

# 市街化調整区域に係る開発行為の 立地に関する基準

平成 1 5 年 8 月 1 日施行

最終改正：令和 4 年 1 2 月 1 日

さいたま市都市局都市計画部  
都市計画課

# 目 次

	頁
1 法第34条第1号 審査基準 -----	1
・ 公共公益施設	
・ 日常生活に必要な物品販売店舗等	
2 法第34条第2号 審査基準 -----	5
・ 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物等	
・ 観光資源の有効な利用上必要な建築物等	
3 法第34条第4号 審査基準 -----	7
・ 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物	
・ 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	
4 法第34条第6号 審査基準 -----	9
5 法第34条第7号 審査基準 -----	10
6 法第34条第8号 審査基準 -----	11
7 法第34条第8号の2 審査基準 -----	12
8 法第34条第9号 審査基準 -----	14
・ 休憩所	
・ 給油所	
・ 火薬類の製造所	
・ 道路管理施設	
9 法第34条第14号 審査基準 -----	19

## 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)

第五節 車庫等

(敷地)

第三十条 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五十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、第一号から第四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。

一 幅員六メートル未満の道路

(略)

埼玉県建築基準法施行細則第六条の五第一項第一号の規定により、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

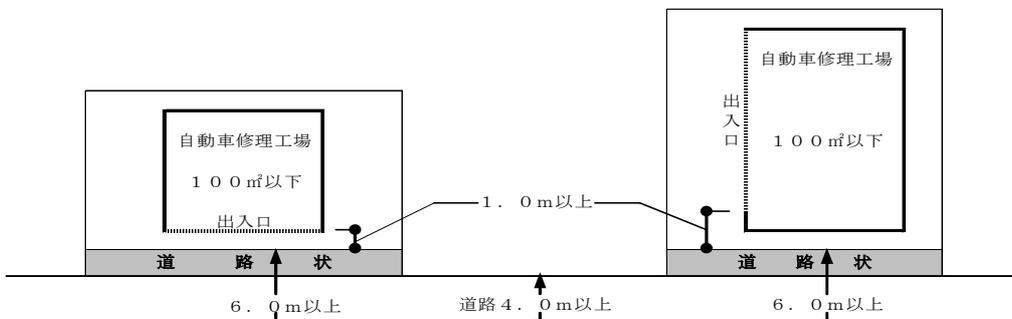
出入口が道路に面する場合

出入口が道路に面しない場合

○床面積の合計が100㎡以下の車庫等

(出入口が道路に面する場合)

(出入口が道路に面しない場合)

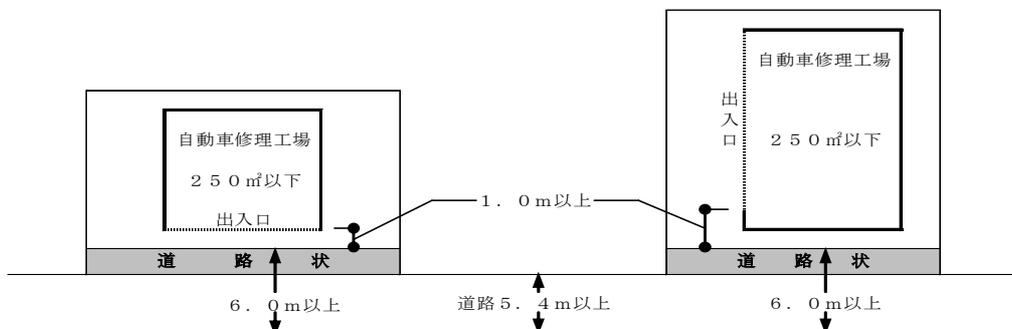


ハ 車庫等の用に供する部分の床面積の合計が100㎡を超え250㎡以下の建築物の敷地の自動車の出入りに使用する道路は、法第43条第1項に規定する道路で幅員が5.4m以上のもの(自動車修理工場の敷地の自動車の出入りに使用する道路については、敷地の一部を道路状としたもので、道路の幅員と合わせて6m以上の幅員が確保でき、出入口が、道路状とした部分から1m以上後退した場合に限る。)であること。

○床面積の合計が250㎡以下の車庫等

(出入口が道路に面する場合)

(出入口が道路に面しない場合)



## 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 ー 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。

## 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。

## 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。

## 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、埼玉県と中小企業総合事業団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。

## 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。

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。

## 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。

## 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<sup>\*1</sup>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<sup>\*2</sup>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っても、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

## 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 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房とする。)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。

## 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。

## 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。

#### 解説【参考】

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、許可しうることとしているものです。

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」を定めております。

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おりますので、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ので、ご注意ください。

#### 法第34条

(略)

14 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