

第3編 立地基準（法第34条）

第1章 趣旨

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

一～十四 （略）

1. 市街化調整区域における開発許可

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. 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、都市計画の手續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當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2章 開発区域周辺に居住している者が利用するための公共公益施設、日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗等（法第34条第1号）

法第34条

- 一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

（主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物）

政令第29条の5 法第34条第1号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める公益上必要な建築物は、第21条第26号イからハまでに掲げる建築物とする。

（適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物）

政令第21条

二十六 （略）

イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物

ロ 児童福祉法（昭和22年法律第164号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物

ハ 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

ニ・ホ （略）

1. 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、日常生活に必要な便利施設、すなわち公共公益施設や日用品の小売業、サービス業を営む店舗、事業所等の建築を目的とした開発行為を許可しうるとしたものです。

市街化調整区域である開発区域の周辺住民の日常生活に必要な建築物ですから、開発区域は、相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。

本市では、市条例第5条第2項に基づき「既存の集落」を指定しており、開発区域がこの既存の集落内にあることが必要です。既存の集落の位置、範囲等を示した図面は、市のホームページにおいて公開しています。また、都市計画課の窓口で閲覧することが可能です。

なお、「既存の集落」の詳細については、第14章で説明します。

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。

（2）本号の規定する公共公益施設

本号に該当する公益上必要な建築物（公共公益施設）は、政令第29条の5の規定により、政令第21条第26号イからハの建築物のうち、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、埼玉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項に列举されています。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举されていますので留意する必要があります。)

しかし、入所系では、利用者が広範囲に及ぶ施設も少なくありません。したがって、通常、本号に該当するものとして想定されるのは、デイサービス施設や保育所等の通所系社会福祉施設、地域密着型サービスを提供する施設等が考えられます。

なお、入所系施設であっても、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のほか、共同生活援助施設（障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（障害者総合支援法）第5条第17項に規定するもの）は、本号に該当するものと考えられます。共同生活援助施設は、利用者が必ずしも開発区域周辺の住民に限られるものではありませんが、本市における共同生活援助施設の需要を考慮すると、本市の住民の相当数が利用することが見込まれます。このため、開発区域周辺の住民のための施設と判断して差し支えないと考えます。

③ 医療施設

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

しかし、病院の利用者は、相応の広範囲に及ぶものと考えられます。通常、本号に該当するものとして想定されるのは、規模の小さい診療所や助産所です。

3. 店舗等

(1) 本号の規定する店舗等

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、小規模なものです。

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、生活に必要な床面積150㎡以内の日用品の販売のための店舗や飲食店の建築が認められています。本号は市街化調整区域に居住する者の日常生活に必要な物品の販売等に係る店舗等を対象とするものですから、第二種低層住居専用地域に建築できる店舗等と本号の許可の対象となる店舗等とはおおむね同種のものということができます。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は認められません。

（２）修理工場

自動車修理工場や農機具修理工場の場合、実際に工場を運営するにあたっては、作業場以外の管理施設（事務室、休憩室、物置又は便所）も必要であると考えられます。したがって、工場の運営に必要な管理施設を併設することは問題ありませんが、小規模な工場に限り許可の対象とすることから、管理施設は必要最小限の規模でなければいけません。また、あくまで作業場に必要な管理施設が認められることから、作業場と管理施設が同一棟となるものであって、かつ、建物内部で通行可能な構造であることが必要です。さらに、作業場の床面積を上回るような管理施設は必要最小限の規模とはいえないことから、管理施設の床面積は同一棟となる作業場の床面積以下でなければいけません。

なお、ここでいう工場とは、市街化調整区域である開発区域の周辺住民のために修理業を行う工場であって、製造や販売を目的とする工場ではありません。自動車整備業やその他の機械等修理業が日本標準産業分類の大分類Ｒ－サービス業（他に分類されないもの）に該当するとおり、自動車修理工場や農機具修理工場は、あくまでも修理というサービスを提供する施設であり、本号が許可の対象とする修理工場もこれに該当するものに限られます。

したがって、大分類Ⅰ－卸売業・小売業に該当する自動車の販売や解体を行うものは、本号が許可の対象とする修理工場には該当しません。また、修理工場であっても、専ら自己業務用自動車の修理整備を行うものは、市街化調整区域である開発区域の周辺住民のために修理業を行う工場ではないことから、これもまた該当しません。

法第３４条第１号審査基準

開発区域周辺に居住している者が利用するための公共公益施設

１ 開発区域

開発区域は、久喜市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２２年久喜市条例第２０５号）第５条第１項第２号アに規定する既存の集落内に存すること。

２ 予定建築物

予定建築物の用途及び規模は、次のいずれかに該当するものであること。

（１）政令第２１条第２６号イに該当する建築物で次のいずれかに該当するもの

ア 久喜市が設置する小学校、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（平成９年法律第１２３号）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、久喜市の住民のみの利用に供するものに限る。）

ウ 特別養護老人ホーム又は老人短期入所施設（ただし、主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものに限る。）

エ 共同生活援助施設（障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（障害者総合支援法）（平成１７年法律第１２３号）第５条第１７項に規定するもの）

オ アからエ以外の施設で、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
開発区域周辺に居住している者の日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗等 1 開発区域 開発区域は、久喜市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22年久喜市条例第205号）第5条第1項第2号アに規定する既存の集落内に存すること。 2 予定建築物の用途 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当するものであること。 (1) 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 (2) 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 (3) 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業務用自動車の修理整備を行うものを除く。） (4) 農機具修理工場 (5) 農業協同組合その他の農林漁業団体の事務所 3 予定建築物の規模 予定建築物の規模は、次のいずれにも該当するものであること。 (1) 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においては、床面積の合計が150平方メートル以内であること。 (2) 自動車修理工場又は農機具修理工場においては、作業場の床面積の合計が300平方メートル以内であること。また、管理施設（事務室、休憩室、物置又は便所）を併設する場合、管理施設は工場を運営するために必要最小限の規模であって、次のいずれにも該当するものであること。 ア 作業場と管理施設は同一棟とすること。 イ 作業場と管理施設は建物内部で通行可能な構造であること。 ウ 管理施設の床面積は、その合計が100平方メートル以内であって、かつ、同一棟となる作業場の床面積以下とすること。

<参考>

建築基準法

別表第2

(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	一 (略) 二 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（三階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 三 (略)
-----	--	--

建築基準法施行令

(第二種低層住居専用地域及び田園住居地域内に建築することができる店舗、飲食店等の建築物) 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五十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3章 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

1. 考え方

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ようとしたものです。

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举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、同条に列举されている観光資源が本号の対象となる観光資源に該当することとします。

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

法第34条第2号審査基準

鉱物資源の有効な利用上必要な建築物等

1 開発区域

開発区域は、利用の対象となる鉱物資源が存在する市街化調整区域内であること。

2 予定建築物等

予定建築物等は、当該市街化調整区域に存する鉱物（鉱業法（昭和25年法律第289号）第3条に規定する鉱物をいう）を利用するため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－鉱業に分類される事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物

（2）専ら当該市街化調整区域において採掘された鉱物を原材料として使用する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物

観光資源の有効な利用上必要な建築物

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に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。）

第4章 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

1. 考え方

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することができないため、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5章 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

1. 考え方

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er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。

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。

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

なお、収穫した農林水産物をそのまま販売する行為は出荷の一形態といえる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。

法第34条第4号審査基準

農業、林業又は漁業の用に供する建築物

1 農業、林業又は漁業

農業、林業又は漁業とは、次に掲げる基準に該当する事業とする。

- (1) 農業については、日本標準産業分類大分類A－農業に分類される事業であって、経営耕地面積10アール以上の農地において営まれているもの又は前年の農業生産物の総販売額が15万円以上のもの
- (2) 林業については、日本標準産業分類大分類A－林業に分類される事業であって、所有権又は所有権以外の権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6章 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

1. 考え方

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、本市の市街化調整区域に特定農山村法の適用はありませんので、本号の適用を受けて許可される開発行為はありません。

第7章 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

1. 考え方

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。

法第34条第6号審査基準

中小企業の共同化・集団化のための施設

1 開発区域

開発区域は、久喜市自治基本条例（平成23年久喜市条例第24号）第11条第1項に規定する基本構想に基づいて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8章 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

1. 考え方

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一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、既存の工場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。

法第34条第7号審査基準

市街化調整区域内の既存工場の関連施設

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一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。

(隣地に空地がないことなど、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9章 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、カーリットその他硝酸塩、塩素酸塩又は過塩素酸塩を主とする爆薬
- ハ ニトログリセリン、ニトログリコール及び爆発の用途に供せられるその他の硝酸エステル
- ニ ダイナマイトその他の硝酸エステルを主とする爆薬
- ホ 爆発の用途に供せられるトリニトロベンゼン、トリニトロトルエン、ピクリン酸、トリニトロクロルベンゼン、テトリル、トリニトロアニソール、ヘキサニトロジフエニルアミン、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 その他イからへまでに掲げる爆薬と同等に破壊的爆発の用途に供せられる爆薬であつて経済産業省令で定めるもの

三 火工品

- イ 工業雷管、電気雷管、銃用雷管及び信号雷管
- ロ 実包及び空包
- ハ 信管及び火管
- ニ 導爆線、導火線及び電気導火線
- ホ 信号焰管及び信号火せん
- ヘ 煙火その他前2号に掲げる火薬又は爆薬を使用した火工品（経済産業省令で定めるものを除く。）

（火薬庫）

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

1. 考え方

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ため、審査基準は定めません。

第10章 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。

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に係る開発行為を許可し得ることとしたものです。

本号における開発不適区域は、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。）を指します。したがって、市街化調整区域内の災害レッドゾーン内にある従前建築物等が、本号の対象です。

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ます。本市は全域が久喜市都市計画区域に該当しますが、当該区域内に災害レッドゾーンは指定されていません。したがって、本号の対象となる従前建築物等は本市に存在しないため、審査基準は定めません。

第 1 1 章 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 3 4 条第 9 号）

法第 3 4 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 2 9 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 2 9 条の 8 法第 3 4 条第 9 号（法第 3 5 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

1. 考え方

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 2 9 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道の沿道に限ることとします。

2. 道路管理施設

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。

3. 休憩所及び給油所

「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、埼玉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则认为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。

なお、高規格幹線道路の場合、自動車が高速で走行可能な構造で作られた自動車専用道路であり、当該道路における「休憩所」及び「給油所」は、当該道路を通行する者が主たる利用者となる施設（いわゆるサービスエリア、パーキングエリア）です。他の幹線道路（一般的な国道、県道又はこれらの道路と交差する主要な市道）と異なり、主たる利用者は高規格幹線道路を通行する者であり、かつ、その人数も他の幹線道路より多くなることが想定されるため、単独の洗面所や便所も休憩所に該当するものと考えます。また、駐車場も大規模なものが設置されることが想定されるため、弁当等の飲食物の販売を行う店舗であれば、コンビニエンスストアに限定する必要はないと考えます。

4. 火薬類の製造所

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

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

法第34条第9号審査基準

休憩所（ドライブイン・コンビニエンスストア）

1 開発区域

開発区域は、市街化調整区域内の現に供用されている国道、県道又はこれらの道路と交差又は接続する幅員12m以上の市道（国道又は県道と交差又は接続する箇所から12m以上の幅員が連続する区間に限る。）（以下「対象道路」という。）に6m以上接していること。

なお、対象道路（高速自動車国道及び首都圏中央連絡自動車道を除く。）に市道である側道が存する場合であって、対象道路の通行車両が当該側道を經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

予定建築物等の規模に応じて、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（高速自動車国道及び首都圏中央連絡自動車道を除く。）に市道である側道が存する場合であって、対象道路の通行車両が当該側道を経由して開発区域に出入り可能な道路構造である場合には、当該側道を対象道路とみなす。

2 予定建築物等

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

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

- (1) 自動車の点検・整備を行う作業場
- (2) 洗車場

高速自動車道等におけるサービスエリア、パーキングエリア

1 開発区域

開発区域は、東北自動車道又は首都圏中央連絡自動車道（以下「対象道路」という。）の用に供する土地に6m以上隣接し、かつ、対象道路から直接出入り可能な区域であること。

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) 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) 物品販売業を営む店舗（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をいう。）
- (3) 対象道路を通行する車両に揮発油、軽油、液化ガス等の燃料を給油充填等するための施設（以下「給油所等」という。）である建築物又は第一種特定工作物とする。

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

のに限る。

ア 自動車の点検・整備を行う作業場

イ 洗車場

(4) 対象道路を通行する者が利用するための洗面所及び便所

3 その他

予定建築物等の規模に応じて、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。

第12章 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

1. 考え方

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。

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13章 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

(法第34条第11号の規定による区域の指定)

市条例第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、次に掲げる基準に基づき、市長が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(いつ)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、これにより難しい場合には、町界、字界等によること。

2 市長は、前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。

3 市長は、第1項の規定により指定した土地の区域を変更し、又は廃止しようとするときは、あらかじめ久喜市都市計画審議会（以下「審議会」という。）の意見を聴くものとする。

4 第1項及び第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等の用途)

市条例第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、居住の用に供する一戸建ての住宅（賃貸の用に供するものを除く。）以外の建築物とする。

1. 法第34条第11号の制定経緯

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。

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。

開発不適地に関する取扱いは、「第5編 条例区域における災害リスクの高いエリアの取扱い」で説明します。

4. 条例の制定趣旨

本市では、本号の運用にあたり、「久喜市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22年久喜市条例第205号）」を制定しています。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、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。

5. 区域の指定

区域を指定するにあたっては、市条例第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。また、指定した土地の区域を変更し、又は廃止するにあたっては、あらかじめ久喜市都市計画審議会の意見を聴く必要があります。

本市における法第34条第11号の規定による区域（いわゆる11号区域）の位置、範囲等を示した図面は、市のホームページにおいて公開しています。また、都市計画課の窓口で閲覧することが可能です。

6. 用途

本市の11号区域における「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、市条例第4条で「居住の用に供する一戸建ての住宅（賃貸の用に供するものを除く。）以外の建築物」と規定しています。「居住の用に供する一戸建ての住宅（賃貸の用に供するものを除く。）以外の建築物」は支障があるとする規定ですので、11号区域で認められる予定建築物等の用途は、「居住の用に供する一戸建ての住宅（賃貸の用に供するものを除く。）」ということになります。

7. 形態規制

本市では、法第34条第11号を立地根拠とする開発行為については、法第41条第1項に基づき、建築物の高さの限度を10メートルとする形態規制を設けています。

8. 浸水ハザードエリア

令和5年4月1日以降は、申請地が浸水ハザードエリアに該当する場合、法第34条第11号を立地根拠とする開発許可の申請を行ったとしても、許可をすることはできません。
詳細は、「第5編 条例区域における災害リスクの高いエリアの取扱い」で説明します。

法第34条第11号審査基準

法第34条第11号の規定による区域における専用住宅

1 開発区域

開発区域は、久喜市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22年久喜市条例第205号）第3条第1項に基づき市長が指定する土地の区域内であること。ただし、次に掲げる区域に該当する区域を除く。

（1）政令第29条の9第1号から第5号まで又は第7号（第8条第1項第2号ロを除く。）に掲げる区域

（2）政令第29条の9第6号又は第7号（第8条第1項第2号ロに限る。）に掲げる区域（浸水ハザードエリア（※1））

2 予定建築物

予定建築物の用途は、専用住宅（賃貸の用に供するものを除く。）であること。

3 高さの制限

予定建築物の高さの限度は、10メートルとする。

4 その他

開発区域が浸水ハザードエリアに該当する場合は、浸水ハザードエリアにおける開発行為等審査基準に適合すること。

※1 本市における浸水ハザードエリアとは、政令第29条の9第6号又は第7号（第8条第1項第2号ロに限る。）に該当する「利根川、荒川、江戸川、小山川又は中川が氾濫した場合の想定浸水深が3.0メートル以上である土地の区域」を指す。

○ 法第34条第11号の審査基準の制定及び経過措置について

（令和4年3月31日市長決裁）

（施行期日）

1 この審査基準は、令和4年4月1日から施行する。ただし、次に掲げる改正規定は、令和5年4月1日から施行する。

（1）法第34条第11号の審査基準1（2）

（2）政令第36条第1項第3号口の審査基準2（2）

（経過措置）

2 改正後の法第34条第11号の審査基準1（2）及び政令第36条第1項第3号口の審査基準2（2）は、令和5年4月1日以後に提出される法第29条第1項、第42条

第1項ただし書又は第43条第1項の規定による許可の申請（以下「申請」という。）について適用し、同日前に提出された申請については、なお従前の例による。

<参考>

平成29年1月1日施行の市条例改正

現在は、市条例第4条に基づき、11号区域で認められる予定建築物等の用途は、「居住の用に供する一戸建ての住宅（賃貸の用に供するものを除く。）」となっていますが、この規定は平成29年1月1日に施行されたものです。

平成29年1月1日の改正前においては、第二種低層住居専用地域で建築可能な建築物であれば開発区域周辺の環境保全上支障がないと考えられることから、「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」が認められていました。共同住宅や長屋も認められていたことから、11号区域内で多くの住宅開発が行われ、周辺地域の交通量の増加等、開発区域周辺の環境が悪化する問題が発生していました。このような問題を解決するため、11号区域で認められる予定建築物等の用途を「居住の用に供する一戸建ての住宅（賃貸の用に供するものを除く。）」に限定することとしたものです。

法第41条第1項に基づく建築物の高さの限度を10メートルとする形態規制は、市街化調整区域内の11号区域で認められる予定建築物等が、市街化区域の第二種低層住居専用地域で建築可能な建築物のみが予定建築物である趣旨を明確にするため、改正前から定めている制限です。このため、11号区域で認められる予定建築物等の用途が「居住の用に供する一戸建ての住宅（賃貸の用に供するものを除く。）」に改正された現在においても、改正前と同様にこの形態規制を維持しています。

第14章 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。

（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

(法第34条第12号の規定により定める開発行為)

市条例第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、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として定めるものは、次に掲げるものとする。

一 久喜市自治基本条例（平成23年久喜市条例第24号）第11条第1項に規定する基本構想に基づいて策定した土地利用に関する計画に即して市長が予定建築物の用途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

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

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、市長が指定した土地の区域（以下「既存の集落」という。）に、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された日（以下「区域区分日」という。）前から自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

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

ウ 久喜市又は久喜市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

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（昭和25年法律第201号）第51条ただし書（同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による許可を受けた建築物（令第21条第20号から第23号までに規定するものを除く。）又は第1種特定工作物を建築し、又は建設する目的で行う開発行為

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 市長は、第3条第1項第1号及び第4号の基準に基づき、既存の集落を指定する。

3 市長は、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 市長は、第1項第1号の規定により指定した土地の区域又は第2項の規定により指定した既存の集落を変更し、又は廃止しようとするときは、あらかじめ審議会の意見を聴

くものとする。

5 第1項第1号及び第3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。

6 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。

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當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當と認められる開発行為」という要件が明確化されるとともに、手続の迅速化、簡素化が図られます。

埼玉県では、従来、開発審査会の議を経た許可実績を定型化し、これに該当するものは開発審査会の議を経たものとして包括的に取り扱う開発審査会の議決（一括議決基準）を運用していましたが、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（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）第6条）を定めて運用しています。

このような経緯を踏まえ、本市では、埼玉県から開発許可等の事務処理に関する権限移譲を受けた際に、埼玉県と同様の本号に関する規定を設けた条例（市条例第5条）を定めて運用しているところです。

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することができます。

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。

開発不適地に関する取扱いは、「第5編 条例区域における災害リスクの高いエリアの取扱い」で説明します。

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相当と認められること」を充足している開発行為についてのみ、条例で定めることが可能です。

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ることが必要です。

5. 既存の集落

市条例第5条第2項に基づき指定する既存の集落は、市条例第5条第1項第2号の基準の運用に使用します。運用の詳細は、同号で説明します。

既存の集落を指定するにあたっては、市条例第3条第1項第1号及び第4号で規定する基準に該当している必要があります。また、指定した土地の区域を変更し、又は廃止するにあたっては、あらかじめ久喜市都市計画審議会の意見を聴く必要があります。

既存の集落とは、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域のうち、建築物の敷地がおおむね50m以内の間隔で存している区域（市条例第3条第1項第1号）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。

この既存の集落には「市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって」という文言はないものの、本市においては、法第34条第11号の規定により指定できる区域の考え方と同様です。

本市における既存の集落の位置、範囲等を示した図面は、市のホームページにおいて公開しています。また、都市計画課の窓口で閲覧することが可能です。

第14章 第1節 市の土地利用計画に適合するものとして市長が指定した区域内における開発行為（条例第5条第1項第1号）

市条例第5条

- 一 久喜市自治基本条例（平成23年久喜市条例第24号）第11条第1項に規定する基本構想に基づいて策定した土地利用に関する計画に即して市長が予定建築物の用途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

1. 趣旨

久喜市自治基本条例（平成23年久喜市条例第24号）第11条第1項に規定する基本構想とは、総合的かつ計画的にまちづくりを進めるための基本的な構想であり、まちづくりの基本的な考え方となる理念や、その理念に基づき本市が目指すべきまちの姿を示す将来像等、政策の大きな方向性を示すものです。本市では、当該条例に基づき、この基本構想と同項に規定する基本計画等を併せた「久喜市総合振興計画」を策定し、まちづくりの指針としているところです。

このような基本構想に基づいて策定し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なです。以上のことから、この基本構想に基づき本市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、基本構想は、個別の開発行為を許容するのか否かの判断基準を具体的に定めるものではありません。したがって、基本構想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、基本構想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、本市が基本構想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. 区域の指定

本号で規定する区域（12号区域（産業系））を指定するにあたっては、前記のとおり本市が基本構想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必要があります。このため、12号区域（産業系）の指定運用方針を定め、具体的な指定の基準を明確にしています。この指定運用方針においては、基本構想を含む久喜市総合振興計画、久喜市都市計画マスタープラン、その他の関連する行政計画等と整合しなければならないことを定めるとともに、条例区域に含まないこととする土地の区域や、予定建築物の用途に応じた区域指定の要件等を定めています。

なお、指定した土地の区域を変更し、又は廃止するにあたっては、あらかじめ久喜市都市計画審議会の意見を聴く必要があります。

本市における12号区域（産業系）の位置、範囲等を示した図面は、市のホームページにおいて公開しています。また、都市計画課の窓口で閲覧することが可能です。

3. 用途

本市では、本号の規定による予定建築物として、大まかに流通業務施設、工業施設、商業施設に分類し、指定運用方針で定めています。それぞれの用途の詳細は審査基準のとおりです。

4. 浸水ハザードエリア

令和4年4月1日以降は、申請地が浸水ハザードエリアに該当する場合、本号を立地根拠とする開発許可の申請を行ったとしても、許可をすることはできません。

詳細は、「第5編 条例区域における災害リスクの高いエリアの取扱い」で説明します。

条例第5条第1項第1号審査基準

流通業務施設

1 開発区域

開発区域は、久喜市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22年久喜市条例第205号）第5条第1項第1号に基づき、流通業務施設を建築することができる区域として、市長が指定する土地の区域内に存する土地であること。ただし、政令第29条の9に掲げる区域（浸水ハザードエリア（※1）等）を除く。

2 予定建築物

予定建築物の用途は、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（る）項に掲げる建築物以外の建築物のうち、倉庫及び荷さばき場であること。ただし、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）第2条第1項に規定する廃棄物の処理の用に供する建築物のうち、建築基準法第51条ただし書きの規定による許可を受けたもの及び破碎、焼却等の処分の用に供するものを除く。

工業施設

1 開発区域

開発区域は、久喜市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22年久喜市条例第205号）第5条第1項第1号に基づき、工業施設を建築することができる区域として、市長が指定する土地の区域内に存する土地であること。ただし、政令第29条の9に掲げる区域（浸水ハザードエリア（※1）等）を除く。

2 予定建築物

予定建築物の用途は、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（る）項に掲げる建築物（金属の溶融又は精錬の事業を営む工場を除く。）以外の建築物のうち、工場であること。ただし、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）第2条第1項に規定する廃棄物の処理の用に供する建築物のうち、建築基準法第51条ただし書きの規定による許可を受けたもの及び破碎、焼却等の処分の用に供するものを除く。

商業施設

1 開発区域

開発区域は、久喜市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22年久喜市条例第205号）第5条第1項第1号に基づき、商業施設を建築することができる区域として、市長が指定する土地の区域内に存する土地であること。ただし、政令第29条の9に掲げる区域（浸水ハザードエリア（※1）等）を除く。

2 予定建築物

予定建築物の用途は、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（へ）項に掲げる建築物以外の建築物のうち、次のいずれかに該当するものであること。

- （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が3,000平方メートル未満のものに限る。（2）において同じ。）
- （2）小売業の店舗と飲食店の用途のみを併せ有する施設（当該用途に供する部分の床面積の合計が10,000平方メートル未満のものに限る。）

※1 本市における浸水ハザードエリアとは、政令第29条の9第6号又は第7号（第8条第1項第2号口に限る。）に該当する「利根川、荒川、江戸川、小山川又は中川が氾濫した場合の想定浸水深が3.0メートル以上である土地の区域」を指す。

<参考>

12号区域（産業系）の見直し（令和4年4月1日施行）

本市における12号区域（産業系）は、合併前の久喜市、栗橋町及び鷺宮町で指定していた区域をそのまま継承していました。

しかしながら、合併後の土地利用構想や企業立地の需要と合致せず、12号区域（産業系）の多くの土地が利用されていない状況でした。一方、既存の指定区域外において土地利用の相談が増加するなど、新たな需要が生じていたことから、新たに指定運用方針を策定し、当該指定運用方針に基づき、令和4年4月1日付けで区域の見直しを行いました。

なお、現在の市条例第5条第1項第1号審査基準における予定建築物の用途は指定運用方針を反映したものとなっているため、令和4年4月1日施行の区域変更前から12号区域（産業系）であった指定区域（旧指定区域）については、区域変更前に認められた用途で立地したものも存在します。

区域変更前の予定建築物

流通業務施設	自動車ターミナル又は倉庫
工業施設	総務省統計局統計基準部が定めた日本標準産業分類において、製造業に分類される業種の工場又は自然科学研究所
商業施設	総務省統計局統計基準部が定めた日本標準産業分類において、卸売・小売業（大規模小売店舗立地法における大規模小売店舗に限る。）、飲食店・宿泊業（遊興飲食店及び宿泊業に掲げる建築物に該当するものを除く。）、サービス業のうち洗濯・理容・美容・浴場業（特殊浴

	場業に掲げる建築物に該当するものを除く。) 及び娯楽業 (競輪・競馬等の競走場、競技団及び遊戯場のうちマージャンクラブ、パチンコホール並びにその他娯楽業に掲げる建築物に該当するものを除く。) に分類される業種の施設及び大規模小売店舗立地法における大規模小売店舗
--	---

第14章 第2節 区域区分日前所有地における自己用住宅
(条例第5条第1項第2号ア)

市条例第5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

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、市長が指定した土地の区域（以下「既存の集落」という。）に、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された日（以下「区域区分日」という。）前から自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

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。

2. 既存の集落における自己用住宅

既存の集落は、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あり、スプロール対策上支障がないと考えられる区域であることは、法第34条第12号基準において既に記したとおりです。

したがって、このような既存の集落において、自己又はその親族が所有する土地に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。

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

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。

なお、ここでいう「親族」とは、民法第725条に規定する親族（6親等内の血族、配偶者、3親等内の姻族）とします。この範囲であれば、土地を所有している親族が同一者でなくてもかまいません。例えば、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適合します。

4. 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

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なければいけません。つまり、市街化調整区域で自己用住宅を建築する必要性が認められる者ということです。

まず、既に自己用住宅を所有している者は、原則として基準に適合しません。当該自己用住宅に居住可能であれば、市街化調整区域において自己用住宅の新規立地を認める必要がないからです。したがって、通常、基準に適合する者は、賃貸住宅や実家などで生活しており、自己用住宅を所有していない者となります。

また、自己用住宅を所有していない場合であっても、開発区域よりも居住に適した土地や建物を既に所有している者は、原則として基準に適合しません。開発区域（市街化調整区域の土地）よりも居住に適した土地（市街化区域内の住宅が立地可能な用途地域に該当する土地等）を所有しているのであれば、そこで自己用住宅を建築すべきであり、また、居住可能な建物（共同住宅、長屋等）を所有しているのであれば、その建物に居住すべきです。このような場合は、市街化調整区域において自己用住宅の新規立地を認める必要がないと考えられます。したがって、通常、審査基準に適合する者は、居住可能な建物（自己用住宅に限らず、共同住宅、長屋等を含む。）を所有していない者であって、市街化区域において自己用住宅が建築可能な土地を所有していない者となります。

一方で、土地や建物を所有していることをもって、直ちに自己用住宅を建築する必要性がないと判断するわけではありません。例えば、自身が経営する店舗の土地・建物を所有していたとしても、店舗が居住に適しているとは考えられないことから、その建物に居住すべきであるとはいえません。また、店舗の土地に住宅を建てるほどの空きがない場合は、当該土地が居住に適しているとはいえません。このような場合は、土地や建物を所有しているといっても、必ずしも自己用住宅を建築する必要性がないと判断するわけではありません。

自己用住宅を建築しようとする者の事情は様々であるため、一律に具体的な基準を定めていません。個々の事例に応じて、自己用住宅を建築する必要性の有無を許可権者が判断することになります。

5. 浸水ハザードエリア

令和4年4月1日以降は、申請地が浸水ハザードエリアに該当する場合、本号アを立地根拠とする開発許可の申請にあたっては、避難行動計画を作成する必要があります。

詳細は、「第5編 条例区域における災害リスクの高いエリアの取扱い」で説明します。

条例第5条第1項第2号ア審査基準

区域区分日前所有地における自己用住宅

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（※1）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であること。

4 その他

開発区域が浸水ハザードエリア（※２）に該当する場合は、浸水ハザードエリアにおける開発行為等審査基準に適合すること。

※１ 本市における区域区分日（区域区分に関する都市計画が決定された日）とは、昭和４５年８月２５日をいう。

※２ 本市における浸水ハザードエリアとは、政令第２９条の９第６号又は第７号（第８条第１項第２号ロに限る。）に該当する「利根川、荒川、江戸川、小山川又は中川が氾濫した場合の想定浸水深が３．０メートル以上である土地の区域」を指す。

○ 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

イメージ図		審査基準
図１	区域区分日 現在 親族A ●	適合
図２	区域区分日 所有権移転 現在 親族A ● 親族B ●	適合
図３	区域区分日 所有権移転 所有権移転 現在 親族A ● 親族以外B ● 親族C ●	不適合

※所有権移転の事由は、相続に限らず、売買や交換等であっても支障ありません。

第14章 第3節 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 (条例第5条第1項第2号イ)

市条例第5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 久喜市又は久喜市に隣接する市町の市街化調整区域に20年以上居住する親族を有する者が、既存の集落に自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

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、「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。

また、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が、その地域の自然な姿であることは、アの基準で記したとおりです。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著しく不適当」なものであるとして、法第34条第12号の規定に適合するものと考えられます。

なお、本基準における「親族」は、アと同様に、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。

2. 久喜市又は久喜市に隣接する市町の市街化調整区域

「久喜市又は久喜市に隣接する市町の市街化調整区域」とは、次の市町の市街化調整区を指します。

埼玉県	久喜市 加須市 鴻巣市 桶川市 蓮田市 幸手市 白岡市 宮代町 杉戸町
茨城県	古河市 五霞町

3. 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、久喜市又は久喜市に隣接する市町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。

その親族の生活の本拠が久喜市又は久喜市に隣接する市町の市街化調整区域内であることが制定趣旨の根底にあることを考慮すると、20年以上居住し、かつ、現在も居住している親族であることが必要だと考えます。

また、長期にわたり居住していることが生活の本拠とみなす理由であることから、あくまで同一の親族が20年以上居住し、かつ、現在も居住していることが必要です。複数の親族の居住期間を合計して20年以上であったとしても、本号の基準には適合しません。

一方で、生活の本拠が久喜市又は久喜市に隣接する市町の市街化調整区域内であれば、20年以上前から継続して現在まで居住している必要はありません。一時的な転居で当該市街化調整区域以外の土地に居住したとしても、当該市街化調整区域に通算して20年以上居住しており、かつ、現在も居住しているのであれば、当該市街化調整区域に生活の本拠があるとみなしてよいと考えられるからです。

また、同一の親族であれば、久喜市又は久喜市に隣接する市町の市街化調整区域のどこに居住していたとしても、当該市街化調整区域内で転居したとしても、当該市街化調整区域に生活の本拠があると考えて差し支えありません。

なお、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。

4. 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

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なければいけません。考え方はアと同様です。

5. 自己又は自己の親族が所有する土地

「自己又は自己の親族が所有する土地」とは、開発行為を行う者又はその親族が所有している土地のことです。

アと異なり、区域区分日前から所有している必要はありませんが、開発行為を行う者又はその親族が開発区域の土地を現に所有していることが必要です。売買契約は結んでいるものの、所有権移転が完了していない場合等、現に所有していることが確認できない場合は、許可できません。開発許可の申請時点で、開発行為を行う者又はその親族が所有していることが必要です。

6. 浸水ハザードエリア

令和4年4月1日以降は、申請地が浸水ハザードエリアに該当する場合、本号イを立地根拠とする開発許可の申請にあたっては、避難行動計画を作成する必要があります。

詳細は、「第5編 条例区域における災害リスクの高いエリアの取扱い」で説明します。

条例第5条第1項第2号イ審査基準

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

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、次のいずれにも該当する者であること。

- (1) 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
- (2) 久喜市又は久喜市に隣接する市町の市街化調整区域に通算して20年以上居住し、かつ、現在、久喜市又は久喜市に隣接する市町の市街化調整区域に居住する親族を有する者（親族は同一者に限る。）

2 開発区域

開発区域は、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であること。

4 その他

開発区域が浸水ハザードエリア（※1）に該当する場合は、浸水ハザードエリアにおける開発行為等審査基準に適合すること。

※1 本市における浸水ハザードエリアとは、政令第29条の9第6号又は第7号（第8条第1項第2号ロに限る。）に該当する「利根川、荒川、江戸川、小山川又は中川が氾濫した場合の想定浸水深が3.0メートル以上である土地の区域」を指す。

○ 条例第5条第1項第2号イの審査基準の改正及び経過措置について

（令和2年9月28日市長決裁）

（施行期日）

- 1 この審査基準は、令和2年10月1日から施行する。ただし、条例第5条第1項第2号イの審査基準の改正規定は、令和3年10月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 改正後の条例第5条第1項第2号イの審査基準は、令和3年10月1日以後に提出される法第29条第1項の規定による許可の申請（以下「申請」という。）について適用し、同日前に提出された申請については、なお従前の例による。ただし、令和3年10月1日以後に提出される申請であっても、当該申請が農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年7月1日法律第58号）に基づく農用地区域からの除外の手続が必要となる土地に係るものであり、かつ、当該土地について令和3年11月（予定）の除外申出期間までに申出がされているもの（同年9月30日までに久喜市開発行政に関する相談事務処理要領第3に規定する相談票が提出されているものに限る。）であるときは、なお従前の例による。

- 久喜市又は久喜市に隣接する市町の市街化調整区域に通算して20年以上居住し、かつ、現在、久喜市又は久喜市に隣接する市町の市街化調整区域に居住する親族

イメージ図		審査基準
図1		適合
図2		適合
図3		不適合
図4		適合
図5		適合
図6		不適合

※土地X、土地Yは、いずれも久喜市又は久喜市に隣接する市町の市街化調整区域です。

※「市街化区域など」は、市街化区域だけでなく、久喜市又は久喜市に隣接する市町以外の自治体の市街化調整区域なども含みます。

<参考>

農地転用許可との調整

本号イの審査基準は、都市計画法に基づく開発許可の基準であり、開発区域が農地であるか否かを問いませんが、開発区域が農地の場合は、農地法の適用を受けます。

農地で建築物を建築する目的の開発行為を行うということは、農地法の観点でいえば、

「農地を農地以外のものにする」ということになります。そして、農地法では、農地を農地以外のものにするためには、原則として農地法に基づく許可（農地転用許可）を受ける必要があると規定されています。また、開発許可の見込みがなければ農地転用許可をすることができないとも規定されています。つまり、開発区域が農地である場合は、開発許可と農地転用許可、両方の許可を受ける必要があるということです。

このようなことから、都市計画法に基づく開発許可と農地法に基づく農地転用許可については、両方の許可権者が相互に連絡調整を行い、同時に行う（同日に両方の許可をする）運用をしているところです。

この運用については、所有権移転が伴わない農地転用許可（農地法第4条許可）も、所有権移転が伴う農地転用許可（農地法第5条許可）も同様です。所有権移転が伴う農地転用の場合、開発許可と同時に行われる農地転用許可の際に所有権移転も併せて認められます。したがって、開発許可を受ける前に（農地転用許可を受ける前に）、農地の所有権移転のみを先行して許可を受けることはできません。

さて、本号イの審査基準では、開発区域の土地について、開発行為を行う者又はその親族が所有していることが必要となっています。これは、開発許可の申請時点で、現に所有している必要があるということです。

前述のとおり、開発許可を受ける前に、農地の所有権移転のみを先行して許可を受けることはできません。このため、開発区域が農地であり、かつ、当該農地を、開発行為を行おうとする者もその親族も所有していない場合は、開発許可の申請時点で「開発行為を行う者又はその親族が現に所有している」という条件を満たすことができないことになります。したがって、この場合は本号イに基づく開発許可を受けることはできません。

令和3年10月1日施行の審査基準改正

開発区域の土地に関する基準については、令和2年10月1日付で改正し、現在の内容になりました（令和3年10月1日施行）。改正前の審査基準は次のとおりであり、本改正において下線部分を削除しました。

条例第5条第1項第2号イ審査基準（改正前）

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

1 略

2 開発区域

開発区域は、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 略

改正前の審査基準における「所有権移転仮登記」とは、開発行為を行う者又はその親族に所有権移転をする仮登記を指します。また、「農地法第5条許可」は、所有権移転を伴

う農地転用許可のことです。

前記のとおり、農地転用許可との調整により、現在の審査基準では、開発区域が農地であり、かつ、当該農地を、開発行為を行おうとする者もその親族も所有していない場合は、本号イに基づく開発許可を受けることができません。

しかしながら、改正前の審査基準では、下線部分の規定があることにより、同様の場合であっても、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設定することで、開発許可を受けることが可能となっていました。

この運用は、開発許可と農地転用許可が同時に行われることから、開発許可の申請時点で開発行為を行う者又はその親族が開発区域である農地を所有していないとしても、許可後に当該仮登記に基づく本登記が行われることで、結果として、開発行為を行う者又はその親族が開発区域である農地の所有権が移転されるため、開発を許可しても差し支えないとする考えに基づくものです。

本号イにおける開発行為は、既存の集落内において、開発行為を行う者又はその親族が所有している土地で自己用住宅を建築する場合に限り、法第34条第12号の規定に適合するものです。しかしながら、改正前の審査基準では、開発行為を行う者又はその親族が所有していない農地であっても許可の対象として取り扱っていました。その結果、市街化調整区域における農地の多くで、本号イに基づく住宅開発が行われていました。

要件を満たす複数の開発行為が、同時に、又は連続して行われることで、実態として農地を分譲するような住宅開発が行われる等、本号イの趣旨にそぐわない開発行為が頻発しており、これが問題となっていました。

このような中、令和2年4月、埼玉県都市整備部都市計画課が発行している「都市計画法に基づく開発許可制度の解説（令和2年4月版）」において、下線部分を削除する改正が行われたところです。本市においても、埼玉県の考えを参考に、令和2年10月1日付で下線部分を削除する改正を行いました。

この改正は、本号イに基づく開発行為における開発区域の対象範囲を大きく変更するものであることから、1年間の経過措置（令和2年10月1日から令和3年9月30日まで）を設けることとしました。経過措置の詳細は、「条例第5条第1項第2号イの審査基準の改正及び経過措置について（令和2年9月28日市長決裁）」のとおりです。

第 1 4 章 第 4 節 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（条例第 5 条第 1 項第 2 号ウ）

市条例第 5 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

ウ 久喜市又は久喜市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

1. 制定趣旨

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、区域区分前から、開発行為を行う者又は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、開発行為を行う者又は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、区域区分日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当」であることについては、アと同様です。

また、本基準における「親族」は、アと同様に、民法第 7 2 5 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。

2. 久喜市又は久喜市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

「区域区分日前から居住する親族」とは、区域区分日前から現在まで居住する親族を指します。ここでいう親族は、イと考え方が異なります。

イの基準における「20 年以上居住する親族」は、20 年以上の長期にわたり居住することが生活の本拠とする理由であることから、同一の親族が通算して 20 年以上居住して

いる必要があるものの、継続して居住している必要はありません。

本基準における「区域区分日前から居住する親族」は、基準となる時点（区域区分日）があり、その時点から現在まで居住している親族を指します。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、潜在的な宅地性を維持してきた土地であると考えられることは前述のとおりですが、一族としての親族の居住が継続しているのであれば、潜在的な宅地性は維持されると考えられます。このため、親族が区域区分日前から継続して現在まで居住していることは必要ですが、同一の親族である必要はなく、複数の親族であっても本基準に適合します。

なお、親族の居住地が久喜市又は久喜市に隣接する市町の市街化調整区域内であれば、同一の場所である必要はありません。

3. 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

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なければいけません。考え方はアと同様です。

4. 区域区分日前から自己又はその親族が所有する土地において行うもの

区域区分日前から自己又はその親族が所有する土地に関する考え方は、アと同様です。

条例第5条第1項第2号ウ審査基準

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

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、次のいずれにも該当する者であること。

- (1) 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
- (2) 区域区分日（※1）に久喜市又は久喜市に隣接する市町の市街化調整区域に自己の親族が居住していた者
- (3) 区域区分日（※1）から現在まで、久喜市又は久喜市に隣接する市町の市街化調整区域に居住する親族を有する者

2 開発区域

開発区域は、開発行為を行う者又はその親族が区域区分日（※1）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であること。

※1 本市における区域区分日（区域区分に関する都市計画が決定された日）とは、昭和45年8月25日をいう。

○ 久喜市又は久喜市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

イメージ図		審査基準
図 1		適合
図 2		適合
図 3		適合
図 4		不適合
図 5		不適合
図 6		適合

※土地 X、土地 Y、土地 Z は、いずれも久喜市又は久喜市に隣接する市町の市街化調整区域です。

※「市街化区域など」は、市街化区域だけでなく、久喜市又は久喜市に隣接する市町以外の自治体の市街化調整区域なども含みます。

第 1 4 章 第 5 節 市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物（条例第 5 条第 1 項第 3 号）

市条例第 5 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）

市条例施行規則第 3 条 条例第 5 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

1. 考え方

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、住居に從属的なものであり、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。したがって、「周辺の市街化を促進するおそれ」はないものと考えられます。

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

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

条例第 5 条第 1 項第 3 号審査基準

市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物

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14章 第6節 収用移転（条例第5条第1項第4号）

市条例第5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

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」とものと解されます。

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。

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。本市では、予定建築物の用途は、許可や証明等の予定建築物欄と法第34条の該当号欄をもって判断しています。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。

条例第5条第1項第4号審査基準

収用移転

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

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、久喜市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14章 第7節 大学（条例第5条第1項第5号）

市条例第5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

1. 考え方

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性が生じたとしても、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14章 第8節 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（条例第5条第1項第6号）

市条例第5条

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

1. 考え方

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14章 第9節 市街化調整区域に居住する者のための集会所（条例第5条第1項第7号）

市条例第5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

1. 考え方

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。

条例第5条第1項第7号審査基準

市街化調整区域に居住する者のための集会所

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

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。

市条例第5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

1. 制定趣旨

現に存する建築物と同一の用途の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るものであるならば、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當であると考えられます。また、敷地の拡張に伴って新たな公共施設を整備する必要が生じたとしても、従前と著しく異なる範囲での敷地の拡張であれば、「市街化を促進するおそれ」があると捉えられるほどの整備に当たらないものと考えられます。

このようなことから、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することとした基準です。

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、通常の開発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。

なお、本号の対象となるのは自己用の建築物であるため、原則として敷地の拡張をする者（申請者）が現に存する建築物を所有していることが必要です。

自己居住用の建築物の場合、通常は自然人である申請者やその配偶者が所有していることが想定されます。しかし、抵当権等を設定するにあたって、申請者以外の者（資金を有する申請者の親族等）が所有者となっている場合も少なくありません。このような場合であっても申請者が所有している（申請者以外の者と申請者が共同で所有している）のであれば、自己居住用の建築物として取り扱って支障ないと考えられます。当然、所有しているだけでは自己居住用として捉えることはできませんので、その建築物において現に申請者が居住していることが確認できる必要があります。

自己業務用の建築物の場合、申請者と所有者のどちらについても、自然人と法人の両方（又はその複合）が想定されます。申請者が単独で所有していれば問題ありませんが、例えば、申請者が法人であって、所有者が当該法人の役員である場合も、自己業務用の建築物として取り扱って支障ないと考えられます。当然、所有しているだけでは自己業務用として捉えることはできませんので、その建築物において現に自己の業務が継続して行われていることが確認できる必要があります。

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指すかが問題となりますが、収用移転（市条例第5条第1項第4号）における「同一の用途」と同様に考えることができます。

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。

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、敷地の拡張をする場合、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ないと考えられます。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」があると捉えられるほどの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。このようなことから、本市では、「新規立地」と捉えられない範囲に収まる「敷地の拡張」の規模を審査基準で示しています。

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。例えば、一度敷地の拡張を行った土地において、再び敷地の拡張を行おうとする場合、敷地の拡張が複数回となることをもって直ちに新規立地として判断するわけではありませんが、一度目と二度目の敷地の拡張の連続性や、それぞれの計画における拡張を要する事由等を総合的に勘案し、二つの計画が一体的なものであるとみなされる場合は、「新規立地」として捉えられると考えられます。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つ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。

条例第5条1項第8号審査基準

既存の自己用建築物の敷地拡張

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

予定建築物の用途は、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 面積の制限

敷地拡張部分の面積は、既存敷地の2倍以下又は5,000平方メートル以下のいずれか少ない方の面積とする。ただし、敷地拡張後の面積が3,000平方メートル未満の場合はこの限りでない。

5 その他

次のいずれにも該当すること。

- (1) 既存の建築物について、敷地拡張を行う者の十分な使用実績があること。
- (2) 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15章 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

1. 考え方

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久喜市長に届け出る必要があります（法文上の届出先は知事となっていますが、本市は権限移譲を受けているため、久喜市長が届出先となります。）。

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

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

法第34条第13号審査基準

既存権利の届出に基づく開発行為

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条に定める事項を久喜市長に届け出た者又はその者の一般承継人とする。

2 開発区域

開発区域は、前記1に規定する届出に係る土地であること。

3 予定建築物等

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

4 開発行為の完了時期

区域区分に関する都市計画の決定又は市街化調整区域の拡張に係る当該都市計画の変更の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16章 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

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. 埼玉県での運用

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）の規定に基づき都道府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、埼玉県は、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。

現在の埼玉県では、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。

3. 審査基準

本市における法第34条第14号の審査に係る考え方は、埼玉県と同様です。本号は個別・例外的な許可を行う基準であるため、具体的な審査基準は定めません。

4. 手続

本市における開発許可権者は久喜市長であり、開発審査会は埼玉県の附属機関です。し

たがって、開発許可権者（久喜市長）が本号に基づく許可をするにあたっては、埼玉県開発審査会の諮問に必要な手続を行う必要があります。