

宅地等開発事業に関する運用基準

令和8年版

四 日 市 市

目 次

| | | | |
|---|------------------------|-----|------|
| 1 | 開発許可制度の概要 | ・・・ | P 4 |
| | ◇開発許可制度の目的 | | |
| | ◇定義 | | |
| 2 | 宅地開発事業における技術基準 | ・・・ | P 5 |
| | ◇公共施設の整備基準 | ・・・ | P 5 |
| | ■道路 | | |
| | ■公園、緑地 | | |
| | ■河川、下水道 | | |
| | ■消防 | | |
| | ■水道 | | |
| | ■環境 | | |
| | ◇公益的施設の整備基準 | ・・・ | P 10 |
| | ■集会所 | | |
| | ■その他の公益的施設 | | |
| | ◇その他 | ・・・ | P 11 |
| | ■擁壁・盛土 | | |
| | ■駐車場施設 | | |
| | ■文教福祉施設 | | |
| | ■文化財 | | |
| | ■町（字）の区域及び名称の変更（設定）等 | | |
| | ■公共、公益的施設の帰属（寄付）及び維持管理 | | |
| | ■その他 | | |
| 3 | 市街化調整区域における開発許可制度の運用基準 | ・・・ | P13 |
| | ◇市街化調整区域の許可基準（法第34条） | ・・・ | P15 |
| | ■周辺住民のための公益施設 | | |
| | ■日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗 | | |
| | ■鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの | | |

- 特別の条件を必要とする施設
- 農林水産物の処理等の施設
- 特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設
- 中小企業振興のための施設
- 既成工場と関連工場
- 火薬庫
- 沿道施設と火薬類製造所
- 地区計画又は集落地区計画に適合する開発行為
- 条例指定区域内での開発行為
- 条例で定めた目的、用途の適合する行為
- 既存権利者の開発行為
- やむを得ないと認められる開発行為

◇開発許可の特例（法第 34 条の 2） P78

◇建築物の形態制限（法第 41 条） P80

◇予定建築物等以外の用途制限（法第 42 条） P83

◇市街化調整区域内の建築制限（法第 43 条） P85

◇市街化調整区域内での建替え等にかかる取扱い P90

- 市街化調整区域内における既存建物の建替・増築について（取扱い 1）
 - 市街化調整区域内における既存団地（特定区域）内の建替・増築について（取扱い 2）
 - 市街化調整区域内における農業従事者の建築・増築について（取扱い 3）
- （この運用基準の中で、「都市計画法」は「法」と表記し、「都市計画法施行令」は「令」と表記します。）

【改正履歴】

- 平成 20 年 4 月 策定
- 平成 22 年 4 月 改正
- 平成 26 年 4 月 改正
- 平成 27 年 4 月 改正
- 平成 28 年 4 月 改正
- 平成 29 年 4 月 改正

平成30年4月 改正
平成31年4月 改正
令和 2年4月 改正
令和 3年4月 改正
令和 4年4月 改正
令和 5年4月 改正
令和 6年4月 改正
令和 7年4月 改正
令和 8年4月 改正

1. 開発許可制度の概要

四日市市において開発行為を行おうとする場合は、あらかじめ、市長の許可を受けなければなりません。（法第29条）

また、開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了の公告があるまでの間は、原則として建築物等を建築することができません。（法第37条）

◇ 開発許可制度の目的

- (1) 都市周辺部における無秩序な市街化の防止（都市計画区域を計画的に市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区分した目的を担保すること）
- (2) 良質な宅地水準の確保（公共施設や排水施設等必要な施設の整備の義務付け等）

◇ 定義

(1) 建築物、建築

「建築物」とは、建築基準法第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいう。

(2) 特定工作物（第一種特定工作物・第二種特定工作物）

「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他、周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物（第一種特定工作物）又はゴルフコースや墓園等で1ha以上のもの（第二種特定工作物）をいう。

(3) 開発行為

【関係法令】法第4条第12項

建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画・形質の変更を行うものを開発行為という。

①区画の変更

道路、水路等公共施設の新設や廃止による土地の物理的状況の区分の変更をいい、分合筆のような権利区画の変更は、開発行為には該当しない。

②形質の変更

形質の変更とは、土地の形状及び性質の変更をいう。

ア 形状の変更

「形状の変更」とは、一定基準以上の切土、盛土を行うことをいう。

○開発行為として捉える数値基準

高さ30cmを超える盛土

高さ50cmを超える切土
盛土と切土を同時にする場合、合計高さが50cmを超えるもの

イ 性質の変更

「性質の変更」とは、既に建築物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地以外の土地を宅地として利用することをいう。

屋外駐車場、資材置き場等の建築敷地に供されていない雑種地等は、建築物の敷地と同様な状態にあると解する。この場合、1年以上の土地の現況地目を第一資料とする。

ただし、過去に土地区画整理事業が行われた土地については、既に宅地への性質の変更が終了しているものとし、現在地目が宅地以外の土地の宅地化であっても、性質の変更には該当しない。

2. 宅地開発事業における技術基準

◇公共施設の整備基準

(道路)

- 1 開発行為の施行に伴い設置する道路は、原則として事業主の負担において整備するものとする。
- 2 開発区域外においても当該開発行為により発生する交通量、交通体系からみて、必要な道路の新設、改良については、事業主の責任において整備するものとする。
- 3 開発区域内の道路の新設に当たっては、次の事項を遵守しなければならない。
 - (1) 開発区域内に都市計画道路及び地区計画（法第12条の4第1項各号に掲げる計画）に定められた道路がある場合には、その計画に適合させること。
 - 2) 道路は、袋路状でないこと。ただし、次に掲げる事項に該当する場合には、この限りでない。
 - ア 有効幅員（以下「幅員」という。）が6メートル以上の場合
 - イ 道路延長が35メートル以下の場合で、幅員が4.5メートル以上である場合
 - ウ 当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接触が予定されている場合又は回転広場及び避難通路が設けられている場合等、避難上及び車両の通行上支障がない場合
 - (3) 幹線道路は、事業主の負担により区域外の二車線相当の既設道路に接続すること。ただし、小規模の住宅開発（3,000平方メートル以下の開発行為をいう。）

については、周辺の道路状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障のない幅員 4.0メートル以上の既設道路に接続することができる。

- (4) 道路の縦断勾配は9パーセント以下とすること。ただし、これによることが困難である場合は、「道路構造令」遵守を前提に市長と協議のうえ決定することができる。
- (5) 既設道路との取付部分は、水平区間（縦断勾配 2.5%以内）を原則として 20メートル以上とること。
- (6) 道路の交差は、おおむね直角とし、交差部分に設けるすみ切り長は、原則として次の表によること。ただし、交差角が60度以下、または120度以上になる場合は、『三重県宅地等開発事業に関する技術マニュアル 6章道路 すみ切り長に関する規定』を準拠すること。また、屈曲道路に設けるすみ切り長は交差部と同様とするが、屈曲角度が150度以上の場合はすみ切りを求めない。

(単位 メートル)

| | | | | | |
|----|---|---|---|---|----|
| 幅員 | 4 | 5 | 6 | 9 | 12 |
| 12 | 3 | 4 | 5 | 5 | 6 |
| 9 | 3 | 4 | 5 | 5 | |
| 6 | 3 | 4 | 5 | | |
| 5 | 3 | 4 | | | |
| 4 | 3 | | | | |

(注) 幅員は小数点以下 切捨て (注) 斜辺長を示す

- (7) 路面排水については、開発区域内で処理し得る排水施設（横断側溝を除く）で処理すること。横断側溝は設置しないことを原則とするが、道路縦断勾配などに起因して横断側溝を要する場合は、協議によることとシグレーチング（相当の耐荷重、細目、スベリ止め、ボルト固定式）を設けること。
- (8) 歩車道の分離される道路の歩道構造については、バリアフリー関連法令等を遵守すること。
- (9) 前各号のほか、道路については、四日市市道の構造の技術的基準を定める条例（平成 24 年条例第 44 号）、同条例施行規則（平成 25 年規則第 5 号）、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に準拠すること。

〔参考〕 施設管理者との協議（都市計画法 32 条）にあたって

- 1 袋路状の道路については、将来、開発行為が行なわれる可能性も鑑み、開発地端部まで道路設計を行うこと。ただし、土地利用に支障が生じる場合や、隣接地が開発行為の可能性がない場合はこの限りでない。
- 2 施設計画にあたっては、積極的に雨水浸透工法を採用すること。

- 3 集水桝は、原則、浸透構造とすること。ただし、道路擁壁箇所や法面上部への設置等は除く。
- 4 歩道のアスファルト舗装は、浸透性舗装とすること。ただし、自動車等の乗り入れ箇所は除く
- 5 開発道路の幅員が6m以上となる場合には、開発道路の両側に道路排水施設を設置すること。

(公園、緑地)

1 公園、広場及び緑地の設置については、条例に別途定めがあり、次の表による。

| 開発区域の面積 | 公園・広場・緑地の総面積 | 設置内容 |
|------------|---------------|-------------|
| | | 公園、広場及び緑地 |
| 0.3ヘクタール以上 | 開発面積の3パーセント以上 | 1箇所当たりの最低面積 |
| 1.5ヘクタール未満 | | 100平方メートル以上 |
| 1.5ヘクタール以上 | 開発面積の3パーセント以上 | 1箇所当たりの最低面積 |
| 5ヘクタール未満 | | 500平方メートル以上 |

- 2 設置する公園、広場又は緑地とは、主として開発区域内に居住する者の利用に供することを目的として、都市公園法に定める「公園施設」が有効に配置できる形状、勾配で設けられ、維持管理が容易な施設とする。
- 3 事業所の目的で行う開発行為については、工場立地法(昭和34年法律第24号)、四日市市工場緑化の推進に関する要綱(昭和47年四日市市告示第101号)及びその他の法令に準拠し協議すること。

(河川、下水道)

- 1 開発行為の施行に伴い設置する河川及び雨水排水施設、雑排水施設及び汚水施設は、原則として事業主の負担において整備するものとする。また、開発面積が1,000㎡以上の場合、場内排水の流下能力を検討すること。なお、降雨確率は10年確率とする。
- 2 次の各号に定めるところにより雨水流出抑制施設を設置することとする。
 - ア 積極的に雨水浸透工法を採用するとともに、四日市市雨水浸透・調整施設指針及び四日市市雨水浸透・調整施設設置技術基準に準拠すること。
 - イ 開発区域の面積が1ha以上、又は洪水調整容量500立方メートル以上である場合にあっては、調整池を設けなければならない。ただし、当該開発区域の存する土地の状況等によりやむを得ないと河川又は水路管理者が認めるときは、調

整池以外の貯留方式の雨水流出抑制施設又は貯留・浸透方式の雨水流出抑制施設とする。なお、洪水調整容量の計算は、開発区域の面積が0.4ha以上の場合に実施するものとし、0.4ha未満の場合は河川又は水路管理者が必要と認められた場合に実施するものとする。

ウ 洪水調整池を設ける場合は、自然放流方式調整池を原則とする。ただし、当該開発区域の存する土地の状況等によりやむを得ないと河川又は水路管理者が認めるときは、ポンプ排水方式の調整池を設置することができる。なお、この施設の帰属を四日市市に行うものについては、四日市市上下水道局が定める「洪水調整池付属排水ポンプ等仕様書」によるものとする。

- 3 開発区域内及び周辺の排水については、市の計画に適合させなければならない。
- 4 開発区域の排水計画に当たっては、積極的に雨水浸透工法を採用するとともに、河川等の流域変更は行わないものとする。
- 5 開発区域にかかる排水区域は、当該地域の流域・地形を考慮し、当該排水施設にかかる集水面積すべて含むものとする。
- 6 開発区域内に設置される排水施設は、雨水及び汚水を有効かつ適切に排水できるよう、開発区域外の排水施設に接続するものとし、開発区域外の排水施設の排水能力、水質、利水等の状況により当該施設の改修整備が必要な場合は、その区間、規模、構造等について当該施設の管理者と協議するとともに、事業主の責任において改修整備すること。なお、雨水以外の排水については、調整池に流入させてはならない。
- 7 排水施設の構造能力等については、河川法（昭和39年法律第167号）、下水道法（昭和33年法律第79号）、四日市市公共下水道条例（昭和34年四日市市条例第8号）等関連法規に準拠すること。

（消防）

- 1 消防水利は、開発区域のすべてを消防水利を中心とした半径120m円弧で、地形又は周囲の状況（鉄道、河川等により分断されているもの又は地盤の起伏が著しいものを除く。）により消防活動に支障のないよう包含できるよう、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に基づいて、設置しなければならない。
ただし、開発区域の面積が1,000㎡未満のもので、開発区域から200m以内の距離に消防水利が2箇所以上ある場合には消防水利を設置しないことができる。
- 2 中高層建築物の建設が予定されている開発行為については、消防活動に必要な空地（以下「消防活動空地」という。）及び消防用梯子車等の進入路（以下「消防車両進入路」という。）を確保しなければならない。

- 3 建築基準法第 34 条第 2 項の規定により、非常用の昇降機の設置を必要とする高層建築物及び高度医療用建築物の建設が予定されている開発行為については、救助活動等に有効なヘリコプターの緊急離着陸場又は緊急救助用スペースを設けなければならない。
- 4 上記 1 から 3 にかかる消防水利、消防活動用空地、消防車両進入路、ヘリコプターの緊急離着陸場及び緊急救助スペースの設置については、消防本部と協議するものとする。
- 5 消防活動用空地及び消防車両進入路については、工事完了後に市長の現地確認を受けるものとする。
また、市に帰属を受けない防火水槽についても同様とする。
- 6 当該開発工事の施行にあたり、災害等の発生を未然に防止するため、原則として防災計画書を提出し、保安管理体制を確立するとともに、工法上十分な措置を講じなければならない。なお、当該開発工事は、開発区域外の関連工事を完了の後着手するものとする。
- 7 災害等が発生し、その周辺の住宅、農作物、その他公私有財産に損害を与えたときは、事業主の責任において速やかに補償等事故処理をし、再度発生しないよう十分な措置を講じなければならない。

(水道)

- 1 開発区域内に水道を設置する場合は、設置に要する工事費（局が受託工事を行う場合は、調査測量設計費、事務費を含む）を事業主が負担しなければならない。なお、開発行為により既存水道施設の給水能力に支障をきたす場合は、事業主は、その改良に要する経費を負担するものとする。
- 2 開発区域内に専用水道（水道法第 3 条第 6 項及び水道法施行令第 1 条に規定）を設置する場合には、別途市長の確認（環境保全課）を得なければならない。
- 3 水道施設計画等については、水道法（昭和 32 年法律第 177 号）、四日市市水道事業給水条例（昭和 35 年四日市市条例第 16 号）、水道施設設計指針等に準拠すること。

(環境)

- 1 5ヘクタール以上の開発行為については、四日市市環境基本条例（平成 7 年四日市市条例第 12 号）並びに「四日市市地域開発環境配慮指針」に基づき、自然環境の保全に努めるものとし、あらかじめ市長と協議するものとする。
- 2 住宅戸数が 15 戸以上の建築物を同一敷地内に設置する開発行為については、四日市市廃棄物の減量及び適正処理に関する条例（平成 5 年四日市市条例第 7 号）第 15 条および同条例施行規則（平成 5 年四日市市規則第 10 号）第 9 条ならびに四

日市市ごみ集積場設置要綱（平成20年四日市市告示第76号）第2条の規定に基づいて、ごみ集積場を設置しなければならない。なお、上記を除いては、四日市市ごみ集積場設置要綱に基づき、ごみ集積場を設置するものとする。

- 3 開発区域内にごみ集積場を設置する場合、当該集積場の維持管理については事業者又は利用者が共同して行うものとする。
- 4 ごみの集積方法として、ダストシュートボックスの設置は、行わないものとする。
- 5 開発行為により設置する汚水処理施設（共同終末処理施設）の管理は、原則として事業主の責任において行うものとする。なお、維持管理の委託等については、専門的知識を持った管理会社等に委託して管理の徹底を図るものとする。
- 6 事業主は、汚水処理施設の維持管理に要する費用について居住者（使用者）等に事前に十分説明を行わなければならない。
- 7 工場の新増設に対しては、あらかじめ市長と協議しなければならない。
- 8 排水水については、水質汚濁防止法、三重県生活環境の保全に関する条例、下水道法、四日市市公共下水道条例等の排出基準に準拠した水質を維持すること。
- 9 一定の規模以上（3,000㎡以上。ただし、現に有害物質使用特定施設が設置されている事業場等の敷地については、900㎡以上）の土地の形質変更を行う場合は、土壤汚染対策法に基づく届出を行うこと。
- 10 環境法令の対象となる施設を設置する場合は、あらかじめ市長と協議すること。
- 11 工事に伴って、騒音・振動・粉じん等により苦情が発生した場合には真摯に対応すること。
- 12 騒音規制法、振動規制法及び三重県生活環境の保全に関する条例に定める作業を実施する場合には、「（特定）建設作業実施届出書」を提出すること。

◇公益的施設の整備基準

（集会所）

- 1 計画戸数100戸以上の開発行為の場合（当初計画戸数が100戸未満の開発行為であっても、同一事業主が工事完了公告の日から1年以内に連続又は隣接する土地で更に開発行為を行い、その合計戸数が100戸以上になる場合を含む。）は、原則として事業主の負担により集会所（公会所）用地を区域内に確保し、同施設を設置するものとする。なお、施設の規模、設備等の所要条件を具備した施設計画をあらかじめ市長と協議し定めるものとする。また、同用地及び同施設の維持管理については、事業主の責任において自治会等、利用者と協議し、管理者を明確にしておかなければならない。

(その他の公益的施設)

- 1 警察官派出所、郵便局、駐車場等公益的施設の設置については、あらかじめ市長の意見を聞いて、それぞれの関係機関と協議するものとする。
- 2 公益的施設については、施設の規模、設備等の所要件を具備した施設計画をあらかじめ市長と協議し、事業主の責任において自治会、関係機関その他利用者と協議し、管理者を明確にしておかなければならない。
- 3 交通安全施設の設置については、その施設計画をあらかじめ市長及び所轄警察署と協議し、事業主の負担により整備するものとする。
- 4 防犯外灯は、適宜、事業主の負担により設置し、その維持管理については、事業主の責任において自治会等と協議して管理者を明確にしておかなければならない。

◇その他

(擁壁・盛土)

- 1 造成高さが1 mを超える擁壁を設置する場合は、安定計算、応力計算、支持力計算を申請書に添付すること。
- 2 見掛け高さが2 mを超える擁壁を設置し、かつ、直接基礎の場合、平板載荷試験を実施し報告すること。

(駐車場施設)

- 1 事業主は、戸建て住宅については各敷地に1台以上の駐車場を、集合住宅については計画戸数1戸に1台以上の駐車場を、自己業務用については事業実施に対して必要な台数の駐車場を区域内に設置しなければならない。ただし、集合住宅については計画戸数の2分の1を超えない範囲の駐車台数をその周辺に設置することができるものとする。また、サービス付き高齢者住宅、有料老人ホームについては、必要な台数とすることができる。
- 2 事業主は、敷地内に縦列式の駐車場を設置する際は、道路上で車両入れ替えが行われることのないよう、敷地内において待避スペースを設けなければならない。

(文教福祉施設)

- 1 事業主は、宅地開発を行う場合、開発区域の面積が20ヘクタール以上になる場合は、文教福祉施設整備について市教育委員会と協議しなければならない。

(文化財)

- 1 事業主は、開発区域内に文化財が所在するときは、その保護（現状保存を原則とする。）について文化財保護法（昭和25年法律第214号）、四日市市文化財保

護条例（平成5年四日市市条例第17号）及び四日市市文化財保護措置要綱（昭和54年四日市市教委告示第5号）の規定を遵守するものとし、あらかじめ所在の確認その他工事施行等について所管部局と協議しなければならない。

- 2 開発区域内において貝塚、古墳その他埋蔵文化財の発掘調査等を実施する必要があると所管部局が認めたときは、事業主は発掘調査事業に協力するとともに、現地調査費、出土品整理費、報告書作成費等の発掘調査に要する経費を負担するものとする。
- 3 事業主は、工事中に貝塚、住居跡、古墳その他埋蔵文化財と認められるものを発見したときは、その現状を変更することなく、遅滞なく所管部局に届け出てその指示に従うものとする。

（町（字）の区域及び名称の変更（設定）等）

- 1 次の各号のいずれかに該当する場合は、事前に市長と協議しなければならない。
 - （1） 開発行為に伴い、町（字）の区域及び名称の変更（設定）が必要な場合
 - （2） 開発区域が町（字）界に接する場合又は二以上の町（字）にまたがる場合
 - （3） 住居表示実施区域内における開発行為で、従来の街区の変更が必要な場合

（公共、公益的施設の帰属（寄付）及び維持管理）

- 1 公共、公益的施設の帰属（寄付）及び維持管理については、あらかじめ市及び関係機関と協議しなければならない。
- 2 協議により市に帰属（寄付）することとなった公共、公益的施設とその用地は、原則として最終工区の工事完了公告（工事完了確認）の日の翌日をもって市に帰属（寄付）するものとする。なお、帰属（寄付）に要する費用は事業主の負担とする。
- 3 協議により市が維持管理することとなった公共、公益的施設の維持管理については、原則として最終工区の工事完了公告（工事完了確認）の日の翌日をもって市に移管するものとする。なお、移管までの間は、事業主の責任において維持管理するものとする。
- 4 水道施設に係るものについては、前3項の規定にかかわらず上下水道事業管理者が別に定める。

（その他）

- 1 公共、公益的施設の帰属（寄付）及び維持管理について、協議が合意に達したときは、協定書を作成し、双方保有するものとする。
- 2 事業主は、工事を中止し、又は廃止しようとするときは、既に施行された工事によって生ずると予想される災害を防止し、かつ、その工事によって開発区域周辺の土地利用に支障を及ぼさないよう適切な措置を講じなければならない。

- 3 開発行為により新たに設置される道路においては、無電柱化の推進に関する法律（平成28年法律第112号）を踏まえ、災害の防止、安全かつ円滑な交通の確保、良好な景観の形成等の観点から可能な限り無電柱化（電線を地下に埋設することその他の方法により、電柱または電線の道路上における新たな設置を抑制することをいう。）の実施がなされることが望ましい。なお、開発事業者が当該事業を進める場合、予備設計に着手する段階から開発審査課、道路管理者および関係事業者との密接な連携が必要なため、事前に相談すること。
- 4 事業主は、水道、下水道以外の地下埋設インフラ（ガス等）の整備の必要性について、開発許可前に十分に検討しなければならない。
- 5 新舗装を行ってから5年間は、事業主都合による道路の掘り返しは認めないものとする。また、事業主は、行為後に宅地売買を行う際、買主に対し、新舗装を行ってから5年間は、道路の掘り返しが不可である旨を十分に説明しなければならない。
- 6 本運用基準に規定がない内容については、開発許可制度事務ハンドブック（三重県）及び宅地等開発事業に関する技術マニュアル（三重県）を準拠すること。
- 7 1ha以上の開発行為を行う場合、大雨警報等が発表されるおそれがある時は市に災害防止責任者及び非常時の連絡体制を報告すること。また、発表された場合には、巡視点検を行うとともに、必要に応じて土砂流出防止対策、排水対策等防災措置を講じること。

3. 市街化調整区域における開発許可制度の運用基準

市街化調整区域における開発許可の基準

市街化調整区域内での開発許可に際しては、法定の技術的基準に適合するほか、次の立地規制に関する基準のいずれかに該当しなければならない。（法第34条）

- 第1号 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、事業場等の建築物
- 第2号 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
- 第3号 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（政令が未制定であるので、適用はない。）
- 第4号 法第29条第2号（許可不要）に該当するもの以外の農林漁業の用に供する建築物又は当該市街化調整区域で生産される農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物又は第一種特定工作物
- 第5号 特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設
- 第6号 県が国又は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又は工場、店舗等の集団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

- 第 7 号** 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、これらの事業の効率化を図るための工場
- 第 8 号** 危険物（火薬類取締法第 2 条第 1 項の火薬類）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不適当なもの（火薬類取締法第 12 条に規定する火薬庫）の建築物又は第一種特定工作物
- 第 8 号** 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。）
- 第 9 号** 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及び火薬類取締法第 2 条第 1 項の火薬類の製造所である建築物
- 第 10 号** 地区計画又は集落地区計画の区域内において、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
- 第 11 号** 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（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、市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市の条例で定めるものに該当しないもの
- 第 12 号** （四日市市条例第 54 号 平成 19 年 12 月 21 日公布による）
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、市の条例で区域、目的又は予定建築物の用途を限り定められたもの
- 第 13 号** 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市長に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（当該都市計画の変更の日から起算して 5 年までに行うものに限る）
- 第 14 号** 前各号に掲げるもののほか、市長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もの

市街化調整区域における建築許可の基準

市街化調整区域内での建築許可（法第43条第1項）については、次の基準に該当しなければならない。（令第36条）

第1号 当該許可の申請に係る建築物又は第一種工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更の場合にあっては、口を除く。）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っ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

□ 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。

第2号 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。

第3号 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34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

□ 法第34条第11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なうことが困難又は著しく不相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、市の条例で区域、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29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ 法第34条第13号に規定するもの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30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相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、市長があらかじめ開発審査会の議を経たもの

◇ 市街化調整区域の許可基準（法第34条）

（市街化調整区域の許可基準）

法第34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、当該申請に係る関係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29条第1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5年法律第72号）第9条第1項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第2条第3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。）に従って行う開発行為
- 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って助成する中小企業の事業の共同化又は工場、店舗等の集団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っておおむね50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

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、当該目的に従って、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

周辺住民のための公益施設(法第34条第1号前段)

一(前段のみ抜粋) 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の建築の用に供する目的で行う開発行為

(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29条の5 法第34条第一号(法第35条の2第4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21条第二十六号イからハまでに掲げる建築物とする。

令第21条第二十六号 (本文及び二～ホ略)

- イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
- ロ 児童福祉法(昭和22年法律第164号)による家庭的保育事業、小規模保育事業、事業所内保育事業若しくは乳児等通園支援事業、社会福祉法(昭和26年法律第45号)による社会福祉事業又は更生保護事業法(平成7年法律第86号)による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- ハ 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である建築物

〔解説〕

(1) 対象施設

対象施設は、下表により判断するものとします。(×該当しないもの)

| 根拠法 | 施設名 | 該当・非該当 |
|-------------------|---|----------|
| 社会福祉施設 (生活保護法) | 救護施設(38条) | × |
| | 更生施設(38条) | × |
| | 医療保護施設(38条) | × |
| | 授産施設(38条) | △ |
| | 宿所提供施設(38条) | × |
| // (児童福祉法) | 保育所(39条) (認定こども園法第3条の保育所型認定こども園も保育所として扱う。) | ○ |
| | 放課後児童健全育成事業の用に供する施設(6条の3)、放課後等デイサービスの用に供する施設(6条の2の2)、児童厚生施設(児童遊園・児童館等)(40条) | ○ |
| | 助産施設(36条) | × |
| | 障害児入所施設(42条) | × |
| | 児童発達支援施設(6条の2の2) | ○ |
| | 病児保育施設(6条の3) | ○(訪問型は×) |
| | 子育て短期支援事業の用に供する施設(乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設等(6条の3、37条、38条、41条)(注1) | × |
| | 情緒障害児短期治療施設(43条の2)(注1) | △通所系に限る |
| | 児童自立生活援助事業の用に供する施設(児童自立支援施設等(6条の3、44条)(注1) | × |
| | 小規模保育事業、家庭的保育事業及び事業所内保育事業に供する施設(6条の3)(注2) | ○ |
| | (注1) 児童家庭支援センター(44条の2)の附置可 (注2) 居宅訪問型保育事業は除外とする。 | |
| // (認定こども園法) | 幼保連携型認定こども園(2条) | ○ |

| | | |
|--------------------|--|---------------------------|
| II (老人福祉法) | 老人居宅介護等事業のための施設（5条の2） | × |
| | 小規模多機能型居宅介護事業の用に供する施設（5条の2、介護保険法8条） | ○ |
| | 複合型サービス福祉事業の用に供する施設（5条の2、介護保険法8条） | ○ |
| | 老人デイサービスセンター（5条の3、20条の2の2） | ○ |
| | 老人福祉センター（5条の3、20条の7） | ○ |
| | 老人介護支援センター（5条の3、20条の7の2） | ○ |
| | 認知症対応型老人共同生活援助事業の用に供する施設（認知症対応型共同生活介護（グループホーム））（5条の2、介護保険法8条） | ○ |
| | 老人短期入所施設（5条の3、20条の3） | ○ |
| | 特別養護老人ホーム（5条の3、20条の5、介護保険法8条） | ○入所定員29人以下のもの |
| | 軽費老人ホーム（ケアハウス等。5条の3、20条の6、介護保険法8条） | ○入居定員29人以下の指定介護専用型特定施設に限る |
| | 養護老人ホーム（5条の3、20条の4） | × |
| 介護老人保健施設（介護保険法8条） | × | |
| II (障害者総合支援法) | 障害者支援施設（83条） | × |
| | 障害福祉サービス事業所（生活介護、自立訓練、就労移行支援、短期入所に限る。79条） | ○ |
| | 同上（就労継続支援（A型、B型）に限る。79条） | △ |
| | 同上（療養介護に限る。79条） | × |
| | 同上（居宅介護、重度訪問介護、同行援護、行動援護、重度障害者等包括支援に限る。79条） | × |
| | 共同生活援助（グループホーム）の共同生活住居（79条） | ○ |
| | 相談支援事業を行う事業所（79条） | × |
| | 地域活動支援センター（79条） | ○ |
| 福祉ホーム（79条） | × | |
| II (身体障害者福祉法) | 身体障害者福祉センター（5条） | × |
| | 補装具製作施設（5条） | × |
| | 盲導犬訓練施設（5条） | × |
| | 視聴覚障害者情報提供施設（点字図書館、点字出版施設を含む）（5条） | × |
| II（売春防止法） | 婦人保護施設（36条） | × |
| II（母子及び父子並びに寡婦福祉法） | 母子・父子福祉施設（母子・父子福祉センター、母子・父子休養ホーム。39条） | × |
| II（社会福祉法） | 隣保館（2条） | ○ |
| II（更生保護事業法） | 更生保護施設（2条） | × |
| 医療施設 | 診療所（1条の5）、助産所（2条） | ○出張専門のものを除く |
| | 病院（1条の5） （注）42条、42条の2の規定による附帯事業、収益事業は原則該当しない。 （注）あんま、マッサージ、指圧所、はり・きゅう師の営業に供する施設及び調剤薬局は法34条1号後段による。 | × |
| 学校 | 公立の小学校・中学校・幼稚園（又は通学範囲等が公立と同等並みと認められる私立学校） （認定こども園法第3条の幼稚園型認定こども園も幼稚園として扱う。） | ○ |

| | |
|---|---|
| 高等学校、特別支援学校、大学、高等専門学校、中等教育学校（又は上記以外の私立の小学校・中学校・幼稚園） | × |
|---|---|

（注）△の施設は、都度事業計画や対象区域により判断する。（○の施設であっても広域の居住者を対象とするものは該当しないと判断する場合があります）

（注）ここに掲げるもの以外（市が要綱等で運用するもの等）は、その都度開発部局に問い合わせること。

（注）○（該当施設）＋×（非該当施設）の複合施設は両者の事業計画、規模等により総合的に判断することとなりますが、原則的には、全体を×（非該当施設）と判断することとなります

（注）既存の社会福祉施設の一部を別の社会福祉施設に変更する場合は、現在の利用形態がわかる図面及び変更後の計画図面等を示し、個別に相談すること。

（注）各法に規定されいても、次のようなものは原則として含まれない。

- ・児童福祉法に規定される職員の養成施設（35条5項）など、利用者が直接利用するものではない施設
- ・医療法第42条附帯事業のように、政令で定められる「医療法第1条の5第2項に規定する診療所」にあたらぬ施設等

（2）開発許可等を受けようとする者

開発許可等を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、自己の業務として自ら建築し、運営する者で、設置、運営が所管省庁が定める基準に適合していると県又は市町の社会福祉（又は医療、文教）主管部局が認めたものであること。

（注）公立学校にあっては、学校教育法第4条に規定する認可を受けることが確実であること。

（3）計画基準

- ① 敷地の規模は過大でないこと。（概ね1000㎡以下とする。）

ただし、周辺地域の状況、施設の規模、利用形態等により判断してやむを得ない場合に限り、敷地面積を「概ね2000㎡」まで緩和できることとする。

- ② 予定建築物の規模（延床面積）は、事業計画に照らし適切な規模であること。

- ③ 予定建築物の形態は周辺の景観及び建築物と調和のとれたものであること。

- ④ 居住施設（社会福祉施設として利用する者が入居する部屋及び業務上必要となる宿直室を除く。）を含まないこと。ただし診療所等において、緊急対応のため居住施設が必要な場合はこの限りでない。

尚、その場合の居住施設は必要最低限とし、事業規模に対して過大でないこと。

- ⑤ 敷地の形状は、路地状形態（幅員4m未満の旗竿敷地）は認められない。駐車場までの進入路の幅員は4m以上確保すること。

（4）申請地

1以上の既存集落をサービスの対象としているものとして、各地域の実情に応じ、許可権者が認めた位置であること。（→法第34条第1号に該当する立地例の参考図1、2-1、2-2参照）

〔参考〕法第43条について

開発行為を伴わない場合でも、市街化調整区域においては立地規制がかかります。（法第43

条、令第36条)

これは、立地規制は秩序あるまちづくりを目的としているところ、開発行為を伴わない場合でも同様の規制をかけないと意味をなさないからです。よって、開発行為を伴わない場合の立地規制である令第36条第1項第3号においては、開発行為を伴う場合(第34条)とほぼ同様の立地基準が規定されています。

なお、社会福祉施設、医療施設、学校については、平成19年11月29日までに開発工事に着手しておれば適用除外として取り扱いが可能ですが、市街化調整区域においては第43条により立地規制がかかるため、同日までに建築工事に着手していない場合は、改めて第43条に基づく建築許可を受ける必要がありますので、ご注意ください。

(注) 既存の社会福祉施設の用途変更について

社会福祉施設については、既に利用している建築物(社会福祉施設等)の全部又は一部を別の社会福祉施設に利用転換するケースが考えられます。

こういったケースのうち、建築物の全部を別の社会福祉施設に利用転換する場合は、都市計画法上「用途変更」に該当し、法第43条に基づく建築許可が必要となります。

また、建築物の一部だけを利用転換する場合は、両者の位置関係、規模等を総合的に判断することになりますが、原則は、都市計画法上「用途変更」に該当し、法第43条に基づく建築許可が必要となりますので、ご相談ください。

日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗(法第34条第1号後段)

一(後段のみ抜粋) 当該開発区域の周辺の地域において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

〔解説〕

(1) 日常生活に必要な・・・・・・業務

第1号は、市街化調整区域といえども、そこ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、事務所は、容認すべき必要性があるための許可される旨の規定である。

「日常生活に必要な・・・・・・業務」とは、身のまわり品小売業(洋服・婦人服・子供服小売業、くつ・はきもの小売業等)、飲食料品小売業、医療品化粧品小売業、文房具小売業、金物・荒物小売業、たばこ喫煙具小売業などであるが、「その他これらに類する」ものとして理容業、美容業などが考えられる。

また、当該地域の市街化の状況に応じて住民の利便の用に供するものとして、同種の状況にある地域で、通常存在すると認められる建築物の建築の用に供する開発行為は、本号に該当するものと考えられる。例えば、はり、きゅう、あん摩等の施設である建築物、ガソリンスタンド及び自動車用液化石油スタンド、自動車修理工場、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設等である。

なお、これらは建築物の利用態様からみて主たる事業内容が本号に該当すると認められるものに限るものであり、他の用途の建築物の一部に当該業務を営むものは、本号に該当しないものとする。

(2) 建築物の規模

本号後段は、当該開発区域の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と限定すべきで、著しく規模の大きい店舗等の開発許可は認められないことになる。

なお、本号後段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、許可不要である。

市街化調整区域における日常生活のため必要な店舗等は次の各項によるものとする。

(1) 計画基準

- ① 店舗等の規模は、周辺の地域に居住している者を対象とするものであり、過大でないこと。（延べ面積220㎡以下とする。）
- ② 店舗等に付属する住宅等（併用住宅、管理人住宅）は原則として認めない。

（注）②は、平成20年4月1日から以下の取扱いに改正する。ただし、改正日において現に申請中のものについてはこの限りでない。

「併用住宅は、原則として認めない。」

改め理由 法第34条は、第1号で必要な物品等の販売、修理等の店舗の立地基準を規定され、第14号で当該店舗等に管理人住宅を設けるべきやむを得ない理由が存在する場合は開発審査会の議を経て許可しても差し支えないものとされている。

よって、法第34条1号で居住部分まで許可することは法の解釈上正確とはいえず、第14号にて許可の根拠条項とすべきである。

- ③ 敷地の規模は過大でないこと。（概ね1000㎡以下とする。）
- ④ 土地利用計画、および建築物の平面計画、立面計画は店舗等としてふさわしいものであり、店舗等の出入口は、原則として道路に面していること。
- ⑤ 敷地の形状は、路地状形態（幅員4m未満の旗竿敷地）は認められない。駐車場までの進入路の幅員は4m以上確保すること。

なお、本市では、自動車修理工場については下記のとおり取り扱うこととしている。

市街化調整区域内の自動車修理工場の扱いについて

当該開発区域の周辺の地域において居住している者が、日常生活に使用している自動車を対象として市街化調整区域に建設する小規模自動車工場で、次の各号に該当するものは都市計画法第34条第1号（後段）の規定に該当するものとする。

- 1 点検、分解、修理等直接作業場部分の面積が150㎡以下
- 2 修理車保管、部品保管、事務所等の関連施設部分の面積が150㎡以下

3 隣地所有者及び付近住民に対し、騒音、油水の流出、火災の発生、修理車搬入による交通障害等の苦情を起こさないような立地、配置、構造の計画であること。

(2) 事業基準

- ① 別表業種一覧表により個々に判断する。
- ② 営業に関する許可等を得られること。
- ③ その他の教育、学習支援業で、許可等を必要としない場合は資格証又は授業形態を明確にできること。
- ④ 建築の完了後速やかに開業し、継続的に営業できるものであること。
- ⑤ 事業主は当該施設の経営者であり、建物の所有者であること。従って貸店舗は許可対象とならない。
- ⑥ 別表（業種一覧表）の各小売り業は宅配やインターネット販売を主とするものは不可である。

(3) 申請地

- 1 以上の既存集落をサービスの対象としているものとして、各地域の実情に応じ、許可権者が認められた位置であること。（→法第34条第1号に該当する立地例の参考図1、2-1、2-2参照）

(4) その他

申請には、規則第16条に規定する図書のほか、次のものを添付すること。

- ア 販売、加工、修理等の営業内容を記載した書類
- イ 営業に必要な免許証等の写し（個人教授所の場合は資格書の写し又は授業形態説明書）

【別表】 法第34条第1号（後段）に該当する業種一覧表「参考」

注1 本表は、法第34条第1号（後段）に該当する店舗として認められる業種であるが、これが該当するかどうかは、個々に周辺地域の状況、店舗の規模等から審査判断される。

このため本表の業種がすべて市街化調整区域内で建築できるものではない。

- 2 本表の摘要欄に品名等が記載されている業種は、その品名等を扱う業種が該当する。なお、摘要欄が空欄となっている業種は、業種欄の記載で品名等が明らかであるため、摘要欄の記載を省略している。
- 3 備考欄の×は不可能なものの例である。
- 4 本表の小売品名の修理を目的とした修理業は本号に該当するものとして取扱う。
- 5 業種の（ ）内数字は、日本標準産業分類（平成25年10月改定）の中分類番号及び細分類番号である。

| 分 類 | 業 種 | 摘 要 | 備 考 |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|
| 織物・衣服・身の回り品小売業(57) | 呉服・服地小売業(5711) | | |
| | 寝具小売業(5712) | | |
| | 男子服小売業(5721) | | |
| | 婦人服小売業(5731) | | |
| | 子供服小売業(5732) | | |
| | 靴小売業(5741) | | |
| | 履物小売業(5742) | | |
| | かばん・袋物小売業(5791) | | |
| | 下着類小売業(5792) | 補整着、下着、Tシャツ | |
| | 洋品雑貨・小間物小売業(5793) | 洋品店、装身具（貴金属製を除く）、化粧道具、シャツ、ワイシャツ、帽子、ネクタイ、ハンカチーフ・ふろしき、手ぬぐい、タオル、足袋、靴下、扇子・うちわ、紋章、ベルト、バックル、裁縫用品 | ×ジュエリー製品小売業 |
| 他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業(5799) | 洋傘、和傘、ステッキ、白衣、水着 | | |
| 飲食料品小売業(58) | 各種食料品小売業(5811) | 各種食料品店、食料雑貨店、コンビニエンスストア | |
| | 野菜小売業(5821) | | |
| | 果物小売業(5822) | | |
| | 食肉小売業(5831) | | |
| | 卵・鳥肉小売業(5832) | | |
| | 鮮魚小売業(5841) | | |
| | 酒小売業(5851) | | |
| | 菓子小売業(5861)(5862) | | 製造小売業を含む |
| | パン小売業(5863)(5864) | | 製造小売業を含む |
| | 牛乳小売業(5892) | | |
| | 飲料小売業(5893) | 清涼飲料、果汁飲料、ミネラルウォーター、乳酸菌飲料、茶類飲料 | |
| | 茶類小売業(5894) | 茶、昆布茶、コーヒー、ココア、豆茶、麦茶、紅茶 | |
| | 料理品小売業(5895) | 総菜屋、折詰、揚物、弁当屋、調理パン、おにぎり、寿司、煮豆、ハンバーガー店、ピザ | |

| | | | |
|-------------|-----------------------|--|------------|
| | 米穀類小売業(5896) | 米麦、雑穀、豆類 | |
| | 豆腐・かまぼこ等加工食品小売業(5897) | 豆腐、こんにゃく、納豆、佃煮、漬け物、たい味そ・かまぼこ、おでん材料、ちくわ | |
| | 乾物小売業(5898) | 乾物屋、干魚、干瓢、心、乾燥野菜、乾燥果実、高野豆腐、干しのり、くん製品、乾燥海藻 | |
| | 他に分類されない飲食料品小売業(5899) | 氷、乾めん類、インスタントラーメン、缶詰、乳製品、調味料 | |
| 機械器具小売業(59) | 自動車部分品・附属品小売業(5913) | 自動車部分品・附属品、自動車タイヤ、カーアクセサリー、カーエアコン、カーステレオ、カーナビゲーション | |
| | 二輪自動車小売業(5914) | | 中古販売も可能である |
| | 自転車小売業(5921) | 自転車店、自転車小売修理業、自転車部分品・附属品、自転車タイヤ、チューブ、中古自転車、電動自転車 | |
| | 電気機械器具小売業(5931) | TV受信機、電気洗濯機、電気ストーブ、電気アイロン、電気冷蔵庫、電気掃除機、電球、蛍光灯、電気音響機器、電気井戸ポンプ、CDプレーヤー、DVDプレーヤー、ビデオ、ビデオカメラ、電話機、録音録画ディスクメディア、携帯電話、スマートフォン、電気毛布、ホットカーペット、照明器具 | |
| | 電気事務機械器具小売業(5932) | パソコン、プリンター、データ保存用CD・DVD、パソコンソフト | |
| | 中古電気製品小売業(5933) | | |
| | その他の機械器具小売業(5939) | ガス器具、ミシン、編機、石油ストーブ、度量衡器、金庫、浄水器 | |
| その他の小売業(60) | 家具小売業(6011) | | 製造小売業を含む |
| | 建具小売業(6012) | | 製造小売業を含む |
| | 畳小売業(6013) | | 製造小売業を含む |
| | 金物小売業(6021) | 金物店、刃物、そり刃、釘、ほうろう鉄器、鉄器、アルミニウム製品、錠前、魔法瓶 | |
| | 荒物小売業(6022) | 荒物屋、日用雑貨、ほうき、ざる、はし、ふるい、たわし、竹かご、バスケット、竹細工、わら製品、縄、シュロ細工、ろうそく、マッチ、行李、ポリバケツ、ガムテープ、荷造ひも、農業用ビニルシート、手桶 | |
| | 陶磁器・ガラス器小売業(6023) | 瀬戸物、焼物、土器、陶器、磁器、ガラス器、食器、花器 | |
| | 他に分類されないじゅう器小売業(6029) | 漆器、茶道具、花器、プラスチック製食器、華道具、貴金属製食器 | |

| | | | |
|---------|---|--|---|
| | ドラッグストア、医薬品 小売業、調剤薬局 (6031) (6032)(6033) | 薬局、調剤薬局、薬店、ドラッグストア、漢方薬、 生薬、薬種 | |
| | 化粧品小売業(6034) | | |
| | 農業用機械器具小売業 (6041) | 農業用機械器具、すき・くわ・かま、鳥獣害防除 器具、畜産用機器、養蚕用機器、耕耘機、ハンド トラクタ、コンバイン | |
| | 苗・種子小売業(6042) | 種苗、苗木、種子 | |
| | 肥料・飼料小売業 (6043) | 肥料、飼料、園芸用土、農薬 | |
| | ガソリンスタンド (6051) | 給油所、液化石油ガススタンド・水素スタンド 充電スタンド | |
| | 燃料小売業(6052) | 薪炭、練炭、豆炭、石炭、木炭、プロパンガス、 灯油 | |
| | 書籍・雑誌小売業 (6061) | 書店、洋書取次店、楽譜 | |
| | 古本小売業(6062) | 古書籍、古雑誌 | |
| | 新聞小売業(6063) | 新聞販売店、新聞取次店 | |
| | 紙・文房具小売業 (6064) | | |
| | スポーツ用品小売業 (6071) | 運動具、スポーツ用品、釣具 | |
| | がん具・娯楽用品小売業 (6072) | おもちゃ屋、人形、模型がん具、教育がん具、羽 子板、娯楽用品、テレビゲーム機、ゲーム用ソフ ト | |
| | 楽器小売業(6073) | 洋楽器、ピアノ、和楽器、三味線、レコード・ミ ュージックテープ、コンパクトディスク（音楽用 のもの） | ×録音・演奏スタジ オ等の演奏施設の 併設 |
| | 写真機・写真材料小売業 (6081) | カメラ・撮影機・映写機・写真感光材料・写真フ ィルム | 写真機写真材料に附 随してDPEを行うこ とあり |
| | 時計・眼鏡・光学機械小 売業(6082) | 時計屋、眼鏡、コンタクトレンズ、双眼鏡、望遠 鏡 | |
| | たばこ・喫煙具専門小売 業(6092) | | |
| | 花・植木小売業(6093) | 花屋、フローリスト、切花、植木、盆栽 | |
| | ペット・ペット用品小売 業(6096) | ペットショップ、愛がん用動物、鑑賞用魚、ペッ トフード | ペットサロンはペッ ト・ペット用品小売業 に附随するもののみ 可能である |
| | 中古品小売業(6098) | 中古衣服、古道具、中古家具、古建具、古楽器、 中古靴、古レコード、中古CD、古写真機、中古 ゲーム用ソフト、古運動具、リサイクルショップ | ×骨董品小売業 |
| 銀行業(62) | 普通銀行、郵便貯金銀 行、信託銀行 (6221)(6222) (6223) | | 現金自動預け払 い機（ATM）銀行 を含む |

| | | | |
|-------------------|--|--|-----------------------------------|
| 物品賃貸業(70) | 音楽・映像記録物賃貸業(7092) | レンタルビデオ業、DVD賃貸業、CD賃貸業、ブルーレイディスク賃貸業 | |
| | 他に分類されない物品賃貸業(7099) | 貸本屋 | |
| 技術サービス業(74) | 獣医業(7411) | 獣医業、家畜診療所、動物病院、ペットクリニック | |
| 飲食店(76) | 食堂・レストラン、専門料理店(7611)(7621)(7622)(7623)(7624)(7625)(7629) | 食堂、大衆食堂、お好み食堂、定食屋、めし屋、ファミリーレストラン、日本料理、西洋料理、中華料理・焼肉店、ラーメン店、その他専門料理店 | |
| | そば・うどん店(7631) | そば屋、うどん店、きしめん店、ほうとう店 | |
| | すし店(7641) | | |
| | 酒場(7651) | 大衆酒場、居酒屋、焼鳥屋、おでん屋、もつ焼屋、ダイニングバー | |
| | 喫茶店(7671) | フルーツパーラー、音楽喫茶、珈琲店、カフェ | |
| | ハンバーガー店(7691) | | |
| | お好み焼き・焼きそば・たこ焼き店(7692) | | |
| | 他に分類されない飲食店(7699) | 大福屋、今川焼屋、ところ天屋、アイスクリーム店、氷水屋、甘酒屋、汁粉屋・フライドチキン店、ドーナツ店、サンドイッチ専門店、甘味処 | ×カラオケボックス |
| 洗濯・理容・美容・浴場業(78) | 普通洗濯業(7811) | 洗濯業、クリーニング業、ランドリー業、コインランドリー | |
| | 洗濯物取次業(7812) | 洗濯物取次所、クリーニング取次所 | |
| | 理容業(7821) | 理髪店、床屋 | |
| | 美容業(7831) | 美容室、美容院 | エステティックやネイルサービスは美容業に附随するもののみ可能である |
| | 一般公衆浴場業(7841) | 銭湯業 | ×岩盤浴 |
| その他の生活関連サービス業(79) | | 自転車預かり、コイン精米所 | |
| その他の教育、学習支援業(82) | 学習塾(8231) | 学習塾、進学塾 | ×家庭教師派遣事務所 |
| | 音楽教授業(8241) | ピアノ教授所、バイオリン教授所、エレクトーン教授所、ギター教授所、三味線教授所、琴教授所、歌謡教室、カラオケ教室、長唄指南所 | |
| | 書道教授業(8242) | | |
| | 生花・茶道教授業(8243) | | |
| | そろばん教授業(8244) | | |
| | 外国語会話教授業(8245) | | |
| | その他の教養・技能教授業(8246)(8249) | 囲碁教室、編物教室、着物着付教室、美術教室、体操教室、ダンス教室、カルチャー教室、パソコン教室 | |

| | | | |
|------------|--------------------------------------|---|---|
| 医療業(83) | あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所(8351) | あん摩業、マッサージ業、指圧業、はり、きゅう業、柔道整復業 | 出張専門のものを除く |
| 郵便局(86) | 郵便局(8611) | ※郵便事業、銀行窓口業務及び保険窓口業務の全てを行うとともに、複合的に各種サービスを提供する事業所 | 郵便の業務のみで日本郵便株式会社が設置するものは法29-3 |
| | 簡易郵便局(8621) | ※日本郵便株式会社等からの委託を受けて、複合的に各種サービスを提供する事業所 | |
| 協同組合(87) | 農業協同組合(8711) | | |
| | 漁業協同組合(8712) | | |
| | 水産加工業協同組合(8713) | | |
| | 森林組合(8714) | | |
| 自動車整備業(89) | 自動車一般整備業(8911) | 自動車整備業、自動車修理業、オートバイ整備修理業 | 自動車(新車・中古車)の販売は自動車一般整備業に附随するもののみ可能である ×解体業 |

法第34条第1号の立地

法第34条第1号による施設については、当該開発区域の周辺に居住している者を事業対象とすることから、本市においては立地位置を下記のとおり取扱う。

【立地位置】開発区域が接する道路

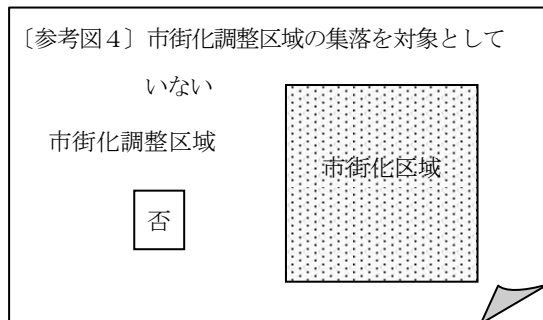
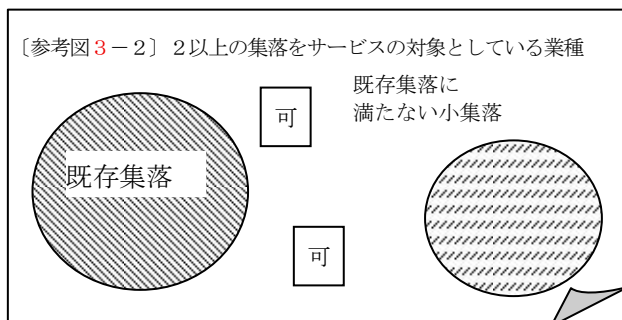
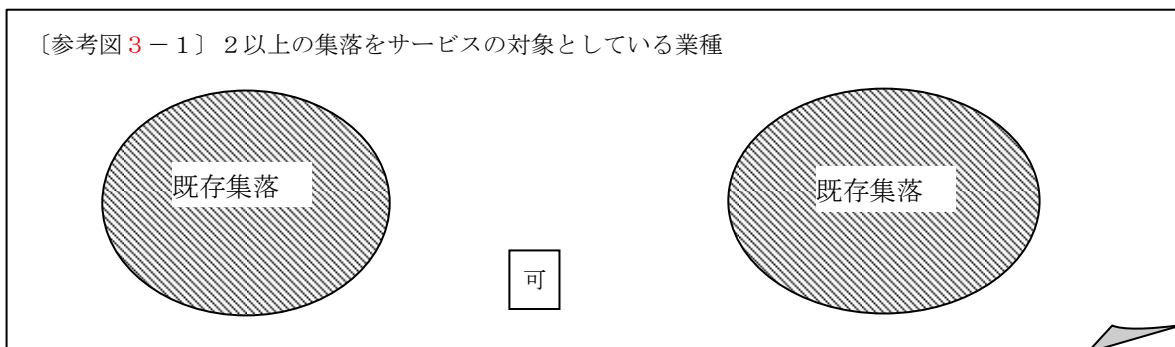
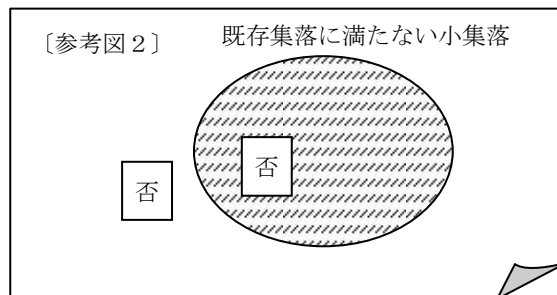
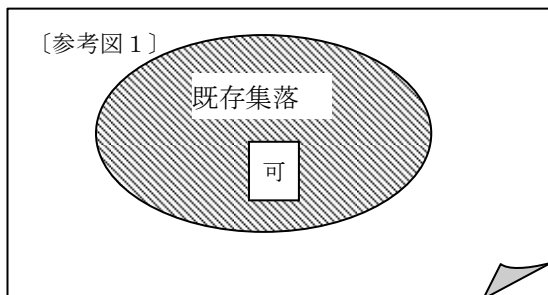
敷地面積が1000㎡以下の場合は、有効幅員4m以上あること。(原則として官地内)

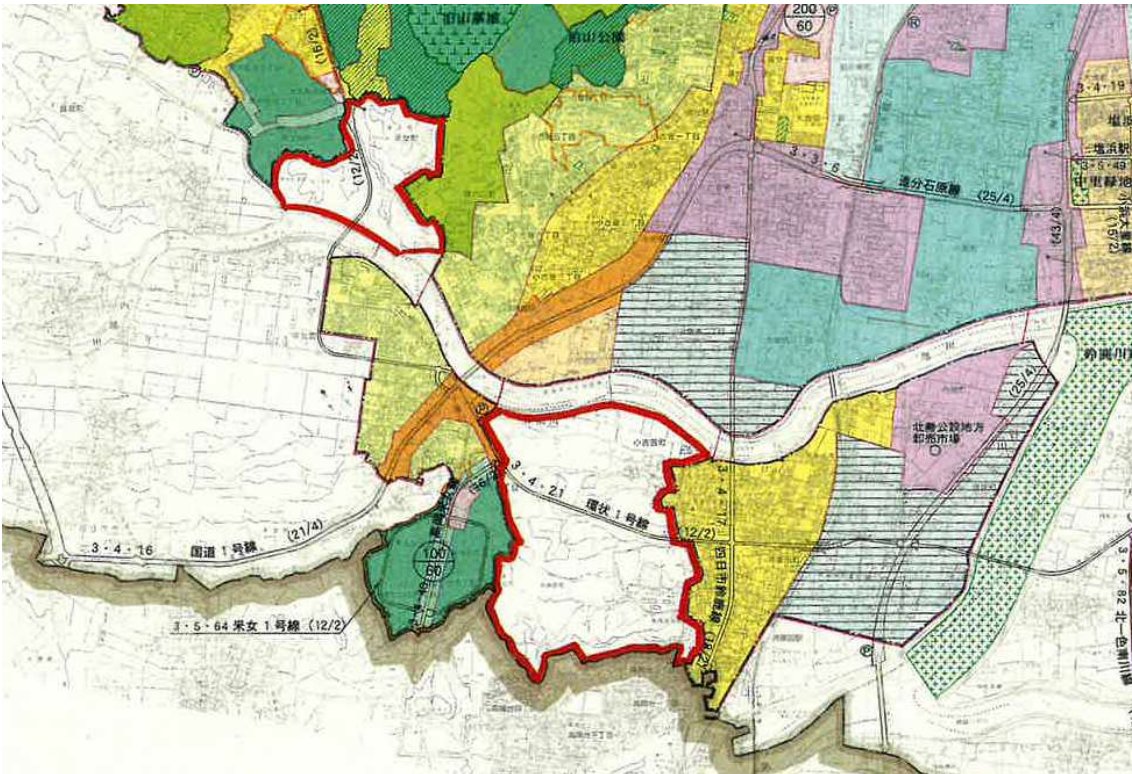
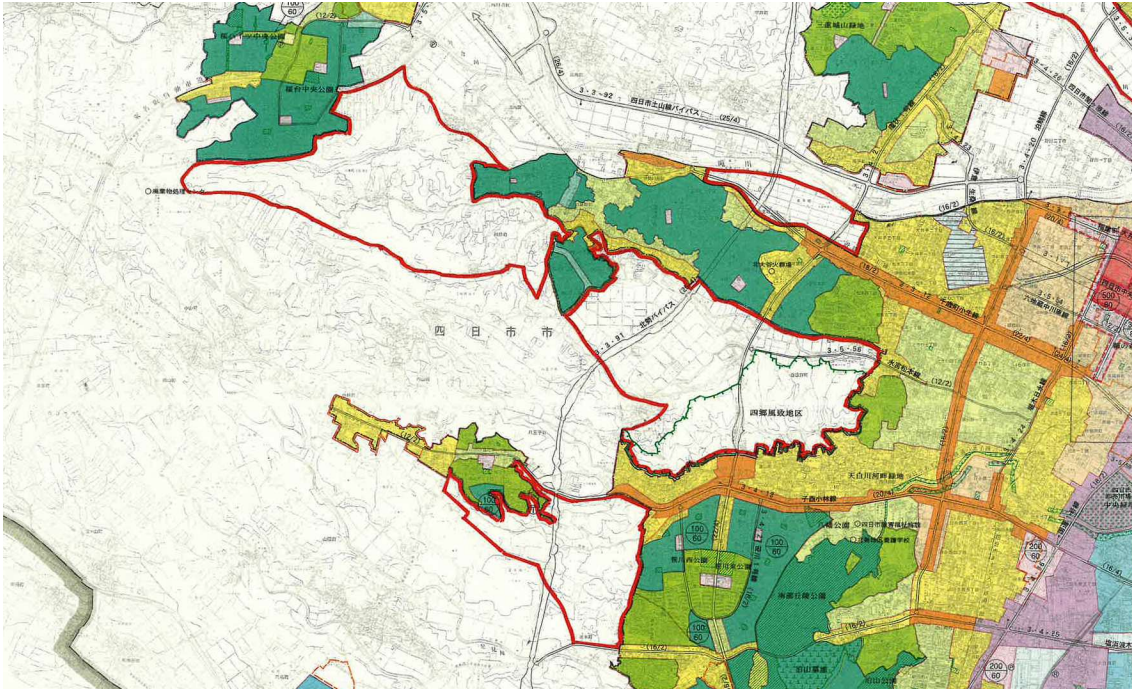
敷地面積が1000㎡を超える場合は、有効幅員6m以上あること。(原則として官地内)

(1) 法第34条第1号に該当する立地例

法第34条第1号に該当するかどうかは、周辺地域の状況、店舗の種別、規模等から個々に審査、判断されるので、すべてが市街化調整区域内で建設できるというものではないので注意を要する。

【別図】 法第34条第1号に該当する立地例「参考」





鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの

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

【立地位置】開発区域が接する道路

敷地面積が1000㎡以下の場合は、有効幅員4m以上あること。（原則として官地内）

敷地面積が1000㎡を超える場合は、有効幅員6m以上あること。（原則として官地内）

〔解説〕

(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

鉱物の探掘、選鉱その他の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、すなわち日本標準産業分類D-1 鉱業に属する事業及び当該市街化調整区域において産出する原料を使用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、砕石製造業等に属する事業に係る建築物又は第一種特定工作物が該当し鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は該当しない。

当該市街化調整区域でなければ、鉱物資源の有効な利用ができなくなり、事業活動が困難になるものに適用される。

(2) 観光資源の有効な利用上必要な建築物

観光資源の定義としては、観光立国推進基本法（平成18年12月13日法律第117号）第13条に、「国は、観光資源の活用による地域の特性を生かした魅力ある観光地の形成を図るため、史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土、優れた自然の風景地、良好な景観、温泉その他文化、産業等に関する観光資源の保護、育成及び開発に必要な施策を講ずるものとする。」と規定されているので、それらのものを観光資源とするが、有効な利用上必要な建築物として本号に該当する施設としては、次のようなものである。

ア 当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設

イ 観光価値を維持するため必要な施設

ウ 宿泊施設又は休憩施設

エ その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるもの。

なお、観光資源と称するもの（ヘルスセンターなど）自体の建築物は、該当しない。また、運用基準としては、次の各項に該当するものが本号の適用を受けると考えられるが、その適用区域については、観光地であるかどうかの判断、周辺の状況等により個別に判断されるものである。

ア 利用対象となる観光資源が、温泉又は神社、仏閣、史跡若しくは海水浴場等で多数人が集中する等観光価値を有するものであること。

イ 申請建築物が当該観光資源の鑑賞のため直接必要な施設（展望台等）、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設であること。

ウ 申請建築物が県又は市町の観光開発計画に適合するものであること。

エ 申請建築物が周辺の自然環境と調和するものであること。

オ 市街化調整区域でないと観光資源の有効な利用ができないものであること。

カ 市町においてゾーンの設定された区域内であること。

(3) その他の資源

その他の資源には水が含まれるので、取水、利水、導水又は浄化のために必要な施設は、本号に該当するものとする。

なお、その水を原料、冷却用水として利用する工場等は、原則として該当しないが、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があると認められるものは、本号に該当する。

また、健康ランド等いわゆる大規模公衆浴場で温泉水を利用するものについては、本号の鉱物資源の有効な利用上必要な建築物には該当しない。

特別の条件を必要とする施設

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

〔解説〕

第3号については、政令が未制定であるので、適用はない。

農林水産物の処理等の施設

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

【立地位置】 開発区域が接する道路

敷地面積が1000㎡以下の場合は、有効幅員4m以上あること。(原則として官地内)

敷地面積が1000㎡を超える場合は、有効幅員6m以上あること。(原則として官地内)

〔解説〕

市街化調整区域内においては、農業などの一次産業が継続して営まれるものと見込まれるが、このための開発行為は市街化の一部と考えるべきでなく、また、それがスプロール対策上著しい支障を及ぼすおそれもないので、一定の農業用建築物を開発許可制度の適用除外とした法第29条第1項第2号と同様の趣旨から、同条同項同号の適用除外とされない農林漁業関係の開発行為についても本号において許可し得るとしたものである。

第4号前段のその農林漁業用施設は、

- (1) 建築物の中で行われる経済活動が、農業、林業又は漁業に該当するもの。
- (2) 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であること。法第29条第1項第2号で制限対象外とされた令第20条第1号から第5号まで

の施設以外の施設である。すなわち、令第20条第1号から第4号にかかげる施設以外の農林漁業用施設で、建築面積が90㎡を超えるものである。

第4号後段に規定する、市街化調整区域内において生産される農産物、林産物又は水産物（以下「農産物等」という。）の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物については、次のとおりとする。

ア 農産物等の処理又は加工

- (ア) 原材料が主として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があること。（畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰、果実かん詰、農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・精粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でんぷん製造業、一般製材業等）
- (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。

イ 農産物等の貯蔵

- (ア) 農産物等の当該生産地において貯蔵する必要があること。
- (イ) 農産物等の集出荷及び貯蔵のため継続的に使用されること。

特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設

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5年法律第72号）第9条第1項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第2条第3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。）に従って行う開発行為

中小企業振興のための施設

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って助成する中小企業の事業の共同化又は工場、店舗等の集団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

【立地位置】 開発区域が接する道路

敷地面積が1000㎡以下の場合は、有効幅員4m以上あること。（原則として官地内）

敷地面積が1000㎡を超える場合は、有効幅員6m以上あること。（原則として官地内）

〔解説〕

本号に該当するものは、中小企業の振興をはかるために、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を行う中小企業の共同化又は集団化の事業のための開発行為である。

しかし、このような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って市街化調整区域ではどうしてもやむを得ない場合に例外的に行うこととする。

既成工場との関連工場

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

【立地位置】 開発区域が接する道路

敷地面積が1000㎡以下の場合は、有効幅員4m以上あること。（原則として官地内）

敷地面積が1000㎡を超える場合は、有効幅員6m以上あること。（原則として官地内）

〔解説〕

本号に該当する工場は、次のア並びにイの要件をともに満足する工場と、ウに示すいわゆる地場産業である。（「現に」の解釈については、許可しようとする時点である。）

ア 密接な関連

本号にいう事業場相互の「密接な関連」とは、人的関係（例えば経営者が同じなど）、資本的関係で判断するのではなく、具体的な事業活動に着目して判断する。「密接な関連」に該当する典型的な例としては、次のものが考えられる。

（ア） 既存の工場に自己の生産物の50%以上を納入する事業場

（イ） 自己の事業の原材料、部品等の50%以上を既存の工場から購入する事業場

これらの関連があると認められるのは、経営者の異なる下請関係の工場、又は同一経営者による一貫作業の一部をなす工場などが該当する。

イ 事業活動の効率化

本号に該当するものは、前述の既存工場と密接な関連を有するものが、同時に、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ものに限られる。

「事業活動の効率化」とは、立地にかかる効率化であるから、事業の効率化に必要なか否かは具体的なケースによって判断されることになるが、既存の事業の質的改善（例えば、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など価格低減がなされる場合）が図られる場合のみならず事業の量的拡大を伴う場合も含まれる。

ウ 地場産業

鉱物業、機械業等小規模な工場で、すでに同種、同規模の工場が集团的に立地している場合、いわゆる地場産業と称するものは、一括、原料の購入、製品の集配をするなどの利便をはかることが多く、これらの企業相互間の利便を増進していると認められる地域に、同種同規模の工場が新設される場合には、本号に該当するものと考えられるが、事業活動の効率化等に鑑み、本号に該当する業種並びに許容し得る区域の範囲を限定されることとなる。

火薬庫

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

(危険物等の範囲)

令第29条の6 法第34条第八号(法第35条の2第4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25年法律第149号)第2条第1項の火薬類とする。

2 法第34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12条第1項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

【立地位置】 開発区域が接する道路

敷地面積が1000㎡以下の場合は、有効幅員4m以上あること。(原則として官地内)

敷地面積が1000㎡を超える場合は、有効幅員6m以上あること。(原則として官地内)

〔解説〕

本号に該当するものは、火薬類取締法(昭和25年法律第149号)第2条第1項に定める火薬類(火薬、爆薬、火工品)の貯蔵用に供する火薬庫の建築を目的とする開発行為である。この開発行為は、市街化区域内で行うことは保安距離の確保からみて困難であり、市街化調整区域で行うことが立地的にやむを得ないものである。

なお火薬庫の設置等については、火薬類取締法により知事の許可を得ることになっている。

災害危険区域等に存する建築物又は第一種特定工作物の移転

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

(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29条の7 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。

〔解説〕

本号の対象となるのは次の各号に該当する建築物である。

- ・災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域のいずれかに立地していること。
- ・適法に建築され、適正に利用されていること。

- 従前と同一用途かつ同一規模の建築物であり、同一使用者による申請であること。（第三者による申請は認めない。）
- 継続して従前建築物等を使用することは認められないため、従前建築物等は確実に除却すること。
- 申請には移転計画書を添付すること。

沿道施設と火薬類製造所

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

（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29条の8 法第34条第九号（法第35条の2第4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2条第1項の火薬類の製造所である建築物

〔解説〕

本号に該当するものは、建築物等の用途からみて特別の立地を必要とするもので、特に市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく限られた範囲内に立地することによりその機能を果たす建築物等を目的とした開発行為である。

本号に該当する施設としては、次のようなものである。

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施設

イ 自動車の運転者の休憩のための適切な規模の休憩施設（ドライブイン）であり宿泊施設は含まない。

ウ 自動車が遠隔の目的地に行く途中で必要な燃料を補給できる給油施設（ガソリンスタンド又は自動車用液化石油ガススタンド）

エ 火薬類取締法第2条第1項の火薬類（火薬、爆薬、火工品）の製造施設。なお火薬類製造所の設置については、火薬類取締法により経済産業大臣の許可を得ることになっている。

なお、本市では、都市計画法第34条第9号に該当する沿道サービス施設のドライブイン及び給油施設の取り扱いを以下のとおりとする。

沿道サービス施設のドライブイン及び給油施設の取り扱い

都市計画法第34条第9号に該当する沿道サービス施設のドライブイン及び給油施設は、次の要件（給油施設については4、5を除く）を具備するものであること。

（許可の対象となる施設の範囲）

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休息所又は給油所等である建築物であること。

（1）自動車の運転者の休息のための適切な規模の休息施設であり宿泊施設は含まない。

- ・飲食店、喫茶店及びこれに付帯する物産品売場
- ・コンビニエンスストア（日本標準産業分類表細分類5891）

（2）自動車が遠隔の目的地に行く途中で必要な燃料を補給できる給油施設

- ・ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド、自動車用天然ガス燃料供給施設、水素スタンド、自動車用充電設備施設

（立地基準）

2 産業又は観光を目的とした2車線以上の道路で、かつ頻繁な通過交通である道路として市が指定する道路（以下「指定道路（別添指定図参照）」という）沿いであること。

ただし、指定道路沿いであっても農用地区域及び風致地区は除く。

（敷地規模）

3 規模配置については、次の各号の要件をすべて満たすこと。

（1）申請に係る土地の面積は、500㎡以上で3,000㎡以下のものであること。ただし、給油施設についてはこの限りでない。

（2）申請に係る土地には当該施設の規模に見合った駐車場が有効に配置されていること。ただし、給油施設についてはこの限りでない。

（3）指定道路沿いに接する敷地の長さは、原則として、敷地外周の10分の1以上であること。

（4）指定道路沿いの敷地には、幅1.0mの低木植樹帯を設置すること。ただし、給油施設については、張芝等とすること。

（5）指定道路より乗入れを行い、当該乗入れ口から建物までの距離は概ね6m以上離れていること。なお、指定道路以外からの乗入れは認めないものとする。ただし、令和7年度末までに指定道路以外からの乗入れ計画で事前協議を経ている案件については、令和8年度末までに許可申請を行った場合に限り適用除外とする。

（予定建築物）

4 当該施設は、次の各号の要件を満たすこと。

（1）建物は、原則として1棟、2階建以下で高さが10m以下であること。

（2）客席数が20席以上であること。

(3) 客席は開放的な形式とし、席は原則として椅子席であること。

(4) 付属する管理用施設（管理人住宅は含まない）の規模は、必要最小限のものであること。

(営業内容)

5 建物の用途は中長距離を走行する自動車の運転者及び同乗者が利用するための飲食、喫茶等の施設であること。

(その他)

6 本号に該当する施設は、次の要件を満たすこと。

(1) 事業主は当該施設の経営者であり、建物の所有者であること。従って貸店舗は許可対象とならない。

(2) 開発又は建築を行うために他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等を受けられるものであること。

(添付書類)

7 許可申請書には下記の書類を添付するものとする。

(1) 申請理由書

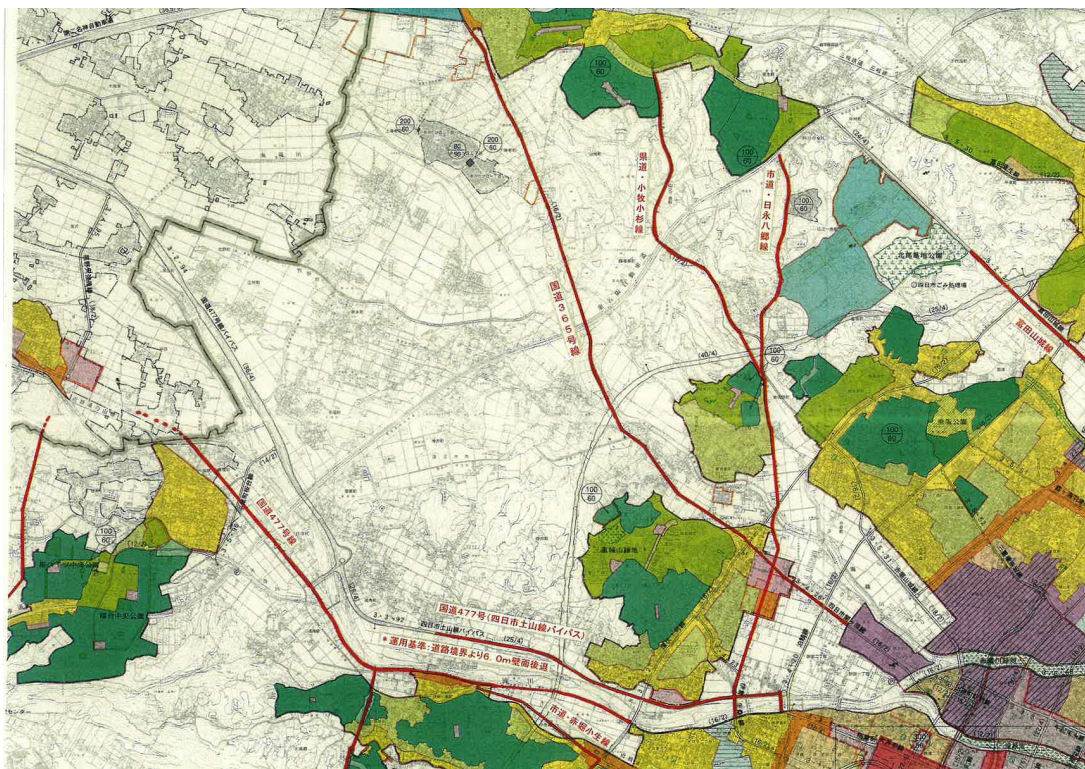
(2) 営業計画概要書（営業方針、扱い品目、従業員数等）

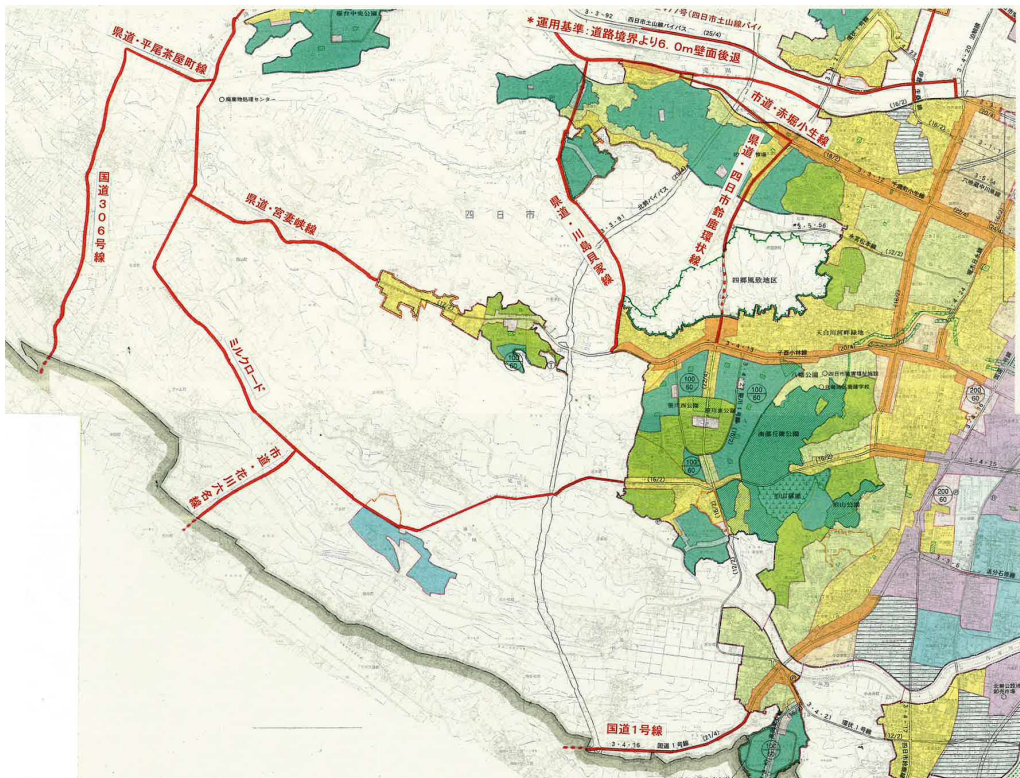
(3) 営業種目に対する資格証明又は取引証明等裏付け資料

(4) 申請者の職業経歴（法人の場合は定款）

(5) 看板の設置計画図（置き看板は認められない）

別添指定図 法第34条9号 運用路線





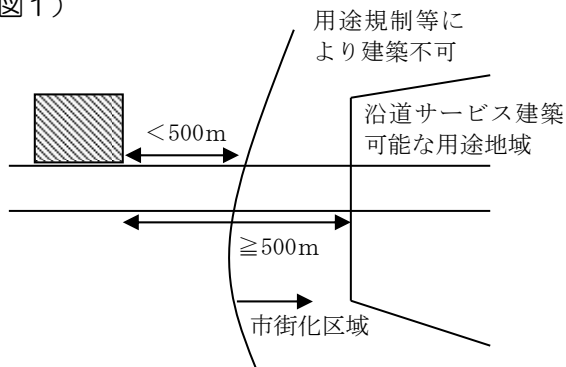
(参考) 三重県の開発許可制度事務ハンドブックによる取扱いは、「対象道路に接する市街化区域からおおむね500m以上離れていること」となっており、その運用は次のとおりである。

平成10年6月29日付け事務連絡の県都市計画課長通知により沿道サービス施設の市街化区域からの距離要件については、次のとおり運用する。

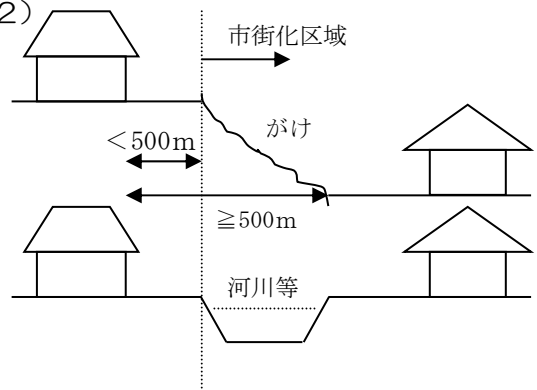
沿道サービス施設の距離制限緩和事例（市街化区域からの500mの距離制限の緩和）

- 1 近接する市街化区域が用途地域指定、地区計画等により沿道サービス施設が建築できない場合。（図1）
- 2 市街化区域内にがけ、河川等があり、その部分には建築物の建築が容易にできない場合。（図2）
- 3 市街化区域から500m以上離れた場所で沿道サービス施設の許可を行い、その後都市計画の変更により市街化調整区域の一部が市街化区域に編入された場合の当初許可した沿道サービス施設の近接地。（図3）
- 4 沿道サービス路線道路を挟み反対側に市街化区域があるが、中央分離帯等障害物により直接市街化区域から利用できない場合。（図4）
- 5 沿道サービス路線上に部分的に市街化区域があるが、当該市街化区域内に建築可能な空地がない場合。（図5）
- 6 沿道サービス路線に近接して市街化区域があるが、当該市街化区域から直接沿道サービス施設の利用が不可能な場合。（図6）

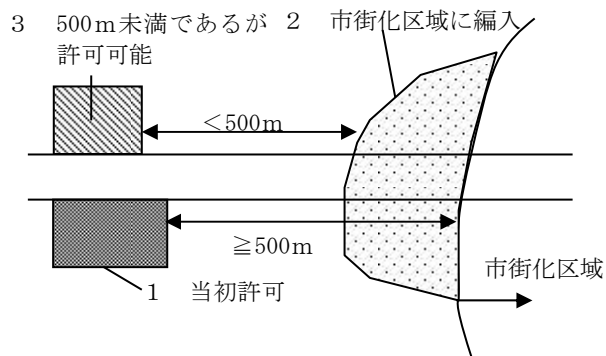
(図1)



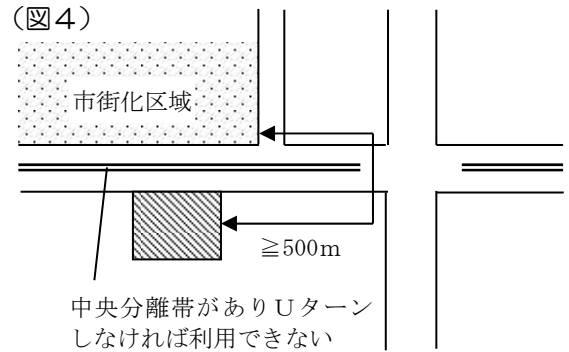
(図2)



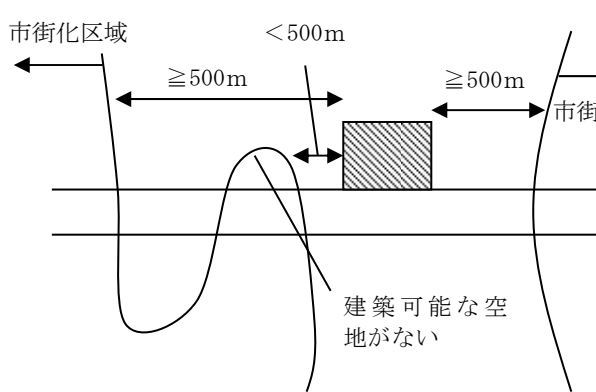
(図3)



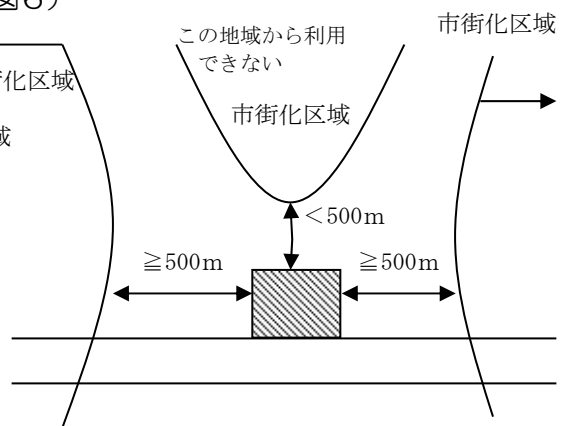
(図4)



(図5)



(図6)



地区計画又は集落地区計画に適合する開発行為

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

〔解説〕

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開発行為については、都市郊外部における良好な居住環境の提供が求められていること、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開発行為が行われるのであれば、無秩序・無計画な土地利用が進展するおそれがないことから許可できることとされた。

条例指定区域内での開発行為

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っておおむね50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

（法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

令第29条の9 法第34条第十一号（法第35条の2第4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、次に掲げる土地の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

〔解説〕

四日市市は、今後地区計画等で進めるため、条例を制定していません。

条例で定めた目的、用途に適合する行為

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相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

（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29条の10 法第34条第十二号（法第35条の2第4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。

（参考）

（都市計画基準）

令第8条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

一 略

二 おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

イ 略

ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備するため保全すべき土地の区域

三 略

2 略

〔解説〕

四日市市条例第54号（平成19年12月21日公布）を制定していますが、以下の区域では適用しません。

①特定地区（あがたが丘、高見台、大沢台）

②風致地区

③農業振興地域の農用地域

④災害のおそれがある区域等

・災害危険区域

・地すべり防止区域

- 急傾斜地崩壊危険区域
 - 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域
 - 特定都市河川浸水被害対策法の浸水被害防止区域
 - 水防法の浸水想定区域のうち、想定最大規模による想定浸水深3メートル以上の区域※
 - 砂防指定地、河川区域（河川法の許可を得られない場合、河川管理者との協議による）
など
- ※予定建築物の居室床高さが、最大想定浸水深以上の場合は許可の対象とする。

既存権利者の開発行為

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、当該目的に従って、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）

（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30条 法第34条第十三号（法第35条の2第4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5年とする。

（既存の権利者の届出事項）

規則第28条 法第34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1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た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

〔解説〕

本号に該当するものは、既存の権利者について経過的に許可しうることとしたもので、次の各項目のすべてに該当しなければならない。

- (1) 自己の居住又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ある開発行為
- (2) 市街化調整区域に指定される前に、土地を所有するか（所有権）、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
- (3) 市街化調整区域に指定された日から6ヶ月以内に上記の旨を届け出た者
- (4) 市街化調整区域に指定された日から5年以内に完了する開発行為

ア 目的

土地に関する権利を有している目的が、「自己の居住又は業務の用に供する」ものに限られる。「自己の居住又は業務の用」の解釈は、法第33条第1項本文の定義と同じである。従って、建売分譲、宅地分譲の目的で、分譲業者が所有している土地及び社員用住宅の建築、有料老人ホームの建築等は、本号に該当しない。

イ 権利

本号でいう権利は、土地の所有権及び所有権以外の土地の利用に関する権利をいい、借地権は該当するが、抵当権、先取特権などは該当しない。

権利の取得（設定）は、その土地が市街化調整区域に指定される前になされていることが必要である。権利の取得（設定）は、登記事項証明書に記載されている場合はもちろん、正式の契約書によって権利が確実と判定されるものは認めるものとするが、単なる口約束及び予約は認めない。

この場合、開発行為を行うために農地法第5条の規定による許可を受ける必要のある場合には、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。

ウ 届出

上記に該当するものは、その土地が市街化調整区域に指定された日から6ヶ月以内（その6ヶ月目が日曜及び祝祭日の場合はその次の日までとする。）に次の事項を知事に書面でもって届出なければならない。

- (ア) 届出をしようとする者の職業（法人の場合はその業務の内容）ただし、自己の居住の場合は不要とする。
- (イ) 土地の所在、地番、地目及び地積
- (ウ) 届出をしようとする者が権利を有していた目的
- (エ) 土地の登記事項証明書
- (オ) 附近見取図
- (カ) 予定建築物の配置図

届出は、書類の形式が整えば受理すべき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（規則第28条）ことになっている。

エ 工事期間

当該開発行為をその土地が市街化調整区域に指定された日から5年以内に完了するものに限る。

オ 権利の承継

本号の届出をした者の地位は、法第44条の規定とのバランスから相続人、合併後存続する法人又は合併により設立した法人など一般承継人に限り承継しうるものとする。

届出をした者の地位とは、開発許可を受けることのできる権利のみでなく、引き続き建築もできることをいう。開発許可を受け完了公告後であっても一般承継人以外の建築確認は受けられない。

やむを得ないと認められる開発行為（法第34条第14号）

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當と認める開発行為

〔解説〕

法第34条第1号から第13号までに該当しない開発行為について、個別的にその目的、規模、位置等を検討し、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當と認められる開発行為については、開発審査会の議を経て許可する。

（参考）開発許可制度運用指針（I-7-1 法第34条第14号関係）（抜粋）

（17）社会福祉施設

社会福祉施設であって、設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、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、当該開発区域を所管する地方公共団体の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち、以下の①から③までのいずれかに該当するものであること。

- ① 近隣に關係する医療施設、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

なお、社会福祉施設の開発許可については、開発許可担当部局と社会福祉施設担当部局とが十分な連絡調整を図ることが望ましい。

（18）医療施設関係

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であって、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なもの

であり、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、当該開発区域を所轄する地方公共団体の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち、以下の①から③までのいずれかに該当するものであること。

- ① 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
 - 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
- なお、医療施設に係る開発許可については、開発許可担当部局と医療施設担当部局とが十分な連絡調整を図ることが望ましい。

(19) 学校関係

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り、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、関係部局と調整がとれたもの。

なお、学校に係る開発許可については、開発許可担当部局と文教施設担当部局とが十分な連絡調整を図ることが望ましい。

〔解説〕社会福祉施設、医療施設、学校の立地基準は、法第34条第1号前段ですが、上記のとおり開発許可制度運用指針（法第34条第14号関係）によれば、市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められる開発行為等であれば、開発審査会の議を経たうえで許可しても差し支えないとされています。

よって、当該指針に適合するもので、かつ、立地がやむを得ないと認められるものは、可能性としては低いと言わざるを得ませんが、個別審査により、許可を行える余地はあります。

四日市市開発審査会では、分家住宅などの基準を提案基準1～13として定型化していますが、申請区域に災害のおそれがある区域※が含まれる場合は、特にやむを得ない事情があると認められる場合であって、十分な安全上の対策が取られていると判断されるときに許可を行います。

※災害のおそれがある区域

- ・災害危険区域
- ・地すべり防止区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域
- ・土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域
- ・特定都市河川浸水被害対策法の浸水被害防止区域
- ・水防法の浸水想定区域のうち、想定浸水深3メートル以上の区域

【開発審査会提案基準について】

①提案基準全般

「四日市都市計画区域の市街化区域」とは、「四日市市内の市街化区域」のことを指します。

②提案基準1

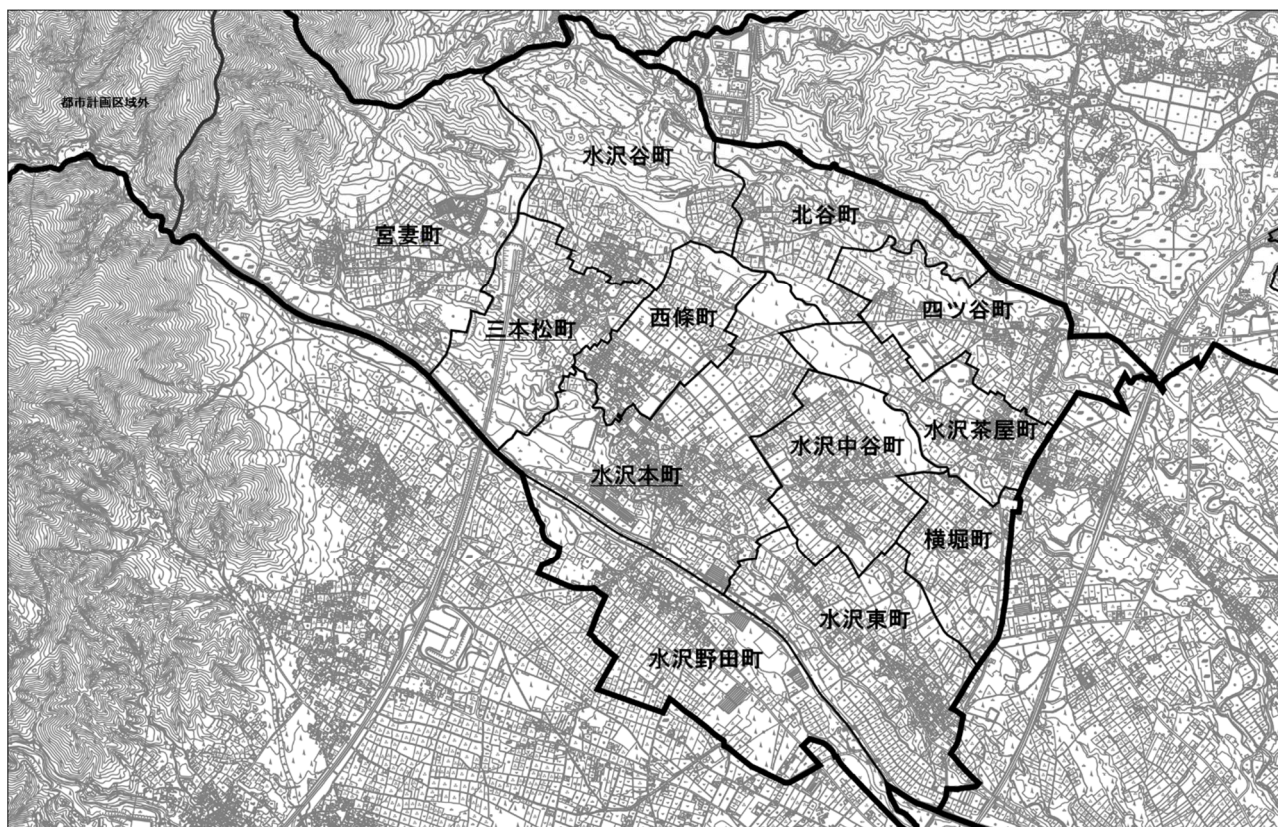
四日市市開発許可等に関する条例17条1号(ウ)と同様に、申請者が四日市市内の市街化区域に土地を所有していない場合に限ります。

③提案基準 13

具体的な業種例については、次ページ以降（48、49ページ）を参考としてください。

また、地区の空き家等活用推進委員会において、空き家等活用計画との整合が確認される必要があります。

別添区域図 水沢地区

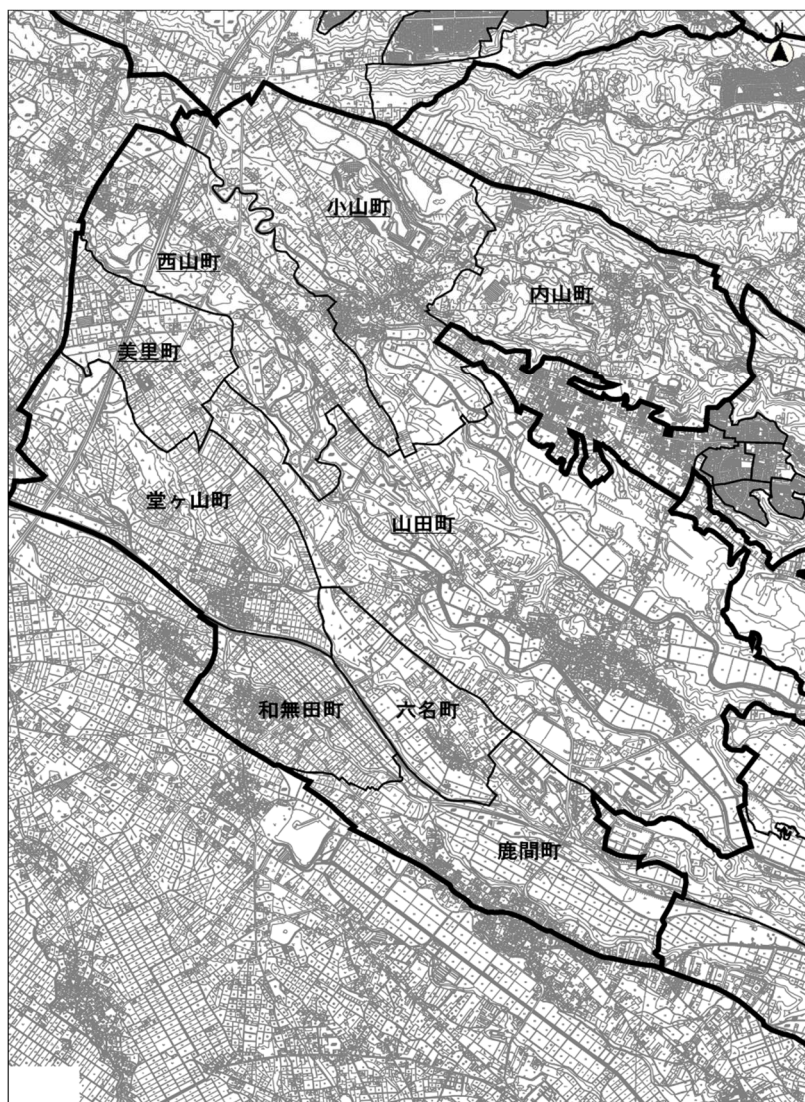


別添施設表 水沢地区

| 認められる用途 | 対象区域 | 備考（業種例） |
|----------|---------------|--|
| 飲食店 | 地区全体 | 食堂・レストラン、専門料理店、そば・うどん店、すし店、酒場、喫茶店、ハンバーガー店、お好み焼き・焼きそば・たこ焼き店、他に分類されない飲食店（ドーナツ店、サンドイッチ専門店など） |
| 地域産品販売店 | 地区全体 | 各種食料品小売業、野菜小売業、果物小売業、食肉小売業、卵・鳥肉小売業、酒小売業、菓子小売業、パン小売業、飲料小売業、茶類小売業、料理品小売業、農産物直売所 |
| 観光サービス施設 | 水沢本町、宮妻町、三本松町 | 観光案内所及び休憩施設、みやげ物屋、レンタサイクル店 |
| 体験・交流施設 | 地区全体 | 農業体験施設（茶摘み、田植え、果物狩り、野菜づくり等）・自然体験施設（トレッキング、川遊び、星空観察等）及び休憩施設、カルチャー教室（ヨガ教室等）、料理教室（お菓子作り、レンタルキッチン等）、ドローン教室、リラクゼーション業（アロマ体験等）、シェアオフィス・コワーキングスペース、アトリエ、キャンプ場等の管理施設 |
| 宿泊施設 | 地区全体 | 旅館、簡易宿所、民泊施設 |

※認められる業種については、申請地周辺の自然環境・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と認められるものに限る。

別添区域図 小山田地区



別添施設表 小山田地区

| 認められる用途 | 対象区域 | 備考（業種例） |
|---------|---------------------|---|
| 飲食店 | 地区全体 | 食堂・レストラン、専門料理店、そば・うどん店、すし店、酒場、喫茶店、ハンバーガー店、お好み焼き・焼きそば・たこ焼き店、他に分類されない飲食店（ドーナツ店、サンドイッチ専門店など） |
| 地域産品販売店 | 地区全体 | 各種食料品小売業、野菜小売業、果物小売業、食肉小売業、卵・鳥肉小売業、酒小売業、菓子小売業、パン小売業、飲料小売業、茶類小売業、料理品小売業、農産物直売所 |
| 体験・交流施設 | 地区全体 | 農業体験施設（茶摘み、田植え、果物狩り、野菜づくり等）・自然体験施設（里山散策、花畑観察等）・文化体験施設（陶芸・染色体験等）及び休憩施設、ドローン教室、アトリエ、キャンプ場等の管理施設 |
| 宿泊施設 | 内山町、小山町、西山町、美里町、山田町 | 旅館、簡易宿所、民泊施設 |

※認められる業種については、申請地周辺の自然環境・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と認められるものに限る。

市街化調整区域における四日市市開発審査会提案基準表

| 条 文 | 提案基準 番号 | 内 容 |
|--|------------|-------------------------------|
| 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 | 1 | 市街化調整区域における農家等が分家する場合の取扱い |
| | 2 | 土地収用対象事業により移転する場合の取扱い |
| | 3 | 市街化調整区域における自己用住宅の取扱い |
| | 4 | 地区集会所等の準公益的な施設である建築物の取扱い |
| | 5 | 市街化調整区域内の既存建築物の改築（建替え）等の取扱い |
| | 6 | 削除（平成19年11月5日第16回四日市市開発審査会同意） |
| | 7 | 指定既存集落における自己用住宅の取扱い |
| | 8 | 指定既存集落における分家住宅の取扱い |
| | 9 | 指定既存集落における小規模工場等の取扱い |
| | 10 | 市街化調整区域における「大規模な流通業務施設等」の取扱い |
| | 11 | 相当期間適正に利用された建築物等の用途変更について |
| | 12 | 指定既存集落における建築物の用途変更について |
| | 13 | 地域資源を活用した建築物の用途変更について |

提案基準 1

平成 12 年 11 月 9 日 第 1 回四日市市開発審査会同意
改正 平成 21 年 11 月 20 日 第 21 回四日市市開発審査会同意
改正 令和 5 年 11 月 24 日 第 49 回四日市市開発審査会同意

市街化調整区域における農家等が分家する場合の取扱い

(趣旨)

この基準は、市街化調整区域において当該市街化調整区域決定以前から継続して生活の本拠を有する農家等の世帯（線引時世帯）が、その世帯の通常の分化発展の過程で必要とする住宅の確保のための開発行為又は建築行為についての取扱いを定めるものとする。

(対象となる者)

- (1) 許可を受ける者の範囲は、次の各号に該当する者であること。
 - (一) 線引時世帯の世帯構成員で線引き時に申請に係る土地を所有していた者の直系、その所有者の兄弟姉妹又はその兄弟姉妹の子であること。
 - (二) 当該市街化調整区域において居住実績があること。
 - (三) 結婚、その他独立して新たに世帯を構成する者、又はUターンなど当該土地において世帯を構成する合理的事情にある者であること。

(土地の範囲)

- (2) 申請に係る土地は、次の各号に該当するものであること。
 - (一) 原則として、線引時世帯と同一の集落内にあるか、又はその周辺の土地であること。
 - (二) 線引時世帯が市街化調整区域決定前から所有していた土地（市街化調整区域決定後、農業振興地域の整備に関する法律による農業振興区域内の土地の交換等により取得した土地についても認める。）であること。
 - (三) 予定建築物の敷地規模は、原則として 500 m²以内とする。

(予定建築物の用途)

- (3) 予定建築物の用途は、申請者の居住の用に供する一戸建て専用住宅であること。

(予定建築物の規模)

- (4) 予定建築物の規模は、次の各号に該当するものであること。
 - (一) 建蔽率は、60%以下であること。
 - (二) 容積率は、100%以下であること。
 - (三) 高さは、10m以下であること。

(添付書類)

- (5) 開発許可又は建築許可申請書には、法令に規定する書類のほか、次の書類を添付すること。
 - (一) 分家住宅の建築が必要な理由書
 - (二) 申請者の要件を示す凶書（住民票、戸籍謄本等）
 - (三) 本家の間取り図及び現在の住宅の賃貸契約書の写し

(四) 土地の登記事項証明書又はこれに代わるもの（線引時の所有者がわかるもの）

(五) 土地の地籍図（公図）の写し

(六) 予定建築物の平面図及び立面図

(七) その他上記(1)から(4)までの要件を確認するために必要な図書

(附則)

この基準は、令和6年4月1日から施行する。

※ 市街化区域に生活の本拠を有する農家等が、当該市街化区域周辺の市街化調整区域に独立して居住を構える場合は、世帯の独立のために必要な土地を四日市都市計画区域の市街化区域に保有していない場合に限り同様に取扱う。

※ 四日市市開発審査会の議を経るものとする。

提案基準 2

平成 12 年 11 月 9 日 第 1 回四日市市開発審査会同意
改正 平成 21 年 11 月 20 日 第 21 回四日市市開発審査会同意
改正 令和 5 年 11 月 24 日 第 49 回四日市市開発審査会同意

土地収用対象事業により移転する場合の取扱い

(趣旨)

この基準は、土地収用法第 3 条の各号に規定する事業の施行により、建築物を移転又は除去しなければならない場合で、相当期間内にやむを得ず市街化調整区域に移転する場合の取扱いを定めるものとする。

(立地)

- (1) 移転後の建築物の位置については、その用途及び地域の土地利用、環境に照らし調和のとれたものであり、次の各号に該当すること。
 - (一) 原則として、収用元の都市計画区域内とする。
 - (二) 専用住宅の移転先は、原則として、市街化区域に隣接している土地又は既存の集落内若しくはそれに隣接若しくは近接する土地であること。
 - (三) 専用住宅以外の移転先は、周辺の土地利用状況に適したものであること。
 - (四) 他法令による許認可を受ける必要がある場合は、その許認可等が確実にされるものであること。

(移転建築物の用途)

- (2) 移転後の建築物は、その用途が従前のものと同じであること。

(予定地の規模)

- (3) 移転建築物の敷地は、原則として従前敷地面積と同規模とし、その細目は次の各号に定めるとおりとする。
 - (一) 移転建築物を自己の居住の用に供する場合は、従前敷地面積の 1.5 倍以下若しくは 500 m²以内であること。
 - (二) 移転建築物が (一) に掲げる建築物以外の場合は、従前敷地面積の 1.5 倍以下とするが、工場等で、福利厚生施設、作業効率の見直し等の質的改善による建築面積増を伴うもので有効な土地利用を図ると認められる場合は、この限りでない。

(移転建築物の規模)

- (4) 移転建築物の規模は、次の各号に該当するものであること。
 - (一) 移転建築物の延べ面積は、従前の建築物の延べ面積に 1.5 を乗じて得た面積以下であること。
 - (二) 建蔽率は、60%以下であること。
 - (三) 容積率は、100%以下であること。

(添付書類)

- (5) 開発許可又は建築許可申請書には、法令に規定する書類のほか、次の書類を添付すること。
 - (一) 土地収用対象事業施行者の収用証明書で次の内容を記載したもの

事業名、認定工法、対象者、対象地及び面積、対象建築物の内容、用途、構造、延べ面積を記載したもの。ただし、住宅以外にあっては、前記以外に業務内容の記載を必要とする。

(二) 収用対象地の位置図、配置図、建築物の平面図及び写真

(三) 土地の登記事項証明書又はこれに代わるもの

(四) 土地の地籍図（公図）の写し

(五) 予定建築物の平面図及び立面図

(六) その他上記(1)から(4)までの要件を確認するために必要な図書

(附則)

この基準は、令和6年4月1日から施行する。

※「相当期間内」とは、規模、用途等にもよるが収用証明発行日から概ね5年とする。

※ 四日市市開発審査会の議を経るものとする。

提案基準3

平成 12 年 11 月 9 日 第 1 回四日市市開発審査会同意
改正 平成 21 年 11 月 20 日 第 21 回四日市市開発審査会同意
改正 令和 5 年 11 月 24 日 第 49 回四日市市開発審査会同意

市街化調整区域における自己用住宅の取扱い

(趣旨)

この基準は、市街化調整区域において建築する「自己用住宅」のための開発行為又は建築行為についての取扱いを定めるものとする。

(対象となる者)

(1) 許可を受ける者の範囲は、次の各号のいずれかに該当する者であること。

(一) 現在居住している住居が過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情のため、新規に建築する必要がある者。

(二) 定年、退職、卒業等の事情のため、新規に建築する必要がある者。

(土地の範囲)

(2) 申請に係る土地は、市街化調整区域決定前から所有していた土地（所有していた者から相続により取得した土地を含む。）であること。

(土地の保有状況)

(3) 申請者及びその家族が四日市都市計画区域の市街化区域に宅地等を保有していないこと。ただし、建築基準法第 48 条各項本文により建築できない用途地域については、宅地等を保有していないものとみなす。

(予定建築物の用途)

(4) 予定建築物の用途は、申請者の居住の用に供する一戸建て専用住宅であること。

(予定地の規模)

(5) 予定建築物の敷地は、原則として 500 m²以内とする。

(予定建築物の規模)

(6) 予定建築物の規模は、次の各号に該当するものであること。

(一) 建蔽率は、60%以下であること。

(二) 容積率は、100%以下であること。

(三) 高さは、10m以下であること。

(添付書類)

(7) 開発許可又は建築許可申請書には、法令に規定する書類のほか、次の書類を添付すること。

(一) 自己用住宅の建築が必要な理由書

(二) 申請者の要件を示す図書（住民票、戸籍謄本等）

(三) 現在の間取り図及び住宅の賃貸契約書の写し

(四) 土地の登記事項証明書又はこれに代わるもの

(五) 土地の地籍図（公図）の写し

(六) 予定建築物の平面図及び立面図

(七) その他上記(1)から(6)までの要件を確認するために必要な図書

(附則)

この基準は、令和6年4月1日から施行する。

※ 四日市市開発審査会の議を経るものとする。

提案基準4

平成 12 年 11 月 9 日 第 1 回四日市市開発審査会同意
改正 平成 21 年 11 月 20 日 第 21 回四日市市開発審査会同意
改正 令和 5 年 11 月 24 日 第 49 回四日市市開発審査会同意

地区集会所等の準公益的な施設である建築物の取扱い

(趣旨)

この基準は、市街化調整区域内に地区集会所、その他都市計画法第 29 条第 3 号に規定する施設に準じる施設である建築物のための開発行為又は建築行為についての取扱いを定めるものとする。

(適用の範囲)

(1) この適用を受ける建築物は、地区集会所、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。）等準公益的な施設であること。

(施設の管理)

(2) 町内会自治会等の自治組織において運営され、準公益的な施設として適正な管理が行われるものであり、管理規定が定められていること。

(添付書類)

(3) 開発許可又は建築許可申請書には、法令に規定する書類のほか、次の書類を添付すること。

- (一) 地区集会所等の建築が必要な理由書
- (二) 管理規定
- (三) 土地の登記事項証明書又はこれに代わるもの
- (四) 土地の地籍図（公図）の写し
- (五) 予定建築物の平面図及び立面図
- (六) その他上記（1）及び（2）までの要件を確認するために必要な図書

(附則)

この基準は、令和 6 年 4 月 1 日から施行する。

※ 農林漁業生活改善施設その他の制度的に当該施設の公益性が担保されているものについては、法第 34 条 1 号に該当するものとして取扱って差し支えない。

※ 四日市市開発審査会の議を経るものとする。

提案基準5

平成 12 年 11 月 9 日 第 1 回四日市市開発審査会同意
改正 平成 21 年 11 月 20 日 第 21 回四日市市開発審査会同意
改正 令和 5 年 11 月 24 日 第 49 回四日市市開発審査会同意

市街化調整区域内の既存建築物の改築（建替え）等の取扱い

（趣旨）

この基準は、市街化調整区域内において、適法に建築若しくは用途変更がされ、5年が経過した建築物を改築又は増築する場合の取扱いを定めるものとする。

（適用の範囲）

従来の建築主若しくは用途変更の許可を受けた者が建築物を改築又は増築する場合で、敷地が著しく過少である等格段の事情があって、従前の建築物の敷地増を図る場合、又は同一敷地内で建替後の床面積の合計が従前の床面積の合計の 1.5 倍を超える場合に適用する。

（用途）

（1）原則として従前の建築物と同一の用途であること。

（敷地、又は予定建築物の規模等）

（2）敷地、又は予定建築物の規模等は、次の各号に該当するものであること。

（一）敷地は、従前の建築物の敷地の範囲内であることを原則とするが、敷地増を図る場合にあっては、従前の 1.5 倍以内、若しくは 500 m²以内であること。

（二）予定建築物の規模は従前のものに比較して過大でなく、合理的必要性があり、かつ、周辺の土地利用の状況等からみて適切なものであること。

（添付書類）

（3）開発許可又は建築許可申請書には、法令に規定する書類のほか、次の書類を添付すること。

（一）建築が必要な理由書

（二）従前の建築物の配置図、平面図及び写真

（三）土地の登記事項証明書又はこれに代わるもの

（四）土地の地籍図（公図）の写し

（五）予定建築物の平面図及び立面図

（六）その他上記(1)から(2)までの要件を確認するために必要な図書

（附則）

この基準は、令和6年4月1日から施行する。

※ 改築とは、建築物の全体若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害によって滅失した後、引き続きこれと用途、規模、構造の著しく異なる建築物を建てることをいう。

※ 四日市市開発審査会の議を経るものとする。

提案基準6

平成 12 年 11 月 9 日 第 1 回四日市市開発審査会同意
改正 平成 13 年 4 月 26 日 第 4 回四日市市開発審査会同意
削除 平成 19 年 11 月 5 日 第 16 回四日市市開発審査会同意

市街化調整区域の既存宅地における開発行為の場合

提案基準7

平成 12 年 11 月 9 日 第 1 回四日市市開発審査会同意
改正 平成 21 年 11 月 20 日 第 21 回四日市市開発審査会同意
改正 令和 5 年 11 月 24 日 第 49 回四日市市開発審査会同意

指定既存集落における自己用住宅の取扱い

(趣旨)

この基準は、市街化調整区域における指定既存集落において建築する「自己用住宅」のための開発行為又は建築行為についての取扱いを定めるものとする。

(対象となる者)

- (1) 許可を受ける者の範囲は、次の各号に該当する者であること。
 - (一) 当該指定既存集落に市街化調整区域決定前から継続して生活の本拠を有する者。
 - (二) 現在居住している住居が過密、狭小、被災、立退き、借家等その他社会通念に照らし特に新規に建築する必要がある者。

(土地の範囲)

- (2) 申請に係る土地は、次の各号に該当するものであること。
 - (一) 申請に係る土地は、生活の本拠を有する指定既存集落内にあって、自己の所有地又は自己の所有地となることが確実な土地であること。
 - (二) 予定建築物の敷地は、原則として **500 m²以内**とする。

(土地の保有状況)

- (3) 申請者及びその家族構成員が四日市都市計画区域の市街化区域に宅地等を保有していないこと。ただし、建築基準法第 48 条各項本文により建築できない用途地域については、宅地等を保有していないものとみなす。

(予定建築物の用途)

- (4) 予定建築物の用途は、申請者の居住の用に供する一戸建て専用住宅であること。

(予定建築物の規模)

- (5) 予定建築物の規模は、次の各号に該当するものであること。
 - (一) 建蔽率は、**60%以下**であること。
 - (二) 容積率は、**100%以下**であること。
 - (三) 高さは、**10m以下**であること。

(添付書類)

- (6) 開発許可又は建築許可申請書には、法令に規定する書類のほか、次の書類を添付すること。
 - (一) 自己用住宅の建築が必要な理由書
 - (二) 申請者の要件を示す図書（住民票、戸籍謄本等）
 - (三) 現在の間取り図及び住宅の賃貸契約書の写し
 - (四) 土地の登記事項証明書又はこれに代わるもの
 - (五) 土地の地籍図（公図）の写し
 - (六) 予定建築物の平面図及び立面図

(七) その他上記(1)から(5)までの要件を確認するために必要な図書
(附則)

この基準は、令和6年4月1日から施行する。

※ 指定既存集落内とは、開発相談窓口に備え付け図面の指定既存集落を示す仮置き線の内側に申請地が存することをいう。なお、申請地が仮置き線の辺縁部に存する場合は、申請地を含めた既存集落の戸数密度が3haの円又は矩形定規を用い、その定規内に30戸の建物が存すれば指定既存集落内とみなす。

※ 四日市市開発審査会の議を経るものとする。

提案基準 8

平成 12 年 11 月 9 日 第 1 回四日市市開発審査会同意
改正 平成 21 年 11 月 20 日 第 21 回四日市市開発審査会同意
改正 令和 5 年 11 月 24 日 第 49 回四日市市開発審査会同意

指定既存集落における分家住宅の取扱い

(趣旨)

この基準は、市街化調整区域における指定既存集落において建築する「分家住宅」のための開発行為又は建築行為についての取扱いを定めるものとする。

(対象となる者)

- (1) 許可を受ける者の範囲は、次の各号に該当する者であること。
 - (一) 市街化調整区域において当該市街化調整区域決定前から、継続して生活の本拠を有する世帯（線引時世帯）の構成員又はその直系であること。
 - (二) 当該市街化調整区域において居住実績があること。
 - (三) 結婚、その他独立して新たに世帯を構成する者、又はUターンなど当該土地において世帯を構成する合理的事情にある者であること。

(土地の範囲)

- (2) 申請に係る土地は、次の各号に該当するものであること。
 - (一) 線引時世帯と同一の指定既存集落内にあって、線引時世帯の所有地又は線引時世帯の所有地となることが確実な土地であること。
 - (二) 予定建築物の敷地は、原則として **500㎡以内**とする。

(土地の保有状況)

- (3) 線引時世帯及び申請者が四日市都市計画区域の市街化区域に宅地等を保有していないこと。ただし、建築基準法第 48 条各項本文により建築できない用途地域については、宅地等を保有していないものとみなす。

(予定建築物の用途)

- (4) 予定建築物の用途は、申請者の居住の用に供する一戸建て専用住宅であること。

(予定建築物の規模)

- (5) 予定建築物の規模は、次の各号に該当するものであること。
 - (一) 建蔽率は、**60%以下**であること。
 - (二) 容積率は、**100%以下**であること。
 - (三) 高さは、**10m以下**であること。

(添付書類)

- (6) 開発許可又は建築許可申請書には、法令に規定する書類のほか、次の書類を添付すること。
 - (一) 分家住宅の建築が必要な理由書
 - (二) 申請者の要件を示す図書（住民票、戸籍謄本等）
 - (三) 本家の間取り図及び現在の住宅の賃貸契約書の写し
 - (四) 土地の登記事項証明書又はこれに代わるもの

- (五) 土地の地籍図（公図）の写し
 - (六) 予定建築物の平面図及び立面図
 - (七) その他上記(1)から(5)までの要件を確認するために必要な図書
- (附則)

この基準は、令和6年4月1日から施行する。

※ 指定既存集落内とは、開発相談窓口に備え付け図面の指定既存集落を示す仮置き線の内側に申請地が存することをいう。なお、申請地が仮置き線の辺縁部に存する場合は、申請地を含めた既存集落の戸数密度が3haの円又は矩形定規を用い、その定規内に30戸の建物が存すれば指定既存集落内とみなす。

※ 四日市市開発審査会の議を経るものとする。

提案基準9

平成 12 年 11 月 9 日 第 1 回四日市市開発審査会同意
改正 平成 21 年 11 月 20 日 第 21 回四日市市開発審査会同意
改正 令和 5 年 11 月 24 日 第 49 回四日市市開発審査会同意

指定既存集落における小規模工場等の取扱い

(趣旨)

この基準は、指定既存集落において建築する「小規模な工場等」のための開発行為又は建築行為についての取扱いを定めるものとする。

(開発許可等を受けようとする者)

- (1) 許可を受ける者の範囲は、原則として、当該指定既存集落に市街化調整区域決定前から継続して生活の本拠を有する者で、定年、退職等の事情がある場合等社会通念に照らし自己の生計を維持するため、新規に自己の業務として事業を営む必要のある者とする。(法人を除く)

(土地の範囲)

- (2) 申請に係る土地は、生活の本拠を有する指定既存集落内にあって、自己の所有地又は自己の所有地となることが確実な土地であること。

(土地の保有状況)

- (3) 申請者及びその家族構成員が四日市都市計画区域の市街化区域に宅地等を保有していないこと。ただし、建築基準法第 48 条各項本文により建築できない用途地域については、宅地等を保有していないものとみなす。

(予定建築物の用途)

- (4) 予定建築物は、次に掲げる各号のいずれかに該当する自己の業務のものであること。ただし、賃貸施設は除く。

- (一) 工場
- (二) 事務所
- (三) 店舗
- (四) 運動・レジャー施設

(予定建築物の敷地規模等)

- (5) 予定建築物の敷地及び建築物の規模は、次のとおりとする。
 - (一) 申請に係る敷地の規模は、1000 m²以下であること。なお、店舗については、建築物の延床面積が 500 m²以下であること。
 - (二) 店舗及び運動・レジャー施設にあっては、「風俗営業等の規則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はないこと。
 - (三) 建蔽率は、50%以下であること。
 - (四) 容積率は、100%以下であること。

(添付書類)

- (6) 開発許可又は建築許可申請書には、法令に規定する書類のほか、次の書類を添付すること。
 - (一) 小規模な工場等の建築が必要な理由書

- (二) 申請者の要件を示す図書（住民票、戸籍謄本等）
 - (三) 事業計画書（経歴「職業等新規に営む業務との関連を明確にする。」、資格証明書写、新規に業務を営む確実性を証する書類「取引先、関連会社等の取引証明等」）
 - (四) 土地の登記事項証明書又はこれに変わるもの
 - (五) 土地の地籍図（公図）の写し
 - (六) 予定建築物の平面図及び立面図
 - (七) 工場又は店舗の場合は、騒音、振動等の環境障害に関して、公害規制法（騒音規制法、水質汚濁防止法）との整合を証する書面
 - (八) その他上記(1)から(5)までの要件を確認するために必要な図書
- （附則）

この基準は、令和6年4月1日から施行する。

※ 指定既存集落内とは、開発相談窓口にて備え付け図面の指定既存集落を示す仮置き線の内側に申請地が存することをいう。なお、申請地が仮置き線の辺縁部に存する場合は、申請地を含めた既存集落の戸数密度が3haの円又は矩形定規を用い、その定規内に30戸の建物が存すれば指定既存集落内とみなす。

※ 四日市市開発審査会の議を経るものとする。

提案基準 10

平成 12 年 11 月 9 日 第 1 回四日市市開発審査会同意
改正 平成 21 年 11 月 20 日 第 21 回四日市市開発審査会同意
改正 令和 5 年 11 月 24 日 第 49 回四日市市開発審査会同意

市街化調整区域における「大規模な流通業務施設等」の取扱い

(趣旨)

この基準は、市街化調整区域における幹線道路の沿道等（市長が指定した区域内（別添指定図））における流通業務施設のための開発行為又は建築行為についての取扱いを定めるものとする。

(許可を受けようとする者)

- (1) 自己の業務として自ら「大規模な流通業務施設」又は「特定流通業務施設」（以下「大規模な流通業務施設等」という。）を建築して営業する確実性のあるもの。（自己用の倉庫は「大規模な流通業務施設等」には含まない）

(予定建築物)

- (2) 予定建築物は、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 項に規定する特別積合せ貨物運送をするものを除く。）の用に供される施設」又は倉庫業法（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 項に規定する倉庫」であって、次の各号のいずれかに該当するものであること。
 - (一) 積載重量 5 トン以上の大型自動車 が 8 台以上配置され又は 1 日当たりの発着貨物が概ね 80 トン以上ある施設であって、中部運輸局長が「大規模な流通業務施設」として認めた施設であること。
 - (二) 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）第 5 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 号規定する「特定流通業務施設」で、同法第 4 条第 1 項による認定を受けたものであること。

(申請地の要件)

- (3) 申請に係る土地は、別途市長が指定した幹線道路の沿道及びインターチェンジの区域で次の要件を満たす土地であること。
 - (一) 幹線道路の沿道に立地する場合は、敷地はその敷地の外周の 10 分の 1 以上が幹線道路に接していること。
 - (二) インターチェンジの区域に立地する場合は、当該申請地からインターチェンジに至るまでの主要な道路が有効幅員 6m 以上であること。

(予定建築物の敷地規模等)

- (4) 予定建築物の規模は、次の各号に該当するものであること。
 - (一) 建蔽率は、50%以下であること。
 - (二) 容積率は、100%以下であること。
 - (三) 予定建築物の敷地は、その事業計画に照らし適正なものであり、かつ 5ha 未満とする。

- (四) 敷地の境界には、その内側に道路からの進入路の部分を除き、次に定める緑地帯を配置するほか周辺の景観に配慮するものとする。

| | 敷地面積 | 緑地帯の幅員 |
|-----|------------------|--------|
| (1) | 1ha未満 | 3m以上 |
| (2) | 1ha以上 1.5ha未満 | 4m以上 |
| (3) | 1.5ha以上 | 5m以上 |

※緑地帯には、樹高3m以上の常緑樹で、針葉樹の場合は100㎡あたり10本以上、広葉樹の場合は100㎡あたり5本以上植樹すること。

(添付書類)

- (5) 開発許可又は建築許可申請書には、法令に規定する書類のほか、次の書類を添付すること。

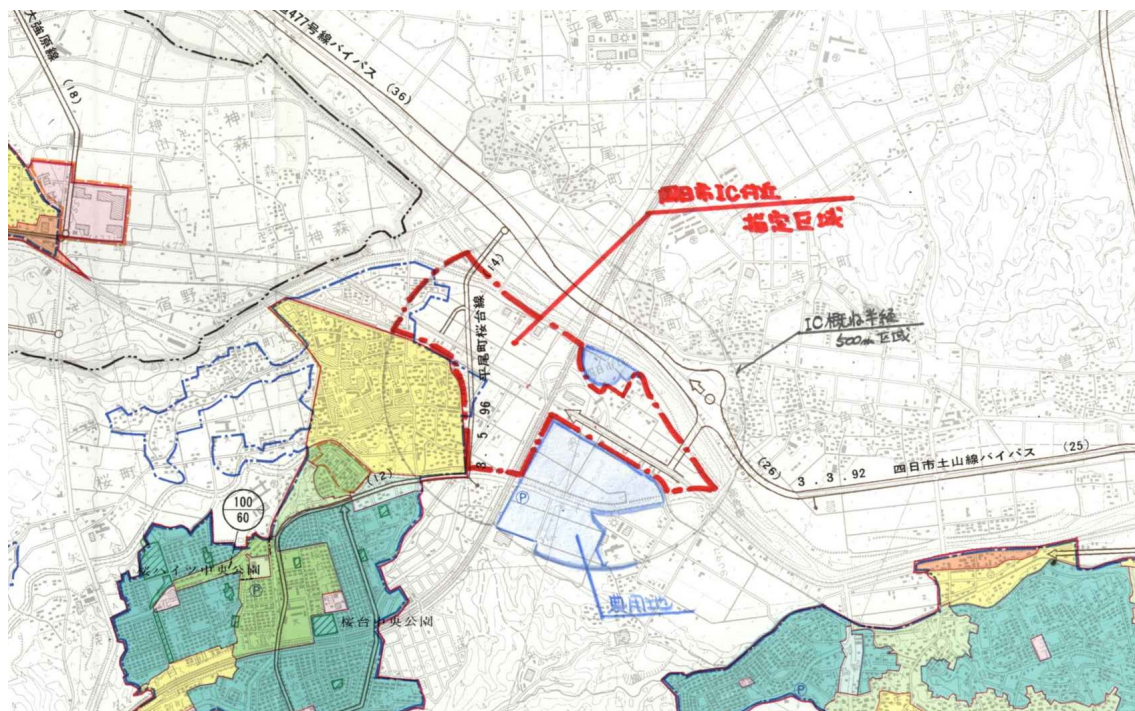
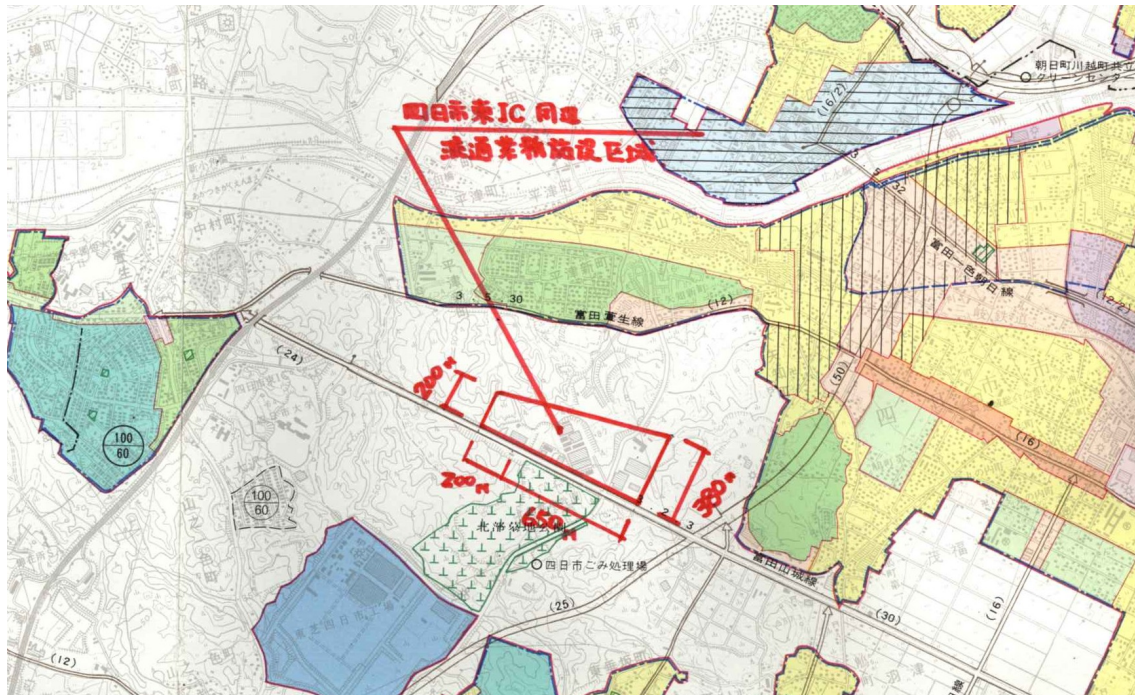
- (一) 「大規模な流通業務施設」又は「特定流通業務施設」の建築が必要な理由書
- (二) 特定流通業務施設の場合は、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律第4条第1項による認定を受けたことを証する書面の写し
- (三) 会社の登記事項証明書、定款、事業経歴書及び事業計画書
- (四) 土地の登記事項証明書又はこれに代わるもの
- (五) 土地の地籍図（公図）の写し
- (六) 予定建築物の平面図及び立面図
- (七) その他上記(1)から(4)までの要件を確認するために必要な図書

(附則)

この基準は、令和6年4月1日から施行する。

※ 四日市市開発審査会の議を経るものとする。

別添指定図 提案基準10 運用区域



提案基準 11

平成 21 年 11 月 20 日 第 21 回四日市市開発審査会同意
改正 令和 5 年 11 月 24 日 第 49 回四日市市開発審査会同意

相当期間適正に利用された建築物等の用途変更について

(趣旨)

この基準は、市街化調整区域において相当期間適正に利用された建築物等の用途変更についての取扱いを定めるものとする。

なお、本基準中における用途変更とは、建築物が適法にある用途に供された後において、他の用途(利用形態)に変更する場合、及び農家住宅、分家住宅、収用移転等、申請者の属人性をもって適法と判断された建築物が第三者へ譲渡される場合を指す。

(対象となる建築物)

(1) 用途変更の対象となる建築物は、次の各号のいずれかの要件を満たす建築物とする。

- (一) 市街化調整区域決定前から市街化調整区域に存在するもの。
- (二) 都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号(農林漁業用施設)若しくは第 3 号(平成 19 年改正前の第 3 号を含む公益施設)又は法第 43 条第 1 項各号により許可の適用除外され、適法に建築された建築物で、10 年以上適正に使用されたもの。
- (三) 法第 43 条第 1 項の規定により許可を受けて建築された建築物で、許可時の用途で 10 年以上適正に使用されたもの。
- (四) 民事執行法(昭和 54 年 3 月 30 日法律第 4 号)に基づく競売による建築物であるもの。

(利用形態の変更)

(2) 利用形態変更後の用途は、次の各号に該当するものであること。

- (一) 当該周辺の居住環境及び土地利用と調和のとれたものであること。
- (二) 一戸建て専用住宅、又は自己の業務の用に供する建築物で次に掲げるいずれかに該当するものであること。
 - (イ) 事務所
 - (ロ) 工場(作業場)
 - (ハ) 店舗(「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を除く)
- (二) 自己用倉庫(倉庫業を営む倉庫を除く)
- (三) 前号(イ)から(二)に該当するものは、建築基準法別表第 2(い)、(ろ)、(は)及び(に)に掲げる各種用途地域に立地が可能な用途であること。ただし、賃貸施設及び兼用(併用)住宅は認めない。
- (四) 用途の変更後の営業活動及び事業活動による周辺への影響等が従前と同程度であること。

(属人性の変更)

(3) 建築物の利用形態の変更は無いが、農家住宅、分家住宅等の属人性(申

請者が限定されたもの)をもって許可等がされた建築物について、取得し使用するものであること。

(対象となる敷地)

(4) 敷地の範囲は、次の各号に該当するものであること。

- (一) 利用形態の変更を行う場合は、従前の敷地規模が概ね 1,000 m²以下であること。(従前の敷地の細分化は認められない)
- (二) 利用形態変更後の建物の用途、敷地の規模に応じた道路に面していること。(法第33条の基準に適合していること)
- (三) (2) 項(二)号(イ)、(ロ)及び(ハ)に該当する用途変更について、袋路状の敷地(いわゆる旗竿敷地)は認められない。

(添付書類)

(5) 法令に定める図書以外に次の図書を添付すること。

- (一) 用途変更しようとする建築物が(1)の要件を満たすことを示す図書
- (二) 変更後の用途について説明した図書

(附則)

この基準は、令和6年4月1日から施行する。

- ※ 本基準は過去に適正に建築がなされ、継続して利用されている建築物が従前の用途で利用することが困難になった際に、新たな用途で使用されることが市街化の促進を招かない場合において、既存建物の有効利用の観点から許可を行っても差し支えないとするものであり、本許可をもって既存建物の用途変更を伴う新築及び改築を認めるものではない。
- ※ 従前の用途、従前の敷地とは、対象となる建築物が都市計画法上適法に建築された際の用途、範囲を指す。
- ※ 属人性の変更とは、当初許可要件等を失うことである。
- ※ 利用形態の変更に関する業種区分については、日本標準産業分類における中分類を原則とする。
- ※ 四日市市開発審査会の議を経るものとする。

提案基準 12

令和5年2月1日 第47回四日市市開発審査会同意

指定既存集落における建築物の用途変更について

(趣旨)

この基準は、市街化調整区域の指定既存集落において、定住化対策として行われる法に適合して建築され空き家となっている既存の一戸建て専用住宅を、一戸建て賃貸住宅へ用途変更することについての取扱いを定めるものとする。

(対象となる建築物)

- (1) 本基準の対象となる建築物は、次の各号のいずれかの要件を満たす一戸建て専用住宅とする。
 - (一) 市街化調整区域決定前から市街化調整区域に存在するもの。
 - (二) 都市計画法第29条第1項第2号（農家住宅）により許可の適用が除外され、適法に建築された建築物で、10年以上適正に使用されたもの。（建築主の死亡等、真にやむを得ない事情である場合は、10年以上でなくてもよい。）
 - (三) 都市計画法第43条第1項の規定により許可を受けて建築された建築物で、許可時の用途で10年以上適正に使用されたもの。（建築主の死亡等、真にやむを得ない事情である場合は、10年以上でなくてもよい。）

(対象となる区域)

- (2) 指定既存集落（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市街化を促進する恐れがないと認め市長が指定した集落。）

(対象となる者)

- (3) 適法に住宅を使用したもの又はその相続人のいずれかとする。

(空き家の定義)

- (4) 一戸建て専用住宅のうち、現に使用していないもの。

(添付書類)

- (5) 法令に定める図書以外に次の図書を添付すること。
用途変更しようとする建築物が(1)から(4)の要件を満たすことを示す図書

(附則)

この基準は、令和5年3月1日から施行する。

※ 入居者の予定がない場合は、許可を得た後に四日市市空き家・空き地バン

クに登録して下さい。

※ 本基準は過去に適正に建築がなされ、継続して利用されていた一戸建て専用住宅を専用住宅として利用することが困難になった際に、賃貸住宅として使用されることが、定住化対策として許可を行っても差し支えないとするものであり、本許可をもって賃貸住宅の新築を認めるものではない。

※ 四日市市開発審査会の議を経るものとする。

提案基準 1 3

令和 6 年 1 月 19 日 第 50 回 四日市市開発審査会同意

地域資源を活用した建築物の用途変更について

(趣旨)

この基準は、市街化調整区域において法に適合して建築された空き家・空き店舗となっている建築物を、観光振興や地域再生に活用するために用途変更することについての取扱いを定めるものとする。

(対象となる建築物)

- (1) 本基準の対象となる建築物は、次の各号のいずれかの要件を満たす建築物とする。
- (一) 市街化調整区域決定前から市街化調整区域に存在するもの。
 - (二) 都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号（農家住宅）又は法第 43 条第 1 項各号により許可の適用を除外され、適法に建築された建築物で、10 年以上適正に使用されたもの。（※ 1 所有者の死亡等、真にやむを得ない事情である場合は、10 年以上でなくてもよい。）
 - (三) 都市計画法第 43 条第 1 項の規定により許可を受けて建築された建築物で、許可時の用途で 10 年以上適正に使用されたもの。（※ 1 所有者の死亡等、真にやむを得ない事情である場合は、10 年以上でなくてもよい。）

(対象となる区域)

- (2) 水沢地区、小山田地区の市街化調整区域のうち、別添に定める区域であること。

(変更後の用途)

- (3) 変更後の用途については、次の要件を満たすものとする。
別添用途一覧の「認められる用途」で、かつ「対象区域」で行う施設。
なお、いずれの施設についても建物の賃貸利用を認めることとする。
施設の一部を住宅として活用する場合（併用住宅）は、従前の用途が一戸建て専用住宅（農家住宅含む）で施設に従事する者が居住するためのものであること。

(周辺環境等への配慮)

- (4) 周辺環境等に対し、次の各号のすべてについて配慮すること。
- (一) 敷地の拡大を伴わず、既設の道路や上下水道への著しい負荷を生じないこと。
 - (二) 施設の規模及び内容に応じて適切な規模の駐車場が確保されていること。
 - (三) 地元自治会等と事前に協議を行い、調整が図られていること。

(対象となる者)

- (5) 建築物を賃貸借して事業を営む場合は、建築物の所有者又は相続人が申請すること。また、申請時点で 10 年以上所有している等、賃貸を目的

として取得されたものでないことが明らかであるものに限る。
建築物の所有者が事業を営む場合は所有者が、建築物を取得して事業を営む場合は事業主（取得予定者）が申請すること。
なお、当該既存建築物と敷地の所有者が異なる場合は、それぞれの所有者の承諾が得られていること。

（対象となる空き家・空き店舗の定義）

（6）空き家は一戸建て専用住宅（農家住宅を含む）のうち、現に使用していないものとする。

空き店舗は現に使用していないもので、敷地の規模は概ね1,000㎡以下、店舗の規模は延べ面積220㎡以下とする。

（添付書類）

（7）法令に定める図書以外に次の書類を添付すること。

用途変更しようとする建築物が（1）から（6）の要件を満たすことを示す図書

（附則）

この基準は、令和6年4月1日から施行する。

※1 所有者の死亡等、真にやむを得ない事情とは、次のいずれかに該当する場合をいう。

- ① 死亡（家族が継続して居住する場合を除く。）
- ② 遠方への転勤に伴い家族全員での転居
- ③ 倒産・破産等による負債の返済に伴う競売
- ④ 一人暮らしの親が高齢で家族に引き取られ同居若しくは施設に入居
- ⑤ 社会通念上やむを得ない事情

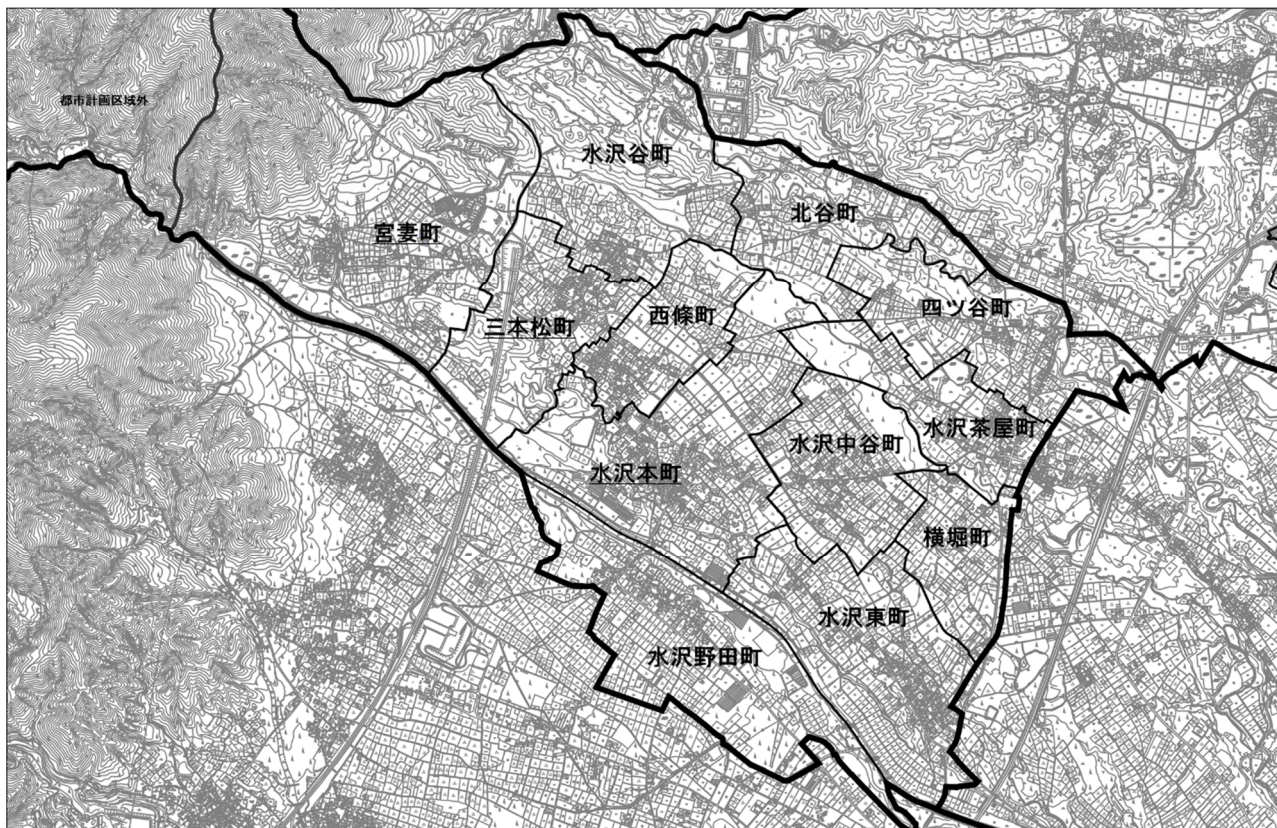
※2 本基準は過去に適正に建築がなされ、継続して利用されていた建築物を従前の用途として利用することが困難になった際に、観光振興や地域活性化等の目的をもって他の用途として使用されることを許可するものであり、本許可をもって建築物の新築を認めるものではない。

※3 四日市市開発審査会の議を経るものとする。

（注）都市計画法第79条に基づく許可条件として、以下の制限を課すものとする。

- ・許可後5年間は、許可を受けた建築物の建て替えを行ってはならない。

別添 区域図 水沢地区

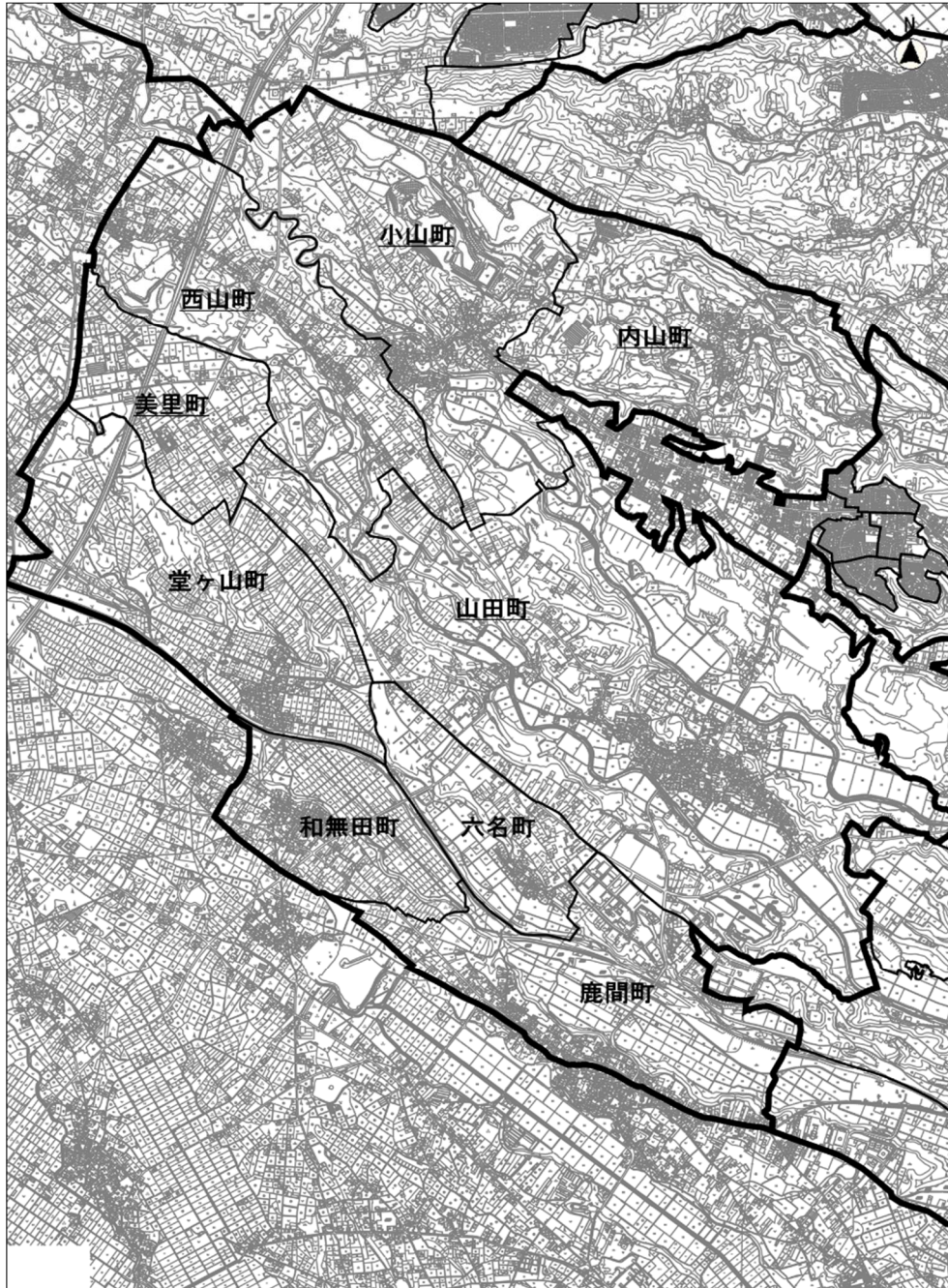


別添 用途一覧

| ＜認められる用途＞ | ＜対象区域＞ |
|-----------|---------------|
| 飲食店 | 地区全体 |
| 地域産品販売店 | 地区全体 |
| 観光サービス施設 | 水沢本町、宮妻町、三本松町 |
| 体験・交流施設 | 地区全体 |
| 宿泊施設 | 地区全体 |

※ 認められる業種については、申請地周辺の自然環境・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と認められるものに限る。

別添 区域図 小山田地区



別添 用途一覧

| <認められる用途> | <対象区域> |
|-----------|---------------------|
| 飲食店 | 地区全体 |
| 地域産品販売店 | 地区全体 |
| 体験・交流施設 | 地区全体 |
| 宿泊施設 | 内山町、小山町、西山町、美里町、山田町 |

※ 認められる業種については、申請地周辺の自然環境・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と認められるものに限る。

開発許可の特例（法第34条の2）

（開発許可の特例）

法第34条の2 国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第29条第1項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第2項の政令で定める規模未滿の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）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って、開発許可があつたものとみなす。

2 第32条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第41条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第47条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

〔解説〕

開発行為についての許可権者とその上位機関の行う開発行為については、開発主体の性格に鑑み開発許可制度の趣旨に沿った適切な宅地開発が期待されることから許可不要の取扱いとされていたが、「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」（平成18年法律第46号）により、国等の行為といえど、法第29条第1項第3号に規定されたもの以外は許可制の対象となる旨の改正がなされた。

しかし、当条により協議をもって足りるものと規定された。

また、当条に定める者のほか、次の公社公団等の団体については、国又は地方公共団体とみなされて、当条の対象となる。

公社公団等の団体に対する本法令適用の特例については、表2-3を参照されたい。

なお、本条に基づく協議については、開発許可制度の趣旨を踏まえ、法第33条及び第34条の基準に鑑みて行うこと。また、協議が成立した開発行為については、許可を受けたものと同様の規定（着手届、工事完了の検査等）が適用される。

当条により協議するについての必要書類は、下記のものとする。

〔添付書類〕

開発行為（変更）協議書

公共施設管理予定者との協議経過書

地番表、地積図（公図）の写し

事業計画書

法第34条各号に該当する内容を説明する書類

設計図書（都市計画法施行規則第16条に基づく設計図）

工事完了届（工事写真等を含む）

表2-3 各種団体に対する準用規定（一覧）

| 準用規定 | | 法34 条の2 | 法35の 2 1項ただし書 | 法42 条 2項 | 法43 条 3項 | 法80 条 1項 | 団 体 設 立 法 条 文 |
|-----------------------|----------------|---|---|--|---|---------------------------------|--|
| 団 体 名 | 規定の適用について見なす主体 | 協 議 を も っ て 足 り る （ 都 計 及 び 準 都 計 区 域 内 ） | 開 発 行 為 の 変 更 の 許 可 を 要 し な い 主 体 | 予 定 建 築 物 の 制 限 に つ い て 協 議 で 足 り る | 調 整 区 域 で の 建 築 制 限 に つ い て の 特 例 | 報 告 勸 告 援 助 等 | |
| 独立行政法人都市再生機構 | 国 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 同法施行令 34-1-9 |
| 独立行政法人水資源機構 | 国 | | | | | ○ | 同法施行令 56-1-9 |
| 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構 | 国 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 同法施行令 28-1-10 |
| 地方共同法人日本下水道事業団 | 国 | ○ | ○ | ○ | ○ | | 同法施行令 7-1-6 |
| 国立大学法人 | 国 | | | ○ | | ○ | 同法施行令 25-1-23 |
| 独立行政法人国立高等専門学校機構 | 国 | | | ○ | | ○ | 同法施行令 2-1-11 |
| 独立行政法人空港周辺整備機構 | 国 | ○ | ○ | ○ | ○ | | 公共用飛行場 周辺における 航空機騒音に よる障害等の 防止等に関する 法律施行令 15-1-2 |
| 地方住宅供給公社 | 県 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 同法施行令 2-1-7 |
| 土地開発公社（※） | 県等 | ○ | ○ | | | | 公有地の拡大 の推進に関する 法律施行令 9-1-4 |
| 地方道路公社（※） | 県等 | | | | | ○ | 同法施行令 10-1-7 |

（※）開発許可権者（県・中核市・特例市・一部事務権限移譲市）が設置したもので、当該区域内における事業に限る。

建築物の形態制限（法第41条）

（建築物の建蔽率等の指定）

法第41条 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建蔽率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

〔解説〕

（1）制限の内容

本条によって指定される制限の内容は、たとえば次のようなものがある。

ア 建蔽率 建築基準法第53条

イ 高さ 建築基準法第55条、第56条

ウ 壁面の位置 建築基準法第46条、第47条

本条制限を定める場合とは、その地域に用途地域を定める必要のある場合であり、想定される用途地域（並びに用途地域を前提として定められる地域地区を含む。）に関する建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めるべきである。

なお、主な既存団地の指定内容は、下記のとおりである。

【あがたハイツ】

1) 住宅予定敷地内の建築物について

1. 延べ面積の敷地面積に対する割合10分の8以下
2. 建築面積の敷地面積に対する割合10分の5以下
3. 建築物の高さについては、10m以下
4. 敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離 1m

2) 店舗併用住宅予定敷地内の建築物について

1. 延べ面積の敷地面積に対する割合10分の20以下
2. 建築面積の敷地面積に対する割合10分の8以下

【西坂部地区地区計画】

敷地内の建築物について

- 1) 建築面積の敷地面積に対する割合が10分の6以下
- 2) 延べ面積の敷地面積に対する割合が10分の10以下
- 3) 建築物等の高さの最高限度
 1. 高さは10m以下とすること。
 2. 当該部分から隣地境界線上までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とすること。
 3. 当該部分から前面道路の反対側の境界線（建築基準法第56条第2項の規定による）までの水平距離に、1.25を乗じて得たもの以下とすること。（緩和に関する措置は、建築基準法第56条第6項を準用する。）
- 4) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とすること。ただし、これに満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。
 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。
 2. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。

【東坂部地区地区計画】

敷地内の建築物について

- 1) 建築面積の敷地面積に対する割合が10分の6以下
- 2) 延べ面積の敷地面積に対する割合が10分の10以下
- 3) 建築物等の高さの最高限度
 1. 高さは10m以下かつ、2階建て以下とすること。
 2. 当該部分から隣地境界線上までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とすること。
- 4) 壁面の位置の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、道路境界については1m以上、隣地境界については1m以上とすること。ただし、これに満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。
 2. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。そのうち自動車車庫にあっては、その壁が敷地境界線より0.6m以上後退し、柱及び屋根が道路境界線より0.6m以上後退したもの。

(2) 制限の効力

ア 本条制限は、開発登録簿に登録することによって一般に公知できることになっており、特に別途公告の必要はない。

イ 本条制限の課せられた区域に用途地域が定められたときは、その時に指定される用途地域制に応じて形態に関する地域、地区制が総合的に定められ、本条制限の必要がなくなる。

(3) 特例許可

第2項ただし書きの許可の運用については、建築基準法第55条、第57条、第58条等に規定する制限の例外の運用に準ずる取扱いを基準として行うこととする。

予定建築物等以外の用途制限（法第42条）

（開発許可を受けた土地における建築物の制限）

法第42条 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは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ないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するものにおいて、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

2 国が行う行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもって、前項ただし書の規定による許可があったものとみなす。

〔解説〕

（1） 制限の内容

本条によって受ける制限は、予定用途、予定建築物等以外の建築物又は特定工作物の新築、改築又は用途変更をしてはならない。

ただし、その土地に用途地域が定められた区域については、建築基準法などにより用途が制限されているので本条の適用除外となっている。

（2） 制限の効力

法第41条と同じ

（3） 特例許可

第1項ただし書きの許可又は第2項の協議は、次のいずれかに該当する場合を基準として行うものとする。

ア 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物である場合

イ 当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで、または第5号に該当する場合

ウ 許可申請に係る建築物又は特定工作物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物又は特定工作物でその用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第49条又は第50条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合

エ 次の2つの要件をともに満たすこと。

a その内容が四日市市開発審査会提案基準に合致するものであること。

b 建築物の用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準を勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又

は建築基準法第49条又は第50条の規定に準じて例外許可ができると認められるものであること。（自己の居住用または自己の業務用のものに限る。）

オ 次のいずれかで、本市の土地利用計画（基準計画、総合計画、都市マスタープラン等）に適合するもの。

a 線引き時すでに宅地であったものを、線引き後自己の居住用または自己の業務用として開発許可を受けた宅地

b 線引き以前に自己の居住用または自己の業務用として当初附則第4項の許可〔現行法第29条許可のうち区域区分が定められていない都市計画区域におけるもの〕を受けた宅地

カ 本市においては、大規模開発で築造した工業団地内における予定建築物の用途変更については、次の用に供する建築物の建築であること。

【工業系大規模開発の場合】

イ 工業団地の場合、予定建築物の用途としては、工場としているが、一般的に想定用途地域として、工業専用地域を想定している。

したがって、専ら工業の業務の利便の増進を図る工業専用地域内の建築用途から店舗、事務所単独、ホテル・旅館等の遊戯施設・風俗施設、公共施設・病院・学校等及び産業廃棄物施設を除く用途で運用する。

ロ 物流業務団地の場合、予定建築物の用途としては、物流業務施設としているが、「流通業務施設の整備に関する基本方針」に準じた用途として、「流通業務市街地の整備に関する法律」の流通業務地区内の規制である法第5条第1項1号及び3号から10号までの用途で運用する。

ただし、5号に記載されている卸売業の用に供する事務所又は店舗を除く。

添付書類は下記による。

- (ア) 申請書
- (イ) 附近見取図
- (ウ) 敷地内配置図（縮尺1／500以上のもの）
- (エ) 建築物又は特定工作物の各階平面図（縮尺1／200以上のもの）
- (オ) 建築物又は特定工作物の立面図（同上）
- (カ) その他市長が必要と認める図面

市街化調整区域内の建築制限（法第43条）

（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43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29条第1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29条第1項第9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33条及び第34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1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って、同項の許可があったものとみなす。

（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34条 法第43条第1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29条第1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39年法律第160号）第4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35条 法第43条第1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10㎡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、50㎡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50%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36条 都道府県知事(指定都市等の区域内にあっては、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43条第1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っては、口を除く。)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、その排出によっ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

口 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34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

口 法第34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相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29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ 法第34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30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相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26条、第28条及び第29条の規定は、前項第1号に規定する基準の適用について準用する。

〔解説〕

建築物等の許可

市街化調整区域については、スプロール防止の趣旨から開発行為について厳格な制限を課することになっているが、開発行為をとみなさない建築行為、例えば、市街化調整区域が決定される前に宅地造成された宅地に住宅をそのまま建築するものにも同様の制限を課し、秩序ある市街地の形成を図る目的の実現のため、完全な規制の効果をあげようとするものである。

開発行為を伴わない制限対象の建築物等は、建築許可を要することとなる。従って、制限対象外の建築物又は第一種特定工作物を建築又は建設する場合を除けば、市街化調整区域内において建築物又は第一種特定工作物を建築又は建設するときは、開発許可か建築許可を受けることとなる。

本市においては、市街化調整区域内における既存建築物の立替・増築にかかる取扱い基準が別途あります。

許可の基準

(1) 技術基準

本条の市街化調整区域内における建築許可に際しては、既に宅地となっている土地（地目でなく事実上）における行為であるので、次の2つの基準（用途変更の場合にあっては、イを除く）に適合していることを要件とする。

ア 排水施設が、降水量、敷地の規模、用途、放流先の状況などを勘案して、敷地内の下水を有効に排出するものであること。また、その排出によって周辺の地域に出水等の被害を及ぼさないこと。

イ 地盤改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講ぜられていること。

(2) 許可の要件

技術基準のほか、次の要件に該当することが必要である。この要件は、法第34条に掲げる開発行為の許可の要件と同じである。

ア 法第34条第1号から第12号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

イ 市街化調整区域に指定された際、自己の居住又は業務の用に供する目的で土地を所有し、又は土地の利用の権利を有していた者が、区域指定から6ヶ月以内にその旨届出、その目的に従って、5年以内にその土地に建築又は建設するもの

ウ 市街化を促進する恐れがなく、かつ、市街化区域で建築することが困難又は不相当と認められるもの。なお、この場合には開発審査会の議を経なければならない。

〔参考〕

既存宅地制度の廃止について

平成12年の都市計画法の改正までは「市街化調整区域に関する都市計画が決定され、または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であって、その旨の都道府

県知事の確認を受けたもの」(以下「既存宅地」という。)における建築行為については許可不要とされていた。これは市街化区域に隣接・近接等する地域についてまで一律に市街化調整区域としての建築等の制限を行うことが実情に合わないとの考えによるものであった。しかしながら、同様の区域における開発行為とのバランスを著しく欠くばかりでなく、周辺の土地利用と不調和な建築物が建築物の連たんに応じて順次拡大していること、建築物の敷地の排水、安全性に関する基準など本来必要な基準が適用されていないこと、線引き以来時間の経過により既存宅地の確認が困難になっていること等の問題が顕著化していた。このため、市街化調整区域における建築・開発行為を計画的に整序すべきとの強い要望があったことを受けて、これまで特例として許可が不要とされてきたものと同様の要件を満たす区域をあらかじめ条例で定め、当該区域においては、建築物の用途が環境保全上支障がある場合を除き許可できることとし、規制の合理化を図ることとした。

これに伴い、施行日(平成13年5月18日)までに既存宅地である旨の確認を受けた土地については、施行日から5年間、施行日までに既存宅地の確認の申請をし、その後確認を受けた土地については確認を受けた日から5年間は、自己の居住又は業務を行うことを目的とする建築行為であれば、許可不要で建築できることとされた。

なお、既存宅地確認を受けた土地をいくつか分譲して、各々の新しい所有者が自己用建築物を建築することは可能であるが、建て売りの場合は法第43条の建築許可が必要となる。また、土地の分譲が区画形質の変更を伴うならば開発行為にあたるので、法第29条第1項の開発許可の対象となる。

◇市街化調整区域内での建替え等にかかる取扱い

下記の行為については、各取扱要領にかかる図書を添付することにより都市計画法上の適合確認をしております。

なお、建築主事、指定確認検査機関より適合書面を求められる場合があります。

①既存の建築物の増改築（建替え）を同一敷地内で行なう場合（取扱い1）

②既存団地（特定区域）内における建替えの場合（取扱い2）

③農業従事者が、都市計画法第29条第2号の規定に適合する建築をする場合（取扱い3）

申請の行為が上記の①から③に重複する場合は、もっとも簡略となる取扱を選択してください。

| 行為の区分 | 添付資料の概要 | 備考 |
|---|--|---------------------|
| ①既存の建築物の増改築（建替え）を同一敷地内で行なう場合（取扱い1） | <ul style="list-style-type: none"> 家屋の固定資産評価証明 現況写真 地形図・住宅地図 床面積新旧対比表（建築用途が住宅の場合は不要） | 同種同規模同用途（属人性有り）に限る。 |
| ②既存団地（特定区域）内における建替えの場合（取扱い2） | <ul style="list-style-type: none"> 特になし | 一戸建て専用住宅であること |
| ③農業従事者が、都市計画法第29条第2号の規定に適合する建築をする場合（取扱い3） | <ul style="list-style-type: none"> 農業従事者証明 | 自己用の農業用倉庫 農家住宅 |

《市街化調整区域内における既存建物の建替・増築について（取扱い1）》

既存敷地において、建物を所有し、かつ、使用する者が、同一規模、同一用途での建替え・増築をする場合には、下記の取扱いとします。

記

1. 下記の内容について、同一性が確認できるものは、都市計画法第43条第1項の許可を要しない行為として処理する。ただし、都市計画法上において、適正に処理されているものに限る。
2. 下記資料を添付することにより都市計画法の適合性を判断する。

| 添付書類 | 判断内容 |
|---|--|
| (1) 既存建築物の内容が判る資料 ・ 建築物の建築確認済証 ・ 建物の全部事項証明書 ・ 家屋の固定資産評価証明書 | ①線引き（S45.8.31）前の建築物又は建築確認済の建築物であること ②同一所有者であること ③同一用途であること ④同一敷地であること ⑤敷地面積の確認 |
| (2) 現況写真 | 同一用途であること |
| (3) 地形図（都市計画図） | 敷地の形状、規模 |
| (4) 住宅地図 | 同一所有者（事業者）であること |
| (5) 建物の床面積計算集計表 | 建築後の敷地内建物の延べ床面積が、従前の床面積の1.5倍以下であること。 ただし、一戸建て専用住宅に限り、建築後の敷地内建物の延べ床面積が280㎡以下であれば、1.5倍を超えることができる。 |

（ ）の添付書類については、建築確認申請図書と兼用です。

申請者の住所、氏名等が、建築敷地の位置及び住宅地図上の氏名等と異なる場合は、

理由書又は下記の追加資料により説明補足していただきます。

| (補 足 資 料 の 一 例) | 判 断 内 容 |
|--|--------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 戸籍謄本又は謄本の附票、住民票等 | 相続（等）により取得された方 ※娘婿による申請可（原則、連名とすること） |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画法の許可書等の写し | 従前許可の範囲であること |

参考

三重県開発許可ハンドブック（平成 12 年 10 月以前より）

| |
|--|
| <p>5-1-4 市街化調整区域内における増改築確認申請添付図書の統一について 【昭和49年10月1日 開第202号 三重県土木部長から各土木事務所長、各市町村長あて】</p> <p>みだしについて、従来、各土木事務所ごとに統一を欠いていたきらいがあるため、今後は下記により取扱うこととしたので、事務処理に遺憾のないよう留意されたい。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>添 付 書 類</p> <p>(1) 市町村長が発行する当該土地、建物の「固定資産評価証明書」＜建設年度明示＞</p> <p>(2) 申請人と固定資産評価証明書の名義が異なる場合は、所有又は現住していることを証する書類</p> <p>(3) 当該既存土地・建物の状況を示す2面以上の現況写真</p> <p>(注) なお、疑わしき申請については、現地調査又は本人からの申請主旨聴取を行い、適切な指導を行うこと。</p> |
| <p>5-1-14 法第43条の規定に基づく改築の運用について 【平成3年12月9日 事務連絡 三重県土木部開発指導課長から、各土木事務所長・各市町村長あて】</p> <p>昭和45年6月16日付け建設省神計宅開発第13号にて、建設省から神奈川県へ都市計画法第43条の規定による用途の変更を伴わない改築について規模、構造が従前と著しく異なるものは、同法の規定による許可を要しないとの回答がされているが、その内自己の居住する住宅については今後下記のとおり取り扱うこととする。</p> <p>なお、昭和48年7月18日付け同運用についての事務連絡は廃止する。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>1 著しく異なる規模とは 既存面積の50%を越えない面積増の改築又は既存面積とは関係なく住宅金融公庫の融資対象床面積とする。</p> <p>2 著しく異なる構造とは 木造から鉄骨造又はRCプレハブ造等の変更をいう。</p> |

《市街化調整区域における既存団地（特定区域）内の建替・増築について（取扱い2）》

下記の既存団地において、敷地設定を変更せず、一戸建て専用住宅及び店舗の建替え・増築をする場合には、下記の取扱いとします。（本取扱いにおける一戸建て専用住宅については自己用に限らず建売も可とします。）

なお、店舗から一戸建て専用住宅への建替えについても本取扱いを準用します。

記

1. 都市計画法第43条第1項の許可を要しない行為として処理する。
2. 別途資料添付を求めず、都市計画法適合（位置図が証明図書）とする。

| 団地名 | 高見台 | あがたハイツ | 大沢台 |
|------------------------------|-------------------------------------|---|---|
| 都市計画法適合審査 | 不要 | 不要 | 不要 |
| (参考) | | | |
| 施行者 | 三重県住宅供給公社 | 日本勤労者住宅協会 | 三重県労働者住宅生活共同組合 |
| 施行期間 | 昭和56～59年 | 昭和52～55年 | 昭和45～46年 |
| 開発許可の有無 | 無（旧法第29条4号の適用除外） | 有 | 無（都市計画法施行前） |
| 建築形態制限 (平成16年5月17日施行) | 建蔽率 60% (角地緩和…○) 容積率 100% | 建蔽率 50% (商業ゾ→60%) (角地緩和…×) 容積率 80% (商業ゾ→200%) | 建蔽率 60% (角地緩和…○) 容積率 100% |
| 各種許可および 指定について | 中央に区域外農地あり 北に電装社宅ゾーンあり | 法41条指定有り ・商業ゾーン ・一戸建て住宅ゾーン | 法第43条自己用許可、 旧法第43条1項6号口 (既存宅地)、 法第43条宅地分譲用許可 |

《市街化調整区域内における農業従事者の建築・増築について（取扱い3）》

農業従事者が、農家住宅又は、農業用倉庫等の建築・増築をする場合には、下記の取扱いとします。

記

1. 下記の判断内容について、自己用の施設として確認できるものは、適用除外（都市計画法第29条第2号該当）行為として処理する。
2. 下記資料を添付することにより都市計画法の適合性を判断する。

| 添付書類 | 判断内容 |
|--------------------------|---|
| (1) 農業従事者証明 (建築確認申請用) | ①建築物の建築主、場所、用途、規模などが整合していること ②申請人は自ら農地を保有（小作件者を含む）し耕作していること ③申請地は現居住地及び耕作地から著しく離れていないこと ④敷地規模は建築規模及び作業内容から比較して著しく過大でないこと |
| (2) (建物の平面図、立面図) | ①建物規模は、耕作面積、保有農機具及び作業の内容から勘案して過大でないこと ②建物の構造、設計及び配置は申請用途として適当であること |

()内の添付書類については、建築確認申請図書と兼用です。

判断に際し、紛らわしい案件の場合 下記の追加資料により説明補足していただきます。

| (補足資料の一例) | 判断内容 |
|-----------|------------------------------|
| ・施設利用計画書 | ①事業計画、施設内配置計画等により必要性が高められること |
| ・誓約書 | ①申請用途として使用することに相違ない旨（自筆 押印） |
| ・耕作証明書 | ①申請地は現居住地及び耕作地から著しく離れていないこと |

5-1-42 農業従事者証明の様式の改定について

【平成29年1月16日 事務連絡 三重県県土整備部建築開発課・農林水産部農地調整課長から、各建設事務所建築開発課長（室長）・各農林水産事務所農政室長・各市町開発許可事務担当課長・各市町農政事務担当課長・各市町農業委員会事務局長あて】

このことについて、昭和51年3月23日付け農講第175号（三重県農林水産部長から各農業事務所長・各市町村長あて）、開第108号（三重県土木部長から各土木事務所長・各市町村長あて）（以下「前通知」という。）により通知しているところですが、下記のとおりとしますので、通知します。

なお、本通知により、前通知は廃止します。

(別紙)

農業従事者証明願

年 月 日

様

申請者住所

氏名

印

次の理由により建築基準法の確認申請手続を行うため必要ですので下記について証明願います。

○建築物を必要とする理由(詳細に記入すること)

| |
|--|
| |
|--|

○建築物の建築主、建築場所、用途、規模など

| | | | |
|-------|------|----------------|----------------|
| 建築主住所 | | 氏名 | |
| 建築の場所 | | 地積 | m ² |
| 建築の用途 | 建築面積 | m ² | 延面積 |
| | | | m ² |

記

1. 経営面積及び所有関係

| | 自作地 | 所有者 | 小作地 | 所有者 | 家畜頭数 | 農機保有台数 |
|-----|-----|-----|-----|-----|------|--------|
| 田 | | | | | | |
| 畑 | | | | | | |
| 樹園地 | | | | | | |
| 放牧地 | | | | | | |
| 合計 | | | | | | |

2. 農家世帯の構成及び農業従事状況

(注)兼業の場合は農業以外の職業を具体的に記入すること。

| 氏名 | 続柄 | 年令 | 従事日数 | 職業 | 備考 |
|----|----|----|------|----|----|
| | | | | | |
| | | | | | |

年 月 日

上記のとおり相違ないことを証明する。

(証明者)職・氏名

印

5-1-6 開発許可制度事務の運用について

【昭和51年4月27日 開第179号 三重県土木部長から、各土木事務所長・各市町村長あて】

みだしのことについては、今後下記要領によって取扱うこととしたので通知いたします。

記

(都市計画法施行規則第60条に基づく適合証明判断基準)

市街化調整区域内において都市計画法に基づく開発許可又は建築許可を要しない農業用倉庫等の取扱いについて

建築基準法第6条第1項に基づく確認申請を市町村長の証明(別添)のみで受付処理出来るものは、当該証明から判断して次の各号の要件を満たしているもののみとする。

- 1 申請人は自ら農地を保有(小作権者を含む)し耕作している者に限る。
- 2 申請地は現居住地及び耕作地から著しく離れていないこと。
- 3 建築物の規模は、耕作面積、保有農耕具及び作業の内容から勘案して適当な大きさであること。

参考 一般的な農業倉庫の規模

耕作面積10aに対し 建築面積 10㎡程度

延べ面積 15㎡程度

- 4 敷地規模は建築規模及び作業の内容から比較して著しく過大でないこと。
- 5 建築物の構造、設計及び配置は申請用途として適切であること。

以上等を判断の上、紛らわしい案件及び新設敷地による住宅の新築で本人が農業用として申請するものは、市町村長の証明及び申請用途として使用することに相違ない旨の確約書を開発、建築許可不要証明願へ添付させ証明を受けさせること。