

## 第3章 開発許可基準

開発行為に関する許可基準は、技術基準と市街化調整区域における立地基準の2つから成ります。

法第33条並びにこれに基づく政省令の基準は、良好な市街地を形成するために必要な一定水準の施設を確保するよう開発行為を規制する目的で、開発行為者の整備すべき公共施設等の他、環境の保全、災害の防止、都市的便益施設の確保等の見地から技術的な基準を規定したもので、許可権者は、これらの基準に適合すると認めるときには許可をしなければならないこととされています。

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるので、法第33条に定める技術基準に適合しなければならないことに加え、スプロール防止の観点から法第34条の立地基準を設定して、許可し得るものを限定しています。そして、許容される開発行為は、スプロール対策上支障がないか、支障を容認すべき特別の必要性のあるものに限られます。したがって、市街化調整区域内の開発行為については、法第33条の技術基準に適合するとともに、法第34条の各号のいずれかに該当するものでなければ許可されないこととなります。

### 第1節 技術基準

技術基準については、技術基準編を参照してください。

### 第2節 立地基準

#### **法律**

(開発許可の基準)

第34条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認められる場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

(1)～(14) 略 (p. 121～166参照)

#### **運用指針**

I-6 (第14号以外)

I-6-1 一般的事項

本条は、市街化調整区域及び居住調整地域において例外的に認められる開発行為を規定したものであり、開発許可制度のポイントをなす規定であるので、その適正な運用について特に留意することが重要である。各号の運用に関しての考え方は、次のとおりであるが、処分に当たっては、各号該当の有無について、十分慎重な審査を行うことが望ましい。

(1) 法第34条の趣旨

市街化調整区域内の開発行為は、第1は「スプロール対策上特段の支障がないと認められるもの」、第2は「スプロール対策上支障があるが、これを忍容すべき特別の必要性の認められるもの」、第3は「スプロール対策上支障があり、これを忍容すべき特別の必要性の認められないもの」の3つに類別されますが、本条においては、第1及び第2の類型の開発行為について

て許可し得るものとし、第3のものについては、許可すべきでないとしたものです。

なお、第二種特定工作物については、その性格上直接市街化の要因になるものではなく、また、スプロール化を促進するものではないため、本条の立地基準は適用されません。

また、本市においては、第10号によるものを除き、原則、自己用（自己居住用、自己業務用）を許可対象としております。

(2) 市街化調整区域と他の区域にわたる開発行為

一体の開発行為であれば、一個のものとして許可することになります。したがって、本条の立地基準は、開発区域全体に適用されます。

## 1 公共公益施設又は日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗等

### 法律

第34条 略 (p. 120参照)

- (1) 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政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のために必要な物品の販売、加工、若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

### 政令

第29条の5 法第34条第1号（法律第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める公益上必要な建築物は、第21条第26号イからハまで掲げる建築物とする。

第21条第26号（略）

- イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
- ロ 児童福祉法（昭和22年法律第164号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- ハ 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物
- ニ・ホ（略）

### 運用指針

I-6-2 第1号関係

- (1) 本号は、その趣旨から、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とすると認められるものに限定すべきものと解されるので、著しく規模の大きい店舗等は、この点からチェックすることが望ましい。
- (2) 本号に該当する公共公益施設としては、いわゆる生活関連施設である公共公益施設が想定され、例えば、主として開発区域の周辺居住者が利用する保育所、学校、（大学、専修学校及び各種学校を除く。）や、主として周辺の居住者が利用する診療所、助産所、通所系施設である社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第2条第1

項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）等が考えられる。入所系施設である社会福祉施設については、主として当該開発区域の周辺の地域に居住するもの、その家族及び親族が入所するための施設である建築物などが考えられる。

- (3) 本号に該当する店舗等として、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業等が考えられるが、当該地域の市街化の状況に応じて、住民の利便の用に供するものとして同種の状況にある地域においては通常存在すると認められる建築物の用に供する開発行為は、許可の対象として取り扱って差し支えないものと考えられる。したがって、はり、きゅう、あん摩等の施設である建築物、ガソリンスタンド、自動車専用液化石油スタンド及び水素スタンド（主としてその周辺の市街化調整区域内に居住する者の需要に応ずるとは認められないもの、例えば、高速自動車国道又は有料道路に接して設置されるガソリンスタンド、自動車用液化石油スタンド及び水素スタンド等を除く。）、自動車修理工場、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設等は、本号に該当するものとして取り扱うことが可能であると考えられる。
- (4) 本号に該当するもののうち令第22条第6号に該当するものは、許可が不要であるので留意すること。
- (5) 本号の運用に当たり、市街化区域からの距離要件、同業種間の距離要件、業種ごとの支持世帯数、集落の隣近接要件、建築物に係る敷地規模、建築物の規模制限等を設けている例があるが、本号は、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者を主たるサービス対象とすると認められるものに許可を与える趣旨であり、これら基準を一律に適用した場合、合理性を欠くことになるおそれがあるので、その運用が硬直的にならないよう留意するとともに、特に市街化区域からの距離を一律に定め運用している例、同業種間の距離を一律に定め運用している例については、法の趣旨に照らして行き過ぎた運用とならないよう基準自体の見直しを検討することが望ましい。

#### (1) 本号の趣旨

本号は、市街化調整区域に居住している者の日常生活が健全に営まれるよう配慮することが必要であることから、主として開発区域の周辺地域に居住する者の利用に供する生活関連施設である公共公益施設又はこれらの者を主たるサービスの対象とする日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業、はり・灸・按摩業、自動車修理工場等に限定して許可し得ることとしたものです。

また、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とすると認められるものに限定されますので、著しく規模の大きい店舗等は認められません。

なお、コンビニエンスストアも、その位置、規模並びに周辺の集落の状況を考慮して当該市街化調整区域の住民を対象としたものであれば本号で許可対象として取り扱います。コンビニエンスストアは、その業務形態から幹線道路沿線に立地する傾向があること、郊外に立地するものは通過交通による利用者が多いこと等から、法第34条第9号の沿道サービス施設に該当するか問題となっていますが、同号で許可される沿道サービス施設としての休憩所とは、一定の交通量がある道路における道路使用者の休憩のための施設であるため、駐車場の設備や休憩の

ための座席等のスペースが備わったものであり、いわゆるコンビニエンスストアはなじまないものであると考えられます。

(2) 該当要件

① 周辺の市街化調整区域内の居住者を主なサービス対象としていること。また、公益上必要な施設は都市計画法施行令第29条の5に規定される建築物であり、次の(1)又は(2)のいずれかに該当するものであること。

(1) 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者が利用する次に掲げる施設である建築物

a. 学校（小学校、中学校、幼稚園）

b. 診療所

c. 助産所

d. 保育所等通所系施設である社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設

(2) 入所系施設である社会福祉施設の用に供する建築物で、主として当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住している者、その家族及び親族が入所するためのものであること。

② 市街化区域から道程でおおむね1 km以上離れていること。ただし、地形、地勢等の自然的条件及び学校、支所等の公益施設、交通施設等の社会的条件からみて、明らかに市街化区域と異なる日常生活圏を構成していると認められる地域で、当該地周辺の市街化調整区域の居住者をサービス対象と限定すると認められる適切な位置に建築される場合はこの限りではない。

③ 申請地を中心として半径500mの円内に50戸以上の人家（世帯）が存すること。ただし、自動車修理工場等（修理業）当該店舗の支持世帯の範囲を広げる必要があると考えられる場合については、半径1 kmの円内に250戸以上の人家（世帯）が存すること。

また、農機具販売店舗及び農機具修理施設については、農業従事者（農家世帯）の日常生活のための必要な施設と判断されるため、農家（世帯）に限定すること。農業従事者（農家世帯）とは、10 a（1,000㎡）以上の市街化調整区域内の農地を60日以上自ら耕作の業務に従事している者（世帯）をいいます。ただし、10 a未満の農地を、若しくは自ら耕作の業務に従事している日数が60日未満である者であっても、当該店舗の設置について同意を得た農業従事者（農家世帯）がいる場合には、上記の支持世帯に含めてもよいものとする。当該地域に同種施設が既に立地している場合は、その施設を中心とする同様の円を描き、円が重複する部分については、当該部分に存する人家数（世帯数）を重複する円の数で除して得た数とその部分の人家数（世帯数）として計算すること。「同種施設」とは、主たる取扱い品目に着目し、日本標準産業分類の細分類により区分を行うものとする。なお、本要件は、立地位置に関する要件であり、これをもって上記①の要件を判断する趣旨ではありません。

④ 申請地は、技術基準による幅員以上の国県市町村道に4 m以上接していること。

⑤ 都市計画法施行令第29条の5に規定される建築物の敷地面積は3,000㎡以内、それ以外の敷地面積は1,000㎡以内とし、建築物の面積は過大でないこと。

⑥ 業務の用に供する部分の床面積は、建築物全体の延べ面積の2分の1以上であること。

- ⑦ 予定建築物が、将来にわたって計画される営業に限定して使用されるものであること。ただし、都市計画法施行令第29条の5に規定される建築物については、関係部局との調整がとれたもの、もしくは確実にとれる見込みであるもの。
- ⑧ 都市計画法施行令第29条の5に規定される学校施設については、上記②及び⑤の基準によらない。
- (3) 本号に該当する旨を証する図書
- ① 公益上必要な施設：事業計画書及び社会福祉法に係る各関係部局との協議書（開設の見込みが確認できるもの）
- 店 舗 等：日常生活に必要な店舗等の建築に関する申立書及び販売、加工、修理等の業務の内容（商品名・業務内容、規模、計画する販売対象区域等）を説明する書類
- ② 周辺建築物用途別現況図（半径1kmの範囲のもの。ただし、自動車修理工場等当該店舗の支持世帯の範囲を広げる必要があると考えられる場合については、半径2kmのもの。なお、円内に50戸（又は250戸）以上の人家を表示すること。）
- ③ 将来にわたって計画される運営若しくは営業に限定して使用する旨の誓約書
- ④ 運営若しくは営業を実施する上で必要な免許証等の写し

### 令第22条第6号及び法第34条第1号に該当する業種

大分類 卸売・小売業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示（店、商品等）	令第22条第6号	法第34条第1号	
各種商品卸売業	各種商品卸売業	各種商品卸売業	従業員が常時100人以上のもの		×	×	
		その他の各種商品卸売業			×	×	
繊維・衣服等卸売業	繊維品卸売業（衣料、身の回り品を除く。）	生糸・繭卸売業			×	×	
		繊維原料卸売業	生糸・繭を除く。		×	×	
		糸卸売業			×	×	
		織物卸売業	室内装飾繊維品を除く。		×	×	
	衣服・身の回り品	男子服卸売業				×	×
		婦人・子供服卸売業				×	×
		下着類卸売業				×	×
		寝具類卸売業				×	×
		靴卸売業				×	×
		履物卸売業	靴を除く。			×	×
	かばん・袋物卸売業				×	×	
	その他の衣服・身の回り品卸売業				×	×	
飲食料品卸売業	農畜産物・水産物卸売業	米麦卸売業			×	×	
		雑穀・豆類卸売業			×	×	
		野菜卸売業			×	×	
		果実卸売業			×	×	
		食肉卸売業			×	×	
	生鮮魚介卸売業				×	×	

		その他の農畜産物・水産物卸売業			×	×	
	食料・飲料卸売業	砂糖卸売業			×	×	
		味噌・醤油卸売業			×	×	
		酒類卸売業			×	×	
		乾物卸売業			×	×	
		缶詰・瓶詰食品卸売業	気密容器入りのもの			×	×
		菓子・パン類卸売業				×	×
		飲料卸売業	別掲を除く。			×	×
		茶類卸売業				×	×
		その他の食料・飲料卸売業				×	×
建築材料、鉱物・金属材料等卸売業	建築材料卸売業	木材・竹材卸売業			×	×	
		セメント卸売業			×	×	
		板ガラス卸売業				×	×
		その他の建築材料卸売業				×	×
	化学製品卸売業	塗料卸売業				×	×
		染料・顔料卸売業				×	×
		油脂・ろう卸売業				×	×
		その他の化学製品卸売業				×	×
	鉱物・金属材料卸売業	石油卸売業				×	×
		鉱物卸売業	石油を除く。			×	×
		鉄鋼卸売業				×	×
		非鉄金属卸売業				×	×
	再生資源卸売業	空瓶・空缶等空容器卸売業				×	×
		鉄スクラップ卸売業				×	×
		非鉄金属スクラップ卸売業				×	×
		古紙卸売業				×	×
		その他の再生資源卸売業				×	×
	機械器具卸売業	一般機械器具卸売業	農業用機械器具卸売業			×	×
			建設機械・鉱山機械卸売業			×	×
			金属加工機械卸売業				×
事務用機械器具卸売業						×	×
その他の一般機械器具卸売業						×	×
自動車卸売業		自動車卸売業	二輪自動車を含む。			×	×
		自動車部分品・附属品卸売業	中古品を除く。			×	×
		自動車中古部品卸売業				×	×
電気機械器具卸売業		家庭用電気機械器具卸売業				×	×
		電気機械器具卸売業	家庭用電気機械器具を除く。			×	×
その他の機械器具卸売業		輸送用機械器具卸売業	自動車を除く。			×	×
		精密機械器具卸売業				×	×
		医療用機械器具卸売業	歯科用機械器具を含む。			×	×

その 他 の 卸 売 業	家具・建 具・じゅ う器等卸 売業	家具・建具卸売業			×	×	
		荒物卸売業			×	×	
		畳卸売業			×	×	
		室内装飾繊維品卸売業			×	×	
		陶磁器・ガラス器卸売業			×	×	
		その他のじゅう器卸売業			×	×	
	医薬品・ 化粧品等 卸売業	医薬品卸売業				×	×
		医療用品卸売業				×	×
		化粧品卸売業				×	×
		合成洗剤卸売業				×	×
	他に分類 されない 卸売業	紙・紙製品卸売業				×	×
		金物卸売業				×	×
		肥料・飼料卸売業				×	×
		スポーツ用品・娯楽用品・がん具卸売業				×	×
		たばこ卸売業				×	×
		ジュエリー製品卸売業				×	×
		代理商、仲立業				×	×
		他に分類されないその他の卸売業				×	×
	各種商 品小売 業	百貨店総合スーパー	百貨店、総合スーパー	衣食住にわたる各種商品の販売従業員が常時50人以上のもの	デパートメントストア、総合スーパー	×	×
その他の各種商品小売業		その他の各種商品小売業	衣食住にわたる各種商品の販売従業員が常時50人未満のもの	よろず屋	×	×	
織物・ 衣服・ 身の回 り品小 売業	呉服・服 地・寝具 小売業	呉服・服地小売業		呉服店、和服、反物、帯、服地、小切、裏地、らしゃ	○	○	
		寝具小売業		ふとん、毛布、ふとん地、敷布、蚊帳、ふとん綿、丹前、ナイトガウン、まくら、マットレス、パジャマ	×	×	
	男子服小売業	男子服小売業	製造小売を含む。	洋服店、注文服店、テーラーショップ、既製服、学生服、オーバーコート、レインコート、ジャンパー、作業服、ズボン	○	○	
	婦人・子 供服小売 業	婦人服小売業	既製、注文を問わない。	婦人服仕立業、婦人用事務服、洋裁店、レインコート、毛皮コート、ブラウス	○	○	
		子供服小売業	既製、注文を問わない。	子供服仕立業、洋裁店、ベビー服	○	○	
	靴・履物 小売業	靴小売業		ゴム靴、合成被革靴、プラスチック成形靴、布製靴、地下足袋、靴附属品、注文靴、靴ひも、靴墨	○	○	
		履物小売業	靴を除く。	履物、げた屋、草履、スリッパ、サンダル	○	○	
	その他の 織物・衣 服・身の 回り品小 売業	かばん・袋物小売業		かばん、トランク、ハンドバック、袋物、かばん・袋物小売修理業	○	○	
		洋品雑貨・小間物小売業		洋品店、装身具、化粧品道具、シャツ、セーター、Tシャツ、ワイシャツ、帽子、ネクタイ、ハンカチーフ、ふるしき、手ぬぐい、タオル、足袋、半	○	○	

				えり、靴下、扇子、うちわ、紋章、ベルト、バックル、裁縫用品、補整着、小間物、下着、手袋、毛糸			
		他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業		洋傘、和傘、ステッキ、白衣、かつら	○	○	
飲 食 料 品 小 売 業	各種食料品小売業	各種食料品小売業		各種食料品店、食料雑貨店	○	○	
	酒小売業	酒小売業		酒屋	○	○	
	食肉小売業	食肉小売業	卵、鳥肉を除く。	肉屋、精肉、獣肉、塩蔵肉、冷凍肉、肉製品（ハム、ソーセージ等）、魚肉ハム・ソーセージ、馬肉屋	○	○	
		卵・鳥肉小売業		卵、鳥肉、鶏肉	○	○	
	鮮魚小売業	鮮魚小売業		魚屋、貝類、かき、川魚、食用かえる、冷凍魚、海藻（生もの）、うなぎ、どじょう、鯨肉	○	○	
	野菜・果実小売業	野菜小売業		八百屋	○	○	
		果実小売業		果物屋	○	○	
	菓子・パン小売業	菓子小売業	製造小売	洋菓子、和菓子、干菓子、だ菓子、せんべい、あめ、ケーキ、まんじゅう、もち、焼いも屋、甘栗、アイスクリーム、アイスキャンデー、ドーナツ、和生菓子、洋生菓子、豆菓子、甘納豆、今川焼	×	×	
		菓子小売業	製造小売でないもの		○	○	
		パン小売業	製造小売	菓子パン	×	×	
		パン小売業	製造小売でないもの		○	○	
	米穀類小売業	米穀類小売業		米麦、雑穀、豆類	○	○	
	その他の飲食料品小売業	コンビニエンスストア	飲食料品を中心とするものに限る。			○	○
		牛乳小売業		牛乳スタンド	○	○	
		飲料小売業	別掲を除く。			○	○
		茶類小売業		こぶ茶、コーヒー、ココア、豆茶、麦茶、紅茶、中国茶	○	○	
料理品小売業			総菜屋、折詰、揚物、仕出弁当屋、駅弁売店、給食センター、調理パン（サンドイッチ、ハンバーガー等）、おにぎり、すし、煮豆、ハンバーガー店（持ち帰りのもの）、持ち帰り弁当屋、ピザ（宅配・持ち帰り用）、弁当、お好み焼き、たこ焼き	○	○		
豆腐・かまぼこ等加工食品小売業		製造小売	豆腐、こんにゃく、納豆、つくだ煮、漬物、たい味噌、ちくわ、おでん材料、かまぼこ		×	×	
		製造小売でないもの			○	○	
乾物小売業			乾物屋、干魚、干びょう、麩、乾燥野菜、乾燥果物、高野豆腐、干しのり、くん製品、海藻（乾燥したもの）、塩干魚介類、するめ、干しいたけ、かつお節、寒天	○	○		
他に分類されない飲食					○	○	

		料品小売業				
自動車・自転車小売業	自動車小売業	自動車（新車）小売業			×	×
		中古自動車小売業			×	×
		自動車部分品・附属品小売業		自動車タイヤ、カーアクセサリー、カークーラー、カーステレオ、自動車バッテリー	×	×
		二輪自動車小売業	原動機付自転車を含む。	オートバイ、スクーター	×	×
	自転車小売業	自転車小売業		自転車店、リヤカー、自転車部分品・附属品、自転車タイヤ・チューブ、中古自転車	○	○
家具・じゅう器・機械器具小売業	家具・建具・畳小売業	家具小売業		洋家具、和家具、いす、机、卓子、ベット、衝立、屏風、浴槽、額縁、本箱、鏡台、絨毯、カーテン、火鉢（陶磁器製を除く。）、流し台、調理台、カーペット、家具小売修理業	×	×
		建具小売業		木製建具、金属製建具、建具屋（個人の注文により製造し取り付けるもの）	×	×
		畳小売業		ござ、花むしろ、畳屋、畳表、上敷	×	×
		宗教用具小売業		仏具、神具	×	×
	機械器具小売業	電気機械器具小売業		テレビジョン受信機、家庭用電気洗濯機、電気ストーブ、電気アイロン、電気冷蔵庫、電気掃除機、電球、電気音響機械器具（ステレオ、テープレコーダー等）、扇風機、家庭用電気医療機械器具、電気井戸ポンプ、電気毛布、ホットカーペット、家庭用電熱器、電気照明器具	×	○
		電気事務機械器具小売業		ワードプロセッサ、パーソナルコンピュータ、CDプレーヤー、ビデオテープレコーダ、ビデオカメラ、フレキシブルディスク、録音・録画テープ（記録されていないもの）、電話機	×	○
		その他の機械器具小売業		ガス器具、家庭用ミシン、編機・同部分品、石油ストーブ、度量衡器、タイプライタ、金庫、家庭用浄水器、石油コンロ、ふろ釜（ガス・石油式のもの）、太陽熱利用温水装置、消火器、シャワー器具	×	○
	その他のじゅう器小売業	金物小売業		金物店、刃物、そり刃、くぎ、ほうろう鉄器、鉄器、アルミニウム製品、錠前、魔法瓶、ふろ釜（ガス・石油式を除く。）ストーブ（鋳物製）	○	○
		荒物小売業		荒物屋、日用雑貨（荒物を主とするもの）、ほうき、ざる、箸、ふるい、たわし、竹籠、バスケット、竹細工、藁製品、縄、しゅろ細工、蠟燭、	○	○

				マッチ、行李、ポリバケツ、ガムテープ、荷造紐、農業用ビニールシート、手桶		
		陶磁器・ガラス器小売業		瀬戸物、焼物、土器、陶器、磁器、ガラス器、食器（陶磁器製及びガラス製のもの）、花器（陶磁器製及びガラス製のもの）	○	○
		他に分類されないじゅう器小売業		漆器、茶道具、花器（陶磁器製・ガラス製のものを除く。）、プラスチック製食器、華道具	×	×
その他の小売業	医薬品・化粧品小売業	医薬品小売業	調剤薬局を除く。	薬局、調剤薬局、薬店、ファーマシー、ドラッグストア、漢方薬、生薬、医薬品配置、紙おむつ、アルコール（医療用）、薬草、黒焼、朝鮮人参、湯の花、もぐさ、薬用酒、衛生材料、氷のう、包帯、脱脂綿	○	○
		調剤薬局		薬局（調剤を主とするもの）、調剤薬局、ファーマシー（調剤を主とするもの）	○	○
		化粧品小売業		化粧品、香水、香油、おしろい、整髪料、石鹸（化粧、洗顔、薬用のもの）、歯磨、シャンプー、白髪染	○	○
農耕用品小売業	農業用機械器具小売業		農機具、すき・くわ・かは、鳥獣害防除器具、畜産用機器、養蚕用機器、耕運機、ハンドトラクタ、コンバイン、農業用噴霧器、脱穀機、稲こき機、除草機、農具	×	○	
	苗・種子小売業		種苗、苗木、種子、きのこ菌	×	○	
	肥料・飼料小売業		肥料（化学肥料、有機質肥料、複合肥料等）、飼料、ペットフード、小鳥飼料、園芸用土、農薬、石炭窒素、過りん酸石灰、カリ肥料、硫酸、化成肥料、骨粉、配合肥料、糠、油粕類	×	○	
燃料小売業	ガソリンスタンド		給油所、液化石油ガス（LPG）スタンド	×	○	
	燃料小売業	ガソリンスタンドを除く。	薪炭、練炭、豆炭、LPガス、石炭、プロパンガス、灯油、木炭、コークス	○	○	
書籍・文房具小売業	書籍・雑誌小売業		書店、洋書取次店、古本屋、楽譜、雑誌、カレンダー	×	○	
	新聞小売業		新聞販売店、新聞取次店	×	○	
	紙・文房具小売業		洋紙、板紙、和紙、襖紙、障子紙、帳簿類、ノート、万年筆、鉛筆、ペン、インキ、硯、筆、朱肉、製図用具、そろばん、手工材料、絵画用品（水彩絵具、毛筆、パレット、画架等）、アルバム、絵具、文房具店	○	○	
スポーツ用品・が	スポーツ用品小売業		運道具、ゴルフ用品、釣具、狩猟用具、スポーツ用靴（ス	×	○	

ん具・娯楽用品・楽器小売業			キー靴、登山靴、スパイクシューズ等)、運動衣(野球用ユニホーム、剣道着、柔道着等) ジェットスキー、サーフボード、登山用品(登山ザック、登山用テント等)		
	がん具・娯楽用品小売業		おもちゃ屋、人形、模型玩具、教育玩具、羽子板、娯楽用品(囲碁、将棋、マージャン、トランプ、花札、かるた等)、レーザーディスク、テレビゲーム機、ゲーム用ソフト、プラモデル、幼児用乗り物	○	○
	楽器小売業		洋楽器、ピアノ、和楽器、三味線、楽器小売修理業、レコード・ミュージックテープ、コンパクトディスク(音楽用のもの)	×	×
写真機・写真材料小売業	写真機・写真材料小売業		写真機、撮影機、映写機、写真感光材料、写真フィルム	×	○
時計・眼鏡・光学機械小売業	時計・眼鏡・光学機械小売業		時計屋、時計小売修理業、眼鏡、コンタクトレンズ、双眼鏡、望遠鏡	○	○
他に分類されない小売業	たばこ・喫煙具専門小売業		たばこ、喫煙具専門小売店、パイプ、ライター	○	○
	花・植木小売業		花屋、フローリスト、切花、植木、盆栽	×	○
	建築材料小売業		木材、セメント、板ガラス、ブロック、プラスチック建材	×	×
	ジュエリー製品小売業		宝石、金製品、銀製品、白金製品、装身具(貴金属製のもの)	×	×
	ペット・ペット用品小売業		愛玩用動物、観賞用魚	×	×
	骨とう品小売業		骨董品	×	×
	中古品小売業	骨董品を除く。	中古衣服、古道具、中古家具、古建具、古楽器、古写真機、古運道具、中古靴、古レコード、中古家庭用電気機械器具、リサイクルショップ、古物商	×	×
他に分類されないその他の小売業		美術品(骨董品を除く。)、絵画、名刺、印章、印判、帆布、造花、標本、旗竿、物干し竿、碑石・墓石、石工業(個人の注文によって彫刻、仕上げを行い販売するもの)、古切手、古銭、郵趣品(記念切手類、同収集品)、荷車(中古品を含む。)合成洗剤、石鹼(化粧、洗顔、薬用以外のもの)コンパクトディスク(音楽用以外のもの)、録画テープ(記録済のもの)、教育用磁気テープ、学習用磁気テープ、プロマイド、金、銀、白金地金、日用大工用品(DIY用品)、温泉湯、漁具、漁網、葬儀用品、ゴム手袋	×	×	

○は該当する例ですが、×は該当しない例です。

大分類 M 飲食店、宿泊業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示 (店、商品等)	令第22条第6号	法第34条第1号
一般飲食店	食堂、レストラン	一般食堂	主食の飲食店	食堂、大衆食堂、お好み食堂	×	○
		日本料理店	特定の日本料理を飲食させる。	てんぷら料理店、うなぎ料理店、川魚料理店、精進料理店、鳥料理店、釜飯屋、お茶漬屋、にぎり飯屋、沖縄料理店、とんかつ料理店、郷土料理店、かに料理店、牛丼店、ちゃんこ鍋店、しゃぶしゃぶ店、すき焼き店	×	×
		西洋料理店		西洋料理店、グリル、レストラン、フランス料理店、ロシア料理店、イタリア料理店、ステーキハウス	×	×
		中華料理店		中華料理店、上海料理店、北京料理店、台湾料理店、餃子店 中華そば店、ラーメン店	×	×
		その他の食堂、レストラン		東洋料理店、朝鮮料理店、印度料理店、カレー料理店、焼肉店 (朝鮮料理)	×	×
	そば・うどん店	そば・うどん店		そば・うどん店、そば屋、うどん店	×	○
	すし店	すし店		すし店、すし屋	×	×
	喫茶店	喫茶店		喫茶店、フルーツバーラー、音楽喫茶、スナック (喫茶を主とするもの)、純喫茶、コーヒーショップ	×	○
	その他の一般飲食店	その他の一般飲食店		大福屋、今川焼屋、ところ天屋、氷水屋、甘酒屋、汁粉屋、お好み焼屋、ドライブイン (飲食店であって主たる飲食料品が不明なもの)、ハンバーガー店 (その場所で飲食させるもの)	×	○
	遊興飲食店	料亭	料亭		料亭、割烹店、待合、割烹料理店	×
バー、キャバレー、ナイトクラブ		バー、キャバレー、ナイトクラブ		バー、キャバレー、ナイトクラブ、スナックバー、キャバレー、ナイトクラブ、スタンドバー、サロン、ディスコ、洋酒喫茶、プールバー	×	×
酒場、ビヤホール		酒場、ビヤホール		酒場、ビヤホール、大衆酒場、焼鳥屋、おでん屋、もつ焼屋、酒蔵、小料理屋、居酒屋	×	×
宿泊業	旅館、ホテル	旅館、ホテル		旅館、ホテル、観光ホテル、宿屋、温泉旅館、割烹旅館、国民宿舎、民宿、モーテル、ビジネスホテル、国民旅館、カーテル、ヨッテル、ペンション	×	×
	簡易宿所	簡易宿所		簡易宿泊所、ベッドハウス、山小屋、カプセルホテル、スキー小屋	×	×
	下宿業	下宿業		下宿屋	×	×
	その他の宿泊業	会社・団体の宿泊所		会員宿泊所、共済組合宿泊所、共済組合会館 (宿泊設備を有するもの)、保養所、ユースホステル、会社の宿泊所、YMCAホテル	×	×
		リゾートクラブ		リゾートホテル	×	×

		他に分類されない宿泊業		会社の寄宿舎、会社の独身寮、学生寮、キャンプ場	×	×
--	--	-------------	--	-------------------------	---	---

○は該当する例ですが、×は該当しない例です。

### 大分類 Q 複合サービス事業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示 (店、商品等)	令第22条第6号	法第34条第1号
郵便局 (別掲を除く。)	郵便局	郵便局		郵便局、特定郵便局	×	×
	郵便局受託業	簡易郵便局		簡易郵便局	×	×
		その他の郵便局受託業			郵便切手類販売所、郵便物配達請負業、印紙売り裁き所 (収入、自動車重量税、特許、登記)	×
協同組合 (他に分類されないもの)	農林水産業協同組合 (他に分類されないもの)	農業協同組合	他に分類されないもの	農業協同組合 (各種の事業を行うもの)、農業協同組合連合会 (各種の事業を行うもの)、農業協同組合中央会 (各種の事業を行うもの)	×	○
		漁業協同組合	他に分類されないもの	漁業協同組合 (各種の事業を行うもの)、漁業協同組合連合会 (各種の事業を行うもの)	×	○
		水産加工業協同組合	他に分類されないもの	水産加工業協同組合 (各種の事業を行うもの)、水産加工業協同組合連合会 (各種の事業を行うもの)	×	○
		森林組合	他に分類されないもの	森林組合 (各種の事業を行うもの)、森林組合連合会 (各種の事業を行うもの)	×	○
	事業協同組合	事業協同組合	他に分類されないもの	事業協同組合 (各種の事業を行うもの)、事業協同組合連合会 (各種の事業を行うもの)、織物協同組合 (各種の事業を行うもの)、ニット工業協同組合 (各種の事業を行うもの)、青果物商業協同組合 (各種の事業を行うもの)、日本輸出家具協同組合、商店街協同組合	×	○

○は該当する例ですが、×は該当しない例です。

### 大分類 R サービス業 (他に分類されないもの)

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示 (店、商品等)	令第22条第6号	法第34条第1号
専用サービス業 (他に分類されないもの)	法律事務所、特許事務所	法律事務所		法律事務所、弁護士事務所、法律相談所	×	×
		特許事務所		特許事務所、弁理士事務所、特許出願代理業	×	×
	公証人役場、司法書士事務所	公証人役場、司法書士事務所		公証人役場、司法書士事務所	×	×
	公認会計士事務所、税理士事務所	公認会計士事務所		公認会計士事務所、外国公認会計士事務所、会社設立決算事務引受業	×	×
		税理士事務所		税理士事務所	×	×
	獣医業	獣医業		家畜診療所、犬猫病院、動物病院、ペットクリニック	×	×
土木建築サービス業	建築設計業		建築設計事務所、設計監督業、建物設計製図業、建物コンサルタント業、国・地方公共団体工事事務所 (直営工事を行わないもの)、試すい業	×	×	

			(鉱山用を除く。)		
	測量業		測量業、地質調査業	×	×
	その他の土木建築サービス業		貯水池建設事務所（地方公共団体）、土地改良区（直営工事を行わないもの）	×	×
デザイン・機械設計業	デザイン業		工業デザイン事務所、クラブトデザイン業、インテリアデザイン事務所、商業デザイン事務所、服飾デザイン業、テキサスタイルデザイン事務所、パッケージデザイン事務所、グラフィックデザイン業、インダストリアルデザイン業	×	×
	機械設計業		機械設計製図業	×	×
著述・芸術家業	著述家業		著述家業、作家業、シナリオライター業、文芸批評家業、歌人集、評論家業、戯曲著述家業	×	×
	芸術家業		芸術家業、美術家業、彫刻家業、鋳金家業、作曲家業、声楽家業、ピアニスト業、映画監督業、演出家業、ポスター画家業、イラストレーター業、能楽師業	×	×
写真業	写真業	商業写真業を除く。	一般写真業、写真撮影業、写真館、街頭写真業、記念撮影業（観光地）、	×	×
	商業写真業		商業写真業、宣伝写真業、出版写真業、広告写真業、芸術写真業	×	×
その他の専門サービス業	興信所		信用調査所、商業興信所、秘密探偵社、私立探偵社	×	×
	社会保険労務士事務所			×	×
	経営コンサルタント業		経営管理事務所、経営管理診断事務所、経営管理指導研究所事務所、経営管理相談所、経営士事務所、中小企業診断士、経営管理診断研究指導事務所、経営管理指導所、財務管理研究指導事務所、労務管理研究指導事務所、生産管理研究指導事務所、販売管理研究指導事務所、事務管理研究指導事務所	×	×
	翻訳業	著述家業を除く。	翻訳業	×	×
	通訳業、通訳案内業		通訳業、通訳案内業	×	×
	広告制作業		広告制作プロダクション	×	×
	不動産鑑定業		不動産鑑定業	×	×
	行政書士事務所		行政書士事務所	×	×
	他に分類されない専門サービス		鑑定業、司会業、簿記業、計理士事務所、コピーライター業、土地家屋調査士業、海事代理士業、投資顧問業（証券・商品投資を除く。）、美術品鑑定業、広告文案作成業、中古車価格査定業、骨董品鑑定業	×	×
	学術・開発研究機関	自然科学研究所	理学研究所	理学研究所、地震研究所、国立天文台、ふく射線研究所、触媒研究所、有機合成科学研究所、醗酵研究所、防虫化学研究所、地磁気研究所、地震観測所、気象研究所、通信総合研究所（支所）、日本放送協会放送技術研究所、電子航	×

				法研究所、高層気象台、地磁気観測所・主張所、地質調査所、気象測器工場、日本原子力研究所		
		工学研究所		工業技術試験所、機械技術研究所、染色試験所、窯業試験所、鋳物試験所、金属材料研究所、軸受研究所、建設技術研究所、産業安全研究所、船舶技術研究所、港湾技術研究所、交通安全公害研究所、日本電信電話株式会社通信網総合研究所、物質工学工業技術研究所、電子技術総合研究所、産業技術融合領域研究所、計量研究所、生命工学工業技術研究所、地域工業技術試験所、資源環境技術総合研究所、運輸技術研究所、鉄道総合技術研究所	×	×
		農学研究所		農業研究センター、農業生物資源研究所、農業環境技術研究所、畜産試験所、草地試験所、果樹試験所、野菜・茶業試験所、農業工学研究所、農業試験所、農業総合研究所、蚕糸・昆虫農業技術研究所、家畜衛生試験所、食品総合研究所、熱帯農業研究センター、水産庁水産研究所、養殖研究所、水産工学研究所、醸造試験場、森林総合研究所	×	×
		医学・薬学研究所		伝染病研究所、結核研究所、温泉治療学研究所、腐敗研究所、体質医学研究所、微生物病研究所、薬化学研究所、義肢研究所、衛生研究所（試験所）、健康・栄養研究所、予防衛生研究所、医科学研究所、放射線影響研究所、産業医学総合研究所	×	×
	人文・社会科学研究所	人文・社会科学研究所		国立教育研究所、国立国語研究所、国立文化財研究所、東洋文化研究所、社会科学研究所、日本放送協会放送文化研究所、社会保障研究所、人口問題研究所、電気通信政策総合研究所、郵政研究所	×	×
洗濯・理容・美容・浴場業	洗濯業	普通洗濯業		洗濯業、クリーニング業、ランドリー業、クリーニング工場	○	○
		洗濯物取次業		洗濯物取次業、クリーニング取次業	×	×
		リネンサプライ業		貸おむつ業、貸おしぼり業、貸雑巾業、貸モップ業、貸タオル業	×	×
	理容業	理容業		理髪店、床屋、理容院、理容所、パーバー、ヘアサロン（理容）	×	○
	美容業	美容業		美容室、美容院、髪結業、美顔術業、マニキュア業、ペディキュア業、ビューティサロン、ビューティドッグ、全身美容業、エセテティックサロン、相撲髪結業、ヘアサロン（美容）、衣装着付業	×	○
	公衆浴場	公衆浴場業		銭湯業、湯屋業、風呂屋業	×	○

	業					
	特殊浴場業	特殊浴場業		温泉浴場業、蒸し風呂業、砂湯業、サウナ風呂業、鉱泉浴場業、ソープランド業、ラドン風呂業	×	×
	その他の洗濯・理容・美容・浴場業	洗濯・染物業		洗張業、張物業、湯のし業、染抜業、染物業、染物屋、京染屋、丸染屋、染直し業、色揚業、染物取次業	×	×
		エステティック業			×	×
		その他の洗濯・理容・美容・浴場業		コインシャワー業、寝具消毒・乾燥業、コインランドリー業	×	×
その他の生活関連サービス業	旅行業	旅行業	旅行業者代理業を除く。		×	×
		旅行業者代理業			×	×
	家事サービス業	家事サービス業	住込みのもの		×	×
		家事サービス業	住込みでないもの		×	×
	衣服裁縫修理業	衣服裁縫修理業		衣服裁縫業（材料個人もちのもの）、衣服修理業、更生仕立直し業、裏返し業、和・洋服裁縫業（材料個人もちのもの）、かけはぎ業	○	○
	物品預り業	物品預り業		手荷物預り業、荷物一時預り業、自転車預り業、コインロッカー業	×	○
	火葬・墓地管理業	火葬業		火葬場	×	×
		墓地管理業		霊園管理事務所、納骨堂、霊園分譲業	×	×
	冠婚葬祭業	葬儀業		葬儀屋、斎場	×	×
		結婚式場業			×	×
		冠婚葬祭互助会			×	×
	他に分類されない生活関連サービス業	食品賃加工業	食品賃加工業		小麦粉賃加工業、菓子賃加工業、精米賃加工業、穀類賃加工業、精米業（農家の家庭消費費用として精米を行うもの）	×
結婚相談業・結婚式場紹介業				結婚相談所（営利的なもの）、結婚紹介業、結婚式場紹介業	×	×
写真現像・焼付業			カラー写真現像・焼付業、写真修正業、DPE取次業、DPE（現像、焼付、引伸）業、写真フィルム複写業	×	×	
他に分類されないその他の生活関連サービス業			易断所、観相業、観光案内業（ガイド）、靴磨き業、ドッグビューティサロン、犬猫霊園管理事務所、ドッグホテル、運転代行業、便利屋、不用品交換所（古物商でないもの）、古錦打直し業、綿打直し仲介業	×	×	
娯楽業	映画館	映画館		映画劇場、野外映画劇場、映画館賃貸業、ミニ・シアター、ビデオ・シアター	×	×
	興行場（別掲を除く。）、興行団	劇場		劇場附属の劇団、劇場附属のオーケストラ、劇場附属の歌劇団、劇場附属のダンシングチーム、劇場を持つ劇団、劇場賃貸業	×	×
		興行場		寄席、演芸場、見世物興行場、曲芸・軽業興行場、相撲興行場、ボクシング場、野球場（プロ野球興行用）、サーキット場（プロのレース興行	×	×

			用)			
		劇団		劇団（独立のもの）、歌劇団（独立のもの）、俳優業（フリーのもの）、演劇興行請負業、芸能プロダクション、コンサート・ツアー業、テレビタレント業（フリーのもの）	×	×
		楽団、舞踏団		楽団（独立のもの）、バンド（独立のもの）、舞踊団（独立のもの）、歌謡歌手業（フリーのもの）ミュージックバンド（独立のもの）	×	×
		演芸・スポーツ等興行団		寄席出演業、見世物業、曲芸・軽業団、相撲部屋、ボクシングジム、浪曲興行、プロ野球団、プロレス協会、落語家業、音曲業、漫才業、プロサッカー団、サーカス団	×	×
競輪・競馬等の競走場、競技団	競輪場			市営競輪場、民営競輪場、競輪場管理組合、競輪場施設賃貸業	×	×
	競馬場			県営競馬場、競馬場（日本中央競馬会所属）、競馬場施設会社	×	×
	自動車・モータボートの競走場			市営モーターボード等の競争場、市営小型自動車競走場、競艇場施設会社、小型自動車競走施設会社	×	×
	競輪競技団			市競輪事業部、全国競輪施行者協議会、日本自転車振興会、自転車競技会、競技選手団	×	×
	競馬競技団			市競馬事務局、日本中央競馬会、地方競馬全国協会、競馬きゅう舎、トレーニングセンター（日本中央競馬会）	×	×
	自動車・モータボートの競技団			日本小型自動車振興会、小型自動車競走会、小型自動車選手団、市競艇事業部（課）、全国モータボート競走会、全国モータボート競走施行者協議会	×	×
スポーツ施設提供場	スポーツ施設提供業	別掲を除く。		陸上競技場、運動広場、バレーボール場、卓球場、クレール射撃場、スケートリンク、アイススケート場、ローラスケート場、サッカー場、プール、公営野球場、公営運動場管理事務所、スポーツ施設賃貸業、乗馬クラブ、フィールドアスレチック場、柔道場、弓道場、剣道場、アーチェリー場	×	×
	体育館			武道館	×	×
	ゴルフ場	ショートコースを含む。			×	×
	ゴルフ練習場				×	×
	ボウリング場			ボウリングセンター	×	×
	テニス場				×	×
	バッティング・テニス練習場			バッティングセンター、テニス練習場	×	×
公園、遊園地	公園			庭園、公園管理事務所	×	×
	遊園地	テーマパークを除く。		遊園場	×	×
	テーマパーク				×	×
遊戯場	ビリヤード場				×	×

		囲碁・将棋所	碁会所、囲碁センター、将棋集会所、将棋センター	×	×
		マージャンクラブ	マージャン荘	×	×
		パチンコホール	パチンコ店、アレンジボール店、雀球店、パチンコ店	×	×
		ゲームセンター		×	×
		その他の遊戯場	ビンゴゲーム場、射的場、スロットマシン場、バターゴルフ場	×	×
	その他の娯楽業	ダンスホール	ダンス教習所、ダンス教室、ダンスホール賃貸業、社交ダンス教授所	×	×
		マリナー業	ヨットハーバー	×	×
		遊漁船業	釣船業、瀬戸船業、船宿（釣船業）	×	×
		芸妓業	置場、検番、三業組合	×	×
		カラオケボックス業		×	×
		娯楽に付帯するサービス業	場外馬券売場、場外車券売場、演劇俳優斡旋業、競輪・競馬等予想業、共同馬主クラブ	×	×
	他に分類されない娯楽業	釣堀業、金魚すくい場、ヘルスセンター、ジュークボックス業、海水浴場	×	×	
	廃棄物処理業	一般廃棄物処理業	し尿収集運搬業	し尿汲取り業、し尿中継業	×
し尿処分業			し尿海洋投入業	×	×
浄化槽清掃業				×	×
浄化槽保守点検業				×	×
ごみ収集運搬業			ごみ中継業、道路メンテナンス業、塵芥収集業	×	×
ごみ処分業			ごみ焼却業、ごみ埋立業、粗大ごみ破碎・圧縮業、ごみ高速堆肥化業、一般廃棄物海洋投入業	×	×
清掃事務所			市町村清掃事務所、東京都清掃事務所	×	×
産業廃棄物処理業		産業廃棄物収集運搬業	船舶廃油収集運搬業、産業廃棄物中継業、動物の糞尿・死体収集運搬業（畜産農業から生じたもの）	×	×
		産業廃棄物処分業	汚泥処理業、廃酸・廃アルカリ処理業、廃油処理業、廃プラスチック類処理業、産業廃棄物海洋投入業、船舶廃油処理業、産業廃棄物埋立業、ガソリンスタンド廃油処理業	×	×
		特別管理産業廃棄物収集運搬業	特別管理汚泥収集運搬業、特別管理廃油収集運搬業、感染性産業廃棄物収集運搬業、廃石綿等収集運搬業	×	×
		特別管理産業廃棄物処分業	特別管理汚泥処分業、特別管理廃油処分業、感染性産業廃棄物処分業、廃石綿等処分業、特別管理産業廃棄物海洋投入処分業、特別管理産業廃棄物埋立業	×	×
その他の廃棄物処理業		死亡獣畜取扱業	死亡獣畜産取扱所	×	×
		他に分類されない産業廃棄物処理業	放射性廃棄物収集運搬業、放射性廃棄物処理業	×	×
自動車	自動車整備	自動車一般整備業	自動車整備業、自動車修理業、オートバイ整備修理業	×	○

整備業	備業	その他の自動車整備業		自動車車体修理業、自動車再塗装業、自動車溶接業（自動車修理のもの）、自動車板金修理業、自動車板金塗装業、自動車蓄電池修理業、点火装置整備修理業、自動車タイヤ修理業、自動車再生業、自動車エンジン再生業、自動車工場（自動車・自動車エンジンの再生を主とするもの）、自動車ブレーキ修理業、自動車清掃業、自動車部品整備業、自動車エンジン修理業、自動車洗車業、コイン洗車業	×	×
機械等修理業（別掲を除く。）	機械修理業（電気機械器具を除く。）	一般機械修理業	建設・鉱山機械を除く。	機械修理業、内燃機関修理業、航空機整備業、マシン修理業、光学機械修理業、映写機修理業、農業用トラクタ修理業、ガーデントラクタ修理業、フォークリフト整備業、エレベータ修理業、船舶機関修理業、電子複写機修理業、エレベータ保守業	×	×
		建設・鉱山機械整備業		建設機械整備業、建設機械修理業、鉱山機械整備業、鉱山機械修理業、建設用トラック修理業	×	×
	電気機械器具修理業	電気機械器具修理業		ラジオ修理業、テレビ修理業、電気冷蔵庫修理業、変圧器修理業、発電子巻替業、真空管修理業、電子計算機修理業、電動機修理業	×	○
	表具業	表具業		表装業、経師業、屏風張業、襖張業、障子張業	×	×
	その他の修理業	家具修理業		椅子修理業、箆笥更生業	×	×
		時計修理業		電気時計修理業	○	○
		履物修理業		靴修理業、革靴修理業、ゴム靴修理業、ブック靴修理業、下駄修理業	○	○
		かじ業		手工鍛造業、農業用器具修理業（手工鍛造によるもの）	×	○
		他に分類されない修理業		金物修理業、楽器数理業、ピアノ調律・修正業、オルガン調律・修正業、三味線修理業、三味線・太鼓張替業、鞍・馬具修理業、鞆・袋物修理業、洋傘修理業、装身具修理業、鋸目立業、研ぎ屋、はさみ・包丁研ぎ業、樽・桶修理業、ゴム製品修理業（自動車タイヤの修理を除く。）メタリコン修理業、眼鏡修理業、計量器修理業、自転車修理業、自転車タイヤ修理業、トランク修理業、鍵修理業、建具修理業	○	○
	物品賃貸業	各種物品賃貸業	総合リース業		総合物品賃貸業	×
その他の各種物品賃貸業				各種物品レンタル業	×	×
産業用機械器具賃貸業		産業用機械器具賃貸業	建設機械器具を除く。	産業機械器具賃貸業、通信機械器具賃貸業、電話交換機賃貸業、医療機械器具賃貸業、鉱山機械器具賃貸業、金属工作機械賃貸業、金属加工機械賃貸業、プラスチック成形加工機械賃貸業、電動機賃貸業、計測器賃貸業、自動販売機（コインオペレータ）賃貸業、冷蔵陳列棚賃貸業、荷役	×	×

			運搬機械設備賃貸業、コンテナ賃貸業、パレット賃貸業、ボウリング機械設備賃貸業、娯楽機械賃貸業、ショーケース賃貸業		
	建設機械器具賃貸業		土木機械器具賃貸業、パワーショベル賃貸業、建設用クレーン賃貸業、掘削機械賃貸業、整地機械賃貸業、整地機械賃貸業、ロードローラ賃貸業、ランマ賃貸業、アスファルト舗装機械賃貸業、鋼矢板賃貸業、	×	×
事務用機械器具賃貸業	事務用機械器具賃貸業	電子計算機を除く。	電子式複写機賃貸業、会計機械賃貸業、金銭登録機賃貸業、ファイリングシステム用器具賃貸業、タイプライタ賃貸業、タイムレコーダ賃貸業、電動計算機賃貸業	×	×
	電子計算機・同関連機器賃貸業		電子計算機賃貸業、電子計算機関連機器賃貸業、コンピュータ賃貸業	×	×
自動車賃貸業	自動車賃貸業		レンタカー業、自動車リース業	×	×
スポーツ・娯楽用品賃貸業	スポーツ・娯楽用品賃貸業		スポーツ用品賃貸業、スキー用品賃貸業、スケート靴賃貸業、貸自転車業、運動会用具賃貸業、貸テント業、貸ヨット業、貸モータボート業、貸馬業、貸ボート業、レンタサイクル業	×	×
その他の物品賃貸業	映画・演劇用品賃貸業		映画用諸道具賃貸業、演劇用諸道具賃貸業、映写機賃貸業、映画フィルム賃貸業	×	×
	音楽・映像記録物賃貸業	別掲を除く。	レンタルビデオ業、レコード賃貸業、ミュージックテープ・CD賃貸業	×	×
	貸衣装業	別掲を除く。	レンタルブティック	×	×
	他に分類されない物品賃貸業		貸電気洗濯機業、貸テレビ業、貸本屋、貸楽器業、貸美術品業、貸布団業、貸植木業、貸花環業、貸馬車業、貸ピアノ業、葬祭用具賃貸業	×	×
広告業	広告代理業	広告代理業	広告業（広告の代理業を主とするもの）、新聞広告代理業、車両内広告代理業、電柱広告代理業	×	×
	その他の広告業	屋外広告業	掲示案内業、アドバルーン業、ビラ張り業	×	×
		他に分類されない広告業	広め屋、チンドン屋、引札配布業、郵便広告業、サンプル配布業、ダイレクトメール業	×	×
その他の事業サービス業	速記・ワープロ入力・複写業	速記・ワープロ入力業	速記業、筆耕業、タイプライティング請負業、謄写印刷業、宛名書業、タイプ孔版印刷業、ワープロ入力請負業、孔版印刷請負業	×	×
		複写業	複写加工業、青写真業、地図複製業、マイクロ写真業、コピーサービス業	×	×
	商品検査業	商品検査業	計量検定所、繭検定所、通商産業検査所	×	×
	計量証明業	一般計量証明業	質量計量証明業、長さ・面積等計量証明業	×	×
		環境計量証明業	環境測定分析業、作業環境測定分析業、土壌汚染測定分析業、水質汚濁測定分析業、浮遊粉塵測定業、放射能等測定	×	×

			分析業		
	その他の計量証明業		金属・鉱物分析業、貨物以外の質量証明業、環境以外の濃度計量証明業	×	×
建物サービス業	ビルメンテナンス業		ビルサービス業、ビル総合管理業、建物総合管理	×	×
	その他の建物サービス業		床磨き業、ガラス拭き業、煙突掃除業、住宅消毒業、害虫駆除業、ビル清掃業、建築物飲料水管理業、排水管清掃業（産業用設備洗浄業を除く。）、電車清掃業、船舶清掃業、船内燻蒸業、船内ねずみ駆除業、給水用タンク洗浄業（産業用設備洗浄業を除く。）、高架水槽清掃業（産業用設備洗浄業を除く。）、建物あく洗業	×	×
民営職業紹介業	民営職業紹介業		看護婦紹介所、家政婦紹介所、家政婦会、派出婦会、派出看護婦会、マネキン紹介所、配膳人紹介所、労働者供給業、労働者募集業、従業員募集事務所、内職斡旋業、船員斡旋所、シルバー人材センター、高齢者事業団	×	×
警備業	警備業		警備保障業、ガードマン業、夜警業	×	×
他に分類されない事業サービス業	ディスプレイ業			×	×
	産業用設備洗浄業		プラント洗浄業、産業用配管洗浄業、産業用タンク洗浄業、産業用上下水道管洗浄業	×	×
	非破壊検査業			×	×
	看板書き業		看板屋（看板書きを行うもので単純な加工を行うものを含む。）、ペンキ屋（看板書きを主とするもの）、ペンキ塗装業（主として看板書きを行うもの）	×	×
	労働者派遣業			×	×
	他に分類されないその他の事業サービス業		新聞切抜業、鉄くず破砕請負業、船舶解体請負業、集金業、取立業、陸送業（陸送する車を自ら運転するもの）、商品展示所、パーティ請負業、レッカー車業、温泉供給業、箔押し業（印刷物以外のものに行うもの）、圧縮ガス充填業、液化ガス充填業、液化石油ガス（LPG）充填業、プリペイドカード等カードシステム業、トレーディングスタンプ業、マーリングサービス業、電気保安協会、自家用自動車管理業、貸スタジオ業（録音用）、公営内職斡旋所、縫製品箱詰請負業、包装業、菓子袋詰包装業、貸画廊業、ディーラーヘルプ業、著作権管理業、選果場・選別業（業者からの委託によるもの）、巻糸業（販売業者よりの請負のもの）、廃車処理業（解体のみ）、農業改良普及所	×	×
政治・経済・	経済団体	実業団体	商工会議所、経済団体連合会、日本経営者団体連盟、経済同友会、全国商工会連合	×	×

文化団体			会、全国中小企業団体中央会			
		同業団体	全国銀行協会連合会、日本証券業協会、証券団体協議会、生命保険協会、日本損害保険協会、抵当証券業協会、日本投資顧問業協会、日本乳製品協会、日本百貨店協会、石油鉱業連盟、日本製紙協会、板硝子協会、日本造船工業会、日本プラスチック工業連盟、日本産業機械工業会、日本鉄鋼連盟、日本電機工業会、日本電子工業会、日本自動車工業会、日本化学工業協会、石油化学工業会、セメント協会、日本紡績協会、日本化学繊維協会、日本陶業連盟、日本鉱業協会、石油連盟、軽金属協会、金融先物取引業協会、電気事業連合会、日本瓦斯協会、日本水道協会、日本製薬団体連合会、日本医療機器関係団体協議会、日本医師会、日本歯科医師会、日本薬剤師会、日本看護協会、日本弁護士連合会、銀行協会、信用金庫協会、信用組合協会、日本電子機械工業会、日本有線放送電話協会、有線放送電話協会（有線放送電話事業を営まないもの）	×	×	
	労働団体	労働団体	労働組合、職員組合、日本労働組合総連合会、全国労働組合総連合、全国労働組合連絡協議会、全日本金属産業労働組合協議会、全日本自動車産業労働組合総連合会、全日本自治体労働組合、ゼンセン同盟	×	×	
	学術・文化団体	学術団体		日本学術振興会、日本地理学会、日本学士院、日本医学会、日本薬学会	×	×
		文化団体		日本芸術院、日本児童文学者協会、国際文化協会、芸術写真連盟	×	×
	政治団体	政治団体		自由民主党、公明党、保守党、民主党、社会民主党、自由党、日本共産党等	×	×
他に分類されない非営利的団体	他に分類されない非営利的団体		新聞クラブ、学士会、同好会、親交会、納税協会、PTA事務所、居留民団体連合会、日本体育協会、育英会、囲碁連盟、将棋連盟、YMCA、自家用自動車協会、消費者団体連合会、日本野鳥の会、青年会議所、ライオンズクラブ、ロータリークラブ、交通安全協会、後援会事務所	×	×	
宗教	神道系宗教	神社、神道教会	神宮、護国神社、稲荷神社、八幡宮、天満神社、宗像神社、御嶽教教会、金光教教会、黒住教教会、大本教教会、禊教教会、三五教総主会等	×	×	
		教派事務所	神社本庁、黒住教教務本庁、金光教本部教庁、三五教総本部等	×	×	
	仏教系宗教	寺院、仏教教会	曹洞宗寺院、浄土真宗本願寺派寺院、浄土宗寺院、日蓮宗寺院、高野山真言宗寺院、天	×	×	

			天台宗寺院、立正佼成会教会、創価学会会館、霊友会教団教会等		
	宗派事務所		天台宗宗務庁、日蓮宗宗務院、高野山真言宗宗務所、浄土真宗本願寺宗務所、臨済宗妙心寺派宗務本所、曹洞宗宗務庁、立正佼成会教庁等	×	×
キリスト教系宗教	キリスト教教会、修道院		カトリック教会、日本基督教団教会、日本聖公会教会、トラピスト修道院等	×	×
	教団事務所		カトリック中央協議会事務局、カトリック東京大司教区事務局、日本基督教団事務局、日本聖公会教務院、日本ホーリネス教団本部事務所、救世軍本営等	×	×
その他の宗教	その他の宗教の教会		生長の家支部、天理教分教会、ビエール教団教会、円応教教会、善隣教教会等	×	×
	その他の宗教の教団事務所		生長の家本部、天理教教庁、ビエール教団総務局、円応教本部、善隣教本部事務局、ほんみち本部、世界救世教等	×	×
その他のサービス	集会場	集会場	県民会館、文化会館、公会堂、勤労会館、公会堂管理事務所、婦人会館、市民会館	×	×
	と畜場	と畜場	と殺業、と畜請負業	×	×
	他に分類されないサービス業	他に分類されないサービス業	中央卸売市場、地方卸売市場、動物検疫所、植物防疫所、家畜保健衛生所	×	×
外国公務	外国公館	外国公館	大使館、領事館、領事代理事務所、外国政府代表部	×	×
	その他の外国公務	その他の外国公務	国際連合広報センター、国際連合開発計画東京連絡事務所、アジア生産性機構、国際労働事務局東京支局、国連大学、国際連合軍施設、在日アメリカ合衆国軍施設	×	×

○は該当する例ですが、×は該当しない例です。

## 2 鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等

### 法律

第34条 略 (p. 120参照)

- (2) 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

### 運用指針

#### I-6-3 第2号関係

- (1) 「鉱物資源の有効な利用上必要な建築物」には、鉱物の採掘、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの、すなわち、日本標準産業分類D-鉱業に属する事業及び当該調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕

石製造業等に属する事業に係る建築物が該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は該当しないものと考えられる。

- (2) 「観光資源の有効な利用上必要な建築物」には、当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるものが該当するものと考えられる。
- (3) 「その他の資源」には、水が含まれるので、取水、導水、利水又は浄化のための必要な施設は、本号により許可することが考えられる。なお、当該水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として本号には該当しないが、当該施設で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められるものは、本号に該当するものと考えられる。

(1) 本号の趣旨

市街化調整区域に産出する鉱物資源、存する観光資源及びその他の資源を有効に利用することが国土の均衡ある発展を図るために必要なことであり、また、実際上も資源が利用される場所が特定され、弊害が少ないことから許可し得ることとしたものです。

(2) 該当要件

本号の資源は当該市街化調整区域内にある資源に限定されますが、有効な利用という観点からあまり資源の産地から距離のあるものは認められません。

ア 鉱物資源の有効利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

鉱物の採鉱、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱等の探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するものが該当します。加工施設等については、原料のすべてを当該市街化調整区域からの産出物に限定する必要はありませんが、立地の合理性が乏しい場合は該当しません。

① 該当する事業

- a 日本標準産業分類D-鉱業に属する事業に属する事業
- b 当該市街化調整区域において産出する原料を使用する製造業に属する事業
  - ① セメント製造業
  - ② 生コンクリート製造業
  - ③ 粘土かわら製造業
  - ④ 碎石製造業

② 該当しない事業

- a 鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等に属する事業

イ 観光資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

「観光資源」とは、史跡、名勝、文化財、温泉、すぐれた自然の風景地等当該市街化調整区域内に現存するものをいいますが、その鑑賞のため又は観光価値を維持するために必要なものが該当します。しかし、当該観光資源に関係ある施設がすべて該当する訳ではなく、本市の観光開発計画等に適合するなど客観的に判断して必要と認められるものに限られます。

① 該当する施設

- a 当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設
- b 観光価値を維持するため必要な施設
- c 宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設

② 該当しない施設

a 観光資源と称する施設（ヘルスセンター等のレジャー施設）

ウ その他の資源の有効利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

「その他の資源」には水等がありますが、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設のための開発行為は、本号に該当しますが、当該水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、該当しません。

(3) 本号に該当する旨を証する図書等

ア 鉱物資源の有効利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

① 事業計画書（利用目的、利用方法、利用対象等）

② 鉱物資源の埋蔵、分布等の状況を示す図面

③ 鉱物資源については、採掘権等を証するもの

イ 観光資源の有効利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

① 事業計画書（利用目的、利用方法、利用対象等）

② 観光資源の位置関係、分布等の状況を示す図面

③ 温泉については、温泉掘削許可書、通知書及び温泉分析書の写し

④ その他市長が必要と思われるもの

ウ その他の資源の有効利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

① 事業計画書（利用目的、利用方法、利用対象等）

② 当該資源の分布等の状況を示す図面

③ その他市長が必要と思われるもの

### 3 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする建築物等

#### 法律

第34条 略（p.120参照）

(3) 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(1) 本号の趣旨

湿度、温度、空気等に関する特別の自然的条件に支配される事業（例えば醸造業）については、そのような特別の自然的条件を一種の広義の資源として認めようとするものであるが、現在の工業技術水準では、人工的に温度、湿度等の条件を容易に調節することが可能であることから政令は制定されておられません。

#### 4 農林漁業用施設、農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等

##### 法律

第34条 略 (p. 120参照)

- (4) 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農作物、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の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

##### 運用指針

#### I-6-4 第4号関係

農産物等の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物としては、当該市街化調整区域における生産物を主として対象とする次のような業種の用に供するための開発行為が該当するものと考えられる。

畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業

#### (1) 本号の趣旨

市街化調整区域内においては、農業等の第1次産業が継続して営まれると見込まれるため、都市計画と農林漁業との適正な調整の見地から、法第29条第1項第2号の規定により適用除外となるもの以外でも許可し得ることとしたものです。

なお、農林漁業の範囲については、法第29条第1項第2号を参照してください。

#### (2) 該当する施設

ア 農林漁業の用に供する建築物で法第29条第2号により規制対象外とされた令第20条第1号から第5号までの建築物以外の建築物、すなわち令第20条第1号から第4号に掲げる建築物以外の農林漁業の用に供する建築物で、建築面積90㎡を超える建築物

イ 農業従事者及び農地所有適格法人以外のものが行う令第20条第1項から第5号までの建築物

ウ 当該市街化調整区域における農林水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物等

市街化調整区域内から産出する農林水産物を処理、貯蔵又は加工するものは、一律本号に該当するものではなく、当該処理、貯蔵又は加工をするための施設が市街化調整区域内に建築される必要性、あるいは農林水産物の処理、加工を産地においてすみやかに行う必要性等を検討しなければなりません。

#### ① 農林水産物等の処理又は加工施設

a 当該市街化調整区域内において産出される農林水産物を主原材料として処理、加工を当該産地において行う合理的理由があること。

- ・ 畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜缶詰、果実缶詰、農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、澱粉製造業、一般製材業、水稻わらを原料とする縄の製造加工業

- b 処理又は加工に伴い排出される廃物及び汚水の処理について衛生上及び環境上支障がないこと。
  - ・ 牛糞、もみ殻を主たる原料とする堆肥の製造業
- ② 農林水産物等の貯蔵用の倉庫業の倉庫等で次に該当する施設
  - a 農林水産物等の当該生産地において貯蔵する必要性があること。
  - b 農林水産物等の集出荷及び貯蔵のため継続的に使用されること。
- (3) 本号に該当する旨を証する図書等
  - ① 事業計画書（利用目的、利用方法、利用対象等）
  - ② 生産地との関係及び取扱量に関する調書
  - ③ 処理又は加工施設については生産者との取引台帳の写し
  - ④ その他市長が必要と思われるもの（耕作証明書等）

## 5 農林業等活性化基盤施設である建築物等

### 法律

第34条 略（p. 120参照）

- (5) 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成5年法律第72号）第9条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのもにに限る。）に従つて行う開発行為

### 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律

**（平成5年法律第72号）**

（定義等）

第2条 この法律において「特定農山村地域」とは、地勢等の地理的条件が悪く、農業の生産条件が不利な地域であり、かつ、土地利用の状況、農林業従事者等からみて農林業が重要な事業である地域として、政令で定める要件に該当するものをいう。

2 略

3 この法律において「農林業等活性化基盤整備促進事業」とは、この法律で定めるところにより、市町村が行う次に掲げる事業をいう。

- (1) 次に掲げる農林業その他の事業の活性化を図るための措置の実施を促進する事業
  - イ 新規の作物の導入その他生産方式の改善による農業経営（食用きのこその他の林産物の生産を併せ行うものを含む。以下同じ。）の改善及び安定に関する措置
  - ロ 農用地及び森林の保全及び農林業上の利用の確保に関する措置
  - ハ 需要の開拓、新商品の開発その他の地域特産物の生産及び販売に関する措置
  - ニ 都市住民の農林業の体験その他の都市等との地域間交流に関する措置
  - ホ その他地域における就業機会の増大に寄与する措置
- (2) 前号に掲げる措置を実施するために必要な農業用施設、林業用施設その他主務省令で定める

施設（以下「農林業等活性化基盤施設」という。）の整備を促進する事業

(3) 農林地（農用地及び林地をいう。以下同じ。）の農林業上の効率的かつ総合的な利用の確保及び農林業等活性化基盤施設の円滑な整備の確保を図るため、農林地等を対象として、所有権の移転又は地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利の設定若しくは移転（以下「所有権の移転等」という。）を促進する事業（以下「農林地所有権移転等促進事業」という。）

(4) 農林業その他の事業を担うべき人材の育成及び確保その他農林業その他の事業の活性化を促進するために必要な事業

（所有権移転等促進計画の作成等）

第8条 計画作成市町村は、第5条の認定を受けた団体若しくはその参加構成員又は前条の認定を受けた者から第5条の認定に係る計画又は前条の認定に係る事業計画に従って農林地等について所有権の移転等を受けたい旨の申出があった場合において必要があるときその他の農林地所有権移転等促進事業を行おうとするときは、農林水産省令で定めるところにより、農業委員会の決定を経て、所有権移転等促進計画を定めるものとする。

2～3 略

4 農業委員会は、第6項第1号に掲げる要件に該当する所有権移転等促進計画について第1項の決定しようとするとき（当該所有権移転等促進計画に係る同号に規定する農用地の全部又は一部が30アールを超える農地（耕作の目的に供される土地をいう。）であるときに限る。）は、あらかじめ、農業委員会等に関する法律第43条第1項に規定する都道府県機構（次項において「都道府県機構」という。）の意見を聴かなければならない。ただし、同法第42条第1項の規定による都道府県知事の指定がされていない場合については、この限りではない。

5 前項に規定するもののほか、農業委員会は、次項第1号に掲げる要件に該当する所有権移転等促進計画について第1項の決定をするため必要があると認めるときは、都道府県機構の意見を聴くことができる。

6 計画作成市町村は、第1項の規定により所有権移転等促進計画を定めようとする場合において、当該所有権移転等促進計画が次に掲げる要件のいずれかに該当するときは、当該所有権移転等促進計画について、農林水産省令・国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、都道府県知事の承認を受けなければならない。

(1) 第2項第2号に規定する土地の全部又は一部が農用地（当該農用地に係る所有権の移転等の内容が農地法第5条第1項本文に規定する場合に該当するものに限る。）であること。

(2) 第2項第2号に規定する土地の全部又は一部が、市街化調整区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項の規定による市街化調整区域をいう。）内にあり、かつ、所有権の移転等が行われた後において、農林業等活性化基盤施設の用に供されることとなること（同法第29条第1項又は第43条第1項に規定による許可を要する場合に限る。）。

7 計画作成市町村が農地法第4条第1項に規定する指定市町村である場合における第3項及び前項の規定の適用については、第3項中「要件に」とあるのは「要件及び第6項第1号に掲げる要件に該当する場合であっては周辺の農用地に係る営農条件に支障を生ずるおそれがないと認められる湖」とその他の農林水産省令で定める要件に」と、前項中「次に掲げる要件のいずれか」とあるのは「第2号に掲げる要件」とする。

（所有権移転等促進計画の公告）

第9条 計画作成市町村は、所有権移転等促進計画を定めたときは、農林水産省令・国土交通省令で定めるところにより、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

**特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律施行規則**

**(平成5年総理府・農林水産・通商産業・建設・自治省令第1号)**

(農林業等活性化基盤施設)

第1条 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（以下「法」という。）第2条第3項第2号の主務省令で定める施設は、次に掲げる施設（これらの施設に附帯して設置される当該施設の管理又は運営上必要な施設を含む。）とする。

- (1) 農用地及び森林の保全及び農林業上の利用の確保を図るために設置される農林業を担うべき人材を育成するための施設
- (2) 地域特産物に関する試験研究施設、研修施設、生産施設、加工施設、展示施設及び販売施設
- (3) 都市等との地域間交流を図るために設置される次に掲げる施設
  - イ 農林業体験施設
  - ロ 教養文化施設
  - ハ スポーツ又はレクリエーション施設
  - ニ 休養施設
  - ホ 宿泊施設
- (4) その他地域における就業機会の増大に寄与すると認められる次に掲げる施設
  - イ 工場
  - ロ 商業施設

(1) 本号の趣旨

特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（以下「特定農山村法」という。）第8条第4項の規定により、あらかじめ都道府県知事の承認を受けて市町村により作成・公告された所有権移転等促進計画に沿って行われる農林業等活性化基盤施設に係る開発行為を許可し得ることとしたものです。

郡山市においては、都市計画区域内の同法に基づく農山村地域として、指定している箇所はありません。（指定している箇所は、都市計画区域外の一部のみ）

(2) 特定農山村法の制定の目的

特定農山村法は、地勢等の地理的条件が悪い中山間地域（特定農山村地域）において、地域の特性に即した農林業その他の事業の活性化のための基盤の整備を促進するための措置を講ずることにより、これらの事業の振興を図り、豊かで住みよい農山村の育成に寄与することを目的として制定されています。

(3) 該当する施設

本号に該当する施設は、特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律施行規則第1条の規定に基づく農林業等活性化基盤施設です。

## 6 中小企業の事業の共同化、集団化のための建築物等

### 法律

第34条 略 (p. 120参照)

- (6) 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

#### (1) 本号の趣旨

中小企業の振興を図るため、中小企業の事業の共同化又は工場、店舗等の集団化に寄与する開発行為は、中小企業の振興の重要性を考慮し、また、県等の指導によるスプロール化の防止対策上の措置が期待されるため、許可し得ることとしたものです。

しかし、このような開発行為は、原則的に市街化区域で行うべきであり、市街化調整区域ではやむを得ない場合に限り、例外的に認められるものです。なお、あくまでも中小企業振興の重要性に基づく例外であることから、当該開発区域内に大企業が進出するようなものは本号の趣旨から認められません。

しかしながら、中小企業基盤整備機構の工場等集団化事業の融資制度においては、以前から大企業の持つ知識、経験、英知が組合および組合員の発展に役立つ場合には大企業の参加を認めていること、また、近時、商業地域振興の観点からの要望も出ていることから慎重な取り扱いが必要となります。

#### (2) 該当要件

本号に該当する事業は、都道府県が国又は中小企業基盤整備機構と一体となって助成を行うものに限られます。「都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する事業」とは、その資金として県と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われる事業とします。したがって、具体的な事業内容は中小企業高度化資金貸付制度の中で規定されることによることとします。

#### (3) 本号に該当する旨を証する図書

- ① 全体計画図
- ② 事業概要説明書
- ③ 組合結成に関する調書

## 7 既存の工場と密接な関連を有する建築物等

### 法律

第34条 略 (p. 120参照)

- (7) 市街化調整区域内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の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

## 運用指針

### I-6-5 第7号関係

- (1) 本号は、市街化調整区域内の既存の工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築等を行うことが必要なものについては、その建築等のための開発行為を特別の必要があるものとして許可し得ることとしたものであるが、事業活動の効率化の判断に際しては、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず事業の量的拡大を伴う場合も含め許可の対象として取扱って差し支えない。
- (2) 「密接な関連を有する」とは、市街化調整区域に立地する既存工場に対して自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入している場合であって、それらが既存工場における生産物の原料又は部品の5割以上を占める場合等具体的な事業活動に着手して、生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある場合が考えられる。

#### (1) 本号の趣旨

市街化調整区域内の申請の時点で現に立地している工場における事業と密接な関連を有し、当該工場の事業活動の効率化を図るため必要と認められる事業用建築物等のための開発行為については、許可し得ることとしたものです。

しかし、既存の工場の増設は、該当しません。

#### (2) 該当要件

##### ア 密接な関連を有する事業

「密接な関連」とは、人的関連や資本的関連をいうものではなく、具体的な事業活動に着目した関連をいい、「密接な関連を有する」とは、市街化調整区域内に立地する既存工場に対して自己の生産物の原料又は部品の5割以上を依存し、あるいは自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入する等の場合をいいます。

##### イ 事業の効率化を図るためのもの

- ① 既存の事業の質的改善を図るためのもの
- ② 既存の事業の量的拡大を伴うもの

#### (3) 本号に該当する旨を証する図書

- ① 既存工場及び申請工場に関する調書（業種、業態、工程、原料、製品名等）
- ② 既存工場及び申請工場の事業活動における密接な関連に関する調書
- ③ 既存工場及び申請工場の取引高と全体の取引高との比率に関する調書
- ④ 原材料、製品等の輸送計画に関する調書

## 8 危険物の貯蔵、処理に供する建築物等

### 法律

第34条 略 (p. 120参照)

- (8) 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内

において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

### 政令

(危険物等の範囲)

第29条の6 法第34条第8号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。)の政令で定める危険物は、火薬類取締法(昭和25年法律第149号)第2条第1項の火薬類とする。

2 法第34条第8号の政令で定める建築物又は第1種特定工作物は、火薬類取締法第12条第1項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

### 運用指針

I-6-6 第8号、第9号関係

次号参照。

### 火薬類取締法(昭和25年法律第149号)

(定義)

第2条 この法律において「火薬類」とは、左に掲げる火薬、爆薬及び火工品をいう。

(1) 火薬

イ 黒色火薬その他硝酸塩を主とする火薬

ロ 無煙火薬その他硝酸エステルを主とする火薬

ハ その他イ又はロに掲げる火薬と同等に推進的爆発の用途に供せられる火薬であつて経済産業省令で定めるもの

(2) 爆薬

イ 雷こう、アジ化鉛その他の起爆薬

ロ 硝安爆薬、塩素酸カリ爆薬、カーリットその他の硝酸塩、塩素酸塩又は過塩素酸塩を主とする爆薬

ハ ニトログリセリン、ニトログリコール及び爆発の用に供せられるその他の硝酸エステル

ニ ダイナマイトその他の硝酸エステルを主とする爆薬

ホ 爆薬の用途に供せられるトリニトロベンゼン、トリニトロトルエン、ピクリン酸、トリニトロクロルベンゼン、テトリル、トリニトロアニソール、ヘキサニトロジフェニルアミン、トリメチレントリニトロアミン、ニトロ基を3以上含むその他のニトロ化合物及びこれらを主とする爆薬

ヘ 液体酸素爆薬その他の液体爆薬

ト その他イからへまでに掲げる爆薬と同等に破壊的爆発の用途に供せられる爆薬であつて経済産業省令で定めるもの

(3) 火工品

- イ 工業雷管、電気雷管、銃用雷管及び信号雷管
- ロ 実包及び空包
- ハ 信管及び火管
- ニ 導爆線、導火線及び電気導火線
- ホ 信号焰管及び信号火せん
- ヘ 煙火その他前2号に掲げる火薬又は爆薬を使用した火工品（経済産業省令で定めるものを除く。）

2 この法律において「がん具煙火」とは、がん具として用いられる煙火その他これに類する煙火であつて、経済産業省令で定めるものをいう。

(火薬庫)

第12条 火薬庫を設置し、移転し又はその構造若しくは設備を変更しようとする者は、経済産業省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、火薬庫の構造又は設備について経済産業省令で定める軽微な変更の工事をしようとするときは、この限りではない。

2 火薬庫の所有者又は占有者は、前項ただし書の軽微な変更の工事をしたときは、その完成後遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

3 都道府県知事は、第1項の規定による許可の申請があつた場合において、その火薬庫の構造、位置及び設備が、経済産業省令で定める技術上の基準に適合するものであると認めるときでなければ、許可をしてはならない。

(1) 本号の趣旨

危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物は、その態様からして、市街化調整区域内に立地することを否定すべきものともいえないため、火薬類取締法により厳格な規制を受けている火薬庫は、許可し得ることとしたものです。なお、立地位置は、市町村の将来の土地利用計画に支障とならないものでなければなりません。

(2) 該当する施設

本号で許可し得る建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第12条に規定する火薬庫に限定されています。

(3) 本号に該当する旨を証する図書

- ① 周辺建築物用途別現況図（半径500m以内のもの）
- ② 火薬の種類、数量の調書
- ③ 火薬類取締法による許可書の写し

## 9 特殊な建築物等

### 法律

第34条 略 (p. 120参照)

(9) 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

### 政令

(市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當な建築物等)

第29条の7 法第34条第9号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

- (1) 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物
- (2) 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物

### 運用指針

I-6-6 第8号、第9号関係

令第29条の6及び第29条の7に基づく建築物等は、火薬類取締法に基づく火薬類の製造所、火薬庫である建築物等、道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物等である。

なお、上記の「給油所等」には水素スタンドが含まれるものと解される。

#### (1) 本号の趣旨

建築物等の用途からみて特別の立地を必要とするもので、特に市街化区域、市街化調整区域の区域区分に関係なく、限られた範囲内に立地することによりその機能を果たす建築物等を目的とした開発行為については、許可し得ることとしたものです。

本号で許可し得るものとして定めた建築物等は、令第29条の7において、沿道サービス施設(同条第1号)及び火薬類製造所(同条第2号)です。

#### (2) 沿道サービス施設

沿道サービス施設は、車両の通行上必要不可欠な施設をいい、下記のものが該当します。

##### ア 道路管理施設

高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するものが該当します。

##### イ 休憩施設

自動車運転者の休憩のための施設(宿泊施設を含まない。)であり、いわゆるドライブインで適切なものが該当します。市街化区域内において立地するドライブインは、近年の社会経済状況の変化の中で、サービス業の業態及び形態は複合化し、単純に判断することが困難なケースが多いため、令第29条の5第1号に該当するか否かは単に業種の名称にとらわれるのではなく、実態として判断し、当該申請にかかる業種が令第29条の7の趣旨に合致するものであるか判断する必要があります。したがって、沿道サービス施設としてのドライブイン

の条件（十分な沿道の交通量、駐車場等の設備等）を備えたものであれば、仮に名称がレストランであっても許可の対象として取り扱います。

#### ウ 給油施設

燃料を補給できる給油施設、いわゆるガソリンスタンドであり、それに類する自動車用液化石油ガススタンド等も含まれます。

#### (3) 火薬類の製造所である施設

火薬類取締法第2条第1項に規定する火薬類製造所が該当します。

#### (4) 該当要件

##### ア 道路管理施設

- ① 市街化区域からの距離が、道程でおおむね500m以上離れていること。ただし、用途地域への適合等により当該市街化区域に建築することが不可能である場合は、市街化区域内の申請地に最も近い建築可能な土地からの距離とする。
- ② 対象とする道路は、原則として高速自動車国道、一般国道及び主要地方道である県道であること。ただし、当該道路と同等以上の規格等の構造、自動車交通量を有するその他の県道及び市道で、沿道系の土地利用を図ることが特に支障とならないと判断できる道路については、対象として差し支えないこと。
- ③ 敷地面積及び建築面積が過大でないこと。

##### イ 休憩施設

- ① 上記アの①及び②に該当すること。
- ② 同種施設間（休憩施設、給油施設、道路管理施設の別とする。）の距離が、道程でおおむね500m以上離れていること。ただし、4車線以上の道路又は分離帯の設置されている道路においては上下線を別の路線とみなし、道路の片側についておおむね500m以上離れていればよいものとする。
- ③ 敷地面積が500㎡以上であること。
- ④ 建築物は平屋建てとし、延べ面積は150㎡以上とすること。
- ⑤ 休憩施設には、手洗い所、便所を設けること。
- ⑥ 休憩施設には、座席数を20席以上確保すること。
- ⑦ 駐車スペースは、客席2に対し1以上設けること。また、大型バス等の駐車スペースを十分考慮した土地利用計画であること。
- ⑧ 休憩施設の建物内部における物品の販売等については、施設の一部を利用して物品の販売を行うもので、販売対象が施設利用者に限定されること。物品の販売等に係る床面積は、建築物全体の延べ面積の2分の1未満とする。

建物内部に農産物直売所を併設する場合は、農産物直売所に係る床面積は、物品の販売等に係る床面積を含めて、建築物全体の延べ面積の2分の1未満とする。
- ⑨ 休憩施設の建物内部において物品の販売等を行う場合、物販の棚・保冷庫については、それらを利用するために必要な通路として、その前面に60センチ幅以上の通路を確保して、店舗の延床面積に算入すること。
- ⑩ 建築物は一体の構造で、外観上単独の物品の販売等に係る店舗と見える構造は認めない。
- ⑪ 休憩施設の建物内部において物品の販売等を行う場合において、休憩に係る部分の出入

口は、独立したものが設置されていること。

⑫ 休憩施設（ドライブイン）であることがわかる看板を設置する計画が確認できること。

⑬ 農産物直売所は、主に周辺地域で生産された農作物を販売し、かつ、開発許可申請者が直接販売を行うものであること。

ウ 給油施設

① 上記アの①及び②に該当すること。

② 敷地面積が500㎡以上であること。

③ 建築物は、平屋建てとすること。

(5) 本号に該当する旨を証する図書

① 周辺建築物用途別現況図（半径500m以内のもの）

② 沿道サービス施設にあっては、施設の建築に関する申立書

③ 火薬類製造所にあっては、火薬類取締法による許可書の写し

## 10 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為

### 法律

#### 第34条 略（p. 120参照）

(10) 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(1) 本号の趣旨

地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。）又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域（集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する開発行為について許可し得ることとしたものです。

これは、都市郊外部における良好な居住環境の提供が求められていることなどに鑑み、地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合して開発行為が行われるのであれば、スプロールの弊害もないことから許可することができることとしたものです。

なお、「内容に適合する」とは、地区計画又は集落地区計画に定められた内容に正確に一致している場合に限られます。

(2) 地区計画又は集落地区計画との適合

地区計画又は集落地区計画との適合については、法第33条第5号を参照してください。

(3) 地区計画の決定区域

現在のところ市街化調整区域内において開発行為の許可を受けた区域以外には定められた地区はありません。

(4) 集落地区計画の決定区域

現在のところ片平地区が定められています。

参考：県中都市計画片平地区集落地区計画

名 称		片平地区集落地区計画	
位 置		郡山市片平町字天王、字天王裏、字北地の岡、字北田、字大笠松、字大根田、 字西大町、字南中町、字上町、字新町、字愛宕裏、字中町裏、字西戸城、字東戸城、字下館、字中町、字大町、字梅木平、字北町東、字北大町及び字南田の全部 郡山市片平町字南万楷、字南万会、字観音前、字福内、字小林、字サラメキ、 字外堀、字新堀、字並西勝、字水上、字地の岡、字南樋下、字門口、字町南、字中館、字上館、字畑鉾、字南前、字寺前、字樋下、字町東、字小中田、字中道、字大桑及び字大町東の各一部	
面 積		約49.8ha	
区域の整備及び保全に関する方針	集落地区計画の目標	<p>当地区は、本市の中心部から西へ約7.5kmに位置する集落地域である。</p> <p>既存の集落及び周辺地域における無秩序な宅地開発等、住環境の悪化を防止し、魅力的な田園景観、さらには地域振興を図るため、集落地域整備法に基づく集落地区計画を定め、地域住民の利便性に配慮した地区施設を整備しつつ、農村地域にふさわしい住宅地の形成を促進し、自然環境と調和した秩序ある集落の形成を図る。</p>	
	その他当該区域の整備及び保全に関する方針	<p>土地利用については、区域内の樹林地を保全し、田園景観に優れた環境を維持しつつ、集落地域にふさわしい良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>このため、区域内の沿道地区には、日用品小売店舗等の立地を認めながら住宅地の形成を促進し、また、新たな住宅地については、ゆとりある低層住宅地の形成を図るため、敷地規模の最低限度を設け、さらに敷地内の緑化に努め、既存住宅と調和のとれた緑豊かな環境の形成を図る。</p> <p>集落地区施設については、当地区が歴史ある集落であることから、地区の重要な路線を地区施設として位置付けし、魅力ある街並みが保存できるように辻等を生かした道路（14m、9m、6m、4m）の整備を図ることとする。</p> <p>このため、集落の南に位置する県道河内郡山線を交通軸として、地域の中央部に2本の補助幹線道路を配置し、一体的な集落の形成と快適性及び安全性を確保する。さらに、地区内の歴史的要素に配慮した良好な住環境が図られるよう区画道路を配置する。</p> <p>また、公園については、地区内住宅の利便性に配慮し、地区の西側に適切に配置する。</p> <p>建築物等については、周辺の自然環境に調和した住環境を維持するため、用途の制限、建ぺい率、壁面の位置の制限、高さの最高限度及び形態または意匠の制限を定め、また、屋外広告物についても制限を定める。</p> <p>さらに、塀又はさくについては、防災への配慮、緑化の推進及び良好な景観の形成に資するため、構造について制限を定める。</p>	
	集落地区施設の配置及び規模	道路	<p>1 補助幹線道路 幅員14m 延長約 950m</p> <p>2 補助幹線道路 幅員9m 延長約 730m</p> <p>3 区画道路 幅員6m 延長約1,010m</p> <p>4 区画道路 幅員4m 延長約5,220m</p>
		公園	公園 1ヶ所 約1,600㎡
地区の区分	地区の名称	A地区（沿道地区）	B地区（沿道以外の地区）
	地区の面積	約7.8ha	約42.0ha

集落地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>新築する建築物については、第二種低層住居専用地域に建築することができる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 住宅、共同住宅</li> <li>2 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</li> <li>3 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物で建築基準法施行令第130条の4で定めるもの</li> <li>4 前各号の建築物に付属するもの（建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。）</li> </ol>
			ただし、既存建築物において同じ用途で建築する場合はこの限りでない。
		建築物の建ぺい率の最高限度	50/100 ※建築物の容積率の最高限度は200/100
		建築物の敷地面積の最低限度	250㎡ ただし、既存の建築物の敷地については、形状を変更しない場合は適用しない。
		壁面の位置の制限	建築物の壁面またはこれに代わる柱の面から道路、公園及び隣地境界線までの距離を1.5m以上とする。※ ただし、建築物又は建築物の部分が、建築基準法施行令第135条の20第1号又は第2号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。
		建築物等の高さの最高限度	10m ただし、公共公益的な施設についてはこの限りでない。
		建築物等の形態又は意匠の限度	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 屋根、外壁の色彩は、周辺の自然環境に調和したものとし、原色の使用は極力避け、集落内の色彩の統一性に配慮したものとする。</li> <li>2 屋外広告物は、郡山市屋外広告物条例に基づく禁止地域の基準に準じ、かつ、表示面積（表示面積が2面以上のときは、その合計）は5㎡以下とする。</li> </ol>
		かき又はさくの構造の制限	敷地に設けるかき又はさくについては、原則として生垣や植栽とする。 また、フェンス等を設ける場合は、敷地内に生垣等を行い、緑化を図る。 コンクリートブロック等の使用は、極力避けることとし、使用する場合には植栽等により、コンクリートが見えないようにするなど景観に配慮するものとする。
備 考	※建築物の用途の制限について、A地区とB地区にまたがる場合は、建築基準法第91条の規定を準用する。		

附則 平成10年7月28日郡山市告示第69号都市計画決定  
平成14年12月16日郡山市告示第82号都市計画変更決定

## 11 市街化区域に近隣接する土地の区域内における開発行為

### 法律

第34条 略 (p. 120参照)

- (1) 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、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用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

### 政令

（法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

第29条の8 法第34条第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないこととする。

（都市計画基準）

第8条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

- (1) 略
- (2) おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。
- イ 略
  - ロ 溢水、<sup>いつ</sup>湛水、<sup>たん</sup>津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
  - ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
  - ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保存し、水源を<sup>かん</sup>涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

(3) 略

2 略

### 運用指針

I-6-8 第11号関係

- (1) 本規定は、市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、おおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域は、既に相当程度公共施設が整備されており、又は、隣接、近接する市街化区域の公共施設の利用も可能であることから開発行為が行われたとしても、積極的な公共投資は必ずしも必要とされないとの考えで設けられたものである。区域の設定にあつては市街化区域に隣接又は近接していること、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められること、おおむね50戸以上の建築物が連たんしていること、これらの要件すべてを満たす区域を設定する必要がある、いずれかの要件のみ満たすだけの区域設定は行うことができない。また、市街化調整区

域が用途地域等、都市施設の都市計画決定、市街地開発事業が予定されないという基本的な性格を踏まえて、開発が行われることによりスプロールが生じることのないよう、開発区域の周辺の公共施設の整備状況や市街化調整区域全域における土地利用の方向性等を勘案して適切な区域設定、用途設定を行うことが望ましい。

(2) 市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつおおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域の判断については次に掲げる事項に留意することが望ましい。

① 「市街化区域に隣接」する地域とは、市街化区域に隣りあって接している地域であること。

② 「市街化区域に近接」する地域とは、当該市街化調整区域の規模、奥行きその他の態様、市街化区域との位置的關係、集落の形式の状況に照らし判断されるものであるが、市街化区域との境界線からの距離をもって判断する場合は、少なくとも、当該距離が数百m程度の範囲内の区域は近接する地域に含まれること。

③ 「自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域」とは、地形、地勢、地物等の状況及び文教、公益、利便、交通施設等の利用状況等に照らし、市街化区域と一体的な関係をもった地域をいうこと。

④ 「自然的条件」については、河川、山林、高速道路等が存し、かつ、明らかに日常生活圏が分断されているか否かという観点から判断すること。

⑤ 「社会的条件」については、同一の字、町内会組織、小学校区等の生活圏単位のほか、住民の日常生活に密接に関連する生活利便施設、公益的施設又は利用交通施設の利用形態の共通性等に照らし、総合的に判断すること

⑥ 「おおむね50以上の建築物が連たん」する区域を条件とすることについては、建築物が一定程度集積し市街化が進んでいること、また、公共施設の整備もある程度進んでいると考えられる区域であるからである。これに対し、市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的日常生活圏を構成していると認められる地域であっても、建築物が一定程度集積していない地域においては、一般的に公共施設の整備がそれほど進んでいないと考えられ、このような地域において開発行爲を原則容認していくことは、新たな公共投資を要する可能性を生じさせるものであり、このような区域を対象とすることは、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域の趣旨に反するものであること。

(3) 令第29条の8において、市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつおおむね50以上の建築物が連たんしている区域には、原則として、優良な農地等、優れた自然の風景を維持する等のため保全すべき区域、災害の発生のおそれがある区域を含まないこととされている。

具体的には、農業振興地域の整備に関する法律（以下「農振法」という。）に規定する農用地区域（以下「農用地区域」という。）、農地法に基づく農地転用が見込まれない農地（甲種農地及び第一種農地）、森林法に規定する保安林、土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域等の区域が考えられる。また、当該区域は市街化調整区域の他の地域への影響が大きいものであることに鑑み、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）等との整合を図りつつ環境の保全にも配慮した運用を行うことが望まし

く、関係部局との調整を含め適切な運用を行うことが望ましい。

この他、区域指定に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

- ① 条例で区域を指定する際に、農地等が含まれる場合には、農林漁業との健全な調和を図り、また、農地転用許可事務と相互の事務処理の円滑化を図る観点から、開発許可担当部局と農地転用部局の間において十分連絡調整を行うことが望ましいこと。
  - ② 条例で指定する区域には、原則として、森林は含めないことが望ましいが、例外的に含まれる場合であっても、その森林は宅地に介在する森林に限ること。なお、当該区域にやむを得ず森林が含まれることとなる場合には、都道府県の開発許可担当部局は林務担当部局と十分調整を行うこと。また、やむを得ず国有林野及び公有林野等官公造林地が含まれることとなる場合には、都道府県の開発許可担当部局は関係森林管理局と十分調整を行うこと。
  - ③ 条例で区域を指定する際に、土砂災害防止法第6条第1項に規定する土砂災害警戒区域が含まれる場合には、開発許可担当部局と砂防部局の間において、土砂災害特別警戒区域の指定のための調査の実施状況等について十分連絡調整を行うこと。また、条例により指定した区域内の土地が土砂災害特別警戒区域として指定された場合には、当該区域の見直しを検討することが望ましい。
- (4) 当該区域の指定に当たっては、技術基準の強化や建ぺい率、容積率等の建築規制等を併せて実施することによりスプロールのおそれが生じない場合にも区域に編入することは可能と考えるが、この場合には、法第43条の建築許可の際に公共施設の整備を求めることができないことに留意することが望ましい。
- (5) また、環境上支障がある用途については、隣接又は近接する市街化区域の用途を参考に定めることも考えられるが、周辺の区域の状況、まちづくりの方針等に照らして適切に定めることが望ましく、用途の概念については、法及び建築基準法で定められている用途地域等における定め方を参考にすることが望ましい。また、商工行政との整合性の確保の観点から、関係部局と十分連絡調整を行うとともに、商工関係者等住民からも幅広く意見を求めることが望ましい。

#### (1) 本号の趣旨

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、おおむね50以上の建築物が連たんしている区域は、既に相当程度公共施設が整備されており、また、隣接し、又は近接する市街化区域の公共施設の利用も可能であることから、開発行為が行われたとしても、積極的な公共投資は必ずしも必要とされず、スプロール対策上支障がないと考えられるため、政令で定める基準に従い、都道府県（当該指定都市又は事務処理市町村）の条例で指定した区域の土地において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、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ものを許可し得ることとしたものです。

なお、本市においては、現時点で条例は制定されていません。

#### (2) 条例で指定する区域

条例で指定する区域は、市街化区域に隣接し、又は近接していること、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められること、市街化区域内に存す

るものを含めておおむね50以上の建築物が連たんしている地域であること、これらの要件すべてを満たす区域を政令で定める基準に従い指定する必要がある、いずれかの要件のみ満たすだけの区域設定は行うことができません。

ア 市街化区域に隣接し、又は近接している地域

- ① 市街化区域に隣りあって接している地域であること。
- ② 当該市街化調整区域の規模、奥行きその他の態様、市街化区域との位置的關係、集落の形式の状況に照らし判断される地域であること。

イ 自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域

- ① 地形、地勢、地物等の状況及び文教、公益、利便、交通施設等の利用状況に照らし、市街化区域と一体的な関係をもった地域であること。
- ② 河川、山林、高速道路等が存し、かつ、明らかに日常生活圏が分断されているか否かという観点から判断すること。
- ③ 同一の字、町内会組織、小学校区等の生活圏単位のほか、住民の日常生活に密接に関連する生活利便施設、公益的施設又は利用交通施設の利用形態の共通性等に照らし、総合的に判断すること。
  - a 日用品店舗、サービス店舗等の生活利便施設
  - b 児童公園、地区集会所、郵便局等の公益施設
  - c 鉄道、バス、道路等利用の交通施設

ウ 市街化区域内に存するものを含めておおむね50以上の建築物が連たんしている地域

建築物が一定度集積し市街化が進んでおり、公共施設の整備もある程度進んでいると考えられる地域が該当します。なお、「おおむね50以上の建築物が連たんしている地域」の要件の判断については、具体的に以下のとおりです。

- ① 「おおむね50以上の建築物」については、原則として50戸以上を要しますが、集落としての集積の程度が高い場合、その他特にやむを得ない場合にあっては40戸以上の連たんをもって足りることとします。この場合において、当該おおむね50以上の建築物が所在する範囲に関しては、日常生活圏を一体にする限りにおいて、市街化区域に存するものも含めて取り扱うことができます。また、当該おおむね50以上の建築物には、車庫、物置その他の附属建築物は含みませんが、工場、学校等の住宅以外の建築物を含めて取り扱うことができます。
- ② 連たんの状況を間隔をもっては判断する場合は、通常原則として50m程度の隣棟間隔をもって判断することとします。この場合において「隣棟間隔」については、建築物の敷地相互間の間隔によるものとし、附属建築物を伴うものにあつては、これらを含む全体の敷地により判断することとします。
- ③ 連たん状況を一定の区域の範囲内における建築物の集中の程度をもって判断する場合には、当該一定の区域としては、通常原則として少なくとも半径100mまでの区域又は狭くとも3haまでの区域を対象として取り扱います。

(3) 政令で定める基準

令第29条の8において、条例で指定する区域には、原則として、優良な集団農地その他長期

にわたり農用地として保存すべき土地の区域、優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域、溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれがある土地の区域を含まないこととされています。

条例で指定する土地の区域については、開発が抑制されている市街化調整区域内で開発が可能となる区域であることから、新市街地と同様の性格を有する区域であり、市街化区域に含めないこととしている令第8条第1項第2号ロからニまでに規定する区域を含まないこととされています。

(4) 環境の保全上支障があると認められる用途

隣接又は近接する市街化区域の用途を参考に定めることも考えられますが、周辺の区域の状況、まちづくりの方針等に照らして適切に定めることとします。

また、用途の概念については、都市計画法及び建築基準法で定められている用途地域等における定め方とします。

## 12 市街化を促進するおそれがないと認められる一定の開発行為

### 法律

第34条 略 (p. 120参照)

- (12) 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、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

### 政令

(開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準)

第29条の9 法第34条第12号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないこととする。

### 運用指針

#### I-6-9 第12号関係

- (1) 開発審査会の審査基準のうち定型的なものは原則条例化することが可能であり、実務の積み重ねがあるものは条例化の対象となるものと考えられる。

条例の内容は、区域、目的、予定建築物等の用途の組合せで定められるが、開発審査会の基準に技術基準等に関する特別な条件を設けている場合は、これらの条件についても条例等により明示することが望ましい。

条例の制定は、開発許可基準の明確化と開発許可手続の迅速化、簡素化に資するものであることから、開発審査会で包括承認等の取扱いを行っている開発行為については積極的に条例の対象とすることが望ましい。

- (2) 審査基準として定められているものの他にも定型的なものであれば開発審査会の承諾を受けて条例化することも可能である。したがって、市街化調整区域における本号の適用については、既存集落の計画的な整備等について都市計画区域マスタープラン等の内容を踏まえて条例の制定を行う等地域の実情に沿った運用が可能であるが、条例制定に当たっては、対象とされ

る開発行為が「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當」なものであることが定型的に認められるものである必要があり、開発審査会の承諾の他、区域内に存する市町村の意向に十分配慮することが望ましい。

居住調整地域に関する都市計画を定めたときは、居住調整地域に関して本号に基づく条例を定める必要があるかについては、適切に判断することが望ましい。本号に基づく条例を定める場合、立地適正化計画の内容を踏まえて地域の实情に沿った運用を行うことが可能となるが、条例制定に当たっては、対象とされる特定開発行為が「開発区域の周辺における住宅地化を促進するおそれがないと認められ、かつ、居住調整地域外において行うことが困難又は著しく不適當」なものであることが定型的に認められるものである必要がある。

なお、居住調整地域に係る条例は、必ずしも市街化調整区域に係る条例と同等の内容である必要はないと考えられるが、居住調整地域に関する都市計画の決定を契機として市街化調整区域に係る条例を見直すこととするか、市街化調整区域に係る条例と居住調整地域に係る条例とで差異が生じることを許容するかについても、市町村が適切に判断すべきである。

- (3) 条例で区域を指定する場合には、I-6-8(3)と同様の措置を講ずることが望ましい。また、商工行政との整合性の確保の観点から、関係部局と十分連絡調整を行うとともに、商工関係者等住民からも幅広く意見を求めることが望ましい。

#### (1) 本号の趣旨

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當と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村）の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたものを許可し得ることとしたものです。

本号は、第14号に該当する開発行為について、法施行以来の実務の積み重ねにより、開発審査会で実質的な審議を経なくても定型的に処理することができるものについては、事前に条例で、区域、目的又は予定建築物等の用途を限定して定めれば、手続きの合理化、迅速化を図れることから、開発審査会の議を経ずとも許可することができることとしたものです。

また、開発審査会の審査基準として定められていない開発行為についても、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當と認められるものについては条例化することが可能であると考えます。

なお、本市においては、現時点で条例は制定されておりません。

#### (2) 条例の指定する区域等

条例で指定する区域には、災害のおそれのある区域（溢水、湛水、津波、高潮等により災害の発生するおそれのある土地の区域、優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域及びすぐれた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域）を含むことができません。

予定建築物の用途としては、分家住宅、既存集落内における自己用住宅、市街化調整区域内における収用事業の代替建築物等が考えられます。

条例は、区域、目的、予定建築物等の用途の組合せで定められるが、開発審査会の基準に技

術基準等に関する特別な条件を設ける場合には、これらの条件についても条例に明示する必要があります。

### 13 既存権利の行使のための建築物等

#### 法律

第34条 略 (p. 120参照)

(13) 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、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月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

#### 政令

（区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を有していた者が開発行為を行うことができる期間）

第30条 法第34条第13号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年とする。

#### 省令

（既存の権利者の届出事項）

第28条 法第34条第13号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第1号に掲げるものを除く。）とする。

- (1) 届出をしようとする者の職業(法人にあつては、その業務の内容)
- (2) 土地の所在、地番、地目及び地積
- (3) 届出をしようとする者が、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、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的
- (4) 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合には、当該権利の種類及び内容

#### 運用指針

I-6-10 第13号関係

- (1) 本号は、区域区分若しくは居住調整地域に関する都市計画が決定された際又は市街化調整区域若しくは居住調整地域が拡張された際の既存の権利者の行う一定の開発行為について、経過的に許可しうることとしたものである。
- (2) 「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいう趣旨であるので、当然自然人に限られることとなり、会社が従業員宿舍の建設のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、これに該当しないものと考えられる。

- (3) 「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、また、文理上この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しないことはもちろん、貸事務所、貸店舗等も該当しない。これに対し、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当するものと考えられる。
- (4) 開発行為を行うため農地法第5条の規定による許可を受けなければならない場合にあっては、市街化調整区域又は居住調整地域となる前に当該許可を受けていることが望ましい。
- (5) 本号の届出をした者の地位は、相続人その他の一般承継人に限り承継し得るものとして差し支えない。

(1) 本号の趣旨

本号は、都市計画の決定又は変更により新たに市街化調整区域若しくは居住調整地域になった土地の区画に、以前から土地の所有権等を有していた者が行う自己の居住若しくは業務のように供する目的で行う開発行為については、いわば経過的な措置として5年間に限り認めようとするものです。

(2) 権利の取得（設定）

所有権以外の土地の利用に関する権利には、賃借権は該当しますが、抵当権、先取特権等土地の経済的担保等を目的とした権利は含まれません。

権利の取得（設定）は、その土地が市街化調整区域若しくは居住調整地域に指定された日の前になされていなければなりません。この場合、登記簿の記載、契約書、固定資産台帳等によって取得時期を判断しますので、口約束や予約では確実に取得したとは客観的に判断することができません。

また、農地法第5条の規定による許可を要する場合には、市街化調整区域若しくは居住調整地域になる前に当該許可を受けていなければ、本号の開発許可を行うことはできません。なお、当該許可を受ける前提でなされた仮登記又は仮契約だけでは、権利の取得の事実を認めることはできません。

(3) 届出

届出は、許可権者に対し、その土地が市街化調整区域若しくは居住調整地域に指定された日から6か月（その6か月に当たる日が土曜日、日曜日又は祝日にあたるときは、その直後の届出受理機関の業務日）以内に、規則第28条で定める事項を記載した書面に土地の登記簿謄本、付近見取り図、予定建築物の配置図等を添えて届け出なければなりません。

(4) 開発行為の目的

ア 自己の居住の用に供する建築物

開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用する場合を指すため、主体は自然人に限られます。

イ 自己の業務の用に供する建築物

開発行為を施行する主体が自らが生産、販売等の経済活動を継続的に営む場合を指すため、分譲又は賃貸業（貸家、貸店舗等）目的の開発行為は該当しません。

#### (5) 権利の承継

本号の届出者の地位の承継については、明文の規定はありませんが、法第44条との均衡から届出者の相続人や合併後存続する法人などの一般承継人に限って承継することができます。この場合、承継できる地位は、開発許可を申請することができる権利のほか、引き続き建築する権利が含まれます。

なお、既存権利による許可は、あくまでも届出を行った者が当該届出された目的に従って権利を行使する場合についてのみ認められる特別の例外であり、高度の属人性を有するものであるため、本人が土地を売却する等して権利を放棄した場合は、取得した者は既存権利の行使をすることはできません。また、許可後に権利を譲渡した場合も、同様に、許可を受けた地位は承継されません。

#### (6) 期間

当該開発行為は、市街化調整区域若しくは居住調整地域に指定された日から5年以内に完了するものでなければなりません。なお、建築行為は、5年以内に限りません。

#### (7) 本号に該当する旨を証する図書

- ① 届出受理証、届出書の写し等届出した事実を確認することができるもの
- ② 自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物等に係る開発行為である旨の念書
- ③ 市街化調整区域若しくは居住調整地域に指定された日から5年以内に開発行為を完了する旨の念書
- ④ 申請者の職業に関する書類（自己の居住の用に供する建築物の場合を除く。）

## 14 市長があらかじめ開発審査会の議を経た開発行為

### 法律

第34条 略（p. 120参照）

(14) 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

### 運用指針

I-7 法第34条第14号等関係

I-7-1 市街化調整区域における法第34条第14号等の運用

法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホの規定の運用については、優良な農地等、優れた自然環境を有する区域、災害の発生のおそれがある区域など保全することが適当な区域を除き、都市計画区域マスタープランなど、まちづくりの将来像を示すマスタープランの内容を踏まえつつ、法第34条の趣旨に照らしながら、法の委任に基づく条例や審査基準の制定等を通じて、地域の実情等に応じた運用を行うことが望ましい。第1号から第13号までに該当しない開発行為については、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、必要があれば技術基準を適切に定めるなどして、当該開発行為又は建築行為の予定建築物等の用途（法及び建築基準法で定められている用途地域等における定め方を参考にすることが望ましい。）目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺の市

街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められる場合は、第14号に基づいて許可しても差し支えなく、地域の実情に沿った円滑な制度の運用を図ることが望ましい。なお、平成18年の法改正前であれば、計画的な開発であることから改正前の法第34条第10号イに基づいて許可を受けることが可能であったと考えられる大規模な開発行為については、地区計画に定められた内容に適用して行われる場合に第10号に基づく許可を行うことが望ましく、原則として、本号に基づく許可を行うことは適切でないことに留意すること。

この趣旨を踏まえ、通常原則として許可して差し支えないものと考えられるものとして、次のような建築物の用に供する開発行為が考えられる。

#### (1) 分家住宅

##### ① 農家世帯の分家に伴う住宅等

市街化調整区域において自己の土地を所有しつつ継続して生活の本拠を有する農家世帯に代表される世帯がその世帯の通常の分化発展の過程で必要とする住宅の確保のための開発行為又は建築行為については、当該地域における土地利用上調和のとれた範囲内で行われる限り必ずしも市街化の促進として取り扱うべきではなく、また当該市街化調整区域に土地を保有しながら別途市街化区域に求めさせることは適当でないとの観点から当該世帯の世帯構成員の生活権を保障する趣旨であるので、許可対象となる土地、許可を受け得る者の範囲、新規の住宅確保の必要性の判断等に当ってはこの趣旨を十分踏まえて取扱うことが望ましい。

具体的運用に当っては次に掲げる事項に留意することが望ましい。

イ 許可の対象となる土地については、当該区域区分に関する都市計画の決定前から引続いていわゆる本家たる世帯が保有している土地であることを原則とするが、当該区域区分に関する都市計画の決定後農振法に規定する農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地等についてはこれに含めて差し支えない。

ロ 許可は原則として既存集落又はその周辺の地域において行うこと。

ハ 許可を受け得る者の範囲については、その趣旨に沿う者であれば二、三男に限らず合理的事情の存する世帯構成員一般として差し支えない。この場合における「合理的事情の存する世帯構成員」とは、民法第725条に定める親族の範囲に該当する者であって原則として相続又は贈与により当該土地の所有権等を取得するいわゆる本家の世帯構成員であったものであるので、いわゆる跡取りを含むほか、娘むこ予定者も世帯構成員であった娘と一体として認められる者と差し支えない。

また、Uターン等に係る者の地域への定住を阻害する必要はなく、許可を受け得る者の範囲については、従前同一の世帯構成員として同居の事実があれば足り、許可申請の時点において必ずしもいわゆる本家に同居している場合に限る必要はない。

ニ 許可に当っては、例えば、結婚その他独立して世帯を構成する合理的事情、勤務地、予建築物の規模等の適正さ、過去における同様の申請の有無等に照らして必要性及び確実性を判断するのが望ましく、分家住宅の名目であれば半ば自動的に許可するような運用は望ましくない。

##### ② 本家たる世帯が非農家の場合の分家住宅

いわゆる本家たる世帯が非農家の場合の分家住宅であっても市街化調整区域における既存集落及びその周辺の地域に当該区域区分に関する都市計画の決定前から引続きその生活の本拠を

有しているいわゆる本家が当該区域区分に関する都市計画の決定前から保有していた土地において新たに世帯を分離する合理的事情が存する場合についてまで一律にこれを排除する趣旨ではないので、農家の分家住宅に係る①に掲げる要件の判断を含め、個別具体的に判断してやむを得ないものと認められる場合には許可して差し支えない場合もあると考えられる。

(2) 収用対象事業の施行による移転又は除却

① 市街化調整区域に存する建築物の代替建築物

市街化調整区域に存する建築物が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして、従前とほぼ同一の用途、規模及び構造で建築される建築物については、適切な規模等のもので適切な位置に建築される限りそれ自体市街化の促進として捉える必要はなく、また、従来より市街化調整区域に存していた建築物の移転先を一律に市街化区域に求めさせることも著しく適切を欠くため、公共事業の円滑な執行及び被収用者の生活権の保障と十分調和を図りながら具体的事務の運用に当たることが望ましい。

具体的運用に当っては次に掲げる事項に留意することが望ましい。

イ 代替建築物の位置については、その用途及び地域の土地利用に照らして適切なものであること。

ロ 農用地区域内の土地等でないこと等地域の土地利用と調整のとれたものであること。

ハ 敷地が従前とほぼ同様の規模であり、予定建築物が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

② 市街化区域に存する建築物の代替建築物

市街化区域に存する建築物が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして、従前とほぼ同一の用途、規模及び構造で市街化調整区域に建築される建築物については、密集市街地等であることにより市街化区域内に適地を確保することが困難である場合や、被収用者において従前から市街化調整区域に、代替予定地としてではなく、①イからハまでに掲げる要件に鑑みて適切な土地を保有しておりあえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合、許可権者との調整を踏まえ起業者において適切な土地をあっせんする場合等やむを得ない場合は許可しても差し支えない。

(3) 社寺仏閣及び納骨堂

原則として当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設を対象とするものとし、通常既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物を典型例とするが、その他の宗教活動上の施設（原則として宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、くり等規模、構造、設計等がこれら宗教活動上の必要に照らしてふさわしいものとし、宿泊施設及び休憩施設は原則として含まない。）であって当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情の存するものを含むものと考えられる。

(4) 研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により当該市街化調整区域に建設することがやむをえないと認められる研究施設

(5) 第1号から第14号までの規定により許可を受けた開発行為に係る事業所又は従前から当該市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の住宅、寮等で特に当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるもの

業務に従事する者の住宅、寮等については、工場等の立地と一体的に計画されたものであって、当該住宅等が工場等と一体的に立地する場合又は既存集落内若しくは既存集落に隣接又は近接する地域に立地する場合のいずれかであり、事業の操作方式、就業体制、雇用形態等を勘案の上適切な規模を超えないものに限って認めることが望ましい。

(6) 土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物

(7) 独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落であって当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度にある集落において建築することがやむを得ないものと認められる次の①～④に掲げる建築物

具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

「独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落」とは、地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体的その他からみた社会的条件に照らし独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、相当数の建築物が連たんしている集落と考えられる。特に社会生活に係る施設としては、当該集落に小・中学校、鉄道の駅若しくはバス停留所、日用品店舗等、旧町村役場（現在の出張所を含む）、病院若しくは診療所等の施設が概ね存することを基準とすることが望ましい。

「当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度」とは、当該集落に係る戸数密度（ $h$  a 当たり平均戸数）が当該市街化区域に係る計画戸数密度（将来人口密度から想定される戸数密度）とほぼ同程度にあるものであると考えられる。

上記要件を満たす集落のうち、当該都市計画区域に係る市街化区域における人口、産業の動向、土地利用の状況等の市街化の動向、市街化区域からの距離等を勘案し、市街化を促進する恐れがないと認めてあらかじめ都道府県知事等が指定した集落（以下「指定既存集落」という。）における自己用住宅等を審査の対象とすることが望ましい。

指定既存集落の辺縁部における許可申請事案については、許可申請地の周辺の建築物の連たんの程度、周辺の土地利用の一体性を勘案して当該許可申請地が当該集落の内にあるか否かを判断することが望ましい。

#### ① 自己用住宅

イ 許可申請者については、原則として当該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る前から、申請に係る土地を保有していた（保有していた者からの相続により取得した場合を含む。）者又は当該指定既存集落に生活の本拠を有する者であること。なお、収用対象事業による建築物の移転等の事情により当該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後、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者についても審査の対象として差し支えないと考えられる。

ロ 原則として自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。

ハ 現在居住している住居については過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情がある場合、停年、退職、卒業等の事情がある場合等社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ないと認められる場合であること。

② 分家住宅

許可申請者については、原則として当該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る前から、指定既存集落に生活の本拠を有するいわゆる本家の世帯構成員であることが望ましいが、収用対象事業による建築物の移転等の事情により当該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後、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者の世帯の世帯構成員についても審査の対象として差し支えないと考えられる。また、(1) ①ハ及びニ並びに②に基づき運用することが望ましい。

③ 小規模な工場等（原則として当該指定既存集落に、当該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る前から生活の本拠を有する者が設置するものに限る。）

イ 許可申請者については、原則として当該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市街化調整区域が拡張される前から、指定既存集落に生活の本拠を有する者であること。なお、収用対象事業による建築物の移転等の事情により当該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後、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者の世帯の世帯構成員についても審査の対象として差し支えないと考えられる。

ロ 工場、事務所又は店舗である建築物であって予定建築物が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。

ハ 自己の生計を維持するために必要とする自己の業務の用に供する建築物であって、その経営形態、運営管理上の観点から当該集落において建築することがやむを得ないと認められるものであること。

④ 公営住宅（主として当該指定既存集落に居住する者を入居対象とする目的で建設されるもの）

主として当該指定既存集落及びその周辺の地域に居住している者を入居の対象とすることを目的として建設される公営住宅法第2条第2号に規定する公営住宅（都道府県、指定都市等が建設するものを除く。）であって、その規模がその地域の入居対象者数を勘案して適切であること。

(8) 地区集会所その他法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設である建築物

具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

① 地区集会所、集落青年館、公民館（社会教育法によるものを除く。）等準公益的な施設であること。

② 町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われているものであること。

③ レジャー的な施設その他他の目的の建築物と併用されるものでないこと。なお、農林漁業生活改善施設その他の制度的に当該施設の公益性が担保されているものについては、法第34条第1号に該当するものとして取り扱って差し支えないと考えられる。

(9) 既設建築物の立替

具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

- ① 従前の自己用住宅の敷地が著しく過少である場合等格段の事情がある場合を除き、従前の建築物の敷地の範囲内で行われるものであること。
- ② 原則として従前の建築物と同一の用途であること。
- ③ 規模、構造、設備等が従前のものに比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用の状況から見て適切なものであること。なお、建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の1.5倍以下であるものについては、従前の構造及び用途がほぼ同一であれば、許可を要しない「改築」として取り扱って差し支えないと考えられる。

(10) 建築基準法第39条第1項の災害危険区域等に存する建築物の移転

具体的には、次のような建築物の移転が対象となるものと考えられる。

- ① がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転
- ② 地すべり等防止法第24条第3項の規定による協議を経た関連事業計画に基づく移転
- ③ 土砂災害防止法第26条第1項の勧告に基づく移転
- ④ 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転
- ⑤ その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく①から④までと同等と認められる移転。この場合における取扱いについては、(2)の収用対象事業の施行による移転の場合と概ね同様のものとするのが望ましい。また、移転前の建築物が市街化区域に存していた場合にあっても同様の収用対象事業の施行による移転の場合に倣い、やむを得ない事情を総合的に勘案して取扱うことが望ましい。

(11) 市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する建築物

次に掲げる建築物が対象と考えられる。

- ① キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって地域における土地利用上支障がないものの管理上又は利用上必要最小限不可欠である施設である建築物で、次の各要件を満たすもの
  - ア 当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のものであること。
  - イ 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であって周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。
  - ウ 用途の変更が容易なものでないこと。
  - エ 自然公園法その他の法令に適合していること。
- ② 第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物

第二種特定工作物である運動・レジャー施設の併設建築物に宿泊施設は含まれないが、次の各要件を満たすものにあつては別途開発審査会の議を経た上で個別具体的に許可して差し支えないと考えられる。

- ア 利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。

イ 市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。なお、第二種特定工作物とりわけ運動・レジャー施設に管理上又は利用増進上併設されるクラブハウス等については、物理的及び機能的にみて社会通念上当該運動・レジャー施設に不可分一体のものとして併設されるものである限り、主として当該運動・レジャー施設の建設を目的とした開発行為に包含されるものであるので、改めて当該クラブハウス等の建築を目的として開発許可又は建築許可を行う必要はない。また、第二種特定工作物に該当しない1ha未満の運動・レジャー施設に同様の目的から併設建築物を伴う場合については、主として当該併設建築物の建築を目的とした行為でないため、それ自体としては開発許可を要しないが、市街化調整区域内にこれを設ける場合には別途法第43条の規定の適用があるので、その規模、設計、配置、内容等に照らし実情に応じた取扱いをした差し支えない。

(12) 人口が減少し、かつ、産業が停滞していると認められる地域等であって、その振興を図る必要があるものとして都道府県知事等が指定した地域において立地することがやむを得ないと認められる工場等

「立地することがやむを得ないと認められる」とは、工場等の立地が当該市街化区域内に適地がないと認められ、かつ、開発区域周辺の労働力を必要とする場合、清浄な空気・水、景観、自然緑地等の優れた自然環境を必要とする場合、空港、高速道路のインターチェンジ等に隣近接することが必要な場合等、地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案してやむを得ないと認められる場合であると考えられる。

(13) 特定流通業務施設

具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

イ 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（以下「物流総合効率化法」という。）第5条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された物流総合効率化法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同法第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設又は倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。

ロ 物流総合効率化法第4条第8項に基づく都道府県知事からの意見聴取において、当該特定流通業務施設が周辺の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旨の意見があった施設であること。

②市街化調整区域における一般貨物自動車運送事業の用に供する施設の取り扱い

一般貨物自動車運送事業者が、市街化調整区域において特別積合せ貨物運送を行う事業者等から既存の施設を賃借して営業所等を設置する場合に、本来、法第43条の許可等を受ける必要があるにもかかわらず、当該許可等を受けていないまま、貨物自動車運送事業法上の新規許可、事業計画変更認可等を受けている事例が見受けられたことから、運輸担当部局が、一般貨物自動車運送事業の用に供する営業所等の設置に係る貨物自動車運送事業法第3条の許可、第9条の認可等の申請を受理した場合、開発許可担当部局に対し照会がなされる等の措置が講じられることとされているので、運輸担当部局と密接に連絡をとられたい。

(14) 老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームのうち、設置及び運営が国の定める基準等に適合する優良なものであって、その立地がやむを得ないと認められるもの  
具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

- ① 「設置及び運営が国の定める基準等に適合する優良なもの」とは、当該有料老人ホームの設置及び運営が厚生労働省の策定する有料老人ホーム設置運営標準指導指針又は都道府県が当該指針を参考に策定する指導指針等が適用される場合にあっては同基準に適合しており、かつ、住宅部局及び福祉部局と十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが確実と判断されるものであること。
- ② 当該有料老人ホームに係る権利関係は利用権方式又は賃貸方式のものであることとし、分譲方式のものは老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームには当たらないことから認められないこと。
- ③ 「立地がやむを得ない」とは、当該有料老人ホームが市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要があるのか、入居一時金及び利用料に関する国の基準等がある場合であって適正な料金設定のため不可避であるのかなど、施設の機能、運営上の観点から総合的に判断して、市街化区域に立地することが困難又は不適當であること。
- ④ 当該有料老人ホームの立地につき、その開発区域を管轄する市町村の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町村長が承認を与えたものであること。

(15) 介護老人保健施設

具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

- ① 介護老人保健施設については、各地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模のものでなければならず、他の地域からの利用を数多く想定した大規模施設の設置は適切でないものとされていること等から、協力病院が近隣に所在する場合等介護老人保健施設を市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められる場合には許可して差し支えないこと。なお、介護老人保健施設のうち社会福祉法第2条第3項に規定する第二種社会福祉事業の用に供せられるものについては(17)を参照すること。

② 介護老人保健施設担当部局との調整

ア 都道府県の介護老人保健施設担当部局においては、介護老人保健施設の開設許可手続を支障なく進めるために、あらかじめ申請者から計画段階での事前協議を受け、事前審査を行うこととされているので、開発許可担当部局において介護老人保健施設担当部局と十分な連絡調整を図るものとし、開発許可は介護老人保健施設の開設が確実に許可される見込みであるものについて行うことが望ましい。この場合、介護老人保健施設担当部局において、介護老人保健施設の開設が確実に許可される見込みである旨の確認がなされることとなっているので、別記様式第1の確認書の提出を求めることが望ましい。

イ 第二種社会福祉事業の用に供せられる介護老人保健施設の建築を行おうとする者の求めに応じ、60条証明書を交付するに当たっては、あらかじめ介護老人保健施設担当部局を経由して民生担当部局より別記様式第2の証明書を求めることが望ましい。

(16) 優良田園住宅

優良田園住宅の建設の促進に関する法律（以下「優良田園法」という。）による優良田園住宅については、優良田園法第5条の規定により、法の規定による許可を求められたときは優良田園住宅の建設の促進が図られるよう適切な配慮をするものとされていることから、次に掲げる事項に留意することが望ましい

- ① 開発許可基準及び建築許可基準への適合性を審査するに当たっては、手続きの迅速化に努めること。
- ② 優良田園法第4条に定める優良田園住宅建設計画（以下「建設計画」という。）の認定に先立って優良田園住宅担当部局から協議を受けた場合には、認定を受けた建設計画に係る開発許可又は建築許可の審査が円滑に行われるよう、建設計画に記載された内容から判断して、開発許可基準又は建築許可基準に適合しないと判断される場合には必要な意見を述べること。
- ③ 建設計画の申請の段階において、当該建設計画に係る開発許可が具体的に固まっている場合には、建設計画の審査と並行して開発許可の事前審査等の制度を積極的に活用する等により、建設計画作成上の手戻りを防ぎ、申請者にとって過度の負担とならないよう努めること。
- ④ 開発許可、特に大規模な開発に係る許可については、地域の実情に応じ、関係部局との横断的調整組織を積極的に設置・活用して調整を図り、事前処理の一層の迅速化に努めること。
- ⑤ 法第32条に基づく公共施設管理者の同意、協議手続については、当該市町村が自ら基本方針の策定や建設計画の認定を行っていることに鑑み、手続の一層の迅速化が図られるよう、都道府県にあっては、適宜当該市町村と連絡をとる等可能な限り開発許可との同時並行的な処理に努めること。
- ⑥ 開発許可の審査に当たっては、地域の実情に応じ横断的調整組織等を活用して、提出部数の軽減、同様の審査資料に係る様式の統一等提出書類の一層の簡素化に努めること。
- ⑦ 開発許可の迅速な運用に資する観点からは、建設計画に基づいて行われる開発行為を審査会の提案基準とすることや、建設計画に係る土地の区域について法第34条第11号又は同条第12号の区域として指定を行うことも考えられること。

#### (17) 社会福祉施設

社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）であって、設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれが無いと認められ、かつ、当該開発区域を所管する地方公共団体の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち、以下の①から③までのいずれかに該当するものであること。

- ① 近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合
- ② 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合
- ③ 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境

が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合

なお、社会福祉施設の開発許可については、開発許可担当部局と社会福祉施設担当部局とが十分な連絡調整を図ることが望ましい。

(18) 医療施設関係

医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所であって、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであり、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を所轄する地方公共団体の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち、以下の①から③までにいずれかに該当するものであること。

- ① 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合
  - ② 当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合
  - ③ 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合
- なお、医療施設に係る開発許可については、開発担当部局と医療施設担当部局とが十分な連絡調整を図ることが望ましい。

(19) 学校関係

その設置目的から、主として開発区域の居住者以外の利用を想定している学校のうち、教育環境確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであり、その位置、規模等から見て周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもの。

なお、学校に係る開発許可については、開発許可担当部局と文教施設担当部局とが十分な連絡調整を図ることが望ましい。

(20) 例えば、次のような事例についても、やむを得ない事情が認められ、周辺の土地利用に支障を及ぼさない限り、法第29条又は第43条の規定による許可が相当か否かの審査の対象として差し支えない。

- ① 既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設の設置
- ② 既存の住宅の増築のためやむを得ない場合の敷地拡大
- ③ 法に基づく許可を受けて建築された後相当期間適正に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更

(1) 本号の趣旨

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で、個別的具体的に目的、位置等を総合的に検討し、周辺の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ものについては、開発審査会の

議を経て許可し得ることとしたものです。

通常、本号に該当するものについては、次に掲げるものがあります。

## (2) 該当要件

### ① 分家住宅

#### ア 一般的事項

従来より市街化調整区域内において、自己の土地を保有しつつ継続して生活の本拠を有する農家世帯に代表される世帯（非農家世帯も含む。）が、その世帯の通常の分化発展の過程で必要とする住宅の確保のための開発行為又は建築行為については、当該地域における土地利用上調和のとれた範囲内で行われる限り必ずしも市街化の促進として取り扱うべきではなく、また当該市街化調整区域内に土地を保有しながら別途市街化区域に土地を求めさせる合理的理由が少なく、当該世帯の世帯構成員の生活権を保障する観点から許可し得ることとしたものです。

#### イ 該当要件

##### (ア) 申請者に関する要件

- a いわゆる本家の世帯構成員であるか、又はあつた者（贈与者の尊属でない民法第725条に定める親族の範囲に該当するもの。ただし、受贈しうる配偶者は単独で申請者となることはできない。）であり、原則として相続又は贈与により当該土地の所有権等を取得する者であること。
- b 住宅等を所有しておらず、結婚等の合理的事情により、新規に住宅を確保して独立した世帯を構成する必要がある、建築後入居し、継続して居住することが確実であること。  
申請人の住所が県外等の遠隔地である場合には、申請地に転居することが特に確実である理由及び根拠が要求されること。
- c 同居する家族がいること。なお、家族には、結婚予定者も含めても差し支えないが、結婚することが確実であること。

##### (イ) 土地に関する要件

- a いわゆる本家世帯が、当該市街化調整区域決定の日の前日までに取得し、所有している土地であること。ただし、当該市街化調整区域決定の日以後に取得した土地であっても、当該市街化調整区域決定の日の前日までに所有していた住宅の建築が可能な土地を収用対象事業の施行のために提供し、その代替地として取得した土地であるか、若しくは農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）の規定による農用地区域内にある当該市街化調整区域決定の日の前日までに所有していた住宅の建築が不可能な土地との交換分合若しくは交換により取得した土地であること。
- b 原則として、周辺が宅地化された地域内に存している土地であること。
- c 敷地面積は、原則として500㎡以内であること。ただし、土地の形状等により建築物が配置できないなどやむを得ない場合にはこの限りではない。通常開発区域と建築物の敷地は一致することとして取り扱いますが、建築基準法第43条の接道要件を満たすために公共施設の道路として位置付ける場合には、開発区域から道路区域を除いた土地の区域（建築物の敷地）で取り扱います。なお、この場合には、分筆等により建築物の敷地

を明確に区別する必要があります。

- d 建築基準法第42条に規定する道路に接続している土地であること。ただし、当該開発行為において、公共施設としての位置付けをした道路を整備する場合はこの限りではない。

(ウ) 本家に関する要件

- a 申請者に当該土地を贈与等できる者は、原則として当該市街化調整区域決定の日以前から引き続き市街化調整区域に生活の本拠を有する世帯の構成員であり、下記条件を全て満たす者であること。
  - ・ 本家の世帯構成員として生まれ育ち、分家住宅の許可申請日まで継続して20年以上居住していること。
  - ・ 本家から別居していた期間がある場合には、その期間中に分家住宅の該当要件イ(ア) b等の分家をしたとみなされる行為がなく、短期間で本家に戻ることが明確であったこと。
  - ・ 現在、本家が市街化区域にある場合は、当該場所が昭和45年10月15日の時点で市街化調整区域であり、その時点から現在まで継続して本家がある場所に存する場合に限る。
- b 市街化区域内に贈与等できる住宅の建築が可能な土地（既に建築物等が存している土地及び住宅地としては不適当な土地以外の土地）を有していないこと。

なお、市街化区域内に有する土地が既に第三者への借地又はアパート等の用に供する土地として既に建築物が建築されており、かつ、申請者が入居できないことが明らかである場合も、贈与等できる住宅の建築が可能な土地を有していないとみなすことができるものとする。

(エ) 建築物に関する要件

- a 建築物の用途は、申請者の自己用住宅の用に供するものであること。
- b 建築物の規模は、延べ面積が280㎡以内、附属建築物である車庫については床面積が45㎡以内とし、物置等のその他の附属建築物については一用途につき床面積が30㎡以内であること。

ウ 添付書類

- (ア) 分家に関する申立書・土地贈与（使用貸借）承諾書（※印鑑証明書）
- (イ) 申請者と贈与（使用貸借）者との親族関係を証する書類（※戸籍謄本）
- (ウ) 家族を有することを証する書類（※住民票等）
  - ただし、結婚予定者の場合は婚約証明書（媒酌人印鑑証明書）
- (エ) 申請者は、住宅等及び建築可能な土地等を所有していないことを証する書類（※資産証明書等）
- (オ) 申請者が、現在借家していることを証明する書類（※大家からの借家証明書等）
- (カ) いわゆる本家たる贈与（使用貸借）者（世帯）は、市街化調整区域決定の日以前から当該地域に生活の本拠を有していたことを証する書類（※住民票等）
- (キ) いわゆる本家たる贈与（使用貸借）者（世帯）は、市街化区域内に贈与することができる土地を所有していないことを証する書類（※固定資産税名寄帳等）
- (ク) いわゆる本家（世帯）が所有する土地の所在を示す図面（縮尺1/2,500又は1/10,000）

- (ケ) いわゆる本家たる贈与（使用貸借）者（世帯）は、市街化調整区域決定の日以前から引き続き所有している土地であることを証する書類（※土地登記簿謄本等）
- (ク) 住宅事情申立書
- (カ) 土地選定理由書
- (シ) 農業振興地域除外地を証明する書類
- (ス) 自己用専用住宅以外に使用しない旨の申立書

※3ヶ月以内のもの

## ② 収用対象事業の施行による移転

### ア 一般的事項

土地収用法第3条各号に規定する事業の施行により、市街化調整区域に存する建築物が移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして、従前とほぼ同一の用途、規模及び構造で建築される建築物については、適切な規模等のもので適切な位置に建築される限りそれ自体市街化の促進として捉える必要はなく、また、従来より市街化調整区域に存していた建築物の移転先を一律に市街化区域に求めさせることも著しく適切を欠くことから、公共事業の円滑な執行及び被収用者の生活権を保障する観点から許可し得ることとしたものです。

なお、収用対象建築物が市街化区域に存する場合を全面的に排除するものではありませんが、この場合は、市街化調整区域に求めざるを得ない合理的客観的理由を慎重に審査し、やむを得ないと認められる場合に限られます。

### イ 該当要件

- (ア) 当該収用対象事業の施行が確実であること。
- (イ) 移転対象となる建築物が不適法な建築物でないこと。
- (ウ) 建築物の全部又は一部を除却又は移転しなければならないこと。
- (エ) 移転先は、原則として同一行政区域又は都市計画区域内の移転であること。
- (オ) 市街化調整区域内に存する移転対象となる借家の借家人が、当該市街化調整区域に移転先を確保するため自己用建築物を建築する場合にあっては、次のすべての要件に該当すること。
  - a 生活権及び営業権等の見地から、当該日常生活圏において従前と同様の権利関係を維持する必要があり、市街化区域に移転したのでは権利関係の継続が不可能であること。
  - b 当該日常生活圏においては、従前と同様の借家が存しないこと。
  - c 当該収用対象建築物の所有者（貸主）が、当該収用対象事業の施行により市街化調整区域内への建築物の移転をしない場合であること。
- (カ) 地域の土地利用と調和のとれた開発であり、予定建築物についても周辺の環境と調和のとれたものであること。
- (キ) 敷地面積及び予定建築物の延べ面積が、原則として従前と同規模であること。ただし、やむを得ない理由があるときは、次の表に掲げる面積の範囲内であること。

なお、当該開発行為において、公共施設としての位置付けをした道路を整備する部分については、敷地面積に算入しない。

また、居住用建築物の附属建築物である車庫については床面積が45㎡以内とし、物置等のその他の附属建築物については一用途につき床面積が30㎡以内であること。

用途		居住用		その他			
敷地面積	移転前	500㎡以内	500㎡超	250㎡以内	1,000㎡以内	2,000㎡以内	2,000㎡超
	移転後	500㎡以内	従前と同じ	500㎡以内	10割増以内	1,000㎡増以内	5割増以内
延べ面積	移転前	280㎡以内	280㎡超	すべて			
	移転後	280㎡以内	従前と同じ	5割増以内			

(ク) 当該建築物の用途が同一であり、構造が著しく異なること。

なお、用途については、併用住宅であったものを移転後やむを得ない理由により当該業務を継続せず専用住宅とする場合、又は社会通念上、通常併設されると認められる移転対象建築物の管理上及び利用上必要不可欠な建築物を移転先において建築する場合はこの限りでない。

(ケ) 市街化区域から市街化調整区域に移転を認める場合は、市街化区域に代替建築物を建築することが可能な土地を所有しておらず、かつ、次のいずれかに該当すること。

- a 密集市街地等により市街化区域内に適地を確保することが困難である場合
- b 申請者において、従前から代替予定地としてではなく、市街化調整区域内に周辺の地域の土地利用と調和のとれた適切な土地を所有しており、市街化区域には土地を所有しておらず、移転先をあえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合
- c 起業者において、事前に許可権者と協議を行い、了承を得て被収用者に適当な土地を代替地としてあっせんし、起業者、土地取得者及び土地譲渡者間での三者契約により土地を取得する場合

#### ウ 添付書類

- (ア) 起業者が発行する公共事業による建築物等移転証明書
- (イ) 事業実施計画平面図（縮尺1/1,000以上）
- (ウ) 移転前後の位置を表示した図面（縮尺1/1,000以上）
- (エ) 移転対象物件の従前地における配置図（縮尺1/1,000以上）
- (オ) 移転前後対照表
- (カ) 敷地、予定建築物の規模が同程度を超える場合は、その理由書
- (キ) 土地選定理由書

### ③ 社寺、仏閣、納骨堂等

#### ア 一般的事項

当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設を対象とするものとし、通常既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物を典型例とするが、その他の宗教活動上の施設（原則として宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付随する社務所、くり等規模、構造、設計等がこれら宗教活動上の必要に照らしてふさわしいものとし、宿泊施設及び休憩施設は原則として含まない。）であって当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情の存するものを含むものと考えられる施設は、許可し得ることとしたものです。

イ 該当要件

- (ア) 当該市街化調整区域を中心とした地域社会の住民の日常の宗教的生活に関連した施設であること。
- (イ) 申請者は、宗教法人法第4条に定める宗教法人であること。
- (ウ) 当該地域の周辺に相当数の信者が居住していること。
- (エ) 宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれらに付属する社務所、庫裡等（規模、構造、設計等は、宗教活動上の必要に照らしてふさわしいもの）であり、宿泊施設及び休憩施設（手洗所、便所等を除く。）は含まないこと。

ウ 添付書類

- (ア) 宗教法人であることを証する書類（※法人登記簿謄本）
- (イ) 檀家、氏子等信者の分布を表示した図面（縮尺1/2, 500又は1/10, 000）

※3ヶ月以内のもの

**宗教法人法（昭和26年法律第126号）**

（宗教団体の定義）

第2条 この法律において、「宗教団体」とは、宗教の教義をひろめ、儀式行事を行い、及び信者を教化育成することを主たる目的とする左に掲げる団体をいう。

- (1) 礼拝の施設を備える神社、寺院、教会、修道院その他これらに類する団体
- (2) 前号に掲げる団体を包括する教派、宗派、教団、教会、修道会、司教区その他これらに類する団体

（境内建物及び境内地の定義）

第3条 この法律において「境内建物」とは、第1号に掲げるような宗教法人の前条に規定する目的のために必要な当該宗教法人に固有の建物及び工作物をいい、「境内地」とは、第2号から第7号までに掲げるような宗教法人の同条に規定する目的のために必要な当該宗教法人に固有の土地をいう。

- (1) 本殿、拝殿、本堂、会堂、僧堂、僧院、信者修行所、社務所、庫裏、教職舎、宗務庁、教務院、教団事務所その他宗教法人の前条に規定する目的のために供される建物及び工作物（附属の建物及び工作物を含む。）
- (2) 前号に掲げる建物又は工作物が存する一画の土地（立木竹その他建物及び工作物以外の定着物を含む。以下この条において同じ。）
- (3) 参道として用いられる土地
- (4) 宗教上の儀式行事を行うために用いられる土地（神せん田、仏供田、修道耕牧地等を含む。）
- (5) 庭園、山林その他尊厳又は風致を保持するために用いられる土地
- (6) 歴史、古記等によつて密接な縁故がある土地
- (7) 前各号に掲げる建物、工作物又は土地の災害を防止するために用いられる土地

（法人格）

第4条 宗教団体は、この法律により、法人となることができる。

2 この法律において「宗教法人」とは、この法律により法人となつた宗教団体をいう。

#### ④ 既存事業所に従事する者の住宅、寮等

##### ア 一般的事項

第1号から第13号までの規定により許可を受けた開発行為に係る事業所又は従前から市街化調整区域内に存する事業所において業務に従事する者の住宅、寮等で、事務事業の性質上及び管理上、特に当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるものは、許可し得ることとしたものです。

##### イ 該当要件

- (ア) 昼夜交替制で24時間操業である等の事務事業の性質上、事業所と従業員の住宅、寮等が至近距離にあることが必要不可欠であり、市街化区域に設置したのでは、事業の遂行に支障をきたす事情が存すること。
- (イ) 申請地は事業所に近隣接していること。
- (ウ) 住宅、寮等の規模が、現に当該施設を利用しなければならない従業員等の人数等からみて過大でないこと。
- (エ) 既存事業所が法34条14号の規定により許可を受けた者である場合は、事業所の立地と一体的に計画されたものであって、適切な規模を超えないものであること。

##### ウ 添付書類

- (ア) 住宅、寮等を必要とする旨の申立書
- (イ) 事業所と申請地の位置を表示した図面（縮尺1/2, 500）

#### ⑤ 地区集会所等（法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設）

##### ア 一般的事項

地区集会所、集落青年館、社会教育法（昭和22年法律第26号）に規定する公民館等に準じた公益的施設の建築を目的として行う開発行為は、許可し得ることとしたものです。

##### イ 該当要件

- (ア) 当該施設は、社会教育法第20条の規定による公民館等に準じた公益施設であって、原則として本市の助成を受けて建設するものであること。
- (イ) 利用対象者は、当該地区の住民であること。
- (ウ) 管理運営規定の定めるところにより、町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な維持管理が行われるものであること。
- (エ) 当該施設は、その対象とする利用者の利便を考慮した位置に設置されるものであること。
- (オ) 当該施設の規模は、利用対象戸数に応じたものとして、次表の要件に合致すること。

なお、当該開発行為において、公共施設としての位置づけをした道路を整備する場合は、敷地面積に算入しない。

利用対象者	敷地面積	延べ面積
50戸未満	300㎡以内	100㎡以内
50戸以上	1,000㎡以内	300㎡以内

- (カ) レジャー的施設やその他の目的の施設と併用されるものでないこと。

なお、農林漁業生活改善施設その他の制度的に当該施設の公益性が担保されているものについては、法第34条第1号に該当するものとして取り扱うこととします。

ウ 添付書類

- (ア) 地区集会所建設事業計画書
- (イ) 集会所の管理運営規定
- (ウ) 市町村が補助する旨を証する書類
- (エ) 利用対象者の分布を表示した図面（縮尺 1/2, 500）

⑥ 敷地の拡張

ア 一般的事項

既存建築物の建て替えにおいて、やむを得ない理由により既存敷地に隣接する土地に敷地を拡張し、当該土地と一体として利用する場合に行う開発行為は、許可し得ることとしたものです。ただし、拡張する土地の面積が30㎡以内の場合は、許可が不要となります。

なお、市街化区域にある建築物が、隣接する市街化調整区域の決定の日以前から存している場合、敷地拡張を当該市街化調整区域に行うことに合理的な理由があるときには該当するものとします。

また、附属建築物を建築するために敷地を拡張しようとする際に、既存敷地の周囲に建築物が連たんしている等やむを得ない理由により既存敷地に隣接して拡張することができない場合には、必要最小限の範囲で、近接した土地において行う開発行為も該当します。

イ 該当要件

- (ア) 既存の敷地が狭隘である等、敷地を拡張するのにやむを得ない事情があること。
- (イ) 事業用施設にあつては、主として事業活動の効率化又は質的改善を目的とするものであること。
- (ウ) 不適法な建築物でないこと。
- (エ) 周辺の土地利用と調和が図られるとともに、将来の計画的な市街地形成上も支障とならないものであり、当該地域に想定される用途地域等に適合するものであること。
- (オ) 拡張後の予定建築物の延べ面積は、居住用建築物については280㎡以内、附属建築物である車庫については45㎡以内とし、物置等のその他の附属建築物については一用途につき30㎡以内であること。また、その他の建築物については過大でないこととしているが、原則として次の表に掲げる規模以内であること。

用途	居住用		その他
拡張前	280㎡以内	280㎡超	すべて
拡張後	280㎡以内	不許可	5割増以内

- (カ) 拡張後の敷地面積は、次の表に掲げる規模以内であること。

用途	居住用		その他			
	拡張前	500㎡以内	500㎡超	250㎡以内	1,000㎡以内	2,000㎡以内
拡張後	500㎡以内	不可※	500㎡以内	10割増以内	1,000㎡増以内	5割増以内

※一般住宅で、拡張後の敷地面積が500㎡を超える場合においては、上記イ(ア)から(オ)の該当条件に加えて、下記条件に全て合致する場合にのみ敷地を拡張することができる。

- (1) 建築基準法上の接道義務を満たしておらず、その原因が建築主、建築物所有者及び使用者等の責めによらず、敷地を拡張するやむを得ない事情があること。

- (2) 拡張する敷地は、既存敷地を接道させるために必要となる最小限の面積とする。ただし、分割することにより、狭小もしくは不整形で利用が困難な土地が生じる場合には、その部分を拡張する敷地に含めることができる。

ウ 添付書類

- (ア) 拡張前後の敷地の範囲を表示した図面（縮尺1/1,000以上）  
(イ) 敷地を拡張しなければならない理由書  
(ウ) 拡張前後対照表

⑦ 有料老人ホーム

ア 一般的事項

老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームのうち、当該施設の設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであって、その立地がやむを得ないと認められるものについては、許可し得ることとしたものです。

イ 該当要件

- (ア) 当該有料老人ホームの設置及び運営が厚生労働省の策定する「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」における基準に適合しており、かつ、社会福祉医療事業団等の公的融資を受けて建設されるものであること。  
(イ) 「福島県有料老人ホーム設置運営指導指針」に適合するものであること。  
(ウ) 当該有料老人ホームに係る権利関係は、利用権方式又は賃貸方式のものであることとし、分譲方式のものは認めないこと。  
(エ) 当該有料老人ホームが、市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合、入居一時金及び利用料に関する国の基準に従い適正な料金設定がなされている場合等施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不相当であること。  
(オ) 当該有料老人ホームの立地につき、その開発区域を管轄する市町村の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町村長が承認を与えたものであること。  
(カ) 社会福祉医療事業団等の公的融資を受けられないものであっても、地域の特性、経済社会の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、市街化区域と市街化調整区域に係る区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為又は建築行為の目的、位置、規模等を個別具体的に検討し、有料老人ホーム担当部局と十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが確実なものであること。

ウ 添付書類

- (ア) 厚生労働省が策定した「有料老人ホーム設置運営指導指針」に適合している旨の証明  
(イ) 「福島県有料老人ホーム設置運営指導指針」に適合している旨の証明  
(ウ) 管理運営規定  
(エ) 市町村長が承認した旨の証明  
(オ) 市街化区域に立地することが困難又は不相当である旨の理由書  
(カ) 公的融資を受けられる旨の融資見込書  
(キ) 事業計画書

## 老人福祉法（昭和38年法律第133号）

（届出等）

第29条 有料老人ホーム（老人を入所させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他日常生活上必要な便宜であつて厚生労働省令でさだめるもの（以下「介護等」という。）の供与（他に委託して供与する場合及び将来において供与することを約する場合を含む。）をすることを業とする施設であつて、老人福祉施設、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う住居その他厚生労働省令で定める施設でないものをいう。以下同じ。）を設置しようとする者は、あらかじめ、その施設を設置しようとする地の都道府県知事に、次の各号に掲げる事項を届け出なければならない。

- (1) 施設の名称及び設置予定地
- (2) 設置しようとする者の氏名及び住所又は名称及び所在地
- (3) 条例、定款その他の基本約款
- (4) 事業開始の予定年月日
- (5) 施設の管理者の氏名及び住所
- (6) 施設において供与される介護等の内容
- (7) その他厚生労働省令で定める事項

2～12 略

### ⑧ 既存集落内における自己用住宅

#### ア 一般的事項

地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落であつて、相当数（おおむね50戸以上）の建築物が連たんしている集落（以下「既存集落」という。）内において行われるやむを得ない理由により建築する自己用住宅については、周辺の土地利用に支障を及ぼさないものである場合に、許可し得ることとしたものです。

自然的条件については、河川、山林、高速道路等により、明確に市街化区域と日常生活圏が分断されているか否かにより判断し、社会的条件については、同一の字、町内会組織、学区等の生活圏単位のほか、日常生活に関連する次に掲げる施設の利用形態の共通性等にも照らして総合的に判断します。

- ・日用品店舗、サービス店舗等の生活利便施設
- ・公園、地区集会所、郵便局等の公益的施設
- ・鉄道、バス、道路等の利用交通施設

#### イ 該当要件

- (ア) 当該既存集落は、独立して一体的な日常生活圏を構成していることについて、おおむね50戸以上の建築物（附属建築物を除く。）が連たんしていること。
- (イ) 当該既存集落内で自己用住宅を建築するものであること。
- (ウ) 申請人が、当該申請地を市街化調整区域の指定以前から所有（所有していた者から当該決定後に相続により所有した土地を含む。）していたこと。また、市街化調整区域の指定

以前から引き続き当該既存集落内に生活の本拠を有する世帯の構成員であること。

- (エ) 現に自己の住居を所有していない、又は現に居住している住宅が狭小、立退き等の事情により自己用住宅を建築する合理的な理由があること。
- (オ) 敷地面積は、原則として500㎡以内であること。なお、当該開発行為において、公共施設としての位置づけをした道路を整備する部分については、敷地面積に算入しない。
- (カ) 予定建築物は、自己の居住の用に供するための一戸の専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等で延べ面積は280㎡以内、附属建築物である車庫については床面積が45㎡以内とし、物置等のその他の附属建築物については床面積が30㎡以内であること。

#### ウ 添付書類

- (ア) 申請人が、市街化調整区域の指定以前から当該土地を所有していたことを証する書類  
(※土地登記簿謄本等)
- (イ) 申請人が、線引き以前より継続して居住している世帯の構成員である旨を証する書類  
(※住民票等)
- (ウ) 申請者が、市街化区域内に土地を所有していないことを証する書類 (※固定資産税名寄帳)
- (エ) 申請者が、住宅を所有していないことを証する書類 (※資産証明書等)
- (オ) 建築しようとする事情に係る申立書
- (カ) 既存集落の範囲及び主要な公共、公益施設の配置を表示した図面

※3ヶ月以内のもの

### ⑨ 大規模既存集落内における自己用住宅等

#### ア 一般的事項

独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落であって当該都市計画区域内に係る市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度にある集落において、あらかじめ知事又は市長が指定した集落（以下「大規模既存集落」という。）内において建築することがやむを得ないものと認められる次に掲げる建築物の用に供する開発行為は、許可し得ることとしたものです。

- a 自己用住宅
- b 分家住宅
- c 小規模な工場等（原則として当該大規模既存集落に、当該市街化調整区域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その区域が拡張される前から生活の本拠を有する者が設置するものに限る。）
- d 公営住宅（主として当該大規模既存集落に居住するものを入居対象とする目的で建設されるものに限る。）

#### イ 大規模既存集落の指定要件

下記の要件を満たす集落のうち、当該都市計画区域内に係る市街化区域における人口、産業の動向、土地利用の状況等の市街化の動向、市街化区域からの距離等を勘案し、市街化を促進するおそれがないと認めてあらかじめ知事及び市長が指定した集落内における開発行為が該当します。

なお、大規模既存集落の指定は、字程度の地区名で行われ、おおむねの区域を2,500分の1の図面に仮置の線で表示することとなり、原則として集落の区域は当該線の内側ということになりますが、線の縁辺部については、集落内から宅地的土地利用が連続した土地であり、申請地に優良農地を含まず、戸数密度が、申請地を含む半径100mの円形の区域内又は主要道路に沿った3haの矩形の区域内において7戸/ha以上である場合には、集落内と同様に扱います。

(ア) 独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落

地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らして独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、相当数の建築物が連たんしている集落と考えられ、特に社会生活に係る施設としては、当該集落に小・中学校、鉄道の駅若しくはバス停留所、日用品店舗等、行政センター、病院若しくは診療所等の施設がおおむね存することを基準としております。

(イ) 当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度

当該集落に係る戸数密度（ha当たり平均戸数）が当該市街化区域に係る計画戸数密度（将来人口密度から想定される戸数密度）とほぼ同程度と判断します。

ウ 指定されている大規模既存集落

(ア) 熱海町安子島地区

(イ) 逢瀬町河内地区

(ウ) 逢瀬町多田野地区

(エ) 日和田町高倉地区

エ 該当要件

(ア) 自己用住宅

a 申請者については、市街化調整区域の指定以前から当該大規模既存集落内に生活の本拠を有する世帯の構成員であること。なお、収用対象事業の施行に伴う建築物の移転等により市街化調整区域の指定以後、当該大規模既存集落内に生活の本拠を有することとなった世帯の構成員も対象とすることができます。

(a) 生活の本拠を有すること。

事実上の生活を営んでいるということであり、現に居住している場合に限りません。また、住民票が当該大規模既存集落内に存しない場合でも、事実上の生活の場として居住しているものは該当します。

(b) 事実上の生活の本拠を有していること。

住民税の納付証明及び当該大規模既存集落内に線引き以前より生活の本拠を有する複数の住民からの証明等により総合的に判断するものとします。

(c) 線引き以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、当該大規模既存集落内に生活の本拠を有すること。

申請時現在まで継続して生活の本拠を有することを含みますが、被災等やむを得ない理由により一時的に生活の本拠を変更した者については、変更期間が短期間であり、従前の同一世帯の構成員が、当該大規模既存集落内に引き続き生活の本拠を有してい

ればよいものとします。

- b 建築物については、前述⑧既存集落内における自己用住宅の該当要件(エ)～(カ)に合致するものであること。

(イ)分家住宅

- a 申請者については、市街化調整区域の指定以前から当該大規模既存集落内に生活の本拠を有するいわゆる本家の世帯構成員であること。なお、収用対象事業の施行に伴う建築物の移転等により市街化調整区域の指定以後、当該大規模既存集落内に生活の本拠を有することとなった者の世帯構成員についても対象とすることができます。
- b 建築物については、前述(1)分家住宅の①申請者に関する要件、②土地に関する要件のc及びd、③本家に関する要件のb及び④建築物に関する要件に合致するものであること。

(ウ)小規模な工場等

- a 申請者については、市街化調整区域の指定以前から当該大規模既存集落内に生活の本拠を有する世帯の構成員として生まれ育った者であること。なお、収用対象事業の施行に伴う建築物の移転等により市街化調整区域の指定以後、当該大規模既存集落内に生活の本拠を有することとなった者も対象とすることができます。
- b 工場、事務所、店舗又は運動・レジャー施設である建築物であって、予定建築物が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。
- c 申請者が、定年、退職等やむを得ない事情により自己の生計を維持するために必要とする自己の業務の用に供する建築物で、その経営形態、運営管理上の観点から当該大規模既存集落内において建築することがやむを得ないと認められるものであること。
- d 敷地面積が1,000㎡以内、予定建築物の延べ面積が500㎡以内であり、周辺における土地利用と調和のとれたものであること。

(エ)公営住宅

- a 申請者については、主として当該大規模既存集落及びその周辺の地域に居住している者を入居の対象とすることを目的として建設される公営住宅法第2条第2号に規定する公営住宅（福島県及び郡山市が建設するものを除く。）であって、その規模がその地域の入居対象者数を勘案して適切なものであること。

エ 添付書類

(ア)大規模既存集落内にある申請地を表示した図面

(イ)公営住宅以外については、線引き以前より居住している旨を証する書類（※住民票等）

(ウ)自己用住宅については、前述⑨既存集落内における添付書類の(イ)から(オ)までに掲げるもの

(エ)分家住宅については、前述①分家住宅の添付書類（(カ)、(キ)を除く。）に掲げるもの

(オ)小規模な工場等については、新規に事業を営む理由書

(カ)公営住宅については、入居対象者の範囲を記した計画書

※3ヶ月以内のもの

## ⑩ 指定沿道等における大規模流通業務施設

### ア 一般的事項

あらかじめ知事又は市長が「大規模流通業務区域」として指定する4車線以上の国道、都道府県道等の沿道又は高速自動車国道等のインターチェンジ周辺であって、現在及び将来の土地利用上からも支障とならない区域において立地することがやむを得ないと認められる大規模な流通業務施設の建設を目的とする開発行為については、許可し得ることとしたものです。

なお、市街化調整区域における一般貨物自動車運送事業の用に供する施設については、一般貨物自動車運送事業者が、市街化調整区域において特別積み合わせ貨物運送を行う事業者から既存の施設を賃借して営業所等を設置する場合に、本来、法第43条の許可等を受ける必要があるにもかかわらず、当該許可等を受けないまま貨物自動車運送事業法上の新規許可、事業変更認可等を受けている事例が見受けられますが、運輸担当部局が、一般貨物自動車運送事業の用に供する営業所等の設置に係る貨物自動車運送事業法第3条の許可、第9条の認可等の申請を受理した場合、開発許可担当部局に対し照会がなされる等の措置が講じられることとされていますので、運輸担当部局と密接な連絡をとる必要があります。

### イ 大規模流通業務施設の指定要件

#### (ア) 4車線以上の国道、都道府県道等

4車線以上の市町村道も含まれます。

#### (イ) 高速自動車国道等

道路整備特別措置法により料金徴収が認められている一般国道、都道府県道及び市町村道を含みます。

#### (ウ) インターチェンジ周辺

地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、市街化区域と市街化調整区域に係る区域区分の態様、交通の状況等の事情を総合的に勘案して判断されるものであること。

#### (エ) 現在及び将来の土地利用上支障がない。

当該区域に優良農地が含まれないこと及び将来において住居系の土地利用が想定されていないこと等により判断すること。

### ウ 指定されている大規模流通業務地区

県道郡山停車場線東側沿線（安積町笹川地区）

### エ 該当要件

#### (ア) 申請地は、知事の指定に係る国道、県道等から直接進入できるよう、それらの道路に接して計画されていること。

#### (イ) 次のいずれかに該当する大規模な流通業務施設であること。

a 貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項に規定する特別積み合わせ貨物運送に該当しないものの用に併される施設で、地方運輸局長等が積載重量5t以上の大型自動車がおおむね1日平均延べ20回以上発着すると認定するもの

b 倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉

庫で、地方運輸局長等が積載重量5t以上の大型自動車がおおむね1日平均延べ20回以上発着すると認定するもの

- (ウ) 当該施設の立地に当たって営業範囲を含む都市計画区域の市街化区域に工業系の用途がないか、あっても同地域内に適地がないと認められるもの、又は当該施設を市街化区域内に立地した場合、周辺地域の交通の安全に支障を来し若しくは交通機能を阻害し又は居住環境を悪化させると認められるものであること。
- (エ) 当該施設は、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、市街化区域と市街化調整区域に係る区域区分の態様、交通の状況、地域における物流の特性等に即して相当と判断され、また、その事業計画に照らして適切な規模のものであること。

オ 添付書類

- ① 指定区域内に申請地がある旨を表示した図面
- ② 市街化区域に適地がないことを説明する書類

**貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）**

（定義）

第2条 略

（一般貨物自動車運送事業の許可）

第3条 一般貨物自動車運送事業を営もうとする者は、国土交通大臣の許可を受けなければならない。

第9条 一般貨物自動車運送事業者は、事業計画の変更（第3項に規定するものを除く。）をしようとするときは、国土交通大臣の認可を受けなければならない。

2 第6条の規定は、前項の認可について準用する。

3 一般貨物自動車運送事業者は、事業用自動車に関する国土交通省令で定める事業計画の変更をするときは、あらかじめその旨を国土交通省令で定める軽微な事項に関する事業計画の変更をしたときは、遅滞なくその旨を、国土交通大臣に届け出なければならない。

**倉庫業法（昭和31年法律第121号）**

（定義）

第2条 この法律で「倉庫」とは、物品の滅失若しくは損傷を防止するための工作物又は物品の滅失若しくは損傷を防止するための工作を施した土地若しくは水面であつて、物品の保管の用に供するものをいう。

2 この法律で「倉庫業」とは、寄託を受けた物品の倉庫における保管（保護預かりその他の他の営業に付随して行われる保管又は携帯品の一時預かりその他の比較的短期間に限り行われる保管であつて、保管する物品の種類、保管の態様、保管期間等からみて第6条第1項第4号の基準に適合する施設又は設備を有する倉庫において行うことが必要でないと認められるものとして政令で定めるものを除く。）を行う営業をいう。

3 この法律で「トランクルーム」とは、その全部又は一部を寄託を受けた個人（事業として又は事業のために寄託契約の当事者となる場合におけるものを除く。以下「消費者」という。）の物品の保管の用に供する倉庫をいう。

4 この法律で「倉庫証券」とは、預証券及び質入証券又は倉荷証券をいう。

(登録)

第3条 倉庫業を営もうとする者は、国土交通大臣の行う登録を受けなければならない。

### ⑪ 介護老人保健施設

#### ア 一般的事項

介護保険法第8条第28項に定める介護老人保健施設で、社会福祉法第2条第3項第10号に規定する第2種社会福祉事業の用に供せられるもの以外の施設の建築を目的とする開発行為については、本市の土地利用計画と整合性が図られ、計画的な市街地形成に際して支障とならないものについて許可し得ることとしたものです。

なお、介護保険法に係る開設許可がなされなければ、施設の設置はできないこととなりますので、開発審査会に附議する前に開発許可権者と介護老人保健施設担当部局とが事前に十分な連絡調整を図る必要があります。

#### イ 該当要件

(ア) 介護保険法に基づく介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準（平成11年3月31日厚生省令第40号）第30条第1項に規定する協力病院が近隣に存すること。

(イ) 立地予定地域の需要に応じた規模であり、他の地域からの利用を数多く想定した大規模なものでないこと。

(ウ) 近接する市街化区域に適地が存在しない等、当該市街化調整区域に立地するやむを得ない理由があること。

(エ) 将来の本市の土地利用計画に整合し、周辺の環境に悪影響を及ぼさないものであって、計画的な市街化を図る上で支障とならないこと。

#### ウ 添付書類

(ア) 申請地及びそれに近接する協力病院の位置を表示した図面

(イ) 立地を予定している地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模であることを明示した事業計画書等

(ウ) 市街化区域に適地がないことを説明する書類

(エ) 周辺の土地利用計画と調和が図られ、かつ、将来の計画的な市街地形成に際して支障とならない旨の意見書

### 市街化調整区域において一定の要件の下に建設が認められている介護老人保健施設

施設名	根拠法令	施設の概要	設置者	設置要件	監督規定
介護老人保健施設	介護保険法第8条第28項	要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話をを行うことを目的とする施設	都道府県医療法人 社会福祉法人 その他厚生労働大臣が定めるもの	許可 (都道府県知事)	・報告徴収 (厚生労働大臣、都道府県知事・市長) ・設備の使用制限 ・管理者の変更命令 ・改善命令 ・許可取消 (都道府県知事)

## 介護保険法（平成9年法律第123号）

（定義）

第7条 略

第8条

1～27 略

28 この法律において「介護老人保健施設」とは、要介護者であつて、主としてその心身の機能の維持回復を図り、居宅における生活を営むことができるようにするための支援が必要である者（その治療の必要の程度につき厚生労働省令で定めるものに限る。以下この項において単に「要介護者」という。）に対し、施設サービス計画に基づいて、看護、医療的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話をを行うことを目的とする施設として、第九十四条第一項の都道府県知事の許可を受けたものをいい、「介護保健施設サービス」とは、介護老人保健施設に入所する要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて行われる看護、医療的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話をいう。

29 略

（開設許可）

第94条 介護老人保健施設を開設しようとする者は、厚生労働省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。

2～6 略

## 社会福祉法（昭和26年法律第45号）

（定義）

第2条 略

2 略

3 次に掲げる事業を第二種社会福祉事業とする。

(10) 生計困難者に対して、無料又は低額な費用で介護保険法（平成9年法律第123号）に規定する介護老人保健施設を利用させる事業

4 略

### ⑫ 既存の権利を期限内に行使できなかった者に係る自己用住宅

ア 一般的事項

法第34条第13号の規定に基づく既存の権利の届出に係るもので、期限内に権利を行使することができなかったことにつきやむを得ない理由がある場合に、自己用住宅の建築に限って許可し得ることとしたものです。

イ 該当要件

(ア) 法第34条第13号の規定による既存の権利の届出を行い、届出の目的が自己の居住の用に供する住宅の建築であつて、既存の権利を期限内に行使できなかったことについてやむを得ない理由が存する者の申請に係るものであること。

(イ) 届出をした者が居住するための住宅を建築するものであること。

(ウ) 既に宅地化がなされている区域内に存する土地であること。

- (エ)申請者が、現に住宅を所有していない者であること。
- (オ)敷地面積は、法第34条第13号の規定による既存の権利の届出をした面積以下であること。  
ただし、その面積が500㎡を超えるときは、500㎡以内であること。
- (カ)建築物の規模は、延べ面積が280㎡以内、附属建築物である車庫については床面積が45㎡以内とし、物置等のその他の附属建築物については床面積が30㎡以内であること。

ウ 添付書類

- (ア) 既存の権利を期限内に行使できなかった旨の理由書
- (イ) 申請者が住宅を所有していないことを証する書類（※資産証明書等）
- (ウ) 既存の権利の届出の受理証の写し

※3ヶ月以内のもの

**⑬ 研究対象が市街化調整区域である研究施設**

ア 一般的事項

市街化調整区域内に建設しなければ、研究対象の特性等により目的を達し得ない研究施設については、許可し得ることとしたものです。

**⑭ 土地区画整理事業施行後の土地における建築物**

ア 一般的事項

市街化調整区域内で行われる土地区画整理事業は、知事があらかじめ開発審査会に諮って承認を得たものですから、事業完了後に二次的に行われる造成工事や土地区画の変更については、当該事業計画と整合し、計画的な開発に支障とならないものに限って、許可し得ることとしたものです。

イ 添付書類

換地処分を了した旨を証する書類（換地処分通知書）

**⑮ 災害危険区域等に存する建築物の移転**

ア 一般的事項

建築基準法第39条第1項の規定に基づく災害危険区域に指定した区域内に存する建築物等で、行政庁の勧告命令等に基づき移転する場合は、収用対象事業施行に伴う移転に準じて取り扱うこととし、一定の要件を満たすものについては、許可し得ることとしたものです。

イ 該当要件

- (ア) 次のいずれかに該当する移転であること。
  - a がけ地近接危険住宅の移転事業として行う移転
  - b 地すべり防止法第24条第3項の規定による承認を受けた関連事業計画に基づく移転
  - c 土砂災害防止法第25条第1項の勧告に基づく移転
  - d 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転
  - e その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく a から e までと同等と認められる移転
- (イ) 前記②収用対象事業の施行による移転に係る該当要件中(イ)及び(エ)から(ケ)までに該当

するものであること。

ウ 添付書類

- (ア) 事業施行者の発行する証明書又は行政庁の発した勧告書、命令書等の写し
- (イ) 移転前後の位置を表示した図面
- (ウ) 移転対象物件の従前地における配置図
- (エ) 移転前後対照表

**地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）**

（関連事業計画）

第24条 都道府県知事は、地すべりによる被害を除却し、又は軽減するため必要があると認めるときは、地すべり防止工事基本計画を勘案して、主務省令で定めるところにより、次の各号に掲げる事項を記載した計画（以下「関連事業計画」という。）の概要を作成し、地すべり防止区域の存する市町村の長にこれを提示して、当該市町村における関連事業計画を作成するよう勧告することができる。

- (1) 家屋その他の施設若しくは工作物の移転若しくは除却又は除却される家屋その他の施設若しくは工作物に代る家屋その他の施設若しくは工作物の建設に関すること。
- (2) 農地の整備又は保全に関すること。
- (3) 農道、かんがい排水施設又はため池の整備に関すること。
- (4) 前3号に掲げる事項に直接関連して地すべり防止区域外において特に必要とされるこれらの号に掲げる事項

2 前項の勧告に応じて関連事業計画を作成しようとするときは、市町村長は、主務省令で定めるところにより、あらかじめ当該計画に係る事項について利害関係を有する者又はこれらの者の組織する団体の意見をきかなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

3 関連事業計画を作成し、又は変更したときは、市町村長は、主務省令で定めるところにより、その内容を公表しなければならない。

（立退の指示）

第25条 都道府県知事又はその命を受けた職員は、地すべりにより著しい危険が切迫していると認められるときは、必要と認める区域内の居住者に対し避難のために立ち退くべきことを指示することができる。この場合においては、都道府県知事又はその命じた職員は、直ちに、当該区域を管轄する警察署長にその旨を通知しなければならない。

**急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）**

（土地の保全等）

第9条 急傾斜地崩壊危険区域内の土地の所有者、管理者又は占有者は、その土地の維持管理については、当該急傾斜地崩壊危険区域内における急傾斜地の崩壊が生じないように努めなければならない。

2 急傾斜地崩壊危険区域内における急傾斜地の崩壊により被害を受けるおそれのある者は、当該急傾斜地の崩壊による被害を除却し、又は軽減するために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

3 都道府県知事は、急傾斜地崩壊危険区域内における急傾斜地の崩壊による災害を防止するために必要があると認める場合においては、当該急傾斜地崩壊危険区域内の土地の所有者、管理者又は占有者、その土地内において制限行為を行つた者、当該急傾斜地の崩壊により被害を受けるおそれのある者等に対し、急傾斜地崩壊防止工事の施行、その他の必要な措置をとることを勧告することができる。

#### **建築基準法（昭和25年法律第201号）**

（保安上危険な建築物等に対する措置）

第10条 特定行政庁は、第6条第1項第1号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第3条第2項の規定により第2章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期間をつけて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。

#### 2 略

（災害危険区域）

第39条 地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができる。

2 災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。

#### **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）**

（移転等の勧告）

第26条 都道府県知事は、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には特別警戒区域内に存する居室を有する建築物に損壊が生じ、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれ大きいと認めるときは、当該建築物の所有者、管理者又は占有者に対し、当該建築物の移転その他土砂災害を防止し、又は軽減するために必要な措置をとることを勧告することができる。

2 都道府県知事は、前項に規定する勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、土地の取得についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

#### **⑩ 自然的土地利用と調和のとれたレクリエーション施設**

##### ア 一般的事項

市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設は、許可し得ることとしたものです。

##### イ 該当要件

次のいずれかに該当するものであること。

- (ア) 「自然休養村整備事業」を推進するに当たって必要最小限不可欠な施設である建築物で、当該事業の趣旨に沿った適切な内容のもの
- (イ) キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であつて、

地域における土地利用上又は土地利用計画上支障がないものの管理上又は利用上必要最小限不可欠な施設である建築物で次の各要件を満たすもの

- a 当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のものであること。
  - b 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であって、周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。
  - c 用途の変更が容易なものでないこと。
  - d 自然公園法その他の法令に適合していること。
- (ウ) 第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物。

第二種特定工作物である運動・レジャー施設の併設建築物に宿泊施設は含まれませんが、次の各要件を満たすものについては該当します。

- a 利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。
- b 市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。

なお、第二種特定工作物である運動・レジャー施設に管理上又は利用増進上併設されるクラブハウス等については、物理的及び機能的にみて社会通念上当該運動・レジャー施設に不可分一体のものとして併設されるものである限り、主として当該運動・レジャー施設の建設を目的とした開発行為に包含されるものであるもので、改めて当該クラブハウス等の建築を目的として開発許可又は建築許可を行う必要はありません。

また、第二種特定工作物に該当しない1ha未満の運動・レジャー施設に同様の目的から併設建築物を伴う場合については、主として当該併設建築物の建築を目的とした行為でないため、それ自体としては開発許可を要しないが、市街化調整区域内にこれを設ける場合には別途法第43条の規定が適用されるので、その規模、設計、配置、内容等に照らし実情に応じた取り扱いをすることになっています。

#### ウ 添付書類

- (ア) レクリエーション施設の用途等を記載した事業計画書等
- (イ) 建築物の配置を表示した図面
- (ウ) 当該開発区域を管轄する市町村の観光施策等、さらには都市計画の観点から支障がないと判断できる書類
- (エ) 宿泊施設を建設する場合は、周辺の状況及び当該施設の必要性等を説明する書類
- (オ) 自然休養村整備事業による場合は、当該事業の施行を証する書類
- (カ) イ(イ)に該当するものは、その旨を説明する書類

### ⑰ 地域経済牽引事業促進法により整備される施設

#### ア 一般的事項

地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成19年法律第40号）第14条第2項に規定する承認地域経済牽引事業計画に基づき、同法第11条第2項第1号に規定する土地利用調整区域内において整備される同法第13条第3項第1号に規定す

る施設については、許可し得ることとしたものです。

イ 該当要件

- (ア) 県知事の承認を受けた地域経済牽引事業計画に基づいた施設であること。
- (イ) 農業振興地域整備計画の変更（農振除外）及び農地転用が可能な区域内であること。

**⑱ ゴルフ練習場**

ア 一般的事項

市街化調整区域内において打席が建築物であるゴルフの打ち放し練習場の建築のための開発行為は、その規模、形状、植栽等からみて市街化区域において行うことが困難又は著しい不適当と認められるものについては、許可し得ることとしたものです。

イ 該当要件

- (ア) 市街化区域内に立地するのに必要な適地が存しないこと。
- (イ) 周辺の環境上の配慮が十分講じられていること。なお、この場合の環境上の配慮は、ゴルフ練習場の照明装置、打球音のほか利用者による発生交通等に対する影響に対応できるような土地利用計画でなければならないこと。
- (ウ) 当該ゴルフ練習場に併設されるクラブハウスについては、必要最小限度のものでなければならず、練習場利用者以外を対象としたものでないこと。
- (エ) 用途変更がなされないよう当該ゴルフ練習場の経営が維持される規模、資金計画が整っていること。
- (オ) 土地所有者等の周辺住民との調整が十分なされており、当該開発行為の内容に同意をしていること。

ウ 添付書類

- (ア) 事業計画書
- (イ) 経営維持のための資金計画書
- (ウ) 市街化区域内に立地するのに必要な適地がない旨の申立書（申請者（会社及び個人）の名寄帳等）
- (エ) 周辺の土地利用計画と調和が図られ、かつ将来の計画的な市街地形成に際して支障とならない旨の書類
- (オ) 周辺の環境に配慮した内容の図面及び書類
- (カ) 土地所有者等の周辺住民との調整が図られ、当該開発行為の内容に同意をしている旨を示す書類

**⑲ 既存の権利の届出ができなかった者の自己用住宅**

ア 一般的事項

法第34条第13号の規定に基づく既存の権利の届出ができなかった者に係る自己用住宅の建築を目的とした開発行為で、やむを得ない理由により既存の権利の届出ができなかったものについて許可し得ることとしたものです。

イ 該当要件

- (ア) 土地に関する要件

- a 市街化調整区域決定の日前に、自己が自ら居住する住宅を建築する目的で所有していた土地であること。
- b 住宅の敷地の面積は、aの所有していた面積以内（所有していた土地が500㎡を超えるときは、500㎡以内）であること。
- c 農業振興地域の整備に関する法律第17条の規定による農用地区域内にある農地及び採草放牧地以外の土地（当該土地が農地又は採草放牧地である場合には、農地法第4条第1項の規定による転用許可が受けられる見込みがあること。）であること。
- d 建築基準法第42条の規定する道路に接続している土地であること。
- (イ) 建築物の用途に関する要件
  - a 建築物の用途は、当該土地所有者が自ら居住するための住宅であること。
  - b 建築物の規模は、延べ面積が280㎡以内とし、附属建築物である物置については床面積が30㎡以内、車庫については床面積が45㎡以内であること。
- (ウ) 申請人に関する要件
  - a 現に住宅を所有していない者であること。
  - b 現に借地又は借家住まいをしており、かつ、住宅困窮度が高い者であること。
  - c 都市計画法第34条第13号の規定による「既存の権利」の届出ができなかったことについてやむを得ない理由を有している者であること。
- (エ) その他の要件
  - a 市街化区域で建築することが困難であること。
  - b 法第33条又は令第36条第1項第1号の規定に適合する見込みのあること。
- ウ 添付書類
  - (ア) 既存の権利を期限内に届出ができなかった旨の理由書
  - (イ) 申請者が住宅を所有していないことを証する書類（資産証明書等）

## ⑳ 農林漁業体験民宿施設

### ア 一般的事項

農林漁業を営む者が、自ら居住する住宅の空き部屋等を活用して小規模な農家民宿を営むために兼用住宅へ都市計画法第43条の用途変更する場合で、申請の内容が次の各項に該当するものは許可し得ることとしたものです。

### イ 該当要件

- (ア) 用途変更の対象となる建築物は、農林漁業を営む者が自ら居住する住宅であること。
- (イ) 申請者が「農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律」（平成6年法律第46号）第2条第5項に規定する農林漁業体験民宿業を営もうとする者である旨、郡山市農業政策課が確認していること。
- (ウ) 用途変更後の建築物の用途は、簡易宿所（旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第4項に規定する簡易宿所営業の用に供する建築物をいう。）と従前の用途を兼ねるものであること。
- (エ) 客室に用途を変更する延べ床面積は33㎡未満であること。

- (ハ) 農家民宿とすることができる建築物は、3階建て以下の建築物であること
- (カ) 客室を設けることができる階は、建築基準法の規定による避難階とその直上又は直下の階までとすること。
- (キ) 客室が避難階に存する場合は、客室から廊下等を経て屋外の安全な場所に避難できること。
- (ク) 客室が避難階に存しない場合は、客室から廊下及び階段を経て屋外の安全な場所に避難できること。ただし、客室を有する階の床面積が100㎡を越える建築物には、客室から避難階に通じる2以上の階段をもうけること。
- (ケ) 用途変更に伴う改築は、都市計画法施行令第35条第2号に該当するものとし、原則として外観の変更は行わないこと。

#### ウ 添付書類

- (ア) 事業計画書
- (イ) 耕作証明書※
- (ウ) 住民票※
- (エ) 土地、家屋名寄帳※

※3ヶ月以内のもの

### ② 社会福祉施設、医療施設及び学校等の公益的施設

#### 1 社会福祉施設

##### ア 一般的事項

社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）であって、申請の内容が次の各号に該当するものは許可し得ることとしたものです。

##### イ 該当要件

- (ア) 次のいずれかに該当すること。
  - a 近隣に關係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれが持つ機能とが密接に連携しつつ、立地又は運用することが必要であると認められる場合。
  - b 当該施設を利用する者の安全等を確保するため、立地場所に配慮する必要であると認められる場合。
  - c 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要であると認められる場合。
  - d 待機児童対策として、郡山市の公募により整備される認可保育所である場合。なお、市街化区域内の既存保育所を移転する場合は、該当しません。
- (イ) 設置及び運営が、国の定める基準に適合するものであること。
- (ウ) 福島県及び郡山市の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局との調整がとれたものであること。

(エ) 当該開発区域の位置及び規模等から見て周辺の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られる場合。

(オ) 申請地が農地にあつては、農地転用の許可が得られる見込みであること。また、申請地が農業振興区域内にある場合は、農業振興地域整備計画の変更（農振除外）される見込みであること。

#### ウ 添付書類

(ア) 事業計画書

(イ) 設置及び運営が厚生労働省の定める基準に適合していることを証する書類

(ウ) 市の福祉施策の観点から支障がないことについて、担当部局との協議が完了していることを証する書類

(エ) 市街化区域に適地がないことを説明する書類

(オ) その他、施設開設のために必要な、関係部局との協議完了資料等

## 2 医療施設

### ア 一般的事項

医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所であつて、申請の内容が次の各号に該当するものは許可し得ることとしたものです。

#### イ 該当要件

(ア) 次のいずれかに該当すること。

a 救急医療の充実が求められている地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域の周辺の交通基盤等の活用が必要であると認められる場合。

b 当該医療施設の入院患者等にとって、当該開発区域周辺の優れた自然環境その他の医療環境が必要であると認められる場合。

c 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合。

(イ) 設置及び運営が、国の定める基準に適合するものであること。

(ウ) 福島県及び郡山市の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局との調整がとれたものであること。

(エ) 当該開発区域の位置及び規模等から見て周辺の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られる場合。

#### ウ 添付書類

(ア) 事業計画書

(イ) 開設者の有する、当該医療行為に必要な免許証（裏書がある場合は裏面の写しも必要）等の写し

(ウ) 市の医療施策の観点から支障がないことについて、担当部局との協議が完了していることを証する書類

(エ) その他、施設開設のために必要な、関係部局との協議完了資料等

### 3 学校等

#### ア 一般的事項

学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条に規定する各種学校（以下「学校等」という。）であって、その設置目的から、主として当該開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定している学校等については、申請の内容が次の各号に該当するものは許可し得ることとしたものです。

#### イ 該当要件

- (ア) 教育環境確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であると認められる場合。
- (イ) 当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局との調整がとれたものであること。
- (ウ) 当該開発区域の位置及び規模等から見て周辺の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られる場合。

#### ウ 添付書類

- (ア) 事業計画書
- (イ) 市の文教施策の観点から支障がないことについて、担当部局との協議が完了していることを証する書類
- (ウ) 市街化区域に適地がないことを説明する書類
- (エ) その他、施設開設のために必要な、関係部局との協議完了資料等

### ⑫ 農産物直売所

#### ア 一般的事項

市街化調整区域において生産される農産物等を直接販売するための施設（以下「農産物直売所」という。）であって、申請の内容が次の各号に該当するものは、許可し得ることとしたものです。

#### イ 該当要件

- (ア) 申請者は、開発区域周辺の市街化調整区域内において農業を営む者、農地所有適格法人、農業者で組織する団体であり、市街化区域内に土地を有していないこと。ただし、現に建築物が存する敷地及び用途地域による建築物の用途制限により、「農産物直売所」が建築できない土地についてはこの限りでない。
- (イ) 申請者が、当該「農産物直売所」を所有し自ら営むもの。
- (ウ) 販売するものは、自ら生産する農産物又はこれらを原料として製造若しくは加工されたもの（以下「製造・加工品」という。）であり、自ら生産する農産物の割合が、「製造・加工品」より量的又は金額的に多いこと。
- (エ) 敷地面積は、500㎡以下とする。ただし、駐車場の確保等で特に必要と認められる場合にあっては、1,000㎡を上限とする。
- (オ) 延床面積の合計は200㎡以下とし、管理施設の床面積は全体の1/2以下であること。

- (カ) 予定建築物は、平屋建てとし、高さは原則として10m以下とする。
- (キ) 開発区域は、幅員6m以上の国道、県道、市道に接していること。
- (ク) 申請者は、「農産物直売所」の営業を止めた場合は、速やかに建築物を除却すること。

#### ウ 添付書類

- (ア) 事業計画書
- (イ) 耕作証明書
- (ウ) 生産地との関係及び取扱量に関する調書

### ㉓ 既存建築物の用途変更

#### ア 一般事項

市街化調整区域における居住の用に供する建築物の使用主体の変更や工場等の業務用施設の第5章第1節3(1)から(3)までに該当しない内容への用途変更で、相当期間継続して適法に使用された後に行う場合又はやむを得ない理由により行う場合については、許可し得ることとしたものです。

該当要件や添付書類については第5章第2節3(2)ウを御確認下さい。

### ㉔ 令和元年の台風第19号により被災した建築物の移転

#### ア 一般事項

令和元年の台風第19号により被災した建築物において移転せざるを得ない事由が明らかな場合、これに代わるものとして従前とほぼ同一の用途、規模及び構造で建築される建築物については、従前の位置に建築を求めることが困難または著しく不相当と認められる場合に限り、被災した者の生活または事業を保障する観点から市街化調整区域への移転を許可し得ることとしたものです。

#### イ 該当要件

被災した建築物を含む建築敷地内の建築物すべての機能について移転するもので、申請の内容が次の各項に該当するものとします。

- 1 移転前の建築物が、令和元年の台風第19号により、全壊または半壊となる被害を受けた旨を確認できるり災証明書が郡山市から発行されていること。
- 2 移転できる建築物は、自己居住用住宅または自己業務用建築物に限る。
- 3 申請者は、被災日（令和元年10月13日）に移転前の建築物を所有し、使用していた者に限る。
- 4 移転前の土地が次のいずれかに該当するなど、移転せざるを得ない事由が明らかな場合。
  - (1) 現況において、建築物が浸水等の状況により、明らかに現地建替えが困難と認められる場合。
  - (2) 継続して居住もしくは事業を行うことが困難であると認められる場合。

- 5 移転対象の建築物、予定建築物及び敷地について、次の該当する要件に適合すること。
- (1) 移転対象となる建築物は、不適法な建築物でないこと。
  - (2) 地域の土地利用と調和のとれた開発であり、予定建築物についても周辺の環境と調和のとれたものであること。
  - (3) 敷地及び予定建築物の床面積が原則として従前とほぼ同程度の規模であること。ただし、やむを得ない理由がある場合には、下表の規模とする。

＜敷地面積＞						
	住居用		そ の 他			
移転前	～500㎡	500㎡～	～250㎡	～1,000㎡	～2,000㎡	2,000㎡～
移転後上限	500㎡以内	従前と同じ	500㎡以内	10割増以内	1,000㎡増以内	5割増以内
＜床面積＞						
	住居用		そ の 他			
移転前	～280㎡	280㎡～	す べ て			
移転後上限	280㎡以内	従前と同じ	5割増以内			

- (4) 当該建築物の用途が同一であり、構造が著しく異なること。
- 6 申請者（住宅の場合は同居するものを含む）が、被災した建築物を移転できる土地を市街化区域内に所有していないこと。
- 7 移転先の区域に、ハザードマップにおける被災想定エリアが含まれないこと。ただし、ハザードマップ浸水深よりも高く地盤を造成する等の対策を行う場合は除く。
- 8 都市計画法第29条、第42条、第43条等の許可申請は、被災日から3年以内に行うこと。
- 9 移転する建築物の用途が、郡山市におけるまちづくりの観点から、申請区域に接する区域の用途地域、地区計画、市の構想等との整合が図られていること。
- 10 移転する建築物が自己居住用住宅の場合、申請区域が自己または親族（民法第725条）が被災日以前から所有している土地、50戸以上の建築物が連担している区域内、または大規模既存集落内の土地であること。
- 11 移転する建築物が自己業務用建築物の場合、次の各項に該当すること。
  - (1) 申請区域が、用途地域の定まっている区域に接していること、または高速道路インターチェンジから半径300mの範囲にあること。（半径300mの円の中心は、インターチェンジを出て一般道との交差点とする。出入口が2か所ある場合はそれぞれの交差点とする。）

- (2) 申請区域が、用途地域の定まっている区域に接している場合、申請建築物が接する区域の用途等に適合し、かつ申請区域の周長の10分の1以上の長さで用途地域に接していること。なお、既存道路を跨いで接する場合にも接しているとみなす（申請区域、既存道路、用途地域の区域が平面的につながっている場合）。

#### ウ 添付書類

- (ア) 郡山市発行のり災証明書
- (イ) 移転前後の位置を表示した図面
- (ウ) 移転対象物件の移転前後における図面（配置図、平面図、立面図、建物求積図、敷地求積図）
- (エ) 令和元年の台風第19号で被災し、移転先に移転せざるを得ない理由書
- (オ) 被災日（令和元年10月13日）以前から、自己居住用住宅または自己業務用の建築物を所有し使用していることが確認できる資料（建物全部事項証明書、住民票、法人登記簿謄本等）
- (カ) 申請敷地及び予定建築物の規模が従前と同程度を超える場合はその理由書
- (キ) 申請者（住宅の場合は同居するものを含む）が、移転できる土地を市街化区域内に所有していないことを確認できる書類（世帯全員の住民票及び土地家屋名寄帳等）
- (ク) 移転先がハザードマップの被災想定エリアに含まれていないことがわかる資料
- (ケ) 自己居住用住宅の場合、移転先の条件（被災日以前から所有、50戸以上の建築物の連担、大規模既存集落内）を確認できる書類（土地全部事項証明書等）
- (コ) 自己業務用建築物の場合、予定建築物が申請区域に接している用途地域の用途、地区計画、市の構想に適合し、かつ申請区域の周長の10分の1以上の長さで用途地域に接していることを確認できる資料、または高速道路インターチェンジから半径300mの範囲にあることを確認できる図面

## 15 開発許可の特例

### 法律

第34条の2 国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村、都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、役場事務組合若しくは港務局若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第29条第1項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第2項の政令で定める規模未満の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可があつたものとみなす。

2 第32条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第41条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第47条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

### **運用指針**

#### I-8 法第34条の2関係（開発許可の特例）

本条に基づく協議については、開発許可制度の趣旨を踏まえ、法第33条及び第34条の基準にかんがみて行うことが望ましい。また、協議が成立した開発行為については、許可を受けたものと同様の規定（工事完了の検査等）が適用される。なお、法第34条の2第1項に定める者のほか、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、日本下水道事業団、土地開発公社（都道府県等が設立したものに限る。）、独立行政法人空港周辺整備機構及び地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）については法第34条の2第1項の国又は都道府県等とみなされて、都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可を受けたものとみなされることとされている。

##### (1) 本号の趣旨

国、県、事務処理市町村又は県、若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合等若しくは県若しくは事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団が行う都市計画区域内における開発行為（第29条第1項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第2項の政令で定める規模未滿の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなします。

##### (2) 国又は都道府県等とみなされる者

- ①独立行政法人空港周辺整備機構
- ②独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- ③独立行政法人都市再生機構
- ④地方住宅供給公社
- ⑤土地開発公社
- ⑥日本下水道事業団

##### (3) 協議の成立

本条は、協議の成立をもって開発許可があったものとみなす規定であり、他の開発事業者が開発行為を行う場合と同様に法第33条、法第34条の基準に適合することが求められます。

協議成立後は開発許可を受けたものと同様、工事完了検査（法第36条）、完了公告があるまでの建築制限（法第37条）、開発行為の廃止届（法第38条）等の規定が適用されます。

また、本条第2項では、協議を行う際の開発許可の手続きを準用する規定であり、公共施設管理者の同意等（法第32条）、建築物形態制限（法第41条）、開発登録簿の調製（法第47条）の規定が適用されます。

### 第3節 他法令による開発許可の特例等

#### 1 市民農園整備促進法による特例

##### **市民農園整備促進法（平成2年法律第44号）**

（都市計画法の特例）

第12条 認定開設者が認定計画に従って整備する市民農園施設のうち休憩施設である建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下この条において同じ。）その他の市民農園の適正かつ有効な利用を確保するための建築物で政令で定めるもの（次項において「認定市民農園建築物」という。）の建築（建築基準法第2条第13号に規定する建築をいう。）の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更であって市街化調整区域（都市計画法第7条第1項の規定による市街化調整区域ををいう。次項において同じ。）に係るもの（都市計画法第34条各号に掲げる開発行為に該当するものを除く。）は、都市計画法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

2 都道府県知事又は地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市若しくは同法第252条の26の3第1項の特例市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において、認定市民農園建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して認定市民農園建築物とすることについて、同法第43条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る認定市民農園建築物の新築、改築又は用途の変更が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

##### **市民農園整備促進法施行令（平成2年政令第272号）**

（都市計画法の特例の対象となる建築物）

第5条 法第12条第1項の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- (1) 休憩施設である建築物
- (2) 農作業の講習の用に供する建築物
- (3) 簡易宿泊施設（専ら宿泊の用に供される施設で簡素なものをいう。）である建築物
- (4) 管理事務所その他の管理施設である建築物

市民農園区域（市町村指定）内において、市民農園の開設について市町村の認定を受けた者が、整備運営計画に従って建築する次の対象施設については、立地基準の審査を了したものとみなされ、技術基準の審査のみによって許可することとなります。

(1) 休憩施設

農作業の合間に休憩するための施設で、休憩室のほか手洗場、便所等を含みます。

(2) 農作業の講習施設

利用者に対し農作業の講習を行う施設で、講習室、植物展示室、資料閲覧室、教材室等を含みます。

(3) 簡易宿泊施設

市街地から離れた地域において、滞在型の利用が予想される市民農園に設置される宿泊者の食堂、風呂場、便所等宿泊者にとって必要不可欠な施設を備えたものであって、周辺の環境と調和した専ら宿泊の用に供される簡素なものです。

(4) 管理施設

市民農園の円滑な利用を維持増進するための施設であり、管理事務所、管理人詰所、管理用具置場、ごみ処理場等です。

## 2 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律による特例

### 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（平成4年法律第76号）

（開発許可等の特例）

第31条 基本計画において、第6条第2項各号に掲げる事項及び同条3項に規定する事項のほか、国土交通省令で定めるところにより、市街化調整区域（都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。第4項において同じ。）に存する拠点地区内の土地において実施されることが適当と認められる開発行為（同法第4条第12項に規定する開発行為をいう。以下同じ。）又は建築行為等（建築物（同法第10号に規定する建築物をいう。次項において同じ。）の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物（同法第11項に規定する第一種特定工作物をいう。次項において同じ。）の新設をいう。以下同じ。）に関する事項を併せて定めることができる。

2 基本計画において、前項に規定する事項から定められた場合には、都道府県知事は、当該開発行為又は建築行為等が当該開発行為をする土地又は建築行為等に係る建築物若しくは第一種特定工作物の敷地である土地の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ときには、当該開発行為又は建築行為等に関する事項を含めて当該基本計画に同意するものとする。

3 前項の規定により基本計画が同意された場合において、開発行為に関する当該同意基本計画の内容に即して行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同条並びに土地区画整理事業法第9条第2項、第21条第2項及び第51条の9第2項の規定の適用については、都市計画法第34条第14号に掲げる開発行為とみなす。

4 都道府県知事は、第2項の規定により基本計画が同意された場合においては、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において建築行為等に関する当該同意基本計画の内容に即して行われる建築行為等について、同法第43条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同法第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

地方拠点都市地域の関係市町村の定めた基本計画が知事の承認を受けた場合には、当該基本計画に即して行われる開発行為又は建築行為等については、立地基準の審査を了したものとみなされ、技術基準の審査のみによって許可することとなります。

### 3 幹線道路の沿道整備に関する法律による特例

#### 幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）

（開発許可の特例）

第10条の7 第10条の4第の規定による公告があつた沿道整備権利移転等促進計画（指定都市等以外の市町村が定めたものにあつては、第10条の2第4項の同意を得たものに限る。次項において同じ。）に定められた事項に従つて行われる都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（同法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

- 2 都道府県知事又は指定都市等の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において、第10条の4第1項の規定による公告があつた沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従つて行われる建築行為等（建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は同法第4条第11項に規定する第一種特定工作物の新設をいう。以下この項において同じ。）について、同法第43条第1項の規定による許可の申請があつた場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

市町村が定めた沿道整備権利移転等促進計画に即して行われる開発行為又は建築行為等については、立地基準の審査を了したものとみなされ、技術基準の審査のみによって許可することとなります。

### 4 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律による特例

#### 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）

（市街化調整区域内における開発行為の許可の特例）

第28条 第5条第3項第4号に掲げる事項が記載された歴史的風致維持向上計画が同条第8項の認定を受けた場合には、その記載された事項の内容に即して行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同法第34条第14号に掲げる開発行為とみなす。

- 2 都道府県知事又は指定都市若しくは中核市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた開発区域（同法第4条第13項に規定する開発区域をいう。）以外の区域内において認定歴史的風致維持向上計画に記載された第5条第3項第4号に掲げる事項の内容に即して行われる建築行為について、同法第43条第1項の許可の申請があつた場合において、当該申請に係る建築行為が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

市町村が定め、国土交通大臣が認定した歴史的風致維持向上計画に即して行われる開発行為又は建築行為等については、立地基準に係る審査は了したものとみなされ、技術基準の審査のみによって許可することとなります。

## 5 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律による特例

### 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律（平成22年法律第67号）

（都市計画法の特例）

第14条 市街化調整区域において認定総合化事業計画に従って行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

2 都道府県知事は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において認定総合化事業計画に従って行われる建築行為等について、同法第43条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条の規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

農林漁業者等が総合事業化計画に記載する農林水産物等の販売施設に係る開発行為又は建築行為について開発許可権者の同意を得たもので、当該総合事業化計画について農林水産大臣が認定した場合には、当該計画に即して行われる開発行為又は建築行為等については、立地基準の審査を了したものとみなされ、技術基準の審査のみによって許可することとなります。

## 6 地域再生法による特例

### 地域再生法（平成17年法律第24号）

（開発許可等の特例）

第17条の12 市街化調整区域内において第17条の7第1項の規定により作成された地域再生土地利用計画に記載された整備誘導施設の建築の用に供する目的で行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

2 都道府県知事又は指定都市等の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において第17条の7第1項の規定により作成された地域再生土地利用計画に記載された整備誘導施設に係る建築行為等について、同法第43条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

地域再生計画に係る内閣総理大臣の認定を受けた市町村が作成する地域再生土地利用計画に、開発許可権者の同意を得て記載された整備誘導施設に係る開発行為又は建築行為については、立地基準の審査を了したものとみなされ、技術基準の審査のみによって許可することとなります。

## 7 優良田園住宅の建設の促進に関する法律による配慮規定

### 優良田園住宅の建設に関する法律（平成10年法律第41号）

（優良田園住宅の建設の促進についての配慮）

第5条 国の行政機関又は地方公共団体の長は、前条第1項の認定を受けた優良田園住宅建設計画（同条第6項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの）に従って土地を認定に係る優良田園住宅の用に供するため農地法（昭和27年法律第229号）、都市計画法（昭和43年法律第100号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該優良田園住宅の建設の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

当該規定は、市街化調整区域における開発行為の特例を定めたものではありませんが、事務手続等が円滑に進むよう適切な配慮を求めたものです。

市街化調整区域における優良田園住宅の建設については、地区計画を定めることが望ましいとされていることから、当該地区計画に定められた内容に適合する開発行為については、法第34条第10号に合致することとなります。