

市街化調整区域において生産される農産物の販売所	18
社寺仏閣	19
指定幹線道路の沿道における特定流通業務施設	20
市街化調整区域に立地する公共公益施設	26
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	28
市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物	30
自己業務用の既存建築物の敷地拡張	31
公共事業の施行により移転する建築物	32
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	33
既存建築物の用途変更等	34
物流施設誘導地区における建築物	36

## 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って、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）

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つては、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つては、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)

別図

( 1 / 4 )

指定幹線道路の指定区間（一般国道 1 2 2 号）

別図

(2/4)

指定幹線道路の指定区間（一般国道122号）

別図

( 3 / 4 )

指定幹線道路の指定区間（一般国道 1 6 号及び一般国道 1 7 号）



別図

( 4 / 4 )

指定幹線道路の指定区間（一般国道 1 6 号）

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)
- 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)

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）

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<sup>※1</sup>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<sup>※2</sup>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<sup>※3</sup>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。

※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、従前のものと同じであること。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

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

