

—都市計画法—

市街化調整区域の許可基準（法第 34 条）

春日井市まちづくり推進部建築指導課

目 次

|       |                                 |    |
|-------|---------------------------------|----|
| I     | 市街化調整区域における許可制度                 |    |
| I-1   | 市街化調整区域における制限                   | 1  |
| I-2   | 市街化調整区域における許可基準                 | 2  |
| II    | 都市計画法第 34 条第 1 号から第 13 号        |    |
| II-1  | 公益上必要な建築物及び日常生活のため必要な店舗等（第 1 号） | 3  |
| II-2  | 鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの（第 2 号）       | 10 |
| II-3  | 特別の条件を必要とする施設（第 3 号）            | 11 |
| II-4  | 農林水産物の処理等の施設（第 4 号）             | 11 |
| II-5  | 農林業等の活性化のための施設（第 5 号）           | 12 |
| II-6  | 中小企業振興のための施設（第 6 号）             | 12 |
| II-7  | 既存工場と密接な関連を有する事業場（第 7 号）        | 13 |
| II-8  | 火薬庫（第 8 号）                      | 14 |
| II-9  | 沿道施設と火薬類製造所（第 9 号）              | 14 |
| II-10 | 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為（第 10 号）    | 17 |
| II-11 | 条例指定区域内の開発行為（第 11 号、第 12 号）     | 17 |
| II-12 | 既存権利者の開発行為（第 13 号）              | 18 |

## I 市街化調整区域における許可制度

### I-1 市街化調整区域における制限

都市計画法より抜粋

(市街化調整区域の許可基準)

第34条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手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。

一～十四 (略)

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

第43条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

一～五 (略)

2 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域（法第7条第3項）とされ、法第34条では市街化調整区域に係る開発行為、同法第43条では市街化調整区域内の開発許可を受けた土地以外の土地における建築等を制限しています。

市街化調整区域内で建築物や第一種特定工作物等の新築、改築、用途変更を行う場合には、事前に建築指導課に図面（建築計画、敷地設定、造成の有無、排水計画がわかるもの）及び位置図、公図等を提出し、協議を行なってください。（許可不要と思われるものも含む）

## I-2 市街化調整区域における許可基準

都市計画法施行令より抜粋

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

第 36 条 都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第 43 条第 1 項の許可をしてはならない。

一、二 (略)

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ 法第 34 条第 1 号から第 10 号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ 法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ 建築物又は第一種特定工作物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建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないものとする。

ニ 法第 34 条第 13 号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第 30 条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

ホ 当該建築物又は第一種特定工作物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建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

市街化調整区域の既存の集落等において最低限必要と認められる開発はあり得ることから、保全することが適当な区域など厳しく許可基準を運用することが求められる区域を除き、地域の実情によっては市街化を促進するおそれがなく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を例外的に認める基準を法第34条第1号から第14号で定めています。

法第 43 条（建築許可）においても施行令第 36 条第 1 項第 3 号により法第 34 条第 1 号から第 14 号と同等の基準が準用されます。したがって、法第 34 条の各号のいずれかに該当する場合でなければ、市街化調整区域での開発許可及び建築許可は得られません。法第 34 条第 14 号については、「春日井市開発審査会基準」を参照してください。

また、当然のことながら開発又は建築若しくは用途変更を行うために他法令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なければなりません。

## Ⅱ 都市計画法第 34 条第 1 号から第 13 号

### Ⅱ-1 公益上必要な建築物及び日常生活のため必要な店舗等

#### 法第 34 条第 1 号

主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

#### 都市計画法施行令より抜粋

(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)

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。

#### 第 21 条第 26 号

- 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 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

市街化調整区域に居住している者が利用する公益上必要な建築物や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小規模な店舗等は容認する必要性があるため許可の対象とされています。

### 法第 34 条第 1 号許可基準

法第 34 条第 1 号に規定する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為又は建築行為若しくは用途変更で、申請の内容が 1 項又は 2 項に該当するものとする。

- 1 市街化調整区域における、主として当該開発区域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自己の業務の用に供する建築物で、次の各号のいずれにも該当するものとする。
  - (1) 建築物の用途は次のアからウのいずれかに該当するものとする。
    - ア 学校教育法（昭和 22 年 3 月 31 日法律第 26 号）第 1 条に規定する小学校、中学校及び幼稚園
    - イ 児童福祉法（昭和 22 年 12 月 12 日法律第 164 号）第 6 条の 3 に規定する家庭的保育事業、小規模保育事業及び事業所内保育事業の用に供する施設
    - ウ 社会福祉法（昭和 26 年 3 月 29 日法律第 45 号）第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設のうち、福祉サービスを受ける通所者、又は入所者が直接利用する施設
    - エ 医療法（昭和 23 年 7 月 30 日法律第 205 号）第 1 条の 5 第 2 項に規定する診療所
  - (2) 申請地は、次のいずれかに該当するものとする。
    - ア 50 戸以上の建築物（市街化調整区域内にあるもの。以下、この項において同じ）の敷地が 55 メートル以内の間隔で連たんしている既存集落内の建築物の敷地から 100 メートル以内にある土地であること。
    - イ 申請地を中心とする半径 300 メートルの円内に 100 戸以上の建築物がある土地で、申請地から 100 メートル以内に 1 戸以上の建築物の敷地があること。

なお、建築物とは建築面積が 30 平方メートル以上のものをいい、また、共同住宅の場合は各住戸を 1 戸とし、寮の場合は建物 1 棟で 1 戸とする。
  - (3) 建築物の規模は、事業計画に照らし適正なものであること。
  - (4) 申請地の規模は、次のとおりとする。
    - ア (1)ア及びイの施設は、事業計画に照らし適正なものであること。
    - イ (1)ウの施設は、2,000 平方メートル以下であること。ただし、児童福祉法に規定する保育所については、アによる。
    - ウ (1)エの施設は、1,000 平方メートル以下であること。
  - (5) 建築物の高さは、原則として、10 メートル以下であること。
  - (6) 居住施設を含まないこと。
  - (7) 救急車等の出入りに支障がないこと。
  - (8) 開発又は建築を行うために他法令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。

- 2 市街化調整区域における、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日常生活のため必要な自己の業務の用に供する店舗等で、次の各号のいずれにも該当するものとする。
- (1) 店舗等の用途は、別表に掲げるものであること。また、「風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律」に規定する風俗営業及び性風俗関連特殊営業等に掲げる用途に供しないものであること。
  - (2) 申請地は、次のア又はイのいずれかに該当するものとする。
    - ア 50戸以上の建築物（市街化調整区域内にあるもの。以下、この項において同じ）の敷地が55メートル以内の間隔で連たんしている既存集落内の建築物の敷地から50メートル以内にある土地であること。
    - イ 申請地を中心とする半径300メートルの円内に100戸以上の建築物がある土地で、申請地から50メートル以内に1戸以上の建築物の敷地があること。  
なお、建築物とは建築面積が30平方メートル以上のものをいい、また、共同住宅の場合は各住戸を1戸とし、寮の場合は建物1棟で1戸とする。
  - (3) 建築物の延べ面積は、250平方メートル以下であること。
  - (4) 申請地の規模は、1,000平方メートル以下であること。
  - (5) 敷地の形状は、原則として延長敷地形態でないこと。
  - (6) 建築物は平屋建てであること。
  - (7) 共同建て及び長屋建てでないこと。
  - (8) 店舗等の管理施設及び倉庫の規模は必要最小限とすること。なお、管理施設の規模は20平方メートル以下であること。また、倉庫と管理施設の合計面積は、建築物の延べ面積の2分の1を超えないこと。
  - (9) 居住施設を含まないこと。
  - (10) 開発又は建築を行うために他法令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。

**法第 34 条第 1 号審査基準**

- 1 基準各項本文にある「自己の業務の用に供するもの」とは、開発行為又は建築行為若しくは用途変更をしようとする者が、当該建築物などで継続的に自己の業務による活動を行うものとする。
- 2 基準 1(1)ウの福祉サービスを受ける通所者、又は入所者が直接利用する施設にやむを得ず訪問介護ステーション等を併設する場合は、訪問介護ステーション等に供する部分の床面積が延べ床面積の 5 パーセント以下、かつ、50 平方メートル以下で訪問介護に必要な車両及び従業員の駐車スペースが敷地内に適切に設けられるものであること。
- 3 基準 1(2)は、学校教育法第 1 条に規定する小学校、中学校において、学区が定められている場合で、やむを得ない場合は、適用しない。
- 4 基準 1(5)は、学校教育法第 1 条に規定する小学校、中学校において、建築物の日影が建築基準法第 56 条の 2 の規定による市街化調整区域における日影規制を 1 ランク強化した規制値（敷地境界線とみなす線を 5 メートルラインと、5 メートルラインを 10 メートルラインとみなして規制する。）を満たすものについては適用しない。
- 5 基準 1(6)にある「居住施設」には、1(1)における業務上必要な宿直室及び 1(1)イにおける入所者が、福祉サービスを受けるための施設は含まない。
- 6 基準 1(7)にある「救急車等の出入りに支障がないこと」とは、消防署から申請地に至るまでの主要な道路が有効幅員 4 メートル以上であること。
- 7 基準 2(5)において、「延長敷地形態でない」とは、建物の道路に面した面の幅以上かつ 6 メートル以上の長さで道路に接していることとする。また、店舗等の出入口は、原則として主たる出入口道路に面していること。
- 8 基準 2(7)にある「共同建て」とは、ホール、廊下等を共用して 2 戸以上の店舗等を建てるものをいう。また、「長屋建て」とは、廊下等を共用しない 2 戸以上の店舗等を連続する建て方の店舗（連続建）をいう。
- 9 基準 2(8)にある「店舗等の管理施設」とは、事務室、休憩室、従業員用トイレ等とする。

### 別表（法第34条第1号第2項第1号関係）

○製造業でないこと。なお、飲食料品小売業に掲げるものにおいては、その場所で製造した商品を、その場所で個人又は家庭用消費者に販売するものはこの限りではない。

○カタログ販売、訪問販売、インターネット販売等を主とする店舗ではないこと。

○本表の小売品名の修理を目的とした修理業は本号に該当するものとして取り扱う。

○業種のかっこ内数字は、日本標準産業分類(平成25年10月)の細分類番号である。

|                    | 業 種  | 品 名 の 例 示   | 適 用  |
|--------------------|--|---|--|
| 服、身の<br>回り品小<br>売業 | 寝具小売業(5712)  | ふとん、毛布、敷布、まくら、マットレス、パジャマ  |  |
|                    | 服等小売業<br>(5711, 5721, 5731,<br>5732)   | 呉服、和服、反物、服地、帯、裏地、小ぎれ、らしや、背広服、作業服、学生服、ジャンパー、コート、ズボン、婦人服、毛皮コート、子供服、ベビー服   | 個人の注文によって店持ちの布地を用いて仕立てを行うものは含む。                    |
|                    | 靴等小売業<br>(5741, 5742)  | くつ、ゴム靴、地下足袋、げた、ぞうり、スリッパ   |  |
|                    | かばん等<br>身の回り品小売業<br>(5791, 5792, 5793,<br>5799)  | かばん、ハンドバッグ、袋物、トランク、ワイシャツ、下着、ふろしき、タオル、たび、くつ下、化粧道具、ネクタイ、ハンカチーフ、傘、ステッキ、白衣  |  |
| 飲食料品<br>小売業        | コンビニエンスストア(5891)   | 飲食料品を中心とした各種最寄り品  | 飲食料品を中心とするが、日常生活に密着する自動機械等による各種サービスの提供は可。          |
|                    | 食料品等小売業<br>(5811, 5821, 5822,<br>5831, 5832, 5841, 5<br>861, 5862, 5863, 58<br>64, 5895, 5896, 589<br>7, 5898, 5899) | 各種食料品、食料雑貨、肉、肉製品（ハム、ソーセージ）、卵、鶏肉、鮮魚、貝類、川魚、冷凍魚、かき、野菜、果実、菓子、せんべい、あめ、まんじゅう、もち、アイスクャンデー、ドーナッツ、菓子パン、食パン、米麦、豆類、そう菜、揚物、調理パン（サンドイッチ、ハンバーガー）、おにぎり、すし、ピザ、豆腐、こんにゃく、納豆、つくだ煮、つけ物、ちくわ、おでん材料、乾物、干魚、干びょう、ふ、乾燥野菜、こうや豆腐、干しのり、くん製品、海藻、氷、インスタントラーメン、調味料、乳製品（バター、チーズ） | 宅配専門は除く。<br>その場所で製造した商品を、その場所で個人又は家庭用消費者に販売するものは可。 |

|          |  |  |  |
|----------|--|--|--|
|          | 飲料等小売業<br>(5851, 5892, 5893, 5894)   | 酒、牛乳、清涼飲料、ミネラルウォーター、茶類飲料、茶、こぶ茶、コーヒー、ココア、紅茶、麦茶                                  | 宅配専門は除く。その場所で製造した商品を、その場所で個人又は家庭用消費者に販売するものは可。 |
| 一般飲食店    | 食堂等飲食店<br>(7611, 7621, 7623, 7624, 7625, 7629, 7631, 7641, 7671, 7691, 7692, 7699) | 日本料理、西洋料理、中華料理、そば、うどん、すし、喫茶店、しる粉、氷水、ハンバーガー、お好焼                                 | 主としてアルコールを含まない飲料を飲食させるもの。                      |
| 自転車小売業   | 自転車小売業<br>(5921)   | 自転車、リヤカー、自転車部品、付属品、自転車タイヤ、チューブ、中古自転車   |  |
| 機械器具等小売業 | 電気機械器具等小売業<br>(5931, 5932, 5933, 5939)   | テレビ、洗濯機、ストーブ、アイロン、冷蔵庫、掃除機、電球、電話機、パソコン、ガス器具、家庭用ミシン及び部分品、石油ストーブ、度量衡器             |  |
|          | 金物等小売業<br>(6021, 6022)   | 刃物、くぎ、ほうろう鉄器、アルミ製品、錠前、マホービン、荒物、日用雑貨、ほうき、ざる、箸、たわし、バスケット、なわ、わら製品、ろうそく            |  |
|          | 陶磁器等小売業等<br>(6023, 6029)   | 瀬戸物、焼物、土器、陶器、磁器、ガラス器、食器、花器   |  |
| その他の小売業  | 医薬品等小売業<br>(6032, 6033, 6034)  | 一般医薬品（風邪薬、胃腸薬）生薬、医療用品（体温計、補聴器）、漢方薬、化粧品、香水、シャンプー、石けん、歯みがき、しらが染                  | 調剤薬局を含む  |
|          | 農業用機械器具等小売業<br>(6041, 6042, 6043)  | 農機具、鳥獣害防除器具、畜産用機器、養蚕用機器、耕うん機、ハンドトラクタ、コンバイン、種苗、苗木、種子、化学肥料、有機質肥料、複合肥料、園芸用土、飼料、農薬 |  |
|          | 燃料等小売業<br>(6051, 6052)   | ガソリンスタンド（ガソリン、軽油、液化石油ガス）、薪炭、練炭、石炭、プロパンガス、灯油                                    | 水素スタンドを含む                                      |
|          | 新聞小売業(6063)  | 新聞   | 新聞販売店、新聞取次店。                                   |
|          | 書籍、雑誌等小売業<br>(6061, 6062, 6064)  | 書籍、古本、洋紙、板紙、ふすま紙、障子紙、帳簿類、ノート、万年筆、鉛筆、ペン、インキ、製図用具、そろばん                           |  |

|              |                        |   |   |
|--------------|------------------------|---|---|
|              | スポーツ用品等小売業(6071, 6072) | 運道具、つり具、おもちゃ、人形、模型、教育玩具、ゲーム用ソフト                                     |   |
|              | 写真機・写真材料小売業(6081)      | カメラ、写真感光材料  |   |
|              | 時計・メガネ・光学機械小売業(6082)   | 時計、メガネ、コンタクトレンズ   |   |
|              | 花・植木小売業(6093)          | 花、切花、盆栽   |   |
|              | 中古品小売業(6098)           | 中古衣類、家具、楽器、運動用品   | 骨とう品を除く。  |
| その他生活関連サービス業 | 理容業等(7821, 7831)       |   | 床屋、美容院。   |
|              | 洗濯業等(7811, 7812, 7899) | クリーニング、ランドリー、クリーニング取次所、コインランドリー                                     | クリーニング工場は除く。(7899はコインランドリーに限る。)                               |
|              | 写真業(7461)              | 写真撮影、現像、焼付、引伸し  |   |
|              | 自動車一般整備業(8911)         | 自動車分解整備修理   | 板金・塗装をするものを除く。  |
| 協同組合         | 農業協同組合等(8711~8714)     |   | 各種の事業を行うもの。   |
| 医療業          | 療術業(8351)              | あんま、マッサージ、はり、きゅう、柔道整復   | 出張専門は除く。  |
| 教育・学習支援業     | 学習塾(8231)              |   | 小学生、中学生を対象として学校教育の補習教育又は学習指導を行うものの内、国語、算数(数学)、理科、社会、英語に関するもの。 |
| その他          |                        | 地区集会所、消防団詰所、防災資機材倉庫、「郵便の業務」等に供する施設、現金自動預け払い機((ATM)銀行、相互銀行、信用組合、郵便局) | 日本郵便株式会社が行う業務の用に供する施設。  |

## Ⅱ－２ 鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの

### 法第 34 条第 2 号

市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

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で市街化区域での立地が困難な場合は許可の対象とされています。

### 法第 34 条第 2 号許可基準

- 1 鉱物資源の有効な利用上必要な施設で次の各号のいずれかに該当するものとする。
  - (1) 鉱物の採掘、選鉱その他の品位の向上処理の用に供する建築物又は第一種特定工作物であること。
  - (2) (1)と通常、密接不可分な加工等の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、使用する原料のうち当該市街化調整区域において産出する資源が 50%以上を占め、市街化区域で事業を行うことが困難なものであること。
- 2 観光資源の有効な利用上必要な施設で次の各号のいずれにも該当するものとする。
  - (1) 利用対象となる観光資源は、温泉又は神社、仏閣、史跡等で年間を通して多数の観光客が集中する等観光価値を有するものであること。
  - (2) 市街化調整区域でなければ観光資源の有効な利用ができないものであること。
  - (3) 本市の観光開発計画に適合するものであること。
  - (4) 申請建築物が周辺の自然環境と調和するもので次のいずれかに該当するものであること。なお、観光資源と称するもの自体（ヘルスセンター等）の建築物は該当しない。
    - ア 当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設
    - イ 観光価値を維持するために必要な施設
    - ウ 宿泊施設又は休憩施設
    - エ その他これらに類する施設で客観的に判断して必要と認められるもの
- 3 その他の資源の有効な利用上必要な施設で次の各号のいずれかに該当するものとする。
  - (1) 取水、導水、利水又は浄化のために必要な施設（水を原料、冷却水として利用する工場等は除く）であること。
  - (2) 当該地域で取水する水（水道水や一般的な地下水は対象としない）を当該地域で使用しなければならない特別な理由があると認められる場合に必要な施設であること。

### Ⅱ－３ 特別の条件を必要とする施設

#### 法第 34 条第 3 号

温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

政令が未制定のため、許可対象は存在しません。

### Ⅱ－４ 農林水産物の処理等の施設

#### 法第 34 条第 4 号

農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第 29 条第 1 項第 2 号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

#### 都市計画法施行令より抜粋

(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)

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

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場合は許可の対象とされています。

**法第 34 条第 4 号許可基準**

- 1 対象となる施設は、次の各号のいずれかに該当するものとする。
  - (1) 法第 29 条第 1 項第 2 号の政令で定める建築物以外の農林漁業の用に供する建築物
  - (2) 農産物等処理又は加工に必要な施設は、原材料の過半が当該市街化調整区域における農産物等であり、かつ、当該生産地において処理又は加工する必要性があるものであること。また、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衛生上及び環境上支障がないものであること。
  - (3) 農産物等貯蔵に必要な施設は、農産物等を当該市街化調整区域において貯蔵する必要性があるものであること。また、農産物等の集出荷及び貯蔵のため継続的に使用される旨、農業協同組合等の証明があるものであること。

**II-5 農林業等の活性化のための施設****法第 34 条第 5 号**

特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成 5 年法律第 72 号）第 9 条第 1 項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、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

春日井市は、該当地域がないため許可対象は存在しません。

**II-6 中小企業振興のための施設****法第 34 条第 6 号**

都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体とな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

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が許可の対象となっています。ただし、原則的には市街化区域で行われるべきものであり、市街化調整区域においてはやむを得ない場合に例外的に認められるものです。

## II-7 既存工場と密接な関連を有する事業場

### 法第34条第7号

市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

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（以下、「既存の工場」という。）における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域において建築し、又は建設することが必要な場合は許可の対象とされています。

### 法第34条第7号許可基準

現に存する工場施設と密接な関連を有する施設で事業活動の効率化を図ると認められる場合は次の各項のいずれにも該当するものとする。

- 1 密接な関連とは事業場相互の人的関係（例えば経営者が同じなど）あるいは資本的關係ではなく、下請け関係の工場や同一経営者による一貫作業の一部をなす工場など具体的な事業活動において密接な関連があることが明確で、次のいずれかに該当するものとする。
  - (1) 自己の生産物の50%以上を原料又は部品として既存の工場に納入する事業場
  - (2) 自己の生産物の原料又は部品の50%以上を既存の工場における事業に依存する事業場
- 2 事業活動の効率化とは、作業工程若しくは輸送等の効率化又は公害防除若しくは環境整備等の質的改善が図られるものであり、既存の工場と、それと密接な関係を有する事業の用に供する建築物等のいずれかの事業活動の効率化を図るものであって、事業活動の量的拡大を目的としないものに限る。また、「事業活動の効率化」が必要か否かは具体的なケースによって判断することになるが、事業活動の効率化にあたり結果的に事業の拡大を伴う場合も含む。
- 3 申請地は、次のいずれにも該当するものとする。
  - (1) 原則として、当該土地は既存の工場の敷地に隣接又は近接していること。
  - (2) 当該土地の規模は、事業活動の効率化を図る上で適切なものであること。

## II－8 火薬庫

### 法第 34 条第 8 号

政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

#### 都市計画法施行令より抜粋

(危険物等の範囲)

第 29 条の 6 法第 34 条第 8 号 (法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。次項において同じ。) の政令で定める危険物は、火薬類取締法 (昭和 25 年法律第 149 号) 第 2 条第 1 項の火薬類とする。

2 法第 34 条第 8 号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第 12 条第 1 項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

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である火薬庫 (火薬類取締法第 2 条第 1 項の火薬類の貯蔵に供する火薬庫をいう。なお、設置等については火薬類取締法による知事の許可を要す) は許可の対象とされています。

## II－9 沿道施設と火薬類製造所

### 法第 34 条第 9 号

前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当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

#### 都市計画法施行令より抜粋

(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建築物等)

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

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政令で定められた建築物等である沿道施設 (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)、火薬類製造所 (火薬類製造所とは火薬類取締法第 2 条第 1 項の火薬類の製造施設をいう。なお、設置等については火薬類取締法による経済産業大臣の許可を要す) は許可の対象とされています。

### 法第 34 条第 9 号許可基準

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沿道施設は次の各項のいずれにも該当するものとする。

1 申請地は次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 高速自動車国道の区域内又は沿道であること。
- (2) 道路整備特別措置法（昭和 31 年法律第 7 号）により料金徴収が認められている一般国道、県道及び市道の区域内又は沿道であること。
- (3) 一般国道、県道及び市道（129 桃花台春日井線、137 白山線）の区域内又は沿道であること。ただし、当該道路が 4 車線以上である場合を除き市街化区域から直線距離で 1 キロメートル以上離れた位置でなければならない。また当該道路が 4 車線以上であっても側道を縦断的に走行しなければ申請地への出入りができない場合は許可の対象とはならない。

2 沿道施設は次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 道路の維持・修繕、その他の管理を行うために必要な道路管理者が設置する施設
- (2) 自動車利用者の休憩のための適切な施設（ドライブイン、コンビニエンスストア）については次のア又はイに該当するものとする。

ア ドライブインについては次のいずれにも該当するものとする。

- (ア) 一般飲食店等（主としてアルコールを含まない飲料を飲食させるもの）であること。
- (イ) 申請地の規模は 1,000 平方メートル以上であること。
- (ウ) 駐車場の主な出入口は対象となる道路に直接面していること。また、出入口を交差点及び曲り角から 5 メートル以内に設けないこと。
- (エ) 駐車場は客室の収容人員 2～3 人に対して 1 台の割合で算定した台数以上を設置すること。
- (オ) 客席数は 30 席以上とすること。
- (カ) 客席は開放的な形式とし、間仕切壁及び建具等で仕切られた個室としないこと。ただし、床面から 1.3 メートル程度の間仕切の設置はこの限りではない。
- (キ) 附属する事務所等の規模は必要最小限であること。
- (ク) 居住施設を含まないこと。
- (ケ) 必要に応じて油水分離槽を設置すること。

イ コンビニエンスストアについては次のいずれにも該当するものとする。

- (ア) 飲食料品を中心とした各種最寄り品を小売する店舗であること。
- (イ) 申請地の規模は 1,000 平方メートル以上であること。
- (ウ) 申請地は 30 メートル以上の長さで主に対象となる道路に面していること。

- (エ) 敷地内に道路構造令に準じた大型車専用の駐車スペースが適切に確保されていること。
  - (オ) 駐車場の主な出入口は対象となる道路に直接面していること。また、出入口を交差点及び曲り角から5メートル以内に設けないこと。
  - (カ) 建築物の延べ面積は、原則250平方メートル以下であること。ただし休憩専用スペースを併設する場合は300平方メートル以下とすることができる。
  - (キ) 建築物は平屋建てであること。
  - (ク) 店舗等の管理施設及び倉庫の規模は必要最小限とすること。なお、管理施設の規模は20平方メートル以下であること。また、倉庫と管理施設の合計面積は、建築物の延べ面積の2分の1を超えないこと。
  - (ケ) 居住施設を含まないこと。
- (3) 自動車が遠隔の目的地に行く途中で必要な燃料を補給できる給油施設（ガソリンスタンド又は自動車用液化石油ガススタンド）については次のいずれにも該当するものとする。
- ア 申請地の規模は1,000平方メートル以上であること。
  - イ 駐車場の主な出入口は対象となる道路に直接面していること。また、出入口を交差点及び曲り角から5メートル以内に設けないこと。
  - ウ 付属する事務所等の規模は必要最小限であること。
  - エ 休憩所を設ける場合は原則として事務所に併設すること。
  - オ 居住施設を含まないこと。
  - カ 排水については油水分離槽を設置すること。

## Ⅱ－10 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為

### 法第 34 条第 10 号

地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

地区計画の区域内において、当該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については許可の対象とされています。

法第 19 条第 3 項に基づく協議により知事が同意する指針として「市街化調整区域内地区計画ガイドライン」が定められています。また、地区計画の策定については、関係部局との調整が必要です。当該地区計画が公告された後に開発許可の手続きが必要です。

## Ⅱ－11 条例指定区域内の開発行為

### 法第 34 条第 11 号

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね 50 以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、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

### 法第 34 条第 12 号

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、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

春日井市は、条例が未制定のため、許可対象は存在しません。

## Ⅱ－12 既存権利者の開発行為

### 法第 34 条第 13 号

区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して 6 月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行なうものに限る。）

### 都市計画法施行令

（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）

### 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。

市街化調整区域決定前に申請地の所有権等の権利を有している者が、自己の居住又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市街化調整区域に指定された日から 6 ヶ月以内に市長に届出を行い、当該届出をした者が市街化調整区域に指定された日から 5 年以内に行なう場合は許可の対象とされています。