

市街化調整区域における開発許可基準
(都市計画法第34条)

市川市街づくり部開発指導課

1 市街化調整区域内における開発行為の許可

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手續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。

本条は、市街化調整区域における開発行為の立地性を規制する面から定められた基準である。したがって、市街化調整区域における開発行為は、本条の各号のいずれかに該当するものでなければ許可が得られない。

本条各号に掲げられている開発行為は、

ア. スプロール対策上支障のないもの

イ. スプロールを容認すべき特別の事情又は必要性があると認められるものについて規定したものである。

同条各号の規定のうち、第3号については、政令が未制定であるので、第3号により許可されるものはない。また、第5号については、特定農山村地域における農林業等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2条に規定する特定農山村地域の指定が本市にはないことから、所有権移転等促進計画は存在せず、第5号により許可されるものはない。

なお、法第43条による開発許可を受けた土地以外の土地における建築の許可にあたっては、本基準の運用に準じて取り扱うものとする。

2 法第34条第1号の許可基準

(法第34条第1号)

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

(政令第29条の5)

法第34条第1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26号イからハまでに掲げる建築物とする。

(政令第21条26号)

国、都道府県等(法第三十四条の二第一項に規定する都道府県等をいう。)、市町村(指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。)又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの

- イ 学校教育法第一条に規定する学校、同法第二百二十四条に規定する専修学校又は同法第三百四条第一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(昭和二十二年法律第百六十四号)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(昭和二十六年法律第四十五号)による社会福祉事業又は更生保護事業法(平成七年法律第八十六号)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(昭和二十三年法律第二百五号)第一条の五第一項に規定する病院、同条第二項に規定する診療所又は同法第二条第一項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

本号の規定は、当該開発区域の周辺の市街化の状況に応じて住民の利便の用に供するものとして通常存在すると認められる業種に係る建築物の用に供する目的で行う開発行為を定めたものであり、その運用は次に掲げるところによる。

(1) 日用品販売店舗等について

① 店舗等のサービスの対象範囲について

当該店舗等の利用者は、原則として当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者を対象とする。

② 業種について

本号に該当する業種は、日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む小売業、修理業又はサービス業で、次に掲げるものとする。

ア 日用品小売業

紙・文房具小売業、燃料小売業、各種食料品小売業（コンビニエンスストアを含める）、酒・調味料小売業、野菜・果実小売業、食肉小売業、鮮魚小売業、料理品小売業、医薬品小売業、金物小売業、家庭用電気機械器具小売業、洋品雑貨・小間物小売業

イ 日用品修理、加工業

農機具、自転車等の修理加工店（自転車等とは、自転車、二輪自動車その他これらに類するものをいい、販売も含む。）、自動車一般整備業

ウ 日用品サービス業

理容業、美容業、普通洗濯業、一般食堂、日本料理店、西洋料理店、中華料理店・その他東洋料理店、そば・うどん店、すし屋、喫茶店、その他の一般飲食店、新聞小売業

エ その他の業種

施術所（あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師）

上記ア、イ、ウ、エに記載された業種は、日本標準産業分類に基づくものであり、細分類の業種（野菜・果実小売業及び農機具、自転車等の修理加工店を除く。）を列挙したものである。なお、各業種は細分類に定義されている品目を総合的に扱う店舗をいう。

③ 立地について

法規制の主旨に沿って、当該地域における店舗の必要性、立地、営業の可能性等が満たされるもので、当該店舗等を中心とする半径 500mの区域内に当該業種を必要とする所定の戸数以上の戸数が存在すること。

ア 「所定の戸数」とは、当該業種の標準的支持戸数の2分の1の戸数をいう。所定の戸数にあっては 50 戸単位とし上限を 500 戸とする。

イ 当該店舗等を中心とする半径 500mの区域内に市街化区域を含むときは、市街化調整区域内の戸数が所定の戸数の2分の1以上であること。

ウ 当該地の周辺地域の住民（少なくとも 100 戸以上の住民）から利便上必要であるとして立地要望書等が市川市へ提出され、市長が支障なしとした店舗等については、規定する「所定の戸数」を2分の1とすることができる。

エ 規定の範囲内に工場、学校、研究所等の事業所がある場合はその職員、従業員（パートタイマー等は除く。）4人につき1戸とみなすことができる。

標準的支持戸数及び所定の戸数

(単位：戸)

業 種		標準的支持戸数	所定の戸数
日用品小売業	1. 紙・文房具小売業	1,452	500
	2. 燃料小売業	677	300
	3. 各種食料品小売業(コンビニエンスストアを含める)	85	50
	4. 酒・調味料小売業	305	150
	5. 野菜・果実小売業	177	100
	6. 食肉小売業	200	100
	7. 鮮魚小売業	256	100
	8. 料理品小売業	275	100
	9. 医薬品小売業	1,040	500
	10. 金物小売業	1,737	500
	11. 家庭用電気機械器具小売業	834	400
	12. 洋品雑貨・小間物小売業	201	100
加工業 日用品修理	13. 農器具修理加工店	4,443	500
	14. 自転車・二輪自動車修理加工店	1,212	500
	15. 自動車一般整備業	693	300
日用品サービス業	16. 理容業	640	300
	17. 美容業	868	400
	18. 普通洗濯業	865	400
	19. 一般食堂、日本料理店、西洋料理店、中華料理店・ その他東洋料理店、そば・うどん店、すし屋、喫茶 店、その他の一般飲食店	317	150
	20. 新聞小売業	909	450
その他	23. 施術所 (あん摩マッサージ指圧師、はり師・きゅう師・柔 道整復師)	472	200

④ 敷地の規模等について

- ア 建築物の敷地面積は、市街化調整区域の土地利用方針に定める住居系開発により活用する地域は150㎡以上、それ以外の地域は165㎡以上であり、500㎡以下であること。また、敷地周長の7分の1以上が建築基準法第42条第1項に掲げる道路に接していること。ただし、袋路状の道路は除く。
- イ 建築物は、業種等利用形態による必要最小限の規模とし、その延べ面積は、150㎡以下とする。また、建物は原則として平家建てとする。
- ウ 自動車一般整備業については建築物の敷地面積は、1,000㎡以内、建築物の延べ面積は、200㎡以内とする。ただし、道路運送車両法第94条の2の指定を受けようとする事業所については、建築物の延べ面積を300㎡以内とする。

⑤ 住宅併用の特例について

他の規定を満たすほか、次に掲げるいずれかに該当する場合であって、居住の用に供する部分の床面積の合計が建築物の延べ面積の2分の1未満であるときに限り、住宅併用とすることができる。

- ア 既存の住宅兼用店舗の増改築である場合
- イ 業種が医薬品小売業である場合
- ウ 店舗等が身体障害者により営まれる場合
- エ 法の他の規定により居住の用に供する建築物が建築できる場合

⑥ その他

- ア 許可事項を厳守し、確実に事業目的に供せられるようにすること。
- イ 本号に該当するもののうち政令第22条第6号に該当するものは許可が不要とされているが、この場合にあっても立地敷地等の規模について適切なものとする。
- ウ 農林漁業団体事務所、農林漁家生活改善施設等は、本号に該当するものとして取扱う。
- エ 一定の資格を有することが必要な業種については、その資格を取得後申請すること。
- オ 申請者は原則として、当該土地の所有者、又は土地を使用する権利を有する者であること。

(2) 郵便業務施設等について

日本郵便株式会社、郵便貯金銀行及び郵便保険会社が業務の用に供するために設置する施設（日本郵便株式会社が「郵便の業務」の用に供するために設置する施設を除く。）であって、主として周辺の地域において居住している者の日常生活のため必要な施設として認められるもの。

許可対象とする施設は、関係部局等（開発担当部局、都市計画部局）が当該施設の必

要性を認めたものとし、立地場所の妥当性及び施設規模についても関係部局等と調整が図られたものとする。

(3) 公益上必要な施設等について（社会福祉法、医療法、学校教育法）

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公益上必要な建築物として政令第29条の5で社会福祉施設等、医療施設、学校教育法による学校とする旨定めているが、これらの施設について運用は次に掲げるところによる。

- ① 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のうち次に掲げるもの。

《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及び更生保護事業法第2条第1項に規定する施設（以下、「社会福祉施設」という）》

ア 主として通所系施設であるもの。（通所が主体の施設であって補助的に入所施設を併設するものを含む。）

イ 入所系施設《特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、認知症対応型老人共同生活援助事業所（グループホーム）、その他これらに類する施設》で入所定員29人以下のもの。

なお、障害者支援施設（入所系施設）は入所定員に係らず法第34条14号の規定による。

ウ 申請建築物の用途が、複合的なものにあつては、主目的により判断する。

エ 許可対象とする施設は、関係部局等（開発担当部局、都市計画部局、福祉担当部局）が当該施設の必要性を認めたものとし、立地場所の妥当性及び施設規模についても関係部局等と調整が図られたものとする。

- ② 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5及び第2条に規定する医療施設の用に供する施設である建築物のうち、診療所、助産所とする。

許可対象とする施設は、関係部局等（開発担当部局、都市計画部局、医療担当部局）が当該施設の必要性を認めたものとし、立地場所の妥当性及び施設規模についても関係部局等と調整が図られたものとする。

- ③ 学校教育法第1条に規定する学校の用に供する施設であるもののうち、幼稚園、小学校、中学校、特別支援学校（主に通学する施設）とする。

（特別支援学校の「主に通学する施設」とは、通学が主体の施設であつて補助的に滞在できる部屋等を併設するものを含む。）

許可対象とする施設は、関係部局等（開発担当部局、都市計画部局、文教担当部局）が当該施設の必要性を認めたものとし、立地場所の妥当性及び施設規模についても関係部局等と調整が図られたものとする。

(4) 敷地の緑化等について

本号による許可にあたっては、市街化調整区域の土地利用方針に定める地区ごとに、住居系開発により活用する地域は敷地の10%を緑化、その他の地域については敷地の20%を緑化すること。ただし、市川市風致地区条例など他法令による基準がある場合はこの限りでない。

また、予定建築物の外壁（これに代わる柱の面又は門若しくは塀その他これらに類するものを含む）は、建築基準法上の道路の境界線から2メートル以上後退して設置すること。法定外公共物等に接する場合にあつては、当該法定外公共物等の元の中心線から5メートル以上後退して設置すること。ただし、やむを得ないと認められる場合についてはこの限りでない。

3 法第34条第2号の許可基準

(法第34条第2号)

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) 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

鉱物の採鉱、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供する目的で行う開発行為を定めたもので、次に掲げるものをいう。

ア 日本標準産業分類 C-鉱業に属する事業

- ・金属鉱業（貴金属、非鉄金属、鉄属、軽金属、希有金属）
- ・石炭、亜炭鉱業（石炭、石炭選別）
- ・原油、天然ガス鉱業（原油、天然ガス（試掘請負業を含む））
- ・非鉄金属鉱業（採石、砂・砂利・玉石採取、窯業原料用鉱物、化学・肥料原料用鉱物、粘土）

イ 当該市街化調整区域において産出する原料を使用する次の製造業

- ・セメント製造業
- ・生コンクリート製造業
- ・コンクリート製品製造業
- ・粘土かわら製造業
- ・砕石製造業及びこれらに類するもの（E-製造業、21-窯業・土石製品製造業のうち該当するもの）

なお、次に掲げる製造業は本号に該当しない。

- ・鉄鋼業
- ・非鉄金属製造業
- ・コークス製造業
- ・石油精製業 等

(2) 観光資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

次に掲げる施設が該当する。なお、観光資源と称するもの自体の建築は本号に該当しない（ヘルスセンター、遊園地等）。

ア 当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設

イ 観光価値を維持するため必要な宿泊施設又は休憩施設（別荘は除く）

ウ 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もの

(3) 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

その他の資源としては、水が含まれるので、取水、導水、利水又は浄化のため必要な

施設が本号に該当する。なお、当該水を原料又は冷却用水等として利用する工場等は、原則として該当しないが、当該地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ものは、本号に該当するものとする。

(4) 敷地の緑化等について

本号による許可にあたっては、市街化調整区域の土地利用方針に定める地区ごとに、住居系開発により活用する地域は敷地の10%を緑化、その他の地域については敷地の20%を緑化すること。ただし、市川市風致地区条例など他法令による基準がある場合はこの限りでない。

また、予定建築物の外壁（これに代わる柱の面又は門若しくは塀その他これらに類するものを含む）は、建築基準法上の道路の境界線から2メートル以上後退して設置すること。法定外公共物等に接する場合にあつては、当該法定外公共物等の元の中心線から5メートル以上後退して設置すること。ただし、やむを得ないと認められる場合についてはこの限りでない。

4 法第34条第4号の許可基準

(法第34条第4号)

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

(1) 一定の農林漁業用建築物

政令第20条第1号から第5号までの建築物(法第29条第1項第2号の規定により、開発許可制度の適用除外とされたもの)以外の農林漁業用建築物については、本号の規定により取り扱う。

(2) 農林水産物の処理、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 当該市街化調整区域内における生産物を主として対象とする次に掲げる業種、又は、 その他農林水産物の処理、加工の用に供する目的で行う開発行為が該当する。

畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食品製造業、動植物油脂製造業、精穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業(日本標準産業分類 A-0221 素材生産業も含む)、倉庫業(農林水産物の貯蔵を目的とするものに限る。)

なお、「処理、貯蔵」とは、集出荷、選果、保管の意味を含むものとして取扱うものとする。

(3) 敷地の緑化等について

本号による許可にあたっては、市街化調整区域の土地利用方針に定める地区ごとに、住居系開発により活用する地域は敷地の10%を緑化、その他の地域については敷地の20%を緑化すること。ただし、市川市風致地区条例など他法令による基準がある場合はこの限りでない。

また、予定建築物の外壁(これに代わる柱の面又は門若しくは塀その他これらに類するものを含む)は、建築基準法上の道路の境界線から2メートル以上後退して設置すること。法定外公共物等に接する場合にあっては、当該法定外公共物等の元の中心線から5メートル以上後退して設置すること。ただし、やむを得ないと認められる場合についてはこの限りでない。

5 法第34条第6号の許可基準

(法第34条第6号)

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

本号の規定は、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の事業の共同化又は集団化のための開発行為を定めたものであり、これを許可し得るとされているのは中小企業の振興の重要性を考慮したからであり、また、都道府県の指導によってスプロールの防止対策上の措置がとられるものと期待し得ることが背景になっているものである。

しかしながら、このような開発行為といえども、原則的には市街化区域で行われるべきものであることから、事前に中小企業担当部局と十分な調整を図り、真にやむを得ない場合に取扱うものとするよう、特に配慮するものとする。

6 法第34条第7号の許可基準

(法第34条第7号)

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

本号の規定は、市街化調整区域に現に立地している工場における事業と密接な関連を有する事業用に供する建築物等で、これらの事業活動の効率化を図るため必要と認められるものの用に供する目的で行う開発行為を定めたものであり、その運用に当たっては次に掲げるところによる。

なお、当該開発行為を市街化調整区域内において行うことの必要性があること。

(1) 「密接な関連」について

本号でいう「密接な関連」とは、資本的なあるいは人的組織的な関連ではなく、具体的な事業活動に着目しての関連をいうものであり、その判断に当たっては、少なくとも次のいずれかに該当すること。

ア 自己の生産物の原料又は部品の2分の1以上を既存の工場（市街化調整区域内）に依存すること。

イ 自己の生産物の2分の1以上を既存の工場（市街化調整区域内）に納入すること。なお、既存の工場における事業と当該密接な関連を有する事業の経営主体は同一であると別であるとを問わないものである。また、既存の工場の単なる増設（敷地面積の増大を伴うものをいう）は原則として認められない。

(2) 「事業活動の効率化」について

本号にいう「事業活動の効率化」とは、既存事業の質的改善が図られる場合を言うものであるが、その改善に当たり既存事業の量的拡大を伴う場合を含むものである。

(3) その他

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

(4) 敷地の緑化等について

本号による許可にあたっては、市街化調整区域の土地利用方針に定める地区ごとに、住居系開発により活用する地域は敷地の10%を緑化、その他の地域については敷地の

20%を緑化すること。ただし、市川市風致地区条例など他法令による基準がある場合はこの限りでない。

また、予定建築物の外壁（これに代わる柱の面又は門若しくは塀その他これらに類するものを含む）は、建築基準法上の道路の境界線から2メートル以上後退して設置すること。法定外公共物等に接する場合にあっては、当該法定外公共物等の元の中心線から5メートル以上後退して設置すること。ただし、やむを得ないと認められる場合についてはこの限りでない。

7 法第34条第8号の許可基準

(法第34条第8号)

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

(政令第29条の6)

法第三十四条第八号（法第三十五条の二第四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（昭和二十五年法律第百四十九号）第二条第一項の火薬類とする。

2 法第三十四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、火薬類取締法第十二条第一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) 政令で定める危険物

本号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項の火薬類で次に掲げるものをいう。

ア 火薬

(ア) 黒色火薬その他硝酸塩を主とする火薬

(イ) 無煙火薬その他硝酸エステルを主とする火薬

(ウ) その他上記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（則第1条の2、過塩素酸塩、酸化鉛又は過酸化バリウム、臭素酸塩、クロム酸鉛を主とする火薬）

イ 爆薬

(ア) 雷こう、アジ化鉛その他の起爆薬

(イ) 硝安爆薬、塩素酸カリ爆薬、カーリットその他硝酸塩、塩素酸塩又は過塩素酸塩を主とする爆薬

(ウ) 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

(エ) ダイナマイトその他の硝酸エステルを主とする爆薬

(オ) 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

(カ) 液体酸素爆薬その他の液体爆薬

(キ) その他上記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（則第1条の3、爆発の用途に供せられる硝酸尿素及びこれを主とする爆薬、ジアゾジニトロフェノールを含み、かつ、無水け

い酸を75%以上含む爆薬)

ウ 火工品

(ア)工業雷管、電気雷管、銃用雷管及び信号雷管

(イ)実包及び空包

(ロ)信管及び火管

(ハ)導爆線、導火線及び電気導火線

(ニ)信号焰管及び信号火せん

(ホ)煙火その他上記ア・イ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（閃絡表示器及び避雷器遮断装置）を除く）

(2) 市街化区域内において建築すること等が不適当なもの

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は、政令第29条の6第2項に規定するとおり、火薬類取締法第12条第1項に規定する火薬庫である建築物又は第一種特定工作物である。なお、火薬庫の設置に当たっては、別途知事の許可が必要である。

(3) 敷地の緑化等について

本号による許可にあたっては、市街化調整区域の土地利用方針に定める地区ごとに、住居系開発により活用する地域は敷地の10%を緑化、その他の地域については敷地の20%を緑化すること。ただし、市川市風致地区条例など他法令による基準がある場合はこの限りでない。

また、予定建築物の外壁（これに代わる柱の面又は門若しくは塀その他これらに類するものを含む）は、建築基準法上の道路の境界線から2メートル以上後退して設置すること。法定外公共物等に接する場合にあつては、当該法定外公共物等の元の中心線から5メートル以上後退して設置すること。ただし、やむを得ないと認められる場合についてはこの限りでない。

8 法第34条第9号の許可基準

(法第34条第9号)

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

(政令第29条の7)

法第三十四条第九号（法第三十五条の二第四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 火薬類取締法第二条第一項の火薬類の製造所である建築物

本号の規定は、第1号から第8号までに規定するもののほか市街化区域に立地することが不適當なもの等の開発行為を定めたもので、その具体的なものは政令第29条の7第1号及び第2号に規定されているが、この運用に当たっては、次に掲げるところによる。

(1) 道路管理施設について

「道路管理施設」とは、高速自動車国道又は有料県道等において、その道路の維持修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するものをいう。

(2) 休憩所について

「休憩所」とは、いわゆるドライブイン（付帯施設を含む。）及びコンビニエンスストアであり、自動車の運転者の休憩場所及び便所が設置されている施設をいい、各々次に掲げるすべての要件に該当すること。

① ドライブイン

ア 国道、県道又は幅員12m以上の市川市道に接していること。

イ 敷地面積はおおむね1,000㎡以上であって車両の出入りが容易であり、かつ、通過車両に支障を与えない形状であること。

ウ 敷地面積のおおむね30%以上が駐車場であること。

なお、付帯施設を設ける場合は、利用上やむを得ないと認められる入浴施設（集客施設を除く。）に限り、以下の要件に該当すること。

(ア) 主たる施設のドライブインと同一棟であること。

(イ) 入浴施設の延べ面積は、主たる用途に供する部分の2分の1以下で200㎡以下であること

(ウ) 浴室等は男女別で各1室までとすること。

② コンビニエンスストア

- ア 国道、県道又は幅員12m以上の市川市道に接していること。
- イ 敷地面積はおおむね500㎡以上であって車両の出入りが容易であり、かつ、通過車両に支障を与えない形状であること。
- ウ 建築物の延べ面積は200㎡以下とし、原則平家建てとする。

③ 給油所

「給油所」とは、自動車用液化ガススタンドを含み次に掲げるすべての要件に該当するものをいう。

- ア 国道、県道又は幅員12m以上の市川市道に接していること。
- イ 敷地面積は、おおむね500㎡以上であって車両の出入りが容易であり、かつ、通過車両に支障を与えない形状であること。
- ウ 危険物取扱いの規制に関する法令等に適合する施設であること。
- エ 付随して設けられる施設は、小規模な洗車、自動車の点検、タイヤ・オイル交換等のサービスや道路運送車両法の保安基準(昭和26年7月28日運輸省令第67号、平成15年9月26日国土交通省令第95号)に該当し、道路における危険又は他人に及ぼす迷惑を防止するための応急修理に供するものとする。

なお、「点検」、「応急修理」における作業は、道路運送車両法施行規則第3条に規定する分解整備を伴うものを除く。(分解整備を伴う場合は、法第34条第1号に該当)

④ 火薬類の製造所

政令第29条の7第2号に規定する火薬類の製造所は、前記7(1)の火薬類を製造する業を営むものであること。

なお、製造所の設置に当たっては、別途経済産業大臣の許可が必要である。

(3) 敷地の緑化等について

本号による許可にあたっては、市街化調整区域の土地利用方針に定める地区ごとに、住居系開発により活用する地域は敷地の10%を緑化、その他の地域については敷地の20%を緑化すること。ただし、市川市風致地区条例など他法令による基準がある場合はこの限りでない。

また、予定建築物の外壁(これに代わる柱の面又は門若しくは塀その他これらに類するものを含む)は、建築基準法上の道路の境界線から2メートル以上後退して設置すること。法定外公共物等に接する場合にあつては、当該法定外公共物等の元の中心線から5メートル以上後退して設置すること。ただし、やむを得ないと認められる場合についてはこの限りでない。

9 法第34条第11号の許可基準

(法第34条第11号)

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、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

(政令第29条の9)

法第三十四条第十一号（法第三十五条の二第四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（昭和二十五年法律第二百一号）第三十九条第一項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一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（平成十二年法律第五十七号）第七条第一項の土砂災害警戒区域
- 五 特定都市河川浸水被害対策法（平成十五年法律第七十七号）第五十六条第一項の浸水被害防止区域
- 六 水防法（昭和二十四年法律第百九十三号）第十五条第一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（同法第二条第一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、第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域

(条例第5条)

法第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当する土地の区域とする。

- (1) 市域の市街化区域から1キロメートルの範囲内に存する市街化調整区域内の土地の区域
- (2) 半径150メートルの範囲内に50以上の建築物(25以上の建築物が市街化調整区域内に存している場合において、市街化区域内に存するものを含む。)が連たんしている市街化調整区域内の土地の区域
- (3) 政令第29条の9各号に掲げる区域(災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる土地の区域を除く。第7条第2項において同じ。)を含まない市街化調整区域内の土地の区域

(条例第6条)

法第34条第11号の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条例で定める予定建築物等の用途は、専用住宅以外の用途とする。

(1) 連たん要件

条例第5条に規定する土地の区域は、次の各号の全てに該当する土地の区域とする。

- ① 市域の市街化区域から1キロメートルの範囲内に存する市街化調整区域内の土地の区域
- ② 半径150メートルの範囲内に50以上の建築物(25以上の建築物が市街化調整区域内に存している場合において、市街化区域内に存するものを含む。)が連たんしている土地の区域

なお、条例第5条第2号に規定する建築物は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項又は第6条の2第1項の確認を受けたものとし、建築物の数の算定については、一の用途上不可分の関係にある複数の建築物がある場合には、これらをもって一の建築物とする。

- ③ 政令第29条の9各号に掲げる区域である次の区域を含まないこと。

ア 災害危険区域(建築基準法)

- ・千葉県建築基準法施行条例にて急傾斜地崩壊危険区域を指定している。

イ 地すべり防止区域(地すべり防止法第3条第1項)

- ・本市に指定区域なし。

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)

エ 浸水被害防止区域(特定河川浸水被害対策法第56条1項)

- ・本市に指定区域なし。

- 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災対策の推進に関する法律）
- カ 浸水想定区域（水防法）のうち、想定される浸水深さが3メートルを超える区域
- キ 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（都市計画法施行令）
 - ・津波災害特別警戒区域とする。本市に指定区域なし。
- ク 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（都市計画法施行令）
 - ・農業振興地域に関する法律に基づく農用地区域とする。
- ケ 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保全すべき土地の区域
 - ・首都圏近郊緑地保全区域とする。

ただし、災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる土地の区域は、次のとおりとし、区域に含むことができるものとする。

- ア 土砂災害警戒区域であって、土砂災害を防止するための施設（擁壁等）が整備された土地の区域
- イ 想定浸水深が3メートルから5メートルまでの浸水想定区域であって、以下の安全上の対策が行われる土地の区域
 - ・開発前の標高から3メートル以上の高さに1室以上の居室を設けること
 - ・建築物の軒高は開発前の標高から5メートル以上の高さとする
 - ・開発前の標高から5メートル以上の高さの位置に避難が可能な場所を設けること

（2）敷地等の規模について

市街化調整区域の土地利用方針に定める地区ごとに、次のとおりとする。

① 一定の条件により優良な住宅開発等を誘導する地域

- ア 建築物の敷地面積の最低限度は150㎡とする。また、路地状の部分で道路に接する場合の最低限度は、路地状の部分を除いて135㎡とする。

ただし、都市計画道路及び河川改修工事に伴う道路拡幅又は帰属を伴う道路拡幅等により、本文に規定する敷地面積を確保できない場合若しくは建築物の敷地を条例の施行日（平成14年4月1日）前から引き続き所有しており、自己の居住の用に供する建築物を建築しようとする場合はこの限りでない。

- イ 建築物の敷地の路地状部分の長さは、20m以内とすること。ただし、やむを得ないと認められる場合についてはこの限りでない。

ウ 予定建築物の敷地は建築基準法第42条第1項に掲げる道路に接していること。ただし、建築物の敷地を条例の施行日（平成14年4月1日）前から引き続き所有しており、自己の居住の用に供する建築物を建築しようとする場合は建築基準法第42条に定める道路、同法第43条第2項第1号に定める道又は同法第43条第2項第2号に定める空地に接していること。

② その他の地域

ア 建築物の敷地面積の最低限度は165㎡とする。また、路地状の部分で道路に接する場合の最低限度は、路地状の部分を除いて150㎡とする。

ただし、都市計画道路及び河川改修工事に伴う道路拡幅又は帰属を伴う道路拡幅等により、本文に規定する敷地面積を確保できない場合若しくは建築物の敷地を条例の施行日（平成14年4月1日）前から引き続き所有しており、自己の居住の用に供する建築物を建築しようとする場合はこの限りでない。

イ 建築物の敷地の路地状部分の長さは、20m以内とすること。ただし、やむを得ないと認められる場合についてはこの限りでない。

ウ 予定建築物の敷地は建築基準法第42条第1項に掲げる道路に接していること。ただし、建築物の敷地を条例の施行日（平成14年4月1日）前から引き続き所有しており、自己の居住の用に供する建築物を建築しようとする場合は建築基準法第42条に定める道路、同法第43条第2項第1号に定める道又は同法第43条第2項第2号に定める空地に接していること。

(3) 開発区域内の開発道路の基準

新たに築造する道路は次に掲げるすべてを満たすこと。

① 幅員は、6メートル以上とすること。

② 通り抜けができること。なお、法定外公共物を開発道路として拡幅する場合の通り抜けの法定外公共物については、人が通行可能な形態で整備するなど別途協議する。

③ 一端は6メートル以上の建築基準法上の道路に接続し、もう一端は建築基準法上の道路又は人が通行可能な法定外公共物若しくは建築基準法の位置付けのない市道に接続すること。

(4) 敷地の緑化等について

本号による許可にあたっては、市街化調整区域の土地利用方針に定める地区ごとに、住居系開発により活用する地域は敷地の10%を緑化、その他の地域については敷地の20%を緑化すること。ただし、市川市風致地区条例など他法令による基準がある場合はこの限りでない。

また、予定建築物の外壁（これに代わる柱の面又は門若しくは塀その他これらに類するものを含む）は、建築基準法上の道路の境界線から2メートル以上後退して設置する

こと。法定外公共物等に接する場合にあっては、当該法定外公共物等の元の中心線から5メートル以上後退して設置すること。ただし、やむを得ないと認められる場合についてはこの限りでない。

10 法第34条第12号の許可基準

(法第34条第12号)

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、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

(政令第29条の10)

法第三十四条第十二号（法第三十五条の二第四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。

(条例第7条)

法第34条第12号の条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当する開発行為とする。

- (1) 線引きの日前土地所有者で当該線引きの日前土地所有者が所有する市街化調整区域内の土地又は当該土地の周辺に居住しているもの（農業を営まない者にあつては、線引きの日前から引き続き当該土地又は当該土地の周辺に居住している者に限る。）及びその親族が市街化区域内に専用住宅の建築が可能な土地を所有していない場合に、当該親族が婚姻等により当該線引き日前土地所有者が所有する市街化調整区域内の土地において新たに自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為であつて、開発区域の面積が500平方メートル以下のもの
- (2) 線引きの日前土地所有者が自己の居住の用に供する専用住宅を所有していない場合に、当該線引きの日前土地所有者が所有する次に掲げるいずれかの土地の区域内の土地において自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為であつて、開発区域の面積が500平方メートル以下のもの
 - ア 半径150メートルの範囲内に40以上の建築物（20以上の建築物が市街化調整区域内に存している場合において、市街化区域内に存するものを含む。イにおいて同じ。）が連たんしている市街化調整区域内の土地の区域
 - イ 敷地間の距離が55メートル以内で40以上の建築物が連たんしている市街化調整区域内の土地の区域であつて、当該建築物の敷地からの距離が55メートルの範囲内であるもの
- (3) 線引きの日前から市街化調整区域内に存する専用住宅又は市街化調整区域内に建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定による確

認を受けて建築された専用住宅の増築又は改築（用途を変更しないものに限る。）を目的として行う開発行為（敷地面積を拡大するものにあつては、拡大した後の敷地面積が180平方メートル以下のものに限る。）

(4) 線引きの日前に建築物の建築を目的として造成され、かつ、給水施設（井戸により地下水を採取するものを除く。）、排水施設及び電気施設が整備されていると認められる市街化調整区域内の土地において自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為

(5) 土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条に規定する収用対象事業の施行により、市街化調整区域内に存する建築物の移転又は除却をする必要がある場合に、市街化調整区域内の土地において従前と同一の用途及び同程度の規模のこれに代わる建築物の建築を目的として行う開発行為

2 前項各号に掲げる開発行為に係る開発区域には、政令第29条の9各号に掲げる土地の区域を含まないものとする。

(1) 分家住宅（第1号）

ア 分家するものは、民法725条に定める親族で、従前同一世帯構成員として2年以上の同居の事実のあるもの

イ 申請者は自己の住宅を所有していないこと。また、申請者及びその両親において、市街化区域内に分家住宅を建築することが可能な土地を有していないこと。

ウ 申請地は、原則として本家が存する既存の集落又はその周辺の区域とし、線引き前から本家たる世帯が所有若しくは線引きの日前から本家が所有していた土地を相続により取得した土地であること。

エ 「婚姻等」とは、次に掲げるいずれかに該当すること。

(ア) 単身者にあつては、結婚により分家する場合

(イ) 結婚した者が分家する場合（なお、結婚した者には、現在離婚している者及び配偶者が死亡した者も含む。）

オ 建築物は自己の居住の用に供する目的で建築する専用住宅であること。また、建築物の敷地面積は原則として、市街化調整区域の土地利用方針に定める住居系開発により活用する地域は150㎡以上、それ以外の地域は165㎡以上であり、500㎡以下であること。

カ 市街化調整区域の土地利用方針に定める地区ごとに、住居系開発により活用する地域は敷地の10%を緑化、その他の地域については敷地の20%を緑化すること。ただし、市川市風致地区条例など他法令による基準がある場合はこの限りでない。

キ 予定建築物の外壁（これに代わる柱の面又は門若しくは塀その他これらに類するものを含む）は、建築基準法上の道路の境界線から2メートル以上後退して設置すること。また、法定外公共物等に接する場合にあつては、当該法定外公共物

等の元の中心線から5メートル以上後退して設置すること。ただし、やむを得ないと認められる場合についてはこの限りでない。

ク 政令第29条の9各号に掲げる土地の区域を含まないこと。なお、当該区域の取扱いは、9 法第34条第11号の許可基準 (1) 連たん要件 ③と同様とする。

(2) 既存集落 (第2号)

ア 開発区域は、次のいずれかの区域に存すること。

(ア) 申請地を含む半径150mの範囲内に、40戸以上の建築物(うち20戸以上が市街化調整区域に存すること)が連たんしている土地の区域。

(イ) 建築物の敷地間の距離が55m以内で40戸以上の連続して存在する土地の区域。

イ 申請者は自己の住宅を所有していないこと。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

(ア) 家族構成等から見て現在の住居が過密、狭小であり、現在地での増築等で対処できない事情がありやむを得ないと認められるもの。

(イ) 現在の住居が被災し、現在地に建替えることが困難等の事情がありやむを得ないと認められるもの。

(ウ) 定年、退職、卒業等の事情がある場合等社会通念に照らしてやむを得ないと認められるもの。

ウ 申請地は、申請者が線引き前から所有している土地であること。または線引きの日前から所有していた者から相続により取得した土地であること。

エ 建築物は自己の居住の用に供する目的で建築する専用住宅であること。また、建築物の敷地面積は原則として、市街化調整区域の土地利用方針に定める住居系開発により活用する地域は150㎡以上、それ以外の地域は165㎡以上であり、500㎡以下であること。

オ 市街化調整区域の土地利用方針に定める地区ごとに、住居系開発により活用する地域は敷地の10%を緑化、その他の地域については敷地の20%を緑化すること。ただし、市川市風致地区条例など他法令による基準がある場合はこの限りでない。

カ 予定建築物の外壁(これに代わる柱の面又は門若しくは塀その他これらに類するものを含む)は、建築基準法上の道路の境界線から2メートル以上後退して設置すること。また、法定外公共物等に接する場合にあつては、当該法定外公共物等の元の中心線から5メートル以上後退して設置すること。ただし、やむを得ないと認められる場合についてはこの限りでない。

キ 政令第29条の9各号に掲げる土地の区域を含まないこと。なお、当該区域の取扱いは、9 法第34条第11号の許可基準 (1) 連たん要件 ③と同様とする。

(3) 既存建築物の建替え（第3号）

- ア 線引き前から存する専用住宅又は建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定により建築の確認を受けて建築された専用住宅の増築又は改築であること。
- イ 従前の建築物の敷地の範囲内で行われるものであること。
- ウ 予定建築物の用途は自己の居住の用に供する1戸の専用住宅であること。
- エ 予定建築物の規模は、従前のものと比較して過大でなく、床面積が2倍を超えないものとする。ただし、家族構成、従前の規模等からやむを得ないと認められる場合はこの限りでない。
- オ 市街化調整区域の土地利用方針に定める地区ごとに、住居系開発により活用する地域は敷地の10%を緑化、その他の地域については敷地の20%を緑化すること。ただし、市川市風致地区条例など他法令による基準がある場合はこの限りでない。
- カ 政令第29条の9各号に掲げる土地の区域を含まないこと。なお、当該区域の取扱いは、9法第34条第11号の許可基準（1）連たん要件③と同様とする。

※ 従前の建築物の敷地内で行う建築行為で建替え後の床面積の合計が従前の1.5倍以下であるものについては、許可を要しない改築として取り扱う。

(4) 既造成宅地（第4号）

- ア 線引き前に宅地開発が行われた土地で、現況が宅地になっており、給排水施設及び電気施設が整備されているものであること。
- イ 予定建築物の用途は自己の居住の用に供する1戸の専用住宅であること。
- ウ 建築物の敷地面積は原則として、市街化調整区域の土地利用方針に定める住居系開発により活用する地域は150㎡以上、それ以外の地域は165㎡以上であること。
- エ 市街化調整区域の土地利用方針に定める地区ごとに、住居系開発により活用する地域は敷地の10%を緑化、その他の地域については敷地の20%を緑化すること。ただし、市川市風致地区条例など他法令による基準がある場合はこの限りでない。
- オ 予定建築物の外壁（これに代わる柱の面又は門若しくは塀その他これらに類するものを含む）は、建築基準法上の道路の境界線から2メートル以上後退して設置すること。また、法定外公共物等に接する場合にあっては、当該法定外公共物の元の中心線から5メートル以上後退して設置すること。ただし、やむを得ないと認められる場合についてはこの限りでない。
- カ 政令第29条の9各号に掲げる土地の区域を含まないこと。なお、当該区域の

取扱いは、9 法第34条第11号の許可基準 (1) 連たん要件 ③と同様とする。

(5) 収用移転 (第5号)

ア 収用対象建築物が本市の市街化調整区域に存すること。

イ 予定建築物の用途は、従前の建築物と同一であること。

ウ 予定建築物の規模は、原則として従前の建築物の規模と同程度の規模であること。

エ 予定建築物の敷地は、原則として従前の建築物の敷地と同程度の規模であること。

オ 予定建築物の位置は、周辺の用途及び土地利用の状況等に照らして適切なものであること。

カ 政令第29条の9各号に掲げる土地の区域を含まないこと。なお、当該区域の取扱いは、9 法第34条第11号の許可基準 (1) 連たん要件 ③と同様とする。

1 1 法第34条第13号の許可基準

(法第34条第13号)

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、当該目的に従つて、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。）

(政令第30条)

法第三十四条第十三号（法第三十五条の二第四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五年とする。

(省令第28条)

法第三十四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、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、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

本号の規定は、法第7条に規定する市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の決定又は変更（線引き）により市街化調整区域となった土地についての経過的な措置として定められたもので、次に掲げるものすべてに該当することが必要である。

- ア 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とするもの
- イ 線引きされた際、土地の所有権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
- ウ 線引きされた日から6か月以内に市長に届け出た者
- エ 線引きされた日から5年以内に行う開発行為であること。なお、「自己の業務の

用に供する建築物」とは、既存の権利者の届出をした者が市街化調整区域の決定時において従事する自己の業務の用に供するもののみをいうものではなく、届出をした者が、将来、当該建築物を建築するときにおいて従事することとなる業務の用に供するものである場合を含むものである。

(1) 自己とみなす範囲

本号により扱われる事案にあつては、届出者（権利を有する者）の配偶者が建築しようとする者となる場合等が予想されるが、次に掲げるものにあつては、それぞれ自己とみなして処理するものとする。

ア 配偶者

土地の権利を有している者（既存の権利の届出者）の配偶者が当該土地において届出の目的にかかる建築物の建築又は第一種特定工作物の建設をしようとする者（建築確認申請者）である場合は、建築をしようとする者が既存の権利を有しているものとみなし、建築をしようとする者から法第 29 条（または法第 43 条第 1 項）の許可申請をするものとする。

この場合にあつては、当該婚姻関係を証する書類（住民票の写し等）を許可申請書の添付書類である既存の権利を証する書類（(2) のイ）に含めて添付すること。

イ 小規模法人の役員

小規模の法人であつて、当該法人の役員若しくは従業員が同一世帯員若しくは同一親族の構成員により構成されているもの等で、個人企業と同様とみなされるものについては、当該法人の業務の用に供する建築物を建築する目的で、当該法人の役員である個人が権利を有している土地（個人名で既存の権利の届出）に当該法人が届出の目的にかかる建築物の建築又は第一種特定工作物の建設をしようとする場合は、当該法人が既存の権利を有しているものとみなし、アと同様当該法人から許可申請をするものとする。また、これらの法人が権利を有する土地（法人名で既存の権利の届出）に、当該法人の役員である個人が届出にかかる当該法人の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しようとする（個人が建築確認申請者ならびに許可申請者）場合は、当該法人と当該法人の役員である個人とを同一とみなすものとする。

なお、これらの場合にあつては、当該法人の実態を判定するに足る書類をアと同様に添付すること。

(2) 権利

ア 権利の種類

本号にいう権利は、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をいい借地権（賃貸権、使用貸借）又は地上権は該当するが、抵当権、先取特権等は該当しない。また、仮登記、仮契約、売買予約等は、ここにいう本来の権利ではないから当然該当しない。

イ 既存の権利を証する書類

本号の規定により許可（法第 29 条又は第 43 条第 1 項）を受けようとする場合には、許可申請者が市街地調整区域に指定された際（指定の前日までに）に権利を有していたことを証する書面を許可申請書に添付しなければならないこととされている。（省令第 17 条第 1 項第 5 号）

この権利を証する書面は、原則として、申請者（届出者）の所有権又は地上権等の登記のある土地の登記簿謄本とするが、農地法第 5 条の規定による許可を受けた場合若しくは割賦販売方式により土地を取得した場合（この場合は、申請（届出）に係る土地が市街地調整区域となる前に当該土地の利用権が発生しているものに限る。）にあつては、当該許可書の写し、若しくは当該割賦販売方式による土地の売買契約書の写しをもって土地の登記簿謄本に代えることとする。

また、個人間における借地権についても、原則として土地の登記簿謄本によることとするが、やむを得ない場合は、土地の貸借契約書、賃貸料の領収書等によることとなる。

ウ 農地法第 5 条の許可等

開発行為を行うため農地法第 5 条の規定による許可を受けなければならない場合にあっては、市街地調整区域に指定される前に当該許可を受けていなければならない。これは、農地に関する所有権その他の権利の変動の効力が当該許可があつてはじめて生ずるからである。しかし、農地法第 5 条の規定による許可以外の許可等、すなわち、届出の目的にかかる建築物を建築し当該業務を行うために、農地法第 4 条の規定による許可又は旅館業法、食品衛生法若しくは薬事法等の法令等に基づく許認可等を必要とする場合にあっては、それらの許認可等は法第 29 条（又は法第 43 条第 1 項）の規定による許可を受けるときまでに、それぞれの許可等の手続きを行っておくこと。

（3）届出

本号に該当するものは、その土地が市街地調整区域に指定された日から 6 ヶ月以内に、「既存の権利者の届出書（様式第 4 号）」により、次の事項（省令第 28 条）を知事に届け出なければならない。

ア 届出をしようとする者の職業（法人の場合はその業務の内容）

イ 土地の所在、地番、地目及び地積

ウ 届出をしようとする者が権利を有していた目的

エ 所有権以外の権利を有しているときは、その権利の種類と内容

なお、届出書受付時において、その権利の内容を証する書類の提示をもとめること。

（4）権利の承継

本号の届出をした者の地位は、届出者の相続人又は届出をした法人の合併後存続する法人若しくは合併により設立した法人に限り継承し得るものとする。

届出をした者の地位とは、開発許可を受けることができる権利のみでなく、引き続き建築もできることをいう。

開発許可を受け完了公告後であっても、本号に該当して許可を受けたものにあつては、一般承継人以外の者は建築確認を受けられない(例外として自己住宅若しくは店舗併用住宅に関して法第 45 条の承継の承認)。

(5) 届出書の処理

ア 提出部数

既存の権利者の届出書の提出部数は2部とし、開発許可担当課に提出するものとする。

イ 処理

開発許可担当課においては、提出された届出書に受付印を押印し、このうち1部を「既存の権利者の届出書処理簿」により整理のうえ保管するものとする。

なお、受理に当たっては、届出書の4欄及び5欄の目的及び用途が具体的に明記されていることを確認するものとする。

(6) その他

本号の届出に係る土地が宅地又は開発行為を伴わないものである場合、届出をするときにおいて当該土地を敷地とする建築物又は第一種特定工作物が現に存しており、かつ、当該建築物又は第一種特定工作物が使用されていても本号の届出の対象とする。

即ち、市街化調整区域の決定(変更)後5年以内に既存の建築物又は第一種特定工作物の建替え(用途の変更を伴う場合を含む)を予定している場合には、本号の届出により取扱うことができる。

なお、この場合においても法第 43 条第 1 項の規定による許可が必要である。

1 1 法第34条第14号の許可基準

(法第34条第14号)

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

本号の規定は、第1号から第13号までのいずれの規定にも該当しない開発行為について、開発審査会の議を経て許可しうることを定めたものであり、本号の運用は、開発審査会が設置されている千葉県の定める開発審査会提案基準によるものとする。

また、本号による許可にあたっては、市街化調整区域の土地利用方針に定める地区ごとに、住居系開発により活用する地域は敷地の10%を緑化、その他の地域については敷地の20%を緑化すること。ただし、市川市風致地区条例など他法令による基準がある場合はこの限りでない。

また、予定建築物の外壁（これに代わる柱の面又は門若しくは塀その他これらに類するものを含む）は、建築基準法上の道路の境界線から2メートル以上後退して設置すること。法定外公共物等に接する場合にあっては、当該法定外公共物等の元の中心線から5メートル以上後退して設置すること。ただし、やむを得ないと認められる場合についてはこの限りでない。

1 2 施行日

平成30年 4月 1日 全部改正

平成30年 9月25日 一部改正

令和 4年 4月 1日 一部改正