

坂戸市 開発許可等の審査に係る技術基準・立地基準

目次

坂戸市 開発行為の審査に係る技術的基準	1
第1 道路(法第33条第1項第2号)	1
第2 排水計画(法第33条第1項第3号)	7
第3 擁壁(法第33条第1項第7号)(令第28条第6号)	11
第4 災害危険区域等の除外(法第33条第1項第8号)	14
第5 緩衝帯の幅員(法第33条第1項第10号)	14
第6 申請者の資力・信用(法第33条第1項第12号)	14
坂戸市 開発行為の審査に係る立地基準	15
法第42条第1項ただし書の許可申請の審査に係る基準(立地基準)	27
法第43条の許可申請の審査に係る基準(立地基準)	28

凡例

法	都市計画法(昭和43年法律第100号)
令	都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)
規則	都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)
市条例	坂戸市都市計画法に基づく開発許可等の許可の基準に関する条例(平成16年坂戸市条例第1号)
最低敷地面積条例	坂戸市都市計画法第 33 条第4項の規定による最低敷地面積に関する条例(平成15年坂戸市条例第13号)
市規則	坂戸市都市計画法に基づく開発許可等の許可の基準に関する条例施行規則(平成16年規則第2号)
建築基準法	建築基準法(昭和25年法律第201号)

令和6年4月1日

坂戸市 都市計画課 開発指導係

坂戸市 開発行為の審査に係る技術的基準

第1 道路(法第33条第1項第2号)

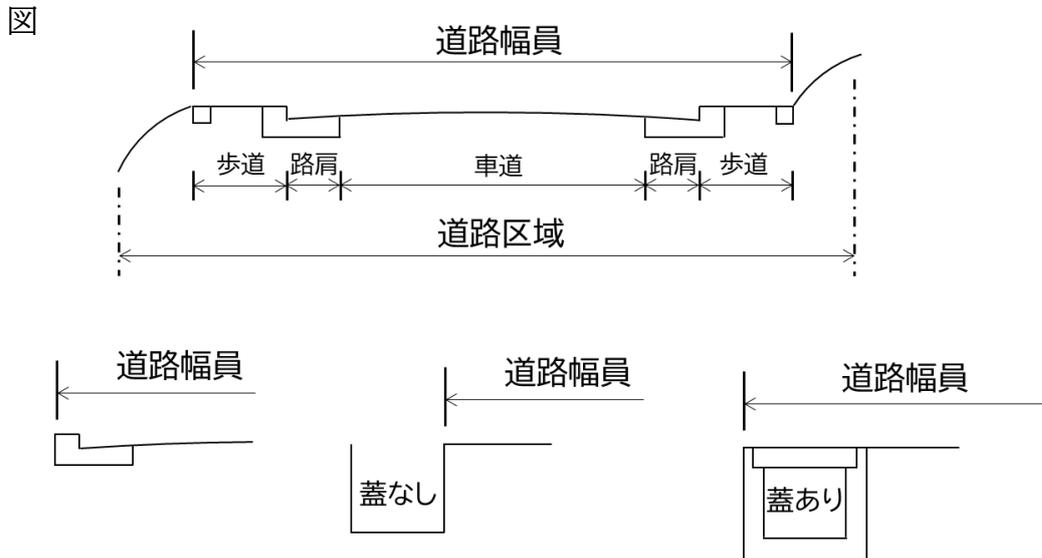
道路に関する技術的細目は、この基準に定めるもののほか、道路構造令(昭和45年政令第320号)の規定に準ずるものとする。

※ 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号の適用はありません。

1 基本的な考え方

(1) 道路幅員

令第25条第2号及び同条第4号における道路の幅員は、道路としての形状がある区域の幅員、つまり、道路構造令に規定する歩道及び自転車道又は自転車歩行者道、車道、中央帯及び路肩の区域をいい、具体的には次の図のようになる。



(2) 令第25条第2号及び同条第4号の適用関係

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。

第2号 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。

第4号 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9メートル(主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、6.5メートル)以上の道路(開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路)に接続していること。

① 令第25条第2号による最小幅員が適用される範囲

最小幅員以上の幅員を有すると認められる道路が、敷地に接する箇所の終端部から都市の根幹となる道路(国県道等をいう。以下同じ。)に接続するまで、配置されていること。

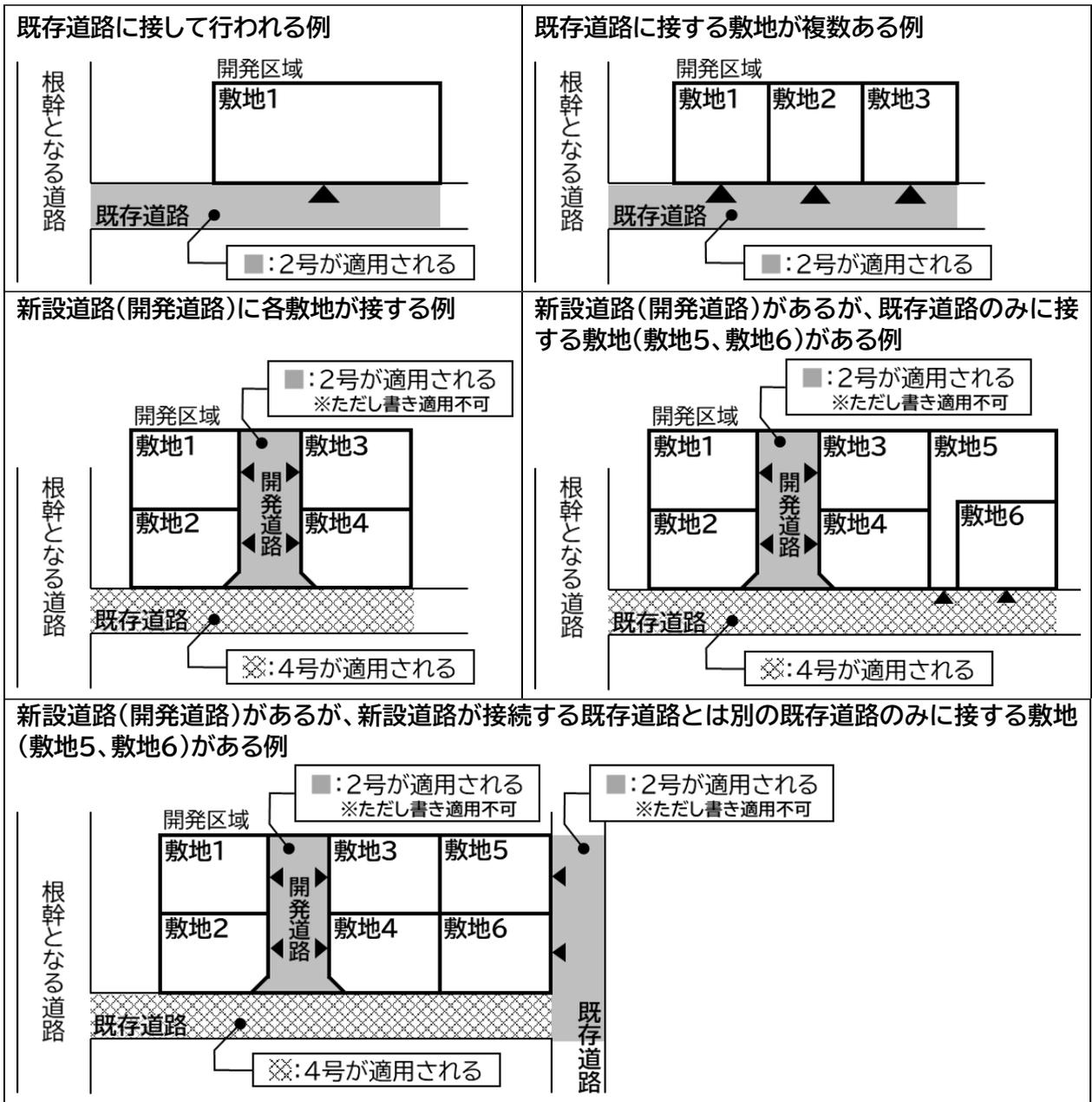
② 令第25条第4号による最小幅員が適用される範囲

開発区域内の主要な道路が接続することとなる開発区域外の道路が、開発区域と接する箇所の終端部から都市の根幹となる道路に接続するまでの区間において、最小幅員以上の幅員で整備されていること。

③ 令第25条第2号及び第4号の適用関係及び適用範囲の例示

適用関係及び適用範囲を次に例示する。ただし、他の基準への適合性を例示するものではない。なお、①②でいう「接する」とは、車両の出入りが可能であることをいう。

- ・新設道路(開発道路):第2号が適用される
- ・新設道路(開発道路)が接続する既存道路:第4号が適用される
- ・新設道路(開発道路)は接続しないが、敷地に接する既存道路:第2号が適用される



2 敷地が接しなければならない道路(令第25条第2号、規則第20条、第20条の2)

原則として、予定建築物等の用途及び敷地の面積(開発区域の面積)に応じて、次に掲げる幅員を有する道路が配置されていること。

- ① 規模にかかわらず住宅の敷地(自己居住用には適用なし)の場合は6m
- ② 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地でその規模が1000㎡未満の場合は6m
- ③ その他(①②以外)の場合は9m
- ④ 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為で、小區間で通行上支障がない場合(利用者がその道路に面する敷地に居住する者等に限られる道路配置となっており、通過交通の生じる可能性が少ない場合であって、かつ、その道路延長がおおむね街区の一辺の長さ(120m)以下であるとき)は4m

予定建築物等の用途	予定建築物等の敷地の面積	
	1000㎡未満	1000㎡以上
非自己用住宅	6m以上	6m以上
住宅以外の建築物	6m以上	9m以上
第一種特定工作物	6m以上	9m以上

ただし、次に掲げる基準をすべて満たす場合に限り、次の表に掲げる幅員を適用することができる。

- ① 開発区域内に、新たに道路が整備されないこと
- ② 開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、上記の原則によることが著しく困難と認められる場合
- ③ 環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造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

予定建築物の用途	開発区域の面積	道路幅員
非自己用住宅	0.3ha 未満	4m以上
	0.3ha 以上0.6ha 未満	4.5m以上
	0.6ha 以上1.0ha 未満	5.5m以上
住宅以外の建築物	0.1ha 未満	4m以上
	0.1ha 以上5.0ha 未満	6m以上
	5.0ha 以上20.0ha 未満	6.5m以上
特定工作物	すべての場合	6m以上

3 開発区域内の主要な道路が接続する道路(令第25条第4号)

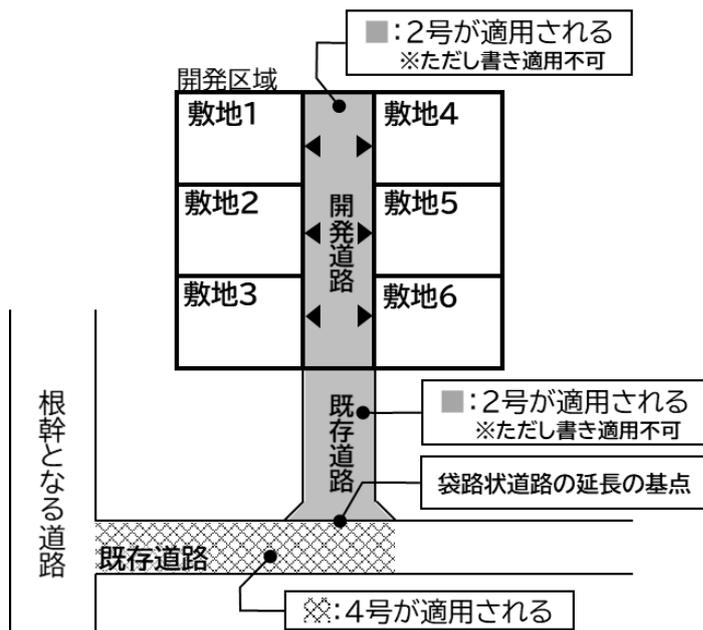
開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路は、予定建築物等の用途に応じて、次に掲げる幅員を有すること。

予定建築物の用途	幅員
原則(住宅以外の建築物)	9m
非自己用住宅	6.5m

ただし、開発区域周辺の道路状況によりやむを得ないと認められるとき(開発区域周辺が4m程度の幅員で道路網が形成されている住宅地など、基準で定める幅員の道路への接続を求めることが現実的に適当でない場合)に限り、予定建築物等の用途、開発区域の面積の相関関係などを加味し、次の表の幅員とすることができる。

予定建築物の用途	開発区域の面積	道路幅員
非自己用住宅	0.3ha 未満	4m以上
	0.3ha 以上0.6ha 未満	4.5m以上
	0.6ha 以上1.0ha 未満	5.5m以上
住宅以外の建築物	0.1ha 未満	4m以上
	0.1ha 以上5.0ha 未満	6m以上
	5.0ha 以上20.0ha 未満	6.5m以上
特定工作物	すべての場合	6m以上

なお、開発区域内の主要な道路が、既存の袋路状道路に連結(袋路状道路を延長するような道路配置計画)し、一つの道路として機能するような道路配置計画の場合は、法第33条第1項第2号の趣旨を踏まえ、その袋路状道路部分も開発区域内の道路(いわゆる取付道路)とみなす。よって、このような場合は、その袋路状道路が接続する道路を、開発区域内の主要な道路が接続する道路として取り扱う。



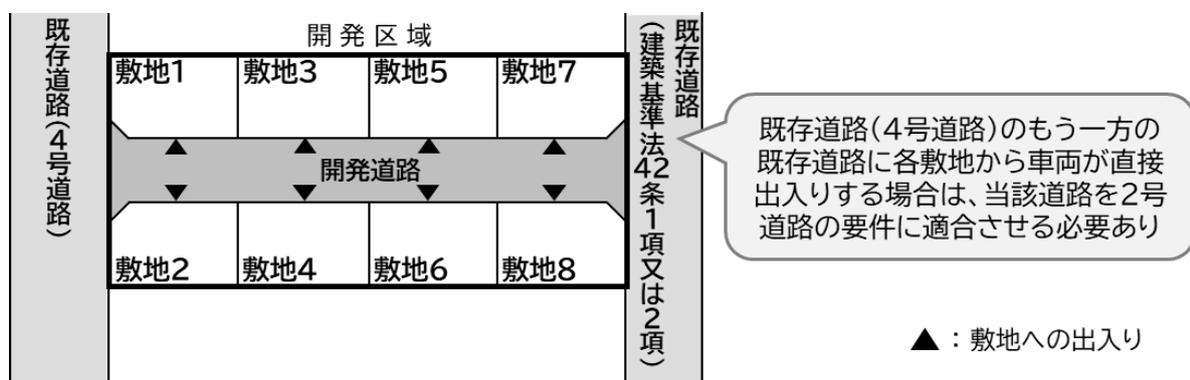
4 袋路状道路(令第29条、規則第24条第5号ただし書)

規則第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。

第5号 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。

道路は、原則として袋路状(P字状の道路を含む)でないこととし、具体的には、区域内道路の一方は、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、建築基準法第42条第1項又は第2項に規定する道路(敷地から車両の出入りが可能な場合は、第2号の最小幅員の基準に適合していること。)に接続していること。

概念図



ただし、次の(1)及び(2)の基準を満たす場合に限り、袋路状道路とすることができる。

(1) 以下のア及びイに該当する場合

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1000㎡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(2m以上)、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日建指第2号)における「令第144条の4第1項第1号ハによる自動車転回広場の基準」に準じた自動車の転回広場が設けられていること。

5 街角切り取り(隅切り)(令第29条、規則第24条第6号)

規則第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。
 第6号 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。

隅切りの長さは、次の表のとおりとする。(道路構造令に基づいて設計した場合は、この限りでない。)

※基準で定める隅切りの長さを底辺として、切り取る街角が二等辺三角形になること。

道 路 幅 員	40m以上	30m以上 40m未満	20m以上 30m未満	15m以上 20m未満	12m以上 15m未満	10m以上 12m未満	8m以上 10m未満	6m以上 8m未満	4m以上 6m未満
	40m以上	12 15 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5			
30m以上 40m未満	10 12 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5	5 6 4			
20m以上 30m未満	10 12 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
15m以上 20m未満	8 10 6	8 10 6	8 10 6	8 10 6	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
12m以上 15m未満	6 8 5	6 8 5	6 8 5	6 8 5	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
10m以上 12m未満		5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
8m以上 10m未満			5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
6m以上 8m未満			5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
4m以上 6m未満						3 4 2	3 4 2	3 4 2	3 4 2

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

第2 排水計画(法第33条第1項第3号)

排水路、雨水浸透施設その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案し想定される雨水及び汚水を有効に排出・処理できる能力を有する構造とする。

- ・ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- ・ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ・ 予定建築物等の用途
- ・ 予定建築物等の敷地の規模及び配置
- ・ 当該地域における降水量

また、開発区域外の排水施設等に接続する場合は、放流先の排水能力、利水の状況等を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出できるものであること。

1 雨水排水計画

開発による排水計画を立案するに当たっては、周囲の地形及び現排水系統を十分調査し、開発区域外からの雨水、湧水等の流入又は開発による集水区域の変更による流入等にも考慮すること。

- (1) 開発規模が1ha 未満の場合は、「雨水排水処理基準(1ha 未満適用)」によること。
- (2) 開発規模が1ha 以上の場合は、調整池等の計画について、埼玉県と協議すること。

雨水排水処理基準(1ha 未満適用)

(1) 計画雨水排水量

開発による排水計画を立案するに当たっては、周囲の地形及び現排水系統を十分調査し、開発区域外からの雨水、湧水等の流入又は開発による集水区域の変更による流入等にも配慮すること。

ア 排水の勾配、断面を決定する根拠となる降雨強度値は、5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上を使用すること。

イ 公共下水道の認可を受けている場合の開発行為については、公共下水道計画の雨水排水計画との整合を図ること。

(2) 雨水の区域内処理

雨水は、原則として開発区域外(開発区域内に複数の区画・道路がある場合は、各区画・道路区域外)への流出を抑制すること。なお、雨水排水計画は、原則として雨水浸透・貯留施設によって処理できる雨水量(以下「設計浸透・貯留雨水量」という。)が、必要浸透・貯留雨水量を上回るとともに、雨水浸透・貯留施設は、安全かつ確実に浸透・貯留ができる構造とすること。

(3) 雨水浸透施設基準

雨水浸透・貯留施設の選定に当たっては、雨水流出抑制の実施区域内的の地盤条件(地形、地質、地下水位など)、土地の利用状況、道路形態などを勘案し、浸透機能が効果的に発揮できるよう浸透・貯留施設を組み合わせ選定すること。

表1 集水・排水の浸透・貯留施設

(a)屋根の雨水	集水ます	→ 浸透ます、浸透マンホール
(b)雨水の移動	排水管、側溝	→ 浸透トレンチ、浸透側溝
(c)現位置での浸透		→ 浸透性舗装

(4) 設計浸透・貯留雨水量

設計浸透・貯留雨水量は、施設の比浸透量に土壤の飽和透水係数と影響係数を乗じて算出した単位設計浸透量と、施設の単位設計貯留量を合計した単位設計浸透・貯留雨水量に、施設数量を乗じて算出すること。

飽和透水係数は、原則として現地浸透実験による浸透能力に基づき、目詰まりによる影響、地下水の影響などを考慮して設定すること。ただし、地盤がローム層の場合は表2の透水係数を使用することができる。

影響係数と空隙率は表2による。

表2 浸透施設別雨水浸透・単位貯留量(例)

土 質				ローム層		
透 水 係 数				1.2×10 ⁻² cm/sec		
影 響 係 数				0.18		
4号砕石の空隙率				30%		
浸透・貯留施設の種別	ます/有孔管の内径	砕石充填部ますの高さ	砕石充填部の形状	浸透能力	貯留量	計
浸透ます [底面・側面浸透] (m ³ /hr/個)	φ300	H600	□500×H700	0.387	0.080	0.467
	φ400	H600	□600×H700	0.452	0.126	0.578
	φ500	H600	□700×H700	0.517	0.182	0.699
浸透トレンチ (m ³ /hr/m)	φ100	—	W800×H1000	0.376	0.244	0.620
	φ200	—	W800×H1000	0.376	0.260	0.636

※表2は、一例を掲載したものである。浸透施設はメーカーごと、製品ごとに異なった性能を有する。

そのため、設計に当たっては、設置場所の飽和透水係数や製品の浸透能力、貯留量を基に計算する必要がある。

※影響係数(0.18)=通常の影響係数(0.81)×降雨による低減(0.9)×目詰まりによる低減(0.5)×安全率(0.5)

(5) 必要浸透・貯留雨水量

必要浸透・貯留雨水量は、工種別の面積に、流出係数及び対策降雨強度を乗じて算出すること。工種別の流出係数を表3に、対策降雨強度(約5年確率)を表4に示す。

表3 工種別の流出係数

工種別	流出係数	工種別	流出係数
屋根	0.90	その他の不浸透面	0.80
アスファルト舗装	0.85	間地	0.30
浸透性舗装	0.50	緑地	0.20

※表3によらない場合は、地形、地質、現況及び将来の土地利用状況を勘案し、定めること。

表4 対策降雨強度

市街化区域	57mm/h(0.057m/h)
市街化調整区域	50mm/h(0.05m/h)

2 汚水排水計画

開発区域内の汚水排水施設は、原則として、公共下水道計画に適合すること。この場合において、公共下水道に接続する場合は、坂戸、鶴ヶ島下水道組合と協議することとする。なお、浄化槽を設置し、その処理水を水路、側溝等に接続する場合は、接続先の施設管理者に対し必要な手続を行うこととする。

- (1) 汚水量の算定基礎となる原単位は、505ℓ/人・日(日最大)とする。
- (2) 汚水の排除方式は、分流式であること。
- (3) 排水施設の容量は、時間最大汚水量で算定されているものであること。
- (4) 管渠の流下量は、クッター公式又は Manning 公式で算定されているものであること。

3 排水施設の構造

- (1) 主要な管渠の最小径は、汚水管にあつては、200mm、雨水管(開発区域内の雨水排水流出抑制施設の管渠は除く。)にあつては、250mmとすること。
- (2) 管径が変化する場合又は複数の管渠が接合する場合は、人孔を設け、管接合は原則として、管頂接合又は水面接合とすること。
- (3) 管渠内の流速は、汚水管にあつては、毎秒0.6m～3.0m、雨水管にあつては、毎秒0.8m～3.0mであること。
- (4) 吐口は、放流先の河川(水路)の護岸施設及び河床を損なわない構造であること。
- (5) 宅地内の汚水ますは、雨水が流入しないように設置すること。
- (6) ます又はマンホール底に設けたインバートは、管頂まで設けること。
- (7) 内径600mm以上の鉄蓋を設置する場合は、原則として転落防止梯子を設置すること。

4 排水施設の技術的細目

(1) 公共水域への接続箇所の構造

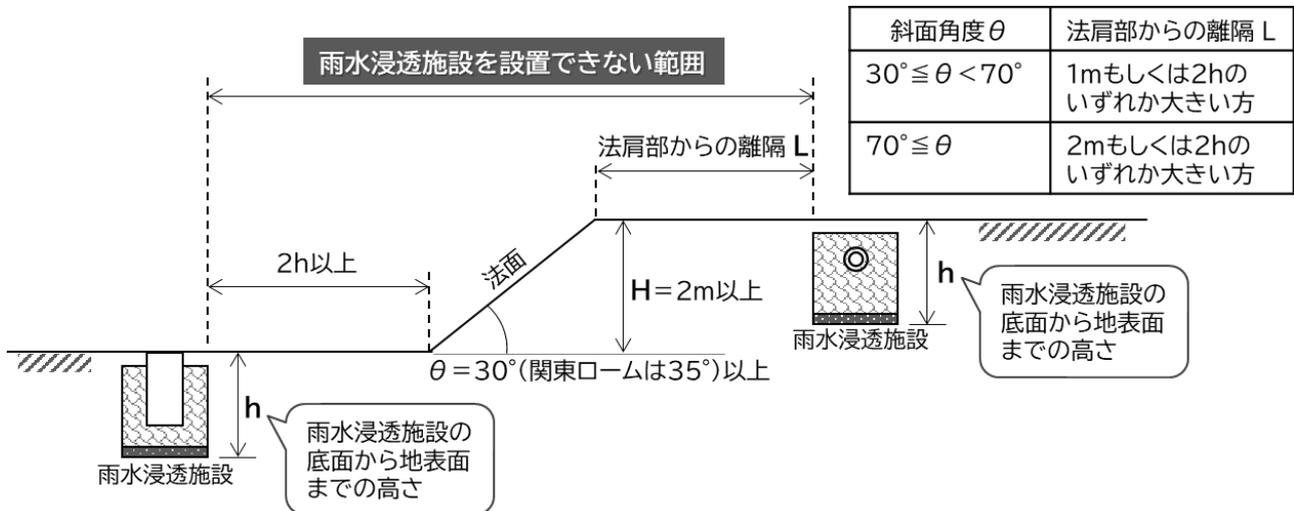
排水施設が放流先の河川、水路等と接続する箇所は、護岸施設及び河床等、既存の施設の機能を損なわない構造であること。

(2) 「その他の排水施設」として設ける雨水浸透・貯留施設

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・貯留施設を設け、雨水の浸透

処理を行う場合は、原則として次に掲げる基準に適合するように設計すること。

- ① 浸透施設の設置場所は、敷地境界線から75cm以上の離隔距離を設けること。(開発道路内に設置するものを除く。)
- ② 法面付近の浸透施設の設置場所は、斜面高が2m以下の場合、法肩部から1m以上離すことを目安とする。また、法面の斜面角度 θ が 30° (関東ロームは 35°)以上の場合、原則として次の図に示す範囲には浸透施設を設置しないこと。



- ③ 浸透施設は、「雨水排水処理基準(1ha 未満適用)(4) 設計浸透・貯留雨水量」で示すもののほか、浸透施設製造事業者による浸透能力、貯留量を基に設計したものであること。
- (3) 「その他の排水施設」として設ける浄化槽放流水の地下浸透施設

① 浸透施設の構造等

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、浄化槽放流水の地下浸透処理を行おうとする場合は、当該浸透施設の構造等は、埼玉県浄化槽放流水地下浸透関係技術基準(以下「技術基準」という。)第4放流水の地下浸透可能な浄化槽等、第6土壤浸透装置及び第7付加型消毒装置の規定に適合すること。

② 環境管理事務所長との事前協議

埼玉県東松山環境管理事務所長に対して技術基準第8に規定する事前協議を行い、事前協議確認書の交付を受けること。

第3 擁壁(法第33条第1項第7号)(令第28条第6号)

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、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令(昭和37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、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第10条の規定を準用する。

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令(抜粋)

(鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造)

第9条

前条第一項第二号の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認したものでなければならない。

一 土圧、水圧及び自重(以下この条及び第十四条第二号ロにおいて「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三分の二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三分の二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二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(昭和二十五年政令第三百三十八号)第九十条(表一を除く。)、第九十一条、第九十三条及び第九十四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三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)

第10条

第八条第一項第二号の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(第一条第四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。別表第四において同じ。)が、崖の土質に応じ別表第四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、同表上欄の第一種又は第二種に該当するものであるときは四十センチメートル以上、その他のものであるときは七十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、控え長さを三十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、その背面に栗くり石、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、崖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、別表第四上欄の第一種又は第二種に該当するものであるときは擁壁の高さの百分の十五(その値が三十五センチメートルに満たないときは、三十五センチメートル)以上、その他のものであるときは擁壁の高さの百分の二十(その値が四十五センチメートルに満たないときは、四十五センチメートル)以上とし、かつ、擁壁には、一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で、擁壁の滑り及び沈下に対して安全である基礎を設けること。

別表第二(第九条、第三十条、第三十五条関係)

土 質	単位体積重量 (一立方メートルにつき)	土圧係数
砂利又は砂	一・八トン	〇・三五
砂質土	一・七トン	〇・四〇
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	一・六トン	〇・五〇

別表第三(第九条、第三十条、第三十五条関係)

土 質	摩擦係数
岩、岩屑、砂利又は砂	〇・五
砂質土	〇・四
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土(擁壁の基礎底面から少なくとも十五センチメートルまでの深さの土を砂利又は砂に置き換えた場合に限る。)	〇・三

別表第四(第十条、第三十条関係)

土 質	擁 壁		
	勾配	高 さ	下端部分の厚さ
第一種 岩、岩屑、砂利 又は砂利混じり 砂	七十度を超え	二メートル以下	四十センチメートル以上
	七十五度以下	二メートルを超え三メートル以下	五十センチメートル以上
	六十五度を超え 七十度以下	二メートル以下	四十センチメートル以上
		二メートルを超え三メートル以下	四十五センチメートル以上
		三メートルを超え四メートル以下	五十センチメートル以上
	六十五度以下	三メートル以下	四十センチメートル以上
		三メートルを超え四メートル以下	四十五センチメートル以上
		四メートルを超え五メートル以下	六十センチメートル以上
第二種 真砂土、関東ロ ーム、硬質粘土 その他これらに 類するもの	七十度を超え	二メートル以下	五十センチメートル以上
	七十五度以下	二メートルを超え三メートル以下	七十センチメートル以上
	六十五度を超え 七十度以下	二メートル以下	四十五センチメートル以上
		二メートルを超え三メートル以下	六十センチメートル以上
		三メートルを超え四メートル以下	七十五センチメートル以上
	六十五度以下	二メートル以下	四十センチメートル以上
		二メートルを超え三メートル以下	五十センチメートル以上
		三メートルを超え四メートル以下	六十五センチメートル以上
四メートルを超え五メートル以下		八十センチメートル以上	
第三種 その他の土質	七十度を超え	二メートル以下	八十五センチメートル以上
	七十五度以下	二メートルを超え三メートル以下	九十センチメートル以上
	六十五度を超え 七十度以下	二メートル以下	七十五センチメートル以上
		二メートルを超え三メートル以下	八十五センチメートル以上
		三メートルを超え四メートル以下	百五センチメートル以上
	六十五度以下	二メートル以下	七十センチメートル以上
		二メートルを超え三メートル以下	八十センチメートル以上
		三メートルを超え四メートル以下	九十五センチメートル以上
四メートルを超え五メートル以下		百二十センチメートル以上	

第4 災害危険区域等の除外(法第33条第1項第8号)

法第33条第1項第8号で定める土地については開発区域に含むことができない。本市では土砂災害特別警戒区域が該当する。

法第33条第1項第8号

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

第5 緩衝帯の幅員(法第33条第1項第10号)

政令第28条の3ただし書の運用に当たっては、開発区域外にある公園、緑地及び河川等に隣接する部分はその幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に参入できるものとする。

令第28条の3

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

第6 申請者の資力・信用(法第33条第1項第12号)

次に掲げる基準に適合するものとする。

- ・申請者に事業計画どおりに当該事業を完遂するための資金的能力があること。
- ・過去の事業実績等から判断して誠実に許可条件等を遵守して当該事業を遂行していくことができること。

坂戸市 開発行為の審査に係る立地基準

法第34条第1号

公益上必要な建築物

1 開発区域

開発区域は、市条例第4条第1項第2号アに規定する既存の集落内に存すること。ただし、本市の施策上必要な施設である建築物で、本市の土地利用に関する計画上支障がなく、関係部局と事前協議が整っているものについてはこの限りでない。

(施策上必要な施設とは、本市の総合計画上又は関係部局の行政計画上の位置づけのある施設。)

2 予定建築物

予定建築物の用途は、次のいずれかに該当するものであること。

(1) 令第21条第26号イに該当する建築物で次のいずれかに該当するもの

(ア)市が設置する小学校、中学校

(イ)幼稚園、幼稚園型認定こども園

(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、保育所型認定こども園

(イ)市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、本市の住民のみの利用に供するものに限る)。

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

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

(3) 令第21条第26号ハに該当する建築物で次のいずれかに該当するもの

(ア)診療所

(イ)助産所

(4) 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律(平成18年法律第77号)第2条第6項に規定する認定こども園

日常生活のため必要な店舗等

1 開発区域

開発区域は、市条例第4条第1項第2号アに規定する既存の集落内に存すること。

2 予定建築物

予定建築物の用途及び規模は、次のいずれかに該当するものであること

(1) 建築基準法別表第2(ろ)項第2号に掲げるもの。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 農業協同組合その他の農林漁業団体の事務所

法第34条第2号

鉱物資源の有効な利用上必要な建築物等

1 開発区域

開発区域は、利用の対象となる鉱物資源が存在する市街化調整区域内であること。

2 予定建築物等

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

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

観光資源の有効な利用上必要な建築物等

1 開発区域

開発区域は、利用の対象となる観光資源が存在する市街化調整区域内であること。

2 予定建築物等

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

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

法第34条第4号

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1種特定工作物

1 開発区域

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

2 予定建築物等

予定建築物等は、次のいずれかに該当するものであること。

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

法第34条第6号

1 開発区域

開発区域は、本市における総合的かつ計画的な行政の運営を図るための基本構想に基づいて市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、埼玉県又は独立行政法人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。

法第34条第7号

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。(隣地に空きがないなど、やむを得ない場合には、隣地に相当する位置に存する土地であること。)

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。

法第34条第8号の2

1 開発行為を行う者

市街化調整区域のうち土砂災害特別警戒区域内の従前建築物等を除却し、代替建築物等を建築又は建設する者であること。

2 従前建築物等の要件

従前建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行われた開発行為等が、都市計画法第29条、第42条又は第43条の規定に適合するものであること。

3 開発区域

開発区域は次のいずれにも該当するものであること。

(1) 従前と同一の都市計画区域内であること。

(2) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第9条第1項の土砂災害特別警戒区域内の土地を含まないこと。

(3) 開発区域内に土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項の土砂災害警戒区域又は水防法(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(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に限る。)を含む場合は、安全上及び避難上支障がないように対策が講じられていること。

(4) 開発区域の規模は、従前と著しく異なるものであり、また、従前の土地利用形態と比較して、これに代わるものと認められる範囲であること。

4 予定建築物等

予定建築物等は、次のいずれにも該当するものであること。

(1) 従前建築物等と同一の用途であること。

(2) 従前建築物等とほぼ同一の規模又はこれより小さい規模であること。

(3) 従前建築物等とほぼ同一の構造であること。

(4) 周辺の土地利用及び環境に配慮されたものであること。

(5) 本市の都市計画の実現に支障をきたさないものであること。

5 条件

従前建築物等は、原則、代替建築物等の建築等の完了後、遅滞なく除却し、報告する旨を開発許可等の条件として付すこと。

6 その他

(1) 移転の対象となる建築物は、従前建築物等の一部又は全部が土砂災害特別警戒区域内に存するものであること。また、主たる従前建築物等が移転対象となり、土砂災害特別警戒区域内に付属建築物がある場合は、移転の対象に付属建築物も含めることができる。

(2) 申請者と従前建築物等の所有権等を有する者が異なる場合は、従前建築物等の所有権等を有する者の移転に関する同意書等の提出を求めるものとする。

(3) 従前建築物等の所有権等を有する者の同意の有無が把握できない場合には、所有権等を有する者に対する説明資料等の追加資料の提出を求めるものとする。

法第34条第9号

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12メートル以上の市道(国道又は県道と交差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。)に市道である側道が存する場合であって、対象道路の通行車輛が当該側道を経由して開発区域に出入り可能な道路構造である場合には、当該側道を対象道路とみなす。

2 予定建築物等

予定建築物等は次のいずれかに該当するものであること。

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

3 その他

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

給油所

1 開発区域

開発区域は、市街化調整区域内の現に供用されている国道、県道又はこれらの道路と交差又は接続する幅員12メートル以上の市道(国道又は県道と交差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。)に市道である側道が存する場合であって、対象道路の通行車輛が当該側道を経由して開発区域に出入り可能な道路構造である場合には、当該側道を対象道路とみなす。

2 予定建築物等

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

法第34条第11号

1 開発区域

開発区域は、既存の集落内に存する土地であって、市長が指定した土地の区域(指定した道路(道路側溝付道路の場合、道路側溝が敷設されている側)から建築基準法第43条第1項の接道要件を満たす敷地)であること。

ただし、法第11条に基づく都市施設の土地の区域、令第29条の9各号に掲げる区域、農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に定める農業振興地域内の農用地区域並びに農地法第4条第6項第1号ロに掲げる農地及び同法第5条第2項第1号ロに掲げる農地及び牧草放牧地に指定された土地の区域は含まないこと。

2 予定建築物等

予定建築物等の用途は、専ら自己の居住の用に供する一戸建ての住宅であること。

※第29条の9各号に該当する区域は、本市では土砂災害警戒区域及び浸水想定区域(想定浸水深3メートル以上の区域)が該当します。

法第34条第12号(市条例第4条第1項第2号ア)

市条例第4条第1項第2号ア審査基準
(線引き前所有地における自己用住宅)

1 開発行為を行う者

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

2 開発区域

開発区域の土地は、既存の集落内に存する土地であって、開発行為を行う者又はその親族が区域区分日から現在まで所有している土地であること。(令第29条の9各号に該当する区域を除く。)

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

法第34条第12号(市条例第4条第1項第2号イ)

市条例第4条第1項第2号イ審査基準
(市街化調整区域に長期居住する者の親族のための自己用住宅)

1 開発行為を行う者

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

2 開発区域

開発区域の土地は、既存の集落内に存する土地(令第29条の9各号に該当する区域を除く。)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、当該土地が農地の場合は、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

法第34条第12号(市条例第4条第1項第2号ウ)

市条例第4条第1項第2号ウ審査基準

(市街化調整区域に線引き日前から居住する者の親族のための自己用住宅)

1 開発行為を行う者

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

- (1) 区域区分日に本市又は本市に隣接する市町の市街化調整区域に自己の親族が居住していた者
- (2) 現在、本市又は本市に隣接する市町の市街化調整区域に居住する親族を有する者

2 開発区域

開発区域の土地は、開発行為を行う者又はその親族が区域区分日から現在まで所有している土地であること。(令第29条の9各号に該当する区域を除く。)

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

法第34条第12号(市条例第4条第1項第3号)

市条例第4条第1項第3号審査基準

(市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物)

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、市内の市街化調整区域である、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。(令第29条の9各号に該当する区域を除く。)

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

法第34条第12号(市条例第4条第1項第4号)

市条例第4条第1項第4号審査基準

(収用移転)

1 開発行為を行う者

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

2 開発区域

開発区域には令第29条の9各号に該当する区域を含まないこと。

3 開発区域の規模

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

4 予定建築物の用途

予定建築物は、次のいずれにも該当するものであること。

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

5 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。

法第34条第12号(市条例第4条第1項第7号)

市条例第4条第1項第7号審査基準 (市街化調整区域に居住する者のための集会所)

1 開発区域

開発区域は、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。)が存する市街化調整区域内であること。(令第29条の9各号に該当する区域を除く。)

2 予定建築物の用途

予定建築物の用途は、当該自治会等が、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。

法第34条第12号(市条例第4条第1項第8号)

市条例第4条第1項第8号審査基準 (既存の建築物の敷地拡張)

1 現に存する建築物

現に存する建築物は、自己の居住又は業務の用に供する建築物であること。

2 開発区域

既存の建築物の敷地をすべて含むこと。なお、拡張する区域には令第29条の9各号に該当する区域を含まないこと。

3 予定建築物の用途

(1) 予定建築物の用途は、既存の建築物と同一であること。

(2) 予定建築物の用途は、周辺の土地利用及び環境に配慮されたものであること。

4 その他

既存の建築物の敷地内において処置できないやむを得ない理由があること。

法第34条の2

法第34条の2審査基準

1 協議成立のための審査基準

法第33条、第34条に適合していること。

令第29条の9各号に該当する区域の除外

1 規制の対象となる開発行為等

規制の対象となる開発行為等は、次のいずれかに該当するものとする。

- (1) 法第34条第11号に該当する開発行為
- (2) 法第34条第12号に該当する開発行為(市条例第4条第1項第2号ウで定める開発行為を除く。)
- (3) 法第42条第1項ただし書の許可を要する建築物の新築、改築又は用途変更

許可の申請に係る建築物が法第34条第11号又は12号に該当する建築物(平成22年4月1日から令和4年3月31日までに、法第34条第11号に規定する建築物について、法第29条第1項の規定による許可を申請し、その後開発行為に関する工事が完了した土地において自己用住宅を建築する場合は、この限りでない。)

- (4) 法第43条に係る許可を要する建築物等の新築、改築又は用途変更

許可の申請に係る建築物等が令第36条第1項第3号ロ及び同号ハに該当する建築物等

2 開発行為等の区域から除外する区域

規制の対象となる開発行為等の区域には令第29条の9各号に該当する区域を含まないこととする。本市では次に掲げる区域が該当する。

- (1) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項の土砂災害警戒区域
- (2) 水防法第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、想定浸水深が3メートル以上の区域

※浸水想定区域の参照データ

・洪水浸水想定区域図(作成主体:国土交通省関東地方整備局荒川上流河川事務所)

法第42条第1項ただし書の許可申請の審査に係る基準(立地基準)

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

- 1 許可申請等に係る建築物が法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物である場合
- 2 許可申請等が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合
- 3 許可申請等に係る建築物又は特定工作物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物又は特定工作物である場合(浸水想定区域のうち想定浸水深3メートル以上の土地で、平成22年4月1日から令和4年3月31日までに、法第34条第11号に規定する建築物について、法第29条第1項の規定による許可を申請し、その後開発行為に関する工事が完了した土地において自己用住宅を建築する場合は、従前の許可時の法第34条第11号の立地基準による。)
- 4 開発行為に関する工事の完了後20年を経過している場合又は開発行為に関する工事の完了後5年を経過し、予定建築物等の使用者(予定建築物等が存在しないときは開発許可を受けた者)が次の(1)に掲げるいずれかに該当する場合に行うものであって、許可申請等に係る建築物又は特定工作物が次の(2)のいずれかに該当する場合

(1) 予定建築物等の使用者に係る事由

- ア 破産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

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 専ら自己の居住の用に供する一戸建ての住宅(開発区域が市条例第4条第1項第2号アに規定する既存の集落に存する場合に限る。)
- エ 開発区域周辺に存する建築物等の用途及び周辺の土地利用の状況並びに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における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

法第43条の許可申請の審査に係る基準(立地基準)

令第36条第1項第3号イ

政令第36条第1項第3号イ審査基準

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

令第36条第1項第3号ハ(市条例第5条第2号)

市条例第5条第2号審査基準

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市条例第4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市条例第4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 建築物等の敷地

建築物等の敷地には令第29条の9各号に該当する区域を含まないこと。

3 審査基準の準用

当該建築物等の審査基準については、市条例第4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「開発行為」とあるのは「建築行為」と、「開発区域」とあるのは「建築物等の敷地」と、「予定建築物」とあるのは「建築物」と読み替えるものとする。

令第36条第1項第3号ハ(市条例第5条第3号)

市条例第5条第3号審査基準

(1ヘクタール未満の墓地又は運動・レジャー施設の管理に必要な建築物)

1 建築を行う者

建築を行う者は、次のいずれかの者であること。

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

2 建築物の用途

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

3 建築物の敷地

管理施設を建築する敷地は、墓地等の区域内であり、令第29条の9各号に該当する区域を含まないこと。

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。

令第36条第1項第3号ハ(市条例第5条第4号)

市条例第5条第4号審査基準
(既存建築物の用途変更等)

1 対象となる建築行為

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

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

2 用途の変更等に係る建築物

用途の変更等に係る建築物は、次のいずれかに該当するものとする。

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

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

- (3) 専ら自己の居住の用に供する一戸建ての住宅(開発区域が坂戸市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第4条第1項第2号アに規定する既存の集落に存する場合に限る。)