

申請に対する処分の審査基準・標準処理期間

許認可等の内容		開発行為の許可（特例を含む。）
根拠法令及び条項		都市計画法第29条第1項及び第2項
所管部課係名		まちづくり未来部都市計画課開発指導係
審	関係条項	（開発行為の許可）
査		都市計画法第29条
基		都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和22年法律第7号）第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市又は同法第252条の26の3第1項の特例市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあっては、当該指定都市の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。 (1) 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模がそれぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの (2) 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 (3) 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為 (4) 都市計画事業の施行として行う開発行為 (5) 土地区画整理事業の施行として行う開発行為 (6) 市街地再開発事業の施行として行う開発行為 (7) 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為 (8) 防災街区整備事業の施行として行う開発行為 (9) 公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第2
準		

		条第1項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第22条第2項の告示がないものについて行う開発行為 (10) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為 (11) 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの 2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。 (1) 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開発行為 (2) 前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為
	基 準 (未設定の場合はその理由)	別紙のとおり
	参 考 事 項	
	設 定 等 年 月 日	平成27年4月1日設定（令和7年4月1日最終変更）
標準処理期間	標準処理期間 (未設定の場合はその理由)	33日
	設 定 等 年 月 日	平成27年4月1日設定（平成 年 月 日最終変更）

都市計画法第29条第1項及び第2項審査基準

【技術基準】

法第33条第1項		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1条、第24条、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的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 道路関係

政令	省令	基準
第25条第1号		道路設計に関する基本的な考え方
第25条第2号		敷地に接することとなる道路の最小幅員
	第20条	政令第25条第2号から委任を受けた道路幅員
	第20条の2	政令第25条第2号ただし書の運用
第25条第3号		市街化調整区域内の大規模開発における12m以上の道路の基準
第25条第4号		開発区域内の主要な道路が接続する道路
第25条第5号		歩車道の分離
第29条	第24条第1号	道路の構造
	第24条第2号	道路排水施設
	第24条第3号	
	第24条第4号	階段状道路の禁止
	第24条第5号	袋路状道路の禁止
	第24条第6号	街角の切り取り
	第24条第7号	歩車道を分離する工作物
第29条の2 第1項第2号		政令第25条第2号の道路幅員の強化
第29条の2 第1項第3号		政令第25条第3号の12m道路が配置されていることを求める面積要件の強化
第29条の2 第1項第4号		政令第25条第5号の歩車道を分離すべき道路の幅員の強化
	第27条の4 第1項第2号	省令第24条の道路の構造又は能力の強化
第29条の2 第2項第2号		政令第25条第2号の道路幅員の緩和

公園・緑地・広場関係

政令	省令	基準
第25条第6号		公園、緑地、広場の設置（開発区域面積が0.3ha以上5.0ha未満の場合）
第25条第7号		公園、緑地、広場の設置（開発区域面積が5.0ha以上の場合）
	第21条	公園、緑地、広場の技術的細目（開発区域面積が5.0ha以上の場合）
	第25条	公園の構造
第29条の2 第1項第5号		政令第25条第6号の公園、緑地、広場の設置に関する基準の強化
第29条の2 第1項第6号		政令第25条第7号の公園、緑地、広場の設置に関する基準の強化
第29条の2 第2項第3号		政令第25条第6号の公園、緑地、広場の設置に関する基準の緩和
	第27条の2	省令第21条の公園、緑地、広場の設置に関する技術的
	第27条の4 第1項第3号	省令第25条第2号の公園の柵等の設置に関する基準の強化

消防水利関係

政令	省令	基準
第25条第8号		消防水利

都市計画法 33 条第 1 項第 7 号審査基準

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、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 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。

3 その他の擁壁

現地の土質条件が認定条件に適合する場合は、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 17 条に基づく国土交通大臣が認定する擁壁を用いることもできる。認定条件に注意を払い、使用の際は、申請書に認定書の写しを添付すること。

都市計画法施行令第25条第2号ただし書及び同条第4号に規定するやむを得ないと認められるときの審査基準

都市計画法施行令第25条第2号ただし書にあっては、次の1及び2の要件を満たす場合に限り、別表に規定する道路幅員を適用するものとし、同条第4号に規定するやむを得ないと認められるときにあっては、開発しようとする土地の周辺に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）以上の道路が現に存せず、かつ、次の1の要件を満たす場合に限り、別表に規定する道路幅員を適用するものとする。

1 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

(1) 開発区域の規模

開発区域の規模が小さい場合等で、開発区域内に居住し、又は事業を営むこととなる者の環境保全、防災、通行の安全及び効率的な事業活動に与える影響と比較し、都市計画法施行令第25条第2号及び同条第4号本文の幅員の道路を配置することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等

(2) 開発区域の形状

開発区域が扁平である場合等で開発区域内において、都市計画法施行令第25条第2号及び同条第4号本文の幅員の道路を配置することが著しく困難である場合や、開発区域の既存道路への接続部分の間口が狭小である場合で、開発区域内に居住し、又は事業を営むこととなる者の環境保全、防災、通行の安全及び効率的な事業活動に与える影響と比較し、同号本文の幅員の道路を配置することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等

(3) 開発区域周辺の土地の地形

開発区域周辺にがけや河川等が存在しているため、都市計画法施行令第25条第2号及び同条第4号本文の幅員の道路を配置することが著しく困難である場合等

(4) 開発区域周辺の土地の利用の態様

既存道路沿いに建築物が連たんしているため、都市計画法施行令第25条第2号及び同条第4号本文の幅員の道路を配置することが著しく困難である場合等

2 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

(1) 環境の保全上支障がない規模及び構造

環境の保全上支障がないとは、開発区域内に居住・事業することとなる者のために良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないことをいう。

(2) 災害の防止上支障がない規模及び構造

災害の防止上支障がないとは、開発区域内に居住し、事業することとなる者の避難活動上支障がないこと、消防活動上支障がないことをいう（消防車、救急車等が進入可能であること、消防水利が適切に確保されていること等）。

(3) 通行の安全上支障がない規模及び構造

通行の安全上支障がないとは、開発区域内に居住し、事業することとなる者の通行について、車両通行の安全、歩行者通行の安全の2点について、支障がないことをいう。車両通行の安全とは、通過交通が少ないこと、1日当たりの車両の交通量が少ないこと及び道路の線形について凹凸がなく、一定の見通しが確保できていることをいう（車両の交通量については道路構造令で規定される計画交通量等を参考にする。また、道路の線形については道路管理者と協議の上、必要に応じて適切な後退を行うものとする。）。

歩行者通行の安全とは、歩行者の数が多くないことをいう（商店が連たんして多数の買い物客が往来する道路、多数の者の通勤、通学の用に供されている駅周辺の道路は通常、該当しないと考えられる。）。

また、予定建築物等の用途が、多数の車両の出入りが見込まれるものでないことをいう（大規模集合住宅、大規模商業施設等の大規模集客施設や大規模流通業務施設等は通常該当しないと考えられる。）。

(4) 事業活動の効率上支障がない規模及び構造

事業活動の効率上支障がないとは、開発区域内で事業を行うこととなる者の事業活動に支障を生じないことをいう。

別表

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（4.8m以上）
	0.3ヘクタール以上 0.6ヘクタール未満	4.5m以上（4.8m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	全ての場合	6.0m以上

注 開発区域内において新たに開発行為に伴う道路を築造する場合であって、かつ、小区間（延長120メートル以下）で通行上支障がない場合は括弧書きの幅員

【立地基準】

都市計画法第34条第1号審査基準

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

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者（事業者に限る。）は、次のいずれにも該当する者であること。

- (1) 公共公益施設を運営するに当たって、個別法による資格、免許、又は許可等を必要とする場合は、当該資格等を取得しているか又は取得する見込みが明らかであること。
- (2) 過去の業務経験、業務実績等から、事業の実現性が明らかであること。

2 開発区域

開発区域は、新座市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例第2条第2号に規定する既存の集落内（平林寺近郊緑地特別保全地区の一部、米軍通信基地周辺及び陸上自衛隊訓練場周辺（新塚地区）を除いた市街化調整区域）に存すること。

3 予定建築物

予定建築物は、自己の業務の用に供するもので、その用途及び規模は、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 本市が設置する小学校、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 本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) 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

日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗等

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者（事業者に限る。）は、次のいずれにも該当する者であること。

- (1) 店舗等を開業するに当たって、個別法による資格、免許、又は許可等を必要とする場合は、当該資格等を取得しているか又は取得する見込みが明らかであること。
- (2) 過去の業務経験、業務実績等から、事業の実現性が明らかであること。

- (3) フランチャイズチェーン、ボランタリーチェーン、レギュラーチェーン等として加盟する場合は、その契約をしているか又は契約する見込みが明らかであること。

2 開発区域

開発区域は、新座市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例第2条第2号に規定する既存の集落内（平林寺近郊緑地特別保全地区の一部、米軍通信基地周辺及び陸上自衛隊訓練場周辺（新塚地区）を除いた市街化調整区域）に存すること。

3 予定建築物

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

- (1) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店でその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの
- (2) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗でその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの
- (3) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（その用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの）で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のもの。）
- (4) 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（その用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの）で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のもの。）
- (5) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設（その用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの。ただし、武道場の用に供する部分にあっては、300平方メートル以内のもの）
- (6) あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師及び柔道整復師の施術所でその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの
- (7) 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又は自動車の販売若しくは解体を行うものを除く。）又は農機具修理工場で作業場の床面積の合計が300平方メートル以内のもの
- (8) 農業協同組合その他の農林漁業団体の事務所

都市計画法第34条第2号審査基準

鉱物資源の有効な利用上必要な建築物等

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) 観光資源の観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に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

3 その他

- (1) 観光価値を維持するために必要な休憩施設には、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。
- (2) 温泉施設については、温泉分析書により、温泉であることが確認できること。
- (3) 宿泊施設については、旅館業法第2条第4項に規定する簡易宿所営業の範囲の施設とし、簡易宿所営業を主たる営業としないこと。
- (4) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の許可を要する施設については、観光価値を維持するために必要な休憩施設には該当しないものであること。

都市計画法第34条第4号審査基準

農業、林業又は漁業の用に供する建築物

1 農業、林業又は漁業

農業、林業又は漁業とは、次に掲げる基準に該当する事業とする。

- (1) 農業については、日本標準産業分類の大分類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 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、本市の市街化調整区域において現に農業、林業又は漁業を営んでいる者であること。

3 開発区域

開発区域は、開発行為を行う者が現に農業、林業又は漁業を営んでいる市街化調整区域内であること。

4 予定建築物等

- (1) 予定建築物等は、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。
- (2) 予定建築物等は、自己の業務の用に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が当該自己の業務上必要最小限度のものとする。

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自己の業務の用に供する建築物で、かつ、その用途に供する部分の床面積の合計が当該自己の業務上必要最小限度のものとする。

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

都市計画法第34条第6号審査基準

1 開発区域

開発区域は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第2条第4項に規定する基本構想に基づいて作成した土地利用に関する計画に支障のない区域であること。

2 予定建築物等

予定建築物等は、埼玉県又は中小企業基盤整備機構から中小企業高度化資金の貸付を受けて行う中小企業の高度化事業の用に供される建築物又は第一種特定工作物であること。

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。

法第34条第8号の2審査基準

1 開発行為を行う者

市街化調整区域のうち災害レッドゾーン※¹内の従前建築物等※³を除却し、代替建築物等※⁴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) 災害レッドゾーンの区域内の土地を含まないこと。
- (3) 開発区域内に災害イエローゾーン※²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、従前と著しく異ならないものであり、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) 予定建築物等は、従前建築物等と同一の用途であること。
- (2) 予定建築物等は、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) 予定建築物等は、従前建築物等とほぼ同一の構造であること。
- (4) 予定建築物等は、周辺の土地利用及び環境に配慮されたものであること。
- (5) 予定建築物等は、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災害レッドゾーンの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、災害レッドゾーンの区域外に附属建築物がある場合は、移転の対象に附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。

【注釈】

※1. 災害レッドゾーン

災害レッドゾーンとは、次の表に掲げる各区域をいう。

区域名	規定法律
災害危険区域	建築基準法第39条第1項
地すべり防止区域	地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項
土砂災害特別警戒区域	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
浸水被害防止区域	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
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項

※2. 災害イエローゾーン

災害イエローゾーンとは、次の表に掲げる各区域をいう。

区域名	規定法律
土砂災害警戒区域	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7条第1項
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。）	水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号

※3. 従前建築物等

移転対象となる現に存する建築物又は第一種特定工作物をいう。

※4. 代替建築物等

従前建築物等に代わる建築物又は第一種特定工作物をいう。

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（高速自動車国道並びに首都圏中央連絡自動車道及び東京外かく環状道路を除く。）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

ア 自動車運転者及び同乗者に飲食物を提供し、休憩させるための食堂、レストラン、喫茶店その他これらに類する飲食店であって、かつ、物販施設、宿泊施設、入浴施設、レジャー施設その他の集客施設の機能を有しないこと。

イ 終日又は長時間営業を行うものであること。

ウ 施設規模に応じた駐車台数を満たした駐車場を備えていること。

エ 営業時間内において、施設利用者が使用できる便所を備えていること。

(2) コンビニエンスストア

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する店舗であって、かつ、その用途に供する部分の床面積の合計が30平方メートル以上250平方メートル未満であること。

イ 終日又は長時間営業を行うものであること。

ウ 施設規模に応じた駐車台数を満たした駐車場を備えていること。

エ 営業時間内において、施設利用者が使用できる便所を備えていること。

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（高速自動車国道並びに首都圏中央連絡自動車道及び東京外かく環状道路を除く。）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

都市計画法第34条第12号審査基準

(新座市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例第3条第1号)

1 開発区域

区域区分日前に住宅の建築を目的として造成された一団の土地で、市長が指定した土地の区域において、規則で定める用途の建築物を建築する目的で行う開発行為

- (1) 従前の既存住宅団地
- (2) 旧宅法に基づく施行完了地区

2 予定建築物

第2種低層住居専用地域で可能なもの

3 浸水想定区域における安全対策

- (1) 開発区域が、水防法第15条第1項第4号に定める浸水想定区域に指定されており、3メートル以上の浸水想定深である場合は、緊急時の垂直避難が可能となるよう、原則として、床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けるものとする。
- (2) 床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けることが困難である場合は、迅速かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画を策定し、許可申請時に提出するものとする。

(新座市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例第3条第2号ア)

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（令和4年新座市告示第62号）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兼用住宅（兼用住宅にあつては、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、住宅と兼ねる用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以下であること。）

4 浸水想定区域における安全対策

- (1) 開発区域が、水防法第15条第1項第4号に定める浸水想定区域に指定されており、3メートル以上の浸水想定深である場合は、緊急時の垂直避難が可能となるよう、原則として、床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けるものとする。
- (2) 床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けることが困難である場合は、迅速かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画を策定し、許可申請時に提出するものとする。

（新座市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例第 3 条第 2 号イ）

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、本市又は隣接する市町村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、本市又は隣接する市町村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（令和 4 年新座市告示第 6 2 号）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である。）。

- (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兼用住宅（兼用住宅にあつては、延べ面積の 2 分の 1 以上を居住の用に供し、かつ、住宅と兼ねる用途に供する部分の床面積の合計が 50 平方メートル以下であること。）

4 浸水想定区域における安全対策

- (1) 開発区域が、水防法第 15 条第 1 項第 4 号に定める浸水想定区域に指定されており、3メートル以上の浸水想定深である場合は、緊急時の垂直避難が可能となるよう、原則として、床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けるものとする。
- (2) 床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けることが困難である場合は、迅速かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画を策定し、許可申請時に提出するものとする。

(新座市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例第3条第2号ウ)

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隣接する市町村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、本市又は隣接する市町村の市街化調整区域に居住する親族を有する者

2 開発区域

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

3 予定建築物

予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅又は兼用住宅（兼用住宅にあっては、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、住宅と兼ねる用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以下であること。）

4 浸水想定区域における安全対策

- (1) 開発区域が、水防法第15条第1項第4号に定める浸水想定区域に指定されており、3メートル以上の浸水想定深である場合は、緊急時の垂直避難が可能となるよう、原則として、床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けるものとする。
- (2) 床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けることが困難である場合は、迅速かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画を策定し、許可申請時に提出するものとする。

(新座市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例第3条第3号)

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

4 浸水想定区域における安全対策

(1) 開発区域が、水防法第15条第1項第4号に定める浸水想定区域に指定されており、3メートル以上の浸水想定深である場合は、緊急時の垂直避難が可能となるよう、原則として、床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けるものとする。

(2) 床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けることが困難である場合は、迅速かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画を策定し、許可申請時に提出するものとする。

(新座市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例第3条第4号)

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 敷地面積

敷地面積については、規則で定める規模とする。

4 浸水想定区域における安全対策

- (1) 開発区域が、水防法第15条第1項第4号に定める浸水想定区域に指定されており、3メートル以上の浸水想定深である場合は、緊急時の垂直避難が可能となるよう、原則として、床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けるものとする。
- (2) 床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けることが困難である場合は、迅速かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画を策定し、許可申請時に提出するものとする。

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従前の敷地の残地に建築することができることとする。

(新座市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例第3条第5号)

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全て含むこと

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。

4 敷地面積

敷地面積については、規則で定める規模とする。

5 浸水想定区域における安全対策

- (1) 開発区域が、水防法第15条第1項第4号に定める浸水想定区域に指定されており、3メートル以上の浸水想定深である場合は、緊急時の垂直避難が可能となるよう、原則として、床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けるものとする。
- (2) 床面の高さが想定浸水深以上となる居室等を設けることが困難である場合は、迅速かつ確実な避難が可能となるよう、避難行動計画を策定し、許可申請時に提出するものとする。