

現行許認可制度等の概要（農地・都市関係）

		農地転用		大規模開発	
根拠法令の名称		農地法		都市計画法	
根拠法令の目的		①耕作者の地位の安定、②農業生産力の増進		①国土の均衡ある発展、②公共の福祉の増進	
手続		X		○（指導要綱）	
事前協議制度		事前協議	本申請	事前協議	本申請
住民説明会の開催		X	X	X	X
住民からの意見書提出		X	X	X	X
公聴会の開催		X	X	X	X
審議会(第三者機関)の開催		X	○	X	○
許可基準		農業会議(農地法)		開発審査会(都計法)	
立地基準		法令で定めている		法令・要綱等で定めている	
参考(法令の許認可の考え方等)		「…(不許可事由)のいずれに該当する場合には、許可することができない。」		「…(許可適合基準に)適合しているときは、開発許可をしなければならない。」	

法令で定めている

- ① 農用地区域(※)…原則として許可できない。
- ② 第1種農地…原則として許可できない。
- ③ 甲種農地…原則として許可できない。
- ④ 第2種農地…他の土地に代替できないなどの理由がある場合は許可し得る。
- ⑤ 第3種農地…許可し得る。

① ← (規制強い) - (規制弱い) → ⑤

※農振除外が認められれば、②～⑤のいずれかにより判断

他法令による立地基準等に抵触しないこと。

法令・要綱等で定めている

- 用途地域…建築物等の用途制限
- 景観計画区域…景観計画に定められた制限(条例) など

<市街地調整区域における開発行為の取扱要綱に基づく立地制限>

- 自然公園法等に基づく特別地域
- 首都圏近郊緑地保全法に基づく近郊緑地保全区域
- 農振法に基づく農用地区域
- 急傾斜地法に基づく急傾斜地崩壊危険区域
- 地すべり防止法に基づく地すべり防止区域
- 森林法に基づく保安林・保安林予定森林 など

第一章 総則

（この法律の目的）

第一条 この法律は、農地はその耕作者みずからが所有することを最も適当であると認めて、耕作者の農地の取得を促進し、及びその権利を保護し、並びに土地の農業上の効率的な利用を図るためその利用関係を調整し、もつて耕作者の地位の安定と農業生産力の増進とを図ることを目的とする。

第二章 農地及び採草放牧地

第一節 権利移動及び転用の制限

（農地又は採草放牧地の権利移動の制限）

第三条 農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合には、政令で定めるところにより、当事者が農業委員会の許可（これらの権利を取得する者（政令で定める者を除く。）がその住所のある市町村の区域の外にある農地又は採草放牧地について権利を取得する場合その他政令で定める場合には、都道府県知事の許可）を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合及び第五条第一項本文に規定する場合は、この限りでない。

一～十 （略）

2 前項の許可は、次の各号のいずれかに該当する場合には、することができない。ただし、民法第二百六十九条の二第一項の地上権又はこれと内容を同じくするその他の権利が設定され、又は移転されるとき、農業協同組合法第十条第二項に規定する事業を行う農業協同組合が農地又は採草放牧地の所有者から同項の委託を受けることにより第二号に掲げる権利が取得されることとなるとき、並びに第二号の二、第四号、第五号及び第八号に掲げる場合において政令で定める相当の事由があるときは、この限りでない。

一～八 （略）

3～4 （略）

（農地の転用の制限）

第四条 農地を農地以外のものにする者は、政令で定めるところにより、都道府県知事の許可（その者が同一の事業の目的に供するため四ヘクタールを超える農地を農地以外のものにする場合（農村地域工業等導入促進法（昭和四十六年法律第百十二号）その他の地域の開発又は整備に関する法律で政令で定めるもの（以下「地域整備法」という。）の定めるところに従つて農地を農地以外のものにする場合で政令で定める要件に該当するものを除く。）には、農林水産大臣の許可）を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

一 第七条第一項第四号に掲げる農地を農地以外のものにする場合

二 次条第一項の許可に係る農地をその許可に係る目的に供する場合

三 国又は都道府県が農地を農地以外のものにする場合

三の二 農業経営基盤強化促進法第十九条の規定による公告があつた農用地利用集積計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第四条第三項第一号の権利に係る農地を当該農用地利用集積計画に定める利用目的に供する場合

三の三 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律第九条第一項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第二条第三項第三号の権利に係る農地を当該所有権移転等促進計画に定める利用目的に供する場合

四 土地収用法その他の法律によつて収用し、又は使用した農地をその収用又は使用に係る目的に供する場合

五 市街化区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項の市街化区域と定められた区域で、同法第二十三条第一項の規定による協議が調つたものをいう。）内にある農地を、政令

で定めるところによりあらかじめ農業委員会に届け出て、農地以外のものにする場合
六 その他農林水産省令で定める場合

2 前項の許可は、次の各号のいずれかに該当する場合には、することができない。ただし、第一号及び第二号に掲げる場合において、土地収用法第二十六条第一項の規定による告示（他の法律の規定による告示又は公告で同項の規定による告示とみなされるものを含む。次条第二項において同じ。）に係る事業の用に供するため農地を農地以外のものにしようとするとき、第一号イに掲げる農地を農業振興地域の整備に関する法律第八条第四項に規定する農用地利用計画（以下単に「農用地利用計画」という。）において指定された用途に供するため農地以外のものにしようとするときその他政令で定める相当の事由があるときは、この限りでない。

一 次に掲げる農地を農地以外のものにしようとする場合

イ 農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律第八条第二項第一号に規定する農用地区域をいう。以下同じ。）内にある農地

ロ イに掲げる農地以外の農地で、集団的に存在する農地その他の良好な営農条件を備えている農地として政令で定めるもの（市街化調整区域（都市計画法第七条第一項の市街化調整区域をいう。以下同じ。）内にある政令で定める農地以外の農地にあつては、次に掲げる農地を除く。）

（1）市街地の区域内又は市街地化の傾向が著しい区域内にある農地で政令で定めるもの

（2）（1）の区域に近接する区域その他市街地化が見込まれる区域内にある農地で政令で定めるもの

二 前号イ及びロに掲げる農地（同号ロ（1）に掲げる農地を含む。）以外の農地を農地以外のものにしようとする場合において、申請に係る農地に代えて周辺の他の土地を供することにより当該申請に係る事業の目的を達成することができると認められるとき。

三 申請者に申請に係る農地を農地以外のものにする行為を行うために必要な資力及び信用があると認められないこと、申請に係る農地を農地以外のものにする行為の妨げとなる権利を有する者の同意を得ていないことその他農林水産省令で定める事由により、申請に係る農地のすべてを住宅の用、事業の用に供する施設の用その他の当該申請に係る用途に供することが確実と認められない場合

四 申請に係る農地を農地以外のものにするにより、土砂の流出又は崩壊その他の災害を発生させるおそれがあると認められる場合、農業用排水施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがあると認められる場合その他の周辺の農地に係る営農条件に支障を生ずるおそれがあると認められる場合

五 仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するため農地を農地以外のものにしようとする場合において、その利用に供された後にその土地が耕作の目的に供されることが確実と認められないとき。

3 都道府県知事が、第一項の規定により許可をしようとするときは、あらかじめ、都道府県農業会議の意見を聴かなければならない。

4 第一項の許可は、条件を付けてすることができる。

（農地又は採草放牧地の転用のための権利移動の制限）

第五条 農地を農地以外のものにするため又は採草放牧地を採草放牧地以外のもの（農地を除く。次項において同じ。）にするため、これらの土地について第三条第一項本文に掲げる権利を設定し、又は移転する場合には、政令で定めるところにより、当事者が都道府県知事の許可（これらの権利を取得する者が同一の事業の目的に供するため四ヘクタールを超える農地又はその農地と併せて採草放牧地について権利を取得する場合（地域整備法の定めるところに従つてこれらの権利を取得する場合で政令で定める要件に該当するものを除く。）には、農林水産大臣の許可）を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

一 これらの権利を取得する者が国又は都道府県である場合

一の二 農地又は採草放牧地を農業経営基盤強化促進法第十九条の規定による公告があつた農用地

利用集積計画に定める利用目的に供するため当該農用地利用集積計画の定めるところによつて同法第四条第三項第一号の権利が設定され、又は移転される場合

- 一 農地又は採草放牧地を特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律第九条第一項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画に定める利用目的に供するため当該所有権移転等促進計画の定めるところによつて同法第二条第三項第三号の権利が設定され、又は移転される場合
- 二 土地収用法その他の法律によつて農地若しくは採草放牧地又はこれらに関する権利が収用され、又は使用される場合
- 三 前条第一項第五号に規定する市街化区域内にある農地又は採草放牧地につき、政令で定めるところによりあらかじめ農業委員会に届け出て、農地及び採草放牧地以外のものにするためこれらの権利を取得する場合
- 四 その他農林水産省令で定める場合

2 前項の許可は、次の各号のいずれかに該当する場合には、することができない。ただし、第一号及び第二号に掲げる場合において、土地収用法第二十六条第一項の規定による告示に係る事業の用に供するため第三条第一項本文に掲げる権利を取得しようとするとき、第一号イに掲げる農地又は採草放牧地につき農用地利用計画において指定された用途に供するためこれらの権利を取得しようとするときその他政令で定める相当の事由があるときは、この限りでない。

一 次に掲げる農地又は採草放牧地につき第三条第一項本文に掲げる権利を取得しようとする場合

- イ 農用地区域内にある農地又は採草放牧地
- ロ イに掲げる農地又は採草放牧地以外の農地又は採草放牧地で、集团的に存在する農地又は採草放牧地その他の良好な営農条件を備えている農地又は採草放牧地として政令で定めるもの（市街化調整区域内にある政令で定める農地又は採草放牧地以外の農地又は採草放牧地にあつては、次に掲げる農地又は採草放牧地を除く。）

(1) 市街地の区域内又は市街地化の傾向が著しい区域内にある農地又は採草放牧地で政令で定めるもの

(2) (1)の区域に近接する区域その他市街地化が見込まれる区域内にある農地又は採草放牧地で政令で定めるもの

二 前号イ及びロに掲げる農地（同号ロ（1）に掲げる農地を含む。）以外の農地を農地以外のものにするため第三条第一項本文に掲げる権利を取得しようとする場合又は同号イ及びロに掲げる採草放牧地（同号ロ（1）に掲げる採草放牧地を含む。）以外の採草放牧地を採草放牧地以外のものにするためこれらの権利を取得しようとする場合において、申請に係る農地又は採草放牧地に代えて周辺の他の土地を供することにより当該申請に係る事業の目的を達成することができると認められるとき。

三 第三条第一項本文に掲げる権利を取得しようとする者に申請に係る農地を農地以外のものにする行為又は申請に係る採草放牧地を採草放牧地以外のものにする行為を行うために必要な資力及び信用があると認められないこと、申請に係る農地を農地以外のものにする行為又は申請に係る採草放牧地を採草放牧地以外のものにする行為の妨げとなる権利を有する者の同意を得ていないことその他農林水産省令で定める事由により、申請に係る農地又は採草放牧地のすべてを住宅の用、事業の用に供する施設の用その他の当該申請に係る用途に供することが確實と認められない場合

四 申請に係る農地を農地以外のものにする事又は申請に係る採草放牧地を採草放牧地以外のものにする事により、土砂の流出又は崩壊その他の災害を発生させるおそれがあると認められる場合、農業用排水施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがあると認められる場合その他の周辺の農地又は採草放牧地に係る営農条件に支障を生ずるおそれがあると認められる場合

五 仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するため所有権を取得しようとする場合

六 仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するため、農地につき所有権以外の第三条第一項本文に掲げる権利を取得しようとする場合においてその利用に供された後にその土地が耕作の目的に供されることが確實と認められないとき、又は採草放牧地につきこれらの権利を取得しようとする場合においてその利用に供された後にその土地が耕作の目的若しくは主として耕作若しく

は養畜の事業のための採草若しくは家畜の放牧の目的に供されることが確実と認められないとき。
七 農地を採草放牧地にするため第三条第一項本文に掲げる権利を取得しようとする場合において、同条第二項の規定により同条第一項の許可をすることができない場合に該当すると認められるとき。

3 第三条第三項及び第四項並びに前条第三項の規定は、第一項の場合に準用する。

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、自然的経済的社会的諸条件を考慮して総合的に農業の振興を図ることが必要であると認められる地域について、その地域の整備に関し必要な施策を計画的に推進するための措置を講ずることにより、農業の健全な発展を図るとともに、国土資源の合理的な利用に寄与することを目的とする。

第四章 農業振興地域整備計画

（市町村の定める農業振興地域整備計画）

第八条 都道府県知事の指定した一の農業振興地域の区域の全部又は一部がその区域内にある市町村は、政令で定めるところにより、その区域内にある農業振興地域について農業振興地域整備計画を定めなければならない。

2 農業振興地域整備計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 農用地等として利用すべき土地の区域（以下「農用地区域」という。）及びその区域内にある土地の農業上の用途区分

二～六 （略）

4 市町村は、第一項の規定により農業振興地域整備計画を定めようとするときは、都道府県知事に協議しなければならない。この場合において、当該農業振興地域整備計画のうち第二項第一号に掲げる事項に係るもの（以下「農用地利用計画」という。）については、都道府県知事の同意を得なければならない。

（農業振興地域整備計画の基準）

第十条 農業振興地域整備計画は、農業振興地域整備基本方針に適合するとともに第四条第三項に規定する計画との調和が保たれたものであり、かつ、当該農業振興地域の自然的経済的社会的諸条件を考慮して、当該農業振興地域において総合的に農業の振興を図るため必要な事項を一体的に定めるものでなければならない。

2 （略）

3 市町村の定める農業振興地域整備計画のうち第八条第二項第一号に掲げる事項に係るもの（以下「農用地利用計画」という。）は、当該農業振興地域内にある農用地等及び農用地等とすることが適当な土地であつて、次に掲げるものにつき、当該農業振興地域における農業生産の基盤の保全、整備及び開発の見地から必要な限度において農林水産省令で定める基準に従い区分する農業上の用途を指定して、定めるものでなければならない。

一 集団的に存在する農用地で政令で定める規模以上のもの

二 土地改良法第二条第二項に規定する土地改良事業又はこれに準ずる事業で、農業用排水施設の新設又は変更、区画整理、農用地の造成その他の農林水産省令で定めるものの施行に係る区域内にある土地

三 前二号に掲げる土地の保全又は利用上必要な施設の用に供される土地

四 第三条第四号に掲げる土地で、政令で定める規模以上のもの又は第一号及び第二号に掲げる土地に隣接するもの

五 前各号に掲げるもののほか、果樹又は野菜の生産団地の形成その他の当該農業振興地域における地域の特性に即した農業の振興を図るためその土地の農業上の利用を確保することが必要であると認められる土地

（農業振興地域整備計画に関する基礎調査）

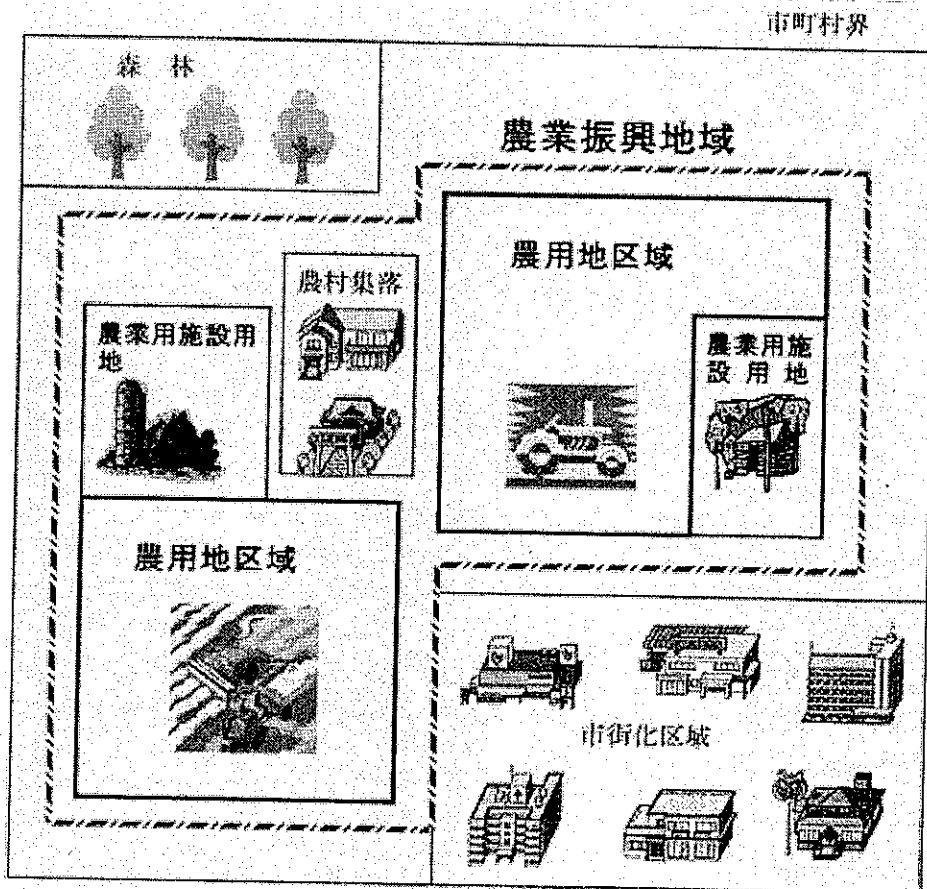
第十二条の二 第八条第一項の市町村は、その区域内にある農業振興地域について、おおむね五年ごとに、農業振興地域整備計画に関する基礎調査として、農林水産省令で定めるところにより、農用地等の面積、土地利用、農業就業人口の規模、人口規模、農業生産その他農林水産省令で定める事項に関する現況及び将来の見通しについての調査を行うものとする。

(農業振興地域整備計画の変更)

第十三条 都道府県又は市町村は、農業振興地域整備基本方針の変更若しくは農業振興地域の区域の変更により、前条第一項の規定による基礎調査の結果により又は経済事情の変動その他情勢の推移により必要が生じたときは、政令で定めるところにより、遅滞なく、農業振興地域整備計画を変更しなければならない。市町村の定めた農業振興地域整備計画が第九条第一項の規定による農業振興地域整備計画の決定により変更を必要とするに至つたときも、同様とする。

2. 前項の規定による農業振興地域整備計画の変更のうち、農用地等以外の用途に供することを目的として農用地区域内の土地を農用地区域から除外するために行う農用地区域の変更は、次に掲げる要件のすべてを満たす場合に限り、することができる。

- 一 当該農業振興地域における農用地区域以外の区域内の土地利用の状況からみて、当該変更に係る土地を農用地等以外の用途に供することが必要かつ適当であつて、農用地区域以外の区域内の土地をもつて代えることが困難であると認められること。
- 二 当該変更により、農用地区域内における農用地の集団化、農作業の効率化その他土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがないと認められること。
- 三 当該変更により、農用地区域内の第三条第三号の施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがないと認められること。
- 四 当該変更に係る土地が第十条第三項第二号に掲げる土地に該当する場合にあつては、当該土地が、農業に関する公共投資により得られる効用の確保を図る観点から政令で定める基準に適合していること。



4 農地転用許可基準

(1) 許可基準の概要

農地転用の許可基準は、農地の区分ごとの許可基準である立地基準と農地の区分にかかわらず許可基準である一般基準に大別される。具体的な内容については次のとおりである。

第一に、立地基準は申請に係る農地の営農条件及び周辺の市街地化の状況から転用の可否を判断する基準であり、具体的には、農用地区域内にある農地及び集团的に存在する農地その他の良好な営農条件を備えている農地については、原則として転用を許可することができないこととする一方、市街地の区域内又は市街地化が見込まれる区域内にある農地については、転用を許可することができることとする。

第二に、一般基準は土地の効率的な利用の確保という観点から転用の可否を判断する基準であり、具体的には、農地を転用して申請に係る用途に供することが確実と認められない場合、周辺の農地に係る営農条件に支障を生じるおそれがあると認められる場合等には、許可をすることができないこととする。

なお、知事及び農業委員会の審査は、立地基準及び一般基準において定めるすべての項目について厳正に行わなければならない。

(2) 立地基準

ア 農地の区分

<概要>

立地基準は、農地の営農条件等からみた農地区分ごとに定められた許可の基準であり、具体的には、農用地区域内にある農地、第1種農地、甲種農地、第3種農地及び第2種農地の区分ごとに定めている。

農用地区域内にある農地は、農業振興地域整備計画において農用地等として利用すべき土地として定められた土地の区域内にある農地であり、農用地利用計画で指定された用途に供されるもの等を除き原則として不許可とする。

第1種農地は、おおむね20ヘクタール以上の集团的に存在する農地、土地改良事業施行区域内の農地等良好な営農条件を備えている農地であり、農業用施設等を除き原則として不許可とする。

甲種農地は、市街化調整区域にある第1種農地のうち、特に良好な営農条件を備えている農地であり原則として不許可であり、許可できる場合は第1種農地より限定されている。

第3種農地は、市街地の区域内又は市街地化の傾向が著しい区域内にある農地であり、一般基準において許可できない場合を除き原則として許可する。

第2種農地は、第3種農地の区域に近接する区域その他市街地化が見込まれる区域内にある農地及び他の農地区分のいずれにも該当しない農地であり、第1種農地で認められる場合は許可する。その他の場合にあつては周辺の他の土地で事業の目的を達成することができない場合に限り許可する。

また、農地の区分ごとの明確な定義は次の<該当要件>のとおりである。

<該当要件>

① 農用地区域内にある農地

農業振興地域の整備に関する法律に基づき市町村が定める農業振興地域整備計画において、農用地等として利用すべき土地として定められた土地の区域（農用地区域）内にある農地。（法第4条及び第5条第2項第1号イ）

② 第1種農地（第2種農地又は第3種農地に該当する農地を除く。）

農用地区域内にある農地以外の農地であって、良好な営農条件を備えている農地として次に掲げる要件のいずれかに該当するもの。（法第4及び5条第2項第1号ロ）

㉑ 集団的に存在している農地（令第1条の11及び19第1号）

おおむね20ヘクタール以上の規模の一団の農地の区域内にある農地

㉒ 土地改良事業等の施行に係る区域内にある農地（令第1条の11及び19第2号）

土地改良法第2条第2項に規定する土地改良事業又はこれに準ずる事業で、次の（ア）及び（イ）の要件を満たす事業（以下「特定土地改良事業等」という。）の施行に係る区域内にある農地

なお、区画整理等の面的な整備を行ったものは、工事完了公告後20年間は第1種農地として取り扱う。

ただし、用排水事業については、受益が広範囲に及ぶことが多く、生産性の低い孤立した農地が不可避的に受益地に含まれている場合があるので、そのことのみをもって第1種農地として取り扱わず、生産性と合わせて総合的に判断することとする。

（ア） 次のいずれかに該当する事業（主として農地又は採草放牧地の災害を防止することを目的とするものを除く。）であること。（則第5条の9第1号）

- a 農業用排水施設の新設又は変更
- b 区画整理
- c 農地又は採草放牧地の造成
- d 埋立て又は干拓
- e 客土、暗きょ排水その他の農地又は採草放牧地の改良又は保全のため必要な事業

（イ） 次のいずれかに該当する事業であること。（則第5条の9第2号）

- a 国又は地方公共団体が行う事業
- b 国又は地方公共団体が直接又は間接に経費の全部又は一部につき補助その他の助成を行う事業
- c 農業改良資金助成法に基づき地方公共団体から資金の貸付けを受けて行う事業
- d 農林漁業金融公庫から資金の貸付けを受けて行う事業

㉓ 農業生産力の高い農地（令第1条の11及び19第3号）

傾斜、土性その他の自然的条件からみてその近傍の標準的な農地を超える生産をあげることができると思われる農地。

なお、本項目に該当するかどうかの判定は、具体的には、市町村が独自に作成する資料、

小作料の標準額を定める場合の農地区分ごとの収量，農業災害補償法の規定による基準収量，その他の資料により総合的に判断する。

③ 甲種農地

第1種農地の要件に該当する農地のうち市街化調整区域内にある特に良好な営農条件を備えている農地として次に掲げる要件のいずれかに該当するもの。

① おおむね20ヘクタール以上の規模の一団の農地の区域内にある農地のうち，その区画の面積，形状，傾斜及び土性が高性能農業機械による営農に適するものと認められること。（令第1条の12及び20第1号、則第5条の10）

なお、「高性能農業機械による営農に適する」と認められるかどうかの判断は、「千葉県における特定高性能農業機械の導入に関する計画」におけるトラクター，コンバイン又は田植機の導入のためのほ場整備条件を目安とする。

② 特定土地改良事業等の施行に係る区域内にある農地のうち，当該事業の工事が完了した年度の翌年度から起算して8年を経過したもの以外のもの。ただし，特定土地改良事業等のうち，農地を開発すること又は農地の形質に変更を加えることによって当該農地を改良し，若しくは保全することを目的とする事業（いわゆる面的整備事業）で次に掲げる基準に適合するものの施行に係る区域内にあるものに限られる。（令第1条の12及び20第2号）

(ア) ②の①の(ア)のbからeまでに掲げる事業のいずれかに該当する事業であること。

(則第5条の11第1号)

(イ) 次のいずれかに該当する事業であること。（則第5条の11第2号）

a 国又は都道府県が行う事業

b 国又は都道府県が直接又は間接に経費の全部又は一部を補助する事業

なお，市街化調整区域は，農林漁業との健全な調和を図りつつ，市街化を抑制すべき地域として定められたものであることから，そこにおける優良農地は極力保存しなければならない。

したがって，甲種農地に該当する農地は，第3種農地又は第2種農地の要件に該当する場合であっても，甲種農地として扱うこととされている。（法第4条第2項第1号ロかつこ書）

④ 第3種農地（甲種農地に該当する農地を除く。）

農用地区域内にある農地以外の農地であって，市街地の区域内又は市街地化の傾向が著しい区域内にある農地のうち，次に掲げる区域内にあるもの。（法第4条及び第5条第2項第1号ロ(1)）

① 道路，下水道その他の公共施設又は鉄道の駅その他の公益的施設の整備の状況が次に掲げる程度に達している区域（令第1条の13第1号）

(ア) 水管，下水道管又はガス管が埋設されている道路（幅員4メートル以上の道及び建築基準法第42条第2項の指定を受けた道で現に一般交通の用に供されているものをいい，高速自動車国道その他の自動車のみの交通の用に供する道路（高架の道路その他の道路であって自動車の沿道への出入りができない構造のものに限る。）及び農業用道路を除く。）の沿道の区域であって，容易にこれらの施設の便益を享受することができ，かつ，申請に係る農地又は採草放牧地からおおむね500メートル以内に2以上の教育施設，医療施設

その他の公共施設又は公益的施設が存すること。(則第5条の12第1号)

(イ) 申請に係る農地又は採草放牧地からおおむね300メートル以内に次に掲げる施設におけるそれぞれの()内に示す基準点のいずれかが存すること。(則第5条の12第2号)

- a. 鉄道の駅、軌道の停車場又は船舶の発着場(基準点:改札口)
- b. 高速自動車国道その他の自動車のみの交通の用に供する道路(高架の道路その他の道路であって自動車の沿道への出入りができない構造のものに限る。)の出入口(基準点:一般道との接続地点)
- c. 都道府県庁、市・区・町村役場(支所を含む。)(基準点:核となる建物施設の出入口)
- d. その他aからcまでに掲げる施設に類する施設
具体的には、「バスターミナル」「普通郵便局」が想定される。(基準点:核となる建物施設の出入口)

⑥ 宅地化の状況が次に掲げる程度に達している区域(令第1条の13第2号)

(ア) 住宅の用若しくは事業の用に供する施設又は公共施設若しくは公益的施設が連たんしていること。(則第5条の13第1号)

(イ) 街区(道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画された地域をいう。以下同じ。)の面積に占める宅地の面積の割合が40パーセントを超えていること。(則第5条の13第2号)

(ウ) 都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域が定められていること(農業上の土地利用との調整が調ったものに限る。なお、これは、農林水産省及び関係省庁(この場合は建設省)の通達等に基づく調整を了していることをいう。以下同じ。)(則第5条の13第3号)

⑦ 土地区画整理法第2条第1項に規定する土地区画整理事業又はこれに準ずる事業として省令(未制定)で定めるものの施行に係る区域(令第1条の13第3号)

⑤ 第2種農地(甲種農地又は第3種農地に該当する農地を除く。)

(a) 農用地区域内にある農地以外の農地であって、第3種農地の区域に近接する区域その他市街地化が見込まれる区域内にある農地のうち、次に掲げる区域内にあるもの。(法第4条及び第5条第2項第1号ロ(2))

⑧ 道路、下水道その他の公共施設又は鉄道の駅その他の公益的施設の整備の状況からみて④の④に掲げる区域に該当するものとなることが見込まれる区域として次に掲げるもの(令第1条の14)

(ア) 相当数の街区を形成している区域(則第5条の14第1号)

(イ) ④の④の(イ)のa、c又はdに掲げる施設におけるそれぞれの()内に示す基準点の周囲おおむね500メートル(当該施設を中心とする半径500メートルの円で囲まれる区域の面積に占める当該区域内にある宅地の面積の割合が40パーセントを超える場合にあつては、その割合が40パーセントとなるまで当該施設を中心と

する円の半径を延長したときの当該半径の長さ又は1キロメートルのいずれか短い距離) 以内の区域 (則第5条の14第2号)

⑤ 宅地化の状況からみて④の⑥に掲げる区域に該当するものとなることを見込まれる区域として、宅地化の状況が④の⑥の(ア)に掲げる程度に達している区域に近接する区域内にある農地の区域で、その規模がおおむね20ヘクタール未満であるもの(令第1条の14第2号、則第5条の15)

(b) 農用地区域内にある農地以外の農地であつて、甲種農地、第1種農地及び第3種農地のいずれの要件にも該当しない農地であり、具体的には、農業公共投資の対象となっていない小集団の生産性の低い農地等(法第4条及び第5条第2項第2号)

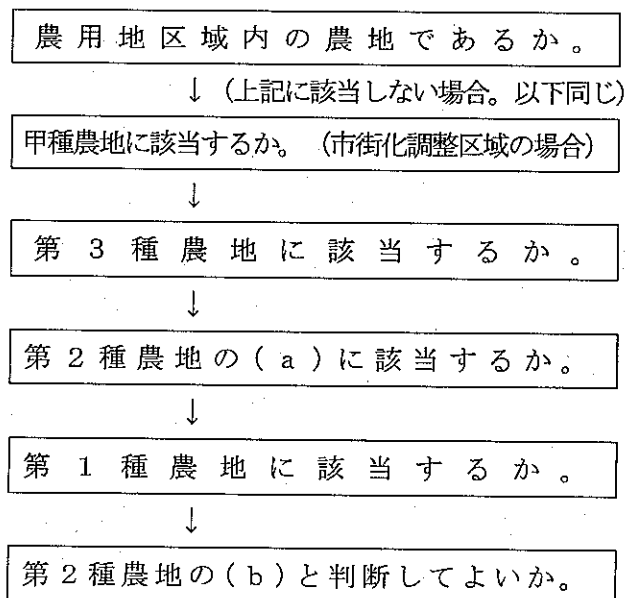
なお、本項目に該当するかどうかの判断に当たっては、たとえ小集団の農地であっても農業生産力の高い第1種農地に該当する場合(②の③参照)があるので、注意する必要がある。

<判定>

農地区分は、<該当要件>で述べたとおりであるが、その判定に当たっては、次の点に留意する必要がある。

- ・ 甲種農地の要件に該当する農地は、同時に第2種農地又は第3種農地の要件にも該当する場合であっても、甲種農地とする。
- ・ 第3種農地の要件に該当する農地は、同時に第1種農地の要件に該当する場合であっても、第3種農地とする。
- ・ 第2種農地の(a)の要件に該当する農地は、同時に第1種農地の要件に該当する場合であっても、第2種農地とする。
- ・ 第2種農地の(b)は、他の農地区分のいずれにも該当しない農地とする。

したがって、農地区分の判定手順は次のとおりとなる。



第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もつて国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

第三章 都市計画制限等

第一節 開発行為等の規制

（開発行為の許可）

第二十九条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市、同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市又は同法第二百五十二条の二十六の三第一項の特例市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りではない。

- 一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
- 二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
- 三 駅舎その他の鉄道の施設、社会福祉施設、医療施設、学校教育法（昭和二十二年法律第二十六号）による学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）、公民館、変電所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 四 国、都道府県、指定都市等、地方自治法第二百五十二条の十七の二第一項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）、都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、役場事務組合若しくは港務局又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団が行う開発行為
- 五 都市計画事業の施行として行う開発行為
- 六 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- 七 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- 八 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- 九 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- 十 公有水面埋立法（大正十年法律第五十七号）第二条第一項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第二十二条第二項の告示がないものにおいて行う開発行為
- 十一 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- 十二 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

- 一 農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 二 前項第三号から第五号まで及び第十号から第十二号までに掲げる開発行為

- 3 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち二以上の区域にわたる場合における第一項第一号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

(許可申請の手続)

第三十条 前条第一項又は第二項の許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

一～五 (略)

2 (略)

(開発許可の基準)

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反してないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一 当該申請に係る開発区域内の土地について、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、流通業務地区又は港湾法第三十九条第一項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められているときは、予定建築物等の用途が当該用途地域等（特別用途地区にあつては建築基準法第四十九条第一項又は第二項の条例、特定用途制限地域にあつては同法第四十九条の二の条例、港湾法第三十九条第一項の分区にあつては同法第四十条第一項の条例）に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

二 主として、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にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和三十二年法律第七十九号）第二条第一号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて開発区域及びその周辺の地域に溢（いつ）水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

四 主として、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にあつては、水道その他の給水施設が、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

五 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからニまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからニまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

イ 地区計画 再開発等促進区（第十二条の五第四項第二号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画

ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画

ハ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第九条第四項第二号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画

ニ 集落地区計画 集落地区整備計画

六 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

七 開発区域内の土地が、地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供す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以外に開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第三十九条第一項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一項の地すべり防止区域、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（平成十二年法律第五十七号）第八条第一項の土砂災害特別警戒区域その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

九 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

十二 主として、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又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、がけ崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外に開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

十三 主として、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又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、がけ

崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。)以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

十四 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。

4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。

5 景観行政団体（景観法第七条第一項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第八条第二項第一号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第一項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。

6 指定都市等及び事務処理市町村以外の市町村は、前三項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。

7 公有水面埋立法第二十二條第二項の告示があつた埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第二条第一項の免許の条件において第一項各号に規定する事項（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。）に関する定めがあるときは、その定めをもつて開発許可の基準とし、第一項各号に規定する基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）は、当該条件に抵触しない限度において適用する。

8 市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準については、第一項に定めるもののほか、別に法律で定める。

第三十四条 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 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物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これら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二十九条第一項第二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
- 四の二 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（平成五年法律第七十二号）第九条第一項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第二条第三項第三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（同項第二号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従つて行う開発行為
- 五 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 六 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
- 七 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 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
- 八の二 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
- 八の三 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの
- 八の四 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

九 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六月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

十 前各号に掲げるもののほか、次のいずれかに該当する開発行為で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

イ 開発区域の面積（開発区域が市街化調整区域の内外にわたるときは、その全体の面積）が政令で定める面積を下らない開発行為で、市街化区域における市街化の状況等からみて当該申請に係る開発区域内において行うことが当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上に支障がないと認められるもの

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

（趣旨）

第一条 この条例は、都市計画法（昭和四十三年法律第百号。以下「法」という。）第三十四条第八号の三及び第八号の四並びに都市計画法施行令（昭和四十四年政令第百五十八号。以下「政令」という。）第十九条第一項ただし書、第三十一条ただし書及び第三十六条第一項第三号ハの規定により、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。

（法第三十四条第八号の三の条例で指定する土地の区域）

第三条 法第三十四条第八号の三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 開発区域の面積が五ヘクタール未満の土地の区域であつて、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。）から一・一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 政令第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まない土地の区域

（法第三十四条第八号の三の条例で定める予定建築物等の用途）

第四条 法第三十四条第八号の三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（昭和二十五年法律第二百一十号）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。

（法第三十四条第八号の四の条例で定める開発行為）

第五条 法第三十四条第八号の四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、開発区域の面積が五百平方メートル以下のもの
- 二 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つて、開発区域の面積が五百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六条第一項若しくは第六条の二第一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（昭和四十四年千葉県条例第五十号）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つて、当該確認を受けた設計の内容と整合しているもの

（目的）

第一条 この条例は、相当規模の宅地開発事業の施行に関し必要な基準を定めて、その適正な施行を確保し、もつて開発区域及びその周辺の地域における災害を防止するとともに健全な生活環境の保全を図ることを目的とする。

（適用事業）

第三条 この条例の規定は、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第二項に規定する都市計画区域及び準都市計画区域以外の地域において行われる〇・五ヘクタール（次の表の上欄に掲げる市町村の区域にあつては、それぞれ当該下欄に定める面積）以上一ヘクタール未満の一団の土地に係る宅地開発事業（都市計画法施行令（昭和四十四年政令第百五十八号）第二十二條の三第二項の規定の適用を受ける宅地開発事業、国、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構及び地方住宅供給公社の行う宅地開発事業並びに規則で定める宅地開発事業を除く。）について適用する。

八日市場市、旭市、勝浦市、市原市（昭和四十二年十月一日における合併の日の前日における市原郡南総町の区域を除く。）、鴨川市、君津市及び富津市並びに香取郡神崎町、山田町、栗源町及び東庄町、匝瑳郡野栄町、長生郡長柄町、夷隅郡大原町並びに安房郡富浦町、富山町、鋸南町、三芳村、白浜町、千倉町、丸山町及び和田町	〇・三ヘクタール
市原市（昭和四十二年十月一日における合併の日の前日における市原郡南総町の区域に限る。）	〇・一ヘクタール

（事業主の責務）

第四条 事業主は、宅地開発事業の計画を策定するに当たり、県及び開発区域の所在する市町村が定め、かつ、公表した土地利用又は開発に関する計画との整合が図られるよう努めなければならない。

第五条 削除

（設計の基準）

第六条 工事の設計は、別表に規定する設計の基準に適合するように定めなければならない。

（設計の確認）

第七条 事業主は、工事を施行しようとするときは、あらかじめ、工事の設計が前条に規定する基準に適合するものであることについて、知事の確認を受けなければならない。

2 知事は、前項の確認に当たっては、開発区域の所在する市町村の長の意見を聴かなければならない。

3 第一項の確認を受けようとする事業主は、確認申請書に事業計画書その他規則で定める図書を添えて、知事に提出しなければならない。

4 前項の事業計画書には、次の各号に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 開発区域の位置、区域及び面積
- 二 工事の設計
- 三 工事施行者
- 四 その他規則で定める事項

5 知事は、第一項の確認をしたときは、当該確認を申請した者（以下「申請者」という。）にその旨を通知しなければならない。

6 知事は、事業計画書に記載された工事の設計が前条に規定する基準に適合しないと認めるとき、又は事業計画書及び添付書類の記載によつては同条に規定する基準に適合するかどうかを判断することができないときは、その適合しない点を指摘し、又はその判断することができない理由を付して、申請者にその旨を通知しなければならない。

市街化調整区域における開発行為の取扱要綱

(昭和61年1月1日施行)

(趣 旨)

第1 この取扱要綱は、都市計画法(昭和43年法律第100号)第34条第10号イに該当し、次の第2に掲げる施設の建築を目的とする開発行為の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

(開発行為の目的又は種別)

第2 開発行為の目的又は種別は次のとおりとする。

- 1 工場及びこれに付帯する施設の設置を目的として行われるもの
- 2 研究所及びこれに付帯する施設の設置を目的として行われるもの
- 3 流通業務のための施設及びこれに付帯する施設の設置を目的として行われるもの
- 4 医療施設又は社会福祉施設と一体として行うこれらに関連する施設及びこれらに付帯する施設の設置を目的として行われるもの
- 5 運動・レジャー施設又は社会教育のための施設及びこれらに付帯する施設の設置を目的として行われるもの
- 6 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。)又は専修学校(高等課程又は専門課程を置くものに限る。)及びこれらに付帯する施設の設置を目的として行われるもの
- 7 前各号の開発行為で、密接に関連する2以上のものを一体として行うもの
- 8 前各号の開発行為と住宅の建築を目的とする開発行為を一体として行うもの

(開発行為の面積)

第3 開発行為の面積は次のとおりとする。

- 1 第2の1から7の開発行為にあつては、開発区域の面積は5ヘクタール以上とする。
- 2 第2の8の開発行為にあつては、開発区域の面積は10ヘクタール以上とする。

(自然環境等との調和)

第4 この要綱に従い行われる開発行為は、市街化調整区域内の自然環境及び住環境との調和が図られるように計画されるものとし、これらの環境を損なうものであってはならない。

(立地にあたっての条件)

第5 この要綱に従い行われる開発行為は、都市計画法等によるもののほか次の各号に該当しなければならない。

- 1 当該開発行為が県、市町村の計画等に基づいて行われるものであること。
 - 2 市街化区域における市街化の動向から、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こと。
 - 3 当該開発行為が周辺の土地利用に照らして、十分調整が図られるものであること。
 - 4 当該開発区域内に原則として次に掲げる土地を含まないこと。
- (1)自然公園法(昭和32年法律第161号)及び千葉県立自然公園条例(昭和35年千葉県条例第15号)に基づく特別地域
 - (2)首都圏近郊緑地保全法(昭和41年法律第101号)に基づく近郊緑地保全区域
 - (3)農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)に基づく農用地区域
 - (4)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)に基づく急傾斜地崩壊危険区域
 - (5)地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)に基づく地すべり防止区域
 - (6)砂防法(明治30年法律第29号)により指定された土地の区域
 - (7)(4)から(6)に掲げるもののほか、災害防止のため保全すべき土地
 - (8)鳥獣保護及狩猟ニ関スル法律(大正7年法律第32号)に基づく鳥獣保護区域及び特別保護地区
 - (9)森林法(昭和26年法律第249号)により指定された保安林及び保安林予定森林並びに保

安施設地区

(10)文化財保護上必要と認められる地域

(11)その他、知事が必要と認める土地

4の2 当該開発行為に関して必要となる公共施設等を、開発行為を行うものが自らの負担において整備すること

5 開発区域の面積が20ヘクタール未満の開発行為にあつては、当該開発行為に伴い必要となる道路、水道等の公共公益施設が周辺の地域に適切に配置、整備されており、かつその容量からみて当該開発行為を受け入れる余裕があること。

ただし、これによりがたい場合においては、当該開発行為と併せてこれらの施設の増改築等が行われることにより、これと同等以上の状態になることが確実と認められるものであること。

なお、これらの施設整備を行う場合には、当該開発区域の位置及び自然条件から見て施設整備が可能であり、かつこれらの施設整備について関係機関の同意が得られること。

6 工場等(第2の1から7に規定する施設をいう。以下同じ。)の設置を目的とする開発行為にあつては、当該開発行為が市街化区域又は市街化調整区域内の既成市街地から1.1キロメートルの範囲内の地域において行われるものであること。

なお、当該開発行為における予定建築物の用途は、当該市街化区域等における建築物の用途に整合していること。(市町村の地域振興の計画上、特に必要と認められる場合にあつてはこの限りでない。)

ただし、次の場合には、市街化区域等から1.1キロメートルの範囲内の地域で行わないことができるものとする。

(1)開発区域の面積が20ヘクタール以上の場合

(2)市街化区域等から1.1キロメートルの範囲内の地域に優良農地等が集团的に存在し、かつその外延部に遊休地等が存在する場合であつて、当該遊休地等を活用することがその地域の土地利用上適切と認められる場合

(3)工場の移転跡地等の既存の宅地を活用する場合

(4)研究施設等の特別な施設でその施設の性格からこれによることが適当でないと認められるものの設置を目的とする場合

7 第2の8の開発行為(いわゆるセット開発)にあつては、次の要件を満たすものであること。

(1)開発行為の面積が10ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発行為にあつては、当該開発行為が経済的社会的諸条件から市街化区域又は市街化調整区域内の既成市街地と一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、当該市街化区域等から1.1キロメートルの範囲内の地域において行われるものであること。

ただし、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為にあつてはこれによらないことができる。

(2)当該開発行為のうち、住宅及びこれに必要な公共公益施設の設置の用に供する区域(以下「住宅ゾーン」という。)の面積は、開発区域の面積の60パーセントを超えないものであること。

ただし、この場合において、住宅ゾーンの面積と工場等及びこれらに必要な公共公益施設の設置の用に供する区域(以下「工場等のゾーン」という。)の面積はそれぞれ5ヘクタール以上であること。

(3)当該開発行為に伴い必要となる義務教育施設、行政サービス施設及びその他の利便施設が周辺の地域に適切に配置、整備されており、かつその容量からみて当該開発行為を受け入れる余裕があること。

ただし、これによりがたい場合においては、当該開発行為に伴い、これらの施設が整備されることにより、これと同等以上の状態になることが確実と認められるものであること。

なお、これらの施設整備を行う場合には、当該開発区域の位置及び自然条件からみて施設整備が可能であり、かつこれらの施設整備について関係機関の同意が得られること。

(4)住宅ゾーンと工場等のゾーンは、道路、水路等で分離する等、相互に健全な環境が保全できるように適切な措置が講じられるものであること。

8 立地する工場等が明確であること。

9 当該開発行為が周辺の自然環境との調和が図られるよう、工場等の開発区域内の周囲に相当規模の緑地等の緩衝帯を有するものであること。

10 開発区域の設定に当たっては、開発区域の整形化に努めること。

- 11 一定の期間内に良好な宅地として造成されることが確実であること。
- 12 市街化区域に立地しないことについて相当の理由があると認められること。
- 13 周辺における市街化を誘発するおそれがないと認められること。

(関係機関との協議)

第6 開発許可を受けようとする者は、あらかじめ当該開発計画について関係市町村長と協議するものとする。

(建築物の敷地面積に対する建築面積等の基準)

第7 この要綱に従い行われる開発行為にあつては、原則として都市計画法第41条の規定により、建築物の敷地面積に対する建築面積の割合等の指定を行うものとする。なお、この指定に際しては、あらかじめ関係市町村長と協議するものとする。

(用途地域の建築物の制限との適合)

第8 この要綱に従い行われる開発行為にあつては、予定建築物の用途は、次に掲げる用途地域に適合させることを原則とし、具体的な内容について、あらかじめ市町村長と十分協議することとする。

施 設 用 地	用 途 地 域
低層住宅用地	第1種低層住居専用地域
中高層住宅、大学、専修学校、医療施設、社会福祉施設等用地	第1種中高層住居専用地域
工場、研究所、流通業務施設用地	準工業地域
運動・レジャー施設、社会教育施設用地	第2種住居地域