第３章　開 発 許 可 基 準

開発行為に関する許可基準は、技術基準と市街化調整区域における立地基準の２つから成っています。

法第33条並びにこれに基づく政省令の基準は、良好な市街地を形成するために必要な一定水準の施設を確保するよう開発行為を規制する目的で、開発行為者の整備すべき公共施設等の他、環境の保全、災害の防止、都市的便益施設の確保等の見地から技術的な基準を規定したもので、許可権者は、これらの基準に適合すると認めるときには許可しなければならないこととされています。

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるので、技術基準に加え、スプロール防止の観点から法第34条の立地基準を設定して、許可し得るものを限定しています。そして、許容される開発行為は、スプロール対策上支障がないか、支障を容認すべき特別の必要性のあるものに限られます。したがって、市街化調整区域内の開発行為については、法第33条の技術基準に適合するとともに、法第34条の各号のいずれかに該当するものでなければ許可されないこととなります。

第１節　技術基準

技術基準については、技術基準編を参照してください。

第２節　立地基準

法　律

（開発許可の基準）

【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２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。

(1)　法第34条の趣旨

市街化調整区域内の開発行為は、第１に、「スプロール対策上特段の支障がないと認められるもの」第２に、「スプロール対策上支障があるが、これを容認すべき特別の必要性の認められるもの」第３は、「スプロール対策上支障があり、これを認容すべき特別の必要性の認められないもの」の３つの類型に分けられますが、本条においては、第１、第２の類型の開発行為については許可しうるものとし、第３のものについては、許可すべきでないとしたものです。

なお、第２種特定工作物の建設のための開発行為については、その性格上直接市街化の要因となるものではなく、また、スプロール現象を惹起するおそれもありませんので、法第34条の立地基準は適用されません。

(2)　市街化調整区域と他の区域にわたる開発行為

一体の開発行為であれば、一個のものとして許可することになります。したがって、本条の立地基準は、開発区域全体に適用されます。

１．主として開発区域周辺において居住している者の利用に供する公共公益施設又は日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗等

法　律

（開発許可の基準）

【第34条】　（略）

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

政　令

（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（法律第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）

【第21条第26号】（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

(1)　１号の趣旨

本号は、市街化調整区域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があることから、主として開発区域の周辺地域に居住する者の利用に供する生活関連施設である公共公益施設又はこれらの者を主たるサービスの対象とする、身のまわりの品の小売業など日常生活に必要な物品の小売業又は修理業及び「この他これらに類する」サービス提供業務を営む店舗等に限定して許可し得ることとしたものです。

具体的な該当施設及び業種については、当該施設、店舗等の機能、規模、営業対象等を総合的にみて、当該市街化調整区域に居住する住民のために必要な、限定的性格を有すると判断できるものであることが必要となります。（著しく規模の大きいものは認められません。）

なお、本号に該当する建築物であっても、政令第22条第６号に該当するものは許可を要しません。

(2)　福島県における運用基準（該当要件）

（政令で定める公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為）

ア　社会福祉施設（保育所、幼保連携型認定こども園等の通所系施設等）、医療施設（診療所、助産所）にあっては、当該開発区域が市街化区域から道程でおおむね１㎞以上で、かつ、既存集落内に存する

こと又は既存集落の外縁からおおむね１㎞以内に存すること。

ただし、上記の要件は※学校(高校、大学、専修学校及び各種学校を除く）に関しては適用しないものとする。

※　本号に該当するものとして想定される学校とは、幼稚園、小学校、中学校が考えられる。

イ　既存集落とは、半径500ｍの円内におおむね50戸以上の人家（世帯）が存する集落とする。

ただし、上記の要件は学校に関しては適用しないものとする。

ウ　当該開発区域の敷地が原則として幅員６ｍ以上の国県市町村道に接すること。

エ　当該市町村の都市計画マスタープラン等の土地利用方針に照らし支障がないものであること。

オ　法人の設立、施設の設置営業等について個別法により許認可等を要する場合は、申請者が当該許認可等を受けているか、確実に受けられる見込みがあること。

カ　当該施設の敷地面積が3,000㎡以内で当該施設の利用対象等を勘案して適切な規模であること。

ただし、上記の要件は学校に関しては適用しないものとする。

(物品販売等の業務を営む店舗等の建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為)

ア　周辺の市街化調整区域の居住者を主なサービス対象とした、日常生活に必要な店舗であること。

例　衣料品店、食料品店、薬局、コンビニエンスストア、食堂、理・美容店等

イ　市街化区域からの距離が道程でおおむね１㎞以上であること。

ただし、地形、地勢等及び文教、公益施設、交通施設等自然的社会的諸条件からみて明らかに市街化区域と異なる日常生活圏を構成していると認められる地域で、当該地周辺の市街化調整区域の居住者をサービス対象と限定すると認められる適切な位置に建築される場合はこの限りでない。

ウ　申請地を中心とする半径500ｍの円を描き、円内に50戸以上（自動車修理工場等当該店舗等の支持世帯の範囲を広げる必要があると考えられる場合については、半径１㎞の円内に250戸以上）の人家（世帯）が存すること。

当該地域に同種施設が既に立地している場合は、その施設を中心とする同様の円を描き、円が重複する部分については、当該部分に存する人家数を、重複する円の数で除して得た数がその部分の人家数として計算する。

なお、本要件は、立地位置に関する要件であり、これをもって上記①の要件を判断する趣旨ではない。

エ　技術基準による幅員以上の国県市町村道に面していること。

オ　敷地面積が、概ね500㎡以内であり、建築物の面積は過大でないこと。

また、一般に駐車スペースを要すると認められる業種にあっては、駐車場が適正に配置されていること。

カ　業務の用に供する部分の延床面積が全体の1/2以上であること。

キ　予定建築物が、将来にわたって計画される営業に限定して使用されるものであること。

(3)　本号に該当する旨を証する図書

(主として周辺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)

ア　社会福祉施設

(ｱ)　立地を予定している地域の需要を考慮した規模であることを明示した事業計画書

(ｲ)　位置図（市街化区域から道程でおおむね１㎞以上で、半径500ｍの円内に概ね50戸以上の人家が存する既存集落（以下「既存集落」という）の範囲内、又は既存集落の外縁からおおむね１㎞以内に

あり、幅員６ｍの公道に接続していることを証するもの。）

(ｳ)　設置及び運営が厚生労働省の定める基準に適合していることを証する書類

(ｴ)　市町村の土地利用方針の観点から支障がない旨の市町村長の意見書

(ｵ)　入所系施設にあっては、主として当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住している者、その家族及び親族が入所するためであることを証する書類

イ　医療施設

(ｱ)　事業計画書

(ｲ)　位置図（既存集落の範囲内、又は既存集落の外縁からおおむね１㎞以内にあり、幅員６ｍの公道に接続していることを証するもの。）

(ｳ)　市町村の土地利用方針の観点から支障がない旨の市町村長の意見書

ウ　学校

(ｱ)　事業計画書

(ｲ)　位置図（既存集落の範囲及び幅員６ｍの公道に接続していることを証するもの。）

(ｳ)　市町村の土地利用方針の観点から支障がない旨の市町村長の意見書

(ｴ)　主として当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住している者が利用するものであることを証する書類

（日常生活のために必要な物品販売等の業務を営む店舗等）

ア　日常生活に必要な店舗等の建築に関する申立書

イ　周辺建築物用途別現況図（半径１㎞の範囲のもの。ただし自動車修理工場等必要な場合においては、半径２㎞の範囲のもの。）

ウ　事業計画書

エ　販売、加工、修理等の業務の内容（商品名、作業内容、規模、計画する販売対象区域等）を説明する書類

オ　営業を実施する旨の誓約書

※　市街化調整区域におけるコンビニエンスストアの立地は法第３４条第１号に該当する場合にのみ許可するものとして取扱います。

２．鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物

法　律

（開発許可の基準）

【第34条】　（略）

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１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

(1)　２号の趣旨

市街化調整区域内に存する観光資源、産出する鉱物資源等を有効に利用することが国土の均衡ある発

展を図るために必要なことであり、また、実際上も資源が利用される場所が特定され、弊害が少ないことから、許可し得ることとしたものです。

(2) 鉱物資源

鉱物資源の有効利用上必要な建築物等は、鉱物の採掘、選鉱、その他品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱等の探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの、すなわち、日本標準産業分類Ｃ－鉱業に属する事業及び当該調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業等に属する事業に係る建築物が該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は該当しません。

加工施設等については、原料の全てを当該市街化調整区域からの産出物に限定する必要はありませんが、立地の合理性が乏しい場合は該当しません。

(3) 観光資源

観光資源とは、史跡、名勝、文化財、温泉、すぐれた自然の風景地等当該市街化調整区域に現存するものをいい、その観光資源の鑑賞のための展望台その他利用上必要な施設、観光価値を維持するのに必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるものが該当しますが、ヘルスセンターなど施設自体が観光施設と称するレジャー施設等の建築は該当しません。

(4) その他の資源

その他の資源には、水が含まれますので、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設は該当しますが、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、本号に該当しません。

(5) 本号に該当する旨を証する図書

（鉱物資源等）

ア　事業計画書（利用目的、利用方法、利用対象等）

イ　資源の埋蔵、分布等の状況を示す画面

ウ　採掘権等を証する書類等の写

（観光資源・その他の資源）

ア　事業計画書（利用目的、利用方法、利用対象等）

イ　観光資源等との位置関係を表わした図面

３．温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする建築物等

法　律

（開発許可の基準）

【第34条】　（略）

三　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１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

本号に基づく政令が未制定のため許可されるものはありません。

４．農林漁業用施設、農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等

法　律

（開発許可の基準）

【第34条】　（略）

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１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

(1)　４号の趣旨

市街化調整区域内においては、農業等の第１次産業が継続して営まれると見込まれるため、都市計画と農林漁業との適正な調整の見地から、法第29条第１項第２号の規定により適用除外となるもの以外でも許可し得ることとしたものです。

農林漁業の範囲については、法第29条第１項第２号を参照してください。

本号に該当する施設の例としては、畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜缶詰、果実缶詰、農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業等の用に供する施設があげられますが、主として当該生産地の産物を原材料とするもので、処理、加工を産地において行う合理性が存する場合に本号に該当します。

また、農林漁業の範囲に入らない倉庫業等の倉庫で、農林水産物等の貯蔵用の施設については、生産物等を当該生産地において貯蔵する必要性があり、農産物等の集出荷及び貯蔵のため継続的に使用されるものが本号に該当します。

(2)　本号に該当する旨を証する図書

ア　事業計画書（利用目的、利用方法、利用対象等）

イ　生産地との関係及び取扱量に関する調書

５．農林漁業等活性化基盤施設である建築物等

法　律

（開発許可の基準）

【第34条】　（略）

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

(1)　５号の趣旨

市町村が作成し、予め都道府県知事の承認を経た所有権移転等促進計画に従って建築される農林漁業等活性化基盤施設については、都市計画法上の観点からも支障がないものであることから、許可し得る

こととしたものです。

(2)　本号に該当する旨を証する図書

農林漁業等活性化基盤施設であることを説明する書類

6．中小企業の事業の共同化、集団化のための建築物等

法　律

（開発許可の基準）

【第34条】　（略）

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１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

(1)　６号の趣旨

中小企業の振興を図るために、中小企業の共同化又は集団化の事業のための開発行為で、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を行うものに限って、中小企業の振興の重要性を考慮し、また、県等の指導によるスプロール防止対策上の措置が期待されるため、許可し得ることとしたものです。

しかし、このようなものでも原則的には市街化区域で行うべきであるため、市街化調整区域で行う必要性が存する場合にのみ許可されることとなります。

(2)　本号に該当する旨を証する図書

ア　事業計画書

イ　全体計画図

ウ　組合結成の状況調書

7．既存の工場と密接な関連を有する建築物等

法　律

（開発許可の基準）

【第34条】　（略）

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１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

(1)　７号の趣旨

市街化調整区域に申請の時点で現に立地している工場の事業と密接な関連を有し、当該工場の事業活動の効率化を図るため必要と認められる事業用建築物等については、これを許可し得るとしたものです。「密接な関連」とは、人的関連（例えば経営者が同じなど）や資本的関連についていうものではなく、

具体的な事業活動に着目し、生産品又は原料の仕入れや納入において５割以上の相互依存の関連がある場合を指します。

しかし、既存の工場の増設は該当しません。

「事業活動の効率化」とは、既存の事業の質的改善（価格低減等）がなされる場合を指しますが、事業の量的拡大を伴う場合も含まれます。

(2)　本号に該当する旨を証する図書

ア　事業計画書

イ　既存工場及び申請工場に関する調書（業種、業態、工程、原料、製品名）

ウ　両工場の作業工程における関連に関する調書

エ　両工場間の取引高及び全体との比率に関する調書

オ　原材料、製品等に関する輸送計画に関する調書

８．危険物の貯蔵、処理に供する建築物等

法　律

（開発許可の基準）

【第34条】　（略）

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１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

政　令

（危険物等の範囲）

【第29条の６】　法第34条第８号（法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１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１種特定工作物とする。

(1)　８号の趣旨

火薬類取締法第２条第１項に定める火薬類の貯蔵用に供する火薬類取締法に規定する火薬庫は、保安距離の確保からみて市街化調整区域に立地するのもやむを得ないと考えられ、設置等については、火薬類取締法により厳格な規制を受けていることから、許可し得ることとしたものです。なお、立地位置は、市町村の将来の土地利用計画上支障とならないものである必要があります。

(2)　本号に該当する旨を証する図書

ア　事業計画書

イ　周辺建築物用途別現況図（半径500m以内のもの）

ウ　火薬の種類、数量の調書

エ　火薬類取締法による許可書の写

８－２．災害区域等内の建築物等に代わるべき建築物等

法　律

（開発許可の基準）

【第34条】　（略）

八の二　市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

政　令

（市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域）

【第29条の７】　法第34条第８号の２（法第35条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等（法第33条第１項第８号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

(1)　８号の２の趣旨

市街化調整区域内の災害危険区域等に存する建築物等を同一の市街化調整区域の災害危険区域等以外の土地に移転する場合に許可し得ることとしたものです。

許可の対象は、災害危険区域等内に存する建築物等が移転先においても用途が同一であることが条件となります。

(2)　本号に該当する旨を証する図書

ア　移転前後の位置を表示した図面

イ　移転対象物件の従前地における配置図

ウ　移転(拡張)前後対照表(様式13)

９．特殊な建築物（沿道サービス施設等）

法　律

（開発許可の基準）

【第34条】　（略）

九　前各号に規定する建築物又は第１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１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

政　令

（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８】　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１種特定工作物は、次に掲げるものとする。

(1)　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１種特定工作物

(2)　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

(1)　９号の趣旨

建築物等の用途からみて特別の立地を必要とするもので、特に市街化区域等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す建築物等を目的とした開発行為については、許可し得ることとしたものです。

沿道サービス施設は、車両の通行上必要不可欠な施設をいい、道路管理施設、休憩所又は給油所等をいいます。

①道路管理施設は、道路法にいう道路管理者が設置する高 速自動車国道等の維持、修繕、その他の管理を行うための施設をいいます。

②休憩所は、自動車運転者の休憩のための施設（宿泊施設は含まない。） であり、ドライブイン及びコンビニエンスストアで、一定の駐車スペース、休憩スペース、トイレ等の機能を有している施設をいいます。

なお、ドライブインと称しても交通量が少なく、周辺住民や当該施設の利用を目的として来訪する者の利用が主要な目的であると認められる施設(専門レストラン・料理店、複合施設等)は本号に該当しません。

③給油所とは、いわゆるガソリンスタンドであり、水素スタンドが含まれると解されます。

ただし、道路管理施設、休憩所及び給油所のいずれについても「適切な位置に設けられる」ことが要件となっており、市街化区域から近隣接している等市街化調整区域への立地の必然性が認められない施設や道路を利用する者以外の需要を担うような大規模ないし多数の施設の立地を許容することは、認められません。

(2)　福島県における運用基準（該当要件）

～沿道サービス施設について～

ア　市街化区域からの距離が道程でおおむね500m以上離れていること。

ただし、市街化区域内の沿道に既に建築物等が建ち並んでいる場合又は用途地域への適合等により当該市街化区域内に建築することが不可能である場合は、市街化区域内の申請地に最も近い建築可能な土地からの距離とする。

イ　同種施設（休憩施設、給油施設、道路管理施設の別とする。）間の距離は、おおむね道程で500m以上離れていること。

ただし、接することとなる道路の有する機能（都市間の交通網の骨格となる幹線道路であるか、地域の生活道路の意味合いが強いか)、自動車交通量、近隣の市街化区域の動向（市街化の動向、幹線道路等の整備状況)、周辺地域の将来の土地利用計画との整合、さらには、当該周辺地域への環境の影響等を総合的に判断し、適切な位置と認められる場合にはこの限りでない。

ウ　対象とする道路は、原則として高速自動車国道、一般国道、主要地方道である県道であること。

ただし、当該道路と同等以上の規格等の構造、自動車交通量を有するその他の県道及び市町村道で、沿道系の土地利用を図ることが特に支障とならないと判断できる道路については、対象として差し支えないこと。

エ　道路管理施設にあっては、敷地面積、建築面積が過大でないこと。

休憩所、給油所については、敷地面積が500㎡以上であること。

なお、休憩所については、客席２に対し駐車スペース１以上設けるものとするが大型バスを主たる

対象とするものにあってはこの限りでない。

また、休憩所等の建物内部における物品の販売等については、施設の一部を利用して物品の販売等を行うもので、販売対象が施設利用者に限定されるなど、当該建築物の主たる用途である運転者の休憩・給油のための施設としての趣旨を逸脱しない、主たる用途を補完する不可分一体のものとして必要最小限のものが行われるに過ぎない場合については、対象として差し支えないこと。

(3) 本号に該当する旨を証する図書

ア 事業計画書

イ 周辺建築物用途別現況図（半径500ｍの範囲のもの。）

ウ 沿道サービス施設にあっては、沿道サービス施設の建築に関する申立書

エ 火薬類製造所にあっては、火薬類取締法による許可書の写

10. 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為

法 律

（開発許可の基準）

【第34条】 （略）

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１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

(1) 10号の趣旨

地区計画又は集落地域整備法に基づく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。）においては、当該計画の内容に適合している建築物の建築等について、開発行為の内容が全体として地区計画又は集落地区計画の趣旨（例えば、区域の整備及び保全に関する方針）に照らして適切な場合には、許可できることとしています。

なお、「内容に適合する」とは、地区計画または集落地区計画の内容に正確に一致している場合に限られます。

地区整備計画は道路等の整備計画や建築物等の制限等を内容とするもので、計画的な整備を目指す区域や、法34条11号の指定要件を満たさない区域にあっては、整備手法のひとつとして検討することも考えられます。

(2) 本号に該当する旨を証する図書

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ことを説明する書類

11. 市街化区域に近隣接する地域内の開発行為

法 律

（開発許可の基準）

【第34条】 （略）

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、災害防止その他の事情を考慮して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にあっては、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

政　令

（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）

【第29条の９】　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、次に掲げる土地の区域を含まないこととする。

一　建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第１項の災害危険区域

二　地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第３条第１項の地すべり防止区域

三　急傾斜地崩壊危険区域

四　土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第７条第１項の土砂災害警戒区域

五　特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第１項の浸水被害防止区域

六　水防法（昭和24年法律第193号）第15条第１項第４号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第２条第１項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

七　前各号に掲げる区域のほか、第８条第１項第２号ロからニまでに掲げる土地の区域

(1)　11号の趣旨

都市計画法によるいわゆる「線引き」によって市街化調整区域となっている地域においては、農林漁業を営む上で必要な建築物（農家住宅等）や地域住民の日常生活のために必要な店舗といった建築物等に限り建築が認められてきました。この規制は無秩序な市街化を防ぐという目的から行われてきたものですが、一方では地域の活性化にとってマイナスであり、既存のコミュニティの維持を困難にしているのではないかという指摘もなされていました。

このようなことから平成12年に都市計画法が改正され、都道府県（中核市、事務処理市）が条例により区域を指定し、併せてその区域内で建築が認められる建築物の用途等を定めることにより、市街化調整区域に隣接又は近接する区域におけるコミュニティの維持や社会情勢・地域の実情に応じた開発を可能にしようという開発行為については、許可し得ることとしたものです。

(2)　福島県における運用基準

「第13章　要綱、要領等」の「６．福島県都市計画法第34条第11号に基づく区域指定等に係る運用方針」を参照してください。

12. 条例で定める市街化の促進のおそれ等がないと認められる開発行為

法　律

（開発許可の基準）

【第34条】　（略）

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適当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮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

政　令

（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）

【第29条の10】　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、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

福島県都市計画法施行条例

（市街化の促進のおそれ等がないと認められる開発行為）

【第５条】　法第34条第12号の規定による開発行為は、当該開発行為に係る土地の区域に第３条第1項第５号に規定する土地の区域が含まれていない場合に限り、次に掲げる開発行為とする。

一　開発行為に係る土地の区画に係る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日（以下「区域区分日」という。）前から当該市街化調整区域内に土地を所有する者（当該土地の上に建築した住宅に居住する者に限る。）が区域区分日前から所有する当該市街化調整区域内の土地を規則で定める親族（以下「親族」という。）に譲渡した場合における当該譲渡を受けた土地での当該譲渡を受けた親族が自己の居住の用に供する住宅の建築（婚姻等を原因とする住宅の建築に限る。）の用に供する開発行為

二　市街化調整区域内に存する建築物又は第１種特定工作物（以下「建築物等」という。）について所有権又は賃借権（一時使用のために設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者が土地収用法（昭和26年法律第219号）第３条各号に掲げる事業その他規則で定める事業の施行に伴い当該建築物等を除却し、又は移転する場合における当該市街化調整区域内での当該建築物等と同一の用途の建築物等の建築又は建設の用に供する開発行為

三　市街化調整区域内における当該市街化調整区域内に居住する住民の共同の福祉又は利便のため必要な集会場その他の建築物の建築の用に供する開発行為

福島県都市計画法施行条例施行細則

（親族の範囲）

【第４条】　条例第５条第１号の親族は、土地を所有する者の親族と現に同居(一時的な同居を除く。以下同じ。）をし、又は過去に同居をしていた親族（尊属である親族を除く。）とする。

（移転適格事業の範囲）

【第５条】　条例第５条第２号の事業は、次に掲げる事業とする。

一　土地収用法(昭和26年法律第219号）第３条各号に掲げる事業

二　法の規定により土地を収用し、又は使用することができる都市計画事業

三　前二号に掲げる事業に係る土地収用法第16条に規定する関連事業

(1) 12号の趣旨

第14号に該当する開発行為について、法施行以来の実績の積み重ねにより、開発審査会で実質的な審議を経なくとも定型的に処理することができるものがあり、これらの開発行為については、事前に条例で区域、目的又は予定建築物の用途を限定して定めれば、開発審査会の議を経ずとも許可することができることとするものであり、手続の合理化、迅速化を図るものです。

なお、開発審査会審査基準に定められていない開発行為についても、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ものについては条例化することが可能とされていますが、本県では現在のところこの観点から条例化したものはありません。

(2) 福島県における運用基準（該当要件）

① 分家住宅

ア 一般的事項

従来より市街化調整区域において、自己の土地を保有しつつ継続して生活の本拠を有する農家に代表される世帯が、その世帯の通常の分化発展の過程で必要とする住宅の確保のために、土地利用上調和のとれた範囲内で行う開発行為は、市街化調整区域に土地を保有しながら別途市街化区域に土地を求めさせる合理的理由が少なく、当該世帯の構成員の生活権を保障する観点から許可し得るとしたものです。

イ 福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ) 申請者に関する要件

a 土地を譲渡する者の世帯の構成員である(あった)こと(一時的に構成員であった場合を除く。)

b 土地を譲渡する者の親族（尊属を除く）であること。

c 原則として相続又は贈与により土地の所有権を取得すること。

d 現に住宅等を所有しておらず、結婚等の合理的理由により、新規に住宅を確保して独立した世帯を構成する必要があること。

e 上記 a から d の要件に該当する者とその配偶者（配偶者となる予定の者を含む。）との連名による申請であっても、許可の対象として差し支えないものであること。

(ｲ) 土地に関する要件

a いわゆる本家世帯が、当該市街化調整区域決定の日の前日までに取得し所有している土地、又は区域決定の日の前日までに所有していた住宅建築可能な土地を収用事業対象事業の施行のために提供し、その代替地として取得した土地、若しくは農業振興地域の整備に関する法律の規定による農用地区域内にある区域決定の日の前日までに所有していた住宅建築の不能な土地との交換分合により取得した土地であること。

b 原則として、周辺が宅地化された地域内に存する土地であること。

c 土地の面積は、原則として500㎡以内であること。

土地の形状及び道路築造等やむを得ない理由により有効宅地面積が不足する場合に限り、その程度に応じて500㎡を超えても差し支えない趣旨であること。(②以下においても同じ。)

また、家庭菜園等に利用する土地を所有することを拒むものではないが、この場合は500㎡以内の土地（建築物の敷地）以外の土地として取り扱うものとし、一団の土地について分筆等をし、

建築物の敷地（申請地）とは区別すること。

d　建築基準法第42条に規定する道路に接続していること。

(ｳ)　本家に関する要件

a　申請人に当該土地を贈与等できる者は、当該市街化調整区域決定の日の前から引き続き当該市街化調整区域に生活の根拠を有する世帯の構成員であること。

b　市街化区域内に贈与等できる住宅建築が可能な土地（既に建築物等が存している土地及び住宅地としては不適当な土地等以外の土地）を有していないこと。

(ｴ)　建築物に関する要件

a　建築物の用途は、申請者自らの居住の用に供する専用住宅の用に供するものであること。

b　建築物の規模は、280㎡以内とし、車庫については、45㎡以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の附属建築物については一の用途につき30㎡以内であること。

ウ　添付書類

(ｱ)　分家に関する申立書（土地贈与承諾書）

(ｲ)　申請人と贈与者等との親族関係を証する書類（戸籍謄本）

(ｳ)　住宅等を所有していないことを証する書類（資産証明書等）

(ｴ)　市街化調整区域に決定される前に土地を所有していたことを証する書類（土地登記事項証明書）

(ｵ)　本家たる贈与者が市街化調整区域に決定される以前から当該地域に生活の本拠を有することを証する書類（住民票等）

(ｶ)　贈与者が市街化区域内に贈与できる土地を所有していないことを証する書類（固定資産税名寄帳の写等）

(ｷ)　専用住宅以外にしない旨の申立書

② 収用対象事業の施行による移転(市街化調整区域から市街化調整区域への移転)

ア　一般的事項

土地収用法の規定が適用され得る公共事業の施行による代替建築物は、適切な規模等のもので適切な位置に建築される限り周辺の市街化を促進するおそれはなく、また、従来から市街化調整区域に存していた建築物の移転先を一律に市街化区域に求めさせることは適切性を欠くことから、事業の円滑な執行と被収用者の生活権の保障と十分調和を図りながら、周辺の土地利用状況等との調和が図れる開発行為にあっては、許可し得るとしたものです。

イ　福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ)　当該収用対象事業の施行が確実であること。

(ｲ)　移転対象となる建築物が不適法な建築物でないこと。

(ｳ)　建築物の全部又は一部を除却又は移転せねばならないこと。

(ｴ)　移転先は、同一の都市計画区域内の移転であること。

(ｵ)　市街化調整区域内に存する移転対象となる建築物の借家人が、当該市街化調整区域に移転先を確保するため自己用建築物を建築する場合にあっては、次のすべての要件に該当すること。

a　生活権及び営業権の見地から、当該収用対象建築物の存する日常生活圏において従前と同様の権利関係を維持する必要があり、市街化区域に移転したのではその継続が不可能であること。

b　当該収用対象建築物の存する日常生活圏においては、ほかに同様の借家が存在しないこと。

c　当該収用対象建築物の所有者（貸主）が、当該収用対象事業の施行により市街化調整区域内への建築物の移転をしない場合であること。

(ｶ)　地域の土地利用と調和のとれた開発であり、予定建築物についても周辺の環境と調和のとれたものであること。

(ｷ)　敷地及び予定建築物の床面積が原則として従前と同程度の規模であること。

ただし、やむを得ない理由がある場合には、次表の規模以内であること。

＜敷地面積＞						
	居　住　用		そ　の　他			
移　転　前	～500㎡	500㎡～	～250㎡	～1000㎡	～2000㎡	2000㎡～
移転後上限	500㎡	従前と同程度	500㎡	10割増	1000㎡増	５割増
＜床面積＞						
	居　住　用		そ　の　他			
移　転　前	～280㎡	280㎡～	す　べ　て			
移転後上限	＊280㎡	従前と同程度	５　割　増			

＊　車庫については、45㎡以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の付属建築物については一の用途につき30㎡以内であること。

(ｸ) 当該建築物の用途が同一であり、構造が著しく異ならないこと。

なお、用途については、併用住宅であったものを移転後やむを得ない理由により当該業務を継続せず専用住宅とする場合、及び社会通念上通常併設されると認められる移転対象建築物の管理上・利用上必要不可欠な建築物を、移転先において建築する場合はこの限りではありません。

ウ　添付書類

(ｱ)　起業者の発行する公共事業による建物等移転証明書

(ｲ)　事業実施計画平面図（1/1000以上）

(ｳ)　移転前後の位置を表示した図面

(ｴ)　移転対象物件の従前地における配置図

(ｵ)　移転前後対照表

(ｶ)　敷地、予定建築物の規模が同程度を超える場合は、その理由書

③　地区集会所等

ア　一般的事項

地区集会所、社会教育法による公民館等に準じた公益的施設の建築を目的として行う開発行為は許可し得るとしたものです。

イ　福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ)　社会教育法第20条の規定による公民館等に準じた公益施設であって、原則として地元市町村の助成を受けて建設するものであること。

(ｲ)　利用対象者は、当該地区の住民であること。

(ｳ)　管理運営規程の定めるところにより、町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な維持管理が行われるものであること。

(ｴ)　対象とする利用者の利便を考慮した位置に設置されるものであること。

(ｵ)　敷地及び予定建築物の床面積は、利用対象者数、利用目的等に照らして過大なものでないこと。また、必要と認められる駐車スペースが確保されていること。

(ｶ)　レジャー的な施設その他他の目的の施設と併用されるものでないこと。

ウ　添付書類

(ｱ)　地区集会所建設事業計画書

(ｲ)　集会所の管理運営規程

(ｳ)　市町村が補助する旨を証する書類（補助できない場合はその理由）

(ｴ)　利用対象者の分布を示した図面

13. 既存権利行使のための建築物等

法　律

（開発許可の基準）

【第34条】　（略）

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１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。）

政　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。

規　則

【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っては、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（法人にあっては、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

(1)　13号の趣旨

本号は、都市計画の決定又は変更により市街化調整区域となった土地の区画に以前から土地の所有権

等を有していた者が行う、自己の居住若しくは業務の用に供する目的の開発行為について、いわば経過的な措置として５年間に限り認めようとするものです。

所有権以外の土地の利用に関する権利に賃借権は該当しますが、抵当権、先取特権等土地の経済的担保等を目的とした権利は含まれません。

権利の取得（設定）は、その土地が市街化調整区域に指定された日の前になされていることが必要です。この場合、登記簿の記載、正式の契約書及び固定資産台帳等によって取得時期を判断しますので、口約束や予約では確実に取得したとは判断できません。

また、農地法第５条の規定による許可を要する場合には、市街化調整区域となる前に当該許可を受けている必要があり、当該許可を受ける前提でなされた仮登記又は仮契約だけでは権利の取得の事実を認めることはできません。

(2)　届出

届出は、その土地が市街化調整区域に指定された日から６か月以内（その６か月目の日が閉庁日の場合はその直後の開庁日）に次の事項を書面で届け出なければなりません。

ア　届出をしようとする者の職業（法人の場合は業務の内容）

ただし、目的が自己の居住の用であるときは除きます。

イ　土地の所在、地番、地目及び地積

ウ　届出をしようとする権利を有していた目的

エ　所有権以外の権利の場合はその種類と内容

オ　その他として、土地の登記事項証明書、付近見取図、予定建築物の配置図等

(3)　開発行為の目的について

本号にいう自己の居住とは、開発者自らの生活の本拠として使用する場合を指すため、主体は自然人に限られます。また、自己の業務の主体は自然人に限りませんが、開発者自らが生産、販売等の経済活動を継続的に営む場合を指すため、分譲又は賃貸業（貸家、貸店舗等）目的の開発行為は該当しません。

(4)　工事期間

当該開発行為は、市街化調整区域に決定された日から５年以内に完了するものでなければなりません。なお、建築は５年以内に限りません。

(5)　権利の承継

本号の届出者の地位の承継については、相続人や合併後存続する法人などの一般承継人に限って承継することができます。なお、当該地位には、開発許可を申請することができる権利のほか、引き続き建築する権利が含まれます。

なお、既存権利による許可は、あくまで届出を行った者が当該目的に従って権利を行使する場合にのみ認められる特別の例外であり高度の属人性を有するものであるため、本人が土地を売却する等して権利を放棄した場合は、取得した者は既存権利の行使ができず、許可されないことになります。また、許可後に権利を譲渡した場合も、同様に、その許可を受けた地位は承継されません。

(6)　本号に該当する旨を証する図書

ア　届出受理証の写

イ　自己の居住又は業務の用に供する建築物等である旨の念書

ウ　５年以内に開発行為を完了する旨の念書

エ　申請者の職業に関する書類（自己の居住の用に供する住宅の場合を除く。）

オ　既存の権利を証する書類

14. 知事があらかじめ開発審査会の議を経た開発行為

法　律

（開発許可の基準）

【第34条】　（略）

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適当と認める開発行為

本号は、第１号から第13号までのいずれの規定にも該当しない開発行為で、個別的具体的に目的、規模、位置等を総合的に検討し、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるものについては、開発審査会の議を経て許可し得ることとしているものです。

福島県では、本号の該当の有無についての基準として、福島県開発審査会審査基準を設け各基準に掲げる建築物等については、開発審査会の議を経た上で開発許可を行っています。

また、開発行為を伴わない場合は、法第43条第2項に基づく施行令第36条第１項第３号ホの対象建築物として、当該基準に掲げる要件を満たすものについて、同様の手続きを経た上で、建築許可を行っています。

なお、福島県開発審査会審査基準は次のとおりです。

第１号　収用対象事業の施行による移転
第２号　社寺、仏閣、納骨堂等
第３号　既存事業に従事する者の住宅、寮等
第４号　敷地の拡張
第５号　有料老人ホーム
第６号　既存集落内における自己用住宅
第７号　大規模既存集落内における自己用住宅等
第８号　地域振興を図る市町村における技術先端型業種工場等
第９号　指定沿道等における大規模流通業務施設
第10号　介護老人保健施設
第11号　既存の権利を期限内に行使できなかった者に係る自己用住宅
第12号　農家住宅から一般専用住宅への用途変更
第13号　農家民宿
第14号　災害危険区域等に存する建築物の移転
第15号　公共公益施設（社会福祉施設、医療施設、学校）
第16号　東日本大震災等激甚災害における被災建築物の移転
第17号　既存建築物の用途変更
第18号　農産物直売所

第19号　太陽光発電設備又は風力発電機の付属施設
第20号　地域コミュニティの維持・再生等に資する空家の用途変更

①　収用対象事業の施行による移転(市街化区域から市街化調整区域への移転)

ア　一般的事項

土地収用法の規定が適用され得る公共事業の施行による代替建築物は、密集市街地等であることにより市街化区域内に適地を確保することが困難である場合や、被収用者が従前から市街化調整区内に代替予定地としてではなく、周辺の土地利用と調和のとれた適切な土地を保有しており、移転先をあえて市街化区域に求めさせる合理的な事情に乏しい場合に事業の円滑な執行と被収用者の生活権の保障と十分調和を図りながら、周辺の土地利用状況等との調和が図れる開発行為にあっては、許可し得るとしたものです。

なお、市街化調整区域内の移転については第34条第12号により許可されます。

イ　福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ)　当該収用対象事業の施行が確実であること。

(ｲ)　移転対象となる建築物が不適法な建築物でないこと。

(ｳ)　建築物の全部又は一部を除却又は移転せねばならないこと。

(ｴ)　移転先は、同一都市計画区域内の移転であること。

(ｵ)　地域の土地利用と調和のとれた開発であり、予定建築物についても周辺の環境と調和のとれたものであること。

(ｶ)　敷地及び予定建築物の床面積が原則として従前と同程度の規模であること。

ただし、やむを得ない理由がある場合には、次表の規模以内であること。

＜敷地面積＞						
	居　住　用		そ　の　他			
移　転　前	～500㎡	500㎡～	～250㎡	～1000㎡	～2000㎡	2000㎡～
移転後上限	500㎡	従前と同程度	500㎡	10割増	1000㎡増	５割増
＜床面積＞						
	居　住　用		そ　の　他			
移　転　前	～280㎡	280㎡～	す　べ　て			
移転後上限	＊280㎡	従前と同程度	５　割　増			

＊　車庫については、45㎡以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の附属建築物については一の用途につき30㎡以内であること。

(ｷ)　当該建築物の用途が同一であり、構造が著しく異ならないこと。

なお、用途については、併用住宅であったものを移転後やむを得ない理由により当該業務を継続せず専用住宅とする場合、及び社会通念上通常併設されると認められる移転対象建築物の管理上・利用上必要不可欠な建築物を、移転先において建築する場合はこの限りでない。

(ｸ)　市街化区域内に代替建築物を建築することが可能な土地を保有しておらず、かつ、次のいずれかに該当すること。

a　密集市街地等により市街化区域内に適地を確保することが困難である場合

b　申請者において、従前から代替予定地としてではなく、市街化調整区域内に周辺の地域の土地利用との調和のとれた適切な土地を保有しており、市街化区域には土地を保有しておらず、移転先をあえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合

c　起業者において代替地としてあっせんした、起業者、土地取得者及び土地譲渡者間での３者契約により土地を取得する場合

＊　「市街化区域内に代替建築物を建築することが可能な土地」には残地も当然含まれますので、例えば補償額の算定が「構内再築工法」又は「曳家工法」により行われる場合には、原則としてこの基準には該当しません。

ウ　添付書類

(ｱ)　起業者の発行する公共事業による建物等移転証明書

(ｲ)　事業実施計画平面図（1/1000以上）

(ｳ)　移転前後の位置を表示した図面

(ｴ)　移転対象物件の従前地における配置図

(ｵ)　移転前後対照表

(ｶ)　敷地、予定建築物の規模が同程度を超える場合は、その理由書

②　社寺、仏閣、納骨堂等

ア　一般的事項

市街化調整区域内の既存集落等における住民の日常の宗教的生活の関連した施設については、その建築自体が市街化を促進するものではないことから許可し得るとしているものです。

イ　福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ)　当該市街化調整区域を中心とした地域社会の住民の日常の宗教的生活に関連した施設であること。

(ｲ)　宗教法人法第2条に定める宗教団体が行うものであること。

(ｳ)　当該地域の周辺に相当数の信者が居住していること。

(ｴ)　儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、庫裡等（規模、構造、設計等は宗教活動上の必要に照らして相応しいもの）であり、宿泊施設及び休憩施設は含まないこと。

ウ　添付書類

(ｱ)　宗教法人であることを証する書類（法人登記事項証明書）

(ｲ)　檀家、氏子等の分布を示した図面

③　既存事業に従事する者の住宅、寮等

ア　一般的事項

市街化調整区域内にある事業所で、事務事業の性質上及び管理上、従業員のための住宅、寮等が至近距離にあることが不可欠であると認められる場合には許可し得るとしたものです。

イ　福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ)　昼夜交替制で24時間操業である等の事業の性質上、事業所と寮等が至近距離にあることが必要

不可欠であり、市街化区域内に設置したのでは、事業の遂行に支障をきたす事情が存すること。

(ｲ)　申請地が事業所に近隣接していること。

(ｳ)　住宅、寮等の規模が、現に当該施設を利用しなければならない従業員等の人員に比して過大でないこと。

(ｴ)　既存事業所が法第34条第14号の規定により許可を受けた者である場合には、事業所の立地と一体的に計画されたものであって、適切な規模を超えないものであること。

ウ　添付書類

(ｱ)　住宅、寮等を必要とする旨の申立書

(ｲ)　事業所と申請地の位置を表示した図面

④　敷地の拡張

ア　一般的事項

既存建築物の建て替え等において、やむを得ない理由により既存敷地に隣接した土地に敷地を拡張し、当該土地と一体として開発行為を行う場合は、許可し得るとしたものです。

なお、線引き以前から市街化区域に存する建築物について、敷地拡張を市街化調整区域において行うものであっても、市街化区域側に敷地を拡張できない合理的な事由がある場合には該当します。

イ　福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ)　既存の敷地が狭隘である等、拡張するにやむを得ない事情があること。

(ｲ)　事業用施設にあっては、主として事業活動の効率化又は質的改善を目的とすること。

(ｳ)　不適法な建築物でないこと。

(ｴ)　周辺の土地利用と調和が図られるとともに、将来の計画的な市街地形成上も支障とならないものであり、当該地域に想定される用途地域等に適合するものであること。

(ｵ)　拡張後の敷地面積は、下表の規模以内であること。

	居　住　用		そ　の　他			
移　転　前	～500㎡	500㎡～	～250㎡	～1000㎡	～2000㎡	2000㎡～
移転後上限	500㎡	不　可	500㎡	10割増	1000㎡増	５割増

(ｶ)　拡張後の予定建築物の床面積は、居住用建築物については280㎡以内とし、車庫については45㎡以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の附属建築物については一の用途につき30㎡以内であること。その他の建築物については過大でないこと。

＜包括承認基準＞

上記イ(ｱ)及び(ｳ)～(ｶ)のすべての要件に該当するものは、開発審査会の議を経て承認されたものとみなして、法第２９条第１項、法第４２条第１項又は法第４３条第１項の規定に基づき許可できるものとし、許可後は直近の開発審査会に報告する。ただし、次の場合は開発審査会の議を経なければならない。

Ⅰ　自己の居住の用に供する建築物（附属建築物含む）以外の建築物に係る敷地拡張の場合。

Ⅱ　兼用住宅等で、敷地拡張の目的が事業用途に係るものである場合。

Ⅲ　床面積が４５㎡を超える車庫を建築する場合。

Ⅳ　この他、上記開発審査会基準の適否に疑義が生じた場合。

ウ　添付書類

(ｱ)　拡張前後の敷地の範囲を表示した画面

(ｲ)　敷地を拡張しなければならない理由書

(ｳ)　拡張前後対照表

⑤　有料老人ホーム

ア　一般的事項

老人福祉法第29条第１項に規定する有料老人ホームのうち当該設置及び運営が国の定める基準に適合するものについては、許可し得るとしたものです。

イ　福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ)　「福島県有料老人ホーム設置運営指導指針」に適合するものであること。

(ｲ)　当該有料老人ホームに係る権利関係は利用権方式又は賃貸方式のものであることとし、分譲方式のものは認めないものであること。

(ｳ)　既存の医療、介護機能との密接な連携を図る必要性等から、市街化区域に立地することが困難又は不適当であること。

(ｴ)　当該施設の立地について、その開発区域を管轄する市町村長から福祉施策、都市計画の観点から支障がない旨の承認を受けたものであること。

ウ　添付書類

(ｱ)　「有料老人ホームの設置運営指針方針」における基準に適合している旨の証明

(ｲ)　管理運営規程

(ｳ)　市町村長が承認した旨の証明

(ｴ)　市街化区域に立地することが困難又は不適当である旨の理由書

⑥　既存集落内における自己用住宅

ア　一般的事項

地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の利便施設等の利用状況等からみた社会的条件に照らし、市街化区域から独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる相当数の建築物（おおむね50戸を基準とします。）が連たんしている集落内において行われる、やむを得ない理由により建築する自己用住宅については、周辺の土地利用に支障を及ぼさないものである場合に、許可し得るとしたものです。

上記の自然条件については、河川、山林、高速道路等により、明確に市街化区域と日常生活圏が分離されているか否かにより判断し、社会的条件については同一の字、町内会組織、学区等の生活圏単位のほか、日常生活に関連する次に掲げる施設の利用形態の共通性等にも照らして総合的に判断します。

・　日用品店舗、サービス店舗等の生活利便施設

・　児童公園、地区集会所、郵便局等の公益的施設

・　鉄道、バス、道路等の利用交通施設

イ　福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ)　当該「既存集落」内で自己用住宅を建築するものであること。

(ｲ)　許可申請者において当該市街化調整区域に関する都市計画が決定される前から保有していた土地（所有していた者から当該決定後に相続した土地を含む。）であること。

(ｳ)　現在居住している住居について過密、狭小、立退き等の事情にある、又は現に住居を所有していない等、自己用住宅を建築することに合理的理由があること。

(ｴ)　土地の面積は、原則として500㎡以内であること。

(ｵ)　予定建築物は、自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等であり、床面積は280㎡以内とし、車庫については、45㎡以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の附属建築物については一の用途につき30㎡以内であること。

ウ　添付書類

(ｱ)　市街化調整区域に決定される前に申請人が当該土地を所有していたことを証する書類（土地登記事項証明書等）

(ｲ)　申請人が市街化区域内に土地を所有していないことを証する書類

(ｳ)　建築しようとする事情に係る申立書

(ｴ)　申請人が住宅を所有していないことを証する書類（資産証明書等）

(ｵ)　既存集落の範囲及び主要な公共、公益施設の配置を示した図面

(ｶ)　一体的な日常生活圏を構成している旨の、市町村長の意見書

⑦　大規模既存集落内における自己用住宅等

ア　一般的事項

予め知事、会津若松市長、須賀川市長又は伊達市長が「大規模既存集落」に指定する、市街化区域とは独立して一体的な日常生活圏を構成する大規模な既存集落内においては、一定の要件を満たす自己用住宅の建築、分家住宅、小規模な工場等及び公営住宅の建築を目的とした開発行為について許可し得るとしたものです。

なお、大規模既存集落の指定は、字程度の地区名で行われ、概ねの区域を１／2500の図面に仮置の線で表示することとなり、原則として集落の区域は当該線の内側ということになりますが、線の辺縁部については、集落内から宅地的土地利用が連続した土地であり、計画地に優良農地を含まず、戸数密度が、計画地を含む半径100ｍの円形の区域内又は主要道路に沿った３haの矩形の区域内において７戸／ha以上である場合には、集落内と同様に扱います。

イ　福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ)　自己用住宅については、線引き以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、当該集落内に生活の本拠を有する者の居住の用に供する住宅であって、前述⑥「既存集落内の自己用住宅」の運用基準中(ｳ)～(ｵ)に合致するものであること。

生活の本拠を有するとは、事実上の生活を営んでいるということであり、現に居住している場合に限る。また、住民票が当該指定集落以外に存する場合でも、事実上の生活の場として居住しているものは該当する。

事実上生活の本拠を有しているかどうかは、住民税の納付先市町村の事実及び当該市町村の証

明、当該指定集落内に線引き以前より生活の本拠を有している複数者からの証明等により総合的に判断するものとする。

(ｲ)　分家住宅については、線引き以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、当該集落内に生活の本拠を有する本家世帯の構成員が分家して居住するために必要な住宅であって、12.条例が定める開発行為　(2) 福島県で定める運用基準(該当要件) ①「分家住宅」の運用基準中(ｱ)、(ｲ)c、d、(ｳ)b、(ｴ) に合致するものであること。

「線引き以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、当該集落内に生活の本拠を有する」の趣旨には、それが申請時現在まで継続している旨を含むが、被災等やむを得ない理由により一時的に生活本拠を変更した者については、変更期間が短期間であって、従前の同一世帯の構成員が、当該集落内に引き続き生活の本拠を有していれば、要件に合致するものとする。

(ｳ)　小規模な工場等については、線引き以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、当該集落内に生活の本拠を有する者が、停年、退職等のやむを得ない事情により、自己の生計を維持するため新規に事業を営むために必要とする建築物であって、周辺における土地利用と調和のとれたもので、敷地規模が1,000㎡以下、延床面積が500㎡以下であり、経営形態、運営管理上の観点から当該指定既存集落において建築することがやむを得ないと認められるものであること。

(ｴ)　公営住宅については、主として当該集落及びその周辺の地域に居住する者を入居対象とした公営住宅法第２条第２号に規定する公営住宅であって、規模がその地域の入居対象者数を勘案して適切なものであること。

ウ　添付書類

(ｱ)　大規模既存集落内に申請地等がある旨を表示した図面

(ｲ)　公営住宅以外にあっては、線引き以前より居住している旨の証明（住民票等）

(ｳ)　自己用住宅にあっては、現在住宅等を所有していないことを証する書類及び住宅を建築しなければならない理由書（資産証明書等）

(ｴ)　分家住宅にあっては前述「分家住宅」ウ記載の添付書類（(ｴ)、(ｵ)を除く。）

(ｵ)　小規模な工場等にあっては、新規に事業を営む理由書

(ｶ)　公営住宅にあっては、入居対象者の範囲を記した計画書

エ　「大規模既存集落」指定箇所

会津若松市上三寄地域

須賀川市仁井田地域

伊達市伏黒地域

伊達市梁川町五十沢地域

⑧　地域振興を図る市町村における技術先端型業種工場等

ア　一般的事項

予め知事が「地域振興指定市町村等」に指定する、人口が減少し、かつ産業が停滞していると認められる地域においては、地域社会の停滞防止等の政策的目的から、一定の技術先端型業種工場の建築を目的とした開発行為について許可し得るとしたものです。

イ　福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ)　対象となる施設は、技術先端型業種（医療品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同付属装置製造業、電子応用装置製造業、電子計測器製造業、電子機器用・通信機器用部分品製造業、医療用機器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業等）の工場又は研究所（研究棟、管理棟、医療棟等の施設）とする。

(ｲ)　当該立地が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。

(ｳ)　開発区域の面積が５ha未満であること。

(ｴ)　市街化区域内に適地がないと認められ、かつ、以下の事例にみられるように地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案して立地することがやむを得ないと認められる場合であること。

a　開発区域周辺の労働力を必要とする場合

b　清浄な空気・水等の優れた自然環境を必要とする場合

c　空港、高速道路のインターチェンジ等への近隣接が必要な場合

ウ　添付書類

(ｱ)　製造品の内容を説明する資料

(ｲ)　市街化区域に適地がないことを説明する書類

(ｳ)　市街化調整区域に立地する必要があることを説明する書類

(ｴ)　周辺の土地利用と調和が図られ、かつ、将来の市街化形成に際して支障とならない旨の市町村長の意見書

エ　「知事の指定する地域振興指定市町村等」

国見町

会津若松市（旧河東町の区域）

会津美里町（旧会津本郷町の区域）

⑨　指定沿道等における大規模流通業務施設

ア　一般的事項

予め知事、会津若松市長、須賀川市長又は伊達市長が指定する「大規模流通業務区域」おいて、行われる大規模流通業務施設の建築を目的とする開発行為について許可し得るとしたものです。

なお、後述するように地方運輸局長等の認定に基づくものですので、開発審査会へ付議する前に開発許可権者と運輸担当部局とが連絡調整するための日数を要します。

イ　福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ)　知事、会津若松市長、須賀川市長又は伊達市長の指定に係る国、県道等から直接進入できるよう、敷地が当該道路に直接接して行われるものであること。

(ｲ)　貨物自動車運送事業法又は倉庫業法の規定等により、地方運輸局長等が大規模流通業務施設であると確認した施設であること。

(ｳ)　営業範囲を含む都市計画区域内の市街化区域に工業系の用途地域がないか同地域内に適地がないと認められるもの、又は当該施設を市街化区域内に立地した場合、周辺地域の交通安全に支障を来し若しくは交通機能を阻害し又は居住環境を悪化させると認められるものであること。

(ｴ)　申請地の規模は、その事業計画に照らし、適切なものであること。

ウ　添付書類

(ｱ)　指定区域内に申請地がある旨を表示した図面

(ｲ)　市街化区域に適地がないことを説明する書類

エ　「知事等が指定する国、県道等」

国道４号（伊達市一本木地内～同市伏黒地内）1,750m

国道４号（須賀川市滑川地内～森宿地内）3,000m

国道４号（鏡石町鏡田地内）700m

国道49号（会津若松市町北町大字上荒久田地内～同市町北町大字中沢地内）1,900m

東北自動車道国見ＩＣ周辺

⑩　介護老人保健施設

ア　一般的事項

介護保険法第７条第22項に定める介護老人保健施設で、社会福祉法第２条第３項第10号に規定する第２種社会福祉事業の用に供せられるもの以外の施設については、地元市町村における土地利用計画と整合性が図れ、計画的な市街地形成に際して支障とならないものについて許可し得るとしたものです。

なお、介護保険法に係る開設許可がなされなければ、施設の設置はできないことになりますので、開発審査会へ付議する前に開発許可権者と老人保健施設担当部局とが連絡調整するための日数を要します。

イ　福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ)　介護保険法に基づく介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準（平成11年３月31日厚生省令第40号）第30条第１項に規定する協力病院が近隣に存すること。

(ｲ)　立地予定地域の需要に応じた規模であり、他の地域からの利用を数多く想定した大規模なものでないこと。

(ｳ)　近接する市街化区域に適地が存在しない等、市街化調整区域に立地するにやむを得ない理由があること。

(ｴ)　将来の地元市町村の土地利用計画に整合し、周辺の環境に悪影響を及ぼさないものであって、計画的な市街化を図る上で支障とならない旨の市町村長の意見書が添付されていること。

ウ　添付書類

(ｱ)　申請地に近接する協力病院の位置を示した図面

(ｲ)　立地を予定している地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模であることを明示した事業計画等

(ｳ)　市街化区域に適地がないことを説明する書類

(ｴ)　周辺の土地利用計画と調和が図られ、かつ、将来の計画的な市街地形成に際して支障とならない旨の市町村長の意見書

⑪　既存の権利を期限内に行使できなかった者に係る自己用住宅

ア　一般的事項

法第34条第13号の規定による届出を行った者の自己用住宅の建築であって、期限内に権利を行使できなかったことにつきやむを得ない理由がある場合に許可し得るとしたものです。

イ　福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ)　現に住宅を所有していない者であること。

(ｲ)　現に宅地化がなされている区域内に所在する土地であること。

(ｳ)　敷地は法第34条第13号の規定による届出を行った面積以内であること。（その面積が500㎡を超えるときは500㎡以内であること。）

ウ　添付書類

(ｱ)　届出受理証の写

(ｲ)　既存の権利を期限内に行使できなかったことに関する理由及び経過を記載した書類

⑫　農家住宅から一般専用住宅への用途変更

ア　一般的事項

許可不要の農家住宅等として建築された住宅について、やむを得ない理由により農業等を廃業したことに伴い農家住宅等としての要件を満たさなくなった場合に、居住権保護の観点から一般専用住宅への用途変更を許可し得るとしたものです。

イ　福島県における運用基準(該当要件)

(ｱ)　用途変更の対象となる建築物は、適法に建築され、かつ、現在まで継続して適法に使用されてたものであること。

(ｲ)　世帯内の農林漁業従事者の死亡等、農林漁業を廃業するにやむを得ない理由があること。

(ｳ)　用途変更後の建築物は専用住宅の用に供するものであること。

(ｴ)　建て替え又は増改築を伴う場合の建築物の延床面積は、下表の規模以内であること。

従　前	280㎡以内	280㎡超
変更後	＊280㎡	従前と同程度

＊車庫については45㎡以内を基準とし､主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の附属建築物については一の用途につき30㎡以内であること。

＜包括承認基準＞

上記イ(ｱ)～(ｴ)のすべての要件に該当するものは、開発審査会の議を経て承認されたものとみなして、法第４２条第１項又は法第４３条第１項の規定に基づき許可できるものとし、許可後は直近の開発審査会に報告する。ただし、次の場合は開発審査会の議を経なければならない。

Ⅰ　上記イ(ｴ)において、建て替え又は増改築を伴う場合で、建築物の従前の床面積が２８０㎡を超え、かつ変更後の床面積が従前の床面積を超える場合。

Ⅱ　この他、上記イの適否に疑義が生じた場合。

ウ　添付書類

(ｱ)　廃業するやむを得ない理由書

(ｲ)　その他知事が必要と認める書類

⑬　農家民宿

ア　一般的事項

農林漁業者が自宅の空き部屋等を利用して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年法律第46号）第２条第５項に定める農林漁業体験民宿業(いわゆる「農家民宿」）を

開設しようとする場合、許可し得るとしたものです。

イ　福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ)　用途変更の対象となる建物は、農林漁業を営む者が自ら住居する住宅、又は当該住宅と同一の敷地内に存する既存の建築物であること。

(ｲ)　申請者が農家民宿を営もうとするものである旨、農林事務所長(又は水産事務所長)が確認していること。

(ｳ)　用途変更後の建築物の用途は、簡易宿所（旅館業法（昭和23条法律第138号）第２条第５項に規定する簡易宿所営業の用に供する建築物をいう。以下同じ。)、又は従来の用途と簡易宿所を兼ねるものであること。

(ｴ)　客室の延床面積は33㎡未満であること。

(ｵ)　用途変更に伴う増改築は必要最小限のものとし、原則として外観の変更は行わないこと。

ウ　添付書類

(ｱ)　事業計画書

(ｲ)　農林事務所長(又は水産事務所長）の発行する農林漁業体験民宿業の確認書

⑭　災害危険区域等に存する建築物の移転

ア　一般的事項

建築基準法第39条第１項の規定により地方公共団体が災害危険区域に指定した区域内に存する建築物等で行政庁の勧告命令等に基づき移転する場合は、収用対象事業施行に伴う移転に準じて取り扱うこととし、一定の要件を満たすものについては、許可し得るとしたものです。

イ　福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ)　次のいずれかに該当すること。

a　がけ地近接危険住宅の移転事業として行う移転

b　地すべり等防止法第24条第３項の規定による関連事業計画に基づく移転

c　急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第９条第３項の勧告に基づく移転

d　建築基準法第10条第１項の勧告又は第2項若しくは第3項の命令に基づく移転

e　条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく(a)～(d)までと同等と認められる移転

(ｲ)　前述①「収用対象事業の施行による移転」に関する運用基準中(ｲ)、(ｴ)～(ｶ)に該当すること。

(ｳ)　市街化区域に存する建築物を移転する場合にあっては、市街化区域内に代替建築物を建築することが可能な土地を有しておらず、かつ、前述①「収用対象事業の施行による移転」に関する運用基準中、(ｸ) a 又はｂに該当すること。

ウ　添付書類

(ｱ)　事業施行者の発行する証明書又は行政庁の発する勧告書、命令書等の写

(ｲ)　移転前後の位置を表示した画面

(ｳ)　移転対象物件の従前地における配置図

(ｴ)　移転前後対照表

⑮　公共公益施設

ア　一般的事項

これまで開発許可が不要な建築物とされていた社会福祉施設、医療施設、学校の建築の用に供する目的で行う開発行為については、平成19年11月30日以降、都市計画法第29条の開発許可等が必要となりました。これは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よ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ります。こうしたことからこれらの公共公益施設の建築の用に供する目的で行う開発行為を行おうとする場合については、許可し得るとしたものです。

イ　福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ)　社会福祉施設

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（以下「社会福祉施設」という。）であって、次の a から d のいずれにも該当するもので、その位置、規模等から見て周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるもの。

a　次の (a)から(c)のいずれかに該当するもの。

(a)　近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該施設のそれぞれが持つ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用することが必要であると認められる場合。

(b)　当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合。

(c)　当該施設が提供するサービスの特性から、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要であると認められる場合（主たる施設用途が入所系の社会福祉施設であるものに限る）。

b　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。

c　福島県及び当該市町村の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

d　当該市町村の都市計画マスタープラン等の土地利用方針に照らし支障がないものであること。

(ｲ)　医療施設

医療法第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であって、次の a から d のいずれにも該当するもので、その位置、規模等から見て周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるもの。

a　次の (a)から(c)のいずれかに該当するもの。

(a)　救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合。

(b)　当該医療施設の入院患者等にとって、当該開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要であると認められる場合。

(c)　病床過剰地域に配置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合。

b　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。

c　福島県及び当該市町村の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

d　当該市町村の都市計画マスタープラン等の土地利用方針に照らし支障がないものであること。

(ｳ)　学校

その設置目的から、主として開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定している学校（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をいう。）のうち、次の a から c のいずれにも該当するもので、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるもの。

a　教育環境確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であること。

b　当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないことについて、開発部局と調整がとれたものであること。

c　当該市町村の都市計画マスタープラン等の土地利用方針に照らし支障がないものであること。

ウ　添付書類

(ｱ)　社会福祉施設

a　近隣に存する医療施設、社会福祉施設等と連携することが必要であること等、立地する理由を明示した書類

b　市街化区域に適地がないことを説明する書類

c　設置及び運営が厚生労働省の定める基準に適合していることを証する書類

d　市町村の福祉施策の観点から支障がない旨の市町村長の意見書

e　当該市町村の土地利用計画に照らし支障がない旨の市町村長の意見書

(ｲ)　医療施設

a　申請地に立地する理由を明示した事業計画書

b　設置及び運営が厚生労働省の定める基準に適合していることを証する書類

c　市町村の医療施策の観点から支障がない旨の市町村長の意見書

d　当該市町村の土地利用計画に照らし支障がない旨の市町村長の意見書

(ｳ)　学校

a　申請地に立地する理由を明示した事業計画書

b　市街化区域に適地がないことを説明する書類

c　市町村の文教施策の観点から支障がない旨の市町村長の意見書

d　当該市町村の土地利用計画に照らし支障がない旨の市町村長の意見書

⑯　東日本大震災等激甚災害における被災建築物の移転

ア　一般的事項

東日本大震等激甚災害において被災建築物の移転を円滑に進めるため、市街化調整区域への移転を許可し得るものです。

イ　福島県における運用基準（該当要件）

(ｱ)　移転前の建築物が全壊又は半壊

した旨の罹災証明があること。

(ｲ)　移転前の土地が次のいずれかに該当するなど移転せざるを得ない理由が明らかな場合

a　現況において、建築物が浸水等の状況により、明らかに現地建替が困難と認められる場合。

b　海岸堤防の後背地等に存しており、防波堤、防潮林等が壊滅しており、これらの復旧に相当な時間がかかる場合及び復旧後も居住することが困難と認められる場合。

(ｳ)　審査会基準第１号(収用対象事業の施行における移転)の基準中、(ｲ)及び(ｶ)～(ｷ)に該当するこ

と。

(ｴ)　市街化区域等市街化調整区域以外の区域か市街化調整区域への移転の場合は、自己又は親族が適切な土地を保有している等あえて移転先を市街化区域に求めさせる合理的理由に乏しいこと。

ウ　添付書類

(ｱ)　事業施行者の発行する証明書又は行政庁の発する勧告書、命令書等の写し

(ｲ)　移転前後の位置を表示した画面

(ｳ)　移転対象物件の従前地における配置図

(ｴ)　移転(拡張)前後対照表(様式13)

⑰　既存建築物の用途変更

ア　一般的事項

一般に、適法に建築・使用されてきた既存建築物は、周辺に一定の公共施設が整備されており、周辺の市街化を促進するおそれが低いことから、都市計画法の規定により適法に整備された建築物等について、法第42条第１項並びに法第43条第１項の規定による建築物の用途変更の許可をし得るものです。

イ　福島県における運用基準

(ｱ)　居住の用に供する建築物については、農家住宅や分家住宅などから一般専用住宅又は賃貸住宅に用途変更する場合に、次のa又はｂ及びｃの事由が認められること。

なお、別記１に適合すること。

a　相当期間(以下「相当期間」とは原則10年間とする)適法に使用された後、やむを得ない理由により、用途変更を行う場合。

b　相当期間経過していない場合にあっては、建築物の所有者の死亡、破産、抵当権の実行、遠方への転居等社会通念上当該建築物を従前の用途に供しないことにやむを得ない事情が認められ、用途変更を行う場合。

c　用途変更にあたって、建て替え又は増改築を伴う場合の建築物の床面積は下表の規模以内であること。

従　前	280㎡以内	280㎡超
変更後	＊280㎡	従前と同程度

＊車庫については45㎡以内を基準とし､主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。

その他の附属建築物については一の用途につき30㎡以内であること。

(ｲ)　現在、用途変更の許可を受けずに自己の居住の用に供する建築物として使用されている建築物について、引き続き自己の居住の用に供するため、別記２により用途変更を行う場合。(建て替え又は増改築を伴う場合の建築物の床面積については、上記(ｱ) ｃに準ずる。)

ただし、平成３０年１０月１日以降に許可を受けずに用途変更を行った建築物については、本号は適用しない。

(ｳ)　現在、用途変更の許可を受けずに自己の居住の用に供する建築物として使用されている建築物について、一般専用住宅又は賃貸住宅の用に供するため、別記３により用途変更を行う場合。(建て替え又は増改築を伴う場合の建築物の床面積については、上記１(3)に準ずる。)

ただし、平成３０年１０月１日以降に許可を受けずに用途変更を行った建築物については、本

号は適用しない。

(ｴ)　居住の用に供する建築物以外の建築物については、工場や店舗等で他の業種に変更するなどの用途変更を行う場合に、次のいずれかの事由が認められること。

a　相当期間適法に使用された後、やむを得ない理由により用途変更を行う場合で、周辺の環境に悪影響を及ぼさないもの。

b　相当期間経過していない場合にあっては、倒産等特にやむを得ない理由により用途変更を行う場合で、周辺の環境に悪影響を及ぼさないもの。

なお、上記の用途変更にあたっては原則として改築等をせず、現在の形態のまま建築物を利用する場合に限る。

＜包括承認基準＞

上記イ(ｱ)～(ｴ)のいずれかの要件に該当するものは、開発審査会の議を経て承認されたものとみなして、法第４２条第１項又は法第４３条第１項の規定に基づき許可できるものとし、許可後は直近の開発審査会に報告する。ただし、次の場合は開発審査会の議を経なければならない（上記開発審査会基準２又は３において準用する場合を含む)。

Ⅰ　上記イ(ｱ)による用途変更のうち、cについて、建て替え又は増改築を伴う場合で、建築物の従前の床面積が２８０㎡を超え、かつ変更後の床面積が従前の床面積を超える場合。

Ⅱ　上記イ(ｳ)による用途変更にあたり、既存建築物が著しく老朽化しており、用途変更後の使用に耐えない等の理由により、改築等を行うことがやむを得ないと判断される場合。

Ⅲ　この他、上記イの適否に疑義が生じた場合。

別記１

１　居住の用に供する建築物を一般専用住宅に用途変更するにあたり、使用主体を変更する場合（相続によるものを除く)、譲受人が住宅又は住宅を建築可能な土地を有していない等譲り受けるに相当な理由を有すること。

なお、賃貸住宅への用途変更の場合、使用主体（建築物の所有者）の変更は相続によるものを除き、原則認めない。

２　居住の用に供する建築物を賃貸住宅に用途変更する場合、次の各号に該当すること。

(1)　用途変更した賃貸住宅は、当該住宅が存する地域への定住・二地域居住を目的とした者（転勤等による短期の移住者は除く）の居住の用に供されるものであること。

(2)　当該建築物を賃貸住宅に用途変更することについて、都市計画マスタープラン及び市町村マスタープラン並びに地域振興に関する市町村の方針・計画等と整合していること。

３　一般専用住宅から賃貸住宅に用途変更する場合又は賃貸住宅から一般専用住宅に用途変更する場合は、改めて開発審査会の議を経る必要があること。

別記２

基準第２項の用途変更にあたっては、次のすべての要件を満たすこと。

１　当該建築物が建築基準法別表第２(い)項第一号に規定する住宅又は同項第二号に規定する兼用住宅として建築されたものであること。

２　現在の居住者が当該建築物を取得した経過等を個別に審査し、やむを得ないものと認められる場

合で、かつ、現在まで２０年以上継続して居住していること。

３　現在の居住者が当該建築物以外に住宅又は住宅を建築可能な土地を有していないこと。

４　用途変更後も引き続き、自己の居住の用に供する建築物として使用すること。

別記３

開発審査会基準第１７号の３の用途変更にあたっては、次のすべての要件を満たすこと。

１　当該建築物が建築基準法別表第２（い）項第一号に規定する住宅又は同項第二号に規定する兼用住宅として建築されたものであること。

２　当該用途に供されるに至った時点から現在まで２０年以上経過していること。

※補足

・当該用途：無許可で自己の居住の用に使用し始めた時点

・自己の居住の用に使用されていない期間（例：第三者への売却や賃貸住宅、社宅等）の年数は、通算しない。

・自己の居住の用以外の用途に転じた場合は、それ以前の経過年数を引き継がず、年数の起算点を改める。

３　当該建築物の所有者の死亡、破産、抵当権の実行、遠方への転居等社会通念上当該建築物を自己の居住の用に供しないことにやむを得ない事情が認められること。

※補足

・現在の所有者（相続人を含む）の取得経緯までは、要件として求めない。

４　別記１に適合すること。

ウ　添付書類

(ｱ)　申請建築物が相当期間適法に使用されたことを証する書類

(ｲ)　相当期間適法に使用されていない場合は、やむを得ない事情を説明する書類

(ｳ)　⑰イ(ｲ)又は(ｳ)により用途変更する場合にあっては、現在まで20年以上継続（経過）していることを証する書類

(ｴ)　使用主体を変更する場合は、譲受人が住宅又は住宅を建築可能な土地を有していないことを証する書類

(ｵ)　賃貸住宅へ用途変更する場合は、事業計画書

(ｶ)　その他、土地、建築物に関する図面一式

⑱　農産物直売所

ア　一般的事項

市街化調整区域においては、農業上の土地利用が広く行われており、一定の農林水産業施設の立地が従来から認められていること、また、農業等の振興・強化が行われることは、都市計画と農林漁業との健全な調和及び土地の合理的な利用に資すると考えれることから、農林漁業者が主体となって地場の農林水産物等の販売を行う施設については、許可し得るとしたものです。

イ　福島県における運用基準

(ｱ)　申請者は、当該開発区域周辺の市街化調整区域内において農林漁業を営む者又はこれらの組織

する団体(これらの者が主たる構成員又は出資者となっている法人を含む。)であること。

(ｲ)　販売する品目は、主として当該開発区域周辺の市街化調整区域内において自らが生産する農林水産物又は当該農林水産物を原料若しくは材料として製造され若しくは加工されたものであること。

(ｳ)　開発区域は、技術基準による幅員以上の国県市町村道に面していること。

(ｴ)　敷地面積は、原則として５００㎡以内であること。

(ｵ)　予定建築物は、周辺の環境と調和のとれたものであること。

(ｶ)　予定建築物の床面積は、原則として２００㎡以下で平屋建てであること。

ウ　添付書類

(ｱ)　事業計画書

(ｲ)　市街化調整区域内で農林漁業を行う団体であることを証する書類

⑲　太陽光発電設備又は風力発電機の付属施設

ア　一般的事項

太陽光発電設備(建築基準法上の建築物でないもの。)又は風力発電機に付属する管理施設及び変電設備を設置する施設である建築物(以下「付属施設」という。)を建築する場合で、必要不可欠なものについては許可し得るとしたものです。

イ　福島県における運用基準

(ｱ)　付属施設は、太陽光発電又は風力発電を行う上で必要不可欠なものであること。

(ｲ)　付属施設の規模は、太陽光発電設備又は風力発電機に比して過大なものでないこと。

(ｳ)　付属施設に係る敷地の面積は、必要最小限のものであること。

ウ　添付書類

(ｱ)　事業計画書

(ｲ)　当該施設が事業を行うために必要不可欠であることを説明する書類

⑳　地域コミュニティの維持・再生等に資する空家の用途変更

ア　一般的事項

地域コミュニティの維持・再生等を目的として、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅（以下、「空家」という。）を、宿泊施設又は飲食店等の事業用建築物等に用途変更する場合に許可し得るとしたものです。

イ　福島県における運用基準

(ｱ)　当該空家の存する地域におけるコミュニティの維持・再生等に資するものであること。

(ｲ)　当該空家は、相当期間（原則10年間）適法に使用された後、建築物の所有者の死亡、破産、抵当権の実行、遠方への転居等、社会通念上当該建築物を住宅の用途に供しないことにやむを得ない事情があること。

(ｳ)　当該空家が２の要件を満たさない場合は、次の要件のいずれかに該当する建築物である場合に限り、２に該当したものとみなす。

a　空家等対策の推進に関する特別措置法第７条第３項に定める空家等活用促進区域内の建築物である場合。

b　当該空家の所在市町村が運営する空家バンクへの登録が確認できる建築物である場合。

c　行政から用途変更後の当該空家で行う事業又は当該空家の外観等の修繕に対して補助金等の支援がある建築物である場合。

(ｴ)　当該空家は用途変更後の事業を行うに当たって適正な規模・構造を有し、用途変更後は周辺環境に悪影響を及ぼさないものであること。

(ｵ)　当該空家の建て替えは行わないこと。

(ｶ)　当該空家の変更後の用途について、当該地域の区長等から、地域コミュニティの維持・再生等に資するものであるとの意見があること。

(ｷ)　当該市町村の土地利用計画等に整合し、周辺の環境に悪影響を及ぼさないものであって、計画的な市街化を図る上で支障とならない旨の市町村長の意見書が添付されていること。

ウ　添付書類

(ｱ)　当該空家を住宅の用に供しないことにやむを得ない事情があることが　分かる書類

(ｲ)　相当期間適法に使用されていない場合は、以下のいずれかの書類

a　空家等対策の推進に関する特別措置法第７条第３項に定める空家等　　活用促進区域内であることが分かる書類

b　市町村が運営する空家バンクに登録されていることが分かる書類

c　行政からの補助金等の支援があることが分かる書類

(ｳ)　地域コミュニティの維持・再生等に資するものである旨の当該地域の　区長等からの意見書

(ｴ)　当該市町村の土地利用計画に照らし支障がない旨の市町村長の意見書

以下は、審査会基準に定めておりませんが、個別に審査会の議を経て、許可し得るものです。

㉑　対象が市街化調整区域に存する研究施設

ア　一般的事項

市街化調整区域に建設しなければ､研究対象の特性等により目的を達しえない研究施設については、許可し得るとしたものです。

イ　添付書類

市街化調整区域に建築しなければ、研究対象の特性により目的を達成しえない研究施設であることを説明する書類

㉒　土地区画整理事業の施行後の土地における建築物

ア　一般的事項

市街化調整区域内で行われる土地区画整理事業は、知事があらかじめ開発審査会に諮って承認を得たものですから、事業完了後に二次的に行われる造成工事や土地区画の変更については、当該事業計画と整合し、計画的な開発に支障とならないものに限って、許可し得るとしたものです。

イ　添付書類

換地処分を了した旨を証する書類（換地処分通知書）

㉓　自然的土地利用と調和のとれたレクリェーション施設

ア　福島県における運用基準（該当要件）

次のいずれかに該当するものであること。

(ｱ)　自然休養村整備事業を推進するに当たって必要最小限不可欠な施設である建築物で当該事業の趣旨に沿った適切な内容のもの

(ｲ)　地域の土地利用上又は土地利用計画上支障のない、第２種特定工作物には該当しない運動、レジャー施設の管理上又は利用上必要最小限の建築物で、周辺の環境に調和した簡素なもので、用途の変更が容易でない、自然公園法その他の法令に適合しているもの

(ｳ)　利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であり、市街化区域にある宿泊施設によっては円滑な対応が困難と認められる第２種特定工作物に付帯する宿泊施設で、周辺の状況等から判断して当該施設の敷地内に建設されることに格段の合理性があり、周辺の環境に調和した、適切な規模、構造であるもの

イ　添付書類

(ｱ)　レクリェーション施設の用途等を記載した事業計画書等

(ｲ)　建築物の配置を表示した画面

(ｳ)　当該開発区域を管轄する市町村の観光施設等、さらには都市計画の観点から支障がない旨の市町村の意見書

(ｴ)　宿泊施設を建築する場合は、周辺状況、必要性等を説明する書類

(ｵ)　自然休養村整備事業によるときは、当該事業による旨の証明書

(ｶ)　ア(ｲ)に該当するものは、その旨を説明する書類

15. 他法令による開発許可の特例等

(1)　市民農園整備促進法による特例

市民農園整備促進法

（都市計画法の特例）

【第12条】　認定開設者が認定計画に従って整備する市民農園施設のうち休憩施設である建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第２条第１号に規定する建築物をいう。以下この条において同じ。）その他の市民農園の適正かつ有効な利用を確保するための建築物で政令で定めるもの（次項において「認定市民農園建築物」という。）の建築（建築基準法第２条第13号に規定する建築をいう。）の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更であって市街化調整区域（都市計画法第７条第１項の規定による市街化調整区域をいう。次項において同じ。）に係るもの（都市計画法第34条各号に掲げる開発行為に該当するものを除く。）は、都市計画法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

２　都道府県知事又は地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第１項の指定都市、同法第252条の22第１項の中核市若しくは同法第252条の26の３第１項の特例市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第１項の規定による許可を受けた同法第４条第13項に規定する開発区域以外の区域内において、認定市民農園建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して認定市民農園建築物とすることについて、同法第43条第１項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る認定市民農園建築物の新築、改築又は用途の変更が同条第２項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしな

ければならない。

市民農園整備促進法施行令

（都市計画法の特例の対象となる建築物）

【第５条】　法第12条第１項の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一　休憩施設である建築物

二　農作業の講習の用に供する建築物

三　簡易宿泊施設（専ら宿泊の用に供される施設で簡素なものをいう。）である建築物

四　管理事務所その他の管理施設である建築物

市民農園区域（市町村指定）内において、市民農園の開設について市町村の認定を受けた者が、整備運営計画に従って建築する次の対象施設については、立地基準の審査を了したものとみなされ、技術基準の審査のみによって許可することとなります。

①　休憩施設

農作業の合間に休憩するための施設で、休憩室のほか手洗場、便所等を含みます。

②　農作業の講習施設

利用者に対し農作業の講習を行う施設で、講習室、植物展示室、資料閲覧室、教材室等を含みます。

③　簡易宿泊施設

市街地から離れた地域において滞在型の利用が予想される市民農園に設置される、宿泊者用の食堂、風呂場、便所等宿泊者にとって必要不可欠な施設を備えたものであって周辺の環境と調和した専ら宿泊の用に供される簡素なものです。

④　管理施設

市民農園の円滑な利用を維持増進するための施設であり、管理事務所、管理人詰所、管理用具置場、ごみ処理場等です。

(2)　農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律

農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流促進に関する法律

（都市計画法の特例）

【第13条】　市街化調整区域内において第５条第１項の規定により作成された活性化計画（同条第４項各号に掲げる事項が記載されたものに限る。次項において同じ。）に従って行われる特定開発行為（都市計画法第34条各号に掲げる開発行為に該当するものを除く。）は、同法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

２　都道府県知事又は指定都市等の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第１項の許可を受けた同法第４条第13項に規定する開発区域以外の区域内において第５条第１項の規定により作成された活性化計画に従って行われる建築行為等について、同法第43条第１項の許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第２項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

都道府県又は市町村が作成する活性化計画基づき行われる開発行為又は建築行為については、立地基準の審

査を了したものとみなされ、技術基準の審査のみによって許可することとなります。

(3)　地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律による特例

地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律

（開発許可等の特例）

【第31条】　基本計画においては、第６条第２項各号に掲げる事項のほか、国土交通省令で定めるところにより、市街化調整区域（都市計画法第７条第１項に規定する市街化調整区域をいう。第４項において同じ。）に存する拠点地区内の土地において実施されることが適当と認められる開発行為（同法第４条第12項に規定する開発行為をいう。以下同じ。）又は建築行為等（建築物（同条第10項に規定する建築物をいう。次項において同じ。）の新築、改築若しくは用途の変更又は第１種特定工作物（同条第11項に規定する第１種特定工作物をいう。次項において同じ。）の新設をいう。以下同じ。）に関する事項を併せて定めることができる。

２　基本計画において、前項に規定する事項が定められた場合には、都道府県知事は、当該開発行為又は建築行為等が当該開発行為をする土地又は建築行為等に係る建築物若しくは第１種特定工作物の敷地である土地の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ときは、当該開発行為又は建築行為等に関する事項を含めて当該基本計画に同意するものとする。

３　前項の規定により基本計画が同意された場合において、開発行為に関する当該同意基本計画の内容に即して行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同条並びに土地区画整理法第９条第２項、　第21条第２項及び第51条の９第２項の規定の適用については、都市計画法第34条第14号に掲げる開発行為とみなす。

４　都道府県知事は、第２項の規定により基本計画が同意された場合において、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第１項の規定による許可を受けた同法第４条第13項に規定する開発区域以外の区域内において建築行為等に関する当該同意基本計画の内容に即して行われる建築行為等について、同法第43条第１項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第２項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

地方拠点都市地域の関係市町村の定めた基本計画が知事の承認を受けた場合には、当該基本計画に即して行われる開発行為又は建築行為等については、立地基準の審査を了したものとみなされ、技術基準の審査のみによって許可することとなります。

(4)　幹線道路の沿道の整備に関する法律による特例

幹線道路の沿道の整備に関する法律

（開発許可の特例）

【第10条の７】　第10条の４第１項の規定による公告があった沿道整備権利移転等促進計画（第10条の２第４項の同意を得たものに限る。次項において同じ。）に定められた事項に従って行われる都市計画法

第４条第12項に規定する開発行為（同法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

２　都道府県知事又は地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第１項の指定都市、同法第252条の22第１項の中核市若しくは同法第252条の26の３第１項の特例市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第１項の規定による許可を受けた同法第４条第13項に規定する開発区域外の区域内において、第10条の４第１項の規定による公告があった沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従って行われる建築行為等（建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は同法第４条第11項に規定する第１種特定工作物の新設をいう。以下この項において同じ。）について、同法第43条第１項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第２項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

市町村が定めた沿道整備権利移転等促進計画に即して行われる開発行為又は建築行為等については、立地基準の審査を了したものとみなされ、技術基準の審査のみによって許可することとなります。

(5)　地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律による特例

地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律

（市街化調整区域内における開発行為の許可の特例）

【第28条】　第５条第３項第４号に掲げる事項が記載された歴史的風致維持向上計画が同条第８項の認定を受けた場合には、その記載された事項の内容に即して行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同法第34条第14号に掲げる開発行為とみなす。

２　都道府県知事又は指定都市若しくは中核市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第１項の規定による許可を受けた開発区域（同法第４条第13項に規定する開発区域をいう。）以外の区域内において認定歴史的風致維持向上計画に記載された第５条第３項第４号に掲げる事項の内容に即して行われる建築行為について、同法第43条第１項の許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為が同条第２項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて、定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

市町村が定め、国土交通大臣が認定した歴史的風致維持向上計画に即して行われる開発行為又は建築行為等については、立地基準の審査を了したものとみなされ、技術基準の審査のみによって許可することとなります。

(6)　地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律(以下、「六次産業化法」という。)による特例

地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律

（都市計画法の特例）

【第14条】　市街化調整区域において認定総合化事業計画に従って行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

２　都道府県知事は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第１項の規定による許可を受けた同法第４条第13項に規定する開発区域以外の区域内において認定総合化事業計画に従って行われる建築行為について、同法第43条第１項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第２項の政令で定める基準のうち同条第33条の規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

農林漁業者等が「総合事業化計画」（六次産業化法第５条第１項）に記載する市街化調整区域における農林水産物等の販売施設に係る開発行為又は建築行為について開発許可権者の同意を得たもの（六次産業化法第５条第８項）で当該「総合事業化計画」について農林水産大臣が認定した場合には、当該計画に即して行われる開発行為又は建築行為等については、立地基準の審査を了したものとみなされ、技術基準の審査のみによって許可することとなります。

(7)　地域再生法による特例

地域再生法

（開発行為の特例）

【第17条の22】　市街化調整区域内において第17条の17第１項の規定により作成された地域再生土地利用計画に記載された整備誘導施設の建築の用に供する目的で行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

２　都道府県知事又は指定都市等の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第１項の規定による許可を受けた同法第４条第13項に規定する開発区域以外の区域内において第17条の17第１項の規定により作成された地域再生土地利用計画に記載された整備誘導施設に係る建築行為等について、同法第43条第１項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第２項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

地域再生計画に係る内閣総理大臣の認定を受けた市町村が作成する地域再生土地利用計画に、開発許可権者の同意を得て記載された整備誘導施設に係る開発行為又は建築行為については、立地基準の審査を了したものとみなされ、技術基準の審査のみによって許可することとなります。

(8)　優良田園住宅の建設の促進に関する法律による配慮規定

優良田園住宅の建設の促進に関する法律

（優良田園住宅の建設の促進についての配慮）

【第５条】　国の行政機関又は地方公共団体の長は、前条第１項の認定を受けた優良田園住宅建設計画（同条第６項の規定による変更の認可があったときは、その変更後のもの）に従って土地を認定に係る優良田園住宅の用に供するため農地法（昭和27年法律第229号）、都市計画法（昭和43年法律第100号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該優良田園住宅の建設の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

当該規定は、市街化調整区域における開発行為の特例を定めたものではありませんが、事務手続等が円滑に進むよう適切な配慮を求めたものです。

市街化調整区域における優良田園住宅の建設については、地区計画を定めることが望ましいとされていることから、当該地区計画に定められた内容に適合する開発行為については、法第34条第10号に合致することとなります。

(9)　流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律による配慮規定

流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律

（都市計画法等による処分についての配慮）

【第16条】　国の行政機関の長又は都道府県知事は、認定総合効率化事業の実施のため都市計画法（昭和43年法律第100号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該認定総合効率化事業の用に供する特定流通業務施設の整備が円滑に行われるよう適切な配慮をするものとする。

当該規定は、市街化調整区域における開発行為の特例を定めたものではありませんが、事務手続等が円滑に進むよう適切な配慮を求めたものです。

なお、開発審査基準を定めることが望ましいとされているされていますが、現在のところ福島県開発審査会審査基準に具体の基準は定めておりません。

申請があった際は、特例的事例として審査会に諮る取り扱いとします。

関連通知・通達等

平成19年	19都第3546号土木部長通知	(開発許可を要する公共公益施設)
平成19年	19都第2482号土木部長通知	(分家住宅、収用対象事業、集会所等)
平成17年	16都第1007号土木部長通知	(収用対象事業)
平成15年	15都第408号土木部長通知	(附属建築物である車庫等)
平成13年	13都第829号土木部長通知	(増築、建替)
平成10年	11都第８号土木部長通知	(廃自動車の積替え保管施設)
平成９年	９都第386号土木部長通知	(日常生活のために必要な店舗等)
平成６年	６都第936号土木部長通知	(沿道サービス施設)
平成６年	６都第935号土木部長通知	(日常生活のために必要な店舗等)
昭和61年	61都第672号土木部長通達	(既存工場と密接な関係を有する建築物等、建築物の用途変更)