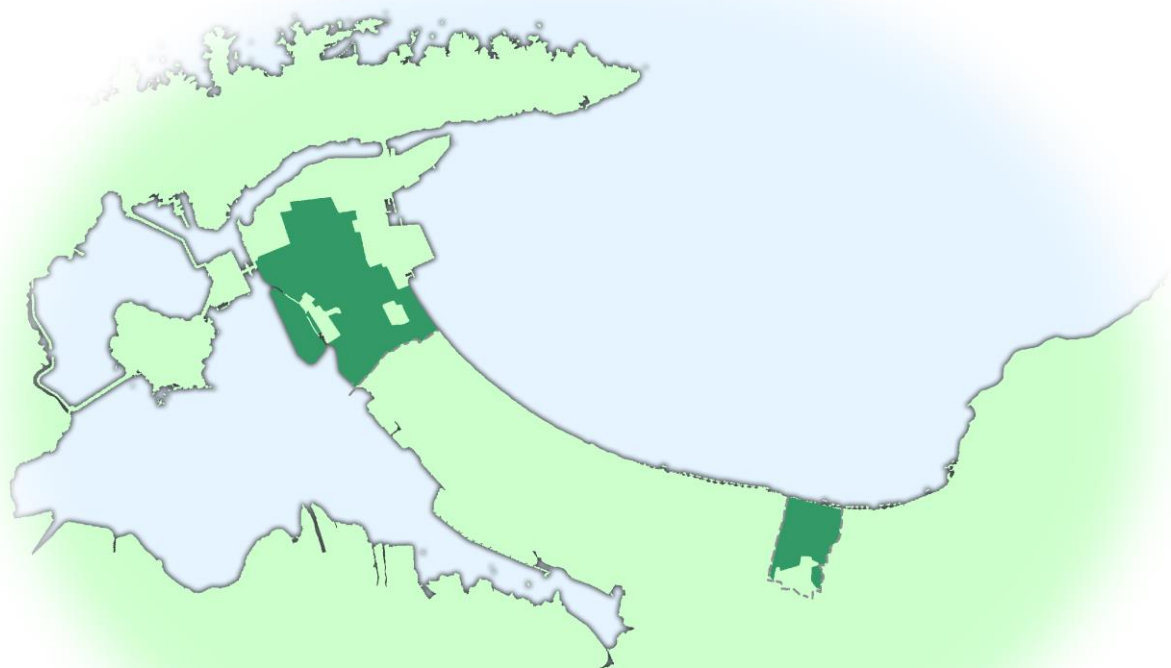


2023.12.13
改訂版

市街化調整区域における 開発許可等の立地基準について

都市計画法に基づく開発許可等に関する新たな基準として、境港市及び日吉津村の市街化調整区域のうち、市街化区域と一体的な地域等において行うことができる開発行為等の立地基準を定めた条例が平成 21 年に制定され、この度一部改正されました(令和5年12月13日施行)。

本パンフレットでは、条例で定められた立地基準を含めて「市街化調整区域における開発許可等の立地基準」を紹介していますので、ご活用ください。



令和5年 12月

 鳥取県

I. はじめに

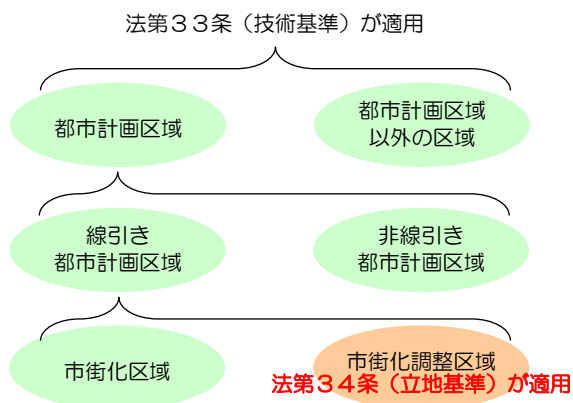
● 開発許可制度の概要

都市計画法(以下「法」という。)に基づく開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止すること、並びに公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けて良好な宅地水準を確保することの二つの役割を果たすことを目的とする制度です。

このため、法で適用除外とされている場合を除いて、開発行為(主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する土地の区画形質の変更)を行う際には許可を受けなければなりません。そして、市街化調整区域において許可を受けるためには、他の区域の場合と同様に開発行為の内容が法第33条に定める技術基準に適合していることに加え、法第34条に定める立地基準に適合していることが必要となります。

また、開発許可制度を補完して都市計画の実効性を高めるため、市街化調整区域においては、開発行為を伴わない建築行為等についても規制の対象とされており、市街化調整区域において建築物の新築、改築若しくは用途変更又は第1種特定工作物の新設を行う場合には原則として許可を受けなければならず、その許可の基準は開発許可の基準に準じて定められています。

<<開発許可基準の適用関係>>



<<立地基準の概要>>

法第34条	立地できる施設等	掲載先
第1号	公共公益施設、日用便利施設	IV章
第2号	鉱物資源・観光資源等の利用施設	
第4号	農産物加工施設等	
第5号	農林業等活性化基盤施設	
第6号	中小企業高度化施設	
第7号	既存工場関連施設	
第8号	危険物貯蔵施設等	
第8号の2	開発不適区域内の建築物等の移転	
第9号	沿道サービス施設	
第10号	地区計画等適合施設	
第11号	条例で定められた区域内の自己用住宅	II章(1)
第12号	条例で定められた開発行為等	II章(2)
第13号	既存権利者の施設	IV章
第14号	開発審査会の議を経て、市街化を促進せず、市街化区域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施設	III章

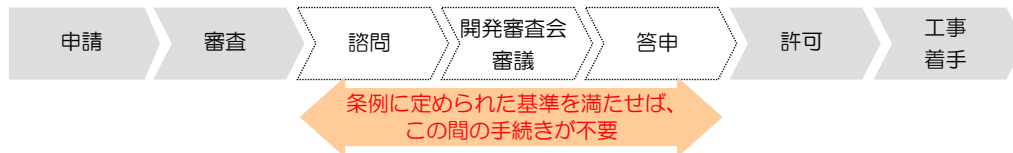
II. 鳥取縣市街化区域と一体的な地域等に係る開発許可等の基準に関する条例が改正されました (令和5年12月13日施行)

● 条例制定による効果

平成12年の法改正によって設けられた制度(法第34条第11号及び第12号関係)を活用して、市街化調整区域のうち、市街化区域と一体的な地域等において行うことができる開発行為等の基準を定めた条例が平成21年に制定されました。

これにより、従来、許可権者が開発行為等を許可するために開発審査会の審議を経る必要のあったもののうち、条例に定められた基準を満たすものについては、その必要なくなるため、申請から許可までに要する期間が短縮するとともに、許可基準が条例で明確に定められたことにより、開発許可制度の透明性・公平性が一層高まりました。

<<申請から許可までの流れ>>



【改正概要】

市街化調整区域内における開発行為の許可基準に、次に掲げる空家を除却した敷地に自己用住宅を建築する開発行為を加えました。

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法の規定に基づき、放置することにより特定空家(周囲に著しい悪影響を及ぼす空家)になるおそれのある空家(管理不全空家)として、市町村長から指導を受けて除却した空家
- ・災害その他非常の場合で、緊急に除却等する必要がある特定空家として、同法に基づき市町村長が除却を行った空家

● 適用区域

中核市及び事務処理市町村以外の市町村の区域

注意: 県内には、鳥取市、米子市、境港市及び日吉津村の一部に市街化調整区域が定められていますが、県が制定した条例の適用区域は境港市及び日吉津村の区域です。鳥取市(中核市)及び米子市(事務処理市)の区域については適用されません。

(1) 法第34条第11号関係

● 制度の概要

この条例を活用して、市町村長は市街化区域と一体的な地域の指定を知事に申し出ることができます。

市街化区域と一体的な地域として指定されると、その区域内においては、農家の方や指定区域出身の方に限らず、同一市町村内に他に自己用住宅を所有しておらず、かつ、同一市町村の市街化区域内にその建設が可能な土地を所有していない方であれば、許可を得て自己用住宅を建てるのが可能です。

● 条例で定められている内容

<市街化区域と一体的な地域として指定する区域の基準>

次に掲げる基準を全て満たす区域

- (1) 大規模連たん区域(建築物の敷地相互間の距離が50メートル以内で50以上の建築物が連たんする区域をいう。以下同じ。)
- (2) 市街化区域(地区計画及び特別用途地区により住宅を建築してはならないこととされている区域並びに工業専用地域を除く。)からの距離が1キロメートル以内にある土地を含む町等の区域
- (3) 適法に建築物を建築することができる道路(建築基準法第42条に規定する道路)に接する区域
- (4) 上水道の給水区域
- (5) 市町村が整備した生活排水処理施設の排水区域
- (6) 災害の発生のおそれのある土地、優良な集団農地などを含まない区域

<立地できる建築物の用途>

地階を除く階数が3以下の専用住宅又は兼用住宅(いずれも建築主が自己の日常生活の用に供する住宅に限る。)

<立地できる建築物の基準>

浸水想定区域に該当する場合は、地盤面の嵩上げ、居室の高床化又は予定建築物に複数階を設ける等により、床面の高さが想定される浸水時の浸水面以上となる居室を1つ以上設けること

● 指定区域

境港市、日吉津村の市街化区域と一体的な地域として指定する区域は、平成21年9月29日付け等で指定され、告示されました。指定区域の関係図面は、鳥取県西部総合事務所環境建築局建築住宅課、境港市建設部都市整備課、日吉津村総合政策課で閲覧できます。

(2) 法第34条第12号関係

● 制度の概要

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であり、原則として開発行為等を行うことはできませんが、条例に定められた市街化を促進しない開発行為等については、市街化調整区域内であっても、許可を得て行うことが可能です。

● 条例で定められている内容

<市街化を促進しない開発行為等の基準>

条例に定められた市街化を促進しない開発行為等の基準は、次の表のとおりです。

共通	浸水想定区域に該当する場合は、地盤面の嵩上げ、居室の高床化又は予定建築物に複数階を設ける等により、床面の高さが想定される浸水時の浸水面以上となる居室を1つ以上設けること
分家住宅	1 現住地に住み続けられなくなった次のいずれかの事由があること ア 婚姻、出産等による同居者の増加 イ 独立して生活するのが適当と認められる世帯の分離 ウ 家業、同居者の介護等のためのより広い居住空間の確保 エ 県内への就職等に伴う県外からの移住 オ 災害による住宅の損壊、家主からの退去要請その他やむを得ない事情 2 本家者等が、区域区分が決まる前から市街化調整区域(区域区分によって市街化区域と市街化調整区域に分断された集落の市街化区域内の部分を含む。)に住んでいる者又は区域区分が決まった後に市街化調整区域に適法に自己用住宅を所有した者であること 3 申請者が、本家者等と同居している又は同居していたことのある2親等以内の親族であること 4 本家者等と同居することが困難であること

	<p>5 申請者、同居者、本家者等及びその同居者が同一市町村内に他に自己用住宅を所有しておらず、かつ、同一市町村の市街化区域内にその建設が可能な土地を所有していないこと</p> <p>6 本家者の継続所有地(区域区分が決まる前から所有し続けている土地又は区域区分が決まった後に相続等により取得した土地をいう。以下同じ。)又は区域区分決定日以前から宅地であった土地並びに許可申請時において本家者等の住宅敷地に連たんした土地(いずれも、本家者等の居住集落又はその隣接集落内に所在するものに限る。)であること</p> <p>7 自己居住用の専用住宅であること</p>
公共事業による移転	<p>1 土地収用法上の収用対象事業のため、自己の建築物等を移転又は除却する必要がある者が、その移転等に係る建築物等に代わる建築物等を建設する目的であること</p> <p>2 その事業が行われる市町村内に他にその建築物等の代わりにできる建築物等を所有していないこと</p> <p>3 その市町村の市街化区域内に代替建築物等の建設が可能な土地を所有していないこと</p> <p>4 一団の土地の一部のみが事業用地になった場合にあつては、その残地に代わりの建築物等を建設することができないこと</p> <p>5 市街化区域から移転する場合にあつては、土地収用法による事業認定の前から所有していた土地(相続等により取得したものを含む。)又は起業者が代替地としてあつせんする土地であること</p> <p>6 収用対象事業が行われる市町村の区域内であること</p> <p>7 移転等に係る建築物等と同じ用途の建築物等であること</p> <p>8 敷地面積及び延床面積のいずれもが従前の 1.5 倍を超えないこと</p>
大規模連たん区域内の自己用住宅	<p>1 現住地に住み続けられなくなった次のいずれかの事由があること</p> <p>ア 婚姻、出産等による同居者の増加</p> <p>イ 独立して生活するのが適当と認められる世帯の分離</p> <p>ウ 家業、同居者の介護等のためのより広い居住空間の確保</p> <p>エ 県内への就職等に伴う県外からの移住</p> <p>オ 災害による住宅の損壊、家主からの退去要請その他やむを得ない事情</p> <p>2 申請者が、次のいずれかに該当する者であること</p> <p>ア 当該大規模連たん区域内に継続所有地のある者</p> <p>イ 当該大規模連たん区域内に 10 年以上継続して居住している者</p> <p>ウ 区域分決定日以後に当該大規模連たん区域内に収用対象事業による移転等に係る建築物等に代わるものとして自己用住宅を建設し、これに居住している者</p> <p>3 本家者等が、区域区分が決まる前から市街化調整区域に住んでいる者又は区域区分が決まった後に市街化調整区域に適法に自己用住宅を所有した者であること</p> <p>4 申請者が、本家者等と同居している又は同居していたことのある 2 親等以内の親族であること</p> <p>5 本家者等と同居することが困難であること</p> <p>6 申請者及びその同居者、本家者等及びその同居者が同一市町村内に他に自己用住宅を所有しておらず、かつ、同一市町村の市街化区域内にその建設が可能な土地を所有していないこと</p> <p>7 大規模連たん区域内であること</p> <p>8 2 項アに該当する者にあつては、その継続所有地の区域であること</p> <p>9 自己居住用の専用住宅又は兼用住宅であること</p>
大規模連たん区域内の自己の工場等	<p>1 申請者が、次のいずれかに該当する者であること</p> <p>ア 区域区分決定日以前から当該大規模連たん区域内に居住している者の世帯に属する者</p> <p>イ 区域分決定日以後に当該大規模連たん区域内に収用対象事業による移転等に係る建築物等に代わるものとして自己用住宅を建設し、これに居住している者</p> <p>2 自己の業務用の工場、事務所又は店舗を建設する目的であること</p> <p>3 大規模連たん区域内であること</p> <p>4 敷地面積が 1,000 ㎡以下であること</p> <p>5 店舗にあつては、延床面積が 500 ㎡以下であること</p>
地区集会所等	<p>1 周辺住民のための集会所、公民館等の準公益的な施設であること</p> <p>2 施設が、レジャー施設等他目的の施設と併用されるものでないこと</p> <p>3 施設が、町内会、自治会等により管理・運営されるものであること</p> <p>4 申請地が、その集会所等を主として利用することになると見込まれる者の居住する町等の区域であること</p>
既存建築物等の増築等	<p>1 既存の建築物等を増築し、又は改築する目的であること</p> <p>2 申請地が、既存の建築物等の敷地となっている土地又はその隣接地であること</p> <p>3 既存の建築物等と同じ用途の建築物等であること</p>

	<p>4 敷地面積が従前の 1.5 倍を超えないこと</p> <p>5 延床面積が従前の 2 倍を超えないこと</p>
災害危険区域等からの移転建築物等 ※IV章法第34条第8号の2に該当する場合を除く	<p>1 次のいずれかの事由により移転される建築物等に代わる建築物等を建設する目的であること</p> <p>ア 鳥取県建築基準法施行条例第2条第1項の規定により指定された災害危険区域又は同条例第4条各号に定めるがけ付近の区域に所在すること</p> <p>イ 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項の規定により指定された土砂災害特別警戒区域に所在すること</p> <p>ウ 地すべり等防止法第24条の規定により公表された関連事業計画に基づいて行うものであること</p> <p>エ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3項の規定による勧告を受けたこと</p> <p>オ 建築基準法第10条第1項の規定による勧告を受けたこと</p> <p>カ 特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項の規定により指定された浸水被害防止区域内に所在すること</p> <p>2 移転される建築物等の所在する市町村の区域内であること</p> <p>3 移転される建築物等と同じ用途の建築物等であること</p> <p>4 敷地面積及び延床面積のいずれもが従前の 1.5 倍を超えないこと</p> <p>5 建築後、従前建築物等は確実に除去されるものであること</p>
優良田園住宅	<p>1 優良田園住宅の建設の促進に関する法律に基づく優良田園住宅を建設する目的であること</p> <p>2 同法に基づく優良田園住宅建設計画に定められた土地の区域であること</p> <p>3 自己居住用の専用住宅又は兼用住宅であること</p>
届出団地	<p>1 申請者が、その市町村の区域内に自己用住宅を所有しておらず、かつ、その市町村の市街化区域内に適切な土地を所有していないこと</p> <p>2 申請地が、区域区分が決まったときには造成が完了し、又は施工中だった住宅団地として認定されている区域内であること</p> <p>3 自己居住用の専用住宅又は兼用住宅であること</p>
土地区画整理事業	<p>1 申請者が、その市町村の区域内に自己用住宅を所有しておらず、かつ、その市町村の市街化区域内に適切な土地を所有していないこと</p> <p>2 土地区画整理法に基づく土地区画整理事業の施行された区域であること</p> <p>3 自己居住用の専用住宅又は兼用住宅であること</p>
社会福祉施設	<p>1 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第7項に規定する生活介護、同条第8項に規定する短期入所、同条第13項に規定する就労移行支援、同条第14項に規定する就労継続支援若しくは同条第15項に規定する共同生活援助又は老人福祉法第5条の2第5項に規定する小規模多機能型居宅介護事業若しくは同条第6項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業を行う施設であること</p> <p>2 公的補助金を交付されていること又は当該市町村長が社会福祉施策の観点から必要性を認めた施設であること</p> <p>3 設置、運営が国の定める基準に適合すると認められるものであること</p> <p>4 次のいずれかに該当する事情が認められること</p> <p>ア 近隣の医療施設、社会福祉施設等と密接に連携する必要があること</p> <p>イ 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こと</p> <p>ウ 当該施設のサービスの特性から、周辺の環境等の活用が必要であること</p> <p>5 敷地面積が 3,000 m²以下、延床面積が 1,500 m²以下であること</p>
幹線道路沿いの区域内での用途変更	<p>1 幹線道路沿いの区域(幹線道路(国道、県道又は平日12時間交通量1万台以上の道路)のうち、区域指定を受けようとする市町村の長の申出により、知事が鳥取県開発審査会の意見を聴いて定め、告示する 区域)内にある空き家、空き店舗のうち、建築後 5 年かつ利用されなくなり1年が経過するものであること</p> <p>2 自己の業務の用に供する事務所又は店舗に用途変更する目的であること</p>
空家の利活用	<p>1 以下の要件を全て満たす空家であること</p> <p>ア 所有者等が高齢化、市町村外への転居又は死亡等により継続して居住することが困難となり、その親族等による居住が見込めないもの。</p> <p>イ 建築後5年以上経過し、現に居住その他の使用がなされていない建築物(以下「空家」という。)</p> <p>2 空家所有者は以下の要件のいずれかに該当する者であること</p> <p>ア 高齢等に伴い福祉施設等に入居している又は親族等の居住で同居により介護等を受けていること</p> <p>イ 勤務や家庭の事情等から、同一市村内の市街化区域又は当該市町村外へ転出していること</p> <p>ウ 所有者等が死亡し、当該空家に居住する予定がない相続人であること</p> <p>3 自己居住用の専用住宅又は兼用住宅であること</p>

	4 申請者及びその同居者が同一市町村内に他に自己用住宅を所有しておらず、かつ、同一市町村の市街化区域内にその建設が可能な土地を所有していないこと
老朽空家の除却後の土地利用	1 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第13号第1項若しくは第22条第1項に基づく助言若しくは指導がなされ除却された空家又は同条第10項前段若しくは第11項の規定により除却された空家(以下単に「除却された空家」という。)の敷地に新たな建設する自己用住宅であること(助言又は指導の内容は「除却」に限らない) 2 申請者及びその同居者が同一市町村内に他に自己用住宅を所有しておらず、かつ、同一市町村の市街化区域内にその建設が可能な土地を所有していないこと 3 用途は自己居住用の専用住宅又は兼用住宅であること 4 申請地が、既存の建築物等の敷地となっている土地又はその隣接地であること 5 敷地面積が従前の1.5倍を超えないこと(敷地を分割する場合、一方の敷地のみ本項の適用とする) 6 延床面積が除却された空家の延床面積の2倍を超えないこと
元農林漁業従事者の住宅の増築等	1 都市計画法第29条第1項第2号に該当する農林漁業従事者の住宅として同項の許可を受けることなく建築され、建築後5年以上適法に利用された自己用住宅を現に所有している者で、居住者又は同居者が農林漁業従事者に該当しなくなった者であること(相続による場合を含む) 2 増改築後の用途は自己居住用の専用住宅又は兼用住宅であること 3 申請地が、既存の建築物等の敷地となっている土地又はその隣接地であること 4 敷地面積が従前の1.5倍を超えないこと 5 延床面積が従前の2倍を超えないこと

Ⅲ. 鳥取県開発審査会付議基準(法第34条第14号関係)

● 鳥取県開発審査会付議基準とは・・・

周辺の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適当な開発行為等の基準を定めたものであり、鳥取県開発審査会付議基準を満たす開発行為等については、開発審査会の議を経て許可することとなります。同基準は、次の表のとおりです。

共通	浸水想定区域に該当する場合は、地盤面の高上げ、居室の高床化又は予定建築物に複数階を設ける等により、床面の高さが想定される浸水時の浸水面以上となる居室を1つ以上設けること
社寺仏閣及び納骨堂	1 申請者が宗教法人法の認証を受けた宗教法人又は地元代表者であること 2 地域の性格の強い鎮守、社等の建築物又は宗教法人の行う儀式、教化育成施設又はこれらに付属する社務所等で、宿泊施設及び休憩施設を含まないこと 3 施設利用者のうち市街化調整区域内居住者が50%を超えること
研究施設	研究対象が市街化調整区域に存すること
従業員宿舍	1 入居者の勤務先の事業所が適法に建築されていること 2 当該事業所と同一敷地内又は隣接地に建築される3階以下のものであること 3 入居者が当該事業所の従業員及びその家族に限定されていること 4 隣接土地所有者の同意を得ていること
大規模連たん区域内の公営住宅	1 大規模連たん区域内に建設されること 2 主としてその大規模連たん区域及びその周辺地域に居住している者を入居対象とすること
自然的土地利用レクリエーション施設	1 運動・レジャー施設にあつては、次の要件を満たすこと ア 第二種特定工作物に該当しないこと イ 周辺の環境等に適合し、地域の土地利用計画に整合していること ウ 必要最小限の建築物であつて、周辺の自然環境に調和した簡素なものであること エ 用途の変更が容易でないこと オ 自然公園法その他の法令に適合していること 2 宿泊施設にあつては、次の要件を満たすこと ア 利用目的及び利用者の属性から見て、宿泊機能が必要であること イ 周辺の宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること
産業振興地域の工場等	1 鳥取県地域産業活性化基本計画に基づく産業集積区域内に立地する、その対象業種の工場等であること 2 周辺地域の労働力を必要とすること、優れた自然環境を必要とすること等により、市街化区域内に適地がないと認められる場合、又は自然条件、社会経済条件等を総合的に勘案して、やむを得ないと認められる場合であること

特定流通業務施設	<ol style="list-style-type: none"> 1 物流総合効率化法に規定する特定流通業務施設(貨物自動車運送事業法に規定する特別積合せ貨物運送に係るものを除く)又は倉庫業法に規定する倉庫業の倉庫であること 2 物流総合効率化法に基づき、周辺の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る旨の意見が、知事からあった施設であること
有料老人ホーム	<ol style="list-style-type: none"> 1 老人福祉法に規定する有料老人ホームであること 2 当該老人ホームの設置及び運営が国の策定する有料老人ホーム設置運営標準指導指針又は県が策定する指導指針の基準に適合し、有料老人ホーム担当部局と十分な連絡調整の上、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であること 3 利用権方式又は賃貸方式であること(分譲方式のものは対象外) 4 市街化調整区域に立地する医療、介護機能と密接に連携する必要があること等により、市街化区域に立地することが困難又は不相当であること 5 福祉施策及び都市計画の観点から立地場所の市町村長が同意していること 6 敷地面積が3,000㎡以下、延床面積が1,500㎡以下であること(ただし、立地場所の隣接市町村長の同意が得られ、かつ、法令に抵触することなく立地できるものについては、この限りでない。)
適合高齢者専用賃貸住宅	<ol style="list-style-type: none"> 1 介護保険法施行規則に規定する適合高齢者専用賃貸住宅であること 2 指定居宅サービス事業者又は指定地域密着型サービス事業者により特定施設入居者生活介護又は地域密着型特定施設入居者生活介護が行われるものであり、かつ、県及び市町村の介護保険担当部局との十分な連絡調整の上、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であること 3 市街化調整区域に立地する病院が有する医療機能と密接に連携する必要があること等により、市街化区域に立地することが困難又は不相当であること 4 福祉施策及び都市計画の観点から立地場所の市町村長が同意していること 5 敷地面積が3,000㎡以下、延床面積が1,500㎡以下であること(ただし、立地場所の隣接市町村長の同意が得られ、かつ、法令に抵触することなく立地できるものについては、この限りでない。)
介護老人保健施設	<ol style="list-style-type: none"> 1 介護保険法に規定する介護老人保健施設であること 2 協力病院が近隣に所在すること等により、市街化調整区域に立地することもやむを得ないと認められること 3 介護老人保健施設の開設が確実に許可される見込みであること 4 敷地面積が3,000㎡以下、延床面積が1,500㎡以下であること(ただし、立地場所の市町村長及び隣接市町村長の同意が得られ、かつ、法令に抵触することなく立地できるものについては、この限りでない。)
社会福祉施設	<ol style="list-style-type: none"> 1 社会福祉法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に規定する更生保護事業の用に供する施設であること 2 設置・運営が国の定める基準に適合すると認められるものであること 3 次のいずれかに該当する事情が認められること <ol style="list-style-type: none"> ア 近隣の医療施設、社会福祉施設等と密接に連携する必要があること イ 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こと ウ 当該施設のサービスの特性から、周辺の環境等の活用が必要であること 4 敷地面積が3,000㎡以下、延床面積が1,500㎡以下であること(ただし、立地場所の市町村長及び隣接市町村長の同意が得られ、かつ、法令に抵触することなく立地できるものについては、この限りでない。)
医療施設関係	<ol style="list-style-type: none"> 1 医療法に規定する病院、診療所又は助産所であること 2 設置・運営が国の定める基準に適合すると認められるものであること 3 次のいずれかに該当する事情が認められること <ol style="list-style-type: none"> ア 救急医療の充実が求められる地域で、患者等の搬送手段の確保のために周辺の交通基盤等の活用が必要であること イ 当該医療施設の入院患者等にとって、周辺の療養環境が必要であること ウ 病床過剰地域に設置された病院が、病床不足地域に移転する場合であること
学校関係	<ol style="list-style-type: none"> 1 学校教育法に規定する学校、専修学校又は各種学校であること 2 教育環境の確保のため、周辺の資源、環境等が必要であること 3 文教政策上、適切であると認められるものであること
居住者の変更	<ol style="list-style-type: none"> 1 居住者の変更が悪質、計画的に行われていないと認められること 2 変更後の用途が、従前の用途と同一であること 3 変更後の居住者が、同一市町村内に自己用住宅を所有しておらず、かつ、同一市町村の市街化区域内に適切な土地を確保することが困難なこと 4 次のいずれかの場合に該当し、やむを得ないと認められること <ol style="list-style-type: none"> ア 現在居住している住居について、被災、立退き、借家等の事情がある場合 イ 現在居住している住居が市街化調整区域内で、過密、狭小等の事情がある場合 ウ 農林水産業に従事する目的で帰郷し、地域に定住する場合

既存不適格建築物の移転	<ol style="list-style-type: none"> 1 既存の建築物及び設備が住環境保全上著しく有害であり、地域住民、関係行政機関等から移転の要請があったこと 2 市街化区域に適切な土地を確保するのが困難なこと 3 移転先の敷地が従前とほぼ同程度の規模であること 4 周辺の土地利用及び環境と調和がとれたものであること 5 移転先の隣接土地所有者及び地元町内会長等の同意が得られていること 6 移転完了後、既存の建築物を速やかに撤去すること
葬祭場施設	<ol style="list-style-type: none"> 1 隣接土地所有者及び地元町内会長等の同意が得られていること 2 敷地が集落の境界付近にある場合は、隣接集落の町内会長等の同意が得られていること
既存集落内の事業所	<ol style="list-style-type: none"> 1 米子市箕蚊屋地区及び南部地区の存する集落の区域(以下「既存集落」という。)であること 2 土地の利用が、次の要件と満たすこと <ol style="list-style-type: none"> ア 騒音、振動、臭気等を発生させ、周辺の環境に著しい影響を及ぼすおそれがない場合 イ 住民の日常生活に不足している機能を補うことが認められる場合 ウ 周辺の土地利用との調和が図られている場合 3 既存集落で行う事業が、次の要件を満たすこと <ol style="list-style-type: none"> ア 創業から5年以上経過しており、安定した経営状態であることが認められる場合 イ 申請者又は法人の役員等が、既存集落が属する公民館地区に10年以上居住する者である場合 4 自己用の業務に供する事務所、又は作業場等に係る建築物を建築するものであって、次のいずれかに掲げる事業であること <ol style="list-style-type: none"> ア 介護保険法に規定する訪問介護、又は訪問看護に係る事業 イ 建設業法に規定する土木工事業、建築工事業、電気工事業、管工事業に係る事業 5 新築又は増改築に係る敷地面積が1000㎡以下、延床面積が500㎡以下であること。ただし、既存建築物を用途変更する場合にあっては、この限りでない。 6 人口減少及び高齢化による地域活動の課題解決について、積極的に協力する等を目的に、地域活動の支援に関する協定等を地元自治会等と締結すること
その他	真にやむを得ない事情が認められ、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適当と認められること

注意:「既存宅地での建築物」の取り扱いについては、平成12年の法改正による制度廃止後も法第34条第11号の規定に基づく条例が制定されるまでの経過措置として、一定の条件を満たす場合に限り開発審査会の議を経て許可を行ってきましたが、同条例が制定されたことに伴い、平成21年9月30日を以て廃止されましたのでご注意ください。

IV. II、III以外の許可基準(法第34条第1号～第2号、第4号～第10号、第13号関係)

II、IIIに掲げる基準の他、法律上、市街化調整区域において認められる開発行為等に関する具体的な運用基準は、次の表のとおりです。

公共公益施設 (法第34条第1号)	<ol style="list-style-type: none"> 1 次に掲げる対象施設の用に供するものであること <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">区分</th> <th style="text-align: center;">対象施設</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">学校</td> <td>幼稚園、小学校、中学校</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">社会福祉施設</td> <td>保育所、児童厚生施設、老人デイサービスセンター、老人福祉センター、老人介護支援センター、隣保館</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">医療施設</td> <td>診療所、助産所</td> </tr> </tbody> </table> 2 大規模連たん区域に建設されること 3 小学校又は中学校にあっては、校区等の世帯のうち市街化調整区域内の世帯が50%を超えること 4 幼稚園又は保育所にあっては、主として周辺の居住者が利用する施設であること 5 社会福祉施設(保育所を除く)又は医療施設にあっては、敷地面積が1,000㎡以下、延床面積が400㎡以下であること 	区分	対象施設	学校	幼稚園、小学校、中学校	社会福祉施設	保育所、児童厚生施設、老人デイサービスセンター、老人福祉センター、老人介護支援センター、隣保館	医療施設	診療所、助産所
区分	対象施設								
学校	幼稚園、小学校、中学校								
社会福祉施設	保育所、児童厚生施設、老人デイサービスセンター、老人福祉センター、老人介護支援センター、隣保館								
医療施設	診療所、助産所								
日用利便施設 (法第34条第1号)	<ol style="list-style-type: none"> 1 当該申請地の周辺の市街化調整区域に居住する者の日常生活に必要な施設であって、別表に定める業種の事業の用に供するものであること 2 飲食店、コンビニエンスストア又は燃料小売業の用に供する施設にあっては、敷地が、平日12時間自動車交通量1万台以上の道路に接していないこと 3 敷地が路地状部分のみによって道路に接するものでないこと 4 敷地面積が、店舗にあっては3,000㎡以下、その他の施設にあっては1,000㎡以下で、延床面積が、店舗にあっては500㎡以下、その他の施設にあっては300㎡以下であること 5 敷地から500m以内に市街化区域がある場合は、顧客のうち市街化調整区域内居住者が50%を超えること 								

<p>鉱物資源・観光資源等の利用施設 (法第 34 条第 2 号)</p>	<p>1 利用する「資源」が当該申請地の周辺の市街化調整区域に現存すること</p> <p>2 鉱物資源利用施設にあっては、資源が産出される場所と近接して設置される、次のいずれかの事業の用に供する施設であること</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>日本標準産業分類</p> <ul style="list-style-type: none"> ■「C 鉱業、採石業、砂利採取業」に属する事業 ■「E 製造業」のうち、[2121]セメント製造業、[2122]生コンクリート製造業、[2131]粘土かわら製造業、[2181]採石製造業 </div> <p>3 観光資源利用施設にあっては、当該申請地の周辺の市街化調整区域内に存する史跡・名勝・温泉等の観光資源の有効な利用に必要な施設又は観光資源の価値を維持・向上させるため必要な施設で、当該施設の所在する市町村の長が観光振興上有益と認めるものであること</p> <p>4 その他の資源利用施設にあっては、当該申請地の周辺の市街化調整区域内に存する水資源の取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設であること</p>
<p>農産物加工施設等 (法第 34 条第 4 号)</p>	<p>農業、林業、漁業又は次のいずれかの事業の用に供する施設(その立地する市街化調整区域内の生産物に係るものに限る。)であること</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>日本標準産業分類</p> <ul style="list-style-type: none"> ■「E 製造業」のうち、[091]畜産食料品製造業、[092]水産食料品製造業、[093]野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業、[095]糖類製造業、[096]精穀・製粉業、[098]動植物油脂製造業、[0991]でんぷん製造業、[1031]製茶業、[1061]配合飼料製造業、[1211]一般製材業 ■「I 運輸業、郵便業」のうち、[47]倉庫業 </div>
<p>農林業等活性化基盤施設 (法第 34 条第 5 号)</p>	<p>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に基づく所有権移転等促進計画に適合した農林業等活性化基盤施設であること</p>
<p>中小企業高度化施設 (法第 34 条第 6 号)</p>	<p>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独立行政法人中小企業基盤整備機構法施行令に掲げられている事業の用に供する施設であること</p>
<p>既存工場関連施設 (法第 34 条第 7 号)</p>	<p>1 市街化調整区域内に立地する既存工場に対して、自己の生産物の原料又は部品の取引価格の 50%以上を依存し、又は自己の生産物の取引価格の 50%以上を原料又は部品として納入する等の密接な関連を有する事業の用に供する施設であること</p> <p>2 上記の既存工場と隣接又は近接していること</p>
<p>危険物貯蔵施設等 (法第 34 条第 8 号)</p>	<p>火薬類取締法に基づく許可を受けた者の設置する火薬庫又は火薬類製造所であること</p>
<p>開発不適区域内の建築物等の移転(法第 34 条第 8 号の 2)</p>	<p>1 開発不適区域(市街化調整区域内における次の区域(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域)に所在する建築物等(「従前建築物等」という。以下同じ。))に代わる建築物等を建設する目的であること</p> <p>2 従前建築物等と同一の都市計画区域内であること</p> <p>3 従前建築物等と同じ用途であること</p> <p>4 敷地面積及び延床面積のいずれもが従前の 1.5 倍以下であること</p> <p>5 建築後、従前建築物等は確実に除去されるものであること</p>
<p>沿道サービス施設 (法第 34 条第 9 号)</p>	<p>1 道路管理施設にあっては、高速自動車国道等の維持、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であること</p> <p>2 休憩所にあっては、次の基準を全て満たすこと</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 自動車運転者又は同乗者に飲食物を提供して休憩させる飲食店又はコンビニエンスストアであって、宿泊施設を併設していないこと イ 運転者等が飲食可能な休憩スペースが設けられていること ウ 敷地が平日 12 時間自動車交通量 1 万台以上の道路に接していること エ 敷地が路地状部分のみによって道路に接するものでないこと オ 敷地面積が 1,000 m²以上 3,000 m²以下であること カ 自動車の駐車スペースが敷地面積の 50%以上であること キ 延床面積が、飲食店にあっては 1,000 m²以下、コンビニエンスストアにあっては 300 m²以下であること <p>3 燃料小売業の用に供する施設にあっては、ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド又はこれらに類する施設であって、事務所、洗車場、簡易な自動車整備のための施設の規模は必要最小限であること</p>
<p>地区計画等適合施設 (法第 34 条第 10 号)</p>	<p>1 地区計画の区域又は集落地域整備法に基づく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。)に設置されるものであること</p> <p>2 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こと</p>
<p>既存権利者の施設 (法第 34 条第 13 号)</p>	<p>1 自己の居住若しくは業務の用に供する建築物又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物であること</p> <p>2 市街化調整区域に指定された際、土地の所有権等を有していた者(当該指定後 6 月以内に必要事項の届出をした者に限る)が設置するものであること</p> <p>3 市街化調整区域に指定後 5 年以内に開発行為が完了するものであること</p>

注意：法第34条第3号については、同号に基づく政令が未制定のため、同号により許可されるものではありません。

(別表)日用利便施設該当業種(総務省統計局「日本標準産業分類」(平成 25年総務省告示第 405 号)による。)

- 「I 卸売・小売業」のうち、[569]その他の各種商品小売業(従業者が常時 50 人未満のもの)、[571]呉服・服地・寝具小売業、[572]男子服小売業、[573]婦人・子供服小売業、[574]靴・履物小売業、[579]その他の織物・衣服・身の回り品小売業、[581]各種食料品小売業、[582]野菜・果実小売業、[583]食肉小売業、[584]鮮魚小売業、[585]酒小売業、[586]菓子・パン小売業、[589]その他の飲食料品小売業、[592]自転車小売業、[5931]電気機械器具小売業(中古品を除く)、[5933]中古電気製品小売業、[5939]その他の機械器具小売業、[601]家具・建具・畳小売業、[602]じゅう器小売業、[6031]ドラッグストア、[6032]医薬品小売業(調剤薬局を除く)、[6033]調剤薬局、[6034]化粧品小売業、[604]農耕用品小売業、[605]燃料小売業、[606]書籍・文房具小売業、[607]スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業、[608]写真機・時計・眼鏡小売業、[6092]たばこ・喫煙具専門小売業、[6093]花・植木小売業
- 「J 金融・保険業」のうち、[6221]普通銀行、[6222]郵便貯金銀行、[6223]信託銀行、[631]中小企業等金融業、[632]農林水産金融業
- 「L 学術研究、専門・技術サービス業」のうち、[7461]写真業(商業写真業を除く)
- 「M 宿泊業、飲食サービス業」のうち、[761]食堂、レストラン(専門料理店を除く)、[762]専門料理店、[763]そば・うどん店、[764]すし店、[767]喫茶店、[769]その他の飲食店、[7711]持ち帰り飲食サービス業
- 「N 生活関連サービス業、娯楽業」のうち、[7811]普通洗濯業、[7812]洗濯物取次業、[782]理容業、[783]美容業、[784]一般公衆浴場業、[7891]洗張・染物業、[7899]その他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業、[793]衣服裁縫修理業、[794]物品預り業、[7991]食品質加工業、[7993]写真現像・焼付業、[7999]他に分類されないその他の生活関連サービス業
- 「O 教育、学習支援業」のうち、[821]学習塾、[8241]音楽教授業、[8242]書道教授業、[8243]生花・茶道教授業、[8244]そろばん教授業、[8245]外国語会話教授業、[8246]スポーツ・健康教授業、[8249]その他の教養・技能教授業
- 「P 医療、福祉」のうち、[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
- 「Q 複合サービス事業」のうち、[861]郵便局、[862]郵便局受託業、[871]農林水産業協同組合(他に分類されないもの)
- 「R サービス業」のうち、[891]自動車整備業、[9011]一般機械修理業(建設・鉱山機械を除く)、[902]電気機械器具修理業、[9091]家具修理業、[9092]時計修理業、[9093]履物修理業、[9094]かじ業

鳥取県生活環境部

くらしの安心局まちづくり課

〒680-8570 鳥取市東町一丁目220

TEL:0857-26-7363 FAX:0857-26-8113

<http://www.pref.tottori.lg.jp/47886.htm>