

## 第4章 市街化調整区域における開発行為の許可基準（立地基準）

### 1. 市街化調整区域内での開発行為の取り扱い概要

- (1) 市街化調整区域は、原則として市街化を抑制する区域ですので、市街化調整区域内で行われる開発行為は第2章で述べた開発許可を要しない開発行為を除いて、規模の大小を問わず、すべて許可を受けなければ開発行為を行うことはできません。
- (2) 許可を必要とする開発行為については、都市計画法第33条に定める技術基準に該当するほか、法第34条に規定する立地基準に該当するものでなければ許可されません。ただし、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については、法第33条に定める要件に該当すれば、許可しなければならないとされています。

#### 1. 適用除外 (法第29条)

農林漁業生産用建築物、図書館等 —— 許可不要

#### 2. 限定的許可事由 (法第34条第1号～13号)

- (1) 公共公益施設又は日用物品の販売、加工、修理等の店舗等の建築物
- (2) 鉱物資源、観光資源その他の資源の活用上必要な建築物等
- (3) 特別な自然条件を必要とする建築物等
- (4) 農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等
- (5) 農林業等活性化基盤建築物
- (6) 中小企業の共同化、集団化事業用建築物等
- (7) 既存工業施設に密接に関連する事業用建築物等
- (8) 火薬庫等である建築物等
- (9) 道路管理施設、休憩所又は給油所等
- (10) 地区整備計画又は集落地区整備計画の区域内の建築物
- (11) 指定する土地の区域内の開発行為
- (12) 市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める開発行為
- (13) 権利の届出をした自己用建築物等

#### 3. 一般包括的許可事由 (法第34条第14号)

##### 特例的許可事由

秋田県開発審査会の議を経て許可可能

- (1) 農家の二・三男等の分家住宅
- (2) 収用対象事業で移転又は除却が必要な建築物
- (3) 社寺、仏閣、納骨堂等
- (4) 特段の研究施設
- (5) 特例的従業員宿舍等
- (6) 土地区画整理事業が施行された土地での建築物
- (7) 秋田県知事が指定した大規模既存集落内における自己用住宅、分家住宅、小規模工場、公営住宅等
- (8) 準公共公益的な施設
- (9) 既存建築物の建替
- (10) 災害危険区域からの建築物の移転
- (11) 自然と調和のとれたレクリエーション施設を構成する建築物
- (12) 秋田県知事が指定した地域において立地することがやむを得ないと認められる工場等
- (13) 特定流通業務施設
- (14) 優良な有料老人ホーム
- (15) 介護老人保健施設
- (16) 優良田園住宅
- (17) 社会福祉施設
- (18) 医療施設
- (19) 学校
- (20) その他

## 2. 限定的許可事由について（法第34条第1～13号）

### 法第34条（開発許可の基準）

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

### 1. 周辺居住者の利用に供する公共公益施設又は日用物品の販売、加工、修理等の店舗等

#### 法第34条（開発許可の基準）

- 一 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<sup>(1)</sup>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<sup>(2)</sup>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

本号は、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公共公益施設又は当該住民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に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としたものです。なお、開発区域は、既存集落内である必要があります。

#### （1）政令で定める公益上必要な建築物

政令第29条の5（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）

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。

政令第21条（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）

二十六 国、都道府県等、市町村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 児童福祉法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、社会福祉法による社会福祉事業又は更正保護事業法による更正保護事業の用に供する施設である建築物
- ハ 医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

なお、イ～ハに該当しない施設は、当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者が主たる利用者である施設であっても該当しません。

(2) 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

- ① 該当する典型的な店舗等としては、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業、はり・灸・あんま業、自動車修理工場等があげられます。また、主として周辺の居住者の需要に応ずると認められるガソリンスタンド及び自動車用液化ガススタンド、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設等が該当します。
- ② 住居と併用する建築物の建築を目的とする場合は、住居部分の床面積が延べ床面積の50%以下に限ります。
- ③ 開発区域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しているため、著しく規模の大きい店舗等は認められません。

## 2. 鉱物資源、観光資源その他の資源の活用上必要な建築物等

法第34条（開発許可の基準）

二 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

次のいずれかに該当するものが対象となります。

- ① 日本標準産業分類「C-鉱業、採石業、砂利採取業」に属する事業に係るもの。具体的には、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。
- ② 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もの。（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ません。）
- ③ 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。
- ④ 取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設、又は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。

## 3. 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする建築物等

法第34条（開発許可の基準）

三 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

現在の工業技術水準では、人工的に温度、湿度等の条件が容易に可能であることから、本号の政令は制定されていません。したがって、現時点で本号により許可される開発行為はありません。

## 4. 農林漁業用建築物又は生産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等

法第34条（開発許可の基準）

四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のもの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

政令第 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）

- 一 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
- 二 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
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 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
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が 90 ㎡以内の建築物

次のいずれかに該当するものが対象となります。

- ① 政令第 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、  
建築面積が 90 ㎡を超える建築物
- ② 市街化調整区域内における生産物を主として対象とする畜産食料品製造業、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、倉庫業等の用に供する建築物

## 5. 農林業等活性化基盤施設である建築物等

法第 34 条（開発許可の基準）

- 五 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第 9 条第 1 項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第 2 条第 3 項第 3 号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第 2 号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従って行う開発行為

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第 2 条第 3 項第 2 号に該当する農林業等活性化基盤施設は、同法施行規則第 1 条の規定に基づく施設（地域特産物展示販売施設、農林業体験実習施設等）が対象となります。

## 6. 中小企業の事業の共同化、集団化のための建築物等

法第 34 条（開発許可の基準）

- 六 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

対象となる事業は、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、また、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該当します。

## 7. 既存の工場と密接な関連を有する建築物等

法第 34 条（開発許可の基準）

七 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

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の建築等を目的とするもので、次の要件を具備するものが該当します。

- ① 自己の生産物の原料又は部品の 50%以上を既存工場から依存し、あるいは自己の生産物の 50%以上を原料又は部品として既存の工場に納入するなど、人的関連や資金的関連ではなく、具体的な事業活動において関連性があること。
- ② これらの事業活動の効率化（質的改善、量的拡大）を図るために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と認められること。

## 8. 危険物の貯蔵、処理に供する建築物等

法第 34 条（開発許可の基準）

八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

政令第 29 条の 6（危険物等の範囲）

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。）の政令で定める危険物は、火薬類取締法第 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。

火薬類取締法第 12 条に規定する火薬庫の建築等を目的とするものが該当します。

## 9. 市街化区域内では不適当な建築物等

法第 34 条（開発許可の基準）

九 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

政令第 29 条の 7（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建築物等）

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。

- 一 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<sup>①</sup>、休憩所<sup>②</sup>又は給油所等<sup>③</sup>である建築物又は第一種特定工作物
- 二 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

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で、政令第29条の7で規定されている建築物等が該当となります。

- ① 道路管理施設とは、高速自動車道、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です。
- ② 休憩所とは、自動車の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が該当します。具体的には、国道、県道、一級市道に面し、ドライブインについては休憩スペースを20㎡以上有する場合に限ります。
- ③ 給油所等とは、いわゆるガソリンスタンドであり、これに類似している自動車用液化石油ガススタンドも含まれます。また、自動車用水素スタンド及び自動車用充電スタンドも含まれます。

## 10. 地区整備計画又は集落地区整備計画の区域内の建築物

法第34条（開発許可の基準）

- 十 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

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内において行われる開発行為で、開発行為の内容が、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り該当します。

なお、潟上市で定められた地区は次のとおりです。

- 地区計画・・・昭和工業団地地区整備計画
- 集落地区計画・・・南きたの地区集落地区整備計画

## 11. 指定する土地の区域内の開発行為

法第34条（開発許可の基準）

- 十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、おおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にある場合は、当該指定都市等又は事務処理市町村。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの。

政令第 8 条（都市計画基準）

- 二 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存すべき土地の区域
- ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、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

政令第 29 条の 9（法第 34 条第 11 号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

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

- 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 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（同法第二条第一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
- 六 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

潟上市では、「潟上市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」（平成 23 年 3 月 14 日条例第 2 号）において区域及び用途を定め、平成 23 年度から適用しています。

市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条例で定めるものに該当しないものに限りません。

※ 具体的な区域・用途については都市建設課にて確認してください。

〈建築可能なものの例〉 一般住宅、小規模な店舗・事務所等

## 1 2. 市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める開発行為

法第 34 条（開発許可の基準）

- 十二 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るもの

政令第 29 条の 10（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）

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、前条各号に掲げる土地の区域を含まないこととする。

平成 12 年の都市計画法の改正により、新たに追加されたものです。

第 14 号（開発審査会の議を経て許可する開発行為）に該当する開発行為について、法施行以来の実務の積み重ねにより、開発審査会で実質的な審議を経なくても定型的に処理することができる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す。

潟上市では、本号についての条例はありません。

### 1 3. 権利の届出をした自己用建築物等

法第 34 条（開発許可の基準）

十三 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して 6 月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

政令第 30 条（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）

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

省令第 28 条（既存の権利者の届出事項）

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。

- 一 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）
- 二 土地の所在、地番、地目及び地積
- 三 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
- 四 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

市街化調整区域に関する都市計画が決定（変更）されたことにより新たに市街化調整区域となった土地について、次の要件を満たすことにより、開発許可を受けることができます。

- (1) 届出（開発行為）ができる者は、計画決定（変更）の時点で当該土地の所有権又は利用権を有する者であること（一般継承人は地位承継可）。
- (2) 計画決定（変更）の日の翌日から起算し、6 ヶ月以内に届出し、5 年以内に届出の内容に



則し許可を得て開発行為を完了する者であること。(5年以内に開発行為を完了すればよく、建築までは必要としません。)

(3) 自己用に限る。

#### 14. 開発審査会の議を経て許可する開発行為

##### 法第34条(開発許可の基準)

十四 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不相当と認める開発行為

本号は、法第34条第1号から第13号までのいずれの規定にも該当しない開発行為について、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、当該開発行為の予定建築物等の用途、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いと認められ、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められる場合は、開発審査会の議を経て、許可しうることとしているものです。(「開発許可制度の解説」(株ぎょうせい))

#### 《本号の趣旨を踏まえ、通常原則として許可して差し支えないもの》

##### 1. 分家住宅

- i. 市街化調整区域決定以前から当該区域に自己の土地を保有し、生活の本拠を有している者(本家)の土地であること。
- ii. 本家たる世帯は、農家、非農家を問わない。
- iii. ただし、線引き後農業振興地域の整備に関する法律による農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地も含む。
- iv. 相続又は贈与を受ける者(開発行為者)は、被相続人又は贈与者と6親等以内の血族、もしくは3親等以内の姻族の関係にあり、過去当該親族と同居した事実があること。
- v. 市街化の促進を防止するため
  - ① 原則として自己の住居の用に供する一戸の専用住宅であり、開発区域が適正規模(おおむね300㎡以下)であること。
  - ② 申請者の住居現況、収入等からみて、世帯を分離する合理的事情、市街化調整区域へ建築することについてもやむを得ない事情が認められること。
  - ③ 原則として既存集落又はその周辺の地域に立地するものであること。

##### 2. 収用対象事業の施行による移転又は除却が必要な建築物

- i. 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、従前とほぼ同一の規模、用途及び構造で建築される建築物。

具体的な運用にあたっては次の要件を具備すること。

- イ) 代替建築物の位置については、その用途及び地域の土地利用に照らし適切なものであること。
- ロ) 農用地区域内の土地等でないこと等、地域の土地利用と調整のとれたものであること。
- ハ) 敷地が従前とほぼ同様の規模であり、予定建築物が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

- ii. 市街化区域に存する建築物が、収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして、従前とほぼ同一の規模、用途及び構造で建築される建築物。

具体的な運用にあたっては次の要件のいずれかに該当するものであること。

- イ) 密集市街地等であることにより市街化区域内に適地を確保することが困難である場合
- ロ) 被収用者が従前から市街化調整区域に代替予定地としてではなく当該土地を所有しており、あえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合
- ハ) 許可権者との調整を踏まえ、起業者において適切な土地を斡旋する場合等やむを得ない場合

### 3. 寺社、仏閣、納骨堂等

原則として、当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設を対象とし、次のア又はイに該当するもの。

- ア 通常既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物
- イ 宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、くり等で、次の要件を具備しているもの。

- ① 規模、構造、設計等がこれら宗教活動上の必要に照らしてふさわしいもの。
- ② 宿泊施設及び休憩施設は含みません。
- ③ 当該市街化調整区域及びその周辺の地域に立地する合理的事情の存するもの。(広域を対象とする大規模なものは不相当)

### 4. 特段の研究施設

当該市街化調整区域に特段の研究対象が存する等の特別な場合に限定されます。

### 5. 従業員宿舎等

法第34条第1号から第14号までの規定により許可を受けた開発行為に係る事業所又は従前から当該市街化調整区域に存する事業所に従事する者の住宅、寮等で、次の要件を具備するもの。

- ア 工場等の立地と一体的に計画されたものであって、当該住宅等が工場等と一体的に立地する場合又は既存集落内若しくは既存集落に隣接又は近接する地域に立地する場合
- イ 事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案の上適切な規模であること。

### 6. 土地区画整理事業が施行された土地の区域内における建築物

### 7. 秋田県知事が指定した大規模既存集落内における自己用住宅、分家住宅、小規模工場、公営住宅等

独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落であって、当該都市計画区域内の市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度にある集落であって、あらかじめ知事等が指定した集落においては、一定の要件を満たす自己用住宅、分家住宅、小規模工場、公営住宅等の建築を目的とした開発行為について、許可し得るとしています。

秋田県知事が指定した大規模既存集落

- ・ 昭和……大久保西地区
- ・ 飯田川……和田妹川・飯塚東地区、飯塚浜地区

#### ① 自己用住宅

- イ) 許可申請者が、原則として市街化調整区域の決定又は変更前から申請にかかる土地を保有していた（保有していた者から相続により取得した場合を含む。）者又は当該指定既存集落に生活の本拠を有する者であること。
- ロ) 原則として自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。
- ハ) 現在居住している住居について過密、狭小、被災、立ち退き、借家等の事情がある場合、定年、退職、卒業等の事情がある場合等、社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ないと認められる場合。

#### ② 分家住宅

原則として市街化調整区域の決定又は変更前から当該指定既存集落に生活の本拠を有するいわゆる本家の世帯構成員で、収用対策事業による移転等により市街化調整区域の決定又は変更後に当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者の世帯の構成員も含みます。

なお、「1. 分家住宅」に基づき運用することとします。

#### ③ 小規模な工場等

- イ) 小規模な工場とは、原則として当該指定既存集落に、市街化調整区域の決定又は変更前から生活の本拠を有する者が設置するものに限り、なお、収用対策事業による移転等により、市街化調整区域の決定又は変更後に当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者を含みます。
- ロ) 工場、事務所又は店舗である建築物であって、予定建築物が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。
- ハ) 自己の生計を維持するために必要とする自己の業務の用に供する建築物であって、その経営形態、運営管理上の観点から当該集落において建築することがやむを得ないと認められるもの。

#### ④ 公営住宅

- イ) 主として当該指定既存集落に居住する者を入居対象とする目的で建設されるもの
- ロ) 公営住宅法第2条第2号に規定する公営住宅（都道府県、指定都市等が建設するものを除く。）
- ハ) その規模がその地域の入居対象者数を勘案して適切であること。

### 8. 準公共公益施設

地区集会所その他法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設で、次の要件を具備すること。

- i. 地区集会所、集落青年館、公民館（社会教育法によるものを除く。）等準公益的な施設である建築物
- ii. 町内会、自治会等の自治組織において運営され、適切な管理が行われるもの。
- iii. レジャー的な施設その他他の目的の建築物と併用されるものでないこと。

### 9. 既存建築物の建替

市街化調整区域の決定又は変更前から市街化調整区域に存する建築物又は市街化調整区域に編入後に適法に許可等を得て建築された建築物<sup>\*</sup>の増改築で、次の要件を具備するもの。

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

※ 法第29条の許可を得て建築されたものについては、予定建築物と同一の用途の場合は建替について制限を受けません。

#### 10. 災害危険区域等に存する建築物の移転

建築物が建築基準法第39条第1項の災害危険区域等に存し、移転しなければならない場合には、収用対策事業に伴う移転に準じて取り扱う（市街化区域に建築物が存する場合も同様）こととし、対象となる建築物は次のとおりです。

- i. がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転
- ii. 地すべり等防止法第24条第3項の規定による協議を経た関連事業計画に基づく移転
- iii. 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第25条第1項の勧告に基づく移転
- iv. 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転
- v. その他、条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく i～iv までと同等と認められる移転

#### 11. 自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する建築物

次に掲げる建築物が該当します。

- (1) 自然休養村整備事業を推進するにあたって必要最小限不可欠な施設である建築物
- (2) キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動、レジャー施設であって、管理上又は利用上必要最小限不可欠な施設である建築物で、次の要件を満たすもの
  - i. 当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のものであること。
  - ii. 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であって周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。
  - iii. 用途の変更が容易なものでないこと。
  - iv. 自然公園法その他の法令に適合していること。
- (3) 第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物

第二種特定工作物の併設建築物に宿泊施設は含まれませんが、次の要件を満たすものにあつては別途開発審査会の議を経て個別具体的に許可を受けることができます。

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

## 12. 秋田県知事等が指定した地域において立地することがやむを得ないと認められる工場等

人口が減少し、かつ、産業が停滞していると認められる地域等であって、その振興を図る必要があるものとして都道府県知事等が指定した地域において立地することがやむを得ないと認められる※工場等が該当します。潟上市内では、昭和地区及び飯田川地区が指定されていますが、現在秋田県内において該当事例はありません。

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

## 13. 特定流通業務施設

流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（以下「物流総合効率化法」という）第4条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、次の要件を具備するもの。

- i. 貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設又は倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。
- ii. 物流総合効率化法第4条第5項に基づく都道府県知事からの意見聴取において、当該特定流通業務施設が周辺の市街地を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる旨の意見があった施設であること。

※ 秋田県には事例なし。

## 14. 有料老人ホーム

老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームのうち、設置及び運営が国の定める基準等に適合する優良なものであって、その立地がやむを得ないと認められるものは、次の事項に基づき許可し得るとしたものです。

- i. 「秋田県有料老人ホーム設置運営指導指針」に適合するものであること。
- ii. 当該有料老人ホームに係る権利関係は、利用権方式又は賃貸方式のものであること。
- iii. 市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要があるのか、入居一時金及び利用料に関する国の基準等がある場合であって適正な料金設定のため不可避であるのかなど、施設の機能、運営上の観点から総合的に判断して市街化区域に立地することが困難又は不相当であること。
- iv. 立地について、市町村の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて当該市町村長が承認を与えたものであること。
- v. 高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項により登録されたサービス付き高齢者向け住宅で、介護、食事の提供、家事又は健康管理のサービスが提供されるものは、優良老人ホームと同様に扱います。

## 15. 介護老人保健施設

介護保険法第8条第28項に規定する介護老人保健施設のうち、次の要件を具備するもの。

- i. 協力病院が近隣に所在する場合等、当該施設を市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるもの。
- ii. あらかじめ、老人保健施設担当部局が当該介護老人保健施設の開設を確実に許可する見込である旨の確認書を提出したもの

※ 地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模のものでなければならず、他の地域からの利用を数多く想定した大規模施設の設置は適切ではありません。

## 16. 優良田園住宅

優良田園住宅の建設の促進に関する法律第5条の規定により、法の規定による許可を求められたときは、優良田園住宅の建設の促進が図られるよう適切な配慮をするものとされています。

## 17. 社会福祉施設

社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設、又は更正保護事業法第2条第1項に規定する更正保護事業の用に供する施設であって、設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち、次の要件のいずれかに該当するものであること。

- i. 近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合
- ii. 当該施設を利用する者の安全等を確保するため、立地場所に配慮する必要がある場合
- iii. 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合

## 18. 医療施設

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

- i. 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合
- ii. 当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合
- iii. 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合

## 19. 学校

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で、次の要件を具備するもの。

- i. 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こと。

- ii. その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

## 20. その他

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

- i. 既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設の設置。
- ii. 既存の住宅の増築のためやむを得ない場合の敷地拡大。
- iii. 法に基づく許可を受けて建築された後相当期間適正に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更。
- iv. 「秋田県教育施設等要綱」（昭和 58 年 12 月 21 日秋田県土木部長決裁）に基づくもの  
市街化調整区域に既に立地している大学、短大等の教育施設、福祉施設、研究施設等の利用の増進を図るため、やむを得ない事情で寄宿舍、従業員宿舎を当該市街化調整区域に建築する場合。
- v. その他      〈例〉ゴルフ打放し練習場

### 3. 開発許可の特例

#### 法第 34 条の 2（開発許可の特例）

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

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

国、都道府県、開発許可権限を持っている市町村等が開発行為を行う場合、開発許可権者と協議を行い、協議が成立すれば開発許可があったものとみなします。

ただし、他の開発行為と同様に工事完了検査（第 36 条）、完了公告があるまでの建築制限（第 37 条）、開発行為の廃止届（第 38 条）等の規定が適用されます。

また、立地の適切性を確保しようとするものであることから、原則として法第 33 条及び第 34 条の基準への適合性が求められます。

なお、国又は都道府県等とみなされる者は次のとおりです。

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