

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に市街化すること）対策上支障がないとの考えで設けられたものです。

(1) 「市街化区域に隣接し、又は近接」する地域

市街化区域に隣接する地域とは、市街化区域に隣り合っ

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では、大河川や急峻な山地により分断されることなく道路等によって市街化区域と緊密に結びついており、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。

松伏町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3条 法第34条第11号の規定により指定する土地の区域は、次に掲げる土地の区域のうち、町長が指定するものとする。

(1) 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。)前に造成された一団の土地の区域若しくはこれに準ずるものとして町長が認めた土地の区域

(2) 次の各号に掲げる基準のいずれにも該当する土地の区域

ア 区域内の建築物の敷地がおおむね50メートル以内の間隔で存していること。ただし、区域及びその周辺の地域における自然的条件、建築物の建築その他の土地利用の状況等を勘案し、集落の一体性を確保するために特に必要と認められるときは、この限りでない。

イ 区域内の主要な道路が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置されており、かつ、区域外

の相当規模の道路と接続していること。

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

エ 区域の境界は、原則として、道路その他の施設、河川、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、これにより難しい場合には、町界、字界等によること。

2 町長は、前項の規定により土地の区域を指定したときには、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。

3 前2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の用途)

第4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。

〈解説〉

1 条例の制定趣旨

本町では、本号の運用にあたり、「松伏町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15年3月17日条例第3号）」を制定しました。また、実際の区域を指定するにあたり、埼玉県が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などを勘案し、適切な区域設定や用途設定を行うことを目的としています。

2 区域等の指定

本町では、条例により、区域等の指定をすることを町長に委任しており、次に掲げる基準に基づき、町長が指定することとしています。

(1) 区域指定の基準

町長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、町条例第3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。

ア 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（町条例第3条第1項第2号ア）

この基準は、従来の既存宅地制度の運用に準じて定めたものです。ただし、区域及びその周辺の地域における自然的条件、建築物の建築その他の土地利用状況などを勘案して、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2号アただし書き）。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などを勘案した上で、特に必要と判断したときは柔軟な運用が可能としたものです。

イ 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（町条例第3条第1項第2号イ）

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

（ア）区域内の主要な道路

区域内の主要な道路は、幅員が6m以上であることを原則とし、これらの道路が区域外の相当規模の道路まで接続しているものとします。ただし、道路の位置づけや交通量等を勘案し、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。

ウ 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（町条例第3条第1項第2号ウ）。

この基準は、指定区域の排水施設の配置に関する基準で、法第33条第1項第3号に準拠しています。開発許可

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

(ア) 公共下水道、農業集落排水又はコミュニティプラント
(イ) 指定する区域の境界から概ね120m以内となるように配置され、かつ、その流末が河川等に接続している市町村管理水路その他の排水路

エ 区域の境界は、原則として道路など地形、地物により定めること(町条例第3条第1項第2号エ)。

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

オ 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、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。

(2) 予定建築物

開発区域及びその周辺の地域の建築物は、市街化調整区域の特性などから、低層住宅が集落を構成している場合が多いため、指定区域内における予定建築物等の用途は、こうした環境の保全に支障がないものでなければなりません。このような考え方から、町条例における指定区域で環境の保全に支障がない予定建築物等の用途は、原則として第二種低層住居専用地域に建築できる建築物(住宅や小規模店舗等)として

います（町条例第4条）。

3 区域指定の手続

町長は区域指定をしたときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならないとしています（町条例第3条第2項）。

4 今後の人口減少への対応

松伏町では、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。

松伏町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、県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相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相当と認められるものは、同条第14号（旧第10号ロ）に該当するものとして開発審査会の議を経て許可されてきました。

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

これにより、抽象的な「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為」という要件が明確化されるとともに、手続きの迅速化、簡素化が図られます。

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、松伏町では、本号に基づく条例（町条例第5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)

町条例第5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、市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として定めるものは、次に掲げるものとする。ただし、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第8条第1項第2号口からニまでに掲げる土地の区域又は用途地域が定められている土地の区域における第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。

(1) 松伏町の基本構想の策定等に関する条例（平成24年松伏町条例第1号）第1条に規定する基本構想に基づいて町が策定した土地利用に関する計画に即して町長が予定建築物の用途を限り指定した土地の区域において、当該指定に適合した建築物を建築する目的で行う開発行為

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

ア おおむね50以上の建築物（市街化区域に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、町長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

イ 町又は町に隣接する市町の市街化調整区域に20年以上居住する者又はその親族が、既存の集落に自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

ウ 町又は町に隣接する市町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

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

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

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

(6) 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

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

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

2 町長は、第3条第1項第2号ア及びエの基準に基づき、既存の集落を指定する。

3 町長は、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。本町は、平成15年に「松伏町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15年3月17日条例第3号）」を制定し、同年6月1日に施行しました。

なお、各基準は、次節以降で詳細に説明します。

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となります。

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5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。具体的な指定手続は、埼玉県が定める「指定運用方針」により運用を行っています。

※ 区域指定に係る詳細は、県運用方針に規定しています。

<http://www.pref.saitama.lg.jp/a1102/kaihatukyokanoseido/kaihatuareiki.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指定した区域内
における開発行為
(町条例第5条第1項第1号)

町条例第5条

(1) 松伏町の基本構想の策定等に関する条例(平成24年松伏町条例第1号)第1条に規定する基本構想に基づいて町が策定した土地利用に関する計画に即して町長が予定建築物の用途を限り指定した土地の区域において、当該指定に適合した建築物を建築する目的で行う開発行為

「松伏町都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例第5条第1項第1号」に係る指定運用方針

1 制度の適用

松伏町都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例(以下、「条例」という。)第5条第1項第1号の規定により指定できる施設は、工業・流通業務施設とする。

また、工業・流通業務施設で区域指定を行うものとし、施設ごとに定められた手続き、予定建築物の用途及び区域指定要件を満たしているものとする。

2 除外区域

農振農用地などの除外すべき区域は、別紙1のとおりとする。

3 基本構想との整合

土地利用を図る区域及び建築物の用途が基本構想の記述内容と整合していること。

4 土地利用に関する計画

当該指定する土地の区域に関して、別紙2の内容が記載された土地利用に関する計画(以下、「土地利用計画書」という。)を策定する。

5 町長が認める面積

松伏町都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例施行規則第2条第1項第2号にある「町長が特に必要があると認める場合にあつては、町長が認める面積」については、別紙3のとおりとする。

6 区域指定の進め方

(1) 町長は、区域指定に先立ち、区域内及び区域の周辺の住民を対象に条例第5条第1項第1号の規定に基づく土地利用計画書の案について、住民説明を行うものとする。

(2) 住民説明を行う対象者の範囲は、次のとおりとする。

ア 区域内 土地又は建物を所有する者及び居住する者

イ 区域周辺 開発区域内の敷地境界線からの距離が、およそ100メートルの範囲内に土地又は建物を所有する者及び居住する者

(3) 町長は、住民説明の後、松伏町都市計画審議会の意見を聴き、土地利用計画書の案を修正する必要が無いと判断した場合は、区域指定について告示し、新市街地整備課内に閲覧用の土地利用計画書を備え付けるものとする。

7 予定建築物の用途及び区域指定の要件

別紙4のとおりとする。

8 指定済み区域の取り扱い

条例第5条第1項第1号の指定済み区域内における開発許可状況等について、開発行為の進捗や経済・社会情勢の変化に応じて、適宜、指定済み区域及び建築物の用途の見直しを行うものとする。

別紙1

2 除外区域

農振農用地	農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号で規定する農用地区域は、農業の振興を図るために農用地等として利用すべき土地であることから、農地転用許可の見込みがない。また、農用地区域を定める農業振興地域整備計画は、町の基本構想に即している必要があるため、農用地区域を含む土地利用計画は、農業振興地域整備計画との整合が図られていない。このため、農用地区域を指定する土地の区域に含むことはできないものとする。 区域指定に当たっては、指定する土地の区域内に農用地区域が含まれるかどうかについて、農政担当部局と事前に調整する必要がある。
甲種農地・第1種農地	農地法第4条第2項第1号ロに掲げる農地及び第5条第2項第1号ロに掲げる農地及び採草放牧地（以下「甲種農地及び第1種農地」という。）については、農業の用に供されるべき土地のため、原則として農地転用許可の見込みがない土地であることから、指定する土地の区域に含むことはできないものとする。 区域指定に当たっては、指定する土地の区域内に甲種農地及び第1種農地が含まれるかどうかについて、農政担当部局と事前に調整する必要がある。

別紙2

4 土地利用に関する計画

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

別紙3

5 町長が認める面積

町長が認める面積	<p>町長が認める面積については、区域指定に伴い予定建築物の用途要件を満たした建築物の建築が速やかに行われることが確実であると認められる場合、その必要な面積に限るものとする。</p> <p>なお、指定した土地の区域及び土地利用計画に係る土地の区域の面積の合計が、20ヘクタール未満であること。ただし、指定した土地の区域において建築されている建築物の敷地（建築物と一体的に利用する駐車場等を含む。）の面積の合計が指定した土地の区域の面積の合計の10分の8以上を占める場合、土地利用計画に係る土地の面積は、指定した土地の区域に別紙3に定める用途の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おいては、20ヘクタール）を減じた値未満とする。</p>
----------	--

別紙4

7 予定建築物の用途及び区域指定の要件

建築物の用途	<p>建築基準法別表第二（る）項の準工業地域に建築してはならない建築物以外の建築物のうち、建築基準法別表第二（と）項第三号（4）及び第四号若しくは（ぬ）項第三号（13）に掲げる建築物、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理業の用に供する建築物を除き、次のいずれかに該当するものとする。</p> <p>ア 工場 イ 倉庫又は荷さばき場 ウ ア及びイの用途を併せ有する施設</p> <p>なお、建築物の用途の決定にあたっては、基本構想に記載された土地利用の考え方や地域特性に適合した建築物の用途を選択する。</p>
--------	---

<p>区域指定要件</p>	<p>新たな公共施設の必要性が生ずるおそれがないと認められること。</p> <p>【道路】</p> <p>令第25条第2号に規定する道路は、標準幅員が12メートル以上ある道路の沿道又はその道路からの距離が概ね250m以内の区域とする。ただし、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる場合は9メートル以上とすることができる。</p> <p>【排水】</p> <p>区域内の排水を放流するための排水先が確保できており、指定区域内の下水を有効かつ適切に排水できること。</p> <p>なお、放流は一般排水に限ったものとする。</p> <p>【上水】</p> <p>区域指定に当たって、水道供給について水道事業者の同意が得られていること。</p>
----------------------	---

〈解説及び審査基準〉

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るべき「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相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、市町村マスタープランに即した指定を行うのではなく、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、町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、町長の申出が、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

知事が町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當の要件の充足とこの場所ではかできないこと（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）

町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、県運用方針に規定しています。

<http://www.pref.saitama.lg.jp/a1102/kaihatukyokanoseido/kaiatureiki.html>

審査基準

1 開発区域

開発区域の土地は、松伏町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第5条第1項第1号に規定する指定区域内に存すること。

2 予定建築物

予定建築物の用途は、建築基準法別表第二（る）項の準工業地域に建築してはならない建築物以外の建築物のうち、建築基準法別表第二（と）項第三号（4）及び第四号若しくは（ぬ）項第三号（13）に掲げる建築物、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理業の用

に供する建築物を除き、次のいずれかに該当するものとする。

ア 工場

イ 倉庫又は荷さばき場

ウ ア及びイの用途を併せ有する施設

3 最低敷地面積

指定区域の1区画の敷地面積は概ね5,000㎡とするものとする。

4 排水放流

隣接する既存排水路は、工業排水の放流を許容する機能確保が困難なため一般排水とする。

5 事業者の責任

松伏町宅地開発指導要綱による。

要綱抜粋

第4条 事業者は、宅地開発をするときは、近隣関係者と紛争が生じないよう努めなければならない。

2 事業者は、宅地開発に伴い事業者の責めに帰すべき事由により第三者に損害を与えたときは、自らの責任と負担において遅滞なく当該損害の賠償をするものとする。

3 事業者は、宅地開発を行う際に第三者と紛争が生じたときは、すべて自らの責任において解決するものとする。

4 事業者は、宅地開発をするにあたっては十分注意を払うとともに、公共公益施設等を破損したときは、自らの責任において補償するものとする。

5 事業者は、開発区域周辺に既存の工場等があるときは、入居予定者にあらかじめ周辺状況を周知徹底し、紛争を未然に防止しなければならない。

6 事業者は、開発区域を管理すべきものが決まるまで、自ら管理するものとする。

7 都市計画法第34条第12号にかかる指定した土地の区域内で行う開発行為の事業者は、事業計画について、開発区域周辺の近隣関係者の意見を十分尊重するものとし、説明会等により、あらかじめ必要な調整を図るものとする。

8 前項による近隣関係者とは、次の各号のとおりとする。

(1) 開発区域の敷地境界線からの距離が、建築しようとする建築物の高さの2倍を超えない範囲内に土地又は建物を所有する者及び居住する者。

(2) その他町長が必要と認める者。

第12節 第2款 区域区分日前所有地における自己用住宅 (町条例第5条第1項第2号ア)

町条例第5条

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

ア おおむね50以上の建築物(市街化区域に存するものを含む。)が連たんしている地域のうち、町長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〉

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(本号アイウ)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、著しく不適當です。

そこで、このような開発行為は、「市街化区域内において行うことが困難」とはいえませんが、「市街化区域内において行うことが著しく不適當」なものとして、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、松伏町においては、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.224「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）とします。

この範囲であれば、土地を所有している親族が同一者でなくてもかまいません。例えば、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又は建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第2号に掲げるもの

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 (町条例第5条第1項第2号イ)

町条例第5条

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

イ 町又は町に隣接する市町の市街化調整区域に20年以上居住する者又はその親族が、既存の集落に自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

〈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暮らしの姿です。

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

※P.246 「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.247 「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、松伏町又は隣接する市町（春日部市・越谷市・吉川市・野田市）の市街化調整区域に、自己又は自己の親族が20年以上居住し、かつ、現在、松伏町又は隣接する市町（春日部市・越谷市・吉川市・野田市）の市街化調整区域に、自己又は自己の親族が居住する者

2 開発区域

開発区域の土地は、既存の集落内に存する土地であって、次のいずれかに該当するものであること（ただし、当該土地が農地の場合は、農地法第5条許可を停止条件と

した所有権移転仮登記を完了したものとする。)

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

3 予定建築物

予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅又は建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第2号に掲げるもの

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（町条例第5条第1項第2号ウ）

町条例第5条

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

ウ 町又は町に隣接する市町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〉

本基準とイの基準とでは、開発行為の行われる土地の要件が異なります。

イの基準では、開発行為の行われる土地が、「既存の集落」に存する必要があるものの、区域区分日前から、開発行為を行う者やその親族が所有していたものである必要はありません。これに対し、本基準では、開発行為の行われる土地が、「既存の集落」に存する必要はありませんが、区域区分日前から、開発行為を行う者やその親族が所有していたものである必要があります。この違いは、両基準が、それぞれ「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがない」と判断される根拠が異なることに由来します。

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

しかし、このような「既存の集落」以外の土地であっても、当該市街化調整区域に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

イとは異なります。

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

審査基準

- | |
|---|
| <p>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) 区域区分日に松伏町又は隣接する市町（春日部市・越谷市・吉川市・野田市）の市街化調整区域に自己の親族が居住していた者
(2) 現在、松伏町又は隣接する市町（春日部市・越谷市・吉川市・野田市）の市街化調整区域に居住する親族を有する者</p> <p>2 開発区域
開発区域の土地は、開発行為を行う者又はその親族が区域区分日から現在まで所有している土地であること。</p> <p>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</p> |
|---|

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 (町条例第5条第1項第3号)

町条例第5条

(3) 20年以上居住する市街化調整区域の土地又はその近隣において、自己の業務の用に供する小規模な建築物であつて規則で定めるものを建築する目的で行う開発行為(条例第5条第1項第3号の規則で定める建築物)

条例施行規則第2条 条例第5条第1項第3号の規則で定める建築物は、工場及び事務所であつて、その延べ床面積が100平方メートル以下のものとする。

〈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、著しく不適當です。

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

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

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

審査基準

1 開発行為を行う者

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

2 開発区域

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

3 予定建築物

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（町条例第5条第1項第4号）

町条例第5条

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

〈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、著しく不適當です。

また、その建築物の立地により生じる新たな公共施設整備の必要性は、まさに都市計画を実現するために生じるもの、必要となるものですから、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るものであり、従前に代わる施設と認められる範囲である必要があります。

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的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って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。本町では、予定建築物

※P.18 「建築物の用途」参

の用途は、許可や証明等の予定建築物欄と法第34条の該当号欄をもって判断しています。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.262「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、町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（町条例第5条第1項第5号）

町条例第5条

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

〈解説〉

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

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

また、このように市街化区域での新規立地が事実上不可能な施設の立地により、市街化調整区域内に新たな公共施設を整備する必要が生じたとしても、それは「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（町条例第5条第1項第6号）

町条例第5条

（6）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となります。

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 (町条例第5条第1項第7号)

町条例第5条

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

〈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あるのは、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、著しく不適當です。

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

審査基準

1 開発区域

開発区域は、当該自治会等が存する市街化調整区域内であること。

2 予定建築物の用途

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（町条例第5条第1項第8号）

町条例第5条

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

〈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の規制する必要が認められないことから、許可不要の開発行為として取り扱うことにしたと考えられます。すなわち、「改築」の範囲内の規模であるならば、技術基準を適用して規制する必要がなく、また、「用途の変更を伴わない」ならば、立地規制を及ぼす必要がないことから、この開発行為は許可不要なものとしてされているということです。

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

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當です。

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

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あります。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當です。

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當ではなく、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.254「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

※P.6「建築物の敷地」参照

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、本号では「敷地の拡張」の範囲を定めず、各個別の状況を十分に把握している許可権者が、開発許可等の手続、現在の土地利用の状況、法制度の変遷等を総合的に判断することにしていきます。例えば、長期間、建築物に付随し、一体的に駐車場として利用していた土地を建築敷地に含めることは、実質的に敷地の拡張はなく、法的な建築敷地の拡張にとどまる場合であり、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。

審査基準

- | |
|--|
| <p>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。</p> <p>2 開発区域
既存の建築物の敷地をすべて含むこと。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> |
|--|

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相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相当と認められるものについては、開発許可権者が開発審査会の議を経て許可しうることを定めたものです。第三者機関である開発審査会の議を経ることとしたのは、本号の要件は一般的、包括的な規定で裁量的要素が多く、公正かつ慎重な運用を行う必要があるからです。

開発行為の内容について、開発許可権者が本号に該当するかどうかを判断し、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 松伏町での運用

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

しかし、平成12年の都市計画法改正により、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）の規定に基づき町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相当と認められる場合について、法第34条第14号に該当するものとして取り扱うこととしています。

なお、病院、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。

(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。

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)

(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。

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 事業所の近隣に係る社会福祉施設があること。

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 都市整備部長決裁）

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相当」
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相当と認められる開発行為をいいます。非線引き都市計画区域や都市計画区域以外の区域と比較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相当と認められるものであるというのであって、市街化区域に所有地や賃借不動産を有しないとか、市街化区域において既に家が建っていて空地が取得しにくいといった個人的事情は含まれないと判断しています。

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

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

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

- (2) 「市街化区域内において行うことが著しく不相当」とは、立地規制により市街化区域内において行わせることが著しく不相当であるために、市街化調整区域内で行うことを認めるべきである場合をいいます。

通常 of 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ものではありません。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。埼玉県における手続等は次のとおりです。

1 開発審査会幹事会

本号は個別・例外的な許可を行う基準であるため、開発審査会の審議では、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重要です。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。