

市街化区域と市街化調整区域にまたがる開発（建築）行為	法 34 条 1 4 号 令 36 条 1 項 3 号ホ
----------------------------	---------------------------------

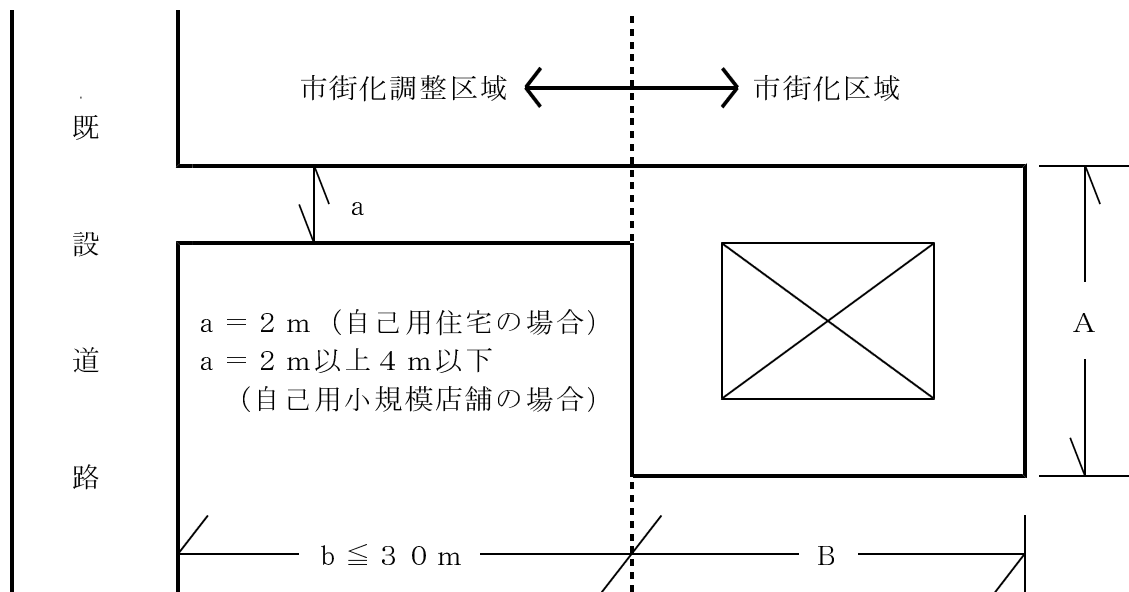
◎立地基準編第 2 章第 1 2 節 [審査基準 2] 個別附議 (P124)

市街化区域と市街化調整区域にまたがる開発（建築）行為のうち、開発審査会の個別附議の対象となるものは、次のとおりとする。

市街化区域に存する敷地が、建築基準法第 43 条の規定（接道）を満たさず、周囲の状況等により市街化区域内で接道を求めることが困難と認められ、そのために市街化調整区域内に路線状部分の敷地を計画する場合で、次に掲げる要件のすべてに該当するか、又はこれと同等の状況にありやむを得ないと認められるものは、法第 34 条第 1 4 号又は令第 36 条第 1 項第 3 号ホの規定により開発審査会に附議することとする。

- (1) 予定建築物の用途は、自己用住宅又は自己用小規模店舗であること。
- (2) 路線状部分の幅員は、原則として自己用住宅については 2 メートルであり、自己用小規模店舗については 2 メートル以上 4 メートル以下であること。
- (3) 路線状部分の敷地は、基準を満たす既設道路まで合理的な最短距離で計画されていること。
- (4) 敷地面積は、自己用住宅については 300 平方メートル以下、自己用小規模店舗については 500 平方メートル以下であること。
- (5) 建ぺい率、容積率、外壁の後退距離等は、路線状部分の敷地を除いた敷地面積で当該市街化区域の用途地域の基準に適合すること。
- (6) 路線状部分の延長は、おおむね 30 メートル以下であること。

(例)



$$A \times B + a \times b \leq 300 \text{ m}^2 \quad (\text{自己用住宅の場合})$$

$$A \times B + a \times b \leq 500 \text{ m}^2 \quad (\text{自己用小規模店舗の場合})$$

$$A \times B \text{ を敷地面積とした建ぺい率} \leq 60\%$$

$$A \times B \text{ を敷地面積とした容積率} \leq 200\%$$

当該市街化区域の用途地域が
第 1 種住居地域の場合

旧法附則第4項の規定による開発許可申請中に市街化調整区域となった開発完了地における再開発（区画の細分割）	法34条14号
--	---------

◎立地基準編第2章第12節〔審査基準2〕個別附議（P124）

旧法附則第4項の規定による開発許可申請中に市街化調整区域となった開発完了地における再開発のうち、開発審査会の個別附議の対象となるものは、次のとおりとする。

旧法附則第4項の規定に基づく開発許可申請中の土地が、吉野三町都市計画区域の線引きにより市街化調整区域となった際の、当該土地の開発行為については、法第34号第14号に該当するものとして開発許可の対象としてきたところであるが、当該開発完了地において再開発（区画の再分割）を行う場合でやむを得ないと認められるものは、法第34号第14号の規定により開発審査会に附議することとする。

この場合の当該再開発における敷地面積については、原則として平均敷地面積が200平方メートル以上であり、かつ最低敷地面積が165平方メートル以上であることとする。

※ 本取扱いにおいて「旧法」とは、「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）」による改正前の都市計画法をいう。

◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節 (P59~P123)

法第 3 4 条第 1 4 号に係る開発審査会提案基準のうち、計画内容が軽易あるいは定型的である次のものについては、開発許可手続きの迅速化、簡素化を図り、県民の利便に資するため、開発（建築）許可後に開発審査会に対してその内容を報告することにより、あらかじめ開発審査会の議を経たものとして取り扱う。

- 1 提案基準 1（「農家の分家住宅」）に係るもの
- 2 提案基準 2（「旧住造法完了地における開発行為」）に係るもの
- 3 提案基準 3（「土地区画整理事業施行区域内における開発行為」）に係るもの
- 4 提案基準 4（「開発完了地における再開発」）に係るもの
- 5 提案基準 5（「既存建築物の増築等に伴う形質の変更」）に係るもの
- 6 提案基準 6（「既存宅地開発」）に係るもの
- 7 提案基準 7（「計画内容の変更」）に係るもの
- 8 提案基準 8（「収用対象事業等の施行による代替建築物等」）に係るもののうち次のいずれかに該当するもの
 - (1) 要件 1（市街化調整区域から市街化調整区域への収用移転）に該当するもの
 - (2) 要件 2（市街化区域から市街化調整区域への収用移転）に該当するもののうち用途が住宅であるもの
- 9 提案基準 9（「既存建築物の建替等」）に係るもののうち次に該当するもの
 - (1) 住宅の建替で、建替後の床面積の合計が従前の 200 パーセント以下又は 280 平方メートル以下のもので、建替後の階数が従前以下又は 3 以下のもの
 - (2) 住宅以外の用途のもの建替で、建替後の床面積の合計が従前の 200 パーセント以下のもので、建替後の階数が従前以下又は 3 以下のもの（建築物の高さが 15 メートル以下（既存建築物の高さが 15 メートルを超えている場合にあっては当該既存建築物の高さ以下）のものに限る）
 - (3) 要件 2 ただし書によるもの
- 10 提案基準 18（「1 ヘクタール未満の運動・レジャー施設又は墓地に係る併設建築物」）に係るもの
- 11 提案基準 19（「属人性に係る用途変更」）に係るもの。ただし、次のいずれかに該当するものを除く。
 - (1) 要件 2（3）の（イ）欄ただし書きの原則外であるもの（住宅（併用住宅を含む）を除く）
 - (2) 留意事項エただし書きに該当するもの（住宅（併用住宅を含む）を除く）

<留意事項>

併用住宅とは、延べ面積の 2 分の 1 以上を居住の用に供するものをいう。

- 1 2 提案基準 2 1 (「既存建築物の再活用」)に係るもののうち次のいずれかに該当するもの
- (1) 要件 3 (1) に該当するもののうち、開発区域の面積が 1 ヘクタール未満のもの(形質の変更を伴う場合を含む)
 - (2) 要件 3 (2)、(3) に該当するもの(形質の変更を伴う場合を含む)
 - (3) 要件 3 (4) に該当するもののうち、既存建築物を法第 9 条第 4 項に規定する第二種中高層住居専用地域において立地可能な建築物にするもの(形質の変更を伴うものを含む)
 - (4) 要件 6 (1) のうち、上記 (1) から (3) のいずれかに該当するもの
 - (5) 要件 6 (2) に該当するもの
- 1 3 提案基準 2 2 (「県南部地域における分家住宅」)に係るもの
- 1 4 提案基準 2 3 (「調剤薬局」)に係るもの
- 1 5 提案基準 2 4 (「川上村白屋地区の代替建築物」)に係るもののうち要件 4 (1) に該当するもの
- 1 6 提案基準 2 7 (「農産物直売所」)に係るもの
- 1 7 提案基準 3 3 (「道路位置指定による既存住宅団地内の住宅建設」)に係るもの
- 1 8 提案基準 3 4 (「地区集会所等」)に係るもの
- 1 9 提案基準 3 5 (「特定区域内における小規模敷地の開発行為等」)に係るもの
- 2 0 提案基準 3 6 (「社会福祉施設」)に係るもののうち床面積が 1 0 0 0 平方メートル以下、かつ、階数が 2 以下であるもの
- 2 1 社会福祉施設、医療施設の複合施設のうち、次のいずれかに該当するもの(本編 P18・P19 参照)
- (1) 既存社会福祉施設の全部又は一部を、医療施設又は別用途の社会福祉施設に用途変更するもの
 - (2) 既存医療施設の全部又は一部を、社会福祉施設に用途変更するもの
- <留意事項>
- ア 社会福祉施設とは、①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、②老人福祉法第 2 9 条第 1 項に規定する有料老人ホーム、③介護保険法に規定する介護老人保健施設のいずれかをいう。
- イ 医療施設とは、①医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院、②同条第 2 項に規定する診療所、③同法第 2 条第 1 項に規定する助産所のいずれかをいう。
- 2 2 提案基準 3 9 (「激甚災害による罹災建築物の復旧・復興のための代替建築物」)に係るもの
- 2 3 提案基準 4 0 (「長屋建住宅の一戸建住宅への建替え」)に係るもの