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　根拠条例等・条項

都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第２９条第１項及び第２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

都市計画法施行令（昭和４４年政令第１５８号）第１９条～第２２条の３

（２）解釈文書等

・都市計画法に基づく開発許可制度の解説（埼玉県都市整備部都市計画課）

・「最新　開発許可制度の解説改訂版」（株式会社ぎょうせい）

・２００７年版　開発許可・宅地防災法令要覧　―法令・通知・行政実例―（大成出版社）

４　審査基準

別紙１、２、３のとおり

５　審査基準の設定

新規設定：令和３年４月１日備付け

一部改正：令和６年４月１日

一部改正：令和７年４月１日

一部改正：令和８年４月１日

一部改正：令和８年６月１日

６　標準処理期間

２８日間

※執務が行われない町の休日及び関係機関との協議に要する期間を除く。

７　標準処理期間設定の経緯

新規設定：令和３年４月１日備付け

８　許認可等を行う権限を有する行政庁

宮代町長

９　担当機関

未来のまち整備課

１０　経過措置

宮代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６条第１項第２号イの審査基準は、令和３年１０月１日以後に提出される法第２９条第１項の規定による許可の申請（以下「申請」という。）について適用し、同日前に提出された申請については、なお従前の例による。

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　根拠条例等・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４

（２）解釈文書等

・都市計画法に基づく開発許可制度の解説（埼玉県都市整備部都市計画課）

・「最新　開発許可制度の解説改訂版」（株式会社ぎょうせい）

・２００７年版　開発許可・宅地防災法令要覧　―法令・通知・行政実例―（大成出版社）

4　審査基準

都市計画法第２９条の審査基準を準用する。

5　審査基準の設定

新規設定：令和３年４月１日備付け

6　標準処理期間

２１日間

※執務が行われない町の休日及び関係機関との協議に要する期間を除く。

7　標準処理期間設定の経緯

新規設定：令和３年４月１日備付け

8　許認可等を行う権限を有する行政庁

宮代町長

9　担当機関

未来のまち整備課

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

公告前建築等の承認

2　根拠条例等・条項

都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第３７条第１号

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

都市計画法施行令（昭和４４年政令第１５８号）第１９条～第２２条の３

（２）解釈文書等

・都市計画法に基づく開発許可制度の解説（埼玉県都市整備部都市計画課）

・「最新　開発許可制度の解説改訂版」（株式会社ぎょうせい）

・２００７年版　開発許可・宅地防災法令要覧　―法令・通知・行政実例―（大成出版社）

4　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。

5　審査基準の設定

新規設定：令和３年４月１日備付け

6　標準処理期間

６日間

※執務が行われない町の休日及び関係機関との協議に要する期間を除く。

7　標準処理期間設定の経緯

新規設定：令和３年４月１日備付け

8　許認可等を行う権限を有する行政庁

宮代町長

9　担当機関

　　未来のまち整備課

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

　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　根拠条例等・条項

　都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第４１条

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

（２）解釈文書等

・都市計画法に基づく開発許可制度の解説（埼玉県都市整備部都市計画課）

・「最新　開発許可制度の解説改訂版」（株式会社ぎょうせい）

・２００７年版　開発許可・宅地防災法令要覧　―法令・通知・行政実例―（大成出版社）

4　審査基準

　設定できません。（理由：③）

5　審査基準の設定

　新規設定：令和３年４月１日備付け

6　標準処理期間

　設定しません。（理由：指定されていないため）

7　標準処理期間設定の経緯

　新規設定：令和３年４月１日備付け

8　許認可等を行う権限を有する行政庁

　宮代町長

9　担当機関

　未来のまち整備課

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

開発許可を受けた土地における予定建築物等の変更許可

2　根拠条例等・条項

都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第４２条第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

（２）解釈文書等

・都市計画法に基づく開発許可制度の解説（埼玉県都市整備部都市計画課）

・「最新　開発許可制度の解説改訂版」（株式会社ぎょうせい）

・２００７年版　開発許可・宅地防災法令要覧　―法令・通知・行政実例―（大成出版社）

4　審査基準

別紙４のとおり

5　審査基準の設定

新規設定：令和３年４月１日備付け

一部改正：令和８年４月１日

6　標準処理期間

７日間

※執務が行われない町の休日及び関係機関との協議に要する期間を除く。

7　標準処理期間設定の経緯

新規設定：令和３年４月１日備付け

8　許認可等を行う権限を有する行政庁

宮代町長

9　担当機関

未来のまち整備課

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

開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可

2　根拠条例等・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

（１）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３４条～第３６条

（２）解釈文書等

・都市計画法に基づく開発許可制度の解説（埼玉県都市整備部都市計画課）

・「最新　開発許可制度の解説改訂版」（株式会社ぎょうせい）

・２００７年版　開発許可・宅地防災法令要覧　―法令・通知・行政実例―（大成出版社）

4　審査基準

別紙５のとおり

5　審査基準の設定

新規設定：令和３年４月１日備付け

一部改正：令和６年４月１日

一部改正：令和７年４月１日

一部改正：令和８年４月１日

6　標準処理期間

２２日間

※執務が行われない町の休日及び関係機関との協議に要する期間を除く。

7　標準処理期間設定の経緯

新規設定：令和３年４月１日備付け

8　許認可等を行う権限を有する行政庁

宮代町長

9　担当機関

未来のまち整備課

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

許可に基づく地位の承継

2　根拠条例等・条項

都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第４５条

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

（２）解釈文書等

・都市計画法に基づく開発許可制度の解説（埼玉県都市整備部都市計画課）

・「最新　開発許可制度の解説改訂版」（株式会社ぎょうせい）

・２００７年版　開発許可・宅地防災法令要覧　―法令・通知・行政実例―（大成出版社）

4　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。

ア　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

イ　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（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第１２条第１項又は第３０条第１項の許可を要するものを除く。）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、当該開発行為に関する工事が許可を要するもの及び開発区域の規模が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。

ア　当該開発行為を行うために必要な資力を有すること。

イ　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。

ウ　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。

5　審査基準の設定

新規設定：令和３年４月１日備付け

一部改正：令和７年４月１日

6　標準処理期間

１１日間

※執務が行われない町の休日及び関係機関との協議に要する期間を除く。

7　標準処理期間設定の経緯

新規設定：令和３年４月１日備付け

8　許認可等を行う権限を有する行政庁

宮代町長

9　担当機関

未来のまち整備課

※　審査基準については、令和７年７月１日以降に提出された申請について適用し、同日前に提出された申請については、なお従前の例による。

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

開発行為又は建築等に関する証明書発行

2　根拠条例等・条項

都市計画法施行規則（昭和４４年建設省令第４９号）第６０条

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

（２）解釈文書等

・都市計画法に基づく開発許可制度の解説（埼玉県都市整備部都市計画課）

・「最新　開発許可制度の解説改訂版」（株式会社ぎょうせい）

・２００７年版　開発許可・宅地防災法令要覧　―法令・通知・行政実例―（大成出版社）

4　審査基準

設定できません。（理由：①）

5　審査基準の設定

新規設定：令和３年４月１日備付け

6　標準処理期間

１０日間（都市計画法第４２条の審査のみを要する申請）

２２日間（上記以外の申請）

※執務が行われない町の休日及び関係機関との協議に要する期間を除く。

7　標準処理期間設定の経緯

新規設定：令和３年４月１日備付け

8　許認可等を行う権限を有する行政庁

宮代町長

9　担当機関

未来のまち整備課

別紙１

法第３３条に規定する開発許可の基準に関し、その運用に必要な技術的細目を定める。

許可基準根拠法令	関　連　法　令	審査基準	理由
法第３３条第１項第１号（用途地域等への適合）		設定不可能	①
法第３３条第１項第２号（公共空地等（道路・公園・緑地・広場・消防水利）の確保等）	■施行令 第２５条、第２９条、第２９条の２ □規則 第２０条、第２０条の２、第２１条、第２４条、第２５条、第２７条の２ ●町条例 第２条	別添１	
法第３３条第１項第３号（排水施設）	■施行令 第２６条 □規則 第２２条、第２６条	別添２	
法第３３条第１項第４号（給水施設）		設定不可能	①
法第３３条第１項第５号（地区計画等への適合）		設定不可能	①
法第３３条第１項第６号（公共公益施設）	■施行令 第２７条、第２９条の２	設定不可能	②
法第３３条第１項第７号（防災安全施設・切土盛土等）	■施行令 第２８条、第２９条の２ □規則 第２３条、第２７条	別添３	
法第３３条第１項第８号（災害危険区域等の除外）	■施行令 第２３条の２	別添４	
法第３３条第１項第９号（樹木の保存・表土の保全）	■施行令 第２３条の３、第２８条の２、第２９条の２ □規則 第２３条の２	設定不可能	②

法第３３条第１項第１０号 （緩衝帯）	■施行令 第２３条の４、第２８条の３、第２９条の２ □規則 第２３条の３、第２７条の３	別添５	
法第３３条第１項第１１号 （輸送施設）	■施行令 第２４条	設定不可能	②
法第３３条第１項第１２号 （申請者の資力・信用）	■施行令 第２４条の２	別添６	
法第３３条第１項第１３号 （工事施行者の能力）	■施行令 第２４条の３	別添６－２	
法第３３条第１項第１４号 （関係権利者の同意）		設定不可能	①
法第３３条第４項 （最低敷地面積）	■施行令 第２９条の３ ●町条例 第３条 ○町規則 第２条	設定不可能	①

法　：都市計画法
施行令：都市計画法施行令
規　則：都市計画法施行規則
町条例：宮代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：宮代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

※　審査基準が設定できない場合の理由

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。

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。

別紙２

法第３４条に規定する開発許可の基準に関し、その運用に必要な立地的細目を定める。

許可基準根拠法令	関　連　法　令	審査基準	理由
法第３４条第１号		別添７	
法第３４条第２号		別添８	
法第３４条第３号	政令未制定のため、本号による許可なし		
法第３４条第４号		別添９	
法第３４条第５号		設定不可能	①
法第３４条第６号		別添１０	
法第３４条第７号		別添１１	
法第３４条第８号	■施行令 第２９条の６	設定不可能	①
法第３４条第８号の２	■施行令 第２９条の７	設定不可能	③
法第３４条第９号	■施行令 第２９条の８	別添１２	
法第３４条第１０号		設定不可能	②
法第３４条第１１号	■施行令 第８条、第２９条の９ ●町条例 第４条、第５条	設定不可能	③
法第３４条第１２号	■施行令 第８条、第２９条の１０ ●町条例 第６条 ○町規則 第３条	別添１３～２０	
法第３４条第１３号	■施行令 第３０条 □規則 第２８条	別添２１	
法第３４条第１４号		設定不可能	①

法　：都市計画法
施行令：都市計画法施行令
規　則：都市計画法施行規則

町条例：宮代町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
町規則：宮代町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

※　審査基準が設定できない場合の理由

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。

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。

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である。

別紙３

第二種特定工作物に包含される併設建築物に関する審査基準

都市計画法（以下「法」という。）第４条第１１項に規定する第二種特定工作物に包含される併設建築物（以下「併設建築物」という。）の範囲については、次のとおり取り扱うこととし、当該範囲内の建築物については、改めて当該併設建築物の建築についての開発許可又は建築許可を受ける必要はなく、規則第６０条に基づく適合証明等により取り扱うものとする。

１　併設建築物の範囲について

次の事項を勘案し、物理的及び機能的にみて、社会通念上、当該第二種特定工作物に不可分一体のものとして付属的に併設されるもので、当該第二種特定工作物の利用者の利用又は管理者の管理の用に供される必要最小限の施設（宿泊施設等は除く。）と認められる建築物であること。

（１）当該第二種特定工作物及び当該建築物の内容、規模、構造等の状況

（２）当該第二種特定工作物及び当該建築物の利用形態、管理形態等

２　併設建築物の例について

通常原則として、当該第二種特定工作物に付属のクラブハウス、管理事務所等が該当し、それらを構成するものとしては、管理用事務室、休憩室、便所、更衣室、器具室、シャワー室等が該当するものであること。

別紙４

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（競売等による売却決定により、当該物件の所有権移転登記が完了した場合を含む。）

（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　現に存する建築物が既存の集落内に存する場合に限り、建築基準法別表第２（ろ）項に掲げる建築物（ただし第一号（い）項第三号を除く）

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町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

別紙５

施行令（昭和４４年政令第１５８号）第３６条に規定する許可の基準に関し、その運用に必要な細目を定める。

許可基準根拠法令		関　連　法　令	審査基準	理由
施行令第３６条第１項	第１号イ	法第３３条第１項第３号	別添２	
	第１号ロ	法第３３条第１項第７号	別添３	
	第２号	法第３３条第１項第５号	設定不可能	①
	第３号イ	法第３４条第１号	別添７	
		法第３４条第２号	別添８	
		法第３４条第３号	（政令未制定）	
		法第３４条第４号	別添９	
		法第３４条第５号	設定不可能	③
		法第３４条第６号	別添１０	
		法第３４条第７号	別添１１	
		法第３４条第８号	設定不可能	①
		法第３４条第８号の２	設定不可能	③
		法第３４条第９号 施行令第２９条の７	別添１２	
		法第３４条第１０号	設定不可能	③
	第３号ロ	法第３４条第１１号	設定不可能	①
	第３号ハ	法第３４条第１２号 町条例：第７条 町規則：第４条、第５条	別添２２、２３、２４、２５	
	第３号ニ	法第３４条第１３号	別添２１	

法　：都市計画法
施行令：都市計画法施行令
規　則：都市計画法施行規則
町条例：宮代町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
町規則：宮代町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

※　審査基準が設定できない場合の理由

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。

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。

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である。

別添１（別紙１関係）

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１０月２９日政令第３２０号）の規定に準ずるものとする。

＜審査基準＞

１　敷地に接する道路の最小幅員（宮代町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（以下「条例」という。）第２条）

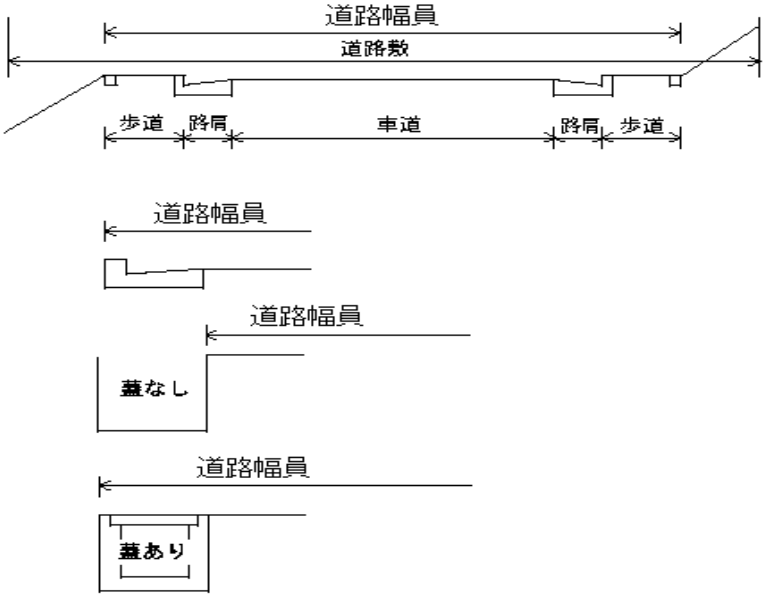
敷地が接しなければならない道路の最小幅員は、敷地の種類・規模に応じて条例第２条で規定する。

２　道路幅員の考え方

最少幅員を有する道路ととらえられるのは、その幅員を必要とされている区間において、原則として、前述１で求められる最少幅員が確保されている道路とする。

道路幅員は、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車道、車道、中央帯及び路肩の区域の幅員をいい、具体的には、以下の図のとおりとする。

図



３　道路が予定建築物等の敷地に接するように配置

「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」とは、条例第２条で定める最小幅員以上の幅員を有すると認められる道路が、原則として、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、幹線となる町道等）に接続するまで配置されていることをい

う。

つまり、各敷地から、都市の根幹となる道路までの間において条例第２条で規定する幅員が原則とれていることが必要となる。

また、予定建築物等の敷地が直接都市の根幹となる道路に接している場合であっても、その道路は条例第２条で定める最小幅員以上の幅員である必要がある。

４　施行令第２５条第４号の道路との関係について

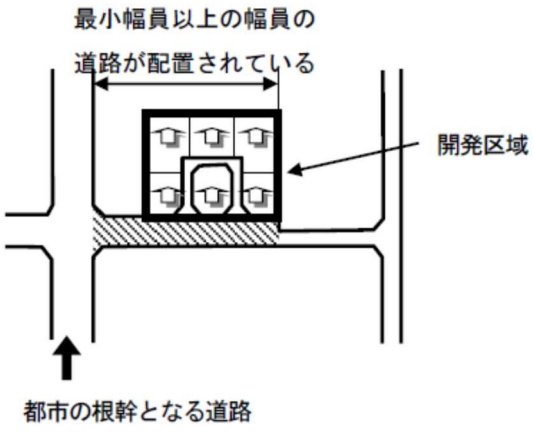
開発区域内に新たに道路を整備する場合、当該道路が接続する既存道路は施行令第２５条第４号の規定により所定の幅員が求められる。

一方、上記３の解説のとおり都市の根幹となる道路まで条例第２条に定める幅員の道路が配置されていなければならないことから、既存道路には条例第２条と施行令第２５条第４号の規定による幅員が要求される。

面的な開発行為の趣旨からすると、新たに整備された道路には条例第２条が適用され、その道路が接続する既存道路には施行令第２５条第４号の適用がされることとなる。その趣旨を踏まえると、施行令第２５条第４号の規定を満たす既存道路については、条例第２条の規定による道路の機能を包含しているため、施行令第２５条第４号の規定が適用される道路（括弧書きにより緩和される場合も含む）においては、条例第２条の適用は考えなくてよいものとする。

５　開発区域内の主要な道路が接続する道路（施行令第２５条第４号）

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は、原則として、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、基準で定められた最小幅員以上の幅員で整備されている（又は整備される）ことが必要である。



（１）幅員

開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路が、原則として確保しなければならない最小幅員は、次の表のとおりとする。

また、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場合

は、車両の通行に支障がない道路に接続していることを規定する。

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

※　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、本号は適用しない。

（２）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

「開発区域の周辺の道路状況によりやむを得ないと認められるとき」とは、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をいう。

（３）車両の通行に支障がない道路

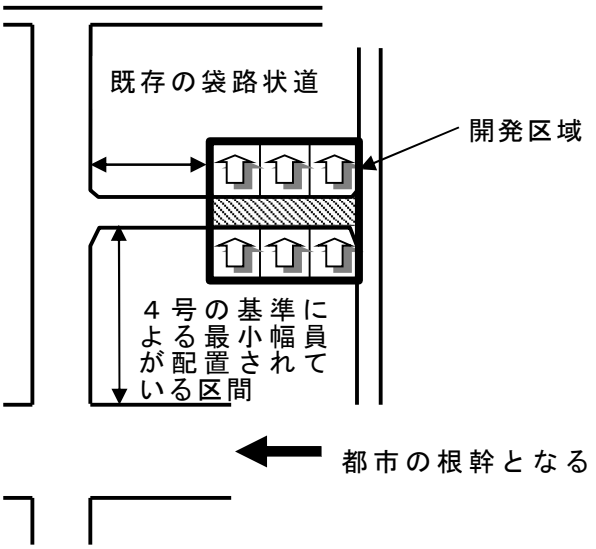
「車両の通行に支障がない道路」とは、開発行為によって発生が予想される車両のすれ違い等に歩行者通行の安全を加味した上で、支障がない幅員を有する道路のことをいう。

予定建築物等の用途、開発区域の面積の相関関係等を考慮し、一応の目安を次のとおりとして取り扱う。

予定建築物等の使用別	新設道路整備の有無	開発区域面積	道路幅員
住居系	なし	面積にかかわらず	４．０ｍ以上
	あり	３，０００㎡未満	４．０ｍ以上
		３，０００㎡以上	４．５ｍ以上
非住居系	道路の有無にかかわらず	１，０００㎡未満	４．０ｍ以上
		１，０００㎡以上 ３，０００㎡未満	５．０ｍ以上
		３，０００㎡以上 １０，０００㎡未満	６．０ｍ以上
		１０，０００㎡以上	９．０ｍ以上

（４）袋路状道路への連結

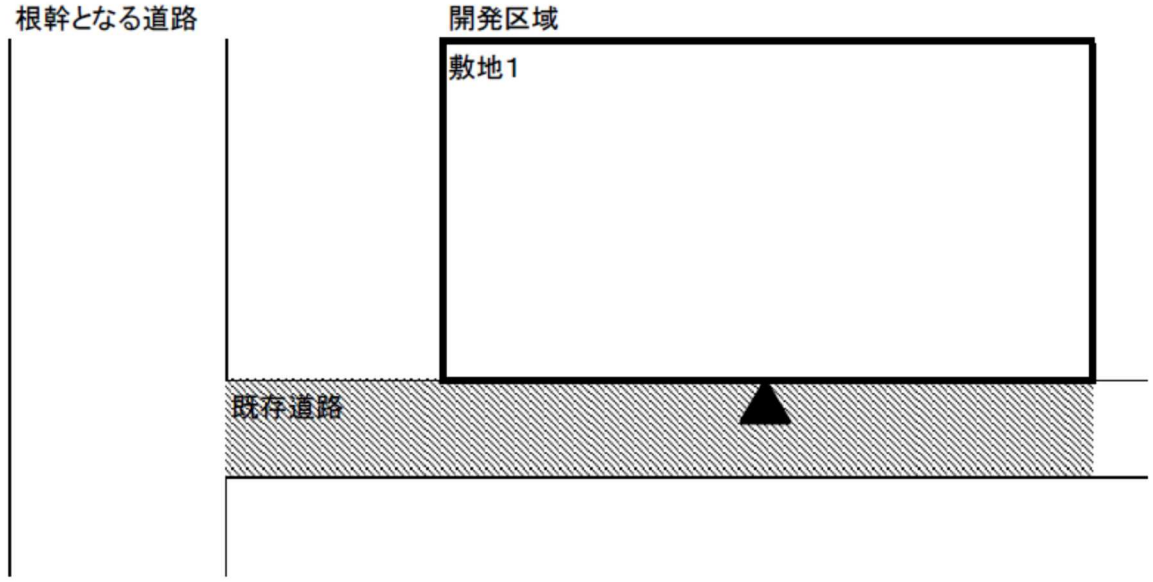
開発区域内の主要な道路が、既存の袋路状道路に連結（袋路状道路を延長するような道路配置計画）し、一つの道路として機能するような道路配置計画の場合は、法第３３条第１項第２号の趣旨を踏まえ、その袋路状道路部分も開発区域内の道路（いわゆる取付道路）とみなす。よって、このような場合は、その袋路状道路が接続する道路を、開発区域内の主要な道路が接続する道路として取り扱う。



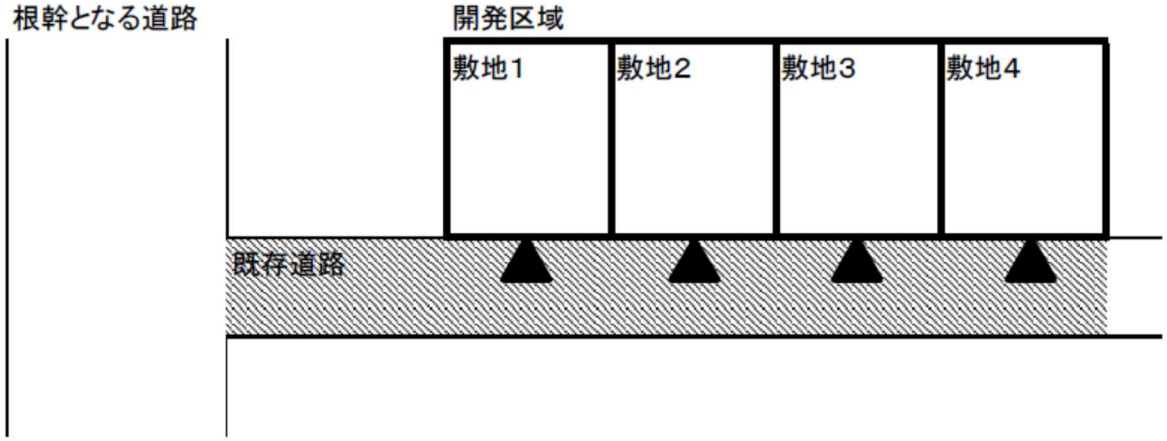
6　条例第２条及び施行令第２５条第４号（以下、４号）の道路についての例示

※　条例第２条と４号の適用関係について説明するもので、その他の基準への適合性を例示するものではない。

例１：既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為の例
既存道路には条例第２条の規定が適用される。

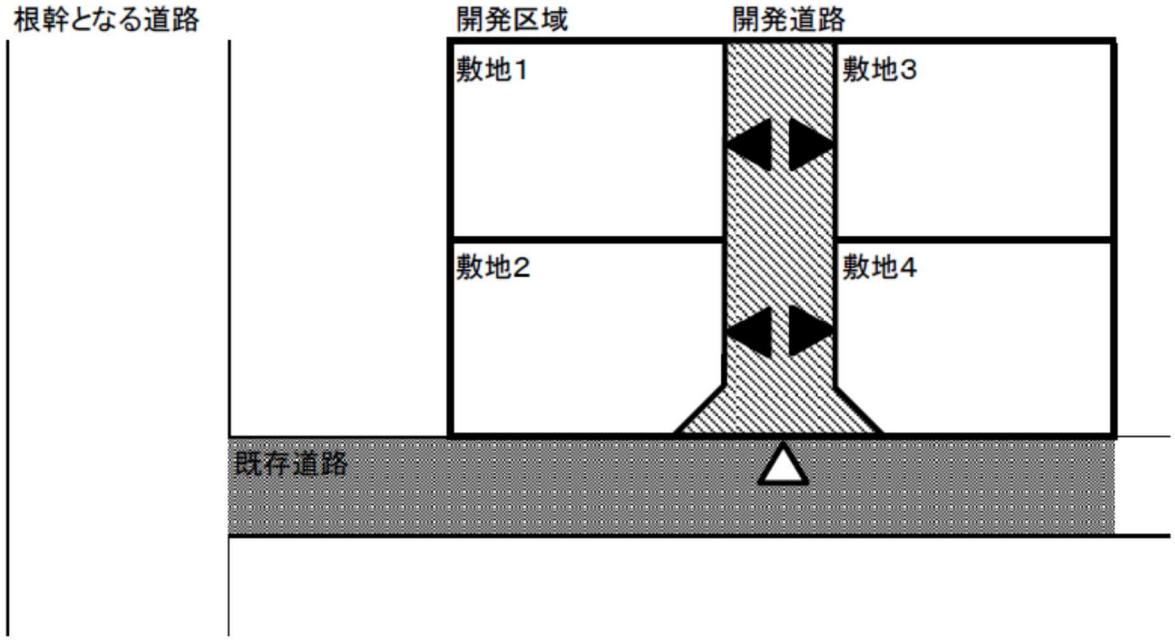


例２：既存道路に接する敷地が複数ある例
既存道路には条例第２条の規定が適用される。



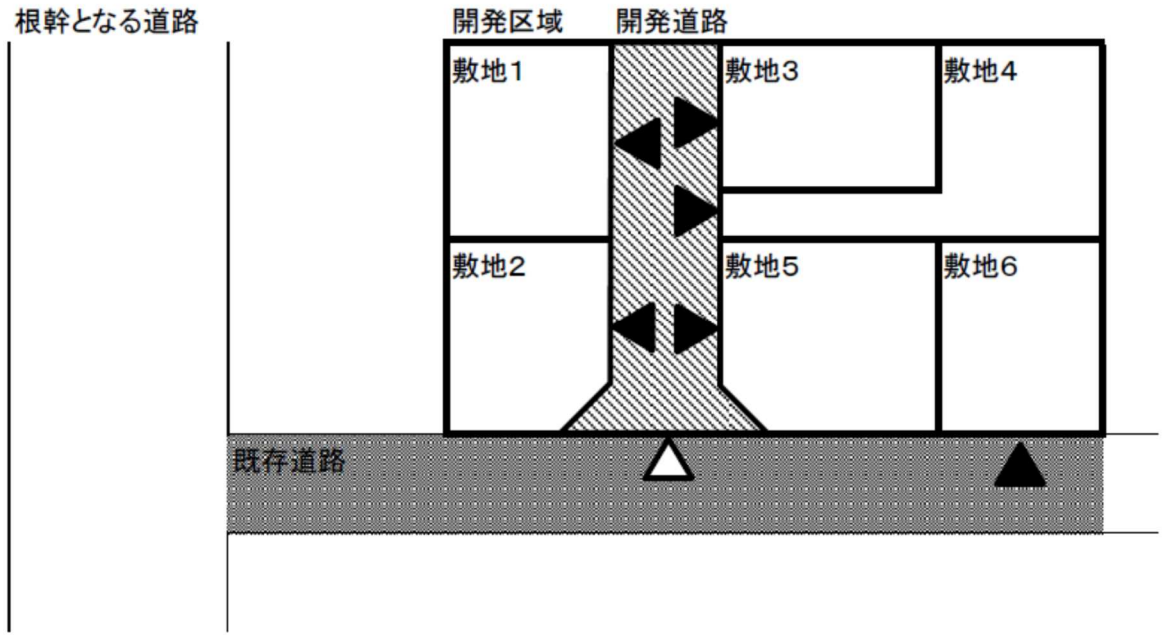
例３：新設道路に各敷地が接する例

開発道路には条例第２条、既存道路には４号の規定が適用される。



例４：新設道路があるが、４号道路となる既存道路にのみ接する敷地がある例

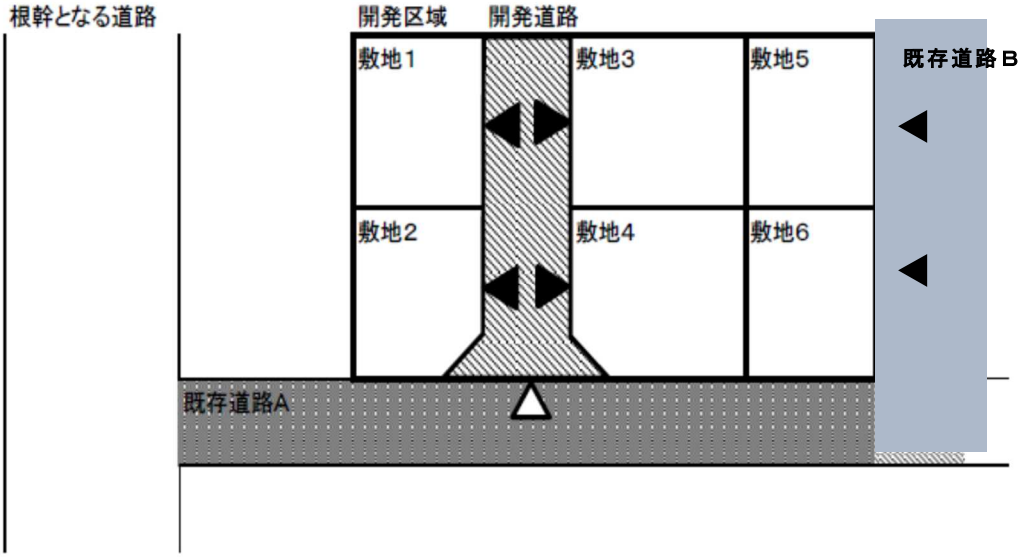
開発道路には条例第２条、既存道路には４号の規定が適用される。



例５：新設道路があるが、４号道路ではない既存道路にのみ接する敷地がある例

（接続する根幹となる道路が一つの場合）

開発道路には条例第２条、既存道路Ａには４号、既存道路Ｂには既存道路Ａに接続するまで条例第２条の規定が適用される。



7　袋路状道路（規則第２４条第５号）

（１）道路は、袋路状でないこと

「道路は、袋路状でない」とは、区域内道路の一方は、条例第２条又は第４号に規定する道路に接続し、もう一方は４．０ｍ以上の幅員を有する道路に接続していることをいう。

また、新たに供用開始される道路（整備工事に着手しており開発行為の完了とほぼ同時期に供用開始が見込める場合）に接続し袋路状でなくなるものは、袋路状でないとみなす。

（２）避難上支障がない場合

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

①　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。

②　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。

③　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、①及び②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（２．０ｍ以上）、構造で設計されていること。

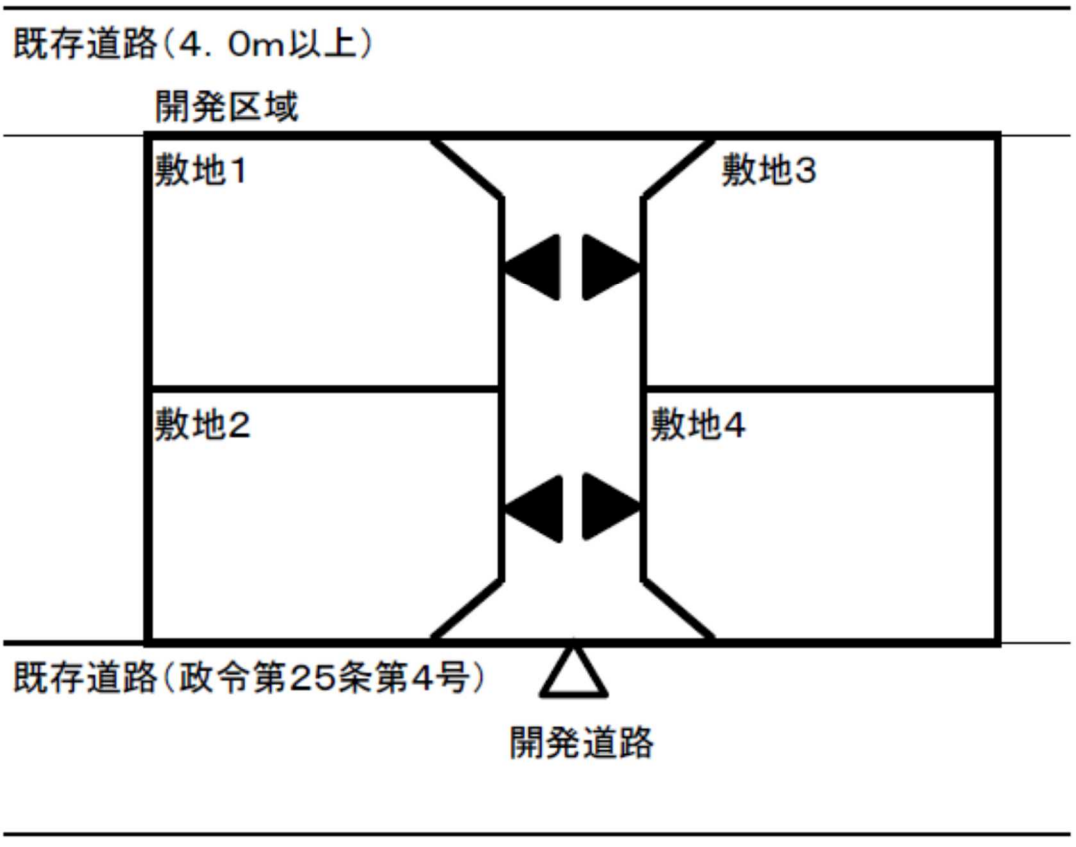
（３）通行上支障がない場合

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。

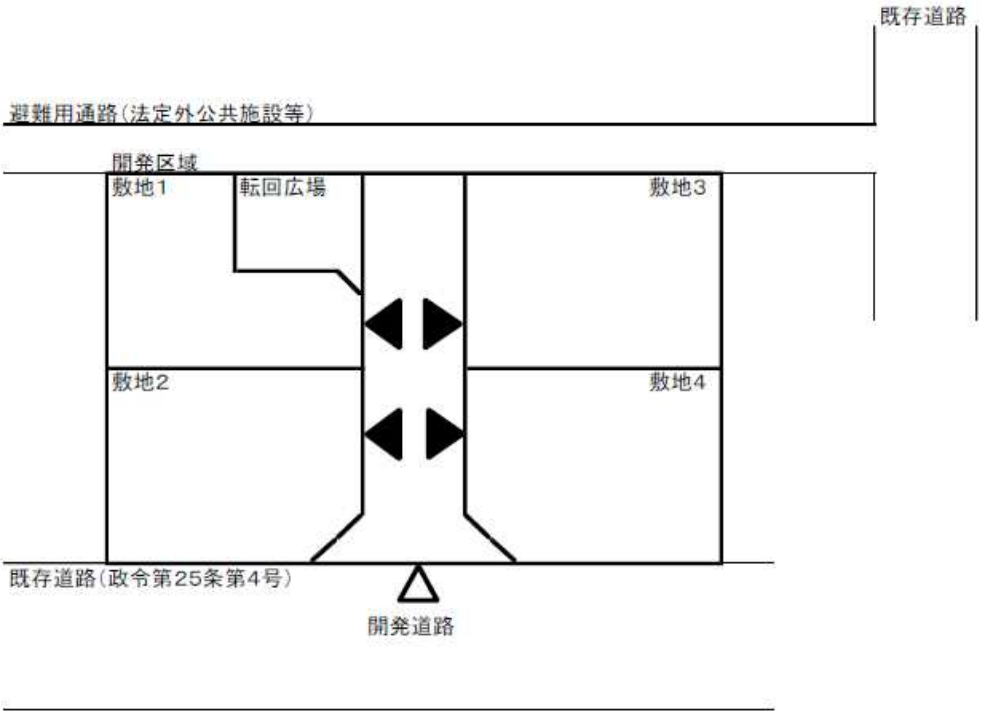
ア　袋路状道路の延長は、袋路状でない道路と接続する箇所と当該袋路状道路の終端部との間が、おおむね６０ｍ以内であること。

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、変更及び取り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」に準じた自動車の転回広場が設けられていること。

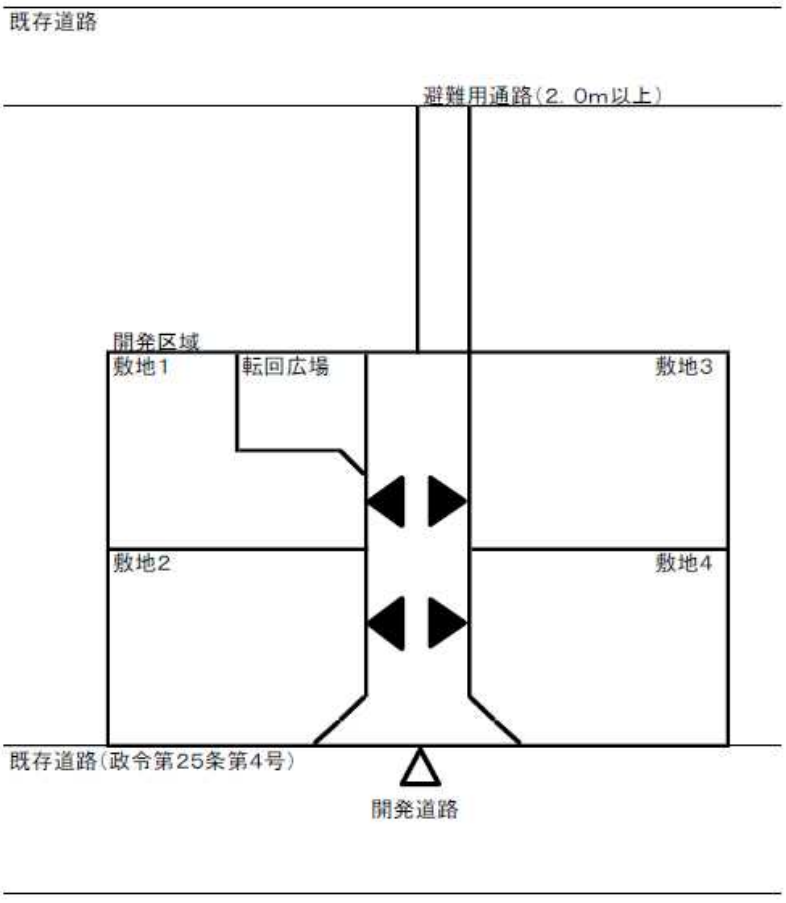
例１：袋路状でない道路の例



例２：袋路状道路の例（法定外公共施設等が避難用通路となる場合）

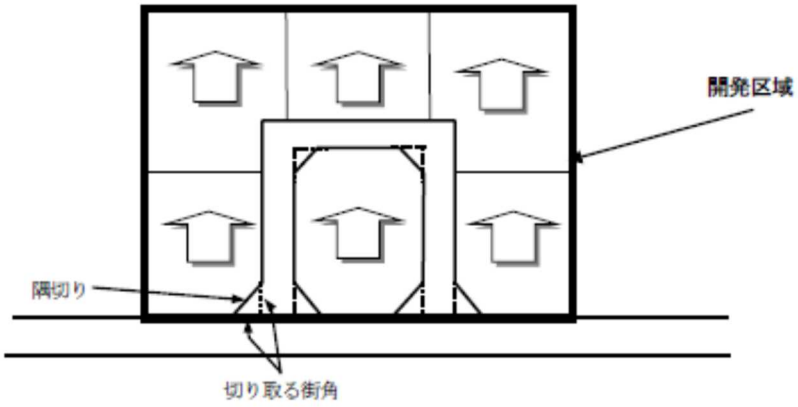


例３：袋路状道路の例（避難用通路を新設する場合）



８　道路の隅切りの基準（規則第２４条第６号）

一定の視距を確保することと円滑な自動車交通を確保するため、歩道がない道路が同一平面で交差や接続する箇所及び歩道のない道路の曲がり角は、適当な長さで街角を切り取り、隅切りを設けること。



9　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度前後　　単位：メートル

中断　　６０度以下

下段　　１２０度以上

（２）道路構造令等に基づき設計されている場合

（３）やむを得なく片隅切を計画する場合は、上記表の数字に√２を乗じた長さ以上とする。

別添２（別紙１関係）

排水計画は、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途及び降水量を勘案し想定される雨水及び汚水を有効に排出できる能力を有する構造とする。

開発区域外の排水施設等への接続については、その排水能力、利水の状況等を勘案して、雨水及び汚水を有効に排出できるものであること。

また、接続する箇所は、放流先の護岸施設及び河床を損なわない構造であること。

＜審査基準＞

１　雨水排水計画

次の各号に定める開発区域の面積等に応じて、当該各号に定める基準に従い、流出雨水量を算出し、流出抑制対策等を講じるものであること。

（１）開発区域の面積が１ヘクタール以上の場合であって、かつ、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）の規定に基づく許可が必要な場合にあっては、埼玉県と協議し、算出した値を流出抑止量とする。

（２）開発区域の面積が０．１ヘクタール以上１ヘクタール未満の場合であって、かつ、特定都市河川浸水被害対策法（平成１５年法律第７７号）第３０条の規定に基づく許可が必要な場合にあっては、同法の規定に基づき算出した雨水浸透阻害行為による流出雨水量と宮代町雨水排水処理基準（令和７年１月１６日町長決裁。以下「町処理基準」という。）に基づき算出した計画最大雨水量とを比較して、当該雨水量が大きいものを流出抑制量とする。

（３）前各号に該当しない場合にあっては、町処理基準に基づき算出した計画最大雨水量を流出抑制量とする。

２　汚水排水計画の審査基準

開発区域が公共下水道の区域内に存する場合は、開発区域内の汚水排水計画については、下水道施設取り扱い基準に定める基準に従って設計されているものであること。

開発区域が公共下水道の区域内に存する場合でないときは、予定建築物等から発生する汚水排水を区域外に有効に排出できるように設計されていること。

なお、予定建築物等から発生する汚水排水を浄化した（合併浄化槽によって処理）後、その処理水を浸透によって処理することは、有効に排出したものと認めない。

※　「審査基準　１　雨水排水計画」の基準については、令和７年７月１日以降に提出された申請について適用し、同日前に提出された申請については、なお従前の例による。

別添３（別紙１関係）

＜審査基準＞

１　擁壁の種類

擁壁の種類は、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。

また、同一断面において、異種構造の擁壁を用いることは安全性の検討が困難であることから不可とします。

２　擁壁の構造計算

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石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

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第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。

別添４（別紙１関係）

＜審査基準＞

法第３３条第１項第８号ただし書については、適用となる区域がないものとする。

八　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築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又は建設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、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８条第１項の土砂災害特別警戒区域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。

別添５（別紙１関係）

＜審査基準＞

施行令第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。

施行令第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っては、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国土交通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っ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。

別添６（別紙１関係）

＜審査基準＞

○　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。

○　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年法律第７７号）第２条第６号に規定する暴力団員をいう。）と関係を有する事業者等でないこと。

○　税金の滞納がないこと。（法人の場合は法人税、個人の場合は所得税）

別添６－２（別紙１関係）

＜審査基準＞

○　工事施行者に事業計画どおりに当該開発行為を行うための技術者及び建設機械を保有し、その能力があること。

別添７（別紙２関係）

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）

＜審査基準＞

１　開発区域

開発区域は、宮代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６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

予定建築物は、自己の業務の用に供するものとし、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）施行令第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　町が設置する小学校、中学校、義務教育学校

イ　幼稚園

（２）施行令第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、町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）施行令第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（自動車の販売を行うもの、自動車の解体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

別添８（別紙２関係）

法第３４条第２号（鉱物資源等の有効利用上必要な施設）

＜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、自己の業務の用に供するものとし、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

予定建築物は、自己の業務の用に供するものとし、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

（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（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。）

別添９（別紙２関係）

法第３４条第４号（農林漁業用施設及び農林水産物の処理等の施設）

＜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、自己の業務の用に供するものとし、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、自己の業務の用に供するものとし、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

別添１０（別紙２関係）

法第３４条第６号（中小企業の共同化・集団化のための施設）

＜審査基準＞

１　開発区域

開発区域は、町が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。

別添１１（別紙２関係）

法第３４条第７号（市街化調整区域内の既存工場の関連施設）

＜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。

（５）既存工場における事業の量的拡大を目的としたもの。

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。

（隣地に空地がないなど、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。）

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　予定建築物等

予定建築物等は、自己の業務の用に供するものとし、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。

別添１２（別紙２関係）

法第３４条第９号（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）

＜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メートル以上の町道（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（首都圏中央連絡自動車道を除く。）に町道である側道が存する場合であって、対象道路の通行車輌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、自己の業務の用に供するものとし、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）を含む駅頭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メートル以上の町道（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（首都圏中お連絡自動車道を除く。）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輌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、自己の業務の用に供するものとし、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

別添１３（別紙２関係）

法第３４条第１２号
町条例第６条第１項第１号（産業系１２号）

＜審査基準＞

１　開発区域

開発区域は、宮代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６条第１項第１号に規定する土地の区域（産業系１２号区域）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）流通業務施設

建築基準法別表第２（る）項第２号に掲げるもの以外の倉庫及び荷捌き場とする。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条ただし書きの規定による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。

※　倉庫：物品の保管の用に供する建築物

※　荷捌き場：集荷された物品を仕分けし、保管あるいは車両等に積み替える作業を行う建築物（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に限る。）の用に供する施設である建築物を除く。）

（２）工業施設

建築基準法別表第２（る）項第１号に掲げるもの以外の工場とする。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条ただし書きの規定による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。

（３）商業施設

次に掲げる用途の建築物であって、その床面積が１０，０００㎡以下のものとし、その主たる用途に影響のない範囲において、建築基準法別表第二（ほ）項に掲げる建築物（第一種住居地域に建築してはならない建築物）以外の建築物の用途のうち、金融業・保険業の事務所、生活関連サービス業・スポーツ施設提供業（フィットネスクラブ等）の店舗及び診療所を併設することができるものとする。

ア　小売業の店舗

　建築基準法別表第２（へ）項に掲げる建築物（第二種住居地域に建築してはならない建築物）以外の建築物のうち、小売業の店舗

イ　飲食店

　建築基準法別表第２（へ）項に掲げる建築物（第二種住居地域に建築してはならない建築物）以外の建築物のうち、飲食店の店舗

ウ　小売業の店舗（上記アに掲げる店舗）及び飲食店（上記イに掲げる店舗）の用途のみを併せ有する施設

別添１４（別紙２関係）

法第３４条第１２号
町条例第６条第１項第２号ア（線引き前所有地における自己用住宅）

＜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前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

別添１５（別紙２関係）

法第３４条第１２号
町条例第６条第１項第２号イ（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）

＜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、宮代町又は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、宮代町又は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。

（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

別添１６（別紙２関係）

法第３４条第１２号
町条例第６条第１項第２号ウ（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）

＜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）区域区分日に宮代町又は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、宮代町又は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前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

別添１７（別紙２関係）

法第３４条第１２号
町条例第６条第１項第３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）

＜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

別添１８（別紙２関係）

法第３４条第１２号
町条例第６条第１項第４号（公共移転）

＜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。

３　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、町の都市計画の実現に支障をきたさないものであること。

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こととする。

（２）従前の敷地が他の市町村である等遠隔地からの収用移転については、遠隔地に立地する必要性を勘案した上で適切と認められる場合に限る。

別添１９（別紙２関係）

法第３４条第１２号
町条例第６条第１項第７号（市街化調整区域に居住する者のための集会所等）

＜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及び倉庫であること。

別添２０（別紙２関係）

法第３４条第１２号
町条例第６条第１項第８号（既存の自己用建築物の敷地拡張）

＜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、既存の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。

別添２１（別紙２関係）

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。

別添２２（別紙５関係）

施行令第３６条第１項第３号ハ
町条例第７条第１号（町条例第６条第１項第１号の規定に該当する建築物）

＜審査基準＞

１　建築物の用途

新築する建築物が町条例第６条第１項第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町条例第６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、町条例第６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。

別添２３（別紙５関係）

施行令第３６条第１項第３号ハ
町条例第７条第２号（町条例第６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）

＜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町条例第６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町条例第６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、町条例第６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、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。

別添２４（別紙５関係）

施行令第３６条第１項第３号ハ
町条例第７条第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）

＜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。

別添２５（別紙５関係）

施行令第３６条第１項第３号ハ
町条例第７条第４号（既存の建築物の用途の変更等）

＜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

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。（競売等による売却決定により、当該物件の所有権移転登記が完了した場合を含む。）

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）
法第４３条第１項の許可を受けて建築された建築物	

（３）現に存する建築物が既存の集落内に存する場合に限り、建築基準法別表第２（ろ）項に掲げる建築物（ただし第一号（い）項第三号及び長屋（集合住宅）を除く）