

第8章 市街化調整区域の開発許可の基準

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2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續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。

第46 市街化調整区域の開発許可の基本的な考え

1 市街化調整区域の性格

法第7条第3項では、「市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。」としている。この市街化調整区域の性格は、昭和42年3月にまとめられた宅地審議会の「都市地域における土地利用の合理化を図るための対策に関する答申（第6次答申）」による4地域の区分の考え方を基礎としている。この4地域の区分は、当時激増し続けるのであろう大量の開発需要に対して、環境、利便、公共投資の効率等の観点から、都市とその周辺地域について、できる限り好ましい順序と形態によって市街化を受け入れることを目的としたものであり、次の4地域ごとに、公共投資、開発規制、農地保全等の施策を地域の趣旨に沿った形で総合的に実施することを内容としている。

ア 既成市街地 : 連担市街地及びこれに接続して市街化しつつある地域

イ 市街化地域 : 一定期間内に計画的に市街化すべき区域

ウ 市街化調整地域 : ア、イ及びエ以外の地域であり、一定期間市街化を抑制又は調整する必要がある地域

エ 保存地域 : 地形等から開発が困難な地域、歴史、文化、風地上保存すべき地域、緑地として保存すべき地域

これらの4地域の区分のうち、アの既成市街地とイの市街化地域の考え方を踏まえた「市街化区域」とウの市街化調整地域とエの保存地域の考え方を踏まえた「市街化調整区域」の2区域にまとめられ、現行法の区域区分制度（以下「線引き制度」という。）となっている。

このことから、市街化調整区域は、エの保存地域の考え方を踏まえた「保存を図るために将来にわたり市街化を抑制すべき区域」と、ウの市街化調整地域の考え方を踏まえた「一定の要件を満たさない限り市街化を抑制又は調整する区域」の2つの区域で構成されていることとなる。

参考

【条例】

(用語の定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(8) 線引き 法第7条第1項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定又は変更により市街化調整区域として新たに区分されたことをいう。

(9) 線引きの日前土地所有者 次のいずれかに該当する者をいう。

ア 線引きの日（昭和45年7月31日（千葉県告示第487号）。以下同じ。）前から当該線引きにより市街化調整区域となった土地を所有する者

イ 略

2 将来にわたり市街化を抑制すべき区域

現行法の線引き制度は、4地域の区分ではなく、2区域の区分となっているため、保存地域のよ

うに将来にわたり市街化を抑制すべき区域としては、原則として市街化区域に含めない土地とされており、政令第8条第1項第2号ロからニの規定が適用されることが考えられる。このため、法第34条に該当する開発行為は、原則として市街化調整区域全域が対象となるが、法第34条第11号及び第12号の規定により条例で指定する区域においては、政令第8条第1項第2号ロからニに該当する土地を含めることはできないとしている。また、開発許可制度運用指針I-7では、法第34条第14号及び政令第36条第1項第3号ホの規定の運用については、「優良な農地等、優れた自然環境を有する区域、災害の発生の恐れがある区域など保全することが適当な区域を除き、法第34条の趣旨に照らしながら、法の委任に基づく条例や審査基準の制定等を通じて地域の実情等に応じた運用を行なうことが望ましい。」としている。

参考

政令第8条第1項第2号

- ロ 溢水、堪水、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等のため保全すべき土地の区域

3 一定の要件を満たす区域

上記2（政令第8条第1項第2号ロからニに該当する土地）以外の市街化調整区域においては、法第34条各号のいずれかに該当する開発行為が原則として認められることとなる。

法第34条は、市街化調整区域において行う開発行為について、法第33条に加えて、その許可基準を定めたものである。法第33条の基準は、市街地の水準の面からの開発許可の基準であるが、本条は市街化調整区域における開発行為の立地性を規制する面から定めたものである。

市街化調整区域において行う開発行為は、法第33条に定める基準に適合しなければならないことはもちろんのこと、加えて本条各号のいずれかに該当するものでなければ、都道府県知事（市長）は許可をすることができない。

開発行為は、①スプロール対策上特段の支障がないと認められるもの、②スプロール対策上支障があるが、これを認容すべき特別の必要性の認められるもの、③スプロール対策上支障があり、これを認容すべき特別の必要性の認められないものの3つの類型に分けられるが、本条においては、①と②の類型の開発行為について許可し得るものとし、③については許可すべきでないものとしたものである。

* 「スプロール」とは、市街地が無計画に郊外に拡大し、虫食い状の無秩序な市街地を形成することをいう。

第47 周辺市街化調整区域居住者のための公益上必要な建築物及び店舗等

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2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續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。

- (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

(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)

政令第29条の5

法第34条第1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26号イからハマまでに掲げる建築物とする。

(適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物)

政令第21条

(26) 本文略

- 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、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、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

- 1 本号前段の政令で定める公益上必要な建築物は、以前は法第29条第1項第3号に規定（大学、専修学校及び各種学校を除く。）され、開発許可の対象から除外されていたものであるが、平成18年5月の「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」により、開発許可の対象として平成19年11月30日から施行するものである。運用に当たっては次のとおりとする。

(1) 立地基準

ア 学校教育法第1条に規定する学校のうち幼稚園、小学校、中学校及び特別支援学校（通学施設に限る。）の用に供する施設である建築物

*立地場所の妥当性及び施設規模については、学区等を考慮し、関係部局等（開発担当部局、都市計画部局、学校担当部局）と調整が図られたものとする。

*学校教育法第1条に規定する学校とは、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、大学、高等専門学校、特別支援学校及び幼稚園をいう。

イ 児童福祉法による家庭的保育事業、小規模保育事業及び事業所内保育事業の用に供する施設、社会福祉法による社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設である建築物のうち次に掲げるもの

(ア) 主として通所系の施設であるもの。（通所が主体の施設であって補助的に入所施設を併設するものを含む。） 具体的な施設：保育所、老人デイサービスセンター等

(イ) 入所系の施設（老人福祉法に規定する施設に限る）のうち、入所定員が29人以下のもの

の。 具体的な施設：特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、認知症対応型老人共同生活支援事業所（グループホーム）、その他これらに類する施設

(ウ) 申請建築物の用途が当該イに規定する建築物の用途以外のものと複合するものにあつては、主目的となる建築物の用途により判断するものとする。

* 立地場所の妥当性及び施設規模については、施設の必要性等を考慮し、関係部局等（開発担当部局、都市計画部局、福祉担当部局）と調整が図られたものとする。

* 社会福祉法による社会福祉事業の用に供する施設とは、社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設をいう。

ウ 医療法第1条の5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

* 主として開発区域の周辺居住者が利用するもので、立地場所の妥当性及び施設規模については、施設の必要性等を考慮し、関係部局等（開発担当部局、都市計画部局、医療担当部局）と調整が図られたものとする。

(2) その他

ア 当該既存施設（平成19年11月30日以前に法第29条第1項第3号に基づく省令第60条の規定により建築された建築物）のうち敷地の拡大に伴い、土地の区画形質の変更が生じるものは、新たに法第29条による許可を必要とし、土地の区画形質の変更が生じないものは、法第43条第1項（令第36条第1項第3号イ又はホ）の許可が必要となる。

イ 資格、認可又は許可等（以下「資格等」という。）を有することが必要な公益上必要な建築物については、その資格等を取得後に申請するものとする。

ウ 申請者は、当該土地の所有者又は当該土地を使用する権利を有する者であること。また、資格等を有することが必要な業種であるときは、当該資格等を取得している者であること。

エ 申請地は、申請者が所有する土地であること。申請者が所有する土地以外の場合は、当該土地所有者と当該土地を使用する権利を有する者との間で土地に関して長期・安定的な賃貸借契約が締結されていること。

オ 予定建築物の敷地が接する道路は、第28道路の3.(2)イ(カ)aの基準を適用する。

2 本号後段は、当該開発区域周辺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、通常存在すると認められる業種に係る建築物の用（以下「店舗等」という。）に供する目的で行う開発行為を定めたものであり、運用に当たっては次のとおりとする。

(1) 対象

当該店舗等は、主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者を対象とする。

(2) 予定建築物（業種）

本号に該当する建築物とは、農林漁業団体事務所及び別表「日常生活のため必要な店舗等及び所定の戸数」の区分の欄に掲げる業のいずれかに該当する建築物とする。

(3) 立地条件

予定建築物の敷地周辺には、当該敷地の中心から半径500メートル以内の区域に当該業種を必要とする所定の戸数以上の建築物（法文の主旨に照らして主に住宅をいうものとする。）が存在すること。

* 半径500メートル以内の区域の戸数の算定にあたって、改正前の法第34条第10号イの開発行為に係る区域に含まれる戸数は除く。

* 「所定の戸数」とは、当該業種の店舗等に必要戸数とする。

この場合、申請地を中心とする半径500メートル以内の区域に市街化区域を含むときは、市街化調整区域内の戸数が所定の戸数の2分の1以上であることを必要とする。

ただし、当該地の周辺地域の住民（少なくとも100戸以上の住民）から、利便上必要であるとして立地に関する要望書等が市へ提出され、市において支障ないと認めた店舗等については、規定する「所定の戸数」を2分の1とすることができる。

また、当該区域に工場、学校、研究所その他の事業所がある場合は、当該事業所の従事者（パートタイマーを除く。）4人を1戸と換算することができる。

*「当該区域に工場、学校、研究所その他の事業所がある場合」の適用は、法文の主旨に照らして住宅が市街化調整区域内に複数存する場合に適用するものとする。

*「周辺地域の住民」とは、市街化区域内の住民を含めて差し支えないものとする。

(4) 予定建築物の敷地

予定建築物の敷地は、次のいずれにも該当すること。

ア 敷地面積は500平方メートル以下であること。ただし、自動車一般整備業に供する建築物の敷地面積は1,000平方メートル以下とする。

イ 予定建築物の敷地が接する道路は、第28道路の3.(2)イ(カ)aの基準を満たし、かつ、袋路状でないこと。また、敷地の周長の7分の1以上が当該基準に規定する道路に接していること。

(5) 予定建築物の規模

予定建築物は原則平屋建とし、延べ面積は150平方メートル以下とする。ただし、自動車一般整備業に供する建築物の延べ面積は200平方メートル以下とし、道路運送車両法第94条の2の指定を受ける建築物の延べ面積は300平方メートル以下とする。

(6) 住宅との兼用

店舗等の用に供する建築物で兼用住宅とすることができるものは、既存の建築物の増改築のほか、次の各号のいずれかに該当する場合に限り認めるものとする。ただし、ア、イにあっては、建築物の延べ面積は150平方メートルを限度とし、かつ、店舗等の用に供する部分の床面積の合計が建築物の延べ面積の2分の1以上でなければならない。

ア 店舗等の用途が医薬品小売業であること。

イ 店舗等の用途が障害を持つ人により営まれること。

ウ 法に基づき適法に建築できる住宅との兼用であること。

(7) 資格等の事前取得

資格、認可又は許可等（以下「資格等」という。）を有することが必要な業種については、その資格等を取得後に申請するものとする。

(8) 申請者

申請者は、当該土地の所有者又は土地を使用する権利を有する者であること。

また、申請者と資格等取得者との関係において申請者が資格等取得者でない場合は、資格等取得者が当該店舗等の事業に携わることが証明されるときに限るものとする。

<留意事項>

予定建築物（業種）によって、建築物の規模（延べ面積）が許可の要件となっていることから、許可にあたっては次の条件を付すること。

「この許可に係る建築物の延べ面積を増加させる目的で行う建築行為は、原則として認められないこと。」

別表

日常生活のため必要な店舗等及び所定の戸数

(単位：戸)

区 分	番号	例 示	所定の戸数
洋品雑貨・小間物小売業	5793	洋品店、小間物店	100
各種食料品小売業	5811	各種食料品店、食料雑貨店	50
野菜・果実小売業	5821	八百屋	100
	5822	果物屋	
食肉小売業	5831	肉屋	100
	5832	卵・鳥肉店	100
鮮魚小売業	5841	魚屋	100
酒小売業	5851	酒屋	150
菓子・パン小売業	5861	洋菓子屋、和菓子屋	100
	5863	パン屋	
コンビニエンスストア (飲食料品を中心とするものに限る)	5891	コンビニエンスストア	50
料理品小売業(他から仕入れたもの又は作り置きのもの)	5895	各種料理品(惣菜、揚物、調理パン、おにぎり)店	100
二輪自動車小売業(原動機付自転車を含む)	5914	二輪自動車店(修理を行うものに限る)	500
自転車小売業	5921	自転車店(修理を行うものに限る)	500
電気機械器具小売業(中古品を除く)	5931	電器店	400
金物小売業	6021	金物店	500
医薬品小売業(調剤薬局を除く)	6032	薬局(一般用医薬品の小売りを主とするもの)	500
燃料小売業(ガソリンスタンドを除く)	6052	灯油小売店、プロパンガス小売店	300
新聞小売業	6063	新聞販売店	450
紙・文房具小売業	6064	文房具店	500
飲食業	7611	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(各種の料理を提供するもの)	150
	7621	てんぷら料理店、うなぎ料理店、とんかつ料理店、かに料理店、しゃぶしゃぶ店、すき焼き店	
	7623	中華料理店、上海料理店、北京料理店、台湾料理店、餃子店、ちゃんぽん店	
	7624	ラーメン店、中華そば店	
	7625	焼肉店	
	7629	フランス料理店、イタリア料理店、スパゲティ店、朝鮮料理店、印度料理店、カレー料理店	
	7631	そば屋、うどん店、きしめん店、ほうとう店	

	7641	すし屋	
	7671	喫茶店、フルーツパーラー、珈琲店、カフェ	
	7691	ハンバーガー店	
	7692	お好み焼き店、焼きそば店、たこ焼店、もんじゃ焼 店	
	7699	大福屋、今川焼屋、ところ天屋、氷水屋、甘酒屋、 甘味処、アイスクリーム店	
持ち帰り飲食サービス業	7711	持ち帰りすし店、持ち帰り弁当屋	150
配達飲食サービス業	7721	仕出し料理・弁当屋	150
普通洗濯業（コインランドリーを含む）	7811	クリーニング店、コインランドリー	400
洗濯物取次業	7812	洗濯物取次所、クリーニング取次所	400
理容・美容業	7821	理容店、理髪店、床屋	300
	7831	美容室、美容院	
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	鍼灸院、接骨院、整骨院	200
自動車一般整備業	8911	自動車整備店、自動車修理店、オートバイ整備修理 店	300

第48 鉱物資源、観光資源施設等

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2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

(2) 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 本号に定める開発行為のうち、観光資源の有効な利用上必要な建築物等（以下「観光関連施設」という。）の建築の用に供する目的で行う開発行為の運用にあたっては、本市の手賀沼観光施設誘導方針及び観光施設の立地に関する協議基準に基づき次のとおりとする。

(1) 観光関連施設を立地できる区域

手賀沼観光施設誘導方針で定められた我孫子新田地区とする。

(2) 観光関連施設の立地基準

ア 手賀沼の有効な利用上必要な施設及び維持管理施設

(ア) 予定建築物は観光案内所、観光客が利用する貸しボート店、レンタサイクル店、水上アクティビティ施設、遊覧船待合所、展望施設などその他これらに類する施設及び駐車場の管理事務所などの維持管理施設とする。なお、当該施設に併設することができる倉庫、ロッカー・更衣室、シャワー室等の規模については必要最小限のものとする。

(イ) 敷地内に当該施設に必要とされる駐車場を確保すること。

(ウ) 予定建築物の敷地が接する道路は、第28道路の3.(2)イ(カ)aの基準を適用する。

(エ) 住宅と兼用する場合は、当該予定建築物の敷地の規模及び予定建築物については、(3)の基準を適用する。

イ 飲食店等

(ア) 予定建築物は観光客を対象としたレストラン、各種食堂、喫茶店（菓子製造小売業、パン製造小売業と併用するものを含む。）等の飲食店及びコンビニエンスストアで次表のとおりとする。ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する営業を行う店舗に該当するものは除くものとする。

区 分	例 示
食堂、レストラン(7611)	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（各種の料理を提供するもの）
日本料理店(7621)	てんぷら料理店、うなぎ料理店、とんかつ料理店、かに料理店、しゃぶしゃぶ料理店、すき焼き店
中華料理店(7623)	中華料理店、上海料理店、北京料理店、台湾料理店、餃子店、ちゃんぽん店
ラーメン店(7624)	ラーメン店、中華そば店
焼肉店(7625)	焼肉店
その他の専門料理店(7629)	フランス料理店、イタリア料理店、スパゲティ店、朝鮮料理店、インド料理店、カレー料理店
そば・うどん店(7631)	そば屋、うどん店、きしめん店、ほうとう店
喫茶店(7671)	喫茶店、フルーツパーラー、珈琲店、カフェ

ハンバーガー店(7691)	ハンバーガー店
お好み焼き・焼きそば・たこ焼店(7692)	お好み焼き店、焼きそば店、たこ焼店、もんじゃ焼店
他に分類されない飲食店(7699)	大福屋、今川焼屋、ところ天屋、氷水屋、甘酒屋、甘味処、アイスクリーム店
コンビニエンスストア(5891)	コンビニエンスストア（飲食料品を中心とするものに限る）

※コンビニエンスストア以外の飲食店は主として店舗内で飲食できるものであること。

※（）内の番号については日本標準産業分類細分類番号を示す。

- (イ) 予定建築物の敷地の規模は、原則として1000平方メートル以上とする。ただし、建築物の延べ面積が200平方メートル以下の予定建築物（コンビニエンスストアを除く。）の敷地の規模については、この限りでない。
- (ウ) 敷地内に当該施設に必要とされる駐車場を確保すること。
- (エ) 予定建築物の敷地が接する道路は、第28道路の3.(2)イ(カ)aの基準を適用する。
- (オ) 住宅と兼用する場合は、当該予定建築物の敷地の規模及び予定建築物については、(3)の基準を適用する。

ウ 土産物販売店

- (ア) 予定建築物は手賀沼及び我孫子市に関連する土産物の販売を主たる目的とする店舗であること。
- (イ) 予定建築物の敷地の規模は、原則として500平方メートル以下とする。
- (ウ) 予定建築物の延べ面積は150平方メートル以下とする。
- (エ) 予定建築物は原則として平屋建てとする。
- (オ) 予定建築物の敷地が接する道路は、第28道路の3.(2)イ(カ)aの基準を適用する。
- (カ) 住宅と兼用する場合は、当該予定建築物の敷地の規模及び予定建築物については、(3)の基準を適用する。

(3) 住宅との兼用

上記(2)のいずれかの建築物（複合となる施設を除く。）のうち、店舗の用に供する建築物で兼用住宅とすることができるものは、次のいずれかに該当しなければならない。

- (ア) 法に基づき適法に建築できる住宅との兼用であること。
- (イ) 予定建築物の敷地は、500平方メートル以下とする。
- (ウ) 予定建築物の敷地が接する道路は、第28道路の3.(2)イ(カ)aの基準を適用する。

(4) その他

上記(1)から(3)の観光関連施設は、観光施設の立地に関する協議基準に基づき、事業者と市長（観光担当部局）との間で協議が整ったものであること。

- 2 本号に定める開発行為のうち、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については、本市の市街化調整区域では鉱物資源の産出の実績がないため、当該開発行為については該当がないものとする。また、その他の資源としては水が含まれるが、取水、導水、利水又は浄化のための必要な施設については、別途、市長と協議するものとする。

第49 特別な自然条件を必要とする開発行為

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2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續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。

- (3) 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

本号は、政令が未制定であるため該当なし。

第50 農林漁業用施設

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2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續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。

(4) 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 本号は、政令第20条に規定された建築物以外のものの建築で、スプロール対策上著しく支障を及ぼすおそれがないもの及び農産物、水産物等（以下「農産物等」という。）の処理加工等に必要な建築物又は第1種特定工作物に供する目的で行う開発行為を定めたものであり、その運用にあたっては次のとおりとする。

(1) 農業若しくは漁業の用に供する建築物

農業若しくは漁業の用に供する建築物のうち、農業若しくは漁業に従事している者又は農地所有適格法人が行う開発行為で政令第20条第1号から第5号で定める建築物以外の建築物については、本号で許可するものとする。

(2) 農産物等の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物又は第一種特定工作物

当該市街化調整区域内における生産物を主として対象とする農産物等の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物を次に掲げる業種の用に供する目的で行う開発行為は、本号で許可するものとする。

畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食品製造業、動植物油脂製造業、精穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、倉庫業（農産物等の貯蔵を目的にするものに限る。）

*「処理、貯蔵」とは、集出荷、選果、保管の意味を含めて取り扱うものとする。

(3) 予定建築物の敷地

予定建築物の敷地が接する道路は、第28道路の3.(2)イ(カ)aの基準を適用する。

第51 農林業等活性化のための施設

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2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續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。

(5) 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準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3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2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

本号は、本市では適用なし。

第52 中小企業振興のための施設

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2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續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。

(6) 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

- 1 本号は、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により、中小企業の振興が図られることを目的で行う開発行為を定めたものであり、その運用については、第四次総合計画及び企業立地方針を踏まえ、市長（商工担当部局）と協議が整ったものについて本号を適用する。

第53 既存工場関連施設

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、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續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。

(7) 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 本号は、市街化調整区域に現に立地している工場（以下「既存の工場」という。）の事業と密接な関連を有する事業用建築物等で事業の効率化を図るため必要と認められる建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為を定めたものであり、当該開発行為を市街化調整区域内で行う必要性が重要な要件であるとともに、その運用にあたっては次のとおりとする。

- (1) 密接な関連を有すること。

「密接な関連」とは、資本的、人的組織的な関連ではなく、具体的な事業活動に着目しての関連をいい、その判断は少なくとも次のいずれかに該当するものとする。

ア 自己の生産物の原料又は部品の2分の1以上を既存の工場に依存すること。

イ 自己の生産物の2分の1以上を既存の工場に納入すること。

*既存の工場の事業と当該密接な関連を有する事業の経営主体は、同一あるいは別であることを問わない。

*既存の工場の単なる増設（敷地面積の増大を伴うものをいう。）は認めない。

- (2) 事業活動の効率化が図られること。

「事業活動の効率化」とは、既存事業における生産工程の効率化等の質的改善が図られる場合をいい、その改善にあたり既存事業の量的拡大を伴う場合も含むものとする。

(3) その他の建築物の建築

倉庫、事務所等の建築については、主たる用途に変更がなく合理的理由がある場合に限られるものとする。

*「合理的な理由」とは、原料等の保管が特に必要となった場合あるいは工場の経営管理上特に必要となった場合等であるが、具体的には事業計画等により個々に判断する。

第54 火薬類施設

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2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續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。

(8) 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1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)

政令第29条の6

法第34条第8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8号の政令で定める建築物又は第1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。

1 本号は、危険物の貯蔵又は処理に供する建築物等で、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であり、かつ、市街化調整区域において立地することがやむを得ない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を定めたものであり、その運用にあたっては次のとおりとする。

(1) 政令第29条の6で定める危険物

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項の火薬類で次に掲げるものをいう。

ア 火薬

(ア) 黒色火薬その他硝酸塩を主とする火薬

(イ) 無煙火薬その他硝酸エステルを主とする火薬

(ウ) その他上記に掲げる火薬と同等に推進的爆発の用途に供せられる火薬であって、火薬類取締法施行規則で定めるもの（同規則第1条の2、過塩素酸塩、酸化鉛又は過酸化バリウム、臭素酸塩、クロム酸鉛を主とする火薬）

イ 爆薬

(ア) 雷こう、アジ化鉛その他の起爆薬

(イ) 硝安爆薬、塩素酸カリ爆薬、カーリットその他硝素酸塩、塩素酸塩又は過塩素酸塩を主とする爆薬

(ウ) ニトログリセリン、ニトログリコール及び爆発の用途に供せられるその他の硝酸エステル

- (エ) ダイナマイトその他の硝酸エステルを主とする爆薬
- (オ) 爆発の用途に供せられるトリニトロベンゼン、トリニトロルエン、ピクリン酸、トリニトロクロルベンゼン、テトリル、トリニトロアニソール、ヘキサニトロジフェニルアミン、トリメチレントリニトロアミン、ニトロ基を三以上含むその他のニトロ化合物及びこれらを主とする爆薬
- (カ) 液体酸素爆薬その他の液体爆薬
- (キ) その他上記に掲げる爆薬と同等に破壊的爆発の用途に供せられる爆薬であって、火薬類取締法施行規則で定めるもの（同規則第1条の3、爆発の用途に供せられる硝酸尿素及びこれを主とする爆薬、ジアゾジニトロフェノールを含み、かつ、無水ケイ酸を75%以上含む爆薬）

ウ 火工品

- (ア) 工業雷管、電気雷管、銃用雷管及び信号雷管
 - (イ) 実包及び空包
 - (ウ) 信管及び火管
 - (エ) 導爆線、導火線及び電気導火線
 - (オ) 信号焰管及び信号火せん
 - (カ) 煙火その他上記ア、イに掲げる火薬又は爆薬を使用した火工品（火薬類取締法施行規則で定めるもの（閃絡表示器及び避雷器遮断装置）を除く。）
- (2) 市街化区域内において建築すること等が不適当なもの（政令第29条の6第2項）
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は、政令第29条の6第2項に規定するとおり、火薬類取締法第12条第1項に規定する火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。
- *火薬庫の設置にあたっては、別途知事の許可を必要とする。

第55 開発不適地に存する建築物等の移転

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2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

(8の2) 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）

政令第29条の7

法第34条第8号の2（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33条第1項第8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。

1 本号は、頻発・激甚化する災害による被害を未然に防止するため、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内に存する建築物又は第一種特定工作物について、当該区域外において、従前と同一の用途で市街化調整区域への移転を認める立地基準として、令和2年の都市計画法改正（令和4年4月1日施行）により追加された。その運用は次のとおりとする。

(1) 対象となる区域

本号による移転の対象となる区域は、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として政令第29条の7で定める区域であり、本市では、土砂災害特別警戒区域が該当する。

(2) 対象となる建築物等

本号による移転の対象となる建築物等は、本号の対象区域内の土地に存する建築物又は第1種特定工作物とする。

なお、本号の対象区域外の土地に存する建築物等の市街化調整区域への移転を目的とする開発行為は、法第34条第14号（第61開発審査会に諮問する開発行為（7））によるものとする。

(3) 移転前の建築物等に代わるべきもの

本号の規定及び本号が追加された趣旨を踏まえ、移転後の建築物等は、次のいずれにも該当しなければならない。

ア 移転後の建築物等は、移転前の建築物等と同一の用途であること。

イ 移転後の建築物等は、移転前の建築物等と同規模であること。

ウ 移転後の建築物等に係る開発区域に、(1)の区域内の土地が含まれていないこと。

(4) その他

ア 申請者は、移転前の建築物等を所有し、若しくは使用するための権利を有し、かつ、現に当該建築物等を使用していること。

イ 申請者は、移転後については移転前の建築物等を使用しないこと。

ウ 申請者が移転後の建築物等を使用すること。

第56 沿道施設

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2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續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。

(9) 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當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新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當な建築物等)

政令第29条の8

法第34条第9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。

(1) 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物

(2) 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物

【条例】

(法第34条第9号の規定により政令で定める建築物等を目的とした開発行為の接道基準)

第27条 法第34条第9号の政令で定める休憩所又は給油所の建築物を建築しようとするときは、開発区域が規則で定める国道、県道又は市道に接していなければならない。

【規則】

(条例第27条の規則で定める国道、県道及び市道)

第16条 条例第27条の規則で定める国道、県道及び市道は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 国道6号
- (2) 国道356号
- (3) 主要地方道・船橋我孫子線
- (4) 別表第7に定める市道の区間

別表第7（第16条関係）

市道の路線名	区間
00-003号線	船戸3丁目1160番7地先から根戸1351番1地先まで
00-012号線	青山442番1地先から中峠4番地先まで
00-013号線	我孫子1669番1地先から柴崎137番4地先まで
00-022号線	我孫子新田20番1地先から呼塚新田179番1地先まで
00-023号線	我孫子新田96番2地先から高野山新田28番2地先まで
	高野山新田13番5地先から高野山新田1番1地先まで
	岡発戸新田60番1地先から都部新田15番2地先まで
00-024号線	中峠4162番4地先から下ヶ戸1623番1地先まで
00-038号線	下ヶ戸1742番1地先から下ヶ戸1907番地先まで

- 1 本号は、第1号（第47周辺市街化調整区域居住者のための店舗等）から第8号の2（第55開発不適地に存する建築物等の移転）までに規定するもののほか、市街化区域に立地することが困難又は不適当な建築物等の目的で行う開発行為を定めたものであり、その運用にあたっては次のとおりとする。

(1) 道路管理施設

「道路管理施設」とは、高速自動車国道又は有料県道等において、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をいう。

(2) 休憩所

「休憩所」とは、自動車の運転者及び同乗者（以下「運転者等」という。）が休憩するための施設で、各種食堂、レストラン又はコンビニエンスストアをいい、次に掲げるすべての要件に該当するものをいう。

ア 予定建築物の敷地は、規則で定める国道、県道又は市道に接していること。

イ 敷地は、概ね1000平方メートル以上の面積を有するとともに車両の出入りが容易であり、かつ、通過車両に支障を与えない形状であること。

ウ 敷地面積の概ね30パーセント以上が駐車場であること。

エ 自動車の運転者等が利用できる便所（男女別又は共用とする場合は複数とする。）を設置するものとする。

オ コンビニエンスストアの延べ面積は、概ね200平方メートル以下とする。なお、自動車の運転者等が休憩できるスペース（概ね10平方メートル）を建築物内に設置するものとする。

*イ、ウ及びオの「概ね」とは、10パーセントを限度とする。

カ 予定建築物は原則として平屋建てとすること。

(3) 給油所

「給油所」とは、ガソリンスタンド、自動車用液化ガススタンド及び水素スタンド（高圧ガス保安法第5条第1項の規定に基づき、一般高圧ガス保安規則第7条の3に掲げる基準に適合するものとして都道府県知事の許可を受けたものであるなど安全性が確保されている圧縮水素スタンドに限る。）をいい、次に掲げるすべての要件に該当するものをいう。

ア 予定建築物の敷地は、条例及び規則で定める国道、県道又は市道に接していること。

イ 敷地は、概ね500平方メートル以上の面積を有するとともに車両の出入りが容易であり、かつ、通過車両に支障を与えない形状であること。

*イの「概ね」とは、10パーセントを限度とする。

ウ 危険物取扱いの規制に関する法令等に適合する施設であること。

エ 「給油所」に付随して設けられる施設は、小規模な洗車、自動車の点検、タイヤ・オイル交換等のサービスや道路運送車両法の保安基準に該当し、道路における危険又は他人に及ぼす迷惑を防止するための応急修理に供するものとする。「点検」、「応急修理」における作業は、道路運送車両法施行規則第3条に規定する分解整備を伴うものを除く。（分解整備を伴う場合は、法第34条第1号に該当。）

(4) 火薬類の製造所

政令第29条の8第2号に規定する火薬類の製造所は、第54火薬類施設(1)の火薬類を製造する業を営むものであること。*製造所の設置にあたっては、別途経済産業大臣の許可を必要とする。

第57 地区計画区域内の開発行為

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2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續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。

(10) 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1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 本号は、市街化調整区域の地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画に定められた内容に適合する目的で行う開発行為を定めたものである。本市においては、都市計画マスタープランで示す土地利用方針を踏まえ、一定規模以上の土地における産業振興を目的とした開発行為又は観光資源の活用を目的とした複数の観光資源施設の立地が見込まれる一団の土地の開発行為で、市長（都市計画、産業振興部局及び商業観光部局のほか関係する部局）と協議が整い、当該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本号を適用する。
- 2 我孫子新田地区地区計画の区域内における開発行為については、当該地区計画で定められた内容に適合するもののほか、その運用については次のとおりとする。
 - (1) 観光関連施設
第48鉱物資源、観光資源施設等の1. (2)の観光関連施設の立地基準を適用する。
 - (2) 専用住宅
第59条例第17条による自己居住用の専用住宅の1. (1)から(6)までの立地基準を適用する。
 - (3) 併用住宅
上記(1)の観光関連施設と(2)の専用住宅を兼ねる併用住宅については、第48鉱物資源、観光資源施設等の1. (3)の立地基準を適用する。
 - (4) 上記(1)及び(3)については、我孫子市観光施設の立地に関する協議基準に基づき、事業者と市長（商業観光部局）との間で協議が整ったものであること。
 - (5) 地区計画の決定告示前に、開発許可を受けた区域内において建築された専用住宅以外の既存適法建築物の増改築
 - ア 予定建築物の敷地は、既存建築物の敷地と同一であること。
 - イ 予定建築物の用途は、既存建築物の用途と同一であること。
 - ウ 予定建築物の敷地が接する道路は、第28道路の3. (2)イ(カ)aの基準を適用する。
* 増改築時において、土地の区画形質の変更を伴わない場合は許可を要しない。
 - (6) 地区計画の決定告示前に、建築された専用住宅以外の既存適法建築物（(5)に該当する建築物を除く。）の増改築
 - ア 予定建築物の敷地は、既存建築物の敷地と同一であること。
 - イ 予定建築物の用途は、既存建築物の用途と同一であること。
 - ウ 予定建築物の敷地が接する道路は、第28道路の3. (2)イ(カ)aの基準を適用する。前記の規定に係らず、開発行為を伴わない既存適法建築物の増改築（ア及びイに該当する場合に限る。）で、予定建築物の延べ面積が既存建築物の延べ面積の1.5倍以下である場合は、許可を要しない。

第58 条例で指定する開発行為

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2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續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。

- (11) 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)

政令第29条の9

法第34条第11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、次に掲げる区域を含まないこととする。

- (1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第1項の災害危険区域
- (2) 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域
- (3) 急傾斜地崩壊危険区域
- (4) 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12年法律第57号)第7条第1項の土砂災害警戒区域
- (5) 特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)第56条第1項の浸水被害防止区域
- (6) 水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4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2条第1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
- (7) 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

政令第8条第1項第2号

- ロ 溢水、堪水、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等のため保全すべき土地の区域

(令第29条の9第6号の国土交通省令で定める事項)

省令第27条の6

令第29条の9第6号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- (1) 土地利用の動向
- (2) 水防法施行規則(平成12年建設省令第44号)第2条第2号、第5条第2号又は第8条第2号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第2条第3号、第5条第3号又は第

8条第3号に規定する浸水継続時間

(3) 過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況

本市では、本号に基づく条例を制定していない。

第59 条例第17条による専用住宅

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2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續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。

(12) 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)

政令第29条の10

法第34条第12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。

- 1 本号は、市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として政令で定める基準に従い、条例第17条で目的及び予定建築物の用途を限り定めたもので、その運用はそれぞれ次に定めるところによる。

*法第43条に基づく政令第36条第1項第3号ハの規定においても当該規定を適用する。この場合、条文中の「開発行為」を「建築行為」と読み替えるものとする。

【条例】

(用語の定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(9) 線引きの日前土地所有者 次のいずれかに該当する者をいう。

ア 線引きの日（昭和45年7月31日（千葉県告示第487号）。以下同じ。）前から当該線引きにより市街化調整区域となった土地を所有する者

イ アに規定する者から当該線引きの日以後に順次相続（民法（明治29年法律第89号）第887条の規定による代襲者が相続する場合を含む。）により当該土地を承継し、所有する者

(10) 既存集落 市街化調整区域において、次のいずれかに該当する地域をいう。

ア 半径150メートルの円の範囲内に、40以上の車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く建築物（20以上の車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く建築物が市街化調整区域内に存している場合において、市街化区域内に存するものを含む。次のイにおいて同じ。）が連たんしている地域。ただし、車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く建築物の算出に当たっては、規則で定める建築物を算入することができる。

イ 建築物の敷地間の距離が55メートル以内で40以上の車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く建築物が連たんしている地域であって、当該建築物の敷地からの距離が55メートルの範囲内であるもの

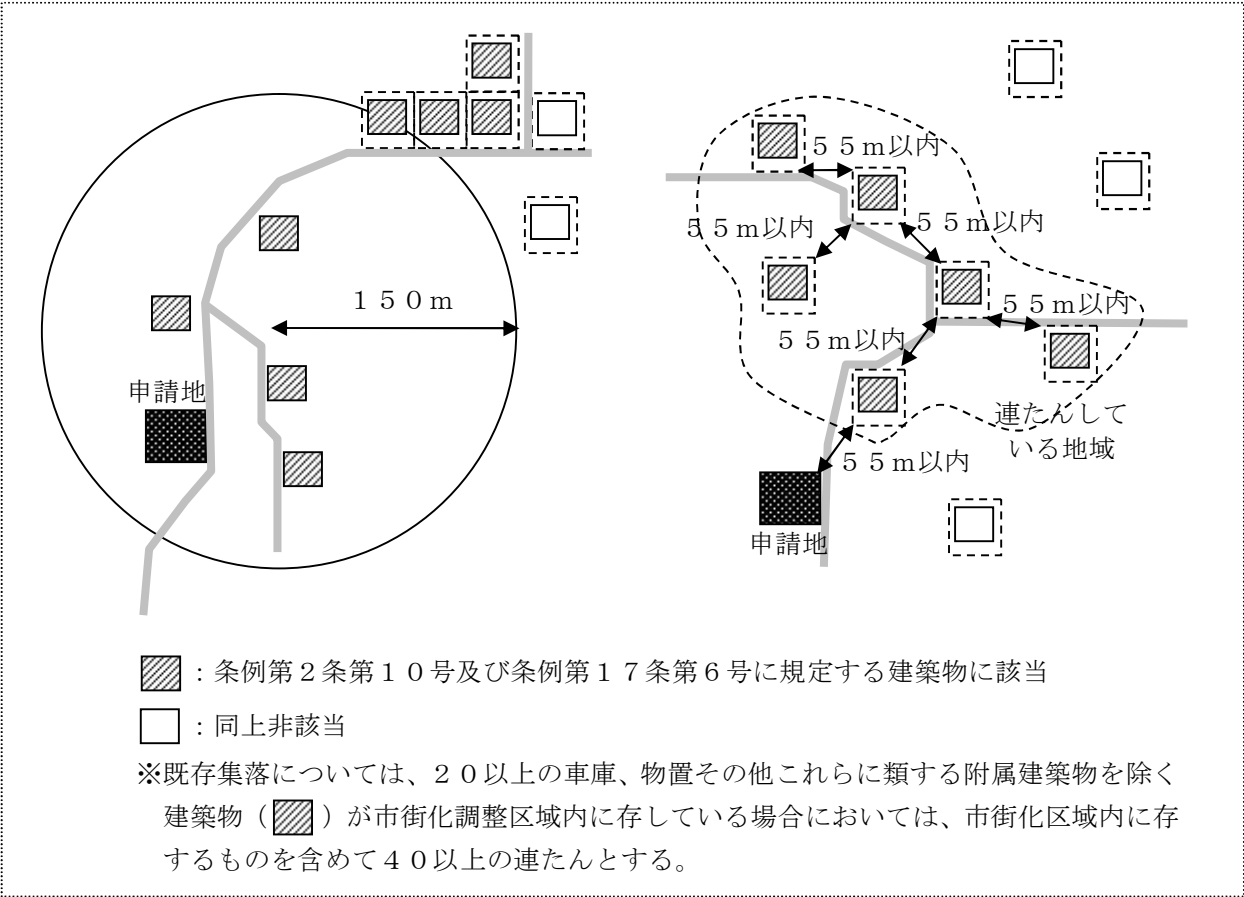
【規則】

(条例第2条第10号ア及び第17条第6号アの規則で定める建築物)

第3条 条例第2条第10号ア及び第17条第6号アの規則で定める建築物は、半径150メー

トルの円の範囲内の地域の境界部分に存する建築物の敷地に接している敷地及びこれに連続して接している敷地に存する車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く建築物とする。

例図 13 条例第2条第10号及び条例第17条第6号に規定する建築物の連たん図



(1) 分家住宅の建築

【条例】

(法第34条第12号の条例で定める開発行為)

第17条 法第34条第12号の条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 市街化調整区域において、線引きの日前土地所有者の親族が婚姻等により、当該線引きの日前土地所有者が所有する土地において、新たに自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、開発区域の面積が500平方メートル以下のもの。この場合において、線引きの日前土地所有者又は当該親族は、次に定める要件のいずれにも該当していなければならない。

ア 線引きの日前土地所有者及び当該親族は、市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していないこと。

イ 線引きの日前土地所有者は、当該土地又はその周辺に居住していること。ただし、農業を営まない線引きの日前土地所有者にあつては、線引きの日前から引き続き当該土地又はその周辺の市街化調整区域に居住していること。

農家等の二、三男等が分家する場合の自己居住の用に供するための専用住宅を建築する目的で行う開発行為は、次に掲げるすべての事項に該当しなければならない。

ア 分家する者は、次のいずれかに掲げるもので分家する合理的理由があること。

(ア) 現に農業を営む世帯で、従前同一世帯構成員として2年以上同居の事実があるもの

(イ) 上記以外にあつては、「線引き」の日前から引き続きその生活の本拠を市街化調整区域に有している世帯から分家する者で、かつ、従前同一世帯構成員として2年以上同居の事実があるもの

* 「世帯構成員」とは、民法第725条に定める親族とする。

* 「分家する合理的理由」とは、次に掲げるものとする。

a 単身者にあつては、結婚により分家する場合

b 結婚した者が分家する場合（結婚した者とは、現在は離婚した者及び配偶者が死亡した者を含む。）

c 継続して同居している単身の二、三男等（成人者であつて、扶養等によらず自ら生計を営む者に限る。）が、本家たる世帯の後継者の婚姻等の事情により、引き続き継続して同居することが困難と認められる場合

イ 申請者は、自己の住宅を所有していないこと。また、申請者及びその両親において、市街化区域内に住宅を建築することが可能な土地を所有していないこと。

ウ 申請地は、線引きの日前から本家たる世帯が所有若しくは線引きの日前から本家が所有していた土地を相続により取得した土地であること。ただし、次に掲げる土地はこの限りでない。

(ア) 敷地延長部分と判断する土地

(イ) 線引きの日前から本家が所有していた土地を贈与（被相続人からの生前贈与に限る。）により取得した土地

(ウ) 線引きの日後、農業振興地域内の土地の交換分合により取得した土地である場合は、この限りでないものとする。（交換分合とは、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第13条の2の規定によるものとする。）

エ 申請地の敷地面積は、500平方メートル以下とする。

* 農家から分家住宅として開発許可を受けた世帯（これらに関する子孫の世帯を含む。）又は線引

きの日前から引き続きその生活の本拠を有している世帯から分家住宅として開発許可を受けた世帯（これらに関する子孫の世帯を含む。）から分家住宅を建築する目的で行う開発行為は、法第34条第14号（第61開発審査会に諮問する開発行為(1)）を適用する。

(2) 既存集落内の自己用住宅の建築

【条例】

(法第34条第12号の条例で定める開発行為)

第17条 法第34条第12号の条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(2) 既存集落内において、線引きの日前土地所有者が自己の居住の用に供する住宅を所有していない場合に、当該線引きの日前土地所有者が所有する土地において、自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、開発区域の面積が500平方メートル以下のもの

既存集落内の土地における自己居住の用に供する専用住宅の建築を目的とした開発行為は、次に掲げるすべての事項に該当しなければならない。

ア 許可を受け得る者

(ア) 申請者は、線引きの日前土地所有者とする。

*生前贈与（被相続人からの贈与に限る。）を受けた者は、法第34条第14号（第61開発審査会に諮問する開発行為(4)）を適用する。

(イ) 申請者は、自己の住宅を所有していないこと。

ただし、次のいずれかに相当する理由があり、やむを得ないと認められる場合はこの限りでないものとする。

a 現在の住居が、家族構成等からみて過密、狭小であり、現在地での増築等で対処できない事情がある場合

b 現在の住居が被災し、現在地に建替えることが困難等である事情がある場合

c 定年、退職、卒業等の事情がある場合

イ 対象となる土地

(ア) 申請地は、既存集落内に存している土地であること

(イ) 申請地は、申請者が線引きの日前から所有している土地（農用地区域内の土地を除く。）であること

*「線引きの日前から所有している土地」については、線引きの日前から所有していた者から相続によって取得した土地を含めることができる。

(ウ) 申請地の敷地面積は、500平方メートル以下とする。

(3) 既存適法建築物の建替（増改築）を目的とする専用住宅の建築

【条例】

（法第34条第12号の条例で定める開発行為）

第17条 法第34条第12号の条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(3) 市街化調整区域において、線引きの日前から存する専用住宅又は建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定により建築の確認を受けて建築された専用住宅の増築又は改築（当該専用住宅の敷地及び用途を変更しないものに限る。）を目的とする開発行為

既存適法建築物の建替（増改築）を目的とする専用住宅の建築は、次に掲げるすべての事項に該当しなければならない。

- * 「既存適法建築物」とは、線引きの日前から存する建築物（専用住宅に限る。）又は線引きの日以後に法に基づく許可、確認及び証明のいずれかがなされ、かつ、建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定により建築の確認を受けて建築された建築物（専用住宅に限る。）をいう。
- * 「建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定により建築の確認を受けて建築された建築物」とは、法第43条第1項本文による許可及び平成12年に法が改正される以前の法第43条第1項第6号ロに基づく既存宅地確認通知書の交付を受けたもの又は省令第60条の規定により証明書の交付を受けて建築された建築物（専用住宅に限る。）をいう。
- ア 予定建築物の敷地は、既存建築物と同一であること。
 - * 敷地を拡張する場合は、法第34条第14号（第61開発審査会に諮問する開発行為(6)-1）を適用する。
- イ 予定建築物の規模は、既存建築物と比較して過大でないこと。
 - * 予定建築物の延べ面積は、既存建築物の延べ面積及び用途等を勘案して過大ではなく、かつ、既存建築物の延べ面積の2倍以内であること。ただし、真にやむを得ないと認められる場合はこの限りでないものとする。
 - * 前記の規定に係らず、建築行為で予定建築物の延べ面積が既存建築物の延べ面積の1.5倍以下である場合は、許可を要しないものとする。
 - * 既存適法建築物の建替（増改築）を目的とする開発行為で専用住宅以外の予定建築物の延べ面積が既存建築物の延べ面積の1.5倍を超える場合は、法第34条第14号（第61開発審査会に諮問する開発行為(6)-2）を適用する。
 - * 用途変更を伴う場合は、法第34条第14号（第61開発審査会に諮問する開発行為(6)-3）を適用する。

(4) 建築物の建築を目的として造成された区画内の土地における自己居住の用に供する専用住宅の建築

【条例】

(法第34条第12号の条例で定める開発行為)

第17条 法第34条第12号の条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (4) 市街化調整区域において、線引きの日前に建築物の建築を目的として造成され、かつ、給水施設、排水施設等が整備されていると認められる土地に、自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為

建築物の建築を目的として造成された区画内の土地における自己居住の用に供する専用住宅の建築を目的とした開発行為は、次に掲げるすべての事項に該当しなければならない。

ア 線引きの日前に宅地開発が行われたことが明らかな土地であること。

イ 現況が宅地となっており、かつ、給排水、電気等の施設が整備されているものであること。

*上記のいずれにも該当するもので、災害防止又は土地利用上の観点から住環境を整備することが必要と認められ、かつ、市長が都市計画上支障ないと認めた場合は、開発行為の許可の対象とするものとする。

*「線引きの日前に宅地開発が行われたことが明らかな土地」の判断は、次のいずれかによる。

(ア) 線引きの日前に建築物の建築を目的として造成が行われた（線引きの日前に工事中のものを含む。）土地であることが調査によって明らかであること。

(イ) 道路位置指定等の状況からみて、線引きの日前に建築物の建築を目的として造成が行われた（線引きの日前に工事中のものを含む。）土地であることが確認できること。

(5) 収用対象事業の施行による移転に伴う自己居住の用に供する専用住宅の建築を目的とした開発行為

【条例】

(法第34条第12号の条例で定める開発行為)

第17条 法第34条第12号の条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (5) 土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条に規定する収用対象事業の施行により、本市の市街化調整区域に存する専用住宅を移転し、又は除却する必要がある場合に、これらに代わるものを従前と同一の用途及び同程度の規模で当該市街化調整区域において建築することを目的として行う開発行為

収用対象事業の施行による移転に伴う自己居住の用に供する専用住宅の建築を目的とした開発行為は、次に掲げるすべての事項に該当しなければならない。

ア 収用対象建築物（専用住宅に限る。）が本市の市街化調整区域に存すること。

イ 予定建築物の用途は、従前の建築物と同一であること。

ウ 予定建築物の規模は、原則として従前の建築物の規模と相違しないこと。

エ 予定建築物の敷地は、原則として従前の建築物の敷地と同程度の規模であること。

オ 予定建築物の位置は、周辺の用途及び土地利用の状況等に照らして適切なものであること。

*収用対象事業の施行により、市街化調整区域内に存する建築物（専用住宅以外の建築物）及び市街化区域に存する建築物を移転し、又は、除却する必要がある場合等に、当該市街化調整区域内に建築することを目的として行う開発行為は、法第34条第14号（第61開発審査会に諮問する開発行為(2)）を適用する。

(6) 市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している地域で、線引きされた際既に宅地であった土地における専用住宅の建築

【条例】

(法第34条第12号の条例で定める開発行為)

第17条 法第34条第12号の条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(6) 市街化調整区域において、線引きの際既に宅地であった土地が市街化区域から1キロメートル以内であり、かつ、次のいずれかの地域内にあるときに、当該土地において専用住宅の建築を目的として行う開発行為で、当該専用住宅の建ぺい率が50パーセント、容積率が100パーセント及び高さが10メートルを超えないもの

ア 半径150メートルの円の範囲内に、40以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。ただし、車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く。以下この号において同じ。）が連たんしている地域。ただし、車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く建築物の算出に当たっては、規則で定める建築物を算入することができる。

イ 建築物の敷地間の距離が55メートル以内で40以上の建築物が連たんしている地域であって、当該建築物の敷地からの距離が55メートルの範囲内であるもの

【規則】

(条例第2条第10号ア及び第17条第6号アの規則で定める建築物)

第3条 条例第2条第10号ア及び第17条第6号アの規則で定める建築物は、半径150メートルの円の範囲内の地域の境界部分に存する建築物の敷地に接している敷地及びこれに連続して接している敷地に存する車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く建築物とする。

市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している地域で、線引きされた際既に宅地であった土地における専用住宅の建築を目的とした開発行為は、次のア及びイに掲げるすべての事項に該当しなければならない。

ア 市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している地域であること。

(ア) 申請地は、市街化区域から1キロメートル以内にあること

* 「市街化区域」には、工業専用地域は含まないものとする。

(イ) 申請地は、半径150メートルの円の範囲内又は建築物の敷地間の距離が55メートル以内で連続して40戸以上の建築物（車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く。）が連たんして存在する区域であること

イ 線引きの際既に宅地であった土地であること。

当該土地の宅地としての要件の判断は、次のいずれかの資料による。

* 土地の登記事項証明書又は土地登記簿謄本（地目が宅地で、かつ、宅地として登記した日が線引きの日以前であるもの。）

* 道路位置指定の有無（当該道路位置指定の区域内であるもの。）

* 既存宅地確認通知書

上記の資料により判断し得ない場合は、建築物が立地していたこと、建築物の用途及び敷地形状が確認できる次の資料により総合的に判断するものとする。

* 建築確認通知書

* 家屋登記簿謄本（登記日が線引きの日以前のもの。）

* 固定資産税の領収書（課税日が線引きの日以前のもの。）

* 建築物に関する税務証明書（評価証明、公課証明、登録事項証明）（備考欄に建築

年月日が記載されているもの。)

- * 農地転用許可書（許可条件の用途が建築物であるもの。）
- * 第三者が撮影年月日を証明する航空写真（撮影日が線引きの日以前のもの。）
- * その他公的機関が発行した領収書等

* 中峠大坂台の道路位置指定(昭和36年12月1日第329号)の区域内については、公図、航空写真、現地調査等を踏まえ、宅地であった蓋然性が極めて高いと市が認める範囲を宅地とし、区域内に存する斜面部分は宅地とは認めないものとする。

第60 既存権利の届出

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2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續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。

- (13) 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1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）

政令第30条

法第34条第13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。

- 1 本号は、法第7条に規定する市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の決定又は変更（線引き）により、市街化調整区域となった土地についての経過的な措置として定められたもので、次に掲げるすべてに該当しなければならない。

- (1) 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1種特定工作物を建設する目的であること
- (2) 市街化調整区域に決定若しくは変更された際、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者
- (3) 市街化調整区域に決定若しくは変更された日から6ヶ月以内に市長に届け出た者
- (4) 市街化調整区域に決定若しくは変更された日から5年以内に行う開発行為であること

なお、「自己の業務の用に供する建築物」とは、既存の権利者の届出をした者が市街化調整区域の決定時において従事する自己の業務の用に供するもののみをいうものではなく、届出をした者が、将来、当該建築物を建築するときにおいて従事することとなる業務の用に供するものである場合を含むものである。

- 2 自己とみなす範囲

- (1) 配偶者

土地の権利を有している者（既存の権利の届出者）の配偶者が、当該土地において届出の目的にかかる建築物の建築又は第一種特定工作物の建設をしようとする者（建築確認申請者）である場合は、建築又は建設をしようとする者が既存の権利を有している者とみなし、建築又は建設をしようとする者から法第29条又は第43条第1項の許可申請をすることができる。

- (2) 小規模法人

小規模の法人であって、当該法人の役員若しくは従業員が同一世帯員若しくは同一親族の構成員により構成されているもの等で、個人企業と同様とみなされるものについては、当該法人の業務の用に供する建築物を建築する目的で、当該法人の役員である個人が権利を有している土地（個人名で既存の権利の届出）に当該法人が届出の目的にかかる建築物の建築又は第一種特定工作物の建設をしようとする場合は、当該法人が既存の権利を有しているものとみなし、当該法人から許可申請をすることができる。

また、これらの法人が権利を有する土地（法人名で既存の権利の届出）に、当該法人の役員である個人が届出にかかる当該法人の業務の用に供する建築物の建築又は第一種特定工作物の建設をしようとする（個人が建築確認申請者並びに許可申請者）場合は、当該法人と当該法人の役員である個人とを同一とみなすものとする。

3 権利

(1) 権利の種類

本号にいう権利は、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（賃貸借、使用貸借）又は地上権は該当するが、抵当権、先取特権等は該当しない。

また、仮登記、仮契約、売買予約等は、ここにいう本来の権利ではないから当然該当しない。

(2) 既存の権利を証する書類

本号の規定により許可（法第29条又は第43条第1項）を受けようとする場合には、許可申請者が市街化調整区域に指定された際（指定の前日までに）に権利を有していたことを証する書面をそれぞれの許可申請書に添付しなければならない。

この権利を証する書面は、原則として、申請者（届出者）の所有権又は地上権等の登記のある登記簿謄本とするが、農地法第5条の規定による許可を受けた場合若しくは割賦販売方式により土地を取得した場合（この場合は、申請（届出）に係る土地が市街化調整区域となる前に当該土地の利用権が発生しているものに限る。）にあつては、当該許可書の写し若しくは当該割賦販売方式による土地の売買契約書の写しをもって土地の登記簿謄本に代えることとする。

また、個人間における借地権についても、原則として土地の登記簿謄本によることとするが、やむを得ない場合は、土地の賃貸借契約書、賃貸料の領収書等によることとする。

(3) 農地法第5条の許可等

開発行為を行うため農地法第5条の規定による許可を受けなければならない場合にあつては、市街化調整区域に指定される前に当該許可を受けていなければならない。

これは、農地に関する所有権その他の権利の変動の効力が当該許可があつてはじめて生ずるからである。

ただし、農地法第5条の規定による許可以外の許可等、すなわち、届出の目的にかかる建築物を建築し当該業務を行うために、農地法第4条の規定による許可又は旅館業法、食品衛生法若しくは薬事法等の法令等に基づく許認可等を必要とする場合にあつては、それらの許認可等は法第29条又は第43条第1項による許可を受けるときまでに、それぞれの許可等の手続を了すればよいこととする。

3 届出

本号に該当するものは、その土地が市街化調整区域に指定された日から6ヶ月以内に既存の権利者の届出書（規制に関する規則様式第6号）により、次の事項（省令第28条）を市長に届出なければならない。

(1) 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）

(2) 土地の所在、地番、地目及び地積

(3) 届出をしようとする者が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

(4) 所有権以外の権利を有しているときは、その権利の種類と内容

*届出書の受付時においては、その権利の内容を証する書類の提示を求めるものとする。

4 権利の承継

本号の届出をした者の地位は、届出者の相続人又は届出をした法人の合併後存続する法人若しくは合併により設立した法人に限り承継し得るものとする。

*「届出をした者の地位」とは、開発許可を受けることができる権利のみでなく、引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、本号に該当して許可を受けたものにあつては、一般承継人以外の者は建築確認を申請することができない。(例外として法第45条の承継の承認)

5 届出書の処理

(1) 提出部数

既存の権利書の届出書の提出部数は2部とし、届出者は開発許可担当課に提出するものとする。

(2) 処理

開発許可担当課は、提出された届出書に受付印を押印し、1部を既存の権利書の届出書処理簿に記入のうえ保管し、1部を届出者に交付するものとする。

受理にあたっては、届出書の4欄及び5欄の目的及び用途が具体的に明記されていることを確認するものとする。また、第3項「」で記述した主旨を申請者に周知徹底させるものとする。

6 その他

本号の届出に係る土地が宅地又は開発行為を伴わないものである場合、届出時において当該土地を敷地とする建築物又は第1種特定工作物が現存しており、かつ、当該建築物又は第1種特定工作物が使用されていても本号の届出の対象とするものとする。

このことは、市街化調整区域の決定若しくは変更された日から5年以内に既存の建築物又は第1種特定工作物の建替え(用途変更を伴う場合を含む。)を予定している場合には、本号の届出により取扱うことのできるものである。この場合においても法第43条第1項の規定による許可を必要とする。

第6章 開発審査会に諮問する開発行為

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2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續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。

(14) 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相当と認める開発行為

1 本号は、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を定めたもので、千葉県開発審査会に諮問することができるものは原則として次に掲げるものとする。

*法第43条に基づく政令第36条第1項第3号ホの規定においても当該規定を適用する。この場合、条文中の「開発行為」を「建築行為」と読み替えるものとする。

(1) 分家住宅

農家から分家住宅として開発許可を受けた世帯（これらに関する子孫の世帯を含む。）又は線引きの日前から引き続きその生活の本拠を有している世帯から分家住宅として開発許可を受けた世帯（これらに関する子孫の世帯を含む。）から分家住宅を建築する目的で行う開発行為で次に掲げるすべての事項に該当するもの。

ア 申請者は、分家住宅として開発許可を受けた世帯で、従前同一世帯構成員として2年以上の同居の事実がある者。

*「世帯構成員」とは、民法第725条に定める親族とする。

イ 申請者は次に掲げるいずれかに該当する合理的理由があること。

(ア) 単身者にあつては、結婚により分家する場合

(イ) 結婚した者が分家する場合（結婚した者とは、現在は離婚した者及び配偶者が死亡した者を含む。）

ウ 申請者は、自己の住宅を所有していないこと。また、申請者及びその両親において、市街化区域内に分家住宅を建築することが可能な土地を所有していないこと。

エ 申請地は、分家住宅として開発許可を受けた世帯が、その本家たる世帯の線引きの日前土地所有者より、線引きの日前から所有していた土地を相続等により取得した土地（敷地の一部が路地状の部分（敷地延長部分）は除く。）であること。ただし、線引きの日後、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第13条の2の規定による農業振興地域内の土地の交換分合により取得した土地は、この限りではない。

オ 申請地の敷地面積は、500平方メートル以下とする。

カ 申請地は原則として、農業振興地域整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域（以下「農用地区域」という。）並びに森林法（昭和26年法律第249号）第25条及び同法第25条の2に規定する保安林（以下「保安林」という。）を含まないこと。

(2) 収用対象事業の施行による移転に伴う開発行為等

土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条に規定する事業（以下「収用対象事業」という。）の施行による建築物（以下「収用対象建築物」という。）の移転に伴う開発行為（第57(5)に掲げる開発行為を除く。）で次に掲げるすべての事項に該当するもの。

- ア 収用対象建築物が市街化調整区域に存すること。ただし、市街化区域に存するもので市街化調整区域に移転する場合にあつては、その合理的理由について、収用対象事業の事業者（以下「起業者」という。）及び市長と調整がとれたものであること。
- イ 「合理的理由」とは、申請者が宅地として使用し得る土地を市街化調整区域内に従前から所有しており、敢えて市街化区域に土地を求めさせることの合理性が乏しい場合、又は起業者において適切な土地を斡旋する場合等、真にやむを得ないものであること等をいい、次のすべてに適合するものであること。
- (ア) 市街化区域から市街化調整区域へ移転する理由が適切であること
- (イ) 当該申請地に立地することについて、社会通念上妥当と思われるものであること
- (ウ) 当該収用対象事業の公共性、緊急性等から移転による効果が十分認められること
- ウ 予定建築物の用途は、原則として収用対象建築物の用途と同一であること。
- エ 申請地は、原則として農用地区域並びに保安林を含まないこと。
- オ 予定建築物の用途が、自己の業務の用に供する施設にあつては、申請地に原則として次の土地を含まないこと。
- (ア) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域（以下「災害危険区域」という。）
- (イ) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域（以下「地すべり防止区域」という。）
- (ウ) 土砂災害特別警戒区域
- (エ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域（以下「急傾斜地崩壊危険区域」という。）
- カ 予定建築物の規模は、用途等を勘案し、原則として収用対象建築物の規模と相違しないこと。
- キ 予定建築物の位置は、地域の土地利用の状況等に照らして適切なものであること。
- ク 予定建築物の敷地は、原則として収用対象建築物の敷地と同程度の規模であること。
- ケ 収用対象建築物の立地要件によっては、法第41条第1項の規定に基づく建築物の建蔽率等の制限を適切に設定すること。

(3) 社寺仏閣及び納骨堂の建築

原則として、当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設の建築を目的とした開発行為で次に掲げるすべての事項に該当するもの。

- ア 既存の集落等における地域性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物であること。
- イ 宗教活動上の施設（原則として宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、庫裏、納骨堂をいい、宿泊施設及び休憩施設は含まない。）であつて、次に掲げるすべての事項に該当するものであること。
- (ア) 当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布等からみて、当該地域に立地する合理的事情があること
- (イ) 建築物の規模、平面計画（間取り）等が用途に照らしてふさわしいものであること
- ウ 申請地は、原則として次の土地を含まないこと。
- (ア) 農用地区域並びに保安林
- (イ) 災害危険区域
- (ウ) 地すべり防止区域
- (エ) 土砂災害特別警戒区域

(オ) 急傾斜地崩壊危険区域

(4) 既存集落内の自己用住宅

既存集落内の土地を線引きの日前土地所有者から生前贈与（被相続人からの贈与に限る。）を受けた者が、自己の居住の用に供する専用住宅を建築する目的で行う開発行為で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。

ア 申請者は、自己の住宅を所有していないこと。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。

(ア) 現在の住居が家族構成等から見て過密、狭小であり、現在地で増築等の対処ができない事情があり、やむを得ないと認められるもの。

(イ) 現在の住居が被災し、現在地に建替えることが困難等の事情があり、やむを得ないと認められるもの。

(ウ) 定年、退職、卒業等の事情がある場合等社会通念に照らし、やむを得ないと認められるもの。

イ 申請地は、既存集落内に存している土地であること。

* 「既存集落」とは、千葉県開発審査会提案基準「4 既存集落内の自己用住宅」の基準内容(1)①又は③の地域をいう。

* 既存集落の戸数の算定は、同提案基準「4 既存集落内の自己用住宅」の基準内容(2)によるが、詳細は千葉県が定める取扱いによる。

ウ 申請地の敷地面積は、500平方メートル以下とする。

エ 申請地は原則として、農用地区域並びに保安林を含まないこと。

(5) 準公益的施設を建築する目的で行う開発行為

地区集会所その他法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設である建築物で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。

ア 予定建築物は、主として市街化調整区域内居住者を対象とするものであって、社会的、地域的に公益性が高いと認められる施設（地区集会所、地区青年館、消防器具庫等）であること。

なお、市街化区域内居住者を含めて対象とするものであっても、市街化区域に土地を求めることが困難な場合等、真にやむを得ないと認められるものはこの限りでない。

イ 予定建築物は、町内会、自治会等が施設の設置、管理及び運営を行い、適正な維持管理が行われるものであること。

ウ レジャー的施設その他これらに類する建築物と併用されるものでないこと。

エ 申請地は、原則として農用地区域並びに保安林を含まないこと。

オ 申請地は、原則として次の土地を含まないこと。

(ア) 災害危険区域

(イ) 地すべり防止区域

(ウ) 土砂災害特別警戒区域

(エ) 急傾斜地崩壊危険区域

(6)-1 既存適法建築物の建替え（増改築）を目的とし、かつ、敷地を拡張する建築物の建築

既存適法建築物の建替え（増改築）を目的とし、かつ、敷地を拡張する建築物の建築は、第59(3)に掲げるすべての事項に該当するもののほか、次によるものとする。

ア 従前の既存建築物の敷地が100平方メートル未満であるなど著しく過小であり、真にやむ

を得ないと認められる場合で、申請する建築物（専用住宅に限る。）の敷地面積は180平方メートルを限度とする。

＊「従前の既存建築物の敷地」とは、線引時点又は線引後に法の規定に基づき許可等を得た時点における建築物の敷地をいう。

(6)-2 既存適法建築物の建替え（増改築）を目的とする専用住宅以外の建築

既存適法建築物の建替え（増改築）による専用住宅以外の建築物の建築を目的とした開発行為等で次に掲げるすべての事項に該当するもの。

＊「既存適法建築物」とは、線引きの日前から存する専用住宅以外の建築物及び線引きの日以後、法第43条第1項本文による許可又は省令第60条の規定により証明を受けて建築された専用住宅以外の建築物で、用途の変更を伴わないものをいう。

ア 予定建築物の敷地は、原則として既存建築物の敷地と同一であること。

イ 予定建築物の規模は、用途等を勘案し、原則として既存建築物の延べ面積の2倍を限度とする。ただし、合理的な理由がありやむを得ないと認められる場合にはこの限りではない。

＊前記の規定に係らず、建築行為で予定建築物の延べ面積が既存建築物の延べ面積の1.5倍以下である場合は、許可を要しない。

(6)-3 用途変更を伴う既存適法建築物の増改築等

既存適法建築物の使用者属性の変更に伴う用途変更等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。

※「用途変更等」の「等」とは、用途変更に伴う増改築を含むものとする。

ア 対象建築物は、次に掲げる既存適法建築物で、建築後10年以上が経過しているものとする。ただし、建築後10年未満であっても、申請人の死亡、破産等真にやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

(ア) 法第34条第1号の規定により許可された店舗等併用住宅

(イ) 法第34条第12号、第13号及び第14号の規定により許可された分家住宅、自己用住宅若しくは店舗併用住宅

(ウ) 法第29条第1項第2号に規定する農林漁業者の居住用住宅、若しくは改正前の法第29条第1項第3号に基づき運用した診療所併用住宅

イ 予定建築物は1戸の専用住宅とする。

ウ 申請者は、現に当該建築物を所有し居住している者であること。

エ 予定建築物の敷地は、原則として既存建築物の敷地とする。ただし、既存建築物の敷地が100平方メートル未満であるなど著しく過小であり、真にやむを得ないと認められる場合には、敷地面積180平方メートルを限度とする。

オ 審査にあたっては、次の資料を参考とする。

(ア) 法第43条第1項に基づく許可書、省令第60条に基づく証明書

(イ) 建築基準法第6条第1項及び同法6条の2第1項に基づく確認通知書及び検査済証

(ウ) 固定資産課税台帳による課税証明書

(エ) 土地・建物登記事項証明書

(オ) その他

(7) 災害危険区域等に存する建築物の移転

災害危険区域等に存する建築物（次のアに掲げる事業又は勧告により移転しなければならない

建築物（以下「移転対象建築物」という。）の移転を目的で行う開発行為等で、イからキに掲げるすべての事項に該当するもの。

ア 移転対象建築物

- (ア) かけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転
- (イ) 地すべり等防止法第24条第1項の規定による関連事業計画に基づく移転
- (ウ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3項の勧告に基づく移転
- (エ) 建築基準法第10条第1項の勧告に基づく移転
- (オ) 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第26条第1項の勧告に基づく移転
- (カ) その他条例、要綱等に基づく(ア)から(オ)までと同等と認められるもの。

イ 移転対象建築物が市街化調整区域に存すること。ただし、市街化区域に存するもので市街化調整区域に移転する場合にあっては、その合理的理由について、関係部局と調整がとれたものであること。

* 「関係部局」とは、アの(ア)から(カ)の事業等の担当部局、開発部局等をいう。

* 「合理的理由」とは、申請者が宅地として使用し得る土地を従前から所有しており、敢えて市街化区域に土地を求めさせることの合理性が乏しい場合、又は知事等により適切な土地を斡旋する場合等、真にやむを得ないものであること等をいい、市街化区域から市街化調整区域へ移転すべき理由が適切であること及び申請地に立地することについて、社会通念上妥当と思われるものであることをいう。

ウ 予定建築物の用途は、原則として移転対象建築物の用途と同一であること。

エ 予定建築物の規模は、用途等を勘案し、原則として移転対象建築物の規模と相違しないこと。

オ 予定建築物の位置は、地域の土地利用の状況等に照らして適切なものであること。

カ 予定建築物の敷地は、移転対象建築物の敷地と相違しないこと。

キ 申請地は、原則として次の土地を含まないこと。

- (ア) 農用地区域並びに保安林
- (イ) 災害危険区域
- (ウ) 地すべり防止区域
- (エ) 土砂災害特別警戒区域
- (オ) 急傾斜地崩壊危険区域

(8) 屋外施設等の付帯施設を建築する目的で行う建築行為等

屋外施設等の付帯施設を建築する目的で行う建築行為等で、次に掲げるいずれかの事項に該当するもの。

* 予定建築物の敷地となる土地について、不動産登記法に基づく当該土地の登記事項証明書の地目が田又は畑以外であるときは、土地の区画形質の変更にかかわる質の変更はないものとする。

ア キャンプ場等の屋外施設に係る付帯建築物であって、次に掲げるすべての事項に該当するもの。

- (ア) 管理棟の延べ面積は、100平方メートル以下であること。
- (イ) 屋外施設の規模・内容等から当該施設の管理上又は利用上必要と認められる最小限のクラブハウス、バンガロー等の宿泊施設であること。
- (ウ) 予定建築物の敷地は、原則として屋外施設の用地と明確に区分されたものとして、必要最小限の設定がなされているもの。

(エ) 法第41条の制限は、建築物の高さを5メートル以下とすること。

イ 1ヘクタール未満の運動・レジャー施設、墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第2

8号)第2条第5項に規定する墓地(以下「墓園」という。)等の屋外施設に係る付帯建築物であつて、次に掲げるすべての事項に該当するもの。

(ア) 管理棟は、当該施設の管理上又は利用上必要最小限のもので、延べ面積100平方メートル以下であること。

(イ) 墓園の管理棟にあつては、既存の墓園の管理棟を対象とする。ただし、我孫子市墓地等の経営の許可等に関する条例の規定による事前協議を経たものであつて、確実に許可される見込みがあるものはこの限りではない。

(ウ) 予定建築物の敷地は、原則として屋外施設の用地と明確に区分されたものとして、必要最小限の設定がなされているもの。

(エ) 法第41条の制限は、建築物の高さを5メートル以下とすること。

ウ 露天の駐車場及び資材置場に係る付帯建築物であつて、次に掲げるすべての事項に該当するもの。

(ア) 管理棟は、営業活動又は事業活動を目的としない防犯管理上必要最小限のもので、延べ面積100平方メートル以下であること。

(イ) 原則として既存の駐車場及び資材置場に係る管理棟を対象とする。

(ウ) 予定建築物の敷地は、原則として駐車場及び資材置場の用地と明確に区分されたものとして、必要最小限の設定がなされているものであること。

(エ) 法第41条の制限は、建築物の高さを5メートル以下とすること。

エ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設(最終処分場を除く。)又は千葉県廃棄物の処理の適正化等に関する条例(平成14年条例第3号)第12条第1項に規定する小規模産業廃棄物処理施設に係る管理事務所であつて、次に掲げるすべての事項に該当するもの。

(ア) 管理事務所の延べ面積は、おおむね30平方メートル以下であること。

(イ) 既存の産業廃棄物処理施設に係る管理事務所を対象とする。ただし、千葉県廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱第4条に規定する事前協議を経たものであつて、確実に許可される見込みがあるものはこの限りではない。

(ウ) 予定建築物の敷地は、原則として産業廃棄物処理施設の用地と明確に区分されたものとして、必要最小限の設定がなされているものであること。

(エ) 法第41条制限は、建築物の高さを5メートル以下とすること。

(9) 既存の権利の届出を怠った者が行う開発行為等

法第34条第13号に規定する届出を怠った者が自己用住宅を建築する目的で行う開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。

ア 線引きの日から起算して5年以内に開発行為が行われるものであること。

イ 予定建築物は、自己の居住の用に供する1戸の専用住宅であること。

ウ 線引きの日前に土地又は土地の利用に関する権利を有していたことが客観的に認められるものであること。なお、「客観的に認められる」の判断は、次の資料等を参考とする。

(ア) 土地の登記事項証明書

(イ) 農地転用許可書

エ 申請者が過去において同様の事由により許可を受けていないこと。

(10) 幹線道路等の沿道等における大規模な流通業務施設

大規模な流通業務施設(アに掲げる施設(貨物自動車運送事業法に基づく施設のうち、休憩、

睡眠等のための施設及び点検施設等を単体で建築する場合を除く。))に係る開発行為等で、関係部局と調整がとれたものであって、次のイからクに掲げるすべての事項に該当するもの。なお、当該流通業務施設に併設される児童福祉法（昭和22年法律第164号）第59条の2第1項に規定する認可外保育施設（児童福祉法第6条の3第12項に規定する事業所内保育事業を目的とした施設であって、当該流通業務施設の従業員の用に供するものに限る。）については、当該流通業務施設の一部とみなして取り扱うものとする。

*「関係部局」とは、運輸部局、道路管理部局、交通管理部局、都市計画部局、開発部局等をいう。

*「調整がとれたもの」とは、立地場所の選定にあたり大型車等による当該道路への交通上の支障の有無（道路法（昭和27年法律第180号）第47条第1項（車両制限）、道路交通法（昭和35年法律第105号）第8条（大型自動車通行規制））についてあらかじめ道路管理者等と協議して確認されたもの等であることをいう。

ア 対象施設は、次の(ア)及び(イ)のいずれかに該当するものであること。

(ア) 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項の特別積合せ貨物運送に係るものを除く。）の用に供する施設のうち、地方運輸局長が相当規模なものと認定したもので、自己の業務の用に供する施設。

*「相当規模」とは、積載重量5トン以上の大型自動車が概ね1日平均延べ20回以上発着するものをいう。

(イ) 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条第1項に規定する倉庫のうち、地方運輸局長が相当規模と認定したもので、自己の業務の用に供する施設。

*「相当規模」とは、積載重量5トン以上の大型自動車が概ね1日平均延べ20回以上発着するものをいう。

イ 大規模な流通業務施設の立地については、本市のまちづくり上支障がないよう十分配慮された4車線以上の国道の沿道で指定した区域。

*「4車線以上の国道の沿道」とは、本市では国道6号をいい、千葉県開発審査会提案基準に規定する指定図に示された区域とする。なお、当該指定図は、市街地整備課に備え置くものとする。

ウ 敷地の一部は、上記イの指定した区域内にあって国道6号に接すること。なお、地形等によりやむを得ず敷地が路地状の部分で道路に接する場合は、路地状部分の延長は25メートルを限度とする。

エ 車両は、原則として国道6号から出入りするものとし、進入路の幅員は9メートル以上とする。なお、交通管理者との協議等より、やむを得ず車が指定路線以外の道路から出入りする場合でも、進入路の幅員は原則として9メートル以上であること。

オ 申請地は、原則として次の土地を含まないこと。

(ア) 農用地区域並びに保安林

(イ) 災害危険区域

(ウ) 地すべり防止区域

(エ) 土砂災害特別警戒区域

(オ) 急傾斜地崩壊危険区域

カ 当該施設に係る必要な駐車場（従業員が利用する駐車場を含む。）が確保された計画であること。

- キ 申請者は、「千葉県良好な景観の形成の推進に関する条例」(平成20年条例第3号)第21条に規定する「景観づくり事業者協定」の締結に努めること。
- ク 申請地は、将来においても住居系の土地利用がなされないこと。

(11) 幹線道路の沿道における大型自動車の修理工場

国道6号の沿道に立地する大型自動車の修理工場の建築を目的とした開発行為等で次に掲げるすべての事項に該当するもの。

- ア 本市の市街化区域に工業系の用途地域(準工業地域)内に大型自動車の修理工場が立地する適当な土地がない等の理由により、市街化調整区域への立地がやむを得ないと認められるものであること。
- イ 当該開発計画において、市長の同意が得られるものであること。
- ウ 予定建築物は、原則として自動車販売に供するものは含まないものとする。
- エ 申請地は、原則として農用地区域並びに保安林を含まないこと。
- オ 予定建築物の敷地は、千葉県建築基準法施行条例(昭和36年千葉県条例第39号)の規定に適合していること。
- カ 申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。
 - * 「申請地周辺の住民と十分な協議が行われたもの」とは、申請地の境界から200メートル(当該施設が、「自動車修理工場の立地に関する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について(技術的助言)」(国土交通省住宅局市街地建築課長通達(平成24年3月31日国住街第257号))と同等な対応が図れる場合は、150メートル)の範囲内で、原則として居住する全世帯の同意が得られていることをいう。

(12) 介護老人保健施設

介護保険法(平成9年法律第123号)第8条第27項に規定する介護老人保健施設で、施設の設置、運営が千葉県介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準を定める条例(平成24年条例第72号)に適合したもので、健康福祉部局において開設許可事前協議書の受付が完了し施設の開設が確実に許可される見込みであるものであって、次のウからキに掲げるすべての事項に該当するもの。なお、次のア及びイのいずれかに掲げる事業所等については当該介護老人保健施設の一部とみなして取り扱うものとする。

- ア 当該介護老人保健施設に併設される介護保険法第8条第1項に規定する居宅サービス事業を行う事業所(介護保険法第41条第1項に規定する指定居宅サービス事業者の指定を受けられるものを行うもの。)
- イ 当該介護老人保健施設に併設される児童福祉法第59条の2第1項に規定する認可外保育施設(児童福祉法第6条の3第12項に規定する事業所内保育事業を目的とした施設であって、当該介護老人保健施設の従業員の用に供するものに限る。)
- ウ 千葉県介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準を定める条例第34条第1項に規定する協力病院が、原則として近隣に所在すること。
- エ 市長が次の観点から支障がない旨の同意をしたものであること。
 - (ア) 当該施設の立地に関する福祉施策の観点
 - (イ) 当該施設の立地に関する都市計画の観点
 - * 「支障がない旨の同意」とは、基本的な見解を示すことをいう。
- オ 申請地は、原則として次の土地を含まないこと。
 - (ア) 農用地区域並びに保安林
 - (イ) 災害危険区域

- (ウ) 地すべり防止区域
- (エ) 土砂災害特別警戒区域
- (オ) 急傾斜地崩壊危険区域

カ 法第41条の制限は、建蔽率50パーセント、容積率100パーセントとすること。

キ 予定建築物の敷地に接する主要な道路の幅員は原則として6メートル以上であること。

(13) 既存適法第一種特定工作物の増改築

既存適法第一種特定工作物（法第4条第11項に規定する第一種特定工作物）の増改築を目的とした開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。

ア 原則として既存工作物の敷地内で行う増改築で、従前の規模の2倍以下であること。なお、工作物の規模については、次の値を参考とする。

(ア) コンクリートプラントについては、騒音規制法施行令（昭和43年政令第324号）別表第一第5号イの混練容量

(イ) アスファルトプラントについては、騒音規制法施行令別表第一第5号ロの混練重量

(ウ) 危険物の貯蔵又は処理施設については、危険物の数量や処理能力

イ 申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。

* 「申請地周辺の住民と十分な協議が行われたもの」とは、申請地の境界から200メートルの範囲内で、原則として居住する全世帯の同意が得られていることをいう。

ウ 環境対策の観点から市長が支障ないと認めたものであること。

エ 当該工作物の敷地に接する主要な道路は国道又は県道であり、幅員は6メートル以上であること。

オ 予定工作物の敷地の規模は、環境対策としての外周部緑化、駐車場等を考慮し、適正なものであること。

(14) 線引きされる前から宅地となっている土地における建築（既成宅地）

線引きされた際に既に宅地となっている土地における建築行為で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。

ア 線引きの日前から宅地になっている土地で、給排水、電気等の施設が整備されていること。

イ 予定建築物は、自己の居住の用に供する1戸の専用住宅であること。

(15) コンクリート廃材リサイクルプラントを建設する目的で行う開発行為等

政令第1条第1項第2号に規定するクラッシャープラントのうち、廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令（昭和46年政令第300号）第2条第9号に規定するコンクリートの破片その他これに類する不要物を破砕し再生処理するもの又はそれらを建築物で覆ったコンクリート廃材リサイクルプラントで、「千葉県廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱」に基づく事前協議終了通知がなされたもので、確実に許可される見込みがあるものであって、次に掲げるすべての事項に該当するもの。

ア コンクリート廃材リサイクルプラントの立地については、市の土地利用計画等を勘案し支障がないものであり、かつ環境対策等の観点から支障がないものとして、市長の同意が得られるものであること。

(ア) 「土地利用計画等を勘案し支障がないもの」とは、申請に係る土地が本市の将来の計画的な土地利用及び公共施設の整備等を進めるうえで支障がないものであることをいう。

(イ) 「環境対策等の観点から支障がないもの」とは、申請に係る事業計画において十分な環

境対策の措置が講じられており、かつ、廃棄物の運搬経路を含む周辺の土地利用に支障がないものであることをいう。

- (ウ) 開発同意に際しては、当該基準に適合することは勿論のこと、千葉県が策定した産業廃棄物処理計画並びに本市の地域特性等に十分配慮されたものであることを勘案し判断する。
- イ 「千葉県廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱」に適合しているものであること。
- ウ 申請地は、原則として自己所有地であること。なお、借地の場合は、借地契約が長期・安定的なものとなっていること。
- エ 申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。
 - * 「申請地周辺の住民と十分な協議が行われたもの」とは、申請地の境界から200メートルの範囲内で、原則として居住する全世帯の同意が得られていることをいう。
- オ 予定工作物の敷地に接する主要な道路は国道又は県道等であり、幅員は6メートル以上であること。なお、地形形状等により、やむを得ず路地状敷地で計画する場合は、路地状部分の延長距離は25メートルを限度とし、その幅員は6メートル以上とすること。
- カ 予定工作物の敷地の面積は、原則として5,000平方メートル以上で、環境対策としての外周部緑化、駐車場、積換保管場所等を考慮し、適正なものであること。
- キ 環境対策としての外周部緑化については、幅員10メートル以上の残置森林又は造成森林が適正に配置されていること。
- ク 付帯施設としての管理事務所の規模は、維持管理上から必要とされる最小限度とすること。
- ケ 申請地は、原則として農用地区域並びに保安林を含まないこと。

(16) 既存のコンクリートプラントに併設して建設するクラッシュープラント

既存のコンクリートプラントに併設してクラッシュープラントの建設を目的とする開発行為で次に掲げるすべての事項に該当するもの。

- ア (15)コンクリート廃材リサイクルプラントを建設する目的で行う開発行為等に掲げる事項に適合していること。
- イ 開発区域の全体について環境対策の措置が講じられているものであること。

(17) 改良土プラントの建設

政令第1条第1項第2号に規定するクラッシュープラントのうち、公共工事等から発生した不良土を再生処理し、地方自治法（昭和22年法律第67号）第1条の3に規定する地方公共団体の規定する品質基準に適合することができる改良土プラント又は改良土プラントを建築物で覆った工場（以下「不良土リサイクルプラント」という。）の建設を目的とした開発行為で次に掲げるすべての事項に該当するもの。

- ア 不良土リサイクルプラントの立地については、市の土地利用計画等を勘案し支障がないものであり、かつ、環境対策等の観点からも支障がないものとして、市長の同意が得られるものであること。
 - * 「不良土」とは、公共工事等から発生した土砂（コンクリート・アスファルト魂、その他の産業廃棄物を除く。）で埋め戻しに適さない土砂をいう。
- (ア) 「土地利用計画等を勘案し支障がないもの」とは、申請に係る土地が本市の将来の計画的な土地利用及び公共施設の整備等を進める上で支障がないものであることをいう。

(イ) 「環境対策等の観点から支障がないもの」とは、申請に係る事業計画において十分な環境対策の措置が講じられており、かつ、廃棄物の運搬経路を含む周辺の土地利用に支障がないものであることをいう。

(ウ) 開発同意に際しては、当該基準に適合することは勿論のこと、千葉県が策定した産業廃棄物処理計画並びに本市の地域特性等に十分配慮されたものであることを勘案し判断する。

イ 「千葉県廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱」に適合しているものであること。

ウ 申請地は、原則として自己所有地であること。なお、借地の場合は、借地契約が長期・安定的なものとなっていること。

エ 申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。

* 「申請地周辺の住民と十分な協議が行われたもの」とは、申請地の境界から200メートルの範囲内で、原則として居住する全世帯の同意が得られていることをいう。

オ 予定工作物の敷地に接する主要な道路は国道又は県道等であり、幅員は6メートル以上であること。なお、地形形状等により、やむを得ず路地状敷地で計画する場合は、路地状部分の延長距離は25メートルを限度とし、その幅員は6メートル以上とすること。

カ 予定工作物の敷地の面積は、原則として5,000平方メートル以上で、環境対策としての外周部緑化、駐車場、積換保管場所等を考慮し、適正なものであること。

キ 環境対策としての外周部緑化については、幅員10メートル以上の残置森林又は造成森林が適正に配置されていること。

ク 付帯施設としての管理事務所の規模は、維持管理上から必要とされる最小限度とすること。

ケ 申請地は、原則として農用地区域並びに保安林を含まないこと。

(18) 土地区画整理事業等の施行による既存用途不適格建築物等の移転

法第12条第1項各号に規定する土地区画整理事業等の施行により既存用途不適格建築物等が、施行地区から市街化調整区域に移転を余議なくされる場合における開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。

* 「既存用途不適格建築物等」とは、建築基準法第3条第2項の規定による現行の用途地域に適合しない、主として工場等の建築物及び法第4条第11項の規定によるコンクリートプラント等の第一種特定工作物をいう。

ア 土地区画整理事業等の施行による既存用途不適格建築物等の移転（以下「移転対象建築物等」という。）で、「(2)収用対象事業の施行により移転」と同様の移転すべき事由及び事業に対する効果を十分有しており、かつ市街化調整区域への移転事由が適切である等真にやむを得ないと認められるものであること。

イ 「移転事由が適切」とは、申請者が宅地として使用し得る土地を市街化調整区域内に従前から所有しており、敢えて市街化区域に土地を求めさせることの合理性が乏しい場合、又は土地区画整理事業の事業者（以下「起業者」という。）において適切な土地を斡旋する場合等、真にやむを得ないものであること等をいい、次のすべてに適合するものであること。

(ア) 市街化区域から市街化調整区域へ移転すべき理由が適切であること。

(イ) 申請地に立地することについて、社会通念上妥当と思われるものであること。

(ウ) 当該土地区画整理象事業の公共性、緊急性等から移転による効果が十分認められること。

ウ 予定建築物等は、小規模な工場等、自己の業務用施設であり、申請地の周辺における市街化を促進する恐れのないものであること。

- *「小規模」とは、原則として予定建築物等の敷地の面積が1,000平方メートル以下をいう。
- エ 建築物等の移転先への立地については、市の土地利用計画等を勘案し支障がないものであり、かつ、環境対策等の観点から支障がないものとして、市長の同意が得られるものであること。
 - *「土地利用計画等を勘案し支障がないもの」とは、申請地が将来の計画的な土地利用、公共施設の整備等を進める上で支障がないものであることをいう。
 - *「環境対策等の観点から支障がないもの」とは、申請に係る事業計画において十分な環境対策の措置が講じられており、かつ、周辺の土地利用に支障がないものであることをいう。
- オ 申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。
 - *「申請地周辺の住民と十分な協議」とは、申請地の境界から150メートル（予定建築物等が第一種特定工作物の場合は200メートル）の範囲内で、原則として居住する全世帯の同意が得られていることをいう。
- カ 予定建築物等の敷地の規模は、原則として移転対象建築物等の敷地とほぼ同一であること。
- キ 予定建築物等の敷地は、原則として幅員6メートル以上の道路に接していること。
- ク 予定建築物等の用途は、移転対象建築物等と同一であること。
- ケ 予定建築物等の規模は、原則として移転対象建築物等とほぼ同一であること。
- コ 申請地は、原則として次の土地を含まないこと。
 - (ア) 農用地区域並びに保安林
 - (イ) 災害危険区域
 - (ウ) 地すべり防止区域
 - (エ) 土砂災害特別警戒区域
 - (オ) 急傾斜地崩壊危険区域

(19) 住居系用途地域における既存用途不適格建築物等の移転

住居系用途地域における既存用途不適格建築物等（以下「移転対象建築物等」という。）の移転に伴う当該建築物等の建築を目的とした開発行為等で次のすべての事項に該当するもの。

- *「既存用途不適格建築物等」とは、建築基準法第3条第2項の規定による現行の用途地域に適合しない、主として工場等の建築物及び法第4条第11項の規定によるコンクリートプラント等の第一種特定工作物をいう。
- ア 移転対象地域は、原則として次に掲げる用途地域とし、当該地域に存する既存用途不適格建築物等が、周辺の地域の良好な居住環境の保全といった観点から地方自治法第1条の3に規定する地方公共団体の要請等に基づき移転するもので、移転事由が適切であるなど真にやむを得ないと認められるものであること。
 - (ア) 第一種低層住居専用地域
 - (イ) 第二種低層住居専用地域
 - (ウ) 第一種中高層住居専用地域
 - (エ) 第二種中高層住居専用地域
 - *「地方公共団体の要請等に基づき移転するもの」の取扱いについては、事前に市開発担当課が開発審査会事務局と協議を必要とする。
- イ 予定建築物は、小規模な工場、事務所等の自己の業務用施設であり、申請地の周辺における市街化を促進するおそれのないものであること。
 - *「小規模」とは、原則として予定建築物等の敷地の面積が1,000平方メートル以下をいう。
- ウ 建築物等の移転先への立地については、本市の土地利用計画及び環境対策等の観点から支障がないものとして、市長の同意が得られるものであること。

*「土地利用計画及び環境対策の観点等から支障がないもの」とは、当該事業計画が将来の計画的な土地利用、公共施設の整備等を進める上で支障がないものであること及び当該事業計画の内容が十分な環境対策がなされており、かつ、申請地の周辺の土地利用に支障がないものであることをいう。

エ 申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。

オ 予定建築物等の敷地の規模は、原則として移転対象建築物等の敷地とほぼ同一であること。

カ 予定建築物等の敷地は、原則として幅員6メートル以上の道路に接していること。

キ 予定建築物等の用途は、移転対象建築物等と同一であること。

ク 予定建築物等の規模は、原則として移転対象建築物等とほぼ同一であること。

ケ 申請地は、原則として次の土地を含まないこと。

(ア) 農用地区域並びに保安林

(イ) 災害危険区域

(ウ) 地すべり防止区域

(エ) 土砂災害特別警戒区域

(オ) 急傾斜地崩壊危険区域

(20) 納骨堂を建築する目的で行う開発行為等

墓地、埋葬等に関する法律第2条第6項に規定する納骨堂で、同法第10条の規定による墓地、納骨堂又は火葬場の経営の許可等の基準その他墓地等の経営に関し必要な事項を定めた我孫子市墓地等の経営の許可等に関する条例の規定による事前協議を経たものであって、確実に許可される見込みがあるもので、次に掲げるすべての事項に該当するもの。

*市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連したものとして、寺院が既存の墓地等において改装のために建設する小規模な納骨堂については、「(3)社寺仏閣及び納骨堂の建築」にて取扱うものとする。

ア 本市の市街化区域に適地がない等の理由により、当該市街化調整区域への立地がやむを得ないと認められるものであること。

イ 申請者は、地方自治法第1条の3に規定する地方公共団体又は宗教法人法（昭和26年法律第126号）第12条の規定により認証を受けた宗教法人格を有する者とする。

ウ 立地については、本市の土地利用計画及び公衆衛生上の観点等から支障がないものとして、市長の同意が得られるものであること。

*「土地利用計画及び公衆衛生上の観点等からも支障がないもの」とは、申請地が将来の計画的な土地利用、公共施設の整備等を進める上で支障がないものであること、及び当該事業計画の内容が将来の墓地需要を勘案し適正な規模と判断し得るものであり、かつ、申請地周辺の土地利用に支障がないものであることをいう。

*開発同意に際しては、当該基準に適合することは勿論のこと、都市計画及び公衆衛生部局と密接な連携を図り、墓園に関する都市計画との整合及び本市の地域特性等に十分配慮されたものであることを勘案し判断する。

エ 申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。

*「申請地周辺の住民と十分な協議が行われたもの」とは、申請地の境界から150メートルの範囲に居住する世帯の3分の2以上の同意が得られていることをいう。

オ 環境対策としての外周部緑化については、幅員3メートル以上の残置森林又は造成森林が適正に配置されていること。

カ 納骨堂の計画が「墓地計画標準について」（昭和34年5月11日建設省発計第25号各都道

府県知事及び五大市長あて建設事務次官通知)の次の内容に整合しているものであること。

*市街地に近接せず、かつ、将来の発展を予想し市街化の見込みのない位置であって、市街地からおおむね1時間以内で到達できる位置であること。ただし、既設墓地を整備して納骨堂とするときであって、かつ、やむを得ないときにおいては、この限りではない。

*納骨堂の配置は、主要な道路、鉄道及び軌道に接しないこと。

*火葬場と併置しないこと。

*幹線となる主要園路の幅員は、6メートル以上とし、必要な箇所には自動車の回転し得る広場を設けること。

*既存の風致は、保存するよう極力努めること。

*墓地外縁部は、植樹帯で囲むこと。

キ 予定建築物等の敷地は、原則として幅員6メートル以上の道路に接していること。

ク 予定建築物の敷地の面積は概ね3,000平方メートル以上であって、車両の出入が容易であり、かつ、通過車両に支障を与えない形状であること。

ケ 予定建築物の敷地の面積の概ね30パーセント以上が駐車場であること。

コ 納骨堂に付帯して設置される管理運営上必要な施設は、事務室、休憩室及び花の販売所とし、その規模は必要最小限度とすること。

サ 広場、休憩地等には、花壇、噴水、壁泉、彫像、パーゴラ、あずまや等の修景施設を適宜配置すること。

シ 納骨堂に墓地を併設する場合においても、納骨堂の部分については上記コからサを適用するものとする。

ス 法第41条制限は、建蔽率50パーセント、容積率100パーセントとすること。

セ 申請地は、原則として農用地区域並びに保安林を含まないこと。

(21) 許認可・確認等を受け造成された区域における宅地の再分割の開発行為等

改正前の法第34条第10号イ、旧住宅地造成事業に関する法律及び千葉県宅地開発事業の基準に関する条例に基づき許認可及び確認された宅地、並びに線引前に宅地開発が行われた土地の再分割で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。なお、共同住宅等の用地から戸建住宅用地への分割は対象とするが、戸建住宅用地から共同住宅等の用地への取扱いは当提案基準の対象としない。

*「線引前に宅地開発が行われた土地」とは、条例第17条第4号に規定する基準内容に適合するものをいう。

ア 計画人口の増加及び宅地数の増加に伴い、道路、公園等の公共施設及び下水道、ごみ収集所等の生活環境施設への影響がないこと。

イ 専用住宅を建築するために区画を変更する行為で、分割後の敷地の最低面積は165平方メートル以上とすること。

ウ 造成工事が完了している区域であること。

エ 区画を再分割することについて、周辺の公共施設等の観点から支障がないものとして協議が整うものであること。

オ 申請地は、原則として次の土地を含まないこと。

(ア) 災害危険区域

(イ) 地すべり防止区域

(ウ) 土砂災害特別警戒区域

(エ) 急傾斜地崩壊危険区域

(22) 病院又は診療所に通院する患者の利便性を目的とした薬局

病院又は診療所に通院する患者の利便性を目的とした市街化調整区域内に立地を要する薬局の建築を目的とした開発行為等で次に掲げるすべての事項に該当するもの。

ア 薬局とは、医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律（昭和35年法律第145号）第2条第12項に規定する薬局であり、かつ、健康保険法（大正11年法律第70号）第63条第3項第1号に規定する保険薬局であり、設置する合理的理由があること及び市長の同意が得られるものであること。

＊「合理的理由」とは、申請地に立地する必要性及び事業の実現性等をいう。

＊「市長の同意」とは、医療部局を含む関係各課との調整が図られ、支障がないと判断されたものであることをいう。

イ 申請地は、病院又は診療所の敷地境界線から原則として50メートルの範囲に含まれる土地であること。

ウ 予定建築物の敷地の面積は500平方メートル以下であり、敷地の外周の7分の1以上が建築基準法第42条第1項に規定する道路に接していること。ただし、建築基準法第42条第1項に規定する道路であっても、袋路状道路は除く。

エ 予定建築物の延べ面積は150平方メートル以下とし、原則として平屋建てとする。

オ 申請地は、原則として次の土地を含まないこと。

(ア) 農用地区域並びに保安林

(イ) 災害危険区域

(ウ) 地すべり防止区域

(エ) 土砂災害特別警戒区域

(オ) 急傾斜地崩壊危険区域

カ 法第41条の制限は、建築物の高さを原則として5メートル以下とする。

(23) 社会福祉施設等

社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業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（ア、イ又はウ）で、エ及びオに掲げる事項に該当するもの。なお、当該社会福祉施設等に併設される児童福祉法第59条の2第1項に規定する認可外保育施設（児童福祉法第6条の3第12項に規定する業務を目的とした事業所内保育事業であつて、当該社会福祉施設等の従業員の用に供するものに限る。）については、当該社会福祉施設等の一部とみなして取り扱うものとする。

ア 社会福祉事業の用に供する施設（老人福祉法第5条の3に規定する老人福祉施設に限る。）であつて、入所定員が30人以上であるもの。

(ア) 養護老人ホーム

(イ) 特別養護老人ホーム

(ウ) 軽費老人ホーム

(エ) その他これらに類する施設

イ 社会福祉事業の用に供する施設（アに掲げる施設を除く。）であつて、主として入所系施設であるもの。

(ア) 障害者支援施設

(イ) 乳児院

(ウ) 母子生活支援施設

(エ) 児童養護施設

(オ) 児童自立支援施設

- (カ) 共同生活援助事業所
- (キ) その他これらに類する施設
- ウ 更生保護事業の用に供する更生保護施設
- エ 設置及び運営が国及び県の定める基準に適合し、その位置、規模等からみて申請地周辺の市街化を促進するおそれがなく、まちづくり及び福祉施策等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(ア)から(ウ)までのいずれかに該当するものであること。
 - * 「関係部局」とは、市の都市計画部局、開発部局及び福祉部局等をいう。
 - (ア) 近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該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
 - * 「密接に連携」とは、当該社会福祉施設等の事業内容に応じて、医療施設との提携契約が得られたものであることをいう。
 - (イ) 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
 - (ウ) 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、申請地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合等、申請地周辺の資源及び環境等の活用が必要である場合
- オ 申請地は、原則として次の土地を含まないこと。
 - (ア) 農用地区域並びに保安林
 - (イ) 災害危険区域
 - (ウ) 地すべり防止区域
 - (エ) 土砂災害特別警戒区域
 - (オ) 急傾斜地崩壊危険区域

(24) 医療施設

医療法第1条の5第1項に規定する病院（アからウに該当するもの。）で、施設の設置及び運営が国及び県の定める基準に適合するものであって、その位置・規模等からみて申請地周辺の市街化を促進するおそれがなく、まちづくり及び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で、次のエに掲げる事項に該当するもの。なお、当該医療施設に併設される児童福祉法第59条の2第1項に規定する認可外保育施設（児童福祉法第6条の3第12項に規定する業務を目的とした事業所内保育事業であって、当該医療施設の従業員の用に供するものに限る。）については、当該医療施設の一部とみなして取り扱うものとする。

* 関係部局とは、市の都市計画部局、宅地開発部局及び医療部局をいう。

- ア 救急医療（病院群輪番制に参画することが見込まれる場合を含む。）、周産期医療又は小児医療のほか、千葉県の保健医療計画に掲げる医療を提供する病院であり、患者等の搬送手段の確保のため申請地周辺の幹線道路等が整備されている場合
 - * 「幹線道路等」とは、国道、県道、又は主要な市道で幅員9メートル以上のものをいい、当該施設から容易にアクセスできるものをいう。
- イ 当該医療施設の入院患者等にとって、申請地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
- ウ 市街化調整区域内に立地している既存病院が、病床数の増加等により敷地を拡大して一体的に増設する場合
- エ 申請地は、原則として次の土地を含まないこと。
 - (ア) 農用地区域並びに保安林
 - (イ) 災害危険区域

- (ウ) 地すべり防止区域
- (エ) 土砂災害特別警戒区域
- (オ) 急傾斜地崩壊危険区域

(25) 学校

学校教育法第1条に規定する学校のうち高校、中等教育学校、高等専門学校、大学、特別支援学校（通学施設を除く。）で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。

ア その設置目的から、主として申請地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、申請地周辺の資源、環境等が必要であることなど、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであり、その位置、規模等からみて申請地周辺の市街化を促進するおそれがなく、まちづくり及び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であること。

*「関係部局」とは、市の都市計画部局、開発部局及び文教部局をいう。

イ 申請地は、原則として次の土地を含まないこと。

- (ア) 農用地区域並びに保安林
- (イ) 災害危険区域
- (ウ) 地すべり防止区域
- (エ) 土砂災害特別警戒区域
- (オ) 急傾斜地崩壊危険区域

(26) 大学の学生寮

学校教育法に基づく大学（短期大学含む。）における学生寮の開発行為等で次に掲げるすべての事項に該当するもの。

ア 申請地は、大学の区域若しくは改正前の法第34条第10号イにより開発許可を受けた区域から原則として500メートル以内に存すること。

イ 学生寮を設置する大学の学生のための専用の寮であること。

ウ 管理人室を設置し、管理人を常駐させること。

エ 寮に係る居室面積は、1人当たり20平方メートルを限度とすること。

オ 申請者が大学と管理協定を締結すること。

カ 予定建築物は、共同住宅（寄宿舍を含む。）とすること。

キ 申請地は、原則として次の土地を含まないこと。

- (ア) 農用地区域並びに保安林
- (イ) 災害危険区域
- (ウ) 地すべり防止区域
- (エ) 土砂災害特別警戒区域
- (オ) 急傾斜地崩壊危険区域

(27) 病院の看護師寮

保健師助産師看護師法（昭和23年法律第203号）第2条、第3条及び第5条に規定する看護師等が病院において業務に従事するために必要不可欠である寮で次に掲げるすべての事項に該当するもの。

ア 医療法（昭和23年法律205号）第1条の5に規定する病院が自ら設置するものであり、維持管理においても永続的に当該病院が行うものであること。

イ 予定建築物は、病院の敷地内に設置するものであること。ただし、既存の病院が設置しようとする場合等で、その敷地が過小等の理由により同一敷地内に設置することが困難である場合

には、申請地が当該病院の敷地から原則として500メートル以内に存すること。

※「過小等」とは、敷地形状及び地形を含むものとする。

ウ 予定建築物は共同住宅（寄宿舍を含む。）とし、居室面積は1人当たり20平方メートルを限度とする。

エ 申請地は、原則として次の土地を含まないこと。

- (ア) 農用地区域並びに保安林
- (イ) 災害危険区域
- (ウ) 地すべり防止区域
- (エ) 土砂災害特別警戒区域
- (オ) 急傾斜地崩壊危険区域

第62 国又は都道府県等が行う開発行為

(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満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。

1 国又は都道府県等が行う開発行為は、以前は法第29条第1項第4号に規定され、開発許可の対象から除外されていたものであるが、平成18年5月の「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」により、開発許可の対象として平成19年11月30日から施行するものである。

2 国又は都道府県等が行う我孫子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。）で協議の対象となるものは、次のとおりとする。

(1) 協議の対象となる開発行為

ア 政令第21条第26号イ～ホに規定する建築物

【政令】

(適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物)

第21条

法第29条第1項第3号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

(26) 国、都道府県等（法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの

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、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、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

ニ 多数の者の利用に供する庁舎（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ものを除く。）で国土交通省令で定めるもの

ホ 宿舎（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国

土交通省令で定めるものを除く。)

【省令】

(令第21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎)

第17条の2

令第21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎は、次に掲げるものとする。

- (1) 国が設置する庁舎であつて、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの
- (2) 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎
- (3) 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎
- (4) 警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎

(令第21条第26号ホの国土交通省令で定める宿舍)

第17条の3

令第21条第26号ホの国土交通省令で定める宿舍は、職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものとする。

*省令第17条の2第3号に規定する市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎は、本庁舎とする。(参考：国土交通省作成の開発許可制度運用指針I-2-3)

*法第34条の2第1項に定める者のほか、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、日本下水道事業団、土地開発公社(都道府県等が設立したものに限る。)、独立行政法人空港周辺整備機構については、法第34条の2第1項の国又は都道府県等とみなし、市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。

(参考：国土交通省作成の開発許可制度運用指針I-8)

イ ア以外で国又は都道府県等が行う開発行為

具体例：工業地の造成を目的とした開発行為等

ウ 国又は都道府県等が設置する直接その事務・事業の用に供する建築物ではない建築物

具体例：公営住宅等

(2) 協議の対象とならない開発行為

法第29条第1項各号に掲げる開発行為

3 市との協議

(1) 協議の申出

ア 法第34条の2第1項の規定による協議をしようとする者は、あらかじめ、我孫子市開発行為に関する条例第6条に基づく事前協議及び都市計画法第32条に基づく関係部局の同意並びに協議をするものとする。

イ 法第34条の2第1項の規定による協議をしようとする者は、開発行為協議申出書(別記様式3)を、法第35条の2第4項において準用する第1項の規定による変更の協議をしようとする者は、開発行為変更協議申出書(別記様式4)を市長に提出しなければならない。提出する部数は、それぞれ正本1部副本1部とする。

(2) 協議の申出に添付する書類等

開発行為協議申出書に添付する書類及び図面は、第4章開発許可の申請に準じたものを作成するものとする。

(3) 協議

協議は、法第33条及び第34条の基準にかんがみて行うものとし、協議する内容及び添付図

書は、条例の規定を準用するほか当該運用・審査基準によるものとする。

(4) 協議の成立

市長は、協議の内容が適当と認められたときは、申出者に対して開発行為同意書（別記様式5）又は開発行為変更同意書（別記様式6）を交付するものとする。

(5) 国、県又は市等が行う開発行為の手続きの流れ

