

## II 市街化調整区域の許可基準（法第34条）

### 1 「法第34条第1号」の許可基準

#### (1) 公益上必要な建築物

主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者の利用に供する公益上必要な建築物で、下表（表8-2-1）に掲げるものが該当する。

表8-2-1 公益上必要な建築物一覧表

法令	公益施設	根拠法令	具体例
施行令第29条の5	学校教育法による学校	学校教育法第1条	小学校、中学校、幼稚園、義務教育学校
	社会福祉施設	児童福祉法 第6条の3第2項	「放課後児童健全育成事業」の用に供する建築物 (滋賀県放課後児童健全育成事業実施要綱に適合するもので、実施主体が、市又は、社会福祉法人若しくは市の関係部局との調整が図られているものに限る。)
	社会福祉法 第2条第2項 (第1種社会福祉事業)及び第3項(第2種社会福祉事業)である建築物	第6条の3第10項 第7条第1項	「小規模保育事業」の用に供する建築物 保育所(第35条に基づくものに限る)
	介護保険法 第8条第14項  第15項 第16項 第17項 第18項 第19項 第20項 第21項 第22項 第23項 第8条の2第項 12 第13項 第14項 第15項	介護保険法 第8条第14項  第15項 第16項 第17項 第18項 第19項 第20項 第21項 第22項 第23項 第8条の2第項 12 第13項 第14項 第15項	「地域密着型サービス事業」のうち以下の用に供する建築物 定期巡回・随時対応型訪問介護看護 夜間対応型訪問介護 地域密着型通所介護 認知症対応型通所介護 小規模多機能型居宅介護 認知症対応型共同生活介護(グループホーム) 地域密着型特定施設入居者生活介護 地域密着型介護老人福祉施設 看護小規模多機能型居宅介護 「地域密着型介護予防サービス事業」のうち以下の用に供する建築物 介護予防認知症対応型通所介護 介護予防小規模多機能型居宅介護 介護予防認知症対応型共同生活介護(グループホーム)
	老人福祉法 第5条の2第1項  第2項  第3項  第5項 第6項  第7項	老人福祉法 第5条の2第1項  第2項  第3項  第5項 第6項  第7項	「老人居宅生活支援事業」のうち以下の用に供する建築物 「老人居宅介護等事業」 (定期巡回・随時対応型訪問介護看護若しくは夜間対応型訪問介護に限る。) 「老人デイサービス事業」 (特別養護老人ホームに併設されるもの、又は、認知症対応型通所介護及び介護予防認知症対応型通所介護に限る。) 「小規模多機能型居宅介護事業」 「認知症対応型老人共同生活援助事業(グループホーム)」 「複合型サービス福祉事業」

法令	公益施設	根拠法令	具体例
施行令第29条の5		就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律 第2条第6項	認定こども園の用に供する建築物 (市の所管部局と調整が図られ、同法第2条第6項に規定されるものに限る。)
	医療施設である建築物	医療法 第1条の5第2項 第2条第1項	診療所(歯科を含む) 助産所 (注)住宅併用の場合は延床面積30%以上の医療施設を必要

### 許可要件

- ① 申請地周辺の市街化調整区域に居住する者を主たる対象とするものに限る。(広域的な案件については都市計画法第34条第14号に係る提案基準28、29、30によるものとする。)
- ② 施設立地に関しては、当市の所管部局が承認を与えたものであること。
- ③ 単に居住系の事業のみを目的とした事務所を設置し、事業を実施するために職員を派遣するもの等でないこと。
- ④ 開発計画については、地元自治会等周辺住民に対して、計画内容の周知が図られ、理解が得られるものであること。
- ⑤ 施設(開設)に関する許可等を得ているか、得られる見込みがあること。
- ⑥ 住宅の併設は認めない。(ただし、医療施設は除く)
- ⑦ 敷地の規模、建築物の規模については、適正な規模の範囲内とする。(当市の施設所管部局が妥当と認める規模)

### 必要書類

- ・申請理由書(申請に係る建築物が当該地において居住者の日常生活上必要であることの説明)
- ・地元自治会等への周知・理解に係る書面
- ・建物配置図、各階平面図、建物立面図(S=1/100~1/500)
- ・業務内容(作業内容等)説明書
- ・申請人の資格、免許等の書面
- ・施設所管部局の確認書
- ・その他市長が必要と認める書類

※ 社会福祉法に基づく複合施設(一棟に複合の用途を兼ねた建築物に限る。)の取扱いについては、次による。

- ① 都市計画法第34条第1号に該当する施設同士の複合施設の場合は、都計法第34条第1号の許可条件を適用する。
- ② 都市計画法第34条第14号に該当する施設同士の複合施設の場合は、都計法第34条第14号の許可条件を適用する。
- ③ 都市計画法第34条第1号と第14号に該当する施設がある場合は、その施設の過半の面積

に属する施設の許可条件を適用する。

- ④ 都市計画法第34条第1号又は第14号に該当する施設とその他の施設との複合建築物は、認められない。

**附則**

この基準は、平成28年4月1日から施行する。

**附則**

この基準は、令和6年4月1日から施行する。

(2) 日常生活上必要な店舗及び事業場（日本標準産業分類（令和6年4月1日施行））

主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者の利用に供する日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等の店舗及び事業場で、下表（表8-2-2）に掲げるものが該当する。なお、本表に該当する業種であっても、開発区域周辺の状況、立地の可能性、店舗の規模等の状況を個別に審査するため、必ずしも許可を受けられるものではないことに留意すること。（本号に該当するもののうち、令第22条第6号に該当するものは、法第29条第1項第11号の規定により許可不要である。）

表8-2-2 日常生活上必要な店舗及び事業場等一覧表

種 別	日 本 標 準 産 業 分 類 項 目	
	中 分 類	小 分 類
小売業	56 各種商品小売業	563 コンビニエンスストア
		565 ホームセンター
		569 その他の各種商品小売業
	57 織物・衣服・身の回り品小売業	571 呉服・服地・寝具小売業
		572 男子服小売業
		573 婦人・子供服小売業
		574 靴・履物小売業
		579 その他の織物・衣服・身の回り品小売業
	58 飲食料品小売業	581 各種食料品小売業
		582 野菜・果実小売業
		583 食肉小売業
		584 鮮魚小売業
		585 酒小売業
		586 菓子・パン小売業
		589 その他の飲食料品小売業
	59 機械器具小売業	591 自動車小売業
		592 自転車小売業
		593 機械器具小売業
	60 その他の小売業	601 家具、建具、畳小売業
		602 じゅう器小売業
		603 医薬品・化粧品小売業
604 農耕用品小売業		
605 燃料小売店		
606 書籍・文房具小売業		
607 スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業		

種 別	日 本 標 準 産 業 分 類 項 目	
	中 分 類	小 分 類
小売業	60 その他の小売業	608 写真機・時計・眼鏡小売業
		609 他に分類されない小売業（たばこ・喫煙具専門小売店、花・植木小売業、中古品小売業、建築材料小売業に限る。）
飲食業	76 飲食店	761 食堂・レストラン
		762 専門料理店（料亭等は除く。）
		763 そば・うどん店
		764 すし店
		767 喫茶店
	769 その他の飲食店（ドライブイン等は除く。）	
	77 持ち帰り・配達飲食サービス	772 配達飲食サービス業（仕出し料理、弁当屋に限る。但し、持ち帰り弁当屋は、該当しない。）
サービス業	78 洗濯、理容、美容・浴場業	781 洗濯業（洗濯業、クリーニング業、洗濯物取次業に限る。）
		782 理容業
		783 美容業
		784 一般公衆浴場業
		789 その他の洗濯・理容・美容・浴場業（洗張・染物業に限る。）
	79 その他の生活関連サービス業	793 衣服裁縫修理業
		794 物品預り業
		799 他に分類されない生活関連サービス業（食品賃加工業、写真プリント、現像・焼付業、古綿打直し業に限る。）
教育・学習支援業	82 その他の教育、学習支援業	823 学習塾
		824 教養・技能教授業（塾程度のものに限る。）
医療業	83 医療業	835 施術業
修理業	89 自動車整備業	891 自動車整備業（自動車一般整備業に限る。）
	90 機械等修理業	901 機械修理業（一般機械修理業に限る。）
		902 電気機械器具修理業
		903 表具業
		909 その他の修理業
給油所	ガソリンスタンド、自動車用液化ガススタンド、水素スタンドなど	
その他	銀行、郵便局、土地改良区事務所、農林水産業協同組合事務所、農林漁村生活改善施設、農林業生活改善施設、土地改良事務所等法に基づかない公民館（集会所）、老人憩いの家、地域の自治活動に必要な建築物	

## 許可要件

- ① 申請地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するものに限る。
- ② 開発計画については、地元自治会等周辺住民に対して、計画内容の周知が図られ、理解が得られるものであること。
- ③ 営業（資格）に関する許可等を得ているか、得られる見込みがあること。
- ④ 住宅の併設は認めない。
- ⑤ 宿泊施設の併設は認めない。
- ⑥ 敷地の規模、建築物の規模は表 8-2-3 のとおりとする。

表 8-2-3 敷地の規模、建築物の規模

種別	小分類	敷地の規模	建築物の規模（延床面積）
小売業		500 m <sup>2</sup> 以内	200 m <sup>2</sup> 以内（倉庫も面積に含み20%以内）
飲食業		500 m <sup>2</sup> 以内	200 m <sup>2</sup> 以内（倉庫も面積に含み20%以内）
医療業		500 m <sup>2</sup> 以内	200 m <sup>2</sup> 以内（倉庫も面積に含み20%以内）
サービス業		500 m <sup>2</sup> 以内	200 m <sup>2</sup> 以内（倉庫も面積に含み20%以内）
修理業	自動車整備業 機械修理業	1,000 m <sup>2</sup> 以内	500 m <sup>2</sup> 以内（倉庫も面積に含む）
	上記以外の 修理業	500 m <sup>2</sup> 以内	200 m <sup>2</sup> 以内（倉庫も面積に含む）
給油所		1,500 m <sup>2</sup> 以内	500 m <sup>2</sup> 以内（キャノピー、倉庫も面積に含む）
その他		2,000 m <sup>2</sup> 以内	必要最小限

【注意事項】自動車小売業又は農機具小売業とそれぞれの修理業の併設については可能であり、敷地建築物の規模については、小売業、修理業のそれぞれの範囲内とする。

## 必要書類

- ・申請理由書（申請に係る建築物が当該地において日常生活上必要であることの説明）
- ・地元自治会等への周知、理解に係る書面
- ・建物配置図、各階平面図、建物立面図、店舗施設配置図（S=1/100～1/500）
- ・業務内容（商品名、作業内容等）説明書
- ・申請人の資格、免許等及び商取引業者との関係書面
- ・その他市長が必要と認める書類

## 法第34条第1号における取扱い事項

- ・主たるサービス対象が存していると判断する地域は、申請地から概ね500m以内に概ね50戸の住宅が存している市街化調整区域内の地域のことを言う。

## 2 「法第34条第2号」の許可基準

### (1) 鉱物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

#### ア 日本標準産業分類C－鉱業に属する事業に係る施設

- ・金属鉱業
- ・石炭、亜炭鉱業
- ・原油、天然ガス鉱業
- ・非金属鉱業等

#### イ 当該市街化調整区域において産出する原料を50%以上使用する施設で次の業種等が該当する。

- ・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
- ・碎石製造業
- ・アスファルト・コンクリート製造業

なお、日本標準産業分類F－製造業に属する鉄鋼業、非鉄金属製造業、石油精製業、コークス製造業等に係る施設は該当しない。

### (2) 観光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

#### ア 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

#### イ 観光価値を維持するために必要な施設

#### ウ 観光のための宿泊施設又は休憩施設

#### エ その他これらに類する施設で、社会的・客観的に判断して必要と認められる施設

なお、立地すべき範囲については、市における観光計画等で範囲を限定し、それに基づき観光施策上有効適正なものであること。(琵琶湖は当項目の対象としない。)

※令和6年現在、範囲を限定した観光計画は策定されていないため、本市では適用していない。

### (3) 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

#### ア 取水、導水、利水又は浄化のために必要な施設

#### イ 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特別の必要性のあるもの

(例) 酒造業、ミネラルウォーター等

なお、温泉利用施設及び水を洗浄水、冷却用水として利用する工場等は該当しない。

## 許可要件

### ① 当該市街化調整区域内にある資源に限るものであること。

(注) 当該市街化調整区域とは広域都市計画区域単位ごとをいう。(大津湖南都市計画区域)

### ② 開発、建築行為は原則として資源発生地であること。

### ③ 開発計画については、地元自治会等周辺住民に対して、計画内容の周知が図られ、理解が得られるものであること。

## 必要書類

- ・申請理由書（資源の利用上開発が必要であることの説明、利用目的、利用方法、利用対象、規模等を記入のこと。）
- ・資源の埋蔵分布等の状況を示す図面（ $S=1/2,500$ ）（同種の施設がある場合は、その分布を記入のこと。）
- ・施設の配置図、平面図（ $S=1/100 \sim 1/500$ ）
- ・申請人の職業、資格、免許等関係書面
- ・その他市長が必要と認める書類

### 3 「法第34条第3号」の許可基準

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施設  
〔注意事項〕

現在、政令未制定であるため、事実上運用はあり得ない。

### 4 「法第34条第4号」の許可基準

- （1）農林漁業の用に供する建築物で、法第29条第2号の政令で定める建築物以外のもの  
政令第20条第1号から第5号に掲げる建築物以外の農林漁業用の用に供する建築物  
※畜産類似業の用に供する建築物を除く
- （2）農林水産物の処理、貯蔵、集出荷又は加工に必要な建築物又は第一種特定工作物  
当該市街化調整区域における生産物を対象とする次の業種等の用に供する建築物等が該当する。
  - ・畜産食品製造業
  - ・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
  - ・配合飼料製造業
  - ・製茶業
  - ・でん粉製造業
  - ・一般製材業
  - ・農林水産物の貯蔵用の倉庫業

## 許可要件

- ① 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もの。
- ② 農林水産物は当該市街化調整区域の生産物の50%以上を使用して、処理、貯蔵、加工を産地において速やかに行う必要性があるもの。
- ③ 当該建築物においての小売りも認めるが、その売り場面積は全体の50%未満かつ200㎡以内とする。



### **必要書類**

- ・申請理由書（利用目的、利用方法、利用対象、規模等を記入のこと。）
- ・生産地との関係、取引量等に関する書面
- ・建物の配置図、各階平面図（ $S=1/100 \sim 1/500$ ）
- ・その他市長が必要と認める書類

## **5 「法第34条第5号」の許可基準**

### **許可要件**

特定農山村法第8条第4項の規定により、あらかじめ知事の承認を受けて市により作成・公告された所有権移転等促進計画に従って行われ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。

## **6 「法第34条第6号」の許可基準**

- (1) 中小企業の振興を図るため、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もので次の事業が該当する。

- ア 中小企業の事業の共同化に寄与する事業
- イ 工場、店舗等の集団化に寄与する事業  
(例) 中小企業団地

[注意事項]

本来、市街化区域の工業地域等に対応すべきであるが、真にやむを得ない場合は、当該事業主管課と事前に十分協議を行う必要がある。

### **必要書類**

- ・申請理由書、事業の概要を説明する書類
- ・県からの助成を受けることを証する書面
- ・中小企業の共同化又は集団化に寄与することの証明書
- ・全体計画図（ $S=1/500$ ）
- ・建物配置図、平面図（ $S=1/100 \sim 1/500$ ）
- ・その他市長が必要と認める書類

## **7 「法第34条第7号」の許可基準**

- (1) 天津市内の市街化調整区域内において現に営業している既存工場と密接な関連を有する事業場

- ア 既存工場に自己の生産物の50%以上を原料又は部品として納入する事業場
- イ 自己の事業の原料又は部品の50%以上を既存工場から購入する事業場  
(例) ・経営者の異なる下請関係の工場

- ・同一経営者による一貫作業の一部をなす工場

## 許可要件

市街化調整区域に立地することが、事業活動の効率化を図るために必要であると認められること。

なお「事業活動の効率化」とは、作業行程もしくは輸送等の効率化又は公害防除、環境整備等の質的改善をいう。

### (2) 地場産業であって、地域の特性と密接な関係を有する工場の新設及び増設許可要件

## 許可要件

- ① 申請地は原料の購入、製品の集配等で企業相互間の利便を増進していると認められる区域内であること。
- ② 地域振興のためにやむを得ないと市長が認めたものであること。

## 必要書類

- ・ 申請理由書（事業活動の効率化が図られることの説明）
- ・ 既存工場に関する調書（業種、業態、行程、原料、製品名）
- ・ 申請工場に関する調書（業種、業態、行程、原料、製品名）
- ・ 両工場間の取引高及び全体との比率調書
- ・ 原材料、製品等に関する輸送計画
- ・ 周辺状況図（既存工場、申請工場の位置）（ $S = 1/2, 500$ ）
- ・ 建物配置図、各階平面図（ $S = 1/100 \sim 1/500$ ）
- ・ その他市長が必要と認める書類

## 8 「法第34条第8号」の許可基準

### (1) 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

「火薬類取締法第2条第1項の火薬類（政令第29条の6第1項）」を貯蔵又は処理の用に供する「火薬類取締法第12条に規定する火薬庫（政令第29条の6第2項）」である建築物又は第一種特定工作物をいう。

## 必要書類

- ・ 申請理由書
- ・ 「火薬類取締法第2条第1項の火薬類」であることを証する書面
- ・ 「火薬類取締法第12条に規定する火薬庫」であることを証する書面
- ・ その他市長が必要と認める書類

### 8-2 「法第34条第8号の2」の許可基準

市街化調整区域内の開発不適地に現に存する建築物の移転によって建築される建築物であって、既存

建築物と規模・用途が変わらないもの。

### 許可要件

- ① 対象となる行為は、大津市内の市街化調整区域内の開発不適地に現に存する建築物の移転にかかわる行為であって、既存建築物と同規模・同用途のものを建築する場合のみ、例外的に取り扱うものとする。
- ② 移転後の敷地は、開発不適地外の敷地とする。
- ③ 移転前の既存建築物等は、建築物の移転後ただちに使用を停止した後、速やかに除却すること。

### 必要書類

- ・申請理由書（建築物の概要を説明する書類）
- ・既存敷地の利用計画書
- ・今回敷地の選定理由書
- ・全体計画図（ $S = 1/500$ ）
- ・建物配置図、平面図（ $S = 1/100 \sim 1/500$ ）
- ・その他市長が必要と認める書類

※1 この許可基準において、開発不適地とは、以下の5つの区域を指す。

- ・災害危険区域（建築基準法）
- ・地すべり防止区域（地すべり等防止法）
- ・土砂災害特別警戒区域（土砂災害特別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）
- ・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）
- ・浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害防止法）

※2 この許可基準において、移転後の建築物は移転前の建築物の都市計画法上の制限（使用者、規模、その他許可条件等）を承継する。

## 9 「法第34条第9号」の許可基準

(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一種特定工作物（政令第29条の7第1項）

### ア 道路管理施設

道路管理者が、道路の維持、修繕、その他の管理を行うために設置する施設

### イ 休憩所

下記の施設のうち、自動車の運転者等が立ち寄って休憩ができる施設

- ・ドライブイン
- ・食堂
- ・レストラン

- ・喫茶店
- ・その他これらに類する飲食店
- ・高速自動車国道におけるサービスエリア及びパーキングエリア(以下「サービスエリア等」という。)
- ・沿道サービス型コンビニエンスストア(以下「コンビニ」という。)

#### ウ 給油所等

- ・自動車等燃料補給施設(ガソリンスタンド、充電スタンド、ガススタンド、水素スタンド)

### 許可要件

- ・上記(1)の施設に係る共通の許可要件
    - ① 高速自動車国道、国道、主要地方道、その他2車線以上(車道幅員6m以上で、センターラインが引かれた道路)の県道又は市道に接道していること。ただし、他市に接続している国道、主要地方道を除いては、市街化区域からの離隔距離500m以上とする。(過去に許可等を受けた施設の場所は除く)
    - ② 管理人室は認められるが、住宅併設は認めない。
    - ③ 宿泊可能な施設あるいは風俗営業法の適用を受ける施設又はそれと類似するものは該当しない。
  - ・上記(1)イ休憩所のうちコンビニ以外の施設に係る許可要件
    - ④ 客席数の1/2以上の駐車スペースを設けること。(サービスエリア等を除く)
    - ⑤ 小売業を併設する場合、売場の延べ床面積の合計は200㎡以内とする。(サービスエリア等を除く)
  - ・上記(1)イ休憩所のうちコンビニに係る許可要件
    - ⑥ 日本標準産業分類(令和6年4月1日施行)の5631コンビニエンスストアに分類される施設であること。
    - ⑦ 運転者等が駐車して休憩ができる駐車スペースを確保すること。
    - ⑧ 営業時間中、無料で自由に利用できるトイレを設置するとともに、そのことを道路利用者等に判りやすく明示する屋外看板(例:トイレマークを表示するなど)を設置すること。
    - ⑨ 売場(トイレを含まない)の延べ床面積は200㎡以内とする。  
建築物は1棟で、売場に付属する施設はトイレ、事務所、保管室、休憩スペースとし、建築物の延べ床面積の合計は250㎡以内とする。
- (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(政令第29条の7第2項)  
火薬類取締法で保安距離等の規制があり、立地上市街化区域では不相当と認められるもの。

### 必要書類

- ・申請理由書(申請書に係る建築物が当該地において必要とする説明、業務内容等も記入のこと。)
- ・建物配置図、各階平面図(S=1/100~1/500)

- ・屋外看板の計画図（コンビニのみ）
- ・申請人の資格・免許等及び商取引業者との関係書面
- ・その他市長が必要と認める書類

## 10 「法第34条第10号」の許可基準

### 許可要件

- ① 地区計画が定められている区域であること。
- ② 地区計画に適合する開発行為であること。

## 11 「法第34条第11号」の許可基準

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五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、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。

**本市に適用しない。**

## 12 「法第34条第12号」の許可基準

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの。

**本市に適用しない。**

## 13 「法第34条第13号」の許可基準

### 許可要件

次の各要件のすべてに該当すること。

- ① 自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築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あること。
- ② 市街化調整区域に指定される前に、土地の権利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あること。
- ③ 市街化調整区域に指定された日から6カ月以内に、①・②の旨を市長に届け出たものであること。
- ④ 市街化調整区域に指定された日から5年以内に開発行為が完了すること。

（注1）「自己の居住又は業務の用に供する」について

ア 自己用開発

- ・自己の居住の用に供する住宅  
「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいい、当然、自然人に限られる。
- ・自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物  
「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に、自己の業務に係る経済活動が行われることをいう。
- ・「自己の居住」から「自己の業務」への自己用の目的変更については開発行為が完了するまでは認めるものとする。

#### イ 非自己用開発

- ・「非自己用」の場合とは、企業及び個人が分譲のために住宅造成を行う場合等のように他人に譲渡又は使用させることの目的で行う開発行為をいう。

(注2)「土地の権利又は土地の利用に関する所有権以外の権利」について

- ・地上権、賃借権が該当する。
- ・抵当権、先取特権、地役権等は該当しない。
- ・権利の取得(設定)は市街化調整区域に指定される前にされていること。

(土地登記簿謄本又は登記事項証明書、土地売買の正式契約書によって判定)

- ・農地の場合は農地法第5条の規定による農地転用許可を市街化調整区域に指定された日以前に受けていること。

#### (1) 届出について

ア 市街化調整区域に指定された日から6か月以内に市長に書面をもって届出なければならない。

#### イ 届出事項

- (ア) 届出者の職業(法人の場合は業務内容)  
(自己の居住の用に供する目的の場合は除く。)
- (イ) 土地の所在、地番、地目及び地積  
(農地の場合は農地転用許可番号、日付も必要)
- (ウ) 届出者が権利を有していた目的
- (エ) 届出者が有していた権利の種類及び内容

#### ウ 添付書類

- ・既存権を有していたことを証する書類(区域決定前に)、登記簿謄本又は登記事項証明、所有権以外の権利を有していたことを証する書類、農地転用許可証等
- ・申請者の職業(法人にあっては業務の内容)に関する書類……自己の居住用の場合は除く。
- ・その他市長が必要と認める書類

エ 届出書は届出事項を記入されていれば受理すべきものとされ、届出の事項についての審査は許可申請の際行うことになっているが、申請者には届出が受理されたことによって、本条第13号に該当するものと考えられることが普通であるので、届出を受理する際に本号に該当するか審査を行うものとする。

#### (2) 地位の承継について

ア 一般承継人（相続人、合併後存続する法人、合併により新たに設立された法人）に限り、地位の承継をしうる。

（届出の承継及び許可の承継が該当する。）

イ 自己用住宅に限り、被承継人（届出者）が生存中であっても将来相続人（法定相続）になりうる者は法第44条に基づく許可の承継を認めるものとする。

ウ 法第34条第13号該当の開発行為が完了後、転売された場合（完了公告済のもの）、自己用であって予定建築物と同一の用途のものを購入者が建築する場合は都市計画法上の規制は受けない。

#### 1.4 「法第34条第14号」の許可基準

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるもので、開発審査会の議を経たもの。

原則として本号に該当するものは次の提案基準による。

- |                       |  |                    |
|-----------------------|--|--------------------|
| (1) 提案基準 1            | 世帯の分化の過程で必要とする住宅について   | (開発許可、建築許可)        |
| (2) 提案基準 2            | 収用対象事業等による移転について   | (開発許可、建築許可)        |
| (3) 提案基準 3            | 社寺、仏閣及び納骨堂について   | (開発許可、建築許可)        |
| (4) 提案基準 4            | 既存集落における自己用住宅について  | (開発許可、建築許可)        |
| (5) 提案基準 5            | 既存集落における自己用住宅について  |                    |
|                       | <del>5-1</del> 改正前の都市計画法第43条第1項第6号イ及びロ<br>に該当する土地における自己用住宅について | (取り扱わない)           |
|                       | 5-2 その他既存集落における自己用住宅について                                       | (建築許可)             |
|                       | 5-3 旧認定団地内の自己居住用住宅（志賀地域）                                       | (開発許可、建築許可)        |
|                       | 5-4 既存建築物の敷地における自己居住用住宅の建築等                                    | (建築許可)             |
|                       | 5-5 既存建築物の敷地（志賀地域）の開発行為  | (開発許可)             |
| (6) 提案基準 6            | 災害危険区域等に存する建築物の移転について  | (開発許可、建築許可)        |
| (7) 提案基準 7            | レクリエーション施設を構成する建築物について   | (開発許可、建築許可)        |
| <del>(8) 提案基準 8</del> | 既存宅地の確認を行った土地における開発行為について                                      | (平成18年5月17日失効、廃止済) |
| (9) 提案基準 9            | 研究施設について   | (開発許可、建築許可)        |

- (10) 提案基準 1 0 事業所の社宅、寮等について (開発許可、建築許可)
- ~~(11) 提案基準 1 1~~ 地域改善対策事業について (取扱わない)
- ~~(12) 提案基準 1 2~~ 大規模な「指定既存集落」における建築物について (取扱わない)
- ~~12-1~~ 自己用住宅について
- ~~12-2~~ 世帯の分化の過程で必要とする住宅について
- ~~(13) 提案基準 1 3~~ 地域振興のための工場等について (取扱わない)
- ~~(14) 提案基準 1 4~~ 大規模な流通業務施設について (取扱わない)
- (15) 提案基準 1 5 有料老人ホームについて (開発許可、建築許可)
- (16) 提案基準 1 6 既存工場の量的拡大による敷地増について (開発許可、建築許可)
- ~~(17) 提案基準 1 7~~ 既存宅地における軽易な開発行為について (開発許可)
- ~~17-1~~ 既存宅地確認該当団地等について (平成 1 8 年 5 月 1 7 日失効、廃止済)
- ~~17-2~~ 住宅困窮者該当団地について (取扱わない)
- (18) 提案基準 1 8 介護老人保健施設について (開発許可、建築許可)
- (19) 提案基準 1 9 打席が建築物であるゴルフの打放し練習場について (開発許可、建築許可)
- (20) 提案基準 2 0 既存集落における小規模な工場等について (開発許可、建築許可)
- ~~(21) 提案基準 2 1~~ 既存集落における公営住宅について (取り扱わない)
- 21-1 公営住宅について (開発許可、建築許可)
- (22) 提案基準 2 2 産業廃棄物処理施設 (中間処理施設) について (開発許可、建築許可)



- 22-1 アスファルトコンクリート廃材、コンクリート廃材等の  
破砕施設について
- 22-2 産業廃棄物処理施設（中間処理施設）の附属建築物について
- (23) 提案基準 2 3 既存の土地利用を適正に行うための管理施設について (建築許可)
- (24) 提案基準 2 4 既存の自己用住宅の増改築のための敷地拡大について (開発許可、建築許可)
- (25) 提案基準 2 5 法に適合して建築された後相当期間適法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ついて (建築許可)
- (26) 提案基準 2 6 法に適合した建築物に相当期間居住している者の  
やむを得ない事情による用途変更 (建築許可)
- ~~(27) 提案基準 2 7~~ 既存団地における自己用住宅について (取り扱わない)
- (28) 提案基準 2 8 社会福祉施設について (開発許可、建築許可)
- (29) 提案基準 2 9 医療施設について (開発許可、建築許可)
- (30) 提案基準 3 0 学校施設について (開発許可、建築許可)
- (31) 提案基準 3 1 地方公共団体等が開発を行った宅地の取り扱いについて (建築許可)