

### 第三編

## 市街化調整区域における 開発許可制度の運用基準

本編は、都市計画法及び国土交通省の運用指針、並びに大分県の関連運用基準等に定める市街化調整区域における開発行為の規制について、本市の実情や地域状況などにより取り扱い基準を定め、本市における開発許可制度の円滑な運用を図るものです。

## § 1 許可の対象となる開発行為及び建築行為

法第 34 条及び令第 36 条第 1 項第 3 号は、市街化調整区域において行う開発行為又は建築行為について、以下により取り扱い基準を設けます。

なお、市街化調整区域において法第 29 条又は法第 43 条の許可を得るには、法定の技術基準に適合させることに加え、申請建築物の用途が、法第 34 条各号又は施行令第 36 条第 1 項第 3 号イからホまでのいずれかに該当しなければなりません。

### 1. 公益上必要な施設（法第 34 条第 1 号、令第 29 条の 5）

市街化調整区域に居住している者の利用に供する公益上必要な施設は許可し得ることとしたものです。

#### (1) 施設の種類

施設の種類の種類は、「学校」、「社会福祉施設」、「更正保護施設」及び「医療施設」です。

※ 上記の施設であっても、周辺に居住している者の利用に供するものでない場合は、本条の許可とはなりません。

#### (2) 立地条件

ア 学校教育法、社会福祉法、更生保護事業法及び医療法等の法の条項に規定する施設であること。

イ 各施設担当部局との十分な調整がなされたものであること。

ウ 地元からの要望等、周辺地域において必要性が認められるものであること。

### 2. 日常生活に必要な物品の販売等の店舗（法第 34 条第 1 号、令第 36 条第 1 項第 3 号イ）

市街化調整区域に居住している者の日常生活が健全に営まれるように周辺地域において必要とされる日常生活関連物品等の販売、加工、修理等の業務を営む店舗は許可し得ることとしたものです。

#### (1) 該当業種

表－1 に示す業種であり、かつ、次の要件に適合するもの。

ア 周辺地域において必要性が認められる業種であること。

イ 相当期間にわたり営業の継続が見込まれ、地域住民サービスに必要な施設であること。

ウ 申請者自らが、業を行うものであること。

表－１ 法第 34 条第 1 号 該当業種

該当業種	該 当 商 品 等
各種商品小売業	衣食住にわたる各種商品、コンビニエンスストア
織物・衣服・身のまわり品小売業	呉服、服地、寝具、男子服、婦人・子供服、靴、履物、かばん、袋物、洋品雑貨、小間物、傘
飲食良品小売業	(各種食料品) 酒、食肉、卵・鶏肉、鮮魚、乾物、野菜、果実、菓子パン、米穀類、牛乳、茶、寿司・惣菜・弁当、豆腐・蒲鉾等加工食品
自転車等小売業	自転車、(原動機付自転車を含む) バイク
住器・家庭用機械器具小売業	金物、荒物、陶磁器・ガラス器、家庭用電気機械器具 家庭用機械器具
その他小売業	医薬品(調剤薬局含む)・化粧品、農機具、種苗・種子、肥料・飼料、燃料(給油所含む)、書籍・雑誌、新聞、文房具、運道具、玩具、写真用品、時計・眼鏡、花・切花、タバコ
各種修理業	上記の小売品種の修理を目的とした修理業
「その他これらに類する建築物」と考えられるもの	
個人サービス業	理容業、美容業、洗濯業、写真業(DPEのみは不可)
自動車整備工場	自動車整備工場(板金・塗装を主とするものを除く) ※道路運送車両法第 78 条の認証を得ること。
一般飲食店	一般食堂、寿司店、焼肉店、お好み焼き店、ラーメン屋、そば屋、うどん屋、喫茶店 ※日本産業分類による「その他の飲食店」を除く
協同組合等の事務所	農業協同組合事務所、漁業協同組合事務所、森林組合事務所、土地改良区事務所
地区公会堂等	老人憩いの家(老人憩いの家設置運営要綱 昭和 40 年)、地区防災倉庫
金融機関	普通銀行、信用金庫
療術業	あんま、マッサージ、はり、きゅう、柔道整復

※表－１に記載のない店舗等については、別途協議を要します。

## (2) 立地条件

### 1 集落要件

立地場所は、原則として、50 戸以上(敷地間距離で 50m 以内の連たん)の建築物が存在する既存集落内にあること(ただし、連たんに含む建築物は市街化調整区域内のものに限る)。

### 2 接続道路

申請地は、原則として、有効幅員 4m 以上の道路に接すること。ただし、自動車整備工場、コンビニエンスストアについては、有効幅員 6m 以上の道路に接すること。

### 3 周辺住民対策

市街化調整区域に居住している者の日常生活に必要な店舗という趣旨から、申請地周辺住民(地元自治会等)より、当該店舗の設置について、要望等がなされるものであること。

## (3) 規模等

### 1 敷地及び建築物の面積規模

ア 敷地及び建築物の面積規模については表－２のとおりとする。

表—2

用 途		敷地面積	建築物の延床面積
一般日用品店舗		500 m <sup>2</sup> 未満	120 m <sup>2</sup> 以内
コンビニエンスストア		1,000 m <sup>2</sup> 未満	150 m <sup>2</sup> 以内
自動車修理工場 (板金・塗装が 主のものを除く)	国道沿い	1,000 m <sup>2</sup> 未満	350 m <sup>2</sup> 以内 (作業場 300 m <sup>2</sup> 以内)
	上記以外	1,000 m <sup>2</sup> 未満	250 m <sup>2</sup> 以内 (作業場 200 m <sup>2</sup> 以内)

- イ 店舗には、事業者の為の住宅を併用することができるが、単身者については住宅を設けることはできない。
- ウ 店舗に住宅を併用する場合は、店舗部分の床面積は50%以上とする。
- エ 住宅は、事業主専用のもとし、被扶養者の同居は可とする。ただし、従業員宿舍等には使用できない。
- オ 店舗に住宅を併設する建築物は、店舗と住居を明確に区分し、店舗が住宅として使用されることがないように構造であること。
- カ 店舗と住宅部分は同一棟とし、店舗と住居は双方から出入りが可能であるよう出入口等の設備を設けること。
- キ 建築物は、2階建て以下とし、原則として、屋外階段は設置しないこと。
- ク 建物の所有権は、事業主のものであること。(貸店舗は認められない。)

**(4) 事業者の資格等**

- 1 店舗等の開設にあたり資格免許等が必要な業種については、事業者が個人の場合は自らが資格等を有すること(許可後に資格免許等が付与される場合は、誓約書その他市長が必要と認める書類を添付すること)。
- 2 事業者が個人の場合は、立地した店舗に専従するものとする。  
事業者が法人の場合は、特定の契約により取り扱い物品の購入者が確定している場合、近隣に同業店舗がない場合等、やむを得ないと認められる場合は支店、分店等を許可の対象とする。

**(5) 農林漁業団体事務所、地区公会堂等への特例**

表—1の協同組合事務所及び地区公会堂等については、「(2)－1集落要件」及び「(3)規模等」については適用しない。

**(6) 「日常生活のため必要な物品の小売業」に該当すると考えにくい店舗**

- 1 **高級品等の専門店**  
(例) 貴金属製品小売業、ゴルフ用品店、毛皮コート小売店、洋書専門店等
- 2 **大型の耐久消費財の販売店**  
(例) 自動車小売店、家具小売店
- 3 **個人の趣味、趣向に係わるもの**  
(例) ペット・ペットフード販売店、猟銃小売店、骨董品店
- 4 **特殊なもの**  
(例) 宗教用具販売店、茶道具販売店、建築材料小売店、リサイクルショップ、贈答用品店、レンタルビデオ店等

**(7) 用途変更は、原則として、認めないものとする。ただし、下記要件を満たすものについては、この限りではない。**

- 1 適法に建築された建築物が相当期間(原則10年)使用された後、特にやむを得ない事情により用途の変更をせざるを得ない場合。
- 2 用途変更後の営業活動が従前のそれと同等であり、新たに周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるもの。

- 3 新たな用途の建築物とすることについて、当該地で行うことを必要とする理由があること。
- 4 新たな用途の建築物とすることについて、周辺の環境上支障がないと認められるもの。

### 3. 鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの（法第34条第2号、令第36条第1項第3号イ）

市街化調整区域内に存する資源を有効に利用するために、特別の必要があると認められるものについて許可しうるものとされています。

#### (1) 許可の対象となる施設の範囲

##### 1 鉱物資源の有効な利用上必要な施設（次のいずれかの業種）

- ア 日本標準産業分類（平成25年10月第13回改訂）C-鉱業、採石業、砂利採取業
- イ 当該市街化調整区域内において算出する原料を50%以上使用する生コンクリート製造業、粘土かわら製造業等に属する事業

##### 2 観光資源の有効な利用上必要な施設（次の各項のすべてに該当するもの）

- ア 利用対象となる観光資源は、年間を通じ多数の観光客が集中する等、客観的に見て観光価値を維持するためのものであること。  
（新規の観光開発は原則として認めない）
- イ 申請にかかる計画が県、市若しくは地元の観光開発計画等に支障がないものであること。
- ウ 申請にかかる計画が周辺の自然環境と調和するものであること。
- エ 申請建築物の用途は次のいずれかの施設であること。
  - 1) 当該観光資源に鑑賞のための展望台等
  - 2) 観光価値を維持するための必要な土産物屋等
  - 3) 宿泊施設又は休憩施設等

##### 3 その他の資源

- ア 取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設（水を原料、冷却水用等として利用する工場等を除く）
- イ 当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別な必要があると認められる場合において必要な施設

#### (2) 立地場所は、資源の存する土地の区域内又はその近隣に立地すること。

### 4. 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする事業の施設

（法第34条第3号、令第36条第1項第3号イ）

本号については、現在の工業技術から人工的に湿度、温度等の条件が作れる事例が多く、政令が未制定であるため該当する施設はありません。

### 5. 農林水産物の処理等の施設（法第34条第4号、令第36条第1項第3号イ）

市街化調整区域においては、農業などの第一次産業が継続して営まれると考えられるため、法第29条第1項第2号と同様の趣旨から、同条同号の適用除外とされない農産物等の生産施設や、農産物等を速やかに処理、貯蔵又は加工するための施設は許可しうるものとされています。

#### (1) 許可の対象となる施設の範囲

- 1 農林漁業に従事している者のその業務や居住の用に供する建築物で令第20条第1号から第5号までに掲げる施設以外の農林漁業施設
- 2 農林水産物の処理又は加工に必要な建築物  
当該事業所で扱う原材料の過半が、当該市街化調整区域で生産される農林水産物であり、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。

### 3 農林水産物の貯蔵に必要な建築物

農林水産物を当該生産地において貯蔵する必要があること。

#### (2) 立地場所

当該農林水産物の産地の区域内又はその近隣に設置するものであること。

## 6. 中小企業振興のための施設（法第 34 条第 6 号、令第 36 条第 1 項第 3 号イ）

中小企業の振興を図るため、県が国又は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に行うものについては、都市計画上配慮がなされるものとして許可しうることとされています。

#### (1) 許可の対象となる施設の範囲

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事業で、次に掲げる建築物又は第一種特定工作物

- 1 中小企業の共同化に寄与する事業
- 2 工場、店舗等の集団化に寄与する事業（中小企業に係るものに限る）

#### (2) 立地場所

市街化区域に立地できない理由等について、事業担当課等との事前の協議が整ったものであること。

## 7. 既存工場との関連工場（法第 34 条第 7 号、令第 36 条第 1 項第 3 号イ）

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施設で、これらの事業活動の効率化を図るために必要な施設は、許可しうることとされています。

#### (1) 許可の対象となる施設の範囲（次の各号の要件のいずれにも該当すること）

##### 1 既存の工場における事業と密接な関連があること。

「密接な関連」とは、人的関連、資金的関連で判断するものではなく、次のような具体的な事業活動に着目して判断する。

- ア 既存工場に、自己の生産物の 50%以上を原料又は部品として納入する。
- イ 既存工場から自己の生産物の原料又は部品を 50%以上購入する。

##### 2 事業活動の効率化に資するものであること。

「事業活動の効率化」とは、質的改善又は量的拡大をいう。

#### (2) 立地場所

原則として、既存の関連工場の隣接地とする。

## 8. 火薬庫（法第 34 条第 8 号、令第 36 条第 1 項第 3 号イ）

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 12 条第 1 項に定める火薬庫の建築を目的とする開発行為です。

この開発行為は、市街化区域で行うことは保安距離の確保から見て困難であるため、市街化調整区域で行うことが立地的にやむを得ないとされています。

## 9. 災害レッドゾーンからの移転を促進するための開発許可の特例（法第 34 条第 8 号の 2）

市街化調整区域内の災害レッドゾーン内に存する住宅等を、同一の市街化調整区域の災害レッドゾーン以外の土地に移転する場合の開発行為について、許可し得るとしたものです。許可の対

象は、災害レッドゾーン内に存する住宅等が、移転先においても用途や規模が同様の建築物であること等が条件となります。

## 10. 沿道サービス施設等（法第34条第9号、令第36条第1項第3号イ）

本号の施設については、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく、一定の範囲内に立地することによりその機能を果たすため許可しうることとされています。

### (1) 許可の対象となる施設

#### 1 道路管理施設

道路管理者が道路の維持、修繕その他の管理を行うために設置するもの

#### 2 沿道サービス施設

- ア ドライブイン : 自動車の中長距離運転者の休憩施設で、宿泊施設は含まない。
- イ コンビニエンスストア : 一定の交通量がある道路における道路使用者の休憩のための施設であり、駐車場の設備や休憩のための座席等のスペースが備わったもの。
- ウ 給油所等 : ガソリンスタンド・自動車用液化石油ガススタンドのことで、車両の小修理・点検を行うため適切な規模の修理工場が併設される場合も含まれる。

#### 3 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所

### (2) 沿道サービス施設の立地基準

#### 1 共通事項

- ア 立地場所は、原則として9m以上の道路幅員で相当な交通量（通過交通量 約7,000台/日）がある国道、県道、市道の沿道とする。
- イ 道路の機能、交通量等を総合的に判断し、道路の円滑な交通の確保及び中長距離運転者の便益施設とするため適切な位置に設けられること。
- ウ 施設の配置計画は、車両の出入及び歩行者の通行に支障をきたさないよう交通安全に十分留意し、かつ、前面道路の走行車両の交通上の障害とならないよう適切に配慮がなされていること。
- エ 敷地の形状は、接続道路に対して旗竿形状でないこと。
- オ 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はならない。

#### 2 沿道サービス施設（ドライブイン）

- ア 主として中長距離を走行する自動車の運転者及び同乗者が休憩のための利用できる駐車場を有する適切な規模の建築物であること。
- イ 前記建築物は、休憩所の範囲内で設けられるレストラン及び喫茶店等とする。ただし、休憩所（テーブル、カウンター、座敷等を含む）の床面積が、延床面積全体の過半を占めること。
- ウ 施設収用人員2人に1台の割合で算出した台数以上の普通自動車が駐車できる駐車場（舗装施工のうえ、区画線を明示）を確保すること。

#### 3 沿道サービス施設（コンビニエンスストア）

- ア 敷地面積は3,000㎡程度を上限とする。ただし、土地の形状等によりやむを得ない場合はこの限りでない。
- イ 建物の延床面積は、200～250㎡程度とする。また、建物内に運転者等が利用できる休憩スペースを設置すること。
- ウ 駐車場に関しては下記の基準を原則とし、自動車を安全に駐車させ、及び出入りさせることができるものとする。大型自動車用駐車スペース[13.0m×3.3m以上]・・・1台以上  
障がい者等用駐車スペース[3.5m×6.0m以上]・・・1台以上

普通自動車用駐車スペース[ 2.3m×5.0m以上]・・・17 台以上\*

\*普通自動車用駐車スペースの台数については、建物の延床面積及び建物内の休憩スペースの規模により調整できるものとする。

#### 4 沿道サービス施設（給油所等）

- ア 中長距離を走行する自動車等の給油及び自動車等の応急処理等を目的とし、かつ必要最小限の敷地及び適切な規模の建築物であること。
- イ 排水については、油水分離層を設置すること。
- ウ 敷地面積は 3,000 m<sup>2</sup>程度を上限とする。ただし、土地の形状等によりやむを得ない場合はこの限りでない。

### 1 1. 地区計画又は集落地区計画内の開発行為等

（法第 34 条第 10 号、令第 36 条第 1 項第 2 号、令第 36 条第 1 項第 3 号イ）

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開発行為を許可の対象としたものです。

### 1 2. 大分市開発行為等の許可の基準に関する条例で定める開発行為等

（法第 34 条第 12 号、令第 36 条第 1 項第 3 号ハ、条例第 4 条、市規則）

開発区域周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるもので、主として、自己の居住用の住宅の開発行為等を許可の対象としたものです。

- 1 分家住宅（条例第 4 条第 1 号、市規則第 3 条）
- 2 収用対象事業の施行に伴う建築（条例第 4 条第 2 号、市規則第 4 条）
- 3 既存集落内の自己用住宅の建築（条例第 4 条第 3 号、市規則第 5 条）
- 4 既存建築物の建替え（条例第 4 条第 4 号、市規則第 6 条）
- 5 災害危険区域等に存する建築物の移転（条例第 4 条第 5 号、市規則第 7 条）
- 6 事前審査終了団地の建築（条例第 4 条第 6 号）
- 7 市街化調整区域で集落を形成する地域であって、線引きの日前から宅地性を有する土地における建築及び開発行為（条例第 4 条第 7 号、市規則第 8 条）
- 8 地区集会所等（条例第 4 条第 8 号、市規則第 9 条）
- 9 法に基づく許可を受けて建築された後、相当期間適正に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更（条例第 4 条第 9 号、市規則第 10 条）

- 10 人口減少の著しい既存集落における人口定着と活力回復を目的とした建築等

（条例第 4 条第 10 号、市規則第 11 条）

### 1 3. 既存権利者の開発行為等（法第 34 条第 13 号、令第 36 条第 1 項第 3 号ニ）

線引き時点に、当該市街化調整区域に自己用の建築物等を建築する目的で、土地の所有権を有していた者に対し、経過的に許可しうることとしたものです。

この許可は、線引き時点で建築物の建築や第一種特定工作物の建設を行う目的で、土地の所有権又は土地利用に関する所有権以外の権利を有していた者が、線引きの日から 6 ヶ月以内に大分市長に届出を行い、かつ当該目的に従い線引きの日から 5 年以内に開発行為等を完了するものに対してのみ与えられます。

### 1 4. 開発審査会の議を経る必要のある開発行為

（法第 34 条第 14 号、令第 36 条第 1 項第 3 号ホ）

開発区域周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるもので、次のようなものが対象となります。

- 1 削除\*
- 2 市街化区域に存する建築物が収用対策事業の施行に伴う建築
- 3 社寺仏閣及び納骨堂
- 4～9 削除\*
- 10 研究施設
- 11 既存事業所の業務に従事する者の社宅・寮等
- 12 土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物
- 13 自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する建築物
- 14 特定流通業務施設
- 15 有料老人ホーム
- 16 介護老人保健施設等
- 17 既存の土地利用を適正に行うための最低限必要な管理施設の設置
- 18 法に基づく許可を受けて建築された後相当期間適正に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更
- 19 産業廃棄物の中間処理施設及び最終処分場に設けられる管理施設等
- 20 自動車リサイクル施設の建築
- 21 病院・診療所等の隣接又は近接地に設置する調剤薬局
- 22 社会福祉施設等
- 23 医療施設関係
- 24 学校関係
- 25 人口減少の著しい既存集落における人口定着と活力回復を目的とした建築等
- 26 地域経済牽引事業の用に供する施設
- 27 その他：付議基準各号に掲げる建築行為等以外で個別に判断し、市街化区域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及び開発行為

※「削除」した号については、令和5年4月1日から条例において、定型的に処理しています。