

第4章 開発許可基準（立地基準）

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ぬことに加え、スプロール（無秩序な開発が行われること）防止の観点から法第34条において立地基準を規定し、許可し得るものを限定しています。

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 市街化調整区域の立地基準（法第34条第1号～第13号）

都市計画法

第34条 前号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申請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

（1）法第34条の趣旨

市街化調整区域内の開発行為は、第一はスプロールの対策上特段の支障がないと認められるもの、第二はスプロール対策上支障があるがこれを認容すべき特別の必要性が認められるもの、第三はスプロール対策上支障があり、これを認容すべき特別の必要性の認められないものに類別されます。

本条においては、第一及び第二の類型の開発行為については許可し得るものとし、第三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ないため、本条の立地基準は適用されません。

（2）市街化調整区域と他の区域にわたる開発行為（平成30年4月1日から施行）

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。よって、法第34条の基準は、開発区域の一部に市街化調整区域が含まれる場合には、全域に当該基準が適用されます。ただし、法面、がけ地、土地の形状等により、対策を講じなければならぬことによりやむを得ない場合は、個別に判断します。

- 1 主として当該開発区域の周辺地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物及び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

都市計画法

第 34 条

(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

都市計画法施行令

(適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物)

第 21 条

(26) (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)

(主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物)

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

(1) 1 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、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対象とする、身の回り品などの日常生活に必要な物品の小売業又は修理業及びこの他これらに類するサービス提供業務を営む店舗等に限定して許可し得ることとしたものです。市街化調整区域である開発区域の周辺住民の日常生活に必要な建築物ですから、開発区域は、既存の集落内である必要があります。

令第 21 条第 26 号イからハに規定される、学校(大学、専修学校及び各種学校を除く。)、社会福祉施設・更生保護施設(以下「社会福祉施設」という。)及び医療施設は、平成 18 年の法改正により、開発許可等の規制を受ける建築物に変更になりました。

これらの公共公益施設は、一般に住民等の利便に配慮して建設されることから、市街化調整区域内に立地する際には、周辺に一定の集落等が形成されている場所に、規模の小さいものが立地することを想定し、無秩序な市街化の促進を引き起こさないものとして、開発許可が不要とされてきま

した。

しかしながら、モータリゼーションの進展等に伴う生活圏の広域化と相対的に安価な地価等を背景として、市街化調整区域において、これらの公共公益施設が当初想定されていたような立地場所の範囲を超えて、周辺の土地利用に関わりなく無秩序に立地し、あるいは、周辺の集落等へのサービスの供給を超えて、広域から集客するような大規模な施設が立地する事態が多数出現しました。

また、一方で、様々な都市機能がコンパクトに集積した、まちづくりを進めるためには、これらの公共公益施設が高齢者を含めた多くの人々にとって便利な場所に立地するよう、まちづくりの観点からその適否を判断する必要があります。こうしたことから、これらの公共公益施設の建築の用に供する目的で行う開発行為を行おうとする場合について、新たに、開発許可を要することとなりました。

(2) 該当する建築物及び該当要件

ア 政令で定める公益上必要な建築物（学校、社会福祉施設、医療施設）

〈建築物の用途〉

本号に該当する公益上必要な建築物は、令第29条の5に規定される建築物で、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であること。

① 学校

学校教育法第1条に規定する学校（大学、専修学校及び各種学校を除く）

※ 通常、本号に該当するものとして想定される学校は、開発許可運用指針I-6-2（2）および開発許可制度の解説より、幼稚園、小学校、中学校が考えられます。なお、幼稚園型認定こども園は、幼稚園に含むものとして扱います。

② 社会福祉施設

児童福祉法に規定する家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業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

なお、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ものであること。

※ 通常、本号に該当するものとして想定される社会福祉施設は、主として開発区域周辺の住民が利用する保育所や認定こども園（幼保連携型、保育所型）などの通所系社会福祉施設や地域密着型サービスを提供する施設のほか、入所系施設では主として開発区域周辺の住民、その家族及び親族が利用する特別養護老人ホーム等が考えられます。開発区域の周辺住民のための施設とは想定できない施設は、本号に適合しません。

③ 医療施設

医療法第1条の5第2項に規定する診療所及び医療法第2条第1項に規定する助産所

〈施設の位置等〉

- ① 申請地は、市街化区域から道程でおおむね 500m 以上離れており、かつ、既存集落内に存すること又は既存集落の外縁からおおむね 500m 以内に存すること。ただし、学校施設は、この限りでない。(当該通学区域を勘案し、適切な位置にあるもの。)

※ 既存集落とは、半径 500m 以内の円内に、概ね 50 戸以上の人家(市街化区域の人家は除く)が存する集落とする。

なお、本要件は、施設の立地位置に関する要件であり、これをもって「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施設」にあたるかを判断する趣旨ではありません。

- ② 開発区域の敷地は、技術基準による幅員以上の道路に接すること。

〈敷地、建築物の規模等〉

- ① 社会福祉施設については、敷地面積が原則として 3,000 m²以内で、当該施設の利用対象人数等を勘案して適切な規模であること。

医療施設については、敷地面積が原則として 1,000 m²以内で、当該施設の利用対象人数等を勘案して適切な規模であること。

学校施設の敷地の規模については、認可等を所管する関係部局との調整により、適切と認められた規模であること。

- ② 農用地以外の土地であること。ただし、農用地区域からの除外及び農地転用可能な土地については審査の対象とする。

- ③ 建築物の規模は過大でないこと。

- ④ 住宅を兼ねる施設は、本号の対象とする公益上必要な建築物のうち、医療施設として診療所又は授産所を兼ねる医療施設併用住宅と、社会福祉施設として家庭的保育事業を兼ねる社会福祉施設併用住宅がある。これらの併用住宅については、同一の建築物の中で業務の用に供する部分の延べ面積が、建築物の全体の面積の 2分の1 以上で、建築することがやむを得ないと認められるものに限り許可の対象とする。

※ 計画する敷地は、技術基準による幅員以上の道路に接する必要があります。

〈他法令の調整、施設運営、その他〉

- ① 国、県、市の文教、福祉、医療施策の観点から支障がなく、その設置及び運営が国の定める基準に適合することについて、施設所管する関係部局と調整がとれたものであること。

- ② 法人の設立、施設の位置、施設開設等について個別法により許認可等を要する場合は、申請者が当該許認可等を受けているか、確実に受けられる見込みがあること。

- ③ 安定的な経営確保が確実に図られ、事業の継続性が認められること。

- ④ 地元自治会等周辺住民に対し事業計画内容が周知され、理解が得られるものであること。

※ 設置及び運営等の調整の状況について所管する関係部局に照会して本号の適合性を判断します。

イ 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

〈建築物の用途〉

- ① 周辺の市街化調整区域内居住者を主なサービス対象とした、日常生活に必要な店舗であること。(対象とする店舗等の業種は、原則として別表による)

対象となる店舗等の用途は、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した、身の回り品などの日常生活に必要な物品の小売業又は修理業及びこの他これらに類するサービス提供業務を営む店舗等ですから、販売店舗等の用途(業種)及び規模は、周辺の居住者の日常生活に必要な範囲に限定されるものです。

また、日常生活に必要な物品の販売等を行う店舗等ですから、相当数のサービス対象者が存する区域内に立地する必要があります。

なお、本号に該当する建築物であっても、令第22条第6号に該当するものは許可を要しません。

〈施設の位置等〉

- ① 申請地は、市街化区域から道程でおおむね500m以上離れていること。

ただし、市街化区域から道程で500m以内の距離であっても、地形、地勢等の自然的要件及び学校、支所等の公益施設、交通施設等の社会的要件からみて、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。

- ② 申請地は、申請地を中心として半径500mの円内におおむね50戸以上の人家が存する既存集落内に位置すること。ただし、自動車修理工場等当該店舗等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、申請地を中心として半径1kmの円内におおむね250戸以上の人家が存すること。

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を、重複する円の数で除して得た数とその部分の人家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、施設の立地位置に関する要件であり、これをもって「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施設」にあたるかを判断する趣旨ではありません。

〈敷地、建築物の規模等〉

- ① 敷地面積が、おおむね500㎡以内であること。
- ② 建築物の面積は過大でないこと。
- ③ 住宅を兼ねる店舗兼用住宅は、提供するサービスの内容等から管理者が常駐する必要性が認められるものに限り許可の対象とする。その場合、同一の建築物の中で業務の用に供する部分の延べ面積が建築物全体の面積の2分の1以上であること。

※ 計画する敷地は、技術基準による幅員以上の道路に接する必要があります。

〈販売店舗等の経営、その他〉

- ① 申請者が自ら業務の用に供するものであって、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。
- ② 開業にあたって、法令による資格免許等を必要とする場合には、申請者がその資格免許等を取得しているか又は取得する見込みのあること。
- ③ 開業にあたって、資金計画、収支計画及び集客見込み等により採算性が確認できるものであること。

(3) 本号に該当する旨を証する図書等

ア 政令で定める公益上必要な建築物

〈建築物の用途に関する図書〉

① 事業計画書

a. 施設の内容、申請地が位置する既存集落内に当該施設を必要とする理由の説明及び対象とする施設利用者の居住範囲を明記すること。(施設利用対象者の範囲を示した図面を作成すること。サービス対象区域内に市街化区域を含む場合には、市街化調整区域、市街化区域に区分して表示し、それぞれの区域のおおむねの割合を表示すること。)

b. 主として周辺の市街化調整区域に居住している者が利用する施設であること(入所施設の社会福祉施設にあつては、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施設であること)の説明及び立地を予定している地域の需要を考慮した規模であることの説明を記載すること。

なお、説明の客観的根拠として、施設利用の対象となる①によるサービス対象区域内の高齢者数、被介護認定者数、児童数等を示すこと。なお、サービス対象区域内に市街化区域を含む場合には、市街化調整区域、市街化区域に区分して対象者を示すこと。

c. 事業の安定性、継続性、採算性が確認できる資金計画、収支計画等について示すこと。

d. 国・県・市の建設費等の助成の有無及び調整の状況等について記載すること。

② 将来にわたって、計画される運営事業に限定して使用する旨の誓約書

〈位置に関する図書〉

① 位置図・区域図

a. 市街化区域から道程でおおむね 500m 以上離れており、半径 500m の円内におおむね 50 戸以上の人家が存する既存集落内に存すること又は既存集落の外縁からおおむね 500m 以内に位置していることを表示すること。

b. 開発区域が、技術基準による幅員以上の道路に接続していることを表示すること。

c. 周辺の類似施設、関連施設の位置及び周辺建築物の用途を表示すること。

〈他法令の調整状況〉

① 設置及び運営が国の定める基準に適合していること及び開設の見込み等が確認できる書類(調整のため施設所管部局に提出した協議書の写し等を添付)

② 開業若しくは運営等するうえで資格免許等を要する場合はその資格免許証等の写し

イ 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

〈建築物の用途に関する図書〉

- ① 日常生活に必要な店舗等の建築に関する申立書
- ② 事業計画書

営業内容、計画する営業対象地域及び立地を予定している地域に当該店舗を必要とする理由(土地選定理由)等を説明し、営業の継続性が確認できる収支計画等を示すこと。

- ③ 将来にわたって、計画される営業に限定して使用する旨の誓約書

〈位置に関する図書〉

- ① 位置図・区域図

- a. 申請地は、市街化区域から道程でおおむね 500m 以上離れており、申請地を中心として半径 500m の円内におおむね 50 戸以上の人家が存する既存集落内に位置していることを表示すること。(自動車修理工場等当該店舗等の支持世帯の範囲を広げると考えられる場合については、申請地を中心として半径 1km の円内におおむね 250 戸以上の人家が存することを表示すること。)
- b. 営業対象地域を表示すること。
- c. 開発区域が、技術基準による幅員以上の道路に接続していることを表示すること。

- ② 周辺建築物用途別現況図

申請地を中心として、半径 500m の範囲内の同種施設、類似施設の位置及び周辺の建築物の用途を表示すること。ただし、自動車修理工場等当該店舗等の支持世帯の範囲を広げると考えられる場合は、申請地を中心として、半径 2km の範囲内の同種施設及び周辺の建築物の用途を表示すること。

〈他法令の調整状況〉

- ① 開業・営業するにあたり許認可を要する場合は、許認可の見込み等が確認できる書類
- ② 開業・営業するにあたり資格免許等を要する場合は、資格免許証等の写し

別表 令第22条第6号（許可不要）及び法第34条第1号に該当する業種

大分類 I 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	ミニスーパー、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、らしや	○	○
		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		子供服仕立業、洋裁店、ベビー服	○	○
	靴・履物小売業	靴小売業		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・衣類・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、袋物小売修理業	○	○
		下着類小売業		補正着、下着、Tシャツ	○	○
		洋品雑貨・小間物小売業		装身小売、化粧道具、シャツ、セーター、ワイシャツ、帽子、ネクタイ、ハンカチーフ、ふろしき、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、小間物、手袋、毛糸	○	○

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
織物・衣服・身の回り品小売業	その他の織物・衣類・身の回り品小売業	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、水着	○	○
飲食品小売業	各種類食料品小売業	各種類食料品小売業	主として各種食料品を一括して事業所で小売する	各種食料品店、食料雑貨店	○	○
	酒小売業	酒小売業	調味料を除く	酒屋	○	○
	食肉小売業	食肉小売業		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、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、駄菓子、せんべい、あめ、ケーキ、まんじゅう、もち、焼きいも屋、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	×	×
		菓子小売業	製造小売でないもの		○	○
		パン小売業	製造小売	パン小売業	×	×
		パン小売業	製造小売でないもの		○	○
	その他の飲食品小売業	コンビニエンスストア		飲食良品を中心とするものに限る。	○	○
		牛乳小売業		牛乳小売、牛乳スタンド	○	○
		飲料小売業		別掲を除く。	清涼飲料、果汁飲料、乳酸菌飲料	○

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
飲食料品小売業	その他の飲食料品小売業	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	×注文によって調理をし、提供(持ち帰り又は配達)する事業所	惣菜屋、折詰小売、揚物小売、駅弁、調理パン(サンドイッチなど)、おにぎり、すし、煮豆、ハンバーガー、持ち帰り弁当屋、ピザ	○	○
		米穀類小売業		米麦、雑穀、豆類	○	○
		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		氷、缶詰、インスタントラーメン、乳製品(ヨーグルト、バター、チーズ等)、調味料(塩、みそ、しょう油、食酢、ソース、砂糖、食用油脂、香辛料、七味とうがらしなど)	○	○		
機械機器小売業	自動車小売業	自動車(新車)小売業			×	×
		中古自動車小売業			×	×
		自動車部品・附属品小売業		自動車タイヤ、カーアクセサリー、カーエアコン、カーステレオ、自動車バッテリー、カーナビゲーション	×	×
		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、二輪自動車部品・附属品	×	×
	自転車小売業	自転車小売業		自転車店、リヤカー、自転車部品・附属品、自転車タイヤ・チューブ、中古自転車	○	○
機械機器小売業	電気機械器具小売業	中古品を除く	テレビ、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(オーディオ機器、ヘッドフォン、イヤホン等)、扇風機、電気医療機械器具、電気井戸ポンプ、CDプレーヤ、DVDレコーダ、ビデオカメラ、録音・録画ディスクメディア(記録されていないもの)、電話機、携帯電話機、電気毛布、ホットカーペット、家庭用電熱器、電気照明器具	○	○	

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
機械機器小売業	機械機器小売業	電気事務機器具小売業	中古品を除く	タイムレコーダ、パーソナルコンピュータ、プリンター、データ保存用メディア、パソコンソフト(ゲーム用以外)	○	○
		中古電気製品小売業		中古テレビ、中古冷蔵庫、中古洗濯機、中古パーソナルコンピュータ	×	×
		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、度量衡機、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、ベッド、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	×	×
		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	×	×
	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、風呂釜(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、竹箆、バスケット、竹細工、藁製品、縄、しゅうろ細工、ろうそく、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	○	○

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	
その他の小売業	じゅう器小売業	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、貴金属製食器	×	×	
	医薬品・化粧品小売業	ドラッグストア				○	○
		医薬品小売業	調剤薬局を除く。主として一般用医薬品及び医療用品を小売するもの	薬局(一般用医薬品の小売を主とするもの)、薬店、ファーマシー(漢方薬、生薬、薬種)	○	○	
		調剤薬局	主として医師の処方箋に基づき医療用医薬品を調剤し、販売又は授与するもの	薬局(調剤を主とするもの)、調剤薬局、薬店、ファーマシー(調剤を主とするもの)、漢方薬、生薬	○	○	
		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・かま、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(科学肥料、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、糖、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、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	古本を除く	書店、洋書取次、楽譜、雑誌	○	○	

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
その他の小売業	書籍・文房具小売業	古本小売業		古本屋、古雑誌	○	○
		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、帳簿類、万年筆、鉛筆、ペン、インキ、すずり、朱肉、製図用具、そろばん、手工材料、絵画用品	○	○
	スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業	スポーツ用品小売業		運動具、スポーツ用品、スポーツ用靴、運動衣、登山用品、競泳用水着	○	○
		がん具・娯楽用品小売業		おもちゃ、人形、模型、教育がん具、娯楽用品、テレビゲーム機、ゲーム用ソフト	○	○
		楽器小売業		楽器、ピアノ、和楽器、三味線、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)	×	×
	写真機・時計・眼鏡小売業	写真機・写真材料小売業	×写真プリント ×フィルム現像	写真機、映写機、写真フィルム、写真感光材料	○	○
		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	ホームセンター			×	×
		たばこ・喫煙具専門小売業		たばこ、喫煙具	○	○
		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、白金製品、貴金属製装身具	×	×
		ペット・ペット用品小売業		愛玩用動物、観賞用魚、ペットフード、ペット用品	×	×
	骨董品小売業		骨董品	×	×	

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
その他の小売業	他に分類されない小売業	中古品小売業		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CD、中古ゲーム用ソフト、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		美術品小売業、印章・印判小売業、墓石小売業	×	×

大分類 M 宿泊業・飲食サービス業

飲食店	食堂、レストラン(専門料理店を除く)	食堂、レストラン(専門料理店を除く)		食堂、大衆食堂、お好み食堂、定食屋、めし屋、ファミリーレストラン(各種の料理を提供するもの)	×	○
	専門料理店	日本料理店	そば、うどん、すしを除く	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、釜めし屋、お茶漬屋、にぎりめし屋、沖縄料理店、とんかつ料理店、郷土料理店、かじ料理店、牛丼店、ちゃんこ鍋店、しゃぶしゃぶ店、すき焼き店、懐石料理店、割烹料理店	×	×
		料亭			×	×
		中華料理店		中華調理店、上海料理店、北京料理店、広東料理店、四川料理店、台湾料理店、餃子店、ちゃんぽん店	×	×
		ラーメン店		ラーメン店、中華そば	×	○
		焼肉店			×	×
		その他の専門料理店		西洋料理店、フランス料理店、スパゲティ店、朝鮮料理店、カレー料理店、エスニック料理店、無国籍料理店	×	×
		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	×	×

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
飲食店	酒場、ビヤホール	酒場、ビヤホール		大衆酒場、居酒屋、焼き屋、おでん屋、もつ焼屋、ダイニングバー、ビヤホール	×	×
		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、スナックバー、キャバレー、ナイトクラブ	×	×
	喫茶店	喫茶店		喫茶店、フルーツパーラー、音楽喫茶、珈琲店、カフェ	×	○
	その他の飲食店	ハンバーガー店	×	ハンバーガー店	×	○
		お好み焼き・焼きそば・たこ焼店	×	お好み焼き店、焼きそば店、もんじゃ焼	×	○
		他に分類されない飲食店		大福屋、今川焼屋、ところ天屋、氷水屋、甘酒屋、汁粉屋、甘味処、アイスクリーム店、サンドイッチ専門店、フライドチキン店、ドーナツ店	×	○

大分類 Q 複合サービス業

共同組合 (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)	×	○
		水産加工工業協同組合	他に分類されないもの	水産加工工業協同組合(各種の事業を行うもの)、水産加工工業協同組合連合会(各種の事業を行うもの)	×	○

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
共同組合 (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)	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)、商店街共同組合	×	○

大分類 N 生活関連サービス業、娯楽業

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		リネンサプライ、貸おむつ業、貸ぞうきん業、貸モップ業	×	×
	理容業	理容業		理髪店、理容院、床屋	×	○
	美容業	美容業		美容室、美容院	×	○
	一般公衆浴場業	一般公衆浴場業	公衆浴場法第2条第3項に基づく都道府県の条例による規制の対象となっている事業所	銭湯	×	○
	その他の公衆浴場業	その他の公衆浴場業		蒸し風呂業、砂場業、サウナ風呂業、スパ業、健康ランド、スーパー銭湯	×	×
	その他の洗濯・ 理容・ 美容・ 浴場業	洗張・染物業		洗張業、張物業、染抜業	×	×
		エステティック業		エステティックサロン、美容脱毛業、アロマオイルトリートメント	×	×
		リラクゼーション業(手技を用いるもの)		ボディケア、ハンドケア、フットケア、アロマオイルトリートメント	×	×

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	
洗濯・理容・美容・浴場業	その他の洗濯・理容・美容・浴場業	ネイルサービス業		ネイルサロン、マニキュア業、ペディキュア業	×	×	
		その他の洗濯・理容・美容・浴場業		寝具消毒・乾燥業、コインランドリー業、ソープランド業、ゲルマニウム温浴	×	×	
その他の生活関連サービス業	旅行業	旅行業		第一種旅行・第二種旅行・第三種旅行業	×	×	
		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、衣服修理業、更生仕立直し業、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、葬儀会館	×	×	
		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	家庭消費用として原料個人持ち		小麦粉・菓子・精米・穀類賃加工業	×	○
		結婚相談業・結婚式場紹介業			結婚相談所、結婚相談業・結婚式場紹介業	×	×
		写真プリント、現像・焼付業			デジタルカメラ写真プリント業、写真修正業カラー写真現像・焼付業、DPE取次業、DPE業、写真フィルム複写業	×	×

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
その他の生活関連サービス業	他に分類されない生活関連サービス業	他に分類されないその他の生活関連サービス業	主として他に分類されない個人サービスを行うもの	観光案内業、犬猫霊園管理事務所、ペット美容室、ドッグホテル、運転代行業、便利屋、チケット類売買業、宝くじ売りさばき業、ハウスクリーニング業(個人宅)、不良品交換所	×	×

大分類 R サービス業 (他に分類されないもの)

自動車整備業	自動車整備業	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	○	○
		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、自動車エンジン再生業、自動車工場(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、自動車ガラス修理業、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、ミシン修理業、光学機械修理業、農業用トラクター修理業、ガーデンラクター修理業、フォークリフト整備業、ボイラー・圧力容器整備業、エレベータ修理業、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、電子計算機修理業、電動機修理業	○	○
	表具業	表具業		表装業、襖・障子張業	×	×
	その他の修理業	家具修理業		家具修理、いす修理	×	×
時計修理業			時計修理業、電気時計修理業	○	○	

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
機械等修理業(別掲を除く)	その他の修理業	履物修理業		靴修理業、革靴修理業、ゴム靴修理業、ズック修理業、下駄修理業	○	○
		かじ業	主として注文により手工鍛造を行う事業所	手工鍛造業、かじ、農機具修理(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、楽器修理業、鞆・袋物修理業、洋傘修理業、研ぎ業、眼鏡修理業、自転車修理業、建具修理業	○	○

2 鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物

都市計画法

第34条

- (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

(1) 2号の趣旨

市街化調整区域に存する鉱物資源、観光資源等を有効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。

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資源の産地から距離のあるものは認められません。

(2) 該当する建築物及び該当要件

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、物理探鉱など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 該当する施設

(ア) 日本標準産業分類C一鉱業に属する事業に係る建築物等

(イ) 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に係る建築物等

- a セメント製造業に属する事業に係る建築物等
- b 生コンクリート製造業に属する事業に係る建築物等
- c 粘土かわら製造業に属する事業に係る建築物等
- d 砕石製造業に属する事業に係る建築物等

② 該当しない施設

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等当該市街化調整区域内に現存するものをいい、その鑑賞のため又は観光価値を維持するために必要な建築物は本号に該当します。しかし、関係ある施設がすべて該当するわけではなく、本市の観光に関する計画等に適合する必要があります。

なお、施設自体が観光資源と称するレジャー施設等は、本号に該当しません。

次に掲げる建築物が本号に該当します。

- ① 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（土産物店等）
- ② 観光価値を維持するため必要な施設（管理施設等）
- ③ 宿泊又は休憩施設、その他これらに類する施設
- ④ 観光農園、果物直売所

本市は、全国有数の果物の特産地であることから、果樹園の風景や特産物の果物が観光資源となっています。以下の要件に適合するこれら特産物のもぎ取り等の観光農園、果物の直売の用に供する施設が該当します。

(ア) 特産物とは、サクランボ、モモ、ナシ、ブドウ、リンゴとする。

(イ) 指定する路線に立地するものであること

- a. フルーツライン（主要地方道上名倉・飯坂・伊達線のうち飯坂から国道 115 号線まで）
- b. ピーチライン（国道 13 号線のうち飯坂町平野及び飯坂町中野地区）
- c. スカイライン（高湯街道のうちフルーツライン交差点から姥堂地区まで）
- d. 土湯ライン（国道 115 号線のうち福島西 I. C から荒井地区まで）

(ウ) 当該施設は、農業を営む者（生産者）が自ら所有し、かつ、管理運営する建築物及び土地であること。また、特産物は自ら生産、収穫したものであること。

なお、農業を営む者が自ら収穫した農作物を直売するため、自己所有する農地等に建築する延べ面積 30 m²以下の建築物は、令第 22 条第 2 号により許可不要として取り扱います。

ウ 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

その他の資源には、水が含まれますので、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設が本号に該当しますが、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、採掘権を証するもの

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

- 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、温泉分析書の写し等

ウ 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

- ① 事業計画書（利用目的、利用方法、利用対象等）

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

都市計画法

第34条

- (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1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、又は建設され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

3号の趣旨

本号は、温度、湿度、空気等について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趣旨です。

しかし、現在の工業技術水準では、人工的に温度、湿度等を調節することができることが多いとの理由から政令が制定されていませんので、本号により許可される開発行為はありません。

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

都市計画法

第34条

- (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

都市計画法施行令

(法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物)

第20条 法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- (1) 畜舎、蚕室、温室、育苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- (2) 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- (3) 家畜診療の用に供する建築物
- (4) 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- (5) 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90平方メートル以内の建築物

(1) 4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あっても、許可し得ることとしたものです。

なお、市街化調整区域内で生産された農林水産物の処理、貯蔵又は加工する施設が一律本号に該当するものではなく、市街化調整区域内に建築される必要性、農林水産物の処理、加工を産地において速やかに行う必要性等が認められる施設が該当します。

農林漁業の範囲については、第2章第2節の2を参照してください。

(2) 該当する施設及び該当要件

- ① 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直接供する建築物で、建築面積90㎡を超える建築物
- ② 農林漁業従事者及び農地所有適格法人以外の者が行う令第20条第1号から第5号までの建築物
- ③ 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
 - (ア) 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。

- b 農林水産物等の処理又は加工のため継続的に使用されること。
- c 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。

〈該当業種例〉

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、製穀・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 等

(イ) 農林水産物等の貯蔵施設

- 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。

なお、「処理、貯蔵」には集出荷、選果、保管の意味を含むと解されるので、農業協同組合、任意組合及び集出荷業者等の集出荷用建築物等で、主として当該市街化調整区域内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、本号の許可の対象となります。(行政実例)

(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きの状況を証する書類
- ④ その他市長が必要と認めるもの

5 農林漁業等活性化基盤施設である建築物等

都市計画法

第34条

- (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の定める利用目的（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

(1) 5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（平成5年法律72号。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、許可し得るとしたものです。

(2) 特定農山村法

この法律は、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います。

(3) 対象となる施設

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。

- 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 都市等の地域交流を図るために設置される施設（農林業体験施設、教養文化施設、スポーツ又はレクリエーション施設、休養施設、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施設（工場、商業施設）

(4) 本号に該当する旨を証する図書等

農林漁業等活性化基盤施設であることを説明する書類

6 中小企業の事業の共同化、集団化のための建築物等

都市計画法

第34条

- (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

(1) 6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、県等の指導によるスプロール化防止対策上の措置が期待されるため、許可し得るとしたものです。

しかし、このようなものでも原則的には市街化区域で行うべきであるため、市街化調整区域で行う必要性が存する場合にのみ許可されることとなります。

(2) 対象となる事業

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ものに限り、

(3) 本号に該当する旨を証する図書等

- 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

都市計画法

第34条

- (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

(1) 7号の趣旨

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し、当該既存の工場の事業活動の効率化を図るため必要と認められる開発行為については、許可し得るとしたものです。

(2) 該当要件

ア 「密接な関連を有する事業」

ここでいう「関連」とは、人的関連（例えば経営者が同じなど）や資本的関係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ます。

「密接な関連」とは、新たな開発に係る事業に用いる原材料や部品等を既存の工場から50%以上依存し、又は自己の生産物の50%以上を既存の工場に納入するなどの関係が客観的に明らかであることをいいます。

イ 「事業活動の効率化を図るもの」

既存の事業の質的改善（価格の低減等）がなされる場合のほか、事業の量的拡大を伴う場合も含まれます。

(3) 本号に該当する旨を証する図書等

- 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

都市計画法

第 34 条

- (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

都市計画法施行令

(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。

(1) 8 号の趣旨

危険物の貯蔵又は処理に供する建築物等は、その態様からして、市街化調整区域内に立地することもやむを得ないと考えられ、設置については、他の法令において厳格な規制を受けていることから、許可し得るとしたものです。なお、立地位置は、市町村の将来の土地利用計画上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 (昭和 25 年法律第 149 号) 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等

- 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（沿道サービス施設等）

都市計画法

第 34 条

- (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

都市計画法施行令

(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

(1) 9 号の趣旨

建築物の用途からみて、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、許可し得るとしたものです。

(2) 該当する建築物及び該当要件

本号で許可し得るとして定めた建築物等は、令第 29 条の 7 に規定する、沿道サービス施設及び火薬類製造所です。

ア 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、道路法にいう道路管理施設、自動車運転者のための休憩施設及び給油施設が該当します。それぞれの施設は「沿道上の適切な位置に設けられる」ことが要件となります。

(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道路法にいう道路管理施設が該当します。

該当要件

- ① 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（12 時間の平均交通量が概ね 5,000 台以上）等を有する幹線道路であ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、許可の対象とする。

- ② 敷地面積が過大でないこと。
- ③ 建築面積が過大でないこと。

(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及びコンビニエンスストアで、休憩、トイレ、洗面・手洗い、飲食及び売店の機能を有している休憩施設として適切なものが対象となります。

ドライブインと称しても交通量が少なく、周辺住民や当該施設の利用を目的として来訪する者の利用が主要な目的であると認められるような施設（専門レストラン・料理店、複合施設等）は本号に該当しません。

※ドライブインの定義

自動車運転者及び同乗者に飲食物（主としてアルコール飲料を提供する施設を除く。）を提供し、休憩させるための施設

※コンビニエンスストアの定義

主として飲食料品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売りする小規模な店舗で、原則として年中無休で24時間営業を行うもの

該当要件

〈施設の位置〉

- ① 市街化区域からの距離が、自動車の進行方向の道程でおおむね500m以上離れていること。
ただし、市街化区域内の沿道に既に建築物が建ち並んでいる場合又は用途地域への適合等により当該市街化区域内に建築することが不可能である場合は、市街化区域内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（12時間の平均交通量が概ね5,000台以上）等を有する幹線道路であ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、許可の対象とする。
- ③ 同種施設間の距離が、自動車の進行方向の道程で概ね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が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。
同種施設の判断は、原則日本標準産業分類の細分類の区分によるが、既存施設の名称にとらわれず、実態で判断するものであること。また、当該立地基準により開発許可等を受けて建築された休憩施設及び開発許可を受けた敷地は、名称等に関わらず同種施設とする。
- ④ 現在及び将来の土地利用上支障のない区域であること。

〈敷地〉

- ⑤ 敷地の面積は原則として1,000㎡以上5,000㎡以下であること。
- ⑥ 対象道路からの車両の出入り並びに歩行者の通行に支障をきたさないよう、また、道路の走行車両の交通上の障害とならないよう、交通の安全に配慮された適切な設計であること。

- ⑦ 騒音等周辺の環境等に十分配慮された設計であること。
- ⑧ 敷地の過半の面積を駐車場とし、施設の規模、収容人員等に見合った駐車スペースが敷地内に有効に配置されていること。なお、普通自動車のほか、バス、トラック等の大型車両が駐車場で転回等できるスペースが確保されていることを最低規模とする。

〈建築物〉

- ⑨ 建築物は平屋建てとし、建築面積は、敷地面積の2分の1以下であること。
- ⑩ 建築物は一体の構造で、建築物内に休憩施設機能を主に、飲食及び売店施設機能を備えること。(24時間利用できる外トイレは除く)
- ⑪ 建築物内部における物品の販売、飲食等については、施設の一部を利用して物品の販売等を行うもので、販売等の対象が施設利用者に限定されるなど、当該建築物の主たる用途を補完する不可分一体のものとして必要最小限のものであること。(コンビニエンスストア除く)
- ⑫ コンビニエンスストアについては、①～⑨に適合し、さらに次の要件を満たすものであること。
 - a 運転者等が駐車して休憩でき、かつ大型車が駐車できる十分な駐車スペースを確保すること。
 - b トイレのみの利用が可能である等「休憩施設」であることを示す看板を敷地内に設置すること。
 - c 飲食料品を扱い営業時間が24時間であること。
 - d 運転者等が自由に利用できる休憩専用スペース、男女別の一般トイレ、身障者対応トイレ及び手洗い・洗面設備が設けられていること。
 - e 13㎡(8畳間)以上の休憩専用スペースが店内に確保され、かつ、8人以上が同時に休憩できるテーブル及び座席が設置(建築物に固定されているものに限る)されていること。また、休憩専用スペース内に洗面設備を設けること。(洗面スペースが隣接する場合は除く。)

〈その他〉

- ⑬ 休憩施設の経営及び土地、建物の維持管理を申請者が行うこと。
- ⑭ 申請地を借地する場合には、相当期間借地できることが確実であること。

(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スタンド、水素スタンド、自動車用充電設備施設も含まれます。

該当要件

- ① 上記(イ)の①、②、③、④、⑥、⑦、⑪、⑬及び⑭に適合すること。
- ② 敷地面積が500㎡以上であること。
- ③ 対象とする車両が敷地内で転回等できるスペースが確保されていること。
- ④ 建築物は平屋建てとし、建築面積は、敷地面積の2分の1以下であること。
- ⑤ 自動車等の修理を行う作業場を併設する場合においては、応急処理程度の軽度なものであること。

- ⑥ 事業所設置について許認可の見込みがあること。
- ⑦ 水素スタンドにおいては、高圧ガス保安法第5条第1項の規定に基づき、一般高圧ガス保安規則第7条の3に掲げる基準に適合するものであること。

イ 火薬類製造所

本号で、許可し得る火薬類製造所は、火薬類取締法第2条第1項に規定する火薬類製造所に限定されています。

(4) 本号に該当する旨を証する図書等

- ① 周辺建築物用途別現況図（半径500m範囲のもの）
- 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(事業計画書、収支計画書)
- 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

都市計画法

第34条

(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) 10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（昭和62年法律第63号）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適合する開発行為について許可し得るとしたものです。

これは、都市郊外部における良好な居住環境の提供の求められていること等に鑑み、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されるのであれば、無秩序・無計画な土地利用が進展するおそれがないとみられるためです。

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の区域

福島市では、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図ることを目的として、市街化調整区域における地区計画に関する運用基準を策定し、平成28年2月1日から施行しています。

地区計画の決定については、以下のとおりです。

名称（決定年月日）	区域の位置
大笹生地区計画 （平成29年12月1日決定）	大笹生字柳町、北谷地、成田、宮ノ下の区域、 大笹生字北鬼淵、南鬼淵、塚田、馬洗場、藤ノ町、中平地内、兎橋、台田、月崎、 八幡、宮、白山、寺田、宮ノ前、大畑の各一部の区域

1 1 市街化区域に近隣接する土地の区域内における一定の開発行為

都市計画法

第34条

(11) 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

(1) 11号の趣旨

都市計画法によるいわゆる「線引き」によって市街化調整区域となっている地域においては、農林漁業を営む上で必要な建築物（農家住宅等）や地域住民の日常生活のために必要な店舗といった建築物等に限り建築が認められてきました。この規制は無秩序な市街化を防ぐという目的から行われてきたものですが、一方では地域の活性化や、既存のコミュニティの維持を困難にしているものではないかという指摘もなされてきました。

このようなことから平成 12 年に都市計画法が改正され、市街化区域に隣接し、又は近接している地域で、従来から当該市街化区域と一体的な日常生活圏を有する一定規模の集落内の土地の区域を都道府県、指定都市等及び事務処理市町村（福島市）が条例により指定し、併せてその区域内で建築が認められる建築物の用途等を定めることにより、当該地区のコミュニティの維持再生を目的に、地域の実情に応じた開発行為については、許可し得ることとしたものです。

福島市では、「都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例」により 13 地区を区域指定しました。（平成 20 年 10 月 1 日告示）

名称	区域の位置
飯坂町平野原添地区	飯坂町平野字発股内、西海枝屋敷、恵名持前、恵名持屋敷、恵名持、西石堂、明堂下、明堂、南下里、北下里、石橋、田尻、西道下、原添及び遠原の各一部の区域
飯坂町平野館屋敷地区	飯坂町平野字西海枝屋敷、西海枝前、堰田、角下、館ノ前、茂庭田、寺脇、南中屋敷、館屋敷及び角屋敷の各一部の区域
飯坂町平野原東地区	飯坂町平野字久根角、久根畑、久根際、小三郎内、原東、林添、天平下及び遠東の各一部の区域
笹谷寺西地区	笹谷字中町、上町、町裏、出水頭、新町、寺町、南金屋、寺西、中金屋、中ノ畑、鍛冶原、吉原及び町前の各一部の区域
笹谷前田地区	笹谷字古前原、橋本、原町、上屋敷、前田、前田東及び北前田の各一部の区域、北沢又字大谷地境の一部の区域
北沢又馬除地区	北沢又字狐塚、大和田、古屋敷南、古屋敷西、馬除、東馬除、馬除西、明神林及び稲荷の各一部の区域

名称	位置
南沢又西原地区	南沢又字原町越、小堰、古館、明神北、高木及び西原の各一部の区域
南沢又玄場町地区	南沢又字本田、石橋、玄場町、南玄場、道合、小堰、古館、明神北、高木及び西原の各一部の区域
町庭坂湯町地区	町庭坂字宮下、割石、金腐、森ノ前、大膳橋及び湯町の各一部の区域
仁井田中川原地区	仁井田字谷地南、谷地北、中川原、下鎌、上台、石塚、葉貫田、十王川原、前的場及び田中の各一部の区域
吉倉竹ノ内地区	吉倉字松木内、竹ノ内、山神及び桜内の各一部の区域
上鳥渡茶中地区	上鳥渡字田中内南、田中内前、田中内、観音寺、茶畑北、茶中、茶畑及び牛沢の各一部の区域、下鳥渡字上川原の一部の区域
山口館越地区	山口字上中田の全部の区域、山口字町東、町尻、中田、文知摺前、雷、町田、館越、三本松及び沼田の各一部の区域、岡部字前田、根深、西原及び館の各一部の区域

※指定区域の位置及び区域図を、福島市のホームページに掲載しています。

なお、開発区域内に農地が含まれている場合には、必ず農業委員会の窓口で農地転用許可について確認して下さい。

----- 都市計画法施行令 -----

(都市計画基準)

第8条 (略)

(2) 概ね 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 当該都市計画区域における市街化の動向並びに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適当な土地の区域
- ロ 溢水、湛水、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全すべき土地の区域
- 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

(法 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 34 条第 11 号 (法 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。

----- 都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例 -----

(法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域等)

第 4 条 第 34 条第 11 号の規定により条例で指定する土地の区域並びに当該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条例で定めるものは、次に掲げる土地の区域において市長が指定するものとする。

- (1) 令第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地の区域として規則で定める土地の区域を除く区域

- (2) 市街化区域（工業地域及び工業専用地域を除く。）から 4m 以上の道路を經由しておおむね 1km 以内の土地の区域
- (3) 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。）が集積しており、それらの敷地が、おおむね 50m 以内で連たんしている土地の区域
- (4) 排水路その他の排水施設が、区域内の下水を有効に排出するよう適当に配置されている土地の区域
- (5) 給水施設が、当該区域について想定される需要に支障を来たさないような構造及び能力で適当に配置されている土地の区域

----- 福島市都市計画法施行細則 -----

（政令第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地の区域）

第 5 条の 2 許可基準条例第 4 条第 1 項第 1 号及び第 5 条に規定する政令第 8 条第 1 項第 2 号ロの溢水、湛水、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として規則で定める土地の区域は、次に掲げるものとする。

- (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) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 8 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域
- (4) 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）第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域
- (5) 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）第 3 条第 1 項の宅地造成工事規制区域
- (6) 砂防法（明治 30 年法律第 29 号）第 2 条の規定による砂防指定地
- (7) その他河川の氾濫のおそれがある区域

2 許可基準条例第 4 条第 1 項第 1 号及び第 5 条に規定する政令第 8 条第 1 項第 2 号ハの優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保全すべき土地の区域として規則で定める土地の区域は、次に掲げるものとする。

- (1) 農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 4 条第 1 項、第 5 条第 1 項に規定する農地の転用等の許可が見込まれない農地
- (2) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域

3 許可基準条例第 4 条第 1 項第 1 号及び第 5 条に規定する政令第 8 条第 1 項第 2 号ニの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として規則で定める土地の区域は、次に掲げるものとする。

- (1) 自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）第 20 条第 1 項に規定する国立公園及び国定公園の特別地域並びに自然環境保全法（昭和 47 年法律第 85 号）第 14 条第 1 項の原生自然環境保全地域及び同法第 25 条第 1 項に規定する自然環境保全地域の特別地域
- (2) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 2 条第 1 項第 4 号に規定する区域
- (3) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成 14 年法律第 88 号）第 28 条に規定する鳥獣保護区
- (4) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条若しくは第 25 条の 2 の規定により指定された保安林の区域、同法第 30 条若しくは第 30 条の 2 の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第 41 条の規定により指定された保安施設地区又は同法第 44 条において準用する同法第 30 条の規定により告示された保安施設地区に準

定された地区及び保安林整備臨時措置法（昭和 29 年法律第 84 号）第 2 条第 1 項の保安林整備計画において保安林の指定が計画された森林の区域並びに国所有の森林の区域

（2）基準条例で指定する区域の要件

指定する区域は、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 戸以上の建築物が連たんしている地域が対象となります。次に掲げるア～カの基準に適合する区域が該当します。

ア 「市街化区域に隣接し、又は近接している地域」

「市街化区域に隣接する地域」とは、市街化区域に隣り合って接している地域、「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、集落の形成の状況等に照らして判断します。

本市では、基準条例第 4 条第 1 項第 2 号で市街化区域（工業地域及び工業専用地域を除く。）から 4m 以上の道路を経由しておおむね道程で 1km 以内の区域としています。

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」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、その一体性を判断します。

- ① 自然的条件 河川、山林、高速道路等で日常生活圏が分断されているか否か
- ② 社会的条件 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次に掲げる施設の利用形態の共通性。
 - 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、郵便局等の公共施設
 - c 鉄道、バス、道路等利用の交通施設

ウ 「おおむね 50 戸以上の建築物が連たんしている地域」

建築物の敷地が、一定の間隔で連続して存在し、又は一定の範囲内に集中していることにより相当程度の集落が構成されているか否かを判断します。

本市では、基準条例第 4 条第 1 項第 3 号でおおむね 50 以上の建築物が集積しており、建築物の各敷地が、おおむね 50m 以内で連たんしている土地の区域としています。

エ 土地の区域を条例で指定する場合の基準

指定する区域は、災害発生のおそれのある土地の区域、農振農用地や保全すべき土地を含まない区域と政令で定められており、本市では以下に掲げる土地の区域を指定区域から除外しています。

- ① 災害危険区域（建築基準法）
- ② 地すべり防止区域（地すべり等防止法）
- ③ 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法）

- ④ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）
- ⑤ 宅地造成工事規制区域（宅地造成等規制法）
- ⑥ 砂防指定地（砂防法）
- ⑦ その他河川の氾濫のおそれがある区域
- ⑧ 農地の転用等の許可が見込まれない農地（農地法）
- ⑨ 農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律）
- ⑩ 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（自然公園法、文化財保護法、森林法等）

オ 接続する道路幅員（区域に至る道路幅員）

区域外の幅員 4m以上の道路に接続している区域であること。

カ 公共施設の整備状況

スプロール（無秩序な開発）対策上、開発行為が行われたとしても、新たな公共投資を生じさせる可能性が低い、相当程度公共施設が整備されている区域であること。

① 幅員 4m以上の道路が整備されている区域

なお、本号基準による建築物の敷地は、幅員 6m以上の道路に接続することが必要になります。（ただし、自己の居住の用に供する一戸建ての住宅で環境の保全や災害の防止及び通行の安全が確保できる場合は 4m以上。）

② 下水道や農業集落排水施設への接続が可能であること、又は合併処理浄化槽の排水先が適切に確保されているなど、排水路その他の排水施設が、区域内の下水を有効に排出するよう適当に配置されている区域

③ 水道その他の給水施設が適切に配置されている区域。

（3）予定建築物の用途及び規模等の基準

開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上、支障ない建築物の用途及び規模として、市基準条例で定めています。

本号は、市街化調整区域内で例外的に開発行為等が許可される立地基準の一基準であり、区域指定が市街化区域の編入を意味するものではなく、又、区域内の開発行為の全てに本号の基準が適用されるものではありません。指定区域内の線引き以前に建築された住宅等の建て替えや分家住宅等の開発許可の基準は、それぞれの基準が適用されます。

----- 都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例 -----

（法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域等）

第 4 条

2 前項の規定により指定された区域内で行う開発行為は、次に掲げるものでなければならない。

(1) 法第 34 条第 11 号の規定による用途は、次のいずれかに該当する建築物の用途とする。

ア 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二(イ)項第 1 号に規定する建築物（長屋を除く。）

イ 建築基準法別表第二(イ)項第2号に規定する建築物

ウ 建築基準法別表第二(ロ)項第2号に規定する建築物

エ 前ア、イ又はウのいずれかに掲げる建築物に附属する建築物（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の5各号に規定するものを除く。）

(2) 区域指定に係る土地の区域ごとに市長が特に指定する用途

(3) 当該区域内の道路が、環境の保全上、災害の防止上又は通行の安全上支障がないものとして規則で定める要件に適合すること。

(4) 開発区域内に設けられる令第25条第6号に定める一箇所当たりの公園、緑地又は広場の面積の最低限度は、150平方メートルとする。

(5) 予定建築物の規模及び予定建築物の高さが規則で定める要件に適合すること。

(敷地面積の最低限度)

第7条 第4条第2項の規定により指定された区域内で行う開発行為の開発区域内において行う予定建築物の敷地面積の最低限度は、200平方メートルとする。ただし、当該開発区域の第4条の区域等の指定の告示の日の前から一筆が200平方メートル未満の土地については、この限りでない。

----- 福島市都市計画法施行細則 -----

(許可基準条例第4条第2項第3号の規則で定める要件)

第5条の3 許可基準条例第4条第2項第3号の環境の保全上、災害の防止上又は通行の安全上支障がないものとして規則で定める要件は、道路の幅員が6メートル（建築基準法別表第二(イ)の項第1号に規定する住宅（自己の居住の用に供する一戸建ての住宅に限る。）の建築の用に供する目的で行う開発行為が見込まれる土地の区域内の道路にあっては、4メートル）とする。

(許可基準条例第4条第2項第5号の規則で定める要件)

第5条の4 許可基準条例第4条第2項第5号の規則で定める要件は、次に掲げるものとする。

(1) 予定建築物の規模は、延べ面積280平方メートル以内であって、自動車車庫については延べ面積45平方メートル以内、その他の附属建築物については一の用途につき延べ面積30平方メートル以内であること。（市長が開発区域及びその周辺の地域における良好な住居等の環境の形成又は保持のために支障がないと認める場合を除く。）。

(2) 予定建築物の高さが、10メートル以下であること。

予定建築物の用途及び規模等の基準は、市街化調整区域内の良好な居住環境等を保全するため、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域の建築基準法の制限を基準としています。
なお、開発行為等完了後は、法第42条及び法第43条の規定により建築行為等が制限されます。

ア 建築物の用途

建築物の用途は次に掲げる用途に限定されます。

- ① 建築基準法別表第二(イ)項第1号に規定する住宅（長屋を除く）
共同住宅、寄宿舎又は下宿は該当しません。

② 建築基準法別表第二(い)項第2号に規定する店舗又は事務所兼用住宅

周辺住民を対象とした日常の最寄品等の販売やサービスを提供する小規模な店舗及び事務所を兼ねた住宅が該当します。業種は、建築基準法施行令第130条の3に規定する業種に限られ、また、その用途に供する部分は建物床面積の2分の1以下でかつ50㎡以下の規模に制限されます。

③ 建築基準法別表第二(ろ)項第2号に規定する店舗

業種は、建築基準法施行令第130条の5の2に規定する業種に限られ、また、その用途に供する部分の床面積の合計は150㎡以下に制限されます。

なお、事務所及びこの基準による店舗を兼ねた兼用住宅は該当しません。

④ 前①、②、③のいずれかに掲げる建築物に附属する車庫、物置等

⑤ 区域指定に係る土地の区域ごとに市長が特に指定する用途

指定区域内の伝統産業や地場産業の振興を図る必要がある場合等、区域の特化した実態により基準以外の用途を指定するものであり、個々の事情により立地を許可する趣旨ではありません。

イ 建築物の高さの制限

建築物の高さは10m以下であること。

ウ 建築物の敷地面積

建築物の敷地の面積の最低限度は、200㎡以上であること。

ただし、当該開発区域の第4条の区域等の指定の告示日前から一筆が200㎡未満の土地については、この限りではありません。

エ 予定建築物の規模

予定建築物の規模は、延べ面積280㎡以下であること。また、予定建築物に附属する自動車車庫の面積は、延べ面積45㎡以下、その他の付属建築物は、一の用途につき延べ面積30㎡以下であること。

オ 建築物の建ぺい率及び容積率

建ぺい率は、70%以下であること。容積率は、200%以下であること。

(4) 道路等の技術基準

開発行為の目的(建築物の用途)の「自己の居住の用」、「自己の業務の用」、「その他」の区分に応じて、福島市都市計画法細則第5条の3及び法第33条第1項各号に規定される基準が適用されます。

ア 建築物の敷地に接続する道路の幅員

① 自己の居住の用に供する住宅の敷地は、幅員4m以上の道路に接続すること。

② 自己の居住の用に供する住宅以外の建築物の敷地は、6m以上の道路に接続すること。

このほか、②については、建築物の敷地が接する範囲外の道路の幅員の基準等、52ページ以降の道路の基準を満たす必要があります。

イ 公園、緑地等

開発区域内（0.3ha 以上 5ha 未満）に設けられる一箇所当たりの公園、緑地又は広場の面積の最低限度は、150 m²とする。

ウ 分譲宅地の造成を目的とする開発行為

一定水準の宅地の造成及び有効な土地利用を図るため、既存の宅地や露天駐車場、資材置き場等に利用されている農地以外の土地を造成する開発行為が対象となります。

道路の整備等の技術基準は「その他」の基準が適用となります。

建築基準法

別表第二 用途地域内の建築物の制限

(い) 項	第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの のうち政令で定めるもの 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4～9 省略 10 前各号の建築物に附属するもの(政令で定めるものを除く。)
(ろ) 項	第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	1 (い)項第1号から第9号までに掲げるもの 2 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち 政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 150 m ² 以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。) 3 前2号の建築物に附属するもの(政令で定めるものを除く。) 除く。)

建築基準法施行令

(第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅)

第130条の3 法別表第二(い)項第2号(法第87条第2項又は第3項において法第48条第1項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める住宅は、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50 m²を超えるものを除く。)とする。

- (1) 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)
- (2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- (3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- (4) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50 m²以下のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)

- (5) 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。第130条の5の2第4号及び第130条の6において同じ。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)
- (6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- (7) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)

(第二種低層住居専用地域内に建築することができる店舗、飲食店等の建築物)

第130条の5の2 法別表第二(ろ)項第2号(法第87条第2項又は第3項において法第48条第2項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

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

(5) 区域指定

法34条第11号の規定によって、条例で定める区域等は、基準条例及び細則に基づく所定の手続きを経て市長が区域等を指定し、告示します。

----- 都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例 -----

(第4条の区域等及び第5条の区域を定める案の作成)

第8条 市長は、第4条の区域等及び第5条の区域を定める案を作成しようとするときは、あらかじめ、公聴会等により、その案に係る区域内の土地の所有者その他規則で定める利害関係を有する者(以下「土地所有者等」という。)の意見を求めなければならない。第4条の区域等及び第5条の区域を変更し、又は廃止するときも、同様とする。

(第4条の区域等及び第5条の区域を定める案の縦覧等)

第9条 市長は、第4条の区域等及び第5条の区域を定める案を決定しようとするときは、あらかじめ、規則で定めるところにより、その旨を公告し、当該公告の日の翌日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない。第4条の区域等及び第5条の区域を変更し、又は廃止するときも、同様とする。

2 住民(福島市の区域内に生活の本拠を有する者をいう。)及び土地所有者等は、前項の規定により縦覧に供された案について意見を提出しようとするときは、縦覧期間満了の日の翌日から起算して1週間を経過する日までに、規則で定めるところにより、意見書を市長に提出しなければならない。

(第4条の区域等及び第5条の区域の決定)

第10条 市長は、第4条の区域等及び第5条の区域を定める案を決定しようとするときは、あらかじめ、福島市都市計画審議会条例(平成12年条例第20号)に定める福島市都市計画審議会(以下「都市計画審議会」という。)の意見を聞かなければならない。

2 市長は前項の規定により第4条の区域等及び第5条の区域を定める案を都市計画審議会に付議しようとするときは、前条第2項の規定により提出された意見書の要旨を都市計画審議会に提出しなければならない。

(第4条の区域等及び第5条の区域の告示等)

第11条 市長は、第4条の区域等及び第5条の区域を決定したときは、規則で定めるところにより、その旨を告示しなければならない。

----- 福島市都市計画法施行細則 -----

(許可基準条例第8条の規則で定める利害関係を有する者)

第5条の10 許可基準条例第8条で定める利害関係を有する者は、許可基準条例第4条又は第5条の区域を定める案に係る土地の区域について建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権(臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。)を有する者とする。

(許可基準条例第9条の縦覧等)

第5条の11 許可基準条例第9条第1項の規定による公告は、次に掲げる事項を公告するものとする。

(1) 許可基準条例第4条の区域等又は第5条の区域を定める案の内容のうち、種類、位置、区域及び開発区域若しくはその周辺の地域における環境の保全上に支障があると認められる用途、目的又は予定建築物等の用途若しくは目的

(2) 縦覧場所及び期間

(3) 意見の提出に関する事項

2 許可基準条例第9条第2項の規定による意見書は、次に掲げる事項を記載するものとする。

(1) 意見書を提出する者の氏名、住所及び連絡先

(2) 意見を述べようとする区域の名称

(3) 意見を述べようとする理由及び意見の内容

1 2 市街化を促進するおそれがない等と認められる一定の開発行為

都市計画法

第 34 条

(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

都市計画法施行令

(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。

都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例

(法 34 条第 12 号の条例で定める開発行為)

第 5 条 第 34 条第 12 号の規定により区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定める開発行為は、令第 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土地の区域における開発行為で、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 市街化調整区域にあって、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とき (以下「市街化調整区域の決定」という。) 以前から当該市街化調整区域内に土地を所有する者 (当該土地の上に建築した住宅に居住する者に限る。) が市街化調整区域の決定以前から所有する当該市街化調整区域内の土地を規則で定める親族 (以下「親族」という。) に譲渡した場合における当該譲渡を受けた土地での当該譲渡を受けた親族が自己の居住の用に供する住宅の建築 (婚姻等を原因とする住宅の建築に限る。) であって、予定建築物の敷地面積及び予定建築物等が規則で定める要件に適合しているものの建築を目的とする開発行為
- (2) 市街化調整区域内に存する建築物又は第一種特定工作物 (以下「建築物等」という。) について所有権又は賃借権 (一時使用のために設定されたことが明らかなものを除く。) を有する者が土地収用法 (昭和 26 年法律第 219 号) 第 3 条各号に掲げる事業その他規則で定める事業の施行に伴い当該建築物等を除却し、又は移転する場合における当該市街化調整区域内での当該建築物等と同一の用途の建築物等の建築又は建設の用に供する開発行為
- (3) 市街化調整区域内における当該市街化調整区域内に居住する住民の共同の福祉又は利便のため必要な集会所その他の建築物の建築の用に供する開発行為であって、予定建築物の敷地面積及び予定建築物等が規則で定める要件に適合しているものの建築を目的とする開発行為
- (4) 既存集落 (市街化調整区域にあって、市街化調整区域の決定以前から当該市街化調整区域内で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 (市街化区域に存するものを含む。) が連たんしている地域として市長が指定した区域をいう。以下同じ。) 内における次のいずれかに掲げる開発行為
ア 既存集落又はその辺縁部に市街化調整区域の決定以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって

以降、生活の本拠を有する者（本拠を有する者から権利を相続した者を含む。次号アにおいて同じ。）が市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していない場合で、現在居住している住居が過密、狭小、立退き、借家等やむを得ない事情により、当該既存集落内又はその辺縁部に存する土地において新たに自己の居住の用に供するための専用住宅であって、予定建築物の敷地面積及び予定建築物等が規則で定める要件に適合しているものの建築を目的とする開発行為

イ 既存集落又はその辺縁部に市街化調整区域の決定以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、生活の本拠を有する者（以下この号及び次号イにおいて「いわゆる本家」という。）の世帯構成員（民法（明治31年法律第9号）第725条第1号に規定する親族（いわゆる本家からみて尊属を除く。）に限る。以下同じ。）が市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していない場合で、当該既存集落の区域内又はその辺縁部にいわゆる本家が所有する土地（いわゆる本家からの相続又は贈与により所有した土地を含む。）において新たに自己の居住の用に供するための専用住宅であって、予定建築物の敷地面積及び予定建築物等が規則で定める要件に適合しているものの建築を目的とする開発行為

(5) 大規模既存集落（市街化調整区域にあつて、市街化調整区域の決定以前から当該市街化調整区域内に大規模な集落が形成されていた地域として市長が指定した区域をいう。以下同じ。）内における次のいずれかに掲げる開発行為

ア 大規模既存集落又はその辺縁部に市街化調整区域の決定以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、生活の本拠を有する者が市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していない場合で、現在居住している住居が過密、狭小、立退き、借家等やむを得ない事情により、当該大規模既存集落内又はその辺縁部に存する土地において新たに自己の居住の用に供するための専用住宅であって、予定建築物の敷地面積及び予定建築物等が規則で定める要件に適合しているものの建築を目的とする開発行為

イ 大規模既存集落又はその辺縁部に市街化調整区域の決定以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、いわゆる本家の世帯構成員が市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していない場合で、当該大規模既存集落の区域内又はその辺縁部にいわゆる本家が所有する土地（いわゆる本家から相続又は贈与により所有した土地を含む。）において新たに自己の居住の用に供するための専用住宅であって、予定建築物の敷地面積及び予定建築物等が規則で定める要件に適合しているものの建築を目的とする開発行為

ウ 大規模既存集落又はその辺縁部に市街化調整区域の決定以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、生活の本拠を有する者が、退職等やむを得ない事情により自己の生計を維持するに必要な事業の用に供するための建築物であって、予定建築物の敷地面積及び予定建築物等が規則で定める要件に適合しているものの建築を目的とする開発行為

(6) 大規模流通業務施設区域（4車線以上の国道、県道若しくは市道又は高速自動車国道等のインターチェンジ周辺であつて、大規模な流通業務施設を立地することが土地利用上やむを得ないとして市長が指定した区域をいう。）内における開発行為で、次に掲げる要件を満たすもの

ア 開発区域は、幅員12メートル以上の道路に接していること。

イ 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）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合せ貨物運送に該当しないものの用に供する施設若しくは倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する倉庫又は当該区域内において現に行われている一般貨物運送事業若しくは倉庫業の用に供されている施設と密接な関連を有する事業の用に供するものとして規則で定める建築物若しくは工作物の建築又は建設を目的とすること。

----- 福島市都市計画法施行細則 -----

(大規模な集落)

第5条の8 許可基準条例第5条第5号の大規模な集落は、次の要件を満たすものであること。

- (1) 既存集落のうち、連たんしている建築物が200以上であること。
- (2) 小学校、支所、病院、診療所等の施設が存すること。

(許可基準条例第5条第4号から第6号までの規則で定める要件等)

第5条の9 許可基準条例第5条第4号ア及び第5号アの予定建築物の敷地面積及び予定建築物等の規則で定める要件は、次に掲げるものとする。

- (1) 予定建築物の敷地面積は、500平方メートル以内であること。
- (2) 予定建築物の規模は、延べ面積280平方メートル以内であって自動車車庫については延べ面積45平方メートル以内、その他の附属建築物については1の用途につき延べ面積30平方メートル以内であること。(市長が開発区域及びその周辺の地域における良好な住居等の環境の形成又は保持のために支障がないと認める場合を除く。)
- (3) 申請者は、市街化区域内に住宅地として適当と判断される土地を所有していないこと。
- (4) 申請者は、当該既存集落又は大規模既存集落に居住していた等当該既存集落又は大規模既存集落内に居住し続ける合理的理由があること。

2 許可基準条例第5条第4号イ及び第5号イの予定建築物の敷地面積及び予定建築物等の規則で定める要件は、次に掲げるものとする。

- (1) 前項第1号から第3号までの要件に適合するものであること。
- (2) 申請者は、許可基準条例第5条第4号イ又は第5号イのいわゆる本家から独立した世帯を構成する必要があること。
- (3) いわゆる本家は、市街化区域内に住宅地として適当と判断される土地を所有していないこと。
- (4) 申請者は、相続又は贈与を受けた土地以外に住宅地として適当と判断される土地を所有していないこと。

3 許可基準条例第5条第5号ウの予定建築物の敷地面積及び予定建築物等の規則で定める要件は、次に掲げるものとする。

- (1) 予定建築物の敷地面積は、1,000平方メートル以内であること。
- (2) 予定建築物の規模は、延べ面積500平方メートル以内であること。
- (3) 予定建築物及び予定建築物を使用する事業の用途が当該大規模既存集落及び当該大規模既存集落の周辺の環境に悪影響を及ぼすおそれのないものであること。
- (4) 申請者自らが営む事業であること。

4 許可基準条例第5条第6号イに規定する規則で定める建築物又は工作物は、次に掲げるものとする。

- (1) 事務所
- (2) 貨物運送事業又は倉庫業に従事する者の休憩所、詰め所等
- (3) 貨物運送事業又は倉庫業の用に供する車庫、洗車場、給油所等
- (4) 警備のための休憩所、詰め所等
- (5) 貨物運送事業又は倉庫業に従事する者のための食堂等の利便施設

(1) 12号の趣旨

平成12年の都市計画法の改正により、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、令で定める基準に従い、都道府県、指定都市等及び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、市街化調整区域で許容される開発行為の類型として新たに追加されたものです。

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とも定型的に処理することができるものがあり、これらの開発行為については、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、開発審査会の議を経ずとも許可することができるとするものであり、手続きの合理化、迅速化が図られました。

分家住宅、収用対象事業の施行による移転及び地区集会所に係る開発行為等が該当します。

(2) 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、その世帯の通常分化発展の過程で必要とする住宅の確保のために、

土地利用上調和のとれた範囲内で行う開発行為は、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土地を求めさせる合理的理由が少なく、当該世帯構成員の生活権を保障する観点から許可しうるとしたものです。

イ 該当要件

① 申請者に関する要件

(ア) 土地を譲渡する者（いわゆる本家）の世帯の構成員であるか又は構成員であった者であること。

(イ) 土地を譲渡する者の民法第725条に定める親族（尊属を除く）であること。

〈民法第725条に定める親族の範囲〉

6親等内の血族、配偶者又は3親等内の姻族

(ウ) 原則として相続又は贈与により当該土地の所有権を取得する者であること。

(エ) 現に住宅等を所有しておらず、結婚等の合理的理由により、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こと。

(オ) 上記（ア）から（エ）の要件に該当する者とその配偶者（配偶者となる予定の者を含む）との連名による申請であっても許可の対象とするが、受贈しうる者の配偶者は単独では申請者となることはできない。

② 土地に関する要件

(ア) 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、又は区域決定の日の前日までに所有していた住宅建築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、若しくは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との交換分合により

取得した土地であること。

(イ) 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。

(ウ) 土地の面積は、原則として 500 ㎡以内であること。

(エ) 建築基準法第 42 条に規定する道路に接続していること。

③ 本家に関する要件

(ア) 申請人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ること。ただし、いわゆる本家の生活の本拠が現在市街化区域に存する場合で、当該市街化区域決定の日以前から存する場合にはこの限りではない。

(イ) 市街化区域内に贈与等できる住宅建築が可能な土地（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當な土地等以外の土地）を有していないこと。

市街化区域内に有する土地が既に貸地又はアパート等の用に供する土地として使用され、かつ、申請者が入居できないことが明らかである場合も、贈与できる住宅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します。

④ 建築物に関する要件

(ア) 建築物の用途は、専用住宅の用に供するものであること。

(イ) 建築物の規模は、延べ面積 280 ㎡以内とし、車庫については、45 ㎡以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の付属建築物については一の用途につき 30 ㎡以内であること。

ウ 添付書類

① 分家に関する申立書（土地贈与等承諾書）

② 申請人と贈与者等との親族関係を証する書類（戸籍謄本等）

③ 住宅等を所有していないことを証する書類（資産証明書等）

④ 市街化調整区域に決定される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（土地登記事項証明書等）

⑤ 本家たる贈与者が市街化調整区域に決定される日以前から当該地域に生活の本拠を有することを証する書類（住民票等）

⑥ 贈与者が市街化区域内に贈与できる土地を所有していないことを証する書類（固定資産税名寄帳の写し等）

⑦ 自己用専用住宅以外に使用しない旨の申立書

(3) 収用対象事業の施行による移転等（市街化調整区域から市街化調整区域への移転）

ア 一般的事項

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、周辺の土地利用状況等との調和が図れる開発行為にあっては、許可し得るとしたものです。

イ 該当要件

- ① 当該収用対象事業の施行が確実であること。
- ② 移転対象となる建築物が不適法な建築物でないこと。
- ③ 建築物の全部又は一部を除去又は移転しなければならないこと。
- ④ 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。
- ⑤ 敷地の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場合には、下表の規模以内であること。
- ⑥ 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、併用住宅を専用住宅にする場合、又は社会通念上併設されると認められる移転対象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はない。
- ⑦ 起業者が許可権者との協議を経て選定した代替地であること。

＜敷地面積＞						
	居 住 用		そ の 他			
移転前	～500 m ²	500 m ² ～	～250 m ²	～1,000 m ²	～2,000 m ²	2,000 m ² ～
移転後上限	500 m ² 以内	従前と同程度	500 m ² 以内	10割増以内	1,000 m ² 増以内	5割増以内
＜床面積＞						
	居 住 用		そ の 他			
移転前	～280 m ²	280 m ² ～	全て			
移転後上限	280 m ² 以内※	従前と同程度	5割増以内			

※車庫については、45 m²以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断するものであること。その他の付属建築物については一の用途につき30 m²以内であること。

ウ 添付書類

- ① 起業者の発行する公共事業による建物等移転証明書
- ② 事業実施計画平面図
- ③ 移転前後の位置を表示した図面
- ④ 移転対象物件の従前地におけるは位置図
- ⑤ 移転前後対照表
- ⑥ 従前の土地利用及び建築物の適法性を証する書類
- ⑦ 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

(4) 地区集会所等

ア 一般的事項

地区集会所、社会教育法に規定する公民館（学習センター）等公益的施設の建築を目的として行う開発行為は、許可し得るとしたものです。

イ 該当要件

- ① 公民館（学習センター）等に準じた公益施設であって、原則として市の助成を受けて建設するものであること。
- ② 利用対象者は、当該地区の住民であること。
- ③ 管理運営規定の定めにより、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。
- ④ 設置する位置は、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。
- ⑤ 娯乐的な施設その他の目的の施設と併用されるものでないこと。

ウ 添付書類

- ① 地区集会所建設事業計画書
- ② 集会所の管理運営規定
- ③ 市が補助する旨を証する書類
- ④ 利用対象者の分布を示した図面

(5) 市長が指定した既存集落内で行う開発行為

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利便施設等の利用状況等からみた社会条件に照らし、市街化区域から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相当数の建築物が連たんしている集落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としたものです。

福島市では現在のところ既存集落を指定していません。（平成30年4月現在）

イ 該当する建築物及び該当要件

① 自己居住用住宅

- (ア) 申請者は、当該既存集落又はその辺縁部に市街化調整区域の決定以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、生活の本拠を有する者（本拠を有する者から権利を相続したものを含む。）であること。
- (イ) 申請者は、市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していないこと。
- (ウ) 現在居住している住居が過密、狭小、立退き、借家等やむを得ない事情により、当該既存集落内又はその辺縁部に存する土地において新たに自己の居住の用に供するための専用住宅を建築するための開発行為であること。

- (エ) 申請者は、当該既存集落に居住していた等当該既存集落に居住し続ける合理的理由があること。
- (オ) 予定建築物の敷地は、500 m²以下であること。
- (カ) 予定建築物の規模は、延べ面積 280 m²以内とし、附属建築物 1 の用途につき、車庫は延べ面積 45 m²以内、その他の附属建築物は 30 m²以内であること。

② 分家住宅

- (ア) 申請者は、既存集落又はその辺縁部に市街化調整区域の決定以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、生活の本拠を有する者（「いわゆる本家」という。）の世帯構成員（いわゆる本家からみて尊属を除く。）であること。
- (イ) 申請者は、市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していないこと。
- (ウ) 申請者は、相続又は贈与を受けた土地以外に住宅地として適当と判断される土地を所有していないこと。
- (エ) 申請者は、いわゆる本家から独立した世帯を構成する必要があること。
- (オ) いわゆる本家は、市街化区域内に住宅地として適当と判断される土地を所有していないこと。
- (カ) 予定建築物の敷地は、500 m²以下であること。
- (キ) 予定建築物の規模は、延べ面積 280 m²以内とし、附属建築物一の用途につき、車庫は延べ面積 45 m²以内、その他の附属建築物は 30 m²以内であること。

(6) 市長が指定した大規模既存集落内における開発行為

ア 一般的事項

予め市長が「大規模既存集落」に指定する、市街化区域から独立して一体的な日常生活圏を構成する大規模な既存集落内においては、一定の要件を満たす自己用住宅、分家住宅、自己業務用の建築物の建築を目的とした開発行為について許可し得るとしたものです。

福島市では現在のところ大規模既存集落を指定していません。（平成 30 年 4 月現在）

イ 該当する建築物及び該当要件

① 自己居住用住宅

- (ア) 申請者は、当該大規模既存集落又はその辺縁部に市街化調整区域の決定以前から、又は、収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、生活の本拠を有する者（本拠を有する者から権利を相続した者を含む。）であること。
- (イ) 申請者は、市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していないこと。
- (ウ) 現在居住している住居が過密、狭小、立退き、借家等やむを得ない事情により、当該大規模既存集落内又はその辺縁部に存する土地において新たに自己の居住の用に供するための専用住宅を建築するための開発行為であること。
- (エ) 申請者は、当該大規模既存集落に居住していた等当該大規模既存集落内に居住し続ける合理的理由があること。

- (オ) 予定建築物の敷地は、500 m²以下であること。
- (カ) 予定建築物の規模は、延べ面積 280 m²以内とし、附属建築物一の用途につき、車庫は延べ面積 45 m²以内、その他の附属建築物は 30 m²以内であること。

② 分家住宅

- (ア) 申請者は、当該大規模既存集落又はその辺縁部に市街化調整区域の決定以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、生活の本拠を有する者（「いわゆる本家」という。）の世帯構成員（いわゆる本家からみて尊属を除く。）であること。
- (イ) 申請者は、市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していないこと。
- (ウ) 申請者は、相続又は贈与を受けた土地以外に住宅地として適当と判断される土地を所有していないこと。
- (エ) 申請者は、いわゆる本家から独立した世帯を構成する必要があること。
- (オ) いわゆる本家は、市街化区域内に住宅地として適当と判断される土地を所有していないこと。
- (カ) 予定建築物の敷地は、500 m²以下であること。
- (キ) 予定建築物の規模は、延べ面積 280 m²以内とし、附属建築物一の用途につき、車庫は 45 m²以内、その他の附属建築物は 30 m²以内であること。

③ 自己業務用建築物

- (ア) 申請者は、当該大規模既存集落又はその辺縁部に市街化調整区域の決定以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、生活の本拠を有する者（「いわゆる本家」という。）の世帯構成員（いわゆる本家からみて尊属を除く。）であること。
- (イ) 申請者は、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な事業の用に供するための建築物の用に供するための開発行為であること。
- (ウ) 予定建築物の敷地の面積は、1,000 m²以内であること。
- (エ) 予定建築物の規模は、延べ面積 500 m²以内であること。
- (オ) 予定建築物及び予定建築物を使用する事業の用途が当該大規模既存集落及び当該大規模既存集落の周辺の環境に悪影響を及ぼすおそれのないものであること。
- (カ) 申請者自らが営む事業であること。

(7) 市長が指定した大規模流通業務施設（特定流通業務施設）区域における開発行為

ア 一般事項

予め市長が大規模流通業務施設区域として指定する 4 車線以上の国道、県道、若しくは市道又は高速自動車道等のインターチェンジ周辺であって、土地利用上からも支障とならない区域においては、大規模流通業務施設（特定流通業務施設）の建築を目的とする開発行為について許可し得るとしたものです。

福島市では現在のところ大規模流通業務施設区域を指定していません。（平成 30 年 4 月現在）

イ 該当する建築物及び該当要件

- ① 開発区域は、幅員 12m 以上の道路に接していること。
- ② 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で同条第 6 項に規定する特別積み合せ貨物運送以外のものの用に供する施設であって地方運輸局長等が認定するもの。
- ③ 倉庫業法第 2 条第 2 項に規定する倉庫業の用に供される倉庫であって地方運輸局長等が認定するもの。
- ④ 指定区域内において現に行われている一般貨物運送事業若しくは倉庫業の用に供されている施設と密接な関連を有する事業の用に供する建築物若しくは工作物。

密接な関連を有する建築物とは、事務所、貨物運送事業又は倉庫業に従事する者の休憩所、詰め所等、貨物運送事業又は倉庫業の用に供する車庫、洗車場、給油所等、警備のための休憩所、詰め所等及び貨物運送事業又は倉庫業に従事する者のための食堂等の利便施設をいいます。

1 3 既存権利の行使のための建築物等

都市計画法

第 34 条

(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。）

都市計画法施行令

(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。

都市計画法施行規則

(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た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

(1) 13 号の趣旨

都市計画の決定又は変更により新たに市街化調整区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又は業務の用に供する目的で行う開発行為については、経過的措置として 5 年間に限り認めようとするものです。

(2) 土地利用に関する権利及び権利の取得

所有権以外の土地の利用に関する権利としては、賃借権が考えられます。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。この場合の取得（設定）は、登記簿の記載、契約書、固定資産税の台帳等によって判断します。口約束、予約では客観的に判断することができません。

また、農地法の規定による許可を要する場合には、市街化調整区域になる前に当該許可を受けていなければ、本号の開発を行うことはできません。

(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に指定された日から 6 か月以内（その 6 か月にあたる日が土曜日、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）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事項証明書、付近見取図、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」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います。

主体は、自然人に限られることとなりますので、会社が従業員宿舎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築のために行う開発行為等は、これに該当しません。

イ 「自己の業務の用に供する」とは、開発行為を施行する主体によって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を指すため、分譲又は賃貸のための住宅の建築又は宅地の造成のための開発行為や貸事務所、貸店舗も該当しません。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します。

(5) 開発行為をできる期間

当該開発行為は、市街化調整区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、建築は、5 年以内には限りません。

(6) 権利の承継

本号の届出者の地位の承継については、届出者の相続人や合併後存続する法人など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、建築する権利が含まれます。

なお、既存の権利による許可は、あくまでも届出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例外かつ属人性を有するものですので、土地を売却する等して権利を放棄した場合の取得した者は既存権利を行使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。

(7) 本号に該当する旨を証する図書等

- 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 申請者の職業を証するもの（自己の居住の用に供する場合を除く。）