

第 3 編 立地基準等

第1章 概要	3- 1
第2章 許可不要の開発行為及び建築物の建築等	2
第1節 許可不要の開発行為（法第29条第1項ただし書）	2
第1款 開発行為の規模による許可不要（法第29条第1項第1号）	2
第2款 開発行為の目的等による許可不要（法第29条第1項第2号～11号）	3
第1 農林漁業用の政令で定める建築物・農林漁業者用住宅	3
第2 公益上必要な建築物	8
第3 都市計画事業等の施行として行う開発行為	13
第4 公有水面埋立地、非常災害の応急措置、通常の実管理行為等	13
第2節 許可不要の建築物の建築等（法第43条）	16
第1款 法令による許可不要	16
第2款 法第43条第1項の許可を要しない建替え	17
第3章 市街化調整区域における立地基準（法第34条第1号～第14号）	19
第1節 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）	19
第1款 日用品店舗	19
第2款 公共公益施設（診療所、助産所、社会福祉施設、学校）	23
第1 診療所及び助産所	23
第2 社会福祉施設	25
第3 学校	30
第4 公共公益施設（複合施設）	32
第5 公共公益施設の開発許可手続きの流れ	33
第2節 鉱物資源・観光資源等の有効利用上必要な施設（第2号）	44
第3節 温度等特別な条件で政令で定めるもの（第3号）	51
第4節 農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設（第4号）	51
第5節 農林業等活性化基盤施設（第5号）	53
第6節 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）	53
第7節 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）	54
第1款 【趣旨】	54
第2款 【行政実例】	54
第3款 【三島市の運用】	54
第8節 災害危険区域等に存する建築物又は第一種特定工作物 （第8号の2・令第29条の7）	55
第9節 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） 沿道サービス施設・火薬類製造所（第9号・令第29条の8）	56
第1款 【趣旨】	56
第2款 【行政実例】	57
第3款 【三島市の運用】	57
第10節 地区計画又は集落地区計画に適合する施設（第10号）	62

第 11 節	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 8）	67
第 12 節	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 9）	72
第 13 節	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）	74
第 14 節	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）	76
第 4 章	法第 42 条第 1 項ただし書に規定する許可に係る立地基準	81
第 5 章	法第 43 条第 1 項の許可の対象となる建築行為に係る立地基準（令第 36 条第 1 項第 3 号）	82

第1章 概要

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされ、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適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、既成市街地の空洞化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 参照

第2章 許可不要の開発行為及び建築物の建築等

第1節 許可不要の開発行為（法第29条第1項ただし書）

第1款 開発行為の規模による許可不要（法第29条第1項第1号）

（開発行為の許可）

法第29条第1項 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（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項の中核市又は同法第252条の26の3第1項の特例市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

- (1) 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの

令第19条第1項 法第29条第1項第1号の政令で定める規模は、次の表の第1欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第2欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第3欄に掲げる場合には、都道府県（指定都市等（法第29条第1項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。）又は事務処理市町村（法第33条第6項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。）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。第22条の3、第23条の3及び第36条において同じ。）は、条例で、区域を限り、同表の第4欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第一欄	第二欄	第三欄	第四欄
市街化区域	1,000平方メートル	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	300平方メートル以上 1,000平方メートル未満

【三島市の運用】

市街化区域における1,000㎡未満の開発行為については、開発許可を要しない。しかしながら、開発許可を要しない規模で開発行為が行われた後に、隣接地等で一体的な土地利用を目的とした開発行為が行われる場合において、既に行われた開発行為の区域を含めた区域全体の面積が1,000㎡以上である場合には、原則として、既に行われた開発行為の区域を含めた全体で開発許可を受けるものとする（第1編第2章第1節第8款第4 開発区域 参照）。ただし、既に行われた開発行為の完了後3年以上経過している場合で、かつ、計画性がないと認められる場合は、この限りではない。

第2款 開発行為の目的等による許可不要(法第29条第1項第2号～第11号)

- ◆ 許可を例外的に不要としたものであり、拡大解釈はすべきではない。
- ◆ 許可不要な施設内に許可を要するものが混在する場合は、原則として全体について許可が必要となる。

【開発行為の目的等による許可不要】

第29条 第1項 該当号	開発行為の目的等
2号	農林漁業用の政令で定める建築物・農林漁業者用住宅（市街化区域は除外）
3号	駅舎その他の鉄道施設、図書館、公民館、変電所、その他これらに類する公益上必要な建築物のうち政令で定める公益上必要な建築物
4号	都市計画事業の施行
5号	土地区画整理事業の施行
6号	市街地再開発事業の施行
7号	住宅街区整備事業の施行
8号	防災街区整備事業の施行
9号	公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為
10号	非常災害のため必要な応急措置
11号	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

1 農林漁業用の政令で定める建築物・農林漁業者用住宅

法第29条第1項第2号 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

令第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、育種苗施設、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

※ 運用指針 I-2-2 第 1 項第 2 号関係 参照

(1) 令第 20 条の運用基準

① 第 1 号の「生産又は集荷の用に供する建築物」

農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調製施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚げ荷さばき施設の用に供する建築物等が該当する。

② 第 2 号の「生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物」

物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設の用に供する建築物等が該当する。

③ 農業、林業又は漁業の範囲

日本標準産業分類 A-農業、林業、B-漁業の範囲を基準

季節的なものも該当するが、家庭菜園等生業として行うものではないと認められるものは該当しない。

(2) 「農業、林業又は漁業を営む者」

(1)③の基準により農業、林業又は漁業の範囲に属すると認められる業務に従事する者をいうものとし、この場合において、次に従い判断することが望ましい。

① 被傭者を含む

② 兼業者を含む

③ 臨時的と認められる者は含まない

④ 当該市街化調整区域において、これらの業務に従事する者であることを要する

⑤ 世帯員のうち 1 人以上の者がこれらの業務に従事するものであれば足りる

◆ 農林漁業を営む者であることの証明書の発行（農業委員会、森林組合、漁協に依頼）

2 次線引（昭和 51 年 10 月 12 日）に伴い、農林漁業者住宅の建築確認申請書に添付する「適合証明書」の交付申請に必要な「農林漁業を営む者であることの証明書」の発行を依頼

◆ 令第 20 条第 1 号の規定にいう「集荷」（行政実例）

- 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。

- 農協、漁協、任意組合及び集荷業者等の集出荷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、同条同号の「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。

◆ 人工栽培キノコ（行政事例）

人工栽培キノコの栽培施設は法第 29 条第 2 号に非該当。なお、法第 34 条第 4 号前段に該当するものとして取り扱って差し支えない。

◆ 堆肥舎（行政事例）

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。

◆ 農地と農家用住宅が異なる都市計画区域にある場合（質疑応答集）

農家用住宅の用地と農業者所有の農地が異なる都市計画区域にある場合等は、農地と住宅用地が近接している場合等特段の事情がない限り農家用住宅であるかが疑わしく、このような特段の事由が証明されない限り困難と考えられる。

◆ 犬猫診療所（質疑応答集）

ペットのための犬猫診療所は、農業、林業又は漁業の用に供する建築物とはいえない。

◆ 令第 20 条第 5 号に該当するもの

- ・農地法施行規則第 29 条第 1 号が規定する農業用施設で建築面積が 90 平方メートル以内の建築物をいう。なお、農地法施行規則第 29 条第 1 号には農畜産処理加工施設や販売施設は含まれていない。
- ・農業振興地域の整備に関する法律施行規則第 1 条が規定する農業用施設で建築面積が 90 平方メートル以内の建築物をいう。

農地法施行規則

第二十九条 法第四条第一項第八号の農林水産省令で定める場合は、次に掲げる場合とする。

一 耕作の事業を行う者がその農地をその者の耕作の事業に供する他の農地の保全若しくは利用の増進のため又はその農地（二アール未満のものに限る。）をその者の農作物の育成若しくは養畜の事業のための農業用施設に供する場合

農業振興地域の整備に関する法律施行規則

第一条 農業振興地域の整備に関する法律（以下「法」という。）第三条第四号の農林水産省令で定める農業用施設は、次に掲げるものとする。

- 一 畜舎、蚕室、温室（床面がコンクリート敷のものを含む。）、植物工場（閉鎖された空間において生育環境を制御して農産物を安定的に生産する施設をいう。）、農産物集出荷施設、農産物調製施設、農産物貯蔵施設その他これらに類する農畜産物の生産、集荷、調製、貯蔵又は出荷の用に供する施設
- 二 堆肥舎、種苗貯蔵施設、農機具収納施設その他これらに類する農業生産資材の貯蔵又は保管（農業生産資材の販売の事業のための貯蔵又は保管を除く。）の用に供する施設
- 三 耕作又は養畜の業務を営む者が設置し、及び管理する次に掲げる施設
 - イ 主として、自己の生産する農畜産物又は当該農畜産物及び当該施設が設置される市町村の区域内若しくは農業振興地域内において生産される農畜産物（ロ及びハにおいて「自己の生産する農畜産物等」という。）を原料又は材料として使用する製造又は加工の用に供する施設
 - ロ 主として、自己の生産する農畜産物等又は自己の生産する農畜産物等を原料若しくは材料として製造され若しくは加工されたもの（ハにおいて「自己の生産する農畜産物等加工品」という。）の販売の用に供する施設
 - ハ 主として、自己の生産する農畜産物等若しくは自己の生産する農畜産物等加工品又はこれらを材料として調理されたものの提供の用に供する施設
- 四 廃棄された農産物又は廃棄された農業生産資材の処理の用に供する施設（第三十八条において「農業廃棄物処理施設」という。）
- 五 農用地又は前各号に掲げる施設に附帯して設置される休憩所、駐車場及び便所

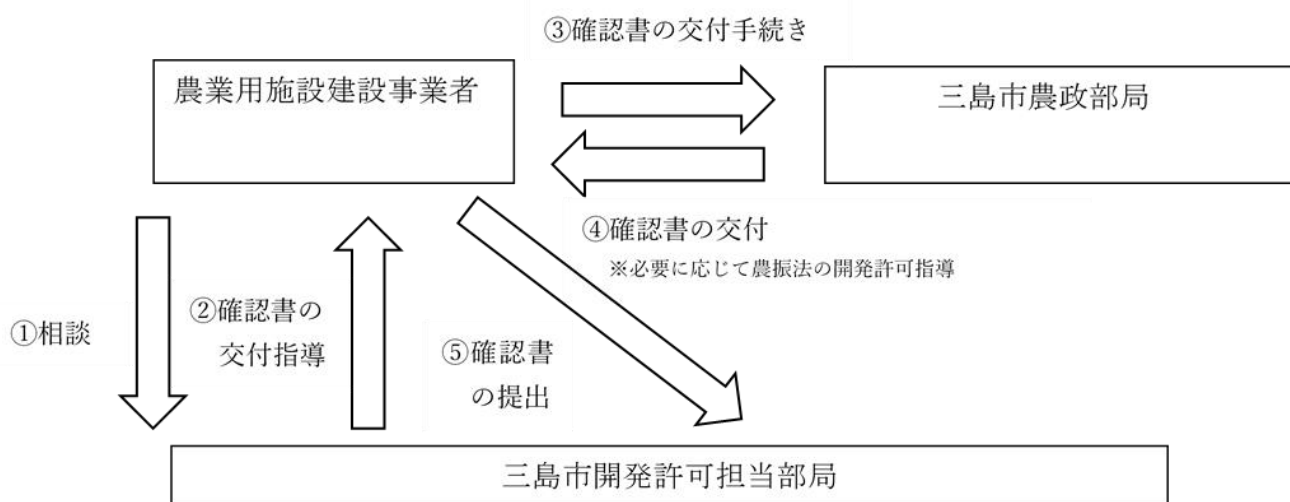
- ・農業振興地域の整備に関する法律施行規則第1条第3号ロが規定する農畜産物等販売施設の取扱基準表

項目	取扱基準
設置者	<ul style="list-style-type: none"> ・農業を営む者であることの証明が発行される者（個人・法人） ・農業者で構成される団体（構成員全員に農業を営む者であることの証明が発行される団体又は三島函南農業協同組合とする） ・自己の業務用の建築物であること。（土地は借地でも構わない）
用途	<ul style="list-style-type: none"> ・自己の生産する農畜産物の割合が、その他のものより量的又は金額的に多いもの。 ・加工品の販売施設では、自己の生産する農畜産物を量的又は金額的に5割以上使用して製造（加工）したもの。 ・管理上又は利用上必要な休憩所、駐車場、便所、事務所等の併設は認める。
立地	<ul style="list-style-type: none"> ・「農業振興地域制度に関するガイドライン」（農林水産省制定）に「地域農業者による農業生産との関連が希薄でないこと。」とあることから、主として販売される農畜産物等が三島市内又は隣接市町で生産されたものであること。 ・販売される農畜産物等が生産される地域であること ・建築基準法上の道路に接すること。 ・駐車場を設けることが望ましい。
（参考）農業振興地域の整備に関する法律の扱い	<ul style="list-style-type: none"> ・農用地区域の場合、建築面積が90㎡以内であっても延床面積が90㎡を超える場合には農業振興地域の整備に関する法律の開発許可（県許可）が必要となる。ただし、農地法第4条第1項又は第5条第1項の許可に係る土地をその許可に係る目的に供するために行う場合はこの限りでない。 （農振法第15条の2より） ・農用地区域の場合は、農用地利用計画において指定された用途（農業用施設用地）であること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の一部を製造（加工）又は販売以外の用途にする場合は農畜産物等販売施設には該当しない。 （「農業振興地域制度に関するガイドライン」より） ・第34条第4号で定められる「農林水産物の処理、貯蔵、加工のための施設」のうち、処理、加工のための施設との併用を認める。

〈農業振興地域の整備に関する法律施行規則第1条に規定する建築物の確認の流れ〉

農業振興地域の整備に関する法律施行規則第1条の規定を満たす建築物であることの判断は、開発許可担当部局と農政担当部局が連携してして確認する。

- 1 事業予定者から開発許可担当部局へ相談（立地場所、建築物の用途、建築面積等）
- 2 開発許可担当部局から事業予定者に対し、農政担当部局へ『施設の設置についての関係部局の確認書〈農振法が規定する農業施設〉』の交付手続きを行うよう指導。
- 3 事業予定者が農政担当部局へ『施設の設置についての関係部局の確認書〈農振法が規定する農業施設〉』の交付手続きを行う。
- 4 農業振興地域の整備に関する法律施行規則第1条に規定する建築物として、確認書の内容に問題がなければ、確認した日付を記載し、農政担当部局課長の印を押印したうえで、農政担当部局から事業予定者へ『施設の設置についての関係部局の確認書〈農振法が規定する農業施設〉』の交付を行う。
- 5 事業者は都市計画法の申請書類に『施設の設置についての関係部局の確認書〈農振法が規定する農業施設〉』を添付して申請を行う。



施設の設置についての関係部局の確認書〈農振法が規定する農業施設〉

施設名称(仮)					
申請者名					
住所				電話番号	
施設用途					
設置場所					
敷地面積		m ²	延床面積		m ²
建築面積		m ²			
農業地域 ※右のいずれかに○ を記載してください。	農用地区域（青地）・農振地域（農用地区域外=白地）・農振地域外				

上記施設を建築したいので、農業振興地域の整備に関する法律施行規則第1条第 号に定める農業用施設であることを確認願います。

上記の願出の内容について、相違がないことを確認しました。

年 月 日

三島市農と食のまちづくり課長 印

第2 公益上必要な建築物

1 法第29条第1項第3号

法第29条第1項第3号 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における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ものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

※ 運用指針Ⅰ－２－３ 第1項第3号関係 参照

法第29条第1項第3号及び令第21条において、公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における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ものの建築の用に供する目的で行う開発行為は、開発許可の適用除外とされている。

なお、国等が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物に係る開発行為については、令第21条第26号により、原則として許可（協議）は不要であるが、学校、社会福祉施設及び医療施設に係るものについては許可（協議）が必要であることに留意するとともに、庁舎及び宿舎に係る開発行為の取扱いについては、以下のとおりとすることが望ましい。

庁舎：許可（協議）を要するものは、

- ① 国の本府省又は本府省の外局の本庁舎
 - ② 国の地方支分部局の本庁舎
 - ③ 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の本庁舎
 - ④ 警視庁又は道府県警察本部の本庁舎
- に係る開発行為であること。

宿舎：原則として許可（協議）が必要であるが、職務上常駐を必要とする職員のための宿舎又は災害等の発生時等に緊急に参集してその対応に当たる必要がある等職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のための宿舎（警察職員、河川事務所・国道事務所に勤務する職員等緊急時に参集する必要がある職員のための宿舎等）に係る開発行為であって、個々の宿舎とそこに居住する職員の勤務地との位置関係が合理的に説明できるものについては、許可（協議）が不要であること。

開発許可が不要である公共公益施設である公益上必要な建築物の建築の申請があった場合において、60条証明書を交付するに当たっては、当該申請に係る公共公益施設の立地について、あらかじめ、当該事案に係る担当部局と位置の選定、規模、施設基準等について無秩序な市街化を防止し都市の健全な発展と秩序ある整備を図る観点から連絡調整を図ることが望ましい。

2 令21条第1号～第6号

令第 21 条 法第 29 条第 1 項第 3 号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- (1) 道路法第 2 条第 1 項に規定する道路又は道路運送法(昭和 26 年法律第 183 号)第 2 条第 8 項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道(同法第 3 条第 1 号に規定する一般旅客自動車運送事業又は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用に供するものに限る。)を構成する建築物
- (2) 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
- (3) 都市公園法第 2 条第 2 項に規定する公園施設である建築物
- (4) 鉄道事業法(昭和 61 年法律第 92 号)第 2 条第 1 項に規定する鉄道事業若しくは同条第 5 項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法(大正 10 年法律第 76 号)による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
- (5) 石油パイプライン事業法第 5 条第 2 項第 2 号に規定する事業用施設である建築物
- (6) 道路運送法第 3 条第 1 号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業(路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。)若しくは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(同条第 6 項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。)の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法(昭和 34 年法律第 136 号)第 2 条第 5 項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物

【三島市の運用】

◆ 一般貨物自動車運送の用に供する施設の取扱い

令第 21 条第 6 号に該当するため、開発許可を得ずに建築された「特別積合せ貨物輸送」の用に供する建築物を、都市計画法に違反して「特別積合せ貨物輸送」以外の一般貨物輸送事業の用に供する等の事例があるため、中部運輸局静岡運輸支局と本市との間で確認措置を講ずる。

◆ 一般貨物自動車運送事業の許可申請及び事業計画変更認可申請の処理に当たり市街化調整区域における営業所等の設置が都市計画法に抵触しないことの確認(平成 4 年 12 月 8 日付中部運輸局静岡陸運支局貨物課長及び静岡県都市住宅部都市計画課長)

- 1 一般貨物自動車運送事業の許可申請等の処理に当たり、都市計画法に抵触しないことの確認のため、中部運輸局静岡陸運支局貨物課は静岡県担当部局(別表)に対し照会を行い回答を求めるものとする。
- 2 照会する申請書等の範囲は、線引都市計画区域内(別紙市町村)において営業所等の施設の設置を伴う事案とする。

但し、無がい車庫等建築物の設置がない事案については、照会しない。

- 3 照会は正副2通とし、当該施設が特定できる資料（位置図、平面図、公図写等）を添付するものとする。
- 4 これに定めのない事項については、その都度中部運輸局静岡陸運支局貨物課と静岡県都市住宅部都市計画課で協議する。
- （別表） 照会先 略
- （別紙） 都市計画区域が線引きされている市町村 略

3 令21条第7号～第14号

- (7) 港湾法第2条第5項に規定する港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法第3条に規定する漁港施設である建築物
- (8) 海岸法(昭和31年法律第101号)第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物
- (9) 航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第2条第5項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物
- (10) 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
- (11) 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法(平成17年法律第100号)第4条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- (12) 電気通信事業法(昭和59年法律第86号)第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
- (13) 放送法(昭和25年法律第132号)第2条第2号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物
- (14) 電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業(同項第2号に規定する小売電気事業及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。)の用に供する同項第18号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物(同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く)を設置する施設である建築物

注) 平成6年度のガス事業法の改正により大口ガス事業の用に供するものは、許可不要から削除された。

4 令21条第15号～第19号

- (15) 水道法第3条第2項に規定する水道事業若しくは同条第4項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第8項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法(昭和33年法律第84号)第2条第6項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第2条第3号から第5号までに規定する公

- 共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物
- (16) 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
- (17) 図書館法(昭和 25 年法律第 118 号)第 2 条第 1 項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法(昭和 26 年法律第 285 号)第 2 条第 1 項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
- (18) 社会教育法(昭和 24 年法律第 207 号)第 20 条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
- (19) 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法(昭和 44 年法律第 64 号)第 15 条の 6 第 3 項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第 27 条第 1 項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物

注 1) 旧第 14 号「電源開発株式会社が設置し、又は改良する発電施設又は送電施設である建築物」は、平成 15 年の電源開発促進法の廃止に伴い削除された。

これに伴い第 15 号以下は改正前より繰り上がっている。

注 2) 図書館法、博物館法の許可不要施設は、該当条項の施設に限定されているので留意すること。

注 3) 独立行政法人は国の関与が制限されていることから、原則として、国の機関が独立行政法人化した場合には、許可を要する施設となるので留意すること。

5 令21条第20号～第22号

- (20) 墓地、埋葬等に関する法律(昭和 23 年法律第 48 号)第 2 条第 7 項に規定する火葬場である建築物
- (21) と畜場法(昭和 28 年法律第 114 号)第 3 条第 2 項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律(昭和 23 年法律第 140 号)第 1 条第 2 項に規定する化製場若しくは同条第 3 項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
- (22) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和 45 年法律第 137 号)による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法(昭和 58 年法律第 43 号)第 2 条第 1 号に規定する浄化槽である建築物

◆ 産業廃棄物処理施設（行政実例）

- 産業廃棄物の処理及び清掃に関する法律第 15 条に規定する産業廃棄物処理施設である建築物は、令第 21 条第 22 号に該当しない。

なお、同一敷地内に一般廃棄物処理施設と産業廃棄物処理施設が併設される場合は、全体について許可が必要となる。

また、一般廃棄物と産業廃棄物を併せて対象とする破砕処理施設も許可が必要

- 市街化調整区域内における産業廃棄物処理施設の設置を、法第 34 条第 14 号に該当するものとするのは、原則として適当でない（第 7 編第 3 章第 2 節第 2 款

第 25 包括承認基準 25 建築基準法第 51 条に規定するその他の処理施設を参照)。

6 令 21 条第 23 号～第 26 号

- (23) 卸売市場法(昭和 46 年法律第 35 号)第 2 条第 3 項に規定する中央卸売市場若しくは同条第 4 項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物
- (24) 自然公園法第 2 条第 6 号に規定する公園事業又は同条第 4 号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物
- (25) 住宅地区改良法(昭和 35 年法律第 84 号)第 2 条第 1 項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
- (26) 国、都道府県等(法第 34 条の 2 第 1 項に規定する都道府県等をいう。)、市町村(指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。)又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの
 - 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 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 多数の者の利用に供する庁舎(主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。)で国土交通省令で定めるもの
 - ホ 宿舎(職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。)

◆ 学校教育法第 1 条

幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校

◆ 直接事務事業の用に供する建築物(行政実例)

令第 21 条第 26 号中「その他直接その事務又は事業の用に供する建築物」には、体育館、研修センター、農村環境改善センター等不特定多数の者の利用に供するため、市町村が条例に基づき設置し、市町村が管理する建築物」を含むものと解する。

◆ 公営住宅建設(質疑応答集)

市町村が公営住宅建設の目的で行う開発行為は、令第 21 条第 26 号に該当しな

い。

7 令 21 条第 27 号～第 30 号

- (27) 独立行政法人日本原子力研究開発機構が独立行政法人日本原子力研究開発機構法(平成 16 年法律第 155 号)第 17 条第 1 項第 1 号から第 3 号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- (28) 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法(平成 14 年法律第 182 号)第 2 条第 2 項に規定する水資源開発施設である建築物
- (29) 独立行政法人宇宙航空研究開発機構が独立行政法人宇宙航空研究開発機構法(平成 14 年法律第 161 号)第 18 条第 1 項第 1 号から第 4 号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- (30) 独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法(平成 14 年法律第 145 号)第 15 条第 1 項第 1 号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律(昭和 55 年法律第 71 号)第 11 条第 3 号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

第 3 都市計画事業等の施行として行う開発行為

法第 29 条第 1 項

- (4) 都市計画事業の施行として行う開発行為
- (5) 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- (6) 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- (7) 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- (8) 防災街区整備事業の施行として行う開発行為

※ 第 4 号から第 8 号までの適用除外については、当該事業そのものの内容として行う開発行為であるので、当該事業の施行区域内であっても事業完了後に個別に開発行為を行う場合は開発許可を要する。

第 4 公有水面埋立地、非常災害の応急措置、通常管理行為等

法第 29 条第 1 項

- (9) 公有水面埋立法(大正 10 年法律第 57 号)第 2 条第 1 項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第 22 条第 2 項の告示がないものにおいて行う開発行為
- (10) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- (11) 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

令第 22 条 法第 29 条第 1 項第 11 号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
- (2) 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行

う開発行為

- (3) 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が 10 平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- (4) 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以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為
- (5) 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が 10 平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- (6) 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積(同一敷地内に 2 以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第 35 条において同じ。)が 50 平方メートル以内のもの(これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の 50 パーセント以上のものに限る。)の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が 100 平方メートル以内であるもの

※ 運用指針 I-2-4 第 1 項第 1 1 号(令第 22 条第 6 号) 関係 参照

本号の開発行為は、法第 34 条第 1 号に該当する開発行為のうち、更に開発行為の主体、立地、業種及び規模を限定したものであり、次のとおり運用を行うことが望ましい。

- (1) 立地については、既存集落の区域又は社会通念上これに隣接すると認められる区域に限られる。
- (2) 業種については、「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限られるので、理容業、美容業等の「物品」に係らないサービス業等は、本号には該当しない。

◆ 令第 22 条第 4 号の「改築」

従前の建築物等の敷地と同一の敷地において従前の建築物等とほぼ同一の規模、構造及び用途を有する建築物等を建築又は建設すること。

◆ 仮設建築物(質疑応答集)

令第 22 条第 1 号に規定する仮設建築物とは、本店の改築に伴う仮店舗のようにその態様から一時的な使用の後に除却されることが明らかな建築物であることを要件とすると解される。

※ 留意事項

仮設建築物とは、使用目的から一時的使用の後に除却されることが明らかな建築物であり、そのため構造上簡易なもので、かつ、除却が容易なものとなるが、構造上簡易であり、かつ、除却が容易な建築物であっても、使用目的から仮設建築物とはいえないものもあるので留意すること。

なお、仮設建築物については、一時的に使用する目的がなくなった場合には、除却されなければならないものである。

第2節 許可不要の建築物の建築等（法第43条）

法第43条第1項第1号～5号に該当する場合は許可不要であるが、このほか既存建築物の建替えについて一定の要件を満たすものは、本市の取扱い（法解釈）により法第43条の適用を受けないものとしている。

第1款 法令による許可不要

法第43条第1項

- (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) 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

令第34条 法第43条第1項第4号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- (2) 法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為
- (2) 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

注）都市計画事業、土地区画整理事業及び市街地再開発事業等の施行として行う開発行為等

令第35条 法第43条第1項第5号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築
- (2) 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるもの
- (3) 主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が50平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。）の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの
- (4) 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

第2款 法第43条第1項の許可を要しない建替え

【三島市の運用】

現在も適法に使用されている既存建築物について、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・構造での建替えは、法第43条第1項の許可を要しない。（法第43条第1項の許可を要しない建替えは、都市計画法上「改築」としない。）

既存建築物の現存	市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物が、現在も適法に使用されていること。
同一の敷地	<p>従前の敷地の範囲内であること。</p> <p>① 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物にあつては、線引きの際の敷地（宅地）の範囲</p> <p>線引き前からの存する建築物の敷地の一部が線引き後に適法に他の建築物の敷地になった場合において、次の要件を満たすときは、線引き前の際の敷地の範囲から線引き後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地をもって、従前の敷地の範囲とみなす。</p> <ul style="list-style-type: none"> 線引き前から存する建築物の敷地の一部が、線引き後に適法（法に適合し、かつ、建基法に基づく建ぺい率、容積率に適合していること。）に他の建築物の敷地となったものであること。 線引きの際の敷地の範囲から線引き後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地の面積が、原則として 200 ㎡以上であること（平成 13 年 5 月 17 日以前に登録されたもの、平成 16 年 8 月 20 日以前に開発許可権者の了解を得たもの、収用等のやむを得ない事情があるものを除く。）。 <p>② 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物にあつては、建築（許可）された際の敷地の範囲</p> <p>当該建築物が建築された後敷地の分割があり敷地の一部が適法に他の建築物の敷地になった場合において、次の要件を満たすときは、当初の敷地の範囲からその後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地をもって、従前の敷地の範囲とみなす。</p> <ul style="list-style-type: none"> 当初から存する建築物の敷地の一部が、敷地の分割後に適法に他の建築物の敷地となったものであること。 当初の敷地の範囲からその後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地の面積が、原則として 200 ㎡以上であること（平成 13 年 5 月 17 日以前に登録されたもの、収用等のやむを得ない事情があるものを除く。）。

同一の用途	従前の用途と同じであること。
同一の規模	<p>建替え後の用途不可分であるすべての予定建築物の延床面積の合計が、従前の用途不可分であるすべての既存建築物の延床面積の合計の 1.5 倍以内のもの。</p> <p>注) 法第 34 条第 1 号又は第 9 号に規定する建築物等の延床面積に上限の定めがある建築物については、既存建築物の延床面積の 1.5 倍以内の面積の数値よりも上限の定めのある面積の数値の方が小さい場合は当該数値（上限の定め）の面積の範囲内であること。</p>
同一の構造	<ul style="list-style-type: none"> 棟数（附属建築物を除く。）が同一であること。 共同住宅等を建替える場合は戸数が同一であること。 階数が同一であること <p>なお、建替え後の予定建築物が 2 階建て以下の場合は階数同一として取り扱う。</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築物の構造種別（木造、鉄骨造、RC 造等の種別）の変更は、本市では地震対策の観点から、「構造の変更」とは取り扱わない。

- ◆ 建替え後の予定建築物の容積率及び建ぺい率は、建基法第 52 条第 1 項第 6 号及び第 53 条第 1 項第 6 号の規定により定められた範囲内でなければならないので留意が必要である。
- ◆ 法第 29 条第 1 項又は法第 43 条第 1 項の許可を受けた建築物の建替えにあつては、従前の許可の要件の範囲内であること。
- ◆ 農家住宅の建替え
本市では、下記の通知に基づいて運用している。

静岡県都市住宅部長からの平成 16 年 3 月 24 日付け都土第 118 号「都市計画法第 34 条の運用基準の改定について（通知）」

V 農家住宅の建替え

農家住宅を建て替える場合には、農家資格を要するが、農家住宅を、子などの直系卑属又はその配偶者が建て替える場合には、農家資格がなくとも適合証明により、建て替えができるものとする。この場合、建て替え後の住宅は、農家住宅としての属人的な用途制限は引き継ぐが、子などの直系卑属又はその配偶者については、属人的な用途は同一とみなし、用途変更には当たらないものとして取り扱う。

例えば、農家住宅に居住していた者が農業を廃業した場合は、法第 29 条第 1 項第 2 号とは扱えないが、既存建築物の同一用途となるので、従前の敷地の範囲内での従前の建築物と同一の規模・構造であれば、予定建築物を「農家住宅（属性あり）」として適合証明により建て替えができるものと扱える。

第3章 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節 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】

本号は市街化を抑制することとされている市街化調整区域にあっても、そこに居住する者の日常生活が健全に営まれるよう配慮して設けられている。

※ 運用指針Ⅰ－6－2 第1号関係 参照

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。

第1款 日用品店舗

第1 【三島市の運用】

本号の趣旨から、主として申請地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規模の大きい店舗や購入行為が日常的に行なわれない耐久消費財を扱う店舗等は該当しない。

第2 行政実例

日常生活のため必要な物品（自動車、家具その他これらに類する耐久消費財を除く。）の小売業若しくは修理業、食堂その他これに類する飲食店又は理容業、美容業その他これらに類するサービス業を営む店舗又は事業場である建築物等が考えられるが、申請地を含む周辺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通常存在すると認められる建築物については、許可して差し支えない（別記「該当事例の考え方」参照）。

なお、「理容業、美容業など物品に係わらないサービスの提供を行う業務」以外の業務で、本号に該当するもののうち申請者の居住している場所や土地及び建築物の規模等によっては、令第22条第6号に該当する場合は許可が不要であるので留意すること。

注）自動車修理工場（認証工場に限る）及び給油所は、法第34条第9号に該当する場合に限り許可できるものであること。

第3 立地条件

建築物の位置は、周辺に 50 戸以上の建築物（ただし、倉庫、車庫などの附属建築物及び市街化区域内の戸数は除く。）が連たんしている地域内。具体的には、次のいずれかの区域内にあること。

- ① 申請地を含む 150m の範囲内
- ② 国道、県道等主要な道路の沿線片側 50m の奥行きで、面積 3ha の範囲内
- ③ 建築物の敷地間の距離がおおむね 50m 以内で連続して存在する地域の範囲内
注）連たんは、直線距離（道のりでない）で測定すること。ただし、河川を跨いだり、崖や線路等により行き来が出来ないような場合は、連たんしていると扱わない。

第4 規模等

1 敷地

敷地面積は原則 500 m²以下（敷地規模の特例に該当する場合は 1,000 m²以下）であること。

2 建築物

- (1) 建築物の延床面積は、300 m²以下であること。
- (2) 許可対象（店舗等）以外の用途を併設したものではないこと。

※ 留意事項 [併用住宅]

併用住宅は、法第 34 条第 1 号の施設には該当しないので留意すること。ただし、都市計画区域内の市街化区域内において、併用住宅で営まれることが通例である理容業、美容業、視覚障害者が営むあんま・針・灸については、法第 34 条第 14 号に基づき許可できる場合がある。その場合は、店舗として相応しい外観と間取りであることが必要であるので十分留意すること。

- (3) 自己の業務の用に供する建築物であること（土地は借地でも構わない）。

3 接続道路

建築敷地は、有効幅員 6m 以上の道路に接すること。

ただし、申請地周辺の道路の状況等によりやむを得ないと認められ、車輛の通行に支障のない場合には、有効幅員 4m 以上の道路に接続すること。

4 敷地規模の特例（優良な駐車場を併設する施設の特例）

次の全ての要件を満たす場合には、敷地面積を原則 1,000 m²まで緩和して許可できるものとする。

- (1) 6m 以上の道路に原則 20m 以上接続していること。
- (2) 敷地内の予定建築物の総延床面積は、300 m²以下であること。
- (3) 駐車場には、10 台以上の駐車ますが、敷地の状況に応じて有効に配置されていること。

- (4) 駐車ますの位置は、道路からの垂直距離で 5m 以上離れていること。ただし、道路との境界にフェンス等の工作物を設置する部分はこの限りではない。
- (5) 道路の交差点に立地する場合には、道路の交差点、まがりかどから 5m の間及び隅切りの部分の道路境界にフェンス等の工作物を設置すること。

別記 該当事例の考え方

①「日常生活のため必要な物品の小売業」に該当する店舗の例

区 分	下記の取扱商品を取扱う店舗
各種商品小売業	衣食住にわたる各種商品
織物・衣料・身の回り品小売業	呉服、服地、寝具、男子服、婦人・子供服、靴、履物、かばん、袋物、洋品雑貨、小間物、傘
飲食物品小売業	各種食料品 酒、食肉、卵・鳥肉、鮮魚、乾物、野菜、果実、菓子、パン、米穀類、牛乳、茶、寿司・惣菜、豆腐・蒲鉾等加工食品
自転車等小売業	自転車(自転車とともにその部品や小型バイクを併せて販売する店舗を含む。)
じゅう器・家庭用機械器具小売業	金物、荒物、陶磁器・ガラス器、家庭用電気機械器具、家庭用機械器具
その他の小売業	医薬品・化粧品(調剤を主とした薬局を含む)、農機具、種苗・種子、肥料・飼料、燃料、書籍・雑誌、新聞、文房具、運動靴、玩具、写真用品、時計・眼鏡・光学用品、喫煙具、花・植木・切花

注 1) 見本販売、取次店など店舗で直ちに購入できないものは、対象とならない。

本表は、法第 34 条第 1 号に該当すると認められる小売店であるが、立地可能かどうかの判断は、周辺地域の状況、店舗などの規模等を勘案し個別に判断する。

注 2) 本表の取扱品目の修理を目的とした修理業は、原則として本号に該当する。

注 3) コンビニエンスストアのうち、本表の取扱商品を主とした店舗は本号に該当する。

②「その他これらに類する建築物」に該当する店舗の例

区 分	内 容
一般飲食店	食堂その他これに類する『一般飲食店』のうち趣旨に該当するもの ※ 主として遊興飲食させるものや、料理店は、『その他の飲食店』であり、該当しない。 ※ 特定の料理品目に特化したものではなく、すし、そば、中華等の食堂に類した日常的な食事のメニューを備えており、単価も食堂と同程度であること。
サービス業	写真業、洗濯業、理容業、美容業、学習塾

金融機関	金融機関のうち趣旨に該当するもの（行政事例） ※ 市街化調整区域内での金融機関の事務所の新設を目的とする開発行為は、当該調整区域の周辺の状況、市街化区域までの距離、金融機関の性格、機能、事務所の用途・規模・構造等総合的にみて、当該区域に居住しているものの日常生活のためにのみ必要な限定的生活を有する事業場等と判断できる場合は、法第 34 条第 1 号の適用があり得ると解される。
事業所	農林漁業団体事務所
療術業	あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所

注) 見本販売、取次店など店舗で直ちに購入できないものは、対象とならない。

本表は、法第 34 条第 1 号に該当すると認められる店舗であるが、立地可能かどうかの判断は、周辺地域の状況、店舗などの規模等を勘案し個別に判断する。

③ 複数の用途を含む日用品複合店舗

- ・法第 34 条第 1 号の日用品店舗の複数の用途からなる複合店舗は、法第 34 条第 1 号に該当する日用品店舗と扱う。
- ・日用品複合店舗は、第 34 条法第 1 号の日用品店舗以外の用途と複合しないこと。
- ・兼用店舗（建物内で行き来ができる）と併用店舗（建物内で行き来ができない）のいずれも法第 34 条第 1 号に該当する。

④ 「日常生活のために必要な物品の小売業」、「その他これらに類する建築物」に該当しない店舗の例

区 分	内 容
日常生活のために必要な物品の小売業に該当しないもの	高級品等の専門店 貴金属製品小売、ゴルフ用品店、毛皮コート小売店、らしや小売店、洋書専門店
	大型の耐久消費財の販売店 自動車小売店、大型バイク小売店、家具小売店
	著しく個人の趣味、趣向に係るもの ペットフード販売店、ペットショップ、猟銃小売店、(中古)ビデオ(CD)販売店
	明らかに特殊なもの 宗教用具販売店、茶道具小売店、建築材料小売店、他の分類されないその他の小売店
	製造小売で、当該店舗外でも販売するもの
その他これらに類する建築物に該当しないもの	娯楽施設 レンタルビデオ(CD)店舗、カラオケボックス、漫画喫茶、インターネットカフェ、
	その他 エステティックサロン、クリーニング取次店（クリーニング作業を行う場合は、日用品店舗として扱う）

第2款 公共公益施設（診療所、助産所、社会福祉施設、学校）

第1 診療所及び助産所

【三島市の運用】

次の要件を満たす診療所（病床が19床以下）、助産所

- ① 主として周辺の居住者が利用する診療所（医療法第1条の5第2項）又は助産所（同法第2条第1項）の用に供する施設である建築物であること。

- 敷地面積は500㎡以下であること。
- 建築物の延床面積は300㎡以下であること。

- ② 建築物の位置は、周辺に50以上の建築物（市街化調整区域内に存するものに限る。）が連たんしている地域内であること。

注1) 「周辺に50以上の建築物が連たんしている地域内」とは、次の区域をいう。

- 申請地を含む150mの範囲内
- 国道、県道等主要な道路の沿線片側50mの奥行きで、面積3haの範囲内
- 建築物の敷地間の距離がおおむね50m以内で連続して存在する地域の範囲内

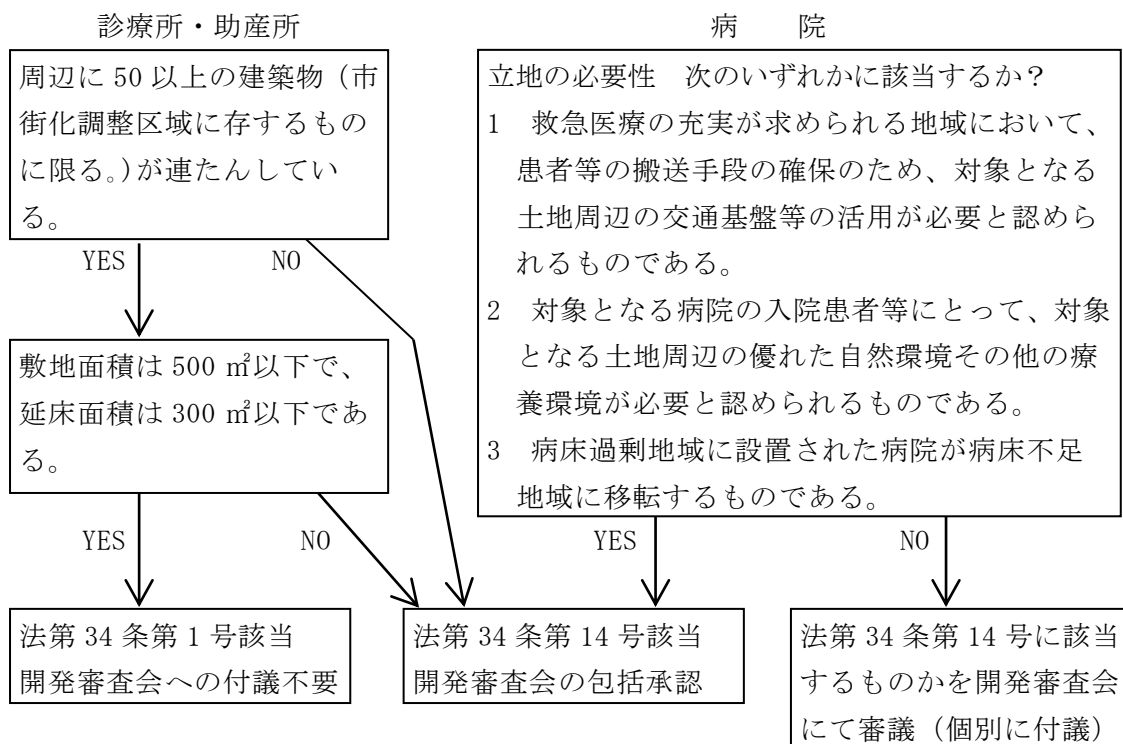
注2) 連たんは、直線距離（道のりでない）で測定すること。ただし、河川を跨いだり、崖や線路等により行き来が出来ないような場合は、連たんしていると扱わない。

- ③ 自己の業務の用に供する建築物であること（土地は借地でも構わない）。

〈参考1〉 法第34条第14号 包括承認基準11「2 診療所及び助産所」 第7編参照

〈参考2〉 法第34条第1号及び第14号の運用の整理（医療施設） 第7編参照
必要条件

- 病院の場合……医療法第1条の5第1項に規定する病院の用に供する施設であること。
- 診療所の場合…医療法第1条の5第2項に規定する診療所の用に供する施設であること。
- 助産所の場合…医療法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設であること。
- 設置及び運営が国等の定める基準に適合するものであること。
- 県及び市町の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みであること。



第2 社会福祉施設

次の要件を満たす社会福祉施設

- ① 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又は社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設並びに更生保護事業法（平成7年法律第86号）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。）等であること。
- ②-1 通所系施設である社会福祉施設については、主として周辺の居住者が利用する建築物であること。
 - 敷地面積は500㎡以下であること。
 - 建築物の延床面積は300㎡以下であること。
- ②-2 入所系施設である社会福祉施設については、主として周辺の居住者、その家族及び親族が入所するための施設である建築物であること。
 - 敷地面積は500㎡以下であること。
 - 建築物の延床面積は300㎡以下であること。
- ③ 建築物の位置は、周辺に50以上の建築物（市街化調整区域内に存するものに限る。）が連たんしている地域内であること。

注1) 周辺に50以上の建築物が連たんしている地域内とは、次の区域をいうこと。

- 申請地を含む150mの範囲内
- 国道、県道等主要な道路の沿線片側50mの奥行きで、面積3haの範囲内
- 建築物の敷地間の距離がおおむね50m以内で連続して存在する地域の範囲内

注2) 連たんは、直線距離（道のりでない）で測定すること。ただし、河川を跨いだり、崖や線路等により行き来が出来ないような場合は、連たんしていると扱わない。

〈参考3〉 社会福祉施設の定義（法第34条第1号及び第14号における取扱い）

- ① 「社会福祉施設」の定義は都市計画法の解釈によるものであり、法第34条第1号及び第14号における社会福祉施設（以下「社会福祉施設」という。）とは、一定の社会福祉事業の用に供する「施設」で、法令等に定める基準に適合した人的態勢と物的施設を有するものと解されること。
- ② 「施設」としての要件を満たすためには、当該施設内で社会福祉サービスを提供できる人的態勢と物的施設を備えている必要があり、社会福祉サービスを提供する人的態勢と物的施設を有しないもの（事務所、職員待機所、倉庫、住宅等）を主としたものは、社会福祉施設には当たらないこと。

- ③ 対象となる社会福祉事業の範囲は、社会福祉法第 2 条に規定する事業が概ね該当するものと解される。同条は社会福祉施設を規定したものではなく事業形態に着目した概念であることから同条に規定する事業の用に供されるものであっても、施設の人的態勢と物的施設が基準に適合していない場合には、社会福祉施設には当たらないこと。
- ④ 社会福祉施設を定義した法令に、社会福祉施設職員等退職手当共済法（昭和 36 年法律第 155 号）第 2 条及び同法施行令（昭和 36 年政令第 286 号）第 1 条があり、これらに該当するものは社会通念上の社会福祉施設と解されること。
- ⑤ 自己の業務の用に供する建築物であること（土地は借地でも構わない）。

社会福祉法第 2 条 この法律において「社会福祉事業」とは、第一種社会福祉事業及び第二種社会福祉事業をいう。

2 次に掲げる事業を第一種社会福祉事業とする。

- (1) 生活保護法(昭和 25 年法律第 144 号)に規定する救護施設、更生施設その他生計困難者を無料又は低額な料金で入所させて生活の扶助を行うことを目的とする施設を経営する事業及び生計困難者に対して助葬を行う事業
- (2) 児童福祉法(昭和 22 年法律第 164 号)に規定する乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、障害児入所施設、情緒障害児短期治療施設又は児童自立支援施設を経営する事業
- (3) 老人福祉法(昭和 38 年法律第 133 号)に規定する養護老人ホーム、特別養護老人ホーム又は軽費老人ホームを経営する事業
- (4) 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律(平成 17 年法律第 123 号)に規定する障害者支援施設を経営する事業
- (5) 削除
- (6) 売春防止法(昭和 31 年法律第 118 号)に規定する婦人保護施設を経営する事業
- (7) 授産施設を経営する事業及び生計困難者に対して無利子又は低利で資金を融通する事業

3 次に掲げる事業を第二種社会福祉事業とする。

- (1) 生計困難者に対して、その住居で衣食その他日常の生活必需品若しくはこれに要する金銭を与え、又は生活に関する相談に応ずる事業
- (1)の 2 生活困窮者自立支援法(平成 25 年法律第 105 号)に規定する認定生活困窮者就労訓練事業
- (2) 児童福祉法に規定する障害児通所支援事業、障害児相談支援事業、児童自立生活援助事業、放課後児童健全育成事業、子育て短期支援事業、乳児家庭全戸訪問事業、養育支援訪問事業、地域子育て支援拠点事業、一時預かり事業、小規模住居型児童養育事業、小規模保育事業、病児保育事業又は子育て援助活動支援事業、同法に規定する助産施設、保育所、児童厚生施設又は児

童家庭支援センターを経営する事業及び児童の福祉の増進について相談に応ずる事業

- (2)の2 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律(平成18年法律第77号)に規定する幼保連携型認定こども園を経営する事業
- (2)の3 民間あっせん機関による養子縁組のあっせんに係る児童の保護等に関する法律(平成二十八年法律第百十号)に規定する養子縁組あっせん事業
- (3) 母子及び父子並びに寡婦福祉法(昭和39年法律第129号)に規定する母子家庭日常生活支援事業、父子家庭日常生活支援事業又は寡婦日常生活支援事業及び同法に規定する母子・父子福祉施設を経営する事業
- (4) 老人福祉法に規定する老人居宅介護等事業、老人デイサービス事業、老人短期入所事業、小規模多機能型居宅介護事業、認知症対応型老人共同生活援助事業又は複合型サービス福祉事業及び同法に規定する老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、老人福祉センター又は老人介護支援センターを経営する事業
- (4)の2 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に規定する障害福祉サービス事業、一般相談支援事業、特定相談支援事業又は移動支援事業及び同法に規定する地域活動支援センター又は福祉ホームを経営する事業
- (5) 身体障害者福祉法(昭和24年法律第283号)に規定する身体障害者生活訓練等事業、手話通訳事業又は介助犬訓練事業若しくは聴導犬訓練事業、同法に規定する身体障害者福祉センター、補装具製作施設、盲導犬訓練施設又は視聴覚障害者情報提供施設を経営する事業及び身体障害者の更生相談に応ずる事業
- (6) 知的障害者福祉法(昭和35年法律第37号)に規定する知的障害者の更生相談に応ずる事業
- (7) 削除
- (8) 生計困難者のために、無料又は低額な料金で、簡易住宅を貸し付け、又は宿泊所その他の施設を利用させる事業
- (9) 生計困難者のために、無料又は低額な料金で診療を行う事業
- (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又は介護医療院を利用させる事業
- (11) 隣保事業(隣保館等の施設を設け、無料又は低額な料金でこれを利用させることその他その近隣地域における住民の生活の改善及び向上を図るための各種の事業を行うものをいう。)
- (12) 福祉サービス利用援助事業(精神上の理由により日常生活を営むのに支障がある者に対して、無料又は低額な料金で、福祉サービス(前項各号及び前各

号の事業において提供されるものに限る。以下この号において同じ。)の利用に関し相談に応じ、及び助言を行い、並びに福祉サービスの提供を受けるために必要な手続又は福祉サービスの利用に要する費用の支払に関する便宜を供与することその他の福祉サービスの適切な利用のための一連の援助を一体的に行う事業をいう。)

(13) 前項各号及び前各号の事業に関する連絡又は助成を行う事業

4 この法律における「社会福祉事業」には、次に掲げる事業は、含まれないものとする。

(1) 更生保護事業法(平成7年法律第86号)に規定する更生保護事業(以下「更生保護事業」という。)

(2) 実施期間が6月(前項第13号に掲げる事業にあつては、3月)を超えない事業

(3) 社団又は組合の行う事業であつて、社員又は組合員のためにするもの

(4) 第2項各号及び前項第1号から第9号までに掲げる事業であつて、常時保護を受ける者が、入所させて保護を行うものにあつては5人、その他のものにあつては20人(政令で定めるものにあつては、10人)に満たないもの

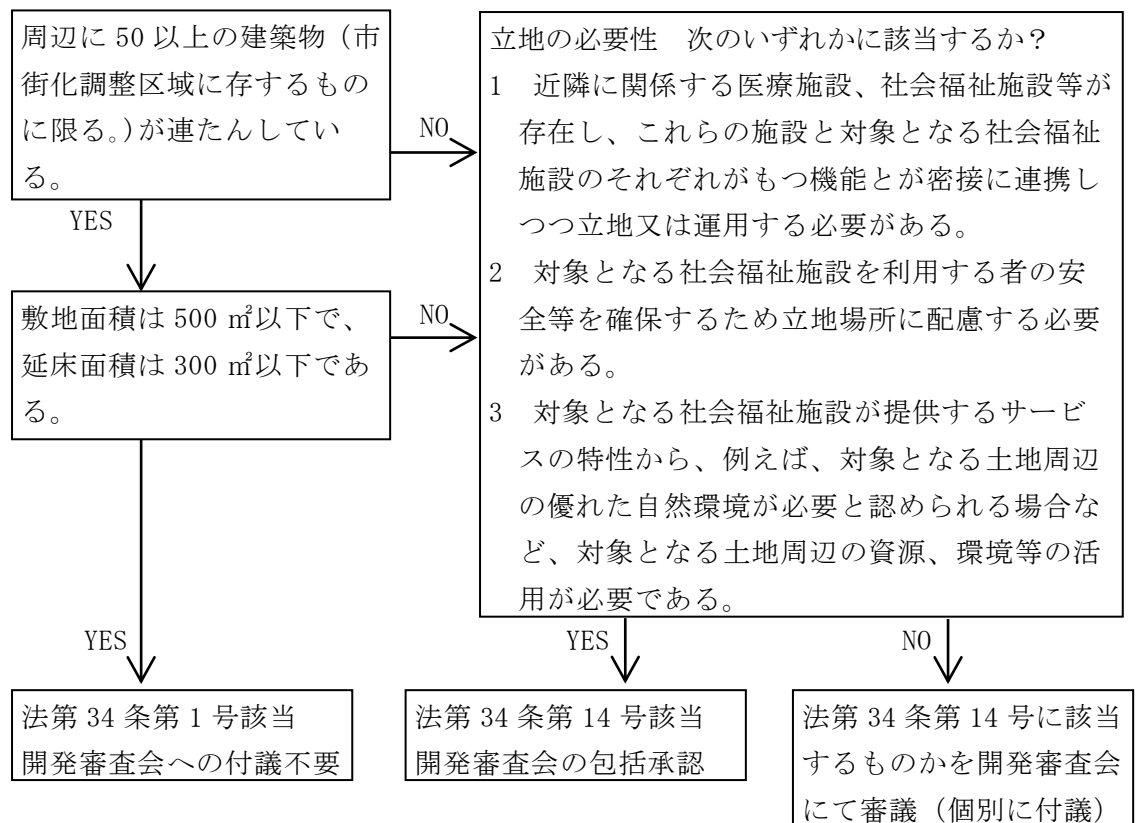
(5) 前項第13号に掲げる事業のうち、社会福祉事業の助成を行うものであつて、助成の金額が毎年度500万円に満たないもの又は助成を受ける社会福祉事業の数が毎年度50に満たないもの

更生保護事業法第2条 この法律において「更生保護事業」とは、継続保護事業、一時保護事業及び連絡助成事業をいう。

〈参考4〉 法第34条第14号 包括承認基準11「3 社会福祉施設」第7編参照

〈参考5〉 法第34条第1号及び第14号の運用の整理(社会福祉施設)第7編参照
必要条件

- 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であること。
- 設置及び運営が国等の定める基準に適合するものであること。
- 県及び市町の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みであること。



第3 学校

次の要件を満たす学校教育法（昭和22年法律第26号）に規定する学校

- ① 主として開発区域の周辺居住者が利用する学校教育法に規定する学校（大学を除く。）であること。

注1) 学校教育法に規定する専修学校及び各種学校は除かれること。

注2) 主として開発区域の周辺居住者が利用する学校は、学区（幼稚園の場合は募集対象区域）が定められており、当該開発区域が存する市町のみを学区としていること。

- ② 学校の位置は、周辺に50以上の建築物（市街化調整区域内に存するものに限る。）が連たんしている地域内であること。

注1) 周辺に50以上の建築物が連たんしている地域内とは、次の区域をいう。

- 申請地を含む150mの範囲内
- 国道、県道等主要な道路の沿線片側50mの奥行きで、面積3haの範囲内
- 建築物の敷地間の距離がおおむね50m以内で連続して存在する地域の範囲内

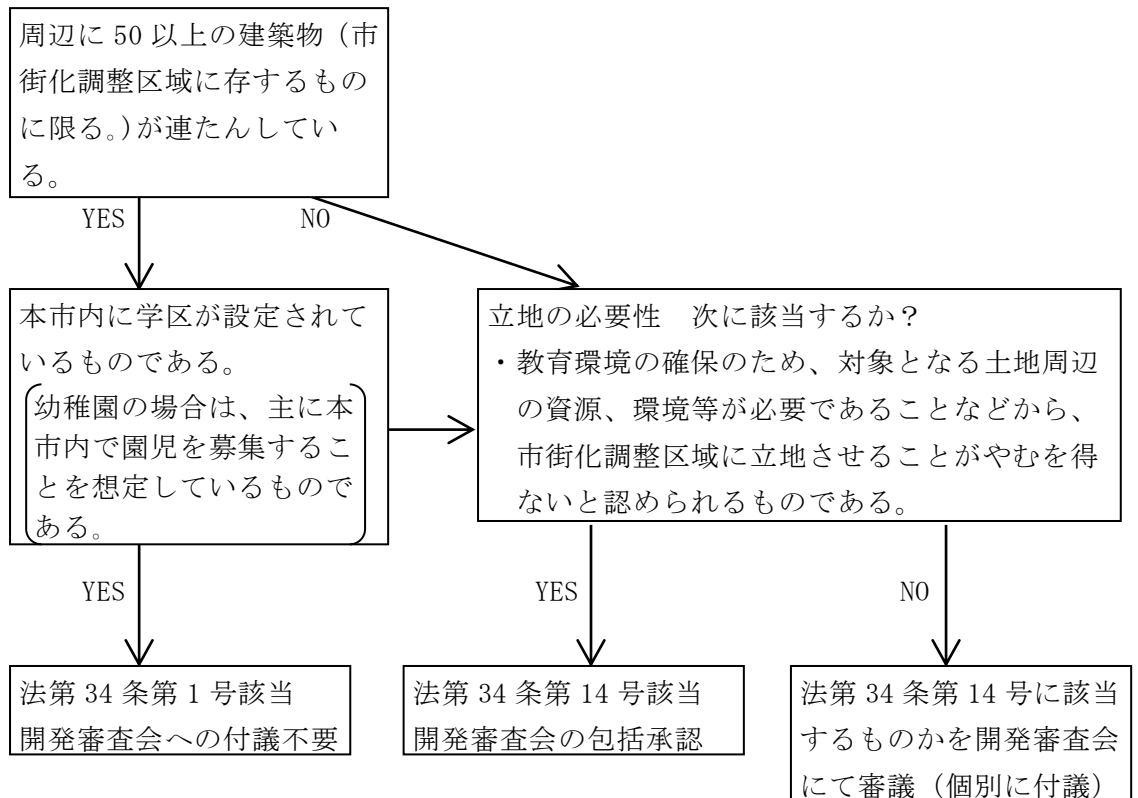
注2) 連たんは、直線距離（道のりでない）で測定すること。ただし、河川を跨いだり、崖や線路等により行き来が出来ないような場合は、連たんしていると扱わない。

- ③ 自己の業務の用に供する建築物であること（土地は借地でも構わない）。

〈参考6〉 法第34条第14号 包括承認基準11「4 学校」第7編参照

〈参考7〉 法第34条第1号及び第14号の運用の整理（学校）第7編参照
必要条件

- ・ 学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）の施設であること。
- ・ 県及び市町の文教施策の観点から支障がないことについて調整済みであること。



第4 診療所及び助産所、社会福祉施設、学校のいずれかの施設を含む1棟の建築物（公共公益複合施設）

次の要件を満たす公共公益複合施設

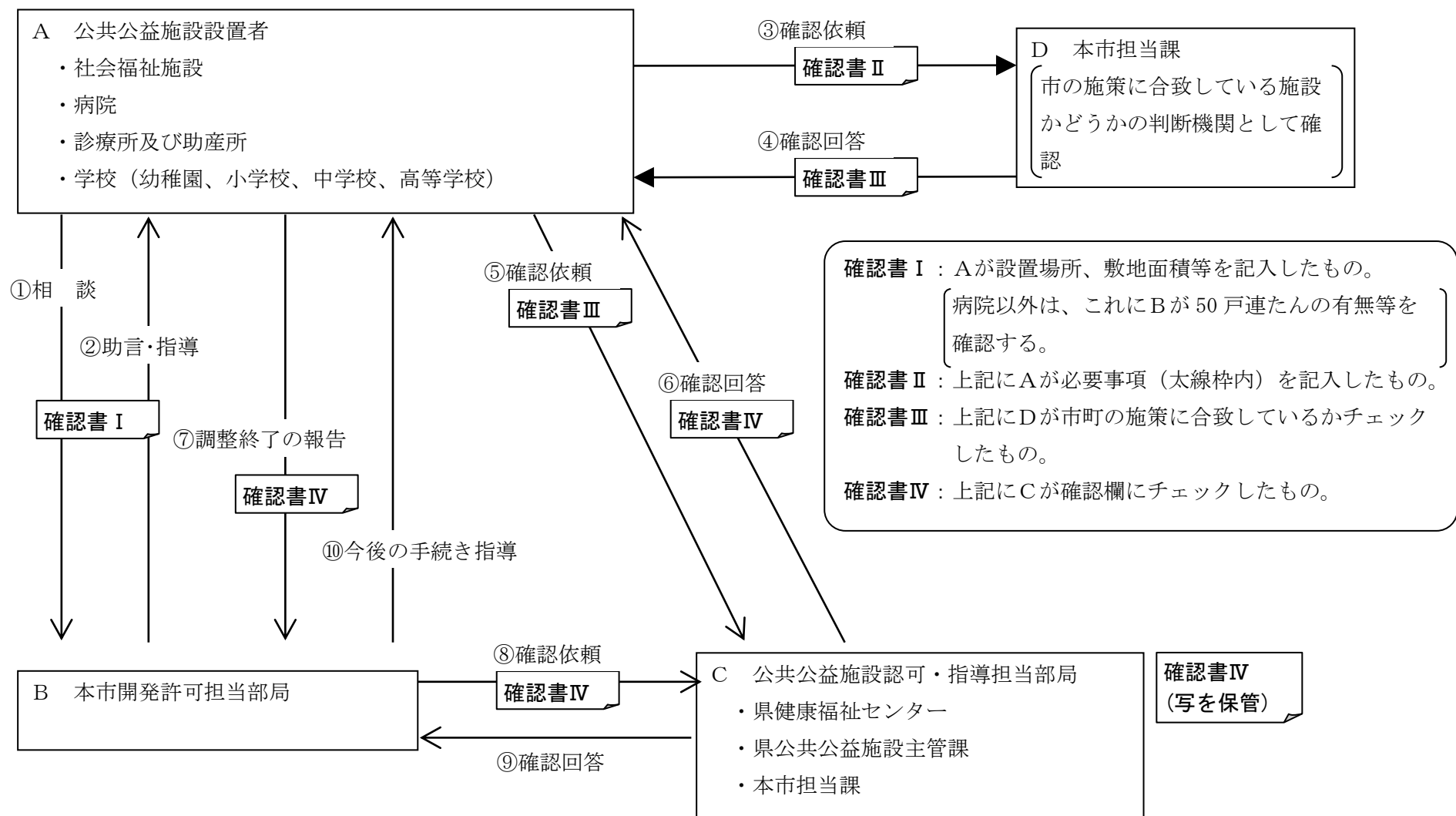
- ① 複合する施設は「第1 診療所及び助産所」、「第2 社会福祉施設」、「第3 学校」のいずれかの要件（敷地面積及び建築物の延床面積の要件を除く）を満たすこと。
- ② 診療所及び助産所、社会福祉施設の用途を含む公共公益複合施設の敷地面積及び建築物の延床面積は、診療所及び助産所、社会福祉施設の施設部分の合計を対象として、その用途が該当する「第1 診療所及び助産所」、「第2 社会福祉施設」の要件をいずれも満たすこと。（内容は以下のとおり）
 - ・敷地面積は500m²以下であること。
 - ・建築物の延床面積は300m²以下であること。
 - ・敷地面積及び建築物の延床面積の要件がない「第3 学校」との公共公益複合施設の場合、「第3 学校」の施設部分は敷地面積及び建築物の延床面積の要件の対象数値から除く。
- ③ 自己の業務の用に供する建築物であること。（土地は借地でも構わない）
- ④ 公共公益複合施設は、公共公益施設以外の用途と複合しないこと

第5 公共公益施設の開発許可手続きの流れ

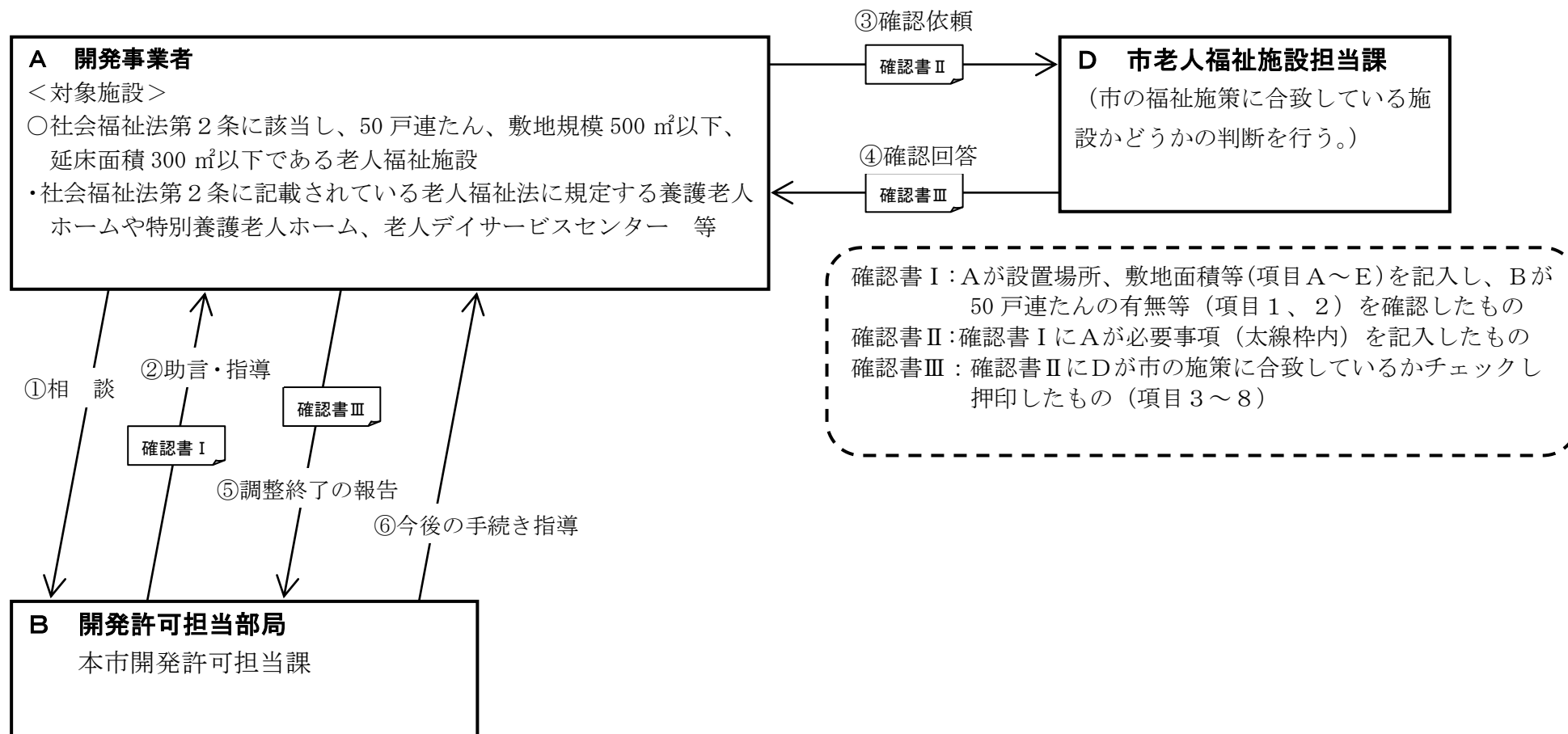
当該施設が法第34条第1号又は第14号のどちらに該当するものかについては、開発許可担当部局と施設設置関係部局・機関（県・市町）が連携して必要事項を確認して判断する。

- 1 事業予定者から開発許可担当部局へ相談（敷地面積、延床面積、50戸連たん等の確認）
- 2 本市開発許可担当部局から事業予定者に対し、市の施設設置関係部局に説明しておくよう助言・指導
- 3 事業予定者から市町の担当部局への説明
 - 市の医療、福祉又は文教施策の観点から支障がないことについて調整済みである旨の確認
- 4 本市の担当部局から事業予定者に確認したことの回答
- 5 事業予定者から施設設置認可・指導担当部局（県健康福祉センター、県所管課又は市町担当課等）への説明
 - 施設の種類、法令の該当条項、定員、設置基準等への適合
 - 県の医療、福祉又は文教施策の観点から支障がないことについて調整済みである旨の確認
- 6 施設設置認可・指導担当部局から事業予定者に確認したことの回答
- 7 事業予定者から本市開発許可担当部局に、施設設置認可・指導担当部局への説明が完了した旨の連絡
- 8 開発許可担当部局から施設設置認可・指導担当部局に文書で確認依頼
- 9 施設設置認可・指導担当部局から本市開発許可担当部局に文書で回答
- 10 本市開発許可担当部局から事業予定者へ今後の手続きを助言・指導

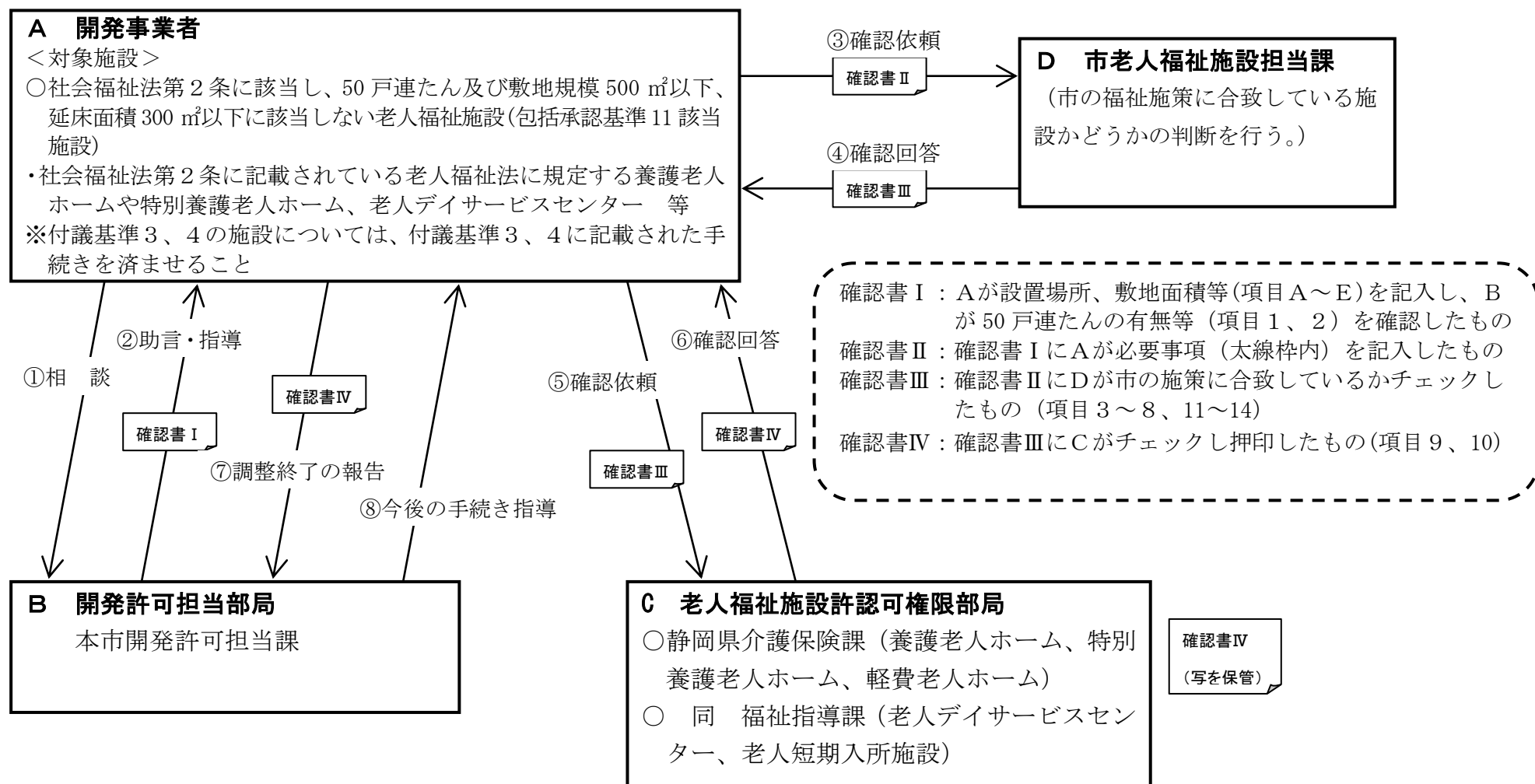
◆ 公共公益施設の開発許可手続きの流れフロー



◆ 老人福祉施設の開発許可手続きフロー【都市計画法第 34 条第 1 号該当施設】



◆ 老人福祉施設の開発許可手続きフロー【都市計画法第 34 条第 14 号(包括承認基準 11)該当施設】



(社会福祉施設の許可申請の際添付する誓約書)

社会福祉施設の設置に関する誓約書	
年 月 日	
三島市長	あて
社会福祉法人△△△△△	
理事長 ○○○○ 印	
<p>社会福祉法人△△△△△は、予定した社会福祉事業を確実に開始し継続することを誓約します。また、仮に予定した事業の遂行が困難な事態になるおそれが生じた場合には、直ちにその旨を申し出るとともに、予定した事業が確実に遂行できる社会福祉法人に事業を引き継ぐなど、当該施設について都市計画法に従った適法な対応策を講じることを誓約します。</p> <p>つきましては、設置予定の社会福祉施設△△△△△が、都市計画法に規定する開発許可又は建築許可を認められるようお願いします。</p>	
施 設 の 名 称	
施 設 の 種 類	(事業計画は、別添資料のとおり)
法令等の該当条例	
施設内において行う社会福祉事業の内容	
施設の設置予定場所	
予定場所の選定理由	
施 設 の 整 備 内 容	(施設の整備計画は、別添資料のとおり)
開 発 予 定 者	<div>〔定款、登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）、予定した社会福祉事業を確実に継続する能力を有する資料〕</div> <p>*は別添のとおり</p>
<p>* 予定した社会福祉事業を確実に開始し継続する能力を有することを証する資料としては、当該社会福祉法人の事業実績、資金計画書等を添付すること。</p>	

施設の設置についての関係部局の確認書〈診療所・助産所〉

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住所		電話番号		
D	設置場所				
E	敷地面積		m ²	延床面積	m ²

	開発担当所属		担当者名		電話番号	
	開 発 担 当 部 局 確 認 欄					開発担当 確認欄
1	周辺に50以上の建築物（市街化調整区域に存するものに限る。）が連たんしている。					
2	敷地面積は500m ² 以下で、建築物の延床面積は300m ² 以下である。 併用住宅でない。					

	医療担当所属		担当者名		電話番号	
	医 療 関 係 確 認 項 目					医療担当 確認欄
3	医療法第1条の5第2項に規定する診療所である。					
4	医療法第2条第1項に規定する助産所である。					
5	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。					
6	県の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
7	市の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
	確認年月日		市担当者名			

法第34条第1号確認事項

法第34条第14号確認事項

8 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各2部）

* 申請者は太線の中だけを記入してください。まずA～Eを記載してください。

次に1及び2に該当するかを開発担当部局で確認を受けてください。

1及び2に該当する場合は、県医療担当部局（診療所・助産所設置担当部局）において3～4の確認を受けて、開発担当部局に8を添えて2部提出してください。

1及び2に該当しない場合は、7の市町の医療担当部局で医療施策の観点から支障がないことの確認を受けて、次に県医療担当部局（診療所・助産所設置担当部局）で3～6の確認を受けて、開発担当部局に8を添えて2部提出してください。

施設の設置についての関係部局の確認書<社会福祉施設(老人福祉施設を除く)>

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住所		電話番号		
D	設置場所				
E	敷地面積		m ²	延床面積	m ²

開発担当所属		担当者名		電話番号	
開 発 担 当 部 局 確 認 欄					開発担当 確認欄
1	周辺に50以上の建築物（市街化調整区域に存するものに限る。）が連たんしている。				
2	敷地面積は500m ² 以下で、建築物の延床面積は300m ² 以下である。				

福祉担当所属		担当者名		電話番号	
福 祉 関 係 確 認 項 目					福祉担当 確認欄
3	法令該当	施設の種類			
4		設置する施設の根拠条項			
5		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である。		○×	
6	定員	通所利用者の定員			
7		入所利用者の定員			
8		計			
9	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。				
10	県の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。				
11	市の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。				
確認年月日				市担当者名	

法第34条第1号確認事項

法第34条第14号確認事項

(裏面に続く)

* 申請者は太線の中だけを記入してください。まずA～Eを記載してください。

次に1及び2に該当するかを開発担当部局で確認を受けてください。

1及び2に該当する場合は3～8を記載し、公共公益施設の立地の確認機関で3～8の確認を受けて、開発担当部局に15を添えて2部提出してください。

1及び2に該当しない場合は3～8、12～14を記載し、11の市の福祉担当部局で市の福祉施策の観点から支障がないことの確認、公共公益施設の立地の確認機関で3～10、12～14の確認を受けて、開発担当部局に15を添えて2部提出してください。

福 祉 関 係 確 認 項 目			福祉担当 確 認 欄	
12	立地の必要性①	近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と対象とな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。	○×	
		上記に該当する理由		
		施設名		
		所在地		
13	立地の必要性②	対象となる社会福祉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の必要がある。	○×	
		上記に該当する理由		
14	立地の必要性③	対象となる社会福祉施設が提供するサービスの特性から、例えば、対象となる土地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、対象となる土地周辺の資源、環境等の活用が必要である。	○×	
		上記に該当する理由		

法第34条第14号確認事項

15 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各2部）

施設の設置についての関係部局の確認書<社会福祉施設（老人福祉法関連施設）>

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住 所		電話番号		
D	設 置 場 所				
E	敷 地 面 積		m ²	延 床 面 積	m ²

開発担当所属		担当者名		電話番号	
開 発 担 当 部 局 確 認 欄					開発担当 確 認 欄
1	周辺に50以上の建築物（市街化調整区域に存するものに限る。）が連たんしている。				
2	敷地面積は500m ² 以下で、建築物の延床面積は300m ² 以下である。				

福祉担当所属		担当者名		電話番号	
確 認 項 目				福祉担当 確 認 欄	
3	社会福祉法への該当性	施設の種類			市（フローのD）
4		法令の該当条項			
5		○× 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である。			
6		通所利用者の定員			
7		入所利用者の定員			
8		計			
9	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。				許認可権限部局 （フローのC）
10	県の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。				
11	市の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。				
	確認年月日		市町担 当者名		

法第34条第1号確認事項

法第34条第14号確認事項

（裏面に続く）

※ 申請者は太枠内だけを記載してください。

<手続上の注意>

申請者は、まずA～Eを記載してください。

次に1及び2に該当するかを開発担当部局で確認を受けてください。

【都市計画法第34条第1号の施設】

1及び2に該当する場合は3～8を記載し、市の福祉担当部局で3～8の確認を受けて、開発担当部局に15を添えて2部提出してください。

【都市計画法第34条第14号（包括承認基準11）の施設】

1及び2に該当しない場合は3～8、12～14（12～14のいずれかに該当）を記載し、市の福祉担当部局で3～8、11～14の確認・調整を受け、社会福祉施設設置の許認可権限を有する部局で9、10の確認を受けて、開発担当部局に15を添えて2部提出してください。

確 認 項 目			福祉担当 確 認 欄	
12	立地の 必要性 ①	○× 近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と対象とな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。	市（フローのD）	
		上記に該当する理由		
		施設名		
		所在地		
13	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。	市（フローのD）	
		上記に該当する理由		
14	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。	市（フローのD）	
		上記に該当する理由		

法第34条第14号確認事項

15 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各2部）

施設の設置についての関係部局の確認書<学校>

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住所		電話番号		
D	設置場所				
E	敷地面積		m ²	延床面積	m ²

開発担当所属		担当者名		電話番号	
開 発 担 当 部 局 確 認 欄					開発担当 確認欄
1	周辺に50以上の建築物(市街化調整区域に存するものに限る。)が連たんしている。				
文教担当所属		担当者名		電話番号	
文 教 関 係 確 認 項 目					文教担当 確認欄
2	施設の種類				
3	設置する施設の根拠条項				
4	当該市町に学区が設定されている。 (幼稚園の場合は主に当該市町内で 園児を募集することを想定してい る。)	対象とする 区域			
5	その設置目的から、主として開発区域の周辺居住者以外の利用を想定している。				○×
6	県又は市の文教施策の観点から支障がないことについて調整済みである。				
確認年月日		県/市担当者名			
7	立地の 必要性	教育環境の確保のため、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る。			○×
		上記に該当する理由			

法第34条第1号確認事項

法第34条第14号確認事項

8 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各2部）

* 申請者は太線の中だけを記入してください。まずA～Eを記載してください。

次に1に該当するかを開発担当部局で確認を受けてください。

1に該当し4で記入する区域が当該施設を設置する市の場合は、2～4を記載し、私立学校は県私学振興課、市立学校は市教育委員会、県立学校は県教育委員会で2～4の確認を受けて、開発担当部局に8を添えて2部提出してください。

上記に該当しない場合は2～5及び7を記載し、県私学振興課、市教育委員会又は県教育委員会で2～7の確認を受けて、開発担当部局に8を添えて2部提出してください。

第2節 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】

※ 運用指針Ⅰ－6－3 第2号関係 参照

- (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、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。

【行政事例】

◆ 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)に全部改正された。

〈参考〉 観光基本法

第14条 国は、史跡、名勝、天然記念物等の文化財、すぐれた自然の風景地、温泉その他産業、文化等に関する観光資源の保護、育成及び開発を図るため必要な施策を講ずるものとする。

〈参考〉 観光立国推進基本法

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。

【三島市の運用】

以下の施設は観光資源と扱う。

観光資源	観光立国推進基本法第13条の該当種別
箱根西麓・三島大吊橋	良好な景観、その他文化、産業等に関する観光資源
山中城跡	史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土

1. 箱根西麓・三島大吊橋に対する「観光資源の有効な利用上必要な建築物」は次のとおりとする(平成29年1月1日より取扱基準を施行)

次のすべてに該当する建築物のうち、箱根西麓・三島大吊橋(以下「大吊橋」という。)の有効な利用上必要と認められるものとする。

(1) 建築物の位置

別図に示す区域内とすること。

(2) 建築物の用途

次のいずれかの用途とすること。ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条各項に規定する営業を行う施設に該当するものを除く。

- ア 富士山、駿河湾などを展望する展望台
- イ 大吊橋の観光客を対象とした宿泊施設（旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号）第 2 条第 2 項又は第 3 項に係る許可を得て営業するものに限る。）
- ウ 大吊橋の観光客を対象とした飲食店
- エ 特産品、地場産品又は土産物の販売を主たる目的とする店舗
- オ 大吊橋に関連する展示場又は資料館
- カ 大吊橋の維持管理施設、観光案内施設、休憩施設、公衆便所
- キ その他大吊橋の有効な利用上必要な建築物と認められるもの（市の観光政策担当課、都市計画担当課及び開発行為許可担当課との協議が整ったものに限る。）
- ク アからキまでの建築物に付属する建築物

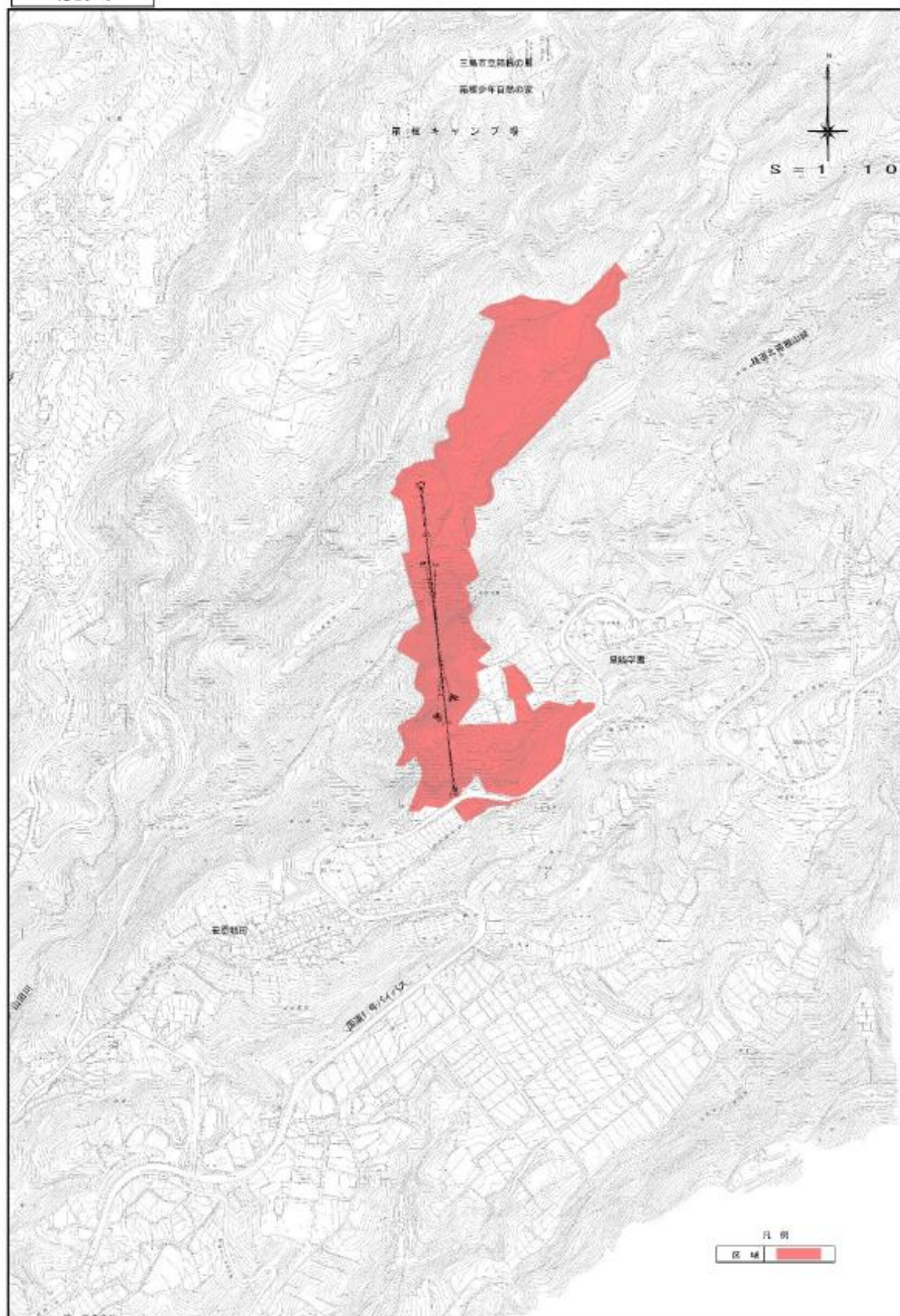
(3) 景観への配慮

三島市景観計画（平成 21 年 3 月策定）に適合した建築物であること。

(4) その他

本市の土地利用上支障がないこと。

別図



2. 山中城跡に対する「観光資源の有効な利用上必要な建築物」は次のとおりとする（平成 29 年 1 月 1 日より取扱基準を施行）

次のすべてに該当する建築物のうち、箱根八里（山中城跡等）の有効な利用上必要と認められるものとする。

(1) 建築物の位置

別図に示す区域内とすること。

(2) 建築物の用途

次のいずれかの用途とすること。ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条各項に規定する営業を行う施設に該当するものを除く。

ア 箱根八里（山中城跡等）の観光客を対象とした飲食店

イ 特産品、地場産品又は土産物の販売を主たる目的とする店舗

ウ 箱根八里（山中城跡等）に関連する展示場又は資料館

エ 箱根八里（山中城跡等）の維持管理施設、観光案内施設、休憩施設、公衆便所

オ その他箱根八里（山中城跡等）の有効な利用上必要な建築物と認められるもの（市の観光政策担当課、都市計画担当課及び開発行為許可担当課との協議が整ったものに限る。）

カ アからオまでの建築物に付属する建築物

(3) 景観への配慮

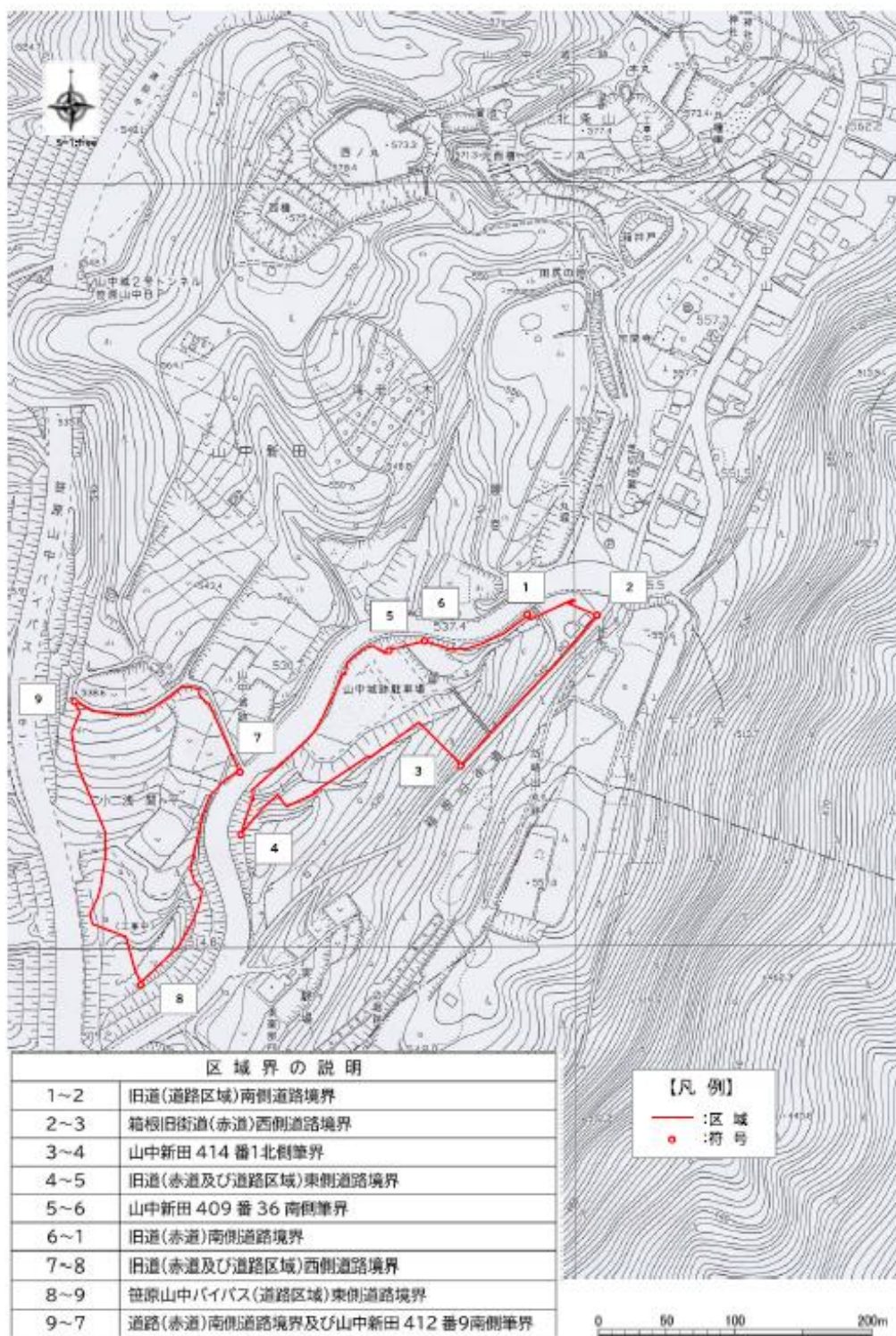
三島市景観計画（平成 21 年 3 月策定）に適合した建築物であること。

(4) その他

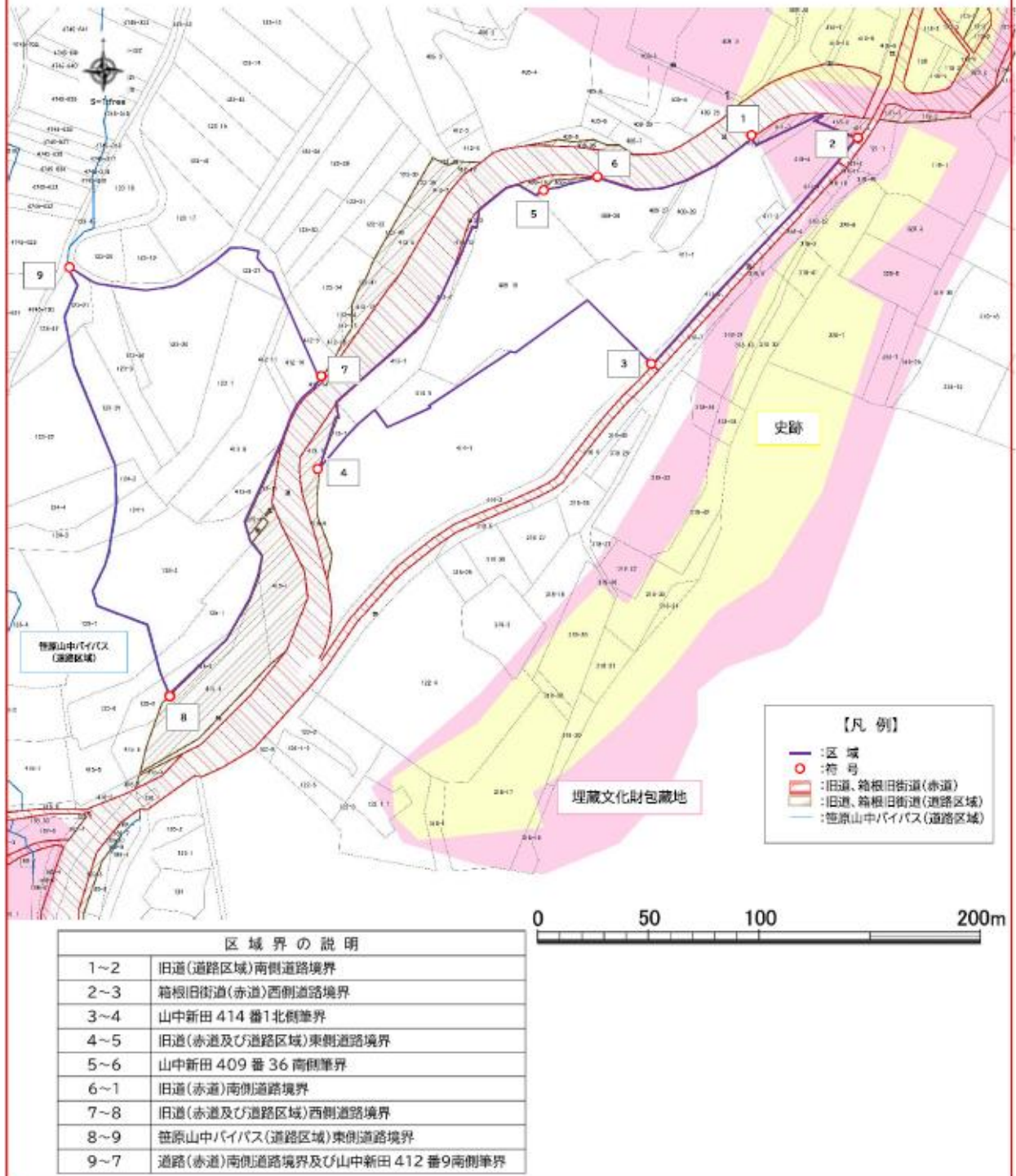
本市の土地利用上支障がないこと。

別図

【区域図】



【参考図：公図写】



第3節 温度等特別な条件で政令で定めるもの（第3号）

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節 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】

※ **運用指針Ⅰ－6－4 第4号関係 参照**

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

【行政事例】

◆ **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。

【三島市の運用】

- ◆ 法第 34 条第 4 号に該当する施設と法第 29 条第 1 項第 2 号に該当する許可不要の施設の併用施設は、法第 34 条第 4 号に該当する施設として扱う。

例：法第 29 条第 1 項第 2 号の令第 20 条第 5 号に該当する農産物販売施設の併用施設の場合、農産物販売施設部分の建築面積は 90 平方メートル以内であること。

第5節 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のに限る。)に従つて行ふ開発行為

【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節 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つて助成する中小企業者の行ふ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ふ開発行為

【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つて助成する、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】

◆ 「一体となつて助成する」の意味

「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つて助成する」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節 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

第1款【趣旨】

※ 運用指針Ⅰ－6－5 第7号関係 参照

- (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。

第2款【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3款【三島市の運用】

第1 運用・解釈

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であって、これらの事業活動の効率化を図るため必要な建築物であること。

- 1 「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」とは、市街化調整区域内にあり、都市計画法上適法に 10 年以上操業していることをいう。
- 2 「工場施設」とは、製造業等（原則として日本標準産業分類による大分類の E 製造業及び F 電気・ガス・熱供給・水道業をいい、物品の加工修理業を含む。）に係るもので、生産施設を設置して製造、加工等の業務を行う場所をいう。なお、「物品の加工修理業」とは、製造及び修理又は賃加工及び修理をそれぞれ合わせて行う事業をいい、自動車修理業のように単に修理のみを行う事業は含まれない。
- 3 「密接な関連を有する事業の用に供する建築物」とは、既存の工場施設に対して、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、既存工場で生じる副産物や生産している製品を 5 割以上利用して二次製品の生産をしている場合等、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生産施設であることをいう。
- 4 「事業活動の効率化を図る」とは、工場の集約化等により、質的改善又は量的拡大を図ることをいう。

第 2 敷地

- 1 立地場所は、現に工業の用に供されている工場施設の隣接地であること又は現に工業の用に供されている工場施設から水路を挟んだ土地であること。
- 2 市の都市計画マスタープランによる土地利用方針に基づき、市街化調整区域内で工業の集積又は地域産業の振興を位置付けられている地区内における立地場所は、前号に定めるもののほか、現に工業の用に供されている工場施設と密接な関連を有する距離と認められる土地であること。
- 3 敷地の面積は、既存の工場施設の敷地面積を超えない規模で、かつ、10,000 m² 未満であること。

第 3 建築物

- 1 自己の建築物であること。
- 2 建築物の高さが 15m 以下であること。

第 4 その他

- 1 周辺地域の環境の悪化をもたらす恐れが無いこと。
- 2 市の土地利用上支障が無いものであること。

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

<p>法第 34 条第 8 号の 2 市街化調整区域内のうち災害危険区域等その他の法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</p>
--

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 9 節 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)
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

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当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(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 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 8 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

第 1 款【趣旨】

※ 運用指針 I-6-6 第 8 号、I-6-8 第 9 号関係 参照

令第 29 条の 6 及び令第 29 条の 8 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(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として都道府県知事の許可を受けたものであるなど安全性が確保されている圧縮水素スタンドに限る。)が含まれるものと解される。

第2款【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、モーター又はカーテル等の名称で主として異性交遊の場の提供場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3款【三島市の運用】

法第34条第9号の運用

第1 趣旨

本号は、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沿道サービス施設を許可し得るとしたものであるので、道路の機能、交通量、同業種の店舗及び事務所からの距離等、総合的に判断して、沿道サービス施設として必要と認められるものに限定すべきものと解されるので注意すること。なお、併用住宅は許可対象施設ではないので留意すること。

第2 該当事例

市街化区域及び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いわゆる沿道サービス施設等が考えられ、通常容認し得る建築物等としては、次のものが掲げられる。

- ① 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。）
- ② ドライブイン（自動車運転者の休憩のための施設（宿泊施設は含まない。）であり、いわゆるドライブインで適切な規模のもの）
なお、ドライブインとは、自動車の長距離運転者等のための休憩所であり、食堂、トイレ、喫茶コーナー、売店等を兼ね備えている施設をいうのであって、単に食堂としての機能のみの施設は認められない。
- ③ 給油所（いわゆるガソリンスタンドであり、それに類似する自動車用液化石油ガススタンドも含まれる。）
- ④ 自動車整備工場（車輛の通行上必要不可欠と認められるもの。）
- ⑤ 沿道サービス型コンビニエンスストア（休憩機能及びトイレ・洗面機能を備えたコンビニエンスストア）
- ⑥ 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

第3 立地条件

本号はその趣旨から、当該建築物と同種の施設が市街化区域内に立地することが可能な場合は、市街化区域内の施設を圧迫し、市街化の空洞化を招くおそれがあるので、市街化区域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ので注意すること。

1 ②ドライブイン・⑤沿道サービス型コンビニエンスストア

市街化区域から原則 500m以上離れていること。ただし、次の場合はこの限りではない。

- 市街化区域が、工業専用地域である場合
- 市街化区域が、工業団地のように事実上立地できる業種が制限されている工業地域の場合
- 当該沿道において、当該土地よりも市街化区域により近い市街化調整区域内の土地に、既に同業種の施設が立地している場合

2 ③給油所・④自動車整備工場

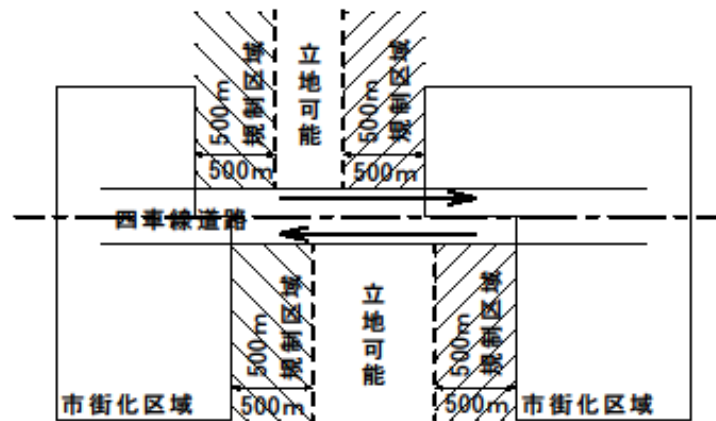
市街化区域（住居系に限る。）から原則 500m以上離れていること。ただし、当該沿道において、当該土地よりも市街化区域（住居系に限る。）により近い市街化調整区域内の土地に既に同業種の施設が立地している場合は、市街化を促進するものではないから、この限りではない。

注 1) 上記 1 及び 2 の基準における「市街化区域から原則 500m以上離れていること」の判断については、4 車線（右折斜線は含まない。）以上の道路に立地する場合にあっては、沿道サービス施設が接することとなる側を沿道と捉えて判断する。これは、4 車線以上の幅員の広い道路では、沿道サービス施設の接することとなる側の車線を走行する自動車運転者が利用主体となるためである。

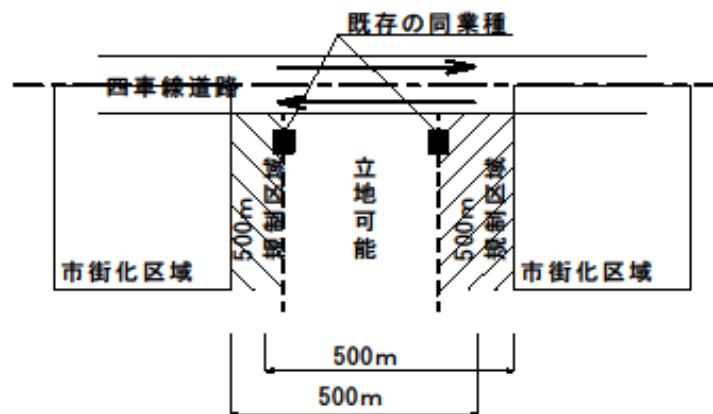
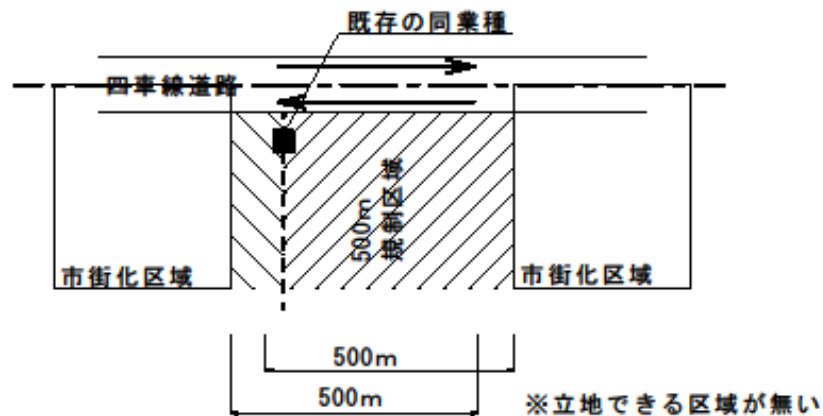
注 2) 上記 1 及び 2 の基準における既存の「同業種の施設」の区分は、上記第 2 の①～⑤の区分による。また、日用品店舗（法第 34 条第 1 号該当施設）、既存建築物（線引き前宅地）と沿道サービス施設（法第 34 条第 9 号該当施設）とは同業種として扱わない。

参考図

1 「市街化区域から原則500m離れていること」について



2 500m規制が重なる場合の「ただし、既に同業種の施設が立地している場合は、この限りではない」について



第4 規模等

- 1 敷地面積（敷地面積とは開発（建築）面積ではなく、敷地として有効に利用できる土地をいい、のり面又は調整池等は除く。）
 - (1) ②ドライブインについては、1,000 m²以上 10,000 m²以下であること。
 - (2) ③給油所及び④自動車整備工場については、原則 1,000 m²以上 3,000 m²以下であること。ただし、接続する道路が②ドライブインと同等以上の場合には、10,000 m²まで許可できるものとする。
 - (3) ⑤沿道サービス型コンビニエンスストアは原則として、1,000 m²以上 3,000 m²以下であること。ただし、大型トラック・バスの専用駐車場を 8 台以上確保するために必要な場合は、5000 m²まで許可できるものとする。
- 2 建築物
 - (1) ②ドライブイン及び④自動車整備工場に係る建築物の延床面積は、200 m²以上であること。
 - (2) ⑤沿道サービス型コンビニエンスストアは、原則 300 m²以下であること。ただし、十分な休憩専用スペース又はトイレ・洗面スペースを設ける場合には、当該建築に必要な面積を加算できるものとする。
- 3 接続道路

沿道サービス施設は、次の道路に 30m以上接続していること。ただし、出入りの安全を確保できる場合はこの限りではない。

 - (1) ①道路管理施設・③給油所・④自動車整備工場

有効幅員 6m以上で、かつ、国道、県道、有料道路又は 12 時間当たり交通量が 4,000 台以上の県道に準ずる市道
 - (2) ②ドライブイン・⑤沿道サービス型コンビニエンスストア

有効幅員原則 9m以上で、かつ、次のいずれかに該当する道路

ア 国道、有料道路、主要地方道（三島停車場線、三島裾野線、三島富士線（なお、三島富士線は全線が市街化区域に在る））

イ 4 車線以上の道路

第5 ②ドライブインの基準

- 1 ドライブインであることを示す看板を設置すること。
- 2 年間を通じて 1 日あたり、12 時間以上の営業をする施設であること。
- 3 自動車の長距離運転者等のための休憩施設として、休憩機能、トイレ・洗面機能、食堂機能、売店機能を有しているものであること。ただし、宿泊施設、入浴施設、レジャー施設、料理店などの集客施設と併設されるものは対象としない。
 - (1) 休憩機能

無料で自由に着席できる休憩専用スペースが設けられていること。
 - (2) トイレ・洗面機能

屋内には、10 m²以上のトイレ・洗面スペースが確保され、かつ、無料で自由に利用できる小便専用トイレ、大便専用トイレ及び身障者対応トイレ並びに洗面設備が設けられていること。24 時間営業でない場合には、屋外トイレを設置し、その案内表示をすること。

(3) 食堂機能

特定の料理品目に特化したものではなく、定食を主体とした通常の食堂と同程度のメニューを備えていること。

カウンター席が主体ではなく、座敷席、ボックス席等のリラックスできる客席が主体であること。

(4) 売店機能

弁当、パン、菓子、飲料など自動車運転者が利用する物品を販売していること。

4 出入口及び駐車場が次の要件を満たしていること。

(1) 出入口の整備

道路から敷地への専用出入口を整備し、当該出入口以外から車両が進入できないように敷地内に工作物を設置すること。特に、交差点部分については、交通安全対策に十分配慮して工作物を設置すること。

(2) 駐車場

駐車場には、収容人員 4 人に 1 台の割合で算出した台数以上の四輪小型乗用車及び 3 台以上の大型トラック・バスの専用駐車ますが、有効に配置されていること。

駐車ますの位置は、道路からの垂直距離で 5m 以上離れていること。ただし、道路との境界にフェンス等の工作物を設置する部分はこの限りではない。

5 その他

許可後の建築物の増設や敷地の分割は認めないこと。

第 6 ④自動車整備工場の基準

自動車整備工場に係る許可申請書には、次の書面を添付すること。

- 都市計画法に基づく許可後に、「道路運送車両法（昭和 26 年法律 185 号）第 78 条に基づき中部運輸局長から自動車分解整備事業の認証を受ける」旨の誓約書
- 申請者又は従業員が 2 級自動車整備士の資格を有することを証する書面

第 7 ⑤沿道サービス型コンビニエンスストアの基準

休憩機能及びトイレ・洗面機能を備えたコンビニエンスストアで、以下の要件を満たした施設を、「沿道サービス型コンビニエンスストア」として許可できるものとする。

- 1 沿道サービス施設、すなわち「ドライブイン」の看板を設置すること。
- 2 年間を通じて 1 日あたり 24 時間営業する施設であること。

3 敷地面積

原則として、1,000 m²以上 3,000 m²以下であること。

ただし、大型トラック・バスの専用駐車場を 8 台以上確保するために必要な場合は、5000 m²まで許可できるものとする。

4 建築面積

原則 300 m²以下であること。ただし、十分な休憩専用スペース又はトイレ・洗面スペースを設ける場合には、当該建築に必要な面積を加算できるものとする。

5 休憩専用スペース

13 m²（8 畳間）以上の休憩専用スペースが確保され、かつ、10 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を除く。）。

6 トイレ・洗面スペース

10 m²以上のトイレ・洗面スペースが確保され、かつ、小便専用トイレ、大便専用トイレ及び身障者対応トイレ並びに洗面設備が設置されていること。

7 出入口、駐車場

(1) 出入口

道路から敷地への専用出入口を整備し、当該出入口以外から車両が進入できないように敷地内に工作物を設置すること。なお、道路の交差点に立地する場合には、道路の交差点、まがりかどから 5m の間及び隅切りの部分の道路境界にフェンス等の工作物を設置すること。

(2) 駐車場

10 台以上の小型四輪自動車の駐車ます及び 3 台以上の大型トラック・バスの専用駐車ますが確保されていること。駐車ますの位置は、道路からの垂直距離で 5m 以上離れていること。ただし、道路との境界にフェンス等の工作物を設置した部分についてはこの限りではない。

8 その他

許可後の建築物の増設や敷地の分割は認めないこと。

第 10 節 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】

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、無秩序・無計画な土地利用が進展するおそれがないことから許可できることとされたものである。

【三島市の運用】

本市では、国道1号沿線地区計画区域内における開発行為の許可に関する事務取扱要綱を次のように定めている。

◆ 国道1号沿線地区計画区域内における都市計画法第29条第1項の開発行為の許可に関する事務取扱要綱（平成27年5月28日三島市告示第171号）

（趣旨）

第1条 この要綱は、国道1号沿線地区計画の区域内において、市長が、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条第1項の規定による開発行為の許可をすることができるための建築物の基準（以下「許可基準」という。）その他必要な事項について定めるものとする。

（定義）

第2条 この要綱における用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の例による。

2 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) ドライブイン 自動車の長距離運転者等の休憩のための施設として、休憩機能のほか、次条に定める食堂の機能又は売店の機能並びに便所及び洗面の機能を兼ね備えているものをいい、次に掲げるものを除く。

ア ラブホテル（旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第2項から第4項までに規定するホテル営業、旅館営業又は簡易宿所の用に供する建築物のうち、専ら異性を同伴する客に利用させることを目的とする施設であって、次に定める構造及び設備を有しないものをいう。）

(ア) 外部から内部を見通すことができ、かつ、営業時間中に自由に出入りすることのできる玄関

(イ) 受付及び応接の用に供する帳場、フロント等の設備

(ウ) 宿泊又は休憩のために客室を利用する者が通常利用するもので、帳場、フロント等から各客室に通じる共用の廊下、階段、昇降機等の設備

(エ) 自由に利用することができ、かつ、客室数に応じた広さを有するロビー、応接室、談話室等の設備

(オ) 会議、催物、宴会等に使用することができ、かつ、客室数に応じた広さを有する会議室、集会室、大広間等の設備

(カ) 食堂、レストラン等及びこれらに付随する調理室、配膳室等の設備

(キ) 自由に利用することのできる男女別の便所

(ク) 付近の良好な教育環境を損なわない外観

(ケ) 個々の客室の出入口に自動車の車庫又は駐車場が接続せず、又は接近していない構造

イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）

第2条第1項第7号に規定するまあじやん屋、ぱちんこ屋その他設備を設けて客に射幸心をそそるおそれのある遊技をさせる営業の用に供する施設

ウ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第8号に規定する営業の用に供する施設

(2) ガソリンスタンド 自動車にガソリン、自動車用液化石油ガス等の燃料を供給する施設若しくは水素自動車に水素を充てんする施設又は電気自動車に電気を充電する施設をいう。

(3) 沿道サービス型コンビニエンスストア 休憩機能を備えたコンビニエンスストアをいう。

(4) 休憩機能 自動車の長距離運転者等が休憩するために必要な機能をいい、ドライブインにあっては次条に、沿道サービス型コンビニエンスストアにあっては第6条に定める要件を満たすものとする。

(ドライブインの許可基準)

第3条 国道1号沿線地区計画の地区整備計画（以下「地区整備計画」という。）に定めるもののほか、ドライブインの許可基準は、次のとおりとする。

(1) 敷地面積は、10,000㎡以下とすること。

(2) 建築物の延床面積は、200㎡以上とすること。

(3) 敷地が国道1号と接する長さは、おおむね20m以上とすること。

(4) ドライブインであることを示す看板を掲げること。

(5) 年間を通じて1日当たり12時間以上の営業をする施設であること。

(6) 自動車の長距離運転者等の休憩のための施設として、次の基準による休憩機能、食堂の機能又は売店の機能並びに便所及び洗面の機能を兼ね備えているものであること。ただし、宿泊施設、入浴施設、レジャー施設、遊技施設、料理店等の集客施設と併設されるものは対象としない。

ア 休憩機能 無料で自由に着席できる休憩専用空間が設けられていること。

イ 食堂の機能 特定の料理品目に特化したものではなく、定食を主体とした通常の食堂と同程度のメニューを備えていること。

また、カウンター席が主体ではなく、座敷等の客席が主体であること。

ウ 売店の機能 弁当、パン、菓子、飲料その他の自動車運転者の飲食用の物品を販売するものに限ること。

エ 便所及び洗面の機能 屋内には、10㎡以上の便所及び洗面用の空間が確保され、かつ、無料で自由に利用できる小使用、大使用及び身障者対応用の便所並びに洗面設備が設けられていること。

また、24時間営業でない場合には、屋外に便所を設置し、その案内表示をすること。

(7) 駐車場は、収容人員4人に1台の割合で算出した台数以上の道路運送車両法(昭和26年法律第185号)に規定する普通乗用車が有効に配置できること。

また、駐車ますの位置は、都市計画道路中央幹線から垂直距離で 5m 以上離れていること。ただし、道路との境界にフェンス等の工作物を設置する部分はこの限りではない。

(8) 許可後の敷地の分割は行わないこと。

(ガソリンスタンドの許可基準)

第 4 条 地区整備計画に定めるもののほか、ガソリンスタンドの許可基準は、次のとおりとする。

(1) 敷地面積は、10,000㎡以下とすること。

(2) 敷地が国道 1 号と接する長さは、おおむね 30m 以上とすること。

(3) 許可後の敷地の分割は行わないこと。

(自動車修理工場の許可基準)

第 5 条 地区整備計画に定めるもののほか、自動車修理工場の許可基準は、次のとおりとする。

(1) 敷地面積は、10,000㎡以下とすること。

(2) 建築物の延床面積は、200 ㎡以上とすること。

(3) 敷地が国道 1 号と接する長さは、おおむね 20m 以上とすること。

(4) 許可後の敷地の分割は行わないこと。

(5) 自動車修理工場に係る許可の申請書には、次の書面を添付する。

ア 法に基づく許可後に、「道路運送車両法に基づき中部運輸局長から自動車分解整備事業の認証を受ける」旨の誓約書

イ 申請者又は従業員が 2 級自動車整備士の資格を有することを証する書面

(6) 店舗（自動車又は自動車関連物品の販売に係る店舗に限る。）を併設する場合は、工場の用に供する部分が延床面積の過半以上となるようにする。この場合において、便所（店舗用の便所を除く。）、事務所（店舗用の事務所を除く。）等は工場の用に供する部分に算入するものとする。

また、敷地内に水素自動車に水素を充てんする施設又は電気自動車に電気を充電する施設を併設する上で建築物が必要となる場合は、工場の用に供する部分に算入するものとする。

(沿道サービス型コンビニエンスストアの許可基準)

第 6 条 地区整備計画に定めるもののほか、沿道サービス型コンビニエンスストアの許可基準は、次のとおりとする。

(1) 敷地面積は、3,000㎡以下とすること。ただし、大型トラック、バスその他の大型車専用駐車場を 8 台以上確保するために必要な場合は、5,000㎡以下とすることができるものとする。

(2) 建築物の延床面積及び建築面積は、300㎡以下であること。ただし、十分な休憩機能又は便所及び洗面の機能を設ける場合には、当該建築に必要な面積を加算できるものとする。

- (3) 敷地が国道 1 号と接する長さは、おおむね 20m 以上とすること。
- (4) 年間を通じて 1 日当たり 24 時間の営業をする施設であること。
- (5) 自動車の長距離運転者等の休憩のための施設として、次の基準による休憩機能を有しているものであること。

ア 13 m²以上の休憩専用空間が確保され、無料で自由に着席でき、かつ、10 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。

イ 休憩専用の空間内に洗面設備が設置されていること（洗面設備を有する部分が隣接する場合を除く。）。

- (6) 駐車場は、10 台以上の道路運送車両法に規定する普通乗用車が有効に配置できること。

また、駐車ますの位置は、道路からの垂直距離で 5m 以上離れていること。ただし、道路との境界にフェンス等の工作物を設置する部分はこの限りではない。

- (7) 許可後の敷地の分割は行わないこと。

（国道 1 号からの壁面の位置の制限）

第 7 条 地区整備計画中「幹線道路（都市計画道路中央幹線）から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離」とあるのは、「国道 1 号の道路区域界から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離」とする。

（準用）

第 8 条 第 2 条から前条までの規定は、法第 43 条第 1 項の規定による建築行為の許可について準用する。

（雨水排水抑制施設の設置）

第 9 条 調整池その他の雨水排水抑制施設を必ず設置しなければならない場合は、次のとおりとする。

- (1) 新たに開発行為を行う場合
- (2) 敷地面積が増加し、既存の調整池その他の雨水排水抑制施設の増改築が必要となる場合

2 地区計画の都市計画決定時において既に存する住宅及び兼用住宅の建替えの際は、調整池その他の雨水排水抑制施設を新たに設置しなくてもよいものとする。

（出入口の設置）

第 10 条 出入口は、原則として国道 1 号から敷地への専用出入口（以下「国 1 出入口」という。）として整備するものとし、その他の道路から敷地への出入口を設置してはならない。ただし、次に掲げるものは、国 1 出入口に加えて設置することができる。

- (1) 歩行者及び自転車の利用に限定して設置するもの
- (2) 地区計画の地区施設として整備済みの道路の部分に対して設置するもの
- (3) 三島市道三好町 7 号線、三島市道三好町 9 号線及び三島市道南町 8 号線に対し

て設置するもの

- 2 前項の場合において、国 1 出入口及び前項各号に規定するもの以外から車両が進入できないように敷地内にフェンスなどの工作物を設置するものとする。

(補則)

第 11 条 この要綱に定めるもののほか、開発行為の許可（法第 43 条第 1 項の規定による建築行為の許可を含む。）に係る技術的な基準については、三島市開発行為等許可基準（平成 27 年 3 月 16 日制定）の定めるところによる。

附 則

この要綱は、国道 1 号沿線地区計画の都市計画決定の告示の日から施行する。

【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 節 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

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、次に掲げる土地の区域を含まないこととする。

- 一 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
- 二 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
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 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
- 五 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

- 六 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
- 七 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】

※ 運用指針 I－6－10 第 11 号関係 参照

- (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つ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 100m 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為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 3 4 条第 1 1 号の条例で指定する土地の区域又は同条第 1 2 号若しくは令第 3 6 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 2 9 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 2 9 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。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。

- (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 3.0 m 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 3.0 m が用いられていない場合には、2.0 m 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 節 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、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(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、前条各号に掲げる区域に含まないこととする。

【趣旨】

※ 運用指針 I－6－11 第 12 号関係 参照

- (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マスタープラン等の内容を踏まえて条例の制定を行うなど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ので、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と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「環境の保全条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 節 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）

<p>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</p>

け出たものが、当該目的に従つて、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】

※ 運用指針Ⅰ－6－12 第13号関係 参照

- (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つては、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。

【行政事例】

- 令第30条「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。

【三島市の運用】

- 既存権利の届出以外の者の開発許可及び建築物の建築許可

法第 34 条第 13 号及び令第 36 条第 1 項第 2 号ニの規定に基づき土地に関する権利を届け出た者が、その後の経済的事由等により建築物の建築が困難となり、当該者と同居する者が、これに代わって従前の目的に従って土地に関する権利を行使する場合にあっては、開発審査会の議を経て、法第 29 条第 1 項及び法第 43 条第 1 項の許可をすることができること。

第 14 節 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適當と認める開発行為

【趣旨】

※ 運用指針 I－7－1 市街化調整区域における法第 34 条第 14 号等の運用参照

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、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適當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 静岡県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 開発行為を静岡県開発審査会へ付議し承認を受けて処分庁である本市が許可するもの（付議案件）
 - 静岡県開発審査会が示した類型の付議基準に適合するもののうち、処分庁である本市が許可することが適切と判断して静岡県開発審査会に付議し承認を受けたもの
 - 静岡県開発審査会が示した類型の付議基準に該当しないもので、処分庁である本市において、地域の実情等から許可することが適切と判断して静岡県開発審査会に付議し承認を受けたもの（特別付議）

【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適當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適當と認められる開発（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）

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適當であること

- (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適當」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適當であること。

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適當であること。

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適當であると認められること。

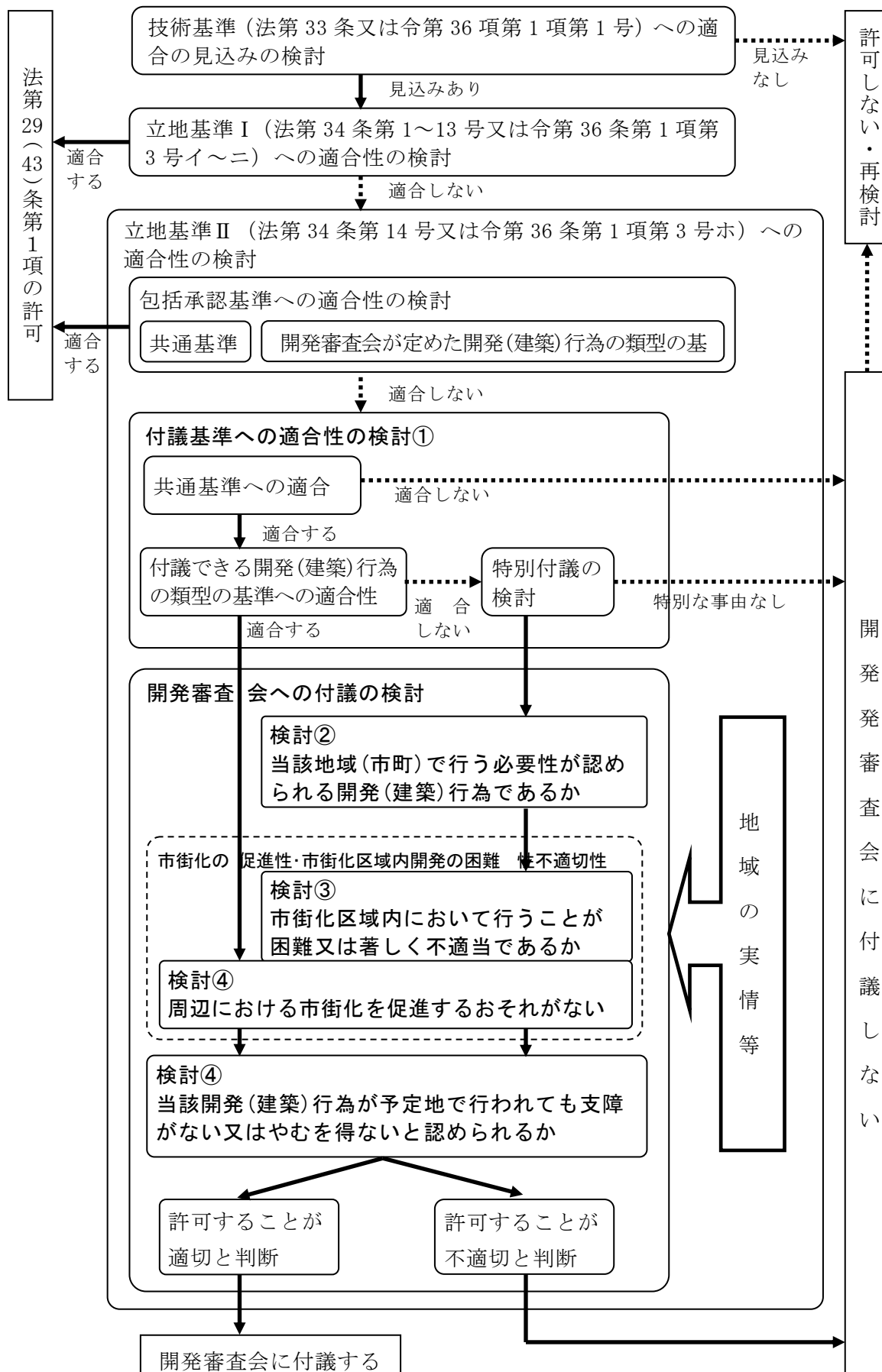
- (2) (1)の規定は、次に掲げる事項を総合的に勘案して判断する。

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章 法第42条第1項ただし書に規定する許可に係る立地基準

（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

法第42条 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があつた後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは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て許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

2 国が行なう行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもつて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

【三島市の運用】

市街化調整区域（用途地域等が定められている地域以外の区域）内の法第42条第1項ただし書に規定する許可は、許可申請に係る建築物が、次の①から④のいずれかに該当し、当該開発区域における利便の増進上若しくは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場合に行う。

- ① 法第29条第1項第2号若しくは第3号又は法第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（第1編第2章第1節第2款第3 参照）。
- 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。
- 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。

なお、開発審査会の基準には「包括承認基準1 既存建築物の建替え」のように「既存建築物」を対象とするものがあるが、「法第29条許可により設定された予定建築物」をこれに代わる対象として扱うものとし、例えば、既存建築物が無い状態であっても、予定建築物を対象に審査を行う。

第5章 法第43条第1項の許可の対象となる建築行為に係る立地基準（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。

1 及び 2 略

3 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適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適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】

※ 運用指針Ⅰ－１４ 法第43条関係 参照

- (1) 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条において定めている。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、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、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 静岡県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処分庁である本市が許可するもの（包括承認案件）
- ② 建築行為を静岡県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）
 - 静岡県開発審査会が示した類型の付議基準に適合するもののうち、処分庁である本市が許可することが適切と判断して静岡県開発審査会に付議し承認を受けたもの
 - 静岡県開発審査会が示した類型の付議基準に該当しないもので、処分庁である本市において、地域の実情等から許可することが適切と判断して静岡県開発審査会に付議し承認を受けたもの（特別付議）

【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】

第 4 章第 14 節中【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 4 章第 14 節中【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。