

開発許可の手引き

—事前相談から開発行為の完了まで—

令和8年5月1日以降

秋 田 市

8 市街化調整区域における開発行為の許可基準

(1) 市街化調整区域での開発行為の取扱い基準

- 総則的事項
- ① 原則として抑制。開発行為の規模の如何を問わず規制の対象となる。
 - ② 許可が必要な場合は、法第33条の基準に適合するほか別途要件該当が必要。
 - ③ 第二種特定工作物の建設を目的とするものは、一般的基準適合をもって可。
 - ④ 大規模な開発行為（5 ha以上）については、地区計画に定められた内容に適合して行われる場合のみ可。（2（10））

【法第29条各号】

1 適用除外 ——— 農林漁業の用に供する建築物、同従業者の住宅、図書館等 ——— 許可不要

【法第34条第1号～第13号】

2 限定的許可事由

- (1) 日用物品の販売、加工、修理等の店舗、公共公益施設等の建築物
- (2) 鉱物資源、観光資源活用上の建築物等
- (3) 温度、湿度、空気等特別の条件を必要とする建築物等
- (4) 農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等
- (5) 農林業等活性化基盤施設である建築物
- (6) 中小企業の共同化、集団化事業用建築物等
- (7) 既存工業施設に密接に関連する事業用建築物等
- (8) 火薬類の製造所、火薬庫である建築物等
- (8の2) 災害危険区域等からの建築物等の移転
- (9) 道路管理施設、休憩所又は給油所等
- (10) 地区計画又は集落地区整備計画の区域内の建築物等
- (11) 指定する土地の区域内の開発行為
- (12) 区域、目的又は用途を限って定められた開発行為（P13～P14参照）
 - 1 農家等の分家住宅
 - 2 収用対象事業で移転又は除却が必要な建築物（市街化調整区域の建築物）
 - 3 秋田県知事又は市長が指定した大規模既存集落内における自己用住宅、分家住宅（面積要件有）
 - 4 準公益的施設
 - 5 災害危険区域等からの建築物の移転
 - 6 市が指定した主要な道路の沿線における工場、事務所、店舗等
- (13) 権利の届出をした自己用建築物等

【法第34条第14号】

3 一般包括的

許可事由

秋田市開発審査会の
議を経て許可可能

特例許可事由

法第34条14号（特例許可事由）に関する事案については、原則開発許可制度運用指針およびこの手引きの基準に基づき審査を行います。

- (1) 農家等の分家住宅
- (2) 収用対象事業で移転又は除却が必要な建築物
- (3) 社寺、仏閣、納骨堂等
- (4) 特段の研究施設
- (5) 特例的従業員の宿舍等
- (6) 土地地区画整理事業が施行された区域内での建築物
- (7) 秋田県知事又は市長が指定した大規模既存集落内における自己用住宅、分家住宅、小規模な工場等、公営住宅又は既存集落内の自己用住宅
- (8) 既存建築物の建替
- (9) 自然と調和のとれたレクリエーション施設を構成する建築物
- (10) 地域経済牽引事業の用に供する施設
- (11) 特定流通業務施設
- (12) 優良な有料老人ホーム
- (13) 介護老人保健施設
- (14) 優良田園住宅
- (15) 社会福祉施設
- (16) 医療施設
- (17) 学校
- (18) やむを得ない敷地の拡大
- (19) 周辺の土地利用に支障を及ぼさない範囲における、やむを得ない理由による建築物等の用途変更又は建築物の新築・改築について
- (20) 最終処分場内における管理施設等の新築および改築について
- (21) 最低限の管理施設
- (22) 既存集落の維持を目的とした賃貸住宅
- (23) ペット霊園を構成する建築物
- (24) 令和4年3月31日時点の条例で指定された区域のうち、敷地に浸水想定区域を含む建築物の新築・改築又は用途の変更
- (25) 既存社会福祉施設等のやむを得ない理由による敷地移転
- (26) 廃校となった建築物の利活用に伴う用途変更
- (27) その他

秋田県教育施設等要綱
その他

【法第34条の2第1項】

4 開発行為の特例

協議事由

国・都道府県等が行う開発行為

(3) 特例的許可事由について
【法第34条第14号】

1 農家等の分家住宅	(1) 調整区域決定前から当該調整区域に自己の土地を保有し、生活の本拠を有している者（本家）の土地であること。ただし、個別具体的事情を総合的に勘案して審査の対象とする。 (2) 本家たる世帯は、農家、非農家を問わない。 (3) ただし、線引き後農業振興地域の整備に関する法律による農業振興地域内にある土地の交換分合等や公共事業（土地収用法に基づくもの等）により取得した場合は可。 (4) 相続又は贈与を受ける者（許可申請者）は、被相続人又は贈与者と6親等以内の血族、もしくは3親等以内の姻族の關係にあり、過去当該親族と同居した事実があること。ただし、個別具体的事情を総合的に勘案して審査の対象とする。 (5) 市街化の促進を防止するため ① 原則として自己の住居の用に供する一戸の専用住宅であり、開発区域（予定建築物に係る敷地）が適正規模（おおむね300㎡以下）であること。 ② 申請者の住居現況等からみて、世帯を構成する合理的事情、市街化調整区域へ建築することについてやむを得ない事情が認められること。 ③ 原則として既存集落又はその周辺の地域に立地するものであること。 【図 書】 (1) 公図の写し (2) 全部事項証明書（土地） (3) 戸籍謄本 (4) 住民票（本家、分家共に世帯全員のもの）、戸籍の附票（必要に応じて） (5) 固定資産評価証明書（土地、建物）（本家、分家共に世帯全員のもの） (6) 理由書 (7) 建物配置図、建物平面図、建物立面図
2 収用対象事業で移転又は除却が必要な建築物	市街化区域に存する建築物が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして、従前とほぼ同一の規模、用途および構造で建築される建築物。 【図 書】 (1) 収用対象事業に係る旨を証する書類等
3 寺社、仏閣、納骨堂等	(1) 当該調整区域住民の日常的な宗教生活に関連した施設であること。（広域を対象とする大規模なものは不適當である。） －例－ 鎮守、社、庚申堂、地藏堂等 (2) 本体施設のほか、儀式、教化育成施設等およびこれに付随する社務所、くり等を含むが、宿泊、休憩施設は含まれない。 【図 書】 (1) 上記事情等を示す図書（以下本表で同じ）
4 特段の研究施設	当該調整区域に特段の研究対象が存する等特別な場合に限定される。
5 特例的従業員の宿舎等	(1) 法第34条第1号から第14号までの規定により許可を受けた開発行為に係る事業所又は、従前から当該調整区域に存する事業所に従事する者の住宅、寮等 (2) 特に当該調整区域に建築することがやむを得ない事情があること。 保守、保安の必要性 市街化区域から通勤 → 判断要件 できない事情等
6 土地区画整理事業が施行された区域内での建築物	（略）

7 秋田県知事又は市長が指定した大規模既存集落内の土地での開発行為が指定したおける自家住宅又は小規模工場等、公共住宅又は自己用住宅 ※ 大規模既存集落内（小規模工場等）工場、事務所、店舗、運動・レジャー施設等 < 指定状況 > S62.3 豊岩、四ツ小屋、太平上新城、下新城 H3.12 添川、山内 区域を示す図書は 都市計画課保管	秋田県知事又は市長が指定した大規模既存集落内の土地での開発行為で次に掲げる要件をみたすもの (1) 許可申請者において当該市街化調整区域に関する都市計画が決定される前から保有していた土地であること。 (2) 自己用住宅 ① 原則として自己の住居の用に供する一戸の専用住宅であり、開発区域（予定建築物に係る敷地）が適正規模（おおむね300㎡以下）であること。 ② 現在、居住している住居について過密、狭小、被災、立退き借家等の事情がある場合、その他社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ないと認められる場合であること。 (3) 分家住宅 ① 許可申請者は、本家の世帯構成員と6親等以内の血族、もしくは3親等以内の姻族の關係にあり、過去当該親族と同居した事実があること。 ② 原則として自己の住居の用に供する一戸の専用住宅であり、開発区域（予定建築物に係る敷地）が適正規模（おおむね300㎡以下）であること。 ③ 現在、居住している住居について過密、狭小、被災、立退き借家等の事情がある場合、その他社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ないと認められる場合であること。 (4) 小規模工場等 ① 周辺における土地利用と調和のとれたもの ② 開発区域（予定建築物に係る敷地）が適正規模（おおむね1,000㎡以下、店舗については延べ床面積がおおむね500㎡以下）であること。 ③ 自己の生計を維持するために必要とする自己の業務の用に供する建築物であって、その経営形態、運営管理上の観点から当該集落において建築することについて、やむを得ない事情が認められること。「大規模既存集落」とは、自然的条件、社会的条件に照らし独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落であって、相当数の建築物（おおむね数百戸以上）が連たんしている集落をいう。 (5) 大規模既存集落の辺縁部における事案については、以下のとおりとする。 ① 建築物の用途は、原則自己の用に供する住宅に限る。 ② 大規模既存集落からおおむね100mの範囲にあること 既存集落内の自己用住宅 既存集落内の土地での開発行為で次に掲げる要件をみたすもの (1) 許可申請者において当該市街化調整区域に関する都市計画が決定される前から保有していた土地であること。 (2) 原則として自己の住居の用に供する一戸の専用住宅であり、開発区域（予定建築物に係る敷地）が適正規模（おおむね300㎡以下）であること。 (3) 現在、居住している住居について過密、狭小、被災、立退き借家等の事情がある場合、その他社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ないと認められる場合であること。 「既存集落」とは、自然的条件、社会的条件に照らし独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落であって、相当数の建築物（おおむね50戸以上）が連たんしている集落をいう。
8 既存建築物の建替	運用基準に基づき、適正に建築され、継続して利用されていると確認できる建築物については、現在の建築物の床面積の1.5倍以内は「改築」として許可不要として取扱う。 ただし、原則として既存敷地規模、用途変更を伴わないものとする。床面積1.5倍を超える場合は、個別具体的事情を総合的に勘案するが、原則として、既存敷地規模、用途変更を伴わないものとする。
9 自然と調和のとれたレクリエーション施設を構成する建築物	(1) キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動、レジャー施設であって管理上又は利用上必要最小限不可欠な建築物で次の要件を満たすもの ① 環境、土地利用計画と整合していること。 ② 管理棟、バンガロー等環境に調和した簡素なものであること。

	③ 用途変更が容易でないこと。 (2) 第2種特定工作物の併設建築物には宿泊施設は含まれないが、次の要件を満たすものは、別途開発審査会の議を経て個別具体的に許可し得る。 ① 利用目的又は利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠なもの ② 市街化区域での宿泊は、円滑な対応が困難なもの
10 地域経済牽引事業の用に供する施設	(略)
11 特定流通業務施設	別紙(P27)のとおり
12 優良な有料老人ホーム	(1) 老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームのうち、設置及び運営が国の定める基準等に適合する優良なものであって、その立地がやむを得ないと認められるもの。 (2) 密接に連携する病院又は特別養護老人ホーム等との位置関係は、原則として同一敷地内もしくは近隣接地とする。
13 介護老人保健施設	(略)
14 優良田園住宅	(略)
15 社会福祉施設	別紙(P28)のとおり
16 医療施設	別紙(P29)のとおり
17 学校	(略)
18 やむを得ない敷地の拡大	世帯構成員の増など、住宅の増築等に伴うやむを得ない敷地の拡大は、個別具体的事情を総合的に勘案する。
19 周辺の土地利用に支障を及ぼさない範囲における、やむを得ない理由による建築物等の用途変更又は建築物の新築・改築について	別紙(P30～34)のとおり
20 最終処分場内における管理施設等の新築および改築について	別紙(P35～36)のとおり
21 最低限の管理施設	別紙(P37～38)のとおり
22 既存集落の維持を目的とした賃貸住宅	別紙(P39～40)のとおり
23 ペット霊園を構成する建築物	「秋田市ペット霊園の設置等に関する条例」で規定されるペット霊園であって、条例の基準、その他法令等に適合しているとともに、次のすべての要件を満たすものであること。 (1) ペット霊園の敷地面積は、1ヘクタール未満であること。 (2) 管理事務所、納骨堂等、当該ペット霊園の管理上又は利用上必要最小限の用途であること。 (3) 当該ペット霊園の管理上又は利用上必要最小限な規模であること。
24 令和4年3月31日時点の条例で指定された区域のうち、敷地内に浸水想定区域を含む建築物の新築・改築又は用途の変更	別紙(P41～42)のとおり
25 既存社会福祉施設等のやむを得ない理由による敷地移転	別紙(P43～44)のとおり
26 廃校となった建築物	別紙(P45～46)のとおり

の利活用に伴う用途変更	
27 その他	その他開発審査会に付議のうえ、特例的に開発許可できる事由 (1)「秋田県教育施設等要綱」(昭和58年12月21日秋田県土木部長決裁)に基づくもの。 市街化調整区域に既に立地している大学、短大等の教育施設、福祉施設、研究施設等の利用の増進を図り、やむを得ない事情で寄宿舍、従業員宿舍を当該調整区域に建築する場合は、標記要綱に定める基準に照らし開発審査会に付議することとしている。 (2) その他 ー例ー ○ゴルフ打放し練習場

※建築物等の概要等で（略）の記載のあるものは、開発許可制度運用指針参照のこと。

以下のとおり都市計画法（以下「法」という。）第34条第14号および都市計画法施行令（以下「令」という。）第36条第1項第3号ホに基づく秋田市開発審査会提案基準を定める。

－ 秋田市開発審査会 －

(26) 廃校となった建築物の利活用に伴う用途変更

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ための用途変更について次の1から3の全ての要件に該当する場合においては、地域コミュニティの中核的な役割を担っていた学校施設を利活用することにより、コミュニティの維持又は活性化、地域再生等に寄与するものとして、秋田市開発審査会に付議するものとする。

1 対象とする建築物

廃止となった小・中学校であること。

2 用途の変更をしてはならない建築物の用途

- (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、寄宿舍、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。

3 その他の基準

次の(1)から(4)までの全ての要件に該当すること。

- (1) 周辺環境に影響を及ぼさないよう以下の項目について考慮されたものであること。
ア 道路の渋滞や上下水道への著しい負荷を生じさせること等、周辺の公共施設への影響を及ぼさないものであること。
イ 市の関係部局や地元町内会等との調整が図られていること。
- (2) 申請地は、原則従前と同一敷地であること。
- (3) 既存建築物を可能な限り生かした計画とすること。建築物の規模は、原則同規模とするが、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。
- (4) 他法令の許認可等必要な場合は、当該許認可等が受けられるものであること。

附則

この基準は令和 7 年 9 月 5 日から施行する。

(令和 7 年 8 月 27 日 第 59 回秋田市開発審査会決定)

秋田市都市整備部

都市計画課開発指導担当

直 通 0 1 8 - 8 8 8 - 5 7 6 4

E-mail ro-urim@city.akita.lg.jp