

## 第7章 市街化調整区域の立地基準

### (法第34条)

**法第34条** 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

一～十四 （略）

#### 〈解説〉

##### 1 市街化調整区域における開発許可の在り方

###### (1) 市街化調整区域における開発規制

市街化調整区域で許可できる開発行為は、法第34条各号に列挙されているものに限定されています（同条柱書）。

これにより、開発許可制度は、良好な宅地水準の確保とともに、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域（法第7条第3項）における都市的土地利用の適正立地を図る機能を担っています。

###### (2) 開発許可制度の創設

現行の都市計画法は、昭和30年代の高度経済成長の過程で、都市への急速な人口・諸機能の集中が進み、市街地の無秩序な外延化が全国共通の課題として深刻化していた社会経済状況を背景に、当時、激増し続けるのであろう大量の開発需要に対して、環境、利便、公共投資の効率等の観点から、都市とその周辺地域について、できる限り好ましい順序と形態によって受け入れることを目的に、線引き制度や開発許可制度の導入を骨格に制定されました（昭和43年）。

そして、人口が増加する中で、市街化調整区域における開発行為の規制は、無秩序な都市化をコントロールする役割を果たしてきました。

###### (3) 社会経済状況の変化

今日、人口減少・超高齢社会の到来、モータリゼーションの進展、産業構造の転換、地球環境問題の高まり、厳しい財政的制約など、都市をめぐる環境は大きく変化してきています。特に人口については、これまでの一貫した増加基調から減少基調への転換が現実となり、本県内においても、市街地の無秩序な外延化は一律の課題ではなくなりつつあります。

しかし、中心市街地の空洞化が進み、インフラや公共公益施設等の維持・更新コストの増大が懸念される中、人口減少・高齢化及び財政的制約に対応した集約的都市構造・コンパクトシティ形成の手段として、開発許可制度の重要性が高まっています。

#### (4) 市街化調整区域における開発許可の在り方

このような中、市街化調整区域における開発許可については、地域の実情に応じた運用が重要となっていますが、都市計画区域における人口動態等を踏まえ、市街化を抑制すべき地域であるという市街化調整区域の性格に十分留意して、以下の点などを総合的に勘案することが求められています。

- ① 防災上の観点、優良な集団農地や優れた自然環境等の保全・維持の観点から、開発行為が行われても支障のない区域であるか。
- ② 都市計画区域マスタープランや市町村マスタープランなど、まちづくりの将来像を示すマスタープランに適合しているか。
- ③ 既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった観点から、必要性が認められるか。
- ④ 開発予定区域周辺における公共施設の整備状況、開発行為に係る公共施設の整備予定などを勘案して適切と認められるか。
- ⑤ 既成市街地の空家・空地の増加につながらないか。

## 2 法第34条各号の開発行為

### (1) 法が定型化している開発行為

法は、第34条の第1号から第9号及び第13号の規定により、市街化調整区域においても許可の対象となる開発行為を定型化しています。

これらの開発行為は、各号の規定やその委任を受けた政令等により、ある程度具体化されていますが、許可の可否を判断する基準としては抽象性が残ります。

そこで、許可申請者の予見可能性と公平公正な審査事務を確保し、適正で円滑な開発許可制度の運用を図るため、上記の「在り方」を踏まえ、適切に審査基準を定めることが必要となります。この審査基準を通じて、法が定型化している開発行為についても、地域の実情が反映されることとなります。

### (2) スプロールの弊害が生じるおそれのない地域における開発行為

- ① 法第34条10号は、市街化調整区域においても、都市計画の手続きを経て定められた地区計画や集落地区計画の区域内（整備計画が定められている場合に限る。）においては、当該地区計画等に適合する開発行為は許可の対象とすることができるとしています。
- ② 法第34条第11号は、都市計画の手続きを経て定められた区域ではないものの、同号の定める要件を備えた集落地域については、地域の実態に応じて開発許可主体の条例により指定することによって開発許可が可能な区域とすることができるものとしています。

### (3) 周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域で行うことが困難又は著しく不適當な開発行為

法は、市街化調整区域における新たな市街地の形成につながらず、スプロールによる弊害を引き起こすおそれがないとともに、市街化区域において行うことを求め

ることが妥当でないと認められる開発行為についても許可の対象とすることを認めています。

ただし、「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相当と認められる開発行為」という要件は非常に抽象的です。そこで、開発許可権者の恣意的な適用を排除し、公正公平で適正な運用を確保するため、この要件の該当性については、開発許可主体以外による検証、判断が必要とされています。具体的な手続きとして、法第34条第12号が開発許可主体の条例による定型化を、同第14号が個別事案における開発審査会の審議を認めています。

## 第1節 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（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）

## 〈解説〉

法第34条第1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、日常生活に必要な便利施設、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

#### (1) 法改正の経緯

社会福祉施設、医療施設、学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）については、法制定当初は一般に住民等の利便に配慮して建設されるものと想定されていま

した。すなわち、市街化調整区域では、一定の集落等が形成されているような場所に、規模の小さなものが立地し、無秩序な市街化を引き起こす心配はなく、開発許可にかからしめる必要がないものと考えられました。

しかし、モータリゼーションの進展等に伴う生活圏の広域化と相対的に安価な地価等を背景として、市街化調整区域において、これらの公共公益施設が当初想定していた立地場所の範囲を超えて、周辺土地利用に関わりなく無秩序に立地し、あるいは、周辺の集落等へのサービスの供給を超えて、広域から集客するような大規模な施設が立地する事態が多数出現しました。

また、一方で、様々な都市機能がコンパクトに集積した、歩いて暮らせるまちづくりを進めるためには、これらの公共公益施設が高齢者も含めた多くの人々にとって便利な場所に立地するよう、まちづくりの観点からその適否を判断する必要があります。

そこで、平成18年の法改正により、社会福祉施設、医療施設、学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）は、開発許可等が不要の建築物から許可を要する建築物に変更になりました（法第29条第1項第3号の改正）。

これを受け、これらの公共公益施設のうち、市街化調整区域に居住する者の日常生活に必要なものについては、これを本号に該当するものとして開発許可できるものとするため、本号が改正され、政令第29条の5が創設されました。

## （2）本号の規定する公共公益施設

本号に該当する公共公益施設（「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る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、高等学校、専門学校、各種学校等は、広範囲から利用者を集める施設も少なくありません。そうした施設は主として開発区域の周辺住民が利用する施設とはいえないため、本号の要件を満たさないこととなります。

通常、本号に該当するものとして想定されるのは、利用者の範囲が限定されている市町村立の小、中学校や、利用者が設置される市町村よりも小さい範囲で限定される幼稚園が考えられます。それ以外の学校、専門学校、各種学校は、通中の場合、主として開発区域の周辺住民のための施設とは想定できず、本号に該当しません。

なお、大学については、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る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。

そこで、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、生活に必要な床面積150㎡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。

以上から、**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考えます。**

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。

## 審査基準

### 1 開発区域

開発区域は、八潮市みんなでつくる美しいまちづくり条例別表第6の2の項イ（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、当該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、市が必要と認める場合は、短期入所のための施設を併設できるものとする。）

(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

### 3 予定建築物の高さ

予定建築物の高さは、2、(1) 以外は、10メートル以下であること。



(参考) 法第34条第1号審査基準

政令第21条第26号イロハに該当する建築物（公共公益施設）

所 管 法		施 設 名	備 考	
学校教育法（教育施設）		市が設置する小学校		
		幼稚園		
社会福祉法 （社会福祉施設）	第1種	児童福祉法	乳児院	※通所系
			児童養護施設	※通所系
			児童自立支援施設	※通所系
		障害者総合支援法	障害者支援施設	※通所系
		老人福祉法	特別養護老人ホーム	
	第2種	児童福祉法	保育所	
			児童更生施設（児童館）	
			放課後児童健全育成施設 （放課後児童クラブ）	
			児童家庭支援センター	
		母子及び 寡婦福祉法	母子福祉施設	※通所系
		老人福祉法	老人短期入所施設	
			老人デイサービスセンター	
			老人福祉センター	※通所系
			地域密着型サービス施設	
		障害者総合支援法	障害福祉サービス事業所	※通所系
			地域活動支援センター	※通所系
		身体障害者福祉法	身体障害者福祉センター	※通所系
			補装具製作施設	※通所系
			盲導犬訓練施設	※通所系
			視聴覚障害者情報提供施設	※通所系
医療法 （医療施設）		診療所		
		助産所		

※地域密着型サービス（介護保険法第8条第14項）とは、定期巡回・随時対応型訪問介護看護、夜間対応型訪問介護、地域密着型通所介護、認知症対応型通所介護、小規模多機能型居宅介護、認知症対応型共同生活介護（グループホーム）、地域密着型特定施設入居者生活介護、地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護、複合型サービス

(参考) 法第34条第1号審査基準

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

(ろ)	第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	二 店舗、飲食店のその他これらに類する用途に供するものうち <u>政令で定めるもの</u> でその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの(三階以上の部分をその用途に供するものを除く。)
-----	----------------------------	---

政令で定めるもの

- ①日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
  - ・文房具店、調剤薬局、花屋、新聞販売所、そば・うどん店、すし店
  - コンビニエンスストア 等
- ②理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- ③洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)
- ④自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)
- ⑤学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
  - ・料理教室、音楽教室(ピアノ、エレクトーン等) 等

## 第2節 鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設（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

#### 〈解 説〉

法第34条第2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としたものです。

鉱物資源や観光資源等の資源は、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等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、物理探鉱等の探鉱作業、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等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等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、観光資源の有効な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。

## 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）を利用するために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
- (3) 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

### 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、アンチモニー鉱、水銀鉱、亜鉛鉱、鉄鉱、硫化鉄鉱、クローム鉄鉱、マンガン鉱、タングステン鉱、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、明ばん石、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に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。）

(3) 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

## 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。

### 第3節 特別の自然的条件を必要とする施設（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

#### 〈解説〉

法第34条第3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、現時点で本号により許可される開発行為はありません。

## 第4節 農林漁業用施設及び農林水産物の処理等の施設（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<sup>(政令第20条)</sup>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ない。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

### 〈解説〉

法第34条第4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、産業として農業等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、農業等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、そ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等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えますので、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等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。



## 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 予定建築物等

- (1) 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。
- (2) 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

### 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 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

- (1) 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。
  - (ア) 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
  - (イ) 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
  - (ウ) 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
- (2) 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

## 第5節 特定農山村地域における農林業等活性化施設（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っ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。）に従って行う開発行為

### 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、遅滞なく、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

## 〈解 説〉

法第34条第5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、埼玉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春日部市の一部と越生町の一部のみですが、いずれに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。

## 第6節 中小企業の共同化・集団化のための施設（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

### 〈解 説〉

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、その多様な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。

法第34条第6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こと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、市町村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。

### 審査基準

#### 1 開発区域

開発区域は、八潮市自治基本条例第21条第1項に規定する総合計画に基づいて作成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

(1) 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。

(2) 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

## 第7節 市街化調整区域内の既存工場の関連施設（法第34条第7号）

### 法第34条

七 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

### 〈解 説〉

法第34条第7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。

### 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

(1) 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。

(2) 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

## 第8節 危険物（火薬類）の貯蔵又は処理に供する施設（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、又は建築することが不適當なものとして政令<sup>(政令第29条の6)</sup>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つ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 その他イからへ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つ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ない。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行うときは、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。

## 〈解 説〉

法第34条第8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ないとされていること等から、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。



## 第9節 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 (休憩所・給油所・火薬類製造所／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<sup>(政令第29条の7)</sup>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

### 〈解説〉

法第34条第9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。

## 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

(1) 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。

(ア) 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。）

(イ) 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。）

(2) 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

### 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。)に市道である側道が存する場合であつて、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

(1) 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。

(ア) 自動車の点検・整備を行う作業場

(イ) 洗車場

(2) 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

## 第10節 地区計画又は集落地区計画の区域内における開発行為 (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

### 〈解説〉

法第34条第10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等に鑑み、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がないことから、これを許可しうるとしたものです。

ここで、「地区計画」とは、建築物の建築形態や公共施設等の配置等からみて、区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の街区を整備し、保全することを目的として都市計画に定められる計画です。また、「集落地区計画」とは、営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図ることを目的として集落地域整備法に基づき都市計画に定めることができる計画です。

本号の適用があるのは、地区計画又は集落地区計画の区域の内、建築物等の整備及び土地の利用に関する計画である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られます。

この区域内においては、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に行う開発行為については、本号に基づき許可しうることとなります。

本号に適合するものとして開発許可を行う場合は、法第33条第1項第5号の規定により、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められているのみならず、さらに、予定建築物等が当該地区計画等に定められた内容に適合している、つまり当該地区計画等に定められた道路等の施設や予定建築物の用途等に正確に一致している必要があります。

本号については、地区計画又は集落地区計画の内容がそのまま審査基準となります。

## 第11節 条例で指定した集落区域における開発行為 (法第34条第11号)

### 法第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

### 〈解説〉

法第34条第11号は、平成12年の都市計画法改正で、既存宅地確認制度が廃止され、その代替え措置として新たに追加された基準です（制定当時は、法第34条第8号の3）。

開発許可権限を有している地方公共団体があらかじめ条例で区域を定め、その区域で環境保全上支障のない建築物を建築することを許容することとしました。

#### 1 本号の適用

「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」では、建築物が一定程度集積してある程度市街化が進み、既に相当程度の公共施設が整備されており、

隣接、近接する市街化区域の公共施設を利用することも可能です。そのような状況の区域では、地域の実情に精通した開発許可事務を処理する能力のある地方公共団体が、条例により区域を指定し、その区域において環境上支障がないとした建築物を建築するための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（道路や排水施設等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の考えで設けられたものです。

(1) 「市街化区域に隣接し、又は近接」する地域

市街化区域に隣接する地域とは、市街化区域に隣り合って接している集落地域、市街化区域に近接する地域とは、当該市街化区域の規模、奥行きその他の態様、市街化区域との位置関係、集落の形成状況に照らして近接と判断される集落地域のことをいいます。

本市の市街化調整区域では、大河川や急峻な山地により分断されることなく道路等によって市街化区域と緊密に結ばれており、市街化区域との連携なしには住民の生活が成り立たない状況です。このため、本市の総合的な判断を尊重し、市街化区域に近接する地域として扱うことができると考えています。

(2) 「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

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とは、地形、地勢、地物等の状況や文教、公共・公益、利便、交通施設の利用状況等に照らし、市街化区域と一体的な関係を持った地域のことをいいます。

本市の市街化調整区域では、前述のとおり、市街化区域との連携なしには住民の生活は成り立たない状況です。それぞれの集落が市街化区域と一体的な日常生活圏を構成しているか否かは、地域の実情を最も把握している本市が総合的に判断します。

(3) 「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」

おおむね50以上の建築物が連たんしている地域は、建築物がある程度集積して市街化が進んでおり、公共施設の整備もある程度進んでいる地域と考えられます。すなわち、この要件を満たす地域はスプロール対策上支障がない区域と言い換えることができます。

これに対し、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日常生活圏を構成していると認められる地域であっても、建築物がある程度集積していない地域においては、一般的に公共施設の整備がそれほど進んでいないと考えられます。このような地域において開発行為を原則容認していくことは、新たな公共投資を要する可能性を生じさせるものであり、このような区域を対象とすることは、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域の趣旨に反すると考えられます。

なお、本市では、この要件を満たす地域を集落区域として指定しています。

#### (4)「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の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。そこで、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号ロ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）の区域は、原則として本号で指定する土地の区域にも含めないこととされています。

### 八潮市みんなでつくる美しいまちづくり条例

(法第34条第11号の規定により定める土地の区域)

#### 別表第6の1の項

(1) 法第34条第11号の規定により指定する土地の区域は、次に掲げる基準のいずれにも該当する区域のうちから市長が指定する区域（この項において「指定区域」という。）とする。

ア 区域内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こと。ただし、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を勘案し、集落の一体性を確保するために特に必要と認められるときは、この限りでない。

イ 区域内の主要な道路が環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置されており、かつ、区域外の相当規模の道路と接続していること。

ウ 区域内の排水路その他の排水施設が、その区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

エ 区域の境界は、原則として、道路その他の施設、河川、崖その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難しい場合には、町界、字界等によること。

(2) 法第34条第11号の規定により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予定建築物等の用途は、建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物以外の建築物とする。

#### 備考

(1) 市長は、指定区域を指定したときは、遅延なく、その旨を告示しなければならない。

(2) 1の項(1)及び備考(1)の規定は、指定区域の変更又は廃止について準用する。

### 〈市条例の解説〉

本市では、本号の運用にあたり、「八潮市みんなでつくる美しいまちづくり条例（平成23年条例第9号）」を制定しました。

この市条例は、市街化調整区域が用途地域の指定、都市施設の都市計画決定、市街

地開発事業が予定されないという基本的な性格を踏まえ、開発が行われることによりスプロールが生じることのないよう、指定区域周辺の公共施設整備状況、市街化調整区域全域における土地利用の方向性等を勘案し、適切な区域設定や用途設定を行うことを目的としています。

## 1 区域等の指定

本市が区域を指定するためには、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域のうち、市条例別表第6の1の項で規定する基準に該当している必要があります。

### (1) 区域内の建築物の敷地がおおむね50m以内の間隔で存していること（市条例別表第6の1の項ア）

この基準は、従来の既存宅地制度の運用に準じて定めたものです。ただし、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状況等を勘案して、集落の一体性を確保するために必要と認められる場合はこの限りではありません（市条例別表第6の1の項アただし書）。これは、おおむね50mという敷地間距離を機械的に当てはめると、集落としての一体性が失われてしまう場合があるため、区域及びその周辺の地域における自然的条件や建築物の建築その他の土地利用の状況等を勘案した上で、特に必要と判断したときは柔軟な運用が可能としたものです。

### (2) 区域内の主要な道路が、適正な規模、構造で配置され、区域外の相当規模の道路と接続していること（市条例別表第6の1の項イ）

この基準は、指定区域の道路配置に関する基準です。前述の集落要件（建築物がおおむね50m以内の間隔で50戸以上ある）を満たす区域には、ある程度の規模の道路が配置されていますが、本号の指定区域ではある程度の開発が誘導されるため、将来の基盤整備を必要としないような道路の配置が求められます。そこで、法第33条の道路基準に準じ、以下の道路が配置されている場合に区域指定を行います。

#### ア 区域内の主要な道路

区域内の主要な道路は、幅員が6m以上であることを原則とし、これらの道路が区域外の相当規模の道路まで接続しているものとします。ただし、道路の位置づけや交通量等を勘案し、本市が通行の安全等の支障ないと判断した場合は、幅員5m以上とすることができます。

また、区域内の主要な道路が適当に配置されているとは、指定区域が区域内の主要な道路から概ね120m以内の区域に収まることをいいます。

#### イ 区域外の相当規模の道路

区域内の主要な道路が接続されているべき相当規模の道路とは、国道、県道、幅員12m以上の市道とします。

### (3) 区域内の排水路、排水施設が、適正な構造、能力で配置されていること（市条例別表第6の1の項ウ）。



この基準は、指定区域の排水施設の配置に関する基準で、法第33条第1項第3号の排水基準に準拠しています。開発許可の排水基準に準拠した理由は、開発許可の基準すら満たす可能性がない区域は、11号区域に指定すべきではないことを明確化したものです。そこで、区域内に以下の排水施設が配置されている場合に区域指定を行います。なお、イの排水路のうち、農業水路については、原則として接続先の対象としません。(ただし、農業排水路又は農業用水・排水兼用の水路で当該水路管理者と流下能力、構造及び水質の協議が整ったものはこの限りではありません。)

ア 公共下水道、農業集落排水又はコミュニティプラント。

イ 指定する区域の境界から概ね120m以内となるように配置され、かつ、その流末が河川等に接続している本市管理水路その他の排水路。

(4) 区域の境界は、原則として道路等地形、地物により定めること(市条例別表第6の1の項エ)。

この基準は、指定区域の境界に関する基準です。区域は地形地物等の明確なもので境界を区切ることを原則とし、集落要件等により境界とすべき位置に適当な地形・地物がない場合は、町界、字界、筆界とすることができるとしたものです。

(5) 除外されているべき地域

本条では、指定区域から除外されているべき地域は規定されていませんが、政令の規定は当然に適用になりますので、政令第8条1項第2号ロからニまでに掲げられている区域は指定できません。例えば、農業振興地域農用地区域内の農用地、甲種・一種農地、1ha以上の一団の農地や森林等、土砂災害特別警戒区域等は指定できません。

また、政令で定める以外の土地であっても他法令で土地利用が規制されている区域の指定は、開発の実現性を加味して慎重に指定することが求められます。例えば、都市計画施設の区域として決定されている区域は、都市計画との整合を図り、原則として指定区域から除外します。

(6) 予定建築物

開発区域及びその周辺の地域の建築物は、市街化調整区域の特性などから、大半が低層住宅である場合が多いため、指定区域における予定建築物等の用途は、こうした環境の保全に支障がないものでなければなりません。

このような考え方から、市条例における指定区域の環境の保全に支障がない予定建築物等の用途は、原則として第二種低層住居専用地域に建築できる建築物(住宅や小規模店舗等)としています。

## 第12節 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 (法第34条第12号)

### 法第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相当と認められる開発行為として、政令<sup>(政令第29条の9)</sup>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。

**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

### 〈解説〉

法第34条第12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相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、開発行為の区域やその目的、予定建築物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と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第34条の許可基準として設定することができるとしたものです。

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相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、手続きの迅速化、簡素化が図られます。

なお、本市では、本号に基づく条例(市条例別表第6の2の項)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を規定しています。

## 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この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号ロ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、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相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可能です。本号に基づく条例を定めようとする地方公共団体は、自ら定めようとする基準がどのように法律要件に適合しているかを説明できるようにしておかなければなりません。

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来た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。

三つめは、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上で、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が求められています。

## 八潮市みんなで作る美しいまちづくり条例

(法第34条第12号の規定により定める開発行為)

### 市条例別表第6の2の項

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相当と認められる開発行為は、次に掲げるものとする。ただし、施行令第29条の10の規定により条例で定める区域に含まないこととされる同令第29条の9各号に掲げる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イからクまでに掲げる開発行為については、この限りでない。

ア 八潮市自治基本条例第21条第1項に規定する総合計画に基づいて市が策定した土地利用に関する計画に即して市長が予定建築物の用途に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

イ 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（市街化区域に存するものを含む。）が連たんしている地域であって、1の項（1）ア及びエの基準に基づき、市長が指定する区域（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、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。）前から自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

(イ) 本市又は本市に隣接する市の市街化調整区域に20年以上居住する者又はその親族が、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

(ウ) 本市又は本市に隣接する市の市街化調整区域に区域区分日前から居住する親族を有する者が、区域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

ウ 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って規則で定めるものを建築する目的で行う開発行為

エ 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

オ 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

カ 建築基準法第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（施行令第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1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

キ 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

ク 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

### 備考

- (1) 市長は、既存の集落を指定したときは、遅延なく、その旨を告示しなければならない。
- (2) 2の項ア及び備考(1)の規定は、既存集落の変更又は廃止について準用する。

### 〈市条例の解説〉

本市では、本号の運用にあたり、「八潮市みんなでつくる美しいまちづくり条例(平成23年八潮市条例第9号)」を制定しました。

#### 1 適用除外

この規定は、市条例別表第6の2の項ただし書により、イからクまでの開発行為について、政令第29条の10の規定により条例で定める区域に含まないこととされる同令第29条の9各号に掲げる区域又は用途地域が定められている土地の区域においては、適用されません。

#### 2 既存の集落

市条例別表第6の2の項イ(ア)で規定する既存の集落は、市条例別表第6の2の項イの基準を運用するのに使用しています。

#### 3 指定手続

市条例別表第6の2の項備考は、市条例別表第6の2の項ア及びイの基準を運用する際の区域指定に関する手続を定めた規定です。

第12節 第1款 市町村の土地利用計画に適合するものとして指定した区域内  
における開発行為  
(市条例別表第6の2の項ア)

市条例別表第6の2の項

ア 八潮市自治基本条例第21条第1項に規定する総合計画に基づいて市が策定した土地利用に関する計画に即して市長が予定建築物の用途に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

(市条例別表第6の2の項アで定める予定建築物の用途及び土地の区域)

市条例施行規則別表第5の1の項 条例別表第6の2の項アで定める予定建築物の用途に限り指定した土地の区域は、次に掲げるものとする。

(1) 予定建築物の用途が次に掲げるいずれかに該当するものとする。

ア 工業・流通業務施設

イ 商業施設であつて次に掲げる用途のいずれかに該当するもの(当該用途に供する部分の床面積の合計が10,000平方メートル以下のものに限る。)

(ア) 小売業の店舗(大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号)

第2条第1項に規定する店舗面積の合計が3,000平方メートル未満のものに限る。)

(イ) 飲食店

(ウ) (ア)及び(イ)の用途のみを併せ有する施設

(2) (1)の用途の場合に限り、次に掲げる要件の土地の区域を指定する。

ア 指定に係る区域及びその周辺の区域において、予定建築物を建築する目的で行う開発行為により、新たな公共施設の整備の必要が生ずるおそれがないと認められること。

イ 指定に係る区域以外の区域において、当該予定建築物を建築する適当な土地がないと認められること。

ウ 指定に係る区域の全域は、おおむね一の開発区域とすること。

エ 指定に係る区域の面積は、おおむね1ヘクタール以上とすること。

オ 指定に係る区域の面積は、20ヘクタール未満とすること。ただし、当該指定に係る予定建築物の用途が商業施設の場合は、2ヘクタール以下とすること。

(3) (2)のオの規定にかかわらず、現に条例別表第6の2法第34条第12号の規定により定める開発行為の項のアの規定による指定がされている土地の区域(以下「指定済みの区域」という。)がある場合においては、指定に係る土地の区域の面積に当該指定済みの区域の面積の合計を加えた面積が20ヘクタール未満の場合でなければ、同項アの規定による指定は行わないものとする。ただし、指定済みの区域において建築されている建築物の敷地(建築物と一体的に利用する駐車場等を含む。)の面積の合計が指定済みの区域の面積の合計のおおむね

10分の8を占める場合は、この限りでない。

- (4) (3)のただし書に規定する場合における(2)のオの規定の適用については、オの規定中「20ヘクタール」とあるのは、「20ヘクタール((3)に規定する指定済みの区域において(3)に規定する建築物の敷地以外の土地がある場合においては、20ヘクタールからその面積(その面積が20ヘクタールを超える場合にあつては、20ヘクタール)を減じた値)」とする。
- (5) 指定済みの区域については、同区域内における開発行為の進捗及び経済・社会情勢の変化に応じて適宜変更又は廃止を行うものとする。
- (6) その他指定に係る必要な事項は、市長が別に定める。

## 八潮市みんなで作る美しいまちづくり条例の運用方針

この方針は、八潮市みんなで作る美しいまちづくり条例施行規則別表第5の1の項の(6)の規定にある必要な事項を定めたものである。

### 第1 制度の適用

八潮市みんなで作る美しいまちづくり条例(以下「条例」という。)別表第6の2の項アの区域の指定は、施設ごとに行うものとし、施設ごとに定められた手続き、予定建築物の用途及び区域指定要件を充足しているものに適用する。

### 第2 区域の境界

区域の境界は、原則として道路、水路等の地形・地物とする。ただし、字界又は筆界とすることもできるが、その場合は筆管理できる図書を作成することとする。

### 第3 土地利用に関する計画

- 1 指定する土地の区域に関して、別表1の内容が記載された土地利用に関する計画(以下「土地利用計画」という。)を策定する。
- 2 市長は、土地利用計画を策定するときは、八潮市まちづくり・景観推進会議、八潮市都市計画審議会等の意見を聴かなければならない。

### 第4 区域指定の進め方

市長は区域指定に先立ち、区域内及び区域周辺の住民を対象に土地利用計画について住民説明を行うものとする。

- (1) 住民説明を行う対象者の範囲は次のとおりとする。
  - ア 区域内：住所を有する者、事業を営む者及び土地又は建物所有者
  - イ 区域周辺：開発区域から50メートルの距離と開発区域内に建築する建築物の高さの2倍の距離のいずれか長い距離の区域内に住所を有する者、事業を営む者及び土地又は建物所有者
- (2) 市長は、住民説明の後、八潮市まちづくり・景観推進会議、八潮市都市計画審議会等の意見を聴き、土地利用計画を修正する必要がないと判断した場

合は、区域指定について告示し、開発建築課内に縦覧用の図面（土地利用計画書）を備え付けるものとする。

- (3) 市長は、新たな区域指定の手続きを開始する場合には、既に指定した区域において、事業者が予定建築物の建築工事に着手した後でなければ、当該手続きに係る関係機関との事前協議を始めることができない。ただし、当該区域において、建築工事の着手をしていない区域面積が1ヘクタール未満の場合は、この限りでない。

#### 第5 区域の変更、廃止

市長は施行規則別表第5の1の項の(5)の指定済み区域の変更又は廃止を行うときは、第4の区域指定の進め方に準じて行うものとする。

#### 第6 予定建築物の用途及び区域指定要件

- (1) 施行規則別表第5の1の項の(1)及び(2)の運用は別表2のとおり。  
(2) 施行規則別表第5の1の項の(2)のエに規定された「おおむね1ヘクタール」の「おおむね」とは、都市計画法第34条第12号に基づく区域指定（産業系）を行う敷地の合計面積が当該区域指定の要件の基準に10分の8以上該当するものとする。

#### 第7 道路の基準

- (1) 政令第25条第2号に規定する道路（以下「接する道路」という。）は、指定道路と開発区域に直接接続されるものをいい、周辺の環境に配慮し、開発区域と接する箇所の終端部から指定道路に接続するまでの区間を条例別表第5の1の項で定められた幅員で整備されていること。  
(2) 別表2の(2)の項①中「道路からの距離がおおむね250メートル」とは、250メートルを越える場合には、超えた位置にある道路や水路等の地形・地物までをいう。

#### 第8 建築物の敷地等

別表2の(2)の項②の基準の運用は次のとおりとする。

- (1) 「建築物の敷地等」とは、建築物の敷地（建築物と一体的に利用されている駐車場等を含む）、私道及び緑地をいう。  
(2) 「近い将来に利用されることが明確である」とは、開発許可申請や建築確認申請など建築物の敷地として利用するための法的手続が行われている土地及び土地区画整理事業施行地区における譲渡先が決定していることをいう。



別 表 1 (第3関係：土地利用に関する計画)

項 目	記載すべき内容
区域指定の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区域指定の目的</li> <li>・ 区域設定の考え方</li> <li>・ 区域指定基準</li> </ul>
上位計画等との整合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 基本構想、基本計画との整合性</li> <li>・ 八潮市都市計画マスタープラン等との整合性</li> </ul>
指定する土地の区域の選定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 指定する土地の区域の選定の考え方</li> <li>・ 区域指定面積の考え方</li> </ul>
指定する土地の区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 指定する土地の区域概要</li> <li>・ 区域指定する施設について</li> <li>・ 指定する土地の区域の境界について</li> <li>・ 土地利用の状況</li> <li>・ 農地の確認</li> </ul>
公共施設等の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 指定する土地の区域及びその周辺における公共施設の状況</li> <li>・ 区域指定に伴う発生交通量の円滑な処理に向けた道路、交通施設の検討</li> </ul>
進行管理計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区域指定スケジュール</li> <li>・ 土地利用の管理計画</li> </ul>
周辺への影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 環境への影響の想定</li> </ul>

別 表 2 (第 6 関係：予定建築物の用途及び区域指定要件「工業・流通業務施設」)

項目	工業・流通業務施設
(1) 予定建築物の用途	<p>建築基準法別表第二(る)項の準工業地域に建築してはならない建築物以外の建築物のうち、建築基準法別表第二(と)項第3号(4)及び第4号若しくは(ぬ)項第3号(13)に掲げる建築物、廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理業の用に供する建築物を除き、次のいずれかに該当するものとする。</p> <p>ア 工場                      イ 倉庫又は荷さばき場                      ウ ア及びイの用途を併せ有する施設                      エ その他これらに類する用途</p> <p>なお、建築物の用途の決定にあたっては、上記の用途に適合し、かつ、基本構想等との整合性に考慮して決定する(商業施設において同じ)。</p>
(2) 区域指定要件	
<p>① 新たな公共施設の整備の必要が生ずるおそれがないと認められること</p>	<p><b>【指定道路による基準】</b>                      国道4号(東埼玉道路)、国道298号、県道草加流山線の沿道の区域又はその道路からの距離がおおむね250メートル以内の区域。</p> <p><b>【排水】</b>                      区域内の下水を排出するため、流末が河川等に接続している市町村管理水路その他の排水路が配置されており、指定区域内の下水を有効かつ適切に排水できること。なお、既述の排水路のうち、農業用のものについては、原則として接続先の対象としない(ただし、農業排水路又は農業用水・排水兼用の水路で当該水路管理者と流下能力、構造及び水質の協議が整ったものはこの限りではない。)</p> <p><b>【上水】</b>                      区域指定に当たって、水道供給について水道事業者の同意が得られていること。</p>

<p>② 当該指定に係る予定建築物を建築する適当な土地がないと認められること</p>	<p>市街化区域の準工業地域、工業地域（土地区画整理施行地区を除く）及び工業専用地域において、 10分の8以上の土地が建築物の敷地等として利用されていること及び近い将来に利用されることが明確であること。</p>
--	---

別 表 2（第6関係：予定建築物の用途及び区域指定要件「商業施設」）

項目	商業施設
<p>(1) 予定建築物の用途</p>	<p>建築基準法別表第二（～）項の第二種住居地域に建築してはならない建築物以外の建築物のうち、次に掲げるいずれかに該当するものとする。（当該用途に供する部分の床面積の合計が10,000平方メートル以下のものに限る。）</p> <p>ア 小売業の店舗（大規模小売店舗立地法第2条第1項に規定する店舗面積の合計が3,000平方メートル未満のものに限る。）</p> <p>イ 飲食店</p> <p>ウ ア及びイの用途のみを併せ有する施設</p>
<p>(2) 区域指定要件</p>	
<p>① 新たな公共施設の整備の必要が生ずるおそれがないと認められること</p>	<p><b>【指定道路による基準】</b> 国道4号（東埼玉道路）、国道298号、県道草加流山線の沿道の区域であること。</p> <p><b>【排水】</b> 区域内の下水を排出するため、流末が河川等に接続している市町村管理水路その他の排水路が配置されており、指定区域内の下水を有効かつ適切に排水できること。なお、既述の排水路のうち、農業用のものについては、原則として接続先の対象としない（ただし、農業排水路又は農業用水・排水兼用の水路で当該水路管理者と流下能力、構造及び水質の協議が整ったものはこの限りではない。）。</p> <p><b>【上水】</b> 区域指定に当たって、水道供給について水道事業者の同意が得られていること。</p>

<p>② 当該指定に係る予定建築物を建築する適当な土地がないと認められること</p>	<p>次のいずれにも該当すること。</p> <p>ア 市街化区域の商業地域及び近隣商業地域において、10分8以上の土地が建築物の敷地等として利用されていること及び近い将来に利用されることが明確であること。</p> <p>イ 工業地域を除き、建築基準法で延べ面積1,500平方メートル以上の商業施設の立地が可能となる用途地域（第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域をいう。）内において、当該予定建築物が立地できる広さの未利用地が存在しないこと。その未利用地が存在する場合であっても、接続する道路の幅員が十分でないこと。その他住環境を悪化させるおそれがあると認められること。</p>
--	--

## 〈市条例の解説〉

### 1 趣旨

市街化調整区域において産業系の施設を立地する場合、その多くが既存宅地において行われてきました。しかし、既存宅地制度は、既存の集落内に産業系の施設が無秩序に立地するなど、周辺における既存の土地利用の状況と不調和な建築物が立地する問題などの理由から廃止されたため、市街化調整区域において産業系の施設の立地が困難となっています。

一方、まちづくりの主体である本市は、その事務を処理するにあたっては、議会の議決を経てその地域における総合的かつ計画的な行政の運営を図るための基本構想を定め、これに即して行うようにしなければならぬとされています。また、都市計画マスタープランの基本方針は、その基本構想に即して定めるものとされています。

しかし、これまで、産業系の施設を一定の区域に集約させるために都市計画マスタープランに基づく土地利用計画を策定しても、その土地利用計画を実現させる立地基準が少なく、法第34条第14号により個別に対応せざるを得ませんでした。

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。

この基準は、本市の基本構想に基づいて策定された土地利用計画に即して、予定建築物の用途を限り指定する区域において、すでに整備されている既存の公共施設を活用し、当該土地利用計画に適合する用途の建築物を建築する目的で行う開発行為を許可するものです。この開発行為は、市街化を促進するための新たな公共投資は必要がなく、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考えられます。

地域の実情に最も詳しい行政組織である本市が、市街化調整区域での無秩序な市街化を防止する観点から支障がないと判断し産業系の施設を誘導する地域において行う開発行為は、市街化区域内において行うことができないとして、その区域で行う特別の必要性を認めていることから、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であると考えられます。

このようなことから、本市の土地利用計画に適合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、これまでの許可基準のうち、「幹線道路の沿道等における大規模な流通業務施設」、「地域振興のための工場等」の基準に基づいて指定された区域及び用途については、この条例の基準に移行します。

## 2 指定手続

本号は、市長が前述の土地利用に関する計画に即し区域と予定建築物を指定し、それに適合している開発行為を許容する制度です。市長が指定を行う際には、基本構想やそれに基づく土地利用に関する計画と整合が図られているかを審査し、適当と判断したものを指定します。なお、具体的な指定手続きは、本号に関する運用方針を定めて、審査を行っています。

## 3 指定基準

市長が指定する際、市条例施行規則別表第5の1の項各号の基準に従って指定することとしています。

### (1) 予定建築物の用途（別表第5の1の項（1））

予定建築物を工業・流通業務施設、商業施設のいずれかに限定しています。誘導する産業を定型化し、指定区域において建築できる建築物の用途を純化することにより、適正な都市構造の実現を目指すことを目標としています。

### (2) 予定建築物の建築目的で行う開発行為による新たな公共施設整備の必要がないこと（別表第5の1の項（2）のイ）

指定区域は、区域内やその周辺の地域で、新たに公共施設整備の必要が生じるおそれがないこと、すなわち、本号の趣旨であるスプロール対策が必要のない土地であることを定めた基準です。

### (3) 指定を行う区域以外に適当な土地がないこと（別表第5の1の項（2）のイ）

市街化区域で行うことが困難又は著しく不適當な要件の充足とこの場所でしかできないこと（立地特定性）を明記した基準です。

### (4) 指定区域の面積の上限（別表第5の1の項（2）のオ）

指定区域の上限を原則として20ヘクタール未満とし、産業を誘導する地域を選択・集中させ、適正な都市構造の目指した基準です。

別表第5の1の項（3）は、（2）のオの基準の取扱いに関する規定で、既に指定した区域がある場合は、その指定区域が20ヘクタール未満でないとは指定しないことと

た規定です。ただし、指定区域の8割が建築敷地となっている場合は、20ヘクタール  
の上限が適用されないこととしています。

別表第5の1の項(4)は、前述ただし書きの場合の追加指定の規定です。指定区域  
の8割が建築敷地となった場合、20ヘクタールから建築敷地となった土地の面積を減  
ずることができ、未だ建築されていない土地の区域の面積と追加指定する土地の区域の  
面積の合計が20ヘクタール未満とすることしました。これらは、いずれも別表第5の  
1の項(2)のオの趣旨を活かすためのものです。

#### 審査基準

##### 1 開発区域

開発区域は、八潮市みんなでつくる美しいまちづくり条例別表第6の2の項アに規  
定する指定区域内に存し、かつ、指定区域全域の8割以上の開発区域とする。ただし、  
おおむね1ヘクタール以上とする。

##### 2 予定建築物

予定建築物の高さは、25メートル以下であること。

## 第12節 第2款 線引き前所有地における自己用住宅 (市条例別表第6の2の項イ(ア))

### 市条例別表第6の2の項

イ 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(市街化区域に存するものを含む。)が連たんしている地域であって、1の項(1)ア及びエの基準に基づき、市長が指定する区域(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、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。)前から自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

### 〈市条例の解説〉

市条例別表第6の2の項イ(ア)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用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(市条例別表第6の2の項イ(ア)、(イ)、(ウ))に整理しています。

#### 1 既存の集落

「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(道路や排水施設等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。

この既存の集落には「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って」という文言はないものの、本市においては、法第34条第11号の規定により指定できる区域の考え方と同様です。

#### 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、著しく不適當です。

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當」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。

この範囲であれば、土地を所有している親族が同一者でなくてもかまいません。例えば、線引き時の所有者は祖父でしたが、その後相続が行われて父に所有権が移った場合もこの基準に合致します。

### 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ものであること。

#### 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、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 開発行為を行う者又はその親族が区域区分日に所有していた土地
- (2) 開発行為を行う者又はその親族が現在所有している土地

#### 3 予定建築物

- (1) 予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅
- (2) 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。



## 第12節 第3款 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 (市条例別表第6の2の項イ(イ))

### 市条例別表第6の2の項

イ 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) 本市又は本市に隣接する市の市街化調整区域に20年以上居住する者又はその親族が、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

### 〈市条例の解説〉

市街化調整区域において、20年以上の長期にわたり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、その地域の自然な姿です。

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。

#### 1 20年以上居住する親族を有する者

「20年以上居住する親族を有する者」とは、開発区域が存する市又は隣接する市の市街化調整区域に20年以上の長期にわたり居住している親族を有する者のことをいいます。親族が姻族である場合には、その姻族が当該市街化調整区域に20年以上居住していれば、「20年以上居住する親族」に該当します。婚姻から20年経過している必要はありません。

### 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、次のいずれにも該当する者であること。

(1) 申請日の20年前に市又は隣接する市の市街化調整区域に居住していた者又は自己の親族が居住していた者

(2) 現在、市又は隣接する市の市街化調整区域に居住する者又は自己の親族を有する者

#### 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、当該土地が農地の場合は、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

- (1) 予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅
- (2) 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

## 第12節 第4款 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（市条例別表第6の2の項イ（ウ））

### 市条例別表第6の2の項

- イ 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) 本市又は本市に隣接する市の市街化調整区域に区域区分日前から居住する親族を有する者が、区域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

### 〈市条例の解説〉

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、区域区分日前から、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、区域区分日前から、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、区域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うことが著しく不適當」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、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。

## 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、次のいずれにも該当する者であること。

- (1) 区域区分日に市又は隣接する市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、市又は隣接する市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、次のいずれにも該当するものであること。

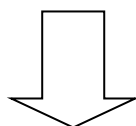
- (1) 開発行為を行う者又はその親族が区域区分日に所有していた土地
- (2) 開発行為を行う者又はその親族が現在所有している土地

### 3 予定建築物

- (1) 予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅
- (2) 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

○市条例別表第6の2の項イ（ア）（イ）（ウ）のまとめ

	線引き前所有地における自己用住宅	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
条文	市条例別表第6の2の項イ（ア）	市条例別表第6の2の項イ（イ）	市条例別表第6の2の項イ（ウ）
目的	自己用住宅	自己用住宅	自己用住宅
区域	既存集落内	既存集落内	—
土地	開発行為を行う者又はその親族が <u>線引きから現在まで</u> 所有している土地	開発行為を行う者又はその親族が所有する土地	開発行為を行う者又はその親族が <u>線引き時から現在まで</u> 所有している土地
居住	—	開発区域が存する市又は隣接する市の市街化調整区域に、自己の親族が <u>20年以上</u> 居住し、かつ、現在、開発区域が存する市又は隣接する市の市街化調整区域に居住する親族を有する者	開発区域が存する市又は隣接する市の市街化調整区域に、 <u>線引き前から</u> 自己の親族が居住し、かつ、現在、開発区域が存する市又は隣接する市の市街化調整区域に居住する親族を有する者



	線引き前所有地における自己用住宅	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
区域	◎	◎	—
土地	◎	◎	◎
居住	—	◎	◎



## 第12節 第5款 市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物 (市条例別表第6の2の項ウ)

### 市条例別表第6の2の項

ウ 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って規則で定めるものを建築する目的で行う開発行為

(市条例別表第6の2の項ウの規則で定める建築物)

**市条例施行規則別表第5の1の項** 条例別表第6の2の項ウの規則で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- (1) 工場であって、延べ面積が100平方メートル以内のもの（作業所の床面積の合計が50平方メートル以内のものに限る。）
- (2) 事務所であって、延べ面積が100平方メートル以内のもの

### 〈市条例の解説〉

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等から、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、著しく不適當です。

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、住居に従属的なものであり、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、市条例別表第6の2の項ウ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ってはなりません。「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、一般に妥當でないと考えられます。

### 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

(1) 予定建築物は次のいずれかに該当するものであること。

(ア) 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。）

(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) 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。



## 第12節 第6款 公共移転（市条例別表第6の2の項工）

### 市条例別表第6の2の項

エ 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

### 〈市条例の解説〉

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、著しく不適當です。

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」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、従前が変わる施設と認められる範囲である必要があります。

### 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

(1) 市内における移転の場合は、次のいずれにも該当するものとする。

(ア) 移転に係る建築物と同一であること。

(イ) 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。ただし、現に存する建築物の高さを限度とすることができる。

(2) 市外から移転の場合は、次のいずれにも該当するものとする。

(ア) 移転に係る建築物と同一とする。

(イ) 建築基準法別表第2（ろ）の項に掲げる建築物とする。

(ウ) 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

### 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。

## 第12節 第7款 大学（市条例別表第6の2の項オ）

### 市条例別表第6の2の項

オ 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

#### 〈市条例の解説〉

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、職業や實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、市条例別表第6の2の項オ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。

**第12節 第8款 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  
(市条例別表第6の2の項カ)**

**市条例別表第6の2の項**

カ 建築基準法第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（施行令第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1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

**〈市条例の解説〉**

市条例別表第6の2の項カは、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の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となります。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うことが困難又は著しく不適當」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、市条例別表第6の2の項カ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。

市条例別表第6の2の項カ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。

## 第12節 第9款 市街化調整区域に居住する者のための集会所 (市条例別表第6の2の項キ)

### 市条例別表第6の2の項

キ 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所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

### 〈市条例の解説〉

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、著しく不適當です。

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。

### 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

(1) 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。

(2) 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

## 第12節 第10款 既存の自己用建築物の敷地拡張（市条例別表第6の2の項ク）

### 市条例別表第6の2の項

ク 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

### 〈市条例の解説〉

市条例別表第6の2の項クは、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の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に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。

このことから、「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當であり、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

市条例別表第6の2の項クは、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當です。

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

市条例別表第6の2の項ク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により、市条例別表第6の2の項ク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10,000㎡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、市条例別表第6の2の項クでは「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はなく、法的な建築敷地の拡張にとどまる場合であり、市条例別表第6の2の項クの「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。

#### 審査基準

##### 1 現に存する建築物

現に存する建築物は、法の規定による許可等を受けた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 予定建築物等

- (1) 予定建築物の用途は、既存の建築物と同一であること。
- (2) 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。ただし、現に存する建築物の高さを限度とすることができる。



## 第13節 既存権利の届出に基づく開発行為（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（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つては、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（法人にあつては、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

### 〈解説〉

法第34条第13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等、国土交通省令に規定する事項を知事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。

## 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、その告示の日以前から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条に定める事項を知事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告示の日から起算して5年以内に開発行為が完了すること。

## 第14節 開発審査会の議を経て許可する開発行為（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相当と認める開発行為

### 〈解説〉

法第34条第14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相当と認められるものについては、開発許可権者が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が、その場合は、開発審査会の議を経る必要はありません。

#### 1 八潮市での運用

従来、埼玉県では、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、あらかじめ基準を作成して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、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、及び平成18年の開発許可権限委譲により、法第34条第14号（旧第10号ロ）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、法第34条第12号（旧第8号の4）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、原則として法第34条第12号（旧第8号の4）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相当と認められる場合について、法第34条第14号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、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 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

(ア) 当該開発行為が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

(イ) 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等、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。

(ウ) 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、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、道路や排水施設等の公共施設が整備されないままに、農地や山林等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性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性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、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)」において、大規模商業施設が郊外部の予期せぬ場所に散発的に立地することについて、「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。そ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10,000㎡を超える大規模集客施設の立地については、都市計画の手法により適正に判断することになりました。

今後は、平成18年改正の趣旨を踏まえ、店舗等に供する部分の床面積10,000㎡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相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相当と認められる開発行為をいいます。非線引き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ものではありません。

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相当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等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等、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、開発区域の市町村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うことが著しく不相当」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相当であるために、市街化調整区域内で行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町村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 of 自然的な地域社会の維持・発展等、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等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、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。

##### 〈手続〉

許可権者（八潮市）は、申請の内容が本号の基準に適合すると判断したときは、開発審査会の議を経た上で許可します。埼玉県における手続等は次のとおりです。

##### 1 開発審査会幹事会

本号は個別・例外的な許可を行う基準であるため、開発審査会の審議には、都市計画法以外にも関係法令に適合するものであるかどうか重要となります。このため、許可権者は、申請の内容が本号の基準に適合すると判断したときは、開発審査会に諮問する前に、あらかじめ開発審査会幹事会の意見を聴き、関係法令に適合するか等の確認をします。また、その意見は、開発審査会に報告されます。

なお、開発審査会幹事会は、開発審査会の約2～3週間前に開催されています。また、開発審査会幹事会の構成員は、県庁内の関係各課長です。

##### 2 開発審査会

許可権者（八潮市）は開発審査会幹事会の意見を聴いて開発審査会に諮問し、その答申を踏まえ許可します。

〔参考〕 埼玉県開発審査会・幹事会提出図書

(1) 諮問書 (様式 1-1、1-2 又は 1-3 による)

(2) 諮問調書 (様式 2 による)

(3) 添付図面等

ア 「位置図」 (原則 サイズ: A4 縮尺: 1/15, 000 以上)

- ・ 都市計画図の抜粋 (申請地が中心、原則としてカラー)
- ・ 方位 (必ず上を北とする)、縮尺を記入する。
- ・ 申請地を朱塗りする。(移転の場合は従前の位置も朱塗り)
- ・ 関連施設がある場合はその位置を記入する。

イ 「付近見取図」 (原則 サイズ: A4 縮尺: 1/2, 500 以上)

- ・ 方位 (必ず上を北とする)、縮尺を記入する。
- ・ 申請地を朱書きで囲む。関連施設がある場合はその位置を記入する。

ウ 「土地利用計画図」 (原則 サイズ: A3 縮尺: 1/1, 000 以上)

- ・ 開発区域は朱書きで囲み、道路 (茶)、給水施設 (水色)、排水施設 (汚水: 橙、雨水: 青)、緑地 (緑) 等を色分けして凡例をつける。
- ・ 排水計画・給水計画 (自己居住用を除く) を併記し、受水槽は有効容量を記入する。
- ・ 調整池が設置される場合は、図面内に記入する。
- ・ 緑地及び道路等の公共公益施設の面積・割合を区分ごとに記入する。
- ・ 敷地拡張に係るものは、拡張部分を明示し、既存・拡張それぞれの面積を記入。

エ 「現況写真」

- ・ 開発区域の全景及び接続先道路の様子を中心に、5~10 枚程度

オ 「撮影位置図」 (原則 サイズ: A4)

- ・ 付近見取図を利用し、開発区域を朱書きで囲む。
- ・ 撮影場所と撮影方向を示し、現況写真を投影する順番 (番号) を記入する。

カ 「造成計画平面図・縦横断面図 (造成工事がある場合のみ)」 (原則 サイズ: A3)

- ・ 縮尺を記入する。
- ・ 盛土部分を茶色、切土部分を黄色で着色し、凡例を記入する。
- ・ 最大盛土高、最大切土高を記入し、その場所を明示する。
- ・ 擁壁が設置される場合は、造成計画平面図に位置と寸法 (W、H、L) を記入する (擁壁の構造図は不要)。
- ・ 最大盛土又は最大切土部分を断面として示す。

キ 「従前地の状況図・土地の面積比較表 (移転の場合に限る)」

- ・ 従前地の状況図は「土地利用計画図」に準じて作成 (給排水関連は不要) する。
- ・ 土地の面積比較表に従前比を記入する。

ク 「市町村マスタープラン・総合振興計画」

(まちづくり上の計画に位置づけがあることを諮問の前提とする場合)

- ・ 計画図、及び計画のうち説明に要する部分を適宜抜粋したもの。

※ 開発区域・建物等の規模により、指定の図面サイズ・縮尺によりがたい場合には、適宜、内容がわかりやすいようにサイズを変更することも可能とする。