

3 立地基準編(市街化調整区域)

第1 立地基準

第1章 開発許可の基準(法第34条)

本市では、法第34条各号の規定に基づいて、市街化調整区域に係る開発行為の立地に関する基準を定めております。

なお、本市において、法第34条第3号、第5号、第11号、第12号、第13号の基準については、市街化調整区域での立地を認容すべき特別な必要性が認められないため、現在制定しておりません。※法第34条の規定については、「1 制度解説編 第6章 P1-44」を参照

<参考> 法第34条各号の概要

法第34条	開発行為の内容
第1号	周辺居住者の利用に供する公益上必要なもの又は日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営むもの
第2号	市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要なもの
第3号	温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする事業の用に供するもの
第4号	農業、林業若しくは漁業の用に供するもの（法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外）又は農産物、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もの
第5号	特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律の所有権移転登記等促進計画に定める利用目的によるもの
第6号	都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供するもの
第7号	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の用に供するもので、これらの事業活動の効率化を図るために必要なもの
第8号	火薬類取締法で定める危険物の貯蔵又は処理に供するもので、市街化区域内において建築又は建設することが不適当なもの
第8号の2	市街化調整区域内の災害レッドゾーンに存する住宅、施設等が従前と同一の用途で市街化調整区域内の災害レッドゾーン外に移転するもの
第9号	前各号に規定するもののほか、市街化区域内において建築又は建設することが不適当なもの（休憩所、給油所、火薬類の製造所、道路管理施設）
第10号	地区計画又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域において、定められた内容に適合するもの
第11号	市が条例で指定する市街化区域に近接する区域において、条例で定める周辺環境の保全上支障がある用途に該当しないもの
第12号	市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当と認められ、市が条例で区域、目的、建築物用途を限り定めたもの
第13号	市街化調整区域が定められた（線引き）後、6月以内に該当する者が届出をして、5年以内に届出の内容とおりに行うもの
第14号	開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域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もの

第1節 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(法第34条第1号)

法第34条

(略)

- 一 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政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

(主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物)

政令第29条の5 法第34条第1号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める公益上必要な建築物は、第21条第26号イからハまでに掲げる建築物とする。

(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公益上必要な建築物)

政令第21条

二十六

(略)

- イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
 - ロ 児童福祉法(昭和二十二年法律第百六十四号)による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法(昭和26年法律第45号)による社会福祉事業又は更生保護事業法(平成7年法律第86号)による更生保護事業の用に供する施設である建築物
 - ハ 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物
- 二、ホ (略)

<解説>

法第34条第1号は、周辺居住者の利用に供する公益上必要なもの又は日常生活に必要な物品販売、加工、修理等の業務を営むものについて規定されております。

なお、本市では、本号に該当する予定建築物において、申請者は事業者であることに限定しており、公共公益施設については、相談票による施設所管法の担当部署との確認や個別法による資格、免許、又は許可等を必要とする場合、当該資格等を取得しているか、取得する見込みが明らかであることとし、店舗等においても、個別法による資格等について、公共公益施設と同様の取り扱いをしております。

1. 公共公益施設（公益上必要な建築物）について

本来、市街化調整区域の一定の集落が形成されているような場所に立地される規模の施設は、無秩序な市街化の促進を引き起こさないものとして、開発許可を要しないものとされておりました。しかし、近年の社会情勢の変化に伴い、周辺土地利用に関わりなく、大規模な公共公益施設が立地されることが増加していることから、今後想定される人口減少等を踏まえ、都市機能をコンパクトに集約するまちづくりの実現に向けた平成18年の法改正によって、これらの施設は許可を要するものに規定されました。

なお、本市では、法第34条第1号で認められる社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設について、通所施設に限定しています。

2. 日常生活に必要な物品販売店舗等について

「日常生活に必要な物品販売店舗等」とは、主として開発区域の周辺居住者をサービスの対象とした日常生活において必要な店舗等であり、地域の状況に応じた住民の利便の用に供するものとして、通常存在すると認められる建築物をいいます。

なお、利用者は基本として周辺居住者であることから、予定建築物については一定の規模等の制限を設けており、物品の販売等を目的とする考えから、本市では事業者（管理者含む）が常駐する必要性はないとして、居宅を兼ねるものは認めておりません。

※申請の詳細については、「5 申請手続編 P5-32, 33」を参照

<参考> 政令第21条第26号に規定する公共公益施設の一例

（施設の詳細は、各所管課にご確認ください。）

所 管 法		施 設 名	
①学校教育法（教育施設）		幼稚園（幼稚園型認定こども園を含む）	
②社会福祉法 （社会福祉施設）	第1種	児童福祉法	児童養護施設
		—	授産施設
	第2種	児童福祉法	保育所（保育所型認定こども園を含む）
			児童厚生施設（児童センター）
			放課後児童健全育成施設 （放課後児童クラブ）
			児童家庭支援センター
			障害児通所支援事業施設
			障害児相談支援事業施設
			一時預かり事業施設
	病児保育事業施設		
	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	幼保連携型認定こども園	

	老人福祉法	老人デイサービス事業施設
		老人福祉センター
		老人居宅介護等事業施設
		複合型サービス福祉事業施設
	障害者総合支援法	障害福祉サービス事業施設
		地域活動支援センター
		一般相談支援事業施設
		特定相談支援事業施設
		移動支援事業施設
	身体障害者福祉法	身体障害者福祉センター
		補装具製作施設
		盲導犬訓練施設
		視聴覚障害者情報提供施設
		身体障害者生活訓練等事業施設
手話通訳事業施設		
介助犬訓練事業施設		
聴導犬訓練事業施設		
知的障害者福祉法	知的障害者の更生相談に応ずる事業施設	
—	隣保館	
③医療法（医療施設）		診療所
		助産所
④児童福祉法（保育事業）		家庭的保育事業所
		小規模保育事業所
		事業所内保育事業所

<参考> 日常生活に必要な物品販売店舗等の一覧

業 種	店 舗 種 別	開業に伴う必要な資格等	
① 各種 日用品・ 飲食料品 販売業	食 料 品	野菜、果実小売店	
		米穀類小売店	米穀類小売の登録
		食肉小売店	食品衛生管理者又は 食品衛生責任者
		鮮魚小売店	
		料理品小売店（惣菜屋、弁当屋）	
		菓子、パン販売店（製造販売可）	
	飲 料 品	牛乳小売店	
		飲料品小売店（牛乳を除く）	
	酒 類	酒小売店	一般酒類小売業免許
	日 用 品	自転車販売店（修理業も含む）	
		家庭用電気機械小売店 （携帯電話、PC専門店含む）	
		燃料小売店（ガソリン、軽油、LPG、灯油、 プロパンガス）	取扱登録、危険物取扱者
		書籍、文房具小売店	
		新聞小売店、新聞取次店	
花小売店			
衣類小売店（呉服、服地も含む）			
荒物、金物小売店			
	自動車部分品、付属品小売店		
	コンビニエンスストア		
② 医薬品 販売業	一般医薬品	薬剤師	
	調剤薬局		
	化粧品販売店		
③ 理・美容業	理容店	開設届、理容師	
	美容店	開設届、美容師	
④ 飲食業	食堂、レストラン	食品衛生管理者又は 食品衛生責任者	
	そば、うどん店		
	すし店		
	喫茶店		
	中華料理店		
	居酒屋（キャバレー、スナック等除く）		
⑤ 洗濯業	洗濯業（コインランドリー業除く）	開設届、クリーニング師	
	クリーニング取次店		
⑥	農機具販売修理業、農耕用品店	農業機械整備技能士	
⑦ 自動車 整備業	自動車一般整備業	3級以上の自動車整備士	
	自動車車体整備、塗装、電装品、タイヤ整備業	特殊整備士	
	オートバイ整備修理業	3級以上の2輪自動車整備士	
⑧	郵便局等		

※ 上記の業種が複合する場合でも、予定建築物の要件（規模等及び他法令との調整も含む）において、該当できるものであれば可能です。

なお、業種によって原動機を用いる場合は、0.75キロワット以下となります。

法第34条第1号審査基準

公共公益施設

1 集落

申請地は、既存の集落内（おおむね50戸以上の建築物が、原則として50メートル以内の敷地間隔で連たんしている地域内。）に存すること。

2 申請者

申請者（事業者に限る。）は、公共公益施設を運営するにあたって、個別法による資格、免許、又は許可等（以下「資格等」という。）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。

3 予定建築物の敷地

敷地は、現に存する接続先道路に6メートル以上接していること。

4 予定建築物の用途等

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し、居住の施設を併設しないこと。

- ① 学校教育法第1条に規定する幼稚園又は小学校若しくは中学校（さいたま市が設置する小学校、中学校に限る。）
- ② 児童福祉法第6条の3に規定する家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業の用に供する施設で、施設利用者が通所する施設
- ③ 社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設で、施設利用者が通所する施設
- ④ 医療法第1条の5第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所

日常生活に必要な物品販売店舗等

1 集落

申請地は、既存の集落内（おおむね50戸以上の建築物が、原則として50メートル以内の敷地間隔で連たんしている地域内。）に存すること。

2 申請者

申請者（事業者に限る。）は、店舗等を開業するにあたって、個別法による資格、免許、又は許可等（以下資格等という。）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。またフランチャイズチェーン、ボランタリーチェーン又はレギュラーチェーン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。

3 開発区域

区域面積は、500平方メートル（自動車修理工場にあつては、1000平方メートル）未満とすること。

4 予定建築物の敷地

敷地は、現に存する接続先道路に6メートル以上接していること。

5 予定建築物の用途等

自己の業務の用に供するものであり、次の業種のいずれかに該当し、居住の施設を併設しないこと。

- ① 各種日用品・飲食料品小売店（コンビニエンスストア含む。）
- ② 医薬品店
- ③ 理容・美容店
- ④ 飲食店
- ⑤ 洗濯業（クリーニング取次店含む。）
- ⑥ 農機具販売修理業（*1）
- ⑦ 自動車修理業（*1）
- ⑧ 郵便局等（日本郵便株式会社、郵便貯金銀行及び郵便保険会社が行う業務の用に供するために設置する施設）

6 予定建築物の規模等

予定建築物の規模等は、次に該当すること。

- ① 平屋建てであること。ただしやむを得ず利用者の交通手段（自動車、自転車等）の駐車・駐輪施設を1階部分に設ける場合は、階数を2とすることができる。
- ② 業務の床面積は150平方メートル（自動車修理工場にあつては作業場の床面積は200平方メートル）以下であり、管理施設（事務室、休憩室等で通常附属すると考えられる施設をいう。）を併設する場合は、業務（作業場）の床面積の2分の1以下で同一棟とする。
- ③ 規模は次のアまたはイに該当するものであること。

ア 用途地域の指定のない区域にあつては建ぺい率60%（建築基準法第53条第3項第2号に該当するものは70%）以下、高さ10メートル以下（「高さ」とは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定するものをいう。）であること。なお、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）による附則第7条が適用された場合は、これによるものとする。

イ 用途地域の指定のある区域にあつては、それに適合しているものであること。

附則 この基準は平成15年8月1日より施行する。

なお平成15年7月31日までに開発許可の申請を受理したものについては、従前の例によることができる。

附則 この基準は平成19年11月30日より施行する。

附則 この基準は平成28年4月1日より施行する。

附則 この基準は令和4年4月1日より施行する。

(*1)【参考】

自動車・農機具修理工場の用途に供する建築物の面積によって、前面道路の幅員が埼玉県建築基準法施行条例に規定されていますので注意して下さい。

なお自動車車庫については省略しています。

■埼玉県建築基準法施行条例（抜粋）

第5節 車庫等

（敷地）

第30条 次の各号のいずれかに該当する道路又は場所に面して自動車の出入口を有する敷地に自動車の車庫又は修理工場の用途に供する建築物（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以上のものに限る。以下「車庫等」という。）を建築してはならない。ただし、第1号から第4号までの道路又は場所について、車庫等の規模又は周囲の状況により通行の安全上支障がないものとして規則で定める場合は、この限りでない。

(1) 幅員6メートル未満の道路

（以下略）

■埼玉県建築基準法施行細則第6条の5第1項第1号の規定により、知事が定める基準

・埼玉県告示第522号（抜粋）

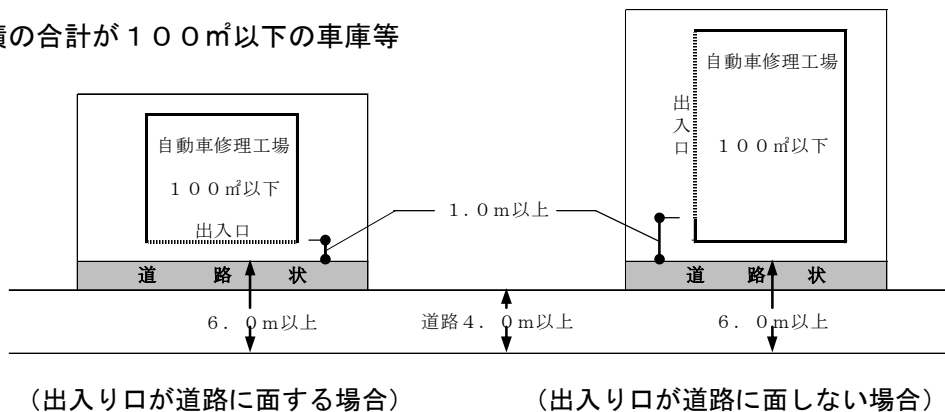
埼玉県建築基準法施行細則（昭和36年埼玉県規則第15号）第6条の5第1項第1号の規定に基づき、安全上及び防火上支障がないもの等として知事が定める基準を次のように定め、平成13年4月1日から施行する。

4 条例第30条ただし書第1号の道路について、通行の安全上支障がないものとして定める基準は、次のイからハまでのいずれかに該当することとする。

イ （略）

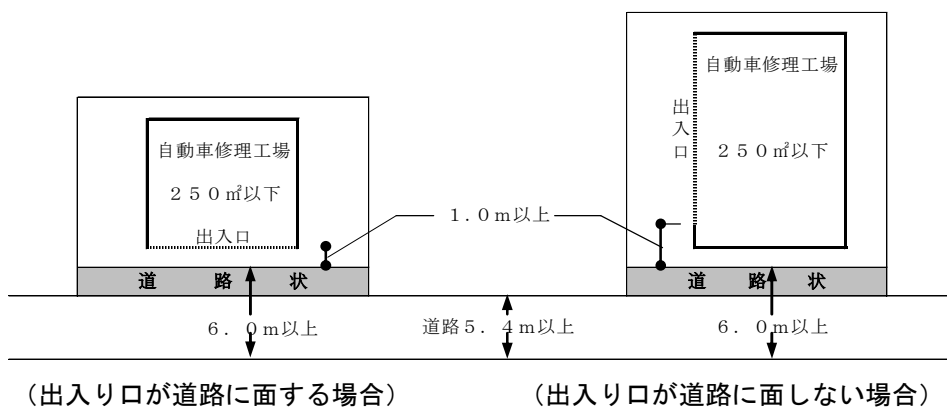
ロ 車庫等の用に供する部分の床面積の合計が50㎡を超え100㎡以下の建築物の敷地の自動車の出入りに使用する道路は、法第43条第1項に規定する道路で幅員が4m以上のもの（自動車修理工場の敷地の自動車の出入りに使用する道路については、敷地の一部を道路状としたもので、道路の幅員と合わせて6mの幅員が確保でき、出入口が、道路状とした部分から1m以上後退した場合に限る。）であること。

○床面積の合計が100㎡以下の車庫等



ハ 車庫等の用に供する部分の床面積の合計が100㎡を超え250㎡以下の建築物の敷地の自動車の出入りに使用する道路は、法第43条第1項に規定する道路で幅員が5.4m以上のもの（自動車修理工場の敷地の自動車の出入りに使用する道路については、敷地の一部を道路状としたもので、道路の幅員と合わせて6m以上の幅員が確保でき、出入口が、道路状とした部分から1m以上後退した場合に限る。）であること。

○床面積の合計が250㎡以下の車庫等



第2節 鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設(法第34条第2号)

法第34条

(略)

- 二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

<解説>

法第34条第2号は、市街化調整区域に存する鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要なものについて規定されております。

1. 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物等について

「鉱物資源の有効な利用上必要な建築物等」とは、鉱物の採掘、選鉱その他の品位の向上処理及び密接不可分な加工、地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供する施設をいい、日本標準産業分類・大分類一鉱業に属する事業が対象となります。

また、市街化調整区域において産出された原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業等に属する事業に係る建築物等も該当します。

2. 観光資源の有効な利用上必要な建築物等について

「観光資源の有効な利用上必要な建築物等」とは、当該観光資源の鑑賞のための展望台その他利用上必要な施設、又は休憩施設その他これらに類する施設であり、観光価値を維持するため客観的に必要と判断される施設をいいます。

また、予定建築物等は当該資源の有効な利用上必要なものとしているため、申請における開発区域は、利用対象となる当該資源が存する土地と同一又は隣接地を原則としております。

※申請の詳細については、「5 申請手続編 P5-33, 34」を参照

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、鉱物資源が存する土地と同一又は隣接地を原則とする。

2 予定建築物の用途等

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事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物であること。ただし、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業は除く。

- ① 市街化調整区域内に存する鉱物資源を利用する日本標準産業分類【大分類C－鉱業、採石業、砂利採取業】に掲げる事業。

日本標準産業分類 大分類C－鉱業、採石業、砂利採取業

中分類05－鉱業、採石業、砂利採取業

小分類 051 金属鉱業

052 石炭・亜鉛鉱業

053 原油・天然ガス鉱業

054 採石業、砂・砂利・玉石採取業

055 窯業原料用鉱物鉱業（耐火物・陶磁器・ガラス・セメント原料用に限る）

059 その他の鉱業

- ② 市街化調整区域内で産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、又は砕石製造業。

3 予定建築物の規模

予定建築物の規模は、次のいずれかに該当すること。

- ① 用途地域の指定のない区域にあっては建ぺい率60%（建築基準法第53条第3項第2号に該当するものは70%）以下、容積率200%以下、高さ10メートル以下（「高さ」とは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定するものをいう。）であること。なお、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）による附則第7条が適用された場合は、これによるものとする。
- ② 用途地域の指定のある区域にあっては、それに適合しているものであること。

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、観光資源が存する土地と同一又は隣接地を原則とする。

2 予定建築物の用途等

自己の業務の用に供するものであり、市街化調整区域内に存する史跡、名勝、天然記念物等の文化財、すぐれた自然の風景地、温泉その他産業、文化等に関する観光資源を利用するために必要な施設であって、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の展望台その他利用上必要な建築物又は第一種特定工作物。
- ② 観光資源の価値を維持するため必要な休憩施設その他これらに類する施設である建築物又は第一種特定工作物。

3 予定建築物の規模

予定建築物の規模は、次のいずれかに該当すること。

- ① 用途地域の指定のない区域にあつては建ぺい率60%（建築基準法第53条第3項第2号に該当するものは70%）以下、容積率200%以下、高さ10メートル以下（「高さ」とは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定するものをいう。）であること。なお、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）による附則第7条が適用された場合は、これによるものとする。
- ② 用途地域の指定のある区域にあつては、それに適合しているものであること。

附則 この基準は平成15年8月1日より施行する。

附則 この基準は平成28年4月1日より施行する。

※日本標準産業分類については、平成26年4月1日施行によるものです。

第3節 特別の自然的条件を必要とする施設(法第34条第3号)

法第34条

(略)

- 三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

<解説>

法第34条第3号は、温度、湿度、空気等に関する特別な自然的条件を必要とする事業の用に供するものについて規定されております。

なお、本号に基づく政令が未制定のため、本号により許可されるものは存しません。

第4節 農林漁業用施設及び農林水産物の処理等の施設(法第34条第4号)

法第34条

(略)

四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、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の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

(法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物)

政令第20条 法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90平方メートル以内の建築物

<解説>

法第34条第4号は、農業、林業若しくは漁業の用に供するもの（法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外）又は農産物、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ものについて規定されております。

「農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等」とは、主として本市の市街化調整区域内で生産される農林水産物を鮮度保持等の観点から、速やかに処理等を行うために必要な建築物又は第一種特定工作物をいいます。

また、申請における開発区域は、原材料等とする農林水産物の生産地の隣接地又は近接地としております。

※申請の詳細については、「5 申請手続編 P5-34, 35」を参照

法第34条第4号審査基準

農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物

1 農林漁業とは

農業及び林業とは、日本標準産業分類【大分類A－農業、林業】、漁業とは同類【大分類B－漁業】に掲げるものとする。

2 申請者

申請者（事業者に限る。）は、さいたま市の市街化調整区域内で農業、林業、漁業を営んでいる者であること。

3 予定建築物の用途等

自己の業務の用に供するものであり、施設の事業計画等が適当であるものと認められる農業、林業、漁業の用に供する建築物であること。

4 予定建築物の規模

予定建築物の規模は、次のいずれかに該当すること。

- ① 用途地域の指定のない区域にあつては建ぺい率60%（建築基準法第53条第3項第2号に該当するものは70%）以下、容積率200%以下、高さ10メートル以下（「高さ」とは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定するものをいう。）であること。なお、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）による附則第7条が適用された場合は、これによるものとする。
- ② 用途地域の指定のある区域にあつては、それに適合しているものであること。

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 申請者

申請者（事業者に限る。）は、主としてさいたま市の市街化調整区域内で生産される農林水産物の処理、貯蔵若しくは加工を行う者であること。

2 開発区域

開発区域は、処理、貯蔵若しくは加工のために主として用いる農林水産物の生産地の隣接地又は近接地であること。

3 予定建築物の用途等

自己の業務の用に供するものであり、農林水産物の処理、貯蔵、加工を行う事業に供する

建築物若しくは第一種特定工作物であること。

4 予定建築物の規模

予定建築物の規模は次のいずれかに該当すること。

- ① 用途地域の指定のない区域にあつては建ぺい率60%（建築基準法第53条第3項第2号に該当するものは70%）以下、容積率200%以下、高さ10メートル以下（「高さ」とは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定するものをいう。）であること。なお、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）による附則第7条が適用された場合は、これによるものとする。
- ② 用途地域の指定のある区域にあつては、それに適合しているものであること。

附則 この基準は平成15年8月1日より施行する。

附則 この基準は平成28年4月1日より施行する。

第5節 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)

法第34条

(略)

五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成5年法律第72号）第9条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従つて行う開発行為

<解説>

法第34条第5号は、特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律の所有権移転登記等促進計画に定める利用目的によるものについて規定されております。

なお、本市において、特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律の適用はありませんので、当該基準は制定しておりません。

■特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律

(定義等)

第2条 (略)

2 (略)

3 この法律において「農林業等活性化基盤整備促進事業」とは、この法律で定めるところにより、市町村が行う次に掲げる事業をいう。

(1) 次に掲げる農林業その他の事業の活性化を図るための措置の実施を促進する事業

イ 新規の作物の導入その他生産方式の改善による農業経営（食用きのこその他の林産物の生産を併せ行うものを含む。以下同じ。）の改善及び安定に関する措置

ロ 農用地及び森林の保全及び農林業上の利用の確保に関する措置

ハ 需要の開拓、新商品の開発その他の地域特産物の生産及び販売に関する措置

ニ 都市住民の農林業の体験その他の都市等との地域間交流に関する措置

ホ その他地域における就業機会の増大に寄与する措置

(2) 前号に掲げる措置を実施するために必要な農業用施設、林業用施設その他主務省令で定める施設（以下「農林業等活性化基盤施設」という。）の整備を促進する事業

(3) 農林地（農用地及び林地をいう。以下同じ。）の農林業上の効率的かつ総合的な利用の確保及び農林業等活性化基盤施設の円滑な整備の促進を図るため、農林地等を対象として、所有権の移転又は地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利の設定若しくは移転（以下「所有権の移転等」という。）を促進する事業（以下「農林地所有権移転等促進事業」という。）

(4) (略)

4、5 (略)

第6節 中小企業の共同化・集団化のための施設(法第34条第6号)

法第34条

(略)

六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

<解説>

法第34条第6号は、都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化、又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供するものについて規定されております。

また、本号に該当する建築物等の立地については、政策性の高い中小企業の高度化事業を特別に認めるものであることから、周辺の土地利用との調和を考慮しなくてはならず、開発区域も本市の都市計画において、立地が可能であるとされる区域に存することが、助成の要件にもなっております。

※申請の詳細については、「5 申請手続編 P5-35」を参照

法第34条第6号審査基準

1 申請者

申請者（事業者に限る。）は、中小企業高度化資金の貸付けを受けられる見込みが明らかかな者であること。

2 開発区域

開発区域は、都市計画法第6条の2又は第18条の2に規定する方針等に基づいて作成した土地利用に関する計画等で、立地が可能とされる区域であること。

3 予定建築物の用途等

予定建築物の用途等は、埼玉県と中小企業基盤整備機構が一体となって助成する、中小企業高度化資金の貸付けを受けて行う中小企業の事業の共同化又は工場、店舗等の集団化に寄与する事業に供する建築物又は第一種特定工作物であること。

4 予定建築物の規模

予定建築物の規模は、次のいずれかに該当すること。

- ① 用途地域の指定のない区域にあっては建ぺい率60%（建築基準法第53条第3項第2号に該当するものは70%）以下、容積率200%以下、高さ10メートル以下（「高さ」とは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定するものをいう。）であること。なお、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）による附則第7条が適用された場合は、これによるものとする。
- ② 用途地域の指定のある区域にあっては、それに適合しているものであること。

附則 この基準は平成15年8月1日より施行する。

附則 この基準は平成19年11月30日より施行する。

附則 この基準は平成25年8月1日より施行する。

第7節 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)

法第34条

(略)

七 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の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

<解説>

法第34条第7号は、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の用に供するもので、これらの事業活動の効率化を図るために必要なものについて規定されております。

「密接な関連を有する」とは、人的や資本的関連をいうものではなく、具体的な事業活動に着目した関連をいいます。

具体的には、現に存する工場施設と関連業務用施設のどちらか一方が原料又は部品の50パーセント以上を依存し、あるいは50パーセント以上を原料又は部品として納入する等の関係を必要としています。また、申請における開発区域は、事業活動の効率化を図るための趣旨から、現に存する工場施設の隣接地を原則としております。

※申請の詳細については、「5 申請手続編 P5-36」を参照

法第34条第7号審査基準

1 開発区域

開発区域は、市街化調整区域内に現に存する工業（日本標準産業分類大分類Eの製造業をいう。）の用に供されている工場施設（以下現に存する工場施設という。）の隣接地を原則とする。

2 予定建築物の用途等

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関連事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物であること。

- ① 自己の事業の原材料又は部品の50パーセント以上を、現に存する工場施設における事業の生産物の中から受け入れること。
- ② 自己の事業の生産物の50パーセント以上を、現に存する工場施設における事業の原材料又は部品として納入すること。
- ③ 現に存する工場施設における事業の原材料又は部品の50パーセント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。
- ④ 現に存する工場施設における事業の生産物の50パーセント以上を自己の事業における原材料又は部品として受け入れること。

3 予定建築物の規模

予定建築物の規模は、次のいずれかに該当すること。

- ① 用途地域の指定のない区域にあっては建ぺい率60%（建築基準法第53条第3項第2号に該当するものは70%）以下、容積率200%以下、高さ10メートル以下（「高さ」とは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定するものをいう。）であること。なお、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）による附則第7条が適用された場合は、これによるものとする。
- ② 用途地域の指定のある区域にあっては、それに適合しているものであること。

附則 この基準は平成15年8月1日より施行する。

なお平成15年7月31日までに開発許可の申請を受理したものについては、従前の例によることができる。

附則 この基準は平成19年11月30日より施行する。

附則 この基準は平成28年4月1日より施行する。

※日本標準産業分類については、平成26年4月1日施行によるものです。

第8節 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)

法第34条

(略)

八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定め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

(危険物等の範囲)

政令第29条の6 法第34条第8号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。)の政令で定める危険物は、火薬類取締法(昭和25年法律第149号)第2条第1項の火薬類とする。

2 法第34条第8号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第12条第1項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

<解説>

法第34条第8号は、火薬類取締法で定める危険物の貯蔵又は処理に供するもので、市街化区域内において建築又は建設することが不適当なものについて規定されております。

また、火薬庫の設置に際しては、当該設置に係る工事に先立って火薬類取締法に基づく許可を必要であるため、申請者は火薬庫の設置の許可を取得した者又はその見込みが明らかな者であることとしております。

※申請の詳細については、「5 申請手続編 P5-36」を参照

■火薬類取締法

(定義)

第2条 この法律において「火薬類」とは、左に掲げる火薬、爆薬及び火工品をいう。

(1) 火薬

イ 黒色火薬その他硝酸塩を主とする火薬

ロ 無煙火薬その他硝酸エステルを主とする火薬

ハ その他イ又はロに掲げる火薬と同等に推進的爆発の用途に供せられる火薬であつて経済産業省令で定めるもの

(2) 爆薬

イ 雷こう、アジ化鉛その他の起爆薬

ロ 硝安爆薬、塩素酸カリ爆薬、カーリットその他硝酸塩、塩素酸塩又は過塩素酸塩を主とする爆薬

ハ ニトログリセリン、ニトログリコール及び爆発の用途に供せられるその他の硝酸エステル

ニ ダイナマイトその他の硝酸エステルを主とする爆薬

- ホ 爆発の用途に供せられるトリニトロベンゼン、トリニトロトルエン、ピクリン酸、トリニトロクロルベンゼン、テトリル、トリニトロアニソール、ヘキサニトロジフェニルアミン、トリメチレントリニトロアミン、ニトロ基を三以上含むその他のニトロ化合物及びこれらを主とする爆薬
- ヘ 液体酸素爆薬その他の液体爆薬
- ト その他イからへまでに掲げる爆薬と同等に破壊的爆発の用途に供せられる爆薬であつて経済産業省令で定めるもの

(3) 火工品

- イ 工業雷管、電気雷管、銃用雷管及び信号雷管
- ロ 実包及び空包
- ハ 信管及び火管
- ニ 導爆線、導火線及び電気導火線
- ホ 信号焰管及び信号火せん
- ヘ 煙火その他前2号に掲げる火薬又は爆薬を使用した火工品（経済産業省令で定めるものを除く。）

法第34条第8号審査基準

1 申請者

申請者（事業者に限る。）は、火薬類取締法（昭和25年5月4日法律第149号）第12条の許可を取得したもの又は当該許可を取得する見込みが明らかな者であること。

2 予定建築物の用途等

自己の業務の用に供するものであり、火薬類取締法第2条に規定する火薬類を貯蔵する火薬庫の用に供する建築物又は第一種特定工作物であること。

3 予定建築物の規模

予定建築物の規模は、次のいずれかに該当すること。

- ① 用途地域の指定のない区域にあつては建ぺい率60%（建築基準法第53条第3項第2号に該当するものは70%）以下、容積率200%以下、高さ10メートル以下（「高さ」とは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定するものをいう。）であること。なお、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）による附則第7条が適用された場合は、これによるものとする。
- ② 用途地域の指定のある区域にあつては、それに適合しているものであること。

附則 この基準は平成15年8月1日より施行する。

附則 この基準は平成19年11月30日より施行する。

第9節 災害レッドゾーンからの移転を目的とした開発行為(法第34条第8号の2)

法第34条

(略)

八の二 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める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に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行われる開発行為

(市街化調整区域内のうち開発行為を行うのに適当でない区域)

政令第29条の7 法第34条第8号の2（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等（法第33条第1項第8号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

<解説>

法第34条第8号の2は、市街化調整区域内の災害レッドゾーン（法第33条第1項第8号に規定されている開発不適地）からの移転に係る開発行為について規定されています。市街化調整区域内の移転であっても、移転後の住宅、施設等が従前と同様の用途、規模である場合には、市街化調整区域内の市街化を促進するおそれは低く、また、移転先を地価が高い市街化区域に求めることは移転者にとって過度な経済的負担を強いることとなります。そこで、令和2年の法改正時に新たな号が設けられ、市街化調整区域内の災害レッドゾーンに存する住宅、施設等が従前と同一の用途で市街化調整区域内の災害レッドゾーン外に移転する場合には、開発許可できるように措置されたものです。

なお、令和6年4月1日現在、本市の該当する災害レッドゾーンは土砂災害特別警戒区域のみです（P2-103参照）。

※申請の詳細については、「5 申請手続編 P5-37」を参照

法第34条第8号の2審査基準

1 申請者

さいたま市内の市街化調整区域のうち、災害レッドゾーン※¹内に、建築物又は第一種特定工作物を所有する者であること。

2 申請地

申請地は、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 災害レッドゾーン内の土地を含まないこと。
- (2) 原則として、災害イエローゾーン※²内の土地を含まないこと。ただし、やむを得ない場合は、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。
- (3) 次のいずれかに該当する、一定数以上の建築物の立ち並びがある地域内であること。
 - ア おおむね50以上の建築物のそれぞれの敷地が原則50メートル以内の間隔で連続して存する地域内であること。
 - イ 申請地を中心に半径500メートル圏内におおむね100以上の建築物のそれぞれの敷地が存する地域内にあること。
- (4) 開発区域の規模は、原則として、従前敷地面積以下とすること。ただし、自己の居住の用に供する建築物の敷地にあつては、従前敷地面積が300平方メートルに満たない場合であつても、300平方メートル未満とすることができる。

3 移転対象建築物等

移転対象建築物等は、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 都市計画法に基づく許可等（建築基準法第6条第1項の規定による確認を含む。）を受けている建築物又は第一種特定工作物であること。
- (2) この基準の施行の日において、さいたま市内の市街化調整区域のうち、災害レッドゾーン内に現に存する建築物又は第一種特定工作物であること。
- (3) 申請日において、現に存する建築物又は第一種特定工作物であること。

4 予定建築物等

- (1) 用途は、従前と同一であること。ただし、自己の併用住宅を自己の専用住宅とする場合は、この限りでない。
- (2) 規模は、高さ10メートル以下で、かつ、建築基準法に適合するものであること。ただし、移転対象建築物の高さが10メートルを超える場合は、その高さを限度とすることができる。

5 その他

- (1) 他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等（見沼土地利用承認を含む。）が受けられるものであること。

(2) 移転対象建築物等は、当該開発行為に関する工事の完了公告後6ヶ月以内に除却しなければならない。ただし、合理的な理由があると判断された場合は、一定の期間を区切り、除却しないことができる。

附則 この基準は令和4年12月1日より施行する。

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（以下、「土砂法」）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の防止に関する法律第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	土砂法第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号第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。）	水防法第15条第1項第4号

第10節 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(休憩所・給油所・火薬類製造所・道路管理施設／法第34条第9号)

法第34条

(略)

九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当な建築物等)

政令第29条の8 法第34条第9号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)

の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物
- 二 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物

<解説>

法第34条第9号は、前各号に規定するもののほか、市街化区域内において建築又は建設することが不適当なものについて規定されております。

なお、本市では、本号に該当する建築物等において、申請者は事業者であることに限定しており、個別法による資格、免許、又は許可等を必要とする場合、当該資格等を取得しているか、取得する見込みが明らかであることとしております。

1. 休憩所について

「休憩所」とは、道路を通行する自動車の運転者又は同乗者に飲食物を提供し、休憩させるための施設(宿泊施設を含まないドライブイン)をいいます。

また、コンビニエンスストアについても、弁当などの飲食物の販売や駐車場が休憩スペースとして利用可能であることから、主要幹線道路の沿道サービス施設として立地できるものに該当します。これらの施設の利用者は、あくまでも幹線道路を通行する自動車の運転者等のためであることから、同条第1号に該当するコンビニエンスストアと異なり、自動車を安全に停車するための駐車施設等の付帯施設を兼ね備えていることが必要となります。

2. 給油所について

「給油所」とは、車輛に揮発油、軽油、液化ガス等の燃料を給油、充填する施設(ガソリンスタンド)をいいます。

なお、業務を行う施設(管理施設も含む)は同一棟であることとし、特定の事業所等への供給を目的とした揮発油等の貯蔵施設等は該当しません。

3. 火薬類の製造所について

「火薬類の製造所」とは、火薬類取締法第3条に規定する火薬類の製造所である建築物をいいます。

※火薬類の定義（種別）については、「法第34条第8号の解説 P3-22, 23」を参照

4. 道路管理施設について

「道路管理施設」とは、高速自動車国道等の道路維持、修繕その他管理を行うために道路管理者が設置するものをいいます。

※申請の詳細については、「5 申請手続編 P5-38, 39」を参照

法第34条第9号審査基準

休憩所

1 申請者

申請者（事業者に限る。）は、休憩所（「予定建築物の用途等」に該当するものをいう。）を開業するにあたって、個別法による資格、免許、又は許可等（以下資格等という。）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。

またフランチャイズチェーン、ボランティアチェーン又はレギュラーチェーン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、次に該当すること。

- ① 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（対象道路の通行車輛が、対象道路から分岐した道路を経由し、再度合流するものであって、対象道路と密接不可分な関係の連絡道路をいう。）が存する場合は当該側道を対象道路とみなす。

- ② 区域面積は500平方メートル以上とすること。
- ③ 区域内に「予定建築物の付帯施設」で必要な駐車施設を設置すること。

3 予定建築物の用途等

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し、居住及び宿泊施設を併設しないこと。

- ① ドライブイン（自動車運転者又は同乗者（以下運転者等という。）に飲食物を提供し、休憩させるための飲食店をいう。）

- ② コンビニエンスストア（運転者等に主として飲食料品を中心とした各最寄り品をセルフサービス方式で小売する事業所で、店舗規模が小さく、終日又は長時間営業を行うものをいう。）

4 予定建築物の付帯施設

予定建築物の用途に応じて、次に掲げる付帯施設を設けること。

- ① ドライブインにあつては収容人員4人に1台の割合で算出した台数以上の小型四輪自動車及び1台以上の大型車が駐車できる広さの駐車場が区域内に有効に配置されていること。
- ② コンビニエンスストアにあつては次のアからウに該当すること。
 - ア 予定建築物内に運転者等が利用できる便所が2つ以上（男女別とし、それぞれ独立した便所とする。）設置されていること。
 - イ 運転者等が利用できる便所が設置されている旨の看板等が屋外に設置されていること。
 - ウ 9台以上の小型四輪自動車及び1台以上の大型車が駐車できる広さの駐車場が区域内に有効に配置されていること。

5 予定建築物の規模等

予定建築物の規模等は、次に該当すること。

- ① コンビニエンスストアにあつては物品販売に係る部分の床面積は200平方メートル以下とする。
- ② 管理施設（事務室、休憩室等で通常附属すると考えられる施設をいう。）を併設する場合は、飲食又は物品販売に係る床面積の2分の1以下で同一棟とする。
- ③ 規模は次のアまたはイに該当するものであること。
 - ア 用途地域の指定のない区域にあつては建ぺい率60%（建築基準法第53条第3項第2号に該当するものは70%）以下、容積率200%以下、高さ10メートル以下（「高さ」とは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定するものをいう。）であること。なお、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）による附則第7条が適用された場合は、これによるものとする。
 - イ 用途地域の指定のある区域にあつては、それに適合しているものであること。

給油所

1 申請者

申請者（事業者に限る。）は、給油所（対象道路を通行する自動車に対して揮発油、軽油、液化ガス等の燃料を給油、充填を行う施設（特定の事業所等への供給を目的とした施設は除く。）をいう。以下同じ。）を開業するにあつて、個別法による資格、免許、又は許可等（以

下資格等という。)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。

またフランチャイズチェーン、ボランタリーチェーン又はレギュラーチェーン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、次に該当すること。

- ① 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（対象道路の通行車輛が、対象道路から分岐した道路を経由し、再度合流するものであって、対象道路と密接不可分な関係の連絡道路をいう。）が存する場合は当該側道を対象道路とみなす。

- ② 区域面積は500平方メートル以上とすること。

3 予定建築物の用途等

自己の業務の用に供する給油所であること。なお、次に該当する建築物は同一棟とすること。

- ① 管理施設（事務室、休憩室等で通常附属すると考えられる施設をいう。）
- ② 自動車の点検・整備を行う作業場
- ③ 洗車場

4 予定建築物の規模

予定建築物の規模は、次のいずれかに該当すること。

- ① 用途地域の指定のない区域にあっては建ぺい率60%（建築基準法第53条第3項第2号に該当するものは70%）以下、容積率200%以下、高さ10メートル以下（「高さ」とは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定するものをいう。）であること。なお、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）による附則第7条が適用された場合は、これによるものとする。
- ② 用途地域の指定のある区域にあっては、それに適合しているものであること。

火薬類の製造所

1 申請者

申請者（事業者に限る。）は、火薬類取締法（昭和25年5月4日法律第149号）第3条の許可を取得したもの又は当該許可を取得する見込みが明らかな者であること。

2 予定建築物の用途等

自己の業務の用に供するものであり、火薬類取締法第3条に規定する火薬類の製造所である建築物であること。

3 予定建築物の規模

予定建築物の規模は、次のいずれかに該当すること。

- ① 用途地域の指定のない区域にあつては建ぺい率60%（建築基準法第53条第3項第2号に該当するものは70%）以下、容積率200%以下、高さ10メートル以下（「高さ」とは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定するものをいう。）であること。なお、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）による附則第7条が適用された場合は、これによるものとする。
- ② 用途地域の指定のある区域にあつては、それに適合しているものであること。

道路管理施設

政令21条第1号に規定する公益上必要な建築物以外の施設で、高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他管理を行うために道路管理者が設置する建築物又は第一種特定工作物であること。

附則 この基準は平成15年8月1日より施行する。

なお平成15年7月31日までに開発許可の申請を受理したものについては、従前の例によることができる。

附則 この基準は平成19年11月30日より施行する。

第11節 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)

法第34条

(略)

- 十 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

<解説>

法第34条第10号は、地区計画又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域において、定められた内容に適合するものについて規定されております。

これは、都市郊外部における良好な居住環境の提供が求められていることや、地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合しているものであれば、無秩序、無計画な土地利用が進展するおそれがないと考えられることによるものです。

1. 「地区計画」とは、建築物の建築形態や公共施設等の配置等からみて、区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の街区を整備し、保全することを目的として都市計画に定められる計画をいいます。
2. 「集落地区計画」とは、営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保し、適正な土地利用を図ることを目的として集落地域整備法に基づき、都市計画に定めることができる計画をいいます。

本号については、地区計画又は集落地区計画の内容がそのまま審査基準となります。

第12節 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)

法第34条

(略)

十一 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つておおむね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、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県(指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。)の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、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用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

(法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準)

政令第29条の9 法第34条第11号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

- 一 建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第1項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法(昭和23年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 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517号)第7条第1項の土砂災害警戒区域
- 五 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
- 六 水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、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
- 七 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

(都市計画基準)

政令第8条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

- 一 (略)
- 二 (略)
 - イ (略)
 - ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
 - ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
 - ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備

する等のため保全すべき土地の区域

<解説>

法第34条第11号は、市が条例で指定する市街化区域に近接する区域において、条例で定める周辺環境の保全上支障がある用途に該当しないものについて規定されております。

なお、本市の市街化調整区域は、既存集落や既存宅地確認による建築物が調整区域全域に分布していることから、特定の区域を指定することが不可能なため、当該基準による条例は制定しておりません。

第13節 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)

法第34条

(略)

十二 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相当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

(開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準)

政令第29条の10 法第34条第12号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

<解説>

法第34条第12号は、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、市が条例で区域、目的、建築物用途を限り定めたものについて規定されております。

なお、本市では、法第34条第14号にて対応しているため、当該基準による条例は制定しておりません。

第14節 既存権利の届出に基づく開発行為(法第34条第13号)

法第34条

(略)

十三 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、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月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

(区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を有していた者が開発行為を行うことができる期間)

政令第30条 法第34条第13号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年とする。

(既存の権利者の届出事項)

省令第28条 法第34条第13号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの(自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第1号に掲げるものを除く。)とする。

- 一 届出をしようとする者の職業(法人にあつては、その業務の内容)
- 二 土地の所在、地番、地目及び地積
- 三 届出をしようとする者が、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、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的
- 四 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

<解説>

法第34条第13号は、市街化調整区域が定められた(線引き)後、6月以内に該当する者が届出をして、5年以内に届出の内容のとおりに行うものについて規定されております。

なお、本市では、都市計画決定の日から5年以上を経過しているため、当該基準は制定しておりません。

第15節 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)

法第34条

(略)

十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、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る開発行為

<解説>

法第34条第14号は、第1号から第13号までのいずれの規定にも該当しない開発行為について、地域の特性、社会経済の発展状況の変化等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為の予定建築物等の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討した上で、開発審査会の議を経てから、許可しうることが規定されております。

本市では、同号の規定である『開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、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る開発行為』として、個別具体的なものを基準化した「さいたま市開発審査会基準」を制定しています。

さいたま市開発審査会基準のうち、処理件数やその内容を考慮したうえで、事務処理の効率化を図るため、特例的にあらかじめ開発審査会の議を経たものとして取り扱うことが、さいたま市開発審査会において承認された「さいたま市開発審査会基準 一括議決基準」があります。

これに対し、開発審査会に付議することができる「さいたま市開発審査会基準 個別付議基準」がありますが、個別付議事案につきましては、立地の基準を開発審査会での承認を条件としているため、開発審査会の審議によっては、当該「さいたま市開発審査会基準 個別付議基準」を満たしていたとしても許可とならないことがあります。

法第34条第14号審査基準

1 立地の基準

「さいたま市開発審査会基準」の基準を満たし、かつ、さいたま市開発審査会で承認されたもの。

附則 この基準は平成19年11月30日より施行する。

(1) さいたま市開発審査会基準

■ 一括議決基準（10基準）

基準名	許可該当条文		ページ
	29条	43条	
市街化調整区域の土地を長期所有する者の自己用住宅	○	○	3-39
自己居住用の既存建築物の敷地拡張	○		3-41
建築基準法第51条ただし書許可を受けた建築物又は第一種特定工作物	○	○	3-43
長期にわたり建築物の敷地として利用されている土地における開発行為	○		3-44
既存住宅団地内の土地における建築物	○	○	3-49
公共事業の施行により移転する建築物	○	○	3-51
市街化調整区域に居住する者のための集会所等	○	○	3-53
学校の屋外運動施設、1ヘクタール未満の墓園又は運動・レジャー施設に係る併設建築物		○	3-54
長期にわたり建築物の敷地として利用されている土地における建築行為等		○	3-56
市街化調整区域に立地する社会福祉施設等	○	○	3-58

■ 個別付議基準（11基準）

基準名	許可該当条文		ページ
	29条	43条	
市街化調整区域において生産される農産物の販売所	○	○	3-59
社寺仏閣	○	○	3-60
指定幹線道路の沿道における特定流通業務施設	○	○	3-61
市街化調整区域に立地する公共公益施設	○	○	3-67
平成18年都市計画法改正以前から現に存する公共公益施設	○	○	3-69
市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物	○	○	3-71
自己業務用の既存建築物の敷地拡張	○		3-72
公共事業の施行により移転する建築物	○	○	3-73
自己の業務の用に供する既存の土地利用を適正に行うための管理施設	○	○	3-74
既存建築物の用途変更等		○	3-75
物流施設誘導地区における建築物	○	○	3-78

市街化調整区域の土地を長期所有する者の自己用住宅

都市計画法第34条第14号又は同法施行令第36条第1項第3号ホに基づき許可する、市街化調整区域の土地を長期所有する者の自己の居住の用に供する住宅について、下記のすべての要件に該当するものは、開発審査会の議を経たものとして取り扱うものとする。

記

1 申請者

現在の住居について困窮しており、社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ないと認められる者であること。ただし、過去に属人性[※]を有する住宅の許可を受けている者は除く。

2 申請地

(1) 次のいずれかに該当するものであること。

ア おおむね50以上の建築物のそれぞれの敷地が原則50メートル以内の間隔で連続して存する地域内にあること。

イ 申請地を中心に半径500メートルの圏内におおむね100以上の建築物のそれぞれの敷地が存する地域内にあること。

(2) 申請者若しくはその3親等以内の親族が、平成元年6月30日以前から継続して所有している土地であること。ただし、用途地域が指定されている市街化調整区域において、その線引き時点から申請日までが20年に満たない場合、その線引き日以前から所有している土地については、この限りでない。

(3) 建築物の敷地面積は、150平方メートル以上、300平方メートル未満であること。ただし、この基準の施行の際（平成17年4月1日）、所有権その他の権利に基づく一団の土地のうち150平方メートルに満たない土地であって、その全部を一の敷地として使用する場合など物理的に不可能なものは、この限りでない。

3 予定建築物

(1) 用途は、自己の居住の用に供する専用住宅とする。

(2) 規模は、高さ10メートル以下で、かつ、建築基準法に適合するものであること。

4 その他

他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等（見沼土地利用承認を含む。）が受けられるものであること。

※属人性：都市計画法に基づく許可等を受けた建築物（分家住宅、店舗併用住宅等）について、その適格性を有するとして審査を受け、その使用者が限定されていることをいう。

附 則

この基準は、平成17年4月1日から施行する。（平成17年2月25日 第5回議決）

附 則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。（平成19年10月25日 第2回議決）

附 則

（施行期日）

1 この基準は、平成21年7月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この基準の施行の日(以下「施行日」という。)の前日までに、都市計画法第29条、第35条の2、第42条又は第43条の規定によりされた許可の申請に係る開発審査会の議を経たものとして取り扱う基準については、なお従前の例による。
- 3 前項に規定するもののほか、平成21年3月31日までに、農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号。以下「法」という。)に基づく農業振興地域整備計画の変更に係る申出(以下「申出」という。)をした土地において、申出の目的と開発又は建築行為の土地利用目的が同一であって、施行日以後に行う都市計画法第29条、第35条の2、第42条又は第43条の規定による許可の申請に係る開発審査会の議を経たものとして取り扱う基準については、法第13条第2項の規定により農用地区域から除外された日以後1年以内に限り、なお従前の例による。

(平成20年11月18日 第2回議決)

自己居住用の既存建築物の敷地拡張

都市計画法第34条第14号に基づき許可する、市街化調整区域内における自己の居住の用に供する既存建築物の増改築に伴う敷地拡張について、下記のすべての要件に該当するものは、開発審査会の議を経たものとして取り扱うものとする。

記

1 申請者

自己の居住の用に供する既存建築物の増改築に伴い、敷地拡張を行うことがやむを得ないと認められる者であること。

2 対象となる既存建築物

自己の居住の用に供する建築物で、都市計画法に基づく許可等（建築基準法第6条第1項の規定による確認を含む。）を受けて建築（用途変更^{*1}を含む。）され20年を経過したものであること。

3 申請地

- (1) 既存建築物の敷地を含めた拡張後の面積は、300平方メートル未満であること。
- (2) 既存建築物の敷地がすべて含まれていること。
- (3) 既存建築物の敷地及び拡張する敷地は、申請者が所有していること。

4 予定建築物

- (1) 用途は、自己の居住の用に供する建築物で都市計画法に基づく許可等を受けた建築物の用途（使用者が限定されて許可を受けた場合はその属人性^{*2}を含む。）と同一であること。
- (2) 規模は、高さ10メートル以下で、かつ、建築基準法に適合するものであること。ただし、現に存する建築物の高さが10メートルを超える場合は、その高さを限度とすることができる。

5 その他

他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等（見沼土地利用承認を含む。）が受けられるものであること。

※1 用途変更：この基準における用途変更とは、使用者を限定して許可された建築物の使用者の変更、又は使用目的を変える用途変更をいう。

※2 属人性：都市計画法に基づく許可等を受けた建築物（分家住宅、店舗併用住宅等）について、その適格性を有するとして審査を受け、その使用者が限定されていることをいう。

附 則

この基準は、平成17年4月1日から施行する。（平成17年2月25日 第5回議決）

附 則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。（平成19年10月25日 第2回議決）

附 則

（施行期日）

- 1 この基準は、平成21年7月1日から施行する。
（経過措置）

- 2 この基準の施行の日（以下「施行日」という。）の前日までに、都市計画法第29条又は第35条の2の規定によりされた許可の申請に係る開発審査会の議を経たものとして取り扱う基準については、なお従前の例による。
- 3 前項に規定するもののほか、平成21年3月31日までに、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号。以下「法」という。）に基づく農業振興地域整備計画の変更に係る申出（以下「申出」という。）をした土地において、申出の目的と開発又は建築行為の土地利用目的が同一であって、施行日以後に行う都市計画法第29条又は第35条の2の規定による許可の申請に係る開発審査会の議を経たものとして取り扱う基準については、法第13条第2項の規定により農用地区域から除外された日以後1年以内に限り、なお従前の例による。
(平成20年11月18日 第2回議決)

附 則

この基準は、平成27年4月1日から施行する。（平成27年2月18日 第5回議決）

建築基準法第51条ただし書き許可を受けた建築物又は第一種特定工作物

都市計画法第34条第14号又は同法施行令第36条第1項第3号ホに基づき許可する、市街化調整区域において、建築基準法第51条ただし書き許可を受けた建築物又は第一種特定工作物について、下記のすべての要件に該当するものは、開発審査会の議を経たものとして取り扱うものとする。

記

1 申請者

さいたま市都市計画審議会の議を経て、建築基準法第51条ただし書きに基づく許可（以下「法第51条ただし書き許可」という。）を受けた申請者とする。

2 申請地

法第51条ただし書き許可を受けた位置及び区域内とする。

3 予定建築物等

(1) 用途は、法第51条ただし書き許可を受けた施設（建築物又は第一種特定工作物）の用途と同一であること。

(2) 規模は、建築基準法に適合するものであること。

4 その他

他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等（見沼土地利用承認を含む。）が受けられるものであること。

附 則

この基準は、平成17年4月1日から施行する。（平成17年2月25日 第5回議決）

附 則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。（平成19年10月25日 第2回議決）

附 則

この基準は、平成21年7月1日から施行する。（平成20年11月18日 第2回議決）

附 則

この基準は、平成27年4月1日から施行する。（平成27年2月18日 第5回議決）

長期にわたり建築物の敷地として利用されている土地における開発行為

都市計画法（以下「法」という。）第34条第14号に基づき許可する、市街化調整区域内に存する土地のうち、長期にわたり建築物の敷地として利用されている土地における開発行為で、下記のすべてに該当するものは、開発審査会の議を経たものとして取り扱うものとする。

記

1 申請地

- (1) 次のいずれかに該当する土地（法第29条第1項第2号及び第3号に規定する建築物又は平成18年法改正前の法第29条第1項第3号及び第4号に規定されていた建築物が建築された土地でないこと。ただし、以下の2（1）イの「許可等を受けて現に存する建築物」の欄に掲げる建築物に対応する「用途が類似する建築物」の欄に掲げる建築物の場合はこの限りでない。）であること。
- ア 線引き日前から土地登記簿謄本における地目が宅地（平成21年7月1日以降に登記されたものを除く。）で、次のいずれかに該当する土地であること。
 - (ア) おおむね50以上の建築物のそれぞれの敷地が原則50メートル以内の間隔で連続して存する地域内にあること。
 - (イ) 申請地を中心に半径500メートルの圏内におおむね100以上の建築物のそれぞれの敷地が存する地域内にあること。
 - イ 平成12年法改正前の法第43条第1項第6号の確認（既存宅地確認）を受けた土地であること。
 - ウ 次のいずれかの開発審査会一括議決基準に適合し、法第29条又は法第43条に基づく許可を受けた土地であること。
 - (ア) 市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前からの宅地性を証することができる土地における開発行為等（線引き前宅地）（平成18年5月17日廃止）
 - (イ) 長期にわたり建築物の敷地として利用されている土地における用途変更等（平成21年7月1日廃止）
 - (ウ) 長期にわたり建築物の敷地として利用されている土地における開発行為（平成28年3月18日第6回議決）
 - (エ) 既存建築物の用途変更等（平成28年5月31日廃止）
 - エ 法に基づく許可等（建築基準法第6条第1項の規定による確認を含む。）（以下「許可等」という。）を受け建築後20年を経過した土地であること。ただし、平成21年7月1日以降に許可等を受けた土地は除く。
- (2) 平成21年7月1日より前から建築基準法の接道義務を満たさない土地で、接道義務を満たすために必要となる土地を建築物の敷地に含む場合は、必要最小限の土地であること。

2 予定建築物

- (1) 用途は、次のいずれかに該当するものであること。
- ア 許可等を受けて現に存する建築物と同一用途の建築物
 - イ 次の表の「許可等を受けて現に存する建築物」の欄に掲げる建築物に対応する「用途が類似する建築物」の欄に掲げる建築物であること。ただし、当該欄に掲げる倉庫については、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律に基づく倉庫を除く。

許可等を受けて現に存する建築物	用途が類似する建築物
工場	倉庫
法第 29 条第 1 項第 2 号に規定する建築物で、他の基準により、敷地が変更されたもの	許可等を受けて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 29 条第 1 項又は法第 43 条第 1 項の許可を受けて建築された建築物	

ウ 建築基準法別表第 2 (ろ) 項に掲げる建築物（第二種低層住居専用地域内に建築できる建築物）であること。ただし、別に定める区域（別表による。）については、建築基準法別表第 2 (ぬ) 項に掲げる建築物以外の建築物（準工業地域内に建築できる建築物）とすることができる。

(2) 規模は、高さ 10メートル以下で、かつ、建築基準法に適合するものであること。ただし、現に存する建築物の高さが 10メートルを超える場合は、その高さを限度とすることができる。

(3) 敷地

分割する開発行為にあつては、予定建築物の敷地面積は 150平方メートル以上であること。ただし、敷地を拡張し一区画とする場合は、この限りでない。

また、(1) イの「許可等を受けて現に存する建築物」の欄に掲げる法第 29 条第 1 項第 2 号に規定する建築物にあつては、敷地の分割及び統合を行わないこと。

3 開発行為に伴う道路

開発行為に伴い道路を築造する場合は、申請地の区域内であること。ただし、次のいずれかに該当するものは、この限りでない。

- (1) 開発区域内又は開発区域外における公共施設等の配置状況により、道路又は避難通路とすることにより、避難上及び車両の通行上、より有効な開発計画で周辺環境に著しい影響をおよぼさないと認められ、かつ、必要最小限の範囲であると認められる場合
- (2) 開発行為により開発区域外の既存道路を拡幅整備する場合

4 その他

他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等（見沼田圃土地利用承認を含む。）が受けられるものであること。

附 則

この基準は、平成 18 年 5 月 18 日から施行する。（平成 17 年 2 月 25 日 第 5 回議決）

附 則

この基準は、平成 19 年 1 月 30 日から施行する。（平成 19 年 10 月 25 日 第 2 回議決）

附 則

(施行期日)

- 1 この基準は、平成 21 年 7 月 1 日から施行する。
(経過措置)
- 2 この基準の施行の日（以下「施行日」という。）の前日までに、都市計画法第 29 条、第 35 条の 2、第 42 条又は第 43 条の規定によりされた許可の申請に係る開発審査会の議を経たものとして取り扱う基準については、なお従前の例による。
- 3 前項に規定するもののほか、平成 21 年 3 月 31 日までに、農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号。以下「法」という。）に基づく農業振興地域整備計画の変更に係る申出（以下「申出」という。）をした土地において、申出の目的と開発又は建築行為の土地利用目的が同一であつて、施行日以後に行う都市計画法第 29 条、第 35 条の 2、第 42 条又は

第43条の規定による許可の申請に係る開発審査会の議を経たものとして取り扱う基準については、法第13条第2項の規定により農用地区域から除外された日以後1年以内に限り、なお従前の例による。

(平成20年11月18日 第2回議決)

附 則

この基準は、平成27年4月1日から施行する。(平成27年2月18日 第5回議決)

附 則

(施行期日)

1 この基準は、平成28年6月1日から施行する。

(経過措置)

2 この基準の施行の日(以下「施行日」という。)の前日までに、都市計画法第29条、第35条の2、第42条又は第43条の規定による許可の申請に係る開発審査会の議を経たものとして取り扱う基準については、なお従前の例による。(平成28年3月18日 第6回議決)

別表

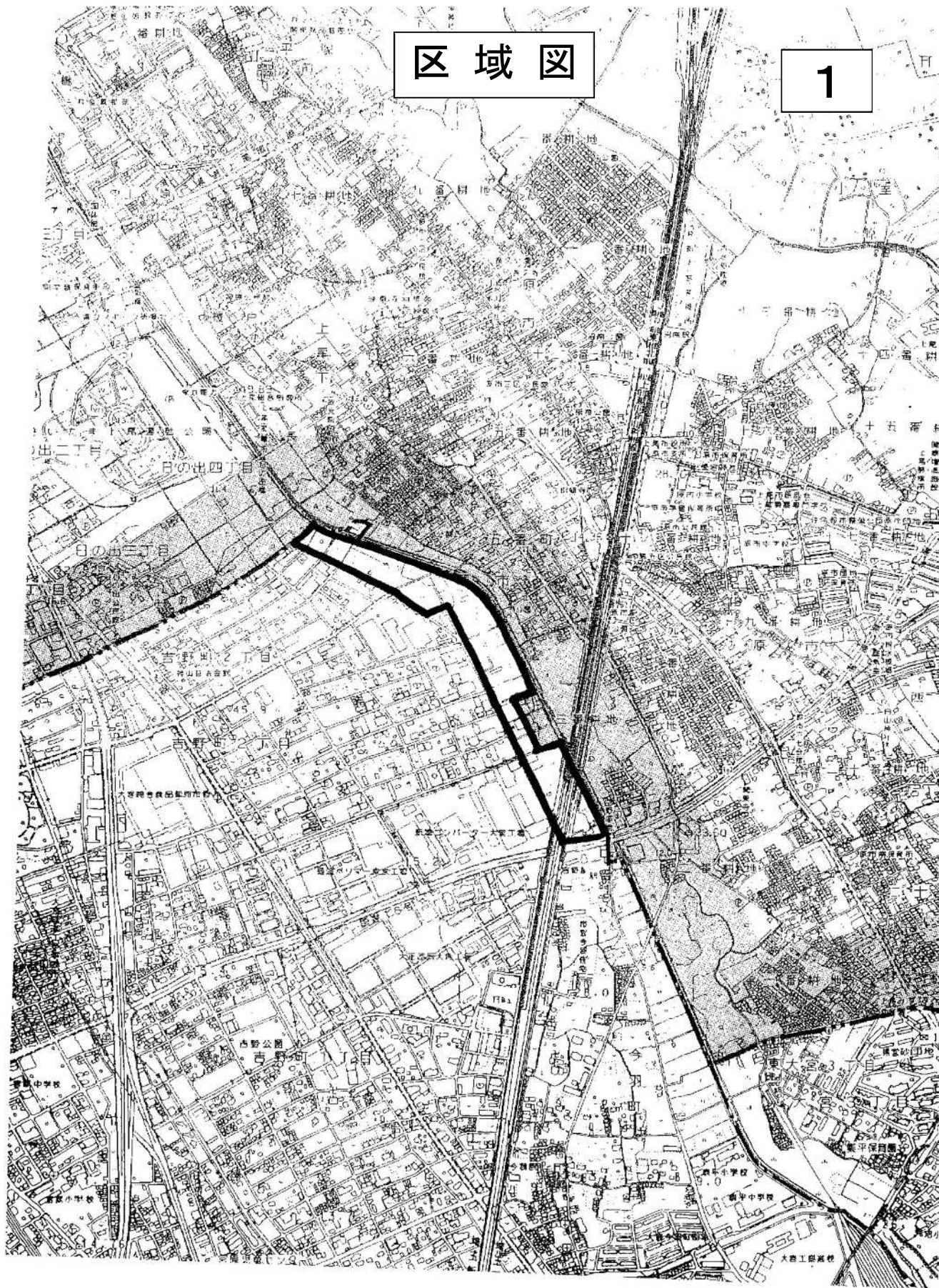
区域図番号	主な地番
1	北 区 吉野町2丁目1241番
2	西 区 宮前町1番1

参考

※ 1 申請地について、「法第29条第1項第2号及び第3号に規定する建築物又は平成18年法改正前の法第29条第1項第3号及び第4号に規定されていた建築物が建築された土地でないこと。」としており、許可不要の建築物が建築された土地については、本基準に該当しないこととなります。しかし、これらの許可不要の建築物が建築されるより前から、1 申請地(1)(2)に該当する土地である場合には、本基準の対象となります。

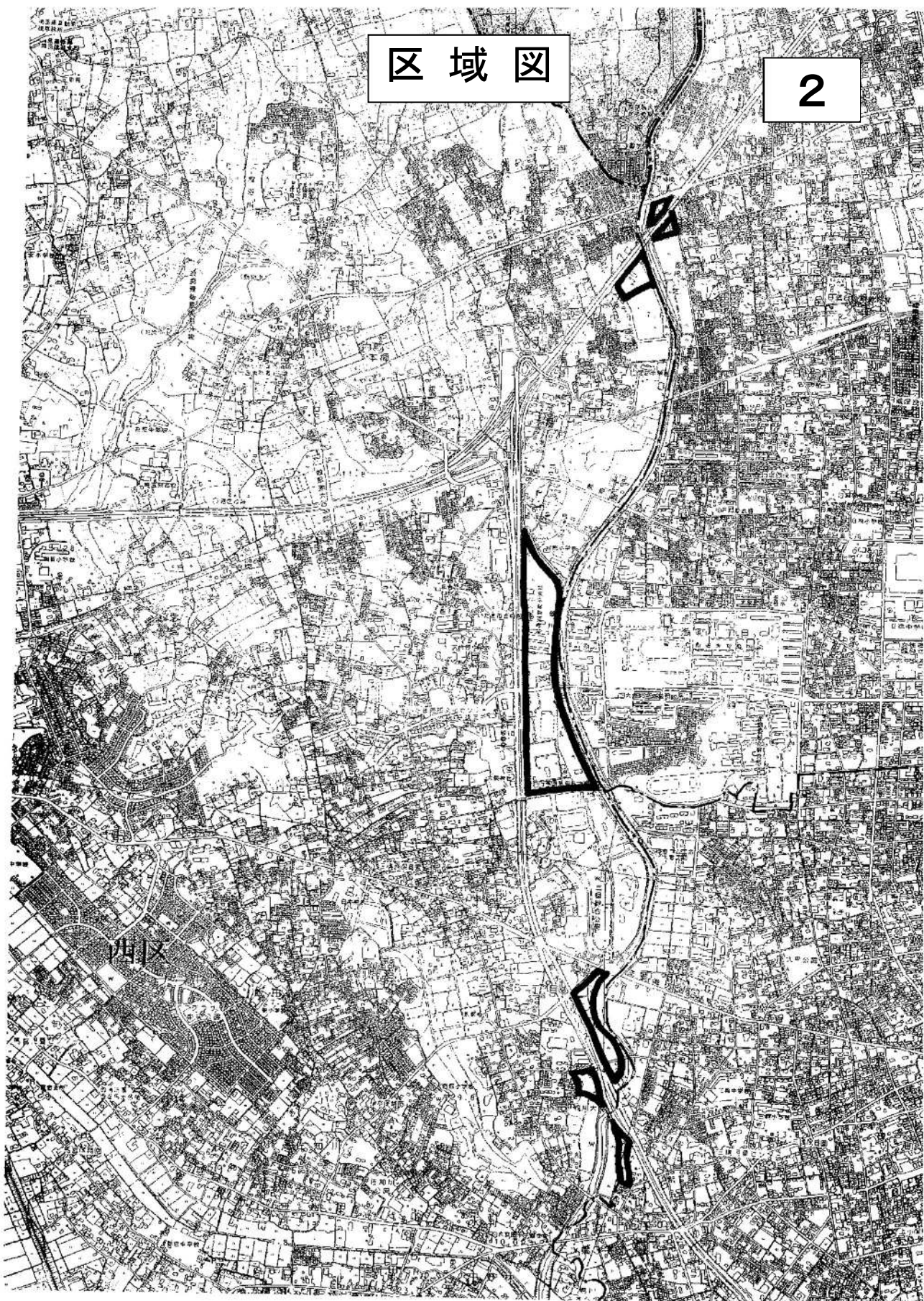
区域図

1



区域图

2



既存住宅団地内の土地における建築物

都市計画法第34条第14号又は同法施行令第36条第1項第3号ホに基づき許可する、市街化調整区域に存する既存住宅団地内の土地において、下記のすべての要件に該当するものは、開発審査会の議を経たものとして取り扱うものとする。

記

1 申請地

別表に掲げる、住宅地の用に供するために造成された団地内にあること。

2 予定建築物

- (1) 用途は、建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物(第二種低層住居専用地域に建築できる建築物)であること。ただし、申請地に現に存する建築物が同法別表第2(ろ)項に掲げる建築物以外であつて、予定建築物の用途が現に存する建築物と同一であるものについてはこの限りでない。
- (2) 規模は、高さ10メートル以下で、かつ、建築基準法に適合するものであること。ただし、現に存する建築物の高さが10メートルを超える場合は、その高さを限度とすることができる。

3 その他

他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等(見沼土地利用承認を含む。)が受けられるものであること。

附 則

この基準は、平成15年4月7日から施行する。(平成15年4月7日 第1回議決)

附 則

この基準は、平成17年4月1日から施行する。(平成17年2月25日 第5回議決)

附 則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。(平成19年10月25日 第2回議決)

附 則

この基準は、平成21年7月1日から施行する。(平成20年11月18日 第2回議決)

附 則

この基準は、平成27年4月1日から施行する。(平成27年2月18日 第5回議決)

附 則

この基準は、令和4年4月1日から施行する。

別表

区域図番号	主な地番
1	中央区 鈴谷9丁目182-30
2	〃 鈴谷6丁目145-4
3	西区 西新井字堤崎前505-4
4	〃 峰岸字南16-2
5	〃 中釘字子の神294-10
6	〃 平方領々家字滝沼948-16
7	〃 高木字根貝戸123-27
8	〃 西大宮2丁目7-1
9	〃 西大宮3丁目53-22
10	〃 宮前町1062-2
11	〃 西遊馬字高木2277-10
12	〃 飯田字裏111-4
13	〃 二ツ宮字田中301-1
14	〃 中野林字袋242-1
15	〃 植田谷本字前通476-3
16	〃 島根字下根切238-2
17	北区 日進町1丁目476-1
18	大宮区 三橋4丁目75-1
19	〃 三橋4丁目905-6
20	〃 堀の内町3丁目469-2
21	〃 堀の内町1丁目524-2
22	〃 天沼町1丁目621-2
23	見沼区 小深作字半縄718-1
24	〃 宮ヶ谷塔字下綾1275-3
25	〃 上山口新田字大野534-1
26	〃 上山口新田字悪水向463-5
27	〃 御蔵字小松台192-1
28	〃 御蔵字木野下1110-1
29	〃 山字北原20-3
30	〃 染谷3丁目324
31	〃 染谷3丁目512
32	〃 片柳字原山1092-2
33	〃 片柳字平台1469-2
34	岩槻区 鹿室字中宿166-10
35	〃 古ヶ場字白根571-21
36	〃 古ヶ場字白根631-8
37	〃 慈恩寺字山口516-11
38	〃 裏慈恩寺字新房27-2
39	〃 裏慈恩寺字貝塚880-2
40	〃 馬込字四番853-2
41	〃 金重字東109-2
42	〃 本宿字西340-2
43	〃 平林寺字前原262-29
44	〃 岩槻字西原三5342-17
45	〃 柏崎字中組839-4
46	〃 末田字外野1841-1
47	〃 釣上新田字川原581-10

※別表区域図の詳細については、窓口にてお問合せください。

公共事業の施行により移転する建築物

都市計画法第34条第14号又は同法施行令第36条第1項第3号ホに基づき許可する、公共事業の施行により移転する建築物について、下記のすべての要件に該当するものは、開発審査会の議を経たものとして取り扱うものとする。

記

1 申請者

- (1) さいたま市内で施行される公共事業（土地収用法第3条各号に規定する事業をいう。）で建築物を移転する者であること。
- (2) 土地収用法第3条各号に規定する事業者と締結した、移転補償契約書等の契約締結日又は契約書等に記載された移転完了日等から1年を経過しない者とする。

2 申請地

- (1) 次のいずれかに該当するものであること。
 - ア おおむね50以上の建築物のそれぞれの敷地が原則50メートル以内の間隔で連続して存する地域内にあること。
 - イ 申請地を中心に半径500メートルの圏内におおむね100以上の建築物のそれぞれの敷地が存する地域内にあること。
- (2) 敷地面積の上限等
 - ア 買収面積の2倍以下とすること。
 - イ 上記アにかかわらず、自己の居住の用に供する建築物の敷地にあつては、買収面積の2倍をもつても、なお面積が300平方メートルに満たない場合は、300平方メートル未満とすることができる。
 - ウ 移転後の残地において、従前の建築物が、申請者の生活、若しくは事業活動上機能的に使用できなくなる場合、又は土地利用上機能的に使用できなくなる場合等は、上記アにかかわらず、買収前の従前敷地面積とすることができる。
- (3) 市街化区域に存する建築物が公共事業の施行により移転する建築物の場合は、敷地面積1,000平方メートル以下であること。

3 移転対象建築物

都市計画法に基づく許可等（建築基準法第6条第1項の規定による確認を含む。）を受けた建築物であること。

4 予定建築物

- (1) 用途は、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 市街化調整区域から移転するものは、従前のものと同一であること。ただし、自己の併用住宅を自己の専用住宅とする場合は、この限りでない。
 - イ 市街化区域から移転するものは、従前のものと同一、かつ、建築基準法別表第2（ろ）項に掲げる建築物（第二種低層住居専用地域に建築できる建築物）であること。ただし、別に定める区域（別表による。）については、従前のものと同一、かつ、建築基準法別表第2（ぬ）項に掲げる建築物以外の建築物（準工業地域内に建築できる建築物）とすることができる。
- (2) 規模は、高さ10メートル以下で、かつ、建築基準法に適合するものであること。

5 その他

他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等（見沼土地利用承認を含む。）が受けられるものであること。

附 則

この基準は、平成15年4月7日から施行する。（平成15年4月7日 第1回議決）

附 則

この基準は、平成17年4月1日から施行する。（平成17年2月25日 第5回議決）

附 則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。（平成19年10月25日 第2回議決）

附 則

（施行期日）

1 この基準は、平成21年7月1日から施行する。

（経過措置）

2 この基準の施行の日（以下「施行日」という。）の前日までに、都市計画法第29条、第35条の2、第42条又は第43条の規定によりされた許可の申請に係る開発審査会の議を経たものとして取り扱う基準については、なお従前の例による。

3 前項に規定するもののほか、平成21年3月31日までに、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号。以下「法」という。）に基づく農業振興地域整備計画の変更に係る申出（以下「申出」という。）をした土地において、申出の目的と開発又は建築行為の土地利用目的が同一であって、施行日以後に行う都市計画法第29条、第35条の2、第42条又は第43条の規定による許可の申請に係る開発審査会の議を経たものとして取り扱う基準については、法第13条第2項の規定により農用地区域から除外された日以後1年以内に限り、なお従前の例による。

（平成20年11月18日 第2回議決）

附 則

この基準は、平成27年4月1日から施行する。（平成27年2月18日 第5回議決）

別表

区域図番号	主な地番
1	北 区 吉野町2丁目1241
2	西 区 宮前町1番1

※別表の区域については、「P3-47, 48」を参照

市街化調整区域に居住する者のための集会所等

都市計画法第34条第14号又は同法施行令第36条第1項第3号ホに基づき許可する、市街化調整区域に居住する者のための集会所等について、下記のすべての要件に該当するものは、開発審査会の議を経たものとして取り扱うものとする。

記

1 申請者

さいたま市内の市街化調整区域内の自治会等が設置するものであること。なお、維持管理についても、設置者自ら永続的に行うものであること。

2 申請地

次のいずれかに該当するものであること。

- (1) おおむね50以上の建築物のそれぞれの敷地が原則50メートル以内の間隔で連続して存する地域内にあること。
- (2) 申請地を中心に半径500メートルの圏内におおむね100以上の建築物のそれぞれの敷地が存する地域内にあること。

3 予定建築物

- (1) 用途は、当該市街化調整区域に居住している者のコミュニティー活動を促進するための集会所等(消防小屋、倉庫を含む)で、他の施設と併用されないものとする。
- (2) 規模は、高さ10メートル以下で、かつ、建築基準法に適合するものであること。

4 その他

他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等(見沼土地利用承認を含む。)が受けられるものであること。

附 則

この基準は、平成15年4月7日から施行する。(平成15年4月7日 第1回議決)

附 則

この基準は、平成17年4月1日から施行する。(平成17年2月25日 第5回議決)

附 則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。(平成19年10月25日 第2回議決)

附 則

この基準は、平成21年7月1日から施行する。(平成20年11月18日 第2回議決)

附 則

この基準は、平成27年4月1日から施行する。(平成27年2月18日 第5回議決)

学校の屋外運動施設、1ヘクタール未満の墓園又は運動・レジャー施設に係る併設建築物

都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに基づき許可する、市街化調整区域内における、学校の屋外運動施設、1ヘクタール未満の墓園又は1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物について、下記のすべての要件に該当するものは、開発審査会の議を経たものとして取り扱うものとする。

記

1 申請者

学校教育法第1条に規定する学校（大学を除く。）の屋外運動施設、開発許可を要しない1ヘクタール未満の墓園、又は1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物の建築を行う者であること。なお、当該土地利用の目的が、主として建築物の建築を目的とするような土地利用を行う者は対象としない。

2 申請地

建築敷地は当該施設の区域内で、土地利用の主たる目的に供される土地の部分と明確に区分され、かつ、必要最小限の広さであること。

3 併設建築物

- (1) 用途は、事務室、休憩室、物置、便所等、当該施設の維持管理又は利用上不可欠と認められるものであること。
- (2) 規模は、平屋建てであること。建築物の延べ面積の合計は、100平方メートル以下とすること。高さは、10メートル以下で、かつ、建築基準法に適合するものであること。

4 その他

- (1) 1ヘクタール未満の墓園については、墓地、埋葬等に関する法律による許可を取得する見込みがあること。
- (2) 他の法令等による許認可等が必要な場合は、その許認可等（見沼土地利用承認を含む。）が受けられるものであること。

附 則

この基準は、平成16年10月1日から施行する。（平成16年8月26日 第3回議決）

附 則

この基準は、平成17年4月1日から施行する。（平成17年2月25日 第5回議決）

附 則

（施行期日）

- 1 この基準は、平成21年7月1日から施行する。
（経過措置）
- 2 この基準の施行の日（以下「施行日」という。）の前日までに、都市計画法第43条の規定によりされた許可の申請に係る開発審査会の議を経たものとして取り扱う基準については、なお従前の例による。
- 3 前項に規定するもののほか、平成21年3月31日までに、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号。以下「法」という。）に基づく農業振興地域整備計画の変更に係る申出（以下「申出」という。）をした土地において、申出の目的と開発又は建築行為の土地利用目的が同一であって、施行日以後に行う都市計画法第43条の規定による許可の申請に係る開発審査会の議を経たものとして取り扱う基準については、法第13条第2項の規定により農用

地区域から除外された日以後1年以内に限り、なお従前の例による。

(平成20年11月18日 第2回議決)

附 則

この基準は、平成27年4月1日から施行する。(平成27年2月18日 第5回議決)

附 則

この基準は、令和3年4月1日から施行する。(令和3年3月11日 第3回議決)

長期にわたり建築物の敷地として利用されている土地における建築行為等

都市計画法（以下「法」という。）施行令第36条第1項第3号ホに基づき許可する、市街化調整区域内に存する土地のうち、長期にわたり建築物の敷地として利用されている土地における建築行為等で、下記のすべてに該当するものは、開発審査会の議を経たものとして取り扱うものとする。

記

1 建築行為等について

建築行為等とは、次のいずれかに該当するもので、従前と同一の敷地において行うものをいう。

- (1) 建築物を新築すること
- (2) 建築物の用途を変えること
- (3) 使用者を限定して許可された建築物の使用者を変更すること

2 申請地

次のいずれかに該当する土地（法第29条第1項第2号及び第3号に規定する建築物又は平成18年法改正前の法第29条第1項第3号及び第4号に規定されていた建築物が建築された土地でないこと。ただし、以下の3（1）イの「許可等を受けて現に存する建築物」の欄に掲げる建築物に対応する「用途が類似する建築物」の欄に掲げる建築物の場合はこの限りでない。）であること。

- (1) 線引き日前から土地登記簿謄本における地目が宅地（平成21年7月1日以降に登記されたものを除く。）であること。
- (2) 平成12年法改正前の法第43条第1項第6号の確認（既存宅地確認）を受けた土地であること。
- (3) 次のいずれかの開発審査会一括議決基準に適合し、法第43条に基づく許可を受けた土地であること。
 - ア 市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前からの宅地性を証することができる土地における開発行為等（線引き前宅地）（平成18年5月17日廃止）
 - イ 長期にわたり建築物の敷地として利用されている土地における用途変更等（平成21年7月1日廃止）
 - ウ 既存建築物の用途変更等（平成28年5月31日廃止）
- (4) 法に基づく許可等（建築基準法第6条第1項の規定による確認を含む。）（以下「許可等」という。）を受け建築後20年を経過した土地であること。ただし、平成21年7月1日以降に許可等を受けた土地は除く。

3 予定建築物

- (1) 用途は、次のいずれかに該当するものであること。

ア 許可等を受けて現に存する建築物と同一用途の建築物

イ 次の表の「許可等を受けて現に存する建築物」の欄に掲げる建築物に対応する「用途が類似する建築物」の欄に掲げる建築物であること。ただし、当該欄に掲げる倉庫については、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律に基づく倉庫を除く。

許可等を受けて現に存する建築物	用途が類似する建築物
工場	倉庫
法第29条第1項第2号に規定する建築物	許可等を受けて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	

ウ 建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物(第二種低層住居専用地域内に建築できる建築物)であること。ただし、別に定める区域(別表による。)については、建築基準法別表第2(ぬ)項に掲げる建築物以外の建築物(準工業地域内に建築できる建築物)とすることができる。

(2) 規模は、高さ10メートル以下で、かつ、建築基準法に適合するものであること。ただし、現に存する建築物の高さが10メートルを超える場合は、その高さを限度とすることができる。

4 その他

他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等(見沼田圃土地利用承認を含む。)が受けられるものであること。

附 則

この基準は、平成28年6月1日から施行する。(平成28年3月18日 第6回議決)

附 則

この基準は、令和3年4月1日から施行する。(令和3年3月11日 第3回議決)

別表

区域図番号	主な地番
1	北 区 吉野町2丁目1241番
2	西 区 宮前町1番1

※別表の区域については、「P3-47,48」を参照

参考

※「2 申請地」について、「法第29条第1項第2号及び第3号に規定する建築物又は平成18年法改正前の法第29条第1項第3号及び第4号に規定されていた建築物が建築された土地でないこと。」としており、許可不要の建築物が建築された土地については、本基準に該当しないこととなります。しかし、これらの許可不要の建築物が建築されるより前から、2 申請地(1)(2)に該当する土地である場合には、本基準の対象となります。

※令和3年4月版より「新築」に該当する増築・改築・建替えについて、次のように定義していますのでご確認ください。

増築・改築・建替えについては、次の①から③のいずれかに該当する場合、「新築」として取り扱います。

- ① 増築・改築・建替え後の延べ面積が従前の1.5倍を超える場合
- ② 増築・改築・建替え後の階数が従前より増える場合
- ③ 木造から鉄筋コンクリート造に変更する場合

一括議決基準

市街化調整区域に立地する社会福祉施設等

都市計画法第34条第14号又は同法施行令第36条第1項第3号ホに基づき許可する、市街化調整区域に立地する社会福祉施設及び介護老人保健施設のうち、下記のすべての要件に該当する施設は、開発審査会の議を経たものとして取り扱うものとする。

記

- 1 本基準による社会福祉施設等とは、さいたま市の各種整備計画に位置付けられている施設であって、本市が行う公募により選定された事業者が行う、以下のものをいう。
 - (1) 社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設をいう。
 - (2) 介護保険法第8条第28項に規定する介護老人保健施設（社会福祉施設を除く。）をいう。
- 2 申請者
 - (1) 社会福祉施設等を自らが設置し、維持管理についても自ら永続的に行う者。
 - (2) 社会福祉施設等を運営するにあたって、個別法による資格、免許、又は許可等（以下「資格等」という。）を必要とする場合は、当該資格等を取得している者、又は取得する見込みが明らかである者。
- 3 土地等
次のいずれにも該当すること。
 - (1) 申請地
 - ア 本市が行う公募により選定された事業者が行う区域とすること。
 - イ 面積は、1ヘクタール未満とすること。
 - ウ 主となる道路に10メートル以上接していること。
 - (2) 予定建築物
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、10分4以下とすること。
規模は、高さ15メートル以下で、かつ、建築基準法に適合するものであること。
 - (3) 敷地内緑化
さいたま市みどりの条例第19条に規定された協議において、さいたま市緑化指導基準に適合したものであること。なお、当該基準に規定されている敷地面積に対する緑地の割合を25パーセント以上とすること。
- 4 都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに該当するものは、法第33条第1項第2号及び第4号に規定する基準を勘案して、支障が無いものにする事。
- 5 その他
他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等（見沼土地利用承認を含む。）が受けられるものであること。

附 則

この基準は、平成31年4月1日から施行する。（平成31年2月22日 第4回議決）

個別付議基準

市街化調整区域において生産される農産物の販売所

都市計画法第34条第14号又は同法施行令第36条第1項第3号ホに基づき許可する、市街化調整区域において生産される農産物の販売所について、下記のすべての要件に該当するものは、開発審査会に付議することができるものとする。

記

1 申請者

農業協同組合及び農業者で組織される任意組合等の団体（以下「組合等」という。）であること。ただし、任意組合等にあつては、国、県又は市から補助金（負担金、出資金、利子補給等公的助成制度含む。）の交付を受けるものに限るものとする。

事業主体において、当該調整区域の存する市内の市街化区域内に所有土地がないこと。

ただし、当該土地で日本標準産業分類の大分類で農業、林業、漁業に分類された業種で生産又は収穫されたもの（以下「農産物」という。）の販売所の建築が困難又は著しく不相当と認められる場合は、この限りでない。また、他に利用可能な農産物の販売所がないこと。

事業は、事業主体自らが年間を通じ継続して営むものであつて、将来にわたり継続するものであること。

2 申請地

(1) 開発区域の面積は、施設の規模及び駐車場等から勘案し、妥当なものであること。

(2) 主となる道路に6メートル以上接するものであること。また、店舗の出入口が道路に面しているなど、建築物の配置が店舗としての利用上十分配慮されたものであること。

3 予定建築物

(1) 用途は、組合等の構成員が、当該市街化調整区域で生産した農産物を市場等を通さずに直接販売するための店舗及び管理施設（事務室、休憩室、更衣室、保管室等）とし、原則として同一棟であること（居住施設は含まない）。

(2) 規模は、当該施設での販売量から妥当な規模で、平屋建てであること。高さは、10メートル以下で、かつ、建築基準法に適合するものであること。

(3) 管理施設を併用する場合は、当該床面積は全体の延べ床面積の2分の1以下であること。

4 その他

他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等（見沼土地利用承認を含む。）が受けられるものであること。

附 則

この基準は、平成15年4月7日から施行する。（平成15年4月7日 都市局長決裁）

附 則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。（平成19年11月9日 都市局長決裁）

附 則

（施行期日）

1 この基準は、平成21年7月1日から施行する。

（経過措置）

2 この基準の施行の日の前日までに、都市計画法第29条、第35条の2、第42条又は第43条の規定によりされた許可の申請に係る開発審査会に付議することができる基準については、なお従前の例による。
（平成21年3月31日 都市局長決裁）

社寺仏閣

都市計画法第34条第14号又は同法施行令第36条第1項第3号ホに基づき許可する、社寺仏閣の建築物等について、下記のすべての要件に該当するものは、開発審査会に付議することができるものとする。

記

1 申請者

宗教法人法第4条に規定する宗教法人とする。なお、維持管理についても設置者自ら永続的に行なうものであること。

2 申請地

(1) 原則として、従前（当該基準施行日「平成15年4月7日」）から当該市街化調整区域に居住する者を対象とした墓園、納骨堂あるいは歴史・古記等によって密接な縁故がある土地が存する区域内又は隣接した土地で、建築することがやむを得ないと認められる土地であること。なお、信徒の分布その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情の存するものも含むものとする。

(2) 必要な駐車場等が設けられるものであること。

3 予定建築物

(1) 用途は、宗教法人が宗教活動を行うために必要な施設であるもののうち、宗教法人法第3条第1号に規定する本殿、拝殿、本堂、会堂、僧堂、僧院、信者修行所、社務所、庫裏その他宗教法人の目的のために供される建築物及び工作物であること。

(2) 建築物等は墓園等と一体的に設置されるものであること。

(3) 規模は、建築基準法に適合するものであること。

4 その他

他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等（見沼土地利用承認を含む。）が受けられるものであること。

附 則

この基準は、平成15年4月7日から施行する。（平成15年4月7日 都市局長決裁）

附 則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。（平成19年11月9日 都市局長決裁）

附 則

この基準は、平成21年7月1日から施行する。（平成21年3月31日 都市局長決裁）

個別付議基準

指定幹線道路の沿道における特定流通業務施設

都市計画法第34条第14号又は同法施行令第36条第1項第3号ホに基づき許可する、指定幹線道路の沿道における特定流通業務施設について、下記のすべての要件に該当するものは、開発審査会に付議することができるものとする。

記

1 用語の定義

この基準における用語の意義は、次に定めるもののほか、都市計画法（以下「法」という。）の例による。

(1) 特定流通業務施設

流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（以下「物流総合効率化法」という。）第4条第2項に規定する総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、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のうち、同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設又は倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。

(2) 指定幹線道路

あらかじめ市が指定した一般国道122号、16号、17号をいう。

2 申請者

申請者は、物流総合効率化法第4条第1項に規定する総合効率化計画の一の申請において、流通業務総合効率化事業を実施しようとする者（特定流通業務施設を整備する者のみの場合を除く。）であること。

3 申請地

(1) 予定建築物の敷地は、別図に示す指定幹線道路の指定区間に外周長の8分の1以上が接していること。

(2) 車両の主な出入口は、指定幹線道路に面していること。

(3) 予定建築物の敷地の面積は、5ヘクタール未満とすること。

(4) 予定建築物の敷地には、農業振興地域内の農用地を含めないこと。

4 予定建築物

予定建築物は、特定流通業務施設（物流総合効率化法第4条第8項に規定する照会を受けていない流通業務以外の利用形態を含む建築物を除く。）であること。

5 敷地内緑化

さいたま市みどりの条例第19条に規定された協議において、さいたま市緑化指導基準に適合したものであること。なお、当該協議に関しては、建築物の敷地外周部を高さ3メートル以上の樹木などで緑化するように努めること。

6 その他

他の法令及び条例による許認可等が必要な場合は、その許認可等を受けられるものであること。

附 則

この基準は、平成19年9月1日から施行する。（平成19年7月31日 都市局長決裁）

附 則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。(平成19年11月9日 都市局長決裁)

附 則

この基準は、平成21年7月1日から施行する。(平成21年3月31日 都市局長決裁)

附 則

この基準は、平成22年10月1日から施行する。(平成22年8月18日 都市局長決裁)

附 則

(施行期日)

1 この基準は、平成24年7月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正前の許可の申請に係る開発審査会に付議することができる基準による特定流通業務施設にあっては、この基準の施行の日の前日までに、法第29条、第35条の2、又は第43条の規定によりされた許可の申請に係る当該基準については、なお従前の例による。

3 改正前の許可の申請に係る開発審査会に付議することができる基準による大規模流通業務施設にあっては、平成25年3月31日までに、法第29条、第35条の2、又は第43条の規定によりされた許可の申請に係る当該基準については、なお従前の例による。

(平成24年3月19日 都市局長決

裁)

附 則

この基準は、平成29年2月1日から施行する。(平成29年1月24日 都市局長決裁)

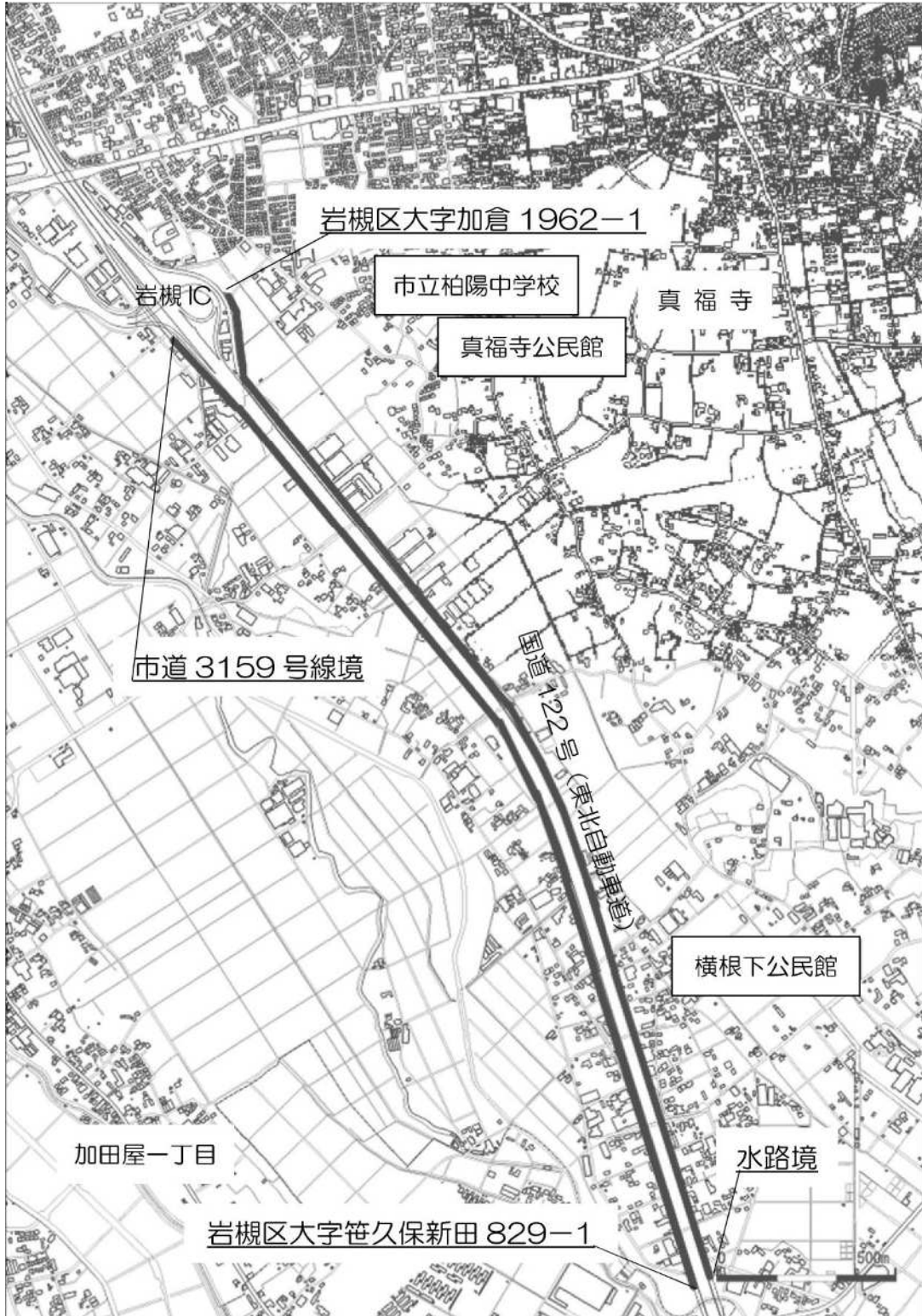
附 則

この基準は、平成31年4月1日から施行する。(平成31年3月6日 都市局長決裁)

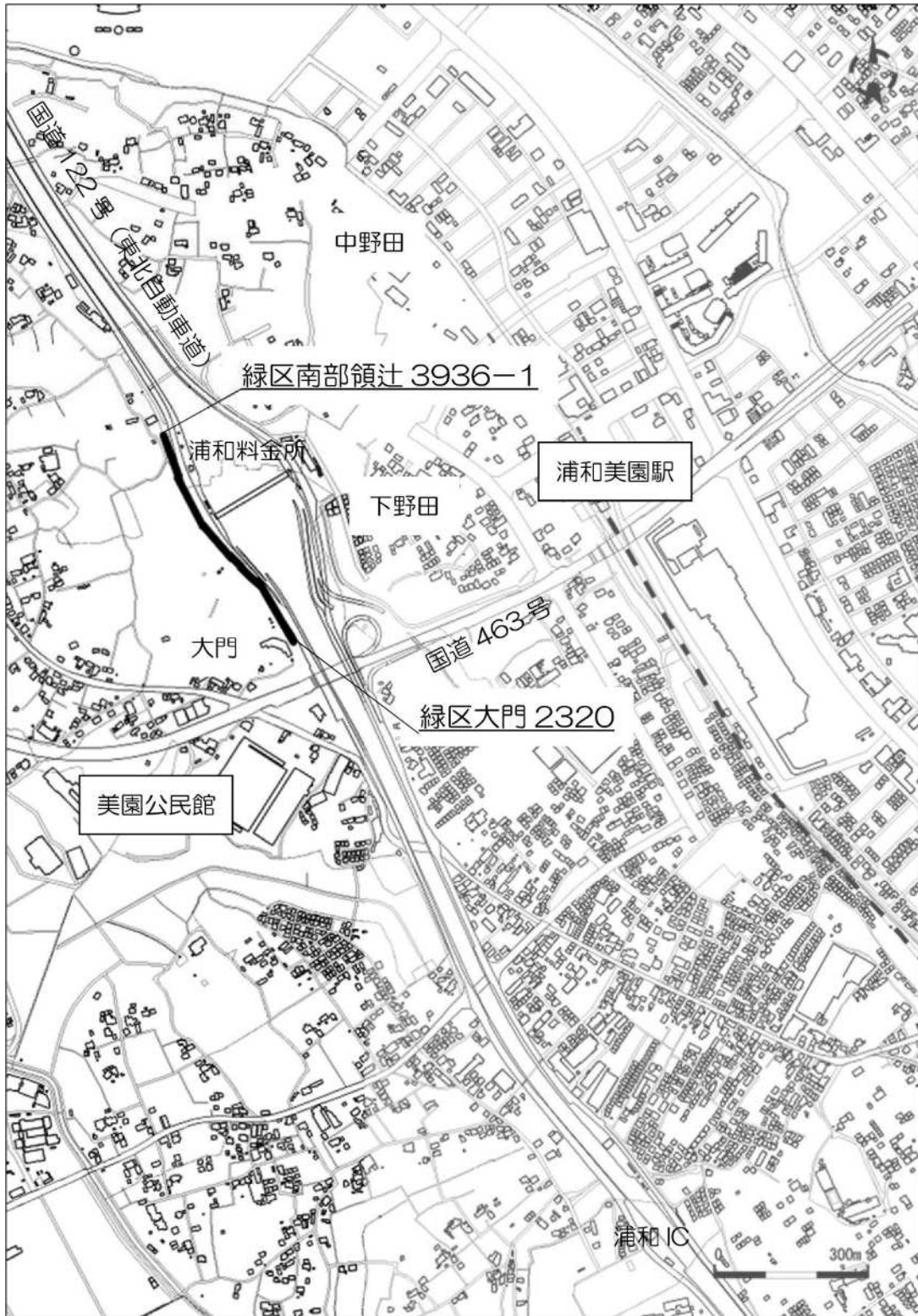
附 則

この基準は、令和2年1月1日から施行する。(令和元年12月16日 都市局長決裁)

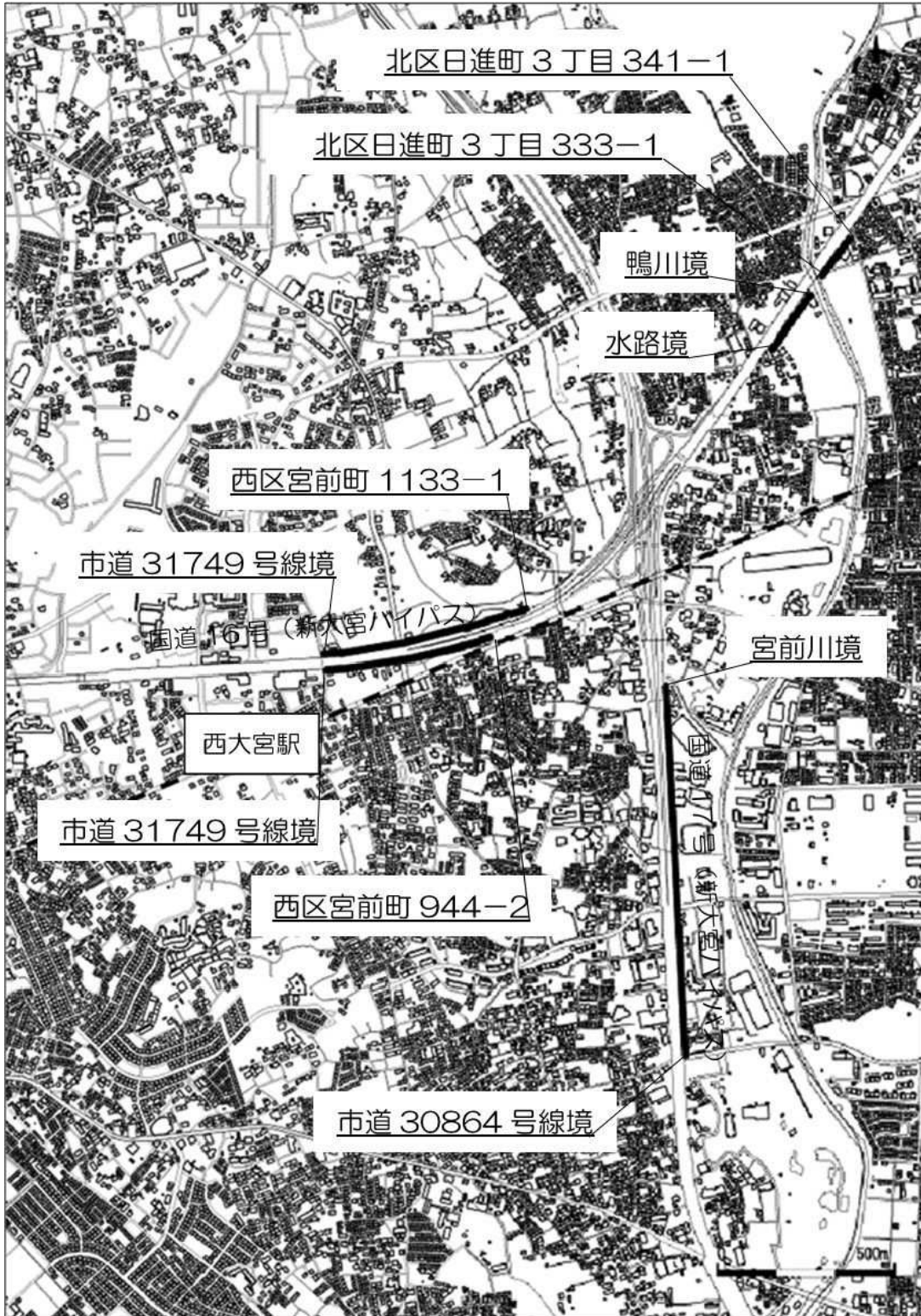
指定幹線道路の指定区域（一般国道122号）



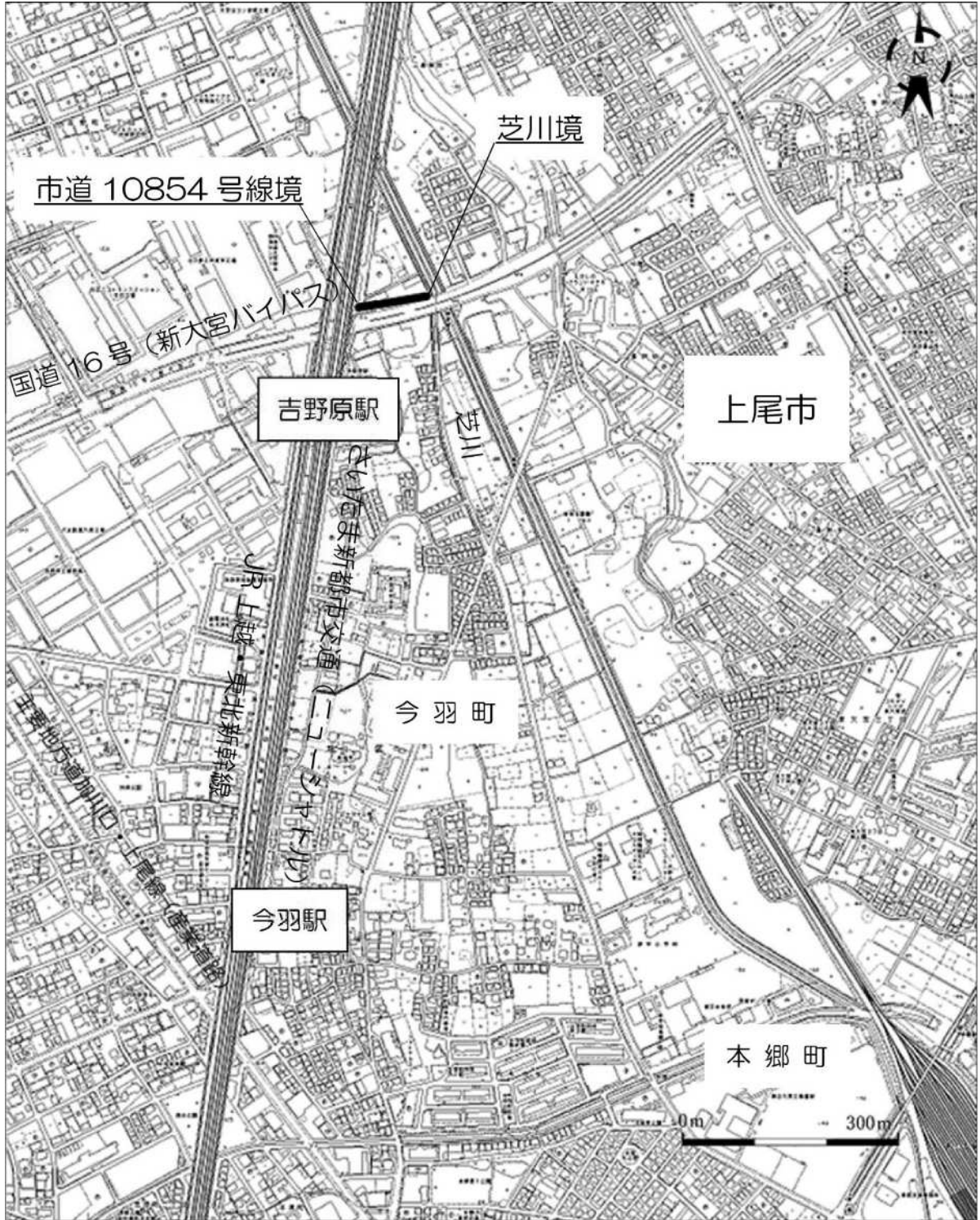
指定幹線道路の指定区域（一般国道122号）



指定幹線道路の指定区域（一般国道16号及び17号）



指定幹線道路の指定区域（一般国道16号）



個別付議基準

市街化調整区域に立地する公共公益施設

都市計画法第34条第14号又は同法施行令第36条第1項第3号ホに基づき許可する、市街化調整区域に立地する公共公益施設について、下記のすべての要件に該当するものは、開発審査会に付議することができるものとする。

記

- 1 本基準による公共公益施設とは、さいたま市の各種整備計画等に位置付けられている公共公益施設であって、各施設の担当所管と都市局において調整が調った、以下のものをいう。
 - (1) 社会福祉施設
社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設をいう。
 - (2) 医療施設
医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所をいう。
 - (3) 教育施設
学校教育法第1条に規定する学校（大学を除く。）をいう。
 - (4) 介護老人保健施設
介護保険法第8条第28項に規定する介護老人保健施設（社会福祉施設を除く。）をいう。
- 2 申請者
 - (1) 公共公益施設を自らが設置し、維持管理についても自ら永続的に行う者。
 - (2) 公共公益施設を運営するにあたって、個別法による資格、免許、又は許可等（以下「資格等」という。）を必要とする場合は、当該資格等を取得している者、又は取得する見込みが明らかである者。
- 3 土地等
次のいずれにも該当すること。ただし、公共公益施設を複合する場合であって、複合する全ての施設が法第34条第1号審査基準に適合する公共公益施設であるときは、この限りでない。
 - (1) 申請地
 - ア 鉄道又は埼玉新都市交通伊奈線の駅より半径2キロメートルの圏内に存すること。
ただし、社会福祉施設及び介護老人保健施設のうち「さいたま市社会福祉法人設立認可等審査委員会」等で事業承認され、各施設の担当所管が必要と認めた施設は、この限りでない。
 - イ 面積は、5ヘクタール未満とすること。
 - ウ 主となる道路に10メートル以上接していること。
 - (2) 予定建築物
建築面積の敷地面積に対する割合は、10分4以下とすること。
規模は、高さ15メートル以下で、かつ、建築基準法に適合するものであること。
 - (3) 敷地内緑化
さいたま市みどりの条例第19条に規定された協議において、さいたま市緑化指導基準に適合したものであること。なお、当該基準に規定されている敷地面積に対する緑地の割合を25パーセント以上とすること。
- 4 都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに該当するものは、法第33条第1項第2号及び4号に規定する基準を勘案して、支障が無いものにする。

5 その他

他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等（見沼土地利用承認を含む。）が受けられるものであること。

附 則

- 1 この基準は、平成19年11月30日から施行する。

（平成19年11月28日 都市局長決裁）

裁)

- 2 当該基準施行日より前に都市計画法施行規則第60条による証明を受け、建築基準法第6条の規定による確認申請を行い確認済証の交付を受けていない公共公益施設にあつては、平成20年11月29日までの間、本基準の要件3及び4は適用しない。

附 則

この基準は、平成21年7月1日から施行する。（平成21年3月31日 都市局長決裁）

附 則

この基準は、平成22年10月1日から施行する。（平成22年8月18日 都市局長決裁）

附 則

（施行期日）

- 1 この基準は、平成23年4月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この基準の施行の日の前日までに、都市計画法第29条、第35条の2、第42条又は第43条の規定によりされた許可の申請に係る開発審査会に付議することができる基準については、なお従前の例による。

（平成22年4月30日 都市局長決裁）

附 則

この基準は、平成24年7月1日から施行する。（平成24年3月19日 都市局長決裁）

附 則

この基準は、平成27年4月1日から施行する。（平成27年3月4日 都市局長決裁）

附 則

この基準は、平成31年4月1日から施行する。（平成31年3月6日 都市局長決裁）

個別付議基準

平成18年都市計画法改正以前から現に存する公共公益施設

都市計画法第34条第14号又は同法施行令第36条第1項第3号ホに基づき許可する、平成18年都市計画法改正（平成19年11月30日施行）以前から現に存する公共公益施設（以下「既存施設」という。）について、下記のすべての要件に該当するものは、開発審査会に付議することができるものとする。

記

- 1 本基準による公共公益施設とは、以下のものをいう。
 - (1) 社会福祉施設
社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設、又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設をいう。
 - (2) 医療施設
医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所をいう。
 - (3) 教育施設
学校教育法に規定する学校をいう。
 - (4) 介護老人保健施設
介護保険法第8条第28項に規定する介護老人保健施設（社会福祉施設を除く。）をいう。
- 2 申請者
既存施設の所有権を有している者で、かつ、当該公共公益施設の運営に必要な個別法による資格、免許、又は許可等を取得している者が、相当の理由により開発行為又は建築行為を行うことがやむを得ないと認められる者。
- 3 申請地
既存施設の敷地がすべて含まれており、拡張対象地は、既存施設の敷地の隣接地であること、又は既存施設の敷地と同一であること。なお、拡張対象地の面積は、既存施設の敷地面積を限度とし、当該面積と拡張対象地面積を合算した面積は、5ヘクタール未満とする。
- 4 予定建築物
 - (1) 用途は、既存施設と同一であること。ただし、本基準に規定する公共公益施設を併設する場合は、この限りでない。
 - (2) 予定建築物の高さは、15メートル以下で、かつ、建築基準法に適合するものであること。ただし、現に存する建築物の高さが15メートルを超える場合は、その高さを限度とすることができる。
- 5 敷地内緑化・土地利用計画
 - (1) さいたま市みどりの条例第19条に規定された協議において、さいたま市緑化指導基準に適合したものであること。なお、当該基準に規定されている敷地面積（拡張面積を含む）に対する緑地の割合を25パーセント以上とすることを原則とする。
 - (2) 駐車場は、職員、利用者数を勘案し、必要数量を確保すること。
- 6 その他
他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等（見沼土地利用承認を含む。）が受けられるものであること。

附 則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

(平成19年11月28日 都市局長決裁)

附 則

この基準は、平成21年7月1日から施行する。(平成21年3月31日 都市局長決裁)

附 則

この基準は、平成22年10月1日から施行する。(平成22年8月18日 都市局長決裁)

附 則

(施行期日)

1 この基準は、平成23年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この基準の施行の日の前日までに、都市計画法第29条、第35条の2の規定によりされた許可の申請に係る開発審査会に付議することができる基準については、なお従前の例による。

(平成22年4月30日 都市局長決裁)

附 則

この基準は、平成24年7月1日から施行する。(平成24年3月19日 都市局長決裁)

附 則

この基準は、平成27年4月1日から施行する。(平成27年3月4日 都市局長決裁)

附 則

この基準は、平成31年4月1日から施行する。(平成31年3月6日 都市局長決裁)

附 則

この基準は、令和3年4月1日から施行する。(令和3年3月18日 都市局長決裁)

個別付議基準

市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物

都市計画法第34条第14号又は同法施行令第36条第1項第3号ホに基づき許可する、市街化調整区域に長期居住する者の自己の業務の用に供する建築物について、下記のすべての要件に該当するものは、開発審査会に付議することができるものとする。

記

1 申請者

- (1) さいたま市内の市街化調整区域の現在の居住地において、平成元年6月30日以前から継続して居住している者であること。
- (2) 自己の生計を維持するための自己の業務の用に供する建築物を必要とする者であること。
なお、自己の業務については新たに業務を行うものは含まない。
- (3) 居住している建築物は都市計画法に基づく許可等（建築基準法第6条第1項による確認を含む。）を受けたものであること。

2 申請地

- (1) 申請者の現在の居住地又はその居住地からおおむね50メートル以内に存する土地であること。
- (2) 建築物の敷地面積は、200平方メートル未満であること。ただし、現在の居住地の敷地を分割して建築する場合は、この限りでない。

3 予定建築物

- (1) 用途は、次のいずれかに該当するものであること。なお、居住部分は建築できない。
 - ア 自己の業務の用に供する小規模な工場で、その延べ床面積が100平方メートル以内（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）のもの。
 - イ 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。
- (2) 規模
 - ア 建築物は平屋建てとすること。
 - イ 建築物の高さは、10メートル以下で、かつ、建築基準法に適合するものであること。

4 その他

他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等（見沼土地利用承認を含む。）が受けられるものであること。

附 則

この基準は、平成21年7月1日から施行する。（平成21年3月31日 都市局長決裁）

個別付議基準

自己業務用の既存建築物の敷地拡張

都市計画法第34条第14号に基づき許可する、市街化調整区域における自己の業務の用に供する既存建築物の増改築に伴う敷地拡張について、下記のすべての要件に該当するものは、開発審査会に付議することができるものとする。

記

1 申請者

自己の業務を行う者が既存建築物の増改築に伴い、敷地拡張を行うことがやむを得ないと認められる者であること。

2 対象となる既存建築物

申請日時点で立地基準^{※1}が存在するものを除く自己の業務の用に供する建築物で、都市計画法に基づく許可等（建築基準法第6条第1項の規定による確認を含む。）を受けて建築（用途変更^{※2}を含む。）され20年を経過したものであること。

3 申請地

既存建築物の敷地がすべて含まれており、拡張対象地は、既存建築物の敷地の隣接地であること。また、拡張対象地の面積は、既存建築物の敷地面積を限度とし、当該面積と拡張対象地面積を合算した面積は、5ヘクタール未満とする。

4 予定建築物

- (1) 用途は、自己の業務の用に供する建築物で都市計画法に基づく許可等を受けた建築物の用途（使用者が限定されて許可を受けた場合は、その属人性^{※3}を含む。）と同一であること。
- (2) 高さは、15メートル以下で、かつ、建築基準法に適合するものであること。ただし、現に存する建築物の高さが15メートルを超える場合は、その高さを限度とすることができる。

5 その他

他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等（見沼土地利用承認を含む。）が受けられるものであること。

※1 立地基準：法第34条に基づく基準（第14号を含む。）をいう。

※2 用途変更：この基準においての用途変更とは、使用者を限定して許可された建築物の使用
者の変更、又は使用目的を変える用途変更をいう。

※3 属人性：都市計画法に基づく許可等を受けた建築物についてその適格性を有するとして審査を受け、その使用者が限定されていることをいう。

附 則

この基準は、平成21年7月1日から施行する。（平成21年3月31日 都市局長決裁）

附 則

この基準は、平成24年7月1日から施行する。（平成24年3月19日 都市局長決裁）

附 則

この基準は、平成31年4月1日から施行する。（平成31年3月6日 都市局長決裁）

公共事業の施行により移転する建築物

都市計画法第34条第14号又は同法施行令第36条第1項第3号ホに基づき許可する、公共事業の施行により移転する建築物について、下記のすべての要件に該当するものは、開発審査会に付議することができるものとする。

記

1 申請者

- (1) さいたま市内で施行される公共事業（土地収用法第3条各号に規定する事業をいう。）で建築物を移転する者であること。
- (2) 土地収用法第3条各号に規定する事業者と締結した、移転補償契約書等の契約締結日又は契約書等に記載された移転完了日等から1年を経過していない者とする。

2 申請地

- (1) 次のいずれかに該当するものであること。
 - ア おおむね50以上の建築物のそれぞれの敷地が原則50メートル以内の間隔で連続して存する地域内にあること。
 - イ 申請地を中心に半径500メートルの圏内におおむね100以上の建築物のそれぞれの敷地が存する地域内にあること。
- (2) 敷地面積の上限等
 - ア 買収面積の2倍以下とすること。
 - イ 移転後の残地において、従前の建築物が、申請者の生活、若しくは事業活動上機能的に使用できなくなる場合、又は土地利用上機能的に使用できなくなる場合等は、上記アにかかわらず、買収前の従前敷地面積とすることができる。
- (3) 市街化区域に存する建築物が公共事業の施行により移転する建築物の場合は、敷地面積1,000平方メートル以下であること。

3 移転対象建築物

都市計画法に基づく許可等（建築基準法第6条第1項の規定による確認を含む。）を受けた建築物であること。

4 予定建築物

- (1) 用途は、従前のものと同一であること。ただし、自己の併用住宅を自己の専用住宅とする場合は、この限りでない。
- (2) 規模は、高さ10メートル以下で、かつ、建築基準法に適合するものであること。ただし、従前の建築物の高さが10メートルを超える場合は、その高さを限度とすることができる。

5 その他

他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等（見沼土地利用承認を含む。）が受けられるものであること。

附 則

この基準は、平成21年7月1日から施行する。（平成21年3月31日 都市局長決裁）

個別付議基準

自己の業務の用に供する既存の土地利用を適正に行うための管理施設

都市計画法第34条第14号又は同法施行令第36条第1項第3号ホに基づき許可する、市街化調整区域内における自己の業務の用に供する既存の土地利用を適正に行うための管理施設について、下記のすべての要件に該当するものは、開発審査会に付議できるものとする。

記

1 申請者

開発許可を要しない自己の業務の用に供する既存の土地利用を行っている者が、その土地を適正に管理するための施設を設置する者であること。

2 申請地

自己の業務の用に供する既存の土地利用を行っている区域内であって、土地利用している区域と明確に区分され、100平方メートル未満であること。

3 予定建築物

- (1) 用途は、既存の土地利用を適正に管理する施設であって、事務室、休憩室、物置、便所とし、販売活動するものは含まない。
- (2) 規模は、平屋建てであること。建築物の延べ面積の合計は50平方メートル以下とすること。高さは、10メートル以下で、かつ、建築基準法に適合するものであること。

4 その他

他の法令等による許認可等が必要な場合は、その許認可等（見沼土地利用承認を含む。）が受けられるものであること。また、既存の土地利用において、他の法令を遵守していること。

附 則

この基準は、平成21年7月1日から施行する。（平成21年3月31日 都市局長決裁）

附 則

この基準は、平成27年4月1日から施行する。（平成27年3月4日 都市局長決裁）

既存建築物の用途変更等

都市計画法（以下「法」という。）施行令第36条第1項第3号ホに基づき許可する、市街化調整区域内における既存建築物の用途変更等で、下記のすべてに該当するものは、開発審査会に付議することができるものとする。

記

1 用途変更等について

用途変更等とは、次のいずれかに該当するもので、従前と同一の敷地において行うものをいう。

- (1) 建築物を新築すること
- (2) 建築物の用途を変えること
- (3) 使用者を限定して許可された建築物の使用者を変更すること

2 申請地

法第29条第1項第2号及び第3号に規定する建築物又は平成18年法改正前の法第29条第1項第3号及び第4号に規定されていた建築物が建築された土地でないこと。ただし、以下の4(1)イの「許可等を受けて現に存する建築物」の欄に掲げる建築物に対応する「用途が類似する建築物」の欄に掲げる建築物の場合はこの限りでない。

3 対象となる既存建築物

対象となる既存建築物とは、法に基づく許可等（建築基準法第6条第1項の規定による確認を含む。）（以下「許可等」という。）を受け建築された後5年を経過し、やむを得ない事由により用途変更等をする次のいずれかに該当するもので、許可等を受けた敷地と同一の敷地内に存する建築物であること。

- (1) 破産手続き開始の決定がされた場合
- (2) 事業経営者の死亡、失踪、心身障害により、事業の継続が困難であることが明らかである場合
- (3) 主たる生計維持者の死亡、失踪、心身障害により、将来にわたる経済的破綻が明らかである場合
- (4) 主たる生計維持者の長期の転勤若しくは転職により、家族全員の転居が余儀なくされた場合
- (5) 生計を一にする家族の一員が、長期にわたる転地療養を必要とし、家族全員の転居を余儀なくされた場合
- (6) 生活の困窮、事業経営の悪化によりやむを得ないと認められる場合

4 予定建築物

(1) 用途は、次のいずれかに該当するものであること。

ア 許可等を受けて現に存する建築物と同一用途の建築物

イ 次の表の「許可等を受けて現に存する建築物」の欄に掲げる建築物に対応する「用途が類似する建築物」の欄に掲げる建築物であること。ただし、当該欄に掲げる倉庫については、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律に基づく倉庫を除く。

許可等を受けて現に存する建築物	用途が類似する建築物
特別積合せ貨物運送の用に供する建築物	倉庫
平成18年法改正前の法第29条第1項第3号の適用を受けて建築された社会福祉施設又は医療施設	有料老人ホーム（老人福祉法第29条第1項に規定するものであり、かつ、さいたま市の福祉部局と調整が整ったもの。）
法第29条第1項第2号に規定する建築物	許可等を受けて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	

ウ 建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物（第二種低層住居専用地域内に建築できる建築物）であること。ただし、別に定める区域（別表による。）については、建築基準法別表第2(ぬ)項に掲げる建築物以外の建築物（準工業地域内に建築できる建築物）とすることができる。

- (2) 規模は、高さ10メートル以下で、かつ、建築基準法に適合するものであること。ただし、現に存する建築物の高さが10メートルを超える場合は、その高さを限度とすることができる。
- (3) 上記表中の「許可等を受けて現に存する建築物」の欄に掲げる建築物が、法第29条第1項第2号及び第3号に規定する建築物又は平成18年法改正前の法第29条第1項第3号に規定されていた建築物である場合は、用途変更等にあたり、法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準を満たしたものであること。
- なお、当該建築物が、過去に「さいたま市開発行為等指導要綱」又はさいたま市合併前の旧浦和市、旧大宮市、旧与野市及び旧岩槻市における開発行為等に係る「指導要綱」などの公共施設の整備基準に関する協議を行ったものは、法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準を満たしたものとみなす。
- (4) 上記表中の「用途が類似する建築物」の欄に掲げる有料老人ホームへ用途変更等する場合は、開発審査会個別付議基準「市街化調整区域に立地する公共公益施設」3土地等の規定（3(1)ア及びウ並びに（2）に規定する高さに関する要件を除く。）を満たしたものであること。

5 その他

他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等（見沼田圃土地利用承認を含む。）が受けられるものであること。

附 則

この基準は、平成21年7月1日から施行する。（平成21年3月31日 都市局長決裁）

附 則

この基準は、平成27年4月1日から施行する。（平成27年3月4日 都市局長決裁）

附 則

（施行期日）

- 1 この基準は、平成28年6月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この基準の施行の日（以下「施行日」という。）の前日までに、都市計画法第43条の規定による許可の申請に係る開発審査会の議を経たものとして取り扱う基準については、なお従前の例による。（平成28年3月29日 都市局長決裁）

附 則

この基準は、令和3年4月1日から施行する。（令和3年3月18日 都市局長決裁）

別表

区域図番号	主な地番
1	北 区 吉野町2丁目1241番
2	西 区 宮前町1番1

※別表の区域については、「P3-47, 48」を参照

参考

※令和3年4月版より「新築」に該当する増築・改築・建替えについて、次のように定義していますのでご確認ください。

増築・改築・建替えについては、次の①から③のいずれかに該当する場合、「新築」として取り扱います。

- ① 増築・改築・建替え後の延べ面積が従前の1.5倍を超える場合
- ② 増築・改築・建替え後の階数が従前より増える場合
- ③ 木造から鉄筋コンクリート造に変更する場合

個別付議基準

物流施設誘導地区における建築物

都市計画法第34条第14号又は同法施行令第36条第1項第3号ホに基づき許可する、物流施設誘導地区における建築物について、下記のすべての要件に該当するものは、開発審査会に付議することができるものとする。

記

1 用語の定義

この基準における用語の意義は、次に定めるもののほか、都市計画法（以下「法」という。）の例による。

(1) 物流施設誘導地区

さいたま市物流施設誘導地区の創出に向けた基本方針（以下「基本方針」という。）により、指定された区域をいう。

(2) 特定流通業務施設

流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（以下「物流総合効率化法」という。）第4条第2項に規定する総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、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のうち、同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設又は倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。

2 申請者

申請者は、基本方針に適合する者であって、物流総合効率化法第4条第1項に規定する総合効率化計画の一の申請において、流通業務総合効率化事業を実施しようとする者（特定流通業務施設を整備する者のみの場合を除く。）であること。

3 申請地

申請地は、物流施設誘導地区内の土地であって、車両の主な出入口が面する道路に予定建築物の敷地の外周長の6分の1以上が接していること。

4 予定建築物

予定建築物は、基本方針に適合する特定流通業務施設（物流総合効率化法第4条第8項に規定する照会を受けていない流通業務以外の利用形態を含む建築物を除く。）であること。

5 敷地内緑化

さいたま市みどりの条例第19条に規定された協議において、さいたま市緑化指導基準に適合したものであること。なお、当該協議に関しては、建築物の敷地外周部を高さ3メートル以上の樹木などで緑化するように努めること。

6 その他

他の法令及び条例による許認可等が必要な場合は、その許認可等を受けられるものであること。

附 則

この基準は、平成24年7月1日から施行する。（平成24年3月19日 都市局長決裁）

附 則

この基準は、平成29年2月1日から施行する。（平成29年1月24日 都市局長決裁）

さいたま市物流施設誘導地区の創出に向けた基本方針

(平成24年3月28日市長決裁)

1 目的

平成23年3月11日に発生した東日本大震災での経験を踏まえ、災害時における物資・物流を確保するとともに、本市の財政基盤の強化、雇用機会の創出及び地域経済の活性化を図るため、新たな物流施設誘導地区の創出に向けた基本方針を定める。

2 基本的考え方

- ① 災害に強い産業基盤の整備に資するため、効率的で環境負荷が少なく、優良農地の保全とバランスのとれた物流施設の誘導を図る。
- ② 首都圏における甚大な災害発生時に、物資・物流面での地域貢献が可能となる機能を有する物流施設の集積をめざす。
- ③ 東日本の交流拠点都市としての機能を高めるため、前項の物流施設と併せ、新たに本社の立地を図る。

3 物流施設誘導地区指定区域

前記2の基本的考え方及び物流に適した交通アクセスの要件を総合的に勘案し、平成23年8月末時点において既存の物流施設が立地し、市街化が進行している別紙の区域を指定する。

4 立地誘導の要件

前記2の基本的考え方、前記3の物流施設誘導地区指定区域に基づく立地誘導は、次の要件を全て満たす企業を対象とする。

- ① 「流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律」に基づく総合効率化計画による特定流通業務施設であること。
- ② 上記の特定流通業務施設と併せ、本社を市内適地に立地する企業であること
- ③ 防災機能（耐震・浸水対策等）を確保した上、災害時の協定締結を行える企業であること。

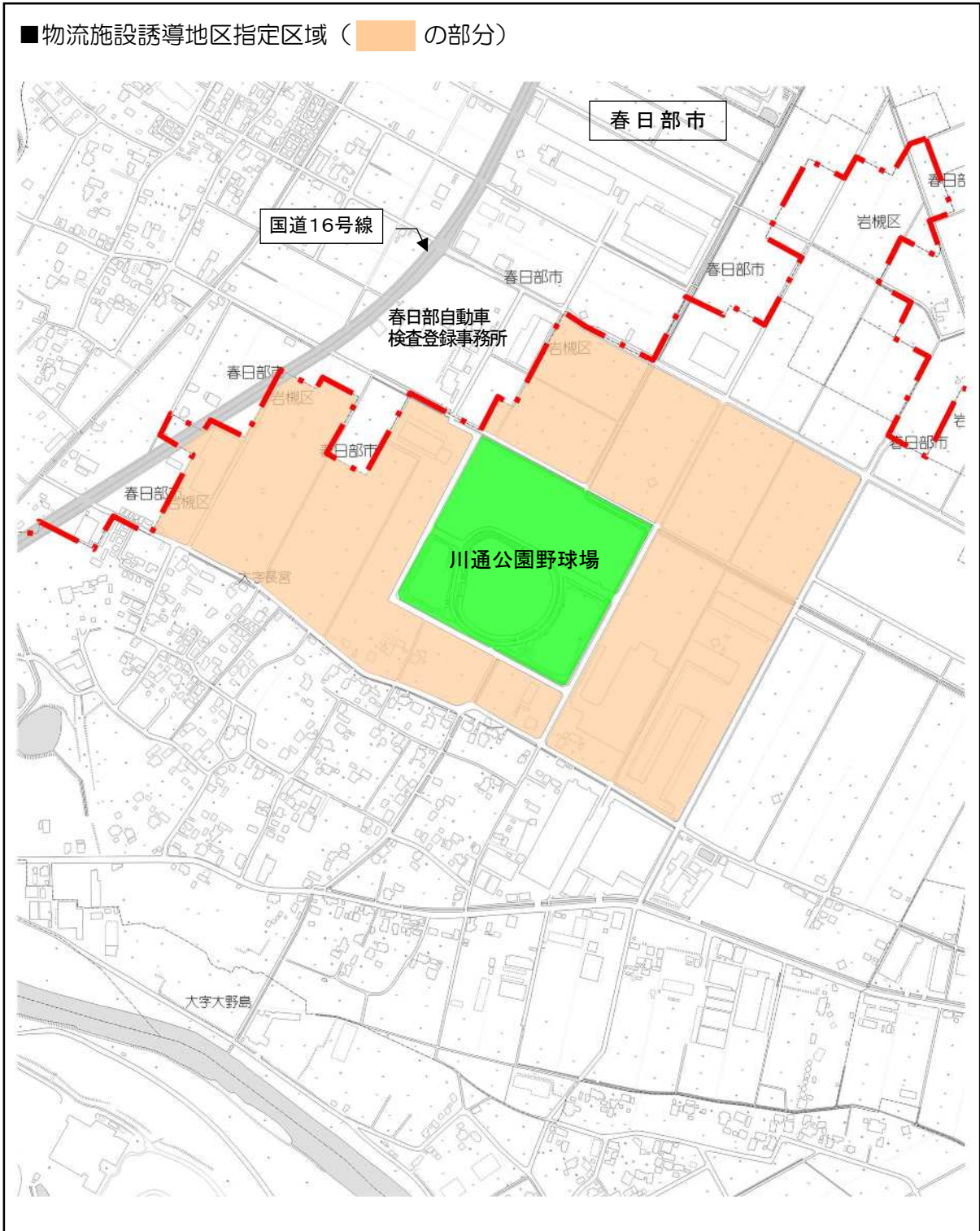
附則

この方針は、平成24年4月1日から適用する。

別 紙

さいたま市物流施設誘導地区の創出に向けた基本方針

■ 物流施設誘導地区指定区域 約30ha



第16節 他の法律により法第34条14号に掲げる行為にみなされる行為

次に掲げる開発行為については、それぞれの法律により法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされ、市街化調整区域に係るものであっても、法第33条に定められた基準について審査が行われることとなります。

- (1) 市民農園整備促進法第12条第1項の認定市民農園建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- (2) 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律第8条第1項の同意基本計画の内容に即して行われる開発行為
- (3) 幹線道路の沿道の整備に関する法律第10条の2第1項の沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従って行われる開発行為
- (4) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第5条第1項の歴史的風致維持向上計画に定められた事項に従って行われる開発行為
- (5) 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律第5条第1項の総合化事業計画に定められた事項に従って行われる開発行為
- (6) 地域再生法第17条の17第1項の地域再生土地利用計画に定められた事項に従って行われる開発行為

第2章 予定建築物以外の建築等の制限(法第42条)

第1節 予定建築物以外の建築等の制限

<解説>

市街化調整区域で開発許可を受けた区域内においては、許可を受けたときの予定建築物以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設すること、建築物の改築やその用途を変更することも制限されています。

なお、本市では、法第42条第1項ただし書の許可基準を次のとおり規定しております。

※法第42条の規定については、「1 制度解説編 第16章 P1-60」を参照

※申請の詳細については、「5 申請手続編 P5-54」を参照

第2節 都市計画法第42条第1項ただし書の規定による許可基準

さいたま市 審査基準

都市計画法第42条第1項ただし書の規定による許可基準

この基準は、法第42条第1項ただし書の規定による許可の基準について定めるものとする。

1 用語の定義

この基準において「用途変更」とは、次のいずれかに該当するものをいう。

- (1) 従前と同一敷地において、建築物を新築し、若しくは改築し、又は特定工作物を新設し、開発許可（都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条に規定する許可をいう。以下同じ。）に係る予定建築物以外の建築物又は特定工作物とすること。
- (2) 従前と同一敷地において、建築物の用途を変更し、開発許可に係る予定建築物以外の建築物とすること。
- (3) 従前と同一敷地において、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とする。
- (4) 使用者を限定して開発許可された建築物又は特定工作物の使用者を変更すること。

2 許可基準

市長は、次のいずれかに該当する場合であって、「3 技術基準上の制限」に適合すると認めるときは、許可をするものとする。

- (1) 許可申請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) 許可申請が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号の規定に該当する場合
- (3) 許可申請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

建築物又は特定工作物である場合

(4) 次のいずれにも該当している場合

ア 用途変更後の建築物又は特定工作物が次のいずれかに該当していること。

- (7) 法に基づく許可（法第29条又は法第42条第1項ただし書の規定による許可をいう。以下「許可」という。）を受けて現に存する建築物又は特定工作物と外形上の用途及びその使用目的が同一の建築物又は特定工作物
- (イ) 倉庫（流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律に基づく倉庫を除く。）
なお、用途変更前の建築物は、工場（自動車修理工場を除く。）として許可を受けて、現に存する場合に限る。
- (ウ) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ろ）項に掲げる建築物（第二種低層住居専用地域内に建築できる建築物）ただし、次の表に定める区域については、同表（る）項に掲げる建築物以外の建築物（準工業地域内に建築できる建築物）とすることができる。

区域図番号	主な地番
1	北 区 吉野町2丁目1241
2	西 区 宮前町1番1

イ 用途変更前の建築物又は特定工作物が次のいずれかに該当していること。

- (7) 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）による改正前の法第43条第1項第6号の確認（既存宅地確認）を受けた土地で、その後開発許可を受け建築された建築物
- (イ) 次のいずれかのさいたま市開発審査会基準 一括議決基準に適合し、開発許可を受け建築された建築物
 - a 市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前から宅地性を証することができる土地における開発行為等（線引き前宅地）（平成18年5月17日廃止）
 - b 長期にわたり建築物の敷地として利用されている土地における用途変更等（平成21年7月1日廃止）
 - c 長期にわたり建築物の敷地として利用されている土地における開発行為（平成28年3月18日第6回議決）
- (ウ) 許可を受け建築又は建設後20年を経過した建築物又は特定工作物
- (イ) 許可を受け建築又は建設後5年を経過し、使用者が次のいずれかに該当する建築物又は特定工作物で、市長が開発審査会との協議を経たもの
 - a 破産手続き開始の決定を受けた者
 - b 事業経営者の死亡、失踪又は心身障害により、事業の継続が困難であることが明らかである者
 - c 主たる生計維持者の死亡、失踪又は心身障害により、将来にわたる経済的破綻が明らかである者

3 技術基準上の制限

(1) 法第33条第1項第2号から第5号までに規定する基準を準用し、許可申請が当該基準に適合していること。

(2) 用途変更後の建築物の規模は、高さ10メートル以下で、かつ、建築基準法に適合すること。ただし、許可を受けて現に存する建築物の高さが10メートルを超える場合は、その高さを限度とすることができる。

附 則

(施行期日)

1 この基準は、平成21年8月1日から施行する。

(経過措置)

2 この基準の施行の日の前日までに、法第42条の規定によりされた許可の申請については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この基準は、平成30年12月21日から施行する。

(経過措置)

2 この基準の施行の日の前日までに、法第42条の規定によりされた許可の申請については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この基準は、令和4年4月1日から施行する。

※別表の区域については、「P3-47, 48」を参照

第3章 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限(法第43条)

<解説>

法第43条は、開発許可（法第33条、法第34条）の規定に準じて政令第36条第1項の各号に規定されております。

また、政令第36条第1項第3号ホの規定によるさいたま市開発審査会基準については、各編をご参照ください。

※法第43条の規定については、「1 制度解説編 第17章 P1-62」を参照

※さいたま市開発審査会基準の解説については「3 立地基準編 第14節 P3-37」を参照

※さいたま市開発審査会基準の詳細については、「P3-38～」を参照

さいたま市開発審査会基準（法第43条関係基準を抜粋）

■一括議決基準

基準名	ページ
市街化調整区域の土地を長期所有する者の自己用住宅	3-39
建築基準法第51条ただし書許可を受けた建築物又は第一種特定工作物	3-43
既存住宅団地内の土地における建築物	3-49
公共事業の施行により移転する建築物	3-51
市街化調整区域に居住する者のための集会所等	3-53
学校の屋外運動施設、1ヘクタール未満の墓園又は運動・レジャー施設に係る併設建築物	3-54
長期にわたり建築物の敷地として利用されている土地における建築行為等	3-56
市街化調整区域に立地する社会福祉施設等	3-58

■個別付議基準

基準名	ページ
市街化調整区域において生産される農産物の販売所	3-59
社寺仏閣	3-60
指定幹線道路の沿道における特定流通業務施設	3-61
市街化調整区域に立地する公共公益施設	3-67
平成18年都市計画法改正以前から現に存する公共公益施設	3-69
市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物	3-71
公共事業の施行により移転する建築物	3-73
自己の業務の用に供する既存の土地利用を適正に行うための管理施設	3-74
既存建築物の用途変更等	3-75
物流施設誘導地区における建築物	3-78

※申請の詳細については、「5 申請手続編 P5-55～」を参照