

市街化調整区域における
開発行為等の審査基準
(都市計画法第34条第1号～第13号編)

令和6年4月1日

沼津市都市計画部開発指導課

目 次

号	案 件	頁
第1号	日用品店舗等・公共公益施設	2
第2号	鉱物資源・観光資源等の有効な利用上必要な施設	6
第3号	温度、湿度、空気等特別の条件を必要とする事業の用に供する施設	7
第4号	農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設	8
第5号	特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設	9
第6号	中小企業の事業の共同化・集団化のための施設	10
第7号	既存の工場と密接な関連を有するもので事業活動の効率化を図るための施設	11
第8号	危険物の貯蔵又は処理のための施設	12
第9号	ドライブイン、ガソリンスタンド等沿道サービス施設・火薬類製造所	13
第10号	集落地区計画等に沿った施設	18
第11号	条例で指定した区域内の予定建築物が条例で定めるものに該当しないもの	19
第12号	条例で規定された市街化を促進するおそれがないもの	20
第13号	既存権利の届出に関するもの	21

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

【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の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービスの対象とすると認められるものに限定されるものであり、従って、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こと。

1 日用品店舗等

(1) 該当事例

日常生活のため必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業、ガソリンスタンド、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設、はり・きゅう・あん摩等の施設である建築物、自動車修理工場等が考えられるが、申請地を含む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については、許可して差支えない。(別記「該当事例の考え方」参照)

なお、理容業、美容業等物品に係わらないサービスの提供を行う業務以外の業務で、本号に該当するもののうち申請者の居住している場所や土地及び建築物の規模等によっては、都市計画法施行令第22条第6号に該当する場合は許可が不要であるので留意すること。

(2) 立地条件

ア 申請地は、おおむね50戸以上の建築物（倉庫、車庫等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。

(ア) 申請地を含む半径150mの範囲内

(イ) 国道、県道等の主要な道路の沿線片側50mの奥行で、面積3haの範囲内

(ウ) 建築物の敷地間の距離がおおむね50m以内で連続して存在する地域の範囲内

イ 建築敷地は、有効幅員6m以上の道路に接すること。ただし、申請地周辺の道路状況等によりやむを得ないと認められ、車両の通行に支障のない場合には、有効幅員4m以上の道路に接すること。

(3) 敷地面積等

敷地面積は500㎡以下、延床面積は300㎡以下であること。ただし、次に掲げる全ての要件に該当する場合には、敷地面積1,000㎡以下とすることができる。

ア 有効幅員 6 m以上の道路に原則20m以上接し、接続道路から支障なく当該地に乗り入れが可能であること。

イ 駐車場には10台以上の駐車ますが敷地の状況に応じて有効に配置されていること。

ウ 駐車ますの位置は、道路からの垂直距離で 5 m以上離れていること。ただし、道路との境界にフェンス等の工作物を設置する部分はこの限りでない。

エ 道路の交差部に立地する場合には、道路の交差点（まがりかど）から 5 mの間の道路境界及び隅切り部分に、交通安全対策に十分配慮してフェンス等の工作物を設置し、車両の進入が容易にできないようにすること。

(4) その他

当該店舗等を運営するものが自ら居住する場合に限り、店舗等と住宅を兼用することができる。ただし、店舗等の用に供する部分が全体の延床面積の 50%以上であること。（理容業、美容業など比較的小規模な店舗で経営が成り立つ業種にあっては、30%以上で、かつ、住宅部分の面積は 150 ㎡以下であること。）

別記 該当事例の考え方

1 「日常生活のため必要な物品の小売業」に該当すると考えられる店舗（例）

区分	取扱商品
織物・衣服・身のまわり品小売業	呉服、服地、寝具、男子服、婦人・子供服、靴、履物、かばん、袋物、洋品雑貨、小間物、傘
飲食料品小売業	酒、食肉、卵・鳥肉、鮮魚、乾物、野菜、果実、菓子、パン、米穀類、牛乳、茶、豆腐・蒲鉾等加工食品、料理品
自転車等小売業	自転車（自転車とともにその部品や小型バイクを併せて販売する店舗を含む。）
じゅう器・家庭用機械器具小売業	金物、荒物、陶磁器・ガラス器、家庭用電気機械器具、家庭用機械器具
その他の小売業	医薬品・化粧品、農機具、種苗・種子、肥料・飼料、燃料、書籍・雑誌、新聞、文房具、スポーツ用品、玩具、写真用品、時計・眼鏡・光学用品、喫煙具、花・植木・切花、ペット用品（ペットは含まない。）

（注）上記の表は、都市計画法第34条第1号に該当すると認められる小売店ではあるが、立地可能かどうかの判断については、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ものとする。

2 「日常生活のため必要な物品の小売業」に該当しない店舗

(1) 高級品等の専門店

（例）貴金属製品小売、ゴルフ用品店、毛皮コート小売店、らしゃ小売店、洋書専門店

(2) 大型の耐久消費財の販売店

（例）自動車小売店、家具小売店

(3) 著しく個人の趣味、趣向に係るもの

（例）猟銃小売店

(4) 明らかに特殊なもの

（例）宗教用具販売店、茶道具小売店、建築材料小売店、他に分類されないその他の小売店

(5) 製造小売で、当該店舗外での販売を主とするもの

3 上記1の表の取扱品目の修理を目的とした修理業は、本号に該当するものとして取り扱って差支えない。

4 「その他これらに類する建築物」と考えられるもの

- (1) 建設省通達で例示されているもの
理容業、美容業、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設、はり・きゅう・あん摩等の施設である建築物、自動車修理工場
- (2) 『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。
- (3) サービス業のうち趣旨に該当するもの
洗濯業、写真業、コインランドリー業
- (4) 金融機関のうち趣旨に該当するもの
- (5) 地区集会所（公会堂）
- (6) 地区防災倉庫
- (7) 調剤薬局
- (8) コンビニエンスストア
- (9) その他、客観的にみて日常生活を行う上で必要と認められるもの

2 公共公益施設

(1) 立地条件

- ア 大規模な施設は認めない。（適切な規模）
- イ 日常の生活に必要な範囲の施設（主として開発区域周辺居住者の利用を想定）
- ウ 敷地面積の基準は設けない。（施設の性格・種類で必要な面積が異なる。）
- エ 申請地は、おおむね50戸以上の建築物（倉庫、車庫等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。
 - (ア) 申請地を含む半径150mの範囲内
 - (イ) 国道、県道等の主要な道路の沿線片側50mの奥行で、面積3haの範囲内
 - (ウ) 建築物の敷地間の距離がおおむね50m以内で連続して存在する地域の範囲内
- オ 市の福祉又は文教施策上支障がないことについて、市の関係部局と調整がとれたものであること。

(2) 該当施設

- 次のいずれかの施設の用に供する建築物であること。（当該施設を運営するものが自ら居住する場合に限り、施設と住宅を兼用することができる。）
- ア 医療法第1条の5第2項に規定する診療所（病床数19以下）
 - イ 医療法第2条第1項に規定する助産所（病床数10未満）
 - ウ 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又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設等
 - エ 学校教育法第1条に規定する学校（大学を除く。）

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

次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 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、すなわち、日本標準産業分類一鉱業に属する事業に係る建築物
- (2) 当該市街化調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業等に属する事業に係る建築物（日本標準産業分類一製造業 中分類一窯業・土石製品製造業に分類される製造業参照）

なお、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等、中分類一窯業・土石製品製造業以外に係る建築物は対象としない。

2 観光資源の有効な利用上必要な建築物

(1) 立地条件

ア 対象となる観光資源は、年間を通じて観光客が訪れる等、客観的に見て観光価値を有するものであること。

イ 当該申請に係る計画が、沼津市の土地利用上の計画等に支障がないものであること。

ウ 当該観光資源が市街化区域から相当の距離にあり、計画地でないと観光資源を有効に利用することができないと判断できるものであること。

(2) 予定建築物

許可の対象となる建築物は、次のいずれかに該当するもので、客観的に判断して必要と認められるものであること。

ア 当該観光資源の鑑賞のための展望台その他利用上必要な施設であること。

※ その他利用上必要な施設としてダイビングのための管理施設等が考えられる。

イ 観光資源の価値を維持するために必要な施設であること。

ウ 宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設であること。

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

※ 政令が未制定であるため、現在のところ該当するものがない。

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

【趣旨】

本号は、市街化調整区域内においては農業等の一次産業が営まれることが多いものと考えられるが、このための開発行為は市街化の一部と考えるべきではなく、また、それがスプロール対策上著しい支障を及ぼすおそれもないこと及び農産物の処理加工等については、これを産地においてすみやかに行う等の必要があるため、許可し得ることとしたものである。

- 1 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

(例) 人工栽培キノコの栽培施設、水耕栽培施設等

- 2 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

対象となる建築物としては、当該事業所で扱う原材料の過半が当該市街化調整区域等で生産される農林水産物であり、かつ、鮮度の保持あるいは集荷の容易性を判断する上で、当該生産地等において処理、貯蔵若しくは加工する必要があるもので、次のような業種の用に供するための開発行為が該当するものと考えられる。

(例) 畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業、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、でんぷん製造業、一般製材業、倉庫業

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。）に従つて行う開発行為

【趣旨】

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の所有権移転等促進計画を市が策定する際県知事の承認を受けることとされており、この承認の際に土地利用の観点から支障が存しないことを確認することが可能であることから、所有権移転等促進計画に適合している一定の開発行為について、開発許可をなし得るとしたものである。

1 対象となる施設

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2条第3項第2号の農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供される開発行為に限定される。

(例) 地域特産物展示販売施設、農林業体験実習施設等

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

【趣旨】

本号は、中小企業振興の重要性にかんがみて、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、中小企業者の高度化に資する建築物等の建築等の用に供する開発行為を許可し得ることとしたものである。「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」とは、独立行政法人中小企業基盤整備機構法第15条第1項第3号ロ及び第4号（前号ロに係るものに限る。）に係る事業を指すものであり、具体的には同法施行令第3条第1項各号に挙げられている事業が該当する。

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

立地条件

- 1 増設工場敷地は、既存工場と一体的な利用が可能な次のような土地であること。
(例)
 - ・隣接地
 - ・道路に分断されているが、車両や人の行き来が容易にできる土地
 - ・河川や水路等に分断されているが、占用が可能であり、かつ、車両や人の行き来が容易にできる土地

- 2 既存工場の質的改善だけでなく、量的拡大を伴う場合も該当することとして差支えない。

- 3 予定建築物は、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50%以上を原料又は部品として納入する場合であって、それらが既存工場における生産物の原料又は部品の50%以上を占める場合等具体的な事業活動に着目して生産、組み立て、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。

- 4 同一工場がただ単に生産を増加するために拡張する場合は該当しない。ただし、隣地に拡張する場合には開発審査会付議基準「11 地域振興上必要な工場等の増設」を参照のこと。

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當なものとして政
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

【趣旨】

危険性などの理由で市街化区域に立地することが適當でない建築物又は第一種
特定工作物の用に供する目的で行う開発行為については市街化調整区域において
許可しようとするものである。

令第29条の6第1項 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。

令第29条の6第2項 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。

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

令第29条の8第1号 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

令第29条の8第2号 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

【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得ることとしたものであるもので、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に限定すべきものと解されるので注意すること。

1 対象となる施設

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく、限られた範囲内に立地することによりその機能を果たすいわゆる沿道サービス施設等が考えられ、通常認容し得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（高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行う為に道路管理者が設置するもの）
- (2) 休憩所（自動車運転者の休憩のための施設（宿泊施設は含まない。）であり、いわゆるドライブインで適切な規模のもの）

ア 立地条件

有効幅員9m以上の国道（国道の側道は除く。）、主要地方道三島富士線、主要地方道沼津土肥線、一般県道富士清水線又は一般県道原木沼津線に30m以上接していること。

イ 敷地面積

1,000㎡以上10,000㎡以下であること。

ウ 建築規模

建築物の延床面積は、200㎡以上であること。

エ 施設要件

- (ア) ドライブインであることを示す看板を設置すること。
- (イ) 年間を通じて1日あたり12時間以上営業する施設であること。
- (ウ) 自動車の長距離運転者等のための利便施設として、休憩機能、トイレ・洗面機能、食堂機能、売店機能を有しているものであること。ただし、宿

泊施設、入浴施設、レジャー施設等集客施設と併設されるものは対象としない。

① 休憩機能

無料で自由に着席できる席を確保した専用の部屋又はコーナーが設けられていること。ただし、食堂等の待合席と兼ねているものは認めない。

② トイレ・洗面機能

無料で24時間利用可能な男性専用トイレ、女性専用トイレ及び身障者対象トイレ並びに洗面設備を設置すること。ただし、仮設は認めない。

③ 食堂機能

キャバレー、バー、ビアホール、料亭等の遊興飲食させるものは除く。

④ 売店機能

自動車運転者が利用するための飲食料等を販売すること。(自動販売機も可とする。)

(エ) 出入口は、国道(国道の側道は除く。)、主要地方道三島富士線、主要地方道沼津土肥線、一般県道富士清水線又は一般県道原木沼津線から当該計画敷地への専用出入口を整備し、当該出入口以外から入出場できないように計画敷地界に工作物を設置すること。ただし、他に有効幅員6m以上の道路が接している場合には、その場所にも専用出入口を設けることができる。

また、道路の交差点に立地する場合には、道路の交差点(まがりかど)から5mの間の道路境界及び隅切り部分に、交通安全対策に十分配慮してフェンス等の工作物を設置し、車両の進入ができないようにすること。

オ 駐車場

(ア) 収容人員4人に1台の割合で算出した台数(その台数が10台未満の場合は10台)以上の四輪小型自動車の駐車ます及び3台以上の大型トラック・バス等の専用駐車ますが確保されていること。

(イ) 駐車ますの位置は、道路から垂直距離で5m以上離れていること。ただし、道路との境界に、交通安全対策に十分配慮してフェンス等の工作物を設置し、車両の進入が容易にできないようにしている部分はこの限りではない。

(ウ) (ア)及び(イ)以外に、車椅子利用者用駐車施設を少なくとも1つ設置し、基準は静岡県福祉のまちづくり条例を参考とすること。

(3) 沿道サービス型コンビニエンスストア（休憩所機能を備えたコンビニエンスストア）

ア 立地条件

有効幅員 9 m以上の国道（国道の側道は除く。）、主要地方道三島富士線、主要地方道沼津土肥線、一般県道富士清水線又は一般県道原木沼津線に30m以上接していること。

イ 敷地面積

1,000㎡以上3,000㎡以下であること。ただし、大型トラック・大型バス等の専用駐車ますを8台以上確保するために必要な場合は、5,000㎡まで許可の対象とすることができる。

ウ 建築規模

建築物の延床面積は、300㎡以下であること。ただし、十分な休憩専用スペース又はトイレ・洗面スペースを設ける場合には、必要な面積を加算することができる。

エ 施設要件

- (ア) 沿道サービス施設であることを示す看板を設置すること。
- (イ) 年間を通じて1日24時間営業する施設であること。
- (ウ) 10人以上が同時に休憩できるテーブル及び座席が設置された、無料で自由に利用できる休憩専用スペースを設けること。
- (エ) 男性専用トイレ、女性専用トイレ及び身障者対象トイレ並びに洗面設備を設置すること。
- (オ) 出入口は、国道（国道の側道は除く。）、主要地方道三島富士線、主要地方道沼津土肥線、一般県道富士清水線又は一般県道原木沼津線から当該計画敷地への専用出入口を整備し、当該出入口以外から入出場できないように計画敷地界に工作物を設置すること。ただし、他に有効幅員6 m以上の道路が接している場合には、その場所にも専用出入口を設けることができる。また、道路の交差点部に立地する場合には、道路の交差点（まがりかど）から5 mの間の道路境界及び隅切り部分に、交通安全対策に十分配慮してフェンス等の工作物を設置し、車両の進入ができないようにすること。

オ 駐車場

- (ア) 10台以上の四輪小型自動車の駐車ます及び3台以上の大型トラック・バス等の専用駐車ますが確保されていること。
- (イ) 駐車ますの位置は、道路から垂直距離で5 m以上離れていること。ただし、道路との境界に、交通安全対策に十分配慮してフェンス等の工作物を設置し、車両の進入が容易にできないようにしている部分についてはこの限りではない。

- (4) 給油所（いわゆるガソリンスタンドであり、それに類似する自動車用液化石油ガスステーション、天然ガスステーション、圧縮水素スタンド、電気自動車用スタンド等を含む。）

ア 立地条件

有効幅員 6 m以上の国道（国道の側道は除く。）、県道、有料道路又は12時間あたり交通量が4,000台以上の県道に準ずる市道に30m以上接していること。

イ 敷地面積

1,000㎡以上3,000㎡以下であること。ただし、有効幅員 9 m以上の国道（国道の側道は除く。）、主要地方道三島富士線、主要地方道沼津土肥線、一般県道富士清水線又は一般県道原木沼津線に30m以上接している場合には、10,000㎡まで許可することができる。

- (5) 自動車整備工場（認定工場）

ア 有効幅員 6 m以上の国道（国道の側道は除く。）、県道、有料道路又は12時間あたり交通量が4,000台以上の県道に準ずる市道に30m以上接していること。

イ 敷地面積

1,000㎡以上3,000㎡以下であること。ただし、有効幅員 9 m以上の国道（国道の側道は除く。）、主要地方道三島富士線、主要地方道沼津土肥線、一般県道富士清水線又は一般県道原木沼津線に30m以上接している場合には、10,000㎡まで許可することができる。

ウ その他

(ア) 申請者又は従業員が二級自動車整備士以上の資格を有していること。

(イ) 開発（建築）許可申請時には、開発（建築）許可後に、「道路運送車両法第78条に基づき中部運輸支局長から自動車分解整備事業の認証を受ける」旨の誓約書を添付すること。

- (6) 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

2 その他

調整池の面積は、敷地面積から除くことができる。（開発（建築）許可面積には含まれる。）

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

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つておおむね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

【趣旨】

本規定は、市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、おおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域は、既に相当程度公共施設が整備されており、又は、隣接、近接する市街化区域の公共施設の利用も可能であることから開発行為が行われたとしても、積極的な公共投資は必ずしも必要とされないとの考えで設けられたものである。

区域設定

区域の設定にあつては市街化区域に隣接又は近接していること、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められること、おおむね50戸以上の建築物が連たんしていること、これらの要件全てを満たす区域を設定する必要があり、いずれかの要件のみ満たすだけの区域設定は行うことはできない。

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。

- 1 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
- 2 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
- 3 急傾斜地崩壊危険区域
- 4 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
- 5 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

- 6 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
- 7 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

令第8条第1項第2号 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。

- ロ 溢（いつ）水、湛（たん）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（かん）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

令第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

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、第29条の9各号に掲げる区域を含まないこととする。

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。

- 1 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
- 2 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
- 3 急傾斜地崩壊危険区域
- 4 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
- 5 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
- 6 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
- 7 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

令第8条第1項第2号 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。

- ロ 溢（いつ）水、湛（たん）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（かん）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

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。）

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。