

第14節 開発審査会の議を経て許可する開発行為(法第34条第14号)

法第34条

(略)

十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、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る開発行為

<解説>

法第34条第14号は、第1号から第13号までのいずれの規定にも該当しない開発行為について、地域の特性、社会経済の発展状況の変化等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為の予定建築物等の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討した上で、開発審査会の議を経てから、許可しうることが規定されております。

本市では、同号の規定である『開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、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る開発行為』として、個別具体的なものを基準化した「さいたま市開発審査会基準」を制定しています。

さいたま市開発審査会基準のうち、処理件数やその内容を考慮したうえで、事務処理の効率化を図るため、特例的にあらかじめ開発審査会の議を経たものとして取り扱うことが、さいたま市開発審査会において承認された「さいたま市開発審査会基準 一括議決基準」があります。

これに対し、開発審査会に付議することができる「さいたま市開発審査会基準 個別付議基準」がありますが、個別付議事案につきましては、立地の基準を開発審査会での承認を条件としているため、開発審査会の審議によっては、当該「さいたま市開発審査会基準 個別付議基準」を満たしていたとしても許可とならないことがあります。

法第34条第14号審査基準

1 立地の基準

「さいたま市開発審査会基準」の基準を満たし、かつ、さいたま市開発審査会で承認されたもの。

附則 この基準は平成19年11月30日より施行する。

(1) さいたま市開発審査会基準

■ 一括議決基準（9基準）

基準名	許可該当条文		ページ
	29条	43条	
市街化調整区域の土地を長期所有する者の自己用住宅	○	○	3-37
自己居住用の既存建築物の敷地拡張	○		3-39
建築基準法第51条ただし書許可を受けた建築物又は第一種特定工作物	○	○	3-41
長期にわたり建築物の敷地として利用されている土地における開発行為	○		3-42
既存住宅団地内の土地における建築物	○	○	3-46
公共事業の施行により移転する建築物	○	○	3-48
市街化調整区域に居住する者のための集会所等	○	○	3-50
1ヘクタール未満の墓園又は既存の運動・レジャー施設に係る併設建築物		○	3-51
既存建築物の用途変更等		○	3-52

■ 個別付議基準（11基準）

基準名	許可該当条文		ページ
	29条	43条	
市街化調整区域において生産される農産物の販売所	○	○	3-54
社寺仏閣	○	○	3-55
指定幹線道路の沿道における特定流通業務施設	○	○	3-56
市街化調整区域に立地する公共公益施設	○	○	3-61
既存公共公益施設の増改築に伴う敷地拡張	○		3-63
市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物	○	○	3-65
自己業務用の既存建築物の敷地拡張	○		3-66
公共事業の施行により移転する建築物	○	○	3-67
自己の業務の用に供する既存の土地利用を適正に行うための管理施設	○	○	3-68
既存建築物の用途変更等		○	3-69
物流施設誘導地区における建築物	○	○	3-71