

都市計画法第34条各号（立地基準） 審査基準

- 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ページ
- 2号（鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設） . . . 3ページ
- 4号（農林漁業用施設及び農林水産物の処理等の施設） . . . 4ページ
- 7号（市街化調整区域内の既存工場の関連施設） . . . 5ページ
- 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） . . . 6ページ
- 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） . . . 7ページ
 - 条例第3条第1項第2号ア（線引き前所有地における自己用住宅） . . . 7ページ
 - 条例第3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） . . . 7ページ
 - 条例第3条第1項第2号ウ（市街化調整区域に線引き日前から居住する者の親族のための自己用住宅） . . . 8ページ
 - 条例第3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） . . . 8ページ
 - 条例第3条第1項第4号（公共移転） . . . 9ページ
 - 条例第3条第1項第7号（市街化調整区域に居住する者のための集会所） . . . 9ページ
 - 条例第3条第1項第8号（既存の自己用建築物の敷地拡張） . . . 9ページ
 - 既存の集落図 . . . 11ページ

都市計画法第42条ただし書き 審査基準

- 第42条ただし書き …… 12ページ

都市計画法第43条第1項 審査基準

- 第43条第1項 …… 15ページ
 - 政令第36条第1項第3号イ …… 15ページ
(法第34条第1号から第10号までに規定する建築物)
 - 政令第36条第1項第3号ニ …… 15ページ
(法第34条第13号に規定する建築物)
 - 政令第36条第1項第3号ハ …… 16ページ
 - ◇ 条例第6条第1項第1号 …… 16ページ
(条例第3条第1項第2号から第7号までの規定に該当する建築物)
 - ◇ 条例第6条第1項第2号 …… 16ページ
(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6条第1項第3号 …… 17ページ
(既存の建築物の用途の変更等)

条例 及び 条例施行規則

※ 市街化調整区域で開発許可（都市計画法29条許可）が必要なものは、

最低敷地面積（300㎡以上）が定められています。

- 三郷市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例 …… 20ページ
- 三郷市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則 …… 24ページ

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、三郷市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第3条第1項第2号アに規定する**既存の集落内**に存すること（ただし、2の（8）を除く。）。

11 ページ参照

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 三郷市が設置する小学校、中学校
- イ 幼稚園（認可を受けるもの）
- ウ 幼稚園型認定こども園

（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（認可を受けるもの）
- イ 保育所型認定こども園
- ウ 幼保連携型認定こども園
- エ 三郷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、三郷市の住民のみの利用に供するものに限る）
- オ 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）
- カ アからオ以外の施設で、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（昭和25年法律第201号）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㎡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㎡以内のもの

（7）農業協同組合その他の農林漁業団体の事務所

（8）自転車駐車場であって、駅出入口から200m以内のもの

参考 建築基準法別表第2(ろ)項第2号

(ろ)	第2種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	2. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち 政令で定めるもの でその用途に供する部分の 床面積の合計が150㎡以内 のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)
-----	----------------------------	---

参考 建築基準法施行令第130条の5の2

(第2種低層住居専用地域内に建築することができる店舗、飲食店等の建築物)

法別表第2(ろ)項第2号(法第87条第2項又は第3項において法第48条第2項の規定を準用する場合を含む。)の規定により**政令で定める建築物**は、次に掲げるものとする。

- 1 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 2 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 3 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)
- 4 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が五十平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)
- 5 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

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、すぐれた自然の風景地、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。）

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

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。

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。

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等の施設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。）

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

法第34条第12号 審査基準

(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3条第1項第2号ア 審査基準

(線引き前所有地における自己用住宅)

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^{*}であること。

※ 過去に分家等の許可を受けた者又は住宅を所有している者は、原則として、「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」には含まれない。

2 開発区域

11ページ参照

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区域区分日（昭和45年8月25日）から現在まで所有している土地であること。

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であること。

条例第3条第1項第2号イ 審査基準

(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^{*1}であって、三郷市又は隣接する市^{*2}の市街化調整区域に、自己の親族が20年以上居住し、かつ、現在、三郷市又は隣接する市^{*2}の市街化調整区域に居住する親族を有する者であること。

※1 自己の居住のための住宅を所有している者や過去に自己の居住のための住宅の許可を受けた者は、原則として、「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」には含まれない。

※2 吉川市、草加市、八潮市、松戸市、流山市

2 開発区域

11ページ参照

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であること。

条例第3条第1項第2号ウ 審査基準

(市街化調整区域に線引き日前から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^{※1}であって、次のいずれにも該当する者であること。

- (1) 区域区分日（昭和45年8月25日）に三郷市又は隣接する市^{※2}の市街化調整区域に自己の親族が居住していた者
- (2) 現在、三郷市又は隣接する市^{※2}の市街化調整区域に居住する親族を有する者

※1 自己の居住のための住宅を所有している者や過去に自己の居住のための住宅の許可を受けた者は、原則として、「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」には含まれない。

※2 吉川市、草加市、八潮市、松戸市、流山市

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区域区分日（昭和45年8月25日）から現在まで所有している土地であること。

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であること。

条例第3条第1項第3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)

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50m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㎡以内のもの（作業場の床面積の合計が50㎡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㎡以内のもの

条例第3条第1項第4号 審査基準 (公共移転)

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 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3条第1項第7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)

1 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。

2 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。

条例第3条第1項第8号 審査基準 (既存の自己用建築物の敷地拡張)

1 現に存する建築物

現に存する建築物は、自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物であること。

2 開発区域

開発区域は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。
ただし、現に存する建築物が、法第34条又は条例に基づき許可された建築物で、床面積について制限のある用途の建築物については、現基準で許可される面積以内であること。

都市計画法第42条 審査基準

1 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は、当該建築物等の用途と法第33条第1項第2から第5号まで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。

2 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) 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号ロの規定による確認（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。
- (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10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）が次のアの（ア）から（ウ）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イの（ア）から（エ）のいずれかに該当する場合

ア 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
- (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

イ 許可申請等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

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）

- (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) **既存の集落内**に存する場合であって、**建築基準法別表第2（ろ）項**に掲げる建築物（同項第1号の規定による同表（い）項第3号の建築物にあつては**3階以下のもの**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

参考 建築基準法別表第2 (ろ) 項

(い)	第1種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	<ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅 2. 住宅で事務所、店舗、その他これらに類する用途を兼ねるもののうち<u>政令で定めるもの</u> 3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4. 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの 5. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 7. 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第1号に該当する営業（以下この表において「個室付浴場業」という。）に係るものを除く。） 8. 診療所 9. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物 10. 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）
(ろ)	第2種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	<ol style="list-style-type: none"> 1. (い)項第1号から第9号までに掲げるもの 2. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち<u>政令で定めるもの</u>でその用途に供する部分の床面積の合計が150m²以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 3. 前2号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）

参考 建築基準法施行令第130条の3

(第1種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅)

法別表第2(イ)項第2号(法第87条第2項又は第3項において法第48条第1項の規定を準用する場合を含む。)の規定により**政令で定める住宅**は、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の1に掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。)とする。

- 1 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)
- 2 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 3 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 4 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)
- 5 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。第130条の5の2第4号及び第130条の6において同じ。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)
- 6 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 7 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)

参考 建築基準法施行令第130条の5の2

(第2種低層住居専用地域内に建築することができる店舗、飲食店等の建築物)

法別表第2(ロ)項第2号(法第87条第2項又は第3項において法第48条第2項の規定を準用する場合を含む。)の規定により**政令で定める建築物**は、次に掲げるものとする。

- 1 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 2 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 3 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)
- 4 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が五十平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)
- 5 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

都市計画法第43条第1項 審査基準

政令第36条第1項第3号イ審査基準

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。

政令第36条第1項第3号ニ審査基準

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。

政令第36条第1項第3号ハ審査基準

条例第6条第1項第1号審査基準

(条例第3条第1項第2号から第7号までの規定に該当する建築物)

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は、条例第3条第1項第2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3条第1項第2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

当該建築物等の審査基準については、条例第3条第1項第2号から第7号まで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、「建築物等の敷地」と読み替えるものとする。

条例第6条第1項第2号審査基準

(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)

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を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。

条例第6条第3号審査基準
 (既存の建築物の用途の変更等)

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10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がされたこと。
 - 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こと。
 - ウ 事業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こと。

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) 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。

<u>現に存する</u> 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）
法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物	

- (3) 現に存する建築物が既存の集落内に存する場合であって、建築基準法別表第2（ろ）の項に掲げる建築物（同項第1号において準用する同表（い）項第3号の建築物にあっては、3階以下のものに限る。）

11 ページ参照

参考 建築基準法別表第2 (ろ) 項

(い)	第1種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	<ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅 2. 住宅で事務所、店舗、その他これらに類する用途を兼ねるもののうち<u>政令で定めるもの</u> 3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4. 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの 5. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 7. 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第1号に該当する営業（以下この表において「個室付浴場業」という。）に係るものを除く。） 8. 診療所 9. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物 10. 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）
(ろ)	第2種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	<ol style="list-style-type: none"> 1. (い)項第1号から第9号までに掲げるもの 2. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち<u>政令で定めるもの</u>でその用途に供する部分の床面積の合計が150m²以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 3. 前2号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）

参考 建築基準法施行令第130条の3

(第1種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅)

法別表第2(イ)項第2号(法第87条第2項又は第3項において法第48条第1項の規定を準用する場合を含む。)の規定により**政令で定める住宅**は、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の1に掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。)とする。

- 1 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)
- 2 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 3 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 4 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)
- 5 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。第130条の5の2第4号及び第130条の6において同じ。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)
- 6 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 7 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)

参考 建築基準法施行令第130条の5の2

(第2種低層住居専用地域内に建築することができる店舗、飲食店等の建築物)

法別表第2(ロ)項第2号(法第87条第2項又は第3項において法第48条第2項の規定を準用する場合を含む。)の規定により**政令で定める建築物**は、次に掲げるものとする。

- 1 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 2 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 3 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)
- 4 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が五十平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)
- 5 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

三郷市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第3章第1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。

(法第33条第4項の規定による最低敷地面積)

第2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33条第4項の規定による予定建築物の**最低敷地面積は、300平方メートル**とする。ただし、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つて**規則で定めるものについては、この限りでない。**

(法第34条第12号の規定により定める開発行為)

第3条 法第34条第12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相当と認められる開発行為として定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 三郷市自治基本条例（平成21年条例第16号）第16条第1項に規定する基本構想に基づいて市が策定した土地利用に関する計画に即して市長が予定建築物の用途を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
- (2) 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
 - ア おおむね50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、市長が指定した土地の区域（以下「既存の集落」という。）において、区域区分に関する都市計画が決定された日（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
 - イ 三郷市又は三郷市に隣接する市の市街化調整区域に20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
 - ウ 三郷市又は三郷市に隣接する市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
- (3) 20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つて規則で定めるものを建築する目的で行う開発行為
- (4) 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
- (5) 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する大学を建築する目的で行う開発行為
- (6) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第51条ただし書（同法第88条第2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（都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第21条第20号から第23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

(7) 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

(8) 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 市長は、前項第1号の土地の区域及び前項第2号アの既存の集落（以下「土地の区域等」という。）を指定したときには、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。

3 前項の規定は、土地の区域等の変更又は廃止について準用する。

（第3条第1項第1号の区域要件）

第4条 市長は、次に掲げる施設を予定建築物の用途として指定する。

(1) 工業・流通業務施設

(2) 商業施設

2 市長は、前項の用途の場合に限り、次に掲げる要件の土地の区域を指定する。

(1) 指定対象となる区域及びその周辺の地域において、予定建築物を建築する目的で行う開発行為により、新たな公共施設の整備の必要が生ずるおそれがないと認められること。

(2) 指定の対象となる区域以外の区域において、当該予定建築物を建築する適当な土地がないと認められること。

(3) 指定の対象となる区域は、規則に定める基準によること。

（既存の集落の指定基準）

第5条 市長は、次に掲げる基準に基づき、既存の集落を指定する。

(1) 区域内の建築物の敷地がおおむね50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。

(2) 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、これにより難い場合には、町界、字界等によること。

（令第36条第1項第3号ハの規定により定める建築等）

第6条 令第36条第1項第3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、次に掲げるものとする。

(1) 第3条第1項第2号から第7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

(2) 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

(3) 現に存する建築物が建築後20年を経過している場合又は建築後10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

- ア 現に存する建築物と用途が同一の建築物
- イ 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
- ウ 既存の集落に存する建築物で、建築基準法別表第2(ろ)項に掲げるもの(同項第1号の規定による同表(い)項第3号の建築物にあつては、3階以下のものに限る。)

(地区計画が定められた区域における技術基準)

第7条 市街化調整区域における法第34条第10号に規定する開発行為は、法に定めるもののほか、次の各号のいずれにも適合するものとする。

- (1) 令第25条第2号に規定する道路は、標準幅員が12メートル以上あること。ただし、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる場合には、9メートル以上とすることができる。
- (2) 予定建築物の用途が工業・流通業務施設の場合には、規則で定める基準の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界に沿って、その内側に配置されていること。

(第3条第1項第1号で指定する区域における技術基準)

第8条 第3条第1項第1号で規定する開発行為は、法に定めるもののほか、次の各号いずれにも適合するものとする。

- (1) 令第25条第2号に規定する道路は、標準幅員が12メートル以上あること。ただし、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる場合は9メートル以上とすることができる。
- (2) 予定建築物の用途が工業・流通業務施設の場合には、規則で定める基準の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界に沿って、その内側に配置されていること。

(委任)

第9条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成15年6月1日から施行する。

附 則(平成16年6月18日条例第19号)

- 1 この条例は、平成16年10月1日(以下「施行日」という。)から施行する。
- 2 この条例の施行の際現に存する建築物で、施行日前において、改正前の三郷市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第7条第3号の要件を満たしているものについては、なお従前の例による。

附 則(平成17年3月29日条例第13号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成17年6月16日条例第35号)

- 1 この条例は、平成17年9月1日から施行する。
- 2 この条例の施行の日前に申請された開発行為における開発許可等の基準については、なお従前の例による。

附 則(平成19年9月26日条例第28号)

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

附 則(平成23年3月23日条例第6号)

- 1 この条例は、平成23年4月1日から施行する。

附 則(平成23年12月13日条例第23号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成25年3月25日条例第11号）

この条例は、平成25年4月1日から施行する。

三郷市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則

(趣旨)

第1条 この規則は、三郷市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15年条例第10号。以下「条例」という。)の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(条例第2条の規則で定める開発行為)

第2条 条例第2条の規則で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- (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14号に掲げる開発行為
- (2) 条例第3条第1項第4号及び第8号に掲げる開発行為
- (3) 平成15年6月1日以後に区画の変更のない土地において行う開発行為であって、当該土地の区画の変更を行わないもの

(条例第3条第1項第1号の区域要件に係る基準)

第3条 市長が予定建築物の用途を限り指定した土地の区域要件の基準は、次に掲げるものとし、当該基準を満たす区域の全域は概ね一の開発区域とする。

- (1) 条例第4条第1項並びに同条第2項第1号及び第2号の規定による区域要件は、別表第1の基準を満たすこと。
- (2) 農地法(昭和27年法律第229号)第4条第6項第1号ロ及び同法第5条第2項第1号ロに掲げる農地及び採草放牧地を指定の除外区域とすること。ただし、市長が認めた場合は、この限りでない。
- (3) 指定に係る区域の面積は、次に掲げるものであること。
 - ア 指定に係る一の区域の面積は、1ヘクタール以上とすること。ただし、当該指定に係る予定建築物の用途が商業施設の場合は、上限を2ヘクタールとする。
 - イ 指定に係る予定建築物の土地の区域の面積が20ヘクタール未満(市長が特に必要であると認める場合にあつては、市長が認める面積)であること。
- 2 前項第3号イの規定にかかわらず、現に条例第3条第1項第1号の規定による指定がされている土地の区域(以下「指定済みの区域」という。)がある場合においては、当該指定に係る土地の区域の面積に指定済みの区域の面積の合計を加えた面積が20ヘクタール未満(市長が特に必要があると認める場合にあつては、市長が認める面積)の場合でなければ、同号の規定による指定は行わないものとする。ただし、指定済みの区域において建築されている建築物の敷地(建築物と一体的に利用する駐車場等を含む。)の土地の面積の合計が指定済みの区域の面積の合計の概ね10分の8を占める場合は、この限りでない。
- 3 前項ただし書に規定する場合における第1項第3号イの規定の適用については、同号中「20ヘクタール」とあるのは、「20ヘクタール(次項に規定する指定済みの区域において同項に規定する建築物の敷地以外の土地がある場合においては、20ヘクタールからその面積(その面積が20ヘクタールを超える場合にあつては、20ヘクタール)を減じた値)」とする。
- 4 指定済み区域については、同区域内における開発行為の進捗や経済・社会情勢の変化に応じて適宜区域指定の変更又は廃止を行うものとする。
- 5 その他指定に係る必要な事項は、市長が別に定める。

(条例第3条第1項第1号の指定する区域における基準)

第4条 条例第8条第1項第2号の規則で定める基準は、別表第2のとおりとする。

- 2 法41条第1項の規定による予定建築物の高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第6号に規定する高さをいう。）は、25メートル以下であること。
- 3 その他指定に係る必要な事項は、市長が別に定める。

(条例第3条第1項第3号の規則で定める建築物)

第5条 条例第3条第1項第3号の規則で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- (1) 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) 事務所でその延べ床面積が100平方メートル以内のもの

(条例第6条第1項第3号の規則で定める場合)

第6条 条例第6条第1項第3号の規則で定める場合は、次に掲げるものとする。

- (1) 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
- (2) 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

(条例第6条第1項第3号イの規則で定める建築物)

第7条 条例第6条第1項第3号イの規則で定める建築物は、次の表の左欄に掲げる建築物に対応する同表の右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（昭和25年法律第201号）第87条にいう建築物の用途の異なる建築物
法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物	

(条例第7条第1項第2号の規則で定める基準)

第8条 条例第7条第1項第2号の規則で定める基準は、別表第3のとおりとする。

- 2 前項に定めるもののほか、地区計画が定められた区域における技術基準に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成15年6月1日から施行する。

附 則（平成17年8月12日規則第55号）

この規則は、平成17年9月1日から施行する。

附 則（平成19年11月16日規則第61号）

この規則は、平成19年11月30日から施行する。

附 則（平成23年3月31日規則第25号）

この規則は、平成23年4月1日から施行する。

附 則（平成25年3月25日規則第19号）

この規則は、平成25年4月1日から施行する。

別表第1（第3条関係）

工業・流通業務施設

<p>条例第4条第1項の基準</p>	<p>建築基準法別表第二（る）項の準工業地域に建築してはならない建築物以外の建築物のうち、建築基準法別表第二（と）項第三号（4）及び第四号若しくは（ぬ）項第三号（13）に掲げる建築物、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理業の用に供する建築物又は三郷市特別工業地区条例（昭和45年条例第35号）別表に掲げる建築物を除き、次のいずれかに該当するものとする。</p> <p>ア 工場 イ 倉庫又は荷さばき場 ウ ア及びイの用途を併せ有する施設</p>
<p>条例第4条第2項第1号の基準</p>	<p>1 指定道路による基準 国道、県道及び幹線の市道（一級市道）で整備済み（都市計画道路であり、かつ、その整備について事業認可又は予算措置がなされる等、開発行為の完了時点までに確実に整備される見込みがあるものを含む。）の道路（以下「指定道路」という。）で次に掲げる区域であること。</p> <p>ア 標準幅員が12メートル以上で最低幅員は9メートル以上とする指定道路（歩行者通行量が少ない等交通安全及び事業活動の効率上支障がないと認められる場合は、幅員9メートル以上の道路）の沿道の区域 イ 指定道路からの距離が概ね250メートル以内の区域。ただし、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がない場合は、指定道路からの距離が250メートルを超える区域についても指定することができるものとする。</p> <p>2 排水の基準 区域内の下水を次のいずれかの施設に排水が可能であること。</p> <p>ア 公共下水道 イ 流下能力、構造及び水質の協議が整った場合は、三郷市が管理する水路及び市道側溝</p> <p>3 上水の基準 水道供給が可能であること。</p>
<p>条例第4条第2項第2号の基準</p>	<p>市街化区域の準工業地域及び工業地域において、概ね10分の8の土地が建築物の敷地等として利用されていること及び近い将来に利用されることが明確であること。</p>

商業施設

<p>条例第4条第1項の基準</p>	<p>建築基準法別表第二（へ）項の第二種住居地域に建築してはならない建築物以外の建築物のうち、次に掲げるいずれかに該当するものとする。</p> <p>ア 店舗（大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）第2条第1項に規定する店舗面積の合計が3,000平方メートル未満のものに限る。） イ 飲食店 ウ ア及びイの用途のみを併せ有する施設</p>
<p>条例第4条第2項第1号の</p>	<p>1 指定道路による基準 標準幅員が12メートル以上で最低幅員は9メートル以上とする指定道路</p>

基準	<p>(歩行者通行量が少ない等交通安全及び事業活動の効率上支障がないと認められる場合は、幅員9メートル以上の道路)の沿道の区域であること。</p> <p>2 排水の基準 区域内の下水を次のいずれかの施設に排水が可能であること。 ア 公共下水道 イ 流下能力、構造及び水質の協議が整った場合は、三郷市が管理する水路及び市道側溝</p> <p>3 上水の基準 水道供給が可能であること。</p>
条例第4条第2項第2号の基準	<p>次のいずれにも該当すること。</p> <p>ア 市街化区域の商業地域及び近隣商業地域において、概ね10分の8の土地が建築物の敷地等として利用されていること及び近い将来に利用されることが明確であること。</p> <p>イ 工業地域を除き、建築基準法で延べ面積1,500平方メートル以上の商業施設の立地が可能となる用途地域(第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域をいう。)内において、当該予定建築物が立地できる広さの未利用地が存在しないこと、その未利用地が存在する場合であっても、接続する道路の幅員が十分でないことその他住環境を悪化させるおそれがあることと認められること。</p>

別表第2 (第4条関係)

緑地帯その他の緩衝帯の基準

開発区域の面積	緩衝帯の幅員	植栽の標準
1.0ヘクタール以上1.5ヘクタール未満	4メートル以上	緑地として植栽するものとし、その植栽の標準は、別に定める。
1.5ヘクタール以上5.0ヘクタール未満	5メートル以上	
5.0ヘクタール以上15.0ヘクタール未満	10メートル以上	
15.0ヘクタール以上20.0ヘクタール未満	15メートル以上	

備考

- 1 開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川又は植栽された大規模な街路に隣接する部分の場合には、緩衝帯の幅員を2メートルまで減じることができる。
- 2 用途が類似の開発区域に隣接し、かつ、相互に騒音、振動等による環境の悪化をもたらす恐れがない場合は、その部分には緩衝帯を配置しないことができる。

別表第3 (第8条関係)

緑地帯その他の緩衝帯の基準

開発区域の面積	緩衝帯の幅員	植栽の標準
1.0ヘクタール以上1.5ヘクタール未満	4メートル以上	緑地として植栽するものとし、その植栽の標準は、別に定める。
1.5ヘクタール以上5.0ヘクタール未満	5メートル以上	
5.0ヘクタール以上15.0ヘクタール未満	10メートル以上	
15.0ヘクタール以上25.0ヘクタール未満	15メートル以上	

25. 0ヘクタール以上	20メートル以上	
--------------	----------	--

備考

- 1 開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川又は植栽された大規模な街路に隣接する部分の場合には、緩衝帯の幅員を2メートルまで減じることができる。
- 2 用途が類似の開発区域に隣接し、かつ、相互に騒音、振動等による環境の悪化をもたらす恐れがない場合は、その部分には緩衝帯を配置しないことができる。
- 3 地区施設として緩衝緑地帯が整備される場合には、その部分に当該開発行為に係る緩衝帯を含めることができる。