

## 第7章 法第34条関係

### (市街化調整区域に居住している者の日常利便施設)

**第71条** 法第34条第1号に規定する開発行為とは、次のいずれにも該当するものをいう。

- (1) 予定建築物が次のいずれかに該当するものであること。
  - ① 日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業、はり・灸・按摩業等の用に供する建築物及び自動車修理工場等
  - ② 農林漁業団体事務所、農機具修理施設及び農林漁家生活改善施設等
  - ③ 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第2項に規定する診療所
  - ④ 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する小学校及び中学校（以下「小学校等」という。）
  - ⑤ 児童福祉法（昭和22年法律第164号）第6条の3に規定する家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育所事業の用に供する施設、同法第7条に規定する児童厚生施設、老人福祉法（昭和38年法律第133号）第5条の3に規定する老人デイサービスセンター及び老人福祉センター等（以下「児童厚生施設等」という。）
  - ⑥ 郵便事業株式会社が設置する事業所（令第21条第11号に該当するものを除く。）、郵便局株式会社が設置する営業所及び郵便貯金銀行又は郵便保険会社の直営店等
- (2) 予定建築物は、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とするものであること。
- (3) 予定建築物の敷地面積は、500㎡以下であること。ただし、予定建築物が児童厚生施設等の場合は1,500㎡以下とし、また、小学校等の場合はこの限りではない。
- (4) 予定建築物の延床面積は、500㎡以下であること。ただし、予定建築物が児童厚生施設等の場合は1,500㎡以下とし、また、小学校等の場合はこの限りではない。
- (5) 住宅を併設する場合は、その面積が、店舗等の面積以下であり、かつ、175㎡以下であること。

### (鉱物資源の利用)

**第72条** 法第34条第2号に規定する「鉱物資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物」とは、次に掲げる事業の用に供するものをいう。

- (1) 鉱業に属する事業
- (2) 当該市街化調整区域において産出する原料を主として使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、及び砕石製造業
- (3) その他の事業で以下の各号の業務の用に供する事業
  - ① 鉱物の採鉱
  - ② 鉱物の選鉱
  - ③ ①、②と通常密接不可分な加工
  - ④ ①、②と通常密接不可分な地質調査、物理探鉱等の探鉱作業
  - ⑤ 鉱山開発事業

※1 「当該市街化調整区域」とは、本市市街化調整区域内で、当該施設の立地する区及びこれと市街化調整区域において隣接する区をいう。

※2 「主として使用する」とは、当該市街化調整区域において産出される原料が、自己の生産物の原材料の50%以上を占めていることをいう。

### (観光資源)

**第 73 条** 法第 34 条第 2 号に規定する「観光資源」とは、歴史的な経緯、観光客の集客数等から客観的に判断して認められる景勝地、建築物、工作物等のうち、本市の観光振興施策及び方針に適合するものをいう。

※ 温泉の湧出のみでは、観光資源とは認められない。

### (観光資源の利用)

**第 74 条** 法第 34 条第 2 号に規定する「観光資源の有効な利用上必要な建築物」とは、次に掲げる施設で、客観的に判断して必要と認められるものをいう。

- (1) 当該観光資源のための展望台その他の利用上必要な施設
- (2) 観光価値を維持するために必要な施設
- (3) 休憩施設
- (4) その他(1)～(3)に類する施設

### (その他の資源の利用)

**第 75 条** 法第 34 条第 2 号に規定する「その他の資源の有効な利用上必要な建築物」とは、次に掲げるものをいう。

- (1) 取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設
- (2) 当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められる事業の用に供される施設

### (許可を要する農林漁業用の建築物)

**第 76 条** 法第 34 条第 4 号前段に規定する「政令で定める建築物以外のもの」とは、申請の内容が次のいずれにも該当するものをいう。

- (1) 申請者が次のいずれかに該当する者であること。
  - ① 第 9 条に規定する者
  - ② 農林漁業を行う法人
- (2) 予定建築物内で行われる事業等が第 7 条に規定する「農林漁業」に該当するものであること。
- (3) 前項に拘らず、植物工場のうち、閉鎖環境で自然光を利用しない完全人工光型の植物工場は法第 34 条第 4 号前段に定める建築物に該当しない。

### (農産物等の処理・貯蔵・加工施設)

**第 76 条の 2** 法第 34 条第 4 号後段に規定する「建築物若しくは第一種特定工作物」とは、当該市街化調整区域における農産物等を主として対象とする次に掲げる事業の用に供するものをいう。

- (1) 畜産食料品製造業
- (2) 水産食料品製造業
- (3) 野菜かん詰、果実かん詰その他農産保存食料品製造業
- (4) 動植物油脂製造業
- (5) 製穀・製粉業
- (6) 砂糖製造業
- (7) 配合飼料製造業
- (8) でん粉製造業

(9) 一般製材業

(10) 倉庫業

(11) その他の農産物処理・加工業で当該農産物を産地において速やかに処理・加工する必要があるもの

※1 「当該市街化調整区域における」とは、本市市街化調整区域内で、当該施設の立地する区及びこれと市街化調整区域において隣接する区の範囲をいう。

※2 「主として対象とする」とは、当該市街化調整区域において産出される農産物が、自己の生産物の原材料の50%以上を占めていることをいう。

#### (中小企業の集団化事業)

**第77条** 法第34条第6号に規定する事業は、次のいずれにも該当するものをいう。

(1) 当該事業が次のいずれかに該当するものであること。

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付を行うもの

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付を行うもの

(2) 当該事業を市街化調整区域内で施行することについて、やむを得ない理由があること

(3) 原則として、当該事業に大企業が含まれていないこと。

(4) 本市の土地利用計画上支障のないものであること。

#### (既存工場と密接な関連を有する事業)

**第78条** 法第34条第7号に規定する「現に工業の用に供されている工場施設」(以下「既存工場」という。)は法に違反していない建築物等であることを要する。

2 法第34条第7号に規定する「密接な関連を有する事業」とは、次のいずれかに該当するものをいう。

(1) 市街化調整区域に立地する既存工場に対して自己の生産物の原料又は部品の50%以上を依存しており、かつ、それらが市街化調整区域に立地する既存工場の生産物の50%以上を占める場合であること。

(2) 市街化調整区域に立地する既存工場に対して自己の生産物の50%以上を原料又は部品として納入している場合であって、かつ、それらが市街化調整区域に立地する既存工場の生産物の原料又は部品の50%以上を占める場合であること。

(3) その他、具体的な事業活動に着目して市街化調整区域に立地する既存工場と、生産、組み立て、出荷等の各工程に関して一体不可分の関係にあること。

3 既存工場の事業の量的拡大は、「事業活動の効率化」に含まれる。

※ 「法に違反していない」建築物等とは、線引き日前から当該場所に存在する建築物、建築基準法に基づく建築確認申請がなされている建築物、昭和50年4月1日前から当該場所に存在する特定工作物、開発許可を得て建設された特定工作物又は開発許可を要さずに建設されたと認められる特定工作物等をいう。具体的には昭和45年度及び申請年度の家屋の固定資産評価証明書、建築確認通知書等により確認する。

#### (ガソリンスタンド等)

**第79条** 令第29条の7第1号に規定する「適切な位置に設けられる給油所」とは、次のいずれにも該当するものをいう。

(1) 予定建築物等の用途がガソリンスタンド又は自動車用液化石油ガススタンド若しくは水素スタンドであること。

(2) 予定建築物等の敷地が、4 以上の車線数を有する国道、道道又は主要市道である道路に面しており、かつ、市街化区域から、当該道路に沿っておおむね 500m以上離れていること。

※1 店舗等を併設することはできない。

※2 (2) 「4 以上の車線数を有する・・・道路」には、都市計画事業の認可を受けているものを含む。

※3 本市市街化調整区域には、令第 29 条の 7 第 1 号に規定する「休憩所」を設けるための「適切な位置」は存しない。

※4 「水素スタンド」とは、高压ガス保安法第 5 条第 1 項の規定に基づき、一般高压ガス保安規則第 7 条の 3 に掲げる基準に適合するものとして都道府県知事の許可を受けたものであるなど、安全性が確保されている圧縮水素スタンドに限る。

#### (保全すべき区域等)

**第 80 条** 第 81 条各号に掲げる開発行為を行う場合は、本市の土地利用計画等の支障とならないよう行うこととし、原則として次に掲げる区域等を開発区域に含まないこと。

(1) 集团的優良農地（おおむね 10ha 以上の規模の一団の区域内にある農地で、良好な営農条件を備えている農地）

(2) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 32 年法律第 58 号）に規定する農用地区域

(3) 砂防法（明治 30 年法律第 29 号）に規定する砂防指定地

(4) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成 14 年法律第 88 号）に規定する鳥獣保護区

(5) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）に規定する特別緑地保全地区

(6) 自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）に規定する自然公園区域

(7) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）に規定する保安林又は保安林予定森林

(8) 森林法に規定する地域森林計画対象民有林

(9) 札幌市緑の保全と創出に関する条例に規定する山岳地域

(10) 北海道自然環境等保全条例（昭和 48 年条例第 64 号）に規定する環境緑地保護地区、自然景観保護地区又は学術自然保護地区

(11) 都市計画法に規定する風致地区

(12) 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）に規定する地すべり防止区域

(13) 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）に規定する急傾斜地崩壊危険区域

(14) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）に規定する土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域

(15) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）に基づく史跡、名勝、天然記念物等保全を必要とする地域

(16) 災害防止等のため市長が特に保全すべき土地として認めた区域

(17) その他法令等により保全することとされている区域

※1 第 81 条(1)、(4)、(5)、(8)、(9)、(10)、(11)、(19)に該当する開発行為は、上記(1)

～(17)の保全に支障がないと認められる。

※2 第81条(15)に該当する開発行為は、上記(1)及び(2)の保全に支障がないと認められる。

**(法第34条第14号の基準)**

**第81条** 法第34条第14号に規定する「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、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る開発行為」は、次に掲げるものをいう。

(1) 分家住宅を建築する場合であって、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

- ① 申請者は、市街化調整区域における都市計画法上合法的な住宅において現に生活の本拠を有する世帯（以下「本家」という。）の構成員又はこれに準ずる者であること。
- ② 予定建築物は、専ら申請者の世帯が居住の用に供する住宅（以下「自己用住宅」という。）であること。
- ③ 予定建築物の規模、構造等は、申請者の世帯の構成員数等を勘案して過大でないこと。

④ 建築地は、次のいずれかに該当する土地で、申請者が相続又は贈与により取得した土地又は取得することが確実な土地であること。

ア 線引き日前から引き続いて本家が保有していた土地

イ 線引き日後、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により本家が取得した土地

ウ 線引き日時点において本家の親が土地を所有し、現本家が相続、贈与により取得した土地

エ 線引き日後、本家が現住居を建築する以前に取得した土地で、本家が20年以上住宅敷地の一部又は当該住宅敷地と一体利用している土地

オ その他ア～エと同等と認められる土地

⑤ 申請者が婚姻等の理由により本家世帯から独立するため、あるいは他市町村等から生活の本拠を移し建築地において定住するため等の合理的事情があり、過去に同様の申請により住宅を建築していないこと。

⑥ 本家、申請者又はその世帯構成員は、本市域内に自己用住宅の敷地として利用できる土地及び居住可能な住宅を所有していないこと。

ただし、下記に該当する場合を除く。

ア 本家が現に農業等を営んでおり、かつ、申請者又はその構成員がこれを手伝う等の理由がある場合

イ 本家に申請者の介護等を必要とする者がいる場合

※1 ①の「構成員又はこれに準ずる者」とは、現に本家の世帯構成員である者又はかつて構成員であった者であって、民法第725条の親族の範囲に属するものをいう。

※2 ③の「過大でない」とは、予定建築物の延床面積（同一建築物内の車庫、物置を含む。以下、本条において同じ。）が、原則として、予定居住者1人当たり40㎡以内又は175㎡（二世帯住宅の場合は240㎡）以内のものをいう。

※3 ④の「取得することが確実な土地」とは、贈与契約等が締結されているものを

いう。

(2) 宗教法人が社寺、仏閣、納骨堂等を建築する場合であつて、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

- ① 申請者は、宗教法人法（昭和 26 年法律第 126 号）第 4 条第 2 項に定める宗教法人であること。
- ② 現在活動を行っている宗教施設において、信者の増加に伴う施設の狭隘化、路上駐車、騒音等による周辺の居住環境の悪化、都市計画上の支障等により、現在地における宗教活動が著しく困難になり、かつ、市街化区域に適地が存しない等の合理的事情があること。
- ③ 建築予定地の中心から半径 2 km 以内の区域に 50 名以上の信者等が居住し、その過半数が当該市街化調整区域に居住する者であること。
- ④ 予定建築物は、宗教法人法第 3 条第 1 号に定める境内建物である建築物又は前記境内建物に併設する納骨堂で、当該宗教法人に密接な関連を有するものであること。
- ⑤ 予定建築物の規模、構造等は、当該宗教法人の宗教活動上必要と認められるものであること。

※1 ①の「宗教法人」とは、札幌市内に法人としての本拠を置き 10 年以上の相当期間に渡つて法に違反していない建築物を利用して宗教活動を行つてきたことを要する。

※2 ②の「市街化区域に適地が存しない」とは、市街化区域内の土地の検討結果、交渉経緯等により確認するものとし、単に土地の価格のみを理由としたものは該当しない。

※3 ②の「都市計画上の支障」とは、道路、公園、学校、病院等都市施設の計画並びに土地区画整理事業、市街地再開発事業等による市街地開発事業等の計画により支障がある場合をいう。

※4 ③の「信者等」とは、仏教でいう檀家等であり、宗教活動に定例的に繰り返し参加している者をいう。

※5 宗教施設の設計は、次の基準により行うこと。

ア 立地する宗教施設は、周辺地域の自然環境と調和するものとし、階数を原則として 2 以下とすること。

イ 宿泊施設、休憩施設等他の目的の施設を含まず、全国の信者を対象とするような総本山等の施設ではないこと。

ウ 周辺道路等の公共施設の利用に支障がないよう、境内地内に適正な規模の駐車場を確保すること。

エ 植栽等の緑化措置を適切に行い、適正な騒音対策を講じる等周辺環境に配慮した設計となっていること。

(3) 市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の住宅、寮等を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

① 申請者は、市街化調整区域に存し、かつ、次のいずれかに該当する事業所を有する者であること。

ア 法第 29 条第 1 項第 3 号に定める建築物を有する事業所

イ 法第 29 条第 1 項及び法第 43 条第 1 項に定める開発行為又は建築若しくは建設の許可を受けた建築物又は第一種特定工作物を有する事業所

ウ 第二種特定工作物を有する事業所

エ ア～ウと同等と認められる事業所

② 予定建築物は、当該事業所において業務に従事する者（以下「従業員」という。）の居住の用に供する住宅、寮その他これらに準ずる建築物であること。

③ 予定建築物の規模、構造等は当該事業所に比較して過大でなく、かつ、建築地は、当該事業所の敷地又はその周辺地域にあること。

④ 予定建築物を市街化調整区域に建築する理由は、当該事業所の従業員の勤務の形態上、通勤が困難である場合等の合理的かつやむを得ないものであること。

※1 ①の「事業所を有する者」とは、上記アからエまでに掲げる事業所において、現に事業を営んでいる者をいう。

※2 ①エに該当する事業所は、建築地において線引き日前から引き続き事業を営んでいるものをいい、建築物等を有しない事業所を含む。

※3 ③の「周辺地域」とは、おおむね徒歩で数分で通勤できる範囲の地域をいう。

※4 ④の「合理的かつやむを得ないもの」とは、夜間救急病院等の看護婦寮、診療所に附属する住宅等、事業の性質から常時当該事業所の周囲に待機が必要であるなど業務に特殊性がある場合をいい、単に通勤に時間がかかる場合はこれに含まない。

(4) 既存の建築物の建替えを行う場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの。

① 既存の建築物は、法に違反していない建築物であること。

② 予定建築物の用途は、既存の建築物と同一であること。

③ 予定建築物が次の各号に掲げる建築物の場合は、当該各号に掲げる規模、構造等であること。

ア 自己用住宅 申請者の世帯の構成員数等を勘案して過大でないもの

イ 業務の用に供する建築物及びこれに附帯する建築物 業務の効率化、質的改善を図るうえで適切と認められるもの

④ 予定建築物は、既存の建築物の敷地に建築するものであること。

※1 滅失した建築物又は課税されていない建築物は、「既存の建築物」には該当しない。

※2 ①の「法に違反していない建築物」とは、線引き日前から当該場所に存在する建築物、建築基準法に基づく建築確認がなされている建築物等をいう。（具体的には昭和 45 年度及び申請年度の家屋の固定資産評価証明書、建築確認通知書等により確認する。）

※3 「建替え」は、増築を含む。

※4 ③アの「過大でないもの」とは、予定建築物の延床面積が、原則として、予定居住者 1 人当たり 40 m<sup>2</sup>以内のものをいう。

※5 ③イの「業務の効率化、質的改善」には、事業の量的拡大を伴う場合を含む。

※6 ④の「既存の建築物の敷地」とは、第 14 条の「従前の建築物の敷地」とほぼ同一の敷地」と同義とする。

※7 この基準は、建替え又は増築後の延床面積の合計が従前の建築物の延床面積の合計の 1.5 倍を超え、かつ、建築物が住宅の場合は 175 m<sup>2</sup>（二世帯住宅の場合は 240

m<sup>2</sup>) を超える場合に適用する。

(5) 地区集会所等の準公益的な施設である建築物を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

① 予定建築物が、次のいずれかに該当するものであること

ア 地区集会所である建築物

イ 集落青年会館である建築物

ウ 法第 29 条第 1 項第 3 号に定める施設に準ずる施設でア、イと同等と認められる建築物

② 予定建築物が、建築地の存する地域の町内会、自治会等の自治的団体により適正な管理運営が行われるものであること。

※ ①ウの「同等と認められる建築物」とは、町内会等の運営に係る消防組織の消防用具等を収納する建築物等をいう。

(6) 収用対象事業の施行により、除却する建築物等の代替となるものの建築等をする場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

① 除却又は移転する既存の建築物又は第一種特定工作物（以下「除却建築物等」という。）は法に違反していないものであること。

② 申請に係る収用対象事業は、土地収用法（昭和 26 年法律第 216 号）第 3 条各号の一に掲げる事業又はこれに準ずる事業であること。

③ 申請者は、除却建築物等の所有者であること。

④ 予定建築物等は、除却建築物等と建築物にあっては用途が同一で、規模、構造等が著しく異なるものであり、第一種特定工作物にあっては事業内容が同一で敷地の規模がほぼ同一であること。

⑤ 除却建築物等が市街化区域に存する場合の申請は、次のいずれかに該当すること。

ア 申請者において従前から代替予定地としてではなく市街化調整区域に適切な土地を有しており、あえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合

イ 許可権者との調整をふまえ、収用対象事業の起業者が適切な土地をあっせんする場合

※ 1 ①の「法に違反していない」建築物等とは、線引き日前から当該場所に存在する建築物、建築基準法に基づく建築確認がなされている建築物等又は昭和 50 年 4 月 1 日前から当該場所に存在する特定工作物、開発許可を得て建設された特定工作物等をいう。具体的には昭和 45 年度及び申請年度の家屋の固定資産評価証明書、建築確認通知書等により確認する。

※ 2 ④の「著しく異なる」とは、予定建築物の延床面積が、原則として、既存建築物の延床面積の 1.5 倍以内のものをいう。ただし、移転する建築物の用途が住宅である場合は、原則として、既存建築物の 1.5 倍以内又は予定居住者 1 人当たり 40 m<sup>2</sup>以内又は 175 m<sup>2</sup>（二世帯住宅の場合は 240 m<sup>2</sup>）以内のものをいう。

※ 3 ④の「事業内容が同一」とは、事業の種類が同一であることをいい、アスファルトプラントをクラッシュプラントに変更する等、業務そのものを変更するような場合は含まれない。

また、業務の量的拡大については、ほぼ同一規模の敷地内において行われる範囲



であれば事業内容が同一であるとみなすものとする。

※4 ⑤アの「従前」とは、収用対象事業の事業認可等の以前をいう。

(7) 災害危険区域等に存する建築物等を移転する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

① 既存の建築物又は第一種特定工作物（以下「既存建築物等」という。）は、法に違反していないものであること。

② 移転が次のいずれかに該当すること。

ア 建築基準法第39条第1項に定める災害危険区域に存する建築物の移転

イ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3項の勧告に基づく既存建築物等の移転

ウ 条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づくもので、ア、イと同等と認められる既存建築物等の移転

③ 申請者は、既存建築物等の所有者であること。

④ 予定建築物等は、既存建築物等と建築物にあつては用途が同一で規模、構造等が著しく異なるものであり、第一種特定工作物にあつては事業内容が同一で敷地の規模がほぼ同一であること。

⑤ 既存建築物等が市街化区域に存する場合の申請は、申請者において従前から市街化調整区域に適切な土地を所有している場合等、特にやむを得ないと認められる場合であること。

※1 ①の「法に違反していない」建築物等とは、線引き日前から当該場所に存在する建築物、建築基準法に基づく建築確認がなされている建築物等又は昭和50年4月1日前から当該場所に存在する特定工作物、開発許可を得て建設された特定工作物等をいう。具体的には昭和45年度及び申請年度の家屋の固定資産評価証明書、建築確認通知書等により確認する。

※2 ②ウの規定は、次のいずれかに該当する場合をいう。

ア がけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転

イ 建築基準法第10条第1項に定める特定行政庁の命令に基づく移転

ウ 既存建築物等が災害を受け、災害を受けた土地において復旧することができない場合

エ 悪臭、騒音、危険物等の取扱い業務の用に供する既存建築物等の移転で、公益上特に必要がある場合

※3 ④の「規模、構造等が著しく異なる」とは、(6) ※2に定めるところによるものとする。

※4 ④の「事業内容が同一」とは、(6) ※3に定めるところによるものとする。

(8) 研究施設である建築物を建設する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

① 予定建築物は、学術又は産業の研究の用に供する建築物であること。

② 予定建築物の規模、構造等は、研究内容等からみて過大でないこと。

③ 予定建築物を市街化調整区域に建築する理由は、研究対象が当該市街化調整区域に存在する等の合理的かつやむを得ないものであること。

※ ①の「学術又は産業の研究」は、大学や企業等の研究機関又はその構成員が主体で

ある自然科学を対象としたものをいい、単なる私的な目的の研究は含まない。

(9) 社会福祉施設・医療施設等を建築する場合であって、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

① 予定建築物が、市街化調整区域の既存の社会福祉施設、医療施設、学校（以下「既存社会福祉施設等」という。）の利用者保護を目的として建築されるものであり、かつ、申請地に立地することが本市の医療・福祉・教育施策上必要であると所管部局が認めたものであること。

② 既存社会福祉施設等の用途及び予定建築物の用途が別表のA群またはB群に記載されるもののいずれかに該当すること。

③ 予定建築物の規模および敷地の位置・規模は、予定建築物で行う事業の内容を勘案し、本市の医療・福祉・教育施策上必要と認められる範囲であること。

※1 別表中、各番号内での増築・用途変更については第14条に規定する「ほぼ同一の用途」とみなすことができる。

※2 社会福祉施設とは、社会福祉法による社会福祉事業または更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設である建築物をいう。

※3 医療施設とは、医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所または同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物をいう。

※4 学校とは、学校教育法第1条に規定するものをいう。

(第81条(9)の別表)

対象施設	A群（入所施設）	B群（通所施設）
社会福祉施設（高齢福祉関係）	①入所施設・事業所	②通所施設・事業所
社会福祉施設（障がい福祉関係）	③入所施設・事業所	④通所施設・事業所
社会福祉施設（児童・母子福祉関係）	⑤入所施設・事業所	⑥通所施設・事業所
医療施設	⑦病院・診療所（有床）	⑧診療所（無床）、助産所
学校		⑨小学校、幼稚園
学校及び児童福祉施設		⑩幼保連携型認定こども園

(10)市街化調整区域の土地を有する者が自己用住宅を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

① 申請者が、建築地の所有権を線引き日前に取得したことが客観的に認められる者、当該取得者より当該土地の贈与を受けた子又は当該土地の相続人であること。

② 予定建築物が、自己用住宅であり、かつ、その規模、構造等が、申請者の世帯の構成員数等を勘案して過大でないこと。

③ 建築地が、建築基準法第42条第1項第5号に定める道の位置の指定を受けている一団の土地の区域にあること。ただし、線引き日から5年以内に建築するものについてはこの限りではない。

④ 建築地が、都市計画事業等の公共事業が施行される（予定のものを含む。）区域に含まれていないこと。

⑤ 申請者が本市域内に自己用住宅の敷地として利用できる土地を有していないこと

⑥ 申請者が新たに自己用住宅を必要とする理由は、現に住宅に困窮している等の合理的かつやむを得ないものであること。

※1 ①の「建築地の所有権を線引き日前に取得したことが客観的に認められる」ものは、土地登記簿の取得日が、その土地が市街化調整区域となった日より前であることをいう。ただし、申請者の建築地の所有権取得の原因日付と登記年月日との間が著しく離れている場合等土地登記簿上の記載が不自然と認められる場合を除く。

※2 ※1により判断できないときは、固定資産評価証明書その他の資料及び状況等を総合的に判断し、建築地の所有権を線引き日前に取得した蓋然性が極めて高いと認められるときは「建築地の所有権を線引き日前に取得したことが客観的に認められる」ものとみなす。

※3 ①の「相続人」が複数の場合は、相続人1人につき自己用住宅1棟とする。

※4 ②の「過大でない」とは、予定建築物の延床面積が、原則として、予定居住者1人当たり40㎡以内又は175㎡（二世帯住宅の場合は240㎡）以内のものをいう。

※5 ⑥の「現に住宅に困窮している」とは、本市域内に自己所有の住宅（区分所有によるものを含む。）を有していない場合をいう。

(11)市街化調整区域に存するゴルフコース等の施設を維持管理又は利用するために必要な建築物を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

① 申請に係る施設は、次のいずれかに該当すること。

ア 第二種特定工作物

イ スキー場、キャンプ場等の主として自然地形を利用した運動・レジャー施設

ウ 規模が1ヘクタール未満の運動・レジャー施設である工作物

エ 規模が1ヘクタール未満の墓地、ペット霊園

オ 学校教育法第1条に規定する学校（大学を除く。）の運動施設である工作物

② 予定建築物が、管理事務所、用具置場等の当該施設の維持管理又は利用上必要不可欠と認められるものであること。

③ 予定建築物の規模、構造等が当該施設に比較して過大でなく、かつ、建築地が当該施設の敷地であること。

※1 ①アは、法に違反していないもの（第14条の2※1と同様）に限る。

※2 ①イ～オは、施設の設置と同時に建築物を建築する場合も含むものとする。

(12)四車線以上の国道、道道、市道等の沿道で、現在及び将来の土地利用上支障がないと市長が認めて予め指定した区域内に建築する次のいずれかに該当する施設であること。

① 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号）第4条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法（平成1年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送事業に該当するものを除く。）の用に供される施設及び倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫

② 貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送事業に該当するものを除く。）の用に供される施設のうち、札幌運輸支局長が積載重量5トン以上の大型自動車がおおむね1日平均延べ20回以上発着すると認定したもの

③ 倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫のうち、北海道運輸局長が積載重量5トン以上の大型自動車がおおむね1日平均延べ20回以上発着すると認定したもの

※1 「予め指定した区域内」とは、次の路線に面する区域をいう（別図参照）。

ア 道道樽川篠路線：道道真駒内茨戸東雁来自転車道線～新琴似10号線

イ 道道札幌当別線：道道丘珠空港東線～JR札幌線（学園都市線）

ウ 道道花畔札幌線：道道丘珠空港東線～中野街道線

エ 道道札幌北広島環状線：新琴似1番線～屯田第4横左線

※2 予定建築物の規模及び配置等は次のいずれにも該当するものであることを要するものとする。

ア 予定建築物の用途は流通業務施設である事務所、倉庫、車庫等であること。

イ 市長が予め指定した区域が面する路線（以下「指定路線」という。）に接する間口を9m以上確保し、指定路線側に車両の出入口を設けること。

ウ 後背地の利用に支障が生じないように土地利用計画を行うこと。

エ 予定建築物の敷地面積の過半が指定路線の道路境界から水平距離100mの範囲内に存していること。

オ 予定建築物の規模は従業員数、敷地規模、事業規模等を勘案して過大でないこと。

カ 予定建築物の敷地内には、植栽・張芝等の緑化措置が適切になされること。

キ 周辺の土地利用状況を総合的に勘案し、建築物の配置・形状や緩衝帯の設置などについて周辺の環境に配慮した計画とすること。

(13)看護系及び福祉系の専修学校等を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

① 申請者が、学校法人、社会福祉法人、医療法人、宗教法人等の法人であること。

② 予定建築物が、学校教育法第1条に定める大学又は同法第124条に定める専修学校として認可されることが見込まれる建築物であること。

③ 予定建築物が、市街化調整区域内に存する病院、社会福祉施設の敷地内又は隣接地に建築されるものであり、かつ当該地に立地する合理的な理由があること。

※1 ③の「合理的理由」とは、予定建築物である専修学校等とその隣接地に存する病院等との関係が、当該病院等において当該専修学校等の学生のために恒常的に実習を行うことのできる環境が確保されている等、密接であると認められ、かつ、次のいずれにも該当するものをいう。

ア 本市の現在及び将来の土地利用上支障とならないと認められるものであること。

イ 国等の政策、本市の構想、施策、方針等に適合するものであること。

※2 附帯施設は、予定建築物の機能増進上必要なものであること。

※3 周辺地域の自然環境等との調和を図るよう設計し、周辺道路等の公共施設に支障

がないよう、学校敷地内に駐車場等を確保すること。

※4 建築される専修学校等においては、看護師等の看護系人材や、介護福祉士及び社会福祉士等の福祉系人材の養成などが行われるものであること。

(14)産業廃棄物処理施設等を建築する場合であって、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

① 申請者は、本市において以下に掲げる許可を受けている者又は受けることが確実にであると認められる者であること。

ア 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)に基づく産業廃棄物処理施設設置許可又は産業廃棄物処分業許可

イ 使用済自動車の再資源化等に関する法律(平成14年法律第87号)に基づく自動車解体業許可又は自動車破砕業許可

ウ 土壌汚染対策法(平成14年法律第53号)に基づく汚染土壌処理業許可

② 建築地が、環境の保全や周辺の土地利用状況等を総合的に勘案し、立地することについて支障がないものであること。

③ 当該施設に関して、次に掲げる事前協議の完了をしたものであること。

ア 札幌市産業廃棄物処理施設設置等指導要綱(平成2年8月31日市長決裁)第18条に基づく事前協議の完了

イ 札幌市自動車解体施設等の設置に関する指導要綱(平成18年2月21日環境局長決裁)第10条に基づく事前協議の完了

ウ 札幌市汚染土壌処理施設設置等指導要綱(平成22年1月19日環境局長決裁)第14条に基づく事前協議の完了

④ 予定建築物等は、産業廃棄物、使用済自動車及び汚染土壌を適正に処理するために必要な施設で次に掲げるものであること。

ア 自動車処理(解体)工場、倉庫

イ 産業廃棄物の処理工場、倉庫

ウ 汚染土壌の処理工場、倉庫

エ 当該施設を管理する事務所(トイレ、従業員休憩室及び手洗い場等を含む)

⑤ 予定建築物の規模、構造等は、産業廃棄物、使用済自動車及び汚染土壌の処理量、敷地規模及び従業員数等を勘案し過大でないものであること。

(15)農業交流関連施設を建築する場合であって、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

① 申請者は、本市において、札幌市都市と農業の共存に資する農業交流関連施設認定要綱(平成18年3月3日経済局長決裁)第4条に基づき、農業交流関連施設の認定を受けた施設を建築する者であること。

② 建築地が、環境の保全や周辺の土地利用状況等を総合的に勘案し、立地することについて支障がないものであること。

③ 予定建築物は、都市と農業の交流を図る上で必要と認められる、次に掲げる建築物とする。

ア 農畜産物販売事業に係る建築物(農畜産物直売所、加工販売所)

イ 農畜産作業及び加工の体験を行うための建築物

ウ 市民農園の付帯建築物（トイレ、物置、休憩所）

- ④ 予定建築物の規模、構造等は、当該事業を行う上で必要最小限と認められるものであること。

(16) ペット動物等火葬施設を建築する場合であって、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

- ① 申請者は、本市において、札幌市ペット動物等火葬施設設置に関する指導要綱（平成18年2月20日環境局長決裁）第2条で規定するペット動物等火葬施設を設置する者であること。
- ② 建築地が、環境の保全や周辺の土地利用状況等を総合的に勘案し、立地することについて支障がないものであること。
- ③ 予定建築物は、ペット動物等の火葬を行うために必要と認められる、次に掲げる施設で構成される建築物とし、札幌市ペット動物等火葬施設設置に関する指導要綱第9条に規定する当該事業計画に係る事前協議を終了したものであること。

ア 吊うための祭壇施設

イ 建築物の内部に設置されている焼却炉

ウ 火葬するペット動物及び死者の遺品等の保管庫

エ 管理事務所（トイレ、休憩スペースなどを含む）

- ④ 予定建築物の規模、構造等は、焼却炉の能力等を勘案して過大でないものであること。

(17) 欠番

(18) 乳児院を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

- ① 予定建築物は、児童福祉法第37条に規定する乳児院として、札幌市乳児院の設置認可等に関する要綱（平成19年10月11日子ども未来局長決裁）第13条に基づく認可を受けることが確実であること。
- ② 当該地に立地することが、本市の福祉施策及び土地利用の観点から支障がないこと。
- ③ 既存の医療施設又は社会福祉施設等（以下「医療施設等」という。）が有する機能と密接に連携する必要があること。
- ④ 医療施設等と同一敷地内に立地するものであり、かつ、既存の敷地規模を拡大しないものであること。

※ 乳児院の設置認可を所管する部局において、施設の維持管理上必要不可欠である等やむを得ない理由により、既存の敷地に隣接する土地（建築確認における敷地に利用しないものに限る。以下「隣接地」という。）に建築物を伴わない駐車場又は雨水貯留池等を設けることを認める場合に限り、隣接地は、④の「敷地規模」に含まれないものとする。

(19) 児童家庭支援センターを建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

- ① 予定建築物は、児童福祉法（昭和22年12月12日法律第164号）第44条の2に規定する児童家庭支援センターとして、札幌市児童家庭支援センター取扱要綱（平成21年8月6日子ども未来局長決裁）に基づく協議を経ており、かつ、児童福祉法第35条に基づく認可を受けることが確実であること。
- ② 既存の児童養護施設または乳児院と同一敷地内に立地するものであり、かつ、既存

の敷地規模を拡大しないものであること。

(20) 就労継続支援（A型）事業所を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

- ① 予定建築物は、障害者自立支援法施行規則（平成 18 年 2 月 28 日厚生労働省令第 19 号）第 6 条の 10 第 1 号に規定する「就労継続支援 A 型」を行う事業所として、札幌市就労継続支援（A 型）事業所設置に関する指導要綱（平成 24 年 12 月 3 日保健福祉局長決裁）第 4 条に基づく協議を完了したものであること。
- ② 当該地に立地することが、本市の福祉施策及び土地利用計画の観点から支障がないこと。

(21) 大規模再生可能エネルギー関連施設を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当すること。

- ① 予定建築物は、大規模再生可能エネルギー関連施設として、札幌市大規模再生可能エネルギー関連施設認定要綱（平成 25 年 11 月 8 日環境局長決裁）第 4 条に基づく認定を受けたものであること。
- ② 予定建築物の規模、構造等は、当該事業を行う上で必要最小限と認められるものであること。
- ③ 建築地が、本市の環境保全及び土地利用計画等を総合的に勘案し、立地することについて支障がないものであること。

(22) 予定建築物等が前各号の基準の一に該当する予定建築物等以外で、建築又は建設することが特にやむを得ないと認められるもの