



6 つくば開指第 334 号
令和 6 年(2024 年) 9 月 5 日

公益社団法人全日本不動産協会茨城県本部
本部長 須田 洋次 様

つくば市長 五十嵐 立 青
(公印省略)

市街化調整区域に係る開発許可基準の一部改正について (通知)

このことについて、開発許可基準を別添のとおり制定 (令和 6 年 9 月 4 日施行) しますので通知します。

開発基準改正概要

- ・都市計画法第 34 条第 1 号 (公益上必要な建築物) (一部改正)

これまでの当該基準では、建物賃貸借において既存建築物のみを認めていたが、基準を見直し、新築又は改築された建築物においても建物賃貸借での利用を可能とするもの。

つくば市ホームページ>開発許可の手引き>第 4 章市街化調整区域内の許可基準
<https://www.city.tsukuba.lg.jp/jigyosha/kenchiku/1004238/1004254.html>

問合せ先
都市計画部開発指導課企画係
電話 029-883-1111
(内) 3212、3210

4-1 公益上必要な建築物、日常生活のため必要な店舗等（法第34条第1号）

法第34条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（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。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

- (1) 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

4-1-1 公益上必要な建築物

(1) 申請者の資格について

- ア 申請者は、自ら公益的な事業を行う者であること。
- イ 公益的な事業を行うに際し、個別法による許可等が必要な場合は、許可等を受けた者又は受ける見込みがある者であること。

(2) 立地について

- ア 申請地については、次のいずれかに該当するものであること。
 - (ア) 市街化調整区域に50戸以上の住宅が連たんする集落地域内であること。
 - (イ) 市街化調整区域に50戸以上の住宅が連たんする集落地域が申請地から500m以内にあること。
- イ 「つくば市都市計画マスタープラン」の土地利用計画上支障がなく、周辺の土地利用と整合が図られるものであること。

(3) 対象について

- 次のいずれかに該当するものであること。
- ア 学校教育法（昭和22年3月31日法律第26号）第1条に規定する幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、中等教育学校及び高等学校であること。ただし、私立の中等教育学校及び高等学校は除く。
 - イ 医療法（昭和23年7月30日法律第205号）第1条の5第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所であること。
 - ウ 通所系施設である社会福祉法（昭和26年3月29日法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設であること。ただし、定員30人未満である入所系施設については、通所系施設とみなす。
 - エ 児童福祉法（昭和22年12月12日法律第164号）第6条の3に規定する小規模保育事業、家庭的保育事業及び事業所内保育事業の用に供する施設であること。
 - オ 日本郵便株式会社法（最終改正平成24年5月8日法律第30号）第1条に規定する日本郵便株式会社の施設、郵政民営化法（平成17年10月21日法律第97号）第94条に規定する郵便貯金銀行の施設、郵政民営化法第126条に規定する郵便保険会社の施設であること。

(4) 予定建築物の規模、用途等

- ア 建築物の高さは、原則、10m以下であること。ただし、建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）別表第4第1項（は）欄及び（に）欄（1）号の基準を満たす場合はこの限りでない。
- イ 建築物の敷地は、建築基準法第42条第1項に規定する道路に面すること。
- ウ（3）イに規定する診療所、助産所について、申請人が個人等の場合に限り、申請地又は隣接地で管理者用住宅の建築を認める。
- エ（3）ウ及びエに規定する社会福祉事業の用に供する施設については、設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、福祉施策の観点から支障がないこととして関係機関の意見書が付されていること。

【解説】

公益上必要な建築物

(1) 申請者の資格について

- ・申請者は、原則として自己の業務の用として施設等を運営するものである。ただし、建築物等の所有者（建築主）と事業を行う者（建築主以外の者）が異なる場合であっても、建築物等の賃貸借契約に基づき、継続的かつ適正な業務運営が確実であると認められるものについては、許可の対象とすることができるものとする。なお、この場合の申請者は「建築主」と「建築主以外の者」の連名申請とする。また、この場合は自己の業務の用に供するものとは認められないため、法第33条に基づく技術基準の適用及び許可申請手数料の額は、非自己用の建築物等（その他のもの）として取り扱うものとする。

(2) 立地について

- ・「集落地域」について、市街化調整区域において25以上の建築物が連たんする場合に限り、市街化区域に存する建築物を含めることができる。また、他市町村への連たんを認める。
- ・(イ)について、集落地域の外縁部の宅地から申請地の端までの距離が500m以内にあることとする。

(3) 対象について

- ・「中等教育学校」とは、中等普通教育（中学校における教育）並びに高等普通教育（高等学校における普通教育）及び専門教育（高等学校における専門教育）を一貫して行うことを目的とする学校をいう。
- ・「義務教育学校」とは、小学校課程から中学校課程まで義務教育を一貫して行う学校をいう。
- ・「診療所」とは、医療施設で患者を入院させる施設を有しないもの又は19人以下の患者を入院させる施設を有するものとする。
- ・「助産所」とは、助産師が公衆又は特定多数人のため助産業務（病院又は診療所において行うものを除く。）を行う施設をいう。
- ・「個人等」とは、法人であっても経営規模の実態が個人と変わらないものを含むものとする。
- ・「管理者用住宅」とは、申請人の自己用住宅とする。また、申請人が法人の場合であっても、診療所を管理する医師、又は助産所を管理する助産師が申請する自己用住宅を「管

理者用住宅（併用及び兼用）」として認める。

- ・同一敷地内に4-1-1(3)ア～オの各々の同類施設を複合させて建築する場合も認めるものとする。ただし、社会福祉事業の用に供する施設で入所系施設の定員は、合計を30人未満とする。

(4) 予定建築物の規模等

- ・建築物の高さの制限は、既存敷地を拡張する場合や既存建築物の増改築をする場合に、従前の建築物の高さが既に建築基準法別表第4第1項(は)欄及び(に)欄(1)号の基準を満たしていない場合、当該増築部分により基準を満たさない部分の日影を増加させないこと。

- ・既存建築物を利用する場合は、関係法令に関して支障がない建築物であること。

〈参 考〉

学校教育法

第1条 この法律で、学校とは、幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校とする。

医療法

第1条の5 この法律において、「病院」とは、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であつて、20人以上の患者を入院させるための施設を有するものをいう。病院は、傷病者が、科学的でかつ適正な診療を受けることができる便宜を与えることを主たる目的として組織され、かつ、運営されるものでなければならない。

2 この法律において、「診療所」とは、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であつて、患者を入院させるための施設を有しないもの又は19人以下の患者を入院させるための施設を有するものをいう。

第2条 この法律において、「助産所」とは、助産師が公衆又は特定多数人のためその業務（病院又は診療所において行うものを除く。）を行う場所をいう。

2 助産所は、妊婦、産婦又はじょく婦10人以上の入所施設を有してはならない。

社会福祉法

第2条 この法律において「社会福祉事業」とは、第一種社会福祉事業及び第二種社会福祉事業をいう。

2 次に掲げる事業を第一種社会福祉事業とする。

(1) 生活保護法（昭和25年法律第144号）に規定する救護施設、更生施設その他生計困難者を無料又は低額な料金で入所させて生活の扶助を行うことを目的とする施設を経営する事業及び生計困難者に対して助葬を行う事業

(2) 児童福祉法（昭和22年法律第164号）に規定する乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、障害児入所施設、情緒障害児短期治療施設又は児童自立支援施設を経営する事業

(3) 老人福祉法（昭和38年法律第133号）に規定する養護老人ホーム、特別養護老人ホーム又は軽費老人ホームを経営する事業

(4) 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号）に規定する障害者支援施設を経営する事業

(5) 削除

(6) 売春防止法（昭和31年法律第118号）に規定する婦人保護施設を経営する事業

(7) 授産施設を経営する事業及び生計困難者に対して無利子又は低利で資金を融通する事業

3 次に掲げる事業を第二種社会福祉事業とする。

(1) 生計困難者に対して、その住居で衣食その他日常の生活必需品若しくはこれに要する金銭を与え、又は生活に関する相談に応ずる事業

(1)の2 生活困窮者自立支援法（平成25年法律第105号）に規定する認定生活困窮者就労訓練事業

- (2) 児童福祉法に規定する障害児通所支援事業、障害児相談支援事業、児童自立生活援助事業、放課後児童健全育成事業、子育て短期支援事業、乳児家庭全戸訪問事業、養育支援訪問事業、地域子育て支援拠点事業、一時預かり事業、小規模住居型児童養育事業、小規模保育事業、病児保育事業又は子育て援助活動支援事業、同法に規定する助産施設、保育所、児童厚生施設又は児童家庭支援センターを営む事業及び児童の福祉の増進について相談に応ずる事業
- (2)の2 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成18年法律第77号）に規定する幼保連携型認定こども園を営む事業
- (3) 母子及び父子並びに寡婦福祉法（昭和39年法律第129号）に規定する母子家庭等日常生活支援事業、父子家庭日常生活支援事業又は寡婦日常生活支援事業及び同法に規定する母子・父子福祉施設を営む事業
- (4) 老人福祉法に規定する老人居宅介護等事業、老人デイサービス事業、老人短期入所事業、小規模多機能型居宅介護事業、認知症対応型老人共同生活援助事業又は複合型サービス福祉事業及び同法に規定する老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、老人福祉センター又は老人介護支援センターを営む事業
- (4)の2 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に規定する障害福祉サービス事業、一般相談支援事業、特定相談支援事業又は移動支援事業及び同法に規定する地域活動支援センター又は福祉ホームを営む事業
- (5) 身体障害者福祉法（昭和24年法律第283号）に規定する身体障害者生活訓練等事業、手話通訳事業又は介助犬訓練事業若しくは聴導犬訓練事業、同法に規定する身体障害者福祉センター、補装具製作施設、盲導犬訓練施設又は視聴覚障害者情報提供施設を営む事業及び身体障害者の更正相談に応ずる事業
- (6) 知的障害者福祉法（昭和35年法律第37号）に規定する知的障害者の更正相談に応ずる事業
- (7) 削除
- (8) 生計困難者のために、無料又は低額な料金で、簡易住宅を貸し付け、又は宿泊所その他の施設を利用させる事業
- (9) 生計困難者のために、無料又は低額な料金で診療を行う事業
- (10) 生計困難者に対して、無料又は低額な費用で介護保険法（平成9年法律第123号）に規定する介護老人保健施設を利用させる事業
- (11) 隣保事業（隣保館等の施設を設け、無料又は低額な料金でこれを利用させることその他その近隣地域における住民の生活の改善及び向上を図るための各種の事業を行うものをいう。）
- (12) 福祉サービス利用援助事業（精神上の理由により日常生活を営むのに支障がある者に対して、無料又は低額な料金で、福祉サービス（前項各号及び前各号の事業において提供されるものに限る。以下この号において同じ。）の利用に関し相談に応じ、及び助言を行い、並びに福祉サービスの提供を受けるために必要な手続又は福祉サービスの利用に要する費用の支払に関する便宜を供与することその他の福祉サービスの適切な利用のための一連の援助を一体的に行う事業をいう。）
- (13) 前項各号及び前各号の事業に関する連絡又は助成を行う事業

- 4 この法律における「社会福祉事業」には、次に掲げる事業は、含まれないものとする。
- (1) 更生保護事業法（平成7年法律第86号）に規定する更生保護事業（以下「更生保護事業」という。）
 - (2) 実施期間が6月（前項第13号に掲げる事業にあつては、3月）を超えない事
 - (3) 社団又は組合の行う事業であつて、社員又は組合員のためにするもの
 - (4) 第2項各号及び前項第1号から第9号までに掲げる事業であつて、常時保護を受ける者が、入所させて保護を行うものにあつては5人、その他のものにあつては20人（政令で定めるものにあつては、10人）に満たないもの
 - (5) 前項第13号に掲げる事業のうち、社会福祉事業の助成を行うものであつて、助成の金額が毎年度500万円に満たないもの又は助成を受ける社会福祉事業の数が毎年度50に満たないもの

改正後	改正前
<p>4-1 公益上必要な建築物、日常生活のため必要な店舗等（法第34条第1号）</p> <p>法第34条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（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。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。</p> <p>(1) 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為</p> <p>4-1-1 公益上必要な建築物 (1)-(3) (略)</p> <p>(4) 予定建築物の規模、用途等</p> <p>ア-エ (略)</p> <p>オ 既存建築物を賃貸借で利用する場合は、継続的な賃貸契約が確約でき、適正な業務運営が確実であること。</p> <p>【解説】 公益上必要な建築物</p> <p>(1) 申請者の資格について</p> <p>・申請者は、原則として自己の業務の用として施設等を運営するものである。ただし、建築物等の所有者（建築主）と事業を行う者（建築主以外の者）が異なる場合であっても、建築物等の賃貸借契約に基づき、継続的かつ適正な業務運営が確実であると認められるものについては、許可の対象とすることができるとする。なお、この場合の申請者は「建築主」と「建築主</p>	<p>4-1 公益上必要な建築物、日常生活のため必要な店舗等（法第34条第1号）</p> <p>法第34条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（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。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。</p> <p>(1) 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為</p> <p>4-1-1 公益上必要な建築物 (1)-(3) (略)</p> <p>(4) 予定建築物の規模、用途等</p> <p>ア-エ (略)</p> <p>オ 既存建築物を賃貸借で利用する場合は、継続的な賃貸契約が確約でき、適正な業務運営が確実であること。</p> <p>【解説】 公益上必要な建築物</p>

以外の者」の連名申請とする。また、この場合は自己の業務の用に供するものとは認められないため、法第33条に基づく技術基準の適用及び許可申請手数料の額は、非自己用の建築物等(その他のもの)として取り扱うものとする。

(2)-(3) (略)

(4) 予定建築物の規模等

- ・建築物の高さの制限は、既存敷地を拡張する場合や既存建築物の増改築をする場合に、従前の建築物の高さが既に建築基準法別表第4第1項(は)欄及び(に)欄(1)号の基準を満たしていない場合、当該増築部分により基準を満たさない部分の日影を増加させないこと。
- ・既存建築物を利用する場合は、関係法令に関して支障がない建築物であること。

(2)-(3) (略)

(4) 予定建築物の規模等

- ・建築物の高さの制限は、既存敷地を拡張する場合や既存建築物の増改築をする場合に、従前の建築物の高さが既に建築基準法別表第4第1項(は)欄及び(に)欄(1)号の基準を満たしていない場合、当該増築部分により基準を満たさない部分の日影を増加させないこと。
- ・市街化調整区域において、公益上必要な建築物は、自己の業務の用に供するもので、申請者自らが建築又は取得し、業務を営むものであるが、既存建築物の有効利用を図る上でも、関係法令に基づいて安全性が確保され、施設設置基準等に支障がなければ、賃貸借での使用を認める。