

別添2 《開発許可の立地基準》

市街化調整区域の立地基準（法第34条）

法第34条 前条に規定にかかわらず、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申請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られる場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。
一～十四 （略）

1 市街化調整区域における開発許可の在り方

(1) 市街化調整区域における開発規制

市街化調整区域で許可できる開発行為は、法第34条各号に列挙されているものに限定されている。（同条柱書）

これにより、開発許可制度は、良好な宅地水準の確保とともに、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域（法第7条第3項）における適正な都市的土地利用を図る機能を担っている。

(2) 社会経済状況の変化

今日、人口減少・超高齢社会の到来、モータリゼーションに進展、産業構造の転換、地球環境問題の高まり、厳しい財政的制約など、都市をめぐる環境は大きく変化してきている。特に人口については、これまでの一貫した増加基調から減少基調への転換が現実となり、市街地の無秩序な外延化は一律の課題ではなくなりつつある。

しかし、中心市街地の空洞化が進み、インフラや公共公益施設等の維持・更新コストの増大が懸念される中、人口減少・高齢化及び財政的制約に対応した集約的都市構造・コンパクトシティ形成の手段として、開発許可制度の重要性が高まっている。

(3) 市街化調整区域における開発許可の在り方

市街化調整区域における開発許可については、地域の実情に応じた運用が重要となっているが、都市計画区域における人口動態等を踏まえ、市街化を抑制すべき地域であるという市街化調整区域の性格に十分留意して、以下の点などを総合的に勘案することが求められている。

- ① 防災上の観点、優良な集団農地や優れた自然環境等の保全・維持の観点から、開発行為が行われても支障のない区域であるか。
- ② 都市計画区域マスタープランや三芳町都市計画マスタープランなど、まちづくりの将来像を示すマスタープランに適合しているか。
- ③ 既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった観点から、必要性が認められるか。
- ④ 開発予定区域周辺における公共施設の整備状況、開発行為に係る公共施設の整備予定などを勘案して適切と認められるか。
- ⑤ 既成市街地の空家・空地の増加につながらないか。

2 法第34条各号の開発行為

(1) 法が定型化している開発行為

法は、第34条の第1号から第9号及び第13号の規定により、市街化調整区域においても許可の対象となる開発行為を定型化している。

これらの開発行為は、各号の規定やその委任を受けた政令等により、ある程度具体化されているが、許可の可否を判断する基準とするには具体性に欠けている。

そこで、許可申請者の予見可能性と公平公正な審査事務を確保し、適正で円滑な開発許可制度の運用を図るため、適切に審査基準を定めることが必要となる。この審査基準を通じて、法が定型化している開発行為についても、地域の実情が反映されることとなる。

(2) スプロールの弊害が生じるおそれのない地域における開発行為

① 法第34条第10号は、市街化調整区域においても、都市計画の手続きを経て定められた地区計画や集落地区計画の区域内（整備計画が定められている場合に限る。）においては、当該地区計画等に適合する開発行為は許可の対象とすることができるとしている。

② 法第34条第11号は、同号に定める要件を備えた集落地域については、地域の実情に応じて条例により指定することによって開発許可が可能な区域とすることができるものとしている。

(3) 周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域で行うことが困難又は著しく不適当な開発行為

法は、市街化調整区域における新たな市街地の形成につながらず、スプロールによる弊害を引き起こすおそれがないとともに、市街化区域において行うことを求めることが妥当でないと認められる開発行為についても許可の対象とすることを認めている。

ただし、「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」という要件は非常に抽象的である。そこで、開発許可権者の恣意的な適用を排除し、公平公正で適正な運用を確保するため、具体的な手続として、法第34条第12号で条例による定型化を、同第14号で開発審査会の議を経ることを規定している。

開発区域周辺に居住している者が利用するための公共公益施設、日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗等（法第34条第1号）

法第34条

- 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

（主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物）

政令第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築物は、第21条第26号イからハまでに掲げる建築物とする。

（適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物）

政令第21条

二十六 (略)

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

ニ・ホ (略)

1 基本的な考え方

本号は、市街化調整区域においても、そこに居住する者の日常生活が健全に営まれるよう配慮することが必要であることから、日常生活に必要な便利施設、すなわち公共公益施設や日用品の小売業、サービス業を営む店舗、事業所等の建築を目的とした開発行為を許可しうるとしたものである。

市街化調整区域である開発区域の周辺住民の日常生活に必要な建築物であるため、開発区域は、相当数の利用者が想定される集落内である必要がある。

2 公共公益施設

(1) 法改正の経緯

社会福祉施設、医療施設、学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）については、法制定当初は一般に住民等の利便に配慮して建設されるものと想定されていた。すなわち、市街化調整区域では、一定の集落等が形成されているような場所に、規模の小さなものが立地し、無秩序な市街化を引き起こす心配はなく、開発許可にかからしめ

る必要がないものと考えられた。

しかし、モータリゼーションの進展等に伴う生活圏の広域化と相対的に安い地価等を背景として、市街化調整区域において、これらの公共公益施設が当初想定していた立地場所の範囲を超えて、周辺土地利用に関わりなく無秩序に立地し、あるいは、周辺の集落等へのサービスの供給を超えて、広域から集客するような大規模な施設が立地する事態が多発した。

一方で、様々な都市機能がコンパクトに集積した、歩いて暮らせるまちづくりを進めるためには、これらの公共公益施設が高齢者も含めた多くの人々にとって便利な場所に立地するよう、まちづくりの観点からその適否を判断する必要がある。

そこで、平成18年の法改正（平成19年11月30日施行）により、社会福祉施設、医療施設、学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）は、開発許可等が不要な建築物から許可を要する建築物へと変更された（法第29条第1項第3号の改正）。

これを受け、これらの公共公益施設のうち、市街化調整区域に居住する者の日常生活に必要なものについては、これを本号に該当するものとして開発許可できるものとするため、本号が改正され、政令第29条の5が創設された。

（2）本号の規定する公共公益施設

本号に該当する公共公益施設（「公益上必要な建築物」）は、政令第29条の5の規定により、政令第21条第26号イからハの建築物のうち、当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者が主たる利用者である施設である。

① 学校等

政令第21条第26号イにより、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、同法第134条第1項に規定する各種学校は、本号の規定する公共公益施設とすることができるものとされている（なお、学校教育法第1条では、「学校とは、幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校」と定義している。）。

通常、開発区域の周辺住民の通う学校として想定されるのは、生徒の範囲が限定されている町立の小、中学校、義務教育学校や、私立であっても園児が狭い範囲に限定される幼稚園である。それ以外の学校、専修学校、各種学校については、生徒の分布が相当の広範囲に及ぶため、主として開発区域の周辺住民のための学校には該当しないものとする。

なお、大学については、後述のとおり、第12号に基づく条例で規定されている。

② 社会福祉施設等

政令第21条第26号ロにより、社会福祉法による社会福祉事業及び更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設等も本号の規定する公共公益施設とすることができるものとされている（社会福祉法第2条第1項では、社会福祉事業とは「第一種社会福祉事業及び第二種社会福祉事業」をいう。第一種社会福祉事業は同条第2項、第二種社会福祉事業は同条第3項に列挙されている。なお、同条第4項では社会福祉事業に該当しないものも列挙されているので留意する必要がある。）。

しかし、入所系では、利用者が広範囲に及ぶ施設も少なくない。通常、本号に該当するものとして想定されるのは、デイサービス施設や保育所等の通所系社会福祉施設、

地域密着型サービスを提供する施設等のほか、入所系施設では主として開発区域周辺の住民が優先的に利用する特別養護老人ホーム等が考えられる。

③ 医療施設

政令第21条第26号八により、医療法第1条の5第1項の病院、同条第2項の診療所、同法第2条第1項に規定する助産所も本号の公共公益施設とすることができる。

しかし、病院の利用者は、相応の広範囲に及ぶものと考えられる。通常、本号に該当するものとして想定されるのは、規模の小さい診療所や助産所である。

3 店舗等

対象となる施設は、当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者を対象としたものであるから、規模の大きな店舗等は認められない。

また、日常生活に必要な物品の販売等を行うものであるから、相当数のサービス対象者が生活する区域内に立地する必要がある。

本号の許可の対象となる予定建築物の用途及び規模は、周辺の居住者の日常生活に必要な範囲に限定されるものであるから、代表的なものとしては、日用品の販売店舗や飲食店、理容店等であって、かつ、小規模なものとういことである。

ところで、第二種低層住居専用地域は、主として低層住宅の良好な住環境を保護するための地域であるが、そこに居住する者の日常生活圏にも配慮し、生活に必要な床面積150㎡以内の日用品の販売のための店舗や飲食店の建築が認められている。本号は市街化調整区域に居住する者の日常生活に必要な物品の販売等に係る店舗等を対象とするものであることから、第二種低層住居専用地域に建築できる店舗等と本号の許可の対象となる店舗等とはおおむね同種のものといえることができる。そこで、本号の許可の対象となる予定建築物は、第二種低層住居専用地域において建築することができる店舗等とし、具体的な業種は特定していない。

また、第二種低層住居専用地域で建築することができる店舗等以外のものであっても、あん摩マッサージ等の施術所や自動車修理工場は周辺居住者の日常生活に必要と考えられる。さらに、市街化調整区域においては農林漁業に従事している者が比較的多いことから、農機具修理工場や農林漁業団体の事務所も日常生活に必要と考えられる。したがって、これらの建築物であって、比較的小規模なものは許可の対象とする。

なお、日常生活に必要な物品の販売等において、営業時間外も管理者が常駐する必要は認められないため、本号を立地根拠とした店舗が住宅を兼ねることは認められない。

法第34条第1号審査基準

1 開発区域

開発区域は、三芳町の都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第3条第1項第2号アに規定する既存の集落内に存すること。

2 予定建築物

予定建築物の用途及び規模は、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 政令第21条第26号イに該当する建築物で次のいずれかに該当するもの
 - (ア) 町が設置する小学校、中学校
 - (イ) 幼稚園
- (2) 政令第21条第26号ロに該当する建築物で次のいずれかに該当するもの
 - (ア) 保育所
 - (イ) 介護保険法第8条第14項に規定する地域密着型サービスを提供する施設(ただし、町の住民のみの利用に供するものに限る)
 - (ウ) 特別養護老人ホーム又は老人短期入所施設(ただし、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ものに限る)
 - (エ) (ア) から(ウ) 以外の施設で、施設利用者が通所する施設(主として当該施設の利用者の短期入所の用に供する施設を併設するものを含む)
- (3) 政令第21条第26号ハに該当する建築物で次のいずれかに該当するもの
 - (ア) 診療所
 - (イ) 助産所
- (4) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ろ)項第2号に掲げる店舗等
- (5) 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であって、床面積の合計が150㎡以内のもの
- (6) 自動車修理工場(自動車の販売を行うもの、又は自動車の解体を行うもの又は専ら自己の業務用自動車の修理整備を行うものを除く。)又は農機具修理工場であって、作業場の床面積の合計が300㎡以内のもの
- (7) 農業協同組合その他の農林漁業団体の事務所

鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設(法第34条第2号)

法第34条

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

本号は、市街化調整区域内にある鉱物資源や観光資源等を有効利用するために必要な建築物や第一種特定工作物の建築等を目的とした開発行為を許可しうるとしたものである。

鉱物資源や観光資源等の資源は、有限かつ貴重な財産であり、地域の経済や産業の発展のためには、資源の存する区域にかかわらず、有効に利用することが求められている。通常、これらの資源を利用するためには、鉱物の採掘のための施設や観光展望施設等の建築物等が必要となることから市街化調整区域への立地を容認することとしたものである。

「鉱物資源の有効な利用上必要な建築物等」とは、鉱物の採掘・採石、鉱物の選鉱その他の品位向上処理、鉱物を探査するための地質調査、物理探鉱等の探鉱作業、鉱山開発作業のための施設及び鉱物の採掘等と密接不可分な加工の用に供する施設を指す。

具体的には、鉱物資源については鉱業法に規定する鉱物が該当し、対象施設としては日本標準産業分類大分類C－鉱業、採石業、砂利採取業のうち、鉱業に分類される事業に供される施設及び当該市街化調整区域において採掘された鉱物を原料として使用するセメント製造業等の事業に供する施設が該当する。

鉱物資源の利用に係る建築物等は、当該資源の有効な利用上必要なものとして立地が認められるものであるから、開発区域は利用の対象となる鉱物資源が存在する土地と同一の市街化調整区域内である必要がある。

「観光資源の有効な利用上必要な建築物等」とは、当該観光資源の鑑賞のために必要な展望台等の施設、観光価値を維持するため必要な休憩施設等を指す。

具体的には、観光客に軽食等を提供する飲食店、土産物店、温泉を利用するための入浴施設等の休憩施設や観光客の宿泊施設が該当する。一方、これらの休憩施設等に併設されるものであっても、遊戯施設等、観光資源の利用上必要と認められないものは該当しない。

観光資源については、観光立国推進基本法第13条で具体的な観光資源を列挙して国が保護育成を図るべきことを規定しており、これらの観光資源は積極的に利用を図るべきものと考えられることから、その有効な利用上必要な建築物の建築は市街化調整区域においても認められるべきであると考えられる。そこで、同条に列挙されている観光資源が本号の対象となる観光資源に該当することとする。

観光資源の利用に係る建築物等は、当該資源の有効な利用上必要なものとして立地が認められるものであるから、開発区域は利用の対象となる観光資源が存在する土地と同一の市街化調整区域内である必要がある。

法第34条第2号審査基準

【鉱物資源の有効な利用上必要な建築物等】

1 開発区域

開発区域は、利用の対象となる鉱物資源が存在する市街化調整区域内であること。

2 予定建築物等

予定建築物等は、当該市街化調整区域に存する鉱物（鉱業法（昭和25年法律第289号）第3条に規定する鉱物をいう）を利用するために必要な建築物又は第一種特定工作物であって、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 日本標準産業分類大分類C－鉱業、採石業、砂利採取業のうち、鉱業に分類される事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物
- (2) 専ら当該市街化調整区域において採掘された鉱物を原材料として使用する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物

【観光資源の有効な利用上必要な建築物等】

1 開発区域

開発区域は、利用の対象となる観光資源が存在する市街化調整区域内であること。

2 予定建築物等

予定建築物等は、当該市街化調整区域に存する、史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土、優れた自然の風景地、良好な景観、温泉その他文化、産業等に関する観光資源を利用するために必要な建築物であって、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 観光資源の鑑賞のために必要な展望台等の建築物
- (2) 観光価値を維持するため必要な休憩施設又は宿泊施設である建築物（観光資源の利用者に軽食等を提供する飲食店、土産物店、現にゆう出する温泉を利用するための入浴施設を含む。）

鉱業法

（適用鉱物）

第3条 この条以下において「鉱物」とは、金鉱、銀鉱、銅鉱、鉛鉱、そう鉛鉱、すず鉱、アンチモニー鉱、亜鉛鉱、鉄鉱、硫化鉄鉱、クローム鉄鉱、マンガン鉱、タングステン鉱、モリブデン鉱、ひ鉱、ニッケル鉱、コバルト鉱、ウラン鉱、トリウム鉱、りん鉱、黒鉛、石炭、亜炭、石油、アスファルト、可燃性天然ガス、硫黄、石こう、重晶石、明ばん石、ほたる石、石綿、石灰石、ドロマイト、けい石、長石、ろう石、滑石、耐火粘土（ゼーゲルコーン番号31以上の耐火度を有するものに限る。以下同じ。）及び砂鉱（砂金、砂鉄、砂すずその他ちゅう積鉱床をなす金属鉱をいう。以下同じ。）をいう。

2 前項の鉱物の廃鉱又は鉱さいであって、土地と附合しているものは、鉱物とみなす。

観光立国推進基本法

(観光資源の活用による地域の特性を生かした魅力ある観光地の形成)

第13条 国は、観光資源の活用による地域の特性を生かした魅力ある観光地の形成を図るため、史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土、優れた自然の風景地、良好な景観、温泉その他文化、産業等に関する観光資源の保護、育成及び開発に必要な施策を講ずるものとする。

農林漁業用施設及び農林水産物の処理等の施設（法第34条第4号）

法第34条

四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で法第29条第1項第2号の政令（政令第20条）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

法第29条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、・・・（中略）・・・許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

二 市街化調整区域、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内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

（法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物）

政令第20条 法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 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

1 概要

本号は、農林漁業の用に供する建築物や農林水産物の処理加工等に必要な建築物等の建築等を目的として行う開発行為を許可しうることとしたもの。

市街化調整区域は、産業として農業等の第一次産業が継続して営まれることが多いと考えられる。したがって、農業等の第一次産業の用に供するための開発行為は市街化調整区域内において当然行われる土地利用の一部であるので、それらの施設が立地することが周辺の市街化を促進するものと考えられるべきではない。また、その開発行為は公共施設に著しく大きな負担を生じさせるおそれもないと考えられる。さらに、農林水産物の一次的な処理加工等については、農林漁業と密接に関連するものであり、鮮度保持の観点からは生産地において速やかに行うことが合理的と考えられる。これらのことから農林漁業用施設等が市街化調整区域に立地することを認められることとしたものである。

なお、農林漁業の用に供する建築物のうち、法第29条第1項第2号による政令第20条に該当するものは、開発許可等が不要になる。

2 農業、林業又は漁業の用に供する建築物

本号前段の「農業、林業又は漁業の用に供する建築物」については、当該建築物の中

でそれぞれの事業に分類される経済活動が生業として継続的に行われるものが対象になる。

したがって、農業、林業又は漁業については、単に産業分類上当該事業に分類されているだけではなく、耕作面積や生産物の販売額等が生業として認められる程度の規模である必要がある。生業として認められる範囲は開発許可不要となる農林漁業用の建築物と同様に取り扱う。

また、開発区域は、農林漁業用の施設を建築することとなるので、農林漁業が営まれている土地と同一の市街化調整区域内である必要がある。

なお、収穫した農林水産物をそのまま販売する行為は出荷の一形態といえることができるので、農業、林業又は漁業を営む者が自家生産物を販売する行為は、農業、林業又は漁業に含まれるものとして扱う。

3 農林水産物の処理、貯蔵又は加工

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は、農林水産物の加工等を速やかに行う必要等から認められるものであることから、原則として、原材料等となる農林水産物は当該市街化調整区域において生産される必要がある。

また、「農林水産物の処理、貯蔵又は加工」とは、収穫した農林水産物を市場に流通させるまでに必要となる行為と考えられるので、農林水産物を産地においてそのまま販売する施設も本号後段に該当する。

法第34条第4号審査基準

【農業、林業又は漁業の用に供する建築物】

1 農業、林業又は漁業

農業、林業又は漁業とは、次に掲げる基準に該当する事業とする。

- (1) 農業については、日本標準産業分類の大分類A－農業、林業のうち農業に分類される事業であって、経営耕地面積10アール以上の農地において営まれているもの又は前年の農業生産物の総販売額が15万円以上のもの
- (2) 林業については、日本標準産業分類の大分類A－農業、林業のうち林業に分類される事業であって、所有権又は所有権以外の権限に基づいて育林又は伐採を行うことができる1ヘクタール以上の山林において営まれているもの又は前年の林業生産物の総販売額が15万円以上のもの
- (3) 漁業については、日本標準産業分類の大分類B－漁業に分類される事業であって、前年の漁業生産物の総販売額が15万円以上のもの

2 開発区域

開発区域は、予定建築物がその用に供される農業、林業又は漁業が営まれている市街化調整区域内であること。

3 予定建築物

予定建築物は、農業、林業又は漁業の用に供する建築物で、法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものとする。

【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】

1 開発区域

開発区域は、予定建築物等において取り扱う農林水産物のうち、数量及び金額において過半のものが生産される市街化調整区域内であること。

2 予定建築物等

予定建築物等は、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 農林水産物を集荷、出荷、選別又は貯蔵するための建築物又は第一種特定工作物であって、農業、林業又は漁業に分類される事業以外の事業の用に供されるもの
- (2) 農林水産物を直接原材料として加工する事業に供する建築物又は第一種特定工作物
- (3) 農林水産物を販売するための建築物又は第一種特定工作物

中小企業の共同化・集団化のための施設（法第34条第6号）

法第34条

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

中小企業基本法では、中小企業が新たな産業を創出し、就業の機会を増大させ、市場における競争を促進し、地域における経済の活性化を促進する等我が国経済の活力の維持及び強化に果たすべき重要な使命を有するものであることに鑑み、その多様で活力ある成長発展が図らなければならないことを基本理念として、国や地方公共団体は、中小企業の経営基盤の強化や経済的社会的環境の変化への適応の円滑化を図るための施策を講じることとされている。

本号は、上記のような中小企業の振興の重要性に鑑みて、都道府県が中小企業基盤整備機構等と一体となって助成している事業の用に供する開発行為については、市街化調整区域においても許可しうることとしたものである。

本号の「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事業」とは、その資金として県と中小企業基盤整備機構から中小企業高度化資金の貸付を受けて行われる事業とする。したがって、具体的な事業内容は中小企業高度化資金貸付制度の中で規定されることによることとする。

本号に基づく開発行為は、中小企業振興施策上特別に認められるものであり、周辺土地利用との調和を考慮して他の諸施策との整合を図った上で行われるべきものであるから、町の土地利用計画に支障のない区域で行われる必要がある。

法第34条第6号審査基準

1 開発区域

開発区域は、法第18条の2第1項に規定する市町村の都市計画に関する基本的な方針に基づいて市町村が策定した土地利用に関する計画（三芳町都市計画マスタープラン）に支障のない区域であること。

2 予定建築物等

予定建築物等は、埼玉県又は中小企業基盤整備機構から中小企業高度化資金の貸付を受けて行う中小企業の高度化事業の用に供される建築物又は第一種特定工作物であること。

市街化調整区域内の既存工場の関連施設（法第34条第7号）

法第34条

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、市街化調整区域に現に存する工場の事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等の建築等については、既存工場の事業活動の効率化のためにはやむを得ないと考えられるものであり、かつ、既存工場との密接な関連を有するという制限が加えられることによりスプロールを防止する観点からも特に支障はないと考えられることから、これらの建築物等の建築等を目的とした開発行為を市街化調整区域においても許可しうることとしたものである。

「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」とは、開発行為を行おうとする市街化調整区域において、現に日本標準産業分類大分類E－製造業に分類される事業に供されている工場と解釈される。なお、現に存する製造業の工場であれば、区域区分前から存するものであるか、区域区分後に立地したものであるかを問わない。

「密接な関連を有する」とは、既存の工場との間で、原材料や生産物の納入や受け入れに関して大きく依存する関係があることをいうと解釈される。なお、関連する事業所と既存の工場の事業主体は通常別であるとする。

「事業活動の効率化」とは、既存の工場と関連する事業所が位置的に接近して立地することにより双方が一体的に機能することと解釈されるので、開発区域は、隣地に空地がないなど、やむを得ない場合を除き、原則として既存工場に隣接する土地であることが必要である。

法第34条第7号審査基準

1 関連事業

市街化調整区域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（以下、「関連事業」という。）とは、当該市街化調整区域に現に存する日本標準産業分類大分類E－製造業に分類される工場（以下、「既存工場」という。）と、次に掲げるいずれかの関係のある事業とする。なお、この関係は数量及び金額におけるものであること。

- (1) 既存工場における事業の原材料の5割以上を、自己の事業における生産物の中から納入すること。
- (2) 既存工場における事業の生産物の5割以上を、自己の事業における原材料として受け入れること。
- (3) 自己の事業の原材料の5割以上を、既存工場における事業の生産物の中から受け入れること。
- (4) 自己の事業の生産物の5割以上を、既存工場における事業の原材料として納入すること。

2 開発区域

開発区域は、原則として既存工場に隣接する土地であること。

（隣地に空地がないなど、やむを得ない場合には、隣地に相当する位置に存する土地であること。）

3 予定建築物等

予定建築物等は、関連事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物とする。

市街化区域において建築し、又は建設することが困難又は不適當な施設(休憩所・給油所・火薬類製造所／法第34条第9号)

法第34条

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(政令第29条の7)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

(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建築物等)

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

本号は、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、立地を市街化区域内に限るのは適切ではないことから、市街化調整区域においても、それらの建築物の建築等を目的とする開発行為を許可しうることとしたものである。

本号の対象となる施設としては、政令で道路管理施設、休憩所、給油所、火薬類の製造所が定められている。

道路管理施設、休憩所及び給油所は道路の円滑な交通を確保するためのものであるが、道路は区域の別にかかわらず存するものであることから、これらの施設も市街化調整区域であっても必要に応じて開発行為が認められることとしたものである。

政令第29条の7第1号に規定する、「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」とは、相当程度の交通量があり、かつ、長距離の区間を結ぶ幹線道路の円滑な交通を確保するために設けられるものと解釈されるので、開発行為が行われる区域は、国道、県道又はこれらの道路と交差する主要な町道の沿道に限ることとする。

本号の対象施設のうち「道路管理施設」とは、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をいう。

「休憩所」とは、道路を通行する自動車運転者及び同乗者に飲食物を提供し、休憩させるための施設であり、いわゆるドライブインがこれに該当する。また、コンビニエンスストアについても、弁当等の飲食物の販売や駐車場が休憩スペースとして利用可能であることが一般的に認識されていることを鑑み、幹線道路の沿道に立地するものは休憩所に該当するものとする。

一方、大型車の駐車スペースがない等、近隣住民の需要に応えるための飲食店は、道路の円滑な交通を確保するためのものとは言えないので、休憩所に該当しない。また、本町の市街化調整区域の地理的条件を鑑みると、自動車の運転者等の休憩のために宿泊が必要とは認められないので、ホテル等の宿泊施設も該当しない。

「給油所」とは、車両に揮発油、軽油、液化ガス、水素ガス等の燃料を給油充填する施設であり、いわゆるガソリンスタンドをいう。また、電気自動車に電気を充電する施設も該当する。

ただし、特定の事業所等への供給を目的とした揮発油等の貯蔵施設等は、本号の趣旨に合

致しないため該当しない。

予定建築物については、給油所には通常併設されると考えられる自動車の点検等の作業所及び洗車場が併設施設として認められるが、休憩所、給油所共に管理者が常駐する必要は認められないので住宅を兼ねるものは認められない。

「火薬類の製造所」とは、火薬類取締法第2条第1項に規定する火薬類の製造所である建築物をいう。これは、災害の防止の観点から市街化区域内への立地は不適當なものとして、市街化調整区域内においても開発行為を許可しうることとされたものである。

なお、火薬類の製造所については、許可の判断の基準となる事項は全て法律に規定されているため、審査基準は定めない。

法第34条第9号審査基準

【休憩所（ドライブイン・コンビニエンスストア）】

1 開発区域

開発区域は、市街化調整区域内の現に供用されている国道、県道又はこれらの道路と交差又は接続する幅員12m以上の市町道（国道又は県道と交差又は接続する箇所から12m以上の幅員が連続する区間に限る。）（以下「対象道路」という。）に6m以上接していること。

なお、対象道路（高速自動車国道を除く。）に市町道である側道が存する場合であって、対象道路の通行車両が当該側道を經由して開発区域に出入り可能な道路構造である場合には、当該側道を対象道路とみなす。

2 予定建築物等

予定建築物等は次のいずれかに該当するものであること。

- (1) ドライブイン（自動車運転者及び同乗者に飲食物を提供し、休憩させるための飲食店等の施設であって宿泊施設を併設しないものをいう。）
- (2) コンビニエンスストア（主として飲食料品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売りする事業所で、店舗規模が小さく、終日又は長時間営業を行うものをいう。）

3 その他

予定建築物の規模に応じて、複数の大型車（トラック、バス等）を含む適当な台数の駐車場を設けていること。

【給油所】

1 開発区域

開発区域は、市街化調整区域内の現に供用されている国道、県道又はこれらの道路と交差又は接続する幅員12m以上の市町道（国道又は県道と交差又は接続する箇所から12m以上の幅員が連続する区間に限る。）（以下「対象道路」という。）に6m以上接していること。

なお、対象道路（高速自動車国道を除く。）に市町道である側道が存する場合あって

対象道路の通行車両が当該側道を経由して開発区域に出入り可能な道路構造である場合には、当該側道を対象道路とみなす。

2 予定建築物等

予定建築物等は、対象道路を通行する車両に揮発油、軽油、液化ガス等の燃料を給油充填等するための施設（以下「給油所等」という）である建築物又は第一種特定工作物とする。

なお、次に掲げる施設を併設できることとする。ただし、当該施設が建築物であるときは、給油所等である建築物（キャノピー以外のもの）と同一棟であるものに限る。

- (1) 自動車の点検・整備を行う作業場
- (2) 洗車場

市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める開発行為(法第34条第12号)

第34条

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相当と認められる開発行為として、政令^(政令第29条の2)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

(開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準)

政令第29条の9

法第34条第12号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、第8条第1項第2号口から二までに掲げる土地の区域を含まないこととする。

政令第8条 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。

- 一 (略)
- 二 (略)
 - イ (略)
 - 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全すべき土地の区域

1 制定経緯

本号は、平成12年改正で追加された(制定当時は法第34条第8号の4)。

平成12年改正以前は、法第34条第1号から第10号イ(平成18年改正で廃止)までの開発行為に該当しないものであっても、市街化を促進するおそれがないと認められ、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ものは、同条第14号(旧第10号ロ)に該当するものとして開発審査会の議を経て許可されてきた。

本号は、このような実務の積み重ねを経るなかで、開発行為の区域やその目的、予定建築物の用途等を組み合わせることにより、地域の実情に応じて定型化できることが明らかとなった開発行為については、それを条例で規定することにより法第34条の許可基準として設定することができるとしたものである。

これにより、抽象的な「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」という要件が明確化されるとともに、手続きの迅速化、簡素化が図られる。

2 区域、目的、予定建築物等の用途

条例では、①区域、②目的、③建築・建設が予定される建築物・第一種特定工作物の用途、の三つを組み合わせることにより、地域の実情に応じて、市街化調整区域でも許容する開発行為を規定している。

3 政令で定める基準

本号で指定された土地の区域は、スプロール対策上支障がないとの観点から市街化調整区域であっても開発が可能となる。そこで、市街化区域に含めないこととされている

政令第8条第1項第2号口から二までに掲げる土地（湛水、溢水区域、優良集団農地、自然環境等の保全地域等）の区域を、原則として本号で指定する土地の区域に含めないこととされている。

4 本号に基づく条例

本号に基づく条例は次の3つの点に留意して定めている。

一つめは、法律要件への適合である。本号に基づく条例は、どのような開発行為でも定められるものではない。法律要件である「開発区域周辺の市街化を促進するおそれがないと認められること」と「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こと」を充足している開発行為についてのみ、条例で定めることが可能である。

二つめは、地域の実情に応じた合目的性である。本号は、地域の実情に応じた対応を可能とするため、許可基準の制定を条例に委任している。このことから、条例で規定する内容は、当該地域が抱える課題に対応でき、かつ、政策目的の達成に資するものである必要がある。ただし、都市計画法では市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域とされ（法第7条第3項）、開発行為や建築行為を制限（法第34条及び第43条）している。本号に基づく条例を定める場合でも市街化調整区域の規制趣旨を十分に反映した基準である必要がある。

三つめは、開発許可制度運用全体のバランスである。本号に基づく条例は、開発許可権限を有する地方公共団体が定めることが可能であるが、前述の地域の実情は、各団体によって異なる。本号に基づく条例は、法第34条の運用のみならず、法第29条の開発行為の取扱いや法第33条の技術基準の運用も含め、開発許可制度全体を俯瞰した上で、その地域に最も適した制度運営を考慮し定めている。

（法第34条第12号の規定により定める開発行為）

《町条例第3条》 法第34条第12号の規定により、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定めるものは、次に掲げるものとする。ただし、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第8条第1項第2号口から二までに掲げる土地の区域における開発行為は、この限りでない。

(1) 本町における総合的かつ計画的な行政の運営を図るための基本構想に基づいて策定した土地利用に関する計画に即して予定建築物の用途を限り指定した土地の区域において、当該指定に適合した建築物を建築する目的で行う開発行為

(2) 自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為で、次のいずれかに該当するもの

ア おおむね50以上の建築物（市街化区域に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、それらの建築物の敷地がおおむね50メートル以内の間隔で存している土地の区域又はその区域及びその周辺の地域における自然的条件、建築物の建築その他の土地利用の状況等により一体性のある集落として認められる土地の区域で町長が指定したもの（以下「既存の集落」という。）に、区域区分に関する都市計画が決定された日、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日（以下「区域区分日」という。）前から自己又はその親族（3親等内の血族、姻族及び配偶者に限る。以下同じ。）が所有する土地において行う

もの

- イ 三芳町の区域内の市街化調整区域又は三芳町に隣接する市町の市街化調整区域に20年以上居住する親族を有する者が、既存の集落に自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの
 - ウ 三芳町の区域内の市街化調整区域又は三芳町に隣接する市町の市街化調整区域に区域区分日前から居住する親族を有する者が、区域区分日前から自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの
 - (3) 20年以上居住する市街化調整区域の土地又はその近接において、自己の業務の用に供する小規模な建築物であって規則で定めるものを建築する目的で行う開発行為
 - (4) 法律により土地を収用することができる事業の施行に伴い、自己の所有する建築物の移転又は除却をする者が、当該建築物と同一の用途の建築物を建築する目的で行う開発行為
 - (5) 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する大学を建築する目的で行う開発行為
 - (6) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第51条ただし書（同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による許可を受けた建築物（令第21条第20号から第23号までに規定するものを除く。）又は第一種特定工作物を建築し、又は建設する目的で行う開発行為
 - (7) 市街化調整区域に居住している者が地域的な共同活動を行うために必要な集会施設を当該市街化調整区域において建築する目的で行う開発行為
 - (8) 現に存する自己の居住又は業務の用に供する建築物と同一の用途の建築物を建築する目的でその敷地を拡張する開発行為
- 2 前項各号に掲げる開発行為で、用途地域が定められている土地の区域で行う開発行為は、当該用途地域に適合した建築物の建築を目的としたものであるものとする。
- 3 第1項の既存の集落として指定する土地の区域の境界は、原則として道路その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難しい場合には、町界、字界、筆界等によるものとする。
- 4 町長は、第1項の規定により土地の区域を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。
- 5 前項の規定は、第1項の規定により指定した土地の区域の変更又は廃止について準用する。

1 町の土地利用計画に適合するものとして町長が指定した土地の区域内における開発行為（町条例第3条第1項第1号）

《町条例第3条》

(1) 本町における総合的かつ計画的な行政の運営を図るための基本構想に基づいて策定した土地利用に関する計画に即して予定建築物の用途を限り指定した土地の区域において、当該指定に適合した建築物を建築する目的で行う開発行為

都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則

(条例第3条第1項第1号の規定による指定の基準)

第3条 条例第3条第1項第1号の規定による指定は、次の各号に掲げる基準のいずれにも該当する場合に限り、行うものとする。

- (1) 当該指定に係る土地の区域及びその周辺の地域において、当該指定に係る予定建築物を建築する目的で行う開発行為のため、新たな公共施設の整備の必要が生ずるおそれがないと認められること。
 - (2) 当該指定に係る土地の区域を含む町の区域その他の区域において、当該指定に係る予定建築物を建築する適当な土地がないと認められること（町長が町の振興を図るため、特に必要があると認める場合を除く。）。
 - (3) 当該指定に係る土地の区域の面積が20ヘクタール未満（町長が特に必要があると認める場合にあつては、町長が認める面積）であること。
 - (4) 当該指定に係る予定建築物の用途が流通業務施設であること。
- 2 前項の規定にかかわらず、条例第3条第1項第1号の町長の指定に係る土地の区域を含む町の区域内に現に同号の規定による指定がされている土地の区域（以下「指定済みの区域」という。）がある場合においては、当該指定に係る土地の区域の面積に当該指定済みの区域の面積の合計を加えた値が20ヘクタール（町長が特に必要があると認める場合にあつては、町長が認める面積）未満の場合でなければ、同号の規定による指定は、行わないものとする。ただし、当該指定済みの区域において建築されている建築物の敷地（建築物と一体的に利用する駐車場等を含む。）の面積の合計が当該指定済みの区域の面積の合計の10分の8以上を占める場合は、この限りではない。
- 3 前項ただし書に規定する場合における第1項第3号の規定の適用については、同号中「20ヘクタール」とあるのは、「20ヘクタール（次項に規定する指定済みの区域において同項に規定する建築物の敷地以外の土地がある場合において、20ヘクタールからその面積（その面積が20ヘクタールを超える場合にあつては、20ヘクタール）を減じた値）」とする。

「都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第3条第1項第1号」に係る区域指定運用方針

1 制度の適用

都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（以下、「条例」という。）第3条第1項第1号の規定により指定できる施設は、流通業務施設とする。

また、施設ごとに区域の指定を行うものとし、定められた手続き、予定建築物の用途及び区域指定要件を満たしているものとする。

2 除外区域

都市計画法施行令第29条の9の規定に基づく土地の区域の他に別紙1の区域が原則として指定しようとする区域に含まれないこと。

ただし、あらかじめ関係する機関と調整、協議等が行われた結果、区域に含めて

も支障がないと認められた場合はこの限りではない。

3 基本構想との整合

土地利用を図る区域及び予定建築物の用途が基本構想の内容と整合していること。

4 土地利用に関する計画

当該指定する土地の区域に関して、別紙2の内容が記載された土地利用に関する計画（以下、「土地利用計画書」という。）を策定する。

5 町長が認める面積

都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則第3条第1項第3号にある「町長が特に必要があると認める場合にあっては、町長が認める面積」については、別紙3のとおりとする。

6 区域指定の進め方

(1) 町長は、区域指定に先立ち、区域内及び区域周辺の住民を対象に条例第3条第1項第1号の規定に基づく土地利用計画書について、住民説明を行うものとする。

(2) 住民説明を行う対象者の範囲は、次のとおりとする。

ア 区域内 土地又は建物を所有する者及び居住する者

イ 区域周辺 指定する区域の境界線からの距離が予定建築物の高さの2倍を超えない範囲内に土地又は建物を所有する者及び居住する者

(3) 町長は、住民説明の後、区域指定について告示し、都市計画課内に閲覧用の土地利用計画書を備え付けるものとする。

7 予定建築物の用途及び区域指定の要件

別紙4のとおりとする。

8 指定済区域の取り扱い

条例第3条第1項第1号の指定済区域内における開発許可状況等について、開発行為の進捗や経済・社会情勢の変化に応じて、適宜、指定済区域及び予定建築物の用途の見直し（変更・廃止）を行うものとする。

別紙1

除外区域

| 区域・地域名称 | 根拠法令 |
|------------------------|--------------------------------|
| 地すべり防止区域 | 地すべり等防止法 |
| 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 |
| 砂防指定地 | 砂防法 |
| 土砂災害警戒区域 土砂災害特別警戒区域 | 土砂災害計書区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 |
| 農業振興地域内の農用地区域 | 農業振興地域の整備に関する法律 |
| 甲種農地・第1種農地 | 農地法 |
| 自然公園の区域・特別地域 | 自然公園法 埼玉県立自然公園条例 |

| | |
|---------------------------|---------------------|
| 自然環境保全地域・特別地区 | 埼玉県自然環境保全条例 |
| 近郊緑地保全区域・近郊緑地特別保全区域 | 首都圏近郊緑地保全法 |
| 緑地保全地域・特別緑地保全地区 | 都市緑地法 |
| ふるさと緑の景観地 | ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例 |
| 鳥獣保護区・特別保護区 | 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律 |
| 保安林、保安施設地区 地域森林計画対象民有林 | 森林法 |
| 都市計画施設の決定区域 | 都市計画法 |

区域指定前に関係する機関と調整、協議等が行われた結果、区域に含めても支障がないと判断した場合は除く

別紙2

土地利用に関する計画

| | 記載すべき内容 |
|-----------|---|
| 区域指定の方針 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 区域指定の目的 ・ 区域指定の考え方 ・ 区域指定基準（除外すべき区域等） |
| 上位計画等との整合 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 基本構想、基本計画との整合性 ・ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針との整合性 ・ 町の都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）等との整合性 ・ 町条例第3条第1項第1号の土地の区域に関連する行政計画との整合性 |
| 指定区域の選定 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地利用の状況 ・ 建築物の状況 ・ 指定区域選定の考え方 ・ 区域指定面積の考え方 |
| 公共施設の状況 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 指定する土地の区域及びその周辺における公共施設の状況 ・ 区域指定に伴う発生交通量の円滑な処理に向けた道路、交通施設の検討 |
| 進行管理計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 区域指定スケジュール ・ 区域指定後の土地利用の管理計画 |
| 周辺への影響 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設等の立地が周辺の土地利用に与える影響及びその対策 |

別紙3

町長が認める面積

| | |
|----------|--|
| 町長が認める面積 | <p>町長が認める面積については、区域指定に伴い予定建築物の用途要件を満たした建築物の建築が速やかに行われることが確実であると認められる場合、その必要な面積に限るものとする。</p> <p>なお、指定した土地の区域及び土地利用計画に係る土地の区域の面積の合計が、20ヘクタール未満であること。ただし、指定した土地の区域において建築されている建築物の敷地（建築物と一体的に利用する駐車場等を含む。）の面積の合計が指定した土地の区域の面積の合計の10分の8以上を占める場合、土地利用計画に係る土地の面積は、指定した土地の区域に別紙4に定める用途の建築物の敷地以外の土地がある場合においては、20ヘクタールからその面積（その面積が20ヘクタールを超える場合においては、20ヘクタール）を減じた値未満とする。</p> |
|----------|--|

別紙4

予定建築物の用途及び区域指定の要件

| | |
|---------------------------------|--|
| 建築物の用途 | <p>建築基準法別表第2（ぬ）項に掲げる準工業地域に建築してはならない建築物以外の建築物のうち、倉庫又は荷さばき場とする。</p> <p>なお、建築物の用途の決定にあたっては、基本構想に記載された土地利用の考え方や地域特性に適合した建築物の用途を選択する。</p> |
| 区域指定要件 | <p>新たな公共施設の必要性が生ずるおそれがないと認められること。</p> <p>【指定道路による基準】 整備済みで標準幅員が9メートル以上（うち、歩行可能な幅員が1.5メートル以上の歩道を含む）の道路の沿道であること。</p> <p>【排水】 区域内の排水を放流するための排水先が確保できおり、指定区域内の下水を有効かつ適切に排水できること。</p> <p>【上水】 区域指定に当たって、水道供給が可能であること。</p> |
| 町内のその他の区域において、当該指定に係る予定建築物を建築する | 市街化区域の工業地域において、80パーセント以上の土地が建築物の敷地となっていること。 |

| | |
|------------------|--|
| 適当な土地がないと認められること | |
|------------------|--|

1 趣旨

町の都市計画に関する基本的な方針である三芳町都市計画マスタープランは、日常生活に必要な都市基盤の整備・維持について責任を担う町の議会の議決を経て定められた当町の総合計画と区域区分の権限をもつ埼玉県が定める都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即して定められている。このような町の都市計画マスタープランに基づき策定された具体的な土地利用計画に即した開発行為は、市街化調整区域から排除すべき「周辺の市街化を促進するもの」と捉える必要はないものと考えられる。また、規模の問題などから、市街化区域編入ができない土地利用計画を実現する開発行為は、市街化区域で行うことが困難であることは明らかである。以上のことから、町の都市計画マスタープランに基づき策定した土地利用計画に即した開発行為は、法第34条第12号の規定する「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」として開発許可を可能とするため設けられた区域指定制度が本号である。

なお、三芳町都市計画マスタープランは、その性格上、個別の開発行為を許容するの可否かの判断基準としては、具体性に欠けるのが通常である。また、そのような三芳町都市計画マスタープランを実現するために必要な具体的な土地利用計画の策定まで至っていない状況では、三芳町都市計画マスタープランに適合していることを理由に市街化調整区域での開発を許容すべき必要性は認められないと考える。このため、本号では、当町の都市計画マスタープランを実現するための具体的な土地利用計画を策定している場合に、その土地利用計画に即した区域指定をすることとしている。

2 指定手続と指定基準

具体的な指定手続は、本号に関する指定運用方針を定めて、審査を行っている。また、指定する際は、町条例施行規則第3条第1項各号の基準に従うこととしている。

- (1) 予定建築物の建築目的で行う開発行為による新たな公共施設整備の必要がないこと (第1号)

指定区域は、区域内やその周辺の地域で、新たな公共施設整備の必要が生じるおそれがないこと、すなわち、本号の趣旨であるスプロール対策が必要のない土地を定めた基準である。

- (2) 指定を行う区域以外に適当な土地がないこと (第2号)

市街化区域で行うことが困難又は著しく不相当の要件の充足とこの場所でしかできないこと (立地特定性) を明記した基準である。

- (3) 指定区域の面積の上限 (第3号)

指定区域の上限を原則として20ヘクタール未満とし、町が産業を誘導する地域を選択・集中させ、適正な都市構造の実現を目指した基準である。

- (4) 予定建築物の用途 (第4号)

予定建築物を流通業務施設に限定している。誘導する産業を定型化し、指定区域において建築できる建築物の用途を純化することにより、適正な都市構造の実現を目指すことを目的としている。

第2項は、第1項第3号の基準の取扱いに関する規定で、既に指定した区域がある場合は、その指定区域が20ヘクタール以下でないと指定しないこととした規定である。ただし、指定区域の8割が建築敷地となっている場合は、20ヘクタールの上限が適用されないこととしている。

第3項は、前項ただし書きの場合の追加指定の規定である。指定区域の8割が建築敷地となった場合、20ヘクタールから建築敷地となった土地の面積を減ずることができ、未だ建築されていない土地の区域の面積と追加指定する土地の区域の面積の合計が、20ヘクタール以下とすることとした。これらは、いずれも本条第1項第3号の趣旨を活かすためのものである。

町条例第3条第1項第1号審査基準

1 開発区域

開発区域の土地は、町道幹線3号線（以下「指定道路」）の沿道に存する土地（別紙指定区域図参照）であって、開発区域の主たる出入口の幅は、6メートル以上12メートル以下とし、指定道路に接して設けるものとする。ただし、開発区域が指定道路とその他の道路（幅員6メートル以上のものに限る）からなる街区の角にある場合で、主たる出入口をその他の道路に接することとしても当該道路の交通上支障がないときは、この限りでない。

2 予定建築物

予定建築物の用途は、流通業務施設であって、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ぬ）項に掲げる準工業地域に建築してはならない建築物以外の建築物のうち、倉庫又は荷さばき場とする。

3 予定建築物の高さ

法41条第1項の規定による予定建築物の高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第6号に規定する高さをいう）は31メートル以下とする。

4 予定建築物の壁面の位置

法41条第1項の規定による予定建築物の外壁又はこれに代わる柱の外表面、庇の先端の位置は指定道路の道路境界線から水平距離4メートル以上とする。

2 区域区分日前所有地における自己用住宅（町条例第3条第1項第2号ア）

《町条例第3条》

(2) 自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為で、次のいずれかに該当するもの

ア 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、それらの建築物の敷地がおおむね50メートル以内の間隔で存している土地の区域又はその区域及びその周辺の地域における自然的条件、建築物の建築その他の土地利用の状況等により一体性のある集落として認められる土地の区域で町長が指定したもの（以下「既存の集落」という。）に、区域区分に関する都市計画が決定された日、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日（以下「区域区分日」という。）前から自己又はその親族（3親等内の血族、姻族及び配偶者に限る。以下同じ。）が所有する土地において行うもの

1 制度趣旨

本号は、市街化調整区域において、一定の要件を満たしている自己居住用の住宅の建築を認める基準である。自己用住宅の建築を認めるのにやむを得ない場合として、要件を三つ（本号アイウ）に整理している。

2 既存の集落

「既存の集落」とは、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域のうち、建築物の敷地がおおむね50m以内の間隔で存している区域である。この区域は、建築物が一定程度集積して市街化が進んでいること、既に相当程度公共施設が整備されているとともに、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、その公共施設が負担できる範囲内で環境上支障がない用途の建築物を建築するために開発行為が行われたとしても、市街化を促進するための積極的な公共投資は必ずしも必要とされず、スプロール（道路や排水施設等の公共施設が整備されないままに市街化すること）対策上支障がないと考えられる区域である。

したがって、このような「既存の集落」において、自己用の住宅を建築することは、「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」ものといえる。

3 区域区分日前から自己又はその親族が所有する土地において行うもの

区域区分日前から自己又はその親族が所有する土地に自己用住宅を建築して、そこに定住する行為は、その地域の自然な姿である。先のとおり、このような行為は、区域区分制度が抑制の対象としているものではなく、これを規制により市街化区域で行わせることは、制度の趣旨に鑑み、著しく不適當である。

そこで、このような開発行為は、「市街化区域内において行うことが困難」とはいえないが、「市街化区域内において行うことが著しく不適當」なものとして、法第34条第12号の規定に適合するものと考えられる。

なお、ここでいう「親族」とは3親等以内の血族及び姻族、配偶者とする。この範囲であれば、土地を所有している親族が同一者でなくてもかまわない。例えば、区域区分時の所有者は祖父であったが、その後相続が行われて父に所有権が移った場合もこの基

準に合致する。

町条例第3条第1項第2号ア審査基準

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、自己の持家がなく、新たに自己の居住のための住宅を建築することが相当と認められる者であること。

2 開発区域

開発区域の土地は、既存の集落内に存する土地であって、開発行為を行う者又はその親族が区域区分日から現在まで所有している土地であること。

3 予定建築物

予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅

3 市街化調整区域に長期居住する者の親族のための自己用住宅（町条例第3条第1項第2号イ）

《町条例第3条》

(2) 自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為で、次のいずれかに該当するもの

- イ 三芳町の区域内の市街化調整区域又は三芳町に隣接する市町の市街化調整区域に20年以上居住する親族を有する者が、既存の集落に自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

1 制定趣旨

市街化調整区域において、20年以上の長期にわたり生活の本拠を有している者の親族が、当該市街化調整区域に自己用住宅を建築して、そこに定住する行為は、その一族の通常の分化発展であり、まさに、その地域の自然で健全な暮らしの姿である。

このような開発行為については、周辺環境に影響の少ない既存の集落内で行われる限り、先のアと同様、法第34条第12号の規定に適合するものと考えられる。

2 20年以上居住する親族を有する者

「20年以上居住する親族を有する者」とは、当町又は隣接する市の市街化調整区域に20年以上の長期にわたり居住している親族を有する者のことをいう。親族が姻族である場合には、その姻族が当該市街化調整区域に20年以上居住していれば、「20年以上居住する親族」に該当する。婚姻から20年経過している必要はない。

町条例第3条第1項第2号イ審査基準

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、自己の持家がなく、新たに自己の居住のための住宅を建築することが相当と認められる者であって、三芳町又は三芳町に隣接する市の市街化調整区域に、自己の親族が20年以上居住し、かつ、現在、三芳町又は三芳町に隣接する市の市街化調整区域に居住する親族を有する者。

2 開発区域

開発区域の土地は、既存の集落内に存する土地であって、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 開発行為を行う者が所有している土地
- (2) 開発行為を行う者の親族が所有している土地

3 予定建築物

予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅

4 市街化調整区域に区域区分日前から居住する者の親族のための自己用住宅（町条例第3条第1項第2号ウ）

《町条例第3条》

(2) 自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為で、次のいずれかに該当するもの

ウ 三芳町の区域内の市街化調整区域又は三芳町に隣接する市町の市街化調整区域に区域区分日前から居住する親族を有する者が、区域区分日前から自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

本基準とイの基準とでは、開発行為の行われる土地の要件が異なる。

イの基準では、開発行為の行われる土地が、「既存の集落」に存する必要があるものの、区域区分前から、開発行為を行う者やその親族が所有していたものである必要はない。これに対し、本基準では、開発行為の行われる土地が、「既存の集落」に存する必要はないが、区域区分日前から、開発行為を行う者やその親族が所有していたものである必要がある。この違いは、両基準が、それぞれ「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」と判断される根拠が異なることに由来する。

「既存の集落」においては、その地域の性格上、自己居住用の住宅が立地されても、「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれ」がないと考えられることについては、アの基準に関して既に記したとおりである。

しかし、このような「既存の集落」以外の土地であっても、当該市街化調整区域に区域区分日前から居住する者が、区域区分前から所有する土地は、区域区分日前から既に、「将来、必要に応じて、その子らの住宅の敷地に供される」という性格を有している土地といえる。いわば、潜在的な宅地性を維持してきた土地である。このような土地が予定どおり宅地化され、周辺に新たな公共施設を整備する現実の必要が生じたとしても、それは、区域区分日前から既に潜在的に存在していたものが顕在化したにすぎず、制度の趣旨に鑑みると、規制の対象とすべきものではないと考えられる。

このように、本基準が「既存の集落」以外であるにもかかわらず、その立地を認めるものであるため、土地に関する他の要件がイとは異なる。

なお、「市街化区域内において行うことが著しく不適當」であることについては、イと同様である。

町条例第3条第1項第2号ウ審査基準

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、自己の持家がなく、新たに自己の居住のための住宅を建築することが相当と認められる者であって、次のいずれにも該当する者であること。

- (1) 区域区分日に三芳町又は三芳町に隣接する市の市街化調整区域に自己の親族が居住していた者
- (2) 現在、三芳町又は三芳町に隣接する市の市街化調整区域に居住する親族を有する者

2 開発区域

開発区域の土地は、開発行為を行う者又はその親族が区域区分日から現在まで所有している土地であること。

3 予定建築物

予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅

5 市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物（町条例第3条第1項第3号）

《町条例第3条》

(3) 20年以上居住する市街化調整区域の土地又はその近隣において、自己の業務の用に供する小規模な建築物であって規則で定めるものを建築する目的で行う開発行為

《条例施行規則第3条》 条例第3条第1項第3号に規定する規則で定める建築物は、次に掲げるものとする。

(1) 工場でその延べ床面積が100平方メートル以内の建築物（作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のものに限る。）

(2) 事務所でその延べ床面積が100平方メートル以内の建築物

市街化調整区域において長期にわたり継続して生活の本拠を有している者が、社会情勢の変化の中で生計を確保するために、小規模な自己業務用の建築物を自己の居住地に建築することは、周辺への影響も少なく、生活権を保障する観点等から、やむを得ないと考えられ、これを立地規制によって市街化区域で行わせることは、制度の趣旨に鑑み、著しく不適當である。

また、居住地の敷地内又は近隣に建築されるこのような小規模の建築物は、住居に從属的なものであり、一般的に、その立地によって周辺に新たな公共施設を整備する必要が生じるとは考えられない。「周辺の市街化を促進するおそれ」はないものと考えられる。

このため、本号に掲げる開発行為は、法第34条第12号の規定に適合するものと解される。

なお、ここでいう「近隣」とは、住居と実態的には一体であると認められる位置を意味するものであるから、住居と離れている、結びついていないと捉えられる場所であってはならない。「既存の集落」において、建築物が連たんしていると認められる範囲を超えることは、一般に妥当でないと考えられる。

町条例第3条第1項第3号審査基準

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、現在の居住地において20年以上居住している者であること。

2 開発区域

開発区域は、開発行為を行う者が現に居住する土地又は当該土地からおおむね50メートル以内に存する土地であること。

3 予定建築物

予定建築物は次のいずれかに該当するものであること。

(1) 自己の業務の用に供する工場で、その延べ床面積が100平方メートル以内のもの（作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のものに限る。）

(2) 自己の業務の用に供する事務所で、その延べ床面積が100平方メートル以内のもの

6 公共移転（町条例第3条第1項第4号）

《町条例第3条》

(4) 法律により土地を収用することができる事業の施行に伴い、自己の所有する建築物の移転又は除却をする者が、当該建築物と同一の用途の建築物を建築する目的で行う開発行為

1 制定趣旨

都市計画法は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画を定め、これらが実現できるよう様々な手法が盛り込まれている。特に、都市施設の整備や市街地開発事業に伴う収用対象事業は、まちづくりを実現するために非常に重要であることから、これらの事業を円滑に進めることは、開発許可制度の運用においても考慮されるべきものと考えられる。

このような公共事業の施行により除却する既存施設に代わる建築物の立地を、市街化区域内に限ることは、著しく不適當である。

また、その建築物の立地により生じる新たな公共施設整備の必要性は、まさに都市計画を実現するために生じるもの、必要となるものであるから、予定建築物の用途や規模に照らして適切な区域で行われる開発行為は、開発許可制度で抑制すべき性格のものではなく、原則として「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがない」ものと解される。なお、ここで認められる開発行為は、建築物の用途が従前と異なるものであって、また、規模は従前と著しく異なるものであり、従前に代わる施設と認められる範囲である必要がある。

もっとも開発区域周辺の土地利用及び環境に照らして著しく不合理な建築物や都市計画の実現に支障をきたすような建築物の立地については、たとえ収用移転によるものであったとしても、認められるべきではない。

また、従前の土地が他の都道府県である等遠隔地からの収用移転については、遠隔地に立地する必要性を勘案した上で適切と認められる場合に限り認められる。

2 事業の施行に伴う開発行為

本号は、「・・・事業の施行に伴い、・・・建築物の移転又は除却する者が、・・・行う開発行為」を許可の対象としている。

つまり、事業の施行から相当の年月が経過している場合に行う開発行為は、事業の施行に伴うものとはいえないため、許可の対象とはならない。また、収用対象事業の施行に係る建築物を移転又は除却しない場合には、許可の対象とはならない。

収用移転は、収用対象事業の施行により建築物が移転又は除却しなければならない場合を前提としていることから、原則として土地等の取得等に関する契約において移転工法が構外移転工法であることが確定していない限り許可を受けることはできない。

なお、本号でいう除却とは、建築物の完全な除却を指す。したがって、収用対象事業の施行に係る建築物を一部除却して引き続き使用する場合には、本号による許可を受けることはできない。ただし、従前の建築物が二つの用途を兼ねるものであるときは、一方の用途に係る建築物を移転し、他方の用途に係る建築物を従前の敷地の残地に建築することはできる。

3 自己の所有する建築物の移転又は除却をする者

自己の所有する建築物の移転又は除却をする者とは、収用対象事業が施行されることにより、自己が所有する既存の建築物を移転又は除却しなければならない者である。

したがって、本号に基づく開発許可は特定の者が有する条件に着目してなされるものに該当するため、開発許可を受けた地位を第三者が承継することや、予定建築物を第三者が使用することはできない。

4 同一の用途

本号の対象となる予定建築物は、収用により移転又は除却する建築物と同一の用途の建築物に限られる。これは、公共事業の施行により除却する既存施設に代わる建築物の立地を認めるという本号の制定趣旨によるものである。

また、ここでいう「同一の用途」とは、既存施設が開発許可等の手続を行っている場合は、許可や証明された予定建築物と同一の用途であることをいう。本町では、予定建築物の用途は、許可や証明等に予定建築物欄と法第34条の該当号欄をもって判断している。この際、現在の建築基準法の用途地域規制における区分等を判断の根拠とすることもある。例えば、大規模集客施設（延べ床 10,000 m²超の店舗等）でない店舗の移転又は除却により大規模集客施設である店舗（商業地域、近隣商業地域、準工業地域で建築可能）を建築することとした場合、用途地域規制の区分が変更になるので同一の用途とは取り扱わない。

一方、許可や証明等の手続がない場合や手続したか否かが不明な場合には、上記の用途地域規制における区分等に加え、建築確認、現在の建築物の利用形態、現在に至るまでの法制度の変遷、都市計画法以外の手続の状況、不動産登記簿等を総合的に勘案し、同一の用途といえるかどうかを判断する。

なお、従前の建築物に代わる建築物を建築するという性質上、敷地は従前とほぼ同等の規模であり、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、少なくとも敷地の拡張といえる範囲のものであることが求められる。

町条例第3条第1項第4号審査基準

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、自己の所有する建築物の敷地の一部又は全部において、土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に規定する事業又は他の法律によって土地を収用することができる事業が施行され、当該建築物を移転又は除却する者であり、かつ、この事業による土地の取得等に関する契約の日から原則として1年以内（やむを得ない事情がある場合はこの限りでない。）に開発行為に係る許可申請を行う者であること。

2 開発区域の規模

開発区域の規模は従前のおおむね1.5倍以内で、従前に代わる施設と認められる範囲であること。

3 予定建築物の用途

予定建築物は、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 予定建築物の用途は、移転に係る建築物と同一であること。
- (2) 予定建築物は、周辺の土地利用及び環境に配慮されたものであること。
- (3) 予定建築物は、町の都市計画の実現に支障をきたさないものであること。

4 その他

- (1) 従前の建築物が二つの用途を兼ねるものであるときは、一方の用途に係る建築物を移転し、他方の用途に係る建築物を従前の敷地の残地に建築することができることとする。
- (2) 従前の敷地が三芳町又は三芳町に隣接する市である場合に限る。

7 大学（町条例第3条第1項第5号）

《町条例第3条》

- (5) 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する大学を建築する目的で行う開発行為

学校教育法に規定する大学は、深く専門の学芸を教授研究したり、職業や實際生活に必要な能力を育成したりする公益施設であり、設置に関する管理法もある。

大学施設は、広大な敷地を必要とする。これを市街化区域に新規立地することは、事実上不可能といえるほど困難である。

また、このように市街化区域での新規立地が事実上不可能な施設の立地により、市街化調整区域内に新たな公共施設を整備する必要性が生じたとしても、それは「周辺の市街化を促進するおそれ」として捉えるべきものではない。したがって、法にいう、「市街化を促進するおそれ」はないものと考えられ、法第34条第12号の規定に適合するものと解される。

なお、本号は許可の判断の基準となる事項はすべて条例に規定されているため、審査基準は定めていない。

8 建築基準法第51条ただし書の許可を受けた建築物又は第一種特定工作物 (町条例第3条第1項第6号)

《町条例第3条》

- (6) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第51条ただし書(同法第88条第2項において準用する場合を含む。)の規定による許可を受けた建築物(令第21条第20号から第23号までに規定するものを除く。)又は第一種特定工作物を建築し、又は建設する目的で行う開発行為

本号は、建築基準法第51条ただし書の規定による許可を得たものを許可することとした基準である。

卸売市場や火葬場等の施設は、都市計画において建設すべき位置を決定することになっている。その例外として、建築基準法第51条ただし書に基づき、都市計画審議会の議を経て、特定行政庁が許可した施設は、都市計画においてその位置が決定されているものに準ずる地位を与えられることになる。

なお、政令第21条第20号から第23号で規定されている火葬場や卸売市場を目的とした開発行為は、開発許可不要であるため本号から除かれている。

本号は許可の判断の基準となる事項はすべて条例に規定されているため、審査基準は定めていない。

9 市街化調整区域に居住する者のための集会所（町条例第3条第1項第7号）

《町条例第3条》

- (7) 市街化調整区域に居住している者が地域的な共同活動を行うために必要な集会施設を当該市街化調整区域において建築する目的で行う開発行為

市街化調整区域に居住している者のコミュニティ活動を促進するための集会所を建築する必要が生じるのは、その地域の自然な発展の姿である。これを立地規制により市街化区域で行わせることは、区域区分制度の趣旨に鑑み、著しく不適當である。

また、「市街化を促進するおそれ」と捉えるべき、新たな公共施設の整備の必要性は生じないものと考えられる。

町条例第3条第1項第7号審査基準

1 開発区域

開発区域は、当該自治会等が存する市街化調整区域内であること。

2 予定建築物の用途

予定建築物の用途は、市街化調整区域に居住している者で構成する自治会、町内会等の団体（以下「自治会等」という。）が、地域的な共同活動を行うために必要な集会所であること。

10 既存の自己用建築物の敷地拡張（町条例第3条第1項第8号）

《町条例第3条》

(8) 現に存する自己の居住又は業務の用に供する建築物と同一の用途の建築物を建築する目的でその敷地を拡張する開発行為

1 制定趣旨

本号は、現存する自己用建築物と同一の用途の建築物を建築する目的でその建築敷地を拡張することを許容した基準である。

この基準に規定された開発行為と類似するものとして、法第29条第1項第11号に基づく政令第22条第4号で規定する「建築物の改築で用途の変更を伴わないもの」を目的とする開発行為があり、許可不要の開発行為となっている。建築物の改築で用途の変更を伴わない開発行為は、農林漁業用施設や公益施設を目的とする開発行為のように、目的とされる建築物に特殊性があるものではなく、また、国等が行う開発行為のように、その主体に特別な意味があるものではない。開発の規制には、技術的側面（技術規制）と立地的側面（市街化調整区域における立地規制）とがあるが、ここでいう開発行為は、行為そのものが輕易であり、それぞれの側面からの規制する必要が認められないことから、許可不要の開発行為として取り扱うことにしたと考えられる。すなわち「改築」の範囲内の規模であるならば、技術基準を適用して規制する必要がなく、また、「用途の変更を伴わない」ならば、立地規制を及ぼす必要がないことから、この開発行為は許可不要なものとしてされているということである。

このことから、「用途の変更を伴わない」建築物の建築を目的とした敷地の拡張であって従前と規模が著しく異なるものであるならば、立地規制によって市街化区域で行わせることは著しく不適當であり、また、その結果、「市街化を促進するおそれ」と捉えられるような、新たな公共施設を整備する必要は生じないものと考えられる。

2 現に存する自己の居住又は業務の用に供する建築物

本号は、対象となる建築物を自己用の建築物（居住用、業務用）に限定している。

自己用の建築物は、建物使用者と現在立地されている場所の関係が強く、通常の発展の過程において敷地の拡張を要する事情が発生することが考えられ、敷地拡張と捉えられる範囲の開発行為であるならば、市街化区域に移転を強いるのは著しく不適當である。

市街化調整区域が開発を抑制する地域であることを鑑みると非自己用の建築物まで敷地拡張を認める必要性は低く、本号の対象としていない。

また、本号の対象となるケースとしては区域区分日前に建築された建築物や当初建築時は許可不要であったが現在は許可が必要な建築物の敷地で拡張する場合は考えられる。

3 同一の用途

本号の対象となる建築物は、現に存する建築物と同一の用途の建築物である。これは、建築物の用途の変更が法第43条により市街化調整区域では規制対象となっていること、用途変更により当該土地で拡張を容認する合理性が低下することにより、本号の対象とはしていない。

また、現に存する建築物と同一の用途とはどの範囲をいうかが問題となるが、収用移転における「同一の用途」と同様に考えることができる。

4 敷地の拡張

敷地の拡張とは、建築敷地を拡張することをいう。敷地の拡張なので、現在の建築敷地は当然に全部含むこととなる。現在の建築敷地をどのように捉えるかは、開発登録簿や建築確認で認められた敷地であることが原則となる。しかし、道路整備事業等により開発許可や建築確認時の区画が変更となった場合は、変更後の区画となる。なお、敷地の拡張をする場合、既存建築物の敷地において処置することができないやむを得ない理由があることが必要になる。

町条例第3条第1項第8号審査基準

1 現に存する建築物

現に存する建築物は、自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物であること。

2 開発区域

既存の建築物の敷地をすべて含むこと。

3 予定建築物の用途

予定建築物は、次のいずれにも該当するものであること。

(1) 予定建築物の用途は、既存の建築物と同一であること。

(2) 予定建築物は、周辺の土地利用及び環境に配慮されたものであること。

4 その他

既存の建築物の敷地が過去に敷地の拡張による許可を受けた区域である場合は、既存の建築物の利用について相当の実績があり、かつ、既存の建築物の利用上、敷地内において処置できない等のやむを得ない理由があること。

既存権利の届出に基づく開発行為（法第34条第13号）

法第34条

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^(省令第28条)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^(政令第30条)で定める期間内に行うものに限る。

(区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を有していた者が開発行為を行うことができる期間)

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。

(既存の権利者の届出事項)

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。

- 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は、当該権利の種類及び内容

__本号は、市街化調整区域に関する都市計画が決定された際、既に自己用建築物の建築等の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について、その権利の行使を保障するため経過的に開発行為を許可しうることとしたものである。

「自己の居住の用に供する建築物」とは、開発行為を行った者が、当該開発区域に建築された建築物を自ら生活の本拠として使用すると趣旨であるから、その主体は自然人に限られる。

「自己の業務の用に供する建築物等」とは、開発行為を行った者が、当該開発区域に建築等された建築物等において、継続的に自己の業務に係る経済活動を行うということであるから、住宅は該当せず、また、譲渡や賃貸を目的とするものも該当しない。

「土地又は土地の利用に関する権利を有していた者」とは、土地の所有権、借地権又は地上権を有していた者と解釈され、その権利の取得は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となる。したがって、開発行為を行うにあたり農地法第5条の許可を必要とする場合には、市街化調整区域に指定される前に当該許可を受けている必要がある。

本号は、区域区分前から有する権利の行使として経過的に開発行為を認めるものである

から、市街化調整区域に指定された日から6月以内に土地を有していた目的や権利の種類等、国土交通省令に規定する事項を町長に届け出る必要がある。

また、開発行為の内容は、届出に係る目的に従うものでなければならず、市街化調整区域に指定された日から5年以内に開発行為が完了する必要がある。

なお、本号の届出をした者の地位は、開発許可に基づく地位が法第44条の規定により一般承継人が承継するとされていることとの均衡から、相続人等の一般承継人に限り承継することができることとする。

法第34条第13号審査基準

1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、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、その告示の日以前から当該市街化調整区域内に、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（借地権又は地上権）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、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第28条に定める事項を町長に届け出た者又はその者の一般承継人とする。

2 開発区域

開発区域は、前記1に規定する届出に係る土地であること。

3 予定建築物等

前記1に規定する届出をした者が、届出の内容に従って自己の居住若しくは業務の用に供する建築物又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物

4 開発行為の完了時期

区域区分に関する都市計画の決定又は市街化調整区域の拡張に係る当該都市計画の変更の告示の日から起算して5年以内に開発行為が完了すること。

開発許可の特例（法第34条の2）

（開発許可の特例）

法第34条の2

国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第29条第1項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第2項の政令（政令第22条の2）で定める規模未滿の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可があつたものとみなす。

2 第32条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第41条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第47条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

1 制定趣旨

本条は、平成18年の法改正により追加された。国、都道府県、開発許可権限を持っている市町村等が開発行為を行う場合、開発許可権者と協議を行い、協議が成立すれば開発許可があつたものとみなすこととした規定である。

国、県等が行う開発行為については、平成18年法改正以前は開発許可不要とされていた。しかし、モータリゼーションの進展等により、広域的都市機能を有する大規模な病院や市役所等が市街化調整区域等の郊外に移転する事例が多数出現し、広域的都市機能が拡散しているとの指摘から、国、県等が行う開発行為であっても開発許可制度の規制対象とすることになった（旧法第29条第1項第4号の廃止）。

しかし、その際、国又は県等との関係を、もっぱら許可を受ける者と許可をする者という関係としてとらえ、許可権者が申請者に対し一方的に決定を下すというような概念で律することは適当でないとの考え方に基づき、双方が協議し、合意された結果に応じて国又は県等が許可を要する開発行為を行うことができる地位を取得するという特例制度を規定したものである。

2 国、県等が行う開発行為

（1）主体

本条は、開発行為を行う主体が、従来、許可不要とされていた者である場合の規定である。また、法第34条の2第1項に定める者以外に次の団体は、それぞれの個別法により本条の国又は都道府県等とみなされる。

独立行政法人都市再生機構

独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構

日本下水道事業団

土地開発公社（都道府県等が設立したものに限る）

独立行政法人空港周辺整備機構

地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る）

なお、開発行為についての許可権限を有しない（事務処理市町村でない）市町村については、本条の適用を受けないため、通常の開発許可申請を行う必要がある。

(2) 対象となる行為

本条は、国、県等が許可が必要な開発行為を行う場合の規定である。

なお、国、県等が行う開発行為とは、国、県等の事業として行われる開発行為を指す。国、県等が自ら直接事業を行う場合の外、PFI等の手法により事業を行う場合も考えられる。

3 協議の成立

本条は、事業者である国、県等と開発許可権者が協議を行い、協議が成立すれば開発許可があったものとみなすこととした規定であるが、どのような場合に協議を成立させるかが問題となる。本条では、協議基準が明文化されていないが、原則として、**法第33条、法第34条の基準に適合することが求められると考える。ただし、制度趣旨に鑑みると、個々の開発行為について、特殊な行政事情がある場合等は、協議の中で、これらの事情が斟酌されることも考えられる。**

4 協議成立後の取扱いと準用規定

本条は、協議が成立すれば開発許可があったものとみなす規定なので、協議成立後は開発許可を受けたものと同様の規定（各種届、法第36条の工事完了の検査、法第37条及び法第42条の制限等）が適用される。

また、本条第2項では、協議を行う際に開発許可制度の手続を準用することが規定されている。準用されるのは、法第32条の公共施設管理者の同意、法第41条の建築物形態制限、法第47条の開発登録簿の調製の三つである。

法第34条の2 審査基準

1 協議成立のための基準

原則として、法第33条、法第34条に適合していること。