

開発行為等の取扱基準

市街化調整区域における開発行為等（都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに該当するものを除く。）の許可の基準は、次に掲げるものとする。

- | | |
|----------|-------------------|
| （１）取扱基準１ | 都市計画法第34条第1号の判断基準 |
| （２）取扱基準２ | 都市計画法第34条第2号の判断基準 |
| （３）取扱基準３ | 都市計画法第34条第4号の判断基準 |
| （４）取扱基準４ | 都市計画法第34条第6号の判断基準 |
| （５）取扱基準５ | 都市計画法第34条第7号の判断基準 |
| （６）取扱基準６ | 都市計画法第34条第9号の判断基準 |

取扱基準1

都市計画法第34条第1号の判断基準

第1 公益上必要な建築物

都市計画法第34条第1号に規定する「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」とは、次に掲げる要件の全てに該当しなければならない。

1 用途

予定建築物の用途は、主として次の表のいずれかに該当するものであること。

表－1

幼稚園、小学校又は中学校	学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する幼稚園、小学校又は中学校
保育所	児童福祉法(昭和22年法律第205号)第39条に規定する保育所
認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第3条により認定を受ける幼稚園、保育所等
学童保育所	児童福祉法第6条の3第2項に規定する放課後児童健全育成事業を行う施設
児童館	児童福祉法第40条に規定する児童厚生施設
地域密着型サービス施設	介護保険法(平成9年法律第123号)第8条第14項に規定する地域密着型サービスの用に供する施設
診療所	医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第2項に規定する診療所
助産所	医療法第2条第1項に規定する助産所

2 立地場所

申請地は、集落内又はその周辺に存すること。ただし、表－1の幼稚園、小学校又は中学校に該当する場合は、この限りでない。

3 規模

開発区域の算定にあたっては、周辺の土地利用及び環境と調和のとれた適正な規模であること。

4 その他

設置及び運営が国の定める基準に適合するものであること。また、他の法令等による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

第2 日常生活のために必要な建築物

都市計画法第34条第1号に規定する「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」(以下「小規模な事業所等」という。)とは、次に掲げる要件の全てに該当しなければならない。

1 用途

予定建築物の用途は、表－2に掲げるもので、主として申請地周辺の市街化調整区域に居住している者の日常生活のために必要なものに限る。

2 立地場所

立地場所については、次の各号の全てに該当すること。

- (1) 申請地は、集落内又はその周辺に存すること。
- (2) 当該集落内又は申請地を中心として半径250m以内に同用途の事業所等がないこと。なお、同用途とは、日本標準産業分類の細分類に示されている業種をいう。

3 規模

予定建築物の敷地面積及び建築物の面積は、次のとおりとし、周辺の土地利用及び環境と調和のとれた適正な規模であること。管理施設（事務室、休憩室、更衣室等管理運営上で通常付属すると考えられる施設）を併設する場合は、その部分の延床面積は25㎡以下とすること。倉庫部分については、同一棟でかつ管理施設との延床面積の合計面積が建築物全体の2分の1を超えないこと。

- (1) 自動車整備工場及び農業用機械修理工場に該当するものは、敷地の規模は1,000㎡以内、建築物の作業場の延床面積は150㎡以内とする。
- (2) 上記以外に該当するものは、敷地の規模は500㎡以内、建築物の延床面積は200㎡以内とする。

4 その他

共同建て又は長屋建ては、認めない。

小規模な事業所等併用住宅については、当該地に居住している者が自ら当該業務を行うものであること。また、他の法令等の許認可等が必要な場合は、その許認可が受けられるものであること。当該地に居住している者以外が当該業務を行う場合は、都市計画法上、当該地に住宅を建築できる者に限る。

表－2

中分類	小分類	細分類	番号	備考
織物・衣服・身の回り品小売業	呉服・服地・寝具小売業	呉服・服地小売業	5711	
		寝具小売業	5712	
	男子服小売業	男子服小売業	5721	
	婦人・子ども服小売業	婦人服小売業	5731	
		子供服小売業	5732	
	靴・履物小売業	靴小売業	5741	
		履物小売業	5742	
	その他の織物・衣服・身の回り品小売業	かばん・袋物小売業	5791	
		下着類小売業	5792	
		洋品雑貨・小間物小売業	5793	
		他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業	5799	
飲食料品小売業	各種食料品小売業	各種食料品小売業	5811	
	野菜・果実小売業	野菜小売業	5821	
		果実小売業	5822	

	食肉小売業	食肉小売業	5831	
		卵・鳥肉小売業	5832	
	鮮魚小売業	鮮魚小売業	5841	
	酒小売業	酒小売業	5851	
	菓子・パン小売業	菓子小売業(製造小売)	5861	
		菓子小売業	5862	
		パン小売業(製造小売)	5863	
		パン小売業	5864	
	その他の飲食料品小売業	コンビニエンスストア (飲食料品中心のもの)	5891	
		牛乳小売業	5892	
		飲料小売業	5893	
		茶類小売業	5894	
		料理品小売業	5895	
		米穀類小売業	5896	
飲食料品小売業	その他の飲食料品小売業	豆腐・かまぼこ等 加工食品小売業	5897	
		乾物小売業	5898	
		他に分類されない 飲食料品小売業	5899	
機械器具小売業	自転車小売業	自転車小売業	5921	
	機械器具小売業	電気機械器具小売業	5931	中古品を除く。
		電気事務機械器具小売業	5932	
		その他の機械器具小売業	5939	
その他の小売業	家具・建具・畳小売業	建具小売業	6012	
		畳小売業	6013	
	じゅう器小売業	金物小売業	6021	
		荒物小売業	6022	
		陶磁器・ガラス器小売業	6023	
		他に分類されない じゅう器小売業	6029	
	医薬品・化粧品小売業	医薬品小売業 (調剤薬局を除く)	6032	ドラッグストアを除く。
		調剤薬局	6033	
		化粧品小売業	6034	
	農耕用品小売業	農業用機械器具小売業	6041	中古品を含む。
		苗・種子小売業	6042	
		肥料・飼料小売業	6043	
	燃料小売業	ガソリンスタンド	6051	
		燃料小売業	6052	
	書籍・文房具小売業	書籍・雑誌小売業	6061	
		古本小売業	6062	

		新聞小売業	6063	
		紙・文房具小売業	6064	
	スポーツ・がん具・娯楽用品・楽器小売業	スポーツ用品小売業	6071	
		がん具・娯楽用品小売業	6072	
	写真機・時計・眼鏡小売業	写真機・写真材料小売業	6081	
		時計・眼鏡・光学機械小売業	6082	
	他に分類されない小売業	たばこ・喫煙具専門小売業	6092	
		花・植木小売業	6093	
飲食店	食堂、レストラン	食堂、レストラン	7611	
	専門料理店	日本料理店	7621	料亭を除く。
		中華料理店	7623	
		ラーメン店	7624	
		焼肉店	7625	
		その他の専門料理店	7629	
	そば・うどん店	そば・うどん店	7631	
	すし店	すし店	7641	
	喫茶店	喫茶店	7671	
	その他の飲食品	ハンバーガー店	7691	
		お好み焼き・焼きそば・たこ焼き店	7692	
		他に分類されないその他の飲食店	7699	
洗濯・理容・美容・浴場業	洗濯業	普通洗濯業	7811	リネンサプライ業を除く。
		洗濯物取次業	7812	
	理容業	理容業	7821	
	美容業	美容業	7831	
	一般公衆浴場業	一般公衆浴場業	7841	
	その他の洗濯・理容・美容・浴場業	洗張・染物業	7891	
		他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業	7899	コインランドリーに限る。
その他の生活関連サービス業	衣服裁縫修理業	衣服裁縫修理業	7931	
	他に分類されない生活関連サービス業	食品貸加工業	7991	
		写真プリント,現像・焼付業	7993	
その他の教育、学習支援業	学習塾	学習塾	8231	
	教養・技能教授業	音楽教授業	8241	
		書道教授業	8242	
		そろばん教授業	8244	
		外国語会話教授業	8245	
医療業	療術業	あん摩マッサージ指圧業・はり師・きゅう師・	8351	

		柔道整復師の施術所		
郵便局	郵便局	郵便局	8611	
	郵便局委託業	簡易郵便局	8621	その他の郵便局委託業を除く。
協同組合	農林水産業協同組合	農業協同組合	8711	
		漁業協同組合	8712	
協同組合	農林水産業協同組合	水産加工業協同組合	8713	
		森林組合	8714	
自動車整備業	自動車整備業	自動車一般整備業	8911	ショールームを設置するものを除く。
機械等修理業	機械修理業	一般機械修理業	9011	農業用機械修理業に限る。
	表具業	表具業	9031	
	その他の修理業	履物修理業	9093	
		かじ業	9094	

(注)本表の番号は、日本標準産業分類(総務省作成)の細分類番号である。

附 則(平成12年11月24日承認)

この基準は、平成12年11月24日から施行する。

附 則(平成19年10月31日承認)

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

附 則(平成22年10月18日承認)

この基準は、平成22年10月18日から施行する。

附 則(平成23年1月28日承認)

この基準は、平成23年1月28日から施行する。

附 則(平成25年4月24日承認)

この基準は、平成25年4月24日から施行する。

附 則(平成25年7月25日承認)

この基準は、平成25年7月25日から施行する。

附 則(平成29年2月6日承認)

この基準は、平成29年2月6日から施行する。

附 則(令和2年6月2日承認)

この基準は、令和2年6月2日から施行する。

附 則(令和5年1月31日承認)

この基準は、令和5年1月31日から施行する。

附 則(令和7年7月31日承認)

この基準は、令和7年7月31日から施行する。

<解説>

○第1及び第2共通

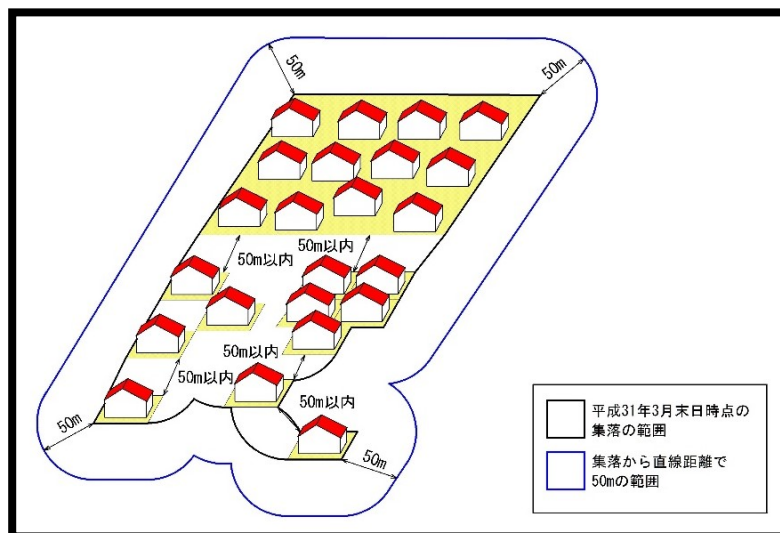
2 立地場所

・「集落内又はその周辺に存する」とは、集落内のほか、その集落の縁辺部から直線距離で概ね50mの

範囲内であることをいう。集落の範囲については、平成31年3月末日時点を基準として判断するものとする。

- ・附議基準25「住宅団地における住宅について」の別表1に掲げる住宅団地の区域も本基準の「集落内」として取り扱うものとする。この場合において、「又はその周辺に存する」は、適用しない。

イメージ図



取扱基準2

都市計画法第34条第2号の判断基準

第1 鉱物資源等利用施設

都市計画法第34条第2号に規定する「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」は、次に掲げる要件の全てに該当しなければならない。

1 用途

予定建築物の用途は、次の各号のいずれかに該当するものであること。

- (1) 鉱物の採掘選鉱、その他処理等のための建築物等
- (2) 地質調査、採鉱の作業のための建築物等
- (3) 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、生コン製造業、粘土かわら製造業、碎石製造業等
- (4) その他市長が適当と認めた用途で当該市街化調整区域において産出する原料を使用することが明らかなもの

2 立地場所

申請地は、当該市街化調整区域において産出される鉱物資源等を有効に利用できると認められる合理的な位置であること。

3 規模

開発区域の算定にあたっては、周辺の土地利用及び環境と調和のとれた適正な規模であること。

4 その他

水又は鉱泉資源は、鉱物資源同様、当該市街化調整区域で取水する水等を当該地域で使用しなければならない等の特別の事情があるものに限る。

第2 観光資源利用施設

都市計画法第34条第2号に規定する「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」は、次に掲げる要件の全てに該当しなければならない。

1 用途

予定建築物の用途は、次の各号のいずれかに該当し、かつ、観光価値を損なうおそれのないものであって、他の目的を含むと認められる位置で行うものでないものとする。

- (1) 当該観光資源の観賞のための展望台、その他の利用上必要な施設
- (2) 維持管理施設、交通機関の停留場等の観光価値を維持するために必要な施設
- (3) 観光地付近の旅館、飲食店等の宿泊又は休憩施設
- (4) 農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律(平成6年6月29日法律第46号)第2条第5項に規定する農林漁業体験民宿業を行う施設(以下「農家民宿」という。)
- (5) その他市長が適当と認めたもの

2 立地場所

申請地は、当該市街化調整区域における史跡、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有効に利用すると認められる合理的な位置であること。

3 規模

開発区域の算定にあたっては、周辺の土地利用及び環境と調和のとれた適正な規模であること。ただし、農家民宿の場合は、既存の農家住宅を利用して行われるものであり、客室の床面積の合計が33㎡未満で、建築物の新築又は増築を伴わないものであること。

4 その他

他の法令等による許認可等が必要な場合は、その許認可が受けられるものであること。ただし、農家民宿の場合は、農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律に基づき、県から農家民宿等事前確認書の交付を受けていること。

附 則(平成12年11月24日承認)

この基準は、平成12年11月24日から施行する。

附 則(平成19年10月31日承認)

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

附 則(平成21年4月23日承認)

この基準は、平成21年4月23日から施行する。

附 則(平成22年10月18日承認)

この基準は、平成22年10月18日から施行する。

附 則(令和7年7月31日承認)

この基準は、令和7年7月31日から施行する。

取扱基準3

都市計画法第34条第4号の判断基準

都市計画法第34条第4号に規定する「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」とは、次に掲げる要件の全てに該当しなければならない。

1 用途

予定建築物の用途は、原材料の過半が当該市街化調整区域において生産される農産物等を処理、貯蔵又は加工するものであること。

2 立地場所

申請地は、当該農産物を生産地において速やかに処理、貯蔵又は加工する必要性が認められる合理的な位置であること。

3 規模

開発区域の算定にあたっては、周辺の土地利用及び環境と調和のとれた適正な規模であること。

4 その他

処理又は加工に伴い排出される廃物及び汚水の処理については、衛生上及び環境上支障がないこと。また、農産物等の集出荷及び貯蔵のために必要な施設は、継続的に使用される旨の農業協同組合等の証明があること。

附 則(平成12年11月24日承認)

この基準は、平成12年11月24日から施行する。

附 則(平成19年10月31日承認)

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

附 則(平成22年10月18日承認)

この基準は、平成22年10月18日から施行する。

附 則(令和7年7月31日承認)

この基準は、令和7年7月31日から施行する。

取扱基準4

都市計画法第34条第6号の判断基準

都市計画法第34条第6号に規定する「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」は、次に掲げる要件の全てに該当しなければならない。ただし、本号に該当する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り、やむを得なく市街化調整区域で行う場合は、中小企業担当部局と十分な事前調整を行うものとする。

1 用途

本号で規定する助成及び事業は、次のとおりとし、予定される建築物はその目的に合致するものであること。

- (1) 「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」とは、独立行政法人中小企業基盤整備機構法第15条第1項第3号又は第4号に掲げるものをいう。
- (2) 「中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業」とは、同法施行令第3条第1項各号に掲げるものをいう。

2 立地場所

申請地は、将来の都市基盤整備上支障がない区域であり、かつ、本市の土地利用に整合している場所であること。

3 規模

開発区域の算定にあたっては、周辺の土地利用及び環境と調和のとれた適正な規模であること。

4 その他

本号に該当することを示すのにあたり次の資料の提出を求めるものとする。

- (1) 申請地を選定した理由書(市街化区域に立地できない理由)
- (2) 県及び独立行政法人中小企業基盤整備機構の助成を受けることを証する書面
- (3) 全体計画図
- (4) 事業計画の説明書
- (5) 当該事業に寄与するものであることの説明書
- (6) その他必要と認めるもの

附 則(平成12年11月24日承認)

この基準は、平成12年11月24日から施行する。

附 則(平成17年6月30日承認)

この基準は、平成17年6月30日から施行する。

附 則(平成19年10月31日承認)

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

附 則(平成22年10月18日承認)

この基準は、平成22年10月18日から施行する。

附 則(令和7年7月31日承認)
この基準は、令和7年7月31日から施行する。

取扱基準5

都市計画法第34条第7号の判断基準

都市計画法第34条第7号に規定する「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」は、次に掲げる要件の全てに該当しなければならない。

1 用途

予定建築物の用途は、市街化調整区域内における工場と相互に密接な関連を有する工場（付随する一体不可分の事務所、倉庫等を含む。）であること。なお、「密接な関連を有する」とは、次の各号の全てに該当するものをいい、具体的な事業活動に着目して、生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある場合をいう。

- (1) 市街化調整区域内に立地する既存工場に対して自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入している場合
- (2) 自己の生産物が既存工場における生産物の原料又は部品の5割以上を占める場合

2 立地場所

申請地は、既存工場の敷地内又は隣接地であること。ただし、既存工場が集落内にある場合で、隣接地に適地がない等建設できない合理的事情が認められる場合は、当該集落内又は集落の近接地若しくは隣接地においては、この限りでない。

3 規模

開発区域の算定にあたっては、周辺の土地利用及び環境と調和のとれた適正な規模であることとし、敷地、建築物等の規模が既存工場と同等以下であること。

4 その他

上記要件に該当することを示すのにあたり次の資料の提出を求めるものとする。

- (1) 既存工場に関する申告書（業務、業態、工程、原料及び製品名）
- (2) 申請工場に関する申告書（業務、業態、工程、原料及び製品名）
- (3) 両工場の関連（作業工程及び原材料、製品等の輸送等について）
- (4) 両工場間の取引高及び全体との比率
- (5) 事業活動の効率化が図られることを示す説明書

附 則（平成12年11月24日承認）

この基準は平成12年11月24日から施行する。

附 則（平成19年10月31日承認）

この基準は平成19年11月30日から施行する。

附 則（平成22年10月18日承認）

この基準は平成22年10月18日から施行する。

附 則（令和7年7月31日承認）

この基準は、令和7年7月31日から施行する。

取扱基準6

都市計画法第34条第9号の判断基準

第1 給油所

都市計画法第34条第9号に規定する「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当なもの」として同法施行令第29条の7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」「給油所」とは、次に掲げる要件の全てに該当しなければならない。

1 用途

予定建築物の用途は、次の各号のいずれかに該当するものであること。

- (1) ガソリンスタンド
- (2) 自動車用液化ガススタンド
- (3) 電気自動車充電スタンド

2 立地場所

申請地は、次の各号の全てに該当すること。

- (1) 申請地は、市街化区域からの距離等を考慮し、沿道サービス上必要と認められる位置であること。
- (2) 対象となる道路は、自動車交通を主とする有料道路、一般国道、県道又はこれらと同等な市道であること。
- (3) 開発区域が前号の道路に直接接し、地形形状が適当と認められること。

3 規模

開発区域の算定にあたっては、周辺の土地利用及び環境と調和のとれた適正な規模であること。また、販売を伴う場合、その用途に供する部分は建築物の延床面積の10%以内とし、かつ、上限は30㎡とする。ただし、キャノピー（給油場所の屋根）は、この基準でいう建築物の延床面積に含まないものとする。

4 その他

他の法令等による許認可等が必要な場合は、その許認可が受けられるものであること。また、当該施設の計画が、施設利用上交通上の支障を生じないよう配慮がなされていること。

<解説>

○1 用途

- ・付属する運転者向け利便品の販売コーナー、洗車場及び自動車点検・整備のための作業所についても用途に含む。
- ・運転者向け利便品は、自動車の維持、管理及び運転上、必要最小限と認められる用品に限る。
- ・自動車点検・整備のための作業所は、道路運送車両法（昭和26年法律185号）第94条の2の指定整備工場でないこと。

第2 休憩所

本市では、沿道サービス施設としての休憩所（ドライブイン）について、都市計画法第34条第9号の

規定に基づき、同法施行令第29条の7に定める「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」ものに該当するとして取り扱ってきた。

休憩所とは自動車の運転者の休憩のための施設(宿泊施設は含まない)であるが、ドライブインという業態そのものが現在の社会情勢に合わなくなっているほか、本市市街化調整区域内の主要道路の沿道には様々な類似施設が既に立地しており、追加的立地の必要性は認められない。

よって、今後ドライブインの新規立地は認めないこととするが、属人性に係る変更のみを行う場合又は下記の基準に基づき改築等を行う場合に限り認めるものとする。

1 用途

予定建築物の用途は、沿道サービス施設としての休憩所(ドライブイン)とし、飲食店舗を併設する場合は、その用途が日本標準産業分類中「飲食店」に該当するものであること。ただし、主としてアルコール類を提供又は販売してはならない。

2 立地場所

申請地は、次の各号の全てに該当すること。

- (1) 申請地は、市街化区域からの距離等を考慮し、沿道サービス上必要と認められる位置であること。
- (2) 対象となる道路は、自動車交通を主とする有料道路、一般国道、県道又はこれらと同等な市道であること。
- (3) 開発区域が前号の道路に直接接し、地形形状が適当と認められること。

3 規模

敷地及び建築物の規模要件について、次の各号の全てに該当すること。

- (1) 敷地面積は、500㎡以上で、2,000㎡以下であること。
- (2) 全体客席数は30席以上設けることとし、このうち3分の1席以上は位置を明確にした無料休憩所とすること。また、一客席あたりの占める床面積が過大でないこと。
- (3) 建築物の外からも自由に利用できる便所を設けること。
- (4) 駐車スペースは、全体客席数の3分の1台以上設けること。
- (5) 土産物、ドライバー用利便品等の小規模な物販コーナーを設ける場合は、建築物の延床面積の10%以内とし、かつ、上限は30㎡とすること。

4 その他

ゲーム機器の設置は、認めない。

附 則(平成12年11月24日承認)

この基準は、平成12年11月24日から施行する。

附 則(平成19年10月31日承認)

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

附 則(平成22年10月18日承認)

この基準は、平成22年10月18日から施行する。

附 則(平成25年4月24日承認)

この基準は、平成25年4月24日から施行する。

附 則(令和7年7月31日承認)

この基準は、令和7年7月31日から施行する。