

都市計画法に基づく深谷市審査基準

平成19年11月30日制定
平成29年4月1日一部改正
令和7年4月1日一部改正

令和7年4月版

深 谷 市

法第33条、第34条各号共通審査基準

1 農地法との関係

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 予定建築物の敷地

市街化調整区域におけ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、次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。

- (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号に掲げる開発行為
- (2) 深谷市開発許可等の基準に関する条例（平成18年深谷市条例第196号。以下「条例」という。）第6条第1項第3号、第4号及び第8号に掲げる開発行為
- (3) 法第12条の5第1項の規定による地区計画又は集落整備法（昭和62年法律第63号）第5条第1項の規定による集落地区計画の区域（最低敷地面積が定められている区域に限る。）内において行う開発行為
- (4) 平成15年6月1日以後に区画変更のない土地において行う開発行為
- (5) 区域区分前日から居住している自己用住宅の敷地内で行われる親族のための住宅を建築するための開発行為

3 予定建築物の規模

市街化調整区域における予定建築物の高さは10メートル以下とする。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

- (1) 条例第6条第1項第1号により用途を限り指定した土地の区域内において、当該指定に適合した建築物
- (2) 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21条第26号イに該当する建築物で、深谷市が設置する小学校、中学校
- (3) 法第34条第14号に該当する建築物
- (4) 現に存する建築物が都市計画法又は建築基準法の手続きを経た建築物で、その高さが10メートルを超えている場合

4 その他

- (1) 土地改良事業、国土調査等の公的事业（以下「公的事业」という。）により土地の位置、形状、面積に変更があった場合は、従前の土地に変更がないものとみなす。（ただし、公的事业の成果による分合筆があった土地については別途協議を要す。）
- (2) 市街化調整区域における開発行為等については、筆界により開発区域を明確にすること。ただし、前記2（5）に該当する場合または建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第2項規定に基づき道路境界線とみなす境界部分についてはこの限りではない。
- (3) 法第33条に関する審査基準は埼玉県の審査基準を準用する。

法第34条第1号審査基準

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6条第1項第2号アに規定する既存の集落内（以下「既存の集落内」という。）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) 深谷市が設置する小学校、中学校
 - (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) 深谷市または深谷市の加入する一部事務組合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、原則として深谷市または深谷市の加入する一部事務組合を構成する市町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（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、作業場の床面積の合計が300平方メートル以内のもの（その他の部分（事務室、倉庫等）の床面積の合計は作業場の床面積の合計の1/2以内とする。ただし作業場の床面積の合計が100平方メートル以内の場合、その他の部分の床面積の合計は、作業場の床面積の合計以内かつ50平方メートル以内とする。）
- (7) 農業協同組合その他の農林漁業団体の事務所

※ 添付図書

- ・資格証明書（資格が必要な場合）

法第34条第2号審査基準

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) 日本標準産業分類大分類C－鉱業, 採石業, 砂利採取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

※ 添付図書

- ・資格証明書

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現に存する、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（年間を通して観賞等できるものに限る。）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
- (2) 観光価値を維持するため必要な休憩施設である建築物（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宿泊施設、入浴施設を含む。）

※ 添付図書

- ・観光開発計画等に関する図書
- ・公共浴用又は飲用に供することの許可書 等

法第34条第4号審査基準

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、日本標準産業分類大分類A－農業、林業中、中分類01－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、林業中、中分類02－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 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。

※ 添付図書

- ・農林漁業用施設であることを証する図書
- ・事業計画書
- ・農家証明書

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 取り扱う生産物

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、深谷市及び深谷市に隣接する市町で生産されたものであること。

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

※ 添付図書

- ・農林水産物の処理・貯蔵・加工施設であることを証する図書
- ・事業計画書（取り扱う生産物の過半を確認）
- ・取り扱う農林水産物の生産地を証する図書

法第34条第6号審査基準

中小企業の共同化・集団化のための施設

1 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。

2 開発区域

開発区域は、法第18条の2第1項に規定する深谷市の都市計画に関する基本的な方針に基づいて深谷市が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。

※ 添付図書

- ・ 事業の概要を説明する図書
- ・ 助成事業の対象であることを証する図書
- ・ 共同化又は集団化された組合等の定款

法第34条第7号審査基準

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1種特定工作物とする。

※ 添付図書

- ・密接な関連を有することを証する図書
- ・事業活動の効率化を証する図書

法第34条第8号の2審査基準

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

1 開発行為を行う者

市街化調整区域のうち災害レッドゾーン^{※1}内の従前建築物等^{※3}を除却し、代替建築物等^{※4}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) 従前と同一の都市計画区域内であること。
- (2) 災害レッドゾーンの区域内の土地を含まないこと。
- (3) 開発区域内に災害イエローゾーン^{※2}を含む場合は、安全上及び避難上支障がないように対策が講じられていること。
- (4) 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) 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、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) 予定建築物等は、従前建築物等とほぼ同一の構造であること。
- (4) 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。
- (5) 予定建築物等は、深谷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 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して付すこと。

6 その他

- (1) 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。

法第34条第8号の2審査基準（続き）

- (2) 申請者と従前建築物等の所有権等を有する者が異なる場合は、従前建築物等の所有権等を有する者の移転に関する同意書等の提出を求めるものとする。
- (3) 従前建築物等の所有権等を有する者の同意の有無が把握できない場合には、所有権等を有する者に対する説明資料等の追加資料の提出を求めるものとする。

※添付図書

- ・ 従前建築物等の位置を示す図面
- ・ 前記2に掲げる要件を確認できる書面（開発許可通知書、建確確認通知書等）
- ・ 建築物の所有者を確認できる書類（従前の建築物の登記事項証明書等）
- ・ 建築物の用途を確認できる書類（従前の建築物の建築確認通知書等）

【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

※2. 災害イエローゾーン

災害イエローゾーンとは、次の表に掲げる各区域をいう。

区域名	規定法律
土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域 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7条第1項
浸水想定区域（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に限る。）	水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号

※3. 従前建築物等

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をいう。

※4. 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。

法第34条第9号審査基準

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つて、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つ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。

※ 添付図書

- ・資格証明書（資格が必要な場合）
- ・フランチャイズチェーン等の加盟契約書又はその見込みがあることを証する書類（コンビニエンスストアの場合）

給油所

1 開発区域

休憩所（ドライブイン・コンビニエンスストア）の「1 開発区域」と同じ

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

※ 添付図書

- ・資格証明書 等

法第34条第11号審査基準

条例第4条第1項で指定した区域における開発行為

1 開発区域

開発区域は、条例第4条第1項に規定する土地の区域（岡部地区、川本地区の既存の集落と同区域）に存し、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 法第4条第5項に規定する都市施設の計画地を含まないこと。
- (2) 開発区域に面する前面道路の有効幅員が、国道、県道まで現に連続して4.0m以上であり、かつ、法第33条の規定により定める道路であること。

開発区域の2面以上が道路に面している場合は、出入口となる面の前面道路が上記基準を満たしていること。

（本基準は建築区画が複数の場合は全ての建築区画において適用する。ただし、開発行為において新設する道路にのみ面する建築区画においてはこの限りではない。）

- (3) 開発区域に面する部分の道路内に現に存する排水施設（公共下水道、集落排水、道路側溝等）又は開発区域に面する部分の現に存する水路に開発区域内の排水（雨水排水を除く）を放流できること。

（本基準は建築区画が複数の場合は全ての建築区画において適用する。ただし、開発行為において新設する道路にのみ面する建築区画においてはこの限りではない。）

- (4) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）の規定により策定された農業振興地域整備計画における農用地区域の該当地でないこと。

2 予定建築物

予定建築物の用途は、建築基準法別表第2（ろ）の項に掲げる建築物であること。

法第34条第12号審査基準

線引前所有地自己用住宅 (条例第6条第1項第2号ア)

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深谷市の区域区分日前から現在まで継続して所有している土地（区域区分前から所有する者から相続等により取得した土地を含む）であること。

ただし、深谷市の市街化調整区域に深谷市の区域区分日前から所有していた土地との交換により取得した土地は、当該土地とみなす。

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（住宅以外の用途部分を、開発行為を行う者または同居する親族の自己の業務の用に供する場合に限る。）

※ 添付図書

- ・新たに自己用住宅を建築することが相当と認められる書類（住民票、借家契約書、無資産証明書*、転勤証明書、現在の住居が過小であることを示す書類等）
- ・区域区分前の土地所有者を確認できる書類（閉鎖土地登記簿謄本の写し等）
- ・開発行為を行う者と親族の関係を確認できる書類（戸籍謄本等）
- ・資格証明書（兼用住宅の場合であって資格が必要な場合）

* 無資産証明書は開発行為を行う者およびその配偶者のものを要す。

法第34条第12号審査基準

市街化調整区域に長期居住（継続居住）する者の親族のための自己用住宅 （条例第6条第1項第2号イ）

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、深谷市又は隣接する市町の市街化調整区域に、申請日の20年以前から現在まで継続して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、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とする。）

- (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（イ）項第2号に掲げる兼用住宅（住宅以外の用途部分を、開発行為を行う者または同居する親族の自己の業務の用に供する場合に限る。）

※ 添付図書

- ・新たに自己用住宅を建築することが相当と認められる書類（住民票、借家契約書、無資産証明書*、転勤証明書、現在の住居が過小であることを示す書類等）
- ・親族の20年以上前及び現在の住所を確認できる書類（住民票、戸籍の附票等）
- ・開発行為を行う者と親族の関係を確認できる書類（戸籍謄本等）
- ・資格証明書（兼用住宅の場合であって資格が必要な場合）

* 無資産証明書は開発行為を行う者およびその配偶者のものを要す。

法第34条第12号審査基準

市街化調整区域に線引日前から居住する者の親族のための自己用住宅 (条例第6条第1項第2号ウ)

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、深谷市の区域区分日前から現在まで継続して深谷市又は隣接する市町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、開発行為を行う者又はその親族が深谷市の区域区分日前から現在まで継続して所有している土地（区域区分前から所有する者から相続等により取得した土地を含む）であること

ただし、深谷市の市街化調整区域に深谷市の区域区分日前から所有していた土地との交換により取得した土地は、当該土地とみなす。

3 開発区域の特例（深谷市開発許可等の基準に関する条例施行規則第4条第1項）

次のいずれかに該当する場合は、1の開発行為を行う者に該当するものとする。

- (1) 深谷市の区域区分日前から深谷市に居住する親族の居住地が区域区分により市街化区域とされ、かつ、深谷市の区域区分日前からその親族の所有する土地の大部分が市街化調整区域とされた場合
- (2) 深谷市の区域区分日前から深谷市の都市計画区域に指定されていない区域又は区域区分が定められていない区域に親族が居住しており、かつ、深谷市の区域区分日前からその親族の所有する土地の大部分が深谷市の市街化調整区域とされた場合

4 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（住宅以外の用途部分を、開発行為を行う者または同居する親族の自己の業務の用に供する場合に限る。）

※ 添付図書

- ・新たに自己用住宅を建築することが相当と認められる書類（住民票、借家契約書、無資産証明書*、転勤証明書、現在の住居が過小であることを示す書類等）
- ・区域区分前の土地所有者を確認できる書類（閉鎖土地登記簿謄本の写し等）
- ・親族の区域区分前及び現在の住所を確認できる書類（住民票、戸籍の附票等）
- ・開発行為を行う者と親族の関係を確認できる書類（戸籍謄本等）
- ・資格証明書（兼用住宅の場合であって資格が必要な場合）

* 無資産証明書は開発行為を行う者およびその配偶者のものを要す。

法第34条第12号審査基準

市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物 (条例第6条第1項第3号)

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、深谷市の市街化調整区域に居住する者であって、現在の居住地において申請日の20年以上前から現在まで継続して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

※ 添付図書

- ・20年以上前から現在まで継続して居住していることを確認できる書類（住民票、戸籍の附票等）
- ・居住地と開発区域の距離を確認できる図書（開発区域の位置図等）
- ・現在営んでいる（営む予定の）業務を示す書類
- ・資格証明書（資格が必要な場合）

法第34条第12号審査基準

公共移転 (条例第6条第1項第4号)

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 移転又は除却する建築物の要件

移転又は除却する建築物は、移転等する建築物の敷地がある区域の区域区分日前から存する建築物、都市計画法の手続きを経た建築物、建築確認を受けた建築物のいずれかであること。

3 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。

4 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、従前の建築物が住宅又は併用住宅の場合は、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とすることができる。
- (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、深谷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 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) 従前の敷地が他の市町村である等遠隔地からの収用移転については、深谷市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。

※ 添付図書

- ・ 建築物の所有者を確認できる書類（従前の建築物の登記事項証明書等）
- ・ 建築物の用途を確認できる書類（従前の建築物の建築確認通知書等）
- ・ 収用証明書（建築物の敷地が買収等されたこと及び従前の敷地面積を確認）

法第34条第12号審査基準

市街化調整区域に居住する者のための集会所 (条例第6条第1項第7号)

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。

※ 添付図書

- ・自治会等規約又は認可地縁団体証明書
- ・自治会等構成員名簿（自治会であって、その区域が市街化調整区域のみの場合は省略することができる）
- ・自治会等の区域を示す図書
- ・集会所建築に関する自治会等議事録

法第34条第12号審査基準

現に存する自己用建築物の敷地拡張 (条例第6条第1項第8号)

1 現に存する建築物

現に存する建築物は、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 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) 深谷市の区域区分日前から存する建築物、都市計画法の手続きを経た建築物、建築確認を受けた建築物のいずれかであること。

2 開発区域

現に存する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、現に存する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

- (1) 現に存する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。
- (2) 現に存する建築物が、条例第4条第1項、第6条第1項第1号又は同項第2号(ア)の規定に基づき指定された区域であることを条件として立地を認められたものである場合は、その区域以外の土地を開発区域に含むことはできない。

※ 添付図書

- ・ 建築物の用途を確認できる書類（現に存する建築物の建築確認通知書等）
- ・ 現に存する建築物の敷地の範囲を確認できる書類
（土地登記事項証明書、法務局より交付される建物図面 等）

法第34条第13号審査基準

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。

※ 添付図書

- ・ 既存権利を有していたことを証する書類（土地の登記事項証明書、農地転用許可書等）

法第42条審査基準

開発許可を受けた予定建築物等以外の建築等

全域における技術基準

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。

市街化調整区域における立地基準

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）

法第42条審査基準（続き）

イ 予定建築物と建築基準法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）の項に掲げる建築物（開発区域が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

※ 添付図書

- ・ 開発許可通知書の写し（又は開発登録簿の写し）
- ・ 従前の土地利用計画図（又は現況図）
- ・ 前記4（1）イに掲げる事情を示す書面

法第43条審査基準

政令第36条第1項第3号イ及び同号ロの規定に該当する建築物

政令第36条第1項第3号イ及び同号ロ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11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。

※ 添付図書

- ・法第34条第1号から第11号までの規定に係る審査基準の添付図書を準用

法第43条審査基準

政令第36条第1項第3号ニの規定に該当する建築物

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。

※ 添付図書

- ・法第34条第13号の規定に係る審査基準の添付図書を準用

法第43条審査基準

条例第7条第1号及び第2号の規定に該当する建築物 (条例第7条第1号、同条第2号)

1 建築物の用途

新築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物が条例第6条第1項第1号から第7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第6条第1項第1号から第7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、条例第6条第1項第1号から第7号までの規定に係る審査基準（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。

※ 添付図書

- ・ 条例第6条第1項第1号から第7号までの規定に係る審査基準の添付図書を準用

法第43条審査基準

1ヘクタール未満の墓地又は運動・レジャー施設の管理に必要な建築物 (条例第7条第3号)

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最小限の規模とする。

※ 添付図書

- ・墓地、埋葬等に関する法律に基づく許可書（許可の見込みを示す書類）
- ・既存の墓地等の区域及び面積を示す図書

法第43条審査基準

現に存する建築物の用途の変更等 (条例第7条第4号)

1 現に存する建築物

現に存する建築物は、深谷市の区域区分日前から存する建築物、都市計画法の手続きを経た建築物又は建築確認を受けた建築物のいずれかであること。

2 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等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

イ 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

3 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）の項に掲げる建築物（現に存する建築物が既存の集落内に存する場合に限る。）

※ 添付図書

- ・ 建築物の登記事項証明書（建築後の経過年数）
- ・ 建築確認通知書（建築時の建築物の用途を確認）
- ・ 前記2（2）に掲げる事情を示す書面

[参 考] 埼玉県開発審査会・幹事会提出図書

(1) 諮問書(様式1-1、1-2又は1-3による)

(2) 諮問調書(様式2による)

(3) 添付図面等

ア「位置図」(サイズ:A4 縮尺:1/15, 000以上)

- ・都市計画図の抜粋(申請地が中心、原則としてカラー)
- ・方位(必ず上を北とする)、縮尺を記入する。
- ・申請地を朱塗りする。(移転の場合は従前の位置も朱塗り)
- ・関連施設がある場合はその位置を記入する。

イ「付近見取図」(サイズ:A4 縮尺:1/2, 500以上)

- ・方位(必ず上を北とする)、縮尺を記入
- ・申請地を朱書きで囲む。関連施設がある場合はその位置を記入する。

ウ「土地利用計画図」(サイズ:A3 縮尺:1/1, 000以上)

- ・開発区域は朱書きで囲み、道路(茶)、給水施設(水色)、排水施設(汚水:橙、雨水:青)、緑地(緑)等を色分けして凡例をつける。
- ・排水計画・給水計画(自己居住用を除く)を併記し、受水槽は有効容量を記入する。
- ・調整池が設置される場合は、図面内に記入する。
- ・緑地及び道路等の公共公益施設の面積・割合を区分ごとに記入する。
- ・敷地拡張に係るものは、拡張部分を明示し、既存・拡張それぞれの面積を記入する。

エ「現況写真」

- ・開発区域の全景及び接続先道路の様子を中心に、5~10枚程度

オ「撮影位置図」(サイズ:A4)

- ・付近見取図を利用し、開発区域を朱書きで囲む。
- ・撮影場所と撮影方向を示し、現況写真を投影する順番(番号)を記入する。

カ「造成計画平面図・縦横断面図(造成工事がある場合のみ)」(サイズ:A3)

- ・縮尺を記入する。
- ・盛土部分を茶色、切土部分を黄色で着色し、凡例を記入する。
- ・最大盛土高、最大切土高を記入し、その場所を明示する。
- ・擁壁が設置される場合は、造成計画平面図に位置と寸法(W、H、L)を記入する。(擁壁の構造図は不要)
- ・最大盛土又は最大切土部分を断面として示す。

キ「従前地の状況図・土地の面積比較表(移転の場合に限る)」

- ・従前地の状況図は「土地利用計画図」に準じて作成(給排水関連は不要)する。
- ・土地の面積比較表は従前比を記入する。

ク「市町村マスタープラン・総合振興計画」

(まちづくり上の計画に位置づけがあることを諮問の前提とする場合)

- ・計画図、及び計画のうち説明に要する部分を適宜抜粋したもの。

※ 開発区域・建物等の規模により、指定の図面サイズ・縮尺によりがたい場合には、適宜、内容がわかりやすいようにサイズを変更することも可能とする。