

②市街化調整区域内で開発行為・建築行為をする場合について

都市計画法における市街化調整区域は、「市街化を抑制する区域」であり、原則として開発行為を行うことができません。

ただし、市街化の促進をしないものや、市街化区域内で立地困難なもの、市街化調整区域において最小限必要と認められるものについては、例外的に許可し得るものとしています。

市街化調整区域で例外的に許可し得る開発行為

- (ア) 法第34条各号に規定する市街化調整区域における立地基準に適合するもの
- (イ) 法第4条第11項に規定する第二種特定工作物の建設の用に供するもの
例：1ha以上の運動レジャー施設や墓園

市街化調整区域内で開発許可を受ける場合は、道路や公園等の開発行為に関する技術基準（都市計画法第33条）に適合するほか、上記(ア)・(イ)のいずれかに該当する必要があります。

また、市街化調整区域内では、市街化を抑制するという観点から、下記のように開発行為に該当しない場合においても、建築物の建築や用途の変更も規制されています。

用途変更許可（都市計画法第42条）

市街化調整区域内では、開発許可を受けた区域内でも、許可を受けた予定建築物以外の新築、改築又は用途の変更は制限されています。

建築許可（都市計画法第43条）

市街化調整区域内では、開発行為を伴わない建築行為（建築物の新築・改築・用途の変更）も規制の対象であり、立地が認められる建築物は限定されています。



←用途地域や防火地域・準防火地域、地区計画、都市計画道路など都市計画はこちらから調べられます



市街化調整区域で
建築などをするときは
事前にご相談ください

【相談時に準備いただきたい資料】

- ☐ 案内図
- ☐ 公図
- ☐ 土地・建物の全部事項証明書
- ☐ 既存建築物の建築確認概要書等
- ☐
- ☐

開発行為等に関する相談窓口

(西区・北区・大宮区・見沼区・岩槻区)

都市計画部 北部都市計画指導課

TEL 048-646-3183 (旧大宮市域)

048-646-3185 (旧岩槻市域)

FAX 048-646-3189



(中央区・桜区・浦和区・南区・緑区)

都市計画部 南部都市計画指導課

TEL 048-840-6184

048-840-6185

FAX 048-840-6189



【チラシ作成】

都市計画部 都市計画課 開発調整・盛土規制係 TEL 048-829-1427

【発行月】 令和7年4月

さいたま市の 市街化調整区域内で 開発行為や建築行為 を行う場合について



詳細を知りたい場合は、「都市計画法に基づく開発許可等手引書」をご覧ください



① 開発許可について

さいたま市内で開発行為を行う場合、原則として、都市計画法の規定による開発許可、または「さいたま市開発行為の手続に関する条例」の規定による開発承認が必要となります。

開発行為とは…

主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。



開発許可（都市計画法第 29 条）

開発行為をしようとするものは、あらかじめ、都道府県知事（さいたま市ではさいたま市長）の許可を受けなければならないことが規定されています。

また、開発行為の規模や目的によって、開発許可が不要な場合についても詳しく定められています。

都市計画法の許可が不要なもの

- (ア) 法第 29 条第 1 項第 1 号に規定する一定規模未満の開発行為
→市街化区域内で開発区域の面積が 500 m²未満の開発行為
- (イ) 法第 29 条第 1 項第 2 号に規定する許可を要しない建築物に供するもの
例：農業を営む者の居住の用又は農業の用に供する建築物
- (ウ) 法第 29 条第 1 項第 3 号に規定する許可を要しない建築物に供するもの(※)
例：駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物
- (エ) 法第 29 条第 1 項第 4 号から第 11 号に規定する許可を要しない行為に該当するもの

(※)さいたま市開発行為の手続に関する条例の承認が必要です

③法第 34 条の各号に該当する市街化調整区域で立地可能なもの

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います。



各号の基準の
詳細はこちらから

都市計画法第 34 条	1 号	周辺住民の利用に供する公益上必要な施設・日常生活に必要な店舗等 例：保育所、診療所、飲食店
	2 号	鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要なもの
	4 号	農林水産物の処理、貯蔵または加工に必要なもの
	6 号	中小企業の共同化または集団化のための事業の用に供するもの
	7 号	既存工場の事業活動の効率化を図るために必要なもの
	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
	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、施設等が災害レッドゾーン外に移転するもの
	9 号	道路の円滑な交通を確保するために必要なもの 例：ドライブイン（飲食店）、コンビニエンスストア
	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、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当なものを

④法第 34 条第 14 号審査基準

本市では、法第 34 条第 14 号に規定されている『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適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では、あらかじめ開発審査会の議を経たものとして取り扱う「一括議決基準」と開発審査会に付議することができる「個別付議基準」を定めています。

個別付議事案につきましては、開発審査会の審議を行い承認された場合に許可となります。

⑤ さいたま市開発審査会基準一覧

審査会基準の
詳細はこちらから



●一括議決基準（10 基準）

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

●個別付議基準（11 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
社寺仏閣
指定幹線道路の沿道における特定流通業務施設
市街化調整区域に立地する公共公益施設
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
市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物
自己業務用の既存建築物の敷地拡張
公共事業の施行により移転する建築物
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
既存建築物の用途変更等
物流施設誘導地区における建築物