

市街化調整区域における開発許可に係る審査基準

平成 19 年 11 月 30 日施行

平成 22 年 4 月 1 日一部改正

令和 4 年 7 月 11 日一部改正

市街化調整区域において行う開発行為については、都市計画法第 34 条各号に規定する市街化調整区域における開発許可の立地基準に適合するほか、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）、兵庫県福祉のまちづくり条例（平成 4 年兵庫県条例第 37 号）その他の法令及び条例等の規定に適合するものでなければならない。

都市計画法第 34 条各号に規定する立地基準の適合性については、次の審査基準により審査する。

主として周辺居住者が利用する日常利便施設（法第 34 条第 1 号）

主として当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者が利用する日常利便施設に係る開発行為については、申請の内容が次に掲げる全ての要件に該当するものであること。

1 対象業種

次のいずれかに該当し、かつ事業計画（施設の規模や形態、サービス業態等）を勘案して、周辺の市街化調整区域に居住している者をサービス対象とするものと認められること。

（括弧内は、総務省統計局「日本標準産業分類」R5.7 改定の分類番号を表す。）

(1) 小売業（大分類 I）

①織物・衣類・身の回り品小売業（中分類 57） ②飲食料品小売業（58）、コンビニエンスストア（5631） ③自転車小売業（5921）（修理業を兼ねるものに限る） ④電気機械器具小売業（中古品を除く。）（5931）及び中古電気製品小売業（5933）（電気機械器具のみ取扱うものに限る。） ⑤医薬品・化粧品小売業（603） ⑥農耕用品小売業（604） ⑦書籍・文房具小売業（606） ⑧スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業（607） ⑨たばこ・喫煙具専門小売業（6091）（喫煙具のみの小売は不可） ⑩花・植木小売業（6092）

(2) サービス業等（大分類 N、O、P、Q、R）

⑪洗濯物取次業（7812） ⑫理容・美容業（7821、7831） ⑬一般公衆浴場業（7841） ⑭その他の洗濯業のうちコインランドリー業（7899）（併設店舗に限る） ⑮その他の教育、学習支援業（中分類 82）（個人経営に限る） ⑯自動車一般整備業（8911） ⑰その他の自動車整備業（8919）のうち自動車電装品整備業、自動車タイヤ修理業 ⑱電気機械器具修理業（9021） ⑲一般機械修理業（9011）のうち農機具修理業 ⑳他に分類されない修理業（9099）のうち自転車修理業 ㉑表具業（903） ㉒施術業（835） ㉓農林水産業協同組合（871）

(3) その他

事業計画（施設の規模や形態、サービス業態等）を勘案して、周辺の市街化調整区域に居住している者をサービス対象とするものと認められる小売業・サービス業等（大分類 M 宿泊業・飲食サービス業を除く）

2 規模

- (1) ⑯、⑰及び⑲は延床面積 3 0 0 m²以下、それ以外は 2 0 0 m²以下とし、店舗部分は 1 階に設けること。
- (2) 敷地面積については、原則 5 0 0 m²以下であること。ただし、残地の利用ができない等の特段の事情がある場合は、この限りでない。
- (3) 残地が発生する場合は、敷地境界にフェンス等の構造物を設置すること。

3 立地場所

次の要件を満たすことを原則とする。ただし、事業計画を勘案して、適当な場所であると認められる場合は、この限りではない。

- (1) 計画地を中心とした半径 5 0 0 m の範囲内において、市街化調整区域の面積が 5 0 % 以上あり、かつ、市街化調整区域内の戸数が 5 0 % 以上あること。
- (2) 業種毎に定める支持戸数以上の戸数が市街化調整区域内に存在すること。

業種	支持戸数
⑯、⑰、⑲	計画地を中心とした半径 1 km の範囲内の市街化調整区域に 1 0 0 戸以上
その他 (㉓を除く。)	計画地を中心とした半径 5 0 0 m の範囲内の市街化調整区域に 1 0 0 戸以上 又は、計画地を含めた 5 ヘクタールの範囲内に 5 0 戸以上の建築物が連たん する地域内に計画地が存在すること

※算定対象となる戸数は、(1) 又は (2) に規定する範囲内に建築物の全てが含まれている居住世帯及び事業所の見込み数をもって判断する。(共同住宅等はその戸数で判定、社寺・倉庫や集会所など、日常的に人が居ない建築物と明らかに判定できるものは含めない。)

4 その他

- (1) 線引き前から存在する本号に該当する店舗が移転する場合については、規模のみを審査対象とする。
- (2) 線引き前から存在するガソリンスタンドの敷地内に自動車修理場を併設する場合については、自動車修理場として利用する面積の規模のみを審査対象とする。
- (3) 次のものは、法第 29 条第 1 項第 11 号（同法施行令第 22 条第 6 号）に該当するものとして許可不要として取り扱う。
 - 1) 計画地の周辺市街化調整区域に居住する者が自ら営業する延床面積が 5 0 m²以下であり、かつ、開発区域の面積が 1 0 0 m²以下の店舗については、3 (2) の立地場所を満足するもの。なお、対象業種は、⑪、⑫、⑬、⑭、⑮、㉒及び㉓を除く。
 - 2) 農業従事者が設置・運営する小規模な農産物直売所に関する基準（別紙）に適合するもの。

農業従事者が設置・運営する小規模な農産物直売所に関する基準

農業従事者が設置・運営する小規模な農産物直売所で、以下の基準に適合するものは、法第 29 条第 1 項第 11 号（同法施行令第 22 条第 6 号）に該当するものとして許可不要として取り扱う。

●基準

（対象者）

- 1 市内の市街化調整区域に居住する農業に従事している者であること。

（耕作面積）

- 2 耕作面積が1,000㎡以上であること。

（施設基準等）

- 3 主として当該市街化調整区域の農地において自己の栽培した農産物やその加工品を販売するものであること。
- 4 建築敷地面積が 100 ㎡以下であること。
- 5 平屋建てで延床面積が 50 ㎡以下（事務室、倉庫、トイレ等最低限必要と認められる管理施設を含む。）であること。
- 6 予定建築物が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

（立地場所）

- 7 計画地を中心とした半径 500 メートルの範囲内において、市街化調整区域の面積が 50 パーセント以上あり、かつ、市街化調整区域内の戸数が 50 パーセント以上あることを原則とする。ただし、事業計画を勘案して、適当な場所であると認められる場合は、この限りではない。
- 8 計画地が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 2 項第 1 号に規定する農用地区域である場合には、同法の規定に適合すること。
- 9 計画地が農地である場合は、農地転用の許可が得られるものであること。

（その他）

- 10 対象者及び土地所有者に都市計画法及び関係法令に関する違反がないこと。

●手続きの流れ

- 1 要件の事前確認（都市局都市計画課 調整区域担当）
- 2 「開発行為（立地基準）の事前確認書（市街化調整区域）」の提出（都市局都市計画課 調整区域担当）：要件に適合していることを確認する資料を添付してください。
- 3 「確認申請等にかかる事前届出書」の届出（電子申請）
- 4 確認申請（確認検査機関）
- 5 造成工事、建築工事、完了検査
- 6 使用開始

●要件に適合していることを確認する資料

- 1 農地基本台帳記載事項証明：農業委員会事務局で発行してもらってください。
- 2 住民票
- 3 位置図及び現況カラー写真：計画地と耕作地について、それぞれ範囲を赤枠で記入してください。
- 4 現況平面図：写真撮影方向及び番号を記入してください。
- 5 土地利用計画平面図：建築敷地を赤枠で記入。排水施設（雨水・汚水。経路・流向）を記入してください。
- 6 建築物立面図
- 7 要件 7 に適合することを証する図面
- 8 計画地の土地登記事項証明書及び公図

対象業種一覧表（この表は参考であり、実態に即して判断します） 1 / 3

大分類	中分類	小分類	細分類	内容説明
I 御卸業・小売業	56 各種商品小売業	563 コンビニエンスストア	5631 コンビニエンスストア	各種最寄り品を扱う設備を備え、各種代金の支払等のサービスを提供し、飲食料品を小売する事業所
	57 織物・衣服・身の回り品小売業	571 呉服・服地・寝具小売業	5711 呉服・服地小売業	呉服及び服地を小売する事業所
			5712 寝具小売業	寝具を小売する事業所
		572 男子服小売	5721 男子服小売業	既製・注文を問わず男子服を小売する事業所
		573 婦人・子供服小売	5731 婦人服小売	既製・注文を問わず婦人服を小売する事業所
			5732 子供服小売	既製・注文を問わず子供服を小売する事業所
		574 靴・履物小売業	5741 靴小売業	各種の靴類(革製, 布製, ゴム製, ビニール製など, 材料のいかんを問わない)を小売する事業所(靴の小売と修理を兼ねて行う事業所も含む)
			5742 履物小売業(靴を除く)	げた, 草履, スリッパなどを小売する事業所
		579 その他の織物・衣服・身の回り品小売業	5791 かばん・袋物小売業	かばん及びハンドバック, 札入れ, 名刺入れなどの袋物を小売する事業所
			5792 下着類小売業	下着類を小売する事業所
			5793 洋品雑貨・小間物小売業	洋品雑貨及び小間物を小売する事業所
	58 飲食料品小売業	581 各種食料品小売業	5811 食料品スーパーマーケット	各種食料品を扱う設備を備え、生鮮食料品(青果、鮮魚、精肉)を対象に、その加工設備を有する場合も含め、セルフサービス方式により小売する事業所
			5819 その他の各種食料品小売業	他に分類できない各種食料品を小売する事業所
		582 野菜・果物小売業	5821 野菜小売業	野菜を小売する事業所
			5822 果物小売業	果物を小売する事業所
		583 食肉小売業	5831 食肉小売業(卵、鳥肉を除く)	食肉及び肉製品を小売する事業所
			5832 卵・鳥肉小売業	卵及び鳥肉を小売する事業所
		584 鮮魚小売業	5841 鮮魚小売業	各種鮮魚及び貝類を小売する事業所
		585 酒小売業	5851 酒小売業	酒を小売する事業所
		586 菓子・パン小売業	5861 菓子小売業(製造小売)	各種の菓子類、あめ類を製造してその場所で小売する事業所
			5862 菓子小売業(製造小売でないもの)	各種の菓子類、あめ類を小売する事業所(製造小売を除く)
			5863 パン小売業(製造小売)	食パン, コッペパン, 菓子パンなど各種のパン類を製造してその場所で小売する事業所
			5864 パン小売業(製造小売でないもの)	食パン, コッペパン, 菓子パンなど各種のパン類を小売する事業所(製造小売を除く)
			5891 牛乳小売業	牛乳を小売する事業所
			5892 飲料小売業(別掲を除く)	酒類及び牛乳以外の各種の飲料を小売する事業所
			5893 茶類小売業	各種の茶(緑茶, 紅茶など)及び類似品(ココア, コーヒーなど)を小売する事業所
			5894 料理品小売業	各種の料理品(折詰料理, そう菜など)を小売する事業所。ただし、客の注文によって料理をし提供(持ち帰り又は配達)する事業所を除く。
			5895 米穀類小売業	米麦, 雑穀及び豆類を小売する事業所

対象業種一覧表（この表は参考であり、実態に即して判断します） 2 / 3

大分類	中分類	小分類	細分類	内容説明
I 御卸業・小売業	58 飲食料品小売業	589 その他の飲食料品小売業	5896 豆腐・かまぼこ等加工食品小売業	豆腐, こんにゃく, 納豆, 漬物, かまぼこ, ちくわなどの加工食品を小売する事業所
			5897 乾物小売業	水産物及び農産物の乾物を小売する事業所
			5899 他に分類されない飲食料品小売業	他に分類されない飲食料品を小売する事業所
	59 機械器具小売業	592 自転車小売業	5921 自転車小売業	自転車及びその部分品, 附属品を小売する事業所
			5931 電気機械器具小売業（中古品を除く）	テレビ, ラジオ, 冷蔵庫など各種の家庭用電気機械器具及びその部分品を小売する事業所
		593 機械器具小売業（自動車, 自転車を除く）	5933 中古電気製品小売業	中古テレビ, 中古冷蔵庫, 中古パソコンなど各種の中古電気製品を小売する事業所
	60 その他の小売業	603 医薬品・化粧品小売業	6031 医薬品小売業（薬局を除く）	要指導医薬品及び一般用医薬品を小売する事業所
			6032 薬局	医師の処方せんに基づき医療用医薬品を調剤し、販売又は授与する事業所
			6033 化粧品小売業	化粧品を小売する事業所
		604 農耕用品小売業	6041 農業用機械器具小売業	農業用機械器具を小売する事業所
			6042 苗・種子小売業	苗及び種子を小売する事業所
			6043 肥料・飼料小売業	肥料, 農薬及び飼料を小売する事業所
		606 書籍・文房具小売業	6061 書籍・雑誌小売業（古本を除く）	書籍及び雑誌を小売する事業所
			6062 古本小売業	古書籍, 古雑誌などの古本を小売する事業所
			6063 新聞小売業	新聞を小売する事業所
			6064 紙・文房具小売業	紙, 紙製品及び文房具を小売する事業所
		607 スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業	6071 スポーツ用品小売業	各種のスポーツ用品を小売する事業所
			6072 がん具・娯楽用品小売業	がん具及び娯楽用品を小売する事業所
			6073 楽器小売業	各種の楽器及びレコードを小売する事業所
		609 他に分類されない小売業	6091 たばこ・喫煙具専門小売業	たばこ及び喫煙具を小売する事業所
			6092 花・植木小売業	花及び植木を小売する事業所
N 生活関連サービス業・娯楽業	78 洗濯・理容・美容・浴場業	781 洗濯業	7812 洗濯物取次業	洗濯物の受取り及び引き渡しを行う事業所
		782 理容業	7821 理容業	頭髮の刈り込み、顔そりなどの利用サービスを提供する事業所
		783 美容業	7831 美容業	パーマメントウェーブ, 結髪, 化粧などの美容サービスを提供する事業所
		784 一般公衆浴場業	7841 一般公衆浴場業	日常生活の用に供するため、公衆又は特定多数人を対象として入浴させる事業所
		789 その他の洗濯・理容・美容・浴場業	7899 その他の洗濯業のうちコインランドリー業	その他の洗濯業のうちコインランドリーを提供する事業所のうち、併設店舗に限る

対象業種一覧表（この表は参考であり、実態に即して判断します） 3 / 3

大分類	中分類	小分類	細分類	内容説明
O 教育・学習支援業	82 その他の教育, 学習支援業	823 学習塾	8231 学習塾	小学生, 中学生, 高校生などを対象として学校教育の補習教育又は学習指導を行う事業所
			8241 音楽教授業	音楽に関する技能・技術を教授する事業所
		824 教養・技能教授業（個人経営に限る）	8242 書道教授業	書道を教授する事業所
			8243 生花・茶道教授業	生花・茶道を教授する事業所
			8244 そろばん教授業	そろばんを教授する事業所
			8245 外国語会話教授業	外国語会話を教授する事業所
			8246 スポーツ・健康教授業	スポーツ技能, 健康, 美容などの増進のため, 指導者が柔道, 水泳, ヨガ, 体操などを教授することを主たる目的とする事業所
			8249 その他の教養・技能教授業	他に分類されない教養, 技能, 趣味の活動などを教授する事業所
P 医療, 福祉	83 医療業	835 施術業	8351 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	あん摩マッサージ指圧師, はり師, きゅう師及び柔道整復師がその業務を行う事業所
Q 複合サービス事業	87 協同組合（他に分類されないもの）	871 農林水産業協同組合（他に分類されないもの）	8711 農業協同組合（他に分類されないもの）	信用事業又は共済事業と併せて, 経営指導事業, 購買事業, 厚生事業等を複合的に行う他に分類されない各協同組合の事業所
			8712 漁業協同組合（他に分類されないもの）	
			8713 水産加工業協同組合（他に分類されないもの）	
			8714 森林組合（他に分類されないもの）	
R サービス業（他に分類されないもの）	89 自動車整備業	891 自動車整備業	8911 自動車一般整備業	自動車の整備修理を総合的に行う事業所
			8919 その他の自動車整備業のうち, 自動車電装品整備業, 自動車タイヤ修理業	自動車の電装品, タイヤ等の部分品の整備修理などを行う事業所
	90 機械等修理業（別掲を除く）	901 機械修理業（電気機械器具を除く）	9011 一般機械修理業（建設・鉱山機械を除く）のうち, 農機具修理業	農機具の修理を行う事業所
		902 電気機械器具修理業	9021 電気機械器具修理業	電気機械器具の修理を行う事業所
		903 表具業	9031 表具業	ふるま, びょうぶ, 巻物, 掛軸などの布はく又は紙はりを行う事業所