

第 4 章 市街化調整区域に係る基準

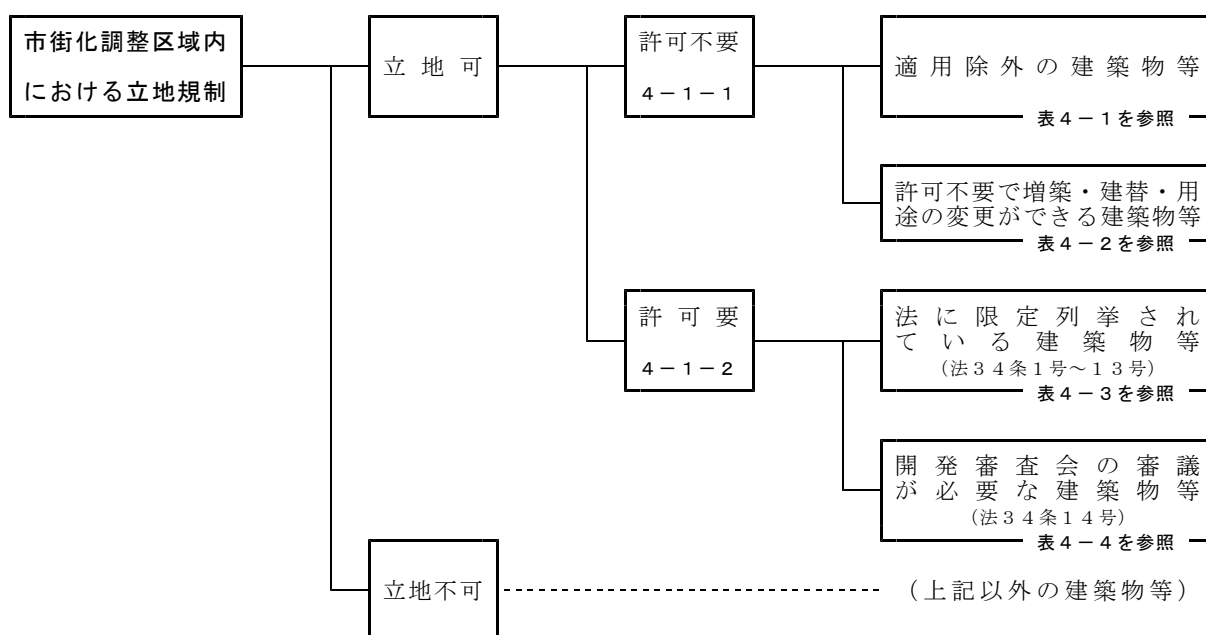
4-1 市街化調整区域に立地できる建築物等（法第34条、令第36条等の概要）

(1) 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）」であることから、市街化調整区域内で立地が許容される建築物及び特定工作物（以下「建築物等」という。）は、法に限定列举されている用途のものに限られる。

本項では、市街化調整区域に立地できる建築物等についてその概要を記述しており、詳細についてはそれぞれの参照箇所欄等に示した節等を参照すること。

なお、本項で記述する立地基準（用途の基準）に加えて開発許可の場合は技術的基準（第3章）に、建築許可の場合には令第36条（4-3-3を参照）にも適合する必要がある。

図 4-1 市街化調整区域に立地できる建築物等



(2) 特定工作物の取扱いについては、次のとおりである。

① 周辺地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物として令第1条第1項に規定されるコンクリートプラント、クラッシャープラント等の第一種特定工作物（2-1-6を参照）は、建築物の場合に準じて一定の要件を満たす場合に限り市街化調整区域内において建設できる。なお、第一種特定工作物の附属建築物（管理棟等）は、第一種特定工作物の立地が許容される場合に限り、その利用のために必要最小限の規模のものが認められる。

② 大規模な工作物として令第1条第2項に規定されるゴルフコース、1ha以上の野球場・遊園地等の第二種特定工作物（2-1-6を参照）は、市街化調整区域の立地規制の対象外であり市街化調整区域に建設できる。なお、第二種特定工作物の用途に含まれる附属建築物（例えば、ゴルフコースのクラブハウス、陸上競技場のスタンド等）は、必要最小限のものに限り第二種特定工作物の一部として建築が認められる。一方、例えば宿泊施設は第二種特定工作物に含まれる建築物とはみなされないため、表4-4の提案基準3-2に該当し許可が得られた場合に限り建築できる。

4-1-1 許可不要で立地できる建築物等（法第29条及び法第43条のただし書）

表4-1の建築物等は、法第29条第1項及び法第43条第1項において許可不要とされているので、市街化調整区域内で新規立地できる。

また、既存建築物等の増築、建替又は用途変更を行う場合で一定の範囲内のものは、許可不要で増築、建替又は用途変更ができる。（表4-2を参照）

なお、許可不要であっても、建築基準法の建築確認は別途必要である。

表4-1 許可不要で立地できる建築物等

番号	建築物等	参照箇所
1 農林漁業用施設	1-1 農林漁業用住宅 根拠：法第43条第1項本文（法第29条第1項第2号）	4-2-4
	1-2 農林漁業用の建築物 ・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 ・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 ・家畜診療の用に供する建築物 ・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 ・上記に掲げるもののほか、建築面積が90㎡以内の建築物 根拠：法第43条第1項本文（法第29条第1項第2号に基づく令第20条）	
2 公益施設	2-1 公益上必要な建築物 ・鉄道施設 ・図書館 ・公民館（地区集会所は含まれない。4-2-14の提案基準2-3を参照） ・変電所 根拠：法第43条第1項本文（法第29条第1項第3号）	2-3-3
	2-2 その他公益上必要な建築物 ・道路施設、河川施設、公園施設 ・索道又は軌道施設 ・石油パイプライン施設 ・一般自動車ターミナル等 ・港湾施設、漁港施設、海岸保全施設 ・飛行場 ・気象等観測所 ・郵便局、電話局、放送局、発電所、ガス精製所、変電所 ・水道施設、下水道施設、水防施設 ・博物館、職業訓練施設 ・火葬場、と畜場 ・公衆便所、し尿処理施設、ごみ処理施設、浄化槽 ・卸売市場 ・自然公園施設 ・住宅地区改良事業施設 ・国、県、市町村等の研究所、試験所等（学校、社会福祉施設等は含まない。） ・日本原子力研究開発機構、水資源機構、宇宙航空研究開発機構又は新エネルギー・産業技術総合開発機構の施設 根拠：法第43条第1項本文（法第29条第1項第3号に基づく令第21条）	
3 国等の施設	3-1 開発許可を受けて開発した区域内に、国等（公団を含む。）が建築等する建築物又は第一種特定工作物で開発許可権者と協議が成立したもの 根拠：法第42条第2項	2-17
4 都市計画	4-1 都市計画事業として建築等する建築物又は第一種特定工作物 根拠：法第43条第1項第1号	2-3-4
	4-2 都市計画事業で開発した区域内に建築等する建築物又は第一種特定工作物 根拠：法第43条第1項第4号に基づく令第34条第1号（法第29条第1項第4号）	

事業等	4-3	土地区画整理事業で開発した区域内に建築する建築物 根拠：法第43条第1項第4号に基づく令第34条第1号（法第29条第1項第5号）	
	4-4	公有水面埋立事業で開発した区域内に建築等する建築物又は第一種特定工作物 根拠：法第43条第1項第4号に基づく令第34条第1号（法第29条第1項第9号）	2-3-5
5その他	5-1	旧住宅地造成事業で開発した区域内に建築等する建築物又は第一種特定工作物 根拠：法第43条第1項第4号に基づく令第34条第2号	
	5-2	非常災害時の応急措置として建築等する建築物又は第一種特定工作物 根拠：法第43条第1項第2号	2-1-5
	5-3	仮設建築物 根拠：法第43条第1項第3号	
	5-4	既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物 根拠：法第43条第1項第5号に基づく令第35条第1号	
	5-5	建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10㎡以内であるもの 根拠：法第43条第1項第5号に基づく令第35条第2号	
	5-6	周辺の市街化調整区域内に居住する者が建築する、敷地面積100㎡以内、かつ、延べ面積50㎡以内の日用品店舗等 根拠：法第43条第1項第5号に基づく令第35条第3号	4-2-1
	5-7	土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物 根拠：法第43条第1項第5号に基づく令第35条第4号	

表4-2 許可不要で増築、建替又は用途変更ができる建築物等

建築物等	参照箇所
建築物等を法第29条又は法第43条で許可不要とされている用途の建築物等にする場合	4-3-2
法第29条又は法第43条の許可を受けて建築された建築物等を、当該許可における予定建築物等の用途の範囲内の建築物等にする場合	
法第42条及び法第43条の運用として、許可不要とされている範囲内で行う場合	

4-1-2 許可を得て立地できる建築物等

1 法に限定列举されている建築物等（開発審査会の審議が不要なもの）

表4-3の建築物等は、法第34条第1号～第13号に列举されているので、開発許可を得て立地することができる。また、開発行為を伴わない場合は、法第43条第1項に基づく令第36条第1項第3号イ～ニにおいて法第34条第1号～第13号が引用されているので、建築許可を得て立地できる。

以上のように、表4-3の建築物等は開発行為を伴う場合及び伴わない場合のいずれにおいても、許可を得て立地できる。

表4-3 許可を得て立地できる建築物等（開発審査会の審議が不要のもの）

番号	建築物等	法第34条の該当号	参照箇所
1	公共公益施設、日常生活店舗等の建築物	1号	4-2-1
2	観光資源等に関連する建築物又は第一種特定工作物	2号	4-2-2
3	特別の気象条件を必要とする建築物又は第一種特定工作物 (令未制定につき該当施設なし。)	3号	4-2-3
4	農産物等の処理、貯蔵、加工に必要な建築物又は第一種特定工作物	4号	4-2-4
5	特定農山村地域の農林業等活性化基盤施設である建築物	5号	4-2-5
6	中小企業の共同化・活性化の建築物又は第一種特定工作物	6号	4-2-6
7	既存工場と関連する工場の建築物又は第一種特定工作物	7号	4-2-7
8	火薬庫である建築物又は第一種特定工作物	8号 (令29条の6)	4-2-8
9-1	沿道サービス施設である建築物又は第一種特定工作物 ・道路管理施設 ・休憩所（ドライブイン） ・給油所（ガソリンスタンド）	9号 (令29条の7)	4-2-9
9-2	火薬類製造所である建築物		
10	地区計画に適合する建築物又は第一種特定工作物	10号	4-2-10
11	条例による区域指定内の指定用途以外の建築物 (条例未制定につき該当建築物なし。)	11号	4-2-11
12	条例による区域指定内の指定建築物 (条例未制定につき該当建築物なし。)	12号	4-2-12
13	既存権利者が行う建築物の建築又は第一種特定工作物の建設	13号	4-2-13

2 開発審査会の審議が必要な建築物等

表4-4の建築物等は、法第34条第14号の対象建築物なので、開発審査会の議を経て異議のない場合に限り、開発許可を得て立地できる。また、開発行為を伴わない場合は、法第43条第1項に基づく令第36条第1項第3号ホの対象建築物でもあるので、開発審査会の議を経て異議のない場合に限り、建築許可を得て立地できる。

以上のように、表4-4の建築物等は、開発行為を伴う場合及び伴わない場合のいずれにおいても、許可を得て立地できる可能性がある。(4-2-14を参照)

表4-4 許可を得て建築できる建築物等（開発審査会の審議が必要なもの）

番 号	建 築 物 等
1 住 宅	1-1 分家住宅
	1-2 既存集落（50戸連担）内の自己用住宅（H20.9.1 廃止）
	1-3 大規模既存集落（知事指定）内の分家住宅
	1-4 大規模既存集落（知事指定）内の自己用住宅
	1-5 病院等に附属する集合住宅又は寮で、その場所に立地することが不可欠なもの
	1-6 大規模既存集落（知事指定）内の公営住宅
	1-7 松島基地周辺の騒音指定区域内の既存住宅の移転
	1-8 開発審査会があらかじめ指定した既造成土地における建築
	1-9 旧法による既存宅地の確認を受けた土地の自己用住宅
	1-10 東日本大震災により被災した自己用住宅の移転
2 地 域 活 性 化	2-1 研究対象が市街化調整区域に存する研究施設で、その場所に立地することが不可欠なもの
	2-2 大規模既存集落（知事指定）内の小規模な工場等
	2-3 自治会が運営する準公益施設（集会所等）
	2-4 知事指定の産業振興地域（女川町）における技術先端型業種の工場等
	2-5 特定流通業務施設
	2-6 市街化区域内にあり、市街化調整区域に隣接する既存工場の増設
3 運 動	3-1 現地の自然的土地利用と一体的なレクリエーション施設
	3-2 運動・レジャー施設等に附属する建築物
4 公 共 事 業	4-1 収用対象事業の代替建築物等
	4-2 土地区画整理事業の施行区域内の開発行為
	4-3 災害の危険のある区域等から移転するための建築物
5 そ の 他	5-1 地域の需要に相応する老人保健施設
	5-2 優良な有料老人ホーム
	5-3 当該既存集落の信者のための社寺仏閣・納骨堂
	5-4 基準時以前からある建築物の増築、建替、用途変更
	5-5 旧法による既存宅地の確認を受けた土地における開発行為（H18.5.18廃止 4-3-4参照）
	5-6 産業廃棄物処理施設の簡易な管理事務所
	5-7 相当期間適正に利用された建築物等のやむを得ない事情による用途の変更
	5-8 敷地が狭小な自己用住宅の敷地の拡大を伴う建替
	5-9 旧法の既存宅地の確認要件に該当する土地における開発行為・建築行為（H18.5.18廃止 4-3-4参照）
	5-10 東日本大震災により被災し全壊となった建築物の移転
5-他	その他市街化調整区域内の申請地に立地することの合理性が上記の建築物と同等以上にあると認められるもの

4-2 市街化調整区域の開発許可に係る用途の基準（法第34条）

法第34条（開発許可の基準）

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号の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。

市街化調整区域内において行う開発行為は、法第33条の技術的基準に適合するとともに、本条各号で列挙されている用途のいずれかに該当することが必要である。ただし、法第29条第1項各号で許可不要とされているもの及び第二種特定工作物については、本条は適用されない。

4-2-1 公共公益施設、日常生活店舗等（法第34条第1号、令第29条の5、令第21条第26号）

法第34条（開発許可の基準）

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

令第29条の5（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）

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。

令第21条（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）

二十六 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。）、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

<参考：法第29条第1項第11号、令第22条第6号>

法第29条（開発行為の許可）

……開発行為をしようとする者は、あらかじめ、……都道府県知事の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。

十一 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で令で定めるもの

令第22条（開発行為の許可を要しない通常管理行為、軽易な行為その他の行為）

法第29条第1項第11号の令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

六 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おいては、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㎡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%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㎡以内であるもの

1 公共公益施設

学校、社会福祉施設、医療施設、庁舎等の公共公益施設は、一般に住民等の利便に配慮して建設されることから、市街化調整区域内に立地する際には、周辺に一定の集落等が形成されているような場所に、規模の小さいものが立地することを想定し、無秩序な市街化の促進を引き起こさないものとして開発許可が不要とされていた。しかしながら、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価な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されていたような立地場所の範囲を超えて、周辺の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公共公益施設が立地する事態が多数出現している。

そのため、本号に該当する公共公益施設としては、主として当該開発区域の周辺の地域に居住する者をサービス対象とすると認められるものに限定され、いわゆる生活関連施設である以下のものは、本号に基づく許可対象となる。

なお、本号に該当しない施設（高等学校、病院等）等については、法第34条第14号で許可の対象となるものもある。

(1) 主として当該開発区域の周辺に居住している者が利用する幼稚園、小学校、中学校、又は義務教育学校

(2) 社会福祉施設

- ① 用途は、児童福祉法第6条の3に規定する家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業の用に供する施設、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であつて、通所系施設又は主として当該開発区域の周辺地域に居住する者、その家族及び親族が入所する施設であること。
- ② その用途に供する床面積は、1,000㎡以内であること。ただし、介護保険法に規定する地域密着型特定施設及び地域密着型介護老人福祉施設（以下「地域密着型特定施設等」という。）の用途に供する部分の床面積については、この限りではない。
- ③ 敷地面積が4,000㎡以内であること。ただし、地域密着型特定施設等を設置する場合は、5,000㎡以内であること。
- ④ 敷地から半径500m以内の市街化調整区域内に50戸以上の住宅が存すること。ただし、当該区域内において河川、鉄道、高速道路、断崖等で隔絶されているため予定される施設との間を往来できないことが明らかな部分がある場合は当該部分に存する住宅を除く。

(3) 医療施設

- ① 用途は、診療所及び助産所であること。
- ② その用途に供する床面積は、500㎡以内であること。
- ③ 敷地面積が1,000㎡以内であること。
- ④ 敷地から半径500m以内の市街化調整区域内に50戸以上の住宅が存すること。ただし、当該区域内において河川、鉄道、高速道路、断崖等で隔絶されているため予定される施設との間を往来できないことが明らかな部分がある場合は当該部分に存する住宅を除く。

表 4-5 法第 34 条第 1 号に定める公共公益施設

×印は該当しない例

公共公益施設	具 体 例	根拠法令	備 考
学校	幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校	学校教育法	私学・公益法人課 義務教育課
	×：大学、専修学校、各種学校、高等学校、中等教育学校、高等専門学校、特別支援学校		
社会福祉施設 (後掲の社会福祉法を参照)	救護施設、更生施設、医療保護施設、授産施設、宿所提供施設	生活保護法	社会福祉課
	乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、障害児入所施設、情緒障害児短期治療施設、児童自立支援施設、助産施設、保育所、児童厚生施設、児童家庭支援センター	児童福祉法	子ども・家庭支援課 子育て社会推進室 障害福祉課
	幼保連携型認定こども園	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	子育て社会推進室
	養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人サービスセンター、老人短期入所施設、老人福祉センター、老人介護支援センター、グループホーム *1	老人福祉法	長寿社会政策課
	障害者支援施設、地域活動支援センター、福祉ホーム	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律	障害福祉課
	身体障害者福祉センター、補装具製作施設、視聴覚障害者情報提供施設（点字図書館、点字出版施設を含む）	身体障害者福祉法	障害福祉課
	婦人保護施設	売春防止法	子ども・家庭支援課
	母子福祉施設 (母子福祉センター、母子休養ホーム)	母子及び寡婦福祉法	子ども・家庭支援課
	隣保館	社会福祉法	社会福祉課
	介護老人保健施設 *2	介護保険法	長寿社会政策課
医療施設	診療所、助産所	医療法	医療政策課
	×：病院		

*1 グループホーム（認知症対応型老人共同生活援助事業の用に供する施設）

グループホームとは、65歳以上の者であって、認知症状態にあるために日常生活を営むのに支障がある者を、共同住居において食事の提供その他の日常生活上の援助を行う事業の用に供する施設をいう。
グループホームについては、施設に着目した概念ではなく事業形態に着目した概念であることから、用途としては単に住宅等とされる場合が想定されることから、福祉担当部局と十分に協議を行い、事業の継続性等の観点から許可の判断を行うこととなる。

*2 介護老人保健施設

介護保険法の介護老人保健施設のうち社会福祉法第2条第3項第10号に規定する第二種社会福祉事業（無料又は低額）の用に供されるものが対象となるが、その他の介護老人保健施設で、開発審査会提案基準5-1「地域の需要に相応する介護老人保健施設」に該当するものは、法第34条14号の扱いとなる。

＜社会福祉施設＞

社会福祉施設とは、児童福祉法に規定する家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業の用に供する施設及び社会福祉法第2条第2項及び同条第3項に掲げる第一種及び第二種社会福祉事業の用に供する施設並びに更生保護事業法第2条第7項の更生保護施設をいう。

＜児童福祉法＞

第6条の三

9 この法律で、家庭的保育事業とは、次に掲げる事業をいう。

- 一 子ども・子育て支援法第十九条第一項第二号の内閣府令で定める事由により家庭において必要な保育を受けることが困難である乳児又は幼児（以下「保育を必要とする乳児・幼児」という。）であつて満三歳未満のものについて、家庭的保育者（市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）が行う研修を修了した保育士その他の厚生労働省令で定める者であつて、当該保育を必要とする乳児・幼児の保育を行う者として市町村長が適当と認めるものをいう。以下同じ。）の居宅その他の場所（当該保育を必要とする乳児・幼児の居宅を除く。）において、家庭的保育者による保育を行う事業（利用定員が五人以下であるものに限る。次号において同じ。）
- 二 満三歳以上の幼児に係る保育の体制の整備の状況その他の地域の事情を勘案して、保育が必要と認められる児童であつて満三歳以上のものについて、家庭的保育者の居宅その他の場所（当該保育が必要と認められる児童の居宅を除く。）において、家庭的保育者による保育を行う事業

10 この法律で、小規模保育事業とは、次に掲げる事業をいう。

- 一 保育を必要とする乳児・幼児であつて満三歳未満のものについて、当該保育を必要とする乳児・幼児を保育することを目的とする施設（利用定員が六人以上十九人以下であるものに限る。）において、保育を行う事業
- 二 満三歳以上の幼児に係る保育の体制の整備の状況その他の地域の事情を勘案して、保育が必要と認められる児童であつて満三歳以上のものについて、前号に規定する施設において、保育を行う事業

12 この法律で、事業所内保育事業とは、次に掲げる事業をいう。

- 一 保育を必要とする乳児・幼児であつて満三歳未満のものについて、次に掲げる施設において、保育を行う事業
 - イ 事業主がその雇用する労働者の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児を保育するために自ら設置する施設又は事業主から委託を受けて当該事業主が雇用する労働者の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児の保育を実施する施設
 - ロ 事業主団体がその構成員である事業主の雇用する労働者の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児を保育するために自ら設置する施設又は事業主団体が委託を受けてその構成員である事業主の雇用する労働者の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児の保育を実施する施設
 - ハ 地方公務員等共済組合法の規定に基づく共済組合その他の厚生労働省令で定める組合（以下ハにおいて「共済組合等」という。）が当該共済組合等の構成員として厚生労働省令で定める者（以下ハにおいて「共済組合等の構成員」という。）の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児を保育するために自ら設置する施設又は共済組合等から委託を受けて当該共済組合等の構成員の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児の保育を実施する施設
- 二 満三歳以上の幼児に係る保育の体制の整備の状況その他の地域の事情を勘案して、保育が必要と認められる児童であつて満三歳以上のものについて、前号に規定する施設において、保育を行う事業

＜社会福祉法＞

第2条（定義）

この法律において「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。

2 次に掲げる事業を第一種社会福祉事業とする。

- 一 生活保護法に規定する救護施設、更生施設その他生計困難者を無料又は低額な料金で入所させて生

- 活の扶助を行うことを目的とする施設を経営する事業及び生計困難者に対して助葬を行う事業
- 二 児童福祉法に規定する乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、障害児入所施設、情緒障害児短期治療施設、又は児童自立支援施設を経営する事業
- 三 老人福祉法に規定する養護老人ホーム、特別養護老人ホーム又は軽費老人ホームを経営する事業
- 四 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に規定する障害者支援施設を営する事業
- 六 売春防止法に規定する婦人保護施設を営する事業
- 七 授産施設を営する事業及び生計困難者に対して無利子又は低利で資金を融通する事業
- 3 次に掲げる事業を第二種社会福祉事業とする。
- 一 生計困難者に対して、その住居で衣食その他日常の生活必需品若しくはこれに要する金銭を与え、又は生活に関する相談に応じる事業
- 一の二 生活困窮者自立支援法に規定する認定生活困窮者就労訓練事業
- 二 児童福祉法に規定する障害児通所支援事業、障害児相談支援事業、児童自立生活援助事業、放課後児童健全育成事業、子育て短期支援事業、乳児家庭全戸訪問事業、養育支援訪問事業、地域子育て支援拠点事業、一時預かり事業又は小規模住居型児童養育事業、小規模保育事業、病児保育事業又は子育て援助活動支援事業、同法に規定する助産施設、保育所、児童厚生施設又は児童家庭支援センターを営する事業及び児童の福祉の増進について相談に応ずる事業
- 二の二 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（平成十八年法律第七十七号）に規定する幼保連携型認定こども園を営する事業
- 三 母子及び寡婦福祉法に規定する母子家庭等日常生活支援事業、父子家庭日常生活支援事業又は寡婦日常生活支援事業及び同法に規定する母子・父子福祉施設を営する事業
- 四 老人福祉法に規定する老人居宅介護等事業、老人ディサービス事業、老人短期入所事業、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又は複合型サービス福祉事業及び同法に規定する老人ディサービスセンター、老人短期入所施設、老人福祉センター又は老人介護支援センターを営する事業
- 四の二 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に規定する障害福祉サービス事業、相談支援事業又は移動支援事業及び同法に規定する地域活動支援センター又は福祉ホームを営する事業
- 五 身体障害者福祉法に規定する身体障害者生活訓練等事業、手話通訳事業又は介助犬訓練事業若しくは聴導犬訓練事業、同法に規定する身体障害者福祉センター、補装具製作施設、盲導犬訓練施設又は視聴覚障害者情報提供施設を営する事業及び身体障害者の更生相談に応ずる事業
- 六 知的障害者福祉法に規定する知的障害者の更生相談に応ずる事業
- 八 生計困難者のために、無料又は低額な料金で、簡易住宅を貸し付け、又は宿泊所その他の施設を利用させる事業
- 九 生計困難者のために、無料又は低額な料金で診療を行う事業
- 十 生計困難者に対して、無料又は低額な費用で介護保険法に規定する介護老人保健施設を利用させる事業
- 十一 隣保事業
- 十二 福祉サービス利用援助事業
- 十三 前項各号及び前各号に事業に関する連絡又は助成を行う事業
- 4 この法律における「社会福祉事業」には、次に掲げる事業は、含まれないものとする。
- 一 更生保護事業法に規定する更生保護事業
- 二 実施期間が6月を超えない事業
- 三 社団又は組合の行う事業であって、社員又は組合員のためにするもの
- 四 第2項各号及び前項第1号から第9号までに掲げる事業であって、常時保護を受ける者が、入所させて保護を行うものにあつては5人、その他のものにあつては20人（政令で定めるものにあつては、10人）に満たないもの
- 五 前項第13号に掲げる事業のうち、社会福祉事業の助成を行うものであつて、助成の金額が毎年度500万円に満たないもの又は助成を受ける社会福祉事業の数が毎年度50に満たないもの

2 日常生活店舗等

(1) 許可不要のもの

次のすべてに該当するものは、法第29条第1項第11号に基づいて、法第34条第1号にかかわらず許可不要で建築できる。(参考：指針I-2-4、I-6-2)

- ① 開発区域周辺、かつ、市街化調整区域内に居住している者が自ら業務を営むためのものであること。
- ② 表4-6のイ欄に該当する用途の建築物で、延べ面積が50㎡以内であり、かつ、その業務の用に供する部分の延べ面積が1/2以上であること。
- ③ 敷地面積が100㎡以内であること。
- ④ 敷地から半径500m以内の市街化調整区域内に50戸以上の住宅が存すること。ただし、当該区域内において河川、鉄道、高速道路、断崖等で隔離されているため予定される店舗等との間を往来できないことが明らかな部分がある場合は当該部分に存する住宅を除く。
- ⑤ 敷地は、当該予定建築物が建築できる用途地域の土地から500m以上離れていること。ただし、上記④の区域内において河川、鉄道、高速道路、断崖等で隔離されているため予定される店舗等との間を往来できないことが明らかな当該予定建築物が建築できる用途地域の土地がある場合は当該土地を除く。

(2) 許可対象のもの

次のすべてに該当するものは、本号に基づく許可対象となる。なお、本号で住宅の併設は許容しない。住宅の併設は、他の規定に基づいて住宅の立地が認められる場合に限られる。

- ① 表4-6のロ欄に該当する店舗等で、その用途に供する床面積が500㎡以内であること。
- ② 敷地面積が1,000㎡以内であること。
- ③ 敷地から半径500m以内の市街化調整区域内に50戸以上の住宅が存すること。ただし、当該区域内において河川、鉄道、高速道路、断崖等で隔離されているため予定される店舗等との間を往来できないことが明らかな部分がある場合は当該部分に存する住宅を除く。
- ④ 敷地は、当該予定建築物が建築できる用途地域の土地から500m以上離れていること。ただし、上記③の区域内において河川、鉄道、高速道路、断崖等で隔離されているため予定される店舗等との間を往来できないことが明らかな当該予定建築物が建築できる用途地域の土地がある場合は当該土地を除く。

表4-6 市街化調整区域に立地できる日常生活店舗等（規模等の制限は別途）

イ欄に○印の用途は令第22条第6号が許容する用途に該当するので、前述(1)の要件を満たす場合、許可不要で建築できる。また、ロ欄に○印の用途は法第34条第1号が許容する用途に該当するので、前述(2)の要件を満たす場合、許可を得て建築できる。

なお、イ欄はロ欄に比べて、理容業、美容業等の物品に係わらないサービス業等が除外されている。また、分類は日本標準産業分類／総務省（平成25年10月改訂）によっている。

(参考：指針I-2-4、I-6-2)

大分類		判別
中分類	小分類／細分類 (注：*は、備考であることを示す)	イ ロ
I - 卸売・小売業		
56 各種商品小売業	561 百貨店、総合スーパー	× ×
	569 その他の各種商品小売業（従業者が常時50人未満のもの） *衣食住にわたる各種の商品を小売する事業所。商品が衣食住にわたらない事業所は、主たる販売商品によって分類する。	○ ○
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	○ ○

	573 婦人・子供服小売業		○	○	
	574 靴・履物小売業		○	○	
	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	○	○	
58 飲食料品小売業	581 各種食料品小売業		○	○	
	582 野菜・果実小売業		○	○	
	583 食肉小売業		○	○	
	584 鮮魚小売業		○	○	
	585 酒小売業		○	○	
	586 菓子・パン小売業		○	○	
	589 その他の飲食料品小売業	5891 コンビニエンスストア（飲食料品を中心とするものに限る）		○	○
		5892 牛乳小売業		○	○
		5893 飲料小売業（酒類、牛乳を除く）		○	○
		5894 茶類小売業		○	○
		5895 料理品小売業		○	○
5896 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		○	○		
59 機械器具小売業	591 自動車小売業	5911 自動車（新車）小売業	×	×	
		5912 中古自動車小売業	×	×	
		5913 自動車部品・附属品小売業	×	×	
		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		○	○	
	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）		○	○
		5932 電気事務機械器具小売業（中古品を除く）		○	○
		5933 中古電気製品小売業		○	○
60 その他の小売業	601 家具・建具・畳小売業		○	○	
	602 じゅう器小売業		○	○	
	603 医薬品・化粧品小売業	6031 ドラッグストア		○	○
		6032 医薬品小売業 *例：薬局、調剤薬局		○	○
	604 農耕用品小売業		○	○	

	605 燃料小売業 *例：ガソリンスタンド（参考Ⅰ－6－2－（3））		○	○	
	606 書籍・文房具小売業	6061 書籍・雑誌小売業	○	○	
		6062 古本小売業	○	○	
	607 スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業		○	○	
	608 写真機・時計・眼鏡小売業	6081 写真機・写真材料小売業 （写真現像・焼付業は7993に分類）	×	×	
		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 ホームセンター 【注1】	○	○	
		6092 たばこ・喫煙具専門小売業	○	○	
		6093 花・植木小売業	○	○	
		6094 建築材料小売業	×	×	
		6095 ジュエリー製品小売業	×	×	
		6096 ペット・ペット用品小売業	×	×	
		6097 骨とう品小売業	×	×	
		6098 中古品小売業（骨とう品を除く）	×	×	
		6099 他に分類されないその他の小売業	×	×	
K－不動産業、物品賃貸業 *不動産取引業、不動産賃貸業・管理業			×	×	
L－学術研究、専門・技術サービス業					
	71 学術・開発研究機関		×	×	
	72 専門サービス業	721～728 法律事務所、特許事務所、公証人役場、司法書士事務所、土地家屋調査士事務所、行政書士事務所、公認会計士事務所、税理士事務所、社会保険労務士事務所、デザイン業、著述・芸術家業、経営コンサルタント業、純粋持株会社	×	×	
		729 その他の専門サービス業 *例：興信所、不動産鑑定業	×	×	
	73 広告業 *例：広告代理業、屋外広告業		×	×	
	74 技術サービス業	741 獣医業	×	×	
		746 写真業	7461 写真業	×	×
			7462 商業写真業	×	×
M－宿泊業、飲食サービス業					
	75 宿泊業 *例：旅館、ホテル、簡易宿所、下宿業、その他の宿泊業		×	×	
	76 飲食店	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	×	○
			7622 料亭	×	×
			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 *例：西洋料理店、スパゲティ店	×	○
	763 そば、うどん店		×	○	

	764	すし店（持ち帰り専門店、宅配専門店を除く）		×	○			
	765	酒場、ビヤホール		×	×			
	766	バー、キャバレー、ナイトクラブ		×	×			
	767	喫茶店		×	○			
	769	その他の飲食店 【注2】	7691	ハンバーガー店	×	○		
7692			お好み焼き・焼きそば・たこ焼店	×	○			
7699			他に分類されない飲食店	×	○			
N－生活関連サービス業、娯楽業								
78	洗濯・理容・美容・浴場業	781	洗濯業（リネンサプライ業を除く）	*例：洗濯物取次業	×	○		
		782	理容業		×	○		
		783	美容業		×	○		
		784	一般公衆浴場業		×	○		
		785	その他の公衆浴場業	*例：温泉浴場業、スーパー銭湯	×	×		
	789	その他の洗濯・理容・美容・浴場業	7891	洗張・染物業		×	○	
			7892	エステティック業		×	×	
			7893	リラクゼーション業(手技を用いるもの)		×	×	
7894			ネイルサービス業		×	×		
	7899	他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業	*例：コインランドリー業、ソープランド業	×	×			
79	その他の生活関連サービス業	791	旅行業		×	×		
		792	家事サービス業		×	×		
		793	衣服裁縫修理業		○	○		
		794	物品預り業		×	○		
		795	火葬・墓地管理業		×	×		
		796	冠婚葬祭業		×	×		
		799	他に分類されない生活関連サービス業	7991	食品貸加工业	*例：精米貸加工业	○	○
				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				×	○		
7999	他に分類されないその他の生活関連サービス業			*例：観光案内業、運転代行業、ペット美容室	×	×		
80	娯楽業	*例：フィットネスクラブ、カラオケボックス業、ダンスホール		×	×			
O－教育、学習支援業								
82	その他の教育、学習支援業	823	学習塾（各種学校を除く）		×	○		
		824	教養・技能授業業 (各種学校を除く)	8241	音楽授業業	×	○	
				8242	書道授業業	×	○	
				8243	生花・茶道授業業	×	○	
				8244	そろばん授業業	×	○	

			8245 外国語会話授業業	×	○
			8246 スポーツ・健康授業業	×	×
			8249 その他の教養・技能授業業	×	×
P－医療、福祉					
83 医療業	835 療術業	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		×	○
		8359 その他の療術業		×	×
	836 医療に附帯するサービス業	8361 歯科技工所		×	×
		8369 その他の医療に附帯するサービス業		×	×
Q－複合サービス事業					
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） *単一の事業を行う農林水産業協同組合の事業所は、その行う業務によりそれぞれの産業に分類される。			×	○
R－サービス業（他に分類されないもの）					
88 廃棄物処理業				×	×
89 自動車整備業	891 自動車整備業	8911 自動車一般整備業（自動車の整備修理を総合的に行う事業所） *例：自動車整備業、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	自動車電装品整備業	×	○
			自動車タイヤ整備業	×	○
			その他の整備業	×	×
90 機械等修理業（別掲を除く）	901 機械修理業（電気機械器具を除く）	9011 一般機械修理業（電気機械器具を除く）	農機具修理業	×	○
			その他の修理業	×	×
		9012 建設・鉱山機械整備業		×	×
	902 電気機械器具修理業		×	○	
	903 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		×	○		
9099 他に分類されない修理業		×	×		
92 その他の事業サービス業 *例：コールセンター業				×	×

【注1】 ホームセンター

主として日用雑貨や住宅設備に関する商品を販売する小売店の業態であるが、ペットなども取り扱っており、実態は多種多様な商品を販売している。

一律にホームセンターの呼び名で立地可能とした場合、立地不可の分類が含まれる可能性があることから、ホームセンターにおける立地可能な分類は、イ又はロ欄において「○」となっている用途の集合体に限るものとする。

【注2】 769 その他の飲食店に分類される用途については、持ち帰り専門店を除く。

3 「郵便の業務」等の用に供する施設

郵政民営化法等の一部を改正する等の法律により、郵便事業株式会社は、郵便局株式会社から名称を変更した日本郵便株式会社に吸収合併され、郵便事業株式会社が行っていた「郵便の業務」は日本郵便株式会社に承継されることとなった。

(1) 許可不要のもの

日本郵便株式会社が設置する郵便法の規定より行う「郵便の業務」の用に供する施設である建築物は、法第29条第1項第3号に基づいて、法第34条第1号にかかわらず許可不要で建築できる。

(2) 許可対象のもの

(1) 以外の業務を行う施設で次のすべてに該当するものは、本号に基づく許可対象となる。なお、本号で住宅の併設は許容しない。住宅の併設は、他の規定に基づいて住宅の立地が認められる場合に限られる。

- ① その用途に供する床面積が500㎡以内であること。
- ② 敷地面積が1,000㎡以内であること。
- ③ 敷地から半径500m以内の市街化調整区域内に50戸以上の住宅が存すること。ただし、当該区域内において河川、鉄道、高速道路、断崖等で隔絶されているため予定される店舗等との間を往来できないことが明らかな部分がある場合は当該部分に存する住宅を除く。
- ④ 敷地は、最も近い市街化区域から500m以上離れていること。ただし、上記③の区域内において河川、鉄道、高速道路、断崖等で隔絶されているため予定される店舗等との間を往来できないことが明らかな市街化区域がある場合は当該市街化区域を除く。

<郵便法>

第1条（この法律の目的）

この法律は、郵便の役務をなるべく安い料金で、あまねく、公平に提供することによって、公共の福祉を増進することを目的とする。

第2条（郵便の実施）

郵便の業務は、この法律の定めるところにより、日本郵便株式会社が行う。

<日本郵便株式会社法>

第4条

- 1 会社は、その目的を達成するため、次に掲げる業務を営むものとする。
 - 一 郵便法の規定により行う郵便の業務
 - 二 銀行窓口業務
 - 三 前号に掲げる業務の健全、適切かつ安定的な運営を維持するために行う、銀行窓口業務契約の締結及び当該銀行窓口業務契約に基づいて行う関連銀行に対する権利の行使
 - 四 保険窓口業務
 - 五 前号に掲げる業務の健全、適切かつ安定的な運営を維持するために行う、保険窓口業務契約の締結及び当該保険窓口業務契約に基づいて行う関連保険会社に対する権利の行使
 - 六 国の委託を受けて行う印紙の売りさばき
 - 七 前各号に掲げる業務に附帯する業務

4-2-2 観光資源等に関連する施設（法第34条第2号）

法第34条（開発許可の基準）

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、「鉱物資源」「観光資源」「その他の資源」の3種類がある。いずれも、それぞれの要件に該当するものが許可対象となる。（参考：指針I-6-3）

1 鉱物資源等に関する施設

次のすべての要件に適合するものが該当する。

① 当該鉱物資源の産地が、当該市街化調整区域内、かつ、当該開発区域の周辺であること。

② 当該施設の用途が、次のいずれかに該当すること。

イ 日本標準産業分類／総務省（平成25年10月改訂）の大分類「C-鉱業、砕石業、砂利採取業」の用に供するもの。すなわち、鉱物資源の採鉱、選鉱その他の品位の向上処理若しくはこれと通常密接不可分な加工の用に供するもの又は探鉱作業若しくは鉱山開発事業の用に供するもの。

ロ セメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業又は砕石製造業等に属する事業の用に供するもの。この場合、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業又は石油精製業等は該当しない。

2 観光資源に関する施設

次のいずれかの用途に供する施設で、かつ、社会的にみて必要と認められるものが該当する。したがって、リゾートマンション等の定住性があるものなどは該当しない。

① 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 観光価値を維持するため必要な施設

③ 観光資源と密接な関係にある宿泊施設又は休憩施設

④ 上記①～③に類する施設で、客観的に判断して必要と認められる施設

3 その他の資源に関する施設

取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設が該当する。なお、当該水を原料、冷却用水等として利用する工場等は原則として該当しないが、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められるものは該当する。

4-2-3 特別の気象条件を必要とする施設（法第34条第3号）

法第34条（開発許可の基準）

三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする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

令（未制定）

本号に基づく令が未制定のため、本号により許可されるものはない。

4-2-4 農産物等の処理・貯蔵・加工施設（法第34条第4号）
農林漁業施設、農林漁業用住宅（令第20条）

法第34条（開発許可の基準）

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

<参考：法第29条第1項第2号、令第20条>

法第29条（開発行為の許可）

……開発行為をしようとする者は、あらかじめ、……都道府県知事の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

令第20条（法第29条第1項第2号の令で定める建築物）

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㎡以内の建築物

本号及び法第29条第1項第2号において、次のとおり「農林漁業施設」「農産物等の処理、貯蔵又は加工するための施設」及び「農林漁業用住宅」の基準が定められている。

1 農林漁業施設（法第29条第1項第2号前段、法第34条第4号前段）

市街化調整区域内で農林漁業に従事している者の業務の用に供する建築物で、次のすべてに該当する施設は、法第29条第1項第2号前段に基づき、本号によらず開発許可不要で建築できる。

また、(1)に該当するが(2)に該当しない施設は、本号前段に基づき、開発許可対象となる。

(1) 農業、林業又は漁業の用に供する建築物であること。

「a 建築物の用途が生産行為としての農林漁業の用に供するものであること」及び「b 当該農林漁業の事業場と当該建築物の位置関係に関する要件」を満足することが必要である。

まず、「a 建築物の用途が生産行為としての農林漁業の用に供するものであること」に関して、農林漁業の範囲は、それぞれ日本標準産業分類／総務省（平成25年10月改訂）の「A－農業、林業」「B－漁業」による。この場合、季節的なものを含むが、家庭菜園等の生業でないものは含まない。また、農林漁業の生産物を集出荷する施設については、生産者自らがその生産物の集出荷又は一時的な保管を行うために設ける施設の場合に限り該当する。この場合、農業協同組合等が設置する施設は含まない。なお、許可不要に該当しない集出荷施設の中には、後掲2の対象となり許可を得て建築できるものがある。

（参考：指針I-2-2-(1)-③）

次に「b 当該農林漁業の事業場と当該建築物の位置関係に関する要件」に関しては、次のすべてに該当することが必要である。ただし、畜舎、きのこ栽培施設など、施設が事業場となるもの（以下「事業施設」という。）については、この限りではない。

① 当該農林漁業の事業場（農業の場合は1,000㎡以上の農地。漁業の場合は漁港等の主たる水揚場。以下「事業場」という。）及び事業施設は、市街化調整区域内であること。ただし、収用対象事業等により市街化調整区域内事業場の代替事業場として農林漁業を継続するために取得した事業場にあつては、この限りでない。

② 当該建築物の敷地は、当該農林漁業の事業場及び事業施設と同一の市町村、又は隣接市町村に存すること。ただし、当該建築物が「生産物を集出荷するための建築物」の場合は、上記にかかわらず当該農林漁業の事業場の隣接又は近隣の位置にあること。

(2) 次のいずれかに該当する建築物であること。（令第20条）

① 温室、農作業舎、育種苗施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、蚕室、畜舎、家畜人口授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設、魚類蓄養施設、のり・わかめ乾燥施設、漁獲物水揚荷さばき施設等（参考：指針Ⅰ-2-2-(1)-①）

② 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、物置、漁船用補給施設等（参考：指針Ⅰ-2-2-(1)-②）

③ 家畜診療の用に供する建築物

④ 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

⑤ ①～④に掲げるもののほか、建築面積が90㎡以内の建築物。この場合、「建築面積」であり、「延べ面積」でないことに注意のこと。

2 農産物等の処理、貯蔵又は加工するための施設（法第34条第4号後段）

農産物等の処理・貯蔵・加工に供する施設で、次の①及び②に該当するものは、本号後段に基づき、許可対象となる。なお、「処理、貯蔵」には、集出荷、選果、保管を含むとされている。（参考：指針Ⅰ-6-4）

① 対象とする農産物等の8割以上が、当該施設の周辺で生産されるものであること。

② 当該施設の用途が、次のような業種の用に供するものであること。

イ 畜産食料品製造業

ロ 水産食料品製造業

ハ 野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業

ニ 砂糖製造業

ホ 精穀・製粉業

ヘ 動植物油脂製造業

ト でんぷん製造業

チ 製茶業

リ 配合飼料製造業

ヌ 一般製材業

ル 倉庫業

3 農林漁業用住宅（法第29条第1項第2号後段）

農業、林業若しくは漁業に従事する者の住宅で、以下のすべての要件に該当するものは法第29条第1項第2号後段に基づいて、本号によらず開発許可不要で建築できる。

(1) 世帯構成員の1人以上が、次の①～③のいずれかに該当すること。この場合、被傭者又は兼業者は許容されるが、臨時的雇用者は含まれない。（参考：指針Ⅰ-2-2-(2)）

① 日本標準産業分類／総務省（平成25年10月改訂）の「A-農業、林業」のうち農業に生業として従事し、次のいずれかに該当すること。

イ 1,000㎡以上の農地を耕作する権原を有し、当該業務に従事している者

（農業に従事していることを証する農業委員会の発行する書面により確認する。）

ロ 自らの生産する農畜産物の販売等により農業所得が年15万円以上の収入がある者

（市町村長の発行する農業所得証明書により確認する。）

- ハ 農地所有適格法人(農地法第2条第3項)の構成員で、年間60日以上当該業務に従事している者
(当該業務に従事した年間日数を証する法人の発行する書類により確認する。)
 - ② 日本標準産業分類の「A－農業、林業」のうち林業に生業として従事し、次のいずれかに該当すること。
 - イ 当該業務に従事している者
(林業に従事していることを証する市町村又は森林組合の発行する書面により確認する。)
 - ロ 自ら育成した林業生産物の販売により林業所得が年15万円以上の収入がある者
(市町村長の発行する林業所得証明書により確認する。)
 - ③ 日本標準産業分類の「B－漁業」に生業として従事し、次のいずれかに該当すること。
 - イ 遠洋漁業を除く当該業務に従事している者
(漁業に従事していることを証する市町村又は漁業協同組合の発行する書面により確認する。)
 - ロ 自ら採捕、養殖した水産動植物の販売により漁業所得が年15万円以上の収入がある者
- (2) 当該従事者の主たる事業場(漁業の場合は漁港等の主たる水揚場)が、市街化調整区域内にあること。
- (3) 建築する住宅が、主たる事業場と同一の市町村区域内、又は隣接市町村にあること。

4-2-5 特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設（法第34条第5号）

法第34条（開発許可の基準）

五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成5年法律第72号）第9条第1項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従って行う開発行為

「特定農産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」に基づき、あらかじめ、都市計画上の観点から支障のない旨の知事の承認を得た所有権移転等促進計画に従って行われる行為が対象となる。

4-2-6 中小企業の共同化・活性化（法第34条第6号）

法第34条（開発許可の基準）

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

独立行政法人中小企業基盤整備機構が行う中小企業者の高度化に資する事業が対象となる。「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」とは、独立行政法人中小企業基盤整備機構法第15条第3号ロ及び第4号（前号ロに係るものに限る）に係る事業を指すものであり、具体的には同法施行令第2条第1項各号に掲げられている事業が該当する。（開発許可制度の解説（平成27年9月15日）P229）

4-2-7 既存工場と関連する工場（法第34条第7号）

法第34条（開発許可の基準）

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

本号は、以下の2つのケースが許可対象となる。（参考：開発許可制度の解説（平成27年9月15日）P230、指針I-6-5）

なお、市街化区域内の工場の敷地が市街化調整区域との境界に接している場合で市街化調整区域内へ工場敷地を拡張する場合は本号の許可対象とはならないが、4-2-14の開発審査会提案基準2-6の対象となる場合があるので、参照されたい。

- (1) 市街化調整区域内に現に立地している工場（以下「既存工場」という。）に密接に関連する工場が隣接地に移転する場合は、次のすべてに該当していることが必要である。
 - ① 既存工場と事業活動において現に関連するが、遠くに立地している工場（以下「移転工場」という。）が、既存工場から500m以内の距離に移転するものであること。
 - ② 移転工場の事業活動が、既存工場と現に密接な関連を有するものであること。密接な関連とは、人的な関連や資本的な関連をいうのではなく、具体的な事業活動に着目しての関連である。具体的には、「既存工場に自己の生産物の50%以上を納入する事業場」又は「自己の事業の原材料、部品等の50%以上を既存工場から購入する事業場」であることが要件となる。
 - ③ 敷地面積が、既存工場の敷地面積の0.5倍以内であること。
- (2) 既存工場について、敷地増を伴う拡張を行う場合は、次のすべてに該当していることが必要である。
 - ① 拡張部分が、既存工場に接していること。
 - ② 事業活動が、既存工場と一体であること。
 - ③ 拡張部分の敷地面積は以下のいずれかとする。
 - 基準時前に立地した既存工場は、基準時の敷地面積の0.5倍以内であること。
 - 基準時後に立地した既存工場は、新規立地時の敷地面積の0.5倍以内であること。

4-2-8 火薬庫（法第34条第8号）

法第34条（開発許可の基準）

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

令第29条の6（危険物等の範囲）

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。

火薬類（火薬類取締法第2条第1項）の貯蔵又は処理を行うための火薬庫（火薬類取締法第12条）が、本号の許可対象となる。

4-2-9 沿道サービス施設、火薬類製造所（法第34条第9号）

法第34条（開発許可の基準）

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

令第29条の7（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）

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

本号に該当するものには、以下の3つの施設がある。

1 道路管理施設

道路の沿道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために公的な道路管理者が設置するのが許可対象となる。

2 休憩所、給油所等

以下のすべての要件に該当するものが、許可対象となる。

(1) 用途が次のいずれかに該当すること。

① 休憩所

自動車の運転者の休憩のための施設であり、いわゆるドライブイン及びその附属施設が該当する。

イ ドライブインは、次の要件のすべてに該当するものに限る。

- a その用途が日本標準産業分類／総務省（平成25年10月改訂）の「一般飲食店（中分類76）」（4-2-1の表4-6を参照）のいずれかに該当すること。ただし、客席が立食形式のみの飲食店は除く。
- b 客席数に見合う駐車スペースが確保されていること。

ロ ドライブインの附属施設は、次の要件のすべてに該当するものに限る。

- a 用途は、土産物、運転者用利便品等の物品販売コーナー、又は入浴施設（シャワー施設を含むが、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第1号に規定される店舗型風俗特殊営業の用に供する施設を除く。）であること。
- b 外部から直接出入りできる出入口を有する等の独立した専用のスペースでないこと。
- c 当該用途のスペース（通路部分を含む。）の面積の合計は、客用のスペースの面積の20%以内、かつ、50㎡以内であること。

したがって、パチンコ店、ボーリング場、カラオケボックス、宿泊施設等はドライブインに該当せず、ドライブインの附属施設としても建築できない。また、住宅の併設も認められない。

② 給油所

いわゆるガソリンスタンド（自動車用液化石油ガススタンド、自動車用天然ガススタンド、自動車用水素スタンド、自動車用充電スタンド等、これらに類するものを含む。）及びその附属施設が該当する。なお、ガソリンスタンドの附属施設は、次の要件のすべてに該当するものに限る。

- a 用途は、土産物、運転者用利便品等の物品販売コーナーであること。
- b 外部から直接出入りできる出入口を有する等の独立した専用のスペースでないこと。
- c 当該用途のスペース（通路部分を含む。）の面積の合計は、客用のスペース（キャノピー部分を除く。）の面積の20%以内、かつ、50㎡以内であること。

(2) 主要な出入口を次のいずれかの道路に面して設けていること。

- ① 高速自動車国道
- ② 自動車専用道路

- ③ 一般国道
- ④ 主要県道
- ⑤ 日交通量が5,000台以上である道路

(3) 申請地が、当該予定建築物が建築できる市街化調整区域外の土地（当該道路に中央分離帯がある場合においては、当該道路の反対車線沿いの土地を除く。）から道のりで、1,000m以上離れていること。

ただし、主要な出入口を高速自動車国道、自動車専用道路又は次のいずれかの指定区間に面して設けるものについては、この限りでない。

- ① 主要地方道仙台松島線（利府町：延長約2,180mの区間）
- ② 国道4号（富谷町：延長約2,950mの区間）
- ③ 国道4号（大衡村：延長約3,100mの区間）
- ④ 国道286号（名取市：延長約1,800mの区間）
- ⑤ 市道熊野堂柳生線（名取市：延長約3,000mの区間）
- ⑥ 一般県道仙台館腰線（名取市：延長約730mの区間）
- ⑦ 一般県道岩沼海浜緑地線（名取市：延長約500mの区間）
- ⑧ 一般県道岩沼海浜緑地線（岩沼市：延長約500mの区間）
- ⑨ 一般県道石巻港インター線（東松島市：延長約1,350mの区間）

(4) 市町村の土地利用計画及び市町村の基本計画に支障をきたさないものであること。

3 火薬類の製造所

火薬類の製造所（火薬類取締法第2条第1項）が許可対象となる。

4-2-10 地区計画に適合する施設（法第34条第10号）

法第34条（開発許可の基準）

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

都市計画に地区計画又は集落地区計画が定められている区域（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。）においては、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ものが許可対象となる。なお、市街化調整区域内の地区計画及び集落地区計画に関する都市計画は、市町村が知事の同意を得て決定する。

4-2-11 条例による区域指定内の指定用途以外の建築物（法第34条第11号）

法第34条（開発許可の基準）

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っておおむね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、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8（法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

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、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないこととする。

令第8条

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 すぐ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

条例 （未制定）

本号は、平成12年の法改正（平成13年5月18日施行）により、市街化が進行している一定の区域の特例が、新たに創設されたものである。

市街化区域に隣接し、又は近接し、市街化が進行している一定の区域のうち、令で定める基準に従って、県又は石巻市が、条例で定める区域内については当該条例で定める一定用途以外の用途に限り、開発行為及び建築行為が許可の対象となる。

なお、平成26年1月1日現在、県・石巻市において同号に基づく条例は未制定である。

4-2-12 条例による区域指定内の指定建築物（法第34条第12号）

法第34条（開発許可の基準）

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9（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）

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号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないこととする。

条例 （未制定）

本号は、市街化調整区域内で開発審査会の議を経て許可されてきた定型的なものうち、政令で定める基準に従って、県又は石巻市が、区域、目的又は用途を条例で定め、その条例に適合する場合は開発審査会の議を経ずに開発行為及び建築行為が許可対象となる。

なお、平成26年1月1日現在、県・石巻市において同号に基づく条例は未制定である。

4-2-13 既存権利者の開発行為（法第34条第13号）

法第34条（開発許可の基準）

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。）

令第30条（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）

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。

規則第28条（既存の権利者の届出事項）

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

本号は、既存の権利者について経過的に許可対象とするもので、次の①～④のすべてに該当するものが許可対象となる。なお、権利の承継に関しては、相続人、合併後存続する法人（吸収合併の場合）、合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）などの一般承継人に限り認められる。

- ① 自己の居住又は業務の用に供する目的で行うこと。
「自己の居住又は業務の用」については、2-1-8を参照のこと。
- ② 基準時以前から土地の所有権又は利用に関する権利を有していた者が行うこと。
利用に関する権利については、借地権は該当するが、抵当権、先取特権等は該当しない。
- ③ 基準時から6月以内に規則で定める事項を知事に届け出ていること。
- ④ 基準時から5年以内に開発行為が完了すること。

4-2-14 その他やむを得ない開発行為（法第34条第14号）

法第34条（開発許可の基準）

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相当と認められる開発行為

本号に関しては、表4-8の施設ごとに開発審査会においてとりまとめられた提案基準及び報告基準が法第34条の審査基準となる。報告基準及び法第33条の技術的基準に適合するものは許可され、直近の開発審査会に報告される。提案基準及び法第33条の技術的基準に適合するものは、開発審査会に附議され、異議のなかったものが許可される。

また、1-3-3の「開発審査会への附議等要領」（平成10年7月16日施行）により、許可申請が予定される計画について相談者から予備審査の願出があった場合は、宮城県土木部建築宅地課長及び石巻市建設部長が必要に応じて、開発審査会に予備審査を依頼する予備審査制度がある。

なお、増築のための敷地増を伴う申請を行う場合、以下の提案基準及び報告基準という「敷地面積」には従前の敷地面積を含むものとする。

表4-7は、分家住宅等の主な要件について、参考のため比較したものである。

表4-7 市街化調整区域内で許可対象となる主な住宅の要件（報告基準による）

住宅の種類 (提案基準)	分家住宅 (1-1)	大規模既存集落内の 分家住宅 (1-3)	大規模既存集落内の 自己用住宅 (1-4)	
立地できる 箇所	市街化調整区域全般	知事指定の大規模既存集落内 (昭和62年8月20日指定) (平成28年11月15日指定)		
主 な 要 件	申請者の 属性	基準時以前から市街化調整区域内にある本家の世帯構成員等	基準時以前から当該大規模既存集落内にある本家の世帯構成員等	①基準時以前から当該大規模既存集落内に生活の本拠を有する者 ②基準時以前から当該大規模既存集落内の土地を所有していた者等
	土地の 所有時期	基準時以前から本家が所有 (注1)	(不問)	①不問 ②基準時以前から本人が所有 (注2)
	敷地面積	500㎡以内	500㎡以内	500㎡以内

(注1) 基準時以前から所有していた親族から相続等した場合を含む。

(注2) 基準時以前から所有していた者から相続等した場合を含む。

表 4-8 法第 34 条第 14 号に係る提案基準・報告基準一覧表

番 号	建 築 物 等
1 住 宅	1-1 分家住宅
	1-2 既存集落（50戸連担）内の自己用住宅（H20.9.1 廃止）
	1-3 大規模既存集落（知事指定）内の分家住宅
	1-4 大規模既存集落（知事指定）内の自己用住宅
	1-5 病院等に附属する集合住宅又は寮で、その場所に立地することが不可欠なもの
	1-6 大規模既存集落（知事指定）内の公営住宅
	1-7 松島基地周辺の騒音指定区域内の既存住宅の移転
	1-8 開発審査会があらかじめ指定した既造成土地における建築
	1-9 旧法による既存宅地の確認を受けた土地の自己用住宅
	1-10 東日本大震災により被災した自己用住宅の移転
2 地 域 活 性 化	2-1 研究対象が市街化調整区域に存する研究施設で、その場所に立地することが不可欠なもの
	2-2 大規模既存集落（知事指定）内の小規模な工場等
	2-3 自治会が運営する準公益施設（集会所等）
	2-4 知事指定の産業振興地域（女川町）における技術先端型業種の工場等
	2-5 特定流通業務施設
	2-6 市街化区域内にあり、市街化調整区域に隣接する既存工場の増設
3 運 動	3-1 現地の自然的土地利用と一体的なレクリエーション施設
	3-2 運動・レジャー施設等に附属する建築物
4 公 共 事 業	4-1 収用対象事業の代替建築物等
	4-2 土地区画整理事業の施行区域内の開発行為
	4-3 災害の危険のある区域等から移転するための建築物
5 そ の 他	5-1 地域の需要に相応する介護老人保健施設
	5-2 優良な有料老人ホーム
	5-3 当該既存集落の信者のための社寺仏閣・納骨堂
	5-4 基準時以前からある建築物の増築、建替又は用途変更
	5-5 旧法による既存宅地の確認を受けた土地における開発行為（H18.5.18廃止）
	5-6 産業廃棄物処理施設の簡易な管理事務所
	5-7 相当期間適正に利用された建築物等のやむを得ない事情による用途の変更
	5-8 敷地が狭小な自己用住宅の敷地の拡大を伴う建替
	5-9 旧法の既存宅地の確認要件に該当する土地における開発行為・建築行為（H18.5.18廃止）
	5-10 東日本大震災により被災し全壊となった建築物の移転
5-他	その他市街化調整区域内の申請地に立地することの合理性が上記の建築物と同等以上にあると認められるもの