

# 開発許可審査基準

令和6年4月

春日部市

# 目 次

## 総 則

第 1 目的	.....	P 1
第 2 法令の略称規定	.....	P 1
第 3 開発行為の定義	.....	P 1
都市計画法 第 29 条	開発行為の許可.....	P 3
都市計画法 第 33 条	開発許可の基準.....	P 5
都市計画法 第 34 条	市街化調整区域の許可基準.....	P 15
都市計画法 第 42 条第 1 項	開発許可を受けた土地..... における建築等の許可	P 36
都市計画法 政令第 36 条第 1 項	条例で定める建築行為等.....	P 38
都市計画法 第 45 条	許可に基づく地位の承継.....	P 42

## 総則

### 第1 目的

この審査基準は、都市計画法及び春日部市開発事業の手續及び基準に関する条例に係る審査基準を定めるものです。

### 第2 法令の略称規定

この審査基準において、次の法令は当該各号に定めるとおり略称する。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号） 法
- (2) 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号） 政令
- (3) 都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号） 省令
- (4) 春日部市開発事業の手續及び基準に関する条例（平成24年条例第37号） 条例
- (5) 春日部市開発事業の手續及び基準に関する条例施行規則（平成24年規則第70号） 規則

### 第3 開発行為の定義

#### (1) 開発行為

主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。

#### (2) 土地の区画の変更

「区画」とは、建築物の建築又は特定建築物の建設するなど物理的な土地利用状況が他の土地と独立して区切られた土地の範囲のことで、「区画の変更」とは、この範囲を変更することをいい、単なる土地の分合筆のみを目的とした権利区画の変更は含まれない。

#### (3) 形の変更

次に該当する土地の盛土・切土により、土地の形状を変更すること。

ア 敷地地盤高さを変更する場合で、その変更高さが切土又は盛土で1メートルを超えるもの

#### (4) 質の変更

宅地以外の土地（農地・山林など）を、宅地にすること。なお、宅地とは、次の土地をいう。

ア 現に建築物の敷地として利用されている土地（その主たる目的が建築物でない土地及び仮設建築物は除く）

イ 法第7条第1項の区分を定める以前より土地の登記簿等の地目が宅地である土地

ウ 旧住宅地造成事業に関する法律に基づき建築物の敷地として造成事業が完了した土地

エ 法による開発許可を受けて建築物の敷地として開発行為が完了した土地

オ 法第29条第1項第4号、第6号、第7号、又は第8号に該当する開発行為の区域内の土地で、建築物の敷地として完了した土地

カ 土地区画整理法に基づく土地区画整理事業の認可を受けた土地で仮換地又は保留地としての整備が終了し、建築物の敷地として使用収益が開始された後の土地

## (5) 開発区域

開発区域とは、次に該当する部分が、それぞれ一連した区域をいう。

- ア 建築物の敷地（建築基準法（昭和25年法律第201号）に規定する敷地）、特定工作物の敷地、及び土地利用上一体として使用される駐車場等の区域
- イ 拡幅整備される道路（計画内容によっては、既存道路部分も含む）
- ウ 新たに築造される道路
- エ 造成を行う土地
- オ 当該土地利用を図ることとなる区域に関わる道路・水路等の公共施設の付け替え、廃止及び払い下げを受ける部分
- カ 排水等の施設の設置に必要となる部分

## (6) 開発行為の一体性

1年以内に、一定区域を2回以上に区分して開発行為を行う場合、又は開発許可を受けた区域と隣接して同一事業者等が開発行為を行う場合は、一体の開発行為と見なし面積を判断する。一事業の終了から1年を経過しているかの判断は、次の資料により判断する。

- ア 開発行為に関する工事の完了公告日
- イ 道路位置指定の指定日
- ウ 建物登記簿謄本の原因日
- エ その他公的機関の証明で、事業の完了日が確認できるもの

※上記に関わらず、土地利用計画によっては一体的な開発と判断する場合がある。

## (7) 自己用（居住用、業務用）及び非自己用

○自己の居住用：当該住宅を専ら自らの生活の本拠として使用する。

○自己の業務用：当該建築物又は特定工作物を専ら継続的に自己の業務に係る経済活動の用に供するものをいい、賃借等を目的とするものは含まれない。

○非自己用：上記以外の場合

## (8) 建築物及び建築

「建築物」とは、建築基準法第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは、同条第13号に定める建築をいう。

(9) 再開発型開発行為（開発許可を必要としない開発行為）

法令名	根拠条項	許認可等の内容
都市計画法	第4条	再開発型開発行為の基準

審査基準

再開発型開発行為にあたっては、本審査基準に定める基準に適合するものでなければならない。

1. 開発区域

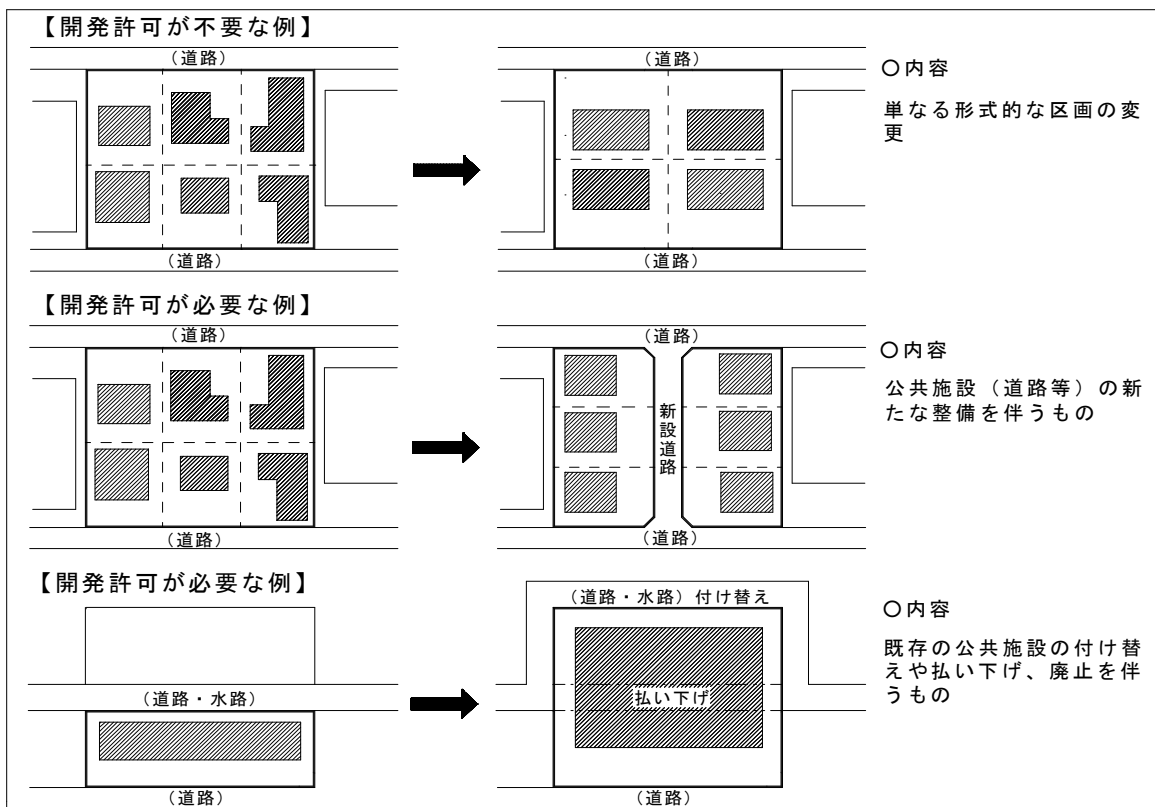
開発区域は、市街化区域内で、都市計画法第36条第3項の規定による完了公告がなされた開発行為事業完了地内又は、土地区画整理法第103条第4項の規定による換地処分公告がなされた事業完了地内であること。

2. 行為

次の（1）から（5）のいずれにも該当すること。

- （1）従来の敷地境界の変更につき、既存の建築物等の除却や、へい、かき、さく等の除去、設置が行われるにとどまるものであると認められるもの。
- （2）道路、水路、公園等の公共用地の新たな設置、廃止、付け替えを伴わないものであると認められるもの。
- （3）上水道、下水道等の既存公共施設の規模・構造に支障がないと認められるもの。
- （4）開発区域及びその周辺区域における環境保全上、交通安全上支障\*注がないと認められるもの。
- （5）土地の造成工事は、建築物の建築自体と不可分な一体の工事に留まり、「形」の変更（都市計画法施行規則第23条第1項の規定に基づく切土、盛土等の造成工事）を伴わないものであると認められるもの。

\*注 予定建築物の敷地の規模・用途に照らし、「都市計画法、春日部市開発事業の手続及び基準に関する条例」に係る開発許可審査基準に適合していること。



	根拠条項	許認可等の内容
都市計画法	第29条	開発行為の許可

審査基準

開発許可にあたっては、法第33条、第34条及び条例に適合するものであるとともに、本審査基準に定める各基準に適合するものでなければならない。

1. 法第33条関係

許可基準根拠法令	関連法令	関連条例
法第33条第1項第1号 (用途地域への適合)		
法第33条第1項第2号 (道路、公園等の公共空地の確保等)	政令第25条 省令第20条、第20条の2 省令第21条、第24条 省令第25条	条例第44条、 条例第46条
法第33条第1項第3号 (排水施設)	政令第26条 省令第22条、第26条	条例第44条
法第33条第1項第4号 (給水施設)		
法第33条第1項第5号 (地区計画への適合)		条例第6条
法第33条第1項第6号 (公共公益施設)	政令第27条	
法第33条第1項第7号 (防災・安全措施)	政令第28条 省令第23条、第27条	条例第44条
法第33条第1項第8号 (開発行為を行うのに適当でない区域)	政令第23条の2	
法第33条第1項第9号 (樹木表土の保全等の措置)	政令第23条の3、第28条の2 省令第23条の2	
法第33条第1項第10号 (緩衝帯の配置)	政令第23条の4、第28条の3 省令第23条の3	
法第33条第1項第11号 (輸送施設)	政令第24条	
法第33条第1項第12号 (申請者の資力・信用)	政令第24条の2	
法第33条第1項第13号 (工事施行者の能力)	政令第24条の3	
法第33条第1項第14号 (関係権利者の同意)		
法第33条第2項		
法第33条第3項		条例第46条
法第33条第4項		条例第47条

2. 法第34条関係

許可基準根拠法令	関連法令	関連条例
法第34条第1号 第2号 第3号 第4号 第5号 第6号 第7号 第8号 第8号の2 第9号 第10号 第12号 第13号  第14号	政令第29条の5    政令第29条の6 政令第29条の7 政令第29条の8  政令第29条の10 政令第30条 省令第28条	           条例第50条

法令名	根拠条項	許認可等の内容
都市計画法	第33条	開発許可の基準

## 審査基準

### 1 技術基準

#### 1. 道路

接続先道路、開発道路及び取付道路の幅員その他の技術的細目は、条例及びこの基準の定めるところによるもののほか、道路構造令（昭和45年10月29日政令第320号）の規定に準ずるものとする。

#### (1) 定義

- ア 「接続先道路」とは、開発区域外に現に存する道路（法第32条協議により拡幅整備するものを含む。）で、開発区域が直接又は開発道路若しくは取付道路が接続する道路をいう。
- イ 「取付道路」とは、開発区域又は開発道路から接続先道路に取付ける道路をいう。
- ウ 「開発道路」とは、開発区域内に新たに設ける道路をいう。

#### (2) 道路の配置

- ア 接続先道路は、(3)の基準の認定幅員及び現況幅員を有する公道（当該公道が他の公道に接続している場合には接続する公道を含め(3)の基準に適合すること。）でなければならない。
- イ 取付道路及び開発道路は、袋路状（P字型等道路を含む。）でなく、開発区域の規模、形状、予定建築物等の用途及び周辺の状況を勘案して、適正に配置されていること。  
ただし、開発区域の面積が1,000平方メートル未満で、かつ、次の基準に該当する場合には、省令第24条第5号ただし書きによる道路（以下、「袋路状道路」という。）を設けることができる。

##### ①袋路状道路の基準

- (ア) 条例第46条（別表第5）の基準を適用する。
- (イ) その他の技術的基準は、開発道路の基準を適用する。

##### ②袋路状道路の管理

袋路状道路は、法第32条の協議において自主管理道路とする。このとき、袋路状道路は、建築基準法第42条第1項第2号または、同条第4項第1号の道路とし、同法第45条の制限を受ける。

なお、以下の条件を満たすこと。

- (ア) 袋路状道路の土地は、分筆し、公衆用道路として登記されなければならない。
- (イ) 袋路状道路は、開発許可を申請しようとする者又は開発区域の土地の所有者が、その責任において維持・管理しなければならない。
- (ウ) 開発許可を申請しようとする者は、(ア)及び(イ)について、袋路状道路の土地の所有者の同意を得るとともに、当該土地に関する権利が移転される場合には、移転を受ける者が同意の上移転を受けるよう措置しなければならない。

- ウ 取付道路及び開発道路が現に存する道路（法第32条協議で接続が認められる道路を含む。）と交差する場合は、当該交差部分をすり付け等の処理により安全上支障のないような形態を確保するとともに、当該道路における交通量が交通の安全上、周辺地域に著しい影響を及ぼすことがないようにすること。



エ 周辺道路との接続部分は、すり付け等の処置により安全上支障のないような形態を確保すること。

(3) 接続先道路の幅員

ア 開発区域内の予定建築物等の敷地が接する道路のうち、接続先道路（幹線道路から開発区域に至るまでの既存の道路）は、開発区域周辺の道路状況によりやむを得ないと認められ、予定建築物等の用途及び開発区域の規模に応じて、次の表に掲げる車両の通行に支障のない構造の道路であること。

① 住宅系開発行為の場合

面積	0.3ヘクタール未満	0.3ヘクタール以上 0.6ヘクタール未満	0.6ヘクタール以上 1.0ヘクタール未満
道路幅員	4.0メートル以上	4.5メートル以上	5.5メートル以上

(注) 1. 規模から想定される発生交通量が、交通の安全上、周辺地域に著しい影響を及ぼす恐れがないと認められる場合に限る。  
2. 自己用の専用住宅の場合は、本基準は適用しない。

② 住宅系開発行為以外の場合

面積	0.1ヘクタール未満	0.1ヘクタール以上 5.0ヘクタール未満	5.0ヘクタール以上 20.0ヘクタール未満
道路幅員	4.0メートル以上	6.0メートル以上	6.5メートル以上

(注) 1. 規模から想定される発生交通量が、交通の安全上、周辺地域に著しい影響を及ぼす恐れがないと認められる場合に限る。

③ 特定工作物

面積	すべての場合
道路幅員	6.0メートル以上

(注) 1. 規模から想定される発生交通量が、交通の安全上、周辺地域に著しい影響を及ぼす恐れがないと認められる場合に限る。

イ 法第18条の2における将来都市構造において、産業拠点として位置付けられている土地の区域内、かつ、条例第50条第1項第1号に指定する土地の区域内においては、政令第25条第2号及び同条第4号の本文を適用する。

ただし、予定建築物の用途が、自己の業務の用に供するもので、下記に示す要件を満たすものはこの限りでない。

- 一 自動車交通に障害となる電柱や側溝などの道路構造物があっても相互通行を担保し、かつ、消防活動に際して消防車が他の車両とすれ違い可能な道路幅員を確保できること。
- 二 予定建築物の用途が、多数の車両や大型車両の頻繁な出入りが見込まれる施設でないこと。

三 当該道路の利用状況として、商店が連たんして多数の買物客が往来する道路や、多数の者の通勤・通学の用に供されている道路は通常除くものとする。

① 自己の業務の用に供する場合（運輸業・郵便業は除く）

面積	0.1ヘクタール未満	0.1ヘクタール以上 5.0ヘクタール未満
道路幅員	4.0メートル以上	6.0メートル以上

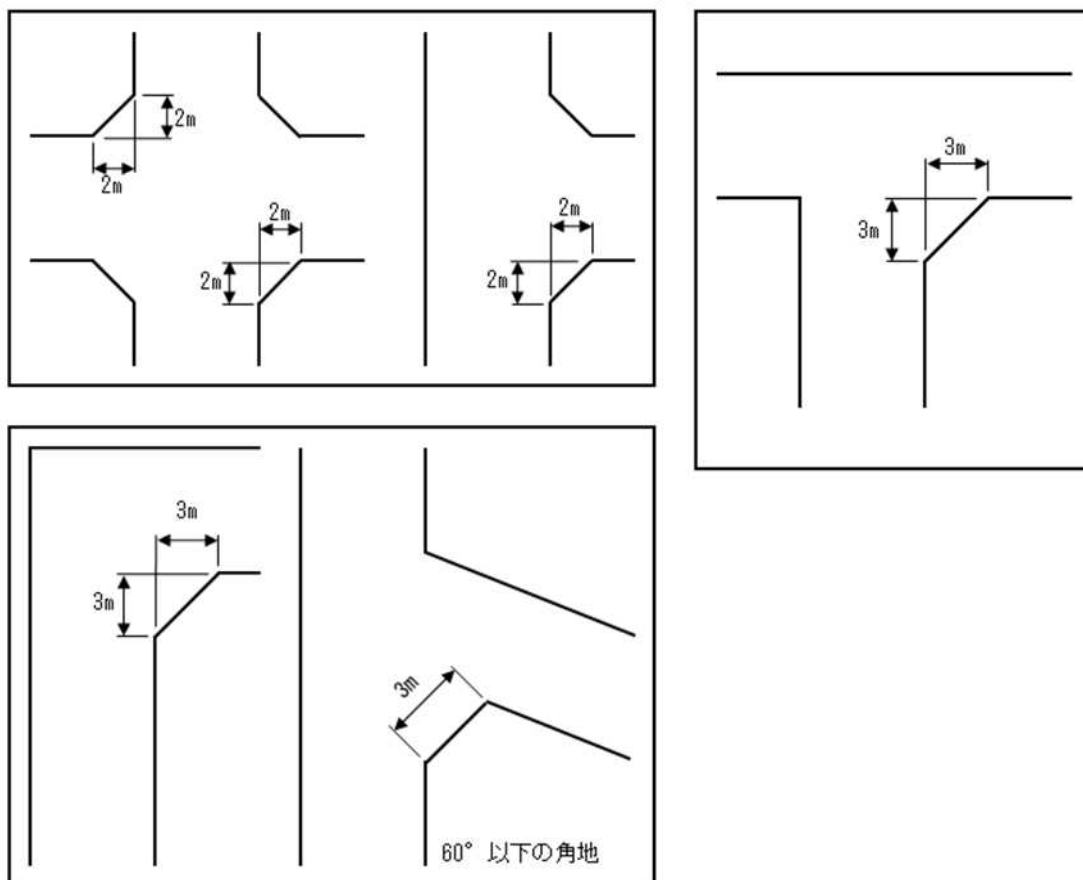
(4) 開発道路等の幅員

開発道路の幅員は条例第46条の規定による。また、取付道路の幅員についても同条の基準を準用する。ただし、開発道路又は取付道路の幅員が6.0メートル未満の場合には、その幅員は有効幅員とすること。

開発区域内に事業中の都市計画道路等がある場合は、担当課と協議をすること。

(5) 道路の隅切り

道路の隅切りは、次の表により、両端に設けること。また、道路の交差角は120度から60度までとし、原則90度とする。



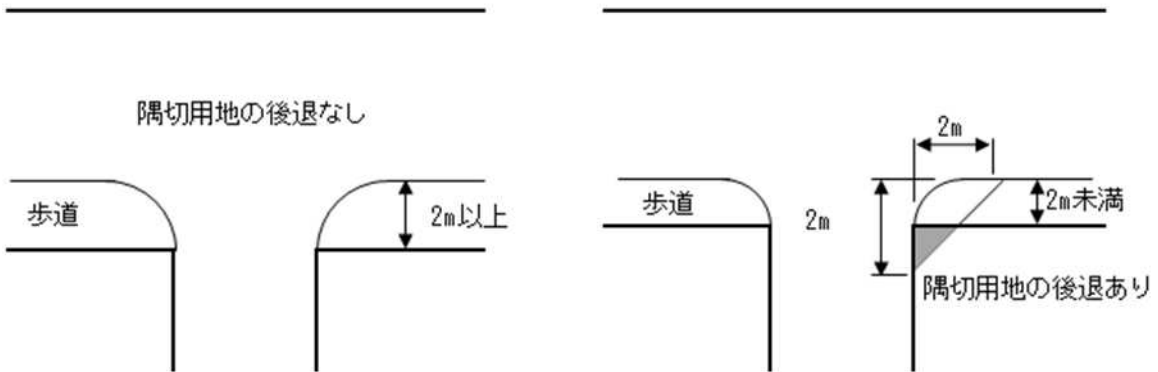
(注) 1. 6.0m以上の道路が交差する隅切りは、別途道路管理者と協議により取り扱うことができる。

(6) 歩車道分離

ア 歩車道分離する道路は道路構造令の構造基準に基づくこと。

(1) 歩道幅員が2.0m以上の場合

(2) 歩道幅員が2.0m未満の場合

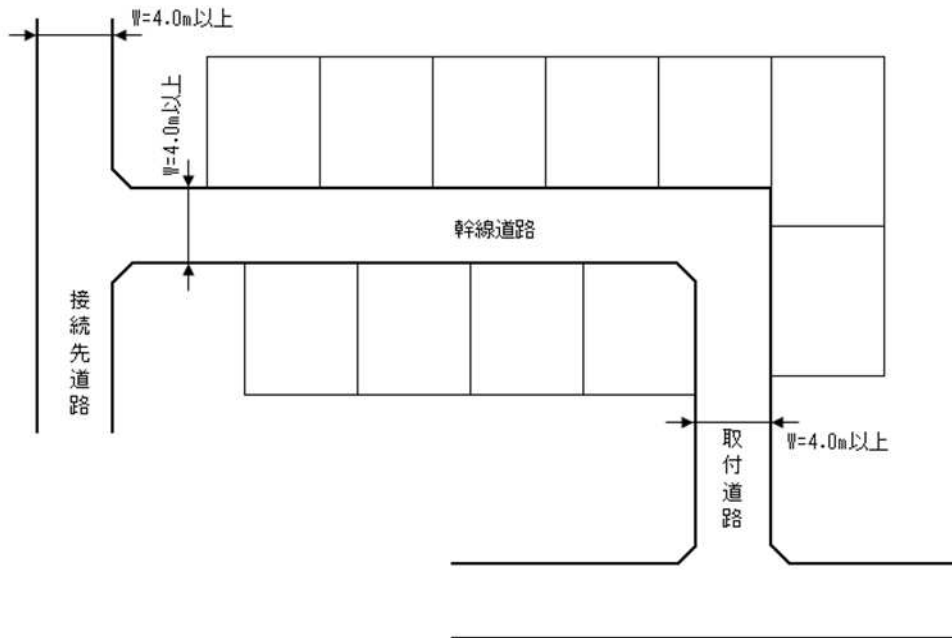


(7) 配置計画についての具体例

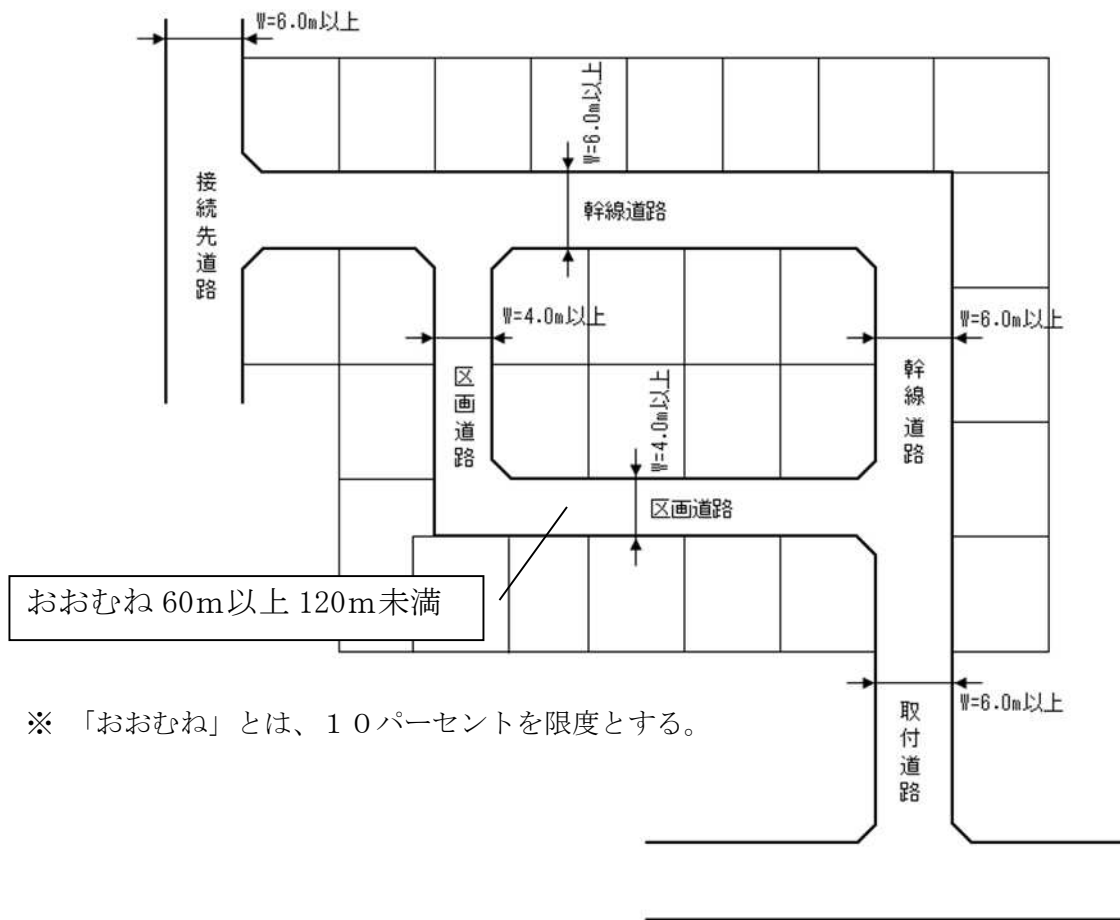
宅地造成（戸建分譲）の場合の接続先道路及び開発道路の幅員、配置を例示したものである。

ア 戸建分譲の場合の区域外及び区域内道路の幅員を例示したものである。

① 0.3ha未満の戸建分譲の場合

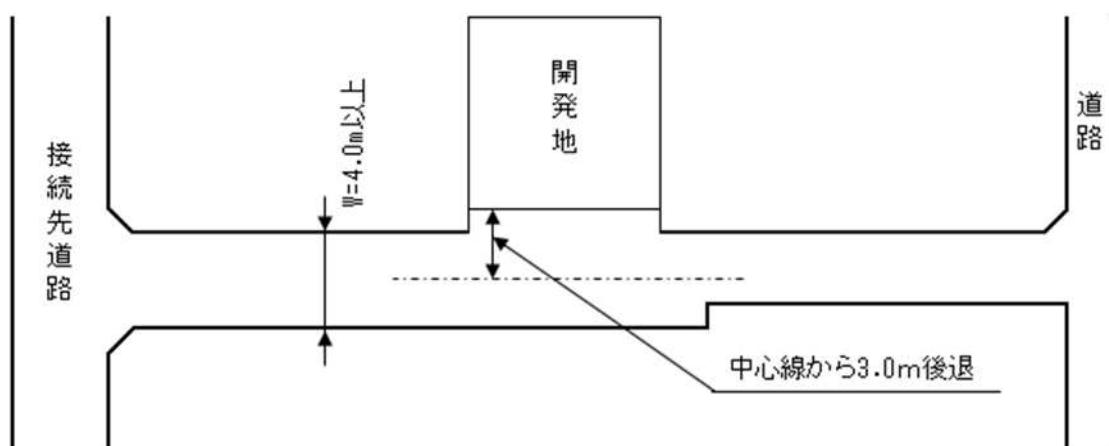


② 0.3ha以上～20.0ha未満の戸建分譲の場合

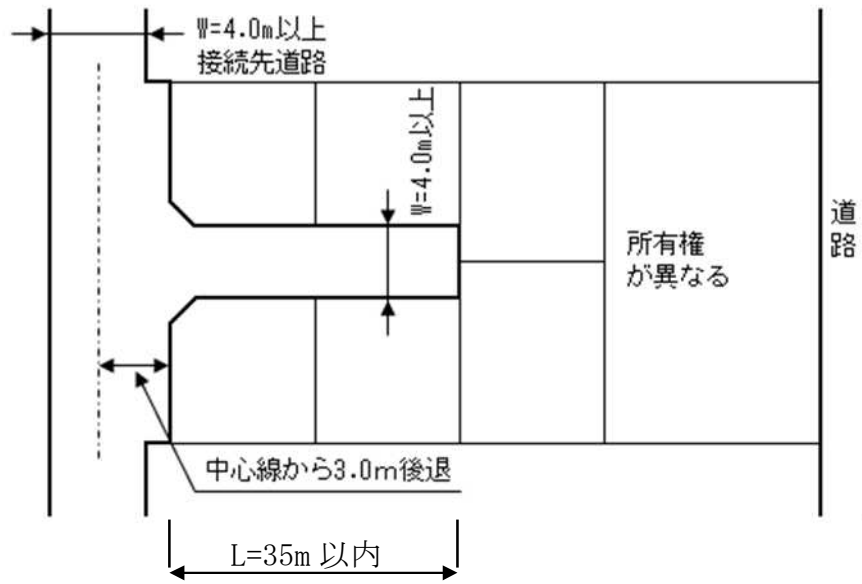


③ 0.1ha未満開発例

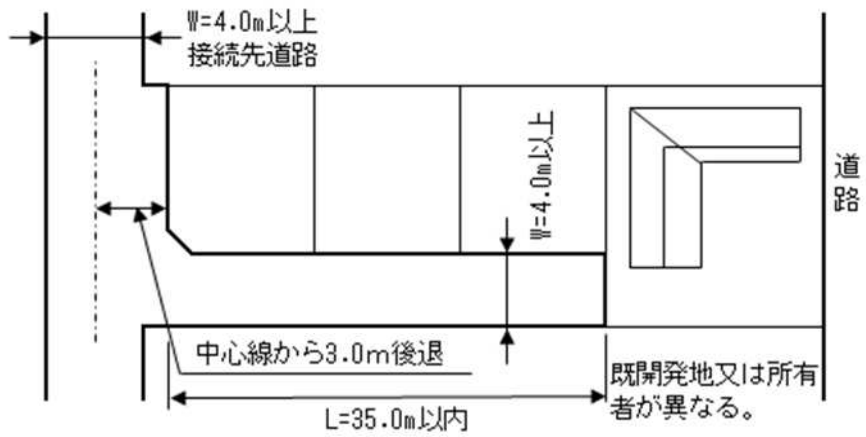
例1



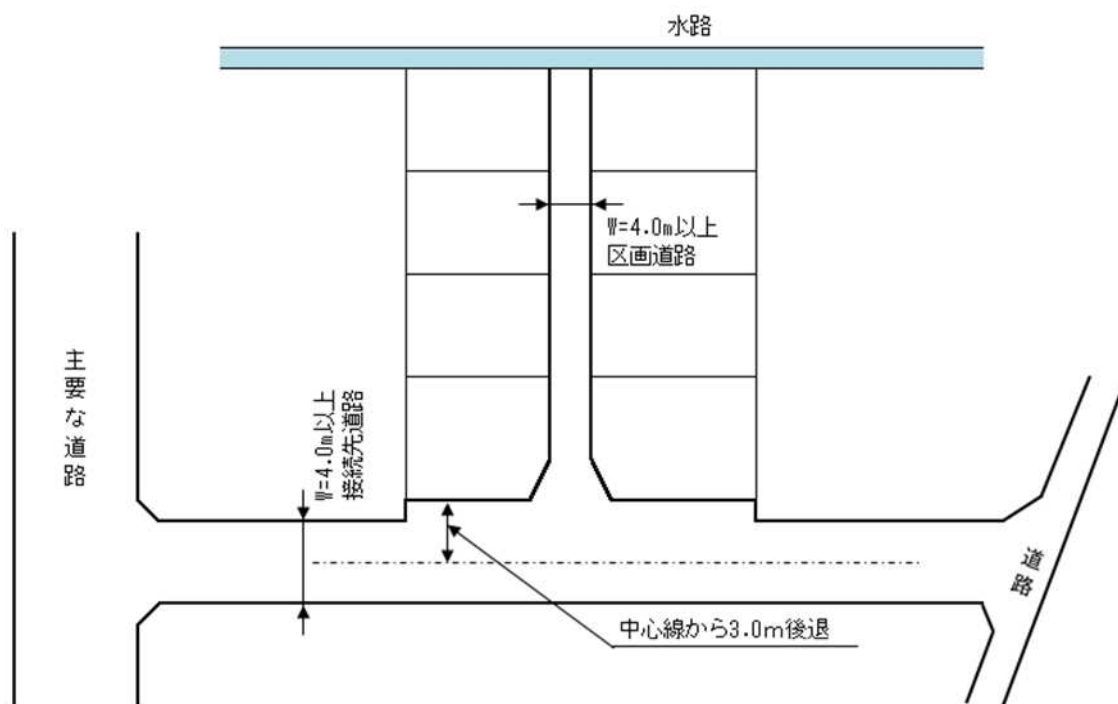
例 2



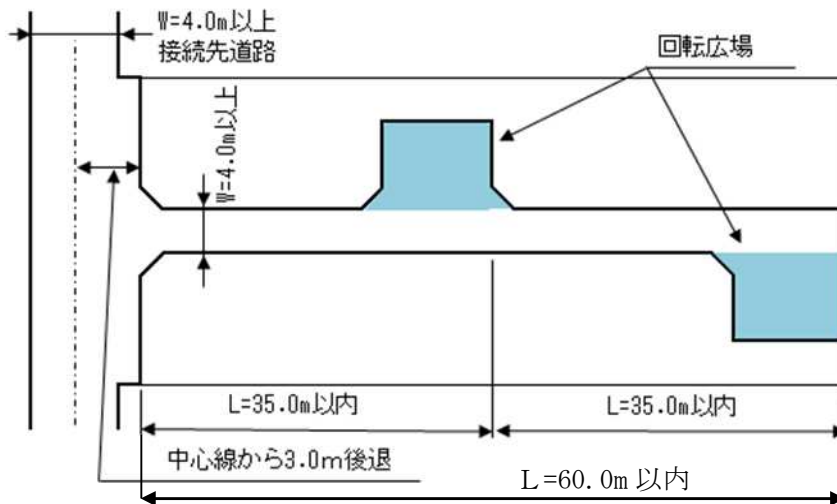
例 3



例 4



例5 回転広場を設ける場合



(1) 回転広場の大きさ

ア 2台停車

開口6m以上として面積40㎡以下とする。

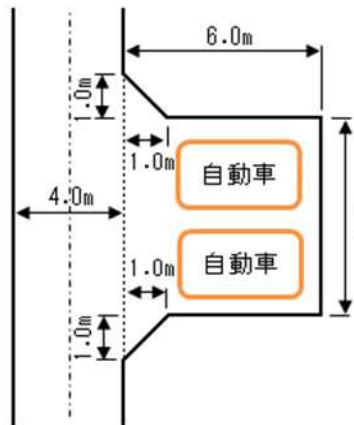
イ 1台停車

開口4m以上として面積30㎡以下とする。

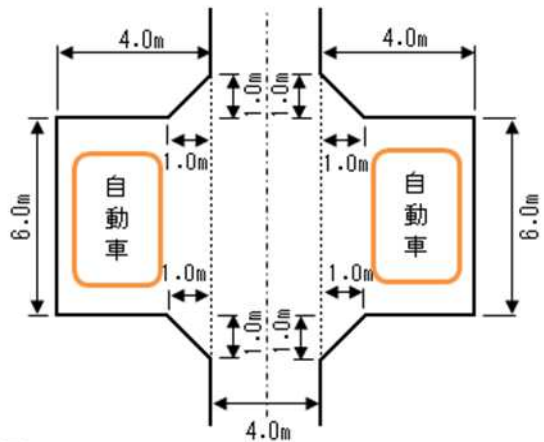
ウ すみ切を設けた場合は、角地の隅角をはさむ辺の長さを1mとする。

(2) 取付例

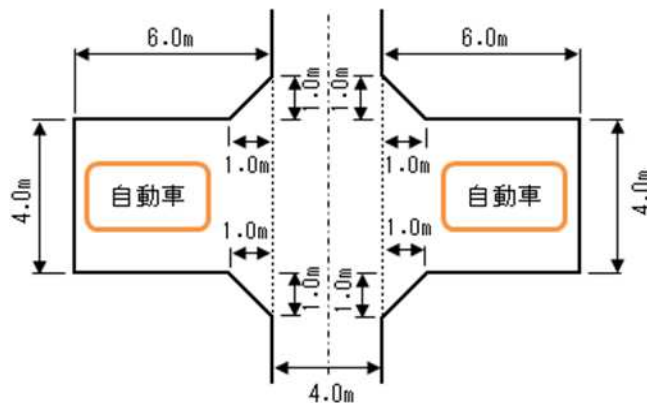
例 2台停車



例 1台停車 (縦置)



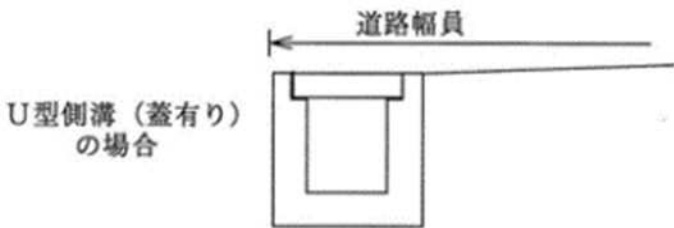
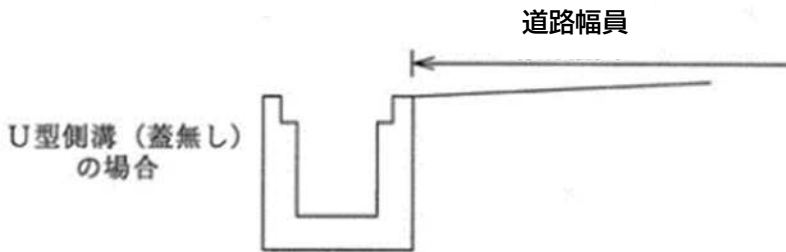
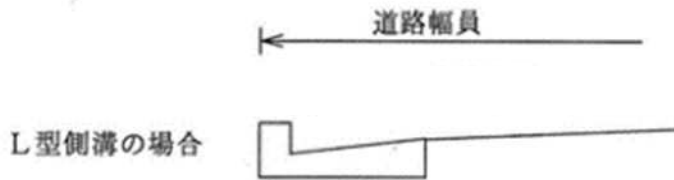
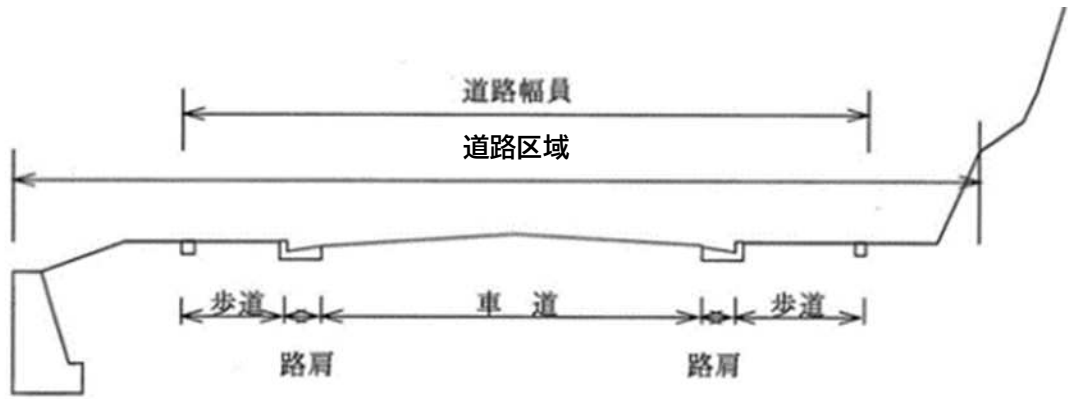
例 1台停車 (横置)



参考：埼玉県建築基準法施行条例の「転回広場の基準」

(8) 道路幅員

道路幅員は、下図の例により取扱うものとする。





## 2. 公園及び緑地

公園及び緑地の整備や維持管理等については、関係部署とあらかじめ協議を行い法令ならびに関連条例に適合するものであること。

## 3. 消防水利

消防水利施設の整備や維持管理等については、関係部署とあらかじめ協議を行い法令ならびに関連条例に適合するものであること。

## 4. 排水計画

排水施設の構造や整備及び維持管理等については、関係部署とあらかじめ協議を行い法令ならびに関連条例に適合するものであること。

## 5. 上水道施設

上水道施設計画については、関係部署とあらかじめ協議を行い法令ならびに関連条例に適合するものであること。

## 6. 地区計画等の整合

当該開発区域が地区計画等の定められている区域内にあるものについては、当該地区計画等に定められた内容に即していること。

## 7. 安全上の措置

(1) 開発区域内の土地が、開発区域の周辺の状況（土壌、雨水、地下水等の自然流水を含む。）、履歴から見て、地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれの多い土地その他これに類する土地であるときには、政令第28条及び条例第44条の規定に基づき必要な措置をとらなければならない。

(2) 擁壁を設置する場合には、宅地造成等規制法及び建築基準法の規定に準じた構造であること。

## 8. 開発行為を行うのに適当でない土地の除外

法第33条第1項第8号及び政令第23条の2の規定に基づく開発行為を行うのに適当でない法定区域については、花積地区の一部に土砂災害特別警戒区域が指定されている。

## 9. 樹木の保存・表土の保全等

政令第28条の2の規定に基づき樹木の保存・表土の保全等が考慮された計画であること。  
(政令第23条の3ただし書きの規模は、本市では定められていない。)

## 10. 緩衝帯の配置

政令第28条の3及び省令第23条の3の規定に基づき緑地帯等緩衝帯が設置されていること。

#### 11. 申請者の資力及び信用

開発区域の面積が1ヘクタール未満で予定建築物の用途が自己用であるもの以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があることを次の図書により審査する。

- (1) 資金計画書
- (2) (1) を裏付ける資金を証する残高証明書、融資証明書等
- (3) 前年度の納税証明書（その1又はその3（個人場合その3の2、法人の場合その3の3））
- (4) 業務経歴書

#### 12. 工事施行者の能力

開発区域の面積が1ヘクタール未満で予定建築物の用途が自己用であるもの以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があることを次の図書により審査する。

- (1) 建設機械目録
- (2) 技術者名簿
- (3) 工事経歴書

#### 13. 関係権利者の同意

当該開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意の範囲等は、次のとおりとする。

- (1) 土地については、所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地の保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者を含む。
- (2) 工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者のほか、土地改良施設がある場合は、その管理者を含む。
- (3) 法文中「相当数の同意を得ていること」については、全権利者の同意を得ることを原則とする。
- (4) 同意書は実印を押印し、印鑑証明書を添付すること。

法令名	根拠条項	許認可等の内容
都市計画法	第34条	市街化調整区域の許可基準

## 審査基準

### ○市街化調整区域の許可基準

#### 1 法第34条各号共通事項

- 1 農地法（昭和27年法律第229号）の規定による農地転用許可が必要な場合は、当該許可が受けられるものであること。
- 2 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、法第34条第13号に掲げる開発行為その他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。
- 3 浸水ハザードエリア等における開発行為等については、想定浸水深以上となるような建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により想定浸水深以上の床面を有するような計画に努めること。

## 2 第1号 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

### 1. 開発区域

開発区域は、条例第50条第2項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。

#### 学校等

(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

イ 幼稚園

#### 社会福祉施設・更生保護施設

(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 市が指定した事業者が行う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）

#### 医療施設

(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

#### 店舗等（兼用住宅は不可）

(4) 建築基準法別表第二（ろ）項第二号に掲げるもので、床面積の合計が150平方メートル以下のもの

(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平方メートル以下のもの

(6) 自動車修理工場（専ら自己の業務用自動車の修理整備を行うもの、自動車の販売を行うもの又は自動車の解体を行うものを除く。）又は農機具修理工場であって、作業場、管理施設等の床面積の合計が300平方メートル以下のもの

(7) 農業協同組合その他の農林漁業団体の事務所

### 3. 事業者の資格等

事業者は、営業に際し、資格を要する場合には、事業者がその資格を有すること。（法人が申請者にあつては、雇用者が資格を有する場合を含む。）また、開業にあたって、許認可等を必要とする場合には、事業者がその許認可等を既に取得しているか、又は取得することが明らかであること。

### 3 第2号 鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設

#### 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) 日本標準産業分類の大分類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等

##### 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. 予定建築物等

予定建築物等は、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) 観光資源の鑑賞のために必要な展望台等の建築物又は第一種特定工作物
- (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又は第一種特定工作物（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。）

#### 4 第4号 農林漁業用施設及び農林水産物の処理等の施設

##### 農業、林業又は漁業の用に供する建築物

###### 1. 農業、林業又は漁業

農業、林業又は漁業とは、次に掲げる基準に該当する事業とする。

- (1) 農業については、日本標準産業分類の大分類A－農業、林業のうち農業に分類される事業であって、経営耕地面積10アール以上の農地において営まれているもの又は前年の農業生産物の総販売額が15万円以上のもの
- (2) 林業については、日本標準産業分類の大分類A－農業、林業のうち林業に分類される事業であって、所有権又は所有権以外の権原に基づいて育林又は伐採を行うことができる1ヘクタール以上の山林において営まれているもの又は前年の林業生産物の総販売額が15万円以上のもの
- (3) 漁業については、日本標準産業分類の大分類B－漁業に分類される事業であって、前年の漁業生産物の総販売額が15万円以上のもの

###### 2. 開発区域

開発区域は、予定建築物がその用に供される農業、林業又は漁業が営まれている市街化調整区域内であること。

###### 3. 予定建築物

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

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

###### 1. 開発区域

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

###### 2. 予定建築物等

予定建築物等は、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 農林水産物を集荷、出荷、選別又は貯蔵するための建築物又は第一種特定工作物であって、農業、林業又は漁業に分類される事業以外の事業の用に供されるもの
- (2) 農林水産物を直接原材料として加工する事業に供する建築物又は第一種特定工作物
- (3) 農林水産物を販売するための建築物又は第一種特定工作物

## 5 第6号 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、市の総合振興計画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。

## 6 第7号 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の大分類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

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。

## 7 第8号 危険物（火薬類）の貯蔵又は処理に供する施設

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などから、市街化区域に立地することは適当でないと考えられます。

本号は許可の判断の基準となる事項は全て法律に規定されているので、審査基準は定めません。

## 8 第8号の2 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内に存する建築物等の移転を目的とした開発行為

### 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) 春日部市内の市街化調整区域のうち災害レッドゾーン\*<sup>1</sup>内の従前建築物等\*<sup>2</sup>除却し、代替建築物等\*<sup>3</sup>を建築又は建設する者であること。
- (2) 春日部市内の市街化調整区域のうち災害レッドゾーン内に、原則、従来建築物等を所有する者であること。

### 2. 建築物等の要件

移転対象となる建築物等は、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 都市計画法に基づく許可等（建築基準法第6条第1項の規定による確認を含む。）を受けている建築物又は第一種特定工作物であること。
- (2) 申請日において、現に存する建築物等であること。

### 3. 予定建築物等の用途

- (1) 予定建築物等は、従前建築物等と同一の用途であること。
- (2) 予定建築物等は、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. 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) 災害レッドゾーンに指定された土地を含まないこと。
- (2) 開発区域は、条例第50条第2項に規定する既存の集落内に存すること。
- (3) 開発敷地面積は従前敷地面積のおおむね2倍以下であること。ただし、専用住宅又は併用住宅の場合で家族構成等によりやむを得ないと認められる場合は、別途協議すること。  
※「おおむね」とは、10パーセントを限度とする。

### 5. その他

- (1) 他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が取得できるものであること。
- (2) 従前建築物等は、当該開発行為に関する工事の完了公告後、遅滞なく除却（6ヶ月以内）し報告しなければならない。

(注釈)

#### \* 1. 災害レッドゾーン

災害レッドゾーンとは、次の表に掲げる区域をいう。

区域名	規定法律
土砂災害特別警戒区域 (埼玉県指定)	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

#### \* 2. 従前建築物等

建築物又は第一種特定工作物をいう。

#### \* 3. 代替建築物等

従前建築物等に代わる建築物又は第一種特定工作物をいう。



## 9 第9号 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 休憩施設（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12メートル以上の市道（国道又は県道と交差又は接続する箇所から12メートル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6メートル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

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、休憩させるための有人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品をセルフサービス方式で小売する事業所で、店舗規模が小さく、終日又は長時間営業を行なうものをいう。）

## 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12メートル以上の市道（国道又は県道と交差又は接続する箇所から12メートル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6メートル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・整備を行なう作業場
- (2) 洗車場

## 10 第10号 地区計画又は集落地区計画の区域内における開発行為

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おいて、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道路などの施設や予定建築物の用途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審査基準となります。

## 11 第12号 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

○条例第50条の土地の区域について（浸水ハザードエリア等）

令和2年6月10日に公布された『都市計画法等の一部を改正する法律』（令和2年法律第43号）及び令和3年5月10日に公布された『都市計画法等の一部を改正する法律』（令和3年法律第31号）並びに令和3年4月1日付け国都計第176号『特別再生特別措置法等の一部改正する法律による都市計画法の一部改正に関する安全なまちづくりのための開発許可制度の見直しについて（技術的助言）』を踏まえ、法第34条第12号の規定に基づき定める土地の区域のうち除かれる土地の区域は下記のとおりである。

（条例第50条第1項ただし書きの規定で定める土地の区域）

規則第52条の2 条例第50条第1項ただし書の規則で定める土地の区域は、次に掲げるものとする。

- （1） 土砂災害が発生した場合に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8条第1項に基づき春日部市地域防災計画に定められた同項第2号の避難場所への確実な避難が可能な区域
- （2） 洪水等が発生した場合に水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項に基づき指定避難所への確実な避難が可能な区域
- （3） 前2号に規定する区域以外の区域のうち、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面のかさ上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けるなどの安全上及び避難上の対策が講じられる区域

### 1. 規則第52条の2の土地の区域内での開発行為の考え方について

#### （1）想定浸水深について

想定浸水深については、国土交通省が公開している“地点別浸水シミュレーション検索システム（浸水ナビ）”を活用することとする。

開発行為等の計画における浸水深は、最も被害が大きい値とする。

#### ★参考URL

○国土交通省 地点別浸水シミュレーション検索システム（浸水ナビ）

<https://suiboumap.gsi.go.jp/ShinsuiMap/Map/>

○浸水ナビ等の使用方法について

春日部市 浸水ナビを活用して自宅の水害リスクを調べよう

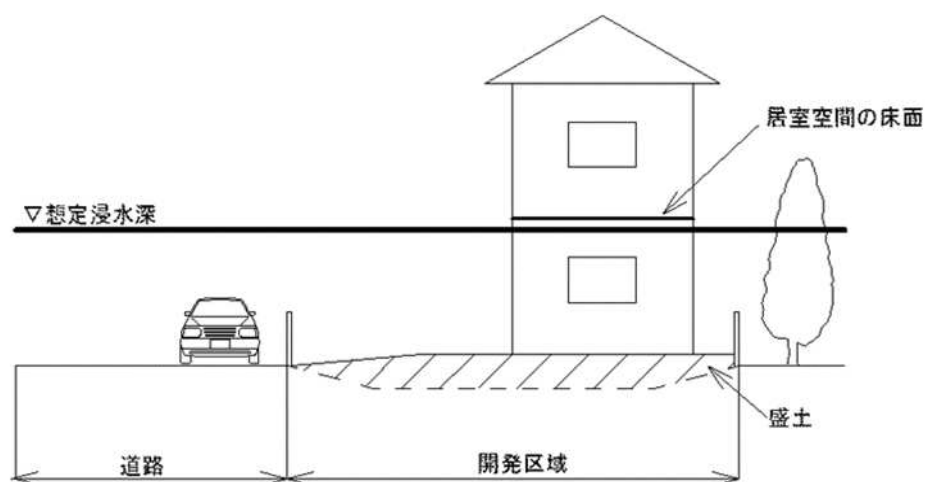
<https://www.city.kasukabe.lg.jp/anshin-zenzen/bousai/shinsuinaui.html>

※上記ページの『浸水ナビの操作方法』⇒『浸水ナビの操作方法（春日部市版操作マニュアル）（PDF）』参照してください。

(2) 規則第52条の2の土地の区域内について

ア 条例第50条の土地の区域と規則第52条の2第1項第1号又は第2号の土地の区域が重なる区域

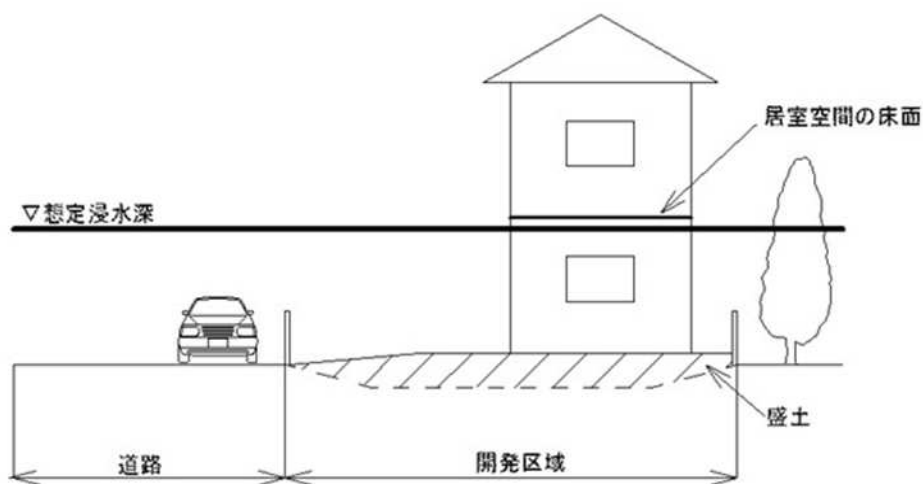
上記の区域内においては、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により想定浸水深以上の床面を有するような計画に努めること。



参考図

イ 規則第52条の2第1項第3号の土地の区域における開発行為

上記の区域内においては、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により想定浸水深以上の床面を有するような計画としなければならない。

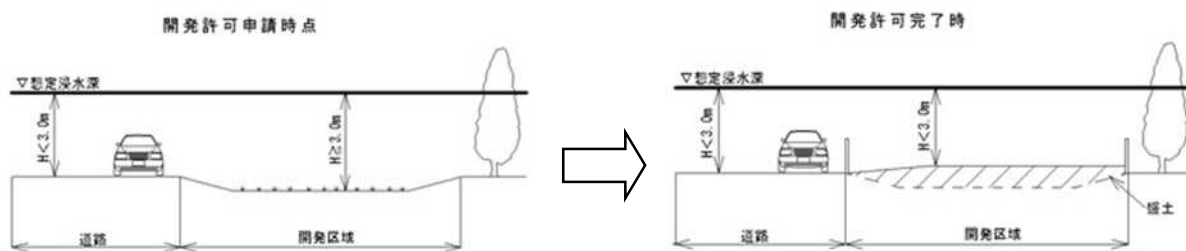


参考図

◆別途確認が必要な区域：条例第50条の土地の区域と規則第52条の2第1項第3号が重なる区域（対象地については別途相談）

一部地域に限り、開発行為によって行われる造成工事（盛土等）により周辺と同等の高さ（想定浸水深3.0m未満）になることが確認できたため、造成工事により周辺と同程度の高さになる計画であれば想定浸水深3.0m未満として扱うこととする。

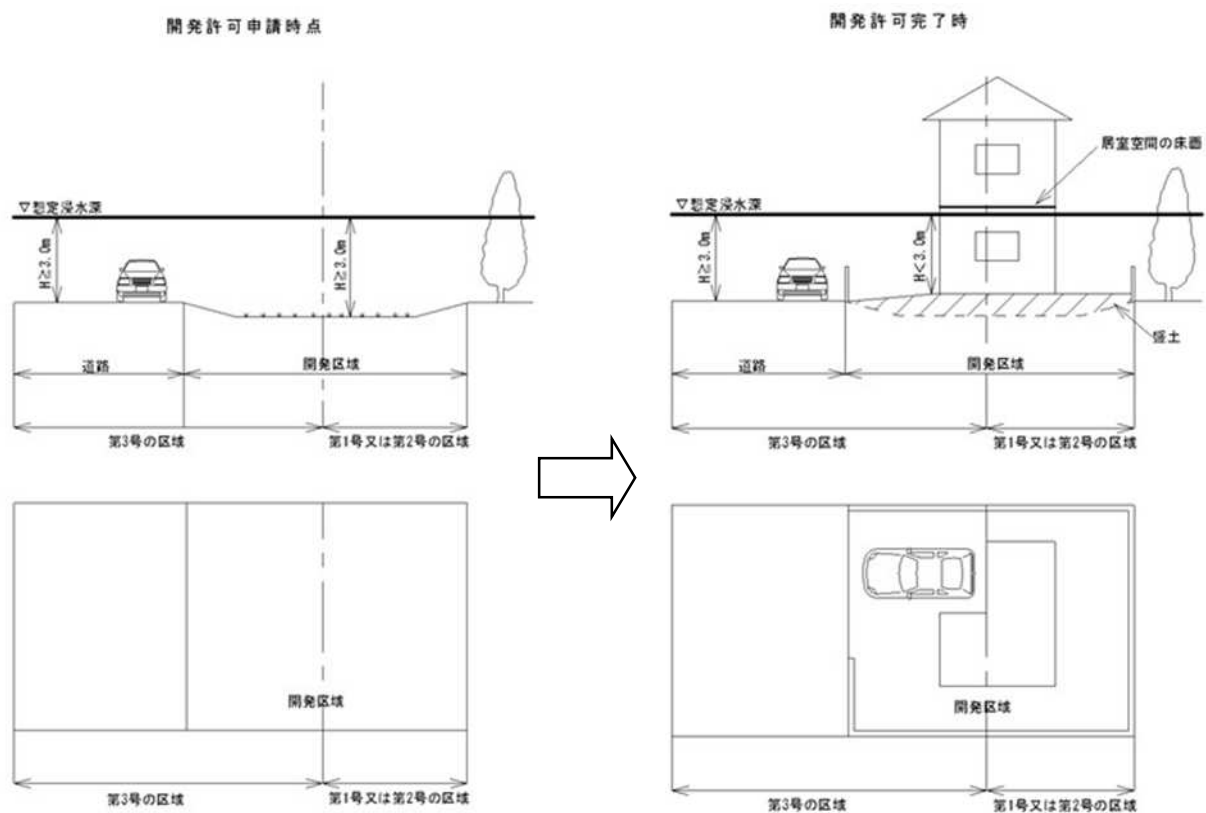
ただし、法改正の趣旨を踏まえ、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により想定浸水深以上の床面を有するような計画に努めること。



参考図

ウ 条例第50条の土地の区域において規則第52条の2第1項第1号又は第2号の土地の区域と第52条の2第1項第3号の土地の区域が跨る開発行為

開発区域全域が規則第52条の2第1項第1号又は第2号の区域を包括できないため、規則第52条の2第1項第3号の区域として取扱う。



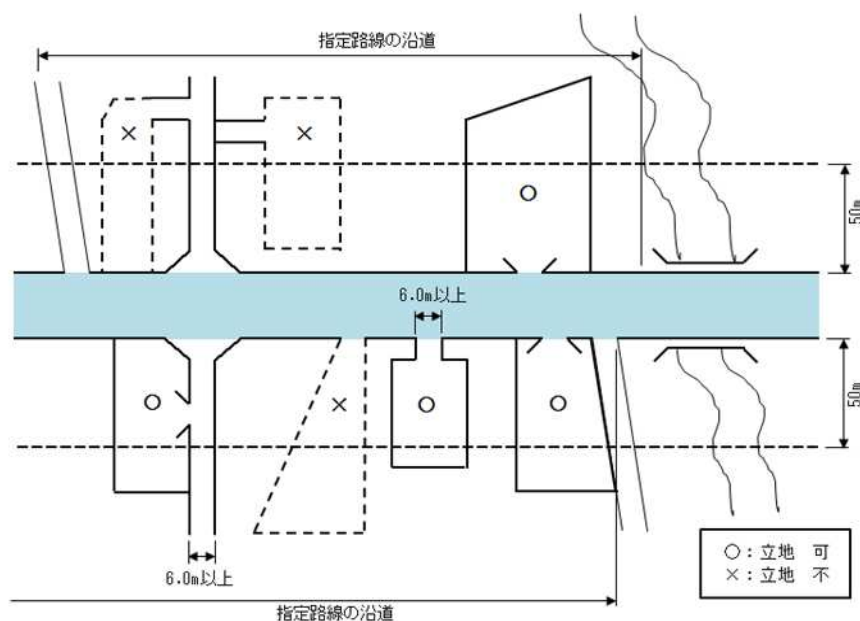
参考図

## ○条例第50条第1項第1号（総合振興計画に適合する建築物「道路の沿道」）

### 1. 開発区域

開発区域は、国道4号、都市計画道路藤塚米島線の市街化調整区域の内、農用地区域を除く道路の沿道に存する土地及び国道4号バイパス、国道16号バイパスの市街化調整区域の内、農地を除く道路の沿道に存する土地であって、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 開発区域の面積の過半以上が、指定道路から水平距離50mの範囲にあること。
- (2) 開発区域の主たる出入口は、指定道路に幅6.0m以上接すること。ただし、開発区域が指定道路と、その他の道路（幅員6.0m以上のものに限る）からなる街区の角にある場合で、主たる出入口をその他の道路に接することとしても当該道路の交通上支障がないときは、この限りでない。



### 2. 予定建築物の用途

条例第50条第1項第1号で指定できる予定建築物の用途は、流通業務・工業施設・商業施設のいずれかで、次のとおりとする。ただし、平成25年4月1日以前に指定した土地の区域は除く。

- (1) 流通業務・工業施設は、次のア、イ若しくはア及びイを併せ有するものとする。
  - ア 流通業務施設は、建築基準法別表第二（と）項に掲げる建築物（準住居地域内に建築してはならない建築物）以外の建築物<sup>注1</sup>のうち、倉庫及び荷捌き場とする。
  - イ 工業施設は、建築基準法別表第二（と）項に掲げる建築物（準住居地域内に建築してはならない建築物）以外の建築物<sup>注1</sup>のうち、工場とする。
- (2) 商業施設は、建築基準法別表第二（へ）項に掲げる建築物（第二種住居地域内に建築してはならない建築物）以外の建築物<sup>注2</sup>のうち、小売業の店舗（大規模小売店舗立地法第2条第1項で規定する店舗面積の合計が3,000㎡未満のものに限る。）、飲食店並びに小売業の店舗及び飲食店の用途のみを併せ有する施設の用途のいずれかに該当するもの（当該用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡以下のものに限る。）とする。

注1：準住居地域で建築可能な建築物とする

注2：第二種住居地域で建築可能な建築物とする

○条例第50条第1項第1号（総合振興計画に適合する建築物「指定区域」）

☆指定区域及び予定建築物の用途

地区名	予定建築物の用途
下柳16号南側地区	流通業務施設 / 工業施設 / 商業施設
下柳16号北側地区	流通業務施設
水角地区	流通業務施設 / 工業施設
東中野・新宿新田地区	流通業務施設 / 工業施設
上金崎地区 <sup>注3</sup>	金融・保険業の事業所 / 宿泊業・飲食サービス業の飲食店 / 生活関連サービス業・娯楽業の一般公衆浴場業
緑町地区	建築基準法別表第2（へ）項に掲げる建築物 ただし、 <u>下記に掲げる建築物を除く。</u> ・建築基準法別表第2（ろ）項に掲げる建築物 ・建築基準法別表第2（ほ）項第二号に掲げるもの （風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第8号に掲げる建築物に該当するものを除く） ・葬祭場等（ペット火葬場及びペット霊園に供する施設を含む）、ホテル、旅館、産業廃棄物処理施設

・流通業務施設：建築基準法別表第二（る）項下欄に掲げる建築物（準工業地域内に建築してはならない建築物）以外の建築物<sup>注4</sup>のうち、日本標準産業分類（総務省）において、下記の分類<sup>注5</sup>に属する“イ及びロ”の分類に属する倉庫、事業所並びに荷捌所並びに“ハ、ニ及びホ”の分類に属する倉庫並びに荷捌所のことを示す。

注4：準工業地域で建築可能な建築物とする

注5：分類については、大分類・中分類を満たす必要がある

種類	大分類	中分類
イ	H—運輸業・郵便業	44 道路貨物運送業 47 倉庫業 48 運輸に附帯するサービス業 49 郵便業（信書便事業を含む）
ロ	I —卸売業・小売業	50 各種商品卸売業 51 繊維・衣服等卸売業 52 飲食料品卸売業 53 建築材料、鉱物・金属材料等卸売業 54 機械器具卸売業 55 その他の卸売業
ハ	E—製造業	—
ニ	I —卸売業・小売業	56 各種商品小売業 57 織物・衣服・身の回り品小売業 58 飲食料品小売業 59 機械器具小売業 60 その他の小売業 61 無店舗小売業
ホ	M—宿泊業、飲食サービス業	77 持ち帰り・配達飲食サービス業

※上記の日本標準産業分類の標記は『平成26年4月1日施行』で示す



- ・工業施設：建築基準法別表第二（る）項下欄に掲げる建築物（準工業地域内に建築してはならない建築物）以外の建築物<sup>注6</sup>のうち、日本標準産業分類（総務省編集）において、下記の分類<sup>注7</sup>に属する“イ”の分類に属する工場、倉庫及び事業所並びに“ロ”の分類に属する事業所（店舗併用を含む）とする。ただし、金属の溶融又は精錬の事業を営む工場等は立地可能とする。

注6：準工業地域で建築可能な建築物とする

注7：分類については、大分類・中分類を満たす必要がある

種類	大分類	中分類
イ	大分類 D－建設業 大分類 E－製造業 大分類 G－情報通信業	
ロ	大分類 R－サービス業（他に分類されないもの）	中分類 89 自動車整備業

※上記の日本標準産業分類の標記は『平成 26 年 4 月 1 日施行』で示す

- ・商業施設：日本標準産業分類（総務省）において、卸売業・小売業（大規模小売店舗立地法における店舗に限る）、生活関連サービス業・娯楽業のうち娯楽業（競輪、競馬等の競走場、競技団及び遊技場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<sup>注8</sup>及び大規模小売店舗立地法における店舗に分類される業種の施設<sup>注8</sup>（いずれも建築基準法別表第二（る）項及び（か）項で建築可能な建築物に限る。）

注8：分類については、大分類・中分類を満たす必要がある

大分類	中分類	備考
I ー卸売業・小売業		下記を満たす施設である必要がある  ・大規模小売店舗立地法における店舗に限る ・建築基準法別表第二（る）項及び（か）項で建築可能な建築物
Nー生活関連サービス業・娯楽業	80 娯楽業	下記のいずれも満たす業種の施設である必要があります。  ・競輪、競馬等の競走場、競技団及び遊技場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施設 ・大規模小売店舗立地法における店舗に分類される業種の施設 ・建築基準法別表第二（る）項及び（か）項で建築可能な建築物

※上記の日本標準産業分類の標記は『平成 26 年 4 月 1 日施行』で示す

注3：上金崎地区の予定建築物の用途の詳細

※分類については、大分類・中分類・小分類を満たす必要があります。

大分類	中分類	小分類	備考
J－金融業・保険業	62 銀行業 63 協同組織金融業 64 貸金業、クレジットカード業等非預金信用機関	－ － 6491 政府関係金融機関	事業所に限る
M－宿泊業・飲食サービス業	76 飲食店	761 食堂、レストラン 762 専門料理店 (7622 料亭は除く) 763 そば・うどん 764 すし店 767 喫茶店 769 その他飲食店	飲食店に限る
N－生活関連サービス業・娯楽業	78 洗濯・理容・美容・浴場業	784 一般公衆浴場業 ※建築基準法別表第二(る)項で建築可能な建築物に限る	施設に限る

※上記の日本標準産業分類の標記は『平成26年4月1日施行』で示す。

指定区域等については、春日部市公式地域ポータルサイト『かすかべオラナビ』で確認してください。

かすかべオラナビ URL : <https://kasukabe.geocloud.jp/>

○条例第50条第1項第2号ア（20年間所有地自己用住宅）

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ものであること。

2. 開発区域

開発区域の土地は、既存の集落（条例第50条第2項）内に存する土地であって、次に該当するものであること。

- (1) 開発行為を行う者又はその3親等以内の親族が申請日の20年前から現在まで所有している土地

3. 予定建築物

予定建築物の用途は、次の自己用建築物であること

- (1) 居住の用に供する専用住宅

○条例第50条第1項第2号イ（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、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) 申請日の20年前に開発区域が存する春日部市又は春日部市に隣接する市町の市街化調整区域に自己の3親等以内親族が居住していた者  
(2) 現在、開発区域が存する春日部市又は春日部市に隣接する市町の市街化調整区域に居住する3親等以内の親族を有している者  
(3) 前2項における親族とは同一人を指し、当該親族が通算して20年以上春日部市又は春日部市に隣接する市町の市街化調整区域に居住している者

※隣接市町（令和4年4月1日時点）

さいたま市・越谷市・松伏町・白岡市・杉戸町・宮代町・千葉県野田市

2. 開発区域

開発区域の土地は、既存の集落（条例第50条第2項）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（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に限る。）。

- (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3親等以内の親族が所有している土地  
(3) 開発行為を行う者及び3親等以内の親族が共有で所有している土地

3. 予定建築物

予定建築物の用途は、次の自己用の建築物であること。

- (1) 居住の用に供する専用住宅

○条例第50条第1項第2号ウ

(市街化調整区域に20年前から居住する者の親族のための自己用住宅<従来に分家>)

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) 申請日の20年前に開発区域が存する春日部市又は春日部市に隣接する市町の市街化調整区域に自己の3親等以内の親族が居住していた者
- (2) 現在、開発区域が存する春日部市又は春日部市に隣接する市町の市街化調整区域に居住する3親等以内の親族を有する者

2. 開発区域

開発区域の土地は、次に該当するものであること。

- (1) 開発行為を行う者又はその3親等以内の親族が申請日の20年前から現在まで所有している土地

3. 予定建築物

予定建築物の用途は、次の自己用の建築物であること。

- (1) 居住の用に供する専用住宅

○条例第50条第1項第3号(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継続して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。

※「おおむね」とは、10パーセントを限度とする。

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

#### ○条例第50条第1項第4号（公共移転）

##### 1. 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、原則、市内に自己の所有する建築物（立地当初と同一の用途に供されていることが建築確認通知書等により明らかなものに限る。）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ること。

##### 2. 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。

##### 3. 予定建築物の敷地面積

敷地面積は従前敷地面積のおおむね2倍以下であること。ただし、専用住宅又は併用住宅の場合で家族構成等によりやむを得ないと認められる場合は、別途協議すること。

※「おおむね」とは、10パーセントを限度とする。

##### 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。

#### ○条例第50条第1項第5号（市街化調整区域に居住する者のための集会所）

##### 1. 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。

##### 2. 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。

○条例第50条第1項第6号（既存の建築物の敷地拡張）

1. 現に存する建築物

現に存する建築物は、自己の居住又は業務の用に供する建築物で、立地当初と同一の用途に供されていることが建築確認通知書等により明らかなものであること。また、業務用の建築物の場合は、現在の敷地及び建築物規模で1年以上継続して事業を営んでいること。

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。

4. 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、以下のいずれかであること。

- (1) 予定建築物が居住用であれば、現に存する建築物の所有権を有していること。
- (2) 予定建築物が業務用であれば、現に存する建築物において、1年以上の事業を継続して営んでおり、かつ、所有権を有していること。

5. 拡張の規模

既存の敷地面積のおおむね2.0倍を超えないものとする。ただし、以下の事項等を総合的に勘案し支障がないと認められる場合はこの限りでない。

ア 周辺の幹線道線の沿道には、当該開発行為の規模と同等の店舗等が点在していること。

イ 当該開発区域は、既存集落区域内であること。

ウ 既存の店舗面積

※「おおむね」とは、10パーセントを限度とする。

○条例第50条第1項第7号（既存住宅団地・区画整理地内）

1. 開発区域

区域区分に関する都市計画が決定された日前に住宅の建築を目的として造成された土地のうち、市長が指定した土地の区域

2. 予定建築物の用途

（1）既存住宅団地

建築基準法別表第二（ろ）項に掲げる建築物（同表（い）項第三号から第八号までに該当する建築物（長屋を含む）を除く。）

（2）区画整理地内（西宝珠花地域）

建築基準法別表第二（へ）項に掲げる建築物以外の建築物

3. 最低敷地面積

100平方メートル

4. 建築物の高さの限度（既存住宅団地に限る）

10メートル（法第41条審査基準による）

## 12 第13号 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、省令第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。



法令名	根拠条項	許認可等の内容
都市計画法	第42条第1項	開発許可を受けた土地における建築等の許可

## 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号又は第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。

### ○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号に該当する建築物である場合
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. 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又は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（1）に掲げるいずれかに該当する場合に行うものであって、許可申請等に係る建築物又は特定工作物が次の（2）のいずれかに該当する場合

#### （1）予定建築物等の使用者に係る事由

- 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
  - ・主たる生計維持者の死亡、重度障害、失踪等による世帯の経済的な破綻
  - ・生計を一にする家族の一員の転地療養のための家族の転居
  - ・主たる生計維持者の転勤又は転職による世帯の転居
  - ・現に存する建築物に設定された抵当権に基づく裁判所による競売の決定
- 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）許可申請に係る建築物又は特定工作物

- 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。ただし、変更後の建築物が工場又は倉庫の場合、建築基準法別表第二（る）項第二号に掲げる建築物を除く。

予定建築物	許可申請等に係る建築物
工場	倉庫
住宅	住宅（他の用途を兼ねないもの） （共同住宅（長屋を含む）を除く。）
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） （共同住宅（長屋を含む）を除く。）
工場	住宅（共同住宅（長屋を含む）を除く。）
倉庫	住宅（共同住宅（長屋を含む）を除く。）
事務所	住宅（共同住宅（長屋を含む）を除く。）
遊戯風俗施設	住宅（共同住宅（長屋を含む）を除く。） 事務所・倉庫
ホテル・旅館	住宅（共同住宅（長屋を含む）を除く。） 事務所・倉庫

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 建築基準法別表第二（ろ）項に掲げる建築物（同表（い）項第3号から第8号までに該当する建築物（長屋を含む）を除く。）

（条例第50条第2項に規定する既存の集落内に存する場合に限る。）

エ 開発区域周辺に存する建築物の用途及び周辺の土地利用の状況並びに市の総合振興計画に基づいて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

法令名	根拠条項	許認可等の内容
都市計画法	政令第36条第1項第3号イ	建築許可等の立地基準

#### 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一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一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。

法令名	根拠条項	許認可等の内容
都市計画法	政令第36条第1項第3号ニ	建築許可等の立地基準

#### 審査基準

政令第36条第1項第3号ニに規定する建築物又は第一種特定工作物の審査基準については、法第34条第13号に規定する建築物又は第一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。

法令名	根拠条項	許認可等の内容
都市計画法	政令第36条第1項第3号ハ	条例で定める建築行為等

## 審査基準

### 1 条例第51条第1項第1号（条例第50条第1項第1号 総合振興計画適合建築物）

#### 1. 建築物の用途

新築する建築物が条例第50条第1項第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51条第1項第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50条第1項第1号の規定に係る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。

### 2 条例第51条第1項第2号（条例第50条第1項第2号から第5号まで及び第7号に規定する建築物）

#### 1. 建築物等の用途

新築する建築物が条例第50条第1項第2号から第5号まで及び第7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50条第1項第2号から第5号まで及び第7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50条第1項第2号から第5号まで及び第7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。

### 3 条例第51条第1項第3号（1ha未満の墓園・運動レジャー施設の管理施設）

#### 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最小限の規模とする。

#### 4 条例第51条第1項第4号（既存建築物の用途変更等）

##### 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。）を行うこととする。

- (1) 建築後20年を経過しているもので、立地に供されていることが建築確認通知書等により明らかなもの
- (2) 建築後5年を経過し、次のいずれもの事情が存するもの
  - ア 立地当初と同一の用途に供されていることが建築確認通知書等により明らかなもの
  - イ 現在の使用者に次のいずれかの事情が存するもの
    - (一) 主たる生計維持者の死亡、重度障害、失踪等による世帯の経済的な破綻
    - (二) 生計を一にする家族の一員の転地療養のための家族の転居
    - (三) 主たる生計維持者の転勤又は転職による世帯の転居
    - (四) 事業を営む者が、経営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
    - (五) 現に存する建築物に設定された抵当権に基づく裁判所による競売の決定

##### 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) 周辺環境等と与える影響が従前の用途と比して軽減される建築物で、現に存する建築物と外形上の用途は同一であるが、その使用目的を異にする建築物
- (3) 現に存する建築物の用途（次の表の第1欄に掲げる用途に限る。）ごとに、それぞれ同表の第2欄に掲げる用途の建築物。ただし、変更後の建築物が工場又は倉庫の場合、建築基準法別表第二（る）項第二号に掲げる建築物を除く。

第1欄	第2欄
工場	倉庫
住宅	住宅（他の用途を兼ねないもの） （共同住宅（長屋を含む）を除く。）
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） （共同住宅（長屋を含む）を除く。）
工場	住宅（共同住宅（長屋を含む）を除く。）
倉庫	住宅（共同住宅（長屋を含む）を除く。）
事務所	住宅（共同住宅（長屋を含む）を除く。）
遊戯風俗施設	住宅（共同住宅（長屋を含む）を除く。） 事務所・倉庫
ホテル・旅館	住宅（共同住宅（長屋を含む）を除く。） 事務所・倉庫

- (4) 建築基準法別表第二（ろ）項に掲げる建築物（同表（い）項第三号から第八号までに該当する建築物（長屋を含む）を除く。）

（条例第50条第2項に規定する既存の集落内に存する場合に限る。）

法令名	根拠条項	許認可等の内容
都市計画法	第45条	許可に基づく地位の承継

## 審査基準

開発許可を受けた者が有する当該開発許可に基づく地位の承継は、次のいずれにも該当する場合に承認する。

1. 地位の承継をする者は、開発許可を受けた者から次の権原を取得していること。
  - (1) 開発許可を受けた者が開発区域内の土地の所有権又は所有権以外の権原を有している場合は、当該権原
  - (2) 開発許可を受けた者が開発区域内の土地の所有権又は所有権以外の権原を有する者から開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の施行について同意を得ている場合は、当該同意に基づく権原
  
2. 地位の承継に係る開発行為が、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で開発区域の規模が1ヘクタール未満のもの以外の開発行為であるときは、地位の承継をする者は、次のいずれにも該当すること。
  - (1) 当該開発行為を行うために必要な資力を有すること
  - (2) 前年度の所得税（法人にあっては法人税）が納税期限までに納税されていること
  - (3) 過去の事業実績等を勘案して、当該開発行為を行う能力を有していると認められること