 標準処理期間

- (1) 標準処理期間とは、申請が行政庁の事務所に到達してから処分をするまでに通常要すべき標準的な、目安となる期間のことですので、申請の内容や申請の混み具合などによって、実際の処理期間がこれを超えることがあります。
- (2) 出先機関や国、県の機関などと協議する必要がある場合には、「(〇〇との協議に要する期間を除く。)」のように表示しています。
- (3) 次のような期間は、処理期間に算入されませんのでご注意ください。
 - ① 申請を補正するために要する期間
 - ② 行政庁の執務が行われない町の休日（日曜日、土曜日、国民の祝日に関する法律の休日、12月29日から1月3日まで）（例えば、標準処理期間が10日の場合で途中で土曜日、日曜日が2回入るときは、標準処理期間の末日は、暦の上では申請の日から14日後となります。）
 - ③ 申請の途中で申請者が申請内容を変更するための期間
 - ④ 審査のために必要なデータを追加するための期間
- (4) 許認可等の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動する場合など、標準処理期間を設定することができないものは、「設定できません。（理由：……）」と表示しています。

目 次

(都市計画法関係)

総 則	1
法第 2 9 条第 1 項関係	5
法第 3 4 条の 2 関係	9
法第 3 5 条の 2 第 1 項関係	1 0
法第 3 7 条第 1 項関係	1 1
法第 4 1 条第 2 項関係	1 2
法第 4 2 条第 1 項関係	1 3
法第 4 3 条第 1 項関係	1 6
法第 4 5 条関係	1 8
規則第 6 0 条関係	1 9
別添 1 (法第 3 3 条第 1 項第 2 号基準関係)	2 0
伊奈町開発行為の審査に係る技術的基準	
別添 2 (法第 3 3 条第 1 項第 3 号基準関係)	2 9
伊奈町開発行為の審査に係る技術的基準	
別添 3 (法第 3 3 条第 1 項第 7 号基準関係)	3 0
伊奈町開発行為の審査に係る技術的基準	
別添 4 (法第 3 3 条第 1 項第 8 号基準関係)	3 4
別添 5 (法第 3 3 条第 1 項第 1 0 号基準関係)	3 5
別添 6 (法第 3 3 条第 1 項第 1 2 号基準関係)	3 6
別添 7 (法第 3 4 条第 1 号基準関係)	3 7
別添 8 (法第 3 4 条第 2 号基準関係)	3 8
別添 9 (法第 3 4 条第 4 号基準関係)	3 9

別添10 (法第34条第6号基準関係)	.....	40
別添11 (法第34条第7号基準関係)	.....	41
別添12 (法第34条第9号基準関係)	.....	42
別添13 (法第34条第12号(条例第5条第1項第1号)基準関係)	.....	44
別添14 (法第34条第12号(条例第5条第1項第2号ア)基準関係)	.....	45
別添15 (法第34条第12号(条例第5条第1項第2号イ)基準関係)	.....	46
別添16 (法第34条第12号(条例第5条第1項第2号ウ)基準関係)	.....	47
別添17 (法第34条第12号(条例第5条第1項第3号)基準関係)	.....	48
別添18 (法第34条第12号(条例第5条第1項第4号)基準関係)	.....	49
別添19 (法第34条第12号(条例第5条第1項第7号)基準関係)	.....	50
別添20 (法第34条第12号(条例第5条第1項第8号)基準関係)	.....	51
別添21 (法第34条第13号基準関係)	.....	52
別添22 (令第36条第1項第3号ハ(条例第6条第1号)基準関係)	.....	53
別添23 (令第36条第1項第3号ハ(条例第6条第2号)基準関係)	.....	54
別添24 (令第36条第1項第3号ハ(条例第6条第3号)基準関係)	.....	55
別添25 (令第36条第1項第3号ハ(条例第6条第4号)基準関係)	.....	56

凡 例

法	.....	都市計画法(昭和43年法律第100号)
令	.....	都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)
規則	.....	都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)
条例	.....	伊奈町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例 (平成19年条例第7号)
町規則	.....	伊奈町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例 施行規則(平成19年規則第11号)
町道条例	...	伊奈町が管理する町道の構造等の基準を定める条例 (平成25年条例第17号)
町道規則	...	伊奈町が管理する町道の構造等の基準を定める条例施行規則 (平成25年規則第14号)

○ 開発行為の解釈（法第4条関係）

（1）開発行為

「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいいます。「土地の区画形質の変更」とは、「区画の変更」、「形の変更」、「質の変更」のいずれかに該当する場合があります。

（2）区画の変更

「区画の変更」とは、建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的（以下「建築・建設目的」という。）で、物理的な利用状況が他の土地とは独立して区切られた土地の範囲を変更することをいいます。

なお、建築・建設目的ではない土地の単なる分合筆、土地所有権の権利境界の変更、都市計画法に基づく土地区画整理事業施行区域内における従前地分筆による仮換地変更及び建築基準法第42条第2項の規定による道路後退は、区画の変更には該当しません。

また、内宿台、学園、西小針及び伊奈町中部特定土地区画整理事業地内の土地で行う開発行為において、形及び質の変更を伴わず、かつ、公共施設の整備を必要としないものを「単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為」と判断し、区画の変更は生じるものの開発許可制度による規制を及ぼす必要がないものであり、開発行為に該当しないものとして取扱います。

（3）形の変更

「形の変更」とは、建築・建設目的で行う土地の切土、盛土等により土地の現状を変更する宅地の造成をいいます。よって、単なる土地の不陸整正（土砂の搬入出のないものに限る）を除き、原則、土砂の搬入出の有無に関わらず、建築・建設目的で行う土地の切土、盛土等の宅地造成行為は、形の変更に該当するものとします。

なお、建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打設、土地の掘削等の行為、特定工作物の建設行為そのものに属する土地の形状の変更は、形の変更に該当しないものとします。

（4）質の変更

「質の変更」とは、農地等の宅地以外の土地を建築・建設目的で、形態上の性質を変更することをいいます。

なお、登記事項証明書の地目が農地以外であっても、現況において家庭菜園程度でない耕作がなされている土地や現在は耕作されていなくてもいつでも耕作できるような土地、すなわち客観的に見てその現状が耕作の目的に供されるものと認められる土地については、農地として捉えます。

(5) 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

① 主として

一体性が認められる「土地の区画形質の変更」を行なう主たる目的が、建築・建設目的である場合に限り、開発行為に該当します。

一方、一体性が認められる範囲（区域）内に、建築物を建築する部分が存在していても、全体として主たる目的から建築・建設目的でない場合は、当該建築物を建築する部分の行為も開発行為に該当しないものとします。

② 建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する

建築物の建築行為、特定工作物の建設行為そのものとは別の、これらに先行する行為が開発行為に該当し、建築行為又は建設行為そのものに属する土地の形状の変更は、開発行為には該当しません。

したがって、伐採や抜根、既存建築物の除却、塀・垣・さく等の除却や設置、建築物の建築等と不可分な一体的な工事と認められる基礎打ちや土地の掘削等は、開発行為に該当しないものとなります。

一方、擁壁を設置する行為は、建築確認を受けている擁壁であっても、建築物を建築するために地盤を造成するものである限り開発行為となります。

また、建築行為及び建設行為の主体は、特に限定されておらず、必ずしも「土地の区画形質の変更」を行う者自身が建築又は建設する場合に限らず、宅地のみを分譲する者が行なう造成工事も開発行為に該当するものとなります。

③ 建築・建設目的の有無

建築・建設目的の有無は、「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」、「建築不可」等の文言により形式的に判断されるものではなく、土地の区画割、区画街路の状況等の諸般の事由を総合的に勘案し、客観的に判断するものとします。

なお、建築・建設目的の判断については、次に示す各事項によるものとします。

【「建築・建設目的」の判断について】

ア) 土地の区画割

土地が戸建て住宅等の建築に適した形状、面積に分割されていること。

イ) 区画街路

区画街路が整備され、又はその整備が予定され、宅地としての利用が可能となっていること。

ウ) 擁壁

住宅建築を可能とする擁壁が設置され、又はその設置が予定されていること。

エ) 販売価格

近隣の土地と比較してより住宅の価格に近いものといえること。

オ) 利便施設

上下水道、電気供給施設等の整備がされ、若しくは近い将来整備されるような説明がなされ、又は附近に購買施設、学校その他の公益施設があり、生活上不便をきたさないような説明がなされていること。

カ) 交通関係

交通関係が通勤等に便利であるとの説明がなされていること。

キ) 附近の状況

附近で宅地開発、団地建設等が行われている、団地等がある、工場等の職場がある等の説明がなされていること。

ク) 名称

対象地に住宅団地と誤認するような名称が付されていること。

(6) 開発区域

開発区域とは、開発行為が行われる土地の区域をいいます。開発行為は、一体と認められる「土地の区画形質の変更」の範囲に及ぶため、以下に示す建築物の敷地に供されない土地の部分についても開発区域に含まれます。

- ① 新たに築造する道路等の公共施設の用地
- ② 拡幅整備される道路の用地（建築基準法第 42 条第 2 項の道路後退部分及び開発行為に関する工事区域については開発区域には含みません。）
- ③ 当該土地利用を図ることとなる区域にかかわる道路・水路等の公共施設の付け替えにより、新設及び廃止される土地
- ④ 排水等の施設の設置に必要な土地
- ⑤ 一体性及び連続性があると認められる土地（(7) 参照）

(7) 開発行為の一体性

「土地の区画形質」の変更が行われる範囲の特定と「建築・建設目的」の有無を判断することにより、一つの開発行為の範囲を認定（以下「一体開発」という。）したうえで、法第 29 条開発許可の適用を判断します。

一体開発の判断については、以下に掲げる具体的な計画等を総合し、社会通念に照らして客観的に判断をします。

ただし、開発行為が行われた区域、開発行為を行おうとしている区域又は行っている区域（以下「甲地」という。）と隣接する開発行為を行おうとしている区域の開発行為が、甲地の開発行為の完了後*1年を経過してから開始されるものについては、一体開発とは取り扱いません。

- ① 造成工事の時期
- ② 造成工事の施行者
- ③ 造成工事の方法
- ④ 事業の主体
- ⑤ 事業の計画性
- ⑥ 土地所有権権利形態
- ⑦ 分合筆の状況
- ⑧ 上水道施設の供用、上水道の引込み
- ⑨ 排水施設の供用、下水道の取付け
- ⑩ 建築工事の施行者
- ⑪ 広告の状況

※「開発行為の完了」の定義

- ①都市計画法第 29 条に基づく許可を受ける開発行為について
完了日：都市計画法第 36 条第 3 項に基づく工事完了公告の日
- ②建築基準法第 6 条第 1 項に基づく建築確認申請に係る開発行為について
完了日：建築基準法第 7 条第 5 項及び第 7 条の 2 第 5 項に基づく検査済証の発行日
ただし、検査済証の交付を受けない場合は、登記した日
- ③建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号に基づく道路の位置の指定後に行われる開発行為について
完了日：建築基準法施行規則第 10 条に基づく公告の日

申請に対する処分に係る審査基準及び標準処理期間

許認可等の内容	開発許可		
根拠法令・条項	都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項		
担当部署	都市計画課	処分権者	伊奈町長
標準処理期間	25日 ※関係機関との協議に要する期間を除く		
<p>1. 審査基準 別紙1, 2, 3のとおり</p> <p>2. 関連する法令の規定及び解釈文書等</p> <p>(1) 関連する法令の規定 令第19条～第22条の3</p> <p>(2) 解釈文書等 「都市計画法に基づく開発許可制度の解説（令和2年4月版）」 （埼玉県都市整備部都市計画課）</p> <p>「最新 開発許可制度の解説」 （株式会社ぎょうせい、平成19年）</p> <p>「2007年版 開発許可・宅地防災法令要覧 —法令・通知・行政実例—」 （社団法人 大成出版社、平成19年）</p>			
審査基準設定の経緯	設定 変更	平成19年 4月 令和 2年10月	1日備付け 1日備付け
標準処理期間設定の経緯	設定 変更	平成19年 4月 平成27年 4月	1日備付け 1日備付け

別紙 1

◇ 開発行為に関する許可基準は、法第33条に規定する基準及び法第34条に規定する市街化調整区域における開発行為の許可基準から成っています。

法第33条関係

許可基準根拠法令	関連法令	審査基準	理由
法第33条第1項第1号		設定不可能	①
法第33条第1項第2号	令第25条、第29条、 第29条の2 規則第20条、 第20条の2、 第21条、第24条、 第25条	別添1	
法第33条第1項第3号	令第26条、第29条、 第29条の2 規則第22条、第26条	別添2	
法第33条第1項第4号		設定不可能	①
法第33条第1項第5号		設定不可能	①
法第33条第1項第6号	令第27条、 第29条の2	設定不可能	②
法第33条第1項第7号	令第28条、 第29条の2 規則第23条、第27条	別添3	
法第33条第1項第8号	令第23条の2	別添4	
法第33条第1項第9号	令第23条の3、 第28条の2、 第29条の2、 規則第23条の2	設定不可能	②
法第33条第1項第10号	令第23条の4、 第28条の3、 第29条の2、 規則第23条の3	別添5	
法第33条第1項第11号	令第24条	設定不可能	②
法第33条第1項第12号	令第24条の2	別添6	
法第33条第1項第13号	令第24条の3	設定不可能	②
法第33条第1項第14号		設定不可能	①
法第33条第4項	令第29条の3、 条例第2条、 町規則第2条	設定不可能	①

別紙 2

法第 3 4 条関係

許可基準根拠法令	関連法令	審査基準	理由
法第 3 4 条第 1 号		別添 7	
第 2 号		別添 8	
第 3 号	政令未制定のため、本号による許可なし		
第 4 号		別添 9	
第 5 号		設定不可能	③
第 6 号		別添 1 0	
第 7 号		別添 1 1	
第 8 号	令第 2 9 条の 5	設定不可能	①
第 9 号	令第 2 9 条の 6	別添 1 2	
第 1 0 号		設定不可能	③
第 1 1 号	令第 2 9 条の 7、 条例第 3 条、第 4 条	設定不可能	①
第 1 2 号	令第 2 9 条の 8、 条例第 5 条、 町規則第 3 条、第 4 条	別添 1 3～2 0	
第 1 3 号	令第 3 0 条、 規則第 2 8 条	別添 2 1	
第 1 4 号		設定不可能	②

※ 審査基準が設定できない場合の理由

- ① 法令の規定において、当該許認可等の判断基準が具体的かつ明確に定め尽くされている。
- ② 許認可等の性質上、個々の申請について個別具体的な判断をせざるを得ないものであって、法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であると認められる。
- ③ 処分の先例がないか、稀であるもの又は当面申請が見込まれないものであって、法令の定め以上に具体化することが困難である。

別紙 3

第二種特定工作物に含まれる併設建築物に関する審査基準

法第4条第11項に規定する第二種特定工作物に含まれる併設建築物（以下「併設建築物」という。）の範囲については、次のとおり取り扱うこととし、当該範囲内の建築物については、改めて当該併設建築物の建築についての開発許可又は建築許可を受ける必要はなく、規則第60条に基づく適合証明等により取り扱うものとする。

1 併設建築物の範囲について

次の事項を勘案し、物理的及び機能的にみて、社会通念上、当該第二種特定工作物に不可分一体のものとして付属的に併設されるもので、当該第二種特定工作物の利用者の利用又は管理者の管理の用に供される必要最小限の施設（宿泊施設等は除く。）と認められる建築物であること。

- (1) 当該第二種特定工作物及び当該建築物の内容、規模、構造等の状況
- (2) 当該第二種特定工作物及び当該建築物の利用形態、管理形態等

2 併設建築物の例について

通常原則として、当該第二種特定工作物に付属のクラブハウス、管理事務所等が該当し、それらを構成するものとしては、管理用事務室、休憩室、便所、更衣室、器具室、シャワー室等が該当するものであること。

申請に対する処分に係る審査基準及び標準処理期間

許認可等の内容	開発許可の特例		
根拠法令・条項	都市計画法（昭和43年法律第100号） 第34条の2		
担当部署	都市計画課	処分権者	伊奈町長
標準処理期間	設定しません（理由：指定されていないため）。		
<p>1. 審査基準 協議成立のための基準 法第33条、法第34条に適合していること。</p> <p>2. 解釈文書等</p> <p>「都市計画法に基づく開発許可制度の解説（平成22年6月版）」 （埼玉県都市整備部都市計画課）</p> <p>「最新 開発許可制度の解説」 （株式会社ぎょうせい、平成19年）</p> <p>「2007年版 開発許可・宅地防災法令要覧 —法令・通知・行政実例—」 （社団法人 大成出版社、平成19年）</p>			
審査基準設定の経緯	設定 変更	平成19年11月30日備付け 平成25年 4月 1日備付け	
標準処理期間設定の経緯	設定 変更	平成19年11月30日備付け 平成 年 月 日備付け	

申請に対する処分に係る審査基準及び標準処理期間

許認可等の内容	開発許可を受けた開発行為における変更の許可			
根拠法令・条項	都市計画法（昭和43年法律第100号） 第35条の2第1項			
担当部署	都市計画課	処分権者	伊奈町長	
標準処理期間	12日 ※関係機関との協議に要する期間を除く			
<p>1. 審査基準 法第29条第1項の審査基準を準用する。</p> <p>2. 関連する法令の規定及び解釈文書等</p> <p>(1) 関連する法令の規定 規則第28条の4</p> <p>(2) 解釈文書等 「都市計画法に基づく開発許可制度の解説（平成22年6月版）」 （埼玉県都市整備部都市計画課）</p> <p>「最新 開発許可制度の解説」 （株式会社ぎょうせい、平成19年）</p> <p>「2007年版 開発許可・宅地防災法令要覧 —法令・通知・行政実例—」 （社団法人 大成出版社、平成19年）</p>				
審査基準設定の経緯	設定 変更	平成19年 平成25年	4月 4月	1日備付け 1日備付け
標準処理期間設定の経緯	設定 変更	平成19年 平成27年	4月 4月	1日備付け 1日備付け

申請に対する処分に係る審査基準及び標準処理期間

許認可等の内容	公告前建築等の承認			
根拠法令・条項	都市計画法（昭和43年法律第100号）第37条第1号			
担当部署	都市計画課	処分権者	伊奈町長	
標準処理期間	7日 ※関係機関との協議に要する期間を除く			
<p>1. 審査基準</p> <p>開発許可を受けた開発区域内の土地において、法第36条第3項に規定する工事完了の公告前に建築物の建築又は特定工作物の建設を支障ないと認めるのは、次の各号の全てに該当するときとする。</p> <p>(1) 建築等しようとする建築物等は、当該開発許可に係る予定建築物等であること。</p> <p>(2) 工事工程上、開発行為に関する工事の完了前に予定建築物等の建築等を行う必要があること。</p> <p>(3) 開発区域が現地において明確にされていること。</p> <p>(4) 開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設の工事がほぼ完了していること。</p> <p>(5) 建築等工事の完了に先行して開発行為に関する工事が完了する見込みであること。</p> <p>(6) 造成の規模や地盤の性質に鑑み、開発行為と建築行為を同時に施工しても開発区域及びその周辺の安全性に支障をきたさないこと。</p> <p>2. 関連する法令の規定及び解釈文書等</p> <p>(1) 関連する法令の規定 令第19条～第22条の3</p> <p>(2) 解釈文書等 「都市計画法に基づく開発許可制度の解説（平成22年6月版）」 （埼玉県都市整備部都市計画課） 「最新 開発許可制度の解説」（株式会社ぎょうせい、平成19年） 「2007年版 開発許可・宅地防災法令要覧 —法令・通知・行政実例—」 （社団法人 大成出版社、平成19年）</p>				
審査基準設定の経緯	設定 変更	平成19年 平成 年	4月 月	1日備付け 日備付け
標準処理期間設定の経緯	設定 変更	平成19年 平成27年	4月 4月	1日備付け 1日備付け

申請に対する処分に係る審査基準及び標準処理期間

許認可等の内容	建築物の敷地面積に対する建築面積の割合等の指定に関する許可			
根拠法令・条項	都市計画法（昭和43年法律第100号）第41条第2項			
担当部署	都市計画課	処分権者	伊奈町長	
標準処理期間	設定しません（理由：指定されていないため）。			
<p>1. 審査基準 設定できません。（理由：③）</p> <p>2. 解釈文書等 「都市計画法に基づく開発許可制度の解説（平成22年6月版）」 （埼玉県都市整備部都市計画課）</p> <p>「最新 開発許可制度の解説」 （株式会社ぎょうせい、平成19年）</p> <p>「2007年版 開発許可・宅地防災法令要覧 —法令・通知・行政実例—」 （社団法人 大成出版社、平成19年）</p>				
審査基準設定の経緯	設定 変更	平成19年 平成 年	4月 月	1日備付け 日備付け
標準処理期間設定の経緯	設定 変更	平成19年 平成 年	4月 月	1日備付け 日備付け

申請に対する処分に係る審査基準及び標準処理期間

許認可等の内容	開発許可を受けた土地における予定建築物等の変更許可		
根拠法令・条項	都市計画法（昭和43年法律第100号）第42条第1項		
担当部署	都市計画課	処分権者	伊奈町長
標準処理期間	12日 ※関係機関との協議に要する期間を除く		
<p>1. 審査基準 別紙4のとおり</p> <p>2. 解釈文書等 「都市計画法に基づく開発許可制度の解説（令和2年4月版）」 （埼玉県都市整備部都市計画課）</p> <p>「最新 開発許可制度の解説」 （株式会社ぎょうせい、平成19年）</p> <p>「2007年版 開発許可・宅地防災法令要覧 —法令・通知・行政実例—」 （社団法人 大成出版社、平成19年）</p>			
審査基準設定の経緯	設定 変更	平成19年 4月 令和 2年10月	1日備付け 1日備付け
標準処理期間設定の経緯	設定 変更	平成19年 4月 平成 年 月	1日備付け 日備付け

別紙 4

審査基準（全域における技術基準上の制限）

許可申請等に係る建築物又は特定工作物が法第 29 条第 1 項第 2 号若しくは第 3 号に規定する建築物以外のものである場合又は許可申請等が法第 43 条第 1 項第 1 号から第 3 号まで若しくは第 5 号に該当しない場合は、当該建築物等の用途と法第 33 条第 1 項第 2 号から第 5 号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められること。

審査基準（市街化調整区域における立地基準上の制限）

市街化調整区域における法第 42 条第 1 項ただし書の許可又は第 2 項の協議は、次のいずれかに該当する場合に行う。

- 1 許可申請等に係る建築物が法第 29 条第 1 項第 2 号又は第 3 号に規定する建築物である場合
- 2 許可申請等が法第 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 許可申請等に係る建築物又は特定工作物が法第 34 条第 1 号から第 12 号までに規定する建築物又は特定工作物である場合
- 4 開発行為に関する工事の完了後 20 年を経過している場合又は開発行為に関する工事の完了後 5 年を経過し、予定建築物等の使用者（予定建築物等が存在しないときは開発許可を受けた者）が次の(1)に掲げるいずれかに該当する場合に行うものであって、許可申請等に係る建築物又は特定工作物が次の(2)のいずれかに該当する場合。
 - (1) 予定建築物等の使用者に係る事由
 - ア 破産した場合
 - イ 生活の困窮その他の生活環境の著しい変化のため、その住居の移転を余儀なくされた場合
 - ウ 事業を営む者が、経営の状況が悪化したことにより、当該事業を継続することが困難となった場合

(2) 許可申請等に係る建築物又は特定工作物

ア 次の表の左欄に掲げる建築物に対応する右欄に掲げる建築物

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

イ 予定建築物と建築基準法上の概念でいう建築物の用途が異なる建築物（外形上の用途は従前と同一であるが、その使用目的を異にするもの）

ウ 建築基準法別表第2（ろ）項に掲げる建築物（開発区域が条例第5条第1項第2号アに規定する既存の集落に存する場合に限る。）

エ 開発区域周辺に存する建築物等の用途及び周辺の土地利用の状況並びに町が策定した土地利用に関する計画を勘案して、開発区域及びその周辺の地域の環境の保全上支障がないと認められる建築物又は特定工作物

申請に対する処分に係る審査基準及び標準処理期間

許認可等の内容	開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可		
根拠法令・条項	都市計画法（昭和43年法律第100号）第43条第1項		
担当部署	都市計画課	処分権者	伊奈町長
標準処理期間	12日 ※関係機関との協議に要する期間を除く		
<p>1. 審査基準 別紙5のとおり</p> <p>2. 関連する法令の規定及び解釈文書等</p> <p>(1) 関連する法令の規定 令第34条～第36条</p> <p>(2) 解釈文書等 「都市計画法に基づく開発許可制度の解説（令和2年4月版）」 （埼玉県都市整備部都市計画課）</p> <p>「最新 開発許可制度の解説」 （株式会社ぎょうせい、平成19年）</p> <p>「2007年版 開発許可・宅地防災法令要覧 —法令・通知・行政実例—」 （社団法人 大成出版社、平成19年）</p>			
審査基準設定の経緯	設定 変更	平成19年 4月 令和 2年10月	1日備付け 1日備付け
標準処理期間設定の経緯	設定 変更	平成19年 4月 平成 年 月	1日備付け 日備付け

別紙5

◇ 法第43条第1項に関する許可基準は、令第36条第1項に規定する許可基準から成っています。

令第36条関係

許可基準根拠法令	関連法令	審査基準	理由
令第36条第1項第1号イ	法第33条第1項第3号	別添2	
令第36条第1項第1号ロ	法第33条第1項第7号	別添3	
令第36条第1項第2号	法第33条第1項第5号	設定不可能	①
令第36条第1項第3号イ	法第34条第1号	別添7	
	法第34条第2号	別添8	
	法第34条第3号	(政令未制定)	
	法第34条第4号	別添9	
	法第34条第5号	設定不可能	③
	法第34条第6号	別添10	
	法第34条第7号	別添11	
	法第34条第8号	設定不可能	①
	法第34条第9号 (令第29条の3第1号) (令第29条の3第2号)	別添12	
令第36条第1項第3号ロ	法第34条第11号	設定不可能	①
令第36条第1項第3号ハ	法第34条第12号 条例第6条 町規則第5条 町規則第6条	別添22～25	
令第36条第1項第3号ニ	法第34条第13号	別添21	

申請に対する処分に係る審査基準及び標準処理期間

許認可等の内容	許可に基づく地位の承継			
根拠法令・条項	都市計画法（昭和43年法律第100号）第45条			
担当部署	都市計画課	処分権者	伊奈町長	
標準処理期間	12日 ※関係機関との協議に要する期間を除く			
<p>1. 審査基準</p> <p>開発許可を受けた者が有する当該開発許可に基づく地位の承継は、次のいずれにも該当する場合に承認する。</p> <p>1 地位の承継をする者は、開発許可を受けた者から次の権原を取得していること。</p> <p>(1) 開発許可を受けた者が開発区域内の土地の所有権又は所有権以外の権原を有している場合は、当該権原</p> <p>(2) 開発許可を受けた者が開発区域内の土地の所有権又は所有権以外の権原を有する者から開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の施行について同意を得ている場合は、当該同意に基づく権原</p> <p>2 地位の承継に係る開発行為が、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為で開発区域の規模が1ヘクタール未満のもの以外の開発行為であるときは、地位の承継をする者は、次のいずれにも該当すること。</p> <p>(1) 当該開発行為を行うために必要な資力を有すること</p> <p>(2) 前年度の所得税（法人にあっては法人税）が納税期限までに納税されていること</p> <p>(3) 過去の事業実績等を勘案して、当該開発行為を行う能力を有していると認められること</p> <p>2. 解釈文書等</p> <p>「都市計画法に基づく開発許可制度の解説（平成22年6月版）」 （埼玉県都市整備部都市計画課）</p> <p>「最新 開発許可制度の解説」（株式会社ぎょうせい、平成19年） 「2007年版 開発許可・宅地防災法令要覧 —法令・通知・行政実例—」 （社団法人 大成出版社、平成19年）</p>				
審査基準設定の経緯	設定 変更	平成19年 平成 年	4月 月	1日備付け 日備付け
標準処理期間設定の経緯	設定 変更	平成19年 平成 年	4月 月	1日備付け 日備付け

申請に対する処分に係る審査基準及び標準処理期間

許認可等の内容	開発行為又は建築等に関する証明書発行			
根拠法令・条項	都市計画法施行規則（昭和44年省令第49号）第60条			
担当部署	都市計画課	処分権者	伊奈町長	
標準処理期間	10日（法第42条の審査のみを要する申請） 20日（上記以外の申請） ※関係機関との協議に要する期間を除く			
<p>1. 審査基準 設定できません（理由：①）</p> <p>2. 解釈文書等 「都市計画法に基づく開発許可制度の解説（平成22年6月版）」 （埼玉県都市整備部都市計画課）</p> <p>「最新 開発許可制度の解説」 （株式会社ぎょうせい、平成19年）</p> <p>「2007年版 開発許可・宅地防災法令要覧 —法令・通知・行政実例—」 （社団法人 大成出版社、平成19年）</p>				
審査基準設定の経緯	設定 変更	平成19年 平成 年	4月 月	1日備付け 日備付け
標準処理期間設定の経緯	設定 変更	平成19年 平成 年	4月 月	1日備付け 日備付け

別添1（法第33条第1項第2号基準関係）

道路（法第33条第1項第2号、令第25条第1号～第5号、第29条、規則第20条、第20条の2、第24条）

道路に関する技術的細目は、この基準に定めるもののほか、町道条例及び町道規則の規定に準ずるものとする。

1. 敷地に接することとなる道路の最小幅員（令第25条第2号本文）

(1) 敷地が接することとなる道路の最小幅員

敷地が接することとなる道路の最小幅員は、以下の表のとおりである。

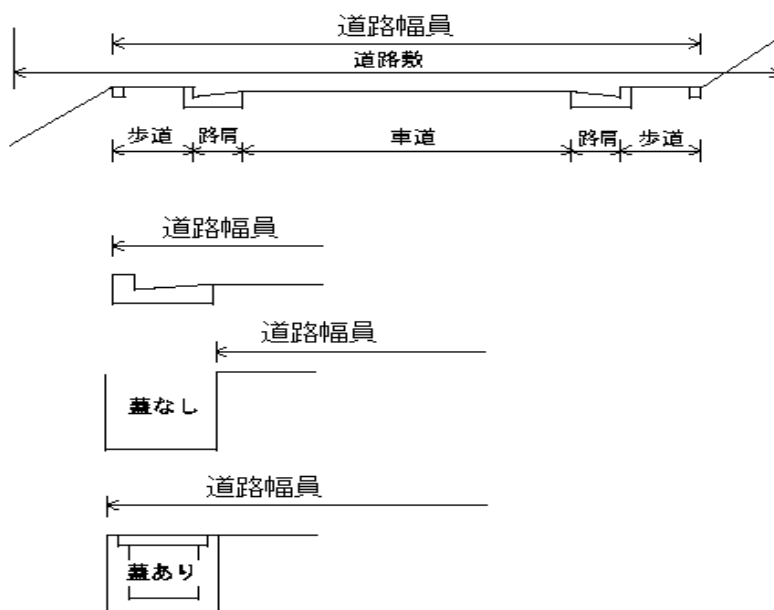
なお、最小幅員を有する道路とは、その幅員を必要とされている区間において、原則として、最小幅員が確保されている道路をいう。

用途		予定建築物等の敷地の面積	
		1000㎡未満	1000㎡以上
住宅	自己用住宅	適用なし※	適用なし※
	それ以外の住宅	6 m	6 m
住宅以外の建築物		6 m	9 m
第1種特定工作物		6 m	9 m

※ 自己の居住の用に供する住宅を建築するための開発行為は、法第33条第1項第2号により、本号の適用はない。

道路幅員は、道路としての形状がある区域の幅員、つまり、町道条例に規定する歩道及び自転車道又は自転車歩行車道、車道、中央帯及び路肩の区域の幅員をいい、以下の図の方法により、測定する。

図



(2) 小区間で通行上支障がない場合

令第25条第2号括弧書きは、小区間で通行上支障がない場合に限り、道路幅員が4m以上でよいとした緩和規定である。

小区間とは、「小幅員区画道路の計画基準（案）について（抄）」（昭和61年4月11日付 建設経済局長通達）で想定しているものを標準とする。

通行上支障がない場合とは、利用者がその道路に面する敷地に居住する者などに限られる道路配置となっており、通過交通の生じる可能性が少ない場合であることをいう。

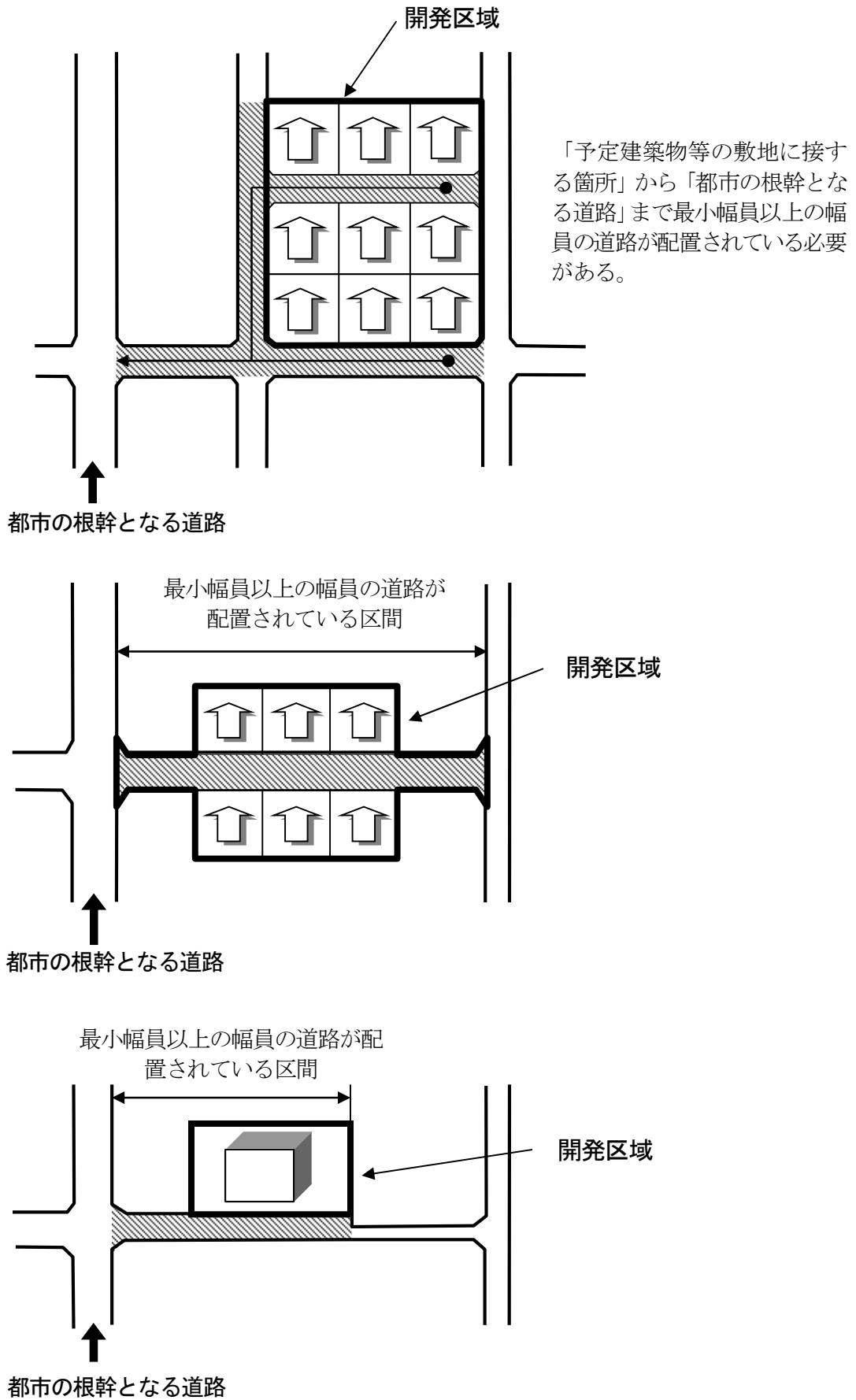
なお、次の要件のすべてに該当する開発行為についても、小区間で通行上支障がない場合として取り扱う（国の開発許可制度運用指針 III-5-1（2）より）。

- ① 予定建築物が総合設計制度や特定街区制度の適用を受けて行われるもので、当該建築に際して総合設計の許可又は特定街区の都市計画決定に基づき、歩道状の公開空地等が主要な前面道路に沿い、当該前面道路に接する敷地全長にわたって適切に確保されていること。
- ② 幹線道路への接続距離が短いこと。
- ③ 開発区域の2面以上が幅員6m以上の道路に接していること。

(3) 道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置

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とは、本号で定める最小幅員以上の幅員を有すると認められる道路が、敷地に接する箇所から都市の根幹となる道路（国県道、幹線となる市町村道など）に接続するまで配置されていることをいう。

概念図



2. 敷地に接することとなる道路の最小幅員（令第25条第2号ただし書）

(1) 敷地に接することとなる道路の最小幅員のただし書

敷地に接することとなる道路の最小幅員のただし書の適用は、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幅員が4 m以上と解すのではなく、法第33条と同じ要件、「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」を満たすもの、すなわち、主に開発行為を行うことによって発生する交通の種類や量を勘案して合理的で社会通念上妥当といえる幅員が4 m以上の道路が配置されている場合と解する。

(2) 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

この要件は、以下のすべての場合について総合的に判断して、本文によることが著しく困難と客観的にいえる場合をいう。

① 開発区域の規模

開発区域の規模が小さい場合などで、開発区域内に居住し、又は事業を営むこととなる者の環境保全・防災・通行の安全・効率的な事業活動に与える影響と比較し、本号本文の幅員の道路を配置することに伴う負担が著しく過大と認められる場合など

② 開発区域の形状

開発区域が偏平である場合などで、開発区域内において本号本文の幅員の道路を配置することが著しく困難である場合や、開発区域の既存道路への接続部分の間口が狭小である場合で、開発区域内に居住し、又は事業を営むこととなる者の環境保全・防災・通行の安全・効率的な事業活動に与える影響と比較し、本号本文の幅員の道路を配置することに伴う負担が著しく過大と認められる場合など

③ 開発区域周辺の土地の地形

開発区域周辺にがけや河川などが存在しているため、本号本文の幅員の道路を配置することが著しく困難である場合など

④ 開発区域周辺の土地の利用の態様

既存道路沿いに建築物が連たんしているため、本号本文の幅員の道路を配置することが著しく困難である場合など

ここでいう連たんとは、建築物の数のみで判断されるべきものではなく、開発区域に居住し、又は事業を営むこととなる者の環境保全・防災・通行の安全・効率的な事業活動に与える影響と比較し、本号本文の幅員の道路を配置することに伴う負担が著しく過大と認められることなどを総合的に勘案する。

(3) 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

この要件は、個別の案件毎に以下のすべてに照らし判断を行うのを原則とする。

- ① 環境の保全上支障がない規模・構造
 環境の保全上支障がないとは、開発区域内に居住・事業することとなる者のために、良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光などの点で支障がないことをいう。
- ② 災害の防止上支障がない規模・構造
 災害の防止上支障がないとは、開発区域内に居住・事業することとなる者の避難活動上支障がないこと、消防活動上支障がないことをいう（消防車・救急車などが進入可能であること、消防水利が適切に確保されていることなど）。
- ③ 通行の安全上支障がない規模・構造
 通行の安全上支障がないとは、開発区域内に居住・事業することとなる者の通行について、車両通行の安全、歩行者通行の安全の二点について、支障がないことをいう。
 車両通行の安全とは、通過交通が少なく、かつ、一日あたりの車両の交通量も少ないことをいう（車両の交通量については、道路構造令で規定される計画交通量などを参考とする）。
 歩行者通行の安全とは、歩行者の数が多くないこと（商店が連たんして多数の買い物客が往来する道路や多数の者の通勤、通学の用に供されている駅周辺の道路は該当しない）、あるいは予定建築物等の用途が、多数の車両の出入りが見込まれるものでないことをいう（大規模集合住宅、大規模商業施設などの大規模集客施設や大規模流通業務施設等は該当しない）。
- ④ 事業活動の効率上支障がない規模・構造
 事業活動の効率上支障がないとは、開発区域内で事業を行うこととなる者の事業活動に支障を生じないことをいう。

なお、予定建築物等の用途、開発区域の面積の相関関係などを加味し、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規模・構造の道路幅員として以下のとおり取り扱う。

予定建築物の用途	開発区域の面積	道路幅員
住宅の場合	0.3ヘクタール未満	4.0m以上
	0.3ヘクタール以上 0.6ヘクタール未満 ※	4.5m以上
	0.6ヘクタール以上 1.0ヘクタール未満 ※	5.5m以上
	0.1ヘクタール未満	4.0m以上
住宅以外の場合	0.1ヘクタール以上 5.0ヘクタール未満 ※	6.0m以上
	5.0ヘクタール以上 20.0ヘクタール未満 ※	6.5m以上
	すべての場合 ※	6.0m以上

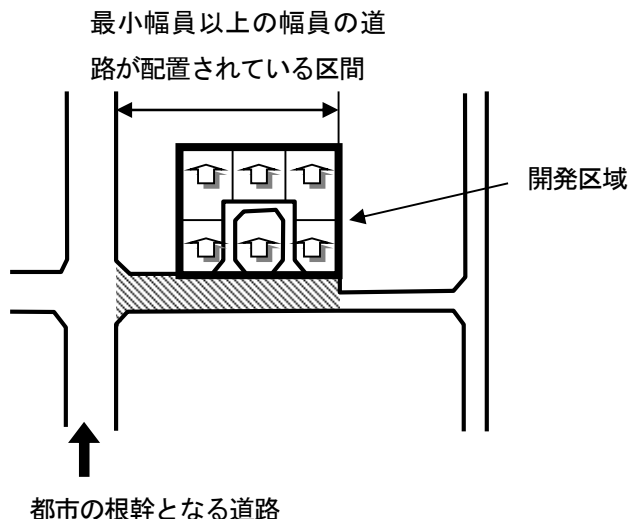
※ 発生交通量などを勘案し、通行の安全上、開発区域に著しい影響を及ぼすおそれがないと認められる場合に限る。

3. 開発区域内の主要な道路が接続する道路（令第25条第4号）

(1) 開発区域内の主要な道路が接続する道路

開発区域内の主要な道路は、開発区域と接する箇所の終端部から都市の根幹となる道路に接続するまでの区間、原則として基準で定められた最小幅員以上の幅員を有すると認められる開発区域外の道路に接続していること。

概念図



(2) 幅員

開発区域の主要な道路が接続する開発区域外の道路が、原則として確保しなければならない最小幅員は、次の表のとおりとする。

また、開発区域周辺の道路状況によりやむを得ないと認められる場合は、車両の通行に支障がない道路に接続していること。

用途	幅員
原則（住宅以外）	9 m
住宅	6.5 m
やむを得ない場合	車両の通行に支障がない道路

※ 自己の居住の用に供する住宅を建築するための開発行為は、法第33条第1項第2号により、本号は適用しない。

(3) 開発区域周辺の道路状況によりやむを得ないと認められる場合

開発区域周辺の道路状況によりやむを得ないと認められる場合とは、開発しようとする土地の周辺に上記の用途に応じ9 m以上や6.5 m以上の道路が現に存在していない場合で、やむを得ない理由がある場合をいう。

なお、やむを得ない理由は、同趣旨で設けられている令第25条第2号ただし書「開発区域の規模及び形状、開発区域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」で示した要件をもとに判断する。

(4) 車両の通行に支障がない道路

車両の通行に支障がない道路とは、車両通行の安全と歩行者通行の安全の両方を加味した上で、開発行為によって発生することが予想される車両がすれ違うのに支障がない幅員を有する道路のことをいう。

なお、予定建築物の用途、開発区域の面積の相関関係などを加味し、以下のとおりとして取り扱う。

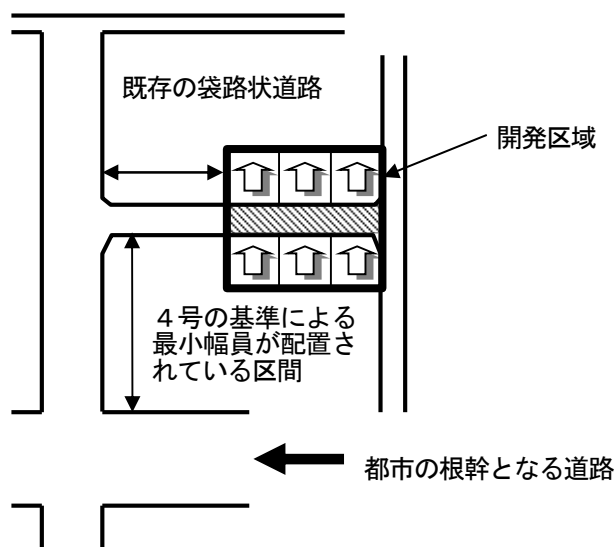
予定建築物の用途	開発区域の面積	道路幅員
住宅の場合	0.3ヘクタール未満	4.0m以上
	0.3ヘクタール以上 0.6ヘクタール未満 ※	4.5m以上
	0.6ヘクタール以上 1.0ヘクタール未満 ※	5.5m以上
	住宅以外の場合	0.1ヘクタール未満	4.0m以上
住宅以外の場合	0.1ヘクタール以上 5.0ヘクタール未満 ※	6.0m以上
	5.0ヘクタール以上 20.0ヘクタール未満 ※	6.5m以上
	特定工作物の場合	すべての場合 ※	6.0m以上

(※) の場合は、発生交通量などを勘案し、通行の安全上、開発区域周辺に著しい影響を及ぼすおそれがないと認められる場合に限る。

(5) 袋路状道路への連結

開発区域内の主要な道路が、既存の袋路状道路に連結（袋路状道路を延長するような道路配置計画）し、一つの道路として機能するような道路配置計画の場合は、その袋路状道路部分も開発区域内の道路（いわゆる取付道路）とみなす。

よって、このような場合は、その袋路状道路が接続する道路を、開発区域内の主要な道路が接続する道路として取り扱う。



4. 袋路状道路（規則第24条第5号ただし書）

(1) 袋路状でない場合

区域内道路の一方は、令第25条第1項第2号又は第4号に規定する道路に接続し、もう一方は、4.0m以上の幅員を有する道路に接続していること。

(2) 避難上支障がない場合

避難上支障がない場合とは、以下の①及び②に該当する場合とする。

① 道路配置計画が以下の事項のいずれかに該当すること

ア 袋路状道路の終端が、避難用通路、公園等災害時に避難することが可能な公共施設に接続し、かつ、その公共施設が他の道路に接続しているもの。

イ 袋路状道路の終端が、将来計画されている公園等災害時に避難することが可能な公共施設に接続することが予定され、その公共施設が整備事業に着手され、かつ、他の道路に接続する予定のもの。

ウ 開発区域及び周辺地域の地形並びに道路配置状況等によりア及びイとすることが困難であって、開発区域の面積が1,000㎡未満のもの。

エ 開発区域及び周辺地域の地形並びに道路配置状況等によりア及びイとすることが困難であって、開発区域の面積が1,000㎡以上3,000㎡未満のもので、かつ、道路幅員が6m以上のもの。

② 袋路状道路の終端に接続する避難用通路を新たに計画する場合は、町道条例で規定する歩行者専用道路の基準を満たす幅員、構造で設計されていること。

(3) 通行上支障がない場合

通行上支障がない場合とは、以下の全てに適合するように設計されている場合をいう。

① 袋路状道路の延長は、袋路状では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、60m以内であること。

② 道路延長が35mを超える場合は、道路の終端部及び35m以内ごとに、「道路の位置の指定、変更及び廃止の取扱い基準の一部改正について」（平成14年4月1日付、建指第2号）における「令第144条の4第1項第1号ハによる自動車転回広場の基準」に準じた自動車の転回広場が設けられていること。

5. 道路のすみ切りの基準

(1) すみ切り

一定の視距を確保することと円滑な自動車交通を確保するため、歩道のない道路が同一平面で交差し、又は接続する箇所、若しくは歩道（*）のない道路の曲がり角は、適当な長さで街角を切り取ること。

*「歩道」とは、車道と縁石等で分離されている構造で幅員2.0m以上のものとする。

(2) 切り取る長さ

別表のとおりであること。2.0m未満の歩道のある道路の場合は、歩道の切り下げ幅等を勘案して、道路管理者とも協議して別表のすみ切りの長さを調整すること。

また、街角を切り取る場合は、基準で定めるすみ切りの長さを底辺として、切り取る街角が二等辺三角形になるように設計すること。

<審査基準>

別表（すみ切りの長さの基準）

1 適当な長さのすみ切り

すみ切りの長さは、次のいずれかであること。

(1) すみ切りの長さが、下表の値以上の場合

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

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

*ただし、やむを得ないと認められる事情で両側にすみ切りを設けることができない場合は、上表の欄を1行上かつ1列左の数字に読み換えることで、片側の隅切りとすることができる。

(2) 道路構造令等に基づき設計されている場合

別添2（法第33条第1項第3号基準関係）

排水計画（法第33条第1項第3号、令第26条、第29条、規則第22条、第26条）

排水計画は、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、その排水能力、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であること。

1. 雨水排水計画

- (1) 抑制雨水量の算出に当たっては、開発区域内の雨水量を考慮し、「伊奈町雨水排水流出抑制施設設置基準」の計算方法に従って行われていること。
- (2) 雨水排水流出抑制施設計画は、算出した雨水計画を上回る量を処理できるように計画されていること。
- (3) 開発規模が1ヘクタール以上の場合は、「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例（平成18年埼玉県条例第20号）」に基づき、埼玉県と協議すること。
- (4) 雨水排水流出抑制施設には、汚水排水を流入させないこと。

2. 汚水排水計画の審査基準

開発区域内の汚水排水計画については、伊奈町の公共下水道計画の定める基準に従って設計されているものであること。

開発区域が公共下水道の区域内に存する場合でないときは、予定建築物等から発生する汚水排水を区域外に有効に排出できるように設計されていること。

別添3（法第33条第1項第7号基準関係）

切土・盛土等（法第33条第1項第7号、令第28条、規則第23条、第27条）

<審査基準>

1. 擁壁の構造

擁壁の構造は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造又は間知石練積み造その他の練石積み造のものとしなければならない。

2. 擁壁の構造計算及び構造

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

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

（鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造）

宅地造成等規制法施行令第7条 前条の規定による鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造は、構造計算によって次の各号のいずれにも該当することを確かめたものでなければならない。

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

2 前項の構造計算は、次の各号に定めるところによらなければならない。

- 一 土圧等によって擁壁の各部に生ずる応力度が、擁壁の材料である鋼材又はコンクリートの許容応力度を超えないことを確かめること。
- 二 土圧等による擁壁の転倒モーメントが擁壁の安定モーメントの3分の2以下であることを確かめること。
- 三 土圧等による擁壁の基礎の滑り出す力が擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力の3分の2以下であることを確かめること。
- 四 土圧等によって擁壁の地盤に生ずる応力度が当該地盤の許容応力度を超えないことを確かめること。ただし、基礎ぐいを用いた場合においては、土圧等によって基礎ぐいに生ずる応力が基礎ぐいの許容支持力を超えないことを確かめること。

3 前項の構造計算に必要な数値は、次の各号に定めるところによらなければならない。

- 一 土圧等については、実況に応じて計算された数値。ただし、盛土の場合の土圧については、盛土の土質に応じ別表第2の単位体積重量及び土圧係数を用いて計算された数値を用いることができる。
- 二 鋼材、コンクリート及び地盤の許容応力度並びに基礎ぐいの許容支持力については、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第90条（表1を除く。）、第91条、第93条及び第94条中長期に生ずる力に対する許容応力度及び許容支

持力に関する部分の例により計算された数値

- 三 擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力については、実況に応じて計算された数値。ただし、その地盤の土質に応じ別表第3の摩擦係数を用いて計算された数値を用いることができる。

(練積み造の擁壁の構造)

宅地造成等規制法施行令第8条 第6条の規定による間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、次の各号に定めるところによらなければならない。

- 一 擁壁の勾配、高さ及び下端部分の厚さ（第1条第5項に規定する擁壁の前面の下端以下の擁壁の部分の厚さをいう。以下別表第4において同じ。）が、崖の土質に応じ別表第4に定める基準に適合し、かつ、擁壁の上端の厚さが、擁壁の設置される地盤の土質が、同表左欄の第1種又は第2種に該当するものであるときは40センチメートル以上、その他のものであるときは70センチメートル以上であること。
- 二 石材その他の組積材は、控え長さを30センチメートル以上とし、コンクリートを用いて一体の擁壁とし、かつ、その背面に栗石、砂利又は砂利混じり砂で有効に裏込めすること。
- 三 前二号に定めるところによっても、がけの状況等によりはらみ出しその他の破壊のおそれがあるときは、適当な間隔に鉄筋コンクリート造の控え壁を設ける等必要な措置を講ずること。
- 四 擁壁を岩盤に接着して設置する場合を除き、擁壁の前面の根入れの深さは、擁壁の設置される地盤の土質が、別表第4左欄の第1種又は第2種に該当するものであるときは擁壁の高さの100分の15（その値が35センチメートルに満たないときは、35センチメートル）以上、その他のものであるときは擁壁の高さの100分の20（その値が45センチメートルに満たないときは、45センチメートル）以上とし、かつ、擁壁には、一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で、擁壁の滑り及び沈下に対して安全である基礎を設けること。

別表第2（第7条、第19条関係）

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

別表第3（第7条、第19条関係）

土質	摩擦係数
岩、岩屑、砂利又は砂	0.5
砂質土	0.4
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土（擁壁の基礎底面から少なくとも15センチメートルまでの深さの土を砂利又は砂に置き換えた場合に限る。）	0.3

別表第4（第8条関係）

土質		擁壁		
		勾配	高さ	下端部分の厚さ
第1種	岩、岩屑、砂利又は砂利まじり砂	70度を超え75度以下	2メートル以下	40センチメートル以上
			2メートルを超え3メートル以下	50センチメートル以上
	65度を超え70度以下	2メートル以下	40センチメートル以上	
		2メートルを超え3メートル以下	45センチメートル以上	
		3メートルを超え4メートル以下	50センチメートル以上	
	65度以下	3メートル以下	40センチメートル以上	
		3メートルを超え4メートル以下	45センチメートル以上	
		4メートルを超え5メートル以下	60センチメートル以上	

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

別添4（法第33条第1項第8号基準関係）

○ 法第33条第1項第8号ただし書については、適用となる区域がないものとする。

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築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又は建設の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第8条第1項の土砂災害特別警戒区域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。

別添5（法第33条第1項第10号基準関係）

- 令28条の3の「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」は、「工場」及び「第一種特定工作物」とする。
- 令28条の3の「緑地帯その他の緩衝帯」は、緩衝効果を高めるものとして、出入口等を除いて、原則として緑地として樹木を植栽する等し、緩衝帯として確保すべき区域を明らかにする必要があるので、緩衝帯をかさ上げするか、緩衝帯の境界に縁石や杭等を設置することとする。
- 令第28条の3ただし書の運用に当たっては、開発区域外にある公園、緑地及び河川等に隣接する部分はその幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に参入できるものとする。

令第28条の3 騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、4メートルから20メートルまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

別添6（法第33条第1項第12号基準関係）

- 申請者に事業計画どおりに当該事業を完遂するための資金的能力があること。

- 過去の事業実績等から判断して、誠実に許可条件等を遵守して当該事業を遂行していくことができること。

別添7（法第34条第1号基準関係）

<審査基準>

法第34条第1号審査基準

1 開発区域

開発区域は、条例第5条第1項第2号アに規定する既存の集落内に存すること。

2 予定建築物

予定建築物の用途及び規模は、次のいずれかに該当するものであること。

(1) 令第21条第26号イに該当する建築物で次のいずれかに該当するもの

ア 伊奈町が設置する小学校、中学校、義務教育学校

イ 幼稚園

(2) 令第21条第26号ロに該当する建築物で次のいずれかに該当するもの

ア 保育所

イ 介護保険法第8条第14項に規定する地域密着型サービスを提供する施設（ただし、伊奈町の住民のみの利用に供するものに限る。）

ウ 特別養護老人ホーム又は老人短期入所施設（ただし、主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものに限る。）

エ アからウ以外の施設で、施設利用者が通所する施設（主として当該施設の利用者の短期入所の用に供する施設を併設するものを含む。）

(3) 令第21条第26号ハに該当する建築物で次のいずれかに該当するもの

ア 診療所

イ 助産所

ウ 病院（ただし、伊奈町内に現に存する病院が移転するものに限る。）

(4) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ろ）項第2号に掲げるもの

(5) あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所であって、床面積の合計が150㎡以下のもの

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

(7) 農業協同組合その他の農林漁業団体の事務所

別添8（法第34条第2号基準関係）

<審査基準>

法第34条第2号審査基準

鉱物資源の有効な利用上必要な建築物

1 開発区域

開発区域は、利用の対象となる鉱物資源が存在する市街化調整区域内であること。

2 予定建築物

予定建築物は、当該市街化調整区域に存する鉱物（鉱業法（昭和25年法律第289号）第3条に規定する鉱物をいう）を利用するために必要な建築物であって、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 日本標準産業分類大分類D－鉱業に分類される事業の用に供する建築物
- (2) 専ら当該市街化調整区域において採掘された鉱物を原材料として使用する事業の用に供する建築物

法第34条第2号審査基準

観光資源の有効な利用上必要な建築物

1 開発区域

開発区域は、利用の対象となる観光資源が存在する市街化調整区域内であること。

2 予定建築物

予定建築物は、当該市街化調整区域に存する、史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土、優れた自然の風景地、良好な景観、温泉その他文化、産業等に関する観光資源を利用するために必要な建築物であって、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 観光資源の鑑賞のために必要な展望台等の建築物
- (2) 観光価値を維持するため必要な休憩施設又は宿泊施設である建築物（観光資源の利用者に軽食等を提供する飲食店、土産物店、現にゆう出する温泉を利用するための入浴施設を含む。）

別添9（法第34条第4号基準関係）

<審査基準>

法第34条第4号審査基準

農業、林業又は漁業の用に供する建築物

1 農業、林業又は漁業

農業、林業又は漁業とは、次に掲げる基準に該当する事業とする。

- (1) 農業については、日本標準産業分類A－農業に分類される事業であって、経営耕地面積10アール以上の農地において営まれているもの又は前年の農業生産物の総販売額が15万円以上のもの
- (2) 林業については、日本標準産業分類B－林業に分類される事業であって、所有権又は所有権以外の権限に基づいて育林又は伐採を行うことができる1ヘクタール以上の山林において営まれているもの又は前年の林業生産物の総販売額が15万円以上のもの
- (3) 漁業については、日本標準産業分類C－漁業に分類される事業であって、前年の漁業生産物の総販売額が15万円以上のもの

2 開発区域

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

3 予定建築物

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

農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第1種特定工作物

1 開発区域

開発区域は、予定建築物等において取り扱う農林水産物のうち、数量及び金額において過半のものが生産される市街化調整区域内であること。

2 予定建築物等

予定建築物等は、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 農林水産物を集荷、出荷、選別又は貯蔵するための建築物又は第1種特定工作物であって、農業、林業又は漁業に分類される事業以外の事業の用に供されるもの
- (2) 農林水産物を直接原材料として加工する事業に供する建築物又は第1種特定工作物
- (3) 農林水産物を販売するための建築物又は第1種特定工作物

別添 10 (法第 34 条第 6 号基準関係)

<審査基準>

法第 34 条第 6 号審査基準

1 開発区域

開発区域は、本町における総合的かつ計画的な行政の運営を図るための基本構想に基づいて作成した土地利用に関する計画に支障のない区域であること。

2 予定建築物等

予定建築物等は、埼玉県又は中小企業基盤整備機構から中小企業高度化資金の貸付を受けて行う中小企業の高度化事業の用に供される建築物又は第 1 種特定工作物であること。

別添 1 1 (法第 3 4 条第 7 号基準関係)

<審査基準>

法第 3 4 条第 7 号審査基準

1 関連事業

市街化調整区域において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業（以下、「関連事業」という。）とは、当該市街化調整区域に現に存する日本標準産業分類大分類 F 製造業に分類される工場（以下、「既存工場」という。）と、次に掲げるいずれかの関係のある事業とする。なお、この関係は数量及び金額におけるものであること。

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

2 開発区域

開発区域は、原則として既存工場に隣接する土地であること。

3 予定建築物等

予定建築物等は、関連事業の用に供する建築物又は第 1 種特定工作物とする。

別添 1 2 (法第 3 4 条第 9 号基準関係)

<審査基準>

法第 3 4 条第 9 号審査基準

休憩所 (ドライブイン・コンビニエンスストア)

1 開発区域

開発区域は、市街化調整区域内の現に供用されている国道、県道又はこれらの道路と交差又は接続する幅員 1 2 m 以上の市町村道 (国道又は県道と交差又は接続する箇所から 1 2 m 以上の幅員が連続する区間に限る。) (以下「対象道路」という。) に 6 m 以上接していること。

なお、対象道路 (高速自動車国道を除く。) に市町村道である側道が存する場合であって、対象道路の通行車輛が当該側道を経由して開発区域に出入り可能な道路構造である場合には、当該側道を対象道路とみなす。

2 予定建築物等

予定建築物等は次のいずれかに該当するものであること。

- (1) ドライブイン (自動車運転者及び同乗者に飲食物を提供し、休憩させるための飲食店であって宿泊施設を併設しないものをいう。)
- (2) コンビニエンスストア (主として飲食料品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売りする事業所で、店舗規模が小さく、終日又は長時間営業を行うものをいう。)

3 その他

予定建築物の規模に応じて、複数の大型車 (トラック、バス等) を含む適当な台数の駐車場を設けていること。

給油所

1 開発区域

開発区域は、市街化調整区域内の現に供用されている国道、県道又はこれらの道路と交差又は接続する幅員 1 2 m 以上の市町村道 (国道又は県道と交差又は接続する箇所から 1 2 m 以上の幅員が連続する区間に限る。) (以下「対象道路」という。) に 6 m 以上接していること。

なお、対象道路 (高速自動車国道を除く。) に市町村道である側道が存する場合であって対象道路の通行車輛が当該側道を経由して開発区域に出入り可能な道路構造である場合には、当該側道を対象道路とみなす。

2 予定建築物等

予定建築物等は、対象道路を通行する車両に揮発油、軽油、液化ガス等の燃料を給油充填等するための施設 (以下「給油所等」という) である建築物又は第 1 種特定工作物とする。

なお、次に掲げる施設を併設できることとする。ただし、当該施設が建築物であるときは、給油所等である建築物（キャノピー以外のもの）と同一棟であるものに限る。

- (1) 自動車の点検・整備を行う作業場
- (2) 洗車場

別添 13 (法第 34 条第 1 2 号 (条例第 5 条第 1 項第 1 号) 基準関係)

<審査基準>

条例第 5 条第 1 項第 1 号審査基準

(町の土地利用計画に適合するものとして町長が指定した区域内における開発行為)

設定なし (区域未指定のため、現時点で本号の適用を受けて許可される開発行為はない。)

別添 1 4 (法第 3 4 条第 1 2 号 (条例第 5 条第 1 項第 2 号ア) 基準関係)

<審査基準>

条例第 5 条第 1 項第 2 号ア審査基準
(区域区分日前所有地における自己用住宅)

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、社会通念に照らし、新たに自己の居住のための住宅を建築することが相当と認められるものであること。

2 開発区域

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

3 予定建築物

予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅

<審査基準>

条例第 5 条第 1 項第 2 号イ 審査基準
(市街化調整区域に長期居住する者の親族のための自己用住宅)

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、社会通念に照らし、新たに自己の居住のための住宅を建築することが相当と認められる者であって、伊奈町又は隣接する市の市街化調整区域に、自己の親族が 20 年以上居住し、かつ、現在、伊奈町又は隣接する市の市街化調整区域に居住する親族を有する者

2 開発区域

開発区域の土地は、既存の集落に存する土地であって、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 開発行為を行う者が所有している土地
- (2) 開発行為を行う者の親族が所有している土地

3 予定建築物

予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅

<審査基準>

条例第 5 条第 1 項第 2 号ウ審査基準

(市街化調整区域に区域区分日前から居住する者の親族のための自己用住宅)

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、社会通念に照らし、新たに自己の居住のための住宅を建築することが相当と認められる者であつて、次のいずれにも該当する者であること。

- (1) 区域区分日に伊奈町又は隣接する市の市街化調整区域に自己の親族が居住していた者
- (2) 現在、伊奈町又は隣接する市の市街化調整区域に居住する親族を有する者

2 開発区域

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

3 予定建築物

予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅

別添 17 (法第 34 条第 1 2 号 (条例第 5 条第 1 項第 3 号) 基準関係)

<審査基準>

条例第 5 条第 1 項第 3 号審査基準
(市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物)

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、伊奈町内の市街化調整区域に 20 年以上居住している者であること。

2 開発区域

開発区域は、開発行為を行う者が現に居住する土地又は当該土地からおおむね 50 m 以内に存する土地であること。

3 予定建築物

予定建築物は次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 自己の業務の用に供する工場で、その延べ床面積が 100 m²以内のもの（作業場の床面積の合計が 50 m²以内のものに限る。）
- (2) 自己の業務の用に供する事務所で、その延べ床面積が 100 m²以内のもの

<審査基準>

条例第5条第1項第4号審査基準
(収用移転)

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、自己の所有する建築物の敷地の一部又は全部において、土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に規定する事業又は他の法律によって土地を収用することができる事業が施行され、当該建築物を移転又は除却する者であり、かつ、この事業による土地の取得等に関する契約の日から原則として1年以内（やむを得ない事情がある場合はこの限りでない。）に開発行為に係る許可申請を行う者であること。

2 開発区域の規模

開発区域の規模は従前と著しく異ならないものであり、従前に代わる施設と認められる範囲であること。

3 予定建築物の用途

予定建築物は、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 予定建築物の用途は、移転に係る建築物と同一であること。
- (2) 予定建築物は、周辺の土地利用及び環境に配慮されたものであること。
- (3) 予定建築物は、市町村の都市計画の実現に支障をきたさないものであること。

4 その他

- (1) 従前の建築物が二つの用途を兼ねるものであるときは、一方の用途に係る建築物を移転し、他方の用途に係る建築物を従前の敷地の残地に建築することができることとする。
- (2) 従前の敷地が他の都道府県である等遠隔地からの収用移転については、遠隔地に立地する必要性を勘案した上で適切と認められる場合に限る。

別添 19 (法第 34 条第 12 号 (条例第 5 条第 1 項第 7 号) 基準関係)

<審査基準>

条例第 5 条第 1 項第 7 号審査基準
(市街化調整区域に居住する者のための集会所)

1 開発区域

開発区域は、当該自治会等が存する市街化調整区域内であること。

2 予定建築物の用途

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

<審査基準>

条例第5条第1項第8号審査基準
（既存の建築物の敷地拡張）

1 現に存する建築物

現に存する建築物は、自己の居住又は業務の用に供する建築物であること。

2 開発区域

既存の建築物の敷地をすべて含むこと。

3 予定建築物の用途

予定建築物は、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 予定建築物の用途は、既存の建築物と同一であること。
- (2) 予定建築物は、周辺の土地利用及び環境に配慮されたものであること。

4 その他

既存の建築物の敷地内において処置できないやむを得ない理由があること。

別添21（法第34条第13号基準関係）

<審査基準>

法第34条第13号基準

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、その告示の日以前から当該市街化調整区域内に、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利（借地権又は地上権）を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6月以内に、規則第28条に定める事項を知事に届け出た者又はその者の一般承継人とする。

2 開発区域

開発区域は、前記1に規定する届出に係る土地であること。

3 予定建築物等

前記1に規定する届出をした者が、届出の内容に従って自己の居住若しくは業務の用に供する建築物又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物

4 開発行為の完了時期

区域区分に関する都市計画の決定又は市街化調整区域の拡張に係る当該都市計画の変更の告示の日から起算して5年以内に開発行為が完了すること。

別添 2 2 (令第 3 6 条第 1 項第 3 号ハ (条例第 6 条第 1 号基準関係))

<審査基準>

条例第 6 条第 1 号審査基準
(条例第 5 条第 1 項第 1 号の規定に該当する建築物)

1 建築物の用途

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

2 審査基準の準用

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

別添 2 3 (令第 3 6 条第 1 項第 3 号ハ (条例第 6 条第 2 号) 基準関係)

<審査基準>

条例第 6 条第 2 号審査基準

(条例第 5 条第 1 項第 2 号から第 7 号までの規定に該当する建築物
又は第一種特定工作物)

1 建築物等の用途

新築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物が条例第 5 条第 1 項第 2 号から第 7 号までに規定するもの又は建築物の改築若しくは用途の変更をする場合で、当該改築若しくは用途の変更後の建築物が条例第 5 条第 1 項第 2 号から第 7 号までに規定するものであること。

2 審査基準の準用

当該建築物等の審査基準については、条例第 5 条第 1 項第 2 号から第 7 号までの規定に係るそれぞれの審査基準(土地の面積に係る部分を除く。)を準用する。この場合において、それぞれの審査基準中「開発区域」とあるのは、「建築物等の敷地」と読み替えるものとする。

別添24（令第36条第1項第3号ハ（条例第6条第3号）基準関係）

<審査基準>

条例第6条第3号審査基準

（1ヘクタール未満の墓地又は運動・レジャー施設の管理に必要な建築物）

1 建築を行う者

建築を行う者は、次のいずれかの者であること。

- (1) 1ヘクタール未満の墓地（墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第5項に規定する墓地に限る。）又は1ヘクタール未満の運動・レジャー施設である工作物（以下「墓地等」という。）を設置し、管理運営している者
- (2) 墓地等の設置について必要な他法令の許認可等が得られる見込みがあり、当該墓地等を管理運営する予定の者

2 建築物の用途

建築物の用途は、事務室、休憩室、物置又は便所（以下これらの施設を「管理施設」という。）であること。

3 建築敷地

管理施設を建築する敷地は、墓地等の区域内であること。

4 建築物の規模

管理施設の延べ床面積は、100㎡以内であって、墓地等を管理するために必要最小限の規模とする。

<審査基準>

条例第6条第4号審査基準
（既存の建築物の用途の変更等）

1 対象となる建築行為

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

- (1) 建築後20年を経過しているもの
- (2) 建築後5年を経過し、現在の使用者に次のいずれかの事情が存するもの
 - ア 破産
 - イ 生活の困窮その他の生活環境の著しい変化のため、その住居の移転を余儀なくされたこと。
 - ウ 事業経営の状況が悪化したことにより、当該事業を継続することが困難となったこと。

2 用途の変更等に係る建築物

用途の変更等に係る建築物は、次のいずれかに該当するものとする。

- (1) 現に存する建築物と同一の用途の建築物
- (2) 次の表の「現に存する建築物の欄」に掲げる建築物に対応する同表の「用途が類似する建築物の欄」に掲げる建築物とする。

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

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