

第6章 市街化調整区域の立地基準（開発許可の基準その2）（法第34条）

第1節 立地基準の構成

（目的）

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申請が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

- 一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第二号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為
- 五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成五年法律第七十二号）第9条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第2条第3項第三号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第二号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従って行う開発行為
- 六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業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
- 七 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 八の二 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 十 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね五十以上の建築物（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

十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

十三 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して六月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為

1 立地基準について

(1) 市街化調整区域内における開発行為

法第 34 条第 1 項各号のいずれかに該当するものでなければ許可を得ることができない。

(2) 許可を得ることができる開発行為

- ◆ スプロール対策上支障がないもの
- ◆ スプロール対策上支障はあるが、容認すべき特別の事情又は必要性があるもの

(3) その他注意事項

- ◆ 開発区域（関連区域を含む。）が市街化調整区域と市街化区域にまたがる開発行為は、開発区域の全てについて法第 34 条各号のいずれかに該当する必要がある。
- ◆ 開発区域（関連区域を含む。）が市街化調整区域と非線引き都市計画区域又は都市計画区域外にまたがる開発行為は、市街化調整区域に係る開発区域の部分のみが法第 34 条各号のいずれかに該当する必要がある。
- ◆ 法第 34 条第三号（環境についての特別な条件）に規定される政令は定められていない。
- ◆ 主として第二種特定工作物の建設に関する開発行為は、法第 34 条は適用されない。

2 立地基準に係る市の取扱い

法第 34 条第 1 項第二号、第九号、第十一号、第十二号、第十四号について市の取扱いを定めている。

- ◆ 法第 34 条第 1 項第二号「湯の花温泉地区における「都市計画法第 34 条第 1 項第二号の運用基準」」
- ◆ 法第 34 条第 1 項第九号「ドライブインレストラン等の沿道サービス施設の取扱い基準」
- ◆ 法第 34 条第 1 項第十一号、第十二号「都市計画法に基づく開発許可等に関する条例」
- ◆ 法第 34 条第 1 項第十四号「都市計画法第 34 条第 14 号及び同法第 42 条第 1 項ただし書並びに都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホの規定による開発審査会付議基準」

3 居住調整地域における特例

都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）に基づく立地適正化計画の区域（市街化調整区域を除く。）のうち、当該立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域で、住宅地化を抑制すべき区域については、都市計画に、居住調整地域を定めることができる。

居住調整地域に係る特定開発行為（住宅その他の居住の用に供する建築物のうち市の条例で定めるもの（以下本段落において「住宅等」という。）の建築の用に供する目的で行う開発行為（政令で定める戸数未滿の住宅の建築の用に供する目的で行うものにあつては、その規模が政令で定める規模以上のものに限る。）をいう。以下同じ。）については、法第 29 条第 1 項第一号の規定は適用せず、特定開発行為及び特定建築等行為（住宅等を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為（当該政令で定める戸数未滿の住宅に係るものを除く。）をいう。）については、居住調整地域を市街化調整区域とみなして、法第 34 条及び第 43 条の規定（同条第 1 項の規定に係る罰則を含む。）が適用される。

第2節 立地基準

法第34条各号立地基準 一覧表

号	立地基準
一	生活関連施設
二	鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な施設
三	特別の気象条件を必要とする事業用施設
四	農林水産物の処理等に必要な施設
五	特定農山村地域における農林業等の活性化基盤施設
六	中小企業振興のための施設
七	既存工場との関連工場等
八	危険物の貯蔵又は処理施設
八の二	災害危険区域等からの移転
九	沿道サービス施設、火薬類製造施設
十	地区計画、集落地区計画に適合する建築物
十一	市街化区域に隣接した地域において条例で区域及び用途を指定したもの
十二	条例で区域、目的、用途を限定したもの
十三	線引き時の既存の権利者による自己の居住又は業務の用に供するもの
十四	開発審査会の議を経たもの

【注意】

法第34条第十四号は、同条第一号から第十三号までのいずれにも該当しない開発行為について、開発審査会の議を経て許可しうるものとしているものである。

一方、法第34条第一号から第十三号までの規定は定型的なものであり、開発審査会の議を経ずに許可し得るものとなっている。

法第34条第十四号に該当するか否かは非常に慎重な審査を行うため、十分に注意すること。

1 第一号：生活関連施設

法第34条

一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

(1) 目的

市街化調整区域に居住している者の日常生活が営まれるように配慮することが必要なため、この要請に応えるため必要なものを許可し得るとするもの。

これに該当するものとしては、次のものがある。

- ◆ 公益上必要な建築物
- ◆ 日常生活に必要な物品の販売店等
- ◆ 地区集会所

なお、「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」とは「開発をしようとする市街化調整区域に居住する者が当該施設の利用者の過半数を占める」ことである。

(2) 公益上必要な建築物

(主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物)
令第29条の5 法第34条第一号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める公益上必要な建築物は、第21条第二十六号イからハまでに掲げる建築物とする。

令第21条第二十六号

- 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

ア 対象施設

主として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令第21条第1項第二十六号イからハまでに規定する施設

【対象施設の例】

- ◆ 主として開発をしようとする市街化調整区域に居住する者が利用する保育所、学校
- ◆ 主として開発をしようとする市街化調整区域に居住する者が利用する診療所、助産所
- ◆ 主として開発をしようとする市街化調整区域に居住する者が利用する通所系施設である社会福祉法第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
- ◆ 入所(居住)を伴う社会福祉施設(主として開発をしようとする市街化調整区域に居住する者が入所するための施設に限る。)

イ 注意事項

令第 21 条第 1 項第二十六号イからハマまでに規定する関係法令に基づく許認可等を得る見込みが確実であること。

(3) 日常生活に必要な物品の販売店等

ア 対象施設

- ◆ 主として開発をしようとする市街化調整区域内に居住する者が利用する日常生活に必要な物品の小売業又は修理業等（理容業、美容業、はり・灸・按摩業、自動車修理工場）を営む店舗、事業所
- ◆ 主として開発をしようとする市街化調整区域内に居住する者が利用する同種の状況にある地域において通常存在すると認められる施設（銀行業務又は保険業務を取り扱う郵便局、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）

主として開発をしようとする市街化調整区域内に居住する者が利用する日常生活のため必要な物品の販売等を行う施設で、開発許可適用除外となる施設は令第 22 条第 1 項第六号に示されている。

令第22条

六 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の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。）が50平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で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が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100平方メートル以内であるもの

イ 注意事項

(ア) 著しく規模の大きい店舗等や沿道サービスを主たる目的とするものは、対象とはならない（当該開発区域周辺の市街化調整区域内に居住する者を主たるサービス対象と限定する。）。

(イ) 主たるサービス対象区域内の人口、世帯数、同類店舗の有無等により対象の適否を判断するため、必要な資料を提出すること。

(ウ) 社会通念に従いサービス対象区域の範囲、サービス対象人口の規模を勘案する。

敷地規模：店舗等のサービス対象となる世帯数等から勘案して適切な規模であること。

業種：法第 34 条第一号に該当する業種であること。

敷地の位置：市街化調整区域内に居住する者を対象とする施設の敷地として社会通念上適切な位置であること。

(エ) 住宅付き店舗の取扱いは次のとおり。

- ◆ 市街化調整区域内に居住している者が、店舗を建築する際に住居部分を併設しようとするときは、店舗部分（倉庫等を含む）の床面積が住居部分の床面積を上回ること。
- ◆ 自己業務用の技術基準（手数料等も含む）を適用する。

(4) 地区集会所、公民館

ア 対象施設

町内会、自治会又は市が市街化調整区域内の集落の集会等の用に供するため建築する地区集会所、公民館（社会教育法第 20 条に規定する公民館に該当しないもの。）。

イ 注意事項

- ◆ 市街化調整区域内の集落に居住する者が利用するものに限る。
- ◆ 許可申請は、町内会長、自治会長又は市長であること。
- ◆ 地方自治法第 260 条の 2 に規定する「地縁による団体」は、法人として取り扱う、その場合の申請者は当該団体の代表者とする（許可申請書には市長が発行する認可地縁団体証明書及び認可地縁団体印鑑登録証明書を添付し、委任状には印鑑登録されている印鑑を押印すること。）。

(5) 必要書類

「都市計画法に基づく開発許可申請等の手引」に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

ア 申請に係る建築物が当該地において必要である理由書

イ 販売、加工、修理等の業務内容及び営業計画書（日常生活に必要な物品の販売店等に限る。）

ウ 周辺建物用途別現況図（縮尺 1/2,500） 区域図兼用

エ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）

オ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺 1/100～1/250）

- ◆ 建築確認申請書に添付予定のもの
- ◆ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建ぺい率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入

カ その他審査に当たり必要と認める書類

2 第二号：鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な施設

法第34条

二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(1) 鉱物資源の有効利用上必要な施設

ア 対象施設

- ◆ 市街化調整区域に存する鉱物の採掘、選鉱その他の品質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（日本標準産業分類C－鉱業、採石業、砂利採取業に属する事業）
- ◆ 当該市街化調整区域で産出する原料を使用するセメント製造業等の施設（その他に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）

イ 注意事項

- ◆ 立地の場所は、産出地に近隣接していること。
- ◆ 鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は本号に該当しない。

(2) 観光資源の有効利用上必要な施設

史跡、名勝若しくは天然記念物等の文化財、温泉又は海水浴場等の多人数が訪れる等の観光価値を有する観光資源が存在し、その有効な利用上必要な区域であって、市の観光開発計画等に適合するとともに、市長が認めた区域に当該観光資源の鑑賞のための展望台その他利用上必要な施設等を建築するもので、市長が定める運用基準に適合しているものが対象となる。

なお、観光資源と称するもの（ヘルスセンター、タワー等）自体の建築は、本号の観光資源に該当しない。

亀岡市では、湯の花温泉地区で運用基準を定めている。

ア 観光資源活用区域の考え方

(ア) 対象区域

次のいずれにも該当する区域を対象とする。

- a 史跡、名勝若しくは天然記念物等の文化財、温泉又は海水浴場等の市街化調整区域に存する観光資源を有する区域
- b 多人数が訪れる等の観光価値を有し、その価値を有効に活用することが求められる区域
- c 市の観光開発計画に適合したもの

イ 対象施設

- ◆ 当該観光資源の鑑賞のための展望台その他利用上必要な施設
- ◆ 観光価値を維持するために必要な施設
- ◆ 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と認められる施設

ウ 湯の花温泉地区における運用基準

湯の花温泉地区における「都市計画法第34条第1項第二号の運用基準」

湯の花温泉地区における「都市計画法第34条第1項第二号の運用基準」は、次のとおりとする。

1 対象区域

別添の対象区域図に掲げる区域とする。

2 予定建築物の用途

湯の花温泉地区の観光資源の有効な利用上必要なものとして建築する建築物は、当地域の特性を配慮し、調和のある発展を図ることができるもので、次のいずれかの用途に適合するものであること。

ただし、店舗等における管理のための住居部分を設ける場合は、その面積が店舗の床面積以下であること。

(1) 宿泊施設

旅館業法第3条の許可を要する旅館、ホテル及び既存の民宿

(2) 休憩施設

茶店、喫茶店

(3) 土産物販売店

観光土産店、土産物店

(4) 料理飲食店

食品衛生法施行令第35条第一号に規定する飲食店営業に該当する一般食堂、すし屋、そば屋、レストラン等の店舗。

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第3条第1項による許可を要するものについては、同法第2条第1項第二号に該当する料理店及びカフェーに限る。

(5) 観光サービス施設

観光案内所、駐車場、公衆便所

(6) 健康増進施設

温泉を利用した健康増進施設

(7) 従業員福利施設

上記(1)から(6)までの宿泊施設、休憩施設、土産物販売店、料理飲食店、観光サービス施設及び健康増進施設の従業員の社員寮、託児所

3 その他

他の法令等の規制を受ける場合は、これに適合するものであること。

附則

この基準は平成29年4月1日から適用する。

(3) その他の資源（水）の有効利用上必要な施設

ア 該当する施設

- ◆ 市街化調整区域に存する水の取水、導水、利水又は浄化のための必要な施設
- ◆ 市街化調整区域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められる施設

イ 該当しない施設

- ◆ 地下水等を、単に加工品の原料、冷却用水等として利用する工場等

(4) 必要書類

「都市計画法に基づく開発許可申請等の手引」に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 資源の利用上施設が必要であることの説明書
- イ 資源の埋蔵、分布等を示す図面
- ウ 利用目的、利用方法、利用対象、規模等の説明資料
- エ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- オ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺 1/100～1/250）
 - ◆ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ◆ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建ぺい率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- カ その他審査に当たり必要と認める書類

3 第三号：特別の気象条件を必要とする事業用施設

法第34条

三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

人工的に温度、湿度等の条件を変更することは、現在の工業技術で容易に可能であり、現在、第三号の政令は未制定であるため、本号が適用されることはない。

4 第四号：農林水産物の処理等に必要施設

法第34条

四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第二号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

(法第29条第1項第二号及び第2項第一号の政令で定める建築物)

令第20条 法第29条第1項第二号及び第2項第一号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90平方メートル以内の建築物

(1) 目的

第一次産業である農林漁業が営まれるための開発行為は、市街化の一部と考えるべきではなく、スプロール対策上著しい支障を及ぼすおそれがない。また、農林水産物の処理加工等については、これを産地にて速やかに行う等の必要があるのでこれらの開発行為を認めるもの

(2) 対象施設

ア 農林漁業用の施設

- ◆ 建築物の中で行われる経済活動が農業、林業又は漁業に関連するもの
- ◆ 建築物又はその中の機械工作物の機能が、直接農業、林業又は漁業に関連するもの

であって、法第29条第1項第二号で制限対象外とされた令第20条第一号から第五号までの施設以外の施設。すなわち、農林漁業に従事している者が建築する令第20条第一号から第四号までに掲げる施設以外の農林漁業用施設で建築面積が90㎡を超えるもの及び農林漁業に従事していない者が建築する農林漁業用施設が該当する。

人工栽培キノコの栽培施設等単独で生産施設として成り立ち、かつ、生産行為が完結するような施設であって、人工的に生産に係る環境等の条件整備を行うなど工場生産型の農産物等の生産の用に供する施設は、これに該当する。

イ 農林水産物の処理・貯蔵・加工施設

農林漁業以外の業務のために、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農林水産物の処理、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として設置するもの。

【具体例】

畜産食料品製造業(091)、水産食料品製造業(092)、野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業(093)、砂糖製造業(0951)、精穀・製粉業(096)、動植物油脂製造業(098)、でんぷん製造業(0991)、製茶業(1031)、配合飼料製造業(1061)、一般製材業(1211)、倉庫業(農林水産物の貯蔵用)

()の数字は日本標準産業分類の分類番号

(3) 必要書類

「都市計画法に基づく開発許可申請等の手引」に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 利用目的、利用方法、利用対象、規模等の説明資料
- イ 生産地との関係、取扱量(位置図添付)
- ウ 農林漁業担当課の合意を証する書面
- エ 建物配置図(土地利用計画図に並記してもよい。)
- オ 予定建築物の平面図及び立面図(縮尺1/100~1/250)
 - ◆ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ◆ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建ぺい率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- カ その他審査に当たり必要と認める書類

5 第五号：特定農山村地域における農林業等の活性化基盤施設

法第34条

五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成5年法律第72号）第9条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第2条第3項第三号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第二号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従って行う開発行為

(1) 目的

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）に基づき、所有権移転等促進計画（京都府知事の承認のうえ、公告されたものに限る。）に適合している一定の開発行為は認めるもの

(2) 対象施設

- ア 農業用施設（畜舎、蚕室、温室、農産物集出荷施設、農産物調整施設、農産物貯蔵施設等）
- イ 林業用施設（貯木場、林産物加工施設、林業機械格納庫、食用きのこ生産施設等）
- ウ 地域特産物に関する試験研究施設、研修施設、生産施設、加工施設、展示施設及び販売施設
- エ 都市等との地域間交流を図るために設置される施設

- ◆ 農林業体験施設
- ◆ 教養文化施設
- ◆ スポーツ又はレクリエーション施設
- ◆ 休養施設
- ◆ 宿泊施設

オ その他地域における就業機会の増大に寄与すると認められる施設

なお、亀岡市域においては、旧村単位で東別院村、西別院村、畑野村、宮前村、保津村、東本梅村が特定農山村地域に指定されている。

(3) 必要書類

「都市計画法に基づく開発許可申請等の手引」に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 所有権移転等促進計画の写し
- イ 当該所有権移転等促進計画に定める利用目的に従うものであることの説明書
- ウ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- エ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺1/100～1/250）
 - ◆ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ◆ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建ぺい率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- オ その他審査に当たり必要と認める書類

6 第六号：中小企業振興のための施設

法第34条

六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業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) 対象施設

京都府が国又は中小企業基盤整備機構と一体となって助成する高度化融資適用事業の施設

(2) 必要書類

「都市計画法に基づく開発許可申請等の手引」に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 府の助成を受けること（担当：京都府商工労働観光部 商業・経営支援課）を証する書面
- イ 市街化調整区域に立地する説明書
- ウ 中小企業の共同化又は集団化等に寄与する説明書
- エ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- オ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺 1/100～1/250）
 - ◆ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ◆ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建ぺい率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- カ その他審査に当たり必要と認める書類

7 第七号：既存工場との関連工場等

法第34条

七 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(1) 目的

市街化調整区域内の既存工場（都市計画法上適法であるもの）で既存の事業の質的改善や量的拡大を図るために必要な敷地の拡大又は関連工場等の設置を認めるもの

(2) 対象となる市街化調整区域内の既存工場の要件

次のア又はイのいずれかに該当すること。

ア 区域区分に関する都市計画が決定される以前からの工場

イ 法の開発許可若しくは建築許可を受け、又は許可不要の取扱い（既存宅地確認）により建築された工場（許可を受けてから5年以内の工場を除く。）

(3) 既存工場の敷地を拡大する場合に必要な要件

次のアからウまでの全てに該当すること。

ア 既存工場の隣接地での敷地の拡大であること。

イ 既存工場に「密接な関連」を有していること。

- ◆ 製造工程（材料の投入から加工、組立、出荷まで）で既存工場と一体の関係があること。
- ◆ 既存工場での生産物の50%以上を、新設工場の生産に利用すること。
- ◆ 新設工場での生産物の50%以上を、既存工場の生産に利用すること。

ウ 既存工場の「質的改善」又は「量的拡大」のための施設であること。

- ◆ 質的改善（作業工程、輸送の効率化、公害防除、環境整備）を図るための施設であること。
- ◆ 量的拡大（製品の製造量）を図るための施設であること。

(4) 既存工場の隣接地以外の場所で関連工場等を設置する場合に必要な要件

次のアからウまでの全てに該当すること。

ア (3) イ及び(3) ウの要件に満たすこと。

イ 既存工場は用途の変更がないこと。

【事例】

- 既存工場の用途はそのまま(4) アに該当する工場を新設する場合
 - × 既存工場の用途を事務所に変更して(4) アに該当する工場を新設する場合
 - × 既存工場の用途はそのまま、製品又は材料保管のための倉庫を新設する場合
- ウ 新設工場の位置は合理的に決定されたものであり、社会通念上やむを得ない立地であると認められること。

【事例】

- ◆ 新設工場が当該位置でなければならないことが明確である。
- ◆ 既存工場と一体的な土地利用ではあるが、里道（水路）により敷地が分離されている。
- ◆ 当該企業が、当該開発計画を検討する以前から所有している土地であり、かつ市街化区域に土地を所有していない。

(5) 必要書類

「都市計画法に基づく開発許可申請等の手引」に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 理由書（該当する業種並びに当該区域が必要な理由）
- イ 既存工場の建築確認通知書又は建築確認済証の写し
- ウ 既存工場の現況写真
- エ 既存工場に関する調書（業種、業態、工程、原料、製品名）
- オ 新設工場に関する調書（業種、業態、工程、原料、製品名）
- カ 既存工場と新設工場の関連（作業工程及び原材料、製品等の輸送等）
- キ 既存工場と新設工場間の取引高及び全体との比率
- ク 事業活動の効率化が図られることを証する説明書
- ケ 位置図（縮尺 1/5,000）既存工場と新設工場の位置関係を示すこと
- コ 区域図（縮尺 1/2,500）既存工場と新設工場の両方
- サ 土地利用計画図（縮尺 1/250～1/500）既存工場と新設工場の両方
- シ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）既存工場と新設工場の両方
- ス 既存工場の配置図及び平面図
- セ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺 1/100～1/250）
 - ◆ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ◆ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建ぺい率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- ソ その他審査に当たり必要と認める書類

8 第八号：危険物の貯蔵又は処理施設

法第34条

八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(危険物の範囲)

令第29条の6 法第34条第八号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。)の政令で定める危険物は、火薬類取締法(昭和25年法律第149号)第2条第1項の火薬類とする。

2 法第34条第八号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第12条第1項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

(1) 目的

市街化区域に比べ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危険物の貯蔵や処理の建築物等を建築することは、事故等のリスク(保安距離)を考えると否定すべきものではないので施設の設置を認めるもの

(2) 対象施設

火薬類取締法(昭和25年法律第149号)第12条第1項に定める火薬庫

(3) 必要書類

「都市計画法に基づく開発許可申請等の手引」に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 火薬類取締法に基づく許可を受けた者であることを証する書面
- イ 火薬類取締法に基づく許可を受けられる火薬庫であることを証する書面
- ウ 貯蔵又は処理することとなる火薬庫の名称と取扱量
- エ 建物配置図(土地利用計画図に並記してもよい。)
- オ 予定建築物の平面図及び立面図(縮尺1/100~1/250)
 - ◆ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ◆ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建ぺい率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- カ その他審査に当たり必要と認める書類

8-2 第八号の二：災害危険区域等からの移転

法第34条

八の二 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

（市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域）

令第29条の7 法第34条第八号の二（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項第八号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

(1) 目的

災害の危険性の高い土地に存する建築物又は第一種特定工作物（以下本項において「建築物等」という。）のより安全な土地への移転を促進する観点から、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（以下本項において「開発不適区域」という。）内に存する建築物等（以下本項において「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地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等（以下本項において「代替建築物等」という。）に係る開発行為を市街化を促進するものとならない範囲内で認めるもの

(2) 前提条件

ア 従前建築物等が都市計画法上適正であること。

なお、従前建築物等が都市計画法に違反している場合、当該従前建築物等は市街化調整区域において認容されないものであり、災害の危険性の高い土地から低い土地への移転であるからといって市街化調整区域での建築又は建設を認める趣旨ではないため、許可できない。

イ 従前建築物等は、移転後速やかに除却すること。

許可に当たっては、従前建築物等の除却を条件として付す。

なお、当該条件に違反して、合理的な理由なく従前建築物等を除却しない許可申請者は、法第81条第1項第三号に該当する者として監督処分の対象となり得る。

(3) 開発不適区域

- ◆ 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）
- ◆ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）
- ◆ 土砂災害特別警戒区域（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第9条第1項）
- ◆ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項）
- ◆ 急傾斜地崩壊危険区域（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）

(4) 立地

移転先は、同一の都市計画区域内の市街化調整区域内であり、開発不適区域を含まないこと。

(5) 敷地規模

従前とほぼ同一の規模で、従前敷地の面積の 1.5 倍以内の敷地面積であること。

(6) 建築物等の用途

従前建築物等と同一の用途であること。

(7) 建築物等の構造

従前建築物等とほぼ同一の構造とし、「都市計画法第 43 条第 1 項の建築等の制限における増改築の取扱いについて」の 4 構造の (1) 及び (2) のいずれにも該当するものであること。

(8) その他

本号に該当しない場合は、法第 34 条第十四号（開発審査会付議基準 6）に該当する可能性がある。

(9) 必要書類

「都市計画法に基づく開発許可申請等の手引」に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 従前建築物等の敷地が開発不適区域内に存することを証する書面
- イ 位置図（縮尺 1/50,000 以上及び 1/2,500 以上）
縮尺 1/2,500 以上には、現在地と申請地との距離を記入すること。
- ウ 従前建築物等の配置図
- エ 従前建築物等の平面図及び立面図
- オ 従前建築物等の現況写真
- カ 代替建築物等の配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- キ 代替建築物等の平面図及び立面図（縮尺 1/100～1/250）
 - ◆ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ◆ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建ぺい率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- ク 移転計画書
- ケ 従前建築物等の所有権等を有する者の移転及び除却に関する同意書（申請者と従前建築物等の所有権等を有する者が異なる場合に限る。）
- コ その他審査に当たり必要と認める書類

9 第九号：沿道サービス施設、火薬類製造施設

法第34条

九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適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建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當な建築物等)

令第29条の8 法第34条第九号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物
- 二 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物

ドライブインレストラン等の沿道サービス施設の取扱基準

都市計画法(昭和43年法律第100号)第34条第九号及び都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第29条の8第一号に定める「道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる休憩所又は給油所」に関し、下記のとおり取扱基準を定める。

記

1 「道路」について

「道路」は、高速自動車国道、自動車専用道路、一般国道、主要地方道及び交通量を勘案し市長が指定する道路とする。

2 「適切な位置」について

「適切な位置」については、近隣の市街化区域との位置関係、当該道路の利用状況及び当該施設の必要性を勘案して、当該施設の立地の必然性を判断するものとする。

特に、次の区域については、上記の必然性を認めがたいので、立地について適切に判断するものとする。

- (1) 都市の環境を保持する観点から定められた市街化区域に囲まれた小規模な市街化調整区域
- (2) 道路を境界として市街化区域と市街化調整区域との区分が定められている地域における市街化調整区域

3 「休憩所」について

(1) 「休憩所」は、次のものをいう。

- ア ドライブインレストラン
- イ 喫茶店
- ウ 休憩施設を備えたコンビニエンスストア
- エ 道の駅
- オ その他これらに類する飲食店

(2) 「休憩所」は次の要件を満足するものとする。

ア ドライブインレストラン、喫茶店及びその他これらに類する飲食店に係る要件

(ア) 日本標準産業分類(平成25年10月改定版)の中分類76の「飲食店」に該当するものであること。

(イ) おおむね客席数が20席以上で、客席数2席に対して1台以上の駐車施設が確保されているものであること。なお、うち1台以上は車いす使用者用駐車施設を設けるものであること。

イ 休憩施設を備えたコンビニエンスストアに係る要件

(ア) 日本標準産業分類の細分類の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)」に該当するものであること。

- (イ) コンビニエンスストア内には、5平方メートル以上のテーブル及び座席が設置された休憩スペースを設置するとともに、営業時間中無料で自由に利用できるトイレを設置するものであること。
- (ウ) 敷地面積は、500平方メートル以上とするものであること。
- (エ) 店舗（倉庫、事務スペース、休憩スペース及びトイレを含む。）の規模は、延べ面積200平方メートル以下とするものであること。
- (オ) 駐車施設は、店舗等の規模に応じた適切なものとし、普通乗用車10台以上が確保されていること。なお、うち1台以上は車いす使用者用駐車施設を設けるものであること。

ウ 道の駅に係る要件

「道の駅」登録・案内要綱(平成5年2月23日付け建設省道企発第19号建設省道路局長通知)に基づき、道の駅として登録されることが確実なもので、事前に道路管理者との協議が整っているものであること。

附則

この基準は平成29年4月1日から適用する。

(1) 目的

建築物等の用途から区域区分に関係なく限られた範囲内に立地することが求められる次の建築物等について設置を認めるもの

- ◆ 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施設
- ◆ 火薬類の製造所

(2) 沿道サービス施設等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施設

ア 対象施設

- ◆ 道路管理者が道路の維持、修繕その他の管理を行うための施設
- ◆ 自動車の運転者の休憩のための適切な規模の休憩所（ドライブインレストラン等。モーテルは含まない。）
- ◆ 給油所（ガソリンスタンド）
- ◆ 有人セルフスタンド、自動車用液化石油ガススタンド

イ 道路

沿道サービス施設の敷地は、次のいずれかの道路に接し、かつ、車両が直接出入りできなければならない。道路の種別は、京都府南丹土木事務所の管内図等により確認すること。

- ◆ 高速自動車国道（高速自動車国道法第4条第1項に規定する道路）
- ◆ 自動車専用道路（道路法第48条の4に規定する道路）
- ◆ 一般国道（道路法第3条第二号に規定する道路）
- ◆ 主要地方道（道路法第56条の規定による平成5年5月11日付け建設省告示第1270号で指定された主要な府道）
- ◆ 交通量を勘案し市長が指定する道路（令和4年4月1日現在で存在しない。）

ウ 注意事項

- ◆ 給油所に併設される屋内作業場が、道路運送車両法の分解整備事業に該当しない小修理（日常点検サービス程度のタイヤ修理、オイル・部品等の交換）の範囲となる床面積 48 m²未満のものである場合は、当該屋内作業場は給油所の一部とみなす。
- ◆ 併設用途については、当該併設用途が立地基準に該当しなければ許可されない。例えば自動車修理工場を併設する場合、当該自動車修理工場が他の立地基準に該当しない限り許可されない。

エ 必要書類

「都市計画法に基づく開発許可申請等の手引」に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- (ア) 休憩所（ドライブインレストラン等）の施設の客席数、駐車施設等を示す図書
- (イ) 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置である旨を説明した図書（前面道路の交通量調査、市場調査結果等）
- (ウ) 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- (エ) 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺 1/100～1/250）
 - ◆ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ◆ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建ぺい率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
 - ◆ 休憩施設を備えたコンビニエンスストアの場合は、平面図に休憩スペースの範囲を明示し、その面積計算式及び計算結果を記入
 - ◆ 屋内作業場を併設する給油所の場合は、平面図に屋内作業場の範囲を明示し、その面積計算式及び計算結果を記入
- (オ) その他審査に当たり必要と認める書類

(3) 火薬類の製造所

ア 対象施設

火薬類取締法第 2 条第 1 項の火薬類（火薬、爆薬、火工品）の製造所である建築物

イ 注意事項

火薬類取締法第 9 条の規定による許可が必要である。

ウ 必要書類

「都市計画法に基づく開発許可申請等の手引」に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- (ア) 火薬類取締法に基づく許可を受けた者であることを証する書面
- (イ) 火薬類取締法に基づく許可を受けられる製造所であることを証する書面
- (ウ) 製造する火薬類の名称と生産量

(エ) 建物配置図 (土地利用計画図に並記してもよい。)

(オ) 予定建築物の平面図及び立面図 (縮尺 1/100~1/250)

◆ 建築確認申請書に添付予定のもの

◆ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建ぺい率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入

(カ) その他審査に当たり必要と認める書類

10 第十号：地区計画、集落地区計画に適合する建築物

法第34条

十 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(1) 目的

地区計画の区域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において、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ものについては無秩序・無計画な土地利用が進展するおそれがないためその行為を認めるもの

(2) 対象行為

- ◆ 地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域）における地区計画に定められた内容に適合する行為
- ◆ 集落地域整備法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）における集落地区計画に定められた内容に適合する行為

(3) 注意事項

地区計画又は集落地区計画の内容に一致していること。

(4) 地区計画を定めた区域

亀岡市では、市街化調整区域において地区計画を定めた区域はない。

11 第十一号：市街化区域に近隣接した区域において条例で市長が区域及び用途を指定したもの

法第34条

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

（法第34条第十一号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

令第29条の9 法第34条第十一号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

- 一 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
- 二 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
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項の土砂災害警戒区域
- 五 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域
- 六 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第四号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第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
- 七 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域

（都市計画基準）

令第8条

- 二
 - ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
 - ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
 - ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のための保全すべき土地の区域

（令第29条の9第六号の国土交通省令で定める事項）

規則第27条の6 令第29条の9第六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。

- 一 土地利用の動向
- 二 水防法施行規則（平成12年建設省令第44号）第2条第二号、第5条第二号又は第8条第二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条第三号、第5条第三号又は第8条第三号に規定する浸水継続時間
- 三 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

(1) 目的

亀岡市は法第34条第十一号に規定する条例（「亀岡市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」（平成28年12月23日亀岡市条例第42号））を定めており、当該条例に基づき市長が指定した区域での建築物等の設置を認めるもの

(2) 対象施設

市長が指定した区域で指定した用途の建築物等

(3) 市長が指定した区域

指定年月日	区域の名称	土地の区域	指定用途
H29.4.1	篠第1	亀岡市篠町の一部	第二種低層住居専用地域相当
	篠第2	亀岡市篠町の一部	第二種低層住居専用地域相当
	重利 ^{※1}	亀岡市曾我部町の一部	第二種低層住居専用地域相当 ^{※2}
	寺	亀岡市曾我部町の一部	第二種低層住居専用地域相当 ^{※2}
R4.6.30	南条	亀岡市曾我部町の一部	第二種低層住居専用地域相当

※ 指定区域図は、亀岡市まちづくり推進部都市計画課において縦覧に供している。

※1 重利地区は、令和4年4月1日に指定区域を変更している。

※2 令和4年4月1日以降は、住宅以外の用途で、土砂災害警戒区域又は洪水等が発生した場合に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を含む敷地面積が1,000㎡以上のものについては、安全上及び避難上の対策を実施するものであるものに限り許容している。(市規則第4条第2項第二号又は第三号を適用)

(4) 洪水等が発生した場合に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(令第29条の9第六号の土地の区域)

水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第四号の浸水想定区域のうち、洪水等が発生した場合に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は次のとおりとする。

- ◆ 想定最大規模降雨に基づく想定浸水深が3m以上の土地の区域
- ◆ 0.5m以上の浸水深が24時間以上継続することが想定される土地の区域

(5) 注意事項

条例の施行日前に、京都府知事が都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例(平成16年4月1日京都府条例第24号)第2条により指定した区域については、経過措置として、引き続き市長が指定している。

(6) 必要書類

「都市計画法に基づく開発許可申請等の手引」に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 市長が指定した区域及び用途を示す書類
- イ 建物配置図(土地利用計画図に並記してもよい。)
- ウ 予定建築物の平面図及び立面図(縮尺1/100~1/250)
 - ◆ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ◆ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建ぺい率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入

エ その他審査に当たり必要と認める書類

12 第十二号：条例で区域、目的、用途を限定したもの

法第34条

十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

(開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準)

令第29条の10 法第34条第十二号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

令第36条 都道府県知事(指定都市等の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。)は、次の各号のいずれにも該当すると認められたときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定めたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。

(法第34条第十二号の条例で定める開発行為)

条例第8条 法第34条第十二号に規定する条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定める開発行為は、第6条第1項第6号に掲げる土地の区域における、次の各号に掲げる開発行為(第3号及び第5号以外の開発行為については、令第29条の9第4号(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(以下「土砂災害特別警戒区域」という。))を除く。)及び第5号に掲げる区域を含む土地の区域における開発行為を含む。)とする。

- (1) 市街化調整区域に関する都市計画が決定される前から当該土地に継続して生活の本拠を有する世帯の世帯員が、通常の分化発展の過程で必要とする自己の居住の用に供する住宅(以下、「分家住宅」という。)の建築を目的として行う開発行為で規則で定めるもの
- (2) 土地収用法(昭和26年法律第219号)第3条各号に規定する事業の施行により移転又は除却する建築物又は第一種特定工作物(以下「土地収用移転対象建築物等」という。)について、これに代わるべき建築物の建築又は第一種特定工作物の建設を目的として行う開発行為で規則で定めるもの
- (3) 独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落であって当該都市計画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で、規則で定める要件のいずれにも該当するものうち市長が指定した区域(以下「指定既存集落まちづくり区域」という。)内において行う開発行為で規則で定めるもの
- (4) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画が変更されてその区域が拡張された際、既に宅地であった土地(以下「線引き前宅地」という。)で行う開発行為で規則で定めるもの
- (5) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画が変更されてその区域が拡張された際、すでに概成した住宅団地として市長が指定した区域(以下「指定概成団地」という。)内における、原則100平方メートル以上の土地で行う自己の居住の用に供する専用住宅又は第一種低層住居専用地域内に建築することができる自己の居住の用に供する兼用住宅の建築を目的として行う開発行為で、宅地の安全を確保する上で必要と認められるもの
- (6) 市街化調整区域内の建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域等災害が発生するおそれがある区域から建築物又は第一種特定工作物を移転する場合で、従前とほぼ同一の規模の敷地において行う従前とほぼ同一の用途及び規模の建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設を目的として行う開発行為

(令第36条第1項第三号ハの条例で定める建築行為等)

条例第9条 令第36条第1項第三号ハに規定する条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定める建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の建設（以下「建築行為等」という。）は、第6条第1項第6号に掲げる土地の区域として規則で定めるものを含まない土地の区域における、次の各号に掲げる建築行為等（第3号及び第6号以外の建築行為等については、令第29条の9第4号（土砂災害特別警戒区域を除く。）及び第5号に掲げる区域を含む土地の区域における建築行為等を含む。）とする。ただし、建築物の新築、改築又は用途の変更にあつては建築基準法第43条の規定に適合し、かつ、建築物の用途の変更にあつては用途を変更しようとする既存建築物が適法に建築され、許可申請時点で10年以上（使用者の死亡、破産等のやむを得ない事情がある場合を除く。）適正に使用されたものに限る。

- (1) 市街化調整区域に関する都市計画が決定される前から当該土地に継続して生活の本拠を有する世帯の世帯員が行う分家住宅の新築、改築又は分家住宅への用途の変更で規則で定めるもの
 - (2) 土地収用移転対象建築物等について、これに代わるべき建築行為等で規則で定めるもの
 - (3) 指定既存集落まちづくり区域内において行う建築物の新築、改築又は用途の変更で規則で定めるもの
 - (4) 建築物又は第一種特定工作物の使用の主体又は用途に係る適格性を要件として法第29条第1項、法第42条第1項ただし書若しくは法第43条第1項の許可を受けて、又は法第29条第1項第2号に該当するため若しくは国、府又は市が行為者であるため許可を要しないものとして建築された建築物若しくは建設された第一種特定工作物で相当期間適正に利用されたものについて、やむを得ない事情により当該適格性を解除するものとして行う用途の変更で規則で定めるもの
 - (5) 線引き前宅地における建築物の新築、改築又は用途の変更で規則で定めるもの
 - (6) 指定概成団地内における、原則100平方メートル以上の土地で行う自己の居住の用に供する専用住宅若しくは第一種低層住居専用地域内に建築することができる自己の居住の用に供する兼用住宅の新築、改築又は自己の居住の用に供する専用住宅若しくは第一種低層住居専用地域内に建築することができる自己の居住の用に供する兼用住宅への用途の変更
 - (7) 市街化調整区域内の建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域等災害が発生するおそれがある区域から建築物又は第一種特定工作物を移転する場合で、従前とほぼ同一の規模の敷地において行う従前とほぼ同一の用途及び規模の建築行為等
 - (8) 原則として露天の資材置場又は駐車場として、現に適正に使用されている土地の出入口等に建築する管理棟（10平方メートル以内）及び便所の新築
- 2 前項第3号に係る指定区域については前条第1項第3号に係る指定区域の規定を、前項第6号に係る指定区域については前条第1項第5号に係る指定区域の規定をそれぞれ準用する。

(1) 分家(世帯分離)住宅(条例第8条第1項第一号、第9条第1項第一号)

(法第34条第十二号の条例で定める開発行為)

条例第8条

(1) 市街化調整区域に関する都市計画が決定される前から当該土地に継続して生活の本拠を有する世帯の世帯員が、通常の分化発展の過程で必要とする自己の居住の用に供する住宅(以下、「分家住宅」という。)の建築を目的として行う開発行為で規則で定めるもの

(令第36条第1項第三号ハの条例で定める建築行為等)

条例第9条

(1) 市街化調整区域に関する都市計画が決定される前から当該土地に継続して生活の本拠を有する世帯の世帯員が行う分家住宅の新築、改築又は分家住宅への用途の変更で規則で定めるもの

(条例で定める開発行為又は建築行為等)

市規則第7条 条例第8条の規定による開発行為は、次の表のとおりとする。

区分 (条例第8条第1項)	条件又は基準
第1号	次の全てに該当するもの (1) 予定建築物は、既存集落又はその周辺の区域内にあり、かつ、適正な規模であるもの (2) 住宅を建築する理由が、世帯分離等正当なものであり、新規に建築することがやむを得ないと認められるもの (3) 対象世帯は、原則として市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画が変更されてその区域が拡張された土地にあってはその区域が拡張される前から引き続いて当該市街化調整区域内に居住しており、当基準を用いる申請者の範囲は、対象世帯において民法(明治29年法律第89号)第725条に定める親族の範囲に該当する者であって、当該世帯に現に同居している又は以前に同居していた者(その配偶者又は婚姻予定者を含む。)であるもの

市規則第8条 条例第9条の規定による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設は、次の表のとおりとする。

区分 (条例第9条第1項)	条件又は基準
第1号	次の全てに該当するもの (1) 予定建築物は、既存集落又はその周辺の区域内にあり、かつ、適正な規模であるもの (2) 住宅を建築する理由が、世帯分離等正当なものであり、新規に建築することがやむを得ないと認められるもの (3) 対象世帯は、原則として市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画が変更されてその区域が拡張された土地にあってはその区域が拡張される前から引き続いて当該市街化調整区域内に居住しており、当基準を用いる申請者の範囲は、対象世帯において民法第725条に定める親族の範囲に該当する者であって、当該世帯に現に同居している又は以前に同居していた者(その配偶者又は婚姻予定者を含む。)であるもの

ア 目的

市街化調整区域において継続して生活の本拠を有する対象世帯が、通常の分化発展(本号の規定により許可を受け分化した世帯からの分化(複数次の分化を含む)を含む。)の過程で必要と

する住宅について、市街化調整区域に建築することがやむを得ないものとして容認するもの

イ 適用範囲

原則として市街化調整区域に関する都市計画の決定前から継続して居住している世帯(以下「対象世帯」という。)が、通常の分化発展の過程で必要とする住宅に限る。

(ア) 「原則」の例外について

例えば、法第 29 条第 1 項第二号に該当し許可不要で線引き後に都市計画法上適正に立地した農業従事者世帯については、線引き以前から市街化調整区域に居住していなくとも対象世帯と認められる。(対象世帯は、都市計画法上適正であることが必要。)

(イ) 「通常の分化発展」について

通常の分化発展については、世帯分離後も対象世帯が存続することを基本とする。

ウ 申請者

(ア) 一次分化の場合

- a 対象世帯に同居している親族
- b 対象世帯に同居していた親族
- c 上記 (a) 又は (b) に該当する者の配偶者 (婚姻予定者を含む)

(イ) 複数次分化 (二次分化以降) の場合

対象世帯から分化した世帯 (本基準により許可を受けたもの) に同居している又は同居していた親族及びこれらの者の配偶者 (婚姻予定者を含む)

エ 親族の範囲

民法第 725 条に定める親族の範囲に該当する者 (6 親等内の血族、配偶者、3 親等内の姻族)

オ 申請理由

次の (ア) から (オ) までのいずれかに該当する等、市長がやむを得ないと認める場合

- (ア) 婚姻により独立して世帯を構成する場合
- (イ) 退職、転勤等により現住宅を立ち退かなければならない場合
- (ウ) 現に居住している住宅が狭小過密である場合
- (エ) 疾病等の理由により転地のやむを得ない事情がある場合
- (オ) Uターンにより故郷に定住する場合

カ 申請地の位置

申請地は、当該対象世帯が存在する集落又はその周辺で、亀岡市の土地利用計画と調整が図られた位置であること (原則として対象世帯が存在する同一行政区域内に限る)。

キ 用途

- (ア) 自己の居住のための専用住宅
- (イ) 自己の居住のための第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅

ク 敷地の規模

敷地面積が500 m²以内であること。

ケ 接道要件

建築基準法第43条の接道規定に適合する計画であること（建築物の建築等に限る。）。

コ 必要書類

「都市計画法に基づく開発許可申請等の手引」に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- (ア) 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、世帯の独立のための住宅の建築が必要である旨の説明等を記述すること。）
- (イ) 申請者の要件を示す図書
 - ◆ 家族関係図
 - ◆ 家族関係を証明する公的証明書（戸籍（除票を含む。））
 - ◆ 申請者又は申請者の配偶者が対象世帯に同居していたことを証する公的証明書（住民票又は戸籍の附票（除票を含む。））
- (ウ) 対象世帯の要件を示す図書
 - ◆ 対象世帯が都市計画法上適正であることを示す書類（確認済証、建築確認通知書、建築計画概要書、建築物の登記事項証明書等）
 - ◆ 対象世帯の農家証明書
 - ◆ 対象世帯の世帯構成員の居住履歴を証する公的証明書（住民票又は戸籍の附票（除票を含む。））
- (エ) 対象世帯と申請地を示す位置図（縮尺 1/50,000 あるいは 1/25,000 及び 1/2,500）
- (オ) 予定建築物の配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- (カ) 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺 1/100～1/250）
 - ◆ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ◆ 平面図には求積表敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建ぺい率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- (キ) その他審査に当たり必要と認める書類

(2) 収用対象事業 (条例第8条第1項第二号、第9条第1項第二号)

(法第34条第十二号の条例で定める開発行為)

条例第8条

(2) 土地収用法 (昭和26年法律第219号) 第3条各号に規定する事業の施行により移転又は除却する建築物又は第一種特定工作物 (以下「土地収用移転対象建築物等」という。) について、これに代わるべき建築物の建築又は第一種特定工作物の建設を目的として行う開発行為で規則で定めるもの

(令第36条第1項第三号ハの条例で定める建築行為等)

条例第9条

(2) 土地収用移転対象建築物等について、これに代わるべき建築行為等で規則で定めるもの

(条例で定める開発行為又は建築行為等)

市規則第7条 条例第8条の規定による開発行為は、次の表のとおりとする。

区分 (条例第8条第1項)	条件又は基準
第2号	次のいずれかに該当するもの (1) 市街化調整区域内に存する建築物又は第一種特定工作物が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合であって、これに代わるべきものとして、従前とほぼ同一の用途及び規模の建築物又は第一種特定工作物を従前とほぼ同一規模の敷地に建築又は建設する目的として行うもの (2) 市街化区域に存する建築物又は第一種特定工作物が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合であって、次の全てに該当するもの ア 従前とほぼ同一の用途及び規模の建築物又は第一種特定工作物を従前とほぼ同一の規模の敷地に建築又は建設する目的として行うもの イ 市街化調整区域に関する都市計画が決定された際、既に所有していた土地又は市長がやむを得ないと認めた土地において行うもの

市規則第8条 条例第9条の規定による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設は、次の表のとおりとする。

区分 (条例第9条第1項)	条件又は基準
第2号	次のいずれかに該当するもの (1) 市街化調整区域内に存する建築物又は第一種特定工作物が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合であって、これに代わるべきものとして、従前とほぼ同一の用途及び規模の建築物又は第一種特定工作物であって、従前とほぼ同一規模の敷地において行うもの (2) 市街化区域に存する建築物又は第一種特定工作物が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合であって、次の全てに該当するもの ア 従前とほぼ同一の用途及び規模の建築物又は第一種特定工作物であって、従前とほぼ同一の規模の敷地において行うもの イ 市街化調整区域に関する都市計画が決定された際、既に所有していた土地又は市長がやむを得ないと認めた土地において行うもの

ア 目的

土地収用法第3条各号に該当する事業 (以下「収用対象事業」という。) の施行により、市街化調整区域内の土地に移転する必要がある建築物等について、新たに建築等することがやむを得ないものとして容認するもの

イ 適用範囲

収用対象事業の施行により除却、移転しなければならない場合で、市街化調整区域内に立地することがやむを得ないもの

なお、公共事業の円滑な執行及び被収容者の生活権の保証と十分調和を図りながら、やむを得ない事情を総合的に勘案して、具体的に判断することとしている。

ウ 市街化調整区域への移転の必要性

次の（ア）又は（イ）のいずれかに該当するものは認められない。

（ア）収用対象事業が行われる都市計画区域と異なった都市計画区域に移転を計画する場合

（イ）市街化区域内の土地から市街化調整区域内の土地に移転を計画する場合。ただし、市長が合理的事情がありやむを得ないと認める場合を除く。

【合理的事情がありやむを得ないと認める場合の事例】

- ◆ 被収用者が、従前から代替予定地としてではなく土地を所有しており、あえて別に市街化区域の土地を購入して移転しなければならない場合
- ◆ 起業者が合理的事情を踏まえて斡旋した土地で、市長がやむを得ないと判断した場合（起業者と被収用者と土地所有者の三者契約を結ぶこと。三者契約は必要条件であつて十分条件ではない。）

エ 申請者

収用対象事業により建築物等の収用を受けた者

オ 立地

市の土地利用計画と調整が図られた場所であること。

カ 敷地規模

（ア）敷地の全部又は一部が収用を受ける場合（原則）

従前とほぼ同一の敷地規模とし、収用証明書に記載された面積を基準として基準の1.5倍以内までの範囲とする。

（イ）敷地の一部が収用を受ける場合（収用面積の1.5倍の面積が従前の面積より小さい場合）

残地及び移転先の土地で収用対象物件が再築できない場合は、従前と同一の敷地面積（1.0倍）の範囲とする。

キ 建築物の用途及び規模

従前とほぼ同一の用途及び規模の建築物とする。代替建築物の用途及び規模は、「都市計画法第43条第1項の建築等の制限における増改築の取扱いについて」（第10章第1節参照）と整合するものであること。

ク 接道要件

建築基準法第 43 条の接道規定に適合する計画であること（建築物の建築等に限る。）。

ケ 必要書類

「都市計画法に基づく開発許可申請等の手引」に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- (ア) 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、収用対象となる事業、市街化調整区域内の土地への移転の必要性及び移転時期等を記述すること。）
- (イ) 収用対象事業に係る旨の証明書又は土地及び家屋の売買契約書
- (ウ) 収用対象事業に係るものの移転調書（収用対象の建築物と新たに建築する建築物が対比できる資料）
- (エ) 現在地及び申請地の写真
- (オ) 位置図（縮尺 1/50,000 あるいは 1/25,000 及び 1/2,500）
縮尺 1/2,500 には現在地と申請地の距離を記入すること。
- (カ) 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- (キ) 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺 1/100～1/250）
 - ◆ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ◆ 平面図には求積表敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建ぺい率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- (ク) その他審査に当たり必要と認める書類

(3) 指定既存集落区域における建築等 (条例第8条第1項第三号、第9条第1項第三号)

(法第34条第十二号の条例で定める開発行為)

条例第8条

(3) 独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落であつて当該都市計画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で、規則で定める要件のいずれにも該当するものうち市長が指定した区域 (以下「指定既存集落まちづくり区域」という。) 内において行う開発行為で規則で定めるもの

(令第36条第1項第三号ハの条例で定める建築行為等)

条例第9条

(3) 指定既存集落まちづくり区域内において行う建築物の新築、改築又は用途の変更で規則で定めるもの

ア 目的

既存集落の地域活力や地域コミュニティの維持・活性化を図るため、市長が指定した既存集落の区域において、市街化を促進する恐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て区域ごとに指定する自己の居住用の住宅等の建築等を容認するもの (本制度を「既存集落まちづくり区域指定制度」という。)

イ 対象施設

市長が指定した既存集落の区域内で区域ごとに指定した用途の建築物等

ウ 指定既存集落まちづくり区域と指定用途

指定区域図等関係図書は、亀岡市まちづくり推進部都市計画課において縦覧に供している。

(ア) 指定既存集落まちづくり区域

指定年月日	区域の名称	土地の区域
H30.4.1	保津地区	亀岡市保津町の一部
H31.4.1	馬路地区	亀岡市馬路町の一部、千歳町千歳の一部、河原林町河原尻の一部
	河原林町河原尻地区	亀岡市河原林町河原尻の一部、千歳町国分の一部
	河原林町勝林島地区	亀岡市河原林町勝林島の一部
R2.3.30	千歳地区	亀岡市千歳町の一部
R3.3.30	葎田野地区	亀岡市葎田野町の一部、曾我部町穴太の一部
	吉川地区	亀岡市吉川町の一部、曾我部町穴太の一部
R4.6.30	旭地区	亀岡市旭町の一部
	曾我部地区	亀岡市曾我部町の一部

※ 保津地区、馬路地区、河原林町河原尻地区及び河原林町勝林島地区は、令和元年12月25日に指定区域を変更している。

※ 葎田野地区は、令和4年6月30日に指定区域を変更している。

(イ) 保津地区、馬路地区、千歳地区、蕨田野地区、吉川地区、旭地区及び曾我部地区における指定用途

保津地区、馬路地区、千歳地区及び蕨田野地区においては、令和4年4月1日以降は、住宅以外の用途で、土砂災害警戒区域又は洪水等が発生した場合に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を含む敷地面積が1,000㎡以上のものについては、安全上及び避難上の対策を実施するものであるものに限り許容している。(市規則第4条第2項第二号又は第三号を適用)

行為種別	指定用途	
開発行為	専用住宅	自己の居住用：敷地面積が150㎡以上のもの 自己以外の居住用：敷地面積が300㎡以上のもの
	第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅	自己の居住用：敷地面積が150㎡以上のもの 自己以外の居住用：敷地面積が300㎡以上のもの
	第二種低層住居専用地域内に建築することができる店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）	
	農業の利便を増進するために必要な①から③までの店舗等でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） ① 建築物の周辺の地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗 ② ①の農産物を材料とする料理の提供を主たる目的とする飲食店 ③ 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（①の農産物を原材料とする食品の製造又は加工を主たる目的とするものに限る。）で作業場の床面積の合計が50㎡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0.75kw以下のものに限る。）	
	診療所	
	第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅の兼用用途である事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以内のもの	
	第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅の兼用用途である美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房でその用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以内のもの	
建築行為	自己の居住用の専用住宅	敷地面積が150㎡（本基準により自己以外の居住用として開発許可を受けた土地においては敷地面積が300㎡）以上のもの（新築の場合に限る。）
	自己の居住用の第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅	敷地面積が150㎡（本基準により自己以外の居住用として開発許可を受けた土地においては敷地面積が300㎡）以上のもの（新築の場合に限る。）
	第二種低層住居専用地域内に建築することができる店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）	

	<p>農業の利便を増進するために必要な①から③までの店舗等でその用途に供する部分の床面積の合計が 500 m²以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>① 建築物の周辺の地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗</p> <p>② ①の農産物を材料とする料理の提供を主たる目的とする飲食店</p> <p>③ 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（①の農産物を原材料とする食品の製造又は加工を主たる目的とするものに限る。）で作業場の床面積の合計が 50 m²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 0.75kw 以下のものに限る。）</p>
	診療所
	第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅の兼用用途である事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が 50 m ² （用途変更の場合は 150 m ² ）以内のもの
	第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅の兼用用途である美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房でその用途に供する部分の床面積の合計が 50 m ² （用途変更の場合は 150 m ² ）以内のもの
	旅館業法第2条第3項に規定する簡易宿所（用途変更に限る。）

(ウ) 河原林町河原尻地区における指定用途

行為種別	指定用途	
開発行為	自己の居住用の専用住宅	敷地面積が 200 m ² 以上のもの
	自己の居住用の第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅	敷地面積が 200 m ² 以上のもの
	第二種低層住居専用地域内に建築することができる店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 150 m ² 以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）	
	<p>農業の利便を増進するために必要な①から③までの店舗等でその用途に供する部分の床面積の合計が 500 m²以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>① 建築物の周辺の地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗</p> <p>② ①の農産物を材料とする料理の提供を主たる目的とする飲食店</p> <p>③ 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（①の農産物を原材料とする食品の製造又は加工を主たる目的とするものに限る。）で作業場の床面積の合計が 50 m²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 0.75kw 以下のものに限る。）</p>	
	第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅の兼用用途である事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が 50 m ² 以内のもの	
	第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅の兼用用途である美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房でその用途に供する部分の床面積の合計が 50 m ² 以内のもの	
建築行為	自己の居住用の専用住宅	敷地面積が 200 m ² 以上のもの (新築の場合に限る。)
	自己の居住用の第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅	敷地面積が 200 m ² 以上のもの (新築の場合に限る。)

	第二種低層住居専用地域内に建築することができる店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 150 ㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）
	農業の利便を増進するために必要な①から③までの店舗等でその用途に供する部分の床面積の合計が 500 ㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） ① 建築物の周辺の地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗 ② ①の農産物を材料とする料理の提供を主たる目的とする飲食店 ③ 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（①の農産物を原材料とする食品の製造又は加工を主たる目的とするものに限る。）で作業場の床面積の合計が 50 ㎡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 0.75kw 以下のものに限る。）
	第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅の兼用用途である事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が 50 ㎡（用途変更の場合は 150 ㎡）以内のもの
	第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅の兼用用途である美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房でその用途に供する部分の床面積の合計が 50 ㎡（用途変更の場合は 150 ㎡）以内のもの
	旅館業法第 2 条第 3 項に規定する簡易宿所（用途変更に限る。）

(エ) 河原林町勝林島地区における指定用途

令和 4 年 4 月 1 日以降は、住宅以外の用途で、土砂災害警戒区域又は洪水等が発生した場合に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を含む敷地面積が 1,000 ㎡以上のものについては、安全上及び避難上の対策を実施するものであるものに限り許容している。（市規則第 4 条第 2 項第二号又は第三号を適用）

行為種別	指定用途	
開発行為	自己の居住用の専用住宅	敷地面積が 150 ㎡以上のもの
	自己の居住用の第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅	敷地面積が 150 ㎡以上のもの
	第二種低層住居専用地域内に建築することができる店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 150 ㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）	
	農業の利便を増進するために必要な①から③までの店舗等でその用途に供する部分の床面積の合計が 500 ㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） ① 建築物の周辺の地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗 ② ①の農産物を材料とする料理の提供を主たる目的とする飲食店 ③ 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（①の農産物を原材料とする食品の製造又は加工を主たる目的とするものに限る。）で作業場の床面積の合計が 50 ㎡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 0.75kw 以下のものに限る。）	
	診療所	
	第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅の兼用用途である事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が 50 ㎡以内のもの	

	第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅の兼用用途である美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房でその用途に供する部分の床面積の合計が 50 m ² 以内のもの	
建築行為	自己の居住用の専用住宅	敷地面積が 150 m ² 以上のもの (新築の場合に限る。)
	自己の居住用の第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅	敷地面積が 150 m ² 以上のもの (新築の場合に限る。)
	第二種低層住居専用地域内に建築することができる店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 150 m ² 以内のもの (3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)	
	農業の利便を増進するために必要な①から③までの店舗等でその用途に供する部分の床面積の合計が 500 m ² 以内のもの (3階以上の部分をその用途に供するものを除く。) ① 建築物の周辺の地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗 ② ①の農産物を材料とする料理の提供を主たる目的とする飲食店 ③ 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの (①の農産物を原材料とする食品の製造又は加工を主たる目的とするものに限る。) で作業場の床面積の合計が 50 m ² 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 0.75kw 以下のものに限る。)	
	診療所	
	第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅の兼用用途である事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が 50 m ² (用途変更の場合は 150 m ²) 以内のもの	
	第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅の兼用用途である美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房でその用途に供する部分の床面積の合計が 50 m ² (用途変更の場合は 150 m ²) 以内のもの	
	旅館業法第 2 条第 3 項に規定する簡易宿所 (用途変更に限る。)	

(オ) 指定用途について (共通事項)

建築行為においては、定住促進を図る観点から、自己以外の居住用の専用住宅及び兼用住宅の建築等は認めておらず、また、集落環境の保全を図る観点から、条例第 8 条第 1 項第三号を適用して自己以外の居住用の専用住宅又は兼用住宅として許可を受けた土地の区域における自己の居住用の専用住宅又は兼用住宅については、敷地面積が 300 m²以上のものに限り建築等を認めている。

なお、「建築物の周辺の地域で生産された農産物」とは「開発をしようとする指定既存集落が存する市街化調整区域で生産された農産物」をいい、「主たる目的とする」とは「目的物のうち当該目的物が過半数を占める」ことをいう。

また、洪水等が発生した場合に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 (令第 29 条の 9 第六号の土地の区域) は、水防法 (昭和 24 年法律第 193 号) 第 15 条第 1 項第四号の浸水想定区域のうち、洪水等が発生した場合に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は次のとおりとする。

- ◆ 想定最大規模降雨に基づく想定浸水深が 3 m 以上の土地の区域
- ◆ 0.5m 以上の浸水深が 24 時間以上継続することが想定される土地の区域

エ 接道要件

建築基準法第 43 条の接道規定に適合する計画であること（建築物の建築等に限る。）。

オ 法 41 条第 1 項に基づく建ぺい率等の制限の付加

主として自己以外の居住用の住宅又は兼用住宅の建築を目的として行う開発区域の規模が 3,000 m²以上の開発行為については、法 41 条第 1 項に基づき、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率、容積率、敷地面積の制限を定める。

なお、制限内容は法第 47 条第 1 項第五号の規定により開発登録簿に登録される。

カ 注意事項

敷地面積又は延べ面積の上限が定められている用途の建築物の建築を目的として許可を受けたものについては面積に係る適格性を有しているので、増改築等を行う場合は注意すること。

キ 必要書類

「都市計画法に基づく開発許可申請等の手引」に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

(ア) 市長が指定した区域及び用途を示す書類

(イ) 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）

(ウ) 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺 1/100～1/250）

- ◆ 建築確認申請書に添付予定のもの
- ◆ 平面図には求積表敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建ぺい率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- ◆ 自己以外の居住用の専用住宅（農地法に基づく転用許可を必要としない場合に限る。）又は診療所を建築目的とする開発行為の場合は不要

(エ) 農業の利便を増進するために必要な店舗等の場合

- ◆ 利用目的、利用方法、利用対象、規模等の説明資料
- ◆ 生産地との関係、取扱量（位置図添付）

(オ) その他審査に当たり必要と認める書類

(4) 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適格性の解除 (条例第9条第1項第4号)

(令第36条第1項第三号ハの条例で定める建築行為等)

条例第9条

(4) 建築物又は第一種特定工作物の使用の主体又は用途に係る適格性を要件として法第29条第1項、法第42条第1項ただし書若しくは法第43条第1項の許可を受けて、又は法第29条第1項第二号に該当するため若しくは国、府又は市が行為者であるため許可を要しないものとして建築された建築物若しくは建設された第一種特定工作物で相当期間適正に利用されたものについて、やむを得ない事情により当該適格性を解除するものとして行う用途の変更で規則で定めるもの

(条例で定める開発行為又は建築行為等)

市規則第8条 条例第9条の規定による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設は、次の表のとおりとする。

区分 (条例第9条第1項)	条件又は基準
第4号	次のいずれかに該当するもの (1) 建築物又は第一種特定工作物 (以下「建築物等」という。) の使用の主体に係る適格性に従い適正に利用された期間が10年以上であって、当該適格性を解除するものとして行うもの。ただし、使用者の死亡による相続、債務の弁済、転職等による住所の移転 (一時的な転居を除く。) 若しくは事業の廃止 (統廃合、事業譲渡等を含む。) に伴うものである場合 (建築物の用途の変更を伴わないものに限る。) は、適正に利用された期間が10年未満であっても相当期間適正に利用されたものとみなす。 (2) 建築物等の使用の用途に係る適格性に従い適正に利用された期間が10年以上であって、当該適格性を解除するものとして行うもの。ただし、使用者の事業の廃止、変更等に伴うものである場合 (変更後の用途が従前の用途と著しく異なるものに限る。) は、適正に利用された期間が10年に満たない場合であっても相当期間適正に利用されたものとみなす。

ア 目的

市街化調整区域において建築物の使用の主体又は用途に係る適格性を要件として許可を受けて建築された建築物等のうち、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適格性の解除を容認するもの

イ 適格性の解除として行う用途変更

既存建築物の用途変更に係る許可に当たっては、用途を変更しようとする既存建築物が、適法に建築され、相当期間適正に利用されたものであること及び当該建築物の所有者の死亡、破産、遠方への転居など、社会通念上当該建築物を従前の用途に供しないことにやむを得ない事情があることについて、総合的に判断する。

適格性の解除として行う用途の変更については第9章第3節2の(4)アの説明を参照。

ウ 適格性の解除としての用途変更の対象外となる場合

第10章第1節2の(5)中の適用対象外の説明を参照

エ 適格性の解除としての用途変更の内容

(ア) 当該適格性に従い適正に利用された期間が10年以上であるものについて、やむを得ない事情により、当該適格性の解除として用途の変更ができる。

- ◆ 起算日は、建築物が完成し、入居又は用途変更を行った日
- ◆ 建築物の使用の用途に係る適格性の解除としての変更を伴う場合は、変更後の用途は法第42条・第43条の建築等の制限における建築物の用途分類表中の区分（ロ）において相当する用途とする。
- ◆ 確認資料は、期間については住民票、住民票記載事項証明書、戸籍の附票、建築物の登記事項証明書等、用途については建築基準法に基づく検査済証や現在の用途を証する書類（固定資産税の納税証明等）

(イ) 適正に利用された期間が10年未満であっても、次のいずれかに該当する場合は、相当期間適正に利用されたものとみなし、同じくやむを得ない事情により当該適格性の解除としての用途の変更ができる。

なお、適正に利用された期間が全くない場合（つまりは都市計画法に違反した建築物）は、次のいずれかに該当したとしても相当期間適正に利用されたとはみなせない。あくまで、適正に利用された期間が存在し、かつ、次のいずれかに該当する場合に、適格性の解除としての用途の変更が可能である。

a 建築物の使用の主体の変更（「使用の主体」の適格性の解除）

(a) 使用者の死亡による相続に伴う変更

- ◆ 相続に伴う変更のうち、相続は、法第43条第1項の許可を受けた建築物及び許可不要の建築物（農業従事者用住宅等）に係る相続による相続人への承継。相続に伴う変更には、その他相続人が第三者に譲渡する場合も含む。なお、使用の主体の適格性（適格要件）により許可を受けて建築された建築物（世帯分離住宅等）の許可受人から相続人への相続は、用途変更には該当せず、建築等許可は不要。
- ◆ 登記事項証明書に記載のない場合は契約書等による。譲渡は有償無償を問わない。
- ◆ 確認資料は、建築時の所有者からの相続による取得を証する書類

【具体的な事例】

- 法第29条第1項第二号に該当し許可不要で建築された農業従事者用住宅の農業従事者ではない相続人への相続（一般住宅への変更。相続後の譲渡も含む。）
- 法第29条第1項の開発許可を受けて建築された収用移転住宅の譲渡（一般住宅への変更）

(b) 債務の弁済に伴う変更

- ◆ 使用者の経済的破綻（自己破産等）に伴う競売や任意売却が対象
- ◆ 確認資料は、競売、破産手続、会社更生手続、民事再生手続、任意売却の内容が分かる書類

(c) 転職等による住所の移転（一時的な転居を除く。）に伴う変更

- ◆ 転職、定年退職等による居住地の移転に伴う譲渡が対象で、転勤等に伴う一時的な転居を伴うものは対象外。
- ◆ 確認書類は、転職、定年退職等の事情を証する書類、移転先の住所に関する書類

(d) 事業の廃止（統廃合を含む）又は譲渡（事業譲渡等）に伴う譲渡を目的とする変更

- ◆ 使用者の事業の自主廃止、事業の再編に伴う統廃合、会社法による事業譲渡等において当該建築物を譲渡する場合は該当する。所有者の事業には、個人事業を含む。
- ◆ 確認書類は、事業の廃止、統廃合、事業譲渡を証する書類（各手続で法律上作成されたもの）

b 建築物の使用の用途の変更（「使用の用途」の適格性の解除）

- ◆ 使用者の事業の廃止、変更等に伴う建築物の用途の変更であって、変更後の用途が従前の用途と著しく異なるもの
- ◆ 用途の変更後においても自己用途として利用されるものに限る。
- ◆ 確認資料は、既存建築物の変更前・変更後の用途での使用が分かる平面図及び立面図

【具体的な事例】

- 法第 29 条第 1 項第二号（令第 20 条第二号）に該当し許可不要で建築された農機具等収納施設を倉庫（同号に該当しないもの）に変更
- 法第 34 条第 1 項第一号に該当し法第 29 条第 1 項の開発許可を受けて建築された自動車修理工場を準工業地域内で建築できる工場（同号に該当しないもの）に変更
- 法第 34 条第 1 項第九号に該当し法第 29 条第 1 項の開発許可を受けて建築された沿道サービス施設であるコンビニエンスストアを、日用品店舗（同号に該当しないもの）に変更

オ 適格性の解除としての用途変更における該当性の判断（法第 42 条、第 43 条の許可要件）

(ア) 当該既存建築物が、適格性が付与された建築物であること（許可対象建築物）。

許可不要で建築された法第 29 条第 1 項第二号の建築物（農業従事者用住宅等）も、適格要件により建築されたものは対象となる。

(イ) 「適格性の解除」が、エのいずれかに該当すること。

「使用の用途の変更」については、従前の用途と著しく異なる用途への変更であって、かつ、当該変更が周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。従前の用途と著しく異なる用途への変更とは、法第 42 条・第 43 条の建築等の制限における建築物の用途分類表中の区分(ロ)での同一の区分内とする。

なお、既存建築物の用途変更に伴い増築又は改築を行う場合は、適格性の解除としての用途変更とは別に、別途法第 42 条又は第 43 条の建築等の制限における増改築の取扱いによること。

カ 申請者

使用の主体の変更の場合は、原則として適格性に係る証明資料（個人情報に係る書類も含まれる場合がある）を保有している譲渡人とする。ただし、譲受人が変更理由と規則で定める要件への適合を証明できる場合は、譲受人からの申請も可能とする。

キ 接道要件

建築基準法第 43 条の接道規定に適合する計画であること。

ク 必要書類

「都市計画法に基づく開発許可申請等の手引」に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- (ア) 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、やむを得ない事情を記述すること。）
- (イ) 申請地が開発行為の許可等を受けた土地であることがわかる書類等
- (ウ) 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- (エ) 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺 1/100～1/250）
 - ◆ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ◆ 平面図には求積表敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建ぺい率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- (オ) その他審査に当たり必要と認める書類

(5) 線引き以前からの宅地における自己用住宅 (条例第8条第1項第四号、第9条第1項第五号)

(法第34条第十二号の条例で定める開発行為)

条例第8条

- (4) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画が変更されてその区域が拡張された際、既に宅地であった土地 (以下「線引き前宅地」という。) で行う開発行為で規則で定めるもの

(令第36条第1項第三号ハの条例で定める建築行為等)

条例第9条

- (5) 線引き前宅地における建築物の新築、改築又は用途の変更で規則で定めるもの

(条例で定める開発行為又は建築行為等)

市規則第7条 条例第8条の規定による開発行為は、次の表のとおりとする。

区分 (条例第8条第1項)	条件又は基準
第4号	次の全てに該当するもの (1) 土地登記事項証明書、固定資産評価証明書、建物登記事項証明書等から、当該土地が、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画が変更されてその区域が拡張された際に宅地であったことが明らかであり、現在に至るまで宅地として継続していると認められる土地において行うもの (2) 排水施設及び給水施設が整備されている又は整備されることが確実であり、市のまちづくり上支障のない土地において行うもの (3) 現在居住している住宅が過密、狭小、被災、立退き又は借家の事情がある場合、婚姻、定年、退職、卒業又はU・I・Jターンの事情がある場合等、社会通念上の事情により新規に建築すること又は用途を変更することがやむを得ないと認められるもの (4) 自己の居住の用に供する専用住宅若しくは第一種低層住居専用地域内に建築することができる自己の居住の用に供する兼用住宅の建築を目的として行うもので、宅地の安全を確保する上で必要と認められるもの

市規則第8条 条例第9条の規定による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設は、次の表のとおりとする。

区分 (条例第9条第1項)	条件又は基準
第5号	次の全てに該当するもの (1) 土地登記事項証明書、固定資産評価証明書、建物登記事項証明書等から、当該土地が、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画が変更されてその区域が拡張された際に宅地であったことが明らかであり、現在に至るまで宅地として継続していると認められる土地において行うもの (2) 排水施設及び給水施設が整備されている又は整備されることが確実であり、市のまちづくり上支障のない土地において行うもの (3) 現在居住している住宅が過密、狭小、被災、立退き又は借家の事情がある場合、婚姻、定年、退職、卒業又はU・I・Jターンの事情がある場合等、社会通念上の事情により新規に建築すること又は用途を変更することがやむを得ないと認められるもの (4) 自己の居住の用に供する専用住宅又は第一種低層住居専用地域内に建築することができる自己の居住の用に供する兼用住宅であるもの

ア 目的

地域の活性化を図るため、市街化を促進するおそれがないと認められる線引き以前からの宅地における自己の居住用の専用住宅等の建築を容認するもの

イ 対象となる土地

市街化調整区域に区分される以前から継続して宅地として利用されている土地の区域

(ア) 宅地について

a 宅地として認められる土地（都市計画法上の適法性が認められるものに限る。）

- 土地の登記、固定資産評価又は建築物の登記等の公的資料から宅地と認められる土地
- 建築物の敷地（都市計画法上適正と認められるもの）であった土地
- その他の資料により宅地であることが判断できる土地

b 宅地性判断の基準時

市街化調整区域に区分された時点及び現時点の宅地性を判断する。

市街化調整区域に区分された時点及び現時点における宅地性が認められれば、市街化調整区域に区分された時点から現時点まで宅地性が継続していると認められる。（特段の反証がない限り、中間期において宅地性が損なわれたとはみない。）

(イ) 宅地であることの証明

a 土地の全部事項証明書（土地の登記）

登記地目が市街化調整区域に区分される以前から現時点まで継続して宅地である場合は、宅地性が認められる。

(a) 表題部における宅地の表示について

市街化調整区域に区分される以前からの地目が宅地として表示されていることが必要。

【注意】

「原因及びその日付〔登記の日付〕」欄で、市街化調整区域に区分された後に登記原因日を遡って宅地に地目変更登記されている場合は、市街化調整区域に区分される以前からの宅地とは認められない。

原因及びその日付〔登記の日付〕
昭和 45 年 1 月 1 日地目変更〔昭和 55 年 4 月 3 日〕

昭和 46 年 12 月 28 日に市街化調整区域に区分された土地の場合、上記の登記では市街化調整区域に区分される以前からの宅地とは認められない。

(b) 市街化調整区域に区分された後に合筆の経緯がある場合

いくつかの地番が合筆されている場合は、閉鎖登記簿等により合筆元の土地がいずれも市街化調整区域に区分される以前から宅地であったことが必要となる。

(c) 「原因及びその日付〔登記の日付〕」に「移記」の記載がある場合

移記により線引き後の合筆等の記録が省略されている場合があるため、線引き時の閉鎖登記簿により合筆等が明らかになれば、合筆等前の敷地内の全ての筆が線引き以前からの宅地であったことが必要。

(d) 地積の単位が「坪」から「平方メートル」に書き換えられている場合

昭和 35 年 8 月 5 日公布の不動産登記法施行令の改正により、昭和 41 年 3 月 31 日までの間に地積の単位が坪から平方メートルに書き換えられており、当該書き換えの際に宅地として登記されていれば、登記日の記載がない場合でも、線引き以前からの宅地として登記されていたと判断できる。

b 固定資産評価証明書

市街化調整区域に区分された年度の固定資産評価証明書において、課税地目が宅地であれば宅地性が認められる。

c 建物の全部事項証明書（建物の登記）

土地の全部事項証明書で地目が宅地以外であっても、市街化調整区域に区分される以前に表題部が作成されている建築物の登記が存在する場合は、その所在欄に記載の地名地番について宅地性が認められる。この場合も登記の日付に注意すること。

d aからcまでのみでは宅地性が認められない場合

aからcまでのみでは宅地性が認められない場合であっても、次の資料も含めた複数の資料を総合して宅地性が認められる場合がある。

(a) 市街化調整区域に区分される以前に作成された都市計画図

市が航空写真を基に作成している 1/3,000 程度の白地図（航測図）

(b) 市街化調整区域に区分される以前に撮影された航空写真

国土地理院、市等が撮影したもの

(c) 建築計画概要書、建築確認通知書又は確認済証（建築確認申請書を含む。）

建築計画概要書は、京都府南丹土木事務所建築住宅課において閲覧に供するとともに、その写しが情報提供（コピー代は実費）されている。

ウ 対象となる行為

- ◆ 建築行為及び用途変更
- ◆ 宅地の安全を確保する上で必要と認められる範囲の開発行為（形状の変更）

【例】

- 盛土：溢水対策を目的とした宅地の高さの変更

- 切土：宅地の一部を切り下げて駐車スペースを確保（前面道路と高低差を解消）

【注意】

建築物の敷地の履歴がなく本号に該当する場合（例えば、登記地目が宅地である場合。）、本号に限っては、土地の性質の変更が生じない（開発行為に該当しない。）ものとして取り扱う。

これは、平成 12 年の法改正により廃止された既存宅地確認制度において、線引き以前からの宅地性が認められれば建築物の敷地の履歴がなくとも土地の性質の変更に該当せず、土地の区画の変更又は形状の変更を生じる場合に開発行為として取り扱っており、その取扱いを踏襲したものである。

エ 建築物の用途

- ◆ 自己の居住用の専用住宅
- ◆ 第一種低層住居専用地域内に建築することができる自己の居住用の兼用住宅

カ 接道要件

建築基準法第 43 条の接道規定に適合する計画であること。

キ 必要書類

「都市計画法に基づく開発許可申請等の手引」に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- (ア) 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもの）
- (イ) 申請地が線引き以前から宅地であることを証する書類等
- (ウ) 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- (エ) 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺 1/100～1/250）
 - ◆ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ◆ 平面図には求積表敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建ぺい率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- (オ) その他審査に当たり必要と認める書類

(6) 市長指定の区域（線引き以前に概成した住宅団地）における自己用住宅（条例第8条第1項第五号、第9条第1項第六号）

（法第34条第十二号の条例で定める開発行為）

条例第8条

(5) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画が変更されてその区域が拡張された際、すでに概成した住宅団地として市長が指定した区域（以下「指定概成団地」という。）内における、原則100平方メートル以上の土地で行う自己の居住の用に供する専用住宅又は第一種低層住居専用地域内に建築することができる自己の居住の用に供する兼用住宅の建築を目的で行う開発行為で、宅地の安全を確保する上で必要と認められるもの

（令第36条第1項第三号ハの条例で定める建築行為等）

条例第9条

(6) 指定概成団地内における、原則100平方メートル以上の土地で行う自己の居住の用に供する専用住宅若しくは第一種低層住居専用地域内に建築することができる自己の居住の用に供する兼用住宅の新築、改築又は自己の居住の用に供する専用住宅若しくは第一種低層住居専用地域内に建築することができる自己の居住の用に供する兼用住宅への用途の変更

ア 目的

道路、排水施設等の公共施設の整備等が完了している線引き以前に概成した住宅団地内で行われる自己の居住用の専用住宅等の建築を容認するもの

イ 対象となる土地

概成団地の区域として市長が指定した区域内の土地

ウ 対象となる行為

- ◆ 建築行為及び用途変更
- ◆ 宅地の安全を確保する上で必要と認められる範囲の開発行為（形状の変更）

【例】

- 盛土：溢水対策を目的とした宅地の高さの変更
- 切土：宅地の一部を切り下げて駐車スペースを確保（前面道路と高低差を解消）

エ 建築物の用途

- ◆ 自己の居住用の専用住宅
- ◆ 第一種低層住居専用地域内に建築することができる自己の居住用の兼用住宅

オ 権利区画の変更（区域の指定後）

概成団地の指定区域内における権利区画の変更（第2章4参照）で、分割後の敷地面積が各々150㎡以上となるものについてはやむを得ないものとして認める。複数の権利区画を統合後、再分割する場合においても、分割後の敷地面積が各々150㎡以上となる計画とすること。

なお、変更後の敷地において建築行為等を行う場合は、建築確認申請前に建築許可を受ける必要がある。

カ 接道要件

建築基準法第 43 条の接道規定に適合する計画であること（建築物の建築等に限る。）。

キ 必要書類

「都市計画法に基づく開発許可申請等の手引」に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

(ア) 市長が指定した区域を示す書類

(イ) 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）

(ウ) 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺 1/100～1/250）

- ◆ 建築確認申請書に添付予定のもの
- ◆ 平面図には求積表敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建ぺい率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入

(エ) その他審査に当たり必要と認める書類

ク 指定区域

指定年月日	区域の名称	土地の区域
H29. 4. 1	かすみヶ丘	亀岡市大井町かすみヶ丘の一部
	君塚台団地※ ¹	亀岡市下矢田町君塚の一部他
	岩田団地※ ¹	亀岡市上矢田町岩田の一部他
	夫婦池団地	亀岡市曾我部町南条宮田筋の一部他
	下峠団地	亀岡市蕨田野町佐伯下峠の一部
	グリーンハイツ	亀岡市蕨田野町佐伯岩谷ノ内墓野の一部
	佐伯浦亦	亀岡市蕨田野町佐伯浦亦の一部
	余部団地	亀岡市余部町岩ヶ谷の一部他
	口山団地（第一地区）	亀岡市曾我部町穴太口山の一部
	口山団地（第二地区）	亀岡市曾我部町穴太口山の一部他
	出雲台団地	亀岡市千歳町千歳垣内山の一部他
	西山団地※ ¹	亀岡市篠町王子唐櫃越の一部他
	湯の花ローズタウン※ ¹	亀岡市蕨田野町芦ノ山杉森の一部他

※ 指定区域図等の関係図書は、亀岡市まちづくり推進部都市計画課において縦覧に供している。

※¹ 君塚台団地地区、岩田団地地区及び湯の花ローズタウン地区は令和 4 年 4 月 1 日に、西山団地は令和 5 年 2 月 20 日に指定区域を変更している。

ケ 注意事項

条例の施行日前に、既に京都府知事が法第 34 条第 1 項第十四号及び第 42 条第 1 項ただし書並びに令第 36 条第 1 項第三号ホの規定による開発審査会付議基準 17 により指定した区域については、経過措置として、引き続き市長が指定している。

コ 区域指定にあたっての要件

次の（ア）から（オ）のすべてに該当する土地の区域であること。

(ア) 市の土地利用計画に適合し、市長がまちづくり上支障がないと認めたものであること。

(イ) 公共施設、区画がほぼ整備されており、安全性、利便性等に支障がないこと。

- (ウ) 宅地の安全性が確保され、又は確保されることが確実であること。
- (エ) 市の開発指導内容に適合しており、かつ、開発行為により設置される公共施設等の維持管理について、原則として当該自治会と市において協議が完了していること。
- (オ) 住宅区画の敷地面積が原則として 100 ㎡以上であること。敷地面積が 100 ㎡未満の場合は、次の a から c の全てを満たすこと。
 - a 区画が明確であること。
 - b 市長がまちづくり上支障がないと認めるものであること。
 - c 当該区画を範囲とすること。

(7) 災害危険区域等からの建築物等の移転 (条例第8条第1項第六号、第9条第1項第七号)

(法第34条第十二号の条例で定める開発行為)

条例第8条

(6) 市街化調整区域内の建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域等災害が発生するおそれがある区域から建築物又は第一種特定工作物を移転する場合で、従前とほぼ同一の規模の敷地において行う従前とほぼ同一の用途及び規模の建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設を目的として行う開発行為

(令第36条第1項第三号ハの条例で定める建築行為等)

条例第9条

(7) 市街化調整区域内の建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域等災害が発生するおそれがある区域から建築物又は第一種特定工作物を移転する場合で、従前とほぼ同一の規模の敷地において行う従前とほぼ同一の用途及び規模の建築行為等

(1) 目的

災害の発生のおそれがある土地に存する建築物又は第一種特定工作物（以下本項において「建築物等」という。）のより安全な土地への移転を促進する観点から、市街化調整区域内の災害危険区域等にある建築物又は第一種特定工作物（以下本項において「従前建築物等」という。）について、当該市街化調整区域内に移転することがやむを得ないものとして容認するもの。

法第34条第八号の二との主な違いは次のとおりであり、法第34条第八号の二に該当しないものが対象となる。法第34条第八号の二に該当する場合は、本基準ではなく、法第34条第八号の二によること。

	法第34条第八号の二	本基準
用途	従前建築物等と同一	従前建築物等とほぼ同一 （「都市計画法第43条第1項の建築等の制限における増改築の取扱いについて」の建築物の用途分類表の区分（ロ）の同一区分内の用途）
対象区域	令第29条の7に規定される5地区のみ	法第34条第八号の二の対象区域以外も対象

(2) 前提条件

ア 従前建築物等が都市計画法上適正であること。

なお、従前建築物等が都市計画法に違反している場合、当該従前建築物等は市街化調整区域において認容されないものであり、災害の発生のおそれがある区域からの移転であるからといって市街化調整区域での建築又は建設を認める趣旨ではないため、許可できない。

イ 従前建築物等は、移転後速やかに除却すること。

許可に当たっては、従前建築物等の除却を条件として付す。

なお、当該条件に違反して、合理的な理由なく従前建築物等を除却しない許可申請者は、法第81条第1項第三号に該当する者として監督処分の対象となり得る。

(3) 適用範囲

災害の発生のおそれがある区域とは、次に掲げる区域とする。

- ア 災害危険区域（建築基準法第 39 条第 1 項）
- イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項）
- ウ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 3 条第 1 項）
- エ 土砂災害特別警戒区域（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）
- オ 土砂災害警戒区域（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 7 条第 1 項）
- カ 浸水被害防止区域（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）
- キ 浸水想定区域（水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第 1 項第四号）のうち想定浸水深が 3 m 以上となる区域及び 0.5 m 以上の浸水深が 24 時間以上継続することが想定される土地の区域
- ク 砂防指定地（砂防法（明治 30 年法律第 29 号）第 2 条）
- ケ 造成宅地防災区域（宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）第 20 条第 1 項）
- コ その他災害を防止する目的で法律、条例の定めるところにより勧告、命令を受けた建築物又は第一種特定工作物の区域

(4) 立地

移転先は、同一の都市計画区域内の市街化調整区域内であり、災害の発生のおそれがある区域を含まない、市の土地利用計画と調整が図られた場所であること。

(5) 建築物等の用途

従前とほぼ同一の用途とし、「都市計画法第 43 条第 1 項の建築物等の制限における増改築の取扱いについて」の建築物の用途分類表の区分（ロ）の同一区分内の用途であること。

(6) 建築物等の規模

従前とほぼ同一の規模とし、「都市計画法第 43 条第 1 項の建築物等の制限における増改築の取扱いについて」の 3 規模で定める範囲内であること。

(7) 敷地規模

従前とほぼ同一の規模で、従前敷地の面積の 1.5 倍以内の敷地面積であること。

(8) 必要書類

「都市計画法に基づく開発許可申請等の手引」に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、災害の危険性がある旨の説明、市街化調整区域への移転の必要性及び移転時期を記述すること。）

- イ 従前建築物等の敷地が災害のおそれがある区域に存することを証する書面（勧告、命令を受けた場合は、勧告又は命令書の写し）
- ウ 位置図（縮尺 1/50,000 以上及び 1/2,500 以上）
縮尺 1/2,500 以上には、現在地と申請地との距離を記入すること。
- エ 従前建築物等の配置図
- オ 従前建築物等の平面図及び立面図
- カ 従前建築物等の現況写真
- キ 予定建築物等の配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- ク 予定建築物等の平面図及び立面図（縮尺 1/100～1/250）
 - ◆ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ◆ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建ぺい率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- ケ 従前建築物等の所有権等を有する者の移転及び除却に関する同意書（申請者と従前建築物等の所有権等を有する者が異なる場合に限る。）
- コ その他審査に当たり必要と認める書類

(8) 既存の土地利用を適正に行うために必要な最低限の管理施設の建築 (条例第9条第1項第八号)

(令第36条第1項第三号ハの条例で定める建築行為等)

条例第9条

(8) 原則として露天の資材置場又は駐車場として、現に適正に使用されている土地の出入口等に建築する管理棟 (10平方メートル以内) 及び便所の新築

(1) 対象となる土地

露天の資材置場又は駐車場で現に適正に使用されている土地

(2) 対象となる建築物

ア 管理棟

当該土地にある資材等を管理する (見張り) 小屋 (作業する施設ではない)

露天の資材置場の出入口に設ける管理人の管理人室

- 事務室 (管理者1人分) と便所
- × 休憩室、宿泊室

イ 露天駐車場の料金を徴収する施設

(3) 建築物の位置

建築物は、露天の資材置場又は駐車場の出入口等に位置するものであること。

(4) 建築物の面積

建築物の面積は、10 m²以内 (便所の面積は含まない。) であること。

13 第十三号：既存の権利者

法第34条

十三 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

（区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を有していた者が開発行為を行うことができる期間）

令第30条 法第34条第十三号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年とする。

（既存権利者の届出事項）

規則第28条 法第34条第十三号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第一号に掲げるものを除く。）とする。

- 一 届出をしようとする者の職業（法人にあつては、その業務の内容）
- 二 土地の所在、地番、地目及び地積
- 三 届出をしようとする者が、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際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的
- 四 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

(1) 目的

区域区分を定める又は変更する際の経過措置として、自己用の建築物等の建築等を目的とした土地の権利を有していた者の行為を認めるもの

(2) 期間

- ◆ その土地が市街化調整区域に区分された日から起算して6箇月以内に市長に書面にて届出ること。
- ◆ 当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年以内に行為が完了すること。

(3) 建築の目的

土地に関する権利を有している目的が「自己の居住又は業務の用に供する」ものに限られるため、分譲住宅を目的としたものは該当しない（自己用の範囲は法第33条と同様）。

(4) 権利の範囲

- ◆ 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であり借地権（賃貸借、使用貸借）は該当する。
- ◆ 抵当権、先取特権等は該当しない。
- ◆ 仮登記、仮契約、売買予約等は該当しない
- ◆ 権利の取得（設定）は、その土地が市街化調整区域に区分される前に行われること。

- ◆ 権利の取得（設定）（目的、権利の種類及び権利設定日）は、登記事項証明書又は公正証書等の公的な契約書にて行われていること。
- ◆ 農地法第5条の規定による許可（権利移動を伴う農地転用の許可）は、市街化調整区域に区分される前に受けていること（農地法第5条の規定による転用許可のための仮登記、仮契約では認められない）。

(5) 権利の承継

- ◆ 届出を行った者の相続人その他の一般承継人に限り、届出を行った者の地位（権利）を承継できる。
- ◆ 届出者（地位を承継した者）は、開発行為の完了後に引き続き建築物を建築することができる（建築確認申請における建築主は、届出者及び地位を承継した者以外はなることができない）。

(6) 必要書類

「都市計画法に基づく開発許可申請等の手引」に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 市街化調整区域に区分される前に土地に関する権利を有していたことを証する書類（登記事項証明書、所有権以外の権利を有していることを証する書類）
- イ 農地法第5条の規定による許可書の写し
- ウ 申請者（法人を含む）の業務の内容に関する書類（自己の居住用の場合は不要）
- エ 権利を承継した場合は、そのことを証する書面
- オ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- カ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺1/100～1/250）
 - ◆ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ◆ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建ぺい率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- キ その他審査に当たり必要と認める書類

14 第十四号：開発審査会の議を経たもの

法第34条

十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為

(1) 目的

地域の特性、社会経済の発展状況の変化等に対応するため、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られ、開発審査会の議を経て、支障ない旨の答申を得たものについては、その行為を認めるもの。

開発審査会の議を経て許可ができる行為については、次章による。

(2) 運用

本市の案件については、京都府開発審査会へ付議する。