

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〕の改正／新旧対照表（案）

改正後の審査基準	従来の審査基準
<p>[審査基準 2]</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 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 (2) 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 (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 <ol style="list-style-type: none"> ア 建築基準法別表第2（ロ）項第2号に掲げる建築物 イ 建築基準法別表第2（ハ）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（ト）項第3号、（ヌ）項第3号及び（ル）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 <u>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。</u> 5 <u>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。</u> 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。 	<p>[審査基準 2]</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 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 (2) 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 (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 <ol style="list-style-type: none"> ア 建築基準法別表第2（ロ）項第2号に掲げる建築物 イ 建築基準法別表第2（ハ）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（ト）項第3号、（ヌ）項第3号及び（ル）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 <u>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。</u> 5 <u>建築計画については、次の各号に該当するものであること。</u> <ol style="list-style-type: none"> (1) <u>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。</u> (2) <u>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。</u> 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。

ただし、同景観計画が策定されるまでの間は、申請に係る開発行為の計画が開発区域内に新たに開発道路を整備しない計画であり（ただし、前面道路の拡幅に係るものを除く。）、かつ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。

<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。

- オ 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。
- カ 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。

<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P32参照】

【解説P32、P33参照】