

都市計画法に基づく
吉見町開発許可等審査基準
及び標準処理期間



令和6年10月

吉見町まち整備課

- はじめに -

この冊子は、吉見町における都市計画法に基づく開発許可等の申請に対する処分に係る審査基準及び標準処理期間を行政手続法（平成5年11月12日法律第88号）第5条及び第6条の規定により定め、公にするものです。適用除外については掲載していません。御不明な点は、まち整備課都市計画係にお問い合わせください。

- 凡 例 -

この冊子では、法令等の略称を次のとおりとしています。

法…………… 都市計画法
政令…………… 都市計画法施行令
省令…………… 都市計画法施行規則
町条例…………… 吉見町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例
町施行規則… 吉見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
町手続規則… 吉見町都市計画法に基づく開発行為等の手続に関する規則
町審査基準… 吉見町における審査基準

- 他法令との関係 -

他法令の許認可等が必要なものにあっては、その許認可等が得られることとします。

- 埼玉県における審査基準等の準用について -

町審査基準の規定にないものについては、関係法令の規定によるほか、埼玉県における審査基準の規定を準用するものとします。（埼玉県における審査基準については「都市計画法に基づく開発許可制度の解説（令和6年10月版）」（以下「赤本」という）を御覧ください）

- 目 次 -

第1編 審査基準	6
第1章 開発行為の許可（法第29条）	7
第2章 技術基準（法第33条）	14
第1節 用途地域への適合（法第33条第1項第1号）	19
第2節 公共空地（法第33条第1項第2号）	20
（1）道路	21
（1）－1 道路の機能の確保（政令第25条第1号）	21
（1）－2 敷地が接しなければならない道路（政令第25条第2号）	23
（1）－3 市街化調整区域の大規模開発における12m道路の配置 （政令第25条第3号）	25
（1）－4 開発区域内の主要な道路が接続する道路 （政令第25条第4号）	26
（1）－5 歩車道の分離（政令第25条第5号）	27
（1）－6 道路に関する共通事項	28
（1）－6－1 道路の構造（省令第24条第1号）	28
（1）－6－2 道路排水施設の設置（省令第24条第2号）	28
（1）－6－3 道路の縦断勾配（省令第24条第3号）	28
（1）－6－4 階段状道路（省令第24条第4号）	29
（1）－6－5 袋路状道路（省令第24条第5号）	29
（1）－6－6 街角の切り取り（隅切り）（省令第24条第6号）	31
（1）－6－7 歩車道を分離する工作物（省令第24条第7号）	32
（2）公園・緑地・広場	33
（2）－1 公園・緑地・広場の設置（開発区域の面積が0.3ヘクタール 以上5ヘクタール未満の場合）（政令第25条第6号）	34
（2）－2 公園・緑地・広場の設置（開発区域の面積が5ヘクタール以上 の場合）（政令第25条第7号・省令第21条）	35
（2）－3 公園の構造（省令第25条）	36
（3）消防水利（政令第25条第8号）	36
第3節 排水施設（法第33条第1項第3号）	37
（1）管渠の勾配・断面積（政令第26条第1号）	38
（2）下水道等への接続（政令第26条第2号）	39
（3）暗渠排水の原則（政令第26条第3号）	41

(4)	排水施設の構造・能力（省令第26条）	42
第4節	給水施設（法第33条第1項第4号）	43
第5節	地区計画等への適合（法第33条第1項第5号）	44
第6節	公共公益施設（法第33条第1項第6号）	45
第7節	切土・盛土等（法第33条第1項第7号）	46
(1)	軟弱地盤対策（政令第28条第1号）	47
(2)	崖上面の処理（政令第28条第2号）	47
(3)	切土地盤の滑り防止（政令第28条第3号）	48
(4)	盛土地盤の安定に関する基準（政令第28条第4号）	48
(5)	盛土地盤の滑り防止（政令第28条第5号）	49
(6)	崖面の保護（政令第28条第6号）	50
(7)	地下水を排出する排水施設の設置（政令第28条第7号）	54
第8節	災害危険区域の除外（法第33条第1項第8号）	55
第9節	樹木の保存・表土の保全（法第33条第1項第9号）	57
(1)	樹木の保存・表土の保全の対象 （政令第28条の2・省令第23条の2）	58
第10節	緩衝帯（法第33条第1項第10号）	60
(1)	緩衝帯の幅員（政令第28条の3・省令第23条の3）	61
第11節	大規模開発の輸送施設（法第33条第1項第11号）	62
第12節	申請者の資力・信用（法第33条第1項第12号）	63
第13節	工事施行者の能力（法第33条第1項第13号）	64
第14節	関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）	65
第15節	最低敷地面積（法第33条第4項）	66
第3章	市街化調整区域の立地基準（法第34条）	68
第1節	開発区域周辺に居住している者が利用するための公共公益施設、日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗等（法第34条第1号）	69
第2節	鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設 （法第34条第2号）	71
第3節	特別の自然的条件を必要とする施設（法第34条第3号）	72
第4節	農林漁業用施設及び農林水産物の処理等の施設 （法第34条第4号）	73
第5節	特定農山村地域における農林業等活性化施設（法第34条第5号）	75
第6節	中小企業の共同化・集団化のための施設（法第34条第6号）	76
第7節	市街化調整区域内の既存工場の関連施設（法第34条第7号）	77
第8節	危険物（火薬類）の貯蔵又は処理に供する施設	

(法第34条第8号)	78
第9節 災害危険区域等からの移転(法第34条第8号の2)	79
第10節 市街化区域において建築し、又は建設することが困難又は不適当な 施設(法第34条第9号)	80
第11節 地区計画又は集落地区計画の区域内における開発行為 (法第34条第10号)	82
第12節 条例で指定した集落区域における開発行為 (法第34条第11号)	83
第13節 市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める開発行為 (法第34条第12号)	86
(1) 土地利用計画に適合するものとして指定した区域内における開発行為 (町条例第6条第1項第1号)	88
(2) 区域区分日前所有地における自己用住宅 (町条例第6条第1項第2号ア)	90
(3) 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 (町条例第6条第1項第2号イ)	91
(4) 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(町条例第6条第1項第2号ウ)	92
(5) 市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物 (町条例第6条第1項第3号)	93
(6) 公共移転(町条例第6条第1項第4号)	94
(7) 大学(町条例第6条第1項第5号)	95
(8) 建築基準法第51条ただし書の許可を受けた建築物又は第一種特定工 作物(町条例第6条第1項第6号)	95
(9) 市街化調整区域に居住する者のための集会所 (町条例第6条第1項第7号)	96
(10) 既存の自己用建築物の敷地拡張(町条例第6条第1項第8号)	97
第14節 既存権利の届出に基づく開発行為(法第34条第13号)	98
第15節 開発審査会の議を経て許可する開発行為(法第34条第14号)	100
第4章 開発許可の特例(法第34条の2)	101
第5章 変更の許可(法第35条の2)	102
第6章 完了公告前の建築制限等(法第37条)	103
第7章 建築物の形態規制(法第41条)	104

第8章 予定建築物以外の建築等の制限（法第42条）	105
第9章 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限	
（法第43条）	107
第1節 技術基準（政令第36条第1項第1号・第2号）	109
第2節 立地基準（政令第36条第1項第3号）	110
（1） 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定 工作物（政令第36条第1項第3号イ）	111
（2） 法第34条第11号の条例で指定した集落区域における建築物又は第 一種特定工作物の建築等（政令第36条第1項第3号ロ）	112
（3） 市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める建築行為 等（政令第36条第1項第3号ハ）	113
（3）－1 町条例第6条第1項第1号の規定に該当する建築物 （町条例第7条第1号）	114
（3）－2 町条例第6条第1項第2号から第7号までの規定に該当する建 築物又は第一種特定工作物（町条例第7条第2号）	115
（3）－3 1ヘクタール未満の墓地又は運動・レジャー施設の管理に必要 な建築物（町条例第7条第3号）	108
（3）－4 既存建築物の用途の変更等（町条例第7条第4号）	117
（4） 法第34条第13号に規定する既存権利の届出に基づく建築行為等 （政令第36条第1項第3号ニ）	119
（5） 開発審査会の議を経て許可する建築行為等 （政令第36条第1項第3号ホ）	120
第3節 国又は都道府県等が行う建築行為等（法第43条第3項）	121
第10章 許可に基づく地位の承継（法第44条、45条）	122
第2編 標準処理期間	123

第 1 編 審査基準

(審査基準)

行政手続法第 5 条 行政庁は、審査基準を定めるものとする。

- 2 行政庁は、審査基準を定めるに当たっては、許認可等の性質に照らしてできる限り具体的なものとしなければならない。
- 3 行政庁は、行政上特別の支障があるときを除き、法令により申請の提出先とされている機関の事務所における備付けその他の適当な方法により審査基準を公にしておかなければならない。

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

審査基準は、同条第 2 項の規定によりできる限り具体的なものとしなければならないと定められていますが、審査基準を設定しない場合はその理由を示しています。

第1章 開発行為の許可（法第29条）

（開発行為の許可）

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

- 一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
- 二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
- 三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 四 都市計画事業の施行として行う開発行為
- 五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- 六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- 七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- 八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- 九 公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第2条第1項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為
- 十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- 十一 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

2～3 （略）

附則

（都市計画法等の一部改正に伴う経過措置）

第46条 施行時特例市に対する前条の規定による改正後の同条各号に掲げる法律の規定の適用については、これらの規定中「指定都市又は」とあるのは「指定都市、」と、「中核市」とあるのは「中核市又は地方自治法の一部を改正する法律（平成2

6年法律第42号)附則第2条に規定する施行時特例市」とする。

(許可を要しない開発行為の規模)

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

第1欄	第2欄	第3欄	第4欄
市街化区域	1,000平方メートル	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	300平方メートル以上1,000平方メートル未満
(略)	(略)	(略)	(略)

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

一 首都圏整備法(昭和31年法律第83号)第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯

二～三 (略)

(法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物)

政令第20条 法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物

二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物

三 家畜診療の用に供する建築物

四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物

五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90平方メートル以内の建築物
(適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない建築物)

政令第21条 法第29条第1項第3号の政令で定める公益上必要な建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路法第2条第1項に規定する道路又は道路運送法（昭和26年法律第183号）第2条第8項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道（同法第3条第1号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。）を構成する建築物
- 二 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
- 三 都市公園法第2条第2項に規定する公園施設である建築物
- 四 鉄道事業法（昭和61年法律第92号）第2条第1項に規定する鉄道事業若しくは同条第5項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法（大正10年法律第76号）による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
- 五 石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設である建築物
- 六 道路運送法第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法（昭和34年法律第136号）第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
- 七 港湾法第2条第5項に規定する港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法第3条に規定する漁港施設である建築物
- 八 海岸法（昭和31年法律第101号）第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物
- 九 航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第2条第5項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物
- 十 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
- 十一 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法（平成17年法律第100号）第4条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

- 十二 電気通信事業法（昭和５９年法律第８６号）第１２０条第１項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
- 十三 放送法（昭和２５年法律第１３２号）第２条第２号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物
- 十四 電気事業法第２条第１項第１６号に規定する電気事業（同項第２号に規定する小売電気事業を除く。）の用に供する同項第１８号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第２条第１３項に規定するガス工作物（同条第２項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）を設置する施設である建築物
- 十五 水道法第３条第２項に規定する水道事業若しくは同条第４項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第８項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法（昭和３３年法律第８４号）第２条第６項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第２条第３号から第５号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物
- 十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
- 十七 図書館法（昭和２５年法律第１１８号）第２条第１項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法（昭和２６年法律第２８５号）第２条第１項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
- 十八 社会教育法（昭和２４年法律第２０７号）第２０条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
- 十九 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法（昭和４４年法律第６４号）第１５条の６第３項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第２７条第１項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物
- 二十 墓地、埋葬等に関する法律（昭和２３年法律第４８号）第２条第７項に規定する火葬場である建築物
- 二十一 と畜場法（昭和２８年法律第１１４号）第３条第２項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和２３年法律第１４０号）第１条第２項に規定する化製場若しくは同条第３項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
- 二十二 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和４５年法律第１３７号）による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法（昭和５８年法律第４３号）第２条第１号に規定する浄化槽である建築物

- 二十三 卸売市場法（昭和４６年法律第３５号）第２条第３項に規定する中央卸売市場若しくは同条第４項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物
- 二十四 自然公園法第２条第６号に規定する公園事業又は同条第４号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物
- 二十五 住宅地区改良法（昭和３５年法律第８４号）第２条第１項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
- 二十六 国、都道府県等（法第３４条の２第１項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの
- イ 学校教育法第１条に規定する学校、同法第１２４条に規定する専修学校又は同法第１３４条第１項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
- ロ 児童福祉法（昭和２２年法律第１６４号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和２６年法律第４５号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成７年法律第８６号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- ハ 医療法（昭和２３年法律第２０５号）第１条の５第１項に規定する病院、同条第２項に規定する診療所又は同法第２条第１項に規定する助産所の用に供する施設である建築物
- ニ 多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）で国土交通省令で定めるもの
- ホ 宿舍（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。）
- 二十七 国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法（平成１１年法律第１７６号）第１６条第１号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 二十八 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法（平成１６年法律第１５５号）第１７条第１項第１号から第３号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 二十九 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法（平成１４年法律第１８２号）第２条第２項に規定する水資源開発施設である建築物
- 三十 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法（平成１４年法律第１６１号）第１８条第１項第１号から第４号まで

に掲げる業務の用に供する施設である建築物

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

（開発行為の許可を要しない通常管理行為、軽易な行為その他の行為）

政令第22条 法第29条第1項第11号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
- 二 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 三 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 四 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為
- 五 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 六 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。）が50平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100平方メートル以内であるもの

（令第21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎）

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

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

- 二 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎
 - 三 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎
 - 四 警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎
- (令第21条第26号ホの国土交通省令で定める宿舍)

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

【審査基準】

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

1 法第33条

「第2章 技術基準（法第33条）」（p14～）のとおり

2 法第34条

「第3章 市街化調整区域の立地基準（法第34条）」（p68～）のとおり

※ 許可不要となる開発行為については、赤本 p34~を参照

第2章 技術基準（法第33条）

（開発許可の基準）

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

一～十四 （略）

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

各号に規定する基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）は、当該条件に抵触しない限度において適用する。

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

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

政令第29条の2 法第33条第3項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 第25条第2号、第3号若しくは第5号から第7号まで、第27条、第28条第2号から第6号まで又は前3条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

二～十二（略）

- 2 法第33条第3項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 第25条第2号又は第6号の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がない範囲で行うものであること。

二、三（略）

（条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準）

政令第29条の3 法第33条第4項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、建築物の敷地面積の最低限度が200平方メートル（市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、300平方メートル）を超えないこととする。

法第33条第1項各号の基準は、すべての開発行為に適用されるのではなく、当該開発行為の種類によりそれぞれ必要な基準のみが適用されます。各号の概要とその適用関係をまとめると次頁の別表のとおりになります。本項各号の審査基準は、本章第1節（p18～）から記述します。

なお、市街化調整区域における開発行為の場合は、第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為を除き、法第34条の各号のいずれかに該当することが必要になります。

別表 1 : 法第 33 条第 1 項各号の概要

法第 33 条第 1 項各号		政令・省令
第 1 号	予定建築物等の用途が用途地域等に適合していること	—
第 2 号	公共空地（道路・公園等）が適当に配置されていること	政令第 25 条
		省令第 20 条、第 20 条の 2、第 21 条、第 24 条、第 25 条
第 3 号	排水施設が下水を有効に排出するとともに、開発区域及び周辺区域に溢水が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること	政令第 26 条
		省令第 22 条、第 26 条
第 4 号	給水施設が給水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ていること	—
第 5 号	予定建築物等の用途及び開発行為の設計が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	—
第 6 号	開発区域内の利便の増進と開発区域及び周辺地域の環境の保全とが図られるよう公共・公益施設及び予定建築物の用途の配分が定められていること	政令第 27 条
第 7 号	地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が定められていること	政令第 28 条
		省令第 23 条、第 27 条
第 8 号	災害危険区域等の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	政令第 23 条の 2
第 9 号	開発区域における樹木の保存・表土の保全等が講ぜられるように設計が定められていること	政令第 23 条の 3、第 28 条の 2
		省令第 23 条の 2
第 10 号	緩衝帯が配置されていること	政令第 23 条の 4、第 28 条の 3
		省令第 23 条の 3
第 11 号	道路・鉄道等の輸送の便からみて支障がないこと	政令第 24 条
第 12 号	申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること	政令第 24 条の 2
第 13 号	工事施行者に当該開発行為に関する工事を完了するために必要な能力があること	政令第 24 条の 3
第 14 号	当該開発行為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	—

別表 2：法第 33 条開発許可基準と開発目的別適用関係

法第 33条 第1項 各号	基準内容		建築物				特定工作物			備考
			一般	自己 住宅	自己業務用		一般	自己用		
					1ha 未満	1ha 以上		1ha 未満	1ha 以上	
1	用途地域等への 適合		○	○	○	○	○	○	○	
2	公共空地等の 確保等	道路等	○	×	○	○	○	○	○	
		公園・緑 地・広場	○	×	○	○	○	○	○	0.3ha 以上の開 発行為が対象
		消防水利	○	×	○	○	○	○	○	
3	排水施設		○	○	○	○	○	○	○	
4	給水施設		○	×	○	○	○	○	○	
5	地区計画等への 適合		○	○	○	○	○	○	○	
6	公共公益施設		△	△	△	△	△	△	△	主として住宅を建築す る目的で行う 20ha 以 上の開発行為は対象
7	防災・安全施設 (切土・盛土等)		○	○	○	○	○	○	○	
8	災害危険区域等 の除外		○	×	○	○	○	○	○	
9	樹木の保存 表土の保全		○	○	×	○	○	×	○	1ha 以上の開 発行為が対象
10	緩衝帯		○	○	×	○	○	×	○	1ha 以上の開 発行為が対象
11	輸送施設		○	○	×	○	○	×	○	40ha 以上の開 発行為が対象
12	申請者の資力・ 信用		○	▲	▲	○	○	▲	○	
13	工事施行者の 能力		○	▲	▲	○	○	▲	○	
14	関係権利者の 同意		○	○	○	○	○	○	○	

○：基準が適用される ×：基準が適用されない △：備考に示した開発行為の場合は基準が適用される ▲：盛土規制法に基づく第 12 条第 1 項又は第 30 条第 1 項の許可を要するものは基準が適用される

※ 自己・非自己等の区分については、赤本 p 76 を参照

第1節 用途地域への適合（法第33条第1項第1号）

法第33条

- 一 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。
 - イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第49条第1項若しくは第2項、第49条の2、第60条の2の2第4項若しくは第60条の3第3項（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）又は港湾法第四十条第一項の条例による用途の制限を含む。）
 - ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第48条第14項及び第68条の3第7項（同法第48条第14項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

【審査基準】

- 1 開発区域内の土地について用途地域が定められている場合は、予定建築物の用途が建築基準法第48条に規定する用途（同法第48条第1項から13項各項ただし書きの許可を受けた場合は当該許可を受けた用途を含む。）の制限に適合していること。
- 2 別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区は、吉見町にはないため、審査基準を設定しない
- 3 開発区域内の土地（市街化調整区域を除く）について用途地域等が定められていない場合は、吉見町にはないため、審査基準を設定しない

第2節 公共空地（法第33条第1項第2号）

法第33条

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

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

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

本号は、開発区域内の道路、公園等の公共用の空地が、本号イ～ニに掲げる事項を勘案し、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に設計が定められていることを規定しています。また、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されていることも規定しています。

なお、自己の居住用の建築物（開発行為を行う者が自らの生活の本拠として使用する住宅）を目的とした開発行為を行う場合は、本号の適用を除外しています。

さらに、開発区域内及びその周辺で、本号で規定する公共用空地に関する都市計画が定められている場合には、設計が都市計画に適合していることも規定しています。

本節では、本号に定められている「道路」、「公園・緑地・広場」、「消防水利」に分けて審査基準を定めています。

(1)道路

(1)－1 道路の機能の確保（政令第25条第1号）

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

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

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

【審査基準】

- 1 敷地に接する道路及び開発区域内の道路が接続する道路の幅員その他の技術的細目は、町審査基準に定めるところによるほか、道路構造令（昭和45年政令第320号）及び吉見町が管理する町道の構造の技術的基準等を定める条例（平成25年3月6日条例第8号）の規定に準ずること
- 2 道路は、開発区域の規模、形状及び予定建築物の用途並びに周辺の道路配置状況及び交通状況を勘案し、適当に配置されていること
- 3 道路が都市の根幹となる道路まで通じていること

【定義】

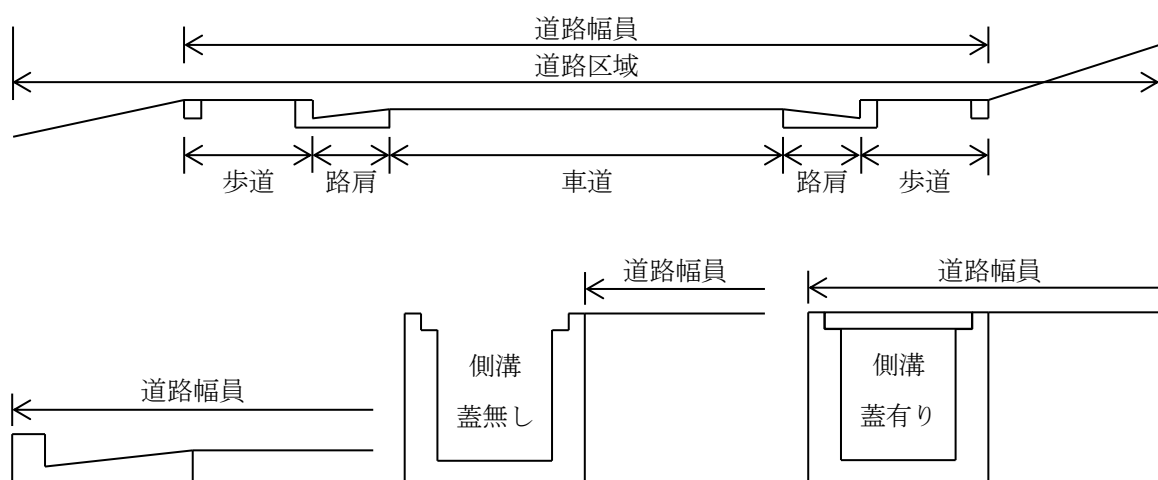
- 1 道路
 - ・ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項及び第2項に規定するもの
 - ・ 道路法（昭和27年法律第180号）第2条第1項に規定するもの
 - ・ 道路運送法（昭和26年法律第183号）第2条第8項（自動車道）に規定するもの
 - ・ 道路交通法（昭和35年法律第105号）第2条第1号（一般交通の用に供するその他の場所）に規定するもの
- 2 都市の根幹となる道路

国道、県道、幹線一級町道及び幹線二級町道のうち整備済みのもの又は整備は終わっていないが整備する主体と意志が明確なもの

3 幅員

道路としての形状がある区域の幅員（道路構造令に規定する歩道及び自転車道又は自転車歩行車道、車道、中央帯及び路肩の区域の幅員）をいう。具体的には図1の例による。

図1 道路幅員



(1)ー2 敷地が接しなければならない道路（政令25条2号）

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

- 二 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6メートル以上12メートル以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であつて、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

（道路の幅員）

省令第20条 令第25条第2号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1000平方メートル未満のものにあつては6メートル（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、8メートル）、その他のものにあつては9メートルとする。

（令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路）

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

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

【審査基準】

1 原則

敷地に接する箇所から都市の根幹となる道路に接続するまで、表1に掲げる幅員以上の幅員を有すること。なお、敷地に接するとは、人や車両が出入り可能であること等、機能的に道路と敷地が接続されていることをいう。

表1 政令第25条第2号本文による道路の幅員

予定建築物等の 敷地面積		1 0 0 0 m ² 未満	1 0 0 0 m ² 以上
予定建築物等の用途			
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
特定工作物		6 m	9 m

2 小区間で通行上支障がない場合

主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為で、次の要件をすべて満たしている場合は4 m以上。

- (1) 利用者が当該道路に面する敷地に居住する者等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こと
- (2) 当該道路の延長が、概ね1 2 0 m以下であること
- (3) 当該道路の両端が幅員6 m以上の道路に接していること

3 道路を整備しない開発行為の例外

道路を整備しない開発行為であって、「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」、「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」の二つの要件を備えている場合は、目安として表2とお取り扱い。なお、これらの要件を満たしているかは、申請ごとに個別具体的な判断が必要であり、具体的な審査基準を定めることが困難なため、審査基準を設定しない。

表2 政令第25条第2号ただし書による道路の幅員

予定建築物等の用途	開発区域の面積	道路幅員
住宅	0. 3 h a 未満	4. 0 m
	0. 3 h a 以上0. 6 h a 未満	4. 5 m
	0. 6 h a 以上1. 0 h a 未満	5. 5 m
住宅以外の建築物	0. 1 h a 未満	4. 0 m
	0. 1 h a 以上5. 0 h a 未満	6. 0 m
	5. 0 h a 以上2 0. 0 h a 未満	6. 5 m
特定工作物	すべての場合	6. 0 m

(1)－3 市街化調整区域の大規模開発における12m道路の配置
(政令第25条第3号)

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

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

※ 本号の審査事項は法令に明確に定められているため、審査基準を設定しない。

(1)－4 開発区域内の主要な道路が接続する道路（政令第25条第4号）

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

四 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、6.5メートル）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。

【審査基準】

1 原則

開発区域内の主要な道路が接続する道路は、予定建築物等の用途及び開発区域の面積に応じて表3に掲げる幅員を有していること。

表3 政令第25条第4号による道路の幅員

予定建築物等の用途	道路幅員
住宅以外	9.0m
住宅	6.5m

2 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とき

「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、予定建築物等の用途、開発区域の面積の相関関係等を考慮し、「車両の通行に支障がない道路」の一応の目安として表4のとおり取り扱う。

表4 政令第25条第4号による道路の幅員

（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）

予定建築物等の用途	開発区域の面積	道路幅員
住宅	0.3ha未満	4.0m
	0.3ha以上0.6ha未満	4.5m
	0.6ha以上1.0ha未満	5.5m
住宅以外の建築物	0.1ha未満	4.0m
	0.1ha以上5.0ha未満	6.0m
	5.0ha以上20.0ha未満	6.5m
特定工作物	すべての場合	6.0m

(1)－5 歩車道の分離（政令第25条第5号）

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

五 開発区域内の幅員9メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

※ 本号の審査事項は法令に明確に定められているため、審査基準を設定しない。

(1)－6 道路に関する共通事項

(1)－6－1 道路の構造（省令第24条第1号）

(道路に関する技術的細目)

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

- 一 道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。

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

(1)－6－2 道路排水施設の設置（省令第24条第2号）

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

- 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。

※ 本号の審査事項は申請ごとに個別具体的な判断が必要であり、具体的な審査基準を定めることが困難なため、審査基準を設定しない。

(1)－6－3 道路の縦断勾配（省令第24条第3号）

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

- 三 道路の縦断勾配は、9パーセント以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、12パーセント以下とすることができる。

※ 本号の審査事項は申請ごとに個別具体的な判断が必要であり、具体的な審査基準を定めることが困難なため、審査基準を設定しない。

(1)－6－4 階段状道路（省令第24条第4号）

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

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。

※ 本号の審査事項は申請ごとに個別具体的な判断が必要であり、具体的な審査基準を定めることが困難なため、審査基準を設定しない。

(1)－6－5 袋路状道路（省令第24条第5号）

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

五 道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。

【審査基準】

1 道路が袋路状でないこと

道路の両端が、道路構造令第4条第2項に規定する小型自動車が通常通行できる幅員を有する道路に接続していること。

2 避難上及び車両の通行上支障がない場合

(1) 避難上支障がない場合とは、以下のア及びイのいずれにも該当する場合とする。

ア 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)とすることが困難な場合であつて、開発区域の面積が1,000㎡未満のもの。

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

(2) 通行上支障がない場合とは、以下のア及びイのいずれにも適合するように設計されている場合とする。

ア 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、おおむね60m以内であること。

イ 道路幅員が6m未満であり道路延長が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、変更及び取り消しの取扱い基準について」(令和3年3月30日、建安第1120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。

(1)－6－6 街角の切り取り（隅切り）（省令第24条第6号）

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

六 歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。

【審査基準】

隅切りの長さは、次のいずれかであること。なお、基準で定める隅切りの長さを底辺として、切り取られることとなる街角が二等辺三角形になるように設計すること。

1 隅切りの長さが、表5の値以上の場合

表5 隅切りの長さの基準値

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

交差角 上段 90度前後

単位：メートル

中段 60度以下

下段 120度以上

2 道路構造令等に基づき設計されている場合

(1)－6－7 歩車道を分離する工作物（省令第24条第7号）

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

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。

※ 本号の審査事項は申請ごとに個別具体的な判断が必要であり、具体的な審査基準を定めることが困難なため、審査基準を設定しない。

(2) 公園・緑地・広場

(2)ー1 公園・緑地・広場の設置

(開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合)

(政令第25条第6号)

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

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

【審査基準】

1 本文

開発区域の面積が0.3ha以上5ha未満の開発行為における公園、緑地、広場（以下「公園等」という。）の設置基準は、表6のとおりとする。なお、「ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例」（赤本 p563~参照）により、埼玉県では緑化の推進に努めています。

表6 公園等の設置基準（0.3ha以上5ha未満）

要件	基準
必要面積	開発区域面積の3%以上
設置施設	公園、緑地、広場等

2 ただし書き

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、特に必要がないと認められる場合は、開発区域内に公園等を設けなくてもよい。ただし書きの適用にあたっては、申請ごとに個別具体的な判断が必要であり、具体的な審査基準を定めることが困難なため、審査基準を設定しない。

(2)ー2 公園・緑地・広場の設置（開発区域の面積が5ヘクタール以上の場合）

（政令第25条第7号・省令第21条）

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

七 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が一箇所300平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられていること。

（公園等の設置基準）

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

一 公園の面積は、一箇所300平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上であること。

二 開発区域の面積が20ヘクタール未満の開発行為にあつてはその面積が1000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20ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が1000平方メートル以上の公園が二箇所以上であること。

【審査基準】

開発区域の面積が5ha以上の開発行為における公園、緑地、広場（以下「公園等」という。）の設置基準は、表7のとおりとする。なお、「ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例」により、埼玉県では緑化の推進に努めています。

表7 公園等の設置基準（5ha以上）

要件		基準
必要面積		開発区域面積の3%以上
設置施設※		公園※
設置施設の規模等	開発区域面積 20ha未満	1,000㎡以上の公園等 1箇所以上
	開発区域面積 20ha以上	1,000㎡以上の公園等 2箇所以上

※ 設置施設には予定建築物等の用途が住宅以外の場合は、公園、緑地又は広場

(2)－3 公園の構造（省令第25条）

（公園に関する技術的細目）

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

- 一 面積が1000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。

※ 本号の審査事項は法令に明確に定められているため、審査基準を設定しない。

(3) 消防水利（政令第25条第8号）

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

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

【審査基準】

消防水利施設の設計について、比企広域市町村圏組合との協議が整っていること。

第3節 排水施設（法第33条第1項第3号）

法第33条

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

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

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

本号は、排水施設が開発行為を行う地域の地理的、自然的条件を調査し、下水（汚水及び雨水）を有効に排出することが可能であり、かつ、開発区域やその周辺地域に溢水等の被害を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されていることを規定しています。本号の審査基準は、次頁以降に定めています。

(1) 管渠の勾配・断面積（政令第26条第1号）

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

- 一 開発区域内の排水施設は、国土交通省令（省令第22条）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。

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

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

【審査基準】

1 計画雨水量

吉見町雨水流出抑制施設設置基準に基づき、次の合理式を用いて計画最大雨水量を算出すること。

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

Q：計画最大雨水量（m³/時）

I：総括流出係数

C：流達時間（t）内の平均降雨強度（mm/時）

A：集水面積（m²）

2 汚水排水計画

吉見町の公共下水道計画その他の汚水処理計画に従って設計すること。

(2) 下水道等への接続（政令第26条第2号）

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

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

【審査基準】

1 公共水域への接続箇所の構造

排水施設が放流先の河川、水路、道路側溝等と接続する箇所は、既存の施設の機能を損なわない構造であること。

2 雨水の浸透施設

雨水の浸透処理を行う場合は、次の各号に適合するように設計されていること。

(1) 公共水域に排水施設を接続することが困難と認められる場合であること。

(2) 浸透施設の設置場所は、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年7月1日法律第57号）第3条で指定された急傾斜地崩壊危険区域、地すべり等防止法（昭和33年3月31日法律第30号）第3条で指定された地すべり防止区域、砂防法（明治30年3月30日法律第29号）第2条で指定された砂防指定地及び傾斜地近傍箇所でないこと。（赤本 p133 参照）

(3) 浸透施設は、雨水を地下に浸透させることにより、法面、擁壁等の安全性が損なわれるおそれがなく、かつ、周辺の居住及び自然環境を害するおそれがないよう設計されていること。また、大雨時においても浸透機能を有するものであること。

(4) 浸透施設は、5年に1回以上の確率で想定される降雨強度の雨水を処理することが可能であること。

(5) 浸透施設による浸透量は、次に掲げる方法により求められていること。

ア 浸透施設によって処理できる雨水量（以下「設計浸透量」という。）は、計画地点で行った現地浸透試験結果を用いて設計されていること。ただし、現地浸透試験結果によらない場合は、飽和透水係数を0.1m/hとする。

イ 設計浸透量は次式により算出されていること。

(浸透可能な浸透量)

$$\text{設計浸透量 } Q \text{ (m}^3\text{/h r)} = \Sigma \{ \text{浸透施設の単位設計浸透量} \\ \times \text{浸透施設の数 (個数、延長、面積)} \}$$

※ 浸透施設の内容の判断については、「雨水浸透施設技術指針〔案〕」（公益社団法人雨水貯留浸透技術協会）を参考にする。

3 雨水の流出抑制

- (1) 隣地への溢水の恐れがある場合には、溢水しないように対策をすること。
- (2) 開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合は、開発区域内に埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例（平成18年埼玉県条例第20号）に基づく一時雨水を貯留する調整池その他の適当な施設（雨水流出抑制施設）を設けていること。また、1ヘクタール未満の場合であっても雨水の流出抑制に努めること。

(3) 暗渠排水の原則（政令第26条第3号）

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

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

※ 本号の審査事項は申請ごとに個別具体的な判断が必要であり、具体的な審査基準を定めることが困難なため、審査基準を設定しない。

(4) 排水施設の構造・能力（省令第26条）

（排水施設に関する技術的細目）

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

- 一 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
- 二 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。
- 三 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。
- 四 管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあつては、その内径又は内法幅が、20センチメートル以上のもの）であること。
- 五 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。
 - イ 管渠の始まる箇所
 - ロ 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）
 - ハ 管渠の内径又は内法幅の120倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な箇所
- 六 ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあつては、密閉することができるふたに限る。）が設けられていること。
- 七 ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあつては深さが15センチメートル以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあつてはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

※ 本号の審査事項は申請ごとに個別具体的な判断が必要であり、具体的な審査基準を定めることが困難なため、審査基準を設定しない。

第4節 給水施設（法第33条第1項第4号）

法第33条

四 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来た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】

水道その他の給水施設の設計について、吉見町水道事業者（吉見町水生活課）との協議が整っていること。

第5節 地区計画等への適合（法第33条第1項第5号）

法第33条

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

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

又は地区整備計画

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

ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画

ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第2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】

地区計画等が定められている土地で行う開発行為を行う場合は、予定建築物の用途及び開発行為の設計が、当該地区計画等の内容に即して定められていること。

第6節 公共公益施設（法第33条第1項第6号）

法第33条

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

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

※ 本号の審査事項は申請ごとに個別具体的な判断が必要であり、具体的な審査基準を定めることが困難なため、審査基準を設定しない。

第7節 切土・盛土等（法第33条第1項第7号）

法第33条

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

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

本号は、開発区域内の土地が、地盤の沈下、崖崩れ、出水等のおそれがある土地の場合は、災害発生を防止するため安全上必要な措置が講ぜられるように設計されていることを規定しています。本号の審査基準は、次頁以降に定めています。

また、内容の判断については、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第2章「宅地造成等工事規制区域内における宅地造成等に関する工事の規制」、第3章「特定盛土規制区域内における特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の規制」及び宅地造成及び特定盛土等規制法の施行に当たっての留意事項について（技術的助言）（令和5年5月

26日国官参宅第12号)の中に示されている「宅地等防災マニュアル」並びに「道路土工－擁壁工指針」(公益社団法人日本道路協会)を参考にして判断します。

なお、吉見町内には宅地造成及び特定盛土等規制第10条第1項の宅地造成工事規制区域津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域はありません。

(1) 軟弱地盤対策（政令第28条第1号）

政令第28条 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第7号（法第25条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。

※ 本号の審査事項は、申請ごとに個別具体的な判断が必要であり、具体的な審査基準を定めることが困難なため、審査基準を設定しない。

(2) 崖上面の処理（政令第28条第2号）

政令第28条 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第7号（法第25条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 二 開発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。

【審査基準】

1 原則

開発行為によって崖が生じる場合、崖の上端に続く地盤面は、崖とは反対の方向に勾配を付けること。なお、擁壁で覆われる崖も含む。

2 特別の事情がある場合

特別の事情があるかは申請ごとに個別具体的な判断が必要であり、具体的な審査基準を定めることが困難なため、審査基準を設定しない。

【定義】

1 崖

地表面が水平面に対して30度を超える角度をなす土地で、硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のもの。

(3) 切土地盤の滑り防止（政令第28条第3号）

政令第28条 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第7号（法第25条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 三 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（次号において「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。

※ 本号の審査事項は申請ごとに個別具体的な判断が必要であり、具体的な審査基準を定めることが困難なため、審査基準を設定しない。

(4) 盛土地盤の安定に関する基準（政令第28条第4号）

政令第28条 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第7号（法第25条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 四 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浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね30センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。

【審査基準】

盛土を行う場合は、有機質土等を除いた良質土を使用し、おおむね30cm以下ごとに敷き均し、ローラーその他の建設機械を用いて締め固めるように設計すること。

(5) 盛土地盤の滑り防止（政令第28条第5号）

政令第28条 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第7号(法第25条の2第4項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

- 五 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること

【審査基準】

基礎地盤が著しく傾斜している土地において盛土を行う場合は、段切りを実施するとともに、敷均し厚さを管理して、十分な締固めを行うこと。段切りの標準的な使用の目安としては、最少高さ0.5m、最少幅1.0mである。また、段切りを行う基礎地盤の勾配は、原則1:0.5～1:4（鉛直:水平）の範囲とする。

なお、著しく傾斜しているとは、原地盤面が水平面に対して15度（約1:4）程度以上の角度をなす地盤のものをいう。

(6) 崖面の保護（政令第28条第6号）

政令第28条 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第7号（法第25条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

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

（がけ面の保護）

省令第23条 切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するもののがけ面については、この限りでない。

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

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

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

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

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

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

(擁壁に関する技術的細目)

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

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

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

ロ 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。

ハ 土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。

ニ 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。

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

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

【審査基準】

1 擁壁の構造

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

2 擁壁の構造計算及び構造

鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造計算は、宅地造成等規制法施行令第7条^{*}の規定を準用する。また、間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、宅地造成及び特定盛土等規制施行令第8条^{*}の規定を準用する。

※ 宅地造成及び特定盛土等規制施行令第7条及び第8条については、赤本 p164～を参照

3 その他の擁壁

宅地造成及び特定盛土等規制第14条に基づき国土交通大臣が認定した擁壁を用いる場合は、認定条件（適正土質、必要地耐力等）に適合すること。

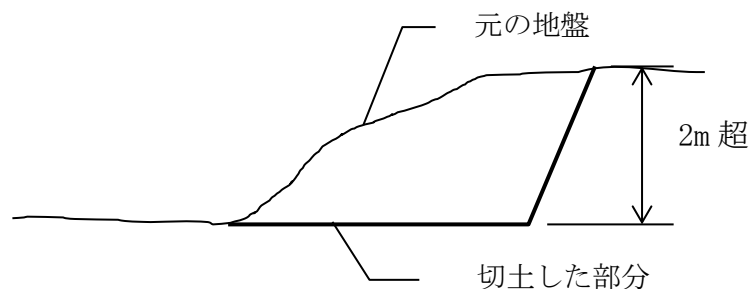
【定義】

1 義務擁壁

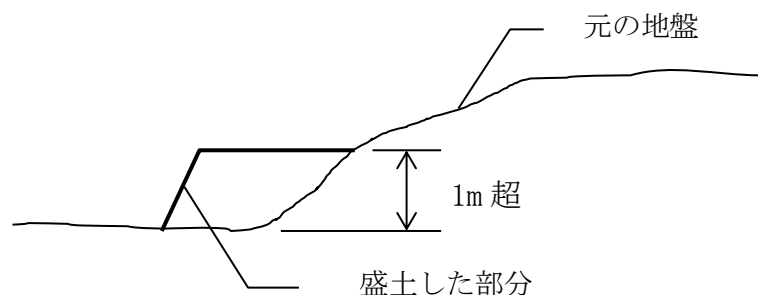
原則として擁壁で覆わなければならない崖を図2のとおり示す。省令第23条第1項ただし書きにより切土の場合は緩和規定があるが、擁壁で覆わない場合は、石張り、芝張り、モルタル吹付け等により崖面を保護しなければならない

図2 擁壁で覆わなければならない崖面

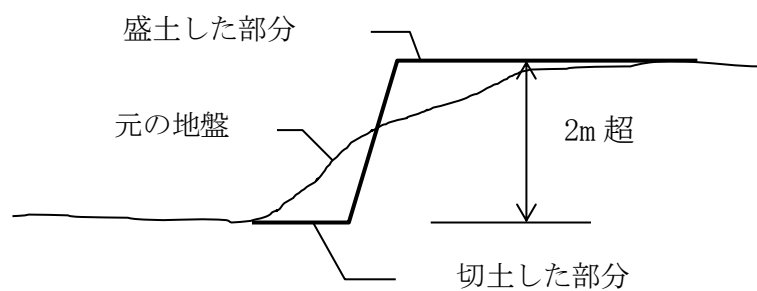
- ① 切土をした土地の部分に生ずる高さが2mを超える崖の崖面



- ② 盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mを超える崖の崖面



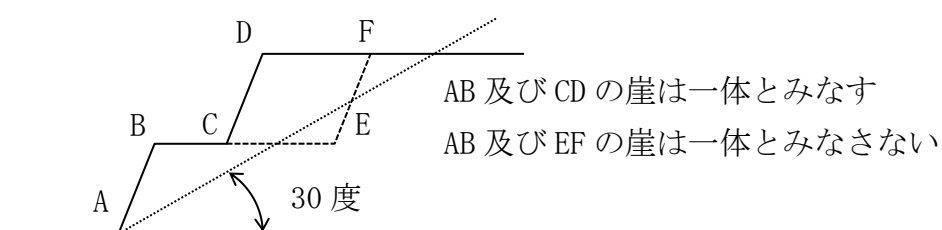
③ 切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが2 mを超える崖の崖面



2 一体とみなす崖

小段等を含んで上下に分離されている場合、上下の崖を一体とみなす場合を図3に示す。

図3 一体とみなす崖



(7) 地下水を排出する排水施設の設置（政令第28条第7号）

政令第28条 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第7号(法第25条の2第4項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

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。

(排水施設の管渠の勾配及び断面積)

省令第22条

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

※ 本号の審査事項は申請ごとに個別具体的な判断が必要であり、具体的な審査基準を定めることが困難なため、審査基準を設定しない。

第8節 災害危険区域の除外（法第33条第1項第8号）

法第33条

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域（次条第8号の2において「災害危険区域等」という。）その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内的の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

（開発行為を行うのに適当でない区域）

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

【審査基準】

1 本文

原則として、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の場合、表8に示す区域内の土地を開発区域内に含まないこと。

表8 開発行為を行うのに適当でない区域

規定法律	区域名
建築基準法第39条第1項	「災害危険区域」
地すべり等防止法第3条第1項	「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第8条第1項	「土砂災害特別警戒区域」
特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項	「浸水被害防止区域」
急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項	「急傾斜地崩壊危険区域」

2 たゞし書き

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、この限りでないとされている。たゞし書きの適用にあたっては、申請ごとに個別具体的な判断が必要であり、具体的な審査基準を定めることが困難なため、審査基準を設定しない。

第9節 樹木の保存・表土の保全（法第33条第1項第9号）

法第33条

九 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

（樹木の保存等の措置が講ぜら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）

政令第23条の3 法第33条第1項第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

本号は、1ヘクタール以上の開発行為は、開発区域内の樹木の保存、表土の保全等の措置が講ぜられるように設計が定められていることを規定しています。本号の審査基準は、次頁に定めています。なお、条例を定めることにより0.3ヘクタールまで適用規模を下げられますが、本町においては定めていません。

(1) 樹木の保存・表土の保全の対象（政令第28条の2・省令第23条の2）

政令第28条の2 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 高さが10メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第33条第1項第2号イからニまで（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
- 二 高さが1メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が1000平方メートル以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

（樹木の集団の規模）

省令第23条の2 令第28条の2第1号の国土交通省令で定める規模は、高さが5メートルで、かつ、面積が300平方メートルとする。

【審査基準】

1 樹木の保存

(1) 本文

原則として、高さが10メートル以上の健全な樹木及び高さが5メートル以上で、かつ、面積が300平方メートル以上の健全な樹木の集団は、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。

(2) ただし書き

当該開発行為の目的、開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物等の用途並びに予定建築物等の敷地の規模及び配置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、この限りでないとされている。ただし書きの適用にあたっては、申請ごとに個別具体的な判断が必要であり、具体的な審査基準を定めることが困難なため、審査基準を設定しない。

2 保全すべき表土

高さ1 mを超える切土又は盛土が行われ、かつ、切土又は盛土する部分が1,000 m²以上である場合は、植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除き、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

第10節 緩衝帯（法第33条第1項第10号）

法第33条

十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

（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）

政令第23条の4 法第33条第1項第10号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

本号は、面積が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した規定です。本号の審査基準は、次頁に定めています。

(1) 緩衝帯の幅員（政令第28条の3・省令第23条の3）

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

（緩衝帯の幅員）

省令第23条の3 令第28条の3の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、1ヘクタール以上1.5ヘクタール未満の場合にあつては4メートル、1.5ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合にあつては5メートル、5ヘクタール以上15ヘクタール未満の場合あつては10メートル、15ヘクタール以上25ヘクタール未満の場合にあつては15メートル、25ヘクタール以上の場合にあつては20メートルとする。

【審査基準】

1 原則

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おける緑地帯その他の緩衝帯は、原則として、表9左欄の開発行為の面積に応じて、右欄の幅員以上とすること。また、緩衝帯の境界は、縁石や杭等を設置して緩衝帯の区域を明確にすること。

表9 緩衝帯の幅員

開発区域の面積	緩衝帯の幅員
1.0ヘクタール以上1.5ヘクタール未満	4 m
1.5ヘクタール以上5.0ヘクタール未満	5 m
5.0ヘクタール以上15.0ヘクタール未満	10 m
15.0ヘクタール以上25.0ヘクタール未満	15 m
25.0ヘクタール以上	20 m

2 政令第28条の3ただし書き

開発区域の土地が、公園、緑地、河川、植栽された道路の法面等の公共施設に隣接する場合、公共施設の幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に算入できるものとする。

第 11 節 大規模開発の輸送施設（法第 33 条第 1 項第 11 号）

法第 33 条

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

（輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模）

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

※ 本号の審査事項は申請ごとに個別具体的な判断が必要であり、具体的な審査基準を定めることが困難なため、審査基準を設定しない。（赤本 p179 を参照）

第 1 2 節 申請者の資力・信用（法第 3 3 条 1 項第 1 2 号）

法第 3 3 条

十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第 1 2 条第 1 項又は第 3 0 条第 1 項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

（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）

政令第 2 4 条の 2 法第 3 3 条第 1 項第 1 2 号（法第 3 5 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1 ヘクタールとする。

【審査基準】

1 開発行為を行うために必要な資力

開発行為を完遂することができる事業費を算出し、それに見合う資金の裏付けが申請者にあること。また、税金の滞納がないこと。

2 開発行為を行うために必要な信用

過去に開発許可制度における処分歴や違反是正指導に従わない常習歴が申請者になくこと。なお、暴力団員及び暴力団員と関係を有さない事業者等であること。また、税金の滞納がないこと。

※ 資力及び信用があることを、工事費見積書、資金計画書、残高証明書、融資証明書、納税証明書、暴力団員等に該当しない旨の申告書、及び業務経歴書等をもとに判断する。

第13節 工事施行者の能力（法第33条第1項第13号）

法第33条

十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外 の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するため に必要な能力があること。

（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ない開発行為の規模）

政令第24条の3 法第33条第1項第13号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

【審査基準】

1 開発行為を行うために必要な能力

工事施行者が計画どおりに開発行為を行うための能力を有していること。

※ 能力を有していることを、工事経歴書、技術者名簿及び建設機械目録等をもとに判断する。

第14節 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）

法第33条

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

【審査基準】

1 妨げとなる権利を有する者

土地及び建物や工作物について次の権利を有している者をいう

（1）土地

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

（2）建物、工作物

所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等

2 相当数の同意

権利者の同意を100%得ることが望ましいが、相当数の同意として、権利を有するすべての者の3分の2以上並びに所有権を有するすべての者の3分の2以上及び借地権を有する者の3分の2以上の同意を得ており、かつ、同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積との合計が、所有する土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2であること。

※ 土地所有権者等の同意を得られないまま開発許可を受けた土地は、権利を有する者の同意を得なければ、そこで工事を行うことはできません。

第 15 節 最低敷地面積（法第 33 条第 4 項）

法第 33 条

- 4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合には、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。

（条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準）

- 政令第 29 条の 3** 法第 33 条第 4 項（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、建築物の敷地面積の最低限度が 200 平方メートル（市街地の周辺その他の良好な自然環境を形成している地域においては、300 平方メートル）を超えないこととする。

（法第 33 条第 4 項の規定による敷地面積の最低限度）

- 町条例第 3 条** 法第 33 条第 4 項の規定により定める開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度は、市街化区域においては 150 平方メートルとし、市街化調整区域においては 300 平方メートル（住宅の建築を目的として造成された土地のうち町長が指定した区域においては 150 平方メートル）とする。ただし、法第 34 条第 13 号に掲げる開発行為その他良好な住居等の環境の形成又は保持のため支障がないと認める場合であって規則で定めるものについては、この限りでない。
- 2 町長は、前項の規定により区域を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。

（条例第 3 条第 1 項の規則で定める開発行為）

- 町施行規則第 2 条** 条例第 3 条第 1 項の規則で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- （1） 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 34 条第 8 号の 2 及び第 14 号に掲げる開発行為
- （2） 条例第 6 条第 1 項第 4 号及び第 8 号に掲げる開発行為
- （3） 法第 12 条の 5 第 1 項の規定による地区計画の区域（敷地面積の最低限度が定められている区域に限る。）内において行う開発行為
- （4） 市街化調整区域（条例第 3 条第 1 項の規定により指定した区域を除く。）においては、埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例の一部を改正する条例（平成 15 年埼玉県条例第 48 号）の施行の日（平成 15 年 6 月 1 日）以後に区画の変更のない土地において行う開発行為であって、当該土地の区画の変更を行わないもの
- （5） 条例第 3 条第 1 項の規定により指定した区域においては、条例の施行の日

以後に区画の変更のない土地において行う開発行為であって、当該土地の区画の変更を行わないもの

【審査基準】

1 敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積の最低限度は、表 10 左欄の区域区分に応じて、右欄に掲げる面積とする

表 10 敷地面積の最低限度

区域区分	建築物の敷地面積の最低限度
市街化区域	150 m ²
市街化調整区域（住宅の建築を目的として造成された土地のうち町長が指定した区域以外）	300 m ²
市街化調整区域（住宅の建築を目的として造成された土地のうち町長が指定した区域）	150 m ²

2 ただし書き

次のいずれかに該当する開発行為は、建築物の敷地面積の最低限度を適用しない

- (1) 災害危険区域等からの移転（法第34条第8号の2）
- (2) 既存権利の届出に基づく開発行為（法第34条第13号）
- (3) 開発審査会の議を経て許可する開発行為（法第34条第14号）
- (4) 公共移転（町条例第6条第1項第4号）
- (5) 既存の自己用建築物の敷地拡張（町条例第6条第1項第8号）
- (6) 地区計画の区域（敷地面積の最低限度が定められている区域に限る。）内において行う開発行為
- (7) 市街化調整区域（住宅の建築を目的として造成された土地のうち町長が指定した区域以外）においては、平成15年6月1日以後に区画の変更のない土地において行う開発行為であって、当該土地の区画の変更を行わない開発行為
- (8) 市街化調整区域（住宅の建築を目的として造成された土地のうち町長が指定した区域）においては、平成28年4月1日以後に区画の変更のない土地において行う開発行為であって、当該土地の区画の変更を行わない開発行為

第3章 市街化調整区域の立地基準（法第34条）

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

一～十四（略）

市街化調整区域において許可できる開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）は、法第33条の基準に適合しているとともに、法第34条各号のいずれかに該当しているものに限り、本条各号の審査基準は本章第1節（次頁以降）から記述します。

第1節 開発区域周辺に居住している者が利用するための公共公益施設、日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗等（法第34条第1号）

法第34条

- 一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

（主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物）

政令第29条の5 法第34条第1号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める公益上必要な建築物は、第21条第26号イからハまでに掲げる建築物とする。

（適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物）

政令第21条

二十六（略）

- イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
- ロ 児童福祉法（昭和22年法律第164号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- ハ 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

ニ・ホ（略）

【審査基準】

1 開発区域

開発区域は、町条例第2条第3項に規定する既存の集落内に存すること。ただし、開発区域が想定浸水深3.0m以上の浸水想定区域に存する場合は、避難場所・避難経路の認識等、安全上及び避難上の対策が講じられていること。

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）政令第21条第26号イに該当する建築物で次のいずれかに該当するもの

- ア 町が設置する小学校、中学校、義務教育学校
 - イ 幼稚園
- (2) 政令第21条第26号ロに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、主として町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) 政令第21条第26号ハに該当する建築物で次のいずれかに該当するもの
- ア 診療所
 - イ 助産所
- (4) 建築基準法別表第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㎡以内のもの
- (6) 自動車修理工場（専ら自己の業務用自動車の修理整備を行うもの、自動車の販売を行うもの又は自動車の解体を行うものを除く。）又は農機具修理工場であって、作業場の床面積の合計が300㎡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
- (8) 郵便局

第2節 鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設（法第34条第2号）

法第34条

- 二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

【審査基準】

○鉱物資源の有効な利用上必要な建築物等

1 開発区域

開発区域は、利用の対象となる鉱物資源が存在する市街化調整区域内であること。

2 予定建築物等

予定建築物等は、当該市街化調整区域に存する鉱物（鉱業法（昭和25年法律第289号）第3条に規定する鉱物をいう）を利用するために必要な建築物又は第一種特定工作物であって、次のいずれかに該当するものであること。

- （1）日本標準産業分類大分類C－鉱業、採石業、砂利採取業のうち、鉱業に分類される事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物
- （2）専ら当該市街化調整区域において採掘された鉱物を原材料として使用する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物

○観光資源の有効な利用上必要な建築物等

1 開発区域

開発区域は、利用の対象となる観光資源が存在する市街化調整区域内であること。

2 予定建築物等

予定建築物等は、当該市街化調整区域に存する、史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土、優れた自然の風景地、良好な景観、温泉その他文化、産業等に関する観光資源を利用するために必要な建築物又は第一種特定工作物であって、次のいずれかに該当するものであること。

- （1）観光資源の鑑賞のために必要な展望台等の建築物又は第一種特定工作物
- （2）観光価値を維持するため必要な休憩施設又は宿泊施設である建築物又は第一種特定工作物（観光資源の利用者に軽食等を提供する飲食店、土産物店、現に湧出する温泉を利用するための入浴施設を含む。）

第3節 特別の自然的条件を必要とする施設（法第34条第3号）

法第34条

- 三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

※ 本号の政令は制定されていないため、本号により許可される開発行為ない。

第4節 農林漁業用施設及び農林水産物の処理等の施設（法第34条第4号）

法第34条

四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

法第29条

二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

（法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物）

政令第20条 法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90平方メートル以内の建築物

【審査基準】

○農業、林業又は漁業の用に供する建築物

1 農業、林業又は漁業

農業、林業又は漁業とは、次に掲げる基準に該当する事業とする。

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

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

2 開発区域

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

3 予定建築物

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

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

1 開発区域

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

2 予定建築物等

予定建築物等は、次のいずれかに該当するものであること。

(1) 農林水産物を集荷、出荷、選別又は貯蔵するための建築物又は第一種特定工作物であって、農業、林業又は漁業に分類される事業以外の事業の用に供されるもの

(2) 農林水産物を直接原材料として加工する事業に供する建築物又は第一種特定工作物

(3) 農林水産物を販売するための建築物又は第一種特定工作物

第5節 特定農山村地域における農林業等活性化施設（法第34条第5号）

法第34条

五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成5年法律第72号）第9条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従つて行う開発行為

※ 吉見町には、特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律第9条第1項の規定により公告された所有権移転等促進計画はないため、本号により許可される開発行為はない。

※ 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律第2条第3項及び第9条第1項については、赤本 p206～を参照

第6節 中小企業の共同化・集団化のための施設（法第34条第6号）

法第34条

六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

【審査基準】

1 開発区域

開発区域は、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一種特定工作物であること。

第7節 市街化調整区域内の既存工場の関連施設（法第34条第7号）

法第34条

七 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

【審査基準】

1 関連事業

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

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

2 開発区域

開発区域は、原則として既存工場に隣接する土地であること。（隣地に空地がないなど、やむを得ない場合には、隣地に相当する位置に存する土地であること。）
なお、事業の量的拡大の場合、拡張する敷地は既存敷地と同面積以下であること。

3 予定建築物等

予定建築物等は、関連事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物とする。

第8節 危険物（火薬類）の貯蔵又は処理に供する施設（法第34条第8号）

法第34条

八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建築することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

（危険物等の範囲）

政令第29条の6 法第34条第8号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める危険物は、火薬類取締法（昭和25年法律第149号）第2条第1項の火薬類とする。

2 法第34条第8号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第12条第1項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

※ 本号の審査事項は法令に明確に定められているため、審査基準を設定しない。

※ 火薬類取締法第2条第1項及び第12条については、赤本 p213～を参照

第9節 災害危険区域等からの移転（法第34条第8号の2）

法第34条

八の二 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

（市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域）

政令第29条の7 法第34条第8号の2（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等（法第33条第1項第8号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

【審査基準】

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、自己の所有する建築物又は第一種特定工作物（以下この節において従前建築物等という。）の敷地の一部又は全部が、開発行為を行うのに適当でない区域内に存する者であること。

※ 開発行為を行うのに適当でない区域は、表8（p55）のとおり

2 開発区域

開発区域は、次のいずれにも該当するものであること。

（1）開発区域の土地は、開発不適区域以外の土地であること。

（2）開発区域の規模は、従前と著しく異ならない規模であること。

3 予定建築物等

予定建築物等は、次のいずれにも該当するものであること。

（1）予定建築物等の用途は、従前建築物等と同一の用途であること。

（2）予定建築物等の規模は、従前建築物等と著しく異ならない規模、または従前建築物等より小さい規模であること。

（3）予定建築物等の構造は、従前建築物等と著しく異ならない構造であること。

**第 10 節 市街化区域において建築し、又は建設することが困難又は不適当な施設
(法第 34 条第 9 号)**

法第 34 条

九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当な建築物等)

政令第 29 条の 8 法第 34 条第 9 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物
- 二 火薬類取締法第 2 条第 1 項の火薬類の製造所である建築物

【審査基準】

○休憩所（コンビニエンスストア、ドライブイン）

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 12 m 以上の町道（国道又は県道と交差又は接続する箇所から 12 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、対象道路に町道である側道が存する場合であって、対象道路の通行車両が当該側道を経由して開発区域に出入り可能な道路構造である場合には、当該側道を対象道路とみなす。

2 予定建築物等

予定建築物等は次のいずれかに該当するものであること。

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

○給油所

1 開発区域

開発区域は、市街化調整区域内の現に供用されている国道、県道又はこれらの道

路と交差又は接続する幅員 12 m以上の町道（国道又は県道と交差又は接続する箇所から 12 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、対象道路に町道である側道が存する場合であって、対象道路の通行車両が当該側道を経由して開発区域に出入り可能な道路構造である場合には、当該側道を対象道路とみなす。

2 予定建築物等

予定建築物等は、対象道路を通行する車両に揮発油、軽油、液化ガス等の燃料を給油充填等するための施設（以下「給油所等」という）である建築物又は第一種特定工作物とする。

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

- （１）自動車の点検・整備を行う作業場
- （２）洗車場

○火薬類の製造所

※ 火薬類の製造所の審査事項は法令に明確に定められているため、審査基準を設定しない。

第 1 1 節 地区計画又は集落地区計画の区域内における開発行為
(法第 3 4 条第 1 0 号)

法第 3 4 条

十 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

※ 吉見町の市街化調整区域には、地区計画又は集落地区計画の区域はないため、本号により許可される開発行為はない。

第 1 2 節 条例で指定した集落区域における開発行為（法第 3 4 条第 1 1 号）

法第 3 4 条

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね 5 0 以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

（法第 3 4 条第 1 1 号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

政令第 2 9 条の 9 法第 3 4 条第 1 1 号（法第 3 5 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

- 一 建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号）第 3 9 条第 1 項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法（昭和 3 3 年法律第 3 0 号）第 3 条第 1 項の地すべり防止区域
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 土砂災害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 1 2 年法律第 5 7 号）第 7 条第 1 項の土砂災害警戒区域
- 五 特定都市河川浸水被害対策法（平成 1 5 年法律第 7 7 号）第 5 6 条第 1 項の浸水被害防止区域
- 六 水防法（昭和 2 4 年法律第 1 9 3 号）第 1 5 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第 2 条第 1 項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- 七 前各号に掲げる区域のほか、第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地の区域

（都市計画基準）

政令第 8 条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

- 一 （略）
- 二 （略）
- イ （略）

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

(法第34条第11号の規定による区域の指定等)

町条例第4条 法第34条第11号の規定により指定する土地の区域は、次に掲げる基準に基づき、町長が指定する土地の区域とする。

- (1) 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即していること。
 - (2) 区域内の建築物の敷地がおおむね50メートル以内の間隔で存していること。ただし、区域及びその周辺の地域における自然的条件、建築物の建築その他の土地利用の状況等を勘案し、集落の一体性を確保するために特に必要と認められるときは、この限りでない。
 - (3) 区域内の主要な道路が、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ており、かつ、区域外の相当規模の道路と接続していること。
 - (4) 区域内の排水路その他の排水施設が、その区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって区域及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。
 - (5) 区域の境界は、原則として、道路その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難しい場合には、町界、字界等によること。
- 2 町長は、前項の規定により土地の区域を指定しようとするときは、あらかじめ吉見町都市計画審議会の意見を聴くものとする。
- 3 町長は、第1項の規定により土地の区域を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。
- 4 前3項の規定は、第1項の規定により指定した土地の区域の変更又は廃止について準用する。

(環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途)

町条例第5条 法第34条第11号の規定により定める開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途は、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ろ）項に掲げる建築物以外の建築物とする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められる場合で、町長が別に指定したときは、この限りでない。

- 2 町長は、前項ただし書の規定により予定建築物等の用途を別に指定しようとする

ときは、あらかじめ吉見町都市計画審議会の意見を聴くものとする。

- 3 町長は、第1項ただし書の規定により予定建築物等の用途を別に指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。
- 4 第1項ただし書及び前2項の規定は、第1項ただし書の規定により別に指定した予定建築物等の用途の変更又は廃止について準用する。

【審査基準】

1 開発区域

開発区域は、町条例第4条第1項の規定により町長が指定した土地の区域内であること。

2 予定建築物等

予定建築物等は、建築基準法別表第2（ろ）項に掲げる用途の建築物であること。

第 1 3 節 市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める開発行為
(法第 3 4 条第 1 2 号)

法第 3 4 条

十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

(開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準)

政令第 2 9 条の 1 0 法第 3 4 条第 1 2 号（法第 3 5 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる土地の区域を含まないこととする。

(法第 3 4 条第 1 1 号の土地の区域を条例で指定する場合の基準)

政令第 2 9 条の 9 法第 3 4 条第 1 1 号（法第 3 5 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

- 一 建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号）第 3 9 条第 1 項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法（昭和 3 3 年法律第 3 0 号）第 3 条第 1 項の地すべり防止区域
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 土砂災害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 1 2 年法律第 5 7 号）第 7 条第 1 項の土砂災害警戒区域
- 五 特定都市河川浸水被害対策法（平成 1 5 年法律第 7 7 号）第 5 6 条第 1 項の浸水被害防止区域
- 六 水防法（昭和 2 4 年法律第 1 9 3 号）第 1 5 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第 2 条第 1 項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- 七 前各号に掲げる区域のほか、第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地の区域

(都市計画基準)

政令第 8 条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

- 一 (略)
- 二 (略)
- イ (略)

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

(法第34条第12号の規定により定める開発行為及び区域の指定等)

町条例第6条 法第34条第12号の規定により定める開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為は、次の各号に掲げるものとする。ただし、政令第29条の9各号に掲げる土地の区域のうち規則で定める土地の区域以外の土地の区域における開発行為は、この限りでない。

(1)～(8) (略)

本号は、開発区域の周辺における市街化を促進する恐れがなく、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為で、実務の積み重ねを経るなかで、開発行為の区域やその目的、予定建築物の用途等を組み合わせることにより、地域の実情に応じて定型化できることが明らかとなった開発行為について、それを条例で規定することにより法第34条の許可基準として設定することができるとしたものです。

吉見町では本号に基づく条例（町条例第6条）を定めて運用しています。町条例第6条各号に共通の審査基準は次のとおりです。

【審査基準】

1 開発区域

開発区域には、政令第29条の9各号に掲げる土地の区域を含まないこと。ただし、想定浸水深3.0m以上の浸水想定区域で、避難場所・避難経路の認識等、安全上及び避難上の対策が講じられているものは除く。

(1) 土地利用計画に適合するものとして指定した区域内における開発行為
(町条例第6条第1項第1号)

町条例第6条

- (1) 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即して町長が予定建築物の用途を限定し、指定した土地の区域において、当該指定に適合した建築物を建築する目的で行う開発行為

(条例第6条第1項第1号の規定による指定の基準)

町施行規則第3条 条例第6条第1項第1号の規定による指定は、予定建築物の用途、土地の区域等が次に掲げる基準に該当する場合に限り、行うものとする。

- (1) 当該指定に係る土地の区域及びその周辺の地域において、当該指定に係る予定建築物を建築する目的で行う開発行為のため、新たな公共施設の整備の必要が生ずるおそれがないと認められること。
- (2) 当該指定に係る土地の区域を含む町の区域のその他の区域において、当該指定に係る予定建築物を建築する適当な土地がないと認められること。
- (3) 当該指定に係る土地の区域の面積が20ヘクタール未満であること。
- (4) 当該指定に係る予定建築物の用途が次に掲げるもののいずれかであること。

ア 流通業務施設

イ 工業施設

ウ 商業施設であって次に掲げる用途のいずれかに該当するもの（当該用途に供する部分の床面積の合計が10,000平方メートル以下のものに限る。）

(ア) 小売業の店舗（大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）第2条第1項に規定する店舗面積の合計が3,000平方メートル未満のものに限る。（ウ）において同じ。）

(イ) 飲食店

(ウ) 小売業の店舗及び飲食店の用途のみを併せ有する施設

2 前項の規定にかかわらず、条例第6条第1項第1号の町長の指定に係る土地の区域を含む本町の区域内に現に同号の規定による指定がされている土地の区域（以下「指定済みの区域」という。）がある場合においては、当該指定に係る土地の区域の面積に当該指定済みの区域の面積の合計を加えた値が20ヘクタール未満の場合でなければ、同号の規定による指定は、行わないものとする。ただし、当該指定済みの区域において建築されている建築物の敷地（建築物と一体的に利用する駐車場等を含む。）の面積の合計が当該指定済みの区域の面積の合計の10分の8以上を占める場合は、この限りでない。

3 前項ただし書きに規定する場合における第1項第3号の規定の適用については、

同号中「20ヘクタール」とあるのは、「20ヘクタール（次項に規定する指定済みの区域において同項に規定する建築物の敷地以外の土地がある場合においては、20ヘクタールからその面積（その面積が20ヘクタールを超える場合にあっては、20ヘクタール）を減じた値）」とする。

【審査基準】

○流通業務・工業施設

1 開発区域

開発区域は、町条例第6条第1項第1号の規定により町長が予定建築物の用途を流通業務・工業施設に限定し、指定した土地の区域内であること。

2 予定建築物

予定建築物は、次のア、イ若しくはア及びイを併せ有するもの（店舗、飲食店及びその他これらに類する用途に供する部分は除く。）であること。

ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律第2条第1項に規定する廃棄物の処理の用に供する建築物のうち、建築基準法第51条ただし書許可を受けたもの及び破碎、焼却等の処分の用に供するものを除く。

ア 流通業務施設

建築基準法別表第2（る）項に掲げる建築物（準工業地域に建築できない建築物。）以外の建築物のうち、倉庫及び荷さばき場

イ 工業施設

建築基準法別表第2（る）項に掲げる建築物（準工業地域に建築できない建築物。ただし、金属の溶融又は精錬の事業を営む工場等は含まない。）以外の建築物のうち、工場

○商業施設

※ 吉見町には町条例第6条第1項第1号の規定により町長が予定建築物の用途を商業施設に限定し、指定した土地の区域はないため、本号により許可される商業施設の建築の用に供する目的で行う開発行為はない。

(2) 区域区分日前所有地における自己用住宅（町条例第6条第1項第2号ア）

町条例第6条

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

ア 既存の集落に自己又はその親族が区域区分日前から所有する土地において行うもの

【審査基準】

1 開発行為を行う者

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

2 開発区域

開発区域の土地は、町条例第2条第3項に規定する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（6親等内の血族、配偶者、3親等内の姻族）が区域区分日前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（申請者居住用）又は建築基準法別表第2（い）項第2号に掲げる自己の居住及び自己の業務の用に供する兼用住宅（申請者居住用）であること。

(3) 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
(町条例第6条第1項第2号イ)

町条例第6条

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

イ 町又は町に隣接する市町の市街化調整区域に20年以上居住する親族を有する者が、既存の集落に自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

【審査基準】

1 開発行為を行う者

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

2 開発区域

開発区域の土地は、町条例第2条第3項に規定する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所有している土地（当該土地が農地であり所有権移転がある場合は、農地法第5条許可を停止条件とした所有権移転仮登記を完了した土地）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（申請者居住用）又は建築基準法別表第2（い）項第2号に掲げる自己の居住及び自己の業務の用に供する兼用住宅（申請者居住用）であること。

**(4) 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
(町条例第6条第1項第2号ウ)**

町条例第6条

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

ウ 町又は町に隣接する市町の市街化調整区域に区域区分日前から居住する親族を有する者が、区域区分日前から自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

【審査基準】

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、社会通念に照らし、新たに自己の居住のための住宅を建築することが相当と認められる者であって、区域区分日に吉見町又は吉見町に隣接する市町の市街化調整区域に、自己の親族が居住し、かつ、現在、吉見町又は吉見町に隣接する市町の市街化調整区域に居住する親族を有する者

2 開発区域

開発区域の土地は、開発行為を行う者又はその親族が区域区分日前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（申請者居住用）又は建築基準法別表第2（い）項第2号に掲げる自己の居住及び自己の業務の用に供する兼用住宅（申請者居住用）であること。

(5) 市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物

(町条例第6条第1項第3号)

町条例第6条

- (3) 20年以上居住する市街化調整区域の土地又はその近隣において、自己の業務の用に供する小規模な建築物であつて規則で定めるものを建築する目的で行う開発行為

(条例第6条第1項第3号の規則で定める建築物)

町施行規則第4条 条例第6条第1項第3号の規則で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- (1) 工場でその延べ床面積が100平方メートル以内のもの（作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のものに限る。）
- (2) 事務所でその延べ床面積が100平方メートル以内のもの

【審査基準】

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、現在の居住地において20年以上居住している者であること。

2 開発区域

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

3 予定建築物

予定建築物は次のいずれかに該当するものであること。

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

(6) 公共移転（町条例第6条第1項第4号）

町条例第6条

- (4) 法律により土地を収用することができる事業の施行に伴い、自己の所有する建築物の移転又は除却をする者が、当該建築物と同一の用途の建築物を建築する目的で行う開発行為

【審査基準】

1 開発行為を行う者

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

2 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

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。ただし、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。

4 その他

町外からの収用移転については、町内に立地する必要性を勘案し、適切と認められる場合に限る。

(7) 大学 (町条例第6条第1項第5号)

町条例第6条

- (5) 学校教育法 (昭和22年法律第26号) 第1条に規定する大学を建築する
目的で行う開発行為

※ 本号の審査事項は条例に明確に定められているため、審査基準を設定しない。

**(8) 建築基準法第51条ただし書の許可を受けた建築物又は第一種特定工作物
(町条例第6条第1項第6号)**

町条例第6条

- (6) 建築基準法第51条ただし書 (同法第88条第2項において準用する場合
を含む。) の規定による許可を受けた建築物 (政令第21条第20号から第
23号までに規定するものを除く。) 又は第一種特定工作物を建築し、又は
建設する目的で行う開発行為

※ 本号の審査事項は条例に明確に定められているため、審査基準を設定しない。

(9) 市街化調整区域に居住する者のための集会所

(町条例第6条第1項第7号)

町条例第6条

- (7) 市街化調整区域に居住している者が地域的な共同活動を行うために必要な集会施設を当該市街化調整区域において建築する目的で行う開発行為

【審査基準】

1 開発区域

開発区域は、市街化調整区域に居住する者で構成する自治会が存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が、地域的な共同活動を行うために必要な集会施設であること。

(10) 既存の自己用建築物の敷地拡張（町条例第6条第1項第8号）

町条例第6条

- (8) 現に存する自己の居住又は業務の用に供する建築物と同一の用途の建築物を建築する目的でその敷地を拡張する開発行為

【審査基準】

1 現に存する建築物

現に存する建築物は、自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物であること。

2 開発区域

既存の建築物の敷地をすべて含むこと。

3 予定建築物

予定建築物の用途は、既存の建築物と同一であること。

第 1 4 節 既存権利の届出に基づく開発行為（法第 3 4 条第 1 3 号）

法第 3 4 条

十三 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して 6 月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

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

政令第 3 0 条 法第 3 4 条第 1 3 号（法第 3 5 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して 5 年とする。

（既存の権利者の届出事項）

省令第 2 8 条 法第 3 4 条第 1 3 号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第 1 号に掲げるものを除く。）とする。

- 一 届出をしようとする者の職業（法人にあつては、その業務の内容）
- 二 土地の所在、地番、地目及び地積
- 三 届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的
- 四 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

【審査基準】

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、その告示の日以前から当該市街化調整区域内に、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利（借地権又は地上権）を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して 6 月以内に、都市計画法施行規則（昭和 4 4 年建設省令第 4 9 号）第 2 8 条に定める事項を町長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

予定建築物等の用途は、前記 1 に規定する届出の内容に従った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であること。

第 15 節 開発審査会の議を経て許可する開発行為（法第 34 条第 14 号）

法第 34 条

十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為

※ 本号の審査事項は申請ごとに個別具体的な判断が必要であり、具体的な審査基準を定めることが困難なため、審査基準を設定しない。

第4章 開発許可の特例（法第34条の2）

（開発許可の特例）

法第34条の2

国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第29条第1項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第2項の政令（政令第22条の2）で定める規模未満の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、開発許可があつたものとみなす。

- 2 第32条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第41条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第47条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

【審査基準】

1 協議成立のための基準

法第33条及び法第34条に適合していること。

第5章 変更の許可（法第35条の2）

（変更の許可等）

法第35条の2 開発許可を受けた者は、第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第29条第1項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第2項の許可に係るものにあつては同項の政令（政令第22条の2）で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令（省令第28条の4）で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

2 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令（省令第28条の2）で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

3 開発許可を受けた者は、第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

4 第31条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第32条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により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又は同条の政令（政令第31条）で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第33条、第34条、前条及び第41条の規定は第1項の規定による許可について、第34条の2の規定は第1項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第47条第1項の規定は第1項の規定による許可及び第3項の規定による届出について準用する。この場合において、第47条第1項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第2号から第6号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。

5 第1項又は第3項の場合における次条、第37条、第39条、第40条、第42条から第45条まで及び第47条第2項の規定の適用については、第1項の規定による許可又は第3項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

【審査基準】

1 法第29条の審査基準を準用する。

第6章 完了公告前の建築制限等（法第37条）

（建築制限等）

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

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

【審査基準】

法第37条第1号に基づく承認は、次の各号のすべてに該当する場合に行う。

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

第7章 建築物の形態規制（法第41条）

（建築物の建ぺい率等の指定）

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

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

【審査基準】

法第41条第2項ただし書きによる処分の先例がないため、審査基準を設定しない。

※ 法第34条第11号を立地根拠とする開発許可については、本条に基づく建築物の高さの制限を行います。制限として設定する建築物の高さは、10メートルとし、許可に際し、その旨を許可書及び開発登録簿に記載します。

第8章 予定建築物以外の建築等の制限（法第42条）

（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

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

2 国が行なう行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもつて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

【審査基準】

○全域における技術基準

許可申請等に係る建築物又は特定工作物が法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物以外のものである場合は、当該建築物等の用途と法第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。

○市街化調整区域における立地基準

市街化調整区域における都市計画法第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 許可申請等に係る土地が平成13年5月18日（以下「法改正日」という。）前の法第43条第1項第6号ロの規定による確認（以下「既存宅地確認」という。）を受けた土地であって、許可申請等に係る建築物が自己の居住又は業務の用に供する建築物である場合。ただし、法改正日から起算して5年を経過する日までの間又は既存宅地確認を受けた日から起算して5年を経過する日までの間に新築、改築又は用途の変更を行うものに限る。

5 次の（１）、（２）のいずれにも該当する場合

（１）開発許可を受けた開発行為について、次のア又はイに該当していること。

ア 開発行為に関する工事の完了後20年を経過している場合

イ 開発行為に関する工事の完了後5年を経過し、予定建築物等の使用者（予定建築物等が存在しないときは開発許可を受けた者）が次の（ア）から（ウ）のいずれかに該当する場合

（ア）破産手続開始の決定がなされた場合

（イ）生活の困窮その他の生活環境の著しい変化のため、その住居の移転を余儀なくされた場合

（ウ）事業を営む者が、経営の状況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が、次のアからエのいずれかに該当していること。

ア 次の表の左欄に掲げる建築物に対応する右欄に掲げる建築物

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

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

ウ 建築基準法別表第2（ろ）項に掲げる建築物（開発区域が町条例第2条第3項に規定する既存の集落内に存する場合に限る。）

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

第9章 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限

(法第43条)

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

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

- 一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 三 仮設建築物の新築
- 四 第29条第1項第9号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 五 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

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

3 国又は都道府県等が行う第1項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があつたものとみなす。

(その開発行為が行われた土地の区域内における建築物の新築等が建築等の許可を要しないこととなる開発行為)

政令第34条 法第43条第1項第4号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為
- 二 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

(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を要しない通常管理行為、軽易な行為その他の行為)

政令第35条 法第43条第1項第5号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

一 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築

二 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるもの

三 主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が50平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。）の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの

四 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）

政令第36条 都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

一～三 （略）

2 （略）

【審査基準】

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

1 技術基準

「第1節 技術基準（政令第36条第1項第1号・第2号）」（p109）のとおり

2 立地基準

「第2節 立地基準（政令第36条第1項第3号）」（p110～）のとおり

第1節 技術基準（政令第36条第1項第1号・第2号）

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）

政令第36条 都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更の場合にあつては、ロを除く。）に適合していること。

イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によつて当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

（1）当該地域における降水量

（2）当該敷地の規模、形状及び地盤の性質

（3）敷地の周辺の状況及び放流先の状況

（4）当該建築物又は第一種特定工作物の用途

ロ 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

二 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。

三 （略）

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

【審査基準】

1 政令第36条第1項第1号

法第33条第1項第3号及び第7号の審査基準を準用する。

2 政令第36条第1項第2号

法第33条第1項第5号の審査基準を準用する。

第2節 立地基準（政令第36条第1項第3号）

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）

政令第36条 都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

一～二 （略）

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ～ホ （略）

法第43条第1項の許可ができる建築物又は第一種特定工作物は、政令第36条第1項第1号及び第2号の技術基準に適合しているとともに、同項第3号イ～ホのいずれかに該当しているものに限り、同号の審査基準は本節（1）（次頁以降）から記述します。

**(1) 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物
(政令第36条第1項第3号イ)**

政令第36条

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

【審査基準】

政令第36条第1項第3号イに規定する建築物又は第一種特定工作物の審査基準については、法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物に係るそれぞれの審査基準を準用する。この場合において、それぞれの審査基準中「開発区域」とあるのは「建築物等の敷地」と、「予定建築物」とあるのは「建築物」と、「予定建築物等」とあるのは「建築物等」と読み替えるものとする。

**(2) 法第34条第11号の条例で指定した集落区域における建築物又は第一種特定
工作物の建築等（政令第36条第1項第3号ロ）**

政令第36条

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

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

【審査基準】

政令第36条第1項第3号ロに規定する建築物又は第一種特定工作物の審査基準については、法第34条第11号に規定する建築物又は第一種特定工作物に係る審査基準を準用する。この場合において、審査基準中「開発区域」とあるのは「建築物等の敷地」と、「予定建築物」とあるのは「建築物」と、「予定建築物等」とあるのは「建築物等」と読み替えるものとする。

(3) 市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める建築行為等
(政令第36条第1項第3号ハ)

政令第36条

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。

(政令第36条第1項第3号ハの規定により定める建築等)

町条例第7条 政令第36条第1項第3号ハの規定により定める建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設は、次の各号に掲げるものとする。ただし、政令第29条の9各号に掲げる土地の区域のうち規則で定める土地の区域以外の土地の区域における建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設は、この限りでない。

(1)～(8) (略)

本号ハは、法第34条第12号に対応するものですが、本号ロ（法第34条第11号に対応するもの）とは異なり、法第34条第12号の条例とは別に本号ハの条例を定めることとされています。

吉見町では本号に基づく条例（町条例第7条）を定めて運用しています。町条例第7条各号に共通の審査基準は次のとおりです。

【審査基準】

1 建築物等の敷地

建築には、政令第29条の9各号に掲げる土地の区域を含まないこと。ただし、想定浸水深3.0m以上の浸水想定区域で、避難場所・避難経路の認識等、安全上及び避難上の対策が講じられているものは除く。

(3)－1 町条例第6条第1項第1号の規定に該当する建築物
(町条例第7条第1号)

町条例第7条

- (1) 前条第1項第1号に掲げる開発行為に係る建築物の新築、改築又は用途の変更

【審査基準】

町条例第7条第1号に規定する建築物の審査基準については、町条例第6条第1項第1号に規定する建築物に係る審査基準を準用する。この場合において、審査基準中「開発区域」とあるのは「建築物の敷地」と、「予定建築物」とあるのは「建築物」と読み替えるものとする。

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

町条例第7条

- (2) 前条第1項第2号から第7号までに掲げる開発行為に係る建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

【審査基準】

町条例第7条第2号に規定する建築物又は第一種特定工作物の審査基準については、町条例第6条第1項第2号から第7号までに規定する建築物又は第一種特定工作物に係るそれぞれの審査基準を準用する。審査基準中「開発区域」とあるのは「建築物等の敷地」と、「予定建築物」とあるのは「建築物」と読み替えるものとする。

(3)ー3 1ヘクタール未満の墓地又は運動・レジャー施設の管理に必要な建築物
(町条例第7条第3号)

町条例第7条

- (3) 1ヘクタール未満の墓地(墓地、埋葬等に関する法律(昭和23年法律第48号)第2条第5項に規定する墓地をいう。)又は運動・レジャー施設である工作物の管理に必要な建築物の新築

【審査基準】

1 建築を行う者

建築を行う者は、次のいずれかの者であること。

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

2 建築物の用途

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

3 建築敷地

管理施設を建築する敷地は、墓地等の区域内であること。

4 建築物の規模

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

(3)－4 既存建築物の用途の変更等（町条例第7条第4号）

町条例第7条

- (4) 現に存する建築物が建築後20年を経過している場合又は建築後5年を経過し、破産手続開始の決定その他やむを得ない事由を有するものとして規則で定める場合に、当該建築物と同一の敷地において行う、次のいずれかに該当する建築物の新築、改築又は用途の変更

ア 現に存する建築物と用途が同一の建築物

イ 現に存する建築物と用途が類似するものとして規則で定める建築物

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

（条例第7条第4号の規則で定める場合）

町施行規則第5条 条例第7条第4号の規則で定める場合は、次に掲げるものとする。

(1) 生活の困窮その他の生活環境の著しい変化のため、その住居の移転を余儀なくされた場合

(2) 事業を営む者が、経営の状況が悪化したことにより、当該事業を継続することが困難となった場合

（条例第7条第4号イの規則で定める建築物）

町施行規則第6条 条例第7条第4号イの規則で定める建築物は、次の表の左欄に掲げる建築物に対応する同表の右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（昭和25年法律第201号）第87条にいう建築物の用途の異なる建築物
法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物	

【審査基準】

1 対象となる建築行為

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

(1) 建築後20年を経過しているもの

(2) 建築後5年を経過し、現在の使用者に次のいずれかの事情が存するもの

- ア 破産手続開始の決定がされたこと。
- イ 生活の困窮その他の生活環境の著しい変化のため、その住居の移転を余儀なくされたこと。
- ウ 事業経営の状況が悪化したことにより当該事業を継続することが困難となったこと。

2 用途の変更等に係る建築物

用途の変更等に係る建築物は、次のいずれかに該当するものとする。

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

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（昭和25年法律第201号）第87条にいう建築物の用途の異なる建築物
法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物	

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

(4) 法第34条第13号に規定する既存権利の届出に基づく建築行為等
(政令第36条第1項第3号二)

政令第36条

- 三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。
- ニ 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

【審査基準】

政令第36条第1項第3号ニに規定する建築物又は第一種特定工作物の審査基準については、法第34条第13号に規定する建築物又は第一種特定工作物に係る審査基準を準用する。この場合において、「開発行為」とあるのは「建築又は建設」と、「開発区域」とあるのは「建築物等の敷地」と、「予定建築物等」とあるのは「建築物等」と読み替えるものとする。

(5) 開発審査会の議を経て許可する建築行為等（政令第36条第1項第3号ホ）

政令第36条

- 三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。
- ホ 当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不適當と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

※ 本号の審査事項は申請ごとに個別具体的な判断が必要であり、具体的な審査基準を定めることが困難なため、審査基準を設定しない。

第3節 国又は都道府県等が行う建築行為等（法第43条第3項）

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

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

一～五 （略）

2 （略）

3 国又は都道府県等が行う第1項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があつたものとみなす。

【審査基準】

1 協議成立のための基準

政令第36条に適合していること。

第10章 許可に基づく地位の承継（法第44条、45条）

（（許可に基づく地位の承継）

法第44条 開発許可又は前条第1項の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。

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

【審査基準】

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

- 1 地位の承継をする者は、開発許可を受けた者から次の権原を取得していること。
 - （1）開発許可を受けた者が開発区域内の土地の所有権又は所有権以外の権原を有している場合は、当該権原
 - （2）開発許可を受けた者が開発区域内の土地の所有権又は所有権以外の権原を有する者から開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の施行について同意を得ている場合は、当該同意に基づく権原
- 2 地位の承継に係る開発行為が、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為で、当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の規模が1ヘクタール未満のもの以外の開発行為であるときは、地位の承継をする者は、次のいずれにも該当すること。
 - （1）当該開発行為を行うために必要な資力を有すること
 - （2）前年度の所得税（法人にあつては法人税）が納税期限までに納税されていること
 - （3）過去の事業実績等を勘案して、当該開発行為を行う能力を有していると認められること

第2編 標準処理期間

(標準処理期間)

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

標準処理期間とは、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、行政手続法第6条に規定されています。申請の内容や申請の混み具合によっては、実際の処理期間が標準処理期間を超えることがあります。また、次のような期間は、処理期間に算入されません。

- (1) 申請を補正するために要する期間
- (2) 吉見町の休日を定める条例（平成2年6月16日条例第17号）第1条第1項に規定する町の休日
- (3) 申請の途中で申請者が申請内容を変更するための期間
- (4) 審査のために必要なデータを追加するための期間
- (5) 関係機関との協議に要する期間

吉見町では、標準処理期間を次のとおり定めています。

事務の種別	条文	標準処理期間
開発許可	法第29条	18日
開発許可事項変更許可	法第35条の2	16日
完了公告前の建築等の承認	法第37条	6日
予定建築物以外の建築等の許可	法第42条	7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	12日
許可に基づく地位の承継の承認	法第45条	7日
開発登録簿の写しの交付	法第47条	即日
開発行為又は建築等に関する証明の交付（法第42条の審査のみ）	省令第60条	6日
開発行為又は建築等に関する証明の交付（上記以外）	省令第60条	18日

