

市街化調整区域における 開発許可等の審査基準

都市計画法第34条
政令第36条第1項第3号 関係

令和3年4月



都市整備部 開発審査課

法第 3 4 条第 1 号審査基準

1 開発区域

開発区域は、草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例（平成 1 7 年条例第 8 号）別表第 3 都計法第 3 4 条第 1 2 号の規定により定める開発行為の部第 1 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 2 1 条第 2 6 号イに該当する建築物で次のいずれかに該当するもの

ア 市が設置する小学校、中学校、義務教育学校

イ 幼稚園

(2) 政令第 2 1 条第 2 6 号ロに該当する建築物で次のいずれかに該当するもの

ア 保育所

イ 介護保険法第 8 条第 1 4 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、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。）

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

エ アからウ以外の施設で、施設利用者が通所する施設（主として当該施設の利用者の短期入所の用に供する施設を併設するものを含む。）

(3) 政令第 2 1 条第 2 6 号ハに該当する建築物で次のいずれかに該当するもの

ア 診療所

イ 助産所

(4) 建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号）別表第 2 (ろ) 項第 2 号に掲げるもの

(5) あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所であって、床面積の合計が 1 5 0 平方メートル以内のもの

(6) 自動車修理工場（自動車の販売を行うもの、自動車の解体を行うもの又は専ら自己の業務用自動車の修理整備を行うものを除く。）又は農機具修理工場であって、作業場の床面積の合計が 3 0 0 平方メートル以内のもの

(7) 農業協同組合その他の農林漁業団体の事務所

法第 3 4 条第 2 号審査基準

I 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 2 5 年法律第 2 8 9 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 1 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 1 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 1 種特定工作物

II 観光資源の有効な利用上必要な建築物

1 開発区域

開発区域は、利用の対象となる観光資源が存在する市街化調整区域内であること。

2 予定建築物

予定建築物は、当該市街化調整区域に存する、史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土、優れた自然の風景地、良好な景観、温泉その他文化、産業等に関する観光資源を利用するために必要な建築物であって、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 観光資源の鑑賞のために必要な展望台等の建築物
- (2) 観光価値を維持するため必要な休憩施設又は宿泊施設である建築物（観光資源の利用者に軽食等を提供する飲食店、土産物店、現にゆう出する温泉を利用するための入浴施設を含む。）

法第34条第4号審査基準

I 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限に基づいて育林又は伐採を行うことができる1ヘクタール以上の山林において営まれているもの又は前年の林業生産物の総販売額が15万円以上のもの
- (3) 漁業については、日本標準産業大分類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であること。

II 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1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若しくは第1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1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1種特定工作物

法第 3 4 条第 6 号審査基準

1 開発区域

開発区域は、地方自治法（昭和 2 2 年法律第 6 7 号）第 2 条第 4 項に規定する基本構想に基づいて作成した土地利用に関する計画に支障のない区域であること。

2 予定建築物等

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 1 種特定工作物であること。

法第 3 4 条第 7 号審査基準

1 関連事業

市街化調整区域において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業（以下、「関連事業」という。）とは、当該市街化調整区域に現に存する日本標準産業分類大分類 E－製造業に分類される工場（以下、「既存工場」という。）と、次に掲げるいずれかの関係のある事業とする。なお、この関係は数量及び金額におけるものであること。

- (1) 既存工場における事業の原材料の 5 割以上を、自己の事業における生産物の中から納入すること。
- (2) 既存工場における事業の生産物の 5 割以上を、自己の事業における原材料として受け入れること。
- (3) 自己の事業の原材料の 5 割以上を、既存工場における事業の生産物の中から受け入れること。
- (4) 自己の事業の生産物の 5 割以上を、既存工場における事業の原材料として納入すること。

2 開発区域

開発区域は、原則として既存工場に隣接する土地であること。

3 予定建築物等

定建築物等は、関連事業の用に供する建築物又は第 1 種特定工作物であること。

法第34条第9号審査基準

I 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、対象道路の通行車輛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

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) ドライブイン（自動車運転者及び同乗者に飲食物を提供し、休憩させるための飲食店等の施設であって宿泊施設を併設しないものをいう。）
- (2) コンビニエンスストア（主として飲食料品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売りする事業所で、店舗規模が小さく、終日又は長時間営業を行うものをいう。）

3 その他

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

II 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、対象道路の通行車輛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輛に揮発油、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1種特定工作物であること。

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

都市計画法第34条第12号審査基準

条例別表第3都計法第34条第12号の規定により定める開発行為の部

第1号ア審査基準

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、社会通念に照らし、新たに自己の居住のための住宅を建築することが相当と認められる者であること。

2 開発区域

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

3 予定建築物

予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅であること。

条例別表第3都計法第34条第12号の規定により定める開発行為の部

第1号イ審査基準

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、草加市の市街化調整区域に自己の親族が20年以上居住し、かつ、現在、草加市の市街化調整区域に居住する親族を有する者であること。

2 開発区域

開発区域の土地は、既存の集落内に存する土地であって、次のいずれ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。

条例別表第3都計法第34条第12号の規定により定める開発行為の部

第1号ウ審査基準

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、社会通念に照らし、新たに自己の居住のための住宅を建築することが相当と認められる者であって、次のいずれにも該当する者であること。

- (1) 区域区分日前から草加市の市街化調整区域又はこれに隣接する市の市街化調整区域に自己の親族が居住していた者
- (2) 現在、草加市の市街化調整区域又はこれに隣接する市の市街化調整区域に居住する親族を有する者

2 開発区域

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

3 予定建築物

予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅であること。

条例別表第3都計法第34条第12号の規定により定める開発行為の部
第2号審査基準

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

条例別表第3都計法第34条第12号の規定により定める開発行為の部
第3号審査基準

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、自己の所有する草加市内又は自己の居住の用に供する草加都市計画区域内及び草加市に隣接する市（埼玉県内に限る）の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（ただし、隣接する市においては、自己用住宅の移転のみとする。）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ること。

3 予定建築物の用途

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。

4 その他

従前の建築物が二つの用途を兼ねるものであるときは、一方の用途に係る建築物を移転し、他方の用途に係る建築物を従前の敷地の残地に建築することができることとする。

条例別表第3都計法第34条第12号の規定により定める開発行為の部 第4号審査基準	
1	開発区域 開発区域の土地は、当該自治会等が存する既存の集落内の土地であること。
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。

条例別表第3都計法第34条第12号の規定により定める開発行為の部 第5号審査基準	
1	現に存する建築物 現に存する建築物は、自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物であること。
2	開発区域 既存の建築物の敷地をすべて含むこと。
3	予定建築物の用途 予定建築物の用途は、既存の建築物と同一であること。

法第34条第13号審査基準

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1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1種特定工作物であること。

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。

政令第 36 条第 1 項第 3 号イ審査基準

政令第 36 条第 1 項第 3 号イに規定する建築物又は第 1 種特定工作物の審査基準については、法第 34 条第 1 号から第 10 号までに規定する建築物又は第 1 種特定工作物に係るそれぞれの審査基準を準用する。この場合において、それぞれの審査基準中「開発区域」とあるのは「建築物等の敷地」と、「予定建築物」とあるのは「建築物」と、「予定建築物等」とあるのは「建築物等」と読み替えるものとする。

都市計画法施行令第36条第1項第3号ハ審査基準

条例別表第3施行令第36条第1項第3号ハの規定により定める建築等の部 第1号審査基準

1 建築物の用途

新築する建築物が条例別表第3都計法第34条第12号の規定により定める開発行為の部第1号から第4号までに規定するもの又は建築物の改築若しくは用途の変更をする場合で、当該改築若しくは用途の変更後の建築物が条例別表第3都計法第34条第12号の規定により定める開発行為の部第1号から第4号までに規定するものであること。

2 審査基準の準用

当該建築物の審査基準については、条例別表第3都計法第34条第12号の規定により定める開発行為の部第1号から第4号までの規定に係るそれぞれの審査基準を準用する。この場合において、それぞれの審査基準中「開発区域」とあるのは、「建築物の敷地」と読み替えるものとする。

条例別表第3施行令第36条第1項第3号ハの規定により定める建築等の部
第2号審査基準

1 建築を行う者

建築を行う者は、次のいずれかの者であること。

- (1) 1ヘクタール未満の墓地（墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第5項に規定する墓地に限る。）又は1ヘクタール未満の運動・レジャー施設である工作物（以下「墓地等」という。）を設置し、管理運営している者
- (2) 墓地等の設置について必要な他法令の許認可等が得られる見込みがあり、当該墓地等を管理運営する予定の者

2 建築物の用途

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

3 建築敷地

管理施設を建築する敷地は、墓地等の区域内であること。

4 建築物の規模

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

条例別表第3施行令第36条第1項第3号ハの規定により定める建築等の部

第3号審査基準

1 対象となる建築行為

対象となる建築行為は、次のいずれかに該当する現に存する建築物の敷地と同一の敷地において、建築物の新築、改築又は用途の変更（以下「用途の変更等」という。）を行うものであること。

(1) 建築後20年を経過しているもの

(2) 建築後5年を経過し、現在の使用者に次のいずれかの事情が存するもの

ア 破産手続開始の決定がされたこと。

イ 生活の困窮その他の生活環境の著しい変化のため、その住居の移転を余儀なくされたこと。

ウ 事業経営の状況が悪化したことにより、当該事業を継続することが困難となったこと。

2 用途の変更等に係る建築物

用途の変更等に係る建築物は、次のいずれかに該当するものとする。

(1) 現に存する建築物と同一の用途の建築物

(2) 次の表の「現に存する建築物の欄」に掲げる建築物に対応する同表の「用途が類似する建築物の欄」に掲げる建築物とする。

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

(3) 建築基準法別表第2（ろ）項に掲げる建築物で既存の集落に存するもの（高さが10メートル以下のものに限る。））

政令第 3 6 条第 1 項第 3 号ニ審査基準

政令第 3 6 条第 1 項第 3 号ニに規定する建築物又は第 1 種特定工作物の審査基準については、法第 3 4 条第 1 3 号に規定する建築物又は第 1 種特定工作物に係る審査基準を準用する。この場合において、「開発行為」とあるのは「建築又は建設」と、「開発区域」とあるのは「建築物等の敷地」と、「予定建築物等」とあるのは「建築物等」と読み替えるものとする。

市街化調整区域内の形態制限について

市街化調整区域内に建築する予定建築物の規模は、用途地域無指定区域内の形態制限の指定（平成 1 5 年告示第 2 8 3 号）の規定による規模とする。

