第４章　市街化調整区域における開発行為等

第１節　用語の定義

この章において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

（１）農　　家　農業を営む者（昭和45年11月20日付け建設省神計宅開発第12号参照）が同居する場合をいう。ただし、同回答中５万円は15万円とする。

（２）分　　家　いわゆる本家から独立した別の世帯で、社会通念上分家と認められるものをいう。

（３）線　引　き　市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定をいう。

（４）建 築 制 限　建築面積の敷地面積に対する割合（建蔽率）、延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）、壁面線による建築制限及び建築物の高さをいう。

（５）既 存 集 落　地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし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集落であって、相当数（概ね50戸（最低40戸）を基準とする。また、住宅については１戸を一つとする。）の建築物（原則として延べ面積が30㎡以上とする。）が概ね100ｍ以内ごとに連続している集落をいう。

（６）開発行為等　都市計画法第29条第１項の許可を要する開発行為又は同法第43条第１項の建築許可を要する建築行為をいう。

（７）運 用 指 針　「開発許可制度運用指針」（平成26年８月１日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）をいう。

昭和45年11月20日
建設省神計宅開発第12号
建設省計画局宅地部宅地開発課長から神奈川県建築部長あて回答

（照会）

法第29条第２号（現法第29条第１項第２号）にいう「農業、林業若しくは漁業を営む者」の定義について、別紙（省略）のように運用してよろしいか。

（回答）

次のいずれかに該当するものは、「農業を営むもの」として取り扱うこと。

１　10アール（北海道にあっては、30アール）以上の農地について耕作の業務を営む者

２　自らの生産する農産物の販売により年５万円以上の収入がある者

３　農業生産法人の構成員で、次のいずれかに該当する者

（１）その法人の業務に必要な農作業に主として年間60日以上従事する者

（２）その法人に10アール（北海道にあっては、30アール）以上の農地について所有権もしくは使用収益権を移転し、又は使用収益権に基づく使用及び収益をさせている者で、その法人の業務に必要な農作業に主として従事するもの

なお、上の１、２又は３のいずれにも該当しないもので、「農業を営む者」として取り扱ってさしつかえないと考えられるものについては、具体的な事例ごとに照会されたい。

（注）昭和45年農業センサスによる。

第２節　開発行為の制限

法第三十四条　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二十九条第一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（平成五年法律第七十二号）第九条第一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二条第三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、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

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六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当と認める開発行為

（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）

令第二十九条の五　法第三十四条第一号（法第三十五条の二第四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、第二十一条第二十六号イからハまでに掲げる建築物とする。

（危険物等の範囲）

令第二十九条の六　法第三十四条第八号（法第三十五条の二第四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（昭和二十五年法律第百四十九号）第二条第一項の火薬類とする。

2　法第三十四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、火薬類取締法第十二条第一項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

（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）

令第二十九条の七　法第三十四条第八号の二（法第三十五条の二第四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（法第三十三条第一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。

（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）

令第二十九条の八　法第三十四条第九号（法第三十五条の二第四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　火薬類取締法第二条第一項の火薬類の製造所である建築物

（法第三十四条第十一号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

令第二十九条の九　法第三十四条第十一号（法第三十五条の二第四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（昭和二十五年法律第二百一号）第三十九条第一項の災害危険区域

二　地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一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（平成十二年法律第五十七号）第七条第一項の土砂災害警戒区域

五　特定都市河川浸水被害対策法（平成十五年法律第七十七号）第五十六条第一項の浸水被害防止区域

六　水防法（昭和二十四年法律第百九十三号）第十五条第一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（同法第二条第一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、第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域

（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）

令第二十九条の十　法第三十四条第十二号（法第三十五条の二第四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。

（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）

令第三十条　法第三十四条第十三号（法第三十五条の二第四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五年とする。

（令第二十九条の九第六号の国土交通省令で定める事項）

規則第二十七条の六　令第二十九条の九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（平成十二年建設省令第四十四号）第二条第二号、第五条第二号又は第八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二条第三号、第五条第三号又は第八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

（既存の権利者の届出事項）

規則第二十八条　法第三十四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

1　開発行為の制限

市街化調整区域において行う開発行為については、法第33条の技術基準に加えて、法第34条の立地基準にも適合しなければ開発許可をしてはならないとされている。この立地基準については、スプロール対策上特段の支障がないと認められるもの、又はスプロール対策上支障があるが、これを認容すべき特別の必要性が認められるものが規定されている。

2　法第34条による立地基準

（１）公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品販売等を営む店舗等の開発行為

（２）鉱物資源等の有効利用に関する開発行為

（３）農産物等の処理等に関する開発行為

（４）農林業等活性化基盤施設に関する開発行為

（５）中小企業の事業の共同化等に関する開発行為

（６）既存工場に関連する工場施設の開発行為

（７）危険物の貯蔵等に関する開発行為

（８）災害危険区域等からの移転に関する開発行為

（９）沿道施設及び火薬類製造所に関する開発行為

(10) 地区計画区域内又は集落地区計画区域内における開発行為

(11) 市街化区域に隣接等する区域内における条例で定める一定の開発行為

(12) 市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める開発行為

(13) 既存権利者の届出を行った者が行う開発行為

（14）その他やむを得ない開発行為

以上のうち、（14）については、具体的にその目的、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開発行為については、あらかじめ開発審査会の議を経たうえ許可を行うことができる。

これらの立地基準については、本章第４節の基準による。

第３節　建築制限

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

法第四十三条　何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第二十九条第一項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

一　都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

二　非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

三　仮設建築物の新築

四　第二十九条第一項第九号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

五　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

２　前項の規定による許可の基準は、第三十三条及び第三十四条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

３　国又は都道府県等が行う第一項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、同項の許可があつたものとみなす。

（その開発行為が行われた土地の区域内における建築物の新築等が建築等の許可を要しないこととなる開発行為）

令第三十四条　法第四十三条第一項第四号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

一　法第二十九条第一項第四号から第九号までに掲げる開発行為

二　旧住宅地造成事業に関する法律（昭和三十九年法律第百六十号）第四条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為）

令第三十五条　法第四十三条第一項第五号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

一　既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築

二　建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が十平方メートル以内であるもの

三　主として当該建築物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、その延べ面積が五十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五十パーセント以上のものに限る。）の新築で、当該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もの

四　土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）

令第三十六条　都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第四十三条第一項の許可をしてはならない。

一　当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更の場合にあつては、ロを除く。）に適合していること。

イ　排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によつて当該敷地及びその周辺の地域に出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こと。

（1）　当該地域における降水量
（2）　当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
（3）　敷地の周辺の状況及び放流先の状況
（4）　当該建築物又は第一種特定工作物の用途

ロ　地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

二　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。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が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していること。

三　当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ　法第三十四条第一号から第十号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ　法第三十四条第十一号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ　建築物又は第一種特定工作物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建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第二十九条の九各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ　法第三十四条第十三号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第三十条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

ホ　当該建築物又は第一種特定工作物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建築し、又は建設することが困難又は著しく不適当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

2　第二十六条、第二十八条及び第二十九条の規定は、前項第一号に規定する基準の適用について準用する。

（建築物の新築等の許可の申請）

規則第三十四条　法第四十三条第一項に規定する許可の申請は、別記様式第九による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書を提出して行うものとする。

2　前項の許可申請書には、次に掲げる図面（令第三十六条第一項第三号ニに該当するものとして許可を受けようとする場合にあつては、次に掲げる図面及び当該許可を受けようとする者が、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、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）を添付しなければならない。

図面の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設
敷地現況図	（一）建築物の新築若しくは改築又は第一種特定工作物の新設の場合 敷地の境界、建築物の位置又は第一種特定工作物の位置、がけ及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称 （二）建築物の用途の変更の場合 敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称

1　建築制限

市街化調整区域においては、開発許可を受けた開発区域以外の区域で行われる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第１種特定工作物の新設について、法第29条と同様の趣旨から制限を行おうとする規定である。すなわち、開発行為を伴わずに行われる建築行為等も規制の対象とすることにより、市

街化を抑制する趣旨からである。

（1）法第43条により建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第１種特定工作物の新設については許可を要するが、次のアからカに該当する場合は、この規制を受けない改築又は増築として取り扱うものとする。

ア　用途の変更を伴わないこと。

イ　原則として、従前の建築物が残存していること。

ウ　従前の敷地及び建築物が、都市計画法上適法な状態であり、従前の敷地で行われるものであること。

エ　改築の場合にあっては、改築後の床面積の合計が従前の1.5倍以下であること。

オ　増築の場合にあっては、増築後の床面積の合計が従前の1.5倍以下であること。

カ　階数の増変更を伴わないこと。ただし、建築物の用途が専用住宅に限り、３階以下かつ10m以下とする場合は、この限りではない。

（2）適用除外

ア　法第29条第１項第２号の農林漁業用施設及び農林漁業を営む者の住宅

イ　法第29条第１項第３号の公益的施設

ウ　都市計画事業として行う行為

エ　非常災害時の応急措置として行う行為

オ　仮設建築物

カ　都市計画事業として行った開発行為の区域内における行為

キ　土地区画整理事業として行った開発行為の区域内における行為

ク　市街地再開発事業として行った開発行為の区域内における行為

ケ　住宅街区整備事業として行った開発行為の区域内における行為

コ　防災街区整備事業として行った開発行為の区域内における行為

サ　公有水面埋立事業として行った開発行為の区域内における行為

シ　旧住宅地造成事業法の許可を受けた開発行為の区域内における行為

ス　非線引都市計画区域内で許可を受けた開発行為の区域内における行為

セ　既存建築物の敷地内における付属建築物の建築

ソ　改築又は用途の変更で10㎡以内のもの

タ　市街化調整区域内居住者の自営する日常生活用品の販売店舗等で延べ面積50㎡以内のもの（延べ面積の50%以上業務用）

チ　土木事業の一時的使用の第一種特定工作物

２　許可基準

（1）排水施設

令36条第１項第１号イは、排水施設の基準を定めており、法第33条第１項第３号に対応する。（第３章第５節参照）

（2）地盤の安全

令36条第１項第１号ロは、法第33条第１項第７号に対応する。（第３章第８節参照）

（3）立地基準

令36条第１項第３号は、法第34条に規定する市街化調整区域における開発行為の許可基準に対応する。同号ホは法第34条第14号に対応するもので、審査基準については、法第34条第14号に同じである。（本章第４節参照）

第４節　法第34条取扱い基準

市街化調整区域における開発許可の基本方針

平成19年11月30日適用

開発行為の許可における法第34条各号への適合の判断に当たっては、市街化調整区域が法第７条第３項に定める市街化を抑制すべき区域であることを前提に次の事項を勘案して適切に行うものとする。

１．開発行為が行われても支障がない区域であること。

２．都市計画マスタープラン等を踏まえ、区域によっては計画的で良好なもの、予定建築物の用途、目的、規模等が市街化調整区域内の既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった事項を勘案し必要性が認められるものであること。

３．地域の実情により、市街化を促進するおそれがなく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。また、地区計画等を策定した上でこれに適合した内容であること。

４．開発予定区域周辺の公共施設の整備状況、開発行為に係る公共施設等の整備予定などを勘案して適切な内容であること。

第１　法第34条第１号に該当する日常生活に必要な物品販売等を営む店舗等の開発行為等

昭和51年10月１日適用　平成13年１月１日改正
昭和52年７月１日改正　平成14年４月１日改正
昭和53年４月１日改正　平成15年３月24日改正
昭和55年５月１日改正　平成16年５月１日改正
昭和62年２月１日改正　平成17年４月１日改正
平成６年４月１日改正　平成19年４月１日改正
平成７年４月１日改正

１　日常生活に必要な物品販売等を営む店舗等の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

（１）当該開発区域の周辺、半径300メートルの地域内におおむね50戸以上（市街化調整区域内の戸数）の建築物が連たんしていること。

（２）当該開発区域は、おおむね100メートルの範囲で建築物（主として住宅）が連続している地域に現に存する建築物（主として住宅）から100メートル以内に存すること。

（３）開発目的は、上記の地域内に居住している者（主として市街化調整区域内に居住している者）が必要と認める物品の販売等であること。

（４）当該開発区域の面積が500平方メートル以内のものであること。ただし、開発区域の周辺の居住者の利便及び業務形態から判断して、これによることが適当でない場合にあっては、1,000平方メートルを上限とすることができる。なお、開発面積が500平方メートルを超える場合は、幅員6.0m以上の道路に接するとともに、敷地内に駐車場を10台以上確保すること。

（５）敷地の形状は原則として旗竿形状でないこと。やむを得ず旗竿形状とする場合、その路地状部分は幅員６メートル以上であること。

（６）予定建築物の用途は、次の全てに該当するものであること。

ア　事務室、休憩室等の店舗の管理施設は必要最小限とし、その規模は25平方メートル以下であること。

イ　倉庫の規模は必要最小限とし、倉庫と管理施設の合計面積は、建築物全体の延べ面積の２分の１を超えないこと。

ウ　居住施設は含まないこと。

エ　共同店舗、長屋店舗でないこと

（７）建築の完了後速やかに開業し、かつ、継続的に営業できるものであること。

（８）販売形態は、販売対象が広域に及ぶ営業形態の店舗、カタログ販売、訪問販売、インターネット販売等の業種でないこと。

（９）予定建築物の規模は、建築面積が250平方メートル、延べ面積が400平方メートル以下であること。

(10) 自己の業務として事業を行うものであること。

※本節で取扱い可能な物品の販売等の施設

・食料品小売業、医薬品・化粧品小売業、家庭用機械器具小売業、燃料小売業、農機具修理業、自動車一般修理業、一般食堂、理容業、美容業、施術業（はり、灸、あん摩等）に供する施設
・農林漁業団体事務所、農林漁家生活改善施設
・上記の施設で資料編（法第34条第１号に関する参考資料）に掲げる施設のうち、特に必要と認められる施設であること。
・業種は主として一の業種に限り、複数の業種の兼業でないこと。

※(4)ただし書きの大垣市における運用について(平成 19 年 4 月 1 日施行)

「1,000 平方メートルを上限とすることができる」の取扱いは、次の要件にすべて該当すること。

①開発区域に接する既存道路及び接続先道路の幅員は 6 メートル以上で、該当既存道路に開発区域が 6 メートル以上接しており、直接、車両等の出入りが可能であること。敷地内に駐車場を 10 台以上確保すること。

②開発区域と上記①の道路との間に歩道、水路等があり、乗り入れ幅員が限定される場合は 6 メートル以上の乗り入れ幅の許可が得られること。

③開発区域の形状は、ほぼ正方形に近い長方形とし、旗竿状ではないこと。

④500 平方メートル以上の開発区域が必要である、やむを得ない具体的な理由があること。

⑤開発区域内に 10 パーセント以上の緑地が配置されていること。

⑥予定建築物の面積は、開発区域の面積に係らず建築面積は 250 平方メートル、延べ面積が 400 平方メートル以下であること。

上記の取扱いは、事業計画、土地利用計画及び予定建築物等について、事前に相談を受けてから取り扱う。

第１－（２）　法第34条第1号に該当する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公共公益施設の開発行為等

平成19年11月30日適用

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公共公益施設の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

（１）当該開発区域の周辺、半径300メートルの地域内におおむね50戸以上（市街化調整区域内の戸数）の建築物が連たんしていること。

（２）当該開発区域は、おおむね100メートルの範囲で建築物（主として住宅）が連続している地域に現に存する建築物（主として住宅）から100メートル以内に存すること。

（３）当該開発区域の面積が3,000平方メートル以内のものであること。

（４）開発区域内には施設の利用に対し適正な台数、規模の駐車スペースが確保されていること。

（５）敷地の形状は旗竿形状でないこと。

（６）予定建築物の用途は、保育所、幼稚園、診療所、助産所、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等（「社会福祉施設等」という。（※１））とする。

（７）福祉、医療、教育担当課と事前に協議を了し、関係法令等に適合するものであること。

（８）建築の完了後速やかに開業し、かつ、継続的に運営できるものであること。

（９）自己の業務として事業を行うものであること。

(10) 予定建築物の用途が診療所、助産所で、施設の管理運営上必要と認められる場合に限り住居部分を併設することができるものとする。ただし、住居部分は適切な規模であり、施設と一体として建築されるものであること。（※２）

(11) 開発区域が500平方メートル以上の開発行為にあっては、次に定めるところにより緑地を確保し、植栽を行うこと。

ア　植栽用地は開発面積の10分の１以上確保する。

イ　道路に面する部分の延長に対する緑地帯の長さを10分の４以上確保する。

※１「社会福祉施設等」には、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及びこれに準じる施設である地域子育て支援センター、認定こども園等を含むものとする。

※２「【提案基準第33号】診療所併用住宅」（平成16年３月22日適用、平成16年５月１日改正）については、本基準により廃止する。

第２　法第34条第２号に該当する鉱物資源等の有効利用に関する開発行為等

平成７年４月１日適用
平成15年３月24日改正
平成16年５月１日改正
平成17年４月１日改正
平成19年11月30日改正

１　鉱物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に係る開発行為等は次の各号に該当するものであること。

（１）予定建築物は次の各号に適合するものであること。

ア　次に掲げる鉱業等に属する事業に係るものであること。

（ア）金属鉱業　(051)
（イ）石炭・亜炭鉱業　(052)
（ウ）原油・天然ガス鉱業　(053)
（エ）採石業、砂・砂利・玉石採取業　(054)
（オ）窯業原料用鉱物鉱業（耐火物・陶磁器・ガラス・セメント原料用に限る）(055)

※〔（ ）は日本標準産業分類の小分類の分類番号〕

イ　申請地に係る市街化調整区域において産出する原料を使用する事業に係るもので次に掲げるものであること。

（ア）セメント製造業　(2121)
（イ）生コンクリート製造業　(2122)
（ウ）粘土かわら製造業　(2131)
（エ）採石製造業　(2181)

※〔（ ）は日本標準産業分類の細分類の分類番号〕

（２）申請地の周辺の環境を阻害する恐れのある建築物等の場合は、附近住民の属する広報会等の同意が得られるものであること。

（３）鉱業に係る場合にあっては鉱業法（昭和25年法律第289号）担当部課と調整がされているものであること。

（４）申請地の存する市町の都市計画に支障を及ぼさないものであること。

（５）自己の業務として事業を行うものであること。

２　観光資源の有効な利用上必要な建築物の建築に係る開発行為等は次のとおりとする。

（１）法第34条第14号に観光資源の有効な利用上必要な建築物の取扱い基準を定めているので原則としてこれによること。

第３　法第34条第４号に該当する農産物等の処理等に関する開発行為等

平成７年４月１日適用
平成15年３月24日改正
平成16年５月１日改正
平成17年４月１日改正

１　農産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物又は第１種特定工作物の建築又は建設に係る開発行為等は次の各号に該当するものであること。

（１）農産物の処理、貯蔵又は加工に必要な次の業種であること。

ア　畜産食料品製造業　(091)
イ　水産食料品製造業　(092)
ウ　野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業　(093)
エ　精穀・製粉業　(096)
オ　製茶業　(1031)

※〔（ ）は日本標準産業分類の小分類又は細分類の分類番号〕

（２）申請地に係る市街化調整区域において産出する農産物等を使用する事業に係るものであること。

なお、申請地に係る市街化調整区域外において産出する農産物も合わせて処理等を行うものについては、申請地において建築又は建設することがやむを得ないと認められる場合には、法第34条第14号において個別具体的に取扱うものとする。

（３）申請地の周辺の環境を阻害する恐れのある建築物等の場合は、附近住民の属する広報会等の同意が得られるものであること

（４）申請地の存する市町の都市計画に支障を及ぼさないものであること。

（５）自己の業務として事業を行うものであること。

第４　法第34条第５号に該当する農林業等活性化基盤施設に関する開発行為等

平成７年４月１日適用
平成15年３月24日改正
平成16年５月１日改正
平成17年４月１日改正
平成19年11月30日改正

１　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）に基づく所有権移転等促進計画（以下この項において「所有権移転等促進計画」という。）に定める利用目的に従って行う開発行為等は次の各号に該当するものであること。

（１）所有権移転等促進計画について知事の承認の上、公告されたものであること。

第５　法第34条第６号に該当する中小企業の事業の共同化等に関する開発行為等

平成７年４月１日適用
平成15年３月24日改正
平成16年５月１日改正
平成17年４月１日改正
平成19年11月30日改正

１　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に係る開発行為等は次の各号に該当するものであること。

（１）県の中小企業指導担当部課協議が整い助成を受けられることが確実であるものであること。

（２）申請地の周辺の環境を阻害する恐れのある建築物等の場合は、附近住民の属する広報会等の同意が得られるものであること

（３）申請地の存する市町の都市計画に支障を及ぼさないものであること。

第６　法第34条第７号に該当する既存工場に関連する工場施設の開発行為等

昭和51年10月１日適用
昭和62年２月１日改正
平成６年４月１日改正
平成７年４月１日改正
平成15年３月24日改正
平成16年５月１日改正
平成17年４月１日改正
平成19年11月30日改正
令和７年１月29日改正

１　既存工場と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等で、これらの事業活動の効率化を図るために必要な建築物又は第１種特定工作物の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

（１）原則として、当該土地は、既存工場の敷地に隣接していること。

（２）予定建築物等は、既存工場の事業活動の効率化が図られるものであること。なお、「事業活動の効率化」については、次のいずれかに該当するものであること。

ア　作業工程又は輸送等の効率化

イ　公害防除又は環境整備等の質的改善

ウ　事業の量的拡大

（３）「既存工場と密接な関連を有する事業」については、次のいずれかに該当するものであること。

ア　事業の量的拡大を伴わない場合

既存工場に自己の生産物の原料又は部品の50パーセント以上を依存し、あるいは自己の生産物の50パーセント以上を原料又は部品として納入する関連工場であること。

イ　事業の量的拡大を伴う場合

既存工場に対して自己の生産物の50パーセント以上を原料又は部品として納入している場合であって、それらが既存工場における生産物の原料又は部品の50パーセント以上を占める関連工場であること。

（４）当該土地の規模は、事業活動の効率化を図る上で必要最小限のもので過大でないこととし、事業の量的拡大のみを図る場合は、既存敷地と同面積以下であること。

（５）自己の業務として事業を行うものであること。

第７　法第34条第８号に該当する危険物の貯蔵等に関する開発行為等

平成７年４月１日適用
平成15年３月24日改正
平成16年５月１日改正
平成17年４月１日改正
平成19年11月30日改正

１　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種特定工作物に関する開発行為等は次の各号に該当するものであること。

（１）危険物は火薬類取締法（昭和25年法律第149号。以下、この項中「法」という。）第２条第１項の火薬類であること。（政令第29条の５第１項）

（２）法第12条に規定する火薬庫である建築物又は第１種特定工作物であること。（政令第29条の５第２項）

（３）県の法担当部課と協議が整い許認可が確実に得られるものであること。

（４）附近住民の属する広報会等の同意が得られるものであること

（５）申請地の存する市町の都市計画に支障を及ぼさないものであること。

（６）自己の業務として事業を行うものであること。

第８　法第34条第９号に該当する建築困難なもの等の開発行為等

昭和51年10月１日適用
昭和53年４月１日改正
昭和55年５月１日改正
昭和55年８月１日改正
昭和59年７月７日改正
平成６年４月１日改正
平成７年４月１日改正
平成13年１月１日改正
平成15年３月24日改正
平成16年５月１日改正
平成17年４月１日改正
平成19年11月30日改正

１　政令第29条の６第１号に定め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道路管理施設、休憩所又は給油所等の建築物又は第１種特定工作物の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

（１）道路管理施設

ア　高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するものであること。

（２）休憩所

ア　自動車の運転手の休憩のための施設でいわゆるドライブインで適切な規模であること。

イ　業種は、原則として食堂・喫茶・売店を兼ね備えるものとし、多人数の利用が可能な施設（おおむね20席以上の客席を備えるもの）であること。

ウ　開発区域の面積は、原則として1,000平方メートル以上で駐車場が充分確保されており、通過交通に支障を与えないよう配置されていること。

エ　駐車場は、開発区域内に開発区域面積の２分の１以上、かつ、客席数の２分の１以上の車（普通乗用車程度）台数が駐車できるものとする。

オ　開発区域は、高速自動車国道、有料自動車道路、国道、県道又は四車線以上の市町道に接しており、かつ当該道路から直接出入りできること。

カ　開発区域を起点として、オの道路の沿線の概ね１キロ以内が市街化調整区域であること。ただし、高速自動車国道及び有料自動車道路にあってはこの限りでない。

キ　住居部分を併設する場合にあっては管理人住宅とし、住居の用に供する部分の面積が建築物全体の延べ面積の３分の１を越えないこと。

ク　休憩者が利用しやすい便所を備えるものとし、車いす使用者用便房が配置されていること。

ケ　自己の業務として事業を行うものであること。

※大垣市おいて、上記「カ」の要件は削除して取り扱うものとする。（平成14年9月1日施行）

（３）給油所

ア　いわゆるガソリンスタンド（それに類似する自動車用液化ガススタンドを含む。）であること。

イ　開発区域は、国道、県道又は四車線以上の市町道に接しており、かつ当該道路から出入りできること。

ウ　開発区域の面積は、原則として500平方メートル以上で、かつ通過交通に支障を与えないよう配置されていること。

エ　排水については、油水分離槽又は有害物質等が排出されない構造の排水施設が設置されていること。

オ　危険物の取り扱いに関する法令等に適合する施設であること。

カ　住宅部分を併設する場合にあっては、原則として管理人室程度とし。やむを得ないと認められる場合には通常容認しうる最小限の範囲内であること。

キ　自己の業務として事業を行うものであること。

2　政令第29条の７第２号に定める火薬類取締法（昭和25年法律第149号。以下、この項中「法」という。）第２条第１項の火薬類の製造所である建築物の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア　県の法担当部課と協議が整い許認可が確実に得られるものであること。

イ　附近住民の属する広報会等の同意が得られるものであること。

ウ　申請地の存する市町の都市計画に支障を及ぼさないものであること。

エ　自己の業務として事業を行うものであること。

第９　法第34条第10号に該当する地区計画又は集落地区計画内に関する開発行為等

平成７年４月１日適用
平成15年３月24日改正
平成16年５月１日改正
平成17年４月１日改正
平成19年11月30日改正

１　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、当該地区計画又は集落地区計画に定められた建築物又は第１種特定工作物に関する開発行為等は次の各号に該当するものであること。

（１）開発行為等の内容が地区計画又は集落地区計画の趣旨に照らして適切なものであること。

（２）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種特定工作物であることが確認できるものであること。

第10　法第34条第13号に基づき届出を行った者が行う開発行為等

平成７年４月１日適用
平成15年３月24日改正
平成15年11月10日改正
平成16年５月１日改正
平成17年４月１日改正
平成19年11月30日改正

１　届出に係る取扱い基準

（１）自己の居住の用に供するものについては届出者が自らの生活の本拠と使用するものであること。なお、従業員住宅等はこれに該当しない。

（２）自己の業務の用に供するものについては、分譲、賃貸のためのものは該当しない。

（３）農地法第５条の規定による許可を受けなければならない場合にあっては、線引き前に当該許可を受けていること。

（４）所有権等の権利は都市計画が決定又は変更された際というのは、線引きの都市計画の決定の当日は含まないこと。

（５）届出を行った者の権利は相続人等の一般承継人を除いて承継は認められないものであること。

（６）線引きの日から起算して５年以内に開発行為を完了するものであること。

なお、令第36条第１項第３号ニに係るものについては線引きの日から起算して５年以内に建築又は建築を完了するものであること。

２　法第34条第13号に基づき届出を行った者が行う建築物又は第１種特定工作物に関する開発行為（法第29条第１項）は次の各号に該当するものであること。

（１）申請者は第13号の届出をした者であること。

（２）開発行為は第13号の届出の内容に適合したものであること。

（３）線引きの日から起算して５年以内に開発行為を完了すること。（条件を附する。）

３　法第34条第13号に基づき届出を行った者が行う建築物の建築又は第１種特定工作物の建設（法第43条第１項）は次の各号に該当するものであること。

（１）申請者は第13号の届出をした者であること。

（２）開発行為は第13号の届出の内容に適合したものであること。

（３）線引きの日から起算して５年以内に建築を完了すること。（条件を附する。）

（注）予定建築物が住宅の場合（併用住宅を含む。）は、許可申請について13号の届出を行った者（以下「届出者」という。）の配偶者、届出者の直系血族及びその配偶者の範囲で届出者と共同してすることができる。ただし、建築後に届出者と同居する者に限る。

第11　法第34条第14号の取扱い基準（岐阜県開発審査会提案基準）

岐阜県開発審査会提案基準について

都市計画法第34条第14号、都市計画法施行令第36条第１項第３号ホの規定に基づき、岐阜県開発審査会に付議等する際の提案基準の項目は、次のとおりである。提案基準は、旧通達、運用指針、岐阜県における過去の取扱い実績をもとに、岐阜県開発審査会に諮ったうえで定めている。

番号	項目	運用指針	頁
第２号	農家世帯等の分家に伴う住宅	Ⅰ－７－１（１）	148
第３号	収用対象事業に係る代替建築物等	Ⅰ－７－１（２）	149
第４号	社寺仏閣及び納骨堂	Ⅰ－７－１（３）	150
第５号	事業所の業務従事者の住宅及び寮等	Ⅰ－７－１（５）	151
第６号	既存集落におけるやむを得ない自己用住宅	無	152
第７号	地区集会所その他法第29条第１項第３号に規定する施設に準ずる施設である建築物	Ⅰ－７－１（８）	153
第８号	既存建築物の建替等に係る建築行為	Ⅰ－７－１（９）	154
第８－２号	既に宅地として造成された土地における建築物の建築行為等	無	155
第９号	災害危険区域等に存する建築物の移転に係る代替建築物等	Ⅰ－７－１（10）	156
第10号	レクリェーションのための施設を構成する建築物	Ⅰ－７－１（11）	157
第11号	大規模既存集落内における開発行為等	Ⅰ－７－１（７）	158
第11－２号	市街化区域と一体的な大規模既存集落内における開発行為等	無	160
第12号	産業振興を図る必要があると認められる市町における開発行為等	無	161
第13号	幹線道路の沿道等における大規模な流通業務施設	Ⅰ－７－１（13）	162
第14号	有料老人ホーム	Ⅰ－７－１（14）	164
第15号	法第34条第14号の規定により許可を受けた事業所の従業員住宅等	Ⅰ－７－１（５）	165
第16号	介護老人保健施設	Ⅰ－７－１（15）	166
第19号	ゴルフ練習場	無	167
第20号	大学等の学生下宿	無	168
第21号	観光資源の有効な利用上必要な建築物	無	169
第22号	市街化調整区域内にある事業所の建替等に伴う開発行為	無	171
第23号	不適格建築物の移転に伴う開発行為	無	172
第24号	１ヘクタール未満の特定工作物の管理用建築物を建築するための開発行為等	無	173
第25号	市民農園整備促進法の従業員住宅等による市民農園施設に係る開発行為等	無	174
第26号	既存建築物（農家住宅）に係る建築行為等	無	175
第27号	既存建築物（分家住宅）に係る建築行為等	無	176
第28号	建築物の用途変更等	Ⅰ－７－１（20）	178
第29号	既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大	Ⅰ－７－１（20）	180
第30号	旧提案基準等の許可を受けた土地における開発行為等	無	181
第31号	保健調剤薬局の建築を目的とした開発行為等	無	182
第32号	都市計画区域マスタープランに位置づけられた開発行為等	無	183
第34号	線引き前からの宅地における開発行為等	無	184
第35号	社会福祉施設等	Ⅰ－７－１（17）	185
第36号	医療施設	Ⅰ－７－１（18）	186
第37号	学校	Ⅰ－７－１（19）	187

【提案基準第２号】　農家世帯等の分家に伴う住宅

昭和51年10月１日適用
昭和52年７月１日改正
昭和52年８月１日改正
昭和58年１月１日改正
平成６年４月１日改正
平成７年４月１日改正
平成13年５月18日改正
平成15年１月21日改正
平成15年３月24日改正
平成15年５月19日改正
平成16年５月１日改正
平成28年２月１日改正
令和６年12月３日改正

農家等の世帯構成員又は世帯構成員であった者（Ｕターン等に係る者を含む。）又は直系血族が分家する場合の住宅を建築するための開発行為等は次の各号に該当するものであること。

ア　分家に際して、独立して世帯を構成しなければならない合理的事情があるとともに、分家が確実に行われるものであること。

イ　分家するもの（以下「分家者」という。）は、本家の直系血族又は兄弟姉妹であって原則として相続等により申請地の所有権等を取得することができる者であること。

ウ　申請地は、既存集落又はその周辺の地域に存すること。ただし、本家に後継者が居ない場合は、既存集落内に限る。

エ　申請地は、分家者、本家の世帯構成員又は分家者の直系血族が線引き以前から所有している土地であること。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

ａ　分家者の直系血族が線引き以前から所有していた土地であって、分家者、本家の世帯構成員又は分家者の直系血族が線引き後に相続等により取得した土地

ｂ　農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）の規定に基づき、線引き以前から分家者、本家の世帯構成員又は分家者の直系血族が所有していた土地（線引き以降に相続等を受けた土地を含む。）との交換分合により取得した土地

ｃ　線引き前から所有していた土地（線引き後に相続等を受けた土地を含む。）のうち、本家の住宅敷地等既に建築物の敷地として利用されている土地を除いては集団的優良農地のみの場合に、交換、売買によって取得した土地

オ　本家が非農家の場合は、本家及び分家者が申請地以外に建築に適当な土地を有していないこと。

カ　予定建築物の用途は専用住宅又は兼用住宅（建築基準法昭和25年法律第201号別表第二（い）欄第２号に該当するもの。）であること。

（注１）「本家」とは、分家者の親（親がいない場合は祖父母、兄弟姉妹を含む。）を言う。

（注２）「既存集落」とは、本章第１節の用語の定義による。

（注３）許可申請は分家者の配偶者、又は分家者の直系血族とで連名してすることができる。ただし、分家後に分家者と同居する者に限る。

（注４）「相続等」とは、原則３親等以内での相続又は、相続によって取得可能な者が贈与、売買等によって取得の場合をいう。

（注５）「集団的優良農地」とは、農業振興地域の整備に関する法律に基づく農業振興地域内の農用地区域とする。

【提案基準第３号】収用対象事業に係る代替建築物等

昭和51年10月１日適用
昭和52年７月１日改正
昭和58年１月１日改正
平成６年４月１日改正
平成７年４月１日改正
平成15年１月21日改正
平成15年３月24日改正
平成15年11月10日改正
平成16年５月１日改正

（１）土地収用法（昭和26年法律第219号）第３条各号に規定する事業（以下「収用対象事業」という。）により移転又は除却（以下「移転」という。）しなければならない建築物又は特定工作物（以下「建築物等」という。）が市街化調整区域に存している場合、その代替の建築物等を建築又は建設するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア　既存の建築物等が収用対象事業の対象となっていることが確定していること。

イ　収用に係る建築物等が県内に存し、かつ、当該建築物等を移転する場合に他に代替地を求めざるを得ない場合であること。

ウ　申請地は市街化区域に近接しているか、又は、既存集落内若しくはその周辺に存しており、かつ、原則として農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に規定する農用地区域内の土地でないこと等地域の土地利用と調整のとれたものであること。

エ　申請地の周辺の環境を阻害する恐れのある建築物等が移転する場合は、附近住民の属する広報会等の同意が得られること。

オ　他法令による許認可等を受ける必要がある場合は、その許認可が確実に得られるものであること。

カ　申請に係る敷地及び建築物等の規模は、従前の1.5倍以内であり、かつ、建築物等の用途及び構造は従前とほぼ同一であること。ただし規模を限定することが著しく不適当な場合にあっては、この限りでない。

キ　既存の建築物等又は土地に対して権利者が複数いる場合には、申請人以外の者が代替建築物等を建築又は建設しないことが明らかなものであること。

（２）収用対象建築物等が市街化区域に存する場合であっても、これを一律に排除するものではないので、個別具体的に取り扱うものとする。

なお、収用対象建築物等が市街化調整区域に関する都市計画が決定されていない地域及び都市計画区域外に存する場合であっても、同様に取り扱うものとする。

（注）予定建築物が住宅の場合（併用住宅を含む。）は、許可申請について収用対象者とその配偶者、収用対象者の直系血族及びその配偶者の範囲で収用対象者と共同してすることができる。ただし、建築後に収用対象者と同居する者に限る。

【提案基準第４号】社寺仏閣及び納骨堂

昭和59年１月１日適用
平成７年４月１日改正
平成13年５月18日改正
平成15年１月21日改正
平成15年３月24日改正
平成16年５月１日改正

（１）社寺仏閣及び納骨堂を建築するための開発行為等は、運用指針Ⅲ－７（３）を準用する。

（運用指針Ⅲ－７（３）社寺仏閣及び納骨堂）
　原則として当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設を対象とするものとし、通常既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地蔵堂等を構成する建築物を典型例とするが、その他の宗教活動上の施設（原則として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、くり等規模、構造、設計等がこれら宗教活動上の必要に照らしてふさわしいものとし、宿泊施設及び休憩施設は原則として含まない。）であって当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情の存するものも含むものと考えられる。

【提案基準第５号】事業所の業務従事者の住宅及び寮等

昭和51年10月１日適用
昭和58年１月１日改正
平成６年４月１日改正
平成７年４月１日改正
平成15年１月21日改正
平成15年３月24日改正
平成16年５月１日改正

（１）法第34条第１号から第９号までの規定による許可を受けた開発行為に係る事業所、又は線引き以前から当該市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の住宅、寮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開発行為等は次の各号に該当するものであること。

ア　当該事業所が市街化区域から相当の距離にあり、かつ、従業員住宅及び寮等を当該事業所に隣接又は近接して建築しなければならない合理的な理由が明らかであること。

イ　従業員住宅１戸当りの延床面積は従業員住宅として妥当なものであること。

なお、従業員住宅の戸数及び従業員寮の収容人数は、当該事業所の従業員数と比べ妥当なものであること。

ウ　他法令による許認可等を受ける必要がある場合は、その許認可等が確実に得られるものであること。

【提案基準第６号】既存集落におけるやむを得ない自己用住宅

昭和58年１月１日適用
平成６年４月１日改正
平成７年４月１日改正
平成13年５月18日改正
平成14年４月１日改正
平成15年１月21日改正
平成15年３月24日改正
平成15年５月19日改正
平成16年５月１日改正

（１）市街化調整区域内の既存集落であって当該都市計画に係る市街化区域における建築物の連たん状況とほぼ同程度にある集落において、やむを得ないものと認められる自己用住宅を建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア　申請者が新規に自己用住宅を建築しなければならない理由が社会通念上やむを得ないと認められるものであること。

イ　申請地は、既存集落内又はその周辺に存すること。

ウ　申請地は申請者が線引き以前から所有していた土地であること。

ただし、線引き以降に相続を受けた土地については、被相続人が線引き以前から所有していた場合に限り、線引き以前から所有していたものと見做す。

また、線引き以前から所有していた土地が、線引き後に農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に規定す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についても、線引き以前から所有していたものと見做す。

エ　予定建築物の用途は専用住宅又は兼用住宅（建築基準法昭和25年法律第201号別表第二（い）欄第２号に該当するもの。）であること。

（注１）「既存集落」とは、本章第１節の用語の定義による。

（注２）許可申請は所有者とその配偶者、所有者の直系血族及びその配偶者の範囲で所有者と共同してすることができる。ただし、建築後に所有者と同居する者に限る。

（注３）「相続等」とは、相続の他、相続によって取得可能な者が贈与、売買等によって取得の場合をいう。

【提案基準第７号】地区集会所その他法第29条第１項第３号に規定する施設に準ずる施設である建築物

昭和58年１月１日適用
平成６年４月１日改正
平成15年１月21日改正
平成15年３月24日改正
平成16年５月１日改正

（１）地区集会所その他法第29条第１項第３号に規定する施設に準ずる施設である建築物を建築するための開発行為等は次の各号に該当するものであること。

ア　予定建築物の用途は地区（部落）集会所、集落青年館、公民館（社会教育法（昭和22年法律第26号）によるものを除く。）、消防団が使用する消防用車庫等準公益的なものであること。

イ　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であること。

ウ　当該建築物を建築することについて、当該市町長と協議、調整が図られているものであること。

【提案基準第８号】既存建築物の建替等に係る建築行為

昭和59年１月１日適用
平成７年４月１日改正
平成13年５月18日改正
平成14年11月29日改正
平成15年１月21日改正
平成15年３月24日改正
平成16年５月１日改正
平成19年11月30日改正

既存建築物の建替等に係る建築物を建築するための建築行為は、次の各号に該当するものであること。

（１）既存建築物は次のいずれかに該当すること。

ア　市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに建築されていた建築物

イ　平成12年法改正により廃止された法第43条第１項第６号ロの規定による既存宅地の確認を受け、法第43条第１項第６号イの規定に適合する旨の証明を受け、建築された建築物

ウ　法第34条の２に該当する者が管理運営し、平成19年11月30日にすでに建築されていた建築物

（２）原則として、従前の建築物が現存していること。

（３）当該建築行為に伴って周囲の環境の悪化のおそれがなく、かつ、周辺の土地利用に支障を及ぼさないと認められること。

（４）敷地は、従前の建築物の敷地と同一であること。

（５）予定建築物は、次のアからエまでに該当するものであること。ただし、予定建築物の用途が一戸建の延べ面積280平方メートル（既存建築物の床面積を含む。）以下の専用住宅であり、その階数が３以下かつ最高の高さを10メートル以下とする場合は適用しない。

ア　予定建築物は、従前の建築物と同一の用途であること。

イ　予定建築物の延べ面積（既存部分がある場合には、その部分の床面積を含む。）は、従前の建築物の延べ面積の2.0倍以内であること。

ウ　階数の増変更を伴わないこと。

エ　原則として、構造の変更を伴わないこと。

（６）予定建築物の高さは、12メートル以下であること。ただし、（１）、ウに該当する既存建築物の建替等の場合は、既存建築物が12メートルを超える場合は、その高さ以下であること。

（７）建築基準法第56条の2の適用を受ける建築物の敷地においては、原則として、同条別表第4（に）欄の各敷地境界線からの水平距離の範囲における日影の増加が伴わないこと。

【提案基準第８－２号】既に宅地として造成された土地における建築物の建築行為等

平成19年11月30日適用
平成21年４月１日改正

法第34条の２に該当する者が、平成19年11月29日以前に造成工事に着手していた又は造成工事が完了していた土地における建築物の建築、又は、第一種特定工作物の建設行為は次の各号に該当するものであること。

（１）予定建築物の用途は次のいずれかに該当すること。

ア　予定建築物の用途は当初の造成の目的に整合するものとして、当該造成を行った事業主である都道府県等から証明等があるもの。

イ　造成事業の区域において建築基準法に基づく建築協定が締結されている、また、土地利用を増進する目的で建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関して法に基づかない任意の協定を締結している場合は、これらに適合していること。

ウ　造成事業の区域において、「岐阜県市街化調整区域内地区計画ガイドライン」に基づき、地区計画を定める予定のあるもの。

（２）当該建築行為に伴って周囲の環境の悪化のおそれがなく、かつ、周辺の土地利用に支障を及ぼさないと認められること。

【提案基準第９号】災害危険区域等に存する建築物の移転に係る代替建築物等

昭和59年１月１日適用
昭和61年３月１日改正
平成７年４月１日改正
平成13年５月18日改正
平成15年１月21日改正
平成15年３月24日改正
平成15年11月10日改正
平成16年５月１日改正

（１）建築基準法第39条第１項の災害危険区域等、又は同程度の危険区域に存在する建築物、あるいは周辺地域の環境を著しく悪化させる施設を市街化調整区域に移転するための開発行為等は、次の各号に適合すること。

ア　次の一に掲げる建築物等の移転を対象とする。

（ア）がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転。

（イ）地すべり等防止法（昭和39年法律第30号）第24条第３項の規定による承認を得た関連事業計画に基づく移転。

（ウ）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。

（エ）建築基準法第10条第１項の命令に基づく移転。

（オ）その他の法律、条例、又は特定の行政機関の指示若しくは命令に基づく移転で、（ア）から（エ）までと同等あるいは、周辺の状況等によりやむを得ないと認められる移転。

イ　申請に係る敷地及び建築物等の規模は、従前の1.5倍以内で、かつ、建築物の用途は同一であること。

ウ　移転する建築物等、又は土地等に関する権利を有する者が複数いる場合は、申請人以外が移転する建築物等を建築若しくは建設しないことが明らかなものであること。

エ　申請地は、市街化区域に近接しているか、又は既存集落内若しくは、その周辺であり土地利用計画に適合していること。

オ　開発区域内に農振農用地、又は農地がある場合は、事前に農林担当部局と協議・調整が図られていること。

カ　申請地の周辺の環境を阻害する恐れがあると考えられる建築物等が移転する場合は、広報会の区域が開発区域の周辺50メートル以内に存在する場合は、その広報会全部の同意が得てあること。

キ　予定建築物は、大気汚染防止法、水質汚濁防止法、振動規制法及び騒音規制法の規制基準等に適合していること。

ク　他の法令による許認可等を受ける必要がある場合は、その許認可が確実に得られるものであること。

ケ　移転前の建築物が市街化区域に存していた場合にあっても、これを一律に排除するものではないので個別具体的に取扱うものとする。

なお、移転前の建築物が市街化調整区域に関する都市計画が決定されていない地域又は都市計画区域外に存する場合であっても同様に、個別具体的に取扱うものとする。

（注）予定建築物が住宅の場合（併用住宅を含む。）は、許可申請について移転対象者とその配偶者、移転対象者の直系血族及びその配偶者の範囲で所有者と共同してすることができる。ただし、建築後に移転対象者と同居する者に限る。

【提案基準第10号】レクリェーションのための施設を構成する建築物

昭和59年１月１日適用
平成７年４月１日改正
平成13年５月18日改正
平成15年１月21日改正
平成15年３月24日改正
平成16年５月１日改正
平成19年11月30日改正

（１）レクリェーションのための施設を構成する建築物を建築するための開発行為等は、運用指針Ⅲ－７（11）を準用する。

（運用指針Ⅲ－７（11）市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリェーションのための施設を構成する次に掲げる建築物）

次に掲げる建築物が対象と考えられる。

① キャンプ場、スキー場等第２種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって地域における土地利用上支障がないものの管理上又は利用上必要最小限不可欠である建築物で、次の各要件を満たすもの

ア　当該キャンプ場等の施設全体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のものであること。

イ　管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であって周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。

ウ　用途の変更が容易なものでないこと。

エ　自然公園法その他の法令に適合していること。

② 第２種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物

第２種特定工作物である運動・レジャー施設の併設建築物に宿泊施設は含まれないが、次の各要件を満たすものにあっては別途開発審査会の議を経た上で個別具体的に許可して差し支えないと考えられる。

ア　利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が不可欠であること。

イ　市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。なお、第２種特定工作物とりわけ運動・レジャー施設に管理上又は利用増進上併設されるクラブハウス等については、物理的及び機能的にみて社会通念上当該運動・レジャー施設に不可分一体のものとして併設されるものである限り、主として当該運動・レジャー施設の建設を目的とした開発行為に包含されるものであるので、改めて当該クラブハウス等の建築を目的として開発許可又は建築許可を行う必要はない。また、第２種特定工作物に該当しない１ｈａ未満の運動・レジャー施設に同様の目的から併設建築物を伴う場合については、主として当該併設建築物の建築を目的とした行為でないため、それ自体としては開発許可を要しないが、市街化調整区域内にこれを設ける場合には別途法第43条の規定の適用があるので、その規模、設計、配置、内容等に照らし実情に応じた取扱いをして差し支えない。

【提案基準第11号】大規模既存集落内における開発行為等

平成元年４月１日適用
平成６年４月１日改正
平成７年４月１日改正
平成15年１月21日改正
平成15年３月24日改正
平成15年５月19日改正
平成16年５月１日改正

（１）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大規模な既存集落であって、当該都市計画区域に係わる市街化区域における建築物の連たん状況とほぼ同程度にある集落であるとして、指定された集落（以下「指定既存集落」という。）内において建築することがやむを得ないと認められる、次の一に掲げる建築物

ア　自己用住宅は、次に該当するものであること。

（ア）申請者が原則として線引き以前から引き続き、当該指定既存集落内に生活の本拠を有する者であること。（収用対象事業の移転により線引き以後に、当該指定既存集落内に生活の本拠を有することとなったものを含む。）

（イ）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、設計等のものであること。

（ウ）申請者が現在居住している住居について過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情がある場合、定年、退職、卒業等の事情がある場合等、社会通念に照らして新規に建築することがやむを得ないと認められる場合であること。

（エ）予定建築物を建築しようとする土地は、申請者の居住する指定既存集落内に有する土地であること。

イ　分家住宅は、次に該当するものであること。

（ア）申請者は原則として線引き以前から、引き続き当該指定既存集落に生活の本拠を有する本家の世帯構成員であること。（元世帯構成員であった者で、既に独立している場合で自己の持ち家が無く新たに当該地を自己の生活の本拠地とする者、又は、収用対象事業の移転により線引き以後に、当該指定既存集落内に生活の本拠を有することとなった者の世帯構成員を含む。）

（イ）分家に際して、独立して世帯を構成しなければならない合理的な事情があるとともに、分家が確実に行われるものであること。

（ウ）分家住宅を建築しようとする者は、被分家者の直系血族又は兄弟姉妹のうち本家の世帯構成員であるもので結婚その他社会通念に照らし、独立して世帯を構成しなければならない事情がある者であること。

（エ）分家住宅を建築しようとする土地は、本家の存している指定既存集落内の土地であること。

（オ）予定建築物の用途は専用住宅であること。

ウ　小規模な工場等申請内容が次に該当するものであること。

（ア）申請者は原則として線引き以前から、引き続き当該指定既存集落内に生活の本拠を有する者であること。（収用対象事業の移転により線引き以後に、当該指定既存集落内に生活の本拠を有することとなったものを含む。）

（イ）定年、退職等の事情により自己の生計を維持するために新規に事情を営むものであること。

（ウ）予定建築物は、自己の業務（貸店舗、貸事務所及び貸工場等は除く。）のように供する建築物であって、その用途は第２種住居地域に建築できる周辺環境を害さない工場〔建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（へ）欄〕、事務所、店舗、又は運動、レジャー施設である建築物であって、周辺における土地利用と調和のとれたものであること。

（エ）予定建築物が、店舗及び運動・レジャー施設にあっては、「風俗営業等の規制及び業務の適

正化等に関する法律」に規定する風俗営業及び風俗関連営業でないこと。

（オ）予定建築物に係わる敷地規模が1,000平方メートル以下であること。

（カ）当該建築物を建築しようとする土地は、申請者の居住する指定既存集落内に存する土地であること。

エ　公営住宅申請内容が次に該当するものであること。

（ア）当該建築物を建築しようとする土地は当該指定既存集落内の土地であること。

（イ）公営住宅法（昭和26年法律第193号）第２条第２号に指定する公営住宅であること。

（ウ）当該建築物の入居対象者は、主として当該既存集落及びその周辺の地域に居住している者であること。

（エ）当該建築物の規模が入居対象者に比して過大なものでないこと。

（注１）自己用住宅の許可申請は（１）ア（ア）の要件を満たす者（以下この（注１）において「該当者」という。）の配偶者、該当者の直系血族及びその配偶者の範囲で該当者と共同してすることができる。

ただし、建築後に該当者と同居する者に限る。

（注２）分家住宅の許可申請は分家者の配偶者、分家者の直系血族及びその配偶者の範囲で分家者と共同してすることができる。ただし、分家後に分家者と同居する者に限る。

○指定大規模既存集落は、次の地区で指定区域図に示した集落

（平成元年３月24日現在）

	市町名	地区名	地区の面積（ha）	中心施設
1	大垣市	南杭瀬、多芸島地区	46.1	学校、駅、支所
2	羽島市	小熊町西小熊地区	26.9	公民館、幼稚園
		足近町北宿市場地区	70.1	小学校、市役所出張所
3	神戸町	南平野地区	79.7	公民館、幼稚園、小学校
		下宮地区	22.5	美術館、公民館
		末守地区	30.1	公民館
		北一色地区	60.9	駅、公民館、幼稚園
		瀬古地区	19.4	公民館
4	垂井町	岩手地区	50.6	郵便局、農協支所
		栗原地区	30.5	郵便局、農協支所

【提案基準第11－２号】市街化区域と一体的な大規模既存集落内における開発行為等

平成29年６月１日適用

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大規模な既存集落であって、かつ市街化区域に隣接し、又は近接し、自然的社会的諸条件から市街化区域とも総合的な日常生活圏を構成していると認められる大規模既存集落地域内での開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア　申請地は、提案基準第11号の指定既存集落のうち、別表に記載の地区内であること。

イ　申請地は、市町のまちづくり施策や市町都市計画マスタープランと整合し、上下水等の公共施設の整備状況からも支障がないものとして、市町長が認めるものであること。

ウ　予定建築物の用途は、自己用専用住宅（建築基準法別表第２（い）欄第二号の兼用住宅を含む）とする。ただし、市町長が特に認める場合は、非自己用専用住宅も含むものとする。

エ　一画地の最低敷地面積は200平方メートル以上であること。

オ　予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

（注１）都市計画マスタープランとは、都市計画法第18条の２に規定する、市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即して定められる市町村の都市計画に関する基本的な方針をいう。

○別表

市町名	地区名	地区の面積（ha）	中心施設
神戸町	末守地区	45.2	公民館
	北一色地区	69.0	駅、公民館、幼稚園

【提案基準第12号】産業振興を図る必要があると認められる市町における開発行為等

平成元年４月１日適用
平成６年４月１日改正
平成７年４月１日改正
平成13年５月18日改正
平成15年１月21日改正
平成15年３月24日改正
平成16年３月22日改正
平成16年５月１日改正

（１）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等であってその振興を図る必要があるものとして、市町長が立地することをやむを得ないと認める工場等を建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア　予定建築物の業種は次に掲げる技術先端型業種であること。

（ア）医薬品製造業　(176)
（イ）通信機械器具・同関連機械器具製造業　(281)
（ウ）電子計算機・同附属装置製造業　(282)
（エ）電子応用装置製造業　(274)
（オ）電気計測器製造業　(275)
（カ）電子部品・デバイス製造業　(291)
（キ）医療用機械器具・医療用品製造業　(313)
（ク）光学機械器具・レンズ製造業　(315)

※〔（ ）は日本標準産業分類の中分類の分類番号〕

イ　予定建築物の用途は、工場、研究所（研究棟、管理棟、医療棟等の施設）であること。

ウ　開発区域の面積は、その事業計画に照らし適正なものであり、かつ、５ヘクタール未満であること。

エ　工場等の立地が当該市街化区域内に適地がなく、かつ、次のいずれかに該当するものであること。

（ア）開発区域周辺の労働力を必要とする場合
（イ）清浄な空気、水、景観、自然緑地等の優れた自然環境を必要とする場合
（ウ）空港、高速道路のインターチェンジ等に近隣接することが必要な場合

オ　原則として自己の業務として工場等の建設を行うことが確実であると認められること。

カ　申請地は、周辺の土地利用、当該市町の基本構想等における工場の導入に関する位置付け等を総合的に勘案して支障がなく、かつ、適地と認められること。

なお、市町長は、申請地について人口、産業の動向、土地利用の状況及び工場等の導入に関する位置付け等を総合的に勘案し、その結果を意見書として知事に提出するものとする。ただし、開発許可権限を有する市においては、市関係課と調整を了することにより意見書の提出に代えるものとする。

キ　申請者は予め地元市町と協議し、その同意を得ること。また、周辺住民との調整が図られたものであること。

【提案基準第13号】幹線道路の沿道等における特定流通業務施設

平成元年４月１日適用
平成５年６月25日改正
平成６年４月１日改正
平成７年４月１日改正
平成11年12月１日改正
平成15年１月21日改正
平成15年３月24日改正
平成16年３月22日改正
平成16年５月１日改正
平成18年９月21日改正

（１）流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号。以下「物流総合効率化法」という。）第４条第２項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第２条第３号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、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及び倉庫業法（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１項に規定する倉庫（以下「特定流通業務施設」という。）を建設するための開発行為等は次の各号に該当するものとする。

ア　四車線以上の国道、県道、市町道の沿道に立地される場合は、当該申請地が高速自動車国道等のインターチェンジから５キロメートル以内の距離にあり、かつ、インターチェンジに至るまで原則として四車線以上の道路に接続されていること。

イ　高速自動車国道等のインターチェンジ周辺に立地する場合は、当該申請地に至るまで主要な道路が９メートル以上の幅員を有していること。なお、インターチェンジの周辺とは、インターチェンジからおおむね500メートル以内の距離にあることを原則とすること。

ただし、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化の状況、市街化区域と市街化調整区域に係る区域区分の態様、交通の状況、地域における物流の特性等からやむを得ないと認められる場合は１キロメートル以内であること。

ウ　当該特定流通業務施設が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こと。

エ　開発区域に優良農地が含まれないこと及び将来において住居系の土地利用が想定されていないこと等現在及び将来の土地利用上支障がないこと。

オ　当該特定流通業務施設の立地に当たって市街化区域内の工業系の用途がないか、あっても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若しくは交通機能を阻害し又は住居環境を悪化させると認められる場合であること。

カ　当該特定流通施設が、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様、交通の状況、地域における物流の特性等に即して相当と判断される規模のものであること。なお、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律施行規則（平成17年農林水産省・経済産業省・国土交通省令第１号）第１条において、特定流通業務施設の規模に関する基準がさだめられているので留意すること。

キ　自己の業務として「特定流通業務施設」を建設して営業することが確実であると認められること。

ク　開発区域から出入口となる道路の管理者及び公安委員会と協議がなされたものであること。

ケ　開発区域は原則としてア又はイに規定する道路に接し、かつ、この道路から直接出入りできること。

コ　申請地は、原則としてその申請地の外周の10分の１以上がア又はイに規定する道路に接している

こと。

サ　開発区域の周辺の環境を害さないよう、植樹等が適切に配置されていること。

シ　市町長は、申請地が現在及び将来の土地利用上支障がないこと及び申請地において立地することがやむを得ないと認められることについて検討を行い、その結果を意見書として知事に提出するものとする。ただし、開発許可権限を有する市においては、市関係課と調整を了することにより意見書の提出に代えるものとする。

ス　物流総合効率化法担当部局（中部運輸局）と事前に認定総合効率化事業の用に供する特定流通施設であることが十分調整されていること。

【提案基準第14号】有料老人ホーム

平成元年４月１日適用
平成６年４月１日改正
平成７年４月１日改正
平成11年10月７日改正
平成13年５月18日改正
平成15年１月21日改正
平成15年３月24日改正
平成16年３月22日改正
平成16年５月１日改正

（１）市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合、入居一時金及び利用料金に関する国の基準に従い適正な料金設定がなされている場合等、施設の機能、運営上の観点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有料老人ホームを建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア　老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第１項に規定する有料老人ホームであること。

イ　当該有料老人ホームの設置及び運営が厚生労働省の策定する有料老人ホームの設置運営標準指導指針に基づき県老人福祉担当課と事前協議を了し、かつ、老人福祉法第29条第１項に基づく設置の届出が確実に受理される見込のものであること。

ウ　当該有料老人ホームに係る権利関係については、利用権方式又は賃貸方式であること。

エ　当該施設の立地について、その開発区域を所管する市町の福祉政策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町長から承認を受けたものであること。

オ　原則として公的融資を受けて建設されるものであること。ただし、公的融資を受けられないものにあっては、安定的な経営確保が図られていること。

（注）公的融資とは、日本政策投資銀行又は独立行政法人福祉医療機構による融資をいう。

【提案基準第15号】法第34条14号（旧法第34条第10号ロ）の規定により許可を受けた事業所の従業員住宅等

平成元年４月１日適用
平成６年４月１日改正
平成７年４月１日改正
平成15年１月21日改正
平成15年３月24日改正
平成16年５月１日改正
平成19年11月30日改正

（１）法第34条第14号（旧法第34条第10号ロ）の規定により許可を受けた事業所において、当該事業所と一体的に計画された従業員住宅及び寮等を建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア　当該事業所の開発許可時から従業員の住宅、及び寮等の建設用地として、土地の所有権等を取得しているものであること。

イ　予定建築物の規模が、事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案のうえ適切な規模を超えないものであること。

ウ　予定建築物を建築しようとする土地は、当該事業所の土地と一体的な土地であるか、又は既存集落内若しくは、既存集落に隣接する地域に立地する場合のいずれかであること。

【提案基準第16号】介護老人保健施設

平成元年４月１日適用
平成６年４月１日改正
平成７年４月１日改正
平成13年５月18日改正
平成15年１月21日改正
平成15年３月24日改正
平成16年５月１日改正
平成19年11月30日改正

（１）介護保険法（平成９年法律第123号）に規定する介護老人保健施設で、特に当該土地に建築することがやむを得ないと認められる開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア　介護保険法第７条第22項に規定する介護老人保健施設であること。

イ　申請地の所在する地域の要介護老人数等を勘案してその地域の需要を考慮した適正な規模のものであること。

ウ　厚生労働省の定める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（以下「基準」という。）第30条第１項に規定する協力病院が近隣にあることなど、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ものであること。

エ　当該施設が基準に適合しているものであり、予め、県の介護老人保健施設担当部課において、事前協議を受けたもので、開設が確実に許可される見込のものであること。

※介護老人保健施設担当部課との事前協議は、運用指針Ⅲ－７（19）に基づくこと。

【提案基準第19号】ゴルフ練習場

昭和58年１月１日適用
平成５年６月25日改正
平成６年４月１日改正
平成７年４月１日改正
平成15年１月21日改正
平成15年３月24日改正
平成16年５月１日改正

（１）打席が建築物であるゴルフ練習場を建設するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア　申請地の規模は、原則として１ヘクタール以上であること。

イ　申請地は既存集落からおよそ50メートル以上離れていること。

ウ　申請地は、原則として幅員９メートル以上の道路に接しており、かつ、当該道路に６メートル以上接していること。

エ　駐車の用に供する面積は、打席数の２分の１以上の車（普通乗用車程度）台数が駐車できるものであること。

オ　予定建築物は、必要最小限のものであること。

カ　周辺の土地利用状況を勘案して、環境を阻害するおそれがないこと。

キ　申請地の存する市町の都市計画に支障を及ぼさないこと。

【提案基準第20号】大学等の学生下宿

昭和58年１月１日適用
平成６年４月１日改正
平成７年４月１日改正
平成15年１月21日改正
平成15年３月24日改正
平成15年５月19日改正
平成16年５月１日改正

（１）市街化調整区域内にある大学等で、そこへ通学する学生のみを対象とした学生下宿を建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア　申請地は、対象とする大学等の近接地（大学等の周辺おおむね100メートル以内の土地）又は、1.5キロメートル以内の既存集落内若しくはその周辺に存すること。

イ　申請者と大学等との間において、運営方法等について契約がなされていること。

ウ　申請地の存する市町の都市計画に支障を及ぼさないこと。

（注）「既存集落」とは、本章第１節の用語の定義による。

【提案基準第21号】観光資源の有効な利用上必要な建築物

昭和58年１月１日適用
平成６年４月１日改正
平成７年４月１日改正
平成13年５月18日改正
平成15年１月21日改正
平成15年３月24日改正
平成16年５月１日改正

（１）市街化調整区域内において観光資源の有効な利用上必要な建築物でやむを得ないと認められる建築物を建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア　観光資源として認められるものの利用上必要な建築物であること。

イ　市町長は当該観光資源の開発及び利用に関する要綱を制定し、その要綱には次の事項を明記すること。

（ア）目的

（イ）開発することができる区域

（ウ）予定建築物等の用途及び建築制限

（エ）環境保全の確保

（オ）開発行為に関する市町長の同意

（カ）その他

ウ　市町長は、前項に規定する要綱を制定しようとするときは、知事と協議すること。

エ　当該観光資源に関して同一目的をもった既存の利用者が存する場合、予定建築物は、その調整が図られたものであること。

オ　当該開発行為は、公共施設の利用上支障を及ぼさないと認められるものであること。

カ　他法令による許認可を受ける必要がある場合は、その許認可が得られるものであること。

キ　予定建築物の建築制限はイ（ウ）に適合すること。

観光地域の開発許可基準に関する要綱

（各務原市）

（目的）

第１条　この要綱は、各務原市の観光資源である美濃三不動の有効な利用の増進を図り、当該観光資源の開発に資することを目的とするものとする。

（適用範囲）

第２条　この要綱は、観光道路（市道鵜252号）中心線より30メートルの区域で、昭和57年２月15日現在平坦地である別図に示す地域に適用するものとする。

（建築物の用途）

第３条　前条の地域内に建築することができる建築物は、当該観光資源を利用する大衆のために必要な健全な施設で、次の各号の一に該当するものとする。

（１）風俗営業等取締法第１条に規定する風俗営業の適用を受けない飲食店で次に掲げるもの
食堂、レストラン、そば・うどん店、すし屋、喫茶店

（２）土産物販売店

（３）店舗併用住宅で延べ面積の１／２以上を前各号の一に掲げる用途に供するもの

（市長の同意）

第４条　前条の規定にかかわらず、当該地域に係る開発行為については、各務原市長の同意を得なければならないものとする。

（建築制限）

第５条　建築物の建ぺい率、容積率及び高さの制限は、次の基準によるものとする。

建ぺい率　５０／１００以下
容 積 率　８０／１００以下
高　　さ　10メートル以下

（駐車場の確保）

第６条　予定建築物の用途及び利用状況を勘案して適当な駐車場を確保するものとする。

（環境保全）

第７条　建築物の位置、規模、形態及び色彩は、周辺の自然環境に調和したものとする。

（その他）

第８条　この要綱の外、当該地域に係る開発行為については、各務原市開発事業指導要綱の適用を受けるものとする。

附則

（実施期日）

この要綱は、昭和57年２月15日から実施する。

【提案基準第22号】市街化調整区域内にある事業所の建替等に伴う開発行為

昭和61年３月１日適用
平成７年４月１日改正
平成13年５月18日改正
平成15年１月21日改正
平成15年３月24日改正
平成15年５月19日改正
平成16年５月１日改正
平成19年11月30日改正
令和７年１月29日改正

（１）市街化調整区域に関する都市計画が決定され、また当該都市計画を変更して市街化調整区域になされた際（以下「基準時」という。）すでに事業活動が行われていた事業所、又は都市計画法の手続きを経て建築され10年以上経過した事業所が、事業活動の効率化を図るため既設建築物を建替、若しくは増築等する場合、あるいは当該事業所の敷地に隣接してこの事業所の事業活動をする上に、密接に関連する建築物等を他の地域から移転するため（以下「建替等」という。）の開発行為等は、次の各号に適合すること。ただし法第34条第７号に該当する工場等は除く。

ア　既設事業所の位置及び用途、又は開発行為の位置及び予定建築物の用途は、市町長が支障ないものと認めるものであること。

イ　申請地は、既設事業所の敷地に隣接していること。

ウ　開発区域の面積は、増加する敷地面積の部分が１ヘクタール以内で、かつ、次の（ア）又は（イ）以内であること。ただし、市町長が産業振興上特に必要と認めた場合はこの限りでない。

（ア）敷地を増設するときは基準時の事業所の敷地面積の２倍以内であること。ただし、建替等をする敷地が既設事業所の敷地と別敷地となる場合は、既設事業所の敷地面積と同じまでとする。

（イ）既設事業所と密接に関連する建築物を移転させる場合は、移転しようとする建築物等の敷地面積の２倍以内であること。ただし、建替等をする敷地が既設事業所の敷地と一体の敷地となる場合は、移転しようとする建築物等の敷地面積の２倍以内の面積に、既設事業所の敷地面積を加えた面積以内であること。

エ　広報会の区域が、開発区域の周辺50メートル以内に存在する場合は、その広報会全部について同意が得てあること。

オ　開発区域内に農振農用地又は農地がある場合には、事前に農林担当部局と協議・調整が図られていること。

カ　既設事業所は現在大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）、水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）、振動規制法（昭和51年法律第64号）及び騒音規制法（昭和43年法律第98号）の規制基準等に適合しており、かつ、建替等をした場合においても、これらの規制基準に適合する計画になっていること。

キ　開発行為に伴い道路、排水等の公共公益施設が周辺の地域に適切に配置されており、かつ、その容量からみて当該開発行為を受け入れる余裕があること。（当該開発行為に併せてこれらの施設の増改築等が行われることにより、これと同等以上の状態になる場合も含む。）

ク　密接に関連する建築物等とは、次の内の一に該当する建築物等をいうものとする。

（ア）経営主体が同一の事業者である場合の建築物等

（イ）既存工場に自己の生産物の原料、部品又は製品の50％以上を依存している事業所の建築物等

（ウ）自己の生産物の50％以上の原料、部品又は製品として納入している事業所の建築物等

（注）「事業活動の効率化」とは、本節第６－１（２）による。

【提案基準第23号】不適格建築物の移転に伴う開発行為

昭和61年３月１日適用
平成７年４月１日改正
平成13年５月18日改正
平成15年１月21日改正
平成15年３月24日改正
平成15年５月19日改正
平成16年５月１日改正

（１）用途地域に関する都市計画が決定され、または当該用途地域が変更されて、用途地域内に存在する建築物が不適格建築物となり、その後この不適格建築物を市街化調整区域内に移転するための開発行為等は、次の各号に適合すること。

ア　市街化区域内に移転ができない、又は市街化調整区域に移転しなければならない理由が、社会通念上やむを得ないこと。

イ　移転する建築物は、建築基準法第３条第２項の規定による建築物の用途に関する不適格建築物であること。

ウ　移転しようとする場所は、土地利用の構想に適合すること。

エ　開発区域の面積は、基準時における不適格建築物の敷地面積の1.5倍以内とすること。ただし、不適格建築物と同一市町内の移転であり、かつ、市町長が産業振興上特に必要と認めた場合はこの限りでない。

オ　広報会の区域が、開発区域の周辺50メートル以内に存在する場合、その広報会全部について、同意が得てあること。

カ　開発行為に伴い道路、排水等の公共公益施設が、周辺の地域に適切に配置されており、かつ、その容量からみて当該開発行為を受け入れる余裕があること。（当該開発行為に併せて、これらの施設の増改築等が行われることにより、これと同等以上の状態になる場合も含む。）

キ　予定建築物は、大気汚染防止法、水質汚濁防止法、振動規制法及び騒音規制法の規制基準等に適合すること。

ク　開発区域内に農振農用地又は農地がある場合には、事前に農林担当部局と協議・調整が図られていること。

【提案基準第24号】１ヘクタール未満の特定工作物の管理用建築物を建築するための開発行為等

昭和61年３月１日適用
平成５年６月25日改正
平成７年４月１日改正
平成13年５月18日改正
平成15年１月21日改正
平成15年３月24日改正
平成16年５月１日改正

（１）規模が１ヘクタール未満の野球場、庭球場及びその他の運動、若しくはレジャー施設である工作物、または、規模が１ヘクタール未満の墓園に管理用建築物を建築するための開発行為等は、次の各号に適合すること。

ア　開発区域は原則として幅員９メートル以上の道路に接し、かつ、当該道路に出入りとなる部分が６メートル以上接すること。

イ　周辺の土地利用状況を勘案して、周辺の環境を阻害するおそれがないこと。

ウ　申請地の市町が、都市計画を策定するうえに支障とならないこと。

エ　予定建築物は、管理用として最小の規模とすること。

オ　開発区域内には、工作物及び管理用建築物の他に、特定工作物の用途及び規模等に応じた、適切な規模の駐車場を設置すること。

【提案基準第25号】市民農園整備促進法による市民農園施設に係る開発行為等

平成７年４月１日適用
平成13年５月18日改正
平成15年１月21日改正
平成15年３月24日改正
平成16年５月１日改正

（１）市民農園整備促進法（平成２年６月22日法律第44号）（以下この項において「法」という。）に基づき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息施設である建築物に関する開発行為等は次の各号に該当するものであること。

ア　都市計画法の特例の対象となる建築物は次に掲げるものであること。（法施行令第５条）

（ア）休息施設である建築物

（イ）農作業の用に供する建築物

（ウ）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

（エ）管理事務所その他の管理施設である建築物

なお、開発許可担当部局へは市民農園担当部局から市民農園の開設にあたり協議がなされることになっている。この際の留意事項は平成２年11月６日建設省経民発第49号の旧室長通達のとおりである。

イ　アに掲げる建築物については、法第12条により第10号に掲げる開発行為とみなされているので、開発審査会の議は不要であること。

ウ　平成２年11月６日建設省経民発第49号の旧室長通達記二に適合すること。

（参考）

○　都市計画法の特例について

（１）法第12条に規定する都市計画法の特例の内容は、局長通達記第七のとおりである。

なお、都市計画法第29条第２号若しくは都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第36条第１項第３号イにより、開発許可若しくは建築許可の適用除外建築物又は開発許可若しくは建築許可の適用対象建築物となるものは、法第７条第１項の規定により市民農園の開設について市町村の認定を受けた者が建築するものであって、市民農園利用者が建築するものは対象とならないものであること。

（２）令第５条に規定する建築物は、局長通達第一の六のとおり、専ら市民農園利用者以外の者を対象とした豪奢のものが含まれないよう留意すること。

なお、簡易宿泊施設については、宿泊者用の食堂、便所、風呂等宿泊者にとって必要不可欠な設備を備えたものであって周辺の環境と調和した簡素なものであること並びに風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第２条に規定する「風俗営業」及び「風俗関連営業」に基づく宿泊施設は対象としないこと等慎重に取扱うこと。

（平成２年11月６日付け旧民間宅地指導室長通達記二）

【提案基準第26号】既存建築物（農家住宅）に係る建築行為等

平成10年８月１日適用
平成13年５月18日改正
平成14年４月１日改正
平成15年５月19日改正

都市計画法第29条第１項第２号により適用除外として建築された農家住宅に係る建築行為等は以下によるものとする。

（１）線引き後に、農業従事者が農家住宅を建築し居住していたが、その後事情により農業従事者でなくなった場合の建築物に係る建築行為等は次の各号に該当するものであること。

ア　自己用の専用住宅又は兼用住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（い）欄第２号に該当するもの）であること。

イ　農家住宅を建築後、相当期間農家住宅であったことが明確であること。

ウ　申請人は建築当時の建築主又はその相続人であること。

エ　農家住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であること。

オ　上記エに該当しない場合は、次の全てに該当すること。

・農地法の転用手続き等が農家住宅の建築を目的として建築以前になされたことが明確であること。

・増改築等を行わなければならないやむを得ない理由があること。

カ　上記エ、オのいずれにも該当しない場合は、次の全てに該当すること。

・建築後、20年以上が経過していること。

・建築の老朽化が激しい等の理由により増改築等が不可避であること。

（注）許可申請は建築当時の建築主（建築当時の建築主が死亡している場合は当該住宅を相続した者をいう。以下同じ。）の配偶者、建築当時の建築主の直系血族及びその配偶者の範囲で建築当時の建築主と共同してすることができる。ただし、増改築後に建築当時の建築主と同居する者に限る。

【提案基準第27号】既存建築物（分家住宅）に係る建築行為等

平成10年８月１日適用
平成13年５月18日改正
平成14年４月１日改正
平成15年５月19日改正
令和元年７月29日改正

都市計画法第29条第１項第２号により適用除外の農家住宅として申請、建築されたが実際は分家住宅であった場合の建築物に係る建築行為等は以下によるものとする。

（１）線引き後に、農家住宅として申請、建築されたが、分家と同時に農業従事者でなくなった場合や、農家本家の移転と称して分家住宅を建築をした場合等で、実際は非農業従事者の分家住宅であり、農家住宅としては使用されなかった建築物について、建築当時、提案基準第２号の「農家世帯等の分家に伴う住宅」のアからエまでの各号に適合していた場合に係る建築行為等は次の各号に該当するものとする。

ア　自己用の専用住宅又は兼用住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（い）欄第２号に該当するもの。以下同じ）であること。

イ　農家住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であること。

ウ　上記イに該当しない場合は、次の全てに該当すること。

・農地法の転用手続き等が農家住宅の建築を目的として建築以前になされたことが明確であること。

・建築後、15年以上が経過していること。

・増改築等を行われなければならないやむを得ない理由があること。

エ　上記、イ、ウのいずれにも該当しない場合は、次の全てに該当すること。

・農家住宅建築当時、本家が農業従事者であったことが明確であること。

・建築後、20年以上が経過していること。

・建物の老朽化が激しい等の理由により増改築等が不可避であること。

（２）線引き後に、農家住宅として申請、建築されたが、分家と同時に農業従事者でなくなった場合や、農家本家の移転と称して分家住宅を建築をした場合等で、実際は非農業従事者の分家住宅であり、農家住宅としては使用されなかった建築物について、建築当時、提案基準第２号の「農家世帯等の分家に伴う住宅」のアからウまでの各号に適合していた場合に係る建築行為等は次の各号に該当するものとする。

ア　自己用の専用住宅又は兼用住宅であること。

イ　農家住宅を建築後、20年以上が経過していること。

ウ　農家住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であること。

エ　上記ウに該当しない場合は、次の全てに該当すること。

・農地法の転用手続き等が農家住宅の建築を目的として建築以前になされたことが明確であること。

・建物の老朽化が激しい等の理由により増改築等が不可避であること。

（３）上記（１）又は（２）に適合するものとして申請するに際し、既存の住宅が過密又は狭小であり、増改築等にあたり敷地の拡大を伴う場合は次の各号に該当するものであること。

ア　拡大する敷地は、既存住宅の敷地の隣接地であり、かつ、開発行為後の後の敷地面積が、増築又は改築される住宅にふさわしい規模のものであること。

イ　拡大する敷地は、提案基準第２号の「農家世帯等の分家に伴う住宅」のエに適合する土地であること。ただし、拡大する敷地が既存の住宅敷地と同面積以下、かつ、開発行為等の後の敷地面積（既存部分と拡大部分の合計）が500平方メートル以下である場合はこの限りでない。

（注１）（１）及び（３）中の提案基準第２号のエについては、農業振興地域の整備に関する法律による交分換合による取得の他、これに準ずる交換による取得を含むものとする。

（注２）許可申請は分家住宅として許可申請をすべきであった者が行うことを原則とする。ただし、許可申請をすべきであった者（許可申請をすべきであった者が死亡している場合は当該住宅を相続した者をいう。以下同じ。）の配偶者、許可申請をすべきであった者の直系血族及びその配偶者の範囲で許可申請をすべきであった者と共同してすることができる。ただし、増改築後に許可申請をすべきであった者と同居する者に限る。

【提案基準第28号】建築物の用途変更等

平成14年４月１日適用
平成15年１月21日改正
平成15年３月24日改正
平成15年11月10日改正
平成16年５月１日改正

都市計画法に基づく許可、建築基準法に基づく建築確認、農地法に基づく転用許可若しくはこれら法令に準ずる許認可（以下「当初許可等」という。）を受けて建築した建築物を、当初許可等を受けた者以外の者が使用する場合、又は当初許可等の利用目的以外に用途を変更する場合等は以下によるものとする。

（１）住宅（賃貸住宅等他人に貸すことを目的とした住宅を含む。以下、この項において同じ。）を、社会通念上やむを得ない事情により譲渡する場合等は、次の各号に該当するものであること。

ア　申請者が自己用の専用住宅として使用するものであること。

イ　当初許可等を受けた敷地と同一であること。

ウ　建築後の経過年数が次のいずれかに該当するものであること。ただし、ａにおいて建築後の経過年数が満たない場合、及びｃにあっては、事前審査によりその適否を判断すること。

ａ　住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であり、かつ、建築後、相当期間当初許可等の目的どおり使用された場合にあっては、建築後10年以上

ｂ　住宅として建築されたことが当初許可等の手続き上明確であり、かつ、建築後、相当期間当初許可等の目的どおり使用された場合にあっては、建築後15年以上

ｃ　住宅として建築されたことが当初許可等の手続き上明確である場合、建築後の転売の繰り返しにより当初許可等の手続きが不明確である場合、又は、建築物の使用実態から判断して建築当時に都市計画法の許可を受けることが可能若しくは許可不要であることが明確な場合にあっては、建築後20年以上

エ　申請理由が次のいずれかに該当するものであること。

ａ　当初許可等を受けた者が、遠隔地への転勤、死亡、負債の返済に伴う競売等、住宅を手放すことが社会通念上やむを得ないと認められるものであり、かつ、申請者が現在居住している住宅について、過密、狭小、被災、立ち退き、借家等の事情がある場合等、社会通念に照らして新規に住宅を取得することがやむを得ないと認められるものであること。

ｂ　既に申請に係る住宅を譲り受けて居住している場合にあっては、申請者が、当該申請地以外に住宅の建築が可能な土地又は住宅として利用可能な建築物を有していないこと。

オ　増改築等を行う場合にあっては、増改築等を行わなければならないやむを得ない理由があること。

（２）当初許可等を受けた者が、自己の住宅の増改築等に際し、過去の都市計画法上の手続きが明確でないものについて、今回都市計画法上の手続きを行う場合にあっては、上記（１）ア、イ、ウ（ａを除く。）、オを準用する。

（３）専用住宅以外の用途に供する建築物（店舗等の併用住宅を含む。以下、この項において同じ。）を、社会通念上やむを得ない事情により譲渡する場合は、次の各号に該当するものであること。

ア　原則として、建築物の用途は当初許可等の用途と同一であること。

イ　当初許可等を受けた敷地と同一であること。

ウ　建築後、10年以上が経過していること。

エ　専用住宅以外の用途に供する建築物として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であり、かつ、相当期間当初許可等の目的どおり使用されたものであること。

オ　当初許可等を受けた者が、倒産、負債の返済に伴う競売等、当該土地及び建物を手放すことが社会通念上やむを得ないと認められるものであること。

カ　申請地の周辺の環境を阻害する恐れのある建築物にあっては、付近住民の属する広報会等の同意

が得られるものであること。

キ　申請者が、当該土地及び建物を取得して事業を行うことについて合理的事情が存在すること。

（4）店舗等併用住宅の用途に供する建築物を、社会通念上やむを得ない事情により、自己用の専用住宅に用途変更する場合は、次の各号に該当するものであること。

ア　当初許可等を受けた敷地と同一であること。

イ　建築後、10年以上が経過していること。

ウ　店舗等併用住宅の用途に供する建築物として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であり、かつ、相当期間当初許可等の目的どおり使用されたものであること。

エ　他店の進出による業績不振、業務従事者の死亡等、開業当時に予期できない事情により、継続的に営業することが困難な状況であること。

オ　申請者が、当該居住地以外に専用住宅の建築が可能な土地又は専用住宅として利用が可能な建築物を有していないこと。

カ　原則として、当初許可等を受けた者が使用する住宅であること。

キ　上記カに該当しない場合にあっては、（1）のエに照らして、当初許可等を受けた者以外の者に譲渡することがやむを得ないと認められるものであること。

（5）上記（3）、（4）において、真にやむを得ない事情により、建築後の経過年数が10年に満たない場合において建築物を譲渡若しくは用途変更する場合にあっては、事前審査によりその適否を判断すること。

（注）予定建築物が住宅の場合（併用住宅を含む。）は、許可申請についてこの提案基準による申請者としての要件を満たす者（以下「申請適格者」という。」とその配偶者、申請適格者の直系血族及びその配偶者の範囲で申請適格者と共同してすることができる。ただし、建築後に申請適格者と同居する者に限る。

【提案基準第29号】既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大

平成14年４月１日適用
平成15年１月21日改正
平成15年３月24日改正
平成15年５月19日改正
平成16年５月１日改正

（１）既存の住宅を増築又は改築する際に、敷地の拡大を伴う開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア　申請者（現在の居住者）が自己用の専用住宅として使用するものであること。

イ　建築後、10年以上が経過していること。

ウ　住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であり、許認可を受けた者（相続人を含む。）が現在居住していること。ただし、線引き前に住宅として建築されていることが明らかな場合で、かつ、申請者が当該住宅に10年以上居住している場合はこの限りでない。

エ　既存の住宅が、過密又は狭小であり、敷地を拡大して増築又は改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。

オ　増築又は改築される住宅は、自己の居住の用の供する１戸の専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。

カ　拡大する敷地は、既存住宅の敷地の隣接地であり、かつ、開発行為等の後の敷地面積が、増築又は改築される住宅にふさわしい規模のものであること。

キ　拡大する敷地は、申請者が線引き前から所有していた土地（線引き以降に相続を受けた土地について、被相続人が線引き前から所有していた場合を含む。）であること。

ただし、拡大する敷地が既存の住宅敷地と同面積以下、かつ、開発行為等の後の敷地面積（既存部分と拡大部分の合計）が500平方メートル以下である場合はこの限りでない。

（注１）許可申請は現在の居住者の配偶者、現在の居住者の直系血族及びその配偶者の範囲で現在の居住者と共同してすることができる。ただし、増改築後に現在の居住者と同居する者に限る。

（注２）現在の居住者が住宅を改築していた場合において、改築前の住宅にも居住していた場合は通算して10年以上居住していれば（１）イの要件を満たすものとする。

【提案基準第30号】旧提案基準等の許可を受けた土地における開発行為等

平成14年４月１日適用
平成15年１月21日改正
平成15年３月24日改正
平成16年５月１日改正
平成17年４月１日改正
平成21年４月１日改正

（１）旧提案基準（開発想定区域における開発行為等又は集落連たん地域における開発行為等）又は法第34条第13号の適用を受けて許可を受けた土地における開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア　旧提案基準（開発想定区域における開発行為等又は集落連たん地域における開発行為等に限る。）又は法第34条第13号の適用を受けて、開発許可等を受けた土地の範囲内で行われるものであること。

イ　法第36条第２項に基づく検査済証の交付を受けていること（建築許可を除く。）。

ウ　法第33条第１項各号に規定する基準に照らして支障がないと認められること。

エ　当該開発行為等に伴って周囲の環境の悪化のおそれがなく、かつ、周辺の土地利用に支障を及ぼさないと認められること。

オ　予定建築物の用途は次の一に該当すること。

（ア）予定建築物の用途は、一戸建専用住宅であること。また、土地を複数の画地に分割する場合にあっては、一画地の最低敷地面積は200平方メートル以上であること。

（イ）現に既存建築物のある場合は従前と同一用途であること。ただし、既存建築物の用途は法第42条第１項及び法第43条第１項の用途変更の制限規定に抵触していないこと。

カ　オ（イ）については、画地の面積の増加を伴わないこと。

キ　予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

【提案基準第31号】保健調剤薬局の建築を目的とした開発行為等

平成14年11月29日適用
平成15年１月21日改正
平成15年３月24日改正
平成16年５月１日改正

（１）市街化調整区域内の病院又は診療所に隣接し、又は近接する保健調剤薬局の建築を目的とした開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア　調剤薬局とは、薬事法第２条第11項に規定する薬局であり、かつ、健康保険法第65条第１項に規定する保健薬局であること。

イ　用途は、調剤を目的とする薬局であり、かつ、自己業務用であること。

ウ　当該開発区域は、市街化調整区域内の病院又は診療所（当該病院又は診療所から100メートル以内が市街化調整区域であること。）の敷地との間隔が、おおむね100メートルの範囲であり、かつ、当該開発区域から100メートル以内が市街化調整区域であること。

エ　当該開発区域の面積は300平方メートル以内のものであり、薬局の規模にふさわしい駐車場が設けられていること。

オ　建築物は、延べ面積100平方メートル以下であること。また、事務室、休息室、更衣室等の管理施設は必要最小限とし、居住施設は含まないこと。

カ　駐車場には、車いす使用者用駐車施設を設けるほか、便所には、手すりを設置すること。

キ　建築の完了後速やかに開業し、かつ、継続的に営業できるものであること。

【提案基準第32号】都市計画区域マスタープランに位置づけられた開発行為等

平成15年７月22日適用
平成16年５月１日改正

（１）産業振興等を図る必要があるとして市街化調整区域内において立地することがやむを得ないと認められる開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア　産業振興等を図る必要があるとして、想定される開発行為の内容、位置、規模等が次のいずれかで策定されており、原則として都市計画区域マスタープランに位置づけられていること。

（ア）法律に基づき策定された計画

（イ）知事が策定した計画

（ウ）市町が策定した計画で、知事の認定、承認を受けたもの

（エ）市町議会の議決を経て策定された計画で、知事の定める中長期の整備計画等の上位計画と整合性がとれているもの

イ　市町長は産業振興等のため必要と認められる開発行為に関する要綱を制定し、その要綱には次の事項を明記すること。

なお、開発することができる区域には、災害発生のおそれがある土地、集団的優良農地として保全すべき土地、保全緑地等積極的に保全すべき土地等合理的な土地利用を図るうえで支障となる土地を含んでいないこと。

（ア）目的

（イ）開発することができる区域

（ウ）開発面積の最低限度及び最高限度

（エ）予定建築物等の用途及び形態規制

（オ）道路、排水施設等公共施設の整備水準

（カ）環境保全の確保

（キ）開発行為に関する市町長の同意

（ク）その他

ウ　市町長は前項に規定する要綱を定めようとするとき、又は既に定められた要綱を変更しようとするときは、次の手順によるものとし、各段階での意見を反映させるよう努めること。

（ア）県関係機関との協議

（イ）住民説明会、パブリックコメントの実施等による地元住民の意見集約、合意形成

（ウ）有識者（都市計画、法律、農業、経済、環境、建築等に経験と知識を有する者）及び地元住民の代表者から組織された委員会等への諮問

（エ）岐阜県開発審査会の同意

エ　他法令による許認可を受ける必要がある場合は、その許認可が得られるものであること。

（注）都市計画区域マスタープランとは、都市計画法第６条の２に規定する都市計画区域の整備、開発及び保全の方針をいう。

【提案基準第34号】線引き前からの宅地における開発行為等

平成18年５月18日適用

（１）市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であった土地（以下「既宅地」という。）における開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア　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以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地において行われるものであること。

イ　申請地は、河川区域内の土地、砂防指定地、急傾斜崩壊危険区域内の土地等災害発生のおそれがある土地を含んでいないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

ウ　当該開発行為等に伴って周囲の環境の悪化のおそれがなく、かつ、周辺の土地利用に支障を及ぼさないと認められること。

エ　予定建築物の用途は次の一に該当すること。

（ア）予定建築物の用途は、一戸建専用住宅であること。

（イ）現に既存建築物のある場合は従前と同一用途であること。ただし、既存建築物の用途は法第42条第１項及び法第43条第１項の用途変更の制限規定に抵触していないこと。

（ウ）法第29条第１項又は法第43条第１項の規定により、開発許可又は建築許可を受けている場合は、許可を受けた用途であること。

オ　エ（イ）及び（ウ）については、敷地面積の増加を伴わないこと。

カ　一戸建専用住宅の一画地の最低敷地面積は200平方メートル以上であること。ただし、平成18年５月18日時点の一画地の敷地面積が200平方メートルに満たない場合はこの限りでない。

キ　予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

（２）既宅地が、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された以降に土地改良事業により従前の面積の1.2倍を超える増換地（一時利用指定地を含む。）がなされている場合は、次の各号に該当するものであること。

ア　申請は、法第29条第１項の規定によることとし、法第33条の技術的基準に適合すること。

イ　上記（１）のアからキまでの各号に適合していること。

ウ　換地処分時の土地登記簿の地目が宅地であること。

【提案基準第35号】社会福祉施設等

平成19年11月30日適用

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等（「社会福祉施設等」という。（※１））の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。ただし、法第34条第１号に該当する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公共公益施設は除く。

（１）設置及び運営が国及び県等の定める基準に適合するものであること。

（２）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、福祉施策の観点から支障がないことについて、所管部所と調整（下記調整事項参照）がとれたものであること。

（３）開発区域内には施設の利用に対し適正な台数、規模の駐車スペースが確保されていること。

（４）次に定めるところにより緑地を確保し、植栽を行うこと。

ア　植栽用地は開発面積の10分の１以上確保する。

イ　道路に面する部分の延長に対する緑地帯（幅１メートル以上）の長さを10分の４以上確保する。

（調整事項例）

① 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又は運用する必要がある場合

② 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

③ 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合

④ 当該施設が提供する障害福祉サービスが地域において不足し、当該施設の整備が県の障害者福祉に関する計画を達成するために必要と認められる場合

⇒ 国の施策（厚生労働省告示）としてノーマライゼーションの理念に基づき、施設入所者が施設を出て地域で暮らすことを進め、併せて、施設入所者の日中活動（訓練、生産活動）の場を整備することとしており、これを受けて岐阜県障害福祉計画では各サービスごとの必要量を見込んでいる。

（※１）「社会福祉施設等には、社会福祉事業に準じる施設である地域子育て支援センター、認定こども園等を含むものとする。

【提案基準第36号】医療施設

平成19年11月30日適用

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の用に供する施設の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。ただし、法第３４条第１号に該当する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公共公益施設は除く。

（１）設置及び運営が国等の定める基準に適合する優良なものであること。

（２）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、医療施策の観点から支障がないことについて、所管部所と調整（下記調整事項参照）がとれたものであること。

（３）開発区域内には施設の利用に対し適正な台数、規模の駐車スペースが確保されていること。

（４）次に定めるところにより緑地を確保し、植栽を行うこと。

ア　植栽用地は開発面積の10分の１以上確保する。

イ　道路に面する部分の延長に対する緑地帯（幅１メートル以上）の長さを10分の４以上確保する。

（調整事項例）

① 国の医療提供体制の確保を図るための基本的な方針に即して、県が地域の実情に応じて医療提供体制の確保を図るための計画（医療法第30条の4第2項）に整合すること。例：生活習慣病（がん、脳卒中、急性心筋梗塞、糖尿病）の治療又は予防に係る事業を行う施設、救急医療等（救急医療、災害時における医療、へき地の医療）、周産期医療小児医療（小児救急医療を含む。）、その他、知事が県における疾病の発生の状況等に照らして特に必要と認める医療確保のための事業。救急医療確保のための事業については、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

② 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

③ 病床過剰地域に設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

【提案基準第37号】学校

平成19年11月30日適用

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教育法第１条に規定する学校、及び、法第34条の２に該当する者が行う学校の用に供する施設の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。ただし、法第34条第１号に該当する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学校教育法に基づく幼稚園は除く。

（１）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などから、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ものであること。（例：農業学校等。）

（２）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、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、教育委員会等と調整がとれたもの。

（３）開発区域内には施設の利用に対し適正な台数、規模の駐車スペースが確保されていること。

（４）次に定めるところにより緑地を確保し、植栽を行うこと。

ア　植栽用地は開発面積の10分の１以上確保する。

イ　道路に面する部分の延長に対する緑地帯（幅１メートル以上）の長さを10分の４以上確保する。

第５節　法第43条の取扱い基準

平成19年11月30日適用

１　基本方針

開発許可を受けた土地以外の土地における新築等の許可にあたっては、第４節に定める市街化調整区域における開発許可の基本方針に準じて行うものとする。

２　法第34条の２に基づく協議

法第34条の２に規定する都道府県等（※１）が行う市街化調整区域での建築等についての知事との協議に当たっては、政令第36条の基準（法第43条の許可基準）を適用するものとし、法第34条各号の適合性に関しては、県が定める取扱い基準（※２）により判断するものとする。

※１　協議主体となる者の例：独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、岐阜県住宅供給公社及び日本下水道事業団等

※２　県が定める取扱い基準とは、岐阜県宅地開発指導要領第４章第４節に定める基準をいう。

３　改築及び増築の取扱い

市街化調整区域内における建築物の増改築のうち、次の各号の全てに該当する場合は、法第43条第１項の規制を受けない改築又は増築として扱うものとする。なお、以下の基準中、「従前」とは、建築物の増改築時をいう。

（１）増改築後の建築物は従前と同一用途であること。

（２）原則として、従前の建築物が残存していること。

（３）従前の敷地及び建築物が、都市計画法上適法な状態であり、従前の敷地で行われるものであること。

（４）改築の場合にあっては、改築後の床面積の合計が従前の1.5倍以下であること。

（５）増築の場合にあっては、増築後の床面積の合計が従前の1.5倍以下であること。

（６）階数の増変更を伴わないこと。ただし、建築物の用途が専用住宅であり、その階数が３以下かつ最高の高さを10m以下とする場合は適用しないことができる。

４　第43条第１項の規制を受けない改築、増築又は新築に係る手続きについて

建築基準法第６条又は第６条の２に基づく建築確認済証の交付を受けようとする者は、改築、増築又は新築に係る計画が都市計画法に適合することを証する書面として、大垣市都市計画法施行細則第18条に規定する適合証明書交付申請書を所管する行政庁に提出し、適合証明書の交付を受けるものとする。

５　その他

本取扱い基準の３に該当する「改築」の用に供する目的で行う開発行為にあっては、法第29条第１項第11号（令第22条第１項第４号）に該当するものとして、開発許可不要で取り扱うものとする。

第６節　岐阜県開発審査会について

岐阜県では、岐阜県開発審査会の組織及び運営に関して、法第78条第８項の規定に基づく「岐阜県開発審査会条例」のほか、より円滑な運営を進めるため、「岐阜県開発審査会運営規定」、「岐阜県開発審査会包括承認基準」、「岐阜県開発審査会事前審査事務処理要領」を定めている。

岐阜県開発審査会条例（昭和 45 年条例第 16 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）第78条第８項の規定により、岐阜県開発審査会（以下「審査会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

（委員の定数）
第２条　審査会は、委員７人をもって組織する。

（任期）
第３条　委員の任期は、２年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
２　委員は、再任されることができる。

（会長）
第４条　審査会に会長を置き、委員のうちから互選する。
２　会長は、会務を総理し、審査会を代表する。
３　会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指定する委員が、その職務を代理する。

（会議）
第５条　審査会の会議は、会長が招集する。
２　審査会の会議は、会長（会長に事故があるときは、その職務を代理する者。次項において同じ。）及び３人以上の委員が出席しなければ、開くことができない。
３　審査会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

（委任）
第６条　この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が審査会にはかって定める。

附則
この条例は、昭和45年４月１日から施行する。

附則
この条例は、平成12年４月１日から施行する。

岐阜県開発審査会運営規定

（趣旨）

第１条　都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第78条の規定による岐阜県開発審査会（以下「審査会」という。）の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

（会議の招集）

第２条　審査会の会長（以下「会長」という。）は、次の各号に該当する場合は審査会を召集しなければならない。

（１）法第34条第14号の規定による付議があったとき。

（２）都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第36条第１項第３号ホの規定による付議があったとき。

（３）法第50条第１項の規定による審査請求があったとき。

２　会長は審査会を招集する場合は、原則として会議の日時、場所その他必要な事項をあらかじめ委員に通知しなければならない。

（審査請求の審理）

第３条　法第50条第３項の規定による口頭審理を行おうとするときは、会長は、原則として審理の日時、場所その他必要な事項を、開催の３日前までに審査請求人、処分庁およびその他の関係人に通知しなければならない。

２　前項の通知を受けた者に代わり、代理人が出席する場合には、審理開催の前までに委任状を会長に提出しなければならない。

（参考人の出席）

第４条　会長は、必要があると認める場合は、参考人の出席を求めて、その意見または説明を聴取することができる。

（公開審理の秩序維持）

第５条　法第50条第３項により、審理を公開するにあたって、会長は傍聴人等に審査会の秩序を維持するために必要と認める措置をすることができる。

（議事録）

第６条　審査会の審理の内容経過については議事録を調製し、会長および出席委員の中から１名を指名して、記名押印しなければならない。

（会議の特例）

第７条　会長は、緊急の必要があると認める場合、その他必要と認める場合には、議事の概要を記載した書面を回付して、その可否を問い、審査会の会議に代えることができる。

２　委員は、前項の可否の表明の際押印して出席に代えるものとする。

（会長の任期）

第８条　会長の任期は、次期会長が互選されるまでとする。

（庶務）

第９条　審査会に関する庶務は、都市建築部建築指導課において処理するものとする。

（雑則）

第10条　この規定に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が審査会に諮って定めるものとする。

（制定）昭和46年４月15日 第１回開発審査会において決定
（改正）平成３年６月19日 開発審査会において決定
（改正）平成13年５月14日 開発審査会において決定

岐阜県開発審査会包括承認基準

昭和59年１月１日適用
平成６年４月１日改正
平成７年４月１日改正
平成10年８月１日改正
平成13年５月18日改正
平成14年４月１日改正
平成14年11月29日改正
平成15年５月19日改正
平成18年５月18日改正
平成20年５月26日改正
平成22年３月24日改正
平成30年６月１日改正
令和元年７月29日改正
令和７年12月１日改正

都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第１項第３号ホの規定する開発行為及び建築行為のうち、その内容が極めて類型的なもの、建築物等の小規模なもの、及び公共的見地から手続きの簡素化、迅速化を要するもので、下記のものについては、あらかじめ開発審査会の議決を経たものと見做し許可するものとする。

なお、この基準に基づいて許可した場合は、直後の開発審査会において、その旨報告するものとする。

記

１　【提案基準第２号】農家世帯等の分家に伴う住宅
（１）開発面積（建築物の敷地の全体面積をいう。以下同じ。）が500平方メートル以下であるもの

２　【提案基準第３号】収用対象事業に係る代替建築物等
（１）予定建築物の用途が専用住宅又は兼用住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（い）欄第２号に該当するもの。以下同じ）であるもの

３　【提案基準第６号】既存集落におけるやむを得ない自己用住宅
（１）開発面積が500平方メートル以下であるもの

４　【提案基準第８号】既存建築物の建替等に係る建築物
（１）予定建築物の用途が自己用の専用住宅又は兼用住宅であるもの

５　【提案基準第８－２号】既に宅地として造成した土地における建築物の新築行為
（１）岐阜県住宅供給公社が線引き以降に造成を行った分譲団地

６　【提案基準第９号】災害危険区域等に存する建築物の移転に係る代替建築物等
（１）予定建築物の用途が自己用の専用住宅又は兼用住宅であるもの
（２）開発面積が500平方メートル以下であるもの

７　【提案基準第11号】大規模既存集落における開発行為等
（１）予定建築物の用途が自己用の専用住宅であるもの

（２）開発面積が500平方メートル以下であるもの

８　【提案基準第11－２号】大規模既存集落における開発行為等
（１）予定建築物の用途が自己用の専用住宅であるもの
（２）開発面積が500平方メートル以下であるもの

９　【提案基準第26号】既存建築物（農家住宅）に係る建築行為等
（１）農家住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であるもの

10　【提案基準第27号】既存建築物（分家住宅）に係る建築行為等
（１）提案基準第２号の「農家世帯等の分家に伴う住宅」のエに適合するもの
（２）農家住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であるもの
（３）開発面積が500平方メートル以下であるもの

11　【提案基準第28号】建築物等の用途変更等
（１）住宅（賃貸住宅等他人に貸すことを目的とした住宅を含む。）として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であり、かつ、相当期間手続きどおり使用されたもの
（２）開発面積が500平方メートル以下であるもの

12　【提案基準第29号】既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大
（１）開発面積が500平方メートル以下であるもの

13　【提案基準第30号】旧提案基準の許可を受けた土地における開発行為等
（１）予定建築物の用途が自己用の専用住宅であるもの
（２）開発面積が500平方メートル以下であるもの

14　【提案基準第34号】線引き前からの宅地における開発行為等
（１）予定建築物の用途が専用住宅であるもの
（２）区画が１であるもの

15　開発許可を受け完了済の土地の再開発行為等
（１）公共施設の変更のないもの
（２）１区画の面積が減少しないもの

岐阜県開発審査会事前審査事務処理要領

昭和52年５月12日施行
昭和59年１月１日改正
平成６年４月１日改正
平成７年４月１日改正
平成10年８月１日改正
平成13年５月18日改正
平成14年４月１日改正
平成14年11月29日改正
平成15年５月19日改正
平成16年３月22日改正
平成18年５月18日改正
平成20年３月24日改正
平成29年６月１日改正
令和元年７月29日改正
令和８年１月１日改正

（趣旨）

第１条　この要領は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第14号及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第36条第１項第３号ホに該当するもののうち次条に規定するものに関し予め事前審査をし、事務の効率化を図るものとする。

（事前審査の対象）

第２条

１　事前審査の対象とする開発行為並びに建築行為は、法第34条第14号及び令第36条第１項第３号ホに該当する開発行為等で、提案基準の定めがあるもののうち、次に掲げるもの以外のものとする。ただし、知事（大垣市、多治見市又は各務原市の区域内にあっては、当該市の長。以下同じ。）が特に事前審査の必要があると認めた場合はこの限りでない。

（１）【提案基準第２号】農家世帯等の分家に伴う住宅
（２）【提案基準第３号】収用対象事業に係る代替建築物等
（３）【提案基準第６号】既存集落におけるやむを得ない自己用住宅
（４）【提案基準第７号】地区集会所その他法第29条第１項第３号に規定する施設に準ずる施設である建築物
（５）【提案基準第８号】既存建築物の建替等に係る建築行為のうち自己用の専用住宅又は兼用住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（い）欄第２号に該当するもの。以下同じ。）を目的とする開発行為等
（６）【提案基準第８－２号】既に造成された土地における建築物の新築行為
（７）【提案基準第９号】災害危険区域に存する建築物の移転に係る代替建築物等のうち自己用の専用住宅又は兼用住宅を目的とする開発行為等
（８）【提案基準第11号】大規模既存集落内における開発行為等
（９）【提案基準第11－２号】市街化区域と一体的な大規模既存集落内における開発行為等
（10）【提案基準第16号】介護老人保健施設
（11）【提案基準第20号】大学等の学生下宿
（12）【提案基準第26号】既存建築物（農家住宅）に係る建築行為等
（13）【提案基準第27号】既存建築物（分家住宅）に係る建築行為等
（14）【提案基準第28号】建築物の用途変更等のうち事前審査の定めがない行為
（15）【提案基準第29号】既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大
（16）【提案基準第30号】旧提案基準の許可を受けた土地における開発行為等

(17) 【提案基準第31号】保健調剤薬局の建築を目的とした開発行為等
(18) 【提案基準第34号】線引き前からの宅地における開発行為等

2　このほか、提案基準の定めがない建築物又は第１種特定工作物の建築又は建設に伴う開発行為が、当該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、かつ市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当なもので、知事がやむを得ないと判断した開発行為等。ただし、知事が特に事前審査の必要がないと認めた場合はこの限りではない。

（事前審査の手続き）

第３条　前条の規定による事前審査を受けようとする者は、別記第１号様式による事前審査申請書に、次に掲げる図書を添付して知事に提出しなければならない。

１　都市計画法施行規則（昭和44 年建設省令第49号）第16条の規定による設計説明書及び開発区域位置図、現況図、土地利用計画図、防災計画図、造成計画図、排水施設計画図

２　第２条の第２号及び第３号については、前号に掲げる他に、事業計画説明書（目的、管理運営方法等を記載する。）を添付する。

３　その他知事が必要と認める図書

（審査決定の通知）

第４条　知事は、この要領による事前審査について、開発審査会の議を経た結果を別記第２号様式により、申請者に通知するものとする。

（法第42条第１項ただし書許可における準用）

第５条　知事は、前４条に定めるもののほか、法第42条第１項ただし書の規定に基づく許可申請の審査にあたっては、第２条の第１号又は第２号の規定を準用した場合に事前審査の対象となる申請について、あらかじめ開発審査会の意見を聴くことができるものとし、第３条及び第４条を準用する。この場合において、第４条中「議を経た結果」とあるのは「意見」と、別記第２号様式中「第４条」とあるのは「第５条において準用する第４条」と読み替えるものとする。

別記第１号様式　（Ａ４版縦長）

事前審査申請書

様

岐阜県開発審査会事前審査事務処理要領にもとづき、次の土地について事前審査を申請します。

年　月　日

申請者住所氏名
名称及び代表者名

１　申請の場所
２　開発面積（㎡）
３　予定建築物の用途
４　工事施行者住所氏名
５　工事着手年月日
６　工事完了予定年月日
７　その他必要事項（他法令による制限があればその解除等の経過等を記入する。）

別記第２号様式　　（Ａ４版縦長）

第　　号
年　　月　　日

申請者住所
　　氏名　　様

建築事務所長（市長）

岐阜県開発審査会事前審査の結果について

　　年　　月　　日付けで申請のあった下記事前審査については、岐阜県開発審査会事前審査事務処理要領第４条に定めるところに、下記のとおり通知します。

記

申請者名			
開発区域の位置			
開発区域の面積		予定建築物等の用途	
審査結果			