

第 2 章 市街化調整区域の立地基準

第1節 立地基準の概要

1 目的

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域という法の趣旨から、建築物又は特定工作物（以下、「建築物等」という。）の立地を厳しく制限しています。本基準は、法第29条及び第34条等により、例外的に許可又は許可不要で立地が認められている建築物等の取り扱いの詳細を定め、統一した運用を図ることで、本市の秩序ある都市計画に寄与することを目的とするものです。

2 立地基準の詳細

市街化調整区域内の建築物等の立地は、法第29条第1項各号もしくは法第43条第1項各号ただし書に掲げる許可不要のものと、法第29条、法第42条、法第43条に基づく許可を受けたものに限り（概要は、第1章 表2-1-1、表2-1-2、表2-1-3及び表4-1-1に示しています）。

各々の許可及び許可不要に該当する取り扱いの詳細は、次節以下に示しています。

許可が必要な建築物等は、開発又は建築する区域及びその周辺の市街化調整区域内に立地しなければならない合理的理由等により個別に判断するので、すべてが許可になるとは限りません。

また、許可を受けるにあたっては、周辺の生活環境や景観に配慮された計画である必要があります。

具体的な計画がある場合は、事前に都市計画課に相談願います。

第2節 農林漁業の用に供する建築物

市街化調整区域では、農林漁業との調和という法の趣旨から、農林漁業者が居住する農林漁業者住宅や、政令第20条各号に定める農林漁業施設等について、法第29条や法第43条の許可が不要です。

都市計画区域外でも同様の趣旨から、開発区域の面積に関わらず、これらの施設のための法第29条の許可は不要です。

政令第20条各号に該当する代表的な事例は次のとおりです。

- (1) 第1号 農林水産物の生産施設（畜舎、温室、育種苗施設、農作業舎等）又は集荷施設（米穀、野菜、果実等の集荷施設や集乳施設等）である建築物
- (2) 第2号 農林漁業の生産資材の貯蔵保管施設（堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設等）である建築物
- (3) 第3号 家畜診療の用に供する建築物
- (4) 第4号 農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理に供する建築物（用排水機、取水施設等）や索道の用に供する建築物（山中において切り出した原木の運搬等）
- (5) 第5号 第1～4号に掲げるもの以外で、農林漁業の用に供し、建築面積が90㎡以内の建築物（自己の生産する農林水産物の調整、貯蔵、販売、加工及び出荷施設等を行います。対象となる施設やその範囲については個別具体的に判断する必要があります。）

当該建築物が、農林漁業者住宅や農林漁業施設等かどうかについては、次の各項に定める基準で確認を行っています。

1 農林漁業

通常、法第29条第1項第2号及び第2項第1号に規定する「農業、林業若しくは漁業」とは、申請者である農林漁業者及び農林漁業団体等が行う、日本標準産業分類A（農業、林業）及びB（漁業）に掲げる事業並びに、畜産農業に不可欠な家畜診療の事業（家畜の仲買、市場等における検疫の為の診療所は該当しない）のことを指します。

2 農林漁業者

通常、市農業委員会若しくは市農政部又は地域の農林漁業団体等が、次のいずれかに該当すると認められた者です。農林漁業団体等が農林漁業を営んでいる場合は、構成員である個人について農林漁業者かどうかの判断をします。

- (1) 市農業委員会で耕作証明又は従事者証明が得られること。
- (2) 申請者が所有又は管理を行っている森林が、森林法の対象区域内であること。
- (3) (1)及び(2)に該当しない場合は、農林業センサス等に記載されている経営耕地面積、養畜実績、生産額及び従事者日数等に該当する内容で、農林漁業を営んでいること。
- (4) (1)～(3)に該当しない新規就農者は、市農政部の認定を受けることが確実であること。

3 農林漁業団体等

通常、農地法に基づく農地所有適格法人、農協法に基づく農業協同組合や農事組合法人、土地改良法に基づく土地改良区、森林組合法に基づく森林組合などのほか、市農政部が農業農村振興条例等に基づき農林漁業を営む法人や団体として認めた組織をいいます。

第3節 公益上必要な建築物

公益上必要で周辺の土地利用及び環境の保全上支障のないものとして、政令第21条各号に定めている建築物は、法第29条や法第43条の許可が不要です。この規定は、都市計画区域の内外を問いません。代表的な事例は次のとおりです。

- (1) 道路、河川を構成する施設、都市公園法の公園施設である建築物
- (2) 鉄道事業、路線バス事業、飛行場に必要な建築物
- (3) 電話、携帯電話、テレビ、ラジオの送受信に必要な建築物
- (4) 電気、ガス、上下水道事業に必要な建築物
- (5) 図書館、博物館、公民館、火葬場、と畜場
- (6) 住宅地区改良法第2条第1項に規定する住宅地区改良事業の建築物（これによらない公営住宅は都市計画法において、公益上必要な建築物に該当しません）
- (7) 市の出張所、消防分団、自衛隊及びその隊舎、刑務所及びその官舎、駐在所、国や地方公共団体が直接設置する試験研究機関等の建築物

政令第21条各号に規定する建築物かどうかについては、当該施設立地の根拠法令及び設置に関する許認可証や条例規則等の写し、施設建設の理由、施設用途の詳細、その他事業内容などから個別具体的に判断します。

なお、従前は許可が不要であった学校施設、社会福祉施設、医療施設及び多数の者が利用する庁舎と、これらの施設の寮及び宿舍は平成19年11月30日以降、都市計画法の許可や協議の対象となりました。市街化調整区域では、法第34条第1号又は第14号に該当しなければ、許可や協議の対象とはなりません。

第4節 法第34条の運用基準

法第34条第1号から第13号のうち、代表的なものについて、統一した運用基準として次のとおり定めています。

なお、第14号については次節、旭川市開発審査会審査基準を参照してください。

法第34条第1号（公益上必要な建築物又は日常生活のために必要な店舗等）

1 対象建築物

次に掲げるもので、主として周辺の地域に居住している者の利用に供する建築物に限る。

(1) 公益上必要な建築物

政令第29条の5に規定されている小規模な学校施設、社会福祉施設、保育事業施設、医療施設をいう。

(2) 日常生活に必要な店舗等

日常生活に必要な物品の小売業または修理業、理容業、美容業、洗濯物取次業、農機具修理工場、郵便局、農林漁業団体事務所、農林漁家生活改善施設、療術業等をいう。

2 立地基準

次のいずれにも該当すること。

(1) 隣接又は近接する市街化区域内に、立地可能な土地がないこと。

(2) 周辺の市街化調整区域に居住している者の利用に供する適切な位置に設けられていること。

3 施設基準

建築物の規模は、延床面積が200㎡程度までとする。ただし、当該施設の形態、業種等を勘案してこれによることが不相当であると認められる場合はこの限りではない。

4 併設される住宅の基準

申請者自らが居住する住宅について、建築物の管理上及び利便上から必要と認められる場合には、当該施設と同一棟に限り、本号の許可の対象とする。

5 その他

施設の用途や規模、想定される利用者数等から必要に応じて、専用の区画された駐車場や、汚水排水等の対策が講じられていること。

法第34条第2号（鉱物資源，観光資源の有効な利用上必要な建築物等）

1 鉱物資源

鉱物資源とは，採石及び，砂・砂利・玉石，窯業原料用鉱物，その他の鉱物等，当該市街化調整区域内において産出する鉱物をいう。

(1) 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物等

当該鉱物の採鉱，選鉱作業に関連するもの及びそれを原料とするセメント，生コンクリート，粘土かわら，砕石等の製造業の用に供する建築物又は特定工作物をいう。

(2) 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物等の基準

次のいずれにも該当すること。

ア 建築物等は，当該鉱物の産出する場所に近接する等事業上合理的な位置に建築又は建設されるものであること。

イ 当該施設で発生する騒音や振動の対策，排水の処理等が適切であること。

2 観光資源

観光資源とは，歴史的な経緯，本市の観光施策及び方針，観光客の集客数から客観的に判断して認められる史跡，名勝，文化財，景勝地等をいう。

(1) 観光資源の有効な利用上必要な建築物

観光資源を直接鑑賞するための展望台並びに駐車場管理施設，案内施設，トイレ及び休憩所等のほか，旭山公園周辺に必要と認められる建築物に限る。

(2) 観光資源の有効な利用上必要な建築物の基準

次のいずれにも該当すること。

ア 観光資源に，隣接又は近接し，必要最小限の規模であること。

イ 観光資源の価値及び周辺の自然環境や景観を損ねるものでなく，調和するものであること。

ウ 旭山公園周辺に必要と認められる建築物については，別に定める基準にも適合すること。

旭山公園周辺に必要と認められる建築物の基準

旭山公園周辺の，観光，レクリエーション機能の補完・向上の為，必要と認められる建築物の取扱いについて，必要な事項を定めるものとする。

1 対象建築物

(1) 次に掲げる用途に供する建築物であること。

ア 飲食店

イ 主に飲食物や土産物を提供する物品販売店舗

ウ 野外イベント，周辺での自然体験等に必要な施設

エ 旭山公園，旭山動物園及びウの利用の為に必要な宿泊施設

オ その他，ア～エに掲げるものに必要な事務所，倉庫等

(2) (1)に掲げる用途に供する床面積の合計は，200㎡程度までであること。

(3) 対象建築物は，2階建て以下であること。

2 立地基準

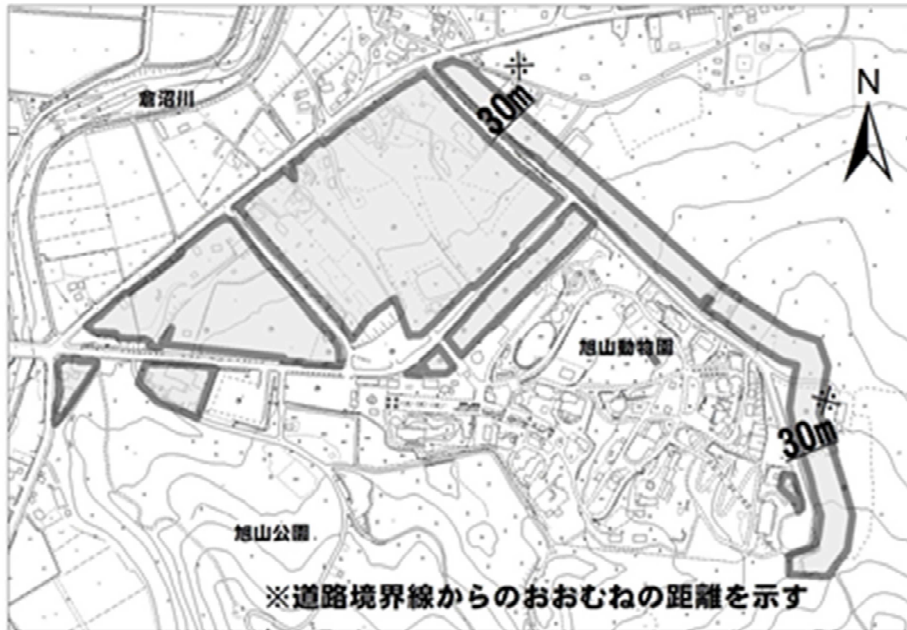
別図に示す区域内に建築されるものであること。

3 施設基準

次のいずれにも該当すること。

- (1) 施設の用途や規模、想定される利用者数から必要な駐車場対策を講じること。
- (2) 事業活動に伴い排出される廃棄物及び汚水の処理について、十分な対策を講じ、付近住民の居住環境に影響を及ぼさぬよう配慮していること。

別図



法第34条第4号（農林水産物の処理、貯蔵、加工のために必要な建築物等）

1 許可を要する農林漁業の用に供する建築物

農林漁業の用に供する建築物で、政令第20条第1号から第5号に該当しない施設をいう。

2 農林水産物の処理、貯蔵、加工のために必要な建築物等

周辺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、加工のために必要な建築物等は、次のいずれかに掲げるものを、産地において速やかに行なう為の施設をいう。

畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・製粉業・砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業（農林水産物の貯蔵用）等

3 建築物等の基準

1及び2の建築物等の基準は次に掲げるものとする。

- (1) 農林水産物又はその処理加工品の製造過程に伴い排出される廃物及び汚水の処理について、十分な対策を講じ、付近住民の居住環境に影響を及ぼさぬよう配慮していること。

- (2) 管理施設である建築物は、必要最小限のものとし、本号に関連しない他の用途を含まないこと。
- (3) 2の建築物等については、取り扱う処理、貯蔵、加工が必要な農林水産物の全数量のうち、旭川圏都市計画区域（旭川市、鷹栖町、東神楽町）の市街化調整区域内で生産されるものが50%以上であること。また、その数量については、利用若しくは供給する農林漁業者又は生産活動を行う農林漁業団体の作付け予定面積、単位収量等から明らかになっていること。

法第34条第6号（中小企業振興のための施設）

1 対象事業

独立行政法人中小企業基盤整備機構法における高度化事業のうち、市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められる事業で、次のいずれかに該当するものとする。

- (1) 当該事業に対し、道が独立行政法人中小企業基盤整備機構の貸付を受けて必要な資金の貸し付けを行うもの
- (2) 当該事業に対し、独立行政法人中小企業基盤整備機構が道から貸付を受けて必要な資金の貸し付けを行うもの

法第34条第7号（既存の工場と密接な関係のある建築物等）

1 対象建築物等

本号に該当する建築物等とは、既存の工場と具体的な事業の内容において関連があり、次のいずれかを満たし、かつ事業活動の効率化が図られること。

- (1) 自己の生産物において、原材料の5割以上を対象となる既存の工場に依存すること。
 - (2) 自己の生産物の5割以上を対象となる既存の工場に納入すること。
- ただし、既存施設の単なる増設は本号に該当しない。

2 建築物等の基準

次に掲げるものとする。

- (1) 原則として既存の工場と隣接する土地に立地すること。
- (2) 事業計画において、既存の工場施設及び本号許可施設の生産物の需要の動向及び事業収支見込等から、継続的に行われる見通しが明確に示されていること。
- (3) 当該施設で発生する騒音や振動の対策、工場排水の処理等を適切に行い、事業規模の拡大により、付近住民の居住環境に影響を及ぼさぬよう配慮すること。

法第34条第8号（政令で定める危険物の貯蔵、処理に供する建築物等）

1 対象建築物等

火薬類取締法第2条第1項に規定する火薬類を貯蔵、処理をするために設置する火薬庫のことをいい、同法第12条第1項の許可が得られること。

法第34条第9号 (政令で定める特別な建築物等)

1 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建築物等

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建築物等は、次に掲げるものとする。

(1) 道路管理施設

高速自動車国道等において、道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置する施設をいう。立地及び施設内容については、道路管理者との個別協議によるものとし、基準を特に定めない。

(2) 休憩所

自動車運転者等の休憩のために、原則、緑化スペースを除いた敷地の過半以上を駐車場として確保されたドライブイン（小規模な飲食物販売スペースの併設は可）及びコンビニエンスストアをいう。

(3) 給油所

ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド及び水素スタンドである施設（小規模な自動車関連部品及び飲料等の販売スペースの併設は可）をいう。

2 休憩所及び給油所における立地基準

申請者自らが、当該地で業務を行うものに限り、次に掲げるものとする。

- (1) 立地対象道路は国道、道道とし、道路に対する出入り口の位置、幅員、勾配等の安全性が確保される敷地形状で面していること。
- (2) 休憩所若しくは給油所がそれぞれ、市街化区域を含め概ね1キロメートル以内に立地していないこと。

3 休憩所及び給油所における施設基準

次に掲げるものとする。

- (1) 運転者等の利便上、施設内のトイレの位置が、わかりやすく示されていること。
- (2) 汚水処理については、浄化槽等の設置又は公共下水道に接続を行うこと。
- (3) 道路への出入り口や車路について、大型車の通行に支障のない構造とすること。
- (4) 他の住宅敷地に隣接又は近接している場合は、施設や車両から発する光や音などが、居住環境に悪影響を及ぼさぬよう配慮すること。
- (5) 休憩所についてはそれに加え、駐車場の駐車区画を明示し、大型車両を含めた駐車に支障のない構造とすること。

4 併設される住宅の基準

申請者自らが居住する住宅について、建築物の管理上及び利便上から必要と認められる場合には、当該施設と同一棟に限り、本号の許可の対象とする。

5 火薬類の製造所である建築物

火薬類の製造所である建築物は、火薬類取締法第2条第1項に規定する火薬類を製造する施設をいい、同法第3条の許可が得られること。

法第34条第10号（地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為）

1 法第12条の5第2項に規定する地区整備計画

当市では、地区整備計画を定めたものとして、江丹別町嵐山の一部において、ファームヒルズ嵐山地区計画を平成14年9月30日に都市計画決定している。

基準の詳細については、同地区の地区整備計画を参照すること。

2 集落地域整備法（昭和62年法律第63号）第5条第3項に規定する集落地区整備計画

当市においては、事例がありません。

法第34条第12号（条例で定める開発行為）

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及び建築物の建築等について、旭川市都市計画法施行条例及び旭川市都市計画法施行細則で定めています。

（共通事項）

- ・原則として、条例で指定する土地の区域に、政令第29条の9各号に掲げる区域^(注)を含まないこと。なお、本市においては、条例で指定する土地の区域（条例第3条の2第1項第8号で指定）に、政令第29条の9各号に掲げる区域は含まれていません。
- ・建築物の建築及び用途変更を目的とする場合は、建築基準法の接道要件を満たすものであること。
- ・排水路等の排水施設が、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出により周辺の地域に被害が生じないよう適切に設置されていること。

(注) 政令第29条の9各号に掲げる区域のうち旭川市内で指定されている区域は、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域及び浸水想定区域（旭川市洪水ハザードマップで浸水想定深が3m以上の区域）です。区域の詳細についてはお問い合わせ下さい。

1 世帯分離による住宅

市街化調整区域内に所有する土地に継続して生活の本拠を有する者（本家たる世帯）と同一の世帯に属する者又は属していた者が、当該土地に住宅を建築することを目的とした開発行為で、次のいずれにも該当するもの。（条例第3条の2第1項第1号、細則第9条第1項）

（立地基準）

(1) 開発区域内の土地が、次のいずれにも該当すること。

ア 開発行為に係る許可の申請日の20年前から、申請者の3親等以内の親族が継続して生活の本拠を有する土地であること。

イ 申請者が所有する土地又は申請者の3親等以内の親族である当該土地の所有者から申請者が所有権を取得することが確実であると市長が認める土地であること。

ウ 敷地面積がおおむね300平方メートル（通路を含む土地にあっては500平方メートル）以下であること。

（申請者）

(2) 申請者が、次のいずれにも該当すること。

ア 転勤、介護その他のやむを得ない理由により、自己の居住の用に供する専用住宅を建築する者

- イ 単身で居住するために住宅を建築しようとする者でない者
- ウ 建築しようとする住宅以外に居住可能な建築物を所有していない者

(施設基準)

- (3) 建築しようとする住宅の規模が、入居しようとする者の数を勘案して適切であること。

2 公共移転に伴う代替建築物等

土地収用法（昭和26年法律第219号）その他の法令の規定により、建築物又は第1種特定工作物（以下この項において「建築物等」という。）を移転し、又は除却しなければならない者が、これに代わる建築物等を建築し、又は建設することを目的とした開発行為で、次のいずれにも該当するもの。

（条例第3条の2第1項第2号、細則第9条第2項）

(適用対象)

- (1) 市の都市計画区域内に所在する建築物等を次の各号に掲げる理由により移転し、又は除却することに伴うものであること。

- ア 土地収用法（昭和26年法律第219号）の規定による収用又は使用
- イ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）の規定による勧告
- ウ 建築基準法（昭和25年法律第201号）の規定による命令
- エ その他ア～ウに準ずると市長が認める事由

(申請者)

- (2) 申請者が次のいずれにも該当すること。
 - ア 市街化区域内に所在する建築物等を移転し、又は除却しなければならない者である場合にあっては、開発行為に係る市街化調整区域内の土地を法第7条第1項の区域区分の決定の前日から所有する者又は建築物等の移転若しくは除却に伴い、開発区域内の土地の取得についてあっせんを受けた者
 - イ 市街化区域外に所在する建築物等を移転し、又は除却しなければならない者である場合にあっては、移転し、又は除却する建築物等に代わる建築物等を建築し、又は建設する土地を市街化区域内に確保することが困難であると市長が認める者
 - ウ 移転し、又は除却しなければならない建築物等の所有者であって、当該建築物等を自己の居住又は業務の用に供することができなくなったもの

(立地基準)

- (3) 建築し、又は建設しようとする建築物等の敷地面積が、移転し、又は除却する建築物等の敷地面積の1.5倍以下であって、周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。

(施設基準)

- (4) 建築しようとする建築物の延べ床面積が、移転し、又は除却する建築物の延べ床面積の1.5倍（住宅にあっては、移転し、若しくは除却する建築物の延べ床面積の1.5倍又は130平方メートルのいずれか大きい方）以下であること。

3 既存建築物の建替え

既存建築物を建て替えることを目的とした開発行為で、次のいずれかに該当するもの。
(条例第3条の2第1項第3号、細則第9条第3項)

【既存建築物が住宅の場合】

(1) 住宅である既存の建築物を建て替えることを目的とするもので、次のいずれにも該当するもの。

(対象建築物)

ア 建築しようとする住宅が、申請者が引き続き自己の居住の用に供する専用住宅であること。

(立地基準)

イ 原則として、既存の住宅の敷地と同一の敷地内において住宅を建て替えることを目的とするものであること。ただし、既存の住宅の敷地面積が著しく過少である場合又は敷地面積を拡大することについてやむを得ない理由があると市長が認める場合は、必要最小限の範囲内で敷地面積を拡大することができる。

(施設基準)

ウ 建築しようとする住宅の延べ床面積が、既存の住宅の延べ床面積の1.5倍又は130平方メートルのいずれか大きい方の面積を超えること（イただし書きの規定により敷地面積を拡大する場合を除く）。

エ 建築しようとする住宅の規模が、入居しようとする者の数を勘案して適切であること。

【既存建築物が住宅以外の場合】

(2) 住宅以外の既存の建築物を建て替えることを目的とするものにあつては、次のいずれにも該当すること。

(対象建築物)

ア 建築しようとする建築物が、既存の建築物と同一の用途であつて、申請者が引き続き自己の業務の用に供するものであること。

(立地基準)

イ 原則として、既存の建築物の敷地と同一の敷地内において建築物を建て替えることを目的とするものであること。

(施設基準)

ウ 建築しようとする建築物の延べ床面積が、既存の建築物の延べ床面積の1.5倍を超え、かつ、2倍以下であること。

エ 建築しようとする建築物の規模が、その用に供する事業の規模又は内容を勘案して過大なものでないこと。

オ 既存の建築物を超える規模の建築物を建築しようとする場合にあつては、規模を拡大する必要性、緊急性等が認められること。

4 第2種特定工作物に該当しない運動及びレジャー施設に必要な建築物

運動及びレジャー施設（法第4条第1項に規定する第2種特定工作物を除く。）の管理又は運営上必要な建築物を建築することを目的とした開発行為で、次のいずれにも該当するもの。（条例第3条の2第1項第4号、細則第9条第4項）

（適用対象）

（1）次に掲げる運動・レジャー施設である工作物の管理又は運営上必要な建築物を建築することを目的とするものであること。

ア 政令第1条第2項各号に掲げる工作物で、その規模が1ヘクタール未満のもの

イ 政令第1条第2項各号に掲げる工作物以外の工作物で、その規模が1ヘクタール以上のもの

（対象建築物）

（2）建築しようとする建築物が、次のいずれにも該当するものであること。

ア 開発行為に係る運動・レジャー施設に併設されていることが適当であること。

（表1及び表2のとおり）

イ 開発行為に係る運動・レジャー施設の規模等を勘案して必要最小限の規模であること。

ウ 周辺の環境及び土地利用の状況に適合していること。

（申請者）

（3）申請者が、開発行為に係る運動・レジャー施設の管理又は運営を行う者であること。

表1 政令第1条第2項各号に掲げる工作物に通常併設される建築物

施設の名称	通常併設される建築物
ゴルフ場	クラブハウス、管理事務所、休憩所、スタート小屋、車庫、目土庫、肥料庫、用具庫、カート置き場、便所等
野球場	管理棟、ダッグアウト、観覧席、食堂、売店、休憩所、用具庫、便所等
庭球場	クラブハウス、管理事務所、観覧席、休憩所、用具庫、便所等
競技場	管理棟、観覧席、食堂、売店、休憩所、用具庫、便所等
遊園地、動物園	管理棟、遊園施設、観覧施設、食堂、売店、休憩所、用具庫、便所、飼育施設等
ゴルフ練習場	管理事務所、打席、休憩所、用具庫、便所等
その他のレジャー施設	クラブハウス、管理棟、休憩所、用具庫、機械庫、便所、当該施設の利用上及び管理上必要最小限のもの
墓園	管理棟、納骨堂、休憩所、便所等 ※寺院及び庫裡は含まない。

※1 クラブハウスには、軽食、喫茶、売店等を含むものとする。

表2 政令第1条第2項各号に掲げる工作物以外の工作物に通常併設される建築物

施設の名称	通常併設される建築物
キャンプ場	管理事務所、バンガロー、炊事場、便所等
スキー場	管理事務所、食堂、売店、休憩所、便所、用具庫、圧雪車庫等
モトクロス場	管理事務所、休憩所、便所、用具庫等
乗馬場	管理事務所、休憩所、食堂、用具庫、便所、馬小屋、飼料庫等
その他の施設	管理事務所、休憩所、便所等、その他の当該施設の利用上及び管理上必要最小限のもの

5 既存の土地利用を適正に行うため必要な施設

土地利用の状況に応じ、管理又は防犯上必要な建築物を建築することを目的とした開発行為で、次のいずれにも該当するもの。

(条例第3条の2第1項第5号、細則第9条第5項)

(適用対象)

(1) 開発区域内の土地利用の主たる目的が建築物の建築でないこと。

(施設基準)

(2) 建築しようとする建築物が、次のいずれにも該当するものであること。

ア 管理事務所、休憩所、トイレ、物置等の壁を有する建築物にあつては、建築面積の合計が30平方メートル以下であること。

イ 資材、重機、車両等の保管等を目的とする壁を有しない建築物にあつては、建築面積の合計が敷地面積の5分の1以下であること。

ウ 業務の用に供する建築物にあつては、敷地面積が、1,000平方メートル以上であること。

エ 建築物の敷地の周囲に垣、柵等が設置されていること。ただし、業務以外の用に供する建築物であつて、安全上支障がない場合は、この限りでない。

オ 営業の拠点となる建築物でないこと。

カ 平家建てであること。

6 農山漁村滞在型余暇活動（グリーン・ツーリズム）に必要な施設である建築物

農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律（平成6年法律第46号）第5条第1項に規定する市町村計画に適合する建築物を建築することを目的とした開発行為で、次のいずれにも該当するもの。

(条例第3条の2第1項第6号、細則第9条第6項)

(申請者)

(1) 申請者が、農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律第12条の認定を受けた団体又はその構成員であること。

(施設基準)

(2) 建築しようとする建築物の規模が、必要最小限のものであること。

(対象建築物)

(3) 同法第5条第1項に基づき旭川市が作成する「農村滞在型余暇活動機能整備計画」に適合する建築物で、次のいずれかに該当すること。

ア 農作業の体験施設である建築物

イ 教養文化施設である建築物

ウ 休養施設である建築物

エ 集会施設である建築物

オ 宿泊施設である建築物

カ 販売施設である建築物

キ ア～カの施設の利用上必要な建築物

7 町内会館等

町内会等の住民組織が運営する集会所等の準公益的な建築物で専ら地域住民が使用するものを建築することを目的とした開発行為で、次のいずれにも該当するもの。

(条例第3条の2第1項第7号，細則第9条第7項)

(申請者)

(1) 申請者が，町内会等の住民組織であること。

(対象建築物)

(2) 建築しようとする建築物が，次のいずれかに該当するものであること。

ア 集会所，会館，公民館（社会教育法（昭和24年法律第207号）第21条に規定する公民館を除く。）等

イ 消防組織法（昭和22年法律第226号）第9条第3号に規定する消防団又は水防法（昭和24年法律第193号）第5条に規定する水防団が使用する資材庫，車庫等

8 農山村拠点等における住宅等の建築

市長が告示する土地の区域内において地域コミュニティの中心となる農山村拠点又は農山村集落を維持するため，建築物を建築すること又は建築物の用途を変更することを目的とした開発行為で，次のいずれにも該当するもの。

(条例第3条の2第1項第8号，細則第9条第8項)

(対象建築物)

(1) 建築し，又は用途を変更しようとする建築物が，次のいずれかに該当するものであること。

ア 自己の居住の用に供する専用住宅

イ 自己の居住の用に供する建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3に規定する住宅（兼用住宅）

ウ 自己の業務の用に供する建築基準法施行令第130条の5の2に規定する店舗，飲食店その他これらに類する用途に供する建築物で，当該用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以下であるもの

(施設基準)

(2) 前号ア又はイの住宅を建築することを目的とする場合は，建築しようとする住宅が，入居しようとする者の数を勘案して適切な規模であること。

(3) 建築物の用途を変更することを目的とする場合は，当該建築物が適法に建築されているものであること。

(立地基準)

(4) 新たな道路の造成を伴わないものであること。

(5) 次の各号のいずれかに該当するものであること。

ア 建築物が，公共下水道事業等により整備された下水道処理施設に接続されていること。

イ 建築物に合併処理浄化槽が設置され，かつ，処理水を河川その他の水路に適切に放流できるような構造であること。

(対象区域)

(6) 次に掲げるいずれかの区域であること。

ア 西神楽聖和地区

旭川市西神楽1線17号の一部及び西神楽1線18号の一部(図1)

イ 東旭川町旭正地区

旭川市東旭川町旭正の一部(図2)

なお、農地については、農政部局と調整が図られ転用の見込みがあること。

図1

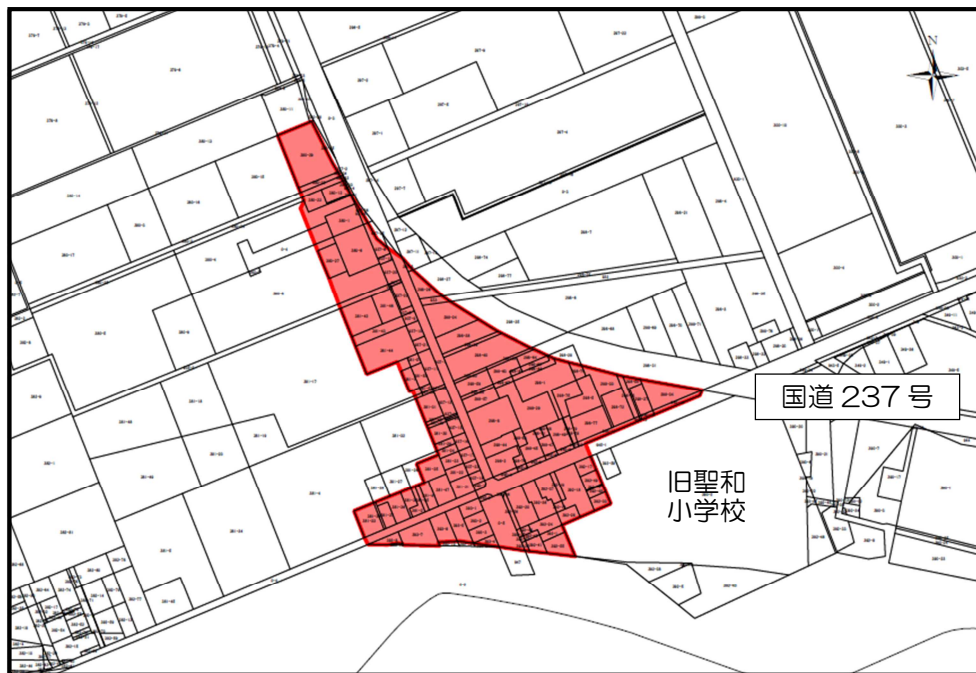


図2



第5節 旭川市開発審査会審査基準

法第34条第14号に該当し、旭川市開発審査会の議を経て許可するものの基準については、次のとおりです。

旭川市開発審査会審査基準

平成 12年 4月 19日制定
平成 16年 4月 28日改正
平成 19年 11月 30日改正
平成 24年 4月 1日改正
平成 25年 4月 1日改正
平成 30年 3月 26日改正

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）上、市街化調整区域に係る開発許可又は建築許可等を行う場合、市街化区域の市街化状況から見て、支障のないもの又は計画的市街化を図るうえで支障がないもので、市街化区域で行うことが困難又は著しく不適當であるものについて、法第34条第14号又は都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第36条第1項第3号ホの規定に基づき市長があらかじめ旭川市開発審査会の議を経た上で許可するものとされている。

ここに、通常許可しうるものとして旭川市開発審査会に付議するための審査基準を定め、もって法の適正かつ効果的な運用を図ろうとするものである。

基準1 個別審査による許可

基準1第1号 既存事業所の従業員のための住宅、寮等

（趣旨）

- 1 市街化調整区域に存する既存事業所において、従業員の住宅、寮等で特に当該土地の区域に建築することが業務運営上やむを得ないと認められる建築物の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

（対象建築物）

- 2 予定建築物は、既存事業所の従業員のための住宅、寮等の建築物であること。

（申請者の資格）

- 3 申請者は当該事業所を経営する者であって、自ら建築物を建築及び管理するものであること。

（申請の理由）

- 4 申請理由は次のいずれにも該当する場合であって、当該市街化調整区域に立地する合理的な理由が明らかなこと。

- （1）従業員の勤務の形態上通勤が困難であるもの。
- （2）業務形態上従業員住宅等がなければ支障が生じるもの。

(立地基準)

- 5 当該事業所の施設と一体的に計画されたものであって、かつ同一敷地内において建築されるものであること。ただし、地形、地勢等合理的事情があると認められる場合は隣接地に建築するものであること。
- 6 市街化区域に近接している既存事業所の場合は、原則当該市街化区域に建築するものとする。ただしやむを得ない合理的理由があると認められる場合は、当該事業所の敷地内に建築するものであること。
- 7 申請者が土地を所有していること。

(施設基準)

- 8 予定建築物の規模構造等は事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案し、当該事業所に比べて過大でないものであること。

基準 1 第 2 号 社会福祉事業の用に供する建築物

(趣旨)

- 1 社会福祉事業の用に供する建築物のうち、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建築することが困難又は著しく不相当と認められる建築物の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

(対象建築物)

- 2 予定建築物は、社会福祉法第二条に規定する社会福祉事業の用に供する建築物であって、以下のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 設置及び運営が北海道又は旭川市の定める基準に適合するもの
 - (2) 旭川市の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもの
 - (3) 利用者が通所又は入所する事業の用に供するものに限る。ただし、利用者が通所又は入所する事業に付随して、これ以外の社会福祉事業を行う場合は認めるものとする。

(申請者の資格)

- 3 申請者は、原則として当該社会福祉事業を経営する者とする。

(申請の理由)

- 4 申請の理由は、以下のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 近接に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合。このとき近接とは、概ね500m以内とする。なお、これらの連携施設が市街化区域内や市街化区域近接に存する場合は、当該連携施設の近接の立地可能な敷地が市街化区域内に存せず、市街化調整区域にのみ存すること。
 - (2) 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境や農地が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合

(立地基準)

- 5 原則として、公共施設を新設する必要がない位置であること。

(施設基準)

- 6 予定建築物の規模は、事業規模や事業内容を勘案し、適切な規模であること。
7 汚水は、施設規模に適した浄化槽等により、排水先の水質を損なうことなく適切に排水すること。
8 駐車場は、適切な駐車台数の規模とすること。

(その他)

- 9 社会福祉事業を運営していくにあたり、周辺の農業活動に支障をあたえないこと。
10 予定建築物の建築にあたり、周辺の土地の所有者及び使用者の理解を得ていること。

基準1第3号 主要幹線道路の沿道利便に供する建築物

(趣旨)

- 1 秩序ある土地利用の維持と周辺の市街化を促進しないことを前提としつつも、主要幹線道路の沿道が持つ、高度な交通利便の有効利用を図る建築物の取り扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

(対象地域)

- 2 次に掲げる地域を対象とする。
(1) 旭神町の環状1号線沿道の一部 (図1)
(2) 永山町の環状1号線沿道の一部 (図2)
(3) 末広と東鷹栖の市街化区域に挟まれた国道40号線の沿道 (図3)
(4) 東旭川町上兵村又は東旭川町日ノ出である神居旭山通及び東鷹栖東旭川通の沿道 (図4)

図1

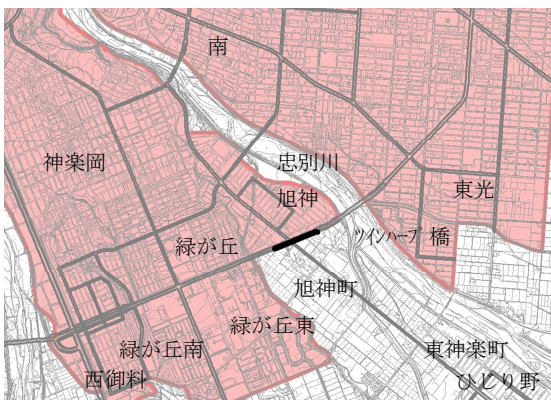


図2

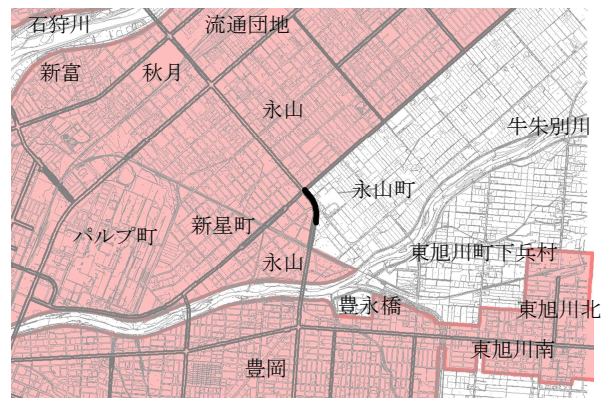


図 3

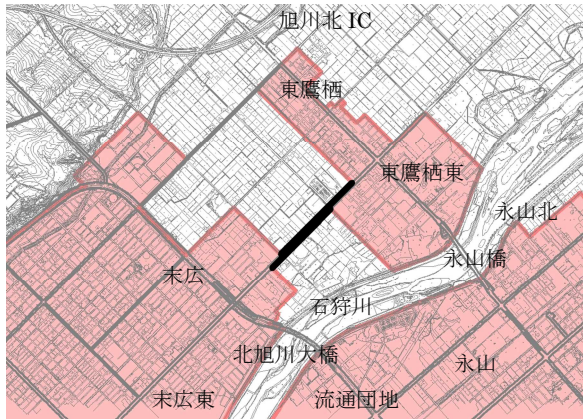
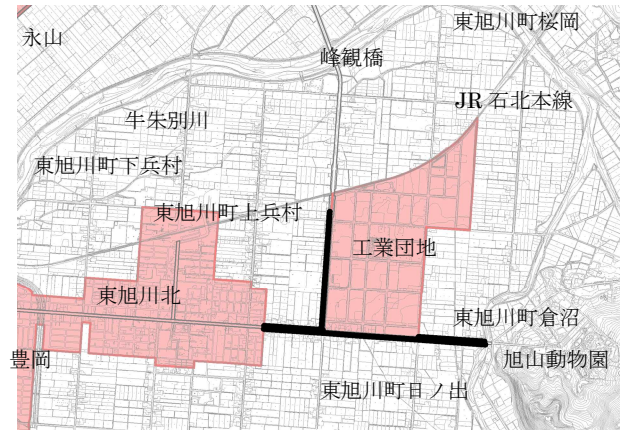


図 4



(対象建築物)

3 沿道利便に供する建築物とは、次の各号に掲げるものとする。

(1) 次に掲げる事業所である建築物。

- ア 主に大型車両や多数の車両の出入りを伴う、道路旅客運送業及び道路貨物運送業並びにこれらに関連する事業を営む事務所、店舗
- イ 建設資材や重機、園芸資材、自動車など、主に大型車両による運搬が必要な物品の卸売業、小売業及び賃貸業並びにこれらに関連する事業の事務所、店舗
- ウ 不特定多数の者が利用する給油所、飲食店その他の店舗（遊戯施設は除き、飲食部分は500㎡以下に限る）

(2) 前号に掲げる事業所を営む上で必要と認められる、次に掲げる建築物。

- ア 自社の物品又は車両を保管する倉庫、車庫（令第22条第2号及び第35条第1号に該当する附属建築物を除く）
- イ 原動機を使用する作業場（自動車修理等に係る部分は150㎡以下、その他の作業場は50㎡以下に限る）

4 対象建築物の床面積の合計は1,000㎡以下とし、階数は2以下とする。

(申請者の資格)

5 申請者自らが当該地で業務を行うものに限る。

(申請の理由)

6 市街化区域の他の主要幹線道路沿道で立地することが困難であり、かつ当該地域に立地する必要性があること。

(立地基準)

7 次のいずれにも該当すること。

- (1) 建築物の敷地は、対象となる幹線道路におおむね20m以上接していること。
- (2) 対象建築物は、該当する主要幹線道路との境界から、おおむね50m以内の位置に建築されるものであること。

(施設基準)

8 次のいずれにも該当すること。

- (1) 車両出入口は、幹線道路の交通の阻害とならないような配置とし、必要最小限

- の箇所とすること。
- (2) 車両保管場所や利用者の駐車場を適切に確保し、その位置を明確にすること。
- (3) 給油所を除く3(1)ウの駐車場については、原則、緑化スペースを除いた敷地の過半を確保すること。その他の建築物にあっても、敷地内での大型車の通行、転回に支障のない計画とすること。
- (4) 3(1)ウで発生する污水対策について、浄化槽等の設置を行うこと。その他の建築物にあっても、事業で発生する騒音や振動の対策、排水の処理等が適切であること。
- (5) 住宅等の敷地に隣接又は近接している場合は、施設や車両から発する光や音などが、生活環境に悪影響を及ぼさぬよう配慮すること。
- (6) 周辺の消防水利が有効に機能しているか、あらかじめ市消防本部と協議を行うこと。

基準1第4号 廃校となった建築物の利活用に伴う用途変更

(趣旨)

- 1 社会経済情勢の変化等により、廃校となった建築物の利活用の為に用途の変更を行う場合において、都市の秩序や農林漁業との調和を損ねることのないような制限について、必要な事項を定めるものとする。

(用途の変更をしてはならない建築物の用途)

- 2 以下の各号の建築物への用途の変更をしてはならない。
 - (1) 建築基準法別表第2(る)一に掲げる事業を営む工場。ただし、農林水産物等を原料とした(十五)(十七)(十九)(二十九)の工場は、この限りでない。
 - (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に基づく、風俗営業の許可を要するもの
 - (3) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、カラオケボックス、公衆浴場又は勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの
 - (4) 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、ホテル又は旅館その他これらに類するもの
 - ただし、以下のア、イを除く。
 - ア 用途変更により設置する事業所に併設するものや、連携する周辺既存事業所に必要と認められる、従業員の住宅、寮、又は利用者の宿泊、研修施設等であるもの
 - イ 農山村振興、地域の活性化などの目的から、市が必要な事業として認めるもの
 - (5) 物品販売業の店舗若しくは飲食店、又は展示場。ただし、以下のア、イを除く。
 - ア 用途変更により設置する事業所や、連携する周辺既存事業所の生産品販売及び販売促進に必要と認められるもの
 - イ 周辺地域の農林水産物やその加工品の販売及び販売促進に必要と認められるもの

(施設基準)

3 以下の各号に掲げるものとする。

- (1) 既存建築物を可能な限り生かした計画とすること。施設の老朽化その他の理由から、やむを得ず建替えや増築を行う場合は、延べ床面積が既存建築物の1.5倍を超えないこと。
- (2) 申請地は、原則従前と同一敷地であること。
- (3) 用途変更することにより、建築基準法等の他法令に抵触する場合は、適合する為に必要な改修を行うこと。
- (4) 施設の用途や規模、想定される利用者数から必要な駐車場対策を講じること。
- (5) 事業活動に伴い排出される廃棄物及び汚水の処理について、十分な対策を講じ、付近住民の居住環境に影響を及ぼさぬよう配慮していること。
- (6) 市の関係部局や申請地の周辺住民の合意が得られていること。

基準1第5号 その他

- 1 基準1第1号～第4号以外で、市街化を促進するおそれがないと認められる建築物等で、市街化区域で建設することが困難又は不適當であり、当該市街化調整区域で建設することがやむを得ないと認められる建築物等について、その目的、位置、規模等を個別具体的に判断し、審査の対象とする。

第6節 その他市街化調整区域において立地が可能な施設

その他にも、以下の各項に掲げる施設については、都市計画法や他の法令の規定により、市街化調整区域での立地が可能です。ただし、都市計画法の開発許可又は建築許可が必要な場合は、同法に定める技術基準やその他の規定が適用されます。

1 第2種特定工作物

第2種特定工作物の建設における開発行為の許可を受ける場合、その工作物を構成する上で通常併設される必要最小限の建築物は、立地基準である法第34条の適用を受けません。

しかし、その建築物は、社会通念上当該施設に併設されることが適当であるものとし、第4節法第34条第12号4表1に掲げる施設に通常併設される建築物に限られます。

それ以外の建築物を併設する場合は、法第34条の適用を受けます。

2 市民農園整備促進法に基づく認定市民農園

都市計画法第29条第1項第2号及び第34条第4号に該当しない建築物であっても、市民農園整備促進法第7条第1項の規定により、市の認定を受け整備する休憩施設、管理施設等を建築する場合は、同法第12条の定めるところにより、都市計画法第34条第14号に掲げる開発行為と見なされます。

3 「地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律」に基づく農林水産物の販売施設

「地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律」（平成22年法律第67号。以下「六次産業化法」という）第5条第8項の規定による市の同意は、都市計画法第29条第1項第2号、法第34条第4号若しくは法第34条第12号に該当する場合、又は、次の基準に適合している場合に限り行います。

また、以下の基準に適合しているとして市の同意を受けた後、六次産業化法第5条第1項の農林水産大臣の認定を受けた農林水産物の販売施設は、同法第14条の定めるところにより、都市計画法第34条第14号に掲げる開発行為又は令第36条第1項第3号ホに掲げる建築行為と見なされます。

(1) 対象建築物

六次産業化法第5条第1項に規定する総合化事業計画について、農林水産大臣と協議・調整が図られ、認定の見込みが確実な農林水産物の販売施設であること。

(2) 立地基準

次のいずれにも該当すること。

ア 原則として、販売する農林水産物を生産する農地、及びそれらに関連する加工場や事務所等の施設から近接していること。

イ 隣接又は近接する市街化区域内に、立地可能な土地がないこと。

ウ 原則として、公共施設を新設する必要がない位置であること。

(3) 施設基準

適切な規模の駐車場を確保すること。