

○市街化調整区域における立地基準(都市計画法第 34 条)

号	内 容	具体例	備 考
1	開発区域の周辺に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理等の業務を営む店舗等の建築に関する開発行為	小学校、中学校、幼稚園、診療所、助産所、保育所等 身の回り品小売業、飲食料品小売業、給油所、理容業、美容業、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	・日常生活上必要不可欠なもの又は当該地域と同じ状況の地域に通常存在すると認められるもの ・著しく規模の大きい店舗等は認められないことがある。
2	市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な建築物の建築又は第一種特定工作物の建設に関する開発行為	セメント製造業、粘土かわら製造業、碎石製造業、観光地の展望台	・原料立地型の産業(石油精製業等は含まない。) ・観光資源の鑑賞及び利用上直接必要な施設 ・観光資源とは観光価値のある自然の風物、温泉及び社寺等の工作物等
3	特別な自然条件を必要とする政令で定める開発行為	(政令未制定のため適用なし)	
4	農林漁業用のもので政令第 20 条に掲げる建築物以外のもの又は当該調整区域内において生産される農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物の建築又は第一種特定工作物の建設に関する開発行為	農畜水産食料品製造業、冷凍業、一般製材業、倉庫業、脱穀業、木炭製造業、葉たばこ処理業	・当該調整区域内における生産品を対象とするもの ・農林水産物の処理加工を産地においてすみやかに行う必要性のあるもの
5	特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設で、あらかじめ知事の承認を得た所有権移転促進計画に従って行う開発行為	地域特産物展示販売施設、農林業体験実習施設等	・対象施設は、農林業その他の事業の活性化を図るための事業の用に供する施設であること
6	都道府県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中小企業の共同化又は工場、店舗の集団化に寄与する建築物の建築又は第一種特定工作物の建設に関する開発行為	中小企業団地	・都市計画上の検討が十分なされていること ・調整区域において行うことがやむを得ない場合であること
7	調整区域内において現に存する工場施設における事業と密接な関連を有する事業で、事業活動の効率化を図るため必要な建築物の建築又は第一種特定工作物の建設に関する開発行為	自己の生産物の 50%以上を既存の工場に販売する事業 ↓ 既存の工場 ↓ 自己の事業の原材料部品等の 50%以上を既存の工場から購入する事業	・生産活動上の関連性(人的、資本的関連を含まない。)の有無 ・事業の効率化を図るもの (事業の質的改善や量的拡大(鋳物業、機械業等の同種、同規模の工場が群を作っている事業)を図るもの)

号	内 容	具体例	備 考
8	政令で定める危険物の貯蔵、処理に供する建築物の建築又は第一種特定工作物の建設に関する開発行為	火薬庫	・火薬取締法により厳格な規制を受けることとなる。
9	市街化区域内において行う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の建築又は第一種特定工作物の建設に関する開発行為	道路管理施設、休憩所（ドライブイン等）、給油所、火薬類の製造所	・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
10	地区計画又は集落地区計画が定められている区域において、当該計画に定められた内容に適合する開発行為	優良田園住宅等	・地区計画、集落地区計画にそれぞれ地区整備計画が定められている区域内に限る。
11	市街化区域と一体の日常生活圏として都道府県の条例で指定した区域内で、条例で禁止された用途以外の開発行為		・現在、47 の区域が指定されている。
12	周辺の市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内で行うことが困難又は不適当なものとして都道府県の条例で指定した開発行為	（条例未制定）	
13	市街化調整区域の決定時に自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築又は第一種特定工作物の建設を行う目的で土地の所有権又は土地の利用権を有していた者が区域決定時から 6 ヶ月以内に届出し、当該目的に従って 5 年以内に行う開発行為	自己の生活の本拠としての住宅（別荘を除く）、ホテル、旅館、工場、工場に付随する従業員の休憩施設、守衛の詰所（従業員宿舍、社宅を除く）	・分譲又は賃貸の対象となるものは不可（アパート、マンション、貸倉庫、貸事務所、建売住宅、賃貸住宅等） ・登記の有無は問わないが第三者対抗要件を必要とする。 ・農地については区域決定前に農地法による転用許可を受けていること。
14	開発審査会の議を経て、開発区域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開発行為	世帯分離住宅、宗教施設等	・北海道開発審査会付議基準に該当するものに限られる。