

### 法第 34 条 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続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしなければならない。

- 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

（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。

五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成5年法律第72号）第9条第1項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第2号に規定する農林業等活性化基盤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

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

**（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。

**（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7** 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

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

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

（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8 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、第8条第1項第2号口から二までに掲げる土地の区域を含まないこととする。

（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9 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、第8条第1項第2号口から二までに掲げる土地の区域を含まないこととする。

<p>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。）</p> <p>十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為</p>	<p>（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）</p> <p><b>政令第 30 条</b> 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。</p> <p>（既存の権利者の届出事項）</p> <p><b>省令第 28 条</b> 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。</p> <p>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）</p> <p>二 土地の所在、地番、地目及び地積</p> <p>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</p> <p>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</p>
---	---

法第 34 条は、市街化調整区域において行う開発行為について、法第 33 条に加えて、その許可基準を定めたものである。

法第 33 条の基準は、市街地の水準の面からの開発許可の基準であるが、本条は、市街化調整区域における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。

したがって、市街化調整区域における開発行為は、本条の各号のいずれかに該当するものでなければ許可が得られない。

本条各号に掲げられている開発行為は、

ア. スプロール対策上支障のないもの

イ. スプロールを容認すべき特別の事情又は必要性があると認められるもの

について規定したものである。

なお、同条各号の規定のうち、第 3 号については、政令が未制定であるので、第 3 号により許可されるものはない。

## 1. 法第 34 条第 1 号の規定の運用について

本号の規定は、当該開発区域の周辺の市街化の状況に応じて住民の利便の用に供するものとして通常存在すると認められる業種に係る建築物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。

### (1) 日用品販売店舗等について

#### ① 店舗等のサービスの対象範囲について

当該店舗等の利用者は、原則として当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者を対象とするものとする。

#### ② 業種について

本号に該当する業種は、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、修理業又はサービス業で、次に掲げるものとする。

##### ア 日用品小売業

紙・文房具小売業、燃料小売業、各種食料品小売業(コンビニエンスストアを含める)、酒・調味料小売業、野菜・果実小売業、食肉小売業、鮮魚小売業、料理品小売業、医薬品小売業、金物小売業、家庭用電気機械器具小売業、洋品雑貨・小間物小売業

##### イ 日用品修理、加工業

農機具、自転車等の修理加工店(自転車等とは、自転車、二輪自動車その他これらに類するものをいい、販売も含む。)、自動車一般整備業

##### ウ 日用品サービス業

理容業、美容業、普通洗濯業、一般食堂、日本料理店、西洋料理店、中華料理店・その他東洋料理店、そば・うどん店、すし屋、喫茶店、その他の一般飲食店、新聞小売業

##### エ その他の業種

施術所(あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師)

上記ア、イ、ウ、エに記載された業種は、日本標準産業分類に基づくものであり、細分類の業種(野菜・果実小売業及び農機具、自転車等の修理加工店を除く。)を列挙したものである。

なお、各業種は細分類に定義されている品目を総合的に扱う店舗をいう。

### ③ 立地について

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で、次に掲げるすべての事項に該当すること。

ア 当該店舗等を中心とする半径 500m の区域内に当該業種を必要とする所定の戸数以上の戸数が存在すること。

なお、半径 500m の区域内の戸数の算定にあたっては、改正前の法第 34 条第 10 号イの開発行為に係る区域に含まれる戸数を除くこと。

(改正前：平成 18 年 5 月 31 日改正、平成 19 年 11 月 30 日施行)

また、「所定の戸数」とは、当該業種の標準的支持戸数の 2 分の 1 の戸数をいう。

この場合、当該店舗等を中心とする半径 500m の区域内に市街化区域を含むときは、市街化調整区域内の戸数が所定の戸数の 2 分の 1 以上であること。

標準的支持戸数は、次式により算定する。

標準的支持戸数＝年間販売高／家計支出額

ここで、

(ア) 年間販売高：中小企業庁編「経営指標」又は「千葉県商業統計」による。

(イ) 家計支出額：総務庁統計局編「家計調査年報」による。

上記により算定したものは次表のとおり。

(所定の戸数にあつては50戸単位とし上限を500戸とする。)

標準的支持戸数及び所定の戸数

(単位：戸)

業	種	標準的支持戸数	所定の戸数
日用品小売業	1. 紙・文房具小売業	1,452	500
	2. 燃料小売業	677	300
	3. 各種食料品小売業(コンビニエンスストアを含める)	85	50
	4. 酒・調味料小売業	305	150
	5. 野菜・果実小売業	177	100
	6. 食肉小売業	200	100
	7. 鮮魚小売業	256	100
	8. 料理品小売業	275	100
	9. 医薬品小売業	1,040	500
	10. 金物小売業	1,737	500
	11. 家庭用電気機械器具小売業	834	400
	12. 洋品雑貨・小間物小売業	201	100
日加工用品業修理	13. 農器具修理加工店	4,443	500
	14. 自転車・二輪自動車修理加工店	1,212	500
	15. 自動車一般整備業	693	300
日用品サービス業	16. 理容業	640	300
	17. 美容業	868	400
	18. 普通洗濯業	865	400
	19. 一般食堂、日本料理店、西洋料理店、中華料理店・その他東洋料理店、そば・うどん店、すし屋、喫茶店、その他の一般飲食店	317	150
	20. 新聞小売業	909	450
その他	23. 施術所 (あん摩マッサージ指圧師、はり師・きゅう師・柔道整復師)	472	200

イ 所定の戸数のカウント方法については、次の事項によることができる。

(7) 当該地の周辺地域の住民（少なくとも100戸以上の住民）から利便上必要であるとして立地要望声等が当該市町村へ提出され、市町村においても支障なしとした店舗等については、規定する「所定の戸数」を2分の1とすることができる。

(イ) 規定の範囲内に工場、学校、研究所等の事業所がある場合はその職員、従業員（パートタイマー等は除く。）4人につき1戸とみなすことができる。

④ 敷地等の規模について

ア 建築物の敷地面積は500㎡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。

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㎡以下とする。また、建物は原則として平家建てとする。

ウ 自動車一般整備業については建築物の敷地面積は、1,000㎡以内、建築物の延べ面積は、200㎡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所については、建築物の延べ面積を300㎡以内とする。

⑤ その他

ア 本号の許可に当たっては、許可事項を厳守すること及びこれに反した場合の監督処分についての教示を行うこと等の措置をとり、確実に事業目的に供せられるようにすること。

イ 本号に該当するもののうち政令第22条第6号に該当するものは許可が不要とされているが、この場合にあっても省令第60条に規定する証明等の際、本号の主旨を踏まえ立地敷地等の規模等について適切なものとなるよう申請者に対して指導すること。

ウ 農林漁業団体事務所、農林漁家生活改善施設等は、本号に該当するものとして取扱うことができる。

エ 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、身体障害者が営む業種は除くものとするがこの場合の店舗等の延べ面積は建築延べ面積の2分の1以上であること。

オ 一定の資格を有することが必要な業種については、その資格を取得後申請させること。

カ 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) 郵便業務施設等について

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（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を除く。）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) 公益上必要な施設等について（社会福祉法、医療法、学校教育法）

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として、社会福祉施設等、医療施設、学校教育法による学校（政令第29条の5）

上記施設についての運用は次に掲げるところによる。

- ① 社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物のうち次に掲げるもの。

《社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設及び更生保護事業法第2条第1項に規定する施設（以下、「社会福祉施設」という）》

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。

ウ 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、福祉担当部局等）と調整が図られたものとする。

- ② 医療法（昭和23年法律第205号）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、診療所、助産所とする。

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。

- ③ 学校教育法第1条に規定する学校の用に供する施設であるも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。

（特別支援学校の「主に通学する施設」とは、通学が主体の施設であつ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。

## 2. 法第34条第2号の規定の運用について

- (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. 法第34条第4号の規定の運用について

(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・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業（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。

#### 4. 法第34条第6号の規定の運用について

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。

#### 5. 法第34条第7号の規定の運用について

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。

## 6. 法第34条第8号の規定の運用について

### (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（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、ヘキサニトロジフェニルアミン、トリメチレントリニトロアミン、ニトロ基を三以上含むその他のニトロ化合物及びこれらを主とする爆薬
- (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（則第1条の3、爆発の用途に供せられる硝酸尿素及びこれを主とする爆薬、ジアゾジニトロフェノールを含み、かつ、無水けい酸を75%以上含む爆薬）

#### 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・イに掲げる火薬又は爆薬を使用した火工品（経済産業省令で定めるもの（閃絡表示器及び避雷器遮断装置）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。

## 7. 法第34条第9号の規定の運用について

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（付帯施設を含む。）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。

#### 1) 「ドライブイン」

ア 国道、県道又は幅員12m以上のその他の道路に接していること。

イ 敷地面積はおおむね1,000㎡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%以上が駐車場であること。

イ及びウの「おおむね」とは、10%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㎡以下とし、浴室等は男女別で各1室までとすること。

#### 2) 「コンビニエンスストア」

ア 国道、県道又は幅員12m以上のその他の道路に接していること。

イ 敷地面積はおおむね500㎡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㎡以下とし、原則平家建てとする。

イの「おおむね」とは、10%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12m以上のその他の道路に接していること。

イ 敷地面積は、おおむね500㎡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%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法の保安基準(昭和26年7月28日運輸省令第67号、平成15年9月26日国土交通省令第95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

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6.(1)の火薬類を製造する業を営むものであること。

なお、製造所の設置に当たっては、別途経済産業大臣の許可が必要である。

**8. 法第34条第10号の規定の運用について**

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。

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

**9. 法第34条第11号及び第12号の規定の運用について**

法第34条第11号及び第12号に基づく「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例(平成13年10月19日千葉県条例第38号)」の運用については、次に掲げるところによる。

- (1) 条例第2条第1項第1号及び第2号における「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2条第1項第1号及び第2号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。
- (3) 条例第2条第1項第1号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。
- (4) 条例第2条第1項第2号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55m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55mの範囲内にあるものを許可の対象とする。
- (5) 条例第3条における開発区域については、その全部が第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。
- (6) 条例第4条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建ぺい率50%、容積率100%、高さ10mを上限として許可の対象とする。

この場合、開発の目的及び周辺状況等から必要に応じて法第41条の指定を行うこととする。

- (7) 条例の施行後においても条例第5条に関連する開発審査会提案基準の5項目を変更するものではない。

したがって、当該提案基準を満たすものであれば条例第5条において許可の対象となら

ないものについても、これまでどおり都市計画法第 34 条第 14 号により開発審査会の議を経て許可の対象とする。

例えば次に掲げる開発行為が対象となる。

- ① 条例第 5 条第 1 号では許可対象とならない「農家から分家住宅として開発許可を受けた世帯からの分家」いわゆる「孫分家」の開発行為
  - ② 条例第 5 条第 1 号及び第 2 号では許可対象とならない「被相続人から生前贈与により取得した土地」における開発行為
  - ③ 条例第 5 条第 3 号では許可対象とならない「敷地の変更又は用途の変更」を伴う建築物の増改築に伴う開発行為
  - ④ 条例第 5 条第 3 号及び第 5 号では許可対象とならない「専用住宅以外の建築物」を予定建築物とする開発行為
- (8) 条例第 5 条第 4 号における「線引きの日前に建築物の建築を目的として造成され、かつ、給水施設、排水施設等が整備されていると認められる土地」とは、次の事項により判断できる土地であることとする。
- ① 線引きの日前から宅地造成が行われていた土地であることが、当該市町村の調査によって明らかである土地。
  - ② 道路位置指定等からみて線引きの日前から宅地造成が行われていた土地であることが確認できる土地。
- (9) 建築行為の許可に関する運用にあたっては、前記(1)～(8)の開発行為の許可に関する運用を準用するものとする。
- (10) 従前の建築物の敷地内で行う建築物の増改築で、建替後の建築物の延床面積が従前の建築物の延床面積の 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これまでどおり都市計画法第 43 条の許可を要さない「改築」として取り扱うこととし建築確認のみで対応することとする。

## 都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例

(平成 13 年 10 月 19 日千葉県条例第 38 号)

### (趣 旨)

**第 1 条** この条例は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 34 条第 11 号及び第 12 号並びに都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号。以下「政令」という。）第 19 条第 1 項ただし書及び第 36 条第 1 項第 3 号ハの規定により、市街化調整区域における開発行為、区域区分が定められていない都市計画区域における開発行為の規模及び市街化調整区域のうち開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

### (定 義)

**第 2 条** この条例において「既存集落」とは、市街化調整区域において、次の各号のいずれかに該当する地域をいう。

- 一 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。次号において同じ。）が連たんしている地域

二 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 この条例において「線引き」とは、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又は変更により市街化調整区域として新たに区分されたことをいう。

3 この条例において「線引きの日前土地所有者」とは、次の各号のいずれかに該当する者をいう。

一 線引きの日前から当該線引きにより市街化調整区域となった土地を所有する者

二 線引きの日前から当該線引き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線引きの日以後に相続により当該土地を所有する者

4 この条例において「親族」とは、線引きの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線引きの日前土地所有者と 2 年以上の同居の事実があるものをいう。

5 この条例において「専用住宅」とは、住宅であって、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねる住宅及び共同住宅以外のものをいう。

6 前各項に規定するもののほか、この条例において使用する用語の意義は、法及び政令の例による。

#### （法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域）

**第 3 条** 法第 34 条第 11 号の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。

一 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

二 既存集落内の土地の区域

三 政令第 8 条第 1 項第 2 号口から二までに掲げる土地の区域を含まない土地の区域

#### （法第 34 条第 11 号の条例で定める予定建築物等の用途）

**第 4 条** 法第 34 条第 11 号の開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定める予定建築物等の用途は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二（ろ）項に掲げる第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物の用途以外の用途とする。

#### （法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為）

**第 5 条** 法第 34 条第 12 号の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。

一 市街化調整区域において、線引きの日前土地所有者で当該線引きの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、線引きの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線引きの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

ニ 既存集落内において、線引きの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、当該線引きの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って、開発区域の面積が500平方メートル以下のもの

三 市街化調整区域において、線引きの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

四 市街化調整区域において、線引きの日前に建築物の建築を目的として造成され、かつ、給水施設、排水施設等が整備されていると認められる土地に、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

五 市街化調整区域において、宅地開発事業の基準に関する条例（昭和44年千葉県条例第50号）に基づく確認を受けた土地に、専用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、当該確認を受けた設計の内容と整合しているもの

**（政令第19条第1項ただし書の条例で定める規模）**

**第6条** 区域区分が定められていない都市計画区域について政令第19条第1項ただし書の条例で定める規模は、八街市及び山武市並びに香取郡多古町並びに山武郡芝山町及び横芝光町の区域に限り、1000平方メートルとする。

**（政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物）**

**第7条** 政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物は、第5条各号に規定する開発行為に係る予定建築物等の要件に該当する建築物とする。

附 則

この条例は、平成14年4月1日から施行する。

附 則

この条例は、平成15年4月1日から施行する。

附 則（平成17年12月20日条例第109号）

（施行期日）

1 この条例は、平成18年3月27日から施行する。

（経過措置）

2 この条例の施行の際現に山武市（平成18年3月27日における合併の日の前日における山武郡成東町及び蓮沼村の区域に限る。）及び山武郡横芝光町（平成18年3月27日における合併の日の前日における匝瑳郡光町の区域に限る。）の区域において工事に着手している3000平方メートル未満の開発行為については、なお従前の例による。

附 則（平成19年10月19日条例第65号）

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

## 10. 法第34条第13号の規定の運用について

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、次に掲げるものすべてに該当することが必要である。

ア 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とするもの

イ 市街化調整区域に決定（変更）された際、土地の所有権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

ウ 市街化調整区域に決定（変更）された日から6か月以内に知事に届け出た者

エ 市街化調整区域に決定（変更）された日から5年以内に行う開発行為であること。

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

#### (1) 自己とみなす範囲

本号により扱われる事案にあつては、届出者（権利を有する者）の配偶者が建築しようとする者となる場合等が予想されるが、次に掲げるものにあつては、それぞれ自己とみなして処理するものとする。

##### ア 配偶者

土地の権利を有している者（既存の権利の届出者）の配偶者が当該土地において届出の目的にかかる建築物の建築又は第一種特定工作物の建設をしようとする者（建築確認申請者）である場合は、建築をしようとする者が既存の権利を有しているものとみなし、建築をしようとする者から法第29条（または法第43条第1項）の許可申請をさせることとする。

この場合にあつては、当該婚姻関係を証する書類（住民票の写し等）を許可申請書の添付書類である既存の権利を証する書類（(2)のイ）に含めて添付させることとする。

##### イ 小規模法人の役員

小規模の法人であつて、当該法人の役員若しくは従業員が同一世帯員若しくは同一親族の構成員により構成されているもの等で、個人企業と同様とみなされるものについては、当該法人の業務の用に供する建築物を建築する目的で、当該法人の役員である個人が権利を有している土地（個人名で既存の権利の届出）に当該法人が届出の目的にかかる建築物の建築又は第一種特定工作物の建設をしようとする場合は、当該法人が既存の権利を有しているものとみなし、アと同様当該法人から許可申請をさせることとする。

また、これらの法人が権利を有する土地（法人名で既存の権利の届出）に、当該法人の役員である個人が届出にかかる当該法人の業務の用に供する建築物の建築又は第一種特定工作物の建設をしようとする（個人が建築確認申請者ならびに許可申請者）場合は、当該法人と当該法人の役員である個人とを同一とみなすものとする。

なお、これらの場合にあつては、当該法人の実態を判定するに足る書類をアと同様に添付させることとする。

#### (2) 権利

##### ア 権利の種類

本号にいう権利は、土地の所有権及び所有権以外の土地の利用に関する権利をいい借地権（賃貸権、使用貸借）又は地上権は該当するが、抵当権、先取特権等は該当しない。

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

#### イ 既存の権利を証する書類

本号の規定により許可（法第 29 条又は第 43 条第 1 項）を受けようとする場合には、許可申請者が市街地調整区域に指定された際（指定の前日までに）に権利を有していたことを証する書面を許可申請書に添付しなければならないこととされている。（省令第 17 条第 1 項第 5 号）

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

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

#### ウ 農地法第 5 条の許可等

開発行為を行うため農地法第 5 条の規定による許可を受けなければならない場合にあっては、市街地調整区域に指定される前に当該許可を受けていなければならない。

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

しかし、農地法第 5 条の規定による許可以外の許可等、すなわち、届出の目的にかかる建築物を建築し当該業務を行うために、農地法第 4 条の規定による許可又は旅館業法、食品衛生法若しくは薬事法等の法令等に基づく許認可等を必要とする場合にあっては、それらの許認可等は法第 29 条（又は法第 43 条第 1 項）の規定による許可を受けるときまでに、それぞれの許可等の手続きを了すればよいこととなる。

#### (3) 届出

本号に該当するものは、その土地が市街地調整区域に指定された日から 6 ヶ月以内に、「既存の権利者の届出書（細則第 8 条別記第 5 号様式）」により、次の事項（省令第 28 条）を知事に届け出なければならない。

ア 届出をしようとする者の職業（法人の場合はその業務の内容）

イ 土地の所在、地番、地目及び地積

ウ 届出をしようとする者が権利を有していた目的

エ 所有権以外の権利を有しているときは、その権利の種類と内容

なお、届出書受付時において、その権利の内容を証する書類の提示をもとめること。

#### (4) 権利の承継

本号の届出をした者の地位は、届出者の相続人又は届出をした法人の合併後存続する法人若しくは合併により設立した法人に限り継承し得るものとする。

届出をした者の地位とは、開発許可を受けることができる権利のみでなく、引き続き建築もできることをいう。

開発許可を受け完了公告後であっても、本号に該当して許可を受けたものにあつては、一般承継人以外の者は建築確認を受けられない（例外として自己住宅若しくは店舗併用住宅に関して法第 45 条の承継の承認）。

(5) 届出書の処理

ア 提出部数

既存の権利者の届出書の提出部数は3部とし、届出者は、届出に係る土地の存する市町村の開発許可担当課に提出するものとする。

イ 市町村における処理

市町村の開発許可担当課においては、提出された届出書に受付印を押印し、このうち1部を「既存の権利者の届出書処理簿」により整理のうえ保管し、1部を届出者に交付し、1部を県の出先機関の長に進達するものとする。

なお、受理に当たっては、届出書の4欄及び5欄の目的及び用途が具体的に明記されていることを確認するものとする。

また、前記(3)なお書の主旨を申請者に周知徹底させるものとする。

受付 番号	受付 年月日	届出者 氏名

ウ 県の出先機関における処理

県の出先機関の開発許可担当課においては、進達があった届出書に受付印を押印し、1部を「既存の権利者の届出書処理簿により整理（受付番号（子番）は市町村の受付番号と同一番号とする）のうえ保管するものとする。

(6) その他

本号の届出に係る土地が宅地又は開発行為を伴わないものである場合、届出をするときにおいて当該土地を敷地とする建築物又は第一種特定工作物が現に存しており、かつ、当該建築物又は第一種特定工作物が使用されていても本号の届出の対象として差し支えないこと。

即ち、市街化調整区域の決定（変更）後5年以内に既存の建築物又は第一種特定工作物の建替え（用途の変更を伴う場合を含む）を予定している場合には、本号の届出により取扱うことも支障ないものである。

なお、この場合においても法第43条第1項の規定による許可が必要であること。

(7) 既存の権利の届出様式

様式集参照のこと。