

第 1 号関係

一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

1 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

(1) 立地基準

主として開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者の利用に供する観点から適切な位置に設けられるものであること。

(2) 対象となる建築物

都市計画法施行令第 2 9 条の 5 に規定する建築物で、次のア又はイのいずれかに該当するものであること。

ア 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者の利用に供する次に掲げる施設である建築物

(ア) 学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）

(イ) 診療所

(ウ) 助産所

(エ) 通所系施設である社会福祉法第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第 2 条第 1 項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）

イ 入所系施設である社会福祉施設の用に供する建築物で、主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者、その家族及び親族が入所するためのもの

(3) 申請者の資格等

法人の設立、施設の設置、営業等について個別法により許認可等を要する場合は、申請者が当該許認可等を受けているか、確実に受けられる見込みがあること。

(4) 事業所等の規模

建築物及びその敷地の規模が、サービス対象区域内の利用対象者数等に応じた適切なものであること。

(5) 添付図書

ア 主として開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者の利用に供する施設であることを証する書類を添付すること。

イ サービス対象区域内の利用対象者数等に応じた適切な規模、位置であることを証する書類を添付すること。

ウ 事業計画書により事業の収支等について明確であること。

エ 法人の設立、施設の設置、営業等に必要な許認可等を受けていることを証する書類を添付すること。

2 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

(1) 立地基準

ア 当該開発区域が、市街化区域からおおむね1キロメートル以上離れていること。

イ 同業種間の距離については、当該開発区域から原則として半径500メートル以内に2以上ないこと。

なお、主として開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者の利便及び需要に応ずるもので、その経営形態、運営管理等の観点から当該地域に立地する合理的事情の存するものについては、審査の対象として差し支えない。

(2) 対象となる店舗等

主として開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者の日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業、洗濯物取次業、給油所、農機具修理工場、自動車修理工場、農林漁業団体事務所、農林漁家生活改善施設、療術業等であること。

(3) 申請者の資格等

個別法により許可等を要する業種については、申請者が当該許可等を受けているか、確実に受けられる見込みがあること。

(4) 事業所等の規模

ア 店舗等の規模にあつては、200平方メートル以内であること。

イ 自動車修理工場の規模にあつては、150平方メートル以内であること。

ウ 敷地規模については、500平方メートル以内であること。

なお、集落規模、営業形態、業種等を勘案して、これによることが不適當であると認められる場合はこの限りでない。

(5) 住宅を併設する場合の取扱い

建築物の用途上、管理上及び利便上などからやむを得ず居住施設が必要と認められる場合は、当該店舗部分等と同一棟であること。規模等については、主用途が業務施設であることを考慮し、必要最小限の床面積であること。

(6) 添付図書

ア サービス対象区域内の戸数等に応じた適切な規模、位置であることを示す書類を添付すること。

イ 事業計画書により事業の収支等について明確であること。

ウ 営業に必要な免許証等の写しを添付すること。

第2号関係

二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
--

1 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

(1) 鉱物の採鉱、選鉱その他品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するものであること。

(2) 当該市街化調整区域で産出する原料を使用するものであること。

(3) 建築物等は、当該鉱物の産出する場所に近接する等事業上合理的な位置に建築又は建設されるものであること。

(4) 対象となる範囲

ア 日本標準産業分類 D - 鉱業に属する事業

イ 当該市街化調整区域において産出する原料を使用する次の製造業

(ア) セメント製造業

(イ) 生コンクリート製造業

(ウ) 粘土かわら製造業

(エ) 碎石製造業

ウ その他の事業で次の(ア)から(オ)までに掲げる業務の用に供する事業

(ア) 鉱物の採鉱

(イ) 鉱物の選鉱

(ウ) (ア)、(イ)と通常密接不可分な加工

(エ) (ア)、(イ)と通常密接不可分な地質調査、物理探鉱等の探鉱作業

(オ) 鉱山開発事業

なお、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ものとする。

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

(1) 「観光資源」とは、歴史的な経緯、観光客の集客数から客観的に判断して認められる史跡、名勝、文化財、温泉、景勝地等をいうものとする。

(2) 立地基準

ア 当該施設が、観光資源の有効な利用上（観光価値の維持、観光資源の鑑賞のためなど）必要な施設であること。

イ 北海道又は当該市町村の観光開発計画等に適合していること。

ウ 当該観光資源への観光客の年間、季節的入り込み数並びに周辺の類似施設の数から判断して、適切な施設規模であること。

エ 開発区域周辺の環境を損なう恐れがなく、当該市街化調整区域の周辺の環境と調和のとれる計画であること。

(3) その他

温泉や人工的に作られた観光施設は、線引前から社会的に認知されているものであること。

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

「その他の資源」には、水が含まれるので、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設は、本号に該当するものとする。なお、当該水を原料、冷却水等として利用す

る工場等は、原則として本号には該当しないが、酒製造等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な事情があると認められる場合は本号に該当するものとする。

第4号関係

四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

1 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

(1) 対象となる施設

畜産食料品製造業、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、製穀・製粉業・砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業（農林水産物の貯蔵用に限る。）等の業種の用に供するものであること。

(2) 立地基準

ア 処理加工等を行う建築物については、施設周辺の市街化調整区域における生産物が50%以上使用されるものであること。

イ 処理又は加工に伴い排出される廃物及び汚水の処理について衛生上及び環境上支障がないこと。

ウ 当該施設が処理、貯蔵又は加工の用に継続的に使用されると認められること。

2 添付図書

(1) 事業計画書（利用目的、利用方法、利用対象等）

(2) 生産地との関係及び取扱量に関する図書

第6号関係

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

国及び都道府県等が助成を行う中小企業の共同化又は集団化のための開発行為であつて、事前に中小企業担当部局と十分な調整を図り、市街化調整区域に立地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。

第7号関係

七 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

1 「密接な関連」とは、人的関連や資本的関連をいうものではなく、具体的な事業活動に着目しての関連が該当し、次のいずれかを満たすものであること。

- (1) 自己の生産物の原料又は部品の5割以上を既存の工場に依存すること。
- (2) 自己の生産物の5割以上を既存の工場に納入すること。

2 事業活動の効率化

既存工場の質的改善（親工場の隣接地に遠隔地の下請工場が移転する場合又は環境整備等の質的改善）が図られる場合のみならず既存事業の量的拡大を伴う場合も含むものであること。

3 その他

- (1) 事業の効率化上必要で、既存工場と密接な関連を有するものであるから、原則として既存工場の隣接地に立地すること。
- (2) 許可後においても、「密接な関連」が継続されると認められること。
- (3) 他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が得られるものであること。
- (4) 既存の工場の単なる増設は原則として本号に該当しないものとする。

4 添付書類

- (1) 既存工場及び申請工場に関する調書（業種、業態、工程、原料）
- (2) 両工場の作業工程に関する調書
- (3) 両工場間の取引高及び全体との比率に関する調書

第8号関係

八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

- 1 火薬類取締法の許可が得られること。
- 2 当該市町村の同意が得られること。

第9号関係

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

1 本号の対象となる「道路管理施設、休憩所又は給油所等」は、次の2から4までの道路管理施設、沿道サービス施設である休憩所（ドライブイン）又は沿道サービス施設であるガソリンスタンドとする。

2 道路管理施設

道路管理施設とは、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。

3 沿道サービス施設である休憩所（ドライブイン）

(1) 施設の内容

自動車の運転者の休憩のための施設であり、適切な規模の駐車場を有する、いわゆるドライブイン（飲食物を提供し、休憩させる施設）であること。なお、モーター等の宿泊施設を含まないものであること。

(2) 対象とする道路

ア 高速自動車道

イ 一般国道

ウ 主要道道

エ 一般道道

なお、対象とする道路の中央分離帯がある場合は、上下線をそれぞれ別の道路とみなす。

(3) 規模等

ア 敷地

(ア) 敷地面積は、原則として500平方メートル以上であり、建築物の規模に応じた適切なものであること。

(イ) 当該土地が、その機能を十分発揮できるような地形で、(2)の道路に接していること。

(ウ) 当該施設の計画が、当該施設の利用上、車両及び歩行者の通行に支障ないよう、交通安全について適切な配慮がなされていること。

(エ) テーブル数に対応した台数又は収容人員4人に一台の割合で算出した台数以上の小型四輪自動車が駐車できる広さの駐車場が敷地内に有効に配慮されていること。

イ 建築物

(ア) ドライブイン施設の床面積は、営業規模、従業員人数等を勘案し必要最小限の規模であること。

(イ) 階数は、周辺の状況を考慮し、原則として2以下のものであること。

(4) 立地基準

設置場所については、市街化区域及び既存のドライブインからみて適切な位置とするが、これからの距離は一律に定めない。

また、申請に係る対象道路の当該市街化調整区域における区間に設置できる施設の数（既存施設を含む）は、当該区間の距離を1キロメートルで除して得た数値（小数点以下四捨五入）とする。

なお、行政界をまたぐ場合は、それぞれの自治体における当該区間の距離を 1 キロメートルで除して得た数値（小数点以下四捨五入）とする。

(5) その他

他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

4 沿道サービス施設であるガソリンスタンドの運用基準は、次のとおりとする。

(1) 施設の内容

ガソリンスタンド（自動車用液化石油ガススタンドの併設を含む。）である建築物であること。なお、軽易な自動車整備のための作業所を併設することを妨げるものではない。

(2) 対象とする道路

ア 高速自動車道

イ 一般国道

ウ 主要道道

エ 一般道道

なお、対象とする道路の中央分離帯がある場合は、上下線をそれぞれ別の道路とみなす。

(3) 規模等

ア 敷地

(ア) 敷地面積は、原則として 3,000 平方メートル以下であり、建築物の規模に応じた適切なものであること。

(イ) 当該土地が、その機能を十分発揮できるような地形で、(2)の道路に接していること。

(ウ) 当該施設の計画が、当該施設の利用上、車輛及び歩行者の通行に支障ないよう、交通安全について適切な配慮がなされていること。

イ 建築物

(ア) ガソリンスタンド施設の床面積は、営業規模、従業員数等を勘案し必要最小限の規模であること。

(イ) ガソリンスタンド施設においては、タイヤ等自動車関連商品販売及び休憩所において供される飲料等以外の販売を目的とした施設は含まれない。

(ウ) 階数は、周辺の状況を考慮し、原則として 2 以下のものであること。

(4) 立地基準

設置場所については、市街化区域及び既存のガソリンスタンドからみて適切な位置とするが、これからの距離は一律に定めない。

また、申請に係る対象道路の当該市街化調整区域における区間に設置できる施設の数（既存施設を含む）は、当該区間の距離を 1 キロメートルで除して得た数値（小数点以下四捨五入）とする。

なお、行政界をまたぐ場合は、それぞれの自治体における当該区間の距離を 1 キロメートルで除して得た数値（小数点以下四捨五入）とする。

(5) その他

他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

第 13 号関係

十三 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して 6 月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

1 権利

土地の利用に関する所有権以外の権利には、借地権は該当するものとし、抵当権、先取特権などは該当しないものとする。

また、これらの土地に関する権利は、当該地が市街化調整区域に指定又は変更される前（原則として指定又は変更された日の前日以前）に取得（設定）されていることを条件とし、土地登記簿若しくは正式な契約書（公正証書等）により目的、権利の種類（所有権、借地権等）、権利設定日が判定できる場合は認められるものとし、仮登記、仮契約、単なる口約束及び売買予約等の場合は認められないものとする。

なお、開発行為を行うために農地法第 5 条の規定に基づく許可を受ける必要がある場合には、当該地が市街化調整区域となる前に当該許可を受けていなければならない、転用許可を受ける前提でなされた仮登記、仮契約だけでは本号の権利を有していた者とは認められないものとする。

2 工事期間

当該都市計画の決定又は変更の日から起算して 5 年以内に開発行為が完了するものであること。

3 その他

(1) 届出

届出は書類の形式が整えば受理するものとされ、届出の事項についての審査は開発許可申請の際に行うことになっている（都市計画法施行規則第 17 条）。しかし、申請者には届出が受理されたことによって本号に該当するものと考えられることが普通であり、開発許可申請時に却下することは申請者に対して混乱を招くことも予測されるので、申請者に対して十分指導するものとする。

(2) 権利の承継

本号の届出をした者の相続人、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）などの一般承継人に限り、本号の届出をした者の地位を承継することができると解するものとする。