

福井県開発審査会附議基準

令和6年2月

福井県土木部都市計画課

目 次

福井県開発審査会附議基準・市街化調整区域における取扱基準

第 1 章 開発審査会附議基準	1
1. 分家住宅の取扱いについて	2
2. 既存の事業所等において業務に従事する者の住宅または寮の取扱いについて	4
3. 土地区画整理事業の施行地区内における建築物の取扱いについて	5
4. 危険物の貯蔵または処理のための建築物または第 1 種特定工作物の取扱いについて	6
5. 収用対象事業の施行により市街化調整区域に移転するものの取扱いについて	7
6. 市街化調整区域に関する都市計画の決定時点において造成中の宅地における建築物の取扱いについて	8
7. 都市計画法第 3 4 条第 1 3 号に該当する権利の届出をなし得なかった者の取扱いについて	9
8. 大学または高等専門学校に通学する学生を対象とした学生寮の取扱いについて	10
9. 建築物のやむを得ない用途変更の取扱いについて	11
10. 開発行為を伴う既存宅地の取扱いについて（削除）	13
11. 既存集落における自己用住宅の取扱いについて	14
12. 工場等の取扱いについて	16
13. 運動施設の取扱いについて	20
14. 事後報告案件について（包括議決）	21
15. 市街化調整区域における大規模開発行為の取扱いについて（削除）	22
16. 市街化調整区域における専修学校の取扱いについて（削除）	23
17. 既存の住宅の増築等に伴うやむを得ない場合の敷地拡大の取扱いについて	24
18. 社会福祉施設（都市計画法第 3 4 条第 1 号に該当しないもの）の取扱いについて	26
19. 医療施設（都市計画法第 3 4 条第 1 号に該当しないもの）の取扱いについて	27
20. 学校施設（都市計画法第 3 4 条第 1 号に該当しないもの）の取扱いについて	28
第 2 章 市街化調整区域における取扱基準	
1. 都市計画法第 3 4 条第 1 号の判断基準	29
1 - 2. 都市計画法第 3 4 条第 1 号の判断基準（その 2）	30
2. 都市計画法第 3 4 条第 2 号の判断基準	31
3. 都市計画法第 3 4 条第 4 号の判断基準	32
4. 都市計画法第 3 4 条第 6 号の判断基準	33
5. 都市計画法第 3 4 条第 7 号の判断基準	34
6. 都市計画法第 3 4 条第 9 号の判断基準（その 1）	35
7. 都市計画法第 3 4 条第 9 号の判断基準（その 2）	36

第1章 福井県開発審査会附議基準

福井県開発審査会附議基準

都市計画法（昭和43年法律第100号）第34条第14号または同法第43条第1項および同法施行令（昭和44年政令第158号）第36条第1項第3号ホの規定に基づき、知事が開発審査会に附議できるものは、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または著しく不相当と認められる開発行為または建築行為で、原則として次の附議基準に該当するものとする。

- 附議基準 1 分家住宅の取扱いについて
- 附議基準 2 既存の事業所等において業務に従事する者の住宅または寮の取扱いについて
- 附議基準 3 土地区画整理事業の施行地区内における建築物の取扱いについて
- 附議基準 4 危険物の貯蔵または処理のための建築物または第1種特定工作物の取扱いについて
- 附議基準 5 収用対象事業の施行により市街化調整区域に移転するものの取扱いについて
- 附議基準 6 市街化調整区域に関する都市計画の決定時点において造成中の宅地における建築物の取扱いについて
- 附議基準 7 都市計画法第34条第13号に該当する権利の届出をなし得なかった者の取扱いについて
- 附議基準 8 大学または高等専門学校に通学する学生を対象とした学生寮の取扱いについて
- 附議基準 9 建築物のやむを得ない用途変更の取扱いについて
- 附議基準 10 (削除)
- 附議基準 11 既存集落における自己用住宅の取扱いについて
- 附議基準 12 工場等の取扱いについて
- 附議基準 13 運動施設の取扱いについて
- 附議基準 14 事後報告案件について（包括議決）
- 附議基準 15 (削除)
- 附議基準 16 (削除)
- 附議基準 17 既存の住宅の増築等に伴うやむを得ない場合の敷地拡大の取扱いについて
- 附議基準 18 社会福祉施設（都市計画法第34条第1号に該当しないもの）の取扱いについて
- 附議基準 19 医療施設（都市計画法第34条第1号に該当しないもの）の取扱いについて
- 附議基準 20 学校施設（都市計画法第34条第1号に該当しないもの）の取扱いについて

昭和45年	7月29日承認	平成23年	1月17日改正
昭和58年	4月25日改正	平成24年	10月30日改正
平成13年	6月25日改正	令和2年	11月17日改正
平成14年	9月4日改正	令和3年	12月3日改正
平成19年	11月30日改正		

附議基準 1

分家住宅の取扱いについて

(目的)

第1 この基準は、都市計画法第34条第14号または同法第43条第1項および同法施行令第36条第1項第3号ホの規定に基づき審査の対象とできるものとして、市街化調整区域に居住する世帯が分家する場合の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準は、市街化調整区域内の既存集落等に10年以上継続して居住している世帯（以下「本家」という。）に現に同居している親族または過去に同居していた事実のある親族が住宅を建築する場合、その理由が次の各号のいずれかに該当する場合に適用する。ただし、当該親族が市街化区域内に土地を所有している場合は、市街化区域内に住宅を建築することが困難または著しく不適當であると認められる場合に適用する。

- (1) 婚姻により独立して世帯を構成するとき。
- (2) 退職、転勤等により現に居住している住宅を立ち退かなければならないとき。
- (3) 現に居住している住宅が狭小過密であるとき。
- (4) 疾病等の理由により転地のやむを得ないとき。
- (5) Uターン等により故郷に定住するとき。
- (6) その他前5号に準ずるもので、知事が適当と認めたとき。

(申請者)

第3 申請者は、前記第2に該当する親族とする。

(立地場所)

第4 住宅の建築予定地（以下「予定地」という。）は、次の各号に該当しなければならない。

- (1) 本家が存在する集落内またはその周辺に存すること。
- (2) 他法令に係る規制区域のほか、都市施設で計画決定された区域を含まない土地であること。

(予定地の所有)

第5 予定地は、原則として次の各号のいずれかに該当しなければならない。ただし、本家が市街化調整区域に関する都市計画の決定（以下「線引き」という。）前から借用し生活の本拠としている土地については、この限りでない。

- (1) 本家または申請者（以下「本家等」という。）が、線引き前から所有している土地
- (2) 本家等が、線引き後に取得し10年以上所有している土地
- (3) その他本家等が所有しているまたは取得予定の次に掲げるいずれかの土地
 - ア 適法に宅地化された後10年以上経過した土地
 - イ 本家等が線引き前から所有している土地が住宅の建築が不適當な土地である場合に本家等が新たに取得した土地

(予定地の所有権)

第6 予定地の所有権は、申請者が本家以外の者から直接取得しているもしくは取得予定の場合または前記第5ただし書に該当する場合を除き、原則として申請者が本家から相続もしくは贈与により取得していることまたは将来相続もしくは贈与により取得することができること。

(用 途)

第7 申請に係る建築物（以下「予定建築物」という。）は、自己の居住のための一戸建専用住宅であること。

(予定建築物の敷地面積)

第8 予定建築物の敷地面積は、概ね500㎡以下とすること。ただし、適法に建築された建築物が現に存在する敷地または過去に存在していた敷地を利用する場合は、この限りでない。

付 記

上記附議基準に該当するもの（ただし、本家は「農家または市街化調整区域内の既存集落等に線引き前から引き続き生活の本拠を有する非農家の世帯」に該当するものに限り、かつ、予定地は同基準第5第(2)号または第(3)号に該当するものを除く。）は、附議基準14下記1に基づき、事後報告案件（包括議決）として取り扱う。

<留意事項>

1 第2 適用の範囲

・「親族」は、本家の世帯主から見て民法（明治29年法律第89号）第725条に定める親族の範囲に該当する者とする。

2 第3 申請者

・「申請者」には、第2に該当する親族のほか、その者と同居することとなる配偶者（婚姻予定者を含む。）やその子供も連名でなることができる。

3 第4 立地場所

・(1)「本家が存在する集落内またはその周辺」とは、本家が存在する集落内のほか、その集落内の建築物の敷地に隣接し、または近接し、集落に連たんしていると認められる土地であること。この場合、連たんの状況を建築物の敷地間の距離をもって判断する場合には、概ね50m以内であれば、連たんしていると判断する。

4 第5 予定地の所有

・(3)ア「適法に宅地化された後10年以上経過した土地」とは、宅地化するに当たり農地転用許可等の手続きが必要な場合には所要の手続きを経て適法に宅地化された土地であって、宅地化された後の地目は、土地の登記事項証明書上、宅地または雑種地であって、地目変更された日から10年以上経過したものとする。

・(3)イ「住宅の建築が不適当な土地」とは、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内の土地または集落から離れた土地などの住宅の建築が不適当な土地とする。

5 第5 予定地の所有、第6 予定地の所有権

・土地の所有関係は、土地の登記事項証明書、売買契約書等で確認できるものでなければならない。

昭和45年 7月29日承認
昭和58年 4月25日改正
平成23年 1月17日改正
平成24年10月30日改正

附議基準 2

既存の事業所等において業務に従事する者の住宅または寮の取扱いについて

(目 的)

第1 この基準は、都市計画法第34条第14号または同法第43条第1項および同法施行令第36条第1項第3号ホの規定に基づき審査の対象とできるものとして、市街化調整区域内の既存の事業所等において業務に従事する者の住宅または寮（以下「社宅等」という。）の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準は、次の各号に該当する場合に適用する。

- (1) 社宅等の敷地が事業所の敷地に隣接または近接した土地であること。
- (2) 社宅等の規模が事業所の実情により必要と認められる限度内であること。
- (3) 社宅等の建築を必要とするやむを得ない理由があること。

昭和45年 7月29日承認
昭和58年 4月25日改正
平成23年 1月17日改正
平成24年10月30日改正

附議基準 3

土地区画整理事業の施行地区内における建築物の取扱いについて

(目 的)

第1 この基準は、都市計画法第34条第14号または同法第43条第1項および同法施行令第36条第1項第3号ホの規定に基づき審査の対象とできるものとして、市街化調整区域における土地区画整理事業の施行地区内において、新たに区画形質の変更を伴い、建築物を建築する場合等の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準は、次の各号に該当する場合に適用する。

- (1) 原則として土地区画整理事業の事業計画において定められた土地の利用目的に適合して行うものであること。
- (2) 住宅地として施行された区域については、低層住宅地と認められる場合にあつては第一種低層住居専用地域、中高層住宅地と認められる場合にあつては第一種中高層住居専用地域と相当の建築制限に適合して行うものであること。
- (3) 住宅地以外の目的で施行された区域については、想定する用途地域に相応する建築制限に適合する建築物とするものであること。

付 記

上記附議基準に該当するもの（ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）で定める住居地域および住居専用地域内で建築できるものに限る。）は、附議基準14下記2に基づき、事後報告案件（包括議決）として取り扱う。

昭和45年 7月29日承認
昭和58年 4月25日改正
平成19年11月30日改正
平成23年 1月17日改正
平成24年10月30日改正

附議基準 4

危険物の貯蔵または処理のための建築物または第1種特定工作物の取扱いについて

(目 的)

第1 この基準は、都市計画法第34条第14号または同法第43条第1項および同法施行令第36条第1項第3号ホの規定に基づき審査の対象とできるものとして、市街化調整区域における危険物の貯蔵または処理のための建築物または第1種特定工作物の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準は、次の各号に該当する場合に適用する。

- (1) 危険物の貯蔵または処理のための建築物等とは、消防法（昭和23年法律第186号）第11条に規定する製造所、貯蔵所または取扱所（都市計画法第34条第8号または第9号に該当するものを除く。）に該当するものであること。
- (2) 前号の建築物等を市街化調整区域に設置することがやむを得ないと認められるものであること。
- (3) 予定地が環境の保全上および保安上ならびに将来の土地利用上支障とならない位置にあること。
- (4) 他の法令等による許可等を必要とする場合は、その許可が得られるものであること。

昭和45年 7月29日承認 平成19年11月30日改正
昭和58年 4月25日改正 平成23年 1月17日改正
平成13年 6月25日改正 平成24年10月30日改正

附議基準 5

収用対象事業の施行により市街化調整区域に移転するものの取扱いについて

(目的)

第1 この基準は、都市計画法第34条第14号または同法第43条第1項および同法施行令第36条第1項第3号ホの規定に基づき審査の対象とできるものとして、収用対象事業の施行により市街化調整区域に移転するものの取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準の適用を受ける事業は、土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号の1に関する事業で、同法第20条の規定により事業の認定を受けた事業、同法以外の法令の規定により土地収用法第20条の規定による認定に代えるものとして認可または認定を受けた事業またはこれらに準ずるもの（以下「収用対象事業」という。）とする。

2 この基準の適用を受ける建築物は、収用対象事業の施行により、除去し、移転しなければならない住宅、小規模事業所その他これらに準ずる建築物で、市街化調整区域に立地することが必要かつやむを得ないと認められるものとする。

(市街化調整区域内への移転の必要性)

第3 市街化調整区域内への移転は、次の各号のいずれかに該当すると認められる場合でなければならない。

- (1) 日常生活の状況、経済取引の態様等から判断し、現在地と同一地区とみなされる地域に立地せざるを得ない積極的事由があり、かつ、市街化区域内に土地を取得することが極めて困難であること。
- (2) 市街化調整区域に関する都市計画の決定前から土地を所有しており、新たに市街化区域内に土地を取得することが経済的に著しく困難であること。
- (3) 起業者が斡旋した土地であって、知事がやむを得ないと認める土地であること。

(立地)

第4 開発または建築しようとする土地（以下「予定地」という。）は、次の各号のいずれかに該当しなければならない。

- (1) その区域の周辺において新たに公共施設の整備を必要とせず、市町村の土地利用計画から判断して支障がない土地であって、他の法令に係る規制区域のほか、都市施設で計画決定された区域を含まない土地
- (2) その他前号に準ずる地域で知事が適当と認める土地

(用途)

第5 移転後の用途は、従前のものと変わってはならず、かつ、予定地周辺において、人の健康または生活環境に係る被害を及ぼすおそれのないものでなければならない。

(規模)

第6 予定建築物および敷地面積は、従前に比し、著しく増加を伴うものであってはならない。

付記

上記附議基準に該当するもの（ただし、市街化調整区域に存する建築物を移転する場合に限る。）は、附議基準14下記3に基づき、事後報告案件（包括議決）として取り扱う。

昭和45年10月16日承認
平成13年 6月25日改正
平成23年 1月17日改正
平成24年10月30日改正

附議基準 6

市街化調整区域に関する都市計画の決定時点において造成中の宅地における 建築物の取扱いについて

(目 的)

第1 この基準は、都市計画法第43条第1項および同法施行令第36条第1項第3号ホの規定に基づき審査の対象とできるものとして、市街化調整区域に関する都市計画の決定（以下「線引き」という。）時点において造成中の宅地に自己の居住または業務の用に供する建築物を建築する場合の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(立 地)

第2 この基準は、建築行為に係る土地が次の各号に該当する場合に適用する。

- (1) 線引き時点において宅地造成工事に着手しており、線引き後6か月以内に工事が完了する見込みである土地であること。
- (2) 原則として開発者が都市計画法施行前から所有していた土地であること。
- (3) 必要な公共施設が開発行為の技術基準と同程度に整備された良好な宅地であること。

(建 築)

第3 この基準は、建築行為が次の各号のいずれにも該当し、建築物を建築することがやむを得ないと認められる場合に適用する。

- (1) 線引き後前記第2の土地の所有権その他の土地の利用に関する権利を取得した者が、自己の居住または業務の用に供する建築物を建築するものであること。
- (2) 線引きの日から起算して5年以内に行われるものであること。

昭和46年11月11日承認 平成23年 1月17日改正
平成13年 6月25日改正 平成24年10月30日改正
平成19年11月30日改正

附議基準 7

都市計画法第34条第13号に該当する権利の届出をなし得なかった者の取扱いについて

(目的)

第1 この基準は、都市計画法第34条第14号または同法第43条第1項および同法施行令第36条第1項第3号ホの規定に基づき審査の対象とできるものとして、同法第34条第13号の規定に基づいて届出の権利を有し、都市計画の決定（以下「線引き」という。）の日から6か月以内に当該権利の届出をなし得なかった者の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準は、次の各号に該当する場合に適用する。

- (1) 法人以外の者が線引き以前に土地を所有し、または土地の利用に関する所有権以外の権利を有しており、線引き以前に登記済であるか、または公正証書により契約を締結していること。
- (2) 立退き、過密狭小、疾病等の理由から現在居住している住宅を退去しなければならないもので、市街化区域で代替地を得ることが困難と認められる場合であること。
- (3) 線引きの日より5か年以内に関行または建築行為に着手するものであること。

<留意事項>

1 第2 適用の範囲

- ・(2)「立退き、過密狭小、疾病等の理由」とは、具体的には下記の例による。
 - イ 現在借地または借家に居住しており居住について支障があるもの
 - ロ 公害等による疾病療養のため転居が必要と認められるもの
 - ハ 過密狭小の家屋に居住し改善が必要と認められるもの
 - ニ 2以上の世帯が同居し世帯分離を必要とする事情のあるもの
 - ホ 現在の居所より立退きを必要とする事情のあるもの
 - ヘ 勤務の変更等により通勤に支障があるもの（通勤時間1.5時間以上を要するもの）

昭和50年 2月 7日承認 平成23年 1月17日改正
平成13年 6月25日改正 平成24年10月30日改正
平成19年11月30日改正

附議基準 8

大学または高等専門学校に通学する学生を対象とした学生寮の取扱いについて

(目 的)

第1 この基準は、都市計画法第34条第14号または同法第43条第1項および同法施行令第36条第1項第3号ホの規定に基づき審査の対象とできるものとして、市街化調整区域に存する大学または高等専門学校に通学する学生を対象とした学生寮の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準は、次の各号に該当する場合に適用する。

- (1) 学校から原則として1.5km以内の位置にあること。
- (2) 既存の集落内と認められる区域内で、市街化区域より1.0km以上の距離がある位置にあること。
- (3) 申請者と学校との間において運営方法について契約書等があること。

昭和50年 7月12日承認 平成23年 1月17日改正
平成11年 2月15日改正 平成24年10月30日改正
平成13年 6月25日改正 令和 2年 8月27日改正
平成19年11月30日改正

附議基準 9

建築物のやむを得ない用途変更の取扱いについて

(目 的)

第1 この基準は、都市計画法第34条第14号または同法第43条第1項および同法施行令第36条第1項第3号ホの規定に基づき審査の対象とできるものとして、市街化調整区域における建築物のやむを得ない用途変更の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

同法第42条の規定に基づき用途変更する場合についてもこの基準を準用する。

(用途変更の定義)

第2 この基準でいう「用途変更」とは、建築物の用途変更または建築物の用途に変更は生じないが、従前建築主が適格要件を有していたことにより都市計画法（以下「法」という。）の許可等を受けて適法に建築された建築物を適格要件を有しない者に譲渡すること等に伴う変更（以下「属人性に係る用途変更」という。）をいう。

(適用の範囲)

第3 この基準は、市街化調整区域の決定以前から存する建築物または法に基づく許可を受けて建築された後相当期間適正に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更に応用し、次の各項に該当する場合に適用する。

- 1 従前の建築敷地に比較して区画の変更が生じないこと。
- 2 用途変更の範囲は、次の各号のいずれかに該当する場合とする。
 - (1) 属人性に係る用途変更のみの場合
 - (2) 店舗併用住宅を用途変更するもので、次のいずれかに該当するもの
 - ア 一般の自己用専用住宅とする場合
 - イ 法第34条第1号に規定する店舗の併用住宅で、自己用建築物とする場合
 - (3) 市街化調整区域の決定以前から存する建築物（住宅、店舗併用住宅を除く。）を用途変更するもので、次のいずれかに該当するもの
 - ア 法第34条第1号から第10号に該当する建築物とする場合
 - イ 福井県開発審査会附議基準に該当する建築物とする場合
 - (4) 市街化調整区域の決定後、適法に建築された建築物（住宅、店舗併用住宅を除く。）を用途変更するもので、次のいずれかに該当するもの
 - ア 法第29条第1項第2号または第3号に該当する建築物とする場合
 - イ 法第34条第1号から第10号に該当する建築物とする場合
 - ウ 福井県開発審査会附議基準に該当する建築物とする場合。ただし、「工場等の取扱いについて（附議基準12）」に基づき許可を受けた建築物については、用途変更後も同附議基準に基づき許可を受けることができる建築物でなければならない。
 - (5) 既存建築物を用途変更するもので、次のいずれかに該当するもの
 - ア 観光振興のために必要な宿泊・飲食等の提供の用に供する施設とする場合
 - イ 既存集落の維持のために必要な賃貸住宅等とする場合
- 3 用途変更を行う場合の「やむを得ない事情」については、次の各号のいずれかに該当すること。
 - (1) 従前建築物が専用住宅（農家住宅を含む。）である場合は、次のいずれかの事情に該当するもの
 - ア 従前建築主の死亡に伴い、相続により取得した者が行うもの

イ 従前建築主の負債の返済に伴う競売および破産管財人の売却等これらに類する理由により取得した者が行うもの

ウ 従前建築物が農家住宅である場合、農家住宅として10年間適正に使用された後、農業を離職した従前建築主が行うもの

エ 従前建築主により当該住宅が10年間適正に使用された後、負債の返済、転勤等の処分せざるを得ない理由により売却された建築物を取得した者が行うもの

(2) 従前建築物が専用住宅以外の建築物である場合は、次のいずれかに該当するもの

ア 個人経営の事業主である従前建築主の死亡に伴い、相続により取得した者が行うもの

イ 個人経営の事業主である従前建築主の負債の返済に伴う競売、破産管財人の売却および会社更生法の適用等これらに類する理由により取得したものが行うもの

ウ 従前建築主により当該建築物が10年間適正に使用された後、社会経済情勢の変動、経営の悪化による転廃業に伴い、従前建築主からの譲渡により取得した者が行うもの

(変更後の用途)

第4 変更後の建築物の用途は、次の各号に該当しなければならない。

(1) 周辺の土地利用状況に照らし、その建築物が適切なものであること。

(2) 周辺地域における環境を保全する上で支障がないと認められるものであること。

(予定建築物の規模)

第5 予定建築物の延床面積は、従前建築物の1.5倍以下であること。ただし、店舗併用住宅である場合には、従前建築物のそれぞれの用途部分の床面積の1.5倍以下であること。

(除外規定)

第6 用途変更後の建築物が次の各号のいずれかに該当する場合には、開発審査会の議を経なくてもよい。

(1) 法第29条第1項第2号または第3号に該当する建築物とする場合

(2) 法第34条第1号から第10号に該当する建築物とする場合

付 記

上記附議基準に該当するもの（ただし、適法に建築された農家住宅、分家住宅および既存集落内の自己用住宅を、一般の自己用専用住宅に用途変更するものに限り、かつ、申請人は従前建築主またはその従前建築主から見て直系の二親等以内の親族に限る。）は、附議基準14下記4に基づき、事後報告案件（包括議決）として取り扱う。

<留意事項>

1 第32(5)適用の範囲

- ・ア「観光振興のために必要な宿泊・飲食等の提供の用に供する施設とする場合」とは、都市計画法第34条第2号に該当しない場合において、市街化調整区域に現に存在する古民家等の建築物やその周辺の自然環境・農林漁業の営みを地域資源として観光振興のために活用するに当たり、当該建築物を宿泊施設、飲食店等とする場合をいう。
- ・イ「既存集落の維持のために必要な賃貸住宅等とする場合」とは、一体的な生活圏を構成している既存集落において、コミュニティや住民の生活水準の維持を目的として、既存の自己用住宅等を移住・定住の促進を図るため賃貸住宅とする場合や、高齢者等の福祉増進を図るためのグループホーム等とする場合をいう。
- ・古民家等の既存建築物を地域資源として活用するために用途変更を許可した建築物における同用途での建替えおよび増築は、原則として認めない。

昭和58年 4月25日承認
平成11年 2月15日改正
平成13年 5月18日改正
平成19年11月30日削除

附議基準 10 削除

昭和58年 4月25日承認 平成23年 1月17日改正
平成13年 6月25日改正 平成24年10月30日改正
平成18年10月17日改正 令和 3年12月 3日改正
平成19年11月30日改正

附議基準 11

既存集落における自己用住宅の取扱いについて

(目 的)

第1 この基準は、都市計画法第34条第14号または同法第43条第1項および同法施行令第36条第1項第3号ホの規定に基づき審査の対象とできるものとして、市街化調整区域の既存集落における自己用住宅の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準は、申請者が次の各号のいずれかに該当する場合に適用する。ただし、申請者が市街化区域内に土地を所有している場合は、市街化区域内に住宅を建築することが困難または著しく不適當であると認められる場合に適用する。

- (1) 婚姻により独立して世帯を構成するとき。
- (2) 退職、転勤等により現に居住している住宅を立ち退かなければならないとき。
- (3) 現に居住している住宅が狭小過密であるとき。
- (4) 疾病等の理由により転地のやむを得ないとき。
- (5) Uターン等により故郷に定住するとき。
- (6) その他前5号に準ずるもので、知事が適当と認めたとき。

(立 地 場 所)

第3 住宅の建築予定地（以下「予定地」という。）は、次の各号に該当しなければならない。

- (1) 既存集落内またはその周辺に存すること。
- (2) 他法令に係る規制区域のほか、都市施設で計画決定された区域を含まない土地であること。

(予定地の所有)

第4 予定地は、原則として次の各号のいずれかに該当しなければならない。

- (1) 申請者（その親族を含む。以下同じ。）が、市街化調整区域に関する都市計画の決定（以下「線引き」という。）前から所有している土地
- (2) 申請者が、線引き後に取得し10年以上所有している土地
- (3) その他申請者が所有しているまたは取得予定の次に掲げるいずれかの土地
 - ア 適法に宅地化された後10年以上経過した土地
 - イ 申請者が線引き前から所有している土地が住宅の建築が不適當な土地である場合に申請者が新たに取得した土地

(用 途)

第5 申請に係る建築物（以下「予定建築物」という。）は、自己の居住のための一戸建専用住宅であること。

(予定建築物の敷地面積)

第6 予定建築物の敷地面積は、概ね500㎡以下とすること。

<留意事項>

1 第2 適用の範囲

- ・「申請者」には、第2に該当する者のほか、その者と同居することとなる配偶者（婚姻予定者を含む。）やその子供も連名でなることができる。

2 第3 立地場所

- ・(1)「既存集落内またはその周辺」とは、既存集落内のほか、その集落内の建築物の敷地に隣接し、または近接し、集落に連たんしていると認められる土地であること。この場合、連たんの状況を建築物の敷地間の距離をもって判断する場合には、概ね50m以内であれば、連たんしていると判断する。

3 第4 予定地の所有

- ・土地の所有関係は、土地の登記事項証明書、売買契約書等で確認できるものでなければならない。
- ・(3)ア「適法に宅地化された後10年以上経過した土地」とは、宅地化するに当たり農地転用許可等の手続きが必要な場合には所要の手続きを経て適法に宅地化された土地であって、宅地化された後の地目は、土地の登記事項証明書上、宅地または雑種地であって、地目変更された日から10年以上経過したものとする。
- ・(3)イ「住宅の建築が不適当な土地」とは、農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域内の土地または集落から離れた土地などの住宅の建築が不適当な土地とする。

平成 元年 6月19日承認	平成23年 1月17日改正
平成 9年 7月24日改正	平成24年10月30日改正
平成13年 6月25日改正	平成30年 1月22日改正
平成19年11月30日改正	令和 4年11月15日改正
	令和 6年 2月22日改正

附議基準 12

工場等の取扱いについて

(目的)

第1 この基準は、都市計画法第34条第14号または同法第43条第1項および同法施行令第36条第1項第3号ホの規定に基づき審査の対象とできるものとして、市街化調整区域における工場等の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(用途)

第2 次の各号のいずれかに該当し、かつ、自己の業務の用に供するものであること。ただし、第5第3項に該当するものについては、同項(1)申請者の該当条件に適合するものとする。

- (1) 日本標準産業分類に掲げる大分類Eの製造業または大分類Gの情報通信業のうち中分類39の情報サービス業に該当するもの
- (2) 製造品の品質の向上に資する研究施設
- (3) 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（同条第6項の特別積合せ貨物運送を除く。）の用に供する施設
- (4) 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法第2条第1項に規定する施設
- (5) 自動車等修理工場を伴う車両の販売所、自動車または重機械の整備および検査の用に供する建築物
- (6) 市街化調整区域内において、線引き以前から操業している、あるいは都市計画法の許可を得て立地した工場等で同一用途の建築物。ただし、新たに市街化区域内から移転等する場合は該当しない。
- (7) 日本標準産業分類に掲げる大分類Iの卸売業、小売業の用に供する物流倉庫等。ただし、事務所を併設する場合は、当該施設の管理の用に供するために必要最小限の規模のものに限る。

(開発規模)

第3 開発区域の算定にあたっては、開発面積の算出根拠が明確であり、かつ、適正な規模で必要最小限とすること。また、第5各項に規定する規模であること。

(立地)

第4 次の各号に該当すること。

- (1) 周辺地域に対して環境悪化等を及ぼさないものとして、地元が認める区域および土地利用であること。
- (2) 都市施設、公益施設および土地区画整理事業の計画に支障がない、または整合のとれていると地元市町が認める区域であること。
- (3) 市街化区域内で適地が得られない理由が正当であると認められる場合、もしくは市街化区域内で適地を求めさせることが著しく不相当であると認められる場合であること。
- (4) 前各号に適合しても次の区域を含んではならない。
 - ア 農地法（昭和27年法律第229号）および農業振興地域の整備に関する法律に基づく土地利用の調整が不可能な区域
 - イ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）、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）およびその他法令により、開発の規制を受けた区域

(形態別分類)

第5 次の各項のいずれかに該当するものであること。

1 既存集落付近での小規模工場等

この項は、既存集落付近に新規に立地する場合のほか、当該行政区域外からの移転拡大および分散化も含むものとする。

(1) 申請者の該当条件

次のいずれかに該当すること。

ア 申請者は、線引き以前から当該既存集落に生活の本拠を有していること。ただし、申請地は、線引きの前後に関わらず自己所有地もしくは借地でもよい。

イ 申請者が、当該既存集落に生活の本拠を有していない場合は、原則として次のいずれかに該当すること。

(ア) 申請者が、線引き以前から所有している土地

(イ) 申請者が、線引き以降に相続により取得した土地

(ウ) 申請者の2親等以内の親族が、線引き以前から所有している土地

(2) 規模

開発面積は、原則として1,000㎡以下であること。

(3) 位置

開発区域の位置は、概ね50戸以上建築物が連たんしている既存集落において、その集落の辺縁部から概ね100.0m以内とすること。

2 既存工場の規模拡大等

この項は、隣地への規模拡大のほか、当該行政区域からの移転拡大および分散化も含むものとする。

(1) 申請者の該当条件

次のいずれにも該当すること。

ア 当該行政区域内で現に操業している工場等であること。ただし、都市計画法の許可を得て立地した工場等で、許可後5年未満のものおよび市街化調整区域で法令違反状態の工場等は該当しない。

イ 予定建築物の用途は、既存の工場等と同一用途の工場等および当該業務上必要と認められる用途であること。

ウ 単に事業の量的拡大を図るだけでなく、効率化または質的改善を伴うものであると認められること。

エ 現在地での再構築または規模拡大が困難であると認められること。

(2) 規模

原則として総開発面積は、移転拡大等を図る当該敷地面積の1.5倍までとする。ただし、既存集落付近での当該敷地面積の1.5倍が1,000㎡に満たなくとも、1,000㎡まで認めるものとする。

(3) 位置

申請地に立地することが、当該業務上やむを得ないと認められる場合、開発区域の面積に応じて、次のいずれかの位置に立地することができるものとする。ただし、旗竿のような敷地形状での開発は対象外とする。

ア 開発区域の面積が1,000㎡未満の場合

(ア) 幅員6.0m以上の道路に面した土地であること。

イ 開発区域の面積が1,000㎡以上3,000㎡未満の場合

(ア) 原則として幅員9.0m以上の道路に直接面した土地であること。

ウ 開発区域の面積が3,000㎡以上の場合

(ア) 原則として4車線の道路に直接面した土地であること。

(イ) インターチェンジの出入口から、概ね半径500.0mの円内に位置し、原則として幅員9.0m以上の道路に直接面した土地であること。

3 新規に立地する工場等

この項は、新規に立地する場合のほか、当該行政区域外からの移転拡大および分散化も含むものとする。

(1) 申請者の該当条件

永平寺町企業立地促進条例（平成18年永平寺町条例第172号）による助成金の交付を受けるために、同条例第4条の適用認定を受けた事業者または認定を受けることが確実である事業者であること。

(2) 規模

開発面積は5,000㎡以上、2ha未満とする。

(3) 位置

申請地に立地することが、当該業務上やむを得ないと認められる場合、次のいずれかの位置に立地することができるものとする。ただし、まとまりのある生産性の高い優良農地および旗竿のような敷地形状での開発は対象外とする。

ア 原則として4車線の道路に直接面した土地であること。

イ インターチェンジの出入口から、概ね半径500.0mの円内に位置し、原則として幅員9.0m以上の道路に直接面した土地であること。

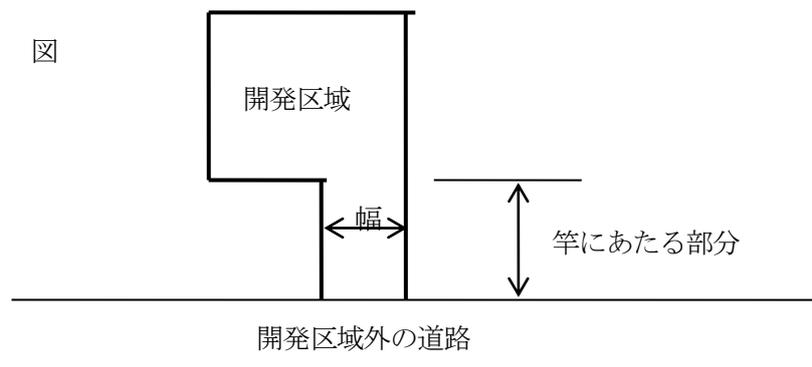
<留意事項>

1 第2 用途

- ・「卸売業、小売業の用に供する物流倉庫等」には、物品を保管する自家用倉庫のほか、荷さばきおよび流通加工の用に供する設備を有する施設を含むものとする。

2 第5 形態別分類

- ・「2 既存工場の規模拡大等」および「3 新規に立地する工場等」でいう「道路」とは、道路法（昭和27年法律第180号）の規定による道路および広域農道をいう。
- ・「旗竿のような敷地形状での開発は対象外とする」とは、次の図のように竿にあたる部分が、開発区域外の道路に接続するような敷地形状を指しており、その部分の幅が、「(3) 位置」に定めた「開発区域の面積に応じた道路幅員」未満の場合のみ対象外にするということである。



- ・「3 新規に立地する工場等 (3)位置」でいう「まとまりのある生産性の高い優良農地」とは、10ha以上の一団の農地または国営パイプライン事業等により農業水利施設が整備された農地をいう。

第2 用途

- 次の各号のいずれかに該当し、かつ、自己の業務の用に資するもの。ただし、第5の3新規に立地する工場等については、同項（1）申請者の該当条件に適合するもののみとする。
 - 1 日本標準産業分類に掲げる大分類Eの製造業または大分類Gの情報通信業のうち中分類39の情報サービス業の用に供する建築物
 - 2 製造品の品質の向上に資する研究施設
 - 3 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（同条第6項の特別積合せ貨物運送を除く。）の用に供する施設
 - 4 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法第2条第1項に規定する施設
 - 5 自動車等修理工場を伴う車輛の販売所、自動車または重機械の整備および検査の用に供する建築物
 - 6 市街化調整区域内において、線引き以前から操業している、あるいは、都市計画法の許可を得て立地した工場等で同一用途の建築物
ただし、新たに市街化区域内から移転等する場合は該当しない。
 - 7 日本標準産業分類に掲げる大分類Iの卸売業、小売業の用に供する物流倉庫等。ただし、事務所を併設する場合は、当該施設の管理の用に供するために必要最小限の規模のものに限る。
留意事項
「卸売業、小売業の用に供する物流倉庫等」には、物品を保管する自家用倉庫のほか、荷さばきおよび流通加工の用に供する設備を有する施設を含むものとする。

第3 開発規模

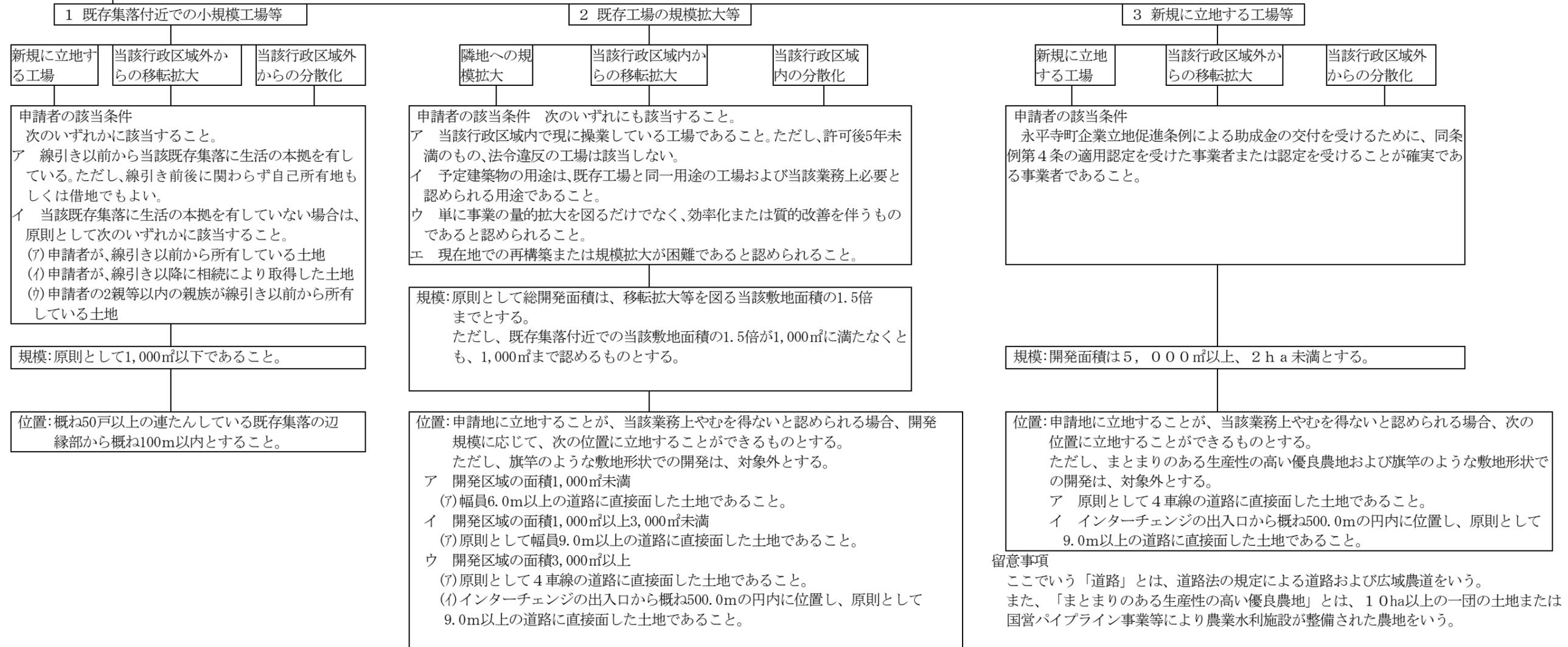
- 開発面積の算出根拠が明確であり、かつ、適正な規模で必要最小限とする。ただし、第5の各号に規定する規模であること。

第4 立地

- 次の各号に該当すること。
 - 1 周辺地域に対して環境悪化等を及ぼさないものとして、地元が認める区域および土地利用であること。
 - 2 都市施設、公益施設および土地区画整備事業の計画に支障がない、または整合のとれていると地元市町が認める区域であること。
 - 3 市街化区域内で適地が得られない理由が正当であると認められる場合、もしくは市街化区域内で適地を求めさせることが著しく不適当であると認められる場合であること。
 - 4 前各号に適合しても次の区域を含んではならない。
 - ア 農地法、農振法に基づく土地利用の調整が不可能な区域
 - イ 地すべり等防止法、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律およびその他法令により、開発の規制を受けた区域内の土地

第5 形態別分類

- 次の各号のいずれかに該当すること。



平成 元年 6月19日承認
平成23年 1月17日改正
平成24年10月30日改正

附議基準 13

運動施設の取扱いについて

(目的)

第1 この基準は、都市計画法第34条第14号または同法第43条第1項および同法施行令第36条第1項第3号ホの規定に基づき審査の対象とできるものとして、市街化調整区域における運動施設の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準は、健康の増進を図る必要があるものとして社会通念上認められた健全なスポーツのための施設であって、地元市町の認めた種目である施設について、次の各号のいずれかに該当する場合に適用する。

- (1) 市街化区域内に適地がないと認められる場合であること。
- (2) 当該運動施設を市街化区域に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障をきたし、もしくは交通機能を阻害させると認められる場合であること。

(立地)

第3 次の各号に該当すること。

- (1) 将来において都市基盤整備および都市機能整備上支障がない区域であること。
- (2) 地元市町の土地利用に整合している区域であること。
- (3) 当該区域に優良農地が含まれない区域であること。

(施設内の用途)

第4 運動施設には、事務室(カウンターを含む)、ロッカー室、シャワー室、休憩室、喫茶室、作業室、宿直もしくは管理人室、倉庫、その他当該施設に必要やむを得ないと認められる施設以外のものを包含してはならない。

<留意事項>

1 第2 適用の範囲

- ・「健康の増進を図る必要があるものとして社会通念上認められた健全なスポーツ」とは、健康の増進、体育の向上を主たる目的とし、オリンピック、国民体育大会等の競技種目となっている等社会一般的にスポーツとして認められているものをいう。

2 第4 施設内の用途

- ・「その他当該施設に必要やむを得ないと認められる施設」とは、飲料の用に供する(アルコール類を除く)自動販売機コーナー、当該スポーツ種目の運動具売店または会議室等の各施設をいう。

昭和45年12月21日承認	平成19年11月30日改正
平成11年2月15日改正	平成23年1月17日改正
平成13年6月25日改正	平成24年10月30日改正
平成14年9月4日改正	

附議基準 14

事後報告案件について（包括議決）

市街化調整区域において、都市計画法第34条第14号または同法第43条第1項および同法施行令第36条第1項第3号ホに該当する許可事案で、下記に該当するものについては、あらかじめ開発審査会の議を経たものとして許可し、後日の開発審査会において報告し承認を得るものとする。

記

- 1 「分家住宅の取扱いについて（附議基準1）」に該当するもの。ただし、本家は「農家または市街化調整区域内の既存集落等に線引き前から引き続き生活の本拠を有する非農家の世帯」に該当するものに限り、かつ、予定地は同基準第5第(2)号または第(3)号に該当するものを除く。
- 2 「土地区画整理事業の施行地区内における建築物の取扱いについて（附議基準3）」に該当するもの。ただし、建築基準法で定める住居地域および住居専用地域内に建築できるものに限る。
- 3 「取用対象事業の施行により市街化調整区域に移転するものの取扱いについて（附議基準5）」に該当するもの。ただし、市街化調整区域に存する建築物を移転する場合に限る。
- 4 「建築物のやむを得ない用途変更の取扱いについて（附議基準9）」に該当するもの。ただし、適法に建築された農家住宅、分家住宅および既存集落内の自己用住宅を、一般の自己用専用住宅に用途変更するものに限り、かつ、申請人は従前建築主またはその従前建築主から見て直系の二親等以内の親族に限る。
- 5 用途変更を伴わない既存建築物の建替えに該当するもの
- 6 社寺仏閣に該当するもの

<留意事項>

- 1 5 用途変更を伴わない既存建築物の建替えに該当するもの
 - ・従前の自己用住宅の敷地が著しく過少である場合等格段の事情がある場合を除き、従前の建築物の敷地の範囲内で行われるものであること。
 - ・規模、構造、設備等が従前のものに比較して過大でないこと。なお、建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の1.5倍以下であるものについては、従前の構造がほぼ同一であれば、許可を要しない「改築」として取り扱う。

昭和48年 4月20日承認
平成 元年12月22日改正
平成19年11月30日削除

附議基準 15 削除

平成 4年 6月 16日承認
平成19年 11月 30日削除

附議基準 16 削除

平成11年 2月15日承認 平成23年 1月17日改正
平成13年 6月25日改正 平成24年10月30日改正
平成19年11月30日改正

附議基準 17

既存の住宅の増築等に伴うやむを得ない場合の敷地拡大の取扱いについて

(目的)

第1 この基準は、都市計画法第34条第14号または同法第43条第1項および同法施行令第36条第1項第3号ホの規定に基づき審査の対象とできるものとして、市街化調整区域における既存の住宅の増築等に伴うやむを得ない場合の敷地拡大の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(用途)

第2 申請に係る建築物の用途は、自己の居住のための一戸建専用住宅または店舗併用住宅で、かつ、従前と同一用途であること。ただし、一戸建専用住宅または店舗併用住宅である従前建築物から一戸建専用住宅への用途変更で、「建築物のやむを得ない用途変更の取扱いについて（附議基準9）」に該当するものについては、この限りでない。

(定義)

第3 この基準でいう「増築等」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。

- (1) 既存の建築物と同一棟となる建築物を増築する場合
- (2) 既存の建築物を解体、除却し、規模拡大して建築する場合

(申請者の範囲)

第4 申請者は、次の各号のいずれかに該当する者であること。

- (1) 市街化調整区域の決定以前から当該建築物に居住している当該建築物の建築主またはその建築主から見て直系の二親等以内の親族で、当該建築物に居住することとなる者
- (2) 市街化調整区域の決定以降に、当該建築物を適法に取得または建築した者またはその者から見て直系の二親等以内の親族で、かつ、取得または建築された後10年間適正に利用した者で、今後も当該建築物に居住することとなる者

(適用の範囲)

第5 申請に係る理由は、次の各号のいずれかに該当する場合であり、敷地を拡大することが真にやむを得ないと認められるものであること。

- (1) 現住居が、家族構成等から判断して狭小過密であり、かつ、現在地において必要とする規模の住宅を建築することが物理的に不可能である場合
- (2) 現住居の敷地が極めて不整形であり、土地利用上著しく支障をきたしていると認められる場合
- (3) その他前各号に準ずるもので、許可権者が真にやむを得ないとして認めた場合

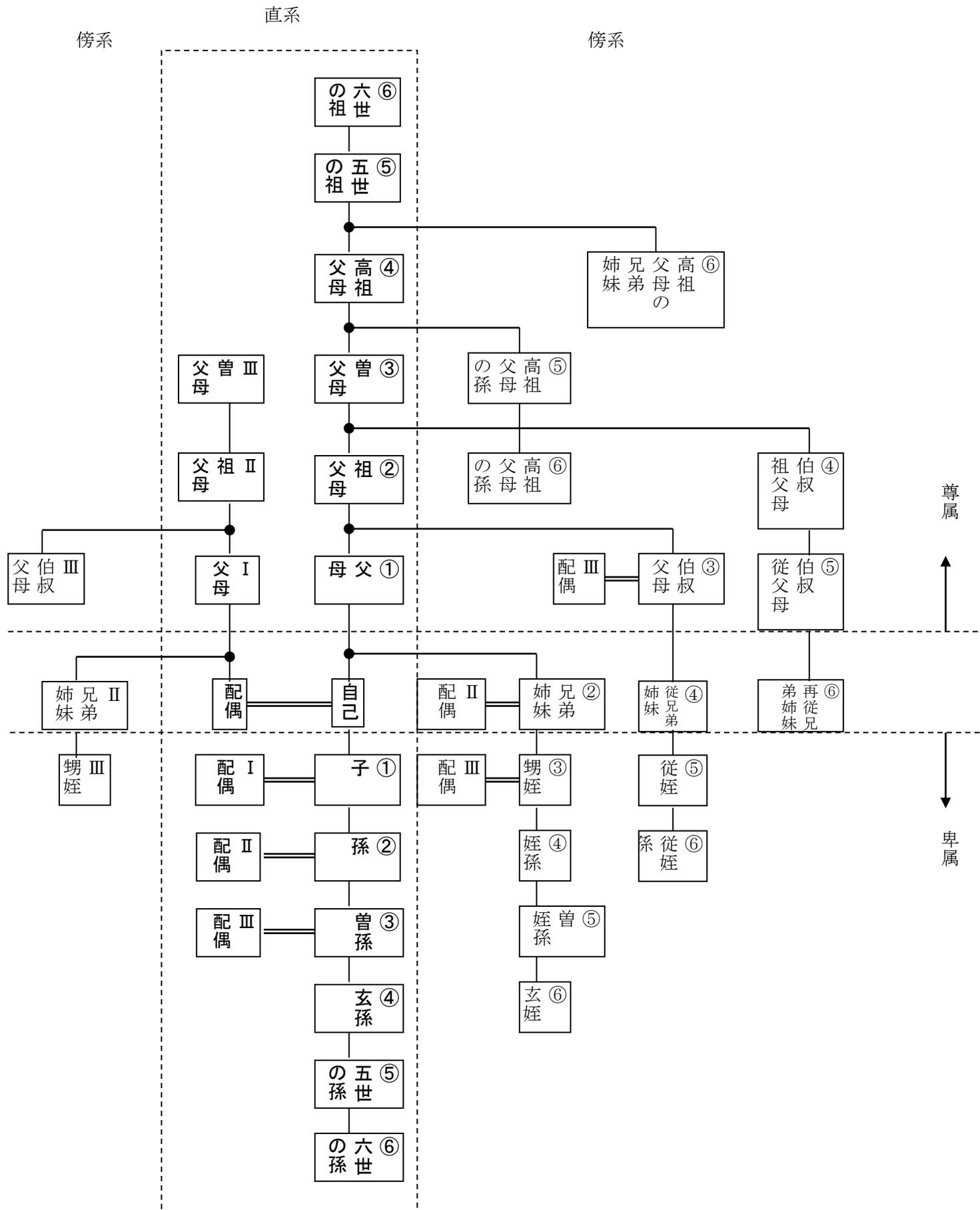
(申請地、規模等)

第6 敷地拡大に係る土地は、現在地と一体であると認められる適正な形状であり、かつ、有効な土地利用が図られるものであること。

第7 予定建築物の延床面積は、従前建築物の1.5倍以下であること。

第8 敷地拡大に係る面積は、予定建築物が建築基準法をはじめとする関係法令に適合するために必要と認められる最小限の規模までとする。

親族の範囲



留意事項

- ・自己から見た場合を示した図です。
- ・①、②… の数字は血族とその親等を、I、II、IIIのローマ数字は姻族としてのその親等を表しています。

平成19年11月15日承認
平成23年 1月17日改正
平成24年10月30日改正

附議基準 18

社会福祉施設（都市計画法第34条第1号に該当しないもの）の取扱いについて

（目 的）

第1 この基準は、都市計画法第34条第14号または同法第43条第1項および同法施行令第36条第1項第3号ホの規定に基づき審査の対象とできるものとして、市街化調整区域における社会福祉施設（同法第34条第1号に該当するものを除く。）の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

（適用の範囲）

第2 この基準は、社会福祉施設が次の各号に該当する場合に適用する。

- (1) 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または更生保護事業法（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。）であって、設置および運営が国の定める基準に適合していること。
- (2) 施設の位置、規模からみて周辺の市街化を促進するおそれがないこと。
- (3) 福祉政策の観点から支障がないことについて、関係部局との調整が図られていること。
- (4) 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許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地または運用する必要があること。

平成19年11月15日承認
平成23年 1月17日改正
平成24年10月30日改正

附議基準 19

医療施設（都市計画法第34条第1号に該当しないもの）の取扱いについて

（目 的）

第1 この基準は、都市計画法第34条第14号または同法第43条第1項および同法施行令第36条第1項第3号ホの規定に基づき審査の対象とできるものとして、市街化調整区域における医療施設（同法第34条第1号に該当するものを除く。）の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

（適用の範囲）

第2 この基準は、医療施設が次の各号に該当する場合に適用する。

- (1) 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または同法第2条第1項に規定する助産所であって、設置および運営が国の定める基準に適合していること。
- (2) 施設の位置、規模からみて周辺の市街化を促進するおそれがないこと。
- (3) 医療政策の観点から支障がないことについて、関係部局との調整が図られていること。
- (4) 医療施設を立地する理由が、次のいずれかに該当する場合であること。
 - ア 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
 - イ 当該医療施設の入院患者等にとって、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と認められる場合
 - ウ 病床過剰地域に設置された病院または診療所が、病床不足地域に移転する場合

平成19年11月15日承認

平成23年 1月17日改正

平成24年10月30日改正

附議基準 20

学校施設（都市計画法第34条第1号に該当しないもの）の取扱いについて

（目 的）

第1 この基準は、都市計画法第34条第14号または同法第43条第1項および同法施行令第36条第1項第3号ホの規定に基づき審査の対象とできるものとして、市街化調整区域における学校施設（同法第34条第1号に該当するものを除く。）の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

（適用の範囲）

第2 この基準は、学校施設が次の各号に該当する場合に適用する。

- (1) 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校または同法第134条第1項に規定する各種学校であつて、その設置目的から、主として開発区域周辺の居住者以外の利用を想定しているもののうち、教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められること。
- (2) 施設の位置、規模からみて周辺の市街化を促進するおそれがないこと。
- (3) 当該開発区域を含む文教政策の観点から支障がないことについて、関係部局との調整が図られていること。

第2章 市街化調整区域における取扱基準

昭和50年 7月16日承認
平成 9年 7月24日改正

取扱基準1

都市計画法第34条第1号の判断基準

都市計画法第34条第1号に該当する店舗および自動車修理工場の新增築については、次の各項のすべてに該当するものであること。

1. 予定建築物の用途および規模は、次表のとおりとする。

用 途	敷地面積	建築物の規模	備 考
①日用雑貨品店舗(注1)	500㎡以内	200㎡以内	・①には、コンビニエンスストアも含まれる。 ・その他許可権者が適当と認めた用途も可
②理容業・美容業			
③クリーニング業			
④針・灸・あんま業			
⑤自動車修理工場(注2)	1,000㎡以内	150㎡以内 (作業場の合計床面積)	・事務所、休憩室等の付属施設は、必要最小限であること
⑥農機具修理工場			

(注1) 日用品の販売、加工又は修理を営むもの。

(注2) 業務内容は、板金・塗装を含む修理、または整備全般であっても差し支えない。

2. 立地場所については、次の各号にすべて該当すること。

ア. 申請地は、当該市街化調整区域に存在する既存集落内（概ね50戸以上連たんしていること）にあり、もしくは近接および隣接していること。

イ. 当該集落内もしくは申請地を中心として半径250m以内に同業種の建築物がないこと。
なお同業種とは、日本標準産業分類表の小分類に示されている業種をいう。

3. 他の法令等の許可等が必要な場合は、その許可が受けられるものであること。

4. 店舗併用住宅については、当該集落に居住する者が自ら当該業務を行うものについてのみ許可するものとする。

取扱基準1-2

都市計画法第34条第1号の判断基準（その2）

都市計画法第34条第1号に該当する「公益上必要な建築物」は、次の各号すべてに該当するものとする。

1. 予定建築物の用途及び目的は、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校のうち、幼稚園、小学校および中学校
 - (2) 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5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
 - (3) 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のうち利用者が通所により利用する施設（当該施設の利用者が一時的に入所する施設を併設するものを含む）
 - (4) 地区集会所（公的機関の助成を受けるものまたは地元町が公益的なものと認めるものに限る）
2. 申請地は、当該市街化調整区域に存在する既存集落（概ね50戸以上連たんしていること。ただし、第1号（4）に該当するものは除く。）内にあり、若しくは、近接又は隣接していること。ただし、第1号（1）に該当する場合はこの限りではない。
3. 規模および外観が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。
4. 他の法令の許可等が必要な場合は、その許可等が受けられるものであること。

取扱基準2

都市計画法第34条第2号の判断基準

1. 「鉱物資源の有効な利用上」とは、
 - ア. 鉱物の採掘選鉱、その他処理等のための建築物等。
 - イ. 地質調査、採鉱の作業のための建築物等。
 - ウ. セメント製造業、生コン製造業、粘土かわら、採石業、砕石製造業等で当該調整区域において産出する原料を使用する建築物等。
 - エ. 前各号に該当するもので、適切な位置に建設されるものであること。

2. 「観光資源の有効な利用上」とは、
 - ア. 観光資源のための展望台、その他の施設。
 - イ. 観光価値を維持するために必要な施設。
(例) 維持管理施設 交通機関の停留場
 - ウ. 宿泊施設または休憩施設。
観光地付近の旅館、レストハウス、飲食店等。
 - エ. その他観光施設として必要と認められるもの。
 - オ. 前各号に該当するもので、適切な位置に建設されるものであり、かつ観光価値を損なうおそれのないもの、もしくは他の目的を含むと認められる位置で行うものでないこと。

3. 「その他資源の有効な利用上」とは、
 - ア. 利水のため必要な施設。
 - イ. 鉱泉資源を利用するものについては、その区域を一定の範囲に限るものとし、担当機関と協議して定めるものとする。

取扱基準3

都市計画法第34条第4号の判断基準

1. 農産物等の処理または加工

ア. 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こと。

イ. 処理または加工に伴い排出される廃物および汚水の処理について、衛生上および環境上支障がないこと。

2. 農産物等の貯蔵

ア. 農産物等を当該生産地において貯蔵する必要があること。

イ. 農産物等の集出荷およ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こと。

昭和50年 7月16日承認
平成 9年 7月24日改正
平成17年 6月27日改正
平成19年11月30日改正

取扱基準4

都市計画法第34条第6号の判断基準

県が国また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の事業の共同化または工場、店舗等の集団化に寄与する事業の用に供する開発行為については、次により取扱うものとする。ただし、本号に該当する開発行為といえども、原則的には市街化区域で行うべきであり、やむを得なく市街化調整区域で行う場合は、中小企業担当部局と十分な事前調整を行うものとする。

1. 「都道府県が国また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」とは、独立行政法人中小企業基盤整備機構法第15条第1項第3号又は第4号に掲げるものをいう。
2. 「中小企業の事業の共同化または工場、店舗等の集団化に寄与する事業」とは、独立行政法人中小企業基盤整備機構法第15条第3項に掲げる共同化または集団化の用に供するものをいう。
3. 用途、規模等から判断し市街化調整区域において行うことがやむを得ないと認められる場合であること。
4. 申請地は、将来の都市基盤整備上支障がない区域であり、かつ、地元市町村の土地利用に整合している区域であること。
5. 次に示す資料の提出を求めるものとする。
 - ア. 申請地を選定した理由書（市街化区域に立地できない理由）
 - イ. 県および独立行政法人中小企業基盤整備機構の助成を受けることを証する書面
 - ウ. 全体計画図
 - エ. 事業計画の説明書
 - オ. 共同化事業に寄与するものであることの説明書
 - カ. その他必要と認めるもの

取扱基準5

都市計画法第34条第7号の判断基準

1. 「事業場相互間の密接な関連」とは、
 - ア. 既存の工場の自己の生産物の50%以上を原料または部品として納入する事業場。
 - イ. 自己の事業の原材料、部品の50%以上を既存の工場から納入する事業場に該当する工場等。

2. 「事業活動の効率化を図るため必要があるもの」とは、

主として事業場相互間の輸送上の利便および原料製品の輸送等も考慮し、当該区域に立地する必要が認められること。

3. 地場産業に対する取扱い

小規模工場で機業場等同種同規模の工場が集団的に立地している所謂地場産業と認められるものについて、同種同規模と認められるものの新築等については、本号の対象として検討することができるものとする。

福井地区における機業場などは、小規模な工場が集落に広く所在し、付近住民の労働力を雇用し経営されている地場産業といえるので、この地域における同種工場の設置は効率化をもたらすと考えられる。また、これらの設備改善に伴う開発等は、工業の近代化のため必要と認められるので、その実情により本号の対象とするものとする。

4. 前各号に該当するものについては、下記により判断する。
 - ア. 既存工場に関する申告書
業務、業態、工程、原料、製品名
 - イ. 申請工場に関する申告書
業務、業態、工程、原料、製品名
 - ウ. 両工場の関連
作業工程および原材料、製品等の輸送等について
 - エ. 両工場間の取引高および全体との比率
 - オ. 地場産業については、周辺の同種工場等の分布状況図
 - カ. 事業活動の効率化が図られることを示す説明書

昭和50年 7月16日承認
平成 9年 8月19日改正
平成19年11月30日改正

取扱基準6

都市計画法第34条第9号の判断基準（その1）

沿道サービス施設としてのガソリンスタンドおよび自動車液化ガススタンドについては、次の各項にすべて該当するものであること。

1. 立地要件については、次の各号にすべて該当すること。
 - ア. 対象となる道路は、自動車交通を主とする有料道路、一般国道、県道、これらと同等な市町道および広域農道であること。
 - イ. 開発区域が前号の道路に直接接し、地形形状が適当と認められること。
 - ウ. 申請地は、沿道サービス上および市街化区域からの距離等を考慮し、必要と認められる位置であること。
 - エ. 当該施設の計画が、施設利用上交通上の支障を生じないよう配慮がなされていること。
2. 他の法令等による許可等が必要な場合は、その許可が受けられるものであること。
3. 自動車の維持、管理および運転上、必要最小限と認められる用品の販売について、その用途に供する部分は、建築物の延床面積の10%以内とし、上限は30㎡とする。
ただし、キャノピー（給油場所の屋根）は、建築物の延床面積に含まないものとする。

昭和50年 7月16日承認
平成 9年 8月19日改正
平成19年11月30日改正

取扱基準7

都市計画法第34条第9号の判断基準（その2）

沿道サービス施設としての休憩所（ドライブイン）については、次の各項にすべて該当するものであること。

1. 立地要件について、次の各号のすべてに該当すること。
 - ア. 対象となる道路は、自動車交通を主とする有料道路、一般国道、県道およびこれと同等な市町道であること。
 - イ. 開発区域が前号の道路に直接接し、地形形状が適当と認められること。
 - ウ. 申請地は、沿道サービス上および市街化区域からの距離等を考慮し、必要と認められる位置であること。
2. 規模要件について、次の各号のすべてに該当すること。
 - ア. 敷地面積は、500㎡以上2,000㎡以下であること。
 - イ. 全体客席数は、30席以上設けることとし、このうち3分の1席以上は、位置を明確にした無料休憩所とすること。また、一客席あたりの占める床面積が過大でないこと。
 - ウ. 建築物の外からも自由に利用できる便所を設けること。
 - エ. 駐車スペースは、全体客席数の3分の1台以上設けること。
3. 用途要件について、次の各号のすべてに該当すること。
 - ア. 飲食店舗を併設する場合は、その用途が日本産業分類中「一般飲食店」(中分類60)に該当するものであること。ただし、主としてアルコール類を提供、販売してはならない。
 - イ. 土産物、ドライバー用利便品等の小規模な物販コーナーを設ける場合は、建築物の延床面積の10%以内とし、上限は30㎡とする。
 - ウ. ゲーム機器の設置は認めない。