

立 地 基 準



## 第1章 市街化区域に係る開発行為

### 第1節 許可を要しない開発行為

開発行為をしようとする者は、あらかじめ、許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りではない。

#### I. 規模の規制による開発行為

法第29条第1項第1号	
	市街化区域内において行う開発行為で、その規模が1,000平方メートル未満であるもの。

#### II. 公益上必要な建築物に係る開発行為

法第29条第1項第3号	
	駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして表1-1-1に掲げる建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

表1-1-1に掲げる施設は、公共公益上必要不可欠な施設であり、開発許可制度の趣旨に沿った適切な宅地開発が期待されることから許可不要の取扱いとされている。

従って、許可不要の取扱いとされた法律の趣旨を十分踏まえ、開発許可制度の目的が達成されるよう良質な宅地開発の実施に努める必要がある。

表1-1-1

公 共 施 設	具 体 例	根 拠 法 令
道路、一般自動車道又は専用自動車道の施設	道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所	道路法、道路運送法、貨物自動車運送事業法
河川施設	河川管理事務所、ダム、水門、せき	河川法
公園施設	休憩所、野球場、陸上競技場、水泳プール、植物園、動物園、野外劇場、売店、駐車場、便所、管理事務所	都市公園法
鉄道施設、索道施設、軌道又は無軌条電車の施設	駅舎、検査場、車庫、信号所、発電所、変電所、保線係員詰所、操車場、荷貨物集積所、修理工場、車輛製造・組立工場、プラットホーム、詰所、機械等の保管倉庫	鉄道事業法、軌道法
石油パイプライン事業用施設	石油輸送施設、タンク、圧送機	石油パイプライン事業法

一般乗合旅客自動車運送事業用施設	車庫、整備工場、バス停留所、待合所 (路線を定めて定期的に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。)	道路運送法
一般貨物自動車運送事業用施設	営業所、荷扱所、積卸施設 (特別積合せ貨物運送をするものに限る。)	貨物自動車運送事業法
一般自動車ターミナル施設	一般自動車ターミナル、管理事務所	自動車ターミナル法
港湾施設、漁港施設	荷さばき施設、旅客施設(乗降場、待合所、手荷物取扱所)、保管施設(倉庫、危険物置場、貯油施設)、厚生施設(船乗り、労務者の休泊所、診療所)、廃油施設、港湾浄化施設、管理施設 漁船修理場、漁船漁具保全施設	港湾法 漁港漁場整備法
海岸保全施設		海岸法
公共用飛行場の機能施設、飛行場利用者の利便施設、公共用航空保安施設	ターミナル(乗降場、送迎デッキ待合所、切符売場、食堂)、格納庫、航空保安施設、修理工場、管理事務所	航空法
気象、海象、地象、洪水等の観測通報施設	気象台、天文台、測候所、地震観測所、予報、警報施設	(気象業務法)
郵便事業施設	日本郵便株式会社が設置する郵便局	日本郵便株式会社法
認定電気通信事業者の事業施設	電話局、電気通信施設、修理施設、研究施設	電気通信事業法
放送事業の放送施設	放送局	放送法
電気事業(小売電気事業を除く)の電気工作物を設置する施設	中部電力・関西電力が設置するもの 発電、送電若しくは送配電事業のための変電、送電、配電所	電気事業法
ガス事業のガス工作物を設置する施設	一般ガス事業及び簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製、排送、圧送、整圧設備	ガス事業法
水道事業、水道用水供給事業の水道施設	一般需要者に対する供給、水道事業者への用水供給のための取水、貯水、導水、浄水、送水、配水施設でその者が管理する施設	水道法
工業用水道施設		工業用水道事業法
公共下水道及び都市下水道施設	終末処理場、ポンプ場	下水道法
水害予防施設	水防用倉庫	(水害予防組合法)

図書館	地方公共団体、日本赤十字社及び民法法人が設置する図書館	図書館法
博物館	地方公共団体、民法法人、宗教法人、日本赤十字社及び日本放送協会が設置する博物館	博物館法
公民館		社会教育法
公共職業訓練施設	国、地方公共団体、独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する公共職業能力開発施設、職業能力開発総合大学校	職業能力開発促進法
火葬場	(位置について建築基準法第51条の制限有り)	墓地、埋葬等に関する法律
と畜場、へい獣処理場	屠殺解体施設 へい獣取扱場、化製場、死亡獣畜取扱場	と畜場法、化製場等に関する法律
廃棄物処理施設、浄化槽	市町村が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設(屎尿処理施設又はごみ処理施設)、浄化槽	廃棄物の処理及び清掃に関する法律、浄化槽法
卸売市場施設	中央卸売市場、中央卸売市場以外の卸売市場で規模が330㎡以上の青果物卸売市場、200㎡以上の水産物卸売市場、150㎡以上の肉類卸売市場	卸売市場法
公園事業施設	宿舎、避難小屋、休憩所、案内所、公衆便所、救急施設、博物館、水族館、動物園等の公園事業の用に供する施設	自然公園法
住宅地区改良事業施設	改良地区の整備及び改良住宅	住宅地区改良法
市町村及び一部事務組合の施設	研究所、試験所、その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で表1-1-2に掲げる建築物以外のもの	(地方自治法)
独立行政法人日本原子力研究開発機構の施設	独立行政法人日本原子力研究開発機構の施設	独立行政法人日本原子力研究開発機構法
独立行政法人水資源機構の施設	ダム、水位調節施設等水資源の開発施設	独立行政法人水資源機構法
独立行政法人宇宙航空研究開発機構の施設	人工衛星及びロケットの開発に必要な施設、ロケット追跡施設	独立行政法人宇宙航空研究開発機構法
独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の技術開発施設		独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法、非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律

表1-1-2

公 共 施 設	具 体 例	根 拠 法 令
学 校、専 修 学 校、各 種 学 校	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学、高等 専門学校、中等教育学校、特別支援学校、専修 学校、各種学校	学校教育法
社会福祉施設	救護施設、更生施設、生計困難者を無料又は定 額な料金で入所させて生活の扶助を行うことを目 的とする施設	生活保護法
	乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、知的 障害児施設、知的障害児通園施設、盲ろうあ児 施設、肢体不自由児施設、重症心身障害児施 設、情緒障害児短期治療施設、児童自立支援施 設 助産施設、保育所、児童厚生施設、児童家庭支 援センター	児童福祉法
	養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人 ホーム 老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、 老人福祉センター、老人介護支援センター	老人福祉法
	障害者支援施設 地域活動支援センター、福祉ホーム(精神障害者 社会復帰施設)	障害者自立支援 法
	婦人保護施設	売春防止法
	母子福祉施設	母子及び寡婦福 祉法
	身体障害者福祉センター、補装具制作施設、盲 導犬訓練施設、視聴覚障害者情報提供施設	身体障害者福祉 法
	隣保館	社会福祉法
更生保護施設	更生保護事業法	
医療施設	病院、診療所、助産所	医療法
庁舎	国が設置する庁舎であって、本府若しくは本省又 は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するも の	規則第17条の2 第1号
	国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する 庁舎	規則第17条の2 第2号
	都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務 所、市役所等	規則第17条の2 第3号
	警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する 庁舎	規則第17条の2 第4号

宿舎	職務上常駐を必要とする職員のためのものまたは職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものを除く。	規則第17条の3
----	---	----------

### III. 都市計画法等による開発行為

法第29条第1項第4号～第9号	都市計画事業 <sup>※1</sup> の施行として行う開発行為 土地区画整理事業 <sup>※2</sup> の施行として行う開発行為 市街地再開発事業 <sup>※3</sup> の施行として行う開発行為 住宅街区整備事業 <sup>※4</sup> の施行として行う開発行為 防災街区整備事業 <sup>※5</sup> の施行として行う開発行為 公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為
-----------------	--

都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業によって適用除外となるのは、事業そのものの内容として行われるものである。従って、事業区域内であっても、事業完了後に個別に行う開発行為は、開発許可を要する。

公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第22条第2項の告示がないものは同法第23条の規定により、埋め立て地の使用について県知事の許可を要するため、適用除外とされている。

### IV. 非常災害のため行う開発行為

法第29条第1項第10号	非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
--------------	-------------------------

### V. 通常の管理行為、軽易な行為等である開発行為

法第29条第1項第11号	通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で  表1-1-3に掲げるもの
--------------	--

※1 都市計画法第4条第15項に掲げる事業

※2 土地区画整合法第2条に掲げる事業

※3 都市再開発法第2条第1号に掲げる事業

※4 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第2条第4号に掲げる事業

※5 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第2条第5号に掲げる事業

表1-1-3

	開 発 行 為 の 内 容
(イ)	仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
(ロ)	車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
(ハ)	建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
(ニ)	法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為
(ホ)	(イ)～(ニ)に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

- (1) 仮設建築物とは、たとえば、店舗の工事を施工するためその工事期間中当該従前の店舗に替えて必要となる店舗等客観的にみて長期間にわたって存することなく、臨時的、一時的に建築されるものであることが客観的に明らかであるものをいう。  
また、仮設建築物を建築する際には、別途、建築基準法に基づく許可を要することとなるので特定行政庁と協議すること。
- (2) 住宅展示場について  
住宅展示場に展示されている建築物が、住宅展示場内で分譲されないことが明らかであり、かつ、一定の展示期間終了後に除去されることが明らかである場合は、原則として当該建築物を仮設建築物として取り扱う。ただし、次のいずれかに該当する場合は、仮設建築物とは認められない。
- ア 展示期間中に当該建築物に人が居住する場合
  - イ 展示されている建築物に汚水及び生活雑排水処理並びに水道施設のための配管が接続している場合
  - ウ 住宅展示場内の土地を直ちに宅地として分譲できるような形態に造成する場合

---

## 第2節 許可を要する開発行為

---

市街化区域内において行う開発行為で、その規模が1,000平方メートル以上の開発行為(第1節II.～V.に掲げる開発行為を除く。)をしようとする者は、あらかじめ、許可を受けなければならない。



## 第2章 市街化調整区域に係る開発行為、建築行為

### 第1節 許可を要しない開発行為

市街化調整区域に係る開発行為をしようとする者は、あらかじめ、許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りではない。

#### I. 農業、林業若しくは漁業の用に供する開発行為

法第29条第1項第2号
市街化調整区域において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する表2-1-1に掲げる建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの。

表2-1-1

	農林漁業の用に供する建築物	具 体 例
(イ)	生産又は集荷 <sup>*6</sup> の用に供する建築物（生産物の一次的集荷のためのものに限る。）	畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設、農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調製施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設
(ロ)	生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物	堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設
(ハ)	家畜診療の用に供する建築物	
(ニ)	農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物	用排水機、取水施設
(ホ)	(イ)～(ニ)に掲げるもののほか、建築面積が90平方メートル以内の建築物	

#### II. 公益上必要な建築物に係る開発行為、都市計画法等による開発行為、非常災害のため行う開発行為

法第29条第1項第3号～第10号
第1章第1節 II.～IV.を参照

市街化調整区域で行う場合の追記事項

(1) 公益上必要な建築物に係る開発行為について

<sup>\*6</sup> 配送、卸売業務等の商業活動のための集荷はこれに該当しない。

位置の選定、規模、施設基準等について無秩序な市街化を防止し都市の健全な発展と秩序ある整備を図ること。また、その趣旨に反する開発行為等は行わないこととされているので、この趣旨を十分踏まえて運用に当たること。

(2) 土地区画整理事業について

土地区画整理法第9条第2項及び第21条第2項により、法第34条各号のいずれかに該当しなければ認可されない。

### III. 通常の管理行為、軽易な行為等である開発行為

#### 法第29条第1項第11号

通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で次に掲げるもの  
第1章第1節 V.～V.を参照

主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合には、その延べ面積の合計。以下同じ。）が50平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100平方メートル以内であるもの

(1) 車庫、物置その他これらに類する附属建築物について

市街化調整区域にあつては、令第35条の規定により法第43条の建築許可が不要とされているのは、既存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に限られるので、既存の建築物の敷地外で建築する場合には、法第43条の許可が必要となる。（許可の基準は、第3節Ⅱ.を参照）

(2) 日常生活のため必要な物品の販売等の業務を営む店舗等の用に供する建築物に係る開発行為は、以下に該当すること。

ア 建築の完了後速やかに開業し、かつ、継続的に営業できるものであること。

イ 予定建築物の業務内容は、表3-1-2～表3-1-6に掲げるものであること。

ウ 立地については、既存集落の区域、又は社会通念上これに隣接すると認められる区域に限られる。

## 第2節 許可を要しない建築行為

#### 法第43条第1項

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、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1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、表2-2-1に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設については、この限りでない。

表 2-2-1

(イ)	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1種特定工作物の新設
(ロ)	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1種特定工作物の新設
(ハ)	仮設建築物の新築
(ニ)	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1種特定工作物の新設
(ホ)	通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で表2-2-2に掲げるもの

表 2-2-2

(イ)	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
(ロ)	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
(ハ)	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
(ニ)	土木事業その他の事業に一時的に使用するための第1種特定工作物の新設

ただし書きによる適用除外についても、法第29条第1項による開発行為に準じ規定されている。詳細は、第2章第1節を参照すること。

### 第3節 許可を要する開発行為、建築行為

#### I. 開発行為許可

##### 法第34条

市街化調整区域に係る開発行為(主として第2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が第3章のいずれかに該当すると認める場合でなければ、開発許可をしてはならない。

#### II. 建築行為許可

##### 令第36条第1項第3号

当該許可の申請に係る建築物又は第1種特定工作物が表2-3-3のいずれかに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。

表2-3-3

(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1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1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1種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設として、都道府県(指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村)の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないものとする。
(ニ)	法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第1種特定工作物(当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年以内に建築し、又は建設するものに限る。)
(ホ)	当該建築物又は第1種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第1種特定工作物で、あらかじめ開発審査会の議を経たもの

### III. 基本方針

開発行為及び建築行為の許可における法第34条及び令第36条第1項第3号への適合の判断に当たっては、市街化調整区域が法第7条第3項に定める市街化を抑制すべき区域であることを前提に次の事項を勘案して適切に行なうものとする。

- (1) 開発行為や建築行為が行なわれても支障がない区域であること。
- (2) 都市計画マスタープラン等を踏まえ、区域によっては計画的で良好なもの、予定建築物の用途、目的、規模等が市街化調整区域内の既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった事項を勘案し、必要性が認められるものであること。
- (3) 地域の実情により、市街化を促進する恐れがなく市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるもの。また、地区計画等を策定した上でこれに適合した内容であること。
- (4) 区域周辺の公共施設の整備状況、公共施設等の整備予定(開発行為にかかるものを含む。)等を勘案して適切な内容であること。

## 第3章 市街化調整区域の開発許可等の基準

### 第1節 日常生活のため必要な物品販売等の業務を営む店舗等

#### 法第34条第1号

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

#### I. 公益上必要な建築物

公益上必要な建築物の建築に係る開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

##### (1) 立地条件

- ア 当該開発区域の周辺、半径300メートルの地域内におおむね50戸以上（市街化調整区域内の戸数）の住宅が連たんしていること。
- イ 当該開発区域は、おおむね100メートルの範囲で住宅が連続している地域に現に存する住宅から100メートル以内に存すること。
- ウ 当該開発区域の面積は1,000平方メートル以内であること。
- エ 開発面積が500平方メートルを超える場合は、「接する道路」「接続先道路」の幅員は6.0メートル以上であること。
- オ 開発区域内には施設の利用に対し適正な台数、規模の駐車スペースが確保されていること。
- カ 敷地の形状は旗竿形状でないこと。
- キ 福祉、医療、教育担当課と事前に協議を了し、関係法令等に適合するものであること。
- ク 建築の完了後速やかに開業し、かつ、継続的に運営できるものであること
- ケ 開発区域が500平方メートル以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより緑地を確保し、植栽を行うこと。
  - (A) 植栽用地は開発面積の10分の1以上確保する。
  - (B) 開発区域と道路が接する部分には、その延長の10分の4以上の長さを有する緑地帯を、道路に面して確保する。

##### (2) 建築制限

- ア 予定建築物の用途は、保育所、幼稚園、診療所、助産所、社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更正保護事業法第2条第1項に規定する更正保護事業の用に供する施設等（社会福祉施設等という）であること。社会福祉施設等には、社会福祉事業に準じる施設である地域子育て支援センター、認定こども園等を含むものとする。
- イ 自己の業務の用に供する建築物であること。
- ウ 予定建築物の用途が診療所、助産所で、施設の管理運営上必要と認められる場合に限り居住部分を併設することができるものとする。ただし、居住部分は適切な規模であり、施設と一体として建築されるものであること。

## II. 日常生活に必要な店舗等

日常生活のため必要な物品販売等の業務を営む店舗等の建築に係る開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

### (1) 立地条件

- ア 1.(1)ア及びイに適合していること。
- イ 当該開発区域の面積は500平方メートル以内のものであること。ただし、土地利用上合理的な理由がある場合は1,000平方メートル以内とすることができる。なお、開発面積が500平方メートルを超える場合は、「接する道路」「接続先道路」の幅員は6.0メートル以上であり、敷地内に駐車場を10台以上確保すること。
- ウ 敷地の形状は原則として旗竿形状でないこと。やむを得ず旗竿形状とする場合、その路地部分は幅員6メートル以上であること。
- エ 1.(1)ア及びイの地域内に居住している者(主として市街化調整区域内に居住している者)が必要と認める物品の販売等の業務内容であるものとして、当該開発行為について、開発区域の周辺300メートル以内に居住する周辺住民の理解が得られるものであること。
- オ 建築の完了後速やかに開業し、かつ、継続的に営業できるものであること。

### (2) 建築制限

- ア 予定建築物の業務内容は、表3-1-1～表3-1-13に掲げるものであること。
- イ 販売形態は、対面販売であること。また、販売対象が広域に及ぶ営業形態の店舗、カタログ販売、訪問販売、インターネット販売等の業種でないこと。
- ウ 予定建築物の用途は、次のすべてに該当するものであること。
  - (A) 事務室、休憩室等の店舗の管理施設は必要最小限とし、その規模は25平方メートル以下であること。
  - (B) 倉庫の規模は必要最小限とし、倉庫と管理施設の合計面積は、原則として、建築物全体の延べ面積の $\frac{1}{2}$ を超えないこと。
  - (C) 居住施設は含まないこと。
  - (D) 共同店舗、長屋店舗でないこと。
- エ 予定建築物は、建築面積250平方メートル以下、延べ床面積400平方メートル以下であること。
- オ 自己の業務の用に供する建築物であること。(業種は主として一の業種に限り、複数の業種の兼業でないこと。ただし、類似業種で市長が認めるものを除く。)

表3-1-1 織物・衣服・身の回り品小売業(I57)

分類	業 容	例 示
呉服・服地小売業(5711)	主として呉服及び服地を小売する事業。 下着類、ネクタイ、靴下、足袋、手袋、手ぬぐい、タオル、半えり、ふろしきなどの小売業は、本分類に含まれない。	呉服店、和服小売業、反物小売業、帯小売業、服地小売業、小ぎれ小売業、裏地小売業、らしゃ小売業
寝具小売業(5712)	主として寝具類を小売する事業	ふとん小売業、毛布小売業、ふとん地小売業、敷布小売業、蚊帳小売業、ふとん綿小売業、丹前小売業、ナイトガウン小売業、まくら小売業、マットレス小売業、パジャマ小売業

男子服小売業 (5721)	主として既製・注文を問わず背広服、学生服、オーバーコートなどの男子服を小売する事業。 ただし、主として個人持ちの材料で衣服の裁縫あるいは衣服の修理を行う事業所は、本分類に含まれない。	洋服店、注文服店(材料店持ちのもの)、テーラーショップ、学生服小売業、オーバーコート小売業、レインコート小売業、ジャンパー小売業、作業服小売業、ズボン小売業
婦人服小売業 (5731)	主として既製・注文を問わず婦人服を小売する事業。 洋裁店などで、主として個人持ちの材料で衣服の裁縫あるいは衣服の修理を行う事業所は、本分類に含まれない。	婦人服小売業、婦人服仕立業、婦人用事務服小売業、洋裁店、レインコート小売業、毛皮コート小売業、ブティック(婦人服)
子供服小売業 (5732)	主として既製・注文を問わず子供服を小売する事業	子供服小売業、子供服仕立業、ベビー服小売業
靴小売業(5741)	主として各種の靴類(皮製、布製、ゴム製、ビニール製など、材料のいかんを問わない)を小売する事業。 ただし、スポーツ用の靴を小売する事業は、本分類に含まれない。 靴の小売と修理を兼ねて行う事業も本分類に含まれる。 主として中古靴を小売する事業、専ら靴の修理を行う事業は、本分類に含まれない。	靴小売業、ゴム靴小売業、合成皮革靴小売業、プラスチック成形靴小売業、布製靴小売業、地下足袋小売業、靴付属品小売業、注文靴小売業、靴ひも小売業、靴墨小売業
履物小売業(靴を除く)(5742)	主としてげた、草履、スリッパなどを小売する事業	履物小売業、げた屋、草履小売業、スリッパ小売業、サンダル小売業
かばん・袋物小売業(5791)	主としてかばん及びハンドバッグ、札入れ、名刺入れなどの袋物を小売する事業	かばん小売業、トランク小売業、ハンドバッグ小売業、袋物小売業
下着類小売業 (5792)	主として下着類を小売りする事業	補整着小売業、下着小売業、Tシャツ小売業
洋品雑貨・小間物小売業(5793)	主として洋品雑貨及び小間物を小売する事業	洋品店、装身具小売業(貴金属製を除く)、化粧道具小売業、シャツ小売業、帽子小売業、ネクタイ小売業、ふろしき小売業、タオル小売業、足袋小売業、靴下小売業
他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業 (5799)	主として傘、ステッキなど他に分類されない衣服及び身の回り品を小売する事業	洋傘小売業、和傘小売業、ステッキ小売業、白衣小売業

表3-1-2 飲食料品小売業(158)

分 類	業 の 内 容	例 示
各種食料品小売業(5811)	主として各種食料品を一括して一事業所で小売する事業	各種食料品店、食料雑貨店
野菜小売業 (5821)	主として野菜を小売する事業	野菜小売業、八百屋

果実小売業 (5822)	主として果実を小売する事業	果実小売業、果物屋
食肉小売業 (卵、鳥肉を除く) (5831)	主として食肉及び肉製品を小売する事業。 主として鳥肉を小売する事業は、本分類に含まれない。	肉屋、獣肉小売業、塩蔵肉小売業、冷凍肉小売業、肉製品小売業、魚肉ハム・ソーセージ小売業
卵・鳥肉小売業 (5832)	主として卵及び鳥肉を小売する事業	卵小売業、鳥肉小売業
鮮魚小売業 (5841)	主として各種鮮魚及び貝類を小売する事業	魚屋、鮮魚小売業、貝類小売業、かき小売業、川魚小売業、食用かえる小売業、冷凍魚小売業、海藻小売業(生のもの)
酒小売業(5851)	主として酒を小売する事業	酒屋
菓子小売業(製造小売でないもの) (5862)	主として各種の菓子類、あめ類を小売する事業(製造小売を除く)。 主としてパン類を小売する事業は、本分類に含まれない。	洋菓子小売業、和菓子小売業、干菓子小売業、駄菓子小売業、煎餅小売業、飴小売業、ケーキ小売業、饅頭小売業、餅小売業、アイスクリーム・アイスキャンデー小売業、ドーナツ小売業
パン小売業(製造小売でないもの) (5864)	主として食パン、コッペパン、菓子パンなどの各種パン類を小売する事業(製造小売を除く)	パン小売業
コンビニエンスストア(飲食料品を中心とするものに限る) (5631)	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事業所で、店舗規模が小さく、終日又は長時間営業を行う事業	コンビニエンスストア
牛乳小売業 (5891)	主として牛乳を小売する事業	牛乳小売業、牛乳スタンド
飲料小売業(別掲を除く) (5892)	主として酒類及び牛乳以外の各種の飲料を小売する事業	清涼飲料小売業、果汁飲料小売業、ミネラルウォーター小売業、乳酸菌飲料小売業、茶類飲料小売業
茶類小売業 (5893)	主として各種の茶(緑茶、紅茶など)及び類似品(ココア、コーヒーなど)を小売する事業	茶小売業、こぶ茶小売業、コーヒー小売業、ココア小売業、豆茶小売業、麦茶小売業、紅茶小売業
料理品小売業 (5894)	主として各種の料理品(折詰料理、惣菜など)を小売する事業。 ただし、客の注文によって調理をし提供(持ち帰り又は配達)する事業所は、本分類に含まれない。	惣菜屋、折詰小売業、揚物小売業、駅弁売店、調理パン小売業(サンドイッチ、ハンバーガーなど他から仕入れたもの又は作り置きのもの)、おにぎり小売業、すし小売業(他から仕入れたもの又は作り置きのもの)、煮豆小売業、ハンバーガー店(他から仕入れたもの又は作り置きのもの)、持ち帰り弁当屋(他から仕入れたもの又は作り置きのもの)、ピザ小売業(他から仕入れたもの又は作り置きのもの)



米穀類小売業 (5895)	主として米 <sup>※7</sup> 、麦、雑穀及び豆類を小売する事業	米麦小売業、雑穀小売業、豆類小売業
豆腐・かまぼこ等加工食品小売業 (5896)	主として豆腐、こんにゃく、納豆、漬物、かまぼこ、ちくわなどの加工食品を小売する事業	豆腐小売業、こんにゃく小売業、納豆小売業、佃煮小売業、漬物小売業、鯛味噌小売業、ちくわ小売業、おでん材料小売業
乾物小売業 (5897)	主として水産物及び農産物の乾物を小売する事業	乾物屋、干魚小売業、 <small>かんぴょう</small> 干瓢小売業、 <small>ふ</small> 麩小売業、乾燥野菜小売業、乾燥果実小売業、高野豆腐小売業、干しのり小売業、くん製品小売業、海藻小売業（乾燥したもの）
他に分類されない飲食料品小売業 (5899)	主として他に分類されない飲食料品を小売する事業	氷小売業、乾めん類小売業、インスタントラーメン小売業、缶詰小売業、乳製品小売業（ヨーグルト、バター、チーズなど）、調味料小売業（塩、味噌、醤油、食酢、ソース、砂糖、食用油脂、香辛料、七味唐辛子など）

表3-1-3 機械器具小売業(159)

分類	業の内容	例示
二輪自動車小売業（原動機付自転車を含む） (5914)	主として二輪自動車（原動機付自転車を含む）及びその部分品、附属品を小売する事業	二輪自動車小売業、一田スクーター小売業、原動機付自転車小売業、二輪自動車部分品・附属品小売業
自転車小売業 (5921)	主として自転車及びその部分品、附属品を小売する事業	自転車店、リヤカー小売業、自転車・同部分品・附属品小売業、自転車タイヤ・チューブ小売業、中古自転車小売業
電気機械器具小売業（中古品を除く） (5931)	主としてテレビジョン受信機、ラジオ受信機、電気冷蔵庫、電熱器、電気アイロン、電球など各種の家庭用電気機械器具及びその部分品を小売する事業。 家庭用電気機械器具の小売と修理を兼ねて行う事業も本分類に含まれる。	電気機械器具小売業、テレビジョン受信機小売業、電気洗濯機小売業、電気ストーブ小売業、電気アイロン小売業、電気冷蔵庫小売業、電気掃除機小売業、電球小売業、電気音響機械器具小売業（ステレオ、MDコンボなど）、扇風機小売業、電気医療機械器具小売業、電気井戸ポンプ小売業、CDプレーヤー小売業、DVDレコーダ小売業、ビデオカメラ小売業、録音・録画ディスク小売業（記載されていないもの）、電話機小売業、電気毛布小売業、ホットカーペット小売業、デジタルカメラ小売業

※7 主要食糧の需給及び価格の安定に関する法律に適合するものであること。

電気事務機械器具小売業(中古品を除く)(5932)	主としてタイムレコーダ、パーソナルコンピュータ、プリンターなど各種の電気事務機械器具及びその部分品・付属品を小売する事業	パーソナルコンピュータ小売業、データ保存用CD・DVD小売業(記載されていないもの)、パソコンソフト小売業(ゲーム用ソフトを除く)
その他の機械器具小売業(5939)	主としてその他の機械器具を小売する事業	ガス器具小売業、ミシン・編機・同部分品小売業、石油ストーブ小売業、度量衡器小売業、タイプライタ小売業、金庫小売業、浄水器小売業

表3-1-4 その他の小売業(160)

分類	業の内容	例示
金物小売業(6021)	主として家庭用その他各種の金物雑貨などを小売する事業。 本分類には、バケツ、じょうろのような板金製品を製造小売する事業所も含まれる。 なお、主として農業用機械器具を小売する事業所は、本分類に含まれない。	金物店、刃物小売業、そり刃小売業、釘小売業、ほうろろ鉄器小売業、鉄器小売業、アルミニウム製品小売業、錠前小売業、魔法瓶小売業
荒物小売業(6022)	主として箒、ざる、日用雑貨(荒物を主とするもの)、蝋燭などあるいはこれらのものを合わせ小売する事業	荒物屋、日用雑貨小売業(荒物を主とするもの)、箒小売業、ざる小売業、箸小売業、ふるい小売業、束子小売業、竹籠小売業、バスケット小売業、竹細工小売業、わら製品小売業、縄小売業、しゅろ細工小売業、蝋燭小売業、マッチ小売業、行李小売業、ポリバケツ小売業、ガムテープ・荷造ひも小売業、農業用ビニールシート小売業
陶磁器・ガラス器小売業(6023)	主として各種の陶磁器及びガラス器を小売する事業	瀬戸物小売業、焼物小売業、土器小売業、陶器小売業、磁器小売業、ガラス器小売業、食器小売業(陶磁器製、ガラス製のもの)、花器小売業(陶磁器製、ガラス製のもの)
医薬品小売業 <sup>※8</sup> (調剤薬局を除く)(6032)	主として一般用医薬品及び医療用品を小売する事業	薬局(一般用医薬品の小売を主とするもの)、薬店、漢方薬小売業、生草小売業、薬種小売業
調剤薬局(6033)	主として医師の処方せんに基づき医療用医薬品を調剤し、販売又は授与する事業	薬局(調剤を主とするもの)、調剤薬局、ファーマシー(調剤を主とするもの)
化粧品小売業(6034)	主として化粧品を小売する事業	化粧品店、香水小売業、香油小売業、おしろい小売業、整髪料小売業、石けん小売業(化粧、洗顔、薬用のもの)、歯磨小売業、シャンプー小売業、白髪染小売業

<sup>※8</sup> 薬事法第5条の基準を満たすものであること。また、薬剤師法第2条に基づく免許を有する者であること。

農業用機械器具 小売業(6041)	主として農業用機械器具を小売する事業	農業用機械器具小売業、 鋤・鍬・鎌小売業、鳥獣害 防除器具小売業、畜産用 機器小売業、養蚕用機器 小売業、耕耘機小売業、ハ ンドトラクタ小売業、コンバ イン小売業
苗・種子小売業 (6042)	主として苗及び種子を小売する事業。 苗及び種子を栽培して販売するものは、本分 類に含まれない。	種苗小売業、苗木小売 業、種子小売業
肥料・飼料小売 業(6043)	主として肥料、農薬及び飼料を小売する事業	肥料小売業(化学肥料、 有機質肥料、複合肥料な ど)、飼料小売業、農薬小 売業、園芸用土小売業
ガソリンスタンド (6051)	計量器付の給油ポンプを備え、主として自動 車その他の燃料用ガソリン、軽油及び液化石 油ガス(LPG)を小売する事業	ガソリンスタンド、給油所、液 化石油ガス(LPG)スタンド
燃料小売業(ガソ リンスタンドを除 く)(6052)	主として灯油、プロパンガス、石炭、まきなどの 燃料を小売する事業	薪炭小売業、練炭小売 業、豆炭小売業、石炭小 売業、プロパンガス小売業、 灯油小売業
書籍・雑誌小売 業(古本を除く) (6061)	主として書籍及び雑誌を小売する事業。 主として書籍、雑誌を賃貸する事業は、本分 類に含まれない。	書店、洋書取次店、楽譜 小売業
新聞小売業 (6063)	主として新聞を小売する事業	新聞販売店、新聞取次店
紙・文房具小売 業(6064)	主として紙、紙製品及び文房具を小売する事 業	洋紙小売業、板紙小売 業、和紙小売業、襖紙小 売業、障子紙小売業、帳 簿類小売業、ノート小売 業、万年筆小売業、鉛筆 小売業、ペン小売業、イン キ小売業、硯小売業、筆小 売業、朱肉小売業、製図 用具小売業、算盤小売 業、手工材料小売業、絵 画用品小売業 <sup>※9</sup>
スポーツ用品小 売業(6071)	主として各種のスポーツ用品を小売する事 業。 主としてがん具を小売する事業は、本分類に 含まれない。	運動具小売業、スポーツ用 品小売業、ゴルフ用品小売 業、釣具小売業、狩猟用 具小売業、スポーツ用靴小 売業 <sup>※10</sup> 、運動衣小売業 <sup>※ 11</sup> 、ジェットスキー小売業、 サーフボード小売業、登山 用品小売業 <sup>※12</sup>
がん具・娯楽用 品小売業(6072)	主としてがん具及び娯楽用品を小売する事業	おもちゃ屋、人形小売業、 模型がん具小売業、教育 がん具小売業、羽子板小 売業、娯楽用品小売業 <sup>※ 13</sup> 、テレビゲーム機小売業、 ゲーム用ソフト小売業

※9 水彩絵具、毛筆、パレット、画架など

※10 スキー靴、スケート靴、登山靴、スパイクシューズなど

※11 野球用ユニホーム、剣道着、柔道着など

※12 登山ザック、登山用テントなど

※13 囲碁、将棋、マーじゃん、トランプ、花札、かるたなど

写真機・写真材料小売業(6081)	主として写真機及び写真材料を小売する事業。 主としてフィルム現像、焼付、引伸を行う事業は、本分類に含まれない。	写真機小売業、撮影機小売業、映写機小売業、写真感光材料小売業、写真フィルム小売業
時計・眼鏡・光学機械小売業(6082)	主として時計、眼鏡及び光学機械並びに付属品を小売する事業。 専ら時計、眼鏡及び光学機械並びに付属品の修理を行う事業は、本分類に含まれない。	時計屋、眼鏡小売業、コンタクトレンズ小売業、双眼鏡小売業、望遠鏡小売業
たばこ <sup>※14</sup> ・喫煙具専門小売業(6092)	専らたばこ及び喫煙具を小売する事業。 なお、たばこ及び喫煙具の小売と他の商品の小売を兼ねている事業については、他の商品によって分類される。	たばこ・喫煙具専門小売店
花・植木小売業(6093)	主として花及び植木を小売する事業。 主として造花を小売する事業は、本分類に含まれない。	花屋、切花小売業、フローリスト、植木小売業、盆栽小売業

表3-1-5 技術サービス業(他に分類されないもの)(L74)

分類	業の内容	例示
写真業(商業写真業を除く)(7461)	主として肖像撮影、フィルム現像、焼付、引伸を行う事業所及びフィルム複写を行う事業。 フィルム現像、焼付、引伸を行う事業所及びその取次を行う事業及び広告、出版などの業務的使用者のための写真業は、本分類に含まれない。	写真撮影業、写真館、街頭写真業

※14 たばこ事業法第22条に基づく許可が可能なるものであること。

表3-1-6 飲食店<sup>※15</sup>(M76)

分類	業 内 容	例 示
食堂、レストラン (専門料理店を除く)(7611)	主として主食となる各種の料理品をその場所で飲食させる事業。 専門料理店、そば・うどん店、すし店など特定の料理をその場で飲食させる事業所は、本分類に含まれない。	食堂、大衆食堂、お好み食堂、定食屋、めし屋、ファミリーレストラン(各種の料理を提供するもの)
ラーメン店(7624)	主としてラーメンをその場所で飲食させる事業	ラーメン店、中華そば店
そば・うどん店 (7631)	主としてそばやうどんなどをその場で飲食させる事業	そば屋、うどん店、きしめん店、ほうとう店
すし店(7641)	主としてすしをその場で飲食させる事業	すし屋
喫茶店(7671)	主としてコーヒー、紅茶、清涼飲料などの飲料や簡易な食事などをその場で飲食させる事業	喫茶店、フルーツパーラー、音楽喫茶、珈琲店、カフェ
ハンバーガー店 (7691)	主としてハンバーガーをその場所で飲食させる事業	ハンバーガー店
お好み焼き・焼きそば・たこ焼き店 (7692)	主としてお好み焼き、焼きそば、たこ焼きをその場所で飲食させる事業	お好み焼き店、焼きそば店、たこ焼き店、もんじゃ焼店
他に分類されないその他の飲食店(7699)	主として大福、今川焼、ところ天、汁粉、湯茶など他に分類されない飲食料品をその場で飲食させる事業	大福屋、今川焼屋、ところ天屋、氷水屋、甘酒屋、汁粉屋、甘味処、アイスクリーム店、サンドイッチ専門店、フライドチキン店、ドーナツ店

表3-1-7 洗濯・理容・美容・浴場業(N78)

分類	業 内 容	例 示
普通洗濯業 <sup>※16</sup> (7811)	衣服その他の繊維製品及び皮革製品を原型のまま洗濯する事業	洗濯業、クリーニング業、ランドリー業
洗濯物取次業 (7812)	洗濯物の受け取り及び引渡しを行う事業	洗濯物取次所、クリーニング取次所
理容業 <sup>※17</sup> (7821)	主として頭髪の刈り込み、顔そりなどの理容サービスを提供する事業	理容店、理髪店、パーバー、床屋
美容業 <sup>※18</sup> (7831)	主としてパーマメントウェーブ、結髪、化粧などの美容サービスを提供する事業	美容室、美容院、ビューティサロン

※15 調理師法第3条第1項に基づく免許を有する者であること。

※16 クリーニング業法第6条に基づく免許を有する者であること。

※17 理容師法第2条に基づく免許を有する者であること。

※18 美容師法第3条に基づく免許を有する者であること。

一般公衆浴場業 ※ <sup>19</sup> (7841)	日常生活の用に供するため、公衆又は特定多数人を対象として入浴させるもので、公衆浴場入浴料金の統制額の指定等に関する省令※ <sup>20</sup> に基づく都道府県知事の統制をうけ、かつ、当該施設の配置について公衆浴場法第2条第3項に基づく都道府県の条例による規制の対象となっている事業	銭湯業
-----------------------------------	--	-----

表3-1-8 その他の生活関連サービス業 (N79)

分類	業の内容	例示
衣服裁縫修理業 (7931)	主として個人持ちの材料で衣服の裁縫あるいは衣服の修理を行う事業 裏返しなどの衣服の更生を行う事業も本分類に含まれる。 業者から材料を支給されて衣服の製造を行う事業及び個人の注文により店持ちの材料により衣服を仕立てる事業は、本分類に含まれない。	衣服裁縫業(材料個人持ちのもの)、衣服修理業、更生仕立直し業、裏返し業、和・洋服裁縫業(材料個人持ちのもの)、かけはぎ業
物品預り業 (7941)	一時的に物品を預かる事業	自転車預り業
食品貸加工業 (7991)	家庭消費用として原料個人持ちの粉及び穀類などを貸加工する事業	小麦粉貸加工業、精米貸加工業
他に分類されないその他の生活関連サービス業 (7999)	主として他に分類されないその他の生活関連サービス業	古綿打直し業

表3-1-9 医療業 (P83)

分類	業の内容	例示
あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所 ※ <sup>21</sup> (8351)	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がその業務を行う事業	あん摩業、マッサージ業、指圧業、はり業、きゅう業、柔道整復業

表3-1-10 郵便局 (Q86)

分類	業の内容	例示
郵便局(8611)	郵便貯金銀行、郵便保険会社、郵便事業会社及び市町村等からの委託を受けることなどにより、複合的に各種サービスを提供する事業※ <sup>22</sup> をいう。	郵便局(日本郵便株式会社が設置するものに限る)

※<sup>19</sup> 公衆浴場法第2条に基づく免許を有する者であること。

※<sup>20</sup> 昭和32年9月12日厚生省令第38号

※<sup>21</sup> 医師法第2条、あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師等に関する法律第2条又は柔道整復師法第3条に基づく免許を有する者であること。

※<sup>22</sup> 日本郵便株式会社法第4条第1項に掲げる業務に限る。

表3-1-11 協同組合(他に分類されないもの)(Q87)

分 類	業 内 容	例 示
農業協同組合 (他に分類されないもの)(8711)	信用事業又は共済事業と併せて、経営指導事業、購買事業、厚生事業等を複合的に行う他に分類されない農業協同組合、農業協同組合連合会の事業所。 単一の事業を行う事業所や、複数の事業を行う事業所であっても、信用事業又は共済事業を行っていない場合は、本分類に含まれない。	農業協同組合(信用事業又は共済事業と併せて他の大分類にわたる各種の事業を行うもの)
漁業協同組合 (他に分類されないもの)(8712)	信用事業又は共済事業と併せて、経営指導事業、購買事業、厚生事業等を複合的に行う他に分類されない漁業協同組合、漁業協同組合連合会の事業所。 単一の事業を行う事業所や、複数の事業を行う事業所であっても、信用事業又は共済事業を行っていない場合は、本分類に含まれない。	漁業協同組合(信用事業又は共済事業と併せて他の大分類にわたる各種の事業を行うもの)
水産加工業協同組合(他に分類されないもの) (8713)	信用事業又は共済事業と併せて、経営指導事業、購買事業、厚生事業等を複合的に行う他に分類されない水産加工業協同組合及び水産加工業協同組合連合会の事業所。 単一の事業を行う事業所や、複数の事業を行う事業所であっても、信用事業又は共済事業を行っていない場合は、本分類に含まれない。	水産加工業協同組合(信用事業又は共済事業と併せて他の大分類にわたる各種の事業を行うもの)
森林組合(他に分類されないもの)(8714)	信用事業又は共済事業と併せて、経営指導事業、購買事業、厚生事業等を複合的に行う他に分類されない森林組合及び森林組合連合会の事業所。 単一の事業を行う事業所や、複数の事業を行う事業所であっても、信用事業又は共済事業を行っていない場合は、本分類に含まれない。	森林組合(信用事業又は共済事業と併せて他の大分類にわたる各種の事業を行うもの)
事業協同組合 (他に分類されないもの)(8721)	信用事業又は共済事業と併せて、経営指導事業、検査事業、厚生事業等を複合的に行う他に分類されない事業協同組合及び事業協同組合連合会の事業所。 単一の事業を行う事業所や、複数の事業を行う事業所であっても、信用事業又は共済事業を行っていない場合は、本分類に含まれない。	織物協同組合(信用事業又は共済事業と併せて他の大分類にわたる各種の事業を行うもの)、青果物商業協同組合(信用事業又は共済事業と併せて他の大分類にわたる各種の事業を行うもの)

表3-1-12 自動車整備業(R89)

分類	業の内容	例示
自動車一般整備業 <sup>※23</sup> (8911)	自動車の整備修理を総合的に行う事業	自動車整備業、自動車修理業、オートバイ整備修理業

表3-1-13 機械等修理業(別掲を除く)(R90)

分類	業の内容	例示
一般機械修理業(建設・鉱山機械を除く)(9011)	一般機械の修理を行う事業(農機具の修理を行うものに限る)	機械修理業、農業用トラクタ修理業、ガーデントラクタ修理業、フォークリフト整備業
電気機械器具修理業(9021)	電気機械器具の修理を行う事業	ラジオ修理業、テレビ修理業、電気冷蔵庫修理業
履物修理業(9093)	履物の修理を行う事業	靴修理業、革靴修理業、ゴム靴修理業、ブック靴修理業、下駄修理業
かじ業(9094)	主として注文で手工鍛造、その他のかじ業を行う事業。 鋼塊、棒鋼などからハンマ、プレスなどで鍛鋼品、鍛工品を製造する事業、非鉄金属鍛造品を製造する事業及び鋏、鎌、鋤などの農業用器具を製造する事業は、本分類に含まれない。	手工鍛造業、かじ業、農業用器具修理業(手工鍛造によるもの)
他に分類されない修理業(9099)	他に分類されないその他の修理を行う事業。 本分類は台所用金属器具の修理、楽器の修理(調律修正を含む)、洋傘、くら、馬具、かばん、袋物類の修理、のこぎりの目立、はさみ・包丁研ぎなどの修理を行う事業	金物修理業、楽器修理業、ピアノ調律・修正業、オルガン調律・修正業、三味線修正業、三味線・太鼓張替業、くら・馬具修理業、かばん・袋物修理業、洋傘修理業、装身具修理業、のこぎり目立業、研ぎ屋、はさみ・包丁研ぎ業、たる・おけ修理業、ゴム製品修理業(自転車タイヤ、ゴム靴の修理を除く)、メタリコン修理業、眼鏡修理業、計量器修理業、自転車修理業、自転車タイヤ修理業、畳裏返し業

## 第2節 鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な施設

法第34条第2号	市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第1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
----------	--

※23 自動車整備士技能検定規定による一級又は二級の自動車整備士の技能検定に合格した者であること。



## I. 鉱物資源

鉱物資源の有効な利用上必要な建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設に係る開発行為等は次の各号に該当するものであること。

## (1) 立地条件

- ア 当該開発区域内において、表3-2-1～表3-2-7に掲げる業を行なうための鉱物資源が存在していること。
- イ 申請地の周辺の環境を阻害する恐れのある建築物等の場合は、付近住民の理解が得られるものであること。
- ウ 鉱業に係る場合であっては鉱業法担当部課と調整がされているものであること。
- エ 本市の都市計画に支障を及ぼさないものであること。

## (2) 建築又は建設の制限

- ア 予定建築物又は第1種特定工作物の業務内容は、表3-2-1～表3-2-7に掲げるものであること。ただし、表3-2-7に掲げるものについては、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に限る。
- イ 自己の業務の用に供する建築物又は第1種特定工作物であること。

表3-2-1 金属鉱業(C51)

細 分 類	業 の 内 容	例 示
金・銀鉱業 (0511)	主として金鉱、銀鉱又は砂金の掘採を行う事業及び選鉱 <sup>※24</sup> を行う事業	金鉱業、銀鉱業、金銀鉱業、砂金鉱業
鉛・亜鉛鉱業 (0512)	主として鉛鉱、亜鉛鉱又は鉛亜鉛鉱の掘採を行う事業及び選鉱を行う事業	鉛鉱業、亜鉛鉱業、鉛亜鉛鉱業
鉄鉱業(0513)	主として鉄鉱の掘採を行う事業及び選鉱を行う事業	鉄鉱業
その他の金属鉱業(0519)	主として他に分類されない金属鉱の掘採を行う事業及び選鉱を行う事業	白金鉱業、砂白金鉱業、イリジウム鉱業、オスミウム鉱業、銅鉱業、硫化鉄鉱業、黄鉄鉱業、磁流鉄鉱業、すず鉱業、砂すず鉱業、アンチモン <sup>アンチモン</sup> 鉱業、水銀 <sup>水銀</sup> 鉱業、蒼鉛 <sup>蒼鉛</sup> 鉱業、砒 <sup>ヒ</sup> 鉱業、砂鉄鉱業、タングステン <sup>タングステン</sup> 鉱業、マンガン <sup>マンガン</sup> 鉱業、金属マンガン <sup>金属マンガン</sup> 鉱業、二酸化マンガン <sup>二酸化マンガン</sup> 鉱業、クロム <sup>クロム</sup> 鉱業、砂クロム <sup>砂クロム</sup> 鉱業、モリブデン <sup>モリブデン</sup> 鉱業、ニッケル <sup>ニッケル</sup> 鉱業、コバルト <sup>コバルト</sup> 鉱業、鉄マンガン <sup>鉄マンガン</sup> 鉱業、ウラン <sup>ウラン</sup> 鉱業、砂ウラン <sup>砂ウラン</sup> 鉱業、トリウム <sup>トリウム</sup> 鉱業

※24 青化処理、搗鉱処理を含む。

表3-2-2 石炭・亜鉛鉱業(C52)

細分類	業の内容	例示
石炭鉱業(石炭選別業を含む) (0521)	無煙炭、せん石、れき青炭、亜れき青炭、褐炭(亜鉛を除く)の掘採及びこれに附随する選炭処理を行う事業。 主として廃石、選炭廃水から石炭を選別し、又は回収する事業も本分類に含まれる。	石炭鉱業、炭鉱業、石炭水洗業、廃石選別業、石炭回収業
亜鉛鉱業(0522)	亜鉛の掘採及びこれに附随する選炭処理を行う事業	亜鉛鉱業

表3-2-3 原油・天然ガス鉱業(C53)

細分類	業の内容	例示
原油鉱業(0531)	主として原油の掘採を行う事業	原油鉱業、石油鉱業、天然アスファルト鉱業、土瀝青鉱業、油田さく井請負業、油田試掘請負業
天然ガス鉱業(0532)	主として天然ガスの掘採を行う事業及び自ら掘採した天然ガスから天然ガソリン、液化石油ガス(LPG)、圧縮ガスを生産する事業	天然ガス鉱業、炭酸ガス鉱業、ガス採取業(天然のもの)、天然ガソリン生産業

表3-2-4 採石業・砂・砂利・玉石採取業(C54)

細分類	業の内容	例示
花こう岩・同類似岩石採石業(0541)	主として花こう岩及びその類似岩石の採石を行う事業	花こう岩採石業、せん緑岩採石業、斑糲岩採石業、片麻岩採石業
石英粗面岩・同類似岩石採石業(0542)	主として石英粗面岩及びその類似岩石の採石を行う事業	石英粗面岩採石業
安山岩・同類似岩石採石業(0543)	主として安山岩及びその類似岩石の採石を行う事業	安山岩採石業
大理石採石業(0544)	主として大理石の採石を行う事業	大理石採石業
ぎょう灰岩採石業(0545)	主としてぎょう灰岩の採石を行う事業	ぎょう灰岩採石業
砂岩採石業(0546)	主として砂岩の採石を行う事業	砂岩採石業
粘版岩採石業(0547)	主として粘版岩の採石を行う事業	粘版岩採石業
砂・砂利・玉石採取業(0548)	主として砂・砂利・玉石などの採石を行う事業	砂採取業、砂利採取業、玉石採取業、壁砂採取業、川砂採取業、玉砂利採取業、バラスト採取業(粉碎した岩石でないもの)

その他の採石業・砂・砂利・玉石採取業(0549)	主としてかんらん岩、蛇紋岩など他に分類されない岩石の採石を行う事業	かんらん岩採石業、蛇紋岩採石業、玄武岩採石業、黒よう石採石業、真珠岩採石業、火山灰採掘業、軽石採掘業、庭石採取業
--------------------------	-----------------------------------	--

表3-2-5 窯業原料用鉱物鉱業(耐火物・陶磁器・ガラス・セメント原料用に限る)(C55)

細分類	業の内容	例示
耐火粘土鉱業(0551)	主として耐火粘土の採掘を行う事業及び選鉱を行う事業。 けつ岩粘土、木節粘土、がいろ目粘土の採掘を行う事業も本分類に含まれる。	耐火粘土鉱業(けつ岩粘土、木節粘土、がいろ目粘土鉱業を含む)
ろう石鉱業(0552)	主としてろう石(ダイアスポアを含む)の採掘を行う事業及び選鉱を行う事業並びにろう石クレーを製造する事務	ろう石鉱業、ろう石クレー製造業
ドロマイト鉱業(0553)	主としてドロマイトの採掘を行う事業及び選鉱を行う事業	ドロマイト鉱業
長石鉱業(0554)	主として長石、半花こう岩、風化花こう岩の採掘を行う事業及び選鉱を行う事業	長石鉱業、半花こう岩、風化花こう岩鉱業
けい石鉱業(0555)	主として白けい石、軟けい石、炉材けい石の採掘を行う事業及び選鉱を行う事業並びに粉砕を行う事業	白けい石鉱業、軟けい石鉱業、炉材けい石鉱業
天然けい砂鉱業(0556)	主として天然けい砂の採掘を行う事業及び選鉱を行う事業並びに粉砕を行う事業	天然けい砂鉱業、けい砂鉱業
石灰石鉱業(0557)	主として石灰石の採掘を行う事業及び選鉱を行う事業	石灰石鉱業
その他の窯業原料用鉱物鉱業(0559)	主として他に分類されない窯業原料となる鉱物の採掘を行う事業及び選鉱を行う事業	陶石鉱業、陶石クレー製造業、カオリン鉱業、磁上鉱業、石こう鉱業、らん晶石鉱業、けい線石鉱業、紅柱石鉱業、陶土鉱業

表3-2-6 その他の鉱業(C59)

細分類	業の内容	例示
酸性白土鉱業(0591)	主として酸性白土の採掘を行う事業及び選鉱を行う事業	酸性白土鉱業
ベントナイト鉱業(0592)	主としてベントナイトの採掘を行う事業及び選鉱を行う事業	ベントナイト鉱業
けいそう土鉱業(0593)	主としてけいそう土の採掘を行う事業及び選鉱を行う事業	けいそう土鉱業
滑石鉱業(0594)	主として滑石の採掘を行う事業及び選鉱を行う事業並びに粉砕を行う事業	滑石鉱業

他に分類されない鉱業(0599)	主として他に分類されない鉱物及び岩石の採掘を行う事業及び選鉱を行う事業並びに粉碎を行う事業	粘土鉱業、普通粘土鉱業、絹雲母鉱業、緑泥石鉱業、沸石鉱業、ひる石鉱業、重晶石鉱業、石榴石鉱業、エメリー鉱業、トリボリー鉱業、瑪瑙鉱業、琥珀鉱業、工芸用水晶鉱業、寶石鉱業、飾石鉱業、電気石鉱業、石鹼石鉱業、溶岩鉱業、方解石鉱業、天然氷採取業、硫黄鉱業、硫黄製錬業、ほたる石鉱業、明ばん石鉱業、りん鉱石業、黒鉛鉱業、石綿鉱業
------------------	---	--

表3-2-7 当該調整区域において産出する原料を使用する事業(E21)

分類	例示
セメント製造業(2121)	ポルトランド、高炉、水硬性、フライアッシュ、シリカ、アルミナ
生コンクリート製造業(2131)	生コンクリート
粘土かわら製造業(2131)	釉薬かわら、塩焼かわら、いぶしかわら
砕石製造業(2181)	玉石採石、岩石採石、バラスト

## II. 観光資源

観光資源の有効な利用上必要な建築物の建築に係る開発行為等は次の各号に該当するものであること。

### (1) 立地条件

- ア 市街化区域から相当の距離にあり、当該開発区域の周辺に一般的に認知されている観光資源があること。
- イ 当該観光施設に至る公共施設が、一定の基準に従い整備されていること。
- ウ 法第34条第14号に観光資源の有効な利用上必要な建築物の取り扱い基準を定めているので原則としてこれによるものとする。
- エ 本市の都市計画に支障を及ぼさないものであること。

### (2) 建築の制限

- ア 予定建築物は、当該観光資源の鑑賞のための展望台、その他の利用上必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるものであること。
- イ 自己の業務の用に供する建築物であること。

## 第3節 特別の条件を必要とする施設

法第34条第3号	温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第1種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
----------	--

現在の工業技術水準では、人工的にこれらの条件を容易に可能とすることができ、また、政令未制定のため、本号により許可されるものは存しない。

## 第4節 農産物の処理等に必要な施設

### 法第34条第4号

農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第1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

農産物等の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設に係る開発行為等は次の各号に該当するものであること。

#### (1) 立地条件

- ア 申請地に係る市街化調整区域において産出する農産物等を使用する事業に係るものであること。なお、申請地に係る市街化調整区域外において産出する農産物も併せて処理等を行うものについては、申請地において建築又は建設することがやむを得ないと認められる場合には、法第34条第14号において個別具体的に扱うものとする。
- イ 申請地の周辺の環境を阻害する恐れのある建築物等の場合は、付近住民の理解が得られるものであること。
- ウ 本市の都市計画に支障を及ぼさないものであること。

#### (2) 建築又は建設の制限

- ア 予定建築物又は第1種特定工作物は、次のいずれかであること。
  - (A) 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で、表2-1-1に掲げる建築物以外のもの
  - (B) 農産物の処理、貯蔵又は加工に必要な表3-4-1～表3-4-10に掲げる業の用に供するもの
- イ 自己の業務の用に供する建築物又は第1種特定工作物であること。

表3-4-1 畜産食料品製造業(E91)

細 分 類	業 の 内 容	例 示
部分肉・冷凍肉製造業(0911)	主として部分肉、冷凍肉を製造する事業	部分肉製造業、ブロック肉製造業、冷凍食肉製造業
肉加工品製造業(0912)	主としてソーセージ、ハム、ベーコンなどの肉製品(肉製品の缶詰、瓶詰、つぼ詰を含む)を製造する事業	ハム製造業、ソーセージ製造業、ベーコン製造業

処理牛乳・乳飲料製造業(0913)	主として牛乳、粉乳、練乳などの処理牛乳や乳飲料、乳酸菌飲料を製造する事業。 主として生乳を殺菌して、産業用使用者に販売する事業は本分類に含まれるが、直接家庭又は個人消費者に販売する事業は本分類に含まれない。	市乳製造業、粉乳製造業、練乳製造業、乳酸菌飲料製造業
乳製品製造業（処理牛乳、乳飲料を除く）(0914)	主としてバター、チーズ、クリーム、アイスクリームなどの乳製品（乳製品の缶詰、瓶詰、つぼ詰を含む）を製造する事業 主としてクリームを殺菌して、産業用使用者に販売する事業は本分類に含まれるが、直接家庭又は個人消費者に販売する事業は本分類に含まれない。	乳製品製造業、バター製造業、チーズ製造業、アイスクリーム製造業、発酵乳製造業、カゼイン製造業
その他の畜産食料品製造業	主として他に分類されない畜産食料品を製造する事業	加工卵製造業、乾燥卵製造業、液卵製造業、蜂蜜処理加工業、食鳥処理加工業

表3-4-2 水産食料品製造業(E92)

細分類	業の内容	例示
水産缶詰・瓶詰製造業(0921)	主として魚介類を原料として水産缶詰、瓶詰を製造する事業	水産缶詰・瓶詰製造業、魚缶詰・瓶詰製造業、かに缶詰製造業、水産つくだ煮瓶詰製造業
水産練製品製造業(0923)	主としてかまぼこ、焼きちくわ、揚げかまぼこなどの水産練製品及び魚介類を原料として魚肉ハム・ソーセージを製造する事業	かまぼこ製造業、焼きちくわ製造業、揚げかまぼこ製造業、はんぺん製造業、水産練製品製造業、魚肉ハム・ソーセージ製造業
塩干、塩蔵品製造業(0924)	主として塩干魚介類、塩蔵魚介類を製造する事業	塩蔵魚介類製造業、塩魚製造業
冷凍水産物製造業(0925)	主として水産物を原料として冷凍設備を使用して冷凍品を製造する事業	冷凍魚介類製造業
冷凍水産食品製造業(0926)	主として水産物を原料として前処理（洗浄、内臓の除去など）を施し、冷凍設備を使用して急速凍結を行って凍結状態のまま包装した冷凍水産食品を製造する事業。 主として水産物を原料として冷凍調理食品を製造する事業は本分類に含まれない。	冷凍水産食品製造業、冷凍すり身製造業
その他の水産食料品製造業(0929)	主として他に分類されない水産食料品を製造する事業。 主な製品は、素干（すばし）魚介類、煮干魚介類、くん製魚介類、節類、削節類、塩辛製品、水産つくだ煮、水産漬物などである。	水産くん製品製造業、生すり身製造業、つくだ煮製造業（水産物のもの）、いりこ製造業、干魚製造業、味りん干製造業、削節製造業、塩辛製造業、水産漬物製造業、水産珍味加工品製造業、魚介類つぼ詰製造業

表3-4-3 野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業(E93)

細 分 類	業 の 内 容	例 示
野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業(野菜漬物を除く)(0931)	主として果実及び野菜を原料として保存食料品(缶詰、瓶詰、つぼ詰を含む)を製造する事業。 主な製品は、果実・野菜の水煮、果実シロップ漬け、ジャム、マーマレード、果実バター、果実・野菜のジュース原液及びスープ、乾燥野菜・果物などである。 野菜漬物を製造する事業は、本分類に含まれない。	野菜缶詰製造業(瓶詰、つぼ詰を含む)、野菜漬物缶詰製造業(瓶詰、つぼ詰を含む)、果実缶詰製造業(瓶詰、つぼ詰を含む)、乾燥野菜製造業、乾燥果実製造業、乾燥きのこ製造業、冷凍野菜製造業、冷凍果物製造業、ジャム・マーマレード製造業、干しがき製造業、干瓢製造業、マッシュポテト製造業
野菜漬物製造業(缶詰、瓶詰、つぼ詰を除く)(0932)	主として野菜及び果実を原料として漬物を製造する事業。 本分類に含まれる漬物は、果実を塩、しょう油、味噌、酒粕、酢などに浸漬加工した保存用食品漬物などである。	野菜漬物製造業、果実漬物製造業

表3-4-4 精穀・製粉業(E96)

細 分 類	業 の 内 容	例 示
精米・精麦業(0961)	主として米穀の搗精や大麦、裸麦の精穀を行う事業	精米業、精麦業
小麦粉製造業(0962)	主として小麦粉を製造する事業	小麦粉製造業
その他の精穀・製粉業(0969)	主として穀粉(小麦粉を除く)を製造する事業。 主な製品は、米粉、大豆粉、そば粉、とうもろこし粉、その他の穀粉などである。	穀粉製造業、米粉製造業、そば粉製造業、とうもろこし粉製造業、豆粉製造業、きな粉製造業、みじん粉製造業、はったい粉製造業、香煎製造業

表3-4-5 動植物油脂製造業(E98)

細 分 類	業 の 内 容	例 示
動植物油脂製造業(食用油脂加工業を除く)(0981)	主として圧搾、抽出により動物油及びその副産物としてミールを製造する事業並びに動物の油脂、骨、肉からグリース、タローを製造する事業又は主として圧搾、抽出により大豆油、菜種油、米油、綿実油、あまに油、ひまし油などの植物油及びその副産物の油かす(ケーキミール)を製造する事業。 また、主として粗製の動物油脂又は植物油を精製する事業も本分類に含まれるが、医療用として精製する事業は本分類に含まれない。	牛脂製造業、豚脂製造業、さなぎ油製造業、鯨油製造業、魚油製造業、内臓油製造業、植物油製造業、大豆油製造業、菜種油製造業、ごま油製造業、落花生油製造業、あまに油製造業、えごま油製造業、米油製造業、椿油製造業、ひまし油製造業、きり油製造業、オリーブ油製造業、やし油製造業、カボック油製造業、パーム油製造業、綿実油製造業、食用油製造業、サラダオイル製造業、食用精製油製造業

食用油脂加工業 (0982)	主として購入した動植物油脂をさらに加工してマーガリン、ショートニング、ラードなどを製造する事業。 主として動物油脂から脂肪酸、硬化油、グリセリンを製造する事業は本分類に含まれない。	食用精製油脂製造業、マーガリン製造業、ショートニング製造業、精製ラード製造業、精製ヘット製造業
-------------------	---	---

表3-4-6 その他の食料品製造業(E99)

細分類	業の内容	例示
でんぷん製造業 (0991)	主として甘薯、馬鈴薯、穀類からでんぷんを製造する事業	でんぷん製造業、甘薯でんぷん製造業、馬鈴薯でんぷん製造業、コーンスターチ製造業

表3-4-7 茶・コーヒー製造業(清涼飲料水を除く)(E103)

細分類	業の内容	例示
製茶業(1031)	主として茶生葉又は荒茶を主原料にして、荒茶又は仕上げ茶を製造する事業	荒茶製造業(緑茶、紅茶)、茶再製業(緑茶、紅茶、輸出茶)
コーヒー製造業 (1032)	主としてコーヒー生豆を焙煎、粉碎して荒びきコーヒー又はインスタントコーヒーを製造する事業	粗びきコーヒー製造業、インスタントコーヒー製造業、コーヒー豆焙煎業

表3-4-8 飼料・有機質肥料製造業(E106)

細分類	業の内容	例示
配合飼料製造業 (1061)	主として穀類などを原料として、家畜、家禽、愛がん・観賞用動物などの配合飼料を製造する事業	配合飼料製造業、動物性たん白質混合飼料製造業、植物性たん白質混合飼料製造業、フィッシュソリュブル吸着飼料製造業、観賞魚用飼料製造業、ドッグフード製造業
単体飼料製造業 (1062)	主として動植物性加工副産物を原料として家畜、家禽、愛玩・観賞用動物などの単体飼料を製造する事業	酵母飼料製造業、魚粉飼料製造業、羽毛粉飼料製造業、貝殻粉飼料製造業
有機質肥料製造業 (1063)	主として動物性、植物性の肥料を製造する事業	海産飼料製造業、骨粉肥料製造業、魚肥製造業、植物かす飼料製造業、腐葉土製造業、堆肥製造業、パーク堆肥製造業

表3-4-9 製材業、木製品製造業(E121)

細分類	業の内容	例示
一般製材業 (1211)	主として丸太(そま角、大割材などを含む)を原材料として製材機械によって板、角材などの製材を行う事業。 購入した材料から木箱、包装木箱などを製造する事業、その他の造作材を製造する事業、土木建築の一部として工事現場で行う製材は、本分類に含まれない。	製材業、製板業、挽材業、仕組板製材業、木材小割業(薪製造を除く)、唐木製材業、まくら木製造業、支柱製造業、椀木製造業、貸びき業(家庭向けを除く)



表3-4-10 倉庫業(H47)

細 分 類	業 の 内 容	例 示
倉庫業(冷蔵倉庫業を除く) (4711)	倉庫(冷蔵倉庫を除く)に物品を保管する事業	普通倉庫業(野積倉庫、サイロ倉庫、タンク倉庫を含む)水面木材倉庫業
冷蔵倉庫業 (4721)	低温装置を施した倉庫に物品を保管する事業	冷蔵倉庫業

## 第5節 農林業等活性化基盤施設

### 法第34条第5号

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

特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤施設の整備に関する法律に基づく所有権移転等促進計画(以下この項において「所有権移転等促進計画」という。)に定める利用目的に従って行う開発行為等は次の各号に該当するものであること。

#### (1) 用語の定義

- ア 所有権移転等促進計画  
農林地所有権移転等促進事業を行おうとするときに、基盤整備計画を作成した市町村が定めるもの。
- イ 農林地所有権移転等促進事業  
農林地(農用地及び林地をいう。)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を促進する事業をいう。
- ウ 農林業等活性化基盤施設  
農林業その他の事業の活性化を図るための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<sup>※25</sup>で定める施設をいう。

#### (2) 立地条件

- ア 地勢等の地理的条件が悪く、農業の生産条件が不利な地域であり、かつ、土地利用の状況、農林業従事者数等からみて農林業が重要な事業である地域として、特定農山村地域における農林漁業等の活性化のための基盤施設の整備に関する法律施行令で定める要件に該当すること。
- イ 所有権移転等促進計画について知事の承認の上、公告されたものであること。

#### (3) 建築制限

※25 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(平成5年9月28日総理府・農林水産省・通商産業省・建設省・自治省令第1号)第1条

ア 予定建築物の用途は、表3-5-1に掲げる農林業等活性化基盤施設（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。）であること。

イ 自己の業務の用に供する建築物であること。

表3-5-1 農林業等活性化基盤施設

施設の種類	細分類
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	
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	
都市等との地域間交流を図るために設置される施設で右欄に掲げるもの	農林業体験施設、教養文化施設、スポーツ又はレクリエーション施設、休養施設、宿泊施設
その他地域における就業機会の増大に寄与すると認められる施設で右欄に掲げるもの	工場、商業施設

## 第6節 中小企業の事業の共同化等に寄与する施設

### 法第34条第6号

都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第1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

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1種特定工作物の建築又は建設に係る開発行為等は次の各号に該当するものであること。

#### (1) 立地条件

ア 県の中小企業指導担当部課と協議が整い、助成を受けられることが確実であるものであること。

イ 申請地の周辺の環境を阻害する恐れのある建築物等の場合は、付近住民の理解が得られるものであること。

ウ 本市の都市計画に支障を及ぼさないものであること。

#### (2) 建築又は建設の制限

ア 自己の業務の用に供する建築物又は第1種特定工作物であること。

## 第7節 工場施設と密接な関連を有する事業の効率化を図るための施設

### 法第34条第7号

市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第1種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

市街化調整区域内において現に工業の用に供されている事業所が、事業の効率等を図るため既設建築物を建替若しくは増築等する場合、あるいは当該事業所の敷地に隣接してこの事業所の事業活動をする上に、密接に関連する建築物又は第1種特定工作物を他の地域から移転するため(以下この項において「建替等」という。)の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

#### (1) 立地条件

- ア 開発行為に係る増設部分は既設事業所の敷地に隣接し、かつ、既設事業所の敷地と一団の区画となる計画であること。
- イ 開発区域の面積は、当該開発行為に係る面積が1ヘクタール以下で、かつ、次のいずれかに該当するものであること。
  - (A) 既設事業所を増設する場合は、開発区域面積が既設事業所の敷地面積の2倍以内であること。
  - (B) 既設事業所と密接に関連する建築物を移転させる場合は、移転しようとする建築物等の敷地面積の2倍に、既設事業所の敷地面積を加えた面積以内であること。
  - (C) 既設事業所を増設し、かつ、既設事業所と密接に関連する建築物を移転させる場合は、移転しようとする建築物等の敷地面積に、既設事業所の敷地面積を加えた面積の2倍以内であること。
- ウ 密接に関連する建築物等とは、次のいずれかに該当する建築物等をいうものとする。
  - (A) 自己の生産物全体の50%以上の原料、部品又は製品を既存工場に依存している事業所の建築物又は第1種特定工作物
  - (B) 自己の生産物全体の50%以上を、既存工場に原料、部品又は製品として納入している事業所の建築物又は第1種特定工作物
- エ 開発区域内に農振農用地又は農地がある場合には、事前に農林担当部局と協議・調整が図られていること。
- オ 計画が事業所の事業の活動の効率化を図るために事業所の建替等を行う場合に、事業の活動の効率化に著しく寄与する内容であること。(既設事業所の量的拡大を伴う場合も含む。)
- カ 既設事業所の位置及び用途又は関連事業所移転の位置及び予定建築物の用途は、各法令の制限に適合し支障ないと認められるものであること。
- キ 当該開発行為について、開発区域の周辺50メートル以内に居住する住民の理解が得られるものであること。
- ク 開発区域境界に植栽帯を設置する等周辺環境に配慮した計画とすること。
- ケ 開発行為に伴い道路、排水等の公共公益施設が周辺の地域に適切に配置されており、かつ、その容量からみて当該開発行為を受け入れる余裕があること。(当該開発行為に併せてこれらの施設の増改築等が行われることにより、これと同等以上の状態になる場合も含む。)

(2) 建築制限

- ア 既設事業所は現在大気汚染防止法、水質汚濁防止法、振動規制法及び騒音規制法の規制基準等に適合しており、かつ、建替等をした場合においても、これらの規制基準に適合する計画になっていること。
- イ 自己の業務の用に供する建築物又は第1種特定工作物であること。

---

## 第8節 危険物の貯蔵等を行う施設

---

法第34条第8号
----------

火薬類取締法第2条第1項の火薬類の貯蔵又は処理に供する建築物又は第1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火薬類取締法第12条第1項の火薬庫であ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
---

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危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設に係る開発行為等は次の各号に該当するものであること。

(1) 立地条件

- ア 火薬類取締法に規定する保安距離の確保等の観点からみて、やむを得ないと認められるもの
- イ 県の法担当部課と協議が整い、許認可が確実に得られるものであること。
- ウ 開発行為について、付近住民の理解が得られるものであること。
- エ 本市の都市計画に支障を及ぼさないものであること。

(2) 建築制限

- ア 予定建築物の用途は、表3-8-1に掲げる火薬類を貯蔵する火薬庫であること。
- イ 自己の業務の用に供する建築物であること。

表3-8-1 火薬類

	火 薬 類 の 名 称
(イ) 火 薬	黒色火薬その他硝酸塩を主とする火薬
	無煙火薬その他硝酸エステルを主とする火薬
	その他推進的爆発の用途に供せられる火薬であって以下に掲げるもの 〔 ・ 過塩素酸塩を主とする火薬 ・ 酸化鉛又は過酸化バリウムを主とする火薬 ・ 臭素酸塩を主とする火薬 ・ クロム酸鉛を主とする火薬 〕
(ロ) 爆 薬	雷こう、アジ化鉛その他の起爆薬
	硝安爆薬、塩素酸カリ爆薬、カーリットその他硝酸塩、塩素酸塩又は過塩素酸塩を主とする爆薬
	ニトログリセリン、ニトログリコール及び爆発の用途に供せられるその他の硝酸エステル

	ダイナマイトその他の硝酸エステルを主とする爆薬
	爆発の用途に供せられるトリニトロベンゼン、トリニトロトルエン、ピクリン酸、トリニトロクロロベンゼン、テトリル、トリニトロアニソール、ヘキサニトロジフェニルアミン、トリメチレントリニトロアミン、ニトロ基を3以上含むその他のニトロ化合物及びこれらを主とする爆薬
	液体酸素爆薬その他の液体爆薬
	その他破壊的爆発の用途に供せられる爆薬であって以下に掲げるもの <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 爆発の用途に供せられる硝酸尿素及びこれを主とする爆薬</li> <li>・ ジアゾジニトロフェノールを含み、かつ、無水けい酸を75パーセント以上含む爆薬</li> <li>・ 亜塩素酸ナトリウムを主とする爆薬</li> </ul>
(ハ) 火 工 品	工業雷管、電気雷管、銃用雷管及び信号雷管
	実包及び空包
	信管及び火管
	導爆線、導火線及び電気導火線
	信号焰管及び信号火せん
	煙火その他(イ)火薬又は(ロ)爆薬を使用した火工品(以下に掲げるものを除く。) <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 閃絡表示器(爆薬0.022グラム以下のものに限る。以下同じ。)及び5個以下の閃絡表示器を相互に連結したもの</li> <li>・ 避雷器遮断装置</li> <li>・ 経済産業大臣が告示で定める用途に用いる分岐管取付器(構造等が経済産業大臣が告示で定める技術上の基準に適合するものに限る。)であって、火薬0.84グラム以下、爆薬0.024グラム以下のもの</li> <li>・ ガス開放用せん孔器</li> <li>・ 自動車用エアバッグガス発生器</li> <li>・ 自動車用シートベルト引っ張り固定器</li> <li>・ その他、災害の発生の防止及び公共の安全の維持に支障を及ぼすおそれがないものとして経済産業大臣が指定するもの</li> </ul>

## 第9節 災害危険区域等内に存する建築物等に代わるべき建築物等

### 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1種特定工作物に代わるべき建築物又は第1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1種特定工作物の用途と同一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災害危険区域等、開発行為等を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第1種特定工作物に代わるべき建築物又は第1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等は次の各号に該当するものであること。

(1) 立地条件

- ア 従前の建築物等は岐阜市内の市街化調整区域かつ次のいずれかに該当する区域内(以下「区域内」という。)に存すること。(主たる建築物の一部が区域内に存するものは含み、主たる建築物の附属建築物のみが区域内に存するもの又は敷地のみが区域内に存するものは含まない。)
- (A) 災害危険区域
  - (B) 地すべり防止区域
  - (C) 土砂災害特別警戒区域
  - (D) 浸水被害防止区域
  - (E) 急傾斜地崩壊危険区域
- イ 従前の建築物等が都市計画法及び建築基準法に適合していること。
- ウ 申請地の周辺の環境を阻害する恐れがある建築物等が移転する場合は、申請地の50メートル以内に居住する住民の理解が得られるものであること。
- エ 他の法令による許認可等を受ける必要がある場合は、その許認可等が確実に得られるものであること。
- オ 申請者は、原則、従前の建築物等の所有者とする。ただし、権利を有する者が複数いる場合は、申請者以外の権利者が従前の建築物等に代わる建築物等を建築もしくは建設しないことが明らかなものであること。
- カ 申請地は、市街化区域に近接しているか、又は既存集落内若しくはその周辺であり、土地利用計画に適合していること。
- キ 申請地内に農振農用地又は農地がある場合は、事前に農林担当部局と協議・調整が図られていること。
- ク 申請地の規模は、従前の土地の1.5倍以内であること。

(2) 建築制限

- ア 予定建築物等の用途は、従前と同一であること。
- イ 予定建築物等の規模は、従前の建築物等の1.5倍以内であること。
- ウ 予定建築物等は、大気汚染防止法、水質汚濁防止法、振動規制法及び騒音規制法の規制基準等に適合していること。

(3) その他

- ア 従前の建築物等は、予定建築物等の建築完了後、速やかに除却すること。
- イ 予定建築物等が住宅(併用住宅を含む。)の場合は、申請について申請者とその配偶者、申請者の直系血族及びその配偶者の範囲で、申請者と共同してすることができる。ただし、建築後に申請者と同居するものに限る。

---

## 第10節 市街化区域において困難または不適當な施設

---

法第34条第9号
----------

法第34条第1号から第8号までに規定する建築物又は第1種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なものとして次に掲げる建築物又は第1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
---

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>一 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第1種特定工作物</li><li>二 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物</li></ul> |
|--|

## I. 休憩所

道路の円滑な交通を確保するため必要な位置に設けられる休憩所である建築物の建築に係る開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

### (1) 立地条件

- ア 開発区域の面積は、原則として1,000平方メートル以上で駐車場が十分確保されており、通過交通に支障を与えないよう配置されていること。
- イ 開発区域は、国道、県道又は4車線以上の市道に接しており、かつ、当該道路から直接出入りできること。
- ウ 駐車場は、開発区域内に開発区域面積の $\frac{1}{2}$ 以上、かつ、客席数の $\frac{1}{2}$ 以上の車(普通乗用車程度)台数が駐車できるものとする。なお、建築物の休憩者用出入口に最も近い位置に車いす使用者用駐車区画(幅3.5メートル以上)を1以上設けること。

### (2) 建築制限

- ア 自動車の運転手の休憩のための施設(宿泊施設は含まない。)であるいわゆるドライブインで、適切な規模であること。
- イ 業種は、原則として食堂・喫茶・売店を兼ねる概ね20席以上の客席を備え、多人数の利用が可能な施設であること。
- ウ 休憩者が利用しやすい便所を備えるものとし、車いす使用者用便房が配置されていること。
- エ 自己の業務の用に供する建築物であること。

## II. 給油所

道路の円滑な交通を確保するため必要な位置に設けられる給油所である建築物の建築に係る開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

### (1) 立地条件

- ア 開発区域の面積は、原則として500平方メートル以上で、かつ、通過交通に支障を与えないよう配置されていること。
- イ 開発区域は、国道、県道又は4車線以上の市道に接しており、かつ、当該道路から直接出入りできること。
- ウ 排水については、油水分離槽又は有害物質等が排出されない構造の排水施設が設置されていること。
- エ 危険物の取り扱いの規則に関する法令等に適合する施設であること。
- オ 当該開発区域に農用地区域を含んでいないこと。

### (2) 建築制限

- ア いわゆるガソリンスタンド(それに類似する自動車用液化ガススタンドを含む。)であること。
- イ 自己の業務の用に供する建築物であること。

## III. 火薬類の製造所

火薬取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物の建築に係る開発行為等は次の各号に該当するものであること。

(1) 立地条件

- ア 県の法担当部課と協議が整い許認可が確実に得られるものであること。
- イ 開発行為について、付近住民の理解が得られるものであること。
- ウ 本市の都市計画に支障を及ぼさないものであること。

(2) 建築制限

- ア 予定建築物の用途は、表3-8-1に掲げる火薬類を製造する製造所であること。
- イ 自己の業務の用に供する建築物であること。

---

## 第11節 地区計画に定められた内容に適合する施設

---

法第34条第10号

地区計画又は集落地区計画の区域(地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。)内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

次に掲げる区域において、当該計画に定められた建築物又は第1種特定工作物に関する開発行為等は次の各号に該当するものであること。

- ・ 地区計画の区域(地区整備計画が定められている区域に限る。)
- ・ 集落地区計画<sup>※26</sup>の区域(集落地区整備計画が定められている区域に限る。)

(1) 立地条件

- ア 表3-11-1に掲げる地区計画区域(地区整備計画が定められている区域に限る。)内であること。
- イ 当該地区整備計画に基づく、地区施設の配置等に支障を及ぼさないこと。

(2) 建築制限

- ア 開発行為等の内容が当該計画の趣旨に照らして適切なものであること。
- イ 予定建築物は、当該地区整備計画に定められた用途であること。
- ウ 地区計画、地区整備計画による建築物の制限については、別途「岐阜の地区計画」等を参照のこと。

表3-11-1 市街化調整区域内地区計画

地区名	計 画 決 定		面 積
	告示年月日 (当初告示日)	告示番号 (当初告示番号)	
大学西地区	平成19年4月18日 (平成16年1月8日)	岐阜市告示第64号 (岐阜市告示第614号)	4.6ヘクタール
柳津町上佐波 西地区	平成22年5月13日	岐阜市告示第95号	4.1ヘクタール
柳津町上佐波 西第2地区	令和5年12月1日	岐阜市告示第431号	14.9ヘクタール

※26 集落地域整備法に基づくもの



## 第12節 条例で指定する区域内における、条例で定める用途に該当しない施設

### 法第34条第11号

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定めるものに該当しないもの

### 令第36条第1項第3号ロ

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1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

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のうち、条例で指定する土地の区域内において行う開発行為等で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定めるものに該当しないものは、条例未制定のため、本号により許可されるものは存しない。

## 第13節 条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り認められた施設

### 法第34条第12号

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

### 令第36条第1項第3号ハ

建築物又は第1種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設として、条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないものとする。

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等として条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたものは、条例未制定のため、本号により許可されるものは存しない。

## 第14節 当該土地に関する既存の権利の行使として行うもの

### 法第34条第13号

区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第1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ヶ月以内に次に掲げる事項（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、一に掲げるものを除く。）を届け出たものが、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（当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年以内に行うものに限る。）

一 届出をしようとする者の職業（法人にあつては、その業務の内容）

二 土地の所在、地番、地目及び地積

三 届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更した市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的

四 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

### 令第36条第1項第3号ニ

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1種特定工作物（当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年以内に建築し、又は建設するものに限る。）

市街化調整区域が拡張された際、権利を有していた者で、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為等は次の各号に該当するものであること。

#### (1) 立地条件

ア 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1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あること。

イ 当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6ヶ月以内に表3-14-1に掲げる事項を届け出たものであること。

#### (2) 建築又は建設の制限

ア 予定建築物等は、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物又は自己の業務の用に供する第1種特定工作物であること。

イ 予定建築物等は、表3-14-1(ハ)に掲げる目的であること。

#### (3) その他

ア 開発行為許可にあつては、当該都市計画の決定又は、変更の日から起算して5年以内に行うものであること。

イ 法第43条第1項の許可にあつては、5年以内に建築又は建設するものであること。

表3-14-1

	届 出 事 項
(イ)	届出をしようとする者の職業(法人にあっては、その業務の内容) ※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は不要。
(ロ)	土地の所在、地番、地目及び地積
(ハ)	届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更した市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的
(ニ)	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

## 第15節 開発審査会の議を経て許可することができる開発行為、建築行為

### 法第34条第14号

法第34条第1号から第13号までに掲げるもののほか、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られる開発行為

### 令第36条第1項第3号ホ

当該建築物又は第1種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第1種特定工作物で、あらかじめ開発審査会の議を経たもの

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もので、あらかじめ開発審査会の議を経たものは第4章のいずれかに該当するものであること。

## 第16節 他の法律により許可することができる開発行為、建築行為

他の法律により、法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされ、市街化調整区域にかかるものであっても許可される開発行為が存する。

これらは原則として、開発審査会の議が不要とされる。

### I. 認定市民農園建築物

#### 市民農園整備促進法第12条(抄)

1 認定開設者が認定計画に従って整備する市民農園施設のうち休憩施設である建築物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 都道府県知事又は指定都市等の長は、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内において、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。

市民農園整備促進法第12条第1項の認定市民農園建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為等は次の各号に該当するものであること。

(1) 立地条件

- ア 市民農園整備促進法第4条第1項の規定により指定された市民農園区域内であること。
- イ 同法第7条第1項の規定により整備運営計画が定められ、市民農園の開設の認定を受けたものであること。

(2) 建築の制限

- ア 予定建築物の用途は、次の認定市民農園建築物に該当すること。
  - (A) 休憩施設<sup>※27</sup>である建築物
  - (B) 農作業の講習の用に供する建築物<sup>※28</sup>
  - (C) 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<sup>※29</sup>
  - (D) 管理事務所その他の管理施設<sup>※30</sup>である建築物
- イ 市民農園利用者以外の者を対象とした豪奢なものでないこと。

(3) その他

- ア (2)アの認定市民農園建築物以外の市民農園施設は、法第29条第1項第2号、法第43条第1項、法第34条第4号、令第36条第3号イを参照。
- イ 市民農園利用者が建築する建築物は、この対象とならない。

II. 同意基本計画の内容に即して行われる開発行為等

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第31条(抄)

1 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第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又は建築行為等(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

※27 農作業の合間に休憩するための施設で、手洗場、便所等を含む。

※28 利用者に対し農作業の講習を行う施設で、植物展示室、資料閲覧室、教材室等を含む。

※29 市街地から離れた地域において滞在型の利用が予想される市民農園に設置されるものに限る。

※30 市民農園の円滑な利用を増進するための施設で、管理人詰所、管理用具置場、ごみ処理場等を含む。

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相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開発許可を受けた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。

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第8条第1項の同意基本計画の内容に即して行う開発行為等は次の各号に該当するものであること。

(1) 立地条件

ア 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第6条第2項の規定により定められた基本計画の拠点地区<sup>\*31</sup>の区域内であること。

イ 基本計画は、同法第6条第7項の規定により都道府県知事の同意を得たものであること。

(2) 建築又は建設の制限

ア 予定建築物等の用途は、同意基本計画に定められた事項に該当すること。

(3) その他

ア 基本計画の同意は、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相当と認められるときにされる。

### III. 沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従って行われる開発行為等

#### 幹線道路の沿道の整備に関する法律第10条の7(抄)

1 第10条の4第1項の規定による公告があった沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従っ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った沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従っ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

<sup>\*31</sup> 同法第2条第2項。「拠点地区」とは、地方拠点都市地域のうち、土地の利用状況、周辺の公共施設の整備の状況等からみて、広域の見地から、都市機能の集積又は住宅及び住宅地の供給等居住環境の整備を図るための事業を重点的に実施すべき地区をいう。

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。

幹線道路の沿道の整備に関する法律第10条の2第1項の規定による沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従って行う開発行為等は次の各号に該当するものであること。

(1) 立地条件

- ア 幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第1項の規定により定められた沿道地区計画の区域内であること。
- イ 同法第10条の2第1項の規定による沿道整備権利移転等促進計画が定められ、同法第10条の4第1項の規定によりその計画が公告されたものであること。

(2) 建築又は建設の制限

- ア 予定建築物等の用途は、沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に該当すること。

IV. 歴史的風致維持向上計画に従って行われる開発行為等

地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第28条(抄)

- 1 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等の長は、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の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。

地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第5条第8項の規定により認定された歴史的風致維持向上計画に従って行う開発行為等は次の各号に該当するものであること。

(1) 立地条件

- ア 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第5条第8項の規定により認定された歴史的風致維持向上計画の区域内であること。
- イ 認定された歴史的風致維持向上計画に同法第5条第3項第4号に掲げる事項が記載されていること。

(2) 建築の制限

- ア 予定建築物の用途は、次の市街化調整区域内に存する遺跡で現に地域における歴史的風致を形成しているものに係る建築物の復元の目的に該当すること。
  - (A) 歴史上価値の高い楼門(建築物であるものに限る。)
  - (B) その他歴史的風致の維持及び向上に寄与する建築物
- イ 当該建築物の用途からみて市街化調整区域内の土地において実施されることが適当と認められるものであること。

## V. 認定総合化事業計画に従って行われる開発行為等

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第14条(抄)

- 1 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 都道府県知事又は指定都市等の長は、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の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。

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第6条第3項の規定による認定総合化事業計画に従って行う開発行為等は次の各号に該当するものであること。

### (1) 立地条件

- ア 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第5条第1項の規定により認定された総合化事業計画の区域内であること。

### (2) 建築の制限

- ア 予定建築物の用途は、認定総合化事業計画に定められた事項に該当すること。

## 第4章 開発審査会基準

### 第1節 住宅

#### I. 分家住宅

平成12年 4月20日 適用  
平成15年 2月26日 改正  
平成15年 7月 1日 改正  
平成16年 4月 1日 改正  
平成19年11月30日 改正  
平成29年 4月 1日 改正

農家等の世帯構成員又は世帯構成員であった者（Uターン等に係る者を含む。）又は、直系血族が分家する場合の住宅を建築するための開発行為等は次の各号に該当するものであること。

##### (1) 立地条件

- ア 分家に際して、独立して世帯を構成しなければならない合理的事情があるとともに、分家が確実に行われるものであること。
- イ 分家するもの（以下「分家者」という。）は、本家の直系血族又は兄弟姉妹であって原則として相続等により申請地の所有権等を取得することができる者であること。
- ウ 申請地は、既存集落又はその周辺の地域に存すること。ただし、本家に後継者が居ない場合は、既存集落内に限る。
- エ 申請地は、分家者又は本家の世帯構成員が線引き以前から所有していた土地であること。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。
  - (A) 分家者の直系血族が線引き以前から所有している土地、又は分家者若しくは本家の世帯構成員が線引き後に相続等を受けた土地
  - (B) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）の規定に基づき、線引き以前から分家者、本家の世帯構成員又は分家者の直系血族が所有していた土地（線引き以降に相続を受けた土地を含む。）との交換分合により取得した土地
  - (C) 線引き前から所有していた土地（線引き後に相続等を受けた土地を含む。）のうち、本家の住宅敷地等既に建築物の敷地として利用されている土地を除いては集団的優良農地の場合に、交換、売買によって取得した土地

##### (2) 建築制限

- ア 予定建築物の用途は専用住宅又は兼用住宅（建築基準法昭和25年法律第201号別表第二（イ）欄第2号に該当するもの。）であること。

#### I-2 その他注意事項

- ア 「本家」とは、分家者の親（親がない場合は祖父母、兄弟姉妹を含む。）を言う。
- イ 「既存集落」とは、地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会条件に照らし、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落であって、相当数（おおむね50戸を基準とする。また、住宅については、1戸を一つとする）の建築物（原則として延べ面積が30㎡以上とする。）がおおむね100m以内毎に連続している集落をいう。
- ウ 許可申請は分家者の配偶者、又は分家者の直系血族とで連名してすることができる。ただし、分家後に分家者と同居する者に限る。
- エ 「相続等」とは、原則3親等以内での相続又は、相続によって取得可能な者が贈与、



売買等によって取得の場合をいう。

オ 非農家の場合は、本家及び分家者が申請地以外に建築が適当な土地を有していないことが必要である。

カ 「集团的優良農地」とは、農業振興地域の整備に関する法律に基づく農業振興地域内の農用地区域とする。「相続等」とは、相続の他、相続によって取得可能な者が贈与、売買等によって取得の場合をいう。

## II. 事業所の業務従事者の住宅及び寮等

平成12年 4月20日 適用  
平成15年 2月26日 改正  
平成16年 4月 1日 改正  
平成19年11月30日 改正

### II-1 法第34条第1号から第13号までの規定により許可を受けた開発行為に係る事業所又は線引き以前から当該市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の住宅、寮等

法第34条第1号から第13号までの規定により許可を受けた開発行為に係る事業所又は線引き以前から当該市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の住宅、寮等で、特に当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるものの開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

#### (1) 立地条件

ア 当該事業所が市街化区域から相当の距離にあること。

イ 従業員住宅及び寮等を当該事業所に隣接又は近接して建築しなければならない合理的な理由が明らかであること。

ウ 他法令による許認可等を受ける必要がある場合は、その許認可等が確実に得られるものであること。

#### (2) 建築制限

ア 従業員住宅1戸当りの延床面積は従業員住宅として妥当なものであること。なお従業員住宅の戸数及び従業員寮の収容人数は、当該事業所の従業員数と比べ妥当なものであること。

### II-2 法第34条第14号の規定により許可を受けた事業所において、当該事業所と一体的に計画された従業員住宅及び寮等

法第34条第14号の規定により許可を受けた事業所において、当該事業所と一体的に計画された従業員住宅及び寮等を建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

#### (1) 立地条件

ア 当該事業所の開発許可時から従業員の住宅及び寮等の建設用地として、土地の所有権等を取得しているものであること。

イ 予定建築建築物の規模が、事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案のうえ適切な規模を超えないものであること。

ウ 予定建築物を建築しようとする土地は、当該事業所の土地と一体的な土地であるか、又は既存集落内若しくは、既存集落に隣接又は近接する地域に立地する場合のいずれかであること。

#### (2) 建築制限

ア 従業員住宅1戸当りの延床面積は従業員住宅として妥当なものであること。なお従業員住宅の戸数及び従業員寮の収容人数は、当該事業所の従業員数と比べ妥当なものであること。

### III. 大学等の学生寮

平成12年 4月20日 適用  
平成15年 2月26日 改正  
平成15年 7月 1日 改正  
平成16年 4月 1日 改正

市街化調整区域内にある大学等で、そこへ通学する学生のみを対象とした学生寮を建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

#### (1) 立地条件

- ア 申請地は、次に掲げる区域のいずれかに存すること。
  - (A) 対象とする大学等の近接地（大学等の周辺おおむね100メートル以内の土地）
  - (B) 対象とする大学等から1.5キロメートル以内の既存集落内若しくはその周辺
- イ 申請者と大学等との間において、運営方法等について契約がなされていること。
- ウ 本市の都市計画に支障を及ぼさないこと。

### IV. 既存建築物（農家住宅）に係る建築行為等

平成12年 4月20日 適用  
平成14年 4月 1日 改正  
平成15年 2月26日 改正  
平成15年 7月 1日 改正  
平成16年 4月 1日 改正

都市計画法第29条第1項第2号により適用除外として建築された農家住宅で、線引き後に、農業従事者が農家住宅を建築し居住していたが、その後事情により農業従事者でなくなった場合の建築物に係る建築行為等は次の各号に該当するものであること。

#### (1) 立地条件

- ア 農家住宅を建築後、相当期間農家住宅であったことが明確であること。
- イ 申請人は建築当時の建築主又はその相続人であること。
- ウ 農家住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であること。
- エ 上記ウに該当しない場合は、次の全てに該当すること。
  - (A) 農地法の転用手続き等が農家住宅の建築を目的として当初の建築以前になされたことが明確であること。
  - (B) 増改築等を行わなければならないやむを得ない理由があること。
- オ 上記ウ、エのいずれにも該当しない場合は、次の全てに該当すること。
  - (A) 建築後、20年以上が経過していること。
  - (B) 建築物の老朽化が激しい等の理由により増改築等が不可避であること。

#### (2) 建築制限

- ア 予定建築物の用途は自己用専用住宅又は自己用兼用住宅（建築基準法別表第二（イ）欄第2号に該当するものに限る。）であること。

### V. 既存建築物（分家住宅）に係る建築行為等

平成12年 4月20日 適用  
平成14年 4月 1日 改正  
平成15年 2月26日 改正  
平成15年 7月 1日 改正  
平成16年 4月 1日 改正

都市計画法第29条第1項第2号により適用除外の農家住宅として申請、建築されたが実際は分家住宅であった場合の建築物に係る建築行為等は次の各号に該当するものであること。

#### V-1 建築当時、「I.分家住宅」(1)の全てに適合していた場合

##### (1) 立地条件

- ア 「I.分家住宅」(1)の全てに適合すること。
- イ 農家住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であること。
- ウ 上記イに該当しない場合は、次の全てに該当すること。
  - (A) 農地法の転用手続き等が農家住宅の建築を目的として当初の建築以前になされたことが明確であること。
  - (B) 建築後、15年以上が経過していること。
  - (C) 増改築等を行われなければならないやむを得ない理由があること。
- エ 上記イ、ウのいずれにも該当しない場合は、次のすべてに該当すること。
  - (A) 農家住宅建築当時、本家が農業従事者であったことが明確であること。
  - (B) 建築後、20年以上が経過していること。
  - (C) 建築物の老朽化が激しい等の理由により増改築等が不可避であること。

##### (2) 建築制限

- ア 予定建築物の用途は自己用専用住宅又は自己用兼用住宅(建築基準法別表第二(イ)欄第2号に該当するものに限る。)であること。

#### V-2 建築当時、「I.分家住宅」(1)のアからウの各号に適合していた場合

##### (1) 立地条件

- ア 「I.分家住宅」(1)のアからウの各号に適合すること。
- イ 農家住宅を建築後、20年以上が経過していること。
- ウ 農家住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であること。
- エ 上記ウに該当しない場合は、次の全てに該当すること。
  - (A) 農地法の転用手続き等が農家住宅の建築を目的として当初の建築以前になされたことが明確であること。
  - (B) 建築物の老朽化が激しい等の理由により増改築等が不可避であること。

##### (2) 建築制限

- ア 予定建築物の用途は自己用専用住宅又は自己用兼用住宅(建築基準法別表第二(イ)欄第2号に該当するものに限る。)であること。

#### V-3 V-1 又は V-2 に適合するものとして申請するに際し、既存の住宅が過密又は狭小であり、増改築等にあたり敷地の拡大を伴う場合

##### (1) 立地条件

- ア V-1 又は V-2 の全てに適合すること。
- イ 拡大する敷地は、既存住宅の敷地の隣接地であり、かつ、開発行為後の敷地面積が、増築又は改築される住宅にふさわしい規模のものであること。
- ウ 拡大する敷地は、「I.分家住宅」(1)のエに適合する土地であること。ただし、拡大する敷地が既存の住宅敷地と同面積以下、かつ、開発行為等の後の敷地面積(既存部分と拡大部分の合計)が500平方メートル以下である場合はこの限りでない。

#### V-4 その他注意事項

- ア 許可申請は分家住宅として許可申請をすべきであった者が行うことを原則とする。ただし、許可申請をすべきであった者(許可申請をすべきであった者が死亡している場合

は当該住宅を相続した者をいう。以下同じ。)の配偶者、許可申請をすべきであった者の直系血族及びその配偶者の範囲で許可申請をすべきであった者と共同してすることができる。ただし、増改築後に許可申請をすべきであった者と同居する者に限る。

## VI. 既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大

平成14年 4月 1日 適用  
平成15年 2月26日 改正  
平成15年 7月 1日 改正  
平成16年 4月 1日 改正

既存の住宅を増築または改築する際に、敷地の拡大を伴う開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

### (1) 立地条件

- ア 建築後、10年以上経過していること。
- イ 住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であり、許認可を受けた者(相続人を含む。)が現在居住していること。ただし、線引き前に住宅として建築されていることが明らかな場合で、かつ、申請者(現在の居住者)が当該住宅に10年以上居住している場合はこの限りでない。
- ウ 既存の住宅が、過密又は狭小であり、敷地を拡大して増築又は改築することがやむを得ないと認められるものであること。
- エ 拡大する敷地は、既存住宅の敷地の隣接地であり、かつ、開発行為等の後の敷地面積が、増築又は改築される住宅にふさわしい規模のものであること。
- オ 拡大する敷地は、許認可を受けた者が線引き前から所有していた土地(線引き以降に相続を受けた土地について、被相続人が線引き前から所有していた場合を含む。)であること。  
ただし、拡大する敷地が既存の住宅敷地と同面積以下、かつ、開発行為等の後の敷地面積(既存部分と拡大部分の合計)が500平方メートル以下である場合はこの限りでない。

### (2) 建築制限

- ア 許認可を受けた者が自己用専用住宅として使用するものであること。
- イ 増築又は改築される住宅は、自己の居住の用に供する1戸の専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。

---

## 第2節 地域密着

---

### I. 社寺仏閣及び納骨堂

平成12年 4月20日 適用  
平成15年 2月26日 改正  
平成16年 4月 1日 改正

社寺仏閣及び納骨堂を建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

### (1) 立地条件

- ア 開発区域の周辺に、相当数の信者が居住していること。
- イ 当該地域に立地する合理的事情の存するものであること。

### (2) 建築制限

- ア 予定建築物等の用途は、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であること。(表4-2-1参照)
- イ 宿泊施設及び休憩施設を含まないこと。

表4-2-1 例

鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物 儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、くり等
--

## II. 産業振興を図る必要があると認められる開発行為等

平成12年 4月20日 適用  
 平成15年 2月26日 改正  
 平成16年 2月27日 改正  
 平成16年 4月 1日 改正

人口が減少し、かつ、産業が停滞していると認められる地域等であって、その振興を図る必要があるものとし立地することがやむを得ないと認められる工場等を建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

### (1) 立地条件

- ア 開発区域の面積は、その事業計画に照らし適正なものであり、かつ、5ヘクタール未満であること。
- イ 工場等の立地が当該市街化区域内に適地がなく、かつ、次のいずれかに該当するものであること。
- (A) 開発区域周辺の労働力を必要とする場合
  - (B) 清浄な空気、水、景観、自然緑地等の優れた自然環境を必要とする場合
  - (C) 空港、高速道路のインターチェンジ等に隣近接することが必要な場合
- ウ 原則として自己の業務として工場等の建設を行うことが確実であると認められること。
- エ 申請地は、周辺の土地利用、当該市の基本構想等における工場の導入に関する位置付け等を総合的に勘案して支障がなく、かつ、適地と認められること。
- オ 申請者は予め市と協議し、その同意を得ること。また、周辺住民との調整が図られたものであること。

### (2) 建築制限

- ア 予定建築物の業種は表4-2-2～表4-2-10に掲げる技術先端型業種であること。
- イ 予定建築物の用途は、工場、研究所(研究棟、管理棟、医療棟等の施設)であること。

表4-2-2 医薬品製造業(165)

分 類	業 の 内 容	例 示
医薬品原薬製造業(1651)	主として医薬品の原末、原液を製造する事業	医薬品原末製造業、医薬品原液製造業

医薬品製剤製造業(1652)	主として医薬品、医薬部外品の製剤(他に分類されるものを除く)を製造(一貫製造及び小分けを含む)する事業	内服薬製造業、注射剤製造業、外用薬製造業、殺虫・殺鼠剤製造業(農薬を除く)、蚊取り線香製造業、殺菌・消毒剤製造業(農薬を除く)、診断用試薬製造業、医療用植物油脂製造業、医療用動物油脂製造業、薬用酵母剤製造業
生物学的製剤製造業(1653)	主としてワクチン、血清、毒素、抗毒素又はこれらに類似する製剤及び血液製剤を製造する事業	ワクチン製造業、血液製剤製造業
生薬・漢方製剤製造業(1654)	主として動物、植物、又は鉱物から選別、調整、小分けなどにより生薬・漢方製剤を製造する事業	生薬製造業、漢方製剤製造業、生薬小分け業
動物用医薬品製造業(1655)	主として動物用の医薬品及び医薬部外品を製造する事業	繁殖用薬製造業、飼料添加剤製造業(成長促進剤など)

表4-2-3 医療用機械器具・医療用品製造業(274)

分類	業の内容	例示
医療用機械器具製造業(2741)	主として外科用、内科用、眼科用、耳鼻咽喉科用、その他の医療用機械器具を製造する事業。 主として医療用電子応用装置を製造する事業は、本分類に含まれない。	医科用鋼製器具製造業、医科用内視鏡製造業、手術用機械器具製造業、血液体外循環機器 <sup>※32</sup> 製造業、人工呼吸器製造業、麻酔器具製造業、注射器具製造業、整形用機械器具製造業、消毒滅菌器具製造業、医療用針製造業、手術台製造業、光線治療器製造業(レーザ応用治療装置製造業を除く)、医療用刃物製造業
歯科用機械器具製造業(2742)	主として歯科診療施設用及び歯科技工所用の医療機械器具を製造する事業	歯科用治療台製造業、歯科用ユニット製造業、歯科用鋼製小物製造業、歯科用パー製造業、歯科技工所用器具製造業、歯科用エンジン製造業
医療用品製造業(動物用医療機械器具を含む)(2743)	主として手術用品、外科用品、整形外科用品、放射線関連用品、眼科用品、耳鼻咽喉科用品、避妊用具などを製造する事業。動物用医療機械器具製造業も本分類に含む。	医療用縫合糸製造業、人工血管製造業、人工心臓弁製造業、義肢・義足製造業、検眼用品製造業、医療用接着剤製造業、家畜人工授精器具製造業、動物専用標識器具製造業、動物専用保定器具製造業
歯科材料製造業(2744)	主として歯科材料を製造する事業	歯科用合金製造業、歯冠材料製造業、義歯床材料製造業、歯科用接着充てん材料製造業、歯科用印象材料及びワックス製造業、歯科用研削研磨材料製造業

※32 人工腎臓装置、透析器、人工心肺装置

表4-2-4 光学機械器具・レンズ製造業等(275)

分類	業 容	例 示
顕微鏡・望遠鏡等製造業(2751)	主として顕微鏡、望遠鏡、双眼鏡、オペラグラスなどを製造する事業。 主として眼鏡を製造する事業及び電子顕微鏡を製造する事業は、本分類に含まれない。	顕微鏡製造業、望遠鏡製造業、双眼鏡製造業、拡大鏡製造業、オペラグラス製造業
写真機・映画用機械・同附属品製造業(2752)	主として写真機、映画用機械及び附属品を製造する事業。 主な製品は、写真機、引伸機、複写機、フィルタ、三脚、乾板入れ、マガジン、セルフタイマ、現像用タンク、映画撮影機、映写機、幻灯機、現像機械、映画スクリーンなどである。	写真機製造業、写真複写機製造業、引伸機製造業、マガジン製造業、現像タンク製造業、三脚製造業(写真機用)、露出計製造業、映画撮影機製造業、映写機製造業、幻灯機製造業、映画現像機械製造業、映写幕製造業
光学機械用レンズ・プリズム製造業(2753)	主として光学機械用レンズ及びプリズムの製造加工を行う事業	光学レンズ製造業、写真機用レンズ製造業、プリズム製造業

表4-2-5 電子デバイス製造業(281)

分類	業 容	例 示
電子管製造業(2811)	主として光源用以外の電子管を製造する事業。 主として水銀放電灯などの光源用の電子管を製造する事業は、本分類に含まれない。 主な製品は、受信用真空管、送信用真空管、放電管、ブラウン管、X線管、水銀整流管などである。	真空管製造業(通信用のもの)、X線管製造業、水銀整流管製造業、光電管製造業、バラスタ管製造業、マイクロ波管製造業
光電変換素子製造業(2812)	主として光電変換素子製造業(半導体素子を除く)を製造する事業。 主な製品は、発光ダイオードなどである。	発光ダイオード製造業、フォトカプラ、イントラプタ製造業
半導体素子製造業(光電変換素子を除く)(2813)	主として半導体素子を製造する事業。 主な製品は、ダイオード、トランジスタ、サイリスタ、サーミスタなどである。	ダイオード製造業、トランジスタ製造業、サイリスタ製造業、サーミスタ製造業
集積回路製造業(2814)	主として半導体集積回路、薄膜集積回路及び混成集積回路の製造並びに組立てを行う事業。 主として集積回路に抵抗器、コンデンサ、半導体素子などの個別部品を付加したもの及び超小形構造 <sup>※33</sup> の電子部品を製造する事業所も本分類に含まれる。 ただし、主として複合部品 <sup>※34</sup> を製造する事業は、本分類に含まれない。	半導体集積回路製造業、薄膜集積回路製造業、混成集積回路製造業、超小形構造集積回路製造業
液晶パネル・フラットパネル製造業(2815)	主として液晶パネル、プラズマパネルなどを製造する事業	液晶パネル製造業、プラズマパネル製造業、液晶素子製造業

※33 1立方センチメートルの中に、3個以上の素子実装密度を有するもの

※34 回路の標準化に適合させるため、従来の抵抗器、コンデンサなどの個別部品を一体化したもの

表4-2-6 電子部品製造業(282)

分類	業  の  内  容	例  示
抵抗器・コンデンサ・変成器・複合部品製造業(2821)	主として抵抗器、コンデンサ、変成器及び複合部品を製造する事業	抵抗器製造業(電力用を除く)、コンデンサ製造業(電力用を除く)、変成器製造業(電力用を除く)、複合部品製造業、電子機器用小型電源変圧器製造業、電子機器用蓄電器製造業
音響部品・磁気ヘッド・小形モータ製造業(2822)	主としてスピーカ、マイクロホン、ヘッドホンなどの部品、磁気ヘッド及び、小形モータ(入力電力3ワット未満のもの)を製造する事業。ただし、電気音響機械及び附属品(完成品)を製造する事業は、本分類に含まれない。	スピーカ部品製造業、マイクロホン部品製造業、イヤホン部品製造業、ヘッドホン部品製造業、磁気ヘッド製造業、小形モータ製造業(入力電力3ワット未満)
コネクタ・スイッチ・リレー製造業(2823)	主としてコネクタ、スイッチ及びリレーを製造する事業	コネクタ製造業(配線器具を除く)、スイッチ製造業(配線器具及び電力用開閉器を除く)、リレー製造業(電力用継電器及び遮断器を除く)

表4-2-7 電子応用装置製造業(296)

分類	業  の  内  容	例  示
X線装置製造業(2961)	主として医療用及び産業用X線装置を製造する事業。 主としてX線管及びX線用整流管を製造する事業は、本分類に含まれない。	医療用・歯科用X線装置製造業、X線探傷機製造業
医療用電子応用装置製造業(2962)	主として電子エネルギーを利用した医療用の電子応用装置を製造する事業	医療用粒子加速装置製造業、医療用放射性物質応用装置製造業、超音波画像診断装置製造業(循環器用、腹部用を含む)、超音波ドプラ診断装置製造業、磁気共鳴画像診断装置製造業、高周波及び低周波治療器製造業(家庭用を除く)、エミッションCT装置製造業、レーザ応用治療装置製造業、レーザ手術用機器製造業、結石破砕装置製造業
その他の電子応用装置製造業(2969)	主として粒子加速装置、放射性物質応用装置、弾性波応用装置、超音波応用装置、電磁応用探知装置、電気探知装置、高周波電力応用装置、電子顕微鏡など他に分類されない電子応用装置を製造する事業	水中聴音装置製造業、魚群探知機製造業、磁気探知機製造業、高周波マシン製造業、電子顕微鏡製造業、電子応用測定装置製造業(医療用を除く)、サイクロトロン製造業、放射線応用計測器製造業、レーザ装置製造業(医療用を除く)、高周波加熱装置製造業、産業用電子応用装置製造業



表4-2-8 電気計測器製造業(297)

分類	業 容	例 示
電気計測器製造業(別掲を除く) (2971)	主として電気計測器を製造する事業。 主な製品は、電流計、電圧計、電力計、位相計、周波数計などの計器及び定数測定器 <sup>※35</sup> 、特性測定器 <sup>※36</sup> 、総合試験装置 <sup>※37</sup> の測定器並びに附属品である。	電流計製造業、電圧計製造業、積算電力計製造業、位相計製造業、周波数計製造業、検電計製造業、音量計製造業、電気動力計製造業、電気測定器製造業、検査・評価装置製造業
工業計器製造業 (2972)	主として温度、流量、液面などの物象の状態量の計測記録又は計測制御のため検出、変換、指示記録、調節、調節操作などを一体的に、連けいして行う機器を製造する事業	温度自動調節装置製造業、圧力自動調節装置製造業、流体自動調節装置製造業、流体組成自動調節装置製造業、液面調節装置製造業、自動燃焼調節装置製造業、ガス制御装置製造業、制御機器製造業
医療用計測器製造業(2973)	主として電気特性を利用した生体検査・診断用の各種の機器を製造する事業	生体物理現象検査用機器製造業 <sup>※38</sup> 、生体電気現象検査用機器製造業 <sup>※39</sup> 、生体現象監視用機器製造業 <sup>※40</sup> 、生体検査用機器製造業 <sup>※41</sup> 、医療用検体検査機器製造業 <sup>※42</sup> 、診断用機械器具製造業、心電計製造業

表4-2-9 通信機械器具・同関連機械器具製造業(301)

分類	業 容	例 示
有線通信機械器具製造業(3011)	主として電話機、交換機、電信機、搬送装置、有線放送装置及びその他の有線通信機械器具を製造する事業。 主として通信機械器具の部分品を製造する事業、真空管を製造する事業及び半導体素子を製造する事業は、本分類に含まれない。	電話機製造業、交換装置製造業、テレックス製造業、ファクシミリ製造業、模写電送装置製造業、搬送装置製造業、有線テレビジョン放送装置製造業、有線ラジオ放送装置製造業
携帯電話機・PHS電話機製造業 (3012)	主として携帯電話機、PHS電話機を製造する事業	携帯電話機製造業、PHS電話機製造業

※35 電圧、電流及び電力測定器、周波数測定器、電波及び空中線測定器、回路素子測定器など

※36 伝送量測定器、真空管特性測定器、磁性体測定器、誘電体測定器など

※37 搬送機器用試験装置、無線機器用試験装置、有線機器用試験装置など

※38 体温・血圧等検査用モニタ、生体磁気計測装置

※39 心電・脳波・筋電等検査用モニタ

※40 集中患者監視装置、新生児モニタ、多現象モニタ、分娩監視装置

※41 呼吸機能検査機器、視覚機能検査機器

※42 臨床化学検査機器、血液検査機器

無線通信機械器具製造業(3013)	主として無線通信機械器具及び各種無線応用機器を製造する事業。 主な製品は、ラジオ放送装置、テレビジョン放送装置、固定局通信装置、可搬形通信装置、車両用通信装置、船舶用通信装置、航空用通信装置、携帯用通信装置、救命艇用通信装置、ロラン装置、方向探知機、ビーコン装置、レーダ装置などである。 主として携帯電話機・PHS電話機を製造する事業、主としてラジオ受信機及びテレビジョン受信機を製造する事業、電気音響装置を製造する事業、通信機械器具の部分品を製造する事業、真空管を製造する事業及び半導体素子を製造する事業は、本分類に含まれない。	ラジオ送信装置製造業、無線送信機製造業、無線受信機製造業、ロラン装置製造業、レーダ製造業、着陸誘導装置製造業、距離方位測定装置製造業、気象観測装置製造業、遠隔制御装置製造業、無線応用航法装置製造業、放送用テレビカメラ製造業、テレビジョン放送装置製造業、GPS装置製造業、カーナビゲーション製造業
ラジオ受信機・テレビジョン受信機製造業(3014)	主としてラジオ受信機及びテレビジョン受信機を製造する事業。 主としてラジオ付カセットレコーダを製造する事業、通信機械器具の部分品を製造する事業、真空管を製造する事業及び半導体素子を製造する事業は、本分類に含まれない。	ラジオ受信機製造業、テレビジョン受信機製造業
交通信号保安装置製造業(3015)	主として交通保安の用に供する電気信号保安装置及び機械信号保安装置並びに鉄道軌条の転てつ器、その他の分岐器を製造する事業	電気信号装置製造業、鉄道信号機製造業、自動転てつ器製造業、分岐器製造業
その他の通信機械器具・同関連機械器具製造業(3019)	主として音響信号装置、警報装置などのような他に分類されない電気通信装置を製造する事業	火災警報装置製造業、盗難警報装置製造業、発光信号装置製造業、通報信号装置製造業

表4-2-10 電子計算機・同附属装置製造業(303)

分類	業の内容	例示
電子計算機製造業(パーソナルコンピュータを除く)(3031)	主としてデジタル形電子計算機(プログラム内蔵方式であって、プログラム言語を使用するものに限る)を製造する事業	デジタル形電子計算機製造業、ハイブリッド形電子計算機製造業、電子会計機製造業、半導体設計用装置製造業
パーソナルコンピュータ製造業(3032)	主として以下の電子計算機を製造する事業 ① 事務用、科学技術用、計測制御用、教育用及び趣味的等多目的に使用される小型の電子計算機。 ② 主記憶装置にプログラムを任意に設定できる小形の電子計算機。	パーソナルコンピュータ製造業

外部記憶装置製造業(3033)	主として中央処理装置(CPU)が入出力チャネルを通してデータを書き込んだり、読み出すことが可能な記憶装置を製造する事業	外部記憶装置製造業、磁気ディスク装置、光ディスク装置、ディスクアレイ装置、内蔵型HDD製造業、DVDマルチメディアドライブ製造業
印刷装置製造業(3034)	主としてラインプリンタ、ページプリンタ等の印刷装置を製造する事業	プロッタ(作図装置)製造業
表示装置製造業(3035)	主として表示装置(CRTディスプレイ、液晶ディスプレイなど)を製造する事業	CRTディスプレイ製造業、液晶ディスプレイ製造業(パーソナルコンピュータ用)
その他の附属装置製造業(3039)	主としてスキャナー、端末装置、その他の入力装置などの附属装置を製造する事業	スキャナー製造業、現金自動預け払い機(ATM)製造業

### III. 観光資源の有効な利用上必要な建築物

平成12年 4月20日 適用  
平成15年 2月26日 改正  
平成16年 4月 1日 改正

市街化調整区域内において観光資源の有効な利用上必要な建築物でやむを得ないと認められる建築物を建設するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

#### (1) 立地条件

- ア 当該観光資源の開発及び利用に関する要綱が制定されており、その要綱に該当するものであること。
- イ 当該開発行為は、公共施設の利用上支障を及ぼさないと認められるものであること。
- ウ 他法令による許認可を受ける必要がある場合は、その許認可が得られるものであること。

#### (2) 建築制限

- ア 観光資源として認められるものの利用上必要な建築物であること。
- イ 当該観光資源に関して同一目的をもった既存の利用者が存する場合、予定建築物は、その調整が図られたものであること。
- ウ 予定建築物の建築制限は(1)アに適合すること。

## 第3節 移転

### I. 収用対象事業による移転又は除却

平成12年 4月20日 適用  
平成15年 2月26日 改正  
平成15年12月16日 改正  
平成16年 4月 1日 改正  
平成19年11月30日 改正  
平成28年 4月 1日 改正

収用対象事業とは、土地収用法第3条各号のいずれかに該当する事業をいう。

### I-1 市街化調整区域に存する建築物の代替建築物

市街化調整区域に存する建築物が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして、従前とほぼ同一の用途、規模及び構造で建築される建築物を建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

#### (1) 立地条件

- ア 既存の建築物が収用対象事業の対象となることが確定していること。
- イ 収用に係る建築物が市内に存し、かつ、当該建築物を移転する場合に他に代替地を求めざるを得ない場合であること。
- ウ 申請地の周辺の環境を阻害する恐れのある建築物が移転する場合は、付近住民の理解が得られるものであること。
- エ 他の法令による許認可等を受ける必要がある場合は、その許認可が確実に得られるものであること。
- オ 既存の建築物又は土地に対して権利者が複数いる場合には、申請人以外の者が代替建築物を建築しないことが明らかなものであること。
- カ 申請地は市街化区域に近接しているか、又は既存集落内若しくはその周辺に存していること。
- キ 原則として農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域内の土地でないこと等地域の土地利用と調整のとれたものであること。
- ク 日常生活の状況、経済取引の態様等から判断し、現在地と同一地区とみなされる地域に立地せざるを得ない積極的事由があり、かつ、市街化区域内に用地を取得することが極めて困難であること。

#### (2) 建築制限

- ア 申請に係る敷地及び建築物等の規模は、従前の1.5倍以内であり、かつ、建築物等の用途及び構造は従前とほぼ同一であること。ただし、規模を限定することが著しく不適當な場合にあつては、この限りでない。

### I-2 その他注意事項

- ア 収用対象建築物が市街化区域に存する場合にあつても、これを一律に排除するものではないので個別具体的に取扱うものとする。
- イ 予定建築物が住宅の場合(併用住宅を含む。)は、許可申請について収用対象者とその配偶者、収用対象者の直系血族及びその配偶者の範囲で収用対象者と共同してすることができる。ただし、建築後に収用対象者と同居する者に限る。

## II. 災害危険区域等に存する建築物の移転に係る代替建築物等

平成12年 4月20日 適用  
平成15年 2月26日 改正  
平成15年12月16日 改正  
平成16年 4月 1日 改正

建築基準法第39条第1項の災害危険区域等又は同程度の危険区域に存在する建築物、あるいは周辺地域の環境を著しく悪化させる施設等を市街化調整区域に移転するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

#### (1) 立地条件

- ア 次のいずれかに該当する建築物の移転であること。
  - (A) がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転
  - (B) 地すべり等防止法第24条第3項の規定による承認を得た関連事業計画に基づく移転

- (C) 土砂災害防止法<sup>※43</sup>第25条第1項の勧告に基づく移転
  - (D) 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転
  - (E) その他の法律、条例、又は特定の行政機関の指示若しくは命令に基づく移転で、(A)から(D)までと同等あるいは、周辺の状況等によりやむを得ないと認められる移転
- イ 申請地の周辺の環境を阻害する恐れがあると考えられる建築物等が移転する場合は、開発区域の周辺50メートル以内に居住する住民の理解が得られるものであること。
- ウ 他の法令による許認可等を受ける必要がある場合は、その許認可が確実に得られるものであること。
- エ 移転する建築物又は土地等に関する権利を有する者が複数いる場合は、申請人以外が移転する建築物等を建築若しくは建設しないことが明らかなものであること。
- オ 申請地は、市街化区域に近接しているか、又は既存集落内若しくはその周辺であり、土地利用計画に適合していること。
- カ 開発区域内に農振農用地又は農地がある場合は、事前に農林担当部局と協議・調整が図られていること。
- キ 申請に係る敷地の規模は、従前の土地の1.5倍以内であること。

## (2) 建築制限

- ア 予定建築物の規模は、従前の1.5倍以内であること。
- イ 予定建築物は、大気汚染防止法、水質汚濁防止法、振動規制法及び騒音規制法の規制基準等に適合していること。

## (3) その他

- ア 移転前の建築物が市街化区域に存していた場合にあっても、これを一律に排除するものではないので個別具体的に取扱うものとする。なお、移転前の建築物が市街化調整区域に関する都市計画が決定されていない地域又は都市計画区域外に存する場合であっても、同様に、個別具体的に取扱うものとする。
- イ 予定建築物が住宅(併用住宅を含む。)は、許可申請について移転対象者とその配偶者、移転対象者の直系血族及びその配偶者の範囲で、移転対象者と共同してすることができる。ただし、建築後に移転対象者と同居するものに限る。

## III. 不適格建築物の移転に伴う開発行為

平成12年	4月20日	適用
平成15年	2月26日	改正
平成15年	7月1日	改正
平成16年	4月1日	改正
平成19年	11月30日	改正

用途地域に関する都市計画が決定され、又は当該用途地域が変更されて、用途地域内に存在する建築物が不適格建築物となり、その後当該不適格建築物を市街化調整区域内に移転するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

### (1) 立地条件

- ア 開発区域の面積は、基準時における不適格建築物の敷地面積の1.5倍以内とすること。ただし、不適格建築物と同一市内の移転であり、かつ、市長が産業振興上特に必要と認めた場合はこの限りでない。
- イ 開発行為に伴い道路、排水等の公共公益施設が、周辺の地域に適切に配置され

※43 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)

ており、かつ、その容量からみて当該開発行為を受け入れる余裕があること。(当該開発行為に併せてこれらの施設の増改築等が行われることにより、これと同等以上の状態になるのが確実に認められる場合も含む。)

- ウ 市街化区域内に移転ができない又は市街化調整区域に移転しなければならない理由が、社会通念上やむを得ないこと。
- エ 開発行為について、開発区域の周辺50メートル以内に居住する住民の理解が得られるものであること。
- オ 開発区域内に農振農用地又は農地がある場合は、事前に農林担当部局と協議・調整が図られていること。
- カ 移転しようとする場所は、土地利用の構想に適合すること。

## (2) 建築制限

- ア 移転する建築物は、建築基準法第3条第2項の規定による建築物の用途に関する不適格建築物であること。
- イ 予定建築物は、大気汚染防止法、水質汚濁防止法、振動規制法及び騒音規制法の規制基準に適合すること。

---

## 第4節 公共公益施設

---

### I. 地区集会所その他法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設である建築物

平成12年 4月20日 適用  
平成15年 2月26日 改正  
平成16年 4月 1日 改正

地区集会所その他法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設である建築物を建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

#### (1) 立地条件

- ア 申請地は、自治会等の区域内の適当な場所であること。
- イ 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。
- ウ 当該建築物を建築することについて、市長と協議、調整が図られていること。

#### (2) 建築制限

- ア 予定建築物の用途は、地区集会所、集落青年館、公民館(社会教育法によるものを除く。)等準公益的な施設である建築物であること。
- イ レジャー的な施設その他他の目的の建築物と併用されるものでないこと。

### II. 有料老人ホーム

平成12年 4月20日 適用  
平成15年 2月26日 改正  
平成16年 4月 1日 改正  
平成24年 4月 1日 改正

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場合、入居一時金及び利用料金に関する国の基準に従い適正な料金設定がなされている場合等、施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不相当である有料老人ホームを建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

## (1) 立地条件

- ア 当該有料老人ホームの設置及び運営が厚生労働省の策定する有料老人ホームの設置運営標準指導指針(又は岐阜県有料老人ホーム設置運営指導指針)に基づき県老人福祉担当課(福祉部局)と事前協議を了し、かつ、老人福祉法第29条第1項に基づく設置の届出が確実に受理される見込みのもの、並びに介護保険法第70条、第78条の2又は第115条の2の規定により特定施設入居者生活介護事業者等の指定を受けられる見込みのものであること。
- イ 当該有料老人ホームに係る権利関係については、利用権方式又は賃貸方式であること。
- ウ 当該施設の立地について、福祉政策、都市計画の観点から支障がないものであること。
- エ 原則として公的融資を受けて建設されるものであること。ただし、公的融資を受けられないものにあつては、安定的な経営確保が図られていること。
- (注) 公的融資とは、日本政策投資銀行又は独立行政法人福祉医療機構による融資をいう。

## (2) 建築制限

- ア 老人福祉法(昭和38年法律第133号)第29条第1項に規定する有料老人ホームであること。

---

 III. 介護老人保健施設
 

---

平成12年 4月20日 適用  
 平成15年 2月26日 改正  
 平成16年 4月 1日 改正  
 平成19年11月30日 改正

介護保険法第8条第25項に規定する介護老人保健施設<sup>※44</sup>で、特に当該土地に建築することがやむを得ないと認められる開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

## (1) 立地条件

- ア 申請地の所在する地域の要介護老人数等を勘案してその地域の需要を考慮した適正な規模のものであること。
- イ 介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準<sup>※45</sup>(以下この項において「基準」という。)第30条第1項に規定する協力病院が近隣にあることなど、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであること。
- ウ 当該施設が基準に適合しているものであり、予め、県(市)介護老人保健施設担当部課において、事前協議を受けたもので、開設が確実に許可される見込みであるものであること。

## (2) 建築制限

- ア 介護保険法第8条第25項に規定する介護老人保健施設であること。
- イ 当該市街化調整区域の要介護老人数等を勘案してその地域の需要を考慮した規模のものであること。

※44 「介護老人保健施設」とは、要介護者(その治療の必要の程度につき厚生労働省令で定めるものに限る。)に対し、施設サービス計画に基づいて、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話をを行うことを目的とする施設として、介護保険法第94条第1項の都道府県知事の許可(開設許可)を受けたものをいう。

※45 平成11年3月31日付け厚生省令第40号

## IV. 保険調剤薬局

平成15年 4月 1日 適用  
平成16年 4月 1日 改正  
平成19年11月30日 改正

市街化調整区域内の病院又は診療所に隣接又は近接する保険調剤薬局(薬事法第4条に規定する薬局かつ健康保険法第63条第3項第1号に規定する保険薬局であるものをいう。)の建築を目的とした開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

### (1) 立地条件

- ア 当該開発区域は、市街化調整区域内の病院又は診療所(当該病院又は診療所から100メートル以内が市街化調整区域である病院又は診療所に限る。)の敷地との間隔が、おおむね100メートルの範囲であり、かつ、当該開発区域から100メートル以内が市街化調整区域であること。
- イ 当該開発区域の面積は、300平方メートル以内のものであり、薬局の規模にふさわしい駐車場が設けられていること。
- ウ 駐車場には、車いす使用者用駐車区画(幅3.5メートル以上)を出入りに最も近い位置に1以上設けること。
- エ 建築の完了後速やかに開業し、かつ、継続的に営業できるものであること。

### (2) 建築制限

- ア 建築物の用途は、調剤を目的とする保険調剤薬局であること。また、自己の業務の用に供する建築物であること。

## V. 社会福祉施設

平成19年11月30日 適用

社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設(以下この項において「社会福祉施設」という。)の建築を目的とした開発行為等(法第34条第1号に該当するものを除く。)は、次の各号に該当するものであること。

### (1) 立地条件

- ア 設置及び運営が国及び県等の定める基準に適合するものであること。
- イ その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、福祉施策の観点から支障がないことについて、所管部署と調整(下表参照)がとれたものであること。
- ウ 開発区域内には施設の利用に対し適正な台数、規模の駐車スペースが確保されていること。
- エ 次に定めるところにより緑地を確保し、植栽を行うこと。
  - (A) 植栽用地は開発面積の10分の1以上確保する。
  - (B) 道路に面する部分の延長に対する緑地帯の長さを10分の4以上確保する。

#### (調整事項例)

- ① 近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合
- ② 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある



場合

- ③ 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合
- ④ 当該施設が提供する障害福祉サービスが地域において不足し、当該施設の整備が県の障害者福祉に関する計画を達成するために必要と認められる場合  
⇒国の施策（厚生労働省告示）としてノーマライゼーションの理念に基づき、施設入所者が施設を出て地域で暮らすことを進め、併せて、施設入所者の日中活動（訓練、生活活動）の場を整備することとしており、これを受けて岐阜県障害福祉計画ではサービス毎の必要量を見込んでいる。

- (2) 「社会福祉施設等」には、社会福祉事業に準じる施設である地域子育て支援センター、認定こども園等を含むものとする。

## VI. 医療施設

平成19年11月30日 適用

医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所または同法第2条第1項に規定する助産所（以下この項において「医療施設」という。）の建築を目的とした開発行為等（法第34条第1号に該当するものを除く。）は、次の各号に該当するものであること。

### (1) 立地条件

- ア 設置及び運営が国等の定める基準に適合する優良なものであること。
- イ その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、医療施策の観点から支障がないことについて、所管部署と調整（下表参照）がとれたものであること。
- ウ 開発区域内には施設の利用に対し適正な台数、規模の駐車スペースが確保されていること。
- エ 次に定めるところにより緑地を確保し、植栽を行うこと。
  - (A) 植栽用地は開発面積の10分の1以上確保する。
  - (B) 道路に面する部分の延長に対する緑地帯の長さを10分の4以上確保する。

### (調整事項例)

- ① 国の医療提供体制の確保を図るための基本的な方針に即して、県が地域の実情に応じて医療提供体制の確保を図るための計画（医療法第30条の4第2項）に整合すること。  
(例：生活習慣病（がん、脳卒中、急性心筋梗塞、糖尿病）の治療又は予防に係る事業を行う施設、救急医療等（救急医療、災害時における医療、へき地の医療、周産期医療小児医療（小児救急医療を含む）、その他、知事が県における疾病の発生の状況等に照らして特に必要と認める医療）確保のための事業。救急医療確保のための事業については、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合。)
- ② 当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合
- ③ 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合

## VII. 学校

平成19年11月30日 適用

その設置目的から、主として開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定している学校教育法第1条に規定する学校の建築を目的とした開発行為等（法第34条第1号に該当するものを除く。）は、次の各号に該当するものであること。

### (1) 立地条件

- ア 教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであること。
- イ その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないことについて、教育委員会等と調整がとれたものであること。
- ウ 開発区域内には施設の利用に対し適正な台数、規模の駐車スペースが確保されていること。
- エ 次に定めるところにより緑地を確保し、植栽を行うこと。
  - (A) 植栽用地は開発面積の10分の1以上確保する。
  - (B) 道路に面する部分の延長に対する緑地帯の長さを10分の4以上確保する。

---

## 第5節 特定工作物関係

---

### I. レクリエーションのための施設を構成する建築物

平成12年 4月20日 適用  
平成15年 2月26日 改正  
平成16年 4月 1日 改正  
平成19年11月30日 改正

市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する建築物

#### I-1 第2種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって管理上又は利用上必要最小限不可欠である施設である建築物

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ものの管理上又は利用上必要最小限不可欠である施設である建築物を建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

### (1) 立地条件

- ア 当該キャンプ場、スキー場等の施設自体が周辺の環境等に適合していること。
- イ 地域の土地利用計画に整合した内容のものであること。
- ウ 自然公園法その他の法令に適合していること。

### (2) 建築制限

- ア 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であって周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。
- イ 用途の変更が容易なものでないこと。

## I-2 第2種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物

第2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を建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

- (1) 立地条件
  - ア 利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。
  - イ 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。
- (2) 建築制限
  - ア 用途の変更が容易なものでないこと。

## II. ゴルフ練習場

平成12年 4月20日 適用  
 平成15年 2月26日 改正  
 平成16年 4月 1日 改正

打席が建築物であるゴルフ練習場を建設するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

- (1) 立地条件
  - ア 申請地の規模は、原則として1ヘクタール以上であること。
  - イ 申請地は、既存集落からおよそ50メートル以上離れていること。
  - ウ 申請地は、原則として幅員9メートル以上の道路に接しており、かつ、当該道路に6メートル以上接していること。
  - エ 駐車のために供する面積は、打席数の $\frac{1}{2}$ 以上の車(普通乗用車程度)台数が駐車できるものであること。
  - オ 周辺の土地利用状況を勘案して、環境を阻害するおそれがないこと。
  - カ 本市の都市計画に支障を及ぼさないこと。
- (2) 建築制限
  - ア 予定建築物は、必要最小限のものであること。

## III. 1ヘクタール未満の特定工作物の管理用建築物を建築するための開発行為等

平成12年 4月20日 適用  
 平成15年 2月26日 改正  
 平成16年 4月 1日 改正

規模が1ヘクタール未満の野球場、庭球場及びその他の運動若しくはレジャー施設である工作物、または、規模が1ヘクタール未満の墓園に管理用建築物を建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

- (1) 立地条件
  - ア 開発区域は原則として幅員9メートル以上の道路に接し、かつ、当該道路に出入りとなる部分が6メートル以上接すること。

- イ 周辺の土地利用状況を勘案して、周辺の環境を阻害するおそれがないこと。
- ウ 本市の都市計画を策定するうえに支障とならないこと。
- エ 開発区域内には、工作物及び管理用建築物の他に特定工作物の用途及び規模等に応じた、適切な規模の駐車場を設置すること。

(2) 建築制限

- ア 予定建築物は、〈開発許可制度編〉第2章第1節 表2-1-1(ロ)に掲げる工作物で、1ヘクタール未満のものを管理するため必要な建築物で、管理用として最小の規模とすること。

---

## 第6節 その他

---

### I. 既存建築物の建替等に係る建築物

平成12年 4月20日 適用  
平成15年 2月26日 改正  
平成16年 4月 1日 改正  
平成19年11月30日 改正

既存建築物の建替等に係る建築物を建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

(1) 立地条件

- ア 既存建築物は次のいずれかに該当すること。
  - (A) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、または当該都市計画を変更してその区域が拡張された際既に建築されていた建築物。
  - (B) 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律<sup>※46</sup>による改正前の法第43条第1項第6号ロの規定による既存宅地の確認を受けた土地で、同号イの規定に適合する旨の証明を受けて建築された建築物。
  - (C) 法第34条の2に該当する者が管理運営し、平成19年11月30日にすでに建築されていた建築物。
- イ 原則として、従前の建築物が現存していること。
- ウ 当該建築行為に伴って周囲の環境の悪化のおそれがなく、かつ、周辺の土地利用に支障を及ぼさないと認められること。
- エ 原則として、従前の建築物の敷地と同一であること。
- オ 規模、構造、設備等が従前のものに比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用の状況等からみて適切なものであること。

(2) 建築制限

- ア 予定建築物は、次のいずれにも該当するものであること。ただし、予定建築物の用途が一戸建の延べ面積280平方メートル(既存建築物の床面積を含む。)以下の専用住宅であり、その階数が3以下、かつ、最高の高さを10メートル以下とする場合はこの限りでない。
  - (A) 予定建築物の用途は、従前の建築物と同一の用途であること。
  - (B) 予定建築物の延べ面積(既存部分がある場合には、その部分の床面積を含む。)は、従前の建築物の延べ面積の2倍以内であること。
  - (C) 階数の増変更を伴わないこと。

---

※46 平成12年法律第73号

- (D) 原則として、構造の変更を伴わないこと。
- イ 予定建築物は、高さ12メートル以下とすること。ただし(1)ア(C)に該当する既存建築物の建替等の場合は、既存建築物が12メートルを超える場合は、その高さ以下であること。

## II. 開発許可を受け完了済の土地における再開発行為等

平成12年 4月20日 適用

法第29条第1項による開発許可を受け、法第36条第3項による工事完了公告がなされた土地における再開発行為は、従前の開発許可の内容に準ずるものとする。

## III. 市街化調整区域内にある事業所の建替等に伴う開発行為

平成12年 4月20日 適用  
 平成15年 2月26日 改正  
 平成15年 7月 1日 改正  
 平成16年 4月 1日 改正  
 平成19年11月30日 改正

市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又、当該都市計画を変更して市街化調整区域になされた際(以下「基準時」という。)、すでに事業活動が行われていた事業所又は、都市計画法の手続きを経て建築され10年以上経過した事業所が、事業の効率等を図るため既設建築物を建替若しくは増築等する場合、あるいは当該事業所の敷地に隣接してこの事業所の事業活動をする上に密接に関連する建築物等を他の地域から移転するため(以下「建替等」という。)の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

### (1) 立地条件

- ア 申請地は、既設事業所の敷地に隣接していること。
- イ 開発区域の面積は、増加する敷地面積の部分が1ヘクタール以内で、かつ、次のA又はB以内であること。ただし、市長が産業振興上特に必要と認めた場合は、この限りでない。
- (A) 敷地を増設するときは基準時の事業所の敷地面積の2倍以内であること。ただし、建替等をする敷地が既設事業所の敷地と別敷地となる場合は、既設事業所の敷地面積と同じまでとする。
- (B) 既設事業所と密接に関連する建築物を移転させる場合は、移転しようとする建築物等の敷地面積の2倍以内であること。ただし、建替等をする敷地が既設事業所の敷地と一体の敷地となる場合は、移転しようとする建築物の敷地面積の2倍以内の面積に既設事業所の敷地面積を加えた面積以内であること。
- ウ 開発行為に伴い道路、排水等の公共公益施設が周辺の地域に適切に配置されており、かつ、その容量からみて当該開発行為を受け入れる余裕があること。(当該開発行為に併せてこれらの施設の増改築等が行われることにより、これと同等以上の状態になる場合も含む。)
- エ 既設事業所の位置及び用途又は開発行為の位置及び予定建築物の用途は、市長が支障ないものと認めるものであること。
- オ 開発行為について、開発区域の周辺50メートル以内に居住する住民の理解が得られるものであること。
- カ 開発区域内及びその周辺に農振農用地又は農地がある場合には、事前に農林担当部局と協議・調整が図られていること。また、当該開発区域内に農用地区域を含んでいないこと。

## (2) 建築制限

- ア 既設事業所は現在大気汚染防止法、水質汚濁防止法、振動規制法及び騒音規制法の規制基準等に適合しており、かつ、建替等をした場合においても、これらの規制基準に適合する計画になっていること。
- イ 密接に関連する建築物とは、次のいずれかに該当する建築物をいうものとする。
  - (A) 経営主体が同一の事業所である場合の建築物
  - (B) 既存工場に自己の生産物の原料、部品又は製品の50%以上を依存している事業所の建築物
  - (C) 自己の生産物の50%以上の原料、部品又は製品として納入している事業所の建築物

## IV. 建築物の用途変更等

平成14年 4月 1日 適用  
平成15年 2月26日 改正  
平成15年12月16日 改正  
平成16年 4月 1日 改正

都市計画法に基づく許可、建築基準法に基づく建築確認、農地法に基づく転用許可若しくはこれらの法令に準ずる許認可(以下「当初許可等」という。)を受けて建築した建築物を、当初許可等を受けた者以外の者が使用する場合、または当初許可等の利用目的以外に用途を変更する場合等における用途変更等

### IV-1 住宅

住宅(賃貸住宅等他人に貸すことを目的とした住宅を含む。以下、この項において同じ。)を、社会通念上やむを得ない事情により譲渡する場合等は、次の各号に該当するものであること。

#### (1) 立地条件

- ア 当初許可等を受けた敷地と同一であること。ただし、(A)において建築後の経過年数が満たない場合及び(C)にあつては、事前審査によりその適否を判断すること。
- イ 建築後の経過年数が次のいずれかに該当するものであること。
  - (A) 住宅として建築されたことが都市計画法あるいは、建築基準法に基づく手続き上明確であり、かつ、建築後相当期間当初許可等の目的どおりに使用された場合にあつては、建築後10年以上であること。
  - (B) 住宅として建築されたことが当初許可等の手続き上明確であり、かつ、建築後相当期間当初許可等の目的どおりに使用された場合にあつては、建築後15年以上であること。
  - (C) 住宅として建築されたことが当初許可等の手続き上明確である場合、建築後の転売の繰り返しにより当初許可等の手続きが不明確である場合または建築物の使用実態から判断して建築当時に都市計画法の許可を受けることが可能若しくは許可不要であることが明確な場合にあつては、建築後20年以上であること。
- ウ 申請理由が次のいずれかに該当するものであること。
  - (A) 当初許可等を受けた者が、遠隔地への転勤、死亡、負債の返済に伴う競売等、住宅を手放すことが社会通念上やむを得ないと認められるものであり、かつ、申請者が現在居住している住宅について、過密、狭小、被災、立ち退き、借家等の事情がある場合等社会通念に照らして新規に住宅を取得することがやむを得ないと認められるものであること。
  - (B) 既に申請に係る住宅を譲り受けて居住している場合にあつては、申請者が、当該申請地以外に住宅の建築が可能な土地及び住宅として利用可能な建築物を

有していないこと。

- エ 増改築等を行う場合にあっては、増改築を行わなければならないやむを得ない理由があること。

(2) 建築制限

- ア 申請者が自己用の専用住宅として使用するものであること。

**IV-2 自己の住宅の増改築等**

当初許可等を受けた者が、自己の住宅の増改築等に際し、過去の都市計画法に基づく手続きが明確でないものについて、今回都市計画法に基づく手続きを行う場合にあっては、IV-1(1)ア、イ((A)を除く。)、エ及び(2)を準用する。

**IV-3 専用住宅以外の用途に供する建築物**

専用住宅以外の用途に供する建築物(店舗等の併用住宅を含む。以下、この項において同じ。)を、社会通念上やむを得ない事情により譲渡する場合等は、次の各号に該当するものであること。

(1) 立地条件

- ア 当初許可等を受けた敷地と同一であること。
- イ 建築後10年以上が経過していること。真にやむを得ない事情により、建築後の経過年数が10年に満たない場合において建築物を譲渡もしくは用途変更する場合にあっては、事前審査によりその適否を判断する。
- ウ 専用住宅以外の用途に供する建築物として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法に基づく手続き上明確であり、かつ、相当期間当初許可等の目的どおりに使用されたものであること。
- エ 当初許可等を受けた者が、倒産、負債の返済に伴う競売等、当該土地及び建築物を手放すことが社会通念上やむを得ないと認められるものであること。
- オ 申請地の周辺の環境を阻害するおそれのある建築物にあっては、付近住民の属する広報会等の同意が得られるものであること。
- カ 申請者が、当該土地及び建築物を取得して事業を行うことについて合理的事情が存在すること。

(2) 建築制限

- ア 建築物の用途は当初許可等の用途と同一であること。

**IV-4 店舗併用住宅から専用住宅への用途変更**

店舗併用住宅の用途に供する建築物を、社会通念上やむを得ない事情により、自己用の専用住宅に用途変更する場合は、次の各号に該当するものであること。

(1) 立地条件

- ア 当初許可等を受けた敷地と同一であること。
- イ 建築後10年以上が経過していること。真にやむを得ない事情により、建築後の経過年数が10年に満たない場合において建築物を譲渡もしくは用途変更する場合にあっては、事前審査によりその適否を判断する。
- ウ 店舗併用住宅の用途に供する建築物として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法に基づく手続き上明確であり、かつ、相当期間当初許可等の目的どおりに使用されたものであること。
- エ 他店の進出による業績不振、業務従事者の死亡等、開業当時に予期できない事情により、継続的に営業することが不可能な状況であること。
- オ 申請者が、当該居住地以外に専用住宅の建築が可能な土地又は専用住宅として

- 利用が可能な建築物を有していないこと。
- カ 原則として、当初許可等を受けた者が使用する住宅であること。
- キ カに該当しない場合にあっては、IV-1(1)ウに照らして、当初許可等を受けた者以外の者に譲渡することがやむを得ないと認められるものであること。

(2) 建築制限

- ア 申請者が自己用の専用住宅として使用するものであること。

(注) 予定建築物が住宅の場合(併用住宅を含む)は、許可申請についてこの提案基準による申請者としての要件を満たすもの(以下「申請適格者」という。)とその配偶者、申請適格者の直系血族及びその配偶者の範囲で申請適格者と共同してすることができる。ただし、建築後に申請適格者と同居する者に限る。

V. 旧提案基準等の許可を受けた土地における開発行為等

平成14年 4月 1日 適用  
平成15年 2月26日 改正  
平成16年 4月 1日 改正  
平成22年 4月 1日 改正

旧提案基準(開発想定区域における開発行為等又は集落連たん地域における開発行為等)又は法第34条第13号の適用を受けて許可を受けた土地における開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

(1) 立地条件

- ア 旧提案基準(開発想定区域における開発行為等又は集落連たん地域における開発行為等に限る。)又は法第34条第13号の適用を受けて許可を受けた土地の範囲内で行われるものであること。
- イ 開発許可を受けたものにあつては、法第36条第2項に基づく検査済証の交付を受けたものであること。
- ウ 当該開発行為に等に伴って周囲の環境の悪化のおそれがなく、かつ、周辺の土地利用に支障を及ぼさないと認められること。

(2) 建築制限

- ア 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当すること。
- (A) 一戸建て専用住宅
- (B) 従前の許可時の建築物と同一用途である建築物
- イ ア(A)にあつては、一画地の最低敷地面積は200平方メートル以上であること。ただし、平成22年4月1日時点で200平方メートルに満たない場合はこの限りでない。
- ウ ア(B)にあつては、画地の面積の増加を伴わないこと。
- エ 予定建築物の高さは、10メートル以下とすること。

VI. 線引き前からの宅地における開発行為等

平成18年 5月18日 適用  
平成19年11月30日 改正

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、既に宅地であった土地における開発行為等



**VI-1 一般**

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、既に宅地であった土地（以下「既宅地」という。）における開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

**(1) 立地条件**

- ア 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において行われるものであること。
- イ 申請地は、河川区域内の土地、砂防指定地、急傾斜崩壊危険区域内の土地等災害発生のおそれがある土地を含んでいないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
- ウ 当該開発行為等に伴って周囲の環境の悪化のおそれがなく、かつ、周辺の土地利用に支障を及ぼさないと認められること。

**(2) 建築制限**

- ア 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当すること。
  - (A) 一戸建て専用住宅
  - (B) 現に既存建築物のある場合は従前と同一用途である建築物。ただし、既存建築物の用途は法第42条第1項及び第43条第1項の用途変更の制限規定に抵触していないこと。
  - (C) 法第29条第1項又は第43条第1項の規定により、開発許可または建築許可を受けている場合は、許可を受けた用途である建築物。
- イ ア(A)にあつては、一画地の最低敷地面積は200平方メートル以上であること。ただし、平成18年5月18日時点で200平方メートルに満たない場合はこの限りでない。
- ウ ア(B)及び(C)にあつては、画地の面積の増加を伴わないこと。
- エ 予定建築物の高さは、10メートル以下とすること。

**VI-2 既宅地が、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以降に土地改良事業により従前の面積の1.2倍を超える増換地（一時利用指定地を含む。）がなされている場合**

既宅地が、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以降に土地改良事業により従前の面積の1.2倍を超える増換地（一時利用指定地を含む。）がなされている場合は、VI-1 各号に該当するほか、次の各号に該当するものであること。

**(1) 立地条件**

- ア 換地処分時の土地登記簿の地目が宅地であること。

**(2) その他**

- ア 申請は、法第29条第1項の規定によることとし、法第33条の技術基準に適合すること。

**VII. 地域経済牽引事業の用に供する施設**

令和3年12月17日 適用

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（平成19年法律第40号。以下「地域未来投資促進法」という。）第13条第3項第1号に規定する施設を建築す

るための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

(1) 立地条件

ア 申請地は、地域未来投資促進法第11条第2項第1号に規定する土地利用調整区域内であること。

(2) 建築制限

ア 地域未来投資促進法第14条第2項に規定する承認地域経済牽引事業計画に基づき整備される同法第13条第3項第1号に規定する施設であること。

(3) その他

ア 申請者は、当該事業を営む者であること

---

---

## 第7節 参考資料

---

---

### I. 既存宅地における開発行為等

平成12年 4月20日 適用  
平成13年 5月18日 改正  
平成15年 2月26日 改正  
平成16年 4月 1日 改正  
平成18年 5月17日 廃止

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における開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

(1) 立地条件

ア 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において行われるものであること。

イ 当該開発行為に伴って周囲の環境の悪化のおそれがなく、かつ、周辺の土地利用に支障を及ぼさないと認められること。

(2) 建築制限

ア 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当すること。

(A) 第1種中高層住居専用地域〔建築基準法別表第2(は)欄〕に建築できる建築物であること。

(B) 現に既存建築物のある場合は、従前と同一用途であること。なお、この場合において、画地の面積の増加を伴わないこと。

イ 予定建築物の高さ12メートル以下とすること。

(3) その他

ア この取り扱いは、平成18年5月17日までとする。

---

---

### II. 土地改良事業により増換地がなされた既宅地における開発行為

---

---

平成12年 4月20日 適用  
平成13年 5月18日 改正  
平成15年 2月26日 改正  
平成16年 4月 1日 改正

平成18年 5月17日 廃止

市街化調整区域に関する都市計画が決定され、また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が、その後土地改良事業の換地により、増換地がなされた場合において、従前の面積の1.2倍以内の宅地において行われる開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ただし、換地前と同面積の宅地において行われるものにあつては、「I.既存宅地における開発行為等」によること。

(1) 立地条件

- ア 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以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地において行われるものであること。
- イ 換地処分を受けたとき土地は、土地登記事項証明書の地目が宅地であること。
- ウ 当該開発行為に伴って周囲の環境の悪化のおそれがなく、かつ、周辺の土地利用に支障を及ぼさないと認められること。
- エ 換地処分するとき従前の土地が既存宅地と既存宅地以外の土地を、換地により同筆の宅地と換地された場合においても排除するものではないので、個別具体的に取扱うものとする。

(2) 建築制限

- ア 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当すること。
  - (A) 予定建築物の用途は自己用の専用住宅又は兼用住宅(建築基準法施行令第130条の3に規定するもの)であること。
  - (B) 換地処分がなされた以前から既存建築物のある場合は、従前と同一用途であること。
  - (C) 開発区域内に法第29条第1項又は第43条第1項の規定により、開発許可若しくは建築許可を受けている場合は、許可を受けた用途であること。
- イ 予定建築物の高さ12メートル以下とすること。

(3) その他

- ア この取り扱いは、平成18年5月17日までとする。

## 第5章 開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発行為

### 第1節 市街化調整区域を含まない開発行為

#### 法第29条第3項

開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合における第1項第1号の規定は、表5-1-1に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為について適用する。

開発区域が市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域のうち2以上の区域にわたる場合で、開発区域全域の面積が当該開発区域にわたる区域に係る規制対象規模のうち最も大きい規模以上であれば開発区域全域が許可を要する。また、これらの区域にわたる部分の開発区域の面積がその区域の規制対象規模以上であるならば、開発区域全域が許可を要する。(表5-1-1参照)

開発区域が市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合で、開発区域全域が1ヘクタール以上であれば開発区域全域が許可を要する。

なお、開発区域が岐阜市と岐阜市外にわたる場合は、それぞれの区域の開発許可権者が開発区域全域を勘案して審査を行うこととなるので、許可申請はそれぞれの開発許可権者に行うこと。(第2節において同じ。)

表5-1-1

(イ)	当該開発区域の面積の合計が、1ヘクタール未満であること。
(ロ)	市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域のうち2以上の区域における開発区域の面積の合計が、当該開発区域に係るそれぞれの区域について令第19条の規定により開発行為の許可を要しないこととされる規模のうち最も大きい規模未満であること。
(ハ)	市街化区域における開発区域の面積が、1,000平方メートル未満であること。
(ニ)	区域区分が定められていない都市計画区域における開発区域の面積が、3,000平方メートル未満であること。
(ホ)	準都市計画区域における開発区域の面積が、3,000平方メートル未満であること。

表5-1-2 周辺市町の都市計画区域

都市計画区域名	市町名	市街化区域	市街化調整区域	非線引き区域 <sup>※47</sup>	区域外 <sup>※48</sup>	※49
岐阜	瑞穂市	○	○		○	
	岐南町	○	○			
	笠松町	○	○			
	北方町	○	○			
大垣	大垣市	○	○		○	(全)
関	関市			○	○	
羽島	羽島市	○	○			
各務原	各務原市	○	○			(全)
高富	山県市			○	○	
本巣	本巣市			○	○	

## 第2節 市街化調整区域を含む開発行為

### I. 市街化調整区域と市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域とにわたる場合

開発区域が市街化調整区域と市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域とにわたる場合については、その開発行為の規模にかかわらず、開発区域全域が許可の対象となる。

開発許可の申請については、一体の開発行為であるため、法第34条の基準は、法文上市街化調整区域に「係る」開発行為に適用されることから、開発区域の一部に市街化調整区域が含まれる場合、全域に当該基準が適用される。

### II. 市街化調整区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合

開発区域が市街化調整区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合については、市街化調整区域に係る部分は、その開発行為の規模にかかわらず、許可の対象となるが、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域に係る部分については、開発区域全域が1ヘクタール以上である場合に許可(法第29条第2項)の対象となる。

※47 区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域

※48 都市計画区域及び準都市計画区域外

※49 (全):全部事務処理市

