

第5章 市街化調整区域の許可基準等

(法第34条)

1 市街化調整区域の許可基準

市街化調整区域は市街化を抑制する区域であり、同区域内において行うことのできる開発行為は制限されています。市街化調整区域内で開発行為を行う場合には、法第33条に定める基準に加えて、法第34条に規定する基準を満たす必要があります（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は除きます。）。

なお、本条第3号については政令が、本条第12号については条例が制定されていないため、適用はありません。

2 空港周辺地域の開発許可に関する取扱い

(1) 用途規制に関する基本方針

従来、空港へのアクセス機能や空港周辺地域の景観保全の観点から、次の2区間の沿線（以下「特定2路線」という。）については、開発許可等を行わないこととしています（一部の用途を除く。下表参照）。

①主要地方道熊本益城大津線：九州自動車道の交点から一般県道瀬田熊本線との交点まで

②一般県道熊本空港線：国道443号との交点から終点まで

法第34条各号		規制
1号	公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品販売、修理等を営む店舗	×
2号	鉱物資源、観光資源その他の有効な利用上の建築物	×
4号	農林水産物の処理等の施設	
5号	農林業等活性化のための施設	
6号	中小企業振興のための施設	×
7号	既存工場と密接な関連を有する事業場	×
8号	火薬庫	×
8号の2	災害レッドゾーンからの移転	×
9号	道路の円滑な交通を確保するための施設及び火薬類製造所	×
10号	地区計画又は集落地区計画内の開発行為	
11号	建築物が連たんしている地域内の開発行為	×
13号	既存権利者の開発行為	×

※ 表中の「×」は、特定2路線の沿線においては、都市計画法に基づく開発許可及び建築許可は行わないことを意味しています。

※ 法34条第14号（開発審査会付議事項取扱方針）に該当する項目の取扱いについては、179ページ以降に記載しています。

(2) 景観形成基準への適合

次の4区間の沿線において開発許可等を行う場合は、熊本県景観条例の景観形成基準に適合することを要件とします。（p268参照）

①主要地方道熊本益城大津線：九州縦貫自動車道の交点から一般県道瀬田熊本線との交点まで

②一般県道熊本空港線：国道443号との交点から終点まで

③一般県道堂園小森線：主要地方道熊本益城大津線との交点から益城町と西原村との行政区境界まで

④益城町道農免線：一般県道堂園小森線との交点から空港敷地界まで

上記4路線の区画以外でも、熊本空港周辺景観形成地域内で開発行為を行う場合は、県都市計画課へあらかじめ協議ください。

3 公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品の販売、修理等を営む店舗

(第1号、政令第29条の5)

(1) 公益上必要な建築物

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については、平成19年11月30日施行の改正都市計画法により、これまで適用除外であったものが、許可(協議)が必要となりました。社会福祉施設、医療施設、学校のうち、主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者の利用に供するものは、本条第1号該当となります。

なお、周辺の市街化調整区域に居住する者以外の利用が主となる場合は、本条第14号該当として、熊本県開発審査会の議を経て許可することとなります。

ア 社会福祉施設

熊本県運用基準

(1) 対象となる施設

社会福祉法第2条に規定する第一種社会福祉事業及び第二種社会福祉事業の用に供する施設のうち、主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者が通所又は入所により利用するための施設であること。(別表「社会福祉施設に該当する施設」参照)

(2) 立地基準

既存集落内であるか、又は既存集落に隣接していること。ただし、やむを得ないと認められる場合は、既存集落に近接していることで可とする。

ただし、申請地は、特定2路線(詳細は、73ページを参照)の沿線ではないこと。

(3) 計画基準

建築物及び敷地の規模が、国の定める設置基準等に照らし適正な規模で、過大でなく、設置に関して関係部局との調整がとれたものであること。

(4) 個別基準

- ① 地域福祉の観点から、当該地に設置する必要があること。
- ② 申請に係る施設の運営は、申請者自らが行うものであること。
- ③ 申請地が農地又は採草放牧地の場合は、農地法による転用許可を受けることができる土地であること。
- ④ 申請地は他法令による行為の制限を受けない土地であること。

イ 医療施設

熊本県運用基準

(1) 対象となる施設

主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者が利用する診療所又は助産所。ただし、診療所、助産所に住宅を併設する場合は、第14号該当

(2) 立地基準

既存集落内であるか、又は既存集落に隣接していること。ただし、やむを得ないと認められる場合は、既存集落に近接していることで可とする。

ただし、申請地は、特定2路線(詳細は、73ページを参照)の沿線ではないこと。

(3) 計画基準

建築物及び敷地の規模が、国の定める設置基準等に照らし適正な規模で、過大でなく、設置に関して関係部局との調整がとれたものであること。

(4) 個別基準

- ① 申請地周辺の診療所等の立地状況から、当該地に設置する必要があること。
- ② 申請地は、患者の利便性を考慮し、また、患者の通行の安全が確保される位置であること。
- ③ 申請に係る施設の運営は、申請者自らが行うものであること。

- ④ 申請地が農地又は採草放牧地の場合は、農地法による転用許可を受けることができる土地であること。
- ⑤ 申請地は他法令による行為の制限を受けない土地であること。

ウ 学校

熊本県運用基準

- (1) 対象となる施設
主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者が利用するための幼稚園、小学校及び中学校であること。
- (2) 立地基準
既存集落内であるか、又は既存集落に隣接していること。ただし、やむを得ないと認められる場合は、既存集落に近接していることで可とする。
ただし、申請地は、特定2路線（詳細は、73ページを参照）の沿線ではないこと。
- (3) 計画基準
建築物及び敷地の規模が、国の定める設置基準等に照らし適正な規模で、過大でなく、設置に関して関係部局との調整がとれたものであること。
- (4) 個別基準
 - ① 学校区又はこれと同等の指定区域の設定その他の理由により、当該地に設置する必要があること。
 - ② 申請に係る施設の運営は、申請者自らが行うものであること。
 - ③ 申請地が農地又は採草放牧地の場合は、農地法による転用許可を受けることができる土地であること。
 - ④ 申請地は他法令による行為の制限を受けない土地であること。

エ その他の公益上必要な建築物

熊本県運用基準

- (1) 対象となる施設
主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者が利用するための認定こども園（就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第3条の認定を受けた施設）、学童保育所（児童福祉法第6条の3第2項に規定する放課後児童健全育成事業を行う施設）、児童館（児童福祉法第7条に規定する児童厚生施設）、及び児童福祉法第6条の3に規定する家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業（企業主導型保育事業を含む）の用に供する施設等であること。
- (2) 立地基準
既存集落内であるか、又は既存集落に隣接していること。ただし、やむを得ないと認められる場合は、既存集落に近接していることで可とする。
ただし、申請地は、特定2路線（詳細は、73ページを参照）の沿線ではないこと。
- (3) 計画基準
建築物及び敷地の規模が、国の定める設置基準等に照らし適正な規模で、過大でなく、設置に関して関係部局との調整がとれたものであること。
- (4) 個別基準
 - ① 学校区又はこれと同等の指定区域の設定その他の理由により、当該地に設置する必要があること。
 - ② 申請に係る施設の運営は、申請者自らが行うものであること。
 - ③ 申請地が農地又は採草放牧地の場合は、農地法による転用許可を受けることができる土地であること。
 - ④ 申請地は他法令による行為の制限を受けない土地であること。

社会福祉施設に該当する主な施設

根拠法令	通所施設	入所施設
生活保護法	授産施設	救護施設、更生施設 宿所提供施設、医療保護施設
児童福祉法	保育所 児童厚生施設 児童家庭支援センター 児童館 児童発達支援施設 放課後等デイサービス 助産施設	乳児院、母子生活支援施設 児童養護施設 児童心理治療施設 児童自立支援施設、助産施設 子育て短期支援事業所 障害児入所施設
老人福祉法	老人デイサービスセンター 老人福祉センター 老人介護支援センター	養護老人ホーム 特別養護老人ホーム 軽費老人ホーム 老人短期入所施設 小規模多機能型居宅介護事業所 看護小規模多機能型居宅介護事業所 グループホーム
障害者総合支援法	地域活動支援センター 生活介護事業所 自立訓練（機能訓練・生活訓練）事業所 就労移行支援事業所 就労継続支援（A型・B型）事業所 相談支援事業所	障害者支援施設、福祉ホーム グループホーム 療養介護事業所 施設入所支援事業所 短期入所事業所 自立訓練（機能訓練・生活訓練）事業所
売春防止法		婦人保護施設
母子及び父子並びに寡婦福祉法	母子・父子福祉センター 母子・父子休養ホーム	
身体障害者福祉法	身体障害者福祉センター 補装具製作施設、盲導犬訓練施設 視聴覚障害者情報提供施設 更正相談所	
知的障害者福祉法	知的障害者更生相談所	
介護保険法		介護老人保健施設、介護医療院
社会福祉法	隣保館、事業授産施設	
更生保護事業法		更生保護施設

[※ 留意事項]

- 1 社会福祉施設とは、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をいいます。
- 2 施設を利用する予定者の過半が周辺の市街化調整区域以外に居住する者である場合は、法第34条第14号（開発審査会付議事項）として付議します。

○ 法34条第1号に定める公益上必要な建築物について

建築を予定している公益上必要な建築物が、主として開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者が利用する施設である場合は、第1号に該当し、そうでない場合は、第14号該当として開発審査会の付議事項になります。

具体的には、合理的な手法によって、当該建築物の利用見込者の過半が、開発区域の周辺の市街化調整区域の居住者になると推計された場合に限り、第1号に該当するものとして取り扱います。

なお、実際の推計に当たっては、以下の考え方を参考にしてください。

【学校】

- ① 入校予定者のうち、市街化区域の居住者数
- ② 入校予定者のうち、市街化調整区域の居住者数
- ③ 入校予定者のうち、市街化区域・市街化調整区域以外の居住者数
- ④ ①～③の結果から、当該校において、市街化調整区域からの入校予定者が入校予定者総数の過半となるか否かを判断。

【医療施設】

医療施設の場合も市街化区域、市街化調整区域及びそれ以外の区域からの利用見込者数を推計し、市街化調整区域からの利用見込者が利用見込者総数の過半となるか否かを判断することになりますが、推計に使える直接的データがないため、以下の要素を活用して、合理的な推計を行う必要があります。

- ① 想定診療圏内の総人口、世代別・性別人口（1次診療圏＝半径500m以内、2次診療圏＝半径1,000m以内、3次診療圏＝半径1,000m超の区域）
- ② 厚生労働省による統計資料（受療率等）
- ③ 競合病院等との患者誘客力の力関係
- ④ 高速道路、鉄道線路、一方通行箇所等、道路環境による誘客への影響
- ⑤ 既存誘客施設（スーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニエンスストア）等の有無
- ⑥ その他関係すると思われる項目

(2) 日常生活に必要な物品の販売、修理等を営む店舗

開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者に対して、日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を行うことを目的として自ら営むための小規模な店舗等を許可の対象とするものです。

(熊本県運用基準)

1 対象となる業種等

日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を行う店舗等であること（別表「対象となる業種及び店舗等一覧」のとおり）。ただし、他の用途の建築物の一部でこれらの業務を営むものは該当しない。

2 立地基準

申請地を中心とした半径250mの範囲内に40戸以上の住宅があること（そのうち過半が市街化調整区域にある場合に限る。）。

この場合の住宅とは、戸建て住宅をいう。

また、主たる建築物に附属建築物等を伴う場合は、これを含めて全体を同一敷地の1戸としてカウントする。

ただし、申請地は、特定2路線（詳細は、73ページを参照）の沿線ではないこと。

3 計画基準

建築物及び敷地の規模が過大でないこと。

4 個別基準

ア 日常生活に必要な物品の販売又はサービスの提供を行う店舗

- ① 敷地面積は500㎡以下であること。ただし、やむを得ない場合で申請地が幅員6m以上の道路に接している場合には1,000㎡以下であること。
- ② 店舗部分の延べ床面積は150㎡以下であること。
- ③ 申請者自らが営業を営むものであること。

イ 自動車修理工場

- ① 申請地は幅員6m以上の道路に接していること。
- ② 敷地面積は1,000㎡以下であること。
- ③ 作業場の延べ床面積は150㎡以下であること。
- ④ 申請者自らが営業を営むものであること。
- ⑤ 自動車等の展示場や販売所を伴うものでないこと。
- ⑥ 工場の規模は小型自動車分解整備事業の規模以内であること。
- ⑦ 騒音防止策、汚水排水対策が講じられていること。

ウ 農機具修理工場

- ① 申請地は幅員6m以上の道路に接していること。
- ② 敷地面積は1,000㎡以下であること。
- ③ 作業場の延べ床面積は150㎡以下であること。
- ④ 申請者自らが営業を営むものであること。
- ⑤ 農機具等の展示場を伴うものでないこと。
- ⑥ 騒音防止策、汚水排水対策が講じられていること。

エ ガソリンスタンド

- ① 申請地は幅員6m以上の道路に接していること。
- ② 敷地面積は1,000㎡以下であること。
- ③ 延べ床面積は150㎡以下であること。
- ④ 申請者自らが営業を営むものであること。
- ⑤ 自動車等の展示場や販売所を伴うものでないこと。
- ⑥ 騒音防止策、汚水排水対策が講じられていること。

別紙(対象となる業種及び店舗等一覧)

(日本標準産業分類 平成25年10月改訂版をもとに作成)

大分類	中分類	小分類	主な具体例	
I 卸売業, 小売業				
	56各種商品小売業	569	その他の各種商品小売業	ミニスーパー、よろず屋………従業者が常時50人未満。
	57織物・衣服・身の回り品小売業	571	呉服・服地・寝具小売業	呉服店、反物、帯・服地・小ぎれ屋、ふとん・毛布店
		572	男子服小売業	洋服店、注文服店、学生服店、作業服店
		573	婦人・子供服小売業	婦人服・子供服仕立業、婦人服小売業、洋服店等
		574	靴・履物小売業	靴店、地下足袋屋、履物小売業等
		579	その他の織物・衣服・身の回り品小売業	かばん店、化粧品店、帽子屋、靴下屋、傘屋等
	58飲食料品小売業	581	各種食料品小売業	各種食料品、食料雑貨店
		582	野菜・果実小売業	八百屋、果物屋
		583	食肉小売業	肉屋
		584	鮮魚小売業	魚屋
		585	酒小売業	酒屋
		586	菓子・パン小売業	洋菓子店、和菓子店、アイスクリーム屋、焼きいも屋、パン屋等
		589	その他の飲食料品小売業	コンビニエンスストア、惣菜屋、ピザ屋、持ち帰り弁当屋(他から仕入れたもの又は作り置きのもの)、ハンバーガー店、豆腐屋、乾物屋、米麦・雑穀・豆類小売業
	59機械器具小売業	592	自転車小売業	自転車・リヤカー・自転車部品・中古自転車小売業
		593	機械器具小売業	電気機械器具小売業、ガス器具・家庭シンク小売業
	60その他の小売業	602	じゅう器小売業	金物、刃物、荒物、竹細工、陶磁器・ガラス器小売業
		603	医薬品・化粧品小売業	薬・漢方薬・生薬・医薬品配置小売業、化粧品・香水・整髪料小売業、調剤薬局(ただし、保険調剤薬局は、除く。)
		604	農耕用品小売業	農業用機械器具、種苗・苗木・種子、肥料、飼料、農薬小売業
		605	燃料小売業	ガソリンスタンド、給油所、液化石油ガススタンド、プロパンガス・灯油小売業
606		書籍・文房具小売業	書店、古本屋、新聞販売店、ノート・鉛筆・筆・絵画用品等小売業等	
609		他に分類されない小売業	たばこ・喫煙具専門小売業	
L 学術研究, 専門・技術サービス業				
	74技術サービス業	746	写真業	写真撮影業、写真館
M 宿泊業, 飲食サービス業				
	76飲食店	761	食堂・レストラン	食堂、定食屋、ファミリーレストラン
		762	専門料理店	日本料理店、料亭、中華料理店、西洋料理店、ラーメン店、焼肉店等
		763	そば・うどん店	そば・うどん店
		764	すし店	すし店
		767	喫茶店	喫茶店
		769	その他の飲食店	たこ焼き、たい焼き、お好み焼き、焼きそば、ハンバーガー店等
		N 生活関連サービス業, 娯楽業		
	78洗濯・理容・美容・浴場業	781	洗濯業	洗濯業、クリーニング業、ランドリー業、コインランドリー
		782	理容業	理髪店、床屋、理容所
		783	美容業	美容室、美容院、ビューティーサロン
O 教育, 学習支援業				
	82その他の教育学習支援業	823	学習塾	学習塾、進学塾
		824	教養・技能教授業	華道、茶道、囲碁、外国語会話、書道、そろばん塾等
P 医療, 福祉				
	83医療業	835	療術業	あん摩マッサージ業、はり業、きゅう業、柔道整復業等
Q 複合サービス業				
	86郵便局	862	郵便局受託業	簡易郵便局
	87協同組合	871	農林水産業協同組合	農業協同組合、漁業協同組合、森林組合等
R サービス業(他に分類されないもの)				
	89自動車整備業	891	自動車整備業	自動車整備、自動車修理業等
	90機械等修理業	901	機械修理業(電気機械器具を除く)	機械修理、シンク修理。光学機械修理、農業用トラクタ修理業等
		902	電気機械器具修理業	ラジオ・テレビ修理、電気冷蔵庫修理業等

4 鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上の建築物（第2号）

(1) 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物

日本標準産業分類C-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建築物が該当します。ただし、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ません。

(2) 観光資源の有効な利用上必要な建築物

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、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設で、客観的に判断して必要と認められるものが該当します。

(3) その他の資源

水が含まれるので、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設が該当します。

なお、水を原料（取水時の水以外のものに加工する場合の原料）、冷却用水等として利用する工場等は原則として該当しませんが、当該地域で取水する水を当該地域で原料、冷却水等として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ものは該当する可能性があります。

また、温泉は含まれません。

(4) 立地の条件

申請地は、特定2路線（詳細は、73ページを参照）の沿線ではないこと。

熊本県運用基準

ア 上記(1)に該当する鉱物資源の有効な利用上必要な建築物

- ① 当該市街化調整区域内で産出した原料を使用すること（全材料の60%以上を使用すること。）。
- ② 申請者が自ら経営すること。
- ③ 騒音防止策、汚水排水対策が講じられていること。
- ④ 管理棟は事務所、休憩所、倉庫等必要最小限のものであること。

イ 上記(2)に該当する観光資源の有効な利用上必要な建築物

- ① 申請者が自ら経営すること。
- ② 申請建築物が県又は市町村の観光開発計画に適合するものであること。
- ③ 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。
- ④ 市街化区域からの距離が相当あり、市街化調整区域でなければ観光資源の有効な利用ができないこと。

5 農林水産物の処理等の施設（第4号）

市街化調整区域においては、農業等の第一次産業が継続して営まれることになるため、これらの用に供する次に掲げる建築物は許可の対象となります。

(1) 法第29条第2号の政令で定める建築物以外の農林漁業の用に供する建築物

法第29条第2号で制限対象外とされている、令第20条第1号から第4号に掲げる施設以外の農林漁業用施設で建築面積が90平方メートルを超えるものが該当します。

(2) 市街化調整区域（開発区域の属する市町村を含む熊本都市計画区域の市街化調整区域全体）内で生産された農産物等の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物

当該市街化調整区域における生産物を対象とする次の業務（日本標準産業分類による）の用に供するための開発行為が該当します。

畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、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、一般製材業、倉庫業（農林水産物の貯蔵用）

熊本県運用基準

- 1 農林水産物の処理・加工施設（上記業務に該当するもの）については、原材料の60%以上が当該市街化調整区域における農林水産物であり、当該生産地において処理又は加工する必要性があること。

農林水産物の貯蔵施設については、貯蔵する農林水産物の60%以上が当該市街化調整区域における農林水産物であり、当該生産地において貯蔵する必要があること。

- 2 騒音防止策、汚水排水対策が講じられていること。
- 3 申請者が自ら経営すること。
- 4 住宅を併用しないこと。

6 農林業等活性化のための施設（第5号）

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された所有権移転等促進計画に定める利用目的に従って行う建築物の建築の用に供する開発行為が該当します。

7 中小企業振興のための施設（第6号）

県が中小企業の振興をはかる目的で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場合における中小企業の共同化又は集団化を行うための開発行為が該当します。

この開発行為は、国や県等により開発予定地について都市計画上の配慮がなされているものですが、原則としては市街化区域において行うべきものですので、市街化調整区域においてはやむを得ない場合にあって例外的に容認するものです。

熊本県運用基準

- 1 中小企業高度化資金を利用するものであること。
- 2 開発区域は中小企業高度化資金融資に係る事業実施計画として認められた範囲内であること。
- 3 予定建築物は組合定款に含まれる事業の用に供するものであること。
- 4 騒音防止策、汚水排水対策が講じられていること。
- 5 申請地は、特定2路線（詳細は、73ページを参照）の沿線ではないこと。

8 既存工場と密接な関連を有する事業場（第7号）

市街化調整区域内に適法に建築されている工場について、既存の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事業場で、これらの事業活動の効率化を図るために市街化調整区域内において建築することが必要な建築物等を建築するための開発行為が該当します。ここでいう「事業場」には、営業所等の営業目的の施設や販売施設は含まれません。

(1) 密接な関連

事業場相互の人的関係あるいは資本的关系により判断されるのではなく、具体的な事業活動に着目して、生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある場合をいいます。

(2) 事業活動の効率化

作業工程や輸送等の効率化、公害防除、環境整備等の質的改善が考えられます。また、質的改善に伴って量的拡大を行う場合を含みます。

熊本県運用基準

- 1 既存の工場は、市街化調整区域が決定された日以前から操業している工場又は開発許可を受けて操業している工場であること。
- 2 申請地は既存工場の敷地に隣接していること。ただし、隣接地への拡張が不可能な場合等やむを得ない場合は、近接していること。
- 3 相互の材料、部品等の60%以上について関連を有すること。また、作業工程上不可分一体の関係にあること。
- 4 質的改善（製品価値の向上、作業工程や輸送等の効率化、公害防除、環境整備）

- が図られるものであること。
- 5 騒音防止策、汚水排水対策が講じられていること。
 - 6 申請地は、特定2路線（詳細は、73ページを参照）の沿線ではないこと。

9 火薬庫（第8号、政令第29条の6）

火薬類取締法（昭和25年法律第149号）第2条第1項に定める火薬類の貯蔵の用に供する火薬庫の建築を目的とした開発行為が該当します。

ただし、申請地は、特定2路線（詳細は、73ページを参照）の沿線ではないこと。

10 災害レッドゾーンからの移転（第8号の2、政令第29条の7）

市街化調整区域の災害レッドゾーン（災害危険区域、地滑り防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域）内にある住宅や施設を、同一の市街化調整区域の災害レッドゾーン外に移転する目的で行う開発行為が該当します。

熊本県運用基準

- 1 従前の建築物又は第一種特定工作物（以下「建築物等」という。）の敷地の全部又は一部が、次の①から⑤のいずれかの区域内にあること。
※敷地の一部が、次の①から⑤のいずれかの区域内にある場合は、当該敷地のうち次①から⑤のいずれの区域にも含まれない土地に、3及び4に適合する建築物等の建築等が困難であること。
 - ① 災害危険区域
 - ② 地滑り防止区域
 - ③ 土砂災害特別警戒区域
 - ④ 急傾斜地崩壊危険区域
 - ⑤ 浸水被害防止区域※
※熊本県内に浸水被害防止区域の指定はありません。
- 2 従前の建築物等は、申請者が所有又は使用していること。
- 3 移転後の建築物等の用途が従前の建築物等と同一であり、かつ、申請者が自ら居住、又は経営すること。
- 4 移転後の建築物等の規模、構造、設備、敷地等が従前の建築物等と比較して著しく過大でないこと。
※規模及び敷地については、従前の建築物等の1.5倍以内であること。
- 5 従前の建築物等は、移転後の建築物等の完成後1年以内に除却すること。
※申請者は、従前の建築物等の除却及び移転後の建築物等の建築・建設に係る移転計画書を提出すること。
※許可の際、従前の建築物等の除却を条件として付すこととする。
- 6 申請地は、特定2路線（詳細は、73ページを参照）の沿線ではないこと。
- 7 申請地が農地又は採草牧草地の場合は、農地法による転用許可を受けることができる土地であること。
- 8 申請地は、他法令による行為の制限を受けない土地であること。

11 道路の円滑な交通を確保するための施設及び火薬類製造所

(第9号、政令第29条の8)

(1) 道路の円滑な交通を確保するための施設

適切な位置に設けられる以下の施設が該当します。

- ア 道路管理施設（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 自動車の運転者のための休憩施設（ドライブイン）
- ウ 給油施設（ガソリンスタンド）

熊本県運用基準

1 施設の内容

(1) ドライブイン

飲食物を提供して休憩させる施設（飲食店）もしくは運転者の利便に供するため、店内で消費可能な飲食物を販売する施設を備えた施設（物販所併用飲食店）のことをいう。ただし、モーテル等の宿泊施設及び個室喫茶は除く。

(2) 給油所

ガソリンスタンド及び自動車用液化石油ガススタンドをいう。

2 対象道路

以下の道路のいずれかに面していること。

- ① 国道又は主要地方道
- ② 四車線以上の一般県道又は市町村道（四車線区間に限る。）。)
- ③ 一般県道又は市町村道で、自動車類交通量（平日）が1万台/日（24時間）以上である道路。なお、自動車類交通量の資料は、道路交通情勢調査等の公的機関の作成したものであること。

* 留意事項

- i 上記①及び②については、道路法第18条第1項に基づき区域決定を行い、現に建設中である道路であって、1年以内に供用開始予定である路線も該当する。ただし、次の点に留意すること。
 - ・ 都市計画法第37条に基づき完了公告前建築の承認を行う場合には、前面道路の供用開始前に営業が行われることのないように、建築物の完成時期と前面道路の供用開始時期について、道路管理者と十分協議のうえ、承認の時期と乖離が生じないようにする。
 - ・ 承認に当たっては、前面道路の供用開始前の営業を禁止する旨の条件を付することとし、都市計画法第36条に基づく検査済証の交付は道路の供用開始後に行うものとする。
- ii 申請地は、特定2路線（詳細は、73ページを参照）の沿線ではないこと。

3 規模等

(1) 敷地

- ① 敷地面積は建築物の規模に応じた適切な規模であること。
- ② 当該敷地がその機能を十分発揮できるような地形で、対象道路に接する部分の延長が敷地の外周の6分の1以上であること。また、通過車輛の通行上支障がない位置に出入り口が設けられていること（対象道路を管理している道路管理者の同意が必要）。
- ③ 施設の配置計画が、その利用上車輛及び歩行者の通行に支障がないよう、交通安全対策を講じたものであること。
- ④ 休憩所については、収容人員に対して2～3人に1台の割合で算出した台数以上（物販所併設飲食店については、かつ9台以上）の小型四輪車及び1台以上の大型自動車が駐車できる規模の駐車場が敷地内に有効に配置されていること。なお、収容人員の算出については、日本建築学会の「建築設計資

料集成」などを参考とし、算出根拠を明確にすること。また、駐車ますの標準的な寸法は、小型四輪車が5.00m×2.50m、大型自動車が13.00m×3.25mとする。

(2) 建築物

- ① 休憩所については、店内に厨房、客席及びトイレを有する構造であること。
なお、トイレについては男女別とし、それぞれ独立した2つ以上の便房及び洗面台が設置されていること。
- ② 給油所については、トイレを有する構造であること。
- ③ 管理施設（事務室・休憩室・更衣室・備蓄庫等、管理運営を行ううえで通常付属的に必要な施設をいい、居住施設は含まない。）を併設する場合は最小限度とする。
- ④ 休憩所における客席部分は屋外から見える位置に配置されていること。
- ⑤ 予定建築物の規模は、建ぺい率40%以内、容積率80%以内、建築物の高さ10m以下及び外壁後退距離1m以上のものであること。
- ⑥ 利用者の用に供する部分（出入口、客席及びトイレ等）については、高齢者及び身体障害者等が円滑に利用できるよう配慮すること。
- ⑦ 汚水排水については、公共下水道又は合併浄化槽によること（他法令等により規制されている場合はそれに従うこと。）。
- ⑧ 物販所併用飲食店については、物販に供する部分の延べ床面積が総延べ床面積から共用部分（トイレ、更衣室、休憩室、風除室及び備蓄庫等）を除いた部分の面積の2分の1未満で、かつ100平方メートル以下であること。
なお、以下の事項に留意すること。
 - i 店内で消費可能な飲食物を販売するものに限る。
 - ii 休憩部分（厨房及び客席）と物販部分を腰壁（固定された高さが80cm以上のもの）により明確に区分すること。
 - iii 酒類の販売は行わないこと。

4 その他

- ① 申請に係る施設の経営は申請者自らが行うものであること。
- ② 利用者のための休憩所及びトイレが配置されている旨の看板等が屋外のわかりやすい場所に設置されていること。

(2) 火薬類の製造施設

設置に当たっては、火薬類取締法第3条の規定により経済産業大臣の許可を得る必要があります。

12 地区計画又は集落地区計画内の開発行為（第10号）

都市計画法に基づく地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限ります。）内において当該地区計画に定められた内容に適合する建築物の建築の用に供する開発行為、又は集落地域整備法（昭和62年法律第63号）に基づく集落地区計画の区域（集落地区整備計画が定められている区域に限ります。）内において当該集落地区計画に定められた内容に適合する建築物の建築の用に供する開発行為が該当します。

なお、本号では「適合する」と規定されていますので、計画の内容に正確に一致している場合に限られます。

13 建築物が連たんしている地域内の開発行為（第11号）

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、県の条例（熊本県都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例）で指定する土地の区域内における開発行為で、予定建築物の用途が条例で定める用途に該当しないものが対象となります。

本県では、次の市町において区域を指定しており、この区域内においては住宅、日用品を販売する店舗及び両者を兼ね合わせる店舗併用住宅の建築が開発許可の対象となります。

- ・合志市（平成20年6月16日指定）
- ・菊陽町（平成20年4月22日指定）
- ・嘉島町（平成20年10月2日指定）
- ・益城町（平成20年4月22日指定）

また、指定する区域内の都市計画法施行令第29の9第6号に規定する土地の区域（以下「災害リスクの高いエリア」という。）における一定の開発行為については、安全上及び避難上の対策を実施することを条件に許可を行います。

なお、県の条例で指定する土地の区域を示す図面は、土木部建築課、県北広域本部土木部景観建築課（合志市及び菊陽町における区域のみ）及び県央広域本部土木部景観建築課（嘉島町及び益城町における区域のみ）並びに各市町役場（各市町における区域のみ）において閲覧できます。

ただし、区域内にあっても、土砂災害警戒区域等の区域指定がなされている場合は、許可できません。

「日用品を販売する店舗」について、その対象となる店舗は下表に例示するとおりですが、事例ごとに具体的に検討します。

熊本県運用基準

1 建築物の用途について

ア 条例第5条第1項第1号の住宅

(1) 対象となる施設

建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第1号の住宅

※戸建て住宅（2戸建ての長屋住宅を含む。）

※ただし賃貸を目的としたものは除く

(2) 立地基準

条例に基づく指定区域内であること。

ただし、申請地は、特定2路線（詳細は、73ページを参照）の沿線ではないこと。

(3) 計画基準

建築物及び敷地の規模が過大でないこと。

(4) 個別基準

① 一区画の敷地面積は、200㎡以上で500㎡以下であること。ただし、この敷地面積の判断については、建築基準法第42条2項道路等における道路後退部分は含めなくてもよいものとする。

② 分譲を目的として複数の区画の開発行為を行う場合にあつては、その申請に係る敷地面積は5,000㎡未満であること。ただし、市町との協議の結果、地区施設（道路・公園等）の配置及び規模が、市町の地区計画策定基準等と照らして支障がなく、周辺の住環境の改善に資すると判断された場合はこの限りではない。

③ 予定建築物は、建築物の高さが地上10m以下のものであつて、地下を除く階数が2以下のものであること。

④ 申請地が農地又は採草放牧地の場合は、農地法による転用許可を受けることができる土地であること。

⑤ 申請地は、他法令による行為の制限を受けない土地であること。

イ 条例第5条第1項第2号の店舗

(1) 対象となる施設

建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の5の2第1号に

掲げるもののうち、日用品の販売を主たる目的とする店舗（別紙参照）

ただし、他の用途の建築物の一部でこれらの店舗を営むものは該当しない。

(2) 立地基準

条例に基づく指定区域内であること。

ただし、申請地は、特定2路線（詳細は、73ページを参照）の沿線ではないこと。

(3) 計画基準

建築物及び敷地の規模が過大でないこと。

(4) 個別基準

- ① 申請に係る敷地面積は2500㎡以内で、かつ、必要最小限であること。
- ② 店舗面積は、500㎡以内であること。
- ③ 予定建築物の延べ床面積は、店舗面積の1.5倍以内であること。
- ④ 予定建築物は、地上10m以下のものであって、地下を除く階数が2以下のものであること。
- ⑤ 申請に係る敷地面積が500㎡を超える場合は、幅員6m以上の道路に接していること。
- ⑥ 申請に係る店舗の経営は、申請人自らが行うものであること。
- ⑦ 申請地が農地又は採草放牧地の場合は、農地法による転用許可を受けることができる土地であること。
- ⑧ 申請地は他法令による行為の制限を受けない土地であること。

ウ 条例第5条第1項第3号の店舗併用住宅

(1) 対象となる施設

前2号を併せ兼ねる建築物

(2) 立地基準

条例に基づく指定区域内であること。

ただし、申請地は、特定2路線（詳細は、73ページを参照）の沿線ではないこと。

(3) 計画基準

建築物及び敷地の規模が過大でないこと。

(4) 個別基準

- ① 申請に係る敷地面積は、2500㎡以内で、かつ、必要最小限であること。
- ② 店舗面積は、500㎡以内であること。
- ③ 住宅部分の延べ床面積は、200㎡以内であること。
- ④ 住宅部分を除く建築物の延べ床面積は、店舗面積の1.5倍以内であること。
- ⑤ 店舗部分と住居部分が建築物内部で往来できるものであること。
- ⑥ 予定建築物は、地上10m以下のものであって、地下を除く階数が2以下のものであること。
- ⑦ 申請に係る敷地面積が500㎡を超える場合は、幅員6m以上の道路に接していること。
- ⑧ 申請に係る店舗の経営は、申請人自らが行うものであること。
- ⑨ 申請人は、他に持ち家を持たないこと。
- ⑩ 申請地が農地又は採草放牧地の場合は、農地法による転用許可を受けることができる土地であること。
- ⑪ 申請地は他法令による行為の制限を受けない土地であること。
※ 店舗面積の算定については、大規模小売店舗立地法第2条及びその運用解釈による。

2 災害リスクの高いエリアにおける開発許可等について

(1) 災害リスクの高いエリア

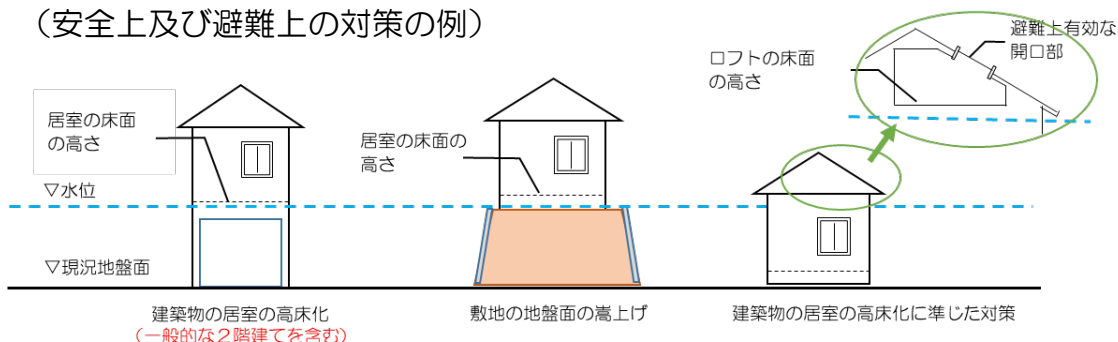
想定最大規模降雨に基づく想定浸水深が3m以上の区域とする。

(2) (1)の区域において開発行為を許容する場合

- ① 避難場所への確実な避難が可能な区域で行う開発行為
市町の地域防災計画に定められた避難場所への確実な避難が可能な土地の区域として、市町が指定する区域内で行う開発行為とする。
- ② 安全上及び避難上の対策の実施を許可の条件として付す場合
安全上及び避難上の対策は、次のいずれかの事項とし、対策の実施を許可の条件として付すこととする。
 - ・ 居室の高床化
 - ・ 敷地の地盤の嵩上げ
 - ・ 居室の高床化に準じた対策（居室と同等の居住性[※]を有し、かつ直接外部への避難が可能な空間を確保）

※建築基準法の定義による居室には該当しない小屋裏収納等であっても、悪天候時に風雨に晒されずに避難が可能で、かつ緊急脱出用の避難口を設けたものについては、安全上及び避難上の対策として取り扱うこととしたもの。緊急時の使用を考慮した建築計画とすることが望ましい

(安全上及び避難上の対策の例)



- (3) 許可の条件を付す開発許可等について
 開発許可（都市計画法第29条第1項）及び建築許可（同 法第43条第1項）とする。
 (4) 許可の条件等と法第34条各号（立地基準）との関係

許可の根拠 区域等	法第29条許可			法第43条許可			許可が不要な建築物の建築 (農家住宅、既存建築物の建替え等)
	法第34条			法第34条			
	第1号～ 第10号	第11号	第14号	第1号～ 第10号	第11号	第14号	
法第34条第11号条例で指定する区域	要※1	要	要※2	要※1	要	要※2	不要

※1 対象の建築物は、建築基準法別表第2（い）項第1号の住宅に限ることとし、安全上及び避難上の対策は許可の条件ではなく行政指導として求める。

※2 対象の建築物は、建築基準法別表第2（い）項第1号の住宅に限ることとし、安全上及び避難上の対策は許可の条件として求める。

(参考) 市街化区域、市街化調整区域のうち法第34条第11号条例で指定する区域以外の区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域及び都市計画区域外においては、対策の実施を許可条件として付さない。

(5) 適合の判断

- ① 申請者は、国土交通省が運営する「地点別浸水シミュレーション検索システム」（以下「浸水ナビ」という。）を利用して、建築物を建築する場所の想定浸水深を確認する。
- ② 想定浸水深が3メートル以上の場合、浸水ナビに表示されるデータや測量結果を踏まえてア～オの項目を記載した建築物の図面を添付して申請する。
 - ア 現況地盤面の高さ及び水位を標高で表記
 - イ 計画地盤面の高さを標高で表記
 - ウ 最上階の居室（又は居室同等の区間）の床面の高さを標高で表記
 - エ 測量の際に使用した基準点
 - オ 測量した期日
- ③ 想定浸水深が3メートル未満の場合は、それを証明する資料として浸水ナビのデータを添付する（安全上及び避難上の対策の実施は不要）
- ④ 分譲地である場合等、許可申請時に建築物の図面が添付されていない場合は、土地利用計画図に予定建築物は安全上及び避難上の対策を実施することが明記されていることを確認する。
- ⑤ 上記のいずれの場合においても、開発許可等の条件として、安全上及び避難上の対策を実施することを明記する。

※ 平成19年度に農地転用許可制度の内容を踏まえて集落内開発条例制度を制定し、平成20年度に対象区域を指定しておりますが、平成21年度の改正農地法によって農地転用許可制度が厳格化され、既存の集落と間隔を置かずに接する農地でなければ転用が認められないような規制強化が図られております。

このため、たとえ集落内開発条例制度の指定区域内であっても、条例施行及び区域指定後の関係法令の規制強化により農地転用が認められない場合があります。ご注意ください。

なお、詳細については、嘉島町、益城町の場合は県央広域本部農林部農業普及振興課、合志市、菊陽町の場合は県北広域本部農林部農業普及振興課、及び各市町の農業委員会にお尋ねいただきますようお願いいたします。

「日用品の販売を主たる目的とする店舗」について
 ○開発許可の対象として想定される店舗の分類、具体例は次のとおり。

(日本標準産業分類 平成25年10月改訂版をもとに作成)

大分類	中分類	小分類	主な具体例
I 卸売業、小売業	56 各種商品小売業	569 その他の各種商品小売業	ミニスーパー、よろず屋 (従業員が常時 50 人未満。)
	58 飲食料品小売業	581 各種食料品小売業	各種食料品、食料雑貨店
		582 野菜・果実小売業	八百屋、果物屋
		583 食肉小売業	肉屋
		584 鮮魚小売業	魚屋
		586 菓子・パン小売業 (製造小売であるものを除く。)	洋菓子店、和菓子店、アイスクリーム屋、焼き芋屋、パン屋等
	589 その他の飲食料品小売業 (精米等の作業場を伴うものを除く。)	コンビニエンスストア、惣菜店、ピザ屋、持ち帰り弁当屋 (他から仕入れたもの又は作り置きのもの)、ハンバーガー店、豆腐屋、乾物屋、米麦・雑穀・豆類小売業	
60 その他の小売業	602 じゅう器小売業	金物、刃物、荒物、竹細工、陶磁器・ガラス器小売業	
	603 医薬品・化粧品小売業	薬・漢方薬・生薬・医薬品配置小売業、化粧品・香水・整髪料小売業、調剤薬局 (ただし、保険調剤薬局は除く。)	

定義	<p>日用品・・・生活していくために必要な物。 生活雑貨のことを指し、食料品や衣料品を含めない場合が多い。 例・・・衛生用品、洗剤、家庭用日用品、トイレタリー用品、家庭用化学製品、その他雑品 (乾電池、フィルム、ライター、線香等)</p> <p>本条例では、「日用品」とは生活雑貨のほか「飲食料品」を含み、「衣料品」は含まないものとする。ただし、酒類については、嗜好品としての性格が強いため「飲食料品」から除く。</p>
留意点	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる商品と併せて、従たる商品を販売することは可。 (日用品に併せて「衣料品」、「酒類」を販売することも可。) ・上記に記載している業種以外のものであっても、上記「日用品」に含まれると解されるものであれば、開発許可の対象とすることもありうる。ただし、次に掲げるものについては、原則、許可しない。 <p>(許可対象としないもの)</p> <p>58 飲食料品小売業のうち、酒小売業、製造小売であるパン屋、菓子屋、豆腐屋、米屋等 6051 ガソリンスタンド 607 スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業 608 写真機・時計・眼鏡小売業 6094 建築材料小売業 6095 ジュエリー小売業 6096 ペット・ペット用品小売業 6097 骨とう品小売業 6098 中古品小売業 (骨とう品を除く。)</p>

○ 建築物が連たんしている地域内（法第34条第11号に基づく指定区域内）における開発行為に関する提出書類一覧（条例第5条第1項第1号の住宅）

No.	申請書類 添付書類	作成要領	可	不可
1	許可申請書	申請面積は公簿・実測面積両方を記入 （道路後退部分の明示） 一区画の面積は、200㎡以上500㎡以下であること 予定建築物の高さ10m以下、階数2以下 手数料（県証紙）は手数料条例による額		
2	設計説明書又は設計概要書	道路・造成・排水・給水計画等の概要 （地目別）は公簿面積で、（土地利用計画）は実測面積で記入		
3	字図	転記者の氏名を記載し、申請地に着色する。		
4	登記簿謄本	農地法による転用許可を受けることが可能な土地		
5	集落内確認書	当該市町村において集落内であるかどうか確認した旨の確認書を添付		
6	公共施設管理者開発行為同意書	※必要に応じて公共施設の新旧対照表を添付		
7	開発行為同意書	同意した者の印鑑証明書を添付すること		
8	その他	適宜必要な書類		
9	添付図面関係 ※ 着色 (例)道 ー茶色 里道ー黄色 水路ー青色 切土ー赤色 盛土ー緑色	①位置図・・・1：2，500 申請地に着色 ②現況平面図・・・・・・着色、官民境界立会い明示 ③土地利用計画図・・・・着色、官民境界立会い明示 （※想定浸水深が3m以上の場合は、現況地盤面の高さ及び水位を標高で表記すること。また、測量の際に使用した基準点及び測量した期日を表記すること。なお、申請の時点で⑩の書類の添付が困難な場合は、土地利用計画図に安全上及び避難上の対策を実施する旨を明記すること。） ④排水施設計画平面図・・・着色 ⑤造成計画平面図・・・・・・着色 ⑥造成計画断面図・・・・・・着色 ⑦擁壁の断面図・・・・・・着色 ⑧排水施設の構造図・・・・着色 ⑨求積図・・・・道路後退部分も丈量し、 合計の面積を記入 ＝申請書の面積表示と一致させること ⑩建築平面図・立面図 ・・・・建ぺい率、容積率（算定根拠）、高さ記入		

		<p>(※想定浸水深が3m以上の場合は、計画地盤面の高さ及び最上階の居室(又は居室同等の空間)の床面の高さを断面図に標高で表記し、想定浸水深を表記すること。また、測量の際に使用した基準点及び測量した期日を表記すること。)</p> <p>⑩国土交通省が運営する「地点別浸水シミュレーション検索システム」で、該当地点の最大浸水深となるシミュレーションの写し。</p> <p>(建築物を建築する場所の想定浸水深を確認するため。)</p> <p>※想定浸水深が3m未満の場合も、それを証明する資料として添付すること。</p> <p>※各図面には縮尺、作成者名を付すこと。</p>		
10	写真	<p>周辺が分かりやすいように各方向から写したもの</p> <p>(申請地は朱線で囲む)</p>		
11	その他(委任状)	<p>※ 申請者の代理で申請書等を提出される場合必要になります。</p>		

14 既存権利者の開発行為(第13号、政令第30条、規則第28条)

自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物を建築し、若しく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、市街化調整区域に関する都市計画が決定される以前、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る以前から、土地(ただし、特定2路線(詳細は、73ページを参照)の沿線ではないこと。)を所有するか(所有者)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、市街化調整区域に指定又は変更された日から6ヶ月以内に上記の旨届け出た者が、市街化調整区域に指定又は変更された日から5年以内に行う開発行為について許可の対象としたものです。

本号の届出をした者の地位は一般承継人(相続人、合併後存続する法人、合併により設立した法人)に限り承継することができます。また、開発行為が完了した後であっても一般承継人以外の者が建築することはできません。

(1) 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自己の業務の用に供するものに限られます。

自己の居住又は自己の業務の用については、法第33条第1項本文の定義と同じです。で、宅地分譲や建売分譲、貸家、貸店舗、貸事務所、貸工場等は該当しません。

(2) 権利

所有権の他、借地権が含まれますが、ともにその権利を市街化調整区域に指定又は変更される前に取得している必要があります。また、権利の取得については、登記簿(仮登記は認められません。)や確実に取得したことが確認できる契約書(口頭による契約、仮契約、予約は認められません。)によって、その事実と時期を確認します。

なお、開発行為を行うために農地法による許可を受ける必要がある場合には、その土地が市街化調整区域に指定又は変更される以前に許可を受けていなければなりません。

(3) 届出

その土地が市街化調整区域に指定又は変更された日から6ヶ月以内に以下の事項を知事に届け出なければなりません。

- ア 届出者の住所氏名
- イ 土地の所在、地番、地目及び面積

- ウ 権利の種類と内容及び権利を有していた目的
 - エ 自己の業務の用に供する目的である場合は、届出者の職業（法人にあってはその業務の内容）
- (4) 工事期間
その土地が市街化調整区域に指定又は変更された日から5年以内に開発行為を完了（検査済証の交付）しなければなりません。

15 その他やむを得ない開発行為（第14号）

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、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適當なものについては、個別的にその目的、規模、位置等を検討し、開発審査会の議を経て許可することができます。

通常、本号の対象となる開発行為は次のとおりです。なお、それぞれの要件等については、「熊本県開発審査会付議事項取扱方針」を参照してください。

- (1) 既存権利届出地に係る収用対象事業による代替地の措置
- (2) 既存権利届出が未届けの場合の措置
- (3) 本家から3親等内の親族への分家住宅
- (4) 既存建築物の建替え等
- (5) 既存集落内の自己用住宅
- (6) 店舗付併用住宅
- (7) 市街化調整区域又は市街化区域に存する建築物の収用対象事業による移転
- (8) 災害危険区域等に存する建築物等の移転
- (9) 都市計画法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる建築物
- (10) 公営住宅
- (11) 打席が建築物であるゴルフ練習場
- (13) 指定既存集落内の分家住宅
- (14) 指定既存集落内の自己用住宅
- (15) 指定既存集落内の小規模な工場等
- (16) 適法に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及びこれに係る建替等
- (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) 保険調剤薬局の建築を目的とした開発行為
- (20) 有料老人ホーム
- (21) 介護老人保健施設
- (22) 農産物販売所
- (23) 社会福祉施設（法第34条第1号に該当するものを除く。）
- (24) 医療施設（法第34条第1号に該当するものを除く。）
- (25) 学校（法第34条第1号に該当するものを除く。）
- (26) 改正法施行日までに造成を完了した工業団地に立地する工場等に対する建築許可の特例措置
- (28) 六次産業化法第5条第8項に規定する同意基準（都市計画法による特例措置のための同意基準）
- (29) 事業所の社宅及び寄宿舍
- (30) 建設資材廃棄物等の再資源化施設
- (31) 使用済自動車又は解体自動車を解体するための施設
- (32) 火葬場を含むペット霊園
- (33) 特定流通業務施設
- (34) 市町が所有する建築物の貸し付けに係る用途変更
- (35) 地域経済牽引事業の用に供する施設
- (36) 古民家維持のための用途変更
- (37) 地方創生に資する既存建築物（空き家）の用途変更

※ 5ヘクタール以上の大規模な開発行為の取扱い

平成18年の都市計画法の改正に伴い、市街化調整区域における大規模開発行為に関する規定が削除されましたが、法第34条各号に該当する5ヘクタール以上の大規模な開発行為が行われる余地が残されています。したがって、改正法施行後において、市街化調整区域内において5ヘクタール以上の開発行為を行おうとする場合は、引き続き以下の取扱方針に基づき許可の審査を行います。

ただし、都市計画審議会で決定された地区計画において定められた事項については、当該地区計画の内容に従います。

市街化調整区域における大規模な開発行為の取扱方針

市街化調整区域内における5ヘクタール以上の開発行為は、都市計画法に定めるもののほかに次の各号に該当しなければ、開発許可をしないものとする。

第1 立地基準

- 1 市街化区域内における市街化の動向からみて、当該開発区域の位置及び予定建築物の用途が合理的な土地利用を図るうえで支障とならないこと。
- 2 当該開発区域は次に掲げる区域を含まないこと。ただし、当該開発行為の土地利用計画等が当該土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な利用に支障がないと認められる場合を除く。
 - (1) 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号の農用地区域
 - (2) 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域
 - (3) 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
 - (4) 砂防法第2条の規定により指定された土地の区域
 - (5) 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
 - (6) 森林法第25条第1項の保安林または同法第41条第1項若しくは第2項の保安施設地区
 - (7) 都市計画法第8条第1項第7号の風致地区
 - (8) 熊本県立自然公園条例第12条第1項の県立自然公園の区域
 - (9) 熊本県自然環境保全条例第11条第1項の自然環境保全地域、同条例第19条第1項の緑地環境保全地域及び同条例第23条第1項の郷土修景美化地域
 - (10) 相当規模の樹林地、岩石地、水辺地が単独で若しくは一体となって良好な自然環境を形成している土地の区域
 - (11) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律第29条の鳥獣保護区特別保護地区
 - (12) 文化財保護法第93条第1項の周知の埋蔵文化財包蔵地、同法第109条第1項の史跡名勝天然記念物の指定地域又は同法第110条第1項の史跡名勝天然記念物の仮指定地域
 - (13) 熊本県文化財保護条例第35条第1項の県史跡名勝天然記念物及び市町の文化財保護条例に基づく市町指定史跡名勝天然記念物の指定地域
 - (14) その他知事が必要と認める区域
- 3 当該開発行為の位置及び自然的条件からみて、交通施設・排水施設・その他の施設の計画に支障をきたすおそれがないこと。
- 4 住宅用地を目的とする開発行為は、市街化区域又は市街化調整区域内の既成市街地若しくはこれに準ずる既存集落（以下「市街化区域等」という。）に隣接し、又は近接する地域において行われること。

ただし、次のような場合にはこれによらないことができる。

 - (1) 市街化区域等に隣接し、又は近接する地域に優良農用地等が集団的に存在し、かつ、その外延部に遊休地等が存在する場合であって、当該遊休地等を活用することがその地域の土地利用上適切と認められる場合
 - (2) 工場の移転跡地等の既存の宅地を活用する場合

- 5 住宅用地を目的とする場合で開発区域の面積が5ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発行為については、次の要件のいずれかに該当すること。
 - (1) 主として地域住民の居住の用に供する目的で行われるもの
 - (2) 人口の流出等による地域社会の停滞等を防止するため新規住民の積極的な導入及び定着を図ることを目的として行われるもの
 - (3) 地域の経済社会活動の活性化、地域社会の整備、発展等に著しく寄与すると認められるもの
- 6 工場用地を目的とする開発行為は住宅地域から適切な距離をおいた位置で行われること。ただし、公害防止のため有効な緩衝緑地等を開発区域内に設ける場合は、この限りでない。
- 7 工場用地を目的とする場合で開発区域の面積が5ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発行為については、次の計画に基づいて行われること。
 - (1) 法律に基づき策定された計画
 - (2) 知事が策定した計画
 - (3) 市又は町が策定した計画で、知事の認定、承認等を受けたもの
 - (4) 市又は町の議会の議決を経て策定された計画で、県の定める中長期の整備開発計画等の上位計画と整合性がとれているもの
- 8 住宅及び工場以外の用地を目的とする開発行為は、予定建築物等の用途が当該土地利用上適切と認められる位置で行われること。
- 9 住宅及び工場以外の用地を目的とする場合で、開発区域の面積が5ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発行為については、7の基準を準用する。

第2 共通基準

- 1 緑の保全に努め、自然との調和を考慮し、景観の保全に努めた計画であること。
- 2 地下水の涵養、保全が必要な地域においては、開発区域内の雨水を地中に浸透させ、水資源の涵養に努める計画であること。
- 3 当該開発行為に関して必要となる公共施設等を開発行為を行う者が自らの負担において整備すること。
- 4 開発区域の形状がおおむね整形であること。
- 5 開発許可後、おおむね3年以内に開発行為を完了する計画であること。
- 6 当該開発行為は、原則として開発区域に関係のある市町の同意を得た計画であること。
- 7 当該開発行為の施行により、その周辺に影響を及ぼすおそれがある場合には、あらかじめその利害関係者の同意を得ること。

第3 計画基準

1 住宅用地計画基準

- (1) 開発完了後、おおむね5年以内に開発区域の全宅地について、住宅の建築を完了する計画であること。
- (2) 開発区域内の農地について、農地転用の許可条件が建売住宅等の場合にはその条件に合致した計画であること。
- (3) 相当規模の公園・緑地を設けるなど良好な環境の住宅市街地の実現を目指した計画であること。
- (4) 原則として開発完了後すみやかに建築協定、緑化協定等を締結すること。

2 工場用地計画基準

- (1) 開発完了後、おおむね5年以内に開発区域の全宅地について、操業を開始する計画であること。
- (2) 開発区域内に相当規模の緑地を設ける計画であること。
- (3) 建築物等の色彩については、周囲の環境と調和のとれた計画であること。

3 住宅及び工場以外の用地の計画基準

- (1) 開発完了後、おおむね5年以内に予定建築物等の建築又は建設を完了する

- 計画であること。
- (2) 環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設を目的とする開発行為については緑地帯その他緩衝帯を設ける計画であること。
- (3) 建築物等の色彩については、周囲の環境と調和のとれた計画であること。

第4 技術基準

1 住宅用地技術基準

- (1) 土地利用計画は、おおむね次の比率を標準として適切な施設の配置及び規模が定められていること。

種 別	内 容	パ ーセント
住宅用地	戸建住宅、共同住宅用地	60
公共用地	道路、公園、緑地、その他の公共施設用地	25
公益的用地	商業、教育、その他の公益的施設用地	10
その他の用地	緩衝緑地、未利用地等	5
計		100

(2) 宅地の構成

- ア 宅地は、単調な配列を避け、地形に順応し、かつ、道路・公園・広場等を総合的に勘案のうえ、良好な居住環境となるように配置すること。
- イ 戸建住宅の場合、個々の宅地（面積）は不整形でなく、その面積は、200平方メートル以上とすること。
- ウ 当該開発区域を良好な住宅地とするため、建築物の用途、位置、高さ及び建ぺい率については、戸建住宅の場合は第1種低層住居専用地域、共同住宅の場合は第2種低層住居専用地域と同等又はそれ以上の制限内容をもつ計画であること。

(3) 道路の構成

- ア 開発区域内の道路は、予定建築物の形態に即応して各街区集団と建築集団の融合した形態をとり、良好な居住環境を確保すること。
- イ 通過交通の予想される幹線道路は、団地内を貫通しないように配置すること。
- ウ 開発区域内の主要道路は、幅員9メートル以上とし、街路樹が植栽されること。
- エ 区画道路は、原則として幅員6メートル以上とすること。
- オ 開発区域外の主要道路への取付道路は、幅員9メートル以上とすること。
- カ 道路は全面舗装すること。

(4) 公園・緑地等

- ア 公園面積は開発区域の面積の3パーセント以上とすること。
- イ 公園には遊戯施設を設けるとともに、ベンチ、外周危険防止柵等必要と認められる施設の配置及び植栽を行い、公園を安全かつ有効に利用できる計画であること。
- ウ 緑地は、自然保護及び環境の保全を図るため適切な位置に配置すること。
- エ 緑地の勾配は、現存の緑地を保存する場合を除き25度以下とすること。
また、緑地は、その機能を十分に発揮させるため、原則として樹木群で繁茂させること。
- オ 開発区域内にある樹木は、できる限り保存し有効な利用を図ること。

(5) 排水施設等

- ア 排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況を勘案して開発区域内の下水を有効かつ適切に排水できるように下水道・排水路・河川等に接続すること。
なお、放流先に排水能力がない場合は、水量調節を適切に行うことができる安全な構造の調整池を設けること。

また、開発行為に伴い既存水路等の改修が必要と認められる場合は、これを改修すること。

イ 下水の放流先が河川又は水路等の場合は、排水について当該河川又は水路等の管理者等の同意を得ること。

ウ 下水の排水方法は原則として分流式とすること。

エ 汚水は、終末処理施設を有する公共下水道等に放流する場合を除き、終末処理施設を設けて処理すること。

終末処理施設の維持管理が適正に行われ、汚泥処理が合理的に行われる計画であること。

オ 処理水の排水については、公害対策基本法・水質汚濁防止法・廃棄物の処理及び清掃に関する法律等関係法令の規定に適合していること。

カ 環境基準の類型があてはめられている水域では、その環境基準の維持達成を図り、その他の水域では現状水質が維持できるよう配慮すること。

キ 汚水管渠及び終末処理施設は、約20年後の水使用量と水質を合理的に推定し計画すること。

ク 当該開発区域の存する市町と協議をしてごみ処理計画をたてること。

なお、当該市町村のごみ処理能力に余力がない場合は、ごみ処理施設の整備に協力すること。

ケ 終末処理施設及びごみ処理施設については、その付近の環境を良好な状態で維持するため、敷地を十分に確保し、樹木囲障等で遮へいし、臭気・騒音等で隣接地に不快感を与えないよう措置すること。

2 工場用地技術基準

(1) 当該工場は、公害を発生するおそれのないもの又は公害発生の防止に必要な措置が講ぜられるものであること。特に工場排水は、地下水の汚染の防止に関し適切な措置が講ぜられること。

(2) 地下水を汲み上げる場合は、水の有効利用を図るため適切な措置が講ぜられる計画であること。

(3) 当該開発区域を良好な工場地とするため、工業地域と同等又はそれ以上の制限内容を持つ計画であること。

(4) その他の技術基準について、住宅用地の基準のうち、(3)道路の構成及び(5)排水施設等の基準を準用する。

3 住宅及び工場以外の用地の技術基準

(1) 汚水の排水について、地下水の汚染の防止に関し適切な措置が講ぜられる計画であること。

(2) 地下水を汲み上げる場合は、水の有効利用を図るため適切な措置が講ぜられる計画であること。

(3) その他の技術基準について、住宅用地の基準のうち(5)排水施設等の基準を準用する。