

市街化調整区域における

富山市開発許可の基準

令和４年４月１日改正

目 次

第1章 開発許可の基準.....	4
第1節 法第34条第1号～第13号.....	4
1 法第34条	4
2 法第34条第1号.....	5
別表第1～3.....	6
3 法第34条第2号.....	10
4 法第34条第3号.....	12
5 法第34条第4号.....	13
6 法第34条第5号.....	14
7 法第34条第6号.....	15
8 法第34条第7号.....	16
9 法第34条第8号.....	17
10 法第34条第8号の2.....	18
11 法第34条第9号.....	19
12 法第34条第10号.....	22
13 法第34条第11号.....	23
14 法第34条第12号.....	26
15 法第34条第13号.....	30
第2節 法第34条第14号及び施行令第36条第1項第3号ホ.....	31
1 法令	31
2 開発審査会取扱基準	32
2－ 1 趣旨	32
2－ 2 第1号基準 分家住宅.....	34
2－ 3 第2号基準 収用対象事業による移転.....	37
2－ 4 第3号基準 社寺仏閣、納骨堂等.....	39
2－ 5 第4号基準 研究施設.....	40
2－ 6 第5号基準 市街化調整区域に存する事業所において従事する者の社宅、寮等.....	41
2－ 7 第6号基準 土地区画整理事業の施行区域内における建築物.....	42
2－ 8 第7号基準 指定既存集落における建築物.....	43
① 分家住宅.....	44
② 自己用住宅.....	45
③ 指定既存集落の小規模工場等.....	46
④ 公営住宅.....	47
2－ 9 第8号基準 自己用住宅.....	48

2-10	第9号基準	既存建築物の建替え.....	50
2-11	第10号基準	災害危険区域からの移転.....	51
2-12	第11号基準	運動・レジャー施設の附属建築物.....	52
2-13	第12号基準	地域振興を図る必要がある地域に立地する工場等.....	53
2-14	第13号基準	幹線道路の沿道等に立地する流通業務施設.....	54
2-15	第14号基準	有料老人ホーム.....	57
2-16	第15号基準	介護老人保健施設.....	58
2-17	第16号基準	優良田園住宅.....	58
2-18	第17号基準	社会福祉施設.....	60
2-19	第18号基準	医療施設.....	61
2-20	第19号基準	学校.....	62
2-21	第20号基準	その他.....	63
20-①		周辺の土地利用に支障を及ぼさない限り審査の対象として差し支えない開発行為.....	64
20-②		適法に建築された建築物の用途変更.....	65
20-③		城村地区の違反造成の区域内における自己用住宅.....	67
20-④		既存の権利者の届出がなかった建築物.....	68
20-⑤		区域区分告示の日前からの宅地である土地における開発行為.....	68
20-⑥		学生下宿.....	70
20-⑦		市街化区域及び市街化調整区域にわたる開発行為.....	71
20-⑧		既存宅地の確認を受けなかった土地における、用途の変更を伴わない建築物の新築、改築.....	72
第2章		開発許可の運用事項等.....	73
第1節		開発許可の運用事項.....	73
1		開発許可の運用について.....	73
2		既存集落要件.....	73
3		大規模な既存集落の指定について（指定既存集落）.....	74
4		未線引都市計画区域と市街化調整区域にまたがる開発行為.....	75
5		複合開発.....	75
第2節		第34条の2第1項及び第43条第2項の規定による協議.....	76
1		都市計画法（抜粋）.....	76
2		協議基準.....	76
		別記様式第一（第三十四条の二関係）.....	77
		別記様式第二（第四十三条関係）.....	78

第1章 開発許可の基準

第1節 法第34条第1号～第13号

平成12年制定

平成18年4月改正

「法第34条第8号の3」及び「法第34条第8号の4」に関する「富山市市街化調整区域における開発行為等の許可の基準に関する条例」を制定

平成19年11月30日改正

平成18年5月31日公布の法改正を受け、「法第34条第1号」に社会福祉施設等の対象施設を追加、号ずれ等の規定整備

平成21年4月1日改正

「法第34条第1号」の内容変更

平成22年12月1日改正

「法第34条第1号」及び「法第34条第9号」の内容変更

平成28年11月1日改正

「法第34条第9号」の内容を一部変更

平成29年4月1日改正

「法第34条第9号」の内容を一部変更

平成31年4月1日改正

「法第34条第1号」の内容を一部変更

令和2年4月1日改正

「富山市市街化調整区域における開発行為等の許可の基準に関する条例」の一部改正に伴う修正

令和3年4月1日改正

「法第34条第1号」の内容を一部変更

令和4年4月1日改正

「法第34条第1号」の内容を一部変更、「法第34条第8号の2」を新設、「富山市開発行為等の許可の基準に関する条例」の一部改正に伴い、「法第34条第11号」及び「法第34条第12号」の内容を一部変更

1 法第34条

《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。

《留意事項》

- (1) 都市計画法第29条第1項の規定により、都道府県又は都道府県知事に関する規定は中核市又は中核市の長に関する規定として、中核市又は中核市の長に適用があるものとされていることから、都道府県又は都道府県知事を富山市または富山市長と読み替える。
- (2) 市街化調整区域において行う開発行為が法第33条に定める基準に適合し、かつ、本条各号に該当する場合には、富山市長は必ず許可しなければならない。
- (3) 営業等の許可を必要とする場合においては、その許可を得られる見込みがあること。
- (4) 建築の完了後速やかに開業し、かつ、継続的に営業等できるものであること。
- (5) 原則として、有人施設であること。

2 法第34条第1号

《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

《取扱基準》

本基準は、市街化調整区域の住民が利用する公益施設又はこれらの住民が日常生活を営む上で必要な店舗等施設の建築を目的とする開発行為について適用するが、本市における具体的な取扱いとは以下のとおりである。

次の要件のいずれかに該当すること。

1 公益上必要な施設

主として開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者の利用に供する施設（別表第1に掲げるものに限る。）であって、次の要件のすべてに該当するものであること。

この場合において、診療所、助産所又は社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設若しくは更正保護事業法（平成7年法律第86号）第2条第1項に規定する更正保護事業の用に供する施設であって、申請者が住宅を有していない等やむを得ないときに限り、自己の居住の用に供する住宅を併設するものも含む。

(1) 開発区域は、既存集落又はその周辺区域内であること。

既存集落とは、建築物の敷地相互間の距離が50m以内で50以上の建築物が連たんしている区域をいう（以下同じ。）。

その周辺区域とは、当該既存集落の外縁部からおおむね50mの範囲を連結した区域をいう（以下同じ。）。

(2) 開発区域の面積は、原則として500㎡以内であること。

なお、当該施設の利用対象人数等を勘案して適切なものに限り、原則として1,000㎡以内とすることができる。

また、別表第1（い）又は（に）に該当する施設の開発区域の面積については、原則として3,000㎡以内とすることができる。この場合において、公立の小学校、中学校及び義務教育学校については、事業計画に照らし適正な規模とすることができる。

(3) 住宅を併設する場合においては、居住の用に供する部分の延べ床面積は全体の延べ床面積の50%以下であること。

2 日常生活に必要な店舗等施設

主として開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する住民の日常生活に必要な店舗等（別表第2に掲げる業種（以下「適合業種」という。）及び別表第3に掲げる用途に供する施設に限る。）であって、次の要件のすべてに該当するものであること。

この場合において、適合業種の用に供する店舗等であって、申請者が住宅を有していない等やむを得ないときに限り、自己の居住の用に供する住宅を併設するものも含む。

(1) 開発区域は、既存集落又はその周辺区域内であること。ただし、別表第3に掲げる用途に供する施設については、この限りではない。

(2) 開発区域の面積は、原則として 500 m²であること。

この場合において、当該施設の利用対象人数等を勘案して適切なものに限り、原則 1,000 m²以内とすることができる。

(3) 住宅を併設する場合においては、居住の用に供する部分の延べ床面積は全体の延べ床面積の 50%以下であること。

(4) 店舗等は、単独施設とし、共同店舗又は長屋店舗でないこと。

(5) 店舗等の適合業種は、原則として一の業種に限り、複数業種の兼業でないこと。

ただし、同表の適合業種のうち関連する業種同士であれば、兼業できるものとする。

別表第1

公益上必要な施設			
業 種		摘 要	
	(い)	幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校	学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）第 1 条に規定する幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校
	(ろ)	診療所	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
	(は)	助産所	医療法第 2 条 1 項に規定する助産所
社会福祉施設	(に)	保育所、幼保連携型認定こども園	児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）第 3 9 条に規定する保育所、および就学前のこどもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（昭和 18 年法律第 77 号）第 2 条に規定する幼保連携型認定こども園
	(ほ)	学童保育所	児童福祉法第 6 条の 3 第 2 項に規定する放課後児童健全育成事業を行う施設
	(へ)	児童館	児童福祉法第 4 0 条に規定する児童厚生施設
	(と)	(に)～(へ)以外の社会福祉施設	社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）第 2 条に規定する(に)～(へ)以外の社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法（平成 7 年法律第 86 号）第 2 条第 1 項に規定する更生保護事業の用に供する施設。ただし、入所系施設である社会福祉施設については、主として当該開発区域の周辺の地域に居住する者、その家族及び親族が入所するための施設である建築物に限る。

別表第2

日常生活に必要な物品販売店等			
大分類 (I)	小分類 (II)	細分類 (III)	分類番号
織物・衣服・身の回り品小売業	呉服・服地・寝具小売業	呉服・服地小売業、寝具小売業	571
	男子服小売業	男子服小売業	572
	婦人・子供服小売業	婦人服小売業、子供服小売業	573
	靴・履物小売業	靴小売業、履物小売業	574
	その他の織物・衣服・身の回り品小売業	かばん・袋物小売業、下着類小売業、洋品雑貨・小間物小売業、他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業	579
飲食料品小売業	各種食品小売業	各種食品小売業	581
	野菜・果物小売業	野菜小売業、果実小売業	582
	食肉小売業	食肉小売業（卵、鳥肉除く）、卵・鳥肉小売業	583
	鮮魚小売業	鮮魚小売業	584
	酒小売業	酒小売業	585
	菓子・パン小売業	菓子小売業（製造小売）、菓子小売業（製造小売でないもの）、パン小売業（製造小売）、パン小売業（製造小売でないもの）	586
	その他の飲食料品小売業	コンビニエンスストア、牛乳小売業、飲料小売業、茶類小売業、料理品小売業、米穀類小売業、豆腐・かまぼこ等加工食品小売業、乾物小売業、他に分類されない飲食料品小売業	589
機械器具小売業	自転車小売業	自転車小売業	592
	機械器具小売業（中古品除く）	電気機械器具小売業（中古品除く）、その他の機械器具小売業、（電気事務機械器具小売業（5932）、中古電気製品小売業（5933）を除く）	593
その他の小売業	家具・建具・畳小売業	建具小売業	6012
		畳小売業	6013
	じゅう器小売業	金物小売業、荒物小売業、陶磁器・ガラス器小売業、他に分類されないじゅう器小売業	602
	医薬品・化粧品小売業	医薬品小売業（調剤薬局除く）、調剤薬局、化粧品小売業、（ドラッグストア（6031）を除く）	603
	農耕用品小売業	農業用機械器具小売業、苗・種子小売業、肥料・飼料小売業	604
	燃料小売業	ガソリンスタンド、燃料小売業	605
	書籍・文房具小売業	書籍・雑誌小売業、古本小売業、新聞小売業、紙・文房具小売業	606
	スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業	スポーツ用品小売業、がん具・娯楽用品小売業、（楽器小売業（6073）を除く）	607
	写真機・時計・眼鏡小売業	写真機・写真材料小売業、時計・眼鏡・光学機械小売業	608
	他に分類されない小売業	たばこ・喫煙具専門小売業、花・植木小売業	6092 6093

大分類 (Ⅰ)	小分類 (Ⅱ)	細分類 (Ⅲ)	分類番号
飲食店	食堂、レストラン（専門料理店除く）	食堂、レストラン（専門料理店除く）	761
	専門料理店	日本料理店、中華料理店、ラーメン店、焼肉店、その他の専門料理店、（料亭（7622）を除く）	762
	そば・うどん店	そば・うどん店	763
	すし店	すし店	764
	喫茶店	喫茶店	767
	その他の飲食店	ハンバーガー店、お好み焼・焼きそば・たこ焼店、他に分類されないその他の飲食店	769
洗濯・理容・美容・浴場業	洗濯業	普通洗濯業、洗濯物取次業、（リネンサプライ業（7813）を除く）	781
	理容業	理容業	782
	美容業	美容業	783
	一般公衆浴場業	一般公衆浴場業	784
	その他の洗濯・理容・美容・浴場業	他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業（コインランドリー業に限る）	7899
その他の生活関連サービス業	食品賃加工業	食品賃加工業	7991
	他に分類されない生活関連サービス業	写真現像、焼付業	7993
その他の教育、学習支援業	学習塾	学習塾	823
	教養・技能教授業	音楽教授業	8241
		書道教授業	8242
		そろばん教授業	8244
		外国語会話教授業	8245
医療業	療術業	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
郵便局	郵便局	郵便局	861
	郵便局受託業	簡易郵便局	8621
協同組合	農林水産業協同組合	農業協同組合、漁業協同組合、水産加工業協同組合、森林組合	871
自動車整備業	自動車整備業	自動車一般整備業	8911

別表第3

施設の種類	摘 要
自治公民館	社会教育法第42条に規定する公民館類似施設であって、担当部局で、その必要性が担保されるもの
ゴミステーション	担当部局で、その必要性が担保されるもの

(注) 1 別表第1～第3に記載のない業種は、原則として、すべて対象外として扱うものとする。この場合において、この基準に該当するか否か、個々に当該集落状況、店舗の規模等から判断されるので、別表第1～第3に記載のある業種がすべて市街化調整区域で建築できるものではない。

- 2 別表第2に示す業種区分は、総務省が定めた日本標準産業分類（平成19年11月改定に基づく）に定める小分類又は細分類に準拠すること（適用欄の分類番号を参照）。
- 3 別表第2に示す業種区分における小売品の修理を目的とした修理業は、この基準に該当するものとして取り扱うこと。

3 法第34条第2号

《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

《取扱基準》

本基準は、市街化調整区域で産出する鉱物資源、地域の観光資源等を有効利用するために必要な施設の建築等を目的とする開発行為について適用するが、本市における具体的な取扱いは以下のとおりである。

次の要件のいずれかに該当すること。

1 鉱業用施設

鉱物の採鉱、選鉱その他の品位の向上処理又は地質調査、物理探査等の探鉱作業若しくは鉱山開発事業の用に供する建築物等であること。

この場合において、この基準を適用する建築物等は、日本標準産業分類に基づく「C－鉱業、採石業、砂利採取業」に属する事業に使用されるものであること。

2 鉱物資源利用施設

市街化調整区域において産出する鉱物資源を原料として使用する事業の用に供する建築物等で、資源の産地の近傍に立地するものであること。

この場合において、この基準を適用する建築物等は、当該市街化調整区域において産出する原料を50%以上使用するものであること。

具体的には、セメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、碎石製造業等に属する事業が対象となる。

3 観光資源活用施設

観光資源（史跡、名勝、天然記念物等の文化財、すぐれた自然の風景地、温泉その他産業、文化等に関するものに限る。）の鑑賞のため必要な施設、観光資源の価値を維持するため必要な施設、観光資源の活用上必要な施設その他必要と認められる施設であること。

ただし、この基準を適用する建築物等には、建築物等それ自体を観光資源とするもの（ヘルスセンター、タワー、モニュメント等）は含まない。

4 取水等施設

取水、導水、利水若しくは浄化のため必要な施設又は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施設であること。

ただし、この基準を適用する建築物等には、地下水等を原料、冷却用水等として利用する工場等又は温泉を利用する入浴娯楽施設（健康ランド、スーパー銭湯等）は含まない。

4 法第34条第3号

《法第34条第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又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難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

本基準は、温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする事業の用に供する施設の建築等を目的とする開発行為で政令で定めるものについて適用するが、現在のところ政令が未制定であるため、具体的な基準は定められていない。

5 法第34条第4号

《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

《運用基準》

本基準は、農林漁業の生産活動に必要な施設又は市街化調整区域で生産される農林水産物の処理加工等に必要な施設の建築等を目的とする開発行為について適用するが、本市における具体的な取扱い は以下のとおりである。

次の要件のいずれかに該当すること。

1 農林漁業用施設

農業、林業又は漁業の業務に直接使用される建築物等（法第29条第1項第2号の規定により開発許可を要しない建築物等を除く。）であること。

ただし、生業としない家庭菜園等を行う施設は含まない。

2 農林水産物処理加工施設

農林水産物の処理、貯蔵又は加工に使用される建築物等のうち、原材料の50%以上が当該市街化調整区域における農産物等であり、当該生産地において速やかに処理、加工又は貯蔵する必要があるものが対象となるものであること。

具体的には、畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業、砂糖製造業、精穀・精粉業、動植物油脂製造業、でんぷん製造業、製茶業、配合飼料製造業、一般製材業、倉庫業（農林水産物の貯蔵用に限る。）等の業種が対象となる。

この場合において、農業協同組合、漁業協同組合、任意組合、集出荷業者等が設置する集出荷用建築物等であって、主として当該市街化調整区域における生産物の集出荷、選果及び保管に供されるものは含む。

具体的には、カントリーエレベーターは、この基準に該当し、任意組合等の農機具倉庫等は、法第29条第1項第2号に該当する。

6 法第34条第5号

《法第34条第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（平成5年法律第72号）第9条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係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（同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従つて行う開発行為

《運用指針》

本基準は、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（平成5年法律第72号）に基づき市町村が定めた所有権移転等促進計画に従って行われる農林業等活性化基盤施設の建築を目的とする開発行為について適用する。

7 法第34条第6号

《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つ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

《運用指針》

本基準は、県が独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体になって助成する中小企業者の高度化に資する事業に係る施設の建築等を目的とする開発行為について適用する。

8 法第34条第7号

《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

《取扱基準》

本基準は、市街化調整区域内に現に立地している工場（以下「既存工場」という。）における事業と密接な関連を有する事業用施設であって、事業活動の効率化を図るため必要と認められる施設の建築等を目的とする開発行為について適用するが、本市における具体的な取扱いとは以下のとおりである。

次の要件のすべてに該当すること。

- (1) 既存工場は、日本標準産業分類に基づく「E－製造業」に属する事業に現に使用されているものであること。
- (2) 既存工場に自己の生産物のおおむね50%以上を原料若しくは部品として納入し、又は自己の生産物の原料若しくは部品のおおむね50%以上を既存工場に依存する等、生産、組立て、出荷等の各工程に関して既存工場と不可分一体の関係にある建築物等であること。
- (3) 事業活動の効率化を図るために必要であること。

この場合において、事業活動の効率化の判断に際しては、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず、事業の量的拡大を伴う場合も含めて許可の対象となる。この量的拡大とは、事業活動の効率化が図られることが前提であり、単なる物理的な拡大は対象とならない。

- (4) 開発区域は、原則として既存工場の敷地に隣接又は近接していること。

この場合において、既存工場に隣接しないときは、次の要件のすべてに該当すること。

ア 既存工場の隣接地に適地がないこと。

イ 既存工場との製品、部品等の搬出及び搬入にあたり、周辺の交通への影響が少ない位置にあること。

- (5) 開発区域及び建築物等の拡張の規模は、次の要件のすべてに該当するものであること。

ア 開発区域内の拡張部分の面積は、既存敷地の面積以内とすること。

イ 拡張部分の建築面積及び延べ床面積は、既存工場の同面積以内とすること。

9 法第34条第8号

《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34条第8号（法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。

《取扱基準》

本基準は、火薬類取締法（昭和25年法律第149号）第12条に規定する火薬庫の建築等を目的とする開発行為について適用する。

10 法第34条第8号の2

《法第34条第8号の2》

市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）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34条第8号の2（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等（法第33条第1項第8号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

《取扱基準》

本基準は、災害リスクの高いエリアに存する建築物等のより安全なエリアへの移転を促進する観点から、市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域（災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域及び浸水被害防止区域のこと。）内に存する建築物等の移転に伴う開発行為について適用するが、本市における具体的な取扱いとは以下のとおりである。

(1) 代替建築物等は、次の要件のすべてに該当すること。

ア 従前の用途と同一であること。

イ 従前の規模とほぼ同一又はこれより小さい規模であること。

ウ 従前の構造とほぼ同一であること。

(2) 代替建築物等の完成後、従前建築物等が確実に除却される見込みがあること。

1 1 法第34条第9号

《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8》

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。

- 1 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
- 2 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

《取扱基準》

本基準は、道路交通の円滑化に必要な道路管理施設、休憩所、給油所等の沿道サービス施設及び火薬類製造施設の建築等を目的とする開発行為について適用するが、本市における具体的な取扱いとは以下のとおりである。

次の要件のいずれかに該当すること。

1 道路管理施設

高速自動車国道等において、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建築物等であること。

2 沿道サービス施設

高速自動車国道、一般国道、県道（主要地方道又は都市計画道路に限る。）又は市道（別表第4に掲げる市道に限る。）（以下「主要道路」という。）に接し、主に当該道路を通行する自動車の運転者及び同乗者（以下「運転者等」という。）に対してサービスを提供することを目的とした施設であって、次の要件のいずれかに該当するものであること。

(1) 休憩所

運転者等が休憩できる一定規模の駐車場を有する施設であり、いわゆるドライブイン（食堂、レストラン、喫茶店等）又は休憩機能を備えたコンビニエンスストア（以下、沿道サービス型コンビニエンスストアと表記）であって、次の要件のすべてに該当するものであること。

ただし、宿泊施設及び個室喫茶店、ゲームセンター等の風俗営業等に該当する施設は含まない。

(i) ドライブイン（食堂、レストラン、喫茶店等）

- ア 開発区域は、主要道路に接し、道路交通の支障とならない位置に有効幅員 6 m 以上の車両用出入口を設けること。
- イ 開発区域の面積は、原則として 500 ㎡以上、3,000 ㎡以内とすること。
- ウ 施設は、営業の内容、規模、従業員数等を勘案して必要最小限の規模とすること。
- エ 駐車スペースは、客席数 4 に対し普通乗用車 1 台以上又は開発区域の面積の 50% 以上を確保すること。
- オ 全体客席数は、15 席以上とし、かつ、極力屋外から見える位置に配置すること。
- カ 物販スペースを併設しないこと。

(ii) 沿道サービス型コンビニエンスストア

- ア 開発区域は、主要道路に接し、道路交通の支障とならない位置に有効幅員 6 m 以上の車両用出入口を設けること。
- イ 開発区域は、既存集落又はその周辺区域内であること。
- ウ 開発区域の面積は、原則として 1,000 ㎡以上、3,000 ㎡以内とすること。
- エ 主として飲食料品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス式で小売する事業所で、店舗規模が小さく、終日又は長時間営業を行う施設であること。
- オ 施設の延床面積は、300 ㎡以内とすること。
- カ 施設内に、少なくとも 10 人程度が同時に休憩できるテーブル及び座席が設置された 10 ㎡以上の休憩専用スペースを、極力屋外から見える位置に配置すること。
- キ 施設内に、運転者等が自由に利用できる便所を設置すること。
- ク 駐車スペースは、開発区域の面積の 50% 以上を確保し、かつ大型車が駐車できるスペースを設けること

(2) 給油所

いわゆるガソリンスタンド（自動車用液化石油ガススタンド等その他これに類するものを含む。）であって、次の要件のすべてに該当するものであること。

この場合において、ガソリンスタンドには、運転者等向け利便品等の販売コーナー又は当該施設を利用する自動車の修理を行うための施設を併設するものも含む。

ただし、自動車の販売又は車検に関する業務を行うことを目的とする施設は含まない。

- ア 開発区域は、主要道路に接し、道路交通の支障とならない位置に有効幅員 6 m 以上の車両用出入口を設けること。
- イ 開発区域の面積は、原則として 3,000 ㎡以内とすること。
- ウ 物品販売コーナーを併設する場合は、その延床面積は、給油所施設全体の延床面積（キャノピー部分を除く。）の 20% 以内とすること。
- エ 自動車修理所を併設する場合は、その延床面積は、給油所施設全体の延床面積（キャノピー部分を除く。）の 50% 以内とすること。

(3) 自動車修理所

主要道路における車両の通行上、必要不可欠と認められる施設であって、道路運送車両法（昭和 26 年法律第 185 号）第 78 条の規定による自動車分解整備事業の認証を受けることができる自動車整備工場であるものであること。

この場合において、自動車修理所には、修理用部品等の販売コーナーを併設するものも含む。

ただし、自動車の販売又は車検に関する業務を行うことを目的とする施設は含まない。

ア 開発区域の面積は、原則として 2,000 m²以内とすること。

イ 自動車整備に使用する室内作業場の延床面積は、自動車修理所施設全体の延床面積の 50% 以上とすること。

ウ 物品販売コーナーを併設する場合は、その延床面積は、自動車修理所施設全体の延床面積の 20%以内とすること。

(4) 道の駅

「道の駅」登録・案内要綱（平成 5 年 2 月 23 日付け建設省道路局長通知）に基づき、道の駅として登録されることが確実な施設であって、事前に道路管理者との協議が整っているものであること。

3 火薬類製造施設

火薬類取締法（昭和 25 年法律第 149 号）第 2 条第 1 項の火薬類の製造所である建築物であること。

別表第 4

今泉安養寺線（富山市二俣川・阿迦陀寺橋から安養寺（東）交差点までの区間）
上栄城村線
速星萩島線（速星（一区）交差点から婦中町板倉 250 番地 9 地先交差点までの区間）
砂子田板倉線
速星堀線

12 法第34条第10号

《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

《取扱基準》

本基準は、法に基づく地区計画又は集落地域整備法（昭和62年法律第63号）に基づく集落地区計画の整備計画で定められた施設の建築等を目的とする開発行為について適用する。

13 法第34条第11号

《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、災害の防止その他の事情を考慮して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、次に掲げる区域を含まないこととする。

- 1 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域
- 2 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域
- 3 急傾斜地崩壊危険区域
- 4 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7条第1項の土砂災害警戒区域
- 5 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域
- 6 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4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2条第1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
- 7 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

《富山市開発行為等の許可の基準に関する条例》（平成18年4月制定）

第3条 法第33条第4項の規定による開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限は、次条に規定する土地の区域においては、200平方メートルとする。ただし、開発区域の規模、形状、周辺の土地利用の態様等を勘案してこれによることが適当でないと市長が認める場合は、この限りでない。

(前ページつづき)

第4条 法第34条第11号の規定に基づき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) 次に掲げる土地の区域を含まないこと。

ア 政令第29条の9第1号から第6号までに掲げる土地の区域(同条第4号及び第6号に掲げる土地の区域にあつては、それぞれ災害の防止その他の事情を考慮して規則で定める区域を除く。)

イ 政令第29条の9第7号に掲げる土地の区域として規則で定める区域

(2) 敷地相互の間隔が50メートル以内であつて50以上の建築物が連たんしている土地の区域内にあること。

(3) 区域内の主要な道路が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造で適当に配置されており、かつ、区域外の相当規模の道路と接続していること。

(4) 区域内の排水路その他の排水施設が、その区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって区域及びその周辺の地域に溢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ていること。

第5条 法第34条第11号に規定する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予定建築物等の用途は、建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(イ)の項第1号及び第2号に掲げる建築物(自己の用に供する建築物であつて、高さが10メートル以内のものに限る。)以外の用途とする。

《富山市開発行為等の許可の基準に関する条例施行規則》

第2条 条例第4条第1号アの規則で定める土地の区域は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める区域とする。

(1) 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。次号において「政令」という。)第29条の9第4号に掲げる土地の区域 土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備その他の防災対策が実施された区域(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9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域に指定された区域を除く。)

(2) 政令第29条の9第6号に掲げる土地の区域 洪水、雨水出水又は高潮が発生した場合において、水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項の規定により富山市地域防災計画に定められた同項第2号の避難場所への確実な避難が可能と認められる区域

2 条例第4条第1号イの規則で定める土地の区域は、次に掲げるものとする。

(1) 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に係る区域

(2) 前号に掲げるもののほか、市長が定める区域

(前ページつづき)

第3条 条例第4条第3号に規定する区域内の環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないと認められる規模を有する主要な道路及び区域外の相当規模を有する道路は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条1項に規定する道路の要件を備えているものとする。

《取扱基準》

本基準は、富山市開発行為等の許可の基準に関する条例（平成18年富山市条例第38号）に基づく指定区域内において行う開発行為であって、予定建築物等の用途が開発区域及びその周辺の環境保全上支障があると認められる用途に該当しないものについて適用するが、本市における具体的な取扱いとは以下のとおりである。

次の要件のすべてに該当すること。

- (1) 開発区域の所有者又は借受人が、自己の居住の用に供する一戸建て住宅（建築基準法別表第2（い）項第1号及び第2号に掲げる建築物に限る。）を建築するものであること。

この場合において、同表（い）項第2号に掲げる住宅のうち事務所、店舗等を兼ねるものにあつては、事務所等の部分の全てを当該住宅の居住者が自己の業務の用に供するものに限る。

- (2) 開発区域には、優良な農地、災害リスクの高い区域として富山市開発行為等の許可の基準に関する条例第4条第1号に掲げる土地の区域及び保安林に係る区域等を含まないこと。
- (3) 開発区域は、建築物の敷地相互間の距離が50m以内で50以上の建築物が連たんしている区域内にあること。

この場合において、市街化区域内に存する建築物を含むときは、開発区域から連なる26以上の建築物が市街化調整区域内に存すること。

- (4) 開発区域は道路（建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項に規定する4m以上の幅員を有する道路をいう。以下この号において同じ。）に接していること。
- (5) 開発区域の面積は、200㎡以上であること。
- (6) 開発区域の面積の過半が、開発区域に接する道路から20mの範囲内に存すること。
- (7) 建築物の高さは、10m以下であること。

1 4 法第34条第12号

《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、災害の防止その他の事情を考慮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、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

《富山市開発行為等の許可の基準に関する条例》（平成18年4月制定）

第6条 法第34条第12号に規定する開発行為は、当該開発行為に係る区域が第4条第1号に規定する土地の区域以外の区域であるものとする。

2 法第34条第12号に規定する開発行為は、当該開発行為に係る目的又は予定建築物等の用途が、次の各号のいずれかに該当するものとする。

（1）法第7条第1項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、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日（以下「区域区分日」という。）前から引き続き当該市街化調整区域に居住している者（市街化区域に土地を所有しない者に限る。以下「居住者」という。）が区域区分日前から当該市街化調整区域に所有する500平方メートル以内の土地において、当該居住者の2親等以内の親族が自己の居住の用に供する建築物を建築することを目的として行うもの

（2）土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条に規定する事業の施行により、市街化調整区域に存する建築物を移転し、又は除却する必要がある場合に、これに代わるものを従前と同一の用途及び同程度の規模で、市街化調整区域において建築することを目的として行うもの

（3）適法に建築された建築物の建替え又は増改築を行うものであって規則で定めるもの

第7条 政令第36条第1項第3号ハに規定する建築物の新築、改築又は用途変更（以下「新築等」という。）は、当該新築等に係る区域が第4条第1号に規定する土地の区域以外の区域であるものとする。

2 新築等は、当該新築等に係る目的又は予定される建築物の用途が、次の各号のいずれかに該当するものものとする。

（1）前条第2項各号のいずれかに該当するもの

(前ページつづき)

(2) 同一の土地に20年以上居住する者が、当該土地において、自己の居住の用に供する建築物を建築する目的として行うもの

(3) 区域区分日前から宅地である土地において、建築基準法別表第2(イ)の項第1号及び第2号に掲げる建築物(自己の用に供する建築物であって、高さが10メートル以内であるものに限る。)を建築することを目的として行うもの

《富山市開発行為等の許可の基準に関する条例施行規則》

第2条 条例第4条第1号アの規則で定める土地の区域は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める区域とする。

(1) 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。次号において「政令」という。)第29条の9第4号に掲げる土地の区域 土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備その他の防災対策が実施された区域(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9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域に指定された区域を除く。)

(2) 政令第29条の9第6号に掲げる土地の区域 洪水、雨水出水又は高潮が発生した場合において、水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項の規定により富山市地域防災計画に定められた同項第2号の避難場所への確実な避難が可能と認められる区域

2 条例第4条第1号イの規則で定める土地の区域は、次に掲げるものとする。

(1) 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に係る区域

(2) 前号に掲げるもののほか、市長が定める区域

第4条 条例第6条第2項第3号の規定により規則で定める要件は、次に掲げるものとする。

(1) 建替え又は増改築が従前の敷地内で行われること。

(2) 従前の建築物と同一の用途であること。

2 前項第1号の場合であって、敷地の拡張を伴うときは、建替え又は増築後の建築物が自己の居住の用に供するための専用住宅であり、かつ、当該建築物の敷地面積が500平方メートル以内であることとする。

《取扱基準》

本基準は、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適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の用途を限り定められたものについて適用するが、本市における具体的な取扱いとは次頁のとおりである。

次の要件のいずれかに該当すること。

1 分家住宅

市街化調整区域において継続して生活の本拠を有する世帯がその世帯の通常の分化発展の過程で必要とする住宅として、次に掲げる要件のすべてに該当すること。

- (1) 自己の居住の用に供する一戸建て専用住宅であること。
- (2) 許可を受けることができる者は、次の要件のすべてに該当する者であること。

ア 本家（非農家を含む。）が、区域区分告示の日前から継続して市街化調整区域において生活の本拠を有していること。

イ 本家の世帯構成員である者若しくはあった者で、かつ本家の世帯主から見て2親等以内の者であること。

ウ 結婚その他の独立して世帯を構成する合理的事情、勤務地、Uターン等地域への定住事情等を判断し、新規の住宅確保の必要性があると認められること。

- (3) 開発区域は、次の要件のすべてに該当すること。

ただし、指定既存集落においては、ア及びイの要件を除く。

ア 本家が区域区分告示の日前から継続して所有している土地、又は同日前から本家が所有していた土地と交換された土地であること。

イ 市街化調整区域以外に本家が所有する土地がなく、別途市街化区域に土地を求めることが不当と認められること。

ウ 開発区域は、原則として既存集落内又はその周辺区域内にあること。

エ 開発区域の面積は、500 m²以内であること。

2 収用対象事業による移転

市街化調整区域に存する建築物等の収用対象事業の施行による移転であって、従前の建築物等に代わるべきものとして建築等されるもので、次に掲げる要件のすべてに該当すること。

- (1) 従前の用途と同一であること。
- (2) 開発区域は、原則として既存集落内にあること。
- (3) 開発区域の面積及び建築物等の延べ床面積が、それぞれ従前の1.5倍以下であること。
ただし、従前の敷地面積の1.5倍が500 m²に満たない場合は、500 m²まで認めるものとする。
- (4) 従前の構造とほぼ同一であること。

3 既存建築物の建替え

適法に建築された既存建築物の建替え又は増築で、次に掲げる要件のすべてに該当すること。

- (1) 従前の用途と同一であること。
- (2) 従前の敷地の範囲内で行われるものであること。

ただし、従前の敷地が著しく過小である場合等やむを得ない事情がある場合は、拡張後の敷地全

体が 500 m²以内の拡張も含むものとする。

(前ページつづき)

なお、敷地の拡張は、その拡張により市街化を促進するおそれがないと認められる場合に限るものとし、かつ、自己の居住の用に供する一戸建て専用住宅の建替え又は増築であること。

- (3) 従前の構造とほぼ同一であること。

4 一定期間居住している者による建築

同一の土地に 20 年以上居住する者が建築する建築物で、次に掲げる要件のすべてに該当すること。

- (1) 自己の居住の用に供する一戸建て専用住宅であること。
(2) 申請日の 20 年前の日前から継続して当該土地において生活の本拠を有している者であること。

5 区域区分告示の日前からの宅地である土地における建築

区域区分告示の日前から宅地である土地における建築物の新築、改築又は用途の変更で、次に掲げる要件のすべてに該当すること。

- (1) 当該土地の所有者又は借受人が、自己の居住の用に供する一戸建て住宅（建築基準法別表第 2（い）項第 1 号及び第 2 号に掲げる建築物に限る。）を建築するものであること。

この場合において、同表（い）項第 2 号に掲げる住宅で事務所、店舗等を兼ねるものにあつては、事務所等の部分の全てを当該住宅の居住者が自己の業務の用に供するものに限る。

- (2) 開発区域の面積は、200 m²以上であること。

ただし、平成 18 年 4 月 1 日時点で 200 m²に満たない場合はこの限りでない。

- (3) 敷地を分割する場合、各開発区域の面積は、200 m²以上であること。
(4) 建築物の高さは、10m 以下であること。

15 法第34条第13号

《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6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、当該目的に従って、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34条第13号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年とする。

《取扱基準》

本基準は、市街化調整区域に関する都市計画が決定又は変更された際、自己用の建築物等を建築等する目的で土地又はその利用に関する権利（既存権利）を有していた者で、当該決定又は変更の日から起算して6月以内に届け出たものが、当該決定又は変更の日から起算して5年以内に当該目的に従って行う開発行為について適用するが、本市における具体的な取扱いとは以下のとおりである。

次の要件のすべてに該当すること。

- (1) 申請者が、市街化調整区域に関する都市計画が決定又は変更された日の前日以前から土地の所有権又はその利用に関する権利を有していたもの（相続を含む。）であること。

この場合において、本号の届出をした者の地位は、相続人、合併後存続する法人、合併により設立した法人等の一般継承人に限り継承しうるものであること。

- (2) 申請者自らが使用する自己の居住、又は、継続的に経済活動を行う自己の業務の用に供する建築物等であること。

- (3) 農地法（昭和27年法律第229号）第5条の規定による農地転用許可を受けなければならない場合にあっては、当該都市計画の決定又は変更の前にこれを受けていること。

第2節 法第34条第14号及び施行令第36条第1項第3号ホ

1 法令

《法第34条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適當と認める開発行為

《施行令第36条第1項第3号ホ》

都道府県知事は、次の各号に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。

三 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。

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適當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