

## 5 法第34条各号および函館市開発審査会付議基準取扱い基準集

### □ 法第34条各号取扱い基準

#### 【 日常生活に必要な物品の販売、加工、修理業を営む店舗、事業場等 】

《 法第34条第1号 》

函館市都市計画法施行条例の施行に伴い、本市においては、本号に該当するものではありません。

#### 【 鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な建築物等 】

《 法第34条第2号 》

市街化調整区域に存する鉱物資源、観光資源を有効に活用するために許可の対象としたものです。

##### 1 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物または第一種特定工作物

- (1) 鉱物の採鉱、選鉱その他品位の向上処理およびこれと通常密接不可分な加工ならびに地質調査、物理探鉱などの採鉱作業および鉱山開発事業の用に供するものであること。
- (2) 当該市街化調整区域で産出する原料を使用するものであること。
- (3) 建築物は、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または建設するものであること。

##### (4) 対象となる範囲

- ① 日本標準産業分類C一鉱業、採石業、砂利採取業
  - ア 金属鉱業（金・銀、鉛・亜鉛、鉄、その他の金属）
  - イ 石炭、亜炭鉱業（石炭、亜炭、石炭選別）
  - ウ 原油・天然ガス鉱業（原油、天然ガス）
  - エ 採石、砂・砂利、玉石採取業
- ② 当該市街化調整区域において産出する原料を使用する次の製造業
  - ア セメント製造業
  - イ 生コンクリート製造業
  - ウ 粘土かわら製造業
  - エ 砕石製造業
- ③ その他の事業で以下の各号の業務の用に供する事業
  - ア 鉱物の採鉱
  - イ 鉱物の選鉱
  - ウ ア・イと通常密接不可分な加工
  - エ ア・イと通常密接不可分な地質調査、物理探鉱等の採鉱作業
  - オ 鉱山開発事業

なお、産業分類E一製造業に属する鉄鉱業、非鉄金属製造業、石油精製業、コークス製造業等に係る施設は該当しません。

##### 2 観光資源の有効な利用上必要な建築物または第一種特定工作物

- (1) 「観光資源」とは、市街化調整区域に存するものであって、歴史的な経緯、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、温泉、景勝地等をいいます。ただし、温泉や人工的に作られた観光資源については、線引き以前から広く社会的に知られているものに限りません。

(2) 立地基準

- ア 申請に係る建築物等の位置が市街化調整区域でなければ、当該観光資源の有効な利用ができないものであること。
- イ 当該施設が、観光資源の有効な利用上（観光価値の維持、観光資源の鑑賞のためなど）必要な施設であること。
- ウ 道または市の観光開発計画等に適合していること。
- エ 当該観光資源への観光客の年間、季節的入り込み数ならびに周辺の類似施設の数から判断して適切な施設規模であること。
- オ 開発区域周辺の環境を損なう恐れがなく、当該市街化調整区域の周辺の環境と調和のとれる計画であること。
- カ 観光資源の利用上・地域の土地利用計画、申請に係る建築物等が適切な位置にあること。

(3) その他

- ア 申請に係る建築物等それ自体を観光資源と称するもの（例 ヘルスセンター）は、本号に該当しない。
  - イ 当該観光資源の鑑賞・利用のため、または、観光資源の価値の維持のために必要不可欠な建築物等であって、必要最小限の規模かつ適切な構造であること。
  - ウ 建築物等の規模、構造、設備、内容等に照らし、用途の変更が容易でないこと。
  - エ 申請内容が、自然公園法等その他の関連法令に適合するものであること。
- 3 その他の有効な利用上必要な建築物または第一種特定工作物
- その他の資源としては、水が含まれるので、取水、導水、利水または浄化のため必要な施設が該当し得ます。当該水を原料、冷却水として利用する工場等は、原則として該当しませんが、酒製造等当該地域で取水する水を当該場所において使用しなければならない特別な事情があると認められる場合に限り本号に該当します。

**【 農林水産物の処理、貯蔵、加工のために必要な建築物等 】**

《 法第34条第4号 》

市街化調整区域においては、農林漁業の第一次産業が継続して営まれています。一般に都市計画と農林漁業との適正な調整という見地からこれを認めることはやむを得ないものであることから、農林水産物の処理、貯蔵、加工のために必要な建築物等であって、次の1または2に該当するものを許可の対象としたものです。

- 1 法第29条第1項第2号および第2項第1号の政令で定める建築物以外の農林漁業の用に供する建築物
- 政令第20条第1号から第5号までに該当する施設以外の施設が該当します。その建築物の中で行われる経済活動が、農業、林業もしくは漁業に該当するとともに、建築物およびその中の機械・工作物の機能が直接農業、林業もしくは漁業に関連する施設をいいます。
- 2 市街化調整区域内において生産される農産物、林産物、もしくは水産物の処理、貯蔵または加工に必要な建築物

(1) 立地基準

- ア 処理、加工等を行う建築物にあつては、当該建築物において処理、加工等が行われる原材料のうち、申請場所周辺の市街化調整区域における生産物が少なくとも過半を占めるものであること。
- イ 申請場所周辺の市街化調整区域における生産物の処理、貯蔵または加工を、申請場所において速やかに行う必要があること。

- ウ 申請に係る建築物の規模・構造・設備が必要最小限のものであること。
- エ 当該施設が処理、貯蔵もしくは加工の用に継続的に使用されると認められること。

(2) その他の基準

- ア 処理、加工等に伴い排出される廃棄物および汚水の処理について衛生上および環境上支障がないこと。
- イ 他の法令による許認可等が必要なときは、その許認可等が受けられることが確実であること。

3 添付図書

- ・ 生産物の処理、貯蔵または加工を申請場所において速やかに行う必要性に関する説明資料
- ・ 事業計画書（利用目的・方法・対象、業種、業態、工程、原料、生産者、生産物等）
- ・ 農業協同組合等が発行した生産地との関係および取扱量に関する図書

**【 国・道が助成する中小企業者の高度化のための施設 】**

《 法第34条第6号 》

中小企業の振興の重要性を鑑みて、都道府県および国等が都市計画上の配慮をしつつ立地を助成する、中小企業者の高度化に資する建築物等の建築等の用に供する開発行為について許可し得るとしたものです。当該建築物等は原則的に市街化区域に立地すべきものであり、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た場合に例外的に許可対象としているものです。

- 1 中小企業者の行う他の事業者との連携もしくは事業の共同化または中小企業の集積の活性化に寄与する事業（独立行政法人中小企業基盤整備機構法第15条第3号ロおよび第4号（前号ロに係るものに限る）に係る事業に該当するものに限る）の用に供する建築物または第一種特定工作物の建築または建設の用に供する目的で行う開発行為であること。
- 2 事前に中小企業担当部局と十分な調整を図り、真にやむを得ないと認められること。

**【 既存工場と密接な関連を有する建築物または第一種特定工作物 】**

《 法第34条第7号 》

市街化調整区域内において、現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物または第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るために市街化調整区域内において建築または建設することが必要なものについて許可の対象としたものです。

- 1 「密接な関連」とは、人的関連や資金的関連をいうものでなく、具体的な事業活動に着目しての関連が該当し、次のいずれかを満たすものであること。
  - (1) 自己の生産物の原料または部品の5割以上を既存の工場に依存すること。
  - (2) 自己の生産物の5割以上を既存の工場に納入すること。
- 2 事業活動の効率化  
既存工場の質的改善（親工場の隣接地に遠隔地の下請工場が移転する場合または環境整備等の質的改善）が図られる場合のみならず既存事業の量的拡大を伴う場合も含むものであること。
- 3 その他
  - (1) 事業の効率化上必要で、既存工場と密接な関連を有するものであるから、原則として既存工場の隣接地に立地すること。
  - (2) 申請に係る新工場に係る用地を、既存工場の敷地内に求めることが困難であること。

- (3) 許可後においても、「密接な関連」が継続されると認められること。
- (4) 他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が得られるものであること。
- (5) 既存の工場の単なる増設は原則として認められない。

#### 4 添付書類

- (1) 既存工場および申請に係る新工場に関する調書（業種、業態、工程、原料、生産物）
- (2) 両工場の作業工程に関する調書
- (3) 両工場間の取引高および全体との比率に関する調書

### 【 危険物の貯蔵、処理に供する建築物または第一種特定工作物 】

#### 《 法第34条第8号 》

火薬類（火薬類取締法第2条第1項に規定する「火薬類」をいう。以下同じ。）の貯蔵、処理に供する施設は、同法により厳格な制限を受けていますが、その性質からして市街化区域に立地することが困難または不適當なことから、許可対象としたものです。

- 1 申請に係る建築物等は、火薬類取締法第12条第1項に規定する火薬庫である建築物または第一種特定工作物であること。
- 2 火薬類取締法の許可が受けられることが確実であること。

### 【 災害危険区域等に位置する建築物または第一種特定工作物 】

#### 《 法第34条第8号の2 》

市街化調整区域において、災害危険区域等に存する建築物または第一種特定工作物に代わる建築物の建築等を市街化調整区域に認めるものです。

- 1 建築物が法第33条第1項第8号に規定する災害危険区域等または急傾斜地崩壊危険区域に存していること。
- 2 移転にあたって建築物の用途は従前と変わらないもので、規模、構造、敷地および設備等が従前のものに比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用の状況等からみて適切なものであること。
- 3 許可にあつては災害危険区域等に存する建築物は除却すること。
- 4 建築物が上記1の区域に存していても、他都市からの転入は認めない。

### 【 道路管理施設および火薬類の製造施設 】

#### 《 法第34条第9号 》

火薬類の製造所は、法第34条第8号に該当しませんが、その性質からして市街化区域に立地することが困難または不適當なことから、本号に基づき許可対象としたものです。

- 1 申請に係る建築物は、火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物であること。
- 2 火薬類取締法の許可が受けられることが確実であること。
- 3 本号に該当する施設のうち、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道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物等については、函館市開発審査会付議基準「幹線道路沿線の土地における建築物」の施行（平成15年11月27日施行）に伴い、当該基準に適合するもののみが該当する。

## □ 函館市開発審査会付議基準について

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）の規定では、市長が市街化調整区域における開発行為の許可もしくは建築行為の許可を行う場合において、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、市街化区域において行うことが困難または著しく不相当と認められるものについて、法第34条第14号また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、市長は、あらかじめ函館市開発審査会（以下「開発審査会」という。）の議決を経たうえで行うものとされています。

また、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第9条第2項、同法第21条第2項および同法第51条第2項では、市街化調整区域において土地区画整理事業を行おうとする場合は、当該事業が法第34条各号の一に該当するものとして市長に認められることが必要であって、さらに同条第14号に係る場合にあっては、開発審査会の議決も必要であると規定されています。

ここに、これらの規定に該当し、通常許可しうるもの、または、認められるものとして、開発審査会に付議するための判定基準を定め、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す。

## □ 函館市開発審査会付議基準1（個別許可）

法第34条第14号または令第36条第1項第3号ホの規定を適用し開発審査会に付議するものは、次の各項のいずれかに該当する建築物等の用に供するものです。

### 【 研究施設 】

#### 《 付議基準1-2 》

研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により、当該市街化調整区域に建設することがやむを得ないと認められる施設

### 【 業務上必要な建築物 】

#### 《 付議基準1-3 》

次の各号に掲げる事業所において業務に従事する者の住宅、寮または管理施設等で、当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるもの

- (1) 法第34条各号の規定により開発許可を受けて設置されたもの
- (2) 法第43条の許可を受けて設置されたもの
- (3) 法第43条の規定により許可を要しない（法第29条第1項第3号に規定するものを除く。）で設置されたもの
- (4) 市街化調整区域に関する都市計画が決定されもしくは当該都市計画を変更してその区域が拡張された日（以下「線引決定の日」という。）以前から市街化調整区域に存するもの

- ① (1)から(3)に該当する事務所であっても、当該事務所が市街化区域に編入された場合は、対象とならない。
- ② 業務に従事する者の住宅、寮等については、工場等の立地と一体的に立地する場合であって、事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案のうえ、適切な規模を超えないものに限られる。

### 【 悪臭騒音施設 】

#### 《 付議基準1-4 》

悪臭または騒音等の伴う業務の用に供する建築物等で、市街化区域に建設することが困難または著しく不適当であると認められるもので、敷地周囲に植樹等を行うとともに、必要に応じ周辺の住民との調整が図られているもの

### 【 大学および各種学校 】

#### 《 付議基準1-5 》

学校法人が設立する学校教育法（昭和22年法律第26号）による大学、専修学校および各種学校ならびに職業能力開発促進法（昭和44年法律第64号）第15条の7第1項に規定する職業能力開発施設で次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 市街化区域内の住居系の地域内に適当な用地がなく、かつ、位置および規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないこと。
- (2) 申請区域が、市の土地利用の計画上支障のないこと。
- (3) 申請区域が、幅員9メートル以上の舗装されている道路に接していること。
- (4) 敷地周囲に植樹等を行うとともに、必要に応じ周辺の住民との調整が図られていること。

### 【 自動車教習所 】

#### 《 付議基準1-6 》

自動車教習所で、次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 市街化区域内の工業系の地域内に適当な用地がなく、かつ、位置および規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないこと。
- (2) 申請区域が、市の土地利用の計画上支障のないこと。
- (3) 申請区域が、原則として幅員12メートル以上の舗装されている道路に接していること。
- (4) 申請区域内に駐車スペース等が確保されていること。
- (5) 敷地周囲に植樹等を行うとともに、必要に応じ周辺の住民との調整が図られていること。

### 【 第一種特定工作物 】

#### 《 付議基準1-7 》

法第4条第11項に規定する第一種特定工作物（廃棄物の処分の用に供するクラッシャープラントは除く。）で、次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 市街化区域内の工業系の地域内に適当な用地がないこと。
- (2) 申請区域の位置が、市の土地利用の計画上支障のないこと。
- (3) 申請区域が、原則として幅員9メートル以上の道路に接していること。
- (4) 敷地周囲に植樹等を行うとともに、必要に応じ周辺の住民との調整が図られていること。
- (5) 申請区域内にミキサー車等の駐車スペース等が確保されていること。

本付議基準の対象となる施設は、コンクリートプラント、アスファルトプラントおよびクラッシャープラントである。

**【 介護老人保健施設 】**

《 付議基準1-9 》

介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第27項に規定する介護老人保健施設（社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条第3項第10号に規定する第2種社会福祉事業の用に供する施設を除く。）として確実に許可される見込みのあるもの

- ① 第2種社会福祉事業以外の介護老人保健施設が対象となる。
- ② 協力病院が近隣に所在する場合等、介護老人保健施設を市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められること。

**【 第二種特定工作物に係る併設建築物等 】**

《 付議基準1-10 》

第二種特定工作物に通常併設される附属建築物以外のもので、次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 当該工作物の利用上および管理上必要なものであること。
- (2) 建築物の規模は、必要最小限のものであること。
- (3) 建築物の利用者は、当該工作物を利用するものを対象としていること。
- (4) 建築物の建築により、周囲の市街化を促進させるものでないこと。

- ① 第二種特定工作物に通常併設される附属建築物に該当するか否かは、下記の表を基準とし、下記の表以外のものを建築する場合は、本規定による許可を必要とする。
- ② 第二種特定工作物に通常併設される附属建築物以外のもので用途は、当該施設の利用に係るものに限定し、建築物の規模は、営業規模、利用者数等を勘案した必要最小限のものとする。

二特の種別	第二種特定工作物に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、スタートハウス、車庫、目土庫、肥料庫、用具庫、カート置場、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
屋外競技場	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、便所等当該施設の利用上・管理上必要最低限のもの
墓園	管理棟、納骨堂、休憩所、便所等

注1) 上記表中の食堂、売店の規模は、営業規模、利用者数等を勘案した必要最小限のものであること。

注2) 上記表中のクラブハウスには、飲食店、喫茶、売店を含むが、いずれも営業規模、利用者数等を勘案した必要最小限のものであること。

**【 廃棄物処理施設 】**

《 付議基準1-11 》

函館市廃棄物処理施設設置等指導要綱に基づき設置される廃棄物処理施設ならびに当該処理施設の利用上および管理上必要な最小限の附属建築物

- ① 「廃棄物処理施設」とは、函館市廃棄物処理施設設置等指導要綱第2条第4号の廃棄物処理施設をいう。
- ② 廃棄物処理施設の「利用上および管理上必要な最小限の附属建築物」の用途および規模
- ア 用途
- ・ 廃棄物処理施設を収容する建築物（上屋等）
  - ・ 管理事務所（管理用住宅は除く）、従業員用休息室、用具庫、車庫、便所等
- イ 規模
- ・ 廃棄物処理量、処理施設、処理工程、施設配置、従業員数および車両台数等を勘案した必要最小限のものとする。
  - ・ 廃棄物処理施設を収容する建築物以外の附属建築物の高さは10メートル以下、かつ地階を除く階数は2以下とする。

**【 幹線道路沿線の土地における建築物 】**

《 付議基準1-12 》

幹線道路沿線の土地における建築物で、次のいずれにも該当するもの

(1) 次に掲げる区域内において建築するものであること。

ア 石川新道沿道地区

都市計画道路3・2・81号石川新道（以下「石川新道」という。）沿線に位置する土地の区域のうち別図に図示する土地の区域 ……（12ページ参照）

イ 外環状線沿道西桔梗地区

都市計画道路3・3・101号外環状線沿線に位置する土地の区域のうち別図に図示する土地の区域 ……（12ページ参照）

ウ 空港通・空港ターミナル通沿道地区

都市計画道路3・3・77号空港通沿線および都市計画道路3・3・49号空港ターミナル通沿線に位置する土地の区域のうち別図に図示する土地の区域 ……（13ページ参照）

(2) 次の表の左欄に掲げる区分に従い、右欄に掲げる建築物の用途に該当するもの

石川新道沿道地区および外環状線沿道西桔梗地区	1 道路貨物運送業、道路旅客運送業、貨物運送取扱業、倉庫業または卸売業の用に供する建築物 2 日刊新聞の印刷所 3 ガソリンスタンドその他これに類するもの 4 自動車修理工場 5 店舗または飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が1万平方メートル以下のもの 6 カラオケボックス 7 ぱちんこ屋その他これに類するもの（外環状線沿道西桔梗地区に限る。）でその用途に供する部分の床面積の合計が1万平方メートル以下のもの 8 劇場、映画館等でその用途に供する部分の床面積の合計が1万平方メートル以下のもの 9 公衆浴場 10 スポーツ施設
------------------------	---

	11 事務所
	12 1から11の建築物に附属する車庫，倉庫等
空港通・空港ターミナル通沿道地区	1 道路貨物運送業，道路旅客運送業，貨物運送取扱業，航空運送業，倉庫業または卸売業の用に供する建築物 2 ガソリンスタンドその他これに類するもの 3 自動車修理工場 4 レンタカー業の用に供する建築物 5 店舗または飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が1万平方メートル以下のもの 6 屋外有料駐車場における管理上必要と認められる建築物 7 事務所 8 道路貨物運送業および道路旅客運送業に従事する者のための休憩または宿泊の用に供する施設 9 自己の居住用住宅 10 1から9の建築物に附属する車庫，倉庫等

(3) 道路の交通上および安全上支障がないこと。

(4) 石川新道沿道地区にあっては，次のいずれにも該当すること。

ア 石川新道から直接出入りして土地利用するもので，開発区域等における当該道路に面する部分の間口が，50メートル以上であること。

イ 開発区域等における石川新道からの奥行が，別図に示す範囲以上土地利用するものであり，かつ，不良な街区の環境が形成されるおそれがないこと。

ウ 開発区域等において，石川新道の道路端から50メートル以上の区域の区域界に接する内側に3メートル以上の幅の緩衝緑地帯を設け，樹高1.5メートル以上の常緑樹を列植すること。ただし，石川新道の道路端から50メートル以上の区域の区域界に接する隣地が，既に住宅系以外の土地利用がされている場合または道路もしくは幅員3メートル以上の河川等の場合は，この限りでない。

エ 開発区域の石川新道に面する区間については，当該道路の側道機能を持つ道路を整備すること。

(5) 空港・空港ターミナル通沿道地区にあって開発区域等が50戸連たん地域に接している場合は，その接する開発区域等の内側に，3メートル以上の幅の緩衝緑地帯を設け，樹高1.5メートル以上の常緑樹を列植すること。

(6) 雨水については，洪水調整池等の流出抑制施設を設置し，流出量の増加を抑制すること。

(7) 雨水以外の排水は，浄化槽により処理すること。

① (2)について【用途】

「店舗または飲食店」における1万平方メートル以下の扱い

一の事業者が開発し，複合型ショッピングモールのように1万平方メートル以下の店舗または飲食店を複数棟に分けて建築する場合であって，これらの建築物が建築基準法の扱いにおいて用途上可分の関係（別敷地）である場合であっても，駐車場等を共用するなど敷地境界をまたいで人や車を自由に行き来させ実態上一体的に土地利用する形態である場合は，これら複数棟の建築物の床面積の合計が1万平方メートル以下である場合でなければ許可の対象としない。なお，一の事業者が複数棟の建築物の建築を目的として開発する場合であっても，フェンス等により敷地が明確に分断されるなど，一体的に利用されないことが明らかである場合は，建築基準法の扱いと同様に各々の敷地ごとに判断することとなる。

「店舗または飲食店」には，キャバレー，料理店，ナイトクラブ，ダンスホール等は含まない。

「ガソリンスタンドその他これに類するもの」には、オートガススタンドがこれに含まれる。

「ぱちんこ屋その他これに類するもの」には、マージャン屋、ゲームセンター等がこれに含まれる。

② ③について

区域および建築物の用途が基準に該当することをもって自動的に許可の対象となるものではないことに留意すること。当該建築物の立地が円滑な道路交通を阻害することがなく、かつ、敷地からの車両の出入りなどについても安全上支障ないよう配慮されているもののみが許可の対象になり得る。

必要に応じ道路管理者や公安委員会と協議を行うこと。

③ 【道路に面する間口】4ア

まとまった土地利用を誘導し、また、道路交通の障害とならないよう車両の出入りをコントロールするため、道路に面する間口の幅を規定したものである。ただし、両側が既に土地利用されているために、開発区域等について50メートル以上の幅を確保することが困難である場合など、やむを得ないと判断される場合は、許可の対象とする。

④ 【開発区域等の最低奥行】4イ

○ 東側の区域

道路端（歩道端）から50メートル以上土地利用するもの

○ 西側の区域

背後地に道路や高圧線により分断された残地が生じないよう、その道路または高圧線までを一体的に土地利用することを原則とする。

ただし、既存の施設における敷地を拡大しようとする場合で、不良な街区の環境が形成されるおそれがないと判断されるものについては許可の対象とすることができる。

⑤ 【緩衝緑地帯】4ウ

石川新道の沿道の土地の後背地は、住宅系市街地となっている箇所があることから、開発区域内の周縁に緩衝緑地帯を設けることとしたものである。したがって、土地利用後、隣接地において、住宅系以外の土地利用がなされた場合や道路等が配置された場合は、当該隣接部分の緩衝緑地帯は撤去できる。

⑥ 建築物については、色彩や意匠など周囲の景観と調和のとれたものとし、適切に維持管理すること。

【 50戸連たん地域内における一団の開発行為等 】

付議基準1-13 削除

令和2年4月1日をもって付議基準1-13は削除され、付議基準1-13に基づく「50戸連たん地域内における一団の開発行為等」は廃止になりました。

また、付議基準附則（令和2年4月1日施行）に基づく「50戸連たん地域内における一団の開発行為等」に係る開発許可を受けた者は、令和6年3月31日までに、開発行為の全部について法第36条第1項に基づく工事完了届出書を提出し、これに合格し検査済証の交付を受けられるよう工事を進めること。

【 亀尾町、庵原町、米原町および東畑町におけるグリーンツーリズムに必要な建築物等 】

《 付議基準1-14 》

次のいずれにも該当するもの

(1) 亀尾町、庵原町、米原町および東畑町の区域において建築するものであること。

(2) 次に掲げる建築物の用途に該当するもの

ア 農業従事者が建築するグリーンツーリズムに必要な施設

イ 美術品または工芸品等を製作するためのアトリエまたは工房（当該施設において製作したものを販売するための店舗を兼ねるもので、店舗の床面積の合計が、50平方メートル以内で、かつ、延べ面積の1/2以下のものおよび製作者が居住する住宅を兼ねるものを含む。）

(3) 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域以外であること。

- ① グリーンツーリズムに必要な施設である建築物
- グリーンツーリズムとは、主として都市の住民が余暇を利用して農村に滞在しつつ行う農作業の体験その他農業に対する理解を深めるための活動（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2条第1項）のことである。
  - グリーンツーリズムに必要な施設とは、農作業の体験施設や主として都市の住民が余暇を利用して農村に滞在しつつ行う農作業の体験その他農業に対する理解を深めるための活動に供することを目的とする施設をいう。
  - 許可の対象とする建築物は、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2条第4項の農作業体験施設等とする。
- 農作業の体験施設（体験農業施設）
  - 教養文化施設（農畜産物加工体験施設、地域農業等資料展示施設）
  - 休養施設（農村公園展望所、あずまや）
  - 宿泊施設（農家民宿、ファームイン）
  - 集会施設（集会所、研修所）
  - 販売施設（産地直売所、地場農作物加工品販売店、農家レストラン）
  - 上記施設の利用上必要な施設（売店、休憩所、手洗所、管理事務所、管理用具保管庫）
- ② これらの区域は、函館市農村地域活性化基本構想におけるグリーンツーリズムの取り組みについて、具体的な施策を展開する重点地域として位置付けられていることから、この基準により許容するものとしたものである。したがって、当該施策に資する施設であるかどうかについて農政担当部局と十分協議を行うことが必要である。
- ③ 敷地が、がけ崩れまたは出水のおそれがある土地でないこと。
- ④ 建築物の建築により、公共施設の設置や冬期間の除雪などの新たな公共負担が生じないこと。

#### 【 亀尾地区における農業の持続的な発展等に寄与する建築物 】

《 付議基準1-14-2 》

次のいずれにも該当するもの

- (1) 函館市都市計画法施行条例（平成15年函館市条例第55号）第4条第1項第1号の規定に基づき市長が告示した区域内において建築するものであること。  
 ……（14ページ参照）
- (2) 次に掲げる全てに該当する建築物であること。
- ア 作業場の床面積の合計が1,500平方メートル以下の工場（建築基準法別表第2（る）項第1号に掲げるものを除く。）であること
- イ 農村地域活性化基本構想第6部に記載されている事業の用に供するものであること
- ウ 農産物たる地域資源の活用などにより、地域における農業の持続的な発展、農村地域の活性化および国内外からのさらなる交流人口の拡大に寄与することが見込まれるものとして、市長が認められたものであること
- (3) 申請区域が、市の土地利用の計画上支障のないこと。
- (4) 雨水については、洪水調整池等の流出抑制施設を設置し、流出量の増加を抑制すること。
- (5) 雨水以外の排水は、合併処理浄化槽等により処理すること。

- ① (2)イへの適合については、具体的にどの項目のどの事業に該当するものであるかについて、予め農政担当部局と協議すること。
- ② (2)ウへの適合については、予め市の農政担当部局の確認を受けること。
- ③ 敷地が、がけ崩れまたは出水のおそれがある土地でないこと。
- ④ 建築物の建築により、公共施設の設置や冬期間の除雪などの新たな公共負担が生じないこと。

## 【 ワインによる地域振興指針に基づくワインの製造等に必要な建築物 】

《 付議基準1-14-3 》

次のいずれにも該当するもの

(1) 次に掲げる建築物であって、ワインによる地域振興指針第4章に記載されている基本的な方針に合致するものとして、市長が認めたものであること。

ア 作業場の床面積の合計が2,500平方メートル以下の工場であって、酒税法（昭和28年法律第6号）第3条第13号に規定する果実酒または同条第14号に規定する甘味果実酒（以下「果実酒等」という。）を製造するもの。

イ アに該当する工場に併設される、当該工場で製造される果実酒等を販売および提供する店舗、飲食店であって、その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以下のもの。

(2) 申請区域が、市の土地利用の計画上支障のないこと。

(3) アクセス道路等の社会基盤の整備または維持管理が、市にとって過度な負担にならないものであること。

(4) 雨水については、洪水調整池等の流出抑制施設を設置し、流出量の増加を抑制すること。

(5) 雨水以外の排水は、合併処理浄化槽等の処理設備により適切に処理すること。

① (1)への適合については、予めワイン等の製造工場・店舗および飲食店に係る事業計画書案等の資料により、農政担当部局と十分な協議を行い、「ワインによる地域振興指針」に合致するものである確認をとること。

② 函館市開発審査会付議基準（付議基準1-14-3を除く）または函館市都市計画施行条例によって、区域を定めて開発許可等を認めまたは認めないものとしている区域においては、原則として許可しない。

③ アクセス道路等の社会基盤の整備または維持管理の方針についても、予め農政担当部局と十分な協議を行い、事前協議書に記載すること。

## 【 函館空港南地区における建築物 】

《 付議基準1-15 》

次のいずれにも該当するもの

(1) 中野町の区域のうち別図に図示する区域内において建築するものであること。

・・・・・・・・(15ページ参照)

(2) 予定建築物の用途が、函館市都市計画法施行条例別表第2の区域欄の「第4条第1項第2号に掲げる区域」に応じた用途であること。

(3) 航空機の運航の支障となるおそれのないこと。

(4) 住宅の用に供する建築物を建築する場合は、十分防音措置を講じるものであること。

① 函館空港の南側の区域については、法第34条第12号に基づき、条例により一定の区域を許可対象としている。しかし、空港の敷地と極めて近接している区域では、条例で一律に許可対象とはせず、この基準（付議基準）により、航空機の運航や就航の制限につながるよう、案件ごとに特に慎重に判断することとしたものである。

② 函館空港が指定している基準を遵守するほか、建築物の外壁や屋根などの材料、色彩などについて、空港関係課および必要に応じ函館空港事務所と十分な協議を行うこと。

また、許可を受け建築した後においても、色彩の変更ならびに増築する場合および建築物の外部にアンテナなどの工作物等を設置するときは、あらかじめ市等と協議を行うことが、許可時における条件となる。

③ 住宅の防音対策

住宅の用に供する建築物を建築する場合は、空港対策関係課と十分な協議をすること。航空機騒音の程度および必要な計画遮音量等を踏まえ、必要となる措置を講じること。

許可申請書に、建築物の各部の防音に関する仕様書を添付すること。  
(仕様書の内容)

- ・ 外壁
- ・ 最上階の天井
- ・ 開口部（サッシおよびガラス）
- ・ 暖房設備および換気設備

### 【 新50戸連たん地域における開発行為 】

《 付議基準1-16 》

函館市都市計画法施行条例第5条第2号に規定する建築物の用に供する目的で行うもので、次のいずれにも該当するもの

- (1) 線引き時において既に主として建築物や第一種特定工作物のために使用されていた土地であること。
- (2) 開発行為を行うことにより有効な土地利用が促進され、地域の居住環境等の形成と整合が図られると認められること。
- (3) 道路その他必要な公共施設が、都市計画と整合して整備されるものであり、かつ、良好な街区の環境が形成されるよう配置されたものであること。
- (4) がけまたはその上端において切土または盛土をするものでないこと。

① 線引き以前から工場などの敷地として土地利用されていた土地の跡地利用をするときに、一般的な住宅の敷地としては過大であり、開発行為を行わない建築行為のみで対応させると、いわゆる旗竿開発その他都市整備上および居住環境上不整形な土地利用を招来することとなるため、道路その他の必要最小限の公共施設等を整備させた方が望ましいと認められるものについて開発許可の対象とする。

なお、新50戸連たん地域（函館市都市計画法施行条例第5条第2号に掲げる区域）は基本的に市街化の促進を許容する区域ではないので、線引き時において工場などの建築物のため既に土地利用されていた土地に限って特例的に開発行為を認めることとしたものであり、線引き時において空き地であった土地や主として資材置き場等として利用されていた土地についてまで新規に宅地開発を認めるものではない。

- ② 後追いの公共投資が生じないよう公共施設整備について当該公共施設管理者等、関係部局と十分協議すること。
- ③ 公共施設の配置にあたっては、極力袋路状の道路配置を避けるなど良好な街区の環境が形成されるよう配慮されたものであること。
- ④ 線引き時において存していた工場などの建築物が既に除却されている土地であっても、線引き時において工場などの建築物が存し、当該建築物のため土地利用されていたことが確認できる場合は該当する。

### 【 その他 】

《 付議基準1-17 》

その他、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または不適當であり、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もの

□ 函館市開発審査会付議基準 2（包括承認）

法第34条第14号または令第36条第1項第3号ホの規定を適用し開発審査会に付議するものうち次の各項に該当するものは、通常その内容が定型的であるものとして事務処理の効率化を図るため、特例的にあらかじめ開発審査会の議を経たものとして取り扱い、これに基づき市長が許可処分を行い、後日の開発審査会にその旨を報告するものとしています。

【 届出もれの住宅等 】

《 付議基準 2-1 》

線引き決定の日以前から既に土地を所有していた者が、自己の居住または業務の用に供する建築物を建築する目的で行うもので、次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 第34条第13号に規定する期間内に届出ができなかった理由がやむを得ないものと認められるものであること。
- (2) 線引き決定の日から起算して5年以内に行われるものであること。

- 
- ① 法第34条第13号の規定に基づく期間内に届出ができなかったものの救済措置である。したがって、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、または都市計画を変更して市街化調整区域を拡張した日から5年以内に開発行為もしくは建築行為が完了するもの限り許可される。
  - ② 「期間内に届出ができなかった理由がやむを得ないと認められるもの」とは、厳格な解釈を要し、客観的な裏付けが必要である。したがって、過失等による届出もれは該当しない。

【 自己の居住用住宅 】

《 付議基準 2-2 》

線引決定の日以前から既に土地を所有していた者が、自己の居住の用に供する住宅を建築するもので、次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 当該土地が、既に供用されている建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項に規定する道路に接していること。
- (2) 敷地および住宅の規模が、世帯構成等からみて適当と認められるものであること。
- (3) 新たに住宅を必要とする理由が、やむを得ないと認められるものであること。

- 
- ① 法第34条第13号に規定する、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、または都市計画を変更して市街化調整区域を拡張した日（以下「拡張日等」という。）から5年以内に自己の居住用住宅を建築できなかった者に対する救済措置である。
  - ② 「線引決定の日以前から既に土地を所有していた」とは、申請者本人が自己の居住用住宅を建築する目的で所有していたことが絶対条件である。「相続等」により拡張日等以降に所有することとなった場合は本項の規定は適用できない。
  - ③ 「自己の居住用住宅の建築」を目的とすることから、市街化区域内に土地を所有していたり、住宅を所有している場合は、第3号の要件に該当しない。
  - ④ 敷地の位置については、将来の土地利用構想に照らし適切な位置であること。
  - ⑤ 「既に供用されている建築基準法第42条第1項に規定する道路に接していること。」については、建築基準法第42条第2項および第43条第1項ただし書きの規定を満たしていれば足りるものとする。

### 【 別荘地の地域内における別荘等 】

#### 《 付議基準2-3 》

別荘地として地域指定された地域内の土地において建築されるもので、次の各号のいずれにも該当するもの  
・・・・・・・・(16ページ参照)

- (1) 建築する建築物は、自己の別荘または居住の用に供する住宅であること。
- (2) 建築する建築物の構造、規模は、高さ10メートル以下かつ地上階数が2以下であること。
- (3) 当該敷地内に存する高さが10メートル以上の樹木については、保存のための必要な措置が講じられていること。

- 
- ① 自己の別荘の用に供する建築物には、貸し別荘は含まない。

### 【 公益施設の住宅および寮等 】

#### 《 付議基準2-4 》

法第29条第1項第3号の規定により、許可を要しないものとされている施設等に勤務する者のための住宅もしくは寮等を建築する目的で行うもので、同一敷地内または周辺に建築することがやむを得ないと認められるもの

- 
- ① 公益施設が市街化区域の近隣にある場合は、市街化区域に住宅を求めることが可能であることから認められない。
  - ② 公益施設が24時間勤務体制であったり、警備体制が完備されている場合は認められない。
  - ③ 学校の場合は、通常、校長、教頭および事務長の住宅で3戸まで認める。
  - ④ 敷地の位置については、将来の土地利用構想に照らし適切な位置であること。

### 【 世帯分離による住宅 】

#### 《 付議基準2-5 》

世帯分離(同一の世帯構成員として同居の事実のあった場合を含む。)による自己の居住の用に供する住宅で、次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 敷地が、線引決定の日以前から継続して市街化調整区域内に居住していた者が所有していた土地であること。
- (2) 敷地が、前号に規定する者から相続または贈与された土地であること。
- (3) 世帯分離により住宅を建築しようとする者が、第1号に規定する者の2親等以内の親族であること。

- 
- ① 線引き前から本家が当該市街化調整区域に居住していることが必要である。
  - ② 申請者(居住する者)が単身の場合は、許可することはできない。
  - ③ 申請者は、従前において同一の世帯構成員として本家と同居していたという事実があれば足り、申請時点における同居の有無は問わない。
  - ④ 申請者が娘婿の場合は、娘が③の要件を満たしていれば認められる。
  - ⑤ 市街化調整区域内の収用対象事業の施行のため提供した土地の代替地として取得した土地については、当該市街化調整区域の決定の日以降に取得した土地であっても、線引き決定の日以前から継続して所有していた土地として取扱う。
  - ⑥ 「世帯分離による住宅」という名目があれば自動的に許可できるというものではなく、結婚その他独立して世帯を構成する合理的事情、勤務地および予定建築物の規模等の適正さにより判断する。
  - ⑦ 敷地の位置については、将来の土地利用構想に照らし適切な位置であること。

## 【 収用対象建築物等 】

### 《 付議基準2-6 》

収用対象事業の施行により建築物等が移転また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建築される建築物等で、次の各号のいずれかに該当するもの

- (1) 収用対象となる建築物等が、市街化調整区域内に存している場合で、従前とほぼ同一の用途、規模および構造で建築されるものであること。
- (2) 収用対象となる建築物等が、市街化区域内に存している場合で、市街化区域内に適地を確保することが困難であり、かつ、次のいずれかに該当し、従前とほぼ同一の用途、規模および構造で建築されるものであること。

ア 申請者において、従前から市街化調整区域内に適切な土地を有している場合

イ 収用対象事業の起業者の要請があり、適切な土地と認められる場合

- ① 「従前とほぼ同一の規模」とは、事業所であれば営業内容および従業員数等、住宅であれば家族構成等により判断するが、従前の建築物の床面積の1.5倍以下までとする。
- ② 申請者は、収用される建築物の所有者であること。
- ③ 要件(2)アの「従前から」とは、線引き以前からのことである。
- ④ 収用対象事業により土地を収用されたことにより、当該地で居住または営業することが不可能になることが必要である。
- ⑤ 敷地の位置については、建築物の用途および将来の土地利用構想に照らし適切な位置であること。
- ⑥ 敷地が従前とほぼ同一の規模（従前の敷地面積の1.5倍以下までとする。）であり、予定建築物の用途・規模が周辺の土地利用および環境と調和のとれたものであること。

## 【 地区集会所等 】

### 《 付議基準2-7 》

地区集会所等で、次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 地区集会所、集落青年館、公民館（社会教育法（昭和24年法律第207号）によるものを除く。）等準公益的な施設であること。
- (2) 町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われるものであること。

- ① 町内会または自治会等に法人格がない場合は、会長等の代表者の申請となる。
- ② 町内会または自治会等で正式に決定された旨の文書および規約等が必要である。
- ③ 市街化区域と市街化調整区域とにまたがる町会が建築する町会館にあっては、市街化区域に建築することが困難である旨の合理的理由が必要である。

## 【 既存建築物の建替等 】

### 《 付議基準2-8 》

既存の自己用住宅の建替等で、次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 従前の敷地が著しく過小である場合等格段の事情がある場合を除き、従前の敷地の範囲で行われるものであること。
- (2) 規模、構造、設備等が従前のものに比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用の状況等からみて適切なものであること。

- ① 「既存の」とは、申請日以前に存するものをいう。
- ② 自己の居住用住宅のみを対象とする。そのため、申請者は、市の内外に住宅を所有していないことが必要である。また、賃貸目的等の住宅は対象外である。
- ③ 申請建築物が、住戸間を内部で行き来できない長屋、各々玄関、台所、トイレ等を有し独立した家屋としての利用が可能である2棟を渡り廊下のみで接続しているような形態の建築物である場合は、対象とならない。

- ④ 「建替等」とは、次のいずれかに該当するものであること。
- ア 線引きの日以前から存する建築物で、建替後の床面積の合計が1.5倍を超える場合
  - イ 線引き後に適法に建築された建築物で、建替後の床面積の合計が1.5倍を超える場合（農林漁家住宅を除く。）
  - ウ 線引き後に許可等を受け適法に建築された建築物で、その利用形態上の用途は変わらないが、譲渡等により使用者が当初許可等を受けた者以外の者になる場合の用途変更または当該用途変更を伴う建替の場合
- ⑤ 上記ウの場合においては、当初許可等を受けた者が当初許可等に係る建築物を、その利用目的に従い相当期間適正に使用した後生じる用途変更であり、かつ新たに所有し使用者となる者が、市街化調整区域に居住しなければならない合理的理由が認められる場合のみ対象となる。ただし、生計維持者の死亡、離農または競売等、特にやむを得ない理由により用途変更を行う場合においては、相当期間経過しなくても支障ないものとする。

**【 1ヘクタール未満の運動・レジャー施設等に必要な施設 】**

《 付議基準2-9 》

第二種特定工作物の用途に該当するが、開発規模が1ヘクタール未満の運動・レジャー施設等における利用上および管理上必要と認められる建築物で、次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 当該施設が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合していること。
- (2) 予定建築物の規模は、当該施設の利用上および管理上必要最小限のものであること。

- ① 1ヘクタール以上の運動・レジャー施設に通常併設される附属建築物は、第二種特定工作物の許可に含まれるものとして許可を要しないが、用途上では第二種特定工作物に該当するが、開発規模が1ヘクタール未満で開発行為の許可を要しない運動・レジャー施設の利用上必要な附属建築物について許可対象としたものである。
- ② 許容される附属建築物の用途については、付議基準1-10（第二種特定工作物に係る併設建築物等）の表を基準とする。
- ③ 「予定建築物の規模」については、営業規模、利用者数等を勘案した必要最小限のものとする。

**【 第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設等に必要な施設 】**

《 付議基準2-10 》

キャンプ場およびスキー場等の第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設等における利用上および管理上必要と認められる建築物で、次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 当該施設が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合していること。
- (2) 予定建築物の規模は、当該施設の利用上および管理上必要最小限のものであること。

- ① 「予定建築物の用途」については、通常併設される附属建築物とし、下記の表を基準とする。
- ② 「予定建築物の規模」については、営業規模、利用者数（当該施設の利用に係る者に限る。）等を勘案した必要最小限のものとする。

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、マリナー、ピクニック広場、フィールドアスレチック	管理事務所、食堂、売店、休憩所、便所等
その他の施設	管理事務所、休憩所、便所等の当該施設の利用上・管理上必要最低限のもの

## 【 廃棄物処理施設に必要な建築物 】

### 《 付議基準2-12 》

既存の廃棄物処理施設の利用上および管理上必要な最小限の附属建築物で、次の各号のいずれかに該当するもの

- (1) 函館市廃棄物処理施設設置等指導要綱（以下「廃棄物処理施設指導要綱」という。）に基づき設置された廃棄物処理施設の区域内において建築するもの。
- (2) 廃棄物処理施設指導要綱施行以前に存する廃棄物処理施設で、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号。以下「廃掃法」という。）第8条第1項または第15条第1項による許可を受けた廃棄物処理施設の区域内において建築するものおよび廃掃法第14条第6項に規定する産業廃棄物処分業の許可を受けた者がその事業の用に供する施設の区域内において建築するもので、次のいずれにも該当するもの。
  - ア 廃棄物処理施設指導要綱第13条の規定に基づく協定が締結されていること。
  - イ 廃棄物処理施設指導要綱第5条第1項に規定する造成基準第3(1)および(5)オの規定に基づく基準に適合すること。
  - ウ 市街化区域以外の区域に存する廃棄物処理施設は、敷地周縁に樹木を列植すること。

## 【 農産物の直売所等 】

### 《 付議基準2-13 》

次の各号のいずれかに該当するもので小規模のもの

- (1) 農業を営む者が設置し、管理および運営する次に掲げる施設
  - ア 自己の生産する農産物を原料または材料として使用する軽易な製造または加工の用に供する施設
  - イ 自己の生産する農産物または自己の生産する農産物を原料もしくは材料として軽易な製造もしくは加工したものの販売の用に供する施設
- (2) 法第34条第4号に該当するものとして許可を受け建築された農産物の処理または加工の用に供する施設に附帯する建築物であって次に掲げる施設
  - ア 当該施設において処理または加工をしたものの販売の用に供する施設
  - イ 当該施設において処理または加工をしたものを原料または材料として軽易な製造または加工したものの販売の用に供する施設（軽易な製造または加工は当該販売の用に供する施設において販売するために行うものに限る。）

- ① 農産物の直売所等の施設を設置しようとする者は、予め農政担当部局と十分な協議を行い、本付議基準に適合する施設であることを確認すること。
- ② 「農業を営む者」は、農業委員会が発行する営農証明等により判断するものとし、建築できる直売所等については、農家1世帯につき1直売所等に限って認めるものとする。
- ③ (1)は、農家が農業活動の一部として行う加工または直売を認めることとしたものであることから、その従事のために別に人を雇い入れて行うようなものは対象としない。
- ④ 農業を営む者が設置し、管理および運営する直売所において販売に従事する者は、許可を受けた者およびその親族（別居親族の場合は一親等以内）とする。
- ⑤ 「軽易な製造または加工」とは、農家が野菜や米などを材料に惣菜を作るなどの程度とする。
- ⑥ 「販売」は、自己の生産物またはその生産物を原料もしくは材料として製造もしくは加工したものの販売に限定し、これら以外の物品の販売はできない。
- ⑦ (2)は、法第34条第4号に該当するものとして許可を受けた工場の敷地の一部において行う当該工場処理または加工をしたもの等の直売所を対象としたものであり、許可を受けた敷地以外におけるものは対象としない。
- ⑧ (2)イの「製造または加工」は、法第34条第4号に該当するものとして許可を受け建築された農産物の処理・加工施設の敷地の一部に直売所を設置し、その直売所において販売する目的で行う軽易なものに限定したものであり、当該直売所で販売する目的以外の製

造または加工をすることはできない。

- ⑨ 建築物の規模については、建築物の利用計画、事業内容を勘案し、販売または製造もしくは加工のために必要な最小限のものであり、原則として50平方メートル以下とする。
- ⑩ 建築物の規模、内容に応じ必要な台数の駐車場を確保していること。なお、駐車台数については、床面積30平方メートル以下までは3台、10平方メートル増えるごとに1台を加えた規模を標準とするが、個々の事業内容を勘案し、適切な規模を設置すること。
- ⑪ 農産物の処理または加工の用に供する施設を法第34条第4号に該当するものとして許可する場合に、本基準による建築物をあわせて一つの許可申請により許可することができる。
- ⑫ 処理または加工などにより、汚水排水が生じる場合は、原則として合併処理浄化槽により処理すること。
- ⑬ 建築物は、色彩について落ち着いた色調のものとし、意匠は周囲の景観と調和のとれたものとするなどし、適切に維持管理すること。

#### 【 新50戸連たん地域における建築物 】

《 付議基準2-15 》

函館市都市計画法施行条例第5条第2号に規定する建築物の用に供する目的で行うもので、次のいずれにも該当するもの

- (1) 敷地に接する土地の状況から排水処理や駐車施設のため必要と認められる土地の切土または盛土
- (2) がけまたはその上端において切土または盛土をするものでないこと。

- ① 令第36条第1項第3号ハにより建築許可を受けることができる土地であっても、道路や周囲の土地と高低差から敷地内の排水処理や車庫、駐車スペースのため土地を切盛する必要性が生じる場合があり、むしろ衛生上の観点などから切土や盛土をすることにより良好な土地利用をさせた方が望ましいと認められる場合にのみ許可しうる。
- ② 市街化の促進につながる新規の宅地造成を許容する趣旨ではないので、建築物の建築主が自ら居住等する住宅等の建築物を建築しようとする場合にのみ該当しうるものである。よって、計画を個々具体的に審査したうえで土地の切盛の必要性があると認められるもののみが許可の対象となるものであって、宅地の販売目的のために土地を造成する場合は認められない。
- ③ 一般的に現状のまま建築可能な土地とは考えられず、また、防災上問題となるおそれがあるがけやがけの上端において切土または盛土をするものは対象としない。



---

## 都市計画法による開発許可等について

---

平成16年	4月	1日	初版発行
平成18年	2月	7日	第1次改訂
平成18年	7月	6日	第2次改訂
平成19年	11月	30日	第3次改訂
平成21年	4月	10日	第4次改訂
平成21年	8月	1日	第5次改訂
平成22年	4月	6日	第6次改訂
平成22年	5月	19日	第7次改訂
平成24年	6月	28日	第8次改訂
平成28年	4月	1日	第9次改訂
平成29年	7月	11日	第10次改訂
平成31年	1月	1日	第11次改訂
令和2年	4月	1日	第12次改訂
令和2年	11月	9日	第13次改訂
令和3年	9月	10日	第14次改訂
令和4年	4月	1日	第15次改訂
令和6年	4月	1日	第16次改訂
令和7年	4月	1日	第17次改訂
令和8年	4月	1日	第18次改訂

発行：函館市都市建設部都市整備課

〒040-8666 北海道函館市東雲町4番13号

電話 0138-21-3395 FAX 0138-27-2340

電子メール toshiseibi@city.hakodate.hokkaido.jp

ホームページ [https://www.city.hakodate.hokkaido.jp/soshiki/toshiken\\_dept/toshiseibi/](https://www.city.hakodate.hokkaido.jp/soshiki/toshiken_dept/toshiseibi/)

---