

○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7月17日条例第61号）

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

平成十三年七月十七日

条例第六十一号

（趣旨）

第一条 この条例は、都市計画法（昭和四十三年法律第百号。以下「法」という。）第三章第一節の規定に基づき、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。

（適用範囲）

第二条 この条例の規定は、法第二十九条第一項に規定する指定都市等及び法第三十三条第六項に規定する事務処理市町村の区域においては、適用しない。

追加〔平成一五年条例四八号〕、一部改正〔平成一九年条例四〇号〕

（法第三十三条第四項の規定による最低敷地面積）

第三条 市街化調整区域において、開発行為を行う場合における法第三十三条第四項の規定による予定建築物の最低敷地面積は、三百平方メートルとする。ただし、法第三十四条第十三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。

2 前項の規定は、法第三十三条第四項の規定により最低敷地面積を条例で定めた市町村として知事が指定したものの区域においては、適用しない。

3 知事は、前項の規定により市町村を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。

追加〔平成一五年条例四八号〕、一部改正〔平成一九年条例四〇号〕

（法第三十四条第十一号の規定による区域の指定）

第四条 法第三十四条第十一号の規定により指定する土地の区域は、次に掲げる基準に基づき、知事が市町村長の申出により指定する土地の区域とする。

一 区域内の建築物の敷地がおおむね五十メートル以内の間隔で存していること。ただし、区域及びその周辺の地域における自然的条件、建築物の建築その他の土地利用の状況等を勘案し、集落の一体性を確保するために特に必要と認められるときは、この限りでない。

二 区域内の主要な道路が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置されており、かつ、区域外の相当規模の道路と接続していること。

三 区域内の排水路その他の排水施設が、その区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって区域及びその周辺の地域に溢（いっ）水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

四 区域の境界は、原則として、道路その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難しい場合には、町界、字界等によること。

2 知事は、前項の規定により土地の区域を指定しようとするときは、あらかじめ埼玉県開発審査会の意見を聴かななければならない。

3 知事は、第一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。

4 前三項の規定は、第一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。

一部改正〔平成一五年条例四八号・一九年四〇号〕

（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）

第五条 法第三十四条第十一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（昭和二十五年法律第二百一十号）別表第二（ろ）項に掲げる建築物以外の建築物とする。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、市町村長の申出により知事が別に指定したときは、この限

りでない。

- 2 知事は、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ようとするときは、あらかじめ埼玉県開発審査会の意見を聴かなければならない。
- 3 知事は、第一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。
- 4 第一項ただし書及び前二項の規定は、第一項ただし書の規定により別に指定した予定建築物等の用途の変更又は廃止について準用する。

一部改正〔平成一五年条例四八号・一九年四〇号〕

(法第三十四条第十二号の規定により定める開発行為)

第六条 法第三十四条第十二号の規定により、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として定めるものは、次の各号に掲げるものとする。ただし、都市計画法施行令（昭和四十四年政令第百五十八号。以下「令」という。）第二十九条の九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第二号から第八号までに掲げる開発行為は、この限りでない。

- 一 法第十八条の二第一項に規定する市町村の都市計画に関する基本的な方針に基づいて市町村が策定した土地利用に関する計画に即して知事が市町村長の申出により予定建築物の用途に限り指定した土地の区域において、当該指定に適合した建築物を建築する目的で行う開発行為
 - 二 自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為で次のいずれかに該当するもの
 - イ おおむね五十以上の建築物（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、知事が指定した土地の区域（以下「既存の集落」という。）に、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された日（以下「区域区分日」という。）前から自己又はその親族が所有する土地において行うもの
 - ロ 当該開発行為に係る土地の存する市町村又は当該市町村に隣接する市町村の市街化調整区域に二十年以上居住する親族を有する者が、既存の集落に自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの
 - ハ 当該開発行為に係る土地の存する市町村又は当該市町村に隣接する市町村の市街化調整区域に区域区分日前から居住する親族を有する者が、区域区分日前から自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの
 - 三 二十年以上居住する市街化調整区域の土地又はその近隣において、自己の業務の用に供する小規模な建築物であって規則で定めるものを建築する目的で行う開発行為
 - 四 法律により土地を収用することができる事業の施行に伴い、自己の所有する建築物の移転又は除却をする者が、当該建築物と同一の用途の建築物を建築する目的で行う開発行為
 - 五 学校教育法（昭和二十二年法律第二十六号）第一条に規定する大学を建築する目的で行う開発行為
 - 六 建築基準法第五十一条ただし書（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）の規定による許可を受けた建築物（令第二十一条第二十号から第二十三号までに規定するものを除く。）又は第一種特定工作物を建築し、又は建設する目的で行う開発行為
 - 七 市街化調整区域に居住している者が地域的な共同活動を行うために必要な集会施設を当該市街化調整区域において建築する目的で行う開発行為
 - 八 現に存する自己の居住又は業務の用に供する建築物と同一の用途の建築物を建築する目的でその敷地を拡張する開発行為
- 2 知事は、第四条第一項第一号及び第四号の基準に基づき、市町村長の申出により、既存の集落を指定する。
 - 3 知事は、第一項第一号の規定により土地の区域を指定したとき、又は前項の規定により既存の集落を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。
 - 4 第一項第一号及び前項の規定は、第一項第一号の規定により指定した土地の区域の変更又は廃止について準用する。
 - 5 第二項及び第三項の規定は、既存の集落の変更又は廃止について準用する。
- 追加〔平成一五年条例四八号〕、一部改正〔平成一九年条例四〇号・二三年五三号〕
(令第三十六条第一項第三号ハの規定により定める建築等)

第七条 令第三十六条第一項第三号ハの規定により、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として定めるものは、次の各号に掲げるものとする。ただし、令二十九条の九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第二号から第四号まで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は、この限りでない。

一 前条第一項第一号に掲げる開発行為に係る建築物の新築、改築又は用途の変更

二 前条第一項第二号から第七号までに掲げる開発行為に係る建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

三 一ヘクタール未満の墓地（墓地、埋葬等に関する法律（昭和二十三年法律第四十八号）第二条第五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

四 現に存する建築物が建築後二十年を経過している場合又は建築後五年を経過し、破産手続開始の決定その他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

イ 現に存する建築物と用途が同一の建築物

ロ 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

ハ 建築基準法別表第二(ろ)項に掲げる建築物（既存の集落に存するものに限る。）

追加〔平成一五年条例四八号〕、一部改正〔平成一六年条例六三号〕

附 則

この条例は、平成十四年四月一日から施行する。

附 則（平成十五年三月十八日条例第四十八号）

1 この条例は、平成十五年六月一日から施行する。

2 知事は、改正後の第六条第一項第一号の規定により土地の区域を指定するとき、又は同条第二項の規定により既存の集落を指定するときは、この条例の施行前においても、市町村長の申出を受けすることができる。

附 則（平成十六年十二月二十一日条例第六十三号）

この条例は、平成十七年一月一日から施行する。

附 則（平成十九年六月二十二日条例第四十号）

この条例は、平成十九年十一月三十日から施行する。

附 則（平成二十三年十月十八日条例第五十三号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和三年十月十五日条例第四十九号）

1 この条例は、令和四年四月一日から施行する。

2 この条例の施行の日前に都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項又は第四十三条第一項の規定によりされた許可の申請であつて、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、改正後の第六条第一項ただし書又は第七条ただし書の規定にかかわらず、なお従前の例による。