

Ⅲ 開発許可の基準

開発行為の許可基準は、「技術基準（法第33条）」と「市街化調整区域における立地基準（法第34条）」の2つで構成されています。

市街化区域は優先的かつ計画的に市街化を図る区域ですから「技術基準」のみを満足すれば足りませんが、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であるので、スプロール対策上支障がないものか、支障があってもこれを容認すべき特別の必要性があるものでなければ許可はできません。したがって、市街化調整区域内の開発行為については、「技術基準」と「市街化調整区域における立地基準」の2つを満足しなければならないこととなります。

第1節 技術基準（法第33条）

開発行為の技術基準は以下の表のとおりですが、詳細については「都市計画法に基づく開発許可技術基準」を参照してください。

番号	区分	許可基準	建築物			第1種特定工作物		第2種特定工作物		適用規模	法33条1項該当号	政令	規則											
			自己居住用	自己業務用	その他	自己用	非自己用	自己用	非自己用															
1	用途地域等への適合	・用途地域等定められているときは、予定建築物等の用途がそれに適合していること。	○	○	○	○	○	○	○		1													
		・地区計画等と適合していること。									5													
2	道路	・通行の安全性	×	○	○	○	○	○	○		2	25①	20											
		・機能の有効性																						
		・当施設に関する都市計画区域が適合すること。																						
		・敷地に接する開拓区域内道路の幅員 1) 1,000㎡未満の敷地（2特以外）6m（多雪地帯8m）以上 2) 上記以外の敷地9m以上 3) 例外的に小区間4m以上																						
		・市街化調整区域内で20ha以上開拓の場合、敷地から250m以内で幅員12m以上の道路へ接続																	○	○	調 20ha			25③
	技術的細目	・開拓区域内の主要道路へ接続する開拓区域外の道路の幅員 1) 原則9m（住宅目的では6.5m）以上 2) 例外的に、周辺の状況によりやむを得ない場合は、通行に支障のない道路													25④									
		・区域内の9m以上道路は、歩車道が分離されていること													25⑤									
		・砂利敷等安全、円滑な交通に支障のない構造で、適当な構造配置がなされていること。														24①								
		・適当な排水施設														24②								
		・縮小率は原則9%以下、やむを得ない小区間に限り12%以下														24③								
3	公園・緑地・広場	・階段状でないこと。													29	24④								
		・袋状でないこと。ただし、具体的接続予定道路や転回広場がある場合、例外的に認める。														24⑤								
		・歩道のない道路の平面交差は、適当な長さの街角せん除とする。														24⑥								
		・歩道は工作物より分離														24⑦								
		・公園等に関する都市計画決定がある場合は、設けがこれに適合していること。																						
		・3%以上の公園等。ただし、周辺に既設のものがある場合、用途が住宅以外で敷地が1つの場合等不設置も可能。																25⑥						
		・1カ所300㎡以上、かつ、合計面積総面積の3%以上																25⑦	21①					
・1,000㎡以上が1カ所以上、かつ、合計面積総面積の3%以上																	21②							
・1,000㎡以上が2カ所以上、かつ、合計面積総面積の3%以上																	21②							

	技術細目	・1,000㎡以上の公園では、2カ所以上の出入口 ・交通量の多いところでは、安全確保措置 ・適切な形状及び表記 ・適当な排水施設											25① 25② 25③ 25④	
4	排水施設	・排水施設に関する都市計画決定がある場合は、設計がこれに適合していること。												
		・5年の降雨強度確率、100年排水、区域の状況による管渠の断面及び断面										26①	22①	
		・排水施設は、放流先の状況より公共水域又は河川に連続、能力より貯留施設										26②		
	技術的細目	・下水の管理排水										26③		
		・堅固で耐久力を有する構造	○	○	○	○	○	○	○	○	3		26①	
		・漏水を最小限度とする措置											26②	
		・公共排水施設は、細等管理上適切な場所を設置											26③	
・公共排水施設のうち、暗渠の内径は20cm以上												26④		
・ます又はマンホールを設置する箇所												26⑤		
1) 管渠のめまる箇所 2) 流路、勾配等が著しく変化する箇所 3) 内径の120倍を超えない範囲内で必要な箇所													26⑥	
・ます又はマンホールにふた(汚水の場合、密閉)													26⑦	
・ます又はマンホールの底														
・深さ15cm以上の泥だめ(雨水・地表水の場合)														
・相当幅のインソート(その他の場合)														
5	消防施設	・消防法20条1項の基準に適合すること。 ・消防施設に関する都市計画決定がある場合は、設計がこれに適合していること。	×	○	○	○	○	○	○	○	○	2	25⑧	
6	給水施設	・需要に支障をきたさないこと。 ・給水施設に関する都市計画決定がある場合は、設計がこれに適合していること。	×	○	○	○	○	○	○	○	○	4		
7	公益的施設	・公益的施設及び区域内建築物の適切な用途区分 ・教育施設等公益的施設用地の確保	☆	☆	○	☆	○	☆	☆	☆	住居系 20ha~	6	27	
8	防災・安全装置	・地盤沈下、がけ崩壊、出水その他の災害防止のため、												
		・地盤沈下、区域外地盤の隆起防止による土の置き換え、水抜き等の措置											28①	
		・がけが生じる場合—がけの上端で続く地盤面を逆表記											28②	
		・切土の場合—すべりやすい土質は、地骨り防止ぐい等その他土留め、土の置き換え等の措置	○	○	○	○	○	○	○	○	○	7	28③	
		・盛土の場合—概ね30cm以下の層に分けて土を盛りロー等建機等による締固め等の措置											28④	
		・傾斜地の場合—すべり面対策として段切り等の措置											28⑤	
		・がけ面の保護—擁壁の設置、石張り、芝張り等の措置											28⑥	23
・切土・盛土の場合、地下水より崩壊等のおそれがある場合は、地下水の排水施設設置											28⑦	22②		
・擁壁の安全性・排水の効率性											29	27		
9	災害危険区域等の除外	・下記の危険区域を開除区域に含まないこと。 ・建築基準法30条1項の災害危険区域 ・地すべり等防止法3条1項の地すべり防止区域 ・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律9条1項の土砂災害特別警戒区域 ・特定都市河川浸水被害対策法56条1項の浸水被害防止区域 ・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律3条1項の急傾斜地崩壊危険区域	×	○	○	○	○	○	○	○	○	8	23の2	
10	樹木保存土保全	・樹木の保存、表土の保全等に必要の措置										1ha~	23の3	
		・高さ10m以上の健全な樹木又は高さ5mで、かつ、300㎡以上の健全な樹木の集団は、公園緑地として保全	○	○	○	○	○	○	○	○	○	9	28の2①	23の2
		・切土盛土の面積が1,000㎡以上—表土の復元、客土、土壌改良等の措置											28の2②	
11	緩衝帯	・騒音、振動等による環境問題のおそれがある場合は、緑地帯等の緩衝帯を設置 1) 1ha~1.5ha-4m 2) 1.5ha~5ha-5m 3) 5ha~15ha-10m 4) 15ha~25ha-15m 5) 25ha以上-20m	○	○	○	○	○	○	○	○	1ha~	10	23の4 28の3	23の3

		6) 周辺の状況(公園、緑地等)の状況より幅員の減少、不設置も可											
12	輸送施設	・道路、鉄道等による輸送の便等から支障がないこと。	○	○	○	○	○	○	○	40ha~	11	24	
13	申請者の資力・信用	・申請者資力、信用があること。	×	1ha未満 × 1ha以上 ○	○	1ha未満 × 1ha以上 ○	○	1ha未満 × 1ha以上 ○	○		12	24の2	
14	工事施行者の能力	・工事施行者に完成させる能力があること。	×	1ha未満 × 1ha以上 ○	○	1ha未満 × 1ha以上 ○	○	1ha未満 × 1ha以上 ○	○		13	24の3	
15	関係権利者の同意	・区域内の土地 開発行為に関する工事の区域内の土地等の権利者の相当数の同意を得ていること。	○	○	○	○	○	○	○		14		
参考	公共施設の管理者の同意等		○	○	○	○	○	○	○	20ha~		23	
	市街地調整区域における立地基準(法34条)		○	○	○	○	○	×	×				

○：該当、×：非該当、☆：開発行為の目的に照らし判断

※「権利者の同意」について

(1) 権利者の範囲

土地、工作物及び建築物の所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地が保全対象となっている場合はその保全処分をした者を含みます。

(2) 相当数の同意

開発区域及び開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、下記①及び②を満たす必要があります。

① 権利者の2/3以上の同意で、かつ、このうち所有権を有する者及び借地権を有する者のそれぞれ2/3以上の同意 かつ

② 所有権を有する者の同意の地積と借地権を有する者の同意の地積の合計が、土地の総面積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の2/3以上であること。

なお、権利者の同意が得られないまま開発許可を得た土地については、当該開発者は開発行為の許可を受けたからといって、当然土地について何らの私法上の権限を取得するものではないので、当該土地について権利者の同意を得なければ工事を行うことができないのは言うまでもありません。ですから、許可申請時までにはすべての者の同意を得ておくようにしてください。

第2節 技術基準の特例

(1) 技術基準の条例による強化又は緩和(法第33条第3項)

地方公共団体(県又は市町村)は、その地方の自然的条件の特殊性等を勘案し、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、地方公共団体の条例で、政令で定める技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができることになりました。

① 条例で強化できる事項

ア. 道路、公園等の公共施設に関する事項についての技術的細目

イ. 排水施設に関する事項についての技術的細目

ウ. 利便の増進に資する施設に関する事項についての技術的細目

エ. 地盤に関する事項についての技術的細目

オ. 樹木の保存に関する事項についての技術的細目

カ. 緩衝緑地に関する事項についての技術的細目

キ. 既存市街地において、予定建築物等の敷地が接する道路は6メートルを超えないこと。

ク．公園、緑地又は広場については、開発面積の6パーセントを超えないこと。

② 条例で緩和できる事項

- ア．許可しうる最低道路幅員を、既成市街地内の開発行為においては、通行の安全が図られる場合には、道路の幅員が小区間でなくても（現行は小区間の場合のみ）4メートルとすること。
- イ．公園、緑地又は広場を3パーセント以上確保しなくても許可しうる場合を、地方公共団体が開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場を設置する場合と開発区域の面積が0.3ha以上1ha以下の範囲で定める面積未満の場合とすること。

(2) 建築物の敷地面積の最低限度に関する基準の条例による追加（法第33条第4項）

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

・政令で定める基準

原則として200平方メートルを超えないこととし、市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、200平方メートルを超え、300平方メートル以下の規制を行うことができることとされております。

(3) 景観計画に定められた開発行為についての制限の追加（法第33条第5項）

景観行政団体（景観法第7条第1項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第8条第2項第1号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができます。

・条例で定めることができる制限の内容

- ①切土若しくは盛土によって生じる法の高さの最高限度に関する制限
- ②開発区域内において予定される建築物の敷地の最低限度に関する制限
- ③木竹の保全若しくは適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度に関する制限

※ 法第33条第3項から第5項に規定する条例については、開発許可権限を有しない市町村も条例を制定して基準を変更することができることとなりますが、許可を行うのはあくまでも知事又は事務処理市町村の長であるため、知事が知らないままに基準が変更されると実務上の混乱が生じますので、開発許可権者以外の市町村が許可基準を変更する条例を定めようとするときは、知事と協議し、その同意を得なければならないものとされています。

(4) 公有水面埋立法にいう埋立地における開発行為（法第33条第7項）

公有水面埋立法の基準と重複を避ける意味で設けられた規定です。公有水面埋立法による埋立免許に際しては、その埋立の目的に照らして、埋立地の利便の増進と環境の保全とが図られるように第1項で定める事項と同じ事項について所要の措置が講ぜられることとされています。それを開発許可の基準とすることが手続上合理的であるからです。よって、公有水面埋立法第22条第2項の告示があった埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第2条第1項の免許の条件において第1項各号に規定する事項に関する定めがあるときは、その定めをもって開発許可の基準とし、同項各号に規定する基準は、当該条件に抵触しない限度において適用することとされています。

(5) 市街地再開発促進区域内における開発行為（法第33条第8項）

都市再開発法第7条第1項に規定されている市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準の特例についての規定です。市街地再開発促進区域内の開発行為は通常は市街地再開発事業として行われるものと考えられますが、これ以外の実行行為が行われるときは、市街地再開発促進区域制度の趣旨から規模の大小にかかわらず、市街地再開発促進区域に関する都市計画（公共施設の配置、単位整備区等）等に適合して行われるものでなければならぬことから設けられたものです。

具体的には、法第29条第1項第1号の規定（市街化区域内の1,000㎡未満の開発行為は許可不要）の適用がなくなり、市街地再開発促進区域に関する都市計画及び1,000㎡未満の開発行為については、法第33条第1項第2号から第14号までの基準、1,000㎡以上の開発行為については同条第1項第2号（貯水施設に係る部分を除く。）の基準を適用し、許可を要することとされています。（都市再開発法第7条の8参照のこと。）

第3節 市街化調整区域の許可基準（法第34条）

市街化調整区域における開発行為は、法第33条の技術基準のほかに法第34条各号のいずれかに適合するものでなければ、許可は与えられません。

開発区域が市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と市街化調整区域とにわたる場合については、その開発行為の規模にかかわらず、開発区域全体が許可を要します。また、開発区域が市街化調整区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合については、市街化調整区域にかかる部分についてはその規模にかかわらず許可の対象となります。ただし、道路等の許可基準が異なる場合（政令第25条第3号）には、設計審査等の段階で必要な調整がなされなければなりません。

なお、第2種特定工作物は、その性格上直接市街化の要因となるものではなく、また、スプロール現象を惹起するおそれもないので、法第34条の規定は適用されません。

(1) 周辺居住者の利用に供する公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品の販売、加工、修理業を営む店舗等（第1号）

市街化調整区域といえども、その周辺居住者の利用に供する公益上必要な建築物やそこに居住する者の日常生活に必要な施設については許可できることとされています。したがって、周辺地区以外の者を対象とする施設、著しく規模の大きい施設については認められません。

① 周辺居住者が利用する公益上必要な建築物

主として周辺住民の利用に供される社会福祉施設、保育施設、医療施設、学校のうち、山形県開発審査会提案基準別表第1～3の「法第34条第1号該当」欄に○が付してある施設が該当します。詳細については、「都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホの取扱いについて（山形県開発審査会提案基準）」を参照下さい。

② 日常生活に必要な物品の販売、加工、修理業その他の業務を営む店舗等

具体的な規模については、敷地面積が1,000㎡未満、建物床面積は延床250㎡以内であり、テナント方式にはしないことを要します。また立地条件として、市街化調整区域の既存集落内又はその外縁部であること、周辺地区の戸数、既存の同業施設等を勘案して、合理的である必要があります。

（具体例）

日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、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・あんま業、自動車修理工場等（詳細は以下の表による。）

卸売業、小売業

<参考>

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令第22条第6号該当	令第34条第1号該当
56 各種商品小売業	561 百貨店	5611 百貨店	主として医療、宝飾品、インテリア用品などの販売、従業者が常時50人以上のもの	百貨店、デパートメントストア、総合スーパー	×	×
	562 総合スーパーマーケット	5621 総合スーパーマーケット	主として衣料、食料品、生活雑貨などの販売、従業者が常時50人以上のもの	総合スーパーマーケット	×	×
	563 コンビニエンスストア	5631 コンビニエンスストア		※ミニスーパー、よろず屋（衣食住にわたって小売りするもの）(5699)	○	○
	564 ドラッグストア	5641 ドラッグストア			○	○
	569 その他の各種商品小売業	5699 その他の各種商品小売業	他に分類されない衣食住にわたる各種商品の販売、従業者が常時50人未満のもの		×	×
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		呉服、反物、服地、小切、裏地、らしゃ※下着類、靴下、足袋(5792、5793)	○	○
		5712 寝具小売業		ふとん、毛布、ふとん地、敷布、ふとん綿	○	○
	572 男子服小売業	5721 男子服小売業	既製、注文を問わない	テーラーショップ ※顧客所有の布地による仕立加工(7931)	○	○
	573 婦人・子供服小売業	5731 婦人服小売業	既製、注文を問わない	婦人服小売業、婦人服仕立、洋裁店	○	○
		5732 子供服小売業	既製、注文を問わない	子供服小売業、子供服仕立業	○	○
	574 靴・履物小売業	5741 靴小売業		靴、ゴム靴、地下足袋、小売兼修理 ※中古靴(6097)、靴修理専業(9093)、スポーツ用靴(6071)	○	○
		5742 履物小売業	靴を除く	げた、ぞうり、スリッパ	○	○
	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		かばん、ハンドバック、袋物、トランク	○	○
		5792 下着類小売業		下着類、Tシャツ	○	○
		5793 洋品雑貨・小間物小売業		装身具、ワイシャツ、ふろしき、タオル、足袋、靴下	○	○
5799 他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業			洋傘、和傘、ステッキ、白衣	○	○	
58 飲食料品小売業	581 各種食料品小売業	5811 食料品スーパーマーケット			○	○
		5819 その他の各種食料品小売業		食料雑貨店	○	○
	582 野菜・果実小売業	5821 野菜小売業		八百屋	○	○
		5822 果実小売業		果物屋	○	○
	583 食肉小売業	5831 食肉小売業		獣肉、塩蔵肉、冷凍肉、肉製品	○	○

		5832 卵、鳥肉小売業		卵、鳥肉	○	○	
	584 鮮魚小売業	5841 鮮魚小売業		魚屋、鮮魚、貝類、冷凍魚	○	○	
	585 酒小売業	5851 酒小売業		酒屋	○	○	
	586 菓子・パン小 売業	5861 菓子小売業	製造小売	洋菓子、和菓子、干菓子、だ菓子、せん べい、あめ、まんじゅう、もち、アイス クリーム	○	○	
5862 菓子小売業		製造小売りでない もの	○		○		
5863 パン小売業		製造小売	パン屋	○	○		
5864 パン小売業		製造小売りでない もの		○	○		
589 その他の飲食 料小売業	5891 牛乳小売業			牛乳	○	○	
	5892 飲料小売業			清涼飲料水、ミネラルウォーター、乳酸菌 飲料	○	○	
	5893 茶類小売業			茶、こぶ茶、コーヒー、ココア	○	○	
	5894 料理品小売業	他から仕入れたもの 又は作り置きのもの		そう菜屋、折詰、調理パン	○	○	
	5895 米穀類小売業			米麦、雑穀、豆類小売業	○	○	
	5896 豆腐・かまぼこ等 加工食品小売業	製造小売	製造小売りでない もの	豆腐、こんにゃく、納豆、つくだ煮、漬 物、ちくわ	○	○	
		製造小売					
	5897 乾物小売業	水産物、農産物の 乾物		乾物屋、干魚、干びょう、ふ、こうや豆腐	○	○	
5899 他に分類されない 飲食料品小売業			氷、インスタントラーメン、乳製品、調 味料	○	○		
59 機 械 器 具 小 売 業	591 自動車小売業	5911 自動車(新車)小売業		自動車(新車) ※二輪自動車(5914)、自動車一般整備	×	×	
			5912 中古自動車小売業		中古自動車	×	×
		5913 自動車部分品・附 属品小売業		自動車部分品・附属品、自動車タイヤ、 カーター	×	×	
		5914 二輪自動車小売業	原動機付自転車 を含む		二輪自動車、スクーター	○	○
	592 自転車小売業	5921 自転車小売業		自転車、リヤカー、附属品、中古自転車 ※貸自転車(7051)、修理(9099)	○	○	
	593 機械器具小売 業	5931 電気機械器具小 売業	中古品を除く		ラジオ、洗濯機、電気ストーブ、テレビ	×	○
		5939 その他機械器具 小売業	家庭用電気機械 器具を除く		ガス器具、家庭用ミシン、石油ストーブ、 度量衡器	×	○
60 そ の 他 の 小 売 業	601 家具・建具・ 畳小売業	6011 家具小売業		家具、洋家具、和家具、いす、机、テーブル、 ベッド、本箱 ※茶道具(6029)、花器(6023, 6029)	×	×	
		6012 建具小売業		建具小売、建具屋 ※表具屋(9031)	×	×	
		6013 畳小売業	製造小売		畳、ござ・花むしろ ※畳裏返し(9099)	×	×
		6014 宗教用具小売業	製造小売		仏具、神具	×	×
	602 じゅう器小売 業	6021 金物小売業			金物店、刃物、くぎ、ほうろう、鉄器、 アルミ製品	○	○
		6022 荒物小売業			荒物屋、日用雑貨、ほうき、ざる、たわ し、農業用ビニールシート	○	○

	6023 陶磁器・ガラス器 小売業		瀬戸物、焼物、土器、陶器、磁器、ガラス器	○	○
	6029 他に分類されない じゅう器小売業		漆器、茶道具、花器	×	×
603 医薬品・化粧品 小売業	6031 医薬品小売業	薬局を除く	薬店	○	○
	6032 薬局		ファーマシー	○	○
	6033 化粧品小売業		香水、おしろい、石けん、歯磨 ※化粧品道具(5793)、合成洗剤(6099)	○	○
604 農耕用品小売 業	6041 農業用機械器具 小売業		すき・くわ、畜産用機器、養蚕用機器、 耕うん機	×	○
	6042 苗・種子小売業		種苗、苗木 ※種子栽培、販売(大分類A-農業, 林業)	×	○
	6043 肥料・飼料小売業		化学肥料、有機質肥料、複合肥料	×	○
605 燃料小売業	6051 ガソリンスタンド		給油所、液化石油ガス(LPG)スタンド ※水素スタンドも同様に扱う	×	○
	6052 燃料小売業	ガソリンスタンド を除く	薪炭、練炭、豆炭、石炭、プロパンガス、 灯油	○	○
606 書籍・文房具 小売業	6061 書籍、雑誌小売業	古本を除く	書店、楽譜小売 ※貸本(7099)	×	○
	6062 古本小売業		古本屋、古書籍、古雑誌	×	○
	6063 新聞小売業		新聞販売店、新聞取次店	×	○
	6064 紙・文房具小売業		洋紙、帳簿類、ノート、万年筆、鉛筆、 そろばん	○	○
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		運動具、スポーツ用品、釣具	×	○
	6072 がん具・娯楽用品 小売業		おもちゃ屋、人形、模型、教育がん具	○	○
	6073 楽器小売業		和洋楽器、ピアノ、三味線、レコード ※DVD、ブルーレイディスクなど(音楽 用以外)(6099)	×	×
608 写真機・時計・眼鏡小 売業	6081 写真機・写真材料 小売業		写真機、写真材料 ※写真撮影(7461)写真プリント、現像 (7993)デジタルカメラ(5931)	×	○
	6082 時計・眼鏡・光学 機械小売業	付随して修理、研 磨を行うことあり	時計、コンタクトレンズ ※時計修理(9092)、眼鏡修理(9099)、光 学機械修理(9011)	○	○
609 他に分類され ない小売業	6091 たばこ・喫煙具専 門小売業	他の商品の小売を 兼ねるときは他の 商品により分類		○	○
	6092 花・植木小売業		花屋、フローリスト ※造花(6099)、苗木(6042)	×	○
	6093 建築材料小売業		木材、セメント、板ガラス ※金物(6021)	×	×
	6094 ジュエリー製品小売業	宝石を含む	宝石、金銀製品 ※金・銀、白金地金(6099)	×	×
	6096 骨とう品小売業			×	×
	6097 中古品小売業	骨とう品を除く	中古衣服、中古家具、古道具 ※くず物回収(5369)、中古自動車(5912)、 古本(6062)	×	×
	6099 他に分類されない その他の小売業		美術品、名刺、印判、墓石、古切手、石 けん(化粧、洗顔、薬用以外) ※石けん(化粧、洗顔、薬用)(6033)	×	×

金融業、保険業

<参考>

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
62 銀行業	622 銀行	6221 普通銀行		都市銀行、地方銀行、インターネット専業銀行	×	○
64 貸金業、クレジットカード業等非預金信用機関	641 貸金業	6411 消費者向け貸金業	主として消費者向け	消費者向け無担保貸金業 〃 有 〃	×	×
		6412 事業者向け貸金業	主として事業者向け	事業者向け貸金業、手形割引業	×	×

不動産業、物品賃貸業

<参考>

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
70 物品賃貸業	709 その他の物品賃貸業	7092 音楽・映像記録物賃貸業		レンタルビデオ、DVD、CD、ブルーレイディスク賃貸	×	×
		7093 貸衣しょう業		貸衣しょう、レンタルブティック	×	×
		7099 他に分類されない物品賃貸業		レンタルブック、貸ふとん	×	×

宿泊業、飲食サービス業

<参考>

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当	
76 飲食店	761 食堂、レストラン	7611 食堂、レストラン	専門料理店を除く	大衆食堂、定食屋、ファミリーレストラン(和洋中各種の料理を提供するもの)	×	○	
		762 専門料理店	7621 日本料理店		てんぷら、うなぎ、川魚、精進料理、すき焼き、懐石、割ぼう ※料亭(7622)	×	○
			7622 料亭		待合	×	×
			7623 中華料理店		上海料理店、台湾料理店、餃子店	×	○
			7624 ラーメン店		中華そば店	×	○
			7625 焼肉店		※ステーキハウス(7629)	×	○
			7629 その他の専門料理店		イタリア料理店、スパゲティ店、カレー料理店	×	○
		763 そば・うどん店	7631 そば・うどん店		きしめん、ほうとう ※中華そば店(7624)	×	○
	764 すし店	7641 すし店			×	○	
	765 酒場、ビヤホール	7651 酒場、ビヤホール			大衆酒場、居酒屋、ダイニングバー	×	○
					スナックバー	×	×
	767 喫茶店	7671 喫茶店			フルーツパーラー、カフェ	×	○
	769 その他の一般飲食店	7692 お好み焼・焼きそば・たこ焼店			もんじゃ焼店	×	○
			7699 他に分類されない飲食店		大福屋、今川焼屋、アイスクリーム店、フライドチキン店、ドーナツ店	×	○

生活関連サービス業、娯楽業

<参考>

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当	
78 洗濯・理容・美容・浴場業	781 洗濯業	7811 普通洗濯業	衣服などを原形のまま洗濯する	クリーニング、クリーニング工場 ※コインランドリー(7899)	○	○	
		7812 洗濯物取次業	洗濯物の受け取り引き渡しを行う	クリーニング取次所	×	○	
		7813 リネンブライ業	繊維製品を洗濯、使用させるため貸与	貸おしぼり、貸おむつ、貸モップ ※貸ふとん(7099)	×	×	
	782 理容業	7821 理容業		理髪店、床屋	×	○	
	783 美容業	7831 美容業		美容院、ビューティサロン ※エステティックサロン(7892)、マニキュア業(7894)	×	○	
	784 一般公衆浴場業	7841 一般公衆浴場業		銭湯	×	○	
	785 その他の公衆浴場業	7851 その他の公衆浴場業		温泉浴場、サウナ風呂、健康ランド、スーパー銭湯	×	×	
	789 その他の洗濯・理容・浴場業	7891 洗張・染物業		湯のし、しみ抜き、京染、染直し	×	×	
7899 その他の洗濯・理容・美容・浴場業			コインシャワー、コインランドリー	○	○		
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		仕立て直し、かけはぎ	○	○	
	794 物品預り業	7941 物品預り業	一時的に預かる場合	自転車預り、手荷物預かり、コインロッカー	×	○	
	795 火葬・墓地管理業	7951 火葬業			×	○	
		7952 墓地管理業			×	×	
	796 冠婚葬祭業	7961 葬儀業			×	×	
		7962 結婚式場業			×	×	
		7963 冠婚葬祭互助会			×	×	
	799 他に分類されない生活関連サービス	7991 食品賃加工業			小麦粉賃加工、精米賃加工 ※精米業(0961)	×	○
		7992 結婚相談業、結婚式場紹介業				×	×
		7993 写真プリント、現像・焼付業			写真修整 ※写真撮影業(7461)	×	○
7999 他に分類されないその他の生活関連サービス業				易断所、観光案内、ペット美容室、運転代行業、宝くじ売りさばき業、古綿打直し	×	×	

教育、学習支援業

<参考>

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当	
82 その他の教育、学習支援業	823 学習塾	8231 学習塾		学習塾、進学塾	×	○	
	824 教養・技能教授業	8241 音楽教授業		ピアノ教授所	×	○	
		8242 書道教授業				×	○
		8243 生花・茶道教授業			華道教室 ※フラワーデザイン教室(8249)	×	○

		8244 そろばん教授業			×	○
		8245 外国語会話教授業			×	○
		8246 スポーツ・健康教授業		スイミングスクール、体操教室	×	○
		8249 その他の教養・技能教授業		料理教室、ダンス教室、パソコン教室	×	○

医療、福祉

<参考>

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
83 医療業	835 施術業	8351 あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゆう師・柔道整復師の施術所			×	○

複合サービス業

<参考>

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
87 協同組合	871 農林水産業協同組合	8711 農業協同組合		農業協同組合（各種事業を行うもの）	×	○
		8712 漁業協同組合		漁業協同組合（ " ）	×	○
		8713 水産加工業協同組合		水産加工業協同組合（ " ）	×	○
		8714 森林組合		森林組合（ " ）	×	○
	872 事業協同組合	8721 事業協同組合		織物協同組合（ " ） 青果物商業協同組合	×	○

サービス業（他に分類されないもの）

<参考>

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
89 自動車整備業	891 自動車整備業	8911 自動車一般整備業		自動車修理業、オートバイ整備修理業	×	○
		8919 その他の自動車整備業		自動車車体整備、自動車再塗装業、自動車タイヤ修理、自動車エンジン再生、自動車ブレーキ修理、自動車洗車業	×	○
90 機械等修理業	901 機械修理業	9011 一般機械修理業	農業用トラクタ修理業等に限る	機械修理、内燃機関修理	×	○
		9012 建設・鉱山機械整備業		建設機械整備	×	×
	902 電気機械器具修理業	9021 電気機械器具修理業		ラジオ修理、テレビ修理	○	○
	903 表具業	9031 表具業		表装、ふすま張	×	○
	909 その他の修理業	9091 家具修理業		いす修理	×	○
		9092 時計修理業		電気時計修理	○	○
		9093 履物修理業		靴修理、げた修理	○	○
9094 かじ業			手工鍛造、農機具修理	×	○	

		9099 他に分類されない その他の修理業		自転車修理、金物修理、楽器修理、ピアノ調律・修正、はさみ・包丁研ぎ業、畳裏返し業	○	○
--	--	-----------------------------	--	--	---	---

- (注) 1. 本表以外の業種でも、通達及び行政実例等により運用する場合があります。
2. 分類は、日本標準産業分類（R 5年6月改訂 総務省）による。

(2) 鉱物資源、観光資源等の利用上必要な建築物等（第2号）

開発行為を認容すべき特別の必要性があることから、許可できることとされています。

なお、ここでいう「資源」は当該市街化調整区域内にあるものに限定され、また、有効な利用という観点から、資源の産地から距離のあるものは認められません。

① 鉱物資源の利用上必要な建築物等

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される建築物等が該当します。

(具体例)

日本標準産業分類C-鉱業、採石業、砂利採取業に属する事業、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

なお、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は該当しません。

② 観光資源の利用上必要な建築物等

「観光資源」とは史跡、名勝、文化財、温泉、優れた自然の風景地等を言います。

(具体例)

鑑賞のための展望台その他利用上必要な施設、観光価値を維持するために必要な施設、宿泊又は休憩施設、その他これらに類する施設

観光資源と称するもの自体の建築は該当しません。

③ その他の資源

その他の資源には水が含まれます。

(具体例)

取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設

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該当しません。

(3) 特別な気象条件等を必要とする建築物等（第3号）

政令が未制定であるため、本号により許可されるものはありません。

(4) 農林漁業用施設、農林水産物の処理施設等のための建築物等（第4号）

本号による開発行為は市街化の一部と考えるべきでないこと、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等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できることとされています。

① 本号前段に該当するもの

法第29条第1項第2号に該当しない農林漁業用施設のうち、農林漁業の用に直接、第一次的に供されるもの。したがって、農業協同組合、漁業協同組合、任意組合及び集出荷業者等の集荷用建築物等第二次的に用に供されるものは該当しませんので、別途本号後段への該当を検討することとなります。

② 本号後段に該当するもの

(具体例)

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、製穀・製粉業、砂糖

(5) 特定農山村法による所有権移転等促進計画の利用目的に該当する開発行為 (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施設の整備に関する法律に基づく所有権移転等促進計画(都道府県知事の承認の上、公告されたものに限る。)に定める利用目的に従って行う開発行為について、開発許可できることとしています。これは、所有権移転等促進計画に定められた土地の全部又は一部が市街化調整区域内にあり、かつ、所有権の移転等が行われた後に、農林業等活性化基盤施設の用に供されることとなる場合には、所有権移転等促進計画は都道府県知事の承認を受けなければならないこととなりますが、この承認の際に、都道府県知事が農林業等活性化基盤施設の立地について、都市計画法第34条各号又は同法施行令第36条第1項第3号のいずれかの規定に適合するか否かの観点から、あらかじめ審査することとなり、開発許可の審査段階で改めて法第34条適合性を審査する必要がないからです。

なお、第1種特定工作物については、周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物であり、特定農山村地域内の市街化調整区域において、特例により立地を許容する農林業等活性化基盤施設としては不適当と考えられますので、特例の対象とはなっていません。

(6) 中小企業の事業の共同化、集団化のための建築物等 (第6号)

中小企業の振興の重要性から、県が国又は(独)中小企業基盤整備機構と一体となって助成を行うものに限って許可できることとされています。ただし、このような開発行為は原則として市街化区域内で行うべきですから、許可は市街化調整区域で行うことがやむを得ない場合のみに限定されます。

(7) 既存工場との密接な関連を有する建築物等 (第7号)

既存工場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することが必要なものの建築等を特別の必要があるものとして許可できることとされています。

「密接な関連」とは、人的組織的関連や資金的関連をいうのではなく、具体的な事業活動に着目して判断します。具体的には少なくとも以下に示すものに該当する必要があります。

- ① 自己の生産物の50%以上を原料又は部品として既存工場に納入する事業所
- ② 既存工場から自己の事業の原料又は商品の50%以上を購入する事業所

また、「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、事業の量的拡大のみが図られる場合についても許可の対象としています。

なお、量的拡大のみが図られる場合においては、さらに、以下のいずれかに該当する必要があります。

- ① 事業拡大として新設する工場は既存工場に隣接又は近接する土地であること。
- ② 拡張する敷地は既存敷地と同面積以下であること。

また、本号の「現に」の時点は、許可しようとする時点です。

(8) 危険物の貯蔵、処理に供する建築物等 (第8号)

火薬類取締法第2条第1項に規定する火薬類の貯蔵の用に供する火薬庫の建築を目的とする開発行為は、市街化調整区域内で行うことが保安距離の確保等からみて、やむを得ないものとして許可できることとされています。

なお、本号で認められている建築物又は第1種特定工作物は、火薬類取締法第12条に規定する火薬庫に限定されており、石油貯蔵施設等のそれ以外の危険物貯蔵施設等については、危険物の処理又は貯蔵のための施設であるという理由のみでは許可の対象とはなりません。

(8の2) 開発不適区域からの建築物等の移転（第8号の2）

令和2年の都市計画法の一部改正で追加されたもので、災害リスクの高い区域にある建築物又は第一種特定工作物（以下「建築物等」という）のより安全な区域への移転を促進する観点から、市街化調整区域のうち開発不適区域内に存する建築物等（従前建築物等）を開発不適区域外に移転する場合において、従前建築物等に代わるべき移転後の建築物等（代替建築物等）に係る開発許可については、許可できることとされています。

開発不適区域とは、災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域、急傾斜地崩壊危険区域の5区域を指し、移転に当たっては、以下の要件を全て満たしている必要があります。

- ① 代替建築物等が従前建築物等と同一の用途であること。
- ② 代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の規模又はこれより小さい規模であること。
- ③ 代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の構造であること。
- ④ 代替建築物等に係る開発行為が従前建築物等と同一の都市計画区域内の市街化調整区域において行われるものであること。
- ⑤ 従前建築物等は、代替建築物等の建築等に伴い確実に除去すること。
- ⑥ 申請者と従前建築物等の所有権を有する者が異なる場合、従前建築物等の所有権を有する者の意思に反して当該従前建築物等の移転及び除去が行われることがないよう適切に調整が図られていること。

なお、上記の要件の適合性については、移転計画書等により確認します。

(9) 特別の立地条件を必要とする建築物等（第9号）

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ことから許可できることとされています。

具体的な施設等については次のとおりです。

- 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ために道路管理者が設置するもの
- ② 休憩所……自動車の運転者のための適切な規模の休憩施設（いわゆるドライブインを言い、宿泊施設は含みません。）であり、次のいずれにも該当するもの
 - ・当該施設の延べ面積の50%以上は、無料で利用可能な休憩スペースであること
 - ・客席数3に対して1台の割合又は敷地面積の50%の駐車スペースが確保されていること
- ③ 道の駅……「道の駅」登録・案内要綱(平成5年2月23日建設省道企発第19号)に基づき登録されることが確実なもので、道路管理者との協議が整っているもの
- ④ 給油所等……ガソリンスタンド及びそれに類似する自動車用液化石油ガススタンド、水素スタンド（小修理を行う自動車修理工場を含む。）
- ⑤ 火薬類製造所……火薬類取締法第2条第1項に規定する火薬類の製造施設

なお、②、③、④は次のいずれかの道路に接する必要があります。

- ・高速自動車国道、一般国道又は主要地方道。ただし、③、④については、これに準じる道路を含む。

(10) 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為（第10号）

都市計画法第12条の5第2項に規定する地区整備計画又は集落地域整備法第5条第3項に規定する集落地区整備計画の定められている区域内において、当該計画に適合する建築物等を建築する開発行為

は許可できることとされています。

平成 10 年の都市計画法の一部改正により、市街化調整区域における地区計画の策定対象地域が拡大されたことに伴い、開発許可制度上も、市街化調整区域内において地区計画に適合する開発行為が許可対象として追加されました。

なお、法第 33 条第 5 号の場合の「即して」と異なり、本号の「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ます。また、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）に照らして適切か否かを判断することとなります。

ここで、優良田園住宅の建設の促進に関する法律第 2 条に規定する優良田園住宅との関連についてですが、市街化調整区域内における優良田園住宅の建設にあたっては、開発許可又は建築許可を要することに変わりがなく、審査にあたっては技術基準及び立地基準の両方が適用となります。通常は法第 34 条第 14 号又は政令第 36 条第 1 項第 3 号ホにより、開発審査会に付議して許可されることとなりますが、優良田園住宅を建設するにあたって市町村が認定する優良田園住宅建設計画（同法第 4 条）の内容を地区計画として定めた場合には、本号により許可されます。

(11) 条例で定める市街化区域と一体的な地区における開発行為（第 11 号）

市街化区域に隣接又は近接し、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、県又は事務処理市町村が条例により区域を指定すれば、その区域内においては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県又は事務処理市町村が条例で定めるものに該当しなければ許可ができることとされたものです。

当該条例は県又は事務処理市町村が都市計画の必要に応じて制定することができるものであり、条例で指定する地区は、以下の要件を全て満たしている必要があります。

- ① 市街化区域に隣接又は近接していること。
- ② 自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常的生活圏を構成していると認められること。
- ③ おおむね 50 戸以上の建築物が連たんしていること。

また、「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」とは、周辺の土地利用の状況と不調和であると認められる用途をいい、例えば、低層住居が集積している地域であれば、風俗営業店、工場、高層マンション等の用途を定めることも想定されます。

なお、本県においては条例を制定しておりませんので、開発予定区域が属する市町村が事務処理市町村（米沢市、鶴岡市、酒田市、天童市）である場合には、当該市へお問い合わせください。

(12) 市街化を誘発せず、市街化区域では施行困難と条例で定めた開発行為（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適当と認められる開発行為として、県又は事務処理市町村が条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたものは、許可できることとされたものです。

具体的には、都市計画法第 34 条第 14 号で個別に許可している開発行為のうち、定型的なものについてあらかじめ条例で定めておくこと等が考えられます。

なお、当該条例についても第 11 号と同様県又は事務処理市町村が都市計画上の必要に応じて制定することができるものであり、現在のところ県においては条例を制定しておりませんので、開発予定区域が属する市町村が事務処理市町村である場合には、当該市へお問い合わせください。

(13) 既存の権利の行使のための開発行為（第13号）

既存の権利者について経過的に許可できることとしたもので、次の各項目すべてに該当しなければなりません。

① 目的

土地に関する権利を有する目的は、自己の居住又は業務の用に供するものであることが必要です。したがって、宅地分譲、建売分譲の目的で分譲業者が所有している土地及び社員用住宅や有料老人ホームを建てる場合等は該当しません。

② 権利

権利の取得は、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す。また、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も、同様に市街化調整区域に指定される前に許可を受けていることが必要です。これは、所有権及びその他の権利の変動の効力は、許可があつて初めて生ずるからです。（農地法第3条第6項）

権利とは所有権、地上権及び借地権等の土地の利用に関する権利をいい、抵当権、先取特権などは該当しません。

③ 届出

市街化調整区域に決定又は変更された日から起算して6か月以内に次の事項を知事に届け出た場合であることが必要です。

ア. 届出をしようとする者の職業(法人の場合はその業務内容)(自己の居住の用に供する目的の場合は不要)

イ. 土地の所在、地番、地目及び地積

ウ. 届出をしようとする者が権利を有していた目的

エ. 所有権以外の権利の場合はその種類と内容

④ 工事期間

当該開発行為は、その土地が市街化調整区域に決定された日から5年以内に完了する必要がある、この期間を過ぎると効力を失います。また、開発行為を完了すれば足りるものであり、建築行為が完了する必要はありません。ただし、法第43条による建築許可の場合にあつては、建築行為を完了する必要があります。

なお、法第34条第13号の既存権利の許可は、あくまで届出を行った者が当該目的に従つて権利を行使する場合のみ認められる特別の例外であつて、高度の属人性を有するものと解されますので、他人に土地を売却した場合は既存権利を行使することは出来ず、法第34条第13号に該当する場合として法第29条第1項又は法第43条の許可を受けることができないこととなります。また、仮に許可を受けた後に譲渡した場合であっても、同様の理由からその許可を受けた地位は継承されません。

権利の継承については、本号の届出をした者の相続人その他一般継承人に限ります。

(一般継承人については、「V 開発許可後の手続 第2節 開発行為の着手から工事完了までの手続 4. 地位の承継(1)①」を参照してください。)

(14) その他やむを得ない開発行為（第14号）

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、個別具体的にその目的、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、市街化区域で行うことが困難又は著しく不適当と認められるものについては、開発審査会の議を経て許可できるとされています。

本県においては開発審査会に対する付議基準を別に定め、これに該当するもののみ許可することとしていますので、詳細については「都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホの取扱いについて（山形県開発審査会提案基準）」を参照してください。

第4節 市街化調整区域の許可基準の特例

市街化調整区域内の開発行為であっても、他の法律により、法第34条第14号に掲げる開発行為とみな

され、「技術基準」についてのみ審査が行われることとなる開発行為があります。

(1) 地方拠点都市法に基づくもの

① 地方拠点都市法制定の目的

地域における創意工夫を生かしつつ、広域の見地から、都市機能の増進及び居住環境の向上を推進するための措置等を講ずることにより、地方拠点都市地域の一体的な整備の促進を図るとともに、過度に産業業務施設が集積している地域から地方拠点都市地域への産業業務施設の移転を促進するための措置等を講ずることにより、産業業務施設の再配置の促進を図り、地方の自立的成長の促進及び国土の均衡ある発展に資することを目的とし、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（以下「地方拠点都市法」という。）が制定されました（平成4年法律第76号）。

② 開発許可の特例の内容

地方拠点都市地域の関係市町村が、基本計画において、市街化調整区域内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ることができます（地方拠点都市法第31条第1項）。

また、定めた基本計画が都道府県知事の承認を受けた場合には、当該承認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（都市計画法第34条又は同法施行令第36条第1項第3号）の審査は了したものとみなされ、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となります（地方拠点都市法第31条第2項から第4項まで）。

③ 基本計画の承認基準

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であること（法第34条第14号と同じ）。

④ 基本計画の策定手続

開発許可の特例を活用する場合の基本計画の策定については、地方拠点都市地域における都市計画法の特例等に関する省令（平成4年建設省令第10号）第8条において、その記載事項及び添付図面が規定されています。

(2) 市民農園整備促進法に基づくもの

① 市民農園整備促進法制定の背景

市民農園は効率的に利用することが見込まれない農地を都市住民等のニーズに応え、有効に利用できること、また、都市住民のレクリエーションの需要の充足に資すること等都市政策、農業政策の観点から重要な意義を有しているものであることから、優良な市民農園の整備を促進するため、市民農園整備促進法が制定されました（平成2年法律第44号）。

② 都市計画法の特例の内容

(ア) 温室、育種苗施設等農産物の生産又は集荷の用に供する建築物

(イ) 農機具等収納施設、堆肥舎、種苗貯蔵施設等農業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物等一定の農業用施設は、開発許可又は建築許可の対象外であり（法第29条第1項第2号、法第43条第1項）、これらに該当しない農業用施設であっても市街化調整区域内では開発許可又は建築許可の対象施設と位置付けられています（法第34条第4号、令第36条第3号イ）。

それ以外の施設については、本来法第34条第14号の範疇に属するものであり、開発許可にあたってはスプロール対策上問題がないかどうかにつき、開発審査会の議にかけることが必要です。しかし、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、周辺の土地利用に支障を生ぜしめないものであるとともに、市民農園の利用上特に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開発許可又は建築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

けました。(市民農園整備促進法第12条)

③ 特例措置の対象施設について

都市計画法の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項により市町村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ります。

具体的に対象となる施設は、以下に掲げる4種類の施設です(同法施行令第5条)。

(ア) 休憩施設である建築物

「休憩施設」とは、農作業の合間に休憩するための施設で、休憩室のほか手洗場、便所等を含みます。なお、単体の便所も休憩施設です。

(イ) 農作業の講習の用に供する建築物

「講習施設」とは、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、貸料閲覧室、教材室等を含みます。

(ウ) 簡易宿泊施設(専ら宿泊の用に供される施設で、簡素なものをいいます。)である建築物

「簡易宿泊施設」とは、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をいいます。

(エ) 管理事務所その他の管理施設である建築物

「管理施設」とは、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、ごみ処理場等をいいます。

④ その他

開発許可若しくは建築許可の適用除外建築物又は開発許可若しくは建築許可の適用対象建築物となるものは、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村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対象とはなりません。

また、同一市民農園における複数の建築物についての申請は、原則として一括して処理します。

(3) 沿道法に基づくもの

① 沿道法改正の背景

近年におけるモータリゼーションの急速な発達、急激な都市化の進展等に伴い、特に都市部の幹線道路においては、道路交通騒音対策が大きな課題となっています。このため、道路交通騒音により生ずる障害を防止するため、バイパスの整備、遮音壁の設置、沿道整備計画制度による沿道環境の総合的整備等の施策が逐次実施されましたが、道路交通騒音の著しい区間が未だ多数残されている等、道路交通騒音をめぐる状況は、依然として厳しいものがあります。

さらに、平成7年7月には、国道43号及び阪神高速道路の騒音等の訴訟に係る最高裁判所判決が出され、本件道路の環境対策について、「なお十分な効果を上げているとまではいけない」として、道路管理者の瑕疵責任が認められました。

このような道路交通騒音をめぐる厳しい状況に鑑み、道路交通騒音の著しい幹線道路において、道路構造の改善等を進めるとともに、その沿道においても、まちづくりと一体となった沿道環境の整備を図り、道路交通騒音により生ずる障害の防止と沿道にふさわしい土地利用を実現するため、平成8年5月、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。)が改正されました。

② 開発許可の特例の内容

沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従って行われる開発行為については、

- (ア) 事前の都道府県知事の承認(沿道法第10条の2第4項)を得る際、都市計画法第34条第14号に掲げる要件に適合する旨の判断を受けることが可能であること(沿道法第10条の2第5項)
- (イ) 沿道整備権利移転等促進計画に定められる開発行為は、沿道整備権利移転等促進計画の目的からみて都道府県知事の裁量の範囲が小さく、第三者機関である開発審査会の議を経なくても公正かつ慎重な運用を図ることが可能であることから、開発審査会の議を経なくても都市計画法第34条第14号に掲げる開発行為とみなして同条を適用すること(沿道法第10条の7第1項)

とされました。(ただし、都市計画法第34条各号に掲げる行為については、開発許可の立地判断という観点からは、あらためて沿道法により特例措置を設ける必要がないことから、それらの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ます。)

なお、この特例は、開発許可の立地判断についての特例ですので、実際に開発行為を行う場合は、都市計画法第33条の技術基準に適合し、同法第29条第1項の開発許可を受ける必要があります。

また同様の趣旨から、同法第43条についても特例措置が設けられています(沿道法第10条の7第2項)。

(4) 六次産業化法に基づくもの

① 六次産業化法制定の目的

農林漁業の振興を図る上で農林漁業経営の改善及び国産の農林水産物の消費の拡大が重要であることにかんがみ、農林水産物等及び農山漁村に存在する土地、水その他の資源を有効に活用した農林漁業者等による事業の多角化及び高度化、新たな事業の創出等に関する施策並びに地域の農林水産物の利用の促進に関する施策を総合的に推進することにより、農林漁業等の振興、農山漁村その他の地域の活性化及び消費者の利益の増進を図るとともに、食料自給率の向上及び環境への負荷の少ない社会の構築に寄与することを目的とし、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(以下「六次産業化法」という。)が制定されました(平成22年法律67号)。

② 開発許可の特例の内容

農林漁業者等(農業者、林業者若しくは漁業者又はこれらの者の組織する団体(これらの者が主たる構成員又は出資者となっている法人を含む。))は、総合化事業計画を作成し、農林水産大臣より当該総合化事業計画が適当である旨の認定を受けることができます。総合化事業計画では、総合化事業の用に供する施設の整備に関する事項を記載することができます(六次産業化法第5条第1項及び第3項)。

また、当該認定総合化事業計画について都道府県知事の同意があった場合には、当該認定総合化事業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(都市計画法第34条又は同法施行令第36条第1項第3号)の審査は了したものとみなされ、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となります(六次産業化法第14条)。

(5) 地域再生法に基づくもの

① 地域再生法改正の目的

中山間地域等においては、高齢化、人口減少に伴い、住民の日常生活に必要な様々なサービス機能(医療・介護、福祉、教育、買物、公共交通、物流、燃料供給等)の提供に支障が生じてきていることから、基幹となる集落に生活サービス機能や地域活動の場などを集約確保し、周辺集落と交通ネットワーク等で結ぶ「小さな拠点」の形成を図ること等により、持続可能な地域づくりを推進することを目的として、平成27年8月、地域再生法(平成17年法律第24号)が改正されました。

② 開発許可の特例の内容

認定市町村(地域再生計画に係る内閣総理大臣の認定を受けた市町村)が作成する地域再生土地

利用計画に、開発許可権者である都道府県知事の同意を得て記載された、市街化調整区域内において行う整備誘導施設の設置に係る開発行為又は建築行為については、立地基準(法第34条第14号又は令第36条第1項第3号に規定されている基準を指す。)に係る審査は了したものとみなされ、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(法第33条に規定されている基準を指す。)のみによって許可することが可能となります。(地域再生法第17条の12)

第5節 居住調整地域における開発許可の適用（都市再生特別措置法第90条）

平成26年8月の都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)改正により、市町村が立地適正化計画を作成し、市街化区域内又は非線引き都市計画区域内に居住調整地域を設定した場合、当該地域において行おうとする以下の特定開発行為及び特定建築行為については、都市計画法第29条第1項第1号の基準面積を問わず、市街化調整区域とみなして同法第34条及び第43条の規定を適用することとなりました。

これは、立地適正化計画を作成してコンパクトなまちづくりを目指す上で、住宅地化の抑制を図る必要がある地域に居住調整地域が設定されることを踏まえ、住宅等の用途に限って立地基準を適用することで、その趣旨を全うしようとするものです。

なお、具体的に、特定開発行為とは以下のいずれかに該当する行為とされており、

① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為
特定建築行為とは以下のいずれかに該当する行為とされています。

① 3戸以上の住宅又は住宅以外で人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの新築

② 建築物を改築または用途を変更し、3戸以上の住宅とする行為

③ 建築物を改築または用途を変更し、住宅以外で人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものとする行為

第6節 県等が行う開発行為の協議成立（法第34条の2）基準

平成18年の都市計画法改正(平成19年11月30日施行)により、これまで開発許可が不要であった県等が行う開発行為については、法第29条第1項第3号(令第21条)で別途許可不要とされているもの以外は開発許可を要することとされました。しかし、その場合、県等と開発許可権者の関係について、開発許可権者が申請者(県等)に対して一方的に決定を下すという考え方は適当でないと考えられるため、双方が協議し、協議が成立することをもって許可があったものとみなすとする特例制度が設けられました。

この場合の協議成立の基準については、法第33条及び第34条とほぼ同様の基準です(詳細は、「都市計画法第34条の2第1項及び同法第43条第3項の協議成立基準について」参照)。