

別添 2

《開発許可の立地基準》

1 法第34条第1号	1
(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)	
2 法第34条第2号	5
(鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設)	
3 法第34条第3号	8
(特別の自然的条件を必要とする施設)	
4 法第34条第4号	9
(農林漁業用施設及び農林水産物の処理等の施設)	
5 法第34条第5号	12
(特定農山村地域における農林業等活性化施設)	
6 法第34条第6号	15
(中小企業の共同化・集団化のための施設)	
7 法第34条第7号	16
(市街化調整区域内の既存工場の関連施設)	
8 法第34条第8号	18
(危険物(火薬類)の貯蔵又は処理に供する施設)	
9 法第34条第9号	20
(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)	
10 法第34条第10号審査基準	23
(地区計画又は集落地区計画の区域内における開発行為)	
11 法第34条第11号	24
(条例で指定した集落区域における開発行為)	
12 法第34条第12号	25
(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)	
(1) 市条例第3条第1項第1号	28
(市の土地利用計画に適合するものとして市長が指定した土地の区域内における開発行為)	
(2) 市条例第3条第1項第2号ア	30
(線引き前所有地における自己用住宅)	

(3) 市条例第3条第1項第2号イ	32
(市街化調整区域に長期居住する者の親族のための自己用住宅)	
(4) 市条例第3条第1項第2号ウ	33
(市街化調整区域に線引き日前から居住する者の親族のための自己用住 宅)	
(5) 市条例第3条第1項第3号	35
(市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物)	
(6) 市条例第3条第1項第4号	37
(公共移転)	
(7) 市条例第3条第1項第5号	39
(大学)	
(8) 市条例第3条第1項第6号	40
(建築基準法第51条ただし書の許可を受けた建築物又は第一種特定工 作物)	
(9) 市条例第3条第1項第7号	41
(市街化調整区域に居住する者のための集会所)	
(10) 市条例第3条第1項第8号	42
(既存の自己用建築物の敷地拡張)	
13 法第34条第13号	45
(既存権利の届出に基づく開発行為)	
14 法第34条第14号	47
(開発審査会の議を経て許可する開発行為)	

1 法第34条第1号

法第34条

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22年法律第164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

ニ・ホ (略)

本号は、市街化調整区域においても、そこに居住する者の日常生活が健全に営まれるよう配慮することが必要であることから、日常生活に必要な利便施設、すなわち公共公益施設や日用品の小売業、サービス業を営む店舗、事業所等の建築を目的とした開発行為を許可しうるとしたものです。

市街化調整区域である開発区域の周辺住民の日常生活に必要な建築物ですから、開発区域は、相応の利用者が想定される集落内である必要があります。

1 公共公益施設

公共公益施設（公益上必要な建築物）は、政令第29条の5の規定により、政令第21条第26号イからハの建築物のうち、当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者が主たる利用者である施設です。

（1）学校等

政令第21条第26号イにより、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、同法第134条第1項に規定する各種学校は本号の規定する公共公益施設とすることができますものとされています。なお、学校教育法第1条では、「学校とは、幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校」と定義しています。

しかし、通常、開発区域の周辺住民の通う学校として想定されるのは、生徒の範囲が限定されている市立の小、中学校や私立であっても園児が小さい範囲で限定される幼稚園です。それ以外の学校、専門学校、各種学校については、生徒の分布が相当の広範囲に及ぶため、主として開発区域の周辺住民のための学校には該当しないものと考えます。なお、大学については、法第34条第12号に基づく条例で規定されています。

（2）社会福祉施設等

政令第21条第26号ロにより、社会福祉法による社会福祉事業及び更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設等も本号の規定する公共公益施設とすることができますものとされています（社会福祉法第2条では、社会福祉事業とは「第一種社会福祉事業及び第二種社会福祉事業」をいいいます。第一種社会福祉事業は同条第2項、第二種社会福祉事業は同条第3項に列挙されています。なお、同条第4項では社会福祉事業に該当しないものも列挙されていますので留意する必要があります。）。

しかし、入所系では、利用者が広範囲に及ぶ施設も少なくありません。通常、本号に該当するものとして想定されるのは、デイサービス施設や保育所等の通所系社会福祉施設、地域密着型サービスを提供する施設等のほか、入所系施設では主として開発区域周辺の住民が優先的に利用する特別養護老人ホーム等が考えられます。

（3）医療施設

政令第21条第26号ハにより、医療法第1条の5第1項の病院、同条第2項の診療所、同法第2条第1項に規定する助産所も本号の公共公益施設とすることができます。

しかし、病院の利用者は、相応の広範囲に及ぶものと考えられます。通常、

本号に該当するものとして想定されるのは、規模の小さい診療所や助産所です。

2 店舗等

対象となる施設は、当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者を主たる対象としたものですから、著しく規模の大きな店舗等は認められません。

また、日常生活に必要な物品の販売等を行うものですから、相当数のサービス対象者が生活する区域内に立地する必要があります。

本号の許可の対象となる予定建築物の用途及び規模は、周辺の居住者の日常生活に必要な範囲に限定されるものですから、代表的なものとしては、日用品の販売店舗や飲食店、理容店等であって、かつ、小規模なものということができます。

ところで、第二種低層住居専用地域は、主として低層住宅の良好な住環境を保護するための地域ですが、そこに居住する者の日常生活圏にも配慮し、生活に必要となる床面積150m²以内の日用品の販売のための店舗や飲食店の建築が認められています。本号は市街化調整区域に居住する者の日常生活に必要な物品の販売等に係る店舗等を対象とするものですから、第二種低層住居専用地域に建築できる店舗等と本号の許可の対象となる店舗等とはおおむね同種のものということができます。そこで、本号の許可の対象となる予定建築物は、第二種低層住居専用地域において建築することができる店舗等とし、具体的な業種は特定しないこととします。

また、第二種低層住居専用地域で建築することができる店舗等以外のものであっても、あん摩マッサージ等の施術所や自動車修理工場は周辺居住者の日常生活に必要と考えられます。さらに、市街化調整区域においては農林漁業に従事している者が比較的多いことから、農機具修理工場や農林漁業団体の事務所も日常生活に必要と考えられます。したがって、これらの建築物であって、比較的小規模なものは許可の対象とします。

なお、日常生活に必要な物品の販売等において営業時間外も管理者が常駐する必要は認められませんので、本号を立地根拠とした店舗が住宅を兼ねることは認められません。

法第34条第1号審査基準

1 開発区域

開発区域は、ふじみ野市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第3条第1項第2号アに規定する既存の集落内に存すること。

2 予定建築物

予定建築物の用途及び規模は、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 政令第21条第26号イに該当する建築物で次のいずれかに該当するもの
 - (ア) 市が設置する小学校、中学校
 - (イ) 幼稚園
- (2) 政令第21条第26号ロに該当する建築物で次のいずれかに該当するもの
 - (ア) 保育所
 - (イ) 市が指定した事業者が行う地域密着型サービスを提供する施設（ただし、当市の住民のみの利用に供するものに限る。）
 - (ウ) 特別養護老人ホーム又は老人短期入所施設（ただし、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ものに限る。）
 - (エ) (ア)から(ウ)以外の施設で、施設利用者が通所する施設（ただし、入所のための設備が設置されないものに限る。）
- (3) 政令第21条第26号ハに該当する建築物で次のいずれかに該当するもの
 - (ア) 診療所
 - (イ) 助産所
- (4) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ろ）項第2号に掲げるもの
- (5) あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所であって、床面積の合計が150平方メートル以内のもの
- (6) 自動車修理工場（専ら自己の業務用自動車の修理整備を行うもの、自動車の販売を行うもの又は自動車の解体を行うものを除く。）又は農機具修理工場であって、作業場の床面積の合計が300平方メートル以内のもの
- (7) 農業協同組合その他の農林漁業団体の事務所

2 法第34条第2号

法第34条

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

本号は、市街化調整区域内にある鉱物資源や観光資源等を有効利用するために必要な建築物や第一種特定工作物の建築等を目的とした開発行為を許可しうることとしたものです。

鉱物資源や観光資源などの資源は、有限かつ貴重な財産であり、地域の経済や産業の発展のためには、資源の存する区域にかかわらず、有効に利用することが求められています。通常、これらの資源を利用するためには、鉱物の採掘のための施設や観光展望施設などの建築物等が必要となることから市街化調整区域への立地を容認することとしたものです。

「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・採石、鉱物の選鉱その他の品位向上処理、鉱物を探査するための地質調査、物理探鉱などの探鉱作業、鉱山開発作業のための施設及び鉱物の採掘等と密接不可分な加工の用に供する施設を指します。

具体的には、鉱物資源については鉱業法に規定する鉱物が該当し、対象施設としては日本標準産業分類大分類C—鉱業、採石業、砂利採取業のうち、鉱業に分類される事業に供される施設及び当該市街化調整区域において採掘された鉱物を原料として使用するセメント製造業などの事業に供する施設が該当します。

鉱物資源の利用に係る建築物等は、当該資源の有効な利用上必要なものとして立地が認められるものですから、開発区域は利用の対象となる鉱物資源が存在する土地と同一の市街化調整区域内である必要があります。

「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に必要な展望台等の施設、観光価値を維持するため必要な休憩施設等を指します。

具体的には、観光客に軽食等を提供する飲食店、土産物店、温泉を利用するための入浴施設などの休憩施設や観光客の宿泊施設が該当します。一方、これらの休憩施設等に併設されるものであっても、遊戯施設等、観光資源の利用上必要と認められないものは該当しません。

観光資源については、観光立国推進基本法第13条で具体的な観光資源を列挙して国が保護育成を図るべきことを規定しており、これらの観光資源は積極的に利用を図るべきものと考えられることから、その有効な利用上必要な建築物の建築は市街化調整区域においても認められるべきであると考えられます。そこで、同条に列

挙されている観光資源が本号の対象となる観光資源に該当することとします。

観光資源の利用に係る建築物等は、当該資源の有効な利用上必要なものとして立地が認められるものですから、開発区域は利用の対象となる観光資源が存在する土地と同一の市街化調整区域内である必要があります。

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、利用の対象となる鉱物資源が存在する市街化調整区域内であること。

2 予定建築物等

予定建築物等は、当該市街化調整区域に存する鉱物（鉱業法（昭和25年法律第289号）第3条に規定する鉱物をいう。）を利用するため必要な建築物又は第一種特定工作物であって、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 日本標準産業分類大分類C—鉱業、採石業、砂利採取業のうち、鉱業に分類される事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物
- (2) 専ら当該市街化調整区域において採掘された鉱物を原材料として使用する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物

【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、利用の対象となる観光資源が存在する市街化調整区域内であること。

2 予定建築物等

予定建築物等は、当該市街化調整区域に存する、史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土、優れた自然の風景地、良好な景観、温泉その他文化、産業等に関する観光資源を利用するため必要な建築物又は第一種特定工作物であって、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に必要な展望台等の建築物又は第一種特定工作物
- (2) 観光価値を維持するため必要な休憩施設又は宿泊施設である建築物又は第一種特定工作物（観光資源の利用者に軽食等を提供する飲食店、土産物店、現にゆう出する温泉を利用するための入浴施設を含む。）

鉱業法

(適用鉱物)

第3条 この条以下において「鉱物」とは、金鉱、銀鉱、銅鉱、鉛鉱、そう鉛鉱、すず鉱、アンチモニ一鉱、水銀鉱、亜鉛鉱、鉄鉱、硫化鉄鉱、クローム鉄鉱、マンガン鉱、タンクステン鉱、モリブデン鉱、ひ鉱、ニッケル鉱、コバルト鉱、ウラン鉱、トリウム鉱、りん鉱、黒鉛、石炭、亜炭、石油、アスファルト、可燃性天然ガス、硫黄、石こう、重晶石、明礬石、ほたる石、石綿、石灰石、ドロマイト、けい石、長石、ろう石、滑石、耐火粘土（ゼーゲルコーン番号31以上の耐火度を有するものに限る。以下同じ。）及び砂鉱（砂金、砂鉄、砂すずその他ちゅう積鉱床をなす金属鉱をいう。以下同じ。）をいう。

2 前項の鉱物の廃鉱又は鉱さいであって、土地と附合しているものは、鉱物とみなす。

観光立国推進基本法

(観光資源の活用による地域の特性を生かした魅力ある観光地の形成)

第13条 国は、観光資源の活用による地域の特性を生かした魅力ある観光地の形成を図るため、史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土、優れた自然の風景地、良好な景観、温泉その他文化、産業等に関する観光資源の保護、育成及び開発に必要な施策を講ずるものとする。

3 法第34条第3号

法第34条

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

本号は、温度、湿度、空気等に関する特別の自然的条件を必要とする事業の用に供する建築物や第一種特定工作物を建築する目的で行う開発行為を許可しうるとした基準です。温度、湿度、空気等に関する特別の自然的条件を有効に利用すべき資源としてとらえ、これらの自然的条件に支配される事業の用に供される建築物等は、その自然的条件が存する区域でしか実現不可能なため、市街化調整区域の立地を認められるものとしたものです。

しかし、現在の工業技術水準では、人工的にこれらの自然的条件を造り出すことが容易に可能であることから本号の政令は制定されていません。したがって、現時点では本号により許可される開発行為はありません。

4 法第34条第4号

法第34条

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 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、…（中略）…許可を受けなければならぬ。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

（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

本号は、農林漁業の用に供する建築物や農林水産物の処理加工等に必要な建築物等の建築等を目的として行う開発行為を許可しうることとしたものです。

市街化調整区域は、産業として農業などの第一次産業が継続して営まれることが多いと考えられます。したがって、農業などの第一次産業の用に供するための開発行為は市街化調整区域内において当然行われる土地利用の一部であるので、これらの施設が立地することを市街化の促進と考えるべきではありません。また、その開発行為は公共施設に著しく大きな負担を生じさせるおそれもないと考えられます。さらに、農林水産物の一次的な処理加工等については、農林漁業と密接に関連する

ものであり、鮮度保持の観点からは生産地において速やかに行うことが合理的と考えられます。これらのことから農林漁業用施設などが市街化調整区域に立地することを認められることとしたものです。

なお、農林漁業の用に供する建築物のうち、法第29条第1項第2号による政令第20条に該当するものは、開発許可等が不要になります。

1 農業、林業又は漁業の用に供する建築物

本号前段の「農業、林業又は漁業の用に供する建築物」については、当該建築物の中でそれぞれの事業に分類される経済活動が生業として継続的に行われるものが対象になります。

したがって、農業、林業又は漁業については、単に産業分類上当該事業に分類されているだけではなく、耕作面積や生産物の販売額等が生業として認められる程度の規模である必要があります。生業として認められる範囲は開発許可不要となる農林漁業用の建築物と同様に取り扱います。

また、開発区域は、農林漁業用の施設を建築することとなりますので、農林漁業が営まれている土地と同一の市街化調整区域内である必要があります。

なお、収穫した農林水産物をそのまま販売する行為は出荷の一形態ということができますので、農業、林業又は漁業を営む者が自家生産物を販売する行為は、農業、林業又は漁業に含まれるものとして扱います。

2 農林水産物の処理、貯蔵又は加工

本号後段の農林水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物等は、農林水産物の加工等を速やかに行う必要などから認められるものですから、原則として、原材料等となる農林水産物は当該市街化調整区域において生産される必要があります。また、「農林水産物の処理、貯蔵又は加工」とは、収穫した農林水産物を市場に流通させるまでに必要となる行為と考えられますので、農林水産物を産地においてそのまま販売する施設も本号後段に該当します。

法第34条第4号審査基準

【農業、林業又は漁業の用に供する建築物】

1 農業、林業又は漁業

農業、林業又は漁業とは、次に掲げる基準に該当する事業とする。

- (1) 農業については、日本標準産業分類の大分類A－農業、林業のうち農業に分類される事業であって、経営耕地面積10アール以上の農地において営まれて

いるもの又は前年の農業生産物の総販売額が15万円以上のもの

- (2) 林業については、日本標準産業分類の大分類A－農業、林業のうち林業に分類される事業であって、所有権又は所有権以外の権原に基づいて育林又は伐採を行うことができる1ヘクタール以上の山林において営まれているもの又は前年の林業生産物の総販売額が15万円以上のもの
- (3) 漁業については、日本標準産業分類の大分類B－漁業に分類される事業であって、前年の漁業生産物の総販売額が15万円以上のもの

2 開発区域

開発区域は、予定建築物がその用に供される農業、林業又は漁業が営まれている市街化調整区域内であること。

3 予定建築物

予定建築物は、農業、林業又は漁業の用に供する建築物で、法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものとする。

【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】

1 開発区域

開発区域は、予定建築物等において取り扱う農林水産物のうち、数量及び金額において過半のものが生産される市街化調整区域内であること。

2 予定建築物等

予定建築物等は、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 農林水産物を集荷、出荷、選別又は貯蔵するための建築物又は第一種特定工作物であって、農業、林業又は漁業に分類される事業以外の事業の用に供されるもの
- (2) 農林水産物を直接原材料として加工する事業に供する建築物又は第一種特定工作物
- (3) 農林水産物を販売するための建築物又は第一種特定工作物

5 法第34条第5号

法第34条

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って設定され、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

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

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。

一 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

二 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

三 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。）

四 （略）

（所有権移転等促進計画の公告）

第9条 計画作成市町村は、所有権移転等促進計画を定めたときは、農林水産省令・国土交通省令で定めるところにより、遅延なく、その旨を公告しなければなら

ない。

2 (略)

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
施行規則

(農林業等活性化基盤施設)

第1条 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（以下「法」という。）第2条第3項第2号の主務省令で定める施設は、次に掲げる施設（これらの施設に附帯して設置される当該施設の管理又は運営上必要な施設を含む。）とする。

- 一 農用地及び森林の保全及び農林業上の利用の確保を図るために設置される農林業を担うべき人材を育成するための施設
- 二 地域特産物に関する試験研究施設、研修施設、生産施設、加工施設、展示施設及び販売施設
- 三 都市等との地域間交流を図るために設置される次に掲げる施設
 - イ 農林業体験施設
 - ロ 教養文化施設
 - ハ スポーツ又はレクリエーション施設
 - ニ 休養施設
 - ホ 宿泊施設
- 四 その他地域における就業機会の増大に寄与すると認められる次に掲げる施設
 - イ 工場
 - ロ 商業施設

本号は、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（特定農山村法）の規定により、あらかじめ知事の承認を受けて市町村により作成・公告された所有権移転促進計画に従って行われる農林業等活性化基盤施設に係る開発行為について許可しうることとしたものです。

特定農山村法は、地勢等の地理的条件が悪い中山間地域（特定農山村地域）において、地域の特性に即した農林業等の活性化のための基盤整備を促進するための措置を講ずることにより、これらの事業の振興を図り、豊かで住みよい農山村の育成に寄与することを目的として制定されました。その特定農山村法による所有権移転促進計画の承認の際、知事は農林業等活性化基盤施設の立地について都市計画法第34条各号又は同法施行令第36条第1項第3号の規定に適合するか否かを審査します。開発許可の審査においては、所有権移転促進計画への適合性を審査することで、市街化調整区域の立地規制の趣旨を実現できます。

なお、本県の市街化調整区域のうち、特定農山村法の適用があるのは2市町のそ

れぞれ一部のみですが、いずれも所有権移転促進計画は未作成ですので、現時点で本号の適用を受けて許可される開発行為はありません。

本号に該当するか否かは、それぞれの所有権移転促進計画に基づき判断します。

6 法第34条第6号

法第34条

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

中小企業基本法では、中小企業が新たな産業を創出し、就業の機会を増大させ、市場における競争を促進し、地域における経済の活性化を促進する等我が国経済の活力の維持及び強化に果たすべき重要な使命を有するものであることに鑑み、その多様で活力ある成長発展が図られなければならないことを基本理念として、国や地方公共団体は、中小企業の経営基盤の強化や経済的・社会的環境の変化への適応の円滑化を図るための施策を講じることとされています。

本号は、上記のような中小企業の振興の重要性に鑑みて、都道府県が中小企業基盤整備機構等と一体となって助成している事業の用に供する開発行為については、市街化調整区域においても許可しうることとしたものです。

本号の「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事業」とは、その資金として県と中小企業基盤整備機構から中小企業高度化資金の貸付を受けて行われる事業とします。したがって、具体的な事業内容は中小企業高度化資金貸付制度の中で規定されるところによることとします。

本号に基づく開発行為は、中小企業振興施策上特別に認められるものであり、周辺土地利用との調和を考慮して他の諸施策との整合を図った上で行われるべきものであり、市の土地利用計画に支障のない区域で行われる必要があります。

法第34条第6号審査基準

1 開発区域

開発区域は、法第18条の2第1項に規定する市の都市計画に関する基本的な方針に基づいて市が策定した土地利用に関する計画に支障のない区域であること。

2 予定建築物等

予定建築物等は、埼玉県又は中小企業基盤整備機構から中小企業高度化資金の貸付を受けて行う中小企業の高度化事業の用に供される建築物又は第一種特定工作物であること

7 法第34条第7号

法第34条

七 市街化調整区域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

本号は、市街化調整区域に現に存する工場の事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等の建築等については、既存工場の事業活動の効率化のためにはやむを得ないと考えられるものであり、かつ、既存工場との密接な関連を有するという制限が加えられることによりスプロールを防止する観点からも特に支障はないと考えられることから、これらの建築物等の建築等を目的とした開発行為を市街化調整区域においても許可しうることとしたものです。

「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」とは、開発行為を行おうとする市街化調整区域において、現に日本標準産業分類大分類E－製造業に分類される事業に供されている工場と解釈されます。なお、現に存する製造業の工場であれば、線引き前から存するものであるか、線引き後に立地したものであるかを問いません。

「密接な関連を有する」とは、既存の工場との間で、原材料や生産物の納入や受け入れに関して大きく依存する関係があることをいうと解釈されます。

「事業活動の効率化」とは、既存の工場と関連する事業所が位置的に接近して立地することにより双方が一体的に機能することと解釈されますので、開発区域は、隣地に空地がないなどやむを得ない場合を除き、原則として既存工場に隣接する土地であることが必要です。

法第34条第7号審査基準

1 関連事業

市街化調整区域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（以下「関連事業」という。）とは、当該市街化調整区域に現に存する日本標準産業分類大分類E－製造業に分類される工場（以下「既存工場」という。）と、次に掲げるいずれかの関係のある事業とする。なお、この関係は数量及び金額におけるものであること。

- (1) 既存工場における事業の原材料の5割以上を、自己の事業における生産物の中から納入すること。
- (2) 既存工場における事業の生産物の5割以上を、自己の事業における原材料として受け入れること。
- (3) 自己の事業の原材料の5割以上を、既存工場における事業の生産物の中から受け入れること。
- (4) 自己の事業の生産物の5割以上を、既存工場における事業の原材料として納入すること。

2 開発区域

開発区域は、原則として既存工場に隣接する土地であること。
(隣地に空地がないなど、やむを得ない場合には、隣地に相当する位置に存する土地であること。)

3 予定建築物等

予定建築物等は、関連事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物とする。

8 法第34条第8号

法第34条

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。

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。

一 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って経済産業省令で定めるもの

二 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 その他イからヘ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って経済産業省令で定めるもの

三 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。）
- (火薬庫)

第12条 火薬庫を設置し、移転し又はその構造若しくは設備を変更しようとする者は、経済産業省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならぬ。ただし、火薬庫の構造又は設備について経済産業省令で定める軽微な変更の工事をしようとするときは、この限りでない。

- 2 火薬庫の所有者又は占有者は、前項ただし書の軽微な変更の工事をしたときは、その完成後遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 3 都道府県知事は、第1項の規定による許可の申請があった場合において、その火薬庫の構造、位置及び設備が、経済産業省令で定める技術上の基準に適合するものであると認めるときでなければ、許可をしてはならない。

本号は、危険性等の理由で市街化区域内に立地することが適当でない建築物の建築又は第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為については、市街化調整区域においても許可しうることとしたものです。

「政令で定める危険物」とは、火薬類取締法第2条第1項に規定する火薬類をいいます。

また、「市街化区域において建築し、又は建設することが不適当な建築物又は第一種特定工作物として政令で定めるもの」とは、火薬類取締法第12条に規定する火薬庫である建築物又は第一種特定工作物をいいます。

したがって、本号の対象となる施設は火薬類の貯蔵の用に供する火薬庫です。火薬庫は、火薬類取締法の規定により保安距離を確保しなければならぬこととされていることなどから、市街化区域に立地することは適当でないとされたものです。

本号は許可の判断の基準となる事項は全て法律に規定されているので、審査基準は定めません。

8 法第34条第9号

法第34条

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7 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

本号は、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく、限られた範囲内に立地することによりその機能を果たす建築物等については、立地を市街化区域内に限るのは適切ではないことから、市街化調整区域においても、それらの建築物等の建築等を目的とする開発行為を許可しうることとしたものです。

本号の対象となる施設としては、政令で道路管理施設、休憩所、給油所、火薬類の製造所が定められています。

道路管理施設、休憩所及び給油所は道路の円滑な交通を確保するためのものですが、道路は区域の別にかかわらず存するものであることから、これらの施設も市街化調整区域であっても必要に応じて開発行為が認められることとしたものです。

政令第29条の7第1号に規定する、「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」とは、相応の交通量があり、かつ、長距離の区間を結ぶ幹線道路の円滑な交通を確保するために設けられるものと解釈されますので、開発行為が行われる区域は、国道、県道又はこれらの道路と交差する主要な市道の沿道に限ることとします。

本号の対象施設のうち「道路管理施設」とは、道路の維持修繕その他の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。

「休憩所」とは、道路を通行する自動車運転者及び同乗者に飲食物を提供し、休憩させるための施設であり、いわゆるドライブインがこれに該当します。また、コンビニエンスストアについても、弁当等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が一般的に認識されていることを鑑み、幹線道路の沿道に立地するものは休憩所に該当するものとします。

一方、本市の市街化調整区域の地理的条件を鑑みると、自動車の運転者等の休憩のために宿泊が必要とは認められませんので、ホテル等の宿泊施設は該当しません。

「給油所」とは、車両に揮発油、軽油、液化ガス、水素ガス等の燃料を給油充填する施設であり、いわゆるガソリンスタンドをいいます。また、電気自動車に電気を充電する施設も該当します。ただし、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、本号の趣旨には合致しないため給油所には該当しません。

予定建築物については、給油所には通常併設されると考えられる自動車の点検等の作業所及び洗車場が併設施設として認められますが、休憩所、給油所共に管理者が常駐する必要は認められませんので住宅を兼ねるものは認められません。

「火薬類の製造所」とは、火薬類取締法第2条第1項に規定する火薬類の製造所である建築物をいいます。これは、災害の防止の観点から市街化区域内への立地は不適当なものとして、市街化調整区域内においても開発行為を許可しうることとされたものです。

なお、火薬類の製造所については、許可の判断の基準となる事項は全て法律に規定されているので審査基準は定めません。

法第34条第9号審査基準

【休憩所（ドライブイン・コンビニエンスストア）】

1 開発区域

開発区域は、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12m以上の市道（国道又は県道と交差又は接続する箇所から12m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6m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。）に市道である側道が存する場合であって、対象道路の通行車両が当該側道を経由して開発区域に出入り可能な道路構造である場合には、当該側道を対象道路とみなす。

2 予定建築物等

予定建築物等は次のいずれかに該当するものであること。

- (1) ドライブイン（自動車運転者及び同乗者に飲食物を提供し、休憩させるための飲食店等の施設であって宿泊施設を併設しないものをいう。）
- (2) コンビニエンスストア（主として飲食料品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売りする事業所で、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。）

【給油所】

1 開発区域

開発区域は、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12m以上の市道（国道又は県道と交差又は接続する箇所から12m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6m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。）に市道である側道が存する場合であって、対象道路の通行車両が当該側道を経由して開発区域に出入り可能な道路構造である場合には、当該側道を対象道路とみなす。

2 予定建築物等

予定建築物等は、対象道路を通行する車両に揮発油、軽油、液化ガス等の燃料を給油充填等するための施設（以下「給油所等」という。）である建築物又は第一種特定工作物とする。

なお、次に掲げる施設を併設できることとする。ただし、当該施設が建築物であるときは、給油所等である建築物（キャノピー以外のもの）と同一棟であるものに限る。

（1）自動車の点検・整備を行う作業場

（2）洗車場

10 法第34条第10号

法第34条

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

本号は、都市近郊部における良好な居住環境の提供等が求められていることなどに鑑み、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開発行為が行われるのであれば、無秩序な市街化のおそれもないことから、これを許可しうることとしたものです。

なお、本市の市街化調整区域のうち、地区計画又は集落地区計画が定められた区域はないため、現時点では本号の適用を受けて許可される開発行為はありません。

11 法第34条第11号

第34条

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、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8 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、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないこととする。

（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

本市においては、指定された区域はないため、現時点での適用を受けて許可される開発行為はありません。

12 法第34条第12号

第34条

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適当と認められる開発行為として、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9 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、第8条第1項第2号口からニまでに掲げる土地の区域を含まないこととする。
(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

本号は、平成12年改正で追加された基準です（制定当時は法第34条第8号の4）。

平成12年改正以前は、法第34条第1号から第10号イ（平成18年改正で廃止）までの開発行為に該当しないものであっても、市街化を促進するおそれがないと認められ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当と認められるものは、同条第14号（旧第10号ロ）に該当するものとして開発審査会の議を経て許可されてきました。

本号は、このような実務の積み重ねを経るなかで、開発行為の区域や目的、予定建築物等の用途等を組み合わせることにより、地域の実情に応じて定型化できることが明らかになった開発行為については、それを条例で規定することにより法34条の許可基準として設定することができました。

これにより、抽象的な「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適当と認められる開発行為」という要件が明確化されるとともに手続の迅速化、簡素化が図られます。

埼玉県では、従来、開発審査会の議を経た許可実績を定型化し、これに該当するものは開発審査会の議を経たものとして包括的に取り扱う開発審査会の議決（一括議決基準）を運用していました。しかし、平成12年改正の趣旨に基づき、これまでの一括議決基準が廃止されましたので、本市では、本号に基づく条例を定めて運用しています。

1 区域、目的、予定建築物等の用途

条例では、①区域、②目的、③建築・建設が予定される建築物・第一種特定工作物の用途、の三つを組み合わせることにより、地域の実情に応じて、市街化調整区域でも許容する開発行為が規定されます。

2 政令で定める基準

本号で指定された土地の区域は、スプロール対策上支障ないと観点から市街化調整区域であっても開発が可能となります。そのことから、政令第29条の8は、市街化区域に含めないこととされている政令第8条第1項第2号口からニまでに掲げる土地（湛水、溢水区域、優良集団農地、自然環境等の保全地域等）の区域を、原則として本号で指定する土地の区域に含めないこととしています。

3 条例制定における留意点

本号に基づく条例を定める際には、留意すべき事項が三つあります。

一つめは、法律要件への適合です。本号に基づく条例は、どのような開発行為でも定められるものではありません。法律要件である「開発区域周辺の市街化を促進するおそれがないと認められること」と「市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当と認められること」を充足している開発行為についてのみ、条例で定めることができます。

二つめは、地域の実情に応じた合目的性です。本号は、地域の実情に応じた対応を可能とするため、許可基準の制定を都道府県等の条例に委任しています。このことから、条例で規定する内容は、当該地域が抱える課題に対応でき、かつ、政策目的の達成に支障を來さないものである必要があります。ただし、都市計画法では市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域とされ（法第7条第3項）、開発行為や建築行為を制限（法第34条及び第43条）しています。本号に基づく条例を定める場合でも市街化調整区域の規制趣旨を十分に反映した基準である必要があります。

三つ目は、開発許可制度運用全体のバランスです。本号に基づく条例は、各開発許可権限を有する地方公共団体が定めることが可能ですが、前述の地域の実情は、各団体によって異なります。例えば、法第34条の本号以外の運用は厳格なのに本号の運用は柔軟である場合は、制度運用全体のバランスを失しているといえます。本号に基づく条例は、法第34条の運用のみならず、法第29条の開発行為の取扱いや法第33条の技術基準の運用も含め、開発許可制度全体を俯瞰したうえで、その地域に最も適した制度運営を考慮しながら基準を定めることになります。

(1) 市条例第3条第1項第1号

市の土地利用計画に適合するものとして市長が指定した土地の区域内における開発行為

(法第34条第12号の規定により定める開発行為)

市条例第3条

法第34条第12号の規定により、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適当と認められる開発行為として定めるものは、次に掲げるものとする。ただし、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域又は用途地域が定められている土地の区域における開発行為は、この限りでない。

(1) 市における総合的かつ長期的なまちづくりを推進するための計画に基づいて策定した土地利用に関する計画に即して予定建築物の用途を限り指定した土地の区域において、当該指定に適合した建築物を建築する目的で行う開発行為

市条例第3条

3 市長は、第1項の規定により土地の区域を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。

4 前項の規定は、第1項第1号の予定建築物の用途又は同項の規定により指定した土地の区域の変更又は廃止について準用する。

本号は、市における総合的かつ長期的なまちづくりを推進するための計画に基づき市が策定した土地利用に関する計画に即して、市長が区域と用途を指定し、それに適合した開発行為を許可することとした基準です。

従来、市街化調整区域においては、既存宅地確認制度が、産業系施設の立地に大きな役割を果たしていましたが、一方で、産業系施設が無秩序な立地をもたらすなどの弊害もあり、平成12年法改正で廃止されました。このため、市街化調整区域では、産業系施設の立地が困難となりました。

一方、埼玉県では、平成14年3月に策定された「彩の国都市づくり指針」において、県内の都市づくりの基本的な考え方を示しており、その中で、産業系施設を誘導する地域を「特定施設誘導地域」として位置づけ、市街化調整区域であっても、市町村が主体となって都市づくり計画の策定や条例化による取り組みが必要であると指摘しています。

そこで、「特定施設誘導地域」の地域づくりに必要となる基準を制定し、産業系施設の立地による地域づくりを促進することとしました。本号は、このような開発

行為について対応できるように新たに設けられた基準です。

なお、従来、開発審査会の個別的審議を経て認められていた「幹線道路の沿道等における大規模な流通業務施設」や「地域の振興を図る目的で建築する技術先端型工場又は研究所」は、この条例の基準に移行しました。

1 総合的かつ長期的なまちづくりを推進するための計画

「市における総合的かつ長期的なまちづくりを推進するための計画に基づいて策定した土地利用に関する計画」とは、市において最上位に位置付けられる総合的かつ長期的なまちづくりを推進するための計画に基づき、市がその地域の土地利用のあり方を具体化した計画のことをいいます。総合的かつ長期的なまちづくりを推進するための計画は、市の土地利用のみを定めたものではなく、行政運営全般を広範囲に網羅するものとなることが一般的です。そこで、本市では、その計画に基づいて、市がより詳細に土地利用に関する計画を定めた場合にこれと適合するものを要件としました。

市条例第3条第1項第1号審査基準

1 開発区域

開発区域の土地は、市条例第3条第1項第1号に基づき同条第3項及び第4項の規定により告示された土地の区域内であること。

2 予定建築物

予定建築物の用途は、市条例第3条第1項第1号に基づき同条第3項及び第4項の規定により告示された建築物であること。

(2) 市条例第3条第1項第2号ア
線引き前所有地における自己用住宅

市条例第3条

法第34条第12号の規定により、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適当と認められる開発行為として定めるものは、次に掲げるものとする。ただし、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域又は用途地域が定められている土地の区域における開発行為は、この限りでない。

- (2) 自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為で次のいずれかに該当するもの

ア 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、それらの建築物の敷地がおおむね50メートル以内の間隔で存している土地の区域又はその区域及びその周辺の地域における自然的条件、建築物の建築その他の土地利用の状況等により一体性のある集落として認められる土地の区域で市長が指定したもの（以下「既存の集落」という。）に、区域区分に関する都市計画が決定された日、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日（以下「区域区分日」という。）前から自己又はその親族が所有する土地において行うもの

市条例第3条

- 2 前項の既存の集落として指定する土地の区域の境界は、原則として道路その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適當なものにより定めることとし、これにより難い場合には、字界、筆界等によるものとする。
- 3 市長は、第1項の規定により土地の区域を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。
- 4 前項の規定は、第1項第1号の予定建築物の用途又は同項の規定により指定した土地の区域の変更又は廃止について準用する。

本号は、市街化調整区域において、一定の要件を満たしている自己居住用の住宅の建築を認める基準です。自己用住宅の建築を認めるのにやむを得ない場合として、要件を三つ（本号アイウ）に整理しています。

1 既存の集落

「既存の集落」は、これまで、埼玉県開発審査会において取り扱われてきた包括的な議決基準に位置づけられていたものを、条例に移行したものです。

「既存の集落」とは、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域のうち、建築物の敷地がおおむね50m以内の間隔で存している区域です。この区域は、建築物が一定程度集積して市街化が進んでいること、既に相当程度公共施設が整備されているとともに、隣接、近接する市街化区域の公共施設の利用も可能であることから、その公共施設が負担できる範囲内で環境上支障がない用途の建築物を建築するために開発行為が行われたとしても、市街化を促進するための積極的な公共投資は必ずしも必要とされず、スプロール（道路や排水施設などの公共施設が整備されないままに市街化すること）対策上支障がないと考えられる区域です。したがって、このような「既存の集落」において、自己用の住宅を建築することは、「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」ものといえます。

2 区域区分日前から自己又はその親族が所有する土地において行うもの

区域区分日前から自己又はその親族が所有する土地に自己用住宅を建築して、そこに定住する行為は、その地域の自然な姿です。先のとおり、このような行為は、線引き制度が抑制の対象としているものではなく、これを規制により市街化区域で行わせることは、線引き制度の趣旨に鑑み、著しく不適当です。

そこで、このような開発行為は、「市街化区域内において行うことが困難」とはいえませんが、「市街化区域内において行うことが著しく不適当」なものとして、埼玉県開発審査会の包括的な議決基準として取り扱われてきました。

このように、本基準に該当する開発行為を認めることは、法第34条第12号の規定に適合するものと考えられます。

なお、ここでいう「親族」とは、民法第725条に規定する親族（6親等内の血族、配偶者、3親等内の姻族）とします。

市条例第3条第1項第2号ア審査基準

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、社会通念に照らし、新たに自己の居住のための住宅を建築することが相当と認められる者であること。

2 開発区域

開発区域の土地は、既存の集落内に存する土地であって、開発行為を行う者又はその親族が区域区分日から現在まで所有している土地であること。

3 予定建築物

予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅

(3) 市条例第3条第1項第2号イ

市街化調整区域に長期居住する者の親族のための自己用住宅

市条例第3条

- (2) 自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為で次のいずれかに該当するもの

イ ふじみ野市の区域内の市街化調整区域又はふじみ野市に隣接する市町の市街化調整区域に20年以上居住する親族を有する者が、既存の集落に自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

市街化調整区域において20年以上の長期にわたり継続して生活の本拠を有している者の親族が、当該市街化調整区域に自己用住宅を建築して、そこに定住する行為は、その一族の通常の分化発展であり、まさに、その地域の自然で健全なくらしの姿です。

このような開発行為については、周辺環境に影響の少ない既存の集落内で行われる限り、先のアと同様、法第34条第12号の規定に適合するものと考えられます。

市条例第3条第1項第2号イ審査基準

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、社会通念に照らし、新たに自己の居住のための住宅を建築することが相当と認められる者であって、ふじみ野市又はふじみ野市に隣接する市町の市街化調整区域に、自己の親族が20年以上居住し、かつ、現在、ふじみ野市又はふじみ野市に隣接する市町の市街化調整区域に居住する親族を有する者

2 開発区域

開発区域の土地は、既存の集落内に存する土地であって、次のいずれかに該当するものであること（ただし、当該土地が農地であり所有権移転がある場合は、農地法第5条許可を停止条件とした所有権移転仮登記を完了したものとする。）。

- (1) 開発行為を行う者が所有している土地
(2) 開発行為を行う者の親族が所有している土地

3 予定建築物

予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅

(4) 市条例第3条第1項第2号ウ

市街化調整区域に線引き日前から居住する者の親族のための自己用住宅

市条例第3条

- (2) 自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為で次のいずれかに該当するもの
- ウ ふじみ野市の区域内の市街化調整区域又はふじみ野市に隣接する市町の市街化調整区域に区分日前から居住する親族を有する者が、区分日前から自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

本基準とイの基準とでは、開発行為の行われる土地の要件が異なります。イの基準では、開発行為の行われる土地が、「既存の集落」に存する必要があるものの、線引き前から、開発行為を行う者やその親族が所有していたものである必要はありません。これに対し、本基準では、開発行為の行われる土地が、「既存の集落」に存する必要はありませんが、区分日前から、開発行為を行う者やその親族が所有していたものである必要があります。この違いは、両基準が、それぞれ「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」と判断される根拠が異なることに由来します。

「既存の集落」においては、その地域の性格上、自己居住用の住宅が立地されても、「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれ」がないと考えられることについては、アの基準に関して既に記したとおりです。

しかし、このような「既存の集落」以外の土地であっても、当該市街化調整区域に線引き前から居住する者が、線引き前から所有する土地は、線引き前の時点から既に、「将来、必要に応じて、その子らの住宅の敷地に供される」という性格を有している土地といえます。いわば、潜在的な宅地性を維持してきた土地です。このような土地が予定どおり宅地化され、周辺に新たな公共施設を整備する現実の必要が生じたとしても、それは、区分日前から既に潜在的に存在していたものが顕在化したにすぎず、制度の趣旨に鑑みると、規制の対象とすべきものではないと考えられます。

このように、本基準が、「既存の集落」以外であるにもかかわらず、その立地を認めるものであるため、土地に関する他の要件がイとは異なります。

なお、「市街化区域内において行なうことが著しく不適当」であることについては、イと同様です。

以上のことから、従来、埼玉県開発審査会の基準として認められていたものを、法第34条第12号の規定に基づく条例に移行したものです。

市条例第3条第1項第2号ウ審査基準

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、社会通念に照らし、新たに自己の居住のための住宅を建築することが相当と認められる者であつて、次のいずれにも該当する者であること。

- (1) 区域区分日にふじみ野市又はふじみ野市に隣接する市町の市街化調整区域に自己の親族が居住していた者
- (2) 現在、ふじみ野市又はふじみ野市に隣接する市町の市街化調整区域に居住する親族を有する者

2 開発区域

開発区域の土地は、開発行為を行う者又はその親族が区域区分日から現在まで所有している土地であること。

3 予定建築物

予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅

(5) 市条例第3条第1項第3号

市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物

市条例第3条

- (3) 20年以上居住する市街化調整区域の土地又はその近隣において、自己の業務の用に供する小規模な建築物であつて規則で定めるものを建築する目的で行う開発行為

(条例第3条第1項第3号の規則で定める建築物)

市条例施行規則第3条 条例第3条第1項第3号に規定する規則で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- (1) 工場でその延べ床面積が100平方メートル以内の建築物(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。)
- (2) 事務所でその延べ床面積が100平方メートル以内の建築物

市街化調整区域において長期にわたり継続して生活の本拠を有している者が、社会情勢の変化の中で生計を確保するために、小規模な自己業務用の建築物を自己の居住地に建築することは、周辺への影響も少なく、生活権を保障する観点などから、やむを得ないと考えられ、これを立地規制によって市街化区域で行わせることは、制度の趣旨に鑑み、著しく不適当です。

また、居住地の敷地内又は近隣に建築されるこのような小規模の建築物は、住居に従属性なものであり、一般的に、その立地によって周辺に新たな公共施設を整備する必要が生じるとは考えられません。「周辺の市街化を促進するおそれ」はないものと考えられます。

このため、本号に掲げる開発行為は、法第34条第12号の規定に適合するものと解されます。

なお、ここでいう「近隣」とは、住居と実態的には一体であると認められる位置を意味するものですから、住居と離れている、結びついていないと捉えられる場所であつてはなりません。「既存の集落」において、建築物が連たんしていると認められる範囲を超えることは、一般に妥当でないと考えられます。

市条例第3条第1項第3号審査基準

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、現在の居住地において20年以上居住している者であること。

2 開発区域

開発区域は、開発行為を行う者が現に居住する土地又は当該土地からおおむね50メートル以内に存する土地であること。

3 予定建築物

予定建築物は次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 自己の業務の用に供する工場で、その延べ床面積が100平方メートル以内のもの（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。）
- (2) 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

(6) 市条例第3条第1項第4号 公共移転

市条例第3条

(4) 法律により土地を収用することができる事業の施行に伴い、自己の所有する建築物の移転又は除却をする者が、当該建築物と同一の用途の建築物を建築する目的で行う開発行為

都市計画法は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画を定め、これらが実現できるよう様々な手法が盛り込まれています。特に、都市施設の整備や市街地開発事業に伴う収用対象事業は、都市計画を実現するために非常に重要であることから、これらの事業を円滑に進めることは、都市計画法の開発許可制度においても優先的な課題と考えられます。

このような公共事業の施行により除却する既存施設に代わる建築物の立地を、市街化区域内に限ることは、著しく不適当です。

また、その建築物の立地により生じる新たな公共施設整備の必要性は、まさに都市計画を実現するために生じるもの、必要となるものですから、開発許可制度で抑制すべき性格のものではなく、「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」ものと解されます。

なお、ここで認められる開発行為は、建築物の用途が従前と異なるものであり、従前に代わる施設と認められる範囲である必要があります。

市条例第3条第1項第4号審査基準

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、自己の所有する建築物の敷地の一部又は全部において、土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に規定する事業又は他の法律によって土地を収用することができる事業が施行され、当該建築物を移転又は除却する者であること。

2 予定建築物の用途

予定建築物の用途は、移転に係る建築物と同一であること。

3 その他

従前の建築物が二つの用途を兼ねるものであるときは、一方の用途に係る建築

物を移転し、他方の用途に係る建築物を従前の敷地の残地に建築することができることとする。

(7) 市条例第3条第1項第5号
大学

市条例第3条

(5) 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する大学を建築する目的で行う開発行為

学校教育法に規定する大学は、深く専門の学芸を教授研究したり、職業や実際生活に必要な能力を育成したりする公益施設であり、設置に関する管理法もあります。

大学施設は、広大な敷地を必要とします。これを市街化区域に新規立地することは、事実上不可能といえるほど困難です。

また、このように市街化区域での新規立地が事実上不可能な施設の立地により、市街化調整区域内に新たな公共施設を整備する必要が生じたとしても、それは「市街化を促進するおそれ」として捉えるべきものではありません。したがって、法にいう、「市街化を促進するおそれ」はないものと考えられ、法第34条第12号の規定に適合するものと解されます。

なお、本号は許可の判断の基準となる事項はすべて市の条例に規定されているので、審査基準は定めません。

(8) 市条例第3条第1項第6号

建築基準法第51条ただし書の許可を受けた建築物又は第一種特定工作物

市条例第3条

- (6) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第51条ただし書（同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による許可を受けた建築物（令第21条第20号から第23号までに規定するものを除く。）又は第一種特定工作物を建築し、又は建設する目的で行う開発行為

本号は、建築基準法第51条ただし書の規定による許可を得たものを許可することとした基準です。

卸売市場や火葬場などの施設は、都市計画において建設すべき位置を決定することになっています。その例外として、建築基準法第51条ただし書に基づき、都市計画審議会の議を経て、特定行政庁が許可した施設は、都市計画においてその位置が決定されているものに準ずる地位を与えられることになります。したがって、この許可を受けた施設については、他の場所で行わせることが建築基準法で予定している都市計画の例外制度や都市計画を所管している審議会の議に反することになってしまいますので、法にいう「市街化区域において行なうことが困難又は著しく不適当」なものに該当します。

また、それが市街化調整区域に立地されたとしても、新たな公共施設の整備の必要性は生じることは想定されませんので、「市街化を促進するおそれ」はありません。

なお、本号で除かれている政令第21条第20号から第23号で規定されている火葬場や卸売市場を目的とした開発行為は、開発許可不要ですので本号から除かれています。

本号は許可の判断の基準となる事項はすべて条例に規定されているので、審査基準は定めません。

(9) 市条例第3条第1項第7号

市街化調整区域に居住する者のための集会所

市条例第3条

- (7) 市街化調整区域に居住している者が地域的な共同活動を行うために必要な集会施設を当該市街化調整区域において建築する目的で行う開発行為

市街化調整区域に居住している者のコミュニティ活動を促進するための集会所を建築する必要が生じるのは、その地域の自然な発展の姿です。これを立地規制により市街化区域で行わせることは、線引き制度の趣旨に鑑み、著しく不適当です。

また、「市街化を促進するおそれ」と捉えるべき、新たな公共施設の整備の必要性は生じないものと考えられます。

市条例第3条第1項第7号審査基準

1 開発区域

開発区域は、当該自治会等が存する市街化調整区域内であること。

2 予定建築物の用途

予定建築物の用途は、市街化調整区域に居住している者で構成する自治会、町内会等の団体（以下「自治会等」という。）が、地域的な共同活動を行うために必要な集会所であること。

(10) 市条例第3条第1項第8号

既存の自己用建築物の敷地拡張

市条例第3条

(8) 現に存する自己の居住又は業務の用に供する建築物と同一の用途の建築物を建築する目的でその敷地を拡張する開発行為

本号は、現存する自己用建築物と同一の用途の建築物を建築する目的でその建築敷地を拡張することを許容した基準です。

この基準に規定された開発行為と類似するものとして、法第29条第1項第11号に基づく政令第22条第4号で規定する「建築物の改築で用途の変更を伴わないもの」を目的とする開発行為があり、許可不要の開発行為となっています。建築物の改築で用途の変更を伴わない開発行為は、農林漁業用施設や公益施設を目的とする開発行為のように、目的とされる建築物に特殊性があるものではなく、また、国等が行う開発行為のように、その主体に特別な意味があるものではありません。開発の規制には、技術的側面（技術規制）と立地的側面（市街化調整区域における立地規制）とがありますが、ここでいう開発行為は、行為そのものが軽易であり、それぞれの側面から規制する必要が認められないことから、許可不要の開発行為として取り扱うこととしたと考えられます。すなわち、「改築」の範囲内の規模であるならば技術基準を適用して規制する必要がなく、また、「用途の変更を伴わない」ならば立地規制を及ぼす必要がないことから、この開発行為は許可不要なものとされているということです。

のことから、「用途の変更を伴わない」建築物の建築を目的とした敷地の拡張であるならば、立地規制によって市街化区域で行わせることは著しく不適当であり、また、その結果、「市街化を促進するおそれ」と捉えられるような、新たな公共施設を整備する必要は生じないものと考えられます。

1 現に存する自己の居住又は業務の用に供する建築物

本号は、対象となる建築物を自己用の建築物（居住用、業務用）に限定しています。

自己用の建築物は、建物使用者と現在立地されている場所の関係が強く、通常の発展の過程において敷地の拡張を要する事情が発生することが考えられ、敷地拡張と捉えられる範囲の開発行為であるならば、市街化区域に移転を強いるのは著しく不適当です。

市街化調整区域が開発を抑制する地域であることを鑑みると非自己用の建築物

まで敷地拡張を認める必要性は低く、本号の対象としていません。

2 同一の用途

本号の対象となる建築物は、現に存する建築物と同一の用途の建築物です。これは、建築物の用途の変更が法第43条により市街化調整区域では規制対象となっていること、用途変更により当該土地で拡張を容認する合理性が低下することなどから、本号の対象とはしていません。

また、現に存する建築物と同一の用途は、どの範囲をいうかが問題となります。開発許可等の手続を行っている場合は、許可や証明された予定建築物と同一のことをいいます。本市では、予定建築物の用途は、許可や証明等の予定建築物欄と法第34条の該当号欄をもって判断しています。許可や証明等の手続がない場合や手続したことが不明な場合は、建築確認、現在の建築物の利用形態、現在に至るまでの法制度の変遷、都市計画法以外の手続の状況、不動産登記簿等を総合的に判断し、現在の建築基準法の用途地域規制における区分等に基づき判断します。例えば、大規模集客施設（延べ床10,000m²超の店舗等）でない店舗が大規模集客施設である店舗（商業地域、近隣商業地域、準工業地域で建築可能）になることを目的とした敷地の拡張は、用途地域規制の区分が変更になるので同一の用途とは取り扱いません。

3 敷地の拡張

敷地の拡張とは、建築敷地を拡張することをいいます。敷地の拡張なので、現在の建築敷地は当然に全部含むこととなります。現在の建築敷地をどのように捉えるかは、開発登録簿や建築確認で認められた敷地であることが原則となります。しかし、道路整備事業等により開発許可や建築確認時の区画が変更となった場合は、変更後の区画となります。

また、どこまでを「敷地の拡張」と捉えるかですが、本号では「敷地の拡張」の範囲を定めず、各個別の状況を十分に把握している許可権者が、開発許可等の手続、現在の土地利用の状況、法制度の変遷等を総合的に判断することにしています。例えば、長期間、建築物に付随し、一体的に駐車場として利用していた土地を建築敷地に含めることは、実質的に敷地の拡張ではなく、法的な建築敷地の拡張にとどまる場合であり、本号の「敷地の拡張」に該当するとして取り扱って支障ありません。しかし、前述のような場合以外で、「市街化を促進するおそれ」と捉えられるような、すなわち、新たな公共施設の整備の必要が生じるような場合や小規模な建築敷地を基にして広大な建築敷地を設定する場合は、「敷地の拡張」と捉えるのではなく、「新規立地」と捉えるべきです。

市条例第3条第1項第8号審査基準

1 現に存する建築物

現に存する建築物は、自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物であること。

2 開発区域

既存の建築物の敷地をすべて含むこと。

3 予定建築物の用途

予定建築物の用途は、既存の建築物と同一であること。

13 法第34条第13号

法第34条

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、当該目的に従って、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っては、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（法人にあっては、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

本号は、市街化調整区域に関する都市計画が決定された際、既に自己用建築物の建築等の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について、その権利の行使を保障するため経過的に開発行為を許可しうることとしたものです。

「自己の居住の用に供する建築物」とは、開発行為を行った者が、当該開発区域に建築された建築物を自ら生活の本拠として使用するとの趣旨ですから、その主体は自然人に限られます。

「自己の業務の用に供する建築物等」とは、開発行為を行った者が、当該開発区域に建築等された建築物等において、継続的に自己の業務に係る経済活動を行うと

ということですから、住宅は該当せず、また、譲渡や賃貸を目的とするものも該当しません。

「土地又は土地の利用に関する権利を有していた者」とは、土地の所有権、借地権又は地上権を有していた者と解釈され、その権利の取得は市街化調整区域に指定される前になされていることが必要となります。したがって、開発行為を行うにあたり農地法第5条の許可を必要とする場合には、市街化調整区域に指定される前に当該許可を受けている必要があります。

本号は、線引き前から有する権利の行使として経過的に開発行為を認めるものですから、市街化調整区域に指定された日から6月以内に土地を有していた目的や権利の種類など、国土交通省令に規定する事項を市長に届け出る必要があります。

また、開発行為の内容は、届出に係る目的に従うものでなければならず、市街化調整区域に指定された日から5年以内に開発行為が完了する必要があります。

なお、本号の届出をした者の地位は、開発許可に基づく地位が法第44条の規定により一般承継人が承継するとされていることとの均衡から、相続人等の一般承継人に限り承継することができることとします。

法第34条第13号審査基準

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、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、当該市街化調整区域内に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（借地権又は地上権）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、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第28条に定める事項を市長に届け出た者又はその者の一般承継人とする。

2 開発区域

開発区域は、前記1に規定する届出に係る土地であること。

3 予定建築物等

前記1に規定する届出をした者が、届出の内容に従って自己の居住若しくは業務の用に供する建築物又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物

4 開発行為の完了時期

区域区分に関する都市計画の決定又は市街化調整区域の拡張に係る当該都市計画の変更の日から起算して5年以内に開発行為が完了すること。

14 法第34条第14号

法第34条

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適当と認められる開発行為

本号は、法第34条第1号から第13号までの規定に該当しない開発行為であっても、周辺の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不適当と認められるものについては、開発許可権者が埼玉県開発審査会の議を経て許可しうることを定めたものです。第三者機関である埼玉県開発審査会の議を経ることとしたのは、本号の要件は一般的、包括的な規定で裁量的要素が多く、公正かつ慎重な運用を行う必要があるからです。

開発行為の内容について、開発許可権者が本号に該当するか否かを判断し、許可をしようとする場合にのみ、許可権者は埼玉県開発審査会に諮問し、その議を経ることとなります。許可権者が本号に該当しないと判断したものについては、許可権者は不許可処分することとなります、その場合は、埼玉県開発審査会の議を経る必要はありません。

1 本市での運用

従来、本号に該当する開発行為のうち、内容が定型化し反復的に許可申請がなされると考えられるものについては、あらかじめ基準を作成して埼玉県開発審査会の議決を受け（一括議決）、この基準に適合する開発行為については、埼玉県開発審査会の議を経たものとみなして許可してきました。

しかし、平成12年の都市計画法改正により、法第34条第14号（旧第10号口）に該当するものとされた開発行為のうち、区域、目的又は予定建築物等の用途の面から定型化できるものは旧法第34条第8号の4（現法第34条第12号）の規定に基づき市の条例で規定することができるようになりました。そこで、これまで一括議決に係る基準として定められていた開発行為は、原則として旧法第34条第8号の4（現法第34条第12号）の規定に基づく条例で規定し、一括議決に係る基準は平成15年5月31日で廃止しました。

現在では、第1号から第13号までに該当しない開発行為で、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為又は建築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て、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当と認められる場合に

について、法第34条第14号の規定に該当するものとして取り扱うこととしています。

なお、病院及び介護老人保健施設については、急激な高齢化社会への対応や医療環境の必要性等の地域の実情を勘案し、本号に該当すると認められ、次の要件を満たす場合には、埼玉県開発審査会に付議しても差し支えないと考えます。

(1) 病院：次のアからエのいずれかに該当するもの

ア 救急病院（患者等の搬送手段の確保のため、周辺の交通基盤等の活用が必要と認められるもの）

イ 診療科目の特性上、入院患者にとって優れた療養環境が必要と認められるもの

ウ 埼玉県地域保健医療計画における二次医療圏の基準病床数に照らして、病床過剰の医療圏域内から病床不足の医療圏内に移転するもの

エ 現に存する病院が当該病院の近隣の市街化調整区域にやむを得ず移転する場合であって、次のいずれにも該当する場合。なお、市街化調整区域にやむを得ず移転する場合とは、当該病院の敷地内に建築することが著しく困難であり、当該病院の周辺に立地できる適当な規模の市街化区域内の土地がない場合です。

(1) 当該開発行為が本市の効果的な都市運営に向けた都市機能の誘導の観点に照らし、支障がないと認められること。

(2) 当該病院が広域に影響を及ぼすような病院ではなく、地域周辺の市街化調整区域における地域医療を現に担っているなど本市の医療方針等の観点から当該開発区域に立地を認める理由があること。

(3) 当該開発区域が必要な都市基盤が既に整備された区域内に存し、かつ、当該開発行為が周辺との健全な調和の観点に照らし、支障がないと認められること。

(2) 介護老人保健施設：次のア及びイに該当するもの

ア 原則として、埼玉県高齢者支援計画における老人福祉圏域の要介護支援者数等に照らし適当な規模であるもの

イ 介護老人保健施設基準に規定する協力病院が、開発区域の近隣に存すること

2 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る開発行為
「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれ」とは、開発行為が行われて、予定されている建築物等が立地することにより、開発区域の周辺に関連する建築

物等が誘発されて建ち並ぶことをいうのではなく、道路や排水施設などの公共施設が整備されないままに、農地や山林などが無秩序に宅地化し、建築物等が立地されることにより、開発区域の周辺に新たな公共施設を整備する必要が生じる事態をいいます。

法第33条の技術基準は、基本的に開発区域内で利用上完結するような範囲内に限り定めているため、開発区域内においては、必要な公共施設が整備されることとなります。

このため、「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る」とは、予定建築物等が立地されても、技術基準で義務付けられているもの以外の公共施設を、開発区域外に新たに整備する必要が実際に生じない場合のほか、各公共施設の管理者が受容する場合等、現実には公共施設整備の必要性が生じたとしても、それが、立地規制の趣旨に照らしても、制限の対象とすべきものでないと認められる場合をいいます。

なお、大規模商業施設は、平成18年2月の社会資本整備審議会の「新しい都市はいかにあるべきか。（第一次答申）」で、「モータリゼーションに伴って近年増加してきた新たな形態のスプロール」と指摘されました。大規模商業施設が郊外に立地することにより、予想外の交通渋滞の発生、バイパス機能の障害等、道路整備効果に対する障害が発生し、新たな公共投資を余儀なくされるからです。こうした事態を受けて、平成18年の都市計画法改正は、店舗等に供する部分の床面積が10,000m²を超える大規模集客施設は、開発区域周辺の市街化を促進するおそれがあると考えられるため、本号には該当しないものと判断されます。

3 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られる開発行為

これは、その開発行為を市街化調整区域内で行う場合と、市街化区域内で行う場合とで比較して、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認められる開発行為をいいます。非線引都市計画区域や都市計画区域以外の区域と比較しているではありません。

なお、参考までに判例では、客観的にみて、その用途等から市街化調整区域内に存することが相当であり、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認められるものであるというのであって、市街化区域に所有地や賃借不動産を有しないとか、市街化区域において既に家が建っていて空地が取得しにくいといった個人的事情は含まれないと判断しています。

- (1) 「市街化区域内において行うことが困難」とは、市街化区域内において行うことが法令又は物理的状況などにより事実上不可能に近い状態である一方、市街化調整区域内において行うことは可能である場合をいいます。

市街化区域には様々な用途地域が定められているため、基本的にはすべての用途の建築物はいずれかの用途地域で建築が可能です。しかし、例えば、一定の危険物を取り扱う場合で、周辺に建築物がないことを他法令で建築の条件にしている場合など、用途地域に適合していても、建築が困難な場合がこれに該当します。

なお、この規定は、「周辺の」市街化区域と規定していないので、その開発行為が、周辺の市街化区域の用途地域に適合しないという理由のみで、この規定に該当すると判断することはできません。例えば、本市に商業地域がないという理由のみで、市街化区域において商業施設の開発行為を行うことが困難であるとして、この規定に適合するということはできません。

(2) 「市街化区域内において行なうことが著しく不適当」とは、市街化調整区域内において開発行為を行わせるのではなく、立地規制により市街化区域内において行わせることが著しく不適当であるために、市街化調整区域内で行なうことを認めるべきである場合をいいます。

立地規制をする政策目的は、急激な人口や産業の移動・集中に起因する都市基盤整備に関する公共投資の非効率化を回避し、効率的（計画的）に都市基盤整備を図ることにあります。このため、例えば、都市基盤整備の主体である市が策定する土地利用計画に適合している開発行為は、これに該当します。

また、通常の自然的な地域社会の維持・発展など、社会的原因による人口や産業の移動や集中に属さない開発行為も、これに該当します。例えば、開発許可運用指針にある分家住宅や収用対象事業の施行による移転又は除却による代替建築物などがこれに該当します。

なお、開発許可制度は一定の公共の福祉を目的としたものですが、この目的を上回る公共・公益的な開発行為は許可不要とされています。このため、許可不要とされている開発行為に準ずる公共・公益的な開発行為もこれに該当します。

4 開発審査会の議を経る

「開発審査会の議を経る」とは、埼玉県開発審査会が開発許可権者と同じように許可基準の審査を行うのではなく、許可権者が許可相当と判断したことに対して、その判断が第14号の規定に照らして適当かどうかを審議するものです。