

第6章 市街化調整区域の立地基準（開発許可の基準その2）（法第34条）

第1節 立地基準の構成

法第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 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
- 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
- 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
- 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項第二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
- 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つた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第2条第3項第三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（同項第二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。）に従つて行う開発行為
- 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つ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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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

- 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、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（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
- 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當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
- 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、当該目的に従つて、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。）
- 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當と認める開発行為

1 立地基準について

(1) 市街化調整区域内における開発行為

法第34条各号のいずれかに該当しなければ許可を得ることができない。

(2) 許可を得ることができる開発行為

- ・ スプロール対策上支障がないもの
- ・ スプロール対策上支障はあるが、容認すべき特別の事情又は必要性があるもの

(3) その他注意事項

- ・ 開発区域（関連区域を含む。）が市街化調整区域と市街化区域にまたがる開発行為は、開発区域の全てについて法第34条各号のいずれかに該当する必要がある。
- ・ 開発区域（関連区域を含む。）が市街化調整区域と非線引き都市計画区域又は都市計画区域外にまたがる開発行為は、市街化調整区域に係る開発区域の部分のみが法第34条各号のいずれかに該当する必要がある。
- ・ 法第34条第三号（環境についての特別な条件）に規定される政令は定められていない。
- ・ 法第34条第十二号に規定される条例は、京都府においては定めていない。
- ・ 主として第二種特定工作物の建設に関する開発行為については、法第34条の規定は適用されない。

2 立地基準に係る府の取扱い

法第34条第九、十一及び十四号について、次のとおり府の取扱いを定めている。

- ・ 法第34条第九号：「沿道サービス施設の取扱基準」
- ・ 法第34条第十一号：「都市計画法に基づく開発許可等に関する条例」
- ・ 法第34条第十四号：「都市計画法第34条第14号及び同法第42条第1項ただし書並びに都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定による開発審査会付議基準」

第2節 立地基準

○ 法第34条各号立地基準一覧表

号	立地基準	掲載頁
一	生活関連施設	6章-4
二	鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な施設	6章-7
三	特別の気象条件を必要とする事業用施設	6章-9
四	農林水産物の処理等に必要な施設	6章-10
五	特定農山村地域における農林業等の活性化基盤施設	6章-12
六	中小企業振興のための施設	6章-13
七	既存工場と密接に関連する工場	6章-14
八	危険物の貯蔵又は処理施設	6章-16
八の二	災害危険区域等からの移転	6章-17
九	沿道サービス施設、火薬類製造施設	6章-19
十	地区計画、集落地区計画に適合する建築物	6章-22
十一	市街化区域に近隣接した地域において条例で区域及び用途を指定したもの	6章-23
十二	条例で区域、目的、用途を限定したもの	6章-28
十三	線引き時の既存の権利者による自己の居住又は業務の用に供するもの	6章-29
十四	開発審査会の議を経たもの	6章-31 7章

【注意】

法第34条第十四号は、同条第一号から第十三号までのいずれにも該当しない開発行為について、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ある。

一方、法第34条第一号から第十三号までの規定は定型的なものであり、開発審査会の議を経ずに許可し得るものとなっている。

法第34条第十四号に該当するか否かは非常に慎重な審査を行うため、十分に注意すること。

1 第一号：生活関連施設

法第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

(1) 目的

市街化調整区域に居住している者の日常生活が営まれるよう配慮することが必要なため、この要請に応えるため必要なものを許可し得るとするもの。

これに該当するものとしては、次のものがある。

- ・ 公益上必要な建築物
- ・ 日常生活に必要な店舗等
- ・ 地区集会所、公民館
- ・ 消防団が設置する消防車庫、消防ポンプ庫、詰所等

なお、「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」とは、「開発をしようとする市街化調整区域に居住する者が当該施設の利用者の過半数を占める」ことである。

(2) 公益上必要な建築物

(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)
令第29条の5 法第34条第一号(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条第二十六号イからハまでに掲げる建築物とする。

令第21条 (略)

二十六 (略)

- イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
- ロ 児童福祉法(昭和22年法律第164号)による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法(昭和26年法律第45号)による社会福祉事業又は更生保護事業法(平成7年法律第86号)による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- ハ 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

ア 対象施設

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令第21条第二十六号イからハまでに規定する施設

【対象施設の例】

- ・ 主として開発区域の周辺居住者が利用する保育所、学校
- ・ 主として開発区域の周辺の居住者が利用する診療所、助産所
- ・ 主として開発区域の周辺の居住者が利用する通所系施設である社会福祉法第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
- ・ 入所(居住)を伴う社会福祉施設(ただし、開発をしようとする市街化調整区域に居住する者が入所するための施設に限る。)

イ 注意事項

令第 21 条第二十六号イからハまでに規定する関係法令に基づく許認可等を得る見込みが確実であること。

(3) 日常生活に必要な店舗等

ア 対象施設

- ・ 日常生活に必要な物品の小売業又は修理業等（理容業、美容業、はり・灸・按摩業、自動車修理工場）
- ・ 同種の状況にある地域において通常存在すると認められる施設（銀行業務又は保険業務を取り扱う郵便局、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設等）
- ・ 日常生活のため必要な物品の販売等を行う施設で開発許可適用除外となる施設は令第 22 条第六号に示されている。

（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）

令第22条 （略）

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平方メートル以内のもの（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パーセント以上のものに限る。）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平方メートル以内であるもの

イ 注意事項

- (ア) 著しく規模の大きい店舗等や沿道サービスを主たる目的とするものは、対象とはならない（当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象と限定する。）。
- (イ) 主たるサービス対象区域内の人口数、世帯数、同類店舗の有無等により対象の適否を判断するため、必要な資料を提出すること。
- (ウ) 社会通念に従いサービス対象区域の範囲、サービス対象人口の規模を勘案する。
 - ・ 敷地規模： 店舗等のサービス対象となる世帯数等から勘案して適切な規模であること。
 - ・ 業種： 法第 34 条第一号に該当する業種であること。
 - ・ 敷地の位置： 市街化調整区域に居住する者を対象とする敷地として社会通念上適切な位置であること。
- (エ) 住宅付き店舗の取扱い
 - ・ 市街化調整区域に居住している者が、店舗を建設する際に住居部分を併設しようとするときは、店舗部分（倉庫等を含む。）の床面積が住居部分の床面積を上回ること。
 - ・ 自己業務用の技術基準（手数料等も含む。）を適用する。

(4) 地区集会所、公民館

ア 対象施設

町内会、自治会又は市町村が市街化調整区域内の集落の集会等の用に供するため建築する地区集会所又は公民館（社会教育法第 20 条に規定する公民館は、法第 29 条第 1 項第三号・令第 21 条第十八号に該当し許可が不要であるため対象外。）であること。

イ 注意事項

- ・ 市街化調整区域内の集落に居住する者が利用するものに限る。
- ・ 許可申請者は、町内会長、自治会長又は市町村長であること。
- ・ 地方自治法第 260 条の 2 に規定する「地縁による団体」は法人として取り扱い、その場合の許可申請者は当該団体の代表者とする（許可申請書には市町村長が発行する認可地縁団体証明書及び認可地縁団体印鑑登録証明書を添付し、委任状には印鑑登録されている印鑑を押印すること。）。

(5) 消防団が設置する消防車庫、消防ポンプ庫、詰所等

ア 対象施設

地元消防団が、市街化調整区域内の集落の消火・防火活動のために設置するものであること（市町村長が設置するものは、法第 29 条第 1 項第三号・令第 21 条第二十六号に該当し許可が不要であるため対象外。）。

イ 注意事項

- ・ 市街化調整区域内の集落に居住する者のためのものに限る。
- ・ 許可申請者は、町内会長、自治会長、地元区長、消防団長等であること。

(6) 必要書類

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

ア 申請に係る建築物が当該地において必要である理由書

イ 販売、加工、修理等の業務内容及び営業計画書（日常生活に必要な店舗等の場合に限る。）

ウ 周辺建物用途別現況図（縮尺：1/2,500）区域図兼用

エ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）

オ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺：1/100～1/250）

- ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
- ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入

カ その他審査に当たり必要と認める書類

2 第二号：鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な施設

法第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

(1) 鉱物資源

ア 対象施設

- ・ 鉱物の採掘、選鉱その他の品質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、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの（日本標準産業分類C－鉱業、採石業、砂利採取業に属する事業）
- ・ 当該市街化調整区域で産出する原料を使用するセメント製造業等の施設（その他に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）

イ 注意事項

- ・ 立地の場所は、産出地に近隣接していること。
- ・ 鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は本号に該当しない。

(2) 観光資源

観光資源が、温泉又は史跡名勝地若しくは海水浴場等で、多人数が訪れる等観光価値を有するものであり、その有効な利用上必要な区域であって、府、市町村の観光開発計画に適合するとともに、市町村長からの申出を受け、知事が認めた区域に当該観光資源の観賞のための展望台その他利用上必要な施設等を建築するもので、知事が定める運用基準に適合しているものが対象となる(平成6年9月14日付け6建第639号部長通知)。

現在は、対象となる地区が定められていないため、当該運用基準が適用される場合はない。

平成6年9月14日付け6建第639号部長通知

観光資源の有効な利用上必要な建築物に係る「都市計画法第34条第二号の取扱い」について

市街化調整区域における観光資源の有効な利用上必要な建築物に係る開発行為等に関する「都市計画法第34条第二号」の規定の取扱いは、次のとおりとする。

1 観光資源の内容

利用の対象となる観光資源が、温泉又は史跡名勝若しくは海水浴場等で、多人数が訪れる等、観光価値を有するものであること。

2 対象区域

対象区域は、観光資源の有効な利用上必要な区域であって、かつ、府、市（町）の観光開発計画に適合するとともに、市（町）長から申出を受け、知事が認めた区域であること。

3 予定建築物

予定建築物は、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、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設とし、知事が別途定める運用基準に適合していること。

4 開発計画

開発計画は、当該区域に関する土地利用及び、道路、排水等の施設整備計画等に

ついて、市（町）と調整が図られたものであること。

5 その他

開発計画は、自然公園法その他関係法令に適合し、かつ、周辺の自然環境と調和しているものであること。

(3) その他の資源（水）

【注意事項】

- ・ 当該水を加工品の原料、冷却用水等として利用する工場等は該当しない。
- ・ 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場合は該当する。
- ・ 当該施設の範囲は、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設とする。

(4) 必要書類

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 資源の利用上開発が必要であることの説明書
- イ 資源の埋蔵、分布等を示す図面
- ウ 利用目的、利用方法、利用対象、規模等の説明資料
- エ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- オ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺：1/100～1/250）
 - ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- カ その他審査に当たり必要と認める書類

3 第三号：特別の気象条件を必要とする事業用施設

法第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

人工的に温度、湿度等の条件を変更することは、現在の工業技術で容易に可能であることから、現在、第三号の政令は未制定であるため、本号が適用されることはない。

4 第四号：農林水産物の処理等に必要な施設

法第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項第二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

(1) 目的

農林漁業が営まれるための開発行為は、市街化の一部と考えるべきではなく、スプロール対策上著しい支障を及ぼすおそれがない。また、農林水産物の処理加工等については、これを産地にて速やかに行う等の必要があるのでこれらの開発行為を認めるもの

(2) 農林漁業用の施設

法第34条第四号前段に規定される「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項第二号の政令で定める建築物以外のものの建築」については、次のア又はイのいずれかが対象となる。

ア 法第29条第1項第二号で開発許可不要とされた令第20条第一号から第五号までの施設以外で、次の(ア)又は(イ)のいずれかに該当する施設

(ア) 建築物の中で行われる経済活動が農業、林業又は漁業に関連する施設

(イ) 建築物又はその中の機械工作物の機能が、直接農業、林業又は漁業に関連する施設

すなわち、令第20条第一号から第四号までに掲げる施設以外の農林漁業用施設で、建築面積が90㎡を超えるものである。

イ 令第20条第一号から第五号までに該当する施設で、農林漁業に従事していない者がその業務のために行うもの

(法第29条第1項第二号及び第2項第一号の政令で定める建築物)

令第20条 法第29条第1項第二号及び第2項第一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

(3) 農林水産物の処理・貯蔵・加工施設

法第 34 条第四号後段に規定される「市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設」については、当該市街化調整区域における生産物を主として対象とするものが該当する。

【具体例】

- ・ 畜産食料品製造業(091)
- ・ 水産食料品製造業(092)
- ・ 野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業(093)
- ・ 砂糖製造業(0951)
- ・ 精穀・製粉業(096)
- ・ 動植物油脂製造業(098)
- ・ でんぷん製造業(0991)
- ・ 製茶業(1031)
- ・ 配合飼料製造業(1061)
- ・ 一般製材業(1211)
- ・ 倉庫業(農林水産物の貯蔵用)

()の数字は日本標準産業分類の分類番号

(4) 必要書類

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 利用目的、利用方法、利用対象、規模等の説明資料
- イ 生産地との関係、取扱量（位置図添付）
- ウ 農林漁業担当課（市町村農業委員会を含む）の合意を証する書面
- エ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- オ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺：1/100～1/250）
 - ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- カ その他審査に当たり必要と認める書類

5 第五号：特定農山村地域における農林業等の活性化基盤施設

法第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つた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第2条第3項第三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（同項第二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。）に従つて行う開発行為

(1) 目的

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）に基づき、所有権移転等促進計画に適合している一定の開発行為を認めるもの

(2) 対象施設

- ア 農業用施設（畜舎、蚕室、温室、農産物集出荷施設、農産物調整施設、農産物貯蔵施設等）
- イ 林業用施設（貯木場、林産物加工施設、林業機械格納庫、食用きのこ生産施設等）
- ウ 地域特産物に関する試験研究施設、研修施設、生産施設、加工施設、展示施設及び販売施設
- エ 都市等との地域間交流を図るために設置される施設
 - ・ 農林業体験施設
 - ・ 教養文化施設
 - ・ スポーツ又はレクリエーション施設
 - ・ 休養施設
 - ・ 宿泊施設
- オ その他地域における就業機会の増大に寄与すると認められる施設

(3) 必要書類

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 所有権移転等促進計画の写し
- イ 当該所有権移転等促進計画に定める利用目的に従う開発行為であることの説明書
- ウ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- エ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺：1/100～1/250）
 - ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- オ その他審査に当たり必要と認める書類

6 第六号：中小企業振興のための施設

法第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つ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

(1) 対象施設

府が国又は中小企業基盤整備機構と一体となって助成する高度化融資適用事業の施設

(2) 必要書類

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 府の助成を受けること（担当：府商工労働観光部 商業・経営支援課）を証する書面
- イ 市街化調整区域に立地する説明書
- ウ 中小企業の共同化又は集団化等に寄与する説明書
- エ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- オ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺：1/100～1/250）
 - ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- カ その他審査に当たり必要と認める書類

7 第七号：既存工場と密接に関連する工場

法第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

(1) 目的

市街化調整区域内の既存工場（都市計画法上適法であるもの）について、既存の事業の質的改善や量的拡大を図るために必要な敷地の拡大又は関連工場の設置を認めるもの

(2) 対象となる市街化調整区域内の既存工場の要件

次のア又はイのいずれかに該当すること。

ア 区域区分に関する都市計画が決定される以前からの工場

イ 区域区分に関する都市計画が決定された後に、都市計画法に基づく許可を受け、又は許可不要の取扱い（既存宅地確認）により建築された工場。

なお、許可を受けてから5年以内の工場は除く。

(3) 既存工場の敷地の拡大の場合に必要な要件

次のアからウまでの全てに該当すること。

ア 既存工場の隣接地での敷地の拡大であること。

イ 既存工場に「密接な関連」を有していること。

- ・ 製造工程（材料の投入から加工、組立、出荷まで）で既存工場と一体の関係があること。
- ・ 既存工場での生産物の50%以上を、新設工場の生産に利用すること。
- ・ 新設工場での生産物の50%以上を、既存工場の生産に利用すること。

ウ 既存工場の「質的改善」又は「量的拡大」を図るための施設であること。

- ・ 質的改善（作業工程、輸送の効率化、公害防除、環境整備）を図るための施設であること。
- ・ 量的拡大（製品の製造量）を図るための施設であること。

(4) 既存工場の隣接地以外の場所で関連工場を設置する場合に必要な要件

次のアからウまでの全てに該当すること。

ア (3)イ及び(3)ウの要件を満たすこと。

イ 既存工場は用途の変更がないこと。

【事例】

○ 既存工場の用途はそのまま(4)アに該当する工場を新設する場合

× 既存工場の用途を事務所に変更して(4)アに該当する工場を新設する場合

× 既存工場の用途はそのまま、製品又は材料保管のための倉庫を新設する場合

ウ 新設工場の位置は合理的に決定されたものであり、社会通念上やむを得ない立地であると認められること。

【事例】

- ・ 新設工場が当該位置でなければならないことが明確である。
- ・ 既存工場と一体的な土地利用ではあるが、里道（水路）により敷地が分離されている。
- ・ 当該企業が、当該開発計画を検討する以前から所有している土地であり、かつ市街化区域に土地を所有していない。

(5) 必要書類

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 理由書（該当する業種並びに当該区域が必要な理由）
- イ 既存工場の建築確認通知書又は確認済証の写し
- ウ 既存工場の現況写真
- エ 既存工場に関する調書（業種、業態、工程、原料、製品名）
- オ 新設工場に関する調書（業種、業態、工程、原料、製品名）
- カ 既存工場と新設工場の関連（作業工程及び原材料、製品等の輸送等。敷地拡大の場合を除く。）
- キ 既存工場と新設工場間の取引高及び全体との比率（敷地拡大の場合を除く。）
- ク 事業活動の効率化が図られることを証する説明書
- ケ 位置図（縮尺：1/5,000）：既存工場と新設工場の位置関係を示すこと
- コ 区域図（縮尺：1/2,500）：既存工場と新設工場の両方
- サ 土地利用計画図（縮尺：1/250～1/500）
- シ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- ス 既存工場の配置図及び平面図
- セ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺：1/100～1/250）
 - ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- ソ その他審査に当たり必要と認める書類

8 第八号：危険物の貯蔵又は処理施設

法第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

(1) 目的

市街化区域に比べて低密度に土地利用がなされていることが一般的である市街化調整区域内に危険物の貯蔵や処理の建築物等を建築することは、事故等のリスク（保安距離）を考えると否定すべきものではないので開発行為を認めるもの

(2) 対象施設

(危険物等の範囲)

令第29条の6 法第34条第八号（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条第八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。

火薬類取締法（昭和25年法律第149号）第12条第1項に定める火薬庫

(3) 必要書類

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 火薬類取締法に基づく許可を受けた者であることを証する書面
- イ 火薬類取締法に基づく許可を受けられる火薬庫であることを証する書面
- ウ 貯蔵又は処理することとなる火薬庫の名称と取扱量
- エ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- オ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺：1/100～1/250）
 - ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- カ その他審査に当たり必要と認める書類

8-2 第八号の二：災害危険区域等からの移転

法第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

(1) 目的

市街化調整区域内の災害の危険性の高い土地に存する建築物又は第一種特定工作物（以下本項において「建築物等」という。）が、災害の危険性の低い土地に移転しようとする際、従前と同一の用途で同じ市街化調整区域内に移転する場合には、移転先が市街化調整区域内であっても市街化を促進するおそれは低いと考えられ、市街化調整区域の開発規制の制度趣旨に照らしても支障ないものと考えられるため、本号に規定する開発行為を認めるもの

(2) 前提条件

ア 既存建築物等が都市計画法上適正であること。

なお、既存建築物等が都市計画法に違反している場合、当該既存建築物等は市街化調整区域において認容されないものであり、災害の危険性の高い土地から低い土地への移転であるからといって市街化調整区域での建築又は建設を認める趣旨ではないため、許可できない。

イ 既存建築物等は、移転後速やかに除却すること。

許可に当たっては、既存建築物等の除却を条件として付す。

なお、当該条件に違反して、合理的な理由なく既存建築物等を除却しない許可申請者は、法第81条第1項第三号に該当する者として監督処分の対象となり得る。

(3) 開発行為を行うのに適当でない区域

（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）

令第29条の7 法第34条第八号の二（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項第八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。

開発行為を行うのに適当でない区域は、法第33条第1項第八号に規定する災害危険区域等及び急傾斜地崩壊危険区域である。

- ・ 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）
- ・ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）
- ・ 土砂災害特別警戒区域（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第9条第1項）
- ・ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項）
- ・ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項）

(4) 立地

移転先は、同じ市町村の市街化調整区域内であること。

(5) 敷地規模

従前とほぼ同一の規模で、従前敷地の面積の1.5倍以内の敷地面積であること。

(6) 対象施設

既存建築物等と同一の用途であること。

なお、本号に該当しない場合は、法第 34 条第十四号（開発審査会付議基準第 9 項）に該当する可能性がある。

(7) 必要書類

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

ア 既存建築物等の土地の区域が災害危険区域等の開発行為を行うのに適当でない区域内であることを証する書面

イ 既存建築物等の配置図

ウ 既存の建築物の平面図及び立面図

エ 既存の建築物等の写真

オ 予定建築物等の配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）

カ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺：1/100～1/250）

- ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
- ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入

キ その他審査に当たり必要と認める書類

9 第九号：沿道サービス施設、火薬類製造施設

法第34条 (略)

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

(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)
令第29条の8 法第34条第九号(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

(1) 目的

建築物等の用途から区域区分に関係なく限られた範囲内に立地することが求められる次の建築物又は第一種特定工作物については開発行為を認めるもの

- ・ 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施設
- ・ 火薬類の製造所

(2) 沿道サービス施設等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施設

沿道サービス施設の取扱基準

都市計画法(昭和43年法律第100号)第34条第9号の規定により都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第29条の8第1号に規定する「道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる休憩所又は給油所」に関し、下記のとおり取扱基準を定める。

記

1 「道路」について

「道路」は、次に掲げるものとする。

- (1) 道路法(昭和27年法律第180号)第3条第1号に規定する高速自動車国道
- (2) 道路法第3条第2号に規定する一般国道
- (3) 道路法第48条の4に規定する自動車専用道路
- (4) 道路法第56条の規定に基づく主要な都道府県道及び市道(平成5年建設省告示第1270号)により指定された主要な都道府県道(京都府が管理する区間に限る。)
- (5) 交通量を勘案し知事が指定する道路

2 「適切な位置」について

「適切な位置」については、近隣の市街化区域との位置関係、当該道路の利用状況及び当該施設の必要性を勘案して、当該施設の立地の必然性を判断するものとする。

特に、次の区域については、上記の必然性を認めがたいので、関係市町村長の意見も踏まえて適切に判断するものとする。

- (1) 都市の環境を保持する観点から定められた市街化区域に囲まれた小規模な市街化調整区域
- (2) 道路を境界として市街化区域と市街化調整区域との区分が定められている地域における市街化調整区域

3 「休憩所」について

- (1) 「休憩所」は、次のものをいう。

ア ドライブインレストラン

- イ 喫茶店
 - ウ 休憩施設を備えたコンビニエンスストア
 - エ 道の駅
 - オ その他これらに類する飲食店
- (2) 「休憩所」は次の要件を満足するものとする。
- ア ドライブインレストラン、喫茶店及びその他これらに類する飲食店に係る要件
- (ア) 日本標準産業分類の中分類「飲食店」に該当する事業所であること。ただし、飲食店の管理、補助的経済活動を行う事業所又は主として酒類等の提供を行う事業所は除く。
(除外されるものの例)
 - ・ 主として飲食店の経理、広報等の事務を行う事業所（本社事務所等）、セントラルキッチン、物流倉庫
 - ・ 料亭
 - ・ 酒場、ビアホール
 - ・ バー、キャバレー、ナイトクラブ
 - (イ) おおむね客席数が20以上で、客席数2に対して普通乗用車の駐車台数が1以上の駐車施設が確保されるものであること。
なお、うち車いす使用者用駐車施設を1以上設けるものであること。
- イ 休憩施設を備えたコンビニエンスストアに係る要件
- (ア) 日本標準産業分類の中分類「各種商品小売業」のうち、細分類「コンビニエンスストア」に該当するものであること。
 - (イ) 店内に、5平方メートル以上のテーブル及び座席が設置された休憩スペースを設置するとともに、営業時間中無料で自由に利用できるトイレを設置するものであること。
 - (ウ) 敷地面積を500平方メートル以上とするものであること。
 - (エ) 店舗（倉庫、事務スペース、休憩スペース及びトイレを含む。）の延べ面積を200平方メートル以下とするものであること。
 - (オ) 駐車施設が店舗等の規模に応じた適切なもので、普通乗用車の駐車台数が10以上確保されるものであること。
なお、うち車いす使用者用駐車施設を1以上設けるものであること。
- ウ 道の駅に係る要件
- 「道の駅」登録・案内要綱（平成5年2月23日付け建設省道企発第19号建設省道路局長通知）に基づき、道の駅として登録されることが確実なもので、事前に本府道路管理課との協議が整っているものであること。

ア 対象施設

- ・ 道路管理者が道路の維持、修繕その他の管理を行うための施設
- ・ 自動車の運転者の休憩のための適切な規模の休憩所
- ・ 給油所（ガソリンスタンド）、有人セルフ式ガソリンスタンド、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

イ 道路

沿道サービス施設の敷地は、「道路」に接し、かつ、車両が直接出入できなければならない。「道路」の種別は、土木事務所の管内図等により確認すること。

- ・ 「道路法第56条の規定に基づく主要な都道府県道及び市道（平成5年建設省告示第1270号）により指定された主要な都道府県道（京都府が管理する区間に限る。）」とは、土木事務所の管内図で「主要地方道」と記載のある府道である。

- ・ 交通量を勘案し知事が指定する道路」は、指定されていない（令和7年4月1日現在）。

ウ 注意事項

- ・ 「休憩所」にモーテルは含まれない。
- ・ 給油所に併設される屋内作業場が、道路運送車両法の分解整備事業に該当しない小修理（日常点検サービス程度のタイヤ修理、オイル・部品等の交換）の範囲となる床面積48㎡未満のものである場合は、当該屋内作業場は給油所の一部とみなす。
- ・ 併設用途については、当該併設用途が立地基準に該当しなければ許可されない。例えば自動車修理工場を併設する場合、当該自動車修理工場が他の立地基準に該当しない限り許可されない。
- ・ 日本標準産業分類は、総務省が公表している最新版の内容に基づき判断を行うものとする。

エ 必要書類

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- (ア) 休憩所（ドライブインレストラン等）の施設の客席数、駐車施設等を示す図書
- (イ) 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置である旨を説明した図書（前面道路の交通量調査、市場調査結果等）
- (ウ) 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- (エ) 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺：1/100～1/250）
 - ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
 - ・ 休憩施設を備えたコンビニエンスストアの場合は、平面図に休憩スペースの範囲を明示し、その面積計算式及び計算結果を記入
 - ・ 屋内作業場を併設する給油所の場合は、平面図に屋内作業場の範囲を明示し、その面積計算式及び計算結果を記入
- (オ) その他審査に当たり必要と認める書類

(3) 火薬類の製造所

ア 対象施設

火薬類取締法第2条第1項の火薬類（火薬、爆薬、火工品）の製造所である建築物

イ 注意事項

火薬類取締法第3条の規定による許可が必要である。

ウ 必要書類

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- (ア) 火薬類取締法に基づく許可を受けた者であることを証する書面
- (イ) 火薬類取締法に基づく許可を受けられる製造所であることを証する書面
- (ウ) 製造する火薬類の名称と生産量
- (エ) 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- (オ) 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺：1/100～1/250）
 - ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- (カ) その他審査に当たり必要と認める書類

10 第十号：地区計画、集落地区計画に適合する建築物

法第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

(1) 目的

地区計画又は集落地域整備法（昭和 62 年法律第 63 号）に基づく集落地区計画の区域において無秩序・無計画な土地利用が進展するおそれがない開発行為を認めるもの

(2) 対象施設

- ・ 地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域）における地区計画に定められた内容に適合する開発行為
- ・ 集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域（集落地区整備計画が定められている区域）における集落地区計画に定められた内容に適合する開発行為

(3) 注意事項

地区計画又は集落地区計画の内容に一致していること。

(4) 地区計画の内容

地区計画の内容は、当該市町村役場で確認できる。

(5) 必要書類

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 地区計画又は集落地区計画の内容を示す書類
- イ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- ウ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺：1/100～1/250）
 - ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- エ その他審査に当たり必要と認める書類

11 第十一号：市街化区域に隣接した地域において条例で区域及び用途を指定したもの

法第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、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（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

(1) 目的

京都府は法第34条第十一号に規定する条例（「都市計画法に基づく開発許可等に関する条例」（平成16年京都府条例第24号））を定めており、当該条例に基づき知事が指定した区域での開発行為を認めるもの

(2) 対象施設

知事が指定した区域で指定した用途の建築物

(3) 注意事項

区域は、市町村長との協議の上、知事が指定する。

(4) 知事が指定した区域

指定年月日	区域の名称	指定区域	指定用途	備考
H17. 4. 1 (変更R 4. 4. 1)	きたいなやづま 北稲八間	精華町大字北稲八間	3	注1
	みなみいなやづま 南稲八妻	精華町大字南稲八妻	2	
	うえだ 植田	精華町大字植田	2	
H18. 3. 31 (変更R 4. 4. 1)	ほうその 祝園	精華町大字祝園 (同上の一部の区域)	2 3	注1
H20. 5. 27 (変更R 4. 4. 1)	しんじょう 新庄	福知山市字新庄、字厚、字奥野部 の一部	3	注2
H26. 8. 5 (変更R 4. 4. 1)	ごいざか 五位坂	福知山市字堀小字五位坂、字天田 小字大塚の各一部	1	注2

指定用途 1 第一種低層住居専用地域相当
2 第二種低層住居専用地域相当
3 第一種住居地域相当

注1 浸水想定区域を含むが、避難計画を定めることで既指定区域を継続させた区域。

注2 災害の発生のおそれのある土地のため指定区域から除外した区域があり、当該区域について別の立地基準該当により開発許可を受ける際には、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策の実施が必要。

※ 関係図書（指定区域図）は、建築指導課のホームページに掲載するとともに建築指導課開発指導係及び所管土木事務所建築住宅課において縦覧に供している。

(5) 必要書類

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 知事が指定した区域及び用途を示す書類
- イ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- ウ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺：1/100～1/250）
 - ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- エ その他審査に当たり必要と認める書類

(6) 区域指定に係る根拠規定

（法第34条第十一号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

令第29条の9 法第34条第十一号（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16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項第四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項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域

（都市計画基準）

令第8条 （略）

二 （略）

- ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
- ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
- ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

（令第29条の9第六号の国土交通省令で定める事項）

規則第27条の6 令第29条の9第六号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 土地利用の動向
- 二 水防法施行規則（平成12年建設省令第44号）第2条第二号、第5条第二号又は第8条第二号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第2条第三号、第5条第三号又は第8条第三号に規定する浸水継続時間
- 三 過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況

○都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（抄）

平成16年 4 月 1 日京都府条例第24号

改正 令和 3 年12月24日条例第30号

（趣旨）

第1条 この条例は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第34条第11号の規定により、市街化調整区域における開発許可及び開発許可を受けた土地以外の土地における建築物の建築等の許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

（法第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域）

第2条 法第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域(以下「指定区域」という。)は、次の各号のいずれにも該当するもののうち知事が指定する土地の区域とする。

- (1) 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土地の区域であって、その全部又は一部に市街化区域から300メートル以内に存する土地を含むものであること。
- (2) 敷地間隔が50メートル以内にある50以上の建築物が連たんしている土地の区域(連たんする建築物に市街化区域に存する建築物を含む場合においては、当該連たんしている建築物のうち25以上が市街化調整区域に存するものに限る。)であること。
- (3) 道路が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないものとして規則で定める幅員で当該区域内に適当に配置され、かつ、当該区域外の規則で定める幅員の道路に接続している土地の区域であること。
- (4) 排水施設が、当該区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されている土地の区域であること。
- (5) 給水施設が、当該区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されている土地の区域であること。
- (6) 市街化区域の計画的な市街化に支障がない土地の区域であること。
- (7) 次に掲げる区域を含まない土地の区域であること。ただし、次に掲げる区域及びその周辺の地域の土地利用の動向その他の規則で定める事項を勘案して、災害の防止上支障がないと認められるときは、この限りでない。

ア 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第29条の9第1号から第6号までに掲げる区域

イ 都市計画法施行令第29条の9第7号に掲げる土地の区域として規則で定める区域

- 2 知事は、指定区域の指定の案を策定しようとするときは、あらかじめ、関係市町村の長の意見を聴かなければならない。
- 3 知事は、指定区域の指定の案を策定したときは、規則で定めるところにより、その旨を公告し、当該指定区域の指定の案を当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供さなければならない。
- 4 前項の規定による公告があったときは、当該指定区域の住民及び利害関係人は、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された指定区域の指定の案について、知事に意見書を提出することができる。
- 5 知事は、指定区域を指定しようとするときは、あらかじめ、京都府開発審査会(以下「審査会」という。)の意見を聴かなければならない。
- 6 知事は、前項の規定により指定区域の指定の案について審査会の意見を聴こうとするときは、第4項の規定により提出された意見書の要旨を審査会に提出しなければならない。

- 7 知事は、指定区域を指定したときは、規則で定めるところにより、その旨及びその区域を告示しなければならない。
- 8 第2項から前項までの規定は、指定区域の変更又は廃止について準用する。

(法第34条第11号に規定する条例で定める予定建築物等の用途)

第3条 法第34条第11号に規定する条例で定める環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途は、建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ろ)項に掲げる建築物の用途以外の用途とする。ただし、隣接し、又は近接する市街化区域の用途との均衡を図る必要があると知事が認める場合においては、次の各号に掲げる用途のいずれかで知事が定めるものとする。

- (1) 建築基準法別表第2(い)項に掲げる建築物の用途以外の用途
 - (2) 建築基準法別表第2(は)項に掲げる建築物の用途以外の用途
 - (3) 建築基準法別表第2(に)項に掲げる建築物の用途
 - (4) 建築基準法別表第2(ほ)項に掲げる建築物の用途
- 2 前条第2項から第8項までの規定は、前項ただし書の規定による用途の指定について準用する。

附則(令和3年条例第30号)

この条例は、令和4年4月1日から施行する。

(指定区域の要件に係る道路の幅員)

細則第17条 都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例(平成16年京都府条例第24号。以下「条例」という。)第2条第1項第3号に規定する規則で定める指定区域内の道路の幅員は、6メートル以上とする。

- 2 条例第2条第1項第3号に規定する規則で定める指定区域内の道路が接続する指定区域外の道路の幅員は、6.5メートル以上とする。

(指定区域から除外する区域)

細則第18条 条例第2条第1項第7号ただし書に規定する規則で定める事項は、同号に掲げる区域及びその周辺の地域に関する次に掲げる事項とする。

- (1) 次に掲げる土地利用の動向
 - ア 避難施設、避難路等の防災上必要な機能を確保するための施設の整備の現状及び将来の見通し
 - イ 住宅その他の建築物の建築の現状及び将来の見通し
 - ウ その他土地利用の動向
 - (2) 人口の現状及び将来の見通し
 - (3) 自然的社会的諸条件を踏まえた社会経済活動の持続可能性
 - (4) その他の事情
- 2 条例第2条第1項第7号イの規則で定める区域は、次に掲げる区域とする。
- (1) 砂防法(明治30年法律第29号)第2条の規定により指定された砂防指定地
 - (2) 津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)第72条第1項の規定により指定された津波災害特別警戒区域
 - (3) 農地法(昭和27年法律第229号)第5条第2項第1号ロに規定する良好な営農条件を備えている農地として政令で定めるものの区域
 - (4) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域
 - (5) 森林法(昭和26年法律第249号)第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域並びに同法第41条の規定により指定された保安施設地区
 - (6) 文化財保護法(昭和25年法律第214号)第109条第1項の規定により指定され、

及び同法第110条第1項の規定により仮指定された史跡名勝天然記念物並びに京都府文化財保護条例(昭和56年京都府条例第27号)第43条第1項の規定により指定された府指定史跡名勝記念物が存する土地の区域並びに同条例第53条第1項の規定により決定された文化財環境保全地区

- (7) 自然公園法(昭和32年法律第161号)第5条第1項の規定により指定された国立公園及び同条第2項の規定により指定された国定公園の区域並びに京都府立自然公園条例(昭和38年京都府条例第25号)第4条第1項の規定により指定された京都府立自然公園の区域
- (8) 近畿圏の保全区域の整備に関する法律(昭和42年法律第103号)第5条第1項の規定により指定された近郊緑地保全区域
- (9) 都市計画法第8条第1項第7号に規定する風致地区
- (10) 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律(平成14年法律第88号)第29条第1項の規定により指定された特別保護地区
- (11) 京都府環境を守り育てる条例(平成7年京都府条例第33号)第73条第1項の規定により指定された京都府自然環境保全地域及び同条例第81条第1項の規定により指定された京都府歴史的な自然環境保全地域
- (12) 前各号に掲げるもののほか、災害の発生のおそれのある土地の区域、農用地として保存すべき土地の区域又は優れた自然の風景の維持等のために保全すべき土地の区域として知事が認める区域

(指定区域の指定の案の公告の方法等)

細則第19条 条例第2条第3項(同条第8項及び条例第3条第2項において準用する場合を含む。)の規定による公告は、次に掲げる事項について行うものとする。

- (1) 区域の名称
- (2) 土地の区域
- (3) 環境の保全上支障がある予定建築物等の用途
- (4) 指定区域の案の縦覧場所

2 前項の公告は、京都府公報に登載して行うものとする。

3 条例第2条第3項(同条第8項及び条例第3条第2項において準用する場合を含む。)の規定による縦覧は、次に掲げる図書により行うものとする。

- (1) 第1項第1号から第3号までに掲げる事項を記載した図書
- (2) 区域の位置図
- (3) 区域の区域図
- (4) 前3号に掲げるもののほか、知事が必要と認める図書

(指定区域の指定の告示の方法等)

細則第20条 条例第2条第7項(同条第8項及び条例第3条第2項において準用する場合を含む。)の規定による告示は、次に掲げる事項について行うものとする。

- (1) 指定区域の名称
- (2) 指定区域の土地の区域
- (3) 環境の保全上支障がある予定建築物等の用途
- (4) 関係図書の縦覧場所

2 前項の告示は、京都府公報に登載して行うものとする。

3 知事は、第1項の規定による告示をしたときは、次に掲げる図書を公衆の縦覧に供するものとする。

- (1) 第1項第1号から第3号までに掲げる事項を記載した図書
- (2) 指定区域の位置図
- (3) 指定区域の区域図
- (4) 前3号に掲げるもののほか、知事が必要と認める図書

12 第十二号：条例で区域、目的、用途を限定したもの

法第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當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

(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)

令第29条の10 法第34条第十二号(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。

本号に基づく条例は制定していない。

13 第十三号：線引き時の既存の権利者による自己の居住又は業務の用に供するもの

法第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、当該目的に従つて、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。）

(1) 目的

区域区分を定める又は変更する際の経過措置として、自己用の建築物等を目的とした土地の権利を有していた者の開発行為を認めるもの

(2) 建築の目的

土地に関する権利を有している目的が「自己の居住又は業務の用に供する」ものに限られるため、分譲住宅を目的としたものは該当しない（自己用の範囲は法第33条と同様）。

(3) 権利の範囲

- ・ 土地の所有権及び所有権以外の土地の利用に関する権利であり借地権（賃貸借、使用貸借）は該当する。
- ・ 抵当権、先取特権等は該当しない。
- ・ 仮登記、仮契約、売買予約等は該当しない。
- ・ 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る前に行われること。
- ・ 権利の取得（設定）（目的、権利の種類及び権利設定日）は、登記事項証明書又は公正証書等の公的な契約書にて行われていること。
- ・ 農地法第5条の規定による許可（権利移動を伴う農地転用の許可）は、市街化調整区域となる前に受けていること（農地法第5条の規定による許可のための仮登記、仮契約では認められない。）。

(4) 既存の権利者の届出

（既存の権利者の届出事項）

規則第28条 法第34条第十三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、第一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

（市街化調整区域内の既存の権利者の届出）

細則第3条 法第34条第13号の規定による届出をしようとする者は、市街化調整区域内の既存の権利者の届出書（別記第7号様式）を知事に提出しなければならない。

（提出部数等）

細則第14条 (略)

2 前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる書類の提出部数は、当該各号に定める部数とする。

(2) 第3条の届出書 正本1部及びその写し2部

その土地が市街化調整区域に指定された日から起算して6箇月以内に知事に書面にて届け出ること（届出の窓口は、土木事務所建築住宅課。）。

(5) 権利の承継

- ・ 届出を行った者の相続人その他の一般承継人に限り、届出を行った者の地位（権利）を承継できる。
- ・ 届出者(地位を承継した者)は、開発行為の完了後に引き続き建築物を建築することができる（建築確認申請における建築主は、届出者及び地位を承継した者以外はなることができない。）。

(6) 開発行為を行うことができる期間

（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）

令第30条 法第34条第十三号（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。

届け出た内容に基づき許可を受け、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年以内に当該許可を受けた開発行為が完了すること。

(7) 必要書類

（開発許可の申請書の添付図書）

規則第17条 法第30条第2項の国土交通省令で定める図書は、次に掲げるものとする。

五 法第34条第十三号の届出をした者が開発許可を受けようとする場合にあっては、その者が、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、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ことを証する書類

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

ア 市街化調整区域に指定される前に土地に関する権利を有していたことを証する書類

【例】

- ・ 登記事項証明書
- ・ 確定判決書の写し
- ・ 和解調書
- ・ 地代、家賃の最近までの領収書

イ 農地法第5条の規定による許可書の写し

ウ 申請者（法人を含む。）の業務の内容に関する書類（自己の居住用の場合は不要。）

エ 権利を承継した場合は、そのことを証する書面

オ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）

カ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺：1/100～1/250）

- ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
- ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入

キ その他審査に当たり必要と認める書類

14 第十四号：開発審査会の議を経たもの

法第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相当と認める開発行為

地域の特性、社会経済の発展状況の変化等に対応するため、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、開発審査会の議を経て支障ない旨の答申を得たものについては、開発行為を認めるもの。

開発審査会の議を経て開発行為の許可ができる内容については、次章による。