

開発許可制度等に関する 審査基準集(立地基準編)

令和7年10月改訂



《 目 次 》

第 1 章	開発許可制度の総説	－ P. 6 －
第 1 節	創設	－ P. 6 －
第 2 節	概要	－ P. 7 －
第 3 節	沿革	－ P. 8 －
第 4 節	手続	－ P. 9 －
第 5 節	事務委任等	－ P. 10 －
第 2 章	市街化調整区域に係る開発行為の立地基準	〔都市計画法第 34 条〕 － P. 11 －
第 1 節	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	〔都市計画法第 34 条第 1 号〕 － P. 13 －
第 2 節	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	〔都市計画法第 34 条第 2 号〕 － P. 18 －
第 3 節	農林漁業の用に供する建築物及び農林水産物の処理等に必要な建築物等 の用に供する開発行為	〔都市計画法第 34 条第 4 号〕 － P. 21 －
第 4 節	中小企業の事業の共同化等に寄与する事業の建築物等の用に供する開発 行為	〔都市計画法第 34 条第 6 号〕 － P. 23 －
第 5 節	既存工場と密接な関連を有する事業の建築物等の用に供する開発行為	〔都市計画法第 34 条第 7 号〕 － P. 24 －
第 6 節	危険物の貯蔵又は処理に供する建築物等の用に供する開発行為	〔都市計画法第 34 条第 8 号〕 － P. 26 －
第 7 節	市街化区域内において建築等することが困難な建築物等の用に供する開 発行為	〔都市計画法第 34 条第 9 号〕 － P. 27 －
第 8 節	地区計画等に定められた内容に適合する建築物等の用に供する開発行為	〔都市計画法第 34 条第 10 号〕 － P. 31 －

第9節 市街化調整区域内でおおむね五十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
〔都市計画法第34条第11号〕－ P. 32－

第10節 既存権利者の自己用建築物等の用に供する開発行為
〔都市計画法第34条第13号〕－ P. 40－

第11節 市街化調整区域内における大規模開発行為(参考) － P. 45－
〔「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〕

第12節 市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内において行うことが困難
又は著しく不適当な開発行為 〔都市計画法第34条第14号〕－ P. 56－

1. 開発審査会提案基準 － P. 56－

提案基準1	「農家の分家住宅」	－ P. 57－
提案基準2	「旧住造法完了地における開発行為」	－ P. 58－
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」	－ P. 59－
提案基準4	「開発完了地における再開発」	－ P. 60－
提案基準5	「既存建築物の増築等に伴う形質の変更」	－ P. 61－
提案基準6	「既存宅地開発」	－ P. 62－
提案基準7	「計画内容の変更」	－ P. 64－
提案基準8	「収用対象事業等の施行による代替建築物等」	－ P. 65－
提案基準9	「既存建築物の増改築」	－ P. 66－
提案基準10	「社寺仏閣及び納骨堂」	－ P. 67－
提案基準11	「公害等による移転」	－ P. 68－
提案基準12	「住環境の整備改善関係」	－ P. 69－
提案基準13	「既存工場の事業の質的改善」	－ P. 70－
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」	－ P. 72－
提案基準15	「介護老人保健施設」	－ P. 75－
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」	－ P. 76－
提案基準17	「看護師等の寮」	－ P. 78－
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」	－ P. 79－
提案基準19	「属人性に係る用途変更」	－ P. 81－
提案基準20	「有料老人ホーム」	－ P. 83－
提案基準21	「既存建築物の再活用」	－ P. 85－
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」	－ P. 88－
提案基準23	「調剤薬局」	－ P. 90－

提案基準24	「川上村白屋地区の代替建築物」	－ P. 9 1－
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」	－ P. 9 2－
提案基準26	「地域振興産業の工場」	－ P. 9 4－
提案基準27	「農産物直売所」	－ P. 9 6－
提案基準28	「使用済自動車の再資源化施設」	－ P. 9 7－
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」	－ P. 9 9－
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」	－ P. 1 0 1－
提案基準31	「工業地域等の周辺における工場建設」	－ P. 1 0 3－
提案基準32	「研究施設」	－ P. 1 0 5－
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」	－ P. 1 0 7－
提案基準34	「地区集会所等」	－ P. 1 0 8－
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」	－ P. 1 0 9－
提案基準36	「社会福祉施設」	－ P. 1 1 0－
提案基準37	「医療施設」	－ P. 1 1 2－
提案基準38	「サービス付き高齢者向け住宅」	－ P. 1 1 4－
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」	－ P. 1 1 6－
提案基準40	「長屋建住宅の一戸建住宅への建替え」	－ P. 1 1 8－

2. 個別附議	－ P. 1 2 0－
---------	-------------

第 3 章 開発許可の特例	〔都市計画法第 3 4 条の 2〕 － P. 1 2 1－
---------------	-------------------------------

第 4 章 用途地域の定められていない土地の区域における開発許可に際して定められた建蔽率等の制限を超える建築物の許可	〔都市計画法第 4 1 条第 2 項ただし書〕 － P. 1 2 2－
--	-------------------------------------

第 5 章 開発完了地における予定建築物等以外の建築等の許可	〔都市計画法第 4 2 条第 1 項ただし書〕 － P. 1 2 3－
--------------------------------	-------------------------------------

第 6 章 市街化調整区域において開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可	〔都市計画法第 4 3 条第 1 項〕 － P. 1 2 8－
--	---------------------------------

第 7 章 既存宅地確認制度の経過措置	〔都市計画法附則第 6 条〕 － P. 1 3 4－
---------------------	----------------------------

第 8 章 市街化調整区域における福祉的配慮のなされた建築物の整備に関わる総括的基準	－ P. 1 4 6－
--	-------------

第 9 章 開発許可制度に関する標準処理期間	－ P. 1 5 1－
------------------------	-------------

参 考 奈良県開発審査会条例	－ P.154－
都市計画法第43条第1項の許可概要書閲覧要領	－ P.156－
開発(建築)行為事前協議制度	－ P.159－
許可申請手数料	－ P.166－

(本審査基準集の法令用語等についての説明)

本審査基準集では、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(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(立地基準編)」は「本編」、

「開発許可制度等に関する審査基準集の解説」は「解説」、

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、本審査基準集の形式は、原則として次のとおりである。

「法令規則細則」

[審査基準 1]

「運用指針等」

[審査基準 2]

方針・考慮事項

判断基準

<留意事項>

1 「審査基準 1」には、国土交通省の開発許可制度運用指針(最終改訂令和7年3月19日国都計第193号)及び行政事例(都道府県知事等からの都市計画法の運用に関する照会に対する旧建設省開発許可制度担当部局等からの回答)の見出し等を転記している。

2 「審査基準 2」には、本県の方針・考慮事項等の次に掲げる内容を記述している。

ア 方針・考慮事項には、個々の案件に応じた適切な判断が成されるよう、本県の方針や考慮すべき事項について記載している。

イ 判断基準には、具体的な要件を定めている。

ウ 留意事項には、判断基準のより具体の解釈や特に留意すべき事項について記載している。

なお、「審査基準 1」又は「審査基準 2」を設定していない事項もある。

第1章 開発許可制度の総説

第1節 創設

昭和30年代以降のわが国の高度経済成長は、農山村地域に過疎化現象をもたらす一方、産業と人口の都市への集中が激しくなり、特に大都市周辺部において広範に都市化現象を進行させることとなった。

このことから膨大な土地需要が生じ、開発に適さない地域においても単発的な開発が行われることとなり、道路、排水施設等の公共施設が整備されていない不良市街地が形成されるというスプロール現象が生じることとなった。

このように不良市街地が大量かつ急激に形成されたために、地方公共団体による公共施設の整備が追いつかず、溢水や、円滑な道路交通の阻害といった種々の弊害が生じ、生活環境の悪化が深刻な状況となった。

そこで、人口及び産業の都市集中に伴う都市地域における無秩序な市街化が、都市環境の悪化、公共投資の非効率化等の弊害をもたらしている状況を鑑み、これらの弊害を除去して都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることを目的として、都市計画法が昭和44年に施行された。

都市計画法では、都市の実態及び将来の計画を勘案して、一体の都市地域となるべき区域を都市計画区域として指定することとされている。

その都市計画区域を、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域に、また、当面市街化を抑制する区域を市街化調整区域に区分することにより、都市の段階的かつ計画的な市街化を図ってゆくこととされている。

開発許可制度は、市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画を実効あらしめる手段として都市計画法により創設されたものである。

その概要は、市街化区域及び市街化調整区域で、建築物の建築及び特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を、知事の許可に係らしめることにより開発行為に一定の水準を担保すること、並びに市街化調整区域内にあっては原則として開発行為を認めず、特に定められたものだけを例外的に許可することである。

第2節 概要

1 都市計画制度

(1) 都市計画区域

都市計画区域とは、一体の都市として整備、開発及び保全する区域として知事が指定するものである。

本県では、大和平野を中心とした12市13町村(奈良市、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、明日香村、上牧町、王寺町、広陵町、河合町)からなる「大和都市計画区域」と、吉野町、大淀町、下市町からなる「吉野三町都市計画区域」の二つの都市計画区域が指定されている。

各都市計画区域の面積は、大和都市計画区域104,976ヘクタール、吉野三町都市計画区域10,883ヘクタールであり、その合計は、115,859ヘクタールで、県総面積の約31パーセントを占めている。

(2) 市街化区域

既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、用途地域が指定される。

また、既成市街地、既成市街地の周辺部及び市街地ごとに各地域の特性に応じた整備の方策を講じ、公共投資の効率化を図れるよう努めることとされている。

(3) 市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域で、原則として開発行為や建築行為はできないこととされている。

2 開発許可等の基準

(1) 技術基準

法第33条に規定されているものであり、良好な市街地の形成を図るため、開発区域内外の道路、開発区域からの排水、開発区域内の土地の安全性、公園、緑地等に係る基準が定められている。

(参照：技術基準編及び宅地造成及び特定盛土等規制法に関する運用の手引き 技術基準編)

(2) 市街化調整区域に係る開発行為の立地基準

法第34条に規定されているものであり、市街化調整区域に係る開発行為は、法第34条各号のいずれかに該当すると認められる場合でなければ、知事は開発許可をしてはならないとされている。(参照：本編)

(3) 適用除外

法第29条第1項ただし書及び同条第2項ただし書、法第43条第1項柱書及び同項各号に規定されているものであり、スプロール弊害を惹き起こすおそれのないもの、スプロール弊害を防除するため他に手法が備わっているもの、どうしてもやむを得ないもの等については、許可を受けることを要しないとされている。(参照：適用除外編)

第3節 沿革

昭和44年の都市計画法施行を受けて、本県においては、昭和45年12月28日に大和都市計画区域を指定し、線引きを決定し、開発許可制度が適用された。

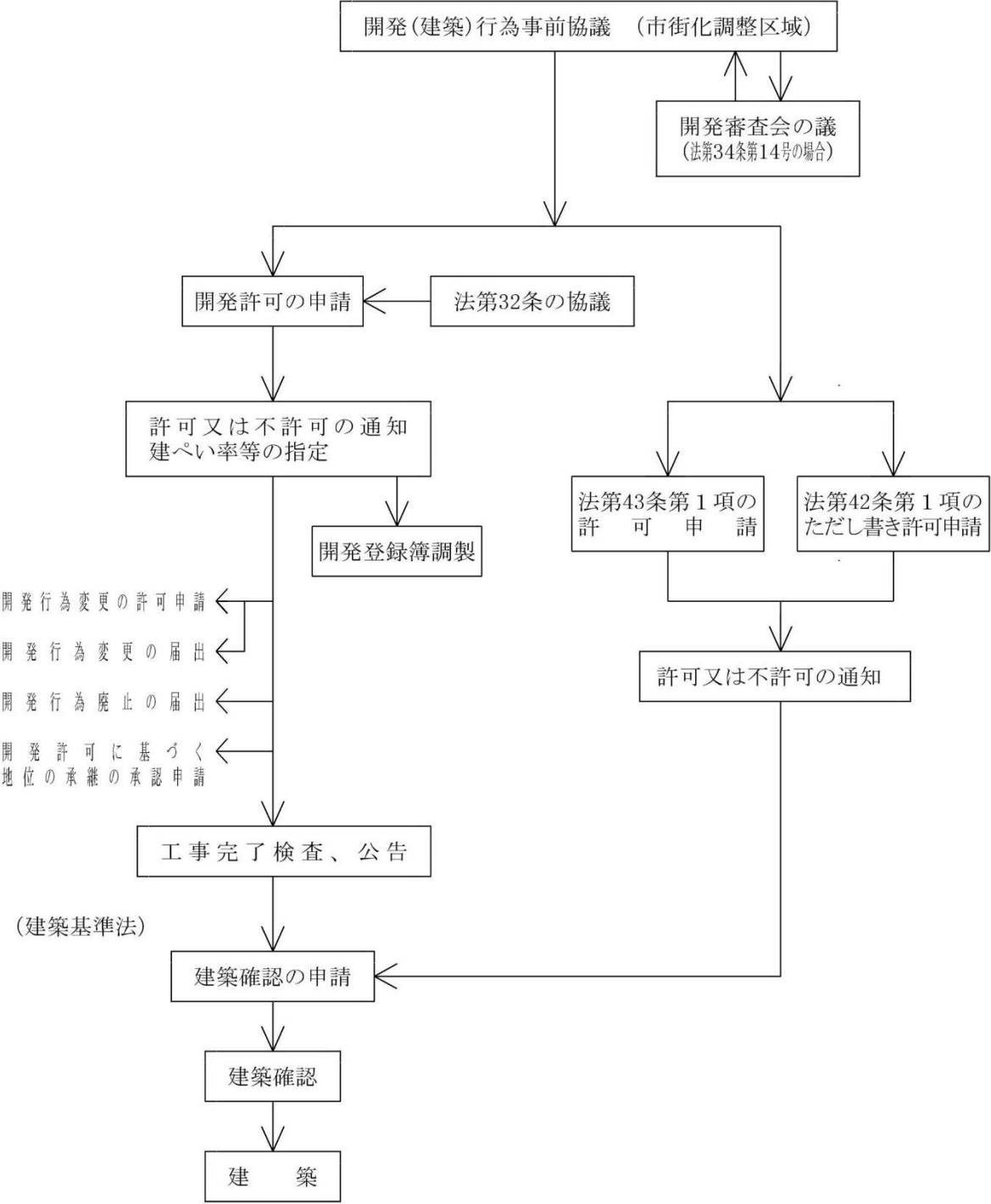
その沿革は次表のとおりである。

年 月 日	事 項 等
昭和43年 6月15日	都市計画法が公布される。
昭和44年 6月14日	都市計画法が施行される。
昭和45年12月28日	大和都市計画区域が指定され、線引きが決定される。 本県で開発許可制度を適用する。
昭和48年 4月 1日	市街化調整区域のうち開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限に関する事務を郡山、高田及び桜井土木事務所長に委任する。
昭和48年12月14日	吉野三町都市計画区域が指定される。
昭和50年 4月 1日	法改正により、特定工作物が規制の対象とされること、既存宅地確認制度が創設されること及び未線引き都市計画区域において開発許可制度が適用されることとなる。 また、令附則第4条の2ただし書に基づき「都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則」により吉野三町都市計画区域において開発許可を要する開発区域の規模を1000平方メートルとする。
昭和53年 9月26日	大和都市計画区域の都市計画区域及び線引きが変更される。
昭和54年 7月 1日	令第19条ただし書に基づく「都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則」により「奈良市、大和高田市、大和郡山市、天理市、橿原市、桜井市、生駒市、香芝市、平群町、三郷町、斑鳩町、安堵町、川西町、三宅町、田原本町、明日香村、新庄町、當麻町、上牧町、王寺町、広陵町、河合町」の市街化区域内において開発許可を要する開発区域の規模を500平方メートルに引き下げる。 市街化区域内で行われる1000平方メートル未満の開発行為に係る事務を郡山、高田及び桜井土木事務所長に委任する。
昭和57年 4月 1日	市街化区域内で行われる1000平方メートル未満の開発行為に係る事務及び市街化調整区域のうち開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限に関する事務を奈良土木事務所長に委任する。
昭和59年 1月24日	吉野三町都市計画区域の線引きが決定される。
昭和60年 8月30日	大和都市計画区域の線引きが変更される。
平成 2年 4月 1日	奈良市に開発許可制度等に係る事務を委任する。
平成 2年 7月27日	吉野三町都市計画区域の線引きが変更される。
平成 4年12月25日	大和都市計画区域の線引きが変更される。
平成 5年 6月25日	令第19条第2項の改正により、本県の都市計画区域内のすべての市街化区域内において開発許可を要する開発区域の規模が500平方メートルとされる。
平成12年 4月 1日	地方分権一括法の施行により、開発許可制度等に係る事務が従来の機関委任事務から自治事務となる。 また、地方自治法に基づく「奈良県事務処理の特例に関する条例」により、奈良市が開発許可制度等に係る事務を処理することとなる。
平成13年 5月15日	大和都市計画区域及び吉野三町都市計画区域の線引きが変更される。
平成13年 5月18日	法改正により、都市計画区域外においても開発許可制度が適用されることとなる。また、既存宅地確認制度が廃止される。
平成14年 4月 1日	奈良市の中核市移行により、奈良市内の開発許可制度に係る事務が奈良市長の権限に属する事務となる。
平成19年11月30日	法改正により、社会福祉施設、医療施設又は学校の建築の用に供する目的で行う開発行為及び国、都道府県等が行う開発行為について、開発許可を要することとなる。 また、市街化調整区域内における大規模開発行為に係る基準が廃止される。
平成23年 5月10日	大和都市計画区域の線引きが変更される。
令和 4年 4月 1日	法改正により、自己業務用の施設が災害危険区域等における開発の規制対象に追加されること及び市街化調整区域の災害危険区域等からの移転を許容する基準が創設されることとなる。 また、法第34条第11号及び第12号に基づく条例指定区域に災害危険区域等を含まないことが法律上明確化される。

第4節 手続

開発許可制度に関する手続の概要は次に掲げるフローのとおりである。

(都市計画法)



第5節 事務委任等

1 奈良市の区域に係る事務

平成14年4月1日に奈良市が中核市に移行したことに伴い、奈良市内の開発許可制度に係る事務が、奈良市長の権限に属する事務となる。

2 土木事務所長への事務委任

地方自治法第153条第1項の規定に基づき、次に掲げる各号の事務を郡山土木事務所長、高田土木事務所長及び中和土木事務所長に委任している。

- (1) 都市計画区域内で行われる3000平方メートル未満の開発行為に係る事務
- (2) 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内で行われる土地の面積が3000平方メートル未満の建築物の新築、改築若しくは用途変更又は第一種特定工作物の新設に係る事務

(参 考)

土木事務所	都市計画区域内管轄市町村
郡山土木事務所	大和郡山市、天理市、生駒市、平群町、三郷町、斑鳩町、安堵町
高田土木事務所	大和高田市、五條市、御所市、香芝市、葛城市、上牧町、王寺町、広陵町、河合町
中和土木事務所	橿原市、桜井市、宇陀市、川西町、三宅町、田原本町、高取町、明日香村、吉野町、大淀町、下市町

第2章 市街化調整区域に係る開発行為の立地基準

法第34条

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為(主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。)については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

- 一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為
- 五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律第9条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的(同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。)に従つて行う開発行為
- 六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 七 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 八の二 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物(いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供

- されることとなるものに限る。)の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 十 地区計画又は集落地区計画の区域(地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。)内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね五十以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む。)が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県(指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。)の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの
- 十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの
- 十三 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為(政令で定める期間内に行うものに限る。)
- 十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為

[審査基準 2]

本条は、市街化調整区域において行う開発行為について、立地性を規制する面からその許可基準を定めたものである。

開発行為には、第1にスプロール対策上特段の支障がないと認められるもの、第2にスプロール対策上支障があるが、これを認容すべき特別の必要性が認められるもの、第3にスプロール対策上支障があり、これを認容すべき特別の必要性が認められないものの3つの類型に分けられる。

本条では、第1と第2の類型の開発行為について許可し得るものとして第1号から第14号に列挙し、第3のものについては、許可をしてはならないとしている。

第1節 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
〔法第34条第1号〕

法第34条第1号

主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

令第29条の5

法第34条第1号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める公益上必要な建築物は、第21条第26号イからハまでに掲げる建築物とする。

令第21条第26号イからハ

- イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
- ロ 児童福祉法(昭和22年法律第164号)による家庭的保育事業、小規模保育事業、事業所内保育事業若しくは乳児等通園支援事業、社会福祉法(昭和26年法律第45号)による社会福祉事業又は更生保護事業法(平成7年法律第86号)による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- ハ 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

〔審査基準 1〕

開発許可制度運用指針

- I-6 法第34条関係(第14号以外)
- I-6-2 第1号関係

〔審査基準 2〕

法第34条第1号に規定する当該開発区域の周辺の地域において居住している者の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(以下「店舗等」という。)、学校、社会福祉施設又は医療施設は、次の1、2、3、4、5、6又は7の各々の要件に該当するものであることとする。

- 1 店舗等の業種は、別表各号のいずれかに該当するものであること。
- 2 店舗等の立地については、周辺の土地利用計画等(農用地等他法令等)に支障とならないものであり、かつ、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 別表第1号から第22号まで又は第27号にあっては、次に掲げる内容のすべてに該当するものであること。
 - ア 申請地から半径500メートル以内の区域(以下「対象区域」という。)の市街化調整区域に、次に掲げる住戸が存すること。

ただし、申請地と対象区域内に存する住戸が河川、山林又は鉄道等により分断され、対象区域を直接通行することができない場合(以下「地形地物により分断されている場合」という。)は、対象区域に当該住戸が存しないものとして取り扱う。

 - (ア) 別表第1号又は第2号に該当する業種にあっては、おおむね50以上の住戸
 - (イ) 別表第3号から第22号に該当する業種にあっては、おおむね200以上の住戸
 - (ウ) 別表第27号に該当する業種にあっては、当該店舗等を必要とすると認められる住戸
 - イ 申請地は、市街化区域から500メートル以上離れていること。

ただし、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又は対象区域内に存する住戸のうち、その過半の住戸が市街化調整区域に存する場合は、この限りでない。
 - (2) 別表第23号から第26号までに該当する業種にあっては、当該店舗等が管轄する区域(以下「管轄区域」という。)の市街化調整区域に、当該店舗等を必要とすると認められる住戸が存すること。
- 3 店舗等の規模は、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 別表第1号から第22号まで又は第27号に該当する業種にあっては、次に掲げる内容に該当するものであること。
 - ア 敷地面積は、原則として500平方メートル以下であること。
 - イ 延べ面積は、原則として200平方メートル以下であること。
 - ウ 階数は、2以下であること。
 - (2) 別表第23号から第26号までに該当する業種にあっては、当該管轄区域の住戸数及び当該店舗等の機能等に照らして規模、設計、配置及び内容等が適切であること。
- 4 店舗等の形態等は、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 自己の業務用であること。また、当該業務を行い得ることが証されるものであること。
 - (2) 店舗等は、当該業務を行う部分(売場等)及び維持、管理上必要と認められる部分(事務室、休憩室、倉庫及び便所等)で構成されたものであること。

- 5 学校は、次の各号のすべてに該当するものであること。
- (1) 学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する小学校、中学校又は幼稚園であり、同法第4条に規定する認可を受けることが確実であること。
 - (2) 主として周辺の市街化調整区域において居住している者の利用に供するものであること。
 - (3) 当該学校区等の住戸数及び当該学校施設の機能等に照らして規模、設計、配置及び内容等が適切であること。
 - (4) 原則として、地方公共団体が設置するものであること。
- 6 社会福祉施設は、次の各号のすべてに該当するものであること。
- (1) 社会福祉法(昭和26年法律第45号)第2条に規定する社会福祉事業の用に供するものであること。
 - (2) 介護保険法(平成9年法律第123号)第8条第14項に規定する地域密着型サービスを行う施設又はこれらと同等と認められる施設であること。
 - (3) 設置及び運営について、当該社会福祉施設を所管する部局との協議を了していること。
 - (4) 主として周辺の市街化調整区域において居住している者の利用に供するものであること。
 - (5) 原則として、自己の業務用であること。また、当該業務を行い得ることが証されるものであること。
 - (6) 建築計画については、次の各号のすべてに該当すること。
 - ア 建蔽率は、60パーセント以下であること。
 - イ 容積率は、200パーセント以下であること。
 - ウ 階数は、2以下であること。
- 7 医療施設は、次の各号のすべてに該当するものであること。
- (1) 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所であること。
 - (2) 設置及び運営について、当該医療施設を所管する部局との協議を了していること。
 - (3) 主として周辺の市街化調整区域において居住している者の利用に供するものであること。
 - (4) 医療法に規定する医療施設としての開設許可の取得又は開設届の受理の見込みが明らかであること。
 - (5) 原則として、自己の業務用であること。また、当該業務を行い得ることが証されるものであること。
 - (6) 建築計画については、次の各号のすべてに該当すること。
 - ア 建蔽率は、60パーセント以下であること。
 - イ 容積率は、200パーセント以下であること。
 - ウ 階数は、2以下であること。

<留意事項>

- ア 複合的な業種の店舗等の場合の要件1に規定する業種の判定にあたっては、主たる部分で行うが、主たる部分以外についても別表各号に該当すること。
- イ 要件3及び要件4の規定は、店舗等が既存住宅等(法で立地が認められるもの)に併設される場合には、当該店舗等の部分に対して適用する。

- ウ 要件５（１）については、当該学校を所管する部局の意見書により、要件６（１）から（３）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、要件７（１）、（２）及び（４）については、当該医療施設を所管する部局の意見書により確認する。
- エ 要件６（１）の規定は、単に事務所としての用に供する等、施設内において福祉的利用がなされないものを除く。ただし、病院、診療所又は他の福祉的利用の用に供する施設に併用して立地する場合は、この限りでない。
- オ 要件６（６）及び要件７（６）のうち、建蔽率及び容積率については、開発許可の場合には法第４１条第１項の規定による制限として、法第４２条第１項ただし書き許可又は法第４３条第１項の許可の場合には法第７９条の規定による許可条件として付加する。

【解説P14～P23参照】

(別 表)

日 常 生 活 に 必 要 な 店 舗 等

号	日 常 生 活 に 必 要 な 店 舗 等 の 業 種	参考(業種の分類)：注
(1)	総合食料品店(生鮮食料品等を販売するミニスーパー等)	581 各種食料品小売業
(2)	総合小売店(加工食品及び各種日用品等を販売するいわゆるコンビニエンスストア)	5891 コンビニエンスストア (飲食物品を中心とするものに限る)
(3)	酒屋	585 酒小売業
(4)	肉屋	583 食肉小売業
(5)	魚屋	584 鮮魚小売業
(6)	八百屋	821 野菜小売業
(7)	パン屋	586 菓子・パン小売業
(8)	米穀類販売店	5896 米穀類小売業
(9)	洋品店	5793 洋品雑貨・小間物小売業
(10)	金物店、荒物店、日用雑貨店	6021 金物小売業 6022 荒物小売業
(11)	電気器具販売店(家庭用)	5931 電気機械器具小売業
(12)	薬局	6032 医薬品小売業 6033 調剤薬局
(13)	燃料小売店(ガソリンスタンド等)	605 燃料小売業
(14)	文房具店	6064 紙・文房具小売業
(15)	一般食堂	761 食堂・レストラン (専門料理店を除く)
(16)	農機具修理店(農耕用品及び農機具販売を含む)	
(17)	自転車修理店(自動二輪車の修理及びこれらの販売を含む)	
(18)	自動車修理工場	891 自動車整備業
(19)	クリーニング店、クリーニング取次店	7811 普通洗濯業 7812 洗濯物取次業
(20)	理髪店	782 理容業
(21)	美容院	783 美容業
(22)	はり、きゅう、マッサージ等	8351 あん摩マッサージ指圧師・はり師・ きゅう師・柔道整復師の施術所
(23)	地区集会所等	
(24)	農林漁業団体事務所(出張所等)	
(25)	消防団事務所、水防倉庫等	
(26)	日本郵便株式会社法第2条第4項の郵便局、簡易郵便局法第7条第1項の簡易郵便局 (主として周辺の地域において居住している者の日常生活のため必要と認められる業務に限る)	
(27)	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	

注：業種の分類は、日本標準産業分類(平成25年10月改訂)による。

第2節 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
〔法第34条第2号〕

法第34条第2号

市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

〔審査基準 1〕

開発許可制度運用指針

I－6 法第34条関係(第14号以外)

I－6－3 第2号関係

〔審査基準 2〕

本号では、市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上、鉱物、観光政策上の見地から当該地に立地する特別の必要性が認められる建築物又は第一種特定工作物を許可し得るとしている。

1 鉱物資源の有効な利用上必要な施設

鉱物の採掘、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱等の探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供する次に掲げるもの。

- (1) 日本標準産業分類「大分類C－鉱業、採石業、砂利採取業」に属する事業
- (2) 当該市街化調整区域において産出する原料から、セメント、生コンクリート又は砕石等を製造する事業

2 観光資源の有効な利用上必要な施設

- (1) 当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要と認められる次に掲げる施設
展望台、便所等
- (2) 観光価値を維持するため必要と認められる次に掲げる施設
公園管理事務所、駐車場管理事務所等
- (3) 休憩施設その他これらに類すると認められる次のア～オのすべてに該当する施設
ア 対象とする観光資源(以下「対象観光資源」という。)は次のすべてに該当すること。
(ア) 歴史的・文化的資源であり、かつ、重要文化財(国宝を含む。)、国指定の史跡(特別史跡を含む。)又は県若しくは市町村指定の有形文化財若しくは史跡に指定されているも
(イ) 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もの

イ 申請地は、次のすべてに該当すること。

(ア) 原則として来訪者が対象観光資源の最寄りの鉄道駅、バス停留所又は観光駐車場から対象観光資源まで徒歩により通常利用する道路の沿道に位置していること。ただし、予定建築物の用途が次のウ(エ)の宿泊施設である場合は、当該沿道又は対象観光資源からおおむね500メートル以内の区域(対象観光資源の敷地から500メートル以内の区域を除く)に位置していること。

(イ) 予定建築物の用途が次のウ(エ)の宿泊施設である場合は、原則として次の地域、地区等を含まないこと。

- ① 農業振興地域の農用地区域及び優良農地
- ② 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
- ③ 国定公園及び県立自然公園の特別地域
- ④ 保安林及び保安施設地区
- ⑤ 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)
- ⑥ 史跡名勝天然記念物等の指定を受けた区域
- ⑦ 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

ウ 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当すること。

(ア) 飲食店(日本料理店、そば・うどん店、喫茶店その他これらに類すると認められる飲食店)

(イ) 土産物屋(奈良県の特産物、地場産品、農産物その他これらに類すると認められる物品を販売する土産物屋)

(ウ) 無人休憩所

(エ) 宿泊施設(地元市町村が観光政策上推進するもの)

(オ) その他、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

エ 予定建築物は、次のすべてに該当するものであること。

(ア) 延べ面積は、原則として200平方メートル以下であること。ただし、上記ウ(エ)の宿泊施設については、原則として500平方メートル以下とすることができる。

(イ) 階数は、2以下であること。

(ウ) 上記ウ(エ)の宿泊施設については、建築物の高さ、建蔽率、外壁の後退距離及び緑地率は、第3種風致地区の許可基準に準じて計画されていること。

(エ) 平面計画は、当該業務を行う部分(客席、客室、厨房及び売場等)及び維持、管理上必要と認められる部分(事務室、職員休憩室、倉庫及び便所等)で構成されたものであること。

(オ) 形態及び意匠は、落ち着いたある色調とし、勾配屋根を設ける等、当該対象観光資源及び周辺地域の景観と調和していると認められるものであること。

オ 地元市町村の土地利用計画等に支障ないこと。

<留意事項>

ア 要件2(1)及び(2)については、当該施設の位置及び建築計画が周辺の自然環境と調和し、かつ、当該施設が地元市町村の観光政策上有効であると認められること。

イ 要件２（３）エ（ウ）の「第３種風致地区の許可基準に準じて」とは、次の基準を満たすものをいう。

（ア）建築物の高さは、１０メートル以下であること。

（イ）建蔽率は、４０パーセント以下であること。

（ウ）建築物の外壁の後退距離は、道路側にあつては２メートル以上、隣地側にあつては１メートル以上であること。

（エ）緑地率は、２０パーセント以上であること。

ウ 要件２（３）エ（ウ）のうち、建蔽率、高さ及び外壁の後退距離については、開発許可の場合には法第４１条第１項の規定による制限として、法第４２条第１項ただし書き許可又は法第４３条第１項の許可の場合には法第７９条の規定による許可条件として付加する。

３ その他の資源の有効な利用上必要な施設

その他の資源には、水が含まれるので、取水、利水、導水又は浄化のために必要な施設は本号の対象となる。

ただし、その水を原料、冷却用水等として利用する工場等は該当しない。

【解説 P24, P25 参照】

第3節 農林漁業の用に供する建築物及び農林水産物の処理等に必要の建築物等の用に供する開発行為
〔法第34条第4号〕

法第34条第4号

農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

〔審査基準 1〕

開発許可制度運用指針

I－6 法第34条関係(第14号以外)

I－6－4 第4号関係

農産物等の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物としては、当該市街化調整区域における生産物を主として対象とする次のような業種の用に供するための開発行為が該当するものと考えられる。

畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・精粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業

〔審査基準 2〕

本号では、市街化調整区域内においては当分の間農業などの第一次産業が継続して営まれるものと考えられるが、このための開発行為は市街化の一部と考えるべきでなく、また、それがスプロール対策上著しい支障を及ぼすおそれもないこと及び農産物の処理加工等については、これを産地においてすみやかに行う等の必要が認められるものについては、許可し得ることとしている。

- 1 農業の用に供する建築物(本号前段)は、次の各号のすべてに該当すること。
 - (1) 建築物の中で行われる経済活動が農業であること。
 - (2) 建築物又はその中に設置される機械等の機能が直接農業に該当すること。
- 2 農産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物又は第一種特定工作物(本号後段)は、次の各号のすべてに該当すること。
 - (1) 用途は、農産物の処理、貯蔵又は加工の用に供するものであること。

なお、集出荷、選果及び保管は処理、貯蔵に該当するものとする。
 - (2) 申請地は、当該市街化調整区域内において生産される農産物の速やかな処理等に合理的な位置にあること。

(3) 規模は、処理等の対象となる農産物に照らして適正であること。

なお、処理等の対象となる農産物が供給されることを確認できること。

(4) 申請に係る附属建築物は、当該建築物等の管理上必要と認められる事務所等であること。

<留意事項>

ア 要件1には、人工栽培キノコの栽培施設等単独で生産施設として成り立ち、かつ生産行為が完結するような施設であって、人工的に生産に係る環境等の条件整備を行う等工場生産型の農産物等の生産の用に供される施設が該当する。

イ 要件2(1)にいう処理、貯蔵又は加工とは、[審査基準1]に掲げる業種の用に供する施設であるが、本号は産地において生産物の処理等を速やかに行う必要があることにより許可し得るのであるから、生産物の産地、生産量等に照らして判断する。

ウ 本県における社会経済活動及び線引きの態様等から実態として該当しがたい場合がある。

第4節 中小企業の事業の共同化等に寄与する事業の建築物等の用に供する開発行為
〔法第34条第6号〕

法第34条第6号

都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

〔審査基準 2〕

本号では、中小企業の振興の重要性に鑑みて、国、都道府県等が都市計画上の配慮をしつつ立地を助成しているものについて、許可し得ることとする。

- 1 「都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する」とは、独立行政法人中小企業基盤整備機構法第15条第1項第3号又は第4号に基づく助成を受けるものをいう。
- 2 「中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業」とは、独立行政法人中小企業基盤整備機構法第15条第1項第3号ロ又は第4号(前号ロに係るものに限る)に基づく共同化又は活性化の事業の用に供するものをいう。
- 3 敷地計画については、必要な駐車スペースが確保され、かつ敷地の外周部が適切に緑化されている等周辺の環境に配慮された良好なものであること。
- 4 申請に係る建築物の用途が工場である場合には、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。

＜留意事項＞

- ア 本号に該当するものであっても、原則的には市街化区域で行うべきであり、市街化調整区域では、真にやむを得ない場合に例外的に認めるものであるため、中小企業担当部局と十分な事前調整を行う必要がある。
- イ 要件3の「適切に緑化されている」については、開発面積(敷地増を図る場合にあっては、増加面積)が5000平方メートルを超える場合にあっては、緑地が開発面積又は増加面積の15パーセント以上確保されていること。なお、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。
- ウ 要件4の建蔽率、容積率及び高さについては、開発許可の場合には法第41条第1項の規定による制限として、法第42条第1項ただし書許可又は法第43条第1項の許可の場合には法第79条の規定による許可条件として付加する。

第5節 既存工場と密接な関連を有する事業の建築物等の用に供する開発行為

〔法第34条第7号〕

法第34条第7号

市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

〔審査基準 1〕

開発許可制度運用指針

I－6 法第34条関係(第14号以外)

I－6－5 第7号関係

〔審査基準 2〕

法第34条第7号に規定する市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設(以下「既存工場」という。)における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なもの(以下「事業場」という。)は、次に掲げるすべての要件に該当するものであることとする。

- 1 申請に係る計画の内容は、地元市町村の土地利用計画及び環境の保全上等に支障がないと認められ、かつ、交通安全上支障がないと認められること。
- 2 申請に係る事業場は、既存工場の事業活動の効率化を図るものとして、次の各号のいずれかに該当すること。
 - (1) 既存工場の事業活動に関する既存工場以外の製造工程の集約化による輸送の効率化など、既存工場の事業活動の効率化を図るもの(事業活動の効率化に併せて事業の量的拡大を行うものを含む。)であること。
 - (2) 既存工場の事業の量的拡大を図るものであること。
- 3 要件2(1)に係る事業場は、既存工場と密接な関連を有するものとして、次の各号のいずれかに該当すること。
 - (1) 既存工場に自己の生産物の50パーセント以上を原料又は部品として納入すること。
 - (2) 既存工場に自己の生産物に必要な原料又は部品の50パーセント以上を依存すること。
 - (3) 既存工場が他の工場等に委託している中間工程を、自ら一貫生産として行うこと。

- 4 申請に係る建築物の規模は、次の各号のすべてに該当すること。
- (1) 生産工程等に照らして適切なものであること。
 - (2) 建蔽率は、60パーセント以下であること。
 - (3) 容積率は、200パーセント以下であること。
 - (4) 高さは、原則として15メートル以下であること。
- 5 申請に係る建築物の敷地面積の規模は、次の各号のすべてに該当すること。
- (1) 申請に係る建築物の規模等に照らして適切なものであること。
 - (2) 要件2(1)に該当する事業場の場合は、既存工場の敷地面積以下であること。ただし、その面積が5000平方メートルに満たない場合には、敷地面積の上限を5000平方メートルとすることができる。
 - (3) 要件2(2)に該当する事業場の場合は、既存工場の敷地面積以下であること。
- 6 申請に係る土地は、原則として既存工場の隣接地であること。ただし、既存工場の隣接地での立地が困難と認められるもので、既存工場との施設間の往来に支障なく、その距離が同一敷地内と同程度と考えられる場合は、この限りでない。

<留意事項>

- ア 既存工場及び事業場は、日本標準産業分類(大分類)の製造業に分類される工場施設をいう。
- イ 要件3にいう「密接な関連」は、原則として申請前にも有すること。
その場合、その期間を3年以上有する等、関連の実態を明確にすること。
なお、要件3(3)における申請前の密接な関連とは、既存工場が他の工場等に中間工程を委託している状況をいうものとする。
- ウ 要件4のうち、建蔽率、容積率及び高さについては、開発許可の場合には法第41条第1項の規定による制限として、法第42条第1項ただし書許可又は法第43条第1項の許可の場合には法第79条の規定による許可条件として付加する。
- エ 要件5において、既存工場の隣接地で敷地増として行われる場合の規模の算定は、増加する敷地面積により行うこと。

【解説 P26～P29 参照】

第6節 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物等の用に供する開発行為
〔法第34条第8号〕

法第34条第8号

政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

令第29条の6

法第34条第8号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。)の政令で定める危険物は、火薬類取締法(昭和25年法律第149号)第2条第1項の火薬類とする。

- 2 法第34条第8号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第12条第1項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

〔審査基準 1〕

開発許可制度運用指針

I-6 法第34条関係(第14号以外)

I-6-6 第8号関係

〔審査基準 2〕

危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物は、その態様からして、市街化調整区域内に立地することを否定すべきものとはいえない。

第7節 市街化区域内において建築等することが困難な建築物等の用に供する開発行為
〔法第34条第9号〕

法第34条第9号

前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

令第29条の8

法第34条第9号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物
- 二 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物

〔審査基準 1〕

開発許可制度運用指針

- I-6 法第34条関係(第14号以外)
- I-6-8 第9号関係

〔審査基準 2〕

法第34条第9号に規定する市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして、令第29条の8第1号で定められた道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所(飲食店、休憩所機能を備えたコンビニエンスストア、道の駅)又は給油所は、次の1、2、3、4又は5の各々の要件に該当するものであることとする。

また、令第29条の8第2号で定められた火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物とは、次の6の要件に該当するものであることとする。

- 1 道路管理施設は、道路管理者が道路の維持、修繕その他の管理を行うために設置するものであること。
- 2 飲食店(自動車の運転者の休憩の用に供する飲食店)は、次の各号のすべてに該当するものであること。
 - (1) 申請地は、国道、主要地方道又はこれらに準ずるものとして知事が認めた道路(以下「対象路線」という。)の沿道に位置していること。

- (2) 用途は、食堂、レストラン、喫茶店等日本標準産業分類による中分類 7 6 「飲食店」に該当するものであること。ただし、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。
- (3) 営業形態は、当該業務を行う部分(客席及び厨房等)及び維持、管理するために必要と認められる部分(事務室、休憩室、倉庫及び便所等)で構成されたもので、自己の業務用のものであること。
- (4) 客席数は、2 0 以上であること。
- (5) 延べ面積は、1 0 0 0 平方メートル以下であること。
- (6) 敷地は、当該敷地の全周長の 7 分の 1 又は 1 6 メートル以上対象路線に接していること。
- (7) 駐車場の出入口は、対象路線と円滑に接続し、かつ当該出入口の幅は、6 メートル以上であること。
- (8) 駐車場の収容台数は、客席数 3 に対して 1 以上であること。
- (9) 敷地の対象路線に接する部分((7)に掲げる出入口の部分を除く。)は、幅 1 メートル以上の花壇を設ける等沿道の景観に配慮した計画としていること。

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

- (1) 申請地は、対象路線の沿道に位置していること。
- (2) 用途は、日本標準産業分類による細分類 5 8 9 1 「コンビニエンスストア」に該当するものであること。
- (3) 営業形態は、当該業務を行う部分(売場、自動車の運転者が利用できる休憩スペース及び便所)及び維持、管理するために必要と認められる部分(事務室及び倉庫等)で構成されたもので、自己の業務用のものであること。
- (4) 延べ面積は、原則として 2 0 0 平方メートル以下であり、かつ、平屋建であること。
- (5) 休憩スペースは、7 平方メートル以上であり、テーブル及び座席が設置されていること。
- (6) 運転者が自由に利用できる便所を設置するとともに、そのことを運転者に判りやすく明示する屋外看板(例：トイレマークを表示する等)を設置すること。
- (7) 敷地は、当該敷地の全周長の 7 分の 1 又は 1 6 メートル以上対象路線に接していること。
- (8) 駐車場の出入口は、対象路線と円滑に接続し、かつ当該出入口の幅は、6 メートル以上であること。
- (9) 駐車場の収容台数は、7 台以上であること。
- (10) 敷地の対象路線に接する部分((8)に掲げる出入口の部分を除く。)は、幅 1 メートル以上の花壇を設ける等沿道の景観に配慮した計画としていること。

4 「道の駅」は、次の各号のすべてに該当するものであること。

- (1) 申請地は、原則として対象路線の沿道に位置していること。
- (2) 国土交通省の「道の駅」登録・案内要綱(平成 5 年 2 月 2 3 日建設省道企発第 1 9 号)に基づき「道の駅」として登録されることが確実なものであることについて、事前に県道路建設課と協議を了していること。
- (3) 施設は、休憩施設(トイレ、休憩所等)、案内・サービス施設(道路及び地域に関する情報を提供する案内所等)及び地域振興施設(土産物等販売施設等)であること。

- (4) 設置者は、道路管理者又は市町村若しくは市町村に代わり得る公的な団体であること。
 - (5) 駐車場の出入口は、対象路線と円滑に接続し、かつ当該出入口の幅は、6メートル以上であること。
 - (6) 敷地の対象路線に接する部分((5)に掲げる出入口の部分を除く。)は、幅1メートル以上の花壇を設ける等沿道の景観に配慮した計画としていること。
- 5 給油所(自動車用液化石油ガススタンドを除く。)は、次の各号のすべてに該当するものであること。
- (1) 申請地は、対象路線の沿道に位置していること。
 - (2) 営業形態は、当該業務を行う部分(油類を販売する部分及び車両点検スペース等)及び維持、管理するために必要と認められる部分(事務室、休憩室、倉庫及び便所等)で構成されたもので、自己の業務用のものであること。
 - (3) 敷地は、当該敷地の全周長の7分の1又は16メートル以上対象路線に接していること。
 - (4) 出入口は、対象路線と円滑に接続し、かつ当該出入口の幅は、6メートル以上であること。
- 6 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物は、火薬類の製造(変形又は修理を含む。)の業を営もうとする者が同法第7条各号に適合する内容で建築するものであること。

<留意事項>

- ア 要件2(1)にいう「これらに準ずるものとして知事が認めた道路」とは、次の道路をいう。
- (1) 2車線以上の幅員を有する一般県道で、12時間交通量が3000台以上あるもの
 - (2) 2車線以上の幅員を有する一般県道以外の広域的な道路で、12時間交通量が3000台以上あり、かつ、事前調整を了したもの
- なお、「12時間交通量」とは、(1)にあつては、全国道路交通情勢調査の一般交通量調査表【奈良県県土マネジメント部道路建設課】による観測地点(申請地を含む調査区間に限る。)における自動車類の平日昼間12時間交通量、(2)にあつては、当該道路を管理する者の交通量調査(全国道路交通情勢調査の調査方法に準じた交通量調査)による観測地点(申請地を含む調査区間に限る。)における自動車類の平日昼間12時間交通量をいう。
- イ 要件2(3)、要件3(3)又は要件5(2)にいう「自己の業務用」とは、申請者(建築主)が、当該飲食店、休憩所機能を備えたコンビニエンスストア又は給油所を経営することをいう。なお、申請にあたっては、当該飲食店、休憩所機能を備えたコンビニエンスストア又は給油所の経営を行い得ることを当該業務に関する実績等(経営、勤務、資格、個別法による許可又は仕入れルート先との契約、フランチャイズ契約等)により証すること。
- ウ 要件2の飲食店が「長屋形式等複数の飲食店」で構成されている場合、要件2(4)の「客席数」は、各飲食店ごとに適用する。
- エ 要件2(3)及び(4)の休憩所の形態及び規模は、「建築設計資料集成」(日本建築学会編・丸善発行)を基本とする。
- オ 要件2(7)、要件3(8)及び要件4(5)にいう「駐車場」は、機械式を除くものとし、「対象路線と円滑に接続」とは、自動車が対象路線から駐車場に前進で進入でき、また、駐車場から対象路線へ前進で退出できるものをいう。

カ 要件４（２）については、県道路建設課の意見書により確認する。

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

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

【解説 P31～P34, P110 参照】

第8節 地区計画等に定められた内容に適合する建築物等の用に供する開発行為
〔法第34条第10号〕

法第34条第10号

地区計画又は集落地区計画の区域(地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。)内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

〔審査基準 1〕

開発許可制度運用指針

I－6 法第34条関係(第14号以外)

I－6－9 第10号関係

〔審査基準 2〕

地区計画制度は、都市計画の一つで、街区単位できめ細やかな市街地像を実現していくものである。

市街化調整区域において、地区計画又は集落地区計画が都市計画決定された区域(地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。)内では、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物等の開発行為を許可し得ることとしている。

第9節 市街化調整区域内でおおむね五十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
〔法第34条第11号〕

法第34条第11号

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね五十以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む。)が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県(指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。)の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

令第29条の9

法第34条第11号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

- 一 建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第1項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第7条第1項の土砂災害警戒区域
- 五 特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)第56条第1項の浸水被害防止区域
- 六 水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水(同法第2条第1項の雨水出水をいう。)又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- 七 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

令第8条第1項第2号ロからニ

- ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
- ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
- ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例

〔平成16年12月16日〕
奈良県条例第19号

一部改正(平成17年11月16日条例第15号)

(平成19年10月12日条例第17号)

(令和4年3月30日条例第47号)

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第33条第4項及び第34条第11号の規定により、市街化調整区域に係る開発許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(法第33条第4項に規定する敷地面積の最低限度に関する制限)

第2条 法第33条第4項に規定する開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限は、法第34条第11号に掲げる開発行為を行う場合にあっては、当該敷地面積が200平方メートル以上であることとする。

(法第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域)

第3条 法第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当すると認められる土地の区域のうち、市町村長の申出に基づき知事が指定するものとする。

- 一 建築物の敷地相互間の距離が原則として50メートル以内でおおむね50以上の建築物(市街化区域内に存する建築物を含む場合にあっては、そのうち、おおむね25以上が市街化調整区域内に存するものに限る。)が連たんしている区域(当該区域と一体的な利用に供されることが適当な土地の区域を含む。)であること。
- 二 建築物の敷地が相当程度集積していること。
- 三 区域内の主要な道路が、規則で定める幅員で適当に配置され、かつ、当該区域外の規則で定める幅員の道路に接続していること。
- 四 排水路その他の排水施設が、区域内の下水を有効に排出するよう適当に配置されていること。
- 五 原則として、次に掲げる区域を含まないこと。
 - ア 建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第1項の災害危険区域
 - イ 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域
 - ウ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域
 - エ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第7条第1項の土砂災害警戒区域
 - オ 特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)第56条第1項の浸水被害防止区域
 - カ 水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される推進その他の都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第27条の6で定める事項を勘案して、洪水又は雨水出水(同法第2条第1項の雨水出水をいう。)が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

キ アからカまでに掲げる区域のほか、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域として規則で定めるもの

2 市町村長は、前項の申出をしようとするときは、規則で定める事項を記載した申出書に、規則で定める書類を添付して知事に提出するものとする。

3 知事は、第1項の規定による指定(以下この条において「指定」という。)をしようとするときは、必要に応じ、奈良県開発審査会の意見を聴くものとする。

4 知事は、指定をしたときは、規則で定めるところにより、その旨及び当該区域を公示するものとする。

5 前各項の規定は、指定の変更又は廃止について準用する。

(法第34条第11号に規定する条例で定める予定建築物等の用途)

第4条 法第34条第11号に規定する開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定める予定建築物等の用途は、次に掲げる用途以外の用途とする。

一 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(イ)項第1号に掲げる建築物(一戸建てのものに限る。)で地階を除く階数が3以下のものの用途

二 建築基準法別表第2(イ)項第2号に掲げる建築物(一戸建てのものに限る。)で地階を除く階数が3以下のものの用途

三 前2号に掲げるもののほか、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないとして規則で定める建築物で地階を除く階数が2以下のもののうち、市町村長の申出に基づき知事が指定する建築物の用途

2 前条第2項から第5項までの規定は、前項第3号の規定による指定について準用する。

(その他)

第5条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

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

〔平成16年12月16日〕
奈良県規則第23号

一部改正 (平成17年3月29日規則第38号)

(平成22年3月31日規則第42号)

(平成27年1月16日規則第55号)

(平成29年3月31日規則第56号)

(令和4年3月31日規則第58号)

(趣旨)

第1条 この規則は、都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例(平成16年12月奈良県条例第19号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(条例第3条第1項第3号の規則で定める道路の幅員)

第2条 条例第3条第1項第3号の規則で定める区域内の主要な道路の幅員及び当該道路が接続する区域外の道路の幅員は、6メートル(災害の防止、通行の安全等に支障がないと認められる場合にあっては、おおむね4メートル)以上とする。

(条例第3条第1項第5号キの規則で定める土地の区域)

第3条 条例第3条第1項第5号キの規則で定める土地の区域は、次に掲げるものとする。

- 一 農地法(昭和27年法律第229号)第4条第6項第1号ロに掲げる農地
- 二 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- 三 文化財保護法(昭和25年法律第214号)第109条第1項に規定する史跡名勝天然記念物に係る地域
- 四 森林法(昭和26年法律第249号)第25条第1項本文又は第25条の2第1項の規定により指定された保安林(同法第30条及び第30条の2の規定により告示した保安林予定森林を含む。)の区域
- 五 自然公園法(昭和32年法律第161号)第20条第1項の規定により指定された特別地域
- 六 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法(昭和41年法律第1号)第6条第1項の規定により定められた歴史的風土特別保存地区(明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法(昭和55年法律第60号)第3条第1項の規定により定められた第二種歴史的風土保存地区を除く。)
- 七 奈良県立自然公園条例(昭和41年12月奈良県条例第23号)第17条第1項の規定により指定された特別地域
- 八 奈良県文化財保護条例(昭和52年3月奈良県条例第26号)第38条第1項に規定する県指定史跡名勝天然記念物に係る地域
- 九 前各号に掲げるもののほか、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域として知事が定めるもの

(条例第3条第2項の規則で定める事項等)

第4条 条例第3条第2項の規則で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 土地の区域の名称
 - 二 土地の区域の町名又は字名
 - 三 土地の区域の面積
- 2 条例第3条第2項の規則で定める書類は、次に掲げるものとする。
- 一 土地の区域の位置図(縮尺20,000分の1以上のもの)
 - 二 土地の区域の区域図(縮尺5,000分の1以上のもの)
 - 三 条例第3条第1項各号のいずれにも該当することを証する書類
 - 四 前3号に掲げるもののほか、知事が必要と認める書類
- 3 前2項の規定は、指定の変更又は廃止について準用する。

(条例第3条第4項等の規定による公示の方法)

第5条 条例第3条第4項(条例第4条第2項において準用する場合を含む。)の規定による公示は、奈良県公報に登載して行うものとする。

- 2 知事は、前項の規定により登載したときは、次に掲げる書類を公衆の縦覧に供するものとする。
- 一 公示の内容を記載した書類
 - 二 土地の区域(建築物の用途を指定する場合にあっては、当該指定に係る土地の区域を含む。次号において同じ。)の位置図(縮尺20,000分の1以上のもの)
 - 三 土地の区域の区域図(縮尺5,000分の1以上のもの)
- 3 前2項の規定は、指定の変更又は廃止について準用する。

(条例第4条第1項第3号の規則で定める建築物)

第6条 条例第4条第1項第3号の規則で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ろ)項第2号に掲げる建築物
- 二 建築基準法別表第2(は)項第5号及び第6号に掲げる建築物
- 三 研究所、事務所及び倉庫で床面積の合計が300平方メートル以内のもの
- 四 工場(建築基準法別表第2(と)項第3号、(ぬ)項第3号及び(る)項第1号に掲げるものを除く。)で床面積の合計が300平方メートル以内のもの(作業場の床面積の合計が150平方メートル以内のものに限る。)
- 五 当該地域の産業の振興に寄与するものとして知事が定める事業を営む工場で床面積の合計が300平方メートル以内のもの(作業場の床面積の合計が150平方メートル以内のものに限る。)

(条例第4条第2項において準用する条例第3条第2項の規則で定める事項等)

第7条 条例第4条第2項において準用する条例第3条第2項の規則で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 建築物の用途の指定に係る土地の区域の名称
 - 二 建築物の用途の指定に係る土地の区域の町名又は字名
 - 三 建築物の用途の指定に係る土地の区域の面積
 - 四 建築物の用途
- 2 条例第4条第2項において準用する条例第3条第2項の規則で定める書類は、次に掲げるものとする。
- 一 建築物の用途の指定に係る土地の区域の位置図(縮尺20,000分の1以上のもの)
 - 二 建築物の用途の指定に係る土地の区域の区域図(縮尺5,000分の1以上のもの)
 - 三 前2号に掲げるもののほか、知事が必要と認める書類
- 3 前2項の規定は、指定の変更又は廃止について準用する。

[審査基準 2]

法第34条第11号は、市街化調整区域において、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で指定する土地の区域内において行う一定の要件に該当する開発(建築)行為を認めるものである。

本号に規定する開発(建築)行為は、次に掲げるすべての要件に該当するものであることとする。

- 1 申請地は、条例に基づき市町村長の申出を受けて知事が指定した区域(以下「指定区域」という。)内にあること。
- 2 申請に係る建築物の用途は、次の各号のいずれかに該当すること。
 - (1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(い)項第1号に掲げる建築物(一戸建てのものに限る。)で地階を除く階数が3以下のものの用途
 - (2) 建築基準法別表第2(い)項第2号に掲げる建築物(一戸建てのものに限る。)で地階を除く階数が3以下のものの用途
 - (3) 次のア～オの建築物で地階を除く階数が2以下のもののうち、市町村長の申出に基づき知事が指定した建築物の用途

- ア 建築基準法別表第2(ろ)項第2号に掲げる建築物
- イ 建築基準法別表第2(は)項第5号又は第6号に掲げる建築物
- ウ 研究所、事務所及び倉庫で床面積の合計が300平方メートル以内のもの
- エ 工場(建築基準法別表第2(と)項第3号、(ぬ)項第3号及び(る)項第1号に掲げるものを除く。)で床面積の合計が300平方メートル以内のもの(作業場の床面積の合計が150平方メートル以内のものに限る。)
- オ 当該地域の産業の振興に寄与するものとして知事が定める事業を営む工場で床面積の合計が300平方メートル以内のもの(作業場の床面積の合計が150平方メートル以内のものに限る。)

- 3 敷地面積は、200平方メートル以上であること。
- 4 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。
- 5 工場については、騒音、振動等による環境悪化の防止のために必要な措置が講じられていること。
- 6 明日香村の区域内にあっては、申請に係る開発(建築)行為の計画が周囲の歴史的風土と著しく不調和なものでなく、かつ明日香村による景観計画に適合したものであること。

<留意事項>

- ア 指定区域について、条例施行規則第3条第4号に規定する農地(いわゆる甲種農地及び第1種農地)については、指定区域図上に文言で「指定区域に含まない」旨表示されているので、申請地が甲種農地又は第1種農地を含んでいないか、当該市町村農業委員会又は県地域農政課に確認すること。
- イ 要件2(3)の建築物の用途については、指定区域の一部について建築物の用途を指定する場合があるので、区域及び建築物の用途を確認すること。
- ウ 要件2(3)オの「当該地域の産業の振興に寄与するものとして知事が定める事業」については、申請に係る工場がこれに該当するかどうか、県産業雇用担当部局と事前に協議すること。
- エ 要件4については、地元市町村長の意見書により確認する。
- オ 要件6の「周囲の歴史的風土と著しく不調和なものでなく、」については、開発(建築)許可申請時において開発(建築)行為の計画が古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法(昭和41年法律第1号)及び奈良県風致地区条例(昭和45年3月奈良県条例第43号)に基づく許可等の基準に適合するものであること。
- カ 要件6の「明日香村による景観計画に適合したものであること」及び「明日香村の景観の維持・保全に支障がないものであること」については明日香村長の意見書により確認すること。
- キ 申請に係る開発行為は、道路に関する技術基準など法第33条の開発許可の技術基準に適合すること。

附則 令和4年4月1日 一部改正

【解説 P35 参照】

地域振興産業の対象業種・対象市町村

本条例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）。
（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る。）

■ 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
皮釦・服飾品	・装身具・装飾品・ボタン・同関連品製造業のうちボタン製造業及び服飾品製造業	大和高田市、橿原市、桜井市、生駒市、川西町
素麺	・その他の食料品製造業のうちそうめん製造業	桜井市
金剛砂・研磨布紙	・研磨材・同製品製造業	香芝市
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。

第10節 既存権利者の自己用建築物等の用に供する開発行為
〔法第34条第13号〕

法第34条第13号

区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為(政令で定める期間内に行うものに限る。)

令第30条

法第34条第13号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年とする。

規則第17条第1項第5号

法第34条第13号の届出をした者が開発許可を受けようとする場合にあっては、その者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類

規則第28条

法第34条第13号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの(自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第一号に掲げるものを除く。)とする。

- 一 届出をしようとする者の職業(法人にあつては、その業務の内容)
- 二 土地の所在、地番、地目及び地積
- 三 届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的
- 四 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

[審査基準 1]

開発許可制度運用指針

I-6 法第34条関係(第14号以外)

I-6-12 第13号関係

- (1) 本号は、区域区分若しくは居住調整地域に関する都市計画が決定された際又は市街化調整区域若しくは居住調整地域が拡張された際の既存の権利者の行う一定の開発行為について、経過的に許可しうることとしたものである。
- (2) 「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいう趣旨であるので、当然自然人に限られることとなり、会社が従業員宿舍の建設のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、これに該当しないものと考えられる。
- (3) 「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、また、文理上この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しないことはもちろん、貸事務所、貸店舗等も該当しない。これに対し、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当するものと考えられる。
- (4) 開発行為を行うため農地法第5条の規定による許可を受けなければならない場合にあっては、市街化調整区域又は居住調整地域となる前に当該許可を受けていることが望ましい。
- (5) 本号の届出をした者の地位は、相続人その他の一般承継人に限り承継し得るものとして差し支えない。

[審査基準 2]

法第34条第13号は、市街化調整区域において、開発又は建築等の行為は原則として認められないものであるが、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際(以下「当該都市計画の決定又は変更の日」という。)、自己の居住又は業務の用に供する目的で土地又は土地の利用に関する権利を有している者で、一定の要件に該当する者に対して例外的に開発又は建築等の行為を認めるものである。

本号に該当するものは、次に掲げるすべての要件に該当するものであることとする。

- 1 当該都市計画の決定又は変更の日前から、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物の建築、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者であること。
- 2 土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者が、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6ヶ月以内に規則第28条に定める事項を知事に届出を行い受理されていること。

- 3 当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年以内に当該目的に従って、開発又は建築等の行為が完了されること。

<留意事項>

ア 要件1にいう「目的」について

土地に関する権利を有している目的は、「自己の居住又は業務の用に供するもの」に限られる。「自己の居住又は業務の用」の解釈は、[審査基準1]を踏まえ、法第33条第1項の取り扱いを準用する。

イ 要件2にいう「土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利」について

(ア) 土地の権利とは所有権をいい、土地の利用に関する所有権以外の権利とは、借地権をいう。なお、抵当権又は先取特権等は該当しない。

(イ) 権利の取得(設定)は、その土地が当該都市計画の決定又は変更の日以前になされていることが必要である。

(ウ) 権利の取得(設定)は、登記事項証明書又は契約書により確認できるものであることとする。

なお、開発行為を行うために農地法第5条の規定による許可等を受ける必要がある場合には、当該都市計画の決定又は変更の日以前に当該許可等を受けていなければならない。

このため、農地法第5条の規定による許可等を受ける前提でなされた仮登記、仮契約だけでは当該権利を有していた者とは認められない。

ウ 要件2にいう「届出」について

要件2にいう届出は、当該都市計画の決定又は変更の日から6ヶ月以内に別紙開発行為届出書及び添付図書により知事に対して行うものとする。

なお、当該届出は、所管土木事務所に4部提出するものとする。

エ 要件3にいう「完了」について

開発行為にあつては、検査済証が交付されること、又建築若しくは建設行為にあつては、当該建築物若しくは第一種特定工作物の建築等が完了していることをいう。

オ 権利の承継について

(ア) 要件2にいう届出をした者の地位の承継は、相続人、合併後存続する法人又は合併により設立した法人など一般承継人に限られる。

(イ) 届出をした者の権利とは、開発許可を受けることができる権利のみでなく、引き続き建築又は建設できることをいう。

(ウ) 開発許可の検査済証交付後又は法第43条第1項の許可後、当該許可を受けた者又は一般承継人以外の者の建築又は建設は認められない。

添付図書

ア 開発行為届出書(別紙)

イ 区域区分に関する都市計画が決定又は変更された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類

ウ 附近見取図(S 1/2500の都市計画図に線引き、用途地域色別、申請地を明記)

エ 土地利用計画図、断面図、建物平面、立面図(S 1/200以上)

オ その他知事が必要と認めるもの

(別 紙)

開 発 行 為 届 出 書

年 月 日

奈良県知事

殿

届出者 住 所
氏 名

都市計画法第34条第13号の規定により下記のとおり届け出ます。

記

届出をしようとする者の職業 (法人にあつては業務内容)					
届出をする 土 地	所在及び地番 (全地番を記入)				
	地目及び面積	地目		面積	m ²
権 利 を 有 し て い た 目 的					
権 利 の 種 類 及 び 内 容		・ 所 有 権 ・ 所有権以外の権利		所有権以外の権利の場合 その内容	
予 定 建 築 物 の 用 途					
そ の 他		用途地域			
		農地転用届出年月日 年 月 日 第 号			
添付書類 1 土地の登記事項証明書 2 附近見取図 3 開発計画図面(土地利用計画図、断面図、平面図等) 4 その他参考となる資料					

第 11 節 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 1 月 30 日)をもって旧法第 34 条第 10 号イに規定する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

旧法第 34 条第 10 号イ

十 前各号に掲げるもののほか、次のいずれかに該当する開発行為で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

イ 開発区域の面積(開発区域が市街化調整区域の内外にわたるときは、その全体の面積)が政令で定める面積を下らない開発行為で、市街化区域における市街化の状況等からみて当該申請に係る開発区域内において行うことが当該都市計画区域における計画的な市街化を図るうえに支障がないと認められるもの

旧令第 31 条

法第 34 条第 10 号イの政令で定める開発区域の面積は、20 ヘクタールとする。ただし、都市計画区域における人口、産業、土地利用等の態様に照らし、これによることが不相当であると認められるときは、都道府県は、条例で、産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為につき、区域及びその目的又は種別を限り、5 ヘクタール以上 20 ヘクタール未満の範囲内で、その面積を別に定めることができる。

旧都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例(平成 16 年 12 月奈良県条例第 19 号)

第 5 条

政令第 31 条ただし書に規定する条例で定める開発区域の面積は、次の表の左欄に掲げる区域において行われる開発行為であって、その目的又は種別が同表の右欄に該当するものに限り、5 ヘクタールとする。

区 域	開 発 行 為 の 目 的 又 は 種 別
1 大和都市計画区域(奈良市の区域を除く。)及び吉野三町都市計画区域	工場、研究所、大学等の建築の用に供する開発行為で、産業の振興、学術文化の向上その他都市機能の維持又は増進に著しく資すると認められるもの
2 大和都市計画区域(五條市、御所市、宇陀市及び高取町の区域に限る。)及び吉野三町都市計画区域	住宅の建築の用に供する開発行為で、定住の促進、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく資すると認められるもの

※この節において「旧法」とは「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)」による改正前の都市計画法をいい、「旧令」とは「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の施行に伴う関係政令の整備に関する政令(平成 18 年政令第 350 号)」による改正前の都市計画法施行令をいう。

※旧都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例(平成 16 年 12 月奈良県条例第 19 号)第 5 条は、平成 19 年 10 月奈良県条例第 17 号により廃止。

〔審査基準 2〕

開発区域の面積が政令又は条例で定める面積を下らない開発行為で、市街化区域における市街化の状況等からみて当該申請に係る開発区域内において行うことが当該都市計画区域における計画的な市街化を図るうえに支障がないと認められるものについて、開発審査会の議を経て許可し得ることとする。

なお、次に定めている「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基本方針」及び「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」に適合すると認められるものについて、開発審査会に附議することとする。

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基本方針(参考)

本県においては、新しい奈良県づくりの指針となる「奈良県新総合計画」を平成7年3月に策定し、また、同計画に示された県全体及び地域別の将来像をめざした県土利用の基本的な考え方を示すものとして、「第三次奈良県国土利用計画」(以下「第三次県計画」という。)を平成9年3月に策定した。

従前「奈良県長期基本構想」(昭和59年4月策定)は、県内三地域特性を生かし、県全体のバランスのとれた県勢の発展を図るために、大和平野地域においては開発、特に住居系開発を抑制し、大和高原地域及び五條・吉野地域では、積極的な地域開発を図ることとしていた。

しかしながら、特に南部を除く大和平野地域にあっては、京阪神大都市圏に隣接することから、その後も人口増加が避けられず、一部地区では、都市基盤の貧弱なミニ開発の増加など無秩序な市街地形成が見受けられること、また高齢化が進行し、少子化が定着する中で、人口が増勢を鈍化させつつもなお増加の傾向を続けるものと見通されること、さらにゆとり志向など県民の価値観の多様化・高度化が進んでいることなどをあわせて考慮すると、今後は、都市近郊に多く存在する低未利用地の有効利用を図り、無秩序な市街地形成を未然に防止しつつ、県民が豊かさを実感しうる良好な住環境の形成など質の高い地域づくり・まちづくりを如何に進めていくかが重要な政策課題になっている。

このことから、「第三次県計画」において、同地域では、自然景観との調和及び良好でゆとりある都市環境の形成に留意しながら、新たに計画的で良好な市街地の形成が想定される地域を含め、面的な整備事業を推進する等地域の特性に応じた施策を展開し、計画的かつ効率的な市街地整備を行うこととしている。

一方従前と同様、大和平野地域の南部、大和高原地域及び五條・吉野地域においては、交通・生活基盤の整備の遅れに加え、基幹産業である農林業が低迷するなか、過疎化や高齢化等様々な課題が生じ、これら地域においてはそれぞれの地域の自助努力による発展が可能となるような土地利用が求められ、また良好な生活環境と就業環境の整備が求められている。このことから「第三次県計画」において、これら地域活力の維持が課題となっている地域では、観光・保養・レクリエーション拠点の形成、新たな住宅地、工業団地の開発等複合的な地域振興策を展開し、地域の特性に応じた拠点の形成をめざすこととしている。

したがって、今後は、民間の良好な住宅・宅地の供給を誘導するため、市街化調整区域において、新たに計画的で良好な市街地の形成が想定される地域にあっては、都市計画法施行令(以下「政令」という。)第31条本文に該当し、都市計画区域における計画的な市街化を図るうえに支障がないものとして位置付けられる20ヘクタール以上の住居系開発行為について、優れた歴史的風土及び豊かな自然環境と調和し、かつ、県及び市町村の施策等に適合する場合には、良好でゆとりある住宅・宅地の計画的かつ重点的な供給施策の一つとして許容していく必要がある。

また、工場、研究所、大学等の開発行為及び地域活力の維持が課題となっている地域における住居系開発行為については、複合的な都市機能の充実強化施策、もしくは複合的な地域振興策の一つとして、政令第31条ただし書にいう「いわゆる5ヘクタール条例」の積極的な活用を従来通り図っていく必要がある。

以上のような諸課題に対処することを目的に、市街化調整区域の大規模開発行為については、その開発計画が次のすべてに該当するものについて認めることとする。

- 1 対象となる開発行為の区域、その目的又は種別及び開発区域の面積は、次の(1)又は(2)のいずれかに該当するものであること。

- (1) 政令第31条本文に基づく開発区域の面積が20ヘクタール以上のもの

大和都市計画区域(奈良市の区域を除く。)及び吉野三町都市計画区域において、「工場、研究所、大学等の建築又は建設の用に供する開発行為若しくは住宅の建築の用に供する開発行為で、市街化区域における市街化の状況等からみて、当該都市計画区域における計画的な市街化を図るうえに支障がないと認められるもの」であること。

(2) 「都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例」第5条の定めによる開発区域の面積が5ヘクタール以上20ヘクタール未満で、次のア又はイのいずれかに該当するもの

ア 大和都市計画区域のうちの南部地域(五條市、御所市、宇陀市及び高取町)及び吉野三町都市計画区域にあっては、「工場、研究所、大学等の建築又は建設の用に供する開発行為で、産業の振興、学術文化の向上その他都市機能の維持又は増進に著しく資すると認められるもの」若しくは「住宅の建築の用に供する開発行為で、定住の促進、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく資すると認められるもの」であること。

イ 大和都市計画区域(奈良市の区域を除く。)のうち、上記の南部地域以外の区域にあっては、「工場、研究所、大学等の建築又は建設の用に供する開発行為で、産業の振興、学術文化の向上その他都市機能の維持又は増進に著しく資すると認められるもの」であること。

2 開発計画が、市町村の基本構想又は土地利用諸計画に積極的に位置付けられ、その計画図に明記されているとともに、県及び市町村の諸施策に整合していること、並びに、地域の振興や都市機能の維持又は増進に著しく資するものであること。

3 開発区域は、集团的優良農地その他長期にわたり農用地として保全すべき土地、災害防止のため保全すべき土地及び歴史的風土・自然環境を保全すべき土地等でないこと。

4 開発計画は、市町村の都市計画地方審議会の議を経て、市町村長の同意がなされていることを前提条件として、県の土地利用調整会議並びに奈良県開発審査会の議を了したものであること。

5 開発計画は、「奈良県環境基本条例」に基づく諸規程に定める環境の保全及び創造に資する施策と整合をはかることによって環境に配慮したものであること。

6 開発計画は、「奈良県住みよい福祉のまちづくり条例」に定める整備基準に適合したものであること。

附則

1 この取扱い方針は、昭和62年1月1日から施行する。

2 「市街化調整区域内における大規模住宅地開発取扱方針(昭和57年9月16日施行)(以下、旧方針という。)」は、廃止する。

3 この取扱い方針の施行の際、現に存する「当初線引き決定時において具体的な開発計画があったもの」の取り扱いについては、旧方針の1の規定はこの取扱い方針の施行後も、なおその効力を有する。

4 この取扱い方針の施行に際し必要な運用基準は、別途定める。

附則

1 この基本方針は、平成9年10月1日から施行する。

2 ただし、平成9年9月30日までに「各種開発事業に係る事前協議実施要綱」に基づき知事が事前協議書を受理した開発行為については、なお従前の例によることができる。

附則

この基本方針は、平成15年4月1日から施行する。

附則

この基本方針は、平成18年1月1日から施行する。

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(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1月30日)をもって旧法第34条第10号イの規定が削除されたため、当該審査基準は効力を失った。

1 趣旨

この審査基準は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第34条第10号イに該当する開発行為の取り扱いについて「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基本方針(昭和62年1月1日施行、平成15年4月1日改正。以下「基本方針」という。)」に基づき必要な事項を定める。

2 開発行為の種別の内容

基本方針1にいう対象となる開発行為の種別の内容は、次のとおりとする。

(1) 住宅の建築の用に供する開発行為

ア 住宅団地

イ アに付属して、そこに居住することとなる者の日常生活の利便性等に必要となる公共及び公益施設の用に供されるもの

(2) 工場、研究所、大学等の建築又は建設の用に供する開発行為

ア 工場

イ 研究所

ウ 大学

エ 流通業務施設

オ アからエに掲げるもののほか、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

カ アからオに付帯する施設として、その機能増進上必要と認められる建築物又は第一種特定工作物

3 対象となる開発行為

(1) 基本方針2にいう開発計画が備えるべき要件は、次のとおりとする。

ア 「市町村の基本構想又は土地利用諸計画」とは、次の(ア)から(ウ)のいずれかに該当する計画をいう。

(ア) 法律に基づき策定された計画

(イ) 市町村が市町村議会等の議決を経て策定した計画

(ウ) (ア)及び(イ)に掲げるもののほか、これらに準じた計画で知事が特に必要と認めたもの

イ 「県及び市町村の諸施策に整合」とは、県及び市町村の都市基盤整備等の施策との整合をいう。

(2) 都市計画法施行令(以下「政令」という。)第31条本文に基づく開発行為は、市街化区域内における市街化の動向からみて、当該開発区域の位置及び予定建築物の用途が、合理的な土地利用を図るうえで支障とならないものであり、地域特性を生かした県土づくりに著しく寄与すると認められるものであること。

(3) 都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例(以下「奈良県条例」という。)第5条の定めによる住宅の建築の用に供する目的で行われる開発行為は、上記(2)に掲げるもののほか、次のアからウのいずれかに該当すること。

ア 主として地域住民の用に供する目的で行われるもの

イ 人口の流出等による地域社会の停滞等を防止するため、新規住民の積極的な導入及び定着を図ることを目的として行われるもの

ウ ア及びイに掲げるもののほか、地域の経済社会活動の活性化、地域社会の整備及び発展等に著しく寄与すると認められるもの

4 立地基準

(1) 開発行為に伴い、必要となる道路、義務教育施設、水道等の公共施設及び公益施設が周辺の地域に適切に配置、整備(当該開発行為と併せてこれらの施設の増改築等が行われることにより、これと同等以上の状態になることが確実と認められる場合を含む。)されており、かつ、その容量が

らみて当該開発行為を受け入れる余裕があること。

- (2) 周辺地域における農林業との土地利用及び水利用等の調整が十分図られていること。
- (3) (1)及び(2)に関連して、開発行為に伴う排水問題については、土地改良法第56条の趣旨を踏まえ、周辺の土地改良区等と十分調整が図られていること。
- (4) 大和川流域地域における開発行為にあつては「大和川流域整備計画実施要領」に適合していること。
- (5) 周辺における市街化を誘発するおそれがないと認められること。
- (6) (1)から(5)に掲げるほか、奈良県条例の定めによる開発区域の面積が5ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発行為については、市街化区域に立地しないことについて相当の理由があると認められること。

5 計画基準

- (1) 開発行為が、隣接又は近接する市街化区域等と整合するものであり、かつ合理的な土地利用が図られるものであること。
- (2) 基本方針3にいう「集团的優良農地その他長期にわたり農用地として保全すべき土地、災害防止のため保全すべき土地及び歴史的風土・自然環境を保全すべき土地等」とは、次の区域をいい、原則として開発区域に含まないこと。
 - ア 農業振興地域の農用地区域、優良農地
 - イ 地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域
 - ウ 国立公園、国定公園及び県立公園の特別地域
 - エ 鳥獣保護区特別区域
 - オ 歴史的風土保存区域、風致地区
 - カ 保安林、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等文化財保護上保全を必要とする区域
 - ク その他知事が特に必要と認める区域
- (3) 複合的機能により一体的に市街地整備を図ることを目的として行う開発行為の計画は、次に該当するものであること。
 - ア 大和都市計画区域の南部地域(五條市、御所市、宇陀市及び高取町)及び吉野三町都市計画区域において、2の(1)及び(2)を複合的に計画する場合にあつては、各々の開発区域の面積を5ヘクタール以上とし、かつ、各々の機能に応じ必要な計画基準に適合するものであること。並びに、各々の開発区域を緑地及び広場等で明確に分離し、相互に健全な環境の保全に努めること。
 - イ 大和都市計画区域(奈良市の区域を除く。)の南部地域以外の区域において、2の(1)及び(2)を複合的に計画する場合にあつては、2の(1)に係る開発区域の面積を20ヘクタール以上、2の(2)に係る開発区域の面積を5ヘクタール以上とし、かつ、各々の機能に応じ必要な計画基準に適合するものであること。並びに、各々の開発区域を緑地及び広場等で明確に分離し、相互に健全な環境の保全に努めること。
 - ウ 2の(2)のアからカの内容を同一開発区域内に複合的に計画する場合にあつては、各々の機能が開発区域内及びその周辺と調和のとれた優良な計画であること。
- (4) 住宅の建築の用に供する目的で行われる開発行為にあつては、土地利用計画において別紙基準第1に合致するものであること。
- (5) 開発行為の技術的基準は、法、同法施行令、同法施行規則、奈良県住みよい福祉のまちづくり条例、同施行規則及び技術基準編によるほか、住宅の建築の用に供する目的で行われる開発行為にあつては別紙基準第2、工場、流通業務施設の建築物の建築又は建設の用に供する目的で行われる開発行為にあつては別紙基準第3において法第41条第1項の規定に基づき付加することとなる制限にあらかじめ合致するものであること。
- (6) 工場、研究所、大学等の建築又は建設の用に供する目的で行われる開発行為にあつては、開発区域の面積のおおむね25パーセント以上の緑地を確保し、また緑地のうち、開発区域の面積の15パーセント以上の緩衝緑地を開発区域内の周辺部に配置する等、周辺環境との調和について十分配慮された計画であること。
- (7) 開発区域を分割し、段階的に行う開発計画にあつては、次のすべてに該当するものであること。
 - ア 当初の段階における開発区域の最小面積は、次の(ア)又は(イ)のいずれかに該当するもので

あること。

(ア) 大和都市計画区域のうち南部地域及び吉野三町都市計画区域においては5ヘクタールとする。

(イ) 大和都市計画区域(奈良市の区域を除く。)のうち南部地域以外の区域において、住宅の建築の用に供する開発行為にあつては、20ヘクタールとし、工場、研究所、大学等の建築又は建設の用に供する開発行為にあつては、5ヘクタールとする。

イ 段階的な開発行為の各々の完了時点において必要とする公共施設及び公益施設、防災施設等が適切に配置された計画であること。

(8) 大和川流域地域における開発行為にあつては「大和川流域調整池技術基準」、その他の地域にあつては「宅地及びゴルフ場等開発に伴う調整池技術基準」により、必要な排水の流出抑制対策を講ずるものであること。

(9) 砂防指定地内における開発行為にあつては「砂防指定及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準」に適合するものであること。

6 その他

(1) 開発行為に伴って必要となる公共施設等の整備は、原則として、開発行為を行う者が自己の負担において行うものとし、整備後の公共施設はすみやかに市町村等に帰属させ、適正に管理が行われるように措置すること。

(2) 開発許可を受けた区域については、開発行為を行う者は、良好な環境を保持するため、地区計画の設定及び建築協定、緑地協定の締結に努めるものとする。

(3) 開発行為を行う者は、一定の期間内に造成工事を完了し、適正な価格設定、各種法制限の周知等適正な宅地分譲を行うことにより、すみやかに建築が行われるよう必要な措置を講じること。

7 手続

(1) この審査基準に基づく開発行為の許可申請者は、申請に先立ち関係市町村に対し、事前に開発計画の概要を示す図書を添えて協議しなければならない。関係市町村は、協議の結果、この審査基準の趣旨に基づき開発計画が当該市町村において積極的に位置付けできるものについて、知事に対し協議を行うものとする。

(2) 知事は、前項の協議があった場合には、「土地利用調整会議設置要綱(平成4年12月1日施行)」及びこの運用基準に規定する事項につき、土地利用調整会議で審議検討を行い、その後において奈良県開発審査会に付議するものとする。

<留意事項>

ア 5(2)に「原則として開発区域に含まないこと」とあるが、当該区域等の保存、保全を定める法令等により審議会等が設置されている場合は必要に応じてその議を経て、当該所轄機関等が特にやむを得ないと認める場合はこの限りでない。

なお、当該審議会等の議を経る必要がないと認められる場合又は当該法令等に審議会等の定めがなく設置されていない場合については、当該区域等の保存、保全を所轄する機関等が計画内容等を勘案し、立地について特にやむを得ないと認める場合についても上記と同様に取り扱う。

イ 5(5)の別紙基準第2のただし書に基づき市町村が地区計画を定める場合にあっては、開発行為の許可申請者は、その内容について市町村都市計画担当部局等関係部局とあらかじめ十分協議するとともに、市町村都市計画担当部局は県都市計画担当部局等関係部局と十分な連絡調整を図ることとし、当該開発行為の完了までに地区計画が定められることとする。

附則

1 この運用基準は、昭和62年1月1日から施行する。

2 「市街化調整区域内における大規模住宅地開発取扱方針」に関する技術基準(昭和57年11月12日施行)は廃止する。

附則

改正後の運用基準は、平成元年５月１日の日から施行する。

附則

- １ 改正後の審査基準は、平成９年１０月１日から施行する。
- ２ ただし、平成９年９月３０日までに「各種開発事業に係る事前協議実施要綱」に基づき知事が事前協議書を受理した開発行為については、なお従前の例によることができる。

附則

改正後の審査基準は、平成１５年４月１日から施行する。

附則

改正後の審査基準は、平成１８年１月１日から施行する。

【解説 P36 参照】

基準内容	住宅用地(注 1)及び 公益施設用地(注 2)	公共施設用地(注 3)
土地利用 における 基本的計 画基準	住宅用地は、災害等に対する安全性に配慮し、住宅及び住宅まわりの快適で良好なゆとりある居住環境を確保するとともに、特に地域の特性に応じた良好な街並み・景観を形成し、周辺環境との調和を図るものとする。 公益施設用地は、居住者の利便の増進のために必要な施設を適切な規模及び配置により確保するものとする。	道路計画は、開発規模及び住宅形式等に対応した幹線、補助幹線、区画道路、歩行者専用道等のそれぞれの機能に応じ、住宅用地、公益施設用地、公園・緑地等を相互に適切に結びつける良好な動線網を形成するものとする。 公園・緑地計画は、開発規模及び住宅形式等に対応した公園・緑地のそれぞれの種別及び機能に応じ、適切な規模及び配置により豊かな緑のネットワーク及びオープンスペースを形成するものとする。 特に、緑地は優良な樹木地の保存、自然景観の保全等に留意して配置し、地域の景観形成に配慮するものとする。 その他の公共施設は、その機能に応じ、適切な規模及び配置とするものとする。 これらの公共施設の計画及び設計にあたっては、良好な景観形成に果たす役割が大きいことから、奈良県公共事業等景観形成マニュアルの指針に基づく良好な景観形成に努めるとともに、「奈良県住みよい福祉のまちづくり条例」に定める整備基準に適合するものとする。
開発区域 の面積に 対する土 地利用面 積の割合	住宅用地及び公益施設用地の面積の合計は、開発区域の面積の 60%以下とする。 なお、公益施設用地のうち購買施設その他の施設に係る用地の面積は、開発区域の面積の 10%以下とする。 ただし、義務教育施設等の公益上必要な大規模施設用地については、市町村等との協議を踏まえ、個別に検討するものとする。	公共施設用地の面積の合計は、開発区域の面積の 40%以上とする。 なお、公園は開発区域の面積の 6%以上確保するものとする。
(注 1) 住宅用地とは、専ら居住の用に供する建築物の敷地とすることを目的として計画するものをいう。 (注 2) 公益施設用地とは、教育施設、医療施設、官公庁施設、購買施設その他の施設で、開発区域に居住することとなる者の日常生活に必要なものの敷地とすることを目的として計画するものをいう。 (注 3) 公共施設用地とは、都市計画法第 4 条第 14 項の規定にいう施設に供するものをいう。		

法第41条第1項の規定に基づく建築物の敷地、構造及び設備に関する制限(建築基準法第3章の規定を準用)は、住宅用地にあつては法第9条第1項に定める第一種低層住居専用地域に、公共公益施設用地にあつては同条第3項に定める第一種中高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とし、このうち容積率、建蔽率、建築物の外壁の後退距離及び高さの限度に関する制限並びに1戸当たり最低敷地面積は、表-1(戸建住宅については標準欄の数値)に掲げるものとする。

なお、表-1における住宅用地のうち戸建住宅と集合住宅の計画においては、戸建住宅戸数を計画住宅総戸数の70パーセント以上確保するものとする。

ただし、住宅用地のうち戸建住宅用地については、開発区域に地区計画が定められ、地区整備計画において建築物の用途、形態若しくは意匠の制限又は垣等の構造の制限等を行う等、良好な環境が確保されると認められる開発計画(注-1)である場合は、標準欄の制限を原則としながらも、タイプA及びタイプBの合計計画住宅戸数が戸建住宅総戸数の30パーセントを超えない戸数についてタイプA欄又はタイプB欄の制限を各々限度とすることができる。

また、良好な環境が確保されると認められる開発計画に集合住宅用地が計画される場合も、戸建住宅用地と同様に集合住宅総戸数の30パーセントを超えない戸数について集合住宅用地の1戸当たり最低敷地面積を165㎡として算定することができる。

表-1

制限内容	住 宅 用 地				公共公益 施設用地
	戸 建 住 宅			集合住宅 (注)	
	標 準	タイプA	タイプB		
建蔽率	4 0 %以下	5 0 %以下	4 0 %以下	4 0 %以下	6 0 %以下
容積率	6 0 %以下	8 0 %以下	6 0 %以下	6 0 %以下	2 0 0 %以下
高さの限度	1 0 m以下	1 0 m以下	1 0 m以下	1 5 m以下	1 5 m以下
外壁の後退距離	1 . 5 m	1 . 0 m	1 . 0 m	1 . 5 m	
1戸当り最低敷地面積	2 0 0 m ²	2 0 0 m ²	1 6 5 m ²	2 0 0 m ²	
(注) 集合住宅とは、共同住宅及び長屋建住宅をいう。					

(注－１)

「良好な環境が確保されると認められる開発計画」とは、次のすべてに該当するものをいう。

- １） 道路、公園等公共施設の計画・設計が「奈良県福祉環境整備指針」に定められる誘導基準に配慮したもの
- ２） 市町村が定める地区計画において、以下に掲げる事項を地区計画の地区整備計画で定め、良好な居住環境及び町並み・景観の形成に寄与すると認められるもの
 - ・ 土地利用計画に基づく、住宅、店舗等の建築物の適切な用途の制限
 - ・ 適正な住宅宅地供給計画を踏まえた街区ごとの、建蔽率、容積率及び建築物等の高さの最高限度、１戸当たり最低敷地面積、壁面の位置の制限についての適切な土地利用計画に基づいた制限
 - ・ 地域の特性に応じた建築物等の形態又は意匠の制限
 - ・ 町並み形成、緑化のため、垣又はさくの構造の制限

別紙基準第 3

法第 4 1 条第 1 項の規定に基づく建築物の敷地、構造及び設備に関する制限(建築基準法第 3 章の規定を準用)は、法第 9 条第 1 1 項に定める工業地域に準じ適合するよう計画されていることとし、このうち容積率、建蔽率、建築物の高さの限度は、以下のとおりとする。

- (１) 容積率は、10 分の 20 以下
- (２) 建蔽率は、10 分の 6 以下
- (３) 建築物の高さの限度は、20 メートル以下

第12節 市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当な開発行為
〔法第34条第14号〕

法第34条第14号

前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為

〔審査基準 1〕

開発許可制度運用指針

I－7 法第34条第14号等関係

I－7－1 市街化調整区域における法第34条第14号等の運用

〔審査基準 2〕

法第34条第14号の規定は、法第34条第1号から第13号までのいずれの規定にも該当しない開発(建築)行為について、個別具体的にその目的、位置、規模等を総合的に検討し、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域で行うことが困難又は著しく不適当と認められるものについて、開発審査会の議を経て許可できるものである。

1 開発審査会提案基準

原則的に法第34条第14号に該当すると考えられるものについては、開発許可制度の円滑かつ適正な運用を図ることを目的とし、次に掲げるとおり開発審査会提案基準を定めている。

【開発審査会事後報告扱いとなるもの－解説 P100, P101 参照】

(1) 農家の分家住宅

提案基準1「農家の分家住宅」

農家の分家住宅で、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第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(1) 申請者は、農業を営む者の直系卑属等(既婚者も含む。)であり、農業を営む者の世帯(以下「農家」という。)の世帯構成員として現に同居している者、又は、現在は農家から離れて生活しているが以前に世帯構成員として同居していた者であること。

なお、農業を営む者の直系卑属等とは、農業を営む者の直系卑属(直系卑属の配偶者を含む。)及び兄弟姉妹(配偶者の兄弟姉妹を除く。)をいう。

- (2) 「分家住宅」は、自己用の一戸建専用住宅であること。

- 2 「分家住宅として認められるもの」とは、次のとおりとする。

- (1) 分家する者が、分家した後において農業にたずさわると認められるものであること。

- (2) 分家する者につき、一住宅一回限り認められるものであること。

- 3(1) 分家住宅の建築予定地(以下「予定地」という。)は、原則として当該農家と同一の集落内であること。

- (2) 予定地は、原則として土地の登記事項証明書で当該農家又は申請者がすでに相当期間所有していることを確認できること。

- (3) 予定地に住宅を建築しなければならない理由が存すること。

<留意事項>

ア 農家かどうかは、市街化調整区域内での耕作面積をもって判断し、市街化区域内のものは含めないこと。また、建築予定地をも除くこと。

イ Uターン等に係る者も対象となる。

ウ 要件1(1)の「農家の世帯構成員として現に同居している者、又は、現在は農家から離れて生活しているが以前に世帯構成員として同居していた者」とあるが、要件1(1)なお書の直系卑属の配偶者については、直系卑属又は兄弟姉妹と連名で許可申請する場合は、この限りでないこととする。

エ 要件3(1)の「同一の集落内」とは、原則として「同一の大字内」をいう。

オ 要件3(2)の「相当期間」とは、原則として1年以上であること。

カ 結婚その他独立して世帯を構成する等合理的事情を有するものであること。

【解説P37参照】

(2) 旧住造法完了地における開発行為

提案基準2「旧住造法完了地における開発行為」

旧住宅地造成事業に関する法律第2条第2項に規定する住宅地造成事業が完了した施行地区内において行われるもので、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第34条第14号の規定により開発審査会に附議することとする。

1 当該開発行為に係る計画の内容は、次の各号のすべてに該当するものであること。

- (1) 敷地の現況を著しく変更することなく、土地利用計画が行われていること。
- (2) 周辺地域の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。
- (3) 地元市町村の土地利用計画に支障のないものであること。

2 当該開発行為が区画の変更による場合は、次の各号のすべてに該当するものであること。

ただし、当該開発行為が技術基準編第7章第2節「審査基準2」2(2)の規定による道路拡幅整備のみである場合等は、この限りでない。

(1) 申請に係る建築物の用途は、一戸建住宅又は長屋建住宅であること(兼用住宅を含む。)

また、予定建築物の敷地の面積は、一戸建住宅にあつては130平方メートル以上、長屋建住宅にあつては1戸当たり100平方メートル以上であること。なお、建築基準法第86条第1項の規定に基づく総合的設計による一団地の住宅については、この限りでない。

(2) 申請に係る建築物は、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。

<留意事項>

ア 住宅地造成事業は、良好な住宅地の造成を確保することが目的とされていたことから、その趣旨を尊重すること。

イ 当該開発行為が形質の変更のみの場合であっても、申請に係る建築物の用途が、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。

ウ 要件2(1)にいう兼用住宅とは、建築基準法施行令第130条の3に規定する住宅をいう。

エ 申請に係る土地において地区計画が定められている場合(予定を含む。)又は建築協定が締結されている場合(予定を含む。)には、当該開発行為に係る計画の内容はそれらに適合していること。

オ 当該開発行為が区画の変更による場合は、開発許可時に要件2で定める事項を法第41条第1項の規定による制限として付加する。

【解説P38, P39参照】

(3) 土地区画整理事業施行区域内における開発行為

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」

土地区画整理事業施行区域内において行われるもので、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第34条第14号の規定により開発審査会に附議することとする。

- 1 敷地の現況を著しく変更することなく、土地利用計画が行われていること。
- 2 予定建築物の用途、規模等が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。
- 3 土地区画整理法第76条の許可を要する場合には、その許可を受けたものであること。

<留意事項>

- ア 土地区画整理事業施行区域内であることが確認できること。
- イ 土地区画整理事業の事業計画に即して土地利用が行われているよう配慮すること。
- ウ 建築協定等が締結されている場合(予定を含む。)には、それらに適合していること。

【解説P40参照】

(4) 開発完了地における再開発

提案基準4「開発完了地における再開発」

開発完了地において行われるもので、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第34条第14号の規定により開発審査会に附議することとする。

- 1 予定建築物等の用途に変更がないこと。
- 2 敷地の現況を著しく変更することなく、土地利用計画が行われていること。
- 3 予定建築物等の用途、規模等が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

<留意事項>

ア 一次開発時の要件に留意すること。

イ 建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が付加されている場合があるので留意すること。
その場合には、それらに適合することを要し、当該再開発による開発許可に際しても同様の制限を付加する。

【解説P41参照】

(5) 既存建築物の増築等に伴う形質の変更

提案基準5「既存建築物の増築等に伴う形質の変更」

既存建築物の増築等に伴い形質の変更が生じる場合で、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第34条第14号の規定により開発審査会に附議することとする。

- 1 敷地の現況を著しく変更することなく、土地利用計画が行われていること。
- 2 予定建築物は、従前と同一の用途であり、かつ、その規模及び構造が従前と著しく異ならないものであること。

<留意事項>

ア 区画変更を伴うものは該当しない。

イ 増築等の規模は、法第43条第1項の適用が除外される範囲内であること。

(適用除外編第5章 法第43条の適用が除外される建築(建設)行為等 参照)

(6) 既存宅地開発

提案基準6「既存宅地開発」

法第43条第1項第6号ロの確認を得た土地において、その敷地の安全性を高めること若しくは敷地を再整備すること又は公共施設を設置すること等により良好な環境を確保することを目的とするもので、形質の変更のみによる開発行為にあつては次に掲げる1から4までの要件に、区画の変更を伴う開発行為にあつては次に掲げる1から3まで及び5から7までの要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第34条第14号の規定により開発審査会に附議することとする。

- 1 計画の内容は、地元市町村の土地利用計画に支障のないものであること。
- 2 既存宅地確認時における敷地の現況を著しく変更することなく、土地利用計画が行われていること。
- 3 技術基準編に適合するよう計画されていること。
- 4 予定建築物は、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。
- 5 予定建築物の用途は一戸建住宅又は長屋建住宅であること。
- 6 建築物の敷地、構造及び設備に関する制限(建築基準法第3章の規定を準用)は、法第9条第1項に規定する第一種低層住居専用地域に準じ適合するよう計画されていることとし、このうち建蔽率、容積率、外壁の後退距離の限度及び高さの限度は、次に掲げるものとする。

ただし、市町村の土地利用計画において、当該地域における将来の用途地域が想定されており、これが将来において当該用途地域に指定されることが確実であつて、かつ開発区域の周辺の状況を考慮し、環境の保全上支障のないものと認められるもので、当該用途地域に準じ適合するよう計画されている場合は、この限りでない。

 - (1) 建蔽率は、40パーセント以下であること。
 - (2) 容積率は、60パーセント以下であること。
 - (3) 建築物の外壁の後退距離の限度は、1.5メートルとする。
 - (4) 建築物の高さの限度は、10メートルとする。
- 7 予定建築物の敷地の面積は、一户建住宅にあつては165平方メートル以上(要件6ただし書による場合は、130平方メートル以上)、長屋建住宅にあつては1戸当たり100平方メートル以上であること。

なお、建築基準法第86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については、この限りでない。

＜留意事項＞

ア 良好な計画については開発行為を認めるという主旨であるので、要件を満たしていても本提案基準に該当しがたい場合がある。

イ 形質の変更による開発行為の場合であっても、予定建築物が、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該当しがたい。

ウ 区画の変更による開発行為において、開発区域の一部が既に建築物等の敷地として利用されている場合には、その部分についても要件5、6及び7に定める事項を満たすこと。

エ 当該開発行為が形質の変更のみによる場合は、開発許可時に要件4で定める事項を法第41条第1項の規定による制限として付加する。

また、当該開発行為が区画の変更を伴う場合は、開発許可時に要件6及び7で定める事項を法第41条第1項の規定による制限として付加する。

附則

本提案基準は平成13年5月18日をもって廃止する。ただし、「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5月19日法律第73号）による改正前の法第43条第1項第6号ロの規定による知事の確認を受けた土地において行う自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築の用に供する開発行為については、平成18年5月17日まで本提案基準を適用する。

【解説P42, P43参照】

(7) 計画内容の変更

提案基準7「計画内容の変更」

工事着手後に市街化調整区域に編入された開発行為における計画変更に伴う開発変更許可にかかるもの、又は既に開発審査会の議を経たものの計画内容の変更にかかるもので、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会に附議することとする。

- 1 土地利用等の計画内容を著しく変更しないものであること。
- 2 計画変更について、相当の合理的理由があること。

<留意事項>

「既に開発審査会の議を経たものの計画内容の変更にかかるもの」で、擁壁の種類、造成計画、建物配置又は建築計画等の変更のうち、ごく軽微なもので全体計画について支障がないと認められるものは当初計画の中に包含されているものとして取り扱って差し支えない。

(8) 収用対象事業等の施行による代替建築物等

提案基準 8 「収用対象事業等の施行による代替建築物等」

土地収用法第3条各号に規定する事業又はこれらに準ずるもの(以下「収用対象事業等」という。)の施行により買収された場合又は買収されることが確実な場合に当該市街化調整区域に代替建築物等の建築等を図るもので、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会に附議することとする。

1 市街化調整区域に存する建築物等の収用対象事業等の施行による代替建築物等

- (1) 代替建築物等は、従前とほぼ同一の用途、規模及び構造であること。
- (2) 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であること。
- (3) 農業振興地域の農用地区域内の土地等でないこと等地域の土地利用と調整のとれたものであること。
- (4) 敷地が従前とほぼ同様の規模であり、代替建築物等が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

2 市街化区域に存する建築物等の収用対象事業等の施行による代替建築物等

- (1) 代替建築物等は、従前とほぼ同一の用途、規模及び構造であること。
- (2) 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であること。
- (3) 農業振興地域の農用地区域内の土地等でないこと等地域の土地利用と調整のとれたものであること。
- (4) 敷地が従前とほぼ同様の規模であり、代替建築物等が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。
- (5) 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。

<留意事項>

- ア 買収されたもの又は買収されることが確実なものに限られ、単なる予定は該当しない。
- イ 買収されてから相当期間経過しているものは、原則として該当しない。
- ウ 対象となるのは、原則として建築物がかかり、かつ、残地において機能回復が困難な場合に限る。
- エ 買収された残地の土地利用が適切であること。
- オ 要件1(1)及び要件2(1)の「従前とほぼ同一の用途、規模及び構造であること」とは、法第43条第1項の適用が除外される範囲程度を目安とするが、居住水準の改善、質的改善を図る等の合理的理由がある場合にはこの限りでない。
- カ 要件1(4)及び要件2(4)の「敷地が従前とほぼ同様の規模」とは、代替地の敷地面積が従前のおおむね1.5倍以下であることをいう。
- ただし、代替建築物の用途が住宅であって、その敷地面積が400平方メートル以下である場合も「敷地が従前とほぼ同様の規模」と見なすこととする。
- キ 移転先は農業的土地利用の中に位置する等、都市的土地利用のなじまない位置でないこと。
- ク 県外からの代替建築物等の建築等は、原則として該当しない。

【解説P44～P48参照】

(9) 既存建築物の増改築

提案基準9「既存建築物の増改築」

既存建築物の増築又は改築で、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会に附議することとする。

なお、法第43条第1項の適用が除外される行為については、本提案基準は適用しない。

1 既存建築物の用途から変更がないこと。

2 既存建築物の敷地の範囲内で行われるものであること。

ただし、既存建築物の用途が一戸建住宅(延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、それ以外の部分の床面積の合計が50平方メートル以下である併用住宅を含む。)であって、敷地が著しく過小である等やむを得ない事情があり、敷地増を図ることによって住環境の改善を伴うと認められ、増加後の敷地面積が400平方メートル以下である場合は、この限りでない。

3 周辺の土地利用の状況等からみて規模及び構造が適切であること。

4 相当の合理的理由があること。

<留意事項>

ア 要件2ただし書による場合については、増改築の規模は法第43条第1項の適用が除外される範囲内であること。

イ 既存建築物に、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が付加されている場合があるので注意すること。この場合、当該制限に適合することを要し、増改築の許可時にも同様の制限を付加する。

【解説P49, P50参照】

(10) 社寺仏閣及び納骨堂

提案基準10「社寺仏閣及び納骨堂」

当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設で、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会に附議することとする。

1 当該建築物の建築は、原則として宗教法人法第2条に定める宗教団体が行うものであること。

2 当該市街化調整区域及びその周辺地域における信者の分布その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情が存すること。

なお、その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情が存することとして扱うものは、市街化調整区域に関する都市計画が決定された際現に存した施設等であり、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で、計画が次の各号のすべてに該当するものをいう。

(1) 地元市町村の土地利用計画において、支障がないと認められること。

(2) 敷地増を図る場合の増加後の敷地面積は、従前の2倍以下であり、増加面積はおおむね1000平方メートルを限度とする。

また、近隣へ移転する場合の敷地面積は、従前の2倍以下であり、従前の敷地面積より増加する面積は、おおむね1000平方メートルを限度とする。

(3) 延べ面積は従前の2倍以下であり、かつ、階数は従前以下又は2以下であること。

3 当該宗教団体等の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、庫裏等で当該予定建築物の規模、構造、用途が宗教活動上必要と認められるものに限られ、宿泊施設及び休憩施設は含まないものであること。

<留意事項>

ア 主として計画地周辺の市街化調整区域に居住する信者を対象とするものに限られるので留意すること。

イ 要件2なお書の取り扱いについては次の点に留意すること。

(ア) 移転又は敷地増することにより宗教活動上の質的改善を図るものであること。単なる移転又は敷地増は該当しない。

(イ) 移転する場合は、原則として従前地と日常生活圏が同一とみなされる地域内にあること。

(ウ) 移転する場合は従前地の跡地利用が適切であること。

【解説P51参照】

(11) 公害等による移転

提案基準11 「公害等による移転」

公害問題等の理由により移転を余儀なくされる工場等で、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会に附議することとする。

- 1 公害等の理由(県及び市町村が、住民要求又は社会環境的に移転を必要と認めるもの)により移転を余儀なくされたものである等、移転について相当の合理的理由があること。
- 2 予定建築物等は、公害防止に関する法令及び条例等の基準を満たし、公害防止のために必要な措置が講じられていること。
- 3 予定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であること。
- 4 農業振興地域の農用地区域内の土地等でないこと等地域の土地利用と調整のとれたものであること。
- 5 敷地が従前とほぼ同一の規模であり、予定建築物等が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。
- 6 市街化区域内に移転先を求めることが極めて困難であること。
- 7 申請に係る建築物は、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。

<留意事項>

- ア 単なる住民要求だけでは該当しない。公的機関からの勧告等があり、現在地での対処が不可能又は困難である等の合理的理由が存すること。
- イ 公害防止策等も含めて、良好な計画であること。
- ウ 跡地利用が適切であること。
- エ 移転先は、農業的土地利用の中に位置する等、都市的土地利用がなじまない位置でないこと。
- オ 要件7については、開発許可の場合には法第41条第1項の規定による制限として、法第42条第1項ただし書許可又は法第43条第1項の許可の場合には法第79条の規定による許可条件として付加する。

【解説P52参照】

(12) 住環境の整備改善関係

提案基準12「住環境の整備改善関係」

市町村が住環境の整備改善を図る目的で行う事業で、次のいずれかに該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会に附議することとする。

- 1 小規模住宅地区等改良事業制度要綱第2第1項に規定する小規模住宅地区改良事業
- 2 公営住宅法に基づく公営住宅の建設又は改善事業
- 3 改良住宅等改善事業制度要綱第2第1項に規定する改良住宅等改善事業
- 4 その他、上記1から3に掲げる事業に準ずるもので、住環境整備改善に資すると認められるもの

<留意事項>

関係主管課と充分調整がとれていること。

(13) 既存工場の事業の質的改善

提案基準13「既存工場の事業の質的改善」

市街化調整区域内において、区域区分に関する都市計画が決定された際現に存し、又は決定後知事の許可を得て建築(許可後相当期間を経過していること)した工業の用に供する工場施設(以下「既存工場」という。)の事業の質的改善のための施設で、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会に附議することとする。

1 既存工場の敷地が著しく過小である場合等格段の事情がある場合で、当該計画が次の各号のすべてに該当すること。

(1) 地元市町村の土地利用計画、環境の保全、周辺地域の状況等に照らし支障がない旨の当該市町村長の同意があること。

(2) 当該周辺地域における道路等公共公益施設の現況及び計画に支障を及ぼすものでないこと。

(3) 既存工場の敷地増を図るものであること。

ただし、既存工場の敷地増を図ることが困難と認められるもので、次に掲げる場合は、この限りでない。

ア 既存工場の近接地に立地する場合で、次に掲げる内容に該当するもの。

既存工場との施設間の往来に支障なく、その距離が同一敷地内と同程度と考えられる土地であること。

イ 既存工場と一体に近隣に移転する場合で、次に掲げる内容に該当するもの。

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、かつ、当該事業活動上一体として立地する必要が認められること。

(4) 申請に係る土地は、次に掲げる内容に該当すること。

ア 原則として自己が保有するものであること。

イ 車両の通行上支障がない道路に接すること。

ウ 敷地面積は、当該質的改善等に必要と認められる規模であり、かつ、次に掲げる内容に該当すること。

(ア) 敷地増を図る場合の増加面積は、原則として5000平方メートル以下とすること。

(イ) 前(3)アの場合の敷地面積は、原則として5000平方メートル以下とすること。

(ウ) 前(3)イの場合の既存工場の敷地面積からの増加面積は、原則として5000平方メートル以下とすること。

2 建築計画については、次の各号のすべてに該当すること。

(1) 当該質的改善の内容及び生産工程に照らして適切なものであること。

(2) 建蔽率は60パーセント以下、容積率は200パーセント以下、高さは原則として15メートル以下であること。

(3) 延べ面積は原則として従前の2倍以下であること。

なお、要件1(3)アに基づく場合の延べ面積は、原則として既存工場の延べ面積以下であることとする。

<留意事項>

ア 事業の質的改善に併せて量的拡大を行う場合も本提案基準の対象とする。

イ 申請に係る建築物は、当該事業の生産及び管理に直接係る施設であり、寄宿舍、寮等を含まないこと。

ウ 騒音等の防止策が講じられていること、適切な駐車場計画がなされていること及び十分な緑地が確保されていること等、周辺の環境に与える影響に配慮された良好な計画であること。

エ 要件1(3)イによる場合は、原則として同一大字内への移転であり、かつ、移転地の周辺地域における居住環境等に支障を及ぼす位置でないこと。

また、従前地の跡地利用が適切であること。

オ 要件2(2)の建蔽率、容積率及び高さについては、開発許可の場合には法第41条第1項の規定による制限として、法第42条第1項ただし書許可又は法第43条第1項の許可の場合には法第79条の規定による許可条件として付加する。

【解説P30, P53, P54参照】

(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」

市街化調整区域内における4車線以上の国道、都道府県道等の沿道又は高速自動車国道等のインターチェンジ周辺であって、現在及び将来の土地利用上支障ない区域に立地を図る特定流通業務施設又は工場で、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第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 「特定流通業務施設」は、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律(以下「物流総合効率化法」という。)第4条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、次の各号のいずれかに該当すること。
 - (1) 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される施設(特別積合せ貨物運送に係るものを除く)。
 - (2) 倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫。
- 2 「工場」は、本県の経済活性化につながると認められる工場で、次の各号のいずれかに該当すること。
 - (1) 原材料及び製品の物流の大部分をインターチェンジに依存するものとして、当該インターチェンジ(ハーフ・インターチェンジの場合は隣接のインターチェンジを含む)を活用して県外から仕入れる原材料又は県外へ出荷する製品が、申請に係る工場において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パーセントを超えるものであって、原材料の仕入れ又は製品の出荷に際してインターチェンジを活用しなければならない合理性を有するもの。
 - (2) インターチェンジ周辺に存する流通業務施設に近隣接し、その流通業務施設と密接に連携するものとして、当該流通業務施設を介して仕入れる原材料又は出荷する製品が、申請に係る工場において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パーセントを超えるもの。
- 3 立地の対象とする区域は、次に掲げる区域とする。
 - (1) 一般国道24号の沿道(大和郡山市の横田町以北に限る。)からおおむね500メートル以内の区域
 - (2) 西名阪自動車道及び一般国道25号(いわゆる名阪国道の部分に限る。)のインターチェンジからおおむね1000メートル以内(郡山インターチェンジについてはおおむね2000メートル以内)の区域
 - (3) 南阪奈道路のインターチェンジからおおむね1000メートル以内の区域

- (4) 一般国道165号大和高田バイパスと一般国道24号との交点からおおむね1000メートル以内の区域及び一般国道165号大和高田バイパスと一般国道24号京奈和自動車道との交点からおおむね2000メートル以内の区域

(※道路名(路線名)は、平成16年5月17日現在のもの)

- (5) 京奈和自動車道(大和区間、御所区間及び五條道路)の各インターチェンジ(事業中のものを含む)からおおむね1000メートル以内の区域
- (6) 京奈和自動車道の一般部(郡山南インターチェンジから御所南インターチェンジ間)の沿道からおおむね500メートル以内の区域

4 供用開始されていないインターチェンジ周辺における立地にあつては、次の(1)及び(2)に該当すること。

- (1) 当該インターチェンジが、供用開始されるまでの間、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)の道路が申請地から幹線道路(国道24号等)に至るまでの区間において確保されていること。
- (2) 当該インターチェンジが供用開始された際、要件2に該当すると認められること。

5 申請に係る土地は、次の各号のすべてに該当すること。

- (1) 原則として次の地域、地区等を含まないこと。
- 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 市町村の総合計画等で、将来において住居系の土地利用が想定されている区域
 - ケ 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) 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。
- (3) 当該施設への物資の搬出入に係る自動車の発着、通行又は当該施設の稼動により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ものでないこと。
- (4) 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。なお、当該インターチェンジがハーフ・インターチェンジである場合は、利用する隣接インターチェンジに至るまでの区間においても確保されていること。
- (※ 道路幅員については、開発許可を要する場合、技術基準編により9.0メートル以上必要とされる場合があるので留意すること。)

6 敷地等の計画は、次の(1)及び(2)に適合していること。

(1) 敷地計画については、必要な駐車スペースが確保され、かつ敷地の外周部が適切に緑化されていること等周辺の環境に配慮された良好なものであること。

(2) 建築計画等については、次のア及びイに適合していること。

ア 施設の配置、内容、規模等が適切であり、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。

イ 環境の悪化の防止策が講じられていること。

<留意事項>

ア 要件2(2)の「近隣接」とは、隣接地である場合、又は近接地であっても施設間の往来に支障がないと考えられる距離に位置する場合をいう。

イ 敷地内に十分な駐車スペース、回転広場が確保されていること。

ウ 当該施設への物資の搬出入に係る自動車の出入りに鑑み、敷地内から道路への出入りがスムーズに行われるものであること。

エ 寄宿舍、寮等を含まないこと。

オ 特定流通業務施設にあつては、開発審査会に附議する時点で物流総合効率化法第4条第10項の規定に基づく主務大臣からの意見聴取があること。

カ 要件6(1)の「適切に緑化されていること」については、開発面積が5000平方メートルを超える場合にあつては、緑地が開発面積の15パーセント以上確保されていること。なお、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。

キ 要件6(2)アのうち、建蔽率、容積率及び高さについては、開発許可の場合には法第41条第1項の規定による制限として、法第42条第1項ただし書許可又は法第43条第1項の許可の場合には法第79条の規定による許可条件として付加する。

【解説P54～P60参照】

(15) 介護老人保健施設

提案基準15「介護老人保健施設」

介護老人保健施設で、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会に附議することとする。

- 1 協力病院に併設されるものであること。
- 2 施設規模については、各地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮したものであること。
- 3 県介護老人保健施設担当課から介護老人保健施設の開設許可の見込みが確実である旨の確認がなされていること。
- 4 建築計画については、次の各号のすべてに該当すること。
 - (1) 施設の配置、内容、規模等が適切であり、建蔽率が60パーセント以下、容積率が200パーセント以下、高さは原則として15メートル以下であること。
 - (2) 施設の入居定員は、原則として200人未満であること。
 - (3) 周辺地域の景観と調和していると認められるものであること。
- 5 敷地計画については、必要な駐車スペースが確保され、かつ敷地外周部が適切に緑化されている等、周辺の環境に配慮された良好なものであること。

<留意事項>

- ア 要件3については、当該介護老人保健施設を所管する部局の意見書により確認する。
- イ 要件4(1)のうち、建蔽率、容積率及び高さについては、開発許可の場合には法第41条第1項の規定による制限として、法第42条第1項ただし書許可又は法第43条第1項の許可の場合には法第79条の規定による許可条件として付加する。
- ウ 要件4(2)については、必要に応じて当該介護老人保健施設を所管する部局の意見書により確認する。

【解説P19, P22, P23, P61参照】

(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

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」

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、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会に附議することとする。

- 1 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を奈良県産業廃棄物処理基本計画に基づき、県の環境管理部局から確認されていること。
- 2 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。
- 3 地元市町村の土地利用計画、環境の保全、周辺地域の状況等に照らし支障がない旨の当該市町村長の同意があること。
- 4 当該地域の市街化区域内に工業系の用途地域がないか、あっても同地域内に適地がないと認められること。
- 5 敷地等の計画は、次の各号のすべてに適合していること。
 - (1) 騒音、振動等による環境の悪化を防止するために、敷地内に適切な緩衝帯が計画されていること。
 - (2) 建築計画について、施設の配置、内容、規模等が適切であり、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。
 - (3) 周辺地域の居住環境等に支障を及ぼすものでないこと。
- 6 原則として次の地域、地区等を含まないこと。
 - (1) 農業振興地域の農用地区域及び優良農地
 - (2) 地すべり防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域
 - (3) 国定公園の特別地域
 - (4) 風致地区
 - (5) 鳥獣保護区特別区域
 - (6) 保安林及び保安施設地区
 - (7) 史跡名勝天然記念物等の指定を受けた区域等文化財保護上保全を必要とする区域
 - (8) その他、農地及び自然環境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
- 7 既存道路幅員は、大型車の通行上支障がないこと。

<留意事項>

要件５（２）のうち、建蔽率、容積率及び高さについては、開発許可の場合には法第４１条第１項の規定による制限として、法第４２条第１項ただし書許可又は法第４３条第１項の許可の場合には法第７９条の規定による許可条件として付加する。

附則

本提案基準は、奈良県産業廃棄物処理基本計画が平成１５年３月に終了したことをもって廃止する。

【解説P62, P63参照】

(17) 看護師等の寮

提案基準17「看護師等の寮」

市街化調整区域に存する病院と密接な関連を有する看護師等の寮で、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会に附議することとする。

- 1 当該病院は、救急病院であること。
- 2 予定建築物は、次の各号のすべてに該当すること。
 - (1) 当該病院の開設者が設置するものであること。
 - (2) 当該病院に併設すること。
 - (3) 当該病院に勤務する看護師等の寮として規模、設計、配置、内容等が適切であること。なお、当該病院の従業員のための託児施設を併設することについては差し支えない。

<留意事項>

ア 救急病院とは、消防法第2条第9項にいう「医療機関」を定めた「救急病院等を定める省令」にいう救急病院をいう。

イ 看護師等とは、保健師助産師看護師法にいう保健師、助産師、看護師、准看護師をいう。

【解説P64参照】

(18) 運動・レジャー施設又は墓地に係る併設建築物

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」

自然的土地利用と調和のとれた運動・レジャー施設又は墓地に管理上又は利用増進上併設される併設建築物で、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第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。

なお、第二種特定工作物に係る併設建築物については、本提案基準は適用しない。

- 1 「運動・レジャー施設」は、次の各号のいずれかに該当すること。
 - (1) ゴルフコース又は令第1条第2項第1号に該当する工作物であること。
 - (2) 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たキャンプ場、ピクニック緑地等で、地域振興に資すると当該市町村長が認める施設であること。
- 2 「墓地」は、墓地、埋葬等に関する法律第2条第5項に規定する墓地であること。
- 3 予定建築物は、物理的及び機能的にみて当該運動・レジャー施設又は墓地に不可分一体のものとして附属的に併設される建築物で、規模、設計、配置、内容等が適切であり、かつ、原則として次の各号のすべてに該当すること。
 - (1) 用途は、次の各号のいずれかに該当すること。
 - ア 要件1(1)に該当する場合は、管理事務所、休憩所、クラブハウス等であること。
 - イ 要件1(2)に該当する場合は、管理事務所、炊事場、便所等であること。
 - ウ 墓地は、管理事務所、便所、納骨堂等であること。
 - (2) 容積率は、4パーセント以下であること。
 - (3) 建蔽率は、2パーセント以下であること。
- 4 敷地の規模は、運動・レジャー施設にあつては、おおむね0.3ヘクタール以上、墓地にあつては、0.1ヘクタール以上であること。
- 5 地元市町村の土地利用計画において、環境の保全等に支障がないと認められること。

<留意事項>

- ア 自然的土地利用と調和のとれた運動・レジャー施設には、騒音、振動、粉塵等により周辺環境の悪化をもたらすおそれのあるものは該当しない。
- イ 墓地には、ペット霊園は該当しない。
- ウ 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。
- エ 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。

オ 「ふるさとの保全と活用の方針に位置づけられたキャンプ場、ピクニック緑地等で、地域振興に資すると当該市町村長が認める施設」である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。

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

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

【解説P65参照】

(19) 属人性に係る用途変更

提案基準19「属人性に係る用途変更」

建築主が適格性を有するとして許可等を受けて建築された建築物等(以下「属人性を有する建築物等」という。)が当該建築主から適格性を有しない者に譲渡されること等による用途変更(以下「属人性に係る用途変更」という。)で、次に掲げるすべての要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会に附議することとする。

1 「属人性を有する建築物等」とは、次に掲げるものをいう。

- (1) 法第29条第1項第2号に該当する農家住宅として農家判定を受けたもの
- (2) 法第34条第13号又は令第36条第1項第3号ニに該当する既存権利者の自己用建築物等として許可を受けたもの
- (3) 法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに該当する農家の分家住宅、収用対象事業等の施行による代替建築物等又は県南部地域における分家住宅として許可を受けたもの
- (4) 上記以外で属人性を有するもの

2 「属人性に係る用途変更」の理由は、下表ア欄各号に掲げるいずれかに該当し、また「属人性を有する建築物等」が都市計画法上適正に使用されている期間は、同表イ欄の当該各号に該当すること。

	ア	イ
	「属人性に係る用途変更」 の理由	都市計画法上適正に 使用されている期間
(1)	「属人性を有する建築物等」の建築主(以下、「従前建築主」という。)の死亡	建築後、本号ア欄に掲げる事実が発生するまでの期間
(2)	従前建築主の負債の返済に伴う競売	建築後、本号ア欄に掲げる事実が発生するまでの期間
(3)	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	建築後、本号ア欄に掲げる事情が発生するまでの期間 ただし、原則として建築後10年以上都市計画法上適正に使用されているものに限る。

3 「属人性に係る用途変更」後の建築物等は、自己用とすること。

ただし、要件1(3)のうち、収用対象事業等の施行による代替建築物等が、従前から貸与による利用形態であった場合は、当該用途変更後においても貸与による利用形態とすることを妨げない。

＜留意事項＞

ア 建築物の用途そのものの変更(例えば、住宅から店舗等への用途の変更)は本提案基準の対象としない。

イ 本提案基準に規定する「属人性に係る用途変更」に併せて建替等の建築行為を行う場合の当該建替等の規模は、原則として法第43条第1項の適用が除外される範囲内であること。

ウ 要件1(1)の「農家判定を受けたもの」とは、昭和55年7月1日以降に「開発許可制度等に関する審査基準集(適用除外編)」P98、P99の農家判定(第1号様式)による農家判定を受けたもの又は昭和55年6月30日以前の農業委員会発行の農家証明書を添付して建築確認を受けたものをいう。

エ 本提案基準の施行日の前に善意の第三者が許可を受けずに行った「属人性に係る用途変更」についても、本提案基準により審査することとする。

ただし、相当期間経過していること等により、要件2下表ア欄各号の「属人性に係る用途変更の理由」のいずれかに該当するかを明らかにできない場合は、当該建築物の建築後、一定期間都市計画法上適正に使用されたことが確認され、かつ、当該建築物等を譲受した経緯等を個別に審査して真にやむを得ないと認められる場合に限り、要件2に該当するものとみなすこととする。

なお、上記ただし書は、本提案基準の施行日以降に許可を受けずに行った「属人性に係る用途変更」については、適用しない。

オ 「属人性に係る用途変更」の許可申請は、「属人性を有する建築物等」を譲受する者等が行うこととし、当該譲受者等は、各要件に該当することを証する資料等を当該許可申請書に添付すること。

なお、当該資料のうち、要件2下表イ欄の「都市計画法上適正に使用されている期間」及び留意事項エただし書でいう「建築後、一定期間都市計画法上適正に使用されたこと」を証する資料は、住民票、建築物の登記事項証明書、等の公的資料によるものとする。

カ 要件1(4)の「属人性を有するもの」かどうかは、原則として開発(建築)行為事前協議書において審査することとする。

附則

本提案基準は、平成12年4月1日から施行する。

(平成18年4月25日一部改正)

(平成21年4月10日一部改正)

【解説P66, P67, P109参照】

(20) 有料老人ホーム

提案基準20「有料老人ホーム」

老人福祉法(昭和38年法律第133号)第29条第1項に規定する有料老人ホームで、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会に附議することとする。

- 1 設置及び運営が有料老人ホームの設置運営指導指針における基準に適合していること。
- 2 独立行政法人福祉医療機構等の公的融資を受けて建築されるか、又は公的融資を受けない場合であっても県高齢福祉部局から安定的な経営確保が図られることが確実である旨の確認がなされていること。
- 3 施設規模(入居定員)については、県高齢福祉部局との協議を了していること。
- 4 権利関係は、利用権方式又は賃貸方式であることとし、分譲方式のものは認めないこととする。
- 5 入居一時金及び利用料については、有料老人ホームの設置運営指導指針における基準に従い適正な料金設定がなされていること。
- 6 既存の病院又は特別養護老人ホーム等に近隣接し、当該施設が有する医療、介護機能と密接に連携するものであること。
- 7 地元市町村の福祉政策及び都市計画の観点から支障がないと認められること。
- 8 建築計画については、次の各号のすべてに該当すること。
 - (1) 施設の配置、内容、規模等が適切であり、建蔽率が60パーセント以下、容積率が200パーセント以下、高さは原則として15メートル以下であること。
 - (2) 施設の入居定員は、原則として200人未満であること。
 - (3) 周辺地域の景観と調和していると認められるものであること。
- 9 敷地計画については、必要な駐車スペースが確保され、かつ敷地外周部が適切に緑化されている等、周辺の環境に配慮された良好なものであること。

<留意事項>

ア 要件1から5については、県高齢福祉部局の意見書により確認する。

イ 要件1及び5の有料老人ホームの設置運営指導指針とは、県高齢福祉部局が策定する「有料老人ホーム設置運営指導指針」をいう。

ウ 要件２の独立行政法人福祉医療機構等とは、独立行政法人福祉医療機構、日本政策投資銀行をいう。

エ 要件６の「近隣接」とは、隣接地である場合、又は近接地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に位置する場合をいう。

オ 要件６の「当該施設が有する医療、介護機能と密接に連携するものであること」とは、近隣接する病院等と同一の設置者が有料老人ホームを設置する場合、又は有料老人ホームが近隣接する病院等と協力契約を結んでいる場合で、当該有料老人ホーム入所者が病院等有する医療、介護機能を利用するに当たって配慮がなされていることが確認できることをいう。

カ 要件７については、地元市町村の意見書により確認する。なお、「都市計画の観点から支障がない」とは、地元市町村の土地利用計画、周辺地域の状況等に照らして支障がないことをいう。

キ 要件８（１）のうち、建蔽率、容積率及び高さについては、開発許可の場合には法第４１条第１項の規定による制限として、法第４２条第１項ただし書許可又は法第４３条第１項の許可の場合には法第７９条の規定による許可条件として付加する。

【解説P19, P22, P23, P68参照】

(21) 既存建築物の再活用

提案基準21「既存建築物の再活用」

既存建築物の再活用(当該既存建築物の増改築を伴う場合を含む。)で、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第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 都市計画法上適法に建築され、かつ、原則として10年以上適法に使用された建築物について、社会経済状況の変化等によるやむを得ない事情に伴って再活用を行うものであること。
- 2 既存建築物の用途変更による再活用の内容は、次の各号のいずれかに該当し、かつ、当該市町村の土地利用計画、環境の保全、周囲の状況等に照らし支障がないものであること。
 - (1) 既存建築物を一戸建専用住宅にする場合
 - (2) 既存工場を異なる業種の工場(法第9条第11項に規定する準工業地域において立地可能な工場)、又は倉庫(倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫を除く。)にする場合
 - (3) 既存店舗を異なる業種の店舗(日常生活に必要な店舗又は飲食店であり、かつ原則として自己の業務用であること。)にする場合
 - (4) 上記(1)～(3)以外の用途変更で、次のすべてに該当する場合
 - ア 申請地の活用を図るために有効かつ適切である等の相当の合理的な理由が存在すること。
 - イ 周辺地域住民との合意形成が十分に図られていること。
 - ウ 既存建築物を法第9条第5項に規定する第1種住居地域において立地可能であり、かつ原則として自己の業務用である建築物にするものであること。

ただし、既存建築物が倉庫で、当該既存倉庫を工場(法第9条第11項に規定する準工業地域において立地可能な工場)にする場合、周辺の土地利用状況に照らし、環境の保全等に支障がないと考えられる位置において、既存建築物を工場(法第9条第11項に規定する準工業地域において立地可能な工場)にする場合又は周辺の土地利用状況及び地元市町村の意見を踏まえ、支障がないと認められるもの(法第9条第11項に規定する準工業地域において立地可能であり、かつ原則として自己の業務用である建築物に限る。)にする場合は、この限りでない。
 - エ 計画内容については、公害防止策が講じられていること、適切な駐車場計画がなされていること及び緑地が確保されていること等、周辺の環境に与える影響に配慮された良好なものであること。
- 3 既存建築物の用途変更による再活用で増改築を伴う場合、予定建築物の規模は次の各号のいずれかに該当し、かつ、建蔽率が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。

(1) 一戸建専用住宅にする場合は、次のア及びイに該当すること。

ア 床面積の合計は、既存建築物の200パーセント以下又は280平方メートル以下であること。

イ 階数は、既存建築物以下又は2以下であること。

(2) 一戸建専用住宅以外のものにする場合は、次のア及びイに該当すること。

ア 床面積の合計は、原則として既存建築物の200パーセント以下であること。

イ 階数は、既存建築物又は2以下であること。

4 既存建築物の再活用にあたって形質の変更を伴う場合は、敷地の現況を著しく変更することなく土地利用が行われるものであること。

5 既存建築物の再活用にあたって、区画の変更を伴う場合は、次の各号のいずれかに該当するものであること。

(1) 複数の既存建築物の敷地を一つの敷地にまとめて再活用する場合の内容及び規模は、要件3及び要件4に該当すること。

(2) 区画の分割を伴う場合は、予定建築物の用途が一戸建専用住宅であって、かつ、次に掲げる内容に該当すること。

ア 開発区域は既存建築物の敷地と同一区域であること。ただし、当該既存建築物の敷地が大規模な場合には、その一部を開発区域とすることができる。この場合、存置される既存建築物は開発区域内に建築される一戸建専用住宅と不調和でないこと。

イ 建築物の敷地、構造及び設備に関する制限は建築基準法第3章の規定を準用し、法第9条第1項に規定する第一種低層住居専用地域に準じ適合するよう計画されていること。このうち建蔽率、容積率、外壁の後退距離の限度及び高さの限度は、次に掲げるものとする。

(ア) 建蔽率は、40パーセント以下であること。

(イ) 容積率は、60パーセント以下であること。

(ウ) 建築物の外壁の後退距離の限度は、1.5メートルとする。

(エ) 建築物の高さの限度は、10メートルとする。

ウ 予定建築物の敷地の面積は、165平方メートル以上であること。

<留意事項>

ア 既存建築物が、農業の用に供されている倉庫で、その立地場所が農業振興地域の農用地区域内にある農地(いわゆる農地ゾーン)に囲まれているとみなされる場合は、要件3(1)の対象としない。

イ 要件3(3)かつこ書の「日常生活に必要な店舗」とは法第34条第1号に係る審査基準の要件1に規定する店舗の業種(自動車修理工場等店舗に該当しないものは除く)をいい、「飲食店」とは法第34条第9号に係る審査基準の要件2(2)に規定する日本標準産業分類による中分類76の「飲食店」をいう。(小分類760「管理、補助的経済活動を行う事業所」、765「酒場、ビヤホール」及び766「バー、キャバレー、ナイトクラブ」並びに細分類7622「料亭」を除く。)

ウ 要件３（４）ウただし書の「周辺の土地利用状況に照らし、環境の保全等に支障がないと考えられる位置」とは、周辺に工場等が集積している地区又は国道、主要県道等の沿道地区等で、周辺地域における居住環境等に支障がないと認められる位置をいう。

エ 要件６（２）アの「敷地が大規模」とは、敷地の面積が１０００平方メートル以上をいい、「一部」とは５００平方メートル以上をいう。

また、「存置される既存建築物は開発区域内に建築される一戸建専用住宅と不調和でないこと」とは、存置される既存建築物が、法第９条第５項に規定する第１種住居地域において立地可能なもの又は計画地の住環境に支障を及ぼさないと認められるもので、かつ、存置部分の土地利用にゆとりがあり、周辺地域と調和していると認められる場合をいう。

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

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

【解説P54, P69～P71参照】

(22) 県南部・東部地域における世帯分化のための住宅

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」

市街化調整区域において継続して生活の本拠を有する世帯がその世帯の通常の分化発展の過程で必要とする住宅で、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第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 許可の対象とする地域(以下「対象地域」という。)は、五條市、御所市、宇陀市、高取町、明日香村、吉野町、大淀町及び下市町とする。
- 2 申請者は、次の各号のすべてに該当するものであること。
 - (1) 対象地域の市街化調整区域において、都市計画法上適法に建築された住宅におおむね10年以上継続して居住している世帯(以下「対象世帯」という。)の世帯主の直系卑属等であること。

なお、世帯主の直系卑属等とは、世帯主の直系卑属(直系卑属の配偶者を含む。)及び世帯主又はその配偶者の兄弟姉妹(兄弟姉妹の配偶者を含む。)をいう。
 - (2) 対象世帯の世帯構成員として現に同居している者、又は、現在は対象世帯から離れて生活しているが以前に世帯構成員として同居していた者であること。
 - (3) 過去に本提案基準又は提案基準1「農家の分家住宅」に基づく住宅を建築していない者であること。
- 3 申請に係る住宅の建築予定地は次の各号のすべてに該当するものであること。
 - (1) 対象世帯と同一の集落内又はその周辺の地域にあること。
 - (2) 農用地区域内の土地等でないこと。
 - (3) 原則として対象世帯の世帯構成員又は申請者が所有している土地であること。
- 4 申請に係る住宅は次の各号のすべてに該当するものであること。
 - (1) 自己居住用の一戸建専用住宅であること。
 - (2) 入居予定者の家族構成等に照らして適切な規模であること。
- 5 結婚等により新たに独立して世帯を構成する等の合理的事情を有するものであること。

<留意事項>

ア 要件2(2)の「対象世帯の世帯構成員として現に同居している者、又は、現在は対象世帯から離れて生活しているが以前に世帯構成員として同居していた者」とあるが、要件2(1)なお書の直系卑属の配偶者又は兄弟姉妹の配偶者については、直系卑属又は兄弟姉妹と連名で許可申請する場合は、この限りでないこととする。

イ 要件３（１）の「同一の集落内又はその周辺の地域」とは、原則として「同一の小学校区内」をいう。

ウ 要件３（３）の「原則として対象世帯の世帯構成員又は申請者が所有している土地であること」とは、対象世帯の世帯構成員又は申請者が、建築予定地を所有若しくは使用する権限を有していることを土地の登記事項証明書若しくは定期借地権契約書等により確認できること、又は、当該住宅の建築時までには所有権を取得することが確実と認められることをいう。

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

【解説P72, P73参照】

(23) 調剤薬局

提案基準23「調剤薬局」

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(昭和35年法律第145号)第2条第12項に該当する薬局で、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会に附議することとする。

- 1 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条に規定する薬局の開設許可を取得する見込みが明らかであり、かつ、主たる業務が調剤を目的とする薬局であること。
- 2 市街化調整区域に存する病院又は診療所に近隣接するものであること。
- 3 薬局の規模は、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 延べ面積は、150平方メートル以下であること。
 - (2) 階数は、原則として2以下であること。ただし、調剤室並びに来客者が利用する処方せんの受付所及び医薬品等の売場等は1階に配置されていること。
- 4 薬局の形態等は、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 自己の業務用であること。また、当該業務を行い得ることが証されるものであること。
 - (2) 当該業務を行う部分(調剤室及び医薬品等の売場等)及び維持、管理上必要と認められる部分(事務室、更衣室、倉庫及び便所等)で構成されたものであること。
 - (3) 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できるよう配慮されたものであること。

<留意事項>

ア 要件2の「市街化調整区域に存する病院又は診療所」とは、既に医療法第7条に基づく許可を受けているもの又は同法第8条に基づく届出が受理されているものとする。

イ 要件2の「近隣接」とは、隣接地である場合、又は近接地であって施設間の往来に支障がないと考えられる距離に位置する場合をいう。

ウ 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、原則として申請者が薬剤師の免許を有していること(法人等の場合は、その役員等に薬剤師の免許を有する者がいること)が確認できることとする。

エ 要件4(3)の「高齢者、身体障害者等が円滑に利用できるよう配慮されたものであること。」とは、来客者が利用する建築物に係る部分が、原則として「奈良県住みよい福祉のまちづくり条例施行規則」で定める基準に適合することとする。

(24) 川上村白屋地区の代替建築物

提案基準24「川上村白屋地区の代替建築物」

川上村白屋地区の地滑り、亀裂により移転を余儀なくされた建築物の代替建築物で、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、都市計画法第34条第14号又は同法施行令第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 従前建築物は、川上村白屋地区に存し、かつ、移転補償されたもの又はされることが確実なものであること。
- 2 代替建築物の予定地は、次の各号のすべてに該当すること。
 - (1) 地元市町村の土地利用計画、環境の保全及び周辺地域の状況等に照らして支障がない旨の当該市町村長の意見書があること。
 - (2) 農業振興地域の農用地区域内の土地等でないこと。
- 3 代替建築物の用途は、従前建築物と同一であること。
- 4 代替建築物等の規模は、次の各号のいずれかに該当すること。
 - (1) 住宅(併用住宅を含む。)の場合は、次に掲げる内容のすべてに該当すること。
 - ア 延べ面積が従前建築物のおおむね150パーセント以下又は280平方メートル以下であること。
 - イ 階数が従前建築物以下又は2以下であること。
 - ウ 敷地面積が従前の敷地面積のおおむね150パーセント以下又は400平方メートル以下であること。
 - (2) 住宅以外の建築物の場合は、次に掲げる内容のすべてに該当すること。
 - ア 延べ面積が従前建築物のおおむね150パーセント以下であること。
 - イ 階数が従前建築物以下であること。
 - ウ 敷地面積が従前建築物の敷地面積のおおむね150パーセント以下であること。
- 5 代替建築物の形態及び意匠は、周辺地域の景観と調和していると認められるものであること。
- 6 予定地に代替建築物を建築する合理的理由が存すること。

<留意事項>

要件4(1)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う。

附則

本提案基準は、平成16年2月2日から平成21年2月1日までに開発(建築)行為事前協議書を市町村が受け付けたものについて適用する。

【解説P74参照】

(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25「工業系ゾーンに位置づけられた区域内の工場」

工業系ゾーンとして市町村の総合計画等に位置づけられた区域内又は県が設定した区域内の工場で、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第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 対象とする区域は、次に掲げる区域とする。
 - (1) 工業系ゾーンとして市町村の総合計画又は都市計画マスタープラン等に位置づけられた区域並びに県南部・東部地域において、ふるさとの保全と活用の方針に位置づけられた区域
 - (2) 工業系ゾーンとして県産業雇用担当部局が設定した区域
- 2 当該市町村が誘致又は積極的に立地を推進する工場であり、当該市町村の土地利用計画、環境の保全、周辺の状況等に照らし支障がないものであること。
- 3 当該市町村の市街化区域内に工業系の用途地域がないか、あっても同地域内に適地がないと認められること。
- 4 当該周辺地域における道路等公共公益施設の現況及び計画に支障を及ぼすものでないこと。
- 5 申請に係る土地は、次の各号のすべてに該当すること。
 - (1) 農業振興地域の農用地区域内の土地等でないこと。
 - (2) 申請に係る工場の立地により生じる車両の通行等に支障のない幅員(原則として6メートル以上の幅員)の道路に接し、かつ、当該道路が申請地から幹線道路に至るまでの区間において確保されていること。
 - (3) 原則として5000平方メートル以下であること。
- 6 敷地計画については、必要な駐車スペースが確保され、かつ敷地の外周部が適切に緑化されていること等周辺の環境に配慮された良好なものであること。
- 7 建築計画については、次の各号のすべてに該当すること。
 - (1) 施設の配置、内容、規模等が適切であり、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。
 - (2) 騒音、振動等による環境悪化の防止策が講じられていること。
 - (3) 周辺地域の景観と調和していると認められるものであること。

＜留意事項＞

ア 「工業系ゾーンとして市町村の総合計画又は都市計画マスタープラン等に位置づけられた区域」とは、市町村の総合計画等の計画図等に明記されていることをいう。

なお、申請に係る土地が当該区域内であるかについては市町村長の意見書により確認する。

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。

なお、本提案基準に係るふるさとの保全と活用の方針については、骨格幹線道路沿道等の区域のうち、立地上の優位性やインフラの整備状況等を踏まえて策定されたものに限る。

エ 申請に係る土地が「ふるさとの保全と活用の方針に位置づけられた区域」内であるかについては市町村長の意見書により確認する。

なお、当該意見書は、県都市計画部局との協議を了した旨を併記したものであること。

オ 要件１（２）については、県産業雇用担当部局の意見書により確認する。

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

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

ク 要件７（１）のうち、建蔽率、容積率及び高さについては、開発許可の場合には法第４１条第１項の規定による制限として、法第４２条第１項ただし書許可又は法第４３条第１項の許可の場合には法第７９条の規定による許可条件として付加する。

【解説P30, P54, P60, P75参照】

(26) 地域振興産業の工場

提案基準26「地域振興産業の工場」

地域産業の振興に寄与すると認められる地域振興産業の工場で、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第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 対象とする工場は、次の各号のいずれかに該当すること。
 - (1) 県産業雇用担当部局において定める地域振興産業の業種の工場であること。
 - (2) 県南部・東部地域において、ふるさとの保全と活用の方針に位置づけられた工場(当該市街化調整区域内等において生産される農林水産物を原材料として使用するものに限る)で、地域振興に資すると当該市町村長が認めるものであること。
- 2 要件1(1)に該当する工場の対象とする地域は、次の各号のすべてに該当すること。
 - (1) 県産業雇用担当部局において地域振興産業の地域として定める市町村内であること。
 - (2) 申請に係る地域振興産業と同業種の工場が集積している地域内であること。

ただし、「地域特有の産業」に位置づけられた業種にあつては、一定の地域に同業種の工場の集積がない場合であっても、当該申請に係る工場が地域に根付き、継承されていると認められる地域内に存する場合は、これに該当することとする。
- 3 当該市町村の土地利用計画、環境の保全、周辺の状況等に照らし支障がない旨の当該市町村長の同意があること。
- 4 周辺地域における道路等公共公益施設の現況及び計画に支障を及ぼすものでないこと。
- 5 申請に係る建築物の用途は、原則として工場及びそれに付属する倉庫・事務所等であること。
- 6 申請に係る土地は、次の各号のすべてに該当すること。
 - (1) 農業振興地域の農用地区域内の土地等でないこと。
 - (2) 当該工場の立地により生じる車両の通行等に支障のない幅員(原則として6メートル以上の幅員)の道路に接し、かつ、当該道路が申請地から主要幹線道路に至るまでの区間において確保されていること。
 - (3) 原則として5000平方メートル以下であること。
- 7 敷地計画については、必要な駐車スペースが確保され、かつ敷地の外周部が適切に緑化されている等周辺の環境に配慮された良好なものであること。

8 建築計画については、次の各号のすべてに該当すること。

- (1) 施設の配置、内容、規模等が適切であり、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。
- (2) 騒音、振動等による環境悪化の防止策が講じられていること。
- (3) 周辺地域の景観と調和していると認められるものであること。

<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た工場(当該市街化調整区域内等において生産される農林水産物を原材料として使用するものに限る)で、地域振興に資すると当該市町村長が認めるもの」であるかについては市町村長の意見書により確認する。

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。

エ 要件1(1)及び要件2(1)、(2)、(2)ただし書については、県産業雇用担当部局の意見書により確認する。

オ 要件2(2)の「申請に係る地域振興産業と同業種の工場が集積している地域」とは、申請に係る地域振興産業と同業種の工場が市街化調整区域において複数立地している大字と同一大字又はその隣接大字をいう。

ただし、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たものであって、地域振興に資すると当該市町村長が認める工場である場合は、上記の「複数立地している大字と同一大字又はその隣接大字」を、「複数立地している市町村内」と読み替えるものとする。

カ 「支障がない旨の当該市町村長の同意があること。」については市町村長の意見書により確認する。

キ 要件8(1)のうち、建蔽率、容積率及び高さについては、開発許可の場合には法第41条第1項の規定による制限として、法第42条第1項ただし書許可又は法第43条第1項の許可の場合には法第79条の規定による許可条件として付加する。

【解説P60, P76～P78参照】

(27) 農産物直売所

提案基準27「農産物直売所」

農産物直売所で、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会に附議することとする。

- 1 計画地周辺の市街化調整区域で生産された農産物(その加工品を含む。)を主として直接販売する施設であること。
- 2 申請者は、農業を営む者、農業協同組合、市町村等であること。
- 3 地元市町村の土地利用計画、環境の保全、周辺地域の状況等に照らし支障がない旨の当該市町村長の同意があること。
- 4 敷地は、原則として幅員6メートル以上の道路に接しており、かつ、敷地内に必要な駐車スペース(原則として10台以上)が確保されているものであること。
- 5 予定建築物の規模・形態等は、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 延べ面積は、原則として200平方メートル以下であること。
 - (2) 原則として、平屋建であること。
 - (3) 当該業務を行う部分(売場等)及び維持、管理上必要と認められる部分(事務室、倉庫及び便所等)で構成されたものであること。
 - (4) 周辺地域の景観と調和していると認められるものであること。

<留意事項>

ア 要件2の「市町村等」とは、市町村、第3セクター、観光協会、農事組合法人及び農業生産法人等をいう。

【解説P79参照】

(28) 使用済自動車の再資源化施設

提案基準28「使用済自動車の再資源化施設」

使用済自動車の再資源化等に関する法律(平成14年法律第87号)(以下「自動車リサイクル法」という。)に規定する使用済自動車の再資源化施設で、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会に附議することとする。

- 1 申請者は、自動車リサイクル法の解体業等の許可制度が施行(平成16年7月1日)された際、同法第2条第13項に規定する解体業を行っていた者で、継続して解体業を行うため同法第60条第1項に規定する解体業の許可を受けることが確実又は受けた者であること。
- 2 計画地は、自動車リサイクル法の解体業等の許可制度が施行された際、使用済自動車の解体業を営んでいた既存敷地と原則として同一であること。
ただし、従前の敷地が狭小であり、より周辺環境に配慮した計画にするために敷地増を図ることがやむを得ないと認められる場合は、この限りではない。
- 3 地元市町村の土地利用計画、環境の保全、周辺地域の状況等に照らし支障がない旨の当該市町村長の同意があること。
- 4 予定建築物は、解体作業場、事務所等であること。
- 5 申請に係る土地は、次の各号のすべてに該当すること。
 - (1) 原則として6メートル以上の幅員の道路に接すること。
 - (2) 農業振興地域の農用地区域内の土地等でないこと。
- 6 敷地計画については、敷地の周囲等に適切な緑地が確保されていること等周辺の環境に配慮された良好なものであること。
- 7 建築計画については、次の各号のすべてに該当すること。
 - (1) 施設の配置、内容、規模等が適切であり、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。
 - (2) 騒音、振動が発生する作業については、原則として建築物の内部で行うこととし、当該建築物に防音、振動対策が講じられていること。
 - (3) 適切な水質対策(コンクリート舗装、油水分離槽等)が講じられていること。

<留意事項>

ア 要件1については、県廃棄物対策課の意見書により確認する。

イ 要件２ただし書の敷地増を図る場合の増加面積は、原則として既存敷地面積以下とすること。

ウ 要件７（１）のうち、建蔽率、容積率及び高さについては、開発許可の場合には法第４１条第１項の規定による制限として、法第４２条第１項ただし書き許可又は法第４３条第１項の許可の場合には法第７９条の規定による許可条件として付加する。

【解説P80参照】

(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 29 「観光ゾーン等に位置づけられた区域内の宿泊施設」

観光ゾーン等として市町村の総合計画等に位置づけられた区域内又は県が設定した区域内の宿泊施設で、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会に附議することとする。

- 1 対象とする区域は、次に掲げる区域とする。
 - (1) 観光ゾーンとして市町村の総合計画又は都市計画マスタープラン等に位置づけられた区域
 - (2) 宿泊ゾーンとして県産業雇用担当部局が設定した区域
- 2 当該市町村が誘致又は積極的に立地を推進する宿泊施設であり、当該市町村の土地利用計画、環境の保全、周辺の状況等に照らし支障がないものであること。
- 3 当該周辺地域における道路等公共公益施設の現況及び計画に支障を及ぼすものでないこと。
- 4 予定建築物は、ホテル・旅館等の宿泊施設及びそれに付属する飲食施設・土産物等の販売施設等であること。
- 5 申請に係る土地は、次の(1)及び(2)に該当すること。
 - (1) 原則として次の地域、地区等を含まないこと。
 - 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 保安林及び保安施設地区
 - オ 歴史的風土特別保存地区
 - カ 史跡名勝天然記念物等の指定を受けた区域
 - キ 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) 当該宿泊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。
- 6 敷地計画については、必要な駐車スペースが確保され、かつ敷地の外周部が適切に緑化されている等周辺の環境に配慮された良好なものであること。

7 建築計画については、次の各号のすべてに該当すること。

- (1) 施設の配置、内容、規模等が適切であること。
- (2) 延べ面積は、原則として2000平方メートル以下であること。
- (3) 階数は、3以下であること。
- (4) 建築物の高さ、建蔽率、外壁の後退距離及び緑地率は第4種風致地区の許可基準に準じて計画されていること。
- (5) 予定建築物の形態及び意匠は、落ち着いた色調とし、勾配屋根を設ける等周辺地域の景観と調和していると認められるものであること。

<留意事項>

ア 要件1(1)の「観光ゾーンとして市町村の総合計画又は都市計画マスタープラン等に位置づけられた区域」とは、市町村の総合計画等の計画図等に明記されていることをいう。

なお、申請に係る土地が当該区域内であるかについては市町村長の意見書により確認する。

イ 要件1(2)については、県産業雇用担当部局の意見書により確認する。

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

エ 要件7(4)の「第4種風致地区の許可基準に準じて」とは、次の基準を満たすものをいう。

- (ア) 建築物の高さは、12メートル以下であること。
- (イ) 建蔽率は、40パーセント以下であること。
- (ウ) 建築物の外壁の後退距離は、道路側にあつては2メートル以上、隣地側にあつては1メートル以上であること。
- (エ) 緑地率は、20パーセント以上であること。

オ 要件7(4)のうち、建蔽率、高さ及び外壁の後退距離については、開発許可の場合には法第41条第1項の規定による制限として、法第42条第1項ただし書許可又は法第43条第1項の許可の場合には法第79条の規定による許可条件として付加する。

【解説P60, P81参照】

(30) 既存建築物(住宅、工場以外)の敷地増を伴う質的改善

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」

市街化調整区域内において、区域区分に関する都市計画が決定された際現に存し、又は決定後知事の許可を得て建築(許可後相当期間を経過していること)した建築物(住宅、工場を除く。以下同じ)の事業等の質的改善のための施設で、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会に附議することとする。

- 1 申請に係る建築物は、原則として第1種住居地域で立地可能な用途のものであること(自己用に限る)。
- 2 既存建築物の敷地が著しく過小である場合等格段の事情がある場合で、当該計画が次の各号のすべてに該当すること。
 - (1) 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。
 - (2) 当該周辺地域における道路等公共公益施設の現況及び計画に支障を及ぼすものでないこと。
 - (3) 既存建築物の敷地増を図るものであること。
 - (4) 申請に係る土地は、次に掲げるすべてに該当すること。
 - ア 農業振興地域の農用地区域内の土地等でないこと。
 - イ 車両の通行上支障がない道路に接すること。
 - ウ 敷地増の規模は、原則として既存建築物の敷地規模以下又は1000平方メートル以下であること。
- 3 敷地計画については、適切な駐車スペースが確保され、かつ敷地の外周部が適切に緑化されている等周辺の環境に配慮された良好なものであること。
- 4 建築計画については、次の各号のすべてに該当すること。
 - (1) 当該質的改善の内容に照らして適切なものであること。
 - (2) 建蔽率は60パーセント以下、容積率は200パーセント以下、高さは原則として15メートル以下であること。
 - (3) 延べ面積は原則として従前の2倍以下であること。
 - (4) 騒音、振動等による環境悪化の防止策が講じられていること。
 - (5) 周辺地域の景観と調和していると認められるものであること。

<留意事項>

ア 要件１の「原則として第１種住居地域で立地可能な用途のもの」とは、次のいずれかに該当するものをいう。

（ア） 第１種住居地域で立地可能な用途であること（ホテル・旅館、倉庫を除く）。

（イ） ホテル・旅館で宿泊観光の推進上必要と認められるもの（県観光部局の意見書により確認する）。

（ウ） 倉庫（発送等のための仕分け、こん包等の軽作業を伴う倉庫を含む）。

イ 事業の質的改善に併せて量的拡大を行う場合も本提案基準の対象とする。

ウ 要件４（２）の建蔽率、容積率及び高さについては、開発許可の場合には法第４１条第１項の規定による制限として、法第４２条第１項ただし書許可又は法第４３条第１項の許可の場合には法第７９条の規定による許可条件として付加する。

【解説P82参照】

(3 1) 工業地域等の周辺における工場建設

提案基準 3 1 「工業地域等の周辺における工場建設」

工業地域等の周辺地区における工場の建築で、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第 3 4 条第 1 4 号又は令第 3 6 条第 1 項第 3 号ホの規定により開発審査会に附議することとする。

- 1 計画地は、市街化区域の工業地域又は工業専用地域(令和 4 年 5 月 6 日以降に都市計画決定されたものを除く。)の周辺地区内であること。
- 2 当該市町村が誘致又は積極的に立地を推進する工場であり、当該市町村の土地利用計画、環境の保全、周辺の状況等に照らし支障がないものであること。
- 3 当該工業地域又は工業専用地域内に適地がないと認められること。
- 4 当該周辺地域における道路等公共公益施設の現況及び計画に支障を及ぼすものでないこと。
- 5 申請に係る土地は、次の(1)及び(2)に該当すること。
 - (1) 農業振興地域の農用地区域内の土地等でないこと。
 - (2) 当該工場の立地により生じる車両の通行等に支障のない幅員(原則として 6 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。
- 6 敷地計画については、適切な駐車スペースが確保され、かつ敷地の外周部が適切に緑化されている等周辺の環境に配慮された良好なものであること。
- 7 建築計画については、次の各号のすべてに該当すること。
 - (1) 施設の配置、内容、規模等が適切であり、建蔽率が 6 0 パーセント以下、容積率が 2 0 0 パーセント以下、高さが原則として 1 5 メートル以下であること。
 - (2) 騒音、振動等による環境悪化の防止策が講じられていること。
 - (3) 周辺地域の景観と調和していると認められるものであること。

<留意事項>

ア 要件 1 の「市街化区域の工業地域又は工業専用地域の周辺地区内」とは、当該用途地域界の境界線から 1 0 0 メートル以内の土地をいう。なお、計画地が当該周辺地区内の内外にまたがる場合にあっては、その過半が周辺地区内の土地である場合には本要件に該当することとする。

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

ウ 要件６の「適切に緑化されている」については、開発面積(敷地増を図る場合にあつては、増加面積)が５０００平方メートルを超える場合にあつては、緑地が開発面積又は増加面積の１５パーセント以上確保されていること。なお、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。

エ 要件７(１)のうち、建蔽率、容積率及び高さについては、開発許可の場合には法第４１条第１項の規定による制限として、法第４２条第１項ただし書許可又は法第４３条第１項の許可の場合には法第７９条の規定による許可条件として付加する。

【解説P54, P60, P83参照】

(3 2) 研究施設

提案基準 3 2 「研究施設」

研究施設で、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第 3 4 条第 1 4 号又は令第 3 6 条第 1 項第 3 号ホの規定により開発審査会に附議することとする。

- 1 研究施設は次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 市街化調整区域内にある既存施設(研究施設、工場等)と密接な連携が必要不可欠であり、当該既存施設の近隣接地に立地する合理的理由を有する研究施設(製造の事業に関する研究開発を行うものに限る。)
 - (2) インターチェンジ周辺等の区域内であって、当該地に立地する合理的理由を有する研究施設(製造の事業に関する研究開発を行うものに限る。)
 - (3) 工業系ゾーンとして位置づけられた区域内であって、当該市町村が誘致又は積極的に立地を推進する研究施設
 - (4) 工業地域等の周辺地区内であって、当該市町村が誘致又は積極的に立地を推進する研究施設
- 2 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。
- 3 当該周辺地域における道路等公共公益施設の現況及び計画に支障を及ぼすものでないこと。
- 4 建築物の用途は研究活動に必要なもので構成されていること。
- 5 申請に係る土地は、次の各号のすべてに該当すること。
 - (1) 農業振興地域の農用地区域内の土地等でないこと。
 - (2) 当該研究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幹線道路に至るまでの区間において確保されていること。
 - (3) 原則として 5 0 0 0 平方メートル以下であること。
- 6 敷地計画については、必要な駐車スペースが確保され、かつ敷地の外周部が適切に緑化されている等周辺の環境に配慮された良好なものであること。
- 7 建築計画については、次の各号のすべてに該当すること。
 - (1) 施設の配置、内容、規模等が適切であり、建蔽率が 6 0 パーセント以下、容積率が 2 0 0 パーセント以下、高さが原則として 1 5 メートル以下であること。
 - (2) 騒音、振動等による環境悪化の防止策が講じられていること。
 - (3) 周辺地域の景観と調和していると認められるものであること。

<留意事項>

ア 要件１（１）及び（２）の「製造の事業に関する研究開発を行うもの」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。

イ 要件１（２）の「インターチェンジ周辺等の区域内」とは、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」の要件３に掲げる区域をいう。

ウ 要件１（３）の「工業系ゾーンとして位置づけられた区域内」とは、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」の要件１に掲げる区域をいう。

エ 要件１（４）の「工業地域等の周辺区域内」とは、提案基準３１「工業地域等の周辺における工場建設」の要件１及び留意事項アに該当する地区内をいう。

オ 要件１（３）及び（４）の「当該市町村が誘致又は積極的に立地を推進する研究施設」及び要件２の「当該市町村の土地利用計画、環境の保全、周辺の状況等に照らし支障がないもの」であるかについては市町村長の意見書により確認する。

カ 要件４の建築物の用途には住宅、寄宿舍は含まない。

キ 要件７（１）のうち、建蔽率、容積率及び高さについては、開発許可の場合には法第４１条第１項の規定による制限として、法第４２条第１項ただし書許可又は法第４３条第１項の許可の場合には法７９条の規定による許可条件として付加する。

【解説P30, P60, P84参照】

(33) 道路位置指定による既存住宅団地内の住宅建設

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」

道路位置指定により造成された住宅団地内における住宅で、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第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 計画地は、建築基準法第42条第1項第5号の規定に基づく道路位置指定により造成された既存住宅団地内であること。
- 2 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 周辺地域の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。
- 4 申請に係る建築物の用途は一戸建住宅(兼用住宅を含む。)であること。
- 5 予定建築物は、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。
- 6 予定建築物の敷地面積は、原則として130平方メートル以上であること。

ただし、本提案基準の施行日において、既に130平方メートル未満であって、かつ、周囲に建築物が存していること等により敷地を拡張できないと認められる場合は、この限りでない。

<留意事項>

ア 要件4の「兼用住宅」とは、建築基準法施行令第130条の3に規定する住宅をいう。

イ 要件5及び要件6で定める事項については、開発許可の場合には法第41条第1項の規定による制限として、法第42条第1項ただし書許可又は法第43条第1項の許可の場合には法第79条の規定による許可条件として付加する。

附則

本提案基準は、平成18年4月25日から施行する。

【解説P85参照】

(34) 地区集会所等

提案基準34「地区集会所等」

地区集会所、消防団事務所、水防倉庫等(以下この基準において「地区集会所等」という。)で、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会に附議することとする。

- 1 建築物の用途は、地区集会所等の公益性の高い施設であること。
- 2 計画地は、管轄区域内に存し、かつ、住民の利便性及び周辺の状況等から合理的理由があること。
- 3 申請者は、市町村長、自治会長又は区長等であり、自治会等の自治組織において適切に管理、運営されるものであること。
- 4 市街化区域に建築できない合理的理由があること。
- 5 管轄区域内に既設の地区集会所等がある場合は、新たな立地について合理的理由があること。
- 6 市町村が当該施設の立地について積極的に推進しているものであること。
- 7 敷地計画については、適切な植栽等が設けられていること等周辺の環境に配慮された良好なものであること。
- 8 建築計画については、管轄住戸数及び地区集会所等の目的に照らして、規模、設計、配置及び内容等が適切なものであること。

<留意事項>

要件6については、市町村長の意見書により確認する。

【解説P86参照】

(35) 特定区域内における小規模敷地の開発行為等

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」

都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例(以下「条例」という。)に基づき指定された土地の区域(以下「特定区域」という。)において行われる小規模敷地の開発行為等で、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会に附議することとする。

- 1 計画地は、次の各号のすべてに該当すること。
 - (1) 特定区域内にあること。
 - (2) 平成17年1月1日(以下「基準時」という。)に敷地面積が200平方メートル未満であると認められるもの(基準時以後に区画の分割がないものに限る。)であること。
 - (3) 周辺に土地を求め拡張することが困難であると認められるものであること。
- 2 予定建築物の用途は、次の(1)及び(2)に該当すること。
 - (1) 次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 一戸建ての住宅又は一戸建ての兼用住宅で地階を除く階数が3以下のもの
 - イ 当該土地の区域について、条例第4条第1項第3号により指定した用途のうち、車庫または倉庫(床面積の合計が300平方メートル以内、かつ、地階を除く階数が2以下のものに限る。)
 - (2) 自己の居住又は自己の業務用のものであること。
- 3 当該市町村の土地利用計画、環境の保全、周辺の状況等に照らし支障がないものであること。
- 4 敷地計画は、次の各号のすべてに該当すること。
 - (1) 計画に当たって、新たな区画の分割を行わないものであること。
 - (2) 敷地の面積は、原則として165平方メートル以上(要件2(1)アに該当する建築物の用途の場合に限る。)であること。
- 5 予定建築物の形態及び意匠は、落ち着いた色調とし、勾配屋根を設ける等、当該既存集落及び周辺地域の景観と調和していると認められるものであること。

<留意事項>

要件2(1)アの兼用住宅については、建築基準法施行令第130条の3に掲げる建築物の用途をいう。

【解説P87参照】

(36) 社会福祉施設

提案基準36「社会福祉施設」

社会福祉施設で、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会に附議することとする。

- 1 社会福祉法(昭和26年法律第45号)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(平成7年法律第86号)第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設(以下「社会福祉施設」という。)であること。
- 2 設置及び運営について、当該社会福祉施設を所管する部局との協議を了していること。
- 3 地元市町村の福祉施策、土地利用計画、環境の保全、周辺地域の状況等に照らし支障がない旨の当該市町村長の同意があること。
- 4 社会福祉施設を立地する理由が、次の各号のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能が密接に連携し立地又は運営する必要がある場合
 - (2) 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合
 - (3) 当該施設が提供するサービスの特性から、計画地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、計画地周辺の資源、環境等の活用が必要である場合
 - (4) 当該施設の立地に関し、当該市町村における社会福祉施設の適正配置などの観点から、計画地の周辺地域において当該施設と同一の施設が存しないことなどにより、市町村がその立地を図る必要があるとして積極的に推進している場合
- 5 建築計画については、次の各号のすべてに該当すること。
 - (1) 施設の配置、内容、規模等が適切であり、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。
 - (2) 施設の入所定員は、原則として200人未満であること。
 - (3) 周辺地域の景観と調和していると認められるものであること。
- 6 原則として自己の業務用であること。また、当該業務を行い得ることが証されるものであること。
- 7 敷地計画については、必要な駐車スペースが確保され、かつ敷地外周部が適切に緑化されている等周辺の環境に配慮された良好なものであること。

＜留意事項＞

ア 要件１の規定は、単に事務所としての用に供する等、施設内において福祉的利用がなされないものを除く。ただし、病院、診療所又は他の福祉的利用の用に供する施設に併用して立地する場合は、この限りでない。

イ 要件１及び要件２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。

ウ 要件３及び要件４（４）については、地元市町村長の意見書により確認する。

エ 要件５（１）のうち、建蔽率、容積率及び高さについては、開発許可の場合には法第４１条第１項の規定による制限として、法第４２条第１項ただし書許可又は法第４３条第１項の許可の場合には法第７９条の規定による許可条件として付加する。

オ 要件５（２）については、必要に応じて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。

【解説P19, P21～P23, P88参照】

(37) 医療施設

提案基準37「医療施設」

医療施設で、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会に附議することとする。

- 1 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所(以下「医療施設」という。)であること。
- 2 設置及び運営について、当該医療施設を所管する部局との協議を了していること。
- 3 地元市町村の医療施策、土地利用計画、環境の保全、周辺の状況等に照らし支障がない旨の当該市町村長の同意があること。
- 4 医療法に規定する医療施設としての開設許可を取得する見込みが明らかであること。
- 5 医療施設を立地する理由が次のいずれかに該当すること。
 - (1) 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、計画地周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合
 - (2) 医療施設の患者にとって、計画地周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合
 - (3) 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合
- 6 建築計画については、次の各号のすべてに該当すること。
 - (1) 施設の配置、内容、規模等が適切であり、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。
 - (2) 施設の病床数は、原則として200床未満であること。
 - (3) 周辺地域の景観と調和していると認められるものであること。
- 7 原則として自己の業務用であること。また、当該業務を行い得ることが証されるものであること。
- 8 敷地計画については、必要な駐車スペースが確保され、かつ敷地外周部が適切に緑化されている等周辺の環境に配慮された良好なものであること。

<留意事項>

- ア 要件1、2及び4については、当該医療施設を所管する部局の意見書により確認する。
- イ 要件3については、地元市町村長の意見書により確認する。

ウ 要件６（１）のうち「高さが原則として１５メートル以下であること」とあるが、市町村が病院の施設内容等を勘案してこれにより難いと認められる場合はこの限りでない。なお、その運用にあたっては、市町村長の意見書により判断する。

エ 要件６（１）のうち、建蔽率、容積率及び高さについては、開発許可の場合には法第４１条第１項の規定による制限として、法第４２条第１項ただし書許可又は法第４３条第１項の許可の場合には法第７９条の規定による許可条件として付加する。

オ 要件６（２）については、必要に応じて当該医療施設を所管する部局の意見書により確認する。

【解説P19～P23, P89参照】

(38) サービス付き高齢者向け住宅

提案基準38「サービス付き高齢者向け住宅」

高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号 以下「高齢者住まい法」という。)第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅で、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第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 サービス付き高齢者向け住宅のうち、次の各号すべてに該当することが確実であることについて、県の住宅担当部局、県又は市町村の介護保険担当部局から確認がなされていること。
 - (1) 計画施設の全戸が、高齢者住まい法第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅の知事登録を受けるものであること。
 - (2) 計画施設の全床に対して介護保険法第41条第1項の指定居宅サービス事業者又は同法第42条の2第1項の指定地域密着型サービス事業者により特定施設入居者生活介護又は地域密着型特定施設入居者生活介護が行われるものであること。
 - (3) 安定的な経営確保が図られること。
- 2 施設規模(入居定員)については、県又は市町村の介護保険担当部局との協議を了していること。
- 3 既存の病院又は診療所(以下、「病院等」という。)に近隣接し、当該医療施設が有する医療機能と密接に連携するものであること。
- 4 地元市町村の福祉政策及び都市計画の観点から支障がないと認められること。
- 5 建築計画については、次の各号のすべてに該当すること。
 - (1) 施設の配置、内容、規模等が適切であり、建蔽率が60パーセント以下、容積率が200パーセント以下、高さは原則として15メートル以下であること。
 - (2) 施設の入居定員は、原則として200人未満であること。
 - (3) 周辺地域の景観と調和していると認められるものであること。
- 6 敷地計画については、必要な駐車スペースが確保され、かつ敷地外周部が適切に緑化されている等、周辺の環境に配慮された良好なものであること。

<留意事項>

ア 要件1(1)については、県住宅担当部局の意見書により確認する。

イ 要件1(2)及び(3)並びに要件2については、県又は市町村の介護保険担当部局の意見書により確認する。

ウ 要件３の「近隣接」とは、隣接地である場合、又は近接地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に位置する場合をいう。

エ 要件３の「当該医療施設が有する医療機能と密接に連携するものであること」とは、近隣接する当該病院等と同一の設置者がサービス付き高齢者向け住宅を設置する場合、又はサービス付き高齢者向け住宅が近隣接する当該病院等と協力契約を結んでいる場合で、当該サービス付き高齢者向け住宅の入所者が病院等有する医療機能を利用するに当たって配慮がなされていることが確認できることをいう。

オ 要件４については、地元市町村の意見書により確認する。なお、「都市計画の観点から支障がない」とは、地元市町村の土地利用計画、周辺地域の状況等に照らして支障がないことをいう。

カ 要件５（１）のうち、建蔽率、容積率及び高さについては、開発許可の場合には法第４１条第１項の規定による制限として、法第４２条第１項ただし書許可又は法第４３条第１項の許可の場合には法第７９条の規定による許可条件として付加する。

【解説P19, P22, P23, P90参照】

(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

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」

激甚災害による罹災建築物の復旧・復興のため、罹災建築物の所有者等が罹災建築物の代替建築物を確保するもので、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、都市計画法第34条第14号又は同法施行令第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 激甚災害による罹災建築物(以下「罹災建築物」という。)の従前の敷地において、建替を行うことが困難又は著しく不適當であると認められる合理的な理由が存すること。
- 2 申請地に罹災建築物の代替建築物(以下「予定建築物」という。)を建築する合理的理由が存すること。
- 3 激甚災害の指定公布日から原則として3年以内であること。
- 4 罹災建築物は、原則として市街化調整区域に存すること。
ただし、罹災建築物が市街化区域又は都市計画区域外に存し、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。
 - (1) 市街化区域又は都市計画区域外に適当な建替予定地を確保することが困難と認められる場合
 - (2) 罹災建築物の所有者等が激甚災害の指定公布日以前から市街化調整区域に土地を所有し、当該土地を建替予定地とする場合
- 5 予定建築物の用途、位置は次の各号すべてに該当すること。
 - (1) 予定建築物の用途は罹災建築物と同一であること。
 - (2) 予定建築物の用途及び位置が地元市町村の土地利用計画、環境の保全及び周囲地域の状況等に照らして支障がない旨の当該市町村長の意見書があること。
 - (3) 申請地は、農業振興地域の農用地区域内の土地等でないこと。
- 6 予定建築物の規模は、次の各号のいずれかに該当すること。
 - (1) 住宅(併用住宅を含む。)で、次に掲げる内容のすべてに該当すること。
 - ア 延べ床面積が罹災建築物の150パーセント以下又は280平方メートル以下であること。
 - イ 階数が罹災建築物以下又は2以下であること。
 - ウ 敷地面積が罹災建築物の敷地面積のおおむね150パーセント以下又は400平方メートル以下であること。

(2) 住宅以外の用途のもので、次に掲げる内容のすべてに該当すること。

ア 延べ面積が罹災建築物の150パーセント以下であること。

イ 階数が罹災建築物以下であること。

ウ 敷地面積が罹災建築物の敷地面積のおおむね150パーセント以下であること。

7 予定建築物の形態及び意匠は、周辺地域の景観と調和していると認められるものであること。

<留意事項>

ア 要件1の「激甚災害」とは原則として、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をいい、「罹災建築物」とは原則として、当該災害により被害を受けた建築物について市町村長が被害程度半壊以上の「罹災証明書」を交付した建築物をいう。

イ 要件6(1)にいう「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。

【解説P91参照】

(40) 長屋建住宅の一戸建住宅への建替え

提案基準40「長屋建住宅の一戸建住宅への建替え」

長屋建住宅のすべて又は一部の住戸の一戸建住宅への建替えで、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会に附議することとする。

- 1 対象とする長屋建住宅は、長屋建住宅として建築確認を受けて建築された住宅で、長屋建住宅として共同建替えが困難なものであること。
- 2 申請に係る土地は、原則として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。)内であること。
- 3 予定建築物の用途は、原則として一戸建専用住宅であること。
- 4 建替えにより現に存する住戸数に増加がないこと。
- 5 予定建築物の階数は、従前以下又は2以下であること。
- 6 既存敷地内のすべての住戸が、建替え時において建築基準法第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。
- 7 既存敷地内のすべての住戸の所有者により、長屋建住宅の一戸建住宅への建替えについて及び建替え時には要件2～6に適合させることについて、合意形成が図られていること。

<留意事項>

ア 本提案基準は、市街化調整区域に編入された後、長屋建住宅として建築確認を受けて建築された住宅(既に一戸建住宅となっているものを含む。)を対象とするもので、建築確認を受けていないものは対象外であること。

また、市街化調整区域に編入された際現に存する長屋建住宅も本提案基準に準じて取り扱うものとする。

イ 要件1の「共同建替えが困難」とは、当該長屋建住宅の所有権が住戸ごとに区分されている場合をいい、既存敷地内のすべての住戸が同一の者によって所有されている場合は該当しない。ただし、既存敷地内のすべての住戸を所有している者が現に当該長屋建住宅に居住しており、所有している全住戸を一つの戸建住宅に建替える場合は、本要件に該当するものとする。

ウ 要件3については、既存敷地内のすべて又は一部の住戸が併用住宅として建築確認を受けたものであり(市街化調整区域に編入された際現に存する長屋建住宅にあっては、その際に既に併用住宅であり)、かつ、現に併用住宅であるものについては、当該住戸に限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。

また、住戸の一部を長屋建住宅として建替える場合も本要件に該当するものとする。

エ 要件6の「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」とは、建築基準法第43条第1項本文に適合すること又は同条第2項に係る許可基準等に適合する見込みがあることをいう。

オ 要件6及び要件7において、既存敷地内の住戸について建替え時に建築基準法第43条第2項の許可等を受ける必要のある住戸と同許可を受ける必要のない住戸が混在している場合、要件6にあっては同許可等を受ける必要のない住戸についても、建替え時には許可等を受ける必要のある住戸に準じて「道状の通路」を確保、整備することを要し、要件7においてこのことの合意形成が図られていることを要する。

カ 要件1の「長屋建住宅として共同建替えが困難なものであること」に該当しないものであっても、一户建住宅へ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、一户建住宅への建替えを認めることとする。(既存敷地全体で開発許可申請手続きを行うこと。)

「住環境の改善が図られるものと認められるもの」とは、予定建築物の用途が一户建専用住宅であって、次に掲げる内容に該当するものをいい、この場合、要件3、要件5～7については適用しない。

(ア) 建築物の敷地、構造及び設備に関する制限は建築基準法第3章の規定を準用し、法第9条第1項に規定する第一種低層住居専用地域に準じ適合するよう計画されていること。このうち建蔽率、容積率、外壁の後退距離及び高さの限度は、次に掲げるものとする。

ア) 建蔽率は、40パーセント以下であること。

イ) 容積率は、60パーセント以下であること。

ウ) 建築物の外壁の後退距離の限度は、1.5メートルとする。

エ) 建築物の高さの限度は、10メートルとする。

(イ) 予定建築物の敷地の面積は、165平方メートル以上であること。

キ 留意事項カ(ア)(イ)で定める事項について、開発許可の場合には法第41条第1項の規定による制限として、法第42条第1項ただし書き許可又は法第43条第1項の許可の場合には法第79条の規定による許可条件として付加する。

【解説P92～P97参照】

2 個別附議

開発審査会提案基準に該当しないものであっても、法第34条第14号の趣旨に照らして、地域の特性、社会経済状況の変化、線引きの態様等の実状を総合的に勘案し、当該開発行為の目的、位置、規模等を個別具体的に検討のうえ、真にやむを得ないと認められる場合は、開発審査会に附議することとする。

【解説 P98, P99 参照】

第3章 開発許可の特例

第34条の2

国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村、都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、役場事務組合若しくは港務局若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団(以下「都道府県等」という。)が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為(第29条第1項各号に掲げる開発行為を除く。)又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為(同条第二項の政令で定める規模未満の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。)については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可があつたものとみなす。

- 2 第32条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第41条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第47条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

[審査基準1]

開発許可制度運用指針

I－8 法第34条の2関係 (開発許可の特例)

第4章 用途地域の定められていない土地の区域における開発許可に際して 定められた建蔽率等の制限を超える建築物の許可

法第41条

都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建蔽率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

- 2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

[審査基準1]

開発許可制度運用指針

I-12 法第41条関係

【解説 P102～P104 参照】

第5章 開発完了地における予定建築物等以外の建築等の許可

法第42条

何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があつた後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてではない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

- 2 国が行なう行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもつて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

細則第13条

法第42条第1項ただし書の規定による知事の許可を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築物又は特定工作物の新築等許可申請書(第11号様式)に次に掲げる書類を添えて、知事に提出しなければならない。

- 一 予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、若しくは新設し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更しようとする理由
- 二 附近見取図
- 三 新築等に係る建築物等の敷地平面図及び建築物等の配置図(縮尺100分の1以上のもの)
- 四 新築等を行う土地の登記事項証明書又は土地の売買契約書
- 五 その他知事が必要と認めるもの

第 1 1 号様式(第 1 3 条関係)

予定建築物等以外の建築物又は特定工作物の新築等許可申請書

都市計画法第 4 2 条第 1 項ただし書の規定により { 新 築 新 設 改 築 用途変更 } の許可を受けたいので、都市計画法に基づく 開発行為の規制に関する細則第 1 3 条の規定により申請します。 年 月 日 殿 住 所 申請者 氏 名 (電話番号)		手 数 料 欄
開発許可年月日及び番号	年 月 日 第 号	
公 告 年 月 日	年 月 日	
予 定 建 築 物 等 の 用 途		
建築物等を建築し、又は新設しようとする土地又は用途の変更をしようとする建築物等の存する土地の所在、地番及び面積	(面積 m ²)	
新築、新設、改築又は用途の変更後の建築物等の用途		
そ の 他 必 要 な 事 項		
※ 受付年月日・番号	年 月 日 第 号	
※ 許可に付けた条件		
※ 許可年月日・番号	年 月 日 第 号	

備考 1 ※印欄には、記入しないでください。

2 「その他必要な事項」の欄には、建築物等の新築、新設、改築又は用途変更することについて、他の法令の許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載してください。

予定建築物等以外の建築物又は特定工作物の新築等許可の特例に係る協議申出書

都市計画法第42条第2項の規定による 新 新 改 用途変更 築 設 築 の協議をしたい ので申し出ます。 年 月 日 殿 協議申出者 住 所 氏 名 (電話番号)	
開発許可（協議成立） 年月日及び番号	年 月 日 第 号
公 告 年 月 日	年 月 日
予 定 建 築 物 等 の 用 途	
建築物等を建築し、又は 新設しようとする土地又 は用途の変更をしようとする建築物等の存する土地の所在、地番及び面積	(面積 m ²)
新築、新設、改築又は用途の変更後の建築物等の用途	
そ の 他 必 要 な 事 項	
※受付年月日・番号	年 月 日 第 号
※協議に付した条件	
※協議成立年月日・番号	年 月 日 第 号

- 備考 1 ※印欄には、記入しないでください。
- 2 「その他必要な事項」の欄には、建築物等の新築、新設、改築又は用途変更することについて、他の法令の許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載してください。

[審査基準1]

開発許可制度運用指針

I－13 法第42条関係

本条第1項ただし書の許可又は第2項の協議は、次のいずれかに該当する場合を基準として行うことが望ましい。

- ① 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物又は法第34条の2第1項の規定により建築される建築物である場合
- ② 当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合
- ③ 許可申請に係る建築物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物でその用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条（用途地域）の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合

なお、国立大学法人、独立行政法人国立高等専門学校機構、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構及び独立行政法人空港周辺整備機構については、本条第2項の国とみなされて、都道府県知事との協議が成立することをもって、本条第1項の許可があったものとみなされる

[審査基準2]

本条第1項ただし書の許可又は第2項の協議は、許可申請に係る建築物等が[審査基準1]に該当する場合には、当該建築物等の建築等を許可又は協議を成立し得ることとしたものである。

さらに、法第34条第14号に該当し、開発審査会の議を経たものについても、[審査基準1]の③に準じることとする。

なお、許可申請に係る建築物等が法第34条第1号から第12号まで及び同条第14号に該当する場合は、法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準に照らして支障ないことをも要するので留意すること。

添付図書

- ア 附近見取図(Ｓ1/2500以上)
- イ 敷地現況図(平面及び断面)
- ウ 配置図
- エ 建物平面図建物立面図(Ｓ1/200以上)
- オ 地籍図
- カ 求積図
- キ 申請に係る土地の登記事項証明書
- ク 水利組合等との協議結果報告書
- ケ 土地所有者との協議結果報告書
- コ その他必要と認める図書

*法第42条第1項ただし書き許可及び第2項の協議
の添付書類は同じ。

【解説 P105～P110 参照】

第6章 市街化調整区域において開発許可を受けた土地以外の土地における 建築等の許可

法第43条

何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

- 一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 三 仮設建築物の新築
 - 四 第29条第1項第9号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 五 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 2 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。
- 3 国又は都道府県等が行う第1項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設(同項各号に掲げるものを除く。)については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があったものとみなす。

令第36条

都道府県知事は、次の各号に該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

- 一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準(用途の変更の場合にあつては、ロを除く。)に適合していること。
 - イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によつて当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。
 - (1) 当該地域における降水量
 - (2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
 - (3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況
 - (4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途
 - ロ 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

二 地区計画又は集落地区計画の区域(地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。)内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。

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

イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

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

ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県(指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村)の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないものとする。

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

ホ 当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの。

2 第26条、第28条及び第29条の規定は、前項第1号に規定する基準の適用について準用する。

規則第34条

法第43条第1項に規定する許可の申請は、別記様式第9による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書を提出して行うものとする。

2 前項の許可申請書には、次に掲げる図面(令第36条第1項第3号ニに該当するものとして許可を受けようとする場合にあつては、次に掲げる図面及び当該許可を受けようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類)を添付しなければならない。

図面の種類	明示すべき事項
附近見取図	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設
敷地現況図	(一)建築物の新築若しくは改築又は第一種特定工作物の新設の場合 敷地の境界、建築物の位置又は第一種特定工作物の位置、がけ及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称 (二)建築物の用途の変更の場合 敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称

別記様式第9(法第34条関係)

建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定
工作物の新設許可申請書

都市計画法第43条第1項の規定により、 建築物 第1種特定工作物 の 新築 改築 用途の変更 新設		※手数料欄
の許可を申請します。 年 月 日 殿 許可申請者住所 氏名		
1	建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積	
2	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一種特定工作物の用途	
3	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	
4	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一種特定工作物が法第34条第1号から第10号まで又は令第36条第1項第3号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記事及びその理由	
5	その他の必要な事項	
※	受付番号	年 月 日 第 号
※	許可に付した条件	
※	許可番号	年 月 日 第 号

- 備考
- 許可申請者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
 - 許可申請者の氏名（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
 - ※印のある欄は記載しないこと。
 - 「その他必要な事項」の欄には、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設をすることについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

建築物又は第一種特定工作物の新築等許可の特例に係る協議申出書

都市計画法第43条第3項の規定による〔建築物〕 〔新築〕の協議をしたいので、申し出ます。 〔改築〕 〔用途の変更〕 〔新設〕	
年 月 日 殿 協議申出者 住所 氏名	
1	建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積
2	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一種特定工作物の用途
3	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
4	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一種特定工作物が法第34条第1号から第10号まで又は令第36条第1項第3号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記事及びその理由
5 その他必要な事項	
※ 受付番号	年 月 日 第 号
※ 協議に付した条件	
※ 協議成立番号	年 月 日 第 号

- 備考
- 1 氏名は、法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
 - 2 ※印のある欄は記載しないこと。
 - 3 「その他必要な事項」の欄には、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設をすることについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

[審査基準 1]

開発許可制度運用指針

I－14 法第43条関係

[審査基準 2]

本条は、市街化調整区域のうち、開発許可を受けた開発区域以外の区域で行われる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設について、法第29条第1項と同様の趣旨から制限を行うとする規定であり、その許可の基準は、令第36条に規定している。

また、国又は都道府県等が行う同様の行為についても法第34条の2と同様に都道府県知事との協議を行うこととしており、当該協議が成立することをもって許可があったものとみなすとしている。そして、その協議については、開発許可制度の趣旨を踏まえ、令第36条の基準にかんがみて行うこととしている。

令第36条第1項第1号イの要件は、排水路その他の排水施設が、降水量、敷地、規模及び放流先の状況等を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出水等の被害が生じないよう適当に配置されていることである。

次に、令第36条第1項第1号ロの要件は、用途の変更の場合以外のものにあつては、地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていることである。

これらの規定については、令第26条、令第28条及び令第29条の規定を準用することとされている。

また、令第36条第1項第3号の要件は、市街化調整区域における開発許可のいわゆる立地基準のうち法第34条第1号から第14号に該当することである。

なお、法第34条に規定する市街化調整区域における開発許可の立地に関する審査基準は、本編第2章に記載している。

添付図書

- ア 附近見取図 (S 1/2500以上)
- イ 敷地現況図 (平面及び断面)
- ウ 配置図
- エ 建物平面図建物立面図 (S 1/200以上)
- オ 地籍図
- カ 求積図
- キ 申請に係る土地の登記事項証明書
- ク 公共施設境界明示
- ケ 水利組合等との協議結果報告書
- コ 土地所有者との協議結果報告書
- サ その他必要と認める図書

* 法第 4 3 条第 1 項の許可及び第 3 項の協議の添付書類は同じ。

【解説 P107～P124 参照】

第7章 既存宅地確認制度の経過措置

法附則第6条

施行日前に旧都市計画法第43条第1項第6号ロの規定による都道府県知事の確認(以下この条において単に「確認」という。)を受けた土地(次項の規定に基づきなお従前の例により施行日以後に確認を受けた土地を含む。)において行う自己の居住又は業務の用に供する建築物の新築、改築又は用途の変更については、施行日(次項の規定に基づきなお従前の例により施行日以後に確認を受けた土地において行うものにあつては、当該確認の日)から起算して5年を経過する日までの間は、同号の規定は、なおその効力を有する。

- 2 この法律の施行の際現にされている確認の申請については、都道府県知事は、なお従前の例により確認を行うものとする。

旧法第43条第1項第6号

六 次に掲げる要件に該当する土地において行なう建築物の新築、改築又は用途の変更

イ 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね五十以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地であること。

ロ 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であつた土地であつて、その旨の都道府県知事の確認を受けたものであること。

※この章において「改正法」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)をいい、「旧法」とは改正法による改正前の都市計画法をいう。

[審査基準2]

「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律」(以下「改正法」という。)が、平成13年5月18日から施行され、当該施行日をもって旧法第43条第1項第6号で規定する既存宅地確認制度が廃止された。

ただし、改正法に経過措置が設けられ、既存宅地の確認を得た土地においては、改正法の施行日又は確認日から5年間は自己の居住又は業務の用に供する建築物に限り、建築行為を行うことができることとされた。

以下に掲げる「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」は、計画建築物が改正法の経過措置に規定する「自己の居住又は業務の用に供する建築物」に該当する必要があること及び当該経過措置に基づき新築等される建築物の用途、規模等に係る制限を定めたものである。

また、P137～P145「〔参考〕既存宅地の確認」は、従来運用していた旧法第43条第1項第6号に係る本県の審査基準を参考として掲げたものである。

【解説 P125～P129 参照】

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

第1 趣旨

この基準は、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関し、当該土地の存する地域の環境の保全と調和を図ることを目的として必要な事項を定める。

第2 定義

この基準において「既存宅地の確認」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、以下「改正法」という。)による改正前の都市計画法(昭和43年法律第100号)第43条第1項第6号ロに規定する確認をいう。

2 この基準において「建築物の新築等」とは、建築物の新築、増築、改築又は用途の変更をいう。

第3 対象

この基準は、既存宅地の確認を得た土地において、改正法附則第6条第1項に規定する経過措置期間中に建築物の新築等を行おうとする者を対象とする。

第4 建築物の新築等の規制

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は、自己の居住又は業務の用に供する建築物の新築等に限られ、かつその計画が次の各号に適合するものでなければならない。

なお、当該土地の存する市街化調整区域において用途地域が定められている場合はその規定に従うものとする。

(1) 建築物の面積及び高さが次のすべてに適合すること。ただし、既存建築物の形状変更を伴わない用途の変更にあってはこの限りでない。

ア 建蔽率が10分の6以下であること。

イ 容積率が10分の20以下であること。

ウ 高さが15メートル以下であること。ただし、既存建築物の増築又は改築の場合は当該増築又は改築に係る部分の高さが15メートル以下であること。

(2) 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。

第5 建築物の新築等に関する協議

既存宅地の確認を得た土地において、建築物の新築等を行おうとする者は、当該建築計画について、「既存宅地における建築物の新築等に関する協議書」により地元市町村を経由し、所管土木事務所長と協議すること。

第6 附則

この規定は、平成13年5月18日以降に建築物の新築等に着手するものから適用する。

既存宅地における建築物の新築等に関する協議書

年 月 日

〇〇土木事務所長 殿
〇〇 市町村長 殿

協議者 住所 _____
氏名 _____

上記代理人 住所 _____
氏名 _____ **Tel.** _____

既存宅地の確認を受けた土地において、予定する建築物の新築等の概要について次のとおり協議いたします。

1. 協議地 _____

2. 既存宅地確認年月日及び番号 年 月 日 第 号

3. 建築主 住所 _____
氏名 _____

4. 予定する建築物の概要

1. 主要用途	
2. 新築等の種別	新 築 ・ 増 築 ・ 改 築 ・ 用途の変更
3. 敷地面積	m ²
4. 建築面積	m ² [建ぺい率： _____]
5. 延べ面積	m ² [容積率： _____]
6. 高さ	m [階 数： _____]
7. 構造	

注) 自己の居住又は業務の用に供する建築物に限り新築等を行うことができるので、「主要用途」欄は当該建築物に該当することが明確に判断できるよう記載すること。

〔参考〕 既存宅地の確認

〔審査基準１〕

「都市計画法の一部改正による開発許可制度事務の執行上留意すべき事項について」

〔昭和５０年３月１８日建設省計宅発第１７号〕

記四（１） 法第４３条第１項第６号〔現行旧法第４３条第１項第６号〕の運用について

（イ） 「宅地」とは、市街化調整区域となつた時点においてその現況が宅地である土地であつて、建築物の建築等の際し、開発行為を伴わないものをいうが、市街化調整区域となつた時点における土地の現況については、土地登記簿、固定資産課税台帳等により判断されたい。

「都市計画法第４３条第１項第６号〔現行旧法第４３条第１項第６号〕の既存宅地の確認について」

〔昭和５７年９月３０日建設省千計民発第２１号〕

（抜粋）

都市計画法第４３条第１項第６号ロ〔現行旧法第４３条第１項第６号ロ〕が、市街化調整区域とされた際「すでに宅地であつた土地」と規定していることから、当該土地は、市街化調整区域とされた時点で宅地であり、かつ、それ以降現在に至るまで継続して宅地であることを要するものと解される。

〔審査基準２〕

旧法第４３条第１項第６号ロで規定する既存宅地の確認については、昭和４９年の法改正により追加されたものである。

既存宅地の確認を受けようとする者は、旧法第４３条第１項第６号イ、ロ両方の要件に該当しなければならない。

旧法第４３条第１項第６号イは、いわばその土地の存する地域が、市街化区域に準ずる区域とでもいふべき区域にあることをいう。

旧法第４３条第１項第６号ロは、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際（以下「線引き時点」という。）すでに宅地であつた土地であつて、その旨の知事の確認を受けたものをいうが、この判断にあたっては、土地登記簿、固定資産税課税台帳等により確認されることが必要である。

また、これらの具体的な要件は次に掲げるとおりである。

- １ 旧法第４３条第１項第６号イにいう市街化区域に隣接し、又は近接する地域とは、要件３に規定するおおむね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をいうものとする。
- ２ 旧法第４３条第１項第６号イにいう自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している地域とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいうものとする。
 - （１） 日常生活に必要な物品等の販売店舗及びサービス店舗の過半が隣接又は近接する市街化区域にあり、それに依存している地域であること。

- (2) 隣接又は近接する市街化区域と小学校区において同一の地域であること。
- (3) 隣接又は近接する市街化区域と、集会所等これに類すると認められる公益的施設の利用対象地域において、同一の地域であること。

3 旧法第43条第1項第6号イにいうおおむね50以上の建築物が連たんしている地域内にあるとは、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をいうものとする。

4 旧法第43条第1項第6号ロにいう宅地であったことの確認は、旧法第43条第1項第6号イの地域内に存する土地が、線引き時点において宅地であつて、建築物の建築等の際に開発行為を伴わないものについて行うものとする。

なお、線引き時点において宅地であったことの判断は次により行うものとする。

(1) 線引き時点以前から建築物の敷地に供されていたことが明確な土地

ア 建築物が現存し、次の(ア)及び(イ)により確認できる場合

(ア) 線引き時点以前から建築物が存在していたことを証明する資料

建築基準法による確認通知書及び検査済証、建築物の登記簿、建築物に係る課税証明書、都市計画地図、航空写真、住宅地図

(イ) 建築物の敷地に供されている土地の区域を確定する資料

(ア)の他、土地登記簿、土地に係る課税証明書、建築物の登記図面・課税図面

[注意] 土地登記簿上の地目が宅地以外の土地については、最近5年間の土地にかかる課税証明書を添付すること。

イ 建築物は現存しないが、ア(ア)及び(イ)並びに次の(ウ)により確認できる場合

(ウ) 建築物が滅失後、以降継続して宅地であることを証明する資料

土地登記簿、土地に係る課税証明書、都市計画地図

[注意] 最近5年間の土地にかかる課税証明書を添付すること。

(2) 線引き時点以前から建築物の敷地に供されていたかどうか明らかでないが、宅地であることが明確な土地

ア 線引き時点以前に建築物を建築する目的で、宅地造成等規制法による検査済証を受けた土地の場合

土地の区域は、検査済証により確定する。

[注意] 最近5年間の土地にかかる課税証明書を添付すること。

イ 線引き時点以前に建築基準法による道路位置指定を受けた土地の場合

土地の区域は、道路位置指定申請書に基づき確定する。

[注意] 最近5年間の土地にかかる課税証明書を添付すること。

ウ 土地登記簿上の地目が宅地である場合(地目変更の原因年月日を遡った土地は、原則として除く。)

(ア) 線引き時点以前から土地登記簿上の地目が宅地であり、現在においても宅地である土地

[注意] 最近5年間の土地にかかる課税証明書を添付すること。

(イ) 線引き時点以前に建築物を建築する目的で農地転用許可を受け、昭和50年3月31日以前に土地登記簿上の地目が宅地となり現在においても宅地である土地

[注意] 最近5年間の土地にかかる課税証明書を添付すること。

エ 線引き時点以前に建築物を建築する目的で農地転用許可を受けた土地及びその他の土地で、次の(ア)及び(イ)により線引き時点以前から宅地であることが判断できるもの

(ア) 土地にかかる課税証明書(線引き時点以前から宅地であることが判断できるもの)

(イ) 航空写真又は都市計画地図(線引き時点以前から宅地であることが判断できるもの)

[注意] 最近5年間の土地にかかる課税証明書を添付すること。又、線引き時点以前に土地登記簿上の地目が農地の土地で、農地転用許可になじまないものについては非農地証明書を添付すること。

<留意事項>

ア 線引き時点から現在まで継続して宅地であることの判断にあたっては、航空写真(例・建設省国土地理院撮影のもの)等に基づき確認すること。

イ 土地にかかる課税証明書は、課税地目が「宅地」であることを確認すること。課税地目が「宅地」以外の土地は認められない。

ウ 最近5年間の土地にかかる課税証明書で、時期を遡り賦課決定されたものは慎重な取扱いをすること。

エ 線引き時点以前に遡った建築物にかかる課税証明、土地にかかる課税証明及び宅地であったことを内容とする証明事例については、証明権者にその内容が事実と相違ないかどうかを文書照会し、回答を得ること。

オ 土地登記簿に基づく宅地の判断にあたって、その地目変更の原因年月日を遡った土地は、原則として認められない。

カ 本号は、第一種特定工作物の新設については適用されない。

添付図書

- ア 市町村長の意見書(市町村長の副申書(別紙１)により代えることができる)
- イ 既存宅地確認申請内容書(別紙２)
- ウ 建築計画の概要書(別紙３)
- エ 土地登記簿謄本及び建築物の登記
- オ 固定資産税台帳写又は固定資産課税証明書
- カ 附近見取図(Ｓ１/２,５００以上(方位、敷地の位置、公共施設)
(「審査基準２」要件１～３が判断できるもの))
- キ 敷地現況図(Ｓ１/１００以上(敷地の境界、建築物の位置))
- ク 地籍図
- ケ 現況写真
- コ 求積図
- サ その他知事が必要と認めるもの

既存宅地確認申請書

都市計画法第43条第1項第6号ロの規定により、既存宅地の 確認を申請します。		※手数料欄
年 月 日 殿 確認申請者住所 氏名 印		
1 確認を受けようとする 土地の所在、地番、地目 及び面積		
2 その他必要な事項		
※ 受付番号	年 月 日 第 号	
※ 確認番号	年 月 日 第 号	

備考1 ※印のある欄には記載しないこと。

- 2 「その他必要な事項」の欄には、建築物の新築、改築または用途の変更をすることについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

(別紙 1)

第 号
年 月 日

奈良県知事

あて

土木事務所長

市町村長 印

都市計画法第43条第1項6号ロに基づく確認申請に関する副申

このことについては、次のとおりです。

申請者住所氏名		
確認を受けようとする 土地の所在		
意見	1 隣接又は近接	
	2 日常生活圏における 市街化区域との一体性	
	3 おおむね50以上の 建築物が連たん	
	4 市街化区域の用途と の関連	
	総合意見	

既存宅地確認申請内容書

申請土地の所在地		
申請土地の面積		
確認の目的	1. 新築 2. 改築 3. 用途変更	
	建築物の用途	
地域・地区等	用途地域	
	宅地造成等規制区域	
	風致地区	
	砂防指定区域	
	その他	
市街化区域と一体的な日常生活圏	主たる日常生活品の購入する場所	
	小学校区	
	公益施設	
	その他知事が認めるもの	
宅地の現況	建築物の有無	
	建築物の用途	

建 築 計 画 の 概 要 書

1. 主 要 用 途	
2. 新築等の種別	新 築 ・ 増 築 ・ 改 築 ・ 用途の変更
3. 敷 地 面 積	m ²
4. 建 築 面 積	m ² [建ぺい率：]
5. 延 べ 面 積	m ² [容積率：]
6. 高 さ	m [階 数：]
7. 構 造	

注) 上記内容に変更が生じた場合は、変更後の計画について当該市町村を經由し、所管土木事務所長等と協議すること。

既設の建築物がある場合は、既設と新設等の部分を区分して表示すること。

他法令に基づく規制が働く場合は、その要件をも満たすようにすること。

副 既 存 宅 地 確 認 通 知 書									
確 認 通 知 書	別紙申請書に係る既存宅地の確認については、都市計画法第43条第1項第6号ロの規定により、確認したので、通知します。 第 号 年 月 日								
1. 確認申請者住所氏名									
2. 確認を受けようとする土地の所在地、地番、地目及び面積									
3. その他必要な事項	① 建築計画の概要 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">主要用途</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">建築面積</td> <td style="text-align: center;">㎡ 〔 建ぺい率 : 〕</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">延べ面積</td> <td style="text-align: center;">㎡ 〔 容 積 率 : 〕</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">高 さ</td> <td style="text-align: center;">m 〔 階 数 : 〕</td> </tr> </table> 上記内容に変更が生じた場合は、変更後の計画について当該市町村を經由し、所管土木事務所等と協議すること。 ② 区画（敷地の形）の変更及び形質の変更（造成工事等）を行わないこと。 ③ 既存宅地における建築物の規模は建ぺい率60%以下、容積率200%以下、高さ15m以下に制限されていることに留意すること。 ④ 他法令に基づく規制が存する場合には、その規制内容にも適合すること。 ⑤ 既存宅地の確認を受けた土地においては、自己の居住又は業務の用に供する建築物に限り新築、改築又は用途の変更を行うことができる。この場合、当該確認の日から起算して5年を経過する日までの間に、建築確認を受け、建築工事に着手しなければならないことに留意すること。 ⑥ 予定建築物が自己の居住又は業務の用に供する建築物に該当することについては、建築確認申請に先立ち、「既存宅地における建築物の新築等に関する協議書」により、地元市町村を經由し、所管土木事務所長と協議すること。	主要用途		建築面積	㎡ 〔 建ぺい率 : 〕	延べ面積	㎡ 〔 容 積 率 : 〕	高 さ	m 〔 階 数 : 〕
主要用途									
建築面積	㎡ 〔 建ぺい率 : 〕								
延べ面積	㎡ 〔 容 積 率 : 〕								
高 さ	m 〔 階 数 : 〕								

第8章 市街化調整区域における福祉的配慮のなされた建築物の整備に関わる総括的基準

1 趣旨

高齢者、障害者等が円滑に利用できる建築物(奈良県住みよい福祉のまちづくり条例(以下「条例」という。)第13条に定める公共的施設に限る)の誘導施策を講じることにより、建築物における福祉的な環境整備を推進し条例の趣旨実現に資するものとする。

2 審査基準の一部緩和

市街化調整区域における開発(建築)許可等にあたって、容積率又は延べ床面積の限度が定められている別表に掲げる審査基準の適用に際し、条例第13条に定める公共的施設に福祉的配慮のなされた整備内容が含まれる場合においては、当該福祉的配慮のなされた部分の床面積を緩和して算定することにより、審査基準の容積率又は延べ面積の限度を超えることができるものとする。

3 緩和に係る内容(部分)

緩和に係る内容(部分)は、建築物の共用スペース(廊下、階段等)であって、高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律の誘導的基準で定められた幅、面積等に配慮した部分から条例の整備基準で定められた幅、面積等の部分を減じた部分とし、その算定方法は、別添1「福祉的配慮のなされた建築物の容積算定に際しての床面積の取扱い(平成8年3月28日付け建第478号)」に係る建築基準法第52条第10項第1号(※1)の適用を準用するものとする。

4 対象審査基準等

この福祉的配慮のなされた建築物の整備に関わる総括的基準の対象となる審査基準等は、別表による。

附則

この基準は、平成8年4月1日から適用する。

※1 平成26年12月現在、建築基準法第52条第14項第1号をいう。

(別表)

許 可 等 の 項 目		容積率、延べ面積の限度内容
1. 開発許可に係るもの ・許可に係る審査基準の該当条文		
法第34条第1号	日常生活に必要な物品の販売店舗等：店舗	延べ面積 200㎡以下
法第34条第8号 ^{※1}	道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設ける施設：ドライブイン等の施設	延べ面積 1000㎡以下
法第34条第10号ロ ^{※2}	提案基準5（既存建築物の増築等に伴う形質の変更）	改築：従前の規模の1.5倍以下 増築：従前の規模の2.0倍以下
	提案基準6（既存宅地開発：形質の変更のみ）	容積率 200%以下
	提案基準8（収用対象事業等の施行による移転）	従前とほぼ同一の規模
2. 法第43条第1項の許可に係るもの ・許可に係る該当条文		
令第36条第1項 第3号イ	「法第34条第1号」日常生活に必要な物品の販売店舗等：店舗	延べ面積 200㎡以下
	「法第34条第8号 ^{※1} 」道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設ける施設：ドライブイン等の施設	延べ面積 1000㎡以下
令第36条第1項 第3号ホ	「法第34条第10号ロ ^{※2} 」 提案基準8（収用対象事業等の施行による移転）	従前とほぼ同一の規模
3. 容積率等の指定に係るもの ・許可に係る該当条文		
法第41条第2項 ただし書	「法第34条第10号イ ^{※3} 」 (公共公益施設用地)	容積率200%以下
	「法第34条第10号ロ ^{※2} 」 提案基準6（既存宅地開発：形質の変更のみ）	容積率200%以下
4. 予定建築物以外の建築物制限に係るもの ・許可に係る該当条文		
法第42条第1項 ただし書	「法第34条第1号、第8号 ^{※1} 又は第10号ロ ^{※2} (提案基準8)」	制限内容は、1. 開発許可に係るものにそれぞれ同じ
5. 許可不要の確認に係るもの(参考) ・許可不要の確認に係る該当条文		
旧法第43条第1項 第6号ロ	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	容積率200%以下

※1 平成19年11月30日以降、法第34条第9号をいう。

※2 平成19年11月30日以降、法第34条第14号をいう。

※3 平成19年11月30日をもって廃止。

建 第 4 7 8 号

平成8年3月28日

関係各位 あて

奈良県土木部長

福祉的配慮のなされた建築物の容積率算定に際しての床面積の取扱い
及びこれに関する建築物の延べ面積の特例許可申請手数料の免除につ
いて（通知）

このことについて、福祉的配慮のなされた建築物の容積率算定に際しての床面積の取扱いを別添
1 のとおり定めたので通知します。

また、この取扱いに基づく建築物の延べ面積の特例許可申請手数料の免除手続きを別添2 のとお
り定めたので、併せて通知します。

福祉的配慮のなされた建築物の容積率算定に際しての床面積の取扱い

次の第1から第3までに該当する建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合は、第4に規定する許可の範囲内において、建築基準法（以下「法」という。）第52条第10項第1号^{※1}の規定を適用することとする。

（適用対象建築物）

第1 対象建築物は、奈良県住みよい福祉のまちづくり条例（平成7年3月奈良県条例第30号。以下「条例」という。）第13条に規定する公共的施設（以下「公共的施設」という。）であつて、かつ、高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（平成6年法律第44号。）第3条の規定に基づき国土交通大臣が定めた基準（平成6年建設省告示1987号）第2の誘導的基準^{※2}に適合するものとする。

（機械室その他これに類する部分）

第2 公共的施設の床面積に算入される出入口、廊下等、階段、昇降機、便所、駐車場（法施行令第2条第1項第4号の規定により延べ面積に算入しない自動車車庫等（以下「延べ面積不算入車庫等」という。）を除く。）及び敷地内通路（以下「出入口等」という。）は、法第52条第10項第1号^{※1}の規定の適用に当たって、建築物の機械室その他これに類する部分とみなす。

（著しく大きい場合の判断の目安）

第3 出入口等の部分のうち、条例第13条で定める幅、面積等に係る基準（当該基準で要求される最低の数値よりも法の最低基準値の方が大きくなる部分には、その部分に適用される法の基準）を超える部分（以下「増加部分」という。）が次の（1）又は（2）に該当する建築物は、法第52条第10項第1号^{※1}の規定の適用に当たって、建築物の機械室その他これに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合におけるものとみなす。

- （1） 増加部分の床面積の合計が建築物全体の延べ面積（延べ面積不算入車庫等を除く。）に占める割合のおおむね3%以上であること。
- （2） 増加部分の床面積の合計が、出入口等の床面積の合計に占める割合のおおむね10%以上であること。

（許可に係る床面積の部分の範囲）

第4 許可の範囲は、第3に定める増加部分で、別に定める基準により算出されたものの床面積を限度とする。

附 則

この取扱いは、平成8年4月1日から適用する。

※1 平成26年12月現在、建築基準法第52条第14項第1号をいう。

※2 平成26年12月現在、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第17条第3項第1号で定める建築物移動等円滑化誘導基準をいう。

福祉的配慮のなされた建築物の容積緩和に係る
「建築物の延べ面積の特例許可申請手数料」の
免除手続き

福祉的配慮のなされた建築物の容積率算定に際しての床面積の取扱い（平成 8 年 3 月 28 日建第 478 号。（以下「容積緩和の取扱い」という。））に該当する建築物に係る建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 52 条第 10 項第 1 号^{※1}の規定に基づく許可の申請をしようとする者は、下記手続きにより、奈良県手数料徴収規則（昭和 31 年 2 月奈良県規則第 4 号。以下「規則」という。）第 3 条^{※2}の規定に基づき、規則第 2 条別表第 1 45 号^{※3}の規定による建築物の延べ面積の特例許可申請手数料を免除する。

- 1 規則第 2 条別表第 1 45 号^{※3}の規定による建築物の延べ面積の特例許可申請手数料について、免除を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、第 1 号様式による申請書に添付図書を添えて知事に提出しなければならない。
- 2 知事は、前項の申請内容が容積緩和の取扱いに該当すると認定した場合においては、その旨を第 2 号様式により申請者に通知するものとする。
- 3 申請者は、建築基準法第 52 条第 10 項第 1 号^{※1}の規定に基づく許可の申請書に前項の通知書を添付しなければならない。

※1 平成 26 年 12 月現在、建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号をいう。

※2 平成 26 年 12 月現在、奈良県手数料条例（平成 12 年 3 月奈良県条例第 33 号。以下「条例」という。）第 3 条をいう。

※3 平成 26 年 12 月現在、条例第 2 条別表第 1 第 373 項をいう。

第9章 開発許可制度に関する標準処理期間

開発許可制度に関する標準処理期間は、行政手続法第6条に基づき事務の標準的な処理期間を定め、もって開発許可制度に関する事務の透明性の向上と迅速かつ公正な事務の執行を確保することを目的として定めたものである。

別表に定める許認可等の事務を所管する行政庁は、同表に掲げる処理期間の範囲内において処理するよう努めるものとする。

また、当該期間の範囲内で処理することが困難となる事情が発生した場合には、その理由及び処理の時期の見通しを、速やかに申請者に通知することとする。

処理期間は、許可等に係る申請書等が、所管市町村に到達した日から起算して、申請者に対し当該申請に係る処分等の決定の通知を発するまでの期間をいう。

また、開発許可、開発変更許可、法第42条ただし書許可及び法第43条第1項の許可に際し、開発審査会の議を経る必要がある場合は、別表の処理期間にそれぞれ60日を加算することとする。

ただし、次に掲げる期間は、処理期間に算入しない。

- ア 申請書を収受した後、所定の様式・内容等を具備していないため、当該申請書の補正の為に要する期間
- イ 申請の処理の途中で、申請者が申請内容を変更する為に必要とする期間
- ウ 審査のために必要な資料を追加することとなった場合に要する期間
- エ 当該行政庁の執務を行わない日

(別 表)

許 認 可 等 の 事 務	規 模	処 理 期 間
開発許可 (法第29条第1項及び 第2項)	1 0 0 0 m ² 未満	3 3 日
	1 0 0 0 m ² 以上5 0 0 0 m ² 未満	3 9 日
	5 0 0 0 m ² 以上1 0 0 0 0 m ² 未満	5 3 日
	1 0 0 0 0 m ² 以上	6 7 日
開発変更許可 (法第35条の2)	1 0 0 0 m ² 未満	2 6 日
	1 0 0 0 m ² 以上5 0 0 0 m ² 未満	3 2 日
	5 0 0 0 m ² 以上1 0 0 0 0 m ² 未満	4 6 日
	1 0 0 0 0 m ² 以上	6 0 日
制限緩和承認 (法第37条)	全部	2 6 日
法第41条第2項 ただし書許可	全部	2 8 日
法第42条第1項 ただし書許可	全部	3 4 日
市街化調整区域において 開発許可を受けた土地 以外の土地における 建築等の許可 (法第43条第1項)	1 0 0 0 m ² 未満	2 8 日
	1 0 0 0 m ² 以上	3 5 日
地位承継承認 (法第45条)	全部	2 6 日

(注) 上記処理期間のうち、市町村における申請書経由に要する期間を、それぞれ7日程度とする。

参考

○奈良県開発審査会条例

〔昭和44年12月17日〕
奈良県条例第13号

改正(昭和46年 7月10日条例第 2号)

改正(平成12年 3月30日条例第19号)

改正(平成16年12月16日条例第19号)

改正(平成25年 3月29日条例第75号)

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法(昭和43年法律第100号)第78条第8項の規定に基づき、奈良県開発審査会(以下「審査会」という。)の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第2条 審査会は、都市計画法第78条第1項に定める事項を行うほか、知事の諮問に応じ、次に掲げる事項を調査審議する。

- 一 都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例(平成16年12月奈良県条例第19号。以下「開発許可基準条例」という。)第3条第1項の規定による指定並びに同条第5項の指定の変更及び廃止
- 二 開発許可基準条例第4条第1項第3号の規定による指定並びに同条第2項において準用する開発許可基準条例第3条第5項の指定の変更及び廃止
- 三 前2号に掲げるもののほか、開発行為等の規制についての重要事項に関すること。

(組織)

第3条 審査会は、委員7人をもつて組織する。

(委員の任期)

第4条 審査会の委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

- 2 委員は、再任されることができる。

(会長)

第5条 審査会に会長を置き、委員の互選によつてこれを定める。

- 2 会長は、会務を総理し、審査会を代表する。
- 3 会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第6条 審査会の会議は、会長(会長に事故があるときは、その職務を代理する者。以下本条において同じ。)が招集し、その議長となる。

- 2 審査会は、会長及び3人以上の委員の出席がなければ、会議を開くことができない。
- 3 審査会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは会長の決するところによる。

(幹事)

第7条 審査会に、幹事若干人を置く。

- 2 幹事は、県職員のうちから知事が任命する。
- 3 幹事は、会長の命を受け、審査会の事務を処理する。

(庶務)

第8条 審査会の庶務は、県土マネジメント部において行う。

(雑則)

第9条 この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が審査会に諮って定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(昭和46年条例第2号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成12年条例第19号)抄

(施行期日)

第1条 この条例は、平成12年4月1日から施行する。

附 則(平成16年条例第19号)抄

1 この条例は、平成17年1月1日から施行する。

附 則(平成25年条例第75号)

この条例は、平成25年4月1日から施行する。

○都市計画法第43条第1項の許可概要書 閲覧要領

1. 概要書を閲覧することができる場所

概要書を閲覧することができる場所(以下「閲覧所」という。)は、次のとおりとする。

- | | |
|---------------|----------------------------|
| (1) 奈良市登大路町 | 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内 |
| (2) 大和郡山市満願寺町 | 奈良県郡山土木事務所内 |
| (3) 大和高田市東中 | 奈良県高田土木事務所内 |
| (4) 橿原市常盤町 | 奈良県中和土木事務所内 |

2. 閲覧時間

閲覧所における概要書の閲覧時間は、午前9時30分から午後4時30分までとする。

3. 閲覧所の休業日

閲覧所の休業日は、次のとおりとする。

- (1) 日曜日及び土曜日
- (2) 国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に規定する休日
- (3) 12月29日から翌年の1月3日までの日(前号に掲げる日を除く。)

4. 臨時休業等

概要書の整理その他必要があるときは、前2条の規定にかかわらず、閲覧時間を変更し、又は臨時に休業することがある。

5. 閲覧の手続

概要書を閲覧しようとする者は、閲覧簿(別記様式)に住所、氏名及び閲覧理由を記入して閲覧の申請をしなければならない。

6. 閲覧の停止又は禁止

概要書を閲覧し、又は閲覧しようとする者が、次の各号のいずれかに該当するときは、閲覧を停止し、又は禁止することがある。

- (1) 概要書を閲覧所以外の場所に持ち出すおそれがあるとき。
- (2) 概要書を汚損し、若しくは損傷し、又はそれらのおそれがあるとき。
- (3) 他の閲覧者に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあるとき。
- (4) この要領に違反したとき又は係員の指示に従わないとき。

7. その他

概要書の閲覧は、平成11年4月1日以降に法第43条第1項の申請がなされ、知事が許可したものに限る。

附 則

この要領は、平成 11 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要領は、平成 18 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要領は、平成 20 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要領は、平成 24 年 2 月 13 日から施行する。

附 則

この要領は、平成 27 年 1 月 19 日から施行する。

附 則

この要領は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要領は、令和 7 年 5 月 7 日から施行する。

【解説 P130～P132 参照】

別記様式

開 覧 簿

開 覧 申 請 年 月 日	許 可 番 号	住 宅 所 T E L	氏 名	理 由	備 考

※ 都市計画法第43条第1項の許可概要書閲覧要領第2条の規定により、閲覧所における概要書の閲覧時間は、午前9時30分から午後4時30分とされています。

○開発(建築)行為事前協議制度

1 目的

都市計画区域内における開発(建築)行為については、都市計画法適用のうえで、位置、規模、目的等により慎重に検討しなければならない。

特に、市街化調整区域内にあっては、原則として開発(建築)行為を認めず、特に定められたものだけを例外的に許可することとなっている。しかし、許可基準等に該当するか否か判断しがたい案件が多く見られる。

そこで、開発(建築)行為事前協議制度を設け、こうした案件については、法に基づく許可申請等に先だち事前に協議を行い、事務の適正な運用及び円滑化を図ろうとするものである。

2 事前協議の対象行為等(農家判定制度に係るものを除く)

(1) 事前協議の対象行為については、次に掲げるものとする。

ア 法第29条第1項各号に該当するか否か判断しがたいもの

イ 法第34条各号(第13号を除く。)に該当するか否か判断しがたいもの

ウ 法第35条の2第1項に該当するか否か判断しがたいもの

エ 法第41条第2項ただし書の規定に該当するか否か判断しがたいもの

オ 法第42条第1項ただし書の規定に該当するか否か判断しがたいもの

カ 法第43条第1項各号に該当するか否か判断しがたいもの

キ 令第36条第1項第3号イからホまで(ニを除く。)に該当するか否か判断しがたいもの

ク 第二種特定工作物の併設建築物に該当するか否か判断しがたいもの

ケ 法第34条の2第1項、第42条第2項又は第43条第3項の規定による協議に係るものについて、ア～クに該当するか否か判断しがたいもの

(2) 経路機関等

開発(建築)行為事前協議書の提出先については、開発(建築)行為を計画している土地が存する市町村及び当該土地を所管する県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、都市計画区域内で行われる3000平方メートル未満の開発(建築)行為については、計画している土地が存する市町村を経由し、当該土地を所管する県土木事務所長に提出し協議すること。

この場合、当該土木事務所長は、協議の結果について別紙第1号様式により県建築安全課長に事後報告すること。

(3) 事前協議に必要な図書等

開発(建築)行為の事前協議をしようとする者は、協議書(別紙第2号様式)及び内容書(別紙第3号様式)に別紙に掲げる図書を添付し、県建築安全課長に提出する者は4部、土木事務所長に提出する者は3部を当該市町村に提出すること。

【解説 P133, P134 参照】

土 第 号
年 月 日

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

開発（建築）行為事前協議の結果について（報告）

このことについては、下記のとおりです。

記

1. 協議者住所
2. 協議者氏名
3. 協議場所
4. 面積 m^2
5. 該当条文
6. 適否
7. 建築物の用途
8. 位置 別紙附近見取図による。

開 発 （ 建 築 ） 行 為 事 前 協 議 書

年 月 日

殿

事 前 協 議 者 住 所
氏 名
連 絡 先

事前協議代理人 住 所
氏 名
連 絡 先

都市計画法に基づく申請等に先だち下記のとおり、事前協議を申し出ます。

記

1. 区域の名称、面積等

場 所

面 積 m^2

地 目

2. 建築物の用途

3. 該当条文

(注) 本協議書は、当該市町村、県土木事務所を経由すること。

事前協議申請内容書		
申請地 (全筆記入のこと)		
面積 実測 積 膳 本	地目	
予定建築物の用途		
地域・区域等	用途地域	
	宅地造成工事規制区域 (旧宅造法)	内 外
	宅地造成等工事規制区域 (盛土規制法)	内 外(特定盛土等規制区域)
	風致地区	内(名称：) 外
	公園区域等	内(名称：) 外
	地区計画区域	内(名称：) 外
	農用地	内 外
	災害危険区域	内 外
	地すべり防止区域	内 外
	土砂災害特別警戒区域	内 外
	浸水被害防止区域	内 外
	急傾斜地崩壊危険区域	内 外
	その他の地域	
	指定建蔽率	% 指定容積率 %
	都市計画路線等	内(名称：) 外
建築計画	建築面積 m ²	
	延べ面積 m ²	
	構造・階数	
	建蔽率 %	
	容積率 %	
その他、備考		

添付図書

ア 理由書(説明書)

イ 委任状

ウ 附近見取図

縮尺2, 500分の1以上の都市計画図に用途地域の別を色塗りし、方位、縮尺、申請地の位置及び形状を明記。また、都市計画法第29条許可見込み(自己用住宅を除く。)の場合は、開発区域外の道路が広い公道まで至る区間及びその道路の有効幅員(車両の通行に支障のない部分に限る。)を明示すること。

エ 現況図

オ 現況写真

申請地を朱線で明記。撮影方向図添付。

カ 土地利用計画図(配置図)

縮尺、方位、申請に係る区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の位置及び敷地の形状等を明記。

キ 敷地断面図(現況・計画)

ク 敷地求積図

ケ 建物平面図 建物立面図

縮尺200分の1以上。

コ 公図

以下のいずれかを添付

- ・登記所に備え付けられた地図または地図に準ずる図面の内容を証明した書面(登記官の職氏名が記載され、職印が押印されたもの)(コピーも可)
交付後3ヶ月以内のもの。申請地および計画地の隣接地番がわかるもの。公共施設を色分けし、申請地を明記。
- ・登記情報提供サービス(※)により取得し印刷した地図または地図に準ずる図面
取得後3ヶ月以内のもの。申請地及び計画地の隣接地番がわかるもの。公共施設を色分けし、申請地、取得年月日、取得者氏名を明記。

サ 申請に係る土地の登記事項証明書

以下のいずれかを添付

- ・申請地全筆の全部事項証明書(登記官の職氏名が記載され、職印が押印されたもの)(コピーも可)
交付後3ヶ月以内のもの。
- ・登記情報提供サービスにより取得し印刷した申請地全筆の全部事項証明書
取得後3ヶ月以内のもの。取得年月日、取得者氏名を明記。

シ 土地所有者との協議結果報告書

ス 別表に定める図書

セ その他必要と認める図書

※登記情報提供サービス：電気通信回線による登記情報の提供に関する法律に基づく制度を指す。

(別 表)

	添 付 図 書
法第29条 第1項第3号	・ 公益施設であることを説明する図書
法第34条 第 1 号	(店舗等) ・ 対象区域内の住戸数を示す附近見取図 ・ 業務内容を説明する図書 ・ 業務を行い得ることを証する図書 (学校施設、社会福祉施設、医療施設) ・ 業務内容を説明する図書 ・ 業務を行い得ることを証する図書
第 2 号	(鉱物資源の有効な利用上必要な施設) ・ 資源の埋蔵、分布等の状況を示す図書 ・ 採掘権等を証する図書 (観光資源の有効な利用上必要な施設) ・ 周辺の自然環境と調和し、県又は市町村の観光開発計画に適合していることを証する図書
第 4 号	・ 農産物の生産地を示す附近見取図
第 6 号	・ 事業概要を説明する図書 ・ 中小企業の共同化又は集団化に寄与する事業であることを説明する図書 ・ 県等から助成を受けることを証する図書
第 7 号	・ 事業場、既存工場、申請前に既存工場と密接な関連を有する工場(以下「関連工場」という。)の概要(業種、業態等)を説明する図書 ・ 既存工場と事業場の取引計画を示す図書 ・ 既存工場と関連工場の関連を示す図書 ・ 既存工場が適法に建築されたことを証する図書
第 8 号	・ 火薬類取締法第 2 条第 1 項に規定する火薬類を貯蔵又は処理する施設であることを示す図書 ・ 火薬類取締法第 1 2 条の規定による火薬庫であることを示す図書
第 9 号	(飲食店) ・ 駐車スペース、接道長さ及び植栽計画等を示す配置図 ・ 客席数、厨房等を示す平面図 ・ 業務内容を説明する図書 ・ 業務を行い得ることを証する図書 (休憩所機能を備えたコンビニエンスストア)

	・ 駐車スペース、接道長さ及び植栽計画等を示す配置図 ・ 売場、休憩スペース及び便所等を示す平面図 ・ 業務内容を説明する図書 ・ 業務を行い得ることを証する図書 (道の駅) ・ 駐車スペース、接道長さ及び植栽計画等を示す配置図 ・ 休憩施設、案内・サービス施設及び地域振興施設等を示す平面図 ・ 業務内容を説明する図書 ・ 業務を行い得ることを証する図書 (給油所) ・ 接道長さ等を示す配置図 ・ 業務内容を説明する図書 ・ 業務を行い得ることを証する図書 (火薬類製造) ・ 火薬類取締法第3条の規定による経済産業大臣の許可又は許可手続の経過を証する図書
--	---

○許可申請手数料

都市計画法に基づく許可申請のうち、都市計画法第41条第2項、第42条第2項、第43条の規定に基づく許可申請の手数料は、以下のとおり。

名称	事務		手数料額
市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請手数料	都市計画法第41条第2項ただし書(同法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の規定に基づく建築の許可の申請に対する審査		46,000円
予定建築物等以外の建築等許可申請手数料	都市計画法第42条第1項ただし書の規定に基づく建築等の許可の申請に対する審査		26,000円
開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における建築等許可申請手数料	都市計画法第43条の規定に基づく建築等の許可の申請に対する審査	敷地面積が0.1ヘクタール未満のもの	6,900円
		敷地面積が0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満のもの	18,000円
		敷地面積が0.3ヘクタール以上0.6ヘクタール未満のもの	39,000円
		敷地面積が0.6ヘクタール以上1ヘクタール未満のもの	69,000円
		敷地面積が1ヘクタール以上のもの	97,000円

※令和7年10月現在

開発許可制度等に関する審査基準集（立地基準編）

平成10年 9月	初版発行
平成13年11月	改訂版発行
平成14年 9月	改訂二版発行
平成16年 3月	改訂三版発行
平成17年 3月	改訂四版発行
平成18年 4月	改訂五版発行
平成20年 4月	改訂六版発行
平成27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10月	改訂九版発行