

## 第4章 市街化調整区域に係る立地基準（法第34条）

### 4-1 立地基準

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、表4-1に掲げる各号の一に該当しなければならない。

表4-1 法第34条各号立地基準

号	開 発 行 為	具 体 例	備 考
1 号	<p>主として開発区域の周辺地域に居住する者の利用に供す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・修理等を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築に関する開発行為</p> <p>（当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象として限定しており、著しく規模の大きいものは認められない。）</p>	<p>学校（高校、大学、専修学校及び各種学校を除く）</p> <p>診療所、助産所、社会福祉施設</p> <p>身のまわり品小売業 飲食料品小売業 給油所、理容業、美容業、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設など</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・学校等の敷地及び床面積は、開発区域周辺の居住者を対象とした適切な規模であること。</li> <li>・建築物の延床面積は 500㎡未満、敷地面積は1,000㎡未満（ただし、介護保険事業にかかる地域密着型サービス事業所については、延床面積は1,000㎡未満、敷地面積は2,000㎡未満）に限る。</li> <li>・診療所等で住居を併用する場合は、住宅部分延床面積が50%未満に限る。</li> <li>・日常生活上必要不可欠なもの又は当該地域と同じ状況の地域に通常存在すると認められるもの。</li> <li>・建築物の延床面積は 300㎡未満、敷地面積は1,000㎡未満に限る。</li> <li>・併用住宅の場合は、店舗部分延床面積が50%を超える場合に限る。</li> <li>・本号に該当する店舗等の業種は、原則として法第34条第1号該当業種一覧表（表4-2）に示すとおり。</li> </ul>
<p>※改築又は用途変更の際の注意事項</p> <p>「過去に許可不要で適法に建築された店舗、診療所、社会福祉施設」又は「延床面積又は敷地面積の規模基準のない時期に許可を受けた店舗等」のうち現行規模基準を超える土地又は建築物を有するものは、既存の土地又は建築物の規模以下とすること。</p>			
2 号	<p>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</p> <p>なお、本号の資源は当該市街化調整区域にある資源に限定されると解されるほか、有効な利用という観点に立つと、あまり資源の産地から距離のあるものは認められない。</p>	<p>セメント製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業、観光地の展望台及び宿泊施設、休憩施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日本標準産業分類C-1 鉱業、採石業、砂利採取業に属する事業（採鉱作業、鉱山開発事業等）</li> <li>・原料立地型の事業（石油精製業等は含まない）</li> <li>・観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上直接必要な施設</li> <li>・観光資源とは観光価値のある自然の風物、温泉及び社寺等の工作物</li> <li>・その他の資源には水が含まれており、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設は該当する。</li> </ul>
3 号	<p>特別な自然条件を必要とする政令で定める開発行為</p>		<p>（政令未制定のため本号により許可されるものはない。）</p>

号	開 発 行 為	具 体 例	備 考
4号	農林漁業用のもので表2-2に掲げる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林水産物の処理、貯蔵、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に関する開発行為	農畜水産食料品製造業、冷凍業、一般製材業、倉庫業、脱穀業、木炭製造業、葉たばこ処理業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該調整区域内における生産品を対象とするもの。</li> <li>・農林水産物の処理加工を産地においてすみやかに行う必要性のあるもの。</li> <li>・当該市街化調整区域における生産物を主として対象とする畜産食料品製造業、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、製穀・製粉業、動植物油脂製造業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業等</li> </ul>
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に規定する農林業等活性化基盤施設である建築に関する開発行為	農林業等活性化基盤施設	
6号	県が国又は(独)中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業の共同化又は工場、店舗の集団化に寄与する開発行為	中小企業団地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画上の検討が充分なされていること。</li> <li>・調整区域において行うことがやむを得ない場合。</li> </ul> <p>なお、あくまでも中小企業振興の重要性に基づく例外であるから、当該開発区域内に大企業が進出するようなものは本条の趣旨からして許されない。(独)中小企業基盤整備機構が行う集団化、共同化融資適用事業は、一般的に該当する。</p>
7号	市街化調整区域内において現に存する工場施設における事業と密接な関連を有する事業で、事業活動の効率化を図るため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に関する開発行為	市街化調整区域内の既存工場に対して自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入している場合、あるいは既存工場における生産物の原料又は部品の5割以上を占める場合等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生産活動上の関連（人的、資本的関連を含まない）。</li> <li>・輸送の効率化、輸送コストの低減。</li> </ul>
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に規定する火薬庫	
8   2 号	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		開発許可制度運用指針（国策定）I-6-7参照

号	開 発 行 為	具 体 例	備 考
9号	<p>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、休憩所又は給油所の建築若しくは建設に関する開発行為</p> <p>火薬類の製造所の建築に関する開発行為</p>	<p>給油所(34条1号に該当するものを除く)、ドライブイン(飲食物売り場及び物産品売り場を有する施設、コンビニエンスストア等)、自動車用液化石油ガススタンド、火薬製造所、水素スタンド</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国道、旧国道、県道沿線に限る。(暫定供用部も道路管理者の承認により可)</li> <li>・道路管理施設とは、高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するもの</li> <li>・休憩所は以下のとおりとする <ul style="list-style-type: none"> <li>ア 自動車の運転者の休憩のための施設であること(宿泊施設は含まない)</li> <li>イ 客席が20席以上であること。ただし、コンビニエンスストアにおいては屋内にイートインスペース(客席の規模は問わない)を設置していること</li> <li>ウ 客席(卓)2につき駐車スペース1台以上(客卓の規模に応じた台数)であること(駐車台数未定の場合は、駐車場部分の面積より1台あたり30㎡で算出する。また、コンビニエンスストアの場合は駐車スペース10台以上であること)</li> <li>エ 大型自動車を1台以上駐車可能であるものとし、敷地面積規模に応じた台数の配置に努める</li> <li>オ 営業時間中、運転者等が使用できるトイレを設置すること</li> </ul> </li> </ul>
10号	<p>地区計画又は集落地区計画の区域内において、当該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に関する開発行為</p>		<p>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等が本号に該当。</p>
11号	<p>概ね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、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条例で定めるものに該当しないもの</p>		<p>愛媛県内では、今治市のみ条例あり(許可の権限は今治市)</p>
12号	<p>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、条例で区域、目的等を限り定められたもの</p>		<p>愛媛県内では条例未制定</p>

号	開 発 行 為	具 体 例	備 考
13号	市街化調整区域決定時に自己の居住又は自己の業務の用に供する目的で土地の所有権又は土地の利用権を有していたものが区域決定時から6ヶ月以内に届出し、当該目的に従って5年以内に完了する開発行為	自己の生活の本拠としての住宅(別荘を除く) ホテル、旅館、工場、工場に付随する従業員の休憩施設・福利厚生施設、守衛の詰所	・分譲又は賃貸の対象となるものは該当しない(アパート、マンション、従業員住宅、貸倉庫、貸事務所、貸店舗、建売住宅、賃貸住宅等) ・農地については市街化調整区域となる前に農地法による転用許可を受けていること
14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もの あらかじめ開発審査会の議を経たもの	分家に伴う住宅、市街化調整区域内の取用対象事業に係る建築物の移転、社寺仏閣及び納骨堂、既存集落内の自己用住宅、市街化調整区域となった時点で既に宅地であった土地に建築する住宅、指定既存集落内の自己用住宅等	・詳細は、第4章4-2法第34条第14号の愛媛県運用基準 ・洪水浸水想定区域のうち、(想定最大規模降雨で)想定浸水深3.0m以上となる土地の区域については、安全上及び避難上の対策を講じること。(令和5年10月1日施行) 様式例39を参照。

表4-2 法第34条第1号該当業種一覧表(基本分類は日本標準産業分類〔令和5年6月改定により抜粋〕)

本表は、法第34条第1号に該当する行為として、市街化調整区域内で開発許可等の申請の可能な業種を掲載しているものであり、必ずしも許可されるものではありません。

申請地選定理由、サービス範囲、事業計画書、事業の必要性及び継続性等について総合的に審査が行われます。

小分類	細分類	該当小売業種、販売品目等
563 コンビニエンスストア	5631 コンビニエンスストア	コンビニエンスストア(飲食料品を中心とするものに限る)
571 呉服・服地・寝具小売業	5711 呉服・服地小売業	呉服, 和服, 反物, 帯, 服地, 小切れ, 裏地, らしゃ小売業
572 男子服小売業	5721 男子服小売業	洋服, 注文服, テーラーショップ, 学生服, オーバーコート, レインコート, ジャンパー, 作業服, ズボン小売業
573 婦人・子供服小売業	5731 婦人服小売業	婦人服, 婦人用事務服, レインコート, 毛皮コート小売業, 婦人服仕立業, 洋裁店, プティック(婦人服)
	5732 子供服小売業	子供服, ベビー服小売業, 子供服仕立業
574 靴・履物小売業	5741 靴小売業	靴, 地下足袋, 靴附属品, 注文靴, 靴ひも, 靴墨小売業
	5742 履物小売業	履物, 草履, スリッパ, サンドル小売業, げた屋
579 その他の織物・衣服・身の回り品小売業	5791 かばん・袋物小売業	かばん, トランク, ハンドバック, 袋物小売業
	5792 下着類小売業	補整着, 下着, Tシャツ小売業
	5793 洋品雑貨・小間物小売業	洋品店, 装身具(貴金属製を除く), 化粧道具, シャツ, ワイヤツ, 帽子, ネタイ, ハカチーフ, ふろしき, 手ぬぐい, タル, 足袋, 靴下, 扇子・うちわ, 紋章, ベルト, バックル, 裁縫用品小売業
	5799 他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業	洋傘, 和傘, ステッキ, 白衣小売業
581 各種食料品小売業	5811 小売業食料品スーパーマーケット	小売業食料品スーパーマーケット
	5819 その他の各種食料品小売業	各種食料品、食料雑貨店
582 野菜・果実小売業	5821 野菜小売業	野菜小売業, 八百屋
	5822 果実小売業	果実小売業, 果物屋

小分類	細分類	該当小売業種、販売品目等
583 食肉小売業	5831 食肉小売業 (卵、鳥肉を除く)	肉屋, 獣肉, 塩蔵肉, 冷凍肉, 肉製品, 魚肉ハム・ソーセージ小売業
	5832 卵・鳥肉小売業	卵, 鳥肉小売業
584 鮮魚小売業	5841 鮮魚小売業	魚屋, 鮮魚, 貝類, かき, 川魚, 食用かえる, 冷凍魚, 海藻小売業 (生のもの)
585 酒小売業	5851 酒小売業	酒屋
586 菓子・パン小売業	5861 菓子小売業 (製造小売)	洋菓子, 和菓子, 干菓子, だ菓子, せんべい, あめ, ケーキ, まんじゅう, もち, 甘ぐり, アイスクリーム・アイスクンデー, ドーナツ製造小売業, 焼きいも屋
	5862 菓子小売業 (製造小売でないもの)	洋菓子, 和菓子, 干菓子, だ菓子, せんべい, あめ, ケーキ, まんじゅう, もち, アイスクリーム・アイスクンデー, ドーナツ小売業
	5863 パン小売業	パン小売業(製造小売)
	5864 パン小売業	パン小売業(製造小売でないもの)
589 その他の飲食料品小売業	5891 牛乳小売業	牛乳小売業, 牛乳スタンド
	5892 飲料小売業	清涼飲料, 果汁飲料, ミネラルウォーター, 乳酸菌飲料, 茶類飲料小売業
	5893 茶類小売業	茶, こぶ茶, コーヒー, ココア, 豆茶, 麦茶, 紅茶小売業
	5894 料理品小売業	惣菜屋, 折詰, 揚物, 調理パン小売業, おにぎり, すし, 煮豆小売業, ハンバーガー店, 持ち帰り弁当屋, 駅弁売店, ピザ小売業 (他から仕入れたもの又は作り置きのもの)
	5895 米穀類小売業	米麦, 雑穀, 豆類小売業
	5896 豆腐・かまぼこ等加工食品小売業	豆腐, こんにゃく, 納豆, つくだ煮, 漬物, たい味そ, ちくわ, おでん材料小売業
	5897 乾物小売業	乾物, 干魚, 干びょう, ふ(麩), 乾燥野菜, 乾燥果実, 高野豆腐, 干しのり, くん製品, 海藻小売業 (乾燥したもの)
	5899 他に分類されない飲食料品小売業	氷, 乾めん類, インスタントラーメン, 缶詰, 乳製品, 調味料小売業, 夕食材料宅配業
591 自動車小売業	5914 二輪自動車小売業	二輪自動車, スクータ, 原動機付自転車小売業, 二輪自動車部品・附属品小売業
592 自転車小売業	5921 自転車小売業	自転車, リヤカー, 自転車部分品・附属品, 自転車タイヤ・チューブ, 中古自転車小売業
593 機械器具小売業 (自動車、自転車を除く)	5931 電気機械器具小売業 (中古品を除く)	電気機械器具, テレビジョン受信機, 電気洗濯機, 電気ストーブ, 電気アイロン, 電気冷蔵庫, 電気掃除機, 電球, 電気音響機械器具(ステレオ、MDコンポなど), 扇風機, 電気医療機械器具, 電気井戸ポンプ, CDプレーヤー, DVDレコーダ, ビデオカメラ, 録音・録画ディスク(記録されていないもの), 電話機(携帯電話含む), 電気毛布, ホットカーペット, デジタルカメラ小売業
	5932 電気事務機械器具小売業(中古品を除く)	パーソナルコンピュータ, データ保存用CD・DVD(記録されていないもの), パソコンソフト(ゲーム用ソフトを除く)小売業
	5933 中古電気製品小売業	中古テレビジョン受信機, 中古電気冷蔵庫, 中古電気洗濯機, 中古パーソナルコンピュータ小売業
	5939 その他の機械器具小売業	ガス器具, ミシン・編機・同部分品, 石油ストーブ, 度量衡器, タイプライタ, 金庫, 浄水器小売業
601 家具・建具・畳小売業	6011 家具小売業	家具, いす, 机, 卓子, ベッド, つい立, びょうぶ, 浴槽, 額縁, 本箱, 鏡台, じゅうたん, カーテン小売業
602 じゅう器小売業	6021 金物小売業	金物, 刃物, そり刃, くぎ, ほうろう鉄器, 鉄器, アルミニウム製品, 錠前, 魔法瓶小売業

小分類	細分類	該当小売業種、販売品目等
602 じゅう器小売業	6022 荒物小売業	荒物屋, 日用雑貨, ほうき, ざる, はし, ふるい, たわし, 竹かご, バスケット, 竹細工, わら製品, 縄, しゅろ細工, ろうそく, マッチ, 行李, ポリバケツ, ガムテープ・荷造ひも, 農業用ビニールシート小売業
	6023 陶磁器・ガラス器小売業	瀬戸物, 焼物, 土器, 陶器, 磁器, ガラス器, 食器, 花器小売業
603 医薬品・化粧品小売業	6031 医薬品小売業 (薬局を除く)	薬店, 漢方薬, 生薬, 薬種小売業
	6032 薬局	調剤薬局, ファーマシイ
	6033 化粧品小売業	化粧品, 香水, 香油, おしろい, 整髪料, 石鹸, 歯磨, シャンプー, 白髪染小売業
604 農耕用品小売業	6041 農業用機械器具小売業	農業用機械器具, すき・くわ・かま, 鳥獣害防除器具, 畜産用機器, 養蚕用機器, 耕うん機, ハンドトラクタ, コンバイン小売業
	6042 苗・種子小売業	種苗, 苗木, 種子小売業
	6043 肥料・飼料小売業	肥料, 飼料, 農薬, 園芸用土小売業
605 燃料小売業	6051 ガソリンスタンド	ガソリンスタンド, 給油所, 液化石油ガス (LPG) スタンド
	6052 燃料小売業 (ガソリンスタンドを除く)	薪炭, 練炭, 豆炭, 石炭, プロパンガス, 灯油小売業
606 書籍・文房具小売業	6061 書籍・雑誌小売業	書店, 洋書取次店, 楽譜小売業
	6062 古本小売業	古本屋, 古書籍, 古雑誌小売業
	6063 新聞小売業	新聞販売店, 新聞取次店
	6064 紙・文房具小売業	洋紙, 板紙, 和紙, ふすま紙, 障子紙, 帳簿類, ノート, 万年筆, 鉛筆, ペン, インキ, すずり, 筆, 朱肉, 製図用具, そろばん, 手工材料, 絵画用品小売業
607 スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業	6071 スポーツ用品小売業	運動具, スポーツ用品, ゴルフ用品, 釣具, 狩猟用具, スポーツ用靴, 運動衣, ジェットスキー, サーフボード, 登山用品小売業
	6072 がん具・娯楽用品小売業	おもちゃ屋, 人形, 模型がん具, 教育がん具, 羽子板, 娯楽用品, テレビゲーム機, ゲーム用ソフト小売業
	6073 楽器小売業	洋楽器, ピアノ, 和楽器, 三味線, レコード・ミュージックテープ, コンパクトディスク小売業 (音楽用のもの)
608 写真機・時計・眼鏡小売業	6081 写真機・写真材料小売業	写真機, 撮影機, 映写機, 写真感光材料, 写真フィルム小売業
	6082 時計・眼鏡・光学機械小売業	時計屋, 眼鏡, コンタクトレンズ, 双眼鏡, 望遠鏡小売業
609 他に分類されない小売業	6091 たばこ・喫煙具専門小売業	たばこ・喫煙具専門小売店
	6092 花・植木小売業	花屋, フローリスト, 切花, 植木, 盆栽小売業
	6094 ジュエリー製品小売業	宝石, 金製品, 銀製品, 白金製品, 装身具小売業 (貴金属製のもの)
	6095 ペット・ペット用品小売業	ペットショップ, 愛がん用動物, 観賞用魚, ペットフード小売業
	6097 中古品小売業 (骨董品を除く)	中古衣服, 古道具, 中古家具, 古建具, 古楽器, 古写真機, 古運動具, 中古靴, 古レコード, 中古CD, 中古ゲーム用ソフト小売業, リサイクルショップ (中古電気製品小売業、古本屋を除く)

小分類	細分類	該当小売業種、販売品目等
609 他に分類されない小売業	6099 他に分類されないその他小売業	美術品（骨とう品を除く）、名刺、印章、印判、帆布、造花、標本、旗ざお・物干しざお、碑石・墓石小売業、石工業（個人の注文によって彫刻、仕上げを行い販売するもの）、荷車、古切手、郵趣品（記念切手類・同収集品）、古銭、教育用磁器テープ、合成洗剤、石けん（化粧品、洗顔、薬用以外のもの）、コンパクトディスク、絵画、金・銀・白金地金、録画テープ小売業
622 銀行	6221 普通銀行	都市銀行、地方銀行、第二地方銀行協会加盟の地方銀行
	6222 郵便貯金銀行	ゆうちょ銀行
631 中小企業等金融業	6311 信用金庫・同連合会	信用金庫、信金中央金庫
705 スポーツ・娯楽用品賃貸業	7051 スポーツ・娯楽用品賃貸業	スポーツ用品賃貸業、貸自転車業
741 獣医業	7411 獣医業	獣医業、家畜診療所、動物病院、ペットクリニック
746 写真業	7461 写真業（商業写真業を除く）	写真撮影業、写真館、街頭写真業
761 食堂、レストラン	7611 食堂、レストラン（専門料理店を除く）	食堂、定食屋、めし屋、ファミリーレストラン
762 専門料理店	7621 日本料理店	てんぷら、うなぎ、川魚、精進、鳥、沖縄、とんかつ、郷土、かに料理店、釜めし、お茶漬け、にぎりめし屋、牛丼、ちゃんこ鍋、しゃぶしゃぶ、すき焼き店
	7623 中華料理店	中華料理、ぎょうざ店、ちゃんぽん店
	7624 ラーメン店	ラーメン、中華そば店
	7625 焼肉店	焼肉店
	7629 その他の専門料理店	西洋、フランス、イタリア、朝鮮、印度、エスニック、カレー、無国籍料理店、スパゲティ店
763 そば・うどん店	7631 そば・うどん店	そば屋、うどん、きしめん、ほうとう店
764 すし店	7641 すし店	すし屋
767 喫茶店	7671 喫茶店	喫茶店、フルーツパーラー、音楽喫茶、珈琲店、カフェ
769 その他の飲食店	7691 ハンバーガー店	ハンバーガー店
	7692 お好み焼・焼きそば・たこ焼店	お好み焼店、焼きそば、たこ焼き、もんじゃ焼店
	7699 他に分類されない飲食店	大福、今川焼、ところ天、氷水、甘酒、汁粉屋、甘味処、アイスクリーム、サンドイッチ専門、フライドチキン、ドーナツ店
771 持ち帰り飲食サービス業	7711 持ち帰り飲食サービス業	持ち帰りすし店、持ち帰り弁当屋
781 洗濯業	7811 普通洗濯業	洗濯、クリーニング、ランドリー業
	7812 洗濯物取次業	洗濯物、クリーニング取次所
782 理容業	7821 理容業	理容、理髪店、バーバー、床屋
783 美容業	7831 美容業	美容室、美容院、ビューティーサロン
784 一般公衆浴場業	7841 一般公衆浴場業	銭湯業
789 その他の洗濯・理容・美容・浴場業	7891 洗張・染物業	洗張、張物業、湯のし、染抜、染物、京染、丸染、染直し、色揚業、染物取次業
	7894 ネイルサービス業	ネイルサロン、マニキュア業、ペディキュア業
	7899 他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業	コインシャワー、寝具消毒・乾燥、コインランドリー
793 衣服裁縫修理業	7931 衣服裁縫修理業	衣服裁縫、衣服修理、更生仕立直し、裏返し、和・洋服裁縫、かけはぎ業

小分類	細分類	該当小売業種、販売品目等
794 物品預り業	7941 物品預り業	手荷物預り, 荷物一時預り, 自転車預り, コインロッカー業
799 他に分類されない生活関連サービス業	7991 食品貸加工業	小麦粉貸加工, 菓子貸加工, 精米貸加工
	7993 写真プリント、現像・焼付業	写真現像・焼付, 写真修整, DPE取次
	7999 他に分類されないその他の生活関連サービス業	古綿打直し, 綿打直し仲介に限る
823 学習塾	8231 学習塾	学習塾, 進学塾 (各種学校でないもの) (予備校は除く)
835 療術業	8351 あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所	あん摩, マッサージ, 指圧, はり, きゅう, 柔道整復業
861 郵便局	8611 郵便局	郵便局 (各種の事業を行うもの)
862 郵便局受託業	8621 簡易郵便局	簡易郵便局 (各種の事業を行うもの)
871 農林水産業協同組合 (他に分類されないもの)	8711 農業協同組合	農業協同組合 (各種の事業を行うもの)
	8712 漁業協同組合	漁業協同組合 (各種の事業を行うもの)
	8713 水産加工業協同組合	水産加工業協同組合 (各種の事業を行うもの)
	8714 森林組合	森林組合 (各種の事業を行うもの)
872 事業協同組合 (他に分類されないもの)	8721 事業協同組合 (他に分類されないもの)	織物協同, ニット工業協同, 青果物商業協同組合 (いずれも各種の事業を行うもの)
891 自動車整備業	8911 自動車一般整備業	自動車整備, 自動車修理, オートバイ整備修理業
902 電気機械器具修理業	9021 電気機械器具修理業	ラジオ修理, テレビ修理, 電気冷蔵庫修理; 変圧器修理業
909 その他の修理業	9092 時計修理業	時計修理, 電気時計修理業
	9093 履物修理業	靴修理, げた修理業
	9094 かじ業	手工鍛造, かじ, 農業用器具修理業
	9099 他に分類されない修理業	金物修理, 自転車修理業に限る

## 4-2 都市計画法第34条第14号の愛媛県運用基準

### 運用基準第1号 「分家住宅」

#### 1 要旨

市街化調整区域に関する都市計画の決定前より市街化調整区域において自己の土地を保有しつつ継続して生活の本拠を有する農家世帯等が、その世帯の通常の分化発展の過程で必要とする新規の住宅確保のための開発行為又は建築行為で、当該地域における土地利用上調和の取れた範囲内で行われる限り、これを認めるものである。

許可の対象となる土地については、市街化調整区域に関する都市計画の決定前から、いわゆる本家たる世帯が保有している土地であること。但し、敷地内通路については、この限りではない。

許可を受け得る者の範囲については、本家の者及び本家の者に準ずる者とする。

#### 2 用語説明

(1) 「本家たる世帯」とは、許可の対象となる土地を線引き時に保有している者又はその者と直系血族の關係を持つ者及びこれに準ずる者が構成している世帯。

(2) 「本家の者」とは、許可の対象となる土地を線引き時に保有している者と直系血族の關係を持つ者。

(3) 「本家の者に準ずる者」とは、許可の対象となる土地を線引き時に保有している者から相続した者（以下「親」という。）が親がわりとなり養育してきた兄弟姉妹、本家の者の配偶者（内縁及び婚約者も含む）並びに配偶者の連れ子等、親と直系の關係を持つと同視できる者。

(4) 「敷地内通路」とは、開発区域のうち通路としてのみ使用する土地をいう。

#### 3 判断基準

(1) 本家たる世帯が非農家であっても、農家と同様の取り扱いとする。

(2) 線引き前から保有していた土地と交換分合により取得した土地及び公共事業により線引き前から保有していた土地の代替地として取得した同等規模の土地を含める。

(3) 許可の対象となる土地は、原則として既存集落内に位置すること。ただし、土地の所有状況等から判断して止むを得ない場合にはこの限りではない。

(4) 許可の対象となる土地は、許可を受ける者が、相続又は贈与により既に取得している土地を含む。

(5) 許可に当っては、次に掲げる項目に照らして、必要性及び確実性を判断する。

イ 結婚等、独立して世帯を構成する合理的事情。

ロ 予定建築物の規模、構造等（自己の居住用の1戸の専用住宅であること）。

ハ 申請地と職場との距離関係。

(6) 申請人及びその配偶者（内縁及び婚約者も含む）並びにその本家たる世帯が、市街化区域に建築に適した土地を保有していないこと。

「建築に適した土地を保有していない」とは、保有している敷地が、既に建築物が建築され利用されており新たな建築物が建築不可能な場合、又は敷地が狭小（100㎡以下）な場合をいう。

(7) 予定建築物の高さは、10m以下とする。

(8) 開発を受ける土地の面積は165㎡以上500㎡以下のものであること。

(9) 但し書きを運用する場合の敷地内通路の条件

イ 敷地内通路を新たに設ける必要がない土地が、原則として他にないこと。

ロ 敷地内通路は、建築基準法上の道路に接するための必要最小限の範囲であり、この土地が、本家たる世帯の保有でない場合は、開発許可に伴い申請者に所有権

移転する土地であること。

## 運用基準第2号 「市街化調整区域内に存する建築物が収用対象事業により、移転しなければならない場合」

### 1 要旨

市街化調整区域内に存する建築物が収用対象事業の施行により移転しなければならない場合において、これに代るべきものとして、従前とほぼ同一の用途、規模及び構造で建築される建築物を対象とする。

また、市街化区域内に存する建築物が収用対象事業により移転しなければならない場合で、これに代わるべきものとして市街化調整区域内で行うことが事情やむを得ないと認められるものも同様の扱いとするが、本来、市街化調整区域への移転は認められないものである事に鑑み、市街化を促進するおそれのない場合や、市街化調整区域への移転以外の方法がない場合、市街化調整区域内に既に適地を保有している場合、起業者のあっせんによる場合等に限るものとする。

### 2 用語説明

(1) 「収用対象事業」とは、土地収用法第3条各号に規定する事業以外に、次に掲げる事業を含むものとする。

① 松山空港の周辺の住宅等が「公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止に関する法律」第9条の規定により市街化調整区域に移転する場合の事業。

② 建築基準法第39条第1項の災害危険区域等に存する建築物の移転として、次に掲げる建築物の移転を対象とする。

イ かけ地近接危険住宅移転事業として行う移転

ロ 地すべり等防止法の規定による承認を得た関連事業計画に基づく移転

ハ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律の勧告に基づく移転

ニ 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転

ホ その他、法令、条例、要綱に基づくイからニと同等と認められる移転

(2) 「移転しなければならない場合」とは、原則として補償内容が建築物を取壊して他の土地へ移転する場合であり、残地に建築することが不可能な場合に限られる。ただし、他の土地と残地とを一体利用する土地に建築物を移転する場合も含む。

(3) 「同一規模」とは

① 自己の居住の用に供する建築物の場合

延べ面積は、従前の1.5倍以下とするが、1.5倍を乗じてもなお280㎡に満たない狭小なものについては、280㎡以下とする。

敷地面積は、従前の1.5倍以下、若しくは500㎡以下とする。

② 自己の業務の用に供する建築物及び自己用以外の建築物の場合

延べ面積、敷地面積ともに原則として、従前の面積の1.5倍以下とする。

ただし、1棟に複数戸ある集合住宅等については同一戸数以下とする。

### 3 判断基準

(1) 「市街化調整区域内で行うことが事情やむを得ない」とは、次に該当するものとする。

イ 収用事業と都市計画制度の調整を図るため、収用地が属していた市街化区域と同一の市町内にあって、同一の生活圏（同一又は隣接する自治会及び校区の範囲）を構成している市街化調整区域への移転であって、やむを得ないものと認められる場合。

ロ 収用の対象となる建築物が自己の業務の用に供する建築物及び自己用以外の建築物（業務用の建築物については、収用される時点で業務を行っていたものに限る。）である場合に、市街化調整区域に大部分の取引先が集積している場合等の業務運営上の事情を考慮する必要がある場合。

- ハ 収用を機会として、自己の直系血族が居住する市街化調整区域に転出し、当該直系血族と同居する場合等でやむを得ないと認められる場合。なお、同居にあたり、親族の住居を改築し又は隣接地に土地を求める場合のほか、近隣が密集している等の事情がある場合には、同居と同一視できる隣地（親族の住居から概ね200メートル以内）についてもやむを得ないと認められるものは同様とする。
  - ニ 「市街化調整区域内に適地を保有している場合」とは、被収用者において、従前から代替予定地としてではなく、市街化調整区域内に適地を保有しており、あえて市街化区域内に求めさせる合理的事情に乏しい場合をいう。
  - ホ 「起業者のあっせんによる場合」とは、起業者において、事前に許可権者との調整のうえ、土地をあっせんする場合とする。
  - へ 上記のほか、収用の対象となる土地の存する市街化区域又は隣接地域が密集しており、土地を市街化区域又は隣接地域内に求めることが極めて困難である場合等も事情やむを得ない場合には認める場合もあるが、これは異常な地価高騰等により土地需要が逼迫している等により、当該市街化区域又は隣接地域内に移転先を求めることが期待できないと認められる場合に限られること。
- (2) 移転先の土地については、下記に該当するものであること。
- イ 建築物の用途及び地域の土地利用に照らし適切な位置であること。
  - ロ 農業振興地域内の農用地でないこと。
  - ハ 予定建築物が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。
  - ニ 収用地と同一都市計画区域内であること。
  - ホ 自己の居住の用に供する建築物の場合には、既存集落内に位置する土地であること。
- (3) 収用地には建築物が存在すること。ただし、既存の権利を届け出ている土地（法第34条第13号）、又は収用対象となる時点までに建築確認を受けているものについては、その予定していた建築物を対象に含めるものとする。
- (4) 収用を受けて許可申請までの期間は、2年とする。ただし、やむを得ない合理的な事情を裏付ける客観的な事実が認められる場合は、最大経過期間を5年とする。

### 運用基準第3号 「社寺、仏閣及び納骨堂」

#### 1 要旨

原則として、当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設を対象とするが、その他の宗教活動上の施設であって当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情の存するものも含むものとする。

#### 2 用語説明

- (1) 「住民の日常の宗教的生活に関連した施設」とは、既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物とする。
- (2) 「その他の宗教活動上の施設」とは、原則として宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、くり等をいい、原則として宿泊施設及び休憩施設並びに葬儀場は含まない。

#### 3 判断基準

- (1) その他の宗教活動上の施設は規模、構造及び設計等がこれら宗教活動上の必要に照らしふさわしいものとする。
- (2) 宿泊施設及び休憩施設は宿泊を伴う宗教活動を行うことに意義が認められるもの、社務所等と兼用される小規模な休憩施設等までも全面的に排除するものではない。

## 運用基準第4号 「既存集落内において建築する自己用住宅」

### 1 要旨

既存集落内において、市街化調整区域に関する都市計画が決定される以前から保有していた土地（但し、敷地内通路については、この限りではない。）に自己の居住の用に供する建築物を建築するもの。

### 2 用語説明

(1) 「既存集落」とは、相当数の建築物（おおむね50戸を基準とする。）が連たんしているものをいい、自然的条件及び社会的条件に照らし独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落をいう。

「自然的条件」とは、地形、地勢及び地物をいう。

「社会的条件」とは、地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性をいう。

(2) 「以前から保有していた土地」には、保有していた直系の者から相続又は贈与により取得した土地を含み、線引き前から保有していた土地と交換分合により取得した土地及び公共事業により線引き前から保有していた土地の代替地として取得した同種・同等規模の土地を含む。

(3) 「敷地内通路」とは、開発区域のうち通路としてのみ使用する土地をいう。

### 3 判断基準

(1) 既存集落の範囲の設定に当っては、例えば町村合併前の旧町村役場を中心として発達した集落、主要道路の沿線に発達した集落等集落形成発展の態様を踏まえ実情に即した取扱いをすること。

(2) ふさわしい規模、構造設計である自己の居住用の1戸の専用住宅とする。

(3) 自己の住宅を保有していないこと。ただし、現在の居住している住居が過密（不適格建築物等をいう。）、狭小（100㎡以下の敷地）、被災、立退き、借家等の特別の事情がある場合はこの限りでない。

(4) 市街化区域に建築に適した土地を保有していないこと。

「建築に適した土地を保有していない」とは、保有している敷地が、既に建築物が建築され利用されている場合、敷地が狭小（100㎡以下）な場合をいう。

(5) 予定建築物の高さは、10m以下とする。

(6) 開発を受ける土地の面積は165㎡以上500㎡以下のものであること。

(7) 但し書きを運用する場合の敷地内通路の条件

イ 敷地内通路を新たに設ける必要がない土地が、原則として他にないこと。

ロ 敷地内通路は、建築基準法上の道路に接するための必要最小限の範囲であり、開発許可に伴い申請者に所有権移転する土地であること。

## 運用基準第5号 「地区集会所その他法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設」

### 1 要旨

地区集会所等準公益的な施設である建築物であり、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とする。

### 2 用語説明

「地区集会所等」とは、地区集会所、集落青年館、公民館（社会教育法によるものを除く）等の施設をいう。

### 3 判断基準

(1) 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。

(2) 農林漁業生活改善施設その他の制度的に当該施設の公益性が担保されているもの

については法第34条第1号に該当するものとして取り扱って差し支えない。

## 運用基準第6号 「既存建築物の建替」

### 1 要旨

市街化調整区域内において、従前の建築物の敷地の範囲内で行われる既存建築物の建替であり、用途の変更を伴わないもので、周辺の土地利用の状況からみて適切なもの。

### 2 用語説明

「既存建築物」とは、市街化調整区域となった時点ですでに適法に建築されている建築物及びその後適法に建築され、現在に至るまで継続して適法に使用されている建築物をいう。

### 3 判断基準

- (1) 建築物の規模、構造、設備等が従前のものに比較して過大でないこと。
- (2) 原則として、従前の建築物と同一の用途であること。
- (3) 従前の建築物と同一敷地内で建築されること。
- (4) 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、その構造及び用途が従前の建築物とほぼ同一であるものについては、許可を要しない「改築」として取扱うものとする。

## 運用基準第7号 「レクリエーションのための施設を構成する建築物」

### 1 要旨

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レクリエーションのための施設を構成する次に掲げる建築物

- (1) 第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設（キャンプ場・スキー場等）であって管理上又は利用上必要最小限不可欠である建築物であり、下記の項目を満足するもの。
  - イ キャンプ場等の施設自体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のもの。
  - ロ 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であって周辺の自然環境に調和した簡素なもの。
  - ハ 用途の変更が容易なものでないこと。
  - ニ 自然公園法、その他の法令に適合していること。
- (2) 第二種特定工作物である運動・レジャー施設の併設建築物として宿泊施設は次の各要件を満たすものについては個別に検討していく。
  - イ 利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。
  - ロ 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。

### 2 判断基準

- (1) 要旨の(1)、(2)に掲げた建築物については、建築を目的とした開発許可又は建築許可を受ける必要がある。
- (2) 第二種特定工作物の管理上又は利用増進上併設されるクラブハウス等は当該クラブハウス等の建築を目的とした開発許可又は建築許可は受ける必要はない。
- (3) 第二種特定工作物に該当しない1ヘクタール未満の運動・レジャー施設の併設建築物については法第43条の規定の適用があるので、その規模、設計、配置、内容等

に照らし、実情に応じた取り扱いをする。

## 運用基準第8号 「市街化調整区域となった時点ですでに宅地であった土地に建築する住宅等」

### 1 要旨

既存集落内において、市街化調整区域となった時点ですでに宅地であった土地に住宅等を建築する場合の建築行為又は開発行為は、当該地域の良好な住環境の保全を図り、コミュニティの形成に寄与するものについて、本運用基準により許可できるものとする。

### 2 用語説明

「既存集落」とは、相当数の建築物が連たんし、自然的条件及び社会的条件に照らして一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域をいう。

### 3 判断基準

(1) 相当数の建築物が連たんしている地域とは、建築物（附属建築物は除く。）の敷地が50m以内の間隔で50戸以上連たんする地域であること。

(2) 市街化調整区域となった時点ですでに宅地であった土地の判断は、次に掲げるいずれかの要件によるものとし、かつ、その後現在に至るまで継続して当該要件に該当している土地であること。

イ 土地登記事項証明書上の地目が線引き前に宅地として登記されている土地（登記日により確認ができるもの）

ロ 固定資産税が宅地として課税されている土地

ハ 旧都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「旧法」という。）第43条第1項第6号ロの確認を受けた土地。

ニ その他宅地であったことが、客観的かつ明確に判断できる土地

(3) 予定建築物の用途は、建築基準法第48条第2項に規定する第二種低層住居専用地域内に建築できる建築物（同法別表第2（ろ）項に掲げる建築物）とする。ただし、同法別表第2（ろ）項第2号の建築物については延床面積を300㎡未満とする。

(4) 予定建築物の高さは、10m以下とする。

(5) 予定建築物の敷地（分譲宅地等であれば1区画）の面積は、原則として165㎡以上とする。ただし、現に存する（平成13年5月17日時点）敷地面積が165㎡未満である等やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

### 4 留意事項

(1) 申請地の面積に関わらず、主として建築物の建築の用に供する目的で土地の区画形質の変更を行う場合は開発行為であり、都市計画法第29条第1項の開発許可を受けるものとする。

(2) 開発行為にあつて、当該土地への既存取付道路の整備（拡幅、隅切りを含む。）、排水施設の整備等の公共施設の整備に必要な土地は、開発区域に含めて差し支えない。

(3) 建築物の建築に際し、（1）の開発行為を伴わない場合は、都市計画法第43条第1項の許可を受けるものとする。

（令和5年10月1日改正）

## 運用基準第9号 「研究施設」

### 1 要旨

研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により、当該市街化調整区域に建設することがやむを得ないと認められる研究施設。

### 2 判断基準

- (1) 市街化区域の適地（用途地域）に建築することにより、目的の達成が可能でないか、著しく不便となるものでないか等により判断する。
- (2) 研究目的等よりして研究施設が適当に配置されているか、規模が著しく過大なものでないか、他用途を目的としたものでないか等検討する。

## 運用基準第10号 「土地区画整理事業完了区域内の建築物」

### 1 要旨

土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物。

### 2 判断基準

土地区画整理法第9条第2項の規定により、市街化調整区域内において土地区画整理事業を行おうとする場合には都市計画法第34条に該当する市街化調整区域内で開発可能な事業に限って認められるものであるから、当初の認可どおりの土地区画整理事業であれば許可することは問題ない。

したがって土地区画整理事業の認可に際しても、開発審査会の議を経ておく必要がある。

## 運用基準第11号 「指定既存集落内の自己用住宅等」

### 1 要旨

独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落（以下「指定既存集落」という。）であって、当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度にある集落において建築することがやむを得ないと認められる次の各号の建築物

- (1) 自己用住宅
- (2) 分家住宅
- (3) 小規模な工場（原則として当該既存集落に、当該市街化調整区域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その区域が拡張される前から生活の本拠を有する者が設置するものに限る。）
- (4) 公営住宅（主として当該既存集落に居住する者を入居対象とする目的で建設されるものに限る。）

### 2 判断基準

#### (1) 自己用住宅

##### ① 申請者

イ 線引き前から引き続いて当該指定既存集落内に生活の本拠を有している者、ただし線引後、収用移転により、生活の本拠を有することとなった者も審査の対象とする。

ロ 現住居が、過密、狭少、被災、立ち退き、借家等の事情のある場合等社会通念に照らし、新規に住宅を建築することがやむを得ないと認められる者。

ハ 現居住地及び申請地以外の建築可能地を所有していない者。

② 申請地等

- イ 許可は指定既存集落内又はその辺縁部において行うこととする。  
「辺縁部」とは、申請地が境界線に接すること。
- ロ 農業振興地域内の農用地でないこと。
- ハ 申請地が自己所有地以外の場合は購入するものであること。
- ニ 予定建築物の高さは、10m以下とする。
- ホ 申請地面積は 165㎡以上500㎡以下であること。
- ヘ 申請にかかる予定建築物は1戸の自己専用住宅であること。

(2) 分家住宅

① 申請者

- イ 線引前から引き続いて当該指定既存集落内に生活の本拠を有する本家の者又はこれらの者に準ずる者。ただし、線引き後、収用移転により、生活の本拠を有することとなった世帯の者及びその者と直系血族の関係を持つ者等も含む。
- ロ 現居住が過密、狭少、立ち退き、借家等、社会通念に照らし、新規に住宅を建築することがやむを得ないと認められる者。
- ハ 現居住地及び申請地以外の建築可能地を所有していない者。

② 申請地等

- イ 許可は指定既存集落又はその辺縁部において行うものとする。
- ロ 農業振興地域内の農用地でないこと。
- ハ 申請地が本家の所有地以外の場合は、購入するものであること。
- ニ 予定建築物の高さは、10m以下とする。
- ホ 申請地面積は 165㎡以上500㎡以下であること。
- ヘ 申請にかかる予定建築物は1戸の自己専用住宅であること。

(3) 小規模な工場等

① 申請者

- イ 線引き前から引き続いて当該指定既存集落内に生活の本拠を有している者。ただし、線引き後、収用移転により生活の本拠を有することとなった者も審査の対象とする。
- ロ 申請にかかる施設を経営、所有しようとする者。
- ハ 定年、退職等の事情がある場合等、社会通念に照らし、自己の生計を維持するため新規に事業を営むことがやむを得ないと認められる者。

② 申請地

- イ 許可は指定既存集落又はその辺縁部において行うものとする。
- ロ 農業振興地域内の農用地でないこと。
- ハ 申請地面積は 1,000㎡以下であること。

③ 申請に係る予定建築物

- イ 工場、事務所、店舗又は運動、レジャー施設であること。
- ロ 周辺における土地利用と調和の取れたものであること。
- ハ 予定建築物の延べ面積は、300㎡以下であること。

④ 公営住宅

- イ 市町が国の補助を受けて建設し、住民に賃貸するための住宅及びその付帯施設であること。
- ロ 入居対象者は、主として当該指定既存集落及びその周辺の地域に居住している者であること。
- ハ 規模がその入居対象者を勘案して、適切なものであること。

3 指定既存集落

指定既存集落として知事が指定する集落は次のとおりとする。

- 伊予市 (1) 伊予市上野2270番地外で形成している既存集落
- 松前町 (2) 伊予郡松前町大字神崎226番地外で形成している既存集落
- (3) 伊予郡松前町大字西高柳156番地外で形成している既存集落
- 東温市 (4) 東温市田窪1100番地外で形成している既存集落
- 今治市 (5) 今治市延喜甲349番地外で形成している既存集落

- (6) 今治市五十嵐13番地3外で形成している既存集落
- (7) 今治市上徳甲394番地4外で形成している既存集落
- (8) 今治市松木6番地1外で形成している既存集落
- (9) 今治市玉川町大野甲151番地1外で形成している既存集落

## 運用基準第12号 「地域経済牽引事業の用に供する施設」

### 1 要旨

地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成19年法律第40号）第14条第2項に規定する承認地域経済牽引事業計画に基づき、同法第11条第2項第1号に規定する土地利用調整区域内において整備される同法第13条第3項第1号に規定する施設

### 2 判断基準

申請者は地域経済牽引事業の実施主体である者であること。

## 運用基準第13号 「特定流通業務施設」

### 1 要旨

流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（以下「物流総合効率化法」という。）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

### 2 用語説明

「特定流通業務施設」とは、流通業務施設（トラックターミナル、卸売市場、倉庫又は上屋をいう。）であって、高速自動車国道、鉄道の貨物駅、港湾、漁港、空港その他の物資の流通を結節する機能を有する社会資本等の近傍に立地し、物資の仕分け及び搬送の自動化等荷さばきの合理化を図るための設備、物資の受注及び発注の円滑化を図るための情報処理システム並びに流通加工の用に供する設備を有するものをいう。（物流総合効率化法第2条第3号）

### 3 判断基準

#### (1) 申請者

物流総合効率化法による認定を受けた総合効率化計画を実施する者

#### (2) 申請地

当該施設は周辺環境に与える負荷が大きいことから、土地利用に関し、都市計画区域マスタープランに齟齬を来たすことなく、かつ、都市計画マスタープランに適合している区域に位置する土地であること。

#### (3) 申請に係る施設等

① 物流総合効率化法第5条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する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のうち同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないもの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 物流総合効率化法第4条第8項に基づく都道府県知事からの意見聴取において、当該特定流通業務施設が周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる旨の意見があった施設であること。

③ 周辺の土地利用と調和の取れた施設であること。

(平成18年1月31日施行)

## 運用基準第14号 「優良な有料老人ホーム等」

### 1 要旨

次の要件に該当する有料老人ホーム等であって、その立地がやむを得ないと認められるもの。

- (1) 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当するものであって、福祉部局又は住宅部局との十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が確実と判断されるものであること。
  - ア 老人福祉法第29条第1項に基づく届出が必要な有料老人ホームであって、当該施設の設置及び運営について「愛媛県有料老人ホーム設置運営指導指針」における基準に適合するもの。
  - イ 高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項の規定に基づく登録が見込まれるサービス付き高齢者向け住宅(状況把握サービス及び生活相談サービスのみを行うものを除く。)であって、同法第23条の規定により老人福祉法の特例として、老人福祉法第29条第1項から第3項までの規定が適用されないもの。
- (2) 上記(1)の施設は、介護保険法第70条第1項に基づく特定施設入居者生活介護事業所、同法第78条の2第1項に基づく地域密着型特定施設入居者生活介護事業所又は同法第115条の2第1項に基づく介護予防特定施設入居者生活介護事業所(以下「特定施設入居者生活介護事業所」という。)の指定を受ける見込みのあるものであること。
- (3) 上記(2)に該当しない施設については、当該有料老人ホームが、市街化調整区域に既に立地する病院、介護老人保健施設、特別養護老人ホーム等に隣接して設置され、それら病院等の施設が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合等の特別の事情がある場合に限り認められるものであること。

### 2 判断基準

#### (1) 申請者

原則として、申請に係る施設を経営、所有しようとする者であること。  
また、個人経営でないこと。

#### (2) 申請地

次の①から③までのいずれかの条件に該当し、かつ④に必ず該当すること。

- ① 市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療看護機能と密接に連携しつつ隣接地又は近隣に立地する必要がある場合等、施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不相当であること。
- ② 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場合
- ③ 当該施設が提供するサービスの特性から、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場合
- ④ 立地しようとする区域を管轄する市町長が福祉施策、都市計画等の観点から総合的に判断して支障がないと認めた土地であり、申請者において、福祉担当部局から市街化調整区域内に立地しなければならない理由を付した意見書を、都市計画担当部局から市街化調整区域内に立地することがやむを得ず、かつ当該市町の都市計画に支障がない理由を付した意見書を、徴すること。

#### (3) 申請に係る施設等

- ① 年金資金運用基金、独立行政法人福祉医療機構等の公的融資を受けて設置されるもの。ただし、公的融資を受けられないものであっても、安定的な経営確保が図られていることが確実と判断されるものについてはこの限りでない。
- ② 入居一時金及び利用料に関する愛媛県の基準に従い、適正な料金設定がなされていること。
- ③ 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 介護保険法に規定する特定施設入居者生活介護事業所の指定を受けるものについては、特定施設入居者生活介護事業所の指定書の写し又は指定確約書(当該指定を行う市町長等の地方自治体の長が発行するものであること)を申請書に添付すること。

## 運用基準第15号 「事業所等の従業員住宅、寮等」

### 1 要旨

法第34条第1号から第14号までの規定により許可を受けた開発行為に係る事業所及び従前から当該市街化調整区域に存する事業所（以下「既存の事業所等」という。）において業務に従事する者の住宅、寮等で特に当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるもの。

### 2 判断基準

#### (1) 申請者

- ① 許可を受けた開発行為に係る事業所等の経営者又は所有者であること。
- ② 申請に係る施設を経営、所有しようとする者であること。

#### (2) 申請地

既存の事業所等又は一体的に計画される事業所等の立地予定地が属する既存集落内もしくは隣接する地域であること。

#### (3) 申請に係る施設等

- ① 従業員住宅、寮、研究施設及び福利厚生施設に限ること。
- ② 事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案のうえ適切な規模のものであること。

### 3 「既存の事業所等」とは、次に掲げる事業所をいう。

- (1) 法第34条第1号から第13号該当の法第29条の開発許可又は政令第36条第1項第3号イ、ロ該当の法第43条の建築許可を受けた事業所。
- (2) 開発審査会に付議して開発許可又は建築許可を受けた事業所。ただし、市街化調整区域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その区域が拡張された（以下「線引き」という。）後に、いわゆる既存宅地の開発許可を受けて（既存宅地の確認を含む。）、新規に事業を開始した事業所は除く。
- (3) 線引き時点より同一の土地において事業を継続して行っている事業所又は開発許可及び建築許可の適用除外の事業所。

## 運用基準第16号 「介護老人保健施設」

### 1 要旨

地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模のものであって、協力病院が近隣に所在する等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介護老人保健施設。ただし、社会福祉法第2条第3項に規定する第二種社会福祉事業の用に供するものは運用基準第17号を参照のこと。

### 2 判断基準

#### (1) 申請者

原則として、申請に係る施設を経営、所有する地方公共団体、医療法人、社会福祉法人及びその他厚生労働大臣が定めるもの。

#### (2) 申請地

- ① 協力病院が近隣に所在すること。
- ② 当該市町長が、福祉施策の観点から総合的に判断して支障がないと認めた土地であること。

#### (3) 申請に係る施設等

地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模のものであり、他の地域からの利用を数多く想定した大規模な施設でないこと。

## 運用基準第17号 「社会福祉施設」

### 1 要旨

社会福祉法第2条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（以下「社会福祉施設」という。）であって、設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進する恐れがないと認められ、かつ、福祉政策の観点から総合的に判断して支障がないと認められるもの。

### 2 判断基準

#### (1) 申請者

原則として、申請に係る施設を自らが所有し、経営する地方公共団体、医療法人、社会福祉法人、学校法人及びその他主務大臣が定めるもの。

#### (2) 申請地

次の①から③までのいずれかの条件に該当すること。

- ①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場合
  - ②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場合
  - ③当該施設が提供するサービスの特性から、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場合
- （平成19年11月30日施行）

## 運用基準第18号 「医療施設関係」

### 1 要旨

医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所であって、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであり、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進する恐れがないと認められ、かつ、医療政策の観点から総合的に判断して支障がないと認められるもの。

### 2 判断基準

#### (1) 申請者

原則として、申請に係る施設を自らが所有し、経営する地方公共団体又は医療法人であること。

#### (2) 申請地

次の①から③までのいずれかの条件に該当すること。

- ①救急医療の充実が求められる地域において、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
  - ②当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合
  - ③病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合
- （平成19年11月30日施行）

## 運用基準第19号 「学校関係」

### 1 要旨

その設置目的から、主として開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるもので

あり、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進する恐れがないと認められ、かつ、当該開発区域を含む文教政策の観点から総合的に判断して支障がないと認められるもの。

## 2 判断基準

### (1) 申請者

原則として、申請に係る施設を自らが所有し、経営する国、地方公共団体又は学校法人であること。

### (2) 申請地

次の①から③までのすべての条件に該当すること。

- ① 当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であること。
- ② その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められること。
- ③ 当該開発区域を含む文教政策の観点から支障がないこと。

(平成19年11月30日施行)

## 運用基準第20号 「最低限必要な管理施設」

### 1 要旨

既存の適法な土地利用がなされていると認められる土地において、その土地利用を適正に行うにあたり、やむを得ないと認められる最低限必要な管理施設。

### 2 用語説明

(1) 「適法な土地利用がなされていると認められる土地」とは、土地の利用目的、物理的形状等から見て一体と認められる土地の区域について、その主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものでないと認められる土地で、次にあげる施設の用に供するものとする。

- ① 駐車場
- ② 資材置場
- ③ 産業廃棄物処理施設。ただし、建築基準法第51条による敷地の位置決定している施設は除く。
- ④ その他、都市計画法上の開発行為に該当しない行為により造成された土地あるいは現況の土地において利用されている施設（以下「その他の施設」という。）。

(2) 「既存」とは、許可申請時において現に利用されている時点、及び新規に「適法な土地利用がなされていると認められる土地」の利用目的で土地造成等が行われ完了した時点とする。

(3) 「管理施設」とは、「適法な土地利用がなされていると認められる土地」の維持管理等の上で、付随的に併設される施設であり、当該土地に建築することに格段の合理性がある施設とする。

なお、管理施設内で営業、接客が行われる等、それ自体独立して機能を果たすと認められる施設は、該当しない。

### 3 判断基準

(1) 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。

(2) 管理施設の規模は、次のとおりであること。ただし、既存の土地利用を適正に行うためにやむを得ないと認められるものは、この限りではない。

- ① 駐車場 (延べ面積 30 m<sup>2</sup>以内)
- ② 資材置場 (延べ面積 30 m<sup>2</sup>以内)
- ③ 産業廃棄物処理施設 (延べ面積 80 m<sup>2</sup>以内)
- ④ その他の施設 (延べ面積 30 m<sup>2</sup>以内)

## 運用基準第21号 「既存住宅の増築等のためやむを得ない場合の敷地の拡大」

### 1 要旨

既存の住宅において、居住している者が、やむを得ない事情により当該住宅敷地の拡大をし、用途の変更を伴わずに増改築等を行うもの。

### 2 用語説明

- (1) 「既存の住宅」とは、適法に建築された建築物にあって適法に使用された自己の居住の用に供する住宅をいう。
- (2) 「居住している者」とは、既存の住宅に現在又は過去において5年以上居住している者及びその者の配偶者等をいう。
- (3) 「当該住宅敷地」とは、線引き後2区画以上に分割されていない敷地をいう。
- (4) 「増改築等」とは、1戸建ての既存の住宅の増築、改築及び1戸建ての既存の住宅と用途上不可分の関係にある離れの新築をいう。

### 3 判断基準

- (1) 許可に当たっては、次に掲げる項目に照らして、必要性及び確実性を判断する。
  - イ 世帯構成員が増加し現住居が過密となった等の合理的事情。
  - ロ 予定されている増改築等の規模、構造等。
- (2) 従前の敷地が次のいずれかに該当し、敷地の拡大がやむを得ないと認められること。
  - イ 従前の敷地が165㎡未満であること。
  - ロ 申請に係る予定建築物が適正な規模であり、当該建築物の建築後における全建築面積の従前敷地面積に対する割合が7/10を超えること。  
なお、従前の敷地面積が500㎡を超える場合、及び線引き後宅地分割された敷地についての拡大は認めない。
- (3) 拡大後の建築物の延べ面積の合計は、従前の1.5倍以下とするが、狭小なものについては、280㎡以下とする。
- (4) 拡大後の敷地面積は、申請に係る予定建築物建築後の全建築面積の全敷地面積に対する割合が4/10以上7/10以下であり、500㎡を超えない範囲とする。
- (5) 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。
- (6) 既存宅地の敷地拡大にあっては、将来にわたって拡大部分は既存宅地になり得ないことを申請者が承知していること。

## 運用基準第22号 「適法に使用された建築物の真にやむを得ない事情による用途変更」

### 1 要旨

市街化調整区域に関する都市計画の決定後、適法に建築された建築物が相当期間適法に使用された後、特にやむを得ない事情により用途の変更をせざるを得ないもの。

加えて、近年の人口減少・高齢化の進行により、市街化調整区域においては空家が多数発生し、地域活力の低下、既存コミュニティの維持が困難となる等の課題が生じている。このため、市街化調整区域の空家対策として「空家等活用促進区域」が指定され、空家等対策計画に従い空家等活用促進指針に定めた誘導用途に供する場合には、用途変更を行っても差し支えない。

### 2 用語説明

- (1) 「相当期間」とは、原則として10年以上とする。ただし、死亡、倒産等のように、自己の意志に基づかないで用途変更せざるを得なくなったと認められる場合にはこの限りではない。
- (2) 「特にやむを得ない事情」とは、住宅にあっては、建築主の死亡、社会福祉施設等へ入所し、今後居住の見込みがないもの、建築後発生した借金の返済等のため競

売に付されて競落されたもの等であり、また、住宅以外のものにあつては、経済・社会情勢の変動に伴う転廃業、経営の悪化に伴い競売に付されて競落されたものである。

(3) 「空家等活用促進区域」とは、空家等の数及びその分布の状況等から、市町が重点的に空家等の活用が必要と考える区域で、空家等対策の推進に関する特別措置法第7条に規定する空家等対策計画に記載された同条第3項に規定する区域をいう。

(4) 「用途変更」とは、次のような場合等をいう。

- |                    |        |        |
|--------------------|--------|--------|
| ① 既存の権利に係る住宅       | —————→ | 一般住宅   |
| ② 農家住宅             | —————→ | 一般住宅   |
| ③ 分家住宅             | —————→ | 一般住宅   |
| ④ 収用移転住宅           | —————→ | 一般住宅   |
| ⑤ 法第34条1号による店舗併用住宅 | ——→    | 一般住宅   |
| ⑥ 既存の権利に係る工場等      | —————→ | 一般工場等  |
| ⑦ 収用移転工場等          | —————→ | 一般工場等  |
| ⑧ 農業用施設            | —————→ | 非農業用施設 |

### 3 判断基準

(1) 用途変更後の営業活動が従前のそれと同程度であり、新たに周辺の市街化を促進する恐れがないと認められること。

(2) 新たな用途の建築物とすることについて、周辺の環境に支障がないと認められること。

(3) 新たな用途とする建築物の増改築に当たっては、従前と同一敷地内で行われるとともに、建築物の延べ面積が、原則として従前の1.5倍以下であること。ただし、新たな用途とする建築物が一般住宅においては、従前の建築物が1.5倍を乗じてもなお280㎡に満たない狭小な場合、280㎡以下とする。

(4) 申請人自らが自己の居住又は自己の業務の用に使用するものであること。

(5) 住宅に係る許可に当たっては、次に掲げる項目に照らして、必要性及び確実性を判断する。

イ 結婚等、独立して世帯を構成する合理的事情。

ロ 自己の住宅を保有していないこと。ただし、現在の居住している住居が過密（不適格建築物等をいう。）、狭小（100㎡以下の敷地）、被災、立ち退き等の特別の事情がある場合はこの限りでない。

ハ 申請地と職場の距離関係。

(6) 市街化区域に建築に適した土地を保有していないこと。

「建築に適した土地を保有していない」とは、保有している敷地が、既に建築物が建築され利用されている場合、敷地が狭小（100㎡以下）な場合をいう。

(7) 「死亡」の場合については、相続人が当該建築物を使用出来ない状況が明らかであること。また、「借金」、「転廃業」及び「経営の悪化」の場合については、それを裏付けるだけの客観的事実があること。

(8) 収用移転に伴い許可を得て建築された建築物については、移転せざるを得なかった経緯を考慮し譲渡の場合も認められる。

(9) 空家等活用促進区域内の空家については、当該空家等対策計画に従い空家等活用促進指針に定めた空家等対策の促進に関する特別措置法第7条第4項第2号に規定する誘導用途に適合していること。なお、「空家等活用促進区域」の指定に伴い用途変更をする場合も、原則として適法に10年以上使用されたことを要件とするが、3の判断基準のうち(3)及び(5)のイ・ハの要件は求めない。

(10) 上記の基準により許可を得て用途変更したものは、適法に建築された建築物の属人性を解除されたものとして扱う。ただし、用途変更後は、相当期間（2(1)と同様の扱い）、自己用として適切に使用することとし、その後、第三者に譲渡等を行う場合にあつても周辺の環境に支障がない用途とすること。

## 運用基準第23号 「地方公共団体等が開発し分譲した宅地に建築する住宅」

### 1 要旨

市街化調整区域内において、平成19年11月29日までに地方公共団体等が開発し分譲した宅地において、自己の居住の用に供する建築物を建築する行為については、当該地域の良好な住環境の保全を図り、コミュニティの形成に寄与するものとする。

### 2 用語説明

「地方公共団体等」とは、県、事務処理市、県若しくは事務処理市が設置団体となっている組織（住宅供給公社及び土地開発公社等）をいう。

### 3 判断基準

- (1) 予定建築物の用途は、建築基準法第48条第1項に規定する第一種低層住居専用地域内に建築できる建築物のうち、同法別表第2（い）項第1号および2号に掲げる建築物（長屋を除く）であること。
- (2) 予定建築物の高さは、10m以下とする。
- (3) 予定建築物の敷地（1区画）の面積は、165㎡以上とする。ただし、現に存する（令和3年4月1日時点）敷地面積が165㎡未満である等やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
- (4) 現に存する敷地又はこれに隣接する土地を含む区域の区画を変更する場合にあっては、原則として、区画数の増加がないものとする。

（平成20年1月25日施行）

（令和3年4月1日改正）

## 運用基準第24号 「その他」

これら以外の事例についても地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、市街化区域と市街化調整区域に係る区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為又は建築行為の目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、地域の実情に沿った円滑な制度の運用を図るものとする。

表4-3 市街化調整区域における開発行為、建築許可の開発審査会付議・包括区分一覧表  
 付議案件：開発審査会の議を経た後、許可するもの  
 包括案件：開発審査会の議を経たものとして許可をし、遅滞なく審査会に報告するもの

法第34条第14号愛媛県運用基準		区 分	
区分		付議案件	包括案件
14号	1 分家住宅	—	○
	2 市街化調整区域に存する建築物が収用対象事業により、移転しなければならない場合	○ 開発面積5000㎡以上又は開発面積が500㎡以上で開発面積が収用に係る買収面積の5倍を超えるもの	○ 左記以外のもの
	3 社寺、仏閣及び納骨堂	○	—
	4 既存集落内において建築する自己用住宅	—	○
	5 地区集会所その他法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設	○	—
	6 既存建築物の建替	○ 床面積 280㎡超	○ 床面積 280㎡以下
	7 レクリエーションのための施設を構成する建築物	○	—
	8 市街化調整区域となった時点ですでに宅地であった土地に建築する住宅等	○ 開発面積 5000㎡以上	○ 開発面積 5000㎡未満
	9 研究施設	○	—
	10 土地区画整理事業完了区域内の建築物	○	—
	11 指定既存集落内の自己用住宅等	専用住宅以外	専用住宅
	12 地域経済牽引事業の用に供する施設	○	—
	13 特定流通業務施設	○	—
	14 優良な有料老人ホーム等	○	—
	15 事業所等の従業員住宅、寮等	○	—
	16 介護老人保健施設	○	—
	17 社会福祉施設	○	—
	18 医療施設関係	○	—
	19 学校関係	○	—
	20 最低限必要な管理施設	○ その他の施設	○ 駐車場、資材置場、産業廃棄物処理施設
	21 既存住宅の増築等のためやむを得ない場合の敷地の拡大	○	—
	22 適法に使用された建築物の真にやむを得ない事情による用途変更	○ 建築主の死亡以外	○ 建築主の死亡
	23 地方公共団体等が開発し分譲した宅地に建築する住宅	○ 床面積 280㎡超	○ 床面積 280㎡以下
	24 その他	○	—