

開発許可の立地基準

(都市計画法第34条)

平成 6 年 1 0 月 1 日 制定

最終改正：平成 2 9 年 4 月 1 日

千葉県都市局建築部宅地課

目 次

1	市街化調整区域内における開発行為の許可	1
2	法第34条各号の許可基準	
(1)	法第34条第1号の許可基準	3
(2)	法第34条第2号の許可基準	9
(3)	法第34条第4号の許可基準	10
(4)	法第34条第6号の許可基準	11
(5)	法第34条第7号の許可基準	12
(6)	法第34条第8号の許可基準	13
(7)	法第34条第9号の許可基準	15
(8)	法第34条第10号の許可基準	17
(9)	法第34条第11号の許可基準	18
(10)	法第34条第12号の許可基準	23
(11)	法第34条第14号の許可基準	27

(注記)

※ この基準において、都市計画法を「法」、都市計画法施行令を「令」、都市計画法施行規則を「省令」と表記する。

1 市街化調整区域内における開発行為の許可

(法第 34 条本文)

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 条本文にいう「前条の規定」（法第 33 条）とは開発行為において技術的基準を定めた規定。

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされていることから、原則として開発行為を行うことはできない。しかしながら、市街化区域に立地することが困難であり、又、市街化を促進するおそれがないものについては、その立地が一部認められている。その立地基準は都市計画法第 34 条各号に規定されており、いずれかに該当しなければ許可を得ることはできない。

法第 34 条各号に掲げられている開発行為は、

- (1) 無秩序な市街化を助長するおそれがないもの
- (2) 容認すべき特別の事由があると認められるもの

について規定したものであり、概要は以下のとおりである。

法第 34 条各号の概要

法第 34 条	開 発 行 為 の 内 容
1 号	当該市街化調整区域周辺に居住している者の日常生活に必要なもの
2 号	当該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のため必要なもの
3 号	温度、湿度、空気等について特別な条件を必要とする事業の用に供するもの※
4 号	農業、林業、漁業の用に供するもの、又は農林水産物の処理、加工に必要なもの
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所有権移転登記等促進計画に定める利用目的によるもの※
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者との連携等に寄与する事業の用に供するもの
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もので、これらの事業活動の効率化を図るために必要なもの

8号	危険物の貯蔵又は処理に供するもので、市街化区域内に立地することが 適当でないもの
9号	市街化区域内に建築又は建設することが困難なもの
10号	地区計画又は集落地域整備法に基づく集落地域計画の内容に適合するもの
11号	市が条例で指定する市街化区域に近接する区域において、条例で定める 周辺環境の保全上支障がある用途に該当しないもの
12号	市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認められ、市が 条例で区域、用途を限り定めたもの
13号	既存の権利の届出により、行われるもの※
14号	上記以外のもので、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もの

※法第34条第3号、第5号、第13号の基準については、市街化調整区域での立地を認
容すべき特別な必要性が認められない等の理由により本市では制定していない。

本市においては、法第34条各号の規定に基づいて、市街化調整区域の開発行為に係る
許可基準（立地基準）を次のとおり定めている。

なお、市街化調整区域において行う開発行為については、法第34条各号のいずれかに
該当するほか法第33条に適合しなければ許可を受けることができない。

2 法第34条各号の許可基準

(1) 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

(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。

(令第21条第26号)

国、都道府県等（法第34条の2第1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1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1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 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
- ハ 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

1 趣旨

申請地の周辺の市街化調整区域内に居住している者の健全な日常生活に資することから認められるものである。

2 許可の対象

(1) 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とは、以下に掲げる建築物とする。

ア 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校のうち、小学校（同法第38条の規定により設置されるものに限る。）、中学校（同法第49条の規定により準用する同法第38条の規定により設置されるものに限る。）又は幼稚園（幼稚園

型認定こども園を含み、近隣住民を優先的に入園させるものに限る。)の用に供する施設である建築物

イ 児童福祉法(昭和22年法律第164号)による家庭的保育事業又は小規模保育事業の用に供する施設である建築物(居住の用に供する建築物又は保育事業以外の事業の用に供する建築物(以下「他の用途の建築物」という。))において事業を実施する場合は、当該他の用途の建築物が法の規定により建築できるものに限る。)

ウ 社会福祉法(昭和26年法律第45号)による社会福祉事業で、次に掲げる事業の用に供する施設である建築物

(ア) 放課後児童健全育成事業、地域子育て支援拠点事業又は一時預かり事業

(イ) 保育所(保育所型認定こども園を含む。)又は児童厚生施設(小型児童館及び児童センターに限る。)を経営する事業

(ウ) 幼保連携型認定こども園を経営する事業

エ 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

(2) 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とは、以下に掲げる建築物とする。

ア 農林漁業団体事務所及び農林漁家生活改善施設

イ 地方裁量型認定こども園

ウ 別表「法第34条第1号に該当する店舗等の業種及び所定の戸数」中「業種」の欄に掲げる業のいずれかに該当するものの用に供する建築物(以下「店舗等」という。)

3 立地条件

店舗等の敷地は、次の各号のすべてに該当しなければならない。

(1) 敷地の中心から500メートル以内の区域に、同じ業種の店舗等(以下「既存店舗」という。)が存在していないこと。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 既存店舗が、河川等の地理的条件により、同一生活圏の範囲内にあるとは認められない場合

イ 既存店舗が市街化区域に存し、敷地の中心から500メートル以内の市街化調整区域に住宅(共同住宅の場合にあっては住戸。以下次号において「住宅等」という。)が所定の戸数(別表「法第34条第1号に該当する店舗等の業種及び所定の戸数」中「業種」の欄の区分に応じた「所定の戸数」の欄に掲げる数。以下次号において「所定の戸数」という。)以上存する場合。この場合において、当該区域内に工場、学校、研究所その他の事業所があるときは、当該事業所の従業者(短時間労働者の雇用管理の改善等に関する法律(平成5年法律第76号)第2条の短時間労働者を除く。)の数について、3人を住宅1戸として換算することができる(以下次号において同じ。)

(2) 敷地の中心から500メートル以内の区域に、住宅等が所定の戸数以上存していること。この場合において、当該区域に市街化区域が含まれるときは、当該区域に

存する住宅等のうち所定の戸数の2分の1以上が市街化調整区域に存していなければならない。

(3) 敷地の面積は500平方メートル以下であること。

(4) 敷地の外周の7分の1以上が、建築基準法第42条第1項第1号又は第2号に規定する道路に接していること。

4 店舗等の規模等

店舗等の規模及び構造は、延べ面積が150平方メートル以下の平家建とする。ただし、予定建築物が店舗等で住宅の用途（自己の居住の用に供するものに限る。）を兼ねるもの（以下「住宅兼用店舗」という。）である場合は、当該予定建築物の構造を2階建とすることができる。この場合において、2階部分は居住の用に供しなければならない。

5 店舗等の特例

(1) 調剤薬局及び獣医業

調剤薬局（健康保険法に基づく保険薬局の指定を受けるもの（以下「保険薬局」という。）に限る。）及び獣医業の用に供する建築物の3（1）及び（2）の適用については、次のとおりとする。

ア 保険薬局の指定を受けていない調剤薬局は、既存店舗として扱わないこととする。

イ 敷地の中心から500メートル以内に存する住宅等のうち、当該住宅等から500メートル以内の区域に既存店舗が存しない住宅等が所定の戸数以上存するときは、3（1）及び（2）の規定に関わらず、当該各号に該当するものとして扱うこと。

(2) 自動車一般整備業

前2項の規定にかかわらず、自動車一般整備業の用に供する建築物の敷地面積等については、次のとおりとする。

ア 敷地面積は1,000平方メートル以下。

イ 延べ面積は200平方メートル（道路運送車両法第94条の2の指定を受ける建築物については300平方メートル）以下。

6 住宅兼用の特例

公益上必要な建築物又は店舗等については、他の規定を満たすほか、次の各号の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（第5号に該当する場合を除く。）に限り、住宅兼用とすることができる。

(1) 公益上必要な建築物が診療所又は助産所である場合

(2) 店舗等の業種が医薬品小売業、調剤薬局又は獣医業である場合

(3) 店舗等が身体障害者により営まれる場合

(4) 既存の住宅兼用店舗等の増改築である場合

(5) 法の他の規定（法第34条第11号を除く。）により居住の用に供する建築物が建築できる場合

7 資格等の事前取得

店舗等において営もうとする業務に関して資格、認定、許可その他これらに類するものの取得が必要であるときは、その取得後に開発許可等を申請するものとする。ただし、その取得のために開発許可等を要する場合は、取得の見込みがあることで足りる。

別表 法第34条第1号に該当する店舗等の業種及び所定の戸数 (単位：戸)

区分	業種	産業分類コード	標準的支持戸数	所定の戸数
小売業	洋品雑貨・小間物小売業	5793	201	100
	各種食料品小売業	5811	85	50
	野菜・果実小売業	582	177	100
	食肉小売業(卵、鳥肉を除く。)	5831	200	100
	鮮魚小売業	5841	256	100
	酒小売業	5851	305	150
	コンビニエンスストア(飲食料品を中心とするものに限る。)	5891	85	50
	料理品小売業	5895	275	100
	電気機械器具小売業(中古品を除く。)	5931	834	400
	金物小売業	6021	1,737	500
	荒物小売業	6022		
	医薬品小売業(調剤薬局を除く。)	6032	1,040	500
	調剤薬局	6033	1,040	500
	農耕用品小売業	604	4,443	500
	燃料小売業(ガソリンスタンドを除く。)	6052	677	300
	新聞小売業	6063	909	450
紙・文房具小売業	6064	1,452	500	
専門・技術サービス業	獣医業(家畜診療の用に供する建築物を除く。)	7411	5,000	500
飲食サービス業	食堂、レストラン(専門料理店を除く。)	7611	317	150
	日本料理店	7621		
	中華料理店	7623		
	ラーメン店	7624		
	焼肉店	7625		
	その他の専門料理店	7629		
	そば・うどん店	7631		
	すし店	7641		
	喫茶店	7671		
	ハンバーガー店	7691		
	お好み焼・焼きそば・たこ焼店	7692		
	他に分類されない飲食店	7699		
	持ち帰り飲食サービス業	7711		
配達飲食サービス業	7721			
生活関連サービス業	洗濯業(普通洗濯業、洗濯物取次業に限る。)	781	865	400
	理容業	7821	640	300
	美容業	7831	868	400

医療業	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	8351	4 7 2	2 0 0
サービス業 (他に分類さ れないもの)	自動車一般整備業	8911	6 9 3	3 0 0
	一般機械修理業（農業用機械修理業に限る。）	9011	4, 4 4 3	5 0 0
	かじ業（農業用器具修理業に限る。）	9094	4, 4 4 3	5 0 0
	他に分類されない修理業（自転車修理業に限る。）	9099	1, 2 1 2	5 0 0

※「業種」の名称及び分類方法は、日本標準産業分類（平成25年10月改定。以下同じ。）によるものとする。

- ◆ 「所定の戸数」は、当該業種の標準的支持戸数の概ね2分の1とする（50戸を単位とし、500戸を上限とする。）。
 - ◆ 「標準的支持戸数」は、次式により算出したものである。
標準的支持戸数＝年間販売高／家計支出額
- (1) 年間販売高：中小企業庁編「経営指標」又は「千葉県商業統計」による。
- (2) 家計支出額：旧総務庁統計局編「家計調査年報」による。

(2) 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 趣旨

市街化調整区域内に資源が存する場合に、その資源を有効に利用することがその都市の発展に必要であることから認められるものである。

2 許可の対象

(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で、次のいずれかの事業の用に供するもの

ア 日本標準産業分類に掲げる大分類C－鉱業、採石業、砂利採取業に属する次の事業

(ア) 金属鉱業（金・銀鉱業、鉛・亜鉛鉱業、鉄鉱業等）

(イ) 石炭・亜炭鉱業

(ウ) 原油・天然ガス鉱業

(エ) 採石業、砂・砂利・玉石採取業

(オ) 窯業原料用鉱物鉱業（耐火物・陶磁器・ガラス・セメント原料用に限る）

(カ) その他の鉱業（粘土鉱業等）

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

(ア) セメント製造業

(イ) 生コンクリート製造業

(ウ) コンクリート製品製造業

(エ) 碎石製造業

(オ) 日本標準産業分類に掲げる中分類21－窯業・土石製品製造業に属する事業のうち(ア)～(エ)に類するもの

(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で、次に掲げる施設（それ自体を観光資源にしようとする建築物等（遊園地等）を除く。）

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（別荘を除く。）

ウ その他ア又はイに類する施設で、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も該当する。

なお、水を原料又は冷却用水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については、この限りでない。

(3) 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 趣旨

市街化調整区域内における農業等については、将来にわたり継続して営まれるものであり、また、農産物等の処理、加工等、産地においてすみやかに行う必要があること等から認められるものである。

2 許可の対象

- (1) 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が不要とされているもの）以外の農林漁業用建築物
- (2) 農林水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物又は第一種特定工作物であつて、次に掲げる業種のことをいう。
 - ア 畜産食料品製造業
 - イ 水産食料品製造業
 - ウ 野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業
 - エ 動植物油脂製造業
 - オ 精穀・製粉業
 - カ 砂糖製造業
 - キ 配合飼料製造業
 - ク 製茶業
 - ケ でんぷん製造業
 - コ 一般製材業及び素材生産業
 - サ 倉庫業（農林水産物の貯蔵を目的とするものに限る。）
 - シ その他農林水産物の処理、貯蔵又は加工を内容とする業種

(4) 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

1 趣旨

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、中小企業間の連携・共同化又は中小企業の集積の活性化の事業が、その都市の産業振興に資することから認められるものである。

2 許可の対象

- (1) 都道府県、及び国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構からの助成が確実に受けられるものであること。
- (2) 中小企業の振興が図られるものであること。

(5) 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

1 趣旨

市街化調整区域内の既存の工場における事業と密接な関連を有する事業により効率化を図るため、必要と認められるものである。

2 許可の対象

(1) 密接な関連を有すること。

ここでいう「関連」とは、人的関連や資本的関連ではなく、具体的な事業活動に着目しての関連をいう。

「密接な関連を有する」とは、既存の工場に自己の生産物の原料又は部品の2分の1以上を依存し又は自己の生産物の2分の1以上を原料又は部品として納入する場合、及びこれと同等以上の関連があると認められる場合をいう。

なお、既存の工場における事業と密接な関連を有する事業の経営主体は、同一であるか否かを問わない。

(2) 事業活動の効率化が図られること。

既存の事業における生産工程の効率化等の質的改善が図られる場合をいうが、その改善にあたり量的拡大を伴う場合も含む。

(6) 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

(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。

1 趣旨

危険性等の理由で市街化区域に立地することが適当でないため市街化調整区域において認められるものである。

2 政令で定める危険物

本号の政令で定める危険物とは、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（次に掲げるもの）をいう。

(1) 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って経済産業省令で定めるもの（火薬類取締法施行規則第1条の2）

(2) 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って経済産業省令で定めるもの（火薬類取締法施行規則第1条の3）

(3) 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
- ウ 信管及び火管
- エ 導爆線、導火線及び電気導火線
- オ 信号焰管及び信号火せん
- カ 煙火その他上記(1)及び(2)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（火薬類取締法施行規則第1条の4）を除く）

3 許可の対象

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。

(7) 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

(令第29条の7)

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

1 趣旨

区域区分を問わず、適切な位置に立地することによりその機能を果たすことから、政令で定めるもの(令第29条の7第1号及び第2号)を認めるものである。

2 許可の対象

(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、自動車運転者及びその同乗者(以下「運転者等」という。)がその後の乗車に支障のないように短時間の休憩を取るための建築物を有する施設であって、次に掲げる要件を満たすものをいう。

ア 予定建築物の用途は、飲食店又は次に掲げるすべての要件を満たす店舗(日本標準産業分類に掲げる細分類5891-コンビニエンスストア(飲食料品を中心とするものに限る。)に属する事業の用に供するものに限る。)であること。

(ア) 延べ面積が250平方メートル以下であること。

(イ) 店内に運転者等が飲食に利用できるスペースが売場面積(当該スペース、トイレ(トイレに至る専用通路を含む。)及び通常客が出入りしない部分(事務室、レジカウンター内、倉庫等)を含まない。)の9パーセント以上確保されていること。

(ウ) 運転者等が利用できる男女別のトイレが設置されていること。

イ 国道、県道又は幅員12メートル以上の市道に接していること。

ウ 敷地面積が1,000平方メートル以上(コンビニエンスストアについては、500平方メートル以上)であること。

エ 敷地面積の30パーセント以上が駐車場であること。

オ 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。

カ 建築物は平家建であること。

(3) 給油所について

「給油所」とは、ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンドその他自動車の燃料を補給するための施設をいい、その敷地は、次に掲げるすべての要件に該当するものでなければならない。

ア 国道、県道又は幅員12メートル以上の市道に接していること。

イ 敷地面積が500平方メートル以上であること。

ウ 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。

(4) 火薬類の製造所について

令第29条の7第2号に規定する火薬類の製造所は、前記「VI 法第34条第8号の許可基準」中の「2 政令で定める危険物」に規定する火薬類を製造する業を営むものでなければならない。

なお、火薬類の製造（変形及び修理を含む。）の業を営もうとする者は、別途、製造所ごとに経済産業省令で定めるところにより経済産業大臣の許可を受けることを要する（火薬類取締法第3条本文）。

(8) 法第34条第10号の許可基準

(法第34条第10号)

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

1 趣旨

地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合した開発行為であれば、無秩序・無計画な土地利用が進展するおそれがないことから認めるものである。

2 許可の対象

地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。）又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域（集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内における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開発行為

(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50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つては、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

(令第29条の8)

法第34条第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、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こととする。

1 趣旨

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50以上の建築物が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、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条例で定めるものに該当しないものを認めるものである。

2 許可の対象

「千葉県都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」（平成18年千葉市条例第46号、以下「条例」という。）及び「千葉県都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例施行規則」（平成18年千葉市規則第56号、以下「規則」という。）の定めるところによる。

(条例第4条)

法第34条第11号の条例で指定する土地の区域は、次に掲げる要件のいずれにも該当するものとする。

(1) 駅を中心から1キロメートルの範囲内に存すること。

(2) 次のいずれかに該当する土地の区域であること。

ア 半径150メートルの範囲内に40以上の建築物の敷地（市街化区域内に存するものを含む。イにおいて同じ。）が連たんしている地域に存すること。

イ 建築物の敷地間の距離が55メートル以下で連たんしている40以上の建築物のいずれかの敷地からの距離が55メートル以下である地域に存すること。

(3) 道路（建築基準法第42条第1項第1号及び第2号に規定する道路をいう。以下この号において同じ。）が当該土地の区域に接し、又は接するように設計が定められ、かつ、当該道路が他の道路に接続し、又は接続するように設計が定められていること。

(4) 排水路その他の排水施設が、区域内の下水（下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水をいう。）を有効に排出するとともに、その排出によって当該区域及びその周辺の地域に水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置され、又は配置されるように設計が定められていること。

(5) 令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域として規則で定めるものを含まないこと。

なお、この条例の適用に当たっては、次の基準に従う。

(1) 条例第4条第1号の駅を中心について

駅を中心は、千葉市基本図（平成14年都市計画課作成、縮尺1/2500、以下「基本図」という。）における駅のホームの対角線の交点とする（基本図にホームが表示されていない場合は、駅舎の対角線の交点又は駅舎及び駅のホームの対角線の交点とする。別図のとおり。）。

(2) 条例第4条第2号の建築物の連たんについて

ア 建築物が、車庫、物置その他の附属建築物を伴う場合は、これらを含め1戸の建築物として数える。

イ 条例第4条第2号アの運用に当たっては、建築物の敷地が半径150メートルの円の内外にわたって存するものも含めることができる。

(3) 条例第4条第3号の道路について

道路拡幅等の整備を行う必要がある場合、道路の構造に関する技術的な基準は、省令第24条の規定を準用する。

(4) 条例第4条第4号の排水路その他の排水施設について

汚水を適切に排出できるように、公共下水道又は合併浄化槽による処理水の放流先が確保されていることを要する。雨水については、放流先の排水能力に応じて、周辺の地域に溢水等による被害が生じないように流出抑制施設を設置しなければならない。

(規則第4条)

条例第4条第5号に規定する規則で定めるものは、次に掲げる区域とする。

- (1) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域
- (2) 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8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
- (3) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第1項の規定により定められた農業振興地域整備計画において定められた同条第2項第1号に規定する農用地区域
- (4) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第3条第1項の規定により指定された近郊緑地保全区域
- (5) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条第1項の規定により定められた特別緑地保全地区及び第55条第1項の規定により市民緑地契約が締結された土地の区域
- (6) 緑化の推進及び樹木等の保全に関する条例（昭和46年千葉市条例第21号）第4条第1項の規定により指定された保存樹林を保全するため市長が必要と認める区域
- (7) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第109条第1項の規定により指定された史跡名勝天然記念物を保存するため市長が必要と認める区域
- (8) 千葉県文化財保護条例（昭和30年千葉県条例第8号）第34条第1項の規定により指定された指定史跡名勝天然記念物を保存するため市長が必要と認める区域
- (9) 千葉市文化財保護条例（昭和33年千葉市条例第18号）第4条第1項の規定により指定された千葉市指定文化財（同条第2項第4号に規定する千葉市指定記念物に限る。）を保存するため市長が必要と認める区域
- (10) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林の区域
- (11) その他市長が必要と認める土地の区域

(5) 条例第4条第5号の除外する区域について

規則第4条第11号の市長が必要と認める土地の区域とは、次に掲げる区域をいう。

- ア 千葉市市民の森設置事業実施要綱（昭和51年11月1日施行）に基づく市民の森を保全するため市長が必要と認める区域
- イ 千葉市谷津田の自然の保全に関する要綱（平成16年1月15日施行）に基づく谷津田等の保全区域
- ウ 坂月川における身近な水辺環境事業推進要綱（平成16年3月29日施行）に基づく水辺環境事業区域

(条例第5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、建築基準法別表第2(い)項第1号から第3号までに掲げる建築物(寄宿舍及び下宿を除く。)の用途以外の用途とする。

(条例第3条)

法第33条第4項の規定により定める開発区域内において予定される建築物(以下「予定建築物」という。)の敷地面積の最低限度は、法第34条第11号に該当する開発行為を行う場合において、165平方メートルとする。

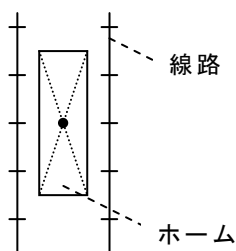
<その他の事項>

本号により開発許可を行う際には、別途法第41条第1項の規定により、開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率を50%以下、容積率を100%以下、高さを10m以下、敷地面積を165㎡以上とする制限を行う。

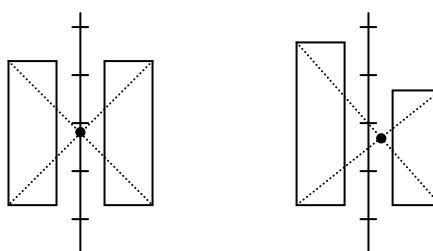
【別図】

■ 駅のホームの対角線の交点

(ホームが1本の場合)



(ホームが複数の場合)



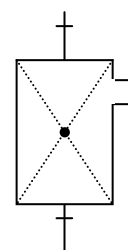
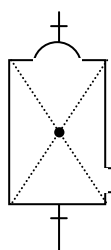
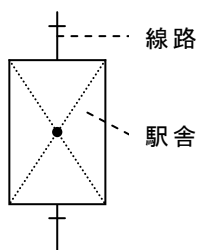
該当駅

<東日本旅客鉄道株式会社>
幕張本郷、都賀、浜野、鎌取、土気
<京成電鉄株式会社>
京成幕張本郷、京成幕張

該当駅

<東日本旅客鉄道株式会社>
幕張、誉田、
<京成電鉄株式会社>
実籾、八千代台、京成大和田、勝田台

■ 駅舎の対角線の交点



該当駅

<千葉都市モノレール株式会社>
スポーツセンター、動物公園、みつわ台、都賀、桜木、小倉台、千城台北、千城台

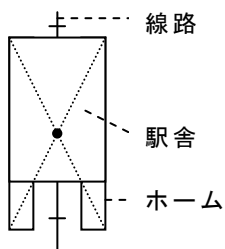
該当駅

<京成電鉄株式会社>
大森台

該当駅

<京成電鉄株式会社>
ちはら台

■ 駅舎及び駅のホームの対角線の交点



該当駅

<京成電鉄株式会社>
学園前、おゆみ野

(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

(令第29条の9)

法第34条第12号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、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こととする。

1 趣旨

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、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を認めるものである。

2 許可の対象

「千葉市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」(平成18年千葉市条例第46号、以下「条例」という。)及び「千葉市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例施行規則」(平成18年千葉市規則第56号)の定めるところによる。

(条例第6条第1号)

市街化調整区域内において、当該市街化調整区域に係る線引きの日前から引き続き土地を所有する者(規則で定める者を含み、農家(経営耕地面積が10アール以上の規模の農業を行い、かつ、農業に年間60日以上従事する世帯をいう。)に属しない者にあつては、市街化調整区域内の土地に当該市街化調整区域に係る線引きの日前から引き続き生活の本拠を有する者に限る。以下この号において「土地所有者」という。)の親族(民法(明治29年法律第89号)第725条に規定する親族をいう。以下この号において同じ。)であつて、当該土地所有者と2年以上同居の事実がある者が当該土地(当該土地と道路を接続するための通路(幅員が4メートル以下で、かつ、延長が35メートル以下のものに限る。)の用に供するために当該線引きの日以後に取得した土地を含む。)において婚姻その他合理的な理由により自己の居住の用に供するため新たに必要とする専用住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為で、次に掲げる要件のいずれにも該当するもの

ア 市街化区域内における建築が困難であると認められる場合におけるものであること。

イ 当該土地所有者が居住している住宅にその者の親族で当該開発行為を行う者以外の者が定住の意思を有して居住している、又は居住することが確実である場合におけるものであること。

ウ 当該専用住宅の敷地及び規模が規則で定める要件に該当するものであること。

(規則第5条)

条例第6条第1号の規則で定める者は、次に掲げる者とする。

- (1) 線引きの日前から引き続き土地を所有する者(次号から第5号までに掲げる者を含む。)から同日以後に当該土地を相続した者
- (2) 前号に掲げる者から当該土地を相続した者
- (3) 線引きの日前から引き続き土地を所有する者の配偶者、直系血族又は兄弟姉妹で、同日以後に当該土地を贈与又は遺贈により取得した者
- (4) 線引きの日以後に農業振興地域の整備に関する法律第13条の2第1項又は第2項の規定による交換分合により土地を取得した者
- (5) 線引きの日以後に土地収用法(昭和26年法律第219号)第3条各号に掲げるものに関する事業(都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第15号に規定する都市計画事業を含む。)の施行により収用された土地(その者が市街化調整区域内の土地で当該土地に係る線引きの日前から引き続き所有していたもの又は同日以後に前2号に掲げる事由により取得したものに限る。)の損失の補償として替地を取得した者

(規則第6条)

条例第6条第1号ウの規則で定める要件は、次の各号のいずれにも該当することとする。

- (1) 敷地面積が500平方メートル以下であること。
- (2) 建ぺい率(建築物の建築面積の敷地面積に対する割合をいう。次条において同じ。)が10分の5以下であること。
- (3) 容積率(建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。次条において同じ。)が10分の10以下であること。
- (4) 建築物の高さが10メートル以下であること。

(1) 条例第6条第1号「分家住宅」について

ア 「婚姻その他合理的な理由」には、婚姻する際に申請する場合の他、婚姻した者(離婚した者及び配偶者が死亡した者を含む)が申請する場合も含まれる。

イ 「市街化調整区域に係る線引きの日前から借地権を有し、借地権の存続中に当該地の所有権を取得して引き続き所有する者」は「当該市街化調整区域に係る線引きの日前から引き続き土地を所有する者」に含み、当該土地については線引き前から所有していた土地とみなす。

ウ 同号アの「市街化区域内における建築が困難であると認められる場合」とは、開発許可を受けようとする者、土地所有者及びその世帯に属する親族が市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していない場合をいう。

(条例第6条第2号)

既存建築物の増築又は改築（以下この号において「増改築」という。）を目的として行う開発行為で、次に掲げる要件のいずれにも該当するもの

ア 増改築に係る予定建築物の用途が既存建築物の用途と同一のものであること。

イ 増改築に係る予定建築物の敷地が既存建築物の敷地と同一のものであること。ただし、既存建築物が自己の居住の用に供する専用住宅である場合で、増改築に係る予定建築物の敷地面積が165平方メートル以下であるときは、この限りでない。

ウ 増改築に係る予定建築物の規模が規則で定める要件に該当するものであること。

(規則第7条)

条例第6条第2号ウの規則で定める要件は、次の各号のいずれにも該当することとする。

(1) 延べ面積が既存建築物の延べ面積の2倍以下であること。ただし、既存建築物の用途が専用住宅である場合は、この限りでない。

(2) 前条第2号から第4号までに掲げる要件のいずれにも該当すること。ただし、既存建築物の規模が当該要件に該当しないものであるときは、既存建築物の規模を超えず、かつ、建ぺい率にあっては建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第1項第6号の規定により市長が定める数値、容積率にあっては同法第52条第1項第7号の規定により市長が定める数値、建築物の各部分の高さにあっては第56条第1項第2号ニ及び別表第3（に）欄の5の項の規定により市長が定める数値による制限を超えないものとする。

(2) 条例第6条第2号「既存建築物の増改築」について

ア 既存宅地確認の取得が可能であった土地において、既存宅地確認制度及びその経過措置の期間内に建築された建築物の取扱い

既存宅地確認の申請をすれば確認を得ることが可能であった土地において、既存宅地確認制度が廃止された日（平成13年5月18日）までに建築された非自己用建築物、又は既存宅地制度廃止に係る法附則による経過措置の最終日（平成18年5月18日）までに建築された自己用建築物については、条例第2条第4号ウの建築物とみなす。

※「既存宅地確認を得ることが可能であった土地」とは、次の全ての要件を満たす土地をいう。

(ア) 線引前宅地

(イ) 市街化区域(平成13年5月18日時点)から1.1km以内

(ウ) 40戸連たん(本来は平成13年5月18日までにだが、不明の場合は現状から推定)

イ 「既存建築物」が条例施行日前までに分離された場合の取扱い

線引前から宅地性がある土地に存する「既存建築物」(条例第2条第4号)が、条例の施行日前(平成18年9月30日)までに分離され、それぞれが適法な建築物として存した場合は、各建築物を「既存建築物」とする。

〈その他の事項〉

増改築に係る予定建築物の床面積が既存建築物の床面積の1.5倍以下又は135㎡以下である場合で、その敷地が既存建築物と同一であり、かつ、用途の変更を伴わないときは、法第43条1項の許可を要する建築物の新築又は改築に該当せず、省令第60条に基づく証明書の交付にて処理するものとする。

この場合において、「用途」とは既存建築物が存する立地基準をいうことから、当該基準により定められた床面積、容積率等の限度を超える場合は、用途の変更に当たる。

(条例第6条第3号)

線引きの日前に建築物の建築を目的とした造成により区画され、かつ、現に給水施設及び排水施設が整備されていると認められる土地における専用住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為(1の区画の土地の全部を1の建築物の敷地として行うものに限る。)で、当該専用住宅の規模が規則で定める要件に該当するもの

(3) 条例第6条第3号「宅地開発完了区域における住宅」について

ア 「線引きの日前に建築物の建築を目的とした造成により区画された土地」とは、次のいずれかに該当する一団の土地の区域内の区画割りされたそれぞれの土地をいう。

(ア) 線引きの日前に道路位置指定を受けて造成が行われたことにより区画割りされている一団の土地の区域であること。

(イ) 線引きの日前に造成により区画割りされており、かつ、線引きの日前に1戸以上の建築物が存していたことが確認できる一団の土地の区域であること。

イ 2以上の区画の土地の全部を合併して1の建築物の敷地とする場合、本号に該当するものとする。(開発審査会付議基準第15による付議を要しない。)

※「1の区画の土地の全部を1の建築物の敷地として行うものに限る。」とは、線引き前の1の区画の土地の全部が、1の建築物の敷地に包含されている必要があることを意味しており、線引き前の1の区画の土地を2以上の建築物の敷地に分割することは認められない趣旨である。

(11) 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、都道府県知事があらかじめ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

1 趣旨

法第 34 条第 1 号から第 13 号までの規定に該当しないものであっても、一定の要件に該当するものにあつては、開発審査会（法第 78 条）の議を経て許可しうることを定めたものである。

2 許可の対象

「千葉市開発審査会付議基準」による。

3 他の法律により法第 34 条 14 号に掲げる行為にみなされる行為

次に掲げる開発行為については、それぞれの法律により法第 34 条第 14 号に掲げる開発行為（開発審査会の議を経た開発行為）とみなされ、市街化調整区域に係るものであっても、法第 33 条に定められた基準のみについて審査が行われることとなる。

- (1) 市民農園整備促進法第 12 条第 1 項の認定市民農園建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- (2) 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律第 8 条第 1 項の同意基本計画の内容に関して行われる開発行為
- (3) 幹線道路の沿道の整備に関する法第 10 条の 2 第 1 項の沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従って行われる開発行為
- (4) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第 5 条第 1 項の歴史的風致維持向上計画に定められた事項に従って行われる開発行為
- (5) 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律第 5 条第 1 項の総合化事業計画に定められた事項に従って行われる開発行為
- (6) 地域再生法第 17 条の 7 第 1 項の地域再生土地利用計画に定められた事項に従って行われる開発行為

上記の開発行為は、周辺の土地利用に支障を生じさせないと認められることから開発審査会の議が不要となる特例とされるものや、行われる開発行為がそれぞれの法律に定められている計画に適しているかどうかを、国、都道府県、市町村が承認、認定等を行うことになっており、それをもって立地基準に係る審査は了したものとみなされることから、技術基準の審査のみによって許可することができるとされている。