

(様式1)  
 審査基準 (申請に対する処分関係)

		担当課	都市計画課	検索番号	3-1(1/4)
法令名	都市計画法	根拠条項	29-1、2		
許認可等	市街化調整区域に係る第34条第14号に規定する開発行為以外の開発行為の許可 (根拠規定)				
<p>市街化調整区域に係る法第34条第14号に規定する以外の開発行為の許可については、次の基準により審査する。</p> <p>(許認可等の基準)</p> <p>開発行為の許可については、法第30条に基づき適正に許可申請の手続がなされ、その設計が法第31条に規定する資格(一定規模以上の開発行為の設計については資格が必要)を有する者により作成され、法第32条に基づき開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得、かつ、新たに設置される公共施設を管理することとなる者と協議がなされ、さらに当該申請に係る開発行為が同法第33条の基準に適合している場合に許可し得ることとしている。ただし、市街化調整区域内で行う開発行為(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、法第34条各号の基準のいずれかに該当しなければ許可できないこととなっている。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 許可申請の手続(法第30条、省令第15条～17条参照)</li> <li>2 設計者の資格(法第31条、省令第18条～19条参照)</li> <li>3 公共施設管理者の同意等(法第32条、政令第23条参照)</li> <li>4 開発許可の基準(法第33条、政令第23条の2～29条の4、省令第20条～27条の5参照)        法第33条に規定する許可基準に関する運用基準は、開発許可制度の技術基準による。</li> <li>5 市街化調整区域に係る開発許可の基準(法第34条、政令第29条の5～30条、省令第28条参照)       <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 法第34条第1号           <p>市街化調整区域といえども、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ことが必要なので、この要請に応えるため必要なものは、許可し得ることとしたものである。</p> <p>本号に該当するものとしては、公益上必要な建築物として学校、診療所、社会福祉施設等があり、また、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業、自動車修理工場等が具体的にあげられるが、当該地域の市街化の状況に応じて、住民の利便の用に供するものとして同種の状況にある地域においては通常存在すると認められる建築物の建築の用に供する開発行為についても、本号に該当するものと考えべきであるので、主として周辺の居住者の需要に応ずると認められるガソリンスタンド及び自動車用液化ガススタンド、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設等の建築のための開発行為は、本号に該当する。</p> <p>また、本号は、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とすると認められるものに限定すべきものであるので、著しく規模の大きいもの(敷地面積1,000㎡以上で、建築物の延床面積300㎡以上の店舗、500㎡以上の診療所および社会福祉施設等(ただし、介護保険事業にかかる地域密着型サービス事業所については、敷地面積2,000㎡以上、延床面積1,000㎡以上))は認められない。</p> <p>なお、本号に該当する店舗等の業種は、原則として法第34条第1号該当業種一覧表(表-1)のとおりである。</p> </li> <li>(2) 法第34条第2号           <p>開発行為を認容すべき特別の必要性のあるものについて、許可し得ることとしている。</p> <p>「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」としては、鉱物の採鉱、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの、すなわち日本標準産業分類D-鉱業に属する事業</p> </li> </ol> </li> </ol>					

(様式1)  
 審査基準 (申請に対する処分関係)

		担当課	都市計画課	検索番号	31(2/4)
法令名	都市計画法	根拠条項	29-1、2		
許認可等	市街化調整区域に係る第34条第14号に規定する開発行為以外の開発行為の許可				
<p>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、砕石製造業等に属する事業に係る建築物又は第一種特定工作物が該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業等は該当しない。</p> <p>「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」としては、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が該当する。</p> <p>「その他の資源」の中には、水が含まれる。したがって、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設のための開発行為は、本号に該当する。なお、水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として本号に該当しないが、当該区域で取水する水を当該区域で使用しなければならない特別の理由があると認められるものは、本号に該当する。</p> <p>なお、本号の資源は当該市街化調整区域にある資源に限定されると解されるほか、有効な利用という観点に立つと、あまり資源の産地から距離のあるものは認められない。</p> <p>(3) 法第34条第3号        本号に基づく政令が未制定であるので、本号により許可されるものは存しない。</p> <p>(4) 法第34条第4号        市街化調整区域においては当分の間農業などの第一次産業が継続して営まれるものと考えられるが、このための開発行為は市街化の一部と考えるべきでなく、また、それがスプロール対策上著しい支障を及ぼす恐れもないこと及び農産物の処理加工等については、これを産地においてすみやかに行う等の必要があることのため、許可し得ることとしたものである。同号後段に該当する建築物等としては、当該市街化調整区域における生産物を主として対象とする畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業、製穀・製粉業、動植物油脂製造業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業等の用に供する開発行為が該当する。</p> <p>(5) 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に従って行なう開発行為が該当する。</p> <p>(6) 法第34条第6号        中小企業の振興の重要性にかんがみて、国、県等が都市計画上の配慮をしつつ立地を助成しているものについて、許可し得ることとしたものである。しかし、このような開発行為といえども、原則的には市街化区域で行うべきであって、市街化調整区域ではどうしてもやむを得ぬ場合に例外的に行うこととするよう特に配慮することが必要である。なお、あくまでも中小企業振興の重要性に基づく例外であるから、当該開発区域内に大企業が進出するようなものは本条の趣旨からみて許されない。中小企業総合事業団が行う集団化、共同化融資適用事業は、一般的に、本号に該当する。</p> <p>(7) 法第34条第7号        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おいて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。</p> <p>ここでいう「関連」とは、人的関連や資本的関連をいうものではなく、具体的な事業活動に着目しての関連をいうのであって、「密接な関連を有する」というためには、自己の生産物の原料又は部品の50パーセント以上を依存し、あるいは自己の生産物の50パーセント以上を</p>					

(様式1)

審査基準 (申請に対する処分関係)

	担当課	都市計画課	検索番号	3-1(3/4)
法令名	都市計画法	根拠条項	29-1、2	
許認可等	市街化調整区域に係る第34条第14号に規定する開発行為以外の開発行為の許可			
原料又は部品として納入する等の関係が少なくとも必要である。				
これと同等あるいはより以上に密接な関連があると認められる場合について、事業の効率化に必要な否か具体的なケースによって判断することとなるが、本号の運用に当たっては、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず事業の量的拡大を伴う場合も含め許可の対象として取扱う。				
(8) 法第34条第8号				
政令第29条の6に規定する火薬庫が本号に該当する。				
(9) 法第34条第9号				
市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく、限られた範囲内に立地することによりその機能を果たす建築物等については、市街化調整区域内における立地を容認しようとするもので、国道(旧国道を含む。)及び県道沿線において行う政令第29条の7に規定する建築物等のための開発行為を許可し得ることとしたものである。				
同条に規定する建築物等のうち				
① 道路管理施設とは、高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するものである。				
② 休憩所とは、自動車の運転者の休憩のための施設(宿泊施設は含まない。)であり、いわゆるドライブインで適切な規模のものが該当する。				
③ 給油所等とは、いわゆるガソリンスタンドであり、それに類似する自動車用液化石油ガススタンドも含まれる。				
(10) 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等が本号に該当する。				
(11) 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てい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、県(中核市又は事務処理市の区域内にあっては、当該中核市又は事務処理市)の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないものが本号に該当する。				
ただし、本県では条例を制定していない。				
(12) 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、県(中核市又は事務処理市の区域内にあっては、当該中核市又は事務処理市)の条例で区域、目的又は予定建築物の用途を限り定められたものが本号に該当する。				
ただし、本県では条例を制定していない。				
(13) 法第34条第13号				
線引時に、自己の居住又は業務の用に供する建築物等を建築する目的で土地又は土地の利用				

(様式1)

審査基準 (申請に対する処分関係)

法令名	都市計画法	担当課	都市計画課	検索番号	3-1(4/4)
許認可等	市街化調整区域に係る第34条第14号に規定する開発行為以外の開発行為の許可に関する所有権以外の権利を有していた者、いわゆる既存の権利者について、経過的に許可し得ることとしたものである。				
<p>「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいう趣旨であるので、当然自然人に限られることとなり、会社が従業員宿舍の建設のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、これに該当しない。</p> <p>「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、また、文理上この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しないことはもちろん、貸事務所、貸店舗等も該当しないが、ホテル、旅館、結婚式場、企業の従業員のための福利厚生施設等は、これに該当する。</p> <p>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おいて、本号の規定の適用を受けるためには、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。所有権その他の権利の変動の効力は、許可があつてはじめて生ずるからである（農地法第3条第4項）。</p>					
(参考)					
昭和46年9月23日制定の開発許可制度の手引き					