

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

令和7年 11 月18日適用

- 1 農業を営む者の世帯構成員が自己の住宅を建築する場合で、次のすべてに該当するものであること。
 - (1) 土地が、市街化調整区域に関する都市計画の決定前から引き続いて分離前の世帯又はその直系尊属が構成員であった世帯が所有していたもの(当該市街化調整区域に関する都市計画の決定後、農業振興地域の整備に関する法律(昭和44 年法律第 58 号)による農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地等を含む。)で、相続又は贈与によりその所有権を取得したもの又は取得することが確実なものであること。ただし、南丹都市計画区域、福知山都市計画区域及び舞鶴都市計画区域においては、この限りでない。
 - (2) 予定建築物が、既存集落又はその周辺の区域内にあり、かつ、適正な規模のものであること。
 - (3) 住宅を建築する理由が、世帯分離等正当なものであり、新規に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。
 - (4) 農業を営む者の世帯が、原則として市街化調整区域に関する都市計画の決定前から引き続いて当該市街化調整区域内に居住しており、世帯構成員が、その親族(民法(明治 29 年法律第 89 号)第 725 条に定めるものをいう。)の範囲に該当する者であって、当該世帯に現に同居するか以前に同居していた者(その配偶者又は婚姻予定者を含む。)であること。
- 2 農業を営む者以外の者の世帯構成員が自己の住宅を建築する場合で、前項各号のすべてに該当するもの。この場合において、同項第4号中「農業を営む者の世帯」とあるのは、「農業を営む者以外の者の世帯」に読み替えるものとする。
- 3 土地収用法(昭和 26 年法律第 219 号)第3条各号に該当する事業(以下「収用対象事業」という。)の施行により、移転又は除却しなければならない場合で、次のいずれかに該当するもの

- (1) 市街化調整区域に存する建築物又は第一種特定工作物が、収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして、従前とほぼ同一の用途及び規模の建築物又は第一種特定工作物を従前とほぼ同一の規模の敷地に建築又は建設する場合
- (2) 市街化区域に存する建築物又は第一種特定工作物が、収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合で、次のすべてに該当するもの
 - ア 従前とほぼ同一の用途及び規模の建築物又は第一種特定工作物を従前とほぼ同一の規模の敷地に建築又は建設する場合
 - イ 市街化調整区域に関する都市計画が決定された際、既に所有していた土地又は知事がやむを得ないと認めた土地において行う場合

4 神社仏閣、その他宗教活動に係る施設で、次のすべてに該当するもの

- (1) 当該施設の周辺地域における宗教活動の実情又は信者の分布等に照らして立地することが適当と判断された土地に設置するものであること。
- (2) 該当する施設としては、地域的性格の強い鎮守の社、こう申堂、地蔵堂等とする。また、宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、庫り等で、規模、構造及び設計が適当と認められるものを含む。
なお、宿泊施設及び休憩施設は、原則として含まないものとする。

5 研究施設で、その研究対象が市街化調整区域に存する等の理由により、当該市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるもの

6 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。)第 29 条第1項、第 42 条第1項ただし書又は第 43 条第1項の規定による許可に係る事業所において、業務に従事する者の住宅、寄宿舍等で、特に当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるもののうち、次のいずれかに該当するもの

- (1) 業務に従事する者の市街化区域からの通勤が困難な場合
- (2) 事業所の性格からみて事業所に隣接し、又はきわめて近接した場所に建築する必要がある場合

7 既存集落内における自己用住宅を建築する場合で、次のすべてに該当するもの

- (1) 当該集落の自然的条件及び文教、交通利便、コミュニティ、医療等の社会的条件から独立して一体的な日常生活圏を構成していると判断され、かつ、相当数の建築物(概ね 50 戸を基準とする。)が連たんしているもの
- (2) 当該土地が、市街化調整区域に関する都市計画の決定前から申請者が所有しているもの(申請者の親族が、当該決定以前から所有していた土地で、相続により取得したものを含む。)であること。
- (3) 現在居住している住宅について過密、狭小、被災等の事情その他社会通念上の事情があるため、新規に建築することがやむを得ないと認められること。
- (4) 原則として自己の用に供する一戸建の専用住宅又は第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅であり、かつ、適正な規模、構造及び設計であるもの

8 法第 29 条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設で、次のすべてに該当するもの

- (1) 町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われるもの
- (2) レジャー的な施設、その他他の目的の建築物と併用しないもの

9 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 39 条第1項に規定する災害危険区域等災害の発生のおそれがある区域から建築物又は第一種特定工作物を移転する場合で、従前とほぼ同一の用途及び規模の建築物又は第一種特定工作物を従前とほぼ同一の規模の敷地に建築又は建設するもの

10 削除

11 法第4条第 11 項に規定する第二種特定工作物(以下「第二種特定工作物」という。)に該当しない運動、レジャー施設等の附属建築物で、管理及び利用上必要不可欠であると認められ、次のすべてに該当するもの

- (1) 管理、バンガロー等必要最小限不可欠な附属建築物であり、かつ、用途の変更が容易でないこと。
- (2) 自然公園法(昭和 32 年法律第 161 号)、その他関係法令に適合しており、かつ、周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。

12 第二種特定工作物の利用目的及び利用者の慣習から、当該第二種特定工作物の敷地内に建築することに格段の合理性が認められる宿泊施設を建築する場合で、次のすべての要件に該当すること。

- (1) 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ること。
- (2) 市街化区域等における宿泊施設に依存しては円滑な対応が困難となるもの

13 土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物

14 やむを得ない事情が認められ、周辺の土地利用に支障を及ぼさない場合で、次のいずれかに該当するもの

- (1) 原則として露天の資材置場又は駐車場として、現に適正に使用されている土地の出入口等に建築する管理棟(概ね5平方メートル以内)と便所
- (2) 既存住宅(兼用住宅の住宅部分も含む。)を増築する場合であって、既存敷地内に増築するための建蔽率に余裕がなく、既存建築物の上階に増築することが困難な場合の敷地拡大。ただし、住宅以外の用途の増築が伴わない場合に限る。
- (3) 建築物の使用の主体又は用途に係る適格性を要件として法第 29 条第1項若しくは法第 43 条第1項の許可を受けて建築された建築物又は法第 29 条第1項第2号に該当するため若しくは国又は府が行為者であるため許可を要しないものとして建築された建築物について、当該適格性に従い適正に利用された期間が 10 年以上である場合に当該適格性を解除するものとして行う用途の変更。この場合において、使用者の死亡による相続、債務の弁済、転職等による住所の移転(一時的な移転を除く。)若しくは事業の廃止(統廃合、事業譲渡等を含む。)に伴う建築物の使用の主体に係る適格性の解除(建築物の用途の変更を伴わないものに限る。)又は使用者の事業の廃止、変更等に伴う建築物の使用の用途に係る適格性の解除(変更後の用途が従前の用途と著しく異ならないものに限る。)として行う用途の変更にあつては、10 年に満たない期間であっても相当期間適正に利用されたものとみなす。
- (4) 法に基づく許可を受けて建築された後、適正に利用された建築物が、前号に該当しており、当該建築物の使用者が、市町村の土地利用計画及び環境の保全等に支障がないと認められる同一敷地での用途変更を行う場合で、次のいずれかに該当するもの

ア 法第 34 条第1号又は第3項に該当して建築された建築物(住宅を除く。)を自己の用に供する専用住宅にする場合

イ 工場を異なる業種の工場(建築基準法別表第2(る)項に掲げる工場を除く。)

又は自己業務用の倉庫(倉庫業法(昭和 31 年法律第 121 号)第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫を除く。)にする場合

(5) 法に基づく許可を受けた住宅団地内の敷地で、自己の用に供する専用住宅又は第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅を建築する場合で、次のすべてに該当するもの

ア 許可を受けた者又は当該敷地に建築物を適法に建築する適格要件を有する者からの譲渡による場合

イ 法第 36 条第3項の公告の日から 10 年以上経過している場合

ウ 法第 36 条第3項の公告後に敷地が変更されていない場合

15 人口の減少等により地域コミュニティの維持が困難な既存集落の活性化を図るため、次のすべてに該当するものとして知事が指定した既存集落区域内において、敷地面積が 100 平方メートル以上の自己の用に供する専用住宅又は第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅を建築する目的で行う開発行為又は建築行為

(1) 法第 18 条の2第1項に規定する市町村の都市計画に関する基本的な方針等に位置付けがされ、市町村の土地利用計画に適合し、当該市町村長がまちづくり上支障がないと認めたものであること。

(2) 当該集落の自然的、社会的条件から一体的な日常生活圏を構成していると判断され、かつ、相当数の建築物(原則として建築物の敷地間隔が 100 メートル以内で 25 戸を基準とする。)が連たんしていること。

(3) 建築基準法第 42 条に規定する道路がおおむね配置され、かつ、排水施設及び給水施設が整備されている、又は整備されることが確実であり、建築物が建築されても支障のない土地であること。

(4) 次に掲げる土地の区域を含まない区域であること。

ア 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9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域(以下「土砂災害特別警戒区域」という。)

イ 都市計画法施行令(昭和 44 年政令第 158 号。以下「政令」という。)第 29 条の9第1号から第3号までに掲げる区域

ウ 都市計画法施行細則(昭和 46 年京都府規則第 45 号。以下「細則」という。)第 18 条第2項第1号及び第3号から第 12 号までに掲げる区域

16 人口減少が著しい京都府中部及び北部地域の活性化を図るため、南丹都市計画区域、福知山都市計画区域又は舞鶴都市計画区域において、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画が変更されてその区域が拡張された際、すでに宅地であった土地に自己の用に供する専用住宅若しくは第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅を建築する目的で行う建築行為又はこれらの住宅の建築に併せて敷地の安全を確保する上で必要と認められる範囲の開発行為で、次のすべてに該当するもの

- (1) 土地登記事項証明書、固定資産評価証明書、建物登記事項証明書等から、当該土地が、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画が変更されてその区域が拡張された際に宅地であったことが明らかであり、現在に至るまで宅地として継続していると認められる土地において行うものであること。
- (2) 建築基準法第 43 条の接道規定に適合し、排水施設及び給水施設が整備されている、又は整備されることが確実であり、当該市のまちづくり上支障のない土地において行うものであること。
- (3) 現在居住している住宅が過密、狭小、被災、立退き又は借家の事情がある場合、婚姻、定年、退職、卒業又はU・I・Jターンの事情がある場合等、社会通念上の事情により新規に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。

17 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画が変更されてその区域が拡張された際、すでに概成した住宅団地のうち、次のすべてに該当するものとして知事が指定した区域内において、敷地面積が 100 平方メートル以上(区域指定時点において敷地が明確であり、当該敷地の存する市町村の長がまちづくり上支障がないと認めた場合にあっては、その敷地の範囲)の土地で行う自己の用に供する専用住宅又は第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅の建築行為

- (1) 市町村の土地利用計画に適合し、当該市町村長がまちづくり上支障がないと認めたものであること。

- (2) 公共施設、敷地がほぼ整備されており、安全性、利便性等に支障がないこと。
- (3) 敷地の安全性が確保され、又は確保されることが確実であること。
- (4) 市町村の開発指導内容に適合しており、かつ、開発行為により設置される公共施設等の維持管理について、原則として自治会と市町村において協議が完了していること。

18 物資の流通の効率化に関する法律(平成 17 年法律第 85 号。以下「物流効率化法」という。)第4条第3号に規定する特定流通業務施設(以下「特定流通業務施設」という。)を建築する目的で行う開発行為又は建築行為であつて、次の第1号又は第2号の区域内における第3号及び第4号のいずれにも該当するもの

- (1) 四車線以上の国道、府道又は市町村道に接する区域で、次の要件のすべてに該当するもの
 - ア 市町村の土地利用計画、環境保全、周辺地域の状況等に支障がないと認められる区域であること。
 - イ 当該特定流通業務施設への物資の搬出入に係る自動車の発着若しくは通行又は当該特定流通業務施設の稼働により、周辺地域における交通の安全若しくは機能又は居住環境等に支障がないと認められる区域であること。
 - ウ 次に掲げる土地の区域を含まない区域であること。
 - (ア) 土砂災害特別警戒区域
 - (イ) 政令第 29 条の9第1号から第3号までに掲げる区域
 - (ウ) 細則第 18 条第2項第1号及び第3号から第 12 号までに掲げる区域
 - エ 将来において住居系の土地利用が想定されていない区域であること。
- (2) 高速自動車道等のインターチェンジの周辺の区域で、次の要件のすべてに該当するもの
 - ア 市町村の土地利用計画、環境保全、周辺地域の状況等に支障がないと認められる区域であること。
 - イ インターチェンジの出入口と一般道路との交点から 2,000 メートル以内の区域であること。
 - ウ 当該特定流通業務施設への物資の搬出入に係る自動車の発着若しくは通行又は当該特定流通業務施設の稼働により、周辺地域における交通の安全若しくは機能又は居住環境等に支障がないと認められる区域であること。

エ インターチェンジまでの経路の道路の幅員が9メートル以上である区域であること。ただし、当該土地の面積が1万平方メートル未満の場合において、既存の道路をインターチェンジまでの経路として利用するときは、当該経路のうち、当該既存の道路(9メートル以上に拡幅できないやむを得ない理由があると認める部分に限る。)の幅員(拡幅後の幅員を含む。)が6メートル以上、それ以外の道路の幅員が9メートル以上である区域であること。

オ 次に掲げる土地の区域を含まない区域であること。

(ア) 土砂災害特別警戒区域

(イ) 政令第 29 条の9第1号から第3号までに掲げる区域

(ウ) 細則第 18 条第2項第1号及び第3号から第 12 号までに掲げる区域

カ 将来において住居系の土地利用が想定されていない区域であること。

- (3) 物流効率化法第7条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された特定流通業務施設に該当するもので、貨物自動車運送事業法(平成元年法律第 83 号)第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち、同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設又は倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。
- (4) 物流効率化法第6条第 10 項の規定による意見の聴取に対し、知事が支障がない旨を回答した施設であること。

19 農業地域等の活性化に資するため、主として自己の生産する農産物等又は自己の生産する農産物等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物の販売の用に供する施設(飲食の提供サービスを含む。)で、次のすべてに該当するものを建築する目的で行う開発行為又は建築行為

- (1) 自ら耕作等の業務を営む者(農家、農地法(昭和 27 年法律第 229 号)第2条第3項に規定する農地所有適格法人、構成員が農家等である任意団体等。以下「農業者等」という。)が設置及び管理するものであること。
- (2) 農産物等の販売施設にあっては、施設の設置及び管理をする農業者等自らが生産する農産物等の販売の割合が、他の農産物等より量的又は金額的に多いものであること。

- (3) 農産物等を原材料として製造若しくは加工した物の販売施設にあつては、施設の設置及び管理をする農業者等自らが生産する農産物等を量的又は金額的に5割以上使用して、製造又は加工した物のみを販売するものであること。
- (4) 施設の規模、構造及び設計が適正であること。

20 人口の減少及び高齢化に伴い、農林業の振興が課題となっている京都府中部及び北部地域の活性化を図るため、南丹都市計画区域、福知山都市計画区域又は舞鶴都市計画区域において、地元市の農産物等を利用し、地域振興に寄与すると認められる製品の製造に必要な建築物の用に供する目的で行う開発行為又は建築行為で、次のすべてに該当するもの

- (1) 主たる製品の原材料及びすべての製品の原材料の総量は、当該市の市街化調整区域で生産される農産物等を5割以上使用する事業を行うための施設であること、又は当該市の市街化調整区域で生産される農産物等を使用し、当該市の地域産製品として表示して製造する事業(付帯して当該製品を販売する事業を含む。)を行うための施設(以下「地域活性化施設」という。)であること。
- (2) 府及び市が連携して地域振興のために誘致又は支援する施設の建築を目的とし、敷地面積が 0.3 ヘクタール以上(地域活性化施設を除く。)であること。
- (3) 当該市の市街化区域に工業系の用途地域がない、又は工業系の用途地域内に適地がないと認められる場合であること。ただし、敷地面積が 0.3 ヘクタール未満の地域活性化施設については、この限りでない。
- (4) 当該市の土地利用計画に適合し、当該市長がまちづくり上、支障がないと認めたものであること。
- (5) 敷地が、次に掲げる土地の区域を含まないこと。
 - ア 土砂災害特別警戒区域
 - イ 政令第 29 条の9第1号から第3号までに掲げる区域
 - ウ 細則第 18 条第2項第1号及び第3号から第 12 号までに掲げる区域
- (6) 前各号に掲げるもののほか、次のすべてに該当すること。
 - ア 施設の配置、内容、規模等が適切であり、周辺地域の景観と調和していると認められること。
 - イ 騒音、振動、排水、大気等による環境悪化の防止策が講じられていること。
 - ウ 敷地の周囲等に十分な緑地が確保されていること。(敷地面積が 0.3 ヘクタール未満の地域活性化施設は除く。)

エ 新たなスプロールが生じるおそれがないと認められること。

オ 敷地が建築基準法第 42 条第1項各号に規定する道路に接していること。

21 社会福祉法(昭和 26 年法律第 45 号)第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法(平成7年法律第 86 号)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。)を建築する目的で行う開発行為又は建築行為で、次のすべてに該当するもの

(1) 許可を受けようとする者が、社会福祉法又は更生保護事業法が定める必要な資格等を有する者若しくは有する見込みが確実である者であること。

(2) 許可を受けようとする社会福祉施設が、設置及び運営が国等が定める基準に適合し、前号に掲げる法令による開設許認可等が必要なものにあつては、当該許認可等を得ることが確定である旨、関係機関との調整が整っていること。

(3) 市街化区域内での立地が困難であり、次のいずれかに該当するもの

ア 近隣に係る医療施設、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も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

イ 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優れた自然環境など、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。ただし、当該施設が提供するサービス特性に限らない静かな周辺環境等の一般的な必要性を除く。

(4) 当該施設の位置及び規模が、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ計画施設の面積が必要以上に過大でないと認められるもの

(5) 福祉施策の観点から設置の必要性があると認められ、かつ都市計画等の土地利用方針に支障がないことについて当該施設の存する市町村と協議が整い、当該市町村長から支障がない旨の意見が得られるもの。

なお、新規施設については、当該市町村の福祉計画等に位置づけられているものとする。

22 前各項に掲げるもののほか、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域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建築物を建築するもの