

開発許可制度等に関する 審査基準集の解説

令和7年10月改訂



目 次

項 目	都市計画法の 関連条文	審査基準集の 関連ページ	本編の 掲載ページ
第一種特定工作物	法 4 条 1 1 項	適用除外編	P5
第一種特定工作物の建設	法 4 条 1 1 項	適用除外編	P6
第二種特定工作物の開発区域	法 4 条 1 3 項	適用除外編	P7
市街化調整区域内の農家住宅、農林漁業 用施設の開発行為	法 2 9 条 1 項 2 号 法 2 9 条 2 項 1 号	適用除外編	P8・P9
賃貸による公益上必要な建築物	法 2 9 条 1 項 3 号	適用除外編	P10
仮設建築物に該当する住宅展示場	法 2 9 条 1 項 1 1 号	適用除外編	P11
第二種特定工作物に係る併設建築物	法 3 4 条	適用除外編	P12
第二種特定工作物に該当する動物園に係 る併設建築物	法 3 4 条	適用除外編	P13
日常生活に必要な物品の販売店舗等の用 に供する開発行為	法 3 4 条 1 号	立地基準編P13～P17	P14～P18
社会福祉施設等に併設される居宅サービ ス、居宅介護支援、介護予防サービス又は 介護予防支援の事業の用に供する施設	法 3 4 条 1 号 法 3 4 条 1 4 号	立地基準編P13～P17 立地基準編P75 立地基準編P83・P84 立地基準編P110・P111 立地基準編P112・P113 立地基準編P114・P115	P19
住宅付診療所	法 3 4 条 1 号 法 3 4 条 1 4 号	立地基準編P13～P17 立地基準編P112・P113	P20
賃貸による社会福祉施設、医療施設	法 3 4 条 1 号 法 3 4 条 1 4 号	立地基準編P13～P17 立地基準編P110・P111 立地基準編P112・P113	P21
社会福祉施設、医療施設の複合施設	法 3 4 条 1 号 法 3 4 条 1 4 号	立地基準編P13～P17 立地基準編P75 立地基準編P83・P84 立地基準編P110・P111 立地基準編P112・P113 立地基準編P114・P115	P22・P23
鉱物資源、観光資源その他の資源の利用 上必要な建築物等の用に供する開発行為	法 3 4 条 2 号	立地基準編P18～P20	P24・P25
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 7 号	立地基準編P24・P25	P26～29
提案基準13「既存工場の事業の質的改善」 提案基準25「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32「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	法 3 4 条 1 4 号	立地基準編P70・P71 立地基準編P92・P93 立地基準編P105・P106	P30
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 3 4 条 9 号	立地基準編P27～P30	P31～P34
市街化調整区域内でおおむね五〇以上の 建築物が連たんしている地域のうち、条 例で指定する土地の区域内において行う 開発行為	法 3 4 条 1 1 号	立地基準編P32～P39	P35
市街化調整区域内における大規模開発行 為(参考) 「都市の秩序ある整備を図るための都市計 画法等の一部を改正する法律」(平成18年 法律第46号)の施行日(平成19年11月 30日)をもって市街化調整区域内におけ る大規模開発行為に係る基準は廃止	旧法 3 4 条 1 0 号イ	立地基準編P45～P55	P36
提案基準1「農家の分家住宅」	法 3 4 条 1 4 号	立地基準編P57	P37
提案基準2「旧住造法完了地における開 発行為」	法 3 4 条 1 4 号	立地基準編P58	P38・P39
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」	法 3 4 条 1 4 号	立地基準編P59	P40

項 目	都市計画法の 関連条文	審査基準集の 関連ページ	本編の 掲載ページ
提案基準4「開発完了地における再開発」	法34条14号	立地基準編P60	P41
提案基準6「既存宅地開発」	法34条14号	立地基準編P62・P63	P42・P43
提案基準8「収用対象事業等の施行による 代替建築物等」	法34条14号	立地基準編P65	P44～P48
提案基準9「既存建築物の増改築」	法34条14号	立地基準編P66	P49
提案基準9「既存建築物の増改築」に伴う 駐車場施設の整備について	法34条14号	立地基準編P66	P50
提案基準10「社寺仏閣及び納骨堂」	法34条14号	立地基準編P67	P51
提案基準11「公害等による移転」	法34条14号	立地基準編P68	P52
提案基準13「既存工場の事業の質的改善」	法34条14号	立地基準編P70・P71	P53
提案基準13「既存工場の事業の質的改善」 提案基準14「インターチェンジ周辺等にお ける特定流通業務施設又は工場」 提案基準21「既存建築物の再活用」 提案基準25「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31「工業地域等の周辺における工 場建設」における工場の定義	法34条14号	立地基準編P70・P71 立地基準編P72～P74 立地基準編P85～P87 立地基準編P92・P93 立地基準編P103・P104	P54
提案基準14「インターチェンジ周辺等にお ける特定流通業務施設又は工場」	法34条14号	立地基準編P72～P74	P55～P59
提案基準14「インターチェンジ周辺等にお ける特定流通業務施設又は工場」 提案基準25「工業系ゾーンに位置づけられ た区域内の工場」 提案基準26「地域振興産業の工場」 提案基準29「観光ゾーン等に位置づけられ た区域内の宿泊施設」 提案基準31「工業地域等の周辺における工 場建設」及び 提案基準32「研究施設」における道路要件 の運用	法34条14号	立地基準編P72～P74 立地基準編P92・P93 立地基準編P94・P95 立地基準編P99・P100 立地基準編P103・P104 立地基準編P105・P106	P60
提案基準15「介護老人保健施設」	法34条14号	立地基準編P75	P61
提案基準16「コンクリート塊又はアスファ ルトコンクリート塊の再資源化施設」	法34条14号	立地基準編P76・P77	P62・P63
提案基準17「看護師等の寮」	法34条14号	立地基準編P78	P64
提案基準18「運動・レジャー施設又は墓地 に係る併設建築物」	法34条14号	立地基準編P79・P80	P65
提案基準19「属人性に係る用途変更」	法34条14号	立地基準編P81・P82	P66・67
提案基準20「有料老人ホーム」	法34条14号	立地基準編P83・P84	P68
提案基準21「既存建築物の再活用」	法34条14号	立地基準編P85～P87	P69～P71
提案基準22「県南部・東部地域における世帯 分化のための住宅」	法34条14号	立地基準編P88・P89	P72・P73
提案基準24「川上村白屋地区の代替建築物」	法34条14号	立地基準編P91	P74
提案基準25「工業系ゾーンに位置づけられた 区域内の工場」	法34条14号	立地基準編P92・P93	P75
提案基準26「地域振興産業の工場」	法34条14号	立地基準編P94・P95	P76～P78
提案基準27「農産物直売所」	法34条14号	立地基準編P96	P79
提案基準28「使用済自動車の再資源化施設」	法34条14号	立地基準編P97・P98	P80
提案基準29「観光ゾーン等に位置づけられた 区域内の宿泊施設」	法34条14号	立地基準編P99・P100	P81
提案基準30「既存建築物(住宅、工場以外)の 敷地増を伴う質的改善」	法34条14号	立地基準編P101・P102	P82
提案基準31「工業地域等の周辺における工 場建設」	法34条14号	立地基準編P103・P104	P83
提案基準32「研究施設」	法34条14号	立地基準編P105・P106	P84

項	目	都市計画法の 関連条文	審査基準集の 関連ページ	本編の 掲載ページ
提案基準33「道路位置指定による既存住宅団地内の住宅建設」		法34条14号	立地基準編P107	P85
提案基準34「地区集会所等」		法34条14号	立地基準編P108	P86
提案基準35「特定区域内における小規模敷地の開発行為等」		法34条14号	立地基準編P109	P87
提案基準36「社会福祉施設」		法34条14号	立地基準編P110・P111	P88
提案基準37「医療施設」		法34条14号	立地基準編P112・P113	P89
提案基準38「サービス付き高齢者向け住宅」		法34条14号	立地基準編P114・P115	P90
提案基準39「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」		法34条14号	立地基準編P116・P117	P91
提案基準40「長屋建住宅の一戸建住宅への建替え」		法34条14号	立地基準編P118・P119	P92～P97
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14号	立地基準編P120	P98
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P120	P99
開発審査会事後報告		法34条14号	立地基準編P56～P119	P100・P101
建築物の敷地、構造及び設備に関する制限		法41条1項	立地基準編P122	P102
建築物の高さに関する制限		法41条1項	立地基準編P122	P103
大規模な開発行為における建築物の敷地、構造及び設備に関する制限		法41条1項	立地基準編P122	P104
予定建築物等以外の建築等の制限		法42条	立地基準編P123～P127	P105
大規模住宅地の開発完了地における予定建築物の用途の制限		法42条1項	立地基準編P123～P127	P106
同一敷地内における建築物及び第一種特定工作物の建築等		法4条11項 法42条1項 法43条1項	適用除外編 立地基準編P123～P127 立地基準編P128～P133	P107・P108
予定建築物が建築された後の相続		法34条14号 法42条1項 法43条1項	立地基準編P81・P82 立地基準編P123～P127 立地基準編P128～P133	P109
法第34条第9号に該当する飲食店の用途変更		法34条9号 法42条1項 法43条1項	立地基準編P27～P30 立地基準編P123～P127 立地基準編P128～P133	P110
既存建築物の用途変更		法43条1項	立地基準編P128～P133	P111・P112
社会福祉施設の用途変更		法43条1項	立地基準編P128～P133	P113・P114
クラッシュャープラント(第一種特定工作物)の粉碎品目の変更		法4条11項 法43条1項	適用除外編 立地基準編P128～P133	P115
敷地の安全性		法43条1項	立地基準編P128～P133	P116
法第43条第1項の許可申請		法43条1項	立地基準編P128～P133	P117
既開発中のものが市街化調整区域となった場合の法第43条第1項の許可		法43条1号	立地基準編P128～P133	P118～P124
既存宅地の確認を行った土地における予定建築物の用途、規模等		法附則6条	立地基準編P134～P145	P125・P126
既存宅地の確認 「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)の施行日(平成13年5月18日)をもって既存宅地確認制度は廃止		旧法43条1項6号イ	立地基準編P134～P145	P127・P128
道路等により土地の一部が利用された残地における既存宅地の確認 「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)の施行日(平成13年5月18日)をもって既存宅地確認制度は廃止		旧法43条1項6号	立地基準編P134～P145	P129
法第43条第1項の許可概要書		—	適用除外編	P130～P132
開発(建築)行為事前協議の有効期限		—	立地基準編P159～P165 適用除外編	P133・P134

本解説集では、原則として

「都市計画法」は「法」、

「都市計画法施行令」は「令」、

「都市計画法施行規則」は「規則」、

「都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例」は「条例」、

「都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例施行規則」は「条例施行規則」、

「都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則」は「細則」、

「開発許可制度等に関する審査基準集(技術基準編)」は「技術基準編」、

「開発許可制度等に関する審査基準集(立地基準編)」は「立地基準編」、

「開発許可制度等に関する審査基準集(適用除外編)」は「適用除外編」、

「開発許可制度等に関する審査基準集の解説」は「本編」、

と表現している。

例えば、「法第29条」とは「都市計画法第29条」を、「令第1条」とは「都市計画法施行令第1条」を、それぞれ意味している。

なお、以下本編中における略語の意味は次のとおりである。

「提案基準」とは、立地基準編第2章第12節〔審査基準2〕(P56～P119)の開発審査会提案基準をいう。

「要件」とは、立地基準編及び適用除外編の各〔審査基準2〕に掲げる要件をいう。

「線引き」とは、市街化調整区域に関する都市計画の決定をいう。

本解説集の形式は、原則として次のとおりである。

「タイトル」	「都市計画法等の 関連条文」
--------	-------------------

◎ 「立地基準編及び適用除外編の関連ページ」

「解説の内容」

⋮

第一種特定工作物	法 4 条 1 1 項
----------	-------------

◎ 適用除外編第 2 章第 2 節 [審査基準 2]

1 第一種特定工作物について

第一種特定工作物とは、令第 1 条第 1 項に規定する周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物で、かつ、土地に定着するものをいう。定着とは、適用除外編 P92「建築基準法第 8 8 条(工作物への準用)」の(1)又は(2)のいずれかに該当するものをいう。

2 クラッシャープラントについて

クラッシャープラントには、建築基準法別表第 2 (ぬ)項第 3 号(1 3)の用途に供する工作物が該当するが、粉碎(破砕)物品が混在している場合には、粉碎することを目的としている物品を粉碎物品とし、クラッシャープラントに該当するか否かの判断を行う。

(例) 釘の刺さった木製の柱を粉碎する場合、粉碎の目的が釘ではなく木製の柱であれば粉碎物品は「木」であり、クラッシャープラントに該当しない。

3 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物について

危険物とは、建築基準法施行令第 1 1 6 条第 1 項の表の「危険物品の種類」の欄に掲げる危険物をいうが、危険物の数量には関係なく貯蔵又は処理に供する工作物が第一種特定工作物に該当する。危険物の「貯蔵」、「処理」の定義は次のとおりである。

(1) 危険物の貯蔵

危険物の貯蔵とは、タンク等の貯蔵施設で危険物をたくわえることをいう。ただし、同一敷地内(貯蔵施設が存する敷地内)において燃料等に使用することを目的として危険物をたくわえることは、危険物の貯蔵には該当しない。

(例) 温室や焼却炉の燃料として危険物をたくわえる場合は、同一敷地内の温室のためのボイラーや焼却炉に使用することが目的であるため危険物の貯蔵には該当しない。

(2) 危険物の処理

危険物の処理とは、危険物を精製、移充てん又は焼却することをいう。なお「精製」、「移充てん」、「焼却」の定義は次のとおりである。

ア 精製

蒸留、添加、圧縮、選別することをいうが、その結果、危険物でないものになる場合は「精製」にはあたらない。

イ 移充てん

タンク等の貯蔵施設からポンプ、パイプ等で移送、詰め替えることをいう。

ウ 焼却

危険物を廃棄、滅失させることを目的として焼却することをいう。

第一種特定工作物の建設	法４条１１項
-------------	--------

◎ 適用除外編第２章第２節〔審査基準 ２〕

１ 要件２について

第一種特定工作物の建設については、床面積の算定ができないので、別表に定める規模（作業能力）により、新設、増設、改築、移転を区別する。

２ 要件２（２）の「増設」の規模について

増加規模が従前の１００パーセント以下であるものを増設とし、これを超えるものは新設とする。

３ 要件２（３）の「改築」の規模について

改築後の規模の合計が従前の２００パーセント以下であるものを改築とし、これを超えるものは新設とする。

（別 表）

第一種特定工作物の種類	第一種特定工作物の規模 （作業能力）	備 考
コンクリートプラント	混練機の混練容量による	騒音規制法施行令別表第１の五のイにいう「混練機の混練容量」で算出する。
アスファルトプラント	混練機の混練重量による	騒音規制法施行令別表第１の五のロにいう「混練機の混練重量」で算出する。
クラッシャープラント	原動機の定格出力による	騒音規制法施行令別表第１の三にいう「土石用又は鉱物用の破碎機、摩砕機ふるい及び分級機の定格出力」の合計で算出する。
危険物の貯蔵又は処理に供する工作物	危険物品の数量による	建築基準法施行令第１１６条第１項の表に掲げる危険物品の種類別の数量（例えば火薬であればトン数）で算出する。

第二種特定工作物の開発区域	法4条13項
---------------	--------

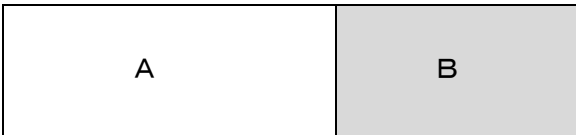
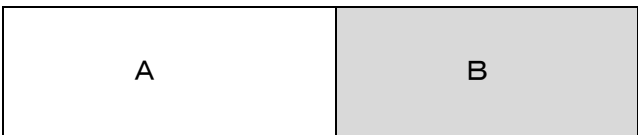
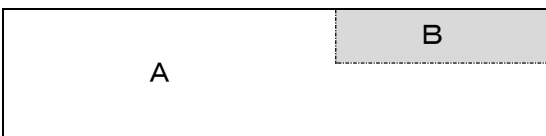
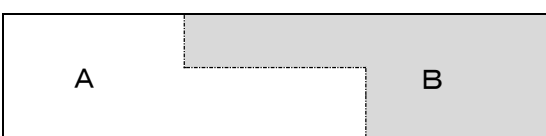
◎ 適用除外編第2章第4節

第二種特定工作物に該当する運動・レジャー施設等の改造、増設等に伴う開発区域は、区画形質の変更に係る部分とする。

したがって次の例でいえば、Bが開発区域となり、②、④、⑥の場合は開発区域が1ヘクタールを超えるため、第二種特定工作物として開発許可が必要となる。

(例) A：既設部分

B：運動・レジャー施設等の改造、増設等の区画形質の変更に係る部分

		A・Bの面積	開発許可の要・不要
①		$A < 1 \text{ ha}$ $B < 1 \text{ ha}$	不要
②		$A < 1 \text{ ha}$ $B \geq 1 \text{ ha}$	要
③		$A \geq 1 \text{ ha}$ $B < 1 \text{ ha}$	不要
④		$A \geq 1 \text{ ha}$ $B \geq 1 \text{ ha}$	要
⑤		$A \geq 1 \text{ ha}$ $B < 1 \text{ ha}$	不要
⑥		$A \geq 1 \text{ ha}$ $B \geq 1 \text{ ha}$	要
※ ①～④については、既設部分(A)にBの区域を増設する場合である。 ⑤、⑥については、既設部分(A)の一部(B)において形質の変更を行う場合であり、Bの部分のみが開発区域となる。			

◎ 適用除外編第 3 章第 2 節 [審査基準 2]

1 要件 1 について

- (1) 農業経営基盤強化促進法に基づき利用権設定を行い、将来継続して農業に従事するとし、当該市町村の農業委員会から農地基本台帳(農家台帳)に登載されていることの証明を受けた者は、「小作農」に該当するものとする。
- (2) 農業を営む者の世帯構成員のうち農家の二、三男等であっても、その者自身が自作農等として要件 1 に該当する場合は、「農業を営む者」に該当するものとする。

2 要件 2 について

- (1) 要件 2 (1) の「新たに農家住宅を必要とする理由は、現在居住している住居の状況等に照らして合理的であること」とは、現在居住している住居について過密、狭小、老朽、被災若しくは借家等の事情がある場合、又は、世帯構成員の結婚の場合等社会通念に照らし新たに農家住宅を必要とする合理的事情が存することをいう。
- (2) 要件 2 (2) の「計画敷地の位置は、農地の位置等に照らして適切であること」とは、計画敷地の位置が原則として農地等(畜舎等の農産物の生産の用に供する建築物等を含む。)と同一の市町村内に存することとする。

ただし、農地等が行政界付近に存する場合等については、計画敷地が隣接する市町村内に存しても、効率的に農業を営むために適切と考えられる位置であれば、本要件に適合するものとする。

- (3) 要件 2 (3) の「計画敷地は、農地法第 2 条第 6 項に規定する世帯員(以下「農業を営む者の世帯構成員」という。)が原則として保有している土地であること。」とは、計画敷地を、当該世帯の農業を営む者又はその者以外の世帯構成員が、原則として農家判定申請時において所有していることが土地の登記事項証明書で確認できることをいう。

ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

ア 計画敷地のうち進入路部分を借地する場合

イ 現に居住している住宅等の敷地が借地であり、当該地(敷地増を伴う場合等を含む。)において建築を行う場合

ウ 借地権の設定を行っていることを土地の登記事項証明書で確認できる場合、又は定期借地権契約を締結している場合

エ その他、上記の各項目と同等と認められる場合(例：当該農家住宅の建築までに所有権を取得することが確実と認められる場合)

3 要件 3 (2) について

- (1) アの「新たに農業用施設を必要とする理由は、農業を営む者の耕作等の状況及び既存の農業用施設の有無等に照らして合理的であること」とは、耕作等の質的改善又は規模拡大等の事情があり、かつ、既存の農業用施設がないか又はあっても当該施設が老朽、狭小である場合等で、社会通念に照らし新たに農業用施設が必要な合理的事情が存することをいう。
- (2) イの「計画敷地の位置は、農地等又は居住地の位置に照らして農業を営む者が耕作等を効率的に行ううえにおいて適切であること。」とは、計画敷地の位置が、原則として農地等又は居住地の近接地であることをいう。

(3) ウの「計画建築物及び敷地の規模は、貯蔵若しくは保管される物品等又は当該建築物等の利用形態等に照らして適切であること」とは、次のすべてに該当するものをいう。

ア 計画建築物の延べ面積は、原則として150平方メートル以下であること。

延べ面積が150平方メートルを超える計画にあつては、農地等の規模、農機具及び農業用資材の保有状況、並びに例えば畜産農業におけるサイロ等具体的な農業形態と計画建築物の目的、機能等に照らして当該規模が必要な合理的理由があること。

なお、計画建築物を主として農機具等収納施設として利用するが、その一部を農産物の一次的集荷の用に供するなど令第20条第1号に該当する用途に利用する場合においても、当該建築物の延べ面積が150平方メートル以下のものは、農業用施設に包含される。

イ 計画建築物は、原則として平屋建てであること。

ただし、わら等軽量の農業用資材を2階部分に保管する必要がある場合や、地形の制約等により2階建てとする合理的理由がある場合は、この限りでない。

ウ 計画敷地の規模は、計画建築物の規模及び屋外での農作業の利用等に照らして適切であること。

4 要件3(4)について

市町村等が公共的な施設整備として行うものについても、本要件に該当する。

5 留意事項アについて

「要件2にいう農家住宅として認められるものは、農業を営む者につき原則として1住宅1回限りとする」とは、農家住宅は当該市街化調整区域若しくは準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内で継続的に農業を営むための保障の観点より、スプロールの弊害を生じないものとして本条の適用が除外されていることから、農業を営む者が自己の居住の用に供するため建築する住宅は、いわゆるセカンドハウス等を容認するものでなく、生活の本拠となる住宅を原則として1戸認めるものである。

農家住宅の建替等に伴う区画変更又は収用移転に伴う再度の新築等の場合においては、農業を営む者につき農家住宅が1住宅であると認められることから、本留意事項に適合するものとする。

6 留意事項イについて

「原則として要件3(2)アからエに掲げる内容に準じて行うものとする」とは、当該建築物の目的に照らして、要件3(2)アからエに掲げる内容について必要な読み替えを行って適用することをいう。

賃貸による公益上必要な建築物	法 29 条 1 項 3 号
----------------	----------------

◎ 適用除外編第 3 章第 3 節 [審査基準 2]

法第 29 条第 1 項第 3 号に規定する公益上必要な建築物の賃貸の取扱いは、次のとおりとする。

法第 29 条第 1 項第 3 号及び令第 21 条にいう「公益上必要な建築物」のうち開発(建築)行為主体が規定されていないものについて、土地所有者等が開発(建築)行為を行い、当該建築物を賃貸契約によって他の者が使用する場で、次に掲げるすべての事項により、賃借する者が、当該業務(特別積合せ貨物運送事業等)を行い得る者であり、かつ、継続的に当該建築物を使用することを確認できるものについては、法第 29 条第 1 項第 3 号に該当するものとする。

- 1 当該建築物が、賃借する者(特別積合せ貨物運送事業者等)によって当該用途に使用されることを、当該公益施設所轄機関から確認できること。
- 2 当該建築物を原則として 10 年以上継続して賃貸することを契約書により確認できること。
- 3 開発(建築)行為者、及び、建築物を賃借する者双方から、当該開発(建築)行為が法第 29 条第 1 項第 3 号に該当し開発許可等が不要となる趣旨を理解し、当該建築物は都市計画法に適合する用途にしか使用できないこと、及び、そのためには賃貸契約終了後は、当該建築物を撤去することが必要となる場合もあることを了知し、都市計画法の規定を遵守することを、両者の誓約書及び印鑑登録証明書により確認できること。

仮設建築物に該当する住宅展示場	法 29 条 1 項 11 号
-----------------	-----------------

◎ 適用除外編第 3 章第 11 節 [審査基準 2]

要件 1 にいう仮設建築物に該当する住宅展示場についての取扱いは、次のとおりとする。

住宅展示場については、当該住宅展示場に展示されている建築物が分譲されないこと、かつ、一定の展示期間終了後に除去されることが明らかである場合のみに、開発許可の適用除外である仮設建築物として取り扱うこととしている。

その場合、個々の棟でなく住宅展示場全体が「一定の展示期間終了後」に除去されるという担保が必要である。

除去の担保とは、事業主体の事業形態、事業経歴、当該住宅展示場の事業の採算性等を勘案して一定期間後に当該展示場が除去されることが明らかであることをいう。

そのため、一定期間後に除去されることが明らかなものは仮設建築物には該当せず、開発許可が必要である。

なお、市街化調整区域内において住宅展示場が建築基準法第 85 条第 6 項にいう仮設建築物の建築許可を受けることができるのは、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第 43 条第 1 項第 6 号ロに規定するいわゆる既存宅地の確認を受けた土地において法附則第 6 条に規定する経過措置の内容に適合するものに限られる。

第二種特定工作物に係る併設建築物	法 3 4 条
------------------	---------

◎ 適用除外編第 4 章 [審査基準 2]

1 要件 1 について

- (1) 要件 1 (1) 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及び器具庫等、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。
- (2) 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、要件 1 (2) 及び (3) にいう建蔽率、容積率を算出すること。
- (3) 「原則として次の各号のすべてに該当するものであること」とあるが、次に掲げる場合については、この限りでない。
 - ア 併設建築物が平屋建てであるため、容積率は 4 パーセント以下であるが建蔽率が 2 パーセントを超える場合
 - イ 敷地規模が小さいため、合理的に計画された管理施設及び更衣室、便所等の施設の容積率等が制限を超える場合
 - 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

2 要件 2 について

- (1) 要件 2 (1) にいう「管理事務所、休憩所、クラブハウス等」とは、管理事務所、更衣室、休憩所、便所、倉庫等ゴルフ打ち放し練習場の維持、管理に必要不可欠なものに限り、かつ利用形態、利用人数等からみてゴルフ打ち放し練習場利用者のみを対象としたものであり、過大でないこと。
- (2) 要件 2 (4) において、「階数は原則として 2 以下であること」とあるが、打席部分が地上 2 階、地下 1 階であるものについては本要件に該当するものとする。
- (3) 「原則として、次の各号のすべてに該当するものであること」とあるが、次に掲げる場合については、この限りでない。
 - ア 併設建築物が平屋建てであるため、容積率は 4 パーセント以下であるが建蔽率が 2 パーセントを超える場合
 - イ 敷地規模が小さいため、合理的に計画された管理施設、更衣室、便所等の施設の容積率等が制限を超える場合
 - 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
- (4) 駐車場の計画に当たって、駐車台数は総打席数以下とすること。

第二種特定工作物に該当する動物園に係る併設建築物	法 3 4 条
--------------------------	---------

◎ 適用除外編第 4 章 [審査基準 2]

第二種特定工作物に該当する動物園に係る併設建築物の取扱いは、次のとおりとする。

開発区域の面積が 1 ヘクタール以上で、かつ、博物館法による博物館相当施設の指定を受けることが確実である動物園については、造成行為による工作物の設置が主であることから、第二種特定工作物に該当するものとする。また、次に掲げる展示施設、事務所等については、動物園の維持、管理に必要な当該第二種特定工作物の併設建築物に該当するものとする。

- 1 博物館相当施設の指定基準として求められる施設。
- 2 第二種特定工作物として必要最小限不可欠な管理施設である管理事務所、更衣室及び器具庫等の施設。
- 3 動物園としての機能を果たすために必要な動物園利用者のみを対象とした適切な規模のサービス(休憩、喫茶及び軽食等)のための施設。

日常生活に必要な物品の販売店舗等の用に供する開発行為	法 3 4 条 1 号
----------------------------	-------------

◎ 立地基準編第 2 章第 1 節 [審査基準 2] (P13～P17)

法第 3 4 条第 1 号に規定する店舗等の取扱いについては次のとおりであるが、このうち令第 2 2 条第 6 号に該当するものは開発許可を要さないで留意すること。(参照：適用除外編第 3 章第 1 1 節 [審査基準 2] 要件 6 P38・P39)

1 要件 1 及び留意事項アについて

(1) 「業種」については、取扱品目及び当該店舗等の名称で判断する。

なお、当該店舗等の取扱品目が立地基準編 P17 の(別表)各号の複数に該当する場合は、取扱品目相互の商品陳列面積等を比較して主たる部分で業種を判断することとする。

(2) 立地基準編 P17(別表)中の「(2 7)その他社会経済情勢の変化等により日常生活に必要であると認められるもの」は、当該地域に立地する必要があると認められる同表中右欄「参考(業種の分類)」に掲げる日本標準産業分類の小分類が同じ業種も該当する。ただし、7721 配達飲食サービス業の中の「宅配ピザ屋」、5899 他に分類されない飲食料品小売業の中の「夕食材料宅配業」、9012 建設・鉱山機械整備業、7813 リネンサプライ業、8359 その他の療術業などは該当しない。

<留意事項>

業種は主たる部分で判断するが、主たる部分以外においても法第 3 4 条第 1 号にいう日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物であること。

2 要件 2 (1) アについて

(1) 「地形地物により分断されている場合」とは、対象住戸の居住者が対象区域(申請地から半径 5 0 0 メートル以内の区域)を直接通行して申請地(当該店舗等)に到達できない場合をいう。(図 1、2 参照)

図 1 地形地物により分断されている例

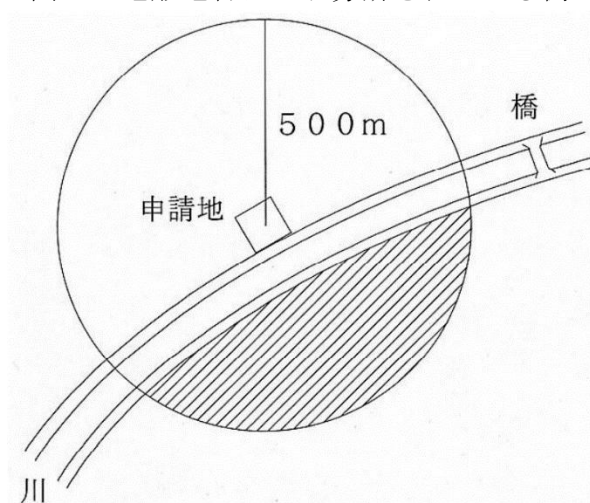
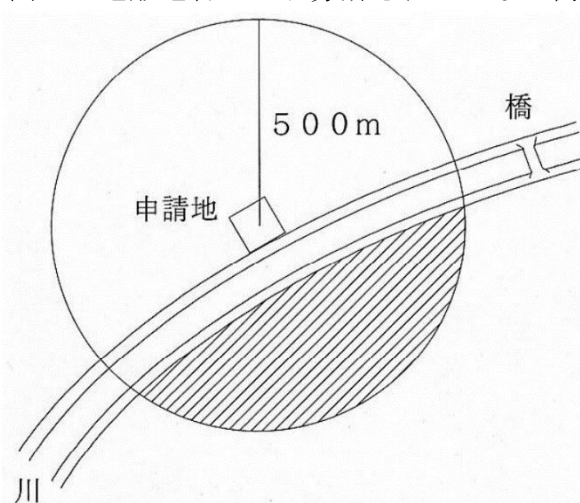


図 2 地形地物により分断されていない例



〔 図 1 〕に存する住戸の居住者が対象区域を直接通行して申請地に到達できないため、対象区域内に当該住戸が存しないものとする。

〔 図 2 〕に存する住戸の居住者が対象区域を直接通行して申請地に到達できるため、対象区域内に住戸が存している。

(2) (ア)及び(イ)の住戸数について、県南部・東部地域において、ふるさとの保全と活用の方針に位置づけられ、日常の生活に必要で、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。

(3) (ア)及び(イ)の「おおむね」とは、必要とされる住戸数の9割以上を有することをいう。

ただし、(イ)については、申請地が山間地域である等、申請地の地理的条件及び対象区域周辺の住居の状況等を勘案して、これにより難い相当の合理的理由が存すると認められる場合、これによらないことができることとする。なお、この場合であっても対象区域の市街化調整区域に100程度の住戸が存すること。

<留意事項>

ア 一棟の共同住宅又は長屋建て住宅は、一の建築物の敷地であるが、住戸数の算定に当たっては複数の戸数として算定する。

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。

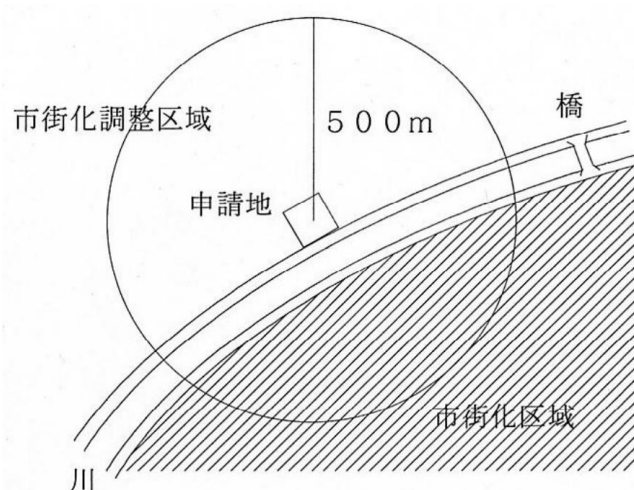
ウ ふるさとの保全と活用の方針とは、県との協議を経て市町村が策定し公表されたものをいう。

エ 「ふるさとの保全と活用の方針に位置づけられ、日常の生活に必要で、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。

3 要件2(1)イただし書の「申請地と市街化区域が地形地物により分断されている場合」とは、市街化区域の居住者が対象区域を直接通行して申請地に到達できないことをいう。(図3参照)

図3 地形地物により分断されている例



〔図3において市街化調整区域に存する住戸数が要件2(1)アに規定する住戸に該当する場合は、当該ただし書に該当する。〕

4 要件2(1)の確認のため、申請地の位置、周辺の用途地域、対象区域内の住戸数の状況を、1/2500程度の縮尺の都市計画図等に表示すること。

ただし、住戸数の状況を住宅地図により確認できる場合には、住宅地図に当該内容を表示することにより、都市計画図等にかえることができる。

- 5 要件2(2)の確認のため、申請地の位置、周辺の用途地域並びに管轄区域(当該店舗等が管轄する区域)の状況及び住戸数の状況を、1/2500程度の縮尺の都市計画図等に表示すること。

ただし、住戸数等の状況を住宅地図により確認できる場合には、住宅地図に当該内容を表示することにより都市計画図にかえることができる。

＜留意事項＞

要件2(2)に該当する業種にあつては、市街化区域からの距離は問わない。

- 6 立地基準編P17の(別表)第23号(地区集会所等)については、次の各号のすべてに該当すること。

(1) 地区集会所、集落青年館、公民館(社会教育法にいう公民館を除く。)、農林漁業生活改善施設等準公益的な施設であること。

(2) 申請者は、市町村長、自治会長、区長等であり、町内会、自治会等の自治組織において適正な管理運営が行われるものであること。

なお、申請者が市町村長でない場合は、市町村が補助金等の助成を行う等当該施設建設を推進していること。

(3) 申請地は、管轄区域(自治会等の区域)内にあること。

(4) 管轄区域の住戸数の過半が市街化調整区域に存すること。

＜留意事項＞

ア 地区集会所等は、原則として当該管轄区域に一施設とする。

イ 当該自治会等の地区集会所等として、規模、設計、配置及び内容等が適切であり、レジャー的な施設等他の目的の建築物と併用されるものでないこと。

- 7 要件4(1)の「当該業務を行い得ることが証されるもの」とは、原則として次の各号のいずれかを書類等で確認できることとする。(本編P18別表参照)

(1) 申請者は、当該店舗等の業種を営業するための実績又は見込み(経営、勤務、研修又は資格等)を有していること。

なお、当該店舗等を営業するために個別法による資格・免許等を要する場合は、申請者又は予定従業員(家族を含む。)が資格等を有していること。

ただし、予定従業員の資格等により営業を行う場合には、その資格等を有している者が当該店舗等の従業員となることが確認できること。

(2) 当該店舗等を開業するために個別法による許可等を要する場合は、申請者が当該許可等を取得していること又は取得する見込みがあること。

(3) いわゆるフランチャイズ契約又は販売代理店契約等により当該店舗等を営業する場合は、原則として当該契約又は仮契約が締結されていること。

- 8 要件4(2)の「管理上必要と認められる部分」とは、当該店舗等の事務室、休憩室、倉庫及び便所等をいい、住宅又は従業員の寮は該当しない。

- 9 要件5、要件6又は要件7に掲げる施設の立地に当たっては、必要に応じて交通安全面について警察署等と協議を行った結果を確認することとする。

- 10 要件5(2)、要件6(4)及び要件7(3)の「周辺の市街化調整区域」とは、当該開発区域と同一市町村内(当該開発区域が市町村界に近い場合にあっては、隣接市町村も含む。)であつて、かつ、当該開発区域と同一の生活圏を構成していると考えられるものをいう。

- 1 1 要件 6 (2) の「これらと同等と認められる施設」とは、次の各号のいずれかに該当すること。
- (1) 通所系の施設
 - (2) 入所定員が原則として 2 9 人以下である入所系の施設
- 1 2 要件 6 (5) の「当該業務を行い得ることが証されるもの」とは、申請者が、当該社会福祉施設を運営するための実績又は見込み(資格等)を有していることを書類等で確認できることとする。
- 1 3 要件 7 (5) の「当該業務を行い得ることが証されるもの」とは、申請者が、医師の免許を有していること(法人等の場合は、その役員等に医師の免許を有する者がいること)を医師免許証の写しで確認できることとする。
- 1 4 留意事項エの「他の福祉的利用の用に供する施設」とは、法第 3 4 条第 1 号又は同条第 1 4 号の規定により立地が認められる社会福祉施設をいう。

参考：日常生活に必要な店舗等の設置に係る個別法による資格(免許)等

号	日常生活に必要な店舗等の業種	資格（免許）、許可等
(1)	総合食料品店 (ミニスーパー等)	・保健所長の営業許可(食品衛生法第52条) 食品衛生管理者「修了証書等を要する」(食品衛生法第48条) なお、営業許可の種類は、販売する項目それぞれに及ぶ ・保健所長への届出(食品衛生法施行細則第14条)
(2)	総合小売店 (コンビニ等)	・保健所長の営業許可(食品衛生法第52条) 食品衛生管理者「修了証書等を要する」(食品衛生法第48条) なお、営業許可の種類は、販売する項目それぞれに及ぶ ・保健所長への届出(食品衛生法施行細則第14条)
(3)	酒屋	・保健所長への届出(食品衛生法施行細則第14条) ・税務署長の販売業免許(酒税法第9条)
(4)	肉屋	・保健所長の営業許可(食品衛生法第52条) 食品衛生管理者「修了証書等を要する」(食品衛生法第48条)
(5)	魚屋	・保健所長の営業許可(食品衛生法第52条) 食品衛生管理者「修了証書等を要する」(食品衛生法第48条)
(6)	八百屋	・保健所長への届出(食品衛生法施行細則第14条)
(7)	パン屋	・保健所長への届出(食品衛生法施行細則第14条)
(8)	米穀類販売店	・保健所長への届出(食品衛生法施行細則第14条) ・農林水産大臣への届出 (主要食糧の需給及び価格の安定に関する法律第47条)
(12)	薬局	・県知事の開業許可(医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律第4条) 薬剤師免許(薬剤師法)
(13)	燃料小売店 (ガソリンスタンド等)	・経済産業大臣の登録(揮発油等の品質の確保等に関する法律第3条)
(15)	一般食堂	・保健所長の営業許可(食品衛生法第52条) 食品衛生管理者「修了証書等を要する(調理師免許、栄養士免許等で可)」 (食品衛生法第48条)
(16)	農機具修理店	・大型特殊となる農機具を整備する場合には、(18)号の認証を要する
(17)	自転車修理店	・250CC以上の自動二輪車を整備する場合には、(18)号の認証を要する
(18)	自動車修理工場	・近畿運輸局長の認証(道路運送車両法第78条) 自動車整備士免許2級(自動車整備士技能検定規則)
(19)	クリーニング店	・保健所長への届出(クリーニング業法第5条) クリーニング師免許(クリーニング業法第6条)
	クリーニング取次店	・保健所長への届出(クリーニング業法第5条)
(20)	理髪店	・県知事への届出(理容師法第11条) 理容師免許(理容師法第3条)
(21)	美容院	・県知事への届出(美容師法第11条) 美容師免許(美容師法第3条)
(22)	はり、きゅう、 マッサージ等	・県知事への開設届(開設後10日以内) (あん摩マッサージ指圧師、はり師及びきゅう師等に関する法律) はり師免許(同法) きゅう師免許(同法) あん摩マッサージ指圧師免許(同法)
(26)	郵便局、簡易郵便局(日本郵便株式会社法第4条第1～3項の業務を行う施設)	・日本郵便株式会社との委託契約(簡易郵便局法第3条)

社会福祉施設等に併設される居宅サービス、居宅介護支援、介護予防サービス又は介護予防支援の事業の用に供する施設	法３４条１号 法３４条１４号
--	-------------------

- ◎ 立地基準編第２章第 １ 節〔審査基準 ２〕(P13～P17)
- ◎ 立地基準編第２章第 １ ２ 節〔審査基準 ２〕提案基準 １ ５ (P75)
 - 提案基準 ２ ０ (P83・P84)
 - 提案基準 ３ ６ (P110・P111)
 - 提案基準 ３ ７ (P112・P113)
 - 提案基準 ３ ８ (P114・P115)

医療施設又は社会福祉施設等に併設される居宅サービス、居宅介護支援、介護予防サービス又は介護予防支援の事業の用に供する施設の取扱いは、次のとおりとする。

介護保険法第８条に規定する居宅サービス(訪問入浴介護、訪問看護、訪問リハビリテーション、居宅療養管理指導、福祉用具貸与及び特定福祉用具販売)及び居宅介護支援、並びに同法第８条の２に規定する介護予防サービス(介護予防訪問入浴介護、介護予防訪問看護、介護予防訪問リハビリテーション、介護予防居宅療養管理指導、介護予防福祉用具貸与及び特定介護予防福祉用具販売)及び介護予防支援は、社会福祉法第２条第２項にいう第１種社会福祉事業又は同条第３項にいう第２種社会福祉事業に位置付けられていないが、法３４条１号又は法３４条１４号の規定により立地が認められる医療施設又は社会福祉施設等に併設(建築基準法上不可分な関係)され、かつ、その規模が当該医療施設又は社会福祉施設等の規模に照らして適正であると認められる場合は、それらの用途に包含されるものとして取り扱って差し支えない。

＜留意事項＞

- ア 「医療施設」とは、病院及び診療所をいう。
- イ 「社会福祉施設等」とは、老人福祉法に規定する老人福祉施設、認知症対応型老人共同生活援助事業の用に供する施設及び有料老人ホーム並びに高齢者の居住の安定確保に関する法律第５条第１項に規定するサービス付き高齢者向け住宅並びに介護保険法に規定する介護老人保健施設(社会福祉法第２条第３項第１０号に該当しない介護老人保健施設を含む。)をいう。
- ウ 「居宅サービス、居宅介護支援、介護予防サービス又は介護予防支援の事業の用に供する施設」とは、それらの事業を行うために必要不可欠と認められる事務室等(設備、備品の収納スペースを含む。)をいう。
- エ 「その規模が当該医療施設又は社会福祉施設等の規模に照らして適正」とは、主たる施設である医療施設又は社会福祉施設等に付随すると認められる合理的な規模であること。

住宅付診療所	法 3 4 条 1 号 法 3 4 条 1 4 号
--------	------------------------------

- ◎ 立地基準編第 2 章第 1 節〔審査基準 2〕(P13～P17)
- ◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節〔審査基準 2〕提案基準 3 7 (P112・P113)

法第 3 4 条第 1 号又は同条第 1 4 号に規定する医療施設に該当する住宅付診療所の取扱いは、次のとおりとする。

住宅付診療所については、医療法上住宅部分が診療所に含まれないが、近年の高齢化社会にあつて地域医療の重要性が増しているなか、地域医療を支える診療所に医師が居住することにより診療時間外の緊急の受診が期待でき、患者及びその家族にとって安心感が増大すること、また、住宅部分が診療の合間に医師の休憩等に活用されることを勘案すると、機能上住宅部分と診療所とが一体となって公益性を有すると考えられる。このことから、次に掲げるすべての事項に該当する住宅付診療所については、法第 3 4 条第 1 号又は同条第 1 4 号に規定する医療施設に該当するものとする。

- 1 住宅付診療所を計画することが、地域医療活動上有効である等の合理的理由を有するものであること。
- 2 診療所部分の面積が延べ面積の 5 0 パーセント以上であること。
- 3 診療所の開設者である医師が居住する住宅であること。

賃貸による社会福祉施設、医療施設	法 3 4 条 1 号 法 3 4 条 1 4 号
------------------	------------------------------

- ◎ 立地基準編第 2 章第 1 節〔審査基準 2〕(P13～P17)
- ◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節〔審査基準 2〕提案基準 3 6 (P110・P111)
提案基準 3 7 (P112・P113)

法第 3 4 条第 1 号、提案基準 3 6 又は 3 7 に規定する社会福祉施設又は医療施設の賃貸の取扱いは、次のとおりとする。

法第 3 4 条第 1 号、提案基準 3 6 又は 3 7 に規定する社会福祉施設又は医療施設について、土地所有者等が開発(建築)行為を行い、当該建築物を賃貸契約によって他の者が使用する場合は、次に掲げるすべての事項により、賃借する者が、当該業務を行い得る者であり、かつ、継続的に当該建築物を使用することを確認できるものについては、各基準における要件のうち「自己の業務用であること」は問わないものとする。

- 1 当該建築物が、賃借する者によって当該用途に使用されることを当該社会福祉施設又は医療施設を所管する部局から確認できること。
- 2 当該建築物を原則として 10 年以上継続して賃貸することが契約書により確認できること。
- 3 開発(建築)行為者及び建築物を賃借する者双方から、当該開発(建築)行為が法第 3 4 条第 1 号又は第 1 4 号(令第 3 6 条第 1 項第 3 号イ又はホ)に該当し開発(建築)許可が可能となる趣旨を理解し、当該建築物は都市計画法に適合する用途にしか使用できないこと及びそのためには賃貸契約終了後は、当該建築物を撤去することが必要となる場合もあることを了知し、都市計画法の規定を遵守することを、両者の誓約書及び印鑑登録証明書により確認できること。

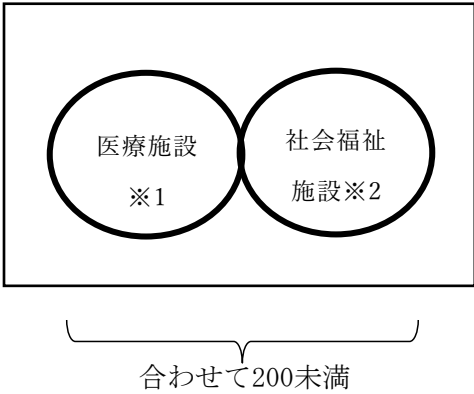
社会福祉施設、医療施設の複合施設	法 34 条 1 号 法 34 条 14 号
------------------	---------------------------

- ◎ 立地基準編第 2 章第 1 節〔審査基準 2〕(P13～P17)
- ◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節〔審査基準 2〕提案基準 1 5 (P75)
 - 提案基準 2 0 (P83・P84)
 - 提案基準 3 6 (P110・P111)
 - 提案基準 3 7 (P112・P113)
 - 提案基準 3 8 (P114・P115)

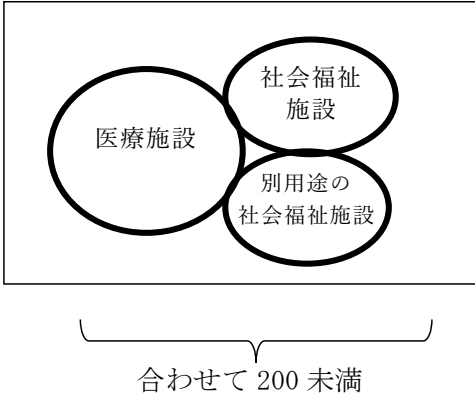
社会福祉施設、医療施設を複合的に計画する場合は、次のいずれかに該当するものについて開発審査会に附議することとする

- 1 新規立地の場合は、施設の病床数又は入所定員は合わせて原則 200 未満であること。

例 1



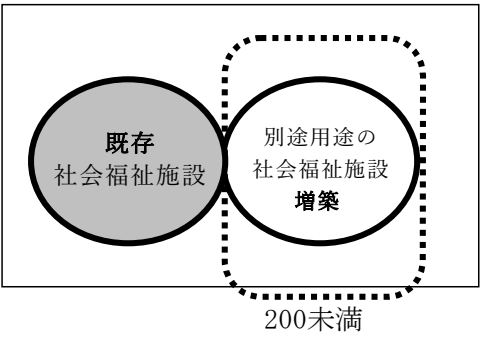
例 2



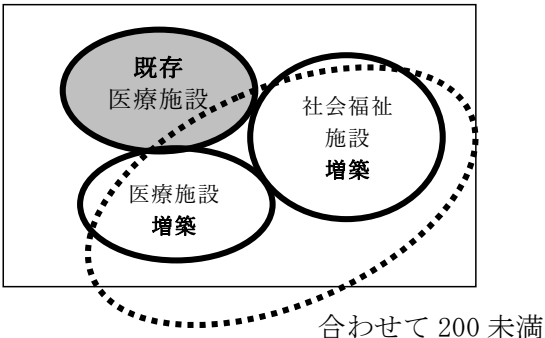
- ※1 医療施設とは、①医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院、②同条第 2 項に規定する診療所、③同法第 2 条第 1 項に規定する助産所のいずれかをいう。以下同じ。
- ※2 社会福祉施設とは、①社会福祉法第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第 2 条第 1 項に規定する更生保護事業の用に供する施設、②老人福祉法第 29 条第 1 項に規定する有料老人ホーム及び高齢者の居住の安定確保に関する法律第 5 条第 1 項に規定するサービス付き高齢者向け住宅、③介護保険法に規定する介護老人保健施設のいずれかをいう。以下同じ。

- 2 既存社会福祉施設に医療施設若しくは別用途の社会福祉施設を増築する場合、又は、既存医療施設に社会福祉施設を増築する場合は、既存施設の入所定員又は病床数にかかわらず、増築(用途を付加)する部分の入所定員又は病床数は、あわせて原則 200 未満であること。

例 3



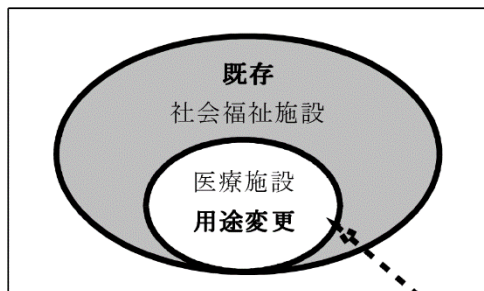
例 4



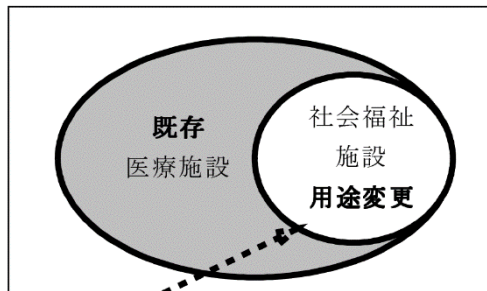
- 3 既存社会福祉施設の全部若しくは一部を医療施設又は別用途の社会福祉施設に用途変更する、又は、既存医療施設の全部若しくは一部を社会福祉施設に用途変更する場合は、既存施設の入所定員又は病床数にかかわらず、変更する部分の入所定員又は病床数は、原則200未満であること。

この場合、既存敷地内における既存建築物での公共公益施設の用途変更であり、周辺の市街地に対する影響はあまり変わらないことから、開発審査会事後報告とする。

例5



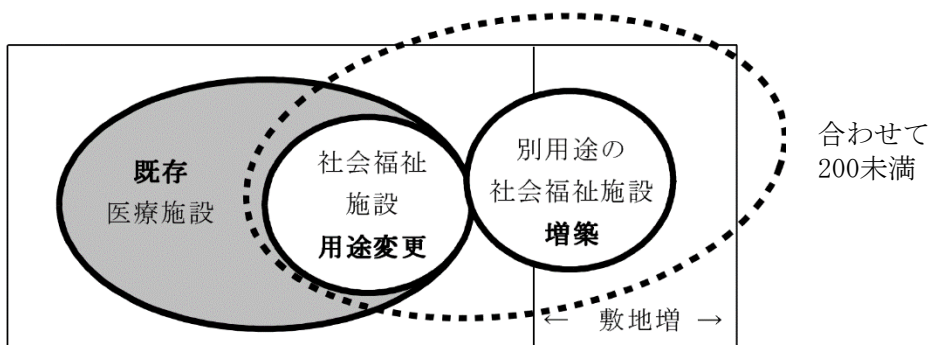
例6



200未満

- 4 既存施設の敷地増を伴い、既存社会福祉施設の全部若しく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し、増築を行う場合、又は、既存医療施設の全部若しくは一部を社会福祉施設に用途変更し、増築を行う場合は、既存施設の入所定員又は病床数にかかわらず、変更する部分の入所定員又は病床数は、あわせて原則200未満であること。

例7



鉱物資源、観光資源その他の資源の利用上必要な建築物等の用に供する開発行為	法 34 条 2 号
--------------------------------------	------------

◎ 立地基準編第 2 章第 2 節〔審査基準 2〕(P18～P20)

- 1 要件 1 (2)「当該市街化調整区域において産出する原料」とは次のとおりとする。
 - (1) セメントプラントにおける原料について

原料とは石灰石をいう。

なお、当該プラントで使用する原料の全てが当該地で産出され、かつ、概ね 10 年以上事業を継続できる石灰石が当該地に存すること。
 - (2) 生コンクリートプラントにおける原料について

原料とは、砂、砂利又はセメントをいう。(砂及び砂利については、岩石を加工するものを含む。)

なお、当該プラントで使用する原料のいずれかの全てが当該地で産出又は製造され、かつ、砂又は砂利については概ね 10 年以上事業を継続できる量が当該地に存すること。
 - (3) 碎石プラントにおける原料について

原料とは、岩石をいう。

なお、当該プラントで使用する原料の全てが当該地で産出され、かつ、概ね 10 年以上事業を継続できる岩石が当該地に存すること。

<留意事項>

当該地とは、採石法又は砂利採取法に基づく認可区域をいう。ただし、1 (2) のセメントの製造に係る当該地は、開発区域をいう。

2 要件 2 (3)イ(ア)について

県南部・東部地域において、ふるさとの保全と活用の方針に位置づけられ、対象観光資源の利用上必要で、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。

<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 ふるさとの保全と活用の方針とは、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 「ふるさとの保全と活用の方針に位置づけられ、対象観光資源の利用上必要で、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。

3 温泉利用施設の取扱いは次のとおりとする。

(1) 要件 2 の観光資源に該当する温泉施設について

温泉として特筆すべきであり、県及び市町村により観光資源として位置づけされている温泉の利用上必要な建築物は、観光資源の有効な利用上必要な施設として本号の審査対象とする。

(2) 要件 3 のその他の資源(水)に該当する温泉施設について

温泉を利用する上において必要不可欠な施設である浴場、脱衣場、便所等及び管理上必要不可欠な施設であるポンプ施設等のみを設置する場合は、その他の資源(水)の有効な利用上必要な施設として本号の審査対象とする。

ただし、休憩、宿泊施設等については本県の線引きの態様から立地を認められない。

また、敷地については、予定建築物の規模に照らして適切なものであること。

<留意事項>

温泉とは、温泉法に規定する温泉をいう。

- 4 要件2(3)「休憩施設その他これらに類すると認められる施設」のうち、ア～オにかかる取り扱いは次のとおりとする。
- (1) 要件2(3)ア(ア)について
「歴史的・文化的資源」とは社寺、仏像、絵画等をいい、山岳、植物等の自然資源は含まない。
- (2) 要件2(3)ア(イ)について
「年間を通じ来訪者が相当数ある又は相当数の見込みがあるもので、かつ、地元市町村の観光政策上その活用が有効であると認められる」ことについては、地元市町村長の意見書により判断する。
- (3) 要件2(3)イについて
「観光駐車場」とは、主に対象観光資源への来訪者を対象とする駐車場であり、かつ、次のいずれかに該当するものとする。
ア 駐車場法第12条に基づく設置の届出がなされた路外駐車場(駐車のために供する面積が500平方メートル以上で、その利用について駐車料金を徴収するもの)
イ 公営駐車場
- (4) 要件2(3)イ(イ)について
ア 「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」とは、次の地域、地区等をいう。
① 国定公園及び県立自然公園の普通地域
② 歴史的風土保存区域
③ 近郊緑地保全区域
イ 「原則として次の地域、地区等を含まないこと」とは、当該地域、地区等のうち、次のものは申請地に含まないこと。なお、それ以外の地域、地区等については、当該地域、地区等の所管担当部局において当該施設の立地が認められる場合は、この限りでない。
① 国定公園及び県立自然公園の特別地域
② 歴史的風土特別保存地区(ただし、第2種歴史的風土保存地区のうち、あらかじめ当該市町村が歴史的風土の維持保存に配慮して選定した地域を除く)
③ 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
- (5) 要件2(3)ウ(エ)について
「地元市町村が観光政策上推進するもの」については、地元市町村長の意見書により確認する。
- (6) 要件2(3)ウ(オ)について
「地元市町村の観光政策上特に有効であると認められる施設」の立地については、地元市町村が観光政策上積極的に推進するものとして、あらかじめ市町村関係部局より県に対して事前調整が行われ、それが了したものとする。
- (7) 要件2(3)エ(ア)について
要件2(3)ウ(ア)、(イ)及び(エ)を複合的に計画する場合にあっては、要件2(3)ウ(ア)及び(イ)に係る延べ面積がそれぞれ200平方メートル以下、要件2(3)ウ(エ)に係る延べ面積が500平方メートル以下であることとする。
- (8) 要件2(3)エ(エ)について
要件2(3)ウ(エ)の宿泊施設については、当該施設経営者の居住部分を含むことができる。ただし、専ら経営者の居住の用に供する部分の床面積の合計は、専ら宿泊者の利用の用に供する部分の床面積の合計を超えないこととする。
- (9) 要件2(3)オについて
「地元市町村の土地利用計画等に支障ないこと」については、地元市町村長の意見書により確認する。

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 34 条 7 号
-------------------------------------	------------

◎ 立地基準編第 2 章第 5 節〔審査基準 2〕(P24・P25)

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。

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。

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。

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。

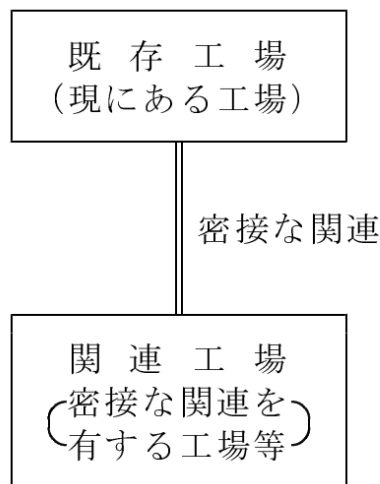
また、「交通安全上支障がないと認められること」とは、開発許可に係る場合にあっては、法第 33 条第 1 項第 2 号に該当していることとし、法第 43 条第 1 項(令第 36 条第 1 項第 3 号イ)の許可に係る場合にあっては、おおむね 4 メートル以上の幅員を有する既存道路に接することをいう。

3 要件 3 について

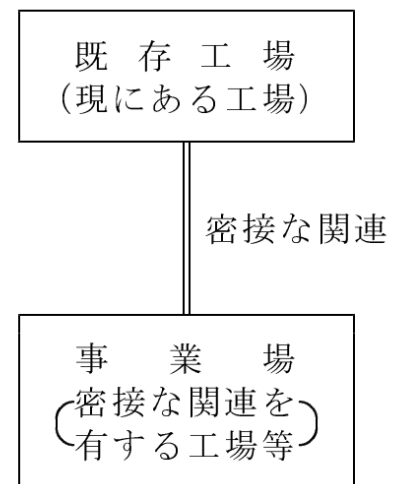
(1) 「密接な関連を有すること」とは、申請前及び計画後共に有する必要がある。

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)

(図) < 申 請 前 >



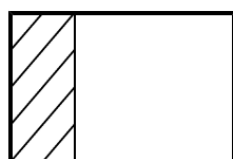
< 計 画 後 >



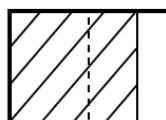
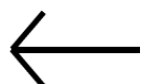
(3) 要件3(1)について

「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。)

(例) A工場(既存工場)



原料又は部品を納入
B工場(事業場)



50%

は、事業場が既存工場に納入する原料又は部品の取引高を示す。

・ の割合は問わない

・ が取引高の50%以上を占める

※ A工場とB工場の関係は、次のような場合が考えられる。

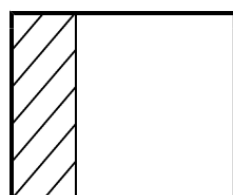
ア 甲社のA工場、乙社のB工場

イ 甲社のA工場とB工場

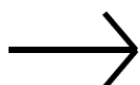
(4) 要件3(2)について

「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。)

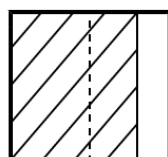
(例) A工場(既存工場)



原料又は部品を依存



B工場(事業場)



50%

は、事業場が既存工場に依存する原料又は部品の取引高を示す。

・ の割合は問わない

・ が取引高の50%以上を占める

※ A工場とB工場の関係は、次のような場合が考えられる。

ア 甲社のA工場、乙社のB工場

イ 甲社のA工場とB工場

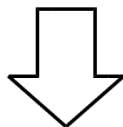
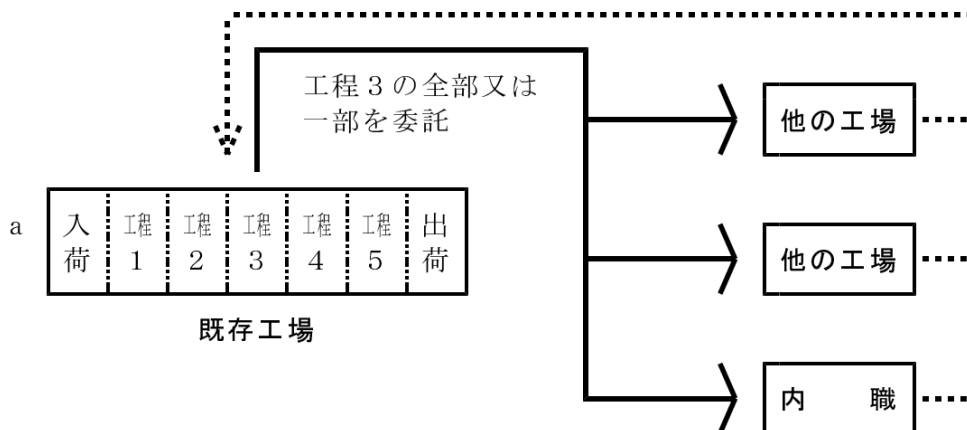
(5) 要件3(3)について

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。

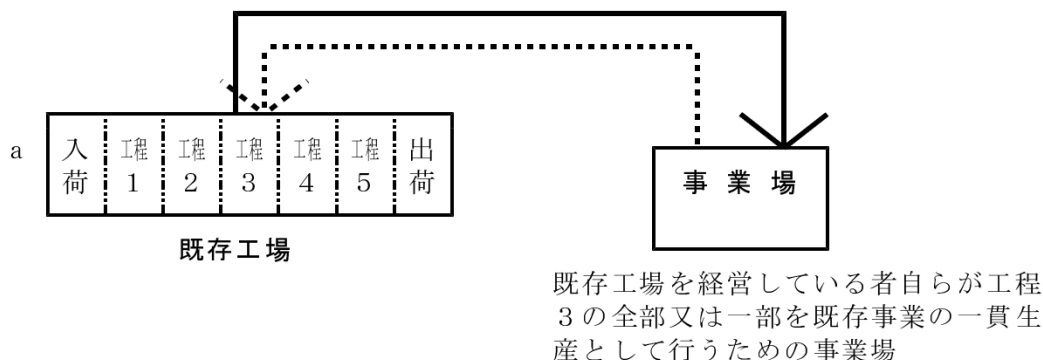
(例)

(既存工場と他の工場や内職との従前の関係)

既存工場から委託された工程（工程3の全部又は一部）を加えて納品



(既存工場と事業場との関係)



※上図の a は製品又は部品を示す。

工程1～工程5は、a という製品又は部品の各製造工程を示す。

なお、既存工場における製品又は部品は一種類である必要はない。

(6) 留意事項イについて

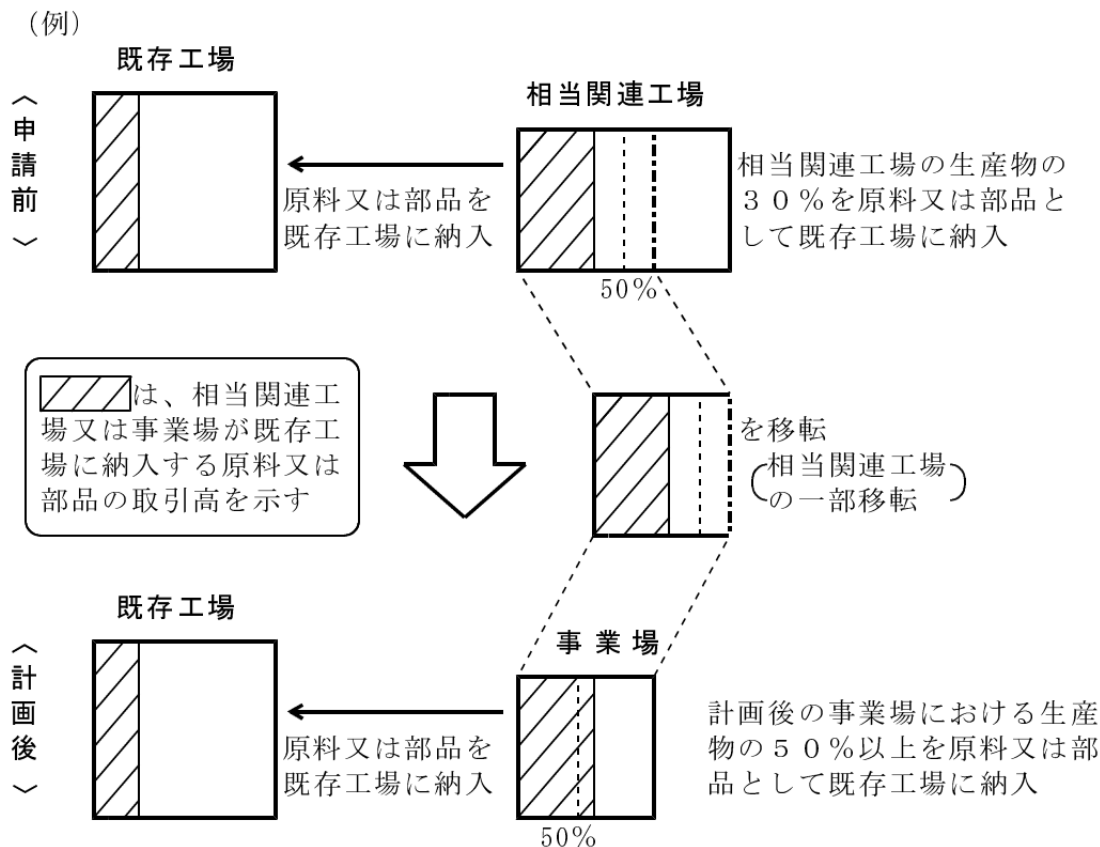
具体的には次に掲げる書類を添付することにより、申請前における関連の実態を明らかにすること。

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

(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。



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。
- (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。

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	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 3 (P70・P71)

提案基準 2 5 (P92・P93)

提案基準 3 2 (P105・P106)

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。

- 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。
 - (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。
 - 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
 - (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
- 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。
 - (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
 - (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 1 5 パーセント以上確保されていること
- 3 提案基準 3 2 (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 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。
 - (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
 - (2) 緑地(※ 1)が開発面積の 1 5 パーセント以上確保されていること
 - (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
 - (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

(※ 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ので、留意すること。

(※ 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。

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 9 号

◎ 立地基準編第 2 章第 7 節 [審査基準 2] (P27～P30)

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。

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分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。

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、ふるさとの保全と活用の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。

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。

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

「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。

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。

6 要件 2 (4) の「客席数」について

(1) 県南部・東部地域において、ふるさとの保全と活用の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。

(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。

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

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。

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。

(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。

8 要件2(6)、要件3(7)及び要件5(3)について

県南部・東部地域において、ふるさとの保全と活用の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。

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

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。

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。

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

「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。

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。

11 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。

12 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、ラジエーターの冷却水補充交換、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72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、車両点検車両点検スペースの床面積が72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。

(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。

(3) 「販売スペース」について

維持、管理部分と同一棟の一部分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。

13 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。

<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 ふるさとの保全と活用の方針とは、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 「ふるさとの保全と活用の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。

(別 紙)

番 号
年 月 日

奈良県県土マネジメント部
まちづくり推進局建築安全課長 あて

道路管理者 名

都市計画法第34条第9号及び同法施行令第29条の7第1号
の対象路線について

下記の道路について、標記の対象路線の認定に係る事前調整を申請します。

記

1. 道 路 名
2. 起 点 ・ 終 点
3. 昼間12時間交通量
4. 幅 員
5. 車 線 数

市街化調整区域内でおおむね五〇以上の建築物が連たんしている地域のうち、条例で指定する土地の区域内において行う開発行為	法３４条１１号
--	---------

◎ 立地基準編第２章第９節〔審査基準 ２〕（P32～P39）

１ 事前協議について

法第３４条第１１号に係る事前協議のうち、予定建築物の用途が一戸建専用住宅で、農地転用許可申請の必要がないものについては、事前協議の対象とせず、直接、開発（建築）許可申請書を提出するものとする。

この場合、開発（建築）許可申請書に開発（建築）行為事前協議書の添付図書のうちオ 土地利用計画図（配置図）、ク 建物平面図、建物立面図を添付し、法第３４条に規定する立地に関する審査を受けること。

市街化調整区域内における大規模開発行為(参考) (都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律(平成18年法律第46号)の施行日(平成19年11月30日))をもって市街化調整区域内における大規模開発行為に係る基準は廃止	旧法34条10号イ
--	------------------

◎ 立地基準編第2章第11節〔審査基準 2〕(P45～P55)

立地基準編 P49「市街化調整区域内における大規模開発行為に係る審査基準」要件2(2)オに規定する「都市機能の維持又は増進に著しく資するものとして、知事が特に認める施設」とは、次の1及び2に該当するものとする。

- 1 原則として、計画が次の(1)又は(2)に該当するものであること。
 - (1) 次のいずれかに基づき立案されたもの
 - ア 「総合保養地域整備法」第5条の規定により県が策定した「基本構想」
 - イ 「多極分散型国土形成促進法」第7条の規定により県が策定した「振興拠点地域基本構想」
 - (2) 前(1)に掲げる法律の目的を踏まえ、次のいずれかに掲げる者が事業主体となつて行うもの
 - ア 市町村
 - イ 第三セクター方式により県又は市町村が直接資本参加した団体
- 2 計画施設については、次に該当すること。
 - (1) 計画施設は、原則として次のアからエに掲げるものであること。

なお、オからクに掲げるものについては、アからエに掲げる主たる施設に附帯したものであり、主たる施設を利用する者を対象に計画され、かつ、施設の総合的な利用増進上必要と認められるものに限り、該当するものとする。

 - ア スポーツ又はレクリエーション施設
 - イ 教養文化施設
 - ウ 休養施設
 - エ 集会施設
 - オ 宿泊施設
 - カ 交通施設
 - キ 販売施設
 - ク 熱供給施設、食品供給施設、污水共同処理施設その他滞在者の利便の増進に資する施設
 - (2) 計画施設には次に掲げるものが含まれないこと。
 - ア 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又は同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業の用に供する施設
 - イ 会員制をもって運用する施設(当該施設を一般の利用客に比し、有利な条件で利用する権利を有する者(会員等)が存在する場合。ただし、会員等を有する施設であっても、当該施設の利用規定によって、利用料金を除き会員等以外の者が同一条件で利用できるものは可とする。)
 - ウ 宿泊施設で、居住型又は分譲型のもの。

提案基準 1 「農家の分家住宅」	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 (P57)

要件 3 (1) について

分家住宅の予定地について、留意事項エにおいて「同一の集落内」とは、原則として「同一の大字内」をいう」とあるが、本家たる農家が存する小学校区内であり、かつ、都市的土地利用がなじまない土地でなければ要件 3 (1) に該当するものとする。

◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節 [審査基準 2] 提案基準 2 (P58)

1 要件 1 (3) について

地元市町村長の副申書に支障となる意見がないことにより確認する。

ただし、当該開発行為の計画内容によっては、必要に応じて別途地元市町村長の意見書を求めることがある。

2 要件 2 ただし書について

「道路拡幅整備のみである場合等」とは、当該開発行為に係る区画の変更の内容が、道路拡幅整備のみである場合、若しくは技術基準編第 7 章第 3 節 1. [審査基準 2] に規定する公園の設置のためにのみ行う場合、又は、それらを同時に行う場合をいう。

3 留意事項ウについて

当該兼用住宅は、戸建兼用住宅に限らず長屋建兼用住宅の場合も該当する。

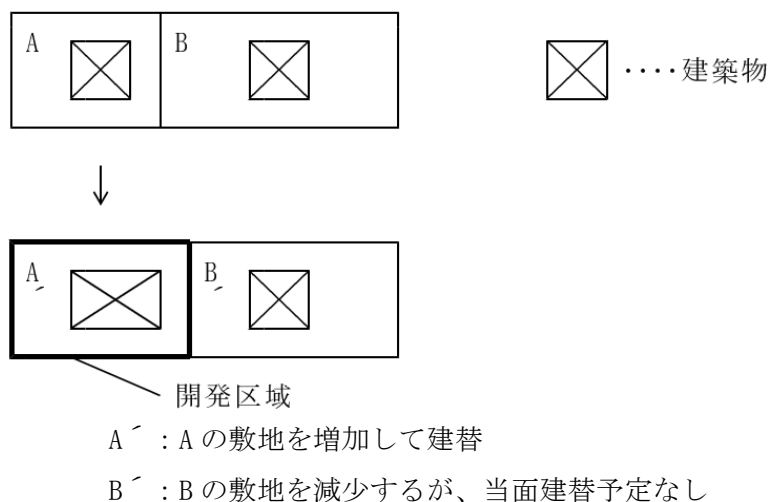
ただし、長屋建兼用住宅については、建築物の延べ面積の 2 分の 1 以上を居住の用に供し、かつ、住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計が当該長屋建兼用住宅全体で 5 0 平方メートル以下であること。

4 開発区域について

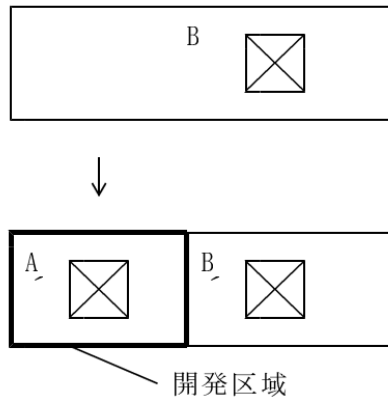
当該開発行為が区画の変更等による場合で、その申請に係る建築物の建築計画が隣接する既存建築物の敷地の一部を含む場合には、次に掲げる事項のすべてに該当すれば、当該建築計画のある区域を開発区域とする(例 1、2 参照)。

- (1) 隣接する既存建築物の敷地に、当該開発行為と一体の開発行為が認められないこと。
- (2) 当該区画の変更に伴い、隣接する既存建築物に改築等の建築計画が当面ないこと。
- (3) 隣接する既存建築物が、区画変更後の敷地に対して建築基準法等に適合していることと。

(例 1)



(例2)



A' : A の敷地を増加して建替

B' : B の敷地を減少するが、当面建替予定なし

- ※ A'の開発区域における開発行為が完了するまでに隣接地B'の既存建築物に建築計画が生じた場合は、A'及びB'は一体の開発行為となり、開発区域はA'及びB'を含めた区域とする。ただし、A'の区域とB'の区域で共同の開発許可申請ができない場合は別々に開発許可申請を行ってもよい。
- ※ A'の開発区域における開発行為の完了後は、B'の区域を法第43条第1項第4号(令第34条第2号)に規定する「旧住宅地造成事業に関する法律に基づき開発行為が行われた土地の区域」として取り扱う。

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」	法 3 4 条 1 4 号
--------------------------------	---------------

◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節 [審査基準 2] 提案基準 3 (P59)

本提案基準は、原則として建築物の新築等に伴う形質の変更のみによる開発行為を対象とするが、土地区画整理事業の施行区域内の土地における再開発のうち、開発行為の予定建築物の用途が住宅であり、かつ、建築計画が適正な規模の建替等である場合に限り、区画の変更等を伴う開発行為を認めることとする。

その場合、当該開発行為が法第 3 4 条第 1 4 号の規定に該当するには、本提案基準の要件に該当し、かつ、提案基準 2 「旧住造法完了地における開発行為」の要件(立地基準編 P58 及び本編 P38・P39 参照)に該当することが必要である。

提案基準 4 「開発完了地における再開発」	法 3 4 条 1 4 号
-----------------------	---------------

◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節 [審査基準 2] 提案基準 4 (P60)

本提案基準は原則として形質の変更のみによる開発行為を対象とするが、開発行為が完了した土地における再開発のうち、開発行為の予定建築物の用途が住宅であり、かつ、敷地及び建築物の規模が適切な場合に限り、区画の変更を伴う開発行為を認めることとする。

その場合、次に掲げる内容のすべてに該当すること。

- 1 区画の変更を伴う開発行為の対象となる土地は、次のいずれかの開発行為が完了した土地であること。
 - (1) 都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律(平成 1 8 年法律第 4 6 号)による改正前の都市計画法第 3 4 条第 1 0 号イの規定に基づき住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為
 - (2) 提案基準 6 「既存宅地開発」(立地基準編 P62・P63参照)の区画の変更を伴う開発行為
 - (3) その他、提案基準 1 2 「住環境の整備改善関係」要件 1 (立地基準編P69参照)にいう小規模住宅地区改良事業等、提案基準 2 1 「既存建築物の再活用」要件 5 (2) (立地基準編 P85～P87参照)に係るもの等上記と同等と認められる開発行為
- 2 予定建築物の用途は住宅であること。
- 3 敷地の面積及び予定建築物の規模は、当初開発許可を受けた際の審査基準の要件に該当すること。

<留意事項>

法第 3 4 条第 1 号から第 1 4 号の規定に該当する開発行為(上記 1 に該当する開発行為を除く。)として開発許可を受け、当該開発行為が完了した土地における再開発のうち、当該再開発が区画の変更を伴う場合は本提案基準の対象とはならず、開発行為の立地に係る審査基準によるものとする。

◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節 [審査基準 2] 提案基準 6 (P62・P63)

1 本提案基準の適用範囲について

- (1) 形質の変更のみによる開発行為と区画の変更(区画及び形質の変更を含む。)を伴う開発行為とは、適用される要件が異なるため、留意すること。
- (2) 形質の変更による開発行為のうち、法第 3 3 条の規定による道路・公園等の設置義務又は建築基準法第 4 2 条第 2 項の規定による道路後退義務が生じたことのみにより区画の変更が生じる場合は、区画の変更を伴う開発行為とはみなさないで、形質の変更のみによる開発行為とする。

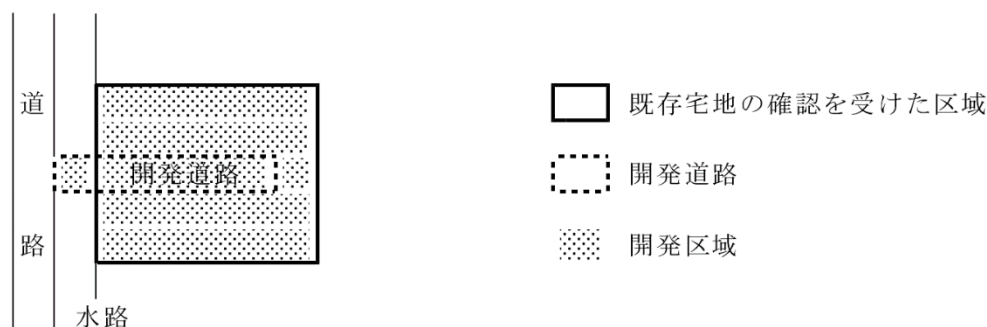
2 開発区域について

本提案基準は、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成 1 2 年法律第 7 3 号)による改正前の都市計画法第 4 3 条第 1 項第 6 号ロの確認(以下、「既存宅地の確認」という。)を受けた土地における開発行為で一定の要件を満たすものを対象としているため、開発区域は既存宅地の確認を受けた土地の区域に限られる。

ただし、既存宅地の確認を受けた土地の区域と既存道路の間に国有水路、里道、河川等の公共施設が存する場合等については、下記のすべてに該当する場合に限り、当該公共施設を開発区域に含むことを認める。

- (1) 当該公共施設を開発行為による道路の一部とすることについて、法第 3 2 条第 1 項の規定により、当該公共施設の管理者の同意を得ていること。
- (2) 開発行為により設置される道路が、市町村に帰属、管理されること(当該公共施設の部分についても市町村によって管理されること)について、法第 3 2 条第 2 項の協議を了していること。

(例)



3 要件 5 について

本要件は、法第 4 2 条第 1 項の規定による制限を示したものである。

4 要件 6 について

- (1) 要件 6 に係る制限は第 1 種低層住居専用地域に係る建築基準法上の制限(同法第 4 8 条第 1 項の建築物の用途に関する制限を除く。)に準じて定めること。
- (2) 要件 6 ただし書に該当する場合は、当該用途地域に係る建築基準法上の制限(同法第 4 8 条各項の建築物の用途に関する制限を除く。)に準じること。
- (3) 要件 6 ただし書が適用される場合とは、当該市町村における用途地域指定状況(第 1 種低層住居専用地域の指定がない場合等)において、当該地域に第 1 種低層住居専用地域に準じる制限を課せば、当該市町村の土地利用計画に著しい支障が生じる場合をいう。具体の取扱いについては、当該市町村があらかじめ県に協議する必要がある。

5 要件 7 なお書について

既存宅地の確認を得た土地において、長屋建住宅の建築を目的とする開発行為で、建築基準法第 8 6 条第 1 項の規定に基づく総合的設計による一団地の建築物認定を受けるもので、次に掲げるすべてに該当する場合は、要件 7 なお書に該当するものとする。

- (1) 良好な住環境及び街並み・景観の形成に寄与すると認められる地区計画又は建築協定が定められること。
- (2) 長屋建住宅の戸数は、当該開発区域の面積から開発許可に基づき設置される公園、道路等の公共施設に供する部分の面積を除いた面積を120平方メートルで除した数以下であること。

6 附則について

附則ただし書に該当しない開発行為にあつては、平成13年5月17日までに開発許可処分を受けたものについてのみ、本提案基準に基づき当該開発行為が認められる。

7 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 敷地現況図

イ 敷地断面図(新旧対照)

ウ 宅地等丈量図

エ 既存宅地確認通知書(原本)

オ その他知事が必要と認めるもの

<留意事項>

ア 本提案基準は、法第34条第14号に基づくものであり、開発許可申請に当たっての技術基準等は技術基準編等に適合する必要がある。

イ 既存宅地の確認を受けた土地は、従来が更地であっても当該既存宅地の確認により区画が形成されたものとする。

ただし、従来更地であった土地において既存宅地の確認を受け、その後建築行為を行わないで当該既存宅地の確認を取り止めた場合はこの限りでない。

◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節 [審査基準 2] 提案基準 8 (P65)

- 1 要件 1 (2) の「代替建築物等の位置については、その用途及び地域の土地利用に照らして適切なもの」とは、原則として次に該当するものをいう。

(1) 住宅(併用住宅を含む。以下同様)の場合

代替建築物等の建築等の予定地(以下「代替地」という。)は、原則として買収される住宅が存する市町村内であり、都市的土地利用のなじまない位置でないこと。

ただし、特段の事情(例えば、この際親の近くへＵターンする場合等)があると認められ、代替地が、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成 1 2 年法律第 7 3 号)による改正前の都市計画法(以下、本取扱いにおいて「旧法」という。)第 4 3 条第 1 項第 6 号イに適合する場合、又は、代替地に住宅を建築することにより旧法第 4 3 条第 1 項第 6 号イに適合するようになる場合は、他の市町村への移転も本要件に該当することとする。

なお、本取扱いにおいて旧法第 4 3 条第 1 項第 6 号イに適合するか否かについては、立地基準編第 7 章「[参考] 既存宅地の確認」の[審査基準 2] (P137～P145)及び本編 P127・P128「既存宅地の確認」により判断すること。

(2) 店舗、事業所等住宅以外の建築物等(以下「店舗等」という。)の場合

代替地は、原則として買収される店舗等が存する市町村内であり、都市的土地利用のなじまない位置でないこと。

また、地元市町村の土地利用計画に照らし支障がない旨の当該市町村長の意見書があること。

- 2 要件 2 (2) の「代替建築物等の位置については、市街化区域に隣接している土地又は既存集落内若しくはその周辺の土地で、周辺の状況からみて特にやむを得ないと認められ、かつ、その用途及び地域の土地利用に照らして適切なもの」とは、次に該当するものをいう。

(1) 住宅の場合

代替地は、原則として買収される住宅が存する市町村内で都市的土地利用のなじまない位置でなく、かつ、次に掲げる内容のいずれかに該当すること(別紙図 1 参照)。

ア 代替地は買収される住宅が存する小学校区内にあること。

イ 代替地は買収される住宅と同一の生活圏(同一の自治会等)を構成しているとみなされる市街化区域に連たんしていること。

なお、「連たん」については本編 P127・P128「既存宅地の確認」の取扱いに準じて判断するが、「おおむね 5 0 以上」については適用しない。(本取扱いにおいて以下同じ。)

ウ 代替地は旧法第 4 3 条第 1 項第 6 号イに適合する土地であるか、又は、代替地に住宅を建築することにより旧法第 4 3 条第 1 項第 6 号イに適合するようになること。

ただし、特段の事情(例えば、この際親の近くへＵターンする場合等)があると認められ、代

替地が上記ウに該当する場合には、他の市町村への移転も本要件に該当することとする。

(2) 店舗等の場合

代替地は、原則として買収される店舗等が存する市町村内で都市的土地利用のなじまない位置でなく、地元市町村の土地利用計画に照らし支障がない旨の当該市町村長の意見書があり、かつ次に掲げる内容のいずれかに該当すること。(別紙 図2、3参照)

ア 代替地は、当該店舗等の建築が可能な市街化区域の用途地域から500メートル以内に存し、当該市街化区域に連たんしていること。

イ 代替地は、当該店舗等の存在目的における立地条件から合理的理由が存する地域(※1)内にあること。

3 要件2(5)にいう「市街化区域内に代替地を求めることが極めて困難であること。」とは、次のいずれかに該当するものをいう。

(1) 住宅の場合

買収される住宅と同一の生活圏(同一の自治会等)を構成しているとみなされる市街化区域内に代替地を求めることが極めて困難(※2)であること。

(2) 店舗等の場合

当該店舗等の存在目的に適合する立地条件(※1)の代替地を、買収される店舗等の存する市街化区域内において求めることが極めて困難(※3)であること。

また、代替地が隣接する市街化区域内、及び、従前地と代替地との間に市街化区域が存する場合はその市街化区域内においても、当該店舗等の存在目的に適合する立地条件(※1)の代替地を求めることが極めて困難(※3)であること。

4 申請者が従前から代替地の予定としてではなく市街化調整区域内に土地を保有しており、かつ、当該地が都市的土地利用のなじまない位置でない場合は、当該地を代替地とすることは要件1(2)又は要件2(2)に該当するものとする。

なお、店舗等の場合にあつては、地元市町村の土地利用計画に照らし支障がない旨の当該市町村長の意見書があること。

また、「従前から代替地の予定としてではなく市街化調整区域内に土地を保有し」とは、当該土地の所有権等の取得から相当期間(原則として5年以上)経過していること、又は、当該収用対象事業等に係る都市計画事業の認可等事業計画が決定される以前から土地を保有していることをいう。

5 市街化区域内において代替地の取得が困難であり、当該収用対象事業等の起業者が許可権者との協議(※4)を経て、原則として買収される建築物等が存する市町村内で都市的土地利用のなじまない位置でない土地をあっせんする場合については、要件1(2)又は要件2(2)に該当するものとする。

なお、店舗等の場合にあつては、地元市町村の土地利用計画に照らし支障がない旨の当該市町村長の意見書があること。

6 都市計画区域外に存する建築物等が収用対象事業等により、市街化調整区域内に代替地を求める場合は、要件2の市街化区域からの移転に準じること。

7 収用対象事業等の施行により移転が必要となる建築物等の立地に係る事項が、都市計画法の規定に適合しないことが明らかである場合は、本提案基準の対象としない。

<留意事項>

ア 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。

イ 代替地は「原則として買収される住宅(店舗等)が存する市町村内」とあるが、買収される建築物等が行政界の近隣にある場合、又は買収される建築物等が存する市町村の区域が狭い場合には、代替地が隣接する市町村であってもよいものとする。

ウ 上記1(2)、2(2)、4又は5において、工場等周辺の環境に大きな影響を及ぼすことが予想されるものについては、環境の保全上支障ない旨の地元市町村長の意見書があること。

(注)※1 次の①～③の条件が整った地域であること。

①経済的条件(従前の取引先との関係等(商売が成り立つ等))

②業務的条件(事業者及び従業員の居住地等(日常業務等に影響がない等))

③社会的条件(道路交通等(交通に支障がない、通学路に影響がない等))

※2 次の①～③のいずれかに該当することをいう。

①物理的にない(従前の敷地との規模の比較も含む。)

②物理的に存在しても他法令(建築基準法等)に適合しない。

③社会的(売ってくれない等)、経済的(売買金額等)に困難である。

※3 次の①～④のいずれかに該当することをいう。

①適合する用途地域がない。

②物理的にない(従前の敷地との規模の比較も含む。)

③物理的に存在しても他法令(建築基準法等)に適合しない。

④社会的(売ってくれない等)、経済的(売買金額等)に困難である。

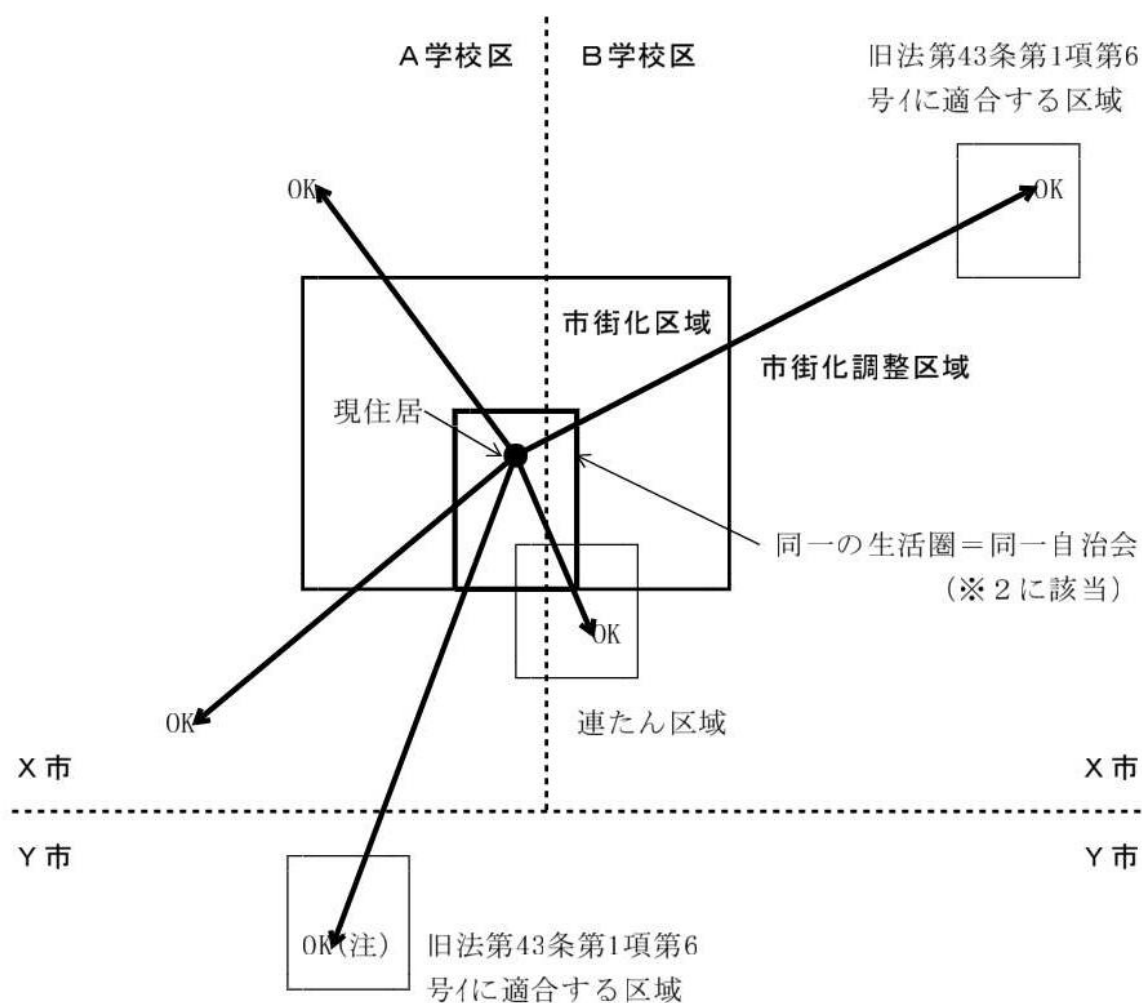
※4 当該収用対象事業等の起業者が、当該代替建築物等の開発許可等の許可権者と協議する。

ただし、買収されることになる建築物等が複数で許可権者が複数となる場合にあっては、県建築安全課と協議すること。

※2及び※3については、申請者が経過説明書等により明らかにすること。

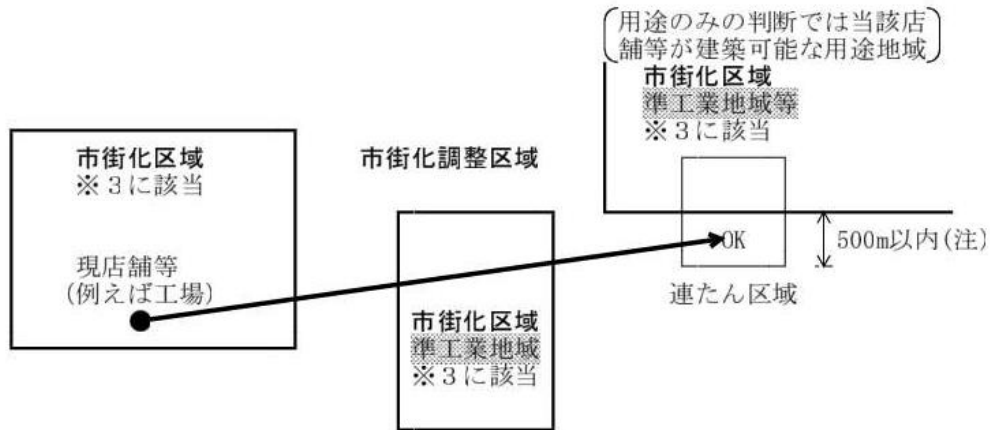
なお、知事が必要と認める場合は、当該収用対象事業等の起業者に対して、買収に係る交渉経過や代替地のあっせん経過等についての説明書を求めることとする。

図 1 (住宅)



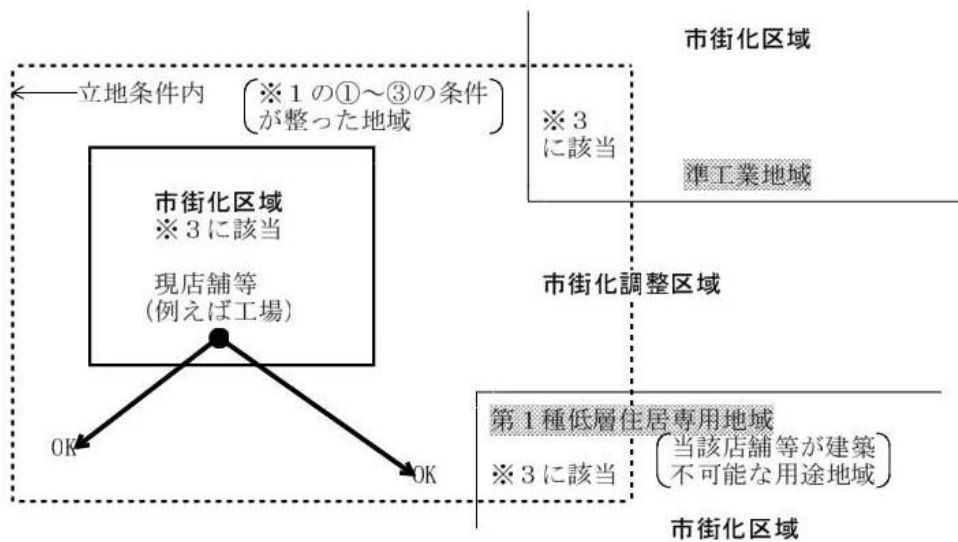
(注)この際親の家の近くへ帰る等特段の事情がある場合

図 2 (店舗等)



(注) 500mは敷地までの距離とする。

図 3 (店舗等)



◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節 [審査基準 2] 提案基準 9 (P66)

- 1 本提案基準における用語の定義は次のとおりとする。
 - (1) 既存建築物
都市計画法上適法に建築された建築物をいう。
 - (2) 改築
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。
 - (3) 増築
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。
- 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 7 年 1 0 月 3 1 日以降に既存建築物が滅失又は除却された場合。
 - イ 令和 7 年 1 0 月 3 0 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。
- 3 要件 1 の「既存建築物の用途から変更がないこと」とは、用途の変更に關して法第 4 3 条第 1 項の許可を要さないことをいう。
- 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、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。

提案基準 9 「既存建築物の増改築」に伴う
駐車場施設の整備について

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 9 (P66)

- 1 提案基準 9 「既存建築物の増改築」の適用にあたって、既存店舗等の敷地内において店舗等に付属する駐車場施設の整備を図ろうとする計画(事後報告のものは除く。)については、周辺の土地利用等の状況に照らし支障がないものであって、かつ、次の要件を満たすものは、開発審査会に付議していくこととする。
 - (1) 店舗等の主用途部分の増改築が伴う場合は、当該主用途部分の増改築後の床面積は従前の 1.5 倍以下であること。
 - (2) 計画の付属駐車場は他法令等の規定に基づき必要とするものであり、計画後の駐車台数は従前の駐車台数の概ね 1.5 倍以下であること。
 - (3) 駐車場施設は 2 層 3 段式以下であること。
 - (4) 建蔽率が 60 パーセント以下、容積率が 200 パーセント以下、高さが原則として 15 メートル以下であること(これについては、法第 43 条第 1 項の許可時に、法第 79 条の規定による許可条件として付加する。)
 - (5) 周辺の道路交通に支障を及ぼさないものであること。
 - (6) 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計画であること。
- 2 「周辺の土地利用等の状況に照らし支障がないもの」とは、計画地周辺の土地利用状況が既に工業系又は商業系施設が混在しているような場合をいい、計画地周辺が専ら住宅地である場合や学校施設、福祉施設等が近接地に立地している場合などは本取り扱いの対象としない。

◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節 [審査基準 2] 提案基準 10 (P67)

1 要件 2 について

- (1) なお書の「市街化調整区域に関する都市計画決定がされた際現に存した施設等」には、線引き後において都市計画法上適法に建築された施設を含むものとする。
- (2) なお書の「従前の敷地が著しく狭小である等格段の事情がある場合」とは、線引き以前から宗教法人の認証を受けて当該地で立地している既存の宗教施設等の建替計画が、従前からの宗教施設としての機能を変化させるものでなく質的改善を目的としたものであり、かつ従前の敷地内で配置することが困難と認められるものをいう。
- (3) 要件 2 (1) については、当該宗教施設の敷地増又は近隣への移転による開発(建築)行為について、地元市町村の土地利用計画において支障がない旨の当該市町村長の意見書により確認する。

2 留意事項イについて

- (1) (ア)については、既存の宗教施設の移転又は敷地増は、駐車場不足、騒音・道路交通安全等相隣環境及び施設の各機能を充足するための計画水準の向上等に対応するものであり、現状と同じ機能で質的改善を図ることを認めるものであることから、宗教活動の内容の変化を認めるものではない。
- (2) (イ)については、既存の宗教施設が敷地規模の増加を必要とするが、建て詰まりや地形の問題等により従前地の敷地増を図ることが困難な場合は、近隣へ移転することを認めるものである。
「従前地と日常生活圏が同一とみなされる地域」とは、原則として従前地と同一大字内とする。
- (3) (ウ)については、既存の宗教施設が近隣へ移転することが認められる場合には、従前地の跡地利用が周辺の土地利用等に照らし適切であることを明らかにするため、跡地の利用計画を提出すること。

提案基準 1 1 「公害等による移転」	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 1 (P68)

- 1 本提案基準の対象となる移転は次のいずれかに該当する場合とする。
 - (1) 市街化調整区域に存する工場等の移転
 - (2) 市街化区域内(住居系用途地域)に存する既存不適格工場等の移転
- 2 要件 2 について

「公害防止のために必要な措置が講じられていること」とは、予定建築物等の施設計画が移転理由に対処した内容であり、かつその他の公害防止のため必要な措置を講じていることをいう。
- 3 要件 3 及び要件 4 について

移転先は従前地と同一地域内(生活・経済圏)であること。

同一経済圏であることについては、当該工場等の取引先、従業員の居住地等から総合的に判断する。

また、移転先は市街化区域(工業系用途地域)の状況、道路交通事情等に照らして適切であり、かつ、地元市町村の土地利用計画及び環境の保全等に照らし支障がない旨の当該市町村長の意見書があること。
- 4 要件 5 について

「敷地が従前とほぼ同一の規模」とは、移転先の敷地面積が従前地のおおむね 1.5 倍以内であることをいう。また予定建築物等の規模についても従前のおおむね 1.5 倍以内であること。

ただし、敷地面積又は予定建築物の規模について公害対策、環境対策、緑化計画等の結果により、やむを得ないと認められる理由が存する場合は、従前の 2 倍を超えない範囲で認めることとする。
- 5 留意事項アについて

「公的機関からの勧告等があり」とは、公的機関が公害等に関する公的資料に基づき勧告等を行ったものをいう。

◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節 [審査基準 2] 提案基準 1 3 (P70・P71)

1 本文について

「事業の質的改善」とは、労働安全衛生環境の向上、機械等の更新又は事業活動の効率化等をいう。

2 要件 1 (1) 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。

3 要件 1 (3) ただし書について

「既存工場の敷地増を図ることが困難と認められるもの」とは、次の各号のいずれかに該当する場合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) 隣接地に当該事業の質的改善を図るための適切な規模、形状の土地 (以下「適地」という。) がない場合

(2) 隣接地に適地が存在しても、他法令の規定に適合しない場合

4 要件 1 (3) イについて

(1) 「既存工場の事業が、当該地域に引き続き立地する必要が認められ」とは、当該市町村の市街化区域 (工業系用途地域) の状況、取引先との位置関係、経営者及び従業員の居住地等を総合的に勘案してその必要性が認められる場合をいう。

(2) 「当該事業活動上一体として立地する必要が認められる」とは、生産工程の効率上等の理由から既存工場と計画工場を分断することが困難と認められる場合等をいう。

5 要件 1 (4) アについて

「原則として自己が保有するもの」とは、当該既存工場の事業を行う法人又は個人 (親又は相続予定者等を含む。) が、計画地を保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又は定期借地権契約書等により確認できること、又は、開発許可等を受けるまでに当該権原を取得することが確実と認められることをいう。

6 要件 1 (4) イについて

「車両の通行上支障がない道路に接する」とは、法第 4 3 条第 1 項の許可に係る場合にあって、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。

7 要件 1 (4) ウについて

「当該質的改善等に必要と認められる規模」とは、既存工場の事業の質的改善等を行うために、新たな建築行為等を行うに当たり必要と認められる規模をいう。

8 留意事項イについて

「生産及び管理に直接係る施設」とは、工場、倉庫、車庫、管理事務所、厚生施設等をいう。

9 留意事項エについて

(1) 「周辺地域における居住環境等に支障を及ぼす位置」とは、一般的に学校、保育所、病院、社会福祉施設、公園等又は住宅地に隣接する場合をいう。

(2) 従前地の跡地利用として、既存宅地の確認を既に受けていて当該既存工場の事業のための倉庫に用途変更する場合は、要件 1 (3) イでなく、要件 1 (3) アの審査対象となる。

提案基準 1 3 「既存工場の事業の質的改善」 提案基準 1 4 「インターチェンジ周辺等における特定流通業務施設又は工場」 提案基準 2 1 「既存建築物の再活用」 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 1 「工業地域等の周辺における工場建設」 における工場の定義	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 3 (P70・P71)
 提案基準 1 4 (P72～P74)
 提案基準 2 1 (P85～P87)
 提案基準 2 5 (P92・P93)
 提案基準 3 1 (P103・P104)

提案基準 1 3、1 4、2 1、2 5 及び 3 1 にいう「工場」とは、次のいずれかに該当するものをいう。

- 1 日本標準産業分類(大分類)の製造業に分類されるものの工場施設
- 2 日本標準産業分類(大分類)のサービス業のうち、自動車整備業、機械等修理業等の工場施設
- 3 日本標準産業分類(大分類)の生活関連サービス業、娯楽業のうち、洗濯業の工場施設

(参考)

- ・ 用途変更の取扱い(本編 P111・P112)の中で「工場の範囲は、日本標準産業分類(大分類)建設業の全部、製造業の全部、サービス業のうち自動車整備業、機械等修理業等の工場、生活関連サービス業、娯楽業のうち洗濯業の工場とする」とあるが、建設業については「主として注文又は自己建設によって建設工事を施工する事業所が分類される」ものであり、事業所とは「本店、支店又はその他の事務所で常時建設工事の請負契約を締結する事務所あるいは建設工事の現場を管理する事務所」と定義づけられているため、本提案基準の「工場」の概念にそぐわないことから、本提案基準では「工場」に該当しないものとする。
 ただし、主な業務が建設業であっても、附属建築物として製造業にあたる建築物がある場合は、一律に「工場」に該当しないとはみなさず、個別具体的に検討する。
- ・ 産業分類(大分類)のサービス業のうち中分類「廃棄物処理業」に係る事業所はごみ焼却場、汚物処理施設等と同様、「供給処理施設」であって「工場」に該当しない。

提案基準 1 4 「インターチェンジ周辺等における特定流通業務施設又は工場」	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 1 4 (P72～P74)

1 要件 2 について

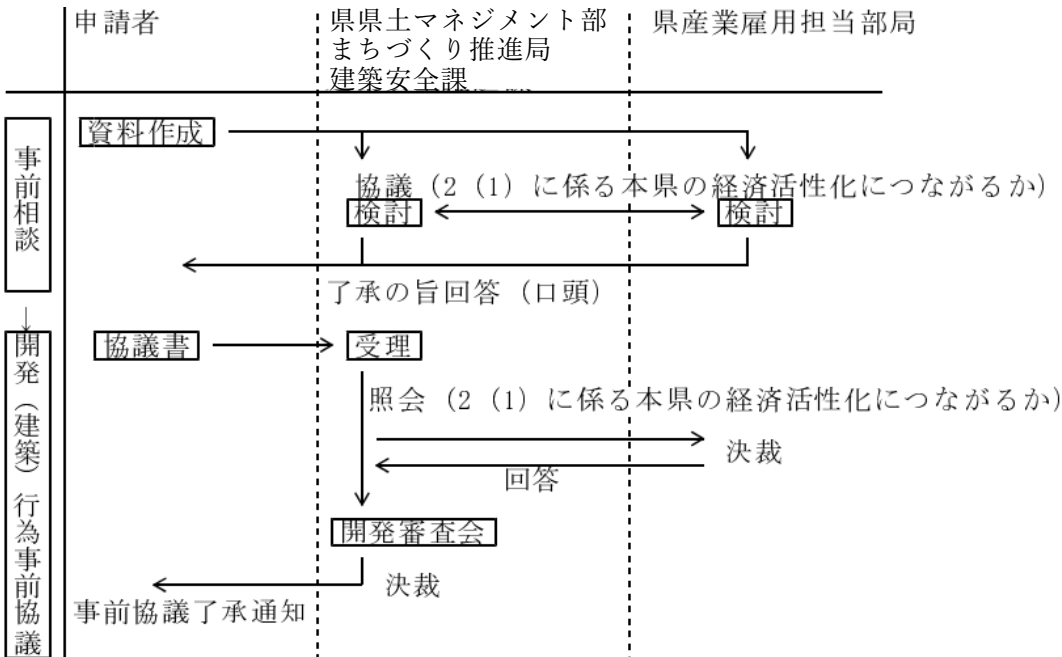
- (1) 申請に係る工場が要件 2 に該当するか否かは、県産業雇用担当部局と県開発許可部局が協議のうえ判断する。なお、当該工場が本県の経済活性化につながると認められるか否かについては、県産業雇用担当部局の意見書により確認する。
- (2) 工場が、日本標準産業分類(大分類)のサービス業のうち自動車整備業、機械等修理業等の工場施設、日本標準産業分類(大分類)の生活関連サービス業、娯楽業のうち洗濯業の工場施設に該当するものにあっては、要件 2 の「原材料」を「サービスを構成する部品」と、「製品」を「サービスの対象物」と、「仕入れ」を「受け入れ」と、「出荷」を「納品」とそれぞれ読み替えるものとする(以下、本取扱いにおいて同様とする。)
- (3) 要件 2 (1) 及び(2)でいう「50 パーセントを超える」か否かについては、取引高の金額により判断する。なお、取引高の金額が算出不可能である等の場合であって、取引量により判断が可能である場合は、この限りでない。
- (4) 要件 2 (1) の「仕入れる原材料」、「出荷する製品」には、自社の他の工場から搬入する原材料、自社の他の工場へ搬出する製品を含むものとする。
- (5) 要件 2 (1) の「県外」には、奈良県内の都市計画区域外を含むものとする。
- (6) 要件 2 (2) の対象とする流通業務施設は、次のア～ウのいずれかに該当するものとする。

ア 貨物自動車運送事業法第 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供する施設

イ 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 項に規する倉庫(以下、「倉庫業を営む倉庫」という。)

ウ 卸売市場

[参考] 「工場」の審査の略フロー(開発許可の場合)



[本取扱い1(2)の参考イメージ図]

◆サービス業に分類される自動車整備業、機械等修理業等を取扱う場合

(自動車整備業の例)

- 要件2(1)のうち、「仕入れる原材料又は出荷する製品の総量の原則として50%を超えるもの」に該当するものは、つぎのいずれかとする。

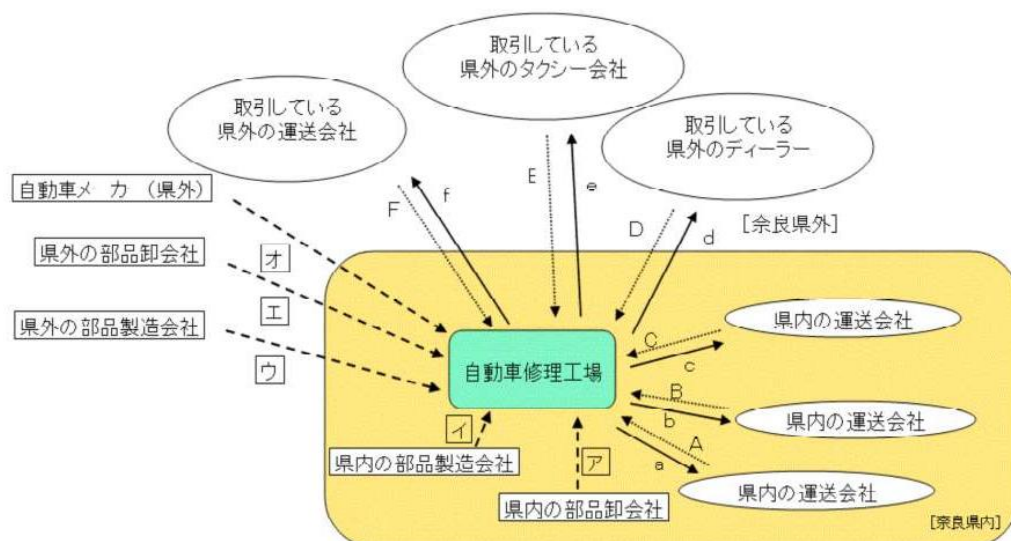
- ①「サービスの対象物」の修理代金の原則として50%を超えるもの。

$$\frac{D+E+F}{A+B+C+D+E+F} > 50\%$$

- ②部品仕入代金の原則として50%を超えるもの。

$$\frac{\text{ウ}+\text{エ}+\text{オ}}{\text{ア}+\text{イ}+\text{ウ}+\text{エ}+\text{オ}} > 50\%$$

【凡例】
 → : サービスの対象物(自動車)の納車
 → : 修理代金
 → : 部品
 A, B, C, D, E, F : 修理代金
 a, b, c, d, e, f : 納車
 ア, イ, ウ, エ, オ : 部品仕入代金



◆生活関連サービス業、娯楽業に分類される洗濯業を取扱う場合のイメージ図

(洗濯業の例)

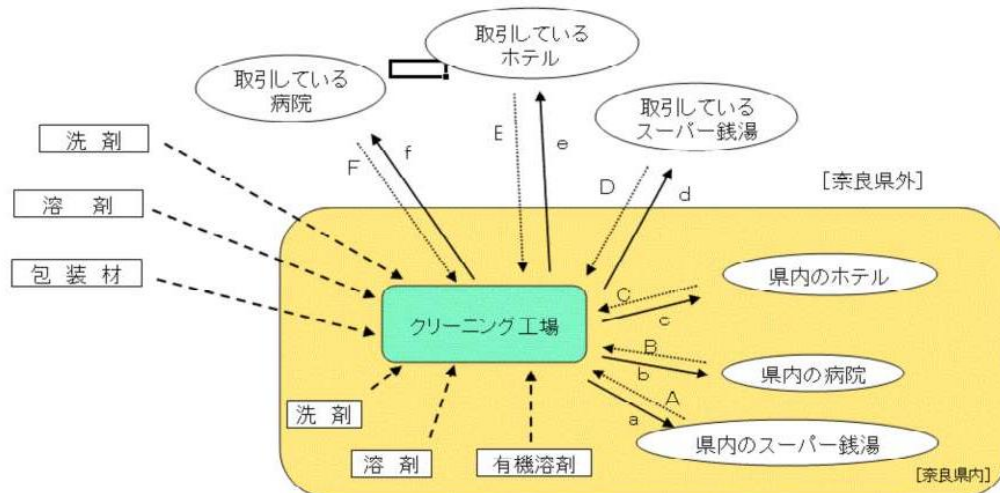
- 要件2(1)のうち、「仕入れる原材料又は出荷する製品の総量の原則として50%を超えるもの」に該当するものは、つぎのとおり。

- ①「サービスの対象物」の洗濯代金の原則として50%を超えるもの。

$$\frac{D+E+F}{A+B+C+D+E+F} > 50\%$$

- ②洗濯業については、洗濯に使用する消耗品(洗剤、溶剤、包装材)を対象としない。

【凡例】
 → : サービスの対象物(タオル)の納品
 → : 洗濯代金
 → : 消耗品の仕入
 A, B, C, D, E, F : 洗濯代金
 a, b, c, d, e, f : 納品



2 要件3について

(1) 「おおむね」とは、1割をいう。

ただし、山間部に存する福住等のインターチェンジ周辺においては、申請地が国道、主要地方道その他これらに類する道路に接し、既存道路の機能を損なわない場合であって、申請地とインターチェンジとの距離、地域の特性、交通の状況等を総合的に勘案して支障ないと認められるときは、おおむね1000メートルを超える区域(2000メートル以内の区域を限度とする)であっても立地の対象とする。

(2) 要件3(2)、(3)及び(5)のインターチェンジからの対象区域の距離については、インターチェンジの出入口と一般道路との交点(インターチェンジの起終点)を中心基点として算定する。この場合において、中心基点が複数存在するときは各々の基点から算定するものとする。(図2参照)

(3) 要件3(4)の一般国道165号大和高田バイパスと一般国道24号又は一般国道24号京奈和自動車道との交点からの対象区域の距離については、一般国道165号大和高田バイパス側道と一般国道24号又は一般国道24号京奈和自動車道との交点を中心基点として算定する。この場合において、中心基点が複数存在するときは各々の基点から算定するものとする。

3 要件5について

(1) 要件5(1)に「原則として次の地域、地区等を含まないこと」とあるが、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。

(2) 要件5(2)の「当該市町村の土地利用計画、環境の保全、周辺状況等に照らし支障がないものであること」については、地元市町村長の意見書により確認する。

(3) 要件5(3)の「周辺地域における交通の安全、機能又は居住環境等に支障を及ぼす」とは、次のような場合をいう。

ア 通学路に指定されている道路に面して出入口がある場合で、歩行者の交通安全上配慮した計画とされていない場合

イ 出入口が道路交通法第44条(第2号を除く)に掲げる道路の部分及び信号機のある交差点からおおむね50メートル以内に設けられている場合

ウ 計画地周辺の道路状況が悪い場合

エ 計画地からインターチェンジに至る道路が、当該施設への物資の搬出入に係る自動車の通行にふさわしくない場合(例えば、住宅団地や密集する既存集落の中を通過する場合など)

オ 学校、保育所、病院、社会福祉施設、公園等又は住宅地に近隣接し、周辺の環境等を悪化させる場合

カ 当該施設が稼働することにより、騒音、振動、臭気等が発生し周辺環境等を悪化させる場合

キ その他上記アからカと同等と認められる場合

(4) 要件5(4)の「当該施設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」とは、次に掲げる内容に該当すること。(図1及び図2参照)

ア 立地の対象とする区域内に幅員が6メートル以上である主要な出入口が設けられていること。

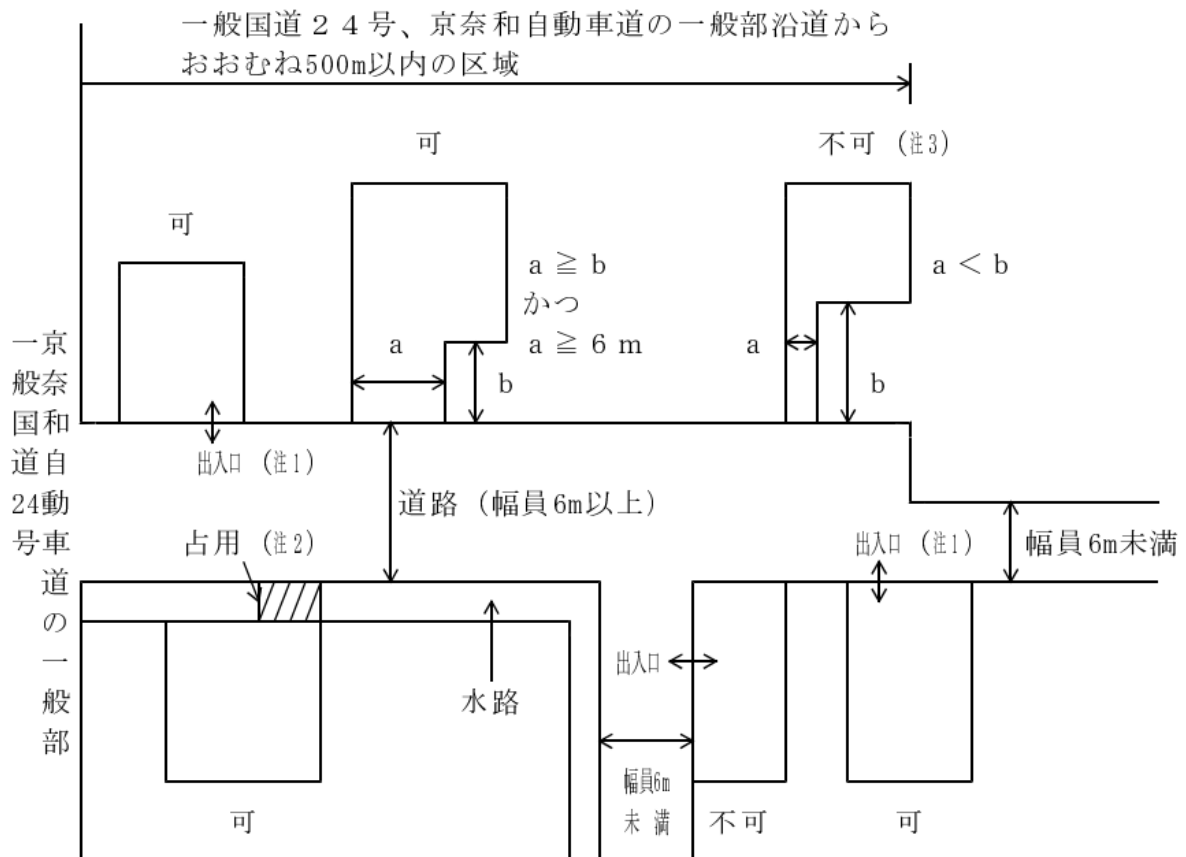
イ 路線状の敷地により道路に接する場合においては、当該路線状部分が6メートル以上の幅員を有しており、かつ、その幅員寸法が延長寸法より大きいこと。

ただし、当該路線状部分が16メートル以上の幅員を有する場合はこの限りではない。

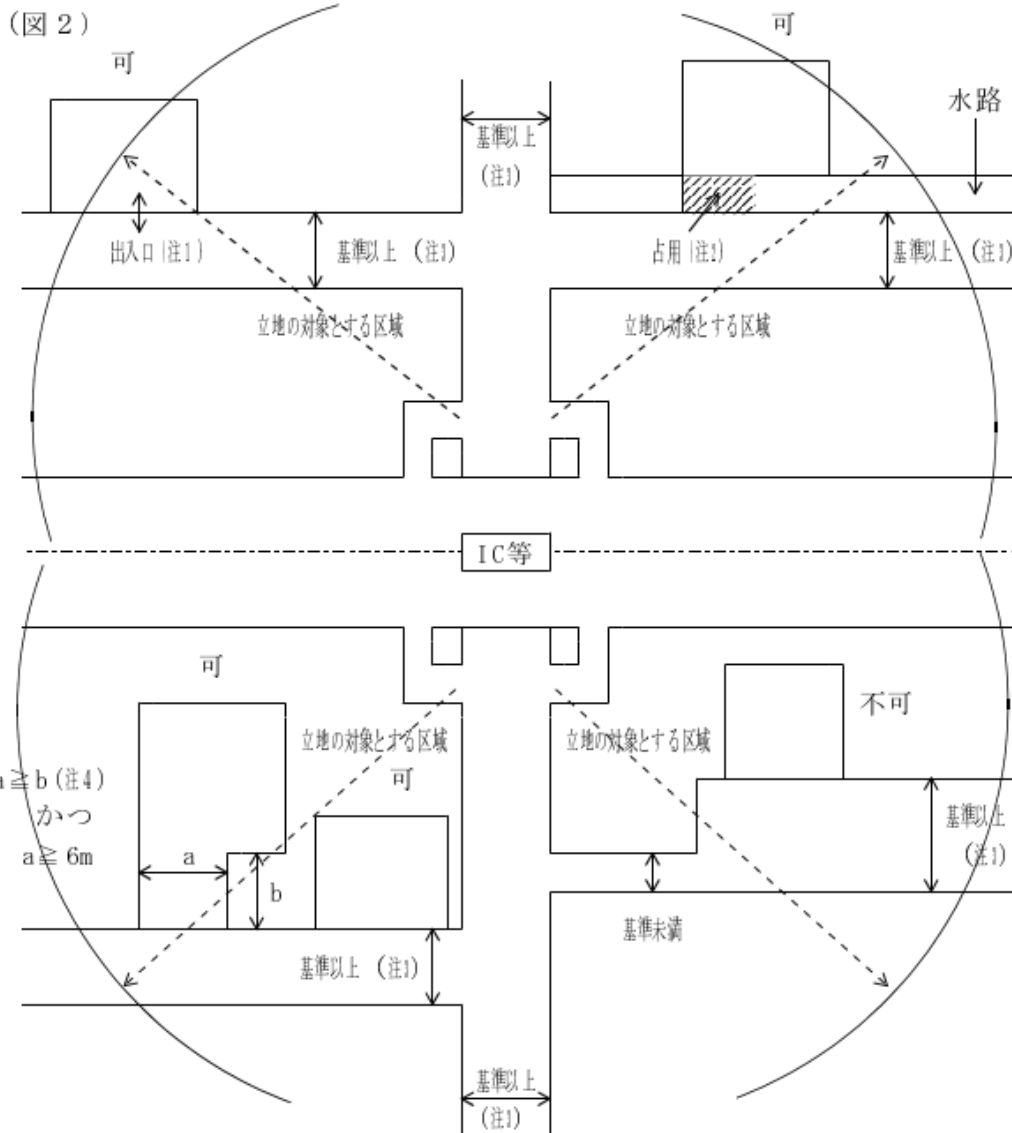
ウ 水路を占有することにより道路に接する場合においては、当該水路占有部分の幅員が6メートル以上であること。

エ 出入口については、すみ切り等によって当該施設への物資の搬出入に係る自動車の円滑な出入り及び一定の視界を確保できるよう配慮されていること。

「当該施設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当該インターチェンジ等に至るまでの区間において確保されていること。」とあるが、開発許可を要する場合の道路幅員については技術基準編をも満たしていること。



- 58 -



- (注) 1 立地の対象とする区域内に幅員が 6 メートル以上である主要な出入口がある場合は可とする。
- 2 水路占用部分の幅員が 6 メートル以上の場合には可とする。
- 3 基準以上とは、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)であり、かつ、開発許可を要する場合は技術基準編に適合していることをいう。
- 4 当該路線状部分が 16 メートル以上の幅員を有する場合は $a < b$ でも可とする。

4 要件 6 について

- (1) 要件 6 (1) の「敷地の外周部」の植栽計画については、亜高木を中心に行うこと。
- (2) 要件 6 (2) アの「施設の配置、内容、規模等が適切」とは、特定流通業務施設にあっては、次の内容に適合する場合をいう。
- ア 管理施設(事務所等)については 3 階以下かつ高さ 15 メートル以下、倉庫施設等(トラックターミナル、荷捌き場等)については原則として 2 層以下かつ高さ 15 メートル以下であること。
- イ 一般貨物自動車運送事業の用に供される施設(特別積合せ貨物運送に係るものを除く)にあっては、営業所、車庫、自動車整備施設、給油施設、洗車施設、従業員の厚生施設等の施設であること。
- ウ 倉庫業を営む倉庫にあっては、営業所、倉庫等であること。

提案基準 1 4 「インターチェンジ周辺等における特定流通業務施設又は工場」 提案基準 2 5 「工業系ゾーンに位置づけられた区域内的の工場」 提案基準 2 6 「地域振興産業の工場」 提案基準 2 9 「観光ゾーン等に位置づけられた区域内的の宿泊施設」 提案基準 3 1 「工業地域等の周辺における工場建設」及び 提案基準 3 2 「研究施設」における道路要件の運用	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 1 4 (P72～P74)
提案基準 2 5 (P92・P93)
提案基準 2 6 (P94・P95)
提案基準 2 9 (P99・P100)
提案基準 3 1 (P103・P104)
提案基準 3 2 (P105・P106)

1 提案基準 1 4、2 5、2 6、2 9、3 1、3 2における道路要件について

「〇〇施設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 m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」の運用については、次のいずれかに該当する場合は、6 m未満の幅員の道路であっても適用することができることとする。ただし、流通業務施設の場合は大型車両が頻繁に出入りすることが想定されることに鑑み、当該運用は適用しないこととする。また、「開発許可制度等に関する審査基準集(技術基準編)」の道路に関する技術基準にも適合させる必要があるので留意すること。

- (1) 敷地面積(開発面積)が 1 0 0 0 m²未満のもので、4 m以上の道路幅員を有し、かつ、主な通行車両が普通自動車(※)であると認められるもの
- (2) 敷地面積(開発面積)が 1 0 0 0 m²以上のもので、次のいずれかに該当し、かつ、主な通行車両が普通自動車であると認められるもの
 - ア 幹線道路に至るまでの区間のうち、4 m以上 6 m未満の道路幅員を有する区間の合計が概ね 3 0 0 m以下であり、かつ、それ以外の箇所において 6 m以上の道路幅員を有するもの
 - イ 幹線道路に至るまでの区間のうち、概ね 8 割以上が 6 m以上の道路幅員を有し、かつ、それ以外の箇所において 4 m以上の道路幅員を有するもの
 - ウ 幹線道路に至るまでの区間のうち、過半が 6 m以上の道路幅員を有し、かつ、それ以外の箇所において 5 m以上の道路幅員を有するもの
 - エ その他、上記と同等と認められるもの
- (3) 地域振興産業のうち、地域において歴史と伝統に培われてきた伝統型産業又は地域特有産業であって、当該伝統型産業又は地域特有産業の操業形態から当該計画地周辺の道路状況で支障ない旨の市町村長の意見書があり、かつ、主な通行車両が普通自動車であると認められるもの(最小道路幅員が 4 m以上であるものに限る)

※ 普通自動車とは、車両総重量が 8 トン未満、最大積載量が 5 トン未満、乗車定員が 1 0 人以下のものをいう。(道路交通法の一部を改正する法律(平成 1 6 年法律第 9 0 号による改正前の道路交通法第 3 条に規定する普通自動車)

提案基準 1 5 「介護老人保健施設」	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 5 (P75)

1 要件 1 について

「協力病院に併設」とは同一敷地内であることを原則とするが、同一敷地内に建設することが困難な場合は、隣接地等であっても施設間の往来に支障がなく、その距離が通常同一敷地内と考えられる程度の距離(数十から百メートル)に位置する場合は併設しているものとする。

2 要件 2 について

介護老人保健施設の規模については、県介護老人保健施設担当課との協議を了していること。

提案基準 1 6 「コンクリート塊又はアスファルトコンクリート塊の再資源化施設」 (奈良県産業廃棄物処理基本計画が平成 1 5 年 3 月に終了したことをもって提案基準 1 6 は廃止)	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 6 (P76・P77)

1 要件 1 及び 2 について

「県の環境管理部局から確認されていること」及び「産業廃棄物中間処理業の許可を受けることが確実であること」とは、開発審査会に附議する時点で、当該施設が主に当該地域で発生するコンクリート塊又はアスファルトコンクリート塊を再資源化する施設であること、及び、産業廃棄物中間処理業の許可を受けることが確実であることを県廃棄物対策課により確認されていることをいう。

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。

3 要件 4 について

(1) 「当該地域」とは原則として、都市計画区域単位で考えるべきであるが、大和都市計画区域については広域都市計画区域であるため、奈良県産業廃棄物処理基本計画の地域別(下記参考の七地域)で考えてよい。

(参考)

奈良県産業廃棄物処理基本計画の地域区分は県内を次の七地域に分けている。

奈良市・大和郡山市・生駒市圏

王寺周辺広域市町村圏

山辺広域市町村圏

葛城広域市町村圏

橿原・高市広域市町村圏

桜井・宇陀広域市町村圏

南和広域市町村圏

(2) 「あっても同地域内に適地がない」とは、次のような場合をいう。

ア 工業系用途地域内に既に住宅等が建築されており、当該地域に立地すると騒音等により居住環境を悪化させる場合

イ 工業系用途地域内に既に建築物が建築されており物理的に空地がない場合

ウ 工業系用途地域内の道路が未整備である場合

エ その他、上記アからウと同等と認められる場合

4 要件 5 について

(1) 要件 5 (1) の「適切な緩衝帯」とは、4 メートル以上の幅員であり、主として亜高木が植栽された緑地帯を敷地の境界に沿ってその内側に配置したものをいう。

ただし、敷地が当該緩衝帯と同等以上の緩衝効果を有すると考えられる恒久的な公有物(十分な幅員を持つ河川等をいい、道路は該当しない。)に隣接する場合は、緩衝帯の幅を 2 メートルを限度として緩和することができる。

(2) 要件 5 (2) の「建築計画について、施設の配置、内容、規模等が適切」とは、環境対策(建屋内での破碎作業とし、集塵機を設置すること等県廃棄物対策課の審査要件等に適合すること)が適切であることをいう。

(3) 要件 5 (2) の「高さが原則として 1 5 メートル以下」については、施設内容を総合的に検討してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

(4) 要件 5 (3) の「居住環境等に支障を及ぼすものでない」とは、当該施設が騒音規制法、振動規制法等にいう特定施設に該当するので、その規制を満足し、かつ学校、保育所、病院、社会福祉施設、住宅等に隣接しないことをいう。

ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

- ア 当該施設が住宅に隣接する場合で、産業廃棄物の中間処理業の許可に当たって、当該隣接者の同意がある場合
- イ 線引き以前から存し、又は、線引き後法第34条第2号等に基づく開発(建築)許可を受けて建設し、許可後相当期間を経過しているクラッシャープラント施設等の類似施設の敷地内に当該施設を設置する場合で、現に既存施設が学校、保育所、病院、社会福祉施設等に隣接している場合

5 要件6について

「原則として次の地域、地区等を含まないこと」とあるが、当該所轄機関等により当該地域、地区等で立地が認められる場合についてはこの限りでない。

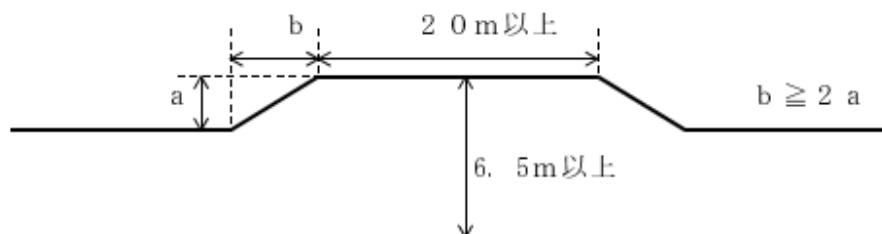
6 要件7について

「既存道路幅員は、大型車の通行上支障がないこと」とは、幹線道路までおおむね6.5メートル以上の幅員を有する既存道路があることをいう。

なお、「おおむね6.5メートル以上」とは、次の(1)及び(2)に該当する場合は、6メートル以上の幅員を有する既存道路があることをいい、次の(1)から(4)のすべてに該当する場合は、5メートル以上の幅員を有する既存道路があることをいう。

- (1) 当該既存道路の交通量の多寡、通学路に含まれるか否か、幹線道路から計画地までの距離、周辺の土地利用状況等を総合的に勘案して、大型車の通行上支障がない旨の地元市町村長の意見書があること。
- (2) 計画地が当該既存道路(計画地が2以上の既存道路に接する場合は、進入路を計画する道路が該当する。)に接する部分の道路幅員が6.5メートル以上であり、かつ、当該6.5メートル以上の幅員を有する道路延長が20メートル以上あること。
 なお、現況で6.5メートル以上の幅員を有しない場合であっても、開発許可により当該既存道路を整備する場合は同様に取り扱うこととする。
- (3) 廃棄物又は再資源化物品等の搬出入に関して支障がない旨の県廃棄物対策課長の意見書があること。
- (4) 計画地から幹線道路までの既存道路において、300m以内ごとに下図の待避所、又は、これと同等以上と認められる待避できる箇所が設けられていること。

(図)



ただし要件7は、令第25条第2号の基準ではなく別途定めているものであり、開発許可申請に当たっては技術基準編に適合することが必要となるので留意すること。

<留意事項>

- ア 廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令第7条第8号の2に掲げる産業廃棄物処理施設にあっては、建築基準法第51条が適用され、都市計画審議会の議を経ることとされているので留意すること。
- イ 廃棄物対策課が、廃棄物の処理及び清掃に関する法律第14条第4項に規定される産業廃棄物の中間処理業の許可の審査基準を定めているので留意すること。

◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節 [審査基準 2] 提案基準 1 7 (P78)

1 本文について

「密接な関連」とは、当該寮に居住している看護師等が当該病院の救急業務上必要な際には看護スタッフとして即応できる看護体制にあること、かつ、当該病院に勤務する看護師等の厚生施設等(看護師詰所及び休憩室等)の病院機能の一部が当該寮等に存することをいう。

2 要件 1 について

当該病院が既存の病院である場合は、救急病院として県知事が認定していること。

病院の新設に伴い看護師等の寮を同時に建設する場合は、次の各号のすべてに該当すること。

- (1) 病院と寮は、同一敷地内で一体として建築されること。
- (2) 病院の開設許可の事前協議を踏まえて、県地域医療連携課長から次に掲げるすべてに該当することが確認できること。
 - ア 医療審議会の議を踏まえて、当該病院の開設許可が確実であること
 - イ 当該病院の計画内容が「救急病院等を定める省令第 1 条第 1 項」の基準に照らして支障ないこと
 - ウ 当該病院の開設者又は開発予定者から、病院開設の際には県知事あてに救急業務に関し協力する旨の申出を行う意思があることを踏まえて、救急病院として認定することに支障がないこと
 - エ 当該病院の看護師等の計画人員数が、医療法施行規則第 1 9 条及び社会保険診療報酬に基づく看護体系等に照らして適切であること
- (3) 建築基準法に基づく病院の完了検査済証の交付があるまで、寮を使用しない旨の誓約書があること。

3 要件 2 (2) について

「当該病院に併設」とは同一敷地内であることを原則とするが、同一敷地内に建設することが困難な場合は、隣接地等であっても施設間の往来に支障がなく、その距離が通常同一敷地内と考えられる程度の距離(数十から百メートル)に位置する場合は併設しているものとする。

4 要件 2 (3) について

(1) 「規模」について

室数は、当該病院の看護師等の定数のおおむね 3 分の 1 程度を目安とするが、当該病院の看護師等の通勤状況等の事情によりやむを得ないと認められる場合は、看護師等の定数の範囲内とすることができる。

(2) 「設計」について

利用者が主に独身者であることに照らして適切な建築計画であること及び談話室等の共有スペースを設けること。

なお、本提案基準にいう「寮」とは、共同住宅又は寄宿舎であることとする。

(3) 「託児施設」について

当該病院の職員向けの託児施設は、厚生施設の一部であることから当該病院の用途に含まれるものとする。このため、当該寮に病院機能の一部である託児施設を配置している場合も本提案基準の対象となる。

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
-------------------------------------	-----------------------------------

◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節 [審査基準 2] 提案基準 1 8 (P79・P80)

1 要件 3 について

- (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。
- (2) 要件 3 (1) イの「管理事務所、炊事場、便所等」には、宿泊施設(コテージ、バンガロー等)、入浴施設は含まない。
- (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。
- (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。
 - 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、建蔽率が 2 パーセントを超える場合
 - 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
 - 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
- (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、建蔽率を算出すること。

2 留意事項アについて

「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。

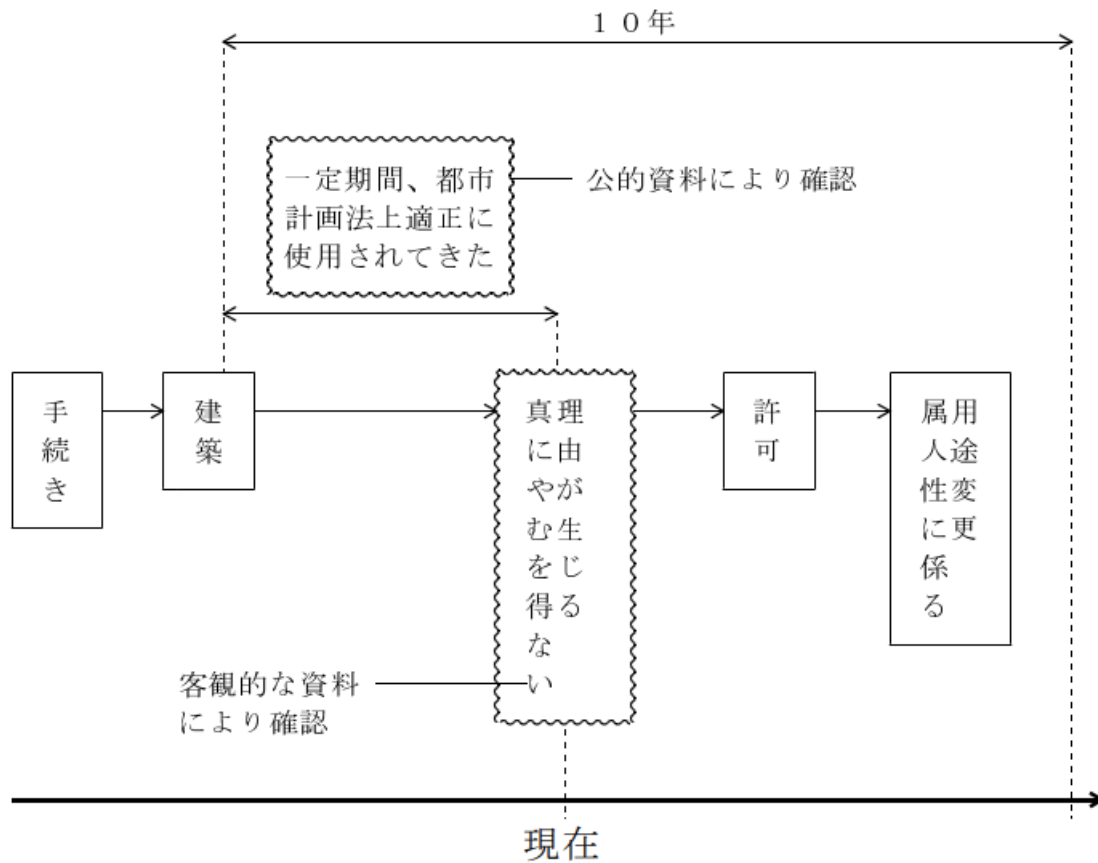
◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節 [審査基準 2] 提案基準 19 (P81・P82)

1 要件 2 (3) について

イ欄に「原則として建築後 10 年以上」とあるが、都市計画法上適正に使用されている期間が建築後 10 年未満であっても、次の各号のいずれにも該当する場合は本要件に該当するものとする。

- (1) 「属人性に係る用途変更」の理由がア欄の「従前建築主の生活の再建又は転勤等の社会通念上のやむを得ない事情」に該当し、当該理由が真にやむを得ないことが、経緯や事情を証する客観的な資料により確認できること。
- (2) 当該建築物等の建築後、一定期間都市計画法上適正に使用されたことが、住民票、建築物の登記事項証明書等の公的資料により確認できること。

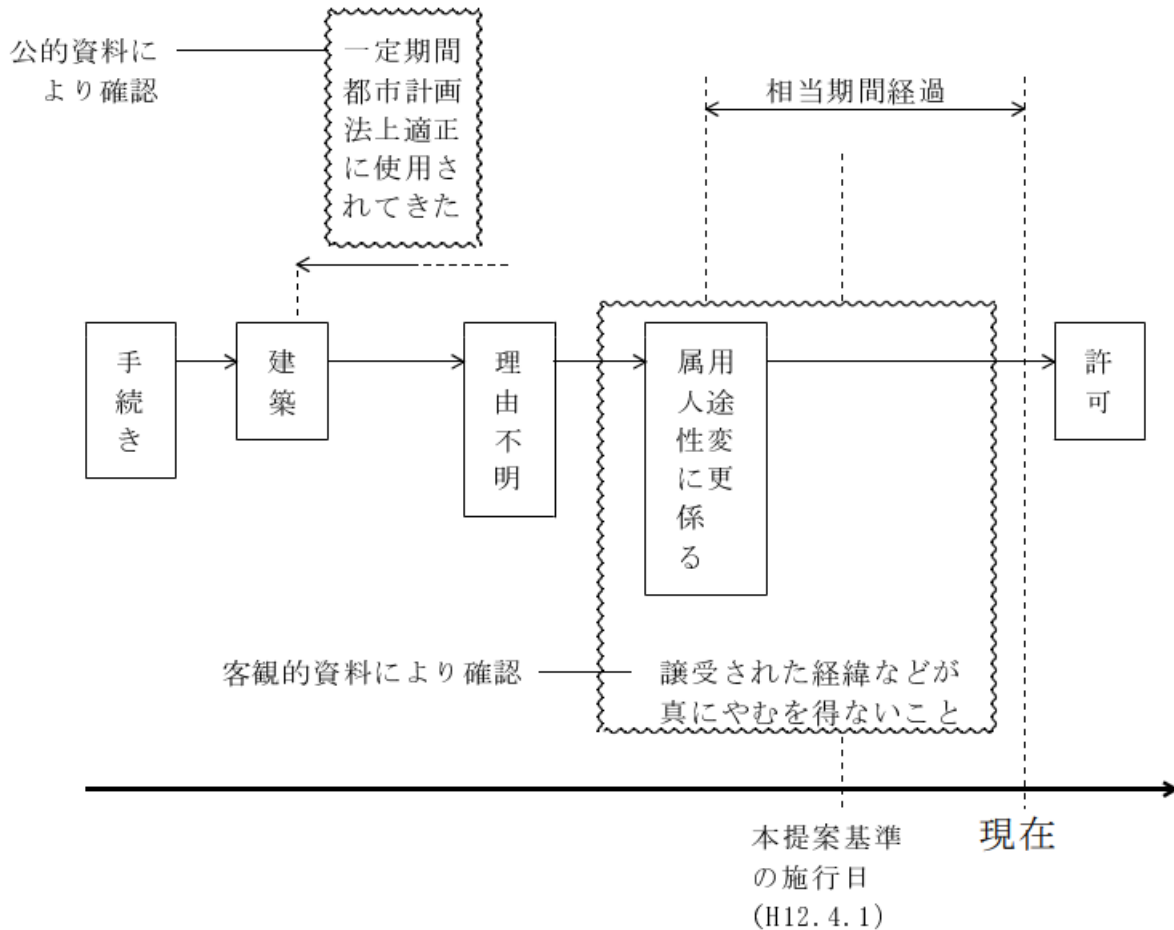
[参考] 上記 1 の適用対象となる場合



2 留意事項エただし書きについて

- (1) 当該建築物等の建築後、一定期間都市計画法上適正に使用されたことについては、住民票、建築物の登記事項証明書等の公的資料により確認できること。
- (2) 真にやむを得ないと認められる場合とは、当該建築物等が譲受された経緯や当該建築物等の実状等を総合的に勘案し、個別具体的に審査することとする。

〔参考〕上記2の適用対象となる場合



提案基準 20 「有料老人ホーム」	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] 提案基準 20 (P83・P84)

1 要件 6 について

「既存の病院又は特別養護老人ホーム等」とは、病院、特別養護老人ホームのほか、診療所、老人保健施設、老人デイサービスセンター等の施設をいう。

2 留意事項エについて

「施設間の往来に支障がなく、その距離が通常同一敷地内と考えられる程度の距離」とは、数十から百メートルのことをいう。

1 本提案基準について

(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。)

(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 7 年 1 0 月 3 1 日以降に既存建築物が滅失又は除却された場合。

イ 令和 7 年 1 0 月 3 0 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。

2 要件 1 について

(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。

(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。

3 要件 2 について

(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。

(2) 要件 2 (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 2 (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性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。

(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 1 0 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 P42 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：農地ゾーンに囲まれているとみなされる場合の例

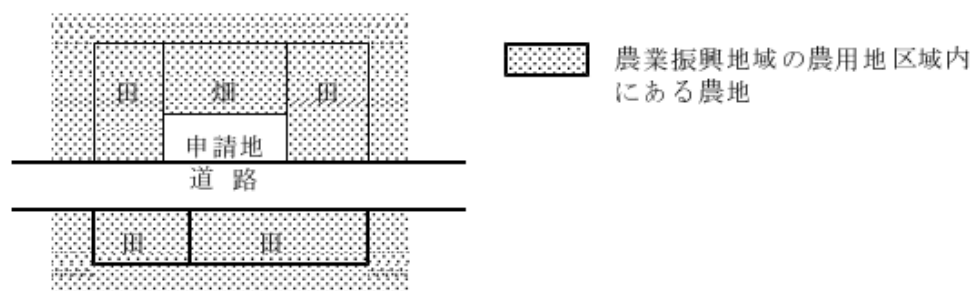


図 2：農地ゾーンに囲まれていないとみなされる場合の例

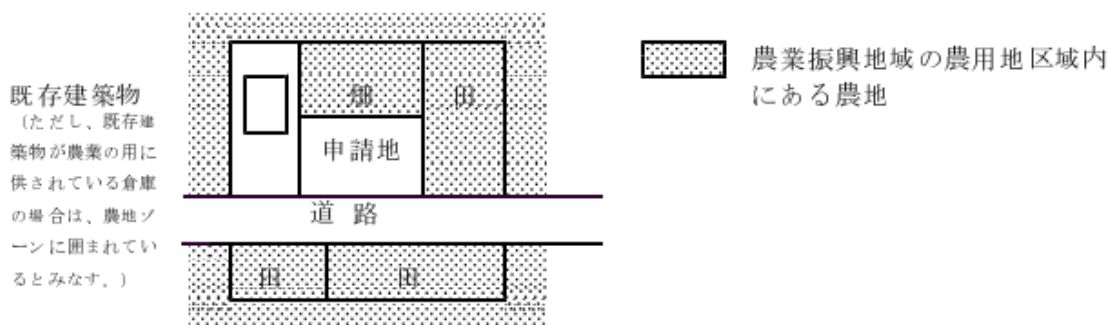


図 3：農地ゾーンに囲まれていないとみなされる場合の例

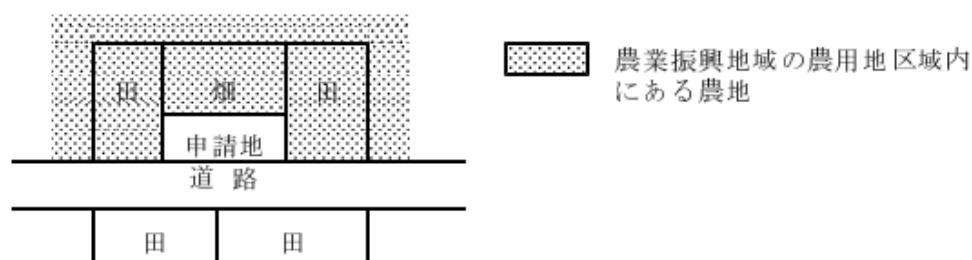
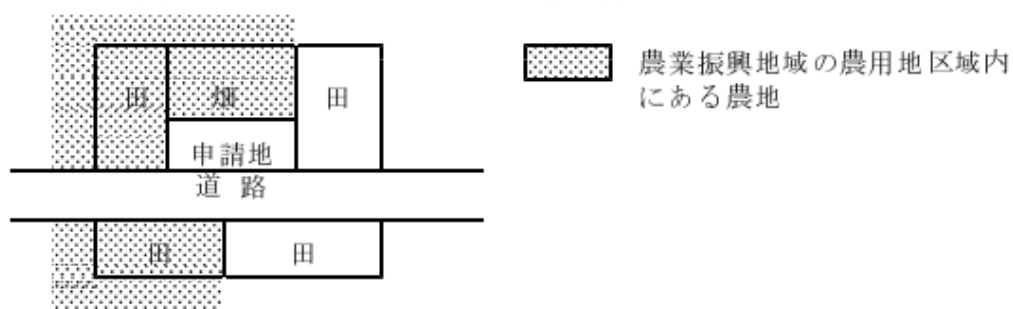


図 4：農地ゾーンに囲まれていないとみなされる場合の例



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。

提案基準 2 2 「県南部・東部地域における世帯分化のための住宅」	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 (P88・P89)

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。

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。)

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。

(別 紙)

誓 約 書

私が下記の土地に建築を予定している建築物は、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あり、他の用途に使用しないことを誓約します。

記

建築場所

年 月 日

奈 良 県 知 事 殿

土木事務所長 殿

住所

氏名

印

(注)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。

提案基準 2 4 「川上村白屋地区の代替建築物」	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 2 4 (P91)

国土交通省が吉野郡川上村(都市計画区域外)に建設した大滝ダムについて、平成 1 5 年 3 月から始めたダム湛水が原因で同村の白屋地区で地滑り、亀裂が生じ、国は同地区の住民全戸に対し本移転の補償を行う方針を示している。そこで、当該住民が村外の市街化調整区域へ移転することも考えられることから、市街化調整区域における住宅等の立地について、本提案基準を定めた。

なお、当該提案基準に係るもののうち、要件 4 (1)に規定する住宅に該当するものについては、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こととする。

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」	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 5 (P92・P93)

1 要件 3 について

「あっても同地域内に適地がない」とは、次のような場合をいう。

- ア 工業系用途地域内に既に建築物が建築されており物理的に空地がない場合
- イ 工業系用途地域内に空地はあるものの、必要とする規模のまとまりのある空地がない場合
- ウ 工業系用途地域内に空地はあるものの、道路が未整備である場合
- エ その他、上記アからウと同等と認められる場合

2 要件 5 (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。

- 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、急傾斜地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

◎立地基準編第 2 章第 1 2 節 [審査基準 2] 提案基準 2 6 (P94・P95)

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。

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。

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。

- 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

3 留意事項オただし書きについて

「ふるさとの保全と活用の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。

(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
製薬	・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
皮卸・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
箸	・その他の木製品製造業のうち箸製造業	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鞆し革製造業、毛皮製造業、毛皮革製品、同材料及び付属品製造業	宇陀市
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
ヘップサンダル	・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（茶釜、茶道具、編み針）	・その他の木製品製造業のうち茶釜、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。

提案基準 2 7 「農産物直売所」	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 7 (P96)

1 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。

提案基準 2 8 「使用済自動車の再資源化施設」	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 8 (P97・P98)

1 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。

提案基準 2 9 「観光ゾーン等に位置づけられた区域内の宿泊施設」	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 9 (P99・P100)

1 要件 5 (1) について

(1) 「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」とは、次の地域、地区等をいう。

- ア 国定公園及び県立自然公園の普通地域
- イ 歴史的風土保存区域
- ウ 近郊緑地保全区域

(2) 「原則として次の地域、地区等を含まないこと。」とは、当該地域、地区等のうち、次のものは申請地に含まないこと。なお、それ以外のものについては、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。

- ア 国定公園及び県立自然公園の特別地域
- イ 歴史的風土特別保存地区
- ウ 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

2 要件 7 (2) について

「延べ面積は、原則として 2 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。

- (1) 県が誘致又は積極的に立地を推進する宿泊施設であることが、県産業雇用担当部局の意見書により確認できること
- (2) 宿泊施設の計画内容が良好なものであって、やむを得ないと認められること
- (3) 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ことが、市町村長の意見書により確認できること

提案基準 30 「既存建築物(住宅、工場以外)の敷地増を伴う質的改善」	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] 提案基準 30 (P101・P102)

- 1 本提案基準は、既存建築物(住宅、工場以外)について、質的改善を図るため、既存建築物の敷地の拡張を必要とするものを対象とするものであること。
したがって、既存建築物の近接地に立地するものや既存建築物と一体となって近隣に移転するものは対象としていない。
また、既存建築物の用途変更を伴うものは、本提案基準の対象としていない。
- 2 要件 2 について
 - (1) 要件 2(1)については、地元市町村長の意見書により確認する。
 - (2) 要件 2(4)アについて
「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。
 - 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、急傾斜地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
- 3 留意事項ア(ウ)について
倉庫業の倉庫に該当するものは、留意事項ア(ウ)に該当しない。

◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節 [審査基準 2] 提案基準 3 1 (P103・P104)

1 要件 3 について

「当該工業地域又は工業専用地域内に適地がない」とは、次のような場合をいう。

- ア 当該工業地域又は工業専用地域内に既に建築物が建築されており物理的に空地がない場合
- イ 当該工業地域又は工業専用地域内に空地はあるものの、必要とする規模のまとまりのある空地がない場合
- ウ 当該工業地域又は工業専用地域内に空地はあるものの、道路が未整備である場合
- エ その他、上記アからウと同等と認められる場合

2 要件 5 (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場合については、この限りでない。

- 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、急傾斜地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

提案基準 3 2 「研究施設」	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 3 2 (P105・P106)

1 要件 5 (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。

- 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、急傾斜地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

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」	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 3 3 (P107)

1 要件 1 について

「道路位置指定により造成された既存住宅団地内」かどうかは、道路位置指定時の図書や申請地の道路位置指定時の所有者、地目、航空写真などでもって総合的に判断することとする。

2 区画の変更を伴うものも、本提案基準の対象とするが、この場合、既存住宅団地内における区画の変更であること。したがって、既存住宅団地の内外にまたがるような区画の変更を対象とするものではないこと。

提案基準 3 4 「地区集会所等」	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 3 4 (P108)

1 要件 8 について

当該自治会等の地区集会所等として、規模、設計、配置及び内容等が適切であり、レジャー的な施設等他の目的の建築物と併用されるものでないこと。

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」

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 3 5 (P109)

1 要件 1 (3)について

「周辺に土地を求め拡張することが困難」とは、計画地の周囲に隣接する土地が、既に建築物等の敷地として利用されている場合や、申請者等以外のものが所有し、既に土地利用が計画されている場合等で、土地を拡張することが困難なものをいう。また、より狭小な複数の土地を一として利用した場合においても敷地面積が 2 0 0 平方メートルを満たさない場合は、さらに周辺に土地を求めて敷地面積を 2 0 0 平方メートル以上とすることが困難であると認められること。

2 要件 3 について

「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こと」については、当該市町村長の意見書により確認する。

3 要件 4 (2)について

「敷地の面積は、原則として 1 6 5 平方メートル以上」であることについて、敷地面積が 1 6 5 平方メートル未満の場合にあっては、次に掲げる要件のすべてに該当すること。

- (1) 平成 1 7 年 1 月 1 日以前から土地を所有している者が、自己の居住の目的で住宅の建築を行うものであること。
- (2) 平成 1 7 年 1 月 1 日以前から宅地(登記簿上の地目が宅地)であり、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。
- (3) 周辺部に住宅が建ち並び、物理的に土地を拡張することが困難であると認められること。

<留意事項>

上記 3 の運用を適用する場合、属人性を有する内容でもって許可を行うことになることから、適格性を有しない者へ譲渡されること等による用途変更を行う場合は、提案基準 1 9 「属人性に係る用途変更」による事前協議手続が必要になるので、留意すること。

提案基準 3 6 「社会福祉施設」	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 3 6 (P110・P111)

1 要件 4 (2)について

要件 4 (2)に該当するものの例として、次のような場合が考えられる。

ア 養護学校の近接地に放課後児童健全育成事業の用に供する施設等を立地する場合

イ 交通量が激しくない場所に社会福祉施設を立地することが、施設利用者の安全を確保するために有効であると認められる場合

2 要件 6 について

「当該業務を行い得ることが証されるもの」とは、申請者が、当該社会福祉施設を運営するための実績又は見込み(資格等)を有していることを書類等で確認できることとする。

3 留意事項アの「他の福祉的利用の用に供する施設」とは、法第 3 4 条第 1 号又は同条第 1 4 号の規定により立地が認められる社会福祉施設をいう。

4 施設の立地に当たっては、必要に応じて交通安全面について警察署等と協議を行った結果を確認することとする。

提案基準 3 7 「医療施設」	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 3 7 (P112・P113)

1 要件 7 について

「当該業務を行い得ることが証されるもの」とは、申請者が、医師の免許を有していること（法人等の場合は、その役員等に医師の免許を有する者がいること）を医師免許証の写しで確認できることとする。

2 施設の立地に当たっては、必要に応じて交通安全面について警察署等と協議を行った結果を確認することとする。

提案基準 3 8 「サービス付き高齢者向け住宅」	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 3 8 (P114・P115)

1 留意事項ウについて

「施設間の往来に支障がなく、その距離が通常同一敷地内と考えられる程度の距離」とは、数十から百メートルのことをいう。

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」	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 3 9 (P116・P117)

- 1 本提案基準は、平成 2 3 年 9 月の台風 1 2 号により本県南部山間地域に甚大な被害をもたらしたことから、被災地、被災者の早期の復旧・復興のために審査基準を定めたものであるが、東日本大震災等の激甚災害による罹災建築物についても、本提案基準を適用することを妨げるものではない。
また、本提案基準は原則として激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律第 2 条の規定に基づき指定された災害による罹災建築物を対象とするものであるが、知事がこれと同等程度の災害であると認める場合にはその罹災建築物も対象とすることができるものであること。
なお、本提案基準は被災地、被災者の復旧・復興のために定めたものであることから、被災時に使用されていなかった罹災建築物は原則として対象外であること。
- 2 要件 3 にいう「原則として 3 年以内であること」とは、開発(建築)行為事前協議書の市町村受付年月日をもって 3 年以内であるかを確認することとし、応急仮設住宅の供与期間が延長された場合等やむを得ない理由がある場合は代替建築物の建築に至る個々の事情を勘案しながら、3 年以上であっても本提案基準を適用することができる。
- 3 要件 5 (1) にいう「予定建築物の用途は罹災建築物と同一であること」とは、罹災建築物の用途が複合用途であって、予定建築物の用途がその一部の用途を取り止める場合も同一用途であると取扱って支障ない。
- 4 要件 5 (3) 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。
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、急傾斜地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

◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節 [審査基準 2] 提案基準 4 0 (P118・P119)

1 本提案基準について

(1) 長屋建住宅の一戸建住宅への建替えに係る対象及び工程について

本提案基準は、要件 1 に該当する長屋建住宅のすべての住戸の建替えを対象とするものであり、当該建替えに係る工程は、一部の住戸を先行して建替えし、他の住戸も将来、建替えが必要になった時点で順次、建替えすることを想定するものである。

この場合、将来、建替えする住戸は建替えの際、建替え計画が本提案基準に適合する必要がある。

(2) 申請手続きについて

本提案基準は、要件 1 に該当する長屋建住宅のすべての住戸の建替えを対象とするものであることから、開発許可申請手続きは本来、長屋建住宅として建築確認を受けた敷地(以下「既存敷地」という。)全体で行い、申請者も各住戸の連名でもって行うべきであるが、各住戸間の建替計画に係る熟度が異なることから、それぞれ建替えしようとする住戸がその時点で申請者として開発許可申請手続きを行うこととする。

申請に係る開発区域は、建替えしようとする住戸部分の敷地及び当該開発行為にあたって必要となる公共施設(管路敷等)の区域とする。この場合の住戸部分の敷地は、現在の敷地の位置にかかわらず設定することができる。

なお、開発行為が生じない場合(たとえば 2 戸 1 の長屋建住宅 1 棟から一戸建住宅 1 棟への建替えで区画形質の変更がない場合等)は都市計画法第 4 3 条の建築許可申請手続きを行うことになり、既存敷地が申請区域となる。

(3) 長屋建住宅が既に滅失又は除却されている場合について

長屋建住宅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 年以内に限る)、又は火災、風水害等により長屋建住宅が滅失又は除却された場合(長屋建住宅の再建に至る個々の事情を勘案しながらおおむね 3 年以内に限る)、滅失又は除却された当該住戸についても本提案基準を適用することができる。この場合、当該住戸は要件 4 の「現に存する住戸数」とみなす。

2 要件 2 について

従前の住戸の敷地が著しく小さいため、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、かつ、増加後の敷地面積が 4 0 0 m²以下である場合は、既存敷地の隣接地を申請に係る土地に含めることができる。ただし、留意事項力を適用する場合には、既存敷地の隣接地を申請に係る土地に含めることはできない。

3 要件 4 について

建替えしようとする住戸が、当該住戸の隣接住戸(既存敷地内)の敷地を統合して一敷地とする場合のように、既存敷地内に現に存する住戸数が減少するものについても本要件に該当する。

4 要件6について

「既存敷地内のすべての住戸において、建替え時に建築基準法第43条第1項又は同条第2項の規定に適合する見込みがあること」について、その土地利用計画について図1、図2に参考例を示す。

図1

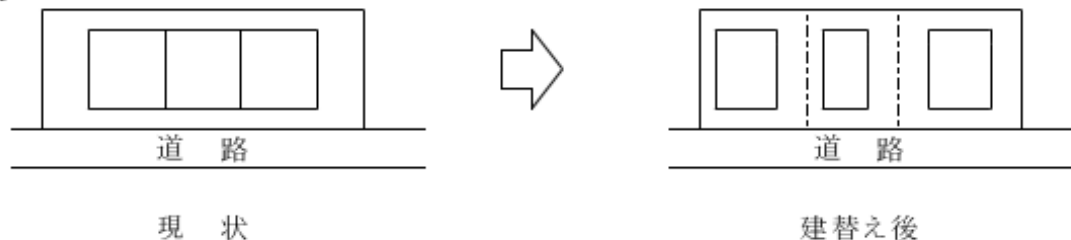
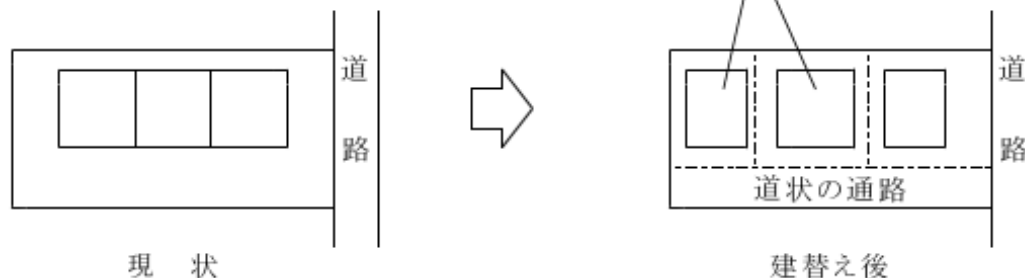


図2



5 要件7について

(1) 「合意形成が図られていること」に係る合意書の添付図書は、以下のとおりとし、全住戸について対象とする。

- ・長屋建住宅の建替えに係る合意書(別紙参考書式 参照 P97・P98)
- ・現況図
- ・土地利用計画図(構想図)
- ・建物及び土地の登記事項証明書(交付後3ヶ月以内の原本)
- ・地籍図(交付後3ヶ月以内の原本)

(2) 長屋建住宅の一部の住戸の建替えの手続きが行われた後、さらに当該長屋建住宅の別の住戸の建替えの手続きが行われる場合、「合意形成が図られていること」に係る合意書の添付図書は、先の手続きで提出されたものの写しを提出しても差し支えない。

ただし、先の手続きで提出されたものから合意内容に追加若しくは変更があった場合、又は当該長屋建住宅の住戸の所有者に変更が生じた場合は、変更後の合意書等を開発行為事前協議書に添付して提出すること。

6 留意事項ウについて

「予定建築物の用途を一戸建併用住宅とすることができる」とあるが、併用部分の用途は、原則として既存の用途からの変更が生じない場合に限る。ただし、やむを得ない理由により、併用住宅の用途を本解説「既存建築物の用途変更」に照らして用途の変更に当たらない場合はこの限りではない。

また、この場合の併用住宅とは、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するものをいい、既に延べ面積の2分の1以上を非居住の用に供されている住宅にあっては、建替後も延べ面積の2分の1以上を非居住の用に供する住宅とすることができる。

なお、留意事項ウにより、予定建築物の用途を一戸建併用住宅とすることができるものを、戸建専用住宅に建替えることは、特に支障ないものであること。

7 留意事項エについて

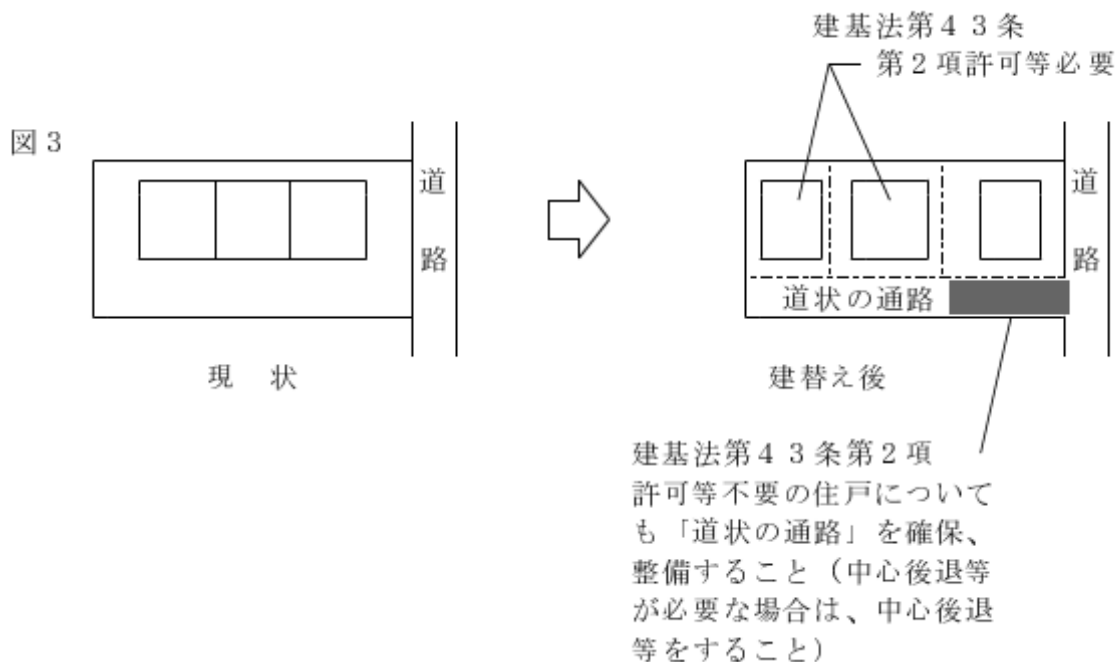
「同条第2項に係る許可基準等に適合する見込みがあること」とは、申請に係る住戸(建替えしようとする住戸)については当該許可基準等に適合する見込みについて建築担当部局と協議が整っていることをいい、その他の住戸(将来、建替えしようとする住戸)については、建築計画により確認することになる許可基準以外の許可基準に適合する見込みについて建築担当部局と協議が整っていることをいう。

なお、建築基準法第43条第2項第2号許可において、「道状の通路については、平成11年5月1日時点において建築物が建ち並んでいる等」旨の許可基準があることから、それ以降に建築された建築物は同号の許可を受けられない場合があるので、留意すること。

また、同号の許可申請は、各々の建替え(都市計画法第29条第1項の規定による開発許可)ごとに必要となる。

8 留意事項オについて

「同許可等を受ける必要のない住戸についても、建替え時には許可等を受ける必要のある住戸に準じて『道状の通路』が確保、整備することを要し」について、「道状の通路」の幅員が4m未満であることから、許可等を受ける必要のある住戸の許可等にあって、中心後退等をして「道状の通路」を整備する必要がある場合は、同許可等を受ける必要のない住戸についても、建替え時に許可等を受ける必要のある住戸に準じて、中心後退等をして「道状の通路」を整備する必要があること(図3に参考例を示す)。



9 留意事項カについて

本提案基準は、長屋建住宅として建替えることが困難でないものは、長屋建住宅として建替えることが本来であるが、一戸建住宅に建替えることにより住環境の改善が図られるものと認められるものについては、長屋建住宅を一戸建住宅に建替えることができることとする。

留意事項カにより一戸建住宅に建替える場合には、一般的な住宅地開発の計画と変わらないと考えられることから、道路等の技術基準(※)に基づき計画し、既存敷地全体で許可申請手続きを行うなど通常の申請手続きによること。また、複数の既存敷地を一つの敷地にまとめて一戸建住宅に建替えることも可能であること。

(※ 開発許可制度等に関する審査基準集(技術基準編)を示す。)

「長屋建住宅の一戸建住宅への建替え」に係る合意書(参考書式)

「建替えようとする長屋建住宅」

- | | | |
|-----|---------|--------------------------|
| [1] | 土地の所在地 | 〇〇市〇〇町〇〇番地、〇〇番地、・・・、〇〇番地 |
| [2] | 敷地面積 | 〇〇〇. 〇〇㎡ |
| [3] | 建築確認番号 | 〇〇土第〇〇〇〇号 |
| | 同 年月日 | 昭和〇〇年〇〇月〇〇日 |
| [4] | 敷地内の住戸数 | 〇戸 |
| [5] | 敷地の現況 | 別添現況図のとおり |

私ども〇〇名は、上記の長屋建住宅の各住戸の所有者として、当該長屋建住宅の建替えに係る下記の1から5の事項について合意しましたので、開発行為事前協議書に本合意書を添付して提出するとともに、同合意書の写しを各所有者ごとに1部ずつ保管します。

記

- 1 建替えようとする長屋建住宅は、上記の「建替えようとする長屋建住宅」の[1]から[5]のとおりであること。
- 2 建替え計画は、当該長屋建住宅の全住戸について、以下の(1)から(5)に示すとおりであること。
 - (1) 一戸建専用住宅に建替えること。
 - (2) 申請区域は既存敷地内であること。
 - (3) 住戸数に増加がないこと。
 - (4) 階数が従前以下又は2以下であること。
 - (5) 建築基準法第43条第1項又は同条第2項の規定に適合する見込みがあること。ただし、同条第2項の規定に適合する見込みについては、以下の①及び②に示すとおりであること(※1)。
 - ① 当該規定に係る奈良県の許可基準(申請地が橿原市又は生駒市の場合は、それぞれ橿原市又は生駒市の許可基準)の内容が別添のとおりであることについて認識したうえで、建替えについて同許可基準に適合するように計画すること。
 - ② 上記①については、建築基準法上、同許可基準への適合が求められない住戸であっても同許可基準に適合するように計画すること。

なお、本事項の合意は、別添の都市計画法第34条第14号の規定に係る奈良県の『開発許可制度等に関する審査基準集』提案基準40(以下「提案基準40」)の内容、及び同基準に基づいて建替えが可能となる住戸及び敷地の規模(上記の道状の通路を整備する場合は当該通路部分は敷地から除外することを考慮した規模)について、それぞれ認識したうえでのものであること。

- 3 建替え計画のうち、現時点(各合意者が合意した時点)で具体的に決定し、合意に至った内容は別添土地利用計画図のとおりであること。

4 以上の1から3の合意内容については、当該長屋建住宅等の各住戸の所有者に変更があった場合は、売買契約書に記載すること等の方法により変更後の所有者に継承すること。

5 以上の1から3の合意内容について変更しようとする場合、又は3の合意に至った内容から新たに合意内容を追加しようとする場合は、再度、当該長屋建住宅のすべての住戸の所有者による合意書を開発行為事前協議書に添付して提出すること。

土地の所在地	合意年月日	建物所有者名(自署)
〇〇市〇〇町〇〇番地	平成 年 月 日	〇〇 〇〇
〇〇市〇〇町〇〇番地	平成 年 月 日	〇〇 〇〇
〇〇市〇〇町〇〇番地	平成 年 月 日	〇〇 〇〇
〇〇市〇〇町〇〇番地	平成 年 月 日	〇〇 〇〇
・ ・	・ ・	・ ・

(注意事項)

※1 合意事項の記2(5)のただし書き並びに①及び②は、建築基準法第43条第2項の許可等が必要な場合のみ記載する。

※2 本合意書に必要な添付図書は以下のとおりとする。

(1) 現況図

長屋建住宅等の各住戸、敷地境界線、及び敷地内の地番界の位置並びに各住戸の氏名等を記入すること。

(2) 土地利用計画図

現に建替えしようとする住戸及び将来、建替えしようとする住戸のそれぞれの敷地境界線の位置、並びに建築基準法第43条第2項の許可等が必要な場合の「道状の通路」の位置(範囲)及び道路に至るまでの距離等を記入すること。

(3) 建物及び土地の登記事項証明書(交付後3ヶ月以内の原本)

(4) 地籍図(交付後3ヶ月以内の原本)

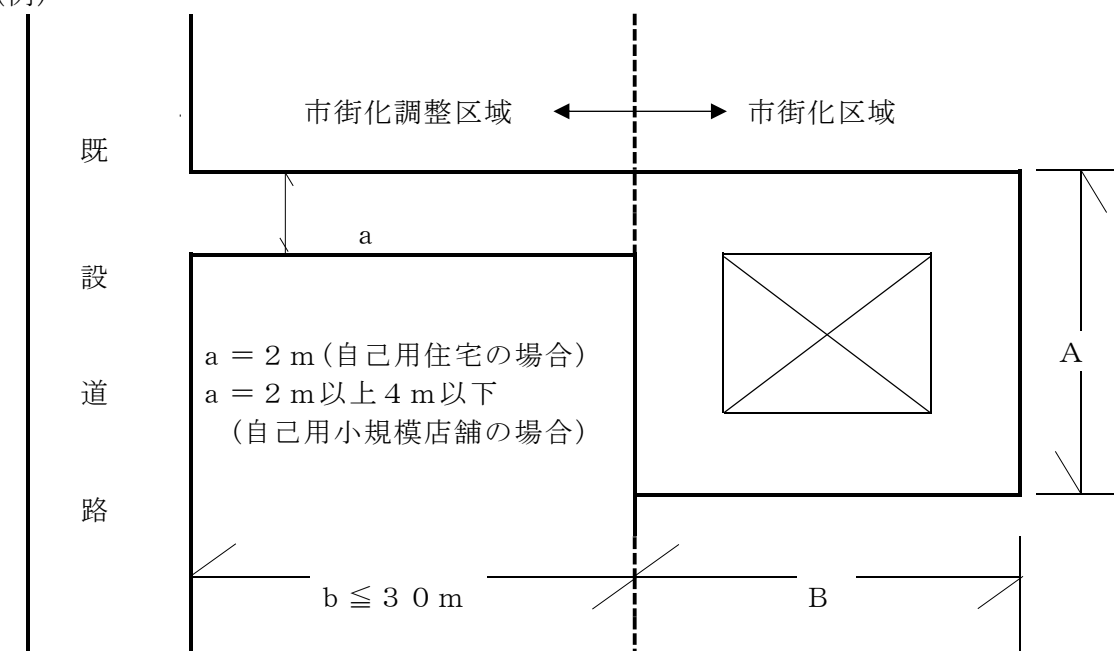
◎ 立地基準編第2章第12節〔審査基準 2〕個別附議(P120)

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。

- (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) 建蔽率、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)



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

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

$$A \times B \text{ を敷地面積とした建蔽率} \leq 60\%$$

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

〔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 令３６条１項３号ホ
--	----------------------

◎ 立地基準編第２章第１２節〔審査基準 ２〕個別附議(P120)

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 (P56～P119)

法第 34 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 (「既存建築物の増改築」)に係るもののうち次に該当するもの
 - (1) 住宅の改築で、改築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、改築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の改築で、改築後の床面積の合計が従前の 200 パーセント以下のもので、改築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つ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 (「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 2 (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 2 (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 2 (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 5 (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 5 (2)に該当するもの
- 1 3 提案基準 2 2 (「県南部・東部地域における世帯分化のための住宅」)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 P22・P23 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

◎立地基準編第 4 章 (P122)

法第 4 1 条第 1 項で規定されている「建築物の敷地、構造及び設備に関する制限」については、次のとおりとする。

1 趣旨

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされており、用途地域等を原則として定めないこととされている。しかし、用途地域の定められていない区域での建築基準法のみによる規制では、将来の計画的な市街化を図る上に支障を来すことが予測される。

そこで、本制限を付加することによって、市街化調整区域の将来を見通した建築物の形態に関する計画の担保を図ろうとするものであり、開発許可(変更許可を含む。)の際に本制限を定めることができるものとしている。

なお、開発許可と関係なく、本制限を変更し又は付加することはできない。

2 制限の内容

- (1) 建蔽率及び容積率
- (2) 建築物の高さ
- (3) 壁面の位置
- (4) その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限

3 制限の効力等

- (1) 本制限は、開発登録簿に登載することにより一般に閲覧できるようにする。
- (2) 本制限は、開発許可を受けた者だけでなく、当該土地の区域内に建築しようとするすべての者に適用する。
- (3) 本制限の課せられた区域が市街化区域に編入された場合又は新たに地域地区が設定された場合は、開発登録簿の本制限に係る記載を抹消し、その後本制限は適用しない。

4 法第 4 1 条第 1 項の規定による制限が付加されている場合の運用について

- (1) 「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、都市計画法第 9 条第 1 項に規定する第 1 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、・・・」の内容が付加されている場合(提案基準 6「既存宅地開発」及び提案基準 2 1「既存建築物の再活用」の場合)
 - ア 建蔽率及び外壁の後退距離については、第 1 種低層住居専用地域における建築基準法の規定に準じて緩和規定の適用が可能であること。
 - イ 建築基準法第 5 6 条第 1 項第 3 号の規定に基づく北側斜線等の適用は受けないものであること。
- (2) 上記(1)以外の場合(都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律(平成 1 8 年法律第 4 6 号)による改正前の都市計画法第 3 4 条第 1 0 号イ(※平成 1 9 年 1 1 月 3 0 日に廃止)により許可されたものは除く。)

- ア 建蔽率に関する制限が付加されているものについては、建築基準法の規定に準じて緩和規定の適用が可能であること。
- イ 外壁の後退距離に関する制限が付加されているものについては、第 1 種低層住居専用地域における建築基準法の規定に準じて緩和規定の適用が可能であること。

建築物の高さに関する制限	法 4 1 条 1 項
--------------	-------------

◎立地基準編第 4 章 (P122)

法第 4 1 条第 1 項で規定されている「建築物の高さに関する制限」については、次のとおりとする。

審査基準に建築物の高さについての要件が定められている場合で、次に掲げる事項のいずれかに該当するものにあっては、開発許可、法第 4 2 条第 1 項ただし書許可及び法第 4 3 条第 1 項の許可に際して法第 4 1 条の制限又は法第 7 9 条の許可条件を付加しないものとする。

- 1 工場等の業種によりその建築計画において、やむを得ず当該審査基準で定める高さを超え建築しなければならない合理的な理由を有する場合。
合理的な理由の判断は、理由書、工場等の業種、建築計画図、設備計画図、機械の配置計画図等及び周辺地域の土地利用や環境への影響等を総合的に勘案して行うこととする。
- 2 既存建築物が当該審査基準で定める高さの限度を超えている場合。
ただし、この場合、計画建築物の高さは既存建築物の高さ以下となるように努めること。

大規模な開発行為における建築物の敷地、構造及び設備に関する制限 「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」(平成18年法律第46号)の施行日(平成19年11月30日)をもって市街化調整区域内における大規模開発行為に係る基準は廃止	法41条1項
--	--------

◎立地基準編第4章(P122)

立地基準編第2章第11節の「市街化調整区域内における大規模開発行為に係る審査基準」の別紙基準第2(P54・P55)により、法第41条第1項の規定に基づき付加した制限について、下表のイ欄のいずれかに該当する場合については、ア欄の制限をウ欄のとおり緩和することとする。

市街化調整区域内の大規模開発行為のうち住宅団地に係る法第41条第1項の取扱い			
法第41条第1項の規定による制限の内容		左記制限の取扱い及び運用	
ア		イ	ウ
建蔽率	住宅用地 〔10分の4以下 又は 10分の5以下〕 公共公益施設用地 (10分の6以下)	内角120度以下の2つの道路によってできた角敷地又は2つの間隔の平均が30m以下の当該道路の間にある敷地で、その周辺の3分の1以上がそれらの道路に接し、かつ、それらの道路の幅員がそれぞれ4m以上でその和が10m以上のもの	1/10加算
外壁の後退距離	住宅用地 (1.5m 又は1.0m)	① 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの ② 物置又はこれに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ、床面積の合計が5㎡以内のもの ③ 車庫部分が地階となる場合で屋内的に住宅部分へ動線のないもの	制限なし

予定建築物等以外の建築等の制限	法 4 2 条
-----------------	---------

◎立地基準編第 5 章 (P123～P127)

法第 4 2 条で規定されている「予定建築物等以外の建築等の制限」については、次のとおりとする。

1 趣旨

開発許可処分は、将来その開発区域に建築又は建設される建築物又は特定工作物がそれぞれの許可基準に適合する場合に行うものである。したがって、予定建築物等以外の建築物等が無制限に建築等されることになると、開発許可制度の規制の効果が失われるため、原則としてこれを認めないこととしている。

2 制限の内容

法第 4 2 条の制限は、予定建築物等が法第 3 4 条各号に該当するものとして開発許可されたことを勘案し、予定建築物等の用途の制限に限らず、各許可ごとに逐次開発行為主体(建築主)、建築物の規模等の制限をも含むものとして取り扱うことを原則とする。

ただし、次のような明らかに属人性を有しないものとして開発許可されたものについては、開発行為主体(建築主)は問わないこととし、また、建築物の規模の制限についても、予定建築物の用途が住宅であって明らかに審査基準の範囲内であると認められるものについては、建築物の規模等の制限の対象としないこととする。

なお、開発許可されたものが「属人性を有する内容でもって許可されたもの」であるか否か明らかでないものについては、開発(建築)行為事前協議の手続において判断していくこととする。

- | | | |
|---|--|---|
| { | <p>◇明らかに属人性を有しないものの事例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「旧住造法完了地における開発行為」 ・ 「土地区画整理事業施行区域内における開発行為」 ・ 「既存建築物の再活用」 など | } |
|---|--|---|

3 予定建築物等が建築された後の増改築等

予定建築物等が建築等された後に増築、改築等を行う場合の規模については、本条による制限の対象としていない。

4 制限の効力等

- (1) 本制限は、開発登録簿に登載することにより一般に閲覧できるようにする。
- (2) 本制限は、開発許可を受けた者だけでなく、当該土地の区域内において建築物又は特定工作物を新築若しくは新設し又は建築物を改築し、若しくはその用途の変更を行おうとするすべての者に適用する。

大規模住宅地の開発完了地における予定建築物の用途の制限 「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」(平成18年法律第46号)の施行日(平成19年11月30日)をもって市街化調整区域内における大規模開発行為に係る基準は廃止	法42条1項
---	--------

◎立地基準編第5章(P123～P127)

立地基準編第2章第11節「市街化調整区域内における大規模開発行為に係る審査基準」の別紙基準第1(P53)にいう住宅用地及び公益施設用地における法第42条第1項の予定建築物については、次のとおりとする。

1 住宅用地

開発許可を受けた戸建住宅用地の予定建築物は、専用住宅とする。

ただし、平成9年9月30日以前に従前の審査基準により開発許可を受けたものについては、建築基準法施行令第130条の3に掲げる併用住宅も含むこととする。

なお、地区計画又は建築協定が定められている場合は、これに適合すること。

2 公益施設用地

開発許可を受けた公益施設用地の予定建築物は、建築基準法第48条第8項に規定する近隣商業地域に立地可能なものであり、かつ、教育施設、医療施設、官公庁施設、購買施設、又はその他の施設(集会所等)で当該開発区域に居住することとなる者の日常生活の利便のために必要なものであること。

同一敷地内における建築物及び第一種特定工作物の建築等	法４条１１項 法４２条１項 法４３条１項
----------------------------	----------------------------

◎適用除外編第２章第２節〔審査基準 ２〕

◎立地基準編第５章(P123～P127)

第６章(P128～P133)

同一敷地内の建築物及び第一種特定工作物の建築等に係る法第４２条第１項及び法第４３条第１項の取扱いは次のとおりとする。

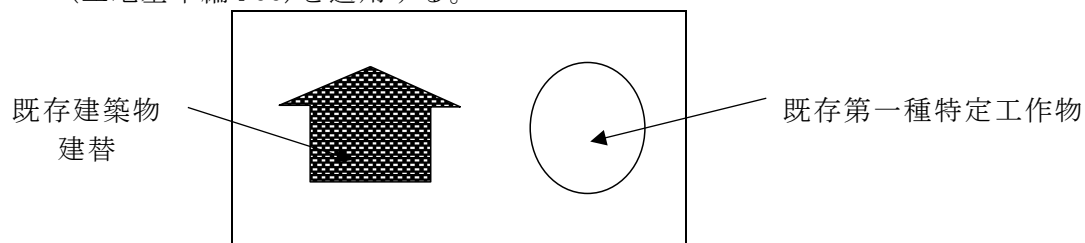
なお、本取扱いにおいて既存建築物及び既存第一種特定工作物とは、都市計画法上適法に建築等された建築物等をいう。ただし、既存宅地の確認を受けた土地においては、第一種特定工作物は認められないので留意すること。

１ 敷地内に既存建築物及び既存第一種特定工作物が共に存する場合

（１） 既存建築物の建替については、敷地内に建築物のみが存する場合と同様に次のア又はイのとおり取り扱う。ただし、建替に当たり開発行為はないこととする。

ア 開発許可を受けた土地における場合は、従前の建築物と同一の用途であれば法第４２条第１項ただし書許可は不要とする。

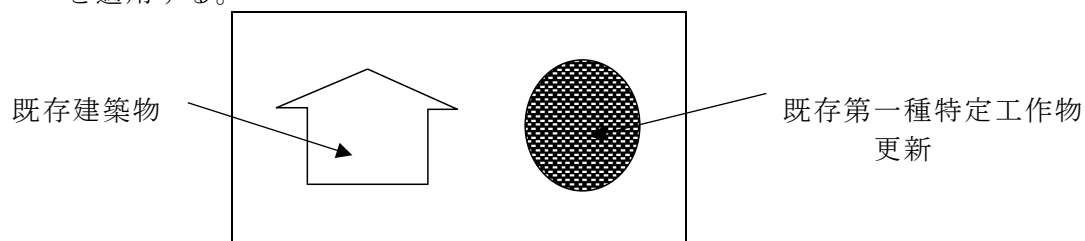
イ 開発許可を受けた土地以外の土地における場合は、提案基準９「既存建築物の増改築」（立地基準編 P66）を適用する。



（２） 既存第一種特定工作物の更新については、敷地内に既存第一種特定工作物のみが存する場合と同様に次のア又はイのとおり取り扱う。ただし、更新に当たり開発行為はないこととする。

ア 開発許可を受けた土地における場合は、従前の第一種特定工作物と同一の用途であれば、法第４２条第１項ただし書許可は不要とする。

イ 開発許可を受けた土地以外の土地における場合は、本編「第一種特定工作物の建設」（P6）を適用する。



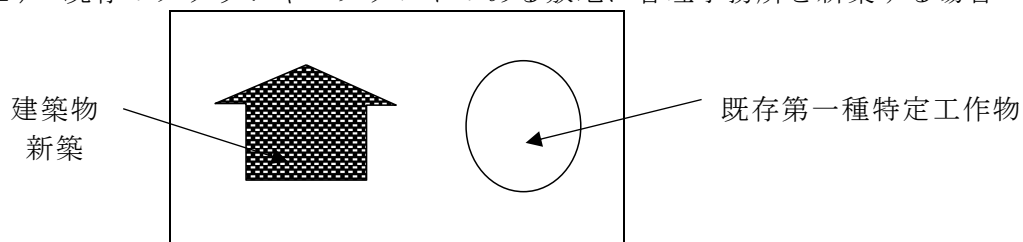
2 敷地内に既存建築物又は既存第一種特定工作物のいずれか一方のみが存する場合

(1) 既存第一種特定工作物のある敷地に当該第一種特定工作物と用途が同一とみなされる建築物を新たに建築する場合(例1参照)については、次のア又はイのとおり取り扱う。ただし、建築物の新築に当たり開発行為はないこととする。

ア 開発許可を受けた土地における場合は、既存第一種特定工作物と同一の用途とみなされるものであれば、法第42条第1項ただし書許可は不要とする。

イ 開発許可を受けた土地以外の土地における場合は、法第43条第1項許可を要する。許可の対象となるか否かについては計画内容を個別に判断する。

(例1) 既存のクラッシャープラントのある敷地に管理事務所を新築する場合

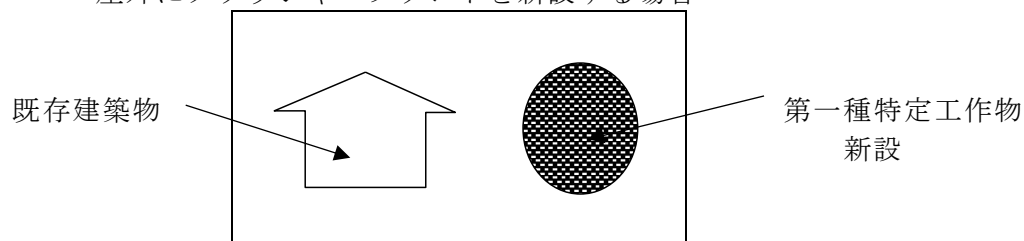


(2) 既存建築物のある敷地に当該建築物と用途が同一とみなされる第一種特定工作物を新設する場合(例2参照)については、次のア又はイのとおり取り扱う。ただし、新設に当たり開発行為及び既存建築物の用途の変更はないこととする。

ア 開発許可を受けた土地における場合は、既存建築物と同一の用途とみなされるものであれば、法第42条第1項ただし書許可は不要とする。

イ 開発許可を受けた土地以外の土地における場合は、法第43条第1項許可を要する。許可の対象となるか否かについては計画内容を個別に判断する。

(例2) 既存建築物(建屋内にクラッシャープラントが設置されている建築物)のある敷地の屋外にクラッシャープラントを新設する場合



予定建築物等が建築された後の相続	法 3 4 条 1 4 項 法 4 2 条 1 項 法 4 3 条 1 項
-------------------------	--

- ◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節〔審査基準 2〕提案基準 1 9 (P81・P82)
第 5 章 (P123～P127)
第 6 章 (P128～P133)

1 予定建築物等が建築された後の相続について

提案基準 1 9「属人性に係る用途変更」の要件 1 の「属人性を有する従前適格建築物等」に掲げるもののうち、(2)～(4)に該当する建築物等について、開発(建築)許可を受けた者の相続人が建替等を行う場合は、属人性に係る用途変更には該当しないこととする(建替等にあっては建築主が相続人に関わり、許可は不要)。

法第 3 4 条第 9 号に該当する飲食店の用途変更	法 3 4 条 9 項 法 4 2 条 1 項 法 4 3 条 1 項
----------------------------	---

◎ 立地基準編第 2 章第 7 節〔審査基準 2〕（P27～P30）

第 5 章（P123～P127）

第 6 章（P128～P133）

法第 3 4 条第 9 号に該当する飲食店の用途変更に係る法第 4 2 条第 1 項及び法第 4 3 条第 1 項の取扱いは次のとおりとする。

法第 3 4 条第 9 号に該当するとして開発（建築）許可を受けて建築された飲食店を日本標準産業分類による中分類 7 6 の「飲食店」（小分類 7 6 0 「管理、補助的経済活動を行う事業所」、7 6 5 「酒場、ビヤホール」及び 7 6 6 「バー、キャバレー、ナイトクラブ」並びに細分類 7 6 2 2 「料亭」は除く。）に該当する他の飲食店に用途変更する場合は、法第 4 2 条第 1 項又は法第 4 3 条第 1 項に規定する「用途の変更」には該当しない。

既存建築物の用途変更	法４３条１項
------------	--------

◎ 立地基準編第６章（P128～P133）

法第４３条第１項に規定する建築物の用途の変更については、次のとおりとする。

線引き以前から存する建築物又は既存宅地確認により建築された建築物についての「用途の変更」とは、下表「建築物の用途分類」のロ欄各項目間の変更をいう。ただし、併用住宅については、併用部分の用途で判断するものとする。

なお、工場については、日本標準産業分類の中分類の各項目間の変更を用途の変更としてとらえるものとする。

ただし、線引き後に、法第４３条第１項の許可を受けて建築された建築物については、法第３４条各号に該当するものとして許可処分をしたことから、上記取扱いは適用しないで、許可を受けた用途以外の用途とすることを「用途の変更」とする。

(表)

建築物の用途分類

区分は(ロ)欄で行う

区 分		例 示
イ	ロ	ハ
住 宅	住宅(A) 住宅(B) 併用住宅	一戸建住宅 共同住宅、寄宿舍、寮、長屋建住宅
公益施設	文教施設(A)※ 文教施設(B)※ 文教施設(C) 社会教育施設 医療施設※ 社会福祉施設 ※ 公共建物 宗教施設 交通施設(A) 交通施設(B) 公共事業施設 通信施設	小中学校、高等学校(※留意事項ウ参照) 幼稚園、保育所(※留意事項ウ参照) 大学、各種学校、専修学校 図書館、博物館、公民館 病院、診療所(※留意事項ウ参照) (※本編P114・P115参照) 巡査派出所、市役所出張所、公共団体庁舎、 神社、寺院 鉄道施設、自動車ターミナル、港湾施設 駐車場、車庫 電気事業施設、ガス事業施設、水道事業施設
商業施設等	日用品店舗 日用品修理加工店舗 日用サービス店舗 物品販売店舗 飲食店 事務所 歓楽施設(A) 歓楽施設(B)	文房具店、食料品店、薬局、雑貨店、 呉服衣料店、履物店 かさ・履物等修理店、自転車店、 農機具等修理店 理容店、美容院、クリーニング店、公衆浴場 医院 マージャン屋、パチンコ店、射的場 劇場、映画館

商業施設等	歓楽施設(C) 歓楽施設(D) 歓楽施設(E) 宿泊施設 倉庫 運動施設 観光施設 研究所 駐車場車庫	待合、料理店 キャバレー、ダンスホール 特殊浴場(サウナ等) ホテル、旅館 競技場、水泳場、スケート場、ボーリング場 展望所、休憩所
農林漁業施設	農林漁業施設(A) 農林漁業施設(B) 農林漁業施設(C)	令第20条に掲げる建築物 農林水産貯蔵施設 農林水産物処理加工施設
鉱工業施設	鉱業施設 火薬類製造貯蔵所 ＊工場 (日本標準産業分類 の中分類の各項目 (別表参照)とする)	
特殊都市施設	卸売市場 と畜場 汚物処理場 ごみ焼却場 火葬場 産業廃棄物処理場	

(別 表)

区 分	
口 日本標準産業分類の中分類の各項目	
＊工場	総合工事業、職別工事業、設備工事業、 食料品製造業、飲料・たばこ・飼料製造業、繊維工業、木材・木製品製造業(家具を除く)、家具・装備品製造業、パルプ・紙・紙加工品製造業、印刷・同関連業、化学工業、石油製品・石炭製品製造業、プラスチック製品製造業、ゴム製品製造業、なめし革・同製品・毛皮製造業、窯業・土石製品製造業、鉄鋼業、非鉄金属製造業、金属製品製造業、はん用機械器具製造業、生産用機械器具製造業、業務用機械器具製造業、電子部品・デバイス・電子回路製造業、電気機械器具製造業、情報通信機械器具製造業、輸送用機械器具製造業、その他の製造業、 自動車整備業、機械等修理業等、 洗濯業等
(参考) 工場の範囲は、日本標準産業分類の大分類の建設業の全部、製造業の全部、サービス業のうち自動車整備業、機械等修理業等の工場、生活関連サービス業、娯楽業のうち洗濯業の工場とする。	

＜留意事項＞

ア 商業施設等の日用サービス店舗の「医院」とは、医療法(昭和23年法律第205号)に規定する病院、診療所又は助産所に該当しない鍼灸院、接骨院等をいう。

イ 農業用倉庫は、農林漁業施設(A)であり、商業施設等の倉庫に該当しない。

ウ 線引き以降、平成19年11月30日までに建築された文教施設(A)、文教施設(B)及び医療施設についても、本取り扱いを適用することができる。

社会福祉施設の用途変更	法４３条１項
-------------	--------

◎ 立地基準編第６章（P128～P133）

法第４３条第１項に規定する社会福祉施設の用途の変更については、次のとおりとする。

＜平成２１年１２月１日施行＞

線引き以前から存する社会福祉施設又は線引き以後に許可不要により建築された社会福祉施設についての「用途の変更」とは、下表「社会福祉施設の用途分類」のイ欄各項目間の変更をいう。

ただし、平成１９年１１月３０日以降に、法第４３条第１項の許可を受けて建築された建築物については、法第３４条各号に該当するものとして許可処分をしたことから、許可を受けた用途以外の用途とすることは「用途の変更」に該当する（上記取扱い及び下記＜留意事項＞は適用しない）。

（表）

社会福祉施設の用途分類

区分は（イ）欄で行う

区 分	例 示
イ	ロ
生活保護法に基づく社会福祉施設	救護施設、更生施設
児童福祉法に基づく社会福祉施設	乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、知的障害児施設、知的障害児通園施設、盲ろうあ児施設、肢体不自由児施設、重症心身障害児施設、情緒障害児短期治療施設、児童自立支援施設 助産施設、保育所、児童厚生施設
老人福祉法又は介護保険法に基づく社会福祉施設	養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム 老人デイサービス事業、老人短期入所事業、小規模多機能型居宅介護事業又は認知症対応型老人共同生活援助事業に供する施設、老人福祉センター 介護老人保健施設（無料又は低額な費用で利用させるものに限る）
障害者自立支援法に基づく社会福祉施設	障害者支援施設、障害福祉サービス事業に供する施設、福祉ホーム 身体障害者更生援護施設、知的障害者援護施設 精神障害者社会復帰施設
売春防止法に基づく社会福祉施設	婦人保護施設
母子及び寡婦福祉法に基づく社会福祉施設	母子福祉施設

＜留意事項＞

- ア 「社会福祉施設」とは、社会福祉法第２条第２項に規定する第一種社会福祉事業又は同法同条第３項に規定する第二種社会福祉事業の用に供する施設をいう。
- イ 第一種社会福祉事業又は第二種社会福祉事業に該当する事業であっても、老人居宅介護等事業の用に供する施設等(単なる「事務所」施設)を単独で建築することは、市街化調整区域に立地しなければならない必要性がないことから、社会福祉施設には該当しないことと扱う。ただし、社会福祉施設に併設(建築基準法上不可分な関係)される老人居宅介護等事業の用に供する施設等は、当該社会福祉施設の用途に包含されるものと扱う。
- ウ 根拠法令が異なり、イ欄各項目間が変更される場合であっても、実質的に事業内容が異なる場合(例：「児童福祉法に基づく知的障害児施設」であったものが、入所者の成長に伴って「障害者自立支援法に基づく障害者支援施設」に変更)については、用途の変更とはとらえない。
- エ 用途変更に該当するか否かについては、開発(建築)行為事前協議を行い判断することとする。既存の用途を変更する、既存の用途に新たな用途(事業)を追加する又は既存の用途の一部を削除する場合、敷地内全ての施設が社会福祉施設に該当するか否かについて、及び、施設の根拠法令(既存、計画とも)については、当該社会福祉施設を所管する部局の意見書により確認することとする。

クラッシャープラント(第一種特定工作物)の粉砕品目の 変更	法４条１１項 法４３条１項
----------------------------------	------------------

- ◎ 適用除外編第２章第２節〔審査基準 ２〕
- ◎ 立地基準編第６章〔審査基準 ２〕(P128～P133)

法第４３条第１項の適用に当たって、クラッシャープラント(第一種特定工作物)の粉砕品目の変更の取扱いは、次のとおりとする。

法以前から存するクラッシャープラントの粉砕品目を、建築基準法別表第２(ぬ)項第３号(１３)の「鉱物、岩石又は土砂」から同「コンクリート又はアスファルト・コンクリート(コンクリート塊等を砕いて再生骨材として利用するもの)」に変更する場合は、当該粉砕品目の変更をクラッシャープラントの新設として取り扱わず、法第４３条第１項の許可は不要とする。

<留意事項>

ア 上記の「法以前」とは次のいずれかに該当する場合をいう。

- (１) 当該クラッシャープラントの敷地が市街化調整区域に指定された日以前
- (２) 法の改正により第一種特定工作物に対する規制が施行された日以前
(昭和５０年４月１日以前)

イ 法第４３条第１項の許可を受けたもの(例えば法第３４条第２号の要件に該当するとして許可を受けたもの)の粉砕品目の変更は、本取扱いの対象とはならない。

ウ 敷地増等の開発行為を伴う場合は、本取扱いの対象とはならない。

エ 当該粉砕品目の変更と同時に、増設又は改築(本編 P6「第一種特定工作物の建設」参照)が行われる場合についても、本取扱いを適用する。

オ 当該粉砕品目の変更がクラッシャープラントの新設とならず、法第４３条第１項の許可が不要であることの判断は、原則として、開発(建築)行為事前協議制度により行うこととする。

敷地の安全性	法４３条１項 令３６条１項１号
--------	--------------------

◎ 立地基準編第６章〔審査基準 ２〕（P128～P133）

令第３６条第１項第１号で規定されている敷地の安全性については、次のとおりとする。

- １ 令第３６条第１項第１号イにいう排水施設の構造、能力については、令第２６条、令第２９条、規則第２６条及び技術基準編を準用する。
ただし、敷地面積が１０００平方メートル未満の場合は、放流同意書をもって放流先は有効に接続されているものとみなす。
- ２ 令第３６条第１項第１号ロにいう「その他安全上必要な措置が講ぜられていること」については、令第２８条、規則第２７条及び技術基準編を準用する。

<留意事項>

- ア 既存擁壁の安全性が上記２により確認できない場合等で、擁壁のやりかえ又は補強等を行う場合は図書（図面、構造計算書等）により安全性を確認する。
- イ 別途許可又は確認（急傾斜指定区域内の形質の変更、工作物の確認申請等）を必要とする場合は、法第４３条第１項の許可に先だってそれらの許可等を受けていること。
- ウ 既存擁壁のやりかえ等の行為が開発許可を要する場合は、法第４３条第１項の許可の対象とならないので留意すること。

法第 4 3 条第 1 項の許可申請	法 4 3 条 1 項
--------------------	-------------

◎ 立地基準編第 6 章 [審査基準 2] (P128～P133)

法第 4 3 条第 1 項の許可申請に当たっては、令第 3 6 条に定める基準等のほか、次に掲げる内容に適合していること。

- 1 敷地と道路の関係は、建築基準法第 4 3 条第 1 項の規定に適合すること。
- 2 他法令の許可等が必要な場合は、当該許可等を受けているか、又は受けることが確実であること。
- 3 官民境界明示等を受けていること。
- 4 申請書及び添付図書の記載事項について
 - (1) 申請書 1 欄のうち土地の地番は全筆記入
 - (2) 申請書 1 欄のうち面積は実測値を記入
 - (3) 申請書 2 欄において、建築物の用途が、店舗又は工場等の場合、許可に係る建築物等の用途が明確に判断できる業種等を記入。
 - (4) 申請書 5 欄には、他法令の許可等を要する場合には、その手続の状況について記入
 - (5) 附近見取図は縮尺 1 / 2 5 0 0 の都市計画図に方位、敷地の位置及び周辺の公共施設を記入
 - (6) 敷地現況図には、規則第 3 4 条第 2 項に定める事項を記入
 - (7) 敷地断面図には、敷地境界線、隣地等との高低差、擁壁の高さ・築造時期等を記入
 - (8) 計画建築物の配置図には次の事項を記入
 - ア 前面道路の名称、幅員及び道路後退線
 - イ 敷地の境界線、建築物等の位置、がけ及び擁壁等の位置
 - ウ 排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称等
 - (9) 計画建築物の平面図には、床面積、延べ面積及び建築面積(算定根拠を含む)も記入
 - (10) 計画建築物の立面図は、2 面以上とし、次の事項を記入
 - ア 最高の高さ
 - (11) 求積図には、求積表も記入

なお、前面道路が建築基準法第 4 2 条第 2 項に規定する道路の場合は、同項の規定により道路の境界線とみなしたところからの求積を行うこと。
 - (12) 水利組合等との協議報告書には、協議相手、放流先、同意の有無を記入
 - (13) 土地所有者との協議報告書には、協議相手、協議地、予定建築物の用途、土地使用に関する承諾の有無等を記入
 - (14) その他必要な事項

既開発中のものが市街化調整区域となった場合の 法第43条第1項の許可	法43条1項 令36条1項3号ホ
---------------------------------------	---------------------

◎ 立地基準編第6章（P128～P133）

既開発中のものが市街化調整区域になった場合の法第43条第1項の許可等については、次のとおりとする。

1 既開発中のものの届出、許可等について

開発許可を受けた土地以外の土地における既開発中のもの（適法に開発行為がなされ、当該開発行為がおおむね完了しているもの）が都市計画の決定又は変更により市街化調整区域となった場合は、別紙「市街化調整区域内における既開発中のものの取扱い基準」により行うものとする。

市街化調整区域内における既開発中のものの取扱い基準

開発許可を受けた土地以外の土地における既開発中のもの(適法に開発行為がなされ、当該開発行為がおおむね完了しているもの)が都市計画の決定又は変更により市街化調整区域となった場合は、下記により取り扱う。

記

1 次の(1)及び(2)の要件に該当するものについては、都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに該当するものとする。

(1) 開発行為に係る土地が次の内容のすべてに該当し、開発審査会の議を経たものであること。

ア 原則として区域区分に関する都市計画の決定又は変更の日(以下「区域決定等の告示の日」という。)において、開発行為がおおむね完了し、又は完了した土地であること。

ただし、宅地造成等規制法、農地法等他法令において許可等を必要とするものは区域決定等の告示の日までにこれらの許可等を受けていること。

イ 開発行為者が区域決定等の告示の日までに原則として所有している土地であること。

ウ 開発行為の行われている土地は、原則として都市計画法及び宅地造成等規制法に関する基準に適合しており、必要な公共施設等が整備された良好な宅地であること。

なお、当該開発行為の目的は、一戸建専用住宅のための宅地分譲に限る。

(2) 建築行為が次の内容のすべてに該当するものであること。

ア 上記1(1)の土地の所有権又は土地の利用に関する所有権以外の権利(以下、「土地の所有権等」という。)を取得した者が、自己の居住の用に供する専用住宅を建築するものであること。

イ 区域決定等の告示の日から起算して5年以内に完了するものであること。

2 手続等については、次のとおりとする。

(1) 開発行為者は、区域決定等の告示の日から3ヶ月以内に(別紙)の1に定める届出図書を所管土木事務所へ4部提出すること。

(2) 上記2(1)の届出図書の受理については、開発審査会の議を経た後、県建築安全課より(様式2)により届出者あて通知し、その写しを所管土木事務所長及び市町村長に送付する。

(3) 開発行為者は、上記2(2)の受理通知を受けた後、当該開発行為を完了したときは、工事完了届(様式3)を市町村及び土木事務所を経由して県建築安全課長に提出し、検査済証(様式4)の交付を受けること。

なお、検査済証の交付を受けないで当該届出を行った土地を譲渡した場合は、当該届出の権利を放棄したものとする。

(4) 上記2(3)の検査済証の交付を受けた土地の所有権等を開発行為者から取得した者が、法第43条第1項の許可申請を行う際の提出図書は、(別紙)の2のとおりとする。

1 開発行為者の届出図書

- (1) 開発行為者届出書……(様式1)
- (2) 開発行為者が区域決定等の告示の日までにその土地を所有していたことを確認できる書類
- (3) 開発行為の計画図書
 - 全景写真
 - 附近見取図
 - 土地利用計画図
 - 造成計画平面図
 - 宅地等の丈量図
 - 造成前の現況図
 - 公共施設計画平面図
 - 排水施設計画平面図
 - 擁壁、がけの断面図、展開図
 - 宅地の縦横断面図
 - 土地の登記事項証明書、地籍図
 - 他法令の許可等を必要とするものは当該許可を受けていることを証する書類
 - (例)・宅地造成等規制法許可通知書 [写]
 - ・農地転用届出受理通知書 [写]
 - ・道路位置指定通知書又は道路の築造開始の通知書 [写]、等
 - その他知事が必要と認める図書

2 法第43条第1項の許可申請を行う際の提出図書

- (1) 規則第34条第1項に規定する許可申請書
- (2) 規則第34条第2項に規定する図面(附近見取図、敷地現況図)
- (3) 土地の登記事項証明書等土地の所有権等を有することを確認できる書類
- (4) 検査済証(様式4)の写し
- (5) 開発行為者が検査済証の交付を受けた際の土地利用計画図の写し(自己の宅地が明確となるように赤線で囲む。)
- (6) 建築物の計画図(配置図、平面図、立面図)
- (7) 敷地断面図
- (8) その他知事が必要と認める図書

(様式1)

開 発 行 為 者 届 出 書

年 月 日

奈良県知事

殿

住 所
届出者 会 社 名
代表者氏名

印

下記のとおり届け出ます。

記

1 届 出 者 の 職 業 (法人は業務内容)		宅地建物取引業免許番号 免許年月日
届 出 を す る 土 地	2 所 在 及 び 地 番 (開発区域の全地番)	
	3 地 目 及 び 地 積	地積 m ²
4 権利を有していた目的		
5 権 利 の 種 類 、 内 容		所有権、所有権以外の権利
6 所有権移譲(分譲)の時期		
7 他 法 令 の 許 可 年 月 日 及 び 番 号	許可の名称	
	年 月 日 第 号	
受 付		

(様式2)

建 第 号
年 月 日

様

奈良県県土マネジメント部
まちづくり推進局建築安全課長

開発行為者届出書の受理について(通 知)

年 月 日付けで届出のあった開発行為者届出書を受理したので通知します。
なお、開発行為が完了したときは、工事完了届を提出し、検査を受けてください。
検査済証の交付を受けないで当該届出した土地を譲渡した場合は、当該届出の権利を放棄
したものとします。

(様式3)

工 事 完 了 届

年 月 日

奈良県県土マネジメント部
まちづくり推進局建築安全課長 殿

開発行為者
住所・氏名

工 事 完 了 年 月 日	年 月 日
届 出 番 号	第 号
届 出 受 理 年 月 日	年 月 日
開 発 区 域	
開 発 面 積 ・ 区 画 数	m ² 区画
備 考	
※ 受 付 年 月 日	年 月 日

検 査 済 証

第 号

年 月 日

奈良県県土マネジメント部
まちづくり推進局建築安全課

下記に係る開発行為は、「市街化調整区域内における既開発中のものの取扱い基準」による届出の内容に適合していることを証明する。

記

1 受 理 番 号

2 開 発 区 域

3 開 発 面 積 及 び
宅 地 区 画 数

4 届出者住所・氏名

(注意)

当該土地購入者には当該検査済証の写し及び土地利用計画図の写しを渡してください。

なお、当該土地購入者は区域区分に関する都市計画の決定又は変更の日(年 月 日)より起算して5年以内に自己の居住の用に供する専用住宅を都市計画法第43条第1項の許可を受けて建築行為を完了しなければなりません。

既存宅地の確認を行った土地における予定建築物の用途、規模等 〔「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)の施行日(平成13年5月18日)をもって既存宅地確認制度は廃止〕	法附則6条
--	--------------

◎ 立地基準編第7章 (P134～P145)

- 1 既存宅地確認制度を活用して建築物の新築等を行う場合
既存宅地の確認を行った土地における予定建築物の用途、規模等については、立地基準編第7章の「既存宅地の確認を得た土地における建築物の新築等に関する技術基準」(P135)、及び、次に定める「既存宅地の確認を得た土地における建築物の新築等に関する技術基準の運用」に適合すること。
- 2 上記1以外の場合(建築物を既存宅地確認制度により建築した後の当該建築物の建替え等)は、「既存宅地の確認を得た土地における建築物の新築等に関する技術基準」及び「既存宅地の確認を得た土地における建築物の新築等に関する技術基準の運用」は適用しない。

既存宅地の確認を得た土地における建築物の新築等に関する技術基準の運用

「既存宅地の確認を得た土地における建築物の新築等に関する技術基準」（立地基準編第7章P139。以下「基準」という。）の運用については、下記のとおり取り扱う。

記

1 基準第3の対象について

当該基準は、既存宅地の確認を得た土地において行う建築物の新築等について適用するものであり、既存宅地の確認を受けた者に限らず当該土地において新築等を行う者も対象とする。

2 基準第4の建築物の新築等の規制について

- (1) 建築物の面積及び高さの算定方法(建蔽率、容積率等の算定方法を含む。)は、建築基準法の規定に基づき行うものとする。
- (2) 基準第4(1)ウの規定は、高度地区の指定がされている場合には適用しない。
- (3) 基準第4(2)の「建築物の用途が、地元市町村の土地利用計画において環境の保全上支障ないと認められるものであること」の判断に当たっては、地元市町村長の支障がない旨の意見書又は副申書により確認する。

3 基準第5の建築物の新築等に関する協議(以下「協議」という。)について

- (1) 「既存宅地における建築物の建築等に関する協議書」(以下「協議書」という。)の添付書類は次のとおりとする。
 - ア 市町村長の意見書又は副申書
 - イ 既存宅地確認通知書の写し
 - ウ 附近見取図
 - エ 変更後の配置図、各階平面図、立面図又は断面図、及び建物面積計算表
 - オ その他知事が必要と認める図書
- (2) 自己の居住又は業務の用に供する建築物(以下「自己用建築物」という。)に限り新築等を行うことができるので、次のアからウのすべてに該当する場合に限り、協議を了することとする。
 - ア 協議書の「協議者」欄と「建築主」欄が同一の者であること。
 - イ 協議書の「主要用途」欄に、自己用建築物に該当することが明確に記載されていること(例えば「自己用住宅」等)。
 - ウ 協議書の添付図書により、予定建築物が自己用住宅に該当すると認められること。

<留意事項>

- ア 申請地において風致地区等他法令に基づく規制がある場合は、その規定も満たす必要があるので、留意すること。

〔参考〕既存宅地の確認

「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)の施行日(平成13年5月18日)を
もって既存宅地確認制度は廃止

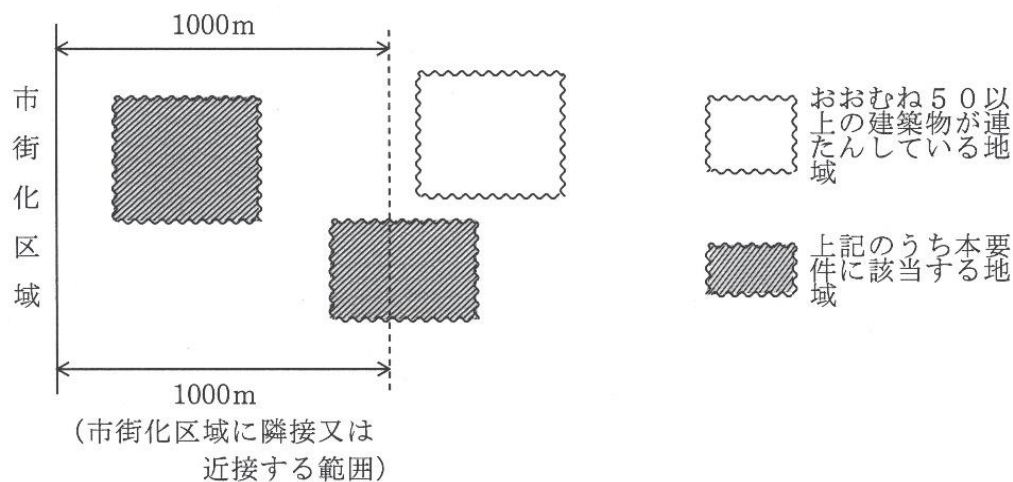
旧法43条1項6号イ

◎ 立地基準編第7章 (P134～P145)

1 要件1について

「おおむね50以上の建築物が連たんしている地域が、市街化区域から1000メートルまでにかかる場合」については、次の(例1)のとおりとする。

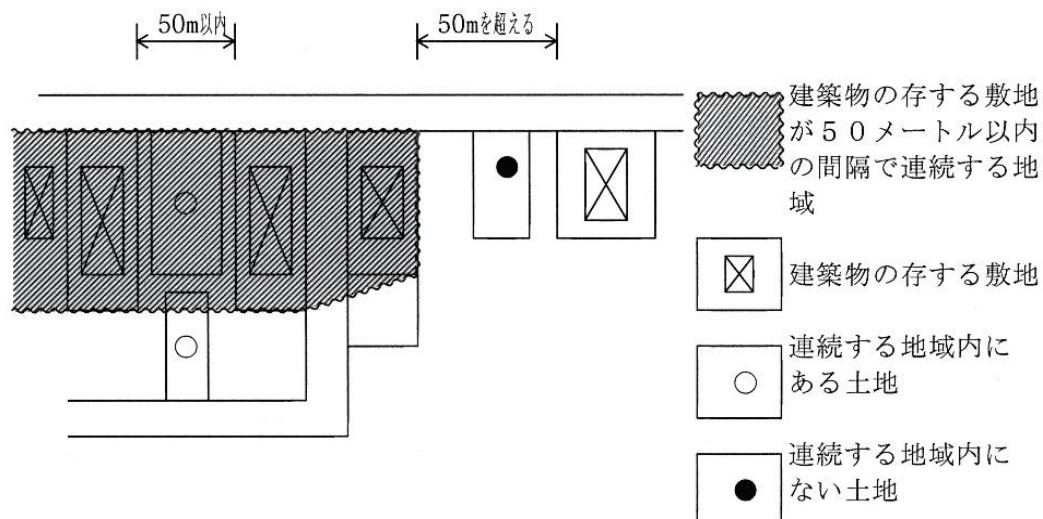
(例1)



2 要件3について

(1) 「建築物の敷地(建築基準法施行令第1条第1号にいう敷地)が50メートル以内の間隔で連続する地域内にある場合」については、次の(例2)のとおりとする。

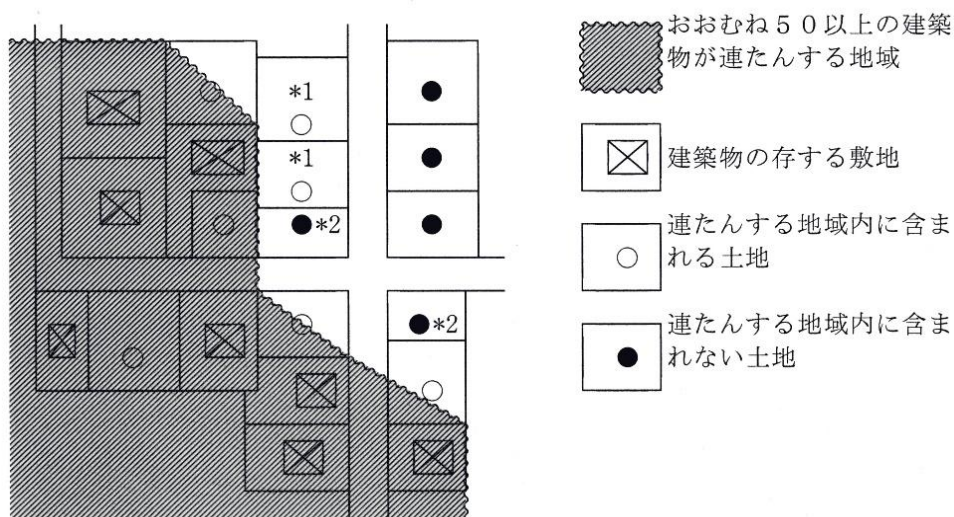
(例2)



(2) 「おおむね50以上」とは、原則として50以上をいうが、建築物が連たんしている地域内における建築物の戸数密度が1ヘクタール当たり15戸以上と認められる場合等集落としての集積の程度が高い場合その他特にやむを得ないと認められる場合であり、かつ、地元市町村の土地利用計画及び周辺地域の状況等に照らし支障のない旨の当該市町村長の意見書がある場合にあっては45以上をいう。

(3) 「おおむね50以上の建築物が連たんしている地域内」とあるが、当該地域の隣接地の取扱いは次の(例3)のとおりとする。

(例3)



*1 連たんする地域内の建築物が存する敷地に隣接している土地は、「連たんする地域」に含まれるものとする。

*2 連たんする地域内の建築物が存する敷地に隣接していない土地は、「連たんする地域」に含まれない。

(注) 上図は、「連たんする地域の隣接地」の取扱いを例示するためのものであり、「連たんする地域」は模式的に図示したものであるので注意すること。

※ 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。

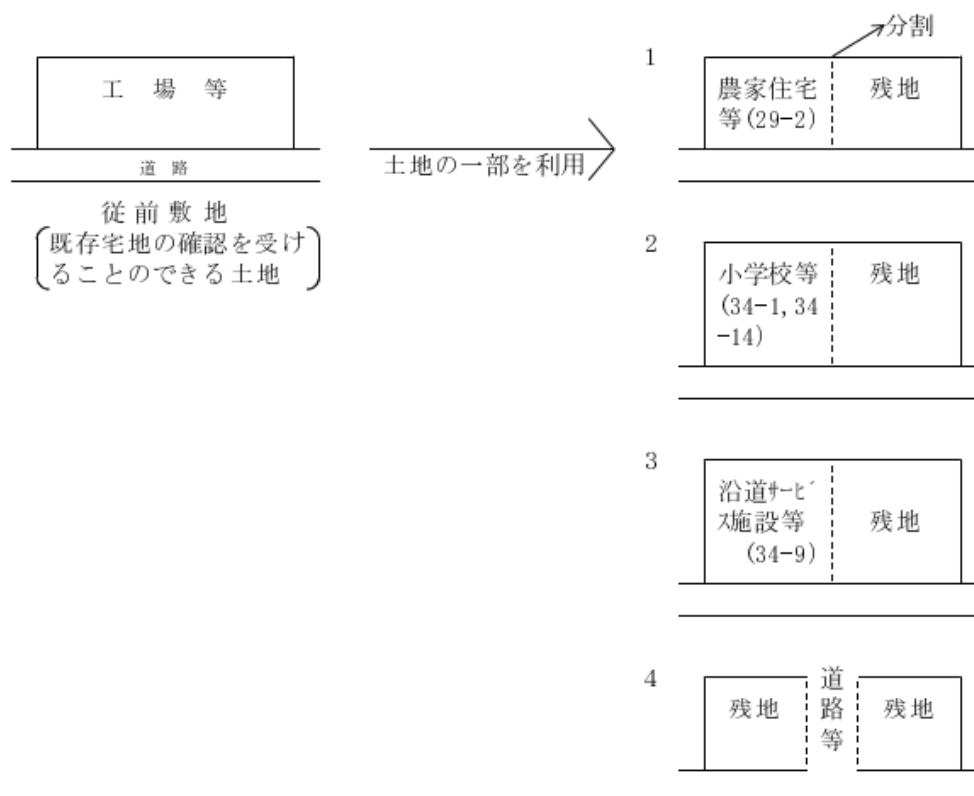
道路等により土地の一部が利用された残地における 既存宅地の確認 「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律」 (平成12年法律第73号)の施行日(平成13年5月18日)を もって既存宅地確認制度は廃止	旧法43条1項6号
--	-----------

◎ 立地基準編第7章 (P134～P145)

既存宅地の確認を受けることのできる土地において、当該土地の一部に、法第29条第1項第2号、第3号若しくは法第34条第9号等に該当する建築物等が建築等された場合、又は、当該土地が道路等により区分された場合の残地における既存宅地の確認については、次のとおり取り扱う。

下記例の1、2については建築物等の完成後、3については開発行為完了後、4については道路等(道路等のうち「道路」については建築基準法第42条第1項第1号、第2号又は第4号に規定する道路に限る。)により区分された後に、当該敷地の残地において既存宅地の確認を行うことができることとする。

(例)



(注) 例4の道路等に該当するものとしては、道路のほか都市公園法又は自然公園法に基づき設置された公園等が考えられる。また、国又は地方公共団体が事業主体となって施行した公共施設により既存宅地の確認を受けることのできる土地が区分されて生じた残地についても、土地利用等に特段の支障のないものは、同様に取り扱うこととする。

※ 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。

法第 4 3 条第 1 項の許可概要書	法 4 3 条 1 項
---------------------	-------------

◎ 適用除外編参考「都市計画法第 4 3 条第 1 項の許可概要書閲覧要領」

法第 4 3 条第 1 項の許可概要書の閲覧については、次のとおりとする。

法第 4 3 条第 1 項に基づく建築行為の許可については、第三者が土地又は建築物等の取引に際し不測の損害を被ることのないよう、その保護を図る必要がある。このため、開発登録簿に準じて「都市計画法第 4 3 条第 1 項の許可概要書」（以下「概要書」という。）を調製し、閲覧できるようにする。

概要書は、別紙第 1 号様式及び第 2 号様式により調製し、保管する。

都 市 計 画 法 第 4 3 条 第 1 項 の 許 可 概 要 書

都市計画法第43条第1項の許可 年月日及び許可番号	年 月 日	第 号
都市計画法第43条第1項の許可 を受けた者の住所及び氏名	住 所	
建築物を建築しようとする土地、 用途の変更しようとする建築物 の存する土地又は第1種特定土地の所在 地、地番、地目及び面積	氏 名 所在地番目積	
建築しようとする建築物、用途の 変更後の建築物又は新設しようとする 第1種特定工作物の用途等	用地面積 建築延面積 用途面積	平方メートル 平方メートル 平方メートル
改築又は用途の変更をしようとする 場合は、既存の建築物の用途		
都市計画法第79条に基づく 許 可 条 件	建 容 率 容積率 建築物の高さ [その他]	パーセント以下 パーセント以下 メートル以下
建築しようとする建築物、用途の 変更後の建築物又は新設しようとする 第1種特定工作物の第1項建築物又は 法施行令第36条第1項建築物又は 第1種特定工作物に該当するかの 記載		
備 考		

(注意) 今回の許可が既存建築物の建替等の場合で、過去に従前の建築物が都市計画法第43条第1項に基づく許可を受けている場合は、当該許可番号等の経歴を備考欄に明記すること。

開発(建築)行為事前協議の有効期限	
-------------------	--

- ◎ 立地基準編参考「開発(建築)行為事前協議制度」(P159～P165)
適用除外編参考「開発(建築)行為事前協議制度」

開発(建築)行為事前協議の有効期限については次のとおりとする。

開発(建築)行為の事前協議を了した後、相当期間を経ても、開発(建築)許可申請がなされない事例が多々あり、市街化調整区域居住者のための利便施設等の新規立地計画に支障となる場合があることから、有効期限を定め、事前協議を了した施設の適正な立地を図ることとする。

- 1 有効期限については、次の条件を事前協議の通知書に付することとする。
「通知の日から6ヶ月以内に開発(建築)許可申請を行って下さい。その期間内に開発(建築)許可申請がない場合には、この事前協議は無効となりますので注意して下さい。
ただし、やむを得ない事情がある場合は、通知の日から6ヶ月以内に期限延期の承認を得るよう申し出て下さい。」
- 2 開発(建築)許可申請書の提出に係る当該有効期限の算定については、事前協議の通知の日から起算し、所管市町村における受付日までとする。
- 3 やむを得ない事情により、開発(建築)行為事前協議の有効期限の延期を願い出る場合は、次に定める図書を市町村及び土木事務所を経由し、県建築安全課長に提出し協議すること。
ただし、当該開発(建築)行為事前協議が郡山、高田又は中和土木事務所長により了されている場合は、市町村を経由し、当該土木事務所に提出し協議すること。
(1) 別紙「開発(建築)行為事前協議の期限延期承認願い」
(2) やむを得ない事情を明らかにする理由書
(3) その他知事が必要と認める図書
- 4 本来開発(建築)許可は、特定のものに対して行われるものであることに鑑み、事前協議を了しているが開発(建築)許可申請のないもののうち、既に土地の所有者が変わる等事前協議時における事情に変更が生じ、当初の事前協議者が開発(建築)行為をする意思を放棄したと認定しうる客観的事実が存在する場合には、その事前協議を無効とする。

本運用は平成4年6月1日(市町村受付分)から実施する。

(改正)

本運用は平成12年4月1日(市町村受付分)から実施する。

本運用は平成22年4月1日(市町村受付分)から実施する。

本運用は平成27年1月19日(市町村受付分)から実施する。

本運用は平成30年4月1日(市町村受付分)から実施する。

本運用は令和2年4月1日(市町村受付分)から実施する。

(別 紙)

年 月 日

奈良県県土マネジメント部
まちづくり推進局建築安全課長 殿
土 木 事 務 所 長 殿

協議者 住 所
氏 名

開発(建築)行為事前協議の期限延期承認願い

下記のとおり開発(建築)行為事前協議の通知を受けましたが、別紙の理由により当該開発(建築)行為事前協議の期限延期の承認をお願い出ます。

記

- 1 通知年月日 年 月 日
協議番号 第 号
- 2 協議者住所
- 3 協議者氏名
- 4 協議場所
- 5 建築物の用途
- 6 該当条文

本開発(建築)行為事前協議の期限延期承認願いを受理します。

この通知の日から6ヶ月以内に開発(建築)許可申請を行ってください。
その期間内に開発(建築)許可申請がない場合には、上記事前協議は無効となりますので
注意してください。

年 月 日

奈良県県土マネジメント部
まちづくり推進局建築安全課長
土 木 事 務 所 長

開発許可制度等に関する審査基準集の解説

平成 1 1 年 1 0 月	初版発行
平成 1 3 年 1 1 月	改訂版発行
平成 1 4 年 9 月	改訂二版発行
平成 1 6 年 3 月	改訂三版発行
平成 1 7 年 3 月	改訂四版発行
平成 1 8 年 4 月	改訂五版発行
平成 2 0 年 4 月	改訂六版発行
平成 2 7 年 3 月	改訂七版発行
令和 3 年 4 月	改訂八版発行
令和 7 年 1 0 月	改訂九版発行