

* 印は運用又は注を表す。

市街化調整区域において行う開発行為等の許可基準

第1章 総則

第1 目的

この基準は市街化調整区域において行う開発行為の許可の範囲を明確化することによって、法律の運用を円滑に行い、開発許可権限の公平な行使に資することを目的とする。市街化調整区域における開発許可及び建築許可については都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条に定めるもののほか本基準によるものとする。

* 本基準により許可される開発行為の技術上の基準は都市計画法第33条並びに焼津市開発許可指導基準によること。

第2 適用方針

市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であるので、そこに立地することがやむを得ないものと認められるものについてのみ許可するものである。なお、この場合にあっても、周辺の整備状況、市街化の現状等勘案して周辺の市街化促進、環境悪化につながる恐れのあるものについては許可出来ないものとする。なお、法第34条各号に該当し許可するものについては次の条件を満たすものであること。

- 1 都市計画上支障とならないこと。
 - 2 関係する他の法令等に適合していること。
 - 3 周辺の土地利用と調和のとれたものであること。
 - 4 申請地は、その規模及び内容に応じて車両の通行に支障のない幅員の道路に接続していること。
 - 5 建築される建物の用途、規模に応じて必要な駐車場等が確保されていること。
- * 駐車場等とは駐輪場、駐車場及び回転場所をいう。
- 6 申請地は、必要な排水路に接し、又は排水路までの通路が確保されていること。
- * 有効な能力を有する排水路に接続していること。なお、排水については次により処理すること。
- (ア) 汚水は合併処理槽等により浄化して排出すること。
 - (イ) 雨水排水は調整池、地下浸透施設等によりその流出量を抑制して放流すること。

第2章 法第34条の各号に関する基準

* 詳細は、『焼津市における都市計画法に基づく開発許可制度の運用基準』を参照のこと。

第1 政令で定める公益上必要な建築物、日常生活に必要な物品の販売店舗等

* 法第34条第1号 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

(1) 趣旨

本号は市街化を抑制することとされている市街化調整区域であっても、そこに居住する者の日常生活が健全に営まれるよう配慮して設けられていることから、許可できるものは当該申請地周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービスの対象とすると認められるものであること。

なお、その目的、規模は周辺の土地利用と調和のとれたものであることを要する。

* 主として申請地周辺の市街化調整区域内に居住する者の需要に応ずるとは認められない著しく規模の大きい店舗等は該当しない。

(2) 該当要件

周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービスの対象とする次の店舗等であること。

① 衣食住にわたる各種商品の小売業

* 例 衣類、食料品、家庭用雑貨、文具、書籍、新聞・雑誌、家庭用電化製品、医薬品、屋外雑貨、農機具、花・種苗類、農薬、玩具、写真

* 立地可能かどうかの判断は、周辺地域の状況、店舗などの規模等を勘案し、個々に判断する。

* 「日常生活のため必要な物品の小売業」に該当すると考えにくい店舗

- | | |
|----------------------------|------------------|
| (ア) 高級品等の専門店 | 例 貴金属製品小売、ゴルフ用品店 |
| (イ) 大型の耐久消費財の販売店 | 例 自動車小売店、大型家具専門店 |
| (ウ) 著しく個人の趣味、趣向に係るもの | 例 ペット用品専門店、猟銃小売店 |
| (エ) 特殊な品物を販売するもの | 例 宗教用具販売店、茶道具小売店 |
| (オ) 製造小売で、主として当該店舗外で販売するもの | |

② 上記店舗の取扱品目の修理を目的とした修理業

③ 「日常生活に必要なサービスを提供する」ために必要と考えられる店舗、その他これらに類する建築物

* 例えば次のようなもの

- | |
|----------------------------------|
| (ア) 理容業、美容業、農業団体事務所、農機具修理施設、接骨院、 |
| (イ) 「一般飲食店」のうち趣旨に該当するもの |

- * 主として遊興飲食させるものは、『その他の飲食店』であり、該当しない。
- (ウ) サービス業のうち趣旨に該当するもの
- * 例 クリーニング、写真プリント
- (エ) 金融機関のうち趣旨に該当するもの（融資のみを行うものは該当しない。）
- * 周辺地域の市街化の状況に応じて、住民の利便の用に供するものとして同種の状況にある地域において通常存在すると認められる建築物の用に供する建築物であること。

④ 政令で定める公益上必要な建築物

- (ア) 診療所
- (イ) 助産所
- (ウ) 社会福祉施設
 - * 社会福祉法第2条第2項及び同条第3項に掲げる事業の用に供する施設をいう。
- (エ) 学校教育法による学校(大学、専修学校及び各種学校を除く。)

(3) 立地条件

申請地は、おおむね50戸以上の建築物（ただし、倉庫、車庫などの附属建築物及び市街化区域内の戸数は除く。）が存在している次のいずれかの区域内にあること。

- ① 申請地を含む半径150メートルの範囲内
- 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3ヘクタールの範囲内
- 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

(4) 規模等

- ① 敷地面積は500平方メートル以下であること。なお、車の駐車、回転に広いスペースを必要とする施設にあつては、1,000平方メートルまでとする。
- ② 建築物の延べ床面積は、300平方メートル以下であること。
 - * 原則、許可対象（店舗等）以外の用途を併設したものではないこと。
 - * 接続道路、排水路、駐車場等の技術的条件は開発許可指導基準によること。
 - * 政令で定める公益上必要な建築物については、(4)の規模等は適用しない。

第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) 趣旨及び該当要件

- ① 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物等は、鉱物の採掘、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するものであること。
- ② 観光資源の有効な利用上必要な建築物等は、当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるものであること。

(2) 立地条件

- ① 申請地は当該資源の活用に適した場所に位置すること。
- ② 資源の活用に必要な交通手段が確保されていること。
- ③ 崖崩れ等の災害発生の恐れがないこと。
- ④ 公害等の発生の恐れがないこと。

第 3 温度・湿度・空気等について特別の条件を必要とする施設

第 4 農林水産物の処理等に必要な建築物等

* 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法第 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) 趣旨及び該当要件

農産物等の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物としては、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業種の用に供するものであること。

(2) 立地条件

- ① 申請地は周辺地域で生産される農産物等処理等に適した場所に位置すること。
- ② 適正な規模であること。
- ③ 公害等の発生のおそれがないこと。

第 5 農林業等活性化基盤施設

第 6 中小企業の事業の共同化等の事業の用に供する建築物等

* 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

(1) 立地条件

- ① 適正な規模であること。
- ② 公害等の発生のおそれがないこと。

第 7 既存工場の効率化を図るための建築物等

* 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

(1) 趣旨

市街化調整区域に存する工場が、事業の効率化、合理化を図るために増設したいとする合理的事情が存すると認められるものであること。なお、同一の工場がただ単に生産の増加をするためだけの目的で増設する場合は該当しない。

* 「密接な関連を有する」とは、資本的あるいは人的、組織的な関連ではなく、市街化調整区域内に立地する既存工場に対して自己の生産物の五割以上を原料又は部品として納入している場合であって、それらが既存工場における生産物の原料又は部品の五割以上を占める場合等具体的な事業活動に着目して、生産、組立、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある場合をいう。

* 工場とは生産施設のある工場をいう。（製造業等（加工修理業を含む）に係るもので、生産施設を設置して製造、加工等の業務を行うものをいう。）

* 製造業に含まれる物品の加工修理業とは、製造と修理又は賃加工と修理をそれぞれ合わせて行う事業をいい、自動車修理業のように単に修理のみを行う事業は、物品の加工修理業に含まれない。なお、既存工場は、市街化調整区域に存することを要する。

* 工場には生産施設と一体的に利用している倉庫等の付帯施設や、工場施設を構成している従業員のための福利厚生施設（寮等は除く）も含むものとする。

(2) 該当要件

市街化調整区域内であるという地域の特性（本来、工場施設の立地を想定していない。）から、立地可能かどうかは、周辺の土地利用の状況、工場施設の内容及び規模等を勘案し慎重に運用する。

(3) 増設敷地の位置及び面積

既存工場と一体的な土地利用が可能な隣接地であること。必要な範囲内で行われること。

第 8 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物等

* 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

第 9 市街化区域内において建築することが困難又は不適當な建築物等

* 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

* 都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号。以下「政令」という。）第 29 条の 7 法第 34 条第 9 号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。

1 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

2 火薬類取締法（昭和 25 年法律第 149 号。）第 2 条第 1 項の火薬類の製造所である建築物

1 政令第 29 条の 7 第 1 号関係

(1) 趣旨

本号は、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沿道サービス施設を許可しうることとしたものであるので、道路の機能、交通量、同業種の店舗及び事務所からの離間距離等、総合的に判断して、沿道サービス施設として必要と認められるものであること。

(2) 該当事例

限られた範囲内に立地することによりその機能を果たすいわゆる沿道サービス施設等。通常認容しうる建築物等としては、次のものが掲げられる。

- ① 道路管理施設
- ② 休憩所
- ③ 給油所
- ④ 自動車修理工場
- ⑤ 沿道サービス型コンビニエンスストア（自動車運転者の休憩専用のスペースを設けたもの。）

2 政令第 29 条の 7 第 2 号関係

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

第 10 地区計画が定められた区域内における建築物等

* 法第 34 条第 10 号 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第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) 趣旨

市街化調整区域における良好な居住環境の維持及び形成を図るため、地区計画の策定地域で行う、地区計画に適合する開発行為であること。

- * 地区計画の策定に当たっては、当該地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等、当該都市計画区域の計画的な市街化に支障がないように定める必要があること。
- * 地区計画制度活用の例としては、次のような場合が想定されること。
 - ① 周辺にある程度の公共施設等が整備されており、良好な居住環境を確保することが可能な地区で、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅地として整備を行う場合
 - ② 既存集落とその周辺や沿道地域で既に住宅が点在しているような地区において、良好な環境の確保を図るため、住宅や居住者のための利便施設等の建設を認めていく場合
- * 地区計画の区域の面積について特段の制約はないが、ただし、地区計画は一体として区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区の整備等を行うための計画であることから、その区域については、例えば1ないし2の建築敷地のみを対象として設定することは適切でなく、街区形成に足る一定の広がりをもった土地の区域とするべきであること。

第 11 条例指定の市街化区域に隣近接する区域で行う開発行為で予定建築物が条例で定める用途に該当しないもの

第 12 市街化を促進するおそれがない等として条例で定められた区域・目的・用途に適合する建築物等

第 13 既存権利者届け出に係る建築物等

第 14 あらかじめ開発審査会の議を経たもの

附則

この基準は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

附則

この基準は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。