

4 市街化調整区域 における立地基準

第8章 市街地調整区域内における開発許可

8.1 市街化調整区域における開発行為の許可基準

【法律】

（開発許可の基準）

- 第三十四条 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。
- 一 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に必要な物品の販売、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
 - 二 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
 - 三 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
 - 四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第二十九条第一項第二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
 - 五 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（平成五年法律第七十二号）第九条第一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二条第三項第三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（同項第二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
 - 六 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
 - 七 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
 - 八 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
 - 八の二 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
 - 九 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当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
 - 十 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
 - 十一 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つておおむね五十以上の建築物（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
 - 十二 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、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
 - 十三 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六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、当該目的に従つて、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。）

十四 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相当と認める開発行為

解説

市街化調整区域における開発許可（第二種特定工作物の建設のためのものを除く。）については、「3 開発許可の基準等」（法第32・33条）を満たすことに加え、開発行為の目的が法第34条各号のいずれかに該当しなければいけません。

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域（法第7条第3項）であるため、市街化を促進するおそれがない開発行為や、既に周辺地域に居住する者の日常生活が健全に営まれるために必要な施設等、これを認容すべき特別の必要性が認められる開発行為に限って許可できることにしているものです。

都では法第34条各号のうち、件数が多いものなど、以下のものについて審査基準を定めています。

第1号	（公益上必要な建築物、日常生活のための店舗等）	…第9章
第8号の2	（市街化調整区域内の災害危険区域等に存する建築物等の移転）	…第10章
第9号	（沿道サービス施設等）	…第11章
第12号	（都道府県の条例で定められるもの）	…第12章
第14号	（開発審査会の議を経るもの）	…第13章

上記以外の各号については、内容が各号に規定するものに合致するか個別に判断します。

なお、法第29条により市街化調整区域において許可を要しない建築物については「4 市街化調整区域における立地基準」の「第14章 市街化調整区域内における許可不要建築物の取扱基準」、既存建築物の建替で許可が不要なものについては「第15章 市街化調整区域における既存建築物の建替えの取扱基準」に記載しています。

8.2 開発許可を受けた土地における予定建築物以外の建築等の制限

【法律】

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

第四十二条 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第三十六条第三項の公告があつた後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは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ないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第八十八条第二項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

2 国又は都道府県等が行う行為については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

解説

工事完了公告後の開発区域内で、開発許可の際の予定建築物以外の建築物及び特定工作物を建築（建設）する場合には、本条第1項ただし書の許可を受ける必要があります。

本条第1項ただし書では、当該開発区域における利便の増進上若しくは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ないと認められる場合にのみ許可できることとされています。

都では、法第43条許可との整合を図り、法第29条第1項第2号及び第3号により市街化調整区域で開発許可が不要となるものや、政令第36条の基準に適合するものに対して許可を行うこととしています。

なお、本条には開発審査会への付議に関する規定がありませんが、政令第36条第1項第3号ホ相当として許可を行う場合には、開発審査会に立地基準に関する意見を聴くものとします（第13章参照）。

本条は、用途地域が指定されていない土地にのみ適用されます。市街化区域は用途地域を定めることとされている（法第13条第1項第7号）ため、主に市街化調整区域及び非線引都市計画区域における開発許可を受けた土地に適用されます。

8.3 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

【法律】

(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)

第四十三条 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、第二十九条第一項第二号若しくは第三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二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてではない。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。

一～五 略

2 前項の規定による許可の基準は、第三十三条及び第三十四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。

3 国又は都道府県等が行う第一項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、同項の許可があつたものとみなす。

【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)

第三十六条 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、法第四十三条第一項の許可をしてはならない。

一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更の場合にあつては、ロを除く。）に適合していること。

イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によつて当該敷地及びその周辺の地域に出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。

(1) 当該地域における降水量

(2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質

(3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況

(4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途

ロ 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

二 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。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が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していること。

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。

イ 法第三十四条第一号から第十号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ 法第三十四条第十一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、第二十九条の九各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ 法第三十四条第十三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（第三十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

2 第二十六条、第二十八条及び第二十九条の規定は、前項第一号に規定する基準の適用について準用する。

解説

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について、都では以下のとおりとします。

[政令第36条第1項第3号イに規定する建築物]

都市計画法第34条の基準を準用する。

- ・ 法第34条第1号 公益上必要な建築物及び日常生活に必要な店舗等
(第9章参照)
- ・ 法第34条第8号の2 市街化調整区域内の災害危険区域等に存する建築物等の移転
(第10章参照)
- ・ 法第34条第9号 市街化区域内で建築困難なもの等
(第11章参照)

[政令第36条第1項第3号ハに規定する建築物]

次の「開発許可等の基準に関する条例」に掲げる建築物とする。

- ・ 条例第3条第1項第一号 分家住宅（区域区分日前より土地を所有している者の親族の自己用住宅）
 - ・ 条例第3条第1項第二号 既存集落内の自己用住宅
 - ・ 条例第3条第1項第三号 自己用住宅である既存建築物の建替え等
 - ・ 条例第3条第1項第四号 収用対象事業の施行に伴う移転（市街化調整区域内の移転）
 - ・ 条例第3条第1項第五号 既存宅地の建築
- 各項目の審査基準は第12章による。

[政令第36条第1項第3号ホに規定する建築物]

原則として、次の「開発審査会提案基準」に掲げる建築物とする。

- 基準A 既存権利の届出者等の自己用住宅
 - 基準B 既存建築物の建替え等（自己用住宅以外の建築物）
 - 基準C 既存事業所等の従業員宿舍
 - 基準D 収用対象事業の施行に伴う移転（市街化区域からの移転）
 - 基準E 地区集会所等の準公益的施設
 - 基準F 第二種特定工作物等に係る建築物
 - 基準G 社寺・仏閣等
 - 基準H 有料老人ホーム
 - 基準I 市街化調整区域内の建築物の用途変更
 - 基準Iの2 市街化調整区域内の建築物の用途変更（賃貸住宅への用途変更）
 - 基準J 介護老人保健施設
 - 基準K 学校
 - 基準L 社会福祉施設
 - 基準M 病院
 - 基準N 特定流通業務施設
 - 基準O 市街化調整区域内の既存建築物を活用した地域再生のための用途変更
- 各項目の審査基準は第13章による。

第9章 公益上必要な建築物及び日常生活に必要な店舗等

【法律】

(開発許可の基準)

第三十四条 略

- 一 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

【政令】

(主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物)

第二十九条の五 法第三十四条第一号(法第三十五条の二第四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、第二十一条第二十六号イからハマまでに掲げる建築物とする。(適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物)

第二十一条 一～二十五 略

二十六 国、都道府県等(法第三十四条の二第一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 学校教育法第一条に規定する学校、同法第二百四条に規定する専修学校又は同法第二百三十四条第一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 児童福祉法(昭和二十二年法律第百六十四号)による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法(昭和二十六年法律第四十五号)による社会福祉事業又は更生保護事業法(平成七年法律第八十六号)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(昭和二十三年法律第二百五号)第一条の五第一項に規定する病院、同条第二項に規定する診療所又は同法第二条第一項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

9.1 公益上必要な建築物

審査基準

提出書類に基づき、対象の建築物が以下の各項を満たすことを確認します。

[対象施設]

- ・ 学校教育法第1条に規定する幼稚園、小学校、中学校及び既存中学校に併設する高等学校並びに特別支援学校の幼稚部、小学部、中学部及び既存の中学部に併設する高等部
- ・ 児童福祉法第7条第1項に規定する保育所及び児童館（児童厚生施設）、老人福祉法第5条の3に規定する老人デイサービスセンター
- ・ 医療法第1条の5及び第2条に規定する診療所及び助産所（住宅の併設を可とする）

補足：「既存」とは、平成19年11月30日（都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号）の施行の日）時点で既に存在していたことを指します。

[申請者について]

申請者が国、自治体等でない場合で[対象施設]に掲げる免許、資格等を有している必要がある場合は当該の免許等を有していること。

[申請施設について]

[対象施設]に掲げる関係法令の開設許認可等（届出を除く。）を得る必要がある場合は、当該の許認可等が見込まれること。

[申請地について]

申請者が国、自治体等でない場合は、次のいずれかに該当すること。

- ① 申請者が所有権を登記（仮登記を含む。）してある土地
- ② 申請者が賃借権等により、その土地の使用が認められる権利を有し、その権利を登記（仮登記を含む。）してある土地

[敷地について]

次のいずれの要件も満たしていること。

- ① 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。
- ② 敷地は、路地状部分のみによって前面道路に接してはならない。
- ③ 申請地が農地にあつては、農地転用の許可が得られる見込みであること。
申請地が農業振興地域の既設農用地区域内にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。
- ④ 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- ⑤ 申請地は許可までに分筆し、地番の一部（例：234 番の一部）としないこと。

[申請者が国、自治体等でない場合における建築物について]

次のいずれの要件も満たしていること。

- ① 建築物は、平面図及び立面図等により明らかに当該施設と認められること。
- ② 診療所、助産所で住宅を併設する場合は、以下の条件を満たすこと。
 - イ 医師等が自ら居住するためのものであること。ただし、現在自己の住宅を他に所有している場合は、住宅を併設しないこと。
 - ロ 併設する住宅は、診療所等の建築物と一体で建築されるもの又は申請地内に別棟で建築されるものをいう。
 - ハ 併設する住宅部分の延べ床面積は、180m²以下とする。
 - ニ 申請する住宅部分は、建築基準法の接道要件を満たすこと。

[その他]

- ① 申請者が国、自治体等でない場合で[対象施設]に掲げる関係法令の開設許認可等（届出を除く。）を得る必要がない場合は、経営が成立することを証する書類（中小企業診断士の資格を有する者が作成した経営診断書等）を提出すること。その際自己資本に関しては、その裏付けとなる書類（残高証明書等）を提出すること。
- ② 廃業（廃止）となる場合（経営不振、倒産等による場合も）は建築物を除去すること。
- ③ [対象施設]に掲げる関係法令以外の法令による許可等が必要な場合は、当該法令の許可等が得られるものであること。
- ④ 当該施設の立地について、その開発区域を管轄する市町村と事前協議を行い、当該市町村長の同意を得られるものであること。
- ⑤ 建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建蔽率 40%、容積率 80%を超えないこと。

9.2 日常生活に必要な店舗等

審査基準

提出書類に基づき、対象の建築物が以下の各項を満たすことを確認します。

[業種について]

表 4-1に定める業種のいずれかに該当すること。

[立地について]

以下の①又は②のいずれかの要件に限る。

① 次のいずれの要件も満たしていること。

- イ 当該申請地は既存の集落（申請地を中心として半径 500m の範囲でおおむね 50 戸以上の建築が連たんしている地域）内にあること。
 - ロ 当該申請地が市街化区域から 500m 以上離れていること。ただし、山、川等の地形的要件により明らかに市街化区域と分断されている場合はこの限りでない。
 - ハ 店舗相互の敷地の間隔が 50m 以上離れており、かつ、同業種の店舗等が半径 500m 以内の範囲に存在しないこと。
- ② ①の要件を満たさない場合は次のいずれの要件も満たしてかつ市街化のおそれがないと判断できること。
- イ 当該申請地は既存の集落（申請地を中心として半径 500m の範囲でおおむね 50 戸以上（ただし、その過半が市街化調整区域内に存すること。）の建築物が連たんしている地域）内にあること。
 - ロ 当該申請地から半径 1km 以内に同業種の店舗等がないこと。
 - ハ 当該集落居住者の相当数（おおむね 20 世帯以上）の要望があること。

[申請者について]

申請者は自ら当該店舗等を営み、当該店舗等の業務を行うに際し、必要な免許、資格等を有していること。

[申請地について]

次のいずれかに該当すること。

- ① 申請者が所有権を登記（仮登記を含む。）してある土地
- ② 申請者が賃借権等により、その土地の使用が認められる権利を有し、その権利を登記（仮登記を含む。）してある土地

[敷地について]

次のいずれの要件も満たしていること。

- ① 敷地が接する道路（以下「前面道路」という。）は、現況幅員 4 m 以上の建築基準法第 42 条に該当する通り抜け可能な道路で、当該市街化調整区域内の日常生活のための主要な道路であること。
- ② 敷地は、路地状部分のみによって前面道路に接してはならない。
- ③ 敷地面積は 300m² 以下とする。
- ④ 申請地が農地にあつては、農地転用の許可が得られる見込みであること。
申請地が農業振興地域の既設農用地区域内にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。
- ⑤ 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- ⑥ 申請地は許可までに分筆し、地番の一部（例：234 番の一部）としないこと。

[建築物について]

次のいずれの要件も満たしていること。

- ① 建築物は、平面図及び立面図等により明らかに店舗等と認められること。
- ② 建築物は、延べ面積 180m²（ただし、[立地について]で②の要件しか満たさない場合は、延べ面積を 50m²）以下で、かつ、用途地域が定められていない区域においては、建蔽率 40%、容積率 80%を超えないこと。なお、住宅を併設する場合は、店舗等の部分の床面積が延べ床面積の 50%以上とすること。
- ③ 申請者が現在自己の住宅を他に所有している場合は、住宅を併設しないこと。
- ④ 付属建築物を伴わないこと。
- ⑤ 店舗等の主要な出入口は、[敷地について]の①に定めるところの前面道路に面していること。

[その他]

経営が成立することを証する書類（中小企業診断士の資格を有する者が作成した経営診断書等）を提出すること。その際自己資本に関しては、その裏付けとなる書類（残高証明書等）を提出すること。

- ① 経営不振、倒産等により廃業となる場合は建築物を除去すること。
- ② 他の法令による許可が必要な場合は、許認可等が得られるものであること。

表 4-1 法第 34 条第 1 号の許可対象業種

1 酒小売業

許可の対象	酒税法第 9 条（酒類の販売業免許）の規定に基づく酒類の販売業で、販売場を設けるものを許可対象とし、販売の代理業又は媒介業は許可対象としない。
開設に当たっての法令等による資格要件	酒類の販売業免許 酒税法第 10 条（製造免許等の要件）、第 11 条（製造免許等の条件）等を参照すること。
注意事項	(1) 免許は販売場の所在地の所轄税務署に申請する。

2 食肉小売業

許可の対象	栄養士、調理師、製菓衛生士、食品衛生管理者又は食品衛生責任者の資格を有する者による、食肉販売を許可対象とする。
開設に当たっての法令等による資格要件	栄養士、調理師、製菓衛生士、食品衛生管理者又は食品衛生責任者
注意事項	(1) 食肉販売の営業許可については、食品衛生法等による所在地の所轄保健所への営業許可申請と、知事が定めた施設基準に合致した施設をつくる必要がある。 (2) 冷蔵等の機械設備から、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例による工場設置認可が必要となる場合がある。 (3) その他、食品製造業等取締条例等がある。

3 鮮魚小売業

許可の対象	栄養士、調理師、製菓衛生士、食品衛生管理者又は食品衛生責任者の資格を有する者による、魚介類販売を許可対象とする。
開設に当たっての法令等による資格要件	栄養士、調理師、製菓衛生士、食品衛生管理者又は食品衛生責任者
注意事項	(1) 魚介類販売の営業許可については、食品衛生法等による所在地の所轄保健所への営業許可申請と、知事が定めた施設基準に合致した施設をつくる必要がある。 (2) 冷蔵等の機械設備から、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例による工場設置認可が必要となる場合がある。 (3) その他、食品製造業等取締条例等がある。

4 野菜小売業

許可の対象	栄養士、調理師、製菓衛生士、食品衛生管理者又は食品衛生責任者の資格を有する者による、野菜の販売を許可対象とする。
開設に当たっての法令等による資格要件	特に必要としない
注意事項	(1) 野菜販売の営業許可については、資格を必要としない。しかし、野菜の他に豆腐、こんにゃく等資格を有する物品を合わせて販売する可能性が高いため、上記資格を付すものとする。 (2) 冷蔵等の機械設備から、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例による工場設置認可が必要となる場合がある。 (3) その他、食品製造業等取締条例等がある。

5 パン小売業

許可の対象	栄養士、調理師、製菓衛生士、食品衛生管理者又は食品衛生責任者の資格を有する者による、パンの販売又は製造・販売を許可対象とする。
開設に当たっての法令等による資格要件	製造を伴う場合は、栄養士、調理師、製菓衛生士、食品衛生管理者又は食品衛生責任者
注意事項	(1) 製造を行う場合は、食品衛生法等による所在地の所轄保健所への営業許可申請と、知事が定めた施設基準に合致した施設をつくる必要がある。 (2) 製造機械等から、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例による工場設置認可が必要となる場合がある。 (3) その他、食品製造業等取締条例、水質汚濁防止法等による許可、届出等が必要となる場合がある。

6 米穀類小売業

許可の対象	主要食糧の需給及び価格の安定に関する法律第 47 条に基づく届出を行った者による米穀の小売の業務を許可対象とし、卸売の業務は許可対象としない。
開設に当たっての法令等による資格要件	主要食糧の需給及び価格の安定に関する法律第 47 条第 1 項による届出
注意事項	(1) 貯蔵等の機械設備から、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例による工場設置認可が必要となる場合がある。 (2) 事業開始前に、農林水産大臣に開始届を提出する必要がある。

7 医薬品小売業

許可の対象	薬剤師法の規定に基づく薬剤師の資格を有する者による、同法の薬局を許可対象とし、一般販売業、卸売販売業及び薬種商販売業は対象としない。
開設に当たっての法令等による資格要件	薬剤師（薬剤師法の規定に基づく資格）
注意事項	(1) 薬局の開設については、所在地の所轄保健所への開設許可申請が必要である。 (2) 薬局は、薬事法により施設の面積、構造等の詳細な規定がある。 (3) 冷蔵施設等から、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例による工場設置認可が必要となる場合がある。 (4) 化粧品販売は対象としない。

8 文房具小売業

許可の対象	販売士の資格を有する者による、文房具販売を許可対象とする。
開設に当たっての法令等による資格要件	特に必要としない。
注意事項	販売士は、小売業従事者の資質の向上を図るとともに、その社会的評価を高め、もって小売業の健全な発展と消費者サービスの向上に資することを目的として設けられた検定資格（実施機関：日本商工会議所）で、一級、二級、三級の分類がある。

9 そば、うどん、寿司、ラーメン店

許可の対象	栄養士、調理師、製菓衛生士、食品衛生管理者又は食品衛生責任者の資格を有する者による、そば、うどん、寿司、ラーメン店を許可対象とする。なお、これ以外の飲食店及び喫茶店は許可対象としない。
開設に当たっての法令等による資格要件	栄養士、調理師、製菓衛生士、食品衛生管理者又は食品衛生責任者
注意事項	(1) そば・うどん店等の営業許可を受けるためには、所在地の所轄保健所への営業許可申請と、知事が定めた施設基準に合致した施設をつくる必要がある。 (2) 調理機械等から、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例による工場設置認可が必要となる場合がある。

10 普通洗濯業

許可の対象	クリーニング業法の規定に基づくクリーニング師の資格を有する者による、同法の規定に基づくクリーニング所を許可対象とし、洗濯物の受取及び引渡し所（いわゆる「取次ぎ」）は対象としない。
開設に当たっての法令等による資格要件	クリーニング師（クリーニング業法の規定に基づく資格）
注意事項	(1) クリーニング所を開設する場合は、所在地の所轄保健所への開設届出が必要である。 (2) 排水等により、水質汚濁防止法等による届出が必要となる場合がある。 (3) 洗濯機械等により、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例による届出が必要となる場合がある。 (4) ドライクリーニングを行う場合は、水質汚濁防止法による届出、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例による工場設置認可が必要となる。

11 理容業

許可の対象	理容師法に基づく理容師の資格を有する者による、理容所を許可対象とする。なお、同法施行規則第 19 条に定める理容所以外の場所でもっぱら業を行う場合は許可対象としない。
開設に当たっての法令等による資格要件	理容師（理容師法の規定に基づく資格）
注意事項	(1) 理容所を開設する場合は、所在地の所轄保健所への開設届出が必要である。 (2) 理容師は、保健所に届け出るため、複数の店舗の理容師となることはできない。 (3) 常時二人以上の理容師が従事している理容所は、管理理容師を置かなければならない。

12 美容業

許可の対象	美容師法に基づく美容師の資格を有する者による、美容所を許可対象とする。なお、同法施行規則第 19 条に定める美容所以外の場所でもっぱら業を行う場合は許可対象としない。
開設に当たっての法令等による資格要件	美容師（美容師法の規定に基づく資格）
注意事項	(1) 美容所を開設する場合は、所在地の所轄保健所への開設届出が必要である。 (2) 美容師は、保健所に届け出るため、複数の店舗の美容師となることはできない。 (3) 常時二人以上の美容師が従事している美容所は、管理美容師を置かなければならない。

13 自動車整備業

許可の対象	一般四輪自動車整備士、自動車整備管理者、自動車検査主任者又は自動車検査員等の資格を有する者による自動車分解整備事業者の事業場（通称「認証工場」と呼ばれる一般の自動車整備工場で、地方運輸局長の認証が必要）又は指定自動車整備事業者の事業場（通称「指定整備工場」又は「民間車検工場」と呼ばれ、地方運輸局長の指定が必要）を許可対象とする。
開設に当たっての法令等による資格要件	一般四輪自動車整備士、自動車整備管理者、自動車検査主任者又は自動車検査員等
注意事項	(1) 自動車分解整備事業者の事業場等には、技能検定に合格した者が一定数以上いなければならない。 (2) 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例による工場設置認可が必要である。 (3) 自然公園法等との関連から、立地について調査するよう指示すること。

14 農林水産業等協同組合

許可の対象	農業協同組合法、森林組合法、水産業協同組合法の規定に基づく組合等の事務所を許可対象とし、倉庫、作業所等は許可対象としない。
開設に当たっての法令等による資格要件	農業協同組合法、森林組合法、水産業協同組合法の規定に基づく組合等の設立認可又は届出

15 療術業

許可の対象	「あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師等に関する法律」の規定に基づくあん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師の資格を有する者による、施術所を許可対象とし、もっぱら出張によって業務を行うものは許可対象としない。
開設に当たっての法令等による資格要件	「あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師等に関する法律」の規定に基づくあん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師の資格
注意事項	(1) 施術所開設にあたっては、所在地の所轄保健所へ届出が必要である。 (2) 施術所の構造、設備等について、同法の規定に基づく基準がある。 (3) カイロプラクティック療法を行う施設は許可対象としない。 (4) 柔道整復師、姿勢保健均整師、カイロドクター、電療師、物療技能士、カイロプラクター、物療技術士等による施設は許可対象としない。

16 コンビニエンスストア

許可の対象	栄養士、調理師、製菓衛生師、食品衛生管理者又は食品衛生責任者の資格を有するものによる飲食料品、日用雑貨品の複合販売施設
開設に当たっての法令等による資格要件	栄養士、調理師、製菓衛生師、食品衛生管理者又は食品衛生責任者 また、酒類を販売する場合は、酒類の販売免許を有すること。
注意事項	所在地の所轄保健所へ届出が必要である。

第10章 市街化調整区域内の災害危険区域等に存する建築物等の移転

【法律】

(開発許可の基準)

第三十四条 一～八の一 略

八の二 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】

(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)

第二十九条の七 法第三十四条第八号の二（法第三十五条の二第四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（法第三十三条第一項第八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。

審査基準

提出書類に基づき、対象の建築物が以下の各項を満たすことを確認します。

- ① 当該既存建築物の一部でも、令第 29 条の 7 で定める区域内に存する場合で、建替えの際に当該既存建築物の建築敷地内において令第 29 条の 7 で定める区域外に建築物を建築できない場合とする。
- ② 既存建築物の建替えについては、「第 15 章 市街化調整区域における既存建築物の建替えの取扱基準」の表 4-4 に適合する建築物とする。なお、申請敷地面積については、別表中の「敷地の範囲内」を「敷地面積の範囲内」と読み替えるものとする。
- ③ 移転先における建築物の建築については、区画形質の変更を伴う場合は法第 29 条に基づく開発許可、伴わない場合は法第 43 条の建築許可が必要となるのでそれぞれの許可基準に適合すること。
- ④ その他
 - ア 申請地は、既存建築物と同一の都市計画区域内とし、令第 29 条の 7 で定める区域内でないこと。
 - イ 申請者は、申請地の所有権又は賃借権を登記（仮登記を含む。）してあること。
 - ウ 他の法令による許認可等を必要とする場合は、その許認可等が受けられるものであること。
 - エ 農地にあつては、農地転用許可が得られる見込みであること。申請地が農業振興地域の既設農用地内にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。
 - オ 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定されていること。
 - カ 申請地は、許可までに分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）としないこと。
 - キ 既存建築物等は、原則除却すること。

第11章 市街化区域内で建築困難なもの等（沿道サービス施設）

【法律】

（開発許可の基準）

第三十四条 一～八 略

九 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】

（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建築物等）

第二十九条の八 法第三十四条第九号（法第三十五条の二第四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

11.1 休憩所

審査基準

[対象施設]

休憩所とは、道路の円滑な交通を確保するための必要不可欠な自動車の運転者等の休憩及び食事のための施設であり、例えばドライブ・イン等をいう。

[道路]

施設は、幅員 6 m 以上かつ、平日の交通量が12時間当たり3,000台以上の建築基準法第42条に該当する道路の沿道に設置されるものであること。

[立地条件]

施設の設置場所は、市街化区域から1km以上離れていること。

また、同一の施設から1km以上離れていること。

[規模等]

- ① 敷地規模は、500m² 以上であること。
- ② 当該土地は、上記[道路]の条件を満たす道路に接しており、地形及び道路の形状からみて、その機能を十分発揮できること。
- ③ 施設の計画は、当該施設の利用上、車両及び歩行者の通行に支障がないように配慮されていること。
- ④ 休憩ないし食事のための必要な施設以外設けず、宿泊施設は有しないこと。
- ⑤ 管理施設は、必要最小限の規模とし、休憩所施設と一体とすること。
- ⑥ 駐車場は、収容人員 4 人に 1 台の割合で算出した広さのスペースを確保すること。
- ⑦ 用途地域が定められていない区域では、建蔽率 40%、容積率 80%を超えないこと。

[その他]

- ① 申請者は、申請地の所有権又は賃借権を登記（仮登記を含む。）してあること。
- ② 他の法令による許認可等を必要とする場合は、その許認可等が受けられるものであること。
- ③ 営業不振、倒産等により、廃業となる場合は建築物を除却すること。

- ④ 農地にあつては、農地転用許可が得られる見込みであること。申請地が農業振興地域の既設農用地内にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。
- ⑤ 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定されていること。
- ⑥ 申請地は、許可までに分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）としないこと。

11.2 給油所

審査基準

[対象施設]

揮発油等の品質の確保等に関する法律（昭和 51 年法律第 88 号）第 2 条第 3 項の規定に基づく建築物であること。なお、自動車液化石油スタンド、洗車場及び軽易な自動車整備のための作業場を併設することを妨げない。

[道路]

施設は、幅員 6m 以上、かつ、平日の交通量が 12 時間当たり 3,000 台以上の建築基準法第 42 条に該当する道路の沿道に設置されるものであること。

[立地条件]

施設の設置場所は、市街化区域から 1km 以上離れていること。
また、同一の施設から 1km 以上離れていること。

[規模等]

- ① 敷地規模は、500m² 以上であること。
- ② 当該土地は、上記[道路]の条件を満たす道路に接しており、地形及び道路の形状からみて、その機能を十分発揮できること。
- ③ 施設の計画は、当該施設の利用上、車両及び歩行者の通行に支障がないように配慮されていること。
- ④ 管理施設は、必要最小限の規模とし、給油所施設と一体とすること。
- ⑤ 用途地域が定められていない区域では、建蔽率 40%、容積率 80%を超えないこと。

[その他]

- ① 申請者は、申請地の所有権又は賃借権を登記（仮登記を含む。）してあること。
- ② 揮発油等の品質の確保等に関する法律の規定に基づく、経済産業大臣の登録を受けられるものであること。
- ③ 他の法令による許認可等を必要とする場合は、その許認可等が受けられるものであること。
- ④ 営業不振、倒産等により、廃業となる場合は建築物を除却すること。
- ⑤ 農地にあつては、農地転用許可が得られる見込みであること。申請地が農業振興地域の既設農用地にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。
- ⑥ 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定されていること。
- ⑦ 申請地は、許可までに分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）としないこと。

第12章 『都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例』に定めるもの

12.1 「都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例」の制定

【法律】

（開発許可の基準）

第三十四条 一～十一 略

十二 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、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】

（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）

第三十六条 一・二 略

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。

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適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、第二十九条の九各号に掲げる区域を含まないものとする。

（法第三十四条第十一号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

第二十九条の九 法第三十四条第十一号（法第三十五条の二第四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。

一 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第三十九条第一項の災害危険区域

二 地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一項の地すべり防止区域

三 急傾斜地崩壊危険区域

四 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（平成十二年法律第五十七号）第七条第一項の土砂災害警戒区域

五 特定都市河川浸水被害対策法（平成十五年法律第七十七号）第五十六条第一項の浸水被害防止区域

六 水防法（昭和二十四年法律第百九十三号）第十五条第一項第四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（同法第二条第一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

七 前各号に掲げる区域のほか、第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域

（開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準）

第二十九条の十 法第三十四条第十二号（法第三十五条の二第四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。

【省令】

（令第二十九条の九第六号の国土交通省令で定める事項）

第二十七条の六 令第二十九条の九第六号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一 土地利用の動向

二 水防法施行規則（平成十二年建設省令第四十四号）第二条第二号、第五条第二号又は第八条第二号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第二条第三号、第五条第三号又は第八条第三号に規定する浸水継続時間

三 過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況

解説

平成13年5月18日に施行された改正都市計画法では、同法第34条第12号及び同施行令第36条第1項第3号ハの規定が追加され、地方自治体が条例を制定することによって、地域に適した運用ができる場合が定められました。

本条例は、この改正都市計画法に基づき、従来、都の附属機関である開発審査会の審議を経なければ許可できなかった案件のうち、審議が定例化しているものについて審議を不要として、許可までの期間を短縮したものである。

また、この都市計画法の改正では、市街化調整区域の指定による不利益の救済措置であった既存宅地の確認制度が廃止され、許可制に移行した。この許可に当たっても、条例により開発審査会の審議を経ることなく許可できるようにし、申請に当たっての負担を少なくしたものである。

令和4年4月1日に施行された都市計画法では、令和元年10月に発生した台風19号による浸水被害を踏まえ、市街化調整区域における浸水想定区域等の開発規制を厳格化し、浸水想定区域等のうち安全性が確保されていない土地の区域（政令第29条の9に定める区域）については、市街化調整区域において条例により開発を特例的に認める区域から除外することとした。

都では、法第34条第12号及び令第36条第1項第3号ハに規定されている「特例的に認める区域」を定めていないが、法改正の趣旨に基づき、「都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例」に基づき許可を行う案件の土地については、原則として政令第29条の9に定める区域の土地を含まないこととする。

なお、当該土地を含む場合は、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律による都市計画法の一部改正に関する安全なまちづくりのための開発許可制度の見直しについて（技術的助言）」（令和3年4月1日、国都計第176号）のⅢ-2-(2)「条例区域からの災害リスクの高いエリアの除外」の考え方にに基づき、案件ごとに個別に判断する。

「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律による都市計画法の一部改正に関する安全なまちづくりのための開発許可制度の見直しについて（技術的助言）」（令和3年4月1日、国都計第176号）抜粋

Ⅲ. 1.

（1）制度改正の内容

法第34条11号の条例で土地の区域を指定する際の基準及び同条第12号の条例で区域を定める際の基準については、災害の防止等の事情を考慮することを法律上明確化するとともに、改正後の令第29条の9、第29条の10及び第36条第1項第3号ハにおいて条例区域（法第34条第11号の条例で指定する土地の区域又は同条第12号若しくは令第36条第1項第3号ハの条例で定める区域をいう。以下同じ）から以下の区域を除外することを明確化した。

イ 災害危険区域

ロ 地すべり防止区域

ハ 急傾斜地崩壊危険区域

ニ 土砂災害防止法第7条第1項の土砂災害警戒区域

ホ 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、一定の区域（土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深（以下「想定浸水深」という）、浸水継続時間並びに過去の降雨により河川が氾濫した後に浸水した地点及びその水深等を勘案して、洪水、雨水出水又は高潮（以下「洪水等」という。）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（以下「住民等」という。）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）

Ⅲ. 2.

(2) 条例区域からの災害リスクの高いエリアの除外

改正後の令第 29 条の 9、第 29 条の 10 及び第 36 条第 1 項第 3 号ハにおいて、上記Ⅲ. 1. (1) イからホまでの区域については条例区域に含まないこととして明確化されたところであるが、その運用については次の点に留意すべきである。

① 改正後の令第 29 条の 9 各号に掲げる区域を条例区域から除外すること。ただし、次に掲げる区域を除く。

イ 改正後の令第 29 条の 9 各号に掲げる区域のうちその指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる区域

ロ イと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

② 改正後の令第 29 条の 9 第 4 号に掲げる区域（上記Ⅲ. 1. (1) ニの区域。土砂災害特別警戒区域が指定されている区域を除く。）のうち、次のいずれかに掲げる土地の区域については、社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に照らしやむを得ない場合には、例外的に条例区域に含むことを妨げるものではない。

イ 土砂災害が発生した場合に土砂災害防止法第 8 条第 1 項に基づき市町村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な土地の区域

ロ 土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が実施された土地の区域

ハ イ又はロと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

③ 改正後の令第 29 条の 9 第 5 号に掲げる区域（上記Ⅲ. 1. (1) ホの区域）については、条例区域からの除外に当たり、以下の点に留意すること。

イ 改正後の都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号。以下「規則」という。）第 27 条の 6 第 1 号の土地利用の動向に関する勘案事項としては、人口・住宅の分布、避難路・避難場所の整備等の現状及び将来の見通しと、想定される災害のハザード情報を重ね合わせる等の災害リスク分析を行うことが考えられる。なお、条例区域に建築物が現存しないなど、現状において住民等に対する影響が想定されないことをもって条例区域から除外しないこととするのではなく、将来的な開発の可能性も考慮して、洪水等が発生した場合における住民等の生命又は身体に及ぼす影響を検討する必要がある。

ロ 規則第 27 条の 6 第 2 号の想定浸水深については、一般的な家屋の 2 階の床面に浸水するおそれがある水深 3.0m を目安とすること。なお、水防法の規定に基づき国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長が作成する浸水想定区域図において、想定浸水深の閾値として 3.0m が用いられていない場合には、2.0m とすることも考えられる。

当該想定浸水深は、想定最大規模降雨に基づく想定浸水深によることが原則であるが、地方公共団体の地域防災計画において計画降雨に基づく災害を想定している場合等については、想定最大規模降雨に基づく災害の想定に変更されるまでの間など、当分の間は、計画降雨に基づく想定浸水深によることを妨げるものではない。

ハ 上記ロにかかわらず、次のいずれかに掲げる土地の区域については、社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に照らしやむを得ない場合には、例外的に上記ロの想定浸水深以上となる土地の区域を条例区域に含むことを妨げるものではない。

i) 洪水等が発生した場合に水防法第 15 条第 1 項に基づき市町村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な土地の区域

ii) 開発許可等（開発許可又は法第 43 条第 1 項の許可をいう。以下同じ。）に際し法第 41 条第 1 項の制限又は第 79 条の条件として安全上及び避難上の対策の実施を求めることとする旨を、法第 34 条第 11 号、第 12 号又は令第 36 条第 1 項第 3 号の条例や審査基準等において明らかにした土地の区域

iii) i) 又は ii) と同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

なお、ii) の場合における安全上及び避難上の対策については、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けること等が考えられる。

ニ 規則第 27 条の 6 第 2 号の浸水継続時間が長時間に及ぶ場合には、上記ロの想定浸水深未満となる土地の区域であっても条例区域から除外することも考えられる。

ホ 規則第 27 条の 6 第 3 号の過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況を勘案し、浸水被害の常襲地であると認められる場合には条例区域から除外することも考えられる。

④ 改正後の令第 29 条の 9 第 6 号に規定する令第 8 条第 1 項第 2 号ロに掲げる区域としては、津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律第 123 号）第 72 条第 1 項の津波災害特別警戒区域が考えられる。なお、地域の実情を踏まえ、それ以外の区域についても条例区域から除外することを妨げるものではない。

⑤ 条例区域から除外した区域における法第 34 条第 12 号若しくは第 14 号又は令第 36 条第 1 項第 3 号ハ若しくはホに係る開発許可等については、今般の改正の趣旨にかんがみ、開発許可等に際し、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策の実施を求めること。ただし、上記②イもしくはロ又は上記③ハ i) その他これらと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域における開発許可等については、この限りでない。

12.2 用語の定義（区域区分日、既存集落）

【条例】

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 区域区分日

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をいう。

二 既存集落

市街化調整区域において自然的社会的諸条件から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（市街化区域にまたがる場合を含む。）をいう。

12.2.1 区域区分日

解説

区域区分日は、申請地が市街化調整区域に区分された日を指します（通称「線引き日」）。

12.2.2 既存集落

審査基準

- ① 「自然的社会的条件から一体的な日常生活圏を構成している」については、次を基準に判断すること。

ア「自然的条件」とは、自動車専用道路、河川、湖沼、崖、山林等による物理的（地形）状況とする。

イ「社会的条件」とは、小学校区、自治会等のコミュニティ単位、日常生活用品の買いまわり圏、児童公園、郵便局、鉄道、バス等の公益、交通施設の利用圏等とする。

- ② 「連たん」の数え方

単位となる建築物の数え方は、当該建築物の敷地の単位とする。

ア共同住宅及び長屋は一棟の建築物を1として数える。

イ農家等でその敷地内に住宅のほか、納屋、倉庫等の付属建築物がある場合は全体で1と数える。

ウゴルフ場、神社、仏閣など極めて大きな敷地内の建築物を対象とする場合は、建築物の周囲の空地部分など通常の建築敷地に対応する部分のみを対象とし、山林、参道、墓地等は、建築敷地としない。

- ③ 「おおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域（市街化区域にまたがる場合を含む。）」とは、以下の基準に該当する地域をいう。

ア算定の基準時点は申請時とする。

イ「おおむね 50」とは、45 を下限とする。ただし、自然的条件（地形）又は集落の集積の程度が高いことその他から見て特にやむを得ないと認められる場合は、40 まで引き下げることができる。

ウ「建築物」には、次に掲げるいずれかに該当するものは除外する。

- (i) 施設の管理の用に供するもの及び居住の用に供しないもので、無人のもの
(学校、体育館等、常時利用されているものは含まない。)
- (ii) 農林漁業の用に供するもので、都市計画法施行令第 20 条第 1 号から第 4 号までに掲げるもの
- (iii) 建築基準法第 85 条の仮設建築物に該当するもの
- (iv) 床面積の合計が 10m² 以内のもの
- (v) 永続性のないもの
- (vi) 容易に運搬し得るもの
- (vii) 廃屋

エ「連たん」とは、建築物の敷地が一定の間隔（55 メートルを限度）で連続して存在していることをいう。なお、河川等の幅が 55m を超えるため、橋を経由した場合は、橋の部分（橋のたもとで計測）については、間隔から除くことができる。（図 1）
ただし、河川の幅が 55m 以内で「対岸と一体的な日常生活圏を構成している場合」は、「連たん」しているとみなす。（図 2）

旧法の既存宅地確認では「隣接、近接」要件として、連たんしている地域が市街化区域から 250m 以内（市街化区域に接する場合を含む）にあることとしていた。本条例では、条例第 3 条第 1 項第 2 号（既存集落内の自己用住宅）における既存集落と合わせて既存集落を定義しており、「隣接、近接」は要件とはしていない。

図 1

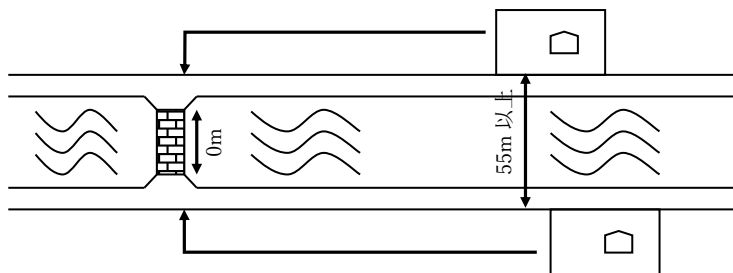
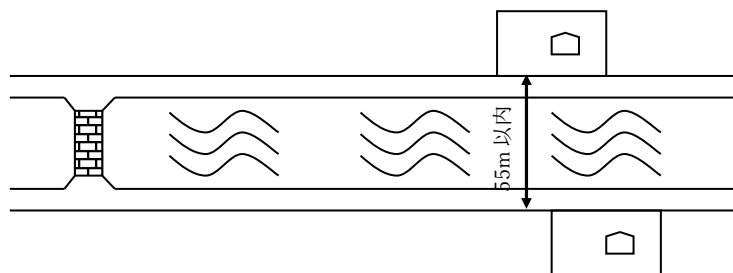


図 2



12.3 分家住宅

【条例】

（法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為）

第 3 条 法第 34 条第 12 号の規定に基づき条例で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

一 市街化調整区域において、土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日前から所有している者（土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日に、所有し、かつ、当該土地又はその周辺の地域に居住していた者から、当該区域区分日以後に相続等により承継した者を含む。）で、当該土地又はその周辺の地域に居住しているものの三親等以内の親族（当該区域区分日における当該土地の所有者の血族及び当該血族の配偶者に限る。）が、新たに自己の居住の用に供する住宅（東京都規則（以下「規則」という。）で定める規模を超えないものに限る。）を必要とし、かつ、市街化区域における建築が困難であると認められる場合において、当該土地に当該住宅を建築することを目的として行う開発行為

二～五 略

2 前項各号に規定する開発行為を行う土地において予定される建築物（以下「予定建築物」という。）は、規則で定める建ぺい率及び容積率を超えないものに限るものとする。ただし、用途地域が定められている区域における予定建築物については、この限りでない。

【細則】

（条例第 3 条第 1 項第 1 号及び第 2 号の規則で定める規模）

第 2 条 条例第 3 条第 1 項第 1 号及び第 2 号の規則で定める規模は、住宅の延べ面積が 180 平方メートル、敷地面積が 330 平方メートルとする。ただし、路地状部分のみによって道路に接する敷地の路地状部分及び急斜面等のため建築敷地に適しない土地は、敷地面積に算入しないことができる。

（建築が困難であると認められる場合）

第 3 条 条例第 3 条第 1 項第 1 号及び第 2 号の市街化区域における建築が困難であると認められる場合とは、同項第 1 号に規定する市街化調整区域において土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日前から所有している者で、当該土地若しくはその周辺の地域に居住しているもの及び同号に規定する三親等以内の親族で当該土地において開発行為を行おうとする者又は同項第 2 号に規定する既存集落内において土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日前から所有している者が、市街化区域に土地を所有していない場合又は市街化区域に土地を所有している場合で当該所有する土地が次に掲げる事由に該当するときをいう。

- 一 当該土地に既に他の建築物が存在し、撤去又は移転ができないこと。
- 二 当該土地が狭小又は不整形であること。
- 三 当該土地が傾斜地等であり、造成を必要とすること。
- 四 当該土地が建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 43 条第 1 項の規定に適合しないこと。
- 五 当該土地が生産緑地法（昭和 49 年法律第 68 号）第 2 条第 3 項に規定する生産緑地等に指定されていること。

（条例第 3 条第 2 項及び第 4 条第 2 項の規則で定める建ぺい率及び容積率）

第 5 条 条例第 3 条第 2 項及び第 4 条第 2 項の規則で定める建ぺい率及び容積率は、当該開発行為又は建築行為を行う土地について、建ぺい率にあっては十分の四、容積率にあっては十分の八に準拠して周辺の土地利用の現況又は当該土地の存する市町村の当該地区の整備の方針に適合するように知事が定める。

解説

本号は、従来農家等の分家として開発審査会へ提案されていたものを規定したものです。区域区分日前から土地を所有している世帯（従来の本家）から子供が独立する場合等（従来の分家）は、通常の分化発展の過程であるとの理由から許可されてきました。条例中本家、分家という表現はありませんが、「土地を区域区分日前から所有している者」が従来の本家に相当し、この者の「3親等以内の親族」が分家申請者に当たります。

12.3.1 本家

解説

条例は、「土地を……区域区分日前から所有している者（……）」（以下「本家」という。）の親族に対して適用されるものです。

本家として、条例が認めるのは、

① 区域区分日前から土地を所有している者（以下「元本家」という。）（この土地は申請地のことであるため、申請地を区域区分日前から所有している者とも言える。申請地の項参照）

② 区域区分日前から土地を所有している者（元本家）から、土地を相続等により承継した者（以下「承継本家」という。）。

のいずれかに該当する場合です。

審査基準

上記②の承継本家には、申請者となることができる者が、元本家又は他の承継本家から土地（申請地のこと）を贈与、売買、交換等により取得した場合には、この取得した者を含めるものとする。

また土地（申請地のこと）を承継していなくても、元本家又は承継本家の居住地に居住している者で、かつ申請者となることができる者については、土地を承継した者とみなすことができる。（この者を以下「みなし承継本家」という。）

なお、本家としては、申請地の所有者、元本家、みなし承継本家の順に優先される。

補足：

① 従来の本家は、区域区分日前から土地を所有していた者の世帯とされていた。条例では世帯の代わりに、区域区分日前から土地を所有していた者（元本家）及びこの元本家から土地を承継した者（承継本家）のいずれかに該当する者を本家として位置付け、明確化を図っている。また条例の本家は、個人として規定されているために事情や時代により移り変わる事となる。

② 本家は申請地の所有者であるとされている。しかし本家を現実に申請地を所有している者に限定すると、申請地を所有している者は本家としての地位を取得し、分家申請者となれない事となる。そこで、従来の世帯としての本家と同じ適用ができるために、みなし承継本家を加えている。（参考1）

③ 元本家から申請者に土地が贈与された場合には、元本家と承継本家の両方が存在する。本来本家となるのは申請地所有者であるが、上記(2)の様に不合理が生じる場合には、元本家を本家として取り扱う。この場合、元本家は申請地を所有していないため本来の本家ではなく、正確には本家としてみなす者である。（参考2）

また、元本家が死亡している場合などで、元本家を本家とできない時は、次の順位であるみなし承継本家を本家として適用する。

なお、参考1は元本家及びその子までを想定しているが、これ以降の世代についても同様である。

12.3.2 本家の居住要件

解説

条例で許可対象となる申請者は、「当該土地又はその周辺の地域に居住している」本家の親族です。「当該土地」は申請地であり、本家は申請地又は申請地の周辺に居住していることが必要であります。（言い換えれば、申請地は本家の敷地又は本家の敷地の周辺の土地に限り、認められることとなります。従って本項は申請地の距離要件でもあります。）

審査基準

① 周辺の地域について

周辺の地域とは、本家の建築敷地から申請地まで 2km とする。ただし、申請地が農用地区域相互で交換されたものの場合には、交換前の土地が本家の建築敷地から 2km にあれば良い。

② 「居住している」について

みなし承継本家については、元本家又は承継本家の居住地に、承継本家が申請地を承継した日以降（相続があった日以降とも言える）、継続して居住していること。

ただし、死亡、離散、暫定的な転居、収用対象事業に伴う移転、災害等による場合はこの限りではない。

補足：

① 従来、元本家の居住地に継続して住んでいる者（元本家の世帯）若しくは都市計画法の許可を得た住宅（基本は分家の許可を受けた住宅と既存宅地確認による住宅）に継続して住んでいる者のみが、本家として認められてきた。しかし、条例からは、本家が市街化調整区域に居住していなければならないとは解されず、この要件は適用しない。

② 従来の本家は区域区分日前から現在まで、継続して現在の居住地に生活の本拠を有することとされていた。条例は、継続性の証明が困難な場合もあり得ることを想定したため、単に「居住している者」とし、継続性を要件とはしていない。また上記(1)のとおり、市街化区域に居住している者も承継本家として認めることとしたため、審査基準でも継続性を要件とはしないこととした。ただし、みなし承継本家については、継続性が要件である。

12.3.3 申請者について

解説

申請者は、本家（元本家、承継本家又はみなし承継本家）の「3親等以内の親族」であり、更に「血族及び当該血族の配偶者」です。「血族及び当該血族の配偶者」については、元本家の血族又は配偶者に限られます（承継本家の血族ではありません。血族の配偶者が「承継本家」となった場合においても、元本家の血族でない承継本家の血族は、申請者となることはできません。）。

親等（しんとう）は本家を起点に数えます（元本家と承継本家の両方が存在する場合、本家として扱われるどちらか一方の3親等以内の親族が対象となります）。申請者の範囲は事情により異なりますが、図 4-1、図 4-2に例を示してあります。

12.3.4 申請地について

解説

申請地（条例では「当該土地」）として認められるのは、

- ① 元本家が区域区分日前から所有している土地。
- ① 元本家が区域区分日前から所有していた土地で、元本家又は承継本家から相続等により承継された承継本家の土地。

のいずれかです。ただし、元本家を本家として適用する場合は①、承継本家を本家として適用する場合は②の要件が適用されることとなります。

審査基準

上記②の「承継本家の所有地」には、元本家が区域区分日前から所有している土地で、かつ、元本家又は他の承継本家から贈与、売買、交換等により承継本家が取得した土地を含めるものとする。（本家の項参照）

また、元本家が区域区分日前から所有している土地で、以下のいずれかに該当する土地については、申請地とすることができる。

- ① 申請者が本家（元本家又は承継本家）から相続により取得した土地（相続の相続も含む。）
- ② 申請者が本家（元本家又は承継本家）から、贈与、売買、交換等により取得した土地。
- ③ 本家（元本家又は承継本家）が収用対象事業により、区域区分日前から所有していた土地（承継本家の場合は承継を受けた土地（他の申請地要件を満たすものに限る。））の代替地として交換取得した土地。
- ④ 本家（元本家又は承継本家）が区域区分日前から所有していた土地（承継本家の場合は、承継を受けた土地（他の申請地要件を満たすものに限る。））が「農業振興地域の整備に関する法律」に基づく農用域内にある場合で、同法第 13 条の 2 に基づき同じ農用地区域内の他の土地と交換分合した土地。

補足：

条例は、本家の土地が申請地であると規定しているために、本家の項で述べたように申請者自身が所有している土地は、申請地には含まれていない。上記イ、ロは、これを補うために追加したものである。みなし承継本家や元本家（正確にはみなし元本家）が本家として取り扱われる場合などに、このイ、ロが適用されるが、この場合は申請地はみなし承継本家の土地とみなす（みなし承継本家に承継したとみなす。）或いは元本家の土地とみなす、と解釈すれば条例と文理上矛盾しない。

12.3.5 申請理由について

審査基準

条例の「新たに自己の居住の用に供する住宅を必要とし」ているとは、次の理由のいずれかに該当する場合とする。

- ① 結婚により独立するなど新たな世帯を構成する合理的事情があること。
- ② 現在居住している住宅が狭小又は現在自己の住宅を所有していない若しくは現在賃貸住宅に居住しているなど、自己用住宅を新たに建築することの必要性・確実性が明白であること。

従来一人分家、長男分家は原則認めないこととしていたが、上記申請理由のいずれかに該当する場合には認めることができる。

12.3.6 土地の所有状況

【条例】

（法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為）

第 3 条 法第 34 条第 12 号の規定に基づき条例で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

一 市街化調整区域において、土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日前から所有している者（土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日に、所有し、かつ、当該土地又はその周辺の地域に居住していた者から、当該区域区分日以後に相続等により承継した者を含む。）で、当該土地又はその周辺の地域に居住しているものの三親等以内の親族（当該区域区分日における当該土地の所有者の血族及び当該血族の配偶者に限る。）が、新たに自己の居住の用に供する住宅（東京都規則（以下「規則」という。）で定める規模を超えないものに限る。）を必要とし、かつ、市街化区域における建築が困難であると認められる場合において、当該土地に当該住宅を建築することを目的として行う開発行為

【細則】

（建築が困難であると認められる場合）

第 3 条 条例第 3 条第 1 項第 1 号及び第 2 号の市街化区域における建築が困難であると認められる場合とは、同項第 1 号に規定する市街化調整区域において土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日前から所有している者で、当該土地若しくはその周辺の地域に居住しているもの及び同号に規定する三親等以内の親族で当該土地において開発行為を行おうとする者又は同項第 2 号に規定する既存集落内において土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日前から所有している者が、市街化区域に土地を所有していない場合又は市街化区域に土地を所有している場合で当該所有する土地が次に掲げる事由に該当するときをいう。

- 一 当該土地に既に他の建築物が存在し、撤去又は移転ができないこと。
- 二 当該土地が狭小又は不整形であること。
- 三 当該土地が傾斜地等であり、造成を必要とすること。
- 四 当該土地が建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 43 条第 1 項の規定に適合しないこと。
- 五 当該土地が生産緑地法（昭和 49 年法律第 68 号）第 2 条第 3 項に規定する生産緑地等に指定されていること。

解説

許可対象となるには、条例の「市街化区域における建築が困難であると認められる」ことが必要です。「市街化区域における建築が困難であると認められる」ためには、規則で定め

- ている、
- ①市街化区域に土地を所有していない場合
 - ②市街化区域に土地を所有していても所有地における建築が困難である場合に該当することが必要であります。

また規則では上記②の「市街化区域に土地を所有していても建築が困難である場合」に該当する理由（事例）として、

- ア 市街化区域内の土地に既に他の建築物が存在し、撤去又は移転ができないこと。
 - イ 市街化区域内の土地が狭小又は不整形であること。
 - ウ 市街化区域内の土地が傾斜地等であり造成を必要とすること。
 - エ 市街化区域内の土地が建築基準法第 43 条第 1 項に規定する接道条件に適合しないこと。
 - オ 市街化区域内の土地が生産緑地等に指定されていること。
- を掲げています。

審査基準

「市街化区域に土地を所有していない」ことの証明は、本家及び申請者（本家の血族である配偶者を含む）の全所有地の土地評価証明（又は名寄帳）で確認する。この場合、本家は現住所地の市町村の証明、申請者は現住所地及び申請地の市町村の証明等とする。

「市街化区域に土地を所有していても建築が困難である場合」としては、規則に掲げる理由（事例）のほか、土地を契約により貸地している場合や土地が都市計画施設等の予定地にかかる場合等も認めるものとする。また「市街化区域内の土地が傾斜地等であり造成を必要とすること」の場合の傾斜地とは、崖地となる30°を超える勾配を有するものをいう。

12.3.7 自己用住宅としての規模

【条例】 （法第34条第12号の条例で定める開発行為） 第3条 法第34条第12号の規定に基づき条例で定める開発行為は、次に掲げるものとする。 一 市街化調整区域において、土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日前から所有している者（土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日に、所有し、かつ、当該土地又はその周辺の地域に居住していた者から、当該区域区分日以後に相続等により承継した者を含む。）で、当該土地又はその周辺の地域に居住しているものの三親等以内の親族（当該区域区分日における当該土地の所有者の血族及び当該血族の配偶者に限る。）が、新たに自己の居住の用に供する住宅（東京都規則（以下「規則」という。）で定める規模を超えないものに限る。）を必要とし、かつ、市街化区域における建築が困難であると認められる場合において、当該土地に当該住宅を建築することを目的として行う開発行為 【細則】 （条例第3条第1項第1号及び第2号の規則で定める規模） 第2条 条例第3条第1項第1号及び第2号の規則で定める規模は、住宅の延べ面積が180平方メートル、敷地面積が330平方メートルとする。ただし、路地状部分のみによって道路に接する敷地の路地状部分及び急斜面等のため建築敷地に適しない土地は、敷地面積に算入しないことができる。	
--	--

解説

規則では住宅の規模として、「延べ面積が180m²、敷地面積は330m²」を超えないことと規定されており、計算値がその値を超えないことが必要です。

また路地状部分と急斜面地等は、この敷地面積の上限に加算することができます。

補足：急斜面地とは、崖地となる30°を超える勾配を有するものをいいます。

12.3.8 建築物の規模

【条例】

(法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為)

第 3 条 1 略

2 前項各号に規定する開発行為を行う土地において予定される建築物（以下「予定建築物」という。）は、規則で定める建ぺい率及び容積率を超えないものに限るものとする。ただし、用途地域が定められている区域における予定建築物については、この限りでない。

(条例第 3 条第 2 項及び第 4 条第 2 項の規則で定める建ぺい率及び容積率)

第 5 条 条例第 3 条第 2 項及び第 4 条第 2 項の規則で定める建ぺい率及び容積率は、当該開発行為又は建築行為を行う土地について、建ぺい率にあっては十分の四、容積率にあっては十分の八に準拠して周辺の土地利用の現況又は当該土地の存する市町村の当該地区の整備の方針に適合するように知事が定める。

審査基準

用途地域並びに建築基準法第52条第1項第8号及び同法第53条第1項第6号の規定に基づく容積率等が定められていない区域における建蔽率・容積率は、規則に掲げる建蔽率・容積率に準拠して定めるとされているので、建蔽率40%、容積率80%を超えないこととする。

12.3.9 その他の留意事項

審査基準

- ① 申請地が農地の場合は、農地転用許可が見込まれること。また農業振興地域の既設農用地区内にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。
- ② 申請地が令第 29 条の 9 の土地を含む場合は、次の何れかの条件を満たすこと。
 - ア 改正後の令第 29 条の 9 各号に掲げる区域のうちその指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる土地
 - イ 土砂災害が発生した場合に、土砂災害防止法第 8 条第 1 項に基づき市町村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な土地
 - ウ 洪水等が発生した場合に、水防法第 15 条第 1 項に基づき市町村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な土地、又はそれと同等以上の安全性が確保されると認められる土地として、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設ける計画となっていること。
- ③ 申請地は、建築基準法上の接道条件を満たすこと。
- ④ 申請地が、公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- ⑤ 申請地は、許可までに分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）とならないこと。

[改正経過]

平成 13 年 10 月 1 日 改正

平成 16 年 5 月 17 日 改正

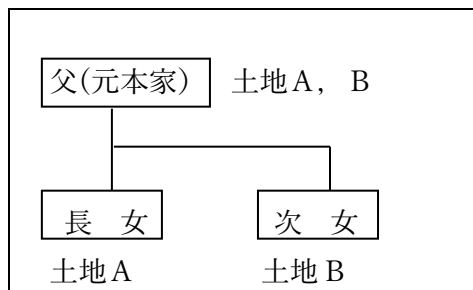
令和 4 年 4 月 1 日 改正

図 4 -1 元本家が本家となる場合

図 4 -2 継承本家子 A が本家となる場合

表中、血族・姻族は区域区分日の土地所有者（元本家）の血族・姻族。
表中、親等は申請時の土地所有者（承継本家）から数えた親等。

参考 1



【設定条件】

- ・父は区域区分日前から土地 A, B を所有
- ・父は区域区分日前から土地 A に居住
 - ・父死亡により、長女に土地 A, 次女に土地 B が相続された。
- ・次女が土地 B に分家申請を行う。

【適合の可否について】

本家……長女（みなし承継本家）

※ 長女は元本家の居住していた地に居住しており、元本家の 1 親等の血族のため、長女はみなし承継本家とされる。

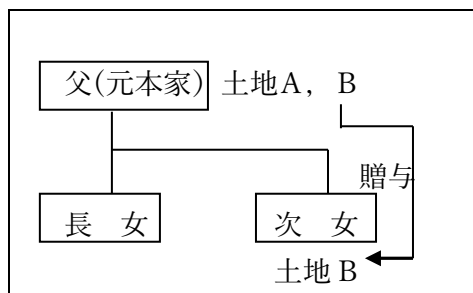
※ 本家の居住要件（申請地距離要件）…長女の居住する土地 A は申請地土地 B から 2km 以内。

申請者…次女はみなし承継本家の 2 親等の親族であり、元本家の血族である。

申請地…元本家が区域区分日前から所有している土地であり、申請者が元本家から相続した土地。（みなし承継本家である長女の所有地ともみなせる。）

※ 土地 B を父が区域区分日以降に購入した場合には、申請地として認められない。

参考 2 生前贈与の場合



【設定条件】

- ・父は区域区分日前から土地 A, B を所有
- ・父は区域区分日前から土地 A に居住（現在も居住）
- ・土地 B を次女に贈与（父は存命）
- ・長女は父と土地 A に同居
- ・次女が土地 B に分家申請

【適合の可否について】

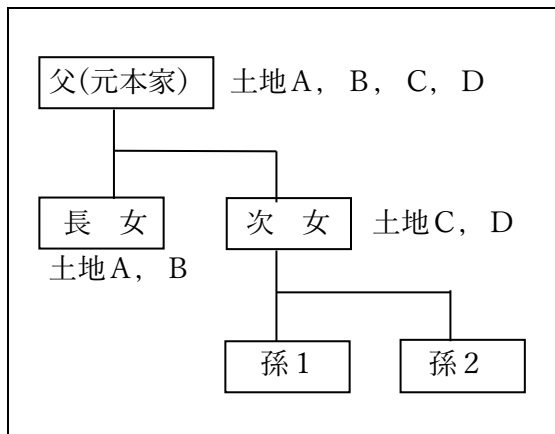
本家……父（元本家）

※ 本家とされるのは、次女（承継本家）、父（元本家：正確にはみなし元本家）、長女（みなし承継本家）である。次女自身を本家とすると次女が申請者となれないため、次の優先順位として父（元本家）が本家となる。

申請者…次女は本家（元本家である父）の 1 親等の親族であり、元本家の血族である。

申請地…元本家が区域区分日前から所有している土地で、申請者が贈与により取得した土地。（元本家の所有地ともみなせる。）

※ 土地 B を父が区域区分日以降に購入した場合には、申請地として認められない。



(設定条件)

- ・ 父は区域区分日前から土地 A, B, C, D を所有
- ・ 父は区域区分日前から土地 A に居住

【適合の可否について】

次女は分家許可を受け土地 C に居住 (父から借地)。父死亡により長女が土地 A, B, 次女が土地 C, D を相続。
土地 D に孫 2 が分家申請する場合。

本家……次女 (承継本家)

元本家死亡後、申請地を相続 (承継) した者

本家の居住要件…次女の居住地 C は申請地 D から 2km 以内。

申請者…孫 2 は承継本家の 1 親等の親族であり、元本家の血族である。(孫 1 も可)

申請地…土地 D は元本家が区域区分日前から所有していた土地で、承継本家の所有地。

※ 次女は、従来みなし本家として取り扱われていた。

次女は分家許可を受け土地 C に居住 (父から借地)。父死亡により長女が土地 A, B、次女が土地 C, D を相続。 土地 B に孫 2 が分家申請する場合。

本家……長女 (承継本家)

元本家死亡後、申請地を相続 (承継) した者

本家の居住要件…長女の居住地 A は申請地 B から 2km 以内。

申請者…孫 2 は承継本家の 3 親等の親族であり、元本家の血族である。(孫 1 も可)

申請地…土地 B は、元本家が区域区分日前から所有していた土地で、承継本家の所有地。

※ 長女は、従来父の世帯として取り扱われていた。

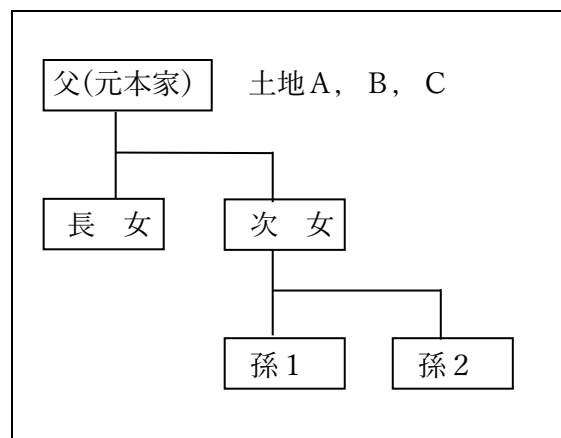
次女は分家許可を受け土地 C に居住 (父から借地)。 父は存命で、土地 C, D を次女に生前贈与した (土地 A, B は父所有)。 土地 D に孫 2 が分家申請する場合。

本家……次女 (承継本家) 父 (元本家) は存命であるが、申請地の所有者である次女が本家となる。

本家居住要件…次女の居住地 C は申請地 D から 2km 以内。

申請者…承継本家の 1 親等の親族であり、元本家の血族である。

申請地…土地 D は元本家が区域区分日前から所有していた土地で、承継本家の所有地。



(設定条件)

- ・ 父は区域区分日前から土地 A, B, C を 所有
- ・ 父は区域区分日前から土地 A に居住。

【適合の可否について】

次女は分家許可を受け土地 B に居住 (父から借地)。父は存命で、土地 A, B, C を所有している。
土地 C に孫 2 が分家申請する場合。

本家……父 (元本家)、申請地の所有者

本家の居住要件…父の居住地 A は申請地 C から 2km 以内。

申請者…孫 2 は元本家の 3 親等の親族であり、元本家の血族である。(孫 1 も可)

申請地…土地 C は元本家が区域区分日前から所有している土地。

父は存命で、土地 A, B, C を所有。次女は孫 1, 2 と共に市街化区域に居住。
土地 C に孫 2 が分家申請する場合。

本家……父 (元本家)、申請地の所有者

本家の居住要件…父の居住地 A は申請地 C から 2km 以内。

申請者…孫 2 は元本家の 3 親等の親族であり、元本家の血族である。(孫 1 も可)

申請地…土地 C は元本家が区域区分日前から所有している土地。

※ 従来は次女が分家許可を得、承継本家となった場合のみ孫 1, 2 の分家申請が認められるとされていた。これは、孫は親 (次女) を本家とする場合のみ分家申請が認められたからである。しかし、このケースでは本家を父 (元本家) とし、その 2 親等の親族であり、血族でもある孫を分家申請者とすれば、本条例の要件に合い、認められる。

父死亡後、長女が土地 A、次女が土地 B, C を相続。次女は孫 1, 2 と共に土地 C から 2km 以上離れている市街化区域に居住。土地 C に孫 2 が分家申請する場合。

本家……長女 (みなし承継本家) ※ 次女は居住要件から本家となれないが、土地 C から 2km 以内に居住していれば承継本家となることもできる。

本家の居住要件…長女居住地は申請地 C から 2km 以内。

申請者…孫 2 はみなし承継本家である長女の 3 親等の親族であり、元本家の血族である。

申請地…元本家が区域区分日前から所有していた土地であるが、本家の土地ではなく、また申請者が本家から相続等により取得したものでもない。従ってこの事例のみ審査基準上認められないこととなる。

12.4 既存集落内の自己用住宅

【条例】 （法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為） 第 3 条 法第 34 条第 12 号の 規定に基づき条例で定める開発行為は、次に掲げるものとする。 一 略 二 既存集落内において、土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日前から所有している者（土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日に所有していた者から、当該区域区分日以後に相続等により承継した者を含む。）が、新たに自己の居住の用に供する住宅（規則で定める規模を超えないものに限る。）を必要とし、かつ、市街化区域における建築が困難であると認められる場合において、当該土地に当該住宅を建築することを目的として行う開発行為 三～五 略 2 前項各号に規定する開発行為を行う土地において予定される建築物（以下「予定建築物」という。）は、規則で定める建ぺい率及び容積率を超えないものに限るものとする。ただし、用途地域が定められている区域における予定建築物については、この限りでない。 【細則】 （条例第 3 条第 1 項第 1 号及び第 2 号の規則で定める規模） 第 2 条 条例第 3 条第 1 項第 1 号及び第 2 号の規則で定める規模は、住宅の延べ面積が 180 平方メートル、敷地面積が 330 平方メートルとする。ただし、路地状部分のみによって道路に接する敷地の路地状部分及び急斜面地等のため建築敷地に適しない土地は、敷地面積に算入しないことができる。 （建築が困難であると認められる場合） 第 3 条 条例第 3 条第 1 項第 1 号及び第 2 号の市街化区域における建築が困難であると認められる場合とは、同項第 1 号に規定する市街化調整区域において土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日前から所有している者で、当該土地若しくはその周辺の地域に居住しているもの及び同号に規定する三親等以内の親族で当該土地において開発行為を行おうとする者又は同項第 2 号に規定する既存集落内において土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日前から所有している者が、市街化区域に土地を所有していない場合又は市街化区域に土地を所有している場合で当該所有する土地が次に掲げる事由に該当するときをいう。 一 当該土地に既に他の建築物が存在し、撤去又は移転できないこと。 二 当該土地が狭小又は不整形であること。 三 当該土地が傾斜地等であり、造成を必要とすること。 四 当該土地が建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 43 条第 1 項の規定に適合しないこと。 五 当該土地が生産緑地法（昭和 49 年法律第 68 号）第 2 条第 3 項に規定する生産緑地等に指定されていること。 （条例第 3 条第 2 項及び第 4 条第 2 項の規則で定める建ぺい率及び容積率） 第 5 条 条例第 3 条第 2 項及び第 4 条第 2 項の規則で定める建ぺい率及び容積率は、当該開発行為又は建築行為を行う土地について、建ぺい率にあっては十分の四、容積率にあっては十分の八に準拠して周辺の土地利用の現況又は当該土地の存する市町村の当該地区の整備の方針に適合するよう知事が定める。

解説

本号は、おおむね 50 戸以上の建築物が連たんしている、いわゆる既存集落内において、区域区分日前から土地を所有している者がやむを得ない事情により必要とする自己用住宅を建築する目的で行われる開発行為について規定したものです。

12.4.1 立地条件

解説

申請地（条例では「当該土地」）は、条例で定義されている既存集落内に在ることが必要です。

既存集落
⇒用語の定義(区域区分日、
既存集落)

12.4.2 申請地の要件

解説

申請地として認められるのは、

- ・ 申請者が区域区分日前から所有している土地
- ・ 申請者が区域区分日前から所有していた者から相続等により承継した土地

のいずれかです。（相続の相続は、相続に含まれる）

審査基準

相続等により承継した土地には以下の場合を含むこと。

- ① 申請者が、区域区分日前から所有していた親等（直系血族である祖父母、父母、子、孫及び傍系血族である伯父（叔父）、伯母（叔母）兄弟姉妹、並びに配偶者をいう）から贈与により取得した土地
- ② 申請者が、収用対象事業により区域区分日前から所有していた土地の代替地として交換した土地
- ③ 申請者が、相続により取得した土地が接道不備である場合には、同じ相続により取得した者が所有する隣接の土地の部分を、贈与、売買及び交換により取得した土地。

なお、贈与の場合は、申請者に所有権移転登記がなされていること。（農地の場合は、所有権移転仮登記がなされていること。）

補足：自己用住宅においては、申請者は土地を所有していることが基本であり、条例では以下のいずれかに該当する者を、申請者として認めることとしています。

①土地を区域区分日前から所有している者。

②土地を区域区分日前から所有している者から相続等により承継した者。

上記は、土地に関する審査を行うことが実用的であるため、この規定を土地に関する規定に置き換えています。

12.4.3 申請理由

審査基準

条例の「新たに自己の居住の用に供する住宅を必要とし」とは、以下のいずれかに該当する場合とする。

- ①現在居住している住宅が、現在及び近い将来の家族構成からみて著しく過密狭小であること。または現在自己の住宅を所有していない、現在賃貸住宅に居住しているなど新たに自己用住宅を必要としていることが明白であること。
- ②立退き、定年、退職の事情があるなど、社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ないと認められること。

12.4.4 土地の所有状況

解説

許可対象となるには、条例の「市街化区域における建築が困難であると認められる」ことが必要です。「市街化区域における建築が困難であると認められる」ためには規則で定める

①市街化区域に土地を所有していない場合

②市街化区域に土地を所有していても建築が困難である場合

に該当することが必要です。

また規則では上記②の「市街化区域に土地を所有していても建築が困難である場合」に該当する理由（事例）として

ア 市街化区域内の土地に既に他の建築物が存在し、撤去又は移転できないこと。

イ 市街化区域内の土地が狭小又は不整形であること。

ウ 市街化区域内の土地が傾斜地等であり造成を必要とすること。

エ 市街化区域内の土地が建築基準法第 43 条第 1 項に規定する接道条件に適合しないこと。

オ 市街化区域内の土地が生産緑地等に指定されていること。

を掲げています。

審査基準

「市街化区域に土地を所有していない」ことの証明は、相続による場合は、申請者の全所有地の土地評価証明（又は名寄帳）で確認すること。また、生前贈与の場合は、申請者及び贈与者の全所有地の土地評価証明（又は名寄帳）で確認すること。この場合、申請者については現住所及び申請地、贈与者については、現住所の市町村の証明とする。

「市街化区域に土地を所有していても建築が困難である場合」としては、規則に掲げる理由（事例）のほか、土地を契約により貸地している場合や土地が都市計画施設等の予定地にかかる場合等も認めるものとする。また「市街化区域内の土地が傾斜地等であり造成を必要とすること」（上記ウ）の場合の傾斜地とは、崖地となる 30° を超える勾配を有するものをいう。

12.4.5 自己用住宅としての規模

解説

規則では住宅の規模として、「延べ面積が 180m^2 、敷地面積は 330m^2 」を超えないことと規定されており、計算値がその値を超えないことが必要です。

また路地状部分と急斜面地等は、この敷地面積の上限に加算することができます。

補足：急斜面地とは、崖地となる 30° を超える勾配を有するものをいいます。

12.4.6 建築物の規模

審査基準

提出書類に基づき、対象の建築物が以下の各項を満たすことを確認します。

用途地域並びに建築基準法第52条第1項第8号及び同法第53条第1項第6号の規定に基づく容積率等が定められていない区域における建蔽率・容積率は、規則に掲げる建蔽率・容積率に準拠して定めるとされているので、建蔽率40%、容積率80%を超えないこととする。

12.4.7 その他

審査基準

提出書類に基づき、申請地が以下の各項を満たすことを確認します。

- ①申請地が農地の場合は、農地転用許可が見込まれること。また農業振興地域の既設農用地区内にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。
- ②申請地が令第 29 条の 9 の土地を含む場合は、次の何れかの条件を満たすこと。
 - ア 改正後の令第 29 条の 9 各号に掲げる区域のうちその指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる土地
 - イ 土砂災害が発生した場合に、土砂災害防止法第 8 条第 1 項に基づき市町村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な土地
 - ウ 洪水等が発生した場合に、水防法第 15 条第 1 項に基づき市町村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な土地、又はそれと同等以上の安全性が確保されると認められる土地として、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設ける計画となっていること。
- ③申請地は、建築基準法上の接道条件を満たすこと。
- ④申請地が、公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- ⑤申請地は、許可までに分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）とならないこと。

[改正経過]

平成 13 年 10 月 1 日 改正

平成 16 年 5 月 17 日 改正

令和 4 年 4 月 1 日 改正

12.5 自己用住宅である既存建築物の建替え等

【条例】

(法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為)

第 3 条 法第 34 条第 12 号の 規定に基づき条例で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

一～二 略

三 自己の居住の用に供する住宅で、当該住宅の敷地の存する区域に係る区域区分日前から存するもの又は当該区域区分日以後に法第 3 章第 1 節に規定する許可及び建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 6 条第 1 項の規定による確認（同法第 6 条の 2 第 1 項の規定により同法第 6 条第 1 項の規定による確認とみなされるものを含む。）を受けて建築されたものを、規模の狭小その他やむを得ない理由により改築又は増築をしようとする場合において、当該改築又は増築を目的として行う開発行為。ただし、当該改築又は増築が次に掲げる要件のいずれにも該当するものに限る。

イ 用途を変更しないものであること。

ロ 改築又は増築後の住宅の敷地面積は、規則で定める規模を超えないものであること。

四～五 略

2 前項各号に規定する開発行為を行う土地において予定される建築物（以下「予定建築物」という。）は、規則で定める建ぺい率及び容積率を超えないものに限るものとする。ただし、用途地域が定められている区域における予定建築物については、この限りでない。

【細則】

(条例第 3 条第 1 項第 3 号ロの規則で定める規模)

第 4 条 条例第 3 条第 1 項第 3 号ロの規則で定める規模は、次のとおりとする。ただし、路地状部分のみによって道路に接する敷地の路地状部分及び急斜面等のため建築敷地に適しない土地は、敷地面積に算入しないことができる。

一 自己の居住の用に供する住宅で、当該住宅の敷地の存する区域に係る区域区分日前から存するもの又は当該区域区分日以後に都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 3 章第 1 節に規定する許可及び建築基準法第 6 条第 1 項の規定による確認（同法第 6 条の 2 第 1 項の規定により同法第 6 条第 1 項の規定による確認とみなされるものを含む。）を受けて建築されたもの（以下「既存住宅」という。）の敷地面積が 200 平方メートル未満の場合は、200 平方メートル

二 既存住宅の敷地面積が 200 平方メートル以上、かつ、改築又は増築後の住宅の延べ面積の合計が 180 平方メートル未満の場合は、330 平方メートル

三 既存住宅の敷地面積が 200 平方メートル以上、かつ、改築又は増築後の住宅の延べ面積の合計が 180 平方メートル以上の場合は、既存住宅の敷地面積の 1.5 倍

(条例第 3 条第 2 項及び第 4 条第 2 項の規則で定める建ぺい率及び容積率)

第 5 条 条例第 3 条第 2 項及び第 4 条第 2 項の規則で定める建ぺい率及び容積率は、当該開発行為又は建築行為を行う土地について、建ぺい率にあっては十分の四、容積率にあっては十分の八に準拠して周辺の土地利用の現況又は当該土地の存する市町村の当該地区の整備の方針に適合するように知事が定める。

解説

本号は、区域区分日前の既存建築物、又は区域区分日以後の適法建築物を、規模を拡大して増築又は改築（建替え）する目的で行う開発行為について規定したものです。条例は既存建築物及び増改築後の建築物が自己用の場合にのみ適用され、自己用以外の建築物については、開発審査会の提案基準に規定されています。

12.5.1 許可対象となる建築物

解説

許可対象となる既存建築物は、

- ① 自己用住宅で、かつ区域区分日前から存する建築物
- ② 自己用住宅として区域区分日以後に建築されたもので、かつ都市計画法の許可又は建築基準法の確認を受けた建築物

のいずれかです。都市計画法で許可が不要となる建築物については建築基準法による確認を受けていることが必要です。

審査基準

区域区分日前からの既存建築物で建て替えたものは、区域区分日前から存するものに含めることとする。また旧法による既存宅地確認を受けた土地に建築された建築物及び既存宅地許可（開発許可を除く）により建築された建築物は、建築後5年以上を経過したものに限り、本条例を適用できる。

12.5.2 既存建築物及び増改築後建築物の用途

審査基準

条例で許可対象となる増改築は「用途を変更しない」場合に限られているが、この「用途を変更しない」とは次の各号のいずれにも該当することをいう。

- ① 区域区分日以後の適法建築物については、所有者に変動がないこと。ただし、その変動が、相続等特にやむを得ない理由がある場合、又は許可の条件を変更しない場合はこの限りでない。
- ② 建築物の用途に変動がないこと。

12.5.3 申請の理由

解説

建築物及び建築敷地の規模の拡大に関しては、「規模の狭小その他やむを得ない理由」があることが必要です。

12.5.4 拡大できる敷地の範囲

解説

[既存の敷地面積が 200m² 未満の場合]

増改築後の建築敷地は、200m²を超えないことと規定されており、計算値がその値を超えないことが必要です。

審査基準

新たに敷地として算入する土地は、申請者が相続、贈与、売買、交換等により取得し、所有権移転登記がなされている（農地の場合は、所有権仮登記がなされていること。）土地であること。

[既存の敷地面積が 200m² 以上の場合]

- ① 増改築後の建築物の床面積の合計が 180m²未満の場合は、330m²を超えないことと規定されているので、計算値がその値を超えないこと。
- ② 増改築後の建築物の床面積の合計が 180m²以上の場合は、既存の敷地面積の 1.5 倍を超えないこととされている。

審査基準

新たに敷地として算入する土地は、(上記イ、ロのいずれにおいても) 次の各号に該当する土地であること。(区域区分日前の建築物については、当該区域区分日、区域区分日以後に建築された建築物については許可の日(都市計画法による許可の日又は建築基準法による建築確認の日)を基準日とする)

- ① 申請者が区域区分日前から所有していた土地。
- ② 分家住宅(条例第 3 条第 1 項第 1 号)に関する審査基準で定める本家が所有している土地で、分家住宅の申請地の要件を満たすもの。

12.5.5 建築物の規模

審査基準

増改築後の建築物は、周辺の土地利用と調和のとれた適正な規模であり、用途地域並びに建築基準法第52条第1項第8号及び同法第53条第1項第6号の規定に基づく容積率等が定められていない区域における建蔽率・容積率は、規則に掲げる建蔽率・容積率に準拠して定めるとされているので、建蔽率40%、容積率80%を超えないこととする。

12.5.6 その他

審査基準

- ① 申請地が農地の場合は、農地転用許可が見込まれること。また農業振興地域の既設農用地区内にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。
- ② 申請地が令第 29 条の 9 の土地を含む場合は、次の何れかの条件を満たすこと。
 - ア 改正後の令第 29 条の 9 各号に掲げる区域のうちその指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる土地
 - イ 土砂災害が発生した場合に、土砂災害防止法第 8 条第 1 項に基づき市町村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な土地
 - ウ 洪水等が発生した場合に、水防法第 15 条第 1 項に基づき市町村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な土地、又はそれと同等以上の安全性が確保されると認められる土地として、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設ける計画となっていること。
- ③ 申請地は、建築基準法上の接道条件を満たすこと。
- ④ 申請地が、公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- ⑤ 申請地は、許可までに分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）とならないこと。

[改正経過]

平成 13 年 10 月 1 日 改正

平成 16 年 5 月 17 日 改正

令和 4 年 4 月 1 日 改正

12.6 収用対象事業の施行に伴う移転（市街化調整区域内の移転）

【条例】

（法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為）

第 3 条 法第 34 条第 12 号の規定に基づき条例で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

一～三 略

四 土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）第 3 条に規定する収用対象事業の施行により、市街化調整区域内に存する建築物又は第一種特定工作物を移転し、又は除却する必要がある場合に、これらに代わるものを従前と同一の用途及び同程度の規模で、同一の都市計画区域内において、建築し、又は建設することを目的として行う開発行為

五 略

2 前項各号に規定する開発行為を行う土地において予定される建築物（以下「予定建築物」という。）は、規則で定める建ぺい率及び容積率を越えないものに限るものとする。ただし、用途地域が定められている区域における予定建築物については、この限りでない。

【細則】

（条例第 3 条第 2 項及び第 4 条第 2 項の規則で定める建ぺい率及び容積率）

第 5 条 条例第 3 条第 2 項及び第 4 条第 2 項の規則で定める建ぺい率及び容積率は、当該開発行為又は建築行為を行う土地について、建ぺい率にあっては十分の四、容積率にあっては十分の八に準拠して周辺の土地利用の現況又は当該土地の存する市町村の当該地区の整備の方針に適合するように知事が定める。

解説

本号は、収用対象事業の施行に伴う移転のうち、市街化調整区域内での移転について規定しています。これは、市街化調整区域内に存在していたものの移転については、新たな市街化とはならず、定例的であるためです。なお、市街化区域から市街化調整区域に移転するもの及び事業主体が国又は都である事業、又は当該事業により建設される施設の立地が広範囲に及ぶと認められる事業で同一都市計画区域内に適地が確保できない場合等は、従来どおり開発審査会の提案基準に盛り込んでいます。

12.6.1 適用要件

審査基準

- ① 収用対象事業の施行により、建築物又は第一種特定工作物を移転又は除却する必要性が明白であること。
- ② 当該事業が施行されることが確実であること。
- ③ 条例中「同程度の規模」とは、敷地及び「これに代わるもの」（以下「代替建築物等」という。）のいずれも同程度の規模であること。
- ④ 移転先土地は次のいずれにも該当すること。
 - ア 従前の土地と同一の都市計画区域内の土地であること。
 - イ 現に都市計画施設等が、決定されている区域又はされることが確実な区域を含まないこと。やむを得ず、都市計画施設等の予定地にかかる場合においては、その施設等の区域内の土地を除いた適正な規模の建築計画とすること。

12.6.2 その他

審査基準

- ① 申請地が農地の場合は、農地転用許可が見込まれること。また農業振興地域の既設農用地区内にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。
- ② 申請地が令第 29 条の 9 の土地を含む場合は、次の何れかの条件を満たすこと。
 - ア 改正後の令第 29 条の 9 各号に掲げる区域のうちその指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる土地
 - イ 土砂災害が発生した場合に、土砂災害防止法第 8 条第 1 項に基づき市町村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な土地
 - ウ 洪水等が発生した場合に、水防法第 15 条第 1 項に基づき市町村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な土地、又はそれと同等以上の安全性が確保されると認められる土地として、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設ける計画となっていること。
- ③ 申請地は、建築基準法上の接道条件を満たすこと。
- ④ 申請地が、公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- ⑤ 申請地は、許可までに分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）とならないこと。

[改正経過]

平成 13 年 10 月 1 日 改正

平成 16 年 5 月 17 日 改正

令和 4 年 4 月 1 日 改正

12.7 既存宅地の建築

【条例】 （法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為） 第 3 条 法第 34 条第 12 号の 規定に基づき条例で定める開発行為は、次に掲げるものとする。 一〜四 略 五 既存集落内に存する土地で、かつ、当該土地の存する区域に係る区域区分日前から宅地である土地において、当該土地が、用途地域の定められている区域に存するときは当該用途地域の用途に適合する建築物を、用途地域が定められていない区域に存するときは次のいずれかに該当する建築物を建築することを目的として行う開発行為 イ 建築基準法第 48 条第 2 項に定める第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物 ロ 周辺の土地利用の現況又は当該土地の存する市町村の当該地区の整備の方針に適合していると知事が認める建築物 2 前項各号に規定する開発行為を行う土地において予定される建築物（以下「予定建築物」という。）は、規則で定める建ぺい率及び容積率を超えないものに限るものとする。ただし、用途地域が定められている区域における予定建築物については、この限りでない。 【細則】 （条例第 3 条第 2 項及び第 4 条第 2 項の規則で定める建ぺい率及び容積率） 第 5 条 条例第 3 条第 2 項及び第 4 条第 2 項の規則で定める建ぺい率及び容積率は、当該開発行為又は建築行為を行う土地について、建ぺい率にあっては十分の四、容積率にあっては十分の八に準拠して周辺の土地利用の現況又は当該土地の存する市町村の当該地区の整備の方針に適合するように知事が定める。
--

解説

旧法第43条第1項第 6 号（既存宅地確認）は、法改正に伴い廃止され、新法第34条11号により既存宅地要件に該当する区域を条例で定めて許可できることとされました。しかし、都においては、市街化調整区域の大半は自然公園区域、緑地保全区域、農業振興農用地等であり、また区域指定を行うと斜面地にまで及ぶことともなるため、この区域指定は当面行わないこととなりました。

しかし、旧法による既存宅地確認は多数の実績があるため、新法で追加された法34条12号の規定に基づく本条例で許可できることとしています。

なお、従来既存宅地確認を受けた土地における開発行為は、開発審査会の議を経て許可されていたが、本号により許可できることとされました。

12.7.1 立地条件

審査基準

申請地は、条例で定義されている既存集落内にあることが必要である。

既存集落
⇒用語の定義(区域区分日、
既存集落)

12.7.2 宅地の要件

審査基準

「当該土地の存する区域に係る区域区分日前から宅地である土地」とは、申請地が市街化調整区域とされる前から宅地である土地ということである。

「宅地である」とは、市街化調整区域とされた時点において次のいずれかに該当しており、それが申請時点まで継続していることをいう。

①土地登記簿上の地目が宅地であった場合

区域区分日以後、途中で宅地以外に地目変更し、さらに宅地に変更したものは継続しているとはみなさない。また、宅地への地目変更の原因日と登記年月日との間が、一年程度以上離れている等、土地登記簿上不自然と認められる場合には、別途裏付け資料の提出を求める。

②土地登記簿上の地目が宅地以外のものにあつては、区域区分日現在及び申請時点の固定資産税が「宅地課税」又は「宅地並み課税」されていた場合

③以下の資料の内二つ以上から、当該土地の現況が宅地であった蓋然性が極めて高いと認められる場合

ア 市街化調整区域とされた当時の航空写真

イ 既存権利の届出、建築基準法による建築確認通知書、道路位置指定図、宅地造成等規制法による検査済証

ウ 農地法による農地転用許可書、農業委員会の諸証明その他農業的土地利用から宅地的土地利用への変換を証する書類

エ 市街化調整区域とされた時点から申請時に至るまでの土地利用の経過及び土地の現況

オ 公的機関の証明（電気、ガス、水道等の供給証明）

カ 旧宅地造成等規制法、旧住宅造成事業に関する法律及び建築基準法の施行以前（旧宅地造成等規制法においては、同法に基づく宅地造成工事規制区域の指定）に造成された区域の土地で、宅地利用を目的として造成されたものであることを証する書類。

④公道、水路が宅地と一体となっていた場合

公道・水路であっても、関係権利者・管理者の同意等を得て開発行為で区画の変更を行うことは差し支えない。（公道・水路は宅地そのものではないが、開発区域に取り込めば広い意味で宅地の一部と考えることもできる）また、区域区分日前から申請時点まで宅地として利用されてきた公道等で、別の手続きで廃止が行えるものについては、既存宅地許可を行うことができる。

補足：

【旧宅地造成等規制法に基づく区域指定】

第1次：昭和37年10月1日
八王子市、町田市、日野市、東久留米市、多摩市、あきる野市の各一部

第2次：昭和38年11月10日
世田谷区、板橋区、八王子市、三鷹市、青梅市、調布市、町田市、小金井市。稲城市の各一部

第3次：昭和40年10月20日
青梅市の一部

【旧住宅地事業法】

昭和39年10月1日施行

【建築基準法】

昭和25年11月23日施行

12.7.3 予定建築物の用途

解説

用途地域が指定されていない地域においては、予定建築物が次のいずれかに該当する建築物に限り許可できることとされています。

- ①建築基準法第48条第2項に定める第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物
- ②周辺の土地利用の現況又は申請地の存する市町村の当該地区の整備の方針に適合していると知事が認める建築物

審査基準

上記②の「知事が認める建築物」とは、以下等に該当し、かつ申請地の存する市町の同意を得られるものをいう。

- ア 近接する周辺の用途と類似の用途。
- イ 当該市街化調整区域の産業と密接な関係を有する又は地域の振興に大きく寄与すること。
- ウ 最近まで実際に土地利用されていた用途

補足

旧法既存宅地確認は許可不要として取り扱われ、建築物の用途についての規定はなかったが、新法第34条12号に基づく条例では用途を定めることができ、また既存宅地確認の実績もほとんど住宅であることから、新たに定めたものである。

12.7.4 建築物の規模

審査基準

増改築後の建築物は、周辺の土地利用と調和のとれた適正な規模であり、用途地域並びに建築基準法第52条第1項第8号及び同法第53条第1項第6号の規定に基づく容積率等が定められていない区域における建蔽率・容積率は、規則に掲げる建蔽率・容積率に準拠して定めるとされているので、建蔽率40%、容積率80%を超えないこととする。

12.7.5 その他

審査基準

- ①申請地が農地の場合は、農地転用許可が見込まれること。また農業振興地域の既設農用地区内にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。
- ②申請地が令第 29 条の 9 の土地を含む場合は、次の何れかの条件を満たすこと
 - ア 改正後の令第 29 条の 9 各号に掲げる区域のうちその指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる土地
 - イ 土砂災害が発生した場合に、土砂災害防止法第 8 条第 1 項に基づき市町村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な土地
 - ウ 洪水等が発生した場合に、水防法第 15 条第 1 項に基づき市町村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な土地、又はそれと同等以上の安全性が確保されると認められる土地として、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設ける計画となっていること
- ③申請地は、建築基準法上の接道条件を満たすこと。
- ④申請地が、公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- ⑤申請地は、許可までに分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）とならないこと。

[改正経過]

平成 13 年 10 月 1 日 改正

平成 16 年 5 月 17 日 改正

令和 4 年 4 月 1 日 改正

12.8 旧法による既存宅地確認の取扱（都市計画法附則第6条）

都市計画法 附則(平成12年5月19日法律第73号)

第6条 施行日前に旧都市計画法第43条第1項第6号ロの規定による都道府県知事の確認（以下この条において単に「確認」という。）を受けた土地（次項の規定に基づきなお従前の例により施行日以後に確認を受けた土地を含む。）において行う自己の居住又は業務の用に供する建築物の新築、改築又は用途の変更については、施行日（次項の規定に基づきなお従前の例により施行日以後に確認を受けた土地において行うものにあつては、当該確認の日）から起算して5年を経過する日までの間は、同号の規定は、なおその効力を有する。

2 この法律の施行の際現にされている確認の申請については、都道府県知事は、なお従前の例により確認を行うものとする。

3 施行日前にされた確認（前項の規定に基づきなお従前の例により施行日以後にされた確認を含む。）についての違反を是正するため必要な措置については、なお従前の例による。

改正都市計画法施行日：平成13年5月18日

解説

旧法による既存宅地確認は、改正法施行日から5年を経過したため無効となりました。このため建築を行うためには、許可不要（改築等）として取扱うことができなければ、再度、既存宅地許可等の許可を得ることが必要です。

第13章 開発審査会に付議する案件の基準（法第34条14号、令第36条第1項第3号ホ）

【法律】

（開発許可の基準）

第34条 一～十三 略

十四 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相当と認める開発行為

【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 一・二 略

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

解説

この基準は、都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホの趣旨を踏まえ、開発許可制度運用指針（平成28年12月1日国土交通省都市・地域整備局都市計画課）において通常許可して差し支えないものとして例示されている開発行為等について、開発審査会に付議するに当たって必要となる要件を定めたものです。

[東京都開発審査会付議基準]

- 基準A 既存権利の届出者等の自己用住宅
- 基準B 既存建築物の建替え等（自己用住宅以外の建築物）
- 基準C 既存事業所等の従業員宿舎
- 基準D 収用対象事業の施行に伴う移転（市街化区域からの移転）
- 基準E 地区集会所等の準公益的施設
- 基準F 第二種特定工作物等に係る建築物
- 基準G 社寺・仏閣等
- 基準H 有料老人ホーム
- 基準I 市街化調整区域内の建築物の用途変更
- 基準Iの2 市街化調整区域内の建築物の用途変更（賃貸住宅への用途変更）
- 基準J 介護老人保健施設
- 基準K 学校
- 基準L 社会福祉施設
- 基準M 病院
- 基準N 特定流通業務施設
- 基準O 市街化調整区域内の既存建築物を活用した地域再生のための用途変更

13.1 基準 A 既存権利の届出者等の自己用住宅

都市計画法（以下「法」という。）第 34 条第 13 号の規定に基づく届け出をした者及びこれと同等と認められる者で、特にやむを得ない事由によりその期間内に開発行為等が行えなかった者の自己用住宅

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 許可を受けようとする者が、次の各号のいずれかに該当すること。
 - (1) 法第 34 条第 13 号の規定に基づく届け出をしていること。
 - (2) 法第 34 条第 13 号の規定に基づく届け出を行えなかった者で区域区分日前に当該土地を取得し、すでに登記済又は仮登記済であること。ただし、農地の場合で仮登記済のときは、農地法第 5 条に基づく農地転用許可済であって、引き続きその許可が効力を有するものであること。
- 2 期間内に開発行為等が行えなかった理由が、次の各号のいずれかに該当すること。
 - (1) 転勤又は長期出張により海外又は遠隔地に居住していた場合
 - (2) 傷病、災害等により行えなかった場合
 - (3) 当該土地に関する訴訟等により行えなかった場合
- 3 予定建築物が自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であり、次の各号のいずれも満たすこと。
 - (1) 住宅の規模は、延べ床面積は 180m²、敷地面積は 330m² を超えないこと。ただし、路地状敷地の路地部分や急斜面等のため建築敷地に適しない土地は、敷地面積に算入しないことができる。
 - (2) 予定建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建蔽率 40%、容積率 80% を超えないものに限る。ただし、用途地域並びに建築基準法第 52 条第 1 項第 7 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づき容積率等が定められている区域については、この限りではない。
- 4 農地にあつては、農地転用許可が見込まれること。
- 5 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。
- 6 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- 7 申請地は分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）とならないこと。

[改正経過]

昭和 46 年 12 月 25 日 制定

昭和 51 年 5 月 27 日 改正

昭和 57 年 11 月 1 日 改正

昭和 62 年 6 月 1 日 改正

平成 12 年 4 月 1 日（基準 3） 改正

平成 13 年 10 月 1 日（基準 A） 改正

平成 16 年 5 月 17 日 改正

平成 24 年 4 月 15 日 改正

13.2 基準 B 既存建築物の建替え等

自己用住宅以外の既存建築物の改築又は増築（社寺・仏閣等は除く。）

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 既存の建築物が区域区分日前のものであるか、又は区域区分日以後の適法建築物であること。
- 2 区域区分日以後の適法建築物については、所有者に変動がないこと。ただし、その変動が相続等特にやむを得ない理由による場合は、この限りではない。
- 3 建築物の規模の拡大に関してやむを得ない事情があること。
- 4 建築物の敷地面積が増大しないこと。ただし、「建築物の機能維持に敷地面積が著しく過少であること」等特にやむを得ない事情がある場合は、この限りではない。この場合においては、次の各号のいずれも満たすこと。
 - (1) 敷地の増加分の土地は次のいずれかに該当すること。
 - イ 許可を受けようとする者が、区域区分日（都市計画法改正の施行日※以降に許可等の対象となった公共・公益施設等の用に供される建築物（以下、本基準 B において「公共・公益施設等」という。）については都市計画法改正の施行日※）前から所有している土地であること。
 - ロ 許可を受けようとする者が、収用対象事業により区域区分日（公共・公益施設等については都市計画法改正の施行日※）前から所有していた土地の代替地として交換取得した土地であること。
 - (2) 変更後の敷地面積は、その増加分は必要最小限の範囲とし、かつ、基準日（区域区分日前の建築物については当該区域区分日を、区域区分日以後に建築された建築物については建築許可の日を、公共・公益施設等については都市計画法改正の施行日※を基準日とする。）の敷地面積の 1.2 倍を超えないこと。
※都市計画法改正の施行日：平成 19 年 11 月 30 日
- 5 建築物の用途に変更がないこと。
- 6 改築又は増築後の建築物は適正な規模であり、用途地域が定められていない区域においては、建蔽率 40%、容積率 80%を超えないものに限る。ただし、用途地域並びに建築基準法第 52 条第 1 項第 7 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づき容積率等が定められている区域については、この限りではない。
- 7 農地にあつては、農地転用許可が見込まれること。
- 8 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。
- 9 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- 10 申請地は分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）とならないこと。

[改正経過]

昭和 55 年 12 月 22 日 制定

昭和 57 年 11 月 1 日 改正

昭和 62 年 6 月 1 日 改正

平成 2 年 8 月 1 日 改正

平成 12 年 4 月 1 日（基準 4） 改正

平成 13 年 10 月 1 日（基準 B） 改正

平成 16 年 5 月 17 日 改正

平成 24 年 4 月 1 日 改正

平成 24 年 4 月 15 日 改正

13.3 基準 C 既存事業所等の従業員宿舍

区域区分日前から市街化調整区域に存する事業所（工場、学校、病院、社会福祉施設）及び区域区分日以後適法に設置された事業所において業務に従事する者のための宿舍、寮、住宅

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 次の各号のいずれかの事業所であること。
 - (1) 区域区分日前から事業を行っていることが工場認可書、納税証明書又は法人登記事項証明書等により明白であるもの
 - (2) 区域区分日以後、法第 29 条第 1 項ただし書の規定の開発許可適用除外により設置されたもの
 - (3) 区域区分日以後、法第 34 条各号又は法第 43 条第 1 項の規定により設置されたもの
- 2 従業員の数、通勤事情等に照らし、当該宿舍等の必要性が明白であること。
- 3 業務の性格、勤務条件等に照らし、当該宿舍等を市街化調整区域に建築することにやむを得ない合理的事情が存すること。
- 4 当該事業所が建築するものであること。
- 5 予定建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建蔽率 40%、容積率 80% を超えないものに限る。ただし、用途地域並びに建築基準法第 52 条第 1 項第 7 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づき容積率等が定められている区域については、この限りではない。
- 6 農地にあつては、農地転用許可が見込まれること。
- 7 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。
- 8 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- 9 申請地は分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）とならないこと。

[改正経過]

昭和 46 年 9 月 23 日 制定

昭和 57 年 11 月 1 日 改正

昭和 62 年 6 月 1 日 改正

平成 12 年 4 月 1 日（基準 5）改正

平成 13 年 10 月 1 日（基準 C）改正

平成 16 年 5 月 17 日 改正

平成 24 年 4 月 15 日 改正

13.4 基準 D 収用対象事業の施行に伴う移転（市街化区域からの移転）

建築物又は第一種特定工作物（以下「建築物等」という。）を収用対象事業の施行により、移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物又は建設される第一種特定工作物

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 収用対象事業の施行により、建築物等を移転又は除却する必要性が明白であること。
- 2 当該事業の施行が確実であること。
- 3 許可を受けようとする者が市街化区域に土地を所有していないか、又は所有していてもその土地に建築できない理由が明白であること。
- 4 代替建築物等の移転先土地が、被収用者が区域区分日前から所有している土地、又は事業者が斡旋した土地に該当し、かつ次に掲げる理由により他の市街化区域に土地を求めさせる合理的事情に乏しいと認められること。
 - (1) 移転先土地が当該市町村の長期計画等で将来市街化区域に編入されることが見込まれる土地であること。
 - (2) 市街化調整区域に隣接する市街化区域に所有する土地を収用された被収用者が営業上自らの生計を維持するために、当該地区を離れられない等の理由があること。
- 5 移転先土地は、次の各号のいずれにも該当すること。
 - (1) 従前の土地と同一都市計画区域内の土地であること。ただし、事業主体が国又は都であり、当該事業により建設される施設の利用が広範囲に及ぶものと認められる事業（ただし、他県で行われる事業は除く。）による移転で、同一都市計画区域内に適地を確保できない場合等は、隣接する都市計画区域内までとする。
 - (2) 現に都市計画施設等が決定されている区域外の土地、又は決定されることが確実な区域外の土地であること。やむを得ず、都市計画施設等の予定地にかかる場合においては、建築物の位置はその施設等の区域外とし、その施設等の区域の土地を除いた土地で適格な規模の建築計画であること。
- 6 代替建築物等の用途は、従前と同一であり、またその規模は、従前と同程度とし、周辺の土地利用等と調和し、適切な位置に建築されること。

ただし、代替建築物等の規模は、従前の建築物等の機能を確保するため特にやむを得ないと認められる場合は、この限りではない。
- 7 代替建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建蔽率 40%、容積率 80% を超えないものに限る。ただし、用途地域並びに建築基準法第 52 条第 1 項第 7 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づき容積率等が定められている区域における代替建築物については、この限りではない。
- 8 農地にあつては、農地転用許可が見込まれること。
- 9 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。
- 10 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- 11 申請地は分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）とならないこと。

[改正経過]

昭和 46 年 9 月 23 日 制定

昭和 57 年 11 月 1 日 改正

昭和 62 年 6 月 1 日 改正

平成 2 年 8 月 1 日 改正

平成 12 年 4 月 1 日（基準 6） 改正

平成 13 年 10 月 1 日（基準 D） 改正

平成 16 年 5 月 17 日 改正

平成 24 年 4 月 15 日 改正

13.5 基準 E 地区集会所等の準公益的施設

地区集会所等、法第 29 条第 1 項第 3 号に規定する公益上必要な建築物に準ずる施設である建築物
--

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 当該建築物は、自治会館、青年館等準公益的な施設であること。
- 2 町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われるものであること。
- 3 レジャー的な施設その他、他の目的の建築物と併用されるものでないこと。
- 4 予定建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建蔽率 40%、容積率 80% を超えないものに限る。ただし、用途地域並びに建築基準法第 52 条第 1 項第 7 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づき容積率等が定められている区域における予定建築物については、この限りではない。
- 5 農地にあつては、農地転用許可が見込まれること。
- 6 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。
- 7 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- 8 申請地は分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）とならないこと。

[改正経過]

昭和 57 年 11 月 1 日 制定

平成 12 年 4 月 1 日（基準 7）改正

平成 13 年 10 月 1 日（基準 E）改正

平成 16 年 5 月 17 日 改正

平成 24 年 4 月 15 日 改正

13.6 基準 F 第二種特定工作物等に係る建築物

市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれた第二種特定工作物等に係る建築物

次に掲げる各項のいずれかに該当し、かつ、建築基準法上の接道要件を満たすこと。

- 1 当該第二種特定工作物に包含されないが、利用増進上当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性が認められる建築物で周辺の土地利用と調和のとれたものであること。

ただし、宿泊施設については、次の各号のいずれも満たすこと。

- (1) 利用目的及び利用者の属性から宿泊施設が必要不可欠であること。
- (2) 市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。
- (3) 建築物は必要最小限の規模のものであること。

- 2 既設の第二種特定工作物（法第 42 条第 1 項に該当するものを除く。）の管理上必要と認められる建築物で周辺の土地利用と調和のとれたものであること。

ただし、墓園の付属建築物を建築する場合については、次の各号のいずれも満たすこと。

- (1) 建築物の用途は、事務室、トイレ、休憩室、更衣室、ホール、法要室、倉庫、作業員室、駐車場（自走式）等とする。
- (2) 建築物は原則として 1 棟とすること。ただし、駐車場、東屋（四阿）、トイレ、倉庫は除く。
- (3) 建築物の延べ面積の合計は墓地区域面積（墓地、埋葬等に関する法律第 10 条第 1 項又は第 2 項の許可を受ける墓地の区域の面積）が 1ha 未満の場合は 200m²、1ha 以上の場合は墓地区域面積の 2%を限度とする。

- 3 1ha 未満のため第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設等の管理上又は利用増進上、当該施設の敷地内に建築することに格段の合理性が認められる建築物（宿泊施設は除く。）で周辺の土地利用と調和のとれたものであること。

前項のただし書は、本項においても適用する。

- 4 ゴルフ練習場の打席上の建築物(屋根)は、当該施設の利用増進上必要最小限のもので、かつ、その周辺の土地利用と調和のとれたものであること
- 5 キャンプ場等第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設で、地域における土地利用上支障がなく、管理上又は利用上必要最小限の建築物で次の各号のいずれも満たすこと。
 - (1) 当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境等に適合していること。
 - (2) 建築物は、管理棟・バンガロー等で、自然公園法その他の法令に適合し、かつ、周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。
 - (3) 用途の変更が容易なものでないこと。
- 6 屋外施設（資材置き場等）で、土地利用を適正に行うため管理上必要最小限の建築物で次の各号のいずれも満たすこと。
 - (1) 当該屋外施設は 3 年以上土地利用されており、適法なものであること。
 - (2) 建築物は、監視小屋、休憩施設、洗面所等とする。
 - (3) 予定建築物の敷地と当該屋外施設の敷地とは、明確に区分すること。

[改正経過]

昭和 46 年 12 月 25 日 制定

昭和 54 年 3 月 7 日 改正

昭和 57 年 11 月 1 日 改正

昭和 62 年 6 月 1 日 改正

平成 12 年 4 月 1 日（基準 8） 改正

平成 13 年 10 月 1 日（基準 F） 改正

平成 24 年 4 月 15 日 改正

13.7 基準 G 社寺・仏閣等

宗教法人法第 2 条に規定する宗教団体がその宗教活動を行う上で必要とする建築物

建築物を他の敷地に新築するものについては、次に掲げる 1 項から 6 項まで及び 8 項から 13 項までを満たすこと。また、既存建築物の増改築については、1 項及び 5 項から 13 項までを満たすこと。

- 1 許可を受けようとする者は、宗教法人法第 12 条に規定する所轄庁の認証を受け、同法第 52 条に基づく設立登記がなされていること。また、同法第 23 条に基づく財産処分等の公告が必要なものについては、公告がなされていること。
- 2 許可を受けようとする者は、10 年以上前から当該都市計画区域において、既存建築物を拠点として、宗教活動を行っている宗教法人であること。なお、既存建築物が市街化調整区域に存する場合は 7 項も満たすこと。
- 3 現所在地においては、従来の宗教活動が、困難になっていることについて具体的な理由があること。
- 4 申請地に立地する合理的理由として、当該市街化調整区域の同一町内及び隣接町内に相当数の信者等が居住していること。なお、「信者等」とは、信者及び宗教活動に定例的に繰り返し参加している者をいう。
- 5 建築物の敷地は、予定建築物を勘案して適正な規模であること。
- 6 当該宗教法人が、申請地の所有権又は賃借権設定の仮登記をしていること等当該申請地を取得することが確実であること。
- 7 既存建築物が区域区分日前に建築されたものであるか、又は区域区分日以後の適法建築物であること。
- 8 建築物は、宗教法人法第 3 条第 1 号に掲げる境内建物に該当し、規模、設計等が宗教活動上の必要に照らしてふさわしいもので、宿泊施設は含まないこと。ただし、教職舎等専ら宗教の教義をひろめ、信者等を教化育成するためのもので、その宗教団体の教義上、宿泊を伴う宗教活動が必要であることが認められるものにあつては、この限りではない。
- 9 予定建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建蔽率 40%、容積率 80% を超えないものに限る。ただし、用途地域並びに建築基準法第 52 条第 1 項第 6 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づき容積率等が定められている区域については、この限りではない。
- 10 農地にあつては、農地転用許可が見込まれること。
- 11 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。
- 12 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- 13 申請地は分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）とならないこと。

[改正経過]

昭和 55 年 12 月 22 日 制定

昭和 57 年 11 月 1 日 改正

昭和 63 年 2 月 23 日 改正

平成 2 年 8 月 1 日 改正

平成 12 年 4 月 1 日（基準 9） 改正

平成 13 年 10 月 1 日（基準 G） 改正

平成 16 年 5 月 17 日 改正

平成 24 年 4 月 15 日 改正

13.8 基準H 有料老人ホーム

老人福祉法第 29 条第 1 項に規定する有料老人ホームのうち、国の定める基準に適合する優良なもので、その立地がやむを得ないと認められる有料老人ホームの施設である建築物

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 許可を受けようとする有料老人ホームは、①「東京都有料老人ホーム設置運営指導指針」又は、②高齢者の居住の安定確保に関する法律第 7 条に定める登録の基準及び東京都が定める高齢者の居住安定確保プランに定める基準（「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に係る登録事務要領）に適合し、かつ、介護保険法第 41 条第 1 項の指定居宅サービス事業者又は同法第 42 条の 2 第 1 項の指定地域密着型サービス事業者により特定施設入居者生活介護又は地域密着型特定施設入居者生活介護が行われるものであること。また、福祉部局(①、②の場合)及び住宅部局（②の場合のみ）との十分な連絡調整の上、安定的な経営が図られることが確実と判断されるものであること。
- 2 当該有料老人ホームの設置に当たっては、当該施設にふさわしい自然環境及び社会環境を有するとともに、その周辺の土地利用と調和し、かつ、入居者の処遇、健康及び防災上適切な広さの敷地が確保されるものであること。
- 3 当該有料老人ホームの権利関係は、利用権方式又は賃貸方式のものであること。
- 4 当該有料老人ホームは、既に市街化調整区域内に立地している病院又は特別養護老人ホーム等の有する医療、介護機能等と密接に連携しつつ立地する必要がある、その施設の機能上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不適當なものであること。
- 5 当該有料老人ホームの立地について、その開発区域を管轄する市町村と事前協議を行い、当該市町村長の同意を得られるものであること。
- 6 予定建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建蔽率 40%、容積率 80% を超えないものに限る。ただし、用途地域並びに建築基準法第 52 条第 1 項第 7 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づき容積率等が定められている区域における予定建築物については、この限りではない。
- 7 農地にあつては、農地転用許可が見込まれること。
- 8 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。
- 9 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- 10 申請地は分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）とならないこと。

[改正経過]

昭和 62 年 6 月 1 日 制定

平成 12 年 4 月 1 日（基準 10）改正

平成 13 年 10 月 1 日（基準H）改正

平成 16 年 5 月 17 日 改正

平成 24 年 4 月 15 日 改正

13.9 基準Ⅰ 市街化調整区域内の建築物の用途変更（所有権の移転）

都市計画法第 29 条若しくは第 43 条の許可を受けて建築された個人専用住宅（当該個人に対し専属的に許可したものに限る。）又は第 29 条第 1 項第 2 号の規定により許可不要で建築された農林漁業者用の個人専用住宅で、やむを得ない事情による用途変更

本基準による用途変更とは、都市計画法第29条若しくは第43条の許可を受けた者又は第29条第1項第2号の規定により許可不要で建築した農林漁業者からそれ以外の者（相続人を除く。）へ所有権が変わることのみをいう。（行政実例；昭和59年 8 月 9 日建設省静計民発第 8 号）

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 当該敷地は、当初許可（許可不要の場合は建築確認）を受けた敷地と同一であり、当該建築物は個人専用住宅であり、当初許可を受けたものは建築確認も受けていること。
- 2 都市計画法の許可を受けて建築された場合は、当初許可を受けた者が住宅を手放す事情が次の(1)から(4)までのいずれかに該当するもの又は当該建築物が(5)に該当するものとする。また、許可不要で建築された農林漁業者用住宅の場合は(5)に該当すること。
 - (1) 生計維持者等の死亡等の事情により住宅を手放さなければならなくなった場合
 - (2) 許可後におおむね片道3時間を超えるような遠隔地へ転勤することとなった場合
 - (3) 破産、競売あるいは多額の負債等による経済的事情による場合
 - (4) 当初許可を受けた者が原則として 10 年以上適正に利用し、高齢化等の事情による場合
 - (5) 当該建築物が建築後 20 年以上経過している建築物であること。

[改正経過]

- 平成 11 年 5 月 17 日 制定
- 平成 12 年 4 月 1 日（基準 12） 改正
- 平成 12 年 8 月 1 日 改正
- 平成 13 年 10 月 1 日（基準 D） 改正
- 平成 19 年 11 月 30 日 改正
- 平成 30 年 4 月 2 日 改正

補足：1 本基準による許可後の所有権移転については、「用途変更」には該当しないものであり許可は要しません。なお、法第 29 条及び第 43 条の許可を受けた者の一般承継については法第 44 条の届出により行います。

2 法第 29 条の許可を受けた建築物の用途変更については、開発審査会に法第 34 条第 14 号の立地基準に係る意見を聞いたうえで、法第 42 条に基づき許可するものとします。

生計維持者等
⇒主としてその者の収入により、その世帯の生計を支えている者又は当初許可を受けている者をいいます。

破産
⇒裁判所から破産宣告されたことをいいます。

競売
⇒裁判所の競売に付され競落されたことをいいます。

13.10 基準Ⅰの２ 市街化調整区域内の建築物の用途変更(賃貸住宅への用途変更)

都市計画法第 29 条若しくは第 43 条の許可を受けて建築された個人専用住宅（当該個人に対し専属的に許可したものに限る。）又は第 29 条第 1 項第 2 号の規定により許可不要で建築された農林漁業者用の個人専用住宅で、やむを得ない事情による賃貸住宅への用途変更

本基準による用途変更とは、都市計画法第29条若しくは第43条の許可を受けた者又は第29条第1項第2号の規定により許可不要で建築した農林漁業者の個人専用住宅を賃貸住宅（専用住宅）に用途変更を行うことのみをいう。（平成29年7月31日改正、国都計第41号「開発許可制度運用指針」Ⅰ-15）

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 当該敷地は、当初許可（許可不要の場合は建築確認）を受けた敷地と同一であり、当該建築物は個人専用住宅であり、当初許可を受けたものは建築確認も受けていること。
- 2 原則として建築後 10 年以上適正に利用された建築物であること。
- 3 都市計画法の許可を受けて建築された場合は、当初許可を受けた者が住宅への居住を継続できなくなる事情が次の(1)から(4)までのいずれかに該当するものとする。また、許可不要で建築された農林漁業者用住宅の場合は(1)(3)(4)のいずれかに該当すること。
 - (1) 生計維持者等の死亡等により移転を余儀なくされる事情が生じた場合
 - (2) 許可後におおむね片道 3 時間を超えるような遠隔地へ転勤することとなった場合
 - (3) 多額の負債等による経済的事情による場合
 - (4) 高齢化等の事情による場合
- 4 許可を受けようとする者は、都市計画法の許可を受けて建築された場合は、当初許可を受けた者又は相続等により承継したもの。農林漁業者用住宅の場合は、所有権を有する当該農林漁業者又は相続等により承継した農林漁業者とする。

補足
1 法第 29 条の許可を受けた建築物の用途変更については、開発審査会に法第 34 条第 14 号の立地基準に係る意見を聞いたうえで、法第 42 条に基づき許可するものとします。

生計維持者等
⇒主としてその者の収入により、その世帯の生計を支えている者又は当初許可を受けている者をいいます。

[改正経過]
平成 30 年 4 月 2 日 制定

13.11 基準 J 介護老人保健施設

介護保険法第 8 条第 28 項に規定する「介護老人保健施設」で、要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療及び日常生活上の世話をを行う施設である建築物

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 許可を受けようとする者は、介護保険法第 94 条第 3 項第 1 号に規定する、地方公共団体、医療法人、社会福祉法人その他厚生労働大臣が定める者とする。
- 2 当該都市計画区域内の市街化区域に適地がなく、市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるものであること。
- 3 当該介護老人保健施設の開設許可が見込まれること。
- 4 施設の規模は、地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれる地域の需要を考慮したものであること。
- 5 当該介護老人保健施設の立地について、その開発区域を管轄する市町村と事前協議を行い、当該市町村長の同意を得られるものであること。
- 6 入所者に緊急事態が発生した場合、協力病院が確保されている等厚生労働省の定める諸基準に適合していること。
- 7 予定建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建蔽率 40%、容積率 80% を超えないものに限る。ただし、用途地域並びに建築基準法第 52 条第 1 項第 7 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づき容積率等が定められている区域における予定建築物については、この限りではない。
- 8 農地にあつては、農地転用許可が見込まれること。
- 9 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。
- 10 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- 11 申請地は分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）とならないこと。

[改正経過]

平成 12 年 4 月 1 日（基準 13）制定

平成 13 年 10 月 1 日（基準 J）改正

平成 16 年 5 月 17 日 改正

平成 24 年 4 月 15 日 改正

13.12 基準 K 学校

学校教育法第 1 条に規定する高等学校、中等教育学校、高等専門学校及び特別支援学校の高等部の用に供する建築物

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 許可を受けようとする者は、学校教育法が定める者で必要な資格等を有する者とする。
- 2 許可を受けようとする学校は、農業科（林業、畜産等を含む。）又は総合学科（農業に関する科目を設けている場合に限る。）の学校とする。ただし、私立学校にあっては、開設許可を得ることが見込まれること。
- 3 当該学校の設置に当たっては、当該施設にふさわしい自然環境及び社会環境を有するとともに、その周辺の土地利用と調和するものであること。
- 4 当該学校の立地について、その開発区域を管轄する市町村と事前協議を行い、当該市町村長の同意を得られるものであること。
- 5 予定建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建蔽率 40%、容積率 80% を超えないものに限る。ただし、用途地域並びに建築基準法第 52 条第 1 項第 6 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づき容積率等が定められている区域における予定建築物については、この限りではない。
- 6 農地にあっては、農地転用許可が見込まれること。
- 7 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。
- 8 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- 9 申請地は分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）とならないこと。

[改正経過]

平成 19 年 11 月 30 日 制定

平成 24 年 4 月 15 日 改正

13.13 基準 L 社会福祉施設

社会福祉法第 2 条第 1 項に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第 2 条第 1 項に規定する更生保護事業の用に供する施設である建築物

規模等の要件により社会福祉法の対象とならない施設にあっては、東京都が推進している事業の用に供する施設である建築物

次に掲げる各項のいずれも満たすこと（ただし、4 項については該当するもののみ。）。

- 1 許可を受けようとする者は、社会福祉法又は更生保護事業法が定める者で必要な資格等を有する者又は有する見込みのある者とする。

ただし、規模等の要件により社会福祉法の対象とならないもので東京都が推進している事業の用に供する施設にあって許可を受けようとする者は東京都の補助金を得ることが見込まれる者であること。

- 2 許可を受けようとする社会福祉施設が 1 に掲げる法令による開設許認可等が必要なものにあっては、当該の許認可等を得ることが見込まれること。

ただし、規模等の要件により社会福祉法の対象とならないもので東京都が推進している事業の用に供する施設にあっては、東京都の補助金を得ることが見込まれること。

- 3 許可を受けようとする社会福祉施設が以下のいずれかに該当すること。

- (1) 養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人短期入所施設、グループホーム〔認知症対応型老人共同生活援助事業〕であるもの。

なお、特別養護老人ホームには居宅介護支援事業（介護保険法第 8 条第 21 項）の用に供する施設を合築することができるものとする。

また申請地は、当該施設にふさわしい自然環境を有すること。

- (2) 上記(1)に該当しない場合にあって、近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要があるもの、当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要があるもの、又は当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要であるもの。

- (3) 上記(1)及び(2)に該当しない場合にあって、規模等の要件により社会福祉法の対象とならないもののうち、東京都が推進している事業の用に供する施設で、主として当該開発区域の周辺において居住している者の利用に供する施設であるもの。

- 4 許可を受けようとする者が国、自治体等でない場合の申請地及び建築物については以下のいずれも満たすこと。

- (1) 申請地は次のいずれかに該当すること。

ア 申請者が所有権を登記（仮登記を含む。）してある土地

イ 申請者が賃借権等により、その土地の使用が認められる権利を有し、その権利を登記（仮登記を含む。）してある土地

- (2) 建築物は、平面図及び立面図等により明らかに当該施設と認められること。

- 5 許可を受けようとする社会福祉施設がその周辺の土地利用と調和するものであること。

- 6 当該社会福祉施設の立地について、その開発区域を管轄する市町村と事前協議を行い、当該市町村長の同意を得られるものであること。

- 7 予定建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建蔽率 40%、容積率 80% を超えないものに限る。ただし、用途地域並びに建築基準法第 52 条第 1 項第 7 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づき容積率等が定められている区域における予定建築物については、この限りではない。
- 8 農地にあつては、農地転用許可が見込まれること。
- 9 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。
- 10 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- 11 申請地は分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）とならないこと。

[改正経過]

平成 19 年 11 月 30 日 制定

平成 24 年 4 月 15 日 改正

13.14 基準M 病院

医療法第1条の5第1項に規定する病院の用に供する建築物

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 許可を受けようとする者は、医療法が定める者で必要な資格等を有する者とする。
- 2 許可を受けようとする病院は医療法による開設許可を得ることが見込まれること。
- 3 許可を受けようとする病院が以下のいずれかに該当すること。
 - (1)療養、精神、結核病床のみを有するものであり、かつ、申請地が当該施設にふさわしい自然環境を有するとともに、許可を受けようとする病院がその周辺の土地利用と調和するものであること。
 - (2)救急医療の充実が求められる地域において、救急医療を提供する病院であり、かつ、救急患者等の搬送手段の確保のため当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合であること。
なお、「救急医療を提供する病院」とは、許可を受けようとする病院が、市町が実施する救急医療に関する事業に参画することが見込まれる場合、又は「救急病院等を定める省令（昭和39年厚生省令第8号）」に定める救急病院となることが見込まれる場合をいう。
 - (3)病床過剰地域に設置された病院が病床不足地域に移転する場合であること。
- 4 許可を受けようとする病院の立地について、その開発区域を管轄する市町と事前協議を行い、当該市町長の同意を得られるものであること。
- 5 予定建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建蔽率40%、容積率80%を超えないものに限る。ただし、用途地域並びに建築基準法第52条第1項第7号及び同法第53条第1項第6号の規定に基づき容積率等が定められている区域における予定建築物については、この限りではない。
- 6 農地にあつては、農地転用許可が見込まれること。
- 7 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。
- 8 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- 9 申請地は分筆し、地番の一部（例：234番1の一部）とならないこと。

[改正経過]

平成19年11月30日 制定

平成20年4月1日 改正

平成24年4月15日 改正

13.15 基準 N 幹線道路の沿道等における特定流通業務施設

流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律第4条第1項に基づく総合効率化計画が適当である旨の認定を受けた同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設の用に供する建築物

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 許可を受けようとする建築物は、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律第4条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項の特別積合せ貨物輸送をするものを除く。）の用に供される施設又は倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。
- 2 申請地は、以下のいずれかに該当すること。
 - (1) 4車線以上の国道、都道、市町村道の沿道に立地する場合であって、高速自動車国道等のインターチェンジから直線距離で5km以内の距離にあり、かつ、インターチェンジに至るまで原則として4車線以上の道路に接続されていること。
 - (2) 高速自動車国道等のインターチェンジ周辺に立地する場合であって、当該地に至るまで主要な道路が9m以上の幅員を有していること。なお、インターチェンジ周辺とは、インターチェンジからおおむね500m以内の距離にあることを原則とする。ただし、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化の状況、市街化区域と市街化調整区域に係る区域区分の態様、交通の状況、地域における物流の特性等からやむを得ないと認められる場合は1km以内の距離であること。
- 3 当該特定流通業務施設（以下「当該施設」という。）の立地に当たって、市街化区域内の工業系の用途地域がないか、あっても同地域内に適地がないと認められるもの又は当該施設を市街化区域に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障を来し若しくは交通機能を阻害し又は住居環境を悪化させると認められる場合であること。
- 4 申請地及び周辺の土地が、将来において住居系の土地利用が想定されていないこと等、現在及び将来の土地利用上支障がないとともに、当該施設の立地が都及び当該市町が定め、又は定めようとする「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（都市計画区域マスタープラン）及び「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（市町村マスタープラン）に照らして適切なものと認められるものであること。なお、許可を受けようとする者は、あらかじめ、申請地の存する市町の長から、当該施設の立地が当該市町の市町村マスタープラン等に整合し申請地が適当である旨の意見を付した書面の交付を受けなければならない。
- 5 当該施設が、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化の状況、市街化区域と市街化調整区域に係る区域区分の態様、交通の状況、地域における物流の特性等に即して相当と判断される規模であること。
- 6 許可を受けようとする者が、自己の業務として当該施設を建設して営業することが確実であると認められること。
- 7 申請地は原則として、2に規定する道路に30m以上接し、かつ、この道路から直接出入りできること。また、当該の道路管理者及び交通管理者と協議がなされたものであること。

- 8 申請地には周辺の環境を害さないよう、隣地及び道路との境界（出入り口の部分は除く。）に沿って適切に緩衝緑地（幅員 1m 以上）等が設けられているとともに、申請地の面積の 30%以上の緑化がなされていること。
- 9 除外区域
- 申請地には、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。
- (1)農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域
 - (2)鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律に基づく特別保護地区
 - (3)森林法に基づく保安林
 - (4)自然公園法又は東京都自然公園条例に基づく特別地域
 - (5)国、都又は市町が文化財保護上保全する必要があると認めた地域
 - (6)東京における自然の保護と回復に関する条例に基づく保全地域
 - (7)その他知事が特に現況を保全することが必要と認めた次のような地域又は地区等
- ア 既に行われた開発行為において、緑地として保全することとなっている地区
 - イ 周辺の自然環境条件から積極的に保全することが必要と認められる自然公園の普通地域、鳥獣保護区、丘陵地等で将来的に保全計画等が策定される予定の地域又は地区
- 10 予定建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建蔽率 40%、容積率 80%を超えないものに限る。ただし、用途地域並びに建築基準法第 52 条第 1 項第 7 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づき容積率等が定められている区域における予定建築物については、この限りではない。
- 11 農地にあつては、農地転用の許可が見込まれること。
- 12 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- 13 申請地は分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）とならないこと。

[改正経過]

平成 20 年 4 月 1 日 制定

平成 24 年 4 月 15 日 改正

13.16 基準 O 市街化調整区域内の既存建築物を活用した地域再生のための用途変更

市街化調整区域内の空家などの既存建築物を活用した「既存集落の維持」や「観光振興等」等の地域再生のための用途変更

本基準による用途変更とは、当該建築物が存する市町村（以下、「当該市町村」という。）が認める、地域住民等による「既存集落のコミュニティの維持」や「観光振興等」を目的とした地域再生の活動に資する既存建築物の使用目的の変更をいう。（平成29年7月31日改正、国都計第41号「開発許可制度運用指針」I-15）

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 変更後の用途について、当該市町村と事前協議を行い、下記項目の全てについて当該市町村長の同意を得ること。
 - (1) 当該既存建築物の存する地域における地域再生に資するものであること。
 - (2) 当該地域再生の活動が、当該市町村の行政計画（都市マスタープラン、地域振興、観光振興等）と整合し、当該市町村による支援（補助金等）があること。
 - (3) 新たに公共施設整備の負担を伴わないこと。
- 2 許可を受けようとする者は、当該建築物の所有者、賃借予定者及び購入予定者のいずれかとする。また、許可を受けようとする者と当該建築物又は当該建築物の敷地の所有者が異なる場合は、それぞれの所有者の承諾を必要とする。
- 3 既存建築物の要件は、下記項目の（1）～（2）すべてに該当すること。

都市計画法第 29 条若しくは第 43 条の許可を受けて建築された個人専用住宅（当該個人に対し専属的に許可したものに限る。）の場合は（3）にも該当すること。

古民家であることを地域資源として、第 4 項(1)アの観光振興目的の施設に活用する場合は（4）にも該当すること。

 - (1) 下記ア～イのいずれかに該当すること。
 - ア 建築基準法適用以前に建築された建築物の場合は、同法第 43 条第 1 項の規定を満足する建築敷地を有していること。
 - イ 建築基準法適用後に建築された建築物の場合は、原則として同法第 6 条第 1 項に基づく確認済証があること。また、都市計画法第 7 条に規定する市街化調整区域が指定された以降に建築された建築物の場合は、同法に定める必要な許可等も取得していること。
 - (2) 原則として建築後 10 年以上適正に利用された建築物であること。ただし、当該市町村が、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第 2 条第 2 項に定める「特定空家」の条件に該当すると判断した建築物を除く。
 - (3) 都市計画法の許可を受けて建築された場合は、当初許可を受けた者が当該住宅への居住を継続できなくなる事情が次のア～エまでのいずれかに該当するもの。
 - ア 生計維持者等の死亡等の事情により居住を継続できなくなった場合
 - イ 許可後におおむね片道 3 時間を超えるような遠隔地へ転勤することとなった場合
 - ウ 破産、競売あるいは多額の負債等による経済的事情による場合
 - エ 当初許可を受けた者が、高齢化等の事情による場合
 - (4) 当該市町村が地域資源としての活用を認めていること。

補足:本基準の用途変更は、既存建築物の用途変更で区画形質の変更を伴わないものを想定していることから、法第 43 条に基づき許可するものとします。ただし、法第 29 条の許可を受けた既存建築物の用途変更については、開発審査会に法第 34 条第 14 号の立地基準に係る意見を聞いたうえで、法第 42 条に基づき許可するものとします。

2 本基準に基づき変更した用途から別の用途に変更する場合は、原則として再度許可を要するものとします。

生計維持者等
⇒主としてその者の収入により、その世帯の生計を支えている者又は当初許可を受けている者をいいます。

破産
⇒裁判所から破産宣告されたことをいいます。

競売
⇒裁判所の競売に付され競落されたことをいいます。

- 4 変更後の用途については、下記項目すべてに該当すること。
- (1) 地域再生に資するもので、下記のいずれかに該当すること。
- ア 観光振興のために必要な宿泊・飲食等の提供の用に供する施設
- イ 既存集落の維持のために必要な住宅、事務所、集会施設、研修施設
- (2) 既設の道路や上下水道への著しい負荷を生じないもの
- (3) 変更後の用途について、他法令の許可等必要な場合は、当該許可等の取得等が確実なもの
- (4) 公序良俗に反しない用途であること。
- 5 変更後の規模及び構造等については、下記(1)及び(2)に該当すること。
- (1) 敷地面積は、既存建築物の建築敷地より増加していないこと。
- (2) 既存建築物を改築する場合は、「表 4-4 許可を要しない「改築」として取り扱う場合」の「規模」の範囲内であること。なお、古民家であることを地域資源として活用する場合は、原則として構造についても変更のないこと。

公序良俗に反しない用途
⇒「風俗営業等の規制及び
業務の適正化等に関する
法律」に定める営業の許可
及び営業等の届出を必要
とする用途等、当該土地の
周辺の土地利用に反する
用途でないもの。

[改正経過]

平成 30 年 4 月 2 日 制定

(参考) 公共・公益施設 (法第 34 条第 1 号及び第 14 号に関連するもの)

区 分	施 設	根拠法律
学 校 施 設	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、高等専門学校、特別支援学校	学校教育法
社会福祉施設	救護施設、更生施設、医療保護施設、授産施設、宿所提供施設	生活保護法
	乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、障害児入所施設、情緒障害児短期治療施設、児童自立支援施設、助産施設、保育所、児童厚生施設、児童家庭支援センター	児童福祉法
	養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、老人福祉センター、老人介護支援センター、(グループホーム)	老人福祉法
	障害者支援施設、地域活動支援センター、福祉ホーム等	障害者自立支援法
	身体障害者福祉センター、補装具製作施設、視聴覚障害者情報提供施設(点字図書館、点字出版施設を含む。)	身体障害者福祉法)
	婦人保護施設	売春防止法
	母子福祉施設(母子福祉センター、母子休養ホーム)	母子及び寡婦福祉法
	隣保館	社会福祉法
医 療 施 設	更生保護施設	更生保護事業法
	病院、診療所、助産所	医 療 法

東京都が独自に補助金を交付している事業(基準L関係)

1. 認証保育所

第14章 市街化調整区域内における許可不要建築物の取扱基準

【法律】

(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)

第四十三条 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、第二十九条第一項第二号若しくは第三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二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてではない。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。

一～四 略

五 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

(開発行為の許可)

第二十九条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市又は同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

一 略

二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

四～十 略

十一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

14.1 農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物（都市計画法第29条第1項第2号）の取扱基準

【法律】

（法第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物）

第二十条 法第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が九十平方メートル以内の建築物

解説

解説都市計画法第29条第1項第2号で定める、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物は、一般に都市計画と農林漁業の適正な調整という見地からこれを認めることは、やむを得ないものであり、スプロールの弊害も生じないので、開発行為の適用除外とされたものであり、建築についても許可不要とされています。

なお、配送、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物は、施行令第20条第1号に規定する集荷の用に供する施設には該当しません。

審査基準

提出書類に基づき、対象の建築物等が以下の各項を満たすことを確認します。

[業種]

日本標準産業分類によるA－農業、林業又はB－漁業の範囲であること。

[申請者]

当該市街化調整区域において上記の業種に直接従事する者であること。なお、被傭者、従業者も含む。ただし、臨時的に従事していると認められる者は含まない。

直接従事しているかの判断は農業委員会の農業従事者証明等、公的機関が発行する証明書により判断する。

[申請地]

次のいずれかに該当すること。

- ① 申請者が所有権を登記（仮登記を含む）してある土地
- ② 申請者が賃貸借等により、その土地の使用が認められる権利を有し、その権利を登記（仮登記を含む）してある土地
- ③ 申請地の親族（民法第725条に定める範囲）が区域区分日前から所有している土地

[敷地]

次のいずれの要件も満たしていること。

- ① 敷地は、建築基準法の接道要件を満たしていること。
- ② 申請地が農地にあつては、農地転用の許可が得られる見込みであること。申請地が農業振興地域の既設農用地区域内にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。

③

[建築物]

次のいずれの要件も満たしていること。

- ① 建築物は、平面図及び立面図により明らかに都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号に該当する建築物と認められること。
- ② 用途地域並びに建築基準法第 52 条第 1 項第 7 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づく容積率等が定められていない区域においては、原則として建蔽率 40%、容積率 80%を超えないこと。

[その他]

- ① 現に居住の用に供する建築物を有する者が新たに居住の用に供する建築物を建築する場合は既存の居住の用に供する建築物を除却すること。
- ② 営業不振、倒産等により廃業となる場合あるいは都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号に該当する建築物以外に転用する場合は建築物を除却すること。
- ③ 他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が得られるものであること。

14.2 公益上必要な建築物（都市計画法第 29 条第 1 項第 3 号）の取扱基準

【政令】

（適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物）

第二十一条 法第二十九条第一項第三号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一～三 略

四 鉄道事業法（昭和六十一年法律第九十二号）第二条第一項に規定する鉄道事業若しくは同条第五項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法（大正十年法律第七十六号）による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物

五 略

六 道路運送法第三条第一号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第二条第二項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第六項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法（昭和三十四年法律第百三十六号）第二条第五項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物

七～十一 略

十二 電気通信事業法（昭和五十九年法律第八十六号）第二百十条第一項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物

十三 放送法（昭和二十五年法律第百三十二号）第二条第二号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物

十四 電気事業法第二条第一項第十六号に規定する電気事業（同項第二号に規定する小売電気事業及び同項第十五号の三に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第十八号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第二条第十三項に規定するガス工作物（同条第二項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）を設置する施設である建築物

十五～十六 略

十七 図書館法（昭和二十五年法律第百十八号）第二条第一項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法（昭和二十六年法律第百八十五号）第二条第一項に規定する博物館の用に供する施設である建築物

十八 社会教育法（昭和二十四年法律第二百七号）第二十条に規定する公民館の用に供する施設である建築物

十九 略

二十 墓地、埋葬等に関する法律（昭和二十三年法律第四十八号）第二条第七項に規定する火葬場である建築物

二十一 と畜場法（昭和二十八年法律第百十四号）第三条第二項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和二十三年法律第百四十号）第一条第二項に規定する化製場若しくは同条第三項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物

二十二 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和四十五年法律第百三十七号）による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法（昭和五十八年法律第四十三号）第二条第一号に規定する浄化槽である建築物

二十三 卸売市場法（昭和四十六年法律第三十五号）第四条第六項に規定する中央卸売市場若しくは同法第十三条第六項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物

二十四～二十五 略

二十六 国、都道府県等（法第三十四条の二第一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 学校教育法第一条に規定する学校、同法第二百二十四条に規定する専修学校又は同法第百三十四条第一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 児童福祉法（昭和二十二年法律第百六十四号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和二十六年法律第四十五号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成七年法律第八十六号）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（昭和二十三年法律第二百五号）第一条の五第一項に規定する病院、同条第二項に規定する診療所又は同法第二条第一項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

ニ 多数の者の利用に供する庁舎（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ものを除く。）で国土交通省令で定めるもの

ホ 宿舍（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。）

【省令】

（令第二十一条第二十六号ニの国土交通省令で定める庁舎）

第十七条の二 令第二十一条第二十六号ニの国土交通省令で定める庁舎は、次に掲げるものとする。

一 国が設置する庁舎であつて、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの

- 二 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎
- 三 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎
- 四 警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎

(令第二十一条第二十六号ホの国土交通省令で定める宿舍)

第十七条の三 令第二十一条第二十六号ホの国土交通省令で定める宿舍は、職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものとする。

解説

都市計画法第29条第1項第3号及び令第21条において、公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図るうえで支障がないものの建築の用に供する目的で行う開発行為は、開発許可の適用除外とされています。

審査基準

提出書類に基づき、対象の建築物等が以下の各項を満たすことを確認します。

[施設]

参考として表 4-2 に例示するような施設を対象とする。

[申請者]

建築物の設置についての根拠法・管理法に基づく許認可を受けている者または許認可を受ける見込みがある者とする。なお、許可証又は認可証の写しにより判断する。

[申請地]

次のいずれかに該当すること。

- ① 申請者が所有権を登記（仮登記を含む）してある土地
- ② 申請者が賃貸借等により、その土地の使用が認められる権利を有し、その権利を登記（仮登記を含む）してある土地

[敷地]

次のいずれの要件も満たしていること。

- ① 敷地は、建築基準法の接道要件を満たしていること。
- ② 申請地が農地にあつては、農地転用の許可が得られる見込みであること。申請地が農業振興地域の既設農用地区域内にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。

[建築物]

次のいずれの要件も満たしていること。

- ① 建築物は、平面図及び立面図により明らかに都市計画法第29条第1項第3号に該当する建築物と認められること。
- ② 用途地域並びに建築基準法第52条第1項第7号及び同法第53条第1項第6号の規定に基づく容積率等が定められていない区域においては、原則として建蔽率40%、容積率80%を超えないこと。

[その他]

- ① 営業不振、倒産等により廃業となる場合は建築物を除却すること。
- ② 他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が得られるものであること。

表 4 -2 都市計画法第 29 条第 1 項第 3 号及び令第 21 条該当施設一覧表

別表 法第 29 条第 1 項第 3 号該当施設一覧表

区 分	施 設	根拠法律
公民館		社会教育法

別表 施行令第 21 条該当施設

区 分	施 設	根拠法律
第 4 号	停車場、信号所、車庫、詰め所、車両などの修理工場、機械などの保管倉庫	鉄道事業法 軌道法
第 6 号	倉庫、荷貨物集配所、停留所、一般自動車ターミナル、管理事務所	道路運送法 自動車ターミナル法
第 12 号	電気通信施設、修理施設、研究施設、訓練施設（第一種電気通信事業者によるもの）	電気通信事業法
第 13 号	放送局	放送法
第 14 号	一般電気事業及び卸売電気事業のための発電、送電用機械、ダム等の用に供する施設	電気事業法
第 17 号	地方公共団体、日本赤十字社及び民間法人が設置する図書館 地方公共団体、民間法人、宗教法人、日本赤十字社及び日本放送協会が設置する博物館	図書館法 博物館法
第 20 号	火葬場	墓地、埋葬等に関する法律
第 21 号	一般と畜場又は簡易と畜場 化製場、死亡獣畜取扱場	と畜場法 化製場等に関する法律
第 22 号	公衆便所、一般廃棄物処理施設（し尿処理施設及びごみ処理施設）（産業廃棄物処理施設である建築物は除く）	廃棄物の処理及び清掃に関する法律

14.3 許可不要の日用品店舗等（都市計画法第 29 条第 1 項第 11 号及び同法第 43 条第 1 項第 5 号）の取扱基準

【法律】 （開発行為の許可を要しない通常管理行為、軽易な行為その他の行為） 第二十二條 法第二十九條第一項第十一號の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。 一～五 略 六 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に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、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第三十五條において同じ。）が五十平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の五十パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が百平方メートル以内であるもの（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を要しない通常管理行為、軽易な行為その他の行為） 第三十五條 法第四十三條第一項第五號の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。 一・二 略 三 主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に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、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が五十平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の五十パーセント以上のものに限る。）の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの
--

解説

都市計画法施行令第22条第 6 号及び同令第35条第 3 号で定める、市街化調整区域内居住者が健全な日常生活をおくるために必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗（小売業）、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、当該市街化調整区域内（開発行為を行うものにあつては、周辺の市街化調整区域内）に居住している者が自ら当該業務を営む場合に限り、その延べ面積が50㎡以内のものは、許可不要とされています。

ただし、理容業、美容業等の物品に係わらないサービス業務の用に供する建築物は許可が必要です。

審査基準

[業種]

表 4-3 に定める業種を対象とする。

[立地]

以下の①又は②のいずれかの要件に限る。

- ① 次のいずれの要件も満たしていること。
 - ア 当該申請地は既存の集落（申請地を中心として半径 500m の範囲でおおむね 50 戸以上の建築物が連たんしている地域）内にすること。
 - イ 当該申請地が市街化区域から 500m 以上離れていること。ただし、地形的要件により明らかに市街化区域と分断されている場合はこの限りでない。
 - ウ 店舗相互の敷地の間隔が 50m 以上離れており、かつ、同業種の店舗等が半径 500m 以内の範囲に存在しないこと。
- ② ①の要件を満たさない場合は次のいずれの要件も満たしてかつ、市街化のおそれがないと判断できること。

- ア 当該申請地は既存の集落（申請地を中心として半径 500m の範囲でおおむね 50 戸以上（ただし、その過半が市街化調整区域内にあること。）の建築物が連たんしている地域）内にあること。
- イ 当該申請地から半径 1km 以内に同業種の店舗等がないこと。
- ウ 当該集落居住者の相当数（おおむね 20 世帯以上）の要望があること。

[申請者]

当該店舗等の建築に開発が伴うものにあつては①の要件を、開発行為を伴わないものにあつては②の要件を満たしていること。

① 以下の要件をすべて満たしていること。

- ア 申請者は、当該市街化調整区域または隣接市街化調整区域に通算して 3 年以上居住し、かつ、申請地を中心とした半径 500m 以内の市街化調整区域内に継続して 1 年以上居住していること。
- イ 申請者は、自ら営む当該店舗等の業務に際し、必要な免許、資格等を有していること。

② 以下の要件をすべて満たしていること。

- ア 申請者は、当該市街化調整区域に通算して 3 年以上居住し、かつ、申請地を中心とした半径 500m 以内の当該市街化調整区域内に継続して 1 年以上居住していること。
- イ 申請者は、自ら営む当該店舗等の業務に際し、必要な免許、資格等を有していること。

[申請地]

次のいずれかに該当すること。

- ① 申請者が所有権を登記（仮登記を含む）してある土地
- ② 申請者が賃貸借等により、その土地の使用が認められる権利を有し、その権利を登記（仮登記を含む）してある土地
- ③ 申請者の親族（民法第 725 条に定める範囲）が線引日前から所有している土地

[敷地]

次のいずれの要件も満たしていること。

- ① 敷地が接する道路（以下「前面道路」という。）は、幅員 4 m 以上の建築基準法第 42 条に該当する通り抜け可能な道路で、当該市街化調整区域内の日常生活のための主要な道路であること。
- ② 敷地は、路地状部分のみによって前面道路に接してはならない。
- ③ 敷地面積は、開発行為を伴うものについては 100m² 以内とし、開発行為を伴わないものについては 300m² 以内とする。
- ④ 申請地が農地にあつては、農地転用の許可が得られる見込みであること。申請地が農業振興地域の既設農用地区域内にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。
- ⑤ 申請地が赤道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- ⑥ 申請地は分筆し、地番の一部（例：234 番の一部）としないこと。

[建築物]

次のいずれの要件も満たしていること。

- ① 建築物は、平面図及び立面図により明らかに店舗等と認められること。
- ② 建築物は、延べ面積が 10m² を超え 50m² 以内で、業務の用に供する部分の延べ面積が全体の 50% 以上であること。かつ、用途地域並びに建築基準法第 52 条第 1 項第 7 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づく容積率等が定められていない区域においては、原則として建蔽率 40%、容積率 80% を超えないこと。
- ③ 申請者が現在自己の住宅を他に所有している場合は、住宅を併設できない。
- ④ 附属建築物を伴わないこと。
- ⑤ 店舗等の主要な出入り口は、[敷地]の①に定めるところの前面道路に面していること。

[その他]

- ① 店舗等の開設の見込みが確実であること。
- ② 営業不振、倒産等により廃業となる場合は建築物を除却すること。
- ③ 他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が得られるものであること。

表 4-3 都市計画法施行令第 22 条第 6 号及び同令第 35 条第 3 号で定める建築物

大分類	中分類	業 種 (小分類)	備 考
小 売 業	織物・衣服・身の回り品	呉服・服地 ・ 寝 具	呉服、服地、寝具類を小売りする事業所 ：呉服店、寝具店等（縫製、修理のみの事業所は除く。）
		男 子 服	既製・注文を問わず背広服、学生服などの男子服を小売りする事業所 ：洋服店、注文服店等（縫製、修理のみの事業所は除く。）
		婦 人 ・ 子 供 服	既製・注文を問わず婦人服、子供服を小売する事業所 ：婦人服店、洋装店等（縫製、修理のみの事業所は除く。）
		靴・履 物	各種靴類、げた、草履、スリッパ等を小売する事業所 ：靴店、履物店、下駄屋等（修理のみの事業所は除く。）
		その他の織物・衣服・身の回り品	かばん、洋品雑貨、小間物、傘、ステッキ等を小売する事業所 ：かばん屋、洋品店、傘屋等（修理のみの事業所は除く。）
	飲 食 料 品	各種食料品	各種食料品を一括して一事業所で小売する事業所 ：各種食料品店、食料雑貨店等
		野菜・果実	野菜・果実を小売する事業所 ：八百屋等
		食 肉	食肉、卵、ハム、ソーセージ等を小売する事業所 ：肉屋等
		鮮 魚	各種鮮魚、貝類等を小売する事業所 ：魚屋等
		酒	酒を小売する事業所 ：酒屋等
		菓子・パン	各種菓子類、パン類を小売する事業所（製造小売を含む） ：パン屋、洋菓子店、煎餅店、飴屋等（製造のみの事業所は除く。）
		そ の 他 の 飲 食 料 品	牛乳、茶、コーヒー、折詰料理、おにぎり、米麦、豆腐、乾物、調味料等を小売する事業所 ：牛乳屋、茶小売店、総菜屋、米屋、豆腐屋、乾物屋等 （製造のみの事業所は除く。）
	機 械 器 具	自 動 車 販 売	自動車、二輪自動車及びその部品、付属品を小売する事業所 ：自動車販売店、スクータ販売店等（整備・修理のみの事業所は除く。）
		自 転 車 販 売	自転車及びその部品、付属品を小売する事業所 ：自転車店等 （修理のみの事業所は除く。）
		機 械 器 具	電気機械器具、ガス器具、ミシン、ストーブ等を小売りする事業所 ：電器屋、ガス器具販売店等（修理のみの事業所は除く。）

大分類	中分類	業 種 (小分類)	備 考
	そ の 他	家 具 ・ 建 具 ・ 畳	各種家庭用家具、建具、畳等を小売する事業所（製造小売を含む） ：家具店、ふすま、障子、畳屋等 （修理のみの事業所は除く。）
		じゅう器	金物雑貨、荒物、陶磁器、ガラス器等を小売する事業所（製造小売を含む） ：金物屋、荒物屋、瀬戸物屋、漆器屋等（修理のみの事業所は除く。）
		医 薬 品 ・ 化 粧 品	医薬品、化粧品を小売する事業所 ：薬局、調剤薬局、薬屋、ドラッグストア、ファーマシー、化粧品店等
		農 耕 用 品	農機具、苗、種子、肥料、飼料等を小売する事業所
		燃 料	燃料用ガソリン、液化石油ガス、炭、薪等を小売する事業所 ：ガソリンスタンド、炭屋、プロパンガス店、灯油販売店等
		書 籍 ・ 文 房 具	書籍、新聞、文房具等を小売する事業所 ：書店、古本屋、新聞販売店、文房具店等 （貸本屋を含まない。）
		スポーツ用 品・がん 具・娯楽用 品・楽器	スポーツ用品、玩具、楽器、レコード等を小売する事業所 ：スポーツ用品店、おもちゃ屋、楽器店、レコード店等 （レンタル店は含まない。）
		写 真 機 ・ 時計・眼鏡	写真機、フィルム、時計、眼鏡、光学機器等を小売する事業所 ：カメラ屋、時計屋、眼鏡屋等 （フィルム現像、焼付店、DPE取次店は含まない。） （修理のみの事業所は除く。）
		他に分類され ない小売 業	たばこ、花、植木、骨とう品及び中古の衣服、家具、楽器等を小売する事業所（細分類の「タバコ・喫煙具専門」「花・植木」「骨とう品」「中古品」に分類されるものに限る。） ：たばこ屋、花屋、植木販売店、骨董品屋、リサイクルショップ等（廃品回収業は含まない。） （修理のみの事業所は除く。）

* 業種の分類は「日本標準産業分類」（総務省編令和5年6月改訂）による。

第15章 市街化調整区域における既存建築物の建替えの取扱基準

開発許可制度運用指針（平成 26 年 8 月 1 日国都計第 67 号）

I－7－1 市街化調整区域における法第 34 条第 14 号等の運用

(1)～(8) 略

(9)「既存建築物の建替」

具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

①②（略）

③規模、構造、設備等が従前のものに比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用の状況等からみて適切なものであること。なお、建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の 1.5 倍以下であるものについては、従前の構造及び用途がほぼ同一であれば、許可を要しない「改築」として取り扱って差し支えないと考えられる。

審査基準

- ①「建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の 1.5 倍以下であるものについては、従前の構造及び用途がほぼ同一であれば、許可を要しない「改築」として取り扱って差し支えない」場合とは、表 4-4 に該当する場合をいうものとし、指針なお書どおり許可を要しない「改築」として取り扱う。
- ②表 4-4 を超えて建替えをする場合は、再度許可を取るか、あるいは条例第 3 条第 1 項第 3 号（第 5 節審査基準）又は開発審査会提案基準 B による許可を受けること、及び旧法の既存宅地確認を受けた土地に建築された建築物の場合は既存宅地許可を受けること。
- ③表 4-4 のうち「既存建築物」とあるのは、「基準時」の建築物を意味する。
- ④既存宅地許可を受けて建築された建築物について
既存宅地許可を受けて建築された建築物の建替えは、敷地規模・構造・用途の変更のない場合は、建蔽率、容積率が許容する規模まで許可を要しない改築として取り扱う。

（再申請が必要な場合の例）

- ・既存宅地許可により建築した 1 棟の建築物を、分筆して 2 棟の建築物として建て替える場合
- ・住宅を診療所へ建て替える場合
- など

表 4-4 許可を要しない「改築」として取り扱う場合

既存建築物	現に利用している建築物で次のいずれかに該当すること。なお、過去に都市計画法の許可を要しないものとして改築された建築物を再度改築する場合、改築前の建築物を既存建築物として取り扱う。 ① 区域区分日前に建築された建築物 ② 旧法による既存宅地確認を受けた土地において建築された建築物 ③ 既存宅地許可を受けた建築物 ④ 区域区分日以後に都市計画法上の許可を受けた建築物（③を除く） ⑤ 区域区分日以後に旧法第 29 条第 3、4 号に該当する公共・公益施設として都市計画法の許可を要せずに建築された建築物（平成 19 年 11 月 30 日までに建築確認を受け、着工したもの）
申請者 （許可等を受けた者）	上記④に該当する建築物にあっては、権利移動のないこと。 ただし、相続によるもの、開発審査会提案基準Ⅰで許可を受けたもの及び許可条件が変更しないものは除く。 なお、申請者が独自に確認申請等を行うことができない場合は、親族と連名で申請することも可能とする。
申請敷地面積	下記の日（以下この表において「基準時」という。）における敷地の範囲内にあること。 上記①の建築物にあっては区域区分日 上記②⑤の建築物にあっては建築確認済証の交付日 上記③④の建築物にあっては許可日
用途	変更がないこと。
構造	原則として変更のないこと。
規模	ア、イの両方を満たすこと。 ただし、上記③に該当する建築物にあってはイのみを満たすこと。
ア 延べ面積	増改築後の延べ面積（付属建築物を除く。）は次のいずれかを満たすこと。 ・ 180m² 以下 ・ 既存建築物（付属建築物を除く。）の基準時の延べ面積の 1.5 倍以下
イ 建蔽率・容積率	用途地域の指定のある区域においては、用途地域に定められた建蔽率及び容積率を超えないこと。 用途地域の指定のない区域においては、建蔽率 40%、容積率 80%※を超えないこと。ただし、既存建築物がこの値を超えて建築確認を受けている場合は、従前の規模を超えないこと。 なお、建築基準法第 53 条第 3 項の適用を妨げない。

※建築基準法第 52 条第 1 項第 7 号及び同法 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づき都が定めた建蔽率及び容積率（平成 15 年 10 月 15 日東京都告示第 1141 号）