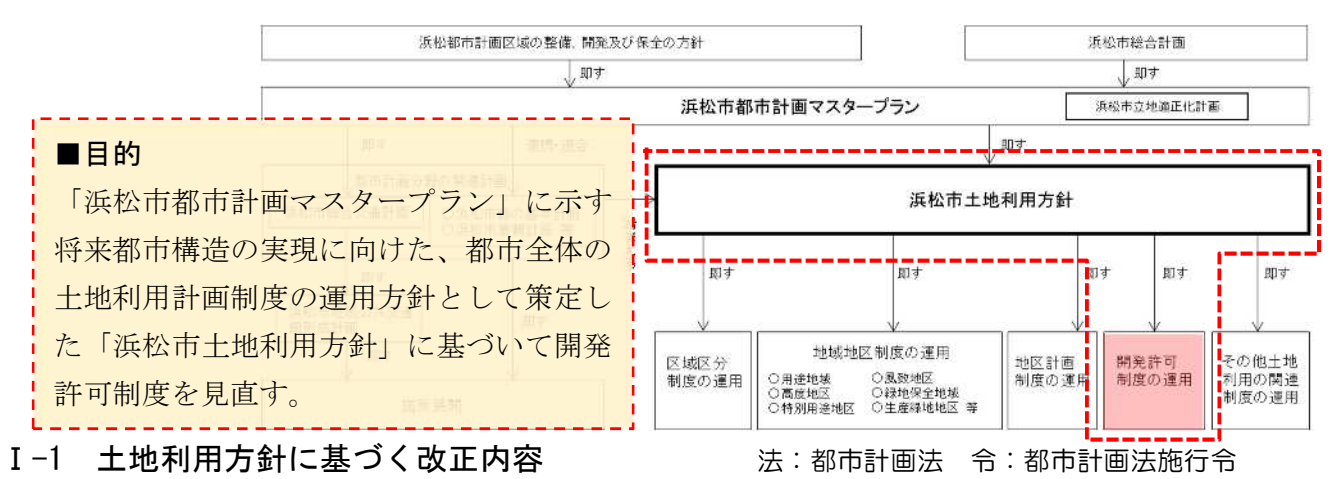


市街化調整区域における開発許可制度の見直し

I 市街化調整区域における開発許可制度の運用基準の見直し



I-1 土地利用方針に基づく改正内容

(1) 商業・業務系土地利用

開発審査会付議制度（線引き前宅地の利用） ◇法第 34 条第 14 号・令第 36 条第 1 項第 3 号ホ該当

人口減少期においても、市街化調整区域に広域の住民が利用する飲食店や大規模小売店舗などが立地し、都市機能の拡散の進行により、都心や都市構造に影響を及ぼしています。

既存宅地制度廃止から 20 年以上経過しており、今一度、線引き前宅地における立地基準の適正化を図るため、新たに建築物の規模に関する基準を設けます。

- 建築物の基準に延べ床面積 1,500 ㎡未満を追加
- 建築物の基準に自己用として使用することを明確化

※当改正内容と整合を図る為、【複数敷地を利用した建替え】制度についても同様に改正

(2) 住居系土地利用

①市街地縁辺集落制度 ◇法第 34 条第 11 号・令第 36 条第 1 項第 3 号ロ該当

市街地縁辺集落制度は、市街化区域からの居住の拡散を防止し、地域コミュニティの維持のために定住を促進する制度とするため、許可用途から共同住宅（長屋住宅）を除外します。

- 許可用途から共同住宅（長屋住宅）を除外 条例改正を要する

②大規模既存集落制度 ◇令第 36 条第 1 項第 3 号ハ該当

大規模既存集落地内への居住を集約し、地域コミュニティの維持を図るため、申請者基準において 20 年以上必要である居住歴要件を 15 年以上に短縮します。

- ・申請者基準における居住歴年数を延べ 20 年から 15 年に短縮 条例改正を要する

※当改正内容と整合を図る為、【小規模な工場等】制度についても同様に改正

③許可建築物の承継制度 ◇法第 34 条第 12 号・令第 36 条第 1 項第 3 号ハ該当

◇法第 42 条但し書き該当

許可建築物の流動性を高めることにより新たな宅地化による居住の更なる拡散や農地の減少を抑制し、地域コミュニティの維持を図るため、20 年以上適法に使用された許可宅地に関しては、『やむを得ない事情』の確認に要する事前協議手続きを不要とします。

さらに、許可宅地を複数の敷地に宅地分譲していく際、新たなインフラ整備が伴うこととなる開発道路を新設する開発計画を除外すると共に、許可宅地ではない法第 29 条第 1 項第 2 号に規定する建築物のうち農業用倉庫等の非住宅用途は承継制度に相応しないことから対象から除外します。

- ・20 年以上適法に使用された許可宅地に関して、当初許可者における『やむを得ない事情』の確認に要する事前協議手続きを不要
- 【許可宅地の宅地分譲】（建築許可・開発許可を受けた敷地を専用住宅の建築のため複数の敷地に分割することを目的として行う変更）は、開発道路を新設する分譲計画を除外すると共に、法第 29 条第 1 項第 2 号に規定する建築物のうち農業用倉庫等の非住宅用途を対象から除外

(3) 工業系土地利用

大規模な流通業務施設 ◇法第 34 条第 14 号・令第 36 条第 1 項第 3 号ホ該当（改正後）

物資の流通の効率化に関する法律（旧名：流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律）に基づき物流業界の多様化・多角化が進行しているため、認定総合効率化計画に記載された特定流通業務施設を新たに対象に加え、開発審査会付議制度へ移行します。

- ・申請者・事業の基準に特定流通業務施設を追加
- ・制度の移行（開発審査会付議制度へ移行） 条例改正を要する

(4) その他の土地利用

法第 34 条第 12 号・令第 36 条第 1 項第 3 号ハに基づく制度における農用地区域の扱い

条例で定める区域制度に関しては、改めて、農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域（青地農地）は対象外であることを明確化します。

- ・農用地区域（青地農地）は対象外であることを明確化 条例改正を要する

I-2 運用基準の構成刷新に伴う改正内容

法律の条項号をベースとした構成に刷新することで更なる法体系の明確化・適正化を図ります。

農業協同組合等の事務所や自治会施設（地区公会堂、地区集会場）は国土交通省の「開発許可制度の運用指針」により法第 34 条第 1 号でも許可し得ることと考えられるため、法第 34 条第 1 号・令第 36 条第 1 項第 3 号イへ移行します。

- ・条項号をベースとした構成に刷新
- ・【農業協同組合等の事務所】や【自治会施設（地区公会堂、地区集会場）】を、法第 34 条第 1 号・令第 36 条第 1 項第 3 号イへ移行。 条例改正を要する

II 開発区域及び一体的な開発行為と判断する基準の見直し

- ①開発区域の定義の明確化
 - ・建築物又は特定工作物の敷地のみならず、敷地利用に必要な不可欠な駐車場及び擁壁等が占有する敷地を含むものとして明確化
- ②一体開発と判断する基準の見直し
 - ・開発事業者等（土地所有者、開発者及び工事施行者）の同一性から工事施行者を除外
 - ・土地の連続性に関する判断の明確化

III 改正のスケジュール

公布：令和 9 年 3 月

施行：令和 9 年 4 月（文頭が“○”で示す改正内容は 1 年間の経過措置期間があります）