

第3章 許可の対象となる開発行為、建築行為等

第1 公益施設及び日常生活に必要な店舗等を目的とする開発行為（法第34条第1号）又は建築行為（政令第36条第1項第3号イ）

市街化調整区域といえども、そこに居住している者の日常生活が健全に営まれるよう配慮することが必要なので、容認すべき必要性があるものは許可し得ることとしたものである。

なお、当該区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とすると認められるものに限定すべきものであるので、著しく規模の大きい店舗等は原則として認められない。

第2 鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な施設を目的とする開発行為（法第34条第2号）又は建築行為（政令第36条第1項第3号イ）

市街化調整区域に存する資源を有効に利用するために、資源の産地内又は隣接地において容認すべき特別の必要性があるものは許可し得ることとしたものである。

第3 温度、湿度、空気等についての特別の条件を必要とする事業の用に供する施設を目的とする開発行為（法第34条第3号）又は建築行為（政令第36条第1項第3号イ）

法第34条第3号に基づく政令が未制定であるので、該当するものは存しない。

第4 農林水産物の処理、加工等のために必要な施設を目的とする開発行為（法第34条第4号）又は建築行為（政令第36条第1項第3号イ）

市街化調整区域内においては当分の間農業などの第一次産業が継続して営まれるものであり、また、農林水産物の処理、加工等については、これを産地においてすみやかに行う等の必要があることのため、許可し得ることとしたものである。

第5 中小企業振興のための施設を目的とする開発行為（法第34条第6号）又は建築行為（政令第36条第1項第3号イ）

中小企業の振興を図るため、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を行う中小企業の共同化又は集団化の事業のために行うものについては、都市計画法上の配慮がなされるものとして、許可し得ることとしたものである。

第 6 既存工場と密接な関連を有する施設を目的とする開発行為（法第 34 条第 7 号）又は建築行為（政令第 36 条第 1 項第 3 号イ）

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等で、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等を行うことが必要なものについては、特別の必要があるものとして、許可し得ることとしたものである。

第 7 危険物の貯蔵又は処理のための施設を目的とする開発行為（法第 34 条第 8 号）又は建築行為（政令第 36 条第 1 項第 3 号イ）

危険物の貯蔵又は処理に供する建築物等は、その態様からして、市街化調整区域内に立地することを否定すべきものといえず、又、火薬類取締法（昭和 25 年法律第 149 号）により厳格な規制を受けているものであるので、許可し得ることとしたものである。

第 8 沿道サービス施設等を目的とする開発行為（法第 34 条第 9 号）又は建築行為（政令第 36 条第 1 項第 3 号イ）

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す建築物等について、許可し得ることとしたものである。

ここに該当するものとしては、道路管理施設、沿道サービス施設、給油所等、火薬類取締法による火薬類の製造所がある。

第 9 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）又は建築行為（政令第 36 条第 1 項第 2 号）

都市郊外部における良好な居住環境の提供が求められていること等にかんがみ、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行われるものであれば、スプロールの弊害もないことから、許可し得ること

としたものである。

第 10 市街化区域に隣近接した既存集落のうち、都道府県（指定都市等を含む）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為（法第 34 条第 11 号）又は建築行為（政令第 36 条第 1 項第 3 号ロ）

市街化区域に隣近接した既存集落は、既に相当程度公共施設が整備されているもので積極的な公共投資は必ずしも必要とされず、スプロール対策上支障がないとの考えで設けられたものであるが、本市では法第 34 条第 11 号に基づく条例が未制定であるので、該当するものは存しない。

第 11 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ものとして、都道府県（指定都市等を含む）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開発行為（法第 34 条第 12 号）又は建築行為（政令第 36 条第 1 項第 3 号ハ）

これに該当するものとして、開発審査会の審査基準のうち定型的なものが条例化の対象となるものと考えられるが、法第 34 条第 12 号に基づく条例が未制定であるので、該当するものは存しない。

第 12 既得権の 5 年以内の行使に係る建築物等を目的とする開発行為（法第 34 条第 13 号）又は建築行為（政令第 36 条第 1 項第 3 号ニ）

市街化調整区域となった際、当該市街化調整区域に自己用の建築物等を建築する目的で土地の所有権等を有していた者が、法定の期間内に所定の届け出をしたうえ、その者が当該目的に従って権利を行使する場合に限って経過的に許可対象としたものである。

第 13 開発審査会の承認を必要とする開発行為（法第 34 条第 14 号）又は建築行為（政令第 36 条第 1 項第 3 号ホ）

周辺の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ものについては、相当の学識経験を有する第三者（開発審査会）の判断を基礎として、許可し得ることとしたものである。