

## 市街化調整区域における許可基準について

市街化調整区域は、都市計画法（以下「法」という。）第7条第3項の規定により市街化を抑制すべき区域とされているため、開発行為は原則としてできないことになっています。

しかし、法第34条各号に掲げるいずれかの許可基準（立地基準）に該当し、かつ、法第33条に掲げる許可基準（技術基準）に適合している場合、特例的に市街化調整区域における開発行為が可能となります。

また、法第43条の規定では、市街化調整区域内の開発許可を受けた土地以外の土地における建築等を制限しています。

### （市街化調整区域の許可基準）

**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続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。

### 〔法第34条各号の許可基準について〕

第1号	市街化調整区域内に居住している者が利用する公益上必要な施設（社会福祉施設、学校施設、医療施設）または日常生活に必要な物品の販売等の業務を営む店舗等の建築を目的とした開発行為等
第2号	市街化調整区域内の鉱物・観光及びその他資源の有効な利用上必要な建築物の建築を目的とした開発行為等
第3号	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の建築を目的とした開発行為等
第4号	市街化調整区域内で生産される農林水産物の処理、貯蔵もしくは加工に必要な建築物の建築を目的とした開発行為等
第5号	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の規定にかかる土地において、当該所有権移転等促進計画に定める利用目的に従って行う開発行為等
第6号	都道府県が国等と一体となって助成する中小企業の事業の共同化または集団化に寄与する事業の用に供する建築物の建築を目的とした開発行為等
第7号	市街化調整区域内で現に存する工場施設と密接な関連を有する事業の用に供する建築物の建築を目的とした開発行為等
第8号	火薬類等の危険物の貯蔵または処理に供する建築物の建築を目的とした開発行為等
第9号	道路管理施設、休憩所（ドライブイン・コンビニエンスストア）、給油所及び火薬類製造所の建築を目的とした開発行為等
第10号	地区計画または集落地区計画の区域内における建築物の建築を目的とした開発行為等
第11号	佐倉市条例で規定した開発行為等 【平成21年3月31日条例廃止、経過措置あり】
第12号	佐倉市条例で規定した開発行為等
第13号	既存の権利の届出をした者が行う開発行為等
第14号	市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難または著しく不適当と認められるもので、千葉県開発審査会の議を経た開発行為等

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

第43条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

(1)～(5) (略)

2 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、**政令**で定める。

[政令]

(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)

第36条 都道府県知事(指定都市等の区域内にあつては、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るときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

(1)、(2) (略)

(3) 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。

イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

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られたもの。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8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないものとする。

ニ 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物(第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。)

ホ 当該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建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

法第43条の規定による建築許可においても、政令第36条第1項第3号により法第34条第1号から第14号と同等の基準が準用されます。

したがって、法第34条各号に掲げるいずれかの許可基準(立地基準)に該当し、かつ、法第33条に掲げる許可基準(技術基準)に適合している場合、特例的に市街化調整区域における建築行為が可能となります。