

福島県開発審査会審査基準（R7.11.28 改正後）

## 福島県開発審査会審査基準

都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホの規定により知事、会津若松市長、須賀川市長又は伊達市長から付議される事項についての審査基準を次のとおり定める。

なお、各号に定めるもの以外の審査については、個別具体的に、開発区域の周辺における市街化促進の可能性、市街化区域での施行の困難性又は不当性を勘案して行うものとする。

- 第1号 収用対象事業の施行による移転
- 第2号 社寺、仏閣、納骨堂等
- 第3号 既存事業に従事する者の住宅、寮等
- 第4号 敷地の拡張
- 第5号 有料老人ホーム
- 第6号 既存集落内における自己用住宅
- 第7号 大規模既存集落内における自己用住宅等
- 第8号 地域振興を図る市町村における技術先端型業種工場等
- 第9号 指定沿道等における大規模流通業務施設
- 第10号 介護老人保健施設
- 第11号 既存の権利を期限内に行使できなかった者に係る自己用住宅
- 第12号 農家住宅から一般専用住宅への用途変更
- 第13号 農家民宿
- 第14号 災害危険区域等に存する建築物の移転
- 第15号 公共公益施設（社会福祉施設、医療施設、学校）
- 第16号 東日本大震災等激甚災害における被災建築物の移転
- 第17号 既存建築物の用途変更
- 第18号 農産物直売所
- 第19号 太陽光発電設備又は風力発電機の付属施設
- 第20号 地域コミュニティの維持・再生等に資する空家の用途変更

## 開発審査会基準第1号

### 【収用対象事業の施行による移転】

土地収用法第3条の各号に規定する事業の施行により、市街化区域から市街化調整区域に移転するもので、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 当該収用対象事業の施行が確実であること。
- 2 移転対象となる建築物が不適法な建築物でないこと。
- 3 建築物の全部又は一部を除却又は移転せねばならないこと。
- 4 地域の土地利用と調和のとれた開発であり、予定建築物についても周辺の環境と調和のとれたものであること。
- 5 敷地及び予定建築物の床面積が原則として従前とほぼ同程度の規模であること。ただし、やむを得ない理由がある場合には、下表の規模以内であること。

＜敷地面積＞						
	居 住 用		そ の 他			
移 転 前	～500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup> ～	～250 m <sup>2</sup>	～1000 m <sup>2</sup>	～2000 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup> ～
移転後上限	500 m <sup>2</sup>	従前と同程度	500 m <sup>2</sup>	10割増	1000 m <sup>2</sup> 増	5割増
＜床面積＞						
	居 住 用		そ の 他			
移 転 前	～280 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup> ～	す べ て			
移転後上限	*280 m <sup>2</sup>	従前と同程度	5 割 増			

\* 車庫については45 m<sup>2</sup>以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の附属建築物については一の用途につき30 m<sup>2</sup>以内であること。

- 6 当該建築物の用途が同一であり、構造が著しく異なること。
- 7 市街化区域内に代替建築物を建築することが可能な土地を保有しておらず、かつ、次のいずれかに該当すること。
  - (1) 密集市街地等により市街化区域内に適地を確保することが困難である場合
  - (2) 申請者において、従前から適切な土地を保有しており、移転先をあえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合
  - (3) 起業者において代替地としてあつせんした、起業者、土地取得者及び土地譲渡者間での三者契約により土地を取得する場合

## 開発審査会基準第2号

### 【社寺、仏閣、納骨堂等】

市街化調整区域内の既存集落等における住民の日常の宗教的生活に関連した施設で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 当該市街化調整区域を中心とした地域社会の住民の日常の宗教的生活に関連した施設であること。
- 2 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。
- 3 当該地域の周辺に相当数の信者が居住していること。
- 4 儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、庫裡等（規模、構造、設計等は宗教活動上の必要に照らして相応しいもの）であり、宿泊施設及び休憩施設は含まないこと。

## 開発審査会基準第3号

### 【既存事業所に従事する者の住宅、寮等】

市街化調整区域内にある事業所の事務事業の性質上及び管理上必要となる住宅、寮等の建築物で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 事業の性質上、事業所と当該建築物が至近距離にあることが必要不可欠であること。
- 2 申請地が事業所に近隣接していること。
- 3 建築物等の規模が、現に当該施設を利用しなければならない従業員等の人員に比して過大でないこと。
- 4 既存事業所が法第34条第14号（平成19年11月30日前にあっては、法第34条10号ロ）の規定により許可を受けたものである場合には、事業所の立地と一体的に計画されたものであること。

開発審査会基準第 4 号

【敷地の拡張】

既存建築物の建て替え等においてやむを得ず敷地を拡張する場合で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 既存の敷地が狭隘である等、拡張するにやむを得ない事情があること。
- 2 事業用施設にあつては、主として事業活動の効率化又は質的改善を目的とすること。
- 3 不適法な建築物でないこと。
- 4 周辺の土地利用と調和が図られるとともに、将来の計画的な市街地形成上も支障とならないものであり、当該地域に想定される用途地域等に適合するものであること。
- 5 拡張後の敷地面積は、下表の規模以内であること。

	居 住 用		そ の 他			
拡張前	～500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup> ～	～250 m <sup>2</sup>	～1000 m <sup>2</sup>	～2000 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup> ～
拡張後	500 m <sup>2</sup>	不可	500 m <sup>2</sup>	1 0 割増	1000 m <sup>2</sup> 増	5 割増

- 6 拡張後の予定建築物の床面積は、居住用建築物については280 m<sup>2</sup>以内とし、車庫については45 m<sup>2</sup>以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の附属建築物については一の用途につき30 m<sup>2</sup>以内であること。その他の建築物については過大でないこと。

< 包括承認審査基準 > \_\_\_\_\_

上記開発審査会基準 1 及び 3 ～ 6 のすべての要件に該当するものは、開発審査会の議を経て承認されたものとみなして、法第 2 9 条第 1 項、第 4 2 条第 1 項又は第 4 3 条第 1 項の規定に基づき許可できるものとし、許可後は直近の開発審査会に報告する。ただし、次の場合は開発審査会の議を経なければならない。

- I 自己の居住の用に供する建築物（附属建築物含む）以外の建築物に係る敷地拡張の場合。
- II 兼用住宅等で、敷地拡張の目的が事業用途に係るものである場合。
- III 床面積が 4 5 m<sup>2</sup>を超える車庫を建築する場合
- IV この他、上記開発審査会基準の適否に疑義が生じた場合。

## 開発審査会基準第5号

### 【有料老人ホーム】

老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームの建築で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 「福島県有料老人ホーム設置運営指導指針」に適合すること。
- 2 当該有料老人ホームに係る権利関係は利用権方式又は賃貸方式のものであること。
- 3 既存の医療、介護機能との密接な連携を図る必要性等から市街化区域に立地することが困難又は不適當であること。
- 4 当該施設の立地について、その開発区域を管轄する市町村長から福祉施策、都市計画の観点から支障がない旨の承認を受けたものであること。

## 【既存集落内における自己用住宅】

自然的条件及び社会的条件に照らし、市街化区域から独立して一体的な日常生活圏を構成し、相当数の建築物が連たんするいわゆる既存集落内において行われる、やむを得ない理由により建築される自己用住宅で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 当該既存集落は、独立して一体的な日常生活圏を構成していることについて、市町村長の意見が得られたものであり、概ね50戸以上の建築物が連たんしているものであること。
- 2 当該既存集落内で行うものであること。
- 3 申請者において当該市街化調整区域に関する都市計画が決定される前から保有していた土地（所有していた者から区域決定後に相続した土地を含む。）であること。
- 4 現在居住している住居が過密、狭小、立退き等の事情にある、又は現に住居を所有していない等、自己用住宅を建築することに合理的理由があること。
- 5 土地の面積は、原則として500㎡以内であること。
- 6 予定建築物は、自己の居住の用に供するための一戸の専用住宅であって、これにふさわしい構造、設計等であり、規模は280㎡以内とし、車庫については45㎡以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の附属建築物については一の用途につき30㎡以内であること。

## 開発審査会基準第7号

### 【大規模既存集落内における自己用住宅等】

予め知事、会津若松市長、須賀川市長又は伊達市長が指定する「大規模既存集落」において行われる自己用住宅等の建築で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 知事、福島市長、会津若松市長、須賀川市長又は伊達市長の指定に係る大規模既存集落内、又は当該集落から宅地的土地利用が連続した土地であるその辺縁部において行うものであること。
- 2 自己用住宅にあっては、線引き以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、当該集落内に生活の本拠を有する者の居住の用に供する住宅であって、開発審査会基準第6号の基準中4～6に合致するものであること。
- 3 分家住宅については、線引き以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、当該集落内に生活の本拠を有する世帯の構成員が分家して居住するために必要な住宅であって、次のすべての要件に合致するものであること。
  - (1) 申請者に関する要件
    - ア いわゆる本家の世帯構成員であるか、又はあった者（贈与者の尊属でない民法第725条に定める親族の範囲に該当するもの。ただし、受贈しうる配偶者は単独では申請者となることはできない。）であり、原則として相続又は贈与により当該土地の所有権等を取得する者であること。
    - イ 住宅等を所有しておらず、合理的事情により、新規に住宅を確保して独立した世帯を構成する必要があること。
  - (2) 土地に関する要件
    - ア 土地の面積は、原則として500㎡以内であること。
    - イ 道路（建築基準法第42条に規定する道路）に接続していること。
  - (3) 本家に関する要件  
市街化区域内に贈与等できる住宅建築が可能な土地（既に建築物等が存している土地及び住宅地としては不適当な土地等以外の土地）を有していないこと。
  - (4) 建築物に関する要件
    - ア 建築物の用途は、専用住宅の用に供するものであること。
    - イ 建築物の規模は280㎡以内とし、車庫については45㎡以内を基準とし主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の附属建築物については一の用途につき30㎡以内であること。
- 4 小規模な工場等については、線引き以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、当該集落内に生活の本拠を有する者が退職等のやむを得ない事情により自己の生計を維持するため新規に事業を営むために必要とする建築物であって、周辺における土地利用と調和のとれたもので、敷地規模が1,000㎡以下、延床面積が500㎡以下で、経営形態、運営管理上の観点から当該指定既存集落において建築することがやむを得ないと認められるものであること。
- 5 公営住宅については、主として当該集落及びその周辺の地域に居住する者を入居対象とした公営住宅法第2条第2号に規定する公営住宅であって、規模がその地域の入居対象者数を勘案して適切なものであること。

## 開発審査会基準第 8 号

### 【地域振興を図る市町村における技術先端型業種工場等】

予め知事が指定する「地域振興指定市町村等」において行われる技術先端型業種工場の建築で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 知事の指定に係る地域振興指定市町村において行われるものであること。
- 2 対象となる施設は、技術先端型業種（医療品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同付属装置製造業、電子応用装置製造業、電子計測器製造業、電子機器用・通信機器用部分品製造業、医療用機器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業等）の工場又は研究所（研究棟、管理棟、医療棟の施設）とする。
- 3 当該立地が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。
- 4 開発区域の面積が 5 ha 未満であること。
- 5 市街化区域内に適地がなく、社会経済条件を総合的に勘案して立地することがやむを得ないと認められる場合であること。
- 6 周辺の土地利用と調和が図られ、かつ、将来の市街地形成に際して支障とならない旨の市町村長の意見書が添付されていること。

**【指定沿道等における大規模流通業務施設】**

予め知事、会津若松市長、須賀川市長又は伊達市長が指定する「大規模流通業務区域」において行われる大規模流通業務施設の建築で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 知事、会津若松市長、須賀川市長又は伊達市長の指定に係る国、県道等から直接進入できるよう、敷地が当該道路に直接接して行われるものであること。
- 2 貨物自動車運送事業法又は倉庫業法の規定等により、地方運輸局長等が大規模流通業務施設であると確認した施設であること。
- 3 営業範囲を含む都市計画区域内の市街化区域に工業系の用途地域がないか同地域内に適地がないと認められるもの、又は当該施設を市街化区域内に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障を来しもしくは交通機能を阻害し又は居住環境を悪化させると認められるものであること。
- 4 申請地の規模は、その事業計画に照らし、適切なものであること。

## 開発審査会基準第10号

### 【介護老人保健施設】

介護保険法第7条第22項に定める介護老人保健施設で、社会福祉法第2条第3項第10号に規定する第2種社会福祉事業の用に供せられるもの以外のものの建築で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 介護保険法に基づく介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準（平成11年3月31日厚生省令第40号）第30条第1項に規定する協力病院が近隣に存すること。
- 2 立地予定地域の需要に応じた規模であり、他の地域からの利用を数多く想定した大規模なものでないこと。
- 3 近接する市街化区域に適地が存在しない等、市街化調整区域に立地するやむを得ない理由が存すること。
- 4 将来の地元市町村の土地利用計画に整合し、周辺の環境に悪影響を及ぼさないものであって、計画的な市街化を図る上で支障とならない旨の市町村長の意見書が添付されていること。

**【既存の権利を期限内に行使できなかった者に係る自己用住宅】**

都市計画法第 3 4 条第 1 3 号の規定による既存権利の届出に係るもので、期限内に権利行使ができなかった自己用住宅の建築で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 都市計画法第 3 4 条第 1 3 号の規定による届出を行い、届出の目的が自己の住宅の建築であって、既存の権利を期限内に行使できなかったことについてやむを得ない理由が存する者の申請に係るものであること。
- 2 自己が居住するための住宅を建築するものであること。
- 3 現に住宅を所有していない者であること。
- 4 既に宅地化がなされている区域内に所在する土地であること。
- 5 敷地面積は 1 の届出した面積以内であること（その面積が 5 0 0 m<sup>2</sup>を超えるときは 5 0 0 m<sup>2</sup>以内であること。）。

## 開発審査会基準第 1 2 号

### 【農家住宅から一般専用住宅への用途変更】

農林漁業を営む者の居住の用に供するものとして開発許可等を受けずに建築された建築物をやむを得ない理由により一般専用住宅へ用途変更する場合で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 用途変更の対象となる建築物は、適法に建築され、かつ、現在まで継続して適法に使用されたものであること。
- 2 世帯内の農林漁業従事者の死亡等、農林漁業を廃業するにやむを得ない理由があること。
- 3 用途変更後の建築物は専用住宅の用に供するものであること。
- 4 建て替え又は増改築を伴う場合の建築物の延床面積は、下表の規模以内であること。

従 前	2 8 0 m <sup>2</sup> 以内	2 8 0 m <sup>2</sup> 超
変更後	* 2 8 0 m <sup>2</sup>	従前と同程度

※ 車庫については 4 5 m<sup>2</sup> 以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の附属建築物については一の用途につき 3 0 m<sup>2</sup> 以内であること。

#### < 包括承認審査基準 > \_\_\_\_\_

上記開発審査会基準 1 ～ 4 のすべての要件に該当するものは、開発審査会の議を経て承認されたものとみなして、法第 4 2 条第 1 項又は法第 4 3 条第 1 項の規定に基づき許可できるものとし、許可後は直近の開発審査会に報告する。ただし、次の場合は開発審査会の議を経なければならない。

- I 上記開発審査会基準 4 において、建て替え又は増改築を伴う場合で、建築物の従前の床面積が 2 8 0 m<sup>2</sup> を超え、かつ変更後の床面積が従前の床面積を超える場合。
- II この他、上記開発審査会基準の適否に疑義が生じた場合。

## 【農家民宿】

農林漁業を営む者又は農林漁業者以外の者（個人）（以下「農林漁業者等」という。）が、自ら居住する住宅の空き部屋等を活用して農家民宿を営むために兼用住宅等へ用途変更する場合で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 用途変更の対象となる建築物は、農林漁業者等が自ら居住する住宅、又は当該住宅と同一の敷地内に存する既存の建築物であること。
- 2 申請者が「農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律」（平成 6 年法律第 4 6 号）第 2 条第 5 項に規定する農林漁業体験民宿業を営もうとする者である旨、県農林事務所長（又は水産事務所長）が確認していること。
- 3 用途変更後の建築物の用途は、簡易宿所（旅館業法（昭和 2 3 年法律第 1 3 8 号）第 2 条第 4 項に規定する簡易宿所営業の用に供する建築物をいう。以下同じ。）、又は従前の用途と簡易宿所を兼ねるものであること。
- 4 客室の延床面積は 3 3 m<sup>2</sup>未満であること。
- 5 用途変更に伴う増改築は必要最小限のものとし、原則として外観の変更は行わないこと。

## 【災害危険区域等に存する建築物の移転】

建築基準法第 3 9 条第 1 項の規定により地方公共団体が災害危険区域に指定した区域内に存する等の建築物を行政庁の勧告命令等に基づき移転するもので、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 次のいずれかに該当する移転であること。
  - (1) がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転
  - (2) 地すべり等防止法第 2 4 条第 3 項の規定による協議を経た関連事業計画に基づく移転
  - (3) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 9 条第 3 項の勧告に基づく移転
  - (4) 建築基準法第 1 0 条第 1 項の勧告又は第 2 項若しくは第 3 項の命令に基づく移転
  - (5) 条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく (1)～(4) と同等と認められる移転
- 2 審査会基準第 1 号の基準中、2 及び 4～6 に該当すること。
- 3 市街化区域に存する建築物を移転する場合にあっては、市街化区域内に代替建築物を建築することが可能な土地を保有しておらず、かつ、審査会基準第 1 号の基準中、7 (1) 又は (2) に該当すること。

## 【公共公益施設】

### 1 社会福祉施設

社会福祉法第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更正保護事業法第 2 条第 1 項に規定する更正保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）であって、次の各号のいずれにも該当するもので、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものとする。

(1) 次のアからウのいずれかに該当するもの。

ア 近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該施設のそれぞれが持つ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用することが必要であると認められる場合。

イ 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。

ウ 当該施設が提供するサービスの特性から、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要であると認められる場合（主たる施設用途が入所系の社会福祉施設であるものに限る）。

(2) 設置及び運営が国の定める基準に適合するものであること。

(3) 福島県及び当該市町村の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

(4) 当該市町村の都市計画マスタープラン等の土地利用方針に照らし支障がないものであること。

### 2 医療施設

医療法第 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であって、次の各号のいずれにも該当するもので、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものとする。

(1) 次のアからウのいずれかに該当するもの。

ア 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、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合。

イ 当該医療施設の入院患者等にとって、当該開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要であると認められる場合。

ウ 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。

(2) 設置及び運営が国の定める基準に適合するものであること。

(3) 福島県及び当該市町村の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

(4) 当該市町村の都市計画マスタープラン等の土地利用方針に照らし支障がないものであること。

### 3 学校

その設置目的から、主として開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定している学校（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をいう。）のうち、次の各号のいずれにも該当するもので、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進する恐れがないと認められ、かつ、市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるものとする。

- (1) 教育環境確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であること。
- (2) 当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。
- (3) 当該市町村の都市計画マスタープラン等の土地利用方針に照らし支障がないものであること。

## 【東日本大震災等激甚災害における被災建築物の移転】

東日本大震災等激甚災害において建築物が被害を受けたことにより移転するもので、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 移転前の建築物が全壊又は半壊した旨の罹災証明があること。
- 2 移転前の土地が次のいずれかに該当するなど移転せざるを得ない事由が明らかな場合。
  - (1) 現況において、建築物が浸水等の状況により、明らかに現地建替えが困難と認められる場合。
  - (2) 海岸堤防の後背地等に存しており、防波堤、防潮林等が壊滅しており、これらの復旧に相当な時間がかかる場合及び復旧後も居住することが困難と認められる場合。
- 3 審査会基準第 1 号の基準中、2 及び 4～6 に該当すること。
- 4 市街化区域等市街化調整区域以外の区域から市街化調整区域への移転の場合は、自己又は親族が適切な土地を保有している等あえて移転先を市街化区域に求めさせる合理的理由に乏しいこと。

【既存建築物の用途変更】

都市計画法(以下「法」という。)の規定により適法に整備された建築物等について、法第 4 2 条第 1 項並びに法第 4 3 条第 1 項の規定による建築物の用途変更は次のいずれかに該当すること。

1 居住の用に供する建築物については、農家住宅や分家住宅などから一般専用住宅又は賃貸住宅に用途変更する場合に、次の(1)又は(2)及び(3)の事由が認められること。

なお、運用にあたっては別記 1 に留意すること。

- (1) 相当期間(以下「相当期間」とは原則 1 0 年間とする)適法に使用された後、やむを得ない理由により、用途変更を行う場合。
- (2) 相当期間経過していない場合にあっては、建築物の所有者の死亡、破産、抵当権の実行、遠方への転居等社会通念上当該建築物を従前の用途に供しないことにやむを得ない事情が認められ、用途変更を行う場合。
- (3) 用途変更にあたって、建て替え又は増改築を伴う場合の建築物の床面積は、下表の規模以内であること。

従 前	2 8 0 m <sup>2</sup> 以内	2 8 0 m <sup>2</sup> 超
変 更 後	※ 2 8 0 m <sup>2</sup>	従前と同程度

※ 車庫については 4 5 m<sup>2</sup>以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の付属建築物については一の用途につき 3 0 m<sup>2</sup>以内であること。

2 現在、用途変更の許可を受けずに自己の居住の用に供する建築物として使用されている建築物について、別記 2 により用途変更を行う場合。(建て替え又は増改築を伴う場合の建築物の床面積については、上記 1 (3)に準ずる。)

ただし、平成 3 0 年 1 0 月 1 日以降に許可を受けずに用途変更を行った建築物については、本号は適用しない。

3 居住の用に供する建築物以外の建築物については、工場や店舗等で他の業種に変更するなどの用途変更する場合に、次のいずれかの事由が認められること。

- (1) 相当期間適法に使用された後、やむを得ない理由により用途変更を行う場合で、周辺の環境に悪影響を及ぼさないもの。
- (2) 相当期間経過していない場合にあっては、倒産等特にやむを得ない理由により用途変更を行う場合で、周辺の環境に悪影響を及ぼさないもの。

なお、上記の用途変更にあたっては原則として改築等をせず、現在の形態のまま建築物を利用する場合に限る。

< 包括承認審査基準 > \_\_\_\_\_

上記開発審査会基準 1 ～ 3 のいずれかの要件に該当するものは、開発審査会の議を経て承認されたものとみなして、法第 4 2 条第 1 項又は法第 4 3 条第 1 項の規定に基づき許可できるものとし、許可後は直近の開発審査会に報告する。ただし、次の場合は開発審査会の議を経なければならない。

- I 上記開発審査会基準 1 による用途変更のうち、(3)について、建て替え又は増改築を伴う場合で、建築物の従前の床面積が 2 8 0 m<sup>2</sup>を超え、かつ変更後の床面積が従前の床面積を超える場合。
- II 上記開発審査会基準 3 による用途変更にあたり、既存建築物が著しく老朽化しており、用途変更後の使用に耐えない等の理由により、改築等を行うことがやむを得ないと判断される場合。
- III この他、上記開発審査会基準の適否に疑義が生じた場合。

## 別記 1

- 1 居住の用に供する建築物を一般専用住宅に用途変更するにあたり、使用主体を変更する場合（相続によるものを除く）、譲受人が住宅又は住宅を建築可能な土地を有していない等譲り受けるに相当な理由を有すること。ただし、県外からの二地域居住の場合はこの限りでない。

なお賃貸住宅への用途変更の場合、使用主体（建築物の所有者）の変更は相続によるものを除き、原則認めない。

- 2 居住の用に供する建築物を賃貸住宅に用途変更する場合、次の各号に該当すること。
  - (1) 用途変更した賃貸住宅は、当該住宅が存する地域への定住・二地域居住を目的とした者（転勤等による短期の移住者は除く）の居住の用に供されるものであること。
  - (2) 当該建築物を賃貸住宅に用途変更することについて、都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープラン並びに地域振興に関する市町村の方針・計画等と整合していること。
- 3 一般専用住宅から賃貸住宅に用途変更する場合又は賃貸住宅から一般専用住宅に用途変更する場合は、改めて開発審査会の議を経る必要があること。

## 別記 2

開発審査会基準第 17 号の 2 の用途変更にあたっては、次のすべての要件を満たすこと。

- 1 当該建築物が建築基準法別表第 2（い）項第一号に規定する住宅又は同項第二号に規定する兼用住宅として建築されたものであること。
- 2 現在の居住者が当該建築物を取得した経過等を個別に審査し、やむを得ないものと認められる場合で、かつ、現在まで 20 年以上継続して居住していること。
- 3 現在の居住者が当該建築物以外に住宅又は住宅を建築可能な土地を有していないこと。
- 4 用途変更後も引き続き、自己の居住の用に供する建築物として使用すること。

## 【農産物直売所】

農産物直売所の建築で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 申請者は、当該開発区域周辺の市街化調整区域内において農林漁業を営む者又はこれらの者の組織する団体(これらの者が主たる構成員又は出資者となっている法人を含む。)であること。
- 2 販売する品目は、主として当該開発区域周辺の市街化調整区域内において自らが生産する農林水産物又は当該農林水産物を原料若しくは材料として製造され若しくは加工されたものであること。
- 3 開発区域は、技術基準による幅員以上の国県市町村道に面していること。
- 4 敷地面積は、原則として500㎡以内であること。
- 5 予定建築物は、周辺の環境と調和のとれたものであること。
- 6 予定建築物の床面積は、原則として200㎡以下で平屋建てであること。

## 【太陽光発電設備又は風力発電機の付属施設】

太陽光発電設備（建築基準法上の建築物でないもの。）又は風力発電機に付属す

る管理施設及び変電設備を設置する施設である建築物（以下「付属施設」という。）を建築する場合で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 付属施設は、太陽光発電又は風力発電を行う上で必要不可欠なものであること。
- 2 付属施設の規模は、太陽光発電設備又は風力発電機に比して過大なものでないこと。
- 3 付属施設に係る敷地の面積は、必要最小限のものであること。

【地域コミュニティの維持・再生等に資する空家の用途変更】

地域コミュニティの維持・再生等を目的として、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅(以下「空家」という。)を、宿泊施設又は飲食店等の事業用建築物等に用途変更する場合で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 当該空家の存する地域におけるコミュニティの維持・再生等に資するものであること。
- 2 当該空家は、相当期間（原則10年間）適法に使用された後、建築物の所有者の死亡、破産、抵当権の実行、遠方への転居等、社会通念上当該建築物を住宅の用途に供しないことにやむを得ない事情があること。
- 3 当該空家が2の要件を満たさない場合は、次の要件のいずれかに該当する建築物である場合に限り、2に該当したものとみなす。
  - (1)空家等対策の推進に関する特別措置法第7条第3項に定める空家等活用促進区域内の建築物である場合。
  - (2)当該空家の所在市町村が運営する空家バンクへの登録が確認できる建築物である場合。
  - (3)行政から用途変更後の当該空家で行う事業又は当該空家の外観等の修繕に対して補助金等の支援がある建築物である場合。
- 4 当該空家は用途変更後の事業を行うに当たって適正な規模・構造を有し、用途変更後は周辺環境に悪影響を及ぼさないものであること。
- 5 当該空家の建て替えは行わないこと。
- 6 当該空家の変更後の用途について、当該地域の区長等から、地域コミュニティの維持・再生等に資するものであるとの意見があること。
- 7 当該市町村の土地利用計画等に整合し、周辺の環境に悪影響を及ぼさないものであって、計画的な市街化を図る上で支障とならない旨の市町村長の意見書が添付されていること。

平成	9年	4月23日	制定
平成	10年1	2月22日	改正
平成	12年	9月1日	改正
平成	13年	3月29日	改正
平成	13年	5月17日	改正
平成	15年	4月1日	改正
平成	16年	2月20日	改正
平成	16年	4月1日	改正
平成	18年	7月19日	改正
平成	19年	4月1日	改正
平成	19年1	1月30日	改正
平成	20年	2月6日	改正
平成	21年	6月10日	改正
平成	23年	8月2日	改正
平成	25年	3月6日	改正
平成	25年	7月25日	改正
平成	27年	6月3日	改正
平成	28年	5月31日	改正
平成	30年	3月26日	改正
平成	30年1	0月1日	改正
令和	元年1	1月29日	改正
令和	4年1	1月25日	改正
令和	6年	8月26日	改正
令和	7年1	1月28日	改正