

第7章 開発許可基準 その2

1 市街化調整区域の許可基準

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条は主として市街地の水準の面から開発許可基準を定めたものであるが、本条は開発行為の立地を規制する観点からこれを定めたものである。

市街化調整区域は、「市街化を抑制すべき区域」（法第7条第3項）であり、原則として開発行為、建築行為は禁止されている。

市街化調整区域における開発行為は、

第1にスプロール対策上特段の支障がないと認められるもの、

第2にスプロール対策上支障があるが、これを認容すべき特別の必要性の認められるもの、

第3にスプロール対策上支障があり、これを認容すべき特別の必要性が認められないもの

の3つの類型に分けられるが、本条においては、第1と第2の類型について許可し得るものとし、第3の類型のものについては、許可すべきでないものとしている。

ゴルフコース等の第二種特定工作物の建設に関する開発行為については、法第34条本文により適用除外となり法第33条の許可基準のみが適用される。

(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 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

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

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

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

八の二 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適當でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）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
- 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
- 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適當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
- 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適當と認める開発行為

2 公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品の販売店等

(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

(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物は、第 21 条第 26 号イからハまでに掲げる建築物とする。

(令第 21 条第 26 号)(抄)

国、都道府県等(法第 34 条の 2 第 1 項に規定する都道府県等をいう。)、市町村(指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。)又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの

イ 学校教育法第 1 条に規定する学校、同法第 124 条に規定する専修学校又は同法第 134 条第 1 項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物

ロ 児童福祉法(昭和 22 年法律第 164 号)による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、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

ハ 医療法(昭和 23 年法律第 205 号)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の用に供する施設である建築物

本号は、市街化調整区域といえども、そこに居住している者の日常生活が健全に営まれるよう配慮することが必要なので、この要請に応えるため必要なものは、許可し得ることとしたものである。

本号に該当する公益上必要な建築物としては、いわゆる生活関連施設である公共公益施設が想定され、例えば、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。)、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。)等が該当する。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が該当する。

本号に該当する店舗等としては、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、はり・灸・あん摩業、自動車修理工場等が該当する。なお、複数の該当業種の用に供する建築物についても本号に該当する。

[I] 公益上必要な建築物

(1) 本号前段の公益上必要な建築物

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診療所、学校及び社会福祉施設等の公共公益施設をいう。

ア 許可基準

1 施設が次に掲げる基準に適合していること。

学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物、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及び医療法(昭和23年法律第205号)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の用に供する施設である建築物(以下「令第21条第26号イからハマまでに掲げる建築物」という。)で、別表の「該当施設」のうち、主として開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者が利用する施設であること。

なお、令第21条第26号イからハマまでに掲げる建築物のうち、別表の「該当施設」以外のものは通常周辺の地域を超えたサービス供給等が行われるものであるため、原則として法第34条第1号に該当しないと考えられるが、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ものについては、法第34条第1号に該当する。

2 開発の位置が次に掲げる基準に適合していること。

(1) 申請地は、次のアに該当する区域内又は当該区域内の住宅敷地から100m以内の土地の区域にあること。ただし、アの①に規定する「集落区域」が指定されていない計画地区の区域については、当該区域が指定されるまでの間、これに代えてイの区域内とする。(以下ア及びイの区域をサービス対象区域という。)

ア 県条例第8条第3項第3号の市町土地利用計画又はまちづくり団体土地利用計画(以下「市町土地利用計画等」という。)における次の①又は②の区域

① 集落区域に指定された区域

② 市町土地利用計画等において法第34条第1号に掲げる建築物の建築を認める区域として指定された区域

イ 次の①から③までのいずれかの連たん集落区域内又は当該区域内の住宅敷地から100m以内の土地の区域

① 市街化調整区域内で内角180度以内の多角形の区域であって、その面積が5ha以内で、かつ、建築物の敷地が50m以内の間隔で連たんし、50戸以上の住宅の敷地が存する集落の区域

② 市街化調整区域内で内角180度以内の多角形の区域であって、その面積が4ha以内で、かつ、建築物の敷地が50m以内の間隔で連たんし、45戸以上の住宅の敷地が存する集落の区域

③ 市街化調整区域内で内角180度以内の多角形の区域であって、その面積が2.5ha以内で、かつ、建築物の敷地が50m以内の間隔で連たんし、35戸以上の住宅の敷地が存す

る集落の区域

(2) 申請地を中心とする半径 500mの区域内に市街化調整区域以外（市街化区域等）を含む場合は、過半の戸数が市街化調整区域に存すること。ただし、当該施設が、自然的社会的諸条件（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）から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ものであることが明らかな場合は、この限りでない。

(3) 前面道路は、敷地と接する全ての範囲において幅員が4 m以上であること。

- 3 隣接地との境界は、植樹帯、塀やフェンス等により明確にすること。
- 4 生け垣、シンボルツリー、植樹帯等の緑地を配し、周辺環境との調和を図ること。
- 5 他法令における整備計画や市町土地利用計画等との整合がとれていること。
- 6 敷地規模がサービス対象区域となる世帯数等から勘案して適切な規模であること。
- 7 建物規模がサービス対象区域となる世帯数等から勘案して適切な規模であること。
- 8 建築物の高さは10m以下を原則とし、周辺の建築物と調和した形状及び色彩である旨、市町が認めたものであること。

小学校などの場合、校区内の児童・生徒の存する区域をサービス対象区域とする。

連たんする5 ha 以内の区域とは、180 度を超える内角を含まない多角形で囲まれた区域とする。なお、住宅の敷地は1 敷地を1 戸として計上する。

県条例に基づく市町土地利用計画とは、第7章13に規定するものをいう。

既存前面道路の幅員が4 mに満たない場合で、敷地内に空地を設けることにより幅員4 mの前面道路と同等の機能を確保する場合は、4 mの幅員の道路に接する敷地として取り扱ってよい。

他法令とは、学校教育法等個別の法律のことをいう。

6、7の面積規模は、法において必要とされる規模とし、敷地境界については、フェンス等により隣地と立体的に区画することを原則とする。

建築物の色調及び形状については、市町の条例等に沿うものとし、条例等がない場合は「景観の形成等に関する条例」の大規模建築物の色彩を目安とする。

周囲の建築物と調和した形状にするため又は個別法により必要とされる施設を設けるために、やむを得ず高さが10mを超える場合はこれを可とする。

(2) 1号公益施設に住宅を併設する場合の取扱い

公益施設は、単独の公益施設を指すが、診療所等の施設の経営者は、当該施設に住宅を併設して生計を営んでいる場合も考えられることから、住宅の部分を完全に排除することはできないので、公益施設を建設する際に住宅の部分を併設しようとするときは、次の要件を満足するものについては本号該当として取り扱う。

- 1 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により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画を変更してその区分が拡張された日（以下「区域区分日」という。）前から当該開発区域周辺の市街化調整区域に継続して居住している者が、現居住地において公益施設に住宅を併設するものであること。
- 2 [I] (1) アの許可基準の1、2、3、4、5、6及び8の基準に適合していること。
- 3 延べ面積の合計が280 m²以下であること。

(3) 添付図書

許可申請書には、下記に示す図書を添付し、主たるサービス対象区域内の戸数から、適正な規模及び位置であるかの判断をする。

- 1 申請に係る建築物が、開発区域の周辺に居住している者のために必要な公共公益施設であることの説明書
- 2 令第21条第26号イからハに該当する場合は、許可書又は担当部局との協議記録
- 3 周辺建築物用途別現況図（縮尺1/1,000～1/5,000）
 - ・主たるサービス対象区域の明示
 - ・市街化区域界隣接地においては、半径500mの区域の明示
- 4 土地利用計画図（縮尺1/100～1/200）
- 5 各階平面図（縮尺1/50～1/100）
- 6 2面以上の立面図（縮尺1/50～1/100）
- 7 施設の業務の内容が分かる資料
- 8 主たるサービス対象区域が分かる資料（他法令における整備計画等）
 なお、市町において景観等に関する条例を別途定めている場合は、協議が調ったことを証する図書を添付すること。

土地利用計画図に植栽計画を示すこと。

また、立面図は建築物の色調が分かるように、着色の上、マンセル色票系等を示すこと。

[参考]

市街化調整区域における学校、社会福祉施設、医療施設等の立地の可否（都市計画法第34条第1号若しくは第14号又は立地不可）を判断するための審査事務手続は、別添に定める「市街化調整区域における学校、社会福祉施設、医療施設等の立地に係る審査事務手続」によるものとする。

別表 該当施設

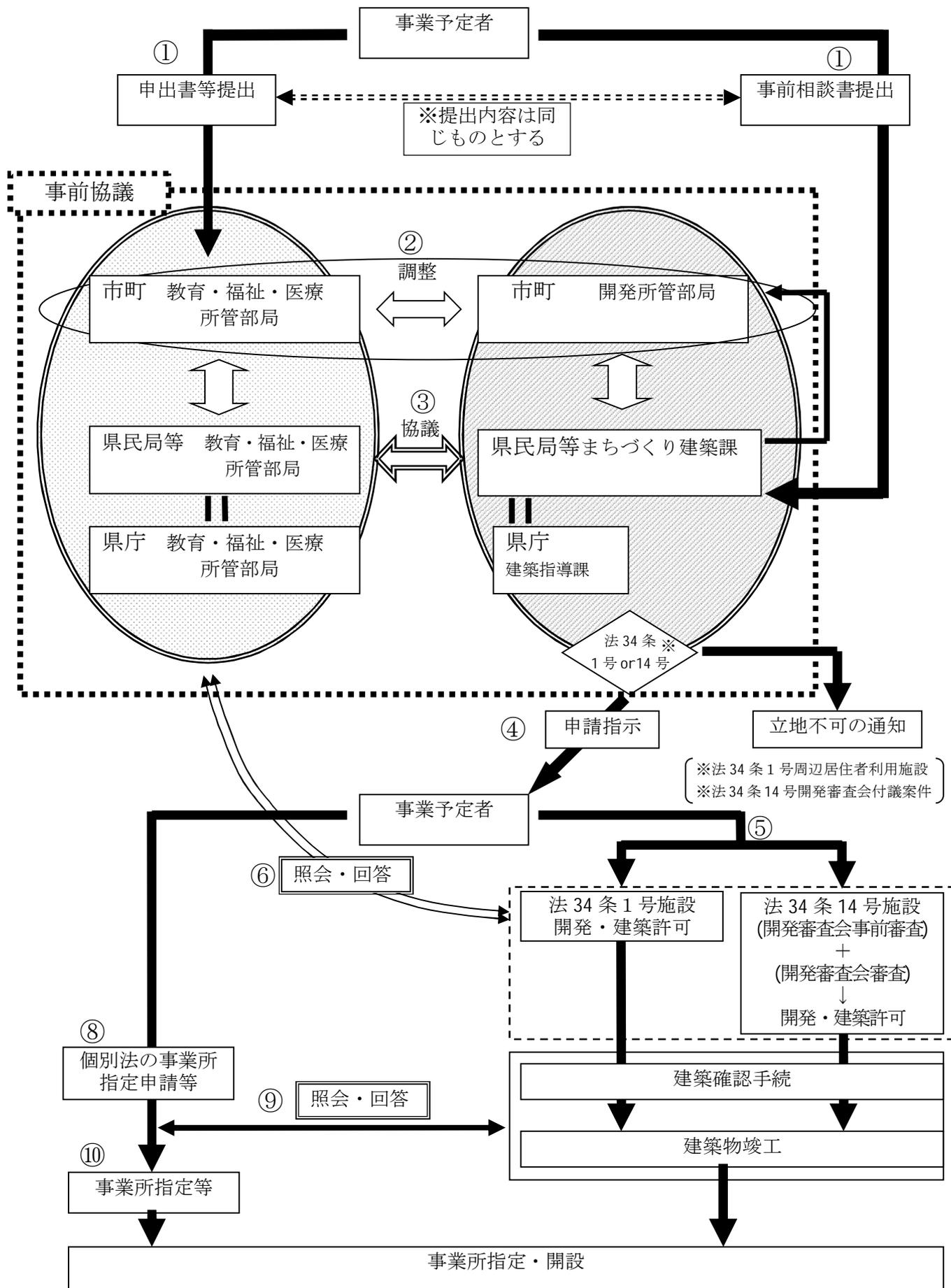
（令和8年4月1日現在）

種別	用途	根拠法等	県関係課室
学校 (令第21条第26号イ関係)	小学校、幼稚園	学校教育法	教育課 学事課
社会福祉施設 (令第21条第26号ロ関係)	放課後児童健全育成事業、保育所、幼保連携型認定こども園、児童厚生施設、障害児通所支援事業（児童発達支援、医療型児童発達支援、放課後等デイサービス、保育所等訪問支援）、障害児相談支援事業、小規模保育事業	児童福祉法	こども政策課 ユニバーサル推進課 障害福祉課
	老人デイサービス事業、小規模多機能型居宅介護事業、認知症対応型老人共同生活援助事業（認知症グループホーム）、老人デイサービスセンター	老人福祉法	高齢政策課
	障害福祉サービス事業(居宅介護(ホームヘルプ)、重度訪問介護、同行援護、行動援護、生活介護、短期入所(ショートステイ)、重度障害者等包括支援、自立訓練、就労移行支援、就労継続支援、共同生活援助(障害者グループホーム)、相談支援事業(一般・特定)、移動支援事業、地域活動支援センター 隣保館	障害者総合支援法	ユニバーサル推進課 障害福祉課
医療施設 (令第21条第26号ハ関係)	診療所、助産所	医療法	総務課人権推進室 医務課

(注) 上記施設であっても、周辺の地域へのサービスの供給等を超えて、広域から集客するような施設については法第34条第1号に該当しない。

市街化調整区域における
学校、社会福祉、医療施設等の立地に係る審査事務手続

(別添)



[Ⅱ] 日常生活に必要な物品の販売店等

(1) 本号後段の店舗等

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店舗及び自動車修理工場等をいう。

また、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についても、本号に該当するものと考えべきであるので、主として周辺の居住者の需要に応ずると認められるガソリンスタンド及び自動車用液化ガススタンド、地区集会所、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該当する。

なお、本号に該当するもののうち令第22条第6号に該当するものは、許可不要である。(第2章3(8)オ参照)

(令第22条第6号)

主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に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の業務の用に供する建築物で、その延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合には、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。)が50平方メートル以内のもの(これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。)の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100平方メートル以内であるもの。

本号は、法第29条第1項第11号「通常管理行為、軽易な行為」に該当するものである。

ア 許可基準

1 施設が次に掲げる基準に適合していること。

(5)の該当業種のうち主として開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者が利用する施設又は主として周辺の居住者の需要に応ずると認められる地区集会所等、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施設であること。

2 開発の位置が次に掲げる基準に適合していること。

(1)申請地は、次のアに該当する区域内又は当該区域内の住宅敷地から100m以内の土地の区域にあること。ただし、アの①に規定する「集落区域」が指定されていない計画地区の区域については、当該区域が指定されるまでの間、これに代えてイの区域内とする。(以下ア及びイの区域をサービス対象区域という。)

ア 県条例第8条第3項第3号の市町土地利用計画又はまちづくり団体土地利用計画(以下「市町土地利用計画等」という。)における次の①又は②の区域

① 集落区域に指定された区域

② 市町土地利用計画等において都市計画法第34条第1号に掲げる建築物の建築を認める区域として指定された区域

イ 次の①から③までのいずれかの連たん集落区域内又は当該区域内の住宅敷地から100m以内の土地の区域

① 市街化調整区域内で内角180度以内の多角形の区域であって、その面積が5ha以内で、かつ、建築物の敷地が50m以内の間隔で連たんし、50戸以上の住宅の敷地が存する集落の区域

② 市街化調整区域内で内角180度以内の多角形の区域であって、その面積が4ha以内で、かつ、建築物の敷地が50m以内の間隔で連たんし、45戸以上の住宅の敷地が存する集落の区域

③ 市街化調整区域内で内角180度以内の多角形の区域であって、その面積が2.5ha以内で、かつ、建築物の敷地が50m以内の間隔で連たんし、35戸以上の住宅の敷地が存する集落の区域

(2)申請地を中心とする半径500mの区域内に市街化調整区域以外(市街化区域等)を含む場

合は、過半の戸数が市街化調整区域に存すること。ただし、当該施設が、自然的社会的諸条件（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）から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ものであることが明らかな場合は、この限りでない。

- (3) 前面道路は、敷地と接する全ての範囲において幅員が4m以上であること。
- 3 敷地規模が、店舗等にあつては500㎡以下であること。（地区集会所、農林漁業団体事務所、農林漁家生活改善施設で500㎡を超えるものにあつては、サービス対象区域となる世帯数等から勘案して適切な規模であること。）
 - 4 自動車修理工場以外の店舗等の延べ面積の合計は200㎡（地区集会所、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を除く。）までとする。
 - 5 自動車修理工場の延べ面積の合計は300㎡までとする。
 - 6 隣接地との境界は、植樹帯、塀やフェンス等により明確にすること。
 - 7 生け垣、シンボルツリー、植樹帯等の緑地を配し、周辺環境との調和を図ること。
 - 8 建築物は2階建て、高さ10m以下を原則とし、周辺の建築物と調和した形状及び色彩である旨、市町が認めたものであること。

予定建築物の業種が、(5)の該当業種であっても、日常生活のために必要でないものである場合や自動車の運転手の休憩を目的とするものである場合等は、本号には該当しない。

連たんする5ha以内の区域とは、180度を超える内角を含まない多角形で囲まれた区域とする。なお、住宅の敷地は1敷地を1戸として計上する。

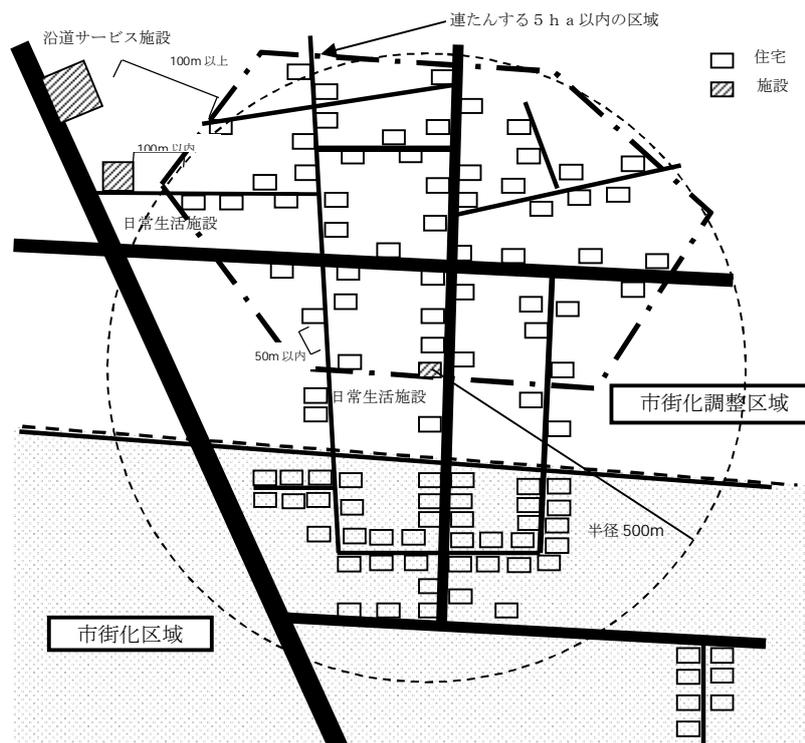
既存前面道路の幅員が4mに満たない場合で、敷地内に空地を設けることにより幅員4mの前面道路と同等の機能を確保する場合は、4mの幅員の道路に接する敷地として取り扱ってよい。

敷地とは、来店者が利用する駐車場等を含めた一団の土地である。許可後に、許可を受けた土地以外の土地（隣接地等）を駐車場等として利用することにより敷地面積が当号許可基準を超える場合は、別途許可が必要である。なお、敷地境界については、フェンス等により隣地と立体的に区画することとする。

上に定めた面積規模の基準は、最大値を示したものであり、その規模は個々の許可申請について法の趣旨に照らし判断する。

建築物の色彩及び形状については、市町の条例等に沿うものとし、条例等がない場合は「景観の形成等に関する条例」の大規模建築物の色彩等の基準を目安とする。

周囲の建築物と調和した形状にするため又は個別法により必要とされる施設を設けるために、やむを得ず高さが10mを超える場合はこれを可とする。



連たんする5ha以内の区域の模式図

(2) 1号店舗に住宅を併設する場合の取扱い

店舗は、単独の店舗を指すが、店舗の経営者は、店舗に住宅を併設して生計を営んでいる場合も考えられることから、住宅の部分を完全に排除することはできないので、店舗を建築する際に住宅の部分を併設しようとするときは、次の要件を満足するものについては本号該当として取り扱う。

- 1 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により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画を変更してその区分が拡張された日（以下「区域区分日」という。）前から当該開発区域周辺の市街化調整区域に継続して居住している者が、現居住地において店舗に住宅を併設するものであること。
- 2 〔Ⅱ〕（１）アの許可基準の1、2、6、7及び8の基準に適合していること。
- 3 敷地規模が500㎡以下であること。
- 4 延べ面積の合計が200㎡以下であること。

(3) 添付図書

許可申請書には、下記に示す図書を添付し、主たるサービス対象区域内の戸数から、適正な規模、位置であるかの判断をする。

- 1 申請に係る建築物が、当該地において日常生活上必要であることの説明書
- 2 周辺建築物用途別現況図（縮尺1/1,000～1/5,000）
主たるサービス対象区域の明示
市街化区域界隣接地においては、半径500mの区域の明示
- 3 土地利用計画図（縮尺1/100～1/200）
- 4 各階平面図（縮尺1/50～1/100）
- 5 2面以上の立面図（縮尺1/50～1/100）
- 6 販売、加工、修理等の業務の内容が分かる資料

なお、市町において景観等に関する条例を別途定めている場合は、協議が調ったことを証する図書を添付すること。

(4) 平成20年3月1日の基準適用前に許可を受けた建築物の取扱いについて

平成20年3月1日の基準が適用（平成19年11月30日に基準改正）される前に本号該当施設として許可を受けた既存建築物で、“（1）ア許可基準2”の位置の要件を満たさなくなった既存建築物の同一敷地内における用途変更を伴わない増改築については、法第43条の制限は受けない。

ただし、増築に伴い敷地を拡大する場合や、事業内容の変更に伴い日本標準産業分類における中分類を超える変更が生じる場合等は法第43条の制限を受ける。

敷地拡張の許可に際しては、原則、建物延べ面積の合計の上限は、基準改正時点の1.2倍以下かつ現行基準以下とし、敷地面積は建築計画に対して過大な規模の敷地とならない範囲で必要な規模とする。

(5) 該当業種（「日本標準産業分類」総務省統計局統計センター（令和5年6月改定）による）

法第34条第1号該当業種（その1）

大分類I－卸売・小売業

中分類56－各種商品小売業

小・細

分類番号

569 その他の各種商品小売業

5699 その他の各種商品小売業

中分類57－織物・衣服・身の回り品小売業

571 呉服・服地・寝具小売業

5711 呉服・服地小売業

5712 寝具小売業

572 男子服小売業

5721 男子服小売業

573 婦人・子供服小売業

5731 婦人服小売業

5732 子供服小売業

574 靴・履物小売業

5741 靴小売業

5742 履物小売業（靴を除く）

579 その他の織物・衣服・身の回り品小売業

5791 かばん・袋物小売業

5792 下着類小売業

5793 洋品雑貨・小間物小売業

5799 他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業

中分類58－飲食料品小売業

581 各種食料品小売業

5811 食品スーパーマーケット

5819 その他の各種食料品小売業

582 野菜・果実小売業

5821 野菜小売業

5822 果実小売業

583 食肉小売業

5831 食肉小売業（卵、鳥肉を除く）

5832 卵・鳥肉小売業

584 鮮魚小売業

5841 鮮魚小売業

585 酒小売業

5851 酒小売業

586 菓子・パン小売業

5861 菓子小売業（製造小売）

5862 "（製造小売でないもの）

5863 パン小売業（製造小売）

5864 "（製造小売でないもの）

589 その他の飲食料品小売業

5891 牛乳小売業

5892 飲料小売業（別掲を除く）

5893 茶類小売業

5894 料理品小売業

<客の注文によって調理するものを除く。>

5895 米穀類小売業

5897 豆腐・かまぼこ等加工食品小売業

5898 乾物小売業
5899 他に分類されない飲食料品小売業

中分類59－機械器具小売業

591 自動車小売業

5914 二輪自動車小売業（原動機付自転車を含む）

592 自転車小売業

5921 自転車小売業

593 機械器具小売業（自動車、自転車を除く）

5931 電気機械器具小売業（中古品を除く）

5939 その他の機械器具小売業

中分類60－その他の小売業

601 家具・建具・畳小売業

6011 家具小売業

6012 建具小売業

6013 畳小売業

602 じゅう器小売業

6021 金物小売業

6022 荒物小売業

6023 陶磁器・ガラス器小売業

6029 他に分類されないじゅう器小売業

603 医薬品・化粧品小売業

6031 医薬品小売業（薬局を除く）

6032 薬局

6033 化粧品小売業

604 農耕用品小売業

6041 農業用機械器具小売業

6042 苗・種子小売業

6043 肥料・飼料小売業

605 燃料小売業

6051 ガソリンスタンド

6052 燃料小売業（ガソリンスタンドを除く）

606 書籍・文房具小売業

6061 書籍・雑誌小売業（古本を除く）

6062 古本小売業

6063 新聞小売業

6064 紙・文房具小売業

607 スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業

6071 スポーツ用品小売業

6072 がん具・娯楽用品小売業

608 写真機・時計・眼鏡小売業

6082 時計・眼鏡・光学機械小売業

609 他に分類されない小売業

6091 たばこ・喫煙具専門小売業

6092 花・植木小売業

大分類I－学術研究、専門・技術サービス業

中分類74－技術サービス業（他に分類されないもの）

746 写真業

7461 写真業（商業写真業を除く）

法第34条第1号該当業種（その2）

大分類M－宿泊業、飲食サービス業
中分類76－飲食店

小・細
分類番号

- 761 食堂、レストラン(専門料理店を除く)
7611 食堂、レストラン(専門料理店を除く)
762 専門料理店
7621 日本料理店
7623 中華料理店
7624 ラーメン店
7625 焼肉店
7629 その他の専門料理店
763 そば・うどん店
7631 そば・うどん店
764 すし店
7641 すし店
767 喫茶店
7671 喫茶店
769 その他の飲食店
7691 ハンバーガー店
<持ち帰り専門店を除く。>
7692 お好み焼き・焼きそば・たこ焼店
7699 他に分類されないその他の飲食店

中分類77－持ち帰り・配達飲食サービス業

- 771 持ち帰り飲食サービス業
7711 持ち帰り飲食サービス業
772 配達飲食サービス業
7721 配達飲食サービス業
<宅配ピザ、仕出し料理・弁当屋に限る。>

大分類N－生活関連サービス業、娯楽業
中分類78－洗濯・理容・美容・浴場業

- 781 洗濯業
7811 普通洗濯業
7812 洗濯物取次業
782 理容業
7821 理容業
783 美容業
7831 美容業
784 一般公衆浴場業
7841 一般公衆浴場業
789 その他の洗濯・理容・美容・浴場業
7891 洗髪・染物業
7899 他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業
<コインランドリー業に限る。>

中分類79－その他の生活関連サービス業

- 793 衣服裁縫修理業
7931 衣服裁縫修理業

- 794 物品預り業
7941 物品預り業
799 他に分類されない生活関連サービス業
7991 食品貸加工業
7999 他に分類されないその他の生活関連サービス業
<古綿打直し業に限る。>

大分類O－教育・学習支援業
中分類82－その他の教育、学習支援業

- 823 学習塾
8231 学習塾

大分類P－医療、福祉
中分類83－医療業

- 835 施術業
8351 あん摩マッサージ指圧師・はり師
・きゅう師・柔道整復師の施術所

大分類Q－複合サービス業
中分類87－協同組合（他に分類されないもの）

- 871 農林水産業協同組合（他に分類されないもの）
8711 農業協同組合（他に分類されないもの）
8712 漁業協同組合（他に分類されないもの）
8713 水産加工業協同組合（他に分類されないもの）
8714 森林組合(他に分類されないもの)

大分類R－サービス業（他に分類されないもの）

中分類89－自動車整備業

- 891 自動車整備業
8911 自動車一般整備業
8919 その他の自動車整備業
<自動車電装品整備業，自動車タイヤ整備業に限る。>

中分類90－機械等修理業(別掲を除く)

- 902 電気機械器具修理業
9021 電気機械器具修理業
903 表具業
9031 表具業
909 その他の修理業
9091 家具修理業
9092 時計修理業
9093 履物修理業
9094 かじ業

< >書は、県運用において細分類の中から対象を限定するもの。

上記の業の範囲に分類される場合であっても、日常生活のために必要でない飲食店等は本号には該当しない。

3 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

本号は、開発行為を認容すべき特別の必要性のあるものについて、許可し得ることとしたものである。

(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もの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、碎石製造業等に属する事業に係る建築物又は第一種特定工作物は本号に該当するが、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は本号に該当しない。

日本標準産業分類D（鉱業に属する業務）のほか

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
碎石製造業
コンクリートブロック製造業

等当該地において産出する原料を使用するものが該当する。

ただし

鉄鋼業
非鉄金属製造業
コークス製造業
石油精製業

等は本号に該当しない

(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

史跡・名勝・天然記念物、温泉等の歴史的、文化的又は自然的資源で、観光価値を有するものとして位置付けられた地域で行われる下記に示す開発で、県又は当該市町の観光施策面において有効適切なものとして副申が得られるものは本号に該当するが、単に新たな温泉を掘り温泉が湧出したのみでは本号に該当しない。

- 1 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
- 2 観光価値を維持するため必要な施設
- 3 宿泊施設又は休憩施設
- 4 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

その他これらに類する施設には、観光施策上必要であれば保養所、研修所は該当するが、リゾートマンション、コンドミニアム等定住性のあるものは該当しない。

(3) その他の資源

「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のための開発行為は、本号に該当する。なお、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性があると認められるものは、本号に該当する。

(4) 資源の位置

本条の許可に当たって「資源」は、当該市街化調整区域内にある資源に限定されると解されるほか、有効な利用という観点から、許可できる範囲は、資源の存在する市町及び隣接市町の市街化調整区域

とする。

なお、観光資源の利用上必要な施設の立地すべき範囲については、当該市町における観光計画等で範囲を限定し、それに基づき観光施策上有効かつ適切な判断を行うことが望ましい。

(5) 添付図書

鉱物資源、観光資源等であるかどうかの判断は困難であるが、下記に示す図書の提出を求めるとともに、関係ある部局と合議の上判断するものとする。なお、文化財、自然景観等保全又は保存すべき資源などにあつては、開発によってそれらの価値を減失又は減少させるおそれがある場合には、有効な利用とはならないので特に慎重に取り扱う必要がある。

- 1 資源の利用上開発が必要であることの説明書
- 2 資源の埋蔵、分布等の状況を示す図面（縮尺 1/300～1/500）
（同種の施設がある場合にはその分布を記入）
- 3 施設の配置図（縮尺 1/300）
- 4 利用目的、利用方法、利用対象、規模等

4 特別の自然的条件を必要とする事業の用に供する建築物等

（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

本号に基づく政令が未制定であるので、本号により許可されるものは存しない。

5 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

本号は、市街化調整区域内においては、農業などの第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速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) 本号前段の農林漁業の用に供する建築物

農林漁業の用に供する建築物で令第 20 条各号に掲げる施設以外の施設をいう。

また、法第 29 条第 1 項第 2 号の倉庫の基準の規模を超える大規模な農業用倉庫及び農業、林業又は漁業の用に供する建築物で農林水産物を製造する工場も本号に該当するものとして取り扱う。

(令第20条)

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90平方メートル以内の建築物

(2) 本号前段の法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のもの
法第29条第1項第2号の該当業種のほか、以下の業種が該当する。(日本標準産業分類)

大分類A－農業、林業 中分類01－農業 小・細 分類番号 013 農業サービス業（園芸サービス業を除く） 0131 穀作サービス業 0132 野菜作・果樹作サービス業 0133 穀作、野菜作・果樹作以外の耕種サービス業 0134 畜産サービス業（獣医業を除く）	中分類02－林業 022 素材生産業 0221 素材生産業 023 特用林産物生産業（きのこ類の栽培を除く） 0231 製薪炭業 024 林業サービス業 0241 育林サービス業 0242 素材生産サービス業 0243 山林種苗生産サービス業
---	---

注：上記の業の範囲に分類される場合であっても、法の趣旨に適合しないものは除かれる。

(3) 本号後段の農林水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物等
法第29条第1項第2号の該当業種のほか、以下の業種が該当する。

当該市街化調整区域における農林水産物を対象とする次の業種（日本標準産業分類）の用に供する建築物が該当する。	
大分類E－製造業 中分類09－食料品製造業 小・細 分類番号 091 畜産食料品製造業 092 水産食料品製造業 093 野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業 095 砂糖・でんぷん糖類製造業 0951 砂糖製造業（砂糖精製業を除く） 096 精穀・製粉業 098 動植物油脂製造業 099 その他の食料品製造業 0991 でんぷん製造業	中分類10－飲料・たばこ・飼料製造業 103 茶・コーヒー製造業（清涼飲料を除く） 1031 製茶業 106 飼料・有機質肥料製造業 1061 配合飼料製造業 中分類12－木材・木製品製造業（家具を除く） 121 製材業、木製品製造業 1211 一般製材業 大分類H－運輸業・郵便業 中分類47－倉庫業 471 倉庫業（冷蔵倉庫業を除く） 4711 倉庫業（冷蔵倉庫業を除く）

「当該市街化調整区域における農林水産物」とは、当該市町及び隣接市町の市街化調整区域内において産出されるものとする。

(4) 添付図書

許可申請書には、下記に示す図書の提出を求め判断するものとするが、必要がある場合には地元農業委員会、農業協同組合等の意見を参考にするほか、農林関係部局各課と合議して判断するものとする。

前段の許可は1及び2、後段の許可は1から4までを添付

- 1 理由書
- 2 該当することを証する図書
- 3 利用目的、利用方法、利用対象、規模等が分かる資料
- 4 生産地との関係及び取扱量が分かる資料（図面添付）

6 特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設である建築物

(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。）に従つて行ふ開発行為

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策定する際に都道府県知事の承認を受けることとされている。承認に際しては土地利用が都市計画上の観点から支障が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こととしたものである。

本号に該当する開発行為であるとして開発許可申請がなされた場合、実務上は立地基準については申請内容が所有権移転等促進計画に適合したものであることを確認した上で、実質的には法第33条に掲げる基準についてのみ適合性を審査する。

(1) 農林業等活性化基盤施設

ア 農業用施設

具体例： 畜舎、蚕室、温室、農産物集出荷施設、農産物調整施設

イ 林業用施設

具体例： 貯木場、林産物加工施設、林業機械格納庫、きのこ生産施設

ウ 地域特産物に関する試験研究施設、研修施設、加工施設、展示施設及び販売施設

エ 都市等との地域間交流を図るために設置される施設

- ・ 農林業体験施設
- ・ 教養文化施設
- ・ スポーツ又はレクリエーション施設
- ・ 休養施設
- ・ 宿泊施設

オ その他地域における就業機会の増大に寄与すると認められる施設

(2) 市街化調整区域における特定農山村地域

本県の市街化調整区域において、特定農山村地域に含まれているのは、以下の地域である。

相生市、たつの市新宮町及び上郡町の全域

赤穂市、西脇市、猪名川町及びたつの市御津町の各一部

7 中小企業者の高度化に資する建築物等

(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

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。

しかし、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うべきであつて、市街化調整区域ではどうしてもやむを得ぬ場合に限り例外的に行うこととするよう特に配慮することが必要であり、この運用に当たっては、中小企業担当部局と事前に十分な打ち合わせを行う必要がある。なお、あくまでも中小企業振興の重要性に基づく例外であるから、当該開発区域内に大企業が進出するようなものは本条の趣旨からみて本号には該当しない。

(1) 中小企業の共同化又は集団化事業

本号に該当する融資制度は次のとおりである。

中小企業基盤整備機構の高度化資金助成制度(産業労働部産業振興局経営商業課・工業振興課)

(2) 添付図書

- 1 県等から融資を受けていることを証する書面
- 2 全体計画図(縮尺1/500)
- 3 事業の概要を説明する書類
- 4 中小企業の共同化又は集団化に寄与することの説明書

8 既存工場と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等

(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

本号は、市街化調整区域内の既存の工場(以下「既存工場」という。)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等を行うことが必要なもの(以下「関連事業所等」という。)については、その建築等のための開発行為を特別な必要があるものとして、許可し得ることとしたものである。

当該開発行為については、市町の土地利用計画等と整合が図られ、周辺の土地利用及び環境の保全に支障を来さないと市町長が認めたものに限り許可することとする。

(1) 関連事業所等の建築等

ア 密接な関連を有する事業

本号にいう「密接な関連を有する事業」とは、人的関連又は資本的関連をいうものではなく、具体的な事業活動(生産活動)に着目して以下のいずれかに該当するものをいう。

- 1 既存工場に自己の生産物の50%以上を原料等として納入している事業
- 2 自己の生産物の原料等の50%以上を既存工場から購入している事業
- 3 既存工場における事業と生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の事業

「既存工場に自己の生産物の 50%以上を原料等として納入している事業」及び「自己の生産物の原料等の 50%以上を既存工場から購入している事業」とは、現に存する事業所における事業をいい、原料等とは、原料、部品等をいう。

「既存工場における事業と生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の事業」とは、既存工場において現に行われている生産活動に係る一貫作業の一部である事業をいう。既存工場の生産設備を増強して行う生産活動や、元請下請の関係にある事業所を新設して行う新たな工程等に係る生産活動もこれに該当する。

イ 事業活動の効率化

本号にいう「事業活動の効率化」とは、既存の事業の質的改善又は量的拡大がなされる場合をいい、以下のいずれかに該当するものをいう。

- 1 関連事業所等の移設による輸送コスト等の削減
- 2 既存工場の増設又は関連事業所等の新設による生産物の品質等の向上
- 3 既存工場の増設による生産数量の増加

「輸送コスト等の削減」は質的改善に該当し、輸送に要する人件費、燃料費、車両維持費又は環境負荷等の削減を図るために、関連事業所等を移設する場合が許可の対象となる。

移設に伴い生産物の品質等の向上又は生産数量の増加が図られる場合も許可の対象となり得る。ただし、生産数量の増加が図られる場合は、既存工場との密接な関連が移設後においても維持されることが必要となる。

「関連事業所等の移設」とは、事業活動の場を移すために建築等をするをいい、当該建築等に当たり移設前の関連事業所等を除却又は売却せず、既存工場以外の工場等との取引に係る生産活動のために引き続き使用する場合もこれに含まれる。

「既存工場の増設」とは、事業活動の場を増やすために建築等をするをいい、既存工場の敷地を拡大して建築等をするだけでなく、別の敷地に建築等をするもこれに含まれる。

「生産物の品質等の向上」は質的改善に該当する。既存工場に現に生産されている生産物の品質や性能等の向上を図るために、生産設備の増強又は新たな工程の追加等を目的として、既存工場の増設又は関連事業所等の新設を行う場合が許可の対象となる。生産設備の機械化や自動化による製造コストの削減は、生産物の品質等の向上に含まれる。

「生産数量の増加」は量的拡大に該当し、生産能力の向上を図るために、既存工場を増設する場合が許可の対象となる。

既存工場の増設により、生産物の品質等の向上及び生産数量の増加のいずれもがなされる場合も許可の対象となり得る。

(2) 地場産業の工場に関する取扱い

播州織、手延べ素麺等小規模な工場で、地元資本をベースとする中小企業が一定の地域に集積していること、地域内に産出する物産等を主原料とし、又は蓄積された経営資源（技術、労働力、資本等）を活用し、他地域から原材料を移入して加工を行っていること、その製品の販路として、地域内需要のみならず、地域外需要をも指向していることなどいわゆる地場産業は、これら企業相互間の利便を増進していると認められる地域に、同種、同程度の規模の工場が新設される場合がある。このようなものは本号に該当する。

本号に該当する地場産業の業種の範囲は、産業労働部が公表している「地場産業一覧」に記載されたものとし、対象となる事業者は、市町から地場産業の事業者として認定等を受けている者とする。

(3) 法第 34 条各号に該当するものとして許可を受けて建築等された工場施設等に関する取扱い

既存工場を増設する場合の当該既存工場又は関連事業所等を移設する場合の移設前の関連事業所等が、法第 34 条各号のいずれかに該当するものとして許可を受けて建築等されたものである場合、当該許可の基準又は条件において敷地の位置や規模、建築物の延べ面積の合計などが制限されているときがある。

当該制限を超えることとなる開発行為であっても、本号の許可基準を満たすものは、原則として本

号による許可の対象として支障ないが、市町の土地利用計画等との整合並びに周辺の土地利用及び環境の保全に支障を来さない計画であることについての市町長の意見に十分留意する必要がある。

(4) 許可基準

ア 事業活動に関する基準

1 共通事項

市町の土地利用計画等との整合が図られ、周辺の土地利用及び環境の保全に支障を来さない計画であること。

2 事業活動の効率化が「関連事業所等の移設による輸送コスト等の削減」である場合

(1) 移設前の関連事業所等は、「既存工場に自己の生産物の50%以上を原料等として納入している事業」又は「自己の生産物の原料等の50%以上を既存工場から購入している事業」の用に供するものであることが取引実績等により客観的に示されていること。

(2) 輸送コスト等の削減がなされることが資料により客観的に示されていること。

(3) 生産数量の増加が図られる場合は、移設後においても密接な関連が維持されるものであることが資料により客観的に示されていること。

3 事業活動の効率化が「既存工場の増設又は関連事業所等の新設による生産物の品質等の向上」である場合

(1) 増設後の既存工場又は新設後の関連事業所等は、「既存工場における事業と生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の事業」の用に供するものであることが生産工程図及び生産設備の配置図等により客観的に示されていること。

(2) 生産物の品質等の向上がなされることが資料により客観的に示されていること。

4 事業活動の効率化が「既存工場の増設による生産数量の増加」である場合

(1) 増設後の既存工場は、「既存工場における事業と生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の事業」の用に供するものであることが生産工程図及び生産設備の配置図等により客観的に示されていること。

(2) 生産数量の増加が既存工場の増設によるものであること。

5 地場産業の工場を新設する場合

(1) 新設する工場で生産しようとする生産物は、地場産業の生産物であること。

(2) 申請者は、市町から地場産業の認定等を受けている者であること。

事業活動の効率化が複数なされる場合は、それぞれの基準を満たすこと。ただし、地場産業の工場を新設する場合は、2、3及び4の基準は適用しない。

事業活動に関する基準は、申請時点における密接な関連及び事業活動の効率化の有無を判断するためのものであり、許可後に社会情勢や経済状況等の影響による取引量等の変化があったとしても、本号による許可に違反することとはならない。ただし、生産物が変わるなど事業内容が大きく変わる場合となる場合は、別途許可が必要となる。

イ 敷地に関する基準

1 共通事項

敷地面積が建築計画に対して過大な規模とならないこと。

2 事業活動の効率化が「関連事業所等の移設による輸送コスト等の削減」である場合

移設後の関連事業所等の敷地面積の合計が従前の1.5倍を超えないこと、かつ、1haを超えないこと。

3 事業活動の効率化が「既存工場の増設又は関連事業所等の新設による生産物の品質等の向上」又は「既存工場の増設による生産数量の増加」である場合

(1) 敷地の位置が既存工場に隣接又は近接していること。

(2) 既存工場の増設又は関連事業所等の新設に係る敷地面積の合計が既存工場の従前の敷地面積を超えないこと、かつ、1haを超えないこと。

敷地面積が建築計画に対して過大な規模とならないこととは、敷地面積が建築面積を0.3で除した面積以下であることとし、これを判断の目安とする。

2の基準は生産数量の増加が図られる場合であっても適用する。

敷地の位置について、隣接とは一体の敷地とすることを含み、近接とは敷地相互間の直線距離が1 km以内であることをいう。

既存工場の従前の敷地面積とは、既存工場が当該地において最初に適法に建築された時点（区域区分日前に建築等されたものである場合は、区域区分日の時点）の敷地面積とする。

既存工場の増設に係る敷地面積とは、既存工場が過去に本号による許可を受けて増設されたものである場合は、当該増設に係る敷地のうち現に存するものの面積を含むこととする。

(5) 添付図書

ア 共通（地場産業の工場を除く）

- 1 事業活動の効率化が図られることを示す説明書
- 2 既存工場及び関連事業所等に関する申告書（様式例 29）
- 3 周辺同種工場等の分布の状況図
- 4 市町の土地利用計画等との整合が図られ、周辺の土地利用及び環境の保全に支障を来さない計画であることを認める市町長の意見書

説明書には、事業活動の効率化の内容及び当該効率化が必要となる理由が明記されていること。市町長の意見書については、市町からの進達書に市町の土地利用計画等との整合が図られ、周辺の土地利用及び環境の保全に支障を来さない計画であることを認める旨が明記されている場合は、当該進達書をもって添付を省略することも可とする。

イ 事業活動の効率化が「関連事業所等の移設による輸送コスト等の削減」である場合

- 1 関連事業所等の生産物が既存工場の生産物の原料等であること、又は既存工場の生産物が関連事業所等の生産物の原料等であることが分かる資料（生産工程図及び設計図等）
- 2 既存工場に納入している生産物の納入量及び比率又は既存工場から購入している原料等の購入量及び比率が分かる資料（直近2年度分）
- 3 移設前後の輸送コスト等が分かる資料（請求書及び見積書等）
- 4 移設前の関連事業所等の敷地面積が分かる資料
- 5 移設前の関連事業所等を除却又は売却する場合は、その内容が分かる資料（除却に関する誓約書又は不動産売買契約書及び売却後の用途に関する説明書等）
- 6 移設に伴い生産数量の増加を図る場合は、密接な関連が移設後においても維持されることが分かる資料（既存工場の生産数量の増加計画等が分かる資料等）

既存工場に納入している生産物の納入量及び比率又は既存工場から購入している原料等の購入量及び比率が分かる資料については、直近2年度分の資料により判断することを基本とするが、取引の周期が1年以上である場合などはそれに応じて添付を求める。

移設前の関連事業所等について、除却に関する誓約書に除却等を行う時期が示されており、除却の時期について法第79条に基づく条件を付す場合は、除却等されることが確実なものとして取り扱う。

また、移設前の関連事業所等について不動産売買契約が締結されており、売却後の用途が支障ないものと認められる場合は、売却されることが確実なものとして取り扱う。

移設前の関連事業所等が除却又は売却されることが確実でない場合は、生産数量の増加が図られるものとして取り扱う。

ウ 事業活動の効率化が「既存工場の増設又は関連事業所等の新設による生産物の品質等の向上」である場合

- 1 増設前の既存工場における生産活動と増設後の既存工場又は新設される関連事業所等における生産活動との関連が分かる資料（生産工程図及び生産設備の配置図等）
- 2 生産物の品質等の向上の内容が分かる資料（数値による比較表等）
- 3 既存工場の従前の敷地と増設後の既存工場又は新設後の関連事業所等の敷地との位置関係が分かる地図

- 4 既存工場の従前の敷地面積が分かる資料
- 5 既存工場の建築等の経緯が分かる資料

生産工程図及び生産設備の配置図等により、従前の既存工場における生産活動と増設後の既存工場又は新設される関連事業所等における生産活動とが、生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の事業であることを確認する。

生産物の品質等の向上の内容について、数値により示すことが難しい場合は、工程、原料、含まれる成分などに明らかな違いがあることを示す資料により判断することも可とする。

1及び2の図書により、生産物の品質等の向上が既存工場の増設又は関連事業所等の新設によってなされるものであるか否かを確認する。生産物の品質等の向上と既存工場の増設又は関連事業所等の新設に因果関係が認められない場合は、許可の対象とならない。

既存工場の従前の敷地面積が分かる資料とは、建築確認済証の写し等をいう。

既存工場の建築等の経緯が分かる資料とは、法による許可通知書の写し等をいう。

エ 事業活動の効率化が「既存工場の増設による生産数量の増加」である場合

- 1 増設前後の既存工場における生産活動が分かる資料（生産工程図及び生産設備の配置図等）
- 2 既存工場の生産数量の実績が分かる資料（直近2年度分）
- 3 増設後の既存工場の生産数量が分かる資料
- 4 既存工場の従前の敷地と増設後の既存工場の敷地との位置関係が分かる地図
- 5 既存工場の従前の敷地面積が分かる資料
- 6 既存工場の建築等の経緯が分かる資料

1、2及び3の図書により、生産数量の増加が既存工場の増設によってなされるものであるか否かを確認する。生産数量の増加と既存工場の増設に因果関係が認められない場合は、許可の対象とならない。

既存工場の生産数量の実績については、直近2年度分の資料により判断することを基本とするが、生産の周期が1年以上である場合などはそれに応じて添付を求める。

オ 地場産業の工場を新設する場合

- 1 市町の地場産業認定書等（市町長の商工行政上の観点からの意見が付されたもの）
- 2 周辺同種工場等の分布の状況図
- 3 市町の土地利用計画等との整合が図られ、周辺の土地利用及び環境の保全に支障を来さない計画であることを認める市町長の意見書

1について、市町に地場産業認定制度等がない場合は、市町長による地場産業と認められる旨の意見書等によることも可とする。

(6) 許可対象となる行為の考え方

本号による許可の対象となる行為は、既存工場と関連事業所等との密接な関連及びこれらの事業活動の効率化の内容並びに関連事業所等の移設、新設又は既存工場の増設の区分により判断することとしている。これまでの記述を整理すると次の表のとおりとなる。

密接な関連	事業活動の効率化		関連事業所等			具体例
			移設	新設	既存工場 増設	
生産物の50%以上を納入又は原料等の50%以上を購入	質的改善	輸送コスト等の削減（品質等の向上を伴う場合含む）	○	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・輸送に要する人件費、燃料費、車両維持費等の削減 ・環境負荷の低減 ・集約化によるコスト削減

不可分一体		品質等の向上	—	●	●	・生産物の高規格化 ・生産物の性能向上 ・生産設備の機械化、自動化
不可分一体	量的拡大	生産数量の増加	—	—	●	・生産設備の増強
生産物の50%以上を納入又は原料等の50%以上を購入	質的改善 + 量的拡大	輸送コスト等の削減 + 生産数量の増加	△	—	—	・輸送に要する人権費、燃料費、 車両維持費等の削減等 + ・生産設備の増強
不可分一体		品質等の向上 + 生産数量の増加	—	—	●	・生産物の高規格化等 + ・生産設備の増強

(凡例) ○：許可対象（敷地面積の合計が移設前の1.5倍を超えないこと、かつ、1haを超えないこと。）

●：許可対象（敷地の位置は既存工場に隣接又は近接していること。敷地面積の合計が既存工場の従前の敷地面積を超えないこと、かつ、1haを超えないこと。）

△：許可対象（敷地面積の合計が移設前の1.5倍を超えないこと、かつ、1haを超えないこと。移設後も密接な関連が維持されること。）

—：該当なし

9 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

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は、事故等のリスクを勘案すると、市街化区域に比して低密度に土地利用がなされていることが一般的である市街化調整区域内に立地することを否定すべきものともいえないことから、許可し得ることとされている。

(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。

(1) 危険物

本号の危険物とは火薬類取締法第2条第1項の火薬類（火薬、爆薬及び火工品）である。

(2) 市街化区域において建築し、又は建設することが不適当なもの

火薬類取締法第12条に規定する火薬庫をいう。

したがって、本号の適用される範囲は、火薬類の貯蔵又は処理の用に供する火薬庫である建築物又は第一種特定工作物である。これは、火薬類取締法に定める保安距離の確保等の点から市街化調整区域で建築又は建設することがやむを得ないものとして認められるからである。

(3) 添付図書

- 1 火薬類取締法に基づく許可を受けた者であることを証する書面
- 2 火薬類取締法に基づく許可を受けられる火薬庫であることを証する書面
- 3 貯蔵又は処理することとなる火薬類の名称と取扱量が分かる資料

10 災害危険区域等から移転する建築物等

(法第 34 条第 8 号の 2)

市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）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 7)

法第 34 条第 8 号の 2（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等（法第 33 条第 1 項第 8 号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

市街化調整区域のうち災害危険区域等又は急傾斜地崩壊危険区域内に存する建築物又は第一種特定工作物（以下「危険区域内建築物等」という。）について、当該区域外において、従前と同一の用途で同じ市街化調整区域内に移転（本号においては建築物等を解体することなく移動させることだけでなく建築物等を解体して別敷地に建て替えることを含む。）する場合の開発行為を許可し得ることとしたものである。

(1) 市街化調整区域内の移転

危険区域内建築物等が、よりリスクの低いエリアに移転しようとする際、従前と同一の用途で移転する場合には、移転先が市街化調整区域内の土地であっても市街化を促進するおそれは低いと考えられる。また、移転先を一般的に市街化調整区域よりも地価が高い市街化区域に求めることは移転者にとって過度な経済的負担を強いることともなる。このため、本号は、市街化調整区域における開発規制の制度趣旨に照らしても支障はないものと考えられることから、開発を許容することとされたものである。

(2) 開発行為を行うのに適当でない区域

対象となる区域は、以下の 5 区域である。

- 1 災害危険区域（建築基準法第 39 条第 1 項）
- 2 地すべり防止区域（地すべり等防止法第 3 条第 1 項）
- 3 土砂災害特別警戒区域（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第 9 条第 1 項）
- 4 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項）
- 5 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項）

(3) 危険区域内建築物等に代わるべき建築物等

危険区域内建築物等に代わるべき建築物等（以下「代替建築物等」という。）の規模については、危険区域内建築物等と同等のものであることが必要と考えられる。また、危険区域内建築物等については、引き続き使用されることがないよう、確実に除却されるべきと考えられる。

なお、危険区域内建築物等に代わるべきものとされていることから、代替建築物等の使用者についても留意すべきものと考えられる。

ア 許可基準

1 規模

代替建築物等は、以下に掲げる規模とし、敷地面積については建築計画に対して過大な規模でないこと。

(1) 住宅の場合

延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）が 280 m²以下であるか、又は危険区域内建築物等の延べ面積の 1.1 倍を超えず、かつ、敷地面積が 500 m²以下であるか、又は危険区域内建築物等の敷地面積の 1.1 倍を超えないこと。

(2) 住宅以外の建築物の場合

延べ面積（事業所の場合にあっては、当該事業所の業務に従事する者のための福利厚生施設（更衣室、浴室、食堂、休憩室等のことをいう。）の用に供される部分の面積を除く。）及び敷地面積が危険区域内建築物等の延べ面積及び敷地面積のそれぞれ 1.5 倍を超えないこと。

(3) 第一種特定工作物の場合

工作物の敷地、築造面積及び製造、処理又は貯蔵能力が移転前と同等と認められる規模であること。

2 代替建築物等の位置は、危険区域内建築物等と同一の都市計画区域内の市街化調整区域であること。

3 環境保全について十分配慮された計画であるとともに、周辺の土地利用に支障を来さないものであること。

4 危険区域内建築物等は、引き続き使用されることがないよう、確実に除却されること。

(ア) 夫婦等連名の取扱いについて

新たに建築する住宅に同居することとなる夫婦又は親子は、連名で建築物を建築しようとする者になることができる。

(イ) 住宅の延べ面積について

住宅の延べ面積から除くことができる「自動車車庫及び物置の用に供される部分」とは、自動車車庫、地下室（居住室、炊事室、便所、浴室等を除く。）、未造作の小屋裏（建築基準法上、床面積に算入されるものを含む。）、別棟の物置、バルコニー等居住部分とは明確に分離された部分で、かつ、居住の用に供されない部分のことをいう。

なお、代替建築物等の延べ面積は、原則として280m²以下とするが、危険区域内建築物等の延べ面積の1.1倍が280m²を超える場合については、その規模までは認めるものとする。

(ウ) 住宅の敷地面積について

a 専用通路部分で規模等が適当であるものについては、当該専用通路部分の面積を審査対象の敷地面積（上限500m²）から除くことができる。

b 敷地面積が建築計画に対して過大な規模でないとは、敷地面積が建築面積を0.3で除した面積以下であることとし、これを判断の目安とする。

なお、代替建築物等の敷地面積は、原則として500m²以下とするが、危険区域内建築物等の敷地面積の1.1倍が500m²を超える場合については、その規模までは認めるものとする。

(エ) 福利厚生施設について

当該事業所の業務に従事する者の労働環境の改善・整備を図るために必要なものであり、他の目的（用途等）に使用されないことが確認できるものであること。

(オ) 周辺の土地利用との調和について

周辺の土地利用に支障を来さないとして、市町長がその旨認めたものであること。

(カ) 危険区域内建築物等の除却等

申請者と危険区域内建築物等の所有者が異なる場合、危険区域内建築物等の所有者の意思に反して移転及び除却が行われることがないよう、両者の間で適切に調整が図られているものであること。

(4) 添付図書

- 1 危険区域内建築物等の位置図（各規制区域と移転前の建築物等の位置関係を示すこと。）
 - 2 代替建築物等の位置が（2）各号に掲げる区域外であることを示す図書
 - 3 危険区域内建築物等の平面図、敷地現況図及び敷地求積図
 - 4 移転計画書（様式例 28）
 - 5 危険区域内建築物等の所有者の移転に関する同意書（申請者と危険区域内建築物等の所有者が異なる場合）
 - 6 環境保全について十分配慮された計画であるとともに、周辺の土地利用に支障を来さないものであることを認める市町長の意見書
 - 7 代替建築物等の使用者についての説明書（移転前後で使用者が異なる場合）
- ※ 5、7 の様式については任意とする。

市町長の意見書については、市町からの進達書に環境保全について十分配慮された計画であるとともに、周辺の土地利用に支障を来さないものであることを認める旨が明記されている場合は、当該進達書をもって添付を省略することも可とする。

11 市街化区域内において建築することが困難な建築物等

（法第 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

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る。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認容しない理由は乏しい。

(1) 立地可能な施設

（令第 29 条の 8）

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

(2) 沿道サービス施設（令第 29 条の 8 第 1 号）

ア 該当施設

- 1 道路管理者が道路の維持、修繕その他の管理を行うために設置する道路管理施設
- 2 自動車の運転手の休憩のための適切な規模・設備を備えたドライブイン等の施設（宿泊施設は含まない。）（以下「ドライブイン」という。）
- 3 ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンドの給油所、電気自動車向け充電スタンド、水素燃料電池自動車向け水素ステーション等（以下「ガソリンスタンド」という。）

該当施設のうち、道路管理者が道路の維持、修繕その他の管理を行うために必要であることが明らかである道路管理施設については、以下の基準によらず許可の対象となり得る。

イ 立地が可能である道路

本号に該当する道路（以下「対象道路」という。）は、主として自動車交通の用に供される道路で、具体的には、下記の道路及び区間が該当する。

- 1 高速道路
- 2 自動車専用道路
- 3 一般国道
- 4 主要地方道である県道
- 5 市町長の申出を受け、知事（開発許可権を移譲された市においては市長。以下「知事等」という。）が開発審査会の意見を聴いて指定する道路

指定道路一覧

市町名	道路の名称	道路の位置	指定年月日
稲美町	県道 大久保稲美加古川線	図面指定（2車線以上かつ幅員6.5m以上でセンターラインの引かれた箇所）	平成25年3月15日
	県道 平荘大久保線		
	県道 志染土山線		

※ 指定図面は、市町、当該市町を所管する土木事務所及び建築指導課に配置。

3及び4の道路にあつては、2車線以上の道路（幅員6.5m以上でセンターラインが引かれた道路）とする。

ウ 敷地の形状

沿道サービス施設としての適切な敷地形状が望ましいことから、敷地が対象道路に接する辺長を敷地の外周長で除した値が1/8以上となる土地であること。

エ 「適切な位置」について

「適切な位置」とは、施設の種類、交通量、地域の特性等個々の条件により決定されるものであるが、一般的には沿道サービス施設は、その位置が市街化区域に接近するほど、市街化調整区域内に建設すべき客観的必要性が低下すると考えられ、また反面、その位置が市街化区域から離れているほど、周辺の市街化を促進するおそれが低下するということができることから、市街化区域からの距離が重要な要件となる。

本号に該当する施設の敷地の位置は、次のいずれかに該当すること。

- 1 次の要件を満たす既存施設が集積する区間内であること。
 - (1) 2以上の既存沿道施設（ア）該当施設2及び3の敷地に限る。）を含む、おおむね200m以内の区間であつて、当該市町長が土地利用上支障ないと認める区間とする。なお、該当する区間の判断は沿道の片側ごとに行う。
 - (2) 市街化区域（工業専用地域を除く。）から道路に沿った距離で500m以上離れていること。なお、市街化区域との境界部分に地区計画が決定されている場合は、当該区域から道路に沿った距離で500m以上離れていること。
 - (3) 既存の住宅用敷地から100m以上離れていること。なお、同一大字において県条例に基づく集落区域が指定されている場合は、この区域内の住宅用敷地から100m以上離れていること。
- 2 市町が作成した沿道の土地利用計画に基づき市町長の申出を受け、知事等が開発審査会の意見を聴いて指定する区域内であること。

オ 「適切な規模・設備」について

本号の施設は1号に該当する店舗等と異なり、建築物、駐車スペースについて一定規模を要求する施設であることから、下記の要件を満足する必要がある。

<共通>

- 1 沿道及び敷地内について、敷地面積の20%以上の緑化を行い、修景を図ること。
なお、市町が条例により緑化基準を定めている場合はこれによる。また、中高木等の適正な配置により同等の修景が図られると認められる場合はこの限りでない。
- 2 隣接地との境界は、植樹帯、塀やフェンス等により明確にすること。
- 3 建築物の出入口付近に車いすで利用可能な駐車スペースを1か所以上設置すること。なお、他法令により安全上支障がある場合はこの限りでない。
- 4 建築物には、運転手等が利用可能な洗面所及び便所を設置すること。
- 5 建築物には、車いすで利用可能な便所（4の便所と兼ねることも可。）を設置し、建築物の出入口から便所に至る一以上の通路を車いすが通行可能なものとする。
- 6 3及び5の施設整備については、福祉のまちづくり条例（平成4年兵庫県条例第37号）に規定する施設整備の基準によることとし、その他当該基準に準拠した整備に努めること。
- 7 建築物は平家建て、高さ10m以下を原則とし、周辺の建築物と調和した形状及び色彩である旨、市町が認めたものであること。
- 8 申請地周辺の環境の保全に配慮し、地域の土地利用計画を考慮した建築計画とすること。

<ドライブイン>

- 1 敷地規模が2,000㎡以下であること。
- 2 建築物には、20席以上の客席を設置すること。
- 3 客席数の1/3以上の車両が駐車できるスペースを確保すること。

道路の円滑な交通を確保するという観点から、自動車等の敷地への出入口は必要最小限にとどめるとともに、植樹帯等を沿道に設置し、中高木等を建築物の周囲に植えることにより、対象道路沿いの修景を図ることを要件として規定している。

車いすで利用可能な駐車スペースは、建築物の出入口付近に設けることを原則とする。ただし、ガソリンスタンドにおける安全の確保のためなど他法令により規制される場合において、便所等の施設利用が容易かつ安全にできる位置であれば、出入口付近以外に設けてもよい。

また、本号に規定する施設は、その性格上、地域の土地利用計画との整合において、特に配慮を必要とするものであると考えられることから、当該施設の建築計画においては、これを尊重することを要件として規定している。

なお、ここでいう「地域の土地利用計画」とは、県又は市町の条例等に規定される土地利用計画のことを指し、これには建築物の用途や形態、利用等についての基準が定められている。

さらに、建築計画において、申請地周辺の居住環境及び営農環境の保全の観点から、申請地周辺の状況を勘案しながら、関係市町とともに指導する事項として、以下のことが考えられる。

- ① 周辺営農環境の保全 : 建築物又は駐車場の配置計画
- ② 周辺居住環境の保全 : 敷地境界に緩衝帯としての中高木による植栽の配置、空地の確保
- ③ 深夜営業対策 : 屋外照明器具等の配置計画、遮へい措置
- ④ その他騒音対策 等 : 駐車場内へのアイドリング禁止を注意喚起する標示板の設置 等

カ 用途

- 1 ドライブインの用途は、日本標準産業分類中「飲食店」（中分類76のうち法第34条第1号に該当する業種に限る。）に該当するものとする。
- 2 ドライブイン、ガソリンスタンドの附属施設として、土産物、ドライバー用利便品等の小規模な物販コーナーは認める。ただし、その用途に供する部分が延べ面積の10%以内とする（この場合、ガソリンスタンドのキャノピー部分は面積算定から除く。）。
また、ガソリンスタンドの附属施設として、車両保守のための延べ面積100㎡以下の自動車修理施設の併設を認める。

ガソリンスタンドの附属施設としての自動車修理施設は、タイヤ交換やオイル交換など、走行中の安全を確保することを目的とし、いわゆる自動車車検を主とするものは該当しない。

また、ドライブインのうち、周辺住民や当該施設の利用を目的として来訪する者の利用が主である場合等は、本号には該当しない。

(3) 火薬類の製造所である建築物

火薬類取締法で保安距離等の規制があるため、立地上、市街化調整区域での建築が認められるものである。(火薬類取締法第3条により経済産業大臣の許可が必要)

(4) 9号店舗(ドライブイン)に住宅を併設する場合の取扱い

店舗は、単独の店舗を指すが、店舗の経営者は、店舗に住宅を併設して生計を営んでいる場合も考えられることから、住宅の部分を完全に排除することはできないので、店舗を建設する際に住宅の部分を併設しようとするときは、次の要件を満足するものについては本号該当として取り扱う。

- 1 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により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画を変更してその区分が拡張された日(以下「区域区分日」という。)前から当該開発区域周辺の市街化調整区域に継続して居住している者が、現居住地において店舗に住宅を併設するものであること。
- 2 (2)アの2、イ、ウ、エ、オ及びカの基準に適合していること。
- 3 延べ面積の合計が280㎡以下であること。

(5) 添付図書

1 沿道サービス施設

- (1) 当該施設と市街化区域等との距離を示す図書(縮尺1/1,000~1/5,000)
市街化区域界隣接地においては、当該施設から対象道路に沿った距離で500mの範囲の明示
- (2) 既存施設の立地を示す図書(縮尺1/1,000~1/2,500)
おおむね200m以内に存する旨の明示
- (3) 土地利用計画図(縮尺1/100~1/200)
駐車スペースを明示
- (4) 各階平面図(縮尺1/50~1/100)
ドライブイン等の施設の客席数を明示
- (5) 2面以上の立面図(縮尺1/50~1/100)
- (6) 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置である説明図書
- (7) 地域の土地利用計画が制定されている場合には、当該計画を考慮した建築計画であることを証する書面

2 火薬類の製造所

- (1) 火薬類取締法に基づく許可を受けた者であることを証する書面
- (2) 火薬類取締法に基づく許可を受けられる製造所であることを証する書面
- (3) 製造することとなる火薬類の名称と生産量

なお、市町において緑化や景観等に関する条例を別途定めている場合は、協議が調ったことを証する図書を添付すること。

(6) 平成20年3月1日の基準適用前に許可を受けた建築物の取扱いについて

平成20年3月1日の基準が適用(平成19年11月30日に基準改正)される前に本号(旧法第34条第8号)該当施設として許可を受けた建築物で、“(2)イ立地可能である道路(県道ではあるが一般県道)”及び“エ「適切な位置」”についての要件を満たさなくなった既存建築物の同一敷地内における用途変更を伴わない増改築については、法第43条の制限を受けない。

ただし、増築に伴い敷地を拡大する場合や、“ア当該施設”における施設内容を変更する場合等(例:ドライブインからガソリンスタンドへの変更等)は法第43条の制限を受ける。(開発審査会案件となることから、建築指導課と協議のこと。)

なお、敷地拡張の許可に際しては、原則、建物延べ面積の合計の上限は基準改正時点の1.2倍以下かつ現行基準以下とし、敷地面積は建築計画に対して過大な規模の敷地とならない範囲で必要な規模とする。

12 地区計画又は集落地区計画に適合する建築物等

(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

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定められた内容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、都市近郊においては、既存の生活環境ストックを有効に活用して、地域の活性化を図る必要があること、また、都市郊外部においては、良好な居住環境の提供が求められていること等に鑑み、当該地区の詳細な整備計画（地区整備計画又は集落地区整備計画）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、無秩序・無計画な土地利用が進展するおそれがないことから許可することができることとされたものである。

本号が適用になるのは、当該地区計画又は集落地区計画の定められた内容に「適合する」ものであるため、開発行為の内容が地区計画又は集落地区計画の内容に正確に一致する場合に限られる。この場合、開発行為の設計や予定建築物の用途のみならず、開発行為の内容が全体として、地区計画又は集落地区計画の趣旨、例えば方針の内容等に照らして適切か否かを判断すべきである。

13 条例で指定する土地の区域内における排除用途以外の建築物等

(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

(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。

- 一 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
- 二 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
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 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
- 五 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
- 六 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
- 七 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 号ロからニまで)

区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

- ニ 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 溢水、湛水、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、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保存すべき土地の区域

(県条例第4条)

法第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域（以下「指定区域」という。）は、次の各号のいずれにも該当するとして知事が指定する土地の区域とする。

- (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のうち、次のいずれかに該当する大字（町を含む。以下同じ。）の区域
 - ア 大字の区域の一部が市街化区域（工業専用地域及び地区計画により住宅を建築してはならない地域を除く。以下この号において同じ。）である大字の区域
 - イ 市街化区域に隣接する大字の区域
 - ウ ア又はイに掲げる大字の区域に隣接する大字の区域
 - エ ウに掲げる大字の区域に隣接する大字の区域（一の大字の区域の面積が小さい規則で定める市町に係るものに限る。）
 - オ ウに掲げる大字の区域に隣接する大字の区域及びこれに隣接する大字の区域（一の大字の区域の面積が極めて小さい規則で定める市町に係るものに限る。）
 - カ 隣接する大字の区域がすべてアからオまでに掲げる大字の区域である大字の区域
- (2) 建築物の敷地相互間の距離が50メートル以内でおおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている土地の区域のうち、次のいずれにも該当する土地の区域
 - ア 道路が、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則で定める幅員で当該区域内に適当に配置され、かつ、当該区域外の規則で定める幅員の道路と接続している土地の区域
 - イ 排水施設が、当該区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該区域及びその周辺の地域に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ている土地の区域
 - ウ 給水施設が、当該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ている土地の区域
- (3) 市街化区域の計画的な市街化に支障がない土地の区域
- (4) 政令第29条の9各号に掲げる区域（規則で定める災害による被害の軽減を図るための安全上又は避難上の対策が実施されていると認められる土地の区域を除く。以下同じ。）及び政令第8条第1項第2号ハ又はニに掲げる土地の区域に準ずるものとして知事が認める土地の区域を含まない土地の区域

(県条例第6条)

法第34条第11号に規定する条例で定める環境の保全上支障があると認められ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2（イ）項に掲げる建築物の用途以外の用途（集落の中に当該集落又はその周辺の集落に居住する者の営む工場が現に存すると知事が認める集落にあっては知事が別に定める事業を営む工場の用途を除き、同項第1号又は第2号に掲げる住宅によって専ら構成されると知事が認める集落にあっては同項第3号に掲げる共同住宅等の用途を加える。）とする。

(県条例の一部を改正する条例（令和4年県条例第25号）附則第2項)

- 2 この条例による改正後の都市計画法施行条例（以下「改正後の条例」という。）第4条の規定は、この条例の施行の日（以下「施行日」という。）以後に改正後の条例第5条第3項（同条第9項において準用する場合を含む。）の規定に基づき新たに指定区域に指定される土地の区域及び新たに指定区域に含まれることとなる土地の区域について適用し、施行日前から引き続き指定区域に指定されている土地の区域については、なお従前の例による。

(県規則第6条の2)

条例第4条第1号エに規定する規則で定める市町は、小野市及びたつの市とする。

- 2 条例第4条第2号アに規定する規則で定める指定区域内の道路の幅員は、6メートル（小区間で通行上支障がない場合は、4メートル）以上の幅員とする。
- 3 条例第4条第2号アに規定する規則で定める指定区域内の道路が接続する指定区域外の道路の幅員は、6.5メートル以上の幅員とする。
- 4 条例第4条第4号に規定する規則で定める災害による被害の軽減を図るための安全上又は避難上の対策が実施されていると認められる土地の区域は、次に掲げる土地の区域とする。
 - (1) 政令第29条の9第1号から第6号までに掲げる区域のうち、これらの区域（同条第6号に掲げる区域にあっては、水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号に規定する浸水想定区域）の指定の解除が見込まれる土地の区域
 - (2) 政令第29条の9第4号に掲げる区域（土砂災害特別警戒区域（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12年法律第57号）第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域をいう。以下同じ。）を除く。）のうち、土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が実施されていると認められる土地の区域
 - (3) 政令第29条の9第6号に掲げる区域のうち、洪水、雨水出水（水防法第2条第1項に規定する雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合において、住民その他の者が避難場所に避難することができるものと認められる土地の区域
 - (4) 政令第29条の9第4号又は同条第6号に掲げる区域（同条第4号に掲げる区域にあっては、土砂災害特別警戒区域を除く。）のうち、法第41条第1項の規定に基づき安全上の対策の実施に係る制限を定め、又は法第79条の規定に基づき安全上の対策の実施若しくは避難上の対策の実施に係る条件を付する土地の区域
 - (5) 前各号に掲げる土地の区域のほか、安全上又は避難上の対策の実施によりこれらの土地の区域と同等以上の安全性が確保されていると認められる土地の区域

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以上の建築物が連たんしている地域は、既に相当程度公共施設が整備されていることが想定され、また、隣接し、又は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ず、スプロール対策上支障がないと考えられる。

このため、本号は、当該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、都道府県の条例で指定する土地の区域（以下「開発指定区域」という。）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を、市街化調整区域で許容される開発行為の類型とし、許可し得ることとしたものである。

なお、条例を制定する権限を有するのは、都道府県、指定都市等及び事務処理市町村とされている。したがって、県条例の本基準に係る部分は、指定都市、中核市、施行時特例市及び事務処理市には適用されない。

(1) 災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準

令第29条の9において、開発指定区域には、原則として、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域及び浸水被害防止区域（以下「災害レッドゾーン」という。）並びに土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域を除く。）及び浸水想定区域のうち、洪水、雨水出水、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区域（以下「災害イエローゾーン」という。）のほか、溢水、湛水、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域、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、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（以下「農用地区域等」という。）を含まないこととされている。ただし、県条例第4条第4号括弧書の規定により、県規則第6条の2第4項で定める災害による被害の軽減を図るための安全上又は避難上の対策が実施されていると認められる土地の区域については、災害レッドゾーン又は災害イエローゾーンであっても開発指定区域に含むことができる。

また、令和4年4月1日時点で指定済みの開発指定区域については、一部に災害イエローゾーンを含むが、県条例の一部を改正する条例（令和4年県条例第25号）附則第2項により、安全上又は避難上の対策が実施されていないとしても、引き続き災害イエローゾーンを含むことができる。

県条例第4条第4号では、政令第8条第1項第2号ハ又はニに掲げる土地の区域に準ずるものとし

て知事が認める土地の区域（以下「準農用地区域又は準保全区域」という。）についても、開発指定区域に含むことができないとしている。ただし、令和7年4月1日現在、準農用地区域又は準保全区域は存在しない。

浸水想定区域のうち、洪水、雨水出水、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区域とは、一般的な家屋の2階の床面に浸水するおそれがある想定水深（原則として、想定最大規模降雨に基づくもの）3.0m以上の区域（以下「3.0m以上浸水想定区域」という。）が該当する。

(2) 県規則で定める災害による被害の軽減を図るための安全上又は避難上の対策

県規則第6条の2第4項第1号により、災害レッドゾーン又は災害イエローゾーンのうち、指定の解除が見込まれる土地の区域は、安全上の対策が実施されているものとして、開発指定区域に含むことができる。指定の解除が見込まれるとは、指定が解除されることが決定している場合又は該当法所管部局との調整により指定の解除が見込まれるとされた場合が該当する。

災害イエローゾーンのうち、土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域を除く。）については、県規則第6条の2第4項第2号により、土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が実施されていると認められる土地の区域は、安全上の対策が実施されているものとして、開発指定区域に含むことができる。公共工事等により砂防堰堤等の防災設備が整備されている区域が該当する。

災害イエローゾーンのうち、3.0m以上浸水想定区域については、県規則第6条の2第4項第3号により、住民その他の者が避難場所に避難することができるものと認められる土地の区域は、避難上の対策が実施されているものとして、開発指定区域に含むことができる。市町防災計画に定められた避難場所など、生命又は身体を保護するために市町長が適切と判断した避難場所からおおむね500m圏域の土地の区域（原則として、河川に近接した場所など、溢水、越水等の発生後、短時間で浸水深の上昇が予想される土地の区域を除く。）等が該当する。

県規則第6条の2第4項第4号により、災害イエローゾーンについては、法第41条第1項の規定に基づき安全上の対策の実施に係る制限を定め、又は法第79条の規定に基づき安全上の対策の実施若しくは避難上の対策の実施に係る条件を付する土地の区域は、開発指定区域に含むことができる。法第41条第1項の規定に基づく制限又は法第79条の規定に基づく条件とは、土砂災害警戒区域にあつては、建築物の地階を除く階数を2以上とすること、3.0m以上浸水想定区域にあつては、建築物の地階を除く階数を2以上（想定水深5.0m以上の区域にあつては、建築物の地階を除く階数を3以上）とすること、又は想定浸水深以上の高さに屋上等避難可能な床を設置すること等が考えられる。

県規則第6条の2第4項第5号により、前各号と同等以上の安全性が確保されている土地の区域についても、開発指定区域に含むことができる。

なお、災害のおそれがある土地においては、安全上又は避難上の対策が実施されていると認められる場合であっても、地方自治体等から避難指示が出された場合には、早期避難を実施することが望ましい。このため、本号による許可申請において、申請地に災害イエローゾーンが含まれる場合は、令和4年4月1日時点で指定済みの開発指定区域も含め、早期避難に関する誓約書（様式例27）の添付を求めている。

本号による開発指定区域の指定に係る災害レッドゾーン、災害イエローゾーン、農用地区域等及び準農用地区域又は準保全区域の取扱い並びに許可申請時における早期避難に関する誓約書添付の要否を整理すると次の表のとおりとなる。

原則として、開発指定区域に含まない区域		開発指定区域に含むことができる安全上又は避難上の対策が実施されていると認められる土地の区域		許可申請への早期避難に関する誓約書添付の要否
		県規則第6条の2第4項該当号	内容	
ゾ ー ン レ ッ ド	災害危険区域	第1号 又は 第5号	第1号 指定解除見込み等（指定が解除されることが決定している場合又は該当法所管部局との調整により指定の解除が見込まれるとされた場合） 第5号 安全対策により第1号と同等	不要
	地すべり防止区域			
	急傾斜地崩壊危険区域			
	土砂災害特別警戒区域			
	浸水被害防止区域			

災害イエロゾーン	土砂災害警戒区域(土砂災害特別警戒区域を除く。)	第1号	指定解除見込み等(指定が解除されることが決定している場合又は該当法所管部局との調整により指定の解除が見込まれるとされた場合)	不要
		第2号	土砂災害を防止し、又は軽減するための施設(砂防堰堤等)の整備等	要
		第4号	法第41条に基づく制限又は法第79条に基づく条件(建築物の地階を除く階数2以上等)	要
		第5号	第1号と同等以上の安全性確保	不要
			第2号又は第4号と同等以上の安全性確保	要
	3.0m以上浸水想定区域	第1号	指定解除見込み等(指定が解除されることが決定している場合又は該当法所管部局との調整により指定の解除が見込まれるとされた場合)	不要
		第3号	避難場所確保(市町防災計画に定められた避難場所など)	要
		第4号	法第41条に基づく制限又は法第79条に基づく条件(建築物の地階を除く階数2以上(想定水深5.0m以上の区域にあつては、3以上)又は想定浸水深以上の高さに屋上等避難可能な床を設置)等	要
		第5号	第1号と同等以上の安全性確保	不要
	第3号又は第4号と同等以上の安全性確保		要	
農用地区域等	—	—	—	
準農用地区域又は準保全区域	—	—	—	

(3) 開発指定区域の指定状況

本号により指定を受けた開発指定区域は次の表のとおり。

【開発指定区域の指定状況】					
市町名	地区名称	指定年月日	区域面積	条例で定める支障がある予定建築物等の用途	災害レッドゾーン又は災害イエロゾーンの指定状況
加東市	下滝野-1	H16.03.23	4.1 ha	建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(イ)項に掲げる建築物の用途以外の用途及び同項第3号に掲げる共同住宅等の用途	—
	下滝野-2	H16.03.23	3.9 ha		区域の一部で土砂災害警戒区域(土砂災害特別警戒区域を除く。)の指定あり
	多井田	H17.03.01	2.1 ha		—
三木市	南ヶ丘・桜ヶ丘	R8.03.17	3.8 ha	—	—

14 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

(法第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、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

(県条例第7条)

法第34条第12号に規定する条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定める開発行為は、別に条例で定めるもののほか、次の各号に掲げる開発行為の区分に応じ、当該各号に定める区域を含まない土地の区域における次の各号に掲げる開発行為とする。

- (1) 別表第2に掲げる建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為 政令第29条の9第1号から第5号まで及び第7号に掲げる区域（同条第4号に掲げる区域にあっては、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9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域に限る。以下同じ。）（規則で定める災害による被害の軽減を図るための安全上の対策が実施されていると認められる土地の区域を除く。以下同じ。）
- (2) 当該区域内において行う特定の開発行為が、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知事が認めて指定する区域（以下「特別指定区域」という。）内の別表第3の左欄に掲げる土地の区域内において、同表の右欄に掲げる建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為 政令第29条の9各号に掲げる区域*

（県条例第9条）

政令第36条第1項第3号ハに規定する条例で区域、目的又は用途を限り定める建築物の新築、改築若しくは用途の変更（以下「新築等」という。）又は第1種特定工作物の新設は、別に条例で定めるもののほか、次の各号に掲げる建築物の新築等の区分に応じ、当該各号に定める区域を含まない土地の区域における建築物の新築等とする。

- (1) 別表第2に掲げる建築物（同表第7項に掲げるものを除く。）の新築等 政令第29条の9第1号から第5号まで及び第7号に掲げる区域
- (2) 第8条第1項第1号の場合における申出に基づき指定された特別指定区域における別表第3の左欄に掲げる土地の区分に応じ、同表の右欄に掲げる建築物の新築等 政令第29条の9各号に掲げる区域*
- (3) 第8条第1項第2号の場合における申出に基づき指定された特別指定区域における別表第3の3の項若しくは5の項に掲げる土地の区域又は9の項に掲げる土地の区域（同表3の項及び5の項に掲げる地域のみ当該土地の区域に限る。）の区分に応じ、同表の右欄に掲げる建築物の新築等 政令第29条の9各号に掲げる区域*

※規則で定める災害による被害の軽減を図るための安全上又は避難上の対策が実施されていると認められる土地の区域を除く。

（県条例の一部を改正する条例（令和4年県条例第25号）附則）

- 3 改正後の条例第7条（第2号に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に改正後の条例第8条第3項（同条第7項において準用する場合を含む。以下同じ。）の規定に基づき新たに特別指定区域に指定される土地の区域及び新たに特別指定区域に含まれることとなる土地の区域内における開発行為について適用し、施行日前から引き続き特別指定区域に指定されている土地の区域内における開発行為については、なお従前の例による。
- 4 改正後の条例第8条第3項の規定は、施行日以後に同項の規定に基づき新たに特別指定区域に指定される土地の区域及び新たに特別指定区域に含まれることとなる土地の区域について適用し、施行日前から引き続き特別指定区域に指定されている土地の区域については、なお従前の例による。
- 5 改正後の条例第9条（第2号及び第3号に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に改正後の条例第8条第3項の規定に基づき新たに特別指定区域に指定される土地の区域及び新たに特別指定区域に含まれることとなる土地の区域内における建築物の新築等について適用し、施行日前から引き続き特別指定区域に指定されている土地の区域内における建築物の新築等については、なお従前の例による。

（県規則第6条の2）

- 4 条例第4条第4号に規定する規則で定める災害による被害の軽減を図るための安全上又は避難上の対策が実施されていると認められる土地の区域は、次に掲げる土地の区域とする。
 - (1) 政令第29条の9第1号から第6号までに掲げる区域のうち、これらの区域（同条第6号に掲げる区域にあっては、水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号に規定する浸水想定区域）の指定の解除が見込まれる土地の区域
 - (2) 政令第29条の9第4号に掲げる区域（土砂災害特別警戒区域（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12年法律第57号）第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域をいう。以下同じ。）を除く。）のうち、土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が実施されていると認められる土地の区域

- (3) 政令第 29 条の 9 第 6 号に掲げる区域のうち、洪水、雨水出水（水防法第 2 条第 1 項に規定する雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合において、住民その他の者が避難場所に避難することができると思われる土地の区域
- (4) 政令第 29 条の 9 第 4 号又は同条第 6 号に掲げる区域（同条第 4 号に掲げる区域にあつては、土砂災害特別警戒区域を除く。）のうち、法第 41 条第 1 項の規定に基づき安全上の対策の実施に係る制限を定め、又は法第 79 条の規定に基づき安全上の対策の実施若しくは避難上の対策の実施に係る条件を付する土地の区域
- (5) 前各号に掲げる土地の区域のほか、安全上又は避難上の対策の実施によりこれらの土地の区域と同等以上の安全性が確保されていると認められる土地の区域

(県規則第 6 条の 4)

条例第 7 条第 1 号に規定する規則で定める災害による被害の軽減を図るための安全上の対策が実施されていると認められる土地の区域は、政令第 29 条の 9 第 1 号から第 5 号までに掲げる区域（同条第 4 号に掲げる区域にあつては、土砂災害特別警戒区域に限る。）のうちこれらの区域の指定の解除が見込まれる土地の区域又は安全上の対策の実施により当該区域と同等以上の安全性が確保されていると認められる土地の区域とする。

本号は、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、都道府県の条例により、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を、市街化調整区域で許容される開発行為の類型としている。

本県では、県条例第 7 条において、従来法第 34 条第 14 号で許可しているもののうち、実務の積み重ねにより開発審査会で実質的な審議を経なくとも定型的な処理が可能なものを別表第 2 に定めることとしている。

これに加えて、市街化調整区域の各種地域課題に即地的に対応し、即効性のあるまちづくりを推進するために、市町長が作成する当該市町の全部若しくは一部の区域に関する土地利用計画（以下「市町土地利用計画」という。）又は地域のまちづくりを行っている団体（以下「まちづくり団体」という。）が作成する当該市町の一部の区域に関する土地利用計画（以下「まちづくり団体土地利用計画」という。）に基づく特別指定区域の指定制度を設け、その区域内で知事が指定した用途の建築物の立地を可能としている（別表第 3）。

別表第 3 についても法第 34 条第 12 号として取り扱えることとしたのは、市街化調整区域の土地利用の整序を目的として、市町土地利用計画に基づき開発審査会の議を経て指定された特別指定区域内において開発を許容することは、本号の趣旨に合致していると考えられるからである。

特別指定区域が定められている場合は、建築予定地としての候補地が当該区域内外の双方にある場合には区域内の土地を積極的に活用するよう努め、また、区域内の土地がない場合にあつても、土地利用としてのまとまり等を考慮して、特別指定区域の周辺で建築予定地を選定するよう努める等、当該区域の周辺においても、市町土地利用計画との整合に配慮する必要がある。

なお、県条例の本基準に係る部分は、指定都市、中核市、施行時特例市及び事務処理市には適用されない。

「災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準」は令第 29 条の 10 において、条例で指定する区域には、原則として、災害レッドゾーン及び災害イエローゾーンのほか、農用地区域等を含まないこととされている。

各基準の詳細及び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ついては、「都市計画法第 34 条第 12 号に係る許可基準<都市計画法施行条例関係>」による。

15 既存権利者の開発行為

(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。）

本号は、既存の権利者について経過的に許可し得ることとしたものである。

本号は、次の各項目の全てに該当しなければならない。

- 1 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
- 2 市街化調整区域に指定される前に、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
- 3 市街化調整区域に指定された日から 6 月以内に上記の旨を届け出た者
- 4 市街化調整区域に指定された日から 5 年以内に完了する開発行為

(1) 目的

土地に関する権利を有している目的が「自己の居住又は業務の用に供する」ものに限られる。したがって、建売分譲や宅地分譲の目的で、宅建業者が所有している土地は本号には該当しない。

(2) 権利

本号でいう権利は、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（賃貸借、使用貸借）は該当するが、抵当権、先取特権などは該当しない。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ないから当然該当しない。

権利の取得（設定）は、その土地が市街化調整区域に指定される前になされていることが必要である。

権利の取得（設定）は、登記簿に記載されている場合はもちろん、正式の契約書（公正証書等）によって目的、権利の種類及び権利設定日が判定されるものは認められるが、口約束及び単なる契約書は認めない。

この場合、開発行為を行うために農地法第 5 条の規定による許可を受ける必要がある場合には、市街化調整区域となる前に当該許可を受けていなければならない。転用許可を受ける前提でなされた仮登記や仮契約のみでは本号の権利を有していた者とは認められない。

(3) 届出

上記に該当する者は、その土地が市街化調整区域に指定された日から起算して 6 月以内に知事に書面でもって届け出なければならない。

(規則第 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。

- 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）
- 二 土地の所在、地番、地目及び地積
- 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て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
- 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

届出は書類の形式が整えば受理すべきものとされ、届出の事項についての審査は開発許可申請の際に行うこと（規則第17条第1項第5号）になっている。

(4) 工事期間

(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。

(5) 権利の承継

本号の届出をした者の地位は、相続人、合併後存続する法人又は合併により設立した法人など一般承継人に限り承継し得るものとする。

届出をした者の地位とは、開発許可を受けることのできる権利のみでなく、引き続き建築又は建設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一般承継人以外の者の申請する確認申請書は受理されない。

すなわち、法的には開発許可の検査済証における建築主は本法の届出をした者又は一般承継人以外にはあり得ないこととなる。なお、一般承継については第18章許可の承継を参照のこと。

(6) 許可の添付図書

- 1 区域決定前に既得権を有していたことを証する書類、登記事項証明書、所有権以外の権利を有していたことを証する書類、農地転用許可証等
- 2 申請者の職業（法人にあつては業務の内容）に関する書類（自己の居住用の場合は除く。）
- 3 権利を承継した場合は、そのことを証する書面

16 その他やむを得ない開発行為

(法第 34 条第 14 号)

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られる開発行為

本号は、第 1 号から第 13 号までのいずれの規定にも該当しない開発行為について、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為の予定建築物等の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められる場合は、開発審査会の議を経て、許可し得ることとしているものである。

兵庫県が運用する基準、事務処理市が運用する基準の別及び当該各基準の詳細並びに事務処理等については、本編第 8 章及び「都市計画法第 34 条第 14 号に係る基準」による。

(1) 特例措置基準

当該基準は、開発審査会において包括承認された基準である。

特例措置基準に該当するものは、あらかじめ開発審査会の議を経たものとして取り扱い、県民局長、県民センター長又は事務処理市の長（以下「県民局長等」という。）が許可処分を行い、許可後開発審査会に報告する案件である。

(2) 提案基準

当該基準は、開発審査会において、あらかじめ了承を得た基準である。

提案基準に該当する案件について、県民局長等は許可申請の提出を受け、開発審査会に付議しその同意を得た上で許可する。

(3) 個別案件

付議できる基準に該当しないもので、本号の趣旨に該当し、真に事情やむを得ない場合のみ個別案件として開発審査会に事前協議を行う。知事又は事務処理市の長は、開発審査会に事前協議を行い、了承を得たものについて許可申請の提出を受け、開発審査会に付議しその同意を得た上で許可する。なお、開発審査会での事前協議の結果、開発審査会が了承したものうち、開発審査会での実質的な審議が不要と認めたものは、あらかじめ開発審査会の議を経たものとしてみなし、知事が許可処分を行い、許可後に開発審査会に報告する。

個別案件として取り上げるか否かは、相談者から開発の目的、位置、計画概要等の書類・資料、市町の土地利用計画等を事前に求め、関係機関と調整を踏まえた上で判断するものとする。

なお、平成 18 年 5 月 31 日の法改正により新たに許可が必要となった学校、医療施設、社会福祉施設等については、個別法に基づく市町又は県の総合的な計画についても検討の上判断するものとする。

(4) 開発審査会の議を経る必要のないもの

ア 市民農園施設の特例

市民農園整備促進法（平成 2 年法律第 44 号）に基づく施設のうち、温室、育苗施設等農産物の生産又は集荷の用に供する建築物等一定の農業施設は、法第 29 条第 1 項第 2 号により許可不要であり、これらに該当しない農業用施設であっても法第 34 条第 4 号該当として許可対象施設として位置付けられている。

上記以外の施設については、本来本号の範疇に属するものであり、開発審査会の議を経なければ許可できないものであるが、休憩施設等市民農園の適正かつ有効な利用を確保する施設は、周辺土地利用に支障を生ぜしめないのものであるとともに、市民農園の利用上必要性の高いものであることから、市街化調整区域における許可に当たって開発審査会の議が不要とされる施設として位置付けられている。（市民農園整備促進法第 12 条）

イ 特例措置対象施設

特例の対象となる施設は、市民農園の開設に当たって作成する整備運営計画であって、市民農園整備促進法第 7 条第 1 項により市町の認定を受けたものに従って整備されることが前提となる。

- 1 休憩施設である建築物
- 2 農作業の講習の用に供する建築物
- 3 簡易宿泊施設（専ら宿泊の用に供される施設で、簡素なものをいう。）である建築物
- 4 管理事務所その他の管理施設である建築物

- 「休憩施設」：農作業の合間に休憩する施設で、休憩室のほか手洗場、便所等を含むものである。なお、単体の便所も休憩施設である。
- 「講習施設」：利用者に対し農作業の講習を行う施設で、講習室、植物展示室、資料閲覧室、教材室等を含むものである。
- 「簡易宿泊施設」：市街地から離れた地域において滞在型の利用が予想される市民農園に設置される宿泊者用の食堂、風呂場、便所等宿泊者にとって必要不可欠な施設を備えたものであって周辺の環境と調和した専ら宿泊の用に供される簡素なものである。
- 「管理施設」：市民農園の円滑な利用を維持増進するための施設であり、管理事務所、管理人詰所、管理用具置場、ごみ処理場等である。

(イ) その他

前記の許可不要、許可対象となる施設の建築は、市民農園整備促進法第7条第1項の規定により市民農園の開設について市町の認定を受けた者が建築するものであって、市民農園利用者が建築するものは該当しない。

イ 地方拠点都市地域の特例

地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（平成4年法律第76号）に基づく地方拠点都市地域の関係市町村が、基本計画において、市街化調整区域の拠点地区において実施されることが適当と認められる開発行為又は建築行為等に関する事項を定められることとされており、当該基本計画が都道府県知事の同意を受けた場合には、当該基本計画に即して行われる開発行為又は建築行為等については、立地基準に係る審査は了したのみなされ、本来であれば必要となる開発審査会の議を経ることなく、技術基準の審査のみによって許可することができる。

(ア) 特例対象地域

地方拠点都市地域の市街化調整区域内の拠点地区である。

「地方拠点都市地域」：地方の発展の拠点となるべき地域

「拠点地区」：地方拠点都市のうち、土地の利用状況、周辺の公共施設の整備の状況等からみて広域の見地から都市機能の集積又は住宅及び住宅地の供給等居住環境の整備を図るための事業を重点的に実施すべき地区

(イ) 指定状況

播磨地方拠点都市地域が平成5年5月6日に指定された。

地域の構成は、姫路市、加古川市、たつの市、高砂市、稲美町、播磨町、福崎町、太子町の4市4町からなる。

ウ 沿道整備計画の特例

幹線道路の沿道整備に関する法律（昭和55年法律第34号。以下「沿道法」という。）において、沿道整備権利移転等促進計画を定める際、対象となる土地が市街化調整区域にあり、かつ、権利の移転等を行われた後に開発許可を要する行為等が行われる場合には、あらかじめ都道府県知事の承認を受けることとし、この知事承認に当たっては、都市計画法第34条等と同様の観点から立地判断を行うこととされている。（沿道法第10条の2第4項、第5項）

このため、沿道整備権利移転等促進計画を定められた事項に従って行う開発行為等については、開発審査会の議を経ないとしても、都市計画法第34条第14号に掲げる開発行為にみなす等の特例を設けているものである。（沿道法第10条の7第1項、第2項）

ただし、法第34条各号に掲げる行為については、沿道法による特例措置からは除外されている。

なお、この特例は、開発許可の立地判断についての特例であり、実際に開発行為を行う場合には、都市計画法第33条の技術基準に適合し、開発許可を受ける必要がある。

エ 歴史的風致維持向上計画の特例

地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成 20 年法律第 40 号）に基づき、市町村が「歴史的風致維持向上計画」に記載する歴史的風致維持向上施設の整備又は管理に関する事項のうち、市街化調整区域内に存する遺跡で歴史上価値の高い建築物に係る開発行為又は建築行為について都道府県の同意を得たもので、当該「歴史的風致維持向上計画」について国土交通大臣が第 5 条第 8 項各号に適合すると認定した場合には、当該計画に即して行われる開発行為又は建築行為等については、立地基準に係る審査は了したのみなされ、本来であれば必要となる開発審査会の議を経ることなく、技術基準の審査のみによって許可することができる。

オ 六次産業施設の特例

市街化調整区域内において農林水産物等の販売施設の建築の用に供する目的で行う開発行為又は当該施設の建築行為について、通常、都市計画法第 34 条第 14 号又は同法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホの規定により、開発審査会の議を経ることが必要であるが、地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律（平成 22 年法律第 67 号。以下「六次産業化法」という。）第 14 条の規定により、開発許可権者の同意を得て認定を受けた総合化事業計画に従って行われる当該行為は、開発審査会の議を経ることは不要とされている。

この特例は、都市計画法第 33 条第 1 項各号又は都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 1 号及び第 2 号に掲げる基準に係る審査まで省略するものではない。

なお、本県における当該同意基準は、以下のとおり。

六次産業化法第 5 条第 8 項に基づく同意の基準

(1) 次の全ての基準に該当すること。

① 申請地が、国道、県道又は市町道いずれかの 2 車線以上の道路（幅員 6.5 メートル以上でセンターラインが引かれた道路）に接する敷地であること。

② 申請地が、販売する主な生産品の生産地と同一又は近隣接の大字内にあること。

(2) 当該販売施設の立地に伴い、新たな公共施設整備が伴わないこと。

(3) 当該販売施設の立地について、その申請区域を管轄する市町の農業振興地域整備計画（※農業振興地域を指定する市町に限る。）及び都市計画に支障を及ぼすおそれがないものとして、当該市町長が認めたものであること。

(4) 農林水産物等の販売施設の機能、運営上の観点から市街化区域内に立地することが困難又は著しく不適當であること。

(5) 当該販売施設の規模は、敷地面積 2,000 平方メートル以下、延べ面積の合計 300 平方メートル以下とし、当該販売施設の外観は周辺の土地利用及び景観との調和がとれたものであること。

運用開始：平成 24 年 6 月 1 日

カ 農山漁村活性化法に係る活性化計画の特例

農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律（平成 19 年法律第 48 号）に基づき、県又は市町が定めた「活性化計画」に記載する定住等及び地域間交流を促進するために必要な事業に関する事項のうち、市街化調整区域内で行う農林漁業振興等施設の建築に係る開発行為又は建築行為であって都道府県の同意を得たものについて、当該計画に即して行われる開発行為又は建築行為は、立地基準に係る審査は了したのみなされ、本来であれば必要となる開発審査会の議を経ることなく、技術基準の審査のみによって許可することができる。

なお、これらの施設については、県民局長等が許可処分を行うものとする。

