

開発許可申請の手引き

令和 8 年 4 月 版

上 尾 市

都市整備部都市計画課

はじめに

平成12年5月に都市計画法と建築基準法の一部が改正されたことにより、開発許可制度についても大きな改正が行われました。当市においては、平成15年6月1日付けで都市計画法第34条の市街化調整区域における立地基準等について「上尾市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」が、平成16年4月15日には市街化調整区域における建築物の建蔽率、容積率等を定めた「用途地域の指定のない区域の建築物の形態規制」をそれぞれ施行してきました。

そして、平成17年4月1日からは、都市計画法第33条に基づく開発許可に係る技術的基準について制限を強化・緩和する規定を盛り込むなど「上尾市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」の一部改正を行い施行されました。

これに伴い開発許可の審査基準や上尾市開発事業指導要綱をはじめとした当市における開発許可関係基準の総合的な見直しを行ってきたところです。

さらに、平成18年には、人口減少・超高齢化社会の到来に対応し、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、多くの人にとって暮らしやすいコンパクトな都市づくりを目指して都市計画法が改正され、開発許可に係る改正部分についても平成19年11月30日施行されました。

平成20年12月には、都市計画法第34条第1号及び第12号「及び同法第42条第1項」の審査基準、上尾市道路位置指定指導基準の見直しを行いました。

平成22年6月には、上尾市開発行為等に関する指導要綱の廃止に伴い、開発許可における道路整備に関する基準を見直し、また、袋路状道路基準、区画整理事業区域における雨水排水基準、ごみ置場の設置基準などの技術基準も改めました。また、立地基準については、基準を明確にし、事業者にわかりやすく改めました。

令和4年4月には、全国各地で自然災害(河川の氾濫等)が頻発・激甚化していることを背景にした安全なまちづくりを進めるための都市計画法改正に伴い、上尾市洪水ハザードマップにおける浸水想定区域(想定浸水深3.0メートル以上の区域)での開発行為に関する取扱いについて、条例を改正し審査基準も改めました。

令和7年4月には、条例第6条第1号の規定による指定の基準について、新たに産業系12号区域指定の審査基準を設けました。また、盛土規制法改正による切盛土判断基準を見直し、「形の変更」について判断基準を改めました。

以上、本書は、良好なまちづくりに寄与する開発許可制度の円滑な運用を目的として、当市における開発行為等に関連する許可の基準や手続き等についてまとめたものです。

目 次

I 開発許可の基準

- 1 上尾市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例……………P 1
- 2 上尾市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例施行規則……………P 6
- 3 上尾市開発区域に該当する区域についての判断に関する基準……………P 10
- 4 上尾市開発行為等の許可に関する審査基準
 - I 技術基準……………P 12
 - II 立地基準……………P 33

II 公共施設整備等関連基準

- 1 上尾市開発行為における道路整備に関する基準……………P 58
- 2 上尾市開発行為における公園及び緑地の設置に関する基準……………P 67
- 3 上尾市雨水排水流出抑制施設設置基準……………P 72
- 4 上尾市河川及び水路に関する整備基準……………P 85
- 5 上尾市公共下水道整備基準……………P 87
- 6 上尾市消防水利施設等に関する設置基準……………P 93
- 7 上尾市消防活動用空地等に関する設置基準……………P 99
- 8 上尾市駐車場設置基準……………P 104
- 9 上尾市交通安全施設設置基準……………P 107

III 開発行為等に関するその他の指導要綱等

- 1 上尾市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例
第6条第1号に係る指定運用方針……………P 111
- 2 上尾市小規模住戸形式集合住宅(ワンルームマンション)の建築に関する
指導要綱……………P 116
- 3 上尾市中高層建築物の建築にかかる紛争防止及び調整に関する指導要綱……………P 124
- 4 上尾市開発行為及び建築物等の建築又は建設に係る給水取扱要綱……………P 128
- 5 上尾市建造物等によるテレビ電波障害に関する指導要綱……………P 133
- 6 上尾市葬祭場等の建築等に関する指導要綱……………P 137

IV 開発許可申請の手続き及び標準処理期間等

- 1 開発許可申請の手続きフロー……………P 141
- 2 関係部署一覧……………P 142
- 3 消防水利施設設置届出の流れ……………P 143
- 4 標準処理期間……………P 144

V 申請書類及び申請手数料

- 1 添付書類一覧……………P 145
- 2 函面の作成要領……………P 153
- 3 申請書の様式……………P 154

4 申請手数料P	176
5 参考資料編P	177

I 開発許可の基準

- 1 上尾市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例
(P1～P5)
- 2 上尾市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例
施行規則 (P6～P7)
- 3 上尾市開発区域に該当する区域についての判断に関する基準
(P10～P11)
- 4 上尾市開発行為等の許可に関する審査基準
(技術基準 P12～P32)
(立地基準 P33～P57)

1 上尾市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例

(趣旨)

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

(技術的細目において定められた制限の強化又は緩和)

第2条 法第33条第3項の規定に基づき、次の表の左欄に掲げる政令又は省令の規定に定められた制限は、同表中欄に掲げる開発行為について、同表右欄に定める制限に強化し、又は緩和する。

政令又は省令の規定	開発行為の区分	制限の内容
都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「令」という。)第25条第2号	開発区域の面積が0.3ヘクタール未満の住宅系開発行為及び開発区域の面積が0.1ヘクタール未満の住宅系開発行為以外の開発行為	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。
	開発区域の面積が0.3ヘクタール以上0.6ヘクタール未満の住宅系開発行為	5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。
	開発区域の面積が0.1ヘクタール以上5ヘクタール未満の住宅系開発行為以外の開発行為	6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。
令第25条第6号本文	開発区域の面積が0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満の住宅系開発行為	開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の一の公園が設けられていること。
令第27条本文	開発区域の面積が500平方メートル以上の住宅系開発行為	ごみ集積所が配置されていないなければならない。
都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第24条第1号	すべての開発行為	道路は、アスファルト舗装、コンクリート舗装又はインターロッキングブロック舗装とし、かつ、適当な値の横断勾配が付されていること。
都市計画法施行規則第24条第5号	開発区域の面積が0.3ヘクタール以上の開発行為	道路は、袋路状でないこと。

備考 この表において「住宅系開発行為」とは、住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為及び予定建築物等に住宅以外の用に供する部分のある開発行為であって次の各号のいずれにも該当するものをいう。

- (1) 住宅以外の用に供する部分の用途が店舗又は事務所であること。
- (2) 住宅の用に供する部分の延べ床面積の当該予定建築物等の延べ床面積に対する割合が5分の4以上であること。
- (3) 住宅以外の用に供する部分の床面積が500平方メートル未満であること。

(予定建築物の最低敷地面積)

第3条 法第33条第4項の規定に基づき、開発区域内において予定される建築物の最低敷地面積は、市街化区域においては100平方メートル、市街化調整区域においては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られる開発行為であって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号の規定により指定する土地の区域)

第4条 法第34条第11号の規定により、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、指定する土地の区域は、別表に掲げる土地の区域とする。

(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)項各号に掲げる建築物以外の建築物とする。

(法第34条第12号の規定により定める開発行為)

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適当と認められる開発行為は、市街化調整区域(令第29条の9各号に掲げる土地の区域を除く。)における次に掲げる開発行為とする。

- (1) 法18条の2第1項の規定により定めた都市計画に関する基本的な方針に基づき市長が予定建築物等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
- (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 住宅の建築を目的として市街化調整区域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その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(3親等以内のものに限る。イにおいて同じ。)が所有する土地において行うもの
 - イ 上尾市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、自己又はその親族が5年以上所有する土地において行うもの
- (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の土地において、自己の業務の用に供する小規模な建築物であって規則で定めるものを建築する目的で行う開発行為

- (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
- (5) 学校教育法による大学の用に供する施設である建築物を建築する目的で行う開発行為
- (6) 学校教育法による専修学校で、規則で定めるものの用に供する施設である建築物でその敷地面積が0.5ヘクタール以上であるものを建築する目的で行う開発行為
- (7) 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号までに掲げる建築物を除く。)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
- (8) 市街化調整区域に居住している者が、当該市街化調整区域において、地域的な共同活動を行うために必要な集会施設を建築する目的で行う開発行為
- (9) 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敷地を拡張する開発行為

(令第36条第1項第3号ハの規定により定める建築物等)

第7条 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相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(以下「建築物等の新築等」という。)は、市街化調整区域(令第29条の9各号に掲げる土地の区域を除く。)における次に掲げるものとする。

- (1) 前条第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
- (2) 前条第2号から第8号までに掲げる開発行為に係る建築物等の新築等
- (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
- (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、破産手続き開始の決定がされたことその他の規則で定める事情がある場合に、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)項各号に掲げる建築物

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成15年6月1日から施行する。

(法第34条第8号の3の規定により指定する土地の区域の特例)

2 区域区分日前から建築物の敷地であった土地の区域として規則で定めるものは、平成18年5月17日までに限り、法第34条第8号の3の規定により指定する土地の区域とする。

附 則(平成17年条例第10号)

(施行期日)

1 この条例は、平成17年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行前に開発許可の申請をした者の当該申請に係る開発許可の基準については、なお従前の例による。

附 則(平成19年条例第34号)

この条例は、都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律(平成18年法律第46号)の施行の日(平成19年11月30日)から施行する。

附 則(平成23年条例第16号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成25年条例第38号)

(施行期日)

1 この条例は、平成26年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正後の第2条の規定は、この条例の施行の日以後に申請される開発行為の許可について適用し、同日前に申請された開発行為の許可については、なお従前の例による。

附 則(令和4年条例第6号)

(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 この条例による改正後の上尾市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例第6条及び第7条の規定は、この条例の施行の日以後に申請される都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条第1項、第35条の2第1項又は第43条第1項の規定による許可について適用し、同日前に申請されたこれらの規定による許可については、なお従前の例による。

別表(第4条関係)

法第34条第11号の規定により指定する土地の区域

区域区分日前に造成された次に掲げる一団の土地の区域で、市長がその区域図を告示するもの

- (1) 上尾市大字上字箕木859番を主な地番とする面積3.56ヘクタールの一団の土地の区域
- (2) 上尾市中分二丁目469番を主な地番とする面積0.56ヘクタールの一団の土地の区域
- (3) 上尾市大字南字新梨子422番を主な地番とする面積0.43ヘクタールの一団の土地の区域
- (4) 上尾市大字南字坂田前560番を主な地番とする面積2.60ヘクタールの一団の土地の区域
- (5) 上尾市大字上尾村字向原1205番を主な地番とする面積1.05ヘクタールの一団の土地の区域
- (6) 上尾市藤波二丁目391番を主な地番とする面積2.05ヘクタールの一団の土地の区域
- (7) 上尾市平塚二丁目191番を主な地番とする面積1.80ヘクタールの一団の土地の区域
- (8) 上尾市大字平塚字谷津下984番を主な地番とする面積1.07ヘクタールの一団の土地の区域
- (9) 上尾市大字畔吉字堀口1338番を主な地番とする面積1.25ヘクタールの一団の土地の区域
- (10) 上尾市大字上野字東中325番を主な地番とする面積2.10ヘクタールの一団の土地の区域
- (11) 上尾市須ヶ谷一丁目223番を主な地番とする面積0.72ヘクタールの一団の土地の区域
- (12) 上尾市大字小敷谷字南前361番を主な地番とする面積0.41ヘクタールの一団の土地の区域
- (13) 上尾市大字西門前字寺廻446番を主な地番とする面積1.22ヘクタールの一団の土地の区域
- (14) 上尾市菅谷五丁目109番を主な地番とする面積0.44ヘクタールの一団の土地の区域
- (15) 上尾市大字平方領々家字房地590番を主な地番とする面積0.38ヘクタールの一団の土地の区域
- (16) 上尾市大字小敷谷字氷川後1017番を主な地番とする面積0.29ヘクタールの一団の土地の区域
- (17) 上尾市菅谷三丁目120番を主な地番とする面積0.31ヘクタールの一団の土地の区域
- (18) 上尾市大字南字新梨子482番を主な地番とする面積0.34ヘクタールの一団の土地の区域
- (19) 上尾市大字原市字拾六番耕地3313番を主な地番とする面積0.49ヘクタールの一団の土地の区域

2 上尾市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例施行規則

(趣旨)
第1条 この規則は、上尾市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例(平成15年上尾市条例第19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3条ただし書の開発行為)
第2条 条例第3条ただし書に規定する規則で定める開発行為は、次に掲げる開発行為とする。
(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4号及び第9号に掲げる開発行為
(3) 条例別表に規定する土地の区域内において行う開発行為
(4) 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、当該土地の区画の変更を行わないもの

(条例第6条第1号の規定による指定の基準)
第3条 条例第6条第1号の規定による指定は、予定建築物(開発区域内において予定される建築物をいう。以下この項において同じ。)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) 市の区域のうち、当該指定に係る土地の区域を除く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(市長が市の振興を図るため、特に必要があると認める場合を除く。)
(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(市長が特に必要があると認める場合にあつては、市長が認める面積)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り、市長が別に定める方針に則したものであること。

ア 流通業務施設

イ 工業施設

2 前項の規定にかかわらず、条例第6条第1号の規定による指定に係る土地の区域を含む市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(以下この条において「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(市長が特に必要があると認める場合にあつては、市長が認める面積)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6条第3号の建築物)

第4条 条例第6条第3号に規定する規則で定める建築物は、次に掲げる建築物とする。

- (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

(条例第6条第6号の規則で定める学校教育法による専修学校)

第5条 条例第6条第6号の学校教育法による専修学校で規則に定めるものは、学校教育法(昭和22年法律第26号)による専修学校で、保健師、助産師、看護師、診療放射線技師、臨床検査技師、衛生検査技師、理学療法士、作業療法士、視能訓練士、歯科衛生士、歯科技工士、栄養士、あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師、社会福祉士、介護福祉士、精神保健福祉士、保育士その他これらに準じる資格の養成を目的とした専門課程を有するものとする。

(条例第7条第4号の事情)

第6条 条例第7条第4号に規定する規則で定める事情は、次に掲げる事情とする。

- (1) 破産手続き開始の決定がされたこと
- (2) 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。
- (3) 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になったこと。

(条例第7条第4号イの建築物)

第7条 条例第7条第4号イに規定する規則で定める建築物は、次の表の左欄に掲げる現に存する建築物の区分に応じ、同表の右欄に定める建築物とする。

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	
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(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	貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業(同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものを除く。)の用に供する施設(倉庫に限る。)である建築物

附 則

(施行期日)

1 この規則は、平成15年6月1日から施行する。

(条例附則第2項の土地の区域)

2 条例附則第2項に規定する規則で定める土地の区域は、次に掲げる要件に該当する土地の区域とする。

(1) 土地登記簿に登録されている地目が区域区分日(条例第6第2号に規定する区域区分日をいう。次号において同じ。)前から宅地であること。

(2) 行政機関から、区域区分日前から宅地であることを証する書類の交付を受けていること。

3 平成18年5月17日までに限り、第2条第1項の規定の適用については、同項中「次に掲げる開発行為」とあるのは、「次に掲げる開発行為及び附則第2項に規定する土地の区域内において行う開発行為」とする。この場合において、前項に規定する土地の区域内において行う開発行為にあつては、開発区域内において予定される建築物の最低敷地面積は、200平方メートルとする。

附 則

この規則は、平成17年4月1日から施行する。

附 則

この規則は、都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律(平成18年法律第46号)の施行の日(平成19年11月30日)から施行する。

附 則

この規則は、平成24年8月8日から施行する。

附 則

この規則は、令和5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7年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この規則による改正後の上尾市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例施行規則第3条の規定は、この規則の施行の日以後に申請される開発行為について適用し、同日前に申請された開発行為については、なお従前の例による。

3 上尾市開発区域に該当する区域についての判断に関する基準

平成21年3月10日
上尾市告示第69号

第1 目的

この基準は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第4条第13項に規定する開発区域(以下「開発区域」という。)に該当することとなる土地の区域の範囲を判断するに当たり必要となる基準を明らかにすることにより、法第29条第1項の許可(以下「開発許可」という。)に関する制度の適正かつ円滑な運用を図ることを目的とする。

第2 定義

- 1 この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる
- (1) 開発行為 法第4条第12項に規定する開発行為をいう。
 - (2) 造成工事 土地に対して行う切土又は盛土をいう。
 - (3) 隣接等区域 相互に隣接し、又は近接する複数の開発区域及び造成工事の区域をいう。
 - (4) 一連性 隣接等区域が、開発行為を行う者の同異にかかわらず、その計画、構造又は工事の施工方法の観点から一体的なものであるととらえることができる状態にあることをいう。
 - (5) 建築物 法第4条第10項に規定する建築物をいう。
 - (6) 建築行為 開発行為以外の事業における建築物の建築をいう。
 - (7) 開発事業 開発行為及び建築行為をいう。

第3 隣接等区域の土地のうち、当該開発行為を行おうとしている土地の区域と一体のものであると判断される土地

隣接等区域の土地が次の各号のいずれかであって、かつ、開発行為を行おうとしている土地との間で一連性を有していると認められるときは、当該隣接等区域の土地は、当該開発行為を行おうとしている土地と一体のものであると判断する。

- (1) 建築物又は法第4条第11項に規定する特定工作物(以下「建築物等」という。)の敷地
- (2) 駐車場として前号に掲げる敷地と一体的に利用される土地
- (3) 開発行為によって新設される公共施設又は公益的施設の用に供される土地
- (4) 造成工事を行う土地又は現に造成工事が行われている土地
- (5) 排水施設の設置に伴い必要となる土地
- (6) 開発行為に関連して道路水路等の付替え若しくは廃止、又は払下げが行われる土地
- (7) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項に規定する道路又は同条第2項の規定による道路の境界線と、開発行為を行おうとしている土地との間に存する土地のうち、当該開発行為を行おうとしている土地と一体的に利用されると市長が認定した部分

第4 開発行為を行おうとしている土地の区域として一体のものであると判断される場合

- 1 隣接等区域の一部又は全部が一連性を有し、かつ、当該隣接等区域の一部についての開発事業が開発許可を要した事案である場合において、当該事案に関する法第36条第3項に規定する工事の完了の公告が、そのなされた日から起算して3月を経過していないときは、当該隣接等区域の一部又は全部は、開発行為を行おうとしている土地の区域として一体のものであると判断する。ただし、当該公告のなされた日から起算して3月を経過していない場合であっても、当該公告の後にその開発事業に係る建築物等について検査済証の交付(建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項前段の規定による検査済証の交付をいう。以下同じ。)があったときは、この限りでない。
- 2 隣接等区域の一部又は全部が一連性を有し、かつ、当該隣接等区域の一部についての開発事業が建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路の位置の指定を要した事案である場合において、当該事案に関する建築基準法施行規則(昭和25年建設省令第40号)第10条の規定による公告が、そのなされた日から起算して3月を経過していないときは、当該隣接等区域の一部又は全部は、開発行為を行おうとしている土地の区域として一体のものであると判断する。ただし、当該公告のなされた日から起算して3月を経過していない場合であっても、当該公告の後にその開発事業に係る建築物等について検査済証の交付があったときは、この限りでない。
- 3 隣接等区域の一部又は全部が一連性を有し、かつ、当該隣接等区域の一部に法第4条第12項の土地の区画形質の変更があることによって当該隣接等区域の一部についての開発事業が建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認を要した事案である場合において、当該事案に関し検査済証の交付がなされていないときは、当該隣接等区域の一部又は全部は、開発行為を行おうとしている土地の区域として一体のものであると判断する。

第5 開発許可に関する法の規定の適用

第3又は第4の規定により、隣接等区域の一部又は全部が開発行為を行おうとしている土地の区域として一体のものであると判断されるときは、その一体のものであると判断される土地の区域に対して、開発許可に関する法の規定を適用するものとする。

第6 土地区画整理事業の施行区域内における開発行為に関する特例

土地区画整理事業の施行区域内における開発行為(法第29条第1第5号の規定により開発許可を要しない土地区画整理事業の施行として行う開発行為を除く。)の内容が、「土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第98条第1項の規定による仮換地の指定を受けた土地の区画を分割せず、かつ、統合せずに建築物等の敷地とするもの」であるときは、当該開発行為に対しては、第4の規定は適用しない。

附 則

(施行期日)

- 1 この告示は、公布の日から施行する。
- ##### (上尾市開発区域の認定基準の廃止)
- 2 上尾市開発区域の認定基準(平成7年2月1日市長決裁)は、廃止する。

4 上尾市開発行為等の許可に関する審査基準

I 技術基準(法第33条)

1 道路

(1)定義及び配置(令第25条第1号)

(審査基準)

敷地に接することとなる道路及び開発区域内の主要な道路が接続する道路の幅員その他の技術的細目は、この基準に定めるところによるもののほか、道路構造令(昭和45年政令第320号)の規定に準ずる。

1 定義

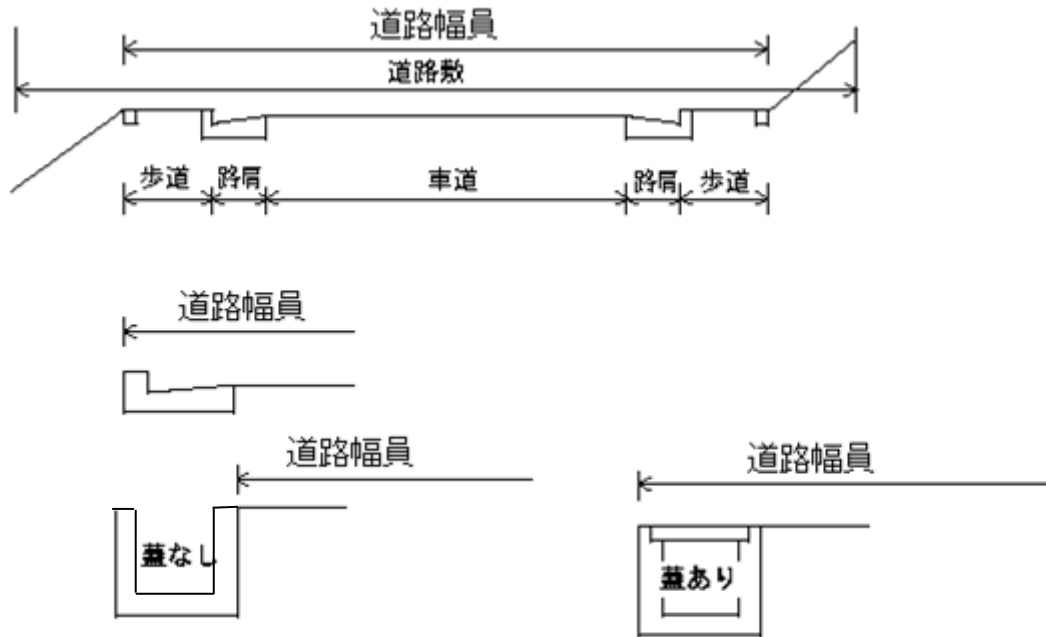
この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 道路 道路交通法(昭和35年法律第105号)第2条第1号に掲げる道路及び建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項第2号に規定する道路をいう。
- (2) 幅員 次に掲げるものとし、別図1の例により扱う。
 - ア 国、県又は市が管理する道路の場合にあっては、認定幅員をいう。ただし、当該道路の一部又は全部を国、県又は市が管理するものであり、通行上支障がないと市長が認める場合は、市長が認めた幅員をいう。
 - イ 道路が土地区画整理事業施行中の道路の場合にあっては、当該事業計画による道路の幅員で、通行上支障がないと市長が認めた幅員をいう。
 - ウ 開発区域内に新たに設ける道路の場合にあっては、有効幅員をいう。
- (3) 通り抜け 次のいずれかに該当することをいう。
 - ア 道路の両端が当該道路の幅員以上の幅員を有する道路に接続していること。
 - イ 道路が次のいずれにも該当すること。
 - (ア) 道路の一端が当該道路の幅員以上の幅員を有する道路に接続していること。
 - (イ) 道路の他の一端について、都市の根幹となる道路までの通行において避難上及び車両の通行上支障がないと市長が認めるものであること。
- (4) 接続先道路 開発区域内に設ける道路が接続する開発区域に接する道路をいう。

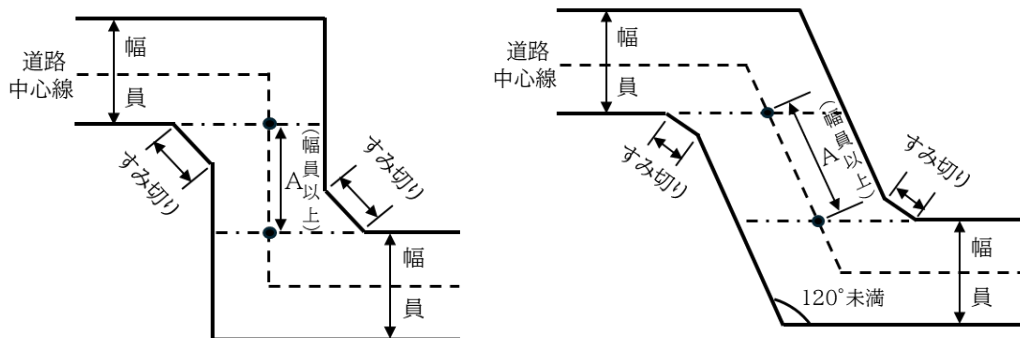
2 開発区域内に設ける道路の配置

- (1) 開発区域内に設ける道路は、開発区域の規模、形状、予定建築物等の用途及び周辺状況を勘案して、適当に配置されていること。
- (2) 開発区域内に設ける道路は、開発区域の面積が3,000平方メートル未満で、避難上及び車両の通行上支障がないと市長が認めた袋路状道路(P字型道路を含む。)を除き、通り抜けであること。
- (3) 開発区域内に設ける道路は、直線的な配置とすること。ただし、開発区域の土地形状を勘案しやむを得ず曲がり点を設ける場合は、別図2のとおり最初の曲り点から次の曲り点までの道路中心線の延長を、道路の幅員以上とする。なお、曲り点の交差角が120度未満となる場合は、P18(6)街角の切り取りに準じたすみ切り長を確保すること。

別図1 道路の幅員構成

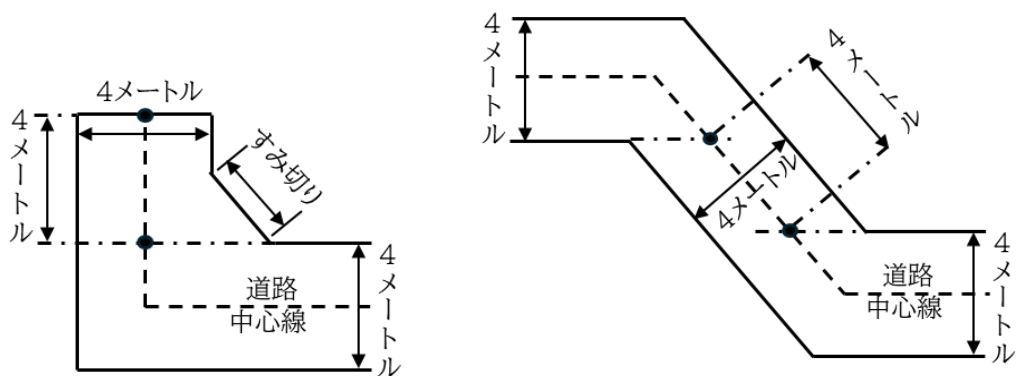


別図2 道路の配置



(道路幅員4mの例)

※普通車両の軌跡図を描く等、通行に支障が無い旨を確認し設計すること。



(2)敷地に接することとなる道路の幅員(令第25条第2号・条例第2条)

(審査基準)

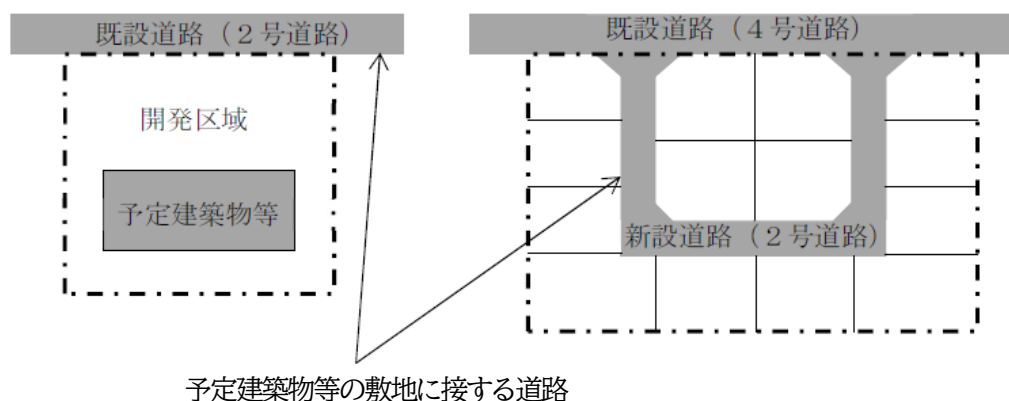
予定建築物等の用途及び開発区域の規模に応じて、次に掲げる幅員を有する道路が、当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。なお、開発区域に接する道路は通り抜けであること。

- 1 予定建築物等の用途が住宅系の場合の幅員
 - (1) 開発区域の面積が3,000平方メートル未満 4.0メートル以上
 - (2) 開発区域の面積が3,000平方メートル以上6,000平方メートル未満 5.0メートル以上
 - (3) 開発区域の面積が6,000平方メートル以上 6.0メートル以上
- 2 予定建築物等の用途が住宅系以外の場合の幅員
 - (1) 開発区域の面積が1,000平方メートル未満 4.0メートル以上
 - (2) 開発区域の面積が1,000平方メートル以上50,000平方メートル未満 6.0メートル以上
 - (3) 開発区域の面積が50,000平方メートル以上 9.0メートル以上

※文言の定義については、12ページを参照のこと。

①予定建築物等の敷地と開発区域が同一である場合

①開発区域の中に複数の予定建築物等の敷地がある場合
(Ex:開発区域内に新設道路を設置)



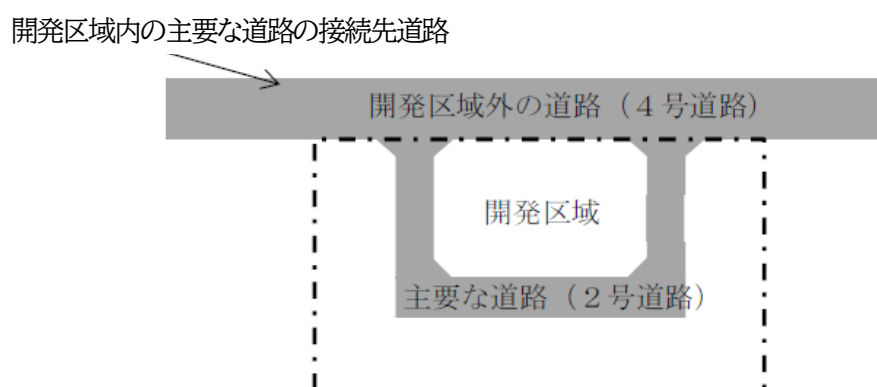
(3)開発区域内の主要な道路が接続する道路の幅員(令第25条第4号)

(審査基準)

開発区域内の主要な道路の接続先道路は、予定建築物等の用途及び開発区域の規模に応じて、次に掲げる幅員を有し、通り抜けであること。

- 1 予定建築物等の用途が住宅系の場合の幅員
 - (1) 開発区域の面積が3,000平方メートル未満 4.0メートル以上
 - (2) 開発区域の面積が3,000平方メートル以上6,000平方メートル未満 5.0メートル以上
 - (3) 開発区域の面積が6,000平方メートル以上50,000平方メートル未満 6.0メートル以上
 - (4) 開発区域の面積が50,000平方メートル以上 6.5メートル以上
- 2 予定建築物等の用途が住宅系以外の場合の幅員
 - (1) 開発区域の面積が1,000平方メートル未満 4.0メートル以上
 - (2) 開発区域の面積が1,000平方メートル以上50,000平方メートル未満 6.0メートル以上
 - (3) 開発区域の面積が50,000平方メートル以上 9.0メートル以上

※文言の定義については、12ページを参照のこと。



(4)道路の構造(省令第24条第1号・条例第2条)

(審査基準)

- 1 開発区域内に設ける道路の構造及び接続先道路との接続等の技術的細目については、上尾市開発行為における道路整備に関する基準(平成22年上尾市告示第184号)による。
- 2 道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第三十三条第一項第二号から第四号まで及び第七号(これらの規定を法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定めるものとする。

(5)袋路状道路(省令第24条第5号・条例第2条)

(審査基準)

開発区域内の道路を袋路状道路とする場合は、以下の基準による。

1 適用対象

- (1) 開発区域の面積が、3,000平方メートル未満であること。
- (2) 予定建築物等の用途が、住宅系であること。

2 袋路状道路の基準

- (1) 開発区域の面積が、1,000平方メートル未満の袋路状道路は、次に掲げる基準による。
 - ア 袋路状道路の幅員が、有効幅員で4.0メートル以上あること。
 - イ 袋路状道路の延長が、60メートル以内であること。ただし、開発区域の形状から60メートルを超える延長がやむをえないと認められる場合は、この限りでない。
 - ウ 接続先道路からの延長が35メートルを超える場合にあっては、終端部及び35メートル以内に、自動車の転回広場(埼玉県『道路の位置の指定、変更および取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」を準用する。)が設けられていること。ただし、袋路状道路の幅員が6メートル以上である場合は、この限りでない。
- (2) 開発区域の面積が、1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満の袋路状道路は、次に掲げる基準によるものとする。
 - ア 袋路状道路の幅員が、有効幅員で6.0メートル以上あること。
 - イ 袋路状道路の延長が、60メートル以内であること。ただし、開発区域の形状から60メートルを超える延長がやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
 - ウ 袋路状道路の延長が60メートルを超える場合にあっては、自動車が転回できる施設を設けること。
 - エ 自動車が転回できる施設は、道路とすること。
 - オ 自動車が転回できる施設は、幅員が6.0メートル、延長6.0メートル以上で隅切りの長さ3.0メートルの二等辺三角形になるよう設計すること。
 - カ 自動車が転回できる施設は、終端部から6.0メートル以上後退した位置で終端に近い位置とすること。ただし、自動車が転回できる施設を道路の終端部において道路の両側に設ける場合は、この限りではない。

(6)街角の切り取り(省令第24条第6号)

(審査基準)

1 開発区域内の道路の街角のすみ切り

(1) 開発区域内の道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は曲がり角は、原則として両側にすみ切りを設けること。ただし、水路、河川等の地形上の事情又は隣地地権者の意向等で両側にすみ切りが設けられない場合で、市長が認めた場合は、片側すみ切りとすることができる。

(2) 切り取る長さについては、次の表に示す長さを基準とする。この基準で定める長さを底辺として、切り取る街角が二等辺三角形になるように設計すること。

なお、工業団地等で、大型車の出入りが見込まれる場所である場合又は歩道のある道路に設ける場合のすみ切りは、道路管理者との協議による。

幅員 幅員	4メートル以上 9メートル未満	9メートル以上 16メートル未満	16メートル以上
16メートル以上	3メートル 4メートル 2メートル	5メートル 6メートル 4メートル	10メートル 12メートル 8メートル
9メートル以上 16メートル未満			
4メートル以上 9メートル未満			

(注) 上段 交差角 90°前後

中段 交差角 60°以下

下段 交差角 120°未満(120°以上はすみ切りは不要)

(3) 片側すみ切りの場合の切り取る長さは、4メートル以上9メートル未満の道路が交差する場合は5メートルとし、それ以上の幅員の道路が交差する場合は道路管理者との協議による。

(4) (1)の場合にあつては、既存道路の歩道幅員が2.0メートル以上ある場合は、原則としてすみ切りを設けないことができる。

2 開発区域に接する道路の街角のすみ切り

原則として、建築物の用途(一般・自己住宅・自己業務)に限らず、開発区域に接する道路の街角にはすみ切りを設けること。この場合の技術的細目については、上尾市開発行為における道路整備に関する基準(平成22年上尾市告示第184号)による。

2 公園・緑地・広場の設置(令第25条第6号・条例第2条)

(審査基準)

1 公園等の設置の基準

公園等の設置の基準は、条例第2条の規定によるほか、令第25条の規定による。

2 公園、緑地の配置

(1) 公園の配置基準は、次のとおりとする。

ア 配置は、都市公園法施行令第2条の規定に準ずるものであること。

イ 公園の配置等に関するその他のことについては、上尾市開発行為における公園及び緑地の設置に関する基準(平成20年上尾市告示第144号)によること。

(2) 緑地の配置は、次のとおりとする。

ア 新たに設置するものについては、積極的に植栽を図るものであること。

イ その他のものについては、極力、現在の植生を保存して、適切な利用を図るものであること。

ウ 緑地率、植栽基準その他については、上尾市開発行為における公園及び緑地の設置に関する基準によること。

3 令第25条第6号ただし書の規定により、公園を設けなくてよい場合

(1) 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

(2) 総合設計制度又は特定街区制度により公園と同様の機能を有する公開空地等が設けられる場合

(3) 土地区画整理事業(仮換地の指定済みの場合を含む。)又は開発許可により面的な整備事業が施行された区域内の二次的な開発行為の場合

(4) 開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場がある場合

ア 開発区域の周囲から直線距離にして250メートル以内に街区公園(都市計画公園)が存するとき。

イ 開発区域の周囲から直線距離にして500メートル以内に近隣公園、地区公園、総合公園又は運動公園(都市計画公園である場合に限る。)が存するとき。

(5) 大学等の建設を目的とした開発行為で、学生、教職員等の利用を想定した緑地、広場等が敷地内に整備されている場合

※(1)から(4)までの規定は、0.3ヘクタール以上5.0ヘクタール未満の開発行為に適用する。

3 消防水利施設(令第25条第8号)

(審査基準)

消防水利施設は、開発区域において発生した火災を消火するのに十分な水利を確保することを目的とし、予定建築物の用途及び延床面積の規模に応じて、適正に設置しなければならない。設置については、上尾市消防水利施設設置基準(平成22年上尾市消防本部告示第1号)による。

4 排水施設

(1)管渠の勾配・断面積(令第26条第1号)

(審査基準)

計画雨水量及び計画汚水量を有効に排出できるように設計することを基本に、以下のよう
に取り扱う。

1 計画雨水量

計画雨水量は、上尾市の雨水排水計画に基づき定められていること。ただし、雨水排水
計画の降雨強度値は、5年に1回の確率、合理式により算出されていること。

2 汚水排水計画

開発区域が公共下水道の処理区域内である場合は、上尾市の公共下水道計画に従っ
て設計されていること。公共下水道の処理区域外である場合は、予定建築物等から発生
する汚水排水量を算出し排水計画の設計がされていること。

(2)下水道等への接続(令第26条第2号)

(審査基準)

開発区域内の汚水・雑排水及び雨水の排水は、地形や放流先施設の能力などを考え、開発区域内及び開発区域の周囲に溢水等の被害を及ぼさないように設計されていること。

1 汚水・雑排水の排水

- (1) 開発区域が公共下水道の処理区域内である場合は、開発区域内の排水施設を上尾市公共下水道整備基準(平成17年3月30日市長決裁)に定める基準により開発区域内の排水施設を下水道に接続すること。
- (2) 公共下水道の処理区域に接する土地で本下水に接続しようとする者は、上尾市公共下水道区域外流入取扱要綱によること。
- (3) 開発区域が公共下水道の処理区域外である場合は、排水を合併浄化槽にて浄化した後、開発区域内の排水施設を市長が認める排水の放流先施設に接続すること。
- (4) 開発区域内の排水施設から接続する排水の放流先施設がない場合で、市長が認める場合は、土壌浸潤トレンチ方式等とすることができる。

2 雨水の流出抑制

開発区域内から排出される雨水については、上尾市雨水排水流出抑制施設の設置の基準に関する条例(令和7年6月24日条例第22号)に基づく、上尾市雨水排水流出抑制施設設置基準(平成17年3月30日市長決裁)により、雨水排水流出抑制施設(調整池又は雨水浸透施設をいう。)を設置すること(開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合にあっては、埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例(平成18年埼玉県条例第20号)によること。)

なお、特定都市河川浸水被害対策法に基づく特定都市河川流域において、0.1ヘクタール以上の雨水浸透阻害行為(開発等の土地からの流出雨水量を増加させるおそれがある行為)が発生する場合は、同法の規制対象にもなるため、県又は市建設管理課と調整を要する。特定都市河川流域に指定されている区域及び雨水浸透阻害行為については、埼玉県河川砂防課のホームページにて確認すること。

3 雨水浸透施設

雨水浸透施設は、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。

4 雨水排水流出抑制施設の設置の規制緩和区域

3による雨水排水流出抑制施設の設置については、次の地区は規制を緩和する。

- (1) 土地区画整理事業における雨水排水流出抑制施設の設置が完了している以下の地区
原市北部第一、原市北部第二、上平第三、原新町、別所・西宮下、町谷第一、上平塚、中平塚、瓦葺東部、小泉、大谷北部第四、大谷北部第二
- (2) 開発行為又は住宅地造成事業により調整池の設置が完了している以下の地区
三井住宅第一、三井住宅第二、原市三番耕地、原市台団地、六建ニュータウン、つつじ

苑、東大宮ハウス、上尾東団地、陽向台団地、東大宮ニュータウン、上尾グリーンタウン、戸崎団地、上尾市ミニ工業団地、向山本山

5 雨水排水流出抑制施設の設置の規制緩和区域の抑制量

5による雨水排水流出抑制施設設置規制緩和区域の抑制量は以下とする。

- (1) 開発区域の面積が500平方メートル未満の場合は適用除外とし、当該面積が500平方メートル以上の場合の雨水の流出抑制必要対策量は、以下の開発区域の面積ごとにそれぞれ対策量に補正係数を乗じて得たものとする。

開発区域の面積	対策量	補正係数
500 m ² 以上 10,000 m ² 未満	500 m ³ /ha	0.6
10,000 m ² 以上	950 m ³ /ha	0.6

- (2) 戸建住宅の開発は、雨水浸透最終枿(□500)と同等以上の雨水排水流出抑制施設を設置する。

5 給水施設(法第33条第1項第4号)

(審査基準)

開発行為を行おうとする者は、上尾市開発行為及び建築物の建築又は建設に係る給水取扱要綱(平成20年上尾市水道事業告示第24号)によること。なお、同要綱に基づく給水協議が開発許可申請時点で承認されていること。

6 公益的施設の設置(法第33条第1項第6号・条例第2条)

(審査基準)

住宅系開発行為であって開発面積が500平方メートル以上の場合には、ごみ集積所を設置すること。なお、当該設置の基準については以下のとおりとする。

1 ごみ集積所の位置等

ごみ集積所の位置等については、以下の事項及び地域の生活環境に配慮し、上尾市西貝塚環境センターと協議しなければならない。

- (1) 収集作業の安全が確保できる位置とすること。
- (2) 収集車にごみを直接積込みのできる位置とすること。
- (3) ごみ集積所周辺に収集作業の障害となるもの(ガードレール、縁石、植栽等)がないこと。
- (4) ごみ集積所を通り抜け道路に面しない位置に設置する場合や敷地内部に設置する場合は、収集車にごみ集積所周辺で容易に転回できるスペースがあること。
- (5) ごみ集積所の設置場所については、近隣住民の意向に配慮することとし、自治会等の代表者、環境美化推進員、設置場所に隣接する住民及び設置場所の向かいの住民に対し、その設置について説明すること。また、当該説明の経過報告書を都市計画法第29条第1項の許可の申請の1週間前までに上尾市西貝塚環境センターに提出すること。なお、計画地に既存のごみ集積所がある場合も、同様とする。

2 ごみ集積所の設置禁止場所

事業者は、ごみ集積所を設置するに当たっては次に掲げる場所にこれを設置してはならない。ただし、市長が特に必要があると認めるときは、この限りでない。

- (1) 国道及び国道に面した場所
- (2) 県道の道路又は歩道
- (3) 信号機のある交差点付近や見通しの悪い交差点付近
- (4) 道路幅員が4メートル未満の道路に面した場所
- (5) 道路のすみ切り部分

3 ごみ集積所の面積、構造等

- (1) 戸建住宅の場合は、原則として、10区画に1か所を目安に配置すること。この場合において、10区画未満の開発行為であっても集積所を設置すること。
- (2) ごみ集積所の面積は1戸当たり0.25平方メートル(小規模住宅形式の集合住宅の場合にあつては0.2平方メートル)以上を目安に、間口2メートル、奥行き1.25メートルのコの字型で、三方を高さ1メートル以上の鉄筋コンクリート又は鉄筋を入れたコンクリートブロックの塀で囲ったもの(10戸分)を基本型として、開発区域の形状を踏まえ設置すること。なお、BOXタイプを設置する場合も面積は同様とすること。
- (3) ごみ集積所は、カラスよけの装備(ネット、シート等)が使用できるフック等を設けること。
- (4) ごみ集積所の床面の道路等と接する部分は、段差がないようにすること。
- (5) ごみ集積所内には電柱は入れないこと。

(6) 高層住宅等で、集積所を屋内に設ける場合は、次の要件を満たすこと。

ア ごみ集積所の出入口は引き戸とすること。

イ ごみ集積所の出入口の戸のレール等が床面から突出しないこと。

ウ ごみ集積所の天井の高さは2メートル以上とすること。

4 ごみ集積所を設ける土地について

(1) ごみ集積所を設ける土地については、市は帰属・寄付を受け付けない。

(2) ごみ集積所の日常的管理については利用者が行い、支障が生じないよう予め維持管理方法について、設計者・所有者で調整すること。

5 ごみ収集の依頼

ごみ収集の依頼は、ごみ集積所設置届出書により、入居予定1週間前までに上尾市西貝塚環境センターに届け出ること。

7 切土・盛土等(法第33条第1項第7号)

がけ面の保護(令第28条第6号)

(審査基準)

がけ面の保護について、省令第27条で規定する擁壁の設置について以下のとおり取り扱う。

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積み造のものとしなければならない。また、同一断面において異種構造の擁壁を用いることも安全性の検討が困難であることから原則不可とする。

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、宅地造成等規制及び特定盛土法施行令(昭和31年政令第16号)第9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、宅地造成等規制法及び特定盛土施行令第10条の規定を準用する。

3 その他の擁壁

宅地造成等規制及び特定盛土法施行令第17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(適用土質、必要地耐力等)に適合することを確認すること。

8 申請者の資力・信用(法第33条第1項第12号)

(審査基準)

暴力団員(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律77号)第2条第6号に規定する暴力団員という。)及び、暴力団員と関係を有する事業者等であるか否かについて、以下のとおり取り扱う。

1 対象となる手続

法第29条第1項関係、法第35条の2第1項関係、法第45条関係

2 対象となる種別

(1) 非自己(業務・居住)用

(2) 自己業務用(1ha 以上)

(3) 1 ha 未満の自己業務用又は自己居住用で「宅地造成及び特定盛土等規制法」第 12 条第 1 項の許可を要する場合

3 誓約書

対象となる手続の際に、「暴力団員等に該当しないことの誓約書(参考様式1)」を添付し提出すること。

9 関係権利者の同意(法第33条第1項第14号)

(審査基準)

1 法第33条第1項第14号の「妨げとなる権利を有する者」

(1) 土地

所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等の権利を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合はその保全処分をした者を含む。

(2) 工作物

所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等の権利を有する者

2 法第33条第1項第14号の「相当数の同意」

「相当数の同意を得ていること」については、全権利者の同意を得ることを原則とする。

3 同意書

同意書には実印を押印し、印鑑証明書を添付する。印鑑証明書は3か月以内に発行されたものを使用すること。

9 最低敷地規模の制限(法第33条第4項、条例第3条)

(審査基準)

1 最低敷地面積

- (1) 市街化区域については、100平方メートル。ただし、路地状敷地となる区画の面積は路地状部分の面積を1/2として算定して100平方メートルとする。
- (2) 市街化調整区域については、300平方メートルとする。

2 最低敷地規模の制限の適用除外(条例施行規則第2条)

- (1) 法第34条第8号の2、第13号、第14号に掲げる開発行為
- (2) 条例第6条第4号及び第9号に掲げる開発行為
- (3) 条例別表に規定する土地の区域内において行う開発行為(法第34条第11号指定区域)
- (4) 平成15年6月1日以降に区画の変更のない土地において行う開発行為で、当該区画の変更を行わないもの

10 審査基準を設定しないもの

1 用途地域等への適合(法第33条第1項第1号)

理由:ア

2 道路(法第33条第1項第2号)

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

理由:ア

(2) 歩車道の分離(令第25条第5号)

理由:ア

(3) 道路排水施設の設置(省令第24条第2号)

理由:イ

(4) 道路の縦断勾配(省令第24条第3号)

理由:ア

(5) 階段状道路(省令第24条第4号)

理由:ア

(6) 歩車道を分離する工作物(省令第24条第7号)

理由:ア

3 公園・緑地・広場(法第33条第1項第2号)

公園の構造(省令第25条)

理由:イ

4 排水施設(法第33条第1項第3号)

(1) 暗渠排水の原則(令第26条第3号)

理由:イ

(2) 排水施設の構造・能力(省令第26条)

理由:イ

5 地区計画への適合(法第33条第1項第5号)

理由:ア

6 切土・盛土等(法第33条第1項第7号)

(1) 軟弱地盤対策(令第28条第1号)

理由:ア

(2) かけ上面の処理(令第28条第2号)

理由:ア

(3) 切土地盤のすべり防止(令第28条第3号)

理由:ア

(4) 盛土地盤のすべり防止(令第28条第5号)

理由:ア

7 災害危険区域の除外(法第33条第1項第8号)

理由:イ

8 樹木の保存・表土の保全(法第33条第1項第9号)

理由:イ

9 緩衝帯の配置(法第33条第1項第10号)

理由:イ

10 輸送施設(法第33条第1項第11号)

理由:イ

11 申請者の資力・信用(法第33条第1項第12号)

理由:イ

12 工事施行者の能力(法第33条第1項第13号)

理由:イ

注:審査基準を設定しない場合の理由は、次のように表示しています。

理由:ア→法令の規定で許認可の判断が明確に定めつくされている。

理由:イ→個々の申請について個別具体的な判断が必要で法令以上に具体的な定めが困難である。

理由:ウ→処分の先例がないか、まれであるもの又は当面申請が見込まれないもので法令の定め以上に具体化することが困難である。

II 立地基準(法第34条)

1 開発区域周辺に居住す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)

(審査基準)

1 開発区域

既存の集落内(河川区域を除く調整区域全域)

2 予定建築物

予定建築物の用途及び規模は、自己の業務の用に供するものであり、かつ、次のいずれかに該当するものであること。

(1) 令第21条第26号イに該当する建築物で次のいずれかに該当するもの

ア 上尾市が設置する小学校、中学校又は義務教育学校

イ 幼稚園

(2) 令第21条第26号ロに該当する建築物で次のいずれかに該当するもの

ア 保育所

イ 介護保険法(平成9年法律第123号)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、主として上尾市の住民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、主として周辺地域住民の利用に供するものに限る。)

エ 上尾市内に置く社会福祉法人が運営する障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律(平成17年法律第123号)第5条第11項に規定する障害福祉サービス事業の用に供する施設(同条第8項に規定する短期入所、同条第10項に規定する施設入所支援又は同条第17項に規定する共同生活援助の用に供するもの。ただし、主として周辺地域住民の利用に供するものに限る)

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

(3) 令第21条第26号ハに該当する建築物で次のいずれかに該当するもの

ア 診療所(歯科診療所を除く診療所にあつては、医師が居住する住宅と併用されているものを含む。)

イ 助産所

(4) 建築基準法別表第2(ろ)項第2号に掲げるもののうち、床面積が150平方メートル以内で平屋建てのもの

(5) あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師又は柔道整復師の施術所であつて、床面積の合計が150平方メートル以内で平屋建てのもの

(6) 自動車修理工場(自動車の販売を行うもの、自動車の解体を行うもの、主としてオートバイの修理整備を行うもの又は専ら自己の業務用自動車の修理整備を行うものを除く。)又は農機具修理工場であつて、作業場の床面積の合計が300平方メートル以内で平屋建てのもの

また、管理施設(事務室・休憩室・更衣室・物置等、管理運営する上で通常付属すると考えられる施設)を併設する場合は、その床面積の合計は100平方メートル以下で、

かつ、作業場の床面積未満とし作業場と同一棟のもの
(7) 農業協同組合その他の農林漁業団体の事務所

3 敷地面積及び配置

開発区域の規模は、予定建築物の用途が2(3)の場合3,000平方メートル未満、2(4)から(6)までの場合1,000平方メートル未満とすること。

開発区域の敷地は、現に存する通り抜け道路に6メートル以上有効に接し、かつ、店舗等の出入口を道路に面して設置すること。また、建築物の配置が店舗等としての利用上十分配慮され、かつ、店舗名称等を示した看板を道路沿いまたは道路に面した側の建築物の壁面等に設置すること。

4 事業者の資格

2の(2)から(7)までの店舗等においては、業務が確実に行われることが見込まれる条件として、必要な有資格者の配置、必要な業務認可の取得、業務経験、実績等が確認できること。

2 観光資源の有効な利用上必要な建築物(法第34条第2号)

(審査基準)

1 開発区域

利用の対象となる温泉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

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

(1) 観光資源の鑑賞のために必要な展望台等の建築物

(2) 観光価値を維持するために必要な休憩施設又は宿泊施設である建築物(観光資源の利用者に軽食等を提供する飲食店、土産物店及び現に湧出する温泉を利用するための入浴施設を含む。)

3 農林漁業用施設及び農林水産物の処理等施設(法第34条第4号)

(審査基準)

1 農業用施設

(1) 農業

農業については、日本標準産業分類に掲げる大分類A－農業に分類される事業であつて、経営耕地面積が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) 開発区域

予定建築物がその用に供される農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

自己の業務の用に供するものであり、かつ、農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建築物とする。

2 農産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な施設

(1) 開発区域

予定建築物等において取り扱う農産物のうち、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

次のいずれかに該当する建築物又は第1種特定工作物

ア 農産物を集荷、出荷、選別又は貯蔵するための建築物又は第1種特定工作物であつて、農業に分類される事業以外の事業の用に供されるもの

イ 農産物を直接原材料として加工する事業に供する建築物又は第1種特定工作物

ウ 農産物を販売するための建築物又は第1種特定工作物

4 中小企業の共同化・集団化のための施設(法第34条第6号)

(審査基準)

1 予定建築物等

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けを受けて行う中小企業の高度化事業の用に供される建築物又は第1種特定工作物であること。

2 開発区域

法第18条の2第1項の規定により定めた都市計画に関する基本的な方針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。

5 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)

(審査基準)

1 関連事業

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(以下「関連事業」という。)とは、当該市街化調整区域内に現に存する日本標準産業分類に掲げる大分類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にある事業とする。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 事業活動の効率化

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活動の効率化とは、既存工場における事業の質的改善もしくは量的拡大を目的としたものであること。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 開発区域

原則として既存工場に隣接する土地であること。

4 予定建築物等

自己の業務の用に供するものであり、かつ、関連事業の用に供する建築物又は第1種特定工作物とする。

6 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當な施設(休憩所・給油所・火薬類製造所／法第34条第9号)

(審査基準)

1 休憩所(ドライブイン・コンビニエンスストア)

(1) 開発区域

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し、又は接続する幅員12メートル以上の市町村道(国道又は県道と交差し、又は接続する箇所から12メートル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メートル以上接していること。なお、対象道路(高速自動車国道を除く。)に市町村道である側道が存する場合であって、対象道路の通行車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ときには、当該側道を対象道路とみなす。

(2) 予定建築物

自己の業務の用に供するものであり、次のいずれかに該当するものであること。

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

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

2 給油所

(1) 開発区域

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し、又は接続する幅員12メートル以上の市町村道(国道又は県道と交差し、又は接続する箇所から12メートル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メートル以上接していること。なお、対象道路(高速自動車国道を除く。)に市町村道である側道が存する場合であって、対象道路の通行車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ときには、当該側道を対象道路とみなす。

(2) 予定建築物等

自己の業務の用に供するものであり、対象道路を通行する車両に揮発油、軽油、液化ガス等の燃料を給油充填等するための施設(以下「給油所等」という。)である建築物又は第1種特定工作物とする。なお、次に掲げる施設を併設できることとする。ただし、当該施設が建築物であるときは、給油所等である建築物(キャノピー以外のものに限る。)と同一棟であるものに限る。

ア 自動車の点検・整備を行う作業所

イ 洗車場

3 その他

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

7 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・条例第4条)

(審査基準)

1 指定する土地の区域(条例第4条)

指定する土地の区域は、条例で定める19の住宅団地の区域とする。

2 予定建築物の用途(条例第5条)

予定建築物の用途は、建築基準法別表第2(ろ)項各号に掲げる建築物であること。

3 予定建築物の高さの制限

予定建築物の高さの限度は、10メートルであること。

4 その他

開発区域の一部又は全部が想定浸水深3メートル以上である場合は、建築物の居室を高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設ける等、安全上及び避難上の対策を講じること。

8 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)

(1) 条例(第6条第1号)で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められ、指定運用方針に基づくもの

(審査基準)

※上尾市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例第6条第1号に係る指定運用方針より一部抜粋(指定区域に含まない区域については同方針を参照のこと)

1 予定建築物の用途

流通業務・工業施設とは、次のア、イ若しくはア及びイを併せ有する施設とする。

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砕、焼却等の処分の用に供するものを除く。

ア 流通業務施設

流通業務施設とは、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とする。

イ 工業施設

工業施設とは、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、工場とする。

2 区域指定の要件

区域指定の要件として、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もので、以下の各基準を満たすものであること。

(1) 指定道路による基準

次のいずれかの区域とする。

ア 整備済み(整備が計画されており、開発行為の完了時点までに確実に整備される見込みがあるものを含む。)の四車線以上の道路の沿道

イ アの道路からの距離が概ね250メートル以内の区域

(ただし、アの道路に接続する整備済みの標準幅員9メートル以上(うち、歩行可能な幅員が1.5メートル以上)の道路に接するものに限る。)

(2) 排水経路

区域内の排水を放流するための排水先が確保できており、指定区域内の下水を有効かつ適切に排水できること。なお、雨水に対しては、指定区域内で雨水を調整、浸透させる雨水流出抑制施設を設置することとし、その抑制量は、上尾市雨水排水流出抑制施設設置基準のとおりとする。

(3) 上水道

水道の供給が可能であること。

(4) 面積

3,000平方メートル以上であること。

3 その他要件

- (1) 開発区域の主たる出入口(幅が6メートル以上12メートル以下であるものに限る。)は、上記基準を満たす道路に設けること。
- (2) 主たる予定建築物の壁面の各部分から隣地境界線までの水平距離は、以下のとおりとする。

ア 開発区域の面積が、9,000平方メートル以上の場合	5メートル以上
イ 開発区域の面積が、3,000平方メートル以上9,000平方メートル未満の場合	2.5メートル以上
- (3) 当該施設の立地に当たって、交通渋滞や交通事故を誘発させることがないように、事前に道路管理者及び所管警察署との協議が整ったものであること。
- (4) 必要に応じ他の法令による許認可等が得られるものであること。
- (5) 指定申出をする業務が確実に行われること。また、市内において都市計画法に反した建築物を有していないこと。

4 区域指定に係る想定エリア

V-5参考資料編に表記。

(2)区域区分日前所有地における自己用住宅(条例第6条第2号ア)

(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継続して所有している土地であること。

3 開発区域から除く区域

都市計画法施行令第29条の9第6号に掲げる区域は、想定浸水深が3.0メートル以上である土地の区域(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。)とする。

(1) 安全上及び避難上の対策は以下のとおりとする。

ア 盛土により地盤面の嵩上げを行い、基準高(浸水想定水位)以上とすること。

イ 居室を基準高(浸水想定水位)以上の階層に設けること。

ウ 浸水リスク・避難場所・避難経路等を認識し、早期に確実な避難行動がとれること。

エ アまたはイ及びウの内容が確認出来る「確認書(参考様式2)」を作成すること。

(2) 許可の対象となる場合は、法第79条の許可条件として「水害等の安全上及び避難上の対策を実施すること」を付する。

4 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であること。

※1 「区域区分日」とは、市街化区域と市街化調整区域を区分した日のことで、昭和45年8月25日をいう。

※2 「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」とは、現在借家に居住している者、親と同居している者等で、次のいずれにも該当する者をいう。

① 自己の居住のための住宅を所有していない者

② 自己の居住のための住宅を必要としていると認められる者

※3 「親族」とは、血族及び姻族の1親等、2親等及び3親等の者

※4 「継続して所有している土地」とは、当該土地の所有を開始してから現在まで引き続き所有している土地をいう。また、前所有者から相続により所有した土地の場合にあつては、前所有者と現在の所有者は同一の所有者と判断する。

(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(条例第6条第2号イ)

(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、次のいずれかに該当する者であること。

- (1) 上尾市内の市街化調整区域に、開発許可申請日の20年前から継続して居住している者
- (2) 上尾市内の市街化調整区域に、開発許可申請日の20年前から継続して居住する親族を有する者

2 開発区域

開発区域は、次のいずれかに該当する土地であること。

- (1) 開発行為を行う者が5年以上継続して所有している土地
- (2) 開発行為を行う者の親族が5年以上継続して所有している土地

※ 上記の「所有している土地」が幅員4メートル以上の道路形態を持った土地によって道路と結ばれており、道路形態を持った土地がすでに5年以上この土地と接する敷地の居住者の通行の用に供していた実績があり、かつ、所有権の一部を「所有している土地」の所有者が5年以上保有し(保有の起点が条例の施行日である平成15年6月1日以前である場合に限る。)、交換又は売買によって敷地延長の形態を取って道路と接する敷地とすることができる場合は、交換又は売買によって敷地延長の形態を取った土地を含めて「5年以上継続して所有している土地」とみなす。

3 開発区域から除く区域

都市計画法施行令第29条の9第6号に掲げる区域は、想定浸水深が3.0メートル以上である土地の区域(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。)とする。

- (1) 安全上及び避難上の対策は以下のとおりとする。
 - ア 盛土により地盤面の嵩上げを行い、基準高(浸水想定水位)以上とすること。
 - イ 居室を基準高(浸水想定水位)以上の階層に設けること。
 - ウ 浸水リスク・避難場所・避難経路等を認識し、早期に確実な避難行動がとれること。
 - エ アまたはイ及びウの内容が確認出来る「確認書(参考様式2)」を作成すること。
- (2) 許可の対象となる場合は、法第79条の許可条件として「水害等の安全上及び避難上の対策を実施すること」を付する。

4 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であること。

※1 「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」とは、現在借家に居住している者、親と同居している者等で、次のいずれにも該当する者をいう。

- ① 自己の居住のための住宅を所有していない者
- ② 自己の居住のための住宅を必要としていると認められる者

※2 「親族」とは、血族及び姻族の1親等、2親等及び3親等の者

※3 「継続して所有している土地」とは、当該土地の所有を開始してから現在まで引き続き所有している土地をいう。また、前所有者から相続により所有した土地の場合にあつては、前所有者と現在の所有者は同一の所有者と判断する。

なお、当該土地は、当該土地の所有権の登記を完了しているもの(当該土地が農地の場合で、その土地を継承するため、農地法(昭和27年法律第229号)第5条の規定による許可を停止条件とした所有権移転仮登記を行っている場合は、令和2年10月1日より前に完了しているものに限る。)とする。

(4)市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物(条例第6条第3号)

(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年以上継続して居住している者(個人に限る。)であること。

2 開発区域

開発区域は、次のいずれかに該当する土地であること。

- (1) 開発行為を行う者が現に居住する土地(既存の住宅と予定建築物の敷地は区分し、開発区域とすること。)
- (2) 開発行為を行う者が現に居住する土地からおおむね50メートル以内に存する土地

3 開発区域から除く区域

都市計画法施行令第29条の9第6号に掲げる区域は、想定浸水深が3.0メートル以上である土地の区域(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。)とする。

- (1) 安全上及び避難上の対策は以下のとおりとする。
 - ア 盛土により地盤面の嵩上げを行い、基準高(浸水想定水位)以上とすること。
 - イ 主として使用する空間を基準高(浸水想定水位)以上の階層に設けること。
 - ウ 浸水リスク・避難場所・避難経路等を認識し、早期に確実な避難行動がとれること。
 - エ アまたはイ及びウの内容が確認出来る「確認書(参考様式2)」を作成すること。
- (2) 許可の対象となる場合は、法第79条の許可条件として「水害等の安全上及び避難上の対策を実施すること」を付する。

4 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

(5)収用移転(条例第6条第4号)

(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り、かつ、この事業による土地の取得等に関する契約の日から原則として1年以内(やむを得ない事情がある場合はこの限りではない。)に開発行為に係る許可申請を行う者であること。

2 開発区域から除く区域

都市計画法施行令第29条の9第6号に掲げる区域は、想定浸水深が3.0メートル以上である土地の区域(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。)とする。

(1) 安全上及び避難上の対策は以下のとおりとする。

ア 盛土により地盤面の嵩上げを行い、基準高(浸水想定水位)以上とすること。

イ 居室又は主として使用する空間を基準高(浸水想定水位)以上の階層に設けること。

ウ 浸水リスク・避難場所・避難経路等を認識し、早期に確実な避難行動がとれること。

エ アまたはイ及びウの内容が確認出来る「確認書(参考様式2)」を作成すること。

(2) 許可の対象となる場合は、法第79条の許可条件として「水害等の安全上及び避難上の対策を実施すること」を付する。

3 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のものであること。ただし、市外から移転できる建築物の用途は、建築基準法別表第2(ろ)項に掲げるものに限る。

4 その他

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

(2) 予定建築物の敷地面積は、移転に係る建築物の敷地のうち収用事業により収用された面積と同等と認められる面積を原則とする。

(3) 移転に係る建築物の敷地が市街化調整区域か否かは問わない。

(6)専修学校(条例第6条第6号)

(審査基準)

1 専修学校

学校教育法(昭和22年法律第26号)第124条に規定する専修学校のうち、同法第125条にいう専門課程を有するもの(専門学校)で、保健師、助産師、看護師、診療放射線技師、臨床検査技師、衛生検査技師、理学療法士、作業療法士、視能訓練士、歯科衛生士、歯科技工士、栄養士、あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師、社会福祉士、介護福祉士、精神保健福祉士、保育士その他これに準じる医療・保健・福祉関係従事者の養成を目的としたものであること。

2 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、次のいずれかに該当する者であること。

- (1) 専修学校を設置・運営する学校法人
- (2) 専修学校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、当該専門学校を管理・運営する学校法人設立を申請している者

3 開発区域から除く区域

都市計画法施行令第29条の9第6号に掲げる区域は、想定浸水深が3.0メートル以上である土地の区域(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。)とする。

- (1) 安全上及び避難上の対策は以下のとおりとする。

- ア 盛土により地盤面の嵩上げを行い、基準高(浸水想定水位)以上とすること。
- イ 主として使用する空間を基準高(浸水想定水位)以上の階層に設けること。
- ウ 浸水リスク・避難場所・避難経路等を認識し、早期に確実な避難行動がとれること。
- エ アまたはイ及びウの内容が確認出来る「確認書(参考様式2)」を作成すること。

- (2) 許可の対象となる場合は、法第79条の許可条件として「水害等の安全上及び避難上の対策を実施すること」を付する。

4 敷地面積

敷地面積は5,000平方メートル以上であること。

(7)市街化調整区域に居住する者のための集会所(条例第6条第8号)

(審査基準)

1 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。

2 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。

3 開発区域から除く区域

都市計画法施行令第29条の9第6号に掲げる区域は、想定浸水深が3.0メートル以上である土地の区域(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。)とする。

(1) 安全上及び避難上の対策は以下のとおりとする。

ア 盛土により地盤面の嵩上げを行い、基準高(浸水想定水位)以上とすること。

イ 主として使用する空間を基準高(浸水想定水位)以上の階層に設けること。

ウ 浸水リスク・避難場所・避難経路等を認識し、早期に確実な避難行動がとれること。

エ ア、イまたはウの内容が確認出来る「確認書(参考様式2)」を作成すること。

(2) 許可の対象となる場合は、法第79条の許可条件として「水害等の安全上及び避難上の対策を実施すること」を付する。

(8)既存自己用建築物の敷地拡張(条例第6条第9号)

(審査基準)

1 現に存する建築物

現に存する建築物は、居住又は業務の用に供する建築物で、都市計画法に基づく許可等(建築基準法6条1項の規定による確認を含む。)を受けて建築又は用途変更したものであること。

2 開発区域

開発区域は、既存の建築物の敷地をすべて含むこと。予定建築物の用途から見て社会通念上認められる規模であること。

3 開発区域から除く区域

都市計画法施行令第29条の9第6号に掲げる区域は、想定浸水深が3.0メートル以上である土地の区域(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。)とする。

(1) 安全上及び避難上の対策は以下のとおりとする。

ア 盛土により地盤面の嵩上げを行い、基準高(浸水想定水位)以上とすること。

イ 居室又は主として使用する空間を基準高(浸水想定水位)以上の階層に設けること。

ウ 浸水リスク・避難場所・避難経路等を認識し、早期に確実な避難行動がとれること。

エ アまたはイ及びウの内容が確認出来る「確認書(参考様式2)」を作成すること。

(2) 許可の対象となる場合は、法第79条の許可条件として「水害等の安全上及び避難上の対策を実施すること」を付する。

4 予定建築物の用途

予定建築物の用途は、自己が所有する既存建築物と同一用途の建築物又はその附属建築物であること。

5 その他

既存の建築物の敷地内において処置できないやむを得ない理由があること。

9 既存権利の届出に基づく開発行為(法第34条第13号)

(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1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、省令第28条に定める事項を知事に届け出たもの又はその者の一般承継人であること。

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 予定建築物の用途

予定建築物の用途は、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1種特定工作物であること。

4 開発行為の完了時期

当該開発行為は、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ものであること。

10 開発許可の特例(法第34条の2)

(審査基準)

- 1 法第34条の2第1項に定める以外の「国又は都道府県等」
 - (1) 独立行政法人都市再生機構
 - (2) 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
 - (3) 日本下水道事業団
 - (4) 土地開発公社
 - (5) 独立行政法人空港周辺整備機構
 - (6) 地方住宅供給公社

- 2 対象となる行為
 - (1) 国、県、事務処理市町村等以外の者が建築物を建築し、又は使用するために国、県、事務処理市町村等が行う開発行為
 - (2) 国、県、事務処理市町村等が直接事務や事業を行う建築物のうち、学校、専修学校、各種学校、社会福祉施設、厚生事業施設、病院、診療所、助産所、総合庁舎、宿舍等を目的とした開発行為

- 3 協議成立の基準
法第33条、法第34条に適合していること。

11 審査基準を設定しないもの

- 1 特別の自然的条件を必要とする施設(法第34条第3号)
理由:ウ
- 2 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)
理由:ウ
- 3 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)
理由:ア
- 4 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)
理由:ア
- 5 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、条例第6条)
 - (1) 大学(条例第6条第5号)
理由:ア
 - (2) 建築基準法第51条ただし書きの許可を受けた建築物又は第1種特定工作物(条例第6条第7号)
理由:ア
- 6 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)
理由:イ

注:審査基準を設定しない場合の理由は、次のように表示しています。

理由:ア→法令の規定で許認可の判断が明確に定めつくされている。

理由:イ→個々の申請について個別具体的な判断が必要で法令以上に具体的な定めが困難である。

理由:ウ→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法令の定め以上に具体化することが困難である。

Ⅲ 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 (法第42条第1項)

(審査基準)

1 全域における技術基準上の制限

許可申請等に係る建築物又は特定工作物が法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外のものである場合又は許可申請等が法第43条第1項第1号から第3号まで若しくは第5号に該当しない場合は、当該建築物等の用途と法第33条第1項第2号から第5号まで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。

2 市街化調整区域における立地基準上の制限

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

- (1) 許可申請等にかかる建築物が法第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) 許可申請等にかかる建築物又は特定工作物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物又は特定工作物である場合
- (4) 開発行為に関する工事の完了後20年を経過している場合又は開発行為に関する工事の完了後5年を経過し、予定建築物等の使用者(予定建築物等が存在しないときは開発許可を受けた者)が次の①に掲げるいずれかに該当する場合に行うものであって、許可申請等に係る建築物又は特定工作物が次の②に掲げるいずれかに該当する場合
 - ① 予定建築物等の使用者にかかる事由
 - 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 許可申請等にかかる建築物又は特定工作物
 - ア 次の表の左欄に掲げる建築物に対応する右欄に掲げる建築物

予定建築物	許可申請等に係る建築物
工場	倉庫
住宅(他の用途を兼ねるもの)	住宅(他の用途を兼ねないもの)
 - イ 予定建築物と建築基準法上の概念でいう建築物の用途が異なる建築物(外形上の用途は従前と同一であるが、その使用目的を異にするもの)
 - ウ 建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物
 - 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上尾市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
- (5) 開発許可を受けた建築物が法に違反している場合は、その後所有者、使用者にかかわらず用途変更の許可対象としない。
- (6) 予定建築物等が建築された後に開発許可を受けた者の相続人が建替え等を行う場合は、属人性に係る用途変更の許可を要しない。

IV 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基準 (法第43条第1項)

1 1ヘクタール未満の墓地等の管理に必要な建築物の新築(条例第7条 第3号)

(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項に規定する墓地をいう。)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の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「管理施設」という。)であること。

3 管理施設の建築敷地

管理施設の敷地は、墓地等の区域内であること。

4 管理施設の規模

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であること。

2 既存建築物の用途の変更等(条例第7条第4号)

(審査基準)

1 対象となる建築行為

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「用途変更等」という。)を行うこと。なお、現に存する建築物が、法又は建築基準法の手続きを経ないで建築したものである場合は対象としない。

- (1) 建物の登記をした日から20年が経過しているもの(平成15年5月31日以前に登記したもので登記原因日から20年が経過しているものを含む。)又は固定資産税の納税開始から20年が経過しているもの
- (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 破産手続き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になったこと。

2 用途の変更等に係る建築物

次のいずれかに該当するもの

- (1) 現に存する建築物と同一の用途の建築物
- (2) 条例施行規則第7条の表に掲げる建築物
- (3) 建築基準法別表第2(ろ)の項に掲げる建築物

※ 条例施行規則第7条の表中「現に存する建築物と建築基準法第87条にいう建築物の用途の異なる建築物」とは、建築基準法でいう用途の変更がない建築物であり、法における用途変更があっても建築基準法における用途変更がなければ良いという意味である。

3 建築敷地から除く区域

都市計画法施行令第29条の9第6号に掲げる区域は、想定浸水深が3.0メートル以上である土地の区域(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。)とする。

- (1) 安全上及び避難上の対策は以下のとおりとする。
 - ア 盛土により地盤面の嵩上げを行い、基準高(浸水想定水位)以上とすること。
 - イ 居室又は主として使用する空間を基準高(浸水想定水位)以上の階層に設けること。
 - ウ 浸水リスク・避難場所・避難経路等を認識し、早期に確実な避難行動がとれること。
 - エ ア、イまたはウの内容が確認出来る「確認書(参考様式2)」を作成すること。
- (2) 許可の対象となる場合は、法第79条の許可条件として「水害等の安全上及び避難上の対策を実施すること」を付する。

3 審査基準を設定しないもの(他の審査基準を準用するものも含む。)

- 1 建築物等の敷地(令第36条第1項第1号)
 - ① 排水施設(令第36条第1項第1号イ)
技術基準の「3 排水施設」の(1)(2)のとおり
 - ② 軟弱な地盤等(令第36条第1項第1号ロ)
技術基準の「5 切土・盛土」のとおり
- 2 地区計画等への適合(令第36条第1項第2号)
理由:①
- 3 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物等(令第36条第1項第3号イ)
立地基準の1から6の審査基準を準用する(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。)
- 4 法第34条第11号の区域内において新築し、又は改築する建築物等
(令第36条第1項第3号ロ)
理由:①
- 5 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(令第36条第1項第3号ハ)のうち条例第6条第1号から第9号に掲げる建築物等の新築等(条例第7条第1号及び第2号)
立地基準の7の(1)から(8)の審査基準を準用する(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。)