

都市計画法に基づく
熊谷市における審査基準等
令和8年4月版

熊谷市都市整備部開発審査課

| 目 次 | 頁 |
|--|----|
| 1 条 例 規 則 | |
| 1－Ⅰ 熊谷市開発許可等の基準に関する条例（市条例） | 2 |
| 1－Ⅱ 熊谷市開発許可等の基準に関する条例施行規則（市施行規則） | 7 |
| 1－Ⅲ 熊谷市都市計画法に基づく開発行為等の手続に関する規則 | 14 |
| 2 市街化調整区域における審査基準 | |
| 2－Ⅰ 市街化調整区域における共通審査基準 | 21 |
| 2－Ⅱ 法第33条（最低敷地面積について） | 22 |
| 2－Ⅲ 法第34条審査基準 | 23 |
| （i）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） | 23 |
| （ii）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） | 25 |
| （iii）特別の自然的条件を必要とする施設（法第34条第3号） | 27 |
| （iv）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） | 28 |
| （v）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） | 30 |
| （vi）中小企業の共同化・集団化のための施設（法第34条第6号） | 31 |
| （vii）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） | 32 |
| （viii）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） | 33 |
| （viii-ii）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 | 34 |
| （ix）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當な施設（法第34条第9号） | 36 |
| （x）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） | 38 |
| （xi）指定区域内における開発行為（法第34条第11号） | 39 |
| （xii）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） ※熊谷市開発許可等の基準に関する条例（第4条各号） | 43 |
| 市の土地利用計画に適合するものとして指定した区域における開発行為（市条例第4条第1号） | 45 |
| 線引き前所有地における自己用住宅（市条例第4条第2号ア） | 48 |
| 市街化調整区域に長期居住する者又はその親族のための自己用住宅（市条例第4条第2号イ） | 49 |
| 市街化調整区域に線引き前から居住する者又はその親族のための自己用住 | 50 |

| | |
|---|-----------|
| 宅（市条例第4条第2号ウ） | |
| 市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物（市条例第4条第3号） | 51 |
| 収用移転（市条例第4条第4号） | 52 |
| 大学（市条例第4条第5号） | 53 |
| 市街化調整区域に居住する者のための集会所（市条例第4条第6号） | 54 |
| 既存の建築物の敷地拡張（市条例第4条第7号） | 55 |
| 既存住宅団地等の建築物（市条例第4条第8号） | 56 |
| （x iii）既存権利の届出に基づく開発行為（法第34条第13号） | 58 |
| 2-IV 法第34条の2（開発許可の特例） | 60 |
| 2-V 法第42条（予定建築物以外の建築等の制限） | 61 |
| 2-VI 法第43条（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限） | 63 |
| 政令第36条第1項第3号ハの規定により条例で定める建築行為等 ※熊谷市開発許可等の基準に関する条例（第5条各号） | 66 |
| 市条例第4条第1号の規定に該当する建築物（市条例第5条第1号） | 67 |
| 市条例第4条第2号から第6号まで及び第8号の規定に該当する建築物又は第一種特定工作物（市条例第5条第2号） | 68 |
| 1ヘクタール未満の墓地等の管理に必要な建築物（市条例第5条第3号） | 69 |
| 既存の建築物の用途の変更等（市条例第5条第4号） | 70 |
| 3 その他 | |
| 埼玉県における審査基準等の準用について | 73 |

1 条 例 規 則

1－I 熊谷市開発許可等の基準に関する条例（市条例）

（趣旨）

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第3章第1節の規定及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第3章第1節の規定に基づき、開発許可等の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 線引き前 法第7条第1項に規定する市街化区域と市街化調整区域との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前をいう。
- (2) 既存集落区域 市街化調整区域において自然的社会的諸条件から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をいう。
- (3) 用途地域 法第8条第1項第1号に規定する地域をいう。

（最低敷地面積）

第3条 市街化調整区域における開発行為を行う場合において、法第33条第4項の規定による予定建築物の最低敷地面積は、300平方メートルとする。ただし、良好な住居等の環境の形成又は保持のため支障がないと認める場合であつて、規則で定めるものについては、この限りでない。

（法第34条第11号の規定による区域の指定）

第3条の2 法第34条第11号の規定により指定する土地の区域は、政令第29条の9に規定する基準のほか、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。

- (1) 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区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。
- (2) 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。
- (3) 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^{いっ}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。
- (4) 区域の境界は、原則として、道路その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、

これにより難い場合には、字界、筆界によること。

(5) 熊谷市田園地区まちづくり条例（平成17年条例第211号）第8条の規定により認定された田園地区まちづくり計画に係る土地の区域内であること。

(6) その他市長が定める基準に適合するものであること。

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 前項の規定は、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。

（区域指定の取消し）

第3条の3 市長は、前条の規定による土地の区域の指定について、当該区域が同条第1項に規定する基準に該当しなくなった場合には、その指定を取り消すものとする。

2 市長は、前項の規定により土地の区域の指定を取り消したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。

（環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途）

第3条の4 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（共同住宅、寄宿舎及び下宿を除く。）以外の建築物及び法第4条第11項に規定する特定工作物とする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められる場合で、市長が別に指定したときは、この限りでない。

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

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

（法第34条第12号の規定により定める開発行為）

第4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當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、政令第29条の9各号に掲げる土地の区域又は用途地域が定められている土地の区域における開発行為（第1号、第2号ア及びイ並びに第8号に係る開発行為に限る。）については、この限りでない。

(1) 本市における総合的かつ計画的な行政の運営を図るための基本構想に基づき定めた土地利用に関する計画に即し、規則で定める土地の区域内において、規則で定める用途の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 既存集落区域に自己又はその親族（民法（明治29年法律第89号）

第725条に規定する親族をいう。以下この号において同じ。)が線引き前から所有する土地(線引き前から所有する者から相続等により取得した土地その他規則で定める土地を含む。ウにおいて同じ。)において行うもの

イ 当該開発行為に係る土地の存する市街化調整区域又は隣接する市町村の市街化調整区域に自己又はその親族が20年以上居住する者が、既存集落区域に自己又はその親族が所有する土地において行うもの

ウ 当該開発行為に係る土地の存する市街化調整区域又は隣接する市町村の市街化調整区域に自己又はその親族が線引き前から居住する者が、自己又はその親族が線引き前から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) 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
- (7) 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
- (8) 線引き前において住宅地の用に供する目的で造成された団地又は旧住宅地造成事業に関する法律(昭和39年法律第160号)第4条の認可を受けて住宅地造成事業が行われた土地に、住宅等の建築物を建築する目的で行う開発行為で、規則で定めるもの(当該開発許可等を受けた土地利用の目的と同じものに限る。)

(政令第36条第1項第3号ハの規定により定める建築等)

第5条 政令第36条第1項第3号ハの規定により、建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設(以下この条において「建築物等の新築等」という。)として定めるものは、次に掲げるものとする。ただし、政令第29条の9各号に掲げる土地の区域又は用途地域が定められている土地の区域における建築物等の新築等(第1号、第2号(前条第2号ア及びイ並びに同条第8号に係る部分に限る。))及び第4号ウに係る建築物等の新築等に限る。)については、この限りでない。

- (1) 前条第1号に掲げる開発行為に係る予定建築物の要件に該当する建築物の新築、改築又は用途の変更
- (2) 前条第2号から第6号まで及び第8号に掲げる開発行為に係る予定建築

物等の要件に該当する建築物等の新築等

- (3) 1ヘクター未満の墓地（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項に規定する墓地をいう。）又は運動・レジャー施設である工作物の管理に必要な建築物の新築
- (4) 現に存する建築物が、建築後20年を経過している場合又は建築後5年を経過し、破産手続開始の決定その他のやむを得ない事由を有するものとして規則で定める場合に、当該建築物と同一の敷地において行う次のいずれかに該当する建築物の新築、改築又は用途の変更
 - ア 現に存する建築物と用途が同一の建築物
 - イ 現に存する建築物と用途が類似するものとして規則で定める建築物
 - ウ 建築基準法別表第2（ろ）項に掲げる建築物（既存集落区域に存するものに限る。）

（委任）

第6条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

（施行期日）

- 1 この条例は、平成17年10月1日から施行する。
（経過措置）
- 2 この条例の施行の日前において、現に埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成13年埼玉県条例第61号。以下「県条例」という。）第4条の規定によりなされた区域の指定その他の行為については、第3条の2の規定によりなされた区域の指定その他の行為とみなす。
- 3 前項の区域内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については、第3条の4第1項に規定する建築基準法別表第2（ろ）項に掲げる建築物（共同住宅、寄宿舎及び下宿を除く。）以外の建築物及び法第4条第11項に規定する特定工作物とする。
- 4 この条例の施行の日前にされた開発行為等の許可の申請で、この条例の施行の際、許可又は不許可の処分がされていないものについては、なお従前の例による。
（江南町の編入に伴う経過措置）
- 5 江南町の編入の日（以下「編入日」という。）の前日までに、編入前の江南町の区域において、現に県条例第4条の規定によりなされた区域の指定その他の行為については、第3条の2の規定によりなされた区域の指定その他の行為とみなす。
- 6 前項の区域内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については、第3条の4第1項に規定する建築基準法別表第2（ろ）項に掲げる建築物（共同住宅、寄宿舎及び下宿を除く。）以外の建築物及び法第4条11項に規定する特定工作物とする。
- 7 編入日の前日までに、編入前の江南町の区域において、現に県条例第6条第1項第1号の規定によりなされた、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の区域の指定については、第4条第1項第1号の区域とみなす。この場合において、同号における区域とみなされる区域における建築物の用途は、同号に規定する建築物とする。

- 8 編入日の前日までになされた開発行為等の許可の申請で、江南町の編入の際、許可又は不許可の処分がなされていないものについては、なお従前の例による。

附 則（平成18年12月27日条例第160号）

（施行期日）

- 1 この条例は、平成19年2月13日から施行する。ただし、第3条の2第1項第2号及び第3条の4の改正規定は、公布の日から施行する。

（経過措置）

- 2 附則第3項の改正規定は、この条例の施行の日以後になされた開発行為等の許可に係る申請から適用し、同日前になされた開発行為等の許可に係る申請については、なお従前の例による。

附 則（平成19年9月28日条例第28号）

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

附 則（平成23年9月30日条例第19号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和3年12月27日条例第37号）

（施行期日）

- 1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この条例の施行の日前に都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項、第35条の2第1項又は第43条第1項の規定によりされた許可の申請であって、この条例の施行の際、許可又は不許可の処分がされていないものに係る許可の基準については、改正後の熊谷市開発許可等の基準に関する条例の規定にかかわらず、なお従前の例による。

1-Ⅱ 熊谷市開発許可等の基準に関する条例施行規則（市施行規則）

（趣旨）

第1条 この規則は、熊谷市開発許可等の基準に関する条例（平成17年条例第212号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

（条例第3条ただし書の規則で定める開発行為）

第2条 条例第3条ただし書の規則で定めるやむを得ない事由を有する開発行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第8号の2及び第14号に掲げるもの
- (2) 条例第4条第4号、第6号及び第7号に掲げるもの
- (3) 条例第4条第8号の規定により定めた土地の区域のうち、住宅の建築を目的として線引き前から造成された一団の土地の区域において行うもの
- (4) 平成17年10月1日以後に区画の変更のない土地において行うもの（条例第4条第1号の規則で定める開発行為等）

第3条 条例第4条第1号の規則で定める土地の区域及び規則で定める建築物の用途等は、次に掲げる基準を満たすもののうち、別表第1に掲げるものとする。

- (1) 本市における総合的かつ計画的な行政の運営を図るための基本構想に基づき定めた土地利用に関する計画（以下「土地利用計画」という。）に係る土地の区域及びその周辺の地域において、土地利用計画に係る用途の建築物を建築する目的で行う開発行為のため、新たな公共施設の整備の必要が生じるおそれがないと認められること。
- (2) 別表第1に定める区域及び新たに別表第1に定める区域を指定しようとする土地の区域の面積の合計が、20ヘクタール未満（市長が特に必要があると認める場合にあつては、市長が認める面積）であること。ただし、別表第1に定める区域（以下「決定済みの区域」という。）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。）の面積の合計が決定済みの区域の面積の合計の10分の8以上を占める場合は、この限りでない。
- (3) 前号ただし書を適用する場合の土地利用計画に係る土地の面積は、決定済みの区域に別表第1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あつては、20ヘクタール）を減じた値未満とする。
- (4) 土地利用計画に係る建築物の用途は、次に掲げるもののいずれかであること。
 - ア 工業施設

イ 流通業務施設

ウ 生活利便施設（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の5の2第1号に規定する日用品の販売を主たる目的とする店舗（延べ面積が1,500平方メートル以内のものに限る。））

2 別表第1に掲げる土地の区域及び建築物の用途の変更については、前項の規定を準用する。

（条例第4条第2号アの規則で定める土地）

第4条 条例第4条第2号アの規則で定める土地は、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づき農用地区域に指定され、かつ、その変更が出来ない場合又は農用地区域外であっても建築物を建築することが不適当な場合で、交換により得た土地（交換前の土地が線引き前の所有に限る。）及び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、交換等（代替地を含む。）により得た土地とする。

（条例第4条第3号の規則で定める小規模な建築物）

第5条 条例第4条第3号の規則で定める建築物は、次に掲げるものとする。

(1) 工場でその延べ面積が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) 事務所でその延べ面積が100平方メートル以内のもの

（条例第4条第8号の規則で定める開発行為）

第6条 条例第4条第8号の規則で定める開発行為は、別表第2に掲げるものとする。

（条例第5条第4号の規則で定める場合）

第7条 条例第5条第4号の規則で定める場合は、次に掲げるものとする。

(1) 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場合

(2) 事業を営む者が、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場合

（条例第5条第4号イの規則で定める類似の建築物）

第8条 条例第5条第4号イの規則で定める建築物は、別表第3に掲げる建築物とする。

附 則

この規則は、平成17年10月1日から施行する。

附 則（平成19年1月31日規則第68号）

この規則は、平成19年2月13日から施行する。ただし、第2条第4号の改正規定及び別表第3の改正規定は、公布の日から施行する。

附 則（平成19年9月28日規則第186号）

この規則は、平成19年11月30日から施行する。

附 則（平成20年9月29日規則第48号）

この規則は、平成21年1月1日から施行する。

附 則（平成21年3月31日規則第17号）

この規則は、平成21年4月1日から施行する。

附 則（平成22年1月29日規則第5号）

この規則は、平成22年2月1日から施行する。

附 則（平成23年9月30日規則第36号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成24年12月4日規則第47号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成25年4月26日規則第29号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成26年1月21日規則第1号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成27年12月28日規則第61号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成30年3月27日規則第17号）

この規則は、平成30年4月1日から施行する。

附 則（令和元年6月25日規則第10号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和3年12月27日規則第52号）

（施行期日）

1 この規則は、令和4年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この規則の施行の日前に都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項又は第35条の2第1項の規定によりされた許可の申請であって、この規則の施行の際、許可又は不許可の処分がされていないものに係る許可の基準については、改正後の第2条第1号の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則（令和4年4月28日規則第21号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和4年8月29日規則第37号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和4年9月27日規則第42号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和5年3月30日規則第22号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和5年6月28日規則第40号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和5年8月29日規則第44号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和 6 年 3 月 2 8 日規則第 1 8 号）
この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和 6 年 1 1 月 2 8 日規則第 4 1 号）
この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和 7 年 8 月 2 9 日規則第 6 2 号）
この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和 8 年 2 月 2 7 日規則第 3 号）
この規則は、公布の日から施行する。

別表第1（第3条関係）

| 区域 | | 目的又は用途 | |
|-----------|-------------|---|--------------|
| 上奈良・中奈良地区 | 上奈良、中奈良の各一部 | 運送事業の用に供される施設、 倉庫業の用に供される倉庫 | |
| 西野地区 | 西野の一部 | | |
| 千代地区 | 千代の一部 | 総務省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 | |
| 佐谷田地区 | 佐谷田の一部 | 工業施設、流通業務施設又は試験研究施設 | |
| 佐谷田第三地区 | 佐谷田の一部 | | |
| 平戸地区 | 平戸の一部 | | |
| 中奈良地区 | 中奈良の一部 | | |
| 村岡地区 | 村岡の一部 | | |
| 手島地区 | 村岡及び手島の各一部 | | |
| 西野・上江袋地区 | 西野及び上江袋の各一部 | | |
| 西野第二地区 | 西野の一部 | | |
| 千代・成沢地区 | 千代及び成沢の各一部 | | |
| 千代第二地区 | 千代の一部 | | |
| 千代第三地区 | 千代及び三本の各一部 | | |
| 千代第四地区 | 千代の一部 | | |
| 野原地区 | 野原の一部 | | 工業施設又は試験研究施設 |

備考

- 1 運送事業の用に供される施設とは、貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（^{きゅう}霊柩運送をするもの及び同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものを除く。）の用に供される施設をいう。
- 2 倉庫業の用に供される倉庫とは、倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（る）項第2号に掲げるものを除く。）をいう。
- 3 工業施設とは、建築基準法別表第2（る）項第1号に掲げる工場以外の工場をいう。
- 4 流通業務施設とは、建築基準法別表第2（る）項第2号に掲げるもの以外

の倉庫及び荷さばき場をいう。

別表第2（第6条関係）

| 区域 | | 目的又は用途 |
|-------------------------------|----------------|--|
| 線引き前において住宅の用に供する目的で造成された団地 | 楊井、上之及び下奈良の各一部 | 住宅等の建築物を建築するもの（住宅、住宅で他の用途を兼ねるもの（工場を兼ねるものを除く。）、共同住宅、集会所（当該団地に居住する者を対象とするものに限る。）及び寄宿舎） |
| 旧住宅地造成事業に関する法律第4条の認可を受けた土地の区域 | 上之及び小曾根の各一部 | 主として住宅を建築するもの（住宅及び現に存する建築物と同一の用途の建築物） |

別表第3（第8条関係）

| 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 | 現に存する建築物及び建築基準法（昭和25年法律第201号）第87条にいう建築物の用途の異なる建築物 |
| 法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物 | |

備考 左欄に対応する右欄に掲げる用途が類似する建築物とするものに限る。

1-III 熊谷市都市計画法に基づく開発行為等の手続に関する規則

(趣旨)

第1条 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第3章第1節の規定に関する手続については、法、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）及び都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）に定めるもののほか、この規則の定めるところによる。

(開発許可申請書の添付書類)

第2条 法第30条第1項の申請書に添付すべき書類のうち、次に掲げる書類の様式は、それぞれ当該各号に定めるとおりとする。

- (1) 省令第16条第2項の設計説明書（様式第1号）
- (2) 省令第17条第1項第4号の資格を有する者であることを証する書類（様式第2号）

2 法第30条第1項の申請書には、法及び省令に規定するもののほか、次に掲げる書類（主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。第12条において同じ。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。第12条において同じ。）に係る場合にあつては、第3号及び第4号に掲げる書類を除く。）を添付しなければならない。

- (1) 当該開発区域内の土地の公図の写し
 - (2) 法第33条第1項第14号の同意をした者の印鑑登録証明書
 - (3) 申請者の業務経歴書及び所得税（法人にあつては、法人税）の前年度の納税証明書
 - (4) 工事施工者の建設機械目録、技術者名簿及び工事経歴書
 - (5) その他市長が必要と認める書類
- (開発許可を受けた者の遵守事項)

第3条 法第29条第1項又は第2項の許可を受けた者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 工事に着手したときは、速やかに、工事着手届出書（様式第3号）によりその旨を市長に届け出ること。
- (2) 工事の現場には、都市計画法に基づく開発行為の許可標識（様式第4号）により見やすい箇所に許可があつた旨の表示をしておくこと。
- (3) 工事の現場には、設計図書を備えておくこと。
- (4) 盛土の完了、主要な排水施設の布設、道路の路盤工の床ごしらえその他の市長が指定する工程に達したときは、速やかに、その旨を市長に届け出ること。

- (5) 工程の主要な部分は、写真で記録しておくこと。
- 2 前項第4号の規定による届出があった場合において、市長が当該工事に係る中間検査を行う必要があると認めるときは、当該届出をした者は、速やかに、当該中間検査を受けるものとする。
- 3 前項の中間検査を受けようとする者は、あらかじめ、中間検査依頼書（様式第5号）に次に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。
- (1) 開発区域位置図
 - (2) 土地利用計画図
 - (3) その他市長が必要と認める書類
（既存の権利の届出）
- 第4条 法第34条第13号の規定による届出は、既存権利届出書（様式第6号）を市長に提出して行わなければならない。
- 2 前項の届出書には、届出をしようとする者が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ることを証する書面（当該届出に係る土地が農地法（昭和27年法律第229号）第2条第1項に規定する農地又は採草放牧地である場合は、当該届出に係る土地について同法第5条第1項の許可があったことを証する書面を含む。）を添付しなければならない。
- 3 市長は、第1項の届出をした者が法第34条第13号に規定する者に該当すると認めるときは、既存権利届出受理通知書（様式第7号）を当該届出をした者に対し、交付するものとする。
（変更の許可の申請）
- 第5条 法第35条の2第1項本文の許可を受けようとする者は、開発許可事項変更許可申請書（様式第8号）を市長に提出しなければならない。
- 2 前項の申請書には、法及び省令に規定するもののほか、第2条第2項各号に掲げる書類のうち開発行為の変更に伴い、その内容が変更されるものを添付しなければならない。
（軽微な変更の届出）
- 第6条 法第35条の2第3項の規定による届出は、開発許可事項変更届出書（様式第9号）を市長に提出して行わなければならない。
（変更の許可を受けた者等の遵守事項）
- 第7条 第3条第1項第2号から第5号までの規定は、法第35条の2第1項本文の変更の許可を受けた者及び同条第3項の軽微な変更の届出をした者の遵守事項について準用する。
（工事完了の届出書の添付図面等）
- 第8条 省令第29条の工事完了の届出書には、次に掲げる図面等を添付しなければならない。
- (1) 公図の写し
 - (2) 公共施設を表示した平面図
 - (3) 第3条第1項第5号の規定により作成した写真
 - (4) 確定測量図

- (5) その他市長が必要と認める書類
(公告前の建築等承認申請)

第9条 法第37条第1号の規定による承認を受けようとする者は、公告前建築等承認申請書(様式第10号)に次に掲げる図面等を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 開発区域位置図
(2) 土地利用計画図
(3) 建築物又は特定工作物の配置図
(4) その他市長が必要と認める書類
(建築物の特例許可の申請)

第10条 法第41条第2項ただし書の許可を受けようとする者は、建築物特例許可申請書(様式第11号)に次に掲げる図面等を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 前条各号に掲げる図面
(2) 建築物の平面図
(3) 建築物の立面図
(4) その他市長が必要と認める書類
(予定建築物等以外の建築等許可の申請)

第11条 法第42条第1項ただし書の許可を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築等許可申請書(様式第12号)に第9条各号及び前条各号に掲げる図面等を添えて、市長に提出しなければならない。

(地位の承継承認申請)

第12条 法第45条の承認を受けようとする者は、開発許可地位承継承認申請書(様式第13号)に次に掲げる書類(主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為に係る場合にあつては、第2号に掲げる書類を除く。)を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 開発行為に関する工事を施行する権原の取得を証する書類
(2) 申請者の業務経歴書及び所得税(法人にあつては、法人税)の前年度の納税証明書
(3) その他市長が必要と認める書類
(建築等の許可の申請)

第13条 省令第34条第1項の申請書には、同条第2項に規定するもののほか、次に掲げる図面等を添付しなければならない。

- (1) 建築物又は第一種特定工作物の配置図
(2) その他市長が必要と認める書類
(開発行為又は建築等に関する証明書の交付申請)

第14条 省令第60条第1項の規定により法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条又は第43条第1項の規定

に適合していることを証する書面の交付の申請をしようとする者は、開発行為又は建築等に関する証明交付申請書（様式第14号）を市長に提出しなければならない。

- 2 前項の申請書には、位置図その他市長が必要と認める書類を添付しなければならない。

（通知書等の様式）

第15条 次の各号に掲げる場合の通知書等の様式は、それぞれ当該各号に定めるとおりとする。

- (1) 法第29条第1項の許可をするとき 開発行為許可通知書（様式第15号）
- (2) 法第29条第1項の許可をしないとき 開発行為不許可通知書（様式第16号）
- (3) 法第35条の2第1項の許可をするとき 開発許可事項変更許可通知書（様式第17号）
- (4) 法第35条の2第1項の許可をしないとき 開発許可事項変更不許可通知書（様式第18号）
- (5) 法第37条第1号の承認をするとき 公告前建築等承認通知書（様式第19号）
- (6) 法第37条第1号の承認をしないとき 公告前建築等不承認通知書（様式第20号）
- (7) 法第41条第2項ただし書の規定による許可をするとき 建築物特例許可通知書（様式第21号）
- (8) 法第41条第2項ただし書の規定による許可をしないとき 建築物特例不許可通知書（様式第22号）
- (9) 法第42条第1項ただし書の規定による許可をするとき 予定建築物等以外の建築等許可通知書（様式第23号）
- (10) 法第42条第1項ただし書の規定による許可をしないとき 予定建築物等以外の建築等不許可通知書（様式第24号）
- (11) 法第43条第1項の許可をするとき 建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可通知書（様式第25号）
- (12) 法第43条第1項の許可をしないとき 建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設不許可通知書（様式第26号）
- (13) 法第45条の承認をするとき 開発許可地位承継承認通知書（様式第27号）
- (14) 法第45条の承認をしないとき 開発許可地位承継不承認通知書（様式第28号）
- (15) 省令第60条第1項の証明をするとき 開発行為又は建築等に関する証明書（様式第29号）

（開発登録簿の様式）

第16条 法第46条の開発登録簿の様式は、様式第30号のとおりとする。

(開発登録簿の写しの交付申請)

第17条 法第47条第5項の規定による請求をしようとする者は、開発登録簿写し交付申請書(様式第31号)を市長に提出しなければならない。

(申請の取下げ)

第18条 法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項の規定による許可の申請、法第37条第1号若しくは第45条の規定による承認の申請又は第14条第1項の規定による証明交付申請を取り下げようとする者は、申請取下書(様式第32号)を市長に提出しなければならない。

(工事取りやめの届出)

第19条 法第41条第2項ただし書、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を受けた者が、これらの処分に係る工事を取りやめたとき(工事に着手する意思を有しなくなったときを含む。)は、遅滞なく、工事取りやめ届出書(様式第33号)にこれらの処分に係る許可通知書を添えて、市長に提出しなければならない。

(身分証明書の様式)

第20条 法第82条第2項に規定する身分を示す証明書の様式は、様式第34号のとおりとする。

(許可申請書等の提出部数)

第21条 次に掲げる申請書等の提出部数は、それぞれ2部とする。

- (1) 法第30条第1項の申請書
- (2) 第3条第3項の中間検査依頼書
- (3) 第4条第1項の既存権利届出書
- (4) 第5条第1項の開発許可事項変更許可申請書
- (5) 第6条の開発許可事項変更届出書
- (6) 第9条の公告前建築等承認申請書
- (7) 第10条の建築物特例許可申請書
- (8) 第11条の予定建築物等以外の建築等許可申請書
- (9) 省令第34条第1項の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書
- (10) 第12条の開発許可地位承継承認申請書
- (11) 第14条第1項の開発行為又は建築等に関する証明交付申請書
- (12) 第18条の申請取下書
- (13) 第19条の工事取りやめ届出書
- (14) 省令第32条の開発行為に関する工事の廃止の届出書

2 省令第29条の工事完了届出書又は公共施設工事完了届出書の提出部数は、1部とする。ただし、市長が必要と認める場合は、この限りでない。

附 則

(施行期日)

1 この規則は、平成17年10月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則の施行の日の前日までに、合併前の熊谷市都市計画法に基づく開発行為等の手続に関する規則（平成15年熊谷市規則第25号）の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、この規則の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則（平成19年9月28日規則第187号）

この規則は、平成19年11月30日から施行する。

附 則（平成21年3月31日規則第18号）

この規則は、平成21年4月1日から施行する。ただし、様式第20号（「及び用途」を「及び地積」に改める部分に限る。）、様式第24号、様式第27号及び様式第29号の改正規定は、公布の日から施行する。

附 則（平成22年3月31日規則第28号）

この規則は、平成22年4月1日から施行する。

附 則（平成25年3月30日規則第17号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成28年3月31日規則第17号）

(施行期日)

- 1 この規則は、平成28年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則の施行の際現にある改正前の規則に定める様式による用紙については、当分の間、これに所要の調整をして使用することができる。

附 則（平成30年12月20日規則第44号）

(施行期日)

- 1 この規則は、平成31年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則の施行の際現にある改正前の様式による用紙については、当分の間、これに所要の調整をして使用することができる。

附 則（令和7年3月21日規則第32号）

(施行期日)

- 1 この規則は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則の施行の際現に交付されている改正前の様式第34号による身分証明書は、改正後の様式第34号による身分証明書とみなす。

2 市街化調整区域における審査基準

2 - I 市街化調整区域における共通審査基準

- 1 他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること
- 2 予定建築物の規模は、建築基準法に基づく白地地域の建築形態規制により、一部地域を除いて原則として建蔽率60パーセント以下、容積率200パーセント以下とする。
- 3 土地改良事業、国土調査等により土地の位置、形状、面積に変更があった場合は従前の土地の権利を継承するものとする。
- 4 「既存集落区域」について
市条例第2条第2号の既存集落区域をいい、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をいう。

2-Ⅱ 法第33条（最低敷地面積について）

（開発許可の基準）

法第33条

4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。

（条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準）

政令第29条の3

法第33条第4項（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、建築物の敷地面積の最低限度が200平方メートル（市街地の周辺その他の良好な自然環境を形成している地域においては、300平方メートル）を超えないこととする。

（最低敷地面積）

市条例第3条第1項

市街化調整区域における開発行為を行う場合において、法第33条第4項の規定による予定建築物の最低敷地面積は、300平方メートルとする。ただし、良好な住居等の環境の形成又は保持のため支障がないと認める場合であって、規則で定めるものについては、この限りでない。

（条例第3条第1項の規則で定める開発行為）

市施行規則第2条

条例第3条ただし書の規則で定めるやむを得ない事由を有する開発行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）法第34条第8号の2及び第14号に掲げるもの
- (2) 条例第4条第4号、第6号及び第7号に掲げるもの
- (3) 条例第4条第8号の規定により定めた土地の区域のうち、住宅の建築を目的として線引き前から造成された一団の土地の区域において行うもの
- (4) 平成17年10月1日以後に区画の変更のない土地において行うもの

2-III 法第34条審査基準

(i) 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号イからハマ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)

〈審査基準〉

法第34条第1号審査基準

1 開発区域

開発区域は、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、おおむね50メートル以内の敷地間隔（建築物の敷地）で存している区

域（政令第29条の9第1号から第5号までに掲げる区域及び都市計画道路の部分である区域を除く。）内に存すること。

2 予定建築物

予定建築物の用途及び規模は、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 政令第21条第26号イに該当する建築物で次のいずれかに該当するもの
 - ア 市が設置する小学校、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、当該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 アからウ以外の施設で、施設利用者が通所する施設（主として当該施設の利用者の短期入所の用に供する施設を併設するものを含む。）
- (3) 政令第21条第26号ハに該当する建築物で次のいずれかに該当するもの
 - ア 診療所
 - イ 助産所
- (4) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ろ）項第2号に掲げるもの
- (5) あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所であって、床面積の合計が150平方メートル以内のもの
- (6) 自動車修理工場（自動車の販売を行うもの、自動車の解体を行うもの又は専ら自己の業務用自動車の修理整備を行うものを除く。）又は農機具修理工場であって、作業場の床面積の合計が300平方メートル以内のもの
- (7) 農業協同組合その他の農林漁業団体の事務所

(ii) 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

〈審査基準〉

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内に存する鉱物（鉱業法（昭和25年法律第289号）第3条に規定する鉱物をいう）を利用するために必要な建築物又は第一種特定工作物であって、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 日本標準産業分類大分類C-鉱業、採石業、砂利採取業のうち、鉱業に分類される事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物
- (2) 専ら当該市街化調整区域において採掘された鉱物を原材料として使用する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物

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

予定建築物等は、当該市街化調整区域内に存する、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。）

鉱業法

(適用鉱物)

第3条 この条以下において「鉱物」とは、金鉱、銀鉱、銅鉱、鉛鉱、そう鉛鉱、すず鉱、アンチモニー鉱、水銀鉱、亜鉛鉱、鉄鉱、硫化鉄鉱、クローム鉄鉱、マンガン鉱、タングステン鉱、モリブデン鉱、ひ鉱、ニッケル鉱、コバルト鉱、ウラン鉱、トリウム鉱、りん鉱、黒鉛、石炭、亜炭、石油、アスファルト、可燃性天然ガス、硫黄、石こう、重晶石、明ばん石、ほたる石、石綿、石灰石、ドロマイト、けい石、長石、ろう石、滑石、耐火粘土（ゼーゲルコーン番号31以上の耐火度を有するものに限る。以下同じ。）及び砂鉱（砂金、砂鉄、砂すずその他ちゅう積鉱床をなす金属鉱をいう。以下同じ。）をいう。

2 前項の鉱物の廃鉱又は鉱さいであって、土地と附合しているものは、鉱物とみなす。

観光立国推進基本法

(観光資源の活用による地域の特性を生かした魅力ある観光地の形成)

第13条

国は、観光資源の活用による地域の特性を生かした魅力ある観光地の形成を図るため、史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土、優れた自然の風景地、良好な景観、温泉その他文化、産業等に関する観光資源の保護、育成及び開発に必要な施策を講ずるものとする。

(iii) 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

本号の政令は制定されていないことから現時点で本号により許可される開発行為はないため、審査基準は策定しません。

(iv) 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

（開発行為の許可）

法第29条第1項

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

〈審査基準〉

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

に分類される事業であって、所有権又は所有権以外の権原に基づいて育林又は伐採を行うことができる1ヘクタール以上の山林において営まれているもの又は前年の林業生産物の総販売額が15万円以上のもの

- (3) 漁業については、日本標準産業分類大分類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

(v) 特定農山村地域における農林業等活性化施設（法第 3 4 条第 5 号）

法第 3 4 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 7 2 号）第 9 条第 1 項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、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。）に従って行う開発行為

本号について熊谷市には特定農山村法に該当する地域はないため、審査基準は策定しません。

(v i) 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っ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

〈審査基準〉

法第34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22年法律第67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一種特定工作物であること。

(v ii) 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

〈審査基準〉

法第34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。
- (5) 既存工場における事業の量的拡大を目的としたもの。

2 開発区域

開発区域は、原則として既存工場に隣接する土地であること。

（隣地に空地がないなど、やむを得ない場合には、隣地に相当する位置に存する土地であること。）

なお、事業の量的拡大の場合、拡張する敷地は既存敷地と同面積以下であること。

3 予定建築物等

予定建築物等は、関連事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物とする。

(v iii) 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、又は建築することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

（法第34条第8号の政令で定める危険物等）

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。

本号は、許可の判断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。

(v iii- ii) 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

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。

〈審査基準〉

法第34条第8号の2審査基準

1 開発行為を行う者

熊谷市内の市街化調整区域のうち災害レッドゾーン（※）内の移転対象となる現に存する建築物又は第一種特定工作物（法第34条第8号の2審査基準において、「従前建築物等」という。）を所有する者で、従前建築物等を除却し、従前建築物等に代わる建築物又は第一種特定工作物（法第34条第8号の2審査基準において、「代替建築物等」という。）を建築又は建設する者であること。

2 従前建築物等の要件

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

3 開発区域

開発区域は次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 災害レッドゾーンの区域内の土地を含まないこと。
- (2) 開発区域において想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策を実施すること。
- (3) 開発区域の規模は、従前と著しく異ならないものであり、また、従前の土地利用形態と比較して、これに代わるものと認められる範囲である

こと。

4 予定建築物等

予定建築物等は、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 従前建築物等と同一の用途であること。
- (2) 従前建築物等とほぼ同一の規模又はこれより小さい規模であること。
- (3) 従前建築物等とほぼ同一の構造であること。
- (4) 周辺の土地利用及び環境に配慮されたものであること
- (5) 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。

5 許可条件

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

6 その他

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

※ 災害レッドゾーンとは、次の表に掲げる各区域をいう。

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

(ix) 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當な施設（法第34条第9号）

法第34条

九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

（市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當な建築物等）

政令第29条の8

法第34条第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物
- 二 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物

〈審査基準〉

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

3 その他

予定建築物の規模に応じて、複数の大型車（トラック、バス等）を含む適

当な台数の駐車場を設けていること。

給油所

1 開発区域

開発区域は、市街化調整区域内の現に供用されている国道、県道又はこれらの道路と交差又は接続する幅員12m以上の市道（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

(x) 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

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になります。

(x i) 指定区域内における開発行為（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のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっ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条の2

法第34条第11号の規定により指定する土地の区域は、政令第29条の9に規定する基準のほか、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。

(1) 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。(以下略)

(2) 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。

(3) 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^{いっ}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。

(4) 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、字界、筆界によること。

(5) 熊谷市田園地区まちづくり条例(平成17年条例第211号)第8条の規定により認定された田園地区まちづくり計画に係る土地の区域内であること。

(6) その他市長が定める基準に適合するものであること。

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 (略)

(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3条の4

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（共同住宅、寄宿舎及び下宿を除く。）以外の建築物及び法第4条第11項に規定する特定工作物とする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められる場合で、市長が別に指定したときは、この限りでない。

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

3 (略)

〈審査基準〉

法第34条第11号審査基準

1 区域の指定

市長は、計画区域のうち法、政令、省令及び条例で規定するもののほか、一定の要件を満たす地区については、田園地区まちづくり協議会からの要請がある場合には11号区域の指定を検討しなければならない。

上記の「一定の要件」は以下のとおり。

(1) 条例第3条の2第1項第2号に規定する「支障がないような規模及び構造」とは、「主要な道路」が区域内の区間及び区域外の相当規模の道路に接続するまでの区間のおおむね全区間で5m以上の幅員を有していること。

また、「区域外の相当規模の道路」とは幅員5m以上の道路とする。

(2) 条例第3条の2第1項第3号に規定する「被害が生じないような構造及び能力」とは、「排水路その他の排水施設」が汚水、雑排水を公共下水道、集落排水施設に排水できるか、合併浄化槽で処理したうえで水路等に排水できることをいう。

(3) 条例第3条の2第1項第4号に規定する、明確な地形地物によらない境界設定を行う場合は以下の点に配慮するものとする。

- ・ 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域あるいは農地法に基づく甲種農地、第一種農地等集団農地などの優良な農地等を含まないこと。

- (4) 条例第3条の2第1項第6号に規定する市長が定める基準とは、面積がおおむね3ヘクタール以上で、かつおおむね20戸以上が居住している区域であること。

2 指定区域

区域図のとおり（約1,600ha）。ただし、次に掲げる区域を除く。

- (1) 政令第29条の9第1号から第5号までに掲げる区域
- (2) 次の都市計画道路の部分である区域
 - ア 3.4.25 中央通線
 - イ 3.5.27 熊谷小川線
 - ウ 3.4.51 年代八ツ口線
 - エ 3.5.54 梶山王子線
- (3) 次の都市施設の部分である区域
 - ア 妻沼清掃センター
 - イ 大里南部清掃センター
- (4) 農地法（昭和27年法律第229号）第4条第6項第1号口に規定する農地である区域（農地法施行規則（昭和27年農林省令第79号）第33条第4号に掲げる施設を設置したことにより同法第4条第1項の許可を受けた区域を除く。）
- (5) 農地法第5条第2項第1号口に規定する農地又は採草放牧地である区域（農地法施行規則第33条第4号に掲げる施設を設置したことにより同法第5条第1項の許可を受けた区域を除く。）

(x ii) 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12号の規定により定める開発行為)

市条例第4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、政令第29条の9各号に掲げる土地の区域又は用途地域が定められている土地の区域における開発行為(第1号、第2号ア及びイ並びに第8号に係る開発行為に限る。)については、この限りでない。

- (1) 本市における総合的かつ計画的な行政の運営を図るための基本構想に基づき定めた土地利用に関する計画に即し、規則で定める土地の区域内において、規則で定める用途の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 既存集落区域に自己又はその親族(民法(明治29年法律第89号)第725条に規定する親族をいう。以下この号において同じ。)が線引き前から所有する土地(線引き前から所有する者から相続等により取得した土地その他規則で定める土地を含む。ウにおいて同じ。)において行うもの
 - イ 当該開発行為に係る土地の存する市街化調整区域又は隣接する市町村の市街化調整区域に自己又はその親族が20年以上居住する者が、既存集落区域に自己又はその親族が所有する土地において行うもの
 - ウ 当該開発行為に係る土地の存する市街化調整区域又は隣接する市町村の市街化調整区域に自己又はその親族が線引き前から居住する者が、自己又はその親族が線引き前から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) 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
- (7) 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
- (8) 線引き前において住宅地の用に供する目的で造成された団地又は旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第4条の認可を受けて住宅地造成事業が行われた土地に、住宅等の建築物を建築する目的で行う開発行為で、規則で定めるもの（当該開発許可等を受けた土地利用の目的と同じものに限る。）

市の土地利用計画に適合するものとして指定した区域における開発行為（市条例第4条第1号）

（法第34条第12号の規定により定める開発行為）

市条例第4条

- (1) 本市における総合的かつ計画的な行政の運営を図るための基本構想に基づき定めた土地利用に関する計画に即し、規則で定める土地の区域内において、規則で定める用途の建築物を建築する目的で行う開発行為

（条例第4条第1号の規則で定める開発行為等）

市施行規則第3条

条例第4条第1号の規則で定める土地の区域及び規則で定める建築物の用途等は、次に掲げる基準を満たすもののうち、別表第1に掲げるものとする。

- (1) 本市における総合的かつ計画的な行政の運営を図るための基本構想に基づき定めた土地利用に関する計画（
- (2) 以下「土地利用計画」という。）に係る土地の区域及びその周辺の地域において、土地利用計画に係る用途の建築物を建築する目的で行う開発行為のため、新たな公共施設の整備の必要が生じるおそれがないと認められること。
- (2) 別表第1に定める区域及び新たに別表第1に定める区域を指定しようとする土地の区域の面積の合計が、20ヘクタール未満（市長が特に必要があると認める場合にあっては、市長が認める面積）であること。ただし、別表第1に定める区域（以下「決定済みの区域」という。）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。）の面積の合計が決定済みの区域の面積の合計の10分の8以上を占める場合は、この限りでない。
- (3) 前号ただし書を適用する場合の土地利用計画に係る土地の面積は、決定済みの区域に別表第1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あっては、20ヘクタール）を減じた値未満とする。
- (4) 土地利用計画に係る建築物の用途は、次に掲げるもののいずれかであること。
- ア 工業施設
- イ 流通業務施設
- ウ 生活利便施設（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の5の2第1号に規定する日用品の販売を主たる目的とする店舗（延べ面積が1,500平方メートル以内のものに限る。））
- 2 別表第1に掲げる土地の区域及び建築物の用途の変更については、前項の規定を準用する。

別表第1（第3条関係）

| 区域 | | 目的又は用途 |
|-----------|-------------|---|
| 上奈良・中奈良地区 | 上奈良、中奈良の各一部 | 運送事業の用に供される施設、 倉庫業の用に供される倉庫 |
| 西野地区 | 西野の一部 | |
| 千代地区 | 千代の一部 | 総務省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 |
| 佐谷田地区 | 佐谷田の一部 | 工業施設、流通業務施設又は試験研究施設 |
| 佐谷田第三地区 | 佐谷田の一部 | |
| 平戸地区 | 平戸の一部 | |
| 中奈良地区 | 中奈良の一部 | |
| 村岡地区 | 村岡の一部 | |
| 手島地区 | 村岡及び手島の各一部 | |
| 西野・上江袋地区 | 西野及び上江袋の各一部 | |
| 西野第二地区 | 西野の一部 | |
| 千代・成沢地区 | 千代及び成沢の各一部 | |
| 千代第二地区 | 千代の一部 | |
| 千代第三地区 | 千代及び三本の各一部 | |
| 千代第四地区 | 千代の一部 | |
| 野原地区 | 野原の一部 | |

備考

- 1 運送事業の用に供される施設とは、貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（きゆう 霊枢運送をするもの及び同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものを除く。）の用に供される施設をいう。
- 2 倉庫業の用に供される倉庫とは、倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（る）項第2号に掲げるものを除く。）をいう。
- 3 工業施設とは、建築基準法別表第2（る）項第1号に掲げる工場以外の工場をいう。
- 4 流通業務施設とは、建築基準法別表第2（る）項第2号に掲げるもの以外の倉庫及び荷さばき場をいう。

〈審査基準〉

市条例第4条第1号審査基準

1 開発区域及び予定建築物

開発区域及び予定建築物は、市施行規則別表第1のとおりであること（詳細な区域は、「くまっぷ」参照）。

線引き前所有地における自己用住宅（市条例第4条第2号ア）

（法第34条第12号の規定により定める開発行為）

市条例第4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 既存集落区域に自己又はその親族（民法（明治29年法律第89号）第725条に規定する親族をいう。以下この号において同じ。）が線引き前から所有する土地（線引き前から所有する者から相続等により取得した土地その他規則で定める土地を含む。ウにおいて同じ。）において行うもの

（条例第4条第2号アの規則で定める土地）

市施行規則第4条

条例第4条第2号アの規則で定める土地は、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づき農用地区域に指定され、かつ、その変更が出来ない場合又は農用地区域外であっても建築物を建築することが不適当な場合で、交換により得た土地（交換前の土地が線引き前の所有に限る。）及び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、交換等（代替地を含む。）により得た土地とする。

〈審査基準〉

市条例第4条第2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ものであること。

2 開発区域

開発区域の土地は、既存集落区域に存する土地であって、開発行為を行うもの又はその親族が線引き時から現在まで所有している土地であること。（ただし、市施行規則第4条に該当する土地は、この限りではない。）

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別表第2（い）項第2号に掲げる兼用住宅であること。

市街化調整区域に長期居住する者又はその親族のための自己用住宅（市条例第4条第2号イ）

（法第34条第12号の規定により定める開発行為）

市条例第4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 当該開発行為に係る土地の存する市街化調整区域又は隣接する市町村の市街化調整区域に自己又はその親族が20年以上居住する者が、既存集落区域に自己又はその親族が所有する土地において行うもの

〈審査基準〉

市条例第4条第2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、熊谷市又は熊谷市に隣接している市町村の市街化調整区域に、自己又はその親族が20年以上居住し、かつ、現在、熊谷市又は熊谷市に隣接する市町村の市街化調整区域に居住している者又は居住している親族を有する者

2 開発区域

開発区域の土地は、既存集落区域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で、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ているものを含む。）

(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別表第2（い）項第2号に掲げる兼用住宅であること。

**市街化調整区域に線引き前から居住する者又はその親族のための自己用住宅
(市条例第4条第2号ウ)**

(法第34条第12号の規定により定める開発行為)

市条例第4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 当該開発行為に係る土地の存する市街化調整区域又は隣接する市町村の市街化調整区域に自己又はその親族が線引き前から居住する者が、自己又はその親族が所有する土地において行うもの

〈審査基準〉

市条例第4条第2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) 線引時に開発区域が存する市町村又は隣接する市町村の市街化調整区域に自己又はその親族が居住していた者
- (2) 現在、開発区域が存する市町村又は隣接する市町村の市街化調整区域に居住する者又はその親族を有する者

2 開発区域

開発区域の土地は、開発行為を行うもの又はその親族が線引き時から現在まで所有している土地であること。(ただし、市施行規則第4条に該当する土地は、この限りではない。)

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別表第2(イ)項第2号に掲げる兼用住宅であること。

4 災害への対策

開発区域において想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策を実施すること。

市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物（市条例第4条第3号）

（法第34条第12号の規定により定める開発行為）

市条例第4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って、規則で定めるものを建築する目的で行う開発行為

（条例第4条第3号の規則で定める小規模な建築物）

市施行規則第5条

条例第4条第3号の規則で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- (1) 工場でその延べ面積が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) 事務所でその延べ面積が100平方メートル以内のもの。

〈審査基準〉

市条例第4条第3号審査基準

- 1 開発行為を行う者
開発行為を行う者は、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、その延べ面積が100平方メートル以内のもの
- 4 災害への対策
開発区域において想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策を実施すること。

収用移転（市条例第4条第4号）

（法第34条第12号の規定により定める開発行為）

市条例第4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

〈審査基準〉

市条例第4条第4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。ただし、自己の併用住宅を自己の専用住宅とする場合は、用途の変更がないものとする。
- (2) 予定建築物は、周辺の土地利用及び環境に配慮されたものであること。
- (3) 予定建築物は、市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。

5 災害への対策

開発区域において想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策を実施すること。

大学（市条例第4条第5号）

（法第34条第12号の規定により定める開発行為）

市条例第4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

本号については許可の判断の基準となる事項がすべて条例に規定されているので審査基準は定めません。なお、開発区域において想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策の実施が求められます。

市街化調整区域に居住する者のための集会所（市条例第4条第6号）

（法第34条第12号の規定により定める開発行為）

市条例第4条

- (6) 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

〈審査基準〉

市条例第4条第6号審査基準

- 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。
- 3 災害への対策
開発区域において想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策を実施すること。

既存の建築物の敷地拡張（市条例第4条第7号）

（法第34条第12号の規定により定める開発行為）

市条例第4条

- (7) 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。

〈審査基準〉

市条例第4条第7号審査基準

- 1 対象となる建築物
対象となる建築物は、現に存する自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物であること。
- 2 開発区域
既存の建築物の敷地をすべて含むこと。
- 3 予定建築物の用途
予定建築物は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 予定建築物の用途は、既存の建築物と同一であること。
 - (2) 予定建築物は、周辺の土地利用及び環境に配慮されたものであること。
- 4 その他
既存の建築物の敷地内において処置できないやむを得ない理由があること。
- 5 災害への対策
開発区域において想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策を実施すること。

既存住宅団地等の建築物（市条例第4条第8号）

（法第34条第12号の規定により定める開発行為）
 市条例第4条
 (8) 線引き前において住宅地の用に供する目的で造成された団地又は旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第4条の認可を受けて住宅地造成事業が行われた土地に、住宅等の建築物を建築する目的で行う開発行為で、規則で定めるもの（当該開発許可等を受けた土地利用の目的と同じものに限る。）

（条例第4条第8号の規則で定める開発行為）
 市施行規則第6条
 条例第4条第8号の規則で定める開発行為は、別表第2に掲げるものとする。

別表第2（第6条関係）

| 区域 | | 目的又は用途 |
|-------------------------------|----------------|--|
| 線引き前において住宅の用に供する目的で造成された団地 | 楊井、上之及び下奈良の各一部 | 住宅等の建築物を建築するもの（住宅、住宅で他の用途を兼ねるもの（工場を兼ねるものを除く。）、共同住宅、集会所（当該団地に居住する者を対象とするものに限る。）及び寄宿舎） |
| 旧住宅地造成事業に関する法律第4条の認可を受けた土地の区域 | 上之及び小曾根の各一部 | 主として住宅を建築するもの（住宅及び現に存する建築物と同一の用途の建築物） |

〈審査基準〉

市条例第4条第8号審査基準

- 1 既存住宅団地等とは
 線引き時において住宅地の用に供する目的で造成された団地及び旧住宅地造成事業に関する法律第4条の認可を受けて住宅地造成事業が行われた土地の区域をいう。
- 2 開発区域
 開発区域は、市施行規則第6条に定める土地の区域内であること。
 - (1) 既存住宅団地は次の区域とする。
 - ・ 楊井地内 0. 14 ha
 - ・ 上之地内 0. 35 ha

・下奈良地内 0.16 ha

(2) 旧住宅地造成事業の認可（昭和45年12月27日第89-1号、昭和45年10月1日第84号）を受けた土地の区域は次の区域とする。

・上之地内 0.4 ha

・小曾根地内 0.59 ha

なお、(1)及び(2)の区域は別紙指定区域図参照。

3 予定建築物の用途等

予定建築物の用途等は、市施行規則第6条に定める目的又は用途であること。

(x iii) 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、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

（法第34条第13号の政令で定める期間）

政令第30条

法第34条第13号（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

〈審査基準〉

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ヶ月以内に、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。

2-IV 法第34条の2（開発許可の特例）

（開発許可の特例）

法第34条の2

国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村、都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、役場事務組合若しくは港務局若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第29条第1項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第二項の政令で定める規模未滿の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、開発許可があつたものとみなす。

- 2 第32条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第41条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第47条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

〈審査基準〉

法第34条の2 審査基準

- 1 協議成立のための基準
法第33条、法第34条に適合していること。

2-V 法第42条（予定建築物以外の建築等の制限）

（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

法第42条

何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

2 国が行なう行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもち、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

〈審査基準（全域における技術基準上の制限）〉

許可申請等に係る建築物又は特定工作物が法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外のものである場合又は許可申請等が法第43条第1項第1号から第3号まで若しくは第5号に該当しない場合は、当該建築物等の用途と法第33条第1項第2号から第5号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められること。

〈審査基準（市街化調整区域における立地基準上の制限）〉

市街化調整区域における都市計画法第42条第1項ただし書の許可又は第2項の協議は、次のいずれかに該当する場合に行う。

- 1 許可申請等に係る建築物が法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物である場合
- 2 許可申請等が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合
- 3 許可申請等に係る建築物又は特定工作物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物又は特定工作物である場合
- 4 次の(1)、(2)のいずれにも該当する場合
 - (1) 開発許可を受けた開発行為について、次のア又はイに該当していること。
 - ア 開発行為に関する工事の完了後20年を経過している場合
 - イ 開発行為に関する工事の完了後5年を経過し、予定建築物等の使用者（予定建築物等が存在しないときは開発許可を受けた者）が次の(ア)から

- (ウ)のいずれかに該当する場合
 - (ア) 破産手続開始の決定がなされた場合
 - (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場合
 - (ウ) 事業を営む者が、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場合
- (2) 許可申請等に係る建築物又は特定工作物が、次のアからエのいずれかに該当していること。

ア 次の表の左欄に掲げる建築物に対応する右欄に掲げる建築物

| 予定建築物 | 許可申請等に係る建築物 |
|----------------|-----------------|
| 工場 | 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） |

- イ 予定建築物と建築基準法上の概念でいう建築物の用途が異なる建築物（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）
- ウ 建築基準法別表第2（ろ）項に掲げる建築物（開発区域が熊谷市開発許可等の基準に関する条例第2条第2号に規定する既存集落区域に存する場合に限る。）
- エ 開発区域周辺に存する建築物等の用途及び周辺の土地利用の状況並びに市が策定した土地利用に関する計画を勘案して、開発区域及びその周辺の地域の環境の保全上支障がないと認められる建築物又は特定工作物

2-VI 法第43条（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

法第43条

何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

- 一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 三 仮設建築物の新築
 - 四 第29条第1項第9号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 五 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 2 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。
- 3 国又は都道府県等が行う第1項本文の建築物の新築、改築若しくは用途変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があったものとみなす。

（その開発行為が行われた土地の区域内における建築物の新築等が建築等の許可を要しないこととなる開発行為）

政令第34条

法第43条第1項第4号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為
 - 二 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為
- （開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可を要しない通常管理行為、軽易な行為その他の行為）

政令第35条

法第43条第1項第5号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築
- 二 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるもの
- 三 主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が50平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。）の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの
- 四 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）

政令第36条

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

- 一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更の場合にあっては、ロを除く。）に適合していること。
 - イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出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。
 - (1) 当該地域における降水量
 - (2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
 - (3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況
 - (4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途
 - ロ 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。
- 二 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。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が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していること。
- 三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。
 - イ 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一種特定工作物
 - ロ 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、

若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

ホ 当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不適當と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

2 第26条、第28条及び第29条の規定は、前項第1号に規定する基準の適用について準用する。

政令第36条第1項第3号ハの規定により条例で定める建築行為等

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

政令第36条

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

ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。

(政令第36条第1項第3号ハの規定により定める建築等)

市条例第5条

政令第36条第1項第3号ハの規定により、建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（以下この条において「建築物等の新築等」という。）として定めるものは、次に掲げるものとする。ただし、政令第29条の9各号に掲げる土地の区域又は用途地域が定められている土地の区域における建築物等の新築等（第1号、第2号（前条第2号ア及びイ並びに同条第8号に係る部分に限る。）及び第4号ウに係る建築物等の新築等に限る。）については、この限りでない。

- (1) 前条第1号に掲げる開発行為に係る予定建築物の要件に該当する建築物の新築、改築又は用途の変更
- (2) 前条第2号から第6号まで及び第8号に掲げる開発行為に係る予定建築物等の要件に該当する建築物等の新築等
- (3) 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項に規定する墓地をいう。）又は運動・レジャー施設である工作物の管理に必要な建築物の新築
- (4) 現に存する建築物が、建築後20年を経過している場合又は建築後5年を経過し、破産手続開始の決定その他のやむを得ない事由を有するものとして規則で定める場合に、当該建築物と同一の敷地において行う次のいずれかに該当する建築物の新築、改築又は用途の変更
 - ア 現に存する建築物と用途が同一の建築物
 - イ 現に存する建築物と用途が類似するものとして規則で定める建築物
 - ウ 建築基準法別表第2（ろ）項に掲げる建築物（既存集落区域に存するものに限る。）

市条例第4条第1号の規定に該当する建築物（市条例第5条第1号）

（政令第36条第1項第3号ハの規定により定める建築等）

市条例第5条

- (1) 前条第1号に掲げる開発行為に係る予定建築物の要件に該当する建築物の新築、改築又は用途の変更

〈審査基準〉

市条例第5条第1号審査基準

1 建築物の用途

新築する建築物が条例第4条1号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第4条第1号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、条例第4条第1号の規定を準用し、この場合において、当該審査基準「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。

市条例第4条第2号から第6号まで及び第8号の規定に該当する建築物又は第一種特定工作物（市条例第5条第2号）

（政令第36条第1項第3号ハの規定により定める建築等）

市条例第5条

- (2) 前条第2号から第6号まで及び第8号に掲げる開発行為に係る予定建築物等の要件に該当する建築物等の新築等

〈審査基準〉

市条例第5条第2号審査基準

1 建築物等の用途

建築物等の新築等が条例第4条第2号から第6号まで及び第8号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第4条第2号から第6号まで及び第8号に規定するものであること。

2 審査基準の準用

当該建築物等の審査基準については、条例第4条第2号から第6号まで及び第8号の規定に係るそれぞれの審査基準（土地の面積に係る部分を除く。）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。

1ヘクタール未満の墓地等の管理に必要な建築物（市条例第5条第3号）

（政令第36条第1項第3号ハの規定により定める建築等）

市条例第5条

- (3) 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項に規定する墓地をいう。）又は運動・レジャー施設である工作物の管理に必要な建築物の新築

〈審査基準〉

市条例第5条第3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

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

既存の建築物の用途の変更等（市条例第5条第4号）

| <p>（政令第36条第1項第3号ハの規定により定める建築等）</p> <p>市条例第5条</p> <p>(4) 現に存する建築物が、建築後20年を経過している場合又は建築後5年を経過し、破産手続開始の決定その他のやむを得ない事由を有するものとして規則で定める場合に、当該建築物と同一の敷地において行う次のいずれかに該当する建築物の新築、改築又は用途の変更</p> <p>ア 現に存する建築物と用途が同一の建築物</p> <p>イ 現に存する建築物と用途が類似するものとして規則で定める建築物</p> <p>ウ 建築基準法別表第2（ろ）項に掲げる建築物（既存集落区域に存するものに限る。）</p> | | | | | | | | | | |
|--|---|----------|------------|----|----|----------------|-----------------|---------------------|---|-------------------------|
| <p>（条例第5条第4号の規則で定める場合）</p> <p>市施行規則第7条</p> <p>条例第5条第4号の規則で定める場合は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 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場合</p> <p>(2) 事業を営む者が、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場合</p> <p>（条例第5条第4号イの規則で定める類似の建築物）</p> <p>市施行規則第8条</p> <p>条例第5条第4号イの規則で定める建築物は、別表第3に掲げる建築物とする。</p> | | | | | | | | | | |
| <p>別表第3（第8条関係）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>現に存する建築物</th> <th>用途が類似する建築物</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工場</td> <td>倉庫</td> </tr> <tr> <td>住宅（他の用途を兼ねるもの）</td> <td>住宅（他の用途を兼ねないもの）</td> </tr> <tr> <td>法第29条第1項第2号に規定する建築物</td> <td rowspan="2">現に存する建築物及び建築基準法（昭和25年法律第201号）第87条にいう建築物の用途の異なる建築物</td> </tr> <tr> <td>法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物</td> </tr> </tbody> </table> <p>備考 左欄に対応する右欄に掲げる用途が類似する建築物とするものに限る。</p> | | 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 | 現に存する建築物及び建築基準法（昭和25年法律第201号）第87条にいう建築物の用途の異なる建築物 | 法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物 |
| 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 | 現に存する建築物及び建築基準法（昭和25年法律第201号）第87条にいう建築物の用途の異なる建築物 | | | | | | | | | |
| 法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物 | | | | | | | | | | |

〈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、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
 - 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) 次の表の左欄に掲げる建築物に対応する同表の右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る建築物（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) 建築基準法別表第二（ろ）項に掲げる建築物（現に存する建築物が既存集落区域に存する場合に限る。）

3 そ の 他

埼玉県における審査基準等の準用について

他法令の許認可等が必要なものにあつては、その許認可等が得られること。また、市審査基準の規定にないものについては、関係法令の規定によるほか、原則として、埼玉県における審査基準の規定（都市計画法に基づく開発許可制度の解説）を準用するものとする。