

改正案	現行
<p data-bbox="152 245 902 296">第5節 既存工場と密接な関連を有する事業の建築物等の用に供する開発行為 〔法第34条第7号〕</p> <div data-bbox="159 325 1104 472" style="border: 1px dashed gray; padding: 5px;"> <p data-bbox="168 331 349 355">法第34条第7号</p> <p data-bbox="168 357 1070 466">市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為</p> </div> <p data-bbox="168 525 318 549">〔審査基準 1〕</p> <div data-bbox="159 577 1104 663" style="border: 1px dashed gray; padding: 5px;"> <p data-bbox="168 584 387 608">開発許可制度運用指針</p> <p data-bbox="219 609 607 633">I-6 法第34条関係（第14号以外）</p> <p data-bbox="219 635 450 659">I-6-5 第7号関係</p> </div> <p data-bbox="168 718 318 742">〔審査基準 2〕</p> <p data-bbox="152 770 1093 903">法第34条第7号に規定する市街化調整区域内において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。）における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なもの（以下「事業場」という。）は、次に掲げるすべての要件に該当するものであることとする。</p> <ol data-bbox="152 932 1093 1378" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="152 932 1093 983">1 申請に係る計画の内容は、地元市町村の土地利用計画及び環境の保全上等に支障がないと認められ、かつ、交通安全上支障がないと認められること。 <li data-bbox="152 1011 1093 1174">2 申請に係る事業場は、既存工場の事業活動の効率化を図るものとして、次の各号のいずれかに該当すること。 <ol data-bbox="174 1066 1093 1174" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="174 1066 1093 1142">(1) 既存工場の事業活動に関する既存工場以外の製造工程の集約化による輸送の効率化など、既存工場の事業活動の効率化を図るもの（事業活動の効率化に併せて事業の量的拡大を行うものを含む）であること。 <li data-bbox="174 1144 1093 1174">(2) 既存工場の事業の量的拡大を図るものであること。 <li data-bbox="152 1203 1093 1334">3 要件2（1）に係る事業場は、既存工場と密接な関連を有するものとして、次の各号のいずれかに該当すること。 <ol data-bbox="174 1257 1093 1334" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="174 1257 1093 1281">(1) 既存工場に自己の生産物の50パーセント以上を原料又は部品として納入すること。 <li data-bbox="174 1283 1093 1307">(2) 既存工場に自己の生産物に必要な原料又は部品の50パーセント以上を依存すること。 <li data-bbox="174 1308 1093 1334">(3) 既存工場が他の工場等に委託している中間工程を、自ら一貫生産として行うこと。 <li data-bbox="152 1362 1093 1378">4 申請に係る建築物の規模は、次の各号のすべてに該当すること。 	<p data-bbox="1124 245 1874 296">第5節 既存工場と密接な関連を有する事業の建築物等の用に供する開発行為 〔法第34条第7号〕</p> <div data-bbox="1131 325 2080 472" style="border: 1px dashed gray; padding: 5px;"> <p data-bbox="1140 331 1321 355">法第34条第7号</p> <p data-bbox="1140 357 2042 466">市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為</p> </div> <p data-bbox="1140 525 1290 549">〔審査基準 1〕</p> <div data-bbox="1131 577 2080 663" style="border: 1px dashed gray; padding: 5px;"> <p data-bbox="1140 584 1359 608">開発許可制度運用指針</p> <p data-bbox="1191 609 1579 633">I-6 法第34条関係（第14号以外）</p> <p data-bbox="1191 635 1422 659">I-6-5 第7号関係</p> </div> <p data-bbox="1140 718 1290 742">〔審査基準 2〕</p> <p data-bbox="1124 770 2065 903">法第34条第7号に規定する市街化調整区域内において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。）における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なもの（以下「事業場」という。）は、次に掲げるすべての要件に該当するものであることとする。</p> <ol data-bbox="1124 932 2065 1378" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1124 932 2065 983">1 申請に係る計画の内容は、地元市町村の土地利用計画及び環境の保全上等に支障がないと認められ、かつ、交通安全上支障がないと認められること。 <li data-bbox="1124 1203 2065 1334">2 申請に係る事業場は、既存工場と密接な関連を有すること。 なお、密接な関連とは、次の各号のいずれかに該当するものをいう。 <ol data-bbox="1146 1257 2065 1334" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1146 1257 2065 1281">(1) 既存工場に自己の生産物の50パーセント以上を原料又は部品として納入すること。 <li data-bbox="1146 1283 2065 1307">(2) 既存工場に自己の生産物に必要な原料又は部品の50パーセント以上を依存すること。 <li data-bbox="1146 1308 2065 1334">(3) 既存工場が他の工場等に委託している中間工程を、自ら一貫生産として行うこと。 <li data-bbox="1124 1362 2065 1378">3 申請に係る建築物の規模は、次の各号のすべてに該当すること。

- (1) 生産工程等に照らして適切なものであること。
- (2) 建蔽率は、60パーセント以下であること。
- (3) 容積率は、200パーセント以下であること。
- (4) 高さは、原則として15メートル以下であること。

5 申請に係る建築物の敷地面積の規模は、次の各号のすべてに該当すること。

- (1) 申請に係る建築物の規模等に照らして適切なものであること。
- (2) 要件2(1)に該当する事業場の場合は、既存工場の敷地面積以下であること。ただし、その面積が5000平方メートルに満たない場合には、敷地面積の上限を5000平方メートルとすることができる。

(3) 要件2(2)に該当する事業場の場合は、既存工場の敷地面積以下であること。

6 申請に係る土地は、原則として既存工場の隣接地であること。ただし、既存工場の隣接地での立地が困難と認められるもので、既存工場との施設間の往来に支障なく、その距離が同一敷地内と同程度と考えられる場合は、この限りでない。

<留意事項>

ア 既存工場及び事業場は、日本標準産業分類（大分類）の製造業に分類される工場施設をいう。

イ 要件3にいう「密接な関連」は、原則として申請前にも有すること。
その場合、その期間を3年以上有する等、関連の実態を明確にすること。
なお、要件3(3)における申請前の密接な関連とは、既存工場が他の工場等に中間工程を委託している状況をいうものとする。

ウ 要件4のうち、建蔽率、容積率及び高さについては、開発許可の場合には法第41条第1項の規定による制限として、法第42条第1項ただし書許可又は法第43条第1項の許可の場合には法第79条の規定による許可条件として付加する。

エ 要件5において、既存工場の隣接地で敷地増として行われる場合の規模の算定は、増加する敷地面積により行うこと。

【解説 P22～P28 参照】

- (1) 生産工程等に照らして適切なものであること。
- (2) 建ぺい率は、60パーセント以下であること。
- (3) 容積率は、200パーセント以下であること。
- (4) 高さは、原則として15メートル以下であること。

4 申請に係る建築物の敷地面積の規模は、次の各号のすべてに該当すること。

- (1) 申請に係る建築物の規模等に照らして適切なものであること。
- (2) 要件2(1)又は(2)に該当する事業場の場合は、原則として既存工場の敷地面積以下、かつ、申請前に既存工場と密接な関連を有する工場の敷地面積の2倍以下であること。ただし、その面積が5000平方メートルに満たない場合には、敷地面積の上限を原則として5000平方メートルとすることができる。

(3) 要件2(3)に該当する事業場の場合は、原則として5000平方メートル以下であること。

5 申請に係る土地は、原則として既存工場の隣接地であること。

<留意事項>

ア 既存工場及び事業場は、日本標準産業分類（大分類）の製造業に分類される工場施設をいう。

イ 既存工場の単なる増築等については、本号に該当しない。

ウ 事業活動の効率化とは、輸送における効率化がほとんどを占める。

エ 要件2にいう「密接な関連」は、原則として申請前にも有すること。
その場合、その期間を3年以上有する等、関連の実態を明確にすること。

なお、要件2(3)における申請前の密接な関連とは、既存工場が他の工場等に中間工程を委託している状況をいうものとする。

オ 事業活動の効率化に併せて事業の量的拡大を行う場合も本審査基準の対象とする。

カ 要件3のうち、建ぺい率、容積率及び高さについては、開発許可の場合には法第41条第1項の規定による制限として、法第42条第1項ただし書許可又は法第43条第1項の許可の場合には法第79条の規定による許可条件として付加する。

キ 要件4において、既存工場の隣接地で敷地増として行われる場合の規模の算定は、増加する敷地面積により行うこと。

【解説 P22～P28 参照】

改正案	現行				
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">既存工場と密接な関連を有する事業の建築物等の用に供する開発行為</td> <td style="width: 40%;">法 3 4 条第 7 号</td> </tr> </table>	既存工場と密接な関連を有する事業の建築物等の用に供する開発行為	法 3 4 条第 7 号	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">既存工場と密接な関連を有する事業の建築物等の用に供する開発行為</td> <td style="width: 40%;">法 3 4 条第 7 号</td> </tr> </table>	既存工場と密接な関連を有する事業の建築物等の用に供する開発行為	法 3 4 条第 7 号
既存工場と密接な関連を有する事業の建築物等の用に供する開発行為	法 3 4 条第 7 号				
既存工場と密接な関連を有する事業の建築物等の用に供する開発行為	法 3 4 条第 7 号				
<p>◎ 立地基準編第 2 章第 5 節〔審査基準 2〕(P25・P26)</p>	<p>◎ 立地基準編第 2 章第 5 節〔審査基準 2〕(P25・P26)</p>				
<p>1 本文について 「既存工場」とは、市街化調整区域内において現に立地している工場のことをいい、当該既存工場における事業と密接な関連を有する工場等の立地が本号の対象となる。 <u>なお、当該既存工場は、都市計画法上適法に建築され、建築後相当期間経過したものを対象とする。</u> <u>ただし、要件 2（2）に該当する場合の相当期間とは、「10 年以上」とする。</u></p> <p>2 要件 1 について 「地元市町村の土地利用計画及び環境の保全上等に支障がないと認められ」としていることについては、地元市町村長の意見書により確認する。 また、「交通安全上支障がないと認められること」とは、開発許可に係る場合にあっては、法第 3 3 条第 1 項第 2 号に該当していることとし、法第 4 3 条第 1 項（令第 3 6 条第 1 項第 3 号イ）の許可に係る場合にあっては、おおむね 4 メートル以上の幅員を有する既存道路に接することをいう。</p> <p>3 要件 3 について (1) 「密接な関連を有すること」とは、申請前及び計画後共に有する必要がある。 なお、以下申請前に既存工場と密接な関連を有する工場等を「関連工場」といい、計画後に既存工場と密接な関連を有する工場等を「事業場」という。(下図参照)</p> <p>(図) (省略)</p> <p>(3) 要件 3（1）について 「既存工場に自己の生産物の 50 パーセント以上を原料又は部品として納入すること」とは、次の (例) のような関係にある既存工場と事業場との関係をいう。 (パーセントは、取引高の金額による。)</p> <p>(例) (省略)</p> <p>(4) 要件 3（2）について 「既存工場に自己の生産物に必要な原料又は部品の 50 パーセント以上を依存すること」とは、次の (例) のような関係にある既存工場と事業場との関係をいう。 (パーセントは、取引高の金額による。)</p>	<p>1 本文について 「既存工場」とは、市街化調整区域内において現に立地している工場のことをいい、当該既存工場における事業と密接な関連を有する工場等の立地が本号の対象となる。 <u>また、当該既存工場は、都市計画法上適法に建築されたもの（例参照）を対象とすることから、申請に当たっては、そのことを証する図書を添付すること。</u> (例) ア 線引き以前から立地している工場 イ 既存宅地の確認を受けて建築され、建築後相当期間経過している工場 ウ 開発（建築）許可を受けて建築され、建築後相当期間経過している工場</p> <p>2 要件 1 について 「地元市町村の土地利用計画及び環境の保全上等に支障がないと認められ」としていることについては、地元市町村長の意見書により確認する。 また、「交通安全上支障がないと認められること」とは、開発許可に係る場合にあっては、法第 3 3 条第 1 項第 2 号に該当していることとし、法第 4 3 条第 1 項（令第 3 6 条第 1 項第 3 号イ）の許可に係る場合にあっては、おおむね 4 メートル以上の幅員を有する既存道路に接することをいう。</p> <p>3 要件 2 について (1) 「密接な関連を有すること」とは、申請前及び計画後共に有する必要がある。 なお、以下申請前に既存工場と密接な関連を有する工場等を「関連工場」といい、計画後に既存工場と密接な関連を有する工場等を「事業場」という。(下図参照)</p> <p>(図) (省略)</p> <p>(2) 要件 2（1）について 「既存工場に自己の生産物の 50 パーセント以上を原料又は部品として納入すること」とは、次の (例) のような関係にある既存工場と事業場との関係をいう。 (パーセントは、取引高の金額による。)</p> <p>(例) (省略)</p> <p>(3) 要件 2（2）について 「既存工場に自己の生産物に必要な原料又は部品の 50 パーセント以上を依存すること」とは、次の (例) のような関係にある既存工場と事業場との関係をいう。 (パーセントは、取引高の金額による。)</p>				

<p>(例) (省略)</p> <p>(5) 要件3 (3) について 次の(例)のように、既存工場が現に委託している中間工程そのものを、「密接な関連を有する」事業とする。</p> <p>(例) (省略)</p> <p>(6) 留意事項イについて 具体的には次に掲げる書類を添付することにより、申請前における関連の実態を明らかにすること。 ア 原料又は部品の取引期間が申請時点において3年以上有していることを確認できる書類(法人税法第150条の2に規定する帳簿等) イ 既存工場に対して自己の生産物の原料又は部品を納入又は依存している割合を確認できる書類</p> <p>(7) 留意事項イの「要件3にいう「密接な関連」は、原則として申請前にも有すること。」について 申請前は要件3 (1) 又は(2) に定める「密接な関連」を有していないが、次の(例)のように相当な関連を有する工場(以下「相当関連工場」という。)の一部移転により、計画後に「密接な関連」を有することとなる事業場に限り、例外的に要件3に該当することとする。 その場合、「相当な関連」を3年以上有する等、関連の実態を明確にすること。</p> <p>(例) (省略)</p> <p>4 要件6ただし書について 「既存工場の隣接地での立地が困難と認められるもの」とは、次に掲げる内容のいずれかに該当する等、やむを得ないと認められるものをいう。 なお、計画地は、十分な緑化が行われる等良好な計画であること。 (1) 物理的に隣接地に適地(未利用地等)がない場合。 (2) 物理的に隣接地に適地(未利用地等)が存在しても他法令の規定に適合しない場合。</p>	<p>(例) (省略)</p> <p>(4) 要件2 (3) について 次の(例)のように、既存工場が現に委託している中間工程そのものを、「密接な関連を有する」事業とする。</p> <p>(例) (省略)</p> <p>(5) 留意事項エについて 具体的には次に掲げる書類を添付することにより、申請前における関連の実態を明らかにすること。 ア 原料又は部品の取引期間が申請時点において3年以上有していることを確認できる書類(法人税法第150条の2に規定する帳簿等) イ 既存工場に対して自己の生産物の原料又は部品を納入又は依存している割合を確認できる書類</p> <p>(6) 留意事項エの「要件2にいう「密接な関連」は、原則として申請前にも有すること。」について 申請前は要件2 (1) 又は(2) に定める「密接な関連」を有していないが、次の(例)のように相当な関連を有する工場(以下「相当関連工場」という。)の一部移転により、計画後に「密接な関連」を有することとなる事業場に限り、例外的に要件2に該当することとする。 その場合、「相当な関連」を3年以上有する等、関連の実態を明確にすること。</p> <p>(例) (省略)</p> <p>4 要件4について (1) 申請に係る建築物が相当関連工場の一部移転の場合の要件4 (2) 「既存工場と密接な関連を有する工場の敷地面積の2倍以下」の適用については、原則として次の計算式により求めた面積以下であること。 <u>(計算式) (省略)</u> (2) 留意事項キについて 本留意事項による規模の算定については、次の例を参照すること。 <u>(例) (省略)</u></p> <p>5 要件5について 既存工場の隣接地の状況等が次に掲げる内容のいずれかに該当する等、やむを得ないと認められる事情があり、かつ、当該申請地において十分な緑化が行われる等良好な計画の場合は、既存工場の近接地において立地を認めることとする。 (1) 物理的に隣接地に適地(未利用地等)がない場合。 (2) 物理的に隣接地に適地(未利用地等)が存在しても他法令の規定に適合しない場合。</p>
---	--

(3) 隣接地で敷地増を図る計画よりも、近接地で行う計画の方が周辺地域の住環境上良好であり、かつ、交通安全上支障ないと認められる場合。

(3) 隣接地で敷地増を図る計画よりも、近接地で行う計画の方が周辺地域の住環境上良好であり、かつ、交通安全上支障ないと認められる場合。

改正案	現行				
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td data-bbox="159 320 878 536"> <p>提案基準 1 3 「既存工場の事業の質的改善」 提案基準 2 5 「工業系ゾーンに位置づけられた区域内の工場」及び 提案基準 3 2 「研究施設」 における工場又は研究施設の規模及び敷地計画</p> </td> <td data-bbox="887 320 1102 536"> <p>法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ</p> </td> </tr> </table> <p>立地基準編第 2 章第 1 2 節 [審査基準 2] 提案基準 1 3 (P74・P75) 提案基準 2 5 (P96・P97) 提案基準 3 2 (P109・P110)</p>	<p>提案基準 1 3 「既存工場の事業の質的改善」 提案基準 2 5 「工業系ゾーンに位置づけられた区域内の工場」及び 提案基準 3 2 「研究施設」 における工場又は研究施設の規模及び敷地計画</p>	<p>法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ</p>	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td data-bbox="1137 320 1856 536"> <p>法 3 4 条 7 号「既存工場と密接な関連を有する事業の建築物等の用に供 する建築行為」 提案基準 1 3 「既存工場の事業の質的改善」 提案基準 2 5 「工業系ゾーンに位置づけられた区域内の工場」及び 提案基準 3 2 「研究施設」 における工場又は研究施設の規模及び敷地計画</p> </td> <td data-bbox="1865 320 2080 536"> <p>法 3 4 条 7 号 法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ</p> </td> </tr> </table> <p>立地基準編第 2 章第 5 節 [審査基準 2] (P25・P26) 立地基準編第 2 章第 1 2 節 [審査基準 2] 提案基準 1 3 (P74・P75) 提案基準 2 5 (P96・P97) 提案基準 3 2 (P109・P110)</p>	<p>法 3 4 条 7 号「既存工場と密接な関連を有する事業の建築物等の用に供 する建築行為」 提案基準 1 3 「既存工場の事業の質的改善」 提案基準 2 5 「工業系ゾーンに位置づけられた区域内の工場」及び 提案基準 3 2 「研究施設」 における工場又は研究施設の規模及び敷地計画</p>	<p>法 3 4 条 7 号 法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ</p>
<p>提案基準 1 3 「既存工場の事業の質的改善」 提案基準 2 5 「工業系ゾーンに位置づけられた区域内の工場」及び 提案基準 3 2 「研究施設」 における工場又は研究施設の規模及び敷地計画</p>	<p>法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ</p>				
<p>法 3 4 条 7 号「既存工場と密接な関連を有する事業の建築物等の用に供 する建築行為」 提案基準 1 3 「既存工場の事業の質的改善」 提案基準 2 5 「工業系ゾーンに位置づけられた区域内の工場」及び 提案基準 3 2 「研究施設」 における工場又は研究施設の規模及び敷地計画</p>	<p>法 3 4 条 7 号 法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ</p>				
<p>提案基準 1 3、2 5 及び 3 2 における工場又は研究施設の規模及び敷地計画については、次のとおり取扱う。</p> <p>1 提案基準 1 3 における敷地面積又は敷地増を図る場合の増加面積は「原則として 5 0 0 0 平方メートル以下」であることについて、次のすべてに該当し、やむを得ないと認められるものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 既存工場の敷地面積が 5 0 0 0 平方メートルを超えるものであること (2) 敷地面積又は敷地増を図る場合の増加面積が、次のいずれかに該当するものであること。</p> <p>ア 提案基準 1 3 において敷地増を図る場合の増加面積は、既存工場の敷地面積以下であること イ 提案基準 1 3 要件 1 (3) アの場合の敷地面積は、既存工場の敷地面積以下であること ウ 提案基準 1 3 要件 1 (3) イの場合の既存工場の敷地面積からの増加面積は、既存工場の敷地面積以下であること</p> <p>(3) 計画建築物の施設内容等を勘案してこれにより難いと認められること (4) 緑地(※1)が開発面積(敷地増を図る場合にあつては、増加面積)の 1 5 パーセント以上確保されていること (5) 計画建築物の周囲に十分な空地を確保する等、周辺の環境に配慮された良好なものであること(増築の場合にあつては、既存部分を除く。以下本取扱いにおいて同じ) (6) 環境の保全、周辺地域の状況及び将来計画(※2)に照らして支障がないことが、市町村長の意見書により確認できること</p> <p>2 提案基準 2 5 及び 3 2 (要件 1 (3) 又は (4) に該当するもの)における敷地面積は「原則として 5 0 0 0 平方メートル以下」であることについて、次のすべてに該当し、やむを得ないと認められるものについては、この限りでない。</p>	<p>法 3 4 条 7 号、提案基準 1 3、2 5 及び 3 2 における工場又は研究施設の規模及び敷地計画については、次のとおり取扱う。</p> <p>1 法 3 4 条 7 号(要件 2 (3) に該当するもの)及び提案基準 1 3 における敷地面積又は敷地増を図る場合の増加面積は「原則として 5 0 0 0 平方メートル以下」であることについて、次のすべてに該当し、やむを得ないと認められるものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 既存工場の敷地面積が 5 0 0 0 平方メートルを超えるものであること (2) 敷地面積又は敷地増を図る場合の増加面積が、次のいずれかに該当するものであること。</p> <p>ア 法 3 4 条 7 号 要件 2 (3) の場合の敷地面積は、既存工場の敷地面積以下であること イ 提案基準 1 3 において敷地増を図る場合の増加面積は、既存工場の敷地面積以下であること ウ 提案基準 1 3 要件 1 (3) アの場合の敷地面積は、既存工場の敷地面積以下であること エ 提案基準 1 3 要件 1 (3) イの場合の既存工場の敷地面積からの増加面積は、既存工場の敷地面積以下であること</p> <p>(3) 計画建築物の施設内容等を勘案してこれにより難いと認められること (4) 緑地(※1)が開発面積(敷地増を図る場合にあつては、増加面積)の 1 5 パーセント以上確保されていること (5) 計画建築物の周囲に十分な空地を確保する等、周辺の環境に配慮された良好なものであること(増築の場合にあつては、既存部分を除く。以下本取扱いにおいて同じ) (6) 環境の保全、周辺地域の状況及び将来計画(※2)に照らして支障がないことが、市町村長の意見書により確認できること</p> <p>2 提案基準 2 5 及び 3 2 (要件 1 (3) 又は (4) に該当するもの)における敷地面積は「原則として 5 0 0 0 平方メートル以下」であることについて、次のすべてに該当し、やむを得ないと認められるものについては、この限りでない。</p>				

<p>(1) 市町村が計画建築物の施設内容等を勘案してこれにより難いと認めることが、市町村長の意見書により確認できること</p> <p>(2) 緑地(※1)が開発面積(敷地増を図る場合にあつては、増加面積)の15パーセント以上確保されていること</p> <p>3 提案基準32(要件1(2)に該当するもの)における敷地面積は「原則として5000平方メートル以下」であることについて、次のすべてに該当し、やむを得ないと認められるものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 計画建築物の施設内容等を勘案してこれにより難いと認められること</p> <p>(2) 緑地(※1)が開発面積の15パーセント以上確保されていること</p> <p>(3) 計画建築物の周囲に十分な空地を確保する等、周辺の環境に配慮された良好なものであること</p> <p>(4) 環境の保全、周辺地域の状況及び将来計画(※2)に照らして支障がないことが、市町村長の意見書により確認できること</p> <p>(※1) 緑地計画については、「開発許可基準等に関する審査基準集(技術基準編)」の樹木の保存及び緩衝帯に関する技術基準にも適合させる必要があるため、留意すること。</p> <p>(※2)「将来計画」とは、市町村の総合計画等で想定される土地利用計画をいう。</p>	<p>(1) 市町村が計画建築物の施設内容等を勘案してこれにより難いと認めることが、市町村長の意見書により確認できること</p> <p>(2) 緑地(※1)が開発面積(敷地増を図る場合にあつては、増加面積)の15パーセント以上確保されていること</p> <p>3 提案基準32(要件1(2)に該当するもの)における敷地面積は「原則として5000平方メートル以下」であることについて、次のすべてに該当し、やむを得ないと認められるものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 計画建築物の施設内容等を勘案してこれにより難いと認められること</p> <p>(2) 緑地(※1)が開発面積の15パーセント以上確保されていること</p> <p>(3) 計画建築物の周囲に十分な空地を確保する等、周辺の環境に配慮された良好なものであること</p> <p>(4) 環境の保全、周辺地域の状況及び将来計画(※2)に照らして支障がないことが、市町村長の意見書により確認できること</p> <p>(※1) 緑地計画については、「開発許可基準等に関する審査基準集(技術基準編)」の樹木の保存及び緩衝帯に関する技術基準にも適合させる必要があるため、留意すること。</p> <p>(※2)「将来計画」とは、市町村の総合計画等で想定される土地利用計画をいう。</p>
--	--

改正案	現行
改正点なし	<p>第7節 市街化区域内において建築等することが困難な建築物等の用に供する開発行為 〔法第34条第9号〕</p> <p>法第34条第9号 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、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不適當なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為</p> <p>令第29条の7 法第34条第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。 一 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物 二 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物</p> <p>〔審査基準 1〕 開発許可制度運用指針 I-6 法第34条関係（第14号以外） I-6-6 第8号、第9号関係</p> <p>〔審査基準 2〕 法第34条第9号に規定する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不適當なものとして、令第29条の7第1号で定められた道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所（飲食店、休憩所機能を備えたコンビニエンスストア、道の駅）又は給油所は、次の1、2、3、4又は5の各々の要件に該当するものであることとする。 また、令第29条の7第2号で定められた火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物とは、次の6の要件に該当するものであることとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 道路管理施設は、道路管理者が道路の維持、修繕その他の管理を行うために設置するものであること。 2 飲食店（自動車の運転者の休憩の用に供する飲食店）は、次の各号のすべてに該当するものであること。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 申請地は、国道、主要地方道又はこれらに準ずるものとして知事が認めた道路（以下「対象路線」という。）の沿道に位置していること。 (2) 用途は、食堂、レストラン、喫茶店等日本標準産業分類による中分類76「飲食店」に該当するものであること。ただし、小分類760「管理、補助的経済活動を行う事業所」、765「酒場、ビヤホール」及び766「バー、キャバレー、ナイトクラブ」並びに細分類7622「料亭」は除く。

- (3) 営業形態は、当該業務を行う部分（客席及び厨房等）及び維持、管理するために必要と認められる部分（事務室、休憩室、倉庫及び便所等）で構成されたもので、自己の業務用のものであること。
- (4) 客席数は、20以上であること。
- (5) 延べ面積は、1000平方メートル以下であること。
- (6) 敷地は、当該敷地の全周長の7分の1又は16メートル以上対象路線に接していること。
- (7) 駐車場の出入口は、対象路線と円滑に接続し、かつ当該出入口の幅は、6メートル以上であること。
- (8) 駐車場の収容台数は、客席数3に対して1以上であること。
- (9) 敷地の対象路線に接する部分（(7)に掲げる出入口の部分を除く。）は、幅1メートル以上の花壇を設ける等沿道の景観に配慮した計画としていること。

3 休憩所機能を備えたコンビニエンスストア（自動車の運転者の休憩機能を備えたコンビニエンスストア）は、次の各号のすべてに該当するものであること。

- (1) 申請地は、対象路線の沿道に位置していること。
- (2) 用途は、日本標準産業分類による細分類5891「コンビニエンスストア」に該当するものであること。
- (3) 営業形態は、当該業務を行う部分（売場、自動車の運転者が利用できる休憩スペース及び便所）及び維持、管理するために必要と認められる部分（事務室及び倉庫等）で構成されたもので、自己の業務用のものであること。
- (4) 延べ面積は、原則として200平方メートル以下であり、かつ、平屋建であること。
- (5) 休憩スペースは、7平方メートル以上であり、テーブル及び座席が設置されていること。
- (6) 運転者が自由に利用できる便所を設置するとともに、そのことを運転者に判りやすく明示する屋外看板（例：トイレマークを表示する等）を設置すること。
- (7) 敷地は、当該敷地の全周長の7分の1又は16メートル以上対象路線に接していること。
- (8) 駐車場の出入口は、対象路線と円滑に接続し、かつ当該出入口の幅は、6メートル以上であること。
- (9) 駐車場の収容台数は、7台以上であること。
- (10) 敷地の対象路線に接する部分（(8)に掲げる出入口の部分を除く。）は、幅1メートル以上の花壇を設ける等沿道の景観に配慮した計画としていること。

4 「道の駅」は、次の各号のすべてに該当するものであること。

- (1) 申請地は、原則として対象路線の沿道に位置していること。
- (2) 国土交通省の「道の駅」登録・案内要綱（平成5年2月23日建設省企発第19号）に基づき「道の駅」として登録されることが確実なものであることについて、事前に県道路建設課と協議を了していること。
- (3) 施設は、休憩施設（トイレ、休憩所等）、案内・サービス施設（道路及び地域に関する情報を提供する案内所等）及び地域振興施設（土産物等販売施設等）であること。
- (4) 設置者は、道路管理者又は市町村若しくは市町村に代わり得る公的な団体であること。
- (5) 駐車場の出入口は、対象路線と円滑に接続し、かつ当該出入口の幅は、6メートル以上であること。
- (6) 敷地の対象路線に接する部分（(5)に掲げる出入口の部分を除く。）は、幅1メートル以上の花壇を設ける等沿道の景観に配慮した計画としていること。

- 5 給油所（自動車用液化石油ガススタンドを除く。）は、次の各号のすべてに該当するものであること。
- (1) 申請地は、対象路線の沿道に位置していること。
 - (2) 営業形態は、当該業務を行う部分（油類を販売する部分及び車両点検スペース等）及び維持、管理するために必要と認められる部分（事務室、休憩室、倉庫及び便所等）で構成されたもので、自己の業務用のものであること。
 - (3) 敷地は、当該敷地の全周長の7分の1又は1.6メートル以上対象路線に接していること。
 - (4) 出入口は、対象路線と円滑に接続し、かつ当該出入口の幅は、6メートル以上であること。

- 6 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物は、火薬類の製造（変形又は修理を含む。）の業を営もうとする者が同法第7条各号に適合する内容で建築するものであること。

<留意事項>

ア 要件2（1）にいう「これらに準ずるものとして知事が認めた道路」とは、次の道路をいう。

- (1) 2車線以上の幅員を有する一般県道で、12時間交通量が3000台以上あるもの
- (2) 2車線以上の幅員を有する一般県道以外の広域的な道路で、12時間交通量が3000台以上あり、かつ、事前調整を了したもの

なお、「12時間交通量」とは、(1)にあつては、全国道路交通情勢調査の一般交通量調査表【奈良県県土マネジメント部道路建設課】による観測地点（申請地を含む調査区間に限る。）における自動車類の平日昼間12時間交通量、(2)にあつては、当該道路を管理する者の交通量調査（全国道路交通情勢調査の調査方法に準じた交通量調査）による観測地点（申請地を含む調査区間に限る。）における自動車類の平日昼間12時間交通量をいう。

イ 要件2（3）、要件3（3）又は要件5（2）にいう「自己の業務用」とは、申請者（建築主）が、当該飲食店、休憩所機能を備えたコンビニエンスストア又は給油所を経営することをいう。

なお、申請にあつては、当該飲食店、休憩所機能を備えたコンビニエンスストア又は給油所の経営を行い得ることを当該業務に関する実績等（経営、勤務、資格、個別法による許可又は仕入れルート先との契約、フランチャイズ契約等）により証すること。

ウ 要件2の飲食店が「長屋形式等複数の飲食店」で構成されている場合、要件2（4）の「客席数」は、各飲食店ごとに適用する。

エ 要件2（3）及び（4）の休憩所の形態及び規模は、「建築設計資料集成」（日本建築学会編・丸善発行）を基本とする。

オ 要件2（7）、要件3（8）及び要件4（5）にいう「駐車場」は、機械式を除くものとし、「対象路線と円滑に接続」とは、自動車が対象路線から駐車場に前進で進入でき、また、駐車場から対象路線へ前進で退出できるものをいう。

カ 要件4（2）については、県道路建設課の意見書により確認する。

キ 要件4（4）にいう「市町村に代わり得る公的な団体」とは、地方公共団体が三分の一以上出資する法人又は地域を代表して「道の駅」を設置するにふさわしいとして市町村が推薦する公益法人をいう。

ク 要件6にいう「火薬類の製造の業を営もうとする者」は、火薬類取締法第3条の規定に基づく経済産業大臣の許可を受けていること又は受けることが確実であること。

【解説 P29～P31,P111 参照】

改正案	現行				
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">市街化区域内において建築等することが困難な建築物等の用に供する開発行為</td> <td style="width: 40%;">法34条第9号</td> </tr> </table>	市街化区域内において建築等することが困難な建築物等の用に供する開発行為	法34条第9号	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">市街化区域内において建築等することが困難な建築物等の用に供する開発行為</td> <td style="width: 40%;">法34条第9号</td> </tr> </table>	市街化区域内において建築等することが困難な建築物等の用に供する開発行為	法34条第9号
市街化区域内において建築等することが困難な建築物等の用に供する開発行為	法34条第9号				
市街化区域内において建築等することが困難な建築物等の用に供する開発行為	法34条第9号				
◎ 立地基準編第2章第7節〔審査基準 2〕(P28～P31)	◎ 立地基準編第2章第7節〔審査基準 2〕(P28～P31)				
<p>1 要件2の「飲食店」について 本要件にいう飲食店は、ドライバーを主とした休憩の用に供する施設であり、観光バスの乗客を対象とした飲食店は該当しない。</p> <p>2 要件2(1)の「対象路線」について (1) 対象路線と区分されている「副道(対象路線に並行して設けられている帯状の車道をいう。)」は、広域的な道路とは認められないため、対象路線に該当しないので留意すること。 (2) 「対象路線」のうち、留意事項ア(2)にいう「一般県道以外の広域的な道路」及び「事前調整を了したもの」について「一般県道以外の広域的な道路」とは、2以上の市町村にまたがる事業完了した都市計画道路のうち、幅員が12メートル以上の幹線街路をいうものとする。 ただし、行政界の関係等で他市町村の一部のみを通過する幹線街路は、「広域的な道路」には該当しないこととする。 「事前調整を了したもの」とは、あらかじめ道路管理者より県に対して事前調整が行われ、それが了したものをいう。事前調整の申請は、道路管理者が別紙様式(本編 P31)により市町村長、県土木事務所長を経由して県土マネジメント部建築安全課長に対し行うこととする。</p> <p>3 要件2(1)、要件3(1)及び要件5(1)の「対象路線について」 県南部・東部地域において、市町村まちづくり方針に位置づけられ、道路の円滑な通行の確保のために必要で、地域振興に資すると当該市町村長が認めるものである場合、車両の通行に支障のない部分の有効幅員が4 m以上ある道路法による道路を「対象路線」とすることができるものとする。</p> <p>4 要件2(2)の「飲食店」について テイク・アウト販売(ドライブスルーを含む。)のみを行う店舗は、本要件にいう「飲食店」に該当しない。ただし、本要件に該当する「飲食店」に付随した飲食物のテイク・アウト販売は、当該飲食店に包含される。</p> <p>5 要件2(3)、要件3(3)又は要件5(2)の「維持、管理するために必要と認められる部分」について</p>	<p>1 要件2の「飲食店」について 本要件にいう飲食店は、ドライバーを主とした休憩の用に供する施設であり、観光バスの乗客を対象とした飲食店は該当しない。</p> <p>2 要件2(1)の「対象路線」について (1) 対象路線と区分されている「副道(対象路線に並行して設けられている帯状の車道をいう。)」は、広域的な道路とは認められないため、対象路線に該当しないので留意すること。 (2) 「対象路線」のうち、留意事項ア(2)にいう「一般県道以外の広域的な道路」及び「事前調整を了したもの」について「一般県道以外の広域的な道路」とは、2以上の市町村にまたがる事業完了した都市計画道路のうち、幅員が12メートル以上の幹線街路をいうものとする。 ただし、行政界の関係等で他市町村の一部のみを通過する幹線街路は、「広域的な道路」には該当しないこととする。 「事前調整を了したもの」とは、あらかじめ道路管理者より県に対して事前調整が行われ、それが了したものをいう。事前調整の申請は、道路管理者が別紙様式(本編 P31)により市町村長、県土木事務所長を経由して県土マネジメント部建築安全推進課長に対し行うこととする。</p> <p>3 要件2(2)の「飲食店」について テイク・アウト販売(ドライブスルーを含む。)のみを行う店舗は、本要件にいう「飲食店」に該当しない。ただし、本要件に該当する「飲食店」に付随した飲食物のテイク・アウト販売は、当該飲食店に包含される。</p> <p>4 要件2(3)、要件3(3)又は要件5(2)の「維持、管理するために必要と認められる部分」について</p>				

<p>「維持、管理するために必要と認められる部分」とは、事務室、従業員の休憩室、更衣室、便所等をいい、住宅又は従業員の寮は該当しない。また、その規模は、事務内容及び従業員数からみて必要と認められる適切なものであること。</p> <p>なお、飲食店の維持、管理部分の床面積は、延べ面積の1/2を超えないこととする。</p> <p>6 要件2(4)の「客席数」について</p> <p>(1) 県南部・東部地域において、市町村まちづくり方針に位置づけられ、道路の円滑な通行の確保のために必要で、地域振興に資すると当該市町村長が認めるものである場合、これによらないことができることとする。</p> <p>(2) 複数の業種が混在する飲食店で、受付、料金勘定及び管理スペース等を共用しており、利用客の出入口が同じであり、外形的にも1つの飲食店の形態をなしている場合は、1つの飲食店として客席数を算定し、本要件を適用する。</p> <p>7 要件2(6)、(7)、(9)、要件3(7)、(8)、(10)、要件4(5)、(6)、又は要件5(3)、(4)の「対象路線」について</p> <p>2つの対象路線に面する場合は、申請に係る計画が一方の対象路線に関して、飲食店にあっては要件2(6)、(7)及び(9)、休憩所機能を備えたコンビニエンスストアにあっては要件3(7)、(8)、及び(10)、道の駅にあっては要件4(5)及び(6)、給油所にあっては要件5(3)及び(4)に該当すれば、他方の対象路線に関して、上記の各要件に該当しなくてもよい。</p> <p>この場合、他方の対象路線にも出入口を設けることは妨げない。</p> <p>(参考) 対象路線と対象路線以外の道路に面する場合、対象路線以外の道路に関し、要件は適用しない。</p> <p>8 要件2(6)、要件3(7)及び要件5(3)について</p> <p>県南部・東部地域において、市町村まちづくり方針に位置づけられ、道路の円滑な通行の確保のために必要で、地域振興に資すると当該市町村長が認めるものである場合、これによらないことができることとする。</p> <p>9 要件2(6)、要件3(7)及び要件5(3)並びに要件2(9)、要件3(10)及び要件4(6)の「対象路線に接する部分」について</p> <p>対象路線と敷地の間に水路又は河川が存する場合、原則として、水路等の幅が6メートル以下であり、かつ、当該水路等を幅員6メートル以上の橋により占用した場合は、当該水路等をはさみ向かい合う敷地の部分と対象路線は接しているものとみなし、要件2(6)、要件3(7)又は要件5(3)を適用する。</p> <p>この場合、当該水路等をはさみ向かい合う敷地の部分を、「対象路線に接する部分」とみなし、要件2(9)、要件3(10)、要件4(6)を適用する。</p> <p>10 要件2(7)、要件3(8)、要件4(5)及び留意事項オの「駐車場」について</p> <p>「駐車場」が敷地の状況によりやむを得ず立体駐車場となる場合は、自走式の立体駐車場とし、道路の円滑な交通を阻害しない計画であること。</p> <p>なお、従業員専用の機械式駐車場は、道路の円滑な交通を阻害しない計画であり、かつ、客用の駐車場と明確に分離されている場合に限り、認めるものとする。</p>	<p>「維持、管理するために必要と認められる部分」とは、事務室、従業員の休憩室、更衣室、便所等をいい、住宅又は従業員の寮は該当しない。また、その規模は、事務内容及び従業員数からみて必要と認められる適切なものであること。</p> <p>なお、飲食店の維持、管理部分の床面積は、延べ面積の1/2を超えないこととする。</p> <p>5 要件2(4)の「客席数」について</p> <p>複数の業種が混在する飲食店で、受付、料金勘定及び管理スペース等を共用しており、利用客の出入口が同じであり、外形的にも1つの飲食店の形態をなしている場合は、1つの飲食店として客席数を算定し、本要件を適用する。</p> <p>6 要件2(6)、(7)、(9)、要件3(7)、(8)、(10)、要件4(5)、(6)、又は要件5(3)、(4)の「対象路線」について</p> <p>2つの対象路線に面する場合は、申請に係る計画が一方の対象路線に関して、飲食店にあっては要件2(6)、(7)及び(9)、休憩所機能を備えたコンビニエンスストアにあっては要件3(7)、(8)、及び(10)、道の駅にあっては要件4(5)及び(6)、給油所にあっては要件5(3)及び(4)に該当すれば、他方の対象路線に関して、上記の各要件に該当しなくてもよい。</p> <p>この場合、他方の対象路線にも出入口を設けることは妨げない。</p> <p>(参考) 対象路線と対象路線以外の道路に面する場合、対象路線以外の道路に関し、要件は適用しない。</p> <p>7 要件2(6)、要件3(7)及び要件5(3)並びに要件2(9)、要件3(10)及び要件4(6)の「対象路線に接する部分」について</p> <p>対象路線と敷地の間に水路又は河川が存する場合、原則として、水路等の幅が6メートル以下であり、かつ、当該水路等を幅員6メートル以上の橋により占用した場合は、当該水路等をはさみ向かい合う敷地の部分と対象路線は接しているものとみなし、要件2(6)、要件3(7)又は要件5(3)を適用する。</p> <p>この場合、当該水路等をはさみ向かい合う敷地の部分を、「対象路線に接する部分」とみなし、要件2(9)、要件3(10)、要件4(6)を適用する。</p> <p>8 要件2(7)、要件3(8)、要件4(5)及び留意事項オの「駐車場」について</p> <p>「駐車場」が敷地の状況によりやむを得ず立体駐車場となる場合は、自走式の立体駐車場とし、道路の円滑な交通を阻害しない計画であること。</p> <p>なお、従業員専用の機械式駐車場は、道路の円滑な交通を阻害しない計画であり、かつ、客用の駐車場と明確に分離されている場合に限り、認めるものとする。</p>
---	---

<p>1.1 要件2(8)の「駐車場の収容台数」について 駐車場の収容台数の算定(客席数の1/3)に当たって、小数点以下の端数が生じた場合は、当該端数を切り上げて本要件を適用する。</p> <p>1.2 要件5(2)の「当該業務を行う部分」について (1)「車両点検スペース」について 「車両点検スペース」とは、普通車又は大型車のパンク修理、エンジン及びブレーキトラブル等の応急処理的作業(軽易な小修理)を行うために給油所に付随して設けられる適切な規模のものをいい、「応急処理的な作業」の範囲は、パンク修理、タイヤ交換、ラジエータの冷却水補充交換、バッテリー交換、エンジン等のオイル交換等とする。 したがって、自動車修理工場に相当するものは、「車両点検スペース」に該当しない。 (参考) 「車両点検スペース」の規模について ブレーキの分解修理に当たるブレーキ・シュー等の交換を行う場合には、道路運送車両法の自動車分解整備業の認証が必要となり、普通自動車の場合で通常7.2平方メートル以上の屋内作業場を要する。これは、給油所の付随施設を逸脱したものであり、車両点検スペースには該当しない。 したがって、車両点検スペースの床面積が7.2平方メートル以上となる場合は、その規模が必要不可欠と認められる合理的な理由を有すること。</p> <p>(2)「洗車スペース」について 給油所に付随する「洗車スペース」は、「当該業務を行う部分」に含まれる。</p> <p>(3)「販売スペース」について 維持、管理部分と同一棟の一部に設置される自動車の運転の用に供する物品(サングラス、ガラスクリーナー、手袋等)の販売スペース及び自動販売機(ジュース、コーヒー等)等の設置スペース等は、「当該業務を行う部分」に含まれる。 なお、コンビニエンス・ストアに相当するものは、「当該業務を行う部分」に該当しない。</p> <p>1.3 複数の飲食店(又は給油所)を共同で開発する場合は、それぞれの飲食店等の敷地ごとに要件2(又は要件5)に該当すること。</p> <p><留意事項> ア 県南部・東部地域とは、五條市、御所市、宇陀市、高取町、明日香村、吉野町、大淀町及び下市町をいう。 イ 市町村まちづくり方針とは、県との協議を経て市町村が策定し公表されたものをいう。 ウ 「市町村まちづくり方針に位置づけられ、道路の円滑な通行の確保のために必要で、地域振興に資すると当該市町村長が認めるもの」であるかについては市町村長の意見書により確認する。 なお、当該意見書は、県都市計画部局との協議を了した旨を併記したものであること。</p>	<p>9 要件2(8)の「駐車場の収容台数」について 駐車場の収容台数の算定(客席数の1/3)に当たって、小数点以下の端数が生じた場合は、当該端数を切り上げて本要件を適用する。</p> <p>1.0 要件5(2)の「当該業務を行う部分」について (1)「車両点検スペース」について 「車両点検スペース」とは、普通車又は大型車のパンク修理、エンジン及びブレーキトラブル等の応急処理的作業(軽易な小修理)を行うために給油所に付随して設けられる適切な規模のものをいい、「応急処理的な作業」の範囲は、パンク修理、タイヤ交換、ラジエータの冷却水補充交換、バッテリー交換、エンジン等のオイル交換等とする。 したがって、自動車修理工場に相当するものは、「車両点検スペース」に該当しない。 (参考) 「車両点検スペース」の規模について ブレーキの分解修理に当たるブレーキ・シュー等の交換を行う場合には、道路運送車両法の自動車分解整備業の認証が必要となり、普通自動車の場合で通常7.2平方メートル以上の屋内作業場を要する。これは、給油所の付随施設を逸脱したものであり、車両点検スペースには該当しない。 したがって、車両点検スペースの床面積が7.2平方メートル以上となる場合は、その規模が必要不可欠と認められる合理的な理由を有すること。</p> <p>(2)「洗車スペース」について 給油所に付随する「洗車スペース」は、「当該業務を行う部分」に含まれる。</p> <p>(3)「販売スペース」について 維持、管理部分と同一棟の一部に設置される自動車の運転の用に供する物品(サングラス、ガラスクリーナー、手袋等)の販売スペース及び自動販売機(ジュース、コーヒー等)等の設置スペース等は、「当該業務を行う部分」に含まれる。 なお、コンビニエンス・ストアに相当するものは、「当該業務を行う部分」に該当しない。</p> <p>1.1 複数の飲食店(又は給油所)を共同で開発する場合は、それぞれの飲食店等の敷地ごとに要件2(又は要件5)に該当すること。</p>
--	---

改正案	現行
<p>提案基準9 「既存建築物の増改築」</p> <p>既存建築物の増築又は改築で、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第34条第14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。</p> <p>なお、<u>法第43条第1項の適用が除外される行為については、本提案基準は適用しない。</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 <u>既存建築物の用途から変更がないこと。</u> 2 <u>既存建築物の敷地の範囲内で行われるものであること。</u> ただし、<u>既存建築物の用途が一戸建住宅（延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、それ以外の部分の床面積の合計が50平方メートル以下である併用住宅を含む。）であって、敷地が著しく過小である等やむを得ない事情があり、敷地増を図ることによって住環境の改善を伴うと認められ、増加後の敷地面積が400平方メートル以下である場合は、この限りでない。</u> 3 <u>周辺の土地利用の状況等からみて規模及び構造が適切であること。</u> 4 <u>相当の合理的理由があること。</u> <p><留意事項></p>	<p>提案基準9 「既存建築物の建替等」</p> <p>既存建築物の建替等で、次に掲げる1から4までの要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第34条第14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。</p> <p>なお、次に掲げる5及び6の要件に該当する建築行為で開発行為を伴わないものについては、<u>法第43条第1項の適用が除外される行為である。ただし、既存建築物に建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が付加されている場合でその制限に適合しない規模の建替等については、この限りでない。</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 <u>従前の建築物から用途の変更がないこと。</u> 2 <u>従前の建築物の敷地の範囲内で行われるものであること。</u> ただし、<u>従前の自己用独立住宅（併用住宅を含み、以下「住宅」という。）の敷地が著しく過小である等やむを得ない事情があり、敷地増を図ることによって住環境の改善を伴うと認められ、増加後の敷地面積が400平方メートル以下である場合は、この限りでない。</u> 3 <u>周辺の土地利用の状況等からみて規模及び構造が適切であること。</u> 4 <u>相当の合理的理由があること。</u> 5 <u>同一敷地内における既存建築物の用途の変更を伴わない建替で次の各号に該当するもの。</u> <ol style="list-style-type: none"> (1) <u>住宅で、次に掲げる内容のすべてに該当するもの</u> <ol style="list-style-type: none"> ア <u>建替後の床面積の合計が、従前の150パーセント以下又は280平方メートル以下であるもの</u> イ <u>階数が、従前以下又は2以下であるもの</u> (2) <u>住宅以外の用途のもの（以下「一般」という。）で、次に掲げる内容のすべてに該当するもの</u> <ol style="list-style-type: none"> ア <u>建替後の床面積の合計が、従前の150パーセント以下であるもの</u> イ <u>階数が、従前以下であるもの</u> 6 <u>同一敷地内における既存建築物の用途の変更を伴わない増築。</u> なお、<u>増築とは次の各号に該当するものをいう。</u> <ol style="list-style-type: none"> (1) <u>住宅で、増加床面積が従前の100パーセント以下又は増加後の床面積の合計が280平方メートル以下のもの</u> (2) <u>一般で、増加床面積が従前の100パーセント以下のもの</u> <p><留意事項></p> <p>ア <u>要件2ただし書による場合を除き法第43条の適用についてのものである。</u></p> <p>イ <u>併用住宅とは、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、それ以外の部分の床面積の合計が50平方メートル以下のものをいう。</u></p> <p>ウ <u>規模、階数の算定は、敷地単位で行って差し支えない。</u></p>

- ア 要件2ただし書による場合については、増改築の規模は法第43条第1項の適用が除外される範囲内であること。
- イ 既存建築物に、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が付加されている場合があるので注意すること。この場合、当該制限に適合することを要し、増改築の許可時にも同様の制限を付加する。

【解説 P47～P49 参照】

- エ 建替か増築かは、除却部分の有無で判断すること。
- オ 開発行為の許可を要する行為（要件2ただし書を除く）及び用途の変更がないことが前提となるので留意すること。
- カ 要件2ただし書による場合については、建替等の規模は法第43条第1項の適用が除外される範囲内であること。
- キ 既存建築物に、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が付加されている場合があるので注意すること。その場合、その制限に適合することを要し、建替等の許可時にも同様の制限を付加する。

【解説 P47～P49 参照】

改正案	現行				
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 70%;">提案基準9「既存建築物の増改築」</td> <td style="width: 30%;">法34条14号 令36条1項3号ホ</td> </tr> </table>	提案基準9「既存建築物の増改築」	法34条14号 令36条1項3号ホ	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 70%;">提案基準9「既存建築物の建替等」</td> <td style="width: 30%;">法34条14号 令36条1項3号ホ</td> </tr> </table>	提案基準9「既存建築物の建替等」	法34条14号 令36条1項3号ホ
提案基準9「既存建築物の増改築」	法34条14号 令36条1項3号ホ				
提案基準9「既存建築物の建替等」	法34条14号 令36条1項3号ホ				
<p>◎ 立地基準編第2章第12節〔審査基準 2〕提案基準9（P69・P70）</p>	<p>◎ 立地基準編第2章第12節〔審査基準 2〕提案基準9（P69・P70）</p>				
<p>1 本提案基準における用語の定義は次のとおりとする。</p> <p>(1) 既存建築物 <u>都市計画法上適法に建築された建築物をいう。</u></p> <p>(2) 改築 <u>既存建築物の全部若しくは一部を滅失若しくは除却した後に、建築物を建築することをいう。</u></p> <p>(3) 増築 <u>既存建築物の床面積を増加させる行為のうち、改築以外のものをいう。</u></p> <p>2 既存建築物が既に滅失又は除却されている場合について <u>既存建築物が既に滅失又は除却されている場合、次のいずれかに該当するものに限り、本提案基準を適用することができる。</u> <u>ア 令和○年○月○日《基準改正日》以降に既存建築物が滅失又は除却された場合。</u> <u>イ 令和●年●月●日《基準改正前日》以前に既存建築物が滅失又は除却された場合で、滅失又は除却からおおむね1年以内（火災、風水害等の災害による場合はおおむね3年以内）に本提案基準にかかる手続きを開始した場合。</u></p> <p>3 要件1の「既存建築物の用途から変更がないこと」とは、<u>用途の変更に関して法第43条第1項の許可を要さないことをいう。</u></p> <p>4 要件2の「既存建築物の敷地の範囲内で行われるものであること」とは、<u>都市計画法上適法な敷地であり、建築行為に際して区画の変更がないことをいう。</u></p>	<p>1 本提案基準における用語の定義は次のとおりとする。</p> <p>(1) 既存建築物 <u>開発許可を受けた土地以外の土地において建築確認若しくは計画通知を受けて建築された建築物、又は線引き以前から存する建築物をいう。</u> <u>要件2ただし書きによる場合においては、平成15年8月15日までに開発（建築）行為を事前協議を了した提案基準8「取用対象事業等の施行による代替建築物等」のうち「住宅」に係るもので、開発許可を受けた土地において建築確認を受けて建築された建築物もこれに該当する。</u></p> <p>(2) 建替 <u>既存建築物の全部若しくは一部を滅失若しくは除却した後に、建築物を建築することをいう。</u></p> <p>(3) 増築 <u>既存建築物と、規模、構造が著しく異なる範囲で床面積を増加させることをいう。</u> <u>既存建築物と規模、構造が著しく異なる床面積を増加させる場合は同一棟、別棟に関わらず「新築」となる。</u></p> <p>2 既存建築物がやむを得ない理由により、既に滅失又は除却されている場合、<u>おおむね1年以内であれば、本提案基準を適用することができる。</u>なお、火災、風水害等により既存建築物が除却、滅失された場合には、<u>当該既存建築物の再建に至る個々の事情を勘案しながら、おおむね3年を限度に本提案基準を適用することができるものとする。</u></p> <p>3 本文なお書の「開発行為を伴わないもの」とは、<u>開発許可を必要としないもの</u>のことをいう。</p> <p>4 要件1の「<u>従前の建築物から用途の変更がないこと</u>」とは、<u>法第43条第1項の用途変更の許可を要さないことをいう。</u></p> <p>5 要件2の「<u>従前の建築物の敷地の範囲内で行われるものであること</u>」とは、<u>都市計画法上適法な敷地であり、建築行為に際して区画の変更がないことをいう。</u></p>				

	<p>6 要件2ただし書については、次の各号に留意すること。</p> <p>(1) 「従前の自己用独立住宅の敷地が著しく過小」とは、当該敷地の面積が400平方メートルに満たないものをいう。</p> <p>(2) 「増加後の敷地面積が400平方メートル以下」とあるが、例えば当該敷地が風致地区内に存し、建ぺい率等の制限に適合させるため、増加後の敷地面積が400平方メートルを超えざるを得ない等合理的理由がある場合はこの限りでない。</p> <p>(3) 自己用独立住宅の敷地増を図ることにより、隣接の既存建築物の敷地が他法令の規定に適合しなくなる場合等は、本要件に該当しない。</p> <p>(4) 技術基準第7章第1節〔審査基準2〕2. に定める最低敷地規模は適用せず、敷地増を行った後の敷地面積が130平方メートルに満たない場合についても開発許可を行うことができる。</p> <p>7 本提案基準において、自己用独立住宅に附属する「地下車庫」で次のすべてに該当するものは、階数に算入しないこととする。</p> <p>(1) 床面積は、50平方メートル以下であること。</p> <p>(2) 当該車庫が、建築基準法施行令第1条第1項第2号に規定される地階に該当すること。 なお、この場合の地盤面の高さは、当該車庫のみで算出すること。</p> <p>(3) 車庫部分と住宅部分との間に屋内的な動線がないこと。</p>
--	---