

判断基準

茨城県開発審査会付議基準第3-1に基づき、市街化調整区域で行う開発行為又は建築物の建築の取扱いについて共通した判断事項を次のとおり定め、法の適正な運用をはかるものとする。

(市街化の促進性)

第1 法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホに規定する「周辺における市街化を促進する恐れがない」とは、原則として、次の各号のいずれにも該当すると認められる場合をいう。

- (1) 予定建築物が立地することにより、予定地周辺に新たな公共・公益施設の需要が誘発されないこと又その恐れがないこと。
- (2) 予定建築物が立地することにより、予定地周辺の現況土地利用が増進される等大きな変化をもたらさないこと又その恐れがないこと。

2 前項の規定は、予定地周辺の市街化状況、予定地の土地の現況、予定地の土地利用計画等に関する地方公共団体の意向、既存建築物との関連性、予定建築物の位置、用途及び規模等について総合的に勘案して判断するものとする。

(市街化区域開発の困難性又は不適當)

第2 法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホに規定する「市街化区域内において行うことが困難かつ不適當」とは、原則として次の各号のいずれかに該当すると認められる場合をいう。

- (1) 予定建築物の用途、規模等からみて市街化区域内に立地することが物理的に困難又は著しく不適當であると認められること。
- (2) 当該市街化調整区域に関する都市計画が決定された日、又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「線引日という。」）以前から土地を所有している等との理由で新たに市街化区域に土地を取得することが困難又は著しく不適當であると認められること。
- (3) 日常生活、経済活動の態様等から判断し、予定地以外に立地することが客観的に困難又は著しく不適當であると認められること。

2 前項に規定は、生活圏、経済圏、予定建築物の周辺への環境上の影響及び土地保有状況等を総合的に勘案し判断するものとする。

(制限)

第3 第1及び第2の規定にかかわらず、予定地は原則として次の各号に定める区域を含まないこと。

- (1) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第1号に規定する自然公園の区域
- (2) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第3条第1項の規定により指定された近郊緑地保全区域
- (3) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- (4) 地すべり等防止法（昭和32年法律第30号）急傾斜地の崩壊による災害防止に関する法律（昭和44年法律第57号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）、河川法（昭和39年法律第167号）

海岸法（昭和 31 年法律第 101 号）等によって指定を受けた災害防止上保全すべき区域

- (5) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第 1 項及び第 2 項の規定により指定された保安林区域
- (6) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 2 条第 1 項に規定する文化財包蔵地等で保全を必要とする区域
- (7) その他知事が必要と認める区域