第８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続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）における適正な都市的土地利用を図る機能を担っています。

（２）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。

（３）市街化調整区域における開発許可の在り方

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するには具体性に欠けています。

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、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条第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、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当な開発行為

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適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、具体的な手続として、法第３４条第１２号で条例による定型化を、同第１４号で開発審査会の議を経ることを規定しています。

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条法律第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）

〈解説及び審査基準〉

１　基本的な考え方

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

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

２　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い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発しました。

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（平成１９年１１月３０日施行）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、開発許可等が不要な建築物から許可を要する建築物へと変更されました（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。

※平成18年11月6日付け国土交通省国都計第82号、国住街第161号「都市の整序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律による都市計画法及び建築基準法の一部改正について（技術的助言）」4（1）参照

（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、義務教育学校、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、本県の実態に照らすと、通常、開発区域の周辺住民の通う学校として想定されるのは、生徒の範囲が限定されている市町村立の小、中学校、義務教育学校や、私立であっても園児が狭い範囲に限定される幼稚園です。それ以外の学校、専修学校、各種学校については、生徒の分布が相当の広範囲に及ぶため、主として開発区域の周辺住民のための学校には該当しないものと考えます。

なお、大学については、後述のとおり、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条第１項では、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）。

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。

ただし、本号が適用できるのは開発区域周辺に居住している者の利用が前提となるため、施設利用者についても確認する必要があります。

※地域密着型サービス（介護保険法第8条第14項）の種類は次のとおり ①定期巡回・随時対応型訪問介護看護②夜間対応型訪問介護③地域密着型通所介護④認知症対応型通所介護⑤小規模多機能型居宅介護⑥認知症対応型共同生活介護⑦地域密着型特定施設入居者生活介護⑧地域密着型介護福祉施設入所者生活介護⑨複合型サービス

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。

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、規模の大きな店舗等は認められません。

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

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

ところで、第二種低層住居専用地域は、主として低層住宅の良好な住環境を保護するための地域ですが、そこに居住する者の日常生活圏にも配慮し、生活に必要となる床面積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。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ていません。

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（併用住宅や兼用住宅）は認められません。

審査基準

１　開発区域

開発区域は、埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第６条第１項第２号イ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　市町村が設置する小学校、中学校、義務教育学校

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　介護保険法第８条第１４項に規定する地域密着型サービスを提供する施設（ただし、当該市町村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（主として当該施設の利用者の短期入所の用に供する施設を併設するものを含む）

（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（自動車の販売を行うもの、自動車の解体を行うもの又は専ら自己の業務用自動車の修理整備を行うものを除く。）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

建築基準法（別表第２　用途地域等内の建築物の制限）

（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	２　店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるもの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（３階以上の部分をその用途に供するものを除く。）

建築基準法施行令

第１３０条の5の2

法別表第２（ろ）項第２号及び（ち）項第５号（法第８７条第２項又は第３項において法第４８条第２項及び第８項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一　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

二　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

三　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つては、その出力の合計が０．７５キロワット以下のものに限る。）

四　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つては、その出力の合計が０．７５キロワット以下のものに限る。）

五　学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

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

〈解説及び審査基準〉

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

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

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、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

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

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。

（１）観光資源の鑑賞のために必要な展望台等の建築物

（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（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。）

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〉

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

しかし、現在の工業技術水準では、人工的にこれらの自然的条件を造り出すことが容易に可能であることから本号の政令は制定されていません。したがって、現時点で**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（政令第２０条）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

〈解説及び審査基準〉

1　概要

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

市街化調整区域は、産業として農業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が周辺の市街化を促進するものと考えるべ

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。**

※P.37「開発許可不要な農林漁業用施設」参照

２　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。

※P.37「農業、林業若しくは漁業」参照

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

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

３　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

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

農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物

１　開発区域

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

２　予定建築物等

予定建築物等は、次のいずれかに該当するものであること。

（１）農林水産物を集荷、出荷、選別又は貯蔵するための建築物又は第一種特定工作物であって、農業、林業又は漁業に分類される事業以外の事業の用に供されるもの

（２）農林水産物を直接原材料として加工する事業に供する建築物又は第一種特定工作物

（３）農林水産物を販売するための建築物又は第一種特定工作物

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。

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〉

本号は、特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（特定農山村法）の規定によりあらかじめ知事の承認を受けて市町村により作成・公告された所有権移転促進計画に従って行われる農林業等活性化基盤施設に係る開発行為について許可しうることとしたものです。

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

なお、本県の市街化調整区域のうち、特定農山村法の適用があるのは１１市町の１６地区のみ（※）ですが、いずれも所有権移転促進計画は未作成ですので、本号の適用を受けて許可される開発行為はありません。

※令和6年10月現在

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

〈解説及び審査基準〉

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

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

本号の**「都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する事業」とは、その資金として県と中小企業基盤整備機構から中小企業高度化資金の貸付を受けて行われる事業**とします。したがって、具体的な事業内容は中小企業高度化資金貸付制度の中で規定されるところによることとします。

本号に基づく開発行為は、中小企業振興施策上特別に認められるものであり、周辺土地利用との調和を考慮して他の諸施策との整合を図った上で行われるべきものですから、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、法第１８条の２第１項に規定する市町村の都市計画に関する基本的な方針に基づいて市町村が策定した土地利用に関する計画に支障のない区域であること。 2　予定建築物等 　予定建築物等は、埼玉県又は中小企業基盤整備機構から中小企業高度化資金の貸付を受けて行う中小企業の高度化事業の用に供される建築物又は第一種特定工作物であること。

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

〈解説及び審査基準〉

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

「市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設」とは、開発行為を行おうとする市街化調整区域において、現に日本標準産業分類大分類Ｅ－製造業に分類される事業に供されている工場と解釈されます。なお、現に存する製造業の工場であれば、区域区分前から存するものであるか、区域区分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、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず、量的拡大のみが図られる場合も対象となります。

ただし、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。

（5）既存工場における事業の量的拡大を目的としたもの。

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。）

なお、事業の量的拡大の場合、拡張する敷地は既存敷地と同面積以下であること。

3　予定建築物等

予定建築物等は、関連事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物とする。

第８節　危険物の貯蔵又は処理に供する施設・災害危険区域等からの移転（法第３４条第８号・法第３４条第８号の２）

第８節　第１款　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、又は建設することが不適当なものとして政令（政令第２９条の6）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、ヘキサニトロジフエニルアミン、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）

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。

〈解説及び審査基準〉

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

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

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

したがって、本号の対象となる施設は火薬類の貯蔵の用に供する火薬庫です。火薬庫は、火薬類取締法の規定により保安距離を確保しなければなら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８節　第２款　災害危険区域等の開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物の移転（法第３４条第８号の２）

法第３４条

八の二　市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令(政令第２９条の７)で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

（市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域）

政令第２９条の７　法第３４条第８号の２（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等（法第３３条第１項第８号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

〈解説及び審査基準〉

１　制定趣旨

本号は、災害リスクの高い区域にある建築物又は第一種特定工作物のより安全な区域への移転を促進する観点から、市街化調整区域のうち開発不適区域内に存する建築物又は第一種特定工作物（以下「従前建築物等」という。）が従前と同一の用途で市街化調整区域内の開発不適区域外に移転する場合について、従前建築物等に代わるべき移転後の建築物又は第一種特定工作物（以下「代替建築物等」という。）に係る開発行為を許可し得ることとしたものです。

２　開発行為を行う者

開発行為を行う者とは、市街化調整区域のうち災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域（以下「災害レッドゾーン」という。）内にある従前建築物等を除却し、代替建築物等を建築又は建設する者のことをいいます。

申請者と従前建築物等の所有権を有する者が異なる場合、従前建築物等の所有権を有する者の意思に反して当該従前建築物等の移転及び除却が行われることがないよう、申請者に対して当該従前建築物等の所有権を有する者の移転に関する同意

書の提出を求めること等により、申請者と従前建築物等の所有権を有する者との間で適切に調整が図られていることを確認します。

3　従前建築物等の要件

従前建築物等については、適法に建築又は建設されていることが必要となります。そのため、現に存する建築物又は第一種特定工作物にあっては、都市計画法第２９条、第４２条又は第４３条の規定に適合することを確認します。

ここでいう「規定に適合している」とは、従前建築物等がいずれかの許可を取得して立地している場合の他に、それぞれの許可が不要なものとして立地している場合も含まれます。例えば、線引き前の建築物等がこれに該当します。

4　開発区域

本号における移転先については、区域区分が都市計画単位で行われることから、同一の都市計画区域内の市街化調整区域内へ移転するのであれば、市街化を促進するおそれが低いと考えられるため、移転先を同一都市計画区域内としています。

本号の趣旨は、災害リスクの高い区域にある建築物又は第一種特定工作物を安全な区域へ移転させることを促進するものであることから、当然に災害レッドゾーンの区域内の土地を含まないことが必要です。

ただし、土砂災害警戒区域及び浸水想定区域（洪水等の発生時に住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずる恐れがある土地の区域に限る。）にあっては、法第３３条第１号第８号において、原則禁止とされていないことから、本県では、安全上及び避難上支障がないように対策が講じられていることを確認し、開発区域に含めることができることとしています。

安全上及び避難上の対策としては、以下の方法等が考えられます。

○土砂災害や洪水等が発生した場合に市町村地域防災計画に定められた避難所への確実な避難ができる計画である場合

○建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けられる場合

5　開発区域の規模

本号では、開発区域の規模について、なんら定められており

ません。それは、本号が、従前建築物等と同一の用途（土地利用形態の同一性）について規制しているためであり、また、災害危険区域等の区域内に存する従前建築物等の移転促進が目的であることに起因しています。

開発区域の規模を一律に制限してしまうと本号の趣旨である移転の促進を規制してしまうこととなるため、具体的な規模を定めるのではなく、従前建築物等と同一の用途（土地利用形態の同一性）によって、個別具体的に判断すべきです。

そこで、本県では、開発区域の規模を、従前建築物等と著しく異ならないものとし、従前建築物等に代わる施設と認められる範囲内であることとしています。

また、本号は、あくまで従前建築物等の移転であることから、「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の必要性が生じる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等は、「従前建築物等の移転」と捉えるのではなく、「新規立地」と捉えるべきです。

新規立地と判断されるものについては、新たな開発許可として法第３４条の立地基準に適合する必要があります。

6　同一の用途

本号で対象となる予定建築物は、移転により除却される従前建築物等と同一の用途の建築物又は工作物に限ります。

ここで、**従前建築物等と同一の用途とは、開発許可等の手続を行っている場合、許可や証明された予定建築物等の用途と同一であること**をいいます。つまり、従前建築物等の使用形態が特に限定されていることを要件として立地している場合、その要件を含んだ状態で移転することとなります。例えば、農家住宅やいわゆる属人性を有する住宅等がこれに該当します。

ただし、本号は、代替建築物等の使用者について従前建築物等の使用者と同一であることなどの制限を新たに付すものではありませんので注意が必要です。

※P.253「収用移転 4.同一の用途」参照

7　ほぼ同一の規模・構造

本号は、従前建築物等の移転を促進する観点から特例的に許可を認める趣旨であることから、代替建築物等について、規模、構造等が従前のものに比較してほぼ同一であることとしています。

規模、構造等がほぼ同一とは、従前建築物等と比較して著し

く異ならない、いわゆる改築の範囲に収まるものをいいます。

また、代替建築物等の規模が、従前建築物等の規模より小さくなる場合は、開発区域周辺に与える影響が軽減されることから、市街化を促進するおそれがなく、通常、認められるものと考えられます。

8　従前建築物等の除却

本号は、従前建築物等をより安全な区域に移転させるための開発行為を特例的に許可する趣旨であるため、代替建築物等の建築等が行われた後に継続して従前建築物等を使用することは認められず、従前建築物等は確実に除却される必要があります。このため、開発許可申請にあっては、移転計画書等を提出させ、従前建築物等の除却及び代替建築物等の建築又は建設の工事予定時期を確認します。また、**許可に当たっては、法第７９条により、「従前建築物等は、原則、代替建築物等の建築等の完了後、遅滞なく除却し、報告すること。」を条件として付します。**

しかし、当該条件を工事完了時に確認することは、困難です。そこで、従前建築物等の除却が完了した際には、従前建築物等除却報告書等を提出させ、当該条件の確認を行います。なお、当該条件に違反して、代替建築物等の建築等が行われた後においても従前建築物等を合理的な理由なく除却しない申請者については、法第８１条第１項第３号に該当する者として監督処分の対象となり得ます。

審査基準

1　開発行為を行う者

市街化調整区域のうち災害レッドゾーン※1内の従前建築物等※3を除却し、代替建築物等※4を建築又は建設する者であること。

2　従前建築物等の要件

従前建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行われた開発行為等が、都市計画法第２９条、第４２条又は第４３条の規定に適合するものであること。

3　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) 従前と同一の都市計画区域内であること。

(2) 災害レッドゾーンの区域内の土地を含まないこと。

(3) 開発区域内に災害イエローゾーン※2を含む場合は、安全上及び避難上支障がないように対策が講じられていること。

(4) 開発区域の規模は、従前と著しく異ならないものであり、また、従前の土地利用形態と比較して、これに代わるものと認められる範囲であること。

4　予定建築物等

予定建築物等は、次のいずれにも該当するものであること。

(1) 予定建築物等は、従前建築物等と同一の用途であること。

(2) 予定建築物等は、従前建築物等とほぼ同一の規模又はこれより小さい規模であること。

(3) 予定建築物等は、従前建築物等とほぼ同一の構造であること。

(4) 予定建築物等は、周辺の土地利用及び環境に配慮されたものであること

(5) 予定建築物等は、市町村の都市計画の実現に支障をきたさないものであること。

5　条件

従前建築物等は、原則、代替建築物等の建築等の完了後、遅滞なく除却し、報告する旨を開発許可等の条件として付すこと。

6　その他

(1) 移転の対象となる建築物は、従前建築物等の一部又は全部が災害レッドゾーンの区域内に存するものであること。また、主たる従前建築物等が移転対象となり、災害レッドゾーンの区域外に付属建築物がある場合は、移転の対象に付属建築物も含めることができる。

(2) 申請者と従前建築物等の所有権等を有する者が異なる場合は、従前建築物等の所有権等を有する者の移転に関する同意書等の提出を求めるものとする。

(3) 従前建築物等の所有権等を有する者の同意の有無が把握できない場合には、所有権等を有する者に対する説明資料等の追加資料の提出を求めるものとする。

【注釈】

※１．災害レッドゾーン

災害レッドゾーンとは、次の表に掲げる各区域をいう。

区域名	規定法律
災害危険区域	建築基準法第３９条第１項
地すべり防止区域	地すべり等防止法（昭和３３年法律第３０号）第３条第１項
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成１２年法律第５７号）第９条第１項
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法（平成１５年法律第７７号）第５６条第１項
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害防止に関する法律（昭和４４年法律第５７号）第３条第１項

※２．災害イエローゾーン

災害イエローゾーンとは、次の表に掲げる各区域をいう。

区域名	規定法律
土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成１２年法律第５７号）第７条第１項
浸水想定区域（土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第２条第１項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域に限る。）	水防法（昭和２４年法律第１９３号）第１５条第１項第４号

※３．従前建築物等

移転対象となる現に存する建築物又は第一種特定工作物をいう。

※４．代替建築物等

従前建築物等に代わる建築物又は第一種特定工作物をいう。

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（政令第２９条の８）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８　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

〈解説及び審査基準〉

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８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、相当程度の交通量があり、かつ、長距離の区間を結ぶ幹線道路の円滑な交通を確保するために設けられるもの**と解釈されますので、開発行為が行われる区域は、国道、県道又はこれらの道路と交差する主要な市町村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、大型車の駐車スペースがない等、近隣住民の需要に応えるための飲食店は、道路の円滑な交通を確保するためのものとは言えないので、休憩所に該当しません。また、本県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も該当しません。

「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、本号の趣旨に合致しないため該当しません。

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１２m以上の市町村道（国道又は県道と交差又は接続する箇所から１２m以上の幅員が連続する区間に限る。）（以下「対象道路」という。）に６m以上接していること。

なお、対象道路（高速自動車国道並びに首都圏中央連絡自動車道及び東京外かく環状道路を除く。）に市町村道である側道が存する場合であって、対象道路の通行車両が当該側道を経由して開発区域に出入り可能な道路構造である場合には、当該側道を対

象道路とみなす。

2　予定建築物等

予定建築物等は次のいずれかに該当するものであること。

（1）ドライブイン（自動車運転者及び同乗者に飲食物を提供し、休憩させるための飲食店等の施設であって宿泊施設を併設しないものをいう。）

（2）コンビニエンスストア（主として飲食料品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売りする事業所で、店舗規模が小さく、終日又は長時間営業を行うものをいう。）

3　その他

予定建築物の規模に応じて、複数の大型車（トラック、バス等）を含む適当な台数の駐車場を設けていること。

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１２m以上の市町村道（国道又は県道と交差又は接続する箇所から１２m以上の幅員が連続する区間に限る。）（以下「対象道路」という。）に６m以上接していること。

なお、対象道路（高速自動車国道並びに首都圏中央連絡自動車道及び東京外かく環状道路を除く。）に市町村道である側道が存する場合であって、対象道路の通行車両が当該側道を経由して開発区域に出入り可能な道路構造である場合には、当該側道を対象道路とみなす。

2　予定建築物等

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

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

（1）自動車の点検・整備を行う作業場

（2）洗車場

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

〈解説及び審査基準〉

本号は、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。

※P.142「地区計画等への適合」参照

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、災害の防止その他の事情を考慮して政令（政令第２９条の９）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９　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、次に掲げる区域を含まないこととする。

一　建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第３９条第１項の災害危険区域

二　地すべり等防止法（昭和３３年法律第３０号）第３条第１項の地すべり防止区域

三　急傾斜地崩壊危険区域

四　土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成１２年法律第５７号）第７条第１項の土砂災害警戒区域

五　特定都市河川浸水被害対策法（平成１５年法律第７７号）第５６条第１項の浸水被害防止区域

六　水防法（昭和２４年法律第１９３号）第１５条第１項第４号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令（省令第２７条の６）で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第２条第１項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民 その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土 地の区域

七　前各号に掲げる区域のほか、第８条第１項第２号ロからニまでに掲げる土地の区域

（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

（政令第２９条の９第６号の国土交通省令で定める事項）

省令第２７条の６　政令第２９条の９第６号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一　土地利用の動向

二　水防法施行規則（平成１２年建設省令第４４号）第２条第２号、第５条第２号又は第８条第２号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第２条第３号、第５条第３号及び第８条第３号に規定する浸水継続時間

三　過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況

〈解説〉

1　制定経緯

本号は、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。

2　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っておおむね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の保全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、新た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。

また、市街化区域に近接する地域について、市街化区域との境界線からの距離をもって判断する場合は、少なくとも、当該距離が数百メートル程度の範囲内の区域は近接する地域に含まれると解されますが、当該距離が数キロメートルとなるような区域についてはこれに含まれないものと解されます。

本県の市街化調整区域は、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、本県では、集落としてのまとまりや市街化区域との社会的一体性を考慮し、距離をもって判断する場合には、市街化区域からの距離が１キロメートル以内に集落の全部又は一部が含まれる地域を市街化区域に近接する地域と考えています。

また、市街化区域から離れている集落のうち、いわゆる昭和の大合併以前の旧町村役場、現に存する市町村役場出張所や公民館などの地域活動の拠点となる施設の周辺の一定の地域については、集落としてのまとまりや市街化区域との社会的一体性が認められ、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。

本県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市町村の総合的な判断を踏まえることとしています。

（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、新たな公共投資が必要とな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、本県では、地域の実情を最も把握している各市町村が関係部局と調整を行い、この要件を満たす地域を既存の集落として図面化しています。

（４）「災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準」

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特例的に開発及び建築が可能となります。そこで、開発不適地である政令（政令第２９条の9）で定める区域は、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されています。

埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例

（法第３４条第１１号の規定による区域の指定）

第4条　法第３４条第１１号の規定により指定する土地の区域は、次に掲げる基準に基づき、知事が市町村長の申出により指定する土地の区域とする。

一　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。

二　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。

三　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。

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

2　知事は、前項の規定により土地の区域を指定しようとするときは、あらかじめ埼玉県開発審査会の意見を聴かなければならない。

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

4　前３項の規定は、第１項の規定により指定した土地の区域の変更又は廃止について準用する。

（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）

第５条　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（昭和２５年法律第２０１号）別表第２（ろ）項に掲げる建築物以外の建築物とする。ただし、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ないと認められる場合で、市町村長の申出により知事が別に指定したときは、この限りでない。

2　知事は、前項ただし書の規定により予定建築物等の用途を別に指定しようとするときは、あらかじめ埼玉県開発審査会の意見を聴かなければならない。

3　知事は、第１項ただし書の規定により予定建築物等の用途を別に指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。

4　第１項ただし書及び前２項の規定は、第１項ただし書の規定により別に指定した予定建築物等の用途の変更又は廃止について準用する。

〈解説〉

1　条例の制定趣旨

本県では、本号の運用にあたり、「埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成１３年埼玉県条例第６１号）」を制定しました。また、実際の区域を指定するにあたり、指定運用方針を策定して区域指定の考え方や指定手続を定めています。

この条例や指定運用方針は、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、地域の実情に精通する市町村の意向を尊重して適切な区域

設定や用途設定を行うことを目的としています。

2　区域等の指定

本県では、条例により、区域等の指定をすることを知事に委任しており、次に掲げる基準に基づき、知事が市町村長の申出により指定することとしています。

知事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、県条例第４条第１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（県条例第４条第１項第１号）

この基準は、従来の既存宅地確認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（第１号ただし書）。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、特に必要と判断したときは柔軟な運用を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（県条例第４条第１項第２号）

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行われることとなるため、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、市町村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以上の幹線市町村道とします。

（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（県条例第４条第１項第３号)。

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のは、開発許可の基準を満たす可能性がない区域は、指定すべきではないことを明確化したためです。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市町村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（県条例第４条第１項第４号)。

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）除外されるべき地域

本条では、指定区域から除外されるべき地域は規定されていませんが、開発不適地である政令（政令第２９条の９）で定め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、土砂災害特別警戒区域等は指定できません。これらの土地が指定できない趣旨を踏まえると、1ha 以上の一団の農地や森林等、政令で定める区域に準じた土地も指定には適しません。

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。

3　今後の人口減少への対応

埼玉県では、市街化調整区域の「市街化を抑制すべき区域」という性格を変えることなく、従来の既存宅地確認制度の不合理な面を解消し、都市と田園の共生に向けた地域づくりなどを目指すものとして区域指定制度の運用を開始しました。しかし、人口減少社会が本格的に到来する中で、都市計画は住宅及び都市機能増進施設の立地適正化を図り、コンパクトなまちづくりを進めていくことが求められるようになりました。

開発許可制度においても、社会経済状況の変化に的確に対応した運用が求められており、さらに、人口減少、高齢化及び財政的制約等に対応したコンパクトな都市構造を形成する手段としても、厳格な運用が望まれているところです。

今後、都市計画区域内で人口減少が進むと、市街地の中心から遠い地域では、開発圧力が低下します。そして、市街化区域の縮小すら視野に入るようになると、市街化調整区域の人口減少は市街化区域に比べ顕著になる可能性があります。このような状況で、区域指定を開始した当時のような広範囲に亘る市街化調整区域の立地規制の緩和は好ましくありません。

スプロール化とは、「人口の都市への集中により市街地が無計画に郊外に拡大し、虫食い状に無秩序な市街地が広がる現象」と定義されたものですが、今後は、土地利用の適切なコントロールがないまま人口減少が進むと、市街化調整区域の都市的土地利用地が秩序なく残存することとなり、スプロール化に似た現象が発生するおそれがあります。このことにより、行政サービスの維持や防災上の面から、非効率な公共投資を行わざるを得ない状況になります。

埼玉県では市街化調整区域に多くの人口を抱え、既存の集落が形成されています。人口減少により引き起こされる問題を回避し、集落に居住する市街化調整区域の土地利用の担い手である住民の生活維持を目的として、必要最小限の開発誘導地を設定するために、区域指定制度を活用することが望ましいと考えられます。

※　区域指定に係る詳細は、運用方針に規定しています。
http://www.pref.saitama.lg.jp/a1102/kaihatukyokanoseido/kaihatureiki.html

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適当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令（政令第２９条の１０）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１０

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、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

政令第２９条の９　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、次に掲げる区域を含まないこととする。

一　建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第３９条第１項の災害危険区域

二　地すべり等防止法（昭和３３年法律第３０号）第３条第１項の地すべり防止区域

三　急傾斜地崩壊危険区域

四　土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成１２年法律第５７号）第７条第１項の土砂災害警戒区域

五　特定都市河川浸水被害対策法（平成１５年法律第７７号）第５６条第１項の浸水被害防止区域

六　水防法（昭和２４年法律第１９３号）第１５条第１項第４号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第２条第１項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民 その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土 地の区域

七　前各号に掲げる区域のほか、第８条第１項第２号ロからニまでに掲げる土地の区域

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

（政令第２９条の９第６号の国土交通省令で定める事項）

省令第２７条の６　政令第２９条の９第６号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一　土地利用の動向

二　水防法施行規則（平成１２年建設省令第４４号）第２条第２号、第５条第２号又は第８条第２号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第２条第３号、第５条第３号及び第８条第３号に規定する浸水継続時間

三　過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況

〈解説〉

１　制定経緯

本号は、平成１２年改正で追加されました（制定当時は法第３４条第８号の４）。

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

本号は、このような実務の積み重ねを経るなかで、開発行為の区域やその目的、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適当と認められる開発行為」という要件が明確化されるとともに、手続の迅速化、簡素化が図られます。

本県では、従来、開発審査会の議を経た許可実績を定型化し、これに該当するものは開発審査会の議を経たものとして包括的に取り扱う開発審査会の議決（一括議決基準）を運用していましたが、平成１２年改正の趣旨に基づき、それまでの一括議決基準を廃止し、本号に基づく条例（県条例第６条）を定めて運用しています。

２　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。

３　災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準

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特例的に開発及び建築が可能となります。そこで、開発不適地である政令（政令第２９条の１０）で定める区域は、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されています。

４　本号に基づく条例

本号に基づく条例は次の３つの点に留意して定めています。

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

二つめは、地域の実情に応じた合目的性です。本号は、地域の実情に応じた対応を可能とするため、許可基準の制定を都道府県等の条例に委任しています。このことから、条例で規定する内容は、当該地域が抱える課題に対応でき、かつ、政策目的の達成に資する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、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。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定めています。

（法第３４条第１２号の規定により定める開発行為）

県条例第6条

法第３４条第１２号の規定により、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として定めるものは、次の各号に掲げるものとする。ただし、都市計画法施行令（昭和４４年政令第１５８号。以下「令」という。）第２９条の９各号に掲げる土地の区域又は用途地域が定められている土地の区域における第２号から第８号までに掲げる開発行為は、この限りでない。

一　法第１８条の２第１項に規定する市町村の都市計画に関する基本的な方針に基づいて市町村が策定した土地利用に関する計画に即して知事が市町村長の申出により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

二　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　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のうち、知事が指定した土地の区域（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。）前から自己又はその親族が所有する土地において行うもの

ロ　当該開発行為に係る土地の存する市町村又は当該市町村に隣接する市町村の市街化調整区域に２０年以上居住する親族を有する者が、既存の集落に自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

ハ　当該開発行為に係る土地の存する市町村又は当該市町村に隣接する市町村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

三　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

四　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

五　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

六　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（令第２１条第２０号から第２３号までに

規定するものを除く。）又は第一種特定工作物を建築し、又は建設する目的で行う開発行為

七　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

八　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

２　知事は、第４条第１項第１号及び第４号の基準に基づき、市町村長の申出により、既存の集落を指定する。

３　知事は、第１項第１号の規定により土地の区域を指定したとき、又は前項の規定により既存の集落を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。

４　第１項第１号及び前項の規定は、第１項第１号の規定により指定した土地の区域の変更又は廃止について準用する。

５　第２項及び第３項の規定は、既存の集落の変更又は廃止について準用する。

〈解説〉

１　条例の制定趣旨と基準

本条は、平成１５年に追加されました。本県は、平成１３年に「埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成１３年埼玉県条例第６１号）」を制定しましたが、当初は、法第３４条第１１号（旧第８号の３）の規定に基づく基準のみを定めたものでした。法第３４条第１２号（旧第８号の４）に基づく条例は、平成１５年３月に条例を改正して追加し、平成１５年６月１日に施行しました。

なお、各基準については、次節以降で詳細に解説します。

２　適用除外

本条の規定は、第１項ただし書により、第２号から第８号までの開発行為について、政令第８条第１項第２号ロからニに掲げる土地の区域又は用途地域が定められている土地の区域においては、適用されません。

なお、第１号の開発行為については、政令第２９条の１０の規定により、政令第２９条の９各号に掲げる土地の区域は含まないこととされています。

したがって、実際には、第１項ただし書の規定は、本条のすべての号にかかっていることになります。

３　既存の集落

本条第２項で規定する既存の集落は、条例第６条第１項第２号の基準を運用するのに使用しています。詳細は、同号で説明します。

４　指定手続

第３項以降は、第１項第１号及び同第２号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。いずれも市町村長からの申出となります。具体的な指定手続は、「指定運用方針」を定め、それに基づき運用を行っています。

※　区域指定に係る詳細は、運用方針に規定しています。
http://www.pref.saitama.lg.jp/a1102/kaihatukyokanoseido/kaihatureiki.html

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市町村長の申出により知事が指定した区域内における開発行為（県条例第６条第１項第１号）

県条例第６条

一　法第１８条の２第１項に規定する市町村の都市計画に関する基本的な方針に基づいて市町村が策定した土地利用に関する計画に即して知事が市町村長の申出により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

埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則

（条例第６条第１項第１号の規定による指定の基準）

第３条

条例第６条第１項第１号の規定による指定は、同号の市町村長の申出に係る予定建築物の用途、土地の区域等が次に掲げる基準に該当する場合に限り、行うものとする。

一　当該申出に係る土地の区域及びその周辺の地域において、当該申出に係る予定建築物を建築する目的で行う開発行為のため、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。

二　当該申出に係る土地の区域を含む市町村の区域のその他の区域において、当該申出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（知事が当該市町村の振興を図るため、特に必要があると認める場合を除く。）。

三　当該申出に係る土地の区域の面積が２０ヘクタール未満（知事が特に必要があると認める場合にあっては、知事が認める面積）であること。

四　当該申出に係る予定建築物の用途が次に掲げるもののいずれかであること。

イ　流通業務施設

ロ　工業施設

ハ　商業施設であっ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１万平方メートル以下のものに限る。）

（１）　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。（３）において同じ。）

（２）　飲食店

（３）　小売業の店舗及び飲食店の用途のみを併せ有する施設

２　前項の規定にかかわらず、条例第６条第１項第１号の市町村長の申出に係る土地の区域を含む市町村の区域内に現に同号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、当該申出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値が２０ヘクタール（知事が特に必要があると認める場合にあっては、知事が認める面積）未満の場合でなければ、同

号の規定による指定は、行わないものとする。ただし、当該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。）の面積の合計が当該指定済みの区域の面積の合計の１０分の８以上を占める場合は、この限りではない。

３　前項ただし書に規定する場合における第１項第３号の規定の適用については、同号中「２０ヘクタール」とあるのは、「２０ヘクタール（次項に規定する指定済みの区域において同項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っては、２０ヘクタール）を減じた値）」とする。

〈解説〉

１　趣旨

市町村の都市計画に関する基本的な方針である市町村マスタープランは、日常生活に必要な都市基盤の整備・維持について責任を担う市町村の議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想と区域区分の権限をもつ都道府県が定める都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即して定められます。このような市町村マスタープランに基づき市町村により策定された具体的な土地利用計画に即した開発行為は、市街化調整区域から排除すべき「周辺の市街化を促進するもの」と捉える必要はないものと考えられます。また、規模の問題などから、市街化区域編入ができない土地利用計画を実現する開発行為は、市街化区域で行うことが困難であることは明らかです。以上のことから、市町村マスタープランに基づき市町村が策定した土地利用計画に即した開発行為は、法第３４条第１２号の規定する「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、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」として開発許可を可能とするため設けられた区域指定制度が本号です。

なお、市町村マスタープランは、その性格上、個別の開発行為を許容するのか否かの判断基準としては、具体性に欠けるのが通常です。また、そのような市町村マスタープランを実現するために必要な具体的な土地利用計画の策定まで至っていない状況では、当該市町村マスタープランに適合していることを理由に市街化調整区域での開発を許容するべき必要性は認められないと考えます。このため、本号では、市町村が市町村マスタープランを実現するための具体的な土地利用計画を策定

している場合に、その土地利用計画に即した区域指定をすることとしています。

2　指定手続

本号は、市町村長が前述の具体的な土地利用計画に即した申出を行い、知事が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。知事が指定を行う際には、市町村長の申出が、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、具体的な指定手続は、本号に関する指定運用方針を定めて、審査を行っています。

3　指定基準

知事が市町村長の申出に応じて指定する際、県条例施行規則第３条第１項各号の基準に従うこととしています。

（1）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（第１号）

申出区域は、区域内やその周辺の地域で、新たな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。

（2）申出を行う区域以外に適当な土地がないこと（第２号）

市街化区域で行うことが困難又は著しく不適当の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。

（3）申出区域の面積の上限（第３号）

申出区域の上限を原則として２０ヘクタール未満とし、市町村が産業を誘導する地域を選択・集中させ、適正な都市構造の実現を目指した基準です。

（4）予定建築物の用途（第４号）

市町村長の申出による予定建築物を流通業務施設、工業施設、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、申出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的としています。

なお、商業施設は、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㎡未満のもので、小売業の店舗、飲食店の用途に供する部分の床面積の合計

が１０，０００㎡以下のものに限っています。

第２項は、第１項第３号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ヘクタール以下でないと指定しないこととした規定です。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。

第３項は、前項ただし書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ヘクタール以下とすることとしました。これらは、いずれも本条第１項第３号の趣旨を活かすためのものです。

※　区域指定に係る詳細は、運用方針に規定しています。
http://www.pref.saitama.lg.jp/a1102/kaihatukyokanoseido/kaihatureiki.html

第１２節　第２款 区域区分日前所有地における自己用住宅
（県条例第６条第１項第２号イ）

県条例第６条

二　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　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のうち、知事が指定した土地の区域（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。）前から自己又はその親族が所有する土地において行うもの

〈解説及び審査基準〉

１　制定趣旨

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

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、区域区分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、制度の趣旨に鑑み、著しく不適当です。

そこで、このような開発行為は、「市街化区域内において行うことが困難」とはいえませんが、「市街化区域内において行うことが著しく不適当」なものとして、法第３４条第１２号の規定に適合するものと考えられます。

２　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、埼玉県においては、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。

※P.225「条例で指定した集落区域における開発行為」参照

3　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

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）**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、区域区分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者であること。

2　開発区域

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

3　予定建築物

予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅

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（県条例第６条第１項第２号ロ）

県条例第６条

二　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

ロ　当該開発行為に係る土地の存する市町村又は当該市町村に隣接する市町村の市街化調整区域に２０年以上居住する親族を有する者が、既存の集落に自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

〈解説及び審査基準〉

１　制定趣旨

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、その地域の自然で健全なくらしの姿です。

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

※P.244「既存の集落」参照

２　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町村又は隣接する市町村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。

※P.245「親族」参照

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、開発区域が存する市町村又は隣接する市町村の市街化調整区域に、自己の親族が２０年以上居住し、かつ、現在、開発区域が存する市町村又は隣接する市町村の市街化調整区域に居住する親族を有する者

２　開発区域

　開発区域の土地は、既存の集落内に存する土地であって、次のいずれかに該当するものであること。

（１）開発行為を行う者が所有している土地

（２）開発行為を行う者の親族が所有している土地

３　予定建築物

　予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅

第１２節　第４款 市街化調整区域に区域区分日前から居住する者の親族のための自己用住宅（県条例第６条第１項第２号ハ）

県条例第６条

二　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

ハ　当該開発行為に係る土地の存する市町村又は当該市町村に隣接する市町村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

〈解説及び審査基準〉

本基準とロの基準とでは、開発行為の行われる土地の要件が異なります。

ロの基準では、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、イ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区域区分日前から居住する者が、区域区分前から所有する土地は、区域区分日前から既に、「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ロとは異なります。

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

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）区域区分日に開発区域が存する市町村又は隣接する市町村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、開発区域が存する市町村又は隣接する市町村の市街化調整区域に居住する親族を有する者 2　開発区域 開発区域の土地は、開発行為を行う者又はその親族が区域区分日前から現在まで所有している土地であること。 3　予定建築物 予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅

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（県条例第６条第１項第３号）

県条例第６条

三　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

（条例第６条第１項第３号の規則で定める建築物）

条例施行規則第４条　条例第６条第１項第３号の規則で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一　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。）

二　事務所でその延べ床面積が１００平方メートル以内のもの

〈解説及び審査基準〉

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、著しく不適当です。

また、居住地の敷地内又は近隣に建築されるこのような小規模の建築物は、住居に従属的なものであり、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、本号に掲げる開発行為は、法第３４条第１２号の規定に適合するものと解されます。

なお、ここでいう**「近隣」とは、住居と実態的には一体であると認められる位置を意味するものですから、住居と離れている、結びついていないと捉えられる場所であってはなりません。**「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　開発行為を行う者

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

２　開発区域

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

３　予定建築物

予定建築物は次のいずれかに該当するものであること。

（１）自己の業務の用に供する工場で、その延べ床面積が１００平方メートル以内のもの（作業場の床面積の合計が５０平方メートル以内のものに限る。）

（２）自己の業務の用に供する事務所で、その延べ床面積が１００平方メートル以内のもの

第１２節　第6款 収用移転（県条例第6条第１項第４号）

県条例第6条

四　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

〈解説及び審査基準〉

1　制定趣旨

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、まちづくり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、開発許可制度の運用においても考慮されるべきものと考えられます。

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

また、その建築物の立地により生じる新たな公共施設整備の必要性は、まさに都市計画を実現するために生じるもの、必要となるものですから、予定建築物の用途や規模に照らして適切な区域で行われる開発行為は、開発許可制度で抑制すべき性格のものではなく、原則として「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ものであって、また、規模は従前と著しく異ならないものであり、従前に代わる施設と認められる範囲である必要があります。

もっとも開発区域周辺の土地利用及び環境に照らして著しく不合理な建築物や都市計画の実現に支障をきたすような建築物の立地については、たとえ収用移転によるものであったとしても、認められるべきではありません。

また、従前の土地が他の都道府県である等遠隔地からの収用移転については、遠隔地に立地する必要性を勘案した上で適切と認められる場合に限り認められます。

※令和元年７月４日付け国土交通省国都計第２４号「収用対象事業に係る都市計画法第３４条第１４号等の運用について（技術的助言）」参照

2　事業の施行に伴う開発行為

本号は、「……事業の施行に伴い、……建築物の移転又は除却する者が、……行う開発行為」を許可の対象としています。

つまり、事業の施行から相当の年月が経過している場合に行う開発行為は、事業の施行に伴うものとはいえないため、許可の対象とはなりません。また、収用対象事業の施行に係る建築物を移転又は除却しない場合には、許可の対象とはなりません。

収用移転は、収用対象事業の施行により建築物が移転又は除却しなければならない場合を前提としていることから、原則として土地等の取得等に関する契約において移転工法が構外移転工法であることが確定していない限り許可を受けることはできません。

なお、本号でいう除却とは、建築物の完全な除却を指します。したがって、収用対象事業の施行に係る建築物を一部除却して引き続き使用する場合には、本号による許可を受けることはできません。ただし、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はできます。

3　自己の所有する建築物の移転又は除却をする者

自己の所有する建築物の移転又は除却をする者とは、収用対象事業が施行されることにより、自己が所有する既存の建築物を移転又は除却しなければならない者です。

したがって、本号に基づく開発許可は特定の者が有する条件に着目してなされるものに該当しますので、開発許可を受けた地位を第三者が承継することや、予定建築物を第三者が使用することはできません。

4　同一の用途

本号の対象となる予定建築物は、収用により移転又は除却する建築物と同一の用途の建築物に限られます。これは、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認めるという本号の制定趣旨によるものです。

また、ここでいう「同一の用途」とは、既存施設が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用途であることをいいます。本県では、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

※P.18「建築物の用途」参照

もって判断しています。この際、現在の建築基準法の用途地域規制における区分等を判断の根拠とすることもあります。例えば、大規模集客施設（延べ床１０，０００㎡超の店舗等）でない店舗の移転又は除却により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）を建築することとした場合、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。

一方、許可や証明等の手続がない場合や手続したか否かが不明な場合には、上記の用途地域規制における区分等に加え、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勘案し、同一の用途といえるかどうかを判断します。

なお、従前の建築物に代わる建築物を建築するという性質上、敷地は従前とほぼ同等の規模であり、予定建築物が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること、少なくとも敷地の拡張といえる範囲のものであることが求められます。

※P.259「敷地の拡張」参照

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り、かつ、この事業による土地の取得等に関する契約の日から原則として１年以内（やむを得ない事情がある場合はこの限りでない。）に開発行為に係る許可申請を行う者であること。

２　開発区域の規模

開発区域の規模は従前と著しく異ならないものであり、従前に代わる施設と認められる範囲であること。

３　予定建築物の用途

予定建築物は、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、移転に係る建築物と同一であること。

（２）予定建築物は、周辺の土地利用及び環境に配慮されたものであること。

（３）予定建築物は、市町村の都市計画の実現に支障をきたさないものであること。

4　その他

（1）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。

（2）従前の敷地が他の都道府県である等遠隔地からの収用移転については、遠隔地に立地する必要性を勘案した上で適切と認められる場合に限る。

第１２節　第7款 大学（県条例第６条第１項第５号）

県条例第６条

五　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

〈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、職業や実際生活に必要な能力を育成したりする公益施設であり、設置に関する管理法もあります。

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

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

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

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（県条例第６条第１項第６号）

県条例第６条

六　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（令第２１条第２０号から第２３号までに規定するものを除く。）又は第一種特定工作物を建築し、又は建設する目的で行う開発行為

〈解説〉

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

卸売市場や火葬場等の施設は、都市計画において建設すべき位置を決定することになっています。その例外として、建築基準法第５１条ただし書に基づき、都市計画審議会の議を経て、特定行政庁が許可した施設は、都市計画においてその位置が決定されているものに準ずる地位を与えられることになります。

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

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

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（県条例第６条第１項第７号）

県条例第６条

七　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

〈解説及び審査基準〉

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、区域区分制度の趣旨に鑑み、著しく不適当です。

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

審査基準

１　開発区域

開発区域は、当該自治会等が存する市街化調整区域内であること。

２　予定建築物の用途

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

第１２節　第１０款 既存の自己用建築物の敷地拡張（県条例第６条第１項第８号）

県条例第６条

八　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

〈解説及び審査基準〉

１　制定趣旨

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

この基準に規定された開発行為と類似するものとして、法第２９条第１項第１１号に基づく政令第２２条第４号で規定する**「建築物の改築で用途の変更を伴わないもの」**を目的とする開発行為があり、許可不要の開発行為となっています。建築物の改築で用途の変更を伴わない開発行為は、農林漁業用施設や公益施設を目的とする開発行為のように、目的とされる建築物に特殊性があるものではなく、また、国等が行う開発行為のように、その主体に特別な意味があるものではありません。開発の規制には、技術的側面（技術規制）と立地的側面（市街化調整区域における立地規制）とがありますが、ここでいう開発行為は、行為そのものが軽易であり、それぞれの側面から規制する必要が認められないことから、許可不要の開発行為として取り扱うこと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って従前と規模が著しく異ならないものであるならば、立地規制によって市街化区域で行わせることは著しく不適当であり、また、その結果、「市街化を促進するおそれ」と捉えられるような、新たな公共施設を整備する必要は生じないものと考えられます。

２　現に存する自己の居住又は業務の用に供する建築物

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

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

市街化調整区域が開発を抑制する地域であることを鑑みると非自己用の建築物まで敷地拡張を認める必要性は低く、本号の対象としていません。

また、本号の対象となるケースとしては区域区分日前に建築された建築物や当初建築時は許可不要であったが現在は許可が必要な建築物の敷地で拡張する場合が考えられます。なお、現に存する建築物が法第３４条各号の立地基準に適合するものとして許可されたものである場合は、立地が認められた事由の継続性を考えると、その敷地拡張にあっても当初の開発許可と同じ立地基準を適用することが適当です。

なお、現に存する建築物が法第３４条第１４号に該当するものとして開発審査会の議を経て許可されたものである場合は、法第３４条第１４号が開発行為の用途、目的、位置及び規模等を個別具体的に検討して、周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行うことが困難又は不適と認められる場合に限り許可されるものであることに鑑みると、現存する建築物と同一の用途であることのみを理由として本条を適用することは適当ではなく、あらためて、法第３４条第１４号に基づく検討を行う必要があります。

3　同一の用途

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

また、現に存する建築物と同一の用途とはどの範囲をいうかが問題となりますが、収用移転における「同一の用途」と同様に考えることができます。

※P.253「収用移転 4.同一の用途」参照

4　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

※P.6「建築物の敷地」参照

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。なお、敷地を拡張する場合、既存建築物の敷地において処置することができないやむを得ない理由があることが必要になります。

また、どこまでを「敷地の拡張」と捉えるかですが、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、本号の「敷地の拡張」に該当するとして取り扱って支障ありません。しかし、前述のような場合以外で、「市街化を促進するおそれ」と捉えられるような、すなわち、新たな公共施設の整備の必要が生じるような場合や小規模な建築敷地を基にして広大な建築敷地を設定する場合は、「敷地の拡張」と捉えるのではなく、「新規立地」と捉えるべきです。

さらに、本号を根拠として複数回にわたり敷地の拡張を行うことは、実質的に新規立地を行うことと同視されることもあります。この場合は認められません。

なお、前述のとおり、通常の発展の過程において敷地の拡張を要する事業があって初めて認められるものですから、既存の建築物について十分な使用実績もないままにその敷地を拡張することはできません。

審査基準

1　現に存する建築物

現に存する建築物は、自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物であること。

2　開発区域

既存の建築物の敷地をすべて含むこと。

3　予定建築物の用途

予定建築物は、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、既存の建築物と同一であること。

（2）予定建築物は、周辺の土地利用及び環境に配慮されたものであること。

4　その他 　既存の建築物の敷地内において処置できないやむを得ない理由があること。

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(省令第２８条)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(政令第３０条)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

〈解説及び審査基準〉

本号は、市街化調整区域に関する都市計画が決定された際、既に自己用建築物の建築等の目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者について、その権利の行使を保障するため経過的に開発行為を許可しうることとしたものです。

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

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

自己の業務に係る経済活動を行うということですから、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、区域区分前から有する権利の行使として経過的に開発行為を認めるものですから、市街化調整区域に指定された日から６月以内に土地を有していた目的や権利の種類等、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適当と認める開発行為

〈解説〉

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著しく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。

２　本県での運用

従来、本県では、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）の規定に基づき県の条例で規定することができるようになりました。そこで、これまで一括議決に係る基準として定められていた開発行為は、原則として旧法第３４条第８号の４の規定に基づく条例で

規定し、一括議決に係る基準は平成１５年５月３１日で廃止しました。

現在では、第１号から第１３号までに該当しない開発行為で、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為又は建築行為の予定建築物等の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当と認められる場合について、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、介護老人保健施設及び共同生活援助を行う事業所については、急激な高齢化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、かつ次の要件を満たす場合には、開発審査会に付議できるものとします。

病院及び介護老人保健施設の市街化調整区域への立地に関する取扱指針（平成29年3月6日　都市整備部長決裁）

（１）　病院

医療法（昭和２３年法律第２０５号）第１条の５第１項に規定する病院であって、次のアからエのいずれかに該当するもの。

ア　救急医療を提供する病院であって、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められること。

イ　当該病院の診療科目の特性上、当該病院の入院患者にとって、当該開発区域周辺の優れた療養環境が必要と認められること。

ウ　「埼玉県地域保健医療計画」に定められた一般病床及び療養病床における二次保健医療圏の基準病床数に照らして、病床過剰の医療圏内に設置された病院が、病床不足の医療圏内に移転する場合であること。

エ　現に存する病院が当該病院の近隣の市街化調整区域にやむを得ず移転する場合であって、次のいずれにも該当する場合であること。

（ア）　当該開発行為が市町村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、市町村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。

※市街化調整区域にやむを得ず移転する場合とは、当該病院の敷地内に建築することが著しく困難であり、当該病院の周辺には立地できる適当な規模の市街化区域内の土地がないことをいう。

（２）　介護老人保健施設：次のア及びイに該当するもの

介護保険法（平成９年法律第１２３号）第８条第２５項に規定する介護老人保健施設であって、次のア、イのいずれにも該当するもの。

ア　原則として、当該開発区域の存する老人福祉圏域（「埼玉県高齢者支援計画」に定める圏域をいう。）の要介護高齢者数等から合理的に見込まれる需要に照らして、適当な規模であり、他の老人福祉圏域からの利用を想定した大規模な施設ではないと認められるものであること。

イ　介護老人保健施設基準（平成１１年厚生省令第４０号）第３０条第１項に規定する協力病院が、当該開発区域の近隣に存すること。

（３）　共同生活援助を行う事業所

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第５条第１７項に規定する共同生活援助を行う事業所であって、次のアからウのいずれにも該当するもの。

共同生活援助を行う事業所の市街化調整区域への立地に関する取扱指針（平成28年2月24日　都市整備部部長決裁）

ア　事業所の設置及び運営計画が、県・当該開発区域の存する市町村の障害者福祉施策に沿うものであり、関連基準に適合するものであること。

イ　当該開発区域の存する市町村内又は隣接する市町村に障害者施設を運営している「社会福祉法人」等が、障害者が自立した生活を行うための事業所（共同生活援助事業所）として立地すること。

ウ　事業所の近隣に関係する社会福祉施設があること。

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」

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

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、道路整備効果を阻害する事態が生じ、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。

平成１８年改正の趣旨を踏まえ、少なくとも店舗等に供する部分の床面積が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。

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」

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。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するものではありません。

なお、参考までに裁判例では、客観的にみて、その用途等から市街化調整区域内に存することが相当であり、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適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。

※昭和51年12月22日
名古屋地裁判決

（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適当」とは、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。

通常の自然的な地域社会の維持・発展等、人口や産業の移動や集中に属さない開発行為は、これに該当します。例えば、開発許可制度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。

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ありません。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。本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、開発審査会の審議では、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が重要となります。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、開発審査会に諮問します。開発審査会はあらかじめ開発審査会幹事会を招集して意見を聴き、関係法令に適合するか等の確認をします。また、開発審査会幹事会の審議結果は、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

許可権者は、開発審査会幹事会で意見等が付されたときは、その意見等を調整した上で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」（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」（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」（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」（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）」（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。