

さいたま市開発審査会基準

令和4年4月版

さいたま市開発審査会基準において用いる法令等は以下による。

都市計画法	都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）
都市計画法施行令	都市計画法施行令（昭和44年6月13日政令第158号）
都市計画法施行規則	都市計画法施行規則（昭和44年8月25日建設省令第49号）
都市計画法及び建築基準法の 一部を改正する法律	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5月19日法律第73号）
健康保険法	健康保険法（大正11年4月22日法律第70号）
学校教育法	学校教育法（昭和22年3月31日法律第26号）
墓地、埋葬等に関する法律	墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年5月31日法律第48号）
医療法	医療法（昭和23年7月30日法律第205号）
医療法施行規則	医療法施行規則（昭和23年11月5日厚生省令第50号）
建築基準法	建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）
社会福祉法	社会福祉法（昭和26年3月29日法律第45号）
宗教法人法	宗教法人法（昭和26年4月3日法律第126号）
土地収用法	土地収用法（昭和26年6月9日法律第219号）
倉庫業法	倉庫業法（昭和31年6月1日法律第121号）
老人福祉法	老人福祉法（昭和38年7月11日法律第133号）
貨物自動車運送事業法	貨物自動車運送事業法（平成元年12月19日法律第83号）
更生保護事業法	更生保護事業法（平成7年5月8日法律第86号）
介護保険法	介護保険法（平成9年12月17日法律第123号）
物流効率化法	流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律 （平成17年7月22日法律第85号）
さいたま市白地地域の形態規制	さいたま市用途地域の指定のない区域内の建築形態規制 （平成17年11月25日告示第1002号） （平成16年1月1日告示第1号）

《一括議決基準》（令和4年4月版）

頁

市街化調整区域の土地を長期所有する者の自己用住宅……………	1
自己居住用の既存建築物の敷地拡張……………	3
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……………	5
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……………	6
既存住宅団地内の土地における建築物……………	9
公共事業の施行により移転する建築物……………	11
市街化調整区域に居住する者のための集会所等……………	13
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……………	14
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……………	16
市街化調整区域に立地する社会福祉施設等……………	18

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

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って、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。(令和4年3月17日 第2回議決)

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

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

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

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等について、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

- 1 この基準は、平成31年4月1日から施行する。