

第2節 開発審査会の議を経た開発行為の立地基準

都市計画法

第34条（市街化調整区域の立地基準）

(14) 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、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

第43条（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

(1) 略

(2) 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

都市計画法施行令

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）

第36条 都道府県知事（指定都市等の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

(1)、(2) 略

(3) 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ 建築物又は第一種特定工作物の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、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないものとする。

ニ 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

ホ 当該建築物又は第一種特定工作物の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、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

2 略

本号は、法34条第1号から第13号までのいずれの規定にも該当しない開発行為で、当該開発行為の予定建築物等の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるものについて、開発審査会の議を経て許可し得ることとしているものです。

本市では、第14号に該当するものであるかについての判断基準として、福島市開発審査会審査基準を設け、各基準に掲げる要件を満たす建築物等については、開発審査会の議を経た上で開発許可を行っています。また、開発行為を伴わない場合は、法第43条第2項に基づく令第36条第1項第3

号ホの対象建築物として、当該基準に掲げる要件を満たすものについて、同様の手続きを経た上で、建築許可を行っています。

なお、福島市開発審査会審査基準は次のとおりです。

- 第1号 収用対象事業の施行による移転
- 第2号 社寺、仏閣、納骨堂等
- 第3号 事業所と一体的に計画された当該事業所に従事する者の住宅、寮等
- 第4号 敷地の拡張
- 第5号 有料老人ホーム
- 第6号 既存集落内における自己用住宅
- 第7号 大規模既存集落内における自己用住宅等
- 第8号 指定沿道等における大規模流通業務施設
- 第9号 介護老人保健施設
- 第10号 既存の権利を期限内に行使できなかった者に係る自己用住宅
- 第11号 農家住宅から一般専用住宅への用途変更
- 第12号 農林漁業体験民宿
- 第13号 災害危険区域等に存する建築物の移転
- 第14号 公共公益施設（社会福祉施設、医療施設、学校）
- 第15号 相当期間適法に使用されてきた既存建築物の用途変更
- 第16号 農産物直売所
- 第17号 太陽光発電設備又は風力発電機の付属施設

第1号

収用対象事業の施行による移転

(市街化区域又は都市計画区域外から市街化調整区域への移転)

【趣旨】

土地収用法第3条の各号に規定される事業の施行による代替建築物は、密集市街地等であることにより市街化区域内に適地を確保することが困難である場合や、被収用者が従前から市街化調整区域に代替予定地としてではなく、周辺の土地利用と調和のとれた適切な土地を所有しており、移転先を求めて市街化区域に求めさせる合理的な事情に乏しい場合に事業の円滑な執行と被収用者の生活権の保障と十分調和を図りながら、周辺の土地利用状況等との調和が図れる開発行為にあつては、許可し得るとしたものです。

---【審査基準】---

申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 当該収用対象事業の施行が確実であること。
- 2 移転対象となる建築物が不適法な建築物でないこと。
- 3 建築物の全部又は一部を除却又は移転せねばならないこと。
- 4 地域の土地利用と調和のとれたものであり、予定建築物についても周辺の環境と調和のとれたものであること。
- 5 敷地及び予定建築物の床面積が原則として従前とほぼ同程度の規模であること。ただし、やむを得ない理由がある場合には、下表の規模以内であること。

<敷地面積>						
	居 住 用		そ の 他			
移 転 前	～500 m ²	500 m ² ～	～250 m ²	～1000 m ²	～2000 m ²	2000 m ² ～
移転後上限	500 m ²	従前と同程度	500 m ²	10割増	1000 m ² 増	5割増
<床面積>						
	居 住 用		そ の 他			
移 転 前	～280 m ²	280 m ² ～	す べ て			
移転後上限	*280 m ²	従前と同程度	5 割 増			

※車庫については45 m²以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。
その他の附属建築物については一の用途につき30 m²以内であること。

- 6 当該建築物の用途が同一であり、構造が著しく異なること。
- 7 市街化区域内に代替建築物を建築することが可能な土地を保有しておらず、かつ、次のいずれか

に該当すること。

- (1) 密集市街地等により市街化区域内に適地を確保することが困難である場合
- (2) 申請者において、当該収用対象事業の施行前から市街化調整区域内に適切な土地を保有しており、移転先を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
- (3) 起業者において代替地としてあつせんした、起業者、土地取得者及び土地譲渡者間での三者契約により土地を取得する場合

※ (1) および (3) による移転先については、次の要件を満たす必要があります。

- ア 当該位置に移転する合理的理由があること。
- イ 既存の集落内であるか隣接していること。
- ウ 起業者は許可権者との協議を経て、代替地選定を行うこと。

添付書類

- a 起業者が発行する公共事業の移転証明書
- b 事業実施計画平面図 (1/1,000 以上)
- c 移転前後の位置を表示した図面
- d 移転対象物件の従前地における配置図
- e 移転前後対照表
- f 敷地、予定建築物の規模が同程度を超える場合は、その理由書
- g その他市長が必要と認める書類

第2号

社寺、仏閣、納骨堂等

【趣旨】

当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設を対象とするものとし、通常既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物は、許可し得るとしたものです。

-----【審査基準】-----

申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 当該市街化調整区域を中心とした地域社会の住民の日常の宗教的生活に関連した施設であること。
- 2 宗教法人法第2条に定める宗教団体が行うものであること。
- 3 当該地域の周辺に相当数の信者が居住していること。
- 4 儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、庫裡等（規模、構造、設計等は宗教活動上の必要に照らして相応しいもの）であり、宿泊施設及び休憩施設は含まないこと。

添付書類

- a 宗教法人であることを証する書類（法人登記事項証明書）
- b 檀家、氏子等信者の分布を示した図面
- c その他市長が必要と認める書類

第3号

事業所と一体的に計画された当該事業所に従事する者の住宅、寮等

【趣旨】

市街化調整区域内にある事業所と一体的に計画された事業所に従事する者の住宅、寮で業務の性質上、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は、許可し得るとしたものです。

---【審査基準】---

申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 当該事業所は適法に建築されたものであること。
- 2 申請地が当該事業所と同一敷地若しくは近隣接していること。
- 3 建築物等の規模が、現に当該施設を利用しなければならない従業員等の人員に比して過大でないこと。
- 4 事業所の立地と一体的な計画と認められること。

※建築基準法上、既存事務所と同一敷地内に別棟で住宅、寮等を建築する場合は、用途上可分の建築物として建築確認を受ける必要があります。

添付書類

- a 住宅、寮等を必要とする旨の申立書
- b 事業所と申請地の位置を表示した図面
- c その他市長が必要と認める書類

第4号

敷地の拡張

【趣旨】

既存建築物の建て替え及び増築において、やむを得ない理由により既存敷地に隣接した土地に敷地を拡張し、当該土地と一体として開発行為を行う場合は、許可し得るとしたものです。

なお、線引き以前から市街化区域に存する建築物について、敷地拡張を市街化調整区域側に行うことに合理的理由があるときも、該当するものとします。

-----【審査基準】-----

申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 既存の敷地が狭隘である等、拡張するにやむを得ない事情があること。
- 2 事業用施設にあつては、主として事業活動の効率化又は質的改善を目的とすること。
- 3 不適法な建築物でないこと。
- 4 地域の土地利用と調和のとれたものであり、予定建築物等についても周辺の環境と調和のとれたものであること。
- 5 居住用建築物については、拡張前の敷地が500㎡以内であること。
- 6 拡張後の敷地面積は、下表の規模以内であること。

	居住用	その他			
拡張前	～500㎡	～250㎡	～1,000㎡	～2,000㎡	2,000㎡～
拡張後	500㎡	500㎡	10割増	1,000㎡増	5割増

- 7 拡張後の予定建築物の床面積は、居住用建築物については280㎡以内とし、車庫については45㎡以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の附属建築物については一の用途につき30㎡以内であること。

添付書類

- a 拡張前後の敷地の範囲を表示した画面
- b 敷地を拡張しなければならない理由書
- c 拡張前後対照表
- d その他市長が必要と認める書類

第5号

有料老人ホーム

【趣旨】

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、当該施設の設置及び運営について国が定める基準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は、許可し得るとしたものです。

-----【審査基準】-----

申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 「福島市有料老人ホーム設置運営指導指針」及び「福島市有料老人ホーム設置運営指導要綱」に適合するものであること。
- 2 医療機関や介護機関との連携を図る必要性がある等、市街化調整区域に立地するやむを得ない理由が存すること。
- 3 当該施設の立地について、市の福祉施策、都市計画の観点から支障がない旨の意見が得られたものであること。

※福島市有料老人ホーム設置運営指導要綱第3条より、有料老人ホーム設置希望者は、都市計画法に基づく開発許可又は建築許可申請が必要な場合には、当該申請を行う前に設置計画について本市長寿福祉課と事前協議を行わなければならないこととなっています。よって、当該申請を行う場合には長寿福祉課と事前協議済であることが前提となります。

添付書類

- a 「福島市有料老人ホーム設置運営指導指針」における基準に適合している旨の証明書
- b 管理運営規定
- c 市町村長が承認した旨の証明
- d 市街化区域に立地することが困難又は不適當である旨の理由書
- e その他市長が必要と認める書類

第6号

既存集落内における自己用住宅

【趣旨】

地形、地勢、地物等自然的条件及び、地域住民の社会生活に係る施設利用の一体性等社会的条件に照らし、市街化区域から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地域であって概ね50戸以上の建築物が連たんしている地域(以下「既存集落」という。)内において行われる、やむを得ない理由により建築する自己用住宅は、許可し得るとしたものです。

-----【審査基準】-----

申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 当該既存集落は、独立して一体的な日常生活圏を構成していることについて概ね50戸以上の建築物が連たんしているものであること。
- 2 当該既存集落内で行うものであること。
- 3 自己用住宅にあつては、線引き以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、当該集落内に生活の本拠を有する者が居住の用に供する住宅であること。
- 4 市街化区域に建物の建築が可能な土地を所有しておらず、現在居住している住居が過密、狭小、立退き等の事情にあることなど自己用住宅を建築することに合理的理由があること。
- 5 土地の面積は、原則として500㎡以内であること。
- 6 予定建築物は、自己の居住の用に供するための一戸の専用住宅であつて、これにふさわしい構造、設計等であり、規模は280㎡以内とし、車庫については45㎡以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の附属建築物については一の用途につき30㎡以内であること。

※上記の「自然条件」については、河川、山林、高速道路等により、明らかに市街化区域と日常生活圏が分離されているか否かにより判断します。また、「社会的条件」については、同一の字、町内会組織、小中学区等の生活圏単位のほか、地域住民の社会生活に係る施設の利用形態の共通性等にも照らして総合的に判断します。

社会生活に係る施設としては、小学校・中学校、鉄道の駅若しくはバス停留所、日用品店舗等、旧町村役場（現在の支所、出張所を含む）、病院若しくは診療所等の施設が該当します。

添付書類

- a 市街化調整区域に決定される前に申請人が当該土地を所有していたことを証する書類（土地登記事項証明書等）
- b 申請人が市街化区域内に土地を有していないことを証する書類
- c 建築しようとする事情に係る申立書
- d 申請人が住宅を所有していないことを証する書類（資産証明書等）
- e 既存集落の範囲及び主要な公共、公益施設の配置を示した図面

- f 一体的な日常生活圏を構成している旨の市町村長の意見書
- g その他市長が必要と認める書類

第7号

大規模既存集落内における自己用住宅等

【趣旨】

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り、当該都市計画区域内の市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度にある集落であって、あらかじめ市長が指定した集落(以下「指定既存集落」という。)においては、一定の要件を満たす自己用住宅等の建築を目的とした開発行為について許可し得るとしたものです。

-----【審査基準】-----

申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 市長の指定に係る大規模既存集落内において行うものであること。
- 2 自己用住宅にあつては、開発審査会基準第6号の基準中3～6に合致するものであること。
- 3 小規模な工場等については、線引き以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、当該集落内に生活の本拠を有する者が退職等のやむを得ない事情により自己の生計を維持するため新規に事業を営むために必要とする建築物であつて、周辺における土地利用と調和のとれたもので、敷地規模が1,000㎡以下、延床面積が500㎡以下で、経営形態、運営管理上の観点から当該指定既存集落において建築することがやむを得ないと認められるものであること。

※福島市においては、下記の集落を指定しています。

- ①土湯温泉町の一部、②荒井の一部、③佐倉の一部、④向鎌田の一部、⑤岡島北の一部

※「生活の本拠を有する」とは、事実上の生活を営んでいるということであり、現に居住している場合に限りません。また、住民登録が当該指定集落以外に存する場合でも、事実上の生活の場として居住しているものは該当するものとして取り扱います。事実上生活の本拠を有しているかどうかは、市民税の課税・納付の事実及び諸証明、当該指定集落内に線引き以前より生活の本拠を有している複数者からの証明等により総合的に判断します。

※「線引き以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、当該集落内に生活の本拠を有する」とは、それが申請時現在まで継続している趣旨であるが、被災等やむを得ない理由により一時的に生活の本拠を変更した者については、変更期間が短期間であり、かつ、変更の理由が解消したときに速やかに当該指定集落内に戻ることが確実な場合、また、従前の同一世帯員が、当該集落内に引き続き生活の本拠を有していれば、要件に合致するものとしします。

添付書類

- a 大規模既存集落内に申請地等がある旨を表示した図面
- b 線引き以前より居住している旨の証明（住民票等）
- c 自己用住宅にあつては、現在住宅等を所有していないことを証する書類及び住宅を建築しなけれ

ばならない理由書（資産証明書等）

d 小規模な工場等にあつては、新規に事業を営む理由書

e その他市長が必要と認める書類

第8号

指定沿道等における大規模流通業務施設

【趣旨】

4車線以上の国、県道又は高速自動車国道等のインターチェンジ周辺で、あらかじめ市長が指定した区域においては、大規模流通業務施設の建築を目的とする開発行為について、許可し得るとしたものです。

---【審査基準】---

申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 市長の指定に係る国、県道等から直接進入できるよう、敷地が当該道路に直接接して行われるものであること。
- 2 貨物自動車運送事業法又は倉庫業法の規定等により、地方運輸局長等が大規模流通業務施設であると確認した施設であること。
- 3 営業範囲を含む都市計画区域内の市街化区域に工業系の用途地域がないか同地域内に適地がないと認められるもの、又は当該施設を市街化区域内に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障を来しもしくは交通機能を阻害し又は居住環境を悪化させると認められるものであること。
- 4 申請地の規模は、その事業計画に照らし、適切なものであること。

※福島市においては、下記の路線を指定しています。

路線名	区間
国道 4号線	松川町浅川の一部
国道 13号線	御山、南矢野目、北矢野目、飯坂町平野の一部
国道 115号線	上鳥渡、成川、吉倉の一部
県道 飯坂・保原線	飯坂町平野、北矢野目の一部
市道 半夏田・麦ヶ入線	成川の一部
市道 南町・佐倉下線	成川の一部
市道 檀ノ腰・北貴船線	飯坂町平野の一部
市道 湯野・平野線	飯坂町平野の一部

※「大規模流通業務施設」は、現行では「流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（物流総合効率化法）」により「特定流通業務施設」に位置付けられています。

なお、地方運輸局長等の認定に基づくものですので、開発許可権者と運輸担当部局とが連絡調整するための日数を要します。

添付書類

- a 製造品の内容を説明する資料

- b 市街化区域に適地がないことを説明する書類
- c 市街化調整区域に立地する必要があることを説明する書類
- d 周辺の土地利用と調和が図られ、かつ、将来の市街化形成に支障とならない旨の市町村長の意見書
- e その他市長が必要と認める書類

第9号

介護老人保健施設

【趣旨】

介護保険法第8条第28項に定める介護老人保健施設で、社会福祉法第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せられるもの以外の施設についても許可し得るとしたものです。

---【審査基準】---

申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 立地予定地域の需要に応じた規模であり、他の地域からの利用を数多く想定した大規模なものではないこと。
- 2 協力病院が近隣に存在する等、市街化調整区域に立地するやむを得ない理由が存すること。
- 3 当該施設の立地について、市の福祉施策、都市計画の観点から支障がない旨の意見が得られたものであること。

※介護保険法に係る開設許可がなされなければ、施設の設置ができないため、長寿福祉課と事前に十分な連絡調整を行う必要があります。

添付書類

- a 申請地及び近接する協力病院の位置を示した図面
- b 立地を予定している地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模であることを明示した事業計画等
- c 市街化区域に適地がないことを説明する書類
- d 周辺の土地利用と調和が図られ、かつ、将来の市街化形成に支障とならない旨の市町村長の意見書
- e その他市長が必要と認める書類

第10号

既存の権利を期限内に行使できなかった者に係る自己用住宅

【趣旨】

法第34条第13号の規定による届出を行った者の自己用住宅の建築であって、期限内に権利を行使できなかったことにつき、やむを得ない理由がある場合に許可し得るとしたものです。

-----【審査基準】-----

申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 都市計画法第34条第13号の規定による届出を行い、届出の目的が自己の住宅の建築であって、既存の権利を期限内に行使できなかったことについてやむを得ない理由が存する者の申請に係るものであること。
- 2 自己が居住するための住宅を建築するものであること。
- 3 現に住宅を所有していない者であること。
- 4 既に宅地化がなされている区域内に所在する土地であること。
- 5 敷地面積は1の届出した面積以内であること（その面積が500㎡を超えるときは500㎡以内であること。）

添付書類

- a 届出受理証の写
- b 既存の権利を期限内に行使できなかったことに関する理由及び経過を記載した書類
- c その他市長が必要と認める書類

第11号

農家住宅から一般専用住宅への用途変更

【趣旨】

農林漁業を営む者の居住の用に供するものとして開発許可等を受けずに建築された建築物が、やむを得ない理由により廃業する場合等に、居住権の保護の観点から一般専用住宅への用途変更を許可し得るとしたものです。

---【審査基準】---

申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 用途変更の対象となる建築物は、適法に建築され、かつ、現在まで継続して適法に使用されたものであること。
- 2 世帯内の農林漁業従事者の死亡等、農林漁業を廃業するにやむを得ない理由があること。
- 3 用途変更後の建築物は一般専用住宅の用に供するものであること。
- 4 用途変更後に建て替え又は増改築を伴う場合の建築物の延床面積は、下表の規模以内であること。

従前	280㎡以内	280㎡超
変更後	*280㎡	従前と同程度

※車庫については45㎡以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の附属建築物については一の用途につき30㎡以内であること。

添付書類

- a 廃業する場合等のやむを得ない理由書
- b その他市長が必要と認める書類

第12号

農林漁業体験民宿

【趣旨】

農林漁業を営む者又は農林漁業者以外の者（個人）（以下「農林漁業者等」という。）が、自宅の空き部屋等を利用して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5項に定める農林漁業体験民宿業（いわゆる「農家民宿」）を営むために、兼用住宅等へ用途変更する場合、許可し得るとしたものです。

-----【審査基準】-----

申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 用途変更の対象となる建築物は、農林漁業者等が自ら居住する住宅、又は当該住宅と同一の敷地内に存する既存の建築物であること。
- 2 申請者が「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5項に規定する農林漁業体験民宿業を営もうとする者である旨、県北農林事務所長が確認していること。
- 3 申請者は、旅館業法（昭和23年法律第138号）第3条第1項に規定される簡易宿所営業許可を得ていること。
- 4 客室の延床面積は33㎡未満であること。
- 5 用途変更に伴う増改築は必要最小限のものであること。

※当該申請を行う場合には、次の手続きが済まされていることが前提となります。

- (1) 用途変更の対象となる建築物が、消防法令に適合しているか消防署と協議されていること。
- (2) 施設内で食事を提供する場合は、管轄の保健所から飲食店営業許可を受けていること。
- (3) 用途変更の対象となる建築物が、下記の内容（農家民宿等に係る建築基準法上の取扱い）に適合しているか本市開発建築指導課と協議されていること。

※農家民宿等に係る建築基準法上の取扱い（平成18年4月福島県としての方針）

- (1) 農家民宿とすることができる建築物の階数は、3階建て以下の建築物とする。
- (2) 客室の設置は、避難階とその真上及び真下の階のみとする。
- (3) 客室が避難階にある場合、廊下等を経て屋外の安全な場所に避難できることとする。
- (4) 客室が避難階にない場合、廊下・階段を経て屋外の安全な場所に避難できることとする。

ただし、客室のある階の床面積が100㎡を超える場合、避難階に通じる2以上の階段が必要である。その他の安全対策により避難上支障がないという場合は個別に協議・判断する。なお、避難等に関する一定の基準を満たさない場合は、建築基準法の旅館の規定が適用される。

添付書類

- a 農林漁業体験民宿事業等の確認書

- b 消防法令適合通知書
- c 簡易宿所営業許可書
- d 飲食店営業許可書（施設内で食事を提供する場合）
- e その他市長が必要と認める書類

第13号

災害危険区域等に存する建築物の移転

【趣旨】

建築基準法第39条第1項の規定により地方公共団体が災害危険区域に指定した区域内に存する建築物等で行政庁の勧告命令等に基づき移転する場合は、収用対象事業施行に伴う移転に準じて取り扱うこととし、一定の要件を満たすものについては、許可し得るとしたものです。

---【審査基準】---

申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 次のいずれかに該当する移転であること。
 - (1) がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転
 - (2) 地すべり等防止法第24条第1項の規定による関連事業計画に基づく移転
 - (3) 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項の勧告に基づく移転
 - (4) 建築基準法第10条第1項の勧告又は第2項若しくは第3項の命令に基づく移転
 - (5) 条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく(1)～(4)と同等と認められる移転
- 2 審査会基準第1号の基準中、2及び4～6に該当すること。
- 3 市街化区域に存する建築物を移転する場合にあっては、市街化区域内に代替建築物を建築することが可能な土地を保有しておらず、かつ、審査会基準第1号の基準中、7(1)又は(2)に該当すること。

添付書類

- a 事業施行者の発行する証明書又は行政庁の発する勧告書、命令書等の写
- b 移転前後の位置を表示した図面
- c 移転対象物件の従前地における位置図
- d 移転前後対照表
- e その他市長が必要と認める書類

第14号

公共公益施設（社会福祉施設、医療施設、学校）

【趣旨】

これまで、開発許可が不要とされていた社会福祉施設、医療施設、学校の建築の用に供する目的で行う開発行為については、平成19年11月30日以降、都市計画法第29条の開発許可等が必要になりました。これは、様々な都市機能がコンパクトに集積した、歩いて暮らせるまちづくりを進めるためには、これらの公共施設が高齢者も含めた多くの人々によって便利な場所に立地するよう、まちづくりの観点からその適否を判断する必要があるためです。

こうしたことから、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められる適切な位置、規模等の公共公益施設の建築の用に供する目的で行う開発行為は、許可し得るとしたものです。

---【審査基準】---

1 社会福祉施設

社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）であって、次の各号のいずれにも該当するもので、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものとする。

(1) 次のアからウのいずれかに該当するもの。

ア 近隣に關係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該施設のそれぞれが持つ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用することが必要であると認められる場合。

イ 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合。

ウ 当該施設が提供するサービスの特性から、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要であると認められる場合（主たる施設用途が入所系の社会福祉施設であるものに限る）。

(2) 設置及び運営が国の定める基準に適合するものであること。

(3) 当該施設の立地について、福祉施策、都市計画の観点について、関係部局から支障がない旨の意見が得られたものであること。

2 医療施設

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又は同法第2条第1項に規定する助産所であって、次の各号のいずれにも該当するもので、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものとする。

(1) 次のアからウのいずれかに該当するもの。

ア 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合。

イ 当該医療施設の入院患者等にとって、当該開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要であると認められる場合。

ウ 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合。

- (2) 設置及び運営が国の定める基準に適合するものであること。
- (3) 当該施設の立地について、医療施策、都市計画の観点について関係部局から支障がない旨の意見が得られたものであること。

3 学校

その設置目的から、主として開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定している学校（学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校をいう。）のうち、次の各号のいずれにも該当するもので、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進する恐れがないと認められ、かつ、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るものとする。

- (1) 教育環境確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であること。
- (2) 当該施設の立地について、文教施策、都市計画の観点について関係部局から支障がない旨の意見が得られたものであること。

添付書類

1 社会福祉施設

- a 近隣に存する医療施設、社会福祉施設等と連携することが必要であること等、立地する理由を明示した書類
- b 市街化区域に適地がないことを説明する書類
- c 設置及び運営が厚生労働省の定める基準に適合していることを証する書類
- d 市の福祉施策の観点から支障がない旨の市長の意見書
- e 市の土地利用計画に照らし支障がない旨の意見書
- f その他市長が必要と認める書類

2 医療施設

- a 申請地に立地する理由を明示した事業計画書
- b 設置及び運営が厚生労働省の定める基準に適合していることを証する書類
- c 市の医療施策の観点から支障がない旨の市長の意見書
- d 市の土地利用計画に照らし支障がない旨の意見書
- e その他市長が必要と認める書類

3 学校

- a 申請地に立地する理由を明示した事業計画書
- b 市街化区域に適地がないことを説明する書類
- c 市の文教施策の観点から支障がない旨の市長の意見書
- d 市の土地利用計画に照らし支障がない旨の意見書
- e その他市長が必要と認める書類

第15号

相当期間適法に使用されてきた建築物の用途変更

【趣旨】

一般に、適法に建築・使用されてきた既存建築物は、周辺に一定の公共施設が整備されており、新たな開発行為と比べ周辺の市街化を促進するおそれは低いと考えられることから、都市計画法(以下「法」という。)の規定により適法に整備された建築物等のうち、相当期間(以下「相当期間」は原則として10年間とする。)適法に使用されてきた建築物に係る法第42条第1項並びに法第43条第1項の規定による建築物の用途変更は、許可し得るとしたものです。

---【審査基準】---

- 1 居住の用に供する建築物のうち、農家住宅や分家住宅などから使用主体を変更して一般専用住宅に用途変更する場合に、次の(1)又は(2)の事由が認められ、(3)に適合すること。
 - (1) 相当期間適法に使用された後、やむを得ない理由により用途変更を行う場合であること。
 - (2) 相当期間経過していない場合にあっては、生計維持者の死亡や抵当権の実行等、社会通念上当該建築物を従前の用途に供しないことにやむを得ない理由等で用途変更を行う場合であること。
 - (3) 上記(1)又は(2)の用途変更後に、建て替え又は増改築を伴う場合の主たる建築物の床面積は、280㎡以内であること。なお、車庫については45㎡以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の付属建築物については一の用途につき30㎡以内であること。
- 2 居住の用に供する建築物のうち、適法に建築された住宅を賃貸の用に供する住宅(賃貸戸建専用住宅)に用途変更する場合は、次の各項すべてに該当すること。
 - (1) 相当期間適法に使用された後、やむを得ない理由により用途変更を行う場合であること。相当期間経過していない場合にあっては、生計維持者の死亡や抵当権の実行等、社会通念上当該建築物を従前の用途に供しないことにやむを得ない理由があり用途変更を行う場合であること。
 - (2) 建築物の転貸は認めず、建築物所有者である賃貸人と賃借人が直接賃貸借契約を結ぶもの。
 - (3) 賃借人は、生活の本拠を当該住宅に移すこと。
 - (4) 地元自治会等周辺住民に周知され、理解が得られたものであること。
 - (5) 用途変更後に、建て替え又は増改築を伴う場合の主たる建築物の床面積は、280㎡以内であること。なお、車庫については45㎡以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の付属建築物については一の用途につき30㎡以内であること。
 - (6) 本市都市計画の観点から支障がない旨の意見が得られたものであること。
- 3 居住の用に供する建築物以外の建築物については、工場や店舗等で他の業種に変更するなどの用途変更する場合に、次のいずれかの事由が認められること。
 - (1) 相当期間適法に使用された後、やむを得ない理由により用途変更を行う場合で、周辺の環境に悪影響を及ぼさないもの。

(2) 相当期間経過していない場合にあっては、倒産等特にやむを得ない理由により用途変更を行う場合で、周辺の環境に悪影響を及ぼさないもの。

なお、上記(1)及び(2)の許可にあたっては原則として改築等をせず、現在の形態のまま建築物を利用する場合に限る。

添付書類

1 一般専用住宅

- a 適法に建築されたことを証する書類
- b 相当期間適法に使用されてきたことを証する書類
- c 生計維持者の死亡や抵当権の実行等、社会通念上当該建築物を従前の用途に供しないことにやむを得ない理由書
- d その他市長が必要と認める書類

2 賃貸戸建専用住宅

- a 適法に建築されたことを証する書類
- b 相当期間適法に使用されてきたことを証する書類
- c 生計維持者の死亡や抵当権の実行等、社会通念上当該建築物を従前の用途に供しないことにやむを得ない理由書
- d 賃貸借契約書
- e その他市長が必要と認める書類

3 居住の用に供する建築物以外の建築物

- a 適法に建築されたことを証する書類
- b 相当期間適法に使用されてきたことを証する書類
- c 用途変更を行うやむを得ない理由書
- d その他市長が必要と認める書類

第16号

農産物直売所

【趣旨】

市街化調整区域においては、農業上の土地利用が広く行われており、一定の農林水産業施設の立地が従来から認められていること、また、農業等の振興・強化が行われることは、都市計画と農林漁業との健全な調和及び土地の合理的な利用に資すると考えられることから、農林漁業者が主体となって地場の農林水産物等の販売を行う施設については、許可し得るとしたものです。

-----【審査基準】-----

申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 申請者は開発区域周辺の市街化調整区域内において農林漁業を営む者又はこれらの者の組織する団体（これらの者が主たる構成員又は出資者となっている法人を含む。）であること。
- 2 販売する品目は、主として当該開発区域周辺の市街化調整区域内において自らが生産する農林水産物又は当該農林水産物を原料若しくは材料として製造され若しくは加工されたものであること。
- 3 開発区域は、技術基準による幅員以上の国県市町村道に面していること。
- 4 敷地面積は、原則として500㎡以内であること。
- 5 予定建築物は、周辺の環境と調和のとれたものであること。
- 6 予定建築物の床面積は、原則として200㎡以下で平屋建てであること。

添付書類

- a 直売所に関する調書（品目、生産地、原料、材料等）
- b その他市長が必要と認める書類

第17号

太陽光発電設備又は風力発電機の付属施設

【趣旨】

太陽光発電設備（建築基準法上の建築物でないもの。）又は風力発電機に付属する管理施設及び変電設備を設置する施設である建築物（以下「付属施設」という。）を建築する場合で、必要不可欠なものについては許可し得るとしたものです。

【審査基準】

申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 付属施設は、太陽光発電又は風力発電を行う上で必要不可欠なものであること。
- 2 付属施設の規模は、太陽光発電設備又は風力発電機に比して過大なものでないこと。
- 3 付属施設に係る敷地の面積は、必要最小限のものであること。

添付書類

- a 付属施設が必要な理由書
- b その他市長が必要と認める書類

包括承認基準

住民の利便性の向上を鑑み、提案内容が定型的で形式的審査で判断できるものについては、手続きの合理化、迅速化を図ることを目的として包括承認基準を定めます。

包括承認基準の案件は、基準のすべての要件に該当するものについては、あらかじめ市長が許可し、許可処分後に行う審査会に報告するものとします。

包括承認基準 1 敷地拡張（審査会基準第 4 号）

包括承認基準 2 農家住宅から一般専用住宅への用途変更（審査会基準第 11 号）

包括承認基準 3 相当期間適法に使用されてきた建築物の用途変更（審査会基準第 15 号）

包括承認基準第1号 敷地拡張

審査会基準第4号において、居住用建築物の増築に伴う敷地を拡張する場合で、申請の内容が次の各号に該当するものは包括承認基準として扱うものとする。

- 1 居住用建築物に限ったものであること。
- 2 敷地が狭隘で拡張するにやむを得ない事情は、次のいずれかの場合とする。
 - (1) 結婚や出産による世帯員の増により現在の生活環境が手狭になっているため、現在の住宅を増築する必要があること。
 - (2) 子どもの成長により現在の生活環境が手狭になっているため、現在の住宅を増築する必要があること。
 - (3) 世帯員の介護又は傷病により現在の住宅を増築する必要があること。
- 3 既存建築物が都市計画法および建築基準法に適合した建築物であること。
- 4 拡張前の敷地が300㎡以内であり、拡張する敷地面積は最大で100㎡以内であること。
- 5 増築する主たる建築物の床面積は、280㎡以内であること。なお、車庫については45㎡以内であり、その他の付属建築物については一の用途につき30㎡以内であること。

包括承認基準第2号

農家住宅から一般専用住宅への用途変更

審査会基準第11号において、申請の内容が次の各号に該当するものは包括承認基準として扱うものとする。

- 1 用途変更の対象となる建築物は次のすべてに該当すること
 - (1) 法第29条第1項第2号に該当する農林漁業を営む者の居住の用に供する住宅であること。
 - (2) 都市計画法および建築基準法に適合した建築物であり、現在まで継続して適法に使用されてきたもので、使用主体を変更していないこと。
- 2 用途変更のやむを得ない事情について、次のいずれかに該当すること。ただし、いずれの場合も農業後継者が不在である場合に限る。
 - (1) 世帯内農林漁業従事者の死亡により農林漁業継続が困難であること。
 - (2) 世帯内農林漁業従事者の高齢または傷病により農林漁業継続が困難であること。
- 3 用途変更後の建築物は一般専用住宅の用に供するものであること。
- 4 面積要件
用途変更後の建て替え又は増改築を伴う場合の主たる建築物の床面積は、280㎡以内であること。なお、車庫については45㎡以内であり、その他の付属建築物については一の用途につき30㎡以内であること。

包括承認基準第3号

相当期間適法に使用されてきた建築物の用途変更 (農家住宅や分家住宅等から一般専用住宅)

審査会基準第15号において、居住の用に供する建築物のうち、農家住宅や分家住宅などから使用主体を変更して一般専用住宅に用途変更する場合について、申請の内容が次の各号に該当するものは包括承認基準として扱うものとする。

- 1 用途変更の対象となる建築物は建築基準法に適合しており、次のいずれかに該当する住宅であること。
 - (1) 法第29条第1項第2号に該当する農林漁業を営む者の居住の用に供する住宅であること。
 - (2) 法第34条第1号に該当して許可を受けた店舗兼用住宅であること。
 - (3) 法第34条第12号に該当して許可を受けた分家住宅であること。
 - (4) 法第34条第12号に該当して許可を受けた収用対象事業の施行により移転した住宅であること。
 - (5) 法第34条第13号に該当して許可を受けた自己用住宅であること。
 - (6) 法第34条第14号に該当して許可を受けた自己用住宅であること。
- 2 用途変更する事由について、次の(1)から(2)いずれかに該当するものであること。
 - (1) 線引き後に適法に建築された後、10年以上適正に使用された住宅であること。
 - (2) 線引き後に適法に建築された後、適正に使用されていた期間が10年未満である住宅のうち、下記の理由が認められること。
 - ア 死亡・後継者不在により使用継続が困難であること。
 - イ 離婚により使用継続が困難であること。
 - ウ 通勤が不可能と認められる転勤・離職により使用継続が困難であること。
 - エ 負債処理および破産により使用継続が困難であること。
 - オ 倒産または廃業により使用継続が困難であること。
 - カ 高齢または傷病により使用継続が困難であること。
 - キ 裁判所による競売により使用継続が困難であること。
 - ク 自己居住用として20年以上使用された住宅であること。
- 3 面積要件
用途変更後の建て替え又は増改築を伴う場合の主たる建築物の床面積は、280㎡以内であること。なお、車庫については45㎡以内であり、その他の付属建築物については一の用途につき30㎡以内であること。
- 4 許可申請者
 - (1) 申請者は申請建築物に係る資産を取得しようとする者、又は取得した者であること。
 - (2) 申請者は申請建築物に係る資産以外の居住用資産を有していないこと。