

第2節 鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設（法第34条第2号）

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

〈解説及び審査基準〉

本号は、市街化調整区域内にある鉱物資源や観光資源等を有効利用するために必要な建築物や第一種特定工作物の建築等を目的とした開発行為を許可しうるとしたものです。

鉱物資源や観光資源等の資源は、有限かつ貴重な財産であり、地域の経済や産業の発展のためには、資源の存する区域にかかわらず、有効に利用することが求められています。通常、これらの資源を利用するためには、鉱物の採掘のための施設や観光展望施設等の建築物等が必要となることから市街化調整区域への立地を容認することとしたものです。

「**鉱物資源の有効な利用上必要な建築物等**」とは、鉱物の採掘・採石、鉱物の選鉱その他の品位向上処理、鉱物を探査するための地質調査、物理探鉱等の探鉱作業、鉱山開発作業のための施設及び鉱物の採掘等と密接不可分な加工の用に供する施設を指します。

具体的には、鉱物資源については鉱業法に規定する鉱物が該当し、対象施設としては日本標準産業分類大分類C一鉱業、採石業、砂利採取業のうち、鉱業に分類される事業に供される施設及び当該市街化調整区域において採掘された鉱物を原料として使用するセメント製造業等の事業に供する施設が該当します。

鉱物資源の利用に係る建築物等は、当該資源の有効な利用上必要なものとして立地が認められるものですから、開発区域は利用の対象となる鉱物資源が存在する土地と同一の市街化調整区域内である必要があります。

「**観光資源の有効な利用上必要な建築物等**」とは、当該観光資源の鑑賞のために必要な展望台等の施設、観光価値を維持するため必要な休憩施設等を指します。

具体的には、観光客に軽食等を提供する飲食店、土産物店、温泉を利用するための入浴施設等の休憩施設や観光客の宿泊施設が該当します。一方、これらの休憩施設等に併設されるものであっても、遊戯施設等、観光資源の利用上必要と認められないもの

は該当しません。

観光資源については、観光立国推進基本法第13条で具体的な観光資源を列挙して国が保護育成を図るべきことを規定しており、これらの観光資源は積極的に利用を図るべきものと考えられることから、その有効な利用上必要な建築物の建築は市街化調整区域においても認められるべきであると考えられます。そこで、同条に列挙されている観光資源が本号の対象となる観光資源に該当することとします。

観光資源の利用に係る建築物等は、当該資源の有効な利用上必要なものとして立地が認められるものですから、開発区域は利用の対象となる観光資源が存在する土地と同一の市街化調整区域内である必要があります。

審査基準

鉱物資源の有効な利用上必要な建築物等

1 開発区域

開発区域は、利用の対象となる鉱物資源が存在する市街化調整区域内であること。

2 予定建築物等

予定建築物等は、当該市街化調整区域に存する鉱物（鉱業法（昭和25年法律第289号）第3条に規定する鉱物をいう）を利用するために必要な建築物又は第一種特定工作物であって、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 日本標準産業分類大分類C－鉱業、採石業、砂利採取業のうち、鉱業に分類される事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物
- (2) 専ら当該市街化調整区域において採掘された鉱物を原材料として使用する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物

鉱業法（適用鉱物）

第3条 この条以下において「鉱物」とは、金鉱、銀鉱、銅鉱、鉛鉱、そう鉛鉱、すず鉱、アンチモニー鉱、亜鉛鉱、鉄鉱、硫化鉄鉱、クローム鉄鉱、マンガン鉱、タンゲステン鉱、モリブデン鉱、ひ鉱、ニッケル鉱、コバルト鉱、ウラン鉱、トリウム鉱、りん鉱、黒鉛、石炭、亜炭、石油、アスファルト、可燃性天然ガス、硫黄、石こう、重晶石、明ばん石、ほたる石、石綿、石灰石、ドロマイト、けい石、長石、ろう石、滑石、耐火粘土（ゼーゲルコーン番号31以上の耐火度を有するものに限る。以下同じ。）及び砂鉱（砂金、砂鉄、砂すずその他ちゅう積鉱床をなす金属鉱をいう。以下同じ。）をいう。

- 2 前項の鉱物の廃鉱又は鉱さいであって、土地と附合しているものは、鉱物とみなす。

観光資源の有効な利用上必要な建築物等

1 開発区域

開発区域は、利用の対象となる観光資源が存在する市街化調整区域内であること。

2 予定建築物

予定建築物は、当該市街化調整区域に存する、史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土、優れた自然の風景地、良好な景観、温泉その他文化、産業等に関する観光資源を利用するために必要な建築物であって、次のいずれかに該当するものであること。

(1) 観光資源の鑑賞のために必要な展望台等の建築物

(2) 観光価値を維持するため必要な休憩施設又は宿泊施設である建築物（観光資源の利用者に軽食等を提供する飲食店、土産物店、現にゆう出する温泉を利用するための入浴施設を含む。）

観光立国推進基本法

(観光資源の活用による地域の特性を生かした魅力ある観光地の形成)

第13条 国は、観光資源の活用による地域の特性を生かした魅力ある観光地の形成を図るため、史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土、優れた自然の風景地、良好な景観、温泉その他文化、産業等に関する観光資源の保護、育成及び開発に必要な施策を講ずるものとする。

第3節 特別の自然的条件を必要とする施設（法第34条第3号）

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

〈解説〉

本号は、温度、湿度、空気等に関する特別の自然的条件を必要とする事業の用に供する建築物や第一種特定工作物を建築する目的で行う開発行為を許可しようとした基準です。温度、湿度、空気等に関する特別の自然的条件を有効に利用すべき資源としてとらえ、これらの自然的条件に支配される事業の用に供される建築物等は、その自然的条件が存する区域でしか実現不可能なため、市街化調整区域の立地を認められるものとしたものです。

しかし、現在の工業技術水準では、人工的にこれらの自然的条件を造り出すことが容易に可能であることから本号の政令は制定されていません。したがって、現時点で本号により許可される開発行為はありません。

第4節 農林漁業用施設及び農林水産物の処理等の施設（法第34条第4号）

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2号の政令^(政令第20条)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 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、…（中略）…許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

（法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物）

政令第20条 法第29条第1項第2号及び第2項第1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

〈解説及び審査基準〉

1 概要

本号は、農林漁業の用に供する建築物や農林水産物の処理加工等に必要な建築物等の建築等を目的として行う開発行為を許可しうることとしたものです。

市街化調整区域は、産業として農業等の第一次産業が継続して営まれることが多いと考えられます。したがって、農業等の第一次産業の用に供するための開発行為は市街化調整区域内において当然行われる土地利用の一部であるので、それらの施設が立地することが周辺の市街化を促進するものと考えらるべ

きではありません。また、その開発行為は公共施設に著しく大きな負担を生じさせるおそれもないと考えられます。さらに、農林水産物の一次的な処理加工等については、農林漁業と密接に関連するものであり、鮮度保持の観点からは生産地において速やかに行うことが合理的と考えられます。これらのことから農林漁業用施設等が市街化調整区域に立地することを認められることとしたものです。

なお、農林漁業の用に供する建築物のうち、法第29条第1項第2号による政令第20条に該当するものは、開発許可等が不要になります。

※P.37「開発許可不要な農林漁業用施設」参照

2 農業、林業又は漁業の用に供する建築物

本号前段の「農業、林業又は漁業の用に供する建築物」については、当該建築物の中でそれぞれの事業に分類される経済活動が生業として継続的に行われるものが対象になります。

したがって、農業、林業又は漁業については、単に産業分類上当該事業に分類されているだけではなく、耕作面積や生産物の販売額等が生業として認められる程度の規模である必要があります。生業として認められる範囲は開発許可不要となる農林漁業用の建築物と同様に扱います。

※P.37「農業、林業若しくは漁業」参照

また、開発区域は、農林漁業用の施設を建築することとなりますので、農林漁業が営まれている土地と同一の市街化調整区域内である必要があります。

なお、収穫した農林水産物をそのまま販売する行為は出荷の一形態といえることができますので、農業、林業又は漁業を営む者が自家生産物を販売する行為は、農業、林業又は漁業に含まれるものとして扱います。

3 農林水産物の処理、貯蔵又は加工

本号後段の農林水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物等は、農林水産物の加工等を速やかに行う必要等から認められるものですから、原則として、原材料等となる農林水産物は当該市街化調整区域において生産される必要があります。

また、「農林水産物の処理、貯蔵又は加工」とは、収穫した農林水産物を市場に流通させるまでに必要となる行為と考えられますので、農林水産物を産地においてそのまま販売する施設も本号後段に該当します。

審査基準

農業、林業又は漁業の用に供する建築物

1 農業、林業又は漁業

農業、林業又は漁業とは、次に掲げる基準に該当する事業とする。

- (1) 農業については、日本標準産業分類の大分類A－農業、林業のうち農業に分類される事業であって、経営耕地面積10アール以上の農地において営まれているもの又は前年の農業生産物の総販売額が15万円以上のもの
- (2) 林業については、日本標準産業分類の大分類A－農業、林業のうち林業に分類される事業であって、所有権又は所有権以外の権原に基づいて育林又は伐採を行うことができる1ヘクタール以上の山林において営まれているもの又は前年の林業生産物の総販売額が15万円以上のもの
- (3) 漁業については、日本標準産業分類の大分類B－漁業に分類される事業であって、前年の漁業生産物の総販売額が15万円以上のもの

2 開発区域

開発区域は、予定建築物がその用に供される農業、林業又は漁業が営まれている市街化調整区域内であること。

3 予定建築物

予定建築物は、農業、林業又は漁業の用に供する建築物で、法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものとする。

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

1 開発区域

開発区域は、予定建築物等において取り扱う農林水産物のうち、数量及び金額において過半のものが生産される市街化調整区域内であること。

2 予定建築物等

予定建築物等は、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 農林水産物を集荷、出荷、選別又は貯蔵するための建築物又は第一種特定工作物であって、農業、林業又は漁業に分類される事業以外の事業の用に供されるもの
- (2) 農林水産物を直接原材料として加工する事業に供する建築物又は第一種特定工作物
- (3) 農林水産物を販売するための建築物又は第一種特定工作物

第5節 特定農山村地域における農林業等活性化施設（法第34条第5号）

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つて設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従つて行う開発行為

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

（定義等）

第2条

3 この法律において「農林業等活性化基盤整備促進事業」とは、この法律で定めるところにより、市町村が行う次に掲げる事業をいう。

- 一 次に掲げる農林業その他の事業の活性化を図るための措置の実施を促進する事業
- イ 新規の作物の導入その他生産方式の改善による農業経営（食用きのこその他の林産物の生産を併せ行うものを含む。以下同じ。）の改善及び安定に関する措置
- ロ 農用地及び森林の保全及び農林業上の利用の確保に関する措置
- ハ 需要の開拓、新商品の開発その他の地域特産物の生産及び販売に関する措置
- ニ 都市住民の農林業の体験その他の都市等との地域間交流に関する措置
- ホ その他地域における就業機会の増大に寄与する措置

二 前号に掲げる措置を実施するために必要な農業用施設、林業用施設その他主務省令で定める施設（以下「農林業等活性化基盤施設」という。）の整備を促進する事業

三 農林地（農用地及び林地をいう。以下同じ。）の農林業上の効率的かつ総合的な利用の確保及び農林業等活性化基盤施設の円滑な整備の促進を図るため、農林地等を対象として、所有権の移転又は地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利の設定若しくは移転（以下「所有権の移転等」という。）を促進する事業（以下「農林地所有権移転等促進事業」という。）

四 （略）

（所有権移転等促進計画の公告）

第9条 計画作成市町村は、所有権移転等促進計画を定めたときは、農林水産省令・国土交通省令で定めるところにより、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

2 （略）

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施行規則

（農林業等活性化基盤施設）

第1条 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（以下「法」という。）第2条第3項第2号の主務省令で定める施設は、次に掲げる施設（これらの施設に附帯して設置される当該施設の管理又は運営上必要な施設を含む。）とする。

- 一 農用地及び森林の保全及び農林業上の利用の確保を図るために設置される農林業を担うべき人材を育成するための施設
- 二 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
- 三 都市等との地域間交流を図るために設置される次に掲げる施設
 - イ 農林業体験施設
 - ロ 教養文化施設
 - ハ スポーツ又はレクリエーション施設
 - ニ 休養施設
 - ホ 宿泊施設
- 四 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次に掲げる施設
 - イ 工場
 - ロ 商業施設

〈解説〉

本号は、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（特定農山村法）の規定によりあらかじめ知事の承認を受けて市町村により作成・公告された所有権移転促進計画に従って行われる農林業等活性化基盤施設に係る開発行為について許可しうることとしたものです。

特定農山村法は、地勢等の地理的条件が悪い中山間地域（特定農山村地域）において、地域の特性に即した農林業等の活性化のための基盤整備を促進するための措置を講ずることにより、これらの事業の振興を図り、豊かで住みよい農山村の育成に寄与することを目的として制定されました。その特定農山村法による所有権移転促進計画の承認の際、知事は農林業等活性化基盤施設の立地について都市計画法第34条各号又は同法施行令第36条第1項第3号の規定に適合するか否かを審査します。開発許可の審査においては、所有権移転促進計画への適合性を審査することで、市街化調整区域の立地規制の趣旨を実現できます。

なお、本県の市街化調整区域のうち、特定農山村法の適用があるのは11市町の16地区のみ（※）ですが、いずれも所有権移転促進計画は未作成ですので、本号の適用を受けて許可される開発行為はありません。

※令和6年10月現在

本号に該当するか否かは、それぞれの所有権移転促進計画に基づき判断します。

第6節 中小企業の共同化・集団化のための施設（法第34条第6号）

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つ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

〈解説及び審査基準〉

中小企業基本法では、中小企業が新たな産業を創出し、就業の機会を増大させ、市場における競争を促進し、地域における経済の活性化を促進する等我が国経済の活力の維持及び強化に果たすべき重要な使命を有するものであることに鑑み、その多様で活力ある成長発展が図られなければならないことを基本理念として、国や地方公共団体は、中小企業の経営基盤の強化や経済的社会的環境の変化への適応の円滑化を図るための施策を講じることとされています。

本号は、上記のような中小企業の振興の重要性に鑑みて、都道府県が中小企業基盤整備機構等と一体となって助成している事業の用に供する開発行為については、市街化調整区域においても許可しうることとしたものです。

本号の「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事業」とは、その資金として県と中小企業基盤整備機構から中小企業高度化資金の貸付を受けて行われる事業とします。したがって、具体的な事業内容は中小企業高度化資金貸付制度の中で規定されることによることとします。

本号に基づく開発行為は、中小企業振興施策上特別に認められるものであり、周辺土地利用との調和を考慮して他の諸施策との整合を図った上で行われるべきものですから、市町村の土地利用計画に支障のない区域で行われる必要があります。

審査基準

1 開発区域

開発区域は、松伏町の基本構想の策定等に関する条例（平成24年松伏町条例第1号）第1条に規定する基本構想に基づいて作成した土地利用に関する計画に支障のない区域であること。

2 予定建築物等

予定建築物等は、埼玉県又は中小企業基盤整備機構から中小企業高度化資金の貸付を受けて行う中小企業の高度化事業の用に供される建築物又は第一種特定工作物であること。

第7節 市街化調整区域内の既存工場の関連施設（法第34条第7号）

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

〈解説及び審査基準〉

本号は、市街化調整区域に現に存する工場の事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等の建築等については、既存工場の事業活動の効率化のためにはやむを得ないと考えられるものであり、かつ、既存工場との密接な関連を有するという制限が加えられることによりスプロールを防止する観点からも特に支障はないと考えられることから、これらの建築物等の建築等を目的とした開発行為を市街化調整区域においても許可しうるものとしたものです。

「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」とは、開発行為を行おうとする市街化調整区域において、現に日本標準産業分類大分類E－製造業に分類される事業に供されている工場と解釈されます。なお、現に存する製造業の工場であれば、区域区分前から存するものであるか、区域区分後に立地したものであるかを問いません。

「密接な関連を有する」とは、既存の工場との間で、原材料や生産物の納入や受け入れに関して大きく依存する関係があることをいうと解釈されます。

「事業活動の効率化」とは、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず、量的拡大のみが図られる場合も対象となります。

ただし、既存の工場と関連する事業所が位置的に接近して立地することにより双方が一体的に機能することと解釈されますので、開発区域は、隣地に空地がないなど、やむを得ない場合を除き、原則として既存工場に隣接する土地であることが必要です。

審査-基準

1 関連事業

市街化調整区域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（以下、「関連事業」という。）とは、当該市街化調整区域に現に存する日本標準産業分類大分類E－製造業に分類される工場（以下、「既存工場」という。）と、次に掲げるいずれかの関係のある事業とする。なお、この関係は数量及び金額におけるものであること。

- (1) 既存工場における事業の原材料の5割以上を、自己の事業における生産物の中から納入すること。
- (2) 既存工場における事業の生産物の5割以上を、自己の事業における原材料として受け入れること。
- (3) 自己の事業の原材料の5割以上を、既存工場における事業の生産物の中から受け入れること。
- (4) 自己の事業の生産物の5割以上を、既存工場における事業の原材料として納入すること。
- (5) 既存工場における事業の量的拡大を目的としたもの。

2 開発区域

開発区域は、原則として既存工場に隣接する土地であること。

（隣地に空地がないなど、やむを得ない場合には、隣地に相当する位置に存する土地であること。）

3 予定建築物等

予定建築物等は、関連事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物とする。

第8節 危険物の貯蔵又は処理に供する施設・災害危険区域等からの移転

(法第34条第8号・法第34条第8号の2)

第8節 第1款 危険物(火薬類)の貯蔵又は処理に供する施設

(法第34条第8号)

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、又は建築することが不適当なものとして政令^(政令第29条の6)で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(危険物等の範囲)

政令第29条の6 法第34条第8号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。)の政令で定める危険物は、火薬類取締法(昭和25年法律第149号)第2条第1項の火薬類とする。

2 法第34条第8号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、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。

火薬類取締法

(定義)

第2条 この法律において「火薬類」とは、左に掲げる火薬、爆薬及び火工品をいう。

一 火薬

イ 黒色火薬その他硝酸塩を主とする火薬

ロ 無煙火薬その他硝酸エステルを主とする火薬

ハ その他イ又はロに掲げる火薬と同等に推進的爆発の用途に供せられる火薬であつて経済産業省令で定めるもの

二 爆薬

イ 雷こう、アジ化鉛その他の起爆薬

ロ 硝安爆薬、塩素酸カリ爆薬、カーリツトその他硝酸塩、塩素酸塩又は過塩素酸塩を主とする爆薬

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

ニ ダイナマイトその他の硝酸エステルを主とする爆薬

ホ 爆発の用途に供せられるトリニトロベンゼン、トリニトロトルエン、ピクリン酸、トリニトロクロルベンゼン、テトリル、トリニトロアニソール、ヘキサニトロジフェニルアミン、トリメチレントリニトロアミン、ニトロ基を三以上含むその他のニトロ化合物及びこれらを主とする爆薬

ヘ 液体酸素爆薬その他の液体爆薬

ト その他イからへまでに掲げる爆薬と同等に破壊的爆発の用途に供せられる爆薬であつて経済産業省令で定めるもの

三 火工品

- イ 工業雷管、電気雷管、銃用雷管及び信号雷管
- ロ 実包及び空包
- ハ 信管及び火管
- ニ 導爆線、導火線及び電気導火線
- ホ 信号焰管及び信号火せん
- ヘ 煙火その他前2号に掲げる火薬又は爆薬を使用した火工品（経済産業省令で定めるものを除く。）

(火薬庫)

- 第12条** 火薬庫を設置し、移転し又はその構造若しくは設備を変更しようとする者は、経済産業省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、火薬庫の構造又は設備について経済産業省令で定める軽微な変更の工事しようとするときは、この限りでない。
- 2 火薬庫の所有者又は占有者は、前項ただし書の軽微な変更の工事をしたときは、その完成後遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 3 都道府県知事は、第1項の規定による許可の申請があつた場合において、その火薬庫の構造、位置及び設備が、経済産業省令で定める技術上の基準に適合するものであると認めるときでなければ、許可をしてはならない。

〈解説及び審査基準〉

本号は、危険性等の理由で市街化区域内に立地することが適当でない建築物の建築又は第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為については、市街化調整区域においても許可しうることとしたものです。

「政令で定める危険物」とは、火薬類取締法第2条第1項に規定する火薬類をいいます。

また、「市街化区域において建築し、又は建設することが不適当な建築物又は第一種特定工作物として政令で定めるもの」とは、火薬類取締法第12条に規定する火薬庫である建築物又は第一種特定工作物をいいます。

したがって、本号の対象となる施設は火薬類の貯蔵の用に供する火薬庫です。火薬庫は、火薬類取締法の規定により保安距離を確保しなければならないとされていること等から、市街化区域に立地することは適当でないとされたものです。

本号は許可の判断の基準となる事項は全て法律に規定されているので、審査基準は定めません。

**第8節 第2款 災害危険区域等の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の移転
(法第34条第8号の2)**

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^(政令第29条の7)で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域)

政令第29条の7 法第34条第8号の2（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等（法第33条第1項第8号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

〈解説及び審査基準〉

1 制定趣旨

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す。

2 開発行為を行う者

開発行為を行う者とは、市街化調整区域のうち災害危険区域、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（以下「災害レッドゾーン」という。）内にある従前建築物等を除却し、代替建築物等を建築又は建設する者のことをいいます。

申請者と従前建築物等の所有権を有する者が異なる場合、従前建築物等の所有権を有する者の意思に反して当該従前建築物等の移転及び除却が行われることがないよう、申請者に対して当該従前建築物等の所有権を有する者の移転に関する同意書の提出を求めること等により、申請者と従前建築物等の所有

権を有する者との間で適切に調整が図られていることを確認します。

3 従前建築物等の要件

従前建築物等については、適法に建築又は建設されていることが必要となります。そのため、現に存する建築物又は第一種特定工作物にあつては、都市計画法第29条、第42条又は第43条の規定に適合することを確認します。

ここでいう「規定に適合している」とは、従前建築物等がいずれかの許可を取得して立地している場合の他に、それぞれの許可が不要なものとして立地している場合も含まれます。例えば、線引き前の建築物等がこれに該当します。

4 開発区域

本号における移転先については、区域区分が都市計画単位で行われることから、同一の都市計画区域内の市街化調整区域内へ移転するのであれば、市街化を促進するおそれが低いと考えられるため、移転先を同一都市計画区域内としています。

本号の趣旨は、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を安全な区域へ移転させることを促進するものであることから、当然に災害レッドゾーンの区域内の土地を含まないことが必要です。

ただし、土砂災害警戒区域及び浸水想定区域（洪水等の発生時に住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずる恐れがある土地の区域に限る。）にあつては、法第33条第1項第8号において、原則禁止とされていないことから、本町では、安全上及び避難上支障がないように対策が講じられていることを確認し、開発区域に含めることができることとしています。

安全上及び避難上の対策としては、以下の方法等が考えられます。

- 土砂災害や洪水等が発生した場合に松伏町地域防災計画に定められた避難所への確実な避難ができる計画である場合
- 建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けられる場合

5 開発区域の規模

本号では、開発区域の規模について、なんら定められておりません。それは、本号が、従前建築物等と同一の用途（土地利

用形態の同一性) について規制しているためであり、また、災害危険区域等の区域内に存する従前建築物等の移転促進が目的であることに起因しています。

開発区域の規模を一律に制限してしまうと本号の趣旨である移転の促進を規制してしまうこととなるため、具体的な規模を定めるのではなく、従前建築物等と同一の用途(土地利用形態の同一性)によって、個別具体的に判断すべきです。

そこで、本町では、開発区域の規模を、従前建築物等と著しく異なるものとし、従前建築物等に代わる施設と認められる範囲内であることとしています。

また、本号は、あくまで従前建築物等の移転であることから、「市街化を促進するおそれ」と捉えられるような、新たな公共施設の整備の必要性が生じる場合や小規模な建築敷地を基にして広大な建築敷地を設定する場合等は、「従前建築物等の移転」と捉えるのではなく、「新規立地」と捉えるべきです。

新規立地と判断されるものについては、新たな開発許可として法第34条の立地基準に適合する必要があります。

6 同一の用途

本号で対象となる予定建築物は、移転により除却される従前建築物等と同一の用途の建築物又は工作物に限ります。

ここで、**従前建築物等と同一の用途とは、開発許可等の手続を行っている場合、許可や証明された予定建築物等の用途と同一であることをいいます。**つまり、従前建築物等の使用形態が特に限定されていることを要件として立地している場合、その要件を含んだ状態で移転することとなります。例えば、農家住宅やいわゆる属人性を有する住宅等がこれに該当します。

ただし、本号は、代替建築物等の使用者について従前建築物等の使用者と同一であることなどの制限を新たに付すものではありませんので注意が必要です。

7 ほぼ同一の規模・構造

本号は、従前建築物等の移転を促進する観点から特例的に許可を認める趣旨であることから、代替建築物等について、規模、構造等が従前のものに比較してほぼ同一であることとしています。

規模、構造等がほぼ同一とは、従前建築物等と比較して著しく異なるない、いわゆる改築の範囲に収まるものをいいます。

※P.255「収用移転 4.同一の用途」参照

また、代替建築物等の規模が、従前建築物等の規模より小さくなる場合は、開発区域周辺に与える影響が軽減されることから、市街化を促進するおそれがなく、通常、認められるものと考えられます。

8 従前建築物等の除却

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ります。このため、開発許可申請にあつては、移転計画書等を提出させ、従前建築物等の除却及び代替建築物等の建築又は建設の工事予定時期を確認します。また、許可に当たっては、**法第79条により、「従前建築物等は、原則、代替建築物等の建築等の完了後、遅滞なく除却し、報告すること。」**を条件として付します。

しかし、当該条件を工事完了時に確認することは、困難です。そこで、従前建築物等の除却が完了した際には、従前建築物等除却報告書等を提出させ、当該条件の確認を行います。なお、当該条件に違反して、代替建築物等の建築等が行われた後においても従前建築物等を合理的な理由なく除却しない申請者については、**法第81条第1項第3号**に該当する者として監督処分の対象となり得ます。

審査基準

- 1 開発行為を行う者
市街化調整区域のうち災害レッドゾーン^{*1}内の従前建築物等^{*3}を除却し、代替建築物等^{*4}を建築又は建設する者であること。
- 2 従前建築物等の要件
従前建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行われた開発行為等が、都市計画法第29条、第42条又は第43条の規定に適合するものであること。
- 3 開発区域
開発区域は次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 従前と同一の都市計画区域内であること。
 - (2) 災害レッドゾーンの区域内の土地を含まないこと。
 - (3) 開発区域内に災害イエローゾーン^{*2}を含む場合は、安全上及び避難上支障がないように対策が講じられていること。
 - (4) 開発区域の規模は、従前と著しく異なるものであり、また、従前の土地利用形態と比較して、これに代わるものと認められる範囲であること。
- 4 予定建築物等
予定建築物等は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 従前建築物等と同一の用途であること。
 - (2) 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。
 - (3) 従前建築物等とほぼ同一の構造であること。
 - (4) 周辺の土地利用及び環境に配慮されたものであること。
 - (5) 市町村の都市計画の実現に支障をきたさないものであること。
- 5 条件
従前建築物等は、原則、代替建築物等の建築等の完了後、遅滞なく除却し、報告する旨を開発許可等の条件として付すこと。
- 6 その他
 - (1) 移転の対象となる建築物は、従前建築物等の一部又は全部が災害レッドゾーンの区域内に存するものであること。また、主たる従前建築物等が移転対象となり、災害レッドゾーンの区域外に附属建築物がある場合は、移転の対象に附属建築物も含めることができる。
 - (2) 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は、従前建築物等の所有権等を有する者の移転に関する同意書等の提出を求めるものとする。
 - (3) 従前建築物等の所有権等を有する者の同意の有無が把握できない場合には、所有権等を有する者に対する説明資料等の追加資料の提出を求めるものとする。

【注釈】

※1. 災害レッドゾーン

災害レッドゾーンとは、次の表に掲げる各区域をいう。

区域名	規定法律
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（昭和33年法律第30号）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（平成12年法律第57号）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（平成15年法律第77号）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防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項

※2. 災害イエローゾーン

災害イエローゾーンとは、次の表に掲げる各区域をいう。

区域名	規定法律
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
浸水想定区域（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に限る。）	水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号

※3. 従前建築物等

移転対象となる現に存する建築物又は第一種特定工作物をいう。

※4. 代替建築物等

従前建築物等に代わる建築物又は第一種特定工作物をいう。

第9節 市街化区域において建築し、又は建設することが困難又は不適当な施設 (休憩所・給油所・火薬類製造所／法第34条第9号)

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当なものとして政令^(政令第29条の8)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当な建築物等)

政令第29条の8 法第34条第9号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

- 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

〈解説及び審査基準〉

本号は、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく、限られた範囲内に立地することによりその機能を果たす建築物等については、立地を市街化区域内に限るのは適切ではないことから、市街化調整区域においても、それらの建築物の建築等を目的とする開発行為を許可しうることとしたものです。

本号の対象となる施設としては、政令で道路管理施設、休憩所、給油所、火薬類の製造所が定められています。

道路管理施設、休憩所及び給油所は道路の円滑な交通を確保するためのものですが、道路は区域の別にかかわらず存するものであることから、これらの施設も市街化調整区域であっても必要に応じて開発行為が認められることとしたものです。

政令第29条の8第1号に規定する、「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」とは、相当程度の交通量があり、かつ、長距離の区間を結ぶ幹線道路の円滑な交通を確保するために設けられるものと解釈されますので、開発行為が行われる区域は、国道、県道又はこれらの道路と交差する主要な市町村道の沿道に限ることとします。

本号の対象施設のうち「道路管理施設」とは、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います。

「休憩所」とは、道路を通行する自動車運転者及び同乗者に飲食物を提供し、休憩させるための施設であり、いわゆるドライブ

インがこれに該当します。また、コンビニエンスストアについても、弁当等の飲食物の販売や駐車場が休憩スペースとして利用可能であることが一般的に認識されていることを鑑み、幹線道路の沿道に立地するものは休憩所に該当するものとしします。

一方、大型車の駐車スペースがない等、近隣住民の需要に応えるための飲食店は、道路の円滑な交通を確保するためのものとは言えないので、休憩所に該当しません。また、本県の市街化調整区域の地理的条件を鑑みると、自動車の運転者等の休憩のために宿泊が必要とは認められませんので、ホテル等の宿泊施設は該当しません。

「給油所」とは、車両に揮発油、軽油、液化ガス、水素ガス等の燃料を給油充填する施設であり、いわゆるガソリンスタンドをいいます。また、電気自動車に電気を充電する施設も該当します。ただし、特定の事業所等への供給を目的とした揮発油等の貯蔵施設等は、本号の趣旨には合致しないため給油所には該当しません。

予定建築物については、給油所には通常併設されると考えられる自動車の点検等の作業所及び洗車場が併設施設として認められますが、休憩所、給油所共に管理者が常駐する必要は認められませんので住宅を兼ねるものは認められません。

「火薬類の製造所」とは、火薬類取締法第2条第1項に規定する火薬類の製造所である建築物をいいます。これは、災害の防止の観点から市街化区域内への立地は不適當なものとして、市街化調整区域内においても開発行為を許可しうることとされたものです。

なお、火薬類の製造所については、許可の判断の基準となる事項は全て法律に規定されているので審査基準は定めません。

審査基準

休憩所（ドライブイン・コンビニエンスストア）

1 開発区域

開発区域は、市街化調整区域内の現に供用されている国道、県道又はこれらの道路と交差又は接続する幅員12m以上の市町村道（国道又は県道と交差又は接続する箇所から12m以上の幅員が連続する区間に限る。）（以下「対象道路」という。）に6m以上接していること。

なお、対象道路（高速自動車国道並びに首都圏中央連絡自動車道及び東京外かく環状道路を除く。）に市町村道である側道が存する場合であって、対象道路の通行車両が

当該側道を経由して開発区域に出入り可能な道路構造である場合には、当該側道を対象道路とみなす。

2 予定建築物等

予定建築物等は次のいずれかに該当するものであること。

- (1) ドライブイン（自動車運転者及び同乗者に飲食物を提供し、休憩させるための飲食店等の施設であって宿泊施設を併設しないものをいう。）
- (2) コンビニエンスストア（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事業所で、店舗規模が小さく、終日又は長時間営業を行うものをいう。）

3 その他

予定建築物の規模に応じて、複数の大型車（トラック、バス等）を含む適当な台数の駐車場を設けていること。

給油所

1 開発区域

開発区域は、市街化調整区域内の現に供用されている国道、県道又はこれらの道路と交差又は接続する幅員12m以上の市町村道（国道又は県道と交差又は接続する箇所から12m以上の幅員が連続する区間に限る。）（以下「対象道路」という。）に6m以上接していること。

なお、対象道路（高速自動車国道並びに首都圏中央連絡自動車道及び東京外かく環状道路を除く。）に市町村道である側道が存する場合であって、対象道路の通行車両が当該側道を経由して開発区域に出入り可能な道路構造である場合には、当該側道を対象道路とみなす。

2 予定建築物等

予定建築物等は、対象道路を通行する車両に揮発油、軽油、液化ガス等の燃料を給油充填等するための施設（以下「給油所等」という。）である建築物又は第一種特定工作物とする。

なお、次に掲げる施設を併設できることとする。ただし、当該施設が建築物であるときは、給油所等である建築物（キャノピー以外のもの）と同一棟であるものに限る。

- (1) 自動車の点検・整備を行う作業場
- (2) 洗車場

第10節 地区計画又は集落地区計画の区域内における開発行為 (法第34条第10号)

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

〈解説及び審査基準〉

本号は、地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合して開発行為が行われるのであれば、無秩序な市街化のおそれがないことから、これを許可しうるとしたものです。

ここで、「地区計画」とは、建築物の建築形態や公共施設等の配置等からみて、区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の街区を整備し、保全することを目的として都市計画に定められる計画です。また、「集落地区計画」とは、営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図ることを目的として集落地域整備法に基づき都市計画に定めることができる計画です。

本号の適用があるのは、地区計画又は集落地区計画の区域内、建築物等の整備及び土地の利用に関する計画である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られます。

この区域内においては、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に行う開発行為については、本号に基づき許可しうることとなります。

本号に適合するものとして開発許可を行う場合は、法第33条第1項第5号の規定により、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められているのみならず、さらに、予定建築物等が当該地区計画等に定められた内容に適合している、つまり当該地区計画等に定められた道路等の施設や予定建築物の用途等に正確に一致している必要があります。

本号については、地区計画又は集落地区計画の内容がそのまま審査基準となります。

※P.142「地区計画等への適合」参照