

## 市街化調整区域で開発（建築）するときは（概要）

市街化調整区域は市街化を抑制する区域として区分され、原則として建築できません。

ただし、下記により例外的に建築できる場合があります。

都市計画法第34条立地基準等に適合しているか確認をお願いします。宅地課への事前相談を経て、事前審査願い（事前協議）や法第29条開発許可を受け、完了検査まで必要になります。開発行為がなく、建築行為のみの場合であっても、法第43条建築許可が必要な場合は3号排水、5号地区計画、7号地盤・擁壁等と同様の基準に適合する必要があります。

その他、開発条例、宅地開発指導要綱、各種法令等への適合性の確認も必要となります。

### 【法第34条立地基準（概要）】

法第34条	開 発 行 為 の 内 容
1号	当該市街化調整区域周辺に居住している者の日常生活に必要なもの（公益上必要な建築物（保育所、診療所等）、小規模店舗（×自動車販売、×コインランドリー不可）
2号	当該市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源等の有効利用のため必要なもの（鉱物資源、観光資源）
4号	農業、林業、漁業の用に供するもの、又は農林水産物の処理、加工に必要なもの（農産物の処理・貯蔵・加工（選果・出荷・貯蔵・加工施設）） ※農作業舎・物置・集荷施設、農家住宅は適用除外（施行規則60条証明）
6号	都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他者との連携等に寄与する事業の用に供するもの（中小企業高度化事業）
7号	市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供するもので、これらの事業活動の効率化を図るために必要なもの（既存工場に密接関連する工場）
8号	危険物の貯蔵又は処理に供するもので、市街化区域内に立地することが適当でないもの（火薬庫）
8号の2	災害危険区域等の区域内からの移転によるもの
9号	市街化区域内に建築又は建設することが困難なもの（国県道等沿いのコンビニエンスストア・飲食店舗・給油所）
10号	地区計画又は集落地域整備法に基づく集落地域計画の内容に適合するもの（地区計画）
11号	市が条例で指定する市街化区域に近接する区域において、条例で定める周辺環境の保全上支障がある用途に該当しないもの（駅から1km内の専用住宅（宅地分譲）・共同住宅・長屋）
12号	市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認められ、市が条例で区域、用途を限り定めたもの（分家住宅、条例宅開区域の住宅、既存建替（施行規則60条証明、または、43許可））
14号	本文（国の事業認可等） 上記以外のもので、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（＝千葉県市開発審査会付議基準）

付議基準 第3	既存集落内の自己用住宅
第6	屋外施設の付帯施設（ゴルフ場、墓園、運動・レジャー施設、キャンプ場、駐車場・資材置場、再生資源物等の管理施設）
第8	インターチェンジ周辺の流通業務施設、自己用事務所・倉庫
第11	介護老人保健施設、介護医療院
第14	分家住宅等から専用住宅等への用途変更
第15	審査会宅開区域の専用住宅、線引き前宅地の専用住宅
第17	社会福祉施設（障害施設、介護施設）×有料老人ホーム不可

(参考) 【法第33条技術基準(概要)】

33条 1項	内 容	自己居住用	自己業務用	その他 (非自己用)
第1号	用途地域等の適合	○	○	○
第2号	道路・公園・消防水利等の 配置	×	○	○
第3号	排水施設の構造・能力(下 水の有効な排出、開発区 域・周辺の溢水防止)	○	○	○
第4号	給水施設の構造・能力	×	○	○
第5号	地区計画等の適合	○	○	○
第6号	公共・公益施設の配置	○ 20ha以上	×	住居系○ 20ha以上
第7号	地盤改良、擁壁設置等安全 上必要な措置	○	○	○
第8号	災害危険区域等の除外	×	○	○
第9号	樹木の保存・表土の保全等	○ 1ha以上	○ 1ha以上	○ 1ha以上
第10号	騒音振動等の緩衝帯の配置 (工場、第一種特定工作物)	○ 1ha以上	○ 1ha以上	○ 1ha以上
第11号	輸送施設の便	○ 40ha以上	○ 40ha以上	○ 40ha以上
第12号	申請者の資力・信用	×	○1ha以上 OR7.5.26~	○
第13号	工事施行者の能力	×	○1ha以上 OR7.5.26~	○
第14号	開発行為の妨げとなる権利 を有する者の同意	○	○	○

※本書は、概要を簡潔に説明したものですので、詳細は、各審査基準を参照してください。また、個別具体的な事例によっては、取り扱いが異なる場合がありますので、説明資料をご持参のうえ、事前に下記担当までご相談くださるようお願いいたします。

担当地区	担当班	電話番号
花見川区・稲毛区・若葉区(若松町等)	審査第一班	043-245-5314
中央区・緑区・若葉区(上記以外)	審査第二班	043-245-5315