

鴻巣市開発許可等の審査基準

R7.7.1

根拠法令	市条例	概要	審査基準等	「都市計画法に基づく開発許可制度の解説(最新版)」
都市計画法 第33条第1項 第2号 (公共空地)	——	線路状道路	県審査基準「法第33条第1項第2号審査基準」を準用 ただし、審査基準中の「もう一方は4.0m以上の幅員を有する道路」とあるのは、「もう一方は4.0m以上の幅員を有する道路(建築基準法第42条第2項の規定による道路を含む)」と読み替えるものとする。	P107
都市計画法 第33条第4項 (最低敷地面積)	市条例第2条	最低敷地面積は、200㎡(国県、広田、北根、赤城、関新田、新井、境及び上会下の区域にあつては、300㎡)とする。但し、以下のものは除く。 ・都市計画法第34条第8号の2、第13号、第14号、市条例第3条第1項第5号、第9号、第10号に掲げる開発行為 ・市規則の施行日(平成15年6月1日)において200㎡(国県、広田、北根、赤城、関新田、新井、境及び上会下の区域にあつては、300㎡)に満たない一団の土地であつて、かつ、その面積を減じないものにおいて行う開発行為	市条例による	
都市計画法 第34条第1号	——	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	県審査基準「法第34条第1号審査基準」を準用 ただし、審査基準1中の「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第6条第1項第2号イ」とあるのは、「鴻巣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3条第1項第2号」と読み替えるものとする。	P197
都市計画法 第34条第8号の2	——	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に存する建築物又は第一種特定工作物の移転	1. 開発行為を行う者 本市の市街化調整区域のうち災害レッドゾーン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. 開発区域 開発区域は、次のいずれにも該当するものであること。 (1) 開発区域は、本市の市街化調整区域(災害危険区域等の指定がある土地の区域以外)であること。 (2) 開発区域の規模は従前と著しく異なるものであり、従前に代わる施設と認められる範囲であること。 (3) 開発区域が水防法の浸水想定区域の場合、想定浸水深3.0m未満であること。 3. 予定建築物等の用途 (1) 予定建築物等の用途は、従前建築物又は第一種特定工作物と同一であること。 (2) 予定建築物等の規模は、従前建築物等の規模の1.1倍以下であること。 4. 許可条件 (1) 従前建築物等は、原則、代替建築物等の建築等の完了後、速滞なく除却し、報告すること。 5. その他 (1) 従前の建築物等が都市計画法、建築基準法(昭和25年法律第201号)、農地法(昭和27年法律第229号)等関係法令に違反していないものであること。	
都市計画法 第34条第11号	市条例第2条 の2 市条例第2条 の3	条例で指定した集落区域における開発行為	1. 市条例による 2. その他 開発区域の一部又は全部が水防法の浸水想定区域のうち、想定浸水深3.0m以上である場合は、避難行動計画(マイ・タイムライン)を作成し、早期に避難場所への確実な避難ができるようにすること。また、建築物の床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けること等、安全上及び避難上の対策を講じるように努めること。	

根拠法令	市条例	概要	審査基準等	「都市計画法に基づく開発許可制度の解説(最新版)」
都市計画法 第34条第12号	市条例第3条 第1項	第1号	市の土地利用計画に適合するものとして市長が指定した区域内における開発行為 (製造工場及び自然科学研究所) 1. 開発区域 上会下の指定した区域内であること。 2. 予定建築物 予定建築物の用途は、日本標準産業分類において製造業に分類される業種である工場又は自然科学研究所に分類される研究所であること。 3. その他 開発区域の一部又は全部が水防法の 浸水想定区域のうち、想定浸水深3.0m以上である場合は、避難行動計画(マイ・タイムライン)を作成し、早期に避難場所への確実な避難ができるようにすること。また、建築物の床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けること等、安全上及び避難上の対策を講じるように努めること。 (商業施設) 1. 開発(建設)区域 市長の指定した区域内であること。 2. 予定建築物 予定建築物の用途は、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㎡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㎡未満のものに限る。 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。 3. その他 開発区域の一部又は全部が水防法の 浸水想定区域のうち、想定浸水深3.0m以上である場合は、避難行動計画(マイ・タイムライン)を作成し、早期に避難場所への確実な避難ができるようにすること。また、建築物の床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けること等、安全上及び避難上の対策を講じるように努めること。	
		第2号	線引き前所有地における自己用住宅 1. 県審査基準「県条例第6条第1項第2号イ審査基準」を準用 2. その他 開発区域の一部又は全部が水防法の 浸水想定区域のうち、想定浸水深3.0m以上である場合は、避難行動計画(マイ・タイムライン)を作成し、早期に避難場所への確実な避難ができるようにすること。また、建築物の床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けること等、安全上及び避難上の対策を講じるように努めること。	P245
		第3号	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. 県審査基準「県条例第6条第1項第2号ロ審査基準」を準用 ただし、審査基準1中の「開発区域が存する市町村又は隣接する市町村」とあるのは、「本市」と読み替えるものとする。 2. その他 開発区域の一部又は全部が水防法の 浸水想定区域のうち、想定浸水深3.0m以上である場合は、避難行動計画(マイ・タイムライン)を作成し、早期に避難場所への確実な避難ができるようにすること。また、建築物の床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けること等、安全上及び避難上の対策を講じるように努めること。	P246、P247
		第4号	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. 県審査基準「県条例第6条第1項第2号ハ審査基準」を準用 ただし、審査基準1中の「開発行為を行う者は、～次のいずれにも該当する者であること。」とあるのは、「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、かつ、市街化区域及び既存の集落に建築することが不可能又は著しく不適当と認められる場合で、次のいずれにも該当するものであること。」と読み替えるものとする。又、「開発区域が存する市町村又は隣接する市町村」とあるのは、「本市」と読み替えるものとする。 2. その他 開発区域の一部又は全部が水防法の 浸水想定区域のうち、想定浸水深3.0m以上である場合は、避難行動計画(マイ・タイムライン)を作成し、早期に避難場所への確実な避難ができるようにすること。また、建築物の床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けること等、安全上及び避難上の対策を講じるように努めること。	P249

根拠法令	市条例		概要	審査基準等	「都市計画法に基づく開発許可制度の解説(最新版)」
都市計画法 第34条第12号	市条例第3条 第1項	第5号	市街化調整区域に居住する者のための集会所	1. 県審査基準「県条例第6条第1項第7号審査基準」を準用ただし、審査基準1中の「当該自治会等が存する市街化調整区域内」とあるのは、「既存の集落内」と読み替えるものとする。 2. その他 開発区域の一部又は全部が水防法の 浸水想定区域のうち、想定浸水深3.0m以上である場合は、避難行動計画(マイ・タイムライン)を作成し、早期に避難場所への確実な避難ができるようにすること。また、建築物の床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けること等、安全上及び避難上の対策を講じるように努めること。	P258
		第6号	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. 県審査基準「県条例第6条第1項第3号審査基準」を準用ただし、審査基準1中「開発行為を行う者は、～居住している者であること。」とあるのは、「開発行為を行う者は、本市の市街化調整区域内の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。」と読み替えるものとする。 審査基準2中の「開発区域は、開発行為を行う者が～土地であること。」とあるのは、「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50m以内に存する土地(既存の集落内)に限る。」であること。」と読み替えるものとする。 2. その他 開発区域の一部又は全部が水防法の 浸水想定区域のうち、想定浸水深3.0m以上である場合は、避難行動計画(マイ・タイムライン)を作成し、早期に避難場所への確実な避難ができるようにすること。また、建築物の床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けること等、安全上及び避難上の対策を講じるように努めること。	P251
		第7号	大学	市条例による	
		第8号	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1種特定工作物	市条例による	
		第9号	収用移転	県審査基準「県条例第6条第1項第4号審査基準」を準用ただし、審査基準3(3)中の「市町村の都市計画の実現」とあるのは、「本市の都市計画の実現」と読み替えるものとする。	P254、P255
		第10号	既存の自己用建築物の敷地拡張	県審査基準「県条例第6条第1項第8号審査基準」を準用	P261、P262
都市計画法 第42条第1項	――			1. 県審査基準「全域における技術基準」及び「市街化調整区域における立地基準」を準用ただし、審査基準「市街化調整区域における立地基準」4(2)ウ中の「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第6条第1項第2号イ」とあるのは、「鴻巣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3条第1項第2号」に読み替えるものとする。また、4(1)ア及びイ中の「～完了後」の次に、「適法な状態で」を付け加える。さらに、4(2)エ中の「市町村が策定した土地利用に関する計画」とあるのは、「本市が策定した土地利用に関する計画」と読み替えるものとする。 2. その他(審査基準(2)ウに適用) 開発区域の一部又は全部が水防法の 浸水想定区域のうち、想定浸水深3.0m以上である場合は、避難行動計画(マイ・タイムライン)を作成し、早期に避難場所への確実な避難ができるようにすること。また、建築物の床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けること等、安全上及び避難上の対策を講じるように努めること。	P312、P313

根拠法令	市条例	概要	審査基準等	「都市計画法に基づく開発許可制度の解説(最新版)」	
都市計画法 施行令第36条 第1項第3号ハ	市条例第4条	市条例第3条第1項第1号の規定に該当する建築物	1. 県審査基準「県条例第7条第1号審査基準」を準用 ただし、審査基準1及び2中の「条例第6条第1項第1号」とあるのは、「市条例第3条第1項第1号」と読み替えるものとする。 2. その他 開発区域の一部又は全部が水防法の 浸水想定区域のうち、想定浸水深3.0m以上である場合は、避難行動計画(マイタイムライン)を作成し、早期に避難場所への確実な避難ができるようにすること。また、建築物の床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けること等、安全上及び避難上の対策を講じるように努めること。	P324	
		市条例第3条第1項第2号から第9号までの規定に該当する建築物又は第1種特定工作物	1. 県審査基準「県条例第7条第2号審査基準」を準用 ただし、審査基準1及び2中の「条例第6条第1項第2号から第7号」とあるのは、「市条例第3条第1項第2号から第9号」と読み替えるものとする。 2. その他(市条例第3条第1項第2号から第6号に適用) 開発区域の一部又は全部が水防法の 浸水想定区域のうち、想定浸水深3.0m以上である場合は、避難行動計画(マイタイムライン)を作成し、早期に避難場所への確実な避難ができるようにすること。また、建築物の床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けること等、安全上及び避難上の対策を講じるように努めること。	P325	
		第3号	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	県審査基準「県条例第7条第3号審査基準」を準用	P326
		第4号	既存の建築物の用途の変更等	1. 県審査基準「県条例第7条第4号審査基準」を準用 ただし、審査基準1(1)及び(2)中の「～建築後」の次に、「適法な状態で」を付け加える。 また、審査基準2(3)中の「(建築基準法別表第2(ろ)の～(現に存する建築物～場合に限る。))」の次に「ただし、用途地域を指定してある区域については、当該用途地域に建築できる建築物」を付け加える。 2. その他(審査基準2(3)に適用) 開発区域の一部又は全部が水防法の 浸水想定区域のうち、想定浸水深3.0m以上である場合は、避難行動計画(マイタイムライン)を作成し、早期に避難場所への確実な避難ができるようにすること。また、建築物の床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けること等、安全上及び避難上の対策を講じるように努めること。	P331
・上記の条例等の表記は、次のとおりとします。					
県審査基準……埼玉県編纂の「都市計画法に基づく開発許可制度の解説(最新版)」に記載された審査基準を指します。					
県条例……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					
市条例……鴻巣市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例					
市規則……鴻巣市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					
・上記以外の市審査基準については、埼玉県編纂の「都市計画法に基づく開発許可制度の解説(最新版)」で定めている県審査基準を準用します。					