

## 第7 市街化調整区域の許可基準

(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續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

- 一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第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
- 五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成5年法律第72号）第9条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第2条第3項第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
- 六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 七 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 八の二 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的

で行う開発行為

九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

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

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

十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

十三 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して 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。）

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

#### 1. 市街化調整区域の許可基準（概要）

市街化調整区域内において行う開発行為は、法第 33 条に定める技術基準に適合し、かつ、開発行為の立地性を規制する面から定められた基準である法第 34 条各号のいずれかに該当しなければ許可することはできない。

この許可条件は、市街化調整区域における開発行為のうち、

1) スプロール対策上特段の支障がないと認められるもの

2) スプロール対策上支障があるがこれを認容すべき特別の必要性が認められるもの

について許可しうるものとされている。

## 2. 市街化調整区域の許可基準

### (1) 日常生活店舗・公益的施設

(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

(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)

(政令第 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。

#### 1) 日常生活店舗、事業場

##### ア サービス対象

当該店舗の利用者は、原則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こと。

##### イ 業種及び用途

本号に該当する業種及び用途は、日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む小売業、修理業、またはサービス業のうち、次に掲げるものとする。

##### (ア) 次表に掲げる業種

#### 日常生活に必要な店舗等の業種一覧

(日本標準産業分類 H25. 10 改定 総務省)

中分類	細分類
織物・衣服・身の回り品小売業(57)	洋品雑貨・小間物小売業(5793)
飲食品小売業(58)	各種食料品小売業(5811)、コンビニエンスストア(飲食品を中心とするものに限る)(5891)、野菜小売業(5821)、果実小売業(5822)、食肉小売業(卵、鶏肉を除く)(5831)、卵・鶏肉小売業(5832)、鮮魚小売業(5841)、料理品小売業(5895)、酒小売業(5851)、他に分類されない飲食品小売業(調味料小売業に限る)(5899)
機械器具小売業(59)	電気機械器具小売業(中古品を除く)(5931)、二輪自動車小売業(原動機付自転車を含む)(5914)、自転車小売業(5921)
その他の小売業(60)	燃料小売業(ガソリンスタンドを除く)(6052)、新聞小売業(6063)、金物小売業(6021)、医薬品小売業(調剤薬局を除く)(6032)、農業用機械器具小売業(6041)、紙・文具品小売業(6064)
飲食店(76)	食堂・レストラン(専門料理店を除く)(7611)、日本料理店(7621)、中華料理店(7623)、その他の専門料理店(7629)、そば・うどん店(7631)、すし店(7641)、喫茶店(7671)、他に分類されない飲食店(7699)
洗濯・理容・美容・浴場業(78)	普通洗濯業(7811)、美容業(7831)
医療業(83)	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(8351)
自動車整備業(89)	自動車一般整備業(8911)
機械等修理業(90)	他に分類されない修理業(自動車修理業、自転車タイヤ修理業に限る)(9099)

(イ) (ア)に掲げる業種に類するものとして、①から⑤に掲げる建築物（(ア)に掲げる業種を除き、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日常生活のため必要な建築物に限る。）

なお、開発区域の周辺の地域において居住している者の日常生活のため、必要な建築物とは、「宅地開発部局と調整の上、当該既存集落のうち、開発区域に隣接・近接する土地の区域に居住する40戸以上の住民から利便上必要であるとして、設置同意が得られた建築物」とする。

①日用品の販売を主たる目的とする店舗または食堂もしくは喫茶店

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、建具店、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗

④自家販売のための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

⑤学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する施設

(ウ) 農機具修理加工店、農林漁業団体事務所、農林漁家生活改善施設等

#### ウ 立地

法規制の主旨に沿って、当該地域における店舗の必要性、立地、営業の可能性等が満たされるものとして、当該開発区域が次のいずれかに該当する既存集落内であること。

(ア) 半径150メートルの範囲内に40以上の建築物（20以上の建築物が市街化調整区域内に存している場合において、市街化区域内に存するものを含む。（イ）において同じ。）が連たんしている地域

(イ) 敷地間の距離が55メートル以内で40以上の建築物が連たんしている地域であって、当該建築物の敷地からの距離が55メートルの範囲内であるもの

#### エ 敷地等の規模

(ア) 建築物（農林漁業団体事務所、農林漁家生活改善施設等を除く。以下同じ。）の敷地面積は500平方メートル以下で、敷地周長の7分の1以上が建築基準法第42条第1項に掲げる道路（袋路状は除く）に接していること。

(イ) 建築物は、業種等利用形態による必要最少限の規模とし、その延べ面積は、150平方メートル以下とする。また、建物は原則として平家建てとする。

(ウ) 自動車一般整備業（自動車整備業及び自動車修理業に限る。）については建築物の敷地面積は、1,000平方メートル以内、建築物の延べ床面積は、200平方メートル以内とする。ただし、道路運送車両法第94条の2の指定を受けようとする事業については、建築物の延べ床面積を300平方メートル以内とする。

#### オ その他

(ア) 住居併用店舗については、既存の建築物の増改築、又は他の要件により建築できる住宅との併用に限られるものであること。

ただし、医薬品小売業または身体障害者が営む業種については、住居併用店舗は可能であるが、店舗等の部分の床面積が延べ面積の2分の1以上であること。（政令第22条第6号括弧書きを準用）

(イ) 申請者は原則として、当該土地の所有者、又は土地を使用する権利を有する者で

あること。

## 2) 郵便業務施設等

日本郵便株式会社、郵便貯金銀行及び郵便保険会社が業務の用に供するために設置する施設（なお、日本郵便株式会社が「郵便の業務」の用に供するために設置する施設については、政令第 21 条第 11 号の規定により開発許可適用除外）であって、主として周辺の地域において居住している者の日常生活のため必要な施設として認められるもの。

立地場所の妥当性及び施設規模については、施設の必要性等を考慮し、関係部局等（開発担当部局、都市計画部局）と調整が図られたものとする。

## 3) 公益上必要な建築物（政令第 29 条の 5）

主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物（政令第 21 条第 26 号イ・ロ・ハ）

### ア 政令 21 条第 26 号イについての運用

学校教育法第 1 条に規定する学校の用に供する施設のうち次に掲げるもの。

幼稚園、小学校、中学校、特別支援学校（主に通学する施設）とする。（特殊支援学校の「主に通学する施設」とは、通学が主体の施設であって、補助的に滞在できる部屋等を併設するものを含む）

※立地場所の妥当性及び施設規模については、通学区域等を考慮し、関係部局等（開発担当部局、都市計画部局、文教担当部局）と調整が図られたものとする。

※高校、大学、特別支援学校（通学以外）については、法第 34 条第 14 号による。

### イ 政令 21 条第 26 号ロについての運用

児童福祉法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、社会福祉法による社会福祉事業又は更正保護事業法による更正保護事業の用に供する施設である建築物（社会福祉法第 2 条に規定する社会福祉施設事業の用に供する施設及び更生保護事業法第 2 条第 1 項に規定する施設）のうち次に掲げるもの。

（ア）主として通所系施設であるもの。（通所が主体の施設であって補助的に入所施設を併設するものを含む）

（イ）入所系施設（特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、認知症対応型老人共同生活援助事業所（グループホーム）、その他これらに類する施設）で入所定員 29 人以下のもの。

※申請建築物の用途が、複合的なものにあつては、主目的により判断すること。

※立地場所の妥当性及び施設規模については、施設の必要性等を考慮し、関係部局等（開発担当部局、都市計画部局、福祉担当部局）と調整が図られたものとする。

※30 人以上の入所系施設等については、法第 34 条第 14 号による。

※入所系施設（障害者支援施設、乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、児童自立支援施設、共同生活援助事業所（グループホーム）、その他これらに類する施設）については、法第 34 条第 14 号による。

### ウ 政令 21 条第 26 号ハについての運用

医療法第 1 条の 5 及び第 2 条に規定する医療施設の用に供する施設である建築物のうち次に掲げるもの。

診療所、助産所

※立地場所の妥当性及び施設規模については、施設の必要性等を考慮し、関係部局等（開発担当部局，都市計画部局，医療担当部局）と調整が図られたものとする。

※病院については、法第 34 条第 14 号による。

## (2) 鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等

(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一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

### 1) 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目的で行う開発行為を定めたもので、次に掲げるものをいう。

#### ア 日本標準産業分類C-鉱業に属する事業

金属鉱業（貴金属、非鉄金属、鉄属、軽金属、希有金属）

石炭、亜炭鉱業（石炭、石炭選別）

原油、天然ガス鉱業（原油、天然ガス（試掘請負業を含む））

非鉄金属鉱業（採石、砂・砂利・玉石採取、窯業原料用鉱物、化学・肥料原料用鉱物、粘土）

#### イ 当該市街化調整区域において産出する原料を使用する次の製造業

セメント製造業

生コンクリート製造業

コンクリート製品製造業

粘土かわら製造業

砕石製造業及びこれらに類するもの（E 製造業、21-窯業 土石製品製造業のうち該当するもの）

なお、次に掲げる製造業は本号に該当しない。

鉄鋼業

非鉄金属製造業

コークス製造業

石油精製業 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

次に掲げる施設が該当する。なお、観光資源と称するもの自体の建築は本号に該当しない。（ヘルスセンター、遊園地等）

#### ア 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

#### イ 観光価値を維持するため必要な宿泊施設又は休憩施設（別荘は除く）

#### ウ 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

### 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

その他の資源としては、水が含まれるので、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設が本号に該当する。

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

### (3) 特別の条件を必要とする建築物等

(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一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

本号に基づく政令が未制定であるので、現在のところ該当するものは存しない。

### (4) 農林漁業用処理貯蔵等施設

(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

#### 1) 一定の農林漁業用建築物

政令第 20 条第 1 号から第 5 号までの建築物（法第 29 条第 1 項第 2 号の規定により、開発許可制度の適用除外とされたもの）以外の農林漁業用建築物については、本号において許可し得るものとされている。

#### 2) 農林水産物の処理、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

当該市街化調整区域内における生産物を主として対象とする次に掲げる業種、又は、その他農林水産物の処理、加工の用に供する目的で行う開発行為が該当するものである。

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・農産保存食品製造業、動植物油脂製造業、精穀・精粉業、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（日本標準産業分類、A-0221 素材生産業も含む）、倉庫業（農林水産物の貯蔵を目的とするものに限る。）

なお、「処理、貯蔵」とは、集出荷、選果、保管の意味を含むものとして取扱うものとする。



**(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施設である建築物**

(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（平成 5 年法律第 72 号）第 9 条第 1 項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第 2 条第 3 項第 3 号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第 2 号に規定する農林業等活性化基盤施設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

本市では、同法第 2 条に規定する特定農山村地域の指定は無いため、所有権移転等促進計画は、現在のところ存しない。

**(6) 中小企業の事業の共同化又は集団化に寄与する事業のための建築物等**

(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一特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

本号の規定は、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の事業の共同化又は集団化のための開発行為を定めたものであり、これを許可し得るとされているのは中小企業の振興の重要性を考慮したからであり、また、都道府県の指導によってスプロールの防止対策上の措置がとられるものと期待し得ることが背景になっているものである。

しかしながら、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われるべきものであることから、事前に中小企業担当部局と十分な調整を図り、真にやむを得ない場合に取扱うものとするよう、特に配慮するものとする。

## (7) 既存工場施設と密接な関連を有する工場施設

(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

本号の規定は、市街化調整区域に現に立地している工場における事業と密接な関連を有する事業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必要と認められるものの用に供する目的で行う開発行為を定めたものであり、その運用に当たっては次に掲げるところによる。

なお、当該開発行為を市街化調整区域内において行うことの必要性について十分注意すること。

### 1) 「密接な関連」について

本号でいう「密接な関連」とは、資本的なあるいは人的組織的な関連ではなく、具体的な事業活動に着目しての関連をいうものであり、その判断に当たっては、少なくとも次のいずれかに該当すること。

ア 自己の生産物の原料又は部品の2分の1以上を既存の工場（市街化調整区域内）に依存すること。

イ 自己の生産物の2分の1以上を既存の工場（市街化調整区域内）に納入すること。

なお、既存の工場における事業と当該密接な関連を有する事業の経営主体は同一であると別であるとを問わないものである。

また、既存の工場の単なる増設（敷地面積の増大を伴うものをいう）は原則として認められない。

### 2) 「事業活動の効率化」について

本号にいう「事業活動の効率化」とは、既存事業の質的改善が図られる場合を言うものであるが、その改善に当たり既存事業の量的拡大を伴う場合を含むものである。

### 3) その他

倉庫、事務所等の建築については主たる用途に変更がなく合理的な理由がある場合に限られるものであること。

なお、「合理的な理由」としては、原料等の保管が特に必要となった場合あるいは工場の経営管理上特に必要となった場合等があげられるが、具体的には事業計画等により個々に判断すること。

(8) - 1 危険物の貯蔵又は処理のための建築物等

(法第 34 条第 8 号)

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)

(政令第 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。

1) 政令で定める危険物

本号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 項の火薬類で次に掲げるものをいう。

ア 火薬

(ア) 黒色火薬その他硝酸塩を主とする火薬

(イ) 無煙火薬その他硝酸エステルを主とする火薬

(ウ) その他上記に掲げる火薬と同等に推進的爆発の用途に供せられる火薬であって経済産業省令で定めるもの（火薬類取締法施行規則第 1 条の 2，過塩素酸塩，酸化鉛又は過酸化バリウム，臭素酸塩，クロム酸鉛を主とする火薬）

イ 爆薬

(ア) 雷こう，アジ化鉛その他の起爆薬

(イ) 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

(ウ) 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

(エ) ダイナマイトその他の硝酸エステルを主とする爆薬

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

(カ) 液体酸素爆薬その他の液体爆薬

(キ) その他上記に掲げる爆薬と同等に破壊的爆発の用途に供せられる爆薬であって経済産業省令で定めるもの（火薬類取締法施行規則第 1 条の 3）

ウ 火工品

(ア) 工業雷管, 電気雷管, 銃用雷管及び信号雷管

(イ) 実包及び空包

(ウ) 信管及び火管

(エ) 導爆線, 導火線及び電気導火線

(オ) 信号焰管及び信号火せん

(カ) 煙火その他上記ア. 及びイ. に掲げる火薬又は爆薬を使用した火工品（火薬類取締法施行規則第1条の4で定めるものを除く）

2) 市街化区域内において建築すること等が不適当なもの

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は, 政令第29条の6第2項に規定するとおり, 火薬類取締法第12条第1項に規定する火薬庫である建築物又は第一種特定工作物である。

なお, 火薬庫の設置に当たっては, 別途知事の許可が必要である。

## (8) - 2 市街化調整区域内の災害危険区域等から移転する建築物等

(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)

(政令第 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。

本号の規定は、災害リスクの高いエリアにある建築物等(建築物及び第一種特定工作物のこと。以下同じ。)のより安全なエリアへの移転を促進する観点から、市街化調整区域のうち開発不適区域(災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域及び浸水被害防止区域のこと。以下同じ。)内に存する建築物等(以下「従前建築物等」という。)が従前と同一の用途で市街化調整区域内の開発不適区域外に移転する場合について、従前建築物等に代わるべき移転後の建築物等(以下「代替建築物等」という。)に係る開発行為を許可し得ることとしたものであり、その運用に当たっては次に掲げるところによる。

- 1) 代替建築物等は、市街化調整区域内の市街化を促進するものとならないよう、従前建築物等の用途と同一の用途に供されることとなるものであることに加え、次の①から③までのいずれにも適合するものであること。
  - ①代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の規模又はこれより小さい規模であること。
  - ②代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の構造であること。
  - ③代替建築物等に係る開発行為が従前建築物等と同一の都市計画区域内の市街化調整区域において行われるものであること。
- 2) 許可に当たっては、法第 79 条により、代替建築物等の建築等に伴い従前建築物等を除却することを条件として付すこと。なお、当該条件に違反して、代替建築物等の建築等が行われた後においても従前建築物等を合理的な理由なく除却しない申請者については、法第 81 条第 1 項第 3 号に該当する者として監督処分の対象となり得る。
- 3) 申請者と従前建築物等の所有権を有する者が異なる場合、申請者に対して当該従前建築物等の所有権を有する者の移転に関する同意書を提出すること。

**(9) 市街化区域内において建築することが困難又は不適当な建築物等**

(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)**

(政令第 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。

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

本号の規定は、第 1 号から第 8 号までに規定するもののほか市街化区域に立地することが不適当なもの等の開発行為を定めたもので、その具体的なものは政令第 29 条の 7 第 1 号及び第 2 号に規定されているが、この運用に当たっては、次に掲げるところによる。

1) 道路管理施設について

「道路管理施設」とは、高速自動車国道又は有料県道等において、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をいう。

2) 休憩所について

「休憩所」とは、いわゆるドライブイン（付帯施設含む）及びコンビニエンスストアであり、自動車の運転者の休憩場所及び便所が設置されている施設をいい、各々次に掲げるすべての要件に該当すること。

なお、下記の「幅員 12 メートル以上のその他の道路」とは、起点から終点の区間のうち過半が幅員 12 メートル以上の道路のことをいう。

ア「ドライブイン」

(ア) 国道、県道又は幅員 12 メートル以上のその他の道路に接していること。

なお、国道、県道に接して側道がある場合において、当該側道がその他の道路の場合は、幅員は当該側道単独で幅員 12 メートル以上必要である。

(イ) 敷地面積はおおむね 1,000 平方メートル以上であって車両の出入りが容易であり、かつ、通過車両に支障を与えない形状であること。

(ウ) 敷地面積のおおむね 30 パーセント以上が駐車場であること。

(イ) 及び (ウ) の「おおむね」とは、10 パーセントを限度とすること。

なお、付帯施設を設ける場合は、利用上やむを得ないと認められる入浴施設（集客施設を除く。）に限り、以下の要件に該当すること。

主たる施設のドライブインと同一棟であり、その用途に供する部分の延べ面積は、主たる用途に供する部分の 2 分の 1 以下で、かつ、200 平方メートル以下とし、浴室等は男女別で各 1 室までとすること。

#### イ「コンビニエンスストア」

(ア) 国道、県道又は幅員 12 メートル以上のその他の道路に接していること。

なお、国道、県道に接して側道がある場合において、当該側道がその他の道路の場合は、幅員は当該側道単独で 12 メートル以上必要である。

(イ) 敷地面積はおおむね 500 平方メートル以上であって車両の出入りが容易であり、かつ、通過車両に支障を与えない形状であること。

(ウ) 建築物の延べ面積は 200 平方メートル以下とし、原則平屋建てとする。

(イ) の「おおむね」とは、10 パーセントを限度とすること。

#### 3) 給油所について

「給油所」とは、自動車用液化ガススタンドを含み次に掲げるすべての要件に該当するものをいう。

(ア) 国道、県道又は幅員 12 メートル以上のその他の道路に接していること。

なお、国道、県道に接して側道がある場合において、当該側道がその他の道路の場合は、幅員は当該側道単独で 12 メートル以上必要である。

(イ) 敷地面積は、おおむね 500 平方メートル以上であって車両の出入りが容易であり、かつ、通過車両に支障を与えない形状であること。

(ウ) 危険物取扱いの規制に関する法令等に適合する施設であること。

(イ) の「おおむね」とは、10 パーセントを限度とすること。

(エ) 「給油所」に付随して設けられる施設は、小規模な洗車、自動車の点検、タイヤ・オイル交換等のサービスや道路運送車両の保安基準(昭和 26 年 7 月 28 日運輸省令第 67 号、平成 23 年 1 月 28 日国土交通省令第 7 号)に該当し、道路における危険又は他人に及ぼす迷惑を防止するための応急修理に供するものとする。

「点検」、「応急修理」における作業は、道路運送車両法施行規則第 3 条に規定する分解整備を伴うものを除く。(分解整備を伴う場合は、法第 34 条第 1 号に該当)

#### 4) 火薬類の製造所について

政令第 29 条の 7 第 2 号に規定する火薬類の製造所は、前記(8)危険物の貯蔵又は処理のための建築物等 1) . の火薬類を製造する業を営むものであること。

## (10) 地区計画に適合する施設

(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等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為であること。

本号は、地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る）又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域（集落地区整備計画が定められている区域に限る。）においては、地区計画又は集落地区計画に適合する開発行為について許可し得ることとしている。これは、都市郊外部における良好な居住環境の提供が求められていること等にかんがみ、地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合して開発行為が行われるのであれば、スプロールの弊害もないことから許可することができることとしたものである。

本市では、平成 25 年 3 月に「市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画運用基準」が策定されており、この内容に適合する開発行為について、法 34 条第 10 号の立地基準に適合するものとして扱う。

なお、「内容に適合する」とは、地区計画の内容に正確に一致している場合に限られる。



## (11) 市街化区域と日常生活圏を構成していると認められる地域における建築物等

(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、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

(法第 34 条第 11 号の土地の区域を条例で指定する場合の基準)

(政令第 29 条の 9)

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

- 一 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 39 条第 1 項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法(昭和 33 年法律第 30 号)第 3 条第 1 項の地すべり防止区域
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成 12 年法律第 57 号)第 7 条第 1 項の土砂災害警戒区域
- 五 特定都市河川浸水被害対策法(平成 15 年法律第 77 号)第 56 条第 1 項の浸水被害防止区域
- 六 水防法(昭和 24 年法律第 193 号)第 15 条第 1 項第 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
- 七 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

(都市計画基準)

(政令第 8 条)

区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

- 一 既に市街地を形成している区域として市街化区域に定める土地の区域は、相当の人口及び人口密度を有する市街地その他の既成市街地として国土交通省令で定めるもの並びにこれに接続して現に市街化しつつある土地の区域とすること。
- 二 おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとすること。
  - イ 当該都市計画区域における市街化の動向並びに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適当な土地の区域
  - ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

- ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
- ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

三以下 略

**(令第 29 条の 9 第 6 号の国土交通省令で定める事項)**

(省令第 27 条の 6)

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

- 一 土地利用の動向
- 二 水防法施行規則(平成 12 年建設省令第 44 号)第 2 条第 2 号、第 5 条第 2 号又は第 8 条第 2 号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第 2 条第 3 号、第 5 条第 3 号又は第 8 条第 3 号に規定する浸水継続時間
- 三 過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況

**(法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域等)**

(条例第 5 条)

法第 34 条第 11 号の規定により条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当する土地の区域とする。

- (1) 開発区域の面積が 5 ヘクタール未満の土地の区域であって、当該開発区域の全部が市街化区域(工業専用地域及び地区計画により住宅の建築ができない地域を除く。)から 1.1 キロメートルの範囲内に存するもの
  - (2) 既存集落内の土地の区域
  - (3) 政令第 29 条の 9 に掲げる土地の区域(災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域を除く。)を含まない土地の区域
- 2 法第 34 条第 11 号の規定により開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定める予定建築物等の用途は、建築基準法別表第 2 (ろ) 項に掲げる第 2 種低層住居専用地域内に建築することができる建築物の用途以外の用途とする。

**(用語の意義)**

(条例第 2 条)

この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 既存集落 市街化調整区域において、次のいずれかに該当する地域をいう。
  - ア 半径 150 メートルの範囲内に 40 以上の建築物(20 以上の建築物が市街化調整区域内に存している場合において、市街化区域内に存するものを含む。イにおいて同じ。)が連たんしている地域
  - イ 敷地間の距離が 55 メートル以内で 40 以上の建築物が連たんしている地域であって、当該建築物の敷地からの距離が 55 メートルの範囲内であるもの
- (2) 以下略

**(予定建築物の建ぺい率等)**

(規則第5条)

条例第5条第1項の土地の区域における予定建築物は、建ぺい率50パーセント、容積率100パーセント、高さ10mをそれぞれ上限とする。

審査基準（法第34条第11号）

- 1) 条例第2条第1項第1号ア及びイにおける「建築物が連たんしている地域」には、地形・地物等により明らかに一体性を欠いていると認められる地域を含めないものとする。
- 2) 条例第5条第1項第3号における土地の区域は、下記に掲げる災害レッドゾーン、災害イエローゾーン及びその他除外すべき土地の区域を含まない土地の区域とする。
- 3) 条例第5条第1項第3号における「災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域」とは、浸水想定区域であって、かつ、次にいずれかに該当する土地の区域とする。
  - ア 予定建築物等の建築等を伴う場合は、予定建築物の床面の高床化又は敷地の地盤面の嵩上げにより、床面の高さが浸水想定深以上となる避難上有効な居室を設ける区域
  - イ 予定建築物等の建築等を伴わない場合は、敷地の地盤面の嵩上げにより、計画地盤面の高さが浸水想定深以上となる区域
- 4) 条例第2条第1項第1号ア及びイにおける建築物の連たんの算定にあたっては、車庫・物置その他の付属建築物を伴う場合これらを含む全体の敷地で1の建築物として数えるものとし、都市計画法に違反し違反指導を受けているものは算入しないこととする。
- 5) 条例第2条第1項第1号アにおける建築物の連たんの算定にあたっては、建築物の敷地が半径150メートルの円の内外にわたって存するものについては、連たん戸数に算入できるものとする。
- 6) 条例第2条第1項第1号イにおける市街化調整区域に存する20以上の建築物は、原則として敷地間の距離が55メートル以内で連たんしているものとし、当該建築物の敷地からの距離が55メートルの範囲内にあるものを許可の対象とする。
- 7) 条例第5条における開発区域については、その全部が第1項第1号から第3号の土地の区域内にあるものを許可の対象とする。
- 8) 条例第5条第2項における予定建築物の用途は第二種低層住居専用地域に建築できる建築物としているが、予定建築物の形態についてはその用途を勘案し、規則第5条の規定により、建蔽率50%、容積率100%、高さ10mを上限とする。

災害レッドゾーン一覧表

区域の名称	根拠法令
災害危険区域	建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項
地すべり防止区域（※）	地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項
浸水被害防止区域（※）	特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77条）第56条第1項
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する

	法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 3 条第 1 項
--	-------------------------------

災害イエローゾーン一覧表

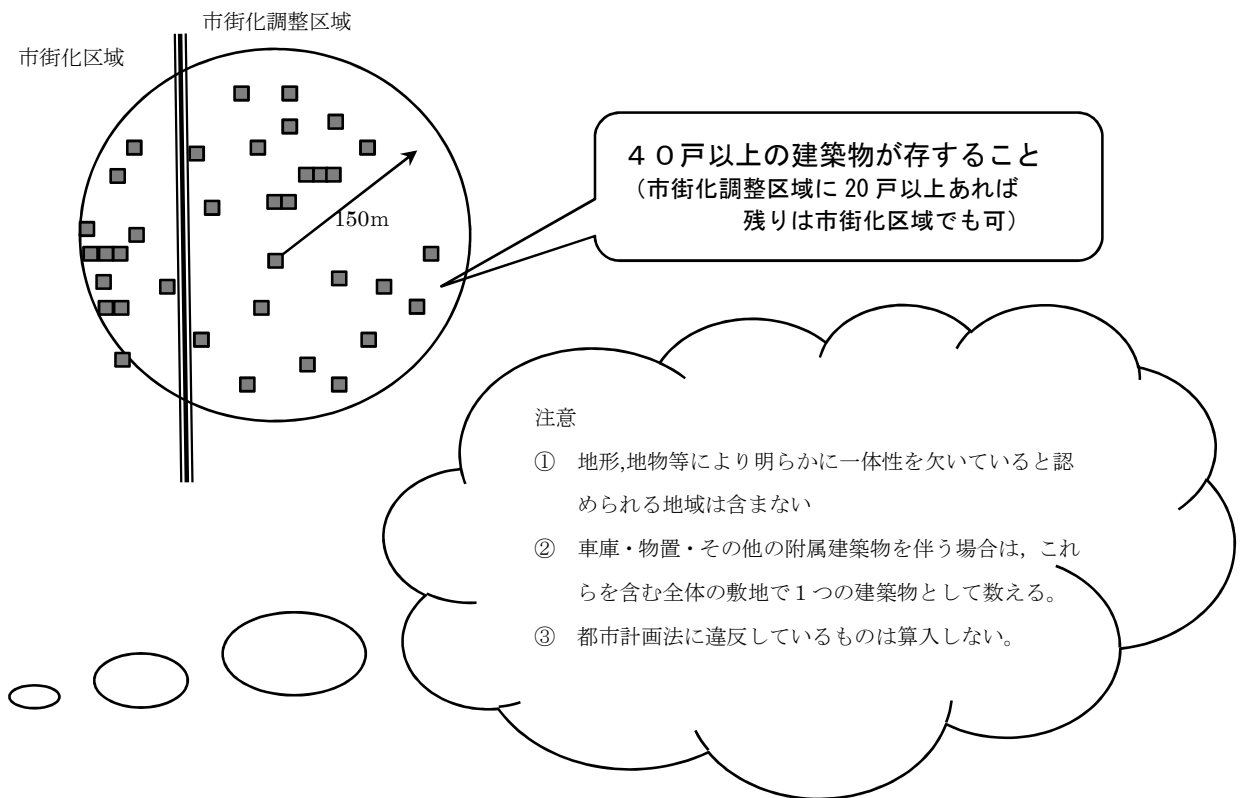
区域の名称	根拠法令
土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 7 条第 1 項
浸水想定区域 （洪水等の発生時に生命又は身体に著しい危害を生ずるおそれがある土地の区域に限る。） →最大想定規模に基づく想定浸水深が 3.0m 以上となる区域	水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第 1 項第 4 号

その他除外すべき土地の区域の一覧表

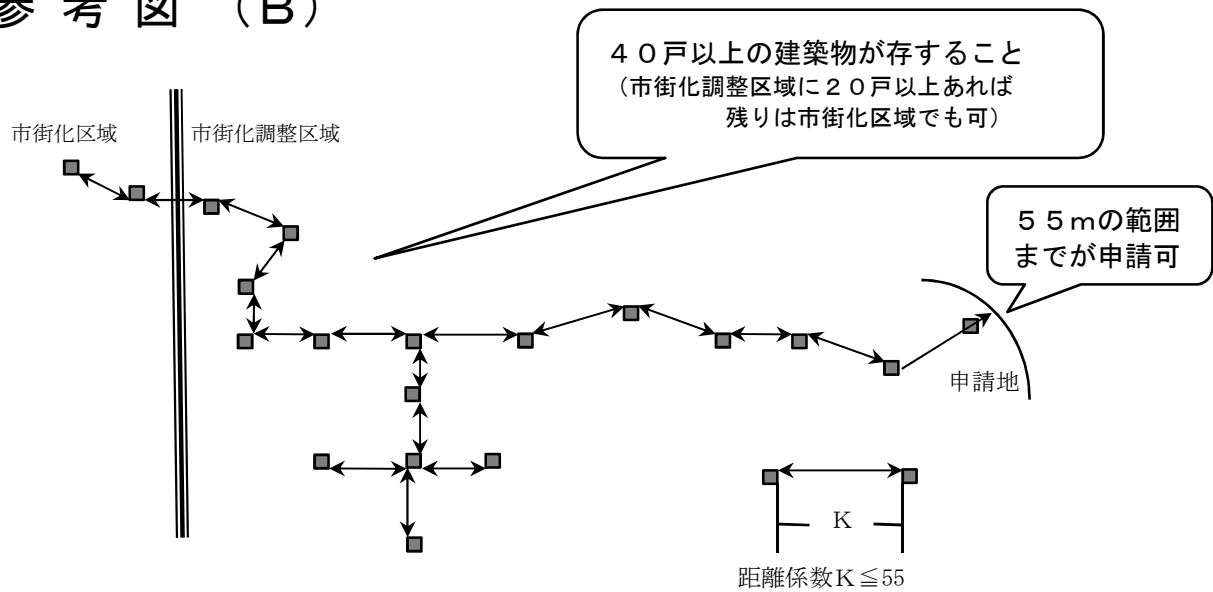
区域の名称	根拠法令
優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域（所管部局に確認のうえ、当該指定が解除されることが決定している区域、短期間のうちに解除される又は農地転用されることが確実と見込まれる区域を除く） →①農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 8 条第 2 項第 1 号） →②第一種農地（農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 4 条第 6 項第 1 号口及び第 5 条第 2 項第 1 号口） →③甲種農地（農地法施行令（昭和 27 年政令第 445 号）第 6 条 その他）	都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）第 8 条第 1 項第 2 号ハ
優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域（所管部局に確認のうえ、当該指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる区域を除く） →保安林（森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第 1 項及び同法第 25 条の 2 第 1 項、同第 2 項）	都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）第 8 条第 1 項第 2 号ニ

※ 令和 4 年 3 月 31 日現在、該当なし

# 参考図 (A)



# 参考図 (B)



## (12) 条例で定める区域、目的又は用途に適合する建築物等

(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、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)

(政令第 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。

### (法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為)

(条例第 6 条)

法第 34 条第 12 号の規定により条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当する開発行為とする。

- (1) 市街化調整区域において、区域区分日前土地所有者で当該区域区分日前土地所有者が所有する土地又はその周辺に居住しているもの(農業を営まない者にあつては、区域区分日前から引き続き当該土地又はその周辺に居住している者に限る。)及びその親族が市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していない場合に、当該親族が婚姻等により当該区域区分日前土地所有者が所有する土地において新たに自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為であつて、開発区域の面積が 500 平方メートル以下のもの
- (2) 既存集落内において、区域区分日前土地所有者が自己の居住の用に供する住宅を所有していない場合に、当該区域区分日前土地所有者が所有する土地において自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為であつて、開発区域の面積が 500 平方メートル以下のもの
- (3) 市街化調整区域において、区域区分日前から存する専用住宅又は建築基準法第 6 条第 1 項若しくは第 6 条の 2 第 1 項の規定により建築の確認を受けて建築された専用住宅の増築又は改築(当該専用住宅の敷地及び用途を変更しないものに限る。)を目的とする開発行為
- (4) 土地収用法(昭和 26 年法律第 219 号)第 3 条に規定する事業の施行により、市内に存する建築物を移転し、又は除却する必要がある場合(市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域に存する建築物を移転し、又は除却する場合で、市街化調整区域に移転するときにあつては、市長が特にやむを得ないと認める場合に限る。)に、市街化調整区域において、従前と同一の用途及び同程度の規模のこれに代わる建築物の建築を目的として行う開発行為
- (5) 市内に存する建築物等(特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法(昭和 53 年法律第 26 号)第 9 条第 1 項に規定する建築物等及び公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律(昭和 42 年法律第 110 号)第 9 条第 1 項に規定する建物等をいう。以下この号において同じ。)をこれらの規定により移転し、又は除却する場合(市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域に存す

る建築物等を移転し、又は除却する場合で、市街化調整区域に移転するときにあつては、市長が特にやむを得ないと認める場合に限る。)で、当該建築物等を所有する者が市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していないときに、市街化調整区域において、従前と同一の用途及び同程度の規模のこれに代わる建築物の建築を目的として行う開発行為

(6) 法第 18 条の 2 第 1 項に規定する基本方針等において流通業務の用に供する施設又は工業施設として規則で定める施設(以下「流通業務施設等」という。)の用に供する土地として利用を図ることとされている土地の区域のうち、次のいずれにも該当する区域として市長が指定する区域において、流通業務施設等の建築を目的として行う開発行為であつて、当該区域において市長が定める公共施設の計画に適合するもの

- ア 流通業務施設等の建築を目的とする開発行為を行うことにより、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ること。
- イ 市街化区域内において流通業務施設等の建築を目的とする開発行為を行うことが困難又は著しく不相当と認められること。
- ウ 政令第 29 条の 9 各号に掲げる区域(災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域を除く。)を含まないこと。
- 2 市長は、前項第 6 号の規定により区域を指定しようとするときは、あらかじめ、成田市都市計画審議会の意見を聴かなければならない。
- 3 市長は、第 1 項第 6 号の規定により区域を指定するときは、その旨及びその区域を告示しなければならない。
- 4 第 1 項第 6 号の規定による区域の指定は、前項の規定による告示によってその効力を生ずる。
- 5 第 1 項第 6 号及び前 3 項の規定は、同号の規定により指定した区域の変更又は廃止について準用する。

#### (用語の意義)

(条例第 2 条)

この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 既存集落 市街化調整区域において、次のいずれかに該当する地域をいう。

ア 半径 150 メートルの範囲内に 40 以上の建築物(20 以上の建築物が市街化調整区域内に存している場合において、市街化区域内に存するものを含む。イにおいて同じ。)が連たんしている地域

イ 敷地間の距離が 55 メートル以内で 40 以上の建築物が連たんしている地域であつて、当該建築物の敷地からの距離が 55 メートルの範囲内であるもの

(2) 区域区分日 法第 7 条第 1 項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された日をいう。

(3) 区域区分日前土地所有者 次のいずれかに該当する者をいう。

ア 区域区分日前から当該区域区分により市街化調整区域となった土地を所有する者

イ 区域区分日前から当該区域区分により市街化調整区域となった土地を所有していた者から当該区域区分日以後に相続により当該土地を所有する者

(4) 親族 区域区分日前土地所有者の親族(民法(明治29年法律第89号)第725条に規定する親族をいう。)のうち、自己の居住の用に供する住宅を所有していない者で当該区域区分日前土地所有者と2年以上の同居の事実があるものをいう。

(5) 専用住宅 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(イ)項第1号に掲げる住宅(長屋を除く。)をいう。

(土地収用法第3条)

土地を収用し、又は使用することができる公共の利益となる事業は、次の各号のいずれかに該当するものに関する事業でなければならない。

一 ～ 三十五 省略

(特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法第9条)

特定空港の設置者は、航空機騒音障害防止特別地区に関する都市計画が定められた際現に当該航空機騒音障害防止特別地区に所在する第5条第1項各号に掲げる建築物及び当該建築物と一体として利用されている当該建築物以外の建築物、立木竹その他土地に定着する物件(以下「建築物等」という。)の所有者が当該建築物等を航空機騒音障害防止特別地区以外の地域に移転し、又は除却するときは、当該建築物等の所有者その他の権原を有する者に対し、予算の範囲内において、当該移転又は除却により通常生ずべき損失を補償することができる。

(公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律第9条)

特定飛行場の設置者は、政令で定めるところにより第一種区域のうち航空機の騒音により生ずる障害が特に著しいと認めて国土交通大臣が指定する区域(以下「第二種区域」という。)に当該指定の際現に所在する建物、立木竹その他土地に定着する物件(以下「建物等」という。)の所有者が当該建物等を第二種区域以外の地域に移転し、又は除却するときは、当該建物等の所有者及び当該建物等に関する所有権以外の権利を有する者に対し、政令で定めるところにより、予算の範囲内において、当該移転又は除却により通常生ずべき損失を補償することができる。

(政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物)

第8条 政令第36条第1項第3号ハの規定により条例で定める建築物は、第6条第1項各号に規定する開発行為に係る予定建築物の要件に該当する建築物とする。

(成田市開発行為等の基準に関する条例施行規則 第6条)

(条例第6条第1項第6号の規則で定める施設)

条例第6条第1項第6号の規則で定める施設は、次に掲げる施設(建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ロ)項に掲げる建築物を除く。)とする。

(1) 倉庫

(2) 荷さばき施設

(3) 工場



## 審査基準（条例第6条）

### 1) 親族（分家）住宅（第1号）

- ア 分家するものは、従前同一世帯構成員として同居の事実のあるもの。
  - イ 申請者は、自己の住宅を所有していないこと。また、申請者及びその両親において、市街化区域内に親族（分家）住宅を建築することが可能な土地を有していないこと。
  - ウ 申請地は、原則として既存の集落又はその周辺の区域とし、線引きの日前から所有又は相続（条例第2条第3号）により所有しているものとする。ただし、線引き後農業振興地域内の土地の交換分合（農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第13条の2の規定によるものをいう。）により取得した土地はこの限りではない。
  - エ 「同居の事実」の期間は2年以上のことをいう。
  - オ 「婚姻等」とは、次に掲げるいずれかに該当すること。
    - ア) 単身者にあつては、結婚により分家する場合
    - イ) 結婚した者が分家する場合（なお、結婚した者には、現在離婚している者若しくは配偶者が死亡した者も含む。）
  - カ 非農家の場合にあつては、市街化調整区域における当該土地及びその周辺の区域に当該線引きの日前から引き続きその生活の本拠を有している世帯からの分家であること。
  - キ 自己の居住の用に供する目的で建築する専用住宅で、開発区域の面積が500平方メートル以下であること。
- ※「その周辺の区域」とは、成田都市計画区域の市街化調整区域を原則とする。  
（それ以外の区域の場合は、当該土地に立地する必要のある真にやむを得ない理由、近接の程度等により個別に判断する。）
- ※「居住している」とは、実態としての居住を証する書類（住民票等）により判断する。

### 2) 既存集落内の自己の居住用の住宅（第2号）

- ア 当該土地を線引きの日前から所有しているか又は線引きの日以後に相続により所有する者であること。
- イ 自己の居住用の住宅を所有していないこと。ただし、定年、退職、卒業等の事情がある場合等社会通念に照らしやむを得ないと認められる場合はその限りでない。
- ウ 条例第2条第1号に規定する既存集落内に位置していること。
- エ 自己の居住の用に供する目的で建築する専用住宅で、開発区域の面積が500平方メートル以下であること。

### 3) 既存建築物の増改築（3号）

- ア 線引きの日前から存する専用住宅又は建築確認等を受けて建築された専用住宅であること。
- イ 敷地の変更（分割（2項セットバック、公共用地提供、適法な建築物の建築による敷地の減少ほか、やむを得ない事情がある場合はこの限りではない）、追加又は交換）及び増改築前と用途の変更がないものであること。

ウ 専用住宅において、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からみて適切なものであること。なお、建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の1.5倍以下であるものについては、従前の構造及び用途がほぼ同一であれば、都市計画法第43条の許可を要しない「改築」とする。（開発許可制度運用指針Ⅰ-7-1（9））

※既存建築物の増改築前の用途が専用住宅以外で増改築後に従前の延床面積の1.5倍を超える場合は、法第34条14号による。

※既存建築物の増改築前の用途が専用住宅以外で増改築後の用途が専用住宅の場合は、法第34条14号による。

#### 4) 土地収用法に規定する事業の施行に伴う建築物の移転（4号）

土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条に規定する事業（以下「収用対象事業」という。）の施行によって、市内に存する建築物（以下「収用対象建築物」という。）が移転又は除却する必要がある場合において、これに代わるべき建築物（以下「予定建築物」という。）については、収用対象建築物が市街化調整区域に存する場合は、次のアからクに掲げるすべての事項に該当し、収用対象建築物が市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域に存する場合は、次のアからコに掲げるすべての事項に該当するもの。

ア 線引きの日前から存する収用対象建築物又は建築確認等を受けて建築された収用対象建築物であること。

イ 予定建築物の用途は、原則として収用対象建築物の用途と同一であること。

ウ 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。ただし、自己の居住の用に供するものを除く。

ア) 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

イ) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の災害危険区域

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（平成12年法律第57号）第9条第1項の土砂災害特別警戒区域

エ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域

エ 予定建築物の規模は、従前の床面積の1.5倍以内であること。

オ 予定建築物の位置については、地域の土地利用の状況等に照らして適切なものであること。

カ 予定建築物の敷地の規模は、原則として従前とほぼ同じであること。

キ 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法（昭和26年法律第249号）第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。

ク 予定建築物の名称は、収用対象建築物の立地要件に基づき適切に設定すること。

ケ 申請者が宅地として使用し得る土地を市街化調整区域内に従前から所有しており、敢えて市街化区域に土地を求めさせることの合理性が乏しい場合、又は収用対象事業の事業者において適切な土地を斡旋する場合等、真にやむを得ないと認められる場合で、次のすべてに適合するものであること。

ア) 市街化調整区域への移転すべき理由が適切であること。

イ) 許可申請地に立地することについて、社会通念上妥当と思われるものであること。

ウ) 当該収用対象事業の公共性、緊急性等から移転による効果が十分認められること。

コ 上記ケについて、収用対象事業の事業者、宅地開発部局等の関係部局と調整がとれたものであること。

5) 特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法及び公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律に規定する建築物等の移転（5号）

市内に存する特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法（昭和53年法律第26号）第9条第1項に規定する建築物等及び市内に存する公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律（昭和42年法律第110号）第9条第1項に規定する建物等（以下「対象建築物」という。）が移転又は除却をする場合において、これに代わるべき建築物（以下「予定建築物」という。）については、対象建築物が市街化調整区域に存する場合は、次のアからケに掲げるすべての事項に該当し、対象建築物が市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域に存する場合は、次のアからサに掲げるすべての事項に該当するもの。

ア 線引きの日前から存する対象建築物又は建築確認等を受けて建築された対象建築物であること。

イ 予定建築物の用途は、原則として対象建築物の用途と同一であること。

ウ 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。ただし、自己の居住の用に供するものを除く。

ア) 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

イ) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の災害危険区域

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（平成12年法律第57号）第9条第1項の土砂災害特別警戒区域

エ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域

エ 予定建築物の規模は、従前の床面積の1.5倍以内であること。

オ 予定建築物の位置については、地域の土地利用の状況等に照らして適切なものであること。

カ 予定建築物の敷地の規模は、原則として従前とほぼ同じであること。

キ 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法（昭和26年法律第249号）第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。

ク 予定建築物の名称は、対象建築物の立地要件に基づき適切に設定すること。

ケ 市街化区域内に住宅を建築することが可能な土地を有していないこと。

コ 申請者が宅地として使用し得る土地を市街化調整区域内に従前から所有しており（この場合、航空機騒音障害防止特別地区を変更した日（令和2年4月1日）以前から継続して所有している土地、又は10年以上継続して所有している土地をいう）、敢えて市街化区域に土地を求めさせることの合理性が乏しい場合、又は特定空港の設置者において適切な土地を斡旋する場合等、真にやむを得ないと認められる場合で、次のすべてに適合するものであること。

ア) 市街化調整区域への移転すべき理由が適切であること。

イ) 許可申請地に立地することについて、社会通念上妥当と思われるものであること

サ 上記コについて、特定空港の設置者、宅地開発部局等の関係部局と調整がとれたものであること。

6) 区域指定方針等において流通業務の用に供する施設又は工業施設として規則で定める施設（6号）

ア 都市計画マスタープランに即した土地利用計画に基づき、市長が指定した区域において、下記の限られた用途の建築物を建築する目的で行う開発行為を認める。

イ 建築できる建築物の用途としては、「流通業務施設」又は「工業施設」であること。

※成田市内に市長が指定した区域は存在しない。（令和6年4月1日時点）

**(13) 既存権利を有する者が行う建築物等**

(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)

(政令第 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)

(省令第 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。

- 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

本号の規定は、法第 7 条に規定する市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の決定又は変更（いわゆる線引き）により市街化調整区域となった土地についての経過的な措置として定められたもので、本市では、現在該当する区域はない。

#### (14) 開発審査会の議を経た開発行為

(法第34条第14号)

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

本号の規定は、法第34条第1号から第13号までのいずれの規定にも該当しない開発行為について、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる場合については、開発許可権者が開発審査会の議を経て許可しうることを定めたものである。第三者機関である開発審査会の議を経ることとなっているのは、本号の要件は一般的、包括的な規定で裁量的要素が多く、公正かつ慎重な運用を行う必要があるためである。

ここで、「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」とは、その開発行為を市街化調整区域内で行う場合と、市街化区域内で行う場合とを比較して、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をいう。この規定は、客観的にみて、その用途等から市街化調整区域内に存することが相当であり、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ることをいうのであって、市街化区域に所有地や賃借不動産を有しないとか、市街化区域においてすでに家が建っていて空地が取得しにくいといった個人的事情は含まれない。(昭和51年12月22日名古屋地裁判例)

また、「開発審査会の議を経る」とは、開発審査会が開発許可権者と同じように許可基準の審査を行うのではなく、許可権者が許可相当と判断したことに対して、その判断が本号の規定に照らして適当かどうかを審議することをいう。

提案基準は、許可権者が開発審査会へ付議する上で「通常原則として許可して差し支えないものと考えられるもの」として定めたものであり、各提案基準に示す基準は、許可申請に当たって必要条件としての性格を持つものである。

なお、本市は千葉県開発審査会に付議することになる。

そして、千葉県開発審査会より許可相当の答申がなされた場合、最終的に法第34条の立地基準に該当すると判断されるものである。

法第 34 条第 14 号及び令第 36 条第 1 項第 3 号ホの規定の運用について

開 発 審 査 会 提 案 基 準

(最終改正：令和 2 年 3 月 30 日)

番号	項 目	千葉県通知(現行)	備考(包括案件・個別案件の取扱い)
1	分家住宅	S46.3.1 第 135 号	包括 (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
2	収用対象事業の施行による移転 又は除却	〃	包括・個別(市街化から市街化調整区域) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
3	社寺仏閣及び納骨堂	S47.5.2 第 277 号	個別 (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
4	既存集落内の自己用住宅	S57.9.20 第 262 号	包括 (一部改正 H27.1.22 第 613 号)
5	準公益的施設	S47.5.2 第 277 号	包括 (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
6	既存適法建築物の増改築等	S46.3.1 第 135 号	包括・個別 (自己用住宅以外の 2 倍を超える もの) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
7	災害危険区域等に存する建築物 の移転	S57.9.20 第 262 号	包括・個別 (市街化から市街化調整区域) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
8	屋外施設等の付帯施設を建築す る目的で行う建築行為等	S47.5.2 第 277 号	包括 (一部改正 H6.3.31 第 549 号) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
9	既存の権利者の届出を怠った者 が行う開発行為等	〃	包括 (一部改正 H27.1.22 第 613 号)
10	宅地開発を目的として造成され た区画内の土地における建築行 為等	S50.6.20	包括 (一部改正 H27.1.22 第 613 号)
11	宅地開発事業の基準に関する条例に 基づく確認を受けて造成が行われた 土地に建築するもの	S57.9.20 第 262 号	包括 (一部改正 H23.3.23 第 800 号) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
12	災害防止上又は土地利用上住環 境の整備をすることが必要と認め られる土地における開発行為 【廃止】	〃	包括 (廃止 H27.1.22 第 613 号)
13	大規模既存集落 (指定既存集 落) 内の小規模開発等 1 自己用住宅 2 分家 3 小規模な工場等	S62.3.31 第 375 号	包括 (1・2)・個別 (3) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 H28.9.21 第 364 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
14	大規模な流通業務施設及び特定 流通業務施設	〃	個別 (一部改正 H20.7.11 第 271 号) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号)

番号	項目	千葉県通知(現行)	備考(包括案件・個別案件の取扱い)
			(一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
15	有料老人ホームのうち、設置及び運営が県の定める基準等に適合する優良なもの	S61.12.16 第 262 号	個別 (一部改正 H10.9.16 第 396 号) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
16	工場、研究所及び有料老人ホームに従事する者の社宅及び寮	S62.3.31 第 375 号	個別・包括 (同一敷地内) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
17	学校教育法に基づく大学(短期大学含む。)における学生寮	〃	個別・包括 (同一敷地内) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
18	病院の看護師寮	〃	個別・包括 (同一敷地内) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
19	幹線道路の沿道における大型自動車の修理工場	〃	個別 (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
20	介護老人保健施設	S63.9.20 第 193 号	個別 (一部改正 H13.7.31 第 276 号) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
21	既存適法第一種特定工作物の増改築	H2.6.14 第 111 号	個別 (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
22	地域振興を図るための工場等(成田市、酒々井町)	H3.3.20 第 381 号	個別 (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
23	線引前から宅地になっている土地における建築行為	H2.6.14 第 111 号	包括 (一部改正 H27.1.22 第 613 号)
24	ヘリポート関連施設 【廃止】	H3.3.20 第 381 号	個別 (廃止 H27.1.22 第 613 号)
25	コンクリート廃材リサイクルプラントを建設する目的で行う開発行為等	H4.3.30 第 531 号	個別 (一部改正 H26.5.21 第 96 号) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
26	改良土プラントを建設する目的で行う開発行為等	H7.3.24 第 505 号	個別 (一部改正 H26.5.21 第 96 号) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
27	土地区画整理事業等の施行による既存用途不適格建築物等の移転	H5.5.13 第 79 号	個別 (一部改正 H26.5.21 第 96 号) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
28	住居系地域における既存用途不適格建築物等の移転	〃	個別 (一部改正 H8.3.22 第 394 号) (一部改正 H26.5.21 第 96 号) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
29	市町村営住宅を建設する目的で行う開発行為等	H5.7.16 第 214 号	個別 (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
30	空港周辺地域の屋外駐車場付帯事業所の建築行為等	H6.3.31 第 550 号	包括 (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)



番号	項目	千葉県通知(現行)	備考(包括案件・個別案件の取扱い)
31	納骨堂を建築する目的で行う開発行為等	H7.3.24 第 505 号	個別 (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
32	許認可・確認等を受け造成された区域における宅地の再分割の開発行為等	〃	包括 (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
33	木材の卸売りのために開設される市場の開発行為等	H8.10.31 第 276 号	個別 (一部改正 H26.5.21 第 96 号) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
34	病院又は診療所に通院する患者の利便性を目的とした薬局	H12.4.28 第 82 号	包括 (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
35	農産物の直売所のための開発行為等【廃止】	H15.3.28 第 643 号	個別 (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (廃止 R2.3.30 第 782 号)
36	使用済自動車の再資源化等に関する法律第 2 条第 13 項の「解体業」又は第 14 項の「破碎業」に係る既存の解体作業場等	H16.7.29 第 285 号	個別 (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
37	社会福祉施設等	H19.11.13 第 5133 号	個別 (一部改正 H25.8.19 第 282 号) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
38	医療施設	〃	個別 (一部改正 H23.3.23 第 800 号) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
39	学校	〃	個別 (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
40	国, 県等が行った開発許可適用除外造成地における建築行為	H21.3.30 第 1041 号	包括・個別 (基準内容 2(1)において当該開発行為の土地利用の目的が明確でない場合) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 H28.1.5 第 618 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
41	地域包括支援センター	H20.11.6 578 号	個別 (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
42	地域再生のための用途変更等	R2.3.30 第 782 号	個別 (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
43	地域経済牽引事業	R2.3.30 第 782 号	個別 (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
44	農林水産業の持続的な発展を図るための開発行為等	R2.3.30 第 782 号	個別 (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)

	提案基準	基準内容	留意事項
1	分家住宅	<p>市街化調整区域において自己の土地を所有しつつ継続して生活の本拠を有する農家世帯に代表される世帯がその世帯の通常の分化発展の過程で必要とする分家住宅を建築する目的で行う開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 申請者は、次のいずれかに掲げる者で分家する合理的理由があること。</p> <p>① 現に農業を営む世帯又は農家から分家住宅として開発許可を受けた世帯（これらに関する子孫の世帯を含む。）から分家する者で、かつ、従前同一世帯構成員として2年以上の同居の事実のある者</p> <p>② 市街化調整区域とする都市計画の決定及び変更（以下「線引」という。）前から引き続きその生活の本拠を有している世帯又は当該世帯から分家住宅として開発許可を受けた世帯（これらに関する子孫の世帯を含む。）から分家する者で、かつ、従前同一世帯構成員として2年以上の同居の事実のある者</p> <p>(2) 「分家する合理的理由」とは、次のいずれかに該当すること。</p> <p>① 単身者にあつては、結婚により分家する場合</p> <p>② 結婚した者が分家する場合（なお、結婚したものには、現在離婚している者若しくは配偶者が死亡した者も含む。）</p> <p>(3) 申請者は、自己の住宅を所有していないこと。また、申請者及び両親において、市街化区域内に分家住宅等を建築することが可能な土地を所有していないこと。</p> <p>(4) 許可申請地は、線引前から本家たる世帯が所有若しくは線引前から本家が所有していた土地を相続等により取得していた土地であること（敷地延長部分を除く。）。</p> <p>ただし線引後、農業振興地域の整備に関す</p>	<p>(1) 「世帯構成員」とは、民法(明治29年法律第89号)第725条に規定する親族をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	分家住宅	<p>る法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 13 条の 2 の規定による農業振興地域内の土地の交換分合により取得した土地はこの限りではない。</p> <p>(5) 開発区域又は建築物の敷地（以下「予定建築物の敷地」という。）の面積は 500 平方メートル以下とすること。</p> <p>(6) 農家世帯以外の分家住宅の場合の許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域並びに森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条及び同法第 25 条の 2 に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(7) 予定建築物の名称は、「分家住宅」とすること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
2	収用対象事業の施行による移転又は除却	<p>土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）第 3 条に規定する事業（以下「収用対象事業」という。）の施行により建築物（以下「収用対象建築物」という。）が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で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 収用対象建築物が市街化調整区域に存すること。ただし、市街化区域に存するもので市街化調整区域に移転する場合にあっては、その合理的理由について、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>(2) 「合理的理由」とは、申請者が宅地として使用し得る土地を市街化調整区域内に従前から所有しており、敢えて市街化区域に土地を求めさせることの合理性が乏しい場合、又は収用対象事業の事業者（以下「起業者」という。）において適切な土地を斡旋する場合等、真にやむを得ないものであること等をいい、次のすべてに適合するものであること。</p> <p>① 市街化区域から市街化調整区域へ移転すべき理由が適切であること。</p> <p>② 許可申請地に立地することについて、社会通念上妥当と思われるものであること。</p> <p>③ 当該収用対象事業の公共性、緊急性等から移転による効果が十分認められること。</p> <p>(3) 予定建築物の用途は、原則として従前の建築物の用途と同一であること。</p> <p>(4) 都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）第 88 条第 3 項に規定する住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告の基準（以下「住宅等の届出に対する勧告基準」という。）及び同法第 90 条に規定する特定開発行為・特定建築行為の立地基準（以下「居住調整地域の立地基準」という。）</p>	<p>(1) 左欄(1)の「関係部局」とは、起業者、宅地開発部局等をいう。</p> <p>(2) 左欄(4)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	収用対象事業の施行による移転又は除却	<p>並びに同法第 108 条第 3 項に規定する誘導施設の立地を適正なものとするための勧告の基準（以下「誘導施設の届出に対する勧告基準」という。）との連携のため、予定建築物の用途が次のいずれかに該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>① 同法第 81 条第 1 項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第 2 項第 3 号に規定する誘導施設に該当する場合、又は同法第 88 条第 1 項に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>② 同法第 89 条に規定する居住調整地域を定めた市町村において、同法第 90 条に規定する住宅等に該当する場合、及び同法施行令（平成 14 年政令第 190 号）第 29 条第 1 項に規定する戸数以上の住宅の場合、並びに同条第 2 項に規定する規模以上の住宅の場合</p> <p>(5) 自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為等にあつては、許可申請地に水防法（昭和 29 年法律第 163 号）第 14 条の洪水浸水想定区域、同法第 14 条の 2 の雨水出水浸水想定区域及び同法第 14 条の 3 の高潮浸水想定区域を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(6) 予定建築物の規模は、用途等を勘案し、原則として従前のものと相違しないこと。</p> <p>(7) 予定建築物の位置については、地域の土地利用の状況等に照らして適切なものであること。</p> <p>(8) 予定建築物の敷地の規模は、原則として従前とほぼ同じであること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
	収用対象事業の施行による移転又は除却	<p>(9) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(10) 収用対象建築物の立地要件によっては、都市計画法(昭和43年法律第100号)第41条第1項の規定に基づく建築物の建蔽率等の制限(以下「都市計画法第41条制限」という。)を適切に設定すること。</p> <p>(11) 予定建築物の名称は、収用対象建築物の立地要件に基づき適切に設定すること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
3	社寺仏閣及び納骨堂	<p>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し、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 既存の集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物であること。</p> <p>(2) 宗教活動上の施設であって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等からみて、当該地域に立地する合理的事情があること。なお、「宗教活動上の施設」とは、原則として宗教法人の行う儀式・教化育成のための施設及びこれに付属する社務所・庫裏をいい、宿泊施設及び休憩施設は原則として含まない。</p> <p>(3) 建築物の規模、平面計画（間取り）等が用途に照らしてふさわしいものであること。</p> <p>(4) 自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為等にあつては、許可申請地に水防法（昭和 29 年法律第 163 号）第 14 条の洪水浸水想定区域、同法第 14 条の 2 の雨水出水浸水想定区域及び同法第 14 条の 3 の高潮浸水想定区域を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(5) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域並びに森林法第 25 条及び同法第 25 条の 2 に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(6) 予定建築物の名称は、「〇〇（宗教施設）」とすること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
4	既存集落内の自己用住宅	<p>既存集落内において建築することがやむを得ないものと認められる自己用住宅で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 既存集落とは次のいずれかの区域にあって、おおむね 50 戸以上の建築物が存在しているものであること。</p> <p>① 許可申請地を含む半径 150 メートルの円の範囲内</p> <p>② 国道、県道等の主要な道路の沿線片側 50 メートルの奥行きで、面積 7 ヘクタールの範囲内</p> <p>③ 建築物の敷地間の距離がおおむね 50 メートル以内で連続して存在する地域の範囲内</p> <p>上記①及び②に掲げるそれぞれの区域の境界部分に存する建築物の敷地に接している敷地、及びこれに連続している敷地があるときは、これを戸数に算入して差し支えない。</p> <p>(2) 戸数の算定に当たっては、車庫・物置・その他の付属建築物を伴う場合、これらを含む全体の敷地を一戸として数えるものとする（20 戸以上が市街化調整区域内に存するものであること）。なお、現に存する建築物のみを算入すること。</p> <p>(3) 許可申請地は、申請者において線引前から所有していたものであること。なお、線引前から所有していた者から相続（被相続人からの生前贈与を含む。）によって取得した土地も含む。</p> <p>(4) 予定建築物は、自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であること。</p> <p>(5) 予定建築物の敷地の面積は、500 平方メートル以下とし、予定建築物の規模・構造等が一戸の専用住宅にふさわしいものであること。</p>	<p>(1) 「おおむね 50 戸以上の建築物」とは、最低 40 戸以上の建築物をいう。</p> <p>(2) 左欄(1)③の「おおむね」とは、10 パーセントを限度とすることをいう。</p>



	提案基準	基準内容	留意事項
	既存集落内の自己用住宅	<p>(6) 申請者は、自己の住宅を所有していないこと。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。</p> <p>① 現在の住居が家族構成等から見て過密、狭小であり、現在地で増築等の対処ができない事情があり、やむを得ないと認められるもの。</p> <p>② 現在の住居が被災し、現在地に建替えることが困難等の事情があり、やむを得ないと認められるもの。</p> <p>③ 定年、退職、卒業等の事情がある場合等社会通念に照らし、やむを得ないと認められるもの。</p> <p>(7) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(8) 予定建築物の名称は、「自己用住宅」とすること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
5	準公益的施設	<p>地区集会所その他都市計画法第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で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 主として市街化調整区域内居住者を対象とするものであって社会的、地域的に公益性が強いと認められる施設（地区集会所、消防器具庫等）であること。</p> <p>なお、市街化区域内居住者を含めて対象とするものであっても、市街化区域に土地を求めることが困難な場合など真にやむを得ないと認められるものはこの限りではない。</p> <p>(2) 許可申請地は、原則として水防法（昭和29年法律第163号）第14条の洪水浸水想定区域、同法第14条の2の雨水出水浸水想定区域及び同法第14条の3の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(3) 施設の設置、管理及び運営を町内会・自治会等が行い、適正な管理が行われるものであること。</p> <p>(4) レジャー的な施設その他これらに類する建築物と併用されるものでないこと。</p> <p>(5) 施設の必要性、設置計画等の合理的事情から、当該施設が立地する市町村の市町村長の承認が得られているものであること。</p> <p>(6) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(7) 予定建築物の名称は、下記を参考に適切に設定すること。</p> <p>① 「地区集会所（準公益的施設）」</p>	

	提案基準	基準內容	留意事項
	準公益的施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>② 「青年館（準公益的施設）」</li> <li>③ 「消防器具庫（準公益的施設）」</li> </ul>	

	提案基準	基準内容	留意事項
6	既存適法建築物の増改築等	<p>1 用途変更を伴わない既存適法建築物の増改築等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 予定建築物の敷地は、原則として既存建築物の敷地とすること。ただし、既存建築物の敷地が 100 平方メートル未満であるなど著しく過小であり真にやむを得ないと認められる場合の専用住宅にあつては、敷地面積 180 平方メートルを限度とする。</p> <p>(2) 予定建築物の規模は、用途等を勘案し、原則として既存建築物の延べ面積の 2 倍を限度とする。ただし、合理的な事由がありやむを得ないと認められる場合にはこの限りではない。</p> <p>(3) 住宅等の届出に対する勧告基準及び居住調整地域の立地基準並びに誘導施設の届出に対する勧告基準との連携のため、予定建築物の用途が次のいずれかに該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>① 都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第 2 項第 3 号に規定する誘導施設に該当する場合、又は同法第 88 条第 1 項に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>② 同法第 89 条に規定する居住調整地域を定めた市町村において、同法第 90 条に規定する住宅等に該当する場合、及び同法施行令第 29 条第 2 項に規定する規模以上の住宅の場合</p> <p>(4) 自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為等にあつては、許可申請地に水防法（昭和 29 年法律第 163 号）第 14 条の洪水浸水想定区域、同法第 14 条の 2 の雨水出水浸水想定区域及び同法第 14 条の 3 の</p>	<p>既存建築物の敷地内で行う建築行為であつて、増改築後の延べ面積が既存建築物の延べ面積の 1.5 倍以下であるものについては、用途の変更がない場合であれば、許可を要しない。</p> <p>(1) 「既存建築物」とは、申請日前に存するものをいう。</p> <p>(2) 「既存建築物の敷地」とは、線引時点又は線引後に都市計画法の規定に基づき許可等を得た時点における建築物の敷地をいう。</p> <p>(3) 左欄(3)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	既存適法建築物の増改築等	<p>高潮浸水想定区域を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(5) 予定建築物の名称は、既存建築物の立地要件に基づき適切に設定すること。</p> <p>2 既存適法建築物の使用者属性の変更に伴う用途変更等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 対象建築物 対象建築物は次に掲げるもので、建築後10年以上が経過しているものとする。ただし、建築後10年未満であっても、申請者の死亡、破産など真にやむを得ないと認められる場合はこの限りではない。</p> <p>① 都市計画法第29条第1項第2号に規定する農林漁業者の居住用住宅、若しくは改正前の都市計画法第29条第1項第3号に基づき運用した診療所併用住宅 (改正：平成18年5月31日 施行：平成19年11月30日)</p> <p>② 都市計画法第34条第1号の規定により許可された店舗等併用住宅</p> <p>③ 都市計画法第34条第13号の規定により許可された自己用住宅若しくは店舗併用住宅</p> <p>④ 都市計画法第34条第12号、第14号の規定により許可された分家住宅、自己用住宅及び店舗併用住宅</p> <p>(2) 予定建築物は一戸の専用住宅とすること。</p> <p>(3) 申請人は、現に建築物を所有し居住している者であること。</p> <p>(4) 予定建築物の敷地は、原則として既存建築物の敷地とする。ただし、既存建築物の敷地が100平方メートル未満であるなど著しく過小であり真にやむを得ないと認</p>	<p>(4) 「用途変更等」の「等」とは、用途変更に伴う増改築を含むものとする。</p> <p>(5) 審査に当たっては、次の資料を参考とする。</p> <p>① 都市計画法第29条第1項に基づく許可証及び同法第36条第2項に規定する検査済証、同法第43条第1項に基づく許可証並びに都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第60条の規定による証明書</p> <p>② 建築基準法第6条第1項及び同法第6条の2第1項に基づく確認済書並びに同法第7条第5項に基づく検査済証</p> <p>③ 地方税法(昭和25年法律第226号)第380条第1項に規定する固定資産課税台帳による課税証明書</p> <p>④ 不動産登記法(明治32年法律第24号)</p>

	<p>既存適法建築物の増改築等</p>	<p>められる場合の専用住宅にあつては、敷地面積 180 平方メートルを限度とする。</p> <p>(5) 予定建築物の名称は、「専用住宅」とすること。</p>	<p>第 2 条第 9 号に規定する土地・建物登記簿謄本</p> <p>⑤ その他</p>
--	---------------------	--	---

	提案基準	基準内容	留意事項
7	災害危険区域等に存する建築物の移転	<p>冒頭の①から⑥に掲げる事業又は勧告により移転しなければならない建築物（以下「移転対象建築物」という。）がある場合において、これに代わるべきもので、次の(1)から(9)に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>① かけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転</p> <p>② 地すべり等防止法第24条第1項の規定による関連事業計画に基づく移転</p> <p>③ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3項の勧告に基づく移転</p> <p>④ 建築基準法第10条第1項の勧告に基づく移転</p> <p>⑤ 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</p> <p>⑥ その他条例、要綱等に基づく①から⑤までと同等と認められるもの。</p> <p>(1) 移転対象建築物が市街化調整区域に存すること。ただし、市街化区域に存するもので市街化調整区域に移転する場合には、その合理的理由について、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>(2) 「合理的理由」とは、申請者が宅地として使用し得る土地を従前から所有しており、敢えて市街化区域に土地を求めさせることの合理性が乏しい場合、又は知事等により適切な土地を斡旋する場合等、真にやむを得ないものであること等をいい、次のすべてに適合するものであること。</p> <p>① 市街化区域から市街化調整区域へ移転すべき理由が適切であること。</p> <p>② 許可申請地に立地することについて、社会通念上妥当と思われるものであること。</p>	<p>(1) 左欄(1)の「関係部局」とは、左欄冒頭の①から⑥の担当部局、宅地開発部局等をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	災害危険区域等に存する建築物の移転	<p>(3) 予定建築物の用途は、原則として移転対象建築物の用途と同一であること。</p> <p>(4) 住宅等の届出に対する勧告基準及び居住調整地域の立地基準並びに誘導施設の届出に対する勧告基準との連携のため、予定建築物の用途が次のいずれかに該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>① 都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第 2 項第 3 号に規定する誘導施設に該当する場合、又は同法第 88 条第 1 項に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>② 同法第 89 条に規定する居住調整地域を定めた市町村において、同法第 90 条に規定する住宅等に該当する場合、及び同法施行令第 29 条第 1 項に規定する戸数以上の住宅の場合、並びに同条第 2 項に規定する規模以上の住宅の場合</p> <p>(5) 予定建築物の敷地の規模は、移転対象建築物の敷地とほぼ同じであること。</p> <p>(6) 予定建築物の規模は、用途等を勘案し、原則として従前のものと相違しないこと。</p> <p>(7) 予定建築物の位置については、地域の土地利用の状況等に照らして適切なものであること。</p> <p>(8) 予定建築物の名称は、移転対象建築物の立地要件に基づき適切に設定すること。</p> <p>(9) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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 9 条第 1</p>	<p>(2) 左欄(4)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>



	提案基準	基準内容	留意事項
	災害危険区域等に存する建築物の移転	<p>項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 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項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>⑤ 水防法（昭和29年法律第163号）第14条の洪水浸水想定区域、同法第14条の2の雨水出水浸水想定区域及び同法第14条の3の高潮浸水想定区域。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(10) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
8	屋外施設等の付帯施設を建築する目的で行う建築行為等	<p>1 キャンプ場等の屋外施設に係る付帯建築物であって、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 管理棟の延べ面積は、100 平方メートル以下とし、原則として平屋建てであること。</p> <p>(2) 屋外施設の規模・内容等から当該施設の管理上又は利用上必要と認められる最小限のクラブハウス・バンガロー等の宿泊施設であること。</p> <p>(3) 予定建築物の敷地は、原則として屋外施設の用地と明確に区分されたものとして、必要最小限の設定がなされているものであること。</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として水防法（昭和 29 年法律第 163 号）第 14 条の洪水浸水想定区域、同法第 14 条の 2 の雨水出水浸水想定区域及び同法第 14 条の 3 の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(5) 都市計画法第 41 条制限は、建築物の高さを原則として 5 メートル以下とすること。</p> <p>(6) 予定建築物の名称は、「管理棟（屋外施設）」「クラブハウス（屋外施設）」、「バンガロー（屋外施設）」等とすること。</p> <p>2 1ヘクタール未満の運動・レジャー施設、墓地、埋葬等に関する法律（昭和 23 年法律第 48 号）第 2 条第 5 項に規定する墓地（以下「墓園」という。）等の屋外施設に係る付帯建築物であって、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 管理棟は、当該施設の管理上又は利用上必要最小限のもので、延べ面積 100 平方メートル以下とし、原則として平屋建てであ</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
	屋外施設等の付帯施設を建築する目的で行う建築行為等	<p>ること。</p> <p>(2) 墓園の管理棟にあつては、既存の墓園の管理棟を対象とする。ただし、同法第 10 条の規定による墓地、納骨堂又は火葬場の経営の許可等の基準その他墓地等の経営に関し必要な事項を定めた当該市町村の条例の規定による事前協議を経たものであつて、確実に許可される見込みがあるものはこの限りではない。</p> <p>(3) 予定建築物の敷地は、原則として屋外施設の用地と明確に区分されたものとして、必要最小限の設定がなされているものであること。</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として水防法（昭和 29 年法律第 163 号）第 14 条の洪水浸水想定区域、同法第 14 条の 2 の雨水出水浸水想定区域及び同法第 14 条の 3 の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(5) 都市計画法第 41 条制限は、建築物の高さを原則として 5 メートル以下とすること。</p> <p>(6) 予定建築物の名称は「管理棟（運動・レジャー施設）」、「管理棟（墓園）」等とすること。</p> <p>3 駐車場及び資材置場に係る付帯建築物であつて、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 管理棟は、営業活動又は事業活動を目的としない防犯管理上必要最小限のもので、延べ面積 100 平方メートル以下とし、原則として平屋建てであること。</p> <p>(2) 原則として既存の駐車場及び資材置場に係る管理棟を対象とする。</p> <p>(3) 予定建築物の敷地は、原則として駐車場</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
	屋外施設等の付帯施設を建築する目的で行う建築行為等	<p>及び資材置場の用地と明確に区分されたものとして、必要最小限の設定がなされているものであること。</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として水防法（昭和29年法律第163号）第14条の洪水浸水想定区域、同法第14条の2の雨水出水浸水想定区域及び同法第14条の3の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(5) 都市計画法第41条制限は、建築物の高さを原則として5メートル以下とすること。</p> <p>(6) 予定建築物の名称は、「防犯管理棟」とすること。</p> <p>4 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号。以下「廃掃法」という。）第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設（最終処分場を除く。）又は千葉県廃棄物の処理の適正化等に関する条例（平成14年条例第3号）第12条第1項に規定する小規模産業廃棄物処理施設に係る管理事務所であって、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 管理事務所の延べ面積は、おおむね30平方メートル以下とし、原則として平屋建てであること。</p> <p>(2) 既存の産業廃棄物処理施設に係る管理事務所を対象とする。ただし、千葉県廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱第4条に規定する事前協議を経たものであって、確実に許可される見込みがあるものはこの限りではない。</p> <p>(3) 予定建築物の敷地は、原則として産業廃棄物処理施設の用地と明確に区分されたものとして、必要最小限の設定がなされて</p>	

	<p>屋外施設等の付帯施設を建築する目的で行う建築行為等</p>	<p>いるものであること。</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として水防法（昭和29年法律第163号）第14条の洪水浸水想定区域、同法第14条の2の雨水出水浸水想定区域及び同法第14条の3の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(5) 都市計画法第41条制限は、建築物の高さを原則として5メートル以下とすること。</p> <p>(6) 予定建築物の名称は、「管理事務所（産業廃棄物処理施設）」とすること。</p>	
--	----------------------------------	--	--

	提案基準	基準内容	留意事項
9	既存の権利者の届出を怠った者が行う開発行為等	<p>都市計画法第 34 条第 13 号に規定する届出を怠った者が自己用住宅を建築する目的で行う開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 線引の日から起算して 5 年以内の開発行為等が行われるものであること。</p> <p>(2) 予定建築物は、自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であること。</p> <p>(3) 線引前に土地又は土地の利用に関する権利を有していたことが客観的に認められること。</p> <p>(4) 審査に当たっては、次の資料等を参考とする。なお、申請人が過去において同様の許可を受けている場合は、原則として本提案基準の対象としない。</p> <p>① 不動産登記法第 2 条第 9 号に規定する土地登記簿謄本</p> <p>② 農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 3 条第 1 項に基づく農地転用許可証</p> <p>(5) 予定建築物の名称は、「自己用住宅」とする。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
10	宅地開発を目的として造成された区画内の土地における建築行為等	<p>線引前に宅地開発を目的として造成された土地における建築行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 線引前に宅地開発が行われた土地で現況が宅地となっており、かつ、給排水・電気等の施設が整備されているものであること。なお、「線引前に宅地開発が行われた土地」の判断に当たっては、次の事項を参考とする。</p> <p>① 線引前に宅地造成が行われた（線引時に工事中のものを含む。）土地であることが、当該市町村の調査によって明らかであること。</p> <p>② 道路位置指定等から見て線引前に宅地造成が行われた（線引時に工事中のものを含む。）土地であることが確認できること。</p> <p>(2) 予定建築物は、自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であること。</p> <p>(3) 予定建築物の名称は、「専用住宅」とすること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
11	宅地開発事業の基準に関する条例に基づく確認を受けて造成が行われた土地に建築するもの	<p>宅地開発事業の基準に関する条例（昭和44年条例第50号）第7条に基づく確認を受けて造成が行われた土地に建築物を建築するもので、次に掲げる事項に該当するもの。</p> <p>(1) 予定建築物の用途は、宅地開発事業の基準に関する条例に基づく確認を受けた際の建築物の用途と同一であること。</p> <p>(2) 宅地開発事業の基準に関する条例に基づく確認を受けた土地において、未利用地を宅地へ転用する場合には、確認を受けた際の土地利用と相違しないこと。</p> <p>(3) 住宅等の届出に対する勧告基準及び居住調整地域の立地基準並びに誘導施設の届出に対する勧告基準との連携のため、予定建築物の用途が次のいずれかに該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>① 都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第2項第3号に規定する誘導施設に該当する場合、又は同法第88条第1項に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>② 同法第89条に規定する居住調整地域を定めた市町村において、同法第90条に規定する住宅等に該当する場合、及び同法施行令第29条第1項に規定する戸数以上の住宅、並びに同条第2項に規定する規模以上の住宅の場合</p> <p>(4) 自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為等にあつては、許可申請地に水防法（昭和29年法律第163号）第14条の洪水浸水想定区域、同法第14条の2の雨水出水浸水想定区域及び同法第14条の3の高潮浸水想定区域を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられた</p>	(1) 左欄(3)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。



	提案基準	基準内容	留意事項
	<p>宅地開発事業の基準に関する条例に基づく確認を受けて造成が行われた土地に建築するもの</p>	<p>ものについてはこの限りではない。</p> <p>(5) 予定建築物の名称は、宅地開発事業の基準に関する条例により確認を受けた建築物の用途を適切に設定すること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
13	大規模既存集落（指定既存集落）内の小規模開発等	<p>1 自己用住宅について</p> <p>線引前から現在に至るまで引き続いて指定既存集落に生活の本拠を有する者が自己用住宅を建築する目的で行う開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>なお、「生活の本拠を有する者」とは、少なくとも10年以上継続して居住していた事実が確認できる者をいう。ただし、収用対象事業の移転又は災害危険区域からの移転等により当該指定既存集落内に生活の本拠を有することとなった者については、10年以上の継続居住の要件は適用しない。また、転勤等社会通念上やむを得ない理由により継続期間が中断した場合は、中断期間を除いて継続しているものとみなす。</p> <p>(1) 予定建築物は、原則として自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であること。</p> <p>(2) 予定建築物の敷地の面積は500平方メートル以下とし、予定建築物の規模・構造等が一戸の専用住宅にふさわしいものであること。</p> <p>(3) 申請者は自己の住宅を所有していないこと。ただし、次のいずれかに該当している場合はこの限りではない。</p> <p>① 現在の住居が家族構成などから過密過小であり、現在地での増築等で対処できない事由からやむを得ないと認められるもの。</p> <p>② 現在の住居の被災、定年退職、卒業等の事情があり社会通念に照らしてやむを得ないと認められるもの。</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(5) 予定建築物の名称は、「自己用住宅」とす</p>	(1) 対象となる指定既存集落は、大規模既存集落指定地域（別紙1）のとおり。

	提案基準	基準内容	留意事項
	大規模既存集落（指定既存集落）内の小規模開発等	<p>ること。</p> <p>2 分家住宅について</p> <p>線引前から現在に至るまで引き続いて指定既存集落に生活の本拠を有する世帯の通常の分化発展の過程で必要とする分家住宅を建築する目的で行う開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>なお、「生活の本拠を有する世帯」とは、少なくとも 10 年以上継続して居住していた事実が確認できる世帯をいう。ただし、収用対象事業の移転又は災害危険区域からの移転等により当該指定既存集落内に生活の本拠を有することとなった世帯については、10 年以上の継続居住の要件は適用しない。また、転勤等社会通念上やむを得ない理由により継続期間が中断した場合は、中断期間を除いて継続しているものとみなす。</p> <p>(1) 申請者は、線引前から引き続き指定既存集落にその生活の本拠を有している世帯又は当該世帯から分家住宅として開発許可を受けた世帯（これらに関する子孫の世帯を含む。）から分家する者、かつ、従前同一世帯構成員として 2 年以上の同居の事実がある者で、分家する合理的な理由があること。</p> <p>(2) 「分家する合理的理由」とは、次のいずれかに該当すること。</p> <p>① 単身者にあつては、結婚により分家する場合</p> <p>② 結婚した者が、独立した世帯を構成しようとして分家する場合（結婚した者には、現在離婚している者若しくは配偶者が死亡した者も含む。）。</p> <p>(3) 申請者及び従前の世帯において、市街化区域内に分家住宅を建築することが可能な土地を所有していないこと。</p> <p>(4) 申請者は自己の住宅を所有していないこ</p>	<p>(2) 「世帯構成員」とは、民法第 725 条に規定する親族をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	大規模既存集落（指定既存集落）内の小規模開発等	<p>と。</p> <p>(5) 予定建築物の敷地の面積は 500 平方メートル以下であること。</p> <p>(6) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域並びに森林法第 25 条及び同法第 25 条の 2 に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(7) 予定建築物の名称は、「分家住宅」とすること。</p> <p>3 小規模な工場等について</p> <p>線引前から現在に至るまで引き続いて指定既存集落に生活の本拠を有する者が小規模な工場等を建設する目的で行う開発行為等で、次に掲げるすべてに該当するもの。</p> <p>なお、「生活の本拠を有する者」とは、少なくとも 10 年以上継続して居住していた事実が確認できる者をいう。ただし、収用対象事業の移転又は災害危険区域からの移転等により当該指定既存集落内に生活の本拠を有することとなった者については、10 年以上の継続居住の要件は適用しない。また、転勤等社会通念上やむを得ない理由により継続期間が中断した場合は、中断期間を除いて継続しているものとみなす。</p> <p>(1) 「工場等」の「等」とは事務所、店舗をいうものであること。ただし、店舗については風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項各号及び第 6 項各号に規定する店舗は除く。</p> <p>(2) 予定建築物は、許可申請地の周辺の土地利用と調和のとれた自己の業務の用に供する建築物であること。</p> <p>(3) 予定建築物の敷地の面積は 1,000 平方メートル以下であること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
	大規模既存集落（指定既存集落）内の小規模開発等	<p>(4) 予定建築物が店舗にあつては、延べ面積を原則として 500 平方メートル（予定建築物の敷地が国・県道等に接している場合は 1,000 平方メートル）以下とすること。</p> <p>(5) 予定建築物がその経営形態、運営管理上等自己の生計を維持するため必要であるとす合理的理由があること。</p> <p>(6) 「合理的理由」とは、定年退職等の事情により、社会通念に照らし、新規に事業を営むことが、やむを得ないと認められるものをいう。なお、市街化区域等に現に工場等を有していないこと。</p> <p>(7) 許可申請地は、原則として水防法（昭和 29 年法律第 163 号）第 14 条の洪水浸水想定区域、同法第 14 条の 2 の雨水出水浸水想定区域及び同法第 14 条の 3 の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(8) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域並びに森林法第 25 条及び同法第 25 条の 2 に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(9) 予定建築物の用途が店舗の場合の都市計画法第 41 条制限は次のとおりとすること。 基準内容(4)に規定する延べ面積を予定建築物の敷地で除して得た値を用いて、容積率を設定すること。</p> <p>(10) 予定建築物の名称は、「自己用小規模店舗（〇〇）」、「自己用小規模工場（〇〇）」等とすること。</p>	(3) 「国・県道等」とは、幅員 6 メートル以上の市町村道を含む。

	提案基準	基準内容	留意事項
14	大規模な流通業務施設及び特定流通業務施設	<p>4車線以上の国・県道等並びに高速自動車国道等のインターチェンジ等の周辺における①から③に掲げる大規模な流通業務施設及び特定流通業務施設に係る開発行為等で、関係部局と調整がとれたものであって、次の(1)から(7)に掲げるすべての事項に該当するもの。ただし、貨物自動車運送事業法に基づく施設のうち、休憩、睡眠等のための施設及び点検施設等を単体で建築しようとする場合は、当提案基準の対象とはならない。</p> <p>なお、当該流通業務施設に併設される児童福祉法（昭和22年法律第164号）第59条の2第1項に規定する認可外保育施設（児童福祉法第6条の3第12項に規定する事業所内保育事業を目的とした施設であって、当該流通業務施設の従業員の用に供するものに限る。）については、当該流通業務施設の一部とみなして取り扱うものとする。</p> <p>① 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項の特別積合せ貨物運送に係るものを除く。）の用に供する施設のうち、地方運輸局長が相当規模なものと認定したもので、自己の業務の用に供する施設（以下「一般貨物自動車運送事業用施設（相当規模）」という。）</p> <p>② 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫のうち、地方運輸局長が相当規模と認定したもので、自己の業務の用に供する施設（以下「倉庫業の倉庫（相当規模）」という。）</p> <p>③ 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）第5条第2項に規定する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に該当するものであって、貨</p>	<p>(1) 「関係部局」とは、運輸部局、道路管理部局、交通管理部局、都市計画部局、宅地開発部局等をいう。</p> <p>(2) 「調整がとれたもの」とは、立地場所の選定にあたり大型車等による当該道路への交通上の支障の有無（道路法（昭和27年法律第180号）第47条第1項（車両制限）、道路交通法（昭和35年法律第105号）第8条（大型自動車通行規制））についてあらかじめ道路管理者等と協議して確認されたもの等であることをいう。</p> <p>(3) 「相当規模」とは、積載重量5t以上の大型自動車概ね1日平均延べ20回以上発着するものをいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	大規模な流通業務施設及び特定流通業務施設	<p>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（同条第6項の特別積合せ貨物運送に係るものを除く。）の用に供する施設又は倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫で認定事業者が設置する施設（以下「特定流通業務施設」という。）</p> <p>(1) 大規模な流通業務施設の立地については、当該市町村のまちづくり上支障がないよう十分配慮された次に掲げる指定した区域であること。なお、「インターチェンジ」には、運用時間及び対象車種を限定するスマートインターチェンジは、原則として含まない。</p> <p>① 一般貨物自動車運送事業用施設（相当規模）及び倉庫業の倉庫（相当規模）の施設にあつては、次のいずれかに該当すること。</p> <p>ア 原則として4車線以上の国・県道等の沿道で指定した区域。</p> <p>イ 高速自動車国道等のインターチェンジの周辺（インターチェンジの出入り口で一般道と接する地点より半径500メートルの範囲）の2車線以上で、原則として幅員9メートル以上かつ幅員1メートル以上の歩道が整備された国・県道等の沿道で指定した区域。</p> <p>② 特定流通業務施設にあつては、高速自動車国道等のインターチェンジ又は成田国際空港のゲートの周辺（いずれの場合も出入り口で一般道と接する地点より半径5キロメートルの範囲）の2車線以上で、原則として幅員9メートル以上かつ幅員1メートル以上の歩道が整備された国・県道等の沿道で指定した区域。</p>	<p>(4) 「認定事業者」とは、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律第5条第1項に規定する認定総合効率化事業者をいう。</p> <p>(5) 対象となるインターチェンジ、空港のゲート及び国・県道等の沿道で指定した区域は別添指定図のとおり。</p> <p>(6) 「国・県道等」には、市町村道を含む。</p> <p>(7) 「高速自動車国道等」とは、高速自動車国道法(昭和32年法律第79号)第4条第1項に規定する高速自動車国道及び道路法第48条の4に規定する自動車専用道路とする。</p> <p>(8) 申請者は、「千葉県良好な景観の形成の推進に関する条例」（平成20年条例第3号）第21条に規定する「景観づくり事</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	大規模な流通業務施設及び特定流通業務施設	<p>(2) 予定建築物の敷地の一部は、上記(1)の指定した区域内にあって区域指定された路線（以下「指定路線」という。）に接すること。なお、地形等によりやむを得ず敷地が路地状の部分で道路に接する場合は、路地状部分の延長は25メートルを限度とする。なお、交通管理者との協議等より、やむを得ず車が指定路線以外の道路から出入りする場合でも、進入路の幅員は原則として9メートル以上であること。</p> <p>(3) 許可申請地は、将来においても住居系の土地利用がなされないこと。</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として水防法（昭和29年法律第163号）第14条の洪水浸水想定区域、同法第14条の2の雨水出水浸水想定区域及び同法第14条の3の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(5) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(6) 車両の出入りは、原則として上記(2)の指定路線から行うものとし、進入路の幅員は9メートル以上とすること。</p> <p>(7) 駐車場については、従業員分も含め所要台数が適切に確保されていること。</p> <p>(8) 予定建築物の名称は、下記を参考に適切に設定すること。</p> <p>① 「一般貨物自動車運送事業用施設（相当規模）」</p> <p>② 「倉庫業の倉庫（相当規模）」</p> <p>③ 「特定流通業務施設」</p>	<p>業者協定」の締結に努めること。</p> <p>※指定区域等（別紙2）</p>



	提案基準	基準内容	留意事項
15	有料老人ホームのうち、設置及び運営が県の定める基準等に適合する優良なもの	<p>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、施設の設置、運営が「千葉県有料老人ホーム設置運営指導指針」に適合し、健康福祉部局と十分な連絡調整のうえ安定的な経営確保が図られていることが確実と判断されるもので、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>なお、当該有料老人ホームに併設される児童福祉法第 59 条の 2 第 1 項に規定する認可外保育施設（児童福祉法第 6 条の 3 第 12 項に規定する業務を目的とした事業所内保育事業であって、当該有料老人ホームの従業員の用に供するものに限る。）については、当該有料老人ホームの一部とみなして取り扱うものとする。</p> <p>(1) 原則として借地及び借家方式でないこと。ただし、やむを得ない理由により借地及び借家する場合は、長期・安定的契約となっていること。</p> <p>(2) 権利関係については、利用権方式又は賃貸借方式であること。</p> <p>(3) 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適當であること。</p> <p>(4) 当該施設が立地する市町村の福祉施策、都市計画の観点から、当該市町村長から支障がない旨の承認が得られたものであること。</p> <p>(5) 住宅等の届出に対する勧告基準及び居住調整地域の立地基準並びに誘導施設の届出に対する勧告基準との連携のため、予定建築物の用途が次のいずれかに該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>① 都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第 2 項第 3 号に規定する誘導施設に該当</p>	<p>(1) 「長期・安定的契約」とは、借地で 30 年以上、借家で 20 年以上をいう。</p> <p>(2) 「市街化区域に立地することが困難又は不適當」とは、当該市街化調整区域又は近接する市街化区域等に所在する病院又は特別養護老人ホームの医療、介護機能と密接に連携して立地する必要がある場合等であることをいう。</p> <p>なお、「密接に連携して立地する」とは、医療機関と提携協力の契約を交わしてい</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	<p>有料老人ホームのうち、設置及び運営が県の定める基準等に適合する優良なもの</p>	<p>する場合、又は同法第 88 条第 1 項に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>② 同法第 89 条に規定する居住調整地域を定めた市町村において、同法第 90 条に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>(6) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域並びに森林法第 25 条及び同法第 25 条の 2 に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(7) 予定建築物の敷地は、原則として幅員 6 メートル以上の道路と接すること。</p> <p>(8) 許可申請地は、原則として水防法（昭和 29 年法律第 163 号）第 14 条の洪水浸水想定区域、同法第 14 条の 2 の雨水出水浸水想定区域及び同法第 14 条の 3 の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(9) 都市計画法第 41 条制限は、建蔽率 50 パーセント、容積率 100 パーセントとすること。</p> <p>(10) 予定建築物の名称は、「有料老人ホーム」とすること。</p>	<p>ることをいう。</p> <p>(3) 左欄(5)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
16	工場、研究所、有料老人ホーム及び社会福祉施設に従事する者の社宅及び寮	<p>冒頭の①から③に掲げる事業所に従事する者の社宅及び寮で、次の(1)から(8)に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>① 都市計画法の規定に基づき許可された事業所</p> <p>② 同法第 29 条 1 項 3 号及び政令 21 条に定める許可を要しない開発行為等に該当するものとして建築された事業所</p> <p>③ 従前から市街化調整区域に存する事業所</p> <p>(1) 当該事業の計画書等により許可申請地に立地することがやむを得ないと認められること。</p> <p>(2) 施設の立地については、原則として当該事業所の敷地内に設置されるものであること。 ただし、地形等により同一区域内に立地することができない等やむを得ないと認められる場合で、かつ隣接地若しくは近接する既存集落内に設置されるものにあつてはこの限りではない。</p> <p>(3) 施設の規模については、当該事業所の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案して適切であること。</p> <p>(4) 管理は事業者が行い、管理人等が設置され適切に管理運営されること。</p> <p>(5) 予定建築物は、原則として共同住宅方式であること。</p> <p>(6) 住宅等の届出に対する勧告基準及び居住調整地域の立地基準との連携のため、予定建築物の用途が次のいずれかに該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>① 都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同法第 88 条第 1 項に規定する住宅等に該当する</p>	<p>(1) 事業所とは、工場、研究所、有料老人ホーム及び社会福祉施設をいう。</p> <p>(2) 「地形等」には、敷地面積及び敷地形状を含む。</p> <p>(3) 「近接する既存集落」とは、開発許可を受けた区域からおおむね 500 メートル以内の既存集落をいい、「既存集落」には「大規模既存集落指定地域（別紙 1）」を含む。</p> <p>(4) 左欄(6)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	工場、研究所及び有料老人ホームに従事する者の社宅及び寮	<p>場合</p> <p>② 同法第 89 条に規定する居住調整地域を定めた市町村において、予定建築物の用途が同法施行令第 29 条第 1 項に規定する戸数以上の住宅、並びに同条第 2 項に規定する規模以上の住宅に該当する場合</p> <p>(7) 許可申請地は、原則として水防法（昭和 29 年法律第 163 号）第 14 条の洪水浸水想定区域、同法第 14 条の 2 の雨水出水浸水想定区域及び同法第 14 条の 3 の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(8) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域並びに森林法第 25 条及び同法第 25 条の 2 に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(9) 予定建築物の名称は、「社宅」、「寮」とすること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
17	学校教育法に基づく大学（短期大学を含む。）における学生寮	<p>学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）に基づく大学（短期大学を含む。）の学生寮で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 許可申請地は、大学の区域若しくは改正前の都市計画法第 34 条第 10 号イにより開発許可を受けた区域から、原則として 500 メートル以内に存すること。(改正:平成 18 年 5 月 31 日 施行:平成 19 年 11 月 30 日)</p> <p>(2) 当該大学の学生のための専用寮であること。</p> <p>(3) 管理人室を設置し常駐させること。</p> <p>(4) 寮に係る居室面積は、1 人当たり 20 平方メートルを限度とすること。</p> <p>(5) 申請者が大学と管理協定を締結すること。</p> <p>(6) 予定建築物は、原則として共同住宅方式であること。</p> <p>(7) 住宅等の届出に対する勧告基準及び居住調整地域の立地基準との連携のため、予定建築物の用途が次のいずれかに該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>① 都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同法第 88 条第 1 項に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>② 同法第 89 条に規定する居住調整地域を定めた市町村において、予定建築物の用途が同法施行令第 29 条第 1 項に規定する戸数以上の住宅、並びに同条第 2 項に規定する規模以上の住宅に該当する場合</p> <p>(8) 許可申請地は、原則として水防法（昭和 29 年法律第 163 号）第 14 条の洪水浸水想定区域、同法第 14 条の 2 の雨水出水浸水</p>	<p>(1) 左欄(7)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	<p>学校教育法に基づく大学（短期大学を含む。）における学生寮</p>	<p>想定区域及び同法第 14 条の 3 の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(9) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域並びに森林法第 25 条及び同法第 25 条の 2 に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(10) 予定建築物の名称は、「学生寮」とすること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
18	病院の看護師寮	<p>保健師助産師看護師法（昭和 23 年法律第 203 号）第 2 条、第 3 条及び第 5 条に規定する看護師等が病院において業務に従事するために必要不可欠である寮で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院が自ら設置するものであり、維持管理においても永続的に当該病院が行うものであること。</p> <p>(2) 予定建築物は、当該病院の敷地内に設置するものであること。 ただし、既存の病院が設置しようとする場合等で、その敷地が過小等の理由により同一敷地内に設置することが困難である場合には、当該病院の敷地から原則として 500 メートル以内に許可申請地が存すること。</p> <p>(3) 予定建築物は原則として共同住宅方式とし、居室面積は 1 人当たり 20 平方メートルを限度とすること。</p> <p>(4) 住宅等の届出に対する勧告基準及び居住調整地域の立地基準との連携のため、予定建築物の用途が次のいずれかに該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>① 都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同法第 88 条第 1 項に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>② 同法第 89 条に規定する居住調整地域を定めた市町村において、予定建築物の用途が同法施行令第 29 条第 1 項に規定する戸数以上の住宅、並びに同条第 2 項に規定する規模以上の住宅に該当する場合</p>	<p>(1) 「過小等」には、敷地形状及び地形を含むものとする。</p> <p>(2) 左欄(4)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	病院の看護師寮	<p>(5) 許可申請地は、原則として水防法（昭和29年法律第163号）第14条の洪水浸水想定区域、同法第14条の2の雨水出水浸水想定区域及び同法第14条の3の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(6) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(7) 予定建築物の名称は、「看護師寮」とすること。</p>	



	提案基準	基準内容	留意事項
19	幹線道路の沿道における大型自動車の修理工場	<p>広域的な主要幹線道路のうち国道 6 号、14 号、16 号及び 51 号の沿道に立地する大型自動車の修理工場で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 当該施設が立地する市町村の市街化区域に工業系の用途地域がないか、あっても適地がない等の理由により、市街化調整区域への立地がやむを得ないと認められるものであること。</p> <p>(2) 当該施設が立地する市町村のまちづくりの観点から、当該市町村長から支障がない旨の承認が得られたものであること。</p> <p>(3) 当該施設は、原則として自動車販売に供するものは含まないものとする。</p> <p>(4) 許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。</p> <p>(5) 許可申請地は、原則として水防法（昭和 29 年法律第 163 号）第 14 条の洪水浸水想定区域、同法第 14 条の 2 の雨水出水浸水想定区域及び同法第 14 条の 3 の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(6) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域並びに森林法第 25 条及び同法第 25 条の 2 に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(7) 予定建築物の名称は、「修理工場（大型自動車）」とすること。</p>	<p>「許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたもの」とは、許可申請地の境界から 200 メートル（当該施設が、「自動車修理工場の立地に関する建築基準法第 48 条の規定に基づく許可の運用について（技術的助言）」（国土交通省住宅局市街地建築課長通達（平成 24 年 3 月 31 日 国住街第 257 号））と同等な対応が図れる場合は、150 メートル）の範囲内で、原則として居住する全世帯の同意が得られていることをいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
20	介護老人保健施設	<p>介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第28項に規定する介護老人保健施設で、施設の設置、運営が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を定める条例（平成24年条例第72号）に適合したもので、健康福祉部局において開設許可事前協議書の受付が完了し施設の開設が確実に許可される見込みであるものであって、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>なお、次のいずれかに掲げる事業所等については当該介護老人保健施設の一部とみなして取り扱うものとする。</p> <p>① 当該介護老人保健施設に併設される介護保険法第8条第1項に規定する居宅サービス事業を行う事業所（介護保険法第41条第1項に規定する指定居宅サービス事業者の指定を受けられるものが行うもの。）。  ② 当該介護老人保健施設に併設される児童福祉法第59条の2第1項に規定する認可外保育施設（児童福祉法第6条の3第12項に規定する事業所内保育事業を目的とした施設であって、当該介護老人保健施設の従業員の用に供するものに限る。）。  (1) 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を定める条例第34条第1項に規定する協力病院が、原則として近隣に所在すること。  (2) 当該施設が立地する市町村の老人保健、都市計画の観点から当該市町村長から支障がない旨の承認が得られたものであること。  (3) 予定建築物の敷地は、原則として幅員6メートル以上の道路と接すること。  (4) 予定建築物の規模については、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ものであること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
	介護老人保健施設	<p>なお、他の地域からの利用を数多く想定した大規模なものでないこと。</p> <p>(5) 住宅等の届出に対する勧告基準及び居住調整地域の立地基準並びに誘導施設の届出に対する勧告基準との連携のため、予定建築物の用途が次のいずれかに該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>① 都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第 2 項第 3 号に規定する誘導施設に該当する場合、又は同法第 88 条第 1 項に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>② 同法第 89 条に規定する居住調整地域を定めた市町村において、同法第 90 条に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>(6) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域並びに森林法第 25 条及び同法第 25 条の 2 に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(7) 許可申請地は、原則として水防法（昭和 29 年法律第 163 号）第 14 条の洪水浸水想定区域、同法第 14 条の 2 の雨水出水浸水想定区域及び同法第 14 条の 3 の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(8) 都市計画法第 41 条制限は、建蔽率 50 パーセント、容積率 100 パーセントとすること。</p> <p>(9) 予定建築物の名称は、「介護老人保健施設」とすること。</p>	<p>左欄(5)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
21	既存適法第一種特定工作物の増改築	<p>既存適法第一種特定工作物(都市計画法第4条第11項に規定する第一種特定工作物)の増改築で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 原則として既存工作物の敷地内で行う増改築であること。</p> <p>(2) 予定工作物は、原則として既存工作物の規模の2倍以下であること。なお、工作物の規模については、次の値を参考とする。</p> <p>① コンクリートプラントについては、騒音規制法施行令(昭和43年政令第324号)別表第一第5号イの混練容量</p> <p>② アスファルトプラントについては、騒音規制法施行令別表第一第5号ロの混練重量</p> <p>③ 危険物の貯蔵又は処理施設については、危険物の数量や処理能力</p> <p>(3) 許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。</p> <p>(4) 環境対策の観点から支障がないものとして、当該市町村長が支障ないと承認したものであること。</p> <p>(5) 開発区域又は工作物の敷地(以下「予定工作物の敷地」という。)は、幅員6メートル以上の国・県道等に接していること。</p> <p>(6) 予定工作物の敷地の規模は、環境対策としての外周部緑化、駐車場等を考慮し、適正なものであること。</p> <p>(7) 許可申請地は、原則として水防法(昭和29年法律第163号)第14条の洪水浸水想定区域、同法第14条の2の雨水出水浸水想定区域及び同法第14条の3の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p>	<p>(1) 予定工作物の規模が既存工作物の規模以下の場合は、許可を要しない。</p> <p>(2) 「許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたもの」とは、許可申請地の境界から200メートルの範囲内で、原則として居住する全世帯の同意が得られていることをいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
22	地域振興を図るための工場等（成田市、酒々井町）	<p>成田市及び酒々井町における地域振興を図るための工場等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 当該施設が立地する市町が策定した土地利用計画等に適合していること。</p> <p>(2) 工場等については、製造業の工場又は研究所であって、許可申請地の周辺における土地利用と調和のとれたものであること。</p> <p>(3) 予定建築物は自己の業務の用に供する目的で行うものであること。</p> <p>(4) 予定建築物の敷地の面積は1ヘクタール以上5ヘクタール未満であること。</p> <p>(5) 予定建築物の敷地は幅員が6メートル以上の国・県道等に接していること。</p> <p>(6) 許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。</p> <p>(7) 許可申請地は、原則として水防法（昭和29年法律第163号）第14条の洪水浸水想定区域、同法第14条の2の雨水出水浸水想定区域及び同法第14条の3の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(8) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(9) 予定建築物の名称は、「工場（〇〇）」、「研究所」とすること。</p>	<p>(1) 「土地利用計画等」とは、当該市町の土地利用に関して、将来の具体的な計画として位置付けたものをいう。</p> <p>(2) 「製造業」とは、日本標準産業分類E-製造業に属する事業とする。</p> <p>(3) 「幅員が6メートル以上の国・県道等」とは、車道部分の有効幅員が6メートル以上のものをいう。また、これと同等以上に整備された市町道も含む。</p> <p>(4) 「許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたもの」とは、許可申請地の境界から150メートルの範囲内で、原則として居住する全世帯の同意が得られていることをいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
23	線引前から宅地になっている土地における建築行為	<p>線引前から宅地になっている土地における建築行為で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 線引前から既に宅地になっている土地で、給排水・電気等の施設が整備されていること。</p> <p>(2) 予定建築物は、自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であること。</p> <p>(3) 予定建築物の名称は、「専用住宅」とすること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
25	コンクリート廃材リサイクルプラントを建設する目的で行う開発行為等	<p>冒頭の①及び②に掲げるコンクリート廃材リサイクルプラントで、「千葉県廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱」に基づく事前協議終了通知がなされたもので、確実に許可される見込みがあるものであって、次の(1)から(10)に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>① 都市計画法施行令第1条第1項第2号に規定するクラッシャープラントのうち、廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令(昭和46年政令第300号)第2条第9号に規定するコンクリートの破片その他これに類する不要物を破砕し再生処理するもの</p> <p>② ①を建築物で覆った工場</p> <p>(1) 当該施設が立地する市町村の土地利用計画及び環境対策等の観点から支障がないものとして、当該市町村長の承認が得られるものであること。</p> <p>(2) 「千葉県廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱」に適合しているものであること。</p> <p>(3) 許可申請地は、原則として自己所有地であること。なお、借地の場合は、借地契約が長期・安定的なものとなっていること。</p> <p>(4) 許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。</p> <p>(5) 予定工作物の敷地は幅員6メートル以上の国・県道等に接していること。なお、地形等によりやむを得ず敷地延長で計画する場合、その延長は25メートルを限度とし、その幅員は6メートル以上とすること。</p> <p>(6) 予定工作物の敷地の面積は、原則として5,000平方メートル以上で、環境対策としての外周部緑化、駐車場、積換保管場所等を考慮し、適正なものであること。</p>	<p>(1) 「土地利用計画及び環境対策等の観点から支障がないもの」とは、当該事業計画が将来の計画的な土地利用、公共施設の整備等を進める上で支障がないものであること、及び当該事業計画の内容が、十分な環境対策がなされており、かつ、廃棄物の運搬経路を含む許可申請地の周辺の土地利用に支障がないものであること等をいう。</p> <p>(2) 「市町村長の承認」に当たっては、環境部局と密接な連携をとり、県廃棄物処理計画並びに地域特性等を十分踏まえること。</p> <p>(3) 「許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたもの」とは、許可申請地の境界から200メートルの範囲内で、原則として居住する全世帯の同意が得られていることをいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	<p>コンクリート 廃材リサイクル プラントを 建設する目的 で行う開発行 為等</p>	<p>(7) 環境対策としての外周部緑化については、幅員 10 メートル以上の残地森林又は造成森林が適正に配置されていること。</p> <p>(8) 既存のコンクリートプラントに併設してクラッシャープラントを建設する場合も本取扱いを準用する。この場合、事業区域全体について環境対策を行うこと。</p> <p>(9) 付帯施設としての管理事務所の規模は維持管理上から必要とされる最小限度とすること。</p> <p>(10) 許可申請地は、原則として水防法（昭和 29 年法律第 163 号）第 14 条の洪水浸水想定区域、同法第 14 条の 2 の雨水出水浸水想定区域及び同法第 14 条の 3 の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(11) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域並びに森林法第 25 条及び同法第 25 条の 2 に規定する保安林を含まないこと。</p>	



	提案基準	基準内容	留意事項
26	改良土プラントを建設する目的で行う開発行為等	<p>冒頭の①及び②に掲げる改良土プラントで、次の(1)から(9)に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>① 都市計画法施行令第1条第1項第2号に規定するクラッシャープラントのうち、公共工事等から発生した不良土を再生処理し、地方自治法（昭和22年法律第67号）第1条の3に規定する地方公共団体の規定する品質基準に適合することができる改良土プラント</p> <p>② ①を建築物で覆った工場</p> <p>(1) 当該施設が立地する市町村の土地利用計画及び環境対策等の観点から支障がないものとして、当該市町村長の承認が得られるものであること。</p> <p>(2) 「千葉県廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱」に適合しているものであること。</p> <p>(3) 許可申請地は、原則として自己所有地であること。なお、借地の場合は、借地契約が長期・安定的なものとなっていること。</p> <p>(4) 許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。</p> <p>(5) 予定工作物の敷地は幅員6メートル以上の国・県道等に接していること。なお、地形等によりやむを得ず敷地延長で計画する場合、その延長は25メートルを限度とし、その幅員は6メートル以上とすること。</p> <p>(6) 予定工作物の敷地の面積は、原則として5,000平方メートル以上で、環境対策としての外周部緑化、駐車場、積換保管場所等を考慮し、適正なものであること。</p> <p>(7) 環境対策としての外周部緑化については、幅員10メートル以上の残地森林又は造成森林が適正に配置されていること。</p>	<p>(1) 「不良土」とは、公共工事等から発生する土砂（コンクリート・アスファルト塊、その他の産業廃棄物を除く。）で埋戻しに適さない土砂をいう。</p> <p>(2) 「土地利用計画及び環境対策等の観点から支障がないもの」とは、当該事業計画が将来の計画的な土地利用、公共施設の整備等を進める上で支障がないものであること、及び当該事業計画の内容が、十分な環境対策がなされており、かつ、廃棄物の運搬経路を含む許可申請地の周辺の土地利用に支障がないものであること等をいう。</p> <p>(3) 「市町村長の承認」に当たっては、環境部局と密接な連携をとり、県廃棄物処理計画並びに地域特性等を十分踏まえること。</p> <p>(4) 「許可申請地周辺の住民と十分な協議が</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	改良土プラントを建設する目的で行う開発行為等	<p>(8) 付帯施設としての管理事務所の規模は維持管理上から必要とされる最小限度とすること。</p> <p>(9) 許可申請地は、原則として水防法（昭和29年法律第163号）第14条の洪水浸水想定区域、同法第14条の2の雨水出水浸水想定区域及び同法第14条の3の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(10) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p>	<p>行われたもの」とは、許可申請地の境界から200メートルの範囲内で、原則として居住する全世帯の同意が得られていることをいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
27	土地区画整理事業等の施行による既存用途不適格建築物等の移転	<p>都市計画法第12条第1項各号に規定する土地区画整理事業等の施行により既存用途不適格の工場等が、施行地区から市街化調整区域に移転を余議なくされる場合における開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 土地区画整理事業等の施行による既存用途不適格建築物等の移転で、「2 収用対象事業の施行による移転又は除却」と同様の移転すべき事由及び事業に対する効果を十分有しており、かつ市街化調整区域への移転事由が適切である等真にやむを得ないと認められるもの（以下「移転対象建築物等」という。）であること。</p> <p>(2) 「移転事由が適切」とは、申請者が宅地として使用し得る土地を市街化調整区域内に従前から所有しており、敢えて市街化区域に土地を求めさせることの合理性が乏しい場合、又は土地区画整理事業の事業者において適切な土地を斡旋する場合等、真にやむを得ないものであること等をいい、次のすべてに適合するものであること。</p> <p>① 市街化区域から市街化調整区域へ移転すべき理由が適切であること。</p> <p>② 許可申請地に立地することについて、社会通念上妥当と思われるものであること。</p> <p>③ 当該土地区画整理事業の公共性、緊急性等から移転による効果が十分認められること。</p> <p>(3) 予定建築物等は、小規模な工場など自己の業務用施設であり、許可申請地の周辺における市街化を促進するおそれのないものであること。</p>	<p>(1) 「既存用途不適格建築物等」とは、建築基準法第3条第2項の規定による既存の用途地域に適合しない、主として工場等の建築物及び都市計画法第4条第11項の規定によるコンクリートプラント等の第一種特定工作物をいう。</p> <p>(2) 「小規模」とは、原則として予定建築物等の敷地の面積が1,000平方メートル以下であることをいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	土地区画整理事業等の施行による既存用途不適格建築物等の移転	<p>(4) 移転対象建築物等の立地については、当該施設が立地する市町村の土地利用計画及び環境対策等の観点から支障がないものとして、当該市町村長の承認が得られるものであること。</p> <p>(5) 許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。</p> <p>(6) 予定建築物等の敷地の規模は、原則として移転対象建築物等の敷地とほぼ同一であること。</p> <p>(7) 予定建築物等の敷地は、原則として幅員6メートル以上の道路に接していること。</p> <p>(8) 予定建築物等の用途は、移転対象建築物等と同一であること。</p> <p>(9) 予定建築物等の規模は、原則として移転対象建築物等とほぼ同一であること。</p> <p>(10) 許可申請地は、原則として水防法(昭和29年法律第163号)第14条の洪水浸水想定区域、同法第14条の2の雨水出水浸水想定区域及び同法第14条の3の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(11) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(12) 予定建築物の名称は、移転対象建築物と同一とするなど適切に設定すること。</p>	<p>(3) 「土地利用計画及び環境対策の観点等から支障がないもの」とは、当該事業計画が将来の計画的な土地利用、公共施設の整備等を進める上で支障がないものであること、及び当該事業計画の内容が十分な環境対策がなされており、かつ、許可申請地の周辺の土地利用に支障がないものであることをいう。</p> <p>(4) 「許可申請地周辺の住民と十分な協議」とは、許可申請地の境界から150メートル(予定建築物等が第一種特定工作物の場合は200メートル)の範囲内で、原則として居住する全世帯の同意が得られていることをいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
28	住居系地域における既存用途不適格建築物等の移転	<p>住居系地域における既存用途不適格建築物等の移転で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 移転対象地域は、原則として次に掲げる用途地域とし、当該地域に存する既存用途不適格建築物等が、許可申請地の周辺の地域の良好な居住環境の保全といった観点から地方自治法第1条の3に規定する地方公共団体の要請等に基づき移転するもので、移転事由が適切であるなど真にやむを得ないと認められるもの（以下「移転対象建築物等」という。）であること。</p> <p>① 第一種低層住居専用地域  ② 第二種低層住居専用地域  ③ 第一種中高層住居専用地域  ④ 第二種中高層住居専用地域</p> <p>(2) 予定建築物等は、小規模な工場、事業所等の自己の業務用施設であり、許可申請地の周辺における市街化を促進するおそれのないものであること。</p> <p>(3) 移転対象建築物等の立地については、当該施設が立地する市町村の土地利用計画及び環境対策等の観点から支障がないものとして、当該市町村長の承認が得られるものであること。</p> <p>(4) 許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。</p> <p>(5) 予定建築物等の敷地の規模は、原則として移転対象建築物等の敷地とほぼ同一であること。</p> <p>(6) 予定建築物等の敷地は、原則として幅員6メートル以上の道路に接していること。</p> <p>(7) 予定建築物等の用途は、移転対象建築物等と同一であること。</p> <p>(8) 予定建築物等の規模は、原則として移転対象建築物等とほぼ同一であること。</p>	<p>(1) 「既存用途不適格建築物等」とは、建築基準法第3条第2項の規定による既存の用途地域に適合しない、主として工場等の建築物及び都市計画法第4条第11項の規定によるコンクリートプラント等の第一種特定工作物をいう。</p> <p>(2) 「地方公共団体の要請等に基づき移転するもの」にあつては、県都市計画課と事前協議がなされたものであること。</p> <p>(3) 「小規模」とは、原則として予定建築物等の敷地の面積が1,000平方メートル以下であることをいう。</p> <p>(4) 「土地利用計画及び環境対策の観点等から支障がないもの」とは、当該事業計画が将来の計画的な土地利用、公共施設の整備等を進める上で支障がないものであること、及び当該事業計画の内容が十分な環境対策がなされており、かつ、許可申請地の周辺の土地</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	住居系地域における既存用途不適格建築物等の移転	<p>(9) 許可申請地は、原則として水防法（昭和29年法律第163号）第14条の洪水浸水想定区域、同法第14条の2の雨水出水浸水想定区域及び同法第14条の3の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(10) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(11) 予定建築物の名称は、移転対象建築物等と同一とするなど適切に設定すること。</p>	利用に支障がないものであることをいう。

	提案基準	基準内容	留意事項
29	市町村営住宅を建設する目的で行う開発行為等	<p>市街化区域を含めた市街化の状況、市街化区域と市街化調整区域の区域区分の態様等から、市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められる公営住宅で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 当該施設が立地する市町村の土地利用計画等を勘案し支障のないものであること。</p> <p>(2) 許可申請地は、原則として市街化区域に隣接する土地で、予定建築物の用途が隣接する用途地域に整合するとともに、義務教育施設、給水・電気等の供給処理施設の利用に支障を生じないものであること。</p> <p>(3) 許可申請地周辺の住民との十分な協議が行われたものであること。</p> <p>(4) 住宅等の届出に対する勧告基準及び居住調整地域の立地基準との連携のため、予定建築物の用途が次のいずれかに該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>① 都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同法第 88 条第 1 項に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>② 同法第 89 条に規定する居住調整地域を定めた市町村において、予定建築物の用途が同法施行令第 29 条第 1 項に規定する戸数以上の住宅、並びに同条第 2 項に規定する規模以上の住宅に該当する場合</p> <p>(5) 許可申請地は、原則として水防法（昭和 29 年法律第 163 号）第 14 条の洪水浸水想定区域、同法第 14 条の 2 の雨水出水浸水想定区域及び同法第 14 条の 3 の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p>	<p>(1) 「立地することがやむを得ないと認められる公営住宅」とは、市街化区域内に開発適地がないことなどの事由により市町村営住宅を建設することが困難となっており、かつ、市街化調整区域に立地することについての合理的な理由を有するものであることをいう。</p> <p>(2) 「市町村の土地利用計画等を勘案し支障がないもの」とは、当該事業計画が将来の計画的な土地利用、公共施設の整備等を進める上で、支障がないものであることをいう。</p> <p>(3) 左欄(4)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	市町村営住宅を建設する目的で行う開発行為等	<p>(6) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(7) 都市計画法第41条制限は、建蔽率50パーセント、容積率100パーセントとすること。</p> <p>(8) 予定建築物の名称は、「公営住宅」とすること。</p>	



	提案基準	基準内容	留意事項
30	空港周辺地域の屋外駐車場付帯事業所の建築行為等	<p>1 成田国際空港周辺地域において空港利用者の自動車を専門的に預かる駐車場のうち、空港利用者のサービス利便を図る上で必要と認められる駐車場と一体的に設置される屋外駐車場付帯事業所で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 予定建築物の立地については、成田国際空港の第2ゲートからおおむね2キロメートル以内にあつて、土地利用計画等を勘案し支障がないものであること。なお、国道295号沿道については、第2ゲートから東関東自動車道成田インターチェンジの出入口までの区間を対象とする。</p> <p>(2) 事業所の設置は、原則として駐車場法(昭和32年法律第106号)第12条に基づく設置の届出がなされ、安定的な駐車場経営についての十分な実績等を有していると認められる駐車場について取り扱うものであること。なお、複数の駐車場を有している場合においても、事業所の数は1とすること。</p> <p>(3) 駐車場の面積は、事業所の敷地部分を除いて、原則として1,000平方メートル以上であること。</p> <p>(4) 駐車場用地及び事業所の敷地は、原則として幅員6メートル以上の道路に接していること。</p> <p>(5) 予定建築物の敷地は、駐車場用地と明確に区分されたものとして、必要最小限の設定がなされているものであること。</p> <p>(6) 予定建築物は、駐車場の規模、事業所の従業者、利用者のための待合室等に見合った必要最小限のもので、延べ面積100平方メートル以下とし、原則として平屋建てであること。</p>	<p>(1) 「おおむね」とは、10パーセントを限度とする。</p> <p>(2) 「土地利用計画等を勘案し支障がないもの」とは、当該事業計画が将来の計画的な土地利用、公共施設の整備等を進める上で支障がないものであることをいう。</p> <p>(3) 「安定的な駐車場経営についての十分な実績等」とは、当該地において1年以上の駐車場経営の実績を有していること等をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	<p>空港周辺地域の屋外駐車場付帯事業所の建築行為等</p>	<p>(7) 許可申請地は、原則として水防法（昭和29年法律第163号）第14条の洪水浸水想定区域、同法第14条の2の雨水出水浸水想定区域及び同法第14条の3の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(8) 都市計画法第41条制限は、建築物の高さを原則として5メートル以下とすること。</p> <p>(9) 予定建築物の名称は、「事務所（屋外駐車場）」とすること。</p> <p>2 成田国際空港周辺地域において空港利用者のサービス利便を図る上で必要と認められる自家用自動車有償貸渡業（以下、「レンタカー事業」という。）の事業所で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 予定建築物の立地については、成田国際空港の第2ゲートからおおむね2キロメートル以内にあつて、土地利用計画等を勘案し支障がないものであること。なお、国道295号沿道については、第2ゲートから東関東自動車道成田インターチェンジの出入口までの区間を対象とする。</p> <p>(2) 事業所の設置は、道路運送法（昭和26年法律第183号）第80条第1項の規定に基づく許可を受け、安定的なレンタカー事業経営についての十分な実績等を有していると認められる事業所について取り扱うものであること。なお、複数の保管場所を有している場合においても、事業所の数は1とすること。</p> <p>(3) 事業所の敷地の面積は、原則として1,000平方メートル以上であること。</p> <p>(4) 事業所の敷地は、原則として幅員6メートル以上の道路に接していること。</p>	<p>(1) 「おおむね」とは、10パーセントを限度とする。</p> <p>(2) 「土地利用計画等を勘案し支障がないもの」とは、当該事業計画が将来の計画的な土地利用、公共施設の整備等を進める上で支障がないものであることをいう。</p> <p>(3) 「安定的なレンタカー事業経営についての十分な実績等」とは、1年以上のレンタカー事業経営の実績を有していること等をいう。</p> <p>(4) 「保管場所」とは、</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	<p>空港周辺地域の屋外駐車場付帯事業所の建築行為等</p>	<p>(5) 予定建築物は、運営上必要最小限のもので、延べ面積の合計は400平方メートル以下とし、原則として平屋建てであること。なお、主たる用途に供する部分は150平方メートル以下とすること。</p> <p>(6) 許可申請地は、原則として水防法（昭和29年法律第163号）第14条の洪水浸水想定区域、同法第14条の2の雨水出水浸水想定区域及び同法第14条の3の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(7) 都市計画法第41条制限は、建築物の高さを原則として5メートル以下とすること。</p> <p>(8) 予定建築物の名称は、「店舗（レンタカー事業所）」とすること。</p>	<p>レンタカー事業の用に供する自動車を保管する場所をいう。</p> <p>(5) 「事業所の数」には、空港の範囲内に存するものは含まない。</p> <p>(6) 「事業所の敷地」とは、許可申請地をいう。</p> <p>(7) 「主たる用途に供する部分」とは、受付・事務室、利用者のための待合室、従業員の休憩室等とする。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
31	納骨堂を建築する目的で行う開発行為等	<p>墓地、埋葬等に関する法律第 2 条第 6 項に規定する納骨堂で、同法第 10 条の規定による墓地、納骨堂又は火葬場の経営の許可等の基準その他墓地等の経営に関し必要な事項を定めた当該市町村の条例の規定による事前協議を経たものであって、確実に許可される見込みがあるもので、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 当該施設が立地する市町村の市街化区域に適地がない等の理由により、市街化調整区域への立地がやむを得ないと認められるものであること。</p> <p>(2) 申請者は、地方自治法第 1 条の 3 に規定する地方公共団体又は宗教法人法(昭和 26 年法律第 126 号)第 12 条の規定により認証を受けた宗教法人格を有する者とする。</p> <p>(3) 納骨堂の立地については、当該施設が立地する市町村の土地利用計画及び公衆衛生上の観点等から支障がないものとして、当該市町村長の承認が得られるものであること。</p> <p>(4) 許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。</p> <p>(5) 環境対策としての外周部緑化については、幅員 3 メートル以上の残地森林又は造成森林が適正に配置されていること。</p> <p>(6) 納骨堂の計画が「墓地計画標準について」(昭和 34 年 5 月 11 日 建設省発計第 25 号 各都道府県知事及び五大市長あて建設事務次官通知)に整合しているものであること。</p> <p>(7) 予定建築物等の敷地は、原則として幅員 6 メートル以上の道路に接していること。</p> <p>(8) 予定建築物の敷地の面積はおおむね 3,000 平方メートル以上であって、車両の出入が容易であり、かつ、通過車両に支障を与えない形状であること。</p>	<p>(1) 市街化調整区域を中心として地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連したものとして、寺院が既存の墓地等において改装のために建設する小規模な納骨堂については、「3 社寺仏閣及び納骨堂」にて取り扱う。</p> <p>(2) 「土地利用計画及び公衆衛生上の観点等から支障がないもの」とは、当該事業計画が将来の計画的な土地利用、公共施設の整備等を進める上で支障がないものであること、及び当該事業計画の内容が将来の墓地需要を勘案し適正な規模と判断し得るものであり、かつ、周辺の土地利用に支障がないものであることをいう。</p> <p>(3) 「市町村長の承認」に当たっては公衆衛生部局と密接な連携をとり、墓園に関する都市計画との整合及び地域特性等を十分踏まえること。</p> <p>(4) 「許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたもの」とは、許可申請地の境界から 150 メートルの範囲に居住する世帯の 3 分の 2 以上の同意が得られてい</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	納骨堂を建築する目的で行う開発行為等	<p>(9) 予定建築物の敷地の面積のおおむね 30 パーセント以上が駐車場であること。</p> <p>(10) 納骨堂に付帯して設置される管理運営上必要なものとしては、事務室、休憩室及び花販売所として、その規模は必要最小限度とすること。</p> <p>(11) 広場、休憩地等には、花壇、噴水、壁泉、彫像、パーゴラ、あずまや等の修景施設を適宜配置すること。</p> <p>(12) 納骨堂に墓地を併設する場合においても、納骨堂の部分については上記(10)から(11)を適用するものとする。</p> <p>(13) 許可申請地は、原則として水防法(昭和29年法律第163号)第14条の洪水浸水想定区域、同法第14条の2の雨水出水浸水想定区域及び同法第14条の3の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(14) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(15) 都市計画法第41条制限は、建蔽率50パーセント、容積率100パーセントとすること。</p> <p>(16) 予定建築物の名称は、「納骨堂」とすること。</p>	<p>ることをいう。</p> <p>(5) 「墓地計画標準について」(昭和34年5月11日建設省発計第25号各都道府県知事及び五大市長あて建設事務次官通知)については、以下のとおり。</p> <p>① 市街地に近接せず、かつ、将来の発展を予想し市街化の見込みのない位置であって、市街地からおおむね一時間以内で到達できる位置であること。ただし、既設墓地を整備して納骨堂とするときであって、かつ、やむを得ないときにおいては、この限りではない。</p> <p>② 納骨堂の配置は、主要な道路、鉄道及び軌道に接しないこと。</p> <p>③ 火葬場と併置しないこと。</p> <p>④ 幹線となる主要園路の幅員は、6メートル以上とし、必要な箇所には自動車の回転し得る広場を設けること。</p> <p>⑤ 既存の風致は、保存するよう極力努めること。</p> <p>⑥ 墓地外縁部は、植樹帯で囲むこと。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
32	許認可・確認を受け造成された区域における宅地の再分割の開発行為等	<p>改正前の都市計画法第34条第10号イ(改正：平成18年5月31日 施行：平成19年11月30日)、旧住宅地造成事業に関する法律(昭和39年法律第160号)及び宅地開発事業の基準に関する条例に基づき許認可及び確認された宅地、並びに線引前に宅地開発が行われた土地の再分割で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。なお、集合住宅用地から戸建住宅用地への分割は対象とするが、戸建住宅用地から集合住宅用地への取扱いは当提案基準の対象としない。</p> <p>(1) 計画人口の増加及び宅地数の増加に伴い、道路・公園等の公共施設、及び下水道・ゴミ収集所等の生活環境施設への影響がないこと。</p> <p>(2) 戸建の専用住宅を建築するために区画を変更する行為で、敷地の最低面積は165平方メートル以上とすること。</p> <p>(3) 造成工事が完了している区域内であること。</p> <p>(4) 区画を再分割することについて支障がないものとして、当該市町村長の承認が得られるものであること。</p> <p>(5) 住宅等の届出に対する勧告基準及び居住調整地域の立地基準との連携のため、予定建築物の用途が次のいずれかに該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>① 都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同法第88条第1項に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>② 同法第89条に規定する居住調整地域を定めた市町村において、予定建築物の用途が同法施行令第29条第1項に規定</p>	<p>(1) 「線引前に宅地開発が行われた土地」とは、「10 宅地開発を目的として造成された区画内の土地における建築行為等」の基準内容(1)に適合するものをいう。</p> <p>(2) 左欄(5)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	許認可・確認を受け造成された区域における宅地の再分割の開発行為等	<p>する戸数以上の住宅、並びに同条第2項に規定する規模以上の住宅に該当する場合</p> <p>(6) 自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の実開発行為等にあつては、許可申請地に水防法（昭和29年法律第163号）第14条の洪水浸水想定区域、同法第14条の2の雨水出水浸水想定区域及び同法第14条の3の高潮浸水想定区域を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(7) 予定建築物の名称は、「専用住宅」とすること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
33	木材の卸売りのために開設される市場の開発行為等	<p>木材の卸売取引の為に定期または継続して開設される市場で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 公益性があり地域経済に資する市場であって、市街化区域に工業系の用途地域がないか、あっても適地がない等の理由により、市街化調整区域への立地がやむを得ないと認められるものであること。</p> <p>(2) 木材市場の立地については、当該施設が立地する市町村長の承認が得られ、かつ、許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。</p> <p>(3) 環境対策として外周部に緩衝緑地が適正に配置されていること。</p> <p>(4) 予定建築物は、木材市場の機能を発揮するため必要不可欠と認められる施設であること。</p> <p>(5) 予定建築物の敷地は、幅員 9 メートル以上の国・県道等に接していること。</p> <p>(6) 建築基準法施行条例第 5 条に適合した敷地であること。</p> <p>(7) 敷地規模が 1 ヘクタール以上の開発行為等の場合は、都市計画法施行規則第 23 条の 3 に基づき外周部に適正な幅員の緩衝緑地を設けること。</p> <p>(8) 許可申請地は、原則として水防法（昭和 29 年法律第 163 号）第 14 条の洪水浸水想定区域、同法第 14 条の 2 の雨水出水浸水想定区域及び同法第 14 条の 3 の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(9) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域並びに森林法第 25 条及び同法第 25 条の 2 に規定する保安林を含まないこと。</p>	<p>(1) 「公益性があり地域経済に資する市場」とは、租税特別措置法施行令(昭和 32 年政令第 43 号) 第 40 条の 20 の規定により林野庁長官から認定を受けられる市場（「木材市場」という。）であることをいう。</p> <p>(2) 「許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたもの」とは、許可申請地の境界から 150 メートルの範囲内で、原則として居住する全世帯の同意が得られていることをいう。</p>



	提案基準	基準内容	留意事項
	木材の卸売りのために開設される市場の開発行為等	<p>(10) 都市計画法第 41 条制限は、建蔽率 50 パーセント、容積率 100 パーセントとすること。</p> <p>(11) 予定建築物の名称は、「木材市場」とすること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
34	病院又は診療所に通院する患者の利便性を目的とした薬局	<p>病院又は診療所に通院する患者の利便性を目的とした市街化調整区域内に立地する薬局で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 当該施設が立地する合理的理由があること。</p> <p>(2) 許可申請地は、病院又は診療所の敷地境界から、原則として 50 メートルの範囲に含まれる土地であること。</p> <p>(3) 予定建築物の敷地の面積は 500 平方メートル以下であり、敷地周長の 7 分の 1 以上が建築基準法第 42 条第 1 項に掲げる道路に接していること。ただし、袋路状の道路は除く。</p> <p>(4) 予定建築物の延べ面積は 150 平方メートル以下とし、原則として平屋建てとすること。</p> <p>(5) 許可申請地は、原則として水防法（昭和 29 年法律第 163 号）第 14 条の洪水浸水想定区域、同法第 14 条の 2 の雨水出水浸水想定区域及び同法第 14 条の 3 の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(6) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域並びに森林法第 25 条及び同法第 25 条の 2 に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(7) 当該施設が市町村の医療施策、都市計画の観点から立地する市町村長の承認が得られたものであること。</p> <p>(8) 都市計画法第 41 条制限は、建築物の高さを原則として 5 メートル以下とすること。</p> <p>(9) 予定建築物の名称は、「調剤薬局」とすること。</p>	<p>(1) 「薬局」とは、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（昭和 35 年法律第 145 号）第 2 条第 12 項に規定する薬局であり、かつ、健康保険法（大正 11 年法律第 70 号）第 63 条第 3 項第 1 号に規定する保険薬局をいう。</p> <p>(2) 「当該施設が立地する合理的理由」とは、許可申請地に立地する必要性及び事業の実現性等をいう。</p> <p>(3) 「市町村長の承認」とは、医療部局を含む関係各課の調整が図られ、支障がないと判断されたものであることをいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
36	<p>使用済自動車の再資源化等に関する法律（平成 14 年法律第 87 号。以下「自動車リサイクル法」という。）第 2 条第 13 項の「解体業」又は 14 項の「破砕業」に係る既存の解体作業場等</p>	<p>1 本基準の対象施設は、自動車リサイクル法の許可制度の施行日（平成 16 年 7 月 1 日）前から、冒頭の①から③のいずれかの事業を都市計画法に適合して営む施設で次の(1)から(5)に掲げるすべての事項に該当するものであって、自動車リサイクル法の許可基準に適合する予定建築物又は第 1 種特定工作物として、建築物の建築等施設改善を目的とする開発行為等とする。（開発区域は上記施行日時点の事業所の範囲内とする。）</p> <p>① 解体業に係る解体作業場</p> <p>② 破砕業（解体自動車のみを処理するものとする。他の産業廃棄物の処理は行わない。）に係る破砕施設</p> <p>③ 破砕業（上記②と同様。）に係る破砕前施設</p> <p>なお、上記の各項目の事業・施設には次の付帯施設が含まれるものとする。</p> <p>ア 廃油・廃液の処理・保管施設</p> <p>イ 解体後の部品又は自動車破砕残さの保管場所</p> <p>ウ 管理事務所</p> <p>(1) 開発区域が存する市町村の土地利用計画を勘案して支障がないものとして当該市町村の同意を得たものであること。</p> <p>(2) 6メートル以上の国・県道等に接することとし、その敷地は当該道路の境界より幅 6メートルで奥行 25メートル以内にあること。（25メートル以上の敷地延長は認めら</p>	<p>(1) 「自動車リサイクル法に適合する」とは、同法の許可申請書が受理されたものとする。（平成 16 年 6 月末まで廃掃法の積替え・保管業の許可を取得している業者については届出が受理されたもの）</p> <p>さらに、左記基準 1②破砕施設については、廃掃法（処理能力 5 トン以上）又は関係条例（5 トン未満）の事前協議終了通知書が添付されていること。</p> <p>同様に、基準 1③ア廃油・廃液の処理・保管施設のうち消防法（昭和 23 年法律第 186 号）上の危険物を扱う施設にあっては、危険物の規制に関する政令（昭和 34 年政令第 306 号）及び当該施設が存する市町村の火災予防条例の技術基準に適合するものであること。</p> <p>また、対象施設は、既存の施設の施設改善を認めるものであって、例えば左記 1①解体業の施設に同②破砕施設を新規に設置することを認めるものではない。</p> <p>なお、「都市計画法に適合して営む施設」とは、線引前から事業を行っていた施設や屋外で解体作業を行っていた施設である。</p> <p>(2) 国・県道等は車線の有効幅員 6メートル以上のもので、同等の市町村道を含むものと</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	<p>使用済自動車の再資源化等に関する法律（平成 14 年法律第 87 号。以下「自動車リサイクル法」という。）第 2 条第 13 項の「解体業」又は 14 項の「破砕業」に係る既存の解体作業場等</p>	<p>れない趣旨である。）</p> <p>(3) 前記 1①解体作業場の建築面積は、自動車リサイクル法の許可制度の施行日（平成 16 年 7 月 1 日）前から解体業として使用してきた範囲内とし、前記 1②破砕施設及び同③破砕前施設の建築面積又は能力は上記施行日前から破砕作業又は破砕前作業に使用していた範囲内であって、同一規模とする。ただし、周辺住民と十分な協議が行われたものについては、上記施行日時点の事業所の敷地の範囲内であって、同時点の建築面積又は能力の 1.5 倍を限度として認める。</p> <p>(4) 前記 1 付帯施設の③管理事務所の延床面積は、自動車リサイクル法の手続きに必要な最小限の規模であって、30 平方メートル以下であること。</p> <p>(5) 許可申請地は、原則として水防法（昭和 29 年法律第 163 号）第 14 条の洪水浸水想定区域、同法第 14 条の 2 の雨水出水浸水想定区域及び同法第 14 条の 3 の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p>	<p>する。</p> <p>また、道路等公共施設については、都市計画法第 33 条の技術基準が適用される場合には、左記基準の数値と比較し、大きい数値を適用するものとする。</p> <p>(3) 予定建築物等の敷地は、原則として屋外の保管施設の用地と明確に区分されたものであって、必要最小限の設定がされているものとする。</p> <p>「周辺住民と十分な協議」とは、基準 1②破砕施設は、境界から 300 メートルの範囲内に居住する全世帯の同意を得るものとし、それ以外の施設は、境界から 150 メートルの範囲内に居住する全世帯の同意を得るものとする。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
37	社会福祉施設等	<p>冒頭の①から③に掲げる社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定す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）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で、次の(1)から(5)に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>なお、当該社会福祉施設等に併設される児童福祉法第59条の2第1項に規定する認可外保育施設（児童福祉法第6条の3第12項に規定する業務を目的とした事業所内保育事業であって、当該社会福祉施設等の従業員の用に供するものに限る。）については、当該社会福祉施設等の一部とみなして取り扱うものとする。</p> <p>① 社会福祉事業の用に供する施設（老人福祉法第5条の3に規定する老人福祉施設に限る。）であって、入所定員が30人以上であるもの。</p> <p>ア 養護老人ホーム イ 特別養護老人ホーム ウ 軽費老人ホーム エ その他これらに類する施設</p> <p>② 社会福祉事業の用に供する施設（①に掲げる施設を除く。）であって、主として入所系施設であるもの。</p> <p>ア 障害者支援施設 イ 乳児院 ウ 母子生活支援施設 エ 児童養護施設 オ 児童自立支援施設 カ 共同生活援助事業所（グループホーム） キ その他これらに類する施設</p> <p>③ 更生保護事業の用に供する更生保護施設</p>	(1) 左欄の冒頭①に掲げる施設であって、入所定員が29人以下であるもの及び通所系施設であるものについては、都市計画法第34条第1号により取り扱う。

	提案基準	基準内容	留意事項
	社会福祉施設等	<p>(1) 設置及び運営が国及び県の定める基準に適合し、その位置、規模等からみて許可申請地の周辺の市街化を促進するおそれがなく、まちづくり及び福祉施策等の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち、以下の①から③までのいずれかに該当するものであること。</p> <p>① 近隣に關係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつ立地又は運用する必要がある場合</p> <p>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</p> <p>③ 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、許可申請地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合等、許可申請地周辺の資源、環境等の活用が必要である場合</p> <p>(2) 誘導施設の届出に対する勧告基準との連携のため、予定建築物の用途が次に該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>① 都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第 2 項第 3 号に規定する誘導施設に該当する場合</p> <p>② 同法第 89 条に規定する居住調整地域を定めた市町村において、同法第 90 条に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>(3) 許可申請地は、原則として水防法（昭和 29 年法律第 163 号）第 14 条の洪水浸水想定区域、同法第 14 条の 2 の雨水出水浸水想定区域及び同法第 14 条の 3 の高潮浸水想定区域</p>	<p>(2) 左欄(1)の「関係部局」とは、市町村の都市計画部局、宅地開発部局及び福祉部局等をいう。</p> <p>(3) 「密接に連携」とは、当該社会福祉施設等の事業内容に応じて、医療施設との提携契約が得られたものであることをいう。</p> <p>(4) 左欄(2)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	社会福祉施設等	<p>の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域並びに森林法第 25 条及び同法第 25 条の 2 に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(5) 予定建築物の名称は、上記(1)、(2)、(3)の施設名称や関係法令に規定する施設名称を踏まえ、適切に設定すること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
38	医療施設	<p>冒頭の①から③までのいずれかに該当する医療法第1条の5第1項に規定する病院で、施設の設置及び運営が国及び県の定める基準に適合するものであって、その位置・規模等からみて許可申請地の周辺の市街化を促進するおそれがなく、まちづくり及び医療施策の観点から支障がないことについて関係部局と調整がとれたもので、次の(1)から(4)に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>なお、当該医療施設に併設される児童福祉法第59条の2第1項に規定する認可外保育施設(児童福祉法第6条の3第12項に規定する業務を目的とした事業所内保育事業であって、当該医療施設の従業員の用に供するものに限る。)については、当該医療施設の一部とみなして取り扱うものとする。</p> <p>① 救急医療(病院群輪番制に参画することが見込まれる場合を含む。)、周産期医療又は小児医療のほか、県の保健医療計画に掲げる医療を提供する病院であり、患者等の搬送手段の確保のため許可申請地の周辺の幹線道路等が整備されている場合</p> <p>② 当該医療施設の入院患者等にとって、許可申請地の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</p> <p>③ 市街化調整区域内に立地している既存病院が、病床数の増加等により敷地を拡大して一体的に増設する場合</p> <p>(1) 誘導施設の届出に対する勧告基準との連携のため、予定建築物の用途が次に該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p>	<p>(1) 左欄冒頭の「関係部局」とは、市町村の都市計画部局、宅地開発部局及び医療部局をいう。</p> <p>(2) 「幹線道路等」とは、国・県道、又は主要な市町村道で幅員9メートル以上のものをいい、当該施設から容易にアクセスできるものをいう。</p> <p>(3) 左欄(1)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>



	提案基準	基準内容	留意事項
	医療施設	<p>都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第 2 項第 3 号に規定する誘導施設に該当する場合</p> <p>(2) 許可申請地は、原則として水防法（昭和 29 年法律第 163 号）第 14 条の洪水浸水想定区域、同法第 14 条の 2 の雨水出水浸水想定区域及び同法第 14 条の 3 の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(3) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域並びに森林法第 25 条及び同法第 25 条の 2 に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(4) 予定建築物の名称は、「病院」とすること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
39	学校	<p>学校教育法第 1 条に規定する学校のうち高等学校、中等教育学校、高等専門学校、大学、特別支援学校（通学施設を除く。）で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) その設置目的から、主として許可申請地周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、教育環境の確保のため、許可申請地周辺の資源、環境等が必要であることなど、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り、その位置、規模等からみて許可申請地の周辺の市街化を促進するおそれがなく、まちづくり及び文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>(2) 誘導施設の届出に対する勧告基準との連携のため、予定建築物の用途が次に該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第 2 項第 3 号に規定する誘導施設に該当する場合</p> <p>(3) 許可申請地は、原則として水防法（昭和 29 年法律第 163 号）第 14 条の洪水浸水想定区域、同法第 14 条の 2 の雨水出水浸水想定区域及び同法第 14 条の 3 の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域並びに森林法第 25 条及び同法第 25 条の 2 に規定する保安林を含まないこと。</p>	<p>(1) 左欄の冒頭の特別支援学校のうち通学する施設については、都市計画法第 34 条第 1 号により取り扱う。</p> <p>(2) 左欄(1)の「関係部局」とは、市町村の都市計画部局、宅地開発部局及び文教部局をいう。</p> <p>(3) 左欄(2)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	学校	(5) 予定建築物の名称は、「高等学校」、「中等教育学校」、「高等専門学校」、「大学」、「特別支援学校」とすること。	

	提案基準	基準内容	留意事項
40	国、県等が行った開発許可適用除外造成地における建築行為	<p>改正前の都市計画法第 29 条第 1 項第 4 号により、適用除外として実施された開発区域内における建築行為で、(1)又は(2)のいずれかで、(3)及び(4)に該当するもの。なお、当該市町村において当該開発区域内であることの確認がなされているものであること。</p> <p>(改正：平成 18 年 5 月 31 日 施行：平成 19 年 11 月 30 日)</p> <p>(1) 改正都市計画法の施行日（平成 19 年 11 月 30 日）において、建築の用に供していない更地の場合は、原則として当該開発行為の土地利用の目的に沿ったものであること。</p> <p>(2) 改正都市計画法の施行日（平成 19 年 11 月 30 日）において、建築の用に供している敷地（その後の更地を含む。）の場合、原則として既存建築物と同一規模以下の同一用途であり、かつ既存建築物の敷地と同一であること。</p> <p>(3) 自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為等にあつては、許可申請地に水防法（昭和 29 年法律第 163 号）第 14 条の洪水浸水想定区域、同法第 14 条の 2 の雨水出水浸水想定区域及び同法第 14 条の 3 の高潮浸水想定区域を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(4) 予定建築物の名称は、当該開発行為の土地利用の目的に沿うよう適切に設定すること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
41	地域包括支援センター	<p>介護保険法第 115 条の 46 第 1 項に規定する地域包括支援センターで、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 申請者は、市町村から委託を受けた老人福祉法第 20 条の 7 の 2 に規定する老人介護支援センターの設置者及び介護保険法施行規則(平成 11 年厚生労働省令第 36 号)第 140 条の 67 に規定する者であること。</p> <p>(2) 主として当該市街化調整区域に居住している者を支援の対象とし、位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれのないもの。</p> <p>(3) まちづくり及び福祉施策等の観点から支障ないことについて、関係部局と調整がとれていること。</p> <p>(4) 誘導施設の届出に対する勧告基準との連携のため、予定建築物の用途が次に該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第 2 項第 3 号に規定する誘導施設に該当する場合</p> <p>(5) 許可申請地は、原則として水防法(昭和 29 年法律第 163 号)第 14 条の洪水浸水想定区域、同法第 14 条の 2 の雨水出水浸水想定区域及び同法第 14 条の 3 の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(6) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域並びに森林法第 25 条及び同法第 25 条の 2 に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(7) 予定建築物の名称は、「地域包括支援センター」とすること。</p>	<p>(1) 左欄(3)の「関係部局」とは、市町村の都市計画部局、宅地開発部局及び福祉部局をいう。</p> <p>(2) 左欄(4)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
42	地域再生のための用途変更等	<p>地域経済の活性化、地域における雇用機会の創出等地域の活力の再生のため、既存建築物を地域資源として活用する目的で行う用途変更等で次の1から4に掲げるもの</p> <p>1 古民家を活用して店舗、宿泊施設等に用途変更等するもので、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 予定建築物の用途は、当該市町村の都市計画法第18条の2に規定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針」及び当該市町村の地域振興、観光振興等に関する方針・計画と整合が図られたものであること。</p> <p>(2) 当該用途変更等に当たって、関係法令等の許可等を受ける必要がある場合は、当該関係法令等を所掌している関係部局との調整が図られたものであること。</p> <p>(3) 予定建築物の敷地の面積は、既存の建築敷地より原則として増加しないこと。</p> <p>(4) 予定建築物が店舗にあつては、延べ面積を原則として500平方メートル（予定建築物の敷地が、国・県道等に接している場合は1,000平方メートル）以下とすること。</p> <p>(5) 予定建築物の用途、予定建築物の敷地の規模に応じて、都市計画法施行規則第20条で定める幅員（ただし、都市計画法施行令第29条の2に基づき当該市町村の条例により制限を強化又は緩和している場合は、当該条例に規定する幅員）以上の道路が当該予定建築物の敷地に接していること。</p> <p>(6) 都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第2項第3号に規定する誘導施設に該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p>	<p>(1) 「用途変更等」の「等」とは、用途変更に伴う増改築を含むものとする。</p> <p>(2) 「古民家」とは次のいずれかに該当するものをいう。</p> <p>① 築50年以上経過している伝統的木造建築技術（軸組工法で造られたもの、伝統的な継手及び仕口等を用いたもの）により建築されたもの</p> <p>② 景観法（平成16年法律第110号）に基づく景観重要建造物</p> <p>③ 文化財保護法（昭和25年法律第214号）に基づく指定文化財又は登録文化財</p> <p>④ 文化財保護法に基づく重要伝統的建造物群保存地区内の伝統的建造物</p> <p>(3) 「国・県道等」とは、幅員6メートル以上の市町村道を含む。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	地域再生のための用途変更等	<p>(7) 許可申請地は、原則として水防法（昭和29年法律第163号）第14条の洪水浸水想定区域、同法第14条の2の雨水出水浸水想定区域及び同法第14条の3の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(8) 予定建築物の名称は、「古民家再生店舗（〇〇）」、「古民家再生宿泊施設（〇〇）」等とすること。</p> <p>2 既存公共施設を活用して店舗、宿泊施設等に用途変更等するもので、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 予定建築物の用途は、当該市町村の公共施設等総合管理計画と整合したものであって、公募型プロポーザル等により示された計画を当該市町村が地域再生に資すると認めたものであること。</p> <p>(2) 予定建築物の敷地の面積は、既存の建築敷地より原則として増加しないこと。</p> <p>(3) 予定建築物の用途、予定建築物の敷地の規模に応じて、都市計画法施行規則第20条で定める幅員（ただし、都市計画法施行令第29条の2に基づき当該市町村の条例により制限を強化又は緩和している場合は、当該条例に規定する幅員）以上の道路が当該予定建築物の敷地に接していること。</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として水防法（昭和29年法律第163号）第14条の洪水浸水想定区域、同法第14条の2の雨水出水浸水想定区域及び同法第14条の3の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p>	<p>(4) 「宿泊施設」とは、旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第2項から第4項に規定される施設又は住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第3条第1項の届出に係る住宅をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	地域再生のための用途変更等	<p>(5) 予定建築物の名称は、「地域再生店舗(○ ○)」、「地域再生宿泊施設(○ ○)」、「地域再生工場(○ ○)」等とすること。</p> <p>3 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「空家法」という。)第2条第1項に規定する空家等となった既存適法建築物の用途変更等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 予定建築物の用途は、空家法第6条に規定する当該市町村の空家等対策計画及び当該市町村の都市計画法第18条の2に規定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針」並びに当該市町村の地域振興、観光振興等に関する方針・計画と整合が図られたものであること。</p> <p>(2) 当該用途変更等に当たって、関係法令等の許可等を受ける必要がある場合は、当該関係法令等を所掌している関係部局との調整が図られたものであること。</p> <p>(3) 予定建築物の敷地の面積は、既存の建築敷地より原則として増加しないこと。</p> <p>(4) 予定建築物の用途が店舗にあつては、延べ面積を原則として500平方メートル(予定建築物の敷地が、国・県道等に接している場合は1,000平方メートル)以下とすること。</p> <p>(5) 予定建築物の用途、予定建築物の敷地の規模に応じて、都市計画法施行規則第20条で定める幅員(ただし、都市計画法施行令第29条の2に基づき当該市町村の条例により制限を強化又は緩和している場合は、当該条例に規定する幅員)以上の道路が当該予定建築物の敷地に接していること。</p> <p>(6) 都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画を作成した市町村</p>	



	提案基準	基準内容	留意事項
	地域再生のための用途変更等	<p>において、予定建築物の用途が同条第2項第3号に規定する誘導施設に該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>(7) 許可申請地は、原則として水防法（昭和29年法律第163号）第14条の洪水浸水想定区域、同法第14条の2の雨水出水浸水想定区域及び同法第14条の3の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(8) 予定建築物の名称は、「空家再生店舗（〇〇）」、「空家再生宿泊施設（〇〇）」等とすること。</p> <p>4 地域再生法（平成17年法律第24号）第5条第4項第12号に規定する農村地域等移住者が居住するための既存適法建築物の用途変更等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 予定建築物の用途は、当該市町村の都市計画法第18条の2に規定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針」及び当該市町村の地域振興、観光振興等に関する方針・計画と整合が図られたものであること。</p> <p>(2) 地域再生法第17条の54第1項に規定する既存住宅活用農村地域等移住促進事業計画が同条第7項（同条第8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ものであること。</p> <p>(3) 許可申請地は、上記(2)の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地域再生法第5条第4項第12号に規定する農村地域等移住促進区域内であること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
	地域再生のための用途変更等	<p>(4) 自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為等にあつては、許可申請地に水防法（昭和 29 年法律第 163 号）第 14 条の洪水浸水想定区域、同法第 14 条の 2 の雨水出水浸水想定区域及び同法第 14 条の 3 の高潮浸水想定区域を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(5) 予定建築物の名称は、「地域再生専用住宅」とすること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
43	地域経済牽引事業	<p>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 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くものであって、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 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において同法第 13 条第 3 項第 1 号に規定する施設であること。</p> <p>(2) 予定建築物等の用途が、地域未来投資促進法第 3 条の規定に基づき定められた「地域における地域経済牽引事業の促進に関する基本的な方針」第 1 へ(3)①及び②に適合しているものであること。</p> <p>(3) 予定建築物の用途、予定建築物の敷地の規模に応じて、都市計画法施行規則第 20 条で定める幅員（ただし、都市計画法施行令第 29 条の 2 に基づき当該市町村の条例により制限を強化又は緩和している場合は、当該条例に規定する幅員）以上の道路が当該予定建築物の敷地に接していること。</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として水防法（昭和 29 年法律第 163 号）第 14 条の洪水浸水想定区域、同法第 14 条の 2 の雨水出水浸水想定区域及び同法第 14 条の 3 の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(5) 予定建築物の名称は、「地域経済牽引工場（〇〇）」、「地域経済牽引物流施設（〇〇）」、「データセンター」等とすること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
44	農林水産業の持続的な発展を図るための開発行為等	<p>農林水産業の持続的な発展を図ることを目的とした施設を建築する目的で行う開発行為等で、次の1から3に掲げるもの。</p> <p>1 直売所であって、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 当該市町村及びその周辺で生産された農林水産物を地元において消費する地産地消の促進を図るため、当該市町村が作成する直売所の整備に関する必要な施策（法定計画に限る。）との整合が図れたものであること。また、その位置、規模等からみて許可申請地の周辺の市街化を促進するおそれがなく、まちづくりの観点から支障がないことについて、関係部局との調整がとれたものであること。</p> <p>(2) 予定建築物の敷地は、幅員6メートル以上の国・県道等に接していること。</p> <p>(3) 都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第2項第3号に規定する誘導施設に該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(5) 許可申請地は、原則として水防法（昭和29年法律第163号）第14条の洪水浸水想定区域、同法第14条の2の雨水出水浸水想定区域及び同法第14条の3の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p>	<p>(1) 「直売所の整備に関する必要な施策（法定計画に限る。）」には、地産地消の促進を図るための直売所における具体的施策や直売所の規模、農林水産物の取扱い品目等を定めること。</p> <p>(2) 「国・県道等」とは、幅員6メートル以上の市町村道を含む。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	農林水産業の持続的な発展を図るための開発行為等	<p>(6) 予定建築物の名称は、「直売所」とすること。</p> <p>2 レストランであって、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 当該市町村及びその周辺で生産された農林水産物を地元において消費する地産地消の促進を図るため、当該市町村が作成する農業等を営む者と食事の提供を行う事業者との連携の促進に関する必要な施策（法定計画に限る。）との整合が図られたものであること。また、その位置、規模等からみて許可申請地の周辺の市街化を促進するおそれがなく、まちづくりの観点から支障がないことについて、関係部局との調整がとれたものであること。</p> <p>(2) 都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第 2 項第 3 号に規定する誘導施設に該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>(3) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域並びに森林法第 25 条及び同法第 25 条の 2 に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として水防法（昭和 29 年法律第 163 号）第 14 条の洪水浸水想定区域、同法第 14 条の 2 の雨水出水浸水想定区域及び同法第 14 条の 3 の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(5) 予定建築物の名称は、「農家レストラン」等とすること。</p>	<p>(3) 「農業等を営む者と食事の提供を行う事業者との連携の促進に関する必要な施策（法定計画に限る。）」には、地産地消を図るためのレストランにおける具体的施策やレストランの規模等を定めること。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	農林水産業の持続的な発展を図るための開発行為等	<p>3 体験施設であって、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 当該市町村が作成する農作業を体験することができる環境の整備に関する必要な施策（法定計画に限る。）との整合が図られたものであること。また、その位置、規模等からみて許可申請地の周辺の市街化を促進するおそれがなく、まちづくりの観点から支障がないことについて、関係部局との調整がとれたものであること。</p> <p>(2) 予定建築物の敷地は、幅員 6 メートル以上の国・県道等に接していること。</p> <p>(3) 都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第 2 項第 3 号に規定する誘導施設に該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域並びに森林法第 25 条及び同法第 25 条の 2 に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(5) 許可申請地は、原則として水防法（昭和 29 年法律第 163 号）第 14 条の洪水浸水想定区域、同法第 14 条の 2 の雨水出水浸水想定区域及び同法第 14 条の 3 の高潮浸水想定区域の土地を含まないこと。ただし、安全上及び避難上の対策が講じられたものについてはこの限りではない。</p> <p>(6) 予定建築物の名称は、「農業体験施設」等とすること。</p>	<p>(4) 「農作業を体験することができる環境の整備に関する必要な施策（法定計画に限る。）」には、必要な体験施設の内容（林業、水産業を含むことができる。）、予定建築物の用途及び規模等を定めること。</p>

## 大規模既存集落指定地域（提案基準番号 13）

大 字	小 字
松崎	辺田谷津， 辺田， 浅間， 外小代， 内小代， 富宮， 東北， 備後， 鳥ノ内讃岐の各全部の区域 塙， 名代， 二斗蒔， 塙下の各一部の区域
大竹	辺田， 湯ノ木， 宮田， 堂谷津， 坂東， 宮ノ谷津の各全部の区域 下埜原， 大芝， 居鍵， 和田， 細田， 内沼の各一部の区域
北羽鳥	天神峰， 上萱場， 下萱場， 獅子台， 平台， 北， 要害， 広， 雷， 谷津， 高台， 辻， 瓦作， 根田前， 根田， 辺田前の各全部の区域 内野の一部の区域
南部	辺田前の一部の区域
北須賀	上宿， 大坂， 宿， 西の各全部の区域 和田， 西前， 前宿， 和田前の各一部の区域
船形	稲荷下の全部の区域 船形， 内沼の各一部の区域

（注）指定区域に含まれているか否かの確認については，指定図が市役所 5 階都市計画課に備え付けてあるのでそれによる。（参考に，指定の概略図を次々ページに示す）

幹線道路等沿道等における流通業務施設の立地にかかる指定区域等（提案基準番号 14）

- (1) 4車線以上の国・県道等の沿道における指定区域（提案基準（1）-①-ア）
  - 1) 国道 51 号
  - 2) 国道 295 号
- (2) 高速自動車国道等のインターチェンジ周辺（500メートル範囲）における指定区域（提案基準（1）-①-イ）
  - 1) 国道 295 号（新空港自動車道成田インターチェンジ）
- (3) 高速自動車国道等のインターチェンジ周辺（5キロメートル範囲）における指定区域（提案基準（1）-②）
  - 1) 国道 51 号（新空港自動車道成田インターチェンジ）
  - 2) 国道 295 号（＼）
  - 3) 主要地方道成田小見川鹿島港線（＼）
  - 4) 市道南三里塚駒井野線（＼）
  - 5) 市道成田市場線（＼）
  - 6) 市道水の上新田線（＼）

(注) 上記路線全区間が指定区域に指定されている訳ではない。指定区域に含まれているかの確認については、指定図が市役所 5 階都市計画課に備え付けてあるのでそれによる。  
(参考に、指定の概略図を次ページに示す)



# 都市計画法第34条の規定による指定区域

