

第6章 市街化調整区域内における立地等の基準

第1節 開発行為における立地の基準（法第34条）

（開発許可の基準）

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。

- （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
- （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
- （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
- （4）農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為
- （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つた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのもにに限る。）に従つて行う開発行為
- （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つ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
- （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
- （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
- （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
- (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
- (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
- (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
- (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
- (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、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）
- (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

【趣 旨】

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるため、原則として開発行為は認められない。しかし、スプロール対策上許容できる範囲の開発行為については、本条で例外的に許可できる立地基準を規定している。

したがって、市街化調整区域において行う開発行為は、法第 33 条の技術基準に適合するとともに、本条各号のいずれかに該当するものでなければ、許可することはできない。

なお、市街化区域と市街化調整区域にまたがる開発行為については、当該開発区域の全域に当該基準が適用されることとなる。

1 法第 34 条第 1 号(主として開発区域周辺の居住者の利用に供する公益上必要な施設及び日常生活に必要な物品の販売等の業務を営む店舗等)

(開発許可の基準)

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

(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)

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 号イからハまでに掲げる建築物とする。

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

令第 21 条第 26 号

- イ 学校教育法第 1 条に規定する学校、同法第 124 条に規定する専修学校又は同法第 134 条第 1 項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
- ロ 児童福祉法(昭和 22 年法律第 164 号)による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法(昭和 26 年法律第 45 号)による社会福祉事業又は更生保護事業法(平成 7 年法律第 86 号)による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- ハ 医療法(昭和 23 年法律第 205 号)第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院、同条第 2 項に規定する診療所又は同法第 2 条第 1 項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

(法第 34 条第 1 号の建築物)

基準第 6 条 法第 34 条第 1 号に規定する建築物は、次の各号に該当するものでなければならない。

- (1) 対象用途は、別表第 1 に掲げる用途のいずれかに該当することを原則とし、その位置、敷地、建築物及び道路については、同表に規定するそれぞれの要件を満たすものであること。
 - (2) 提出する計画書(別記様式)により、その内容が適正であると認められるものであること。
- 2 次の各号の要件を満たしている場合は、令第 22 条第 6 号又は第 35 条第 3 号に該当するものとする。
- (1) 別表第 1 に掲げる建築基準法別表第 2 (ろ) 項第 2 号に掲げる建築物の用途のうち、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に該当する建築物の用途であること。
 - (2) 別表第 1 に規定する位置の要件を満たしていること。
 - (3) 当該市街化調整区域に居住している者が自ら当該業務を営むものであること。
 - (4) 開発区域の面積が 100 m²以内(令第 35 条第 3 号に係る場合を除く。)で、建築物の延床面積が 50 m²以内(店舗部分の延床面積が 50%以上)であること。

□法第34条第1号の基準

別表第1（第6条関係）

用 途		建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ろ）項第2号に掲げる建築物の用途	あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師及び柔道整復師の施術所	ガソリンスタンド	自動車修理工場（ただし、主として自動車の販売展示を行うものを除く。）	農林漁業団体事務所及び農林漁業生活改善施設	公 共 公 益 施 設			
位 置	集 落 要 件	50戸以上の建築物が連たんしている集落内の土地であること。						次のいずれかに該当するものであること。 (1) 50戸以上の建築物が連たんしている集落内の土地であること。 (2) 開発区域を含んだ3ha内に、主たる建築物が20戸以上存していること。 (3) 開発区域の全部が、市街化区域と市街化調整区域の境界線から、1km以内の区域内にあること。		
	敷 地	規 模	500㎡以下。ただし、駐車場の確保等特に必要と認められる場合は、1,000㎡を上限とする。		1,000㎡以下					
建 築 物	形 状	前面道路に開発区域の6分の1以上、又は10m以上接していること。								
	延 床 面 積	200㎡以下								
道 路	形 状	袋路状の道路は除く。								

- 注1）「連たん」とは、建築物の敷地間隔が50m以内（1か所に限り60m以内でも可。）にあることをもって判断する。
- 注2）建築基準法別表第2（ろ）項第2号に掲げる建築物については、その用途のみを対象とするものであり、同号に規定する建築物の床面積、作業場の床面積及び原動機の出力は適用しないものとする。
- 注3）「ガソリンスタンド」とは、車輛に揮発油、軽油、液化ガス又は水素等の燃料を給油補填等するための施設をいう。
- 注4）農林漁業団体事務所については、小規模な支所、出張所等に限る。
- 注5）「小学校、中学校、義務教育学校及び幼稚園」とは、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、義務教育学校及び幼稚園をいう。
- 注6）「社会福祉施設等」とは、児童福祉法（昭和22年法律第164号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業の用に供する施設、社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業の用に供する施設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をいう。
- 注7）「診療所及び助産所」とは、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及び同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設をいう。
- 注8）対象建築物には、住宅（公共公益施設に併設されるもので知事が別に定めるものを除く。）を併設できないものとする。

別記様式（基準第6条関係）

法 第 3 4 条 第 1 号 該 当 の 建 築 物 に 関 す る 計 画 書									
申 請 人	住 所			予定建築物 (用途)		(3) 営業（事業）計画			
	氏 名					イ 営業（事業）内容			
位 置	集落状況	※位置図に連たん状況等を記入すること。						ロ 取引先 ※仕入先の商品納入証明書等を添付すること。（公共公益施設は添付不要）	
敷 地	周辺道路			道路幅員	m				
	所 在			地目					
建 築 物	面 積	(登記簿)		㎡、（実測）		㎡			
	構 造								
	延べ床面積	㎡、（うち作業場の延べ床面積		㎡）		m（敷地の周長			
土 地 ・ 建 築 物 の 所 有 状 況	土 地	自己所有・借地（契約期間 年 月～ 年 月まで（ 年 月））		所有者の住所 氏名		※契約書等の写しを添付すること。			
	建築物	自己所有・借家（契約期間 年 月～ 年 月まで（ 年 月））		所有者の住所 氏名		※契約書等の写しを添付すること。			
事 業 計 画	(1) 付近の状況説明及び当該市街化調整区域に店舗等を必要とする理由								
	資 格								
	そ の 他								
上記のとおり相違ありません。 年 月 日 申請人氏名									

〔運用上の留意点〕

本号は、市街化調整区域においても、そこ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必要があることから、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業等の業務を営む店舗、あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師及び柔道整復師の施術所、ガソリンスタンド、自動車修理工場（以下「店舗等」という。）の建築を目的として行う開発行為について許可し得ることとしたものである。

また、平成 19（2007）年 11 月 30 日に全面施行された改正都市計画法において、これまで、許可が不要であった、学校教育法に規定する学校、社会福祉法による社会福祉事業等及び医療法に規定する医療施設の用に供する施設（以下「公共公益施設」という。）である建築物のうち、主として開発区域周辺の居住者が利用する施設について、市街化調整区域内であっても、本号の規定により許可し得ることとされた。

以下、「A 店舗等」と「B 公共公益施設」について、運用上の留意点を記載する。

A 店舗等

(1) 申請者

ア 申請者は、原則として自己の業務用として店舗等を開業（経営）するものである。ただし、建築物等の所有者と開業者（経営者）が異なる場合であっても、建築物等の貸借契約に基づき、継続的かつ適正に経営できることが確実と認められるものについては、許可の対象とすることができるものとする。なお、この場合は、自己の業務用とは認められないため、法第 33 条に基づく技術基準の適用及び許可申請手数料の額は、非自己用の建築物として取り扱うこととなる。また、基準第 6 条第 1 項第 2 号に規定する別記様式「法第 34 条第 1 号該当の建築物に関する計画書」左上の「申請人」欄を「開業者（経営者）」欄と読み替えて、開業者（経営者）が作成するものとし、右下には申請人と開業者（経営者）の両者が連名で証明するものとする。

イ 営業（事業）に際し、他法令等による資格・免許等を必要とする場合には、申請者又は営業（事業）に従事する者が資格・免許等を有するものとする。

(2) 用 途

ア 建築基準法別表第 2（ろ）項第 2 号に掲げる建築物（建築基準法施行令（以下「施行令」という。）第 130 条の 5 の 2 に掲げ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）については、一般消費者の購買又はサービスの提供を受ける頻度の比較的高い商品を扱う店舗等がこれに該当する。代表的な店舗等の用途を例示すると、次の表のとおりとなる。

《 許可の対象となる店舗等の用途の例 》

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

(1) 日用品の販売を主たる目的とする店舗の例示

飲食料品及び医薬品、衣料品、文房具・書籍、新聞、生花、化粧品などの日用雑貨又は生活必需品を扱う店舗（ただし、楽器、玩具、釣具、宝石、ペット用品、骨とう品、美術品、宗教用具、リサイクルショップ、墓石など、主として一般消費者の購買頻度が低い商品や業務用商品を扱う店舗は除く。）、郵便局。

(2) 食堂の例示

一般食堂、日本料理店、中華料理店、レストラン、そば・うどん店、ラーメン店、カレー店、すし店、ハンバーガー店など、主として注文によりその場所で料理し、飲食させる店舗（ただし、料亭、スナックバー、居酒屋など、主として酒類の提供や遊興飲食させる店舗は除く。）。

(3) 喫茶店の例示

主としてコーヒー、紅茶、清涼飲料などの飲料及び簡易な食事をその場所で飲食させる店舗（ただし、スナックバー、パブなど、主として酒類の提供や遊興飲食させる店舗は除く。）。

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

◇ その他これらに類するサービス業を営む店舗の例示

コインランドリー、DPE取次、CD・ビデオレンタル、写真現像焼付など、主として家庭生活と関連して技能・技術又は施設を提供するサービスを行う店舗（ただし、金融、保険、不動産、人材派遣、各種コンサルタント、カラオケ、動物病院、冠婚葬祭などのサービスを行う店舗は除く。）。

3 (1)洋服店、(2)畳屋、(3)建具屋、(4)自転車屋、(5)家庭電器器具店、(6)その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場を伴うもの

◇ その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場を伴うもの

クリーニング店、農機具販売（修理）店、表具店などの他、1又2に該当する店舗で作業場を伴うもののうち、3(1)から3(5)及び4に該当する店舗等を除くもの。

4 自家販売のために食品製造業を営む(1)パン屋、(2)米屋、(3)豆腐屋、(4)菓子屋、(5)その他これらに類するもの

◇ その他これらに類するもの

惣菜店、持ち帰り弁当屋、宅配ピザ店などの他、1又2に該当する店舗で作業場を伴うもののうち、3及び4(1)から4(4)に該当する店舗等を除くもの。

5 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

◇ その他これらに類する施設の例示

ピアノ教室、書道教室、算盤教室、外国語会話教室、編物教室、洋裁教室など、学校教育を除く教育活動、学校教育の補助教育及び教養・技能・技術等を教授する施設。

参 考

◇建築基準法

別表第2（用途地域内の建築物の制限）

(ろ) 項 第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物

1 (い) 項第1号から第9号までに掲げるもの

2 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの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㎡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130条の5の2（第二種低層住居専用地域及び田園住居地域内に建築することができる店舗、飲食店等の建築物）

法別表第2（ろ）項第2号及び（ち）項第5号（法第87条第2項又は第3項において法第48条第2項及び第8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、自転車屋、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
- 4 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
- 5 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

イ 施行令第130条の5の2に掲げる第二種低層住居専用地域内等に建築することができる店舗、飲食店等については、延床面積が150㎡以内とされているが、本基準においては、その用途のみを対象とするものであり、延床面積は200㎡を上限とする。

なお、施行令第130条の5の2第3号及び第4号に掲げる作業場を伴う建築物については、作業場の床面積は50㎡以下、かつ原動機を使用する場合、その出力の合計は0.75キロワット以下とされているが、自家販売や店頭修理を行うための付帯的な機能と認められるものであれば、作業場の床面積及び原動機の出力については、施行令第130条の5の2第3号及び第4号による制限は適用しないものとする。

(3) 位 置

集落要件の50戸連たんについては、当該市街化調整区域の建築物の他、隣接する区域（隣接市町村を含む。）に存する建築物も対象とすることができるものとする。

また、50戸以上の建築物には車庫、物置その他の附属建築物は含まないが、工場、学校等住宅以外の建築物を含めることは差し支えない。（建築物の数はあくまでも「敷地」単位でカウントすることとなる。）

なお、本書における連たん要件の対象建築物の捉え方については、全て同様の方法によるものとする。

(4) 敷地の規模・形状

ア 前面道路と開発区域の間に水路がある、いわゆる水路跨ぎの敷地については、建築基準法第43条第2項第1号認定又は同項第2号許可及び水路管理者の占有(使用)許可を受け、かつ車両の出入りが容易な土地利用計画であると認められる場合は、前面道路に接しているものとみなすものとする。なお、この場合、接道（占有許可）部分を除く水路部分については、開発区域に含めない計画であっても許可の対象とする。

なお、他の立地基準についても、敷地の形状において接道要件がある場合は同様に取り扱う。

イ 駐車場や資材置き場等のように建築物を建築しない部分についても、予定建築物と密接な関係にあって、当該建築物の敷地と一体として造成又は利用を図る場合は、店舗等業務の用に供する部分とみなし、全体の区域を開発区域とする。

ウ 敷地の規模は、原則として 500 ㎡以下とする。ただし、周辺の土地利用、営業の形態等を個別具体的に勘案し、予定建築物の付帯的な利用に供する駐車場（資材置き場やその他の空地も含む。）の確保等が特に必要と認められる場合には、1,000 ㎡を上限として認める。この場合、許可時に添付する土地利用計画図には、予定建築物の配置だけでなく、駐車場のレイアウト等全体的な土地利用を明記するものとする。

エ 前面道路に 10m以上接することとする基準は、建築基準法第 43 条第 1 項に規定する接道要件に準ずるものであり、道路に接する敷地の部分だけでなく、敷地幅が奥まで常に 10 m以上確保されている必要がある。なお、接道幅の全部について乗入れ工事の施行が承認されるとは限らないので、出入口の設計に当たっては、道路管理者等と十分協議し、調整を図っておく必要がある。

オ 駐車場及び建築物の店舗の出入口が前面道路に面しているなど、建築物の配置は店舗としての利用上十分に配慮されたものとする。

(5) 店舗併用住宅

予定建築物については、日常生活に必要な物品の販売等において管理者が常駐する必要性はないこと等から、原則として許可の対象とはしないものとする。ただし、線引き前から適正に立地する自己用住宅又は法第 29 条若しくは法第 43 条の許可を受けて建築された自己用住宅など、他の基準等に基づいて住宅の立地が認められており、かつ本号の基準を満たす場合は、許可の対象とする。

また、新規に許可を受け建築する専用住宅と本号の基準による店舗等を同時に建築する場合は、一の許可で差し支えないものとするが、店舗等に係る基準と専用住宅に係る基準のそれぞれが適用されることになる。

《 留意事項 》

- ・店舗併用住宅は、申請者（店舗等の経営者）が自らの生活の本拠とし、居住するものとする。
- ・店舗併用住宅の敷地面積は、原則として 500 ㎡以下とするが、周辺の土地利用、営業の形態等を個別具体的に勘案し、予定建築物の付帯的な利用に供する駐車場（資材置き場やその他の空地も含む。）の確保等が特に必要と認められる場合には、1,000 ㎡を上限として認める。
- ・店舗併用住宅のうち店舗部分の延床面積は 200 ㎡を上限とする。また、住宅部分の規模は、敷地面積 500 ㎡を上限として認められる範囲とする。
- ・店舗併用住宅については、建築基準法上の用途不可分な建築物（店舗併用住宅）と認められるものであれば、別棟であっても許可の対象とする。

(6) 複合店舗

法第 34 条第 1 号に該当する複数の用途を兼ねる店舗等を同一敷地に建築させる場合は、個々の店舗の敷地面積の上限（1,000 ㎡）の合計ではなく、全体として 1,000 ㎡を敷地面積の上限とする。

また、建築物については、別棟であっても許可の対象とするが、延床面積の全体の合計は 200 ㎡を上限とする。

(7) 用途の変更

基準第6条に規定する別表第1の「用途」欄の同一区分内の用途のみを同一用途として扱うものとする。ただし、施行令第130条の5の2に掲げ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、飲食店等の建築物の用途が適用されている店舗等については、各号内の建築物のみを同一用途として扱うものとする。したがって、同一用途とみなされない場合は、法第42条第1項ただし書又は法第43条に基づく許可が必要となる。

(8) 適用除外

本号に該当するもののうち令第22条第6号又は同第35条第3号に規定する許可が不要となる店舗等は、基準第6条第2項において次のとおり限定されている。

	許 可 不 要 (適 用 除 外) (基準第6条第2項)	許 可 対 象 (基準第6条第1項)
用 途	基準別表第1の用途欄の建築基準法別表第2(ろ)項第2号の規定により政令で定める建築物のうち、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に該当する建築物の用途	基準別表第1の用途欄の建築基準法別表第2(ろ)項第2号の規定により政令で定める建築物に該当する建築物の用途
事 業 主 体 (申 請 者)	当該市街化調整区域に現に居住している者であって、申請者が自己の業務の用に供するもので、かつ申請者自らが店舗等の経営を行うもの	
敷 地 規 模	100㎡以内(令第35条第1項第3号に係る場合を除く。)	原則として、500㎡以内(駐車場の確保等特に必要と認められる場合は、1,000㎡以内)
延 床 面 積	50㎡以内 (店舗部分の延床面積が50%以上)	200㎡以内

B 公共公益施設

(1) 申請者

ア 申請者は、原則として自己の業務用として施設等を運営するものである。ただし、建築物等の所有者と運営者が異なる場合であっても、建築物等の貸借契約に基づき、継続的かつ適正に運営できることが確実と認められるものについては、許可の対象とすることができるものとする。なお、この場合は、自己の業務用とは認められないため、法第33条に基づく技術基準の適用及び許可申請手数料の額は、非自己用の建築物として取り扱うこととなる。また、基準第6条第1項第2号に規定する別記様式「法第34条第1号該当の建築物に関する計画書」左上の「申請人」欄を「運営者」欄と読み替えて、運営者が作成するものとし、右下には申請人と運営者の両者が連名で証明するものとする。

イ 施設設置に際し、他法令等による資格・免許等を必要とする場合には、申請者又は施設の運営に従事する者が資格・免許等を有するものとする(ただし、申請書に資格を証明する書面の添付は不要。)

(2) 用 途

本号の許可の対象となる公共公益施設は、基準別表第1に掲げるとおりである。

なお、学校教育法に規定する高等学校、専修・各種学校や医療法に規定する病院等の公共公益施設については、本号の許可の対象とならないが、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、地方公共団体の施策の観点から支障がないことについて、当該施設の認可等を所管する関係部局及び当該開発区域を所管する市町村と調整がとれたもの等、その設置が真にやむを得ないものについては、法第34条第14号の規定に基づく許可が可能な場合がある。

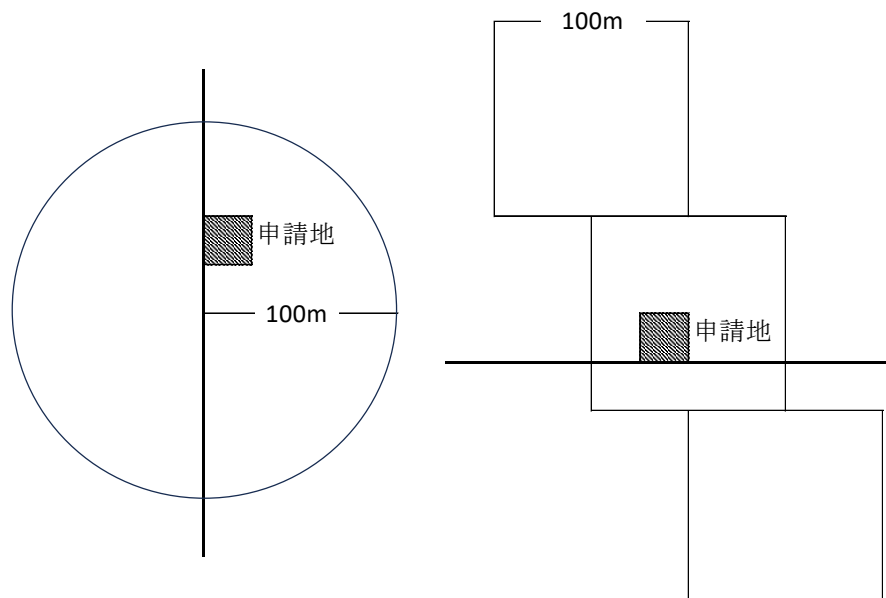
(3) 位 置

ア 集落要件の50戸連たんの取り方は、前述A(3)と同様の方法によるものとする。

イ 開発区域を含んだ3haの取り方は、申請地が3ha（半径100mの円又は100m×100mの正方形を3ヶ連続させたもの）内に含まれていればよい（中心である必要はない）が、開発区域の全体が3ha内に含まれることが必要である。また、100m×100mの正方形を3ヶ連続させる場合は、これを直列に配置する必要はなく、どのようなつなぎ方でもよい。なお、20戸以上の建築物にカウントできる建築物は、主たる建築物のみであり、車庫、物置その他の附属建築物は含まれない。

また、主たる建築物の一部でも3ha内に存する場合には戸数に算入して差し支えない。

3 ha の取り方の例



(4) 敷地の規模・形状

ア 駐車場等、建築物を建築しない部分についても、予定建築物と密接な関係にあつて、当該建築物の敷地と一体として造成又は利用を図る場合は、業務の用に供する部分として、全体の区域を開発区域とする。

イ 敷地の規模については、当該施設の認可等を所管する関係部局との調整により、必要最小限と認められたものであること。

(5) 施設併用住宅

ア 公共公益施設のうち、医療施設併用住宅であり、住宅の建築がやむを得ないと認められる場合で、医療施設の規模より住宅部分の規模が小さい等の場合においては、許可し得るものとする。

イ 原則として申請者（運営者）が法人の場合は認めないものとする。ただし、実質的に個人経営と判断される場合は、この限りではない。

(6) 診療所の同一敷地内に建築される調剤薬局との取扱い

本号の基準による診療所と同一敷地内に、本号の基準（日用品店舗）又は法第 34 条第 14 号（提案基準 23）の基準による調剤薬局を建築する場合は、一の許可で差し支えないものとするが、診療所に係る基準と調剤薬局に係る基準のそれぞれが適用されることになる。

(7) 用途の変更

基準第 6 条に規定する別表第 1 の「用途」欄の公共公益施設の細区分内の用途を同一用途として扱うものとする。従って、同一用途と見なされない場合は、法第 42 条第 1 項ただし書又は法第 43 条に基づく許可が必要となる。ただし、許可不要として適法に建築された社会福祉施設等の公共公益施設の用途変更については、線引き前の建築物と同様に、本章第 3 節の別表「建築物の用途分類表」の中分類内の用途を同一用途として扱うものとする。

(8) 事前協議等

当該施設の設置に際して、他法令に基づく許認可等が必要な場合は、申請者は当該施設の所管部局と許認可等の見込みについて、申請前に十分協議を行うこと。

また、補助金等を用いて施設を建築する場合は、そのスケジュールについて所管部局と調整すること。

2 法第 34 条第 2 号（市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な建築物の建築又は第一種特定工作物）

（開発許可の基準）

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

（法第 34 条第 2 号の観光資源の有効な利用上必要な建築物）

基準第 6 条の 2 法第 34 条第 2 号に規定する観光資源の有効な利用上必要な建築物は、次の各号に該当するものでなければならない。

- （1）別表第 1 の 2 に掲げる用途に該当し、その位置、敷地、建築物及び道路については、同表に規定するそれぞれの要件を満たすものであること。
- （2）市町村の観光振興に関する計画等に適合すること及び都市計画上支障がないことについて、当該市町村と協議が整っているものであること。
- （3）事業計画書等により、その内容が適正であると認められるものであること。

□法第34条第2号の基準

別表第1の2（第6条の2関係）

用途	観光資源の利用のため直接必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊施設又は休憩施設その他これらに類する施設
位置	観光資源の利用形態、観光資源までの距離等からみて観光客の利用が見込まれ、原則として観光資源の所在地を含む市町村の区域内の町又は大字の区域内にある土地であること。
敷 規 模	500 m ² 以下。駐車場の確保等特に必要と認められる場合にあっては、1,000 m ² を上限とする。 ただし、市町村の観光振興計画等において観光資源と位置付けられている建築物の宿泊施設等への用途変更の場合は、この限りでない。
地 形 状	前面道路に開発区域の6分の1以上又は10m以上接していること。
建 築 延 床 面 積	200 m ² 以下。 ただし、市町村の観光振興計画等において観光資源と位置付けられている建築物の宿泊施設等への用途変更の場合は、この限りでない。
道 路 形 状	袋路状の道路は除く。

注) 対象建築物には、住宅（宿泊施設に併設されるもので知事が別に定めるものを除く。）を併設できないものとする。

〔運用上の留意点〕

鉱物資源、観光資源等を有効に利用するためのものについては、国土の均衡ある発展を図るために必要なものであり、また実際上も資源が利用される場所は特定され、無秩序な市街化が図られることも少ないと考えられることから許可し得ることとしたものである。

(1) 鉱物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

鉱物の採掘、選鉱その他品位の向上、処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの採鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの、すなわち、日本標準産業分類C－鉱業、採石業、砂利採取業に属する事業及び当該市街化調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、碎石製造業に属する事業に係る建築物等が該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は該当しない。

本号は、当然のことながら当該市街化調整区域において産出する原料を使用するものであり、市街化区域では事業ができないもの又は鉱物資源の有効な利用ができなくなり事業活動が困難になるものに適用される。本号に係る建築物等は、鉱物資源の利用形態、産出場所からの距離等を勘案して、当該市街化調整区域への立地がやむを得ないと判断される場合にしか認められない。

参 考

日本標準産業分類（令和5年7月版）

大分類C－鉱業、採石業、砂利採取業

中分類－05 鉱業、採石業、砂利採取業

小分類－051 金属鉱業（金・銀鉱業、鉛・亜鉛鉱業、鉄鉱業等）

052 石炭・亜炭鉱業（石炭鉱業（石炭選別業を含む）、亜炭鉱業）

053 原油・天然ガス鉱業（原油鉱業、天然ガス鉱業）

054 採石業、砂・砂利・玉石採取業（採石業、砂・砂利・玉石採取業等）

055 窯業原料用鉱物鉱業（耐火粘土鉱業、ドロマイド鉱業、石灰石鉱業等）

(2) 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

ア 申請者

申請者は、自己の業務用として施設等を設置し、経営（営業）するものとする。

また、申請に当たっては、事業計画の審査について1号店舗の申請手続きを準用し、基準第6条第1項第2号に規定する別記様式（計画書）を提出するものとする。

イ 観光資源

観光資源の対象範囲については広く捉えるが、市町村の観光振興に関する計画等に位置付けられているものを対象とする。ただし、農村風景など、その対象エリアが広大なものは対象としない。また、本県においては、特定の限られた地域にのみ温泉が湧出するわけではないため、温泉は観光資源には該当しないものとして取り扱う。

ウ 対象施設

観光資源の利用上必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設

その他これらに類する施設で客観的に判断して必要と認められるものが該当する（例：宿泊施設、食事施設、案内施設、土産物産店、体験施設等）。なお、本号は、観光資源の利用を目的とした建築物等に適用されるため、原則、ヘルスセンター、遊園地等観光資源と称するもの自体や別荘は本号に該当しない。ただし、市街化調整区域に現に存在する古民家等であって、市町村の観光振興計画等において観光資源と位置付けられている建築物を観光振興のために活用するに当たり、当該建築物を宿泊施設、飲食店等へ用途変更をする場合は、本号に該当するものとする。

なお、開発区域を管轄する市町村の観光振興に寄与するとともに、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町村の意見が付されたものであることが要件となる。

※ 許可の際の建築物等の用途は、「観光施設（宿泊施設）」等、必ず観光施設と記載する。

エ 併用住宅

予定建築物については、宿泊施設を除き管理者が常駐する必要性はないこと等から、原則として許可の対象とはしないものとする。ただし、線引き前から適法に立地する自己用住宅又は法第 29 条若しくは法第 43 条の許可を受けて建築された自己用住宅など、他の基準等に基づいて住宅の立地が認められており、かつ本号の基準を満たす場合は、許可の対象とする。

《併用住宅の特例》

小規模な宿泊施設については、通常、管理者が常駐するものと考えられるため、他の基準等に基づいて住宅の立地が認められていない場合でも、申請者が次の要件（(イ)～(エ)）を満たし宿泊施設に常駐する合理的な理由がある場合には、原則として許可の対象とする。この場合、住宅部分の延床面積は、宿泊施設の規模（200 ㎡以下）より小さい規模に限り、宿泊施設とは別途認める。なお、申請者が居住する住宅と用途上併用するものであることが要件であるため、一般には住宅と同一棟である場合に該当するが、別棟の場合であっても併用と認められるものであれば許可可能である。

(イ) 申請者が宿泊施設併用住宅を建築し、申請者の居住の用に供するものであること。なお、申請者以外の者が継続して宿泊施設に常駐する場合には、当該者の居住の用に供するものと判断されるため、原則として認められない。

(イ) 市街化調整区域（建築物を建築しようとする土地を含む大字に限る。）に通算して 15 年以上の居住実績がある者が対象である。なお、転居等により市街化調整区域内の複数の場所に居住していても差し支えないが、居住実績としてカウントできるのは、開発区域を含む大字内における居住実績に限る。

(ウ) 通算 15 年以上の居住実績は、住民票、戸籍附票等により確認するが、都市計画法上適法な住宅に限られる。

(エ) 申請者（経営者）が法人の場合は原則として該当しないが、代表者が申請者の要件を満たし、かつ、実質的に個人企業と判断できる場合は法人の申請を認める。ただし、長期居住者である個人と法人の連名による申請とする。

なお、個人企業に該当するか否かの判断は、法人の資本金額や役員、出資者等から総合的に判断するものとする。

オ 使用者の変更の制限

上記エに定める「併用住宅の特例」において認められる併用住宅は、申請者が市街化調整区域内において長年居住しているという事実に着目し、自己業務用建築物として許可するものであるので、原則として許可を受けた者以外の者が使用することはできない。

(3) 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、水が含まれるので、取水、利水、導水又は浄化のために必要な施設は本号により許可することとなる。

なお、当該水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として本号には該当しないが、当該地域で取水する水を当該地域で利用しなければならない特別の必要があると認められるものは、本号に該当する。

3 法第 34 条第 3 号（特別の気象条件（温度、湿度、空気等）を必要とする事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で政令で定めるもの）

（開発許可の基準）

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

〔運用上の留意点〕

本号に基づく政令が未制定であるため、本号により許可されるものはない。

4 法第 34 条第 4 号（一定の農林漁業の建築物又は農林水産物の処理等施設）

（開発許可の基準）

法第 34 条

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

〔運用上の留意点〕

本号は、市街化を抑制し、農林漁業の施策を引き続き行っていく市街化調整区域においては、法第 29 条第 1 項第 2 号と同様の趣旨から適用除外とされない農林漁業に係る建築物等についても許可を得ることにより立地できるようにしたものである。

(1) 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で法第 29 条第 1 項第 2 号の政令で定める建築物以外の建築物（第 4 号前段）

令第 20 条第 1 号から第 4 号までに掲げる施設以外の農林漁業用施設で、建築面積が 90 ㎡を超えるもの（90 ㎡以下は適用除外）が該当する。

法第 29 条第 1 項第 2 号と本号の相違については、前者は基本的に農業等を業として営む者が直接農業等の用に供する建築物を想定しているのに対し、後者はそれ以外の農業等の用に供する建築物を想定している。例えば、農業協同組合が、自己の組合員の農業の用に供するために建築する建築物（カントリーエレベーター、ライスセンター等）は本号により許可を必要とする。

なお、本号はあくまで直接農業の用に供する施設が対象であるため、農産物の直売所等商業の範疇に入るものについては、本号による許可の対象とはならない。

(2) 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（第 4 号後段）

農産物等の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物等としては、当該市街化調整区域（基本的には申請地のある市町村内）における生産物を主として対象とする次のような業種の用に供するための施設が該当する。

畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業

本号の「処理、貯蔵」とあるのは、集出荷、選果、保管の意味を含む。

なお、処理、貯蔵又は加工に必要な建築物等については、原材料となる農産物等又は貯蔵する農産物等のうち、当該市街化調整区域（基本的には申請地のある市町村内）で生産したものが量的又は金額的に 5 割以上であり、かつ、当該市街化調整区域で処理、貯蔵又は加工（原則として 1 次的加工が対象）する必要がある場合にのみ認められる。

5 法第 34 条第 5 号（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

（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つた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第 2 条第 3 項第 3 号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第 2 号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従つて行ふ開発行為

〔運用上の留意点〕

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）に基づき農林業等活性化基盤整備計画を作成した市町村は、所有権移転促進等計画を定めるが、当該計画に定める利用目的に従つて整備される農林業等活性化基盤施設に係る

開発行為が、本号に該当する。

なお、本県において、同法に基づき農林業等活性化基盤整備計画を作成した市町村のうち、市街化調整区域を有し、本号の規定を適用できる可能性があるのは旧田沼町及び旧葛生町の2町である。

参 考

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（抄）

（定義等）

第2条

3 この法律において「農林業等活性化基盤整備促進事業」とは、この法律で定めるところにより、市町村が行う次に掲げる事業をいう。

(1) 次に掲げる農林業その他の事業の活性化を図るための措置の実施を促進する事業

イ 新規の作物の導入その他生産方式の改善による農業経営（食用きのこその他の林産物の生産を併せ行うものを含む。以下同じ。）の改善及び安定に関する措置

ロ 農用地及び森林の保全及び農林業上の利用の確保に関する措置

ハ 需要の開拓、新商品の開発その他の地域特産物の生産及び販売に関する措置

ニ 都市住民の農林業の体験その他の都市等との地域間交流に関する措置

ホ その他地域における就業機会の増大に寄与する措置

(2) 前号に掲げる措置を実施するために必要な農業用施設、林業用施設その他主務省令で定める施設（以下「農林業等活性化基盤施設」という。）の整備を促進する事業

(3) 農林地（農用地及び林地をいう。以下同じ。）の農林業上の効率的かつ総合的な利用の確保及び農林業等活性化基盤施設の円滑な整備の促進を図るため、農林地等を対象として、所有権の移転又は地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利の設定若しくは移転（以下「所有権の移転等」という。）を促進する事業（以下「農林地所有権移転等促進事業」という。）

(4) 農林業その他の事業を担うべき人材の育成及び確保その他農林業その他の事業の活性化を促進するために必要な事業

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（抄）

（農林業等活性化基盤施設）

第1条 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（以下「法」という。）第2条第3項第2号の主務省令で定める施設は、次に掲げる施設（これらの施設に附帯して設置される当該施設の管理又は運営上必要な施設を含む。）とする。

(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) 都市等との地域間交流を図るために設置される次に掲げる施設

イ 農林業体験施設

ロ 教養文化施設

ハ スポーツ又はレクリエーション施設

ニ 休養施設

ホ 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次に掲げる施設

イ 工場

ロ 商業施設

6 法第 34 条第 6 号（中小企業の事業の共同化等のための建築物の建築又は第一種特定工作物）

（開発許可の基準）

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つ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

〔運用上の留意点〕

本号は、独立行政法人中小企業基盤整備機構法（平成 14 年法律第 147 号）に基づく高度化資金等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を行うことが明らかな場合にのみ適用される。

7 法第 34 条第 7 号（市街化調整区域における既存工場等の関連工場又は第一種特定工作物）

（開発許可の基準）

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

（法第 34 条第 7 号の建築物等）

基準第 6 条の 3 法第 34 条第 7 号に規定する建築物又は第一種特定工作物は、別表第 1 の 3 に掲げる用途に該当し、その位置、敷地及び建築物等については、同表に規定するそれぞれの要件を満たすものであるとともに、事業計画書等によりその内容が適正であると認められるものでなければならない。

□法第 3 4 条第 7 号の基準

別表第1の3（第 6 条の 3 関係）

用	途	市街化調整区域内の既存の工場における事業と密接な関連を有する建築物又は第一種特定工作物であり、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域において建築等をすることが必要なもの	
位	置	開発区域は、原則として既存の工場の敷地の隣接地又は近接地であること。 ただし、既存の工場における事業の量的拡大のみが図られる場合は、既存の工場の隣接地で、かつ、既存の工場と一体的な土地利用が図られるものであること。	
敷	規	模	5 ha 未満 ただし、既存の工場における事業の量的拡大のみが図られる場合は、従前の敷地を含めた開発区域の面積は、従前の敷地面積の 2 倍以下、かつ、5 ha 未満であること。
建	築	物 等	予定建築物等の規模、構造及び設計等が周辺環境に影響を及ぼさないものであること。

注 1） 既存の工場は、当該地において 5 年以上の操業実績があること。

注 2） 「密接な関連を有する」とは、既存の工場に対して自己の生産物の 5 割以上を原料又は部品として納入している場合であって、それらが既存の工場における生産物の原料又は部品の 5 割以上を占める場合等具体的な事業活動に着目して、生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある場合をいう。

注 3） 「事業活動の効率化」とは、既存の工場における事業の質的改善又は事業の量的拡大が図られる場合をいう。

【運用上の留意点】

本号は、市街化調整区域内の既存の工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内に建築等を行うことが必要なものの建築等のための開発行為を特別の必要があるものとして許可し得ることとしたものである。

(1) 申請者

申請者は、原則として自己の業務用として施設等を設置し、経営（営業）するものとする。ただし、予定建築物等の所有者が経営者以外の場合であっても、施設等の賃借契約に基づき、施設等が継続的かつ適正に経営できることが確実に認められるものについては、許可の対象とすることができるものとする。なお、この場合、貸工場となるため、法第 33 条に基づく技術基準の適用及び許可申請手数料の額は、非自己用の建築物等として取り扱うことになる。

また、申請に当たっては、事業計画書を提出するものとする。

(2) 用 途

ア 本号の許可における既存の工場は、市街化調整区域に工場敷地の全部（従前の敷地）が存し、当該地において許可しようとする時点で 5 年以上の操業実績がある工場であることを要する。その際、法第 29 条又は法第 43 条の許可（既存宅地の確認を含む。）を受け建築された許可工場については、直近許可後 5 年以上経過したものに限るものとする。また、原則として日本標準産業分類の大分類「E－製造業」に係る工場が該当する。

イ 既存の工場における事業と「密接な関連を有する」とは、具体的な事業活動に着目して、生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある場合をいい、既存の工場に対して自己の生産物の 5 割以上を原料又は部品として納入している場合であって、それらが既存の工場における生産物の原料又は部品の 5 割以上を占める場合等が該当する。単に経営者が同じであるとか、出資者が同じであるという点に着目した関連ではなく、具体的な生産活動上の関連を判断基準とするものである。

ウ 「事業活動の効率化」とは、既存の工場における事業の質的改善又は事業の量的拡大が図られる場合が該当する。質的改善の有無は、当該市街化調整区域に立地することにより、密接な関連を有する事業にとって輸送コスト等に著しい差異があるか否かにより判定する。なお、事業活動の効率化の判断に際しては、必ずしも質的改善を必須とすることなく、関連企業等の集積によらない既存工場の増設など量的拡大のみが図られる場合についても許可の対象とする。

(3) 位 置

開発区域は、原則として既存の工場の敷地の隣接地又は近接地とする。ただし、既存の工場の量的拡大のみが図られる場合は、従前の敷地の隣接地で、かつ、従前の敷地と一体的な土地利用が図られるものとする。

なお、開発区域が既存の工場の敷地と小規模な水路や道路で分断されている場合であっても、周辺の土地利用や交通量等を総合的に勘案し、実質的に一体的な土地利用が可能と判断されるものについては、従前の敷地に隣接しているものとして取り扱う。

(4) 敷地の規模

敷地の面積は、5 ha 未満とする。ただし、既存の工場の量的拡大のみが図られる場合の敷地の面積は、従前の敷地と拡張しようとする土地を合わせた全体面積が、従前の敷地面積の 2 倍以下、かつ、5 ha 未満とする。

なお、既存の工場が法第 29 条又は法第 43 条の許可（既存宅地の確認を含む。）を受け当該地に建築等された許可工場の敷地の面積については、当該場所に立地された直近許可時の面積を基準に 2 倍以下（5 ha 未満の範囲内）とする。

また、当初許可基準において上限面積があるものについては、当該基準を超えた拡張は認められない。

(5) 建築物等

開発行為に際して、緩衝帯、排水施設及び広場等を適切に配置することにより、周辺環境等への配慮及び敷地全体の有効な土地利用が図られるよう計画されていることを要する。なお、駐車場については、敷地内において必要な台数が適切に配置されていることを原則とする。

8 法第 34 条第 8 号（市街化調整区域における危険物の貯蔵又は処理のための建築物又は第一種特定工作物）

（開発許可の基準）

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

（危険物等の範囲）

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

〔運用上の留意点〕

本号は、火薬類取締法（昭和 25 年法律第 149 号）第 12 条に定める火薬庫を対象としたものであるが、保安距離の確保等の点から市街化区域に設けることは立地上不適当なものとの考えから、市街化調整区域で建築又は建設することがやむを得ないものとしたものである。

9 法第 34 条第 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）

（開発許可の基準）

法第 34 条

(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

(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 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。

〔運用上の留意点〕

本号は、災害被災リスクの高い区域内からの移転を促進するため、市街化調整区域にある災害危険区域等に存する建築物等に代わるべき建築物等の建築等を目的として行う開発行為を許可し得ることとしたものである。

その趣旨から、従前と同一の用途であって、原則として従前とはほぼ同一の開発区域の面積及び予定建築物の延床面積で、かつ、従前と同一の市町村内の土地に移転するものを許可の対象とする。

10 法第 34 条第 9 号(前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なもの

(開発許可の基準)

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

(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)

令第 29 条の 8 法第 34 条第 9 号(法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。)の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

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

(法第 34 条第 9 号の建築物)

基準第 7 条 令第 29 条の 8 第 1 号に規定する建築物又は第一種特定工作物は、別表第 2 に掲げるドライブイン若しくはコンビニエンスストア又はガソリンスタンドに係る要件のいずれかを満たすものであるとともに、事業計画書等によりその内容が適正であると認められるものでなければならない。

□法第34条第9号の基準

別表第2（第7条関係）

項 目		休 憩 所		ガソリンスタンド
		ド ラ イ ブ イ ン	コンビニエンスストア	
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、休憩させるための飲食店	主として飲食料品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売りする小規模な店舗（延床面積200㎡以下）で、原則として年中無休で24時間営業を行うもの	車輛に揮発油、軽油、液化ガス又は水素等の燃料を給油補填等するための施設
位 置	道 路	開発区域は、車道幅員が6メートル以上の国道、県道又は市町村道と接していること（この場合の車道とは、車道、副道及び停車帯（乗合自動車停車帯を除く。））。		
	集 落 要 件	—————	50戸以上の建築物が連たんしている集落内の土地であること。	—————
敷 地	規 模	1,000㎡以上5,000㎡以下		500㎡以上2,500㎡（開発区域が車道幅員9メートル以上の国道、県道又は市町村道と接している場合には、5,000㎡）以下
	形 状	前面道路に12m以上接していること。		
土 地 利 用	建 築 物	1 当該施設の管理の用に供する部分の面積は、施設の維持管理上必要最小限の規模とすること。 2 次に掲げる目的のスペースを含まないこと。 (1) 住宅 (2) 宿泊施設 (3) 遊戯・娯楽施設 (4) 物品販売施設（コンビニエンスストアを除く。）		
		客席は主として明るく開放的なものとし、20席以上を確保していること。	運転者等が常時利用することができる便所を設置すること。	自動車修理場を併設する場合は、簡易な保守点検や整備を行うための小規模な建築物であること。
	駐 車 場	開発区域内に、客席2につき1台以上の駐車スペースを確保すること。	1 運転者等が駐車して休憩でき、かつ大型車が駐車できる十分なスペースを確保すること。 2 騒音等周辺の環境等に十分配慮された設計であること。	—————
	そ の 他	開発区域内外の交通安全に十分に配慮した土地利用であること。		

注) 「連たん」とは、建築物の敷地間隔が50m以内（1か所に限り60m以内でも可。）にあることをもって判断する。

【運用上の留意点】

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく、一定の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ことができる建築物等について許可し得ることとしたものである。

(1) 令第29条の8第1号の建築物等（沿道サービス施設）

ア 申請者

(ア) 申請者は、原則として自己の業務用として施設等を設置し、経営（営業）するものとする。ただし、予定建築物の所有者が経営者以外の場合であっても、施設等の貸借契約に基づき、施設等が継続的かつ適正に経営できることが確実と認められるものについては、許可の対象とすることができるものとする。なお、この場合、貸店舗となるため、法第33条に基づく技術基準の適用及び許可申請手数料の額は、非自己用の建築物として取り扱うことになる。

また、申請に当たっては、事業計画の審査について1号店舗の申請手続きを準用し、基準第6条第1項第2号に規定する別記様式（計画書）を提出するものとする。なお、貸店舗の場合は、左上の「申請人」欄を「開業者（経営者）」欄と読み替えて、開業者（経営者）が作成するものとし、右下には申請人と開業者（経営者）の両者が連名で証明するものとする。

(イ) 施設等の営業に際し、他法令等による資格・免許等を必要とする場合には、申請者又は店舗の営業に従事する者が資格・免許等を有するものとする。

イ 位 置

令第29条の8第1号に規定する「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」とは、比較的交通量が多く、かつ、長距離の区間を結ぶ幹線道路の円滑な交通を確保するために設けられたものと解釈されるので、開発区域は、車道幅員6m以上の国道、県道又はこれらに準ずる主要な市町村道の沿道とする。

ここでは、本号の趣旨である円滑な交通の確保という点から、道路幅員ではなく、車両の交通の用に供する部分である車道幅員と規定されている。

なお、乗合自動車停車帯として特別の目的をもって整備された部分を車道幅員に含めることはできない。

ウ 敷地の規模・形状

(ア) 敷地の面積は、ドライブイン、コンビニエンスストアは、1,000㎡以上5,000㎡以下、ガソリンスタンドは、500㎡以上2,500㎡以下（ただし、開発区域が車道幅員9m以上の国道、県道又は市町村道と接している場合には、500㎡以上5,000㎡以下）とするが、駐車場や資材置き場等のように建築物を建築しない部分についても、予定建築物と密接な関係にあつて、当該建築物の敷地と一体として造成又は利用を図る場合は、店舗等業務の用に供する部分とみなし、全体の区域を開発区域とする。この場合、許可時に添付する土地利用計画図には、予定建築物の配置だけでなく、駐車区画を含む駐車場のレイアウト等全体的な土地利用を明記することとする。

(イ) 敷地の形状は、前面道路に面する矩形（長方形）や正方形であることが望ましいが、道路の形状や周辺の土地利用状況から見て、その機能が十分発揮でき、かつ、現在及び将来の土地利用上支障がないと認められる形状であれば差し支えないものとする。ただ

し、奥行距離が一様でないものや通路部分が著しく長い旗竿形状など、著しく不整形な敷地については、基準第4条第2号の規定（開発区域が概ね整形である等合理的な土地利用を図る上で支障がないもの）に適合しないものとして扱う。

- (ウ) 出入口は、原則として1箇所とするが、分離（2箇所設置）をする必要があると認められる施設（ガソリンスタンドや大型貨物車の出入りする施設等）の場合は、出入口相互の間隔を5m以上空けるものとする。前面道路に12m以上接することとする基準は、建築基準法第43条第1項に規定する接道要件に準ずるものであり、道路に接する敷地の部分だけでなく、敷地幅が常に12m以上確保されている必要がある。なお、接道幅の全部について乗入れ工事の施行が承認されとは限らないので、出入口の設計に当たっては、道路管理者等と十分協議し、調整を図っておく必要がある。

エ 建築物

施設の建築物の規模については、コンビニエンスストアは、200㎡以下に制限されているが、それ以外の施設は、建築基準法に基づく本県の市街化調整区域内の建蔽率（60%）及び容積率（200%）の範囲内とし、施設の管理の用に供する部分については、当該施設の規模・構造等を考慮し、その維持管理のために必要な最小限のスペースとする。また、社会通念上、施設の主たる機能とは言えない住宅、宿泊施設及び遊戯・娯楽施設及び物品販売施設（コンビニエンスストアを除く）は設置することができない。ただし、物品販売については、独立した専用のスペースを有さず、レジスター等の一角で附帯業務として行う場合は、この限りではない。

オ 各施設ごとの取扱い

(7) 休憩所（ドライビング）

- a 主としてアルコール飲料を提供する施設（バー、スナックバー、キャバレー、ナイトクラブ、居酒屋、料亭等）は許可の対象とならないため、ステージや宴会スペースの設置は認められない。また、客席は個室等閉鎖的な構造ではない開放的な設備であること。なお、自動車運転者等を対象とした入浴施設（集客施設を除く）については、必要最小限の用途・規模であるものに限り設置することができるものとする。
- b 駐車スペースは、車両や人の通行上の安全を確保する観点から、道路（車道又は歩道）から直接駐車する形態（車両の方向転換ができない、いわゆる突っ込み型の駐車区画）ではないこと。
- c 敷地に住宅が隣接する場合、出来るだけ住宅地側に駐車スペースを配置しないなど、遮音対策を講じることが望ましい。

(4) 休憩所（コンビニエンスストア）

- a 用途は、原則として、日本標準産業分類による細分類 5631「コンビニエンスストア」に該当するものであり、かつ、原則として、年中無休で24時間営業を行うものとする。
- b 建築物は、売場に附属する事務室及び倉庫等のスペースを含め延床面積を200㎡以下とする。
- c 運転者及び同乗者が自由に利用できる便所を設置すること。
- d 大型車が2台以上駐車できるスペースを確保すること。
- e 敷地に住宅が隣接する場合、住宅地側に駐車スペースを配置しないこと。ただし、敷地が住宅地内にあるなど立地上やむを得ない場合は、遮音壁等を設置するなど遮音

対策を講じること。

- f 駐車スペースは、車両や人の通行上の安全を確保する観点から、道路（車道又は歩道）から直接駐車する形態（車両の方向転換ができない、いわゆる突っ込み型の駐車区画）ではないこと。

(ウ) ガソリンスタンド

本号で認められるガソリンスタンドでの車両の修理は、沿道を通過する車両のための応急的なものに限られるため、車検機能までは認められない。

なお、併設する修理場については、次のとおり取扱うこととする。

a 修理場の規模等

ガソリンスタンドの付随・付帯的な建築物の範囲とし、延床面積は概ね 50 m²以下であること。

管理施設と同一棟、別棟のいずれの方式も可とするが、用途上は、あくまでもガソリンスタンドの付随・付帯的な建築物であることから、原則として建築基準法上用途上不可分な建築物であること。従って、消防法等関係法令上、ガソリンスタンドの区域内への建築が認められた建築物であっても、建築基準法上独立した建築物（用途上可分な建築物）と判断される場合は、付随・付帯的な建築物の範囲を超えるものとして扱うものとする。

b 修理の範囲

道路通行車両の応急的な修理のみに限定されることから、給油所に通常併設されると考えられる簡易な自動車の保守点検整備（ライト類、ワイパーブレード、タイヤ、バッテリー、ブレーキ・エンジンオイルの交換等）を行う程度の作業場を想定している。従って、道路運送車両法に規定する自動車整備業や板金塗装のための事業場は、許可の対象とならない。

(2) 令第 29 条の 8 第 2 号の建築物

法第 34 条第 8 号に規定する火薬庫と同様、保安距離の確保等の観点から、市街化区域での立地が困難な火薬類の製造所である建築物を対象とする。

11 法第 34 条第 10 号（地区計画又は集落地区計画の区域内において、当該計画内容に適合する建築物又は第一種特定工作物）

（開発許可の基準）

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

【運用上の留意点】

本号は、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、当該計画に定められた内容に適合する建築物等の建築等の

目的で行う開発行為を許可し得ることとしたものである。これは、当該計画において地区施設の配置及び規模が定められており、認められる建築物の用途も限定されていること等によるものである。よって、本号は、開発行為の内容が当該計画の内容に正確に一致している場合に限り適用される。

なお、平成 19（2007）年 11 月 30 日に全面施行された改正都市計画法で、市街化調整区域内の大規模開発（本県では条例により 5 ha 以上）に係る開発許可基準（旧法第 34 条第 10 号イ）が廃止されたため、市街化調整区域内での大規模な開発行為については、原則として許可できなくなった。ただし、市町が都市計画の手続きを経て定めた地区計画の区域内においては、本号の規定に基づき許可が可能となる。

12 法第 34 条第 11 号（県の条例で指定した区域内において行う一定の用途のもの）

（開発許可の基準）

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、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

（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。

- (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) 急傾斜地崩壊危険区域
- (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
- (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 号ロからニまでに掲げる土地の区域

(趣旨)

条例第 1 条 この条例は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 33 条第 3 項及び第 34 条第 11 号の規定に基づき、開発行為の許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(指定区域)

条例第 2 条 法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域（以下この条において「指定区域」という。）は、次の各号のいずれにも該当する土地の区域であつて、原則として令第 29 条の 9 各号に掲げる区域を含まないもののうち、知事が指定するものとする。

- (1) 連たんしている建築物の敷地相互間の距離がおおむね 50 メートル以内であること。
- (2) 主要な道路が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置されており、かつ、当該区域外の相当規模の道路と接続していること。

2 指定区域の境界は、原則として、道路その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとする。

3 指定区域の指定は、市町村長の申出により行うものとする。

4 知事は、指定区域を指定しようとするときは、あらかじめ、栃木県開発審査会の意見を聴かなければならない。

5 知事は、指定区域を指定する場合には、その旨及びその区域を告示しなければならない。

6 指定区域の指定は、前項の規定による告示によってその効力を生ずる。

7 第 3 項から前項までの規定は、指定区域の指定の解除及びその区域の変更について準用する。

(環境の保全上支障があると認められる用途)

条例第 3 条 法第 34 条第 11 号の開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定めるものは、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二（ろ）項に掲げる建築物の用途以外の用途とする。

〔運用上の留意点〕

本号は、平成 12（2000）年の法改正（平成 13（2001）年 5 月施行）により、本条に新たに追加され、都道府県知事等が条例で指定する土地の区域内においては、条例で定める用途以外の建築物の建築等を目的とした開発行為を許可し得るとしたものである。

本県では、都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例（平成 15 年栃木県条例第 42 号）を制定し、平成 16（2004）年 1 月 1 日から施行している。また、本条例に基づく指定区域の指定に当たって、市町村が指定申出案を作成する際の運用指針（県ホームページ参照）を定めている。

県の条例の対象となる地域は、市街化調整区域のうち、栃木県知事が開発許可権限を有する市町の区域であり、令和 7（2025）年 4 月 1 日現在、2 町 8 区域において区域指定がなされており、県土整備部都市政策課及び指定区域の存する町において、区域指定図を縦覧に付すほか、県のホームページにも指定区域の位置図等を掲載している。

指定区域（2 町 8 区域）

上三川町（4 区域）、野木町（4 区域）

なお、足利市、栃木市、佐野市、鹿沼市、小山市及び下野市については、各市において条例を制定している。（真岡市は条例制定なし）

(1) 区域指定の要件

ア 下記の区域を含まないこと。

- (ア) 災害危険区域
- (イ) 地すべり防止区域
- (ウ) 急傾斜地崩壊危険区域
- (エ) 土砂災害警戒区域
- (オ) 浸水被害防止区域
- (カ) 浸水想定区域のうち、洪水等が発生した場合に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
- (キ) 農振農用地等の優良農地、保安林、災害のおそれのある土地など政令で除外すべき土地とされた土地の区域（令第8条第1項第2号）

○ 都市計画法施行令第8条第1項第2号

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、都市の環境を保全し、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

なお、これら以外の区域を条例指定区域から除外することを妨げるものではない。

イ おおむね50以上の建築物の敷地がおおむね50m以内の間隔で連たんする土地の区域で、かつ自治組織等において一体的に機能しているなど同一の集落として認められる区域であること。

ウ 道路の基準

- (ア) 指定する区域の土地の相当部分が、原則として幅員4m以上の道路に接していること。
- (イ) 区域内の主要な道路は、原則として幅員6m以上の道路であること。

(2) 区域指定内で建築できる建築物

建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（ろ）の項（第二種低層住居専用地域）に掲げる建築物の建築を目的とした開発行為が可能となる。なお、法第34条各号又は法第43条に該当し、許可が得られた建築物の建築を妨げるものではない。

〈第二種低層住居専用地域で建築可能な主な建築物〉

- ・住宅（専用住宅、共同住宅）
- ・店舗面積が150㎡以内の日用品店舗、理髪店等のサービス業店舗及び学習塾等

○ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二（ろ）

1 （い）項第 1 号から第 9 号までに掲げるもの

- (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、寄宿舍又は下宿
- (4) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの
- (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- (6) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの
- (7) 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項第 1 号に該当する営業（個室付浴場業を除く。））
- (8) 診療所
- (9) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物

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 ㎡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。）

13 法第 34 条第 12 号（県の条例で定めた区域、目的又は予定建築物等の用途に適合するもの）

（開発許可の基準）

法第 34 条

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

〔運用上の留意点〕

本号は、平成 12（2000）年の法改正により追加されたものであるが、本県では条例が未制定であるため、本号により許可されるものはない。

14 法第 34 条第 13 号（既存権利者の開発行為）

（開発許可の基準）

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。）

（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。

（既存の権利者の届出事項）

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

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

【運用上の留意点】

本号は、線引き時において既に一定の目的を有して市街化調整区域に土地を所有する等の権利を有している者まで一律に開発行為を制限することは好ましくないとの趣旨で、経過措置的に設けられたものである。

（1）開発の目的

「自己の居住若しくは業務の用に供する建築物」については、第 2 章第 8 節（許可申請手数料）を参照。

なお、「自己の業務の用に供する建築物」とは、既存の権利者の届出をした者が市街化調整区域の決定時において従事する自己の業務の用に供するもののみをいうものではなく、届出をした者が、将来、当該建築物を建築するときにおいて従事することとなる業務の用に供するものである場合も含む。

（2）配偶者の取扱い

土地の権利を有している者（既存の権利の届出者）の配偶者が当該土地において届出の目的に係る建築物の建築をしようとする（建築確認申請者である）場合は、当該配偶者が法第 29 条（又は法第 43 条第 1 項）の許可申請を行うことができる。

この場合にあつては、当該婚姻関係を証する書類（住民票の写し等）を許可申請書の添付書類である既存の権利を証する書類に含めて添付しなければならない。

(3) 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

ア 権利の種類

本号でいう「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」とは、借地権（賃貸借、使用貸借）又は地上権を有していた者は該当するが、抵当権、先取特権等を有していた者は該当しない。

また仮登記、仮契約、売買予約等は、ここにいう本来の権利でないから、当然該当しない。

イ 農地法第5条の許可等

開発行為を行うため農地法第5条の規定による許可を受けなければならない場合にあつては、市街化調整区域となる前に当該許可を受けている必要がある。

これは、農地に関する所有権その他の権利の変動の効力は当該許可があつてはじめて生ずるためである。

しかし、農地法第5条の規定による許可以外の許可等、すなわち、届出の目的にかかる建築物を建築し当該業務を行うために、農地法第4条の規定による許可又は旅館業法、食品衛生法若しくは薬機法等の法令等に基づく許認可等を必要とする場合にあつては、関係機関と許認可等の見込みについて、申請前に十分協議を行うことが必要である。

ウ 既存の権利を証する書類（規則第17条第1項第5号）

本号の規定により許可を受けようとする場合には、許可申請者が市街化調整区域に指定された際（指定の前日までに）に権利を有していたことを証する書面を許可申請書に添付しなければならない。

この権利を証する書面は、原則として、申請者（届出者）の所有権又は地上権等の登記のある土地の登記事項証明書とするが、農地法第5条の規定による許可を受けた場合若しくは割賦販売方式により土地を取得した場合（この場合は、申請（届出）に係る土地が市街化調整区域となる前に当該土地の利用権が発生しているものに限る。）にあつては、当該許可書の写し若しくは当該割賦販売方式による土地の売買契約書の写しをもって土地の登記事項証明書に代えることとする。

また、個人間における借地権についても、原則として土地の登記事項証明書によることとするが、やむを得ない場合は、土地の貸借契約書、賃貸料の領収書等によることとなる。

(4) 届 出

本号に該当するものは、その土地が市街化調整区域に指定された日から6月以内に、「既存の権利者の届出書（細則別記様式第14号）」により、次の事項（規則第28条）を知事に届け出なければならない。

ア 届出をしようとする者の職業（法人の場合はその業務の内容）

イ 土地の所在、地番、地目及び地積

ウ 届出をしようとする者が権利を有していた目的

エ 所有権以外の権利を有しているときは、その権利の書類と内容

(5) 権利の承継

本号の届出をした者の地位は、相続人その他の一般承継人に限り承継し得る。届出をした

者の地位とは、開発許可を受けることのできる権利のみでなく、引き続き建築もできることをいう。開発許可を受け完了公告後であっても、本号に該当して許可を受けたものにあつては、一般承継人以外の者は建築確認を受けられない。

なお、権利者が届出のとおり建築した後は、属人性が解除されたものとして取り扱う。

15 法第 34 条第 14 号（第 1 号から第 13 号までのもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て許可することができるもの）

（開発許可の基準）

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相当と認める開発行為

法第 34 条第 1 号から第 13 号までの立地基準は、ある程度類型的・個別的な内容の規定になっているが、本号の規定は抽象的・一般的な内容であるため、公正な判断が必要となる。そのため、本号に係る許可については、あらかじめ第三者的機関である開発審査会の議を経ることとされており、市街化を促進せず、かつ、市街化区域で行うことが困難又は不相当なものを、許可し得るとしたものである。

本号については、開発審査会提案基準において、開発審査会付議の基準を定めており、その運用における留意点は以下のとおりである。

なお、以下の基準には法第 43 条が適用されるものも含むため、令第 36 条第 1 項第 3 号ホに係る議案について、「予定建築物」とあるのは「建築物」、「開発区域」とあるのは「建築物を建築しようとする土地」と読み替えて適用する。

□法第 34 条 14 号に係る基準（栃木県開発審査会運営規程）

（提案基準）

第 4 条 知事等が審査会に法第 34 条第 14 号及び令第 36 条第 1 項第 3 号ホに係る議案を提出する場合の提案基準は、別表に定めるところによる。

別表に定める提案基準一覧

- 1 市街化調整区域内に長期居住する者のための住宅（包括）
- 2 自己用住宅を所有する世帯の親族のための住宅（包括）
- 3 線引き前から親族が所有する土地における住宅（包括）
- 4 市街化区域に隣接・近接する等の既存の宅地における自己用住宅（包括）
- 5 自己用住宅の敷地拡張（包括）
- 6 既存宅地の確認を受けた土地における住宅（包括）
- 7 地区集会所等（包括）
- 8 農家民宿
- 9 都市農村交流施設（包括※）
- 10 社寺仏閣及び納骨堂
- 11 自己用住宅の敷地内における自己業務用建築物（包括）
- 12 市街化調整区域内に長期居住する者のための小規模工場等（包括）
- 13 地域振興のための工場等
- 14 大規模な流通業務施設
- 15 工場等の敷地拡張（包括※）
- 16 市街化区域内にある工場の隣接する市街化調整区域への敷地拡張

- 17 研究施設
- 18 従業員住宅
- 19 小規模管理施設
- 20 レクリエーション施設等
- 21 介護付き有料老人ホーム
- 22 介護老人保健施設
- 23 調剤薬局（包括）
- 24 土地区画整理事業の施行区域内における開発行為
- 25 収用対象事業の施行に伴う建築物（包括※）
- 26 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域等に存する建築物の移転
- 27 既存建築物の建替え等
- 28 建築物の用途変更等（包括）
- 29 市町等が所有する建築物の用途変更
- 30 地域再生等のための既存建築物の用途変更

上記基準ごとの許可要件及び運用上の留意点は、下記のとおりである。

なお（包括）とは、開発審査会包括承認事案であることを示す。（（包括※）については、一定の要件を満たした場合のみ開発審査会包括承認事案として扱う。）

1 市街化調整区域内に長期居住する者のための住宅

（包括）

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

(1) 開発区域は、次のいずれかに該当するものであること。

ア 50 以上の建築物の敷地が 50m 以内（1 か所に限り 60m 以内でも可）の間隔で存している地域内であること。

イ 開発区域を含んだ 3 ha（半径 100m の円又は 100m × 100m の正方形を 3 ヶ連続させたもの。）内に、主たる建築物が 20 以上存していること。

(2) 申請者は、市街化調整区域（開発区域を含む大字又は当該大字に隣接する大字に限る。）に通算して 15 年以上居住している者（かつて居住していた者を含む。）であること。

(3) 予定建築物の用途は、申請者の居住の用に供する専用住宅であること。

(4) 申請者が、新規に住宅を建築することについて、やむを得ない事由があること。

(5) 開発区域の面積は、500 m² 以下であること。

（最終改正：令和 2（2020）年 4 月 1 日）

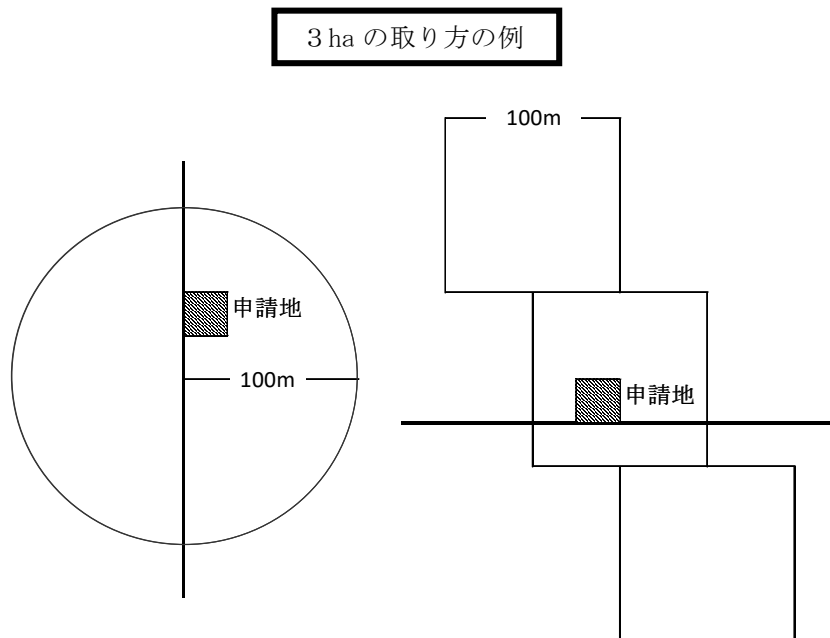
【運用上の留意点】

市街化調整区域内においては、従前から居住していた世帯が分化発展するものとして、従来より分家住宅の建築が認められてきたが、これは線引き前から所有していた土地に限るなど、線引き時の権利を前提とする制度であった。

本基準は、これをより一般化し、当該市街化調整区域で生まれ育った者など、長期間（15 年以上）の居住実績があれば住宅建築を認めることとしたものである。ただし、建築できる土地は、一定の集落性のある土地に限られる。

① 開発区域

- a 本基準(1)のアの「50以上の建築物」には車庫、物置その他の附属建築物は含まないが、工場、学校等住宅以外の建築物を含めることは差し支えない。（建築物の数はあくまでも「敷地」単位でカウントすることとなる。）
- b 本基準(1)のイの「開発区域を含んだ3ha」の取り方は、申請地が3ha（半径100mの円又は100m×100mの正方形を3ヶ連続させたもの）内に含まれていればよい（中心である必要はない）が、開発区域の全体が3ha内に含まれることが必要である。また、100m×100mの正方形を3ヶ連続させる場合は、これを直列に配置する必要はなく、どのようなつながり方でもよい。なお、20以上の建築物にカウントできる建築物は、主たる建築物のみであり、車庫、物置その他の附属建築物は含まれない。
- また、主たる建築物の一部でも3ha内に存する場合には戸数に算入して差し支えない。
- c 開発区域の土地の所有要件は問わないことから借地であっても差し支えないが、長期にわたって安定的に権利を確保できる土地であること。



② 申請者の要件

- a 市街化調整区域に通算15年以上の居住実績がある者が対象である。なお、転居等により市街化調整区域の複数の場所に居住実績がある場合も該当するが、居住実績としてカウントできるのは、開発区域を含む大字又は当該大字に隣接する大字内における居住期間に限られる。
- b 「大字名」に代わって「町名」をとっている市町村においては、「大字」を「町」と読み替えて適用する。
- c 通算15年以上の居住実績は、住民票、戸籍附票等により確認することとするが、都市計画法上適法な住宅での居住に限られる。

③ 住宅の必要性

予定建築物は、申請者自らが生活の本拠として使用するものであることから、現在、居住している住居が借家である場合や、結婚その他独立して世帯を構成する場合等社会通念に照らして新規に建築することがやむを得ないと認められる場合に限って許可ができる。また、申請者及びその配偶者が他に持家がないことが要件となる。

なお、市街化区域と市街化調整区域に区域区分した趣旨から、申請者又はその配偶者が市街化区域内に建築に適した土地を保有している場合は、当該土地への建築を優先すべきであると考えられるため、原則として市街化調整区域への住宅の立地は認められない。

④ 使用者の変更の制限

本基準は、申請者が市街化調整区域内において長年居住しているという実績に着目して許可するものであるため、原則として許可を受けた者以外の者が使用することはできない。

2 自己用住宅を所有する世帯の親族のための住宅

(包括)

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 市街化調整区域内に自己用住宅を所有する世帯の世帯主の3親等以内の親族（現に世帯主と同居及び生計を一にしている者又は過去に世帯主と同居及び生計を一にしていた者に限る。）が、当該世帯主が居住している住宅の敷地内又はその隣接地において行うものであること。
- (2) 予定建築物の用途は、申請者の居住の用に供する専用住宅であること。
- (3) 申請者が、新規に住宅を建築することについて、やむを得ない事由があること。
- (4) 開発区域の面積は、500 m²以下であること。

(最終改正：平成17(2005)年4月1日)

〔運用上の留意点〕

本基準は、市街化調整区域内に存する自己用住宅の敷地内で、その世帯の子ども等の住宅を建築する場合が該当する。

① 市街化調整区域内に自己用住宅を所有する世帯

- a 自己用住宅を所有する世帯とは、自ら居住する住宅を現に所有する世帯であればよく、当該住宅の敷地は借地であっても差し支えない。また、線引き前からの住宅に限らず、開発許可等を受けて建築された自己用住宅も含まれるが、都市計画法上適法な住宅に限られる。
- b 自己用住宅には、線引き前からの店舗併用住宅等も含まれる。
- c 自己用住宅の所有者は、世帯主でなくても世帯構成員であればよい。

② 申請者の要件

世帯主と生計を一にしていた事実の確認については、申請者が世帯主と同居していた際の年齢等を勘案して判断すること。未成年時に同居の事実が無く、成年時以降に初めて同居した者等の場合は、その事情等について十分に調査し、確認すること。

③ 開発区域

- a 隣接地において開発行為を行う場合は、借地であっても差し支えないが、長期にわたって安定的に権利を確保できる土地であること。
- b 従前から存する住宅と新規に建築する住宅との敷地分割が、接道の関係等で困難な場合等には、隣接地を含めて敷地とすることも認められる。
- c 世帯の所有する住宅の敷地の一部と重複して開発区域を設定する場合は、既存の住宅の土地利用に支障がないものであること。なお、その際、開発区域の上限面積（500 m²）は、新規に建築する住宅について申請する区域面積で判断する。
- d 敷地の拡張を伴わずに、線引き前からの住宅の敷地内で建築を行う場合は、法第43条の規定に基づく建築許可となる。

④ 住宅の必要性

予定建築物は、申請者自らが生活の本拠として使用するものであることから、現在、居住している住居が借家である場合や、結婚その他独立して世帯を構成する場合等社会通念に照らして新規に住宅を建築することがやむを得ないと認められる場合に限って許可できる。また、申請者及びその配偶者が他に持家がないことが要件となるが、相続等やむを得ない事由があるものとして認められる場合は、この限りでない。

なお、申請者又はその配偶者が市街化区域内に建築に適した土地を保有している場合は、当該土地への建築を優先すべきと考えられるため、原則として市街化調整区域への住宅の立地は認められない。

⑤ 使用者の変更の制限

本基準は、申請者が市街化調整区域内に自己用住宅を所有する世帯からその敷地内又はその隣接地において独立をする等の事情に着目して許可するものであるので、原則として許可を受けた者以外の者が使用することはできない。

3 線引き前から親族が所有する土地における住宅

(包括)

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

(1) 開発区域は、次のすべての要件に該当するものであること。

ア 線引き前から引き続き申請者の親族（民法第 725 条に定める親族をいう。）が所有する土地であること。ただし、農用地利用の合理化のための交換により取得した等の特段の理由がある場合は、この限りでない。

イ 現在、申請者の 3 親等以内の血族が所有している土地又は申請者が所有している土地（直近の所有者が申請者の 3 親等以内の血族である場合に限る。）であること。

ウ おおむね 20 以上の建築物の敷地が 50m 以内（1 か所に限り 60m 以内でも可）の間隔で存している地域の土地であること。ただし、当該地域に申請者又は申請者の父母若しくは祖父母（申請者と現に住居及び生計を一にしている者又は過去に住居及び生計を一にしていた者に限る。）が適当な土地を所有していない場合は、この限りでない。

(2) 予定建築物の用途は、申請者の居住の用に供する専用住宅であること。

(3) 申請者が、新規に住宅を建築することについて、やむを得ない事由があること。

(4) 開発区域の面積は、500 m² 以下であること。

(最終改正：令和 2（2020）年 4 月 1 日)

【運用上の留意点】

従来の分家住宅の基準に代わるものとして、「提案基準 1 市街化調整区域内に長期居住する者のための住宅」を設けたが、50 戸連たん等の集落性の高い土地に限定されているため、本基準は、こうした集落性のない土地であっても、線引き前から所有する土地であれば住宅建築を認めようとするものである。ただし、20 戸連たん地内の土地があれば、当該土地を優先することとしている。

① 開発区域

a 開発区域は、おおむね 20 以上の建築物が連たんする区域であることを原則とする。ただし、当該要件を満たす区域内に、①申請者本人 ②申請者の父母 ③申請者の祖父母（申請者と現に住居及び生計を一にしている者又は過去に住居及び生計を一にしていた者に限る。）のいずれもが適当な土地を所有していない場合に限って、当該要件を満たさない土地であっても申請を認めるものである。なお、その場合であっても、集落性のある土地を優先するとともに、農地を転用する場合に

あつては、農業振興等に支障がない土地を選ぶよう努める必要がある。

b おおむね 20 以上の建築物が連たんする区域については、集落性のある地域へ立地を誘導することがその趣旨であることから、集落性が認められる地域であれば、連たんする建築物の数等については、柔軟に取り扱うこととして差し支えない。

c 開発区域の土地は、線引き前から引き続き申請者の親族（民法第 725 条に定める親族をいう。）が所有していなければならないが、親族間の所有権の移動は、相続のみに限定するものではない。

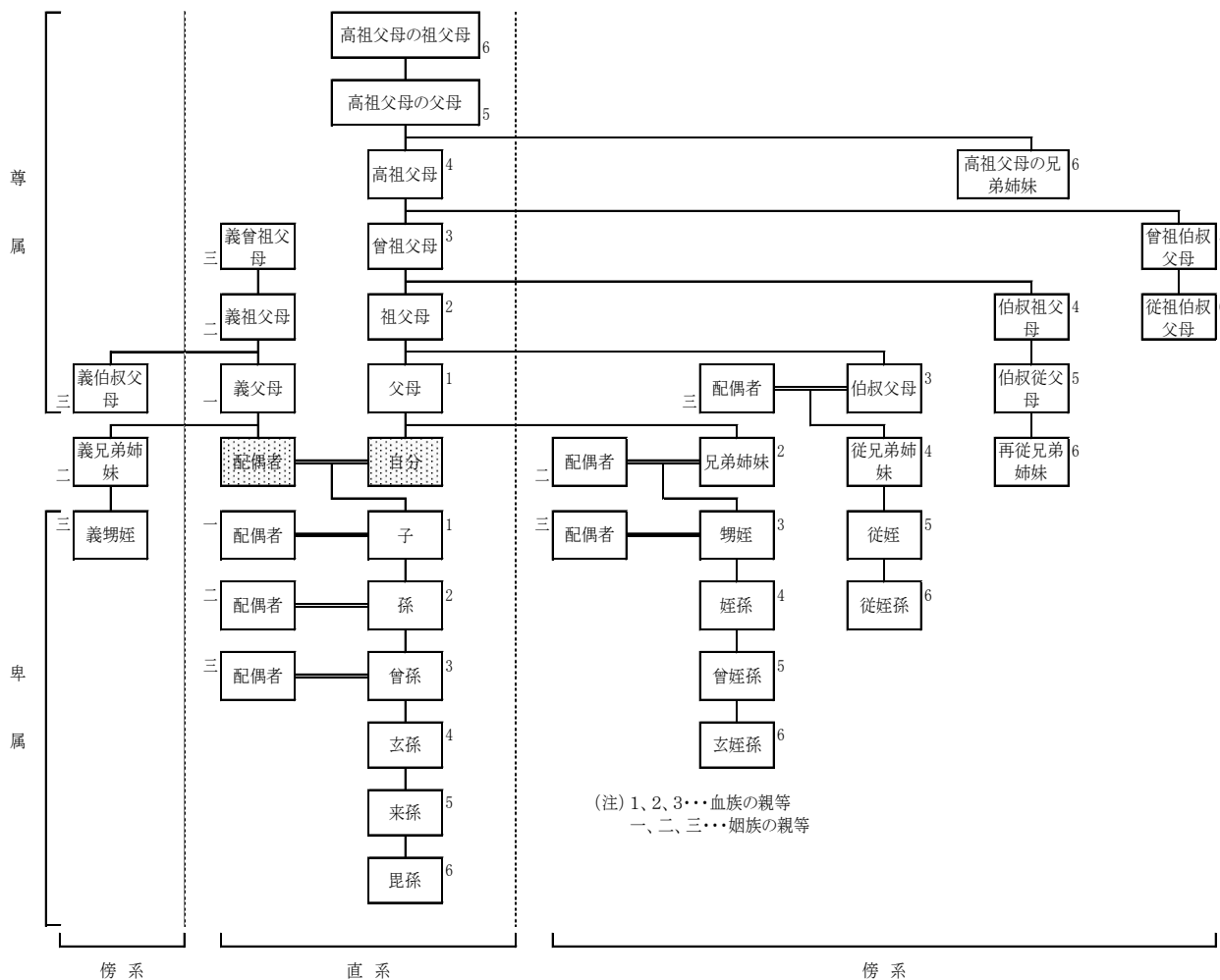
d 基準(1)のア「農用地利用の合理化のための交換により取得した等」とは、農業振興地域の整備に関する法律に基づく交換及び土地改良事業による換地処分により取得した土地等が該当する。また、農地法（第 3 条によるものに限る。）により交換された農地であっても、交換後適正に農地として利用したことが認められ、同法に基づく農地転用の許可を受けられる見込みのあるものは、これに含まれる。

参 考

民法第 725 条 次に掲げる者は、これを親族とする。

- 1 6 親等内の血族
- 2 配偶者
- 3 3 親等内の姻族

親 族 図



② 住宅の必要性

予定建築物は、申請者自らが生活の本拠として使用するものであることから、現在居住している住居が借家である場合や、結婚その他独立して世帯を構成する場合等社会通念に照らして新規に建築することがやむを得ないと認められる場合に限られる。また、申請者及びその配偶者が他に持家がないことが要件となる。

なお、申請者又はその配偶者が市街化区域内に建築に適した土地を保有している場合は、当該土地への建築を優先すべきと考えられるため、原則として市街化調整区域への住宅の立地は認められない。

③ 使用者の変更の制限

本基準は、申請者の親族が線引き前から市街化調整区域内に土地を所有していること等の事情に着目して許可するものであるため、原則として許可を受けた者以外の者が使用することはできない。

④ 開発区域

親族が所有する土地が 500 ㎡を超える場合で、申請の際に 500 ㎡以下に分割する場合には、開発区域の形状が概ね整形であるなど、合理的な土地利用を図る上で支障がないものであることが必要である。

4 市街化区域に隣接・近接する等の既存の宅地における自己用住宅

(包括)

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 建築物を建築しようとする土地が、次のいずれかに該当する位置に存するものであること。
 - ア 当該土地の全部が、市街化区域と市街化調整区域の境界線から 1 km 以内の区域内にあること。
 - イ 当該土地は、50 以上の建築物の敷地が 50m 以内（1 か所に限り 60m 以内でも可）の間隔で存している地域の土地であること。
- (2) 建築物を建築しようとする土地は、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 線引き前から継続して宅地であること。
 - イ 建築基準法に基づき建築の確認を受けて建築された専用住宅が、過去に 10 年以上存していたことが確認できる宅地であること。
- (3) 建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅であること。
- (4) 建築物を建築しようとする土地の面積は、500 ㎡以下であること。
- (5) 申請者が、新規に住宅を建築することについて、やむを得ない事由があること。

(最終改正：令和 2（2020）年 4 月 1 日)

【運用上の留意点】

市街化区域に隣接・近接する区域や、既存集落内において線引き前から引き続き宅地である土地、又は、過去に都市計画法上適法な専用住宅が建築されていた土地における自己用住宅の建築を認めるものである。

① 開発区域の位置

線引きの線から 1 km の範囲に申請地のすべてが入っていること、又は、建築物の敷地が 50m 以内の間隔（1 か所に限り 60m 以内）で 50 以上連続して存している地域に申請地が入っていることが必要である。

② 宅地要件

- a 基準(2)アに該当する場合は、線引き前から継続して宅地であることを次のいずれかに基づき証明する必要がある。

- ア 線引き前から土地の登記事項証明書の地目が宅地であること。
- イ 線引き前から固定資産課税台帳の評価が宅地であること。
- ウ 線引き前に、農地法、宅地造成等規制法、建築基準法等に基づく宅地的土地利用を目的とする許認可を得、線引き前に宅地造成が完了していること。
- エ 法第 34 条第 13 号の届出済で、線引き前に宅地造成が完了していること。
- オ 公的機関により線引き前から宅地であったことが証明されること。

なお、土地登記簿上の地目変更の原因日付と登記年月日との間が著しく離れている場合や、農地法等の許認可は得ているが、宅地造成が完了しているかどうかの判断ができない場合等には、航空写真を裏付資料として参考とすることができる。ただし、航空写真のみでの判断は原則として行わない。また、非農地証明は農地でないことを証明したものであり、宅地であることの証明とはならない。

- b 基準(2)イに該当する場合は、閉鎖登記簿、建築確認済証、開発（建築）行為許可書等により、過去 10 年以上都市計画法上適法な専用住宅が存していたことを証明する必要がある。

なお、基準(2)イは、既に建築物を除却した宅地においては、法第 34 条第 14 号の提案基準 28「建築物の用途変更等」に基づく用途変更が不可能となり、新たに既存敷地内に建築物を建築することが困難になること等を考慮し設定したものであることから、本基準に基づき許可できる専用住宅は 1 つの敷地に対し 1 棟のみである。したがって、例えば、農家住宅等の 1 つの広大な面積を有する敷地を分割した上での複数建築物の許可は認められないものである。

③ 住宅の必要性

現在居住している住居が借家である場合等社会通念に照らして新規に建築することがやむを得ないと認められる場合に限られ、かつ、申請者及びその配偶者が他に持家がないことが要件となる。

なお、申請者又はその配偶者が市街化区域内に建築に適した土地を保有している場合は、当該土地への建築を優先すべきと考えられるため、原則として市街化調整区域への住宅の立地は認められない。

④ その他

本基準の趣旨は、既に宅地造成された土地における自己用住宅の建築を認めるものであることから、原則、開発行為が伴うものは認められない。

5 自己用住宅の敷地拡張

(包括)

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 線引き前から存する自己用住宅又は開発許可若しくは建築許可（既存宅地の確認（旧都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号の規定による既存宅地の確認をいう。以下同じ。）を含む。）を受けて建築した自己用住宅の建替え等のために行う敷地の拡張であること。
- (2) 拡張しようとする土地は、従前の土地に隣接する土地であること。
- (3) 予定建築物の用途は、従前の用途と同一であること。
- (4) 開発区域の面積は、既存の敷地を含めて 500 ㎡以下であること。

(最終改正：平成 17（2005）年 4 月 1 日)

〔運用上の留意点〕

線引き前から存する自己用住宅又は許可を受けて建築された住宅について、建替え等のために敷地拡張を行うことを認めるものである。

① 自己用住宅

- a 市街化調整区域内の自己用住宅（開発許可の適用除外で建築された住宅（農家住宅等）を除く。）全てが対象となる。よって、線引き前の住宅を新たに取得した場合や線引き後に開発許可等を得て建築した住宅であっても自己用住宅であれば該当する。
- b 従前の敷地及び拡張後の敷地については、共に借地であっても差し支えない。
- c 自己用住宅には、専用住宅以外の店舗併用住宅等も含まれる。

② 開発区域

拡張しようとする土地は、従前の土地の隣接地であり、かつ、道路、水路等の地形・地物で分断されていないことが必要である。ただし、水路・認定外道路等については、付け替え等により位置を変更し、隣接地と一体的な利用が図れる場合は、この限りでない。

③ 予定建築物の用途

予定建築物の用途は、従前の用途と同一とする。よって、従前が「分家住宅」等属人性のある住宅であったものは、敷地拡張後も引き続き「分家住宅」等となり属人性は継続される。同様に、従前の用途が属人性のない「専用住宅」等であった場合は、引き続き属人性の無い「専用住宅」等となる。

※ 許可書の予定建築物には、従前の用途（「分家住宅」、「専用住宅」等）が記載されることとなる。

6 既存宅地の確認を受けた土地における住宅

（包括）

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 開発区域は、既存宅地の確認を受けた土地であること。
- (2) 予定建築物の用途は、専用住宅又は共同住宅であること。

（最終改正：平成 17（2005）年 4 月 1 日）

〔運用上の留意点〕

既存宅地確認制度は、平成 13（2001）年に廃止されたが、自己用の建築物に限り、5 年間の経過措置期間が設けられていた。本基準は、既に確認を受けた土地であれば、非自己用であっても、住宅の建築行為又は開発行為を行うことを認めるものである。

本基準の対象となる土地は、平成 12（2000）年の改正前の法第 43 条第 1 項第 6 号又は改正法附則第 6 条第 2 項の規定に基づき既存宅地の確認を受けた土地である。

また、本基準の対象となる予定建築物は、専用住宅（分譲を含む。）又は共同住宅（長屋住宅を含む。）であり、自己用・非自己用は問わない。

〔旧法第 43 条第 1 項第 6 号に基づく既存宅地制度〕

旧法第 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 2 号若しくは第 3 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第 29 条第 2 号若しくは第 3 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。

- (6) 次に掲げる要件に該当する土地において行う建築物の新築、改築又は用途の変更

イ 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 以上の建築物が連たんしている地域内に

存する土地であること。

- ロ 市街化調整区域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その区域が拡張された際すでに宅地であった土地であって、その旨の都道府県知事の確認を受けたものであること。

旧審査基準第 12 条 法第 43 条第 1 項第 6 号の規定による確認は、次の各号に該当する場合に行うものとする。

- (1) 確認を受けようとする土地の全部が市街化区域と市街化調整区域の境界線から 1 km 以内の区域にあること。
 - (2) 確認を受けようとする土地は、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 当該土地を含む 3 ha の区域内に 50 以上の建築物が存していること。
 - イ 建築物の敷地が 50m 以内（一か所に限り 60m 以内である場合を含む。）の間隔で 50 以上連続して存している地域内にあること。
 - (3) 確認を受けようとする土地は、市街化調整区域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その区域が拡張される前（以下「線引き前」という。）から現在に至るまで継続して宅地であることが次のいずれかに基づき確認できるものであること。
 - ア 線引き前から土地登記簿の地目が宅地であること。
 - イ 線引き前から固定資産課税台帳の評価が宅地であること。
 - ウ 線引き前に、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）、宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）、建築基準法等に基づく許認可を得ており、かつ、線引き前に宅地造成が完了していること。
 - エ 法第 34 条第 9 号の届出がなされており、かつ、線引き前に宅地造成が完了していること。
 - オ 公的機関により線引き前から宅地であったことが証明されること。
 - (4) 確認を受けようとする土地は、建築基準法第 42 条第 1 項又は第 2 項に規定されている道路（線引き後に位置指定を受けた道路を除く。）に面していること。
- 2 予定される建築物の用途、規模等については、周辺の土地利用の現況又は隣接し、若しくは近接する市街化区域の用途地域と整合が図られるものとする。

7 地区集会所等

（包括）

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 予定建築物の用途は、地区集会所等準公益的な施設であること。
- (2) 町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われるものであること。
- (3) レジャー的な施設等、地区集会所等以外の目的と併用されるものでないこと。

（最終改正：平成 17（2005）年 4 月 1 日）

【運用上の留意点】

市街化調整区域に居住する者の属する町内会等が使用するための集会所等の建築を認めるものである。

① 開発区域

開発区域は、できるだけ集落性のある土地を選定することとし、その面積は必要最小限のものとする。

② 建築物を建築した後の管理

当該建築物の建築後、その資産（不動産）が市町村や自治会に帰属される等、継続的に適正な管理が行われるものであること。

8 農家民宿

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 建築物を建築しようとする土地は、申請者が居住する住宅（申請者又は申請者の3親等以内の親族が所有するものに限る。）の敷地内であること。
- (2) 申請者は、農林漁業者であること。
- (3) 建築物は、旅館業法第2条第3項に規定する簡易宿所営業の用に供する建築物であって、申請者の居住する住宅と併用するものであること。
- (4) 簡易宿所営業の許可を受けるに当たって旅館業法施行規則第5条第1項第4号の適用を受けることが確実であり、客室の延床面積が33㎡未満であること。

（最終改正：令和2（2020）年4月1日）

〔運用上の留意点〕

農林漁業者が自宅の空き室等を利用し、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第2条第5項に規定する農林漁業体験民宿業として農家民宿を開設することを認めるものである。

① 建築物を建築しようとする土地

本基準は、申請者が居住する住宅の敷地内に限って許可するものであるので、原則として法第43条に基づく建築許可にのみ適用されるものである。（なお、法第29条の規定に基づき開発許可を得て建築された自己用住宅の敷地内の場合は、法第42条第1項ただし書の許可となり、当基準が準用される。）

② 自己用住宅との併用

農家民宿は、申請者が居住する住宅と用途上併用するものであることが要件であるため、一般には住宅と同一棟である場合に該当する。ただし、別棟の場合であっても、併用と認められるものであれば許可可能である。なお、本基準に基づく許可を得た後に、自己用住宅部分の機能を廃止し、簡易宿所等の単独用途にすることは認められない。

※ 許可の際の建築物の用途は、必ず併用住宅となる。

③ 旅館業法施行規則第5条第1項第4号の適用

旅館業法施行規則第5条第1項第4号の規定により「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に係る施設であって、農林漁業者又は農林漁業者以外の者（個人に限る。）がその居宅において営むもの」に該当する場合には、簡易宿所営業の面積要件（客室の延床面積33㎡（旅館業法第3条第1項の許可の申請に当たって宿泊者の数を10人未満とする場合には、3.3㎡に当該宿泊者の数を乗じて得た面積）以上）が緩和される。

農家民宿の設置に際して、旅館業法に基づく簡易宿所営業の許可が必要となるので、申請者は所管の健康福祉センターと許可の見込みについて、申請前に十分協議を行うとともに、旅館業法施行規則第5条第1項第4号の適用についても、十分協議を行うこと。

④ 使用者の変更の制限

本基準は、農林漁業者が自宅の空き室等を利用して農林漁業体験民宿業を営むことに着目して許可するものであるため、原則として許可を受けた者以外の者が使用することはできない。

9 都市農村交流施設

(包括※)

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 申請者は、農業者若しくはこれらの者の組織する団体（以下「農業者等」という。）又は市町（農業者等が管理運営するものに限る。）であること。
- (2) 事業内容は、農業者等が、原則として当該市街化調整区域において生産された農産物又はこれらを原材料として製造され、若しくは加工された物を直接販売等するものであること。
- (3) 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当するもの又はこれらを兼ねるもの（これらに附属する用途を含む。）であること。
 - ア 観光農園
 - イ 農産物直売所
 - ウ 農村レストラン
 - エ 農産物加工体験施設
- (4) 当該施設の立地について、当該市街化調整区域内の農村地域の活性化に資するものであり、かつ、その開発区域を管轄する市町の都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町長の意見が付されていること。
- (5) 開発区域は、前面道路にその周長の6分の1以上、又は10m以上接していること。この場合、当該道路は、袋路状でないこと。
- (6) 開発区域の面積は、上記(3)の予定建築物の用途が単独の場合にあっては1,000㎡以下、複数の場合にあっては5,000㎡以下とすること。ただし、農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律に基づき策定された事業計画（以下「農山漁村活性化計画」という。）によるものである場合は、この限りでない。
- (7) 予定建築物の延床面積は、上記(3)の予定建築物の用途が単独の場合にあっては200㎡以下、複数の場合にあっては500㎡以下とすること。ただし、農山漁村活性化計画によるものである場合は、この限りでない。

(制定：令和2（2020）年4月1日）

(包括※) 予定建築物の用途が単独のものに限る。

【運用上の留意点】

市街化調整区域内の農村地域の活性化を図るため、農業者等が当該市街化調整区域において生産した農産物等を用いて行う観光農園や農産物直売所等の都市農村交流施設を建築することを認めるものである。

① 申請者

本基準(1)の「農業者」は、個人である農業従事者のほか、法人（農業者が主たる構成員又は出資者となっている法人）も含まれる。

また、「これらの者の組織する団体」には、農業協同組合、集落営農組織等のほか、任意組織も含まれる。

開発区域の建築物等の所有者と都市農村交流施設の運営者が異なる場合であっても、所有者及び運営者がともに本基準(1)の申請者たる要件を満たしており、かつ、貸借契約等に基づき、継続的かつ適正に経営できることが確実に認められるものについては、所有者と運営者との連名の申請でもって許可の対象とすることができるものとする。なお、この場合は、自己の業務用とは認められないため、法第33条に基づく技術基準の適用及び許可申請手数料の額は、非自己用の建築物として取り扱うこととなる。

② 対象農産物

本基準(2)の「原則として当該市街化調整区域において生産された農産物又はこれらを原材料として製造され、若しくは加工された物」とは、当該市街化調整区域（基本的には申請地のある市町）内で生産されたもの（製造品（加工品）の場合は使用した原材料としての使用）が量的又は金額的に5割以上であることをいうものであること。

また、本基準(3)の複数の用途を兼ねる場合にあっては、その用途ごとに上記使用割合を満たしていること。

③ 予定建築物の定義（本基準(3)）

a 観光農園

農業者等が観光客等に、ほ場において自ら生産した農産物の収穫等の一部農作業を体験させ又は鑑賞させ代金を得る事業のための施設であって、具体的には次に掲げるものをいう。

- ・観光農園の受付
- ・休憩所（トイレを含む）
- ・更衣所

b 農産物直売所

農業者等が本基準(2)の農産物又は当該農産物を原材料として製造され、若しくは加工されたものを販売する施設をいう。

c 農村レストラン

農業者等が本基準(2)の農産物を原材料として調理して提供する施設をいう。

d 農産物加工体験施設

農業者等が観光客等に本基準(2)の農産物を原材料として製造若しくは加工する作業を体験させる施設をいう。

e これらに附属する用途

都市農村交流施設に附属して行われる小規模の加工（一次加工に留まらない）、販売、飲食コーナー、当該施設の管理事務所等をいう。なお、本基準(3)の用途に附属するものであるので、必要最小限の用途及び規模とすること。

また、附属として認められるか否かは当該施設の実態や附属用途の独立性等を考慮し判断する。

※ 許可の際の建築物の用途は「都市農村交流施設（農産物直売所、農村レストラン）」等、個別の用途も記載する。

※ 令和2（2020）年の改正前の提案基準「農産物直売所」で許可を受けた農産物直売所に新たに附属する用途を設けようとする場合にも、同様の考え方にに基づき判断するものとする。

④ 開発区域の規模

開発区域には、その用途に応じ必要な駐車場を確保することとし、それを踏まえた上で本基準(6)の面積を上限に必要最小限のものとすること。

⑤ 予定建築物の規模

予定建築物の規模にあっては本基準(7)の面積を上限に必要最小限のものとすること。

⑥ 農山漁村活性化計画

本基準(6)及び(7)の「農山漁村活性化計画」とは、単に活性化計画を策定するのみではなく、農山漁村振興交付金の交付対象計画として決定されることを要する。

また、地元市町が主体的に計画を進めるものについて認める趣旨であることから、活性化計画の主体に地元市町が参画しないものは認められない。

⑦ 添付書類

許可申請に当たっては、別紙（事業計画書様式）を添付することとする。

(事業計画書様式)

都市農村交流施設 事業計画書				
(注1) 申請人	住所			
	氏名			
(注2) 位置等	所在			
	地目		面積	
	周辺道路名		道路幅員	
(注3) 建築物	用 途	構造・階数等		延床面積
事業計画	(1) 営業内容 (注4)			
	(2) 資金計画			
	支出 (経費)		収入 (資金調達)	
	土地造成費 建 築 費 () 計		自 己 資 金 補 助 金 () 計 ※預金残高証明書、融資証明書等を添付すること。	
	(3) 収支計画 (月間売上高、純利益等について)			

○使用材料の割合について（年間計画）

1 観光農園

品目	体験内容	ほ場の所在地及び面積

2 農産物直売所、農村レストラン、農産物加工体験施設（注5）

(1) 当該市街化調整区域内で生産された農産物

使用する品目（主なもの）	仕入先（産地）	使用量	仕入金額
合計		①	②

(2) (1)の区域以外で生産された農産物

主な品目	主な仕入先（産地）	使用量	仕入金額
		③	④

(3) 当該市街化調整区域内で生産された農産物の使用割合

（量）①／（①＋③）×100	%⑤
（金額）②／（②＋④）×100	%⑥

⑤又は⑥が50%以上となること。

（注1）申請人が法人である場合は定款、団体等である場合は団体の概要及び構成員名簿等を添付すること。

申請人（申請人が団体の場合は構成員）が農業者であることがわかる書面を添付すること。

（注2）借地、借家の場合は、契約書等の写しを添付すること。

（注3）予定建築物が複数棟ある場合は、各欄において棟ごとの内容を記載し、延床面積は最後に合計を記載すること。

予定建築物の用途が複数ある場合は、全ての用途を記載すること。

（注4）予定建築物の用途が複数ある場合は、全体の施設概要を記載するとともに、用途ごとの内容を併せて具体的に記載すること。

（注5）予定建築物の用途が複数ある場合は、用途ごとに(1)～(3)欄を作成すること。

10 社寺仏閣及び納骨堂

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 市街化調整区域に居住する住民の日常の宗教的生活に必要な建築物の建築を目的としたものであること。
 - (2) 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当するもの（休憩施設、宿泊施設を除く。）であること。
 - ア 地域的性格の強い鎮守、社、地藏堂等の建築物
 - イ 宗教法人の行う儀式のための施設及びこれに付属する社務所、庫裏等の施設
 - (3) 当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布状況等に照らし、特に当該地に立地する合理的事情の存するものであること。
 - (4) 開発区域の面積及び予定建築物の規模は、宗教活動上の必要に照らし最小限のものであること。
- （最終改正：平成 17（2005）年 4 月 1 日）

〔運用上の留意点〕

市街化調整区域に居住する住民の日常の宗教的生活に必要な建築物を認めるものである。

① 立地の合理的事情（必要性）

原則として、当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設を対象とするものである。このため、信者名簿、信者分布図、これまでの活動内容等を基に、当該市街化調整区域に居住する信者を対象としたものかどうか、申請地への立地がやむを得ないかどうかを判断することになる。したがって、全国の信者を対象にした宗教施設や主として市街化区域に居住する信者を対象とする宗教施設は認められない。

② 開発区域の面積、建築物の規模及び構造等

当該施設は、当該市街化調整区域に居住する住民を対象とした施設であるから、信者数、宗教活動の内容・頻度等を考慮したうえで、敷地・建築物の規模は必要最小限の限定的なものに限られる。

また、本基準は、当該市街化調整区域という限定的な地域を対象としているため、宗教活動上直接的には必要であるとは判断できない宿泊施設・休憩施設や宗教的儀式を伴わない集会の用に供する施設は該当しない。

11 自己用住宅の敷地内における自己業務用建築物

（包括）

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 建築物を建築しようとする土地は、申請者が居住する住宅（申請者又は申請者の 3 親等以内の親族が所有するものに限る。）の敷地内であること。
- (2) 申請者は、市街化調整区域（建築物を建築しようとする土地を含む大字に限る。）に通算して 15 年以上居住している者であること。
- (3) 建築物は、次のいずれかに該当するものであって、申請者の居住する住宅と併用するものであること。
 - ア 建築基準法施行令第 130 条の 3 各号に該当する建築物
 - イ 騒音、振動、臭気等が周辺の環境等に著しい影響を及ぼすおそれのない作業所
- (4) 建築物は、申請者の自己の業務の用に供するものであること。
- (5) 建築物の延床面積は、50 ㎡以下であること。

（制定：平成 17（2005）年 4 月 1 日）

〔運用上の留意点〕

市街化調整区域内に長期間居住する（過去に居住していた者を含む。）者に対し、居住する住宅の敷地内において、申請者が自己の生計を立てるために小規模な事業を行うための住宅併用業務用建築物を認めるものである。

① 建築物を建築しようとする土地

本基準は、申請者が居住する住宅の敷地内に限って許可するものであるので、法第 42 条第 1 項ただし書又は法第 43 条に基づく建築許可等において適用されるものである。

② 自己用住宅

申請者が居住する住宅は、申請者又は申請者の 3 親等以内の親族が所有する住宅であれば、線引き前住宅等を購入して居住している場合や新たに法第 43 条の建築許可等を得て建築された住宅も該当する。なお、「提案基準 1 市街化調整区域内に長期居住する者のための住宅」等の許可基準に該当し、新たに自己居住用住宅を建築した場合は、当該住宅における居住実績が通算 15 年に満たなくても当該市街化調整区域の大字内に居住実績が 15 年以上あれば本基準に該当する。

③ 申請者の要件

- a 市街化調整区域に通算 15 年以上の居住実績がある者が対象である。なお、転居等により市街化調整区域内の複数の場所に居住していても差し支えないが、居住実績としてカウントできるのは、開発区域を含む大字内における居住期間に限られる。
- b 通算 15 年以上の居住実績は、住民票、戸籍附票等により確認するが、都市計画法上適法な住宅に限られる。
- c 「大字名」に代わって「町名」をとっている市町村においては、「大字」を「町」と読み替えて適用する。
- d 申請者は、自己業務用建築物を建築する者となるが、併用する自己用住宅の所有者が申請者と異なる場合は、自己用住宅の所有者との連名での申請となる。
- e 申請者（経営者）が法人の場合は原則として該当しないが、代表者が申請者の要件を満たし、かつ、実質的に個人企業と判断できる場合は法人の申請を認める。ただし、長期居住者である個人と法人の連名による申請とする。

なお、個人企業に該当するか否かの判断は、法人の資本金額や役員、出資者等から総合的に判断するものとする。

また、創業に当たり、業の許可が必要なものであって、法令等により最低限の事業規模が定められているもの、例えば、役員数や保有車両台数等の規定により多数の雇用者数が必要となるもの等については、個人企業の範囲とは認められないものとする。

④ 建築物の用途

- a 本基準(3)のアの「建築基準法施行令第 130 条の 3 各号に該当する建築物」とは、第一種低層住居専用地域内において住宅と兼用できる用途であり、該当する主な用途は以下のとおりである。なお、同条各号の規定では動力が制限されているが、本基準の適用の際には、動力の上限については審査しない。

ア 事務所

イ 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

ウ 理髪店、美容院、クリーニング取次店等のサービス業を営む店舗

エ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店等

オ 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋等

カ 学習塾、華道教室、囲碁教室等

キ 美術品等のアトリエ、工房

なお、上記のイ～カまでの具体的な用途等については、法第 34 条第 1 号の日用品店舗で認めら

れる用途等（第6章第1節の1のAの(2)《許可の対象となる店舗等の用途の例》参照）に準じて取扱うものとする。

b 本基準(3)のイの「騒音、振動、臭気等が周辺の環境等に著しい影響を及ぼすおそれのない作業所」は、原則として準工業地域内で建築することができる工場の用途が該当する。

c 許可後の予定建築物の用途変更については、aのア～キ及びbの相互の範囲を越えた用途変更は再度許可を要するものとして取り扱う。（事務所→日用品店舗：許可必要、日用品店舗→食堂：許可不要）

⑤ 自己用住宅との併用

自己業務用建築物は、申請者が居住する住宅と用途上併用するものであることが要件であるため、原則として住宅と同一棟である場合に該当する。ただし、別棟の場合であっても、併用と認められるものであれば許可可能である。なお、本基準に基づく許可を得た後に、自己用住宅部分の機能を廃止し、自己業務用建築物の単独用途にすることは認められない。

※ 許可の際の建築物の用途は、「事務所併用住宅」「店舗併用住宅」等、必ず併用住宅となる。

⑥ 既存建築物の用途変更

既存の建築物の一部を用途変更する場合（居室の1室を事務所にする場合等）についても、建築物を建築する場合と同様の取扱いとする。

⑦ 使用者の変更の制限

本基準は、申請者が市街化調整区域内において長年居住しているという実績に着目し、自己業務用建築物として許可するものであるため、原則として許可を受けた者以外の者が使用することはできない。

12 市街化調整区域内に長期居住する者のための小規模工場等

（包括）

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 開発区域を含んだ3ha（半径100mの円又は100m×100mの正方形を3ヶ連続させたもの。）内に、主たる建築物が20以上存していること。
- (2) 申請者は、市街化調整区域（開発区域を含む大字に限る。）に通算して15年以上居住している者（かつて居住していた者を含む。）であり、定年、退職等の事情により自己の生計を維持するために新規に事業を営むものであること。
- (3) 予定建築物の用途は、申請者の自己の業務の用に供する工場、事務所であって、騒音、振動、臭気等が周辺の環境等に著しい影響を及ぼすおそれのないものであること。
- (4) 開発区域の面積は、1,000㎡以下であること。

（最終改正：令和2（2020）年4月1日）

〔運用上の留意点〕

市街化調整区域内に長期間居住する（過去に居住していた者を含む。）者に対し、居住する集落内において、申請者が定年退職等の事情により、自己の生計を立てるために小規模な事業を新規に営むために必要な工場等を建築することを認めるものである。

① 開発区域

開発区域を含んだ3haの取り方は、申請地が3ha（半径100mの円又は100m×100mの正方形を3ヶ所連続させたもの）内に含まれていればよい（中心である必要はない）が、開発区域の全体が3ha

内に含まれることが必要である。また、100m×100mの正方形を3ヶ連続させる場合は、これを直列に配置する必要はなく、どのようなつなぎ方でも良い。

なお、20以上の建築物にカウントできる建築物は、主たる建築物のみであり、車庫、物置、その他の附属建築物は含まれない。また、主たる建築物の一部でも3ha内に存する場合には戸数に算入して差し支えない。

② 申請者の要件

- a 市街化調整区域に通算15年以上の居住実績がある者が対象である。なお、転居等により市街化調整区域の複数の場所に居住していても差し支えないが、居住実績としてカウントできるのは、開発区域を含む大字内における居住期間に限られる。
- b 通算15年以上の居住実績は、住民票、戸籍附票等により確認するが、都市計画法上適法な建築物での居住に限られる。
- c 「大字名」に代わって「町名」をとっている市町村においては、「大字」を「町」と読み替えて適用する。
- d 申請者（経営者）が法人の場合は原則として該当しないが、代表者が申請者の要件を満たし、かつ、実質的に個人企業と判断できる場合は法人の申請を認める。ただし、長期居住者である個人と法人の連名による申請とする。

なお、個人企業に該当するか否かの判断は、法人の資本金額や役員、出資者等から総合的に判断するものとする。

また、創業に当たり、業の許可が必要なものであって、法令等により最低限の事業規模が定められているもの、例えば、役員数や保有車両台数等の規定により多数の雇用者数が必要となるもの等については、個人企業の範囲とは認められないものとする。

③ 事業の要件

- a 本基準は、定年、退職等の理由により、自己の生計の維持が困難になる場合にのみ、継続して生計の維持を可能とするための事業に限り立地を認めるものであるため、予定建築物は自己の業務の用途に供するものに限られる。
- b 新規に事業を営むことの判断は、以下の例により行うものとする。
 - 現在事業所等に従事している者が退職し、独立して事業を営む場合
(前事業所の退職事情及び申請者の生活維持のための起業であることの確認が必要)
 - 従前会社等に勤務していた者が定年等により退職し、新たに事業を起こす場合
 - △ 以前別の場所で事業を営んでいた者が、事情により廃業した後に、申請地において新たに別の事業を起こす場合(従前の事業についての廃業の事実の確認、従前地において起業できない理由、さらには新たな事業との関連性がないこと等の確認が必要。)
 - × 現在別の場所で事業を営んでいるが、今般申請地に事業所を移転する場合

④ 建築物の用途

「騒音、振動、臭気が周辺の環境等に著しい影響を及ぼすおそれのない建築物」には、原則として準工業地域内で建築できる事業の用途が該当する。

ただし、当該事業を行うことにより、著しく大型車の交通量が増加し、周辺の環境に悪影響を及ぼすことが予想されるものについては慎重に取り扱うものとする。

⑤ 使用者の変更の制限

本基準は、申請者が市街化調整区域内において長年居住しているという実績に着目し、自己業務用建築物として許可するものであるため、原則として許可を受けた者以外の者が使用することはできない。

13 地域振興のための工場等

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

(1) 開発区域は、地域振興を図る必要があるものとして知事があらかじめ指定した市町村内であること。

(2) 申請に係る工場等が、次のすべての要件に該当すること。

ア 業種は原則として次のいずれかに該当するものであること。

医薬品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同附属装置製造業、電子応用装置製造業、電気計測器製造業、電子機器用・通信機器用部品製造業、医療用機械器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業等

イ 予定建築物の用途は、工場又は研究所（研究棟、管理棟、医療棟を含む。）であること。

ウ 事業内容自体が技術先端的なものであり、当該工場等の立地が地域振興に寄与するものであることについて、地元市町村の意見が付されていること。

(3) 開発区域の面積は5ha未満であること。

(4) 申請者は、開発行為についてあらかじめ開発区域を管轄する市町村と十分に協議し、その同意が得られているものであること。

(5) 次に掲げる地域、地区等が開発区域に含まれないこと。

ア 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域

イ 森林法に基づく保安林又は保安施設地区

ウ 自然公園法に基づく特別地域又は特別保護地区

エ 自然環境保全法に基づく原生自然環境保全地区

オ 都市緑地法に基づく特別緑地保全地区

(6) 当該指定市町村の市街化区域内に適地がないと認められ、かつ、次のいずれかに該当する等当該市街化調整区域内に立地することについて、相当の合理的な理由があること。

ア 開発区域周辺の労働力を必要とすること。

イ 清浄な空気・水、自然緑地等の優れた自然環境を必要とすること。

ウ 高速道路のインターチェンジ等に隣近接することが必要であること。

（最終改正：平成17（2005）年4月1日）

〔運用上の留意点〕

人口が減少し、かつ、産業が停滞している地域の振興を図るため、先端的な事業を行う工場又は研究所の建築を認めるものである。

① 指定市町村

本基準(1)の「知事があらかじめ指定した市町村」とは、次の市町村を指すものである。

a 足利市

b 栃木市（旧栃木市・旧藤岡町・旧都賀町・旧岩舟町）

c 佐野市（旧佐野市・旧田沼町・旧葛生町）

d 小山市

e 真岡市（旧二宮町）

f 下野市（旧石橋町、旧国分寺町）

g 野木町

h 高根沢町

合計 6市2町（指定当時 4市10町）

② 対象となる工場の要件

本基準(2)のウ「事業内容自体が技術先端的なものであること」については、統一的な基準を示すことは困難であるため、個別事案ごとに判断するものとする。

③ 開発区域に含まれない土地

本基準(5)の「次に掲げる地域、地区等が開発区域に含まれない」とは、本開発計画を理由に農用地区域等からの除外の手続きを行うものではなく、あらかじめ、農用地区域内農地等となっていない土地であることを要する。

④ 開発区域の選定

本基準(6)の「当該指定市町村の市街化区域内に適地がない」については、当該市町村内にある工業系用途地域に立地できる適地がないことを明らかにすることが必要である。

⑤ 土地利用計画

開発区域には、緩衝帯、排水施設及び広場等を適切に配置することにより、周辺環境等への配慮及び敷地全体の有効な土地利用が図れるよう計画されていることを要する。なお、駐車場については、敷地内において必要な台数が適切に配置されていることを原則とする。

14 大規模な流通業務施設

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

(1) 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当するものであること。

ア 貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち、同条第6項に規定する特別積合わせ貨物運送に該当しないものの用に供する施設であること。

イ 倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫であること。

ウ 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律第4条第1項の規定により認定を受けた認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設であって、上記(1)ア又はイに該当するものであること。

(2) 上記(1)ア又はイに該当する建築物にあつては、積載重量5 t以上の貨物自動車が一平均延べ20回以上発着すると地方運輸局長が認めたものであること。

(3) 開発区域は、次のいずれかに該当するものであること。

ア 四車線以上の国道、県道等の沿道に30m以上接した区域であること。この場合、一方向の主要幹線に至るまでの区間において四車線以上の道路として供用開始されていること。

イ 高速自動車国道のインターチェンジの一般道路への出入口又はインターチェンジの料金徴収所から500m以内（上記(1)ウに該当する建築物にあつては、5 km以内）の距離であつて、幅員9 m以上の国道、県道等に30m以上接した区域であること。この場合、当該区域から高速自動車国道のインターチェンジに至るまでの区間において幅員9 m以上が確保されていること。

(4) 当該区域に農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域内農地等保全すべき土地が含まれていないこと。

(5) 開発区域周辺の道路交通に支障を来さないよう道路管理者等との協議に基づき適切な措置が講じられていること。

（最終改正：令和2（2020）年4月1日）

〔運用上の留意点〕

四車線以上の国道、県道等の沿道又は高速自動車国道のインターチェンジ周辺に立地することがやむを得ないと認められる大規模な流通業務施設を認めるものである。

① 開発許可申請前の事前審査

本基準(1)に該当する施設を設置しようとする者は、開発許可申請前に、申請要件（貨物自動車運送事業法又は倉庫業法に基づく事業認可等の有無、施設の妥当性及び積載量5t以上の貨物自動車の発着回数等）を満たすことを確認するため、「市街化調整区域における大規模な流通業務施設の立地に係る事前審査事務取扱要領」に基づき事前審査を受けることとする。

そのため、あらかじめ、地方運輸局長と十分な調整を行っておくことが必要である。

② 開発区域

a 本基準(3)のアの「四車線以上の国道、県道等」とは、一方向の主要幹線に至るまでの区間において四車線以上の道路として供用開始されている道路をいうものであるが、平成19(2007)年4月改正前の基準において、暫定的に四車線未満で供用開始され、知事が指定した道路についても、本基準に該当するものとする。

b 本基準(3)のアの「主要幹線」とは、原則として、幅員9m以上の国道、県道等をいう。

c 本基準(3)の「30m以上接した区域」とは、5t以上の貨物自動車が、直接、四車線以上の国道、県道等（本基準(3)イに該当する場合は、幅員9m以上の道路）と円滑に通行ができるものとして、道路管理者が他の車両の通行等に支障を来さないと認めた開発区域（敷地）をいう。ただし、次のいずれかに該当する場合は「接した区域」とみなすものとする。

i 前面道路と開発区域の間に水路がある、いわゆる水路跨ぎの敷地であって、建築基準法第43条第2項第1号認定又は同項第2号許可及び水路管理者の占用（使用）許可を受け、かつ、車両の通行が容易な土地利用計画であり、道路管理者が他の車両の通行等に支障を来さないと認めた場合。

なお、この場合、接道（占用許可）部分を除く水路部分については、開発区域に含めない計画であっても許可の対象とする。

ii 高規格道路又は交差点等の陸橋であるため、直接、四車線以上の国道、県道等との通行ができない区域（敷地）であるが、当該道路の側道として供用されている道路に30m以上接し、5t以上の貨物自動車が、当該開発区域と円滑に通行ができるものであって、道路管理者が他の車両の通行等に支障を来さないと認めた場合。

iii 開発区域が、四車線以上の国道、県道等と30m以上接するものであるが、当該国道、県道等との接続が道路管理者もしくは警察との協議により認められないため5t以上の貨物自動車が直接通行できない区域（敷地）で、当該開発区域に接する他の9m以上の幅員を有する周辺道路を経由して、四車線以上の国道、県道等に容易にアクセスでき、当該周辺道路の道路管理者が他の車両の通行等に支障を来さないと認めた場合。

d インターチェンジの周辺に立地する場合は、当該インターチェンジの一般道路への出入口又はインターチェンジの料金徴収所から500m以内（本基準(1)のウに該当する建築物にあっては5km以内）の距離に開発区域の過半が存していなければならない。なお、インターチェンジの一般道路への出入口から開発区域までの距離を測る際の起点は、高速自動車国道への導入路・退出路（ノーズ）が一般道路と明確に分岐する箇所とする。

③ 開発区域に含まれない土地

「農用地区域内農地等保全すべき土地」とは、次のa～eを指すものであること。

a 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域

b 森林法に基づく保安林又は保安施設地区

c 自然公園法に基づく特別地域又は特別保護区

d 自然環境保全法に基づく原生自然観光保全地区

e 都市緑化法に基づく特別緑地保全地区

なお、「当該区域には、農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域内農地等保全すべき土地が含まれていない」とは、本開発計画を理由に農用地区域等からの除外の手続きを行うものではなく、あらかじめ、農用地区域内農地等となっていない土地であることを要する。

④ 使用者の変更の制限

本基準は、「積載重量 5 t 以上の貨物自動車が一平均延べ 20 回以上発着すると地方運輸局長が認めたもの」等を許可の要件としていることから、原則として許可を受けた者以外の者が使用することはできない。

したがって、過去に法第 29 条の開発許可を受けて建築された大規模流通業務施設の使用者の変更については、法第 42 条第 1 項ただし書許可を要することになるが、使用者が変更となる以外に当初許可の内容と全く変更の無いものについては、許可に当たっての審査会への協議は不要とする。

市街化調整区域における大規模な流通業務施設の立地に係る事前審査事務取扱要領

(目的)

第 1 条 この要領は、市街化調整区域において大規模な流通業務施設の設置を計画する者（以下「計画者」という。）が開発許可申請を行う際に、申請要件の確認を行うための事前協議の取扱いについて定めることにより、円滑な事務手続きを進めることを目的とする。

(定義)

第 2 条 この要領における大規模な流通業務施設とは、栃木県開発審査会運営規程第 4 条別表第 14 の(1)に規定する次の各号に掲げるものをいう。

- (1) 貨物自動車運送事業法第 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち、同条第 6 項に規定する特別積合わせ貨物運送に該当しないものの用に供する施設（以下「一般貨物自動車運送施設」という。）。
- (2) 倉庫業法第 2 条第 2 項に規定する倉庫業の用に供する同法第 2 条第 1 項に規定する倉庫（以下「倉庫」という。）。
- (3) 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（以下「物流総合効率化法」という。）第 4 条第 1 項の規定により認定を受けた認定総合効率化計画に記載された同法第 2 条第 3 号に規定する特定流通業務施設であって、上記(1)又は(2)に該当するもの（以下「特定流通業務施設」という。）。

(運輸局等との協議)

第 3 条 計画者は、県と事前協議をする前に、関東運輸局又は栃木運輸支局（以下「運輸局等」という。）等と十分協議を行うとともに、関係市町村とも調整を図るものとする。

(申請書の提出)

第 4 条 計画者は、次の各号に定める時期に、「大規模流通業務施設に関する事前審査申請書（別紙様式 1）」（以下「申請書」という。）を県に 2 部提出し、事前協議を行うものとする。

- (1) 一般貨物自動車運送施設及び倉庫については、計画者が運輸局等との事前協議が概ね終了したとき。
- (2) 特定流通業務施設については、計画者が運輸局と総合効率化計画の認定に係る事前協議が概ね終了したとき。

(申請書の添付書類)

第 5 条 申請書には、次の各号に定める資料を添付するものとする。

- (1) 位置図
- (2) 土地利用計画図
- (3) 排水施設計画図
- (4) 公図写し
- (5) 土地登記事項証明書（写しでも可）
- (6) 建築物平面図
- (7) 建築物立面図

（運輸局等への発着回数の照会）

第6条 県は、一般貨物自動車運送施設及び倉庫に係る申請書の提出があった際には、その内容について審査を行うものとする。当該施設の立地が都市計画法上支障がないと認められるものについて、積載量5 t以上の貨物自動車の発着回数が一日平均延べ20回以上あるか、運輸局等へ照会するものとする。

ただし、一般貨物自動車運送施設については、運輸局等から県に対し、都市計画法に係る照会通知が届いた後に照会するものとする。

（事前協議後の手続き）

第7条 県は、前条に基づく照会について、運輸局等から回答があった場合には、その結果について計画者あて文書にて通知するものとする。

- 2 前項の回答により認定が得られた場合には、計画者は、開発行為許可申請書を県に提出するものとする。

（運輸局等からの照会）

第8条 県は、特定流通業務施設に係る申請書の提出があった際には、その内容について審査を行うものとする。

- 2 総合効率化計画の認定にあたり、運輸局等から物流総合効率化法第4条第8項に基づく意見聴取があった場合には、前項の審査をもとに都市計画法上の扱いについて回答することとする。

（計画認定後の手続き）

第9条 特定流通業務施設の計画者は、運輸局から総合効率化計画を認定する旨の回答を受けた場合には、その写しを添えて、開発行為許可申請書を県に提出するものとする。

附 則

この要領は、平成23（2011）年4月1日から適用する。

附 則

この要領は、平成30（2018）年4月1日から適用する。

附 則

この要領は、令和3（2021）年4月1日から適用する。

別記様式 1

大規模流通業務施設に関する事前審査申請書

年 月 日

栃木県知事 様

申請者 住所

氏名

市街化調整区域における大規模流通業務施設に係る開発行為について、次のとおり事前審査を申請します。

1 開発行為の目的	ア 一般貨物自動車運送事業用施設 イ 倉庫業用施設 ウ 特定流通業務施設							
2 開発区域の所在地								
3 幹線道路等の名称								
4 開発区域の面積 (単位㎡)	地 目	宅地	田	畑	山林	雑種地	その他	合 計
	公簿面積							
	実測面積							
5 土地所有等の状況								
6 建築物の概要	用 途							
	延床面積							
	構 造							
7 土地利用計画	道 路	管理者等との協議						
	排水施設	雨水				放流先		
		雑排水 し尿				放流同意		
		消防水利						
8 法 32 条同意・協議								
9 関係法令	貨物自動車運送事業法 物流総合効率化法 森林法				倉庫業法 農地法 その他			
10 事業概要	(主な取扱貨物、主な取引先等)							

(添付書類) ①位置図 ②土地利用計画図 ③排水施設計画図 ④公図写し
 ⑤土地登記事項証明書 (写しでも可) ⑥建築物平面図 ⑦建築物立面図

15 工場等の敷地拡張

(包括※)

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 建替え等を行おうとする工場等が、次のいずれかに該当するものであること。ただし、建築基準法別表第二（ほ）項第2号及び第3号、（り）項第2号及び第3号の各号に掲げる建築物を除く。
 - ア 線引き前から存する既存工場等
 - イ 法第29条又は法第43条の許可（既存宅地の確認を含む。）を受け市街化調整区域内に建築された許可工場等（直近許可後5年以上経過したものに限る。）
 - ウ 地方公共団体等が開発した工業団地等内に建築された工場等
- (2) 工場等の建替え等に当たり、従前の敷地内で行えないことについてやむを得ない事由があること。
- (3) 予定建築物の用途は、従前の用途と同一のものであること。
- (4) 拡張しようとする土地は、原則として従前の敷地の隣接地で、かつ、従前の敷地と一体的な土地利用が図れるものであること。
- (5) 従前の敷地を含めた開発区域の面積は、従前の敷地面積の3倍以下、かつ、5ha未満であること。
- (6) 予定建築物の規模、構造及び設計等が、周辺環境に影響を及ぼさないものであること。
- (7) 工場等の敷地拡張が、地元市町村の産業振興に寄与するものであること。

(最終改正：平成31（2019）年4月1日)

(包括※) 開発面積が1,000㎡以下のものに限る。

〔運用上の留意点〕

工場等が建替え等を行うために敷地拡張を行うことを認めるものである。

① 対象工場等

本基準の許可対象となる「工場等」には、倉庫、事務所等も含まれる。

事業活動に伴って生じるやむを得ない事情による敷地拡張を認めるとの本基準の趣旨から、申請者については、一定期間以上工場等において事業活動を継続して行っていることを要する。

対象工場等には地方公共団体が開発した工業団地等に建築された工場等も含む。

② 拡張の理由

敷地を拡張するやむを得ない理由としては、以下のことが想定される。

- a 工場等の存する地区及び周辺の工業団地の不整備等により進出が困難なこと。
- b 市街化区域に進出することが困難または不適当な事情が存すること。
- c 公害防止、操業安全の確保、労働安全衛生法の遵守等他法令で必要とされている場合、または事業の効率化等のために施設の整備が必要とされること。
- d 労働力の確保の観点から、当該地域での拡張が必要とされること。

③ 拡張しようとする土地

拡張しようとする土地は、原則として従前の敷地の隣接地であること。ただし、拡張しようとする土地が従前の敷地と小規模な水路や道路で分断されている場合であっても、周辺の土地利用や交通量等を総合的に勘案し、実質的に一体的な土地利用が可能と判断されるものについては、当該基準に適合するものとして取り扱う。

④ 開発区域の面積

開発区域の面積は、従前の敷地と拡張しようとする土地を合わせた全体面積とする。

なお、本基準(1)のイの許可工場等の開発区域の面積については、当該場所に立地された直近許可時の面積を基準に3倍以下（5ha未満の範囲内）とする。

ただし、当初許可基準において上限面積があるものについては、当該基準を超えた拡張は認められない。

⑤ 土地利用計画

敷地拡張に伴い、緩衝帯、排水施設及び広場等を適切に配置することにより、周辺環境等への配慮及び敷地全体の有効な土地利用が図れるよう計画されていることを要する。なお、駐車場については、敷地内において必要な台数が適切に配置されていることを原則とする。

16 市街化区域内にある工場の隣接する市街化調整区域への敷地拡張

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

(1) 建替え等を行おうとする工場及びその敷地は、次のすべての要件に該当するものであること。

ア 市街化区域内の工業系の用途地域に工場敷地の全部（従前の敷地）が存すること。

イ 当該地において5年以上の操業実績がある工場であること。

(2) 工場の建替え等に当たり、市街化調整区域内に立地しても計画的な市街化を図る上で支障とならないものであること。

(3) 工場の建替え等に当たり、従前の敷地内で行えないことについてやむを得ない事由があること。

(4) 予定建築物の用途は、従前の用途と同一のものであること。

(5) 拡張しようとする土地は、原則として従前の敷地の隣接地（市街化調整区域内）で、かつ、従前の敷地と一体的な土地利用が図れるものであること。

(6) 従前の敷地を含めた開発区域の面積は、従前の敷地面積の2倍以下であること。

(7) 予定建築物の規模、構造及び設計等が、周辺環境に影響を及ぼさないものであること。

(8) 工場の敷地拡張が、地元市町村の産業振興に寄与するものであること。

（制定：平成21（2009）年4月1日）

〔運用上の留意点〕

本基準は、市街化区域に立地している企業（工場）が事業活動に伴い生じるやむを得ない事情により敷地拡張を行おうとする際、周辺の土地利用上、当該市街化区域内での敷地拡張等が困難な場合に、隣接する市街化調整区域への敷地拡張を認めるものである。

① 対象工場及びその敷地

本基準の許可対象となる工場とは、日本標準産業分類の大分類「Eー製造業」に係る工場をいう。

また、市街化区域内の工業系の用途地域（工業専用地域、工業地域又は準工業地域）に工場敷地の全部（従前の敷地）が存し、当該地において5年以上の操業実績がある工場であることを要する。

ここでいう「従前の敷地」とは、市街化区域内の工業系の用途地域にあり、土地の利用目的、物理的形状等からみて一体と認められる工場敷地で、都市計画法上適法なものをいう。

② 計画的な市街化

本基準(2)の「市街化調整区域内に立地しても計画的な市街化を図る上で支障とならないものであること」とは、例えば、将来的に市街化区域への編入が見込まれる場合、当該市町村の都市計画マスタープランに工業的な土地利用をする地域として位置づけられている場合、県又は市町村の交通施設や排水施設等の公共施設の整備計画に支障がない場合などをいう。

ただし、周辺の土地利用上、市街化区域内で敷地拡張等が可能な場合には、計画的な市街化を図る上で、当該市街化区域内での敷地拡張等を優先すべきであることから、本基準は適用されず、周辺の土地利用上、市街化区域内での敷地拡張等が困難な場合（当該工場敷地の隣接地が既に他社の工場等の敷地となっているなど）に限られる。

③ 拡張の理由

敷地を拡張するやむを得ない理由としては、公害防止、操業安全の確保、労働安全衛生法の遵守等他法令で必要とされる場合又は事業の効率化等のため施設の整備が必要である場合等が該当するものである。

④ 拡張しようとする土地

拡張しようとする土地は、原則として従前の敷地の隣接地であること。ただし、拡張しようとする土地が従前の敷地と小規模な水路、道路、緩衝帯で分断されている場合であっても、当該水路、道路、緩衝帯を付け替えられる場合や、実態として一体的な土地利用が可能な場合については、当該基準に適合するものとして取り扱う。この場合の開発区域については、従前の敷地を含めた全体区域となり、一体的な土地利用が図られているものであること。

⑤ 開発区域の面積

従前の敷地を含めた開発区域の面積は、従前の敷地の面積の2倍以下とするものである。

⑥ 土地利用計画

敷地拡張に際して既存の工場の緩衝帯、排水施設及び広場等を適切に利用することにより、周辺環境への配慮及び敷地全体の有効な土地利用が図れるよう計画されていることを要する。なお、駐車場については、敷地内において必要な台数が適切に配置されていることを原則とする。

17 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築することがやむを得ないと認められる研究施設であること。

（制定：昭和46（1971）年11月26日）

【運用上の留意点】

本基準は、研究対象が市街化調整区域に存在し、あるいは、当該市街化調整区域における特別な自然条件等を必要とするような研究を行うため、当該市街化調整区域でなければ研究の成果が得られないような場合に、市街化調整区域での研究施設の建築を認めるものである。

18 従業員住宅

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 既存事業所等において業務に従事する者のための住宅、寮等の建築を目的としたものであること。
- (2) 予定建築物の規模が、事業所の就業人数に比して過大なものでないこと。
- (3) 予定建築物を建築しようとする者が事業主であること。
- (4) 開発区域が著しく離れていないものであること。ただし、法第 34 条第 14 号又は令第 36 条第 1 項第 3 号ホの許可を受けて建築された事業所等にあつては、当該事業所の敷地と一体的な土地であるか、又は隣接する既存集落に隣接近接する土地であること。
- (5) 当該市街化調整区域に建築することについて、やむを得ない事由があること。

(最終改正：令和 2（2020）年 4 月 1 日)

〔運用上の留意点〕

本基準は、市街化調整区域にある既存事業所等において業務に従事する者のための住宅、寮等について、既存事業所の敷地内もしくは隣接する既存集落内等に建築することを認めるものである。

19 小規模管理施設

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 建築物は、駐車場、資材置き場等建築物の建築を主たる目的としない土地利用を適正に行うために最低限必要な管理施設であること。
- (2) 建築物の延床面積の合計は、30 m²以下であること。
- (3) 管理施設を建築することについて、やむを得ない事由があること。

(最終改正：平成 17（2005）年 4 月 1 日)

〔運用上の留意点〕

本基準は、建築物を主たる目的としない土地利用を行うための最低限必要な管理施設である建築物の建築を認めるものである。

① 被管理施設の要件

露天の駐車場、資材置場等建築物の建築を主たる目的としない土地（以下「被管理施設」という。）の利用を行うための必要最小限の管理施設を対象とするものである。

② 管理施設の必要性

関係他法令において、管理施設の設置が義務づけられている等、管理施設を設置しなければならぬやむを得ない事由が必要である。また、被管理施設の規模、内容等から判断して、必要最小限の建築物の敷地、規模、構造とする。

なお、管理施設という性格上、作業所、営業所、店舗等としての使用は認められない。また、管理人等が緊急時に宿直できる程度のものを除き、宿泊施設の設置も認められない。

③ その他

被管理施設の面積に関する下限はないが、防犯や管理等の管理施設を必要とする一定以上の規模が前提となる。このため、被管理施設全体の土地利用等も勘案しながら、管理施設の必要性を判断する

必要があることから、申請に当たっては、被管理施設全体を含めた土地利用計画の提出を求めるものとする。

20 レクリエーション施設等

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 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の建築を目的としたものであること。
- (2) 予定建築物の用途が次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 自然休養村整備事業を推進するに当たって、必要最小限不可欠な施設である建築物
 - イ キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって、地域における土地利用上支障がないと認められるものの管理上又は利用上必要最小限不可欠な施設である建築物
 - ウ 第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して、当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物
 - エ 第二種特定工作物に該当しない1 ha 未満の運動・レジャー施設に管理上又は利用増進上併設される最小限不可欠な施設である建築物

(最終改正：平成 17 (2005) 年 4 月 1 日)

【運用上の留意点】

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の建築を認めるものである。

① 予定建築物の用途

- a 面積にかかわらず第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設に係る管理施設等〔本基準(2)のイ〕

造成を伴わないキャンプ場、スキー場等は、その面積にかかわらず第二種特定工作物に該当しない。そのため、これらの管理上又は利用上必要な施設を市街化調整区域に立地するためには、法第 29 条又は法第 43 条の許可が必要となる。

- b 第二種特定工作物の敷地内に建築する宿泊施設〔本基準(2)のウ〕

第二種特定工作物の場合、必要最小限の管理施設はその附属施設として認められ、本体の許可のみで立地することが可能であるが、宿泊施設については附属施設とは認められないため、別途許可が必要になる。

本基準については、第二種特定工作物の利用目的及び利用者の属性から宿泊施設が不可欠であり、かつ、市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であることが許可の最低条件となるが、本県においては、従来から宿泊施設は原則として認めていない。

- c 1 ha 未満の運動・レジャー施設に係る管理施設等〔本基準(2)のエ〕

第二種特定工作物は、面積 1 ha 以上の運動・レジャー施設が該当するため、1 ha 未満のものは第二種特定工作物に当たらない。

このため、本基準は、第二種特定工作物に該当すれば別途許可の必要がない管理施設等運動・レジャー施設（墓園を含む。）の運営に必要な最小限の附属施設についても、市街化調整区域においては、法第 43 条に基づく建築等の制限がかかるため、許可により建築を認める趣旨である。ただ

し、附属施設として、運営に直接必要と認められない宿泊施設、店舗、従業員寮、託児所等の建築物は許可の対象とならない。

21 介護付き有料老人ホーム

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当するものであって、県福祉部局及び住宅部局との十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が確実と判断されるものであること。
 - ア 老人福祉法第 29 条第 1 項に基づく届出が必要な有料老人ホームであって、当該施設の設置及び運営について「栃木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するもの。
 - イ 高齢者の居住の安定確保に関する法律第 5 条第 1 項の規定に基づく登録が見込まれるサービス付き高齢者向け住宅（状況把握及び生活相談サービスのみを行うものを除く。）であって、同法第 23 条の規定により老人福祉法第 29 条第 1 項から第 3 項までの規定が適用されないもの。
- (2) 当該施設は、介護保険法第 70 条第 1 項に基づく特定施設入居者生活介護事業所又は同法第 78 条の 2 第 1 項に基づく地域密着型特定施設入居者生活介護事業所の指定を受ける見込みのある(1)ア又はイに該当する施設であること。
- (3) 居住の権利形態は、利用権方式又は賃貸方式のものであること。
- (4) 当該施設の機能、運営上の観点から、市街化調整区域に立地することがやむを得ないものであること。
- (5) 開発区域は、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 50 以上の建築物の敷地が 50m 以内（1 か所に限り 60m 以内でも可）の間隔で存している地域内であること。
 - イ 開発区域を含んだ 3 ha（半径 100m の円又は 100m×100m の正方形を 3 ヶ連続させたもの。）内に、主たる建築物が 20 以上存していること。
- (6) 開発区域の面積は、必要最小限なものであること。
- (7) 当該区域に農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域内農地等保全すべき土地が含まれていないこと。
- (8) 当該施設の立地につき、その開発区域を管轄する市町村の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町村長から承認を受けたものであること。

（最終改正：令和 2（2020）年 4 月 1 日）

〔運用上の留意点〕

市街化調整区域において、介護付き有料老人ホームを建築することを認めるものである。

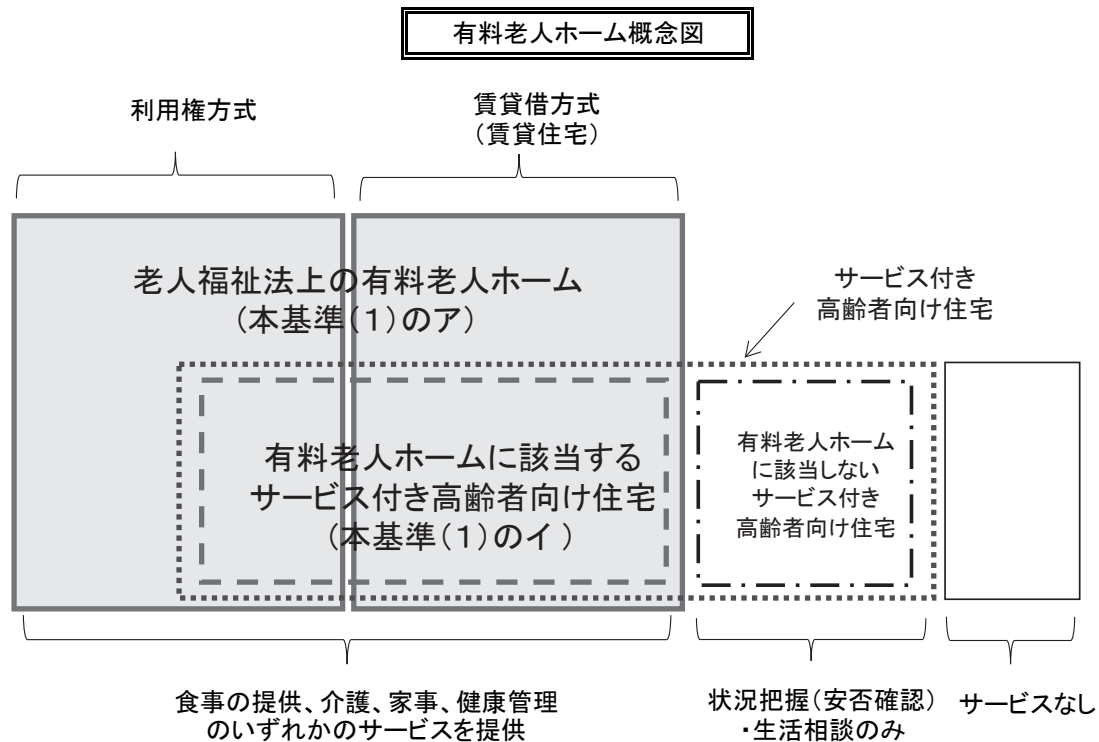
① 予定建築物の用途

許可の対象となる「介護付き有料老人ホーム」とは、介護保険法第 70 条第 1 項に基づく特定施設入居者生活介護事業所又は同法第 78 条の 2 第 1 項に基づく地域密着型特定施設入居者生活介護事業所の指定を受ける見込みのある「有料老人ホーム（本基準(1)に該当するもの）」である。

本基準(1)のとおり「有料老人ホーム」に該当するものが二つあるのは、平成 23（2011）年 4 月の高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「高齢者住まい法」という。）の改正（平成 23 年 10 月 20 日施行）により、従来から許可対象としていた本基準(1)のアの「有料老人ホーム」に加え、(1)の

イの「サービス付き高齢者向け住宅（状況把握及び生活相談サービスのみを行うものを除く。）」についても「有料老人ホーム」に該当することとなったためである。

なお、状況把握（安否確認）サービス、生活相談サービスのみを行うサービス付き高齢者向け住宅は、老人福祉法上の有料老人ホームに当たらないので、許可対象とならないことに留意する。



〔高齢者住まい法第23条〕

サービス付き高齢者向け住宅の登録をしている有料老人ホームの設置者については、老人福祉法における以下の規定は適用しない。

- 有料老人ホームを設置しようとする場合の事業内容の届出(老人福祉法第29条第1項)
- 有料老人ホームの届出内容の変更、事業の廃止・休止の届出(同法第2項・第3項)

② 開発許可申請前の事前調整

本基準の適用に当たっては、本基準(1)に規定する施設が、確実に設置・運営される見込みがあることが必要であることから、開発許可申請前に、当該施設を設置する市町村及び県関係部局と十分に調整を行うものとする。

a 本基準(1)のア

「栃木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する」とは、開発許可申請前に、「栃木県有料老人ホーム設置運営指導要綱」に基づく事前協議が終了したものであることをいい、当該施設を設置しようとする者は、県福祉部局と当該要綱に基づく事前協議を行うことが必要である。

なお、開発許可申請に当たっては、県福祉部局から交付された「有料老人ホーム設置計画事前協議済書」の写しを申請書に添付することとする。

b 本基準(1)のイ

「高齢者住まい法第5条第1項の規定に基づく登録が見込まれる」とは、県住宅部局及び福祉部

局との事前相談が終了したものであることをいい、当該施設を設置しようとする者（以下「設置予定者」という。）は、県福祉部局及び住宅部局と、当該施設の登録見込みについて事前相談を行うことが必要である。

なお、設置予定者は、当該事前相談がおおむね終了した時期に、別添「介護付き有料老人ホームに関する事前審査申請書（別紙様式）」を県都市政策課に２部提出し、開発許可申請について事前審査を受けるものとする。（開発許可申請書の提出時期については、設置予定者に対し別途連絡する。）

c 本基準(2)（a及びb共通）

「介護保険法第70条第1項に基づく特定施設入居者生活介護事業所又は同法第78条の2第1項に基づく地域密着型特定施設入居者生活介護事業所の指定を受ける見込みのある」とは、市町村が行う当該事業所の運営を行う事業者の公募により選定されることが必要である。

なお、開発許可申請に当たっては、当該公募の選定結果を示した通知の写しを申請書に添付することとする。

③ 申請者の要件

申請者は、原則として自己の業務用として介護付き有料老人ホームを開設（経営）するものである。

ただし、建築物等の所有者と開設者（経営者）が異なる場合であっても、建築物等の貸借契約に基づき、継続的かつ適正に運営ができることが確実と認められるものについては、許可の対象とすることができるものとする。

なお、この場合は、自己の業務用とは認められないため、法第33条に基づく技術基準の適用及び許可申請手数料の額は、非自己用の建築物として取り扱うこととなる。

④ 居住の権利形態

老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームの居住形態は、「利用権方式」、「建物賃貸借方式」、「終身建物賃貸借方式」に限られることから、これら以外の居住の権利形態を採用するものは許可の対象とならない。

⑤ 市街化調整区域に立地することがやむを得ない理由

当該施設が市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要があることや、当該市街化調整区域の住民を主に入居対象とするような場合が考えられるが、施設の機能、運用上の観点から、個別に総合的に判断するものであること。

⑥ 開発区域の位置

a 利用者の利便性を考慮し、集落性のある場所を選定すること。

b 本基準(5)における建築物には、車庫、物置その他の附属建築物は含まれないが、工場、学校等住宅以外の建築物を除外するものではない。（建築物の数はあくまでも「敷地」単位で数えることとなる。）

⑦ 開発区域の規模及び敷地の形状

a 開発区域の規模については、福祉部局・住宅部局との調整の上、必要最小限の面積とすること。

b 開発区域は、原則として旗竿の形状としないこと。

⑧ 開発区域から除外すべき土地

「農用地区域内農地等保全すべき土地」とは、次のa～eを指すものであること。

a 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域

b 森林法に基づく保安林又は保安施設地区

c 自然公園法に基づく特別地域又は特別保護区

d 自然環境保全法に基づく原生自然観光保全地区

e 都市緑化法に基づく特別緑地保全地区

なお、本基準(7)の「当該区域に農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域内農地等保全

すべき土地が含まれていない」とは、本開発計画を理由に農用地区域等からの除外の手続きを行うものではなく、あらかじめ、農用地区域内農地等となっていない土地であることを要する。

⑨ 市町村長の承認の確認

本基準(8)の「その開発区域を管轄する市町村の福祉施策、都市計画の観点から支障がないこと」の確認については、開発審査会に付議する前に、②cの「当該公募の選定結果を示した通知」とは別に、開発許可権者が当該市町村に対し照会を行うものとする。

⑩ 添付書類

開発許可申請に当たっては、栃木県開発許可等審査基準第6条第1項第2号に規定する事業計画書(別記様式)を添付することとする。

その場合、「法第34条第1号該当の建築物に関する計画書」を「介護付き有料老人ホームに関する計画書」と書き換えること。また、非自己用の建築物となる場合には、左上の「申請人」欄を「開設者(経営者)」欄と読み替えて、開設者(経営者)が作成するものとし、右下には、申請人と開設者(経営者)の両者が連名で証明するものとする。

⑪ 開発許可後の手続き

本基準により許可を受けた場合には、建築基準法第6条第1項に基づく確認済証の交付を受けた段階で、本基準(1)のアに該当するものにあつては「届出」、同イに該当するものにあつては「登録」の手続きを必ず行うものとする。(手続きは、工事完了届を提出する前に完了していること。)

(別記様式)

介護付き有料老人ホームに関する事前審査申請書

年 月 日

栃木県知事

様

申請者 所在地

名 称

市街化調整区域における介護付き有料老人ホームに係る開発（建築）行為について、次のとおり事前審査を申請します。

1 開発行為の目的	有料老人ホーム（提案基準 21 の（1）のイに該当するもの）							
2 開発区域の所在地								
3 幹線道路等の名称								
4 開発区域の面積 (単位㎡)	地 目	宅地	田	畑	山林	雑種地	その他	合 計
	公簿面積							
	実測面積							
5 土地所有等の状況								
6 建築物の概要	用 途							
	構 造							
7 土地利用計画	道 路	管 理 者 等 との協議						
	排水施設	雨水				放流先		
		雑排水 し尿				放流同意		
	消防水利							
8 法 32 条同意・協議								
9 関係法令	①特定施設入居者生活介護事業所の指定見込みの状況							
	②農地法							
	③森林法							
	④その他							
10 事業概要								

(添付書類) ①位置図 ②土地利用計画図 ③排水施設計画図 ④公図写し

⑤土地登記事項証明書（写しでも可） ⑥建築物平面図 ⑦建築物立面図

22 介護老人保健施設

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 予定建築物の用途は、介護保険法第8条第28項に規定する介護老人保健施設であって、県福祉部局によって、開設が確実に許可される見込みのあるものであること。
- (2) 予定建築物の規模は、各地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模のものであること。
- (3) 当該施設の機能、運営上の観点から総合的に判断して市街化調整区域に立地することがやむを得ないものであること。
- (4) 開発区域は、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 50以上の建築物の敷地が50m以内（1か所に限り60m以内でも可）の間隔で存している地域内であること。
 - イ 開発区域を含んだ3ha（半径100mの円又は100m×100mの正方形を3ヶ連続させたもの。）内に、主たる建築物が20以上存していること。
- (5) 当該区域に農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域内農地等保全すべき土地が含まれていないこと。
- (6) 当該施設の立地につき、その開発区域を管轄する市町村の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町村長から承認を受けたものであること。

（最終改正：令和2（2020）年4月1日）

〔運用上の留意点〕

市街化調整区域において、介護老人保健施設を建築することを認めるものである。

① 予定建築物の用途

本基準(1)において、「開設が確実に許可される見込みのあるもの」とは、県福祉部局及び当該施設を設置する市町村との事前協議が終了したものであること。

なお、介護老人保健施設のうち社会福祉法第2条第3項に規定する第二種社会福祉事業の用に供せられるものについては、法第34条第1号による許可の対象となるものであること。

※社会福祉法第2条第3項第10号：生計困難者に対して、無料又は低額な費用で介護保険法（平成9年法律第123号）に規定する介護老人保健施設又は介護医療院を利用させる事業

② 開発許可申請前の事前調整

本基準の適用に当たっては、当該施設が確実に設置・運営される見込みがあることが必要であることから、当該施設を設置しようとする者（以下「設置予定者」という。）は、開発許可申請前に、県福祉部局及び当該施設を設置する市町村と十分な調整を行っておくことが必要である。

なお、設置予定者は、当該事前協議がおおむね終了した時期に、別添「介護老人保健施設に関する事前審査申請書（別紙様式）」を県都市政策課に2部提出し、開発許可申請について事前審査を受けるものとする。（開発許可申請書の提出時期については、設置予定者に対し別途連絡する。）

③ 申請者の要件

申請者は、原則として自己の業務用として介護老人保健施設を開設（経営）するものである。

ただし、建築物等の所有者と開設者（経営者）が異なる場合であっても、建築物等の貸借契約に基づき、継続的かつ適正に運営ができることが確実に認められるものについては、許可の対象とすることができるものとする。

なお、この場合は、自己の業務用とは認められないため、法第33条に基づく技術基準の適用及び許

可申請手数料の額は、非自己用の建築物として取り扱うこととなる。

④ 市街化調整区域に立地することがやむを得ない理由

当該施設が市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要があることや、当該市街化調整区域の住民を主に入居対象とするような場合が考えられるが、施設の機能、運用上の観点から、個別に総合的に判断するものであること。

⑤ 開発区域の位置

本基準(4)における建築物には、車庫、物置その他の附属建築物は含まれないが、工場、学校等住宅以外の建築物を除外するものではない。(建築物の数はあくまでも「敷地」単位で数えることとなる。)

⑥ 開発区域の規模及び敷地の形状

- a 開発区域の規模については、福祉部局と調整の上、必要最小限の面積とすること。
- b 開発区域は、原則として旗竿の形状とはしないこと。

⑦ 開発区域から除外すべき土地

「農用地区域内農地等保全すべき土地」とは、次の a ～ e を指すものであること。

- a 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域
- b 森林法に基づく保安林又は保安施設地区
- c 自然公園法に基づく特別地域又は特別保護区
- d 自然環境保全法に基づく原生自然観光保全地区
- e 都市緑化法に基づく特別緑地保全地区

なお、「当該区域に農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域内農地等保全すべき土地が含まれていない」とは、本開発計画を理由に農用地区域等からの除外の手続きを行うものではなく、あらかじめ、農用地区域内農地等となっていない土地であることを要する。

⑧ 市町村長の承認の確認

本基準(6)の「その開発区域を管轄する市町村の福祉施策、都市計画の観点から支障がないこと」の確認については、開発審査会に付議する前に、開発許可権者が当該市町村に対し照会を行うものとする。

⑨ 添付書類

開発許可申請に当たっては、栃木県開発許可等審査基準第6条第1項第2号に規定する事業計画書(別記様式)を添付することとする。

その場合、「法第34条第1号該当の建築物に関する計画書」を「介護老人保健施設に関する計画書」と書き換えること。また、非自己用の建築物となる場合には、左上の「申請人」欄を「開設者(経営者)」欄と読み替えて、開設者(経営者)が作成するものとし、右下には、申請人と開設者(経営者)の両者が連名で証明するものとする。

(別記様式)

介護老人保健施設に関する事前審査申請書

年 月 日

栃木県知事

様

申請者 所在地

名 称

市街化調整区域における介護老人保健施設に係る開発（建築）行為について、次のとおり事前審査を申請します。

1 開発行為 の目的	介護老人保健施設							
2 開発区域 の所在地								
3 幹線道路 等の名称								
4 開発区域 の面積 (単位㎡)	地 目	宅地	田	畑	山林	雑種地	その他	合 計
	公簿面積							
	実測面積							
5 土地所有 等の状況								
6 建築物の 概要	用 途							
	構 造							
7 土地利用 計画	道 路	管理者等 との協議						
	排水施設	雨水				放流先		
		雑排水 し尿				放流同意		
	消防水利							
8 法 32 条同 意・協議								
9 関係法令	①農地法							
	②森林法							
	③その他							
10 事業概要								

(添付書類) ①位置図 ②土地利用計画図 ③排水施設計画図 ④公図写し

⑤土地登記事項証明書（写しでも可） ⑥建築物平面図 ⑦建築物立面図

23 調剤薬局

(包括)

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 予定建築物の用途は、主として、医師の処方せんに基づき医療用医薬品を調剤する薬局であって、医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律第4条第1項の規定に基づく開設許可が確実と認められるものであること。
- (2) 健康保険法第65条の規定に基づく保険薬局の指定が確実と認められるものであること。
- (3) 開発区域は、前面道路にその周長の6分の1以上、又は10m以上接していること。この場合、当該道路は、袋路状でないこと。
- (4) 開発区域の面積は、500 m²以下であること。ただし、駐車場の確保等特に必要と認められる場合にあっては、1,000 m²を上限とする。
- (5) 予定建築物の延床面積は、200 m²以下であること。

(最終改正：令和2(2020)年4月1日)

【運用上の留意点】

主として、医師の処方せんに基づき医療用医薬品を調剤する薬局を認めるものである。

① 事業内容

- a 許可の対象となる薬局は、医師の処方せんに基づき薬剤師が医療用医薬品を調剤し、販売又は授与する薬局である。したがって、一般用医薬品及び医療用品を小売りする薬局は対象外であるが、独立したスペースを有さず、当該薬局の一角に棚等を設けて付随的に販売する場合はこの限りでない。
- b 申請者については、個人、法人を問わないが、医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律に基づく薬局開設許可申請者とは同一であること。

② 建築物の規模等

建築物は1棟で、原則として平屋建てとする。また、薬局の附属施設として事務所、便所、更衣室等が想定されるが、当該薬局の規模、構造を考慮し、その維持管理のために必要最小限の規模とする。

③ 調剤薬局の同一敷地内に建築される診療所との取扱い

本号の基準による調剤薬局と同一敷地内に法第34条第1号の基準による診療所を建築する場合は、一の許可で差し支えないものとするが、調剤薬局に係る基準と診療所に係る基準のそれぞれが適用されることになる。

④ その他

開発許可申請に当たっては、あらかじめ、保健所（県健康福祉センター）及び関東信越厚生局栃木事務所と事前協議を行うことが必要である。

24 土地区画整理事業の施行区域内における開発行為

土地区画整理事業の施行された土地の区域内における開発行為であること。

(制定：昭和 46 (1971) 年 11 月 26 日)

〔運用上の留意点〕

市街化調整区域における土地区画整理事業の施行区域内において、新たに区画形質の変更を行い、建築物を建築すること等を認めるものである。

なお、予定建築物の用途は、原則として土地区画整理事業の事業計画において定められた土地の利用目的や周辺の土地利用に適合するものとする。

25 収用対象事業の施行に伴う建築物

(包括※)

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 申請者が所有する建築物が収用対象事業の施行により移転又は除去しなければならないと起業者が判断した場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物のためのものであること。
- (2) 開発区域は、既存の建築物の存する土地と同一の市町村内又は隣接する市町村内にあること。
- (3) 予定建築物の用途は、従前と同一であること。
- (4) 開発区域の面積は、従前とほぼ同一であること（従前の 1.5 倍を上限とする。ただし、予定建築物の用途が自己用住宅の場合であって、開発区域の面積が 500 m²に満たない場合は 500 m²を上限とする。）
- (5) 予定建築物の延床面積は、従前とほぼ同一であること（従前の 1.5 倍を上限とする。）。ただし、予定建築物の用途が自己用住宅である場合はこの限りでない。
- (6) 予定建築物は、既存の建築物の移転又は除去を承諾した日から 1 年以内に建築されるものであること。
- (7) 都市計画法上適法な建築物の移転であること。

(最終改正：平成 17 (2005) 年 4 月 1 日)

(包括※) 予定建築物の用途が専用住宅又は専用住宅以外であって開発区域が 1,000 m²以下のものに限る。

〔運用上の留意点〕

建築物が収用対象事業の施行により収用移転又は除去しなければならないと起業者が判断した場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物を認めるものである。

① 許可の対象建築物

- a 許可の対象となる建築物は、原則として土地収用法第 3 条に規定する事業の施行により、「構外移転」が必要となるものであって、起業者が発行した収用対象事業に伴う物件移転等補償証明書の中の移転補償工法が、構外再築等既存の敷地の中では処理できない旨の証明が出ていることが条件となる。

この場合、申請者は、当該建築物の所有者となるため、借家人は該当しないが、借地であっても建築物の所有権を有していれば該当する。

なお、上記内容の証明が出ている場合であっても、市街化調整区域に移転せざるを得ない合理的理由がなければ、本基準は適用されない。

- b 対象となる建築物のうち、当初の立地の際、都市計画法上何らかの違法がある建築物は、都市計画法上当該地に存することができないものであり、許可の対象とすることはできない。

② 開発区域（移転先）

移転先は、収用対象事業の施行により移転又は除去しなければならない建築物の存する土地と同一の市町村内又は隣接する市町村内の土地であり、建築物の用途、規模等を勘案し、周辺の土地利用及び環境の保全上支障がない土地でなければならない。

③ 予定建築物の用途

予定建築物の用途は、従前の用途と同一とする。よって、従前が「分家住宅」等属人性のある住宅であったものは、移転後も引き続き「分家住宅」等となり属人性は継続される。同様に、従前の用途が属人性のない「専用住宅」等であった場合は、引き続き属人性の無い「専用住宅」等となる。

※ 許可書の予定建築物には、従前の用途（「分家住宅」、「専用住宅」等）が記載されることとなる。

④ 開発面積及び延床面積

移転後の開発面積及び建築物の延床面積は、従前とほぼ同一であることを原則とするが、必要と認められる場合には 1.5 倍を上限とする。ただし、許可基準において開発面積または延床面積に上限が設けられているもの（法第 34 条第 1 号該当の店舗等）については、当該上限規模の範囲内での移転を原則とする。

⑤ 移転の時期

本基準によって、市街化調整区域へ移転する場合には、起業者が発行した収用対象事業に伴う物件移転等補償証明書中「補償契約年月日」の日から 1 年以内に建築工事に着手されなければならない。

⑥ 事前調整

本基準の適用にあたっては、敷地の位置、形状及び面積並びに予定建築物の用途、規模及び構造に制限があるため、用地交渉等の段階で許可権者と十分な事前調整が必要となる。

26 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域等に存する建築物の移転

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 市街化調整区域に存する建築物が次の理由により移転するものであること。

ア がけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転

イ 地すべり等防止法第 24 条第 1 項の規定による勧告に応じた関連事業計画に基づく移転

ウ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 26 条第 1 項の勧告に基づく移転

エ 建築基準法第 10 条の命令に基づく移転

オ その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づくアからエまでと同等と認められる移転

- (2) 予定建築物の用途は、従前と同一であること。

- (3) 開発区域の面積は、従前とほぼ同一であること（従前の 1.5 倍を上限とする。ただし、予定建築物の用途が自己用住宅の場合であって、開発区域の面積が 500 m²に満たない場合は 500 m²を上限とする。）。

- (4) 予定建築物の延床面積は、従前とほぼ同一であること（従前の 1.5 倍を上限とする。）。ただし、予定建築物の用途が自己用住宅である場合はこの限りでない。

（最終改正：令和 2（2020）年 4 月 1 日）

〔運用上の留意点〕

市街化調整区域にある災害危険区域等に存する建築物の移転を認めるものである。

① 対象となる区域

本基準(1)のア～エにおいて対象となる区域は、次のとおりである。

ア かけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転

a 建築基準法第 39 条第 1 項に基づき地方公共団体が条例で指定した災害危険区域

本県では、栃木県建築基準条例第 4 条に規定があり、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域を指す。

b 建築基準法第 40 条第 1 項に基づき地方公共団体が条例で建築を制限している区域

本県では、栃木県建築基準条例第 6 条に規定する「かけ」を指す。

c 土砂災害防止法第 9 条に基づき知事が指定した土砂災害特別警戒区域

イ 地すべり等防止法第 24 条第 1 項の規定による勧告に応じた関連事業計画に基づく移転

地すべり等防止法第 3 条第 1 項の規定による地すべり防止区域

ウ 土砂災害防止法第 26 条第 1 項の勧告に基づく移転

土砂災害防止法第 9 条第 1 項に規定する土砂災害特別警戒区域

エ 建築基準法第 10 条の命令に基づく移転

区域の定義はない。（保安上危険な建築物等が対象。）

② 予定建築物の用途・規模等

本基準(2)～(4)の運用については、「提案基準 25 収用対象事業の施行に伴う建築物」を参考とする。

27 既存建築物の建替え等

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 既存建築物又は許可建築物の建替え又は増築で従前と規模・構造が著しく異なるものであること。
- (2) 従前の敷地の範囲内で行われるものであること。
- (3) 従前の建築物の用途と同一であること。

(最終改正：平成 17 (2005) 年 4 月 1 日)

〔運用上の留意点〕

既存建築物又は許可建築物の建替え又は増築であって、従前と規模・構造が著しく異なる場合の許可基準を定めるものである。

① 対象となる建築物の建替え等

建築物の用途の変更を伴わない改築・増築は、許可を要しないものとされている（第 43 条）が、従前の建築物と規模・構造が著しく異なる場合には、従前の建築物と同一棟、別棟を問わず「新築」として許可が必要となる。

a 許可対象となる規模

建替え又は増築後の延床面積が、従前の建築物の延床面積の 1.5 倍を超える場合がこれに該当する。

なお、建築物の延床面積に上限が定められているもの（法第 34 条第 1 号該当の店舗等）については、当該上限面積を超えた建替え又は増築は認められない。

また、自己用の専用住宅の規模については、建蔽率及び容積率の上限まで許可なく増築すること

が可能である。

b 許可対象となる構造

建替え又は増築後の構造が、従前と著しく異なる場合がこれに該当する。

(例：平屋建て→3階建て)

② 予定建築物の用途

予定建築物の用途は、従前の用途と同一とする。よって、従前が「分家住宅」等属人性のある住宅であったものは、許可後も引き続き「分家住宅」等となり属人性は継続される。同様に、従前の用途が属人性のない「専用住宅」等であった場合は、引き続き属人性の無い「専用住宅」等となる。

※ 許可書の予定建築物には、従前の用途（「分家住宅」、「専用住宅」等）が記載されることとなる。

28 建築物の用途変更等

(包括)

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

(1) 次のいずれかに該当する建築物の専用住宅への用途変更又は建築物の使用の変更であること。

ア 法第 29 条又は法第 43 条に基づき許可を受けた次の建築物の専用住宅への用途変更

(ア) 店舗併用住宅

(イ) 申請者の居住の用に供する専用住宅

(ウ) 自己の居住の用に供する専用住宅

(エ) (ア)～(ウ)に掲げるもの以外の建築物

イ 法第 29 条又は法第 43 条に基づく許可を要しないものであって、適法に建築された次の建築物の専用住宅への用途変更

(ア) 法第 29 条第 1 項第 2 号に該当するものとして建築された農家等住宅

(イ) (ア)に掲げるもの以外の建築物

ウ 法第 29 条又は法第 43 条に基づき許可を受けた建築物のうち、次の属人性のある建築物の使用の変更

(ア) 自己用住宅の敷地内における自己業務用建築物として許可を受けた住宅併用業務用建築物

(イ) 市街化調整区域内に長期居住する者のための小規模工場等として許可を受けた建築物

(2) 用途変更等の事由は、次のいずれかに該当するものであること。

ア 上記(1)のア(ア)～(ウ)、イ(ア)及びウについては、次のいずれかに該当するものであること。

(ア) 許可を受けた者又は生計維持者の死亡、破産、競売、通勤が不可能と認められる転勤等の真にやむを得ない事由が認められるものであること。

(イ) 許可後 10 年以上適法に使用したものでやむを得ない事由が認められるものであること。

(ウ) 現在専用住宅として使用されている建築物で、建築後 20 年以上が経過し、かつ、現在の居住者が 10 年以上使用している建築物の安全上又は衛生上支障があると認められるものの建替え等であること（平成 17 年 3 月 17 日前に建築されたものに限る。）。

イ (1)のア(エ)及びイ(イ)については、(2)のア(ウ)に該当するものであること。

(3) 上記(1)ウ(イ)の申請人は、建築物を自己用として使用するものであること。

(最終改正：平成 30 (2018) 年 4 月 1 日)

〔運用上の留意点〕

許可を受け又は適用除外として建築された都市計画法上適法な建築物のやむを得ない事情による専用住宅（賃貸住宅としての使用も可）への用途変更、属人性のある建築物の使用者の変更等を認めるものである。

① 許可の対象建築物

- a 本基準(1)のア(イ)には、現行提案基準「1 市街化調整区域に長期居住する者のための住宅」、「2 自己用住宅を所有する世帯の親族のための住宅」、「3 線引き前から親族が所有する土地における住宅」並びに、平成 17（2005）年 4 月 1 日改正以前の基準に基づき許可を受けた分家住宅、既存住宅の敷地内における本家世帯構成員のための住宅、既存集落内の自己用住宅、知事があらかじめ指定した大規模既存集落内における開発行為（自己用住宅、分家住宅）等で許可を受けた申請者のみに使用が認められた属人性のある自己用住宅が該当する。
- b 本基準(1)のア(ロ)には、現行提案基準「4 市街化区域に隣接・近接する等の既存の宅地における自己用住宅」等で許可を受けた属人性のない自己用住宅が該当する。当該住宅は、自己用に限定されているため、賃貸住宅として使用する場合は、本基準による許可が必要となる。この場合、本基準(2)のア(ア)の「許可を受けた者」は「使用者」に読み替えるものとする。
- c 本基準(1)のイ(ア)の農家等住宅については、原則として建築確認の際に規則第 60 条証明等により適切に処理された農家等住宅が対象となる。
- d 本基準(1)のイ(イ)には、線引き前から存在する専用住宅以外の建築物の他、線引き後に建築された建築物で、原則として建築確認の際に規則第 60 条証明等により適切に処理された建築物が該当する。
- e 本基準(1)のウ(ア)には、現行提案基準「11 自己用住宅の敷地内における自己業務用建築物」で許可を受けた住宅併用業務用建築物が該当する。
- f 本基準(1)のウ(イ)には、現行提案基準「12 市街化調整区域内に長期居住する者のための小規模工場等」で許可を受けた建築物及び平成 17（2005）年 4 月 1 日改正以前の基準に基づき許可を受けた知事があらかじめ指定した大規模既存集落内における開発行為（小規模工場等）が該当する。
- g 収用対象事業建築物については、原則として収用前の建築物の用途や属人性を引継いでいることから、例えば、収用移転した分家住宅は、申請者の居住の用に供する専用住宅（属人性のあるもの）であるため、使用者の変更や賃貸住宅として使用する場合は本基準による許可が必要となる。
- h 本基準に掲げた建築物以外で、属人性のある建築物として許可を受けたものの用途変更については、用途変更の事由等を勘案し、法第 34 条第 14 号又は令第 36 条第 1 項第 3 項ホ（やむを得ないもの）として開発審査会に付議又は協議することにより許可できるかどうか判断することになる。
- i 店舗併用住宅については、店舗等に係る基準と専用住宅に係る基準のそれぞれが適用されることになるので、それぞれの要件を満たす場合は、店舗併用住宅の賃貸物件への用途変更は可能である。この場合、新規に許可を取得する場合と同様、一の許可で差し支えないものとする。
- j 線引き前から存在する専用住宅の使用の変更や賃貸住宅として使用する場合は、本基準に基づく用途変更は不要である。

② 用途変更の事由

- a 真にやむを得ない事由がある場合 〔本基準(2)のア(ア)〕

真にやむを得ない事由としては、許可を受けた者又は生計維持者の死亡、病気や破産等により生計の維持が困難、競売あるいは通勤が不可能と認められる転勤などの事情により転居を余儀なくされた場合が該当する。また、市町が運営する空き家バンク等に登録された専用住宅の他、市町が把握している空き家（専用住宅）を取得する場合も該当するものである。

競売については、競落後（所有権移転後）の申請とならざるを得ないが、一旦競落された物件を競売を事由に永続して認めることは運用上適当でないため、競売を事由とした申請人になりうる者

は、原則として①専用住宅として直接競落した者、②競落した不動産業者から直接に買い受ける者（買い受けた者）とする。

遠隔地への転勤を理由とする場合には、勤務先等の証明等により、距離、時間等により個別に判断することとする。

b 適正使用期間が 10 年以上ある場合 [本基準(2)のア (i)]

この場合には、当該建築物を使用しないことのやむを得ない事由の存在を前提に認めるものである。具体的には、破産には至らないが経済的な困窮、事業経営が困難になった場合等が挙げられる。

c 真にやむを得ない事由や適正使用期間が 10 年ない場合 [本基準(2)のア (ii)]

老朽化等により建替えや大幅な修繕等を伴う場合に認めるものである。

③ 申請人の要件

本基準(1)のウ(i)の申請人は、建築物を自己用として使用する者に限るが、その他の申請人はこの限りでない。

④ 敷地面積

専用住宅については、敷地面積を原則として 500 m²（農家等住宅の専用住宅への用途変更にあつては 1,000 m²）以下を基準に、必要最小限の面積とすること。

⑤ その他

本基準により許可を受けた後は、属人性はないものとする。このため、その後の所有権移転は制限の対象とならない。なお、平成 30（2018）年 3 月 31 日までに本基準等に基づき、専用住宅（自己用）に用途変更した建築物については、平成 30（2018）年 4 月 1 日以降、専用住宅（賃貸住宅としても使用可）として取り扱うものとする。

また、技術基準の適合に関し、対象建築物が戸建て住宅である場合は、当該地が既に開発済み地における建築物の用途変更であること等を考慮し、賃貸目的であっても、法第 42 条第 1 項ただし書の許可に基づく用途変更等にあつては、基準第 10 条第 1 号の規定に基づく法第 33 条第 1 項第 2 号及び第 4 号の適用については、「自己の居住の用に供する住宅」として取り扱う。加えて、法第 42 条第 1 項ただし書の許可又は法第 43 条の許可に基づく用途変更等にあつては、基準第 10 条第 1 号の規定に基づく法第 33 条第 1 項第 3 号又は令第 36 条第 1 項第 1 号イの適用については、以下の要件を満たす場合に限り、排水施設の断面の決定及び容量算定を要しないとすることができるものとする。

a 建築物の雨樋等により集水される雨水を処理するために、適切に浸透枳が設置されるような設計がなされていること。

b 当該排水によって開発区域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となっていること。

c 汚水雑排水は合併浄化槽等で適切に処理するものであること。

通 知

都計第 172 号

平成 30（2018）年 8 月 2 日

関係土木事務所長 様

都市計画課長

市街化調整区域における住宅宿泊事業の取扱いについて

このことについては、平成 30（2018）年 6 月 13 日付け都計第 96 号都市計画課長通知により、当分の間の取扱いについて通知したところですが、今般、別添のとおり国土交通省都市局都市計画課の見解が示されました。つきましては、今後も引き続き下記のとおり取り扱われますよう通知します。

記

○基本的な考え方

住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業が行われる住宅は、既存の用途（住宅、共同住宅等）から変更がないものとして差し支えないこととする。ただし、使用者が限定されている（属人性を有する）建築物において事業を実施する際は、所要の手続きを要する場合があります。

建築物の種類	家主居住型※ 1	家主不在型※ 2
属人性有り	属人性が維持される民泊事業形態 ならば許可（手続き）不要	専用住宅への用途変更を要する。（認められない場合は使用不可）
属人性無し	許可（手続き）不要	許可（手続き）不要

※ 1 家主居住型 個人の生活の本拠である（原則として住民票がある）住宅であり、提供日に住宅提供者も泊まっていること。

※ 2 家主不在型 個人の生活の本拠でない、又は個人の生活の本拠であっても提供日に住宅提供者が泊まっていない住宅であること。

29 市町等が所有する建築物の用途変更

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 用途変更を行おうとする建築物は、現に市町等が所有するものであって、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 線引き前から存する建築物
 - イ 法第 29 条又は法第 43 条に基づく許可を受けて建築された建築物
 - ウ 法第 29 条又は法第 43 条に基づく許可を要しないものであって、適法に建築された建築物
- (2) 当該建築物の全部又は一部が、所有する市町等の公共施設等総合管理計画等において、用途廃止又は用途廃止とすることが望ましいと位置付けられているものであること。
- (3) 申請者は、当該建築物の所有者であること。
- (4) 当該建築物の変更後の用途は、次のすべての要件に該当するものであること。
 - ア 周辺の市街化を促進するおそれがない等、市町の都市計画の観点から支障がないこと。
 - イ 当該建築物が存する市街化調整区域に居住する者の福祉の充実や雇用の促進等、地域再生や既存コミュニティの維持又は活性化に寄与するものであること。
 - ウ 集客性の高い施設には該当しないこと。ただし、当該建築物が存する市町の都市計画マスタープラン等に位置付けられたものについてはこの限りではない。
- (5) 当該建築物の所有者が当該建築物の存する市町と異なる場合は、上記(4)に該当するものであることについて、当該市町長の意見書が付されていること。
- (6) 用途変更に伴う開発行為や当該建築物の増改築は、原則として行わないこと。ただし、やむを得ない理由から増改築を行う場合にあっては、従前の延床面積の 1.5 倍を上限とする。

(制定：平成 31 (2019) 年 1 月 1 日)

〔運用上の留意点〕

市街化調整区域内の廃校舎をはじめとした市町等が所有する既存建築物の利活用促進を図ることを目的に用途変更を認めるものである。

① 対象建築物

対象となる建築物は、現に市町等が所有する建築物であって、適法に建築・使用されたものであり、当該建築物の全部又は一部が、所有する市町等の公共施設等総合管理計画や個別施設計画等において、用途廃止又は用途廃止とすることが望ましいと位置付けられている必要がある。なお、ここで言う市町等とは、県や市町のほか、県又は市町がその組織に加わっている一部事務組合又は広域連合も含むものである。

② 申請者

まちづくりの主体は、基礎自治体である市町村であることから、事業の質、事業実施の確実性、まちづくり上の方針・計画等との整合性を担保することを目的に、申請者は建築物の所有者である市町等とする。なお、建築物の所有者が当該建築物の存する市町と異なる場合は、当該市町長の意見書を添付することにより、当該市町のまちづくり上の方針・計画等との整合性を担保することとする。

また、申請者が法第 34 条の 2 第 1 項の規定に基づく開発許可の特例の対象者である場合は、法第 43 条第 3 項の規定に基づく協議の手続きを進めるにあたり、開発審査会へ協議した上で協議を成立させることとなる。

③ 変更後の用途

変更後の用途は、周辺の市街化を促進するおそれがない等、市町の都市計画の観点から支障がないものであって、地域再生や既存コミュニティの維持又は活性化に寄与するものであると、当該建築物

が存する市町が認めるものとする。

なお、市街化調整区域の趣旨を鑑みると、大規模な商業施設等集客性の高い施設への用途変更は原則認められないが、あらかじめ当該建築物が存する市町の総合計画や都市計画マスタープラン、地域振興や観光振興等に関する地方公共団体の方針・計画等に位置付けられたものであれば、用途変更の許可をしても差し支えないものとする。

集客性の高い施設とは、例えば、大規模小売店舗立地法（平成 10 年法律第 91 号）に基づく届出が必要な場合がこれに該当するが、変更後の用途が集客性の高い施設に該当するか否かは、当該施設の事業目的や規模、内容等により個別に判断する。

また、申請者は、道路の渋滞や上下水道への著しい負荷を生じさせること等、当該建築物の用途を変更することによる周辺公共施設への影響等について十分考慮しなければならない。

④ 建築物の増改築

用途変更に伴う開発行為や当該建築物の増改築は、原則として行わないものとする。ただし、老朽化に伴い、既存建築物を使用することが安全上又は衛生上支障がある場合や、事業活動の効率上支障がある場合など、用途変更に伴う増改築を行わざるを得ないやむを得ない理由が認められる場合には、従前の延床面積の 1.5 倍を上限に増改築を認めることとする。なお、増改築を行う場合であっても、開発行為は伴わないものに限るものとする。

⑤ その他

社会経済情勢の変化等により、本提案基準による用途変更許可取得後に更なる用途変更が必要となった場合、民間等への貸し付けにより引き続き市町等が当該建築物を所有しているならば、用途変更の許可申請の都度、本提案基準を用いることができるものとする。ただし、民間等への売却後に用途変更を行う場合、当該建築物の所有者は市町等ではないので本提案基準を用いることはできない。

30 地域再生等のための既存建築物の用途変更

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 用途変更を行おうとする建築物は、専用住宅以外の用途で建築された建築物であって、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 線引き前から存する建築物
 - イ 法第 29 条又は法第 43 条に基づく許可を受けて建築された建築物
 - ウ 法第 29 条又は法第 43 条に基づく許可を要しないものであって、適法に建築された建築物
- (2) 建築後おおむね 10 年以上が経過したもので、用途変更を行うことについてやむを得ない事由があること。
- (3) 当該建築物の変更後の用途は、次のすべての要件に該当するものであること。
 - ア 周辺の市街化を促進するおそれがない等、市町の都市計画の観点から支障がないこと。
 - イ 当該建築物が存する市街化調整区域に居住する者の福祉の充実や雇用の促進等、地域再生や既存コミュニティの維持又は活性化に寄与するものであること。
 - ウ 集客性の高い施設には該当しないこと。ただし、当該建築物が存する市町の都市計画マスタープラン等に位置づけられたものについてはこの限りでない。
- (4) 上記(3)に該当するものであることについて、当該建築物が存する市町長の意見書が付されていること。
- (5) 当該建築物の土地は、次のすべての要件に該当するものであること。
 - ア 幅員 6 m 以上の県道、国道又は市町村道等に接していること
 - イ 当該道路に 6 分の 1 以上、又は 10m 以上接していること。
 - ウ 当該道路は袋路状でないこと。
- (6) 用途変更に伴う開発行為や当該建築物の増改築は、原則として行わないこと。ただし、やむを得ない理由から増改築を伴う場合にあっては、従前の延床面積の 1.5 倍を上限とする。

(制定：令和 7（2025）年 4 月 1 日）

〔運用上の留意点〕

市街化調整区域内の空き家となっている業務用建築物の利活用促進を図ることを目的に用途変更を認めるものである。

① 対象建築物

許可の対象となる建築物は、専用住宅以外の用途の建築物として、都市計画法上適法に建築・使用され、建築後おおむね 10 年以上が経過したものが該当する。

② 用途変更の事由

やむを得ない事由としては、用途変更を行おうとする建築物が申請時点で空き家となっている場合のほか、空き家の発生防止の観点から、申請時点で使用中の建築物であっても、現在の使用者から事業活動の継続が困難である旨の申し出等がなされた場合などがこれに該当する。

③ 変更後の用途

変更後の用途は、周辺の市街化を促進するおそれがない等、市町の都市計画の観点から支障がないものであって、地域再生や既存コミュニティの維持又は活性化に寄与するものであると、当該建築物が存する市町が認めるものとする。

なお、市街化調整区域の趣旨を鑑みると、大規模な商業施設等集客性の高い施設への用途変更は原則認められないが、あらかじめ当該建築物が存する市町の総合計画や都市計画マスタープラン、地域

振興や観光振興等に関する地方公共団体の方針・計画等に位置付けられたものであれば、用途変更の許可をしても差し支えないものとする。

集客性の高い施設とは、例えば、大規模小売店舗立地法（平成 10 年法律第 91 号）に基づく届出が必要な場合がこれに該当するが、変更後の用途が集客性の高い施設に該当するか否かは、当該施設の事業目的や規模、内容等により個別に判断する。

また、申請者は、道路の渋滞や上下水道への著しい負荷を生じさせること等、当該建築物の用途を変更することによる周辺公共施設への影響等について十分考慮しなければならない。

④ 敷地の形状等

用途変更しようとする土地は、幅員 6 m 以上の袋路状でない道路に接しており、かつ、当該道路に敷地の 6 分の 1 以上、又は 10m 以上接していることが要件となる。当該要件は、車両の通行等の支障の有無を考慮し設定したものであることから、用途変更を行うことにより、著しく交通量が増加し、周辺の環境に悪影響を及ぼすことがないよう、十分考慮しなければならない。

また、前面道路に 10m 以上接することとする要件は、建築基準法第 43 条第 1 項に規定する接道要件に準ずるものであり、道路に接する敷地の部分だけでなく、敷地幅が奥まで常に 10m 以上確保されている必要がある。

なお、県道、国道又は市町村道以外の道路に接する場合であっても、建築基準法上の接道要件を満たすものについては、許可の対象とすることができる。

⑤ 建築物の増改築

用途変更に伴う開発行為や当該建築物の増改築は、原則として行わないものとする。ただし、老朽化に伴い、既存建築物を使用することが安全上又は衛生上支障がある場合や、事業活動の効率上支障がある場合など、用途変更に伴う増改築を行わざるを得ないやむを得ない理由が認められる場合には、従前の延床面積の 1.5 倍を上限に増改築を認めることとする。なお、増改築を行う場合であっても、開発行為は伴わないものに限るものとする。

⑥ 添付書類

許可申請に当たっては、変更後の用途（事業内容）を記載した事業計画書を添付することとする。

16 他法令による開発許可の特例等

(1) 開発許可の特例規定があるもの

① 幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和 55 年法律第 34 号）

（開発許可の特例）

法第 10 条の 7 第 10 条の 4 の規定による公告があつた沿道整備権利移転等促進計画（指定都市等以外の市町村が定めたものにあつては、第 10 条の 2 第 4 項の同意を得たものに限る。次項において同じ。）に定められた事項に従つて行われる都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為（同法第 34 条各号に掲げるものを除く。）は、同法第 34 条の規定の適用については、同条第 14 号に掲げる開発行為とみなす。

- 2 都道府県知事又は指定都市等の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第 29 条第 1 項の規定による許可を受けた同法第 4 条第 13 項に規定する開発区域以外の区域内において、第 10 条の 4 第 1 項の規定による公告があつた沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従つて行われる建築行為等（建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は同法第 4 条第 11 項に規定する第一種特定工作物の新設をいう。以下この項において同じ。）について、同法第 43 条第 1 項の規定による許可の申請があつた場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第 2 項の政令で定める許可の基準のうち同法第 33 条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

② 市民農園整備促進法（平成 2 年法律第 44 号）

（都市計画法の特例）

法第 12 条 認定開設者が認定計画に従つて整備する市民農園施設のうち休憩施設である建築物（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 1 号に規定する建築物をいう。以下この条において同じ。）その他の市民農園の適正かつ有効な利用を確保するための建築物で政令で定めるもの（次項において「認定市民農園建築物」という。）の建築（建築基準法第 2 条第 13 号に規定する建築をいう。）の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更であつて市街化調整区域（都市計画法第 7 条第 1 項の規定による市街化調整区域をいう。次項において同じ。）に係るもの（都市計画法第 34 条各号に掲げる開発行為に該当するものを除く。）は、都市計画法第 34 条の規定の適用については、同条第 14 号に掲げる開発行為とみなす。

- 2 都道府県知事又は地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 252 条の 19 第 1 項の指定都市若しくは同法第 252 条の 22 第 1 項の中核市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第 29 条第 1 項の規定による許可を受けた同法第 4 条第 13 項に規定する開発区域以外の区域内において、認定市民農園建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して認定市民農園建築物とすることについて、同法第 43 条第 1 項の規定による許可の申請があつた場合において、当該申請に係る認定市民農園建築物の新築、改築又は用途の変更が同条第 2 項の政令で定める許可の基準のうち同法第 33 条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

(都市計画法の特例の対象となる建築物)

施行令第5条 法第12条第1項の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- (1) 休憩施設である建築物
- (2) 農作業の講習の用に供する建築物
- (3) 簡易宿泊施設（専ら宿泊の用に供される施設で簡素なものをいう。）である建築物
- (4) 管理事務所その他の管理施設である建築物

③ 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（平成4年法律第76号）

(開発許可等の特例)

法第31条 基本計画においては、第6条第2項各号に掲げる事項及び同条3項に規定する事項のほか、国土交通省令で定めるところにより、市街化調整区域（都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。第4項において同じ。）に存する拠点地区内の土地において実施されることが適当と認められる開発行為（同法第4条第12項に規定する開発行為をいう。以下同じ。）又は建築行為等（建築物（同条第10項に規定する建築物をいう。次項において同じ。）の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物（同条第11項に規定する第一種特定工作物をいう。次項において同じ。）の新設をいう。以下同じ。）に関する事項を併せて定めることができる。

2 基本計画において、前項に規定する事項が定められた場合には、都道府県知事は、当該開発行為又は建築行為等が当該開発行為をする土地又は建築行為等に係る建築物若しくは第一種特定工作物の敷地である土地の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ときは、当該開発行為又は建築行為等に関する事項を含めて当該基本計画に同意するものとする。

3 前項の規定により基本計画が同意された場合において、開発行為に関する当該同意基本計画の内容に即して行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同条並びに土地区画整理法第9条第2項、第21条第2項及び第51条の9第2項の規定の適用については、都市計画法第34条第14号に掲げる開発行為とみなす。

4 都道府県知事は、第2項の規定により基本計画が同意された場合において、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において建築行為等に関する当該同意基本計画の内容に即して行われる建築行為等について、同法第43条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

④ 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）

(市街化調整区域内における開発行為の許可の特例)

法第28条 第5条第3項第4号に掲げる事項が記載された歴史的風致維持向上計画が同条第8項の認定を受けた場合には、その記載された事項の内容に即して行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同法第34条第14号に掲げる開発行為とみなす。

2 都道府県知事又は指定都市若しくは中核市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第 29 条第 1 項の規定による許可を受けた開発区域（同法第 4 条第 13 項に規定する開発区域をいう。）以外の区域内において認定歴史的風致維持向上計画に記載された第 5 条第 3 項第 4 号に掲げる事項の内容に即して行われる建築行為について、同法第 43 条第 1 項許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為が同条第 2 項の政令で定める許可の基準のうち同法第 33 条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

⑤ 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域農林水産物の利用促進に関する法律（六次産業化・地産地消法）（平成 22 年法律第 67 号）

（都市計画法の特例）

法第 14 条 市街化調整区域内において認定総合化事業計画に従って行われる開発行為（都市計画法第 34 条各号に掲げるものを除く。）は、同条の規定の適用については、同条第 14 号に掲げる開発行為とみなす。

2 都道府県知事は、市街化調整区域のうち都市計画法第 29 条第 1 項の規定による許可を受けた同法第 4 条第 13 項に規定する開発区域以外の区域内において認定総合化事業計画に従って行われる建築行為等について、同法第 43 条第 1 項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第 2 項の政令で定める許可の基準のうち同法第 33 条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

（農林水産物等の販売施設）

施行令第 2 条 法第 5 条第 8 項（法第 6 条第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める農林水産物等の販売施設は、その敷地である土地の区域の周辺における農林漁業の振興に寄与するとともに、当該区域の周辺における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障を生ずるおそれがないものとして農林水産大臣及び国土交通大臣が定める農林水産物等の販売施設とする。

六次産業化・地産地消法施行令第 2 条の規定に基づき農林水産大臣及び国土交通大臣が定める農林水産物等の販売施設を定める告示（平成 23 年 2 月 28 日付け農林水産省・国土交通省告示 1 号）

第 2 条 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律施行令第 2 条の農林水産大臣及び国土交通大臣が定める農林水産物等の販売施設は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

1 農林漁業者等が農林水産物等及びその加工品を主として一般消費者に販売する事業であつて、次のいずれにも該当するものの用に供するために法第 5 条第 1 項の認定を受けようとする農林漁業者等（当該農林漁業者等が団体である場合にあつては、その構成員等を含む。）が整備するものであること。

イ 農林水産物等及びその加工品の年間売上高又は年間販売数量（以下この号及び次号において「年間売上高等」という。）のうちに農林水産物等の加工品の年間売上高等の占める割合が、20 パーセント以下であること。

ロ 農林水産物等及びその加工品の年間売上高等のうちに農林漁業者等が自らの生産に係る農林水産物等をその不可欠な原材料として用いて生産する加工品以外の農林水産物等の加工品の年間売上高等の占める割合が、5 パーセント以下であること。

2 農林水産物等の年間売上高等のうちに当該施設の用に供する土地を含む市街化調整区域（当該土地が所在する市町村（特別区を含む。以下この号において同じ。）の区域及び同一都道府県内の当該市町村に隣接する市町村の区域に限る。）における生産に係る農林水産物等の年間売上高等の占める割合が、70 パーセント以上であること。

3 売場面積（同一敷地内において2以上の建築物の建築又は用途の変更を行う場合にあっては、その売場面積の合計。次号において同じ。）が、200 平方メートル以下であること。

4 床面積（同一敷地内において2以上の建築物の建築又は用途の変更を行う場合にあっては、その床面積の合計）から売場面積を除いた面積が、当該売場面積の 50 パーセント以下であること。

地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律の運用について（平成 23 年 3 月 29 日農林水産省・国土交通省）

第3 都市計画法の特例関係

1 特例の趣旨

市街化調整区域内において、農林水産物等の販売施設の建築の用に供する目的で行う開発行為（都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 4 条第 12 項に規定する開発行為をいう。以下同じ。）又は市街化調整区域内において農林水産物等の販売施設を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して農林水産物等の販売施設とする行為（以下「建築行為」という。）については、本来であれば、同法第 34 条第 14 号又は都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）第 36 条第 1 項第 3 号ホの規定により、開発審査会の議を経ることが必要であるが、法第 14 条に規定する同法の特例により、当該各行為が令第 2 条に規定する農林水産物等の販売施設に係るものである場合であって、都道府県知事（指定都市、中核市又は特例市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあっては、その長。3 及び 4 並びに第 6 の 2 において同じ。）が、当該各行為が当該開発行為をする土地又は当該建築行為に係る法第 5 条第 3 項の施設の敷地である土地の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て同意をするときに限り、開発審査会の議を経ることを不要とするものである。

なお、この特例は、都市計画法第 33 条第 1 項各号又は都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 1 号及び第 2 号に掲げる基準に係る審査までを省略するものではない。

2 特例の対象施設

この特例の対象となる農林水産物等の販売施設（以下「対象施設」という。）は令第 2 条に規定されており、具体的には、地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律施行令第二条の農林水産大臣及び国土交通大臣が定める農林水産物等の販売施設を定める件（以下「告示」という。）第 2 条各号に掲げる要件に該当する施設とされている。

この特例の対象とならない農林水産物等の販売施設又はレストラン等の飲食店、農林水産物処理加工施設その他の農林水産物等の販売施設以外の施設が併設され、一体として整備されると認められる農林水産物等の販売施設は、対象施設ではないため、その整備として行われる開発行為又は建築行為については、それぞれ都市計画法第 34 条各号又は都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号に掲げる基準に係る審査を個別に行う必要がある。

また、告示第2条各号は、あくまで対象施設の要件を定めているものであり、都市計画法第34条第14号又は都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定に係る審査基準として、開発行為又は建築行為に係る農林水産物等の販売施設の規模、販売内容等について数値等を設定した基準が既に定められているとき又はこれを定めようとするときに、当該数値が告示第2条各号に掲げる数値に合致するように当該基準を定め、又はこれを変更すべきものとして誘導する趣旨のものではない。

※ 法第42条に配慮規定もあり。（(2)の③参照）

⑥ 地域再生法（平成17年法律第24号）

（開発許可等の特例）

法第17条の22 市街化調整区域内において第17条の17第1項の規定により作成された地域再生土地利用計画に記載された整備誘導施設の建築の用に供する目的で行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

- 2 都道府県知事又は指定都市等の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において第17条の17第1項の規定により作成された地域再生土地利用計画に記載された整備誘導施設に係る建築行為等について、同法第43条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

⑦ 農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律（平成19年法律第48号）

（都市計画法の特例）

法第13条 市街化調整区域内において第5条第1項の規定により作成された活性化計画（同条第4項各号に掲げる事項が記載されたものに限る。次項において同じ。）に従って行われる特定開発行為（都市計画法第34条各号に掲げる開発行為に該当するものを除く。）は、同法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

- 2 都道府県知事又は指定都市等の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において第5条第1項の規定により作成された活性化計画に従って行われる建築行為等について、同法第43条第1項の許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

(2) 配慮規定のあるもの

① 優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成 10 年法律第 41 号）

（優良田園住宅の建設の促進についての配慮）

法第 5 条 国の行政機関又は地方公共団体の長は、前条第 1 項の認定を受けた優良田園住宅建設計画（同条第 6 項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの）に従って土地を認定に係る優良田園住宅の用に供するため農地法、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該優良田園住宅の建設の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

② 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成 17 年法律第 85 号）

（都市計画法等による処分についての配慮）

法第 21 条 国の行政機関の長又は都道府県知事は、特定認定総合効率化計画に記載された事業（以下「特定認定総合効率化事業」という。）の実施のため都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該認定総合効率化事業の用に供する特定流通業務施設の整備が円滑に行われるよう適切な配慮をするものとする。

③ 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域農林水産物の利用促進に関する法律（六次産業化・地産地消法）（平成 22 年法律第 67 号）

（地域の農林水産物の利用の促進に必要な基盤の整備）

法第 42 条 国及び地方公共団体は、地域の農林水産物の利用の取組を効率的かつ効果的に促進するため、直売所（農林水産物及びその加工品（以下この章において「農林水産物等」という。）をその生産者等が消費者に販売するため、生産者等その他の多様な主体によって開設された施設をいう。以下この章において同じ。）その他の地域の農林水産物の利用の促進に寄与する農林水産物の生産、加工、流通、販売等のための施設等の基盤の整備に必要な施策を講ずるよう努めるものとする。

2 国の行政機関の長又は都道府県知事は、土地を促進計画の趣旨に適合する直売所の用に供するため、農地法その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該直売所の設置の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

④ 地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（地域未来投資促進法）（平成 19 年法律第 40 号）

（地域経済牽引事業の用に供する施設の整備についての配慮）

法第 18 条 国の行政機関の長又は都道府県知事は、承認地域経済牽引事業（承認地域経済牽引事業計画に従って行われる地域経済牽引事業をいう。以下同じ。）であつて、同意土地利用調整計画に適合するとして第 13 条第 5 項又は第 9 項の規定による確認又は同意がされたものの実施のため農地法、都市計画法その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、土地利用調整区域における当該承認地域経済牽引事業の用に供する施設の整備が円滑に行われるよう適切な配慮をするものとする。

地域未来投資促進法における所要の手続（「基本計画」に重点促進区域を設定、市町村が「土地利用調整計画」を策定、事業者が「地域経済牽引事業計画」を策定等）を経ることで、一定の条件を満たした配慮対象施設に関しては、市街化調整区域における開発を原則として許可して差し支えないものとされている。（地域未来投資促進法第 18 条関係）

開発許可に当たっては、都市計画法第 34 条第 14 号に基づき開発審査会の議を経る必要があるが、地域未来投資促進法第 18 条の配慮規定を活用し、開発許可を受けようとする場合の事務手続については、以下のとおりとする。（令和 6（2024）年 3 月 15 日栃木県開発審査会報告）

✓ 基本計画の策定段階※で、開発審査会へ事前協議

✓ 事業計画に基づく事業が実施される段階で、開発審査会へ付議

※基本計画に開発許可に係る土地利用の調整を行う旨を記載しようとする場合

【配慮規定適用までの流れ】

国の基本方針（法第 3 条）
↓
都道府県・市町村の基本計画（法第 4 条）
↓
市町村の土地利用調整計画（法第 11 条）
↓
企業等の地域経済牽引事業計画（法第 13 条）
↓
都市計画法に基づく開発（建築）許可

事前
協議
→

▶ 配慮対象施設に係る計画案の内容について、開発審査会へ事前協議

付議
→

▶ 開発（建築）許可に当たり開発審査会へ付議
・提案基準外による付議

【本県（開発許可）の対応方針】

⑤ 地域再生法（平成 17 年法律第 24 号）

（都市計画法等による処分についての配慮）

法第 17 条の 63 国の行政機関の長又は都道府県知事は、前条第 5 項（同条第 6 項において準用する場合を含む。次条において同じ。）の規定により公表された既存住宅活用農村地域等移住促進事業計画に記載された農村地域等移住促進区域内における農村地域等移住者による既存住宅の取得等のため、都市計画法その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該既存住宅の取得等の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

⑥ 広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律（平成 19 年法律第 52 号）

（建築物の用途変更についての配慮）

法第 26 条 都道府県知事は、第 22 条第 13 項の規定により公表された特定居住促進計画に記載された特定居住促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の建築物（都市計画法第 4 条第 10 項に規定する建築物をいう。以下この条において同じ。）について、当該建築物を第 22 条第 2 項第 3 号又は第 4 号に規定する施設の用に供するため同法第 42 条第 1 項ただし書又は第 43 条第 1 項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第 22 条第 11 項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の当該施設としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

⑦ 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 法律第 127 号）

（空家等の活用の促進についての配慮）

法第 18 条 都道府県知事は、第 7 条第 12 項（同条第 14 項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第 4 条第 10 項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第 42 条第 1 項ただし書又は第 43 条第 1 項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第 7 条第 8 項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

第2節 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条）

（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

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

2 国又は都道府県等が行う行為については、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つて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

（予定建築物等以外の建築等の許可申請）

細則第20条 法第42条第1項ただし書の許可を受けようとする者は、別記様式第20号の予定建築物等以外の建築等許可申請書を、知事に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、前条第2項各号に掲げる図面を添付しなければならない。

（法第42条第1項ただし書の許可）

基準第10条 法第42条第1項ただし書に規定する開発区域における利便の増進上又は開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認める場合とは、当該申請地が市街化調整区域以外の区域のうち用途地域の定めがない区域であるときは第1号に該当する場合とし、市街化調整区域であるときは第1号に該当し、かつ、第2号から第4号までのいずれかに該当する場合とする。

(1) 法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する技術基準並びに周辺の土地利用の現況を勘案して支障がないと認められるものであること。

(2) 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は特定工作物等に該当するものであること。

(3) 当該申請地が条例第2条第1項に規定する指定区域内に存する場合にあつては、条例第3条に規定する用途に該当しないものであること。

(4) 法第34条第14号に該当する場合にあつては、あらかじめ開発審査会の協議を経たものであること。

〔運用上の留意点〕

第4章第8節を参照のこと。

第3節 市街化調整区域における建築等の制限（法第43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 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2号若しくは第3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2号若しくは第3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。

- （1）都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - （2）非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - （3）仮設建築物の新築
 - （4）第29条第1項第9号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - （5）通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 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。
- 3 国又は都道府県等が行う第1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、同項の許可があつたものとみなす。

（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4号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- （1）法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為
 - （2）旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為
- （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5号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- （1）既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築
 - （2）建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるもの
 - （3）主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が50平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。）の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの
 - （4）土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設
- （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つては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第 43 条第 1 項の許可をしてはならない。

(1) 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つては、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、その排出によつ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。

(2) 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。

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

イ 法第 34 条第 1 号から第 10 号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ 法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

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

ニ 法第 34 条第 13 号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第 30 条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

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

2 第 26 条、第 28 条及び第 29 条の規定は、前項第 1 号に規定する基準の適用について準用する。

（建築物の新築等の許可の申請）

規則第 34 条 法第 43 条第 1 項に規定する許可の申請は、別記様式第 9 による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書を提出して行うものとする。

2 前項の許可申請書には、次に掲げる図面（令第 36 条第 1 項第 3 号ニに該当するものとして許可を受けようとする場合にあつては、次に掲げる図面及び当該許可を受けようとする者が、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、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ことを証する書類）を添付しなけ

ればならない。

図面の種類	明 示 す べ き 事 項
付近見取図	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設
敷地現況図	(1) 建築物の新築若しくは改築又は第一種特定工作物の新設の場合 敷地の境界、建築物の位置又は第一種特定工作物の位置、がけ及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称 (2) 建築物の用途の変更の場合 敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称

【趣 旨】

法第 29 条において市街化調整区域における開発行為を規制しているが、この条文だけでは土地の区画形質の変更を伴わない建築行為については、規制されない。すなわち、線引き前に既に土地の区画形質の変更が完成し、宅地になっている状態の土地において、建築物を建築する場合には、法第 29 条は適用されない。しかし、スプロールの弊害を除去し、良好な街づくりを達成するためには、この建築行為についても規制しなければ線引きを十分担保することはできない。そのため、本条で建築行為についても規制することとしたものである。

なお、平成 19（2007）年 11 月 30 日に全面施行された改正都市計画法において、第 3 項が追加され、従前は許可が不要であった「国又は都道府県等」が行う建築物の新築等について、都道府県知事（許可権者）との協議が成立することをもって本条第 1 項の許可があったものとみなすこととされた。

【運用上の留意点】

1 許可の概要

(1) 制限の対象となる建築行為

ア 建築物が存在しない敷地（既に宅地になっているもの）に新たに建築物を建築する場合
※ただし、既に建築物が解体済みであったとしても、除却前の建築物が存していたことが確認でき、当該建築物が直近の固定資産税評価証明書に記載されている場合又は従前の建物の除却から新たに建築する建物の工事着工予定日が概ね 1 年以内である場合は、改築に準じて取り扱う。

イ 線引き前から存する建築物又は法第 43 条の許可を受けて建築した建築物の敷地内で、次表のいずれかに該当する建築行為（増築、改築、用途の変更）を行う場合

※以下の建築物については、線引き前の建築物と同様に取り扱う。

①既存宅地の確認を受けて適法に建築された建築物

②許可不要として適法に建築された社会福祉施設等の公共公益施設である建築物

項目	線引き前の建築物	法第 43 条の許可を受けて建築した建築物
用途	線引き時の用途が、別表「建築物の用途分類表」の中分類の範囲を越えて変更になる場合 ※ 併用住宅の用途変更の取扱い（注 1）のとおり。	- 許可時の用途と異なる場合 - 属人性のある建築物について、使用者を変更する場合 ※ 併用住宅の用途変更の取扱いは（注 1）のとおり。 ※ 許可基準に応じて別途用途変更の取扱いがあるものについては、各立地基準を参照。
規模	従前（注 2）の延床面積の 1.5 倍を超える場合 ただし、自己用の専用住宅の場合を除く。	- 建築物の延床面積が許可時（許可後の適法な増改築の面積を含む）の延床面積の 1.5 倍を超える場合 ただし、自己用の専用住宅の場合を除く。 - 許可時の要件に適合しないこととなる場合（例：法第 34 条第 1 号に規定する店舗併用住宅（平成 17（2005）年改正前の基準に基づくもの）で、店舗割合が規定の割合を満たさなくなる建替） ※ 許可時の延床面積に上限がある場合（注 3）でその上限を超える場合も法第 43 条の制限となるが、一般には許可ができない。
構造	従前の構造と著しく異なる場合（例：平屋建て→3 階建て）	許可時の構造と著しく異なる場合（例：平屋建て→3 階建て）

※変更後の用途、規模、構造とも現行の立地基準に適合する必要がある。

（注 1） 併用住宅の用途変更の取扱いは次のとおりとする。

	線引き前の建築物	法第 43 条の許可を受けて建築した建築物
用途	それぞれの単独用途にする場合は許可不要	- 原則として制限の対象となるが、法第 43 条の許可（併用住宅の許可）の時点で、単独用途でも許可が認められたもの（例：13 号届出等）について、それぞれの単独用途にする場合については許可不要 - 法第 34 条 1 号の店舗併用住宅（平成 17（2005）年改正前前の基準に基づくもの）等、住宅単独では許可が認められなかったものについて、住宅の単独用途とする場合については許可が必要
規模	事業系の単独用途にする場合には、事業単独の従前の床面積の 1.5 倍以内であれば許可不要	事業系の単独用途にする場合には、事業単独の従前の床面積の 1.5 倍以内であれば許可不要

（注 2） 従前の延床面積とは、原則として改築・増築する直近の面積とする。ただし、都市計画法上適法に増改築がなされてきたものであること。

(注 3) 上限規模のある建築物については次のとおり。

- ① 法第 34 条第 1 号の店舗 (200 m²以下)
- ② 法第 34 条第 2 号の観光施設 (原則 200 m²以下)
- ③ 法第 34 条第 9 号の休憩所のうち、コンビニエンスストア (200 m²以下)
- ④ 提案基準 8 「農家民宿」 (客室 33 m²未満)
- ⑤ 提案基準 9 「都市農村交流施設」 (原則 200 m² (500 m²) 以下)
- ⑥ 提案基準 11 「自己用住宅の敷地内における自己業務用建築物」 (50 m²以下)
- ⑦ 提案基準 19 「小規模管理施設」 (30 m²以下)
- ⑧ 提案基準 23 「調剤薬局」 (200 m²以下)

別 表

建 築 物 の 用 途 分 類 表

用途変更に該当するか否かの判断にあつては、単にその外形上から判断するのではなくその建築物の使用形態を含めて総合的に判断するものである。

※線引き前の建築物については、線引き時の用途が本表の中分類を越えて変更になる場合に用途変更となる。

区 分		例 示
大分類	中分類	細分類
住宅	専用住宅 共同住宅	1戸建住宅 共同住宅、長屋建住宅、寄宿舍、寮
公益施設	学校等 A " B 社会教育施設 医療施設 社会福祉施設 公共公益施設 A " B " C 宗教施設	幼稚園、小中学校、高等学校 大学、各種学校 図書館、博物館、公民館、美術館、体育館 病院、診療所、老人保健施設 保育所、老人ホーム 交番、市役所出張所、公共団体庁舎 鉄道施設、自動車ターミナル、港湾施設 電気事業施設、ガス事業施設、水道事業施設 神社、寺院
商業施設等	日用品店舗等 その他の店舗等 事務所 歓楽施設 A " B " C " D " E 宿泊施設 倉庫 運動施設 観光施設 駐車場、車庫	日用品店舗（飲食店含む。）、日用品修理加工、日用サービス店舗 上記以外の物品販売店等（大規模なもの等） マージャン屋、パチンコ店、射的場 劇場、映画館 待合、料亭 キャバレー、舞踏場 特殊浴場 ホテル、旅館 流通業務用倉庫、一般倉庫 競技場、水泳場、スケート場、ボーリング場 展望台、休憩所
農林漁業施設	農林漁業施設 A " B " C	令第20条の建築物 農林水産物貯蔵施設 農林水産物処理加工施設
鉱工業施設	鉱業施設 工場 火薬類製造貯蔵所	

（注）幼保連携型認定こども園は、学校と社会福祉施設との複合的な用途を持つ施設であるため、許可不要として適法に建築された幼稚園又は保育所から移行する場合は、中分類を超える変更として取り扱う。

《用途変更の例》

事務所を改築（又はその使用形態を変更）して社会福祉施設にする場合は、本表の区分中分類の事務所から社会福祉施設への変更となるため、許可対象となる。

(2) 許可要件

ア 立地要件

令第36条第1項第3号イ、ロ、ハ、ニ及びホにおいて、市街化調整区域における立地基準を定めているが、これは、開発行為における立地基準である法第34条と同様の内容である。

イ 技術要件

令第36条第1項第1号において、建築許可の際の技術基準(排水施設及び宅地の安全性)を定めている。

2 令第36条第1項第3号ホ(都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経て許可することができるもの)

令第36条第1項第3号イ、ロ、ハ及びニについては、ある程度類型的個別的な内容の規定になっているが、同号ホの規定は抽象的一般の内容であるため、公正な判断が必要となる。そのため、同号ホに係る許可については、法第34条第14号と同様に、あらかじめ第三者的機関である開発審査会の議を経ることとされており、開発審査会提案基準において、開発審査会への付議の基準を定めている。

※ 開発審査会提案基準については、本章第1節を参照

3 適用除外

次に該当する建築行為等は適用除外にされているので許可を要しない。

(1) 法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物の建築等(法第43条柱書)

第2号 農林漁業従事者の住宅及び農林漁業用施設

第3号 公益上必要な施設

(2) 都市計画事業の施行として行う建築行為等(法第43条第1項第1号)

(3) 非常災害時の応急措置として行う建築物の建築等(法第43条第1項第2号)

(4) 建築基準法第85条第2項及び同条第6項に規定する仮設建築物の新築(法第43条第1項第3号)

(5) 一定の開発行為が行われた土地の区域内における建築行為等(法第43条第1項第4号、令第34条)

ア 都市計画事業として行った開発行為の区域内における建築行為等

イ 土地区画整理事業として行った開発行為の区域内における建築行為等

ウ 市街地再開発事業として行った開発行為の区域内における建築行為等

エ 住宅街区整備事業として行った開発行為の区域内における建築行為等

オ 公有水面埋立事業として行った開発行為の区域内における建築行為等

カ 旧住宅地造成事業法(施行法第7条第1項)の許可を受けて行った開発行為の区域内における建築行為等(本県該当なし)

(6) 通常管理行為、軽易な行為(法第43条第1項第5号、令第35条)

ア 既存建築物の敷地内における車庫、物置等附属建築物の建築

イ 用途の変更を伴う改築

用途の変更を伴う改築又は建築行為を伴わない用途変更でその改築又は用途の変更に係

る床面積の合計が 10 m²以内のもの

ウ 市街化調整区域内に居住する者の自営する日常生活品の販売店舗等で延べ面積が 50 m²以内のもの（業務用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

エ 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

4 国又は都道府県等が行う建築行為（第 3 項）

(1) 都道府県知事（許可権者）との協議を要する者

ア 国及び国とみなされる者

(ア) 国

(イ) 国とみなされる者

独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人空港周辺整備機構

イ 都道府県等

(ア) 都道府県、指定都市、中核市、事務処理市町村

(イ) 都道府県（指定都市、中核市、事務処理市町村）とみなされる者

都道府県（指定都市、中核市、事務処理市町村）が設立した地方住宅供給公社、土地開発公社

日本下水道事業団

(ウ) 都道府県（指定都市、中核市、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、港務局

(2) 協議の手続き

国又は都道府県等が行う一定の建築行為については、国の機関又は都道府県等と都道府県知事（許可権者）と協議をするだけでは足りず、当該協議を成立させなければならない。

本県では、法第 43 条第 3 項の規定に基づく協議について、第 1 項の許可の場合に準じて審査を行うこととしている。このため、協議に当たっては、原則として、本節 1 から 3 までに記載した事項を踏まえて、許可の要否、立地の適否を判断することとなる。