

## 第4章 市街化調整区域に係る立地基準（法第34条）

### 4-1 立地基準

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、次に掲げる各号の一に該当しなければならない。

#### （1）法第34条第1号運用基準（公益上必要な建築物及び日用品店舗等）

市街化調整区域といえども、そこに居住している者の日常生活が健全に営まれるよう配慮することが必要なので、この要請に応えるために必要なものは、許可し得ることとしたものである。本号には、当該開発区域の周辺の地域に居住している者が利用す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等の建築物が該当する。

##### ①（学校等）

本号に該当する公共公益施設としては、いわゆる生活関連施設である公共公益施設が想定され、主として開発区域の周辺居住者が利用する保育所、学校（高校、大学、専修学校及び各種学校を除く）が該当する。

申請地の建築物の床面積及び敷地面積は以下を要件とする。

（イ）学校等の敷地及び床面積は、開発区域周辺の居住者を対象とした適切な規模であること。

##### ②（診療所、助産所、社会福祉施設）

本号に該当する施設は主として周辺の居住者が利用する診療所、助産所、社会福祉施設（通所系および入所系施設に限る）、更生保護施設等が考えられる。

本号で許可できる公共公益施設は、当該開発区域の周辺の居住者を主たるサービス対象とすると認められるものに許可を与える本号の趣旨に基づき、当該公共公益施設がサービス対象と想定する開発区域周辺の居住者等を勘案のうえ適切な規模（敷地面積及び建築物の延床面積）であることを要する。著しく規模の大きいものは、主として周辺の居住者が利用するという要件に該当しないと考えられることから、認められない。

申請地の建築物の床面積及び敷地面積は以下を要件とする。

（イ）「診療所」、「助産所」、「社会福祉施設等」

（建築物の延べ床面積500平方メートル未満、敷地面積1,000平方メートル未満）

（ロ）介護保険法に基づく「地域密着型サービス事業所」

（建築物の延べ床面積1,000平方メートル未満、敷地面積2,000平方メートル未満）

（ハ）社会福祉施設の立地においては「自己の業務の用に供するための建築物」であることが要件となる。少なくとも建築物の所有権は事業を実施する業者（法人である場合は法人）のものでなければならない。

（二）診療所等で住居を併用する場合は、住宅部分延床面積が50%未満に限る。

##### ③（日用品店舗等）

本号に該当する店舗等として、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業、自動車修理工場等が具体的にあげられるが、当該地域の市街化の状況に応じて、住民の利便の用に供するものとして、同種の状況にある地域には通常存在すると認められる建築物の建築の用に供する開発行為についても、本号に該当するものと考えべきであるので、主として周辺の居住者の需要に応ずると認められる給油所等（法第34条第9号の給油所等の解釈に同じ）、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設等の建築のための開発行為は、本号に該当する。

また、本号における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

等は、当該開発区域内の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とすると認められるものに限定すべきであるので、著しく規模の大きい店舗等は、原則として認められない。

申請地の建築物の床面積及び敷地面積は以下を要件とする。

(イ) 建築物の延べ床面積300平方メートル未満、敷地面積1000平方メートル未満であること。

(ロ) 併用住宅の場合は、店舗部分の延床面積が50%を超える場合に限る。

(ハ) 日用品店舗等の立地においては「自己の業務の用に供するための建築物」であることが要件となる。少なくとも建築物の所有権は事業を実施する業者（法人である場合は法人）のものでなければならない。

なお、本号に該当する店舗等の業種は、原則として表4-1 法第34条第1号該当業種一覧表に掲げるものが認められる。

法第34条第1号の申請を行う場合は、申請用途に応じ第5章 表5-15の資料の添付が別途必要となる。

表４－１ 法第34条第１号該当業種一覧表(基本分類は日本標準産業分類〔令和５年6月改定により抜粋〕)

本表は、法第34条第1号に該当する行為として、市街化調整区域内で開発許可等の申請の可能な業種を掲載しているものであり、必ずしも許可されるものではありません。

申請地選定理由、サービス範囲、事業計画書、事業の必要性及び継続性等について総合的に審査が行われます。

小分類	細分類	該当小売業種、販売品目等
563 コンビニエンスストア	5631 コンビニエンスストア	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）
571 呉服・服地・寝具小売業	5711 呉服・服地小売業	呉服, 和服, 反物, 帯, 服地, 小切れ, 裏地, らしゃ小売業
572 男子服小売業	5721 男子服小売業	洋服, 注文服, テーラーショップ, 学生服, オーバーコート, レインコート, ジャンパー, 作業服, ズボン小売業
573 婦人・子供服小売業	5731 婦人服小売業	婦人服, 婦人用事務服, レインコート, 毛皮コート小売業, 婦人服仕立業, 洋裁店, ブティック（婦人服）
	5732 子供服小売業	子供服, ベビー服小売業, 子供服仕立業
574 靴・履物小売業	5741 靴小売業	靴, 地下足袋, 靴附属品, 注文靴, 靴ひも, 靴墨小売業
	5742 履物小売業	履物, 草履, スリッパ, サンドル小売業, げた屋
579 その他の織物・衣服・身の回り品小売業	5791 かばん・袋物小売業	かばん, トランク, ハンドバック, 袋物小売業
	5792 下着類小売業	補整着, 下着, Tシャツ小売業
	5793 洋品雑貨・小間物小売業	洋品店, 装身具（貴金属製を除く）, 化粧道具, シャツ, ワイシャツ, 帽子, 襦袢, ハカチ, ふろしき, 手ぬぐい, タル, 足袋, 靴下, 扇子・うちわ, 紋章, ベルト, バックル, 裁縫用品小売業
	5799 他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業	洋傘, 和傘, ステッキ, 白衣小売業
581 各種食料品小売業	5811 小売業食料品スーパーマーケット	小売業食料品スーパーマーケット
	5819 その他の各種食料品小売業	各種食料品、食料雑貨店
582 野菜・果実小売業	5821 野菜小売業	野菜小売業, 八百屋
	5822 果実小売業	果実小売業, 果物屋
583 食肉小売業	5831 食肉小売業（卵、鳥肉を除く）	肉屋, 獣肉, 塩蔵肉, 冷凍肉, 肉製品, 魚肉ハム・ソーセージ小売業
	5832 卵・鳥肉小売業	卵, 鳥肉小売業
584 鮮魚小売業	5841 鮮魚小売業	魚屋, 鮮魚, 貝類, かき, 川魚, 食用かえる, 冷凍魚, 海藻小売業（生のもの）
585 酒小売業	5851 酒小売業	酒屋
586 菓子・パン小売業	5861 菓子小売業（製造小売）	洋菓子, 和菓子, 干菓子, だ菓子, せんべい, あめ, ケキ, まんじゅう, もち, 甘ぐり, アイスcream・アイスキャンデー, トーナッツ製造小売業, 焼きいも屋
	5862 菓子小売業（製造小売でないもの）	洋菓子, 和菓子, 干菓子, だ菓子, せんべい, あめ, ケキ, まんじゅう, もち, アイスcream・アイスキャンデー, トーナッツ小売業
	5863 パン小売業	パン小売業（製造小売）
	5864 パン小売業	パン小売業（製造小売でないもの）
589 その他の飲料品小売業	5891 牛乳小売業	牛乳小売業, 牛乳スタンド
	5892 飲料小売業	清涼飲料, 果汁飲料, ミネラルウォーター, 乳酸菌飲料, 茶類飲料小売業
	5893 茶類小売業	茶, こぶ茶, コーヒー, ココア, 豆茶, 麦茶, 紅茶小売業
	5894 料理品小売業	惣菜屋, 折詰, 揚物, 調理パン小売業, おにぎり, すし, 煮豆小売業, ハンバーガー店, 持ち帰り弁当屋, 駅弁売店, ピザ小売業（他から仕入れたもの又は作り置きのもの）
	5895 米穀類小売業	米麦, 雑穀, 豆類小売業

小分類	細分類	該当小売業種、販売品目等
589 その他の飲食料品小売業	5896 豆腐・かまぼこ等加工食品小売業	豆腐, こんにゃく, 納豆, つくだ煮, 漬物, たい味そ, ちくわ, おでん材料小売業
	5897 乾物小売業	乾物, 干魚, 干びょう, ふ(麩), 乾燥野菜, 乾燥果実, 高野豆腐, 干しのり, くん製品, 海藻小売業(乾燥したもの)
	5899 他に分類されない飲食料品小売業	氷, 乾めん類, インスタントラーメン, 缶詰, 乳製品, 調味料小売業, 夕食材料宅配業
591 自動車小売業	5914 二輪自動車小売業	二輪自動車, スクータ, 原動機付自転車小売業, 二輪自動車部品・附属品小売業
592 自転車小売業	5921 自転車小売業	自転車, リヤカー, 自転車部分品・附属品, 自転車タイヤ・チューブ, 中古自転車小売業
593 機械器具小売業(自動車、自転車を除く)	5931 電気機械器具小売業(中古品を除く)	電気機械器具, テレビジョン受信機, 電気洗濯機, 電気ストーブ, 電気アイロン, 電気冷蔵庫, 電気掃除機, 電球, 電気音響機械器具(ステレオ、MDコンボなど), 扇風機, 電気医療機械器具, 電気井戸ポンプ, CDプレーヤー, DVDレコーダ, ビデオカメラ, 録音・録画ディスク(記録されていないもの), 電話機(携帯電話含む), 電気毛布, ホットカーペット, デジタルカメラ小売業
	5932 電気事務機械器具小売業(中古品を除く)	パーソナルコンピュータ, データ保存用CD・DVD(記録されていないもの), パソコンソフト(ゲーム用ソフトを除く)小売業
	5933 中古電気製品小売業	中古テレビジョン受信機, 中古電気冷蔵庫, 中古電気洗濯機, 中古パーソナルコンピュータ小売業
	5939 その他の機械器具小売業	ガス器具, ミシン・縫機・同部分品, 石油ストーブ, 度量衡器, タイプライタ, 金庫, 浄水器小売業
601 家具・建具・畳小売業	6011 家具小売業	家具, いす, 机, 卓子, ベッド, つい立, びょうぶ, 浴槽, 額縁, 本箱, 鏡台, じゅうたん, カーテン小売業
602 じゅう器小売業	6021 金物小売業	金物, 刃物, そり刃, くぎ, ほうろう鉄器, 鉄器, アルミニウム製品, 鋳前, 魔法瓶小売業
	6022 荒物小売業	荒物屋, 日用雑貨, ほうき, ざる, はし, ふるい, たわし, 竹かご, バスケット, 竹細工, わら製品, 縄, しゅろ細工, ろうそく, マッチ, 行李, ポリバケツ, ガムテープ・荷造ひも, 農業用ビニールシート小売業
	6023 陶磁器・ガラス器小売業	瀬戸物, 焼物, 土器, 陶器, 磁器, ガラス器, 食器, 花器小売業
603 医薬品・化粧品小売業	6031 医薬品小売業(薬局を除く)	薬店, 漢方薬, 生薬, 薬種小売業
	6032 薬局	調剤薬局, ファーマシイ
	6033 化粧品小売業	化粧品, 香水, 香油, おしろい, 整髪料, 石鹸, 歯磨, シャンプー, 白髪染小売業
604 農耕用品小売業	6041 農業用機械器具小売業	農業用機械器具, すき・くわ・かま, 鳥獣害防除器具, 畜産用機器, 養蚕用機器, 耕うん機, ハンドトラクタ, コンバイン小売業
	6042 苗・種子小売業	種苗, 苗木, 種子小売業
	6043 肥料・飼料小売業	肥料, 飼料, 農薬, 園芸用土小売業
605 燃料小売業	6051 ガソリンスタンド	ガソリンスタンド, 給油所, 液化石油ガス(LPG)スタンド
	6052 燃料小売業(ガソリンスタンドを除く)	薪炭, 練炭, 豆炭, 石炭, プロパンガス, 灯油小売業

小分類	細分類	該当小売業種、販売品目等
606 書籍・文房具小売業	6061 書籍・雑誌小売業	書店, 洋書取次店, 楽譜小売業
	6062 古本小売業	古本屋, 古書籍, 古雑誌小売業
	6063 新聞小売業	新聞販売店, 新聞取次店
	6064 紙・文房具小売業	洋紙, 板紙, 和紙, ふすま紙, 障子紙, 帳簿類, ノート, 万年筆, 鉛筆, ペン, インキ, すずり, 筆, 朱肉, 製図用具, そろばん, 手工材料, 絵画用品小売業
607 スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業	6071 スポーツ用品小売業	運動具, スポーツ用品, ゴルフ用品, 釣具, 狩猟用具, スポーツ用靴, 運動衣, ジェットスキー, サーフボード, 登山用品小売業
	6072 がん具・娯楽用品小売業	おもちゃ屋, 人形, 模型がん具, 教育がん具, 羽子板, 娯楽用品, テレビゲーム機, ゲーム用ソフト小売業
	6073 楽器小売業	洋楽器, ピアノ, 和楽器, 三味線, レコード・ミュージックテープ, コンパクトディスク小売業 (音楽用のもの)
608 写真機・時計・眼鏡小売業	6081 写真機・写真材料小売業	写真機, 撮影機, 映写機, 写真感光材料, 写真フィルム小売業
	6082 時計・眼鏡・光学機械小売業	時計屋, 眼鏡, コンタクトレンズ, 双眼鏡, 望遠鏡小売業
609 他に分類されない小売業	6091 たばこ・喫煙具専門小売業	たばこ・喫煙具専門小売店
	6092 花・植木小売業	花屋, フローリスト, 切花, 植木, 盆栽小売業
	6094 ジュエリー製品小売業	宝石, 金製品, 銀製品, 白金製品, 装身具小売業 (貴金属製のもの)
	6095 ペット・ペット用品小売業	ペットショップ, 愛がん用動物, 観賞用魚, ペットフード小売業
	6097 中古品小売業 (骨董品を除く)	中古衣服, 古道具, 中古家具, 古建具, 古楽器, 古写真機, 古運動具, 中古靴, 古レコード, 中古CD, 中古ゲーム用ソフト小売業, リサイクルショップ (中古電気製品小売業、古本屋を除く)
	6099 他に分類されないその他小売業	美術品 (骨とう品を除く), 名刺, 印章, 印判, 帆布, 造花, 標本, 旗ざお・物干しざお, 碑石・墓石小売業, 石工業 (個人の注文によって彫刻, 仕上げを行い販売するもの), 荷車, 古切手, 郵趣品 (記念切手類・同収集品), 古銭, 教育用磁器テープ, 合成洗剤, 石けん (化粧、洗顔、薬用以外のもの), コンパクトディスク, 絵画, 金・銀・白金地金, 録画テープ小売業
622 銀行	6221 普通銀行	都市銀行, 地方銀行, 第二地方銀行協会加盟の地方銀行
	6222 郵便貯金銀行	ゆうちょ銀行
631 中小企業等金融業	6311 信用金庫・同連合会	信用金庫, 信金中央金庫
705 スポーツ・娯楽用品賃貸業	7051 スポーツ・娯楽用品賃貸業	スポーツ用品賃貸業、貸自転車業
741 獣医業	7411 獣医業	獣医業、家畜診療所、動物病院、ペットクリニック
746 写真業	7461 写真業 (商業写真業を除く)	写真撮影業、写真館、街頭写真業
761 食堂、レストラン	7611 食堂、レストラン (専門料理店を除く)	食堂, 定食屋, めし屋, ファミリーレストラン

小分類	細分類	該当小売業種、販売品目等
762 専門料理店	7621 日本料理店	てんぷら, うなぎ, 川魚, 精進, 鳥, 沖縄, とんかつ, 郷土, かに料理店, 釜めし, お茶漬, にぎりめし屋, 牛丼, ちゃんこ鍋, しゃぶしゃぶ, すき焼き店
	7623 中華料理店	中華料理, ぎょうざ店, ちゃんぽん店
	7624 ラーメン店	ラーメン, 中華そば店
	7625 焼肉店	焼肉店
	7629 その他の専門料理店	西洋, フランス, イタリア, 朝鮮, 印度, エスニック, カレー, 無国籍料理店, スパゲティ店
763 そば・うどん店	7631 そば・うどん店	そば屋, うどん, きしめん, ほうとう店
764 すし店	7641 すし店	すし屋
767 喫茶店	7671 喫茶店	喫茶店, フルーツパーラー, 音楽喫茶, 珈琲店, カフェ
769 その他の飲食店	7691 ハンバーガー店	ハンバーガー店
	7692 お好み焼・焼きそば・たこ焼店	お好み焼店, 焼きそば, たこ焼, もんじゃ焼店
	7699 他に分類されない飲食店	大福, 今川焼, ところ天, 氷水, 甘酒, 汁粉屋, 甘味処, アイスクリーム, サンドイッチ専門, フライドチキン, ドーナツ店
771 持ち帰り飲食サービス業	7711 持ち帰り飲食サービス業	持ち帰りすし店, 持ち帰り弁当屋
781 洗濯業	7811 普通洗濯業	洗濯, クリーニング, ランドリー業
	7812 洗濯物取次業	洗濯物, クリーニング取次所
782 理容業	7821 理容業	理容, 理髪店, バーバー, 床屋
783 美容業	7831 美容業	美容室, 美容院, ビューティーサロン
784 一般公衆浴場業	7841 一般公衆浴場業	銭湯業
789 その他の洗濯・理容・美容・浴場業	7891 洗張・染物業	洗張, 張物業, 湯のし, 染抜, 染物, 京染, 丸染, 染直し, 色揚げ業, 染物取次業
	7894 ネイルサービス業	ネイルサロン, マニキュア業, ペディキュア業
	7899 他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業	コインシャワー, 寝具消毒・乾燥, コインランドリー
793 衣服裁縫修理業	7931 衣服裁縫修理業	衣服裁縫, 衣服修理, 更生仕立直し, 裏返し, 和・洋服裁縫, かけはぎ業
794 物品預り業	7941 物品預り業	手荷物預り, 荷物一時預り, 自転車預り, コインロッカー業
799 他に分類されない生活関連サービス業	7991 食品貸加工業	小麦粉貸加工, 菓子貸加工, 精米貸加工
	7993 写真プリント、現像・焼付業	写真現像・焼付, 写真修整, DPE取次
	7999 他に分類されないその他の生活関連サービス業	古綿打直し, 綿打直し仲介に限る
823 学習塾	8231 学習塾	学習塾, 進学塾 (各種学校でないもの) (予備校は除く)
835 療術業	8351 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	あん摩, マッサージ, 指圧, はり, きゅう, 柔道整復業
861 郵便局	8611 郵便局	郵便局 (各種の事業を行うもの)
862 郵便局受託業	8621 簡易郵便局	簡易郵便局 (各種の事業を行うもの)
871 農林水産業協同組合 (他に分類されないもの)	8711 農業協同組合	農業協同組合 (各種の事業を行うもの)
	8712 漁業協同組合	漁業協同組合 (各種の事業を行うもの)
	8713 水産加工業協同組合	水産加工業協同組合 (各種の事業を行うもの)
	8714 森林組合	森林組合 (各種の事業を行うもの)

小 分 類	細 分 類	該当小売業種、販売品目等
872 事業協同組合 (他に分類されないもの)	8721 事業協同組合 (他に分類されないもの)	織物協同, ニット工業協同, 青果物商業協同組合 (いずれも各種の事業を行うもの)
891 自動車整備業	8911 自動車一般整備業	自動車整備, 自動車修理, オートバイ整備修理業
902 電気機械器具修理業	9021 電気機械器具修理業	ラジオ修理, テレビ修理, 電気冷蔵庫修理 ; 変圧器修理業
909 その他の修理業	9092 時計修理業	時計修理, 電気時計修理業
	9093 履物修理業	靴修理, げた修理業
	9094 かじ業	手工鍛造, かじ, 農業用器具修理業
	9099 他に分類されない修理業	金物修理、自転車修理業に限る

## (2) 法第34条第2号運用基準（鉱物・観光資源等の有効利用）

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。なお、本号の資源は当該市街化調整区域にある資源に限定されると解されるほか、有効な利用という観点に立つと、あまり資源の産地から距離のあるものは認められない。

### （鉱物資源）

開発行為を認容すべき特別の必要性のあるものについて、許可し得ることとしている。「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」としては、鉱物の採鉱、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの、すなわち日本標準産業分類D―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、碎石製造業等に属する事業に係る建築物又は第一種特定工作物が該当する。原料立地型（鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業等、石油精製業等）は該当しない。

### （観光資源）

観光資源とは観光価値のある自然の風物、温泉及び社寺等の工作物が含まれる。「観光資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物」としては、当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要があると認められるものが該当する。

本号に該当する観光資源として、地域性、観光行政及び土地利用計画を総合的に判断して、橋及びその周辺の景観を観光資源ととらえることも法の予定しているところである。

今治市の区域では、来島海峡大橋及び来島海峡を観光資源としてとらえ、来島海峡大橋展望区域における当該観光資源の有効な利用上必要な建築物について、必要な事項を定めた要綱（今治市都市計画法第34条第2号に係る開発行為取扱要綱平成17年1月16日 要綱第180号）を制定している。

観光資源の鑑賞のために本号において立地可能な施設として「宿泊施設」、「食堂」、「ドライブイン」、「展望施設」、「サイクリング関連施設」が該当する。

### （その他の資源）

「その他の資源」の中には、水が含まれる。したがって、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設のための開発行為は、本号に該当する。なお、水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として本号に該当しないが、当該区域で取水する水を当該区域で使用しなければならない特別の理由があると認められるものは、本号に該当する。

なお、本号の資源は当該市街化調整区域にある資源に限定されると解されるほか、有効な利用という観点に立つと、あまり資源の産地から距離のあるものは認められない。

法第34条第2号の申請を行う場合は、申請用途に応じ第5章 表5－15の資料の添付が別途必要となる。

## (3) 法第34条第3号（未制定：特別な自然条件を必要とする開発行為）

本号に基づく政令が未制定であるので、本号により許可されるものは存在しない。



#### (4) 法第34条第4号運用基準（農林水産物処理・貯蔵・加工用施設）

市街化調整区域においては、当分の間、農業などの第1次産業が継続して営まれるものと考えられるが、このための開発行為は市街化の一部と考えるべきではなく、また、それがスプロール対策上著しい支障を及ぼすおそれもないこと及び農産物の処理加工等については、これを産地において速やかに行う等の必要があるため、許可し得ることとしたものである。

同号後段に該当する建築物等としては、農林漁業用のもので表2-2に掲げる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林水産物の処理、貯蔵、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に関する開発行為が該当する。

具体例として当該市街化調整区域における生産物を主として対象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・農産保存食料品製造業、製穀・製粉業、動植物油脂製造業、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、倉庫業等が挙げられる。

なお、本号の適用は以下のすべてに該当していることを要件とする。

(イ) 当該調整区域内における生産物を主として対象とするもの

(ロ) 農林水産物の処理加工を産地においてすみやかに行う必要性のあるもの。

法第34条第4号の申請を行う場合は、申請用途に応じ第5章 表5-15の資料の添付が別途必要となる。

#### (5) 法第34条第5号運用基準（農林業等活性化基盤施設）

特に地理的条件が悪い中山間地域においては基幹産業である農林業の振興を図ることが豊かで住みよい地域づくりのために不可欠であること、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8条の所有権移転等促進計画が策定の際に都道府県知事の承認を受けることとされており、この承認の際に土地利用が都市計画上の観点から支障が存しないことを確認することが可能であることから、所有権移転等促進計画に適合している一定の開発行為について、開発許可をなし得ることとしたものである。

本規定の適用の対象となる開発行為が同法第2条第3項第2号の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開発行為に限定されているが、農林業等活性化基盤施設に該当する例としては地域特産物展示販売施設、農林業体験実習施設等が挙げられる。

#### (6) 法第34条第6号運用基準（中小企業団地）

中小企業振興の重要性にかんがみて、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、中小企業者の高度化に資する建築物等の建築等の用に供する開発行為を許可し得ることとしたものである。しかし、このような開発行為といえども、原則的には市街化区域で行うべきであって、市街化調整区域ではどうしてもやむを得ない場合に、例外的に行うこととするよう特に配慮することが必要である。なお、あくまでも中小企業振興の重要性に基づく例外であるから、当該開発区域内に大企業が進出するようなものは、本条の趣旨からみて許されない。独立行政法人中小企業基盤整備機構法（平成14年法律第147号）第15条第3号ロ及び第4号（前号ロに係るものに限る。）に係る事業が本号に該当し、具体的には同法施行令第3条第1項各号及び第3項第1号に掲げられている事業（(独)中小企業基盤整備機構が行う集団化、共同化融資適用事業等）が該当する。

なお、本号の適用は以下のすべてに該当していることを要件とする。

(イ) 都市計画上の検討が充分なされていること。

(ロ) 調整区域において行うことがやむを得ない場合であること

法第34条第6号の申請を行う場合は、第5章 表5-15の資料の添付が別途必要となる。

## (7) 法第34条第7号運用基準（既存工場の関連工場）

市街化調整区域内に現に立地している工場（以下「既存工場」という。）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等（以下「申請工場」という。）で、これらの事業活動の効率化を図るため必要と認められるものの用に供する目的で行う開発行為であり、周辺の環境の保全上、災害の防止上及び通行の安全上特に支障がないものと認められるものについて許可し得ることとしたものである。

なお、事業活動の効率化の判断に際しては、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず事業の量的拡大を伴う場合も含め許可の対象として取扱うことができる。運用に当たっては次のアからクに掲げるところによる。

### ア 「密接な関連」について

本号でいう「密接な関連」とは、人的関連や資本的関連をいうものではなく、市街化調整区域に立地する既存工場に対して自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入している場合であって、それらが既存工場における生産物の原料又は部品の5割以上を占める場合等具体的な事業活動に着目して、生産・組立・出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にあること。

### イ 「事業活動の効率化」について

本号にいう「事業活動の効率化」とは、作業工程若しくは輸送等の効率化など既存事業の質的改善が図られる場合を言うものであるが、その改善に当たり既存事業の量的拡大を伴う場合も含まれる。

なお、既存工場の増設を目的とする場合は、この基準を満たすものとする。

### ウ 申請に係る土地（申請工場）は、原則として既存工場の隣接地または近接地であること。

（※近接地とは関連工場（申請地）は、製品、資材の搬入、搬出及び品質管理等を効果的に行うため、概ね既存工場から1キロメートル以内に立地されるもの。）

### エ 申請に係る建築物等（申請工場）の敷地面積の規模は、原則として既存工場の敷地面積以下（既存工場の敷地拡張の場合は従前と併せて2倍以下）であること。ただし、その面積が0.5ヘクタール敷地に満たないときは、面積の上限を原則として0.5ヘクタールとすることができる。

### オ 倉庫、車庫等の建築については主たる用途に変更がなく合理的な理由がある場合に限られるものであること。「合理的な理由」としては、工場の経営管理上特に必要となった場合等があげられるが、具体的には事業計画等により個々に判断する。

### カ 申請建築物等は必要最小限のものとし、周辺と調和するものであること。

### キ 増築を伴わない「事業活動の効率化（質的改善）」のみでの申請を許容（質的改善を説明する客観的資料が必要）

（※「事業活動の効率化」とは、次の各号のいずれかに該当する既存工場の質的改善がなされる場合をいい、質的改善に伴う量的拡大も許可対象とする。

（イ）生産効率の向上（生産量増、コストダウン）

（ロ）生産物、原料又は部品の運搬及び保管経費の削減

（ハ）その他生産物の品質の向上、労働環境の改善等

### ク 既存工場が、申請工場の市街化調整区域内への立地を要望しており、「密接な関連」について将来的な担保等が得られること。

## <留意事項>

既存工場は、日本標準産業分類（大分類）の製造業に分類される工場施設をいう。

法第34条第7号の申請を行う場合は、第5章 表5-15の資料の添付が別途必要となる。

## (8) 法第34条第8号運用基準(危険物の貯蔵又は処理)

危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第1種特定工作物は、事故等のリスクを勘案すると、市街化区域に比して低密度に土地利用がなされていることが一般的である市街化調整区域内に立地することを否定すべきものともいえないことから、許可し得ることとしている。

政令第29条の6に規定する火薬庫が本号に該当する。

法第34条第8号の申請を行う場合は、第5章 表5-15の資料の添付が別途必要となる。

## (8-2) 法第34条第8号の2運用基準

### (災害リスクの高い区域にある建築物等の安全な区域への移転)

本号は、災害リスクの高い区域にある建築物又は第一種特定工作物のより安全な区域への移転を促進する観点から、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不適区域内に存する建築物又は第一種特定工作物（以下「従前建築物等」という。）が従前と同一の用途で市街化調整区域内の開発不適区域外に移転する場合について、従前建築物等に代わるべき移転後の建築物又は第一種特定工作物（以下「代替建築物等」という。）に係る開発行為を許可し得ることとしたものである。

また、本号は、従前建築物等をより安全な区域に移転させるための開発行為を特例的に許可する趣旨であるため、代替建築物等の建築等が行われた後に継続して従前建築物等を使用することは認められず、従前建築物等は確実に除却される必要がある。

（※災害危険区域等とは法33条第1項第8号に規定する災害危険区域等

（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」、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」、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9条第1項の「土砂災害特別警戒区域」及び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」）である。）

運用に当たっては次に掲げるところによる。

代替建築物等は、市街化調整区域内の市街化を促進するものとならないよう、従前建築物等の用途と同一の用途に供されることとなるものであることに加え、次の①から④までのいずれにも適合するものであることを確認する必要がある。

- ① 代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の規模又はこれより小さい規模であること。
- ② 代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の構造であること。
- ③ 代替建築物等に係る開発行為が従前建築物等と同一の都市計画区域内の市街化調整区域において行われるものであること。
- ④ 代替建築物等の建築等が行われた後に従前建築物等が確実に除却されること。

法第34条第8号の2の申請を行う場合は、第5編 表5-15の資料の添付が別途必要となる。

## (9) 法第34条第9号運用基準（沿道サービス施設、火薬製造所）

### ① 要旨

市街化調整区域における道路の円滑な交通を確保するために「沿道サービス施設」として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（政令第29条の8第1号）のほか、市街化区域内において建設することが困難又は不適当なものとして政令（政令第29条の8第2号）で定める建築物又は第一種特定工作物（火薬類取締法（昭和25年法律149号）2条第1項に基づく火薬類の製造所）の建設の用に供する目的で行う開発行為が本号に該当する。

### ② 定義

（沿道サービス施設）

沿道サービス施設の定義は次のアからウのとおりとする。

ア 「道路管理施設」

「道路管理施設」とは、一般国道自動車専用道路、一般国道（旧国道含む）及び県道沿線において、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。

イ 「休憩所」

「休憩所」とは、道路の円滑な交通を確保することを目的として、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を対象とした休憩及び食事等のための施設である。

この休憩施設には、前記の目的の範囲内で適切な規模で設けられる「ドライブイン（食堂、レストラン、喫茶店、その他これらに類する飲食店、飲食物売り場及び物産品売り場を有する施設）」、「コンビニエンスストア」が該当する。

なお、宿泊施設を併用する施設、モーター及び個室喫茶点等（風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律の規制対象となる施設）は除かれる。

ウ 「給油所等」

「給油所等」とはガソリンスタンド、それに類似する「自動車用液化石油ガススタンド」、「自動車用天然ガス燃料供給施設」、「自動車用水素スタンド」又は「自動車用充電設備施設等」も含まれる。

### ③ 対象道路

沿道サービス施設の申請地は次のいずれかに該当する道路の区域内又は沿道に設けられるものであること。

ア 一般国道自動車専用道路

イ 一般国道（旧国道含む）及び県道（※暫定供用部も道路管理者の承認により可）

### ④ 施設等の基準

ア 「道路管理施設」

（イ）道路管理者自ら設置する施設であること

（ロ）施設の規模は、当該道路の維持・修繕その他管理計画に照らし、適正な施設規模であること。

イ 「休憩所」（ドライブイン）

（イ）自動車の運転手等が立ち寄って休憩や飲食ができる施設（主としてアルコール飲料を提供する施設を除く）であること。

（ロ）申請地の敷地面積は沿道サービス施設として適切な規模（敷地面積1,000平方メートル以上）であること。

（ハ）物産品売り場を設置する場合は、主として地場産品（県内地場産品及び姉妹都市産品含む）に限り、日用雑貨品等を含まないこと。

（ニ）当該敷地内に24時間入りが可能な駐車場があり、大型バスの駐車スペースが1台以上及び、車いす使用者用駐車スペースが2台以上確保されていること。

（ホ）当該敷地内に24時間利用可能なトイレ（多目的トイレを含む）が設置され、建物内に休憩所（として使用可能な客席）が確保されていること。

（ヘ）客席は30人以上を適切に収容できる規模であること。

- (ト) 申請地は③に掲げる道路に原則として相当区間接面し、地形及び道路の形状から見て、その機能が十分発揮できる土地であること。
- (チ) 一般の交通の支障とならない位置に有効幅員 5 m以上の車両出入口を 2 か所設けること。ただし、道路管理者との協議により、車両出入口を 2 か所設けることが出来ない場合で、有効幅員 6 m以上の車両出入口を 1 か所設けた場合はこの限りではない。
- (リ) 遮光のための塀等を敷地の外周に設け、自動車のヘッドライト等の光を有効に遮断できる対策が講じられていること。
- (ヌ) 予定建築物の高さは 10 m以下であること。

#### ウ「休憩所」(コンビニエンスストア)

- (イ) 主として飲食料品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売りする店舗（いわゆるコンビニエンスストア）であること。
- (ロ) 店舗の面積は300平方メートル以下であること。
- (ハ) 申請地の敷地面積は沿道サービス施設として適切な規模（敷地面積1,000平方メートル以上）であること。
- (二) 申請地は③に掲げる道路に原則として相当区間接面し、地形及び道路の形状から見て、その機能が十分発揮できる土地であること。
- (ホ) 一般の交通の支障とならない位置に有効幅員 5 m以上の車両出入口を 2 か所設けること。ただし、道路管理者との協議により、車両出入口を 2 か所設けることが出来ない場合で、有効幅員 6 m以上の車両出入口を 1 か所設けた場合はこの限りではない。
- (ヘ) 運転者が24時間利用可能なトイレ（多目的トイレを含む）が設置され、休憩場所として10平方メートル以上の床面積（トイレ部分の床面積は含まないこととする。）が確保され、テーブル及びイス等が備え付けられていること。
- (ト) 遮光のための塀等を敷地の外周に設け、自動車のヘッドライト等の光を有効に遮断できる対策が講じられていること。
- (チ) 予定建築物の高さは 10 m以下であること。

#### エ「給油所等」

- (イ) ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド、自動車用天然ガス燃料供給施設、自動車用水素スタンド、自動車用充電設備施設であること。
- (ロ) 事業所設置について認可の見込みのあるもの。
- (ハ) 申請地の敷地面積は沿道サービス施設として適切な規模（敷地面積1,000平方メートル以上）であること。
- (二) 申請地は原則として③に掲げる道路に 30 m以上接し、一般の交通の支障とならない位置に有効幅員 5 m以上の車両出入口を 2 か所設けること。ただし、道路管理者との協議により、車両出入口を 2 か所設けることが出来ない場合で、有効幅員 6 m以上の車両出入口を 1 か所設けた場合はこの限りではない。
- (ホ) 予定建築物の高さは 10 m以下であること。

法第34条第9号の申請を行う場合は、申請用途に応じ第5章 表5-15の資料の添付が別途必要となる。

**(10) 法第34条第10号運用基準（地区計画又は集落地区計画）**

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（正確に一致することを要す。）する開発行為が本号に該当する。

**(11) 法第34条第11号（今治市運用基準：条例住宅等）**

条例住宅等とは概ね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、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ないと認められる用途として条例で定めるものが本号に該当する。なお、今治市は、本号に基づき、都市計画法に規定する開発行為等の許可の基準に関する条例（平成17年今治市条例第232号。以下「条例」という。）を制定しており、同条例第3条第1項第2号において条例の適用区域及び予定建築物の用途を定めている。

（※本審査基準内の「2 都市計画法第34条第11号に基づく条例の運用基準」を参照。）

また、洪水浸水想定区域（想定最大規模降雨）及び高潮浸水想定区域（想定しうる最大規模の高潮）について、想定浸水深3.0m以上となる土地の区域については、安全上及び避難上の対策を講じることとする。（様式例40参照）

法第34条第11号の申請を行う場合は、申請用途に応じ第5章 表5－15の資料の添付が別途必要となる。

**(12) 法第34条第12号（未制定）**

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、県（事務処理市）の条例で区域、目的又は予定建築物の用途を限り定められたものが本号に該当する。

本号は、第14号に該当する開発行為について、法施行以来の実務の積み重ねにより、開発審査会で実質的な審議を経なくとも定型的に処理することができるものを、事前に条例を定めて開発審査会の議を経ずとも許可することができるものとするものであるが、愛媛県及び今治市においては、本号に基づく条例が未制定であるので、本号により許可されるものは現時点においては存在しない。

**(13) 法第34条第13号運用基準（既存の権利）**

線引時に、自己の居住又は業務の用に供する建築物等を建築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、いわゆる既存の権利者について、経過的に許可し得ることとしたもの（市街化調整区域決定時に自己の居住又は自己の業務の用に供する目的で土地の所有権又は土地の利用権を有していたものが区域決定時から6ヶ月以内に届出し、当該目的に従って5年以内に完了する開発行為）である。

「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいう趣旨であるので、当然自然人に限られることとなり、会社が従業員宿舍の建設のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、これに該当しない。

「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、また文理上この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成の為の開発行為が該当しないことはもちろん、貸事務所、貸店舗等も該当しないが、ホテル、旅館、結婚式場、企業の従業員のための福利厚生施設等はこれに該当する。

開発行為を行うため農地法（昭和27年法律第229号）第5条の規定による許可を受けなければならな

い場合において、本号の規定の適用を受けるためには、市街化調整区域となる前に当該許可を受けている必要がある。所有権その他の権利の変動の効力は、許可があつて初めて生ずるからである（農地法第3条第4項）。

法第34条第13号の申請を行う場合は、第5章 表5－15の資料の添付が別途必要となる。

#### (14) 法第34条第14号（今治市運用基準）

第1号から第13号までのいずれの規定にも該当しない開発行為について、当該開発行為の予定建築物等の用途、目的、規模、位置等を個別具体的に検討し、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為については、開発審査会の議を経て許可し得ることとしている。本号に該当するものとしては、愛媛県開発審査会に付議し得る愛媛県運用基準（愛媛県「開発許可制度の手引き」第4章4－2）と基準を一致させた「法第34条第14号に係る今治市開発許可運用基準」に適合する開発行為がある。

また、洪水浸水想定区域のうち、（想定最大規模降雨で）想定浸水深3.0m以上となる土地の区域については、安全上及び避難上の対策を講じることとする。（様式例41参照）

法第34条第14号の申請を行う場合は、第5章 表5－15の資料の添付が別途必要となる。

## 4-2 都市計画法第34条第11号に基づく条例の運用基準

### 第1号 「条例住宅等に係る建築物」の許可（原始）に関する運用基準

#### (1) 要旨

市街化調整区域において、法第34条第11号の規定により条例で指定する土地の区域において、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ないと認められる用途として条例で定める開発行為を許可するものである。

#### (2) 法第34条第11号（11号条例）適用区域

法第34条第11号の規定により条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当する土地の区域とする。また、指定区域（法第34条第11号適用区域）のうち規則に定める区間に存する道路（指定幹線道路）の境界から50mを超えない土地の区域を「指定幹線道路沿道区域」として指定する。

- ① 申請地は、建築物を有する敷地相互間の直線で最短となる水平距離が50m以内で、付属建物を除いた主たる建物が50戸以上連たんする土地の区域のうち規則で定める土地の区域であること。
- ② 法第34条第11号の開発許可を受ける土地は、政令第29条の9各号に掲げる土地の区域以外の土地であること。  
(例：災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、浸水被害防止区域、浸水想定区域（洪水・雨水出水・高潮で家屋倒壊等氾濫想定区域及び浸水想定深3m以上の区域）等)
- ③ 道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適当な区域として規則で定める土地の区域以外の土地の区域であること。  
(例：都市計画道路、公園、上下水道施設、道路、河川等整備が確実に行われる区域)
- ④ 法第11条第1項に規定する都市施設その他の公共施設の用に供する土地の区域以外の土地の区域であること。ただし、開発区域の位置、面積等がこれらの計画上支障がない場合を除く。
- ⑤ 環境の保全上、災害の防止上及び通行の安全上支障がない区域として規則で定める土地の区域以外の土地であること。  
(例：自然公園法の特別地域、史跡・名勝または天然記念物の指定区域、農用地区域、優良な集団農地、保安林区域、保安施設地区、保安林指定計画地等)
- ⑥ 複数の開発行為により市街化を促進するおそれがあるとして規則で定める土地の区域以外の土地の区域であること。
- ⑦ 開発許可を受ける土地は、新たに公共施設等の整備を要しない区域であって、開発区域周辺の公共施設等が既に整備されて利用が可能な土地の区域であること。  
(例：既に上水道及び下水道が整備されていること。条例住宅等の建築のために延伸することは認められない。ただし、地下水を上水として使用する場合、公的機関の水質検査で飲用可能と判断されれば上水道が整備されていない場所でも申請可能。浄化槽により水路放流が認められる場合は、下水道が整備されていない場所でも申請可能。)



(3) 法第34条第11号(11号条例)適用区域内の予定建築物の用途(市運用基準)及び規模・高さ

法第34条第11号の規定により条例で定める予定建築物等の用途は次の指定区域の区分による。

①一般区域

自己の居住の用に供する一戸建ての住宅であって、建築基準法別表第二(イ)項第1号、第2号に規定する建築物及び表4-2に掲げる運用基準一覧表に定める用途・規模・高さであること。

②指定幹線道路沿道区域

「一般区域」で建築できる建築物及び自己の業務の用に供する建築物であって、建築基準法別表第二(ハ)項第5号、第6号に規定する建築物及び表4-2に掲げる運用基準一覧表に定める用途・規模・高さであること。

③予定建築物の高さは、10m以下であること。

上記の「一般区域」、「指定幹線道路沿道区域」における用途及び規模・の基準は表4-2の運用基準各号に示すとおりとする。

表 4－2 11 号条例適用区域運用基準一覧表

区域 区分	運用 基準	用途	建物分類例	備考	規模・高さ
一般 区域	(一)	・専用住宅（自己用）	・一戸建住宅 ・二世帯住宅	・自己の用に供する 建築物であること ※分譲住宅不可 ※賃貸住宅不可	・敷地面積：165 ㎡以上 500 ㎡以内 ・高さ：10m以内 ※兼用住宅の場合は延 べ面積の 2 分の 1 以上 が住宅であること。 ※（三）から（四）ま で、（七）の各号のい ずれかに掲げる用途を 兼ねるものであること ※店舗・作業場、事務 所等の床面積の合計が 50 平方メートル以内の もの（原動機を使用す る場合にあっては、そ の出力の合計が 0.75 キ ロワット以下のものに 限る。）
	(二)	・兼用住宅（自己用）	・店舗兼用住宅	・自己の業務の用に 供する建築物であ ること ※分譲住宅不可 ※賃貸住宅不可	
指 定 幹 線 道 路 沿 道 区 域	(三)	・日用品店舗・飲食 店・学習塾等	ア 生活関連サービス店 理髪店、美容院、クリー ニング取次店、質屋、貸 衣装屋、貸本屋、これら に類するサービス業を営 む店舗	・自己の業務の用に 供する建築物であ ること ※専ら性的好奇心を そそる写真その他 の物品の販売を行 うものを除く	・敷地面積：165 ㎡以上 ・床面積 300 ㎡以内 ・高さ：10m以内
			イ 日用品小売り店舗 コンビニエンスストア、 各種食料品小売、身の周 り品小売り、これらに類 する日用品販売を主たる 目的とする店舗		
			ウ 飲食店 食堂、喫茶店、レストラ ン、定食屋、そば・うどん 店、居酒屋、持ち帰り 弁当店、その他これらに 類する飲食業を営む店舗		
			エ 学習塾 学習塾、華道教室、囲碁 教室その他これらに類す る施設		
			オ 物品販売業店舗 書店、薬局、ペットショ ップ、自動車部品販売 店、その他これらに類す る物品販売業を営む店舗		

区域 区分	運用 基準	用途	建物分類例	備考	規模・高さ
指定幹線道路沿道区域	(四)	・日用品製造修理店・食品製造店等	ア 日用品製造修理店 洋服店、畳店、建具屋、自転車店、家庭電器器具店、アトリエ又は工房、これらに類する日用品製造・修理業を営む店舗	・自己の業務の用に供する建築物であること	・敷地面積：165 m <sup>2</sup> 以上 ・床面積 300 m <sup>2</sup> 以内 ・高さ：10m以内 ・作業場の床面積の合計が 50 平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限定する。）
			イ 食品製造店 パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、これらに類する食料品製造・販売を営む店舗	・自己の業務の用に供する建築物であること ・自家販売のために営む食品製造店舗であること（食品加工業を含む）	
	(五)	・銀行等	銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗、旅行代理店、その他これらに類するサービス業を営む店舗	・自己の業務の用に供する建築物であること	・敷地面積：165 m <sup>2</sup> 以上 ・床面積 300 m <sup>2</sup> 以内 ・高さ：10m以内
	(六)	・自動車車庫	・自動車車庫（自己業務用）	・自己の業務の用に供する建築物であること	・敷地面積：165 m <sup>2</sup> 以上 ・床面積 300 m <sup>2</sup> 以内 ・高さ：10m以内 ・二階建て以下
	(七)	・事務所	・事務所（自己業務用）	・自己の業務の用に供する建築物であること ※貸事務所不可	・敷地面積：165 m <sup>2</sup> 以上 ・床面積 300 m <sup>2</sup> 以内 ・高さ：10m以内
	(八)	・倉庫	・倉庫（自己業務用）	・自己の業務の用に供する建築物であること ・倉庫業を営まない倉庫であること	・敷地面積：165 m <sup>2</sup> 以上 ・床面積 500 m <sup>2</sup> 以内 ・高さ：10m以内 ※貸倉庫不可

※11 号条例適用区域に建築できる予定建築物の用途は建築基準法 48 条第 3 項に規定する第一種中高層住居専用地域に建築できる建築物のうち同法別表第 2（イ）項第 1 号、第 2 号及び（ハ）項第 5 号、第 6 号）に掲げる建築物に加え、事務所、倉庫とする。

【建築することができない建物】

ア 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の適用を受ける営業の用に供するもの

イ 建物の用途は建築法別表第 2（ト）項第 4 号に掲げるもの

- ・火薬類取締法（昭和 25 年法律第 149 号）の火薬類の製造
- ・消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 2 条第 7 項に規定する危険物の製造（政令で定めるものを除く。）
- ・マッチの製造
- ・可燃性ガスの製造（政令で定めるものを除く。）
- ・圧縮ガス又は液化ガスの製造（製氷又は冷凍を目的とするものを除く。）
- ・原動機の出力の合計が 1.5 キロワットを超える空気圧縮機を使用する作業
- ・原動機を使用する印刷
- ・危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの

ウ ア及びイに掲げるもののほか、環境の保全上支障があると認められるもの

#### (4) 自己用住宅（市運用基準1号「専用住宅」及び市運用基準2号「兼用住宅」）の判断基準

##### (申請者要件)

- ① 申請者が、自己用住宅を保有しておらず、開発行為の許可申請時の居住地を退去し、開発区域に自己用住宅を建築しなければならない相当の理由があること。

##### (敷地の形状要件)

- ② 開発許可を受ける敷地は、旗竿の形状<sup>※1</sup>をしていないこと。ただし、線引き前より土地の形状が旗竿であり、開発予定区域周辺の土地利用状況から用地の確保が困難である等、やむを得ないと認められる場合においては、4m以上又は路地上の通路部分の延長(L)に対して100分の15を乗じた値以上の通路幅(W)が確保され、かつ道路から2番目の敷地になるものは、この限りでない。(※1 旗竿の敷地とは接続先道路への路地状部分の接道幅が4m未満の一団の土地のことである。)

##### (接道要件)

- ③ 予定建築物の敷地の出入口は、有効幅員4m以上の道路（建築基準法第42条第1項に規定する道路（同条第2項の規定による道路を含む））に原則接していること。(※有効幅員とは、道がある場合を除き、動車が安全かつ円滑に対面通行できる幅員をいい、蓋がかかっていない側溝、型街渠の縁石部分、ガードレール、面等は含めないものとする。)

##### (開発目的要件)

- ④ 開発区域を含む一団の土地が分譲目的でないこと。  
同一人の所有である一団の土地（同一人の所有であったものを含み、同一筆であることを要しない。以下「一団の土地」という。）を2以上の複数の土地に分割し譲渡等する、又はしたものであることが明らかである場合は、次の各号の要件の全てに該当すること。  
ア 最終的に自己用住宅となる建築物が建築される場合であっても、分譲宅地の供給を目的とした一団（2以上の複数の敷地）の一体的な計画であってはならず、宅地の分譲を目的とした土地でこと。また、当該一団の土地で開発行為をする土地は、申請時における所有権を有する者が所有権等の権原を取得してから3年以上経過していること。  
イ 一団の土地で開発行為をする土地は、当該一団の土地に工事の完了の公告（法第36条第3項）がなされていない開発行為（手数料を納付し、申請中のものを含む。）がない土地であること。
- ⑤ 申請者と土地所有者が異なる場合において、開発許可を受けた後に、原則として申請者が開発区域の土地の所有権を取得することが確実であること。
- ⑥ 申請者と土地所有者が直系血族又は3親等内の親族の関係にある土地（相続及び贈与の場合に限る。）の場合は、上記④⑤の基準は適用しない。

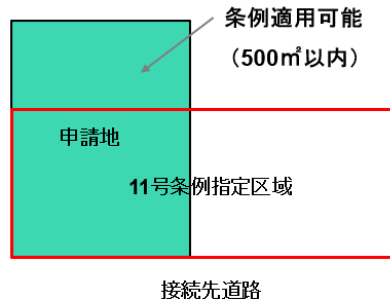
##### (面積要件)

- ⑦ 自己用住宅（市運用基準1号及び市運用基準2号）で開発許可を受ける土地の申請区域は指定区域（法第34条第11号適用区域）を含む敷地であることに加え、開発面積が500㎡以内でなければならない。判断例を図4-1に示す。

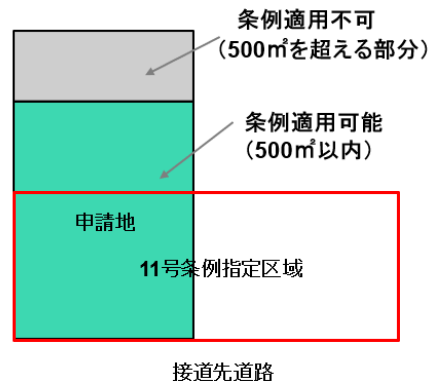
○11号条例申請区域の考え方

【一般区域】(住宅の用途の場合)

例1: 申請地の一部が指定区域を出ている場合(500㎡以内)



例2: 申請地の一部が指定区域を出ている場合(500㎡超)



本号（法第34条第11号市運用基準1号及び2号）の申請を行う場合は、第5編 表5-14の資料の添付が別途必要となる。

## (5) 自己用住宅の判断基準

### ① 自己用住宅（市運用基準1号及び市運用基準2号）の判断基準①に規定する自己用住宅を保有していないことについての細目基準

申請者が申請適格者となる要件として、本人及び同居予定者が自己の住宅を保有せず、借家等に居住している場合が該当する。ただし、申請時において自己の保有する住宅に居住している場合であっても、次のいずれかに該当するものは、保有していないものとみなすことができる。

- ア 現在の居住している住居が、過密（不適格建築物等をいう）、狭小（100㎡以下の敷地）、被災、立退き等の特別の事情がある場合。
- イ 自己が保有する住宅（申請者の同居家族が保有する住宅を含む）を処分するため第三者と締結した売買の契約等（建替えの場合は解体契約）による明渡しの履行期限等が迫っている場合など、債務履行のために自己の保有する住宅から立退く事情があり、自己の住宅を保有しなくなることが確実であること。
- ウ 自己が保有する住宅（申請者の同居家族が保有する住宅を含む）に他者が現に居住している等、当該物件を自己の居住の用に供することができないことが客観的に明らかであること。

### ② 自己用住宅（市運用基準1号及び市運用基準2号）の判断基準②ただし書きの旗竿の形状をした土地についての細目基準

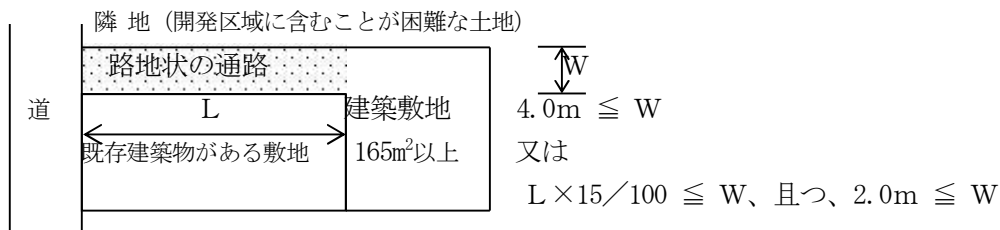
ア 線引き前より土地の形状が旗竿であり、開発予定区域周辺の土地利用状況から用地の確保が困難である場合又は、道路や水路拡幅等公的な用地買収に伴い形状変更される場合等、やむを得ないと認められる場合であること。

イ やむを得ないと認められる場合にあつては、道路から2番目の敷地であること。

この場合において、開発許可を受ける敷地面積は路地上の通路の面積を含めて500㎡が上限であるが、通路部分を除いた建築物の敷地面積は165㎡以上が確保できることが望ましい。

ウ 路地上の通路部分の幅  $W$  が、図-2に示すように十分確保できること。

(図4-2)



③ 自己用住宅（市運用基準1号及び市運用基準2号）の判断基準④アに規定する宅地の分譲を目的とした土地でないことについての細目基準

宅地の分譲を目的としてないことについて、宅地建物取引業に該当するものは分譲目的とみなし、「宅地建物取引業の解釈・運用の考え方（平成18年3月17日国総動第81号）」を準用して、以下の要領で審査することとする。

ア 審査の対象となる土地

（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第1号に規定する「宅地」の考え方を準用する。）

現に建物の敷地に供せられている土地に限らず、建築物の敷地に供する目的で開発行為をする土地を対象とする。（地目、現況の如何を問わない。）

（※ 土地の地目が農地、雑種地等であっても、宅地として譲渡等する土地として取扱うので、客観的に宅地として認められる当該土地の譲渡等の状況によっては、農地法及び都市計画法に抵触することもあり、是正の処分等が生じる可能性を否定できないものについては、特に注意を要する。）

（開発許可制度運用指針「山林現況分譲、菜園分譲、現況有姿分譲等」を参照のこと。）

イ 開発区域を含む一団の土地が分譲目的でないことの審査

（宅地建物取引業法第2条第2号に規定する「宅地建物取引業」の判断基準を準用する。）

所有者を同じにする一団の土地（所有者が同じであった場合を含む。）を2以上の複数の区画に分割した土地において、その内の一区画について開発行為の許可申請があった場合は、次のとおり取り扱うこととする。

- （イ） 一団の土地で初めてする一区画のための土地の分割により、単に分筆（分割）残地が生じて2区画になる場合、分筆残地の区画について宅地とする一体的な計画がないものは、当該一団の土地は宅地の分譲を目的としてないものと判断できる。

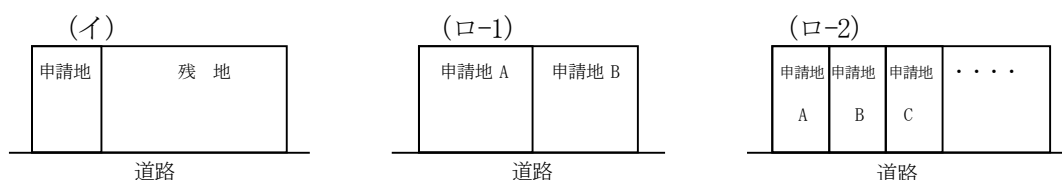
ただし、申請時において分筆残地の区画について宅地とする一体的な計画があることが初めから明らかな場合（例えば、分筆残地について、あらかじめ宅地として適当な区画に区画割した土地の分割（現地における表示の方法に限らず、分筆登記等による公示がなされている場合も該当する。）がなされている場合）は、土地所有者からの上申書を申請書と併せて各別に提出することとし、当該上申書の内容を判断の基準④a～eにより判断して、社会通念上事業性が低いものは宅地の分譲を目的としてないものとみなす。

- （ロ） 2区画以上に分割した一団の土地で開発行為の申請がある場合は、2番目からの申請書を提出するときに、併せて土地所有者からの上申書を各別に提出することとし、④細目基準a～eに照らして当該上申書を判断し、社会通念上事業性が低いものは宅地の分譲を目的としてないものとみなす。

また、上申書の内容について④細目基準a～eでは判断が困難な場合は、必要に応じて宅地建物取引業法を管轄する行政庁に照会する等することもあるので、上申書は、照会に必要な協議資料及び根拠を示す参考の資料の添付を要することとする。

上記の判断例を図4-3に示す。

（図4-3）



④ 宅地分譲目的でないことを審査するための宅地建物取引業の解釈・運用の考え方を準用した細目基準

a. 土地を譲渡等する対象者について、当事者間に特定の関係（親族間、隣接する土地所有者等）が認められるものは事業性が低く、代替が容易でないことから、宅地の分譲を目的としてないものとみなすことができる。この場合は、次のb～eについて必ずしも考慮しなければならないものではない。

ただし、広く一般の者を対象に土地取引を行うものは事業性が高いとされることから、次のb～eにより判断することとする。

b. 土地の譲渡等の反復継続性について、1回限りの土地の譲渡等として行うものは事業性が低く、反復継続的に行うものは事業性が高いとされている。したがって、一団の土地を複数区画に分割した2区画目以後の申請については、次のc及びeにより事業性が低いと判断できるものを宅地の分譲を目的としてないものとみなす。

（※ 反復継続性は、現在の状況のみならず、過去の行為並びに将来の行為の予定及びその蓋然性も含めて判断するものとされていることや、1回の行為として行われるものであっても、区画割りして行う宅地の譲渡（売却）等複数の者に対して行われるものは反復継続的な行為に該当することとされている。）

c. 土地の譲渡等の目的について、利益を目的とするものは事業性が高く、特定の資金需要の充足を目的とするものは事業性が低いものとされていることから、租税の納税、競売の実行による財産処分、破産管財人がする財産処分のための任意売却等については、事業性が低いものとする。

（※ 消費貸借の利息充当等については、消費貸借等の設定は財産形成等の効果を生じて利益を生むものであると考えられることから、通常は事業性があるものとして取り扱われるが、債務の履行が困難な事由により競売等に付される予定であることが明らかな場合等にする財産処分については、事業性が低いと考えられることもある。）

d. 対象土地の取得経緯について、相続又は自ら使用するために取得した土地については事業性が低く、転売するために取得した土地については事業性が高いとされていることから、自ら使用するために取得した土地であっても、3年以内に転売する場合は事業性が高いものとして取り扱うこととする。

3年の期間については、農地法第3条の許可を受けて取得した土地は農地以外への転用が3年間制限されていることと同様に、農地法の取扱いを準用して適用し、農地以外の土地についても、3年以上は取得目的のとおり用途に供するものとして取り扱うものである。

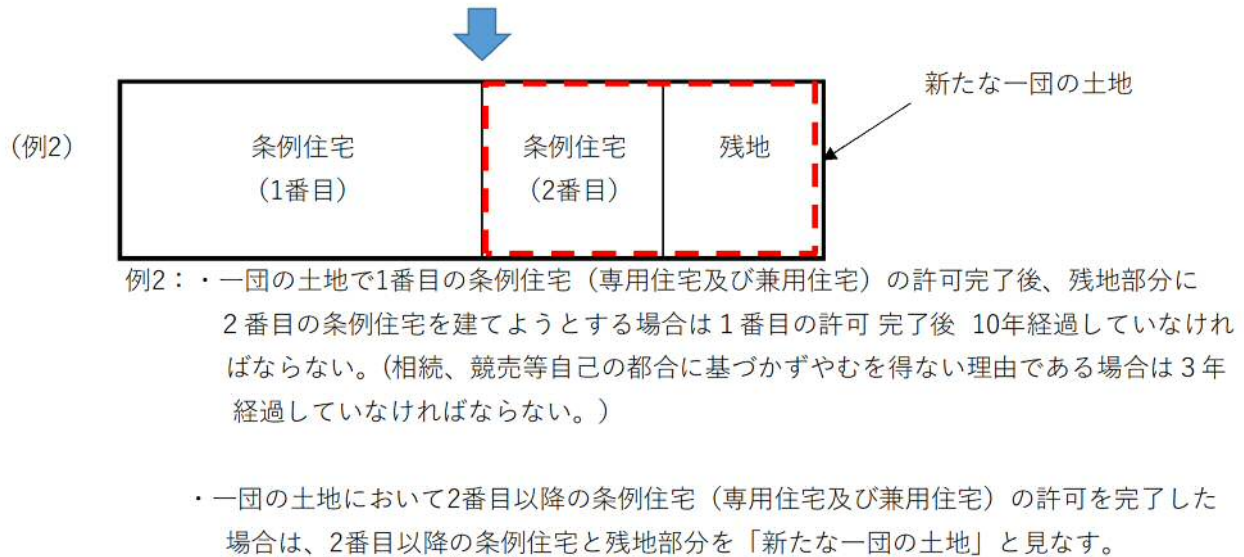
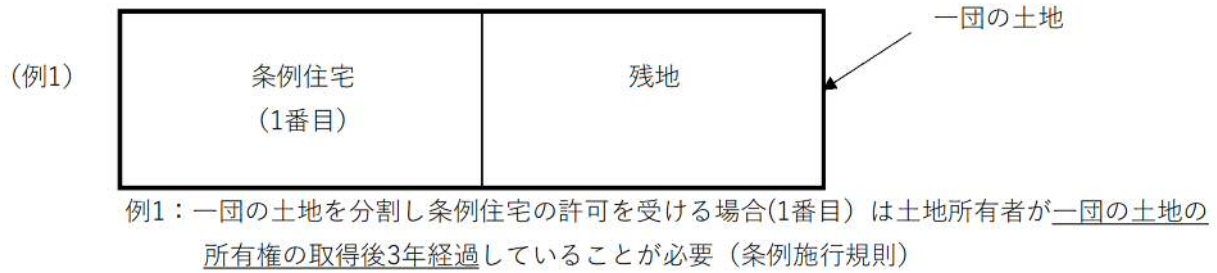
相続で取得した土地又は取得してから3年以上経過している土地については、対象土地の取得経緯について事業性が低いものとして取り扱うこととする。

e. 所有者を同じにする一団の土地（所有者が同じであった場合を含む。))において1番目の許可（完了）から相当期間（10年）が経過した後、2番目以降の許可の申請を行う場合は、上申書の内容を審査の上、宅地の分譲を目的としてないものとみなす。（図4-4参照）

（※本基準の適用基準日（令和7年4月1日）以前に所有権移転が行われた一団の土地を除く）



(図4-4) 一団の土地が宅地分譲目的でないことの判断例



## (6) 自己用住宅以外の用途（市運用基準3号～市運用基準8号）における判断基準

自己用住宅以外の用途（市運用基準3号～市運用基準8号）の建築物の立地を申請する場合は、次の各号に規定するすべての要件に該当しなければならない。

(申請者要件)

- ① 自己用住宅以外の用途の建築物の申請要件として、条例の規定により「自己の業務の用に供するための建築物」であることが規定されている。したがって、自己用住宅以外の用途で申請する建築物は開発許可を受けた後に、原則として申請者が開発区域の建築物の所有権を取得することが確実であることとする。（※土地の所有権については借地であっても申請可能）
- ② 開発行為の許可を受ける一団の土地（以下「一団の土地」という。）は、申請時における所有権を有する者が所有権等の権原を取得してから3年以上経過していること。

(接道要件)

- ③ 自己用住宅以外の用途の一団の土地は、「指定幹線道路」に4m以上接道している土地であること。ただし、複合建築物等を建築（一団の土地内において、複数の建築物を建築する行為）する場合において、建築基準法上の接道幅が4mを超える場合は、同法の規定による接道幅以上を確保しなければならない。

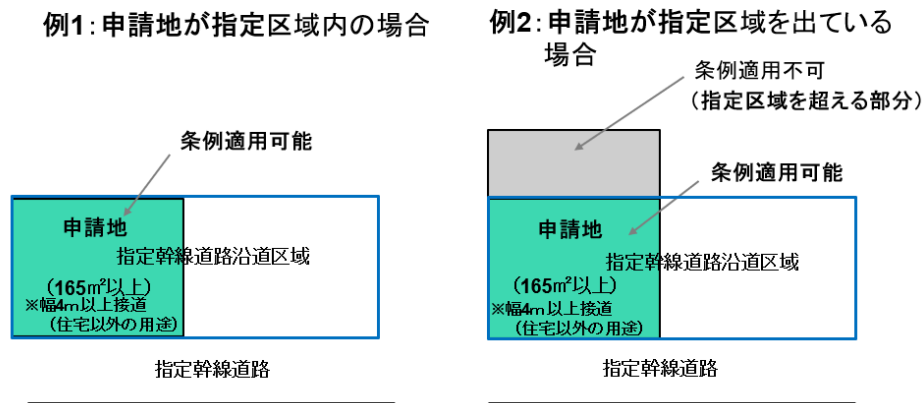
(区域要件)

- ④ 自己用住宅以外の用途で開発許可を受ける土地の申請区域は「指定幹線道路沿道区域」内の敷地でなければならない。判断例を図4-5に示す。  
なお、指定幹線道路沿道区域において自己用住宅（市運用基準1号及び市運用基準2号）を建築する場合の申請区域は「(4) . 住宅の判断基準」による。

(図4-5)

### 〇11号条例申請区域の考え方

【指定幹線道路沿道区域】(住宅以外の用途の場合)



- ⑤ 「指定幹線道路区域」内において、「複合建築物」（複数の用途に供する建築物をいう。以下同じ。）を建築する場合は、床面積の合計が300平方メートル以内のものに限る。ただし、倉庫業を営まない倉庫を含む複合建築物であって、かつ、延べ床面積の2分の1以上が倉庫である場合は、床面積の合計が500平方メートル以内のものに限る。

複合建築物の床面積基準を表4-3に示す。

表 4－3 複合建築物の床面積表

区 分		床面積
① 及び②の複合施設		: ①+②の合計 : 300 m <sup>2</sup> 以下
① 及び③の複合施設		: ①+③の合計 : 300 m <sup>2</sup> 以下
① 及び④の複合施設	① ≤ ④	: ①+④の合計 : 500 m <sup>2</sup> 以下
	① > ④	: ①+④の合計 : 300 m <sup>2</sup> 以下
② 及び③の複合施設		: ②+③の合計 : 300 m <sup>2</sup> 以下
③ 及び④の複合施設	② ≤ ④	: ②+④の合計 : 500 m <sup>2</sup> 以下
	② > ④	: ②+④の合計 : 300 m <sup>2</sup> 以下

※①…店舗等 ②…事務所 ③…車庫 ④…倉庫

- ⑥ 自己用住宅以外の用途で開発許可を受ける敷地は、水道事業者による給水を原則とする。
- ⑦ 自己用住宅以外の用途で開発行為をする一団の土地は、申請時における所有権を有する者が所有権等の権原を取得してから3年以上経過していること。
- ⑧ 自己用住宅以外の用途で開発行為をする一団の土地の工事の完了の公告（法第36条第3項）がなされていない開発行為（手数料を納付し、申請中のものを含む。）がない土地であること。
- ⑨ 申請者と土地所有者が直系血族又は3親等内の親族の関係にある土地（相続及び贈与の場合に限る。）の場合は、上記⑦の基準は適用しない。
- ⑩ 既存建物の有効活用の観点から、以下の要件を全て満たす場合は表－10に規定する建築物の用途の範囲内で既存建物の用途変更ができるものとする。
- イ 既存建築物が適法に建築されていること。
  - ロ 既存建物の再利用であること。
  - ハ 建築基準法上の構造基準に適合するものであること。

## (7) 自己用住宅以外の用途（市運用基準3号～市運用基準8号）における判断基準

住宅以外の用途で表-10の各号に規定する各号の細目基準は以下のとおりとする。

### ① 市運用基準3号「日用品店舗・飲食店・学習塾等」の細目基準

- (イ) 主として周辺地域に居住する者の日常生活のために必要な生活関連サービス・日用品 小売り店・飲食店・学習塾・物品販売業店舗、その他これらに類する建築物の建築に関する開発行為であって、表4-2に規定する市運用基準3号の建物分類例ア～オ相当する建築物及び規模・高さであること。
- (ロ) 上記(イ)の規定による他、本号に該当する店舗等の業種は、原則として法第34条第1号該当業種一覧表(表4-1)に掲げるものが認められる。
- (ハ) 併用住宅の場合は店舗等の床面積が全体の1/2以上であって、建築基準法の規定に適合するものであること。
- (ニ) 申請を行う店舗等の業種は申請地選定理由、サービス範囲、事業計画書、事業の必要性及び継続性等。沿道の周辺環境の保全及び秩序ある土地利用を図る上で支障のないものであること。
- (ホ) 表-2において「建築することができない建物」として規定するア～ウ項に該当しない建築物であること。

### ② 市運用基準4号「日用品製造修理店・食品製造店等」の細目基準

- (イ) 主として周辺地域に居住する者の日常生活のために必要な日用品製造修理店・食品製造店その他これらに類する修理・製造・販売建築物の建築に関する開発行為であって、表4-2に規定する市運用基準4号の建物分類例ア、イに相当する建築物及び規模・高さであること。
- (ロ) 上記(イ)の規定による他、本号に該当する店舗等の業種は、原則として法第34条第1号該当業種一覧表(表4-1)に掲げるものが認められる。
- (ハ) 作業場の床面積の合計は50㎡以内であること。
- (ニ) 原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものであること。
- (ホ) 併用住宅の場合は店舗等の床面積が全体の1/2以上であって、建築基準法の規定に適合するものであること。
- (ヘ) 申請地選定理由、サービス範囲、事業計画書、事業の必要性及び継続性等。沿道の周辺環境の保全及び秩序ある土地利用を図る上で支障のないものであること。
- (ト) 表-10において「建築することができない建物」として規定するイ、ウ項に該当しない建築物であること。

### ③ 市運用基準5号「銀行等」の細目基準

- (イ) 主として自己の業務の用に供する目的の銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗、旅行代理店、その他これらに類するサービス業を営む店舗の建築に関する開発行為であって、表4-2に規定する市運用基準5号の建物分類例に相当する建築物及び規模・高さであること。
- (ロ) 申請地選定理由、サービス範囲、事業計画書、事業の必要性及び継続性等。沿道の周辺環境の保全及び秩序ある土地利用を図る上で支障のないものであること。
- (ハ) 表4-2において「建築することができない建物」として規定するア～ウ項に該当しない建築物であること。

### ④ 市運用基準6号「自動車車庫」の細目基準

- (イ) 主として自己の業務の用に供する目的の「自動車車庫」の建築に関する開発行為であって、表4-2に規定する市運用基準6号の建物分類例に相当する建築物及び規模・高さであって、階数が二階建以下の建築物であること。
- (ロ) 周辺環境の保全及び沿道の秩序ある土地利用を図る上で支障のないものであること。

⑤ 市運用基準7号「事務所」の細目基準

- (イ) 主として自己の業務の用に供する目的の「事務所」の建築に関する開発行為であって、表4-2に規定する市運用基準7号の建物分類例に相当する建築物及び規模・高さであること。
- (ロ) 沿道の周辺環境の保全及び秩序ある土地利用を図る上で支障のないものであることが判断基準となる。なお、貸事務所の立地は本号では許可されない。

⑥ 市運用基準8号「倉庫」の細目基準

- ・主として自己の業務の用に供する目的の「倉庫」の建築に関する開発行為であって、表4-2に規定する市運用基準8号の建物分類例に相当する建築物及び規模・高さであること。
- ・沿道の周辺環境の保全及び秩序ある土地利用を図る上で支障のないものであることが判断基準となる。なお、倉庫業を営む目的の倉庫の立地は本号では許可されない。
- ・店舗、事務所等の複数の建築物と複合施設として300㎡以上の規模で申請する場合は、倉庫の床面積が全体の1/2以上であること。

#### 4-3 都市計画法第34条第11号に関する説明等

##### (1) 要旨

開発許可事務が国の事務から地方の自治事務へ移管され、判断の権限を地方自治の守備範囲とした改正都市計画法（平成12年法律第73号）により、地域の実情に即した条例を定めることが可能になったことから、本条例が施行できるものである。本条例により、全国一律の基準及び愛媛県一律の基準と併せて今治市独自の基準を導入し、市街化調整区域における建築制限を解除する開発許可が可能なものとなっている。したがって、本条例に基づく開発許可の基準等は、他の許可基準とは別に今治市が独自に条例で定めた許可基準であるので、法第33条及び第34条に定めのない部分については、法第34条第11号に基づく条例の許可の範囲内で適用を受けるものとして取り扱われる。

##### (2) 自己用住宅（用途1号「専用住宅」及び用途2号「兼用住宅」）についての解説

法第34条第14号に係る今治市開発許可 県運用基準第1号（分家住宅）、第2号（収用移転）等の許可のように「申請人」に対して属人性（申請適格者の制限）を有する場合、又は同運用基準第8号（市街化調整区域となった時点ですでに宅地であった土地）等のように「申請土地」について制限のある場合等の基準に対し、これら既に存する許可の基準のうち「人に対する制限」及び「建築できる土地の要件」について緩和し、真に自己の居住の用に供する建築物を必要とする者が一戸建ての自己用住宅を建築する目的で行う開発行為を、本条例により許可するものである。

即ち、本号は分譲宅地の供給を目的としたものではない。例えば、一つの土地を複数の区画に分割した後、それらの土地のいずれか一つの土地について開発行為を行う場合に、複数に分割して土地を分譲する行為が宅地建物取引業法第2条に掲げる宅地建物取引業に該当するものは、結果として自己の居住の用に供する建築物が建築される場合であっても、宅地建物取引業の免許を要する分譲宅地の供給を目的とした一団の土地の区域内でする分譲宅地の開発行為とみなし、個々の区画毎に開発許可の申請がなされても、本号に基づく条例で許可することはできない。

##### (3) 公共施設等の整備を伴う開発行為でないことの解説

農地等が蚕食的に宅地化されるいわゆるミニ開発は、無秩序な市街地の拡散につながり、都市計画において種々の弊害をもたらすために、都市計画法では区域区分を定め、市街化調整区域にあっては一定のものを除き開発行為ができないものとされている。この都市計画法の趣旨に鑑み、本条例で開発道路等の整備を要する開発行為を許可の対象としないのは、市街化調整区域において無秩序に立地されるミニ開発を認容していないからであり、市街化調整区域を担保する理由があるからである。

また、法第34条第11号が既存集落を要件としていることについては建築物が集積し市街化が進んでおり公共施設の整備も進んでいる地域だからであり、建築物が一定程度集積していない地域で開発行為を容認することは、新たな公共投資を要する可能性を生じさせ、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域の趣旨に反することになる。したがって、本条例が許可の対象とする開発行為等において、公共施設等の設置を必要とする開発行為等は許可の対象とすることはできない。

##### (4) 自己用住宅の開発許可を受ける土地が旗竿形状の敷地でないことの解説

開発許可は、良質な水準の宅地を担保させるために法第33条の技術基準が定められている。旗竿形状の敷地は、宅地の環境上、防災上、安全上の観点からも良質な水準を満たしているとはいえない難く、民法の相隣関係においても将来にわたり良好な関係が形成されるとはいえない難い。

また、公道に至るまでの私的な通路部分は、建物の敷地の維持若しくは効用を果たすために必要な土地で、建物の敷地と一体として使用されていることから、その全部を宅地として取り扱うこととされていることは不動産登記法における地目の認定でも明らかであるが、路地上の通路部分を分筆して別の地番、地目（公衆用道路）に変更した場合に、通路部分の土地の利用の状況によっては、当該建築物の敷地は建築基準法上の道路に接道しなくなる場合も考えられる。

これらの考えうる弊害を除去し係争を未然に防止するため、自己用住居（市運用基準1号及び市運用基準2号）の旗竿形状の敷地については原則として許可の対象から除外するものである。

**(5) 自己用住宅（市運用基準1号及び市運用基準2号）の開発行為が、他の開発行為と一体開発でないことの解説**

一体開発の判断は、2以上の複数の開発区域が隣接する場合において、造成に伴う構造物、工事の時期、土木建設業者等、開発工事の施工の状況から判断して造成工事が一体のものとして行われると考えられるときは、当該開発行為を一体開発として取り扱うこととなる。また、この場合の開発許可の申請は、土木建設業者による一括申請又は造成主（建築主）各人の連名による一括申請となる。

開発許可の基準（法第33条）の適用関係について、一体開発である開発行為は開発区域の接する道路、公園、広場、その他の公共の空地等に関する技術基準、申請者の資力信用、工事施工能力審査等に関して法第33条の許可基準との適合を要し、自己の居住用の開発行為と乖離した開発行為として取扱われることとなるため、複数の自己用住宅の開発行為を一体開発することは本号では適用できない。

2以上の複数の開発工事が相隣接する場合には、同時に同一の土木建設業者が施工する等の一体開発とならないために、一の開発行為の工事の完了の公告（法第36条第3項）があった後でなければ別の一開発行為の申請ができないこととして申請時期の制限を行い、一体開発逃れにつながる開発行為を未然に防止しようとするものである。

**(6) 申請適格者となる者は、自己用住宅を保有していないことについての解説**

本条例の許可の対象の一つである一戸建の住宅は、建売住宅等のように取引を目的とした専用住宅等を対象としたものでなく、真に自己の居住の用に供する住宅を必要とする者の自己用住宅を許可対象とするものであることから、申請適格者となる者について、原則として自己用住宅を保有していないこととしたものである。

自己用住宅を保有していないとは、自己用住宅のある土地が著しく狭小で再建築が困難である場合等も含まれ、売却等により自己用住宅を所有しなくなることが確実な場合については保有していないものとみなすものである。

## 第2号 「条例住宅等に係る建築物の用途変更」の許可に関する運用基準

### 1 要旨

法第34条第11号の規定に基づき定められた条例に基づく許可を受け適法に建築された建築物が、適法に使用された後、用途変更をするもの。

### 2 用語説明

(1)「適法に」とは、原則として許可(原始)を受けた者が建築物を建築し、保有し、継続して使用している事実とする。ただし、相続等により建築物等の一般承継がなされている場合は、一般承継人が保有し使用しているものについてはこの限りでない。

(2)「用途変更」とは、次の場合をいう。

イ 許可(原始)を受けた建築物の用途を表4-2に規定する他の建築物の用途を変更する行為が法第42条第1項ただし書又は法第43条第1項の規定による「用途変更」<sup>※1</sup>に該当する。

ロ 自己用住居(市運用基準1号、及び市運用基準2号)を第三者へ「特定承継」<sup>※2</sup>を行う行為は、法第42条第1項ただし書又は法第43条第1項の規定による「用途変更」に該当する。

なお、この場合の用途変更については、許可(原始)を受けた者が所有権等の権原を取得してから原則として3年以上経過していることが条件となる。ただし、死亡、倒産等のように、自己の意志に基づかないで用途変更せざるを得なくなったと認められる場合にはこの限りではない。

(※1 許可区域を変更する場合は新たに許可を取り直す必要があり、用途変更許可申請を行うことはできない。)

(※2 特定継承とは一般承継を除き、法第29条の規定に基づく開発許可を受けた者から、土地・建物の所有権その他必要な権原を収得し許可に基づく地位を承継(売却、譲渡等)することである。)

#### 【用途変更の例】

(一般区域)

許可(原始)を受けた専用住宅	————→	一般(特定)承継人の兼用住宅
(指定幹線沿道区域)		
許可(原始)を受けた店舗等の用途	————→	一般(特定)承継人の建物の用途変更

### 3 判断基準

条例住宅等に係る建築物の用途変更は原則として条例に適合しなければならない。

#### (1) 建築物の審査

(イ) 許可(原始)後、適法に建築され使用されていること。

#### (2) 自己用住宅の用途変更に係る申請人(特定承継人)の審査

(ロ) 申請人自らが自己の居住の用に使用するものであること。

(ハ) 申請人は、申請適格者として条例に基づく許可(原始)を受け得る要件を満足していると認められること。

#### (3) 自己用住宅以外の用途変更に係る申請人の審査

(ニ) 申請人自らが自己の業務の用に使用するものであること。

(ホ) 申請人は、申請適格者として条例に基づく許可(原始)を受け得る要件を満足していると認められること。

#### (4) 許可不要の取り扱い

(ヘ) 上記(ロ)(ハ)若しくは(ニ)(ホ)に適合する場合で、かつ、現状許可と同一敷地、同一用途での第三者への売却又は、第三者の建替えである場合は、用途変更の手続きは不要(許可不要)の取り扱いとする。



#### 4 その他

##### 「許可(原始)の区域の分割」

既存条例住宅等の許可(原始)の区域の一部を分割し、許可区域の変更を行う場合は、当該分割部分について、条例に基づく新たな許可申請が必要となる。許可(原始)の区域を分割等し許可区域を変更する場合は、次の基準に該当しなければならない。

- (1) 許可(原始)の区域の分割の申請は1つの区域を分割等する区画の変更を伴うので、法第29条第1項に基づく開発行為の許可申請によらなければならない。
- (2) 申請人は、申請適格者として条例に基づく許可(原始)を受け得る要件を満足していると認められること。  
(※条例住宅のうち指定区域（法第34条第11号適用区域）以外の区域に存する既存条例住宅については、新たに条例に基づく許可を受けることができないことから、区域の分割を行うことはできない。）

#### 5 留意事項

許可の申請時点において、分割後の申請地の土地の形状が旗竿の形状の敷地となる場合や、所有権等が属人性解除基準日以前に無許可で移転している場合など、条例の許可基準に適合せず許可されない場合があることに、特に留意しなければならない。

### 第3号 条例住宅等に係る土地・建築物の属人性の運用基準

#### 1 要旨

属人性の運用見直しの基準日（令和6年10月1日）以降に法第34条第11号の規定に基づき定められた条例に基づく許可を受け、適法に建築された建築物は、建築後の属人性は無いものとしてとり扱われ、許可区域内の土地・建築物の第三者への売却、第三者の建替えが容認される。

ただし、当該条例住宅等を引き継ぐこととなる第三者（特定承継人）は、申請適格者として条例に基づく許可（原始）を受け得る要件を満足していることが必要となる。

#### 2 用語説明

- (1) 「属人性」とは、市街化調整区域内では、原則として建築物の建築や用途の変更などが厳しく制限されており、例外的に許可を受けて建築された建築物のなかには、特定の人のみを使用したり、居住したりすることができる土地・建築物が存在する。これらの土地・建築物のことを「属人性」のある土地・建築物と称している。

（※「適法」の定義は「第2号運用基準」の定義による。）

#### 3 判断基準

##### (1) 属人性が無いと取り扱われる要件

原則として属人性の運用見直しの基準日（令和6年10月1日）以降、許可（原始）を受けた者が適法に建築物（条例住宅等）を建築し、保有し、使用している場合が該当し、属人性が無いものとして取り扱われる。

##### (2) 既存の条例住宅の属人性の取り扱い

属人性の運用見直しの基準日以前に建築された「既存の条例住宅」については、属人性の運用見直しの基準日において、許可（原始）を受けた者若しくはその一般承継人（直系血族又は3親等以内の相続及び贈与の場合に限る）が適法に建築物（自己用住居）を建築し、保有し、使用している場合が該当し、上記要件に適合する場合は土地・建物共属人性が解除されたものとして取り扱われる。

##### (3) 属人性が解除されない場合

判断基準（1）又は（2）に適合しない場合は当該土地・建物の属人性は解除されない。  
具体例として以下のようなケースが想定される。

（イ）許可（原始）取得後、属人性が解除される条件が満たされる前に第三者に転売等を行っていた場合。

（ロ）許可（原始）取得後、許可を経ずに建築物の用途を変更していた場合

（ハ）許可（原始）取得後、許可を経ずに許可区域を変更していた場合

（※上記（イ）（ロ）（ハ）の違反事例について条例の規定に基づき是正手続きを行い。判断基準

（1）又は（2）に適合した場合は当該土地・建物の属人性は解除される。）

##### (4) 是正措置

（3）の（イ）（ロ）（ハ）の規定に抵触し属人性が解除されない既存の条例住宅等について、属人性の解除を改めて行う場合は、所定の手続きを行い当該条例住宅等の違反状態を是正する必要がある。是正措置の内容は以下のとおりである。

（イ）に該当する場合。

法第42条第1項ただし書又は法第43条第1項の規定による許可を要する。（特定承継人の用途変更手続が必要）（※第2号 3判断基準（1）及び（2）の規定による）

（ロ）に該当する場合

条例に基づき法第42条第1項ただし書又は法第43条第1項の規定による許可（建築物の用途変更）手続きを要する。

（※表4-2に規定する運用基準に適合しない用途への変更はできない。）

（ハ）に該当する場合

条例に基づき新たに「許可の取り直し」の手続きを要する。

（※表-8に規定する運用基準に適合しない「許可の取り直し」はできない。）

上記条例住宅等の属人性に関する基準を表4-4に示す。

表4-4 条例住宅等に係る土地・建築物の属人性に関する基準一覧表

項 目	土地・建築物の取り扱い	備 考
<b>【属人性が解除される場合】</b> 判断基準 (1) 若しくは (2) に該当する場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 第三者への売却・第三者の建替え可</li> <li>・ 建築後の土地・建物の用途変更の申請者に制限あり（自己の居住用であること又は自己の業務用であること。）</li> <li>・ 法第42第1項ただし書又は法第43条第1項の規定による許可を要しない。（用途変更手続き不要）</li> <li>・ 現状許可と同一敷地、同一用途であること。</li> </ul> （※建築物の用途を変更する場合は用途変更手続きが必要） （※許可区域を変更する場合は新たな許可の取り直しが必要）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 売却・建替え（改築）時にも自己の居住用であることが要件（申請者適格要件）となり、今治市内に他の土地を持っていないことが必要となる。</li> <li>・ 第三者の建替え（改築）時の手続きは建築確認申請のみとなり、開発審査を経ないため、必要に応じ省令第60条証明により証明書を発行することとなる。</li> </ul>
<b>【属人性が解除されない場合】</b> （条例適用区域内違反の場合）※1 ・ 属性解除日以前に無許可で土地・建物の転売、建築物の用途変更等、許可（原始）条件に違反していた場合。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法第42第1項ただし書又は法第43条第1項の規定による許可を要する。（用途変更手続きが必要。）</li> <li>・ 是正手続き後、判断基準 (1) に適合した場合は属人性を解除</li> </ul> （※無許可で建築物の用途を変更していた場合は用途変更手続きが必要） （※無許可で許可区域を変更していた場合は新たな許可の取り直しが必要）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 許可（原始）条件違反事例については是正手続きを行った後、新たに11号条例に基づく許可が可能となる。</li> </ul>
<b>【属人性が解除されない場合】</b> （条例適用区域外違反の場合）※2 ハザードエリア等 ・ 既存条例住宅の属性解除日以前に無許可で土地・建物の転売等、許可（原始）条件に違反していた場合。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法第42第1項ただし書又は法第43条第1項の規定による許可不可能（用途変更手続きは行えない。）</li> <li>・ 無許可で許可区域の変更を行っていた場合は許可不可能</li> </ul> （※許可区域の変更手続きは行えない。）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 違反状態の是正手段がないため条例に基づく用途変更・許可の取り直しは不可能となる。</li> </ul>

※1 条例適用区域内違反：法第34条第11号（11号条例）適用される区域として条例で指定する土地の区域における許可（原始）条件違反

※2 条例適用区域外違反：法第34条第11号（11号条例）適用される区域として条例で指定する土地の区域以外の区域における許可（原始）条件違反

#### 4-4 都市計画法第34条第14号に係る今治市運用基準

本基準による開発行為は開発審査会の議（表4-5参照）を経て許可し得ることから、本号に該当する基準は、愛媛県開発審査会に付議することができる愛媛県「開発許可制度の手引き」第4章に掲げる都市計画法第34条第14号の愛媛県運用基準と同一の基準となっている。

##### 県運用基準第1号 「分家住宅」

###### 1 要旨

市街化調整区域に関する都市計画の決定前より市街化調整区域において自己の土地を保有しつつ継続して生活の本拠を有する農家世帯等が、その世帯の通常の分化発展の過程で必要とする新規の住宅確保のための開発行為又は建築行為で、当該地域における土地利用上調和の取れた範囲内で行われる限り、これを認めるものである。

許可の対象となる土地については、市街化調整区域に関する都市計画の決定前から、いわゆる本家たる世帯が保有している土地であること。但し、敷地内通路については、この限りでない。

許可を受け得る者の範囲については、本家の者及び本家の者に準ずる者とする。

###### 2 用語説明

- (1) 「本家たる世帯」とは、許可の対象となる土地を線引き時に保有している者又はその者と直系血族の關係を持つ者及びこれに準ずる者が構成している世帯。
- (2) 「本家の者」とは、許可の対象となる土地を線引き時に保有している者と直系血族の關係を持つ者。
- (3) 「本家の者に準ずる者」とは、許可の対象となる土地を線引き時に保有している者から相続した者（以下「親」という。）が親がわりとなり養育してきた兄弟姉妹、本家の者の配偶者（内縁及び婚約者も含む）並びに配偶者の連れ子等、親と直系の關係を持つと同視できる者。
- (4) 「敷地内通路」とは、開発区域のうち通路としてのみ使用する土地をいう。

###### 3 判断基準

- (1) 本家たる世帯が非農家であっても、農家と同様の取り扱いとする。
- (2) 線引き前から保有していた土地と交換分合により取得した土地及び公共事業により線引き前から保有していた土地の代替地として取得した同等規模の土地を含める。
- (3) 許可の対象となる土地は、原則として既存集落内に位置すること。ただし、土地の所有状況等から判断してやむを得ない場合は、この限りでない。
- (4) 許可の対象となる土地は、許可を受ける者が、相続又は贈与により既に取得している土地を含む。
- (5) 許可に当たっては、次に掲げる項目に照らして、必要性及び確実性を判断する。
  - イ 結婚等、独立して世帯を構成する合理的事情。
  - ロ 予定建築物の規模、構造等（自己の居住用の1戸の専用住宅であること）。
  - ハ 申請地と職場との距離関係。
- (6) 申請人及びその配偶者（内縁及び婚約者を含む。）並びにその本家たる世帯が、市街化区域に建築に適した土地を保有していないこと。

「建築に適した土地を保有していない」とは、保有している敷地が、既に建築物が建築され利用されており新たな建築物が建築不可能な場合、又は敷地が狭小（100㎡以下）な場合をいう。
- (7) 予定建築物の高さは、10m以下とする。
- (8) 開発を受ける土地の面積は165㎡以上500㎡以下のものであること。
- (9) 但し書きを運用する場合の敷地内通路の条件
  - イ 敷地内通路を新たに設ける必要がない土地が、原則として他にないこと。
  - ロ 敷地内通路は、建築基準法上の道路に接するための必要最小限の範囲であり、この土地が、本家たる世帯の保有でない場合は、開発許可に伴い申請者に所有権移転する土地であること。

## 県運用基準第2号 「市街化調整区域に存する建築物が収用対象事業により、移転しなければならない場合」

### 1 要旨

市街化調整区域内に存する建築物が収用対象事業の施行により移転しなければならない場合において、これに代わるべきものとして、従前とほぼ同一の用途、規模及び構造で建築される建築物を対象とする。

また、市街化区域内に存する建築物が収用対象事業により移転しなければならない場合で、これに代わるべきものとして市街化調整区域内で行なうことが事情やむを得ないと認められるものも同様の扱いとするが、本来、市街化調整区域への移転は認められないものである事に鑑み、市街化を促進するおそれのない場合や、市街化調整区域への移転以外の方法がない場合、市街化調整区域内に既に適地を保有している場合、起業者のあつせんによる場合等に限るものとする。

### 2 用語説明

(1) 「収用対象事業」とは、土地収用法第3条各号に規定する事業以外に、次に掲げる事業を含むものとする。

① 松山空港の周辺の住宅等が「公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止に関する法律」第9条の規定により市街化調整区域に移転する場合の事業。

② 建築基準法第39条第1項の災害危険区域等に存する建築物の移転として、次に掲げる建築物の移転を対象とする。

イ かけ地近接危険住宅移転事業として行う移転

ロ 地すべり等防止法の規定による承認を得た関連事業計画に基づく移転

ハ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律の勧告に基づく移転

ニ 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転

ホ その他、法令、条例、要綱に基づくイからニと同等と認められる移転

(2) 「移転しなければならない場合」とは、原則として補償内容が建築物を取壊して他の土地へ移転する場合であり、残地に建築することが不可能な場合に限られる。ただし、他の土地と残地とを一体利用する土地に建築物を移転する場合も含む。

(3) 「同一規模」とは

① 自己の居住の用に供する建築物の場合

延べ面積は、従前の1.5倍以下とするが、狭小なものについては、280㎡以下とする。

敷地面積は、従前の1.5倍以下、若しくは500㎡以下とする。

② 自己の業務の用に供する建築物及び自己用以外の建築物の場合

延べ面積、敷地面積ともに原則として、従前の面積の1.5倍以下とする。

ただし、1棟に複数戸ある集合住宅等については、同一戸数以下とする。

### 3 判断基準

(1) 「市街化調整区域内で行うことが事情やむを得ない」とは、次に該当するものとする。

イ 収用事業と都市計画制度の調整を図るため、収用地が属していた市街化区域と同一の市町であって、同一の生活圏（同一又は隣接する自治会及び校区の範囲）を構成している市街化調整区域への移転であって、やむを得ないと認められる場合。

ロ 収用の対象となる建築物が自己の業務の用に供する建築物及び自己用以外の建築物（業務用の建築物については、収用される時点で業務を行っていたものに限る。）である場合に、市街化調整区域に大部分の取引先が集積している場合等の業務運営上の事情を考慮する必要がある場合。

ハ 収用を機会として、自己の直系血族が居住する市街化調整区域に転出し、当該直系血族と同居する場合等でやむを得ないと認められる場合。なお、同居にあたり、親族の住居を改築し又は隣接地に土地を求める場合のほか、近隣が密集している等の事情がある場合には、同居と同一視できる隣地（親族の住居から概ね200メートル以内）についてもやむを得ないと認められるものは同

様とする。

二 「市街化調整区域内に既に適地を保有している場合」とは、被収用者において、従前から代替予定地としてではなく、市街化調整区域内に適地を保有しており、あえて市街化区域内に求めさせる合理的事情に乏しい場合をいう。

ホ 「起業者のあっせんによる場合」とは、起業者において、事前に許可権者との調整のうえ、土地をあっせんする場合とする。

ヘ 上記のほか、収用の対象となる土地の存する市街化区域又は隣接地域が密集しており、土地を当該市街化区域又は隣接地域内に求めることが極めて困難である場合等も事情やむを得ない場合には認める場合もあるが、これは異常な地価高騰等により土地需要が逼迫している等により、当該市街化区域又は隣接地域内に移転先を求めることが期待できないと認められる場合に限られること。

(2) 移転先の土地については、下記に該当するものであること。

イ 建築物の用途及び地域の土地利用に照らし適切な位置であること。

ロ 農業振興地域内の農用地でないこと。

ハ 予定建築物が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

ニ 収用地と同一都市計画区域内であること。

ホ 自己の居住の用に供する建築物の場合には、既存集落内に位置する土地であること。

(3) 収用地には建築物が存在すること。ただし、既存の権利を届け出ている土地（法第34条第13号）、又は収用対象となる時点までに建築確認を受けているものについては、その予定していた建築物を対象に含めるものとする。

(4) 収用を受けて許可申請までの期間は、2年とする。ただし、やむを得ない合理的な事情を裏付ける客観的な事実が認められる場合は、最大経過期間を5年とする。

### 県運用基準第3号 「社寺、仏閣及び納骨堂」

#### 1 要旨

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を対象とするが、その他の宗教活動上の施設であって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その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情の存するものも含むものとする。

#### 2 用語説明

(1) 「住民の日常の宗教的生活に関連した施設」とは、既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物とする。

(2) 「その他の宗教活動上の施設」とは、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、くり等をいい、原則として宿泊施設、休憩施設及び葬儀場は含まない。

#### 3 判断基準

(1) その他の宗教活動上の施設は規模、構造及び設計等がこれら宗教活動上の必要に照らしふさわしいものとする。

(2) 宿泊施設及び休憩施設は宿泊を伴う宗教活動を行うことに意義が認められるもの、社務所等と兼用される小規模な休憩施設等までも全面的に排除するものではない。

## 県運用基準第4号 「既存集落内において建築する自己用住宅」

### 1 要旨

既存集落内において、市街化調整区域に関する都市計画が決定される以前から保有していた土地（但し、敷地内通路については、この限りではない。）に自己の居住の用に供する建築物を建築するもの。

### 2 用語説明

(1) 「既存集落」とは、相当数の建築物（おおむね50戸を基準とする。）が連たんしているものをいい、自然的条件及び社会的条件に照らし独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落をいう。

「自然的条件」とは、地形、地勢及び地物をいう。

「社会的条件」とは、地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性をいう。

(2) 「以前から保有していた土地」には、保有していた直系の者から相続又は贈与により取得した土地を含み、線引き前から保有していた土地と交換分合により取得した土地及び公共事業により線引き前から保有していた土地の代替地として取得した同種・同等規模の土地を含む。

(3) 「敷地内通路」とは、開発区域のうち通路としてのみ使用する土地をいう。

### 3 判断基準

(1) 既存集落の範囲の設定に当たっては、例えば町村合併前の旧町村役場を中心として発達した集落、主要道路の沿線に発達した集落等集落形成発展の態様を踏まえ実情に即した取扱いをすること。

(2) ふさわしい規模、構造設計である自己の居住用の1戸の専用住宅とする。

(3) 自己の住宅を保有していないこと。ただし、現在の居住している住居が過密（不適格建築物等をいう。）、狭小（100㎡以下の敷地）、被災、立退き、借家等の特別の事情がある場合はこの限りでない。

(4) 市街化区域に建築に適した土地を保有していないこと。

「建築に適した土地を保有していない」とは、保有している敷地が、既に建築物が建築され利用されている場合、敷地が狭小（100㎡以下）な場合をいう。

(5) 予定建築物の高さは、10m以下とする。

(6) 開発を受ける土地の面積は165㎡以上500㎡以下のものであること。

(7) 但し書きを運用する場合の敷地内通路の条件

イ 敷地内通路を新たに設ける必要がない土地が、原則として他にないこと。

ロ 敷地内通路は、建築基準法上の道路に接するための必要最小限の範囲であり、開発許可に伴い申請者に所有権移転する土地であること。

## 県運用基準第5号 「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」

### 1 要旨

地区集会所等準公益的な施設である建築物であり、町内会・自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われるものとする。

### 2 用語説明

「地区集会所等」とは、地区集会所、集落青年館、公民館（社会教育法によるものを除く）等の施設をいう。

### 3 判断基準

(1) レジャー的な施設、その他他の目的の建築物と併用されるものでないこと。

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

## 県運用基準第6号 「既存建築物の建替」

### 1 要旨

市街化調整区域内において、従前の建築物の敷地の範囲内で行われる既存建築物の建替であり、用途の変更を伴わないもので、周辺の土地利用の状況からみて適切なもの。

### 2 用語説明

「既存建築物」とは、市街化調整区域となった時点ですでに適法に建築されている建築物及びその後適法に建築され、現在に至るまで継続して適法に使用されている建築物をいう。

### 3 判断基準

- (1) 建築物の規模、構造、設備等が従前のものに比較して過大でないこと。
- (2) 原則として、従前の建築物と同一の用途であること。
- (3) 従前の建築物と同一敷地内で建築されること。
- (4) 建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の1.5倍以下で、その構造及び用途が従前の建築物とほぼ同一であるものについては、許可を要しない「改築」として取扱うものとする。

## 県運用基準第7号 「レクリエーションのための施設を構成する建築物」

### 1 要旨

市街化調整区域における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次に掲げる建築物

- (1) 第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設（キャンプ場・スキー場等）であって管理上又は利用上必要最小限不可欠である建築物であり、下記の項目を満足するもの。
  - イ キャンプ場等の施設自体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のもの。
  - ロ 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であって周辺の自然環境に調和した簡素なもの。
  - ハ 用途の変更が容易なものでないこと。
  - ニ 自然公園法、その他の法令に適合していること。
- (2) 第二種特定工作物である運動・レジャー施設の併設建築物として宿泊施設は次の各要件を満たすものについては個別に検討していく。
  - イ 利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。
  - ロ 市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。

### 2 判断基準

- (1) 要旨の(1)、(2)に掲げた建築物については、建築を目的とした開発許可又は建築許可を受ける必要がある。
- (2) 第二種特定工作物の管理上又は利用増進上併設されるクラブハウス等は当該クラブハウス等の建築を目的とした開発許可又は建築許可は受ける必要はない。
- (3) 第二種特定工作物に該当しない1ヘクタール未満の運動・レジャー施設の併設建築物については法第43条の規定の適用があるので、その規模、設計、配置、内容等に照らし、実情に応じた取り扱いをする。



## 県運用基準第8号 「市街化調整区域となった時点ですでに宅地であった土地に建築する住宅等」

### 1 要旨

既存集落内において、市街化調整区域となった時点ですでに宅地であった土地に住宅等を建築する場合の建築行為又は開発行為は、当該地域の良い住環境の保全を図り、コミュニティの形成に寄与するものについて、本運用基準により許可できるものとする。

### 2 用語説明

「既存集落」とは、相当数の建築物が連たんし、自然的条件及び社会的条件に照らして一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域をいう。

### 3 判断基準

- (1) 相当数の建築物が連たんしている地域とは、建築物（付属建築物は除く。）の敷地が50m以内の間隔で50戸以上連たんする地域であること。
- (2) 市街化調整区域となった時点ですでに宅地であった土地の判断は、次に掲げるいずれかの要件によるものとし、かつ、その後現在に至るまで継続して当該要件に該当している土地であること。
  - イ 土地登記事項証明書上の地目が線引き前に宅地として登記されている土地（登記日より確認ができるもの）
  - ロ 固定資産税が宅地として課税されている土地
  - ハ 旧都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「旧法」という。）第43条第1項第6号ロの確認を受けた土地。
  - ニ その他宅地であったことが、客観的かつ明確に判断できる土地
- (3) 予定建築物の用途は、建築基準法第48条第2項に規定する第二種低層住居専用地域内に建築できる建築物（同法別表第2（ろ）項に掲げる建築物）とする。ただし、同法別表第2（ろ）項2号の建築物については延床面積を300㎡未満とする。
- (4) 予定建築物の高さは、10m以下とする。
- (5) 予定建築物の敷地（分譲宅地等であれば1区画）の面積は、原則として165㎡以上とする。

ただし、現に存する（平成13年5月17日時点）敷地面積が165㎡未満である等やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

### 4 留意事項

- (1) 申請地の面積に関わらず、主として建築物の建築の用に供する目的で土地の区画形質の変更を行う場合は開発行為であり、都市計画法第29条第1項の開発許可を受けるものとする。
- (2) 開発行為にあつて、当該土地への既存取付道路の整備（拡幅、隅切りを含む。）、排水施設の整備等の公共施設の整備に必要な土地は、開発区域に含めて差し支えない。
- (3) 建築物の建築に際し、(1)の開発行為を伴わない場合は、都市計画法第43条第1項の許可を受けるものとする。

## 県運用基準第9号 「研究施設」

### 1 要旨

研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により、当該市街化調整区域に建設することがやむを得ないと認められる研究施設。

### 2 判断基準

- (1) 市街化区域の適地（用途地域）に建築することにより、目的の達成が可能でないか、著しく不便となるものでないか等により判断する。
- (2) 研究目的等よりして研究施設が適当に配置されているか、規模が著しく過大なものでないか、他用途を目的としたものでないか等検討する。

## 県運用基準第10号 「土地区画整理事業完了区域内の建築物」

### 1 要旨

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。

### 2 判断基準

土地区画整合法第9条第2項の規定により、市街化調整区域内において土地区画整理事業を行おうとする場合には都市計画法第34条に該当する市街化調整区域内で開発可能な事業に限って認められるものであるから、当初の認可どおりの土地区画整理事業であれば許可することは問題ない。

したがって土地区画整理事業の認可に際しても、開発審査会の議を経しておく必要がある。

## 県運用基準第11号 「指定既存集落内の自己用住宅等」

### 1 要旨

独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落（以下「指定既存集落」という。）であって、当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度にある集落において建築することがやむを得ないと認められる次の各号の建築物

(1) 自己用住宅

(2) 分家住宅

(3) 小規模な工場（原則として当該既存集落に、当該市街化調整区域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その区域が拡張される前から生活の本拠を有する者が設置するものに限る。）

(4) 公営住宅（主として当該既存集落に居住する者を入居対象とする目的で建設されるものに限る。）

### 2 判断基準

#### (1) 自己用住宅

##### ① 申請者

イ 線引き前から引き続いて当該指定既存集落内に生活の本拠を有している者、ただし線引後、収用移転により、生活の本拠を有することとなった者も審査の対象とする。

ロ 現住居が、過密、狭少、被災、立ち退き、借家等の事情のある場合等社会通念に照らし、新規に住宅を建築することがやむを得ないと認められる者。

ハ 現居住地及び申請地以外の建築可能地を所有していない者。

##### ② 申請地等

イ 許可は指定既存集落内又はその辺縁部において行うこととする。

「辺縁部」とは、申請地が境界線に接すること。

ロ 農業振興地域内の農用地でないこと。

ハ 申請地が自己所有地以外の場合は購入するものであること。

ニ 予定建築物の高さは、10m以下とする。

ホ 申請地面積は165㎡以上500㎡以下であること。

ヘ 申請にかかる予定建築物は1戸の自己専用住宅であること。

#### (2) 分家住宅

##### ① 申請者

イ 線引前から引き続いて当該指定既存集落内に生活の本拠を有する本家の者又はこれらの者に準ずる者。ただし、線引き後、収用移転により、生活の本拠を有することとなった世帯の者及びその者と直系血族の関係を持つ者等も含む。

ロ 現居住が過密、狭少、立ち退き、借家等、社会通念に照らし、新規に住宅を建築することがやむを得ないと認められる者。

ハ 現居住地及び申請地以外の建築可能地を所有していない者。

##### ② 申請地等

イ 許可は指定既存集落又はその辺縁部において行うものとする。

- ロ 農業振興地域内の農用地でないこと。
- ハ 申請地が本家の所有地以外の場合は、購入するものであること。
- ニ 予定建築物の高さは、10m以下とする。
- ホ 申請地面積は165㎡以上500㎡以下であること。
- ヘ 申請にかかる予定建築物は1戸の自己専用住宅であること。

### (3) 小規模な工場等

#### ① 申請者

- イ 線引き前から引き続いて当該指定既存集落内に生活の本拠を有している者。ただし、線引き後、収用移転により生活の本拠を有することとなった者も審査の対象とする。
- ロ 申請にかかる施設を経営、所有しようとする者。
- ハ 定年、退職等の事情がある場合等、社会通念に照らし、自己の生計を維持するため新規に事業を営むことがやむを得ないと認められる者。

#### ② 申請地

- イ 許可は指定既存集落又はその辺縁部において行うものとする。
- ロ 農業振興地域内の農用地でないこと。
- ハ 申請地面積は1,000㎡以下であること。

#### ③ 申請に係る予定建築物

- イ 工場、事務所、店舗又は運動、レジャー施設であること。
- ロ 周辺における土地利用と調和の取れたものであること。
- ハ 予定建築物の延べ面積は、300㎡以下であること。

### (4) 公営住宅

- イ 市町が国の補助を受けて建設し、住民に賃貸するための住宅及びその付帯施設であること。
- ロ 入居対象者は、主として当該指定既存集落及びその周辺の地域に居住している者であること。
- ハ 規模がその入居対象者を勘案して、適切なものであること。

## 3 指定既存集落

指定既存集落として知事が指定する集落は次のとおりとする。

- 今治市（5）今治市延喜甲349番地外で形成している既存集落
- （6）今治市五十嵐13番地3外で形成している既存集落
- （7）今治市上徳甲394番地4外で形成している既存集落
- （8）今治市松木6番地1外で形成している既存集落
- （9）今治市玉川町大野甲151番地1外で形成している既存集落

## 県運用基準第12号 「地域経済牽引事業の用に供する施設」

### 1 要旨

地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成19年法律第40号）第14条第2項に規定する承認地域経済牽引事業計画に基づき、同法第11条第2項第1号に規定する土地利用調整区域内において整備される同法第13条第3項第1号に規定する施設

### 2 判断基準

申請者は地域経済牽引事業の実施主体である者であること。

## 県運用基準第13号 「特定流通業務施設」

### 1 要旨

流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（以下「物流総合効率化法」という。）に規定する認定総合効率化計画に記載された特定流通業務施設

### 2 用語説明

「特定流通業務施設」とは、流通業務施設（トラックターミナル、卸売市場、倉庫又は上屋をいう。）であって、高速自動車国道、鉄道の貨物駅、港湾、漁港、空港その他の物資の流通を結節する機能を有する社会資本等の近傍に立地し、物資の仕分け及び搬送の自動化等荷さばきの合理化を図るための設備、物資の受注及び発注の円滑化を図るための情報処理システム並びに流通加工の用に供する設備を有するものをいう。（物流総合効率化法第2条第3号）

### 3 判断基準

#### (1) 申請者

物流総合効率化法による認定を受けた総合効率化計画を実施する者。

#### (2) 申請地

当該施設は周辺環境に与える負荷が大きいことから、土地利用に関し、都市計画区域マスタープランに齟齬をきたすことなく、かつ、都市計画マスタープランに適合している区域に位置する土地であること。

#### (3) 申請に係る施設等

- ① 物流総合効率化法第5条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設又は倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。
- ② 物流総合効率化法第4条第8項に基づく都道府県知事からの意見聴取において、当該特定流通業務施設が周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる旨の意見があった施設であること。
- ④ 周辺の土地利用と調和の取れた施設であること。

## 県運用基準第14号 「優良な有料老人ホーム等」

### 1 要旨

次の要件に該当する有料老人ホーム等であって、その立地がやむを得ないと認められるもの。

- (1) 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当するものであって、福祉部局又は住宅部局との十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が確実と判断されるものであること。

ア 老人福祉法第29条第1項に基づく届出が必要な有料老人ホームであって、当該施設の設置及び運営について「愛媛県有料老人ホーム設置運営指導指針」における基準に適合するもの。

イ 高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項の規定に基づく登録が見込まれるサービス付き高齢者向け住宅（状況把握サービス及び生活相談サービスのみを行うものを除く。）であって、同法第23条の規定により老人福祉法の特例として、老人福祉法第29条第1項から第3項までの規定が適用されないもの。

- (2) 上記(1)の施設は、介護保険法第70条第1項に基づく特定施設入居者生活介護事業所、同法第78条の2第1項に基づく地域密着型特定施設入居者生活介護事業所又は同法第115条の2第1項に基づく介護予防特定施設入居者生活介護事業所（以下「特定施設入居者生活介護事業所」という。）の指定を受ける見込みのあるものであること。

- (3) 上記(2)に該当しない施設については、当該有料老人ホームが、市街化調整区域に既に立地す

る病院、介護老人保健施設、特別養護老人ホーム等に隣接して設置され、それらの病院等の施設が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合等の特別な事情がある場合に限り認められるものであること。

## 2 判断基準

### (1) 申請者

原則として、申請に係る施設を経営、所有しようとする者であること。また、個人経営でないこと。

### (2) 申請地

次の①から③までのいずれかの条件に該当し、かつ④に必ず該当すること。

- ① 市街地化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療看護機能と密接に連携しつつ隣接地又は近隣に立地する必要がある場合等、施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不適當であること。
- ② 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合。
- ③ 当該施設が提供するサービスの特性から、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合。
- ④ 立地しようとする区域を管轄する市町長が福祉施策、都市計画等の観点から総合的に判断して支障がないと認めた土地であり、申請者において、福祉担当部局から市街化調整区域内に立地しなければならない理由を付した意見書を、都市計画担当部局から市街化調整区域内に立地することがやむを得ず、かつ当該市町の都市計画に支障がない理由を付した意見書を徴すること。

### (3) 申請に係る施設等

- ① 年金資金運用基金、独立行政法人福祉医療機構等の公的融資を受けて設置されるもの。ただし、公的融資を受けられないものであっても、安定的な経営確保が図られていることが確実と判断されるものについてはこの限りでない。
- ② 入居一時金及び利用料に関する愛媛県の基準に従い、適正な料金設定がなされていること。
- ③ 権利関係は利用権方式又は賃貸方式のものであること。
- ④ 介護保険法に規定する特定施設入居者生活介護事業所の指定を受けるものについては、特定施設入居者生活介護事業所の指定書の写し又は指定確約書（当該指定を行う市町等の地方自治体の長が発行するものであること）を申請書に添付すること。

## 県運用基準第15号 「事業所等の従業員住宅、寮等」

### 1 要旨

法第34条第1号から第14号までの規定により許可を受けた開発行為に係る事業所及び従前から当該市街化調整区域に存する事業所（以下「既存の事業所等」という。）において業務に従事する者の住宅、寮等で特に当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるもの。

## 2 判断基準

### (1) 申請者

- ① 許可を受けた開発行為に係る事業所等の経営者又は所有者であること。
- ② 申請に係る施設を経営、所有しようとする者であること。

### (2) 申請地

既存の事業所等又は一体的に計画される事業所等の立地予定地が属する既存集落内もしくは隣接する地域であること。

### (3) 申請に係る施設等

- ① 従業員住宅、寮、研究施設及び福利厚生施設に限ること。
- ② 事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案のうえ適切な規模のものであること。

3 「既存の事業所等」とは、次に掲げる事業所をいう。

- (1) 法第34条第1号から第13号該当の法第29条の開発許可又は政令第36条第1項第3号イ、ロ該当の法第43条の建築許可を受けた事業所。
- (2) 開発審査会に付議して開発許可又は建築許可を受けた事業所。ただし、市街化調整区域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その区域が拡張された（以下「線引き」という。）後に、いわゆる既存宅地の開発許可を受けて（既存宅地の確認を含む。）、新規に事業を開始した事業所は除く。
- (3) 線引き時点より同一の土地において事業を継続して行っている事業所又は開発許可及び建築許可の適用除外の事業所。

## 県運用基準第16号 「介護老人保健施設」

### 1 要旨

地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模のものであって、協力病院が近隣に所在する等市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められる介護老人保健施設。ただし、社会福祉法第2条第3項に規定する第二種社会福祉事業の用に供するものは運用基準第17号を参照のこと。

### 2 判断基準

#### (1) 申請者

原則として、申請に係る施設を経営、所有する地方公共団体、医療法人、社会福祉法人及びその他厚生労働大臣が定めるもの。

#### (2) 申請地

- ① 協力病院が近隣に所在すること。
- ② 当該市町長が、福祉施策の観点から総合的に判断して支障がないと認めた土地であること。

#### (3) 申請に係る施設等

地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模のものであり、他の地域からの利用を数多く想定した大規模な施設でないこと。

## 県運用基準第17号 「社会福祉施設」

### 1 要旨

社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）であって、設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、福祉政策の観点から総合的に判断して支障がないと認められるもの。

### 2 判断基準

#### (1) 申請者

原則として、申請に係る施設を自らが所有し、経営する地方公共団体、医療法人、社会福祉法人、学校法人及びその他主務大臣が定めるもの。

#### (2) 申請地

次の①から③までのいずれかの条件に該当すること。

- ① 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許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合
- ② 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合
- ③ 当該施設が提供するサービスの特性から、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められ

る場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合

## 県運用基準第18号 「医療施設関係」

### 1 要旨

医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所であって、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであり、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、医療政策の観点から総合的に判断して支障がないと認められるもの。

### 2 判断基準

#### (1) 申請者

原則として、申請に係る施設を自らが所有し、経営する地方公共団体又は医療法人であること。

#### (2) 申請地

次の①から③までのいずれかの条件に該当すること。

- ① 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合
- ② 当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合
- ③ 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合

## 県運用基準第19号 「学校関係」

### 1 要旨

その設置目的から、主として開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであり、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を含む文教政策の観点から総合的に判断して支障がないと認められるもの。

### 2 判断基準

#### (1) 申請者

原則として、申請に係る施設を自らが所有し、経営する国、地方公共団体又は学校法人であること。

#### (2) 申請地

次の①から③までのすべての条件に該当すること。

- ① 当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であること。
- ② その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められること。
- ③ 当該開発区域を含む文教政策の観点から支障がないこと。

## 県運用基準第20号 「最低限必要な管理施設」

### 1 要旨

既存の適法な土地利用がなされていると認められる土地において、その土地利用を適正に行うにあたり、やむを得ないと認められる最低限必要な管理施設。

### 2 用語説明

- (1) 「適法な土地利用がなされていると認められる土地」とは、土地の利用目的、物理的形状等から見て一体と認められる土地の区域について、その主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものでないと認められる土地で、次にあげる施設の用に供するものとする。

- ① 駐車場
  - ② 資材置場
  - ③ 産業廃棄物処理施設。ただし、建築基準法第51条による敷地の位置決定している施設は除く。
  - ④ その他、都市計画法上の開発行為に該当しない行為により造成された土地あるいは現況の土地において利用されている施設（以下「その他の施設」という。）。
- (2) 「既存」とは、許可申請時において現に利用されている時点、及び新規に「適法な土地利用がなされていると認められる土地」の利用目的で土地造成等が行われ完了した時点とする。
- (3) 「管理施設」とは、「適法な土地利用がなされていると認められる土地」の維持管理等の上で、付属的に併設される施設であり、当該土地に建築することに格段の合理性がある施設とする。
- なお、管理施設内で営業、接客が行われる等、それ自体独立して機能を果たすと認められる施設は、該当しない。

### 3 判断基準

- (1) 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。
- (2) 管理施設の規模は、次のとおりであること。ただし、既存の土地利用を適正に行うためにやむを得ないと認められるものは、この限りではない。
- ① 駐車場（延べ面積30㎡以内）
  - ② 資材置場（延べ面積30㎡以内）
  - ③ 産業廃棄物処理施設（延べ面積80㎡以内）
  - ④ その他の施設（延べ面積30㎡以内）

## 県運用基準第21号 「既存住宅の増築等のためやむを得ない場合の敷地の拡大」

### 1 要旨

既存の住宅において、居住している者が、やむを得ない事情により当該住宅敷地の拡大をし、用途の変更を伴わずに増改築等を行うもの。

### 2 用語説明

- (1) 「既存の住宅」とは、適法に建築された建築物にあって適法に使用された自己の居住の用に供する住宅をいう。
- (2) 「居住している者」とは、既存の住宅に現在又は過去において5年以上居住している者及びその者の配偶者等をいう。
- (3) 「当該住宅敷地」とは、線引き後2区画以上に分割されていない敷地をいう。
- (4) 「増改築等」とは、1戸建ての既存の住宅の増築、改築及び1戸建て既存の住宅と用途上不可分の関係にある離れの新築をいう。

### 3 判断基準

- (1) 許可に当たっては、次に掲げる項目に照らして、必要性及び確実性を判断する。
- イ 世帯構成員が増加し現住居が過密となった等の合理的事情。
  - ロ 予定されている増改築等の規模、構造等。
- (2) 従前の敷地が次のいずれかに該当し、敷地の拡大がやむを得ないと認められること。
- イ 従前の敷地が165㎡未満であること。
  - ロ 申請に係る予定建築物が適正な規模であり、当該建築物の建築後における全建築面積の従前敷地面積に対する割合が7/10を超えること。
- なお、従前の敷地面積が500㎡を超える場合、及び線引き後宅地分割された敷地についての拡大は認めない。
- (3) 拡大後の建築物の延べ面積の合計は、従前の1.5倍以下とするが、狭小なものについては、280㎡以



下とする。

- (4) 拡大後の敷地面積は、申請に係る予定建築物建築後の全建築面積の全敷地面積に対する割合が4／10以上7／10以下であり、500㎡を超えない範囲とする。
- (5) 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。
- (6) 既存宅地の敷地拡大にあつては、将来にわたって拡大部分は既存宅地になり得ないことを申請者が承知していること。

## 県運用基準第22号 「適法に使用された建築物の真にやむを得ない事情による用途変更」

### 1 要旨

市街化調整区域に関する都市計画の決定後、適法に建築された建築物が相当期間適法に使用された後、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もの。

加えて、近年の人口減少・高齢化の進行により、市街化調整区域においては空家が多数発生し、地域活力の低下、既存コミュニティの維持が困難となる等の課題が生じている。このため、市街化調整区域の空家対策として「空家等活用促進区域」が指定され、空家等対策計画に従い空家等活用促進指針に定めた誘導用途に供する場合には、用途変更を行っても差し支えない。

### 2 用語説明

- (1) 「相当期間」とは、原則として10年以上とする。ただし、死亡、倒産等のように、自己の意志に基づかないで用途変更せざるを得なくなったと認められる場合にはこの限りでない。
- (2) 「特にやむを得ない事情」とは、住宅にあつては、建築主の死亡、社会福祉施設等へ入所し、今後居住の見込みがないもの、建築後発生した借金の返済等のため競売に付されて競落されたもの等であり、また、住宅以外のものにあつては、経済・社会情勢の変動に伴う転廃業、経営の悪化に伴い競売に付されて競落されたものである。
- (3) 「空家等活用促進区域」とは空家等の数及びその分布の状況等から、市町が重点的に空家等の活用が必要と考える区域で、空家等対策の推進に関する特別措置法第7条に規定する空家等対策計画に記載された同条3項に規定する区域をいう。
- (4) 「用途変更」とは、次のような場合等をいう。
  - ① 既存の権利に係る住宅 → 一般住宅
  - ② 農家住宅 → 一般住宅
  - ③ 分家住宅 → 一般住宅
  - ④ 収用移転住宅 → 一般住宅
  - ⑤ 法第34条第1号による店舗併用住宅 → 一般住宅
  - ⑥ 既存の権利に係る工場等 → 一般工場等
  - ⑦ 収用移転工場等 → 一般工場等
  - ⑧ 農業用施設 → 非農業用施設

### 3 判断基準

- (1) 用途変更後の営業活動が従前のそれと同程度であり、新たに周辺の市街化を促進する恐れがないと認められること。
- (2) 新たな用途の建築物とすることについて、周辺の環境に支障がないと認められること。
- (3) 新たな用途とする建築物の増改築に当たっては、従前と同一敷地内で行われるとともに、建築物の延べ面積が、原則として従前の1.5倍以下であること。ただし、新たな用途とする建築物が一般住宅においては、従前の建築物が狭小な場合、280㎡以下とする。
- (4) 申請人自らが自己の居住又は自己の業務の用に使用するものであること。
- (5) 住宅に係る許可に当たっては、次に掲げる項目に照らして、必要性及び確実性を判断する。
  - イ 結婚等、独立して世帯を構成する合理的事情。

ロ 自己の住宅を保有していないこと。ただし、現在の居住している住居が過密（不適格建築物等をいう。）、狭小（100㎡以下の敷地）、被災、立ち退き等の特別の事情がある場合はこの限りでない。

ハ 申請地と職場の距離関係。

(6) 市街化区域に建築に適した土地を保有していないこと。

「建築に適した土地を保有していない」とは、保有している敷地が、既に建築物が建築され利用されている場合、敷地が狭小（100㎡以下）な場合をいう。

(7) 「死亡」の場合については、相続人が当該建築物を使用出来ない状況が明らかであること。また、「借金」、「転廃業」及び「経営の悪化」の場合については、それを裏付けるだけの客観的事実があること。

(8) 収用移転に伴い許可を得て建築された建築物については、移転せざるを得なかった経緯を考慮し譲渡の場合も認められる。

(9) 空家等活用促進区域内の空家については、当該空家等対策計画に従い空家等活用促進指針に定めた空家等対策の推進に関する特別措置法第7条第4項第2号に規定する誘導用途に適合していること。なお、「空家等活用促進区域」の指定に伴い用途変更をする場合も、原則として適法に10年以上使用されたことを要件とするが、3の判断基準のうち(3)及び(5)のイ・ハの要件は求めない。

(10) 上記の基準により許可を得て用途変更したものは、適法に建築された建築物の属人性を解除されたものとして扱う。ただし、用途変更後は、相当期間（2(1)と同様の扱い）、自己用として適切に使用することとし、その後、第三者に譲渡等を行う場合にあっては、周辺の環境に支障がない用途とすること。

## 県運用基準第23号 「地方公共団体等が開発し分譲した宅地に建築する住宅」

### 1 要旨

市街化調整区域内において、平成19年11月29日までに地方公共団体等が開発し分譲した宅地において、自己の居住の用に供する建築物を建築する行為については、当該地域の良好な住環境の保全を図り、コミュニティの形成に寄与するものとする。

### 2 用語説明

「地方公共団体等」とは、県、事務処理市、県若しくは事務処理市が設置団体となっている組織（住宅供給公社及び土地開発公社等）をいう。

### 3 判断基準

- (1) 予定建築物の用途は、建築基準法第48条第1項に規定する第一種低層住居専用地域内に建築できる建築物のうち、同法別表第2（イ）項第1号および2号に掲げる建築物（長屋を除く）であること。
- (2) 予定建築物の高さは、10m以下とする。
- (3) 予定建築物の敷地（1区画）の面積は、165㎡以上とする。ただし、現に存する（令和3年4月1日時点）敷地面積が165㎡未満である等やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
- (4) 現に存する敷地又はこれに隣接する土地を含む区域の区画を変更する場合にあっては、原則として、区画数の増加がないものとする。

## 県運用基準第24号 「その他」

これら以外の事例についても地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、市街化区域と市街化調整区域に係る区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為又は建築行為の目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、地域の実情に沿った円滑な制度の運用を図るものとする。

表4-5 市街化調整区域における開発行為、建築許可の開発審査会付議・包括区分一覧表

付議案件：開発審査会の議を経た後、許可するもの

包括案件：開発審査会の議を経たものとして許可をし、遅滞なく審査会に報告するもの

法第34条第14号愛媛県運用基準		区 分	
区分		付議案件	包括案件
14号	1 分家住宅	—	○
	2 市街化調整区域に存する建築物が収用対象事業により、移転しなければならない場合	○ 開発面積5000㎡以上又は 開発面積が500㎡以上で 開発面積が収用に係る買 収面積の5倍を超えるも の	○ 左記以外のもの
	3 社寺、仏閣及び納骨堂	○	—
	4 既存集落内において建築する自己用住宅	—	○
	5 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	○	—
	6 既存建築物の建替	○ 床面積 280㎡超	○ 床面積 280㎡以下
	7 レクリエーションのための施設を構成する建築物	○	—
	8 市街化調整区域となった時点ですでに宅地であった土地に建築する住宅等	○ 開発面積 5000㎡以上	○ 開発面積 5000㎡未満
	9 研究施設	○	—
	10 土地区画整理事業完了区域内の建築物	○	—
	11 指定既存集落内の自己用住宅等	専用住宅以外	専用住宅
	12 地域経済牽引事業の用に供する施設	○	—
	13 特定流通業務施設	○	—
	14 優良な有料老人ホーム等	○	—
	15 事業所等の従業員住宅、寮等	○	—
	16 介護老人保健施設	○	—
	17 社会福祉施設	○	—
	18 医療施設関係	○	—
	19 学校関係	○	—
	20 最低限必要な管理施設	○ その他の施設	○ 駐車場、資材置場、 産業廃棄物処理施設
	21 既存住宅の増築等のためやむを得ない場合の敷地の拡大	○	—
	22 適法に使用された建築物の真にやむを得ない事情による用途変更	○ 建築主の死亡以外	○ 建築主の死亡
	23 地方公共団体等が開発し分譲した宅地に建築する住宅	○ 床面積 280㎡超	○ 床面積 280㎡以下
	24 その他	○	—