和紙のふるさと
小川町

都市計画法に基づく

小川町における審査基準等

令和５年４月版

小川町都市政策課

目　　次	ページ
はじめに	5
１　条例規則	6
１－Ⅰ　小川町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	7
１—Ⅱ　小川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	11
１－Ⅲ　小川町都市計画法に基づく開発行為等の手続きに関する規則	14
２　開発許可の基準（法第３３条技術基準）	19
２－Ⅰ　開発許可の基準（法第３３条条文）	20
２－Ⅱ　技術基準の基本的な考え方	21
２－Ⅲ　道路・排水等の基準	24
（ｉ）敷地に接することとなる道路の最小幅員（政令第２５条第２号本文）	25
（ii）敷地に接することとなる道路の最小幅員（政令第２５条第２号ただし書）	26
（iii）開発区域の主要な道路が接続する道路（政令第２５条第４号）	27
（iv）袋路状道路（省令第２４条第５号）	28
（ｖ）道路の隅切り（省令第２４条第６号）	29
（vi）下水道等への接続（政令第２６条第２号）	30
（vii）がけ面の保護（政令第２８条第６号・省令第２３条）	32
（viii）最低敷地面積について（法第３３条第４項）	35
３　市街化調整区域における審査基準	36
３－Ⅰ　市街化調整区域における共通審査基準	37
３－Ⅱ　法第３４条審査基準	38
（ｉ）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）	39
（ii）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）	41
（iii）特別の自然的条件を必要とする施設（法第３４条第３号）	43
（iv）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）	44
（ｖ）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）	46
（vi）中小企業の共同化・集団化のための施設（法第３４条第６号）	47
（vii）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）	48
（viii）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）	49
（ix）災害危険区域等から移転する目的で建築する住宅又は施設（法第３４条第８号の２）	50
（ｘ）市街化区域において建築し、又は建設することが困難又は不適当な施設（休憩所・給油所・火薬類製造所／法第３４条第９号）	51
（xi）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）	53

（xii）条例で指定した集落区域内における開発行為 （法第３４条第１１号）	54
（xiii）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）	56
町が策定した土地利用に関する計画に即して町長が予定建築物の用途を限り、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（町条例第５条第１項第１号）	58
線引き前所有地における自己用住宅（町条例第５条第１項第２号ア）	60
市街化区域以外の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５条第１項第２号イ）	61
市街化区域以外の区域に線引き前から居住する者の親族のための自己用住宅（町条例第５条第１項第２号ウ）	62
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５条第１項第３号）	63
公共移転（町条例第５条第１項第４号）	64
大学（町条例第５条第１項第５号）	65
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５条第１項第６号）	66
市街化調整区域に居住する者のための集会所（町条例第５条第１項第７号）	67
既存の建築物の敷地拡張（町条例第５条第１項第８号）	68
（xiv） 既存権利の届出に基づく開発行為（法第３４条第１３号）	69
（xv） 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）	71
４　変更の許可等（法第３５条の２）	73
５　工事完了の検査（法第３６条）	76
６　完了公告前の建築制限等（法第３７条）	79
７　建築物の形態規制（法第４１条）	81
８　予定建築物以外の建築等の制限（法第４２条）	84
９　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）	87
（ｉ）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）	91
町条例第５条第１項第１号の規定に該当する建築物（町条例第６条第１号）	92
町条例第５条第１項第２号から第７号に該当する建築物または第一種特定工作物（町条例第６条第２号）	93
１ヘクタール未満の墓地又は運動・レジャー施設の管理に必要な建築物（町条例第６条第３号）	94
既存の建築物の用途の変更等（町条例第６条第４号）	95
10　許可に基づく地位の承継（法第４４条、第４５条）	97
11　開発行為又は建築に関する証明書等の交付（省令第６０条）	99

12　申請に対する処分に係る審査基準及び標準処理期間等	103
13　その他	114
埼玉県における審査基準等の準用について	114

この「都市計画法に基づく小川町における審査基準等」では、法令等の略称は、次のとおりにしています。

法……　都市計画法（昭和４３年法律第１００号）
政令……　都市計画法施行令（昭和４４年政令第１５８号）
省令……　都市計画法施行規則（昭和４４年建設省令第４９号）
町条例……　小川町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例
町規則……　小川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……　小川町都市計画法に基づく開発行為等の手続きに関する規則
審査基準……　小川町における審査基準

はじめに

知事の権限に属する事務処理の特例に関する条例により、平成２７年４月１日に開発許可権限が小川町に移譲されました。

この冊子は、小川町で開発許可事務を行うために作成されたものです。なお、小川町の区域における開発許可事務は下記のとおりです。

「埼玉県知事の権限に属する事務処理の特例に関する条例」の別表に掲げられている開発許可等に関する事務（小川町事務処理分）

別表第６４項

一　都市計画法に基づく事務のうち、次に掲げるもの

１　法第２９条第１項及び第２項、第３５条の２第１項、第４１条第２項ただし書、第４２条第１項ただし書並びに第４３条第１項の規定による許可

２　法第３４条第１３号、第３５条の２第３項、第３６条第１項及び第３８条の規定による届出の受理

３　法第３４条の２第１項、第４２条第２項（法第５７条の３第１項において準用する法第５２条の２第２項において準用する場合を除く。）及び第４３条第３項の規定による協議

４　法第３６条第２項の規定による検査及び検査済証の交付

５　法第３６条第３項の規定による公告

６　法第３７条第１号の規定による認定

７　法第４１条第１項の規定による制限の指定

８　法第４５条の規定による承認

９　法第４６条の規定による登録簿の調製及び保管

10　法第４７条第１項から第５項までの規定による登録簿の登録、附記、修正、保管及び写しの交付

11　法第８０条第１項の規定による報告及び資料の徴収、勧告及び助言（１及び８の許可及び承認に係るものに限る。）

12　法第８１条第１項の規定による許可等の取消し、変更、効力の停止、条件の変更及び条件の付与並びに命令（１及び８の許可及び承認に係るものに限る。）

13　法第８１条第２項の規定による措置及び公告（１２の命令に係るものに限る。）

14　法第８１条第３項の規定による公示（１２の命令に係るものに限る。）

15　法第８２条第１項の規定による立入検査（１２の命令に係るものに限る。）

１　条例規則

１－Ⅰ　小川町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例

（趣旨）

第１条　この条例は、都市計画法（昭和４３年法律第１００号。以下「法」という。）第３章第１節の規定に基づき、開発許可等の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

（法第３３条第４項の規定による最低敷地面積）

第２条　市街化調整区域において、開発行為を行う場合における法第３３条第４項の規定による予定建築物の最低敷地面積は、３００平方メートルとする。ただし、法第３４条第１３号に掲げる開発行為その他良好な住居等の環境の形成又は保持のため支障がないと認める場合であって町規則で定めるものについては、この限りでない。

（法第３４条第１１号の規定による区域の指定）

第３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。

⑴　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。

⑵　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。

⑶　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水があふれ出ることなど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。

⑷　区域の境界は、原則として、道路その他の施設、河川、崖その他の地形、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、あらかじめ小川町都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

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）

第４条　法第３４条第１１号の規定により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、

あらかじめ小川町都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

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。

（法第３４条第１２号の規定により定める開発行為）

第５条　法第３４条第１２号の規定により、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当と認められる開発行為として定めるものは、次に掲げるものとする。ただし、都市計画法施行令（昭和４４年政令第１５８号。以下「令」という。）第２９条の９各号に掲げる土地の区域における開発行為は、この限りでない。

⑴　法第１８条の２第１項に規定する市町村の都市計画に関する基本的な方針に基づいて本町が策定した土地利用に関する計画に即して町長が予定建築物の用途を限り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

⑵　自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為で次のいずれかに該当するもの

ア　おおむね５０以上の建築物（市街化区域に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、町長が指定した土地の区域（以下「既存の集落」という。）に、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された日（以下「区域区分日」という。）前から自己又はその親族が所有する土地において行うもの

イ　本町又は本町に隣接する市町村の市街化区域以外の区域に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

ウ　本町又は本町に隣接する市町村の市街化区域以外の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

⑶　２０年以上居住する市街化調整区域の土地又はその近隣において、自己の業務の用に供する小規模な建築物であって町規則で定めるものを建築する目的で行う開発行為

⑷　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

⑸　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

⑹　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（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

⑺　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

⑻　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

２　町長は、第３条第１項第１号及び第４号の基準に基づき、既存の集落を指定する。

３　町長は、第１項第１号の規定により土地の区域を指定したとき、又は前項の規定により既存の集落を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。

４　第１項第１号及び前項の規定は、第１項第１号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。

５　第２項及び第３項の規定は、既存の集落の変更又は廃止について準用する。

（令第３６条第１項第３号ハの規定により定める建築等）

第６条　令第３６条第１項第３号ハの規定により、建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不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定めるものは、次に掲げるものとする。ただし、令第２９条の９各号に掲げる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。

⑴　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

⑵　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

⑶　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

⑷　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理由を有するものとして町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町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。）

（委任）

第７条　この条例の施行に関し必要な事項は、町規則で定める。

附　則

（施行期日）

１　この条例は、平成２７年４月１日から施行する。

（経過措置）

２　この条例の施行の際、現に本町において効力を有する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（平成１３年埼玉県条例第６１号）第６条第１項第１号及び同条第２項の規定により指定された区域については、それぞれ、この条例第５条第１項第１号及び同条第２項の規定により指定した区域とみなす。

３　この条例の施行の日前にされた開発許可等の申請に対する許可の基準については、なお従前の例による。

附　則

（施行期日）

１　この条例は、令和４年４月１日から施行する。

（経過措置）

２　この条例の施行の日前にされた開発許可等の申請に対する許可の基準については、なお従前の例による。

１－Ⅱ　小川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

（趣旨）

第１条　この規則は、小川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２６年小川町条例第１７号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

（条例第２条の町規則で定める開発行為）

第２条　条例第２条の町規則で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

⑴　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

⑵　条例第５条第１項第４号及び第８号に掲げる開発行為

⑶　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内において行う開発行為。ただし、最低敷地面積は、１３５平方メートルとする。

⑷　法第１２条の５第１項の規定による地区計画の区域（最低敷地面積が定められている区域に限る。）内において行う開発行為

⑸　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

２　町長は、前項第３号の規定により区域を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示するものとする。

（条例第５条第１項第１号の規定による指定の基準）

第３条　条例第５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。

⑴　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。

⑵　当該指定に係る土地の区域を含む本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（町長が本町の振興を図るため、特に必要があると認める場合を除く。）。

⑶　当該指定に係る土地の区域の面積が２０ヘクタール未満（町長が特に必要があると認める場合にあっては、町長が認める面積）であること。

⑷　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・工業施設

イ　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５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（町長が特に必要があると認める場合にあっては、町長が認める面積）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。

（条例第５条第１項第３号の町規則で定める建築物）

第４条　条例第５条第１項第３号の町規則で定める建築物は、次に掲げるものとする。

⑴　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。）

⑵　事務所でその延べ床面積が１００平方メートル以内のもの

（条例第６条第４号の町規則で定める場合）

第５条　条例第６条第４号の町規則で定める場合は、次に掲げるものとする。

⑴　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

⑵　事業を営む者が、経営の状況が悪化したことにより、当該事業を継続することが困難となった場合

（条例第６条第４号イの町規則で定める建築物）

第６条　条例第６条第４号イの町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。

<table>
<tr><td>現に存する建築物</td><td>用途が類似する建築物</td></tr>
<tr><td>工場</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td>住宅（他の用途を兼ねるもの）</td><td>住宅（他の用途を兼ねないもの）</td></tr>
<tr><td>法第２９条第１項第２号に規定する建築物</td><td rowspan="2">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らない建築物</td></tr>
<tr><td>法第４３条第１項の許可を受けて建築された建築物</td></tr>
</table>

附　則

この規則は、平成２７年４月１日から施行する。

附　則

（施行期日）

１　この規則は、令和４年４月１日から施行する。

（経過措置）

２　この規則の施行の日前にされた開発許可等の申請に対する許可の基準については、なお従前の例による。

１－Ⅲ　小川町都市計画法に基づく開発行為等の手続に関する規則

（趣旨）

第１条　都市計画法（昭和４３年法律第１００号。以下「法」という。）第３章第１節の規定に関する手続については、法、都市計画法施行令（昭和４４年政令第１５８号）及び都市計画法施行規則（昭和４４年建設省令第４９号。以下「省令」という。）に定めるもののほか、この規則に定めるところによる。

（開発許可申請書の添付書類）

第２条　法第３０条の申請書に添付すべき書類のうち、次の各号に掲げる書類の様式は、それぞれ当該各号に定めるとおりとする。

⑴　省令第１６条第２項の設計説明書（様式第１号）

⑵　省令第１７条第１項第４号の資格を有する者であることを証する書類（様式第２号）

２　法第３０条の申請書には、法及び省令に規定するもののほか、次の各号に掲げる書類（主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が１ヘクタール以上のものを除く。）に係る場合にあっては、第３号及び第４号に掲げる書類を除く。）を添付しなければならない。

⑴　当該開発区域内の土地の公図の写し

⑵　法第３３条第１項第１４号の同意をした者の印鑑証明書

⑶　申請者の業務経歴書及び所得税（法人にあっては、法人税）の前年度の納税証明書

⑷　工事施行者の建設機械目録、技術者名簿及び工事経歴書

⑸　その他町長が必要と認める書類

（開発許可を受けた者の遵守事項）

第３条　法第２９条第１項又は第２項の許可を受けた者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

⑴　工事に着手したときは、速やかに工事着手届出書（様式第３号）により、その旨を町長に届け出ること。

⑵　工事の現場には、都市計画法に基づく開発行為の許可標識（様式第４号）により、見やすい箇所に許可があった旨の表示をしておくこと。

⑶　工事の現場には、設計図書を備えておくこと。

⑷　町長が指定する工程に達したときは、速やかにその旨を町長に届け出ること。

⑸　工程の主要な部分は、写真で記録しておくこと。

２　前項第４号の規定による届出があった場合において、町長が当該工事に係る中間検査を行う必要があると認めたときは、当該届出をした者は、速やかに当該中間検査を受けるものとする。

３　前項の中間検査を受けようとする者は、あらかじめ中間検査依頼書（様式第５号）に次に掲げる書類を添えて、町長に提出しなければならない。

⑴　開発区域位置図（縮尺５０，０００分の１以上のもの）

⑵　土地利用計画図（縮尺１，０００分の１以上のもの）
⑶　その他町長が必要と認める書類

（既存の権利の届出）

第４条　法第３４条第１３号の規定による届出は、既存権利届出書（様式第６号）を提出して行わなければならない。

２　前項の届出書には、届出をしようとする者が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ることを証する書面（当該届出に係る土地が農地法（昭和２７年法律第２２９号）第２条第１項に規定する農地又は採草放牧地である場合は、当該届出に係る土地について同法第５条第１項の規定による許可があったことを証する書面を含む。）を添付しなければならない。

３　町長は、第１項の届出をした者が法第３４条第１３号に規定する者に該当すると認めたときは、既存権利届出受理通知書（様式第７号）を当該届出をした者に対し、交付するものとする。

（変更の許可の申請）

第５条　法第３５条の２第１項の許可を受けようとする者は、開発許可事項変更許可申請書（様式第８号）を町長に提出しなければならない。

２　前項の申請書には、法及び省令に規定するもののほか、第２条第２項各号に掲げる書類のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならない。

（軽微な変更の届出）

第６条　法第３５条の２第３項の規定による届出は、開発許可事項変更届出書（様式第９号）を提出して行わなければならない。

（変更の許可を受けた者等の遵守事項）

第７条　第３条第１項第２号から第５号までの規定は、法第３５条の２第１項の変更の許可を受けた者及び同条第３項の軽微な変更の届出をした者の遵守事項について準用する。

（工事完了届出書の添付図面等）

第８条　省令第２９条の工事完了届出書には、次に掲げる図面等を添付しなければならない。

⑴　公図の写し
⑵　公共施設を表示した平面図（縮尺５００分の１以上のもの）
⑶　第３条第１項第５号の規定により作成した写真
⑷　確定測量図（縮尺５００分の１以上のもの）
⑸　その他町長が必要と認めるもの

（公告前の建築等承認申請）

第９条　法第３７条第１号の規定による承認を受けようとする者は、公告前建築等承認申請書（様式第１０号）に次に掲げる図面等を添えて、町長に提出しなければならない。

⑴　開発区域位置図（縮尺１５，０００分の１以上のもの）
⑵　開発許可に係る土地利用計画図
⑶　建築物又は特定工作物の配置図（縮尺１００分の１以上のもの）

⑷　その他町長が必要と認めるもの

（建築物の特例許可の申請）

第１０条　法第４１条第２項ただし書の許可を受けようとする者は、建築物特例許可申請書（様式第１１号）に次に掲げる図面等を添えて、町長に提出しなければならない。

⑴　前条各号に掲げる図面等

⑵　建築物の平面図（縮尺１００分の１以上のもの）

⑶　建築物の立面図（縮尺１００分の１以上のもの）

⑷　その他町長が必要と認めるもの

（予定建築物等以外の建築等許可の申請）

第１１条　法第４２条第１項ただし書の許可を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築等許可申請書（様式第１２号）に第９条各号に掲げる図面等を添えて、町長に提出しなければならない。

（建築行為等許可申請）

第１２条　省令第３４条第１項の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書には、同条第２項に規定するもののほか、次に掲げる図面等を添付しなければならない。

⑴　建築物又は第一種特定工作物の配置図（縮尺１００分の１以上のもの）

⑵　その他町長が必要と認めるもの

（通知書の様式）

第１３条　次の各号に掲げる場合の通知書の様式は、それぞれ当該各号に定めるとおりとする。

⑴　法第２９条第１項又は第２項の許可をする場合　開発行為許可通知書（様式第１３号）

⑵　法第２９条第１項又は第２項の許可をしない場合　開発行為不許可通知書（様式第１４号）

⑶　法第３５条の２第１項の許可をする場合　開発許可事項変更許可通知書（様式第１５号）

⑷　法第３５条の２第１項の許可をしない場合　開発許可事項変更不許可通知書（様式第１６号）

⑸　法第４１条第２項ただし書の規定による許可をする場合　建築物特例許可通知書（様式第１７号）

⑹　法第４１条第２項ただし書の規定による許可をしない場合　建築物特例不許可通知書（様式第１８号）

⑺　法第４２条第１項ただし書の規定による許可をする場合　予定建築物等以外の建築等許可通知書（様式第１９号）

⑻　法第４２条第１項ただし書の規定による許可をしない場合　予定建築物等以外の建築等不許可通知書（様式第２０号）

⑼　法第４３条第１項の許可をする場合　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許可通知書（様式第２１号）

⑽　法第４３条第１項の許可をしない場合　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不許可通知書（様式第２２号）

（地位の承継承認申請）

第１４条　法第４５条の承認を受けようとする者は、開発許可地位承継承認申請書（様式第２３号）に次の各号に掲げる書類（主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が１ヘクタール以上のものを除く。）に係る場合にあっては、第２号に掲げる書類を除く。）を添えて、町長に提出しなければならない。

⑴　開発行為に関する工事を施行する権原の取得を証する書類

⑵　申請者の業務経歴書及び所得税（法人にあっては、法人税）の前年度の納税証明書

⑶　その他町長が必要と認める書類

（開発登録簿の様式）

第１５条　法第４６条の開発登録簿の様式は、様式第２４号のとおりとする。

（開発登録簿の写しの交付申請）

第１６条　法第４７条第５項の規定による請求をしようとする者は、開発登録簿写し交付申請書（様式第２５号）を町長に提出しなければならない。

（開発行為又は建築等に関する証明書の交付申請）

第１７条　省令第６０条の規定により法第２９条第１項若しくは第２項、第３５条の２第１項、第４１条第２項、第４２条又は第４３条第１項の規定に適合していることを証する書面の交付の請求をしようとする者は、開発行為又は建築等に関する証明交付申請書（様式第２６号）を町長に提出しなければならない。

２　前項の申請書には、位置図その他町長が必要と認める書類を添付しなければならない。

（申請の取下げ）

第１８条　法第２９条第１項若しくは第２項、第３５条の２第１項、第４１条第２項ただし書、第４２条第１項ただし書若しくは第４３条第１項の規定による許可の申請、法第３７条第１号若しくは第４５条の規定による承認の申請又は前条の規定による証明交付申請を取り下げようとする者は、申請取下書（様式第２７号）を町長に提出しなければならない。

（工事取りやめの届出）

第１９条　法第４１条第２項ただし書、第４２条第１項ただし書又は第４３条第１項の規定による許可を受けた者に、これらの処分に係る工事を取りやめたとき（工事に着手する意思を有しなくなったときを含む。）は、遅滞なく、工事取りやめ届出書（様式第２８号）にこれらの処分に係る許可通知書を添えて、町長に提出しなければならない。

（身分証明書の様式）

第２０条　法第８２条第２項に規定する身分を示す証明書の様式は、様式第２９号のとおりとする。

（許可申請書等の提出部数）

第２１条　次に掲げる申請書等の提出部数は、それぞれ２部とする。

⑴　法第３０条の申請書

⑵　第３条第３項の中間検査依頼書

⑶　第４条第１項の既存権利届出書

⑷　第５条第１項の開発許可事項変更許可申請書

⑸　第６条の開発許可事項変更届出書

⑹　省令第２９条の工事完了届出書

⑺　第９条の公告前建築等承認申請書

⑻　第１０条の建築物特例許可申請書

⑼　第１１条の予定建築物等以外の建築等許可申請書

⑽　省令第３４条第１項の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書

⑾　第１４条の開発許可地位承継承認申請書

⑿　第１７条第１項の開発行為又は建築等に関する証明交付申請書

⒀　第１８条の申請取下書

⒁　第１９条の工事取りやめ届出書

⒂　省令第３２条の開発行為に関する工事の廃止の届出書

附　則

この規則は、平成２７年４月１日から施行する。

附　則

この規則は、平成２８年４月１日から施行する。

附　則

この規則は、公布の日から施行する。

２　開発許可の基準
（法第３３条技術基準）

２－Ⅰ　開発許可の基準（法第３３条技術基準）

（開発許可の基準）

法第３３条

１　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　（略）

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っては、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

三～十四　（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っては環境の保全、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。

５～８　（略）

２－Ⅱ　技術基準の基本的な考え方

１　本項各号の基準は、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。

　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。

２　この冊子は、小川町独自の審査基準になっている部分について作成したもので、記載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。

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

<table>
<tr><th rowspan="3">法第33条第1項各号</th><th rowspan="3" colspan="2">基準内容</th><th colspan="4">建築物</th><th colspan="3">特定工作物</th><th rowspan="3">備考</th></tr>
<tr><th rowspan="2">一般</th><th rowspan="2">自己住宅</th><th colspan="2">自己業務用</th><th rowspan="2">一般</th><th colspan="2">自己用</th></tr>
<tr><th>1ha未満</th><th>1ha以上</th><th>1ha未満</th><th>1ha以上</th></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="2">用途地域等への適合</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">2</td><td rowspan="2">公共空地等の確保等</td><td>道路等</td><td>○</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td></td></tr>
<tr><td>公園・緑地・広場</td><td>○</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>0.3ha 以上の開発行為が対象</td></tr>
<tr><td>3</td><td colspan="2">排水施設</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td></td></tr>
<tr><td>4</td><td colspan="2">給水施設</td><td>○</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td></td></tr>
<tr><td>5</td><td colspan="2">地区計画等への適合</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td></td></tr>
<tr><td>6</td><td colspan="2">公共公益施設</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td></td></tr>
<tr><td>7</td><td colspan="2">防災・安全施設
（切土・盛土等）</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td></td></tr>
<tr><td>8</td><td colspan="2">災害危険区域等の除外</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td></td></tr>
<tr><td>9</td><td colspan="2">樹木の保存
表土の保全</td><td>○</td><td>○</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>×</td><td>○</td><td>1ha 以上の開発行為が対象</td></tr>
<tr><td>10</td><td colspan="2">緩衝帯</td><td>○</td><td>○</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>×</td><td>○</td><td>1ha 以上の開発行為が対象</td></tr>
<tr><td>11</td><td colspan="2">輸送施設</td><td>○</td><td>○</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>×</td><td>○</td><td>40ha 以上の開発行為が対象</td></tr>
<tr><td>12</td><td colspan="2">申請者の資力・信用</td><td>○</td><td>×</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>×</td><td>○</td><td></td></tr>
<tr><td>13</td><td colspan="2">工事施行者の能力</td><td>○</td><td>×</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>×</td><td>○</td><td></td></tr>
<tr><td>14</td><td colspan="2">関係権利者の同意</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td></td></tr>
</table>

○：基準が適用されるもの　　×：基準が適用されないもの

２－Ⅲ　道路・排水等の基準

（ｉ）敷地に接することとなる道路の最小幅員（政令第２５条第２号本文）

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って、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

（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っては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っては、８メートル）、その他のものにあっては９メートルとする。

予定建築物等の敷地の面積 ＼ 用途		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	６ｍ	６ｍ
住宅以外の建築物		６ｍ	９ｍ
特定工作物		６ｍ	９ｍ

※自己居住用の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、本号の適用はありません。

小区間で通行上支障がない場合（本文中括弧書き）

この基準の適用にあたっては、「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日付け建設経済局長通達）で想定しているものを標準とします。

（ⅱ）敷地に接することとなる道路の最小幅員（政令第２５条第２号ただし書）

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って、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

（令第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。

下記表は、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規模・構造の道路の幅員の目安であって、この要件を審査する場合、道路管理者とよく協議を行い、調整を図ることとします。

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
	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

（ⅲ）開発区域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っては、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。

用途	幅員
原則（住宅以外）	９ｍ
住宅	６．５ｍ
やむを得ない場合	車両の通行に支障がない道路

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

「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います。下表は目安ですが、この要件を審査する場合、道路管理者とよく協議を行い、調整を図ることとします。

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
	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

（ⅳ）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　袋路状でない場合

区域内道路の一方は、政令第２５条第２号又は第４号に規定する道路に接続し、もう一方は、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、以下のア及びイに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って、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

通行上支障がない場合とは、以下のすべてに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。

（ｖ）道路の隅切り（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

1　適当な長さの隅切り

隅切りの長さは、次のいずれかであること。

（1）隅切りの長さが、下表の値以上の場合

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

上段　交差角　90°前後
中段　60°以下
下段　120°以上

単位：　メートル

（2）道路構造令等に基づき設計されている場合

（vi）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、水路等と接続する箇所は、護岸施設及び河床等、既存の施設の機能を損なわない構造であること。

２　「その他の排水施設」として設ける雨水の浸透施設

政令第２６条第２号に規定する「その他の排水施設」として浸透施設を設け、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なければならない。

（１）開発区域の周辺の状況及び河川、水路等の配置状況により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でないこと。

（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、原則として小川町が浸透処理量を定める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な浸透施設を設置すること。

（５）浸透施設による処理量は次に掲げる方法により求められていること。

ア　小川町が定める設置基準によって処理できる雨水量（以下「設計浸透量」という。）とすること。ただし、小川町が定めた浸透基準によらない場合は、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。

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）

設計浸透量Ｑ（m^3/hr）＝Σ｛浸透施設の単位設計浸透量
×浸透施設の数（個数、延長、面積）｝

３　雨水の流出抑制

開発区域の面積が１ヘクタール以上の場合は、開発区域内において、埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例に基づく、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）を設けるものとする。

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。

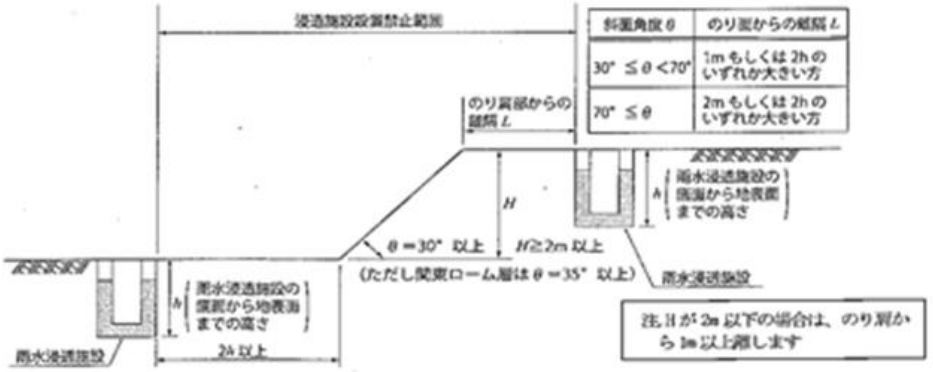
浸透施設設置禁止区域

① 『急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律』第３条により指定される急傾斜地崩壊危険区域

② 『地すべり等防止法』第３条により指定される地すべり防止区域

③ 『砂防法』第２条により指定される砂防指定地

④ 図-2-7 に示される傾斜地近傍箇所



斜面角度 θ	のり面からの離隔 L
30° ≦ θ ＜70°	1m もしくは 2h のいずれか大きい方
70° ≦ θ	2m もしくは 2h のいずれか大きい方

図-2-7　傾斜地近傍箇所

（vii）がけ面の保護（政令第２８条第６号・省令第２３条）

政令第２８条

六　開発行為によって生じた崖面は、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　土質が次の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの

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

二　土質が前号の表の左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右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、小段等によっ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　開発行為によっ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って風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

（がけ面の保護）

審査基準

1　擁壁の構造

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

2　擁壁の構造計算及び構造

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

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

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

一　土圧、水圧及び自重（以下「土圧等」という。）によって擁壁が破壊されないこと。

二　土圧等によって擁壁が転倒しないこと。

三　土圧等によって擁壁の基礎が滑らないこと。

四　土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

2　前項の構造計算は、次に定めるところによらなければならない。

一　土圧等によって擁壁の各部に生ずる応力度が、擁壁の材料である鋼材又はコンクリ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。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。

（viii）最低敷地面積について（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。

（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。

小川町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例

（法第３３条第４項の規定による最低敷地面積）

第２条　市街化調整区域において、開発行為を行う場合における法第３３条第４項の規定による予定建築物の最低敷地面積は、３００平方メートルとする。ただし、法第３４条第１３号に掲げる開発行為その他良好な住居等の環境の形成又は保持のため支障がないと認める場合であって町規則で定めるものについては、この限りでない。

小川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

（条例第２条の規則で定める開発行為）

第２条　条例第２条の町規則で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

⑴　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

⑵　条例第５条第１項第４号及び第８号に掲げる開発行為

⑶　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内において行う開発行為。ただし、最低敷地面積は、１３５平方メートルとする。

⑷　法第１２条の５第１項の規定による地区計画の区域（最低敷地面積が定められている区域に限る。）内において行う開発行為

⑸　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

２　町長は、前項第３号の規定により区域を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示するものとする。

３　市街化調整区域における審査基準
（法第３４条立地基準）

３－Ⅰ　市街化調整区域における共通審査基準

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

２　予定建築物の規模は、建築基準法に基づく白地地域の建築形態規制により、原則として建ぺい率６０パーセント以下、容積率２００パーセント以下とする。

３　土地改良事業、国土調査等により土地の位置、形状、面積に変更があった場合は従前の土地の権利を継承するものとする。

４　「既存の集落」について

町条例第５条第１項第２号の既存の集落をいい、おおむね５０以上の建築物（市街化区域に存するものを含む）がおおむね５０メートル以内の敷地間隔（建築物の敷地）で存していることをいう。

３－Ⅱ　法第３４条審査基準

（ｉ）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 83 条第１項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物

ロ　社会福祉法（昭和２６年法律第４５号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成７年法律第８６号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物

ハ　医療法（昭和２３年法律第２０５号）第１条の５第１項に規定する病院、同条第２項に規定する診療所又は同法第２条第１項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

ニ・ホ（略）

（法第３４条第１号）

審査基準

１　開発区域

開発区域は、小川町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第５条第１項第２号イ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）政令第２１条第２６号イに該当する建築物で次のいずれかに該当するもの

ア　市町村が設置する小学校、中学校

イ　幼稚園

（２）政令第２１条第２６号ロに該当する建築物で次のいずれかに該当するもの

ア　保育所

イ　市町村が指定した事業者が行う地域密着型サービスを提供する施設（ただし、当該市町村の住民のみの利用に供するものに限る）

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

エ　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（昭和２５年法律第２０１号）別表第２（ろ）項第２号に掲げるもの

（５）あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所であって、床面積の合計が１５０平方メートル以内のもの

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

（７）農業協同組合その他の農林漁業団体の事務所

（ⅱ）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

鉱業法

（適用鉱物）

第３条　この条以下において「鉱物」とは、金鉱、銀鉱、銅鉱、鉛鉱、そう鉛鉱、すず鉱、アンチモニー鉱、水銀鉱、亜鉛鉱、鉄鉱、硫化鉄鉱、クローム鉄鉱、マンガン鉱、タングステン鉱、モリブデン鉱、ひ鉱、ニッケル鉱、コバルト鉱、ウラン鉱、トリウム鉱、りん鉱、黒鉛、石炭、亜炭、石油、アスファルト、可燃性天然ガス、硫黄、石こう、重晶石、明ばん石、ほたる石、石綿、石灰石、ドロマイト、けい石、長石、ろう石、滑石、耐火粘土（ゼーゲルコーン番号３１以上の耐火度を有するものに限る。以下同じ。）及び砂鉱（砂金、砂鉄、砂すずその他ちゅう積鉱床をなす金属鉱をいう。以下同じ。）をいう。

２　前項の鉱物の廃鉱又は鉱さいであって、土地と附合しているものは、鉱物とみなす。

審査基準

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、現にゆう出する温泉を利用するための入浴施設を含む。）

観光立国推進基本法

（観光資源の活用による地域の特性を生かした魅力ある観光地の形成）

第１３条　国は、観光資源の活用による地域の特性を生かした魅力ある観光地の形成を図るため、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の保護、育成及び開発に必要な施策を講ずるものとする。

（iii）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ことから現時点で本号により許可される開発行為はないため、審査基準は策定しません。

（ⅳ）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条第１項

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

（ｖ）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った所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、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。）に従って行う開発行為

※　本号について小川町には特定農山村法に該当する地域はないため、審査基準は策定しません。

（ⅵ）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って助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

審査基準

１　開発区域

開発区域は、法第１８条の２第１項に規定する市町村の都市計画に関する基本的な方針に基づいて本町が策定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。

（vii）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。

2　開発区域

開発区域は、原則として既存工場に隣接する土地であること。

3　予定建築物等

予定建築物等は、関連事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物とする。

（viii）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。

※　本号は、許可の判断基準となる事項は全て法律に規定されているため審査基準は定めません。

（ix）災害危険区域等から移転する目的で建築する住宅又は施設
（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

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の敷地の一部又は全部が災害危険区域等に指定されたことにより、災害危険区域以外の土地に建築物又は第一種特定工作物を建築又は建設する必要がある者であること。

2　予定建築物の用途

予定建築物の用途及び構造は、既存の建築物又は第一種特定工作物とほぼ同等であること。

3　開発区域

開発区域の土地は、次のいずれにも該当すること。

（1）　小川都市計画区域内にあること。

（2）　災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、浸水被害防止区域を含まないこと。

（3）　開発区域の規模及び利用形態は、従前と同等若しくは著しく異ならない範囲であること。

4　その他

災害危険区域以外の土地に移転する場合、既存の建築物又は第一種特定工作物は原則として除却するものとする。

（ｘ）市街化区域において建築し、又は建設することが困難又は不適当な施設（休憩所・給油所・火薬類製造所／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７　法第３４条第９号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

一　道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物

二　火薬類取締法第２条第１項の火薬類の製造所である建築物

審査基準

休憩所（ドライブイン・コンビニエンスストア）

１　開発区域

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

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

２　予定建築物等

予定建築物等は次のいずれかに該当するものであること。

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

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

給油所

１　開発区域

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

（xi）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）

法第３４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

※　本号については地区計画又は集落地区計画の内容がそのまま審査基準になります。

（xii）条例で指定した集落区域内における開発行為（法第３４条第１１号）

法第３４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っておおむね５０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っ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３４条第１１号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

政令第２９条の９　法第３４条第１１号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する区域に、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２５年法律第２０１号）第３９条第１項の災害危険区域

二　地すべり等防止法（昭和３３年法律第３０号）第３条第１項の地すべり防止地域

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１２年法律第５７号）第７条第１項の土砂災害警戒区域

五　水防法（昭和２４年法律第１９３号）第１５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

六　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

小川町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例

（法第３４条第１１号の規定による区域の指定）

第３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。**ただし、都市計画法施行令（昭和４４年政令第１５８号。以下「令」という。）第２９条の９各号に掲げる土地の区域における開発行為は、この限りでない。**

⑴　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。

⑵　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。

⑶　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水があふれ出ることなど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。

⑷　区域の境界は、原則として、道路その他の施設、河川、崖その他の地形、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、あらかじめ小川町都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

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）

第４条　法第３４条第１１号の規定により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、あらかじめ小川町都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

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。

（xiii）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）

法第３４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当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２９条の１０　法第３４条第１２号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、**前条各号に掲げる**区域を含まないこととする。

小川町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例

（法第３４条第１２号の規定により定める開発行為）

第５条　法第３４条第１２号の規定により、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当と認められる開発行為として定めるものは、次に掲げるものとする。ただし、都市計画法施行令（昭和４４年政令第１５８号。以下「令」という。）**第２９条の９各号**に掲げる土地の区域における開発行為は、この限りでない。

⑴　法第１８条の２第１項に規定する市町村の都市計画に関する基本的な方針に基づいて本町が策定した土地利用に関する計画に即して町長が予定建築物の用途を限り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

⑵　自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為で次のいずれかに該当するもの

ア　おおむね５０以上の建築物（市街化区域に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、町長が指定した土地の区域（以下「既存の集落」という。）に、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された日（以下「区域区分日」という。）前から自己又はその親族が所有する土地において行うもの

イ　本町又は本町に隣接する市町村の市街化区域以外の区域に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

ウ　本町又は本町に隣接する市町村の市街化区域以外の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

⑶　２０年以上居住する市街化調整区域の土地又はその近隣において、自己の業務の用に供する小規模な建築物であって町規則で定めるものを建築する目的で行う開発行為

⑷　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

⑸　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

⑹　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（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

⑺　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

⑻　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

２　町長は、第３条第１項第１号及び第４号の基準に基づき、既存の集落を指定する。

３　町長は、第１項第１号の規定により土地の区域を指定したとき、又は前項の規定により既存の集落を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。

４　第１項第１号及び前項の規定は、第１項第１号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。

５　第２項及び第３項の規定は、既存の集落の変更又は廃止について準用する。

町が策定した土地利用に関する計画に即して町長が予定建築物の用途を限り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（町条例第５条第１項第１号）

町条例第５条

⑴　法第１８条の２第１項に規定する市町村の都市計画に関する基本的な方針に基づいて本町が策定した土地利用に関する計画に即して町長が予定建築物の用途を限り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。**ただし、都市計画法施行令（昭和４４年政令第１５８号。以下「令」という。）第２９条の９各号に掲げる土地の区域における開発行為は、この限りでない。**

小川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

（条例第５条第１項第１号の規定による指定の基準）

第３条　条例第５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。

⑴　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。

⑵　当該指定に係る土地の区域を含む本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（町長が本町の振興を図るため、特に必要があると認める場合を除く。）。

⑶　当該指定に係る土地の区域の面積が２０ヘクタール未満（町長が特に必要があると認める場合にあっては、町長が認める面積）であること。

⑷　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・工業施設

イ　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。）

㈠　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。㈢において同じ。）

㈡　飲食店

㈢　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５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（町長が特に必要があると認める場合にあっては、町長が認める面積）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。

線引き前所有地における自己用住宅
（町条例第５条第１項第２号ア）

町条例第５条

⑵　自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為で次のいずれかに該当するもの

ア　おおむね５０以上の建築物（市街化区域に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、町長が指定した土地の区域（以下「既存の集落」という。）に、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された日（以下「区域区分日」という。）前から自己又はその親族が所有する土地において行うもの

審査基準

１　開発行為を行う者

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

２　開発区域

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

３　予定建築物

予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅又は建築基準法別表第２（い）項第２号に掲げる兼用住宅であること。

市街化区域以外の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５条第１項第２号イ）

町条例第５条

⑵　自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為で次のいずれかに該当するもの

イ　本町又は本町に隣接する市町村の市街化区域以外の区域に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、本町又は本町に隣接する市町村の市街化区域以外の区域に、自己の親族が２０年以上居住し、かつ、現在、本町又は本町に隣接する市町村の市街化区域以外の区域に居住する親族を有する者

２　開発区域

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

（１）開発行為を行う者が所有している土地

（２）開発行為を行う者の親族が所有している土地

３　予定建築物

予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅又は建築基準法別表第２（い）項第２号に掲げる兼用住宅であること。

市街化区域以外の区域に線引き前から居住する者の親族のための自己用住宅（町条例第５条第１項第２号ウ）

町条例第５条

⑵　自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為で次のいずれかに該当するもの

ウ　本町又は本町に隣接する市町村の市街化区域以外の区域に区域区分日前から居住する親族を有する者が、区域区分日前から自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

審査基準

１　開発行為を行う者

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

（１）区域区分日に本町又は隣接する市町村の市街化区域以外の区域に自己の親族が居住していた者

（２）現在、本町又は隣接する市町村の市街化区域以外の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又は建築基準法別表第２（い）項第２号に掲げる兼用住宅であること。

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５条第１項第３号）

町条例第５条

⑶　２０年以上居住する市街化調整区域の土地又はその近隣において、自己の業務の用に供する小規模な建築物であって町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５条第１項第３号の規則で定める建築物）

条例施行規則第４条　条例第５条第１項第３号の町規則で定める建築物は、次に掲げるものとする。

⑴　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。）

⑵　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

公共移転（町条例第５条第１項第４号）

町条例第５条

⑷　法律により土地を収用することができる事業の施行に伴い、自己の所有する建築物の移転又は除却をする者が、当該建築物と同一の用途の建築物を建築する目的で行う開発行為

審査基準

１　開発行為を行う者

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

２　予定建築物の用途

予定建築物の用途は、移転に係る建築物と同一であること。

３　その他

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

大学（町条例第５条第１項第５号）

町条例第５条

⑸　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

※　本号については許可の判断の基準となる事項がすべて条例に規定されているので審査基準は定めません。

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５条第１項第６号）

町条例第５条

⑹　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（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

※　本号は許可の判断の基準となる事項はすべて条例に規定されているので、審査基準は定めません。

市街化調整区域に居住する者のための集会所
（町条例第５条第１項第７号）

町条例第５条

⑺　市街化調整区域に居住している者が地域的な共同活動を行うために必要な集会施設を当該市街化調整区域において建築する目的で行う開発行為

審査基準

１　開発区域

開発区域は、当該自治会等が存する市街化調整区域内であること。

２　予定建築物の用途

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

既存の自己用建築物の敷地拡張（町条例第５条第１項第８号）

町条例第５条

⑻　現に存する自己の居住又は業務の用に供する建築物と同一の用途の建築物を建築する目的でその敷地を拡張する開発行為

審査基準

1　現に存する建築物

現に存する建築物は、自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物であること。

2　開発区域

既存の建築物の敷地をすべて含むこと。

3　予定建築物の用途

予定建築物の用途は、既存の建築物と同一であること。

（xⅳ）既存権利の届出に基づく開発行為（法第３４条第１３号）

法第３４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、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

（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３０条　法第３４条第１３号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して５年とする。

（既存の権利者の届出事項）

省令第２８条　法第３４条第１３号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第１号に掲げるものを除く。）とする。

一　届出をしようとする者の職業（法人にあつては、その業務の内容）

二　土地の所在、地番、地目及び地積

三　届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的

四　届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

審査基準

１　開発行為を行う者

開発行為を行う者は、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、その告示の日以前から当該市街化調整区域内に、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利（借地権又は地上権）を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して６月以内に、都市計画法施行規則（昭和４４年建設省令第４９号）第２８条に定める事項を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

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。

（ｘｖ）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適当と認める開発行為

※　病院、介護老人保健施設及び共同生活援助を行う事業所の開発行為については、埼玉県における開発審査会への提案基準を準用するものとします。

次に掲げる提案基準は小川町独自のもので、この基準を満たす場合には埼玉県開発審査会に付議できるものとします。これは土砂災害警戒区域（イエローゾーン）内に位置するため、令和４年４月１日に法第３４条第１２号（既存集落）区域から除かれた土地における市街化区域以外の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５条第１項第２号イに相当するもの）の開発行為について、開発審査会に付議するための基準を示したものです。

審査提案基準

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、本町又は本町に隣接する市町村の市街化区域以外の区域に、自己の親族が２０年以上居住し、かつ、現在、本町又は本町に隣接する市町村の市街化区域以外の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、令和４年４月１日以前に既存の集落内に存していた土地であって、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、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）以前から所有している土地

（２）開発行為を行う者の親族が、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）以前から所有している土地

３　予定建築物の用途及び建築物の形態規制

（１）予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅であること。

（２）建築物の形態規制として、都市計画法第４１条第１項の制限を課すとともに、法７９条の許可条件を付すものとする。

次のいずれかの方法により予定建築物の位置を定めるとともに、建築物又は工作物を築造ないし盛土をすること。ただし、予定建築物全体を土砂災害警戒区域外に建築する場合は、この限りではない。

ア　建築物の外壁及び構造耐力上主要な部分の構造は、自然現象の種類、当該区域指定時において埼玉県知事が定めた最大の力の大きさ又は力の大きさ及び土石等の高さ等に応じて、当該自然現象により想定される衝撃が作用した場合においても破壊を生

じないものとして、国土交通省が定めた告示（平成１３年３月３０日国土交通省告示第３８３号「土砂災害特別警戒区域内における居室を有する建築物の外壁等の構造方法並びに当該構造方法を用いる外壁等と同等以上の耐力を有する門又は塀の構造を定める件」）に基づく構造方法を用いるものとすること。

イ　土石等の高さ等以上の高さの門又は塀（上記アと同等以上の耐力を有するものに限る。）を当該自然現象による衝撃を遮る位置に築造又は予定建築物の基礎周りに盛土をすること。

４　変更の許可等
（法第３５条の２）

変更の許可等（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っ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っては同項の政令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で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であっ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。

（開発行為の変更について協議すべき事項等）

政令第３１条　第２３条各号に掲げる者との協議に係る開発行為に関する事項で法第３５条の２第４項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

一　開発区域の位置、区域又は規模

二　予定建築物等の用途

三　協議をするべき者に係る公益的施設の設計

２　第２３条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が２０ヘクタール（同条第３号又は第４号に掲げる者との協議にあっては、４０ヘクタール）以上となる場合について準用する。

（変更の許可の申請書の記載事項）

省令第２８条の２　法第３５条の２第２項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一　変更に係る事項

二　変更の理由

三　開発許可の許可番号

（変更の許可の申請書の添付図書）

省令第２８条の３　法第３５条の２第２項の申請書には、法第３０条第２項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならない。この場合においては、第１７条第２項及び第４項の規定を準用する。

（軽微な変更）

省令第２８条の４　法第３５条の２第１項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

一　設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。

イ　予定建築物等の敷地の規模の１０分の１以上の増減を伴うもの

ロ　住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が１，０００平方メートル以上となるもの

二　工事施行者の変更。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が１ヘクタール以上のものを除く。）以外の開発行為にあっては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。

三　工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

小川町都市計画法に基づく開発行為等の手続に関する規則

（変更の許可の申請）

第５条　法第３５条の２第１項の許可を受けようとする者は、開発許可事項変更許可申請書（様式第８号）を町長に提出しなければならない。

２　前項の申請書には、法及び省令に規定するもののほか、第２条第２項各号に掲げる書類のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならない。

（軽微な変更の届出）

第６条　法第３５条の２第３項の規定による届出は、開発許可事項変更届出書（様式第９号）を提出して行わなければならない。

（変更の許可を受けた者等の遵守事項）

第７条　第３条第１項第２号から第５号までの規定は、法第３５条の２第１項の変更の許可を受けた者及び同条第３項の軽微な変更の届出をした者の遵守事項について準用する。

５　工事完了の検査
（法第３６条）

工事完了の検査（法第３６条）

（工事完了の検査）

法第３６条　開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発行為に関する工事（当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事）を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

２　都道府県知事は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めたときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。

３　都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。（略）

（工事完了の届出）

省令第２９条　法第３６条第１項の規定による届出は、開発行為に関する工事を完了したときは別記様式第４の工事完了届出書を、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したときは別記様式第５の公共施設工事完了届出書を提出して行なうものとする。

（検査済証の様式）

省令第３０条　法第３６条第２項に規定する検査済証の様式は、開発行為に関する工事を完了したものに係る検査済証にあっては別記様式第６とし、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したものに係る検査済証にあっては別記様式第７とする。

（工事完了公告）

省令第３１条　法第３６条第３項に規定する工事の完了の公告は、開発行為に関する工事を完了した場合にあっては開発区域又は工区に含まれる地域の名称並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了した場合にあっては開発区域又は工区に含まれる地域の名称、公共施設の種類、位置及び区域並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、都道府県知事の定める方法で行なうものとする。

小川町都市計画法に基づく開発行為等の手続に関する規則

（開発許可を受けた者の遵守事項）

第３条　法第２９条第１項又は第２項の許可を受けた者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

⑴　工事に着手したときは、速やかに工事着手届出書（様式第３号）により、その旨を町長に届け出ること。

⑵　工事の現場には、都市計画法に基づく開発行為の許可標識（様式第４号）により、見やすい箇所に許可があった旨の表示をしておくこと。

⑶　工事の現場には、設計図書を備えておくこと。

⑷　町長が指定する工程に達したときは、速やかに、その旨を町長に届け出ること。

⑸　工程の主要な部分は、写真で記録しておくこと。

２　前項第４号の規定による届出があった場合において、町長が当該工事に係る中間検査を行う必要があると認めたときは、当該届出をした者は、速やかに、当該中間検査を受けるものとする。

３　前項の中間検査を受けようとする者は、あらかじめ、中間検査依頼書（様式第５号）に次に掲げる書類を添えて、町長に提出しなければならない。

⑴　開発区域位置図（縮尺５０，０００分の１以上のもの）

⑵　土地利用計画図（縮尺１，０００分の１以上のもの）

⑶　その他町長が必要と認める書類

（工事完了の届出書の添付図面等）

第８条　省令第２９条の工事完了届出書には、次に掲げる図面等を添付しなければならない。

⑴　公図の写し

⑵　公共施設を表示した平面図（縮尺５００分の１以上のもの）

⑶　第３条第１項第５号の規定により作成した写真

⑷　確定測量図（縮尺５００分の１以上のもの）

⑸　その他町長が必要と認めるもの

６　完了公告前の建築制限等
（法第３７条）

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。

小川町都市計画法に基づく開発許可等の手続に関する規則

（公告前の建築等承認申請）

第９条　法第３７条第１号の規定による承認を受けようとする者は、公告前建築等承認申請書（様式第１０号）に次に掲げる図面等を添えて、町長に提出しなければならない。

⑴　開発区域位置図（縮尺１５，０００分の１以上のもの）

⑵　開発許可に係る土地利用計画図

⑶　建築物又は特定工作物の配置図（縮尺１００分の１以上のもの）

⑷　その他町長が必要と認めるもの

審査基準

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。

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。

（条件）　工事完了公告前に承認に係る建築物等を使用しないこと。

７　建築物の形態規制
（法第４１条）

建築物の形態規制（法第４１条）

（建築物の建蔽率等の指定）

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、建築物の建蔽率、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許可したときは、この限りでない。

小川町都市計画法に基づく開発許可等の手続に関する規則

（建築物の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）

第１０条　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７条第１項の土砂災害警戒区域において、開発行為を行う場合には、法第４１条第１項に基づき、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備等に関する制限を行うものとする。

２　法第４１条第２項ただし書き許可を受けようとする者は、建築物特例許可申請書（様式第１１号）に次に掲げる図面等を土砂災害警戒区域等添えて、町長に提出しなければならない。

⑴　前条各号に掲げる図面等

⑵　建築物の平面図（縮尺１００分の１以上のもの）

⑶　建築物の立面図（縮尺１００分の１以上のもの）

⑷　その他町長が必要と認めるもの

審査基準

１　土砂災害警戒区域等内において建築物等を建築する場合には、次のいずれかの方法により予定建築物の位置を定めるとともに、建築物又は工作物を築造ないし盛土をすること。ただし、予定建築物全体を土砂災害警戒区域外に建築する場合は、この限りではない。

ア　建築物の外壁及び構造耐力上主要な部分の構造は、自然現象の種類、当該区域指定時において埼玉県知事が定めた最大の力の大きさ又は力の大きさ及び土石等の高さ等に応じて、当該自然現象により想定される衝撃が作用した場合においても破壊を生じないものとして、国土交通省が定めた告示（平成１３年３月３０日国土交通省告示第３８３号「土砂災害特別警戒区域内における居室を有する建築物の外壁等の構造方法並びに当該構造方法を用いる外壁等と同等以上の耐力を有する門又は塀の構造を定める件」）に基づく構造方法を用いるものとすること。

イ　土石等の高さ等以上の高さの門又は塀（上記アと同等以上の耐力を有するものに限る。）を当該自然現象による衝撃を遮る位置に築造又は予定建築物の基礎周りに盛土

をすること。 ２　法第４１条第２項ただし書き許可を受ける場合 当該開発許可に付された制限の解除が、開発工事完了において、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られること。
（条件）　※上記１については、ア及びイを条件とします。

８　予定建築物以外の建築等の制限
（法第４２条）

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っては、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　国又は都道府県等が行なう行為については、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、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

（予定建築物等以外の建築等許可の申請）

町手続規則第１１条　法第４２条第１項ただし書の許可を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築等許可申請書（様式第１２号）に第９条各号に掲げる図面等を添えて、町長に提出しなければならない。

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。

審査基準（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　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）

ウ　建築基準法別表第２（ろ）項に掲げる建築物（開発区域が小川町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第５条第１項第２号アに規定する既存の集落内に存する場合に限る。）

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

９　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）

（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　通常の管理行為、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つて、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の管理行為、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っては、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っては、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、その排出によっ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　当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ　法第３４条第１号から第１０号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

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

ハ　建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不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。

ニ　法第３４条第１３号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定す

る目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第３０条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

ホ　当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不適当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

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

審査基準（政令第３６条第１項第３号イ）

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

審査基準（政令第３６条第１項第３号ニ）

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。

※　本号ロは、法第３４条第１１号に基づく県条例により、区域、環境の保全上支障がある建築物の用途が明確になっていますので審査基準を設けません。

※　本号ホは、個別に開発審査会の議を経るものですから、審査基準はありません。

（ｉ）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条第１項第３号

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**土地の区域を含まないものとする。

小川町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例

（令第３６条第１項第３号ハの規定により定める建築等）

第６条　令第３６条第１項第３号ハの規定により、建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不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定めるものは、次に掲げるものとする。ただし、令第８条第１項第２号ロからニまでに掲げる土地の区域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。

⑴　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

⑵　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

⑶　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

⑷　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理由を有するものとして町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町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。）

町条例第５条第１項第１号の規定に該当する建築物（町条例第６条第１号）

町条例第６条

⑴　前条第１項第１号に掲げる開発行為に係る建築物の新築、改築又は用途の変更

審査基準

１　建築物の用途

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

町条例第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（町条例第６条第２号）

町条例第６条

⑵　前条第１項第２号から第７号までに掲げる開発行為に係る建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

審査基準

１　建築物等の用途

新築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物が条例第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。

１ヘクタール未満の墓地又は運動・レジャー施設の管理に必要な建築物（町条例第６条第３号）

町条例第６条

⑶　１ヘクタール未満の墓地（墓地、埋葬等に関する法律（昭和２３年法律第４８号）第２条第５項に規定する墓地をいう。）又は運動・レジャー施設である工作物の管理に必要な建築物の新築

審査基準

１　建築を行う者

建築を行う者は、次のいずれかの者であること。

（１）１ヘクタール未満の墓地（墓地、埋葬等に関する法律（昭和２３年法律第４８号）第２条第５項に規定する墓地に限る。）又は１ヘクタール未満の運動・レジャー施設である工作物（以下「墓地等」という。）を設置し、管理運営している者

（２）墓地等の設置について必要な他法令の許認可等が得られる見込みがあり、当該墓地等を管理運営する予定の者

２　建築物の用途

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

３　建築敷地

管理施設を建築する敷地は、墓地等の区域内であること。

４　建築物の規模

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

既存の建築物の用途の変更等（町条例第６条第４号）

町条例第６条

⑷　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理由を有するものとして町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町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６条第４号の規則で定める場合）

町条例施行規則第５条　条例第６条第４号の規則で定める場合は、次に掲げるものとする。

⑴　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

⑵　事業を営む者が、経営の状況が悪化したことにより、当該事業を継続することが困難となった場合

（条例第６条第４号イの規則で定める建築物）

町条例施行規則第６条　条例第６条第４号イの規則で定める建築物は、次の表の上欄に掲げる建築物に対応する同表の下欄に掲げる建築物とする。

<table>
<tr><th>現に存する建築物</th><th>用途が類似する建築物</th></tr>
<tr><td>工場</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td>住宅（他の用途を兼ねるもの）</td><td>住宅（他の用途を兼ねないもの）</td></tr>
<tr><td>法第２９条第１項第２号に規定する建築物</td><td rowspan="2">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らない建築物</td></tr>
<tr><td>法第４３条第１項の許可を受けて建築された建築物</td></tr>
</table>

（町条例第６条第４号）

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。

<table>
<tr><th>現に存する建築物</th><th>用途が類似する建築物</th></tr>
<tr><td>工場</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td>住宅（他の用途を兼ねるもの）</td><td>住宅（他の用途を兼ねないもの）</td></tr>
<tr><td>法第２９条第１項第２号に規定する建築物</td><td rowspan="2">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）</td></tr>
<tr><td>法第４３条第１項の許可を受けて建築された建築物</td></tr>
</table>

（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。）

１０　許可に基づく地位の承継
（法第４４条、第４５条）

許可に基づく地位の承継（法第４４条、第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。

（地位の承継承認申請）

町手続規則第１４条　法第４５条の承認を受けようとする者は、開発許可地位承継承認申請書（様式第２３号）に次の各号に掲げる書類（主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が１ヘクタール以上のものを除く。）に係る場合にあっては、第２号に掲げる書類を除く。）を添えて、町長に提出しなければならない。

⑴　開発行為に関する工事を施行する権原の取得を証する書類

⑵　申請者の業務経歴書及び所得税（法人にあっては、法人税）の前年度の納税証明書

⑶　その他町長が必要と認める書類

審査基準

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

１　地位の承継をする者は、開発許可を受けた者から次の権原を取得していること。

（１）開発許可を受けた者が開発区域内の土地の所有権又は所有権以外の権原を有している場合は、当該権原

（２）開発許可を受けた者が開発区域内の土地の所有権又は所有権以外の権原を有する者から開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の施行について同意を得ている場合は、当該同意に基づく権原

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

（１）当該開発行為を行うために必要な資力を有すること

（２）前年度の所得税（法人にあっては法人税）が納税期限までに納税されていること

（３）過去の事業実績等を勘案して、当該開発行為を行う能力を有していると認められること

１１　開発行為又は建築に関する証明書等の交付（省令第６０条）

開発行為又は建築に関する証明書等の交付（省令第６０条）

（開発行為又は建築に関する証明書等の交付）

省令第６０条　建築基準法第６条第１項（同法第８８条第１項又は第２項において準用する場合を含む。）又は第６条の２第１項（同法第８８条第１項又は第２項において準用する場合を含む。）の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第２９条第１項若しくは第２項、第３５条の２第１項、第４１条第２項、第４２条、第４３条第１項又は第５３条第１項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市等における場合にあっては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合（法第５３条第１項の規定に適合していることを証する書面の交付を求める場合に限る。）にあっては当該市の長とし、法第２９条第１項若しくは第２項、第３５条の２第１項、第４１条第２項、第４２条又は第４３条第１項の事務が地方自治法（昭和２２年法律第６７号）第２５２条の１７の２第１項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第８６条の規定により港務局の長に委任されている場合にあっては当該市町村の長又は港務局の長とする。）に求めることができる。

（確認申請書の様式）

建築基準法施行規則第１条の３　法第６条第１項（法第８７条第１項において準用する場合を含む。第４項において同じ。）の規定による確認の申請書は、次の各号に掲げる図書及び書類とする。ただし、次の表１の（い）項に掲げる配置図又は各階平面図は、次の表２の（２４）項の（ろ）欄に掲げる道路に接して有効な部分の配置図若しくは特定道路の配置図、同表の（２９）項の（ろ）欄に掲げる道路高さ制限適合建築物の配置図、隣地高さ制限適合建築物の配置図若しくは北側高さ制限適合建築物の配置図又は同表の（３０）項（ろ）の欄に掲げる日影図と、表１の（ろ）項に掲げる二面以上の立面図又は二面以上の断面図は、表２の（２９）項の（ろ）欄に掲げる道路高さ制限適合建築物の二面以上の立面図、隣地高さ制限適合建築物の二面以上の立面図若しくは北側高さ制限適合建築物の二面以上の立面図又は同表の（４７）項の（ろ）欄に掲げる防災都市計画施設に面する方向の立面図と、それぞれ併せて作成することができる。

一　別記第２号様式による正本一通及び副本一通に、それぞれ、次に掲げる図書及び書類を添えたもの（正本に添える図書にあっては、当該図書の設計者の記名及び押印があるものに限る。）

ロ　申請に係る建築物が次の（１）から（３）までに掲げる建築物である場合にあっては、それぞれ当該（１）から（３）までに定める図書及び書類

（１）次の表２の各項の(い)欄並びに表５の（２）項及び（３）項の（い）欄に掲げる建築物　それぞれ表２各項の(ろ)欄に掲げる図書並びに表５の(２)項の(ろ)欄に掲げる計算書及び同表の（３）項の（ろ）欄に掲げる図書（用途変更の場合においては表２の(１)項(ろ) 欄に掲げる図書を、国土交通大臣があらかじめ安全であると認定した構造の建築物又はその部分に係る場合で当該認定に係る認定書の写しを添えたものにおいては表２の(１)項の(ろ)欄並びに次の表５の(１)項、(４)項及び(５)項の(ろ)欄に掲げる計算書並びに同表の(３)項の(ろ)欄に掲げる図書のうち国土交通大臣が指定したものを、（２）の認定を受けた構造の建築物

又はその部分に係る場合においては同表の（２）項の（ろ）欄に掲げる計算書を除く。）

表２

	（い）	（ろ）	
		図書の書類	明示すべき事項
（７７）	都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第２９条第１項又は第２項の規定が適用される建築物	都市計画法第２９条第１項又は第２項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第２９条第１項又は第２項の規定に適合していること
（７８）	都市計画法第３５条の２第１項の規定が適用される建築物	都市計画法第３５条の２第１項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第３５条の２第１項の規定に適合していること
（７９）	都市計画法第４１条第２項（同法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。）の規定が適用される建築物	都市計画法第４１条第２項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第４１条第２項の規定に適合していること
（８０）	都市計画法第４２条の規定が適用される建築物	都市計画法第４２条の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第４２条の規定に適合していること
（８１）	都市計画法第４３条第１項の規定が適用される建築物	都市計画法第４３条第１項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第４３条第１項の規定に適合していること
（８２）	都市計画法第５３条第１項又は同条第２項において準用する同法第５２条の２第２項の規定が適用される建築物	都市計画法第５３条第１項又は同条第２項において準用する同法第５２条の２第２項の規定に適合していることを証する図書	都市計画法第５３条第１項又は同条第２項において準用する同法第５２条の２第２項の規定に適合していること

（開発行為又は建築等に関する証明書の交付申請）

町手続規則第１７条　省令第６０条の規定により法第２９条第１項若しくは第２項、第３５条の２第１項、第４１条第２項、第４２条又は第４３条第１項の規定に適合していることを証する書面の交付の請求をしようとする者は、開発行為又は建築等に関する証明交付申請書（様式第２６号）を町長に提出しなければならない。

２　前項の申請書には、位置図その他町長が必要と認める書類を添付しなければならない。

１２　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、小川町で所管してい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条の規定により公にするもので、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、担当の職員におたずねください。

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等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）他の機関などと協議する必要がある場合には、その期間は除きます。

（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　小川町の休日（日曜日・土曜日・国民の祝日に関する法律の休日及び１２月２９日から１月３日まで）（例えば、標準処理期間が１０日の場合で途中に土曜日・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。

４　許認可等を行う権限を有する行政庁

小川町長（担当窓口　都市政策課　開発建築担当）（都市計画法（昭和43年法律第100号））

５　申請先

小川町　都市政策課

申請に対する処分に係る審査基準及び標準処理期間等

１　許認可等の内容
開発許可

２　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、第2項

３　関連する法令の規定
都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第19条～第22条の3

４　審査基準
都市計画法に基づく小川町における審査基準等（令和5年4月版）

５　審査基準設定の経緯
新規設定：　平成27年4月1日
改　　訂：　令和 4年4月1日
改　　訂：　令和 5年4月1日

６　標準処理期間
18日

７　標準処理期間設定の経緯
新規設定：　平成27年4月1日

申請に対する処分に係る審査基準及び標準処理期間等

１　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

２　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

３　関連する法令の規定及び解釈文書等

（１）関連する法令の規定

都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第28条の2～4

（２）解釈文書等

都市計画法に基づく小川町における審査基準等（令和5年4月版）

４　審査基準

都市計画法に基づく小川町における審査基準等（令和5年4月版）

５　審査基準設定の経緯

新規設定：　平成27年4月1日
改　　訂：　令和 4年4月1日
改　　訂：　令和 5年4月1日

６　標準処理期間

16日

７　標準処理期間設定の経緯

新規設定：　平成27年4月1日

申請に対する処分に係る審査基準及び標準処理期間等

１　許認可等の内容
公告前建築等の承認

２　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

３　解釈文書等
都市計画法に基づく小川町における審査基準等（令和5年4月版）

４　審査基準
都市計画法に基づく小川町における審査基準等（令和5年4月版）

５　審査基準設定の経緯
新規設定：　平成27年4月1日
改　　訂：　令和 4年4月1日
改　　訂：　令和 5年4月1日

６　標準処理期間
7日

７　標準処理期間設定の経緯
新規設定：　平成27年4月1日

申請に対する処分に係る審査基準及び標準処理期間等

１　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

２　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

３　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）

４　審査基準
都市計画法に基づく小川町における審査基準等（令和5年4月版）

５　審査基準設定の経緯
新規設定：　平成27年4月1日
改　　訂：　令和 4年4月1日
改　　訂：　令和 5年4月1日

６　標準処理期間
12日

申請に対する処分に係る審査基準及び標準処理期間等

１　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

２　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

３　解釈文書等
都市計画法に基づく小川町における審査基準等（令和5年4月版）

４　審査基準
都市計画法に基づく小川町における審査基準等（令和5年4月版）

５　審査基準設定の経緯
新規設定：　平成27年4月1日
改　　訂：　令和 4年4月1日
改　　訂：　令和 5年4月1日

６　標準処理期間
10日

７　標準処理期間設定の経緯
新規設定：　平成27年4月1日

申請に対する処分に係る審査基準及び標準処理期間等

１　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

２　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

３　関連する法令の規定及び解釈文書等

都市計画法に基づく小川町における審査基準等（令和5年4月版）

４　審査基準

都市計画法に基づく小川町における審査基準等（令和5年4月版）

５　審査基準設定の経緯

新規設定：　平成27年4月1日
改　　訂：　令和 4年4月1日
改　　訂：　令和 5年4月1日

６　標準処理期間

12日

７　標準処理期間設定の経緯

新規設定：　平成27年4月1日

申請に対する処分に係る審査基準及び標準処理期間等

１　許認可等の内容
許可に基づく地位の承継

２　根拠法令・条項
都市計画法（昭和43年法律第100号）第45条

３　解釈文書等
都市計画法に基づく小川町における審査基準等（令和5年4月版）

４　審査基準
都市計画法に基づく小川町における審査基準等（令和5年4月版）

５　審査基準設定の経緯
新規設定：　平成27年4月1日
改　　訂：　令和 4年4月1日
改　　訂：　令和 5年4月1日

６　標準処理期間
7日

７　標準処理期間設定の経緯
新規設定：　平成27年4月1日

申請に対する標準処理期間

１　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

２　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

３　解釈文書等
都市計画法に基づく小川町における審査基準等（令和5年4月版）

４　審査基準
設定できません。（理由：①）

５　標準処理期間
6日（都市計画法第42条の審査のみを要する申請）
18日（上記以外の申請）

６　標準処理期間設定の経緯
新規設定：　平成27年4月1日

１２　その他

埼玉県における審査基準等の準用について

　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。また、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。