

5章 市街化調整区域に係る基準と手続き

1節 立地基準

1. 市街化調整区域に立地できる建築物等

1) 市街化調整区域は「市街化を抑制すべき区域（法第7条第3項）」であることから、市街化調整区域内で立地が許容される建築物及び特定工作物（以下「建築物等」という。）は、法に限定列举されている用途のものに限られる。

本節では、市街化調整区域に立地できる建築物等についてその概要を記述しており、詳細についてはそれぞれの参照箇所欄等に示した部分を参照する。

なお、本節で記述する立地基準（用途の基準）（法第34条）に加えて開発許可の場合は技術的基準（第4章）（法第33条）に、建築許可の場合には政令第36条の規定にも適合する必要がある。

表5-1 市街化調整区域に立地できる建築物等

市街化調整区域内における立地規制	立地可	許可不要	イ 適用除外の建築物等 5-1-1 1. を参照
			ロ 許可不要で増築・建替・用途の変更ができる建築物等 5-1-1 2. を参照
		許可要	ハ 法に限定列举されている建築物等 （法第34条第1号～13号） 5-1-2を参照
	ニ 開発審査会の審議が必要な建築物等 （法第34条14号） 5-1-3を参照		
立地不可	上記イからニ以外の建築物等		

2) 特定工作物の取扱いについては、次のとおりである。

① 第一種特定工作物について

周辺地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物として令第1条第1項に規定されるコンクリートプラント、クラッシュプラント等の第一種特定工作物（1-2-3を参照）は、建築物の場合に準じて一定の要件を満たす場合に限り市街化調整区域内において建設できる。なお、第一種特定工作物の附属建築物（管理棟等）は、第一種特定工作物の立地が許容される場合に限り、その利用のために必要最小限の規模のものが認められる。

② 第二種特定工作物について

大規模な工作物として令第1条第2項に規定されるゴルフコース、1ha以上の野球場・遊園地等の第二種特定工作物（1-2-3を参照）は、市街化調整区域の立地規制の対象外であり市街化調整区域に建設できる。なお、第二種特定工作物の用途に包含される附属建築物（例えば、ゴルフコースのクラブハウス、陸上競技場のスタンド等）は、必要最小限のものに限り第二種特定工作物の一部として建築が認められる。一方、例えば宿泊施設は第二種特定工作物に包含される建築物とはみなされないので、市街化調整区域内では、開発審査会の義を経て許可が得られた場合に限り建築できる。

2. 開発許可に係る用途の基準（法第34条）

- 法第34条** 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及び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。
- 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
 - 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
 - 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
 - 四 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項第二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
 - 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（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って設定され、又は移転された同法第2条第3項第三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（同項第二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
 - 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
 - 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
 - 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
 - 八の二 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
 - 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
 - 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

- 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五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺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
- 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相当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの
- 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六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。）
- 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著しく不相当と認める開発行為

市街化調整区域における開発行為は、以下の三つの類型に分けられる。

- ① スプロール対策上特段の支障がないと認められるもの
 - ② スプロール対策上支障はあるが、これを許容すべき特別の必要性が認められるもの
 - ③ スプロール対策上支障があり、これを容認すべき特別の必要性が認められないもの
- 上記のうち①および②を許可しうるものとし、③については許可すべきでないものとされている。

本条第一号から第四号及び第十二号、第十三号については、市街化調整区域内で、社会通念上、立地することが合理的に認められるもので、上記①に該当するものと考えられる。

第五号から第十一号については、別途法令等により位置付けられるものを規定しており、②に該当するものと解される。また、第十四号については、個別具体の事案について、開発審査会における審議を経て、やむを得ないものとして許可されるものであり、これも②に該当する。

本条では、各号のいずれかに該当しなければ、「開発許可をしてはならない」とされており、市街化調整区域内の開発行為の許可要件として第1のフィルターとなっている。また、法第33条における技術基準に適合する場合都道府県知事は「開発許可をしなければならない」とされており、本条各号（立地基準）のいずれかに該当し、かつ法第33条（技術基準）に適合しなければならないこととなる。

なお、許可を受けたものであっても、建築基準法の建築確認は別途必要である。ただし、工作物（擁壁）の確認申請については必要ない。（建築基準法第88条第4項参照）

3. 建築許可に係る制限の適用除外（法第43条第1項）

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

法第43条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

- 一 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
- 二 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
- 三 仮設建築物の新築
- 四 第29条第1項第九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
- 五 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

（その開発行為が行われた土地の区域内における建築物の新築等が建築等の許可を要しないこととなる開発行為）

令第34条 法第43条第1項第四号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 法第29条第1項第四号から第九号までに掲げる開発行為
- 二 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

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為）

令第35条 法第43条第1項第五号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 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
- 二 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
- 三 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
- 四 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

法第29条1項の開発許可は主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する土地の区画形質の変更（開発行為）を規制することにより秩序ある市街化の形成を図ることを実現しようとするものであるが、規制の効果を完全にするためには、開発行為の規制だけでは不十分であるため、例えば、市街化調整区域に関する都市計画が決定される前までに造成された宅地に住宅がそのまま建築される場合のように、開発行為を伴わずに行われる建築行為等も規制の対象とすることが必要となる。そこで、市街化を抑制するという趣旨から特に徹底して規制を行うことが望ましい市街化調整区域においては、開発行為を伴わない、つまり、開発許可を要することなく行われる建築行為などを本条により規制している。ただし、法第29条第1項各号で開発許可不要とされているものに対応して、それらに関連する建築行為は、許可不要とされている。

なお、当該許可の要否にかかわらず、建築基準法の建築確認は別途必要である。

4. 建築許可に係る用途等の基準（法第43条第2項、令第36条）

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

法第43条 略

2 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）

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

一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更の場合にあっては、ロを除く。）に適合していること。

イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

- (1) 当該地域における降水量
- (2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
- (3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況
- (4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途

ロ 地盤の沈下、崖がけ崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

二 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。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が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していること。

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

イ 法第34条第一号から第十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条第十一号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

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

ニ 法第34条第十三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（第三十条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

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

2 第26条、第28条及び第29条の規定は、前項第一号に規定する基準の適用について準用する。

法第43条に基づき許可が必要とされているものに関して、その許可に係る技術的基準が令第36条第1項及び2項に定められている。

1) 第1号及び同条第2項は、技術的基準である。内容は、開発許可に係る法第33条の技術的基準に準じた

ものである。

- 2) 第2号は、地区計画区域内等の場合、その地区整備計画等に適合することを義務づけたものである。
- 3) 第3号は、市街化調整区域の開発許可に係る用途の基準（立地基準）である法第34条に対応するものとして、イで法第34条第1号から第10号、ロで法第34条第11号、ハで法第34条第12号、ニで法第34条第13号、ホで法第34条第14号に適合するものを建築許可できるとするものである。（5-1-2及び5-1-3を参照）

5. 建築許可の国等の特例（法第43条第3項）

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

法第43条 略

- 3 国又は都道府県等が行う第一項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）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、同項の許可があったものとみなす。

法第43条第3項は、国及び県等が行う建築行為についての手続きについて規定している。

本条に基づく協議が成立することをもって、建築許可があったものとみなす規定であり、法第34条の2の開発許可の特例と同様の趣旨により規定されている。なお、協議が成立したものであっても建築基準法の計画通知は必要である。

5-1-1 許可不要で立地できる建築物等

1. 法第29条及び法第43条ただし書きにより許可不要とされるもの

表5-2の建築物等は、法第29条第1項及び法第43条第1項において許可不要とされているので、市街化調整区域内で新規に立地できる。

なお、都市計画法に関する許可は不要であっても、用途や規模によっては、道路等の既存の公共施設ほか、周辺環境への影響が予想される場合は、原則として開発事前協議会を開催し、市町等関係者からの意見を徴する機会を設けることとしている。また、建築基準法の建築確認は別途必要である。

表5-2 許可不要で立地できる建築物等

番 号	建築物等
1. 農 林 漁 業 用 施 設	1-1 農林漁業用住宅 根拠：法第43条第1項本文（法第29条第1項第二号）
	1-2 農林漁業用の建築物 ・ 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人口授精施設、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 ・ 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 ・ 家畜診療の用に供する建築物 ・ 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 ・ 上記に掲げるもののほか、建築面積が90m ² 以内の建築物 根拠：法第43条第1項本文（法第29条第1項第二号に基づく令第20条）
2. 公 益 施 設	2-1 公益上必要な建築物（学校等、社会福祉施設等、病院等、庁舎等、宿舍等を除く） ・ 鉄道施設 ・ 図書館 ・ 公民館（地区集会所は含まれない。5-1-3(14)の提案基準1-8を参照（リンク）） ・ 変電所 根拠：法第43条第1項本文（法第29条第1項第三号）
	2-2 その他公益上必要な建築物 ・ 道路施設、河川施設、公園施設 ・ 索道又は軌道施設 ・ 石油パイプライン施設 ・ 一般自動車ターミナル等 ・ 港湾施設、漁港施設、海岸保全施設 ・ 飛行場 ・ 気象等観測所 ・ 郵便局、電話局、放送局、発電所、ガス精製所、変電所 ・ 水道施設、下水道施設、水防施設 ・ 博物館、職業訓練施設 ・ 火葬場、と畜場 ・ 公衆便所、し尿処理施設、ごみ処理施設、浄化槽 ・ 卸売市場

		<ul style="list-style-type: none"> ・自然公園施設 ・住宅地区改良事業 ・国、県、市町村等の研究所、試験所等。 <p>1) 防衛省がアメリカ合衆国に提供する施設及び区域内に建築する建築物の建築を目的とする開 発行為（建築行為）</p> <p>2) 防衛省が施設及び区域内に建築する在日米軍の家族住宅の建築を目的とする開発行為（建 築 行為）</p> <p>(1)、2)について、国土交通省からH20.4.30 取り扱い通知)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日本原子力研究開発機構、水資源機構、宇宙航空研究開発機構又は新エネルギー・産業技 術 総合開発機構の施設 <p>根拠：法第 43 条第 1 項本文（法第 29 条第 1 項第三号に基づく令第 21 条）</p>
3. 都 市 計 画 事 業 等	3-1	都市計画事業として建築等する建築物又は第一種特定工作物 根拠：法第 43 条第 1 項第一号
	3-2	都市計画事業で開発した区域内に建築等する建築物又は第一種特定工作物 根拠：法第 43 条第 1 項第四号に基づく令第 34 条第一号（法第 29 条第 1 項第四号）
	3-3	土地区画整理事業で開発した区域内に建築する建築物 根拠：法第 43 条第 1 項第四号に基づく令第 34 条第一号（法第 29 条第 1 項第五号）
	3-4	公有水面埋立事業で開発した区域内に建築等する建築物又は第一種特定工作物 根拠：法第 43 条第 1 項第四号に基づく令第 34 条第一号（法第 29 条第 1 項第九号）
4. そ の 他	4-1	旧住宅地造成事業で開発した区域内に建築等する建築物又は第一種特定工作物 根拠：法第 43 条第 1 項第四号に基づく令第 34 条第二号
	4-2	非常災害時の応急措置として建築等する建築物又は第一種特定工作物 根拠：法第 43 条第 1 項第二号（法第 29 条第 1 項第十号）
	4-3	仮設建築物 根拠：法第 43 条第 1 項第三号 法第 29 条第 1 項第十一号に基づく令第 22 条第一号
	4-4	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 根拠：法第 43 条第 1 項第五号に基づく令第 35 条第一号 法第 29 条第 1 項第十一号に基づく令第 22 条第二号
	4-5	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 m ² 以内 であるもの 根拠：法第 43 条第 1 項第五号に基づく令第 35 条第二号 法第 29 条第 1 項第十一号に基づく令第 22 条第三号
	4-6	周辺の市街化調整区域内に居住する者が建築する、敷地面積 100 m ² 以内、かつ延べ面積 50 m ² 以内の日用品店舗等 根拠：法第 43 条第 1 項第五号に基づく令第 35 条第三号 法第 29 条第 1 項第十一号に基づく令第 22 条第六号
	4-7	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 根拠：法第 43 条第 1 項第五号に基づく令第 35 条第四号 法第 29 条第 1 項第十一号に基づく令第 22 条第一号

「農林漁業用施設」については、生産施設及び当該生産地における産物の集荷、貯蔵及び生産資材や器具の保管のための施設が対象であり、生産拠点から離れた地域に立地するものは対象とならない。

また、農林漁業者用の住宅については、耕作地や生産地が当該市街化調整区域及びその周辺にあり、原則として耕作地等と同一の集落もしくは隣接する集落に立地するものを対象とし、1世帯当たり1軒までとする。（名寄帳等で確認する。）

農林漁業用住宅（法第29条第1項第2号後段）

農業、林業若しくは漁業に従事する者の住宅で、以下のすべての要件に該当するものは法第29条第1項第2号後段に基づいて、本号によらず開発許可不要で建築できる。

- ① 世帯構成員の1人以上が、次のi)～iii) いずれかに該当すること。この場合、被傭者又は兼業者は許容されるが、臨時的雇用者は含まれない。（参考：開発許可制度運用指針Ⅲ-2-2-(2)）
 - i) 日本標準産業分類／総務省（平成25年10月改訂）の「A-農業」に生業として従事し、次のいずれかに該当すること。
 - ア) 1,000㎡以上の農地を耕作する権原を有し、当該業務に従事している者（農業に従事していることを証する農業委員会の発行する書面により確認する。）
 - イ) 自らの生産する農畜産物の販売等により農業所得が年15万円以上の収入がある者（市町長の発行する農業所得証明書により確認する。）
 - ウ) 農業生産法人（農地法第2条第7項）の構成員で、年間60日以上当該業務に従事している者（当該業務に従事した年間日数を証する法人の発行する書類により確認する。）
 - ii) 日本標準産業分類の「B-林業」に生業として従事し、次のいずれかに該当すること。
 - ア) 当該業務に従事している者（林業に従事していることを証する市町及び森林組合の発行する書面により確認する。）
 - イ) 自ら育成した林業生産物の販売により林業所得が年15万円以上の収入がある者（市町長の発行する林業所得証明書により確認する。）
 - iii) 日本標準産業分類の「C-漁業」に生業として従事し、次のいずれかに該当すること。
 - ア) 遠洋漁業を除く当該業務に従事している者（漁業に従事していることを証する市町及び漁業協同組合の発行する書面により確認する。）
 - イ) 自ら採捕、養殖した水産動植物の販売により漁業所得が年15万円以上の収入がある者（市町長の発行する漁業所得証明書により確認する。）
- ② 当該従事者の主たる事業場（漁業の場合は漁港等の主たる水揚場）が、市街化調整区域内にあること。
- ③ 建築する住宅が、主たる事業場と同一の市町区域内にあること。ただし、住宅と主たる事業場が連たんする集落で隣接市町であるときは、この限りではない。

「公益施設」、「都市計画事業等」については、法令に基づく事業に位置付けられるもので、開発許可制度の対象外とされるものであり、「その他」については、災害のための応急措置及び仮設建築物や軽微な行為とみなされるもので、これも開発許可の対象外とされるものである。

2. 許可不要となる用途変更を伴わない「改築」

開発行為を伴わない場合であっても法第43条に基づき制限されているが、建築物の「改築」で、法第29条又は法第43条で許可不要とされている用途の建築物にする場合（表5-2を参照）、用途変更を伴わない建築物等の「改築」については、「開発行為の許可を要しない通常管理行為、軽易な行為その他の行為」として政令第22条第四号に掲げられており、許可不要とされる。

「改築」とは、2-1-11の3.に当該取り扱いについて記載しているが、従前の建築物又は特定工作物の敷地とほぼ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

築又は建設するもので、従前の利用形態が変わるものでないということから適用除外とされる。ただし、市街化調整区域は、秩序ある市街化の形成を図るため、建築等を制限すべき地域であり、既存の建築物等の更新が本制度で取り扱うべき「改築」に該当するか否かは、個別の案件ごとに判断することとなる。

1) 改築について

原則として、2-1-11の3.の規定を踏襲する。

① 「用途」について

同一用途。開発許可制度の市街化調整区域での運用においては、当該建築物の属人性に着目して判断することとなり、属人性有りの建築物を売買等により他人に譲渡する場合は同一用途とはならない。

i) 属人性有りの建築物とは

代表的なものとして、「農家住宅（5-1-1. 1参照）」及び「分家住宅（5-1-3. I-1参照）」があげられる。

ii) 属人性の変更について

売買等により他人に建築物等を譲渡する場合は、属人性の変更該当し、用途変更の許可が必要である。

なお、分家住宅等の所有者本人及び血族三親等以内の親族もしくは、同居の事実が確認できる親族（血族6親等、姻族3親等）が、相続や贈与によって建築主となる場合は属人性の変更無しとして取り扱う。

② 改築とされる「規模」について

原則として、適法に処分された部分を基準の規模として、その1.5倍までを改築として扱う。

また、既存（適法に処分されている部分を基準とし、過去に改築として取り扱った増築部分を除く。）に増築する場合で、増築後の規模が1.5倍までの場合も改築として扱う。

※適法に処分された部分とは、原則として、開発許可、建築許可及び建築確認等による許認可にて適法に建築されたことがわかる部分とする。

③ 改築とされる「構造」の変更について

鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、重量鉄骨造は、比較的堅固な構造として、同一の構造と見なし、相互間の構造の変更は無いものとする。

木造及び軽量鉄骨プレハブ造については、住宅の構造種別として主流の構造であり、同一の構造と見なし、相互間の構造の変更は無いものとする。また、階数の増は原則として構造の変更となるが、階数減及び木造、軽量鉄骨プレハブ造の場合の平屋から二階建てへの変更は構造の変更無しとして取り扱う。

※当該許認可の要否に関しては、第1章第4節2. 2)の「市街化調整区域内の既存建築物等の増築、建替又は用途変更の取扱いフロー図」を参照

5-1-2 許可を得て立地できる建築物等（法第34条第1号～13号及び法第43条）

法第34条各号に市街化調整区域内において行うことができる開発行為の許可基準が示されており、1号から13号の取り扱いについて表5-3に示している。14号については、開発審査会への諮問を要する案件であり、別途5-1-3にて解説する。

法第34条は市街化調整区域における「立地基準」として、市街化調整区域における開発許可及び建築許可の根幹となる規定である。

また、法第43条は、市街化調整区域のうち、開発許可を受けた開発区域以外の土地の区域で行われる建築行為等を規制することとしたものであり、開発行為のほか建築行為等の規制も併せて実施されることにより、市街化調整区域における無秩序な市街化の外延化（スプロール）の防止を図るためのものである。

表5-3 法第34条各号の基準

法第34条の該当号	項目	建築物事例	目的	位置	敷地面積
1号	公益的施設	幼稚園、小学校、中学校、社会福祉施設、診療所、助産所	公共公益施設（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施設）	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施設位置	計画上必要最小限
	日常生活店舗等の建築物	雑貨店、理髪店、美容院、鮮魚店、酒屋、コンビニエンスストア、自動車修理工場（小型）、農機具修理工場、自動車板金塗装工場	日用品店舗等（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の日常生活のため必要な店舗等）	当該開発地の周辺に、相当数の住宅等（学校、事業所などを含む）が存し、その施設の必要性が認められる土地であること。	原則 500 m ² 以下、自動車修理工場等については、1000 m ² 以下
2号	観光資源等に関連する建築物又は第一種特定工作物	地場産石材の切出・加工のための工場及び事務所	当該市街化調整区域に産する資源の加工、採取のための工場及び事務所（当該原料の1/2以上を当該開発地より産出するもの。）	施設の用途に応じ周辺居住環境に配慮を及ぼさない土地であること。	計画上必要最小限
3号	特別の気象条件を必要とする建築物又は第一種特定工作物	※本号に基づく令が未制定のため、本号により許可されるものはない。			
4号	農産物等の処理、貯蔵、加工に必要な建築物又は第一種特定工作物	農協・漁協事務所及び倉庫並びに荷捌所等、ライスセンター、農産物加工工場・倉庫・事務所、	当該市街化調整区域で生産する農林水産物（材、原料）を扱うことを、主たる目的とする（当該原料の1/2	施設の用途に応じ周辺居住環境に配慮を及ぼさない土地であること。	計画上必要最小限

		水産物加工工場・倉庫・事務所	以上を当該開発地より産出するもの。）		
5号	特定農山村地域の農林業等活性化基盤施設である建築物	地域特産物展示販売施設、農林業体験実習施設等	農林業等の活性化の基盤整備を促進すること	特定農山村法に基づく特に地理条件が悪い中山間地域	
6号	中小企業の共同化・活性化の建築物又は第一種特定工作物	事務所等	県が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途に供するもの	建物その他の施設が都市計画その他市街地の整備の見地から適当であると認められる地域	
7号	既存工場と密接に関連する工場の建築物又は第一種特定工作物	工場、事務所等	事業活動の効率化を図ること（「関連」とは、具体的な事業活動に着目しての関連をいう）	当該開発地の周辺に既存工場が存すること。	
8号 （令29条の6）	火薬庫である建築物又は第一種特定工作物	火薬類取締法第12条第1項の火薬庫等	事故等のリスクを勘案して、低密度に土地利用がなされていること	周辺居住環境に支障のない土地	
8号の2	市街化調整区域のうち災害危険区域等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	用途は、従前と同一であり、周辺の土地利用から見て適切なものであること	災害危険区域等災害のリスクが高いエリアに既に建っている建築物が、よりリスクの低いエリアに移転すること	・災害危険区域等を含まない区域 ・都市計画の都市圏が同じである区域	専用住宅又は併用住宅にあつては500㎡以下、その他にあつては従前の1.5倍以下
9号 （令29条の7）	沿道サービス施設（休憩所）	ドライブイン	幹線道路を通行する車両の運転者、同乗者の休憩、飲食の用に供する建築物であること	2車線の国道又は県道で、相当の交通量があること。	500㎡以上 3000㎡以下とする。客席数の1/3以上の駐車場を確保すること。 当該幹線道路からの直接乗り入れが可能で通行上支障が無いこと。
	沿道サービス施設（給油所）	ガソリンスタンド	幹線道路を通行する車両の給油、軽微な修理、点検を目的とするものであること	2車線の国道又は県道で、相当の交通量があること。	1000㎡以上 3000㎡以下 当該幹線道路からの直接乗り入れが可能で通行上支障

					が無いこと。
	火薬類製造所である建築物	火薬類（火薬取締法第2条第1項）の製造所	事故等のリスクを勘案して、低密度に土地利用がなされていることが一般的である市街化調整区域に立地すること	周辺居住環境に支障のない土地	
10号	地区計画に適合する建築物又は第一種特定工作物	地区計画で認められる用途の建築物等	都市郊外部における良好な居住環境を提供すること。	地区計画又は集落地区計画区域内に存すること。	
11号	条例で定める50戸連たん（市町の申出に基づき知事が指定した区域） ※県所管区域指定無し	一戸建て住宅、兼用住宅	既存集落内の自己用住宅の建築	災害危険区域等を含まない区域 建築物の敷地相互間の距離がおおむね50m以内に位置する建築物が50以上連たんする区域	200㎡以上 原則500㎡以下
12号	市街化区域において不適当と思われる建築物または第一種特定工作物	一般分家住宅、大規模既存集落内の専用住宅など	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	災害危険区域等を含まない区域	500㎡以下
13号	既存権利者が行う建築物の建築又は第一種特定工作物の建設	自己の居住又は業務の用に供する建築物又は第一種特定工作物	既存の権利者について経過的に許可し得ること	届出がなされた土地	

1. 公共公益施設、日常生活店舗等（法第34条第1号、令第29条の5、令第21条第26号）

<p>（開発許可の基準）</p> <p>法第34条 本文略</p> <p>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</p>
<p>（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）</p> <p>令第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号イからハマまでに掲げる建築物とする。</p> <p>（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）</p> <p>令第21条 本文略</p> <p>二十六 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。）、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又は市町村が設置団体である地方開発事業団が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又</p>

<p>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</p> <p>イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第82条の2に規定する専修学校又は同法第83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</p> <p>ロ 社会福祉法による社会福祉事業又は更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設である建築物</p> <p>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</p>
<p><参考：法第29条第1項第11号、令第22条第6号></p> <p>（開発行為の許可）</p> <p>法第29条 本文略</p> <p>十一 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 （法第29条第1項第11号の政令で定める開発行為）</p> <p>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。</p> <p>六 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㎡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%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㎡以内であるもの</p>

1) 公共公益施設

学校、社会福祉施設、医療施設、庁舎等の公共公益施設は、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ような場所に、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いた。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公共公益施設が立地する事態が多数出現している。そのため、本号に該当する公共公益施設としては、当該開発区域の周辺の市街化調整区域内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され、いわゆる生活関連施設である以下のものは、本号に基づく許可対象となる。

なお、本号に該当しない施設（高等学校、社会福祉施設、病院）等については、法第34条第14号で許可の対象となるものもある。（「学校」、「社会福祉施設」、「医療施設」等の設置誘導方針有り）

① 学校で、次の各号に適合するもの。

- ア) 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する小学校、中学校又は幼稚園であり、同法第4条に規定する認可を受けることが確実なもの。
- イ) 主として周辺の市街化調整区域内において居住している者の利用に供するものであること。
- ウ) 当該学校区等の住戸数及び当該学校施設の機能等に照らして規模、設計、配置及び内容などが適切であること。
- エ) 原則として、地方公共団体が設置するものであること。
- オ) 当該市街化調整区域を所管する市町と立地についての協議を了していること。

② 社会福祉施設等で、次の各号に適合するもの。

- ア) 社会福祉事業施設で当該施設の周辺地域に居住している者のための下記の施設
 - ・ 保育所（保育所型もしくは幼保連携型「認定こども園」を含む。）

- ・放課後児童クラブ
 - ・助産施設
 - ・地域密着型介護老人福祉施設（特別養護老人ホームで入居定員 29 名以下のもの）
 - ・養護老人ホーム、軽費老人ホームで地域密着型特定施設の指定を受けたもの（入居定員 29 名以下）
 - ・社会福祉法に基づく事業に供する施設で介護保険法に規定する地域密着型（定員 29 名以下）施設
- イ) 設置及び運営について、当該社会福祉施設を所管する部局との協議を了していること。
- ウ) 主として周辺の市街化調整区域内において居住している者の利用に供するものであること。
- エ) 原則として、自己の業務用であること。また、当該業務を行い得ることが証されるものであること。
- オ) 階数は、2 以下、かつ最高高さは 10m 以下であること。
- カ) 当該市街化調整区域を所管する市町と立地について協議を了していること。

③ 医療施設で、次の各号に適合するもの。

- ア) 医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第 1 条の 5 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ものであること。
- イ) 設置及び運営について、当該医療施設を所管する部局との協議を了していること。
- ウ) 主として周辺の市街化調整区域内において居住している者の利用に供するものであること。
- エ) 医療法に規定する医療施設としての開設許可の取得又は開設届けの受理が確実なものであること。
- オ) 設置者については、自己の業務用であり、当該業務を行い得ることが証されるものであること。
- カ) 階数は、2 以下、かつ最高高さは 10m 以下であること。
- キ) 当該市街化調整区域を所管する市町と立地について協議を了していること。

2) 日常生活店舗等

次の i) から v) の全てに該当するものは、許可対象となる。

i) 立地基準

34 条 1 号店舗の業種が一般の物品販売業等で、主として調整区域居住者のサービスを主体とする場合、店舗予定地を中心に半径 1 km 以内に 50 戸以上の住宅が存すること。

例：日用品販売店舗、専門店及び専門のサービス店舗

- ・コンビニ、日用品販売（雑貨店）店舗
- ・肉屋、魚屋、八百屋のように専門の食材等を販売する店舗
- ・美容店、理容店、整骨院、郵便の業務の用に供する施設等のサービスを提供する店舗
- ・自動車修理工場、船舶修理工場等の調整区域で利用される機械等の修理を行う店舗

ii) 規模等

- ア) 敷地面積 : 500 m²以下 ※自動車修理工場等については、原則 1,000 m²以下
- イ) 店舗延床面積 : 200 m²以下 ※自動車修理工場等については、作業場の面積が 150 m²以下、延べ面積 300 m²以下
- ウ) 階数 : 2 階以下
- エ) 最高高さ : 10m 以下

iii) 店舗の管理部門併設の基準

- ア) 併設する管理部門は、店舗延床面積の 1/2 以下で、かつ 100 m²以下であること。
- イ) 管理部門を別棟とすることは出来ない。 ※自動車修理工場等については適用しない。
- ウ) 管理部門を管理住宅することは妨げないが、自己の居住用のための住宅（内部間仕切り等で直接行き来が出来ないものは除く。）に限定される。

iv) 立地の協議について

立地については、当該市街化調整区域を所管する市町の都市計画部局とその必要性についての協議を

行うこと。特に、同一用途が複数立地する計画については、当該調整区域に真に必要な店舗であるか検討を行うこと。

v) その他

敷地の周囲に植栽など、周辺に配慮した計画であり、かつ公共下水道整備区域を除き、生活排水の適切な処理のための合併浄化槽設置、油分が排水に含まれる場合は油水分離槽設置するなど、適切な放流先が確保された排水処理施設を有していること。また、市町の土地利用計画及び市町の基本計画に支障をきたさないものであること。

2. 観光資源等に関連する施設

（開発許可の基準）

法第34条 本文略

二 市街化調整区域に存する鉱物資源、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

本号は、「鉱物資源」「観光資源」「その他の資源」の3種類がある。いずれも、次の目的に適合しそれぞれの要件に該当するものが許可対象となる。（参考：開発許可制度運用指針Ⅲ－6－3）

目的：当該市街化調整区域に産する資源の加工、採取のための工場及び事務所（当該原料の1/2以上を当該開発地より産出するもの。）

1) 鉱物資源等に関する施設

次のすべての要件に適合するものが該当する。

- ① 当該鉱物資源の産地が、当該市街化調整区域内、かつ、当該開発区域の周辺であること。
- ② 当該施設の用途が、次のいずれかに該当すること。
 - ア) 日本標準産業分類／総務庁（平成25年10月改訂）の大分類「D－鉱業」の用に供するもの。すなわち、鉱物資源の採鉱、選鉱その他の品位の向上処理若しくはこれと通常密接不可分な加工の用に供するもの又は採鉱作業若しくは鉱山開発事業の用に供するもの。
 - イ) セメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業又は砕石製造業等に属する事業の用に供するもの。この場合、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業又は石油精製業等は該当しない。

2) 観光資源に関する施設

次のいずれかの用途に供する施設で、かつ、社会的にみて必要と認められるものが該当する。したがって、リゾートマンション等の定住性があるものなどは該当しない。

- ア) 観光資源の観賞のための展望台その他の利用上必要な施設
- イ) 観光価値を維持するため必要な施設
- ウ) 観光資源と密接な関係にある宿泊施設又は休憩施設
- エ) 上記1)～3)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

3) その他の資源に関する施設

取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設が該当する。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該当する。

4) 1)～3)の施設で次のすべての要件に該当するもの

- ア) 位 置 : 施設の用途に応じて周辺居住環境に影響を及ぼさない土地であること。
- イ) 敷地面積 : 計画上必要最小限であること。
- ウ) 延べ面積 : 計画上必要最小限であること。
- エ) 階 数 : 計画上必要最小限であること。
- オ) 併設施設 : 用途上不可分の倉庫、事務所、車庫を含む。
- カ) そ の 他 : 敷地の周囲に植栽など、周辺に配慮した計画であり、かつ公共下水道整備区域を除き、生活排水の適切な処理のための合併浄化槽設置、油分が排水に含まれる場合は油水分離槽設置するなど、適切な放流先が確保された排水処理施設を有していること。また、市町の土地利用計画及び市町の基本計画に支障をきたさないものであること。

3. 特別の気象条件を必要とする施設

（開発許可の基準）

法第34条 本文略

三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする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

本号に基づく令が未制定のため、本号により許可されるものはない。

4. 農産物等の処理・貯蔵・加工施設／農林漁業施設、農林漁業用住宅

（開発許可の基準）

法第34条 本文略

四 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

（法第29条第1項第2号の令で定める建築物）

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

- 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

本号において、次のとおり「農林漁業施設」「農産物等の処理、貯蔵又は加工するための施設」及び「農林漁業用住宅」の基準が定められている。

なお、法第29条第1項第2号は農業従事者等の建築物を対象としているのに対し、本号では農業協同組合などの農業従事者等以外の者が行うものに対して許可を行うこととしている。

1) 農産物等の処理、貯蔵又は加工するための施設（法第34条第4号後段）

農産物等の処理・貯蔵・加工に供する施設で、次の①、②及び③に該当するものは、本号後段に基づき、許可対象となる。なお、「処理、貯蔵」には、集出荷、選果、保管を含むとされている。

（参考：開発許可制度運用指針Ⅲ－6－4）

- ① 当該市街化調整区域で生産する農林水産物（材、原料）を扱うことを主たる目的とすること（当該原料の1/2以上を当該都市圏より算出するもの。）
- ② 当該施設の用途が、次のような業種の用に供するものであること。
 - ア) 畜産食料品製造業
 - イ) 水産食料品製造業
 - ウ) 野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業
 - エ) 砂糖製造業
 - オ) 精穀・製粉業
 - カ) 動植物油脂製造業
 - キ) でんぷん製造業
 - ク) 製茶業
 - ケ) 配合飼料製造業
 - コ) 一般製材業
 - サ) 倉庫業
- ③ 次のすべての要件に該当するもの
 - ア) 位 置：施設の用途に応じて周辺居住環境に影響を及ぼさない土地であること。
 - イ) 敷地面積：必要最小限であること。

- り) 延べ面積 : 必要最小限であること。
- エ) 階 数 : 必要最小限であること。
- わ) 併設施設 : 用途上不可分の倉庫、事務所、車庫を含む。
- か) そ の 他 : 敷地の周囲に植栽など、周辺に配慮した計画であり、かつ公共下水道整備区域を除き、生活排水の適切な処理のための合併浄化槽設置、油分が排水に含まれる場合は油水分離槽設置するなど、適切な放流先が確保された排水処理施設を有していること。また、市町の土地利用計画及び市町の基本計画に支障をきたさないものであること。

5. 特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設

（開発許可の基準）

法第34条 本文略

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（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整備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

「特定農産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」に基づき、あらかじめ、都市計画上の観点から支障のない旨の知事の承認を得た所有権移転等促進計画に従って行われる行為が対象となる。

6. 中小企業の共同化・集団化

（開発許可の基準）

法第34条 本文略

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

独立行政法人中小企業基盤整備機構が行う中小企業者の高度化に資する事業が対象となる。「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」とは、独立行政法人中小企業基盤整備機構法第15条第3号ロ及び第4号（第3号ロに係るものに限る）に係る事業をいう。

7. 既存工場と関連する工場

（開発許可の基準）

法第34条 本文略

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などをすることが必要なものであること。「密接な関連を有する」とは、自己の生産物の原料又は部品の50%以上を依存する又は納入する等の関係が少なくとも必要となる。

8. 火薬庫

（開発許可の基準）

法第34条 本文略

八 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令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

（法第34条第8号の令で定める危険物等）

令第29条の4 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。事項において同じ。）の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。

<火薬取締法>

（定義）

第2条 この法律において「火薬類」とは、左に掲げる火薬、爆薬及び火工品をいう。

一 火薬

イ 黒色火薬その他硝酸塩を主とする火薬

ロ 無煙火薬その他硝酸エステルを主とする火薬

ハ その他イ又はロに掲げる火薬と同等に推進的爆発の用途に供せられる火薬であつて経済産業省令で定めるもの

二 爆薬

イ 雷こう、アジ化鉛その他の起爆薬

ロ 硝安爆薬、塩素酸カリ爆薬、カーリットその他硝酸塩、塩素酸塩又は過塩素酸塩を主とする爆薬

ハ ニトログリセリン、ニログリコール及び爆発の用途に供せられるその他の硝酸エステル

ニ ダイナマイトその他の硝酸エステルを主とする爆薬

ホ 爆発の用途に供せられるトリニトロベンゼン、トリニトロトルエン、ピクリン酸、トリニトロクロルベンゼン、テトリル、トリニトロアニソール、ヘキサニトロジフェニルアミン、トリメチレントリニトロアミン、ニトロ基を三以上含むその他のニトロ化合物及びこれらを主とする爆薬

ヘ 液体酸素爆薬その他の液体爆薬

ト その他イからへまでに掲げる爆薬と同等に破壊的爆発の用途に供せられる爆薬であつて経済産業省令で定めるもの

三 火工品

イ 工業雷管、電気雷管、銃用雷管及び信号雷管

ロ 実包及び空包

ハ 信管及び火管

ニ 導爆線、導火線及び電気導火線

ホ 信号焰管及び信号火せん

ヘ 煙火その他前二号に掲げる火薬又は爆薬を使用した火工品（経済産業省令で定めるものを除く。）

（火薬庫）

第12条 火薬庫を設置し、移転し又はその構造若しくは設備を変更しようとする者は、経済産業省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、火薬庫の構造又は設備について経済産業省令で定める軽微な変更の工事をしようとするときは、この限りでない。

火薬類（火薬類取締法第2条第1項）の貯蔵又は処理を行うための火薬庫（火薬類取締法第12条）が、本号の許可対象となる。

8の2. 市街化調整区域内の災害危険区域等災害エリアからの移転

（開発許可の基準）

法第34条 本文略

八の二 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

（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）

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（法第三十三条第一項第八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。

1) 本号の開発行為を行うのに適当でない区域（従前建築物等の敷地）は、次のとおりである。

- ① 災害危険区域
- ② 地すべり防止区域
- ③ 土砂災害特別警戒区域
- ④ 浸水被害防止区域
- ⑤ 急傾斜地崩壊危険区域

2) 本号の対象となる移転先は次のとおりである。

- ① 上記1) ①～⑤以外の区域
ただし、土砂災害警戒区域、浸水想定区域内の場合は、法34条第11号及び第12号のとおり安全対策等を行ったものに限る。
- ② 政令8条第1項第2号ロ～ニを含まない区域
- ③ 同一の都市計画区域（長崎都市計画区域内）であること
- ④ 当該市街化調整区域を所管する市町と立地について協議が整っていること。
- ⑤ 土地は、自己所有とすること。なお、許可までに契約書等で自己所有が確認できるものを含む。
- ⑥ 敷地面積は専用住宅又は併用住宅にあっては500㎡以下、その他にあっては従前の規模同等とすること。ただし、土地利用上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。
- ⑦ 敷地の周囲に植栽など、周辺に配慮した計画であり、かつ公共下水道整備区域を除き、生活排水の適切な処理のための合併浄化槽設置、油分が排水に含まれる場合は油水分離槽設置するなど、適切な放流先が確保された排水処理施設を有していること。
- ⑧ 市町の土地利用計画及び市町の基本計画に支障をきたさないものであること。

3) 本号の対象となる建築物、第一種特定工作物は次のとおりである。

- ① 用途は、従前建築物等と同一であり、周辺の土地利用から見て適切なものであること。
- ② 規模は、従前建築物等と延べ面積がほぼ同一であること。
- ③ 構造は、従前建築物等とほぼ同一であること。
* 規模については、既存の開発許可、建築許可及び建築確認等による許認可にて適法に処分された部分の面積を基本とする。
- ④ 同じ所有者に限る。（属人性が無い場合であっては所有者が変更になることを認める。）

4) 従前建築物等については、移転後速やかに解体すること。

9. 沿道サービス施設、火薬類製造所

（開発許可の基準）

法第34条 本文略

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當なものとして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

（法第34条第9号の政令で定める建築物等）

令第29条の5 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、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
- 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

本号に該当するものには、以下の3つの施設がある。

1) 道路管理施設

道路の沿道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために公的な道路管理者が設置するものが許可対象となる。

2) 休憩所、給油所等

以下のすべての要件に該当するものが、許可対象となる。

用途が次の①及び②のいずれかに該当すること。

① 休憩所

幹線道路を通行する車両の運転者、同乗者の休憩、飲食のための施設であり、いわゆるドライブイン及びその附属施設で次のすべての要件に該当するもの。

- ア) 位 置 : 国道又は県道で、相当の交通量があること。（社会通念上、一般に利用可能な飲食店を含み専門店は除く。）
- イ) 敷地面積 : 500 m²以上 3,000 m²以下とする。客席数の1/3以上の駐車場を確保すること。当該幹線道路からの直接乗り入れが可能で通行上支障がないこと。
- ウ) 延べ面積 : 必要最小限とする。客席が15席以上であること。
- エ) 階 数 : 2階建て以下とすること。
- オ) 併設施設 : 併設施設は物販に限る。当該部分が延べ面積の1/3以下かつ100 m²以下であること。
- カ) そ の 他 : 敷地の周囲に植栽など、周辺に配慮した計画であり、かつ公共下水道整備区域を除き、生活排水の適切な処理のための合併浄化槽設置、油分が排水に含まれる場合は油水分離槽設置するなど、適切な放流先が確保された排水処理施設を有していること。また、市町の土地利用計画及び市町の基本計画に支障をきたさないものであること。

② 給油所

幹線道路を通行する車両の給油、軽微な修理、点検を目的とする施設であり、いわゆるガソリンスタンド及びその付随施設で次のすべての要件に該当するもの。

- ア) 位 置 : 国道又は県道で、相当の交通量があること。
- イ) 敷地面積 : 1,000 m²以上 3,000 m²以下とする。当該幹線道路からの直接乗り入れが可能で通行上支障がないこと。
- ウ) 延べ面積 : 必要最小限とする。
- エ) 階 数 : 2階建て以下とすること。
- オ) 併設施設 : 併設施設は物販に限る。当該部分が延べ面積（キャノピー部分を除く）の1/3以下かつ

100 m²以下であること。

か) その他 : 敷地の周囲に植栽など、周辺に配慮した計画であり、かつ公共下水道整備区域を除き、生活排水の適切な処理のための合併浄化槽設置、油分が排水に含まれる場合は油水分離槽設置するなど、適切な放流先が確保された排水処理施設を有していること。また、市町の土地利用計画及び市町の基本計画に支障をきたさないものであること。

3) 火薬類の製造所

火薬類の製造所（火薬類取締法第2条第1項）が許可対象となる。

10. 地区計画に適合する施設

（開発許可の基準）

法第34条 本文略

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

地区計画又は集落地区計画が定められている区域（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。）においては、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ものが許可対象となる。

11. 条例による区域指定内の指定用途以外の建築物

（開発許可の基準）

法第34条 本文略

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っては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺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

（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）

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

- 一 建築基準法（昭和25年法律第251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項第四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項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域

（令第29条の9第6号の国土交通省令で定める事項）

省令第27条の6 令第29条の9第6号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 土地利用の動向
- 二 水防法施行規則(平成十二年建設省令第四十四号)第二条第二号、第五条第二号又は第八条第二号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第二条第三号、第五条第三号又は第八条第三号に規定する浸水継続時間
- 三 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

<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>

（法第34条第11号の条例で指定する土地の区域）

条例第3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、市町村の申出に基づく区域のうち、次の各号のいずれにも該当する区域とする。

(1) 次に掲げる区域

- ア 政令第29条の9に掲げる区域を含まない土地の区域(ただし、政令第29条の9に掲げる区域であっても、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施行規則(平成17年長崎県規則第47号。以下「規則」という。))で定める区域は、これを含む。)

イ その他規則で定める区域を含まない区域

- (2) 建築物の敷地相互間の距離がおおむね50m以内に位置する建築物がおおむね50以上連たんする区域(市町村の申出に基づき、知事が特別に指定した区域を含む。)
- (3) 建築物の用に供する敷地が相当程度集積している区域
- (4) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項及び第2項に規定する道路(規則で定めるものに限る。)に接する区域
- (5) 区域内の排水施設が、その区域内の下水を有効に排出できるものであり、その排出によって周辺の地域に溢水等による被害が生じないよう、規則で定める基準に従い適切な整備がなされた区域
- (6) 水道法(昭和32年法律第177号)第6条第1項の認可を受けた給水区域(規則で定めるものに限る。)

2 知事は、前項の規定により区域を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。同項第2号の規定により特別に区域を指定した場合も同様とする。

3 知事は、第1項の規定により区域の指定を行うときは、長崎県開発審査会の議を経なければならない。

(法第34条第11号の条例で定める予定建築物等の用途)

条例第4条 法第34条第11号の規定により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予定建築物等の用途は、建築基準法別表第2(イ)項のうち、次に掲げる用途以外の用途とする。

- (1) 第1号に掲げる住宅のうち一戸建かつ自己の居住の用に供するもの
- (2) 第2号に掲げる兼用住宅のうち一戸建かつ自己の居住の用に供するもの(規則で定める兼用住宅を除く。)

(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施行規則)

第1条及び第2条 略

(条例第3条第1項第1号の規則で定める区域)

県規則第3条 条例第3条第1項第1号アの規則で定める区域は、次に掲げる区域とする。

- (1) 政令第29条の9第1号から第5号までに掲げる区域においては、安全上及び避難上の対策が実施されると認められる区域
- (2) 政令第29条の9第6号に掲げる区域においては、次のいずれかに該当する区域を含まない区域

ア 水防法(昭和24年法律第193号)第14条第1項及び第2項に規定する洪水浸水想定区域、同法第14条の2第1項及び第2項に規定する雨水出水浸水想定区域同法第14条の3第1項に規定する高潮浸水想定区域として指定された区域のうち、浸水した場合に想定される水深が3メートル以上の区域(ただし、安全上及び避難上の対策が実施されると認められる区域を除く。)

イ その他市町村が災害のおそれがあると認める区域

- (3) 政令第29条の9第7号に掲げる区域(政令第8条第1項第2号ロに掲げる区域に限る。)においては、津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)第72条第1項に規定する津波災害特別警戒区域を含まない区域

2 条例第3条第1項第1号イの規則で定める区域は、市街化調整区域のうち、車線の数4以上の国道若しくは県道の沿道の区域又は高速自動車国道等のインターチェンジ周辺の大規模な流通業務施設用地としてあらかじめ知事が指定した区域とする。

（条例第3条第1項第4号の規則で定める道路）

第4条 条例第3条第1項第4号の規則で定めるものは、次に掲げる道路とする。

- (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第1号から第3号まで及び第5号に掲げる道路
- (2) 建築基準法第42条第2項に規定する道路

（条例第3条第1項第5号の規則で定める基準）

第5条 条例第3条第1項第5号の規則で定める基準は、雨水を適切に排出できる施設の整備がなされていること及び雨水以外の下水を公共下水道又は農業集落排水事業等により整備された処理施設に接続することとする。ただし、雨水排水以外の下水を処理するため、市町村の求めに応じ適切な放流先が確保された合併処理浄化槽を自ら設置する場合はこの限りではない。

（条例第3条第1項第6号の規則で定める給水区域等）

第6条 条例第3条第1項第6号の規則で定める給水区域は、水道事業者が給水可能な区域とした区域とする。

（条例第4条第2号の規則で定める兼用住宅の用途）

第7条 条例第4条第2号の規則で定める兼用住宅は、次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるものをいう。

- (1) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「施行令」という。）第130条の3第2号に掲げる用途のうち食堂又は喫茶店
- (2) 施行令第3号に掲げる用途のうち質屋、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) 施行令第4号に掲げる用途のうち洋服店、畳屋、建具屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- (4) 施行令第5号に掲げる用途のうち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（原動機を使用するものに限る。）
- (5) 施行令第7号に掲げる用途のうち美術品又は工芸品を制作するための工房（原動機を使用するものに限る。）

(参考)

令第8条 本文略

二 おおむね十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 略

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 すぐ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

本号は、平成12年の法改正（平成13年5月18日施行）により、市街化が進行している一定の区域の特例が、新たに創設されたものである。

市街化区域に隣接し、又は近接し、市街化が進行している一定の区域のうち、令で定める基準に従って、県が、条例で定める区域内については一定用途に限り、開発行為及び建築行為の許可が可能となる。

県の管轄区域では、時津町の一部が指定されている。（令和5年1月1日施行）

・指定区域一覧（50戸連たん制度）

番号	名称	土地の区域
1	日並郷木場崎地区	西彼杵郡時津町日並郷の一部で別図に示す区域
2	日並郷保立目地区	西彼杵郡時津町日並郷の一部で別図に示す区域
3	日並郷平床地区	西彼杵郡時津町日並郷の一部で別図に示す区域
4	元村郷中沢原地区	西彼杵郡時津町元村郷の一部で別図に示す区域
5	浜田郷小島田地区	西彼杵郡時津町浜田郷の一部で別図に示す区域
6	西時津郷長券寺地区	西彼杵郡時津町西時津郷の一部で別図に示す区域

「別図」については詳しくは、長崎振興局建設部建築課又は時津町建設部都市整備課へお問い合わせください。

また、概要は下記アドレスから確認できます↓↓↓

<https://www.pref.nagasaki.jp/bunrui/anzen-anshin/anzen-anshinmachidukuri/kaihatukyokakankei/576621.html?preview=true>

1. 立地基準

1) 次の区域を含まないこと。（令第29条の9、条例第3条、県規則第3条）

(1) 原則として、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。

- ① 災害危険区域
- ② 地すべり防止区域
- ③ 急傾斜地崩壊危険区域
- ④ 土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域を含む。）
- ⑤ 浸水被害防止区域
- ⑥ 浸水想定区域
- ⑦ 津波災害特別警戒区域

- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 市街化調整区域のうち、車線の数が4以上の国道若しくは県道の沿道の区域又は高速自動車国道等のインターチェンジ周辺の大規模な流通業務施設用地としてあらかじめ知事が指定した区域。

ただし、上記1. 立地基準1) (1) ①～⑦の区域であっても下記i)～iii)に適合する場合は、対象区域に含むことが出来る。(県規則第3条安全上及び避難上の対策が実施されると認められる区域)

- i) 災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域及び土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域を含む）においては、当該区域を指定する各法律に基づく事業で対策工事が行われたもの
- ii) 土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域内を除く）において、以下のア～ウ)のいずれかに該当するもの
 - ア) 道路事業などの公共工事で、敷地内の安全性が確保できると町が個別に判断できるもの
 - イ) 公共工事において、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もの
なお、民間工事にあつては、開発許可により特定開発行為と同等の措置を行うものに限る
 - ウ) 敷地内の安全対策及び避難計画書を作成し、町の防災担当部局の了解が得られたもので、災害発生後に避難場所への確実な避難が可能なもの（以下a)、b)を全て満足するものに限る)
 - a) 敷地内の安全対策について

建築基準法第20条第1項（同施行令第80条の3）の規定を準用し、建築物の構造耐力に関する基準に適合するものをいう。

ただし、最大の力の大きさ及び高さについては、以下の基準によるものとする。

なお、各値については「長崎県総合防災GIS」により確認すること。

- ・力の大きさ：計画建築物より、土石等の上流にある土砂災害特別警戒区域での「土石等の移動による力」の最大の力の値を準用する。
- ・高さ：計画建築物より、土石等の上流にある土砂災害特別警戒区域での「土石等の移動による力」の最大の高さの値を準用し、下記に示す水平距離に応じた係数（k）により低減した値とする。

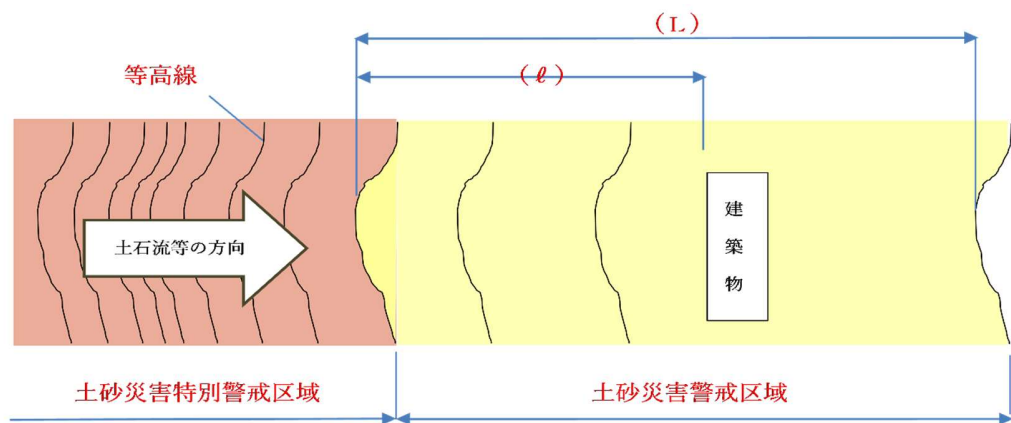
$$k = (L - \ell) / L$$

ただし、距離については土石流等が流れる方向の水平距離とする。

(k) 水平距離に応じた係数

(L) 土砂災害特別警戒区域境界から土砂災害警戒区域境界間の距離

(ℓ) 土砂災害特別警戒区域境界から建築物までの最短距離



なお、敷地が存在する場所に土砂災害警戒区域しか定められておらず、自然現象の種類に応じた建築物に作用すると想定される衝撃に関する事項(表5-3-1参照)の値が無いものについては、町の防災担当部局による防災・避難上の判断を踏まえた上で、災害発生後に避難場所への確実な避難が可能かどうかにより判断する。

表5-3-1 自然現象の種類に応じた建築物に作用すると想定される衝撃に関する事項

自然現象の種類		急傾斜地の崩壊	土石流	地滑り
想定される衝撃				
土石等の移動によるもの	最大の力の大きさ	○	○	—
	高さ	○	○	—
土石等の堆積によるもの	最大の力の大きさ	○	—	○
	高さ	○	—	○

b) 避難計画について

災害発生後に避難場所への確実な避難が可能なものについて以下の全ての規定を満たすこと

- ・災害発生後：災害（予兆を含む）の発生又は地方公共団体から避難指示が発出された時点をいう。
- ・指定緊急避難場所（町が指定する避難場所）又は緊急輸送道路（第1次・第2次）への確実な避難が可能なもの：建設地から避難場所へ向かう経路において、土砂災害警戒区域外までの距離が概ね500m以内のものをいう。ただし、地方公共団体において「地域防災計画」又は「地区防災計画」が定められており、自治会において防災避難訓練等が定期的に行われていると認められる地区については500mを1kmへ読み替えるものとする。
- ・避難場所へ向かう経路については、建設地の土砂災害警戒区域（連続又は近接している場合は同一区域と見なす）以外の土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域を含む）を経由することなく避難場所へ向かう経路が確保できること。

iii) 浸水想定区域において、以下のア)、イ)に該当するもの

ア) 浸水した場合に想定される水深が3m以上の区域内

a) 最大浸水深以上の場所に居室床面を設けたもの

【建築物での対応例】

- ・2階建てとしたもの
- ・高基礎やピロティ形式としたもの

【敷地での対応例】

- ・敷地のかさ上げを行ったもの

イ) 浸水した場合に想定される水深が3m未満の区域内

a) 最大浸水深以上の場所に居室床面を設けたもの

【建築物での対応例】

- ・2階建てとしたもの
- ・高基礎やピロティ形式としたもの

【敷地での対応例】

- ・敷地のかさ上げを行ったもの

b) 防水対策を行ったもの

【建築物での対応例】

- ・腰壁、腰壁開口部を防水化するなど建物内への浸水対策を行い、建物浮力対応や排水管の逆流防止措置を行ったもの

【敷地での対応例】

- ・建物周囲に止水壁（塀）を設けて浸水対策を行い、排水管の逆流防止措置を行ったもの

※上記iii)のア)、イ)における浸水深については、「長崎県オープンデータカタログサイト」から活用できるデータが取得できます。または、長崎振興局建築課へお尋ねください。

↓↓↓

https://data.bodik.jp/dataset/420000_shinsuisouteikuiki_souteisaidai

2) 次の区域に立地すること。(条例第2条、第3条第1項第2号～6号及び第4条)

(1) 長崎県が指定した区域内であること。(なお、指定する際には次の①②を考慮している。)

①建築物の敷地相互間の距離がおおむね50m以内に位置する建築物が50以上連たんする区域(指定区域内であること)。

- ・「おおむね」とは、2500分の1の白地図上で50m以内、50戸以上をいう。
- ・建築物とは、日常的に使用し居室を有する建築物をいう。例としては、住宅、事務所、店舗、学校、病院、工場等であり、単独倉庫、公衆便所及び主たる建築物の附属建築物(車庫、物置等)は除く。
- ・市街化区域を含める場合には、申請地から市街化調整区域内で既存建築物が合計25戸以上連たんし、かつ全体で50戸以上連たんすること。

②建築物の用に供する敷地が相当程度集積している区域。

- ・沿道にのみ集積したものではなく、集落を形成していること。

(2) 次の道路に接する区域。

- ・道路法による幅員4m以上の道路(建築基準法第42条第1項第1号)。
- ・都市計画法、土地区画整理法等による幅員4m以上の道路(建築基準法第42条第1項第2号)。
- ・建築基準法第3章が適用されるに至った際現に存在する幅員4m以上の道(建築基準法第42条第1項第3号)。
- ・道路位置指定道路(11号区域の指定の際既に存する建築基準法第42条第1項第5号)。
- ・建築基準法第3章が適用されるに至った際現に存在する幅員4m未満の道で特定行政庁が幅員4mに指定したもの(建築基準法第42条第2項)。

(3) 当該区域内の雨水及び雨水以外の下水を周辺の地域に溢水等による被害が生じないよう、適切な整備がなされた区域。なお、下水については、次により排出できる区域。

- ・公共下水道又は農業集落排水事業等により整備された処理施設に接続すること(放流先の管理者等との接続協議が整っているものに限る。)

ただし、雨水排水以外の下水を処理するため、市町村の求めに応じ適切な放流先が確保された合併処理浄化槽を自ら設置する場合はこの限りではない。

(4) 水道事業者が給水可能と認める区域(水道事業者と給水について協議が整っているものに限る。)

2. 予定建築物の用途

建築基準法別表第2(イ)項第1号及び第2号に規定する次の用途。

1) 一戸建かつ自己の居住の用に供する住宅。

2) 兼用住宅(住宅と兼用する部分の面積は、50㎡以下かつ建築物の1/2以下の面積であること)で、次

に掲げる用途を兼ねるもの。

- ・ 建築基準法施行令第130条の3（以下この項において「施行令」という。）第1号に掲げる事務所（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。）
- ・ 施行令第2号に掲げる用途のうち日用品の販売を主たる目的とする店舗。
- ・ 施行令第3号に掲げる用途のうち、理髪店、美容院、クリーニング取次店その他これらに類するサービスを営む店舗で法第34条第1号に該当するもの。
- ・ 施行令第4号に掲げる用途のうち、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービスを営む店舗で法第34条第1号に該当するもの。
- ・ 施行令第5号に掲げる用途のうち、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（原動機を使用しないものに限る。）
- ・ 施行令第6号に掲げる用途で、学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設。
- ・ 施行令第7号に掲げる用途のうち、美術品又は工芸品を製作するための工房（原動機を使用しないものに限る。）

3. 敷地面積、建築物の規模

1) 敷地面積

(1) 申請に係る敷地面積は、200 m²以上、原則 500 m²以下であること。敷地面積には、専用通路部分も算入される。

また、500 m²を超える敷地で申請したい場合は、500 m²を超えることがやむを得ない理由を明確にするため事前に協議すること。

2) 建築物の規模

(1) 建ぺい率が60%以下であること。

(2) 容積率が100%以下であること。

(3) 建築物の最高高さは、原則10mとし、かつ地階を除く階数が3以下であること。

4. その他の基準

1) 申請に係る敷地は申請者が自ら所有するか所有することが明らかであること。

2) 申請者は、住宅困窮しているものであること。

3) 既存建築物の用途の変更は、従前の建築物が適法であり、かつ前記1. から3. の規定に適合する敷地及び建築物であること。

12. 条例による区域指定内の指定建築物

（開発許可の基準）

法第34条 本文略

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相当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

（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）

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を含まないこととする。

<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>

（法第34条第12号の条例で定める開発行為の区域等）

第5条 法第34条第12号の規定により条例で定める開発行為は、市街化調整区域のうち、第3条第1項第1号アに掲げる土地の区域で行う開発行為であって、次に掲げるものとする。

- (1) 法第7条第1項に規定する区域区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画の変更によりその区域が市街化調整区域に拡張された日（以下「市街化調整区域とされた日」という。）前から当該市街化調整区域内に土地を保有する者の親族が、婚姻等によって当該土地内に別世帯を構成する場合その他規則で定める基準によりなされる通常必要とされる自己の居住の用に供する住宅のための開発行為
- (2) 土地収用法(昭和26年法律第219号)の規定に基づき土地が収用される事業の施行に伴い、建築物若しくは第1種特定工作物(法第4条第11項に規定する「第1種特定工作物」をいう。以下同じ。)を移転し、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、規模及び構造その他規則で定める基準に従いそれらを建築又は建設するための開発行為
- (3) 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の集落として知事が指定する集落(以下「指定既存集落」という。)において、規則で定める基準に従い建築することがやむを得ないと認められる場合であって、次に掲げる建築物のための開発行為
 - ア 市街化調整区域とされた日前から、指定既存集落に生活の本拠を有する者が当該指定既存集落に建築する自己の居住の用に供する住宅
 - イ 市街化調整区域とされた日前から、指定既存集落に生活の本拠を有する者の親族が、婚姻等によって別世帯を構成する場合なされる通常必要とされる当該指定既存集落に建築する自己の居住の用に供する住宅
 - ウ 公営住宅法(昭和26年法律第193号)第2条第1項第2号に規定する公営住宅
- (4) 災害があった場合、市町村長の発行する全壊又は流出の罹災証明書の交付を受けた者が、災害の日からおおむね5年以内に、規則で定める基準に従い建築する従前とほぼ同一規模の自己の居住の用に供する住宅のための開発行為

（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施行規則）

第1条～第7条 略

（条例第5条第1号の規則で定める住宅の基準）

第8条 条例第5条第1号の規則で定める基準は、次の各号に掲げるとおりとする。

- （1） 開発行為を行おうとする者（以下「開発行為者」という。）は、住宅に困窮している者であり、その住宅の規模等は、その者の家族の状況等に照らして適正な規模であること
- （2） 雨水を適切に排出できる施設の整備がなされていること及び雨水以外の下水を次の各号のいずれかにより排出できること
 - ア 公共下水道又は農業集落排水事業等により整備された処理施設に接続すること
 - イ 適切な放流先が確保された合併処理浄化槽を自ら設置すること
- （3） 敷地は、市街化調整区域とされた日前から当該市街化調整区域に生活の本拠を有する世帯（以下「本家」という。）から開発行為者が相続又は贈与を受けたものであり、かつ、本家が存する既存の集落内又は周辺部の土地であること

（令4規則25・一部改正）

（条例第5条第2号の規則で定める基準）

第9条 条例第5条第2号の規則で定める基準は、次の各号に掲げるとおりとする。

- （1） 市街化調整区域への移転がやむを得ない場合であり、用途、規模及び構造が当該市街化調整区域における土地の利用と整合するものであること
- （2） 雨水及び雨水以外の下水の排出が第8条第2号に定める基準に適合すること

（令4規則25・一部改正）

（条例第5条第3号の規則で定める建築物の基準）

第10条 条例第5条第3号の規則で定める基準は、次の各号に掲げるとおりとする。

- （1） 条例第5条第3号アに係るもの
 - ア 開発行為者は、市街化調整区域とされた日前から当該指定既存集落に生活の本拠を有する世帯で出生した者で、当該指定既存集落における居住期間が10年以上である者であること
 - イ 開発行為者は、住宅に困窮している者であり、その住宅の規模等は、その者の家族の状況等に照らして適正な規模であること
 - ウ 雨水及び雨水以外の下水の排出が第8条第2号に定める基準に適合すること
 - エ 敷地は、当該指定既存集落内に存する自己の所有地であること又は所有地となることが明らかな土地であること
- （2） 条例第5条第3号イに係るもの
 - ア 開発行為者は、市街化調整区域とされた日前から当該指定既存集落に生活の本拠を有する世帯に属する者で、当該指定既存集落に居住又は居住していたことがある者であること
 - イ 開発行為者は、住宅に困窮している者であり、その住宅の規模等は、その者の家族の状況等に照らして適正な規模であること
 - ウ 雨水及び雨水以外の下水の排出が第8条第2号に定める基準に適合すること
 - エ 敷地は当該指定既存集落内に存する自己の所有地となることが明らかな土地であること
- （3） 条例第5条第3号ウに係るもの
 - ア 当該指定既存集落内において、主として当該指定既存集落及びその周辺部に居住する者を入居の対象として建設されるものであり、その規模がその地域の入居対象者を勘案して適切であること
 - イ 雨水及び雨水以外の下水の排出が第8条第2号に定める基準に適合すること

（条例第5条第4号の規則で定める住宅の基準）

第11条 条例第5条第4号の規則で定める基準は、次の各号に掲げるとおりとする。

- （1） 開発行為者は、住宅に困窮している者であり、その住宅の規模等は、その者の家族の状況等に照らして適正な規模であること
- （2） 住宅は、建築基準法別表第2（い）項、第1号及び第2号に該当するものであること
- （3） 雨水及び雨水以外の下水の排出が第8条第2号に定める基準に適合すること

（参考）

（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）

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

- 一 建築基準法（昭和25年法律第251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項第四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項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域

（参考）

令第8条 本文略

ニ おおむね十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 略

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 すぐ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

本号は、市街化調整区域内で開発審査会の議を経て許可されてきた定型的なものうち、令で定める基準に従って、県が、区域、目的又は用途を条例で定め、その条例に適合する場合は開発審査会の議を経ずに開発行為及び建築行為が許可対象となり、下記2. 3)～5)の大規模既存集落は、時津町子々川郷の一部を指定している。

1. 条例で指定する区域

1) 次の区域を含まないこと。

(1) 原則として、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。

- ① 災害危険区域
- ② 地すべり防止区域
- ③ 急傾斜地崩壊危険区域
- ④ 土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域を含む。）
- ⑤ 浸水被害防止区域
- ⑥ 浸水想定区域
- ⑦ 津波災害特別警戒区域

(2) 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。

(3) 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。

ただし、上記（1）の区域であっても、法第34条第11号の立地基準ただし書きを準用し、基準に適合する場合は、対象区域に含むことが出来る。

2. 条例で指定する建築物（住宅）の種類

- 1) 分家住宅
- 2) 土地の収用移転事業により移転される建築物、第1種特定工作物
- 3) 大規模既存集落内の分家住宅
- 4) 大規模既存集落内の自己用住宅
- 5) 大規模既存集落内の公営住宅
- 6) 罹災住宅

3. 建築物の種類ごとの規定

1) 分家住宅

(1) 開発の目的及び申請者の要件について

ア) 市街化調整区域とされた日前から現在に至るまで当該市街化調整区域内に生活本拠を有する者（本家の親族が、別世帯を構成する場合に通常必要とされる自己の居住の用に供する住宅のための開発行為であること。

※親族とは、民法第725条に定める親族（血族6親等、配偶者、姻族3親等）

イ) 申請者は、住宅に困窮している者であること。

(2) 申請に係る敷地について

ア) 本家が市街化区域内に土地を所有しておらず、または、所有していても住宅の建築が困難な場合で、市街化調整区域となった日より前から当該市街化調整区域内に本家が保有している土地で、その本家から申請者が相続又は贈与を受けたものであること（添付書類としては、贈与証明でも可）。

イ) 本家が存する既存の集落内又は周辺部の土地であること。

ウ) 申請に係る敷地面積は、500㎡以下であること。

エ) 雨水及び雨水以外の下水を周辺の地域に溢水等による被害が生じないよう、適切な整備がなされていること。なお、下水については、次により排出できること。

- ・公共下水道又は農業集落排水事業等により整備された処理施設に接続すること（放流先の管理者等との接続協議が整っているものに限る。）。

ただし、雨水排水以外の下水を処理するため、市町村の求めに応じ適切な放流先が確保された合

併処理浄化槽を自ら設置する場合はこの限りではない。

(3) 建築物の規模等

- ア) 建ぺい率が60%以下であること。
- イ) 容積率が200%以下であること。
- ウ) 建築物の最高高さは原則10mとし、かつ地階を除く階数が3以下であること。

2) 土地の収用移転事業により移転される建築物、第1種特定工作物

(1) 申請に係る敷地について

- ア) 申請者が自ら所有するか所有となることが明らかであること。
- イ) 敷地面積が500㎡以下であること。
- ウ) 雨水及び雨水以外の下水を周辺の地域に溢水等による被害が生じないよう、適切な整備がなされていること。なお、下水については、次により排出できること。
 - ・公共下水道又は農業集落排水事業等により整備された処理施設に接続すること（放流先の管理者等との接続協議が整っているものに限る。）。

ただし、雨水排水以外の下水を処理するため、市町村の求めに応じ適切な放流先が確保された合併処理浄化槽を自ら設置する場合はこの限りではない。

(2) 建築物の規模等

- ア) 従前と同一の用途、規模（従前の1.5倍以下）及び構造であること。
- イ) 建ぺい率が60%以下であること。
- ウ) 容積率が200%以下であること。
- エ) 建築物の最高高さは原則10mとし、かつ地階を除く階数が3以下であること。

(3) その他

- ア) 申請者は、住宅（建築物）に困窮している者であること。
- イ) 市街化調整区域への移転がやむを得ない場合であり、当該市街化調整区域における土地の利用と整合するものであること。

3) 大規模既存集落内の分家住宅

(1) 開発の目的及び申請者等の要件について

- ア) 市街化調整区域とされた日前から、指定既存集落に生活の本拠を有する者の親族が、婚姻等によって別世帯を構成する場合なされる通常必要とされる当該指定既存集落に建築する自己の居住の用に供する住宅のための開発行為であること。

※「指定既存集落」とは、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の集落として知事が指定する集落のことである。

- イ) 申請者は、住宅に困窮している者であること。
- ウ) 申請者は、市街化調整区域とされた日前から当該指定既存集落に生活の本拠を有する世帯に属する者で、当該指定既存集落に居住又は居住していたことがある者であること。

(2) 申請に係る敷地について

- ア) 申請者が自ら所有するか所有となることが明らかであること。
- イ) 敷地面積が500㎡以下であること。
- ウ) 雨水及び雨水以外の下水を周辺の地域に溢水等による被害が生じないよう、適切な整備がなされていること。なお、下水については、次により排出できること。
 - ・公共下水道又は農業集落排水事業等により整備された処理施設に接続すること（放流先の管理者等との接続協議が整っているものに限る。）。

ただし、雨水排水以外の下水を処理するため、市町村の求めに応じ適切な放流先が確保された合併処理浄化槽を自ら設置する場合はこの限りではない。

(3) 建築物の規模等

- ア) 建ぺい率が60%以下であること。
- イ) 容積率が200%以下であること。
- ウ) 建築物の最高高さは原則10mとし、かつ地階を除く階数が3以下であること。

4) 大規模既存集落内の自己用住宅

(1) 開発の目的及び申請者等の要件について

- ア) 市街化調整区域とされた日前から、指定既存集落に生活の本拠を有する者当該指定既存集落に建築する自己の居住の用に供する住宅のための開発行為であること。

※「指定既存集落」とは、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の集落として知事が指定する集落のことである。

- イ) 申請者は、住宅に困窮している者であること。
- ウ) 申請者は、市街化調整区域とされた日前から当該指定既存集落に生活の本拠を有する世帯で出生した者で、当該指定既存集落における居住期間が10年以上である者であること。

(2) 申請に係る敷地について

- ア) 申請者が自ら所有するか所有となることが明らかであること。
- イ) 敷地面積が500㎡以下であること。
- ウ) 雨水及び雨水以外の下水を周辺の地域に溢水等による被害が生じないよう、適切な整備がなされていること。なお、下水については、次により排出できること。
 - ・公共下水道又は農業集落排水事業等により整備された処理施設に接続すること（放流先の管理者等との接続協議が整っているものに限る。）。

ただし、雨水排水以外の下水を処理するため、市町村の求めに応じ適切な放流先が確保された合併処理浄化槽を自ら設置する場合はこの限りではない。

(3) 建築物の規模等

- ア) 建ぺい率が60%以下であること。
- イ) 容積率が200%以下であること。
- ウ) 建築物の最高高さは原則10mとし、かつ地階を除く階数が3以下であること。

5) 大規模既存集落内の公営住宅

(1) 申請に係る敷地について

- ア) 申請者が自ら所有するか所有となることが明らかであること。
- イ) 敷地面積は、適切な規模であること。
- ウ) 雨水及び雨水以外の下水を周辺の地域に溢水等による被害が生じないよう、適切な整備がなされていること。なお、下水については、次により排出できること。
 - ・公共下水道又は農業集落排水事業等により整備された処理施設に接続すること（放流先の管理者等との接続協議が整っているものに限る。）。

ただし、雨水排水以外の下水を処理するため、市町村の求めに応じ適切な放流先が確保された合併処理浄化槽を自ら設置する場合はこの限りではない。

(2) 建築物の規模等

- ア) 建ぺい率が60%以下であること。
- イ) 容積率が200%以下であること。

り) 建築物の最高高さは原則 10mとし、かつ地階を除く階数が3以下であること。

(3) その他

当該指定既存集落内において、主として当該指定既存集落及びその周辺部に居住するものを入居の対象として建設されるものであり、その規模がその地域の入居対象者を勘案して適切であること。

6) 罹災住宅

(1) 開発の目的及び申請者等の要件について

ア) 災害があった場合、市町長の発行する全壊又は流出の罹災証明書の交付を受けた者が、災害のあった日からおおむね5年以内に、建築する従前とほぼ同一規模（従前の1.5倍以内）の自己の居住の用に供する住宅のための開発行為であること。

イ) 申請者は、住宅に困窮している者であること。

(2) 申請に係る敷地について

ア) 申請者が自ら所有するか所有となることが明らかであること。

イ) 敷地面積が500㎡以下であること。

ウ) 雨水及び雨水以外の下水を周辺の地域に溢水等による被害が生じないように、適切な整備がなされていること。なお、下水については、次により排出できること。

- ・公共下水道又は農業集落排水事業等により整備された処理施設に接続すること（放流先の管理者等との接続協議が整っているものに限る。）。

ただし、雨水排水以外の下水を処理するため、市町村の求めに応じ適切な放流先が確保された合併処理浄化槽を自ら設置する場合はこの限りではない。

(3) 建築物の規模等

ア) 建築基準法別表第2（い）項、第1号及び第2号に該当するものであること。

イ) 建ぺい率が60%以下であること。

ウ) 積率が200%以下であること。

エ) 建築物の最高高さは原則 10mとし、かつ地階を除く階数が3以下であること。

13. 既存権利者の開発行為

（開発許可の基準）

法第34条 本文略

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月以内に規則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（令で定める期間内に行うものに限る。）

（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）

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。

（既存の権利者の届出事項）

規則第28条 法第34条第13号の規則で定める事項は、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

本号は、既存の権利者について経過的に許可対象とするもので、次の1）～4）のすべてに該当するものが許可対象となる。なお、権利の承継に関しては、相続人、合併後存続する法人（吸収合併の場合）、合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）などの一般承継人に限り認められる。

- 1) 自己の居住又は業務の用に供する目的で行うこと。
- 2) 基準時以前から土地の所有権又は利用に関する権利を有していた者が行うこと。利用に関する権利については、借地権は該当するが、抵当権、先取特権等は該当しない。
- 3) 基準時から6月以内に規則で定める事項を知事に届け出ていること。
- 4) 基準時から5年以内に開発行為が完了すること。ただし、やむを得ない理由により期間内に工事が完了できなかったものについては、法第34条第14号で許可できる場合がある。（5-1-3、II-7参照）

5-1-3 開発審査会による許可（法第34条第14号）

（開発許可の基準）

法第34条 本文略

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著しく不相当と認める開発行為

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）

令第36条 本文略

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

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

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、市街化調整区域における土地利用の制限の趣旨に鑑みて、地域の特性や社会経済状況の変化を踏まえ、地域の実情に沿った円滑な制度の運用を図ることが求められており、下記の表5-4及び表5-5に開発審査会への提案基準を示す。

表5-4は、国の技術的助言として出されている「開発許可制度運用指針」において、通常原則として許可して差し支えないものとして掲げられているものであり、表5-5は、土地利用の目的等を勘案し、やむを得ないものとして県の審査会において承認された提案基準となっている。なお、提案基準のうち、その内容が定型的なもので比較的小規模なものについては、その都度、開発審査会に諮問せず、先んじて許可処分し、直後の開発審査会への報告をもって処理することができる包括承認基準を定めており、手続きの簡素化、迅速化を図ることとしている。

1) 自己居住用

市街化調整区域においては、自己居住用であっても法34条8号の2の趣旨を鑑み、法第33条第1項第8号を準用する。ただし、第4章8節のただし書きに適合した場合はこの限りではない。

2) 自己業務用は、各基準を満たすと共に下記の要件も満たすこと。

- ① 申請者の資力・信用があること。（2-2-3 申請者の資力・信用の基準を準用する）
- ② 許可時より6月以内に工事着手を行うこと。

以下に開発審査会提案基準を示すが、提案基準に該当していても審査会の同意が受けられず不許可となる場合がある。

1. 開発審査会提案基準

表5-4

I	開発許可制度運用指針によるもの
I-1	◇★農家等の分家をする為の住宅等
I-2	◇収用対象事業により移転しなければならない建築物又は第一種特定工作物で、従前とほぼ同一の用途・規模及び構造で建設されるもの
I-3	社寺仏閣及び納骨堂で、市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるもの
I-4	研究対象施設が市街化調整区域に存在すること等の理由により、当該市街化調整区域に建設することがやむを得ないと認められる研究施設
I-5	法第34条の規定による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おいて業務に従事する者の住宅、寮等で特に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
I-6	土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物
I-7	★既存集落であって、当該都市計画区域に係わる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において建築することがやむを得ないものと認められる自己用住宅
I-8	★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ある建築物
I-9	★既存建築物の建替
I-10	★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、土砂災害防止法（平成12年法律第57号）第8条第1項の土砂災害特別警戒区域等に存する建築物の移転
I-11	市街化調整区域における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
I-12	★分家住宅等をやむを得ず譲渡し、分家住宅等以外の住宅となるもの、および譲受人が用途変更を伴う増築又は改築を行う建築物
I-13	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（知事が指定する集落）において、建築することがやむを得ないと認められる建築物 ◇（1）自己用住宅 ◇（2）分家住宅 ★（3）小規模な工場 ◇（4）公営住宅等
I-14	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ものと認められる工場等
I-15	4車線以上の国道、県道等の沿道（知事が指定する区域）又は、高速自動車国道等のインターチェンジ周辺（知事が指定する区域）に立地することがやむを得ないと認められる大規模流通業務施設
I-16	老人福祉法（昭和38年法律第133号）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
I-17	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、市町の福祉施策との整合性があるとみとめられるもの
I-18	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（既存の土地利用が適正に行われている敷地内に建設するものを対象とし、敷地全体の安全性確保され、他法令に抵触していない

	ものであること。なお、面積については、敷地全体の建築面積又は延べ面積のいずれか大きい方が当該数値以下であること。）⇒資材置き場等の空地的開発行為 (1) 第二種特定工作物の用途に該当し、面積が1ヘクタール未満のもの、原則として50㎡以下（休息所を必要とする墓園については150㎡以下）で最低限必要な室構成。 (2) 資材置場、駐車場等で原則として20㎡以下で最低限必要な室構成。
I-19	既存の住宅の増改築のため、やむを得ない場合の敷地拡大（拡大後の敷地面積は原則として500㎡以下であること。）
I-20	★法に基づく許可等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等のやむを得ない事情による用途変更（原則として類似用途間のものを対象とする。なお、周辺に与える影響が従前と大きく異なるものは認めない。）

表5-5

II 県の審査会で認められたもの	
II-1	公有水面埋立法第22条の規定による竣工認可後において行う開発行為
II-2	公害関係の規制法及び防止法の規定により、施設の構造や処理方法の改善が企業の経営上困難であり、又、住民から工場等の移転が強く要請され、市街化区域において事業を行うことが困難又は著しく不適當なもの
II-3	自己の住宅を建築するための宅地で、市街化区域と調整区域に跨って建築物を建築するもの。
II-4	従前から自己の住宅又は、自己の業務の用に供する建築物があり、当該宅地において自己の住宅、自己の業務の用に供する建築物を建築する場合でやむを得ないと認められるもの。
II-5	従前から土地に関する権利を有していたが、県外の区域に居住していたため、その他やむを得ない事情で届け出制度が予知できず、その事実が証明できるもの。
II-6	市町村長の都市計画に関する意見書又は同意書が添付されたもの。
II-7	法第34条第13号に基づき、既存の権利者の届出が受理されたが、資金その他のやむを得ない事情で、制令で定める期間内に既存の権利者の権利の行使ができなかったもので、その事実が証明できるもの。（既着手の届出を提出し、受理されたものも同じ扱いとする。）
II-8	都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号。以下「改正法」という。）による改正前の都市計画法第43条第1項第6号の確認（以下「既存宅地の確認」という。）に該当する土地において、災害の防止の為の開発行為を施行することが、適当と認められるもの。
II-9	災害があった場合、市町村長の発行する全壊又は流出の罹災証明書の交付を受けた居住者が、災害のあった日から概ね5年以内に従前とほぼ同一規模の住宅（建築基準法、別表第2（イ）項、第1号、第2号に該当するもの）を建築し、自ら居住するもの。
II-10	★農林漁業住宅をやむを得ず譲渡し、農林漁業住宅以外の住宅となるもの、及び譲受人が用途変更を伴う増築又は、改築を行う建築物。（法施行後建築されたもの）
II-11	★市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前からの宅地性を証することができる土地における建築行為でやむを得ないと認められるもの

◇印は、都市計画法第34条第1項第12号の規定により定められた「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」で一部認められるもの。

★印は、包括承認基準が定められているもの（包括承認基準を次項に示す。）

2. 開発審査会包括承認基準

法第34条第1項第1号から第13号までに該当しない行為について、個別的にその目的、規模、位置などを検討し、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、著しく不適當である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することとなるが、通常、原則として提案して差し支えないと考えられるもののうち、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なものとして事前に承認を得たものを次に示す。

I-1 分家住宅

（開発審査会包括承認基準）

条例に基づく許可の対象とはならない農家等の二・三男等が分家する場合の住宅で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと知事が認めるものについては、開発審査会において包括的に承認を受けたものとし、これに基づいて許可処分を行い、その処分後、直近の開発審査会においてその旨報告するものとする。

- 1 申請者は、線引き以前から当該集落内に生活の本拠を有し、現に存する世帯（本家）の世帯構成員である者又はあった者であり、現本家世帯員構成員及び過去、分家せず本家世帯構成員であった者のうち、申請者に直接もしくは間接的（血族間の相続又は贈与により）に申請地を譲渡した者（本家人）との関係において、民法（明治29年法律第89号）第725条に定める親族に該当する者であること。
ただし、申請者が本家人の義子及び、血族3親等以内の者である場合、本家の世帯構成員と見なす。
- 2 申請に係る土地は、次の各号に該当するものであること。
 - （1）本家人から相続もしくは贈与があったか又はそれが確実なものであること。なお、申請者が本家人の血族3親等以内の者であり、やむを得ないと認められる場合にあっては、借地によることができるものとする。
 - （2）線引き前から本家が所有している土地であること。ただし、当該土地が農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づき農用地区域に指定されていてその変更ができない場合又は農用地区域外であっても住宅を建築することが好ましくない場合で、当該土地との交換により取得した土地、及び公共事業により、収用の対象となった当該土地の代替地として取得した土地については、線引き前から所有している土地とみなす。
 - （3）原則として、既存の集落内又はその周辺の土地であること。
 - （4）開発（敷地）面積は500㎡以下であること。ただし、土地利用上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。
- 3 本家は、原則として申請に係る土地の存する既存集落と同一集落内もしくは隣接する集落に有ること。
本家が市街化調整区域以外の区域にある場合は、本家人は当該区域内に自己の宅地以外に土地を所有していないか、又は所有していても住宅の建築が困難である等の事情があること。

I-7 既存集落内の自己用住宅 (開発審査会包括承認基準)

既存集落内の自己用住宅で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと知事が認めるものについては、開発審査会において包括的に承認を受けたものとして、これに基づいて許可処分を行い、その処分後、直近の開発審査会においてその旨報告するものとする。

- 1 申請に係る土地は、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 自然的社会的条件に照らして独立して一体的な日常生活圏を構成する地域であって、おおむね50戸以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地であること。
 - (2) 線引き前から宅地である土地か又は申請者が線引き前から所有している土地（所有していたものから相続により取得した土地を含む。）であること。
 - (3) 開発（敷地）面積は500㎡以下であること。ただし、土地利用上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。
- 2 予定建築物は、自己の居住の用に供する専用住宅であること。
- 3 申請者及び同居予定の世帯構成員は、申請地以外に住宅及び住宅建設が可能な土地を所有していないこと。

I-8 地区集会所 (開発審査会包括承認基準)

町内会又は自治会等が住民の集会、研修等を通じて住民の自治活動を推進することを目的として建築する集会所で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域に建築することがやむを得ないと知事が認めるものについては、開発審査会において包括的に承認を受けたものとし、これに基づいて許可処分を行い、その処分後、直近の開発審査会においてその旨報告するものとする。

- 1 地区集会所がないか又は建物の老朽化等の理由により、その利用が困難であるため、住民多数の要望に基づき建築するものであること。
- 2 管理規定等が定められており、適切な管理がなされると認められるものであること。
- 3 建設に伴う経費について国又は地方公共団体の補助が見込まれる等、財源が確実と認められるものであること。

I-9 既存建築物の建替 (開発審査会包括承認基準)

既存建築物の建替えて、申請内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと知事が認めるものについては、開発審査会において包括的に承認を受けたものとし、これに基づいて許可処分を行い、その処分後、直近の開発審査会においてその旨報告するものとする。

- 1 申請の対象となる既存建築物は次の一に該当するものであること。
 - (1) 法第34条第13号(旧9号)に基づく許可(既存権利)により建築されたもの。
 - (2) 法第34条第14号(旧10号ロ)に基づき、収用対象事業等として開発審査会の議を経て許可を受け建築されたもの。
 - (3) 法第34条第14号(旧10号ロ)に基づき、大規模既存集落内の自己用住宅として開発審査会の議を経て許可を受け建築されたもの。
 - (4) 線引き以前に建築された建築物で、そのことが公的資料により証明できるもの。
 - (5) 旧法第43条第1項第6号ロに基づく既存宅地の確認を受け建築されたもの。
 - (6) 上記又はその他の用途変更の許可を受けたもの。

なお、(4)、(5)、(6)に該当するもののうち、同規模、同構造、同用途として建替える場合は許可不要となる。また、(1)、(2)、(3)については、許可を受けた者又はその親族である相続人が、同規模、同構造、同用途として建替えを行う場合も同様に許可不要となる。

注1)「同規模」とは、従前の延べ面積の1.5倍以下であるものをいう。

注2)「同構造」とは、構造種別が同一のもの又は、より簡易な構造種別になるもの、かつ、従前の階数以下である場合をいう。ただし、「木造」を「軽量鉄骨プレハブ造」に、また、「平屋」を「2階建て」にする場合も含むものとする。

注3)「同用途」には、属人的に許可したもの(「既存権利」、「収用移転」、「大規模既存集落内の自己用住宅」)を他人に譲渡する場合を含めないものとする。

- 2 予定建築物は、次の各号に適合すること。
 - (1) 専用住宅であること。
 - (2) 延べ面積が既存の1.5倍以下、又は165㎡以下であること。
 - (3) 既存の敷地内で建築し、敷地の拡大を伴わないこと。
 - (4) 既存の道路があり、建築基準法上の接道に支障がないこと。
 - (5) 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合が10/10以下であること。
 - (6) 建築物の最高高さは原則10mとし、かつ、地階を除く階数が2以下であること。
 - (7) 雨水を適切に排出できる施設の整備がなされていること。
 - (8) 雨水以外の下水を次のいずれかにより排出できること。
 - ア 公共下水道又は農業集落排水事業等により整備された処理施設に接続すること。
 - イ 適切な放流先が確保された合併浄化槽を自ら設置すること。

I-10 災害危険区域等に存する建築物の移転 (開発審査会包括承認基準)

災害危険区域等に存する建築物の移転で、申請内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと知事が認めるものについては、開発審査会において包括的に承認を受けたものとし、これに基づいて許可処分を行い、その処分後、直近の開発審査会においてその旨報告するものとする。

- 1 申請者は次の各号の一に該当する者であること。
 - (1) がけ地近接等危険住宅移転事業に伴い移転するもの。
 - (2) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第9条第3項の勧告に基づき移転する者。
 - (3) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）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き移転する者。
 - (4) 土砂災害防止法（平成12年法律第57号）第25条第1項の規定による勧告に基づき移転する者。
 - (5) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第10条第1項の命令に基づき移転する者。
 - (6) その他条例、要項又は特定の行政機関の指示に基づき（1）から（5）までと同等と認められ移転する者。
- 2 申請に係る土地は、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 原則として、既存の集落内又はその周辺の土地であること。
 - (2) 開発（敷地）の面積は専用住宅又は併用住宅にあつては500㎡以下、その他にあつては従前の1.5倍以下であること。ただし、土地利用上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。
 - (3) 農振農用地区域でない等、土地利用上の調整がとれている土地であること。
- 3 予定建築物は、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 用途は従前と同一であり、周辺の土地利用から見て適切なものであること。
 - (2) 構造は従前とほぼ同一であること。
 - (3) 延べ面積は、原則として従前の1.5倍以下であること。
- 4 市街化区域に存する建築物を移転しなければならない場合については、当該市街化区域内に適地を確保することが困難又は著しく不適當な場合であること。

**I－12及びII－10 分家住宅等の用途変更及び用途変更を伴う増築又は改築を行う建築物
（開発審査会包括承認基準）**

分家住宅及び農林漁業者の居住用の住宅（分家住宅等）をやむを得ず譲渡し、当該住宅以外の住宅となるものは用途変更であり、譲渡を受けた者が用途変更及び用途変更を伴う増築又は改築を行う住宅で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域に建築することがやむを得ないと知事が認めるものについては、開発審査会において包括的に承認を受けたものとし、これに基づいて許可処分を行い、その処分後、直近の開発審査会においてその旨報告するものとする。

- 1 申請人は、分家住宅等の建築について、都市計画法に基づく許可等を受けた者（「譲渡人」という。）より譲渡を受けた者（「譲受人」という。）とする。
- 2 譲渡に伴う用途変更が、次の各号に該当すること。
 - （1）原則として譲渡人が10年以上居住しているものであること。
 - （2）譲渡人に対して許可を行った際の主旨、及び譲渡人が譲受人に当該住宅を譲り渡すに至るまでの個別具体的事情等を総合的に勘案し、真にやむを得ない事情があること。
 - （3）当該住宅の建築又は譲渡及び譲受の行為、並びに履行が信義に従い誠実になされていること。
- 3 増築又は改築を伴う場合、予定建築物は、次の各号に適合すること。
 - （1）専用住宅であること。
 - （2）延べ面積が既存の1.5倍以内、又は165㎡以下であること
 - （3）既存の敷地内で建築し、敷地の拡大を伴わないこと。
 - （4）既存建築物と同等の構造であること。（I－9の注2の規定による。）
 - （5）既存の道路があり、建築基準法上の接道に支障がないこと。
 - （6）建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合が10/10以下であること。
 - （7）建築物の最高高さは原則10mとし、かつ、地階を除く階数が2以下であること。
 - （8）雨水を適切に排出できる施設の整備がなされていること。
 - （9）雨水以外の下水を次のいずれかにより排出できること。
 - ア 公共下水道又は農業集落排水事業等により整備された処理施設に接続すること。
 - イ 適切な放流先が確保された合併浄化槽を自ら設置すること。

**I-13-（3） 指定既存集落内の小規模工場等
（開発審査会包括承認基準）**

指定既存集落内の小規模工場等で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域に建築することがやむを得ないと知事が認めるものについては、開発審査会において包括的に承認を受けたものとし、これに基づいて許可処分を行い、その処分後、直近の開発審査会においてその旨報告するものとする。

- 1 申請者は、自己の生計を維持するために新規に事業を営むことがやむを得ないと認められる（停年、退職等）者、又は現に当該指定既存集落内で事業を営み、周辺の環境対策等のために移転を行うことがやむを得ないと認められるものであり、かつ、線引き前から指定既存集落内に生活の本拠を有する者であること。
ただし、収用対象事業による建築物の移転等の事情により、線引き後に当該既存集落に生活の本拠を有することとなった場合については、線引き前から生活の本拠を有しているものとみなす。
- 2 申請に係る土地は、次の各号に該当するものであること。
 - （1）指定既存集落内の土地であること。
 - （2）開発（敷地）面積は1,000㎡以下であること。ただし、土地利用上やむを得ないと認められる場合についてはこの限りでない。
- 3 予定建築物は、次の各号に該当するものであること。
 - （1）自己の業務の用に供する建築物で、かつ当該周辺の居住環境及び土地利用と調和の取れたものであること。
 - （2）用途は、工場、事務所、店舗又は運動・レジャー施設（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122号）に基づく営業許可又は届けを必要とするもの等娯楽施設を除く。）であって、周辺の土地利用から見て適正なものであること。
 - （3）貸し工場、貸し店舗、貸し事務所等でないこと。
 - （4）申請地は、自己所有地であること。
 - （5）原則として建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（と）項に適合するものであること。

I-20 法に基づく許可等を受けた建築物のやむを得ない用途変更 （開発審査会包括承認基準）

法に基づく許可等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等のやむを得ない事情による用途変更で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域に建築することがやむを得ないと知事が認めるものについては、開発審査会において包括的に承認を受けたものとし、これに基づいて許可処分を行い、その処分後、直近の開発審査会においてその旨報告するものとする。

- 1 法に基づく許可等を受けて建築されたものとは次の各号の一に該当するものとする。
 - （1）法第34条第13号（旧9号）に基づく許可（既存権利）により建築されたもの。
 - （2）法第34条第14号（旧10号ロ）に基づき、収用対象事業等として開発審査会の議を経て許可を受け建築されたもの。
 - （3）法第34条第14号（旧10号ロ）に基づき、大規模既存集落内の自己用住宅として開発審査会の議を経て許可を受け建築されたもの。
 - （4）線引き以前に建築された建築物で、そのことが公的資料により証明できるもの。
 - （5）旧法第43条第1項第6号ロに基づく既存宅地の確認を受け建築されたもの。
 - （6）上記又はその他の用途変更の許可を受けたもの。

- 2 譲渡伴う用途変更が、次の各号に該当すること。
 - （1）原則として譲渡人が10年以上居住しているものであること。
 - （2）譲渡人が譲受人に当該建築物を譲り渡すに至るまでの個別具体的事情等を総合的に勘案し、真にやむを得ない事情があること。
 - （3）当該建築物の建築又は譲渡及び譲受の行為、並びに履行が信義に従い誠実になされていること。

- 3 新築等の建築物は次の各号に適合すること。
 - （1）専用住宅であること。
 - （2）延べ面積が既存の1.5倍以下、又は165㎡以下であること。
 - （3）既存の敷地内で建築し、敷地の拡大を伴わないこと。
 - （4）既存の道路があり、建築基準法上の接道に支障がないこと。
 - （5）建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合が10/10以下であること。
 - （6）建築物の最高高さは原則10mとし、かつ、地階を除く階数が2以下であること。
 - （7）雨水を適切に排出できる施設の整備がなされていること。
 - （8）雨水以外の下水を次のいずれかにより排出できること。
 - ア 公共下水道又は農業集落排水事業等により整備された処理施設に接続すること。
 - イ 適切な放流先が確保された合併浄化槽を自ら設置すること。

II-1-1 市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前からの宅地性を証することができる土地における建築行為でやむを得ないと認められるもの。
(開発審査会包括承認基準)

旧法第43条第1項第6号による「既存宅地」の確認を受けたもの及び下記の要件に掲げるものについては、既存の集落内又はその集落に隣接し、かつ線引きの時点で既に宅地とされた土地における建築行為を一律に制限することは実情にそぐわないとの考えに基づき、一定の要件を満足するものについては、開発審査会において包括的に承認を受けたものとし、これに基づいて許可処分を行い、その処分後、直近の開発審査会においてその旨報告するものとする。

- 1 市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前から、次のいずれかにより宅地性を証することが確認できる土地であること。
 - (1) 既存宅地の確認を受けている土地
 - (2) 線引き以前より宅地として課税又は宅地並み課税を受けている土地
 - (3) 登記簿謄本により、線引き以前から継続して宅地であったことを証明できる土地
 - (4) 線引き以前より建築物が存在していた土地

- 2 予定建築物及び申請地が下記の各号に適合していること。
 - (1) 申請者自身の自己用専用住宅又は兼用住宅（兼用部分の床面積は延べ面積の1/2未満とする。）であること。兼用住宅にあつては、兼用部分の用途が、建築基準法施行令第130条の3「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」の用途に適合するものに限る。
 - (2) 予定建築物の階数は地上3階建て以下とし、かつ最高の高さが10m以下であること。
 - (3) 申請地が既存の集落内又はその集落に連たんする区域に存すること。
 - (4) 申請地が建築基準法に定める道路に接続していること。
 - (5) 敷地内の雨水排水が敷地外の排水施設に適切に接続されること。
 - (6) 汚水・雑排水が公共下水道に接続可能であること、又は有効な排水先が確保された合併処理浄化槽を設置すること。
 - (7) 敷地の安全性が確保されていること。この場合、敷地の安全性を確保するために行う必要な形質の変更は可とする。
 - (8) 他法令による許認可が必要なときは、その許認可が受けられるものであること。

2節 申請の手続き

申請に必要な書類は、法第29条の開発許可申請については、3-3-2の「表3-4 開発許可申請に必要な添付図書」に記載しているとおりである。また、法第43条の建築許可申請については、下記表5-6に示すとおりである。

表5-6 建築許可申請に必要な書類・添付図書

番号	申請図書	様式番号	根拠法令	備考
1	建築物の新築、改築若しくは用途変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書	別記様式第九	法第43条	
2	建築物概要書	様式第10号その1		
	第一種特定工作物概要書	様式第10号その2		
3	付近見取図			
4	敷地現況図（平面図、縦横断面図）			
5	建築物等平面図			
6	建築物等立面図（2面以上）			
7	土地の登記簿謄本			
8	理由書			
9	公図			
10	排水接続に係る管理者等の同意又は承認			
11	政令第36条第3号イ・ロ・ハ・ニ・ホに該当する旨の図書 ＝法第34条第1号から14号に該当する旨の図書			
12	その他知事が必要と認める図書			

表3-4及び表5-6については、通常許可申請に必要なとされる最低限の書面、図書を示しており、具体の申請に当たっては、別途、審査機関が必要とする書面、図書を求めることがある。

5-2-1 法第34条第1号～第13号に関する申請

市街化調整区域における法第29条開発許可申請及び法第43条建築許可申請については、法第34条各号のいずれかに該当することを証する図書が求められる。

そのうち、第1号から第13号については、表3-4の後段部分に記載している下記のものとなっている。

●法第34条各号該当説明図書（市街化調整区域を含む場合） ※表3-4後段部分

各号	内容		図面及び図書	
1号	(1)	主として市街化調整区域の居住者を対象とした公益上必要な建築物	・周辺の建築物用途別現況図（1/2500又は1000）（主たるサービス対象区域を表示。ただし市街化区域の範囲を除く。）	
			・申請敷地及び建築物の規模が必要最小限であることの説明書（理由書）	
			・施設等の内容	
			・施設等の配置図、平面図（1/100～1/300）	
2号	(2)	主として市街化調整区域の居住者を対象とした日用品販売店舗等	・周辺の建築物用途別現況図（1/2500又は1000）（主たるサービス対象区域で半径1km以内を表示。ただし市街化区域の範囲を除く。）	
			・申請敷地及び建築物の規模が必要最小限であること及び当該地に立地を必要とする説明書（理由書）	
			・販売、加工、修理等の業務内容	
			・建築物等の配置図、平面図（1/100～1/300）	
2号	市街化調整区域の鉱物資源の利用にかかる施設	・対象資源の分布状況図（1/2500） （同種の施設がある場合には、その分布を記入のこと。）		
		・当該資源の利用目的及び利用方法		
		・利用するにあたっての権利等の手続きの状況		
		・建築物等の配置図、平面図（1/100～1/300）		
4号	市街化調整区域の農林漁業に関連する施設	・対象生産物の生産状況図（1/2500）		
		・対象生産物の利用目的、利用方法及び取扱量		
		・建築物等の配置図、平面図（1/100～1/300）		
5号	特定山林法の計画に基づく施設	・特定山村計画に適合する建築物である旨の書類		
		・運営及び利用の目的を示す書面		
		・建築物等の配置図、平面図（1/100～1/300）		
6号	中小企業の振興に寄与する施設	・県等から助成をうけることを証する書面		
		・事業の概要を説明する書面		
		・建築物等の配置図、平面図（1/100～1/300）		

7号	市街化調整区域に現に存する工場との関連事業用施設	・既存工場及び申請工場に関する申告書 (業種、業態、工程、原料、製品名等)
		・両工場の関連(作業工程、原材料、製品の輸送)
		・事業活動の効率化を示す説明書(図)
		・建築物等の配置図、平面図(1/100~1/300)
8号	火薬類取締法第12条第1項の火薬類貯蔵施設	・火薬類取締法に基づく許可を受けたものの書面
		・貯蔵又は処理する火薬の種類、数量
		・周辺の現況図
		・施設及び建築物等の配置図、平面図(1/100~1/300)
8号の2	災害レッドゾーンにある既存住宅等	・移転計画書
		・従前建築物等を除却することの誓約書
		・防災ハザードマップに移転元・移転先を記したもの
		・移転元・移転先を記した位置図
		・避難計画書(イエローゾーンに移転する場合)
		・区域別の対策実施済を証明する写真又は個別に安全対策を行う場合の関係図面(イエローゾーンに移転する場合)
9号	沿道サービス施設	・通過車両と当該施設の受入状況を示す書面 (駐車能力、運転手の休養のための配慮、営業時間)
		・周辺の現況図
		・建築物等の配置図、平面図(1/100~1/300)
	火薬類取締法第2条第1項に規定する火薬類の製造所	・火薬類取締法に基づく許可を受けたものの書面
・貯蔵又は処理する火薬の種類、数量		
・周辺の現況図		
・施設及び建築物等の配置図、平面図(1/100~1/300)		
10号	地区計画等の区域内の計画に基づく施設	・集落地区計画の区域図
		・集落地区計画に適合している建築物である旨の書面
		・建築物等の配置図、平面図(1/100~1/300)
11号	50戸連たん(※時津町、長与町については適用なし)	・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第3条区域調査書
		・建築物等の配置図、平面図(1/100~1/300)
		・避難計画書(敷地にイエローゾーンが含まれる場合)
		・区域別の対策実施済を証明する写真又は個別に安全対策を行う場合の関係図面(建築物にイエローゾーンがかかる場合)

12号	条例指定建築物（分家住宅等）	・建築物の用途に応じ知事等が必要と認める図書
		・建築物等の配置図、平面図（1/100～1/300）
		・避難計画書（敷地にイエローゾーンが含まれる場合）
		・区域別の対策実施済を証明する写真又は個別に安全対策を行う場合の関係図面（建築物にイエローゾーンがかかる場合）
13号	既存権利の届出による自己用建築物	・区域決定前に既得権を有していたことを証する書類
		・登記簿謄本
		・自己の業務であることを確認できる書類
		・建築物等の配置図、平面図（1/100～1/300）

その他、通常下記に示す書面を求めることとしている。

- 1) 社会福祉施設、医療施設等他法令に基づく許認可を要するものについては、当該許認可を得ていることもしくは、得ることが確実となっていることを証する書面（＝認可証等）の写し
⇒1号、2号、8号、9号（火薬類の製造所に限る。）
- 2) 当該申請について、市町として支障がない旨を記載した書面（同意書、副申書等）

5-2-2 法第34条第14号に関する申請

都市計画法第34条第1号から第13号までに該当しない行為については、個別にその目的、規模、位置等を検討し、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、著しく不適當であると認められるものについて、同条第14号の規定に基づき、開発審査会の議を経て許可することとなる。

5-1-3で示している開発審査会提案基準にそって、事例毎に必要な図書に説明をまじえて下記の表にまとめて示す。

なお、14号による取り扱いは、特別に許可に付すものであり、審査機関とは事前の相談、協議の繰り返しが要することとなるため、事前相談の際も可能な限り該当する図書等を準備されるようお願いします。

I-1 分家住宅

農家等の分家をする為の住宅等。	
申請図書	内容
1 理由書	<ul style="list-style-type: none"> ・独立した世帯を構成する合理的事情 ・予定建築物の規模等の適正 ・必要性、確実性を判断する内容
2 申請地の土地登記簿謄本	区域区分が定められる前から本家が所有する土地
3 本家及び申請者の戸籍謄本	本家と申請者は6親等内の血族又は3親等内の姻族
4 申請者及び配偶者の不動産（家屋）未所有証明	市、町の固定資産税課の証明
5 本家及び申請者の住民票附票謄本	血族4～6親等、姻族3親等の場合、同居の事実を確認
6 農地転用許可書 ※農地転用がある場合のみ、以下同様	受理証明書でも可。敷地面積は原則として500㎡以下
7 その他知事等が必要と認める図書	

I-2 収用対象事業

収用対象事業により移転又は除却しなければならない建築物又は第一種特定工作物で、従前とほぼ同一の用途、規模及び構造で建設されるもの。	
申請図書	内容
1 理由書	<ul style="list-style-type: none"> ・従前とほぼ同一の用途、規模、構造であること ・周辺の土地利用、環境との調和 ・市街化区域からの移転の場合は、やむを得ない合理的事情
2 土地収用（予定）証明書	既存建築物が収用対象であること
3 新旧対照表	<ul style="list-style-type: none"> ・地名地番、敷地面積、建築面積、延べ面積、構造、階数 ・敷地面積は適切な規模 ・用途は従前と同一 ・構造は従前とほぼ同一

		※木造→軽量鉄骨プレハブ造など以下同様 ・延べ面積は従前の1.5倍以下が原則
4	農地転用許可書	受理証明書でも可。敷地面積は原則として500㎡以下
5	移転対象地案内図	
6	収用事業計画図	
7	移転対象建物の配置図、求積図、平面図、立面図、全景写真	
8	その他知事等が必要と認める図書	

I-3 社寺仏閣・納骨堂

社寺仏閣及び納骨堂で、市街化調整区域に建築することがやむを得ないとみとめられるもの。

申 請 図 書		内 容
1	理由書	市街化調整区域への建設がやむを得ない合理的事情
2	門徒地域一覧表	
3	宗教法人の登記簿謄本	
4	宗教法人寺則等	
5	門徒分布図	
6	その他知事等が必要と認める図書	

I-4 研究施設

研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により、当該市街化調整区域に建設することがやむを得ないと認められる研究施設。

申 請 図 書		内 容
1	理由書	市街化調整区域への建設がやむを得ない合理的事情
2	研究概要	
3	工場・危険物・廃棄物調書	建築基準法県細則第15条様式第4号
4	その他知事等が必要と認める図書	

I-5 事業所・寮等

法第34条の規定による許可を受けた開発行為に係る事務所又は従前から当該市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の住宅、寮等で、特に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。

申 請 図 書		内 容

1	理由書	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域への建設がやむを得ない合理的事情 ・事業所の操業方式、就業体制、雇用形態から適切な規模であること ・事業所との一体的又は既存集落内近隣の立地
2	事業の合法性を証する資料	許可書の写し等
3	その他知事等が必要と認める図書	

I-6 土地区画整理事業

土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物。

申 請 図 書		内 容
1	理由書	
2	土地区画整理事業区域図	申請地を明記
3	その他知事等が必要と認める図書	

I-7 既存集落内の自己用住宅

既存集落であって当該都市計画区域に係わる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において、建築することがやむを得ないものと認められる自己用住宅。

申 請 図 書		内 容
1	理由書	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域への建設がやむを得ない合理的事情 ・市街化区域における建築物の連たんと同程度の集落の状況説明
2	申請地の土地登記簿謄本	区域区分が定められる前からの所有者若しくはその者から相続により取得した土地であることを確認
3	線引き以前からの所有者の戸籍謄本	
4	農地転用許可書	受理証明書でも可。敷地面積は原則として 500 m ² 以下
5	その他知事等が必要と認める図書	

I-8 準公益施設

地区集会所その他法第 29 条 3 号に規定する施設に準ずる施設である建築物。

申 請 図 書		内 容
1	申請書	自治会長等団体代表が申請者であること
2	理由書	<ul style="list-style-type: none"> ・住民多数の要望があること ・自治組織において運営すること
3	施設の管理規定等	
4	国又は地方公共団体の補助金資料等	
5	その他知事等が必要と認める図書	

I-9 既存建築物の建替

原則として従前の建築主が建築する場合で、かつ従前の建築物と同一の用途であるもの。
従前の床面積の1.5倍以下で、構造、用途がほぼ同一であれば許可不要。（ただし、敷地の増を行わない場合に限る。）

申 請 図 書		内 容
1	理由書	従前と同一用途で、規模、構造、設備が適切なもの
2	新旧対照表	建築面積、延べ面積、構造、階数
3	既存建物の配置図、求積図、平面図、立面図、全景写真	建物配置、建築基準法上の道路種別を明記
4	その他知事等が必要と認める図書	

I-10・II-9 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項の災害危険区域、土砂災害防止法第8条第1項の土砂災害特別警戒区域等に存する建築物の移転。（I-10）
災害があった場合、市町長の発行する全壊又は流出の罹災証明の交付を受けた居住者が、災害のあった日から概ね5年以内に従前とほぼ同一規模の住宅（建築基準法、別表第二（イ）項、第一号、第二号に該当するもの）を建築し、自ら居住するもの。（II-9）

申 請 図 書		内 容
1	理由書	<ul style="list-style-type: none"> ・従前とほぼ同一の用途、規模、構造であること ・周辺の土地利用、環境との調和 ・市街化区域からの移転の場合は、やむを得ない合理的事情
2	移転の法的根拠となる資料 <ul style="list-style-type: none"> ・事業施行者の発行する証明書（事業名、移転者名、従前地名及び面積、移転対象建物の敷地面積、用途、規模、構造） ・勧告書又は命令書の写し（移転対象建物の敷地面積、用途、規模、構造） 	<ul style="list-style-type: none"> ・がけ地近接等危険住宅移転事業に伴う移転 ・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 ・地すべり等防止法第24条第3項による承認を受けた関連事業計画に基づく移転 ・建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転 ・罹災証明を受けての移転又は建築 ・上記と同等と認める移転
3	新旧対照表	地名地番、敷地面積、建築面積、延べ面積、構造、階数 敷地面積は、住宅の場合500㎡以下、その他の場合1.5倍以下が原則 用途は従前と同一 構造は従前とほぼ同一 延べ面積は従前の1.5倍以下が原則
4	農地転用許可書	受理証明書でも可。敷地面積は原則として500㎡以下
5	移転対象地案内図	

6	移転対象建物の配置図、求積図、平面図、立面図、全景写真	
7	その他知事等が必要と認める図書	

I-11 レクリエーション施設

市街化調整区域における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。

- (1) 自然休養村整備事業による施設
- (2) 第二種特定工作物に該当しない管理施設
- (3) 第二種特定工作物に必要不可欠な宿泊施設

申 請 図 書		内 容
1	理由書	管理上、利用上必要最小限不可欠な施設であること (1) 自然休養村整備事業による施設 ・事業の趣旨に沿ったものであること (2) 第二種特定工作物に該当しない管理施設 ・自然公園法等法令に適合 ・周辺環境、土地利用計画に適合 ・用途変更が容易でない (3) 第二種特定工作物に必要不可欠な宿泊施設 ・利用目的及び利用者属性から宿泊機能が不可欠であること ・市街化区域の宿泊施設での対応が困難であること
2	その他知事等が必要と認める図書	

I-12・II-10 分家住宅等の用途変更及び用途変更を伴う増築又は改築を行う建築物

分家住宅をやむを得ず譲渡し、分家住宅以外の住宅となるもの、及び譲受人が用途変更を伴う増築又は改築を行う建築物。（I-12）

農林漁業住宅をやむを得ず譲渡し、農林漁業住宅以外の住宅となるもの、及び譲受人が用途変更を伴う増築又は改築を行う建築物。（II-10）

申 請 図 書		内 容
1	理由書	・譲渡者が許可等を受けた際の主旨と譲り渡すに至るまでの具体的事情 ・譲受者が譲り受けるに至る具体的事情 ・増築又は改築のやむを得ない合理的事情
2	譲渡契約書等の写し	
3	分家住宅等の許可等を受けたことを証する資料	許可証又は農林漁業住宅であることを証するもの。
4	新旧対照表	建築面積、延べ面積、構造、階数（増改築の場合）
5	譲渡人の住民票附票謄本	譲渡人が10年以上居住したことを証する資料

6	既存建物及び増改築建物の配置図、求積図、平面図、立面図、全景写真（既存建物）	建物配置、建築基準法上の道路種別を明記
7	その他知事等が必要と認める図書	

I-13 大規模既存集落内の建築物

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集落（知事が指定する集落）において、当該集落が市街化調整区域となる以前から当該集落に生活の本拠を有するものが建築することがやむを得ないと認められる建築物。

- (1) 自己用住宅
- (2) 分家住宅
- (3) 小規模な工場等

工場等とは、工場、事務所、店舗、運動レジャー施設であって周辺における土地利用と調和のとれたもの。

- (4) 公営住宅（主として当該集落に居住する者を入居対象とするものに限る。）

申 請 図 書		内 容
1	理由書	<p>予定建築物の規模等の適正</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 自己用住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・ 社会通念上やむを得ない事情 (2) 分家住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・ 本家の所在を証する ・ 独立した世帯を構成する合理的事情 ・ 必要性、確実性を判断する内容 (3) 小規模な工場等 <ul style="list-style-type: none"> ・ 自己用に限る ・ 周辺の土地利用と調和 ・ 経営形態、運営等立地がやむを得ない事情 ・ 自己生計を維持するためやむを得ないこと (4) 公営住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・ 入居対象者が当該集落に居住する者に限る ・ 入居対象数に対し適切な規模
2	工場・危険物・廃棄物調書（工場の場合）	建築基準法県細則第 15 条様式第 4 号
3	申請者の住民票附票謄本等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区域区分が定められる前から集落内に生活の本拠を有することを証する資料 ・ 収用事業により生活の本拠となったことを証する資料
4	農地転用許可書	受理証明書でも可。敷地面積は原則として 500 m ² 以下、小規模工場等の場合原則として 1,000 m ² 以下
5	指定既存集落内であることを証する資料	
6	その他知事等が必要と認める図書	

I-14 産業振興に資する工場等

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。

- ・地元市町の基本構想等における位置づけと整合が図れるもの。
- ・工場等とは、先端技術型業種の工場又は研究所をいう。
- ・開発区域面積は5ha未満とする。

申 請 図 書		内 容
1	理由書	・市街化区域に適地がない ・自然条件、社会経済条件上、やむを得ない合理的事情
2	工場・危険物・廃棄物調書	建築基準法県細則第15条様式第4号
3	指定産業振興地域図	申請地を明記
4	その他知事等が必要と認める図書	

I-15 特定流通業務施設

四車線以上の国道、県道等の沿道（知事が指定する区域）又は高速自動車国道等のインターチェンジ周辺（知事が指定する区域）に立地することがやむを得ないと認められる特定流通業務施設。

申 請 図 書		内 容
1	理由書	・インターチェンジ周辺で、現在及び将来の土地利用上支障ない区域で立地するのがやむを得ないと判断する理由 ・規模相当との判断
2	九州運輸局長の「大規模な流通業務施設」と認められることを証する書面	
3	会社の商業登記簿謄本	
4	会社の定款	
5	会社の事業経歴	
6	会社の事業計画書	
7	大規模な流通業務施設立地区域図	申請地を明記
8	その他知事等が必要と認める図書	

I-16 有料老人ホーム等

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。

申 請 図 書		内 容

1	理由書	<ul style="list-style-type: none"> 厚生労働省が策定する有料老人ホームの設置運営指針における基準に適合 市街化区域に立地することが困難又は不適當である理由
2	法人の登記簿謄本	
3	運営規定	利用権利方式又は賃貸方式 ※分譲方式は認めない
4	事業計画書	
5	県福祉保健部局の適合証明	
6	市町の承認書	福祉施策、都市計画上支障ない旨
7	その他知事等が必要と認める図書	

I-17 社会福祉施設

第一種及び第二種社会福祉事業に供する施設のうち児童福祉法、老人福祉法、障害者自立支援法及び介護保険法に基づく施設であって入居定員 29 名以下の入所系施設、及び前段に掲げる施設であって通所系の施設。
 なお、介護保険法に基づく地域密着型特定施設及び地域密着型老人福祉施設は、法 34 条 1 号として取扱う。

申 請 図 書		内 容
1	理由書	<ul style="list-style-type: none"> 社会福祉事業としての許認可もしくは指定を受けていること、又は受けることが確実であること その地域の需要を考慮した規模 市町の福祉施策上、当該地域への立地が認められるものであること
2	法人の登記簿謄本	
3	運営規定等	
4	事業計画書	
5	市町の承認書（副申書）	福祉施策、都市計画上支障ない旨
6	その他知事等が必要と認める図書	

I-18 管理施設

既存の土地利用を適切に行うため最低限必要な管理施設の設置。（既存の土地利用が適正に行われている敷地内に建設するものを対象とし、敷地全体の安全性が確保され、他法令に抵触していないものであること。なお、面積については、敷地全体の建築面積又は延べ面積のいずれか大きい方が当該数値以下であること。）

(1) 第二種特定工作物に該当し、面積が1ha未満のもの 原則として50㎡以下（休憩所を必要とする墓園については150㎡以下）で最低限必要な室構成。		
(2) 資材置場、駐車場 原則として20㎡以下で最低限必要な室構成。		
申請図書		内容
1	理由書	管理施設を設けるやむを得ない合理的事情
2	その他知事等が必要と認める図書	

I-19 敷地拡大

既存の住宅の増改築のためやむを得ない場合の敷地拡大。（拡大後の敷地面積は原則として500㎡以下であること。）

申請図書		内容
1	理由書	敷地拡大するやむを得ない合理的事情
2	許可を受けたことを証する資料	許可証等
3	新旧対照表	建築面積、延べ面積、構造、階数 (増改築の場合)
4	既存建物の配置図、求積図、平面図、立面図、全景写真	
5	その他知事等が必要と認める図書	

I-20 建築主の変更

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。（原則として類似用途間のものを対象とする。なお、周辺に与える影響が従前と大きく異なるものは認めない。）

申請図書		内容
1	理由書	・譲渡者が許可等を受けた際の主旨と譲り渡すに至るまでの具体的事情 ・譲受者が譲り受けるに至る具体的事情
2	許可を受けたことを証する資料	許可証等
3	その他知事等が必要と認める図書	

II-1 公有水面埋立地の再開発

公有水面埋立法第22条の規定による竣工認可後において行う開発行為。

申請図書		内容
1	理由書	開発行為を行うやむを得ない合理的事情

2	許可を受けたことを証する資料	竣工認可証等
3	その他知事等が必要と認める図書	

II-2 市街化区域の工場等の移転

公害関係の規制法及び防止法の規定により、施設の構造や処理方法の改善が企業の経営上困難であり、また住民から工場等の移転が強く要請され、市街化区域において事業を行うことが困難又は不適當なもの。

申 請 図 書		内 容
1	理由書	市街化調整区域への移転のやむを得ない合理的事情
2	改善命令書等の資料	
3	住民からの移転要望書	
4	工場・危険物・廃棄物調書	建築基準法県細則第 15 条様式第 4 号
5	新旧対照表	建築面積、延べ面積、構造、階数
6	移転対象地案内図	
7	既存建物及の配置図、求積図、平面図、立面図、全景写真	
8	その他知事等が必要と認める図書	

II-3 市街化区域と市街化調整区域にまたがる自己用住宅

自己の住宅を建築するための宅地で、市街化区域と市街化調整区域にまたがって建築物を建築するもの。

申 請 図 書		内 容
1	理由書	区域をまたがって建築するやむを得ない合理的事情
2	位置図（付近見取り図）	建物配置、建築基準法上の道路種別、区域境界を明記
3	求積図（区域別面積）	区域別の求積も行うこと
4	敷地の現況平面図	建物配置、建築基準法上の道路種別、区域境界を明記
5	その他知事等が必要と認める図書	

II-4 自己用建築物の別棟増築

従前から自己の住宅又は自己の業務の用に供する建築物があり、当該宅地において自己の住宅、自己の業務の用に供する建築物を建築する場合でやむを得ないと認められたもの。

申 請 図 書		内 容
1	理由書	増築がやむを得ない合理的事情
2	許可を受けたことを証する資料	
3	新旧対照表	建築面積、延べ面積、構造、階数

4	既存建物及の配置図、求積図、平面図、立面図、全景写真	
5	その他知事等が必要と認める図書	

II-5 既存権利の未届出の救済

従前から土地に関する権利を有していたが、県外の区域に居住していたため、その他やむを得ない事情で届出制度が了知できず、その事実が証明できるもの。

申 請 図 書		内 容
1	理由書	届出が出来なかったやむを得ない合理的事情
2	申請者の戸籍謄本	
3	申請者の住民票附票謄本	
4	その他知事等が必要と認める図書	

II-6 都市計画法に関する意見書又は同意書

市町長の都市計画に関する意見書又は同意書が添付されたもの。

申 請 図 書		内 容
1	理由書	市街化調整区域に計画しなければならないやむを得ない合理的事情
2	その他知事等が必要と認める図書	

II-7 既存権利届出者の未着手

法第34条13号に基づき、既存の権利者の届出書を提出し受理されたが、資金その他やむを得ない事情で、政令で定める期間内に既存の権利者の権利の行使ができなかったもので、その事実が証明できるもの。（既着手の届出書を提出し、受理されたものも同じ扱いとする。

申 請 図 書		内 容
1	理由書	着手できなかったやむを得ない合理的事情
2	既存権利の届出書受理を証する資料	届出書の写し
3	その他知事等が必要と認める図書	

II-8 既存宅地の防災行為

平成12年の法改正により、削除された都市計画法第43条第1項第6号の確認（以下「既存宅地の確認」という。）に該当する土地において、災害の防止のための開発行為を施工することが、適当と認められるもの。

申 請 図 書		内 容
1	理由書	防災工事を行うやむを得ない合理的事情

2	既存宅地であることを証する資料	既存宅地確認書の写し
3	その他知事等が必要と認める図書	

II-11 既存宅地における建築行為

市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前からの宅地性を証することができる土地における建築行為でやむを得ないと認められるもの。		
申 請 図 書		内 容
1	理由書	平成12年5月17日までに既存宅地確認申請ができなかったやむを得ない合理的事情
2	既存宅地であることを証する資料	以下のいずれか <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画決定以前の建築確認書 ・都市計画決定以前に建築物の建築を目的とする農地転用が行われたことを証するもの ・都市計画決定以前から宅地であることを証明する登記簿謄本、課税証明等
3	その他知事等が必要と認める図書	

上記の I-1 から II-11 までの書類に併せて次の資料を添付すること。

- 1) 申請者の資力及び信用に関する申請書及び書類（住宅、区画整理、収用移転以外）
- 2) イエローゾーンで申請する場合は、避難計画書、区域別の対策実施済を証明する写真又は個別に安全対策を行う場合の関係図書（法34条11号参照）。

なお、建築物の建替え、移転又は増築などを伴わない用途変更の場合は、避難計画書