

第1号議案

都市計画法第34条第12号に係る審議について（諮問）

令和3年12月6日提出

愛知県清須市都市計画審議会
会 長 河 邑 眞

都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例
第4条における申出の手引き

愛 知 県

都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例

第4条における申出の手引き

平成24年2月24日
改正 平成24年7月12日

1 本手引きの位置づけ

本手引きは、都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例（以下、「基準条例」という。）第4条に基づく土地の区域について、市町村長が知事に申出する際の手続や留意すべき事項等を示したものである。

2 基準条例の適用対象市町村について

基準条例は、指定都市、中核市、特例市及び、開発許可事務処理市を除く、愛知県が開発許可権限を持つ市町村に適用される。

3 基準条例第4条及び第5条の基本的な考え方

「法第34条第12号の規定は、法第34条第14号に該当する開発行為について、法施行以来の実務の積み重ねにより、開発審査会で実質的な審議を経なくとも定型的に処理することができるものがあり、開発審査会の審査基準のうち定型的なものは原則条例化することが可能である」との考え方（参考：開発許可制度運用指針）で設けられたものである。

法第34条第12号は、「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開発行為として、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」とされ、市街化調整区域における開発行為の許可の基準として定めることとされている。

基準条例第4条は、この法第34条第12号に基づき、現在、運用されている愛知県開発審査会基準第11号第2項の「市町村の都市計画マスタープランに基づく地域振興のための工場等」を条例化したものである。

愛知県開発審査会基準第11号第2項は、市町村の都市計画マスタープランに工業の用に供する土地として利用を図ることとされている地域内であって、市町村長が定めた土地の区域内において、企業立地の促進等による地域における産業集積の形成及び活性化に関する法律に基づき、市町村と県が共同で作成し国の同意を得た同意基本計画において定められた、地域別の指定集積業種（物流関連産業であるものを除く。）に該当する工場又は研究所の建築を許可することのできる基準として定められていたもので、これを条例化することにより、手続の合理化・迅速化を図るものである。

市街化調整区域における許可の基準として定めるこの条例は、開発許可の基準の法第34条第12号に基づく条例と、建築許可の基準の令第36条第1項第3号ハに基づく条例を別に定めることとされているため、基準条例第5条は建築許可の基準として、基準条例第4条と同じ内容を定めている。

4 対象となる土地の区域（基準条例第4条関係）

（1）市町村長が知事に申出する土地の区域（基準条例第4条第2号関係）

基準条例第4条又は第5条により開発行為等の許可ができる土地の区域は、基準条例第4条第2項の規定により、①法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針において工業の用に供する土地として利用を図ることとされている地域として、②市町村長から知事に申出があった土地の区域内であることとしている。

①法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針において工業の用に供する土地として利用を図ることとされている地域

いわゆる「市町村都市計画マスタープラン」において、土地利用構想等により工業の用に供する土地として利用を図ることとして位置付けられている地域である必要がある。

②市町村長から知事に申出があった土地の区域

①の地域であって、「知事に申出があった土地の区域」であることを要件としている。

この申出された土地の区域に関する図面は、知事に申出した後は、市町村担当課、当該市町村を所管する建設事務所建築課において備え付け、閲覧することができるようにしておくものとする。

市町村長が申出を行うにあたっては、(1)①及び次号(2)に適合する土地の区域であることの他に、市町村の総合計画、その他の計画等との整合等についても十分な検討を行い、関係部局・関係機関や地元とも十分な調整することが望ましい。

区域の境界は、道路、鉄道その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとする。ただし、やむを得ないと認められる場合は、町丁目界、字界、筆界とすることができるものとする。

(町丁目界、字界、筆界とした場合は、指定する字、筆に該当する部分の一覧を備え付けることとする。)

(2) 含まない土地の区域(基準条例第4条第1号・第5条第1号関係)

基準条例第4条第1号又は第5条第1号では、許可申請を行う開発区域(建築等を行う土地の区域を含む。以下、単に「開発区域」という。)には令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないこととしている。ただし、開発行為等によりこれに該当しなくなることが確実な土地の区域や、他法令の許認可等によりこれに該当しなくなることが確実な土地の区域は、関係機関・関係部局と調整のうえ、申出区域に含んでも差し支えないものとする。

また、令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域は、申出の際に判断されるものではないが、申出された土地の区域内で開発行為等の許可がなされることに鑑み、他法令による土地利用規制と十分調整した上で、土地の区域の申出を行うことが望ましい。

(政令第8条第1項第2号ロからニに掲げる土地の区域)

(都市計画基準) 第8条第1項

- 二 ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
- ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
- ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

5 予定建築物の用途（基準条例第4条第3号・第5条第3号）

予定建築物の用途は、企業立地の促進等による地域における産業集積の形成及び活性化に関する法律（以下、「企業立地促進法」という。なお、基準条例においては「地域産業集積形成法」という。）に基づき、市町村と県が共同で作成し国の同意を得た同意基本計画において定められた、地域別の指定集積業種（物流関連産業であるものを除く。）に該当する工場又は研究所である。

6 開発区域の規模・道路要件等（基準条例第4条第4号から第6号・第5条第4号から第6号）

ア 開発区域の規模

事業計画に照らし適正なものであり、開発区域の規模は0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満であること。ただし、地区計画（地区整備計画を定めるもの）が定められることが確実であると見込まれる区域内にある場合は、20ヘクタール未満とすることができる。

イ 道路要件

予定建築物の主たる出入口が面する道路の幅員は9m以上（1ヘクタール未満の場合は6m以上）であること。

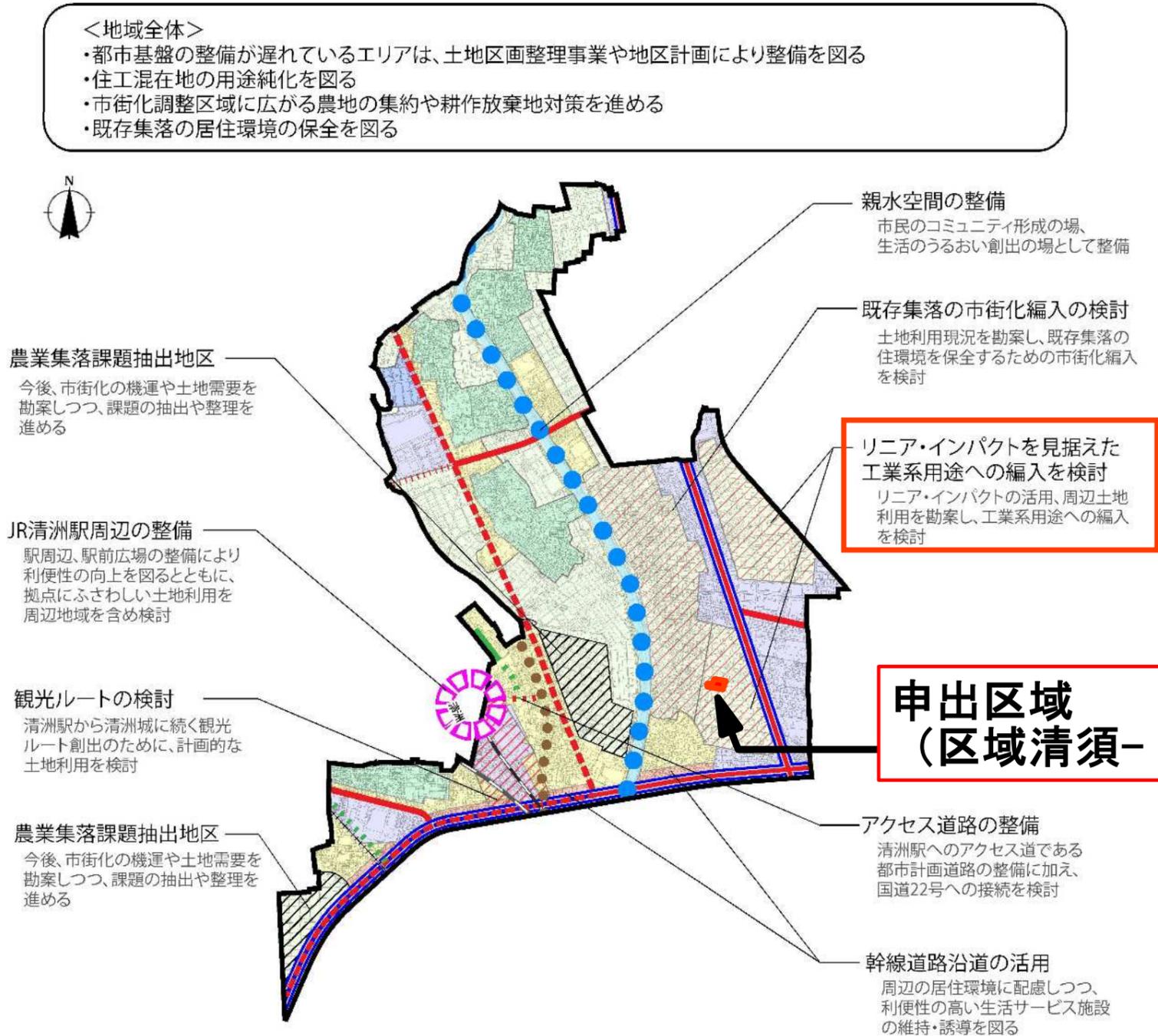
道路幅員については、法第32条協議により開発完了時までに事業者等が道路を拡幅することとなる場合も含むこととするが、この場合においては、拡幅する道路が接続する道路は通行上支障がないものであること。

ウ 市町村長の意見を勘案して、周辺の土地利用上支障がなく、かつ、周辺の環境に悪影響を及ぼさないと認められること。

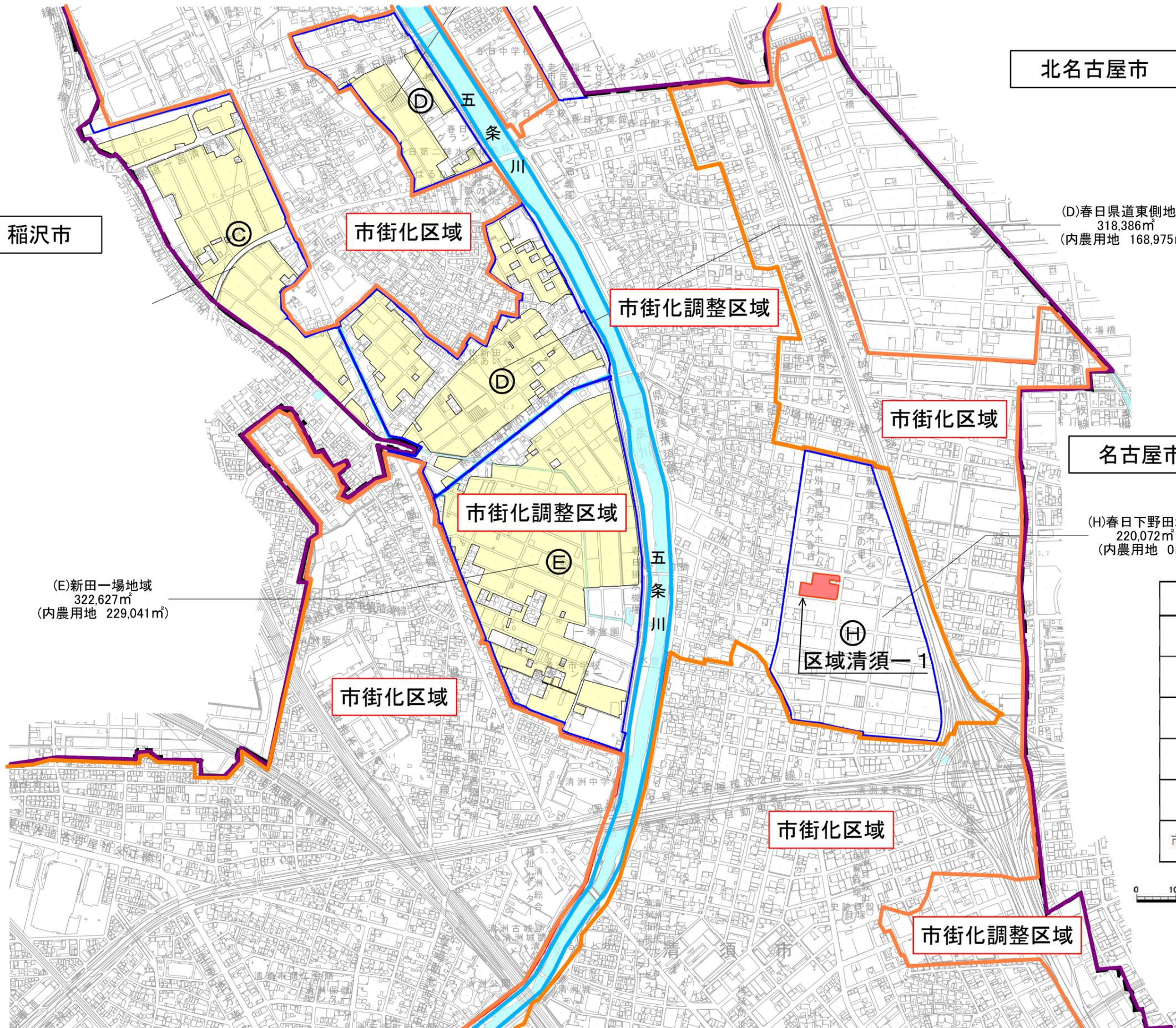
7 留意事項

- (1) この基準は開発行為等の許可にあたっての一つの基準であることから、申出された土地の区域内では他の基準により許可されるものもあることに留意する必要があること。
- (2) 申出された土地の区域内で行われる開発行為等の予定建築物は、市町村の都市計画マスタープランに即して行われる地域振興のための工場・研究所であることに鑑み、周辺地域の環境を勘案しつつ、適正な土地利用が図られるように努めること。
- (3) 申出された土地の区域内における開発行為等は直ちに認められるというものではなく、許可申請時において、他法令による許認可等を得る必要があることに留意すること。
- (4) 申出された土地の区域内であっても、1ヘクタールを超える開発行為を行おうとする場合は、開発行為等の許可申請の前に、「愛知県土地開発行為に関する指導要綱」に基づく事前協議が必要となること。

地域別構想図



凡 例						
土地利用		専用住居地区	拠点		都市拠点	
		一般住居地区			地域拠点	
		幹線道路沿道地区			歴史拠点	
		商業地区			行政拠点	
	活用軸		住工複合地区	道路・交通		鉄道
			工業地区			JR東海道新幹線/JR東海道本線 名鉄/東海交通事業
			土地利用検討地区			鉄道 自動車専用道路
			農業集落地区			幹線道路 区画道路
活用軸		農業集落課題抽出地区	※都市計画道路の整備状況について			
		歴史保全活用軸		整備済		
		水辺保全活用軸		概成済		
				整備中		
				未整備		



北名古屋市

稲沢市

(D)春日県道東側地域
318,386㎡
(内農用地 168,975㎡)

市街化区域

市街化調整区域

名古屋市

市街化区域

(H)春日下野田地域
220,072㎡
(内農用地 0㎡)

市街化調整区域

(E)新田一場地域
322,627㎡
(内農用地 229,041㎡)

区域清須-1

市街化区域

市街化区域

市街化調整区域

凡	例
市町村界	
農業振興地域	
地区、区域番号	◎・○・◎・◎
河川区域界	
農用地区域	
市街化区域 (法定除外地)	



区域名	区域清須-1(12号)
図面名称	申出区域位置図
縮尺	1/10,000
図面番号	1

