

改正案	現行
<p>提案基準 1 8 「<u>運動・レジャー施設又は墓地に係る併設建築物</u>」</p> <p>自然的土地利用と調和のとれた運動・レジャー施設又は墓地に管理上又は利用増進上併設される併設建築物で、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 3 4 条第 1 4 号又は令第 3 6 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。 <u>なお、第二種特定工作物に係る併設建築物については、本提案基準は適用しない。</u></p> <p>1 「<u>運動・レジャー施設</u>」は、次の各号のいずれかに該当すること。 (1) <u>ゴルフコース又は令第 1 条第 2 項第 1 号に該当する工作物であること。</u> (2) <u>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たキャンプ場、ピクニック緑地等で、地域振興に資すると当該市町村長が認める施設であること。</u></p> <p>2 「<u>墓地</u>」は、墓地、埋葬等に関する法律第 2 条第 5 項に規定する墓地であること。</p> <p>3 予定建築物は、物理的及び機能的にみて当該運動・レジャー施設又は墓地に不可分一体のものとして附属的に併設される建築物で、規模、設計、配置、内容等が適切であり、かつ、原則として次の各号のすべてに該当すること。 (1) 用途は、次の各号のいずれかに該当すること。 ア 要件 1 (1) に該当する場合は、<u>管理事務所、休憩所、クラブハウス等であること。</u> イ 要件 1 (2) に該当する場合は、<u>管理事務所、炊事場、便所等であること。</u> ウ <u>墓地は、管理事務所、便所、納骨堂等であること。</u> (2) 容積率は、4 パーセント以下であること。 (3) 建蔽率は、2 パーセント以下であること。</p> <p>4 敷地の規模は、運動・レジャー施設にあつては、おおむね 0. 3 ヘクタール以上、墓地にあつては、0. 1 ヘクタール以上であること。</p> <p>5 地元市町村の土地利用計画において、環境の保全上等に支障がないと認められること。</p> <p><留意事項> ア 自然的土地利用と調和のとれた<u>運動・レジャー施設</u>には、<u>騒音、振動、粉塵等により周辺環境の悪化をもたらすおそれのあるものは該当しない。</u> イ <u>墓地には、ベツト霊園は該当しない。</u> ウ <u>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。</u> エ <u>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。</u> オ 「<u>市町村まちづくり方針に位置づけられたキャンプ場、ピクニック緑地等で、地域振興に資すると当該市町村長が認める施設</u>」であるかについては市町村長の意見書により確認する。 <u>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。</u></p>	<p>提案基準 1 8 「<u>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</u>」</p> <p>自然的土地利用と調和のとれた<u>1ヘクタール未満の運動・レジャー施設又は墓地に管理上又は利用増進上併設される併設建築物で、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 3 4 条第 1 4 号又は令第 3 6 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。</u></p> <p>1 予定建築物は、物理的及び機能的にみて当該運動・レジャー施設又は墓地に不可分一体のものとして附属的に併設される建築物で、規模、設計、配置、内容等が適切であり、かつ、原則として次の各号のすべてに該当すること。 (1) 用途は、<u>運動・レジャー施設にあつては、管理事務所、休憩所、クラブハウス等であり、墓地にあつては、管理事務所、便所、納骨堂等であること。</u> (2) 容積率は、4 パーセント以下であること。 (3) <u>建ぺい率は、2 パーセント以下であること。</u></p> <p>2 敷地の規模は、運動・レジャー施設にあつては、おおむね 0. 3 ヘクタール以上、墓地にあつては、0. 1 ヘクタール以上であること。</p> <p>3 地元市町村の土地利用計画において、環境の保全上等に支障がないと認められること。</p> <p><留意事項> ア 自然的土地利用と調和のとれた<u>1ヘクタール未満の運動・レジャー施設とは、野球場、庭球場、陸上競技場等であり、騒音、振動、粉塵等により周辺環境の悪化をもたらすおそれのあるものは該当しない。</u> イ <u>墓地とは、墓地、埋葬等に関する法律第 2 条第 5 項に規定する墓地をいい、ベツト霊園は該当しない。</u></p>

カ 「地元市町村の土地利用計画において、環境の保全上等に支障がないと認められること」については、地元市町村の環境の保全上等に支障がない旨の当該市町村長の意見書により確認する。

キ 墓地に不可分一体のものとして附屬的に併設される建築物には、葬祭場等は含まない。

【解説 P65 参照】

ウ 要件1の本文でいう墓地に不可分一体のものとして附屬的に併設される建築物には、葬祭場等は含まない。

【解説 P65 参照】

改正案	現行				
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="159 320 880 419">提案基準 1 8 「運動・レジャー施設又は墓地に係る併設建築物」</td> <td data-bbox="887 320 1102 419">法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ</td> </tr> </table>	提案基準 1 8 「運動・レジャー施設又は墓地に係る併設建築物」	法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1135 320 1856 419">提案基準 1 8 「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」</td> <td data-bbox="1863 320 2078 419">法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ</td> </tr> </table>	提案基準 1 8 「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」	法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ
提案基準 1 8 「運動・レジャー施設又は墓地に係る併設建築物」	法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ				
提案基準 1 8 「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」	法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ				
◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節 [審査基準 2] 提案基準 1 8 (P83)	◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節 [審査基準 2] 提案基準 1 8 (P83)				
<p>1 要件 3 について</p> <p>(1) 要件 3 (1) アの「管理事務所、休憩所、クラブハウス等」とは、当該運動・レジャー施設の管理上設けられる管理事務所、器具庫等、並びに、利用増進上設けられる更衣室、便所、休憩室、小規模な観覧席、及び、当該運動・レジャー施設利用者のみを対象とした喫茶室等をいう。</p> <p>(2) 要件 3 (1) イの「管理事務所、炊事場、便所等」には、<u>宿泊施設(コテージ、バンガロー等)、入浴施設は含まない。</u></p> <p>(3) 「内容等が適切」には、当該施設の利用者数に対応した駐車場が原則としてその敷地内に配置されていること、及び、その駐車場の車路等が安全上支障ないよう計画されていることを含む。</p> <p>(4) 「容積率は、4 パーセント以下であること。」「建蔽率は、2 パーセント以下であること。」とあるが、次のいずれかに該当する場合については、この限りでない。</p> <p>ア 併設建築物が平屋建てであるため、容積率は 4 パーセント以内であるが、<u>建蔽率</u>が 2 パーセントを超える場合</p> <p>イ 敷地規模が小さいため、合理的に計画された併設建築物が、容積率等の制限を超える場合</p> <p>ウ その他特段の事由があり、やむを得ないと認められる場合</p> <p>(5) 観覧席は屋根の有無にかかわらず座席、通路等を床面積に算入し、容積率、<u>建蔽率</u>を算出すること。</p> <p>2 留意事項アについて</p> <p>「騒音、振動、粉塵等により周辺環境の悪化をもたらすおそれのあるもの」とは、サーキット等をいう。</p>	<p>1 要件 1 について</p> <p>(1) <u>運動・レジャー施設の「管理事務所、休憩所、クラブハウス等」とは、当該運動・レジャー施設の管理上設けられる管理事務所、器具庫等、並びに、利用増進上設けられる更衣室、便所、休憩室、小規模な観覧席、及び、当該運動・レジャー施設利用者のみを対象とした喫茶室等をいう。</u></p> <p>(2) 「内容等が適切」には、当該施設の利用者数に対応した駐車場が原則としてその敷地内に配置されていること、及び、その駐車場の車路等が安全上支障ないよう計画されていることを含む。</p> <p>(3) 「容積率は、4 パーセント以下であること。」「<u>建ぺい率</u>は、2 パーセント以下であること。」とあるが、次のいずれかに該当する場合については、この限りでない。</p> <p>ア 併設建築物が平屋建てであるため、容積率は 4 パーセント以内であるが、<u>建ぺい率</u>が 2 パーセントを超える場合</p> <p>イ 敷地規模が小さいため、合理的に計画された併設建築物が、容積率等の制限を超える場合</p> <p>ウ その他特段の事由がありやむを得ないと認められる場合</p> <p>(4) 観覧席は屋根の有無にかかわらず座席、通路等を床面積に算入し、容積率、<u>建ぺい率</u>を算出すること。</p> <p>2 要件 3 について</p> <p><u>「地元市町村の土地利用計画において、環境の保全上等に支障がないと認められること」については、地元市町村の環境の保全上等に支障がない旨の当該市町村長の意見書により確認する。</u></p> <p>3 留意事項アについて</p> <p>「騒音、振動、粉塵等により周辺環境の悪化をもたらすおそれのあるもの」とは、サーキット等をいう。</p>				

改正案	現行
<p>提案基準 2 1 「既存建築物の再活用」</p> <p>既存建築物の再活用（当該既存建築物の増改築を伴う場合を含む。）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 3 4 条第 1 4 号又は令第 3 6 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><u>1 都市計画法上適法に建築され、かつ、原則として 1 0 年以上適法に使用された建築物について、社会経済状況の変化等によるやむを得ない事情に伴って再活用を行うものであること。</u></p> <p>2 既存建築物の用途変更による再活用の内容は、次の各号のいずれかに該当し、かつ、当該市町村の土地利用計画、環境の保全、周囲の状況等に照らし支障がないものであること。</p> <p>(1) 既存建築物を一戸建専用住宅にする場合</p> <p>(2) 既存工場を異なる業種の工場（法第 9 条第 1 1 項に規定する準工業地域において立地可能な工場）、又は倉庫（倉庫業法第 2 条第 2 項に規定する倉庫業の用に供する同法第 2 条第 1 項に規定する倉庫を除く。）にする場合</p> <p>(3) 既存店舗を異なる業種の店舗（日常生活に必要な店舗又は飲食店であり、かつ原則として自己の業務用であること。）にする場合</p> <p>(4) 上記（1）～（3）以外の用途変更で、次のすべてに該当する場合</p> <p>ア 申請地の活用を図るために有効かつ適切である等の相当の合理的な理由が存在すること。</p> <p>イ 周辺地域住民との合意形成が十分に図られていること。</p> <p>ウ 既存建築物を法第 9 条第 5 項に規定する第 1 種住居地域において立地可能であり、かつ原則として自己の業務用である建築物にするものであること。</p> <p>ただし、既存建築物が倉庫で、当該既存倉庫を工場（法第 9 条第 1 1 項に規定する準工業地域において立地可能な工場）にする場合、周辺の土地利用状況に照らし、環境の保全等に支障がないと考えられる位置において、既存建築物を工場（法第 9 条第 1 1 項に規定する準工業地域において立地可能な工場）にする場合又は周辺の土地利用状況及び地元市町村の意見を踏まえ、支障がないと認められるもの（法第 9 条第 1 1 項に規定する準工業地域において立地可能であり、かつ原則として自己の業務用である建築物に限る。）にする場合は、この限りでない。</p> <p>エ 計画内容については、公害防止策が講じられていること、適切な駐車場計画がなされていること及び緑地が確保されていること等、周辺の環境に与える影響に配慮された良好なものであること。</p> <p>3 既存建築物の用途変更による再活用で増改築を伴う場合、予定建築物の規模は次の各号のいずれかに該当し、かつ、建蔽率が 6 0 パーセント以下、容積率が 2 0 0 パーセント以下、高さが原則として 1 5 メートル以下であること。</p> <p>(1) 一戸建専用住宅にする場合は、次のア及びイに該当すること。</p> <p>ア 床面積の合計は、既存建築物の 2 0 0 パーセント以下又は 2 8 0 平方メートル以下であること。</p> <p>イ 階数は、既存建築物以下又は 2 以下であること。</p>	<p>提案基準 2 1 「既存建築物の再活用」</p> <p>既存建築物の再活用（当該既存建築物の建替等を伴う場合を含む。）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 3 4 条第 1 4 号又は令第 3 6 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><u>1 申請地は、都市計画法上適法に建築され、かつ、原則として 1 0 年以上適法に使用されている又は使用されていた建築物が存する土地であること。</u></p> <p><u>2 社会経済状況の変化等によるやむを得ない事情に伴って再活用を行うものであること。</u></p> <p>3 既存建築物の用途変更による再活用の内容は、次の各号のいずれかに該当し、かつ、当該市町村の土地利用計画、環境の保全、周囲の状況等に照らし支障がないものであること。</p> <p>(1) 既存建築物を一戸建専用住宅にする場合</p> <p>(2) 既存工場を異なる業種の工場（法第 9 条第 1 1 項に規定する準工業地域において立地可能な工場）、又は倉庫（倉庫業法第 2 条第 2 項に規定する倉庫業の用に供する同法第 2 条第 1 項に規定する倉庫を除く。）にする場合</p> <p>(3) 既存店舗を異なる業種の店舗（日常生活に必要な店舗又は飲食店であり、かつ原則として自己の業務用であること。）にする場合</p> <p>(4) 上記（1）～（3）以外の用途変更で、次のすべてに該当する場合</p> <p>ア 申請地の活用を図るために有効かつ適切である等の相当の合理的な理由が存在すること。</p> <p>イ 周辺地域住民との合意形成が十分に図られていること。</p> <p>ウ 既存建築物を法第 9 条第 5 項に規定する第 1 種住居地域において立地可能であり、かつ原則として自己の業務用である建築物にするものであること。</p> <p>ただし、既存建築物が倉庫で、当該既存倉庫を工場（法第 9 条第 1 1 項に規定する準工業地域において立地可能な工場）にする場合、周辺の土地利用状況に照らし、環境の保全等に支障がないと考えられる位置において、既存建築物を工場（法第 9 条第 1 1 項に規定する準工業地域において立地可能な工場）にする場合又は周辺の土地利用状況及び地元市町村の意見を踏まえ、支障がないと認められるもの（法第 9 条第 1 1 項に規定する準工業地域において立地可能であり、かつ原則として自己の業務用である建築物に限る。）にする場合は、この限りでない。</p> <p>エ 計画内容については、公害防止策が講じられていること、適切な駐車場計画がなされていること及び緑地が確保されていること等、周辺の環境に与える影響に配慮された良好なものであること。</p> <p>4 既存建築物の用途変更による再活用で建替等を伴う場合、予定建築物の規模は次の各号のいずれかに該当し、かつ、建ぺい率が 6 0 パーセント以下、容積率が 2 0 0 パーセント以下、高さが原則として 1 5 メートル以下であること。</p> <p>(1) 一戸建専用住宅にする場合は、次のア及びイに該当すること。</p> <p>ア 床面積の合計は、既存建築物の 2 0 0 パーセント以下又は 2 8 0 平方メートル以下であること。</p> <p>イ 階数は、既存建築物以下又は 2 以下であること。</p>

<p>(2) 一戸建専用住宅以外のものにする場合は、次のア及びイに該当すること。 ア 床面積の合計は、原則として既存建築物の200パーセント以下であること。 イ 階数は、既存建築物又は2以下であること。</p> <p>4 既存建築物の再活用にあたって形質の変更を伴う場合は、敷地の現況を著しく変更することなく土地利用が行われるものであること。</p> <p>5 既存建築物の再活用にあたって、区画の変更を伴う場合は、次の各号のいずれかに該当するものであること。 (1) 複数の既存建築物の敷地を一つの敷地にまとめて再活用する場合の内容及び規模は、要件3及び要件4に該当すること。 (2) 区画の分割を伴う場合は、予定建築物の用途が一戸建専用住宅であって、かつ、次に掲げる内容に該当すること。 ア 開発区域は既存建築物の敷地と同一区域であること。ただし、当該既存建築物の敷地が大規模な場合には、その一部を開発区域とすることができる。この場合、存置される既存建築物は開発区域内に建築される一戸建専用住宅と不調和でないこと。 イ 建築物の敷地、構造及び設備に関する制限は建築基準法第3章の規定を準用し、法第9条第1項に規定する第一種低層住居専用地域に準じ適合するよう計画されていること。このうち建蔽率、容積率、外壁の後退距離の限度及び高さの限度は、次に掲げるものとする。 (ア) 建蔽率は、40パーセント以下であること。 (イ) 容積率は、60パーセント以下であること。 (ウ) 建築物の外壁の後退距離の限度は、1.5メートルとする。 (エ) 建築物の高さの限度は、10メートルとする。 ウ 予定建築物の敷地の面積は、165平方メートル以上であること。</p> <p><留意事項> ア 既存建築物が、農業の用に供されている倉庫で、その立地場所が農業振興地域の農用地区域内にある農地（いわゆる農地ゾーン）に囲まれているとみなされる場合は、要件3（1）の対象としない。 イ 要件3（3）かつこ書の「日常生活に必要な店舗」とは法第34条第1号に係る審査基準の要件1に規定する店舗の業種（自動車修理工場等店舗に該当しないものは除く）をいい、「飲食店」とは法第34条第9号に係る審査基準の要件2（2）に規定する日本標準産業分類による中分類76の「飲食店」をいう。（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」を除く。） ウ 要件3（4）ウただし書の「周辺の土地利用状況に照らし、環境の保全等に支障がないと考えられる位置」とは、周辺に工場等が集積している地区又は国道、主要県道等の沿道地区等で、周辺地域における居住環境等に支障がないと認められる位置をいう。 エ 要件6（2）アの「敷地が大規模」とは、敷地の面積が1000平方メートル以上をいい、「一部」とは500平方メートル以上をいう。 また、「存置される既存建築物は開発区域内に建築される一戸建専用住宅と不調和でないこと」とは、存置される既存建築物が、法第9条第5項に規定する第1種住居地域において立地可能なもの又は計画地の住環境に支障を及ぼさないと認められるもので、かつ、存置部分の土地利用にゆとりがあり、周辺地域と調和していると認められる場合をいう。</p>	<p>(2) 一戸建専用住宅以外のものにする場合は、次のア及びイに該当すること。 ア 床面積の合計は、原則として既存建築物の200パーセント以下であること。 イ 階数は、既存建築物又は2以下であること。</p> <p>5 既存建築物の再活用にあたって形質の変更を伴う場合は、敷地の現況を著しく変更することなく土地利用が行われるものであること。</p> <p>6 既存建築物の再活用にあたって、区画の変更を伴う場合は、次の各号のいずれかに該当するものであること。 (1) 複数の既存建築物の敷地を一つの敷地にまとめて再活用する場合の内容及び規模は、要件3及び要件4に該当すること。 (2) 区画の分割を伴う場合は、予定建築物の用途が一戸建専用住宅であって、かつ、次に掲げる内容に該当すること。 ア 開発区域は既存建築物の敷地と同一区域であること。ただし、当該既存建築物の敷地が大規模な場合には、その一部を開発区域とすることができる。この場合、存置される既存建築物は開発区域内に建築される一戸建専用住宅と不調和でないこと。 イ 建築物の敷地、構造及び設備に関する制限は建築基準法第3章の規定を準用し、法第9条第1項に規定する第一種低層住居専用地域に準じ適合するよう計画されていること。このうち建ぺい率、容積率、外壁の後退距離の限度及び高さの限度は、次に掲げるものとする。 (ア) 建ぺい率は、40パーセント以下であること。 (イ) 容積率は、60パーセント以下であること。 (ウ) 建築物の外壁の後退距離の限度は、1.5メートルとする。 (エ) 建築物の高さの限度は、10メートルとする。 ウ 予定建築物の敷地の面積は、165平方メートル以上であること。</p> <p><留意事項> ア 既存建築物が、農業の用に供されている倉庫で、その立地場所が農業振興地域の農用地区域内にある農地（いわゆる農地ゾーン）に囲まれているとみなされる場合は、要件3（1）の対象としない。 イ 要件3（3）かつこ書の「日常生活に必要な店舗」とは法第34条第1号に係る審査基準の要件1に規定する店舗の業種（自動車修理工場等店舗に該当しないものは除く）をいい、「飲食店」とは法第34条第9号に係る審査基準の要件2（2）に規定する日本標準産業分類による中分類76の「飲食店」をいう。（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」を除く。） ウ 要件3（4）ウただし書の「周辺の土地利用状況に照らし、環境の保全等に支障がないと考えられる位置」とは、周辺に工場等が集積している地区又は国道、主要県道等の沿道地区等で、周辺地域における居住環境等に支障がないと認められる位置をいう。 エ 要件6（2）アの「敷地が大規模」とは、敷地の面積が1000平方メートル以上をいい、「一部」とは500平方メートル以上をいう。 また、「存置される既存建築物は開発区域内に建築される一戸建専用住宅と不調和でないこと」とは、存置される既存建築物が、法第9条第5項に規定する第1種住居地域において立地可能なもの又は計画地の住環境に支障を及ぼさないと認められるもので、かつ、存置部分の土地利用にゆとりがあり、周辺地域と調和していると認められる場合をいう。</p>
--	--

オ 既存建築物の用途変更による再活用で増改築を伴う場合、要件4のうち建蔽率、容積率及び高さについて、法第42条第1項ただし書又は法第43条第1項により許可するときは法第79条の規定による許可条件として付加し、当該建替等に併せて形質の変更による開発行為を行うとき又は要件6（1）によるときは法第41条第1項の規定による制限として付加する。

カ 区画の分割を伴う開発行為を行う場合、要件6（2）イ及びウで定める事項について、法第41条第1項の規定による制限として付加する。

【解説 P53,P69～P71 参照】

オ 既存建築物の用途変更による再活用で建替等を伴う場合、要件4のうち建ぺい率、容積率及び高さについて、法第42条第1項ただし書又は法第43条第1項により許可するときは法第79条の規定による許可条件として付加し、当該建替等に併せて形質の変更による開発行為を行うとき又は要件6（1）によるときは法第41条第1項の規定による制限として付加する。

カ 区画の分割を伴う開発行為を行う場合、要件6（2）イ及びウで定める事項について、法第41条第1項の規定による制限として付加する。

【解説 P53,P69～P71 参照】

改正案	現行				
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">提案基準 2 1 「既存建築物の再活用」</td> <td style="width: 40%;">法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ</td> </tr> </table>	提案基準 2 1 「既存建築物の再活用」	法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">提案基準 2 1 「既存建築物の再活用」</td> <td style="width: 40%;">法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ</td> </tr> </table>	提案基準 2 1 「既存建築物の再活用」	法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ
提案基準 2 1 「既存建築物の再活用」	法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ				
提案基準 2 1 「既存建築物の再活用」	法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ				
◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節 [審査基準 2] 提案基準 2 1 (P88～P90)	◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節 [審査基準 2] 提案基準 2 1 (P88～P90)				
<p>1 本提案基準について</p> <p>(1) 本提案基準の既存建築物について 既存建築物には、第二種特定工作物（ゴルフ場を除く）の建設の用に供する目的で開発許可を受けた土地の付属建築物も対象とする。（当該付属建築物の建築確認を受けた土地の範囲に限る。）</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 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。 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。 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。</p> <p>2 要件 1 について</p> <p>(1) 「原則として 1 0 年以上」については、既存建築物の競売等の理由により用途変更することを余儀なくされた場合にあっては、当該建築物の建築後競売等の事実が発生するまでの期間適法に使用されていれば、当該期間が 1 0 年未満であっても対象とする。</p> <p>(2) 「社会経済状況の変化等によるやむを得ない事情」とは倒産、廃業、従前建築主の死亡又は発展的な新業種への参入等をいう。</p> <p>3 要件 2 について</p> <p>(1) 「当該市町村の土地利用計画、環境の保全、周囲の状況等に照らし支障がないもの」については、地元市町村長の意見書により確認する。</p> <p>(2) 要件 3 (4) ウの「地元市町村の意見を踏まえ」については、計画されている既存建築物の用途変更が地元市町村として支障ないか否かを地元市町村長の意見書により確認する。 なお、要件 3 (4) ウの「法第 9 条第 1 0 項に規定する準工業地域において立地可能であり、かつ原則として自己の業務用である建築物に限る。」について、申請に係る建築物の用途が、当該市町村の条例により規制されているもの又は風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項に規定する風俗営業若しくは同法同条第 6 項に規定する店舗型風俗特殊営業を目的としたものは本提案基準では取り扱わない。</p>	<p>1 本提案基準について</p> <p>(1) 本提案基準の既存建築物について 既存建築物には、第二種特定工作物（ゴルフ場を除く）の建設の用に供する目的で開発許可を受けた土地の付属建築物も対象とする。（当該付属建築物の建築確認を受けた土地の範囲に限る。）</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 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、滅失又は除却後おおむね 1 年以内であれば、本提案基準を適用することができる。 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、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。</p> <p>2 要件 1 について</p> <p>「原則として 1 0 年以上」については、既存建築物の競売等の理由により用途変更することを余儀なくされた場合にあっては、当該建築物の建築後競売等の事実が発生するまでの期間適法に使用されていれば、当該期間が 1 0 年未満であっても対象とする。</p> <p>3 要件 2 について</p> <p>「社会経済状況の変化等によるやむを得ない事情」とは倒産、廃業、従前建築主の死亡又は発展的な新業種への参入等をいう。</p> <p>4 要件 3 について</p> <p>(1) 「当該市町村の土地利用計画、環境の保全、周囲の状況等に照らし支障がないもの」については、地元市町村長の意見書により確認する。</p> <p>(2) 要件 3 (4) ウの「地元市町村の意見を踏まえ」については、計画されている既存建築物の用途変更が地元市町村として支障ないか否かを地元市町村長の意見書により確認する。 なお、要件 3 (4) ウの「法第 9 条第 1 0 項に規定する準工業地域において立地可能であり、かつ原則として自己の業務用である建築物に限る。」について、申請に係る建築物の用途が、当該市町村の条例により規制されているもの又は風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項に規定する風俗営業若しくは同法同条第 6 項に規定する店舗型風俗特殊営業を目的としたものは本提案基準では取り扱わない。</p>				

(3) 「原則として自己の業務用」については、既存建築物を再活用するにあたり既存建築物の改築を伴うことなく再利用するものであって、当該既存建築物全体を事業主が賃借（使用賃借）し、自ら業務用の用途に再利用する場合に限り「自己の業務用」であることを問わないこととする。

なお、当該既存建築物を原則として10年以上継続して賃借（使用賃借）することが契約書により確認できること。

4 要件5について

(1) 「再活用にあたって、区画の変更を伴う場合」には、区画及び形質の変更を同時に行う場合を含むものとする。

(2) 要件5(2)について

ア 「既存建築物の敷地」には、隣接する複数の既存建築物の敷地を一つにまとめた敷地を含むものとする。

イ 「開発区域は既存建築物の敷地と同一区域であること」の運用については、本編 P40 提案基準6「既存宅地開発」の「2 開発区域について」を準用する。

5 留意事項アについて

「農業の用に供されている倉庫」は、耕作等を行うのに必要な農機具等を収納するための建築物であり、必ずしも都市的土地利用がなされているとは言い難い面もある。特に、その位置が集落内ではなく、農業振興地域の農用地区域内にある農地（以下「農地ゾーン」という。）に囲まれている場合は、当該倉庫及びその周辺の土地は全体として農業的土地利用がなされているとみなす必要がある。このことから、「農業の用に供されている倉庫」が農地ゾーンに囲まれているとみなされる場合は、許可の対象としないこととする。なお、立地場所が農地ゾーンに囲まれているとみなされるか否かについて図1、2、3、4に参考例を示す。

(図1～図4(略))

6 提出図書について

(1) 要件3(1)(開発行為がある場合を除く。)に該当する場合は、開発(建築)行為事前協議制度で定める図書のうち、ク(建物平面図 建物立面図)を、要件3本文及び要件3(1)を満たす建築計画を行う旨の説明書にかえることができる。

(2) 要件5(2)に該当する場合は、開発(建築)行為事前協議制度で定める図書のうち、ク(建物平面図 建物立面図)を、それぞれの敷地について要件5(2)イを満たす建築計画を行う旨の説明書にかえることができる。

(3) 「原則として自己の業務用」については、既存建築物を再活用するにあたり既存建築物の建替を伴うことなく再利用するものであって、当該既存建築物全体を事業主が賃借（使用賃借）し、自ら業務用の用途に再利用する場合に限り「自己の業務用」であることを問わないこととする。

なお、当該既存建築物を原則として10年以上継続して賃借（使用賃借）することが契約書により確認できること。

5 要件6について

(1) 「再活用にあたって、区画の変更を伴う場合」には、区画及び形質の変更を同時に行う場合を含むものとする。

(2) 要件6(2)について

ア 「既存建築物の敷地」には、隣接する複数の既存建築物の敷地を一つにまとめた敷地を含むものとする。

イ 「開発区域は既存建築物の敷地と同一区域であること」の運用については、本編 P40 提案基準6「既存宅地開発」の「2 開発区域について」を準用する。

6 留意事項アについて

「農業の用に供されている倉庫」は、耕作等を行うのに必要な農機具等を収納するための建築物であり、必ずしも都市的土地利用がなされているとは言い難い面もある。特に、その位置が集落内ではなく、農業振興地域の農用地区域内にある農地（以下「農地ゾーン」という。）に囲まれている場合は、当該倉庫及びその周辺の土地は全体として農業的土地利用がなされているとみなす必要がある。このことから、「農業の用に供されている倉庫」が農地ゾーンに囲まれているとみなされる場合は、許可の対象としないこととする。なお、立地場所が農地ゾーンに囲まれているとみなされるか否かについて図1、2、3、4に参考例を示す。

(図1～図4(略))

7 提出図書について

(1) 要件4(1)(開発行為がある場合を除く。)に該当する場合は、開発(建築)行為事前協議制度で定める図書のうち、ク(建物平面図 建物立面図)を、要件4本文及び要件4(1)を満たす建築計画を行う旨の説明書にかえることができる。

(2) 要件6(2)に該当する場合は、開発(建築)行為事前協議制度で定める図書のうち、ク(建物平面図 建物立面図)を、それぞれの敷地について要件6(2)イを満たす建築計画を行う旨の説明書にかえることができる。

改正案	現行
<p>提案基準 2 2 「<u>県南部・東部地域における世帯分化のための住宅</u>」</p> <p>市街化調整区域において継続して生活の本拠を有する世帯がその世帯の通常の分化発展の過程で必要とする住宅で、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 3 4 条第 1 4 号又は令第 3 6 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>1 許可の対象とする地域（以下「対象地域」という。）は、<u>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</u>とする。</p> <p>2 申請者は、次の各号のすべてに該当するものであること。</p> <p>(1) 対象地域の市街化調整区域において、都市計画法上適法に建築された住宅におおむね 1 0 年以上継続して居住している世帯（以下「対象世帯」という。）の世帯主の直系卑属等であること。 なお、世帯主の直系卑属等とは、世帯主の直系卑属（直系卑属の配偶者を含む。）及び世帯主又はその配偶者の兄弟姉妹（兄弟姉妹の配偶者を含む。）をいう。</p> <p>(2) 対象世帯の世帯構成員として現に同居している者、又は、現在は対象世帯から離れて生活しているが以前に世帯構成員として同居していた者であること。</p> <p>(3) 過去に本提案基準又は提案基準 1 「<u>農家の分家住宅</u>」に基づく住宅を建築していない者であること。</p> <p>3 申請に係る住宅の建築予定地は次の各号のすべてに該当するものであること。</p> <p>(1) 対象世帯と同一の集落内又はその周辺の地域にあること。</p> <p>(2) 農用地区域内の土地等でないこと。</p> <p>(3) 原則として対象世帯の世帯構成員又は申請者が所有している土地であること。</p> <p>4 申請に係る住宅は次の各号のすべてに該当するものであること。</p> <p>(1) 自己居住用の一戸建専用住宅であること。</p> <p>(2) 入居予定者の家族構成等に照らして適切な規模であること。</p> <p>5 結婚等により新たに独立して世帯を構成する等の合理的事情を有するものであること。</p> <p><留意事項></p> <p>ア 要件 2 (2) の「対象世帯の世帯構成員として現に同居している者、又は、現在は対象世帯から離れて生活しているが以前に世帯構成員として同居していた者」とあるが、要件 2 (1) なお書の直系卑属の配偶者又は兄弟姉妹の配偶者については、直系卑属又は兄弟姉妹と連名で許可申請する場合は、この限りでないこととする。</p> <p>イ 要件 3 (1) の「同一の集落内又はその周辺の地域」とは、原則として「同一の小学校区内」をいう。</p> <p>ウ 要件 3 (3) の「原則として対象世帯の世帯構成員又は申請者が所有している土地であること」とは、対象世帯の世帯構成員又は申請者が、建築予定地を所有若しくは使用する権原を有していることを土地の登記事項証明書若しくは定期借地権契約書等により確認できること、又は、当該住宅の建築時までには所有権を取得することが確実と認められることをいう。</p>	<p>提案基準 2 2 「<u>県南部地域における分家住宅</u>」</p> <p>市街化調整区域において継続して生活の本拠を有する世帯がその世帯の通常の分化発展の過程で必要とする住宅で、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 3 4 条第 1 4 号又は令第 3 6 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>1 許可の対象とする地域（以下「対象地域」という。）は、<u>奈良県新総合計画で示された「大和高原地域」の宇陀市、「五條・吉野地域」の五條市、吉野町、大淀町及び下市町並びに「大和平野地域」の御所市、高取町及び明日香村</u>とする。</p> <p>2 申請者は、次の各号のすべてに該当するものであること。</p> <p>(1) 対象地域の市街化調整区域において、都市計画法上適法に建築された住宅におおむね 1 0 年以上継続して居住している世帯（以下「対象世帯」という。）の世帯主の直系卑属等であること。 なお、世帯主の直系卑属等とは、世帯主の直系卑属（直系卑属の配偶者を含む。）及び世帯主又はその配偶者の兄弟姉妹（兄弟姉妹の配偶者を含む。）をいう。</p> <p>(2) 対象世帯の世帯構成員として現に同居している者、又は、現在は対象世帯から離れて生活しているが以前に世帯構成員として同居していた者であること。</p> <p>(3) 過去に本提案基準に基づく住宅を建築していない者であること。</p> <p>3 申請に係る住宅の建築予定地は次の各号のすべてに該当するものであること。</p> <p>(1) 対象世帯と同一の集落内又はその周辺の地域にあること。</p> <p>(2) 農用地区域内の土地等でないこと。</p> <p>(3) 原則として対象世帯の世帯構成員又は申請者が所有している土地であること。</p> <p>4 申請に係る住宅は次の各号のすべてに該当するものであること。</p> <p>(1) 自己居住用の一戸建専用住宅であること。</p> <p>(2) 入居予定者の家族構成等に照らして適切な規模であること。</p> <p>5 結婚等により新たに独立して世帯を構成する等の合理的事情を有するものであること。</p> <p><留意事項></p> <p>ア 要件 2 (2) の「対象世帯の世帯構成員として現に同居している者、又は、現在は対象世帯から離れて生活しているが以前に世帯構成員として同居していた者」とあるが、要件 2 (1) なお書の直系卑属の配偶者又は兄弟姉妹の配偶者については、直系卑属又は兄弟姉妹と連名で許可申請する場合は、この限りでないこととする。</p> <p>イ 要件 3 (1) の「同一の集落内又はその周辺の地域」とは、原則として「同一の小学校区内」をいう。</p> <p>ウ 要件 3 (3) の「原則として対象世帯の世帯構成員又は申請者が所有している土地であること」とは、対象世帯の世帯構成員又は申請者が、建築予定地を所有若しくは使用する権原を有していることを土地の登記事項証明書若しくは定期借地権契約書等により確認できること、又は、当該住宅の建築時までには所有権を取得することが確実と認められることをいう。</p>

エ 要件5の「結婚等により新たに独立して世帯を構成する等」とは、Uターンによって定住する場合も該当する。

【解説 P72,P73 参照】

エ 要件5の「結婚等により新たに独立して世帯を構成する等」とは、Uターンによって定住する場合も該当する。

【解説 P72,P73 参照】

改正案	現行				
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="159 320 880 416">提案基準 2 2 「<u>県南部・東部地域における世帯分化のための住宅</u>」</td> <td data-bbox="889 320 1102 416">法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ</td> </tr> </table>	提案基準 2 2 「 <u>県南部・東部地域における世帯分化のための住宅</u> 」	法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1137 320 1856 416">提案基準 2 2 「<u>県南部地域における分家住宅</u>」</td> <td data-bbox="1865 320 2078 416">法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ</td> </tr> </table>	提案基準 2 2 「 <u>県南部地域における分家住宅</u> 」	法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ
提案基準 2 2 「 <u>県南部・東部地域における世帯分化のための住宅</u> 」	法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ				
提案基準 2 2 「 <u>県南部地域における分家住宅</u> 」	法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ				
◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節 [審査基準 2] 提案基準 2 2 (P91・P92)	◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節 [審査基準 2] 提案基準 2 2 (P91・P92)				
<p>1 要件 3 (3) について 建築予定地は「対象世帯の世帯構成員又は申請者が所有している土地であること」とあるが、対象世帯の世帯構成員の親族が所有する土地であっても該当することとする。</p> <p>2 提出図書について 申請に当たっては、開発（建築）行為事前協議制度で定める図書以外に、次に掲げる図書を提出すること。 ア 対象世帯が居住している住宅が都市計画法上適法に建築されたことを証する図書 イ 対象世帯が対象地域の市街化調整区域の住宅におおむね 1 0 年以上継続して居住していることを示す図書 ウ 申請者が対象世帯の世帯主の直系卑属等であることを示す図書 エ 申請者が対象世帯の世帯構成員として現に同居しているか、又は従前に同居していたことを証する図書 オ 誓約書（別紙様式。印は印鑑登録原票に登録されている印を押印し、印鑑登録証明書を添付すること。）</p> <p>3 属人性について 本提案基準に基づき建築された住宅は、建築主が適格性を有するとして建築された建築物（属人性を有する建築物）に該当するものとして取り扱う。</p>	<p>1 要件 2 (1) の「対象世帯」等について 「対象世帯」には、非農家に限らず農家も含むこととする。従って、県南部地域の農家の二、三男等が住宅を建築する場合、本提案基準「<u>県南部地域における分家住宅</u>」と提案基準 1「<u>農家の分家住宅</u>」のいずれかを選択できることとする。 ただし、分家住宅は一戸に限り認めることから、一方の提案基準に基づき分家住宅を建築した者は、その後もう一方の提案基準に基づく分家住宅は認めない。</p> <p>2 要件 3 (3) について 建築予定地は「対象世帯の世帯構成員又は申請者が所有している土地であること」とあるが、対象世帯の世帯構成員の親族が所有する土地であっても該当することとする。</p> <p>3 提出図書について 申請に当たっては、開発（建築）行為事前協議制度で定める図書以外に、次に掲げる図書を提出すること。 ア 対象世帯が居住している住宅が都市計画法上適法に建築されたことを証する図書 イ 対象世帯が対象地域の市街化調整区域の住宅におおむね 1 0 年以上継続して居住していることを示す図書 ウ 申請者が対象世帯の世帯主の直系卑属等であることを示す図書 エ 申請者が対象世帯の世帯構成員として現に同居しているか、又は従前に同居していたことを証する図書 オ 誓約書（別紙様式。印は印鑑登録原票に登録されている印を押印し、印鑑登録証明書を添付すること。）</p> <p>4 属人性について 本提案基準に基づき建築された住宅は、建築主が適格性を有するとして建築された建築物（属人性を有する建築物）に該当するものとして取り扱う。</p>				

改正案	現行
<p>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」</p> <p>工業系ゾーンとして市町村の総合計画等に位置づけられた区域内又は県が設定した区域内の工場 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 3 4 条第 1 4 号又 は令第 3 6 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> <ol style="list-style-type: none"> 1 対象とする区域は、次に掲げる区域とする。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 工業系ゾーンとして市町村の総合計画又は都市計画マスタープラン等に位置づけられた区 域並びに県南部・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た区域 (2) 工業系ゾーンとして県産業雇用担当部局が設定した区域 2 当該市町村が誘致又は積極的に立地を推進する工場であり、当該市町村の土地利用計画、環境 の保全、周辺の状態等に照らし支障がないものであること。 3 当該市町村の市街化区域内に工業系の用途地域がないか、あっても同地域内に適地がないと認 められること。 4 当該周辺地域における道路等公共公益施設の現況及び計画に支障を及ぼすものでないこと。 5 申請に係る土地は、次の各号のすべてに該当すること。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 農業振興地域の農用地区域内の土地等でないこと。 (2) 申請に係る工場の立地により生じる車両の通行等に支障のない幅員（原則として 6 メー トル以上の幅員）の道路に接し、かつ、当該道路が申請地から幹線道路に至るまでの区間にお いて確保されていること。 (3) 原則として 5 0 0 0 平方メートル以下であること。 6 敷地計画については、必要な駐車スペースが確保され、かつ敷地の外周部が適切に緑化されて いること等周辺的环境に配慮された良好なものであること。 7 建築計画については、次の各号のすべてに該当すること。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 施設の配置、内容、規模等が適切であり、建蔽率が 6 0 パーセント以下、容積率が 2 0 0 パーセント以下、高さが原則として 1 5 メートル以下であること。 (2) 騒音、振動等による環境悪化の防止策が講じられていること。 (3) 周辺地域の景観と調和していると認められるものであること。 <p><留意事項> ア 「工業系ゾーンとして市町村の総合計画又は都市計画マスタープラン等に位置づけられた 区域」とは、市町村の総合計画等の計画図等に明記されていることをいう。なお、申請に係 る土地が当該区域内であるかについては市町村長の意見書により確認する。</p> <p>イ 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。</p>	<p>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」</p> <p>工業系ゾーンとして市町村の総合計画等に位置づけられた区域内又は県が設定した区域内の工場 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 3 4 条第 1 4 号又 は令第 3 6 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> <ol style="list-style-type: none"> 1 対象とする区域は、次に掲げる区域とする。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 工業系ゾーンとして市町村の総合計画又は都市計画マスタープラン等に位置づけられた区 域 (2) 工業系ゾーンとして県産業雇用担当部局が設定した区域 2 当該市町村が誘致又は積極的に立地を推進する工場であり、当該市町村の土地利用計画、環境 の保全、周辺の状態等に照らし支障がないものであること。 3 当該市町村の市街化区域内に工業系の用途地域がないか、あっても同地域内に適地がないと認 められること。 4 当該周辺地域における道路等公共公益施設の現況及び計画に支障を及ぼすものでないこと。 5 申請に係る土地は、次の各号のすべてに該当すること。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 農業振興地域の農用地区域内の土地等でないこと。 (2) 申請に係る工場の立地により生じる車両の通行等に支障のない幅員（原則として 6 メー トル以上の幅員）の道路に接し、かつ、当該道路が申請地から幹線道路に至るまでの区間にお いて確保されていること。 (3) 原則として 5 0 0 0 平方メートル以下であること。 6 敷地計画については、必要な駐車スペースが確保され、かつ敷地の外周部が適切に緑化されて いること等周辺的环境に配慮された良好なものであること。 7 建築計画については、次の各号のすべてに該当すること。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 施設の配置、内容、規模等が適切であり、建ぺい率が 6 0 パーセント以下、容積率が 2 0 0 パーセント以下、高さが原則として 1 5 メートル以下であること。 (2) 騒音、振動等による環境悪化の防止策が講じられていること。 (3) 周辺地域の景観と調和していると認められるものであること。 <p><留意事項> ア 要件 1 (1) の「工業系ゾーンとして市町村の総合計画又は都市計画マスタープラン等 に位置づけられた区域」とは、市町村の総合計画等の計画図等に明記されていることをい う。なお、申請に係る土地が当該区域内であるかについては市町村長の意見書により確認 する。</p>

ウ 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。

なお、本提案基準に係る市町村まちづくり方針については、骨格幹線道路沿道等の区域のうち、立地上の優位性やインフラの整備状況等を踏まえて策定されたものに限る。

エ 申請に係る土地が「市町村まちづくり方針に位置づけられた区域」内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。

オ 要件1（2）については、県産業雇用担当部局の意見書により確認する。

カ 「当該市町村が誘致又は積極的に立地を推進する工場であり、当該市町村の土地利用計画、環境の保全、周辺の状況等に照らし支障がないもの」であるかについては市町村長の意見書により確認する。

キ 申請に係る建築物の用途は、当該事業の生産及び管理に直接係る施設であり、住宅、寄宿舍等を含まないこと。

ク 要件7（1）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。

【解説 P27,P28,P53,P60,P75 参照】

イ 要件1（2）については、県産業雇用担当部局の意見書により確認する。

ウ 要件2の「当該市町村が誘致又は積極的に立地を推進する工場であり、当該市町村の土地利用計画、環境の保全、周辺の状況等に照らし支障がないもの」であるかについては市町村長の意見書により確認する。

エ 申請に係る建築物の用途は、当該事業の生産及び管理に直接係る施設であり、住宅、寄宿舍等を含まないこと。

オ 要件7（1）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。

【解説 P27,P28,P53,P60,P75 参照】

改正案	現行
<p>提案基準 2 6 「地域振興産業の工場」</p> <p>地域産業の振興に寄与すると認められる地域振興産業の工場で、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 3 4 条第 1 4 号又は令第 3 6 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> <ol style="list-style-type: none"> 1 対象とする工場は、次の各号のいずれかに該当すること。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 県産業雇用担当部局において定める地域振興産業の業種の工場であること。 (2) 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た工場（当該市街化調整区域内等において生産される農林水産物を原材料として使用するものに限る）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こと。 2 要件 1 (1) に該当する工場の対象とする地域は、次の各号のすべてに該当すること。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 県産業雇用担当部局において地域振興産業の地域として定める市町村内であること。 (2) 申請に係る地域振興産業と同業種の工場が集積している地域内であること。 ただし、「地域特有の産業」に位置づけられた業種にあっては、一定の地域に同業種の工場の集積がない場合であっても、当該申請に係る工場が地域に根付き、継承されていると認められる地域内に存する場合は、これに該当することとする。 3 当該市町村の土地利用計画、環境の保全、周辺の状況等に照らし支障がない旨の当該市町村長の同意があること。 4 周辺地域における道路等公共公益施設の現況及び計画に支障を及ぼすものでないこと。 5 申請に係る建築物の用途は、原則として工場及びそれに付属する倉庫・事務所等であること。 6 申請に係る土地は、次の各号のすべてに該当すること。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 農業振興地域の農用地区域内の土地等でないこと。 (2) 当該工場の立地により生じる車両の通行等に支障のない幅員（原則として 6 メートル以上の幅員）の道路に接し、かつ、当該道路が申請地から主要幹線道路に至るまでの区間において確保されていること。 (3) 原則として 5 0 0 0 平方メートル以下であること。 7 敷地計画については、必要な駐車スペースが確保され、かつ敷地の外周部が適切に緑化されている等周辺の環境に配慮された良好なものであること。 8 建築計画については、次の各号のすべてに該当すること。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 施設の配置、内容、規模等が適切であり、建蔽率が 6 0 パーセント以下、容積率が 2 0 0 パーセント以下、高さが原則として 1 5 メートル以下であること。 (2) 騒音、振動等による環境悪化の防止策が講じられていること。 (3) 周辺地域の景観と調和していると認められるものであること。 	<p>提案基準 2 6 「地域振興産業の工場」</p> <p>地域産業の振興に寄与すると認められる地域振興産業の工場で、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 3 4 条第 1 4 号又は令第 3 6 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> <ol style="list-style-type: none"> 1 対象とする業種は、県産業雇用担当部局において定める地域振興産業の業種であること。 2 対象とする地域は、次の各号のすべてに該当すること。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 県産業雇用担当部局において地域振興産業の地域として定める市町村内であること。 (2) 申請に係る地域振興産業と同業種の工場が集積している地域内であること。 ただし、「地域特有の産業」に位置づけられた業種にあっては、一定の地域に同業種の工場の集積がない場合であっても、当該申請に係る工場が地域に根付き、継承されていると認められる地域内に存する場合は、これに該当することとする。 3 当該市町村の土地利用計画、環境の保全、周辺の状況等に照らし支障がない旨の当該市町村長の同意があること。 4 周辺地域における道路等公共公益施設の現況及び計画に支障を及ぼすものでないこと。 5 申請に係る建築物の用途は、原則として工場及びそれに付属する倉庫・事務所等であること。 6 申請に係る土地は、次の各号のすべてに該当すること。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 農業振興地域の農用地区域内の土地等でないこと。 (2) 当該工場の立地により生じる車両の通行等に支障のない幅員（原則として 6 メートル以上の幅員）の道路に接し、かつ、当該道路が申請地から主要幹線道路に至るまでの区間において確保されていること。 (3) 原則として 5 0 0 0 平方メートル以下であること。 7 敷地計画については、必要な駐車スペースが確保され、かつ敷地の外周部が適切に緑化されている等周辺の環境に配慮された良好なものであること。 8 建築計画については、次の各号のすべてに該当すること。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 施設の配置、内容、規模等が適切であり、建ぺい率が 6 0 パーセント以下、容積率が 2 0 0 パーセント以下、高さが原則として 1 5 メートル以下であること。 (2) 騒音、振動等による環境悪化の防止策が講じられていること。 (3) 周辺地域の景観と調和していると認められるものであること。

<p><留意事項></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>ウ 「市町村まちづくり方針に位置づけられた工場（当該市街化調整区域内等において生産される農林水産物を原材料として使用するものに限る）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。</p> <p>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>エ 要件1（1）及び要件2（1）、（2）、（2）ただし書については、県産業雇用担当部局の意見書により確認する。</p> <p>オ 要件2（2）の「申請に係る地域振興産業と同業種の工場が集積している地域」とは、申請に係る地域振興産業と同業種の工場が市街化調整区域において複数立地している大字と同一大字又はその隣接大字をいう。</p> <p>ただし、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たものであって、地域振興に資すると当該市町村長が認める工場である場合は、上記の「複数立地している大字と同一大字又はその隣接大字」を、「複数立地している市町村内」と読み替えるものとする。</p> <p>カ 「支障がない旨の当該市町村長の同意があること。」については市町村長の意見書により確認する。</p> <p>キ 要件8（1）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。</p> <p style="text-align: right;">【解説 P60,P76～P78 参照】</p>	<p><留意事項></p> <p>ア 要件1及び2（1）、（2）及び（2）ただし書については、県産業雇用担当部局の意見書により確認する。</p> <p>イ 要件2（2）の「申請に係る地域振興産業と同業種の工場が集積している地域」とは、申請に係る地域振興産業と同業種の工場が市街化調整区域において複数立地している大字と同一大字又はその隣接大字をいう。</p> <p>ウ 要件8（1）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。</p> <p style="text-align: right;">【解説 P60,P76～P78 参照】</p>
---	--

改正案	現行				
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="159 320 878 416">提案基準 2 6 「地域振興産業の工場」</td> <td data-bbox="887 320 1102 416">法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ</td> </tr> </table>	提案基準 2 6 「地域振興産業の工場」	法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1137 320 1856 416">提案基準 2 6 「地域振興産業の工場」</td> <td data-bbox="1865 320 2080 416">法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ</td> </tr> </table>	提案基準 2 6 「地域振興産業の工場」	法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ
提案基準 2 6 「地域振興産業の工場」	法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ				
提案基準 2 6 「地域振興産業の工場」	法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ				
◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節 [審査基準 2] 提案基準 2 6 (P98・P99)	◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節 [審査基準 2] 提案基準 2 6 (P98・P99)				
<p>1 要件 2 (2) について 「同業種の工場」とは、県産業雇用担当部局が定める別表「地域振興産業の対象業種・対象市町村」の「業種の内容」欄の同一枠内に入る業種の工場をいう。</p> <p>例：ニット製外衣とシャツ製造業は同業種である。 ニット製外衣とニット生地製造業は同業種ではない。</p> <p>2 要件 6 (1) について 「農業振興地域の農用地区域内の土地等でないこと」とは、原則として次の地域、地区等を含まないものであること。ただし、申請地に当該地域、地区等が含まれる場合、所管担当部局において当該施設の立地が認められるものについては、この限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 農業振興地域の農用地区域及び優良農地 イ 地すべり防止区域、急傾斜崩壊危険区域及び土砂災害特別警戒区域 ウ 国定公園及び県立自然公園の特別地域 エ 歴史的風土保存区域 オ 風致地区 カ 保安林及び保安施設地区 キ 史跡名勝天然記念物等の指定を受けた区域 ク その他、農地、景観、文化財及び自然環境等の保全並びに災害の防止等を図るため、知事が特に必要と認める区域 <p>3 留意事項おただし書きについて 「市町村まちづくり方針に位置づけられたものであって、地域振興に資すると当該市町村長が認める工場」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>1 要件 2 (2) について 「同業種の工場」とは、県産業雇用担当部局が定める別表「地域振興産業の対象業種・対象市町村」の「業種の内容」欄の同一枠内に入る業種の工場をいう。</p> <p>例：ニット製外衣とシャツ製造業は同業種である。 ニット製外衣とニット生地製造業は同業種ではない。</p> <p>2 要件 3 について 「支障がない旨の当該市町村長の同意があること。」については、地元市町村長の意見書により確認する。</p> <p>3 要件 6 (1) について 「農業振興地域の農用地区域内の土地等でないこと」とは、原則として次の地域、地区等を含まないものであること。ただし、申請地に当該地域、地区等が含まれる場合、所管担当部局において当該施設の立地が認められるものについては、この限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 農業振興地域の農用地区域及び優良農地 イ 地すべり防止区域、急傾斜崩壊危険区域及び土砂災害特別警戒区域 ウ 国定公園及び県立自然公園の特別地域 エ 歴史的風土保存区域 オ 風致地区 カ 保安林及び保安施設地区 キ 史跡名勝天然記念物等の指定を受けた区域 ク その他、農地、景観、文化財及び自然環境等の保全並びに災害の防止等を図るため、知事が特に必要と認める区域 				

(別表)

地域振興産業の対象業種・対象市町村

本提案基準で対象とする地域振興産業の工場は、次表のとおり23業種、27市町村とします(対象業種及び対象市町村については県産業雇用担当部局で定めています。)

■ 対象業種及び対象市町村一覧

◎ 伝統型産業

対象業種	業種の内容	対象市町村
製材	・製材業、木製品製造業のうち一般製材業	天理市、橿原市、桜井市、五條市、宇陀市、吉野町、大淀町
集成材	・造作材・合板・建築用組立材料製造業のうち集成材製造業	桜井市、五條市、吉野町、大淀町、下市町
靴下	・その他の衣服・繊維製身の回り品製造業のうち靴下製造業	大和高田市、御所市、香芝市、葛城市、広陵町
靴下仕上	・染色整理業のうち靴下仕上業	大和高田市、香芝市、広陵町
織物	・織物業	広陵町
ニット	・ニット生地製造業	大和高田市、橿原市
	・ニット製外衣・シャツ製造業	大和高田市、大和郡山市、橿原市、御所市、葛城市、広陵町
	・下着類製造業及びその他の衣服・繊維製身の回り品製造業のうちニット製下着製造業、ニット製寝着類製造業、補整着製造業、手袋製造業	橿原市、田原本町
縫製	・織物製(不織布製及びレース製を含む)外衣・シャツ製造業(和式を除く)	大和郡山市、橿原市、田原本町
	・下着類製造業のうち織物製下着製造業、織物製寝着類製造業	橿原市、田原本町
紳士靴	・革製履物製造業のうち紳士靴及び婦人靴製造業	大和郡山市
製菓	・医薬品製造業	橿原市、御所市、高取町
プラスチック	・プラスチックフィルム・シート・床材合成皮革製造業	橿原市
	・工業用プラスチック製品製造業及びその他のプラスチック製品製造業	大和高田市、大和郡山市、天理市、橿原市、五條市、御所市、香芝市、葛城市、三宅町、田原本町、広陵町
皮釦・服飾品	・装身具・装飾品・ボタン・同関連品製造業のうちボタン製造業及び服飾品製造業	大和高田市、橿原市、桜井市、生駒市、川西町
素麺	・その他の食料品製造業のうちそうめん製造業	桜井市
金剛砂・研磨布紙	・研磨材・同製品製造業	香芝市
筥	・その他の木製品製造業のうち筥製造業	吉野町、下市町
セーム皮・毛皮	・その他の衣服・繊維製身の回り品製造	宇陀市

(別表)

地域振興産業の対象業種・対象市町村

本提案基準で対象とする地域振興産業の工場は、次表のとおり23業種、27市町村とします(対象業種及び対象市町村については県産業雇用担当部局で定めています。)

■ 対象業種及び対象市町村一覧

◎ 伝統型産業

対象業種	業種の内容	対象市町村
製材	・製材業、木製品製造業のうち一般製材業	天理市、橿原市、桜井市、五條市、宇陀市、吉野町、大淀町
集成材	・造作材・合板・建築用組立材料製造業のうち集成材製造業	桜井市、五條市、吉野町、大淀町、下市町
靴下	・その他の衣服・繊維製身の回り品製造業のうち靴下製造業	大和高田市、御所市、香芝市、葛城市、広陵町
靴下仕上	・染色整理業のうち靴下仕上業	大和高田市、香芝市、広陵町
織物	・織物業	広陵町
ニット	・ニット生地製造業	大和高田市、橿原市
	・ニット製外衣・シャツ製造業	大和高田市、大和郡山市、橿原市、御所市、葛城市、広陵町
	・下着類製造業及びその他の衣服・繊維製身の回り品製造業のうちニット製下着製造業、ニット製寝着類製造業、補整着製造業、手袋製造業	橿原市、田原本町
縫製	・織物製(不織布製及びレース製を含む)外衣・シャツ製造業(和式を除く)	大和郡山市、橿原市、田原本町
	・下着類製造業のうち織物製下着製造業、織物製寝着類製造業	橿原市、田原本町
紳士靴	・革製履物製造業のうち紳士靴及び婦人靴製造業	大和郡山市
製菓	・医薬品製造業	橿原市、御所市、高取町
プラスチック	・プラスチックフィルム・シート・床材合成皮革製造業	橿原市
	・工業用プラスチック製品製造業及びその他のプラスチック製品製造業	大和高田市、大和郡山市、天理市、橿原市、五條市、御所市、香芝市、葛城市、三宅町、田原本町、広陵町
皮釦・服飾品	・装身具・装飾品・ボタン・同関連品製造業のうちボタン製造業及び服飾品製造業	大和高田市、橿原市、桜井市、生駒市、川西町
素麺	・その他の食料品製造業のうちそうめん製造業	桜井市
金剛砂・研磨布紙	・研磨材・同製品製造業	香芝市
筥	・その他の木製品製造業のうち筥製造業	吉野町、下市町
セーム皮・毛皮	・その他の衣服・繊維製身の回り品製造	宇陀市

	業、なめし革製造業、革製手袋製造業、かばん製造業、袋物製造業、毛皮製造業及びその他のなめし革製品製造業のうち鞣し革製造業、毛皮製造業、毛皮革製品、同材料及び付属品製造業	
スポーツシューズ	・ゴム製・プラスチック製履物・同付属品製造業及び革製履物製造業のうちスポーツシューズ製造業及び同付属品製造業	三宅町
グローブ・ミット	・がん具・運動用具製造業及び革製手袋製造業のうち野球用グローブ・ミット等製造業及び同付属品製造業	桜井市、三宅町、河合町
ハッピーサンダル	・ゴム製・プラスチック製履物・同付属品製造業及び革製履物製造業のうちゴム製靴製造業、サンダル製造業及び同付属品製造業	御所市、三郷町、上牧町
軽装履	・ゴム製・プラスチック製履物・同付属品製造業のうち軽装履製造業及び同付属品製造業	三郷町
竹製品（茶筌、茶道具、編み針）	・その他の木製品製造業のうち茶筌、茶道具、編み針製造業	生駒市

◎ 地域産業

対象業種	業 種 の 内 容	対 象 市 町 村
機械金属	・鉄鋼業 ・非鉄金属製造業 ・金属製品製造業 ・一般機械器具製造業 ・電気機械器具製造業 ・情報通信機械器具製造業 ・電子部品・デバイス製造業 ・輸送用機械器具製造業 ・精密機械器具製造業	大和高田市、大和郡山市、天理市、橿原市、桜井市、五條市、御所市、生駒市、香芝市、葛城市、宇陀市、平群町、三郷町、斑鳩町、安堵町、川西町、三宅町、田原本町、高取町、上牧町、王寺町、広陵町

◎ 地域特有の産業

対象業種	業 種 の 内 容	対 象 市 町 村
葛（くず）	・その他の食料品製造業のうち葛製造業	御所市
桐材製品	・その他の木製品製造業のうち桐材製品（家具・下駄箱・箱等）製造業	御所市

注）業種の内容については、日本標準産業分類 平成14年3月改訂版によります。

	業、なめし革製造業、革製手袋製造業、かばん製造業、袋物製造業、毛皮製造業及びその他のなめし革製品製造業のうち鞣し革製造業、毛皮製造業、毛皮革製品、同材料及び付属品製造業	
スポーツシューズ	・ゴム製・プラスチック製履物・同付属品製造業及び革製履物製造業のうちスポーツシューズ製造業及び同付属品製造業	三宅町
グローブ・ミット	・がん具・運動用具製造業及び革製手袋製造業のうち野球用グローブ・ミット等製造業及び同付属品製造業	桜井市、三宅町、河合町
ハッピーサンダル	・ゴム製・プラスチック製履物・同付属品製造業及び革製履物製造業のうちゴム製靴製造業、サンダル製造業及び同付属品製造業	御所市、三郷町、上牧町
軽装履	・ゴム製・プラスチック製履物・同付属品製造業のうち軽装履製造業及び同付属品製造業	三郷町
竹製品（茶筌、茶道具、編み針）	・その他の木製品製造業のうち茶筌、茶道具、編み針製造業	生駒市

◎ 地域産業

対象業種	業 種 の 内 容	対 象 市 町 村
機械金属	・鉄鋼業 ・非鉄金属製造業 ・金属製品製造業 ・一般機械器具製造業 ・電気機械器具製造業 ・情報通信機械器具製造業 ・電子部品・デバイス製造業 ・輸送用機械器具製造業 ・精密機械器具製造業	大和高田市、大和郡山市、天理市、橿原市、桜井市、五條市、御所市、生駒市、香芝市、葛城市、宇陀市、平群町、三郷町、斑鳩町、安堵町、川西町、三宅町、田原本町、高取町、上牧町、王寺町、広陵町

◎ 地域特有の産業

対象業種	業 種 の 内 容	対 象 市 町 村
葛（くず）	・その他の食料品製造業のうち葛製造業	御所市
桐材製品	・その他の木製品製造業のうち桐材製品（家具・下駄箱・箱等）製造業	御所市

注）業種の内容については、日本標準産業分類 平成14年3月改訂版によります。