

市街化調整区域に建築物を新築等する際の可否早見一覧表

市街化調整区域は都市計画法上市街化を抑制すべき区域とされており、建築行為及び建築物の用途変更等が制限される区域です。市街化調整区域において、建築物の新築や既存建築物の用途変更（以下「新築等」とします。）をお考えの際は、以下の表を参考にしてください。

【早見表を利用する際の注意事項】

①建築物が建っていない敷地又はその部分（以下「更地」とします。）若しくは建築物を除却した後に更地となった場所に建築物を新築する場合又は既存建築物の用途を変更する場合に適用し、既存の建築物の建替えや増築等を行う際はこの限りではありません。詳しくは、別紙【HPの場合は『添付ファイル3』】「市街化調整区域で許可を不要とする取扱いについて」をご覧ください。

②この一覧表はあくまで参考であり、特に相談が多い事項について記載しています。

③「可能性有り」と記載されている場合でも、新築を計画している更地についての個別の状況や都市計画法その他関係法令に基づく基準を考慮し新築等の可否を判断する必要がありますので、必ず事前に建築指導課にお問い合わせ下さい。

④備考欄に記載している該当ページの基準も合わせてご覧ください。

※下記早見一覧表内における「条例」とは、「青森市市街化調整区域に係る開発行為等の許可の基準に関する条例」を指します。

※区域区分日とは、都市計画に市街化区域と市街化調整区域の区分を定めた日であり、本市は昭和46年12月18日です。

建築物の種類		可否	都市計画法等該当条項 (表中、都市計画法を「法」とします)	基準・条件等(抜粋) ※全部は掲載していません	備考	
住宅	農林漁業者用の住宅	可能性有り	法29条1項2号	近隣に1000㎡以上の農林水産地があり、農林漁業生産物の総販売額年間15万円以上	・開発許可制度の手引きP17 ・HP上の添付ファイル3	
	分家住宅	可能性有り	・法34条12号又は法施行令36条1項3号ハ ・青森市条例3条1号	・既存集落内若しくはその外縁部に本家が区域区分日前から引き続き所有している土地 ・敷地面積500㎡以下	開発許可制度の手引きP77、106	
		可能性有り	・法34条12号又は法施行令36条1項3号ハ ・青森市条例3条2号	・指定既存集落内に本家が区域区分日前から引き続き所有している土地 ・敷地面積500㎡以下	開発許可制度の手引きP77、106	
	集落内に一定期間の居住歴がある方の住宅	可能性有り	・法34条12号又は法施行令36条1項3号ハ ・青森市条例3条3号	・既存集落内に2年以上本拠あり ・敷地面積500㎡以下 ※本拠・・・区域区分日前からの住居又は必要な手続きを経て建築された住居に適法に住む必要あり	開発許可制度の手引きP77、106	
		可能性有り	・法34条12号又は法施行令36条1項3号ハ ・青森市条例3条4号	・指定既存集落内に2年以上本拠あり ・敷地面積500㎡以下 ※本拠・・・区域区分日前からの住居又は必要な手続きを経て建築された住居に適法に住む必要あり	開発許可制度の手引きP77、106	
	集落内にある危険区域内での自己用住宅の建築	可能性有り	・法34条14号又は法施行令36条1項3号ホ ・開発審査会提案基準28	・既存集落又は指定既存集落内に2年以上本拠あり ・敷地面積500㎡以下 ※本拠・・・区域区分日前からの住居又は必要な手続きを経て建築された住居に適法に住む必要あり	開発許可制度の手引きP103、106	
	危険区域からの移転	可能性有り	・法34条8号の2又は法施行令36条1項3号イ	・従前の建築物のほぼ同規模かつ同一の構造 ・従前の建築物と同一の都市計画区域内の市街化調整区域内での移転	開発許可制度の手引きP74、106	
			・法34条14号又は法施行令36条1項3号ホ ・開発審査会提案基準24	・指定既存集落又は既存集落内若しくはその外縁部50mの範囲内の敷地 ・従前の敷地面積が500㎡以下である場合は500㎡以下、500㎡以上である場合は同規模 ・延床面積は従前の1.5倍以内又は280㎡以内	開発許可制度の手引きP100、106	
	併用住宅	店舗付住宅	可能性有り	・法34条14号又は法施行令36条1項3号ホ ・開発審査会提案基準4	・既存集落内若しくはその外縁部に位置し、店舗又は事務所は法第34条1号に該当 ・敷地面積1000㎡以下、延べ面積（店舗及び事務所部分）250㎡以下	開発許可制度の手引きP84、106
		事業所付住宅	可能性有り			開発許可制度の手引きP84、106

住宅	併用住宅	危険区域からの移転	可能性有り	・法34条8号の2又は法施行令36条1項3号イ	・従前の建築物とほぼ同規模かつ同一の構造 ・従前の建築物と同一の都市計画区域内の市街化調整区域内での移転	開発許可制度の手引き P74、106
				・法34条14号又は法施行令36条1項3号ホ ・開発審査会提案基準24	・指定既存集落又は既存集落内若しくはその外縁部50mの範囲内の敷地 ・従前の敷地面積が1,000㎡以下である場合は1,000㎡以下、1,000㎡以上である場合は同規模 ・従前の延床面積が250㎡以下である場合は250㎡以下、250㎡以上である場合は同規模	開発許可制度の手引き P100、106
	社宅/社員寮	その他の法人等	可能性有り	・法34条14号又は法施行令36条1項3号ホ ・開発審査会提案基準26	・指定既存集落又は既存集落内若しくはその外縁部50mの範囲内の敷地 ・申請者は農業を主たる事業とする法人	開発許可制度の手引き P102、106
				・法34条14号又は法施行令36条1項3号ホ ・開発審査会提案基準3	市街化調整区域内に位置する既存事業所に隣接又は近接	開発許可制度の手引き P84、106
	集合住宅	マンション/アパート等	不可	***	公共事業による移転などごく一部の例外を除き、新築及び用途変更不可	***
専用住宅/併用住宅の賃貸物件への用途変更		可能性有り	・法34条14号又は法施行令36条1項3号ホ ・開発審査会提案基準25	・指定既存集落又は既存集落内若しくはその外縁部50mの範囲内の敷地 ・申請者は個人の所有者又はその相続人 ・従前と同用途の賃貸物件	開発許可制度の手引き P101、106	
医療施設	診療所・助産所	主に集落居住者向け	可能性有り	・法34条1号又は法施行令36条1項3号イ	・指定既存集落又は既存集落内若しくはその外縁部50mの範囲内の敷地で主に集落内居住者が利用 ・敷地面積3000㎡以下	開発許可制度の手引き P68、106
	病院・診療所 ・助産所		可能性有り	・法34条14号又は法施行令36条1項3号ホ ・開発審査会提案基準16	設置及び運営が国の基準に適合するもの、医療施策の観点から支障がないことについて調整がとれている	開発許可制度の手引き P93、106
仮設建築物	工事現場用のプレハブ、仮設トイレ等		可能性有り	法29条1項11号又は法43条1項3号	一時使用後除却することを前提とした建築物	・開発許可制度の手引き P23、105 ・HP上の添付ファイル3
	仮設建築物への一時的な用途変更		可能性有り	法29条1項11号又は法43条1項3号	建築基準法の「建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合は制限の緩和」による許可を得ること	開発許可制度の手引き P23、105
店舗	小売業店舗	コンビニ（飲食料品店）、衣類販売店等	可能性有り	・法34条14号又は法施行令36条1項3号ホ ・開発審査会提案基準27	・敷地は国道又は県道27号、44号、120号に6メートル以上接すること ・敷地面積3000㎡以下、延べ面積500㎡以下 ※業種は「開発許可制度の手引き」別表2に記載	開発許可制度の手引き P102、106
						開発許可制度の手引き P68、106
	修理業	自動車修理、機械類整備等	可能性有り		・指定既存集落又は既存集落内若しくはその外縁部50mの範囲内の敷地で主に集落内居住者が利用 ・敷地面積1000㎡以下、延べ面積250㎡以下	開発許可制度の手引き P68、106
	飲食店	食堂 レストラン	可能性有り	法34条1号又は法施行令36条1項3号イ	※業種は「開発許可制度の手引き」別表2に記載	開発許可制度の手引き P68、106
	サービス業店舗	理容業、美容業、クリーニング等	可能性有り			開発許可制度の手引き P68、106
	その他	別表2に記載されている店舗	可能性有り		「開発許可制度の手引き」別表2に記載されている業種の店舗等に限り立地の可能性があります	開発許可制度の手引き P68、106
	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店舗		可能性有り	・法34条14号又は法施行令36条1項3号ホ ・開発審査会提案基準1	・区域区分日前から指定既存集落内に生活の本拠を有する者 ・敷地面積1000㎡以下、延べ面積500㎡以下等 ・指定既存集落内に居住する者を対象とした事業	開発許可制度の手引き P82、106
ドライブイン	・飲食店に限る ・沿道サービス（道路の円滑な交通を確保するもの）	可能性有り	法34条9号又は法施行令36条1項3号イ	・市街化区域から1km以上離れていること（ただし国道又は県道27号、44号、120号並びに4車線以上の県道若しくは市道沿線は例外） ・敷地面積3000㎡以下、延べ面積500㎡以下	開発許可制度の手引き P75、106	

店舗	ガソリンスタンド	主に集落居住者向け	可能性有り	法34条1号又は法施行令36条1項3号イ	<ul style="list-style-type: none"> 指定既存集落又は既存集落内若しくはその外縁部50mの範囲内の敷地で主に集落内居住者が利用 敷地面積1000㎡以下、延べ面積250㎡以下 	開発許可制度の手引き P68、106
		沿道サービス（道路の円滑な交通を確保するもの）	可能性有り	法34条9号又は法施行令36条1項3号イ	市街化区域から1km以上離れていること（ただし国道、県道27号、44号、120号又は4車線以上の県道若しくは市道沿線は例外）	開発許可制度の手引き P75、106
	農産物直売所		可能性有り	<ul style="list-style-type: none"> 法34条14号又は法施行令36条1項3号ホ 開発審査会提案基準8 	<ul style="list-style-type: none"> 農業を営む者で市街化区域に土地を所有していない 敷地面積500㎡以下、階数が1で建築面積90㎡以下 	開発許可制度の手引き P87、106
	自動車販売（新車/中古車）		不可	***	公共事業による移転などごく一部の例外を除き、新築及び用途変更不可	***
工場	食品加工場	農林水産物の処理・加工	可能性有り	法34条4号又は法施行令36条1項3号イ	市街化調整区域内の近隣で生産された農林水産物を対象とする加工施設	開発許可制度の手引き P70、106
	自動車修理工場	主に集落居住者向け	可能性有り	法34条1号又は法施行令第36条第1項第3号イ	<ul style="list-style-type: none"> 指定既存集落又は既存集落内若しくはその外縁部50mの範囲内の敷地で主に集落内居住者が利用 敷地面積1000㎡以下、延べ面積250㎡以下 	開発許可制度の手引き P68、106
		沿道サービス（道路の円滑な交通を確保するもの）	可能性有り	法34条9号又は法施行令36条1項3号イ	<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域から1km以上離れていること（ただし国道、県道27号、44号、120号又は4車線以上の県道もしくは市道沿線は例外） 敷地面積500㎡以下、延べ面積150㎡以下 	開発許可制度の手引き P75、106
工場	その他の工場	鉱物資源、観光資源等の利用	可能性有り	法34条2号又は法施行令36条1項3号イ	市街化調整区域の鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な開発	開発許可制度の手引き P69、106
		既存工場施設と密接な関連	可能性有り	法34条7号又は法施行令36条1項3号イ	市街化調整区域で現に工業の用に供されている工場施設と密接な関連を有する事業	開発許可制度の手引き P71、106
		地域振興のための工場等	可能性有り	<ul style="list-style-type: none"> 法34条14号又は法施行令36条1項3号ホ 開発審査会提案基準5 	人口が減少し、かつ、産業が停滞していると認められる地域等に立地する工場等	開発許可制度の手引き P85、106
		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工場	可能性有り	<ul style="list-style-type: none"> 法34条14号又は法施行令36条1項3号ホ 開発審査会提案基準1 	<ul style="list-style-type: none"> 指定既存集落内に区域区分日前から生活の本拠を有する申請者による建築 敷地面積1000㎡以下、延べ面積500㎡以下 	開発許可制度の手引き P82、106
社会福祉施設等	社会福祉施設	特別養護老人ホーム	可能性有り	法第34条1号又は法施行令第36条1項3号イ		<ul style="list-style-type: none"> 社会福祉法に規定する社会福祉事業の用に供する施設 指定既存集落又は既存集落内若しくはその外縁部50mの範囲内の敷地で主に集落内居住者が利用 敷地3000㎡以下
		障害者支援施設	可能性有り			
		保育所	可能性有り			
		老人デイサービスセンター	可能性有り			
		老人短期入所施設	可能性有り			
		老人グループホーム（認知症対応型老人共同生活援助）	可能性有り			
		その他（別表3参照）	可能性有り			
	学校	幼稚園・小学校・中学校	可能性有り	<ul style="list-style-type: none"> 学校教育法に規定する幼稚園・小学校・中学校 指定既存集落内又は既存集落内若しくはその外縁部50mの範囲内の敷地で主に集落内居住者が利用 	開発許可制度の手引き P68、106	

社会福祉施設等	学校	高等学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校、専修学校等	可能性有り	<ul style="list-style-type: none"> 法34条14号又は法施行令36条1項3号ホ 開発審査会提案基準15 	<ul style="list-style-type: none"> 主として開発区域周辺の居住者以外の利用を想定した学校教育法に規定する学校等 	開発許可制度の手引き P92、106
	福祉関連施設	有料老人ホーム	可能性有り	<ul style="list-style-type: none"> 法34条14号又は法施行令36条1項3号ホ 開発審査会提案基準12 	青森市有料老人ホーム設置運営指導指針に適合する施設、市街化区域に立地することが困難又は不相当で市街化調整区域でなければならない理由が必要	開発許可制度の手引き P89、106
		サービス付き高齢者向け住宅	不可	***	有料老人ホームと重複するものについては、「有料老人ホーム」として、基準に適合するか否か判断。	***
	介護保険施設	介護老人保健施設	可能性有り	<ul style="list-style-type: none"> 法34条14号又は法施行令36条1項3号ホ 開発審査会提案基準13 	<ul style="list-style-type: none"> 介護保険法に規定する介護老人保健施設、市街化区域に立地することが困難又は不相当で市街化調整区域でなければならない理由が必要 社会福祉法に規定する社会福祉事業に該当する場合は「社会福祉施設」の基準に該当するか否か判断。 	開発許可制度の手引き P90、106
	社会福祉施設		可能性有り	<ul style="list-style-type: none"> 法34条14号又は法施行令第36条1項3号ホ 開発審査会提案基準14 	社会福祉法に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更正保護事業法に規定する更正保護事業の用に供する施設、市街化区域に立地することが困難又は不相当で市街化調整区域でなければならない理由が必要	開発許可制度の手引き P91、106
事業所・事務所	小規模事業所	事務所	可能性有り	<ul style="list-style-type: none"> 法34条14号又は法施行令36条1項3号ホ 開発審査会提案基準1 	<ul style="list-style-type: none"> 区域区分日前から指定既存集落内に生活の本拠を有する者 敷地面積1000㎡以下 指定既存集落内に居住する者を対象とした事業 	開発許可制度の手引き P82、106
	運送業	特別積合せ貨物運送業	可能性有り	法29条1項3号	一般貨物自動車運送業の特別積合せ貨物運送をするものに限る	<ul style="list-style-type: none"> 開発許可制度の手引き P18 HP上の添付ファイル3
		大規模流通業務施設	可能性有り	<ul style="list-style-type: none"> 法34条14号又は法施行令36条1項3号ホ 開発審査会提案基準6 	物流総合効率化法に規定する認定総合効率化計画に記載された特定流通業務施設	開発許可制度の手引き P86、106
		一般貨物自動車運送業（特別積合せ貨物及び大規模流通業務施設を除く）	不可	***	新築・用途変更不可（法令上許可基準がなく、立地は認められません）	***
複合サービス事業	農業協同組合・漁業協同組合・水産加工協同組合・森林組合	可能性有り	法34条1号又は法施行令36条1項3号イ	<ul style="list-style-type: none"> 指定既存集落又は既存集落内若しくはその外縁部50mの範囲内の敷地で主に集落内居住者（組合員）が利用 敷地面積1000㎡以下、延べ面積250㎡以下 	開発許可制度の手引き P68、106	
倉庫・物置	農林漁業用の倉庫	農機具・作物等保管所 出荷作業所	可能性有り	法29条1項2号	近隣に1000㎡以上の農林水産地があり、農林漁業生産物の総販売額年間15万円以上	<ul style="list-style-type: none"> 開発許可制度の手引きP17 HP上の添付ファイル3
	母屋等に対する附属建築物（物置）		可能性有り	法29条1項11号又は法43条1項5号	<ul style="list-style-type: none"> 同一敷地内の主たる建築物と用途不可分 主たる建築物の延べ面積の0.5倍を限度（住宅の物置は延べ面積30㎡以下程度、） 	<ul style="list-style-type: none"> 開発許可制度の手引き P23、105 HP上の添付ファイル3
	農林水産物の貯蔵		可能性有り	法34条4号又は法施行令36条1項3号イ	市街化調整区域内の近隣で生産された農林水産物を対象とする貯蔵施設	開発許可制度の手引き P70、106
	流通施設	倉庫業法に規定する倉庫	可能性有り	<ul style="list-style-type: none"> 法34条14号又は法施行令36条1項3号ホ 開発審査会提案基準6 	物流総合効率化法に規定する特定流通業務施設	開発許可制度の手引き P86、106
	業務用倉庫		不可	***	物流総合効率化法に規定する特定流通業務施設や公共事業による移転などごく一部の例外を除き、新築及び用途変更は不可	***
車庫	母屋等に対する附属建築物		可能性有り	法29条1項11号又は法43条1項5号	<ul style="list-style-type: none"> 同敷地内の主たる建築物と用途不可分 主たる建築物の延べ面積の0.5倍を限度（住宅の車庫は普通自動車2台以下程度） 	<ul style="list-style-type: none"> 開発許可制度の手引き P23、105 HP上の添付ファイル3
その他			要相談	***	基準に適合する必要があります。	***