

市街化調整区域における 開発許可等の運用基準

(令和3年12月10日適用)

山 梨 県

市街化調整区域における開発許可等の運用基準

目 次

第1	開発許可制度について	2 頁
第2	法第34条第1号～第10号、第13号について	3 頁
第3	山梨県開発審査会提案基準	19 頁
I	法第34条第14号について	21 頁
1	住宅関係	21 頁
2	地域活性化関係	25 頁
3	事業関係	31 頁
4	保健・福祉・医療・学校関係	34 頁
5	その他	39 頁
II	法施行令第36条第1項第3号ホ（建築等の許可）について	43 頁
III	分家住宅等で許可等を受けたものの用途変更について	49 頁
III-2	開発許可を受けたものの用途変更について	49 頁
IV	山梨県開発審査会付議案件の特例的運用について	50 頁

第1 開発許可制度について

- 昭和43年に制定された都市計画法における「開発許可制度」の趣旨は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保する手段として、開発行為を開発許可にかかわらしめることとし、また現在宅地の造成が公共施設の整備を伴わないものが少なくない中で、開発許可制により必要な施設の整備を義務付けるというものであることから、開発行為等の規制の実施にあたっては、法の意図する目的が十分達せられるよう、厳正かつ公正に制度の運用を図る必要がある。

- その後、昭和49年をはじめ昭和55年、平成4年などに昨今の経済社会情勢の変化や各都市の発展状況等を踏まえ、開発許可制度も様々な改正が行われたが、同法に対しては、国の機関委任事務として位置づけられていたため、具体的な事務の執行にあたっては、国の「通達」により取り組んできたところである。

しかしながら、平成11年の地方分権一括法の施行に伴い、平成12年4月1日より機関委任事務制度が廃止となり自治事務となったため、従前の「通達」という概念はなくなり、自治体の考えで運用することとなった。

- このため、国の「通達」を基本として策定されていた「市街化調整区域における開発許可等の運用基準」について、これまでの国の通達の趣旨を踏襲しながらも、県の考え方に基づくものにする必要があるとともに、平成12年11月1日から甲府市が特例市に移行することに鑑み、甲府市に係わる開発許可運用基準の部分を削除するなど、所要の改定を行ない整合性を図ったものである。

- また、平成18年に都市計画法が改正され、平成19年11月30日から開発許可制度における大規模開発及び公共公益施設に係る取扱いが見直されたことに伴い、所要の改定を行った。

第2 法第34条第1号～第10号、第13号について

1 法第34条第1号関係

「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一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

(運用にあたっての考え方)

- (1) 本号の運用にあたり、市街化区域からの距離要件、同業種間の距離要件、業種毎の支持世帯数、集落の隣近接要件、建築物に係る敷地規模、建築物の規模制限等を設けることが考えられるが、本号は、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主たるサービス対象とすると認められるものに許可を与える趣旨であり、これら基準を一律に適用した場合、合理性を欠くことになる恐れがあるので、その運用が硬直的にならないよう、また、法の趣旨に照らして行き過ぎた運用とならないよう留意するものとする。
- (2) 本号は、その趣旨から、当該開発区域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対象とすると認められるものに限定すべきものと解されるので、著しく規模の大きい店舗等はこの点からチェックすることとする。
- (3) 本号に該当する公共公益施設は、主として開発区域の周辺居住者が利用する保育所、学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）や、主として周辺の居住者が利用する診療所、助産所、通所系施設である社会福祉法第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（以下「社会福祉施設」という。）等とする。また、入所系施設である社会福祉施設については、主として当該開発区域の周辺の地域に居住する者、その家族及び親族が入所するための施設である建築物などとする。
- (4) 日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業等が考えられるが、当該地域の市街

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は通常存在すると認められる建築物の用に供する開発行為は、許可してさしつかえないものとする。従って、ガソリンスタンド及び自動車用液化石油ガススタンド（主としてその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もの、例えば、高速自動車国道又は有料道路に接して設置されるガソリンスタンド及び自動車用液化石油ガススタンド等を除く。）、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等は、本号に該当するものとして取り扱うものとする。

また、郵政民営化後の郵便等の施設については、郵便局株式会社が設置する郵便の業務の用に供する施設や、郵便事業株式会社、郵便局株式会社等が設置する郵便事業株式会社法第3条第3項、郵便局株式会社法第4条第2項及び第3項等に規定する小包を扱う業務、郵便貯金業務、簡易保険業務、物品販売業務等に供する施設とする。

(県 基 準)

(1) 公共公益施設

① 学校（幼稚園、小学校、中学校）

- イ 市町村が設置するものであること。
- ロ 既存集落内又はその周辺部分での立地であること。

② 診療所、助産所

- イ 医療法第1条の5第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所（以下「診療所等」という。）であって、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであり、当該開発区域を所管する地方公共団体の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あること。
- ロ 周辺地域住民の利用に供するものであること。
- ハ 既存集落内又はその周辺部分での立地であること。
- ニ 診療所等は、申請者が自己の業務の用に供するものであること。
- ホ 診療所等の開設にあたって許可が必要なものは、その許可があること。
- ヘ 敷地面積は1,000㎡以下、また、建築延床面積は400㎡以下であること。
- ト 住宅を併用する場合は、その必要性についての理由が明確であり、かつ、診療所等の面積が建築面積の50%以上であること。

③ 社会福祉施設

- イ 設置及び運営が国の定める基準に適合するものであり、当該開発区域を所管する地方公共団体の福祉施策の観点から支障がないものであること。
- ロ 周辺地域住民の利用に供するものであること。
- ハ 既存集落内又はその周辺部分での立地であること。
- ニ 社会福祉施設は、申請者が自己の業務の用に供するもので、その申請者は、市町村であること。
- ホ 事業所は、県又は市町村の指定を受けたものであること。
- ヘ 敷地面積は、1,000㎡以下であること。（保育所と児童厚生施設と幼保連携型認定こども園を除く。）
- ト 対象施設は、次の表のとおりとする。

障害者自立支援法	障害者支援施設、福祉ホーム、盲人ホーム、地域活動支援センター、障害福祉サービス事業所（グループホーム・ケアホーム、生活介護事業所、就労移行支援事業所、就労継続支援A型事業所、就労継続支援B型事業所、短期入所事業所、自立訓練事業所）
児童福祉法	助産施設、乳児院、母子生活支援施設、保育所、児童厚生施設、児童養護施設、幼保連携型認定こども園
生活保護法	救護施設
老人福祉法	老人デイサービスセンター、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター、在宅介護支援センター、老人短期入所施設、養護老人ホーム 認知症対応型老人共同生活援助事業を行う事業所、小規模多機能型居宅介護事業を行う事業所
介護保険法	介護老人保健施設

(2) 店舗等

- イ 申請に係る店舗等が、周辺地域住民の利便の用に供するものとして通常存在するものであり、立地に当たって、既存集落内の相当数の住民の要請書があること。
- ロ 既存集落内又はその周辺部分の立地であること。

- ハ 敷地面積は500㎡以下、また、建築延床面積は200㎡以下であること。ただし、法第34条第9号関係・（県基準）イの知事が指定する区間における敷地面積は、業種、営業形態等を勘案して相当数の駐車場が必要と判断される場合には、この限りではない。
- ニ 予定建築物に住居の併用は認められない。ただし、市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前からの宅地性を証することができる土地における建築等の許可基準に適合するものはこの限りでない。
- ホ 店舗は、自己の業務の用に供するもので、申請者自らが店舗の営業を行うこと。
- ヘ 申請地は、申請者の所有地又は申請者が取得する土地であること。ただし、借地できることが確実である場合には、この限りではない。
- ト 来客用の駐車場及び建築物の店舗の出入口が道路に面しているなど、建築物の配置が店舗としての利用上十分に配慮されたものであること。
- チ 対象業種は、次の表のとおりとする。

衣服小売り業	男子服、婦人・子供服、靴・履物、かばん・袋物、洋品雑貨小間物
食料品小売業	各種食料品、酒、食肉、鮮魚、野菜、果実、菓子・パン、米穀類、総菜、持帰弁当
その他の小売業	医薬品、眼鏡、農業資材、苗・種子、肥料・飼料、ガソリンスタンド、燃料、書籍・雑誌、新聞、紙・文房具、生花、家電品、食器、金物・荒物、自転車、二輪自動車、コンビニエンスストア
飲食店舗	食堂、レストラン、そば・うどん店、ラーメン店、寿司屋、喫茶店
サービス業	はり・きゅう・あんまの施設、柔道整復師の施術場、理容業、美容業、普通洗濯業
自動車等修理	自動車一般整備業、自動車車体整備、農機具修理業
	農林業団体事務所、自動精米所
郵便等	郵便、小包、郵便貯金、簡易保険、物品販売

※既存集落とは

既存集落とは、おおむね50戸以上の建築物が連担している地域とする。おおむね50戸の戸数の扱い

については、原則50戸以上とするが、集落としての集積の程度が高い場合その他特にやむを得ない場合にあっては、40戸以上の連たんをもって可能とする。

また、連たんの状況を間隔をもって判断する場合には、原則として隣棟間隔は50メートル程度とし、連たんの状況を一定の区域の範囲内における建築物の集中の程度をもって判断する場合には、原則として少なくとも半径100メートルまでの区域又は狭くとも3ヘクタールまでの区域を対象として取り扱うこととする。

2 法第34条第2号関係

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

(運用にあたっての考え方)

- (1) 「鉱物資源の有効な利用上必要な建築物」には、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、即ち、日本標準産業分類D-鉱業に属する事業及び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が該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は該当しないものとする。
- (2) 「観光資源の有効な利用上必要な建築物」には、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が該当するものとする。
- (3) 「その他の資源」には、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は、本号により許可するものとする。なお、当該水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として本号には該当しないが、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してさしつかえないものとする。

3 法第34条第3号関係

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

※ 本号に対する政令が未制定のため、該当するものはない。

4 法第34条第4号関係

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

(運用にあたっての考え方)

- (1) 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における生産物を主として対象とする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する。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、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業

(県 基 準)

- イ 政令第20条で定める建築物以外の建築を行うことの必要性について、その理由が明確であること。
- ロ 農産物等の処理、貯蔵若しくは加工については、原材料が主として当該市街化調整区域における農産物等であり、かつ、当該生産地において処理、貯蔵若しくは加工する必要性があるものであること。
- ハ イ及びロにおいて、農業、林業若しくは漁業に従事する者であることについて市町村長又は農業委員会会長の証明があること。

5 法第34条第5号関係

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

6 法第34条第6号関係

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

7 法第34条第7号関係

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

(運用にあたっての考え方)

- (1) 同規定は、市街化調整区域内の既存の工場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等で、これら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等を行うことが必要なものの建築等のための開発行為を特別の必要があるものとして許可しうることとしたものであるが、事業活動の効率化の判断に際しては、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず事業の量的拡大を伴う場合も含め許可の対象として取り扱って差し支えないものとする。
- (2) 「密接な関連を有する」とは、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5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ものとする。

8 法第34条第8号関係

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

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。

9 法第34条第9号関係

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

(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

(運用にあたっての考え方)

(1) 建築物等のうちには、その用途からして、特別の立地を必要とするものがあり、特に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建築物等については、市街化調整区域内における立地を容認しない理由が乏しいことから、次のような建築物の用に供するものを許可対象として差し支えないものとする。

- イ 道路管理者が、その道路の維持、修繕その他の管理を行うための道路管理施設
- ロ ガソリンスタンド及び自動車用液化ガススタンド(第1号に該当するものを除く。)
- ハ ドライブイン等の沿道サービス施設で、適切な位置に建設されるもの
- ニ 火薬類製造所又は火薬庫で、火薬類取締法に規定する保安距離の確保等の観点からみて、やむを得ないと認められるもの

(県基準)

政令第29条の7第1号関係の「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休憩所又は給油所等」(以下「沿道サービス施設」という。)の県の許可基準は次のとおりとする。

- イ 立地については、甲府市内の区域を除く国道20号、国道140号及び県道甲府市川大門線のうち、知事の指定する別図の区間の沿線であること。
- ロ 申請地が、交通安全上及び円滑な交通の確保の面から支障ないと認められること。

- ハ 対象業種はドライブイン、ガソリンスタンド、自動車用LPGスタンド、自動車修理場及びこれらに類似するものとして知事が必要と認める業種であって、敷地面積は原則として1,000㎡以上4,000㎡未満であること。なお、住居の併用は認めないこととするが、市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前からの宅地性を証することができる土地における建築等の許可基準に適合するものはこの限りでない。
- ニ 申請地は、申請者の所有地又は申請者が取得する土地であること。ただし、借地できることが確実である場合には、この限りではない。
- ホ また、店舗は自己の業務のように供するもので、申請者自らが店舗の営業を行うこと。
- ヘ 敷地は原則として道路に10m以上接し、建築物の位置は道路端から50m以内に配置すること。
- ト 幹線道路の沿道としての環境浄化に資するため、開発区域の周囲に緩衝緑地等の緑地帯を配置した計画内容であること。
- チ 対象業種は、次の表のとおりとする。

休憩所	ドライブイン、レストラン、飲食店（主な提供品目が酒類ではないこと）、喫茶店、コンビニエンスストア
ガソリンスタンド類	ガソリンスタンド、自動車用LPGスタンド
自動車修理場	自動車修理場（一部で部品等を販売することは可）

10 法第34条第10号関係

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

(運用にあたっての考え方)

- (1) 第10号は、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が、「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ものとする。

1 1 法第34条第13号関係

十三 市街化調整区域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その区域が 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。）

(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。

(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。

- 1 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）
- 2 土地の所在、地番、地目及び地積
- 3 届出をしようとする者が、市街化調整区域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その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
- 4 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

第3 山梨県開発審査会提案基準

目 次

I 法第34条第14号について.....	21頁
1 住宅関係.....	21頁
(1) 農家等の分家住宅.....	21頁
(2) 業務に従事する者の住宅・寮等	24頁
2 地域活性化関係.....	25頁
(1) 研究施設.....	25頁
(2) 産業振興に資する工場等	26頁
(3) 特定流通業務施設.....	27頁
(4) 準公益施設.....	28頁
(5) レクリエーション施設.....	29頁
3 事業関係.....	31頁
(1) 収用対象事業.....	31頁
(2) 土地区画整理事業.....	33頁

4	保健・福祉・医療・学校関係	34頁
	(1) 老人保健施設	34頁
	(2) 有料老人ホーム等	35頁
	(3) 社会福祉施設	36頁
	(4) 医療施設	37頁
	(5) 学校	38頁
5	その他	39頁
	(1) 社寺仏閣・納骨堂	39頁
	(2) 災害危険区域等に存する建築物の移転	40頁
	(3) 旧既存宅地における開発行為	41頁
	(4) その他	42頁
II	法施行令第36条第1項第3号ホ（建築等の許可）について	43項
	(1) 市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前からの宅地性を 証することができる土地における建築等の許可	43項
	(2) その他の建築等の許可	47頁
	(3) 既存建築物の建替	48頁
III	分家住宅等で許可等を受けたものの用途変更について	49項
III-2	開発許可を受けたものの用途変更について	49項
IV	山梨県開発審査会付議案件の特例的運用について	50頁

I 法第34条第14号について

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

法第34条第1号から第13号までに該当しない開発行為について、個別的にその目的、規模、位置等を検討し、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不 相当であると認めるものについては、開発審査会の議を経て許可することとなるが、通常原則として許可して差し支えないものとしては、次のような建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為が考えられる。

1 住 宅 関 係

(1) 農家等の分家住宅

農家の二、三男が分家する場合の住宅等

(運用にあたっての考え方)

イ 農家等の分家住宅を許可対象とした趣旨は、従来より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、その世帯の通常分化発展の過程で 必要とする住宅の確保のための開発行為又は建築行為については、当該地域における土地利用上調和 のとれた範囲内で行われる限り必ずしも市街化の促進として取り扱うべきでなく、また当該市街化調 整区域に土地を保有しながら別途市街化区域に求めさせることは適当でないとの観点から当該世帯の 世帯構成員の生活権を保証するところにあることを十分認識して取り扱うものとする。

ロ 許可の対象となる土地については、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定前から引き続いて いわゆる本家たる世帯が保有している土地であることを原則とするが、当該市街化調整区域に関する 都市計画の決定後農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）による農業振興地域 内にある土地の交換分合により取得した土地等についてはこれに含めても差し支えないものとする。

ハ 許可は原則として既存集落又はその周辺の地域において行うことを前提とするものとする。

ニ 許可を受け得る者の範囲については、その趣旨に沿う者であれば二、三男に限らず、民法（明治29年法律第89号）第725条に定める親族の範囲に該当する者であって原則として相続又は贈与により当該土地の所有権等を取得するいわゆる本家の世帯構成員であったものも、世帯構成員一般として許可対象とするので、いわゆる跡取りを含むほか、娘むこ予定者も世帯構成員であった娘と一体として認めても差し支えないものとする。

また、Uターン等に係る者の地域への定住を阻害する必要はなく、許可を受け得る者の範囲については、従前同一の世帯構成員として同居の事実があれば足り、許可申請の時点において必ずしもいわゆる本家に同居している場合に限定はしないものとする。

ホ なお、分家住宅の名目であれば半ば自動的に許可されるものではないことから、許可にあたっては、例えば、結婚その他独立して世帯を構成する合理的事情、勤務地、予定建築物等の適正さ、過去における同様の申請の有無等に照らして必要性及び確実性を判断するものとする。

へ また、いわゆる本家たる世帯が非農家等の場合であっても市街化調整区域における既存集落及びその周辺の地域に当該市街化調整区域に関する都市計画の決定前から引き続きその生活の本拠を有しているいわゆる本家が当該市街化調整区域に関する都市計画の決定前から保有していた土地において新たに世帯を分離する合理的事情が存する場合についてまで一律にこれを排除する趣旨ではないので、上記のイからホまでに掲げる要件の判断を含め、個別具体的に判断してやむを得ないものと認められる場合には許可して差し支えないものとする。

（県 基 準）

イ 本家たる世帯は、線引き以前から当該市街化調整区域に生活の本拠を有していること。ただし、本家が市街化調整区域に近接する市街化区域内に存する農家（農業従事者証明）であり、かつ、市街化調整区域にしか土地を所有しない場合には、本文と同様とみなす。

ロ 分家住宅を建築しようとする者は、民法第725条に定める親族の範囲に該当する者のうち、本家の世帯構成員である者若しくは世帯構成員であった者で、婚姻等の原因によりそれまで属していた世帯から独立する者又は新たに当該申請地を生活の本拠地とする者であること。

ハ 当該申請地は、線引き以前から引き続き本家たる世帯が保有している土地であって、本家の存する既存集落内又はその周辺に位置するものであること。

ニ 当該申請地については、相続若しくは贈与により申請者において所有権等を取得すること又は取得

したことが証明できるものであること。

ホ 原則として、当該住宅に係る敷地面積は500㎡以下、また、建築延床面積は200㎡以下であること。

(2) 業務に従事する者の住宅・寮等

法第34条第1号から第14号までの規定により許可を受けた開発行為に係る事業所又は従前から当該市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の住宅、寮等で特に当該土地の区域に建設することがやむを得ないと認められるもの

(運用にあたっての考え方)

イ 業務に従事する者の住宅、寮等については、工場等の立地と一体的に計画されたものであって、当該住宅等が工場等と一体的に立地する場合又は既存集落内若しくは既存集落に隣接又は近接する地域に立地する場合のいずれかであり、事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案のうえ適切な規模を超えないものに限って認めるものとする。

2 地 域 活 性 化 関 係

(1) 研究施設

研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により当該市街化調整区域に建設することがやむを得ないと認められる研究施設

(2) 産業振興に資する工場等

人口が減少し、かつ、産業が停滞していると認められる地域等であって、その振興を図る必要があるものとして知事が指定した地域において立地することがやむを得ないと認められる工場等

(運用にあたっての考え方)

現在のところ、知事が指定した地域はないが、指定する場合には次の事項に留意するものとする。

イ 人口の減少については、住民基本台帳等により市街化調整区域に関する都市計画が定められている各市町村において指定時の人口と5年前の人口を比較して判断するものとする。また、産業の停滞については、工業統計調査により当該各市町村の指定時の直近5年間の製造品出荷額等の平均伸率が全国の平均伸率を下回っていることにより判断するものとする。

ロ 知事の地域指定は市町村を単位として行うものとする。この場合においては、人口が減少し、かつ、産業が停滞していると認められる市町村については原則として指定を行うこととするが、その他の市町村であっても当該都市計画区域、市街化調整区域内の人口、産業の動向、土地利用の状況、地元市町村の基本構想等における工場等の導入に関する位置付け等を総合的に勘案し、市街化を促進するおそれがないと認められる場合においては指定を行うことができるものとする。

ハ 「工場等」については、技術先端型業種（医薬品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同附属装置製造業、電子応用装置製造業、電気計測器製造業、電子機器用・通信機器用部分品製造業、医療用機械器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業等）の工場又は研究所（研究棟、管理棟、医療棟等の施設）であって、その立地が周辺における土地利用と調和のとれたものであり、開発区域の面積は5ヘクタール未満とするものとする。

ニ 「立地することがやむを得ないと認められる」とは、工場等の立地が当該市街化区域内に適地がないと認められ、かつ、以下の事例にみられるように地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案してやむを得ないと認められる場合であるものとする。

(イ) 開発区域周辺の労働力を必要とする場合

(ロ) 清浄な空気・水、景観、自然緑地等の優れた自然環境を必要とする場合

(3) 特定流通業務施設

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7月22日法律第85号）（以下「物流総合効率化法」という。）に規定する認定総合効率化計画に記載された特定流通業務施設。

特定流通業務施設とは、流通業務施設（トラックターミナル、卸売市場、倉庫又は上屋をいう。）であつて、高速自動車国道、鉄道の貨物駅、港湾、漁港、空港その他の物資の流通を結節する機能を有する社会資本等の近傍に立地し、物資の仕分及び搬送の自動化等荷さばきの合理化を図るための設備、物資の受注及び発注の円滑化を図るための情報処理システム並びに流通加工の用に供する設備を有するものをいう。（物流総合効率化法第2条第3号）

(運用にあたっての考え方)

- イ 申請者は、物流総合効率化法による認定を受けた総合効率化計画を実施する者とする。
- ロ 物流総合効率化法第4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つて、貨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のうち同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設及び倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫であること。
- ハ 物流総合効率化法第4条第8項に基づく都道府県知事からの意見聴取において、当該特定流通業務施設が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ものとの意見があつた施設であること。
- ニ 開発行為の目的が、周辺の土地利用に調和していること。

(4) 準公益施設

地区集会場その他法第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

(運用にあたっての考え方)

イ 「法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設」とは、次に掲げる要件に該当するものを対象とするものとする。

(イ) 地区集会場、集落青年館、公民館（社会教育法（昭和22年法律第26号）によるものを除く。）

等準公益的な施設である建築物であること。

(ロ) 町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われるものであること。

(ハ) レジャー的な施設その他他の目的の建築物と併用されるものでないこと。

ロ 農林漁業生活改善施設その他の制度的に当該施設の公益性が担保されているものについては、法第34条第1号に該当するものとして取り扱って差し支えないものとする。

(5) レクリエーション施設

市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する次に掲げる建築物

- ① キャンプ場、スキー場等第2種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって地域における土地利用上支障がないものの管理上又は利用上必要最小限不可欠である施設である建築物
- ② 第2種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物

(運用にあたっての考え方)

イ 上記①については、次に掲げる要件に該当するものを対象とするものとする。

- (イ) 当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のものであること。
- (ロ) 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であって周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。
- (ハ) 用途の変更が容易なものでないこと。
- (ニ) 自然公園法（昭和32年法律第161号）その他の法令に適合していること。

ロ 上記②について、第2種特定工作物である運動・レジャー施設の併設建築物に宿泊施設は含まれないが、次の各要件を満たすものにあつては別途「開発審査会」の議を経たうえで個別具体的に許可して差し支えないものとする。

- (イ) 利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。
- (ロ) 市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。

なお、第2種特定工作物とりわけ運動・レジャー施設に管理上又は利用増進上併設されるクラブハウス等については、物理的及び機能的にみて社会通念上当該運動・レジャー施設に不可分一体のものとして併設されるものである限り、主として当該運動・レジャー施設の建設を目的とした開発行為に包含されるものであるので、改めて当該クラブハウス等の建築を目的として開発許可又は建築許可を行う必要はない。

また、第2種特定工作物に該当しない1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に併設建築物を伴う場合については、主として当該併設建築物の建築を目的とした行為でないため、それ自体としては開発許可を要しないが、市街化調整区域内にこれを設ける場合には、別途法第43条の建築物の制限に対する規定の適用があることに留意するとともに、その場合、その

規模、設計、配置、内容等を個別に検討し、許可する取扱いとして差し支えないものとする。

(県 基 準)

イ 1ヘクタール未満の運動、レジャー施設に係る併設建築物については、その規模、配置、内容等を個別的に検討し、Ⅱ法施行令第36条第1項第3号ホの(2)その他の建築等の許可の県基準(1)ロによる取扱いを行う。

3 事業関係

(1) 収用対象事業

市街化調整区域に存する建築物が収用対象事業の施行により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として、従前とほぼ同一の用途及び規模で建築される建築物。

(運用にあたっての考え方)

イ 市街化調整区域に存する建築物が収用対象事業の施行により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として、従前とほぼ同一の用途、規模及び構造で建築される建築物については、適切な規模等のもので適切な位置に建築される限りそれ自体市街化の促進として捉える必要はなく、また、従来より市街化調整区域に存していた建築物の移転先を一律に市街化区域に求めさせることも著しく適切を欠くことから許可対象としたものであり、公共事業の円滑な執行及び被収用者の生活権の保障と十分調和を図りながら具体的事務の運用に当たるものとする。

なお、収用対象建築物が市街化調整区域に存する場合を全面的に排除するものではないので、個別具体的事情によりやむを得ないと認められる場合においては許可することができるものとする。

ロ 収用対象事業に関する事務の具体的運用にあたっては、次に掲げる事項に留意するものとする。

(イ) 代替建築物の位置については、その用途及び地域の土地利用に照らし適切なものであること。

(ロ) 農業振興地域の整備に関する法律による農用地区域内の土地等でないこと等地域の土地利用と調整のとれたものであること。

(ハ) 敷地が従前とほぼ同様の規模であり、予定建築物が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

ハ 市街化区域に存する建築物が収用対象事業の施行により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として、従前とほぼ同一の用途、規模及び構造で市街化区域に建築される建築物については、密集市街地等であることにより市街化区域内に適地を確保することが困難である場合や、被収用者が従前から市街化調整区域に、代替予定地としてではなく、前記ロ(イ)から(ハ)までに掲げる要件にかんがみ適切な土地を保有しておりあえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合、許可権者との調整を踏まえ起業者において適切な土地をあっせんする場合等やむ

を得ない場合に許可することができるものとする。

(県 基 準)

イ 収用対象事業とは、土地収用法第3条各号に掲げる事業であること。また、同法第16条の規定による事業の認定を受けたものに限らないものとする。

ロ 予定地の面積は、原則として従前の土地とほぼ同面積とする。ただし、やむを得ない場合に限り他法令（農地転用等）との調整がついたものは、最大1.5倍以下とする。

ハ 予定建築物の規模は、原則として従前の建築物とほぼ同規模とする。ただし、やむを得ない場合は、従前の面積の1.5倍以下とする。

(2) 土地区画整理事業

土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物

(県 基 準)

イ 土地区画整理事業の完了後において、建築物の建築のためにする開発行為であること。

ただし、開発行為を伴わない場合にあつては、Ⅱ法施行令第36条第1項第3号ホの(2)その他の建築等の許可県基準(1)ロによる取扱いを行う。

4 保健・福祉・医療・学校関係

(1) 介護老人保健施設

(運用にあたっての考え方)

イ 介護老人保健施設については、各地域の要介護老人等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模のものでなければならず、他の地域からの利用を数多く想定した大規模施設の設置は適切でないものとされていること等から、協力病院が近隣に所在する場合等老人保健施設を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場合には、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定に該当するものとして許可して差し支えないものとする。

(2) 有料老人ホーム等

①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のうち、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであって、その立地がやむを得ないと認められるもの。

（運用にあたっての考え方）

イ 「設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なもの」とは、当該有料老人ホームの設置及び運営が厚生労働省の策定する有料老人ホームの設置運営標準指針又は都道府県が当該指針を参考に策定する指導指針等が適用される場合にあっては同基準に適合したものとする。

ロ 当該有料老人ホームに係る権利関係は、利用権方式又は賃貸方式のものであることとし、分譲方式のものは認めないものとする。

ハ 「立地がやむを得ない」とは、当該有料老人ホームが市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合、入居一時金及び利用料に関する国の基準に従い適正な料金設定がなされている場合等施設の機能、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ものとする。

ニ 当該有料老人ホームの立地につき、その開発区域を管轄する市町村の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町村長が承認を与えたものであること。

②高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条第1項の規定に基づき登録されたサービス付き高齢者向け住宅

（運用に当たっての考え方）

イ 介護、食事の提供、家事又は健康管理のサービス（以下「介護等サービス」という。）が提供されるもの（以下「介護等サービスが提供されるサービス付き高齢者向け住宅」という。）は、老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームに該当することから、上記①の考え方により取り扱う。

ロ 高齢者に対する介護等サービスが提供される住戸以外の住戸については、市街化調整区域の立地について例外的に認める事由がないことから、上記イの考え方は、全戸が介護等サービスが提供されるサービス付き高齢者向け住宅である場合に限る。

ハ 既存の有料老人ホームを高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項の規定に基づきサービス付き高齢者向け住宅に登録することについては、当該有料老人ホームの規模、設備又は提供されるサービス等が従前と同程度である場合は、都市計画法第42条又は第43条の用途の変更には当たらない。

(3) 社会福祉施設

(運用にあたっての考え方)

イ 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（以下「社会福祉施設」という。）であつて、設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、その位置、規模等からみ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、当該開発区域を所管する地方公共団体の福祉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のうち、以下の（イ）から（ハ）までのいずれかに該当するもの（法第34条第1号に該当するものを除く。）とする。

- （イ） 近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合
- （ロ） 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
- （ハ） 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合

(4) 医療施設

(運用にあたっての考え方)

イ 医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所であつて、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであり、その位置、規模等からみて、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を所管する地方公共団体の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のうち、以下の(イ)から(ハ)までのいずれかに該当するもの(法第34条第1号に該当するものを除く。)とする。

(イ) 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合

(ロ) 当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域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

(ハ) 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合

(5) 学校

(運用にあたっての考え方)

イ 教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、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、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を含む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（法第34条第1号に該当するものを除く。）とする。

5 そ の 他

(1) 社寺仏閣・納骨堂

(運用にあたっての考え方)

イ 本事例の取扱いについては、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するものとし、通常既存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を典型例とするが、その他の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その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情の存するものも含むものとする。

ロ 上記の「その他の宗教活動上の施設」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附属する社務所、くり等、規模、構造、設計等がこれら宗教活動上の必要に照らしてふさわしいものとし、宿泊施設及び休憩施設は原則として含まないものとする。

(2) 災害危険区域等に存する建築物の移転

建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域等に存する建築物の移転

(運用にあたっての考え方)

イ 次に掲げる建築物の移転を対象とするものとする。

(イ) がけ地近隣危険住宅移転事業等として行う移転

(ロ) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第24条第3項の規定による承認を得た関連事業計画に基づく移転

(ハ) 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9条第3項の勧告に基づく移転

(ニ) 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転

(ホ) その他条例、要綱等に基づく（イ）から（ニ）までと同等と認められる移転

ロ 前記イの場合における取扱いについては、収用対象事業（前掲32頁）の施行による移転の場合とおおむね同様のものであるとする。

また、移転前の建築物が市街化区域に存していた場合にあっても収用対象事業の施行による移転の場合と同様やむを得ない事情を総合的に勘案して取り扱うものとする。

(3) 旧既存宅地における開発行為

(運用にあたっての考え方)

イ 市街化調整区域内に存する土地のうち、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前からの宅地性を客観的に証することができる土地（以下「旧既存宅地」という。）において、当該旧既存宅地が、工場跡地その他一の建築物の敷地としては過大であり、開発行為を伴わない建築行為のみとして、平成13年5月18日施行の「市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前からの宅地性を証することができる土地における建築行為等の許可基準」（以下「追加許可基準」という。）で対応させることとした場合、いわゆる旗竿開発その他都市整備上及び居住環境上不整形な土地利用を招来することとなることが想定される。従って、これらのものは開発行為が伴うものとして、制度全般との整合を図るため、法第34条第14号の規定による開発審査会の議を経てから開発許可を行い、道路その他必要な公共施設等を整備させるよう指導するものとする。

ロ 上記イに伴う開発行為の許可にあたっては、法第33条に規定する技術基準に適合しているとともに、次の基準に適合していることを確認するものとする。

また、必要に応じて法第41条の規定を適用する等により、当該開発区域の規模、開発行為の目的、周辺の地域との関係等に照らし、適切な建築物となるよう措置するものとする。

(県 基 準)

(1) 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戸以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地であること。

(2) 市街化調整区域となった時点において、現況が宅地であること。

(3) 申請地の存する町の土地利用計画上、支障がないものであること。

(4) 予定建築物の用途は、次のいずれかによること。

イ 自己用の開発行為の場合は、予定建築物の用途が、自己の居住の用に供する建築物であること。

ロ 分譲目的の開発行為の場合は、土地を取得した者（借地権を含む）が自己の居住の用に供する建築物を建築する目的であること

(4) その他

これまで、都市計画法第34条第14号の規定の適用に関して、通常原則として許可しても差し支えないものと考えられるものを列挙してきたが、これら以外の事例についても、法の趣旨にのっとり、かつ、地域の実情に沿った円滑な制度の運用が図られると判断できるものについては、個別具体的に検討するものとする。

(県 基 準)

イ 地域の特性、社会経済の発展の状況、市街化区域と市街化調整区域に係る区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為の目的、位置、規模等を個別具体的に検討し、許可するのが相当と認められるもの。

Ⅱ 法施行令第36条第1項第3号ホについて

「都道府県知事は、次の各号に該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

ホ 当該建築物又は第一種特定工作物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、市街化区域において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの」

(1) 市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前からの宅地性を証することができる土地における建築等の許可

この基準は、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号。以下「改正法」という。）が施行され、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第43条第1項第6号の規定が削除されたことに伴い、市街化調整区域に存する土地のうち、市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前から宅地性を客観的に証することができる土地で、一定の要件を満たしているものについては、許可不要であったという制度（いわゆる「既存宅地制度」と言われたもの）が廃止となったが、当分の間、次の県基準のすべてを満たすもので、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「施行令」という。）第36条第1項第3号ホの規定に基づき、開発審査会の議を経たものについては許可できるものとする。

(県 基 準)

(1) 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戸以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地であること。

- (2) 市街化調整区域となった時点において、現況が宅地である土地であって、建築物の建築等に際し開発行為を伴わないものであること。
- (3) 施行令第36条第1項第1号及び第2号並びに同条第2項の技術基準に適合していること。
- (4) 申請地の存する町の土地利用計画上、支障がないものであること。
- (5) 予定建築物の用途は、自己の居住（又は業務）の用に供する建築物であること。

市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前からの宅地性を証することができる土地における建築行為等の許可基準の運用にあたっての留意事項

市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前からの宅地性を証することができる土地における建築行為等の許可基準を運用するにあたっては、次の事項に留意するものとする。

1 市街化調整区域に関する都市計画決定以前からの宅地性の要件

市街化調整区域となった時点においてその現況が宅地である土地で、その現況については、土地登記簿と固定資産課税台帳により判断するものとする。

また、確認にあたっての基本的資料は、前述のように土地登記簿と固定資産課税台帳によるものとするが、次に掲げる諸資料等を総合的に勘案して確認することも可能である。

イ 市街化調整区域とされた当時の航空写真

ロ 農地法（昭和27年法律第229号）による農地転用の許可、農業委員会の諸証明その他農業的土地利用から宅地的土地利用への転換を証する書類

ハ 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく宅地的土地利用を証する書類

ニ 公的機関等の証明

ホ 市街化調整区域とされた時点後、許可申請時に至るまでの土地利用の経過及び土地の現況

2 申請地周辺の集落地域性の要件

(1) 「市街化区域に隣接」する地域とは、市街化区域に隣りあって接している地域をいう。また、「市街化区域に近接」する地域とは、当該市街化調整区域の規模、奥行きその他の態様、市街化区域との位置的關係、集落の形成の状況に照らし判断する。

(2) 「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」の要件については、地形、地勢、地物等の状況及び文教、公益、利便、交通施設等の利用状況等に照らしその一体性を判断するが、更に、「自然的条件」については、河川、山林、高速道路等が存し、かつ、明らかに日常生活圏が分断されているか否かの判断を行うとともに、「社会的条件」については、同一の字、町内会組織、小学校区等の生活圏単位のほか、住民の日常生活に密接に関連する次に掲げるような施設の利用形態の共通性等にも照らし、総合的に判断するものとする。

- イ 日用品店舗、サービス店舗等の生活利便施設
- ロ 児童公園、地区集会場、郵便局等の公益施設
- ハ 鉄道、バス、道路等の利用交通施設

(3) 「おおむね50戸以上の建築物が連たんしている地域」の要件については、建築物の敷地が、一定の間隔で連続して存在し、又は一定の区域の範囲内に集中して存在することにより相当程度の集落が形成されているか否かにより判断するものとする。

なお、おおむね50戸の戸数については、原則として50戸以上要するものとするが、集落としての集積の程度が高い場合その他特にやむを得ない場合にあっては、40戸以上の連たんをもって可能とする。

また、連たんの状況を間隔をもって判断する場合には、通常原則として50メートル程度の隣棟間隔をもって判断するとともに、連たんの状況を一定の区域の範囲内における建築物の集中の程度をもって判断する場合には、当該一定の区域としては、通常原則として少なくとも半径100メートルまでの区域又は狭くとも3ヘクタールまでの区域を対象として取り扱うこととする。

(4) 「建築物の建築等に際し開発行為を伴わない」の要件については、当該宅地が工場跡地その他の建築物の敷地としては過大であり、開発行為を伴わない建築行為のみで対応することとした場合、いわゆる旗竿開発その他都市整備上及び居住環境上不整形な土地利用を招来することとなるもの等、開発許可が必要として取り扱うものは除くものとする。

3 予定建築物の用途

「自己の居住（又は業務）の用に供する建築物」とは、自己の生活を営むうえで必要性が高い、いわゆる生活権の保障という意味合いから、アパート、貸店舗、貸事務所等は含まないものとする。

(2) その他の建築等の許可

(県 基 準)

(1) 次に掲げる要件の一つに該当するものであること。

イ 前記(1)の「市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前からの宅地性を証することができる土地における建築行為等の許可基準」に該当しない土地において、市街化調整区域となった時点で現況が宅地である土地であって、建築物の建築に際し開発行為を伴わないもので真にやむを得ないもの

ロ 建築物等の建築等に際し新たな開発行為を伴わないものであって、当該建築物の建築等の目的、位置及び規模等を個別的に検討し、許可するのが相当と認められるもので真にやむを得ないもの

(3) 既存建築物の建替

(運用にあたっての考え方)

イ 次の各要件に該当するものについては、審査の対象として差し支えないものとする。

(イ) 従前の自己用住宅の敷地が著しく過小である場合等格段の事情がある場合を除き、従前の建築物の敷地の範囲内で行われるものであること。

(ロ) 原則として従前の建築物と同一の用途であること。

(ハ) 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等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、許可を要しない「改築」として取り扱って差し支えないこと。

(県 基 準)

イ 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倍を超えるものについては、法第43条の建築許可申請により審査するものとする。

Ⅲ 分家住宅等で許可等を受けたものの用途変更について

開発審査会の議を経て許可された一身専属性を持つ用途（分家住宅、既存集落内の自己用住宅、許可不要の農家用住宅、既存権利の届出により建築された建築物）等について、一般住宅に変更する場合は次のいずれかに該当するものとする。

- イ 建築主又は生計維持者の病気・死亡の他、抵当権の実行により競売される場合若しくは建築後20年以上適法に利用された場合
- ロ その他、真にやむをえない事情がある場合

Ⅲ－２ 開発許可を受けたものの用途変更について

開発許可を受けた土地において、許可申請に係る建築物を一般住宅以外への用途を変更する場合は法第34条第14号に適合するものとする。

IV 山梨県開発審査会付議案件の 特例的運用について

次に掲げる案件については、申請者の利便と事務処理の迅速化を図るため、開発審査会の議を経たものとして、都市計画法第29条又は第43条の規定による許可を行うものとする。

この場合において、許可後速やかに開発審査会に報告するものとする。

- 1 山梨県開発審査会提案基準に該当する「分家住宅」のうち、申請者が二親等以内の親族である場合
- 2 同提案基準に該当する「収用対象事業の施行に伴う建築物」
- 3 同提案基準に該当する「市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前からの宅地性を証することができる土地における建築等の許可」
- 4 同提案基準に該当する「その他の建築等の許可」のうち「許可不要で開発行為が行われた山梨ビジネスパーク内において、旧頭脳立地法に適合する建築等の許可」
- 5 同提案基準に該当する「その他の建築等の許可」のうち「許可不要で開発行為が行われた山梨ビジネスパーク内において、山梨県企業立地基本計画において集積業種として指定する別表に掲げる業種に適合する建築等の許可」
- 6 同提案基準に該当する「既存建築物の建替」のうち、都市計画法第34条第1号～第10号及び第13号の基準のいずれかに適合する建築物
- 7 同提案基準に該当する「分家住宅等で許可等を受けたものの用途変更について」のうち、イの基準に適合する建築物

(第2項変更、第3項追加 平成9年2月21日)

(第3項追加 平成14年4月1日)

(「地域改善対策特定事業」削除 平成17年4月1日)

(第4項追加 平成19年12月20日)

(第5項追加 平成20年5月30日)

(第6項追加 平成28年9月28日)

(第7項追加 令和3年12月10日)

(1) 業種名

(日本標準産業分類上の業種名)

I 機械電子産業

① クリーンエネルギー関連産業

② 部品加工関連産業

③ 生産機器システム産業

④ 医療機器・介護機器、生活支援ロボット製造産業

11 繊維工業

28 電子部品・デバイス・電子回路製

18 プラスチック製品製造業

造業

21 窯業・土石製品製造業

29 電気機械器具製造業

25 はん用機械器具製造業

30 情報通信機械器具製造業

26 生産用機械器具製造業

31 輸送用機械器具製造業

27 業務用機械器具製造業

71 学術・開発研究機関

(うち 711自然科学研究所)

II 健康関連産業

09 食料品製造業

16 化学工業 (1624 塩製造業は除く)

10 飲料・たばこ・飼料製造業

18 プラスチック製品製造業

(105 たばこ製造業は除く)

71 学術・開発研究機関

(うち 711 自然科学研究所)

[I、IIの関連業種]

39 情報サービス業

53 建築材料、鉱物・金属材料等卸売業

40 インターネット附随サービス業

54 機械器具卸売業

44 道路貨物運送業

55 その他の卸売業

47 倉庫業

74 技術サービス業 (うち7499 その他の技術サービス業
プラントメンテナンス業)

-

48 運輸に附帯するサービス業

情報通信技術利用業 (コールセンター)

(うち484 こん包業)

50 各種商品卸売業。

52 飲食料品卸売業

