市街化調整区域の立地基準

（法第３４条）

法第３４条第１号から第１３号までの規定に基づく審査基準

法第３４条第１号　開発区域周辺に居住している者が利用するための公共施設、日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗等

法第３４条

(1)　主として当該開発区域の周辺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

政令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。

政令第２１条

(26)　（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

〈解　説〉

１　基本的な考え方

本号は、市街化調整区域において、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、公共公益施設や日常生活のため必要な物品の小売業又は修理業、理容業等の業務を営む店舗、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、既存の集落内である必要があります。

２　公共公益施設

本号の公共公益施設は、当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者が主たる利用者である施設を対象としています。本号に該当する公共公益施設は、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とされています。政令第２１条第２６号イからハに該当しない学校、社会福祉施設、医療施設は、当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者が主たる利用者である施設であっても本号に該当しません。

(1)　学校等

本号の対象となるのは、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です。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、各種学校などは、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になります。

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、通常の場合、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。

(2)　保育施設・社会福祉施設・更生保護施設

本号の対象となる社会福祉施設は、政令第２１条第２６号ロにより、児童福祉法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です。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、社会福祉施設は、広範囲から利用者を集める入所系の施設も少なくありません。これらの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になります。

通常、本号に該当するものとして想定されるのは、利用者が限定されている地域密着型サービスの社会福祉施設や主たる利用者が開発区域周辺の住民と想定される小規模な通所系社会福祉施設等が考えられます。それ以外の社会福祉施設は、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。

(3)　医療施設

本号の対象となる医療施設は、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です。しかし、病院は、一般的に広範囲から利用者を集めるため、本号の要件を満たさないことになります。

通常、本号に該当するものとして想定されるのは、規模の小さい診療所や助産所が考えられます。それ以外の医療施設は、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。

３　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存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、理容店などであって、かつ、小規模なものに限られます。

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生活に必要となる床面積１５０平方メートル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になります。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、あんま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。

予定建築物については、日常生活に必要な物品の販売等において管理者が常駐する必要は認められませんので、住宅を兼ねる店舗は認められません。

なお、本号の許可に必要な通り抜け道路とは、開発区域の前面道路が二方向とも規定の幅員以上で主要な道路に接続していることをいう。

〈審査基準〉

○開発区域周辺に居住している者の日常生活に必要な店舗等

１　開発者

開発者は過去の経験及び実績並びに居住地等を考慮して、当該店舗の実現性が明確であり、かつ、下記の条件を満たしているものであること。

(1)　個人資格

店舗の営業に際し、個別法による資格（免許等）を必要とする場合には、開発者がその資格を有している者であること。

(2)　開業資格

店舗の開業に際し、個別法による許可等を必要とする場合には、開発者がその許可等を取得しているか、又は取得する見込みが明らかであること。

２　開発区域

(1)　既存の集落内にあること。

(2)　開発区域の前面道路は、現に存する４メートル以上の幅員を有する公道であり、これと同等以上の幅員を有する道路まで両方向に通り抜けていること。

(3)　駐車場等は、開発区域内に設けられていること。

(4)　開発区域は、前面道路に６メートル以上接し、かつ店舗の出入口が道路に面しているなど建築物の配置が店舗としての利用上十分配慮されたものであること。

(5)　開発区域の面積は、２００平方メートル以上であること。

３　予定建築物

予定建築物は、自己の業務の用に供するものであり、次に掲げる基準に該当するものであること。

(1)　建築物は平屋とし、延床面積は１５０平方メートル以下であること。

なお、管理施設（事務室、休憩室、更衣室、物置等、管理運営する上で通常附属すると考えられる施設で居住施設は含めない。）を併設する場合は、店舗と同一棟であり、かつ、管理施設の面積は、延床面積の２分の１以下であること。

(2)　用途は建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）別表第２（ろ）項第２号に掲げるもの及びあんまマッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所、農林漁業団体の事務所とする。

(3)　予定建築物の高さは、１０メートル以下であること。

(4)　予定建築物の規模は、原則として建ぺい率６０％以下、容積率２００％以下であること。

○開発区域周辺に居住している者が利用するための自動車修理工場、農機具修理工場

１　開発者

開発者は、自動車整備士及び農業機械整備工等の資格を有する者又はこれらの者が在籍する自動車修理業及び農機具修理業を行う法人であること。

２　開発区域

(1)　既存の集落内にあること。

(2)　開発区域の前面道路は、現に存する６メートル以上の幅員を有する公道であり、これと同等以上の幅員を有する道路まで両方向に通り抜けていること。

(3)　車両置場等は、開発区域内に設けられていること。

(4)　開発区域は、前面道路に６メートル以上接し、かつ、建築物等の配置が自動車修理工場等を行うに当たって十分配慮されているものであること。

(5)　開発区域の面積は、２００平方メートル以上であること。

３　予定建築物

(1) 予定建築物は、自己の業務の用に供するものであり、平屋とし、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・展示等を行うもの及び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、延床面積の合計が１５０平方メートル以下のものであること。

(2)　管理施設（事務室、休憩室、更衣室、車庫、物置等、管理運営する上で通常附属すると考えられる施設で居住施設は含めない。）を併設する場合は、作業場と同一棟であり、かつ、管理施設の面積は、予定建築物の延床面積の２分の１以下であること。

(3)　予定建築物の高さは、１０メートル以下であること。

(4)　予定建築物の規模は、原則として建ぺい率６０％以下、容積率２００％以下であること。

○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

１　開発者

開発者は過去の経験及び実績等を考慮して、当該公共公益施設の実現性が明確であり、かつ、下記の条件を満たしているものであること。

(1)　資格

公共公益施設の開設及び運営に際し、個別法による資格（免許等）を必要とする場合には、開発者がその資格を有している者であること。

２　開発区域

(1)　既存の集落内にあること。

(2)　開発区域の前面道路は、現に存する４メートル以上の幅員を有する公道であり、これと同等以上の幅員を有する道路まで両方向に通り抜けていること。

(3)　開発区域の面積は、２００平方メートル以上であること。

３　予定建築物

予定建築物は、自己の業務の用に供するものであり、次のいずれかに該当するものであること。なお、予定建築物の高さは１０メートル以下とし、規模は、原則として建ぺい率６０％以下、容積率２００％以下であること。

⑴　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）　本市が設置する小学校、中学校

（イ）　幼稚園

⑵　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であって、施設の設置について、個別法による許認可等を受けたもの又は受ける見込みが明らかなもの

（ア）　保育所

（イ）　幼保連携型認定こども園

（ウ）　地域密着型サービス施設［介護保険法（平成９年法律第１２３号）第８条第１４項に規定するもの］及び地域密着型介護予防サービス施設［同法第８条の２第１２項に規定するもの］

（エ）　老人短期入所施設［老人福祉法（昭和３８年法律第１３３号）第２０条の３に規定するもの］及び特別養護老人ホーム［同法第２０条の５に規定するもの］

（オ）　障害者自立支援短期入所施設［障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成１７年法律第１２３号）第５条第８項に規定するもの］及び共同生活援助施設［同法第５条第１７項に規定するもの］

（カ）　（ア）から（オ）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ていないものに限る。）

⑶　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

附　則

この基準は、平成１５年６月１日から施行する。

附　則

この基準は、平成１９年１１月３０日から施行する。

附　則

この基準は、平成２６年５月３０日から施行する。

附　則

この基準は、平成２７年４月１日から施行する。

附　則

この基準は、平成２９年３月１日から施行する。

附　則

この基準は、平成３０年１１月２日から施行する。

附　則

（施行期日）

１　この基準は、令和５年４月１日から施行する。

（適用区分）

２　この基準は、令和５年４月１日以後に提出された越谷市まちの整備に関する条例（平成１４年条例第５１号）第１９条第２項に規定する事前協議書（以下「事前協議書」という。）に係る許可申請について適用し、同日前に提出された事前協議書に係る許可申請については、なお従前の例による。

※　添付図書（例示）

〇開発区域周辺に居住している者の日常生活に必要な店舗等

開発者の商業・法人登記事項証明書（法人の場合）、事業計画書、取引証明書、取引証明者の営業証明（個人の場合）、取引証明者の商業・法人登記事項証明書（法人の場合）、資格証明書（資格が必要な場合）、フランチャイズチェーン等の加盟契約書又は契約の見込みがあることを証する書類

〇開発区域周辺に居住している者が利用するための自動車修理工場、農機具修理工場

開発者の商業・法人登記事項証明書（法人の場合）、事業計画書、取引証明書、取引証明者の営業証明（個人の場合）、取引証明者の商業・法人登記事項証明書（法人の場合）、資格証明書（資格が必要な場合）、油水分離槽の構造図

〇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

個別法による事業主体の資格及び計画の許可等の取得を証する書類又は計画許可等を受ける見込みを証する書類、資格証明書（資格が必要な場合）

法第３４条第２号　鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設

法第３４条
(2)　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

（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）
観光立国推進基本法第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。

〈解　説〉

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、本号は、これらの資源の有効な利用上必要な建築物等の建築等を目的とした開発行為は、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。

「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。

当市においては、鉱業法に基づく鉱物資源は存在しないと思われることから審査基準は設けておりません。

「観光資源の有効な利用上必要な建築物等」とは、現に存する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市街化調整区域内である必要があります。

〈審査基準〉

○観光資源の有効な利用上必要な建築物

１　開発区域

⑴　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。

⑵　開発区域の面積は、２００平方メートル以上であること。

２　予定建築物

予定建築物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であって、次のいずれかに該当するものであること。

⑴　観光資源の鑑賞のために必要な展望台等の建築物。

⑵　観光価値を維持するため必要な休憩施設（観光資源の利用者に軽食等を提供する飲食店、土産物店、現に湧出する温泉を利用するための入浴施設を含む。）、宿泊施設である建築物。

３　予定建築物の規模及び高さ

予定建築物の規模は、原則として建ぺい率６０％以下、容積率２００％以下とし、高さは１０メートル以下であること。

４　開発行為を行う者

前記２⑵に規定する建築物のうち、温泉資源の利用のための入浴施設に係る開発行為を行う者は、温泉法（昭和２３年法律第１２５号）第１５条に規定する温泉の利用の許可を取得した者又は取得する見込みが明らかな者とする。

附　則

この基準は、平成１５年６月１日から施行する。

附　則

この基準は、平成２４年４月１日から施行する。

※　添付図書（例示）

観光開発計画等に関する図書、温泉法第１５条に規定する温泉の利用許可証又は取得する見込みが明らかな書面

※　本市においては鉱業法に基づく鉱物資源は存在しないと思われることから審査基準は設けません。

法第３４条第３号　特別の自然的条件を必要とする施設

法第３４条

(3)　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〉

本号は、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については、その自然的条件が存する市街化調整区域において設置される必要性があるものとして、その開発行為を許可しうることとしたものです。

ただし、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、現時点で本号の適用を受けて許可される開発行為はありません。

法第３４条第４号　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

(4)　農業、林業若しく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の建築又は市街化調整区域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条第１項

(2)　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。

(1)　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

(2)　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

(3)　家畜診療の用に供する建築物

(4)　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

(5)　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〉

市街化調整区域においては当分の間、主たる産業として農業などの第一次産業が継続して営まれるものと考えられます。従って、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って、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。

これらの理由から、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。

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に限られます。

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るのみならず、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。また、開発区域は、予定建築物がその用に供される農林漁業が営

まれている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。

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市の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Ａ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Ａ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限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

(1)　開発区域は、開発行為を行う者が現に農業、林業又は漁業を営んでいる市街化調整区域内であること。

(2)　開発区域の面積は、２００平方メートル以上であること。

３　予定建築物

(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。

(3)　予定建築物の規模は、原則として建ぺい率６０％以下、容積率２００％以下であること。

４　開発行為を行う者

開発行為を行う者は、現に農業、林業又は漁業を営んでいる者であること。

○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

⑴　開発区域は、予定建築物等において取り扱う農林水産物が、市内で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。

⑵　開発区域の面積は、２００平方メートル以上であること。

２　予定建築物等

予定建築物は、次のいずれかに該当するものであること。

⑴　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。

⑵　農林水産物を直接原材料として処理加工する事業に供する建築物又は第一種特定工作物。

⑶　農林水産物の販売に供する建築物又は第一種特定工作物。

３　予定建築物の規模及び高さ

予定建築物の規模は、原則として建ぺい率６０％以下、容積率２００％以下とし、高さは１０メートル以下であること。

附　則

この基準は、平成１５年６月１日から施行する。

附　則

この基準は、平成１９年１１月３０日から施行する。

附　則

この基準は、平成２４年４月１日から施行する。

※　添付図書（例示）

事業計画書、取引証明書、農家証明書、農産物の集荷、出荷及び貯蔵に関する図書、工程表、耕作地分布図、前年度の所得証明（総販売額）

〈留意すべき事項〉

日本標準産業分類Ａ農業のうち、実験用及び愛がん用動物の飼育を行う事業所等は除くものとします。

法第３４条第５号　特定農山村地域における農林業等活性化施設

法第３４条

⑸　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つて設定され、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。

⑴　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

⑵　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

⑶　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「農林地所有権移有権移転等促進事業」という。）

⑷　省略

（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。

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。

(1)　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

(2)　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

(3)　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

(4)　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〉

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）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、豊かで住み良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。

本号は、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。

これは、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法第３４条各号又は政令第３６条第１項第３号の規定に適合するか否かを審査するため、開発許可の審査において改めて立地基準の適合性を審査する必要がないからです。

本市においては、所有権移転促進計画の定めがないことから、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。

法第３４条第６号　中小企業の共同化・集団化のための施設

法第３４条

(6)　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つ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、その資金として埼玉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、具体的な事業の内容は中小企業高度化資金貸付制度の中で規定されているところによることとします。

〈審査基準〉

１　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)　予定建築物の規模は、原則として建ぺい率６０％以下、容積率２００％以下であること。

(3)　予定建築物の高さは、１０メートル以下であること。

２　開発区域

(1)　開発区域は、法第１８条の２第１項に規定する本市の都市計画に関する基本的な方針に基づいて本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)　開発区域の面積は、２００平方メートル以上であること。

３　開発行為を行う者

前記１の中小企業高度化資金の貸付を受ける見込みが明らかである者とする。

附　則

この基準は、平成１５年６月１日から施行する。

附　則

この基準は、平成２８年５月１日から施行する。

※　添付図書（例示）

助成事業の対象であることを証する図書、共同化又は集団化された組合の定款

〈留意すべき事項〉

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、本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７号　市街化調整区域内の既存工場の関連施設

法第３４条

(7)　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内において建築し、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〉

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、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（以下「関連事業」という。）とは、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

(1)　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。

(2)　開発区域の面積は、２００平方メートル以上であること。

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)　予定建築物の規模は、原則として建ぺい率６０％以下、容積率２００％以下とし、高さは１０メートル以下とする。

附　則

この基準は、平成１５年６月１日から施行する。

附　則

この基準は、平成２４年４月１日から施行する。

※　添付図書（例示）

事業計画書、原材料等の５割以上の納入及び受け入れを証する書面、商業・法人登記事項証明書（両社）、生産工程表、密接な関連及び質的改善に関する図書、油水分離槽の構造図

法第３４条第８号　危険物（火薬類）の貯蔵又は処理に供する施設

法第３４条

(8)　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。

(1)　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

(2)　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、カーリツトその他硝酸塩、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

(3)　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　信号焔管及び信号火せん
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）

法第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つた場合において、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〉

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１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。

政令で定める危険物等は、関係法令等で立地基準などの定めが規定されていることから審査基準は設けておりません。

法第３４条第９号　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

⑼　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、又は建築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。

⑴　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

⑵　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〉

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、比較的交通量が多く、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、弁当など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、当市の市街化調整区域の地理的条件を鑑みると、自動車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、車輌に揮発油、軽油、液化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、関係法令等で立地基準などの定めが規定されていることから審査基準は設けておりません。

〈審査基準〉

○休憩所（ドライブイン・コンビニエンスストア）

１　開発者

開発者は過去の経験及び実績等を考慮して、当該店舗の実現性が明確であり、かつ、下記の条件を満たしているものであること。

(1)　資格

店舗の営業に際し、個別法による資格（免許等）を必要とする場合には、開発者がその資格を有している者であること。

(2)　開業資格

店舗の開業に際し、個別法による許可等を必要とする場合には、開発者がその許可等を取得しているか、又は取得する見込みが明らかであること。

２　開発区域

(1)　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、対象道路の通行車輌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)　開発区域の面積は、２００平方メートル以上であること。

(3)　対象道路からの出入口が車輌及び歩行者の通行に支障のない位置に設けられていること。

(4)　開発区域内に自動車が駐車できる広さの駐車場が有効に配置されていること。

３　予定建築物

(1)　予定建築物は、自己の業務の用に供するものであり、次のいずれかに該当するものであること。

（ア）　自動車運転者及び同乗者に飲食物を提供し、休憩させるための有人の飲食店であって宿泊施設を併設しないもの（以下「ドライブイン」という。）。

なお、当該ドライブインを利用する者を対象とした、清涼飲料水及び菓子等の飲食物、たばこ、雑誌、土産物等を販売する店舗を併設することができることとする（ただし、ドライブインと同一棟である場合に限る。）。

（イ）　終日又は長時間営業を行う、主として飲食料品を中心とした各種最寄品をセルフサービス方式で販売する有人の事業所で、その物品販売に係る部分の床面積が２００平方メートル以下のもの（以下「コンビニエンスストア」という。）。

⑵　コンビニエンスストアについて管理施設（事務室、休憩室、更衣室、物置等、管理運営する上で通常附属すると考えられる施設で居住施設は含めない。）を併設する場合、その床面積は１００平方メートル以下で、かつ、店舗面積の２分の１以下とする。

⑶　予定建築物の高さは、１０メートル以下であること。

⑷　予定建築物の規模は、原則として建ぺい率６０％以下、容積率２００％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って、対象道路の通行車輌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輌に揮発油、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。

⑴　自動車の点検・整備を行う作業場

⑵　洗車場

⑶　管理施設（事務室、休憩室、更衣室、物置等、管理運営する上で通常付属すると考えられる施設で居住施設は含めない。）の延床面積は１００平方メートル以下であること。

⑷　予定建築物の高さは、１０メートル以下であること。

⑸　予定建築物の規模は、原則として建ぺい率６０％以下、容積率２００％以下であること。

３　予定建築物等の敷地

⑴　予定建築物等の敷地は、対象道路からの出入口が車輌及び歩行者の通行に支障のない位置に設けられていること。

⑵　予定建築物等の敷地は、　２００平方メートル以上であること。

附　則

この基準は、平成１５年６月１日から施行する。

附　則

（施行期日）

１　この基準は、令和５年４月１日から施行する。

（適用区分）

２　この基準は、令和５年４月１日以後に提出された越谷市まちの整備に関する条例（平成１４年条例第５１号）第１９条第２項に規定する事前協議書（以下「事前協議書」という。）に係る許可申請について適用し、同日前に提出された事前協議書に係る許可申請については、なお従前の例による。

※　添付図書（例示）

〇休憩所（ドライブイン・コンビニエンスストア）

事業計画書、資格証明書（資格が必要な場合）、取引証明書、取引証明者の営業証明（個人の場合）、取引証明者の商業・法人登記事項証明書（法人の場合）、フランチャイズチェーン等の加盟契約書又は契約の見込みがあることを証する書類

〇給油所

事業計画書、資格証明書（資格が必要な場合）、取引証明書、油水分離槽の構造図、フランチャイズチェーン等の加盟契約書又は契約の見込みがあることを証する書類

法第３４条第１０号　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

(10)　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〉

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もないことから、これを許可しうることとしたものです。

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（昭和６２年法律第６３号）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。

本市においては、地区計画又は集落地区計画の区域の定めがないことから、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。

法第３４条第１１号　条例で指定した集落区域における開発行為

法第３４条

(11)　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　市街化区域と市街化調整区域との区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

(1)　（略）

(2)　（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〉

平成１２年の都市計画法改正により、既存宅地確認制度が「①線引き時点で既に宅地であった土地であれば、何ら用途の限定なく建築が可能であり、その周辺の同様の地域における開発行為とのバランスを著しく欠くため、その取扱いの差が不公平感を招来している面があったこと。②周辺の土地利用の状況と不調和な建築物の建築が、建築物の連たんに応じて順次拡大していたこと。③建築物の敷地の排水や安全性等に関する基準など、本来必要な技術基準が適用されていなかったこと。」等の問題点から、市街化調整区域における開発・建築行為の立地規制を合理的に整序すべきであると強く指摘されてきたことから廃止され、この規定に基づいて区域を指定する新たな制度が設けられました。

本市においては、現在のところ本号に規定する条例の定めは行っておりません。

法第３４条第１２号　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

(12)　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

〈解　説〉

平成１２年の都市計画法改正により、開発審査会の包括的な基準など、法３４条第１４号（旧第１０号ロ）に該当する定型的な開発行為について、区域、目的又は予定建築物等の用途を限り、条例で定めることができる新たな制度が設けられました。

本市においては、現在のところ本号に規定する条例の定めは行っておりません。

なお、定型的な開発行為については、法第３４条第１４号に基づき開発審査会の議を経たもの（一括議決基準）として、包括的に取り扱うこととしています。

法第３４条第１３号　既存権利の届出に基づく開発行為

法第３４条

(13)　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、当該目的に従つて、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。）

（法第３４条第１３号の政令で定める期間）

政令第３０条　法第３４条第１３号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。

(1)　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）

(2)　土地の所在、地番、地目及び地積

(3)　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た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

(4)　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〉

本号は、市街化調整区域に関する都市計画が決定（線引き）された際、すで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。

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あるため、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届け出る必要があり、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ます。

本市においては、線引きが昭和４５年８月２５日に行われたものであり、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。

市街化調整区域の立地基準

（法第３４条）

法第 34 条第 14 号又は政令第 36 条第 1 項第 3 号ホの

規定に基づく審査基準

ａ．線引き日前所有地における自己用住宅

ｂ．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

ｃ．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

ｄ．市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物

ｅ．公共移転

ｆ．市街化調整区域に存する既存住宅団地内の土地における建築物

ｇ．市街化調整区域に居住する者のための集会所等

ｈ．既存の建築物の敷地拡張

ｉ．１ヘクタール未満の墓地又は運動・レジャー施設の管理に必要な建築物

ｊ．既存の建築物の用途の変更等

法第３４条第１４号又は政令第３６条第１項第３号ホ
開発審査会の議を経て許可する開発行為又は建築行為

法第３４条

(14)　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る開発行為

（開発行為許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）

政令第３６条　都道府県知事（指定都市等の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号に該当すると認めるときでなければ、法第４３条第１項の許可をしてはならない。

(3)　当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

ホ　当該建築物又は第一種特定工作物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建築し、又は建設することが困難又は著しく不適当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

〈法令の解説および審査基準〉

１　制定趣旨

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。

開発許可権者が開発行為の内容が本号に該当するか否かを判断し、許可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。また、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。

２　本市での運用

法第３４条第１４号においては、第１号から第１３号までの定型的な開発行為に適合しない場合で、開発許可権者が個々の事案について個別具体的に調査・検討を行ったうえで、法第３４条第１４号の規定に該当すると判断したものについてのみ、開発審査会の議を経て許可することになります。

３　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、その建築物等に関連する建築物が誘発されて建ち並ぶことをいうのではありません。これは、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。

4　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当と認められる開発行為をいいます。

なお、この規定は、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当と認められるものであることをいうのであって、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すで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ません。（昭和５１年１２月２２日名古屋地裁判例）

（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が可能である場合をいいます。

（２）「市街化区域内において行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。

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。

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。

5　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。

本市においては、平成１５年４月１日に都市計画法第７８条に基づく開発審査会が設けられました。

※「既存の集落」とは

おおむね５０以上の建築物（市街化区域に存するものも含む。）が連たんしている地域のうち、市長が定める土地の区域です。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、すで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等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。

法第３４条第１４号における一括議決基準

ａ．線引き日前所有地における自己用住宅

〈解　説〉

線引き日前から自己又はその親族が継続して所有する土地に自己用住宅を建築して、定住する行為は、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、線引き制度が抑制の対象としているものではないと考えます。

このことから「既存の集落」において、以上のような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。

〈審査基準〉

１　開発者

開発者は、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、次のいずれにも該当するものであること。

(1)　開発者又はその親族が線引き時に所有していた土地

(2)　開発者又はその親族（３親等以内）が現在所有している土地

(3)　開発区域の面積は２００平方メートル以上であること。ただし、開発区域の土地（この基準に係る当初施行日（平成１５年６月１日）以後に土地利用に係る面積を減じていないものに限る。）の面積が１００平方メートル以上であって、かつ、この基準に適合する土地のすべてが、当初施行日前から２００平方メートルを満たしていない場合は、この限りでない。

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。

(3)　予定建築物の規模は、原則として建ぺい率６０％以下、容積率２００％以下であること。

附　則

この基準は、平成１５年６月１日から施行する。

（平成１５年４月４日第１回議決）

附　則

（施行期日）

１　この基準は、令和５年４月１日から施行する。

（令和４年７月６日第１回議決）

（適用区分）

２　この基準は、令和５年４月１日以後に提出された越谷市まちの整備に関する条例（平成１４年条例第５１号）第１９条第２項に規定する事前協議書（以下「事前協議書」という。）に係る許可申請について適用し、同日前に提出された事前協議書に係る許可申請については、なお従前の例による。

※　添付図書（例示）

新たに自己用住宅を建築することが相当と認められる書類（住民票、借家契約書、転勤証明書、理由書、固定資産税名寄帳（本人）又は固定資産税課税台帳に登録がないことの証明書）、土地の登記事項証明書（線引き時及び現在の所有者確認）、戸籍謄本・改製原戸籍謄本（開発者と親族の続柄を確認）

〈留意すべき事項〉

１　審査基準１の「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」とは、次に掲げる全てを満たす場合をいいます。

ア　開発区域以外に開発者の所有地がないこと。ただし、土地を所有している場合であっても、その土地について現に賃借権等が設定され又は建築物が存し当該建築物等が賃借等により第三者の用に供されている場合で、直ちに住宅を建築することができない場合、また、その土地が、道路に接しない等の理由により建築基準法上建築することができない場合、若しくは住宅の敷地として不整形又は狭小である場合等、その土地の形状、面積、現在の利用形態等から住宅を建築することが不可能若しくは著しく不適当な場合はこの限りではありません。

イ　開発者が所有する居住可能な建築物がないこと。

ウ　結婚その他独立して世帯を構成する合理的な事情があること。

２　審査基準２（１）の「親族」とは、民法第７２５条に規定する親族とします。

３　審査基準２（２）の「親族」とは、血族、姻族ともに３親等以内の親族とします。

４　審査基準２の「親族が線引き時に所有していた」及び「親族が現在所有している」とは、開発者の親族が線引き日前から現在まで継続して所有していることをいいます。なお、相続その他一般承継については、継続しているものとみなします。

５　審査基準２の「線引き時に所有していた土地」とは、土地の登記事項証明書における登記原因日が線引き日前のものをいいます。

６　審査基準２の開発区域の面積は、実測面積とします。

法第３４条第１４号における一括議決基準

ｂ．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

〈解　説〉

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、線引き制度が抑制の対象としているものではないと考えます。

このことから、「既存の集落」において、以上のような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。

〈審査基準〉

１　開発者

開発者は、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年前から現在に至るまで、継続して、越谷市又は隣接する市町の市街化調整区域に開発者の同一親族（３親等以内）が居住している者

(2)　開発区域以外に、開発者が所有する居住可能な建築物及び所有地がない者

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)　開発者が所有している土地

(2)　開発者の親族（３親等以内）が所有している土地

(3)　開発区域の面積は２００平方メートル以上であること。ただし、開発区域の土地（この基準に係る当初施行日（平成１５年６月１日）以後に土地利用に係る面積を減じていないものに限る。）の面積が１００平方メートル以上あって、かつ、この基準に適合する土地のすべてが、当初施行日前から２００平方メートルを満たしていない場合は、この限りでない。

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。

(3)　予定建築物の規模は、原則として建ぺい率６０％以下、容積率２００％以下であること。

附　則

この基準は、平成１５年６月１日から施行する。

（平成１５年４月４日第１回議決）

附　則

この基準は、平成１９年１１月３０日から施行する。

（平成１９年１０月１６日第２回議決）

附　則

（施行期日）

１　この基準は、令和５年４月１日から施行する。

（令和４年７月６日第１回議決）

（適用区分）

２　この基準は、令和５年４月１日以後に提出された越谷市まちの整備に関する条例（平成１４年条例第５１号）第１９条第２項に規定する事前協議書（以下「事前協議書」という。）に係る許可申請について適用し、同日前に提出された事前協議書に係る許可申請については、なお従前の例による。

※　添付図書（例示）

新たに自己用住宅を建築することが相当と認められる書類（住民票、借家契約書、転勤証明書、理由書、固定資産税名寄帳（本人）又は固定資産税課税台帳に登録がないことの証明書）、長期居住する親族の住民票（２０年以上前及び現在の住所を確認）、戸籍謄本・改製原戸籍謄本（開発者と長期居住する親族の続柄を確認）、土地の登記事項証明書（現在の土地の所有者確認）、対象親族の居住地が市街化調整区域であることを証する書類（越谷市以外の市街化調整区域に対象親族が居住している場合）

〈留意すべき事項〉

1　審査基準１の「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」とは、次に掲げる全てを満たす場合をいいます。

ア　開発区域以外に開発者の所有地がないこと。ただし、土地を所有している場合であっても、その土地について現に賃借権等が設定され又は建築物が存し当該建築物等が賃借等により第三者の用に供されている場合で、直ちに住宅を建築することができない場合、また、その土地が、道路に接しない等の理由により建築基準法上建築することができない場合、若しくは住宅の敷地として不整形又は狭小である場合等、その土地の形状、面積、現在の利用形態等から住宅を建築することが不可能若しくは著しく不適当な場合はこの限りでない。

イ　開発者が所有する居住可能な建築物がないこと。

ウ　結婚その他独立して世帯を構成する合理的な事情があること。

2　審査基準２の開発区域の面積は、実測面積とします。

法第３４条第１４号における一括議決基準

ｃ．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

〈解　説〉

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、開発者の親族が開発行為を行う市街化調整区域内に線引き日前から継続して現在まで居住しており、かつ、所有していたものである必要があります。「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日前から居住する者が、線引き日前から所有する土地は、線引き日前の時点から既に、「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、線引き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ないことから「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」に該当し、線引き制度が抑制の対象としているものではないと考えます。

また、市街化調整区域において線引き日前から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、線引き制度が抑制の対象としているものではないと考えます。

〈審査基準〉

１　開発者

開発者は、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って、次のいずれにも該当する者であること。

(1)　線引き日前から、越谷市又は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、越谷市又は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、次のいずれにも該当するものであること。

(1)　開発者又はその親族が線引き時に所有していた土地

(2)　開発者又はその親族が現在所有している土地

(3)　開発区域の面積は２００平方メートル以上であること。ただし、開発区域の土地（この基準に係る当初施行日（平成１５年６月１日）以後に土地利用に係る面積を減じていないものに限る。）の面積が１００平方メートル以上あって、かつ、この基準に適合する土地のすべてが、当初施行日前から２００平方メートルを満たしていない場合は、この限りでない。

３　予定建築物

⑴　予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅であること。

⑵　予定建築物の高さは、１０メートル以下であること。

⑶　予定建築物の規模は、原則として建ぺい率６０％以下、容積率２００％以下であること。

附　則

この基準は、平成１５年６月１日から施行する。

（平成１５年４月４日第１回議決）

附　則

（施行期日）

１　この基準は、令和５年４月１日から施行する。

（令和４年７月６日第１回議決）

（適用区分）

２　この基準は、令和５年４月１日以後に提出された越谷市まちの整備に関する条例（平成１４年条例第５１号）第１９条第２項に規定する事前協議書（以下「事前協議書」という。）に係る許可申請について適用し、同日前に提出された事前協議書に係る許可申請については、なお従前の例による。

※　添付図書（例示）

新たに自己用住宅を建築することが相当と認められる書類（住民票、借家契約書、転勤証明書、理由書、固定資産税名寄帳（本人）又は固定資産税課税台帳に登録がないことの証明書）、親族の住民票（線引き時及び現在の住所を確認）、戸籍謄本・改製原戸籍謄本（開発者と親族の続柄を確認）、土地の登記事項証明書（線引き時及び現在の所有者確認）、対象親族の居住地が市街化調整区域であることを証する書類（越谷市以外の市街化調整区域に対象親族が居住している場合）

〈留意すべき事項〉

１　審査基準１の「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」とは、次に掲げる全てを満たす場合をいいます。

ア　開発区域以外に開発者の所有地がないこと。ただし、土地を所有している場合であっても、その土地について現に賃借権等が設定され又は建築物が存し当該建築物等が賃借等により第三者の用に供されている場合で、直ちに住宅を建築することができない場合、また、その土地が、道路に接しない等の理由により建築基準法上建築することができない場合、若しくは住宅の敷地として不整形又は狭小である場合等、その土地の形状、面積、現在の利用形態等から住宅を建築することが不可能若しくは著しく不適当な場合は、この限りではありません。

イ　開発者が所有する居住可能な建築物がないこと。

ウ　結婚その他独立して世帯を構成する合理的な事情があること。

２　審査基準１と２の「親族」とは、民法第７２５条に規定する親族とします。

3　審査基準１の（１）と（２）は、同一の親族が線引き日前から現在まで継続して越谷市又は隣接する市町の市街化調整区域に居住していることをいいます。なお、その親族と同一世帯の親族が引き続き居住している場合については、継続しているものとみなします。

4　審査基準２の「親族が線引き時に所有していた」及び「親族が現在所有している」とは、同一の親族が線引き日前から現在まで継続して所有していることをいます。なお、相続その他一般承継については、継続しているものとみなします。

5　審査基準２の「線引き時に所有していた土地」とは、土地の登記事項証明書における登記原因日が線引き日前のものをいいます。

6　審査基準２の開発区域の面積は、実測面積とします。

法第３４条第１４号における一括議決基準

ｄ．市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物

〈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、著しく不適当といえます。

また、居住地の敷地内また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整備の必要性が生じるものではなく、「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。

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、一般に妥当でないと考えられます。

〈審査基準〉

１　開発者

開発者は、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　開発面積

土地の面積は２００平方メートル以上であること。ただし、開発区域の土地（この基準に係る施行日以後に土地利用に係る面積を減じていないものに限る。）の面積が１００平方メートル以上あって、かつ、この基準に適合する土地のすべてが、施行日前から２００平方メートルを満たしていない場合は、この限りでない。

４　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、その延床面積が１００平方メートル以内のもの

５　予定建築物の高さ及び規模

⑴　予定建築物の高さは、１０メートル以下であること。

⑵　予定建築物の規模は、原則として建ぺい率６０％以下、容積率２００％以下であること。

附　則

この基準は、平成１５年６月１日から施行する。

（平成１５年４月４日第１回議決）

※　添付図書（例示）

開発者の住民票（２０年以上前から現在までの住所を確認）、開発区域の位置図（居住地と開発区域の距離を確認）、現在営んでいる（営む予定の）業務を示す書類、理由書、事業計画書、資格証明書（資格が必要な場合）

〈留意すべき事項〉

1　審査基準１の「開発者」には、法人は含まれません。

2　審査基準１の「現在の居住地において２０年以上居住している」とは、現在の居住地に継続して２０年以上居住していることをいいます。

3　審査基準２の「おおむね」とは、２割の範囲内をいいます。

4　審査基準３の開発区域の面積は、実測面積とします。

5　審査基準４の「工場」とは、建築基準法第４８条第１１項に定める準工業地域内に建築できる建築物とします。

法第３４条第１４号における一括議決基準

ｅ．公共移転

〈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、著しく不適当と考えられます。

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ありません。「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らないことが必要です。

〈審査基準〉

１　開発者

開発者は、越谷市内の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

⑴　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。

⑵　予定建築物の高さは、原則として１０メートル以下であること。

⑶　予定建築物の規模は、原則として建ぺい率６０％以下、容積率２００％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。

附　則

この基準は、平成１５年６月１日から施行する。

（平成１５年４月４日第１回議決）

附　則

（施行期日）

１　この基準は、令和５年４月１日から施行する。

（令和４年７月６日第１回議決）

（適用区分）

２　この基準は、令和５年４月１日以後に提出された越谷市まちの整備に関する条例（平成１４年条例第５１号）第１９条第２項に規定する事前協議書（以下「事前協議書」という。）に係る許可申請について適用し、同日前に提出された事前協議書に係る許可申請については、なお従前の例による。

※　添付図書（例示）

建物の登記事項証明書（建築物の所有者確認）、収用証明書（建築物の敷地が買収等されたことを確認）

〈留意すべき事項〉

１　審査基準２の「予定建築物の用途は、移転に係る建築物と同一」とは、従前の建築物の用途と同一であり、かつ、収用証明書において確認される用途をいいます。

２　開発区域の面積については、従前の建築物の敷地面積及び開発区域の状況を考慮し、支障のないものと認められる範囲である必要があります。

法第３４条第１４号における一括議決基準

ｆ．市街化調整区域に存する既存住宅団地内の土地における建築物

〈解　説〉

開発区域は、線引き日前において住宅地の用に供するために造成された団地内であることから、当該団地内において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」はなく、「市街化区域内において行うことが困難」であると考えます。

〈審査基準〉

１　開発区域等

(1)　開発行為等に係る土地の区域は、昭和４５年に市街化区域と市街化調整区域の区域区分が決定された日以前において、住宅地の用に供するため造成された次に掲げる団地内にあること。

主　な　地　番	用地面積（ha）
平方字横手前 3071 番 2	０．２１
平方字山谷前 1342 番 1	０．７７
平方字立野 1862 番 1	０．２７
平方字立野 1889 番	０．７０
南荻島字外野合 4119 番 1	０．１７
南荻島字外野合 4258 番 1	０．８４
東越谷七丁目 3081 番 1	３．００
大成町一丁目 214 番 3	１．０１
大成町八丁目 2583 番	３．２５

(2)　予定建築物の敷地面積は、原則として１００平方メートル以上であること。

２　予定建築物

(1)　予定建築物の用途は、建築基準法第４８条第２項に定める第二種低層住居専用地域内で建築できるものであること。

(2)　予定建築物の高さは、１０メートル以下であること。

(3)　予定建築物の規模は、原則として建ぺい率６０％以下、容積率２００％以下であること。

３　その他

開発行為等の規模に応じて必要となる公共施設及び公益施設の整備は、開発行為等を行う者が自らの負担において行うとともに、設置される公共施設等及びその用に供する土地は、原則として市に管理・帰属されること。

附　則

この基準は、平成１５年６月１日から施行する。

（平成１５年４月４日第１回議決）

〈留意すべき事項〉

1　審査基準１の（２）の予定建築物の敷地面積は、実測面積とします。また、予定建築物の敷地面積が１００平方メートル未満であっても、次のいずれかに該当する場合は満たした土地とみなします。

ア　この基準に係る施行日前において、現に建築物の敷地として利用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として利用する土地。

イ　予定建築物の敷地面積が、この基準に係る施行日前において１００平方メートル以上あって、その後、旧越谷市開発指導要綱及び越谷市まちの整備に関する条例の規定、その他の公共事業によって１００平方メートル未満となった土地。

法第３４条第１４号における一括議決基準

ｇ．市街化調整区域に居住する者のための集会所等

〈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等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。

また、自治会単位でも有事に備えた物資の保管の重要性が高まっていることから、市街化調整区域内においても防災備蓄倉庫等の建築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、著しく不適当といえます。

さらには、「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　開発者

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。）であること。

２　開発区域

(1)　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)　開発区域の面積は１００平方メートル以上であること。ただし、防災備蓄倉庫の建築行為を行う場合で、その全部を一区画として利用する土地で次に掲げるものにあっては、この限りでない。

（ア）　越谷市まちの整備に関する条例（平成１４年条例第５１号）の施行の際、現に建築物の敷地として利用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として利用する土地

（イ）　越谷市まちの整備に関する条例第３３条の規定による開発地の後退により１００平方メートル未満となる土地

（ウ）　公共事業により１００平方メートル未満となる土地

３　予定建築物

(1)　予定建築物の用途は、当該市街化調整区域に居住している者のコミュニティ活動を促進するための集会所等（倉庫を含む）で、地域的な共同活動を行うために必要なものであり、自治会等が維持管理するものであること。

(2)　予定建築物の高さは、１０メートル以下であること。

(3)　予定建築物の規模は、原則として建ぺい率６０％以下、容積率２００％以下であること。

附　則

この基準は、平成１５年６月１日から施行する。

（平成１５年４月４日第１回議決）

附　則

（施行期日）

１　この基準は、令和４年１０月１日から施行する。

（令和４年７月６日第１回議決）

（適用区分）

２　この基準は、令和４年１０月１日以後に提出された越谷市まちの整備に関する条例（平成１４年条例第５１号）第１９条第２項に規定する事前協議書（以下「事前協議書」という。）に係る許可申請について適用し、同日前に提出された事前協議書に係る許可申請については、なお従前の例による。

※　添付図書（例示）

集会所建築に関する自治会議事録

〈留意すべき事項〉

１　審査基準３（１）の予定建築物の用途には、防災備蓄倉庫も含まれます。

法第３４条第１４号における一括議決基準

ｈ．既存の建築物の敷地拡張

〈解　説〉

既存建築物の建替等の際に敷地を拡張する小規模な開発行為について、「用途の変更を伴わない」ものは立地規制を及ぼす必要はないものと考えます。このような開発行為を、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、「市街化を促進するおそれ」と捉えられるような、新たな公共施設の整備は生じないものと考えられます。

〈審査基準〉

１　開発者

自己の居住の用に供する既存建築物又は自己の業務の用に供する既存建築物の増改築等に伴い、敷地拡張を行う者であること。

２　開発区域

開発区域は、次のいずれにも該当するものであること。

(1)　既存の建築物の敷地をすべて含むこと。

(2)　敷地拡張後の面積は、建築確認等を受けた敷地面積の概ね２倍以内であること。ただし、敷地拡張後の敷地面積（従前の敷地面積を含む。）が５００平方メートル以下の場合は、この限りではない。

３　予定建築物

現に存する建築物が建築確認通知書等により明らかなものであり、予定建築物については次のいずれにも該当するものであること。

(1)　予定建築物の用途は、建築確認等を受けた建築物の用途と同一であること。

(2)　予定建築物の高さは、原則として１０メートル以下であること。

(3)　予定建築物の規模は、原則として建ぺい率６０％以下、容積率２００％以下であること。

４　その他

(1)　原則として、複数回の敷地拡張は認めないものとする。

(2)　開発審査会の議を経て許可されたものについて敷地拡張を行う場合は、再度開発審査会の議を経ること。

附　則

この基準は、平成１５年６月１日から施行する。

（平成１５年４月４日第１回議決）

附　則

（施行期日）

１　この基準は、令和５年４月１日から施行する。

（令和４年７月６日第１回議決）

（適用区分）

２　この基準は、令和５年４月１日以後に提出された越谷市まちの整備に関する条例（平成１４年条例第５１号）第１９条第２項に規定する事前協議書（以下「事前協議書」という。）に係る許可申請について適用し、同日前に提出された事前協議書に係る許可申請については、なお従前の例による。

※ 添付図書（例示）

既存建築物の登記事項証明書、建築確認通知書等（建築物の用途等確認）

〈留意すべき事項〉

１　現に存する建築物の立地における審査基準において、建築物の規模等に制限があり、許可されたものについては、予定建築物の規模等についてもこの範囲内とします。

２　予定建築物の高さが１０メートルを超える場合は、現に存する建築物の高さ（建築確認通知書等において確認できる範囲内）を限度とすることができるものとします。

３　審査基準４の「原則として」とは、拡張後の敷地面積が、既存の建築物の敷地を含む開発区域全体で５００平方メートル以下の場合は除くということを意味しています。

施行令第３６条第１項第３号ホにおける一括議決基準

ｉ．１ヘクタール未満の墓地又は運動・レジャー施設の管理に必要な建築物

〈解　説〉

１ヘクタール以上の墓園や運動・レジャー施設に併設される管理施設は、第二種特定工作物そのものとして開発許可をすることができますが、１ヘクタール未満の場合は第二種特定工作物に該当しないため、建築物である管理施設を併設する場合は建築許可が必要となります。

このような市街化調整区域における１ヘクタール未満の墓園や運動・レジャー施設の管理に必要な建築物の建築については、既存の土地利用を適正に行うために望ましいことや市街化を促進するおそれがないと認められることから、政令第３６条第１項第３号ホの規定に適合するものと考えられます。

〈審査基準〉

１　建築を行う者

建築を行う者は、次のいずれかの者であること。

(1)　１ヘクタール未満の墓地（墓地、埋葬等に関する法律（昭和２３年法律第４８号）第２条第５項に規定する墓地に限る。）又は１ヘクタール未満の運動・レジャー施設である工作物（以下「墓地等」という。）を設置し、管理運営している者

(2)　墓地等の設置について必要な他法令の許認可等が得られる見込みがあり、当該墓地等を管理運営する予定の者

２　建築物の用途

建築物の用途は、事務室、休憩室、物置又は便所（以下これらの施設を「管理施設」という。）であること。

３　予定建築物の高さ

予定建築物の高さは、１０メートル以下であること。

４　建築敷地

管理施設を建築する敷地は、墓地等の区域内であること。

５　建築物の規模

管理施設の延床面積は、１００平方メートル以内であって、墓地等を管理するために必要最小限の規模とする。

附　則

この基準は、平成１５年６月１日から施行する。

（平成１５年４月４日第１回議決）

※　添付図書（例示） 　墓地、埋葬法等に関する法律の許可書（許可の見込みを示す書面）、既存の墓地の区域及び面積を示す書面

〈留意すべき事項〉

1　管理施設の建築敷地を墓地等の区域の一部とする場合は、当該建築敷地の区域を明確にする必要があります。

2　管理施設を建築する場合は、原則として１箇所とします。

施行令第３６条第１項第３号ホにおける一括議決基準

ｊ．既存の建築物の用途の変更等

〈解　説〉

１　趣　旨

建築許可を受けた建築物や許可が不要とされて建築された建築物は、その用途が特別に限定されています。

しかし、建築後の社会経済状況の変化により、その限定された用途そのままで使用を継続することができない事情が発生している場合に、「建築物の周辺における市街化を促進するおそれ」がなく、周辺に与える影響も少ない他の用途の建築物への変更を認めないことは、規制の趣旨に鑑み、「著しく不適当」と解されます。これに建築行為を伴う場合を含め、政令第３６条第１項第３号ホの規定に適合するものと考えられます。

２　許可を受けるに足る事情が存する場合

許可を認めるべき事情が存する場合として、まず、特に個別の事情を勘案することなく、現に存する建築物が、建築後２０年経過している場合としています。このような長期間が経過している場合には、建築当時と現在では、社会経済情勢が大きく異なっているものと考えられ、一般に、その用途の変更を認めるに十分な事情があるものと解されるからです。

また、現に存する建築物が適正な手続きを経て建築された建築物であり許可のとおりに適正に利用している場合は、建築後５年を経過していることを条件に「やむを得ない事情」として破産、競売の事情が存する場合も許可対象としています。

この基準の対象行為は、建築物の新築、改築、用途の変更（許可等を受けた者が使用することを条件に許可された建築物をそれ以外の者が使用する場合を含む）に限定され、増築は対象とはなりません。

３　新たに立地が認められる建築物の用途

「建築物の周辺における市街化を促進するおそれ」がなく、周辺に与える影響も少ない他の用途の建築物とは、基準のとおりですが、開発許可制度上は異なる用途の建築物として扱われるものの、建築基準法上は同一の用途として取り扱われる建築物が典型と考えます。

〈審査基準〉

１　対象となる建築行為

対象となる建築行為は、次のいずれかに該当する現に存する建築物の敷地と同一の敷地において、建築物の新築、改築、用途の変更又は使用者を限定して許可された建築物の使用者の変更（以下「用途の変更等」という。）を行うものであること。

(1)　建築後２０年を経過しているもの

(2)　適正な手続きを経て建築後５年を経過し、許可のとおりに適正に利用している者が破産手続開始の決定、競売の事情が存するもの

２　用途の変更等に係る建築物

用途の変更等に係る建築物は、次のいずれかに該当するものとする。

(1)　法に基づく許可等を受けた建築物の用途と同一であること。ただし、工場、作業所の場合は、建築基準法第４８条第１１項に定める準工業地域に建築できる建築物に限る。

(2)　次の表の「許可等を受けた建築物の用途の欄」に掲げる建築物に対応する同表の「用途が類似する建築物の欄」に掲げる建築物であること。

<table>
<tr><th>許可等を受けた建築物の用途</th><th>用途が類似する建築物</th></tr>
<tr><td>工場・自動車修理工場</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td>住宅（他の用途を兼ねるもの）</td><td>住宅（他の用途を兼ねないもの）</td></tr>
<tr><td>法第２９条第１項第２号に規定する建築物</td><td rowspan="2">許可等を受けた建築物と建築基準法上の概念でいう建築物の用途が異ならない建築物（外形上の用途は従前と同一であるが、その使用目的を異にするもの）</td></tr>
<tr><td>法第４３条第１項の許可を受けて建築された建築物</td></tr>
</table>

(3)　建築基準法別表第２（ろ）の項に掲げる１棟（附属建築物は除く）の建築物（現に存する建築物が既存の集落内に存する場合に限る。）

３　予定建築物

(1)　予定建築物の高さは、原則として１０メートル以下であること。

(2)　予定建築物の規模は、原則として建ぺい率６０％以下、容積率２００％以下であること。

４　その他

開発審査会の議を経て許可された用途を変更する場合は、再度開発審査会の議を経ること。

附　則

この基準は、平成１５年６月１日から施行する。

（平成１５年４月４日第１回議決）

附　則

この基準は、平成１９年１１月３０日から施行する。

（平成１９年１０月１６日第２回議決）

附　則

この基準は、平成３１年４月１日から施行する。

附　則

（施行期日）

１　この基準は、令和５年４月１日から施行する。

（令和４年７月６日第１回議決）

（適用区分）

２　この基準は、令和５年４月１日以後に提出された越谷市まちの整備に関する条例（平成１４年条例第５１号）第１９条第２項に規定する事前協議書（以下「事前協議書」という。）に係る許可申請について適用し、同日前に提出された事前協議書に係る許可申請については、なお従前の例による。

※　添付図書（例示）

既存建築物が法に基づく許可等を受けたことを示す許可通知書等、建物の登記事項証明書又は評価証明書（建築後の経過年数を確認）、審査基準１(2)に掲げる事情が存することを示す公的書面

〈留意すべき事項〉

１　審査基準１の「現に存する建築物」とは、都市計画法の規定に基づく許可申請時点において現に建築物が存していることをいいます。

２　審査基準１の「現に存する建築物の敷地」とは、法に基づく許可等を受けた建築物の敷地及び現況、建物登記、公図等から総合的に判断します。

３　審査基準１の「用途の変更」とは、次のいずれかの場合をいいます。

ア　専用住宅、併用住宅、事務所、店舗、作業所、工場などの建築物の利用形態上の用途を変えること。ただし、分譲の共同住宅を除きます。

イ　上記アを伴う新築又は改築を行うこと。

４　審査基準１（１）の「建築後２０年を経過し」とは、建物の登記事項証明書及び評価証明書により建築後２０年以上経過していることが確認できるものとします。

なお、建築基準法において用途上不可分と認められ、かつ、附属建築物として判断できるもの及び増築部分についてはこの限りではありません。

５　審査基準１（２）の「適正な手続きを経て建築後５年を経過し」とは、都市計画法の許可（農地法の許可を含む）及び建築基準法の建築確認を受けて建築された建築物であって、建築後５年以上経過していることが確認できるものとします。

６　審査基準１（２）の「破産、競売」とは、抵当権等が実行され、裁判所の競売開始決定がされた場合をいいます。

7　予定建築物の高さが１０メートルを超える場合は、現に存する建築物の高さ（建築確認通知書等において確認できる範囲内）を限度とすることができるものとします。

開発行為変更許可等（法第３５条の２）

開発行為許可を受けた後、かつ、完了公告前に、開発行為許可の内容を変更する場合は、開発行為変更許可を受けなければなりません。なお、開発行為に関する事項の大幅な変更により、もはや当初の開発行為と同一性が認められないような場合には、新規の開発行為許可が必要となります。

また、開発行為許可の変更のうち、省令第２８条の４の各号で定める軽微な変更をした者は、遅滞なく、その旨を届け出なければなりません。

１　変更許可

（１）　審査基準は、法第２９条の審査基準を準用します。
変更許可を要するのは、以下の事項を変更しようとする場合です。

① 開発区域（開発区域を工区に分けたときは開発区域及び工区）の位置、区域及び規模
② 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途
③ 開発行為に関する設計
④ 工事施行者
⑤ 自己居住用、自己業務用、その他の別
⑥ 市街化調整区域内において行う開発行為については、法第３４条の該当する号及びその理由
⑦ 資金計画

（２）　変更許可申請書の記載等

① 変更許可申請書の記載は、変更に係わらない事項は記載の必要はなく、変更の前後の内容が対照となるように記載するものとします。
② 添付書類は、当初の開発行為許可申請書の添付書類のうち、その内容が変更されるもののみを添付することとし、設計説明書、添付図書は、変更前・変更後のものを、変更の前後の内容が対照できるよう添付するものとします。

２　変更届

（１）　変更届を要する軽微な変更とは、以下の事項を変更する場合です。

①　開発行為に関する設計の変更のうち、開発区域の変更を伴わない予定建築物等の各敷地の形状変更

ただし、以下のものについては、変更許可を受ける必要があります。

ア　予定建築物等の各敷地の規模を１０分の１以上増減するもの

イ　住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地面積が増加する場合において、当初の敷地面積が１，０００平方メートル未満で、変更後の敷地面積が１，０００平方メートル以上となるもの

②　工事施行者の変更

ただし、自己居住用の開発行為又は開発区域の面積が１ヘクタール未満の自己業務用の開発行為以外の開発行為にあっては、工事施行者の主体に変更がない氏名、名称、住所の変更に限ります。

③　工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

（２）　変更届出書の記載等

変更届出書の記載については、変更許可申請書の記載等の規定に準ずるものとします。

工事完了の検査、公共施設の用に供する土地の帰属（法第３６条、第４０条）

開発行為許可を受けた者から工事を完了した旨の届出があった場合は、工事が許可の内容に適合しているかどうかを検査し、適合していると認められたときは、遅滞なく検査済証を交付し、工事完了の公告をします。

１　工事着手

（１）　工事着手の届出

事業者は、工事に着手する前に着手届を提出し、工事の立会を受けることが必要です。

（２）　工事現場における許可の表示

工事に着手する時は、施行区域の見やすい場所に必ず許可済の標識を設置してください。

２　工事報告等

（１）　中間検査

事業者は、工事が指示された工程に達したときは、その旨を報告し中間検査を受けることが必要です。

３　工事の完了

（１）　工事完了の届出

事業者は、工事が完了したときは、法第３６条第１項の規定に基づき、「工事完了届出書」を提出して、完了検査を受けることが必要です。

（２）　公共施設の用に供する土地の帰属申込書の提出

工事完了検査の結果、工事が許可の内容に適合していると認められたときは、法第４０条第２項の規定に基づき、速やかに「都市計画法第４０条に基づく新設道路等の帰属申し込みについて」の提出が必要です。

４　検査済証の交付、完了公告

（１）　検査済証の交付

工事完了検査の結果、工事が許可の内容に適合していると認められた場合は、法第３６条第２項の規定に基づき、検査済証を交付します。

（２）　完了公告

工事が完了し、検査済証を交付した場合には、法第３６条第３項の規定により、工事の完了公告を行います。

工事完了公告前の建築制限等（法第３７条）

開発行為許可を受けた開発区域内の土地においては、開発行為が許可どおり行われることを担保するため、原則として工事完了公告が行われるまでの間は、建築物の建築や特定工作物の建設を禁止しています。

ただし、以下の審査基準の全てに該当するときは、建築物の建築又は特定工作物の建設を支障ないと認め、公告前建築等の承認をすることができます。

１　審査基準

（１）　開発区域が現地において明確にされていること。

（２）　建築等を行おうとする建築物等は、当該開発許可に係る予定建築物等であること。

（３）　工事工程上、技術的にやむを得ないと認められるものであること。

（４）　建築等工事の完了に先行して開発行為に関する工事が完了する見込みであること。

（５）　開発行為に関する工事と建築工事を同時に施工しても開発区域及びその周辺の安全性に支障をきたさないこと。

（６）　上記以外で現場の保全上必要と認められる条件を整えること。

２　承認に附する条件

承認は工事の工程上やむを得ないものとして例外的に認められるものであることから、工事完了公告前に建築物等を使用することは認められません。このため、法第７９条の規定に基づき、次の条件を附することとします。

条件　工事完了公告前に承認に係る建築物等を使用しないこと。

開発行為の廃止（法第３８条）

開発許可を受けた開発行為に関する工事を廃止する場合は、速やかに省令第３２条の規定により開発行為に関する工事の廃止届出書により届出をしなければなりません。

開発行為に関する工事の廃止の届出があり、廃止することにより特に支障がないと認める場合は、開発行為の効力は失効となり、省令第３７条の規定に基づき開発登録簿が閉鎖となります。

予定建築物以外の建築等の制限（法第４２条第１項ただし書許可）

市街化調整区域内の開発行為許可を受けた区域内において、建築物の新築等によって予定建築物等以外の建築物及び第一種特定工作物を立地する場合や、使用者を限定して許可された建築物の使用者を変更する場合は、本条の制限を受けます。

また、本条の制限は、開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域において建築等を行おうとする全ての者に適用されます。

本条第１項ただし書の許可又は第２項の協議は、次の審査基準に基づき行うものとします。

〈審査基準〉

１　対象となる建築行為

市街化調整区域における都市計画法第４２条第１項ただし書の許可又は第２項の協

議は、次のいずれかに該当する場合に行う。

⑴　許可申請等に係る建築物が法第２９条第１項第２号又は第３号に規定する建築物である場合。

⑵　許可申請等が法第４３条第１項第１号から第３号まで又は第５号に該当する場合。

⑶　許可申請等に係る建築物又は特定工作物が法第３４条第１号、第２号、第４号、第６号、第７号、第９号又は第１４号開発審査会一括議決基準（h及びjを除く。）に規定する建築物又は特定工作物である場合。ただし、当該建築物等の用途と法第３３条第１項第２号、第３号及び第４号に規定する基準を勘案して支障がないと認められること。

⑷　開発行為に関する工事の完了後２０年を経過している場合又は開発行為に関する工事の完了公告後５年を経過し、許可のとおりに適正に利用している者が破産手続開始の決定、競売の事情が存する場合に行うものであって、開発行為許可を受けた区域と同一の敷地における許可申請等に係る建築物又は特定工作物が次のいずれかに該当する場合

①　許可申請等に係る建築物又は特定工作物

（ア）　開発行為許可を受けた予定建築物と建築基準法上の概念でいう建築物の用途が異ならない建築物（外形上の用途は従前と同一であるが、その使用目的を異にするもの。）ただし、工場、作業所の場合は、建築基準法第４８条第１１項に定める準工業地域に建築できる建築物に限る。

（イ）　次の表の左欄に掲げる建築物に対応する右欄に掲げる建築物

予定建築物	許可申請等に係る建築物
工場・自動車修理工場	倉庫
住宅（他の用途を兼ねるもの）	住宅（他の用途を兼ねないもの）

（ウ）　建築基準法別表第２（ろ）項に掲げる１棟（附属建築物は除く。）の建築物（開発行為許可を受けた区域が既存の集落内に存する場合に限る。）

２　予定建築物

⑴　予定建築物の高さは、原則として１０メートル以下であること。

⑵　予定建築物の規模は、原則として建ぺい率６０％以下、容積率２００％以下であること。

３　その他

開発審査会の議を経て許可された用途を変更する場合は、再度開発審査会の議を経ること。

附　則

この基準は、平成１５年６月１日から施行する。

附　則

この基準は、平成２９年１月１日から施行する。

附　則

この基準は、平成３１年４月１日から施行する。

附　則

（施行期日）

１　この基準は、令和５年４月１日から施行する。

（令和４年７月６日第１回議決）

（適用区分）

２　この基準は、令和５年４月１日以後に提出された越谷市まちの整備に関する条例（平成１４年条例第５１号）第１９条第２項に規定する事前協議書（以下「事前協議書」という。）に係る許可申請について適用し、同日前に提出された事前協議書に係る許可申請については、なお従前の例による。

※　添付図書（例示）

１　審査基準１⑴の場合は、法第２９条第１項第２号又は第３号の規定に該当することを証する書面

２　審査基準１⑵の場合は、法第４３条第１項第１号から第３号まで又は第５号の規定に該当することを証する書面
３　審査基準１⑶の場合は、法第３４条第１号、第２号、第４号、第６号、第７号、第９号又は第１４号開発審査会一括議決基準（h及びjを除く。）の規定に該当することを証する書面
４　審査基準１⑷の場合は、建築物の登記事項証明書（建築後の経過年数を確認）、⑷に掲げる事情が存することを示す公的証明

開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限（法第４３条）

１　審査基準

市街化調整区域のうち、開発行為許可を受けた開発区域以外の区域で行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設の許可にあたっては、本審査基準に定める基準に適合していることが必要となります。

（１）技術基準（政令第３６条第１項第１号）

① 排水施設が敷地の規模、用途、降水量、放流先の状況等を勘案して、敷地内の汚水及び雨水を有効に排出するものであること。また、その排出によって周辺地域に溢水等の被害を及ぼさないものであること。

② 土地の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講ぜられていること。

（２）許可基準

「技術基準」に適合するほか、次の立地基準「市街化調整区域内の許可等に係る審査基準等」のいずれかに該当することが必要となります。

① 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公益上必要な社会福祉施設、医療施設、学校施設等及び日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗（政令第３６条第１項第３号イ）

② 鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設
（政令第３６条第１項第３号イ）

③ 特別の自然的条件を必要とする施設（政令第３６条第１項第３号イ）

④ 農林漁業用施設及び農林水産物の処理等の施設
（政令第３６条第１項第３号イ）

⑤ 特定農山村地域における農林業等活性化施設
（政令第３６条第１項第３号イ）

⑥ 中小企業の共同化、集団化のための施設（政令第３６条第１項第３号イ）

⑦ 市街化調整区域内の既存工場の関連施設（政令第３６条第１項第３号イ）

⑧ 危険物（火薬類）の貯蔵または処理に供する施設
（政令第３６条第１項第３号イ）

⑨ 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
（政令第３６条第１項第３号イ）

⑩ 地区計画又は集落地区計画の区域内における開発行為
（政令第３６条第１項第３号イ）

⑪ 条例で指定した集落区域における開発行為（政令第３６条第１項第３号ロ）

⑫ 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
（政令第３６条第１項第３号ハ）

⑬ 既存権利の届出に基づく開発行為（政令第３６条第１項第３号ニ）

⑭　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もので開発審査会の議を経たもの（政令第３６条第１項第３号ホ）

ａ．線引き日前所有地における自己用住宅
ｂ．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
ｃ．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
ｄ．市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物
ｅ．公共移転
ｆ．市街化調整区域に存する既存住宅団地内の土地における建築物
ｇ．市街化調整区域に居住する者のための集会所等
ｈ．既存の建築物の敷地拡張
ｉ．１ヘクタール未満の墓地又は運動・レジャー施設の管理に必要な建築物
ｊ．既存の建築物の用途の変更等

※現在、越谷市においては、第３号、第５号、第８号、第１０号、第１１号、第１２号、第１３号の立地基準については、審査基準を設けておりません。

地位の承継（法第４４条、第４５条）

１　許可に基づく地位

許可に基づく地位とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいいます。

（１）　適法に開発行為又は法第４３条第１項の許可を要する建築行為若しくは用途の変更を行うことができる権能
（２）　公共施設の管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能
（３）　土地所有者等との工事につき同意を得ているという地位
（４）　工事完了の届出義務、工事廃止の届出義務

２　一般承継（法第４４条）

開発許可又は法第４３条第１項の許可を受けた者の一般承継人は、被承継人が有していた開発許可又は法第４３条第１項の許可に基づく地位を承継します。

一般承継人とは、開発許可を受けた者が自然人の場合はその相続人を指し、開発許可を受けた者が法人の場合は、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により新たに設立された法人（新規合併の場合）を指します。

３　特定承継（法第４５条）

開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者（特定承継人）は、市長の承認を受けて、開発許可に基づく地位を承継することができます。開発許可に基づく地位の承継の承認を受けることにより、効力が発生します。

なお、特定の者が有する条件に着目してなされた開発許可は、その性格上一般承継人に限って承継されるものであって、開発行為の途中で開発行為を行う者を第三者にその地位を承継することは認められません。

４　特定承継人の承認基準

法第４５条の承認がされても、開発計画について、予定建築物の用途や設計等に変更が加えられるものではなく、開発行為を行う者が変更されるにとどまります。承認するか否かの判断の基準は、主として申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得しているかどうかのほか、自己の居住用又は開発区域の面積が１ヘクタール未満の自己業務

用の開発行為以外の開発行為については、法第３３条第１項第１２号の規定により、当初許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用があるかどうかを審査します。

〈審査基準〉

開発許可を受けた者が有する当該開発許可に基づく地位の承継は、次のいずれにも該当する場合に承認する。

１　地位の承継をする者は、開発許可を受けた者から次の権原を取得していること。

(1)　開発許可を受けた者が開発区域内の土地の所有権又は所有権以外の権原を有している場合は、当該権原

(2)　開発許可を受けた者が開発区域内の土地の所有権又は所有権以外の権原を有する者から開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の施行について同意を得ている場合は、当該同意に基づく権原

２　地位の承継に係る開発行為が、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為で開発区域の規模が１ヘクタール未満のもの以外の開発行為であるときは、地位の承継をする者は、次のいずれにも該当すること。

(1)　当該開発行為を行うために必要な資力を有すること

(2)　前年度の所得税（法人にあっては法人税）が納税期限までに納税されていること

(3)　過去の事業実績等を勘案して、当該開発行為を行う能力を有していると認められること

開発行為許可等に係る標準処理期間

１　標準処理期間

下表に掲げる許認可等に係る事務は、それぞれ同表標準処理期間の欄に定める日数の範囲内で、迅速かつ適正に処理するよう努めるものとします。

２　標準処理期間の算定方法

前記１の標準処理期間は、申請書を受け付けた日の翌日から起算して、許認可等の文書を交付する日までの期間とします。

この場合において、次の各号に掲げる期間は、標準処理期間に算入されません。

（１）　申請を補正するために要する期間
（２）　他官庁との協議及び審査のために必要なデータ等を追加するための期間
（３）　越谷市の休日を定める条例（平成４年条例第１４号）に規定する休日
（４）　農地法の規定に基づく農地転用許可を必要とする場合は、許可に要する期間

《　開発行為許可等に係る標準処理期間　》

事務の名称	根拠法令	標準処理期間
開発行為の許可	法第２９条	２３日
開発行為の変更の許可	法第３５条の２	２３日
完了公告前の建築制限の解除	法第３７条	８日
予定建築物以外の建築等の制限	法第４２条	１３日
建築行為の許可	法第４３条	１３日
許可に基づく地位の承継の承認	法第４５条	１０日
適合証明発行	省令第６０条	１０日