

8 市街化調整区域内における許可基準（法第34条）

市街化調整区域内においては、自らが建築物を建築、所有し、運営する者が行う開発行為（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）であり、かつ、次に掲げる許可基準に該当すること。

	開 発 行 為	具 体 例	備 考
1 号	当該市街化調整区域の周辺居住者が利用する保育所、学校（大学、専修学校及び各種学校を除く）、病院、診療所、助産所、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、更正保護事業の用に供する施設等	小学校、中学校、高等学校、幼稚園等	<ul style="list-style-type: none"> 当該調整区域住民をその事業の対象とし、当該地域の需要に見合った敷地及び建築物の面積であること。（案件ごとに審査） 土地の形状は原則として、道路に沿った面が相当区間接しており、通路方式でないこと。
		更正施設、授産施設、児童養護施設、知的障害児施設、保育所、養護老人ホーム、グループホーム、隣保館、病院、診療所等	<ul style="list-style-type: none"> 当該調整区域住民をその事業の対象とすること。 土地の形状は原則として、道路に沿った面が相当区間接しており、通路方式でないこと。 敷地面積は1000㎡未満であること。 建築物の延床面積は500㎡未満であること。 建築物の高さは10m以下であること。 病院又は診療所で住居を併用する場合、その住居面積は建築物の延床面積の過半未満、かつ165㎡以下とする。

	開 発 行 為	具 体 例	備 考
1 05	<p>当該市街化調整区域の周辺居住者の日常生活必需品の販売，加工，修理等の業務を営む店舗等の建築物の建築</p> <p>※ 本号は，当該市街化調整区域における居住者の日常生活が健全に営まれるように配慮することから，日常生活に必要な物品の小売業又は修理業等を目的としており，また，当該市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とするものに限定していることから著しく規模の大きい店舗等は該当しない</p>	<p>日常生活に必要な物品の小売業又は修理業，理容業，美容業，食堂，給油所，自動車修理工場等（第2章1号該当業種一覧参照）</p> <p>※ 複合施設は不可</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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。 • 併用住宅も必要に応じ可能とする。（住宅の延床面積は150㎡未満，かつ，延床面積の50%未満とする） • 当該市街化調整区域居住者を対象としたものに限る。 • 敷地面積は原則として1,000㎡未満とする。ただし，線引き前から一筆の農地であり，かつ，事業計画上支障がないものは1,100㎡未満とする。 • 延床面積は300㎡未満とする。ただし，主に食料品を販売するスーパーマーケットに限り，2車線以上の道路に相当区間接し，交通に支障がないと認められる場合は，500㎡未満とする。（事業計画に基づき駐車場用地が不足すると認められるものについては，予定建築物が2階建である建築物の1階部分を駐車場とする場合に限り，駐車場部分の床面積を除いた部分で算出した延床面積とする。） • 土地の形状は原則として，道路に沿った面が相当区間接しており，通路方式でないこと。 • 建築物の最高高さは10m以下であること。

	開 発 行 為	具 体 例	備 考
2号	当該市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源の有効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に関する開発行為	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	<ul style="list-style-type: none"> 原料立地型の事業（石油精製業等は含まない。） 観光資源の鑑賞及び利用上直接必要な施設。 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。
3号	特別な自然条件を必要とする政令で定める開発行為	（政令未制定）	
4号	農林漁業関連施設又は当該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	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、葉煙草処理業	<ul style="list-style-type: none"> 当該市街化調整区域内における生産品を対象とするもの。 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。（一次加工のみ）
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	※ 松山市指定なし
6号	県が国又は中小企業振興事業団と一体に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"> 都市計画上の検討が充分なされていること。 調整区域において行うことがやむを得ない場合。 国、県が補助対象とする事業であること。
7号	当該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	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であって、それらが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"> 生産活動上の関連（人的、資本的関連を含まない） 輸送の効率化、輸送コストの低減。 同種、同規模の工場も群れをつくっている事業（鋳物業、機織業等も可） 質的改善のみならず、量的拡大も含む。 量的拡大の場合は、隣接していること。

	開 発 行 為	具 体 例	備 考
90号	火薬類（火薬取締法第12条第1項にいう）の貯蔵又は処理に供する火薬庫（火薬類取締法第12条にいう）の建築又は建設に関する開発行為	火薬庫	
91号	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又は建設に関する開発行為 （いわゆる沿道サービス業） 火薬類の製造所の建築に関する開発行為	給油所（前項1号に該当するものを除く）、ドライブイン（飲食店舗に限る）、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） 自動車用液化石油ガススタンド 火薬製造所	<ul style="list-style-type: none"> • 国道、旧国道、県道（二車線以上）沿線に限る。（暫定供用部分も道路管理者の承認により可。） • 建築物の最高高さは10m以下であること。 • 大型自動車が数台駐車可能であること。 • トイレ（身体障害者用トイレを含む。）が設置されており常時使用可能であること。 • 土地の形状は道路に沿った面が相当区間接しており、通路方式でないこと。 • コンビニエンスストアの延床面積は300㎡未満とする。
10号	地区計画又は集落地区計画の区域内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適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		<ul style="list-style-type: none"> • 松山市市街化調整区域の地区計画運用方針（平成14年4月1日松山市告示第71号）に適合する区域であること。
11号	当該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地域であって概ね50戸以上の建築物が連たんしている地域のうち、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		※ 条例指定なし

	開 発 行 為	具 体 例	備 考
12 号	当該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當と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、条例で区域、目的又は予定建築物の用途を限り定められた開発行為		※ 条例指定なし
13 号	当該市街化調整区域決定時に自己の居住又は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者が区域決定時から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 工場に附随する従業員の休憩施設、守衛の詰所（従業員宿舎、社宅を除く）	<ul style="list-style-type: none"> 分譲又は賃貸の対象となるものは不可。 登記の有無は問わないが第三者対抗要件を必要とする。 農地については、区域決定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、市街化区域で行なうことが困難又は著しく不適當と認められるもの ※ 開発審査会の議を経ること	分家住宅、市街化調整区域内の収用対象事業に係る建築物の移転、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おける開発行為等	<ul style="list-style-type: none"> 国土交通省開発許可制度運用指針、法第34条第14号松山市運用基準 建築物の最高高さは原則として10m以下であること