

## 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部開発調整課 No.005

処 分 名	開発許可を受けた土地における建築等の許可
処 分 の 概 要	<p>開発許可を受けた開発区域内には、当該開発行為に係る予定建築物等以外の建築物または特定工作物を新築し、又は新設してはなりません。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りません。ただし、市長が許可したときはこの限りではありません。</p>
根拠法令等・条項	<p>都市計画法（昭和43年法律第100号）第42条第1項ただし書・第2項</p>
審 査 基 準	<p>■都市計画法第42条ただし書き許可</p> <p>○全域における技術基準上の制限</p> <p>許可申請書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は、当該建築物の用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4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。</p> <p>○市街化調整区域における立地基準上の制限</p> <p>市街化調整区域における都市計画法第42条第1項ただし書きの許可又は第2項の協議は、次のいずれかに該当する場合に行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>4 許可申請等に係る土地が平成13年5月18日（以下「法改正日」という。）前の法第43条第1項第6号口の規定による確認（以下「既存宅地確認」という。）を受けた土地であって、許可申請等に係る建築物が自己の居住又は業務の用に供する建築物である場合、ただし、法改正日から起算して5年を経過する日までの間又は既存宅地確認を受けた日から起算して5年を経過する日までの間に新築、改築又は用途の変更を行うものに限る。</li> <li>5 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</li> </ol>

<b>審 査 基 準</b>	<p>(1) 予定建築物等の使用者に係る事由</p> <p>ア 破産手続開始の決定がなされた場合</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>(2) 許可申請に係る建築物又は特定工作物</p> <p>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)項第二に掲げる建築物を除く。</p>																		
	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">第1欄</th> <th style="width: 50%;">第2欄</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工場</td> <td>倉庫</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>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。)</td> </tr> <tr> <td>住宅(ほかの用途を兼ねるもの)</td> <td>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。)</td> </tr> <tr> <td>工場</td> <td>住宅(共同住宅(長屋を含む)を除く。)</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>住宅(共同住宅(長屋を含む)を除く。)</td> </tr> <tr> <td>事務所</td> <td>住宅(共同住宅(長屋を含む)を除く。)</td> </tr> <tr> <td>遊戯風俗施設</td> <td>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。)</td> </tr> <tr> <td>ホテル・旅館</td> <td>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。)</td> </tr> </tbody> </table>	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(ほか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(他の用途を兼ねないもの) (共同住宅(長屋を含む)を除く。)	ホテル・旅館	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。)
	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(ほか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(他の用途を兼ねないもの) (共同住宅(長屋を含む)を除く。)																	
ホテル・旅館	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。)																		
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																			
ウ 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(ろ)項に掲げる建築物(同表(い)項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) (春日部市開発事業の手続き及び基準に関する条例第50条第1項第2号ア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																			
<b>標準処理期間</b>	17日																		
<b>設定年月日</b>	平成17年10月1日(最終改正:平成26年4月1日)																		
<b>申請時期</b>	随時																		
<b>申請方法</b>	本庁4階開発調整課窓口への提出																		
<b>備考</b>																			

**根拠法令及び  
関係法令等の抜粋**

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1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って、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。