

## 第3編 立地基準

|      |  |    |    |
|------|--|----|----|
| 第1節  | 概要   | 3- | 1  |
| 第2節  | 市街化調整区域内における立地基準の概要  |    | 2  |
| 第1   | 開発行為の立地基準  |    | 2  |
| 第2   | 建築行為の立地基準  |    | 4  |
| 第3   | 例外的に認められる建築物等  |    | 6  |
| 第3節  | 市街化調整区域における立地基準（法第34条第1～14号）   |    | 8  |
| 第1   | 主として当該開発区域の周辺において居住している者の利用に供する公共公益施設（診療所、助産所、社会福祉施設、学校）又は日用品店舗（第1号） |    | 8  |
| 第2   | 鉱物資源・観光資源等の有効利用上必要な施設（第2号）   |    | 9  |
| 第3   | 温度等特別な条件で政令で定めるもの（第3号）   |    | 10 |
| 第4   | 農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設（第4号）  |    | 10 |
| 第5   | 農林業等活性化基盤施設（第5号）   |    | 12 |
| 第6   | 県が国等と助成する中小企業の共同化・集団化のための施設（第6号）                                     |    | 12 |
| 第7   | 既存工場と密接な関連を有するもので事業活動の効率化を図るための施設（第7号）                               |    | 13 |
| 第8   | 危険物の貯蔵又は処理のための施設（第8号・令第29条の6）  |    | 13 |
| 第8の2 | 災害危険区域等に存する建築物・第一種特定工作物（第8号の2・令第29条の7）                               |    | 13 |
| 第9   | 沿道サービス施設・火薬類製造所（第9号・令第29条の8）   |    | 13 |
| 第10  | 地区計画又は集落地区計画に適合する施設（第10号）  |    | 15 |
| 第11  | 条例で指定した市街化区域に隣近接する区域で行う開発行為で予定建築物が条例で定めるものに該当しないもの（第11号・令第29条の9）     |    | 16 |
| 第12  | 市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める区域、目的又は予定建築物の用途に適合する開発行為（第12号・令第29条の10）   |    | 20 |
| 第13  | 既存権利の届出に基づく開発行為（第13号・令第30条・規則第28条）                                   |    | 22 |
| 第14  | 開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発行為（第14号）                              |    | 23 |
| 第4節  | 市街化調整区域における立地基準（令第36条第1項第3号）   |    | 28 |
| 第1   | 法第43条第1項の許可の対象となる建築行為（令第36条第1項第3号）                                   |    | 28 |
| 第5節  | 法第42条第1項ただし書きに規定する許可に係る立地基準  |    | 31 |

## 第1節 概要

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされ（法第7条第3項）、市街化調整区域において許可し得る開発行為は法第34条各号において限定されている。また、原則として用途地域の指定は行われず、都市施設の整備、市街地開発事業の実施も予定されない。なお、こうした性格づけの市街化調整区域の中であっても、既存の集落等において最低限必要と認められる開発はあることから、法第34条は、保全することが適当な区域など厳しく許可基準を運用することが求められる区域を除き、地域の実情によっては、市街化を促進するおそれがなく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や、地区計画等を策定した上でこれに適合した開発行為については、個別に許可を行う場合もある。

これは、市街化調整区域においては、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その他の保全することが適当な区域については開発による新たな市街化を許容すべきでないが、都市計画区域マスタープラン等を踏まえ、区域によっては、計画的で良好な開発行為、市街化調整区域内の既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった事項を勘案し必要性が認められる開発行為等で、更なる市街化を促進するおそれがないと認められるものについては開発を許可しても差し支えないという考え方に基づくものである。

したがって、市街化調整区域における開発許可の在り方については、法第34条の趣旨に照らしながら、開発行為が行われても支障がない区域であるか、予定建築物の用途、目的、規模等が既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった観点から必要性が認められるか、開発予定区域周辺の公共施設の整備状況、開発行為に係る公共施設等の整備予定などを勘案して適切な開発と認められるか、既成市街地の空家・空地の増加につながらないか、などについて総合的に勘案すると同時に、開発予定区域を含む都市計画区域における人口動態等を踏まえ、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるという原則にも留意して行うべきである。その際、必要に応じ、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必要である。なお、中心市街地の活性化に関する法律に基づき中心市街地の活性化の取組を行おうとする場合には、当該取組の推進のため、特に市街化調整区域における民間開発をコントロールする必要性が高く、立地基準への適合性の審査を厳格に行うことが求められる。

※ 都市計画運用指針（平成26年8月1日付け国都計第68号国土交通省都市局長通知）

### IV-3-1 3. 市街化調整区域における開発許可の在り方

## 第2節 市街化調整区域における立地基準の概要

### 第1 開発行為の立地基準

**法第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申請の手續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。

#### 【趣旨】

\* 開発許可制度運用指針（平成26年8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）

I-6-1 法第34条関係（第14号以外）一般的事項（一部抜粋）

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る。

\* 質疑応答集

○市街化区域と市街化調整区域にまたがる開発行為

開発許可の申請については、一体の開発行為であるので、一個のものとして取り扱うことになるが、法第34条の基準は、法文上、市街化調整区域に「係る」開発行為に適用されることになっていることから、開発区域の一部に市街化調整区域が含まれる場合、全域に当該基準が適用されることになる。

\* 市街化調整区域において行う開発行為は、法第33条に定める基準（技術基準）に適合しなければならないことに加え、法第34条各号のいずれか（立地基準）に該当するものでなければならない。

\* 市街化調整区域において例外的に認められる開発行為（法第34条各号）

| 号 | 条文趣旨  | 内 容  |
|---|---|--|
| 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公共公益施設又は日用品店舗 | ・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が利用する公共公益施設（診療所、助産所、保育所、社会福祉施設、学校（大学、専修学校、各種学校を除く。））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、修理等の業務を営む店舗等（衣料品店、食料品店、薬局、文房具店等の小売業） |
| 2 | 鉱物資源・観光資源等の有効利用上必要な施設                           | ・市街化調整区域に存する鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等   |
| 3 | 温度等特別な条件で政令で定めるもの                               | ・政令が未制定であるので、該当するものはなし   |
| 4 | 農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設                            | ・農林漁業の用に供する建築物（法第29条第1項第2号の適用除外に該当しないもの）<br>・市街化調整区域で生産される農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等   |

|     |  |  |
|-----|--|--|
| 5   | 農林業等活性化基盤施設  | ・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の農林業等活性化基盤施設  |
| 6   | 県が国等と助成する中小企業の共同化・集団化のため施設   | ・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ための施設     |
| 7   | 既存工場と密接な関連を有するもので事業活動の効率化を図るための施設  | ・市街化調整区域内の既存工場と密接な関連を有するもので、事業活動の効率化を図るため市街化調整区域に建築することが必要なもの                              |
| 8   | 危険物の貯蔵又は処理のための施設   | ・危険物の貯蔵、処理に供する建築物（火薬類）   |
| 8の2 | 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき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 |  |
| 9   | 沿道サービス施設・火薬類製造所  | ・沿道サービス施設（ドライブイン、ガソリンスタンド等）<br>・火薬類製造所   |
| 10  | 地区計画又は集落地区計画に適合する施設  |  |
| 11  | 条例で指定した市街化区域に隣接する区域で行う開発行為で、予定建築物の用途が条例で定めるものに該当しないもの  |  |
| 12  | 市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める区域、目的又は予定建築物の用途に適合する開発行為  |  |
| 13  | 既存権利の届出に基づく開発行為  | ・既得権の届出にしたがった建築物等  |
| 14  | 開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発行為  | ・第1号から第13号までに掲げるもののほか、開発審査会の議を経て、開発区域周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域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 |

＜参考＞

※令和2年6月10日に公布された都市再生特別措置法の一部を改正する法律（令和2年法律第43号）により都市計画法が改正され、法第34条第8号の2が追加された（令和4年4月1日施行）。

**法第34条第8号の2** 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

**施行令第29条の7** 法第34条第8号の2（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）

の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等（法第33条第1項第8号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

## 第2 建築行為の立地基準

**法第43条** 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

- (1) 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
  - (2) 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
  - (3) 仮設建築物の新築
  - (4) 第29条第1項第9号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
  - (5) 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 2 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

### 【趣旨】

\* 開発許可制度運用指針（平成26年8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）

#### I-14 法第43条関係（一部抜粋）

市街化調整区域における本条第1項の許可の基準は、第2項の規定に基づき令第36条に定めている。このうち、同条第1項第3号の運用については、法第34条の運用と同様に取扱うことが望ましい。

\* 市街化調整区域において行う建築行為は、令第36条第1項第1号及び第2号に定める基準（技術基準）に適合しなければならないことに加え、同項第3号のいずれか（立地基準）に該当するものでなければならない。

\* 市街化調整区域において例外的に認められる建築行為（令第36条第1項第3号）

| 号の<br>細分 | 内<br>容  |
|----------|---|
| イ        | ・法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物   |
| ロ        | ・法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの |

|   |  |
|---|--|
| ハ | <ul style="list-style-type: none"> <li>建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの</li> </ul> |
| ニ | <ul style="list-style-type: none"> <li>法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物</li> </ul>   |
| ホ | <ul style="list-style-type: none"> <li>当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの</li> </ul>              |

### 第3 例外的に認められる建築物等

#### 1 建築物の新築に係るものの例

| 区 分                                  | 内 容   | 掲載ページ          |
|--------------------------------------|---|----------------|
| 自己用住宅                                | 農林漁業者の自己用住宅   | 許可不要<br>P1-37  |
|                                      | 既存宅地の確認を受けた土地における建築   | P7-210         |
|                                      | 農家等の分家住宅（線引前から本家である世帯が所有している土地に建築する場合）  | P7-135         |
|                                      | 既存集落内（50以上建築物が連たん）の自己用住宅（次の土地に限る。）  |                |
|                                      | ・線引前から建築しようとする者が線引き前から所有している土地（線引き後に所有者から相続した土地、所有者である3親等以内の親族、からの生前贈与を受けた土地を含む。） | P7-143         |
|                                      | ・線引前から宅地であったことが公的に証明される土地（一戸建専用住宅であれば建売・賃貸も可）                                     | P7-155         |
|                                      | 指定大規模既存集落内で、概ね50%以上が宅地等に利用されている街区内の土地   | P7-146         |
| 線引き前に静岡県土地利用対策委員会の承認を受けて、造成された別荘分譲地等 | P7-213  |                |
| 店舗                                   | 日用品店舗（周辺の市街化調整区域に居住する者の日常生活ために必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗）                               | P3-7           |
|                                      | 日用品店舗に準ずる施設（指定大規模既存集落内の拠点地区として指定された区域内の土地）  | P7-146         |
|                                      | 沿道サービス施設（車両の通行上必要不可欠なドライブイン、給油所、自動車整備工場、沿道サービス型コンビニ等）                             | P3-12          |
| 農林漁業用施設                              | 市街化調整区域内で生産される農林水産物の処理、貯蔵及び加工施設（令第20条で定める建築物を除く。）                                 | P1-37<br>P3-9  |
| 工場                                   | 地域振興上必要な工場等の増設  | P7-158         |
|                                      | 地域振興のための工場等   | P7-278         |
| 公益的施設                                | 特別積合せ貨物運送施設等（政令で定める公益上必要な建築物）   | 許可不要<br>P1-40  |
|                                      | 公共公益施設（医療施設・社会福祉施設・学校）  | P3-7<br>P7-163 |
| その他                                  | 必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設・休憩施設等）  | P7-220         |
|                                      | 介護老人保健施設  | P7-252         |
|                                      | 有料老人ホーム   | P7-255         |



## 2 既存建築物の建替えの例

| 項 目  | 掲載ページ                                       |
|--|---|
| 現在も都市計画法上適法に使用されている既存建築物で、従前の敷地の範囲内での従前の建築物と同一の用途・規模・構造での建替え                           | 許可不要<br>P1-45<br>P7-110<br>(区画形質の変更を伴わないもの) |
| 許可を要する建替え  | P7-112                                      |
| 既存建築物の規模と異なる建替えのうち、<br>延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え<br>併用住宅の住宅部分の延床面積の1.5倍を超える併用住宅の建替え | P7-113<br>P7-115                            |
| 既存建築物の構造と異なる建替えのうち、<br>戸数増加を伴う建替え<br>階数増加を伴う建替え  | P7-117<br>P7-119                            |
| 従前の用途と異なる建替えのうち、用途変更を伴う建替え   | P7-121                                      |
| 従前の敷地に新たに敷地増が伴う建替えのうち、<br>複数敷地を利用する建替え<br>既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大                      | P7-124<br>P7-131                            |
| 既存建築物が除却された土地における建替え   | P7-127                                      |

## 3 既存宅地の確認を受けた土地における建築

| 内 容                               | 掲載ページ  |
|-----------------------------------|--------|
| 自己用、それ以外を問わず、第二種低層住居専用地域に建築可能な建築物 | P7-208 |

## 4 許可等を受けた建築物の譲渡

線引き後許可等を受けて建築された農家住宅、農家等の分家住宅等を、相続人を除き、他の者は利用することはできない。しかし、譲渡人に倒産、破産、遠隔地への転勤等真にやむを得ない事情が認められ、譲受人も住宅等を有しない等に事情がある場合には、法第43条第1項の許可を受けることにより、譲受人は当該住宅を利用することができる（既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更 P7-187）。

### 第3節 市街化調整区域における立地基準（法第34条第1～14号）

#### 第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公共公益施設（診療所、助産所、社会福祉施設、学校）又は日用品店舗（第1号）

**法第34条第1号** 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

#### 【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（平成27年12月7日付け国都計第123号国土交通省都市局長通知）

#### 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者、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扱って差し支えないものと考えられる。従って、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（高压ガス保安法第5条第1項の規定に基づき、一般高压ガス保安規則第7条の3に掲げる基準に適合するものとして都道府県知事の許可を受けた圧縮水素スタンドに限る。以下同じ。）（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。

（注）静岡県では、自動車修理工場及び給油所は、法第34条第1号に該当するものではなく、法第34条第9号に該当するものとして取り扱っていること。

- (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。

**\*行政実例**

○法第34条第1号の立地基準

法第34条第1号に規定する「当該開発区域の周辺の地域において居住している」の解釈について、各都道府県及び指定都市が地域の実情に応じ運用基準を定めて運用することは、その基準が当該条項及び昭和44年12月4日建設省計宅開発第117号・建設省都計発第156号記二の4の(1)(注)の内容に適合するものであり、かつ、それらの趣旨に沿ってその適切な運用がなされる限り違法ではないと解する。

(注) 当該通知は失効しているが、開発許可制度運用指針（平成26年8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）I-6-2がこれに相当する。

**第2 鉱物資源・観光資源等の有効利用上必要な施設（第2号）**

**法第34条第2号** 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

**【趣旨】**

\*開発許可制度運用指針（平成26年8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）

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市街化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、碎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、当該地域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。

**\*行政実例**

○コンクリートブロック製造業

市街化調整区域において産出する砂利を原料とするコンクリートブロック製造業に係る建

建築物は、法第34条第2号に規定する「鉱物資源の有効な利用上必要な建築物」に該当する。

○市街化調整区域内で産出する砕石の有効利用

市街化調整区域内で産出する砕石を有効かつ合理的に利用するため、当該産地に設置するコンクリートプラントは、法第34条第2号に該当する第一種特定工作物と解される。この場合、コンクリート生産に際して使用する砕石については、当該コンクリートプラントの能力を超える産出量が当該地にある場合は、全必要量を当該地の砕石によるものとするのが妥当であるが、必ずしもコンクリートプラントの能力を当該地の産出量の範囲に限る必要はないと思われる。なお、当該地での砕石の産出量が少ない等の理由により当該地へ立地する合理性が乏しい場合には、認めるべきではない。

コンクリートプラントの立地については、隣接地を要件とする必要はないが、産出物との距離及びセメント等他の原料の調達、需要地、コンクリートプラント建設予定地の周辺の状況等を総合的に勘案し、合理的と認められる場所とすべきである。

\* 質疑応答集

○法第34条第2号の観光資源

都市計画法上、観光資源については特段の定義規定が設けられておらず、社会通念に従って判断することになるが、少なくとも観光基本法第14条(注)において観光資源として例示されている「史跡、名勝、天然記念物等の文化財、すぐれた自然の風景地、温泉」については通常観光資源に該当するものと考えられる。

注) 観光基本法は、観光立国推進基本法(平成18年法律第117号)に全部改正される。

第13条 国は、観光資源の活用による地域の特性を生かした魅力ある観光地の形成を図るため、史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土、優れた自然の風景地、良好な景観、温泉その他文化、産業等に関する観光資源の保護、育成及び開発に必要な施策を講ずるものとする。

第3 温度等特別な条件で政令で定めるもの(第3号)(政令未制定のため該当なし)

**法第34条第3号** 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  
政令が未制定であるので、本号に該当するものはない。

第4 農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設(第4号)

**法第34条第4号** 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産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

【趣旨】

\* 開発許可制度運用指針(令和5年5月26日付け国都計第30号国土交通省都市局長通知)

#### 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

#### \*行政実例

##### ○農産物等の集荷用建築物

令第20条第1号に規定する「集荷の用に供する建築物」は農林漁業の用に供されることが前提であるので、配送、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物は、これに該当しない。

農業協同組合、漁業協同組合、任意組合及び集荷業者等の集荷用建築物等で主として当該市街化調整区域において生産されるものの集出荷に供されるものについては、法第34条第4号を適用することとされたい。この場合において、同号の「処理、貯蔵」とあるのは、集出荷、選果、保管の意味を含むものと解して差し支えない。

##### ○人工キノコ栽培施設

人工栽培キノコの製造工場は、法第29条第1項第2号に該当せず、法第34条第4号前段に該当する。

##### ○水稻藁を原料とする縄の製造等

農産物の範囲について、水稻藁を原料とする縄の製造（梱包用藁縄、魚網用藁縄等）又は藁縄の加工（魚網用ロープ等の作成）は、法第34条第4号に規定する農産物の処理、加工に該当する。

##### ○堆肥製造施設

農業協同組合が牛糞ともみ殻とを配合し、発酵処理して堆肥を製造する施設（開発区域の面積：約6,000㎡、建築物：発酵棟2棟（約1,390㎡と310㎡）、もみ殻粉碎庫、格納庫、管理舎、生産した堆肥は組合員に安価で販売）については、当該施設が立地することとなる市街化調整区域において生ずる牛糞及びもみ殻を主たる原料として使用するものであり、かつ、当該市街化調整区域において堆肥の製造を行う必要性が認められる場合には、法第34条第4号後段に規定する建築物に該当する。この場合、「牛糞」は一般には農業活動に伴い生ずる廃棄物であり、農産物には該当しないが、本件のように堆肥の原料として利用価値を有する場合には、農産物として処理して差し支えない。これは、「もみ殻」についても同様である。

数人の農業者が任意組合を設立して建築する小規模な堆肥舎（約100㎡）は、①農業の用に供されるものであること、②当該堆肥舎内で継続的な作業が行われること又は機械設備を使用することにより積極的に堆肥の製造を行うことを目的とするものではなく、主として堆肥の貯蔵を行うための施設であることの要件を満たす場合は、令第20条第2号に規定する堆肥舎に該当する。

##### ○堆肥舎建築

農業の用に供される堆肥舎は、法第29条第1項第2号に該当するものであるが、それ以外

の堆肥舎の場合、当該市街化調整区域内の堆肥の製造を行うことの必要性、当該堆肥舎の規模、構造及び設備が適切なものであるか否か等を基準として、法第34条第4号後段に該当するか否かを検討すべきである。

#### 第5 農林業等活性化基盤施設（第5号）

**法第34条第5号** 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った所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、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のに限る。）に従って行う開発行為

##### 【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の所有権移転等促進計画を市町村が策定する際都道府県知事の承認を受けることとされており、この承認の際に土地利用の観点から支障が存しないことを確認することが可能であることから、所有権移転等促進計画に適合している一定の開発行為について、開発許可をなし得るとしたものである。本規定の適用の対象となる開発行為は、同法第2条第3項第2号の農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供される開発行為に限定され、農林業等活性化基盤施設に該当する例として、地域特産物展示販売施設、農林業体験実習施設等が挙げられる。

#### 第6 県が国等と助成する中小企業の共同化・集団化のための施設（第6号）

**法第34条第6号** 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

##### 【趣旨】

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、中小企業者の高度化に資する建築物等の建築等の用に供する開発行為を許可し得ることとしたものである。

##### \* 質疑応答集

###### ○ 一体となって助成

「都道府県が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」とは、都道府県が独立行政法人中小企業基盤整備機構の貸付けを受けて中小企業の店舗等の集団化事業等に必要な資金の貸付けを行ったり、逆に独立行政法人中小企業基盤整備機構が都道府県から貸付けを受けて中小企業の集団化事業等に必要な資金の貸付けを行ったりすることである。

## 第7 既存工場と密接な関連を有するもので事業活動の効率化を図るための施設（第7号）

**法第34条第7号** 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

### 【趣旨】

\* 開発許可制度運用指針（平成26年8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）

#### 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のみが諮られる場合についても許可の対象として取り扱って差し支えない。

なお、量的拡大のみが図られる場合について許可の対象として取扱う場合には、市街化調整区域の趣旨を踏まえ、周辺の市街化の促進につながるものがないよう、例えば、事業拡大として新設する工場は既存工場に隣接又は近接する土地とすることや、拡張する敷地は既存敷地と同面積以下とすることなど、地域の実情も勘案した上で合理的な要件を設定することが望ましい。

(2) 「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目して、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。

### \* 行政事例

#### ○ 「現に」の意味

法第34条第7号に規定する「現に」の時点は、許可しようとする時点と解してよい。

## 第8 危険物の貯蔵又は処理のための施設（第8号・令第29条の6）

第8の2 災害危険区域等に存する建築物・第一種特定工作物（第8号の2・令第29条の7）

## 第9 沿道サービス施設・火薬類製造所（第9号・令第29条の8）

**法第34条第8号** 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

法第34条第8号の2 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

**法第34条第9号** 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

**令第29条の6** 法第34条第8号の政令で定める危険物（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項においても同じ。）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一種特定工作物は、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。

**令第29条の7** 法第34条第8号の2（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適當でない区域は、災害危険区域等（法第33条第1項第8号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

**令第29条の8** 法第34条第9号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

## 【趣旨】

\* 開発許可制度運用指針（令和4年4月1日付け国都計第161号国土交通省都市局長通知）

### I-6-6 第8号関係

令第29条の6に基づく建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法（昭和25年法律第149号）に基づく火薬類の製造所、火薬庫である建築物又は第一種特定工作物である。

### I-6-7 第8号の2関係

- (1) 本号は、災害リスクの高い区域にある建築物又は第一種特定工作物のより安全な区域への移転を促進する観点から、市街化調整区域のうち開発不適区域内に存する建築物又は第一種特定工作物（以下「従前建築物等」という。）が従前と同一の用途で市街化調整区域内の開発不適区域外に移転する場合について、従前建築物等に代わるべき移転後の建築物又は第一種特定工作物（以下「代替建築物等」という。）に係る開発行為を許可し得ることとしたものである。
- (2) 代替建築物等は、市街化調整区域内の市街化を促進するものとならないよう、従前建築物等の用途と同一の用途に供されることとなるものであることに加え、次の①から③までのいずれにも適合するものであることを確認する必要があると考えられる。そのため、これらの事項への適合性の審査に当たっては、申請者に対して別記様式第1の移転計画書の提出を求めるとともに、必要に応じて、従前建築物等又は代替建築物等について追加資料の提出を求める等により、適合性を十分に確認することが望ましい。
  - ① 代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の規模又はこれより小さい規模であること。
  - ② 代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の構造であること。
  - ③ 代替建築物等に係る開発行為が従前建築物等と同一の都市計画区域内の市街化調整区域において行われるものであること。
- (3) 本号は、従前建築物等をより安全な区域に移転させるための開発行為を特例的に許可する趣旨であるため、代替建築物等の建築等が行われた後に継続して従前建築物等を使用することは認められず、従前建築物等は確実に除却される必要がある。このため、許可に当たっては、法第79条により、代替建築物等の建築等に伴い従前建築物等を除却することを



条件として付すべきである。なお、当該条件に違反して、代替建築物等の建築等が行われた後においても従前建築物等を合理的な理由なく除却しない申請者については、法第81条第1項第3号に該当する者として監督処分の対象となり得る。

- (4) 本号の趣旨に鑑み、本号による許可に伴い除却することとされた従前建築物等については、当該従前建築物等が除却されるまでの間に、当該許可に係る許可申請とは別途、本号、I-7-1(2)等の建築物又は第一種特定工作物に係る許可申請において再び従前建築物等として取り扱われることがないように留意する必要がある。このため、従前建築物等が存する土地の区域を管轄する開発許可権者は、本号による移転の対象となった従前建築物等を記録しておくことが望ましい。

なお、従前建築物等が複数の地方公共団体にまたがる都市計画区域内において地方公共団体の境界をまたいで移転し、代替建築物等に係る開発行為が行われる土地の区域を管轄する開発許可権者と従前建築物等が存する土地の区域を管轄する開発許可権者が異なる場合は、代替建築物等に係る開発行為が行われる土地の区域を管轄する開発許可権者から従前建築物等が存する土地の区域を管轄する開発許可権者に対し、本号による許可をする旨をあらかじめ通知する等、両者で連携して適切な運用を図ることが望ましい。

- (5) 申請者と従前建築物等の所有権を有する者が異なる場合、従前建築物等の所有権を有する者の意思に反して当該従前建築物等の移転及び除却が行われることがないように、申請者に対して当該従前建築物等の所有権を有する者の移転に関する同意書の提出を求めること等により、申請者と従前建築物等の所有権を有する者との間で適切に調整が図られていることを確認すべきである。

#### I-6-8 第9号関係

令第29条の8に基づく建築物又は第一種特定工作物は、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。

#### \*行政実例

##### ○沿道サービス施設

「沿道サービス施設」とは、車両の通行上必要不可欠な施設（ドライブイン、自動車修理場等）をいうものであり、モータル又はカーテル等の名称で主として異性交遊の場の提供所と思われるものはこれに該当しない。

「適切な位置」とは、市街化区域からの距離のことも意味しており、ドライブイン等が市街化区域内に立地可能な場合は、その周辺の市街化調整区域内について許可することは適切でない。

#### 第10 地区計画又は集落地区計画に適合する施設（第10号）

**法第34条第10号** 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

#### 【趣旨】

#### \*質疑応答集

- 「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」の内容  
地区計画又は集落地区計画の内容に正確に一致している場合に限られる。

○市街化調整区域内において立地が可能となる施設

- ・健康文化施設等の住民利便施設
- ・人口の社会増を受け入れる集落定住型住宅
- ・民間活力を活用した地域活性化プロジェクト 等

第11 条例で指定した市街化区域に隣近接する区域で行う開発行為で予定建築物の用途が条例で定めるものに該当しないもの（第11号・令第29条の9）

**法第34条第11号** 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っておおむね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、災害の防止その他の事情を考慮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区域内にあっては、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

**令第29条の9** 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、次に掲げる区域を含まないこととする。

- （1）建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域
- （2）地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域
- （3）急傾斜地崩壊危険区域
- （4）土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項の土砂災害警戒区域
- （5）特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域
- （6）水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- （7）前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

**【趣旨】**

\* 開発許可制度運用指針（令和4年4月1日付け国都計第161号国土交通省都市局長通知）

I-6-10 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。区域の設定にあっ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り、いずれかの要件のみ満たすだけの区域設定は行うことはできない。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、集落の形成の状況に照らして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以上の建築物の連たん」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な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) 条例区域（法第34条第11号の条例で指定する土地の区域又は同条第12号若しくは令第36条第1項第3号ハの条例で定める区域をいう。以下同じ。）は市街化調整区域において特例的に開発等を許可する区域であることから、土地所有者等が、自己の権利に係る土地が条例区域に含まれるかどうかを容易に認識することができるよう、条例区域を客観的かつ明確に示すとともに、簡易に閲覧できるようにすべきである。

条例区域を客観的かつ明確に示す具体的な方法としては、地図上に条例区域の範囲を図示すること、地名・字名、地番、道路等の施設、河川等の地形・地物等を規定すること等により条例区域の範囲を特定することが考えられる。なお、地図上に条例区域の範囲を示す場合には、申請者にとって開発区域が条例区域に含まれるか否かを判別しやすくする観

点から、地図の縮尺は可能な限り大きくすることが望ましい。

また、条例区域を簡易に閲覧できるようにする具体的な方法としては、ウェブサイトに掲載すること等が考えられる。

令第29条の9各号に掲げる区域の指定又は解除の見込みがある場合には、担当部局間で連携しつつ、条例区域の見直しも可能な限り同時期に行い、その内容を反映することが望ましい。

なお、開発許可権者によっては、市街化調整区域の全域に条例区域を指定しているものや、「既存集落」といった抽象的な規定により条例区域としているものが見受けられるが、法の趣旨を踏まえ、条例区域が客観的かつ明確なものとなるよう指定方法を見直すことが望ましい。

- (4) 令第29条の9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戸以上の建築物が連たんしている区域には、原則として、同条第1号から第6号までに掲げる区域のほか、災害の発生のおそれのある土地の区域、優良な集団農地など長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域及び優れた自然の風景を維持する等のため保全すべき土地の区域を含まないこととされている。具体的には、津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波災害特別警戒区域、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号。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（昭和27年法律第229号）に基づく農地転用が見込まれない農地（甲種農地及び第1種農地）、森林法（昭和26年法律第249号）に規定する保安林が考えられる。なお、地域の実情を踏まえ、それら以外の区域についても条例区域に含まないこととすることを妨げるものではない。

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。

- (5) 令第29条の9、第29条の10及び第36条第1項第3号ハにおいて、令第29条の9各号に掲げる区域については条例区域に含まないこととされていることに関し、その運用については次の点に留意すべきである。

①令第29条の9各号に掲げる区域を条例区域に含まないこと。ただし、次に掲げる区域を除く。

イ 令第29条の9各号に掲げる区域のうちその指定が解除されることが決定している区域

又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる区域

ロ イと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

②令第29条の9第4号に掲げる区域（土砂災害特別警戒区域が指定されている区域を除く。）のうち、次のいずれかに掲げる土地の区域については、社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に照らしやむを得ない場合には、例外的に条例区域に含むことを妨げるものではないこと。

イ 土砂災害が発生した場合に土砂災害防止法第8条第1項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第2号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域

ロ 土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が実施された土地の区域

ハ イ又はロと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

③令第29条の9第6号に掲げる区域については、以下の点に留意すること。

イ 施行規則第27条の6第1号の土地利用の動向に関する勘案事項としては、人口・住宅の分布、避難路・避難場所の整備等の現状及び将来の見通しと、想定される災害のハザード情報を重ね合わせる等の災害リスク分析を行うことが考えられる。なお、条例区域に建築物が現存しないなど、現状において住民等に対する影響が想定されないことをもって条例区域に含むのではなく、将来的な開発の可能性も考慮して、洪水等が発生した場合における住民等の生命又は身体に及ぼす影響を検討する必要がある。

ロ 施行規則第27条の6第2号の浸水した場合に想定される水深については、一般的な家屋の2階の床面に浸水するおそれがある水深3.0mを目安とすること。なお、水防法の規定に基づき国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長が作成する浸水想定区域図において、浸水した場合に想定される水深の閾値として3.0mが用いられていない場合には、2.0mとすることも考えられる。

当該水深は、想定最大規模降雨に基づく浸水により想定される水深によることが原則であるが、地方公共団体の地域防災計画において計画降雨に基づく災害を想定している場合等については、想定最大規模降雨に基づく災害の想定に変更されるまでの間など、当分の間は、計画降雨に基づく浸水により想定される水深によることを妨げるものではない。

ハ 上記ロにかかわらず、次のいずれかに掲げる土地の区域については、社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に照らしやむを得ない場合には、例外的に上記ロの水深以上となる土地の区域を条例区域に含むことを妨げるものではない。

i) 洪水等が発生した場合に水防法第15条第1項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第2号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域

ii) 開発許可等（開発許可又は法第43条第1項の許可をいう。④において同じ。）に際し法第41条第1項の制限又は第79条の条件として安全上及び避難上の対策の実施を求めることとする旨を、法第34条第11号、第12号又は令第36条第1項第3号の条例や審査基準等において明らかにした土地の区域

iii) i) 又は ii) と同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

なお、ii) の場合における安全上及び避難上の対策については、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが浸水した場合に想定される水深以上となる居室を設けること等が考えられる。

ニ 施行規則第27条の6第2号の浸水継続時間が長時間に及ぶ場合には、上記ロの水深未満となる土地の区域であっても条例区域に含まないことも考えられる。

ホ 施行規則第27条の6第3号の過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況を勘案し、浸水被害の常襲地であると認められる場合には条例区域に含まないことも考えられる。

④ 条例区域に農地等が含まれることとなる場合には、農林漁業との健全な調和を図る観点、さらには開発許可事務・農地転用許可事務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担当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。

⑤ 条例区域には、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。

(6) 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。

(7) 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。

## 第12 市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める区域、目的又は予定建築物の用途に適合する開発行為（第12号・令第29条の10）

**法第34条第12号** 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、災害の防止その他の事情を考慮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

**令第29条の10** 法第34条第12号の政令（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

### 【趣旨】

\* 開発許可制度運用指針（令和4年4月1日付け国都計第161号国土交通省都市局長通知）

#### I-6-11 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、既存集落の計画的な整備等について都市計画区域のマスタープラン等と整合を図りつつ条例の制定を行う等地域の实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実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、市町が適切に判断するべきである。

- (3) 条例で区域を指定する場合には、I-6-10(3)から(5)まで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。

#### \* 質疑応答集

##### ○法第34条第11号及び第12号の条例の区域指定の事前手続

事前手続については、法律上求められていないので、必要に応じて、各自治体の事務手続の実態にあった方法で決めるべきと考えられる。

##### ○法第34条第11号及び第12号の条例の区域の明示方法

区域の指定方法については、用途制限の関係もあり、図面によることが望ましいと考えているが、実際の区域は随時変更していく可能性もあり、変更の都度、条例にかけるのは実務上難しいものと考えられることから、条例では文言のみを想定して、図面は参考図書あるいは規則等の取扱いとするなど、事務手続の実情にあった取扱いを検討すべきと考えられる。

##### ○法第34条第11号及び第12号の条例の区域の設定

用途制限を行うことを考えると面的に区域を据える必要があるが、手続的には都市計画決定は必要がない。ただし、公聴会や縦覧あるいは都市計画審議会の審議を経ることを妨げるものではない。

区域の指定は、用途制限の内容によっては将来の市街化調整区域の性格を決定しかねないものであるため、都市計画策定部局、農水部局との調整が必要と考えられる。また、積極的に開発を意図する場合（用途地域の設定、都市計画事業の実施）であれば、市街化区域へ編入することが適当であると考えられる。

##### ○法第34条第11号の条例での延床面積等の制限

法第34条第11号に基づく条例では区域及び予定建築物の用途以外について定めることを想定されていないが、建築基準法別表第二において建築物の延床面積は用途に含まれることになっており、延床面積について条例で定めることができると考えられる。

##### ○法第34条第11号及び第12号の条例とマスタープラン

法第6条の2に基づく都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（マスタープラン）の内

容と法第34条第11号及び第12号に基づく条例は、都市計画法上直接リンクするものではないが、当然に条例の内容とマスタープランとが矛盾したものにならないようにする必要がある。

○法第34条第11号の条例と法第34条第12号の条例の関係

法第34条第11号の区域は条例で定められた一定の用途以外は原則開発可能な地域であり、法第34条第12号の区域は原則開発禁止である市街化調整区域において開発審査会の議を経なくても定型的に処理できるものを明示する規定であり、互いの趣旨が異なることから区域の重複も想定される。

重複を生ずるような場合には、法第34条第11号又は12号のいずれかで許可できるものは許可することになる。なお、法第33条第11号の区域内において「環境の保全上支障があると認められる用途」であっても、法第34条第12号に限らず、法第34条の他の号に該当すれば、許可することになると考えられる。

第13 既存権利の届出に基づく開発行為（第13号・令第30条・規則第28条）

**法第34条第13号** 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。）

**令第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。

**規則第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おいては、当該権利の種類及び内容

【趣旨】

\* 開発許可制度運用指針（令和4年4月1日付け国都計第161号国土交通省都市局長通知）

I-6-12 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



舎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。

#### \*行政実例

##### ○5年の解釈

政令でさだめる期間内に開発行為を完了すればよく、建築物を建築することは要しない。

#### \*質疑応答集

##### ○既存権利の届出を行った後売却した場合の取扱い

法第34条第13号の既存権利の許可は、あくまで届出を行った者が当該目的に従って権利を行使する場合にのみ認められる特別の例外であって、高度の属人性を有するものと解されるから、他人に土地を売却した場合は既存権利を行使することができず、法第34条第13号に該当する場合として法第29条又は法第43条の許可を受けることができないことになる。また、仮に許可を受けた後に譲渡した場合であっても、同様の理由からその許可を受けた地位は承継されない。

### 第14 開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発行為（第14号）

**法第34条第14号** 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

#### 【趣旨】

#### \*開発許可制度運用指針（平成26年8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）

##### I-7-1 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、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。

**【開発審査会の議を経る開発行為】**

- 1 開発審査会があらかじめ包括承認した開発行為に該当するものとして許可するもの（包括承認案件）
- 2 開発行為を開発審査会へ付議し承認を受けて許可するもの（付議案件）
  - (1) 開発審査会が示した類型の付議基準に適合し、許可することが適切と判断して開発審査会に付議し承認を受けたもの
  - (2) 地元市町長からの要請があり地域の実情等から許可することが適切と判断して開発審査会に付議し承認を受けたもの（特別付議）

※包括承認基準については第7編第3節第2「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用、付議基準については第7編第3節第3「静岡県開発審査会審議規程第2条第1項の規定により審査会が別に定める付議基準」の解釈と運用を参照。

**【周辺における市街化を促進するおそれなく、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開発行為の判断基準】**

都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ（都市計画法第34条第12号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ハ）に規定する「周辺における市街化を促進するおそれなく、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開発（建築）行為」の判断基準

平成23年11月24日決定

平成29年11月22日一部改正

- 1 周辺における市街化を促進するおそれがないこと
  - (1) 都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ（都市計画法第34条第12号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ハ）に規定する「周辺における市街化を促進するおそれがない」とは、次のいずれにも該当すると認められるものをいう。
    - ア 予定建築物等が立地することにより、予定地周辺に新たな公共公益施設を整備する必要が生じないこと又はそのおそれがないこと。
    - イ 予定建築物等が立地することにより、予定地周辺の都市的土地利用が増進される等、予定地周辺の土地利用に大きな変化がもたらされないこと又はそのおそれがないこと。
  - (2) (1)の規定は、次に掲げる事項を総合的に勘案して判断する。
    - ア 予定地周辺の市街化状況
      - ・市街化区域・用途地域の隣接・近接の状況

- ・ 予定地周辺の建築物の立地集積状況
  - ・ 市街化調整区域における集落の分布状況
  - ・ 道路、河川等公共公益施設の整備状況
- イ 予定地の土地の状況
- ・ 予定地の現況と土地利用規制（農業振興地域の農用地等）の状況
  - ・ 開発区域の面積は5ヘクタール未満であること（開発許可を受けた開発区域内における開発行為（再開発）等を除く）。
- ウ 既存建築物等との関連
- ・ 既設敷地内での増設、隣接地への敷地拡大であること。
  - ・ 用途変更、再開発であること。
- エ 予定建築物等の位置、目的及び用途並びに敷地の規模
- ・ 予定地周辺への新たな（更なる）建築物の建築の誘導性
  - ・ 地域の土地利用調整を経ていて予定地周辺の土地利用状況と適合していること（市町の土地利用指導要綱に基づく承認を受けていることなど）。
  - ・ 地域の経済社会活動の活性化、地域社会の発展等に寄与するものと認められる施設であること（市町の総合計画その他の計画に適合するなど）。
  - ・ 予定建築物の用途が商業施設ではないこと（既存の商業用地の再開発を除く）。
- 2 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であること
- (1) 都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ（都市計画法第34条第12号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ハ）に規定する「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」とは、次のいずれかに該当すると認められる場合をいう。
- ア 予定建築物等の目的・用途、敷地の規模等からみて、市街化区域内に立地することが物理的に困難又は著しく不相当であること。
- イ 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から予定地を所有又は使用しているなど、新たに市街化区域内に土地を取得することが経済的に困難又は著しく不相当であること。
- ウ 日常生活、経済活動の態様等から判断し、予定地以外に立地することが客観的に困難又は著しく不相当であると認められること。
- (2) (1)の規定は、次に掲げる事項を総合的に勘案して判断する。
- ア 地域の特性
- ・ 地域の生活圏又は経済圏
  - ・ 地域の人口の分布と推移、産業の分布と業況、自然環境の状況
  - ・ 地域の土地利用状況
  - ・ 幹線道路、公共交通機関の整備状況
  - ・ 工業団地、住宅団地の整備状況
  - ・ 地域の課題
  - ・ 経済動向
- イ 予定地の土地利用計画等に関する市町の考え方
- ・ 市町の基本構想・総合計画、国土利用計画市町村計画、都市計画区域のマスタープラン等との整合

ウ 予定建築物等の周辺への環境上の影響

- ・生活環境及び自然環境への影響

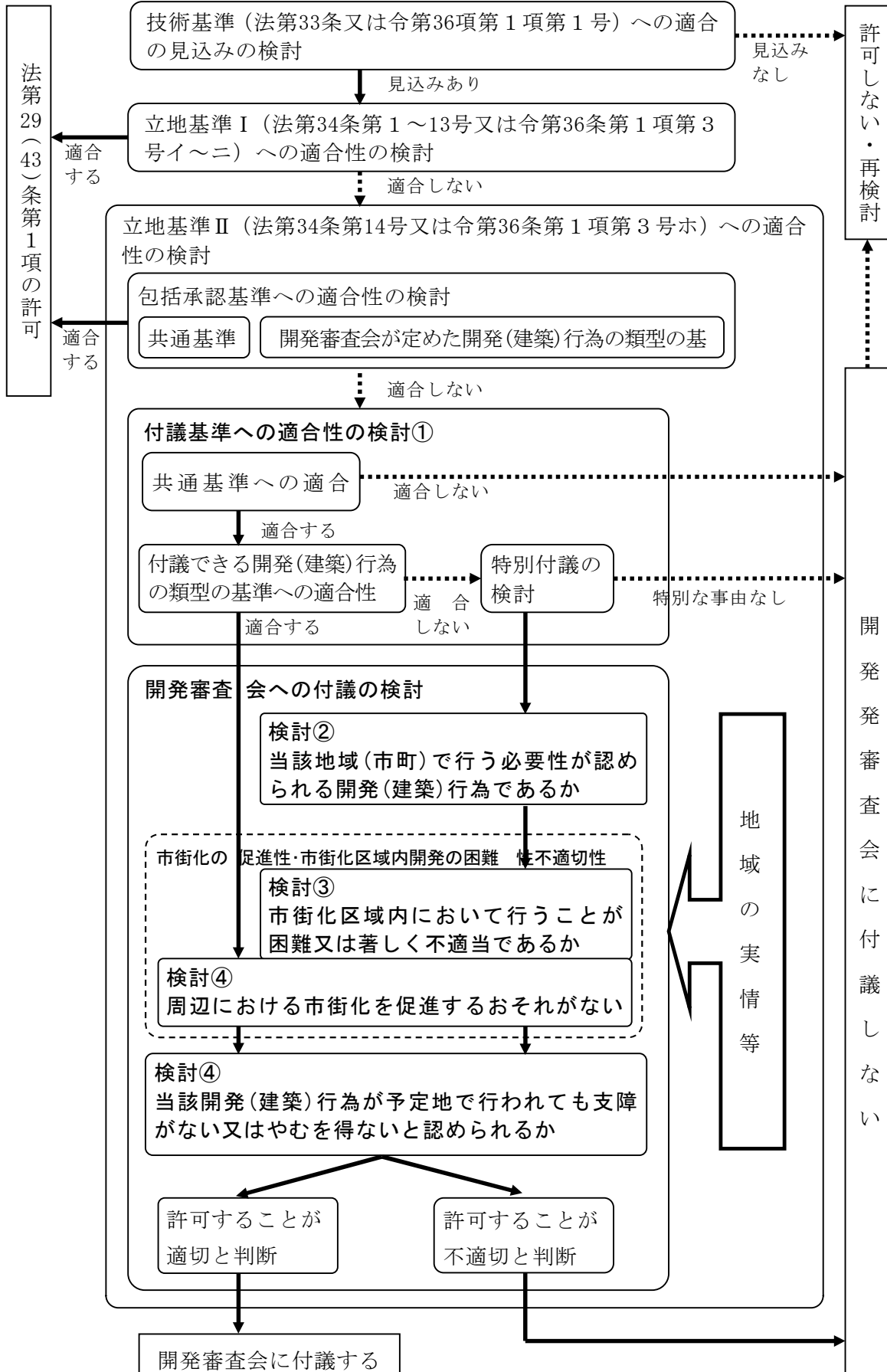
エ 土地保有の状況

- ・事業予定者が線引き前から保有する土地の状況

オ その他考慮すべき事項

- ・既存コミュニティの維持等のための必要性
- ・既存集落内の宅地化された土地の有効活用に資するものであること
- ・不適合建築物解消のための移転
- ・事業予定者又は土地所有者に都市計画法及び関係法令違反の行政処分を受けた事実がないこと（信用の回復又は原状の是正などにより支障がないと認め（られ）る場合を除く）。
- ・当該事業の関係基準に適合していること。
- ・その他必要と認められる事項

【開発行為の開発審査会への付議の検討フロー】



## 第4節 市街化調整区域における立地基準（令第36条第1項第3号）

### 第1 法第43条第1項の許可の対象となる建築行為（令第36条第1項第3号）

**令第36条** 都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

一及び二 略

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

ホ 当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

#### 【趣旨】

\* 開発許可制度運用指針（平成26年8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）

#### I-14 法第43条関係

本条第1項の許可の基準は、第2項の規定に基づき令第36条に定めるところであるが、同条第1項第3号の運用については、法第34条の運用と同様に取扱うことが望ましいが、法第34条第12号の条例とそれに対応する令第36条第1項第3号ハの条例の関係については、開発審査会の基準で開発行為と建築行為の許可基準が異なる場合も想定されることから、必ずしも同じ条例を定める必要はないと考えられる。なお、同号ニに関し、市街化調整区域が設定され又は拡張された際、自己の居住又は業務の用に供する建築物を建築する目的で、既に宅地として造成された土地（すなわち建築物の建築に際して開発行為を必要としない土地）又は既に宅地として造成された土地の利用に関する所有権以外の権利を有している者は、当該目的に従って建築物を建築するため法第43条の許可を得るためには、法第29条第1項の開発許可を得るための法第34条第13号の届出と同様に、当該市街化調整区域が設定又は拡張された日から起算して6月以内に、施行規則第28条に定める事項を許可権者に届け出るべきであること。

**【市街化調整区域において例外的に認められる建築行為】**

- 1 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物
- 2 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの
- 3 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。
- 4 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（令第30条に規定する期間内（当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年）に建築し、又は建設するものに限る。）
- 5 当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

**【開発審査会の議を経る建築行為】**

- 1 開発審査会があらかじめ包括承認した建築行為に該当するものとして許可するもの（包括承認案件）
- 2 建築行為を開発審査会へ付議し承認を受けて許可するもの（付議案件）
  - (1) 開発審査会が示した類型の付議基準に適合し、許可することが適切と判断して開発審査会に付議し承認を受けたもの
  - (2) 地元市町長からの要請があり地域の実情等から許可することが適切と判断して開発審査会に付議し承認を受けたもの（特別付議）

※包括承認基準については第7編第3節第2「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用、付議基準については第7編第3節第3「静岡県開発審査会審議規程第2条第1項の規定により審査会が別に定める付議基準」の解釈と運用を参照

**【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られる建築行為の判断基準】**

都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ（都市計画法第34条第12号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ハ）に規定する「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られる開発（建築）行為」の判断基準（平成23年12月1日（都土第182号土地対策課長通知））

第3節第14 開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがなく等と認める開発行為（第14号）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られる開発行為の判断基準】を参考のこと。

【建築行為の開発審査会への付議の検討フロー】

第3節第14 開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発行為（第14号）の【開発行為の開発審査会への付議の検討フロー】を参考のこと。



## 第5節 法第42条第1項ただし書きに規定する許可に係る立地基準

市街化調整区域内の法第42条第1項ただし書きに規定する（開発許可を受けた土地における建築等の制限）許可は、許可申請に係る建築物が市街化調整区域における立地基準を満たすものであること。

許可申請に係る建築物が

- (1) 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物、法第34条の2第1項の規定により建築される建築物であること。(参照 第1編第2節第2の1)
- (2) 法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する建築物であること。(参照 第1編第2節第2の2)
- (3) 法第34条第1号から第12号までに規定する建築物であること。
- (4) 令第36条第1項第3号ホに該当する建築物として、開発審査会の議を経たものであること。