

市街化調整区域での開発許可等の体系図

(令和7年3月1日現在)

①【開発行為】

② ★法第29条★
許可を受けなければならない
ただし、次の場合は許可不要

(許可が必要な場合)

③ 法第33条(技術基準)
基準に適合していれば、
許可をしなければならない

④ ★★法第34条(市街化調整区域での立地基準)★★
各号に該当しなければ、許可をしてはならない

- 1号 市街化区域1,000 m²未満
- 2号 農林漁業者住宅及び農林漁業用施設
- 3号 公益施設(駅舎, 図書館等)
- 4号 都市計画事業
- 5号 土地区画整理事業
- 6号 市街地再開発事業
- 7号 住宅街区整備事業
- 8号 防災街区整備事業
- 9号 公有水面埋立法の免許を受けた埋立地で告示なし
- 10号 非常災害応急措置
- 11号 通常管理行為, 軽易な行為

- 1号 公益上必要な建築物及び日常生活店舗及び事業場(市街化調整区域内に存する既存集落内)
 - 2号 鉱物・観光資源の有効利用のための施設
 - 3号 湿度・温度・空気等の特別の条件に支配される事業のための建築物(対象なし)
 - 4号 農林漁業等の処理・貯蔵・加工に必要な建築物
 - 5号 農林業等活性化基盤施設
(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よる)
 - 6号 中小企業の事業共同化、店舗・工場の集団化のための事業
 - 7号 既存工場と密接な関連を有する事業のための建築物
 - 8号 危険物貯蔵・処理に供する建築物(火薬庫)
 - 8号の2 災害危険区域等の建築物等を当該区域外に移転することを目的とするもの
 - 9号 政令で定めるもの(道路管理施設・休憩所(ドライブイン)・給油所・火薬類製造所)
 - 10号 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
 - 11号 市街化区域に隣接し、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り概ね50以上の建築物が連たんしている地域で条例で指定する区域内(条例なし)
 - 12号 周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ市街化区域内で行うことが困難又は不適当なものとして条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を定められたもの(条例なし)
 - 13号 6ヶ月以内に届け出たものが、その目的に従って5年以内に行うもの
 - 14号 開発審査会の議を経たもの
- (周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ市街化区域内で行うことが困難又は不適当である場合)
- | | | |
|----------------|--------------------------|------------------|
| ○1号 世帯の分離 | 10号 地区集会所 | 18号 建築物の使用者制限の解除 |
| ○2号 収用移転 | 11号 災害移転 | 19号 学校 |
| 3号 従前宅地 | 12号 レクリエーション施設 | 20号 医療施設 |
| 4号 既存集落内の自己用住宅 | 13号 産業集積実施計画関連 | 21号 社会福祉施設 |
| 5号 既存の建替 | 14号 特定流通業務施設 | 22号 介護老人保健施設 |
| ○6号 生計確保 | ◎15号 既存の宅地 | 23号 観光関連施設 |
| 7号 社寺仏閣等 | 16号 家庭菜園における管理施設 | 24号 地域未来投資促進法関連 |
| 8号 研究施設 | ◎17号 指定区域の集落活性化のための自己用住宅 | 25号 医療施設等の従業員住宅 |
| 9号 土地区画整理 | | ●26号 その他のもの |

最初の線引き(市街化調整区域になった日)
昭和45年12月28日(1970年12月28日)

※その他、一部逆線引き(市街化区域から市街化調整区域になった日)の区域あり

※参考
法第34条の2(開発許可の特例)
国・県・指定都市が行う行為については、協議の成立をもって許可

○:幹事会の承認・不承認→審査会報告 ◎:幹事会及び審査会へ報告 ●:一部、幹事会及び審査会へ報告

⑤【建築行為】

※法第42条では、区域区分に関係なく、用途等の制限がある。
※市街化調整区域では、法第43条で建築行為についても制限している。

⑥ ●法第42条(開発許可を受けた土地における建築等の制限)●
開発許可を受けた区域内においては、予定建築物以外の建築物又は特定工作物を新築・新設してはならない。

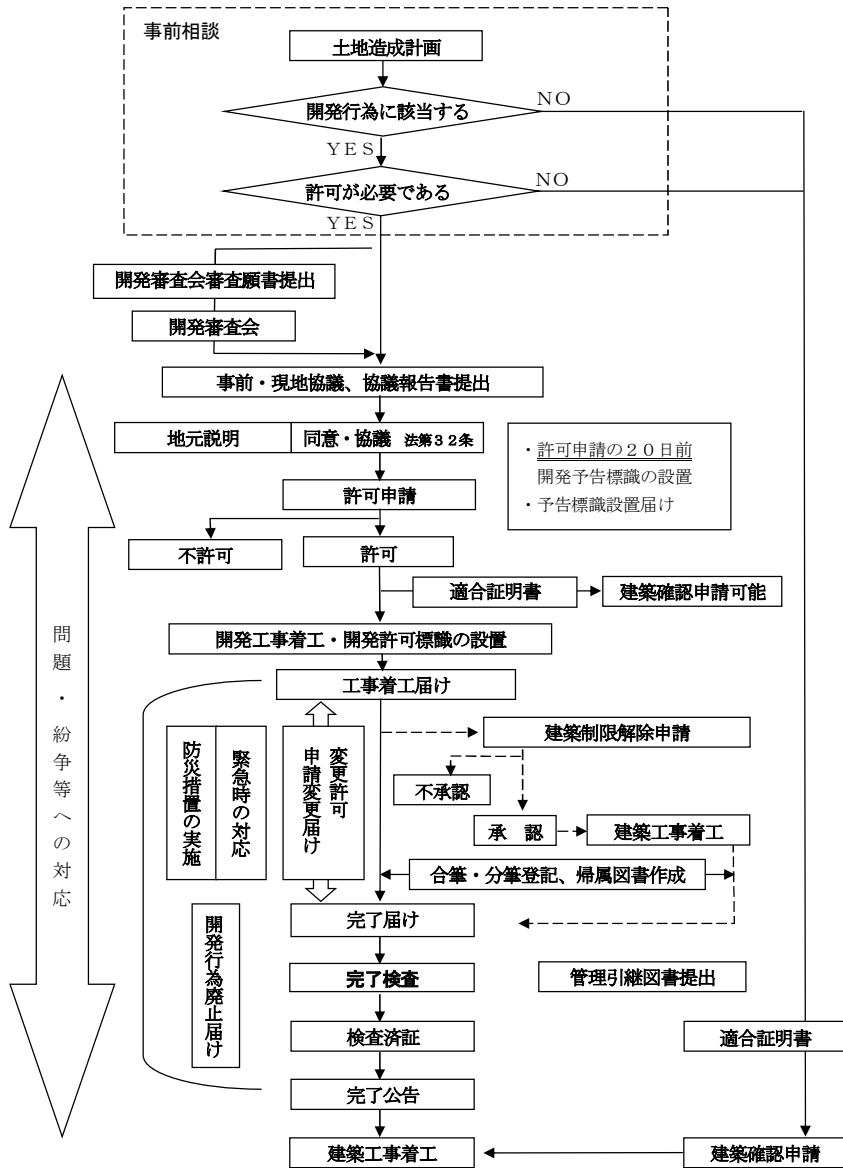
⑦ ●●法第43条(開発許可を受けた土地以外における建築等の制限)●●
市街化調整区域のうち開発許可を受けた土地以外の区域内においては、許可を受けなければ、第29条第2号若しくは第3号以外の建築物又は特定工作物を新築・新設してはならない

- ただし書 許可(市街化調整区域の場合)
- 法第29条第1項第2号若しくは3号又は法第34条の2第1項に規定する建築物
 - 法第43条第1項第1~3号又は5号に該当する場合
 - 法第34条第1項第1~12号又は14号に規定する建築物

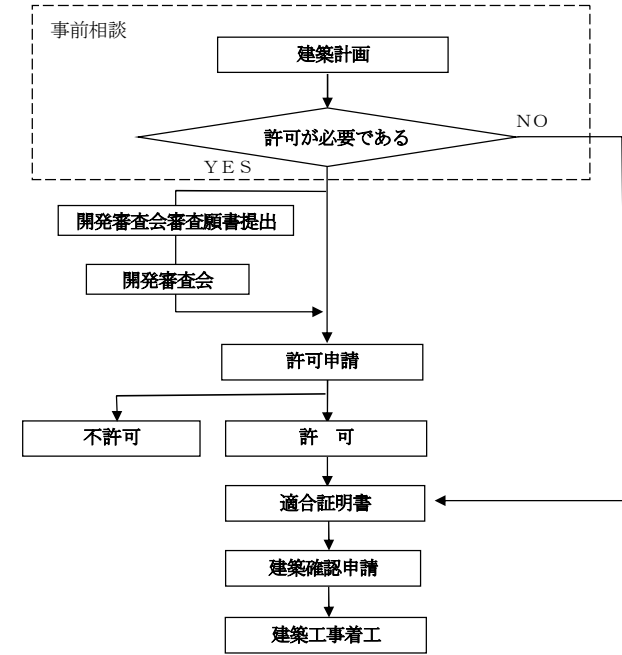
- ただし書 許可不要
- 1号 都市計画事業の施行として行う建築物
 - 2号 非常災害応急措置として行う建築物
 - 3号 仮設建築物
 - 4号 法第29条第1項第4~9号に掲げる開発行為及び旧宅造法の造成事業が行われた土地での建築物
 - 5号 通常管理行為, 簡易な行為
- 許可できる建築物 政令第36条第1項第3号
[法第34条の各号に該当するもの]

※参考
法第43条第3項
国・県・指定都市が行う行為については、協議の成立をもって許可

■都市計画法第29条に関する手続きフロー（市街化調整区域）



■都市計画法第43条に関する手続きフロー（市街化調整区域）



◆北九州市ホームページの検索窓



- 開発行為の手引き
- 市街化調整区域における開発許可制度の運用基準
- 開発審査会審査基準

その他「都市戦略局 計画部 開発指導課」ホームページ内をご参照願います。