

第4章 開発許可基準(立地基準)

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるので、法第 33 条に定める技術基準に適合しなければならないことに加え、スプロール(無秩序な開発が行われること)防止の観点から法第 34 条において立地基準を規定し、許可し得るものを限定しています。

そして、許容される開発行為は、スプロール対策上支障がないか、支障を容認すべき特別の必要性のあるものに限られます。したがって、市街化調整区域内の開発行為については、法第 33 条の技術基準に適合するとともに、法第 34 条の各号のいずれかに該当するものでなければ許可されないこととなります。

第1節 市街化調整区域の立地基準（法第 34 条第 1 号～第 13 号）

都市計画法

第 34 条 前号の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為(主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。)については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。(1)～(14) 略

(1) 法第 34 条の趣旨

市街化調整区域内の開発行為は、第 1 は「スプロールの対策上特段の支障がないと認められるもの」、第 2 は「スプロール対策上支障があるがこれを認容すべき特別の必要性が認められるもの」、第 3 は「スプロール対策上支障があり、これを認容すべき特別の必要性の認められないもの」の 3 つに類別されますが、本条においては、第 1 及び第 2 の類型の開発行為については許可し得るものとし、第 3 のものについては許可すべきでないとしたものです。

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

(2) 市街化調整区域と他の区域にわたる開発行為

一体の開発行為であれば、一個のものとして許可することになります。よって、法第 34 条の基準は開発区域の一部に市街化調整区域が含まれる場合であっても、区域全体に当該基準が適用されます。

ただし、法面、がけ地、土地の形状等により、対策を講じなければならないことによりやむを得ない場合は、個別に判断します。

■市街化調整区域の立地基準

法 34 条	対象となる開発行為
(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(政令第 29 条の 5)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を目的で行う開発行為
(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の建築又は第 1 種特定工作物の建設を目的で行う開発行為
(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の建築又は第一種特定工作物の建設を目的で行う開発行為(第 3 号)
(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作物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物の建築、若しくは第一種特定工作物の建設を目的で行う開発行為
(第 5 号)	特定農山村地域における農林業の活性化のための基盤整備の促進に関する法律(平成 5 年法律第 72 号)第 9 条第 1 項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第 2 条第 3 項第 3 号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的(同項第 2 号に規定する農林業等活性化基盤施設に供する建築物の建築に限る)に従って行う開発行為
(第 6 号)	都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物の建築又は第一種特定工作物の建設を目的で行う開発行為
(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、又は建設することが目的で行う開発行為
(第 8 号)	市街化区域において建築又は建設することが不適当なものであって、政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物の建築又は第一種特定工作物建設を目的で行う開発行為(政令第 29 条の 6)
(第 9 号)	前各号に規定する建築物または第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築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の建築または第一種特定工作物の建設を目的で行う開発行為(政令第 29 条の 7)
(第 10 号)	地区計画又は集落地区計画の区域内において、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等の建築等を目的で行う開発行為
(第 11 号)	市街化区域に隣接又は近接し、かつ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概ね 50 以上の建築物(市街化区域に存するものを含む)が連たんしている地域のうち、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、建築物の用途が、環境の保全上支障があると認められる用途として市の条例で定めるものに該当しないもの(政令第 29 条の 6)
(第 12 号)	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、市の条例で区域、目的又は建築物の用途を限り定められたもの(政令第 29 条の 7)
(第 13 号)	区域区分に関する都市計画が決定され、又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で定める事項を市長に届け出たものが、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、省令第 28 条)
(第 14 号)	各号に掲げるもののほか、福島県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、市街化区域において行うことが困難又は不適当と認める開発行為

1 「法 34 条第 1 号」の許可基準

(主として当該開発区域の周辺地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物及び日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗等)

都市計画法

第 34 条

(1) 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のために必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

都市計画法施行令

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

第 21 条

(26) (略)

イ 学校教育法第 1 条に規定する学校、同法第 124 条に規定する専修学校又は同法第 134 条第 1 項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物

ロ 社会福祉法(昭和 26 年法律第 45 号)による社会福祉事業又は更生保護事業法(平成 7 年法律第 86 号)による更生保護事業の用に供する施設である建築物

ハ 医療法(昭和 23 年法律第 205 号)第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院、同条第 2 項に規定する診療所又は同法第 2 条第 1 項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

ニ ホ (略)

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

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

(1) 1 号の趣旨

本号は、市街化調整区域に居住している者の日常生活が健全に営まれるよう配慮することが必要であることから、開発区域の周辺地域に居住する者の利用に供する生活関連施設である公共公益施設又はこれらの者を主たるサービス対象とする、身の回り品などの日常生活に必要な物品の小売業又は修理業及びこの他これらに類するサービス提供業務を営む店舗等に限定して許可し得ることとしたものです。

市街化調整区域である開発区域の周辺住民の日常生活に必要な建築物ですから、開発区域は、既存の集落内である必要があります。

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

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

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

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

(2) 該当する建築物及び該当要件

ア 政令で定める公益上必要な建築物(学校、社会福祉施設、医療施設)

【建築物の用途】

本号に該当する公益上必要な建築物は、令第 29 条の 5 に規定される建築物で、主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者が利用する次に掲げる施設を対象とします。

別表 1 政令で定める公益上必要な建築物(法令 29 条 5)

公益施設	根 拠 法 令	具 体 例
学校教育法による学校	学校教育法第 1 条	小学校、中学校、幼稚園
社会福祉施設 社会福祉法第 2 条第 2 項 (第 1 種業) 及び第 3 項 (第 2 種社会福祉事業) で ある建築物	児童福祉法 第 7 条第 1 項 第 6 条の 2 第 2 項 第 6 条の 2 第 4 項 第 6 条の 3 第 2 項 第 21 条の 9	保育所、児童家庭支援センター 児童発達支援 放課後等ディサービス 放課後児童健全育成事業(実施主体が市町(条例による委任を含む)又は社会福祉法人、若しくは市町の関係部局との調整が図られているものに限る。) 「子育て支援事業」の用に供する建築物(市町が実施(委託を含む)、又は補助する事業に限る。)
	介護保険法 第 8 条第 14 項 第 16 項 第 17 項 第 18 項 第 19 項 第 20 項 第 21 項 第 8 条の 2 第 14 項 第 15 項 第 16 項 第 17 項	「地域密着型サービス事業」 夜間対応型訪問介護(既に同法に基づく事業の用に供する施設立地があり、且つ、当該施設を拠点として実施するものに限る。) 認知症対応型通所介護 小規模多機能型居宅介護 認知症対応型共同生活介護(グループホーム) 地域密着型特定施設(養護老人ホーム、軽費老人ホームに限る。) 地域密着型介護老人福祉施設 「地域密着型介護予防サービス事業」 介護予防認知症対応型通所介護 介護予防小規模多機能型居宅介護 介護予防認知症対応型共同生活介護(グループホーム)

施設	根 拠 法 令	具 体 例
社会福祉施設 社会福祉法第2条第2項 (第1種業)及び第3項 (第2種社会福祉事業)で ある建築物	老人福祉法 第5条2 第1項 第2項 第3項 第5項 第6項	「老人居宅生活支援事業」 老人居宅介護等事業(既に同法に基づく事業の用に供する施 設の立地があり、かつ、当該施設を拠点として実施するもの に限る。) 老人ディサービス事業(認知症対応型通所介護、介護予防認知 症対応型通所介護) 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(グループホーム)
	障害者総合支援法 第5条 第1項 第7項 第12項 第13項 第14項 第27項	「障害福祉サービス事業」のうち、以下のもの(障害者支援施設、 のぞみの園、その他厚生労働省令で定める施設において行われ る施設障害福祉サービスを除く。) 生活介護 自立訓練 就労移行支援 就労継続支援 地域活動支援センター
	隣保事業	隣保館
	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 第3条	認定子ども園の用に供する建築物 (市町の所管部局と調整が図られ、同法第3条の県知事の認定を 受けられるものに限る。)
医療施設である建築物	医療法 第1条の5第2項 第2条	診療所(病床が19床以下) 助産所 (※注 住宅併用の場合は30%以上の医療施設が必要)

※ グループホームについては、施設に対する建設費の補助等があり、事業の継続性があるものと判断できるもの
に限る。

【許可要件】

- ① 主として申請地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ものに限る。
- ② 社会福祉施設については、伊達市の社会福祉関係部局と調整がとれたものであること。又、単に居宅系の事業のみを目的とした事務所を設置し、事業を実施するために職員を派遣するもの等は除く。
- ③ 社会福祉施設や医療施設の敷地の規模や建築物の規模については、当該施設の利用対象人数等を勘案して適切な規模であること。
- ④ 学校施設の敷地の規模については、認可等を所管する関係部局との調整により、適切と認められた規模であること。
- ⑤ 敷地は、技術基準による幅員以上の道路に接すること。
- ⑥ 原則として住宅併用は認めない。(ただし医療施設は除く)
- ⑦ 国、県、市の文教、福祉、医療施策の観点から支障がなく、その設置及び運営が国の定める基準に適合することについて、施設所管する関係部局と調整がとれたものであること。
- ⑧ 法人の設立、施設の位置、施設開設等について個別法により許認可等を要する場合は、申請者が当該許認可等を受けているか、確実に受けられる見込みがあること。
- ⑨ 安定的な経営確保が確実に図られ、事業の継続性が認められること。
- ⑩ 地元自治会等周辺住民に対し事業計画内容が周知され、理解が得られるものであること。

※設置及び運営等の調整の状況について所管する関係部局に照会して本号の適合性を判断します。また、小学校、中学校、幼稚園(認定こども園)及び診療所等のうち、広域的な案件については、都市計画法第34条14号に係る福島県開発審査会案件によるものとする。

イ 日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗等

【建築物の用途】

本号に該当する建築物の用途は、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とした、身の回り品などの日常生活に必要な物品の小売業又は修理業及びこの他にこれらに類するサービス提供業務を営む店舗等を対象としたものであり、原則として別表2によるものとします。なお、本号に該当する建築物であっても、令第22条第6号に該当するものは許可を要しません。

別表2 日常生活上必要な事業場等一覧表(平成25年10月改訂 日本標準産業分類)

種 別	日 本 標 準 産 業 分 類	
	中 分 類	小 分 類
小売業	56 各種商品小売業	569 その他の各種商品小売業
	57 織物、衣服、身の回り品小売業	571 呉服、服地、寝具小売業
		572 男子服小売業
		573 婦人、子供服小売業
		574 靴、履物小売業
		579 その他の織物、衣服、身の回り品小売業
	58 飲食料品小売業	581 各種食料品小売業
		582 野菜・果実小売業
		583 食肉小売業
		584 鮮魚小売業
		585 酒小売業
		586 菓子、パン小売業
		587 米穀類小売業
		589 その他の飲食料品小売業 (例：コンビニエンスストア、飲料小売店、茶小売店)
	59 機械器具小売業	591 自動車小売業(※二輪自動車小売業を含む)
		592 自転車小売業
		593 機械器具小売業
	60 その他の小売業	601 家具・建具・畳小売業
		602 じゅう器小売業
		603 医薬品・化粧品小売業
		604 農耕用品小売業
		605 燃料小売業
		606 書籍、文房具小売業
		607 スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業
		608 写真機・時計・眼鏡小売業
		609 他に分類されない小売業

種 別	日 本 標 準 産 業 分 類	
	中 分 類	小 分 類
飲食業	76 飲食店	761 食堂、レストラン
		762 専門料理店(料亭を除く)
		763 そば・うどん店
		764 すし店
		767 喫茶店(ネットカフェを除く)
		769 その他の一般飲食店 (※その場所で飲食させる店舗)
	77 持ち帰り・配達飲食サービス	771 持ち帰り飲食サービス業
		772 配達飲食サービス業 (ケータリングサービスを除く)
サービス業	78 洗濯、理容、美容、浴場業	781 洗濯業(普通洗濯業、洗濯物取引業に限る)
		782 理容業
		783 美容業
		784 一般公衆浴場
		789 その他の洗濯・美容・浴場業 (洗張・染物業に限る)
	79 その他の生活関連サービス業	793 衣服裁縫修理業
		794 物品預かり業
		799 他に分類されない生活関連サービス業 (写真現像・焼付業に限る)
教育、学習 支援業	82 その他の教育、学習支援業	823 学習塾
		824 教養、技能教授業
医療業	83 医療業	835 療術業
修理業	89 自動車整備業	891 自動車整備業(自動車一般整備業に限る)
	90 機械等修理業	901 機械修理業(一般機械修理業に限る)
		902 電気機械器具修理業
		903 表具業
		909 その他の修理業
給油所	ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド	
その他	銀行、郵便局、土地改良区事務所、農林水産業協同組合事務所、農林漁村生活改善施設、法に基づかない公民館(集会所)、老人憩いの家、農林業生活改善施設、自治活動に必要な建築物	

【許可要件】

- ① 主として申請地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ものに限る。
- ② 開発計画については、地元自治会等周辺住民に対して、計画内容の周知が図られ、理解が得られるものであること。
- ③ 営業に関する許可を得ているか、得られる見込みがあること。
- ④ 兼用住宅は、業務の用に供する部分の延べ面積が建築物全体の面積の2分の1以上であること。

ただし、線引き以前（昭和 45 年 10 月 15 日以前）住宅は、この限りでない。

- ⑤ 宿泊施設の併設は認めない。
- ⑥ 敷地の規模、建築物の規模は次表のとおりとする。

別表 3 敷地の規模、建築物の規模

種 別	小分類	敷地の規模	建築物の規模(延床面積)
小売業		500 ㎡以内 (線引き以前の敷地)	200 ㎡以内 (倉庫も面積に含み 20%以内)
飲食業			
サービス業			
医療業			
修理業	自動車整備業 機械修理業	1,000 ㎡以内 (線引き以前の敷地)	500 ㎡以内 (倉庫も面積に含む)
	上記以外の修理業	500 ㎡以内 (線引き以前の敷地)	200 ㎡以内 (倉庫も面積に含む)
給油所		1,500 ㎡以内	500 ㎡以内 (キャノピー、倉庫も面積に含む)
その他		2,000 ㎡以内	必要最小限

※自動車小売業または農機具小売業とそれぞれの修理業の併設については可能であり、敷地、建築物の規模については、小売業、修理業のそれぞれの範囲とする。

※法第 43 条許可（自己用住宅→兼用住宅）に該当する兼用住宅については、延床面積の上限を従前の 1.5 倍以内もしくは、280 ㎡以内とする。

(3) 本号に該当する旨を証する図書等

ア 政令で定める公益上必要な建築物

【必要図書】

- ① 事業計画書
(当該施設を必要とする理由の説明、開発区域の位置・区域、施設計画の内容、事業計画の概要等)
- ② 将来にわたって、計画される運営事業に限定して使用する旨の誓約書
- ③ 設置及び運営が国の定める基準に適合していること及び開設の見込み等が確認できる書類(調整のため施設所管部局に提出した協議書の写し等を添付)
- ④ 開業若しくは運営等するうえで資格免許等を要する場合はその資格免許証等の写し
- ⑤ 地元自治会等への周知・理解に関わる書面
- ⑥ その他市長が必要と認める書面

イ 日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗等

【必要図書】

- ① 日常生活に必要な店舗等の建築に関する申立書
- ② 事業計画書
(申請地の位置図・区域図、土地選定理由、営業内容、施設計画の概要、収支計画等)
- ③ 将来にわたって、計画される営業に限定して使用する旨の誓約書
- ④ 開業・営業するにあたり許認可を要する場合は、許認可の見込み等が確認できる書類
- ⑤ 開業・営業するにあたり資格免許等を要する場合は、資格免許証等の写し
- ⑥ 地元自治会等への周知・理解に関わる書面
- ⑦ その他市長が必要と認める書面

2 「法 34 条第2号」の許可基準

(鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物)

都市計画法

第 34 条

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

(1) 2 号の趣旨

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

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

(2) 該当する建築物及び該当要件

ア 鉱物資源の有効利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

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

① 該当する施設

(ア) 日本標準産業分類 C－鉱業に属する事業に係る建築物等

- a 金属鉱業
- b 石炭、亜炭鉱業
- c 原油、天然ガス鉱業
- d 非金属工業等

(イ) 当該市街化調整区域において産出する原料を 50%以上使用する製造業に属する事業に係る建築物等

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

② 該当しない施設

日本標準産業分類 E－製造業に属する鉄鋼業、非鉄金属製造業、石油精製業、コークス製造業、石油精製業等に属する事業

イ 観光資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

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

① 該当する施設

- a 当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設(土産物店等)
- b 観光価値を維持するため必要な施設(管理施設等)
- c 宿泊又は休憩施設、その他これらに類する施設
- d 観光農園、果物直売所
※農業を営む者が自ら収穫した農作物を直売するため、自己所有する農地等に建築する延べ面積 30 m²以下の建築物は、令第 22 条第 2 号により許可不要として取り扱います。
- f 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施設

② 該当しない施設

施設自体が観光資源と称するレジャー施設等

ウ その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

その他の資源には、水が含まれますので、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設(酒造業、ミネラルウォーター等)が本号に該当しますが、水を原料、冷却用水等として利用する工場等は原則として本号に該当しません。

【許可要件】

- ① 当該市街化調整区域内にある資源に限るものであること。
- ② 開発、建築行為は原則として資源発生地で行うものであること。
- ③ 開発計画については、地元自治会等周辺住民に対して、計画内容の周知が図られ、理解が得られるものであること。

(3) 本号に該当する旨を証する図書等

ア 鉱物資源の有効利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

【必要図書】

- ① 事業計画書(利用目的、利用方法、利用対象等)
- ② 鉱物資源の埋蔵、分布等の状況を示す図面
- ③ 鉱物資源については、採掘権を証するもの

イ 観光資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

【必要図書】

- ① 事業計画書(利用目的、利用方法、利用対象等)
- ② 観光資源の位置関係、分布等の状況を示す図面
- ③ 温泉については、温泉分析書の写し等

ウ その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

【必要図書】

- ① 事業計画書(利用目的、利用方法、利用対象等)

3 「法 34 条第3号」の許可基準

(温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする建築物等)

都市計画法

第 34 条

(3) 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第 1 種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設されることが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(1) 3 号の趣旨

本号は、温度、湿度、空気等について特別の自然的条件に支配される事業(例えば醸造業)については、そのような特別の自然的条件を一種の広義の資源として認めようとする趣旨です。

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

4 「法 34 条第4号」の許可基準

（農林漁業用施設、農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等）

都市計画法

第 34 条

（4）農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第 29 条第 1 項第 2 号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農作物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

都市計画法施行令

（法第 29 条第 1 項第 2 号及び第 2 項第 1 号の政令で定める建築物）

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

- （1）畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、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

（1）4 号の趣旨

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

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

農林漁業の範囲については、第 2 章第 2 節の 2 を参照してください。

（2）該当する施設及び該当要件

【建築物の用途】

- ① 令第 20 条第 1 号から第 4 号に掲げる建築物以外の農林漁業の用に直接供する建築物で、建築面積 90 ㎡を超える建築物
- ② 農林漁業従事者及び農業生産法人以外の者が行う令第 20 条第 1 号から第 5 号までの建築物
- ③ 当該市街化調整区域における農林水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物等
 - （ア）農林水産物等の処理又は加工施設
 - a 当該市街化調整区域内において産出される農林水産物を主原料として処理、加工を当該産地において行う合理的理由があること。
 - b 農林水産物等の処理又は加工のため継続的に使用されること。
 - c 処理又は加工に伴い排出される廃物及び汚水の処理について衛生上及び環境上支障がないこと。

＜該当業種例＞

- | | |
|-----------------------|-----------|
| ・畜産食料品製造業 | ・水産食料品製造業 |
| ・野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業 | ・動植物油脂製造業 |
| ・製穀・製粉業、砂糖製造業 | ・配合飼料製造業 |
| ・製茶業 | ・でん粉製造業 |
| ・一般製材業 等 | |

(イ) 農林水産物等の貯蔵施設

- a 農林水産物等の当該生産地において貯蔵する必要性があること。
- b 農林水産物等の集出荷及び貯蔵のため継続的に使用されること。

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

【許可要件】

- ① 建築物又はその中の機械工作物の機能が直接、農業、林業または漁業の用に供されるもの
- ② 農林水産業にあつては、本市の市街化調整区域内の生産物を 50%以上使用して、処理、貯蔵、加工を生産地において速やかに行う必要があるものに限る。
- ③ 当該建築物においての小売りも認めるが、その売場面積は全体の 50%未満かつ 200 m²以内とする。

(3) 本号に該当する旨を証する図書等

【必要図書】

- ① 事業計画書(利用目的、利用方法、利用対象等)
- ② 生産地との関係及び取扱量に関する調書
- ③ 処理又は加工施設については生産者との取引の状況を証する書類
- ④ その他市長が必要と認めるもの

5 「法 34 条第5号」の許可基準（農林漁業等活性化基盤施設である建築物等）

都市計画法

第 34 条

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

（平成 5 年法律第 72 号）

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

（1）5 号の趣旨

特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成 5 年法律 72 号。以下「特定農山村法」という。）第 8 条第 4 項の規定により、あらかじめ都道府県知事の承認を受けて市町村により作成・公告された所有権移転等促進計画に沿って行われる農林業等活性化基盤施設に係る開発行為を、許可し得るとしたものです。

（2）特定農山村法

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

（3）該当する施設及び該当要件

【建築物の用途】

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

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

【許可要件】

- ① 特定農山村法第 8 条第 4 項の規定により、あらかじめ知事の承認を受けて市により作成、公告された所有権移転等促進計画に従って行われ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。

（4）本号に該当する旨を証する図書等

- ① 農林漁業等活性化基盤施設であることを説明する書類

6「法 34 条第6号」の許可基準

(中小企業の事業の共同化、集団化のための建築物等)

都市計画法

第 34 条

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

(1) 6 号の趣旨

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

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

(2) 該当する施設及び該当要件

【建築物の用途】

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次の事業が該当します。

- ア 中小企業の事業の共同化に寄与する事業
- イ 工場、店舗等の集積化に寄与する事業
- (例) 中小企業団地

【許可要件】

- ① 本来市街化区域の工業地域等に対応すべきであるが、県の当該助成事業所管部局と事前に十分協議がなされ、市街化調整区域での立地が真にやむを得ない場合にのみ例外的に取扱うものとする。

(3) 本号に該当する旨を証する図書等

【必要図書】

- ① 全体計画図
- ② 事業概要説明書
- ③ 組合結成に関する調書
- ④ その他市長が必要と認めるもの

7「法 34 条第7号」の許可基準

(既存の工場と密接な関連を有する建築物等)

都市計画法

第 34 条

(7) 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(1) 7 号の趣旨

市街化調整区域内の既存の工場における事業と密接な関連を有し、当該既存の工場の事業活動の効率化を図るため必要と認められる開発行為については、許可し得るとしたものです。

しかし、既存の工場の増設は、該当しません。

(2) 該当する施設及び該当要件

【建築物の用途】

市街化調整区域内において現に営業している既存工場と密接な関連を有する以下の事業場が該当します。

- ア 既存工場に自己の生産物の 50%以上を原料又は部品として納入する事業場
 - イ 自己の事業の原料又は部品の 50%以上を既存工場から納入する事業場
- (例) ・経営者の異なる下請関係の工場
・同一経営者による一貫作業の一部をなす工場

【許可要件】

- ① 市街化調整区域に立地することが、事業活動の効率化を図るために必要であると認められること。なお「事業活動の効率化」とは、作業工程もしくは輸送等の効率化又は公害防除、環境整備等の質的改善であるが、事業の量的拡大を伴っても差し支えない。
- ② 生活環境の保全上支障がなく、公害関係諸法令に照らし、関係機関が支障がないと認め、当該区域の雇用促進等、地域の振興に寄与すると認められるものであり、当市の土地利用計画と調整がとれた場所であること。

(3) 本号に該当する旨を証する図書等

【必要図書】

- ① 既存工場及び申請工場に関する調書(業種、業態、工程、原料、製品名等)
- ② 既存工場及び申請工場の事業活動における密接な関連に関する調書
- ③ 既存工場及び申請工場の取引高と全体の取引高との比率に関する調書
- ④ 原材料、製品等の輸送計画に関する調書
- ⑤ その他市長が必要と認めるもの

8-1 「法 34 条第8号」の許可基準

(危険物の貯蔵、処理に供する建築物等)

都市計画法

第 34 条

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

都市計画法施行令

(危険物等の範囲)

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

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

(1) 8 号の趣旨

危険物の貯蔵又は処理に供する建築物等は、その態様からして、市街化調整区域内に立地することもやむを得ないと考えられ、設置については、他の法令において厳格な規制を受けていることから、許可し得るとしたものです。

なお、立地位置は、市町村の将来の土地利用計画上支障とならないものでなければなりません。

(2) 該当する施設及び該当要件

本号で、許可し得る建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法(昭和 25 年法律第 149 号)第 12 条に規定する火薬庫に限定されています。

(3) 本号に該当する旨を証する図書等

【必要図書】

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

8-2「法 34 条第8号の2」の許可基準

（災害レッドゾーンからの移転を促進するための開発許可の特例）

都市計画法

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

都市計画法施行令

（市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域）

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。

市街化調整区域のうち開発不適区域内に存在する建築物等（以下「従前建築物等」という。）について、当該区域外において従前と同一用途で同じ市街化調整区域内に移転する場合に従前建築物等に代わるべき移転後の建築物等（以下「代替建築物等」という。）に係る開発行為を許可できることとした。

（１）開発不適区域

開発行為を行うのに適当でない開発不適区域については、法第 33 条第 1 項第 8 号と同様に、同号及び令第 29 条の 7 において規定する区域である災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域、急傾斜地崩壊危険区域が該当します。

（２）代替建築物等

代替建築物等は、市街化調整区域の市街化を促進するものとならないよう従前建築物等の用途を同一であり、敷地及び規模については従前建築物等と同等のものである必要があるほか、使用者は従前建築物等と同様に扱うものとします。なお、従前建築物等については除却する必要があります。

9「法 34 条第9号」の許可基準

(特殊な建築物【沿道サービス施設等】)

都市計画法

第 34 条

(9) 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適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

都市計画法施行令

(市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当な建築物等)

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

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

(1) 9 号の趣旨

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

(2) 該当する施設及び該当要件

本号で許可し得るとして定めた建築物等は、以下の沿道サービス施設及び火薬類製造所が該当します。

ア 沿道サービス施設

沿道サービス施設は、車両の通行上必要不可欠な施設をいい、以下の道路法にいう道路管理施設、自動車運転者のための休憩施設及び給油施設が該当します。

(ア) 道路管理施設

【建築物の用途】

高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置する道路法にいう道路管理施設

【許可要件】

- ① 対象とする道路は、原則として高速自動車国道、一般国道及び主要地方道である県道であること。ただし、当該道路と同等以上の規格等の構造を有する幹線道路であるその他の県道及び市道で沿道系の土地利用を図ることが特に支障とならないと判断できる道路については、許可の対象とする。
- ② 敷地面積及び建築面積が過大でないこと。

(イ)休憩施設

【建築物の用途】

自動車運転者の休憩のための施設(宿泊施設を含まない)で、以下の施設が該当します。

- ① ドライブイン
 - ・ 食堂
 - ・ レストラン
 - ・ 喫茶店(※ネットカフェ等は不可)
 - ・ その他これらに類する飲食店(主として酒類を提供する居酒屋等は不可)
- ② 沿道サービス型コンビニエンスストア(以下「コンビニ」という。)

※ドライブインの定義

自動車運転者及び同乗者に飲食物(主としてアルコール飲料を提供する施設を除く。)を提供し、休憩させるための施設及び、日本標準産業分類の中分類 76 (飲食店) に該当するドライブインであること。

※コンビニエンスストアの定義

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

【許可要件】

<上記(ア)(イ)の施設に係る共通の許可要件>

- ① 車道が 2 車線以上かつ車道幅員 6 m 以上の道路(国道、県道、市道)に接道していること。
- ② 管理入室は認められるが、住宅併用は認められない。
- ③ 宿泊可能な施設あるいは風俗営業法の適用をうける施設又はそれらと類似するものは該当しない。

<上記(イ) 休憩所のうちコンビニ以外の施設に係る許可要件>

- ④ 客席数の 1 / 2 以上の駐車スペースを設けること。
- ⑤ 小売業を併設する場合は、売場の延べ床面積の合計は 200 m²以内とする。

<上記(イ) 休憩所のうちコンビニに係る許可要件>

- ⑥ 日本標準産業分類(平成 19 年 11 月改訂)の 5891 コンビニエンスストアに分類される施設であること。
- ⑦ 休憩スペースは、概ね 10 m²程度の床面積とし、8 名以上が同時に休憩、飲食等の利用ができるよう計画すること。
- ⑧ 運転者等が駐車して休憩できるよう駐車スペースを確保すること。
- ⑨ 営業時間中、無料で自由に利用できるトイレを設置するとともに、そのことを道路利用者等に判りやすく明示する屋外看板(例：ドライブインやトイレマークの表示)を設置すること。
- ⑩ 売場(トイレを含まない。)の延べ床面積は 200 m²以内とする。
- ⑪ 建築物は 1 棟で、売場に附属する施設はトイレ、事務所、保管室、休憩スペースとし、建築物の延べ床面積の合計は 250 m²未満とする。
- ⑫ 敷地面積は、500 m²を超え 5,000 m²未満とする。

- ⑬ 敷地の過半の面積を駐車場とし、施設の規模、規模利用者の動線に配慮した駐車スペースが敷地内に有効に配置されていること。なお、大型車の駐車スペースを2台以上確保すること。

<その他>

- ⑭ 休憩施設の経営及び土地、建物の維持管理を申請者が行うこと。
⑮ 申請地を借地する場合には、相当期間借地できることが確実であること。
⑯ 開発区域が接する道路に歩道がある場合、車両の乗入部は歩行者の安全に十分配慮した計画とすること。

(ウ)給油施設

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

【許可要件】

- ① 上記(イ)許可要件の①、②、⑪及び⑫に適合すること。
② 敷地面積が500㎡以上であること。
③ 対象とする車両が敷地内で転回等できるスペースが確保されていること。
④ 建築物は平屋建てとし、建築面積は、敷地面積の2分の1以下であること。
⑤ 自動車等の修理を行う作業場を併設する場合においては、応急処理程度の軽度なものであること。
⑥ 事業所設置について許認可の見込みがあること。

イ 火薬類製造所

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

(4)本号に該当する旨を証する図書等

【必要図書】

- ① 周辺建築物用途別現況図(半径500m範囲のもの)
② 沿道サービス施設にあつては、施設の建築に関する申立書(事業計画書、収支計画書)
③ 屋外看板の計画図(コンビニのみ)
④ 火薬類製造所にあつては、火薬類取締法による許可書の写し
⑤ その他市長が必要と認めるもの

10 「法 34 条第 10 号」の許可基準

(地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為)

都市計画法

第 34 条

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

(1) 10 号の趣旨

地区計画の区域(地区整備計画が定められている区域に限る。)又は集落地域整備法(昭和 62 年法律第 63 号)に基づく集落地区計画の区域(集落地区整備計画が定められている区域に限る。)内においては、当該地区計画又は集落地区計画に適合する開発行為について許可し得るとしたものです。

これは、都市郊外部における良好な居住環境の提供の求められていること等に鑑み、地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合して開発されるのであれば、無秩序・無計画な土地利用が進展するおそれがないとみられるためです。

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

(2) 地区計画

伊達市では、「伊達市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準」に基づき、地域の特性に応じた良好な居住空間の形成を図ることとします。

なお、地区計画の決定区域に関しては、伊達市のホームページに掲載しています。

(<https://www.city.fukushima-date.lg.jp/soshiki/23/21601.html>) 随時更新

例) 上保原正地内地区計画、上保原寺前地区計画、山城館地区計画、箱崎梁下地区計画等

(3) 該当要件

- ① 地区計画又は集落地区整備計画が定められている区域であること。
- ② 地区計画又は集落地区計画に適合する開発行為であること。

(4) 本号に該当する旨を証する図書等

【必要図書】

- ① 事業計画書(申請地の位置図・区域図、開発説明書、土地利用計画図等)
- ② 地元自治会等へ計画内容の周知に係る書類
- ③ その他市長が必要と認める書類

11 「法 34 条第 11 号」の許可基準

(市街化区域に近隣接する土地の区域内における一定の開発行為)

都市計画法

第 34 条

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

(1)11 号の趣旨

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

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

伊達市では、「伊達市都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例」により 2 地区を区域指定しています。

名 称	区域の位置
箱崎原地区	伊達市箱崎字原、原前、沖前、布川、上川原、中の各一部
伏黒東部地区	伊達市伏黒字上ケ戸、薬師堂、西ノ内、中古川、新田、堤下、平下、東平、西平、平前、観音前、観音下、一本石の各一部

※指定区域の位置及び区域図を、伊達市のホームページに掲載しています。

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

都市計画法施行令

(都市計画基準)

第8条(略)

(2) 概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

- イ 当該都市計画区域における市街化の動向並びに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適当な土地の区域
- ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
- ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保全すべき土地の区域
- ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

(法34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準)

第29条の9 法34条第11号(法35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないこととする。

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

(2) 基準条例で定める区域の要件

本市では、基準条例により指定する区域について定めています。

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね 50 戸以上の建築物が連たんしている地域が対象となります。次に掲げるア～カの基準に適合する区域が該当します。

伊達市都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例

(法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域等)

第 4 条 法第 34 条第 11 号の規定により条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当すると認められる土地の区域のうちから市長が指定するものとする。ただし、当該区域内の道路は、環境の保全上、災害の防止上又は通行の安全上支障がないものとして規則で定める要件に適合しなければならない。

(1) 令第 29 条の 9 号に掲げる土地の区域を除く区域

(2) 市街化区域から幅員が 4 メートル以上の道路を経由しておおむね 1 キロメートル以内の土地の区域

(3) おおむね 50 以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む。)が集積しており、それらの敷地がおおむね 50 メートル以内で連たんしている土地の区域

(4) 排水路その他の排水施設が、区域内の下水を有効に排出するよう適当に配置されている土地の区域

(5) 給水施設が、当該区域について想定される需要に支障を来たさないような構造及び能力で適当に配置されている土地の区域

2 法第 34 条第 11 号の規定による用途は、次の各号のいずれかに該当する建築物の用途で、予定建築物の規模及び高さは、規則で定める要件に適合しなければならない。

(1) 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)別表第 2 (イ)項第 1 号に規定する建築物(長屋を除く。)

(2) 建築基準法別表第 2 (イ)項第 2 号に規定する建築物

(3) 建築基準法別表第 2 (ロ)項第 2 号に規定する建築物

(4) 前 3 号のいずれかに掲げる建築物に附属する建築物(建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)第 130 条の 5 各号に規定するものを除く。)

伊達市都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例施行規則

(条例第4条第1項の規則で定める要件)

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

ア 「市街化区域に隣接し、又は近接している地域」

「市街化区域に隣接する地域」とは、市街化区域に隣り合って接している地域、「市街化区域に近接する地域」とは、当該市街化調整区域の規模、奥行きその他の態様、市街化区域との位置的關係、集落の形成の状況等に照らして判断します。

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

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

本地域は、地形、地勢、地物等の状況及び文教、公益、利便、交通施設等の利用状況等に照らし、その一体性を判断します。

- ① 自然的条件 河川、山林、高速道路等で日常生活圏が分断されているか否か
- ② 社会的条件 同一の字、町内会組織、小学校区等の生活圏単位のほか、住民の日常生活に密接に関連する次に掲げる施設の利用形態の共通性。
 - a 日用品店舗、サービス店舗等の生活利便施設
 - b 児童公園、地区集会所、郵便局等の公共施設
 - c 鉄道、バス、道路等利用の交通施設

ウ 「おおむね50戸以上の建築物が連たんしている地域」

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

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

エ 土地の区域を条例で指定する場合の基準

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

- ① 災害危険区域(建築基準法)
- ② 地すべり防止区域(地すべり等防止法)
- ③ 土砂災害特別警戒区域(土砂災害防止法)
- ④ 急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律)
- ⑤ 宅地造成工事規制区域(宅地造成等規制法)
- ⑥ 砂防指定地(砂防法)
- ⑦ その他河川の氾濫のおそれがある区域
- ⑧ 農地の転用等の許可が見込まれない農地(農地法)
- ⑨ 農用地区域(農業振興地域の整備に関する法律)

- ⑩ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域(自然公園法、文化財保護法、森林法等)

オ 接続する道路幅員(区域に至る道路幅員)

区域外の幅員 4 m以上の道路に接続している区域であること。

カ 公共施設の整備状況

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

- ① 幅員 4 m以上の道路が整備されている区域

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

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

- ③ 水道その他の給水施設が適切に配置されている区域。

(3) 予定建築物の用途及び規模等の基準

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

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

伊達市都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例

(敷地面積の最低限度)

第 3 条 法第 33 条第 4 項に規定する開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度は、建築物の用途が住宅(自己の居住の用に供する住宅を除く。)である場合に限り、200 平方メートルとする。ただし、隅角部については、180 平方メートルとする。

(法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域等)

第 4 条

2 法第 34 条第 11 号の規定による用途は、次の各号のいずれかに該当する建築物の用途で、予定建築物の規模及び高さは、規則で定める要件に適合しなければならない。

- (1) 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)別表第 2 (イ)項第 1 号に規定する建築物(長屋を除く。)
- (2) 建築基準法別表第 2 (イ)項第 2 号に規定する建築物
- (3) 建築基準法別表第 2 (ロ)項第 2 号に規定する建築物
- (4) 前 3 号のいずれかに掲げる建築物に附属する建築物(建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)第 130 条の 5 各号に規定するものを除く。)

伊達市都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例施行規則

(条例第4条第1項の規則で定める要件)

第2条 条例第4条第1項の環境の保全上、災害の防止上又は通行の安全上支障がないものとして規則で定める要件は、道路の幅員が6メートル(建築基準法(昭和25年法律第201号別表第2(イ)項第1号に規定する住宅(自己の居住の用に供する一戸建ての住宅に限る。))の建築の用に供する目的で行う開発行為が見込まれる土地の区域内の道路にあっては、4メートル)とする。

(条例第4条第2項の規則で定める要件)

第3条 条例第4条第2項の規則で定める予定建築物の規模及び高さの要件は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 予定建築物の規模は、延べ面積280平方メートル以内であって、自動車車庫については延べ面積45平方メートル以内、その他の附属建築物については一の用途につき延べ面積30平方メートル以内であること(市長が開発区域及びその周辺の地域における良好な住居等の環境の形成又は保持のために支障がないと認める場合を除く。)
- (2) 予定建築物の高さが、10メートル以下であること。

予定建築物の用途及び規模等の基準は、市街化調整区域内の良好な居住環境等を保全するため、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域の建築基準法の制限を基準としています。

なお、開発行為等完了後は、法第42条及び法第43条の規定により建築行為等が制限されます。

ア 建築物の用途

建築物の用途は次に掲げる用途に限定されます。

- ① 建築基準法別表第二(イ)項第1号に規定する住宅(長屋を除く)
共同住宅、寄宿舎又は下宿は該当しません。
- ② 建築基準法別表第二(イ)項第2号に規定する店舗又は事務所兼用住宅周辺住民を対象とした日常の最寄品等の販売やサービスを提供する小規模な店舗及び事務所を兼ねた住宅が該当します。
業種は、建築基準法施行令第130条の3に規定する業種に限られ、また、その用途に供する部分は建物床面積の2分の1以下かつ50㎡以下の規模に制限されます。
- ③ 建築基準法別表第二(ロ)項第2号に規定する店舗
業種は、建築基準法施行令第130条の5の2に規定する業種に限られ、また、その用途に供する部分の床面積の合計は150㎡以下に制限されます。
なお、事務所及びこの基準による店舗を兼ねた兼用住宅は該当しません。
- ④ 前①、②、③のいずれかに掲げる建築物に附属する車庫、物置等
- ⑤ 区域指定に係る土地の区域ごとに市長が特に指定する用途
指定区域内の伝統産業や地場産業の振興を図る必要がある場合等、区域の特化した実態により基準以外の用途を指定するものであり、個々の事情により立地を許可する趣旨ではありません。

イ 建築物の高さの制限

建築物の高さは10m以下であること。

ウ 建築物の敷地面積

建築物の敷地の面積の最低限度は、200㎡以上とし、隅角部については、180㎡以上とします。ただし、当該開発区域の第4条の区域等の指定の告示日前から一筆が200㎡未満の土地については、この限りではありません。

エ 予定建築物の規模

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

オ 建築物の建ぺい率及び容積率

建ぺい率は、60%以下であること。容積率は、200%以下であること。

(4) 道路等の技術基準

伊達市都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例

(令に定める技術的細目に係る基準)

第2条 法第33条第3項の規定により、次の各号に掲げる技術的細目の基準は、当該各号で定めるものとする。

- (1) 令第25条第2号で定める開発区域内の道路の幅員は、別表第1及び別表第2で定める基準
- (2) 令第25条第4号で定める開発区域外の道路の幅員は、別表第3で定める基準
- (3) 令第25条第6号で定める開発区域に設けられる公園、緑地又は広場の種類及び1箇所当たりの面積の最低限度は、次に掲げる基準

ア 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為については、設置すべき施設の種類の種類は公園とする。

イ 設置すべき公園、緑地又は広場の1箇所当たりの面積の最小限度は、150平方メートルとする。

別表第1(第2条関係)

予定建築物の用途	道 路 幅 員
	開発区域が接する範囲
住 宅	6 m以上
集客等施設	9 m以上
その他	6 m以上

別表第2(第2条関係)

予定建築物の用途及び開発区域面積		道 路 幅 員	
		区域内の主要な道路	敷地が接する道路
住 宅	2 h a 未満	6 m以上	6 m以上 (小区間で通行に支障がない場合はこの限りでない)
	2 h a 以上 10 h a 未満	9 m以上	
	10 h a 以上	12m以上	
集客等施設		9 m以上	
その他		6 m以上	6 m以上 (小区間で通行に支障がない場合はこの限りでない)

別表第3(第2条関係)

予定建築物の用途及び開発区域面積		道 路 幅 員
住 宅	0.5 h a 未満	4 m以上
	0.5 h a 以上	6 m以上 (特に周辺の道路の状況によりやむを得ない場合は4 m以上)
集客等施設		9 m以上
その他		6 m以上 (特に周辺の道路の状況によりやむを得ない場合は4 m以上)

開発行為の目的(建築物の用途)や開発区域面積に応じて、基準条例第2条及び法第33条第1項各号に規定される基準が適用されます。

ア 建築物の敷地に接続する道路の幅員

- ① 自己の居住の用に供する住宅の敷地は、幅員4 m以上の道路に接続すること。
- ② 自己の居住の用に供する住宅以外の建築物の敷地は、6 m以上の道路に接続すること。

イ 公園、緑地等

開発区域内に設けられる一箇所当たりの公園、緑地又は広場の面積の最低限度は、300 m²とする。

ウ 分譲宅地の造成を目的とする開発行為

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

道路の整備等の技術基準は「その他」の基準が適用となります。

建築基準法

別表第二 用途地域内の建築物の制限

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

建築基準法施行令

(第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅)

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

- (1) 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)
- (2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- (3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- (4) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以下のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限定する。)
- (5) 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。第130条の5の2第4号及び第130条の6において同じ。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限定する。)
- (6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- (7) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限定する。)

(第二種低層住居専用地域内に建築することができる店舗、飲食店等の建築物)

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

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

(5) 区域指定

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

伊達市都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例

(第4条の区域等を定める案の作成)

第7条 市長は、第4条の区域等を定める案を作成しようとするときは、公聴会等により、その案に係る区域内の土地の所有者その他規則で定める利害関係を有する者(以下「土地所有者等」という。)の意見を求めなければならない。第4条の区域等を変更し、又は廃止するときも同様とする。

(第4条の区域等を定める案の縦覧等)

第8条 市長は、第4条の区域等を定める案を決定しようとするときは、規則で定めるところにより、その旨を公告し、当該公告の日の翌日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない。第4条の区域等を変更し、又は廃止するときも、同様とする。

- 2 伊達市の住民及び土地所有者等は、前項の規定により縦覧に供された案について意見を提出しようとするときは、縦覧期間満了の日の翌日から起算して1週間を経過する日までに、規則で定めるところにより、意見書を市長に提出しなければならない。

(第4条の区域等の決定)

第9条 市長は、第4条の区域等を定める案を決定しようとするときは、伊達市都市計画審議会条例(平成18年条例第147号)に定める伊達市都市計画審議会(以下「都市計画審議会」という。)の意見を聴かなければならない。

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

(第4条の区域等の告示等)

第10条 市長は、第4条の区域等を決定したときは、規則で定めるところにより、その旨を告示しなければならない。

伊達市都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例施行規則

(条例第7条の規則で定める利害関係を有する者)

第7条 条例第7条の規則で定める利害関係を有する者は、条例第4条の区域を定める案に係る土地の区域について建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権又は賃借権(臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。)を有する者とする。

(条例第8条の縦覧等)

第8条 条例第8条第1項の規定による公告は、次の各号に掲げる事項を公告するものとする。

- (1) 条例第4条に規定する区域等を定める種類、名称、位置及び区域
- (2) 縦覧場所及び機関
- (3) 意見の提出に関する事項

2 条例第8条第2項に規定する意見書は、次の各号に掲げる事項を記載するものとする。

- (1) 意見書を提出する者の氏名、住所及び連絡先
- (2) 意見を述べようとする区域の名称
- (3) 意見を述べようとする理由及び内容

(告示及び公告の方法)

第9条 条例第8条第1項の公告及び条例第10条の告示は、伊達市公告式条例(平成18年条例第3号)別表に掲げる掲示場に掲示して行うものとする。

12 「法 34 条第 12 号」の許可基準

(市街化を促進するおそれがない等と認められる一定の開発行為)

都市計画法

第 34 条

- (12) 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不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たもの

都市計画法施行令

(開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準)

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

伊達市都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例

(法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為)

- 第 5 条 法第 34 条第 12 号の規定により区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定める開発行為は、令第 29 条の 9 各号に掲げる土地の区域を含まない土地の区域における開発行為で、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 市街化調整区域にあって、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張されたとき(以下「市街化調整区域の決定」という。)以前から当該市街化調整区域内に土地を所有する者(当該土地の上に建築した住宅に居住する者に限る。)が市街化調整区域の決定以前から所有する当該市街化調整区域内の土地を規則で定める要件に該当する親族(以下「親族」という。)に譲渡した場合における当該譲渡を受けた土地での当該譲渡を受けた親族が自己の居住の用に供する住宅の建築(婚姻等を原因とする住宅の建築に限る。)であって、予定建築物の敷地面積及び予定建築物等が規則で定める要件に適合しているものの建築を目的とする開発行為
- (2) 市街化調整区域内に存する建築物又は第一種特定工作物(以下「建築物等」という。)について所有権又は賃借権(一時使用のために設定されたことが明らかなものを除く。)を有する者が土地収用法(昭和 26 年法律第 219 号)第 3 条各号に掲げる事業その他規則で定める事業の施行に伴い当該建築物等を除却し、又は移転する場合における当該市街化調整区域内での当該建築物等と同一の用途の建築物等を除却し、又は移転する場合における当該市街化調整区域内での当該建築物等と同一の用途の建築物等の建築又は建設の用に供する開発行為
- (3) 市街化調整区域内における当該市街化調整区域内に居住する住民の共同の福祉又は利便のため必要な集会所等の建築の用に供する規則で定める要件に適合する開発行為

伊達市都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例施行規則

(条例第5条第1号の規定で定める要件)

第4条 条例第5条第1号の規則で定める要件に該当する親族は、次の各号のいずれにも該当する者とする。

- (1) 土地を所有する者の親族と現に同居(一時的な同居を除く。以下同じ。)をし、又は過去に同居をしていた親族(尊属である親族を除く。)である者
- (2) 住宅等を所有していない者
- (3) 土地を所有する者の親族で、市街化区域内に贈与等できる住宅建築が可能な土地を所有していない者

2 条例第5条第1号の規則で定める要件に該当する予定建築物の敷地面積及び当該予定建築物等は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 予定建築物の敷地面積は、500 平方メートル以内であること。
- (2) 予定建築物の規模は、延べ面積 280 平方メートル以内であって、自動車車庫については延べ面積 45 平方メートル以内、その他の附属建築物については一の用途につき延べ面積 30 平方メートル以内であること(市長が開発区域及びその周辺の地域における良好な住居等の環境の形成又は保持のために支障がないと認める場合を除く。)

(条例第5条第2号の規則で定める事業)

第5条 条例第5条第2号の規則で定める事業は、次の各号に掲げる事業とする。

- (1) 都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)の規定により土地を収用し、又は使用することができる都市計画事業
- (2) 条例第5条第2号に規定する土地収用法(昭和26年法律第219号)の事業及び前号の事業に係る同法第16条に規定する関連事業

(条例第5条第3号の規則で定める要件)

第6条 条例第5条第3号の規則で定める要件は、次の各号の要件のいずれにも該当するものとする。

- (1) 集会所等の建築物は、町内会、自治会等の自治組織において運営され、管理運営に関する定めにより、適正な維持管理が行われるものであること。
- (2) 敷地及び予定建築物の床面積は、利用対象者数、利用目的等に照らして過大でなく、必要と認められる駐車スペースが確保されていること。
- (3) 設置する位置は、利用対象者の利便を考慮した位置に設置されるものであること。
- (4) 娯楽その他の目的の施設と併用されるものでないこと。

(1)12号の趣旨

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

本号は、第14号に該当する開発行為について、法施行以来の実務の積み重ねにより、開発審査会で実質的な審議を経なくとも定型的に処理することができるものがあり、これらの開発行為については、事前に条例で、区域、目的又は予定建築物等の用途を限定して定めれば、開発審査会の議を経ずとも許可することができるものとするものであり、手続きの合理化、迅速化が図られました。

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

(2) 該当する開発行為及び該当要件

ア 分家住宅

① 一般的事項

従来より市街化調整区域内において、自己の土地を所有しつつ継続して生活の本拠を有する農家世帯に代表される世帯が、その世帯の通常の分化発展の過程で必要とする住宅の確保のために、土地利用上調和のとれた範囲内で行う開発行為は、市街化調整区域に土地を保有しながら別途市街化区域に土地を求めさせる合理的理由が少なく、当該世帯構成員の生活権を保障する観点から許可しうるとしたものです。

② 該当要件

【申請者に関する要件】

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

(世帯の構成員である期間)※

本家で生まれ育っていない者(孫等)が、本家の同一世帯構成員として「3ヶ月以上」の同居の事実がある場合は、世帯の構成員又は構成員であった者とみなす。

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

(法第725条に定める親族の範囲)

6親等内の血族、配偶者又は3親等内の姻族

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

(エ) 現に住宅等を所有しておらず、結婚等の合理的理由により、新規に住宅を確保して独立した世帯を構成する必要があること。

(結婚等の合理的理由)※

本家における稼業の支援、介護支援、家庭事情等があること又は結婚予定者については結婚する前に住宅を建築しなければならないこと並びに独身者においては本家と同居することが困難である(家庭事情)ことの等の具体的理由が明確であること。

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

※平成31年1月4日より施行

【土地に関する要件】

(ア) いわゆる本家世帯が、当該市街化調整区域決定の日の前日までに取得し所有している土地、又は区域決定の日の前日までに所有していた住宅建築可能な土地を収用対象事業の施行のために提供し、その代替地として取得した土地、若しくは農業振興地域の整備に関する法律の規定による農用地区域内にある区域決定の日の前日までに所有していた住宅建築の不可能な土地との交換分合により取得した土地であること。

(イ) 原則として、周辺が宅地化された地域内に存している土地であること。

(ウ) 土地の面積は、原則として500㎡以内であること。

(エ) 建築基準法第42条に規定する道路に接続していること。

【本家に関する要件】

- (ア) 申請人に当該土地を贈与等できる者は、原則として当該市街化調整区域決定の日以前から引き続き市街化調整区域に生活の本拠を有する世帯の構成員であること。ただし、いわゆる本家の生活の本拠が現在市街化区域に存する場合で、当該市街化区域決定の日以前から存する場合にはこの限りではない。
- (イ) 市街化区域内に贈与等できる住宅建築が可能な土地(既に建築物等が存している土地及び住宅地としては不適当な土地等以外の土地)を有していないこと。
市街化区域内に有する土地が既に貸地又はアパート等の用に供する土地として使用され、かつ、申請者が入居できないことが明らかである場合も、贈与できる住宅建築が可能な土地を有していないとみなすことができるものとします。

【建築物に関する要件】

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

③ 添付書類

- (ア) 分家に関する申立書(土地贈与等承諾書)
- (イ) 申請人と贈与者等との親族関係を証する書類(戸籍謄本等)
- (ウ) 住宅等を所有していないことを証する書類(資産証明書等)
- (エ) 市街化調整区域に決定される日以前から引き続き所有している土地であることを証する書類(土地登記事項証明書等)
- (オ) 本家たる贈与者が市街化調整区域に決定される日以前から当該地域に生活の本拠を有することを証する書類(住民票等)
- (カ) 贈与者が市街化区域内に贈与できる土地を所有していないことを証する書類(固定資産税名寄帳の写し等)
- (キ) 自己用専用住宅以外に使用しない旨の申立書

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

① 一般的事項

市街化調整区域に存する建築物が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして、従前とほぼ同一の用途、規模及び構造で建築される建築物については、適切な規模等のもので適切な位置に建築される限りそれ自体市街化の促進として捉える必要はなく、また、従来より市街化調整区域に存していた建築物の移転先を一律に市街化区域に求めさせることも著しく適切を欠くため、公共事業の円滑な執行及び被収用者の生活権の保障と十分調和を図りながら、周辺の土地利用状況等との調和が図れる開発行為にあつては、許可し得るものとしたものです。

② 該当要件

- (ア) 当該収用対象事業の施行が確実であること。
- (イ) 移転対象となる建築物が不適法な建築物でないこと。
- (ウ) 建築物の全部又は一部を除去又は移転しなければならないこと。
- (エ) 地域の土地利用と調和のとれた開発であり、予定建築物についても周辺の環境と調和のとれたものであること。
- (オ) 敷地の面積及び予定建築物の延べ面積が原則として従前と同規模であること。
ただし、やむを得ない理由がある場合には、下表の規模以内であること。
- (カ) 当該建築物の用途が同一であり、構造が著しく異なること。
なお、併用住宅を専用住宅にする場合、又は社会通念上併設されると認められる移転対象物の管理上及び利用上必要不可欠な建築物を移転先において建築する場合はこの限りではない。
- (キ) 起業者において代替地として斡旋した、起業者、土地取得者及び土地譲渡者間での三者契約により取得する土地であること。(起業者は許可権者との協議を経て、代替地選定を行う必要があります。)又は当該事業の施行前から所有していた土地であること。

敷地面積						
	居住用		その他			
移転前	～500 ㎡	500 ㎡～	～250 ㎡	～1,000 ㎡	～2,000 ㎡	2,000 ㎡～
移転後上限	500 ㎡以内	従前と同程度	500 ㎡以内	10割増以内	1000 ㎡増以内	5割増以内
床面積						
	居住用		その他			
移転前	～280 ㎡	280 ㎡～	すべて			
移転後上限	280 ㎡以内	従前と同程度	5割増以内			

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

③ 添付書類

- (ア) 起業者の発行する公共事業による建物等移転証明書
- (イ) 事業実施計画平面図
- (ウ) 移転前後の位置を表示した図面
- (エ) 移転対象物件の従前地におけるは位置図
- (オ) 移転前後対照表
- (カ) 従前の土地利用及び建築物の適法性を証する書類
- (キ) 敷地、予定建築物の規模が同程度を超える場合は、その理由書

ウ 地区集会所等

① 一般的事項

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

② 該当要件

- (ア) 公民館等に準じた公益施設であって、原則として市の助成を受けて建設すること。
- (イ) 利用対象者は、当該地区の住民であること。
- (ウ) 管理運営規定の定めにより、町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な維持管理が行われるものであること。
- (エ) 設置する位置は、対象とする利用者の利便を考慮した位置に設置されるものであること。
- (オ) 娯楽的な施設その他の目的の施設と併用されるものでないこと。

③ 添付書類

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

13 「法 34 条第 13 号」の許可基準 (既存権利の行使のための建築物等)

都市計画法

第 34 条

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

都市計画法施行令

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

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

都市計画法施行規則

(既存の権利者の届出事項)

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

- (1) 届出をしようとする者の職業(法人にあつては、その業務内容)
- (2) 土地の所在、地番、地目及び地積
- (3) 届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更した市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的
- (4) 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

(1) 13 号の趣旨

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

(2) 土地利用に関する権利及び権利の取得

所有権以外の土地の利用に関する権利としては、賃借権が考えられます。抵当権、先取特権等土地の経済的担保等を目的とした権利は含まれません。

権利の取得(設定)は、その土地が市街化調整区域に指定された日の前になされていなければなりません。この場合の取得(設定)は、登記簿の記載、契約書、固定資産税の台帳等によって判断します。口約束、予約では客観的に判断することができません。

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

(3)届出

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

(4)開発行為の目的

ア「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が、自らの生活の本拠として使用することをいいます。

主体は、自然人に限られることになりますので、会社が従業員宿舍のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建築のために行う開発行為等は、これに該当しません。

イ「自己の業務の用に供する」とは、開発行為を施行する主体によって当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることを指すため、分譲又は賃貸のための住宅の建築又は宅地の造成のための開発行為や貸事務所、貸店舗も該当しません。これに対し、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当します。

(5)開発行為をできる期間

当該開発行為は、市街化調整区域に指定された日から5年以内に完了するものでなければなりません。なお、建築は、5年以内には限りません。

(6)権利の承継

本号の届出者の地位の承継については、届出者の相続人や合併後存続する法人など一般承継人に限って承継することができます。

この場合承継できる地位は、開発許可を申請することができる権利のほか、建築する権利が含まれます。

なお、既存の権利による許可は、あくまでも届出者が当該届出された目的に従って権利を行使する場合についてのみ認められる例外かつ属人性を有するものですので、土地を売却する等して権利を放棄した場合の取得した者は既存権利を行使することはできません。また、許可後に権利を譲渡した場合も、同様に、許可を受けた地位は承継されません。

(7)本号に該当する旨を証する図書等

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

第2節 知事があらかじめ開発審査会の議を経た開発行為の立地基準 (14「法 34 条第 14 号」の許可基準)

都市計画法

第 34 条

(14) 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為

本号は、法 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で、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ものについては、開発審査会の議を経て許可し得ることとしているものです。

なお、地方自治法第 252 条の 17 の 2 第 2 項の規定に基づき、都道府県の権限の全部を処理することとされた事務処理市の長(伊達市長)が本号に基づき開発許可を行うにあたって、都道府県(福島県)に設置された開発審査会の議を経る必要があります。

通常原則として許可して差し支えないものとして、福島県では以下の審査基準(平成 26 年 11 月現在)を設けています。

福島県開発審査会基準

都市計画法第 34 条第 14 号及び同法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホの規定により知事、福島市長、会津若松市長又は須賀川市長から付議される事項についての審査基準を次のとおり定める。

なお、各号に定めるもの以外の審査については、個別具体的に開発区域の周辺における市街化促進の可能性、市街化区域での施行の困難性又は不当性を勘案して行うものとする。

【福島県開発審査会審査基準】

- 第 1 号 収用対象事業の施行による移転
- 第 2 号 社寺、仏閣、納骨堂等
- 第 3 号 既存事業所に従事する者の住宅、寮等
- 第 4 号 敷地の拡張
- 第 5 号 有料老人ホーム
- 第 6 号 既存集落内における自己用住宅
- 第 7 号 大規模既存集落内における自己用住宅等
- 第 8 号 地域振興を図る市町村における技術先端型業種工場等
- 第 9 号 指定沿道等における大規模流通業務施設
- 第 10 号 介護老人保健施設
- 第 11 号 既存の権利を期限内に行使できなかった者に係る自己用住宅
- 第 12 号 農家住宅から一般専用住宅への用途変更
- 第 13 号 農家民宿
- 第 14 号 災害危険区域等に存する建築物の移転
- 第 15 号 公共公益施設(社会福祉施設、医療施設、学校)
- 第 16 号 東日本大震災被災者の市街化調整区域への移転等
- 第 17 号 既存建築物の用途変更
- 第 18 号 農産物直売所
- 第 19 号 太陽光発電設備又は風力発電機の付属施設

【 審査基準 1号 】 収用対象事業の施行による移転 (市街化区域から市街化調整区域への移転)

土地収用法に規定される事業の施行による代替建築物は、密集市街地等であることにより市街化区域内に適地を確保することが困難である場合や、被収用者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、周辺の土地利用と調和のとれた適切な土地を所有しており、移転先をあえて市街化区域に求めさせる合理的な事情に乏しい場合に事業の円滑な執行と被収用者の生活権の保障と十分調和を図りながら、周辺の土地利用状況等との調和が図れる開発行為にあつては、許可し得るとしたものです。

福島県開発審査会基準

審査基準 第1号

土地収用法第3条の各号に規定する事業の施行により、市街化区域から市街化調整区域に移転するもので、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 当該収用対象事業の施行が確実であること。
- 2 移転対象となる建築物が不適法な建築物でないこと。
- 3 建築物の全部又は一部を除却又は移転せねばならないこと。
- 4 地域の土地利用と調和のとれた開発であり、予定建築物についても周辺の環境と調和のとれたものであること。
- 5 敷地及び予定建築物の床面積が原則として従前とほぼ同程度の規模であること。ただし、やむを得ない理由がある場合には、下表の規模以内であること。

敷地面積						
	居住用		その他			
移転前	～500 m ²	500 m ² ～	～250 m ²	～1,000 m ²	～2,000 m ²	2,000 m ² ～
移転後上限	500 m ²	従前と同程度	500 m ²	10割増	1000 m ² 増	5割増
床面積						
	居住用		その他			
移転前	～280 m ²	280 m ² ～	すべて			
移転後上限	※280 m ²	従前と同程度	5割増			

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

- 6 当該建築物の用途が同一であり、構造が著しく異ならないこと。
- 7 市街化区域内に代替建築物を建築することが可能な土地を保有しておらず、かつ、次のいずれかに該当すること。

(1) 密集市街地等により市街化区域内に適地を確保することが困難である場合

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

(2) 申請者において、従前から適切な土地を保有しており、移転先をあえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合

(3) 起業者において代替地としてあつせんした、起業者、土地所有者及び土地譲渡者間での三者契約により土地を取得する場合

※「市街化区域内に代替建築物を建築することが可能な土地」には残地も含まれますので、例えば補償額の算定が「構内再築工法」又は「曳家工法」により行われる場合には、原則としてこの基準には該当しません。

審査会審査基準7の(3)による移転先については、次の要件を満たす必要があります。

ア 当該位置に移転する合理的理由があること。

イ 既存の集落内であるか隣接していること。

ウ 土地の取得については、起業者、土地取得者及び土地譲渡者間での三者契約に拠ること。

※起業者は許可権者との協議を経て、代替地選定を行う必要があります。

【添付書類】

- ① 起業者が発行する公共事業の移転証明書
- ② 事業実施計画平面図(1/1,000 以上)
- ③ 移転前後の位置を表示した図面
- ④ 移転対象物件の従前地における配置図
- ⑤ 移転前後対照表
- ⑥ 敷地、予定建築物の規模が同程度を超える場合は、その理由書

【 審査基準 2号 】 社寺、仏閣、納骨堂等

当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設を対象とするものとし、通常既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物は、許可し得るとしたものです。

福島県開発審査会基準

審査会基準 第2号

市街化調整区域内の既存集落等における住民の日常の宗教的生活に関連した施設で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 当該市街化調整区域を中心とした地域社会の住民の日常の宗教的生活に関連した施設であること。
- 2 宗教法人法第2条に定める宗教団体が行うものであること。
- 3 当該地域の周辺に相当数の信者が居住していること。
- 4 儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、庫裡等(規模、構造、設計等は宗教活動上の必要に照らして相応しいもの)であり、宿泊施設及び休憩施設は含まないこと。

【添付書類】

- ① 宗教法人であることを証する書類(法人登記事項証明書)
- ② 檀家、氏子等信者の分布を示した図面

【 審査基準 3号 】 既存事業所に従事する者の住宅、寮等

市街化調整区域内にある事業所において業務に従事する者の住宅、寮で業務の性質上、当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるものは、許可し得るとしたものです。

福島県開発審査会基準

審査会基準 第3号

市街化調整区域内にある事業所の事務事業の性質上及び管理上必要となる住宅、寮等の建築物で、申請内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 事業の性質上、事業所と当該建築物が至近距離にあることが必要不可欠であること。
- 2 申請地が事業所に近隣接していること。
- 3 建築物等の規模が、現に当該施設を利用しなければならない従業員等の人員に比して過大でないこと。
- 4 既存事業所が法第34条第14号(平成19年11月30日前にあっては、法第34条10号ロ)の規定により許可を受けたものである場合には、事業所の立地と一体的に計画されたものであること。

【添付書類】

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

【 審査基準 4号 】 敷地の拡張

既存建築物の建て替え等において、やむを得ない理由により既存敷地に隣接した土地に敷地を拡張し、当該土地と一体として開発行為を行う場合は、許可し得るとしたものです。

なお、線引き以前から市街化区域に存する建築物について、敷地拡張を市街化調整区域側に行うことに合理的理由があるときも、該当するものとします。

福島県開発審査会基準

審査会基準 第4号

既存建築物の建て替えにおいてやむを得ず敷地を拡張する場合で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 既存の敷地が狭隘である等、拡張するにやむを得ない事情があること。
- 2 事業用施設にあつては、主として事業活動の効率化又は質的改善を目的とすること。
- 3 不適法な建築物でないこと。
- 4 周辺の土地利用と調和が図られるとともに、将来の計画的な市街地形成上も支障とならないものであり、当該地域に想定される用途地域等に適合するものであること。
- 5 拡張後の敷地面積は、下表の規模以内であること。

	居住用		その他			
拡張前	～500 ㎡	500 ㎡～	～250 ㎡	～1,000 ㎡	～2,000 ㎡	2,000 ㎡～
拡張後	500 ㎡	不可	500 ㎡	10 割増	1,000 ㎡増	5 割増

- 6 拡張後の予定建築物の床面積は、居住用建築物については 280 ㎡以内とし、車庫については 45 ㎡以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の付属建築物については一の用途につき 30 ㎡以内であること。その他の建築物については過大でないこと。

【添付書類】

- ① 拡張前後の敷地の範囲を表示した画面
- ② 敷地を拡張しなければならない理由書
- ③ 拡張前後対照表

【 審査基準 5号 】 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、当該施設の設置及び運営が国が定める基準に適合する優良なものであって、その立地がやむを得ないと認められるものは、許可し得るとしたものです。

福島県開発審査会基準

審査会基準 第5号

老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームの建築で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 「福島県有料老人ホーム設置運営指導指針」に適合するものであること。
- 2 当該有料老人ホームに係る権利関係は利用権方式又は賃貸方式のものであること。
- 3 既存の医療、介護機能との密接な連携を図る必要性等から市街化区域に立地することが困難又は不適當であること。
- 4 当該施設の立地について、その開発区域を管轄する市町村長から福祉施策、都市計画の観点から支障がない旨の承認を受けたものであること。

【添付書類】

- ① 「福島県有料老人ホーム設置運営指導指針」における基準に適合している旨の証明書
- ② 管理運営規定
- ③ 市町村長が承認した旨の証明
- ④ 市街化区域に立地することが困難又は不適當である旨の理由書

【 審査基準 6号 】 既存集落内における自己用住宅

地形、地勢、地物等自然的条件及び地域住民の利便施設等の利用状況等社会的条件に照らし、市街化区域から独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって概ね 50 戸以上の建築物が連たんしている地域(以下「既存集落」という。)内において行われる、やむを得ない理由により建築する自己用住宅は、許可し得るものです。

福島県開発審査会基準

審査会基準 第6号

自然的条件及び社会的条件に照らし、市街化区域から独立して一体的な日常生活圏を構成し、相当数の建築物が連たんするいわゆる既存集落内において行われる、やむを得ない理由により建築される自己用住宅で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 当該既存集落は、独立して一体的な日常生活圏を構成していることについて、市町村長の意見が得られたものであり、概ね 50 戸以上の建築物が連たんしているものであること。
- 2 当該既存集落内で行うものであること。
- 3 申請者において当該市街化調整区域に関する都市計画が決定される前から保有していた土地(所有していた者から区域決定後に相続した土地を含む。)であること。
- 4 現在居住している住宅が過密、狭小、立退き等の事情にある、又は現に住居を所有していない等、自己用住宅を建築することに合理的理由があること。
- 5 土地の面積は、原則として 500 ㎡以内であること。
- 6 予定建築物は、自己の居住の用に供するための一戸の専用住宅であって、これにふさわしい構造、設計等であり、規模は 280 ㎡以内とし、車庫については 45 ㎡以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の附属建築物については一の用途につき 30 ㎡以内であること。

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

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

【添付書類】

- ① 市街化調整区域に決定される前に申請人が当該土地を所有していたことを証する書類
(土地登記事項証明書等)
- ② 申請人が市街化区域内に土地を有していないことを証する書類
- ③ 建築しようとする事情に係る申立書
- ④ 申請人が住宅を所有していないことを証する書類(資産証明書等)
- ⑤ 既存集落の範囲及び主要な公共、公益施設の配置を示した図面
- ⑥ 一体的な日常生活圏を構成している旨の市町村長の意見書

【 審査基準 7号 】 大規模既存集落内における自己用住宅等

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、指定都市等の長が指定した集落(以下「指定既存集落」という。)においては、一定の要件を満たす自己用住宅、分家住宅、小規模な工場等及び公営住宅の建築を目的とした開発行為について許可し得るとしたものです。

伊達市においては、県知事より「伊達市伏黒地域」、「伊達市梁川町五十沢地域」が大規模既存集落に指定されています。

福島県開発審査会基準

審査会基準 第7号

予め知事、会津若松市長、須賀川市長又は伊達市長が指定する「大規模既存集落」において行われる自己用住宅等の建築で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

1 知事、会津若松市長、須賀川市長又は伊達市長の指定に係る大規模既存集落内、又は当該集落から宅地的土地利用が連続した土地であるその辺縁部において行うものであること。

2 自己用住宅にあつては、線引き以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、当該集落内に生活の本拠を有する者の居住の用に供する住宅であつて、開発審査会基準第6号の基準中4～6に合致するものであること。

3 分家住宅については、線引き以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、当該集落内に生活の本拠を有する世帯の構成員が分家して居住するために必要な住宅であつて、次のすべての要件に合致するものであること。

(1) 申請者に関する要件

ア いわゆる本家の世帯構成員であるか、又はあつた者(贈与者の尊属でない民法第725条に定める親族の範囲に該当するもの。ただし、受贈しうる配偶者は単独では申請者となることはできない。)であり、原則として相続又は贈与により当該土地の所有権等を取得する者であること。

イ 住宅等を所有しておらず、合理的事情により、新規に住宅を確保して独立した世帯を構成する必要があること。

(2) 土地に関する要件

ア 土地の面積は、原則として500㎡以内であること。

イ 道路(建築基準法第42条に規定する道路)に接続していること。

(3) 本家に関する要件

市街化区域内に贈与等できる住宅建築が可能な土地(既に建築物等が存している土地及び住宅地としては不適当な土地等以外の土地)を有していないこと。

(4) 建築物に関する要件

ア 建築物の用途は、専用住宅の用に供するものであること。

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

- 4 小規模な工場等については、線引き以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、当該集落内に生活の本拠を有する者が退職等のやむを得ない事情により自己の生計を維持するため新規に事業を営むために必要とする建築物であって、周辺における土地利用と調和のとれたもので、敷地規模が 1,000 m²以下、延床面積が 500 m²以下で、経営形態、運営管理上の観点から当該指定既存集落において建築することがやむを得ないと認められるものであること。
- 5 公営住宅については、主として当該集落及びその周辺の地域に居住する者を入居対象とした公営住宅法第 2 条第 2 号に規定する公営住宅であって、規模がその地域の入居対象者数を勘案して適切なものであること。

大規模既存集落の指定は、字程度の地区名で行われ、概ねの区域を 1/2500 の図面に仮置の線で表示することとなり、原則として集落の区域は当該線の内側ということになりますが、線の辺縁部については、集落内から宅地的土地利用が連続した土地であり、計画地に優良宅地を含まず、戸数密度が、計画地を含む半径 100m の円形の区域内又は主要道路に沿った 3ha の矩形の区域内において 7 戸/ha 以上である場合には、集落内と同様に扱います。

「生活の本拠を有する」とは、事実上の生活を営んでいるということであり、現に居住している場合に限ります。また、住民票が当該指定集落以外に存する場合でも、事実上の生活の場として居住しているものは該当するものとして取り扱います。事実上生活の本拠を有しているかどうかは、住民税の課税・納付の事実及び諸証明、当該指定集落内に線引き以前より生活の本拠を有している複数者からの証明等により総合的に判断します。

「線引き以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、当該集落内に生活の本拠を有する」とは、それが申請時現在まで継続している趣旨であるが、被災等やむを得ない理由により一時的に生活の本拠を変更した者については、変更期間が短期間であり、かつ、変更の理由が解消したときに速やかに当該指定集落内に戻ることが確実な場合、また、従前の同一世帯員が、当該集落内に引き続き生活の本拠を有していれば、要件に合致するものとします。

【添付書類】

- ① 大規模既存集落内に申請地等がある旨を表示した図面
- ② 公営住宅以外にあっては、線引き以前より居住している旨の証明(住民票等)
- ③ 自己用住宅にあっては、現在住宅等を所有していないことを証する書類及び住宅を建築しなければならない理由書(資産証明書等)
- ④ 分家住宅にあっては、前述(法第 34 条 12 号(1))「分家住宅」③に記載の添付書類
(エ、オを除く)
- ⑤ 小規模な工場等にあっては、新規に事業を営む理由書
- ⑥ 公営住宅にあっては、入居対象者の範囲を記した計画書

【 審査基準 8号 】 地域振興を図る市町村における技術先端型業種工場等

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として、あらかじめ知事が指定する「地域振興指定市町村等」において、地域社会の停滞の防止等の政策目的から、一定の先端技術型業種工場の建築を目的とした開発について、許可し得るとしたものです。

福島県開発審査会基準

審査会基準 第8号

予め知事が指定する「地域振興指定市町村等」において行われる技術先端型業種工場の建築で、申請内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 知事の指定に係る地域振興指定市町村において行われるものであること。
- 2 対象となる施設は、技術先端型業種(医療品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同付属装置製造業、電子応用装置製造業、電子計測器製造業、電子機器用・通信機器用部品製造業、医療用機器器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業等)の工場又は研究所(研究棟、管理棟、医療棟の施設)とする。
- 3 当該立地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。
- 4 開発区域の面積が5ha 未満であること。
- 5 市街化区域内に適地がなく、社会経済条件を総合的に勘案して立地することがやむを得ないと認められる場合であること。
- 6 周辺の土地利用と調和が図られ、かつ、将来の市街地形成に際して支障とならない旨の市町村長の意見書が添付されていること。

【添付書類】

- ① 製造品の内容を説明する資料
- ② 市街化区域に適地がないことを説明する書類
- ③ 市街化調整区域に立地する必要があることを説明する書類
- ④ 周辺の土地利用と調和が図られ、かつ、将来の市街化形成に支障とならない旨の市町村長の意見書

【 審査基準 9号 】 指定沿道等における大規模流通業務施設

あらかじめ知事又は指定都市等の長が「大規模流通業務区域」として指定する、4車線以上の国、県道等又は高速自動車国道等のインターチェンジ周辺であって、現在の土地利用と調和が図られ、かつ、将来の市街地形成に際して支障とならない区域においては、大規模流通業務施設の建築を目的とする開発行為について、許可し得るとしたものです。

伊達市においては、県知事より「国道4号(伊達市一本木地内～同市伏黒地内)」が指定されています。

福島県開発審査会基準

審査会基準 第9号

予め知事、会津若松市長、須賀川市長又は伊達市長が指定する「大規模流通業務区域」において行われる大規模流通業務施設の建築で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 知事、会津若松市長、須賀川市長又は伊達市長の指定に係る国、県道等から直接進入できるよう、敷地が当該道路に直接接して行われるものであること。
- 2 貨物自動車運送事業法又は倉庫業法の規定等により、地方運輸局長等が大規模流通業務施設であると確認した施設であること。
- 3 営業範囲を含む都市計画区域内の市街化区域に工業系の用途地域がないか同地域内に適地がないと認められるもの、又は当該施設を市街化区域内に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障を来しもしくは交通機能を阻害し又は居住環境を悪化させると認められるものであること。
- 4 申請地の規模は、その事業計画に照らし、適切なものであること。

※「大規模流通業務施設」は、現行では「流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律(物流総合効率化法)」により「特定流通業務施設」に位置付けられています。

なお、地方運輸局長等の認定に基づくものですので、開発許可権者と運輸担当部局とが連絡調整するための日数を要します。

【添付書類】

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

【 審査基準 10 号 】 介護老人保健施設

介護保険法第 7 条第 22 項に定める介護老人保健施設で、社会福祉法第 2 条第 3 項第 10 号に規定する第 2 種社会福祉事業の用に供せられるもの以外の施設については、市の土地利用計画と整合が図られ、計画的な市街地形成に際して支障とならないものについて、許可し得るとしたものです。

なお、介護保険法に係る開設許可がなされなければ、施設の設置ができないため、開発許可権者と介護老人保健施設担当部局とが事前に十分な連絡調整を行う必要があります。

福島県開発審査会基準

審査会基準 第 10 号

介護保険法第 7 条第 22 項に定める介護老人保健施設で、社会福祉法第 2 条第 3 項第 10 号に規定する第 2 種社会福祉事業の用に供せられるもの以外のものの建築で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 介護保険法に基づく介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準(平成 11 年 3 月 31 日厚生省令第 40 号)第 30 条第 1 項に規定する協力病院が近隣に存すること。
- 2 立地予定地域の需要に応じた規模であり、他の地域からの利用を数多く想定した大規模なものではないこと。
- 3 近接する市街化区域に適地が存在しない等、市街化調整区域に立地するやむを得ない理由が存すること。
- 4 将来の地元市町村の土地利用計画に整合し、周辺の環境に悪影響を及ぼさないものであつて、計画的な市街化を図る上で支障とならない旨の市町村長の意見書が添付されていること。

【添付書類】

- ① 申請地及び近接する協力病院の位置を示した図面
- ② 立地を予定している地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模であることを明示した事業計画等
- ③ 市街化区域に適地がないことを説明する書類
- ④ 周辺の土地利用と調和が図られ、かつ、将来の市街化形成に支障とならない旨の市町村長の意見書

【 審査基準 11 号 】 既存の権利を期限内に行使できなかった者に係る自己用住宅

法第 34 条第 13 号の規定による届出を行った者の自己用住宅の建築であって、期限内に権利を行使できなかったことにつき、やむを得ない理由がある場合に許可し得るとしたものです。

福島県開発審査会基準

審査会基準 第 11 号

都市計画法第 34 条第 13 号の規定による既存権利の届出に係るもので、期限内に権利行使ができなかった自己用住宅の建築で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 都市計画法第 34 条第 13 号の規定による届出を行い、届出の目的が自己の住宅の建築であって、既存の権利を期限内に行使できなかったことについてやむを得ない理由が存する者の申請に係るものであること。
- 2 自己が居住するための住宅を建築するものであること。
- 3 現に住宅を所有していない者であること。
- 4 既に宅地化がなされている区域内に所在する土地であること。
- 5 敷地面積は 1 の届出した面積以内であること（その面積が 500 m²を超えるときは 500 m²以内であること。）。

【添付書類】

- ① 届出受理証の写
- ② 既存の権利を期限内に行使できなかったことに関する理由及び経過を記載した書類

【 審査基準 12 号 】 農家住宅から一般専用住宅への用途変更

許可不要の農家住宅等として建築された住宅について、やむを得ない理由により農業等を廃業したことに伴い農家住宅等としての要件を満たさなくなった場合に、居住権の保護の観点から一般専用住宅への用途変更を許可し得るとしたものです。

なお、単に経済的な理由から住宅を売却する際の買受人が非農家であるような場合は該当しません。

福島県開発審査会基準

審査会基準 第 12 号

農林漁業を営む者の居住の用に供するものとして開発許可等を受けずに建築された建築物をやむを得ない理由により一般専用住宅へ用途変更する場合で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 用途変更の対象となる建築物は、適法に建築され、かつ、現在まで継続して適法に使用されたものであること。
- 2 世帯内の農林漁業従事者の死亡等、農林漁業を廃業するにやむを得ない理由があること。
- 3 用途変更後の建築物は専用住宅の用に供するものであること。
- 4 建て替え又は増改築を伴う場合の建築物の延床面積は、下表の規模以内であること。

従 前	280 m ² 以内	280 m ² 超
変更後	※280 m ²	従前と同程度

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

< 包括承認審査基準 >

上記開発審査会基準 1 ～ 4 のすべての要件に該当するものは、開発審査会の議を経て承認されたものとみなして、法第 4 2 条第 1 項又は法第 4 3 条第 1 項の規定に基づき許可できるものとし、許可後は直近の開発審査会に報告する。ただし、次の場合は開発審査会の議を経なければならない。

- 1 上記開発審査基準 4 において、建て替え又は増改築を伴う場合で、建築物の従前の面積が 280 m²を超え、かつ変更後の床面積が従前の床面積を超える場合。
- 2 その他、上記開発審査会基準の適否に疑義が生じた場合。

[令和 4 年 11 月 25 日改正]

【 審査基準 13 号 】 農家民宿

農林漁業者が自宅の空き部屋等を利用して農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律(平成6年法律第46号)第2条第5項に定める農林漁業体験民宿業(いわゆる「農家民宿」)を開設しようとする場合、許可し得るとしたものです。

福島県開発審査会基準

審査会基準 第13号

農林漁業を営む者又は農林漁業者以外の者(個人)(以下「農林漁業者等」という。)が、自ら居住する住宅の空き部屋等を活用して農家民宿を営むために兼用住宅等へ用途変更する場合で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 用途変更の対象となる建築物は、農林漁業を営む者が自ら居住する住宅、又は当該住宅と同一の敷地内に存する既存の建築物であること。
- 2 申請者が「農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律」(平成6年法律第46号)第2条第5項に規定する農林漁業体験民宿業を営もうとする者である旨、県農林事務所長(又は水産事務所長)が確認していること。
- 3 用途変更後の建築物の用途は、簡易宿所(旅館業法(昭和23年法律第138号)第2条第4項に規定する簡易宿所営業の用に供する建築物をいう。以下同じ。)、又は従前の用途と簡易宿所を兼ねるものであること。
- 4 客室の延床面積は33㎡未満であること。
- 5 用途変更に伴う増改築は必要最小限のものとし、原則として外観の変更は行わないこと。

[[平成28年5月31日改正]

【 審査基準 14 号 】 災害危険区域等に存する建築物の移転

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

福島県開発審査会基準

審査会基準 第 14 号

建築基準法第 39 条第 1 項の規定により地方公共団体が災害危険区域に指定した区域内に存する等の建築物を行政庁の勧告命令等に基づき移転するもので、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 次のいずれかに該当する移転であること。
 - (1) がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転
 - (2) 地すべり等防止法第 24 条第 3 項の規定による協議を経た関連事業計画に基づく移転
 - (3) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 9 条第 3 項の勧告に基づく移転
 - (4) 建築基準法第 10 条第 1 項の勧告又は第 2 項若しくは第 3 項の命令に基づく移転
 - (5) 条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく (1)～(4) と同等と認められる移転
- 2 審査会基準第 1 号の基準中、2 及び 4～6 に該当すること。
- 3 市街化区域に存する建築物を移転する場合にあっては、市街化区域内に代替建築物を建築することが可能な土地を保有しておらず、かつ、審査会基準第 1 号の基準中、7 (1) 又は (2) に該当すること。

【添付書類】

- ① 事業施行者の発行する証明書又は行政庁の発する勧告書、命令書等の写
- ② 移転前後の位置を表示した図面
- ③ 移転対象物件の従前地における位置図
- ④ 移転前後対照表

【 審査基準 15 号 】 公共公益施設(社会福祉施設、医療施設、学校)

これまで、開発許可が不要とされていた社会福祉施設、医療施設、学校の建築の用に供する目的で行う開発行為については、平成 19 年 11 月 30 日以降、都市計画法第 29 条の開発許可等が必要になりました。これは、様々な都市機能がコンパクトに集積した、歩いて暮らせるまちづくりを進めるためには、これらの公共施設が高齢者も含めた多くの人々によって便利な場所に立地するよう、まちづくりの観点からその適否を判断する必要があるためです。

こうしたことから、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められる適切な位置、規模等の公共公益施設の建築の用に供する目的で行う開発行為は、許可し得るとしたものです。

福島県開発審査会基準

審査会基準 第 15 号

1 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(以下「社会福祉施設」という。)であって、次の各号のいずれにも該当するもので、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るものとする。

(1) 次のアからウのいずれかに該当するもの。

ア 近隣に關係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該施設のそれぞれが持つ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用することが必要であると認められる場合。

イ 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。

ウ 当該施設が提供するサービスの特性から、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要であると認められる場合(主たる施設用途が入所系の社会福祉施設であるものに限る)。

(2) 設置及び運営が国の定める基準に適合するものであること。

(3) 福島県及び当該市町村の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

(4) 当該市町村の都市計画マスタープラン等の土地利用方針に照らし支障がないものであること。

2 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、次の各号のいずれにも該当するもので、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るものとする。

(1) 次のアからウのいずれかに該当するもの。

ア 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。

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

ウ 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。

(2) 設置及び運営が国の定める基準に適合するものであること。

(3) 福島県及び当該市町村の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

(4) 当該市町村の都市計画マスタープラン等の土地利用方針に照らし支障がないものであること。

3 学校

その設置目的から、主として開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定している学校(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をいう。)のうち、次の各号のいずれにも該当するもので、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進する恐れがないと認められ、かつ、市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるものとする。

- (1) 教育環境確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であること。
- (2) 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。
- (3) 当該市町村の都市計画マスタープラン等の土地利用方針に照らし支障がないものであること。

[平成27年6月3日改正]

【添付書類】

1 社会福祉施設

- ① 近隣に存する医療施設、社会福祉施設等と連携することが必要であること等、立地する理由を明示した書類
- ② 市街化区域に適地がないことを説明する書類
- ③ 設置及び運営が厚生労働省の定める基準に適合していることを証する書類
- ④ 市町村の福祉施策の観点から支障がない旨の市町村長の意見書
- ⑤ 当該市町村の土地利用計画に照らし支障がない旨の意見書

2 医療施設

- ① 申請地に立地する理由を明示した事業計画書
- ② 設置及び運営が厚生労働省の定める基準に適合していることを証する書類
- ③ 市町村の医療施策の観点から支障がない旨の市町村長の意見書
- ④ 当該市町村の土地利用計画に照らし支障がない旨の意見書

3 学校

- ① 申請地に立地する理由を明示した事業計画書
- ② 市街化区域に適地がないことを説明する書類
- ③ 市町村の文教施策の観点から支障がない旨の市町村長の意見書
- ④ 当該市町村の土地利用計画に照らし支障がない旨の意見書

【 審査基準 16 号 】 東日本大震災等激甚災害における被災建築物の移転等

今般の東日本大震災並びに台風 19 号等の激甚災害において建築物が被害を受けたことにより、当該市街化調整区域に移転するやむを得ない理由がある場合、一定の要件を満たすものについては、許可し得るとしたものです。

福島県開発審査会基準

開発審査会基準第 16 号

東日本大震災等激甚災害において建築物が被害を受けたことにより移転するもので、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 移転前の建築物が全壊又は半壊した旨の罹災証明があること。
- 2 移転前の土地が次のいずれかに該当するなど移転せざるを得ない事由が明らかな場合。
 - (1) 現況において、建築物が浸水等の状況により、明らかに現地建替えが困難と認められる場合。
 - (2) 海岸堤防の後背地等に存しており、防波堤、防潮林等が壊滅しており、これらの復旧に相当な時間がかかる場合及び復旧後も居住することが困難と認められる場合。
- 3 審査会基準第 1 号の基準中、2 及び 4～6 に該当すること。
- 4 市街化区域等市街化調整区域以外の区域から市街化調整区域への移転の場合は、自己又は親族が適切な土地を保有している等あえて移転先を市街化区域に求めさせる合理的理由に乏しいこと。

[令和元年 11 月 29 日改正]

【 審査基準 17 号 】 既存建築物の用途変更

農家住宅や分家住宅など、相当期間適法に使用されてきた建築物を一般専用住宅や工場、店舗等に用途変更する場合、一定の要件を満たすものについては、許可し得るとしたものです。

福島県開発審査会基準

開発審査会基準第 17 号

都市計画法(以下「法」という。)の規定により適法に整備された建築物等について、法第 42 条第 1 項並びに法第 43 条第 1 項の規定による建築物の用途変更は次のいずれかに該当すること。

- 1 居住の用に供する建築物については、農家住宅や分家住宅などから一般専用住宅又は賃貸住宅に用途変更する場合に、次の(1)又は(2)及び(3)の事由が認められること。

なお、運用にあたっては別記 1 に留意すること。

- (1) 相当期間(以下「相当期間」とは原則 10 年間とする)適法に使用された後、やむを得ない理由により、用途変更を行う場合。
- (2) 相当期間経過していない場合にあっては、建築物の所有者の死亡、破産、抵当権の実行、遠方への転居等社会通念上当該建築物を従前の用途に供しないことにやむを得ない事情が認められ、用途変更を行う場合。
- (3) 用途変更にあたって、建て替え又は増改築を伴う場合の建築物の床面積は、下表の規模以内であること。

従 前	280 m ² 以内	280 m ² 超
変更後	※280 m ²	従前と同程度

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

- 2 現在、用途変更の許可を受けずに自己の居住の用に供する建築物として使用されている建築物について、別記 2 により用途変更を行う場合。(建て替え又は増改築を伴う場合の建築物の床面積については、上記 1 (3) に準ずる)

ただし、平成 30 年 10 月 1 日以降に許可を受けずに用途変更を行った建築物については、本号は適用しない。

- 3 居住の用に供する建築物以外の建築物については、工場や店舗等で他の業種に変更するなどの用途変更する場合に、次のいずれかの事由が認められること。

- (1) 相当期間適法に使用された後、やむを得ない理由により用途変更を行う場合で、周辺の環境に悪影響を及ぼさないもの。
- (2) 相当期間経過していない場合にあっては、倒産等特にやむを得ない理由により用途変更を行う場合で、周辺の環境に悪影響を及ぼさないもの。

なお、上記の用途変更にあたっては原則として改築等をせず、現在の形態のまま建築物を利用する場合に限る。

＜包括承認審査基準＞

上記開発審査会基準１～３のいずれかの要件に該当するものは、開発審査会の議を経て承認されたものとみなして、法第４２条第１項又は法第４３条第１項の規定に基づき許可できるものとし、許可後は直近の開発審査会に報告する。ただし、次の場合は開発審査会の議を経なければならない。

- I 上記開発審査会基準１による用途変更のうち、（３）について、建て替え又は増改築を伴う場合で、建築物の従前の床面積が 280 ㎡を超え、かつ変更後の床面積が従前の床面積を超える場合。
- II 上記開発審査会基準３による用途変更にあたり、既存建築物が著しく老朽化しており、用途変更後の使用に耐えられない等の理由により、改築等を行うことがやむを得ないと判断される場合。
- III その他、上記開発審査会基準の適合に疑義が生じた場合。

[令和４年 11 月 25 日改正]

別記 1

- 1 居住の用に供する建築物を一般専用住宅に用途変更するにあたり、使用主体を変更する場合(相続によるものを除く)、譲受人が住宅又は住宅を建築可能な土地を有していない等譲り受けるに相当な理由を有すること。
なお、賃貸住宅へ用途変更の場合、使用主体(建築物の所有者)の変更は相続によるものを除き、原則認めない。
- 2 居住の用に供する建築物を賃貸住宅に用途変更する場合、次の各号に該当すること。
 - (1) 用途変更した賃貸住宅は、当該住宅が存する地域への定住・二地域居住を目的とした者(転勤等による短期の移住者は除く)の居住の用に供されるものであること。
 - (2) 当該建築物を賃貸住宅に用途変更することについて、都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープラン並びに地域振興に関する市町村の方針・計画等と整合していること。
- 3 一般専用住宅から賃貸住宅に用途変更する場合又は賃貸住宅から一般専用住宅に用途変更する場合は、改めて開発審査会の議を経る必要があること。

別記 2

基準第２項の用途変更にあたっては、次のすべての要件を満たすこと。

- 1 当該建築物が建築基準法別表第２(イ)項第一号に規定する住宅又は同項第二号に規定する兼用住宅として建築されたものであること。
- 2 現在の居住者が当該建築物を取得した経過等を個別に審査し、やむを得ないものと認められる場合で、かつ、現在まで 20 年以上継続して居住していること。
- 3 現在の居住者が当該建築物以外に住宅又は住宅を建築可能な土地を有していないこと。
- 4 用途変更後も引き続き、自己の居住の用に供する建築物として使用すること。

【 審査基準 18 号 】 農産物直売所

農林漁業者が、いわゆる農産物直売所を当該市街化調整区域に設置する場合、地域農業の活性化を促進する観点から、一定の要件を満たすものについては、許可し得るとしたものです。

福島県開発審査会基準

開発審査会基準第 18 号

農産物直売所の建築で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 申請者は、当該開発区域周辺の市街化調整区域内において農林漁業を営む者又はこれらの者の組織する団体(これらの者が主たる構成員又は出資者となっている法人を含む。)であること。
- 2 販売する品目は、主として当該開発区域周辺の市街化調整区域内において自らが生産する農林水産物又は当該農林水産物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であること。
- 3 開発区域は、技術基準による幅員以上の国県市町村道に面していること。
- 4 敷地面積は、原則として 500 ㎡以内であること。
- 5 予定建築物は、周辺の環境と調和のとれたものであること。
- 6 予定建築物の床面積は、原則として 200 ㎡以下で平屋建てであること。

[平成 25 年 7 月 25 日改正]

【 審査基準 19 号 】 太陽光発電設備又は風力発電機の付属施設

当該市街化調整区域で太陽光発電設備又は風力発電施設及び変電設備を建築する場合、自然エネルギーの有効活用を促進する観点から、一定の要件を満たすものについては、許可し得るとしたものです。

福島県開発審査会基準

開発審査会基準第 19 号

太陽光発電設備(建築基準法上の建築物でないもの。)又は風力発電機に付属する管理施設及び変電設備を設置する施設である建築物(以下「付属施設」という。)を建築する場合で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 付属施設は、太陽光発電又は風力発電を行う上で必要不可欠なものであること。
- 2 付属施設の規模は、太陽光発電設備又は風力発電機に比して過大なものでないこと。
- 3 付属施設に係る敷地の面積は、必要最小限のものであること。

[平成 25 年 7 月 25 日改正]

第3節 開発許可の特例

都市計画法

(開発許可の特例)

第34条の2

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

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。

1. 法第34条の2の趣旨

国、都道府県等(指定都市、中核市若しくは特例市若しくは事務処理市町村、都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、役場事務組合若しくは港湾局若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団を含む。)が行う開発行為のうち、第29条第1項第3号(令第21条)で別途許可不要とされているもの以外については、開発許可権者の許可を受けることが必要になりますが、開発許可権者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、開発許可権者との協議においても、原則として、法第33条及び法第34条の基準への適合性が求められます。

2. 国又は都道府県等とみなされる機関等

第1項に規定する国又は都道府県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

3. 他法令による開発許可の特例

法第 34 条の 2 による開発許可の特例のほか、他法令の規定に基づく以下の特例等があります。

① 市民農園整備促進法による特例(同法第 12 条、同法施行令第 5 条)

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

(該当施設： 休憩施設、農作業の講習施設、簡易宿泊施設、管理施設等)

② 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律による特例 (同法第 31 条)

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

③ 幹線道路の沿道整備に関する法律による特例(同法第 10 条の 7)

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

④ 優良田園住宅の建設の促進に関する法律による配慮規定(同法第 5 条)

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

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

⑤ 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律による配慮規定(同法第 16 条)

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

なお、開発審査基準を定めることが望ましいとされているされていますが、現在のところ福島県開発審査会審査基準に具体の基準は定めておりません。

申請があった際は、特例的事例として審査会に諮る取り扱いとします。