

愛知県開発審査会基準

開発審査会基準第 1 号

■農家の二・三男が分家する場合の住宅等

従来より市街化調整区域において継続して生活の本拠を有する農家世帯に代表される世帯が、その世帯の通常の分化発展の過程で必要とする住宅の確保のための開発行為又は建築行為で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 許可を受ける者の範囲は、次の各号に該当するやむを得ない事情にある者であること。
 - (1) 原則として、市街化調整区域において当該市街化調整区域決定前から継続して生活の本拠を有する農家等の世帯構成員であった者（原則として 3 親等内の血族）であること。
 - (2) 結婚その他独立して新たに世帯を構成する者、又はいわゆる U ターン等当該土地において世帯を構成する合理的事情にある者であること。
- 2 申請に係る土地は、次の各号のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 原則として、既存の集落内にあり、又はそれに隣接する土地であって、農家等が市街化調整区域決定前から所有していた土地（所有していた土地が農用地区域内にある場合等住宅を建築することが好ましくないとして市街化調整区域決定後に交換等により取得した土地については、市街化調整区域決定前から所有していたものとみなす。）であること。
 - (2) 原則として、「大規模な既存集落として知事が指定した集落」に市街化調整区域決定前から継続して生活の本拠を有する農家等の分家住宅を当該指定既存集落内において建築する土地であること。
- 3 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

開発審査会基準第 2 号

■沿道サービス施設のドライブイン（平成 11 年 4 月 1 日付けで廃止）

注：平成 11 年 4 月 1 日から、沿道サービス施設のドライブインについては、都市計画法第 34 条第 9 号の対象とする。

開発審査会基準第 3 号

■土地収用対象事業により移転するもの

県内における土地収用法（昭和 2 6 年法律第 2 1 9 号）第 3 条の各号に規定する事業の施行により市街化調整区域内に移転するもの

（起業者による構外移転の認定を受けているものに限る。）で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 移転先は、従前地と同一市町村内若しくは隣接市町村内又は同一都市計画区域内で、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れに隣接する土地であること。
- 2 移転後の建築物は、従前のものとほぼ同一の用途、規模等であること。
- 3 工場にあっては、所在市町村長の支障がない旨の副申書が添付されているものであること。
- 4 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

開発審査会基準第4号

■事業所の社宅及び寄宿舍

事業所の従業員のための社宅及び寄宿舍（以下「社宅等」という。）で、申請の内容が次の1項又は2項に該当するものとする。

- 1 都市計画法に基づく許可等を受けた事業所又は市街化調整区域内決定前から当該区域に存する事業所の社宅等で、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 当該社宅等の敷地は、事業所の敷地に隣接若しくは近接している土地又は既存集落内にあって、事業所から1.5キロメートル以内の土地であること。
 - (2) 社宅等の規模は、その事業所の規模に比して過大でないこと。
 - (3) 開発又は建築を行うために他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。
- 2 1項以外のもので、市街化調整区域決定前に次の各号に該当しているものであること。
 - (1) 土地の権利を取得していたものであること。
 - (2) 宅地造成済みのもの又は宅地造成中のものであること。
 - (3) 建築計画のあったもので、区域決定の日から起算して5年以内に建築工事に着手するものであること。
 - (4) 開発又は建築を行うために必要な許認可等を受けていたものでその目的に合致するものであること。

開発審査会基準第5号

■大学等の学生下宿等

市街化調整区域にある大学等に通学する学生のみを対象とするもので、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 申請に係る土地は、対象とする大学等の近接地又は大学等から1.5キロメートル以内の既存集落内であること。
- 2 当該申請者と大学等との間において、運営方法についての契約がなされていること。
- 3 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

開発審査会基準第6号

■社寺仏閣及び納骨堂

原則として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次の1項又は2項の施設で、3項の条件を満たすものとする。

- 1 既存集落等における地縁的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等
- 2 その他の宗教活動上の施設であって当該市街化調整区域及びその周辺の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の存するもので、申請内容が次の各号に該当するもの。
 - (1) 当該建築物の建築は宗教法人法第2条に定める宗教団体が行うものであること。
 - (2) 当該宗教団体は宗教法人法第14条に基づく規則の認証が得られているものであること。
 - (3) 当該区域の周辺に相当数の信者が居住していること。
 - (4) 当該土地は原則として既存の集落内又はそれに近接する土地であること。
 - (5) 予定建築物の用途は、宗教法人法第3条第1号の境内建物に該当するものであること。
 - (6) 申請に係る土地に、当該施設規模に見合った駐車場が設けられるものであること。
- 3 開発又は建築を行うために、他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

開発審査会基準第7号

■既存集落内のやむを得ない自己用住宅

いわゆる既存集落であって当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度にある集落において建築することがやむを得ないものと認められる自己用住宅のための開発行為又は建築行為で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 申請に係る土地は、次の各号のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 相当数の建築物（おおむね50を基準とする。）が連たんし、独立して一体的な日常生活圏を構成している既存集落内にあって、許可申請者において市街化調整区域決定前から所有していた土地（所有していた者から相続により取得した土地を含む。）であること。
 - (2) 原則として、「大規模な既存集落として知事が指定した集落」に市街化調整区域決定前から継続して生活の本拠を有する者が、当該指定既存集落内において自己用住宅を建築する土地であること。
- 2 自己の居住の用に供する原則として1戸の専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。
- 3 現在居住している住居について過密、狭小、被災、立ち退き、借家等の事情がある場合等、社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ないと認められる場合であること。
- 4 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

開発審査会基準第8号

■市街化調整区域にある既存工場のやむを得ない拡張

市街化調整区域にある既存工場が、主として事業活動の効率化又は質的改善を図るため、やむを得ず工場を拡張する場合で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 原則として市街化調整区域決定前から立地している工場で、主として事業活動の効率化又は質的改善を図るため敷地の拡張がやむを得ないものであること。
- 2 原則として、拡張部分は既存工場の隣接地で、既存工場の規模以下かつ1ヘクタール未満であること。
- 3 周辺の土地利用上支障がなく、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。
- 4 所在市町村長の支障がない旨の副申書が添付されているものであること。
- 5 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受

開発審査会基準第9号（平成19年1月1日から）

■幹線道路の沿道等における流通業務施設

幹線道路の沿道等における流通業務施設の立地について知事が指定する区域（以下「指定区域」という）内における流通業務施設のための開発行為又は建築行為で、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（同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものを除く。）の用に供される施設又は倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫の内、自己の業務用のもので、申請の内容が1項又は2項に該当し、かつ3項から6項までに該当するものとする。

1 流通業務施設で、次の各号に該当するものであること。

- (1) 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律第5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で、同法第4条第1項による認定を受けたものであること。
- (2) 申請地は、指定区域の記1、記2又は記3のいずれかに該当するものであること。この場合において、記2の適用については、申請地からインターチェンジに至るまでの主要な道路（以下「主要な道路」という）が、幅員6メートル以上であること。また、記3の適用については、主要な道路が、幅員9メートル以上であること。

2 1項以外の流通業務施設で、次の各号に該当するものであること。

- (1) 積載重量5トン以上の大型自動車が8台以上配置され又は一日当たりの発着貨物が80トン以上ある施設であること。
- (2) 申請地は、指定区域の記1、記2又は記4のいずれかに該当するものであること。この場合において、記2又は記4の適用については、主要な道路が、幅員6メートル以上であること。

3 申請地の規模はその事業計画に照らし適正なものであること。

4 周辺の土地利用上支障がなく、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。

5 所在市町村長の支障がない旨の副申書が添付されていること。

6 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

（基準改正に伴う経過措置）

愛知県開発審査会基準新第9号（平成18年7月6日議決、改正基準）の施行日前に愛知県開発審査会基準第9号（平成10年10月8日議決、旧基準）に該当するとして許可申請がされたもので、改正基準の施行の際、許可又は不許可の処分がされていないものに係る開発審査会の基準は、改正基準に係わらず旧基準による。

■（資 料）幹線道路の沿道等における流通業務施設の立地について知事が指定する区域
（平成19年1月1日から）

（昭和61年9月3日指定）

（平成10年11月16日一部変更）

（平成13年10月12日一部変更）

（平成18年7月6日一部変更）

（平成19年11月30日一部変更）

都市計画法（昭和43年6月15日法律第百号）第34条第14号及び都市計画法施行令（昭和44年6月13日政令第百五十八号）第36条第1項第3号ホの規定の運用に関して、幹線道路の沿道等において流通業務施設を立地することが土地利用上支障とならない区域を下記のとおり指定する。

記

次の区域であって、現在及び将来の土地利用上支障のない区域

- 1 原則として現に供用されている四車線以上の国道、県道、又は市町村道に接する区域
- 2 高速自動車国道のインターチェンジの一般道路への出入口又はインターチェンジの料金徴収所から、1キロメートル以内の距離にある区域
- 3 高速自動車国道のインターチェンジの一般道路への出入口又はインターチェンジの料金徴収所から、1キロメートルを超え5キロメートル以内の距離にある区域
- 4 道路整備特別措置法により料金徴収が認められている国道、県道及び市町村道のインターチェンジの一般道路への出入口又はインターチェンジの料金徴収所から、1キロメートル以内の距離にある区域

開発審査会基準第9号の運用基準（平成19年1月1日から）

- 1 「幹線道路の沿道等における流通業務施設の立地について知事が指定する区域」における、取り扱いを次のとおりとする。
 - (1) 「接する区域」とは、次の各号の一に該当するものであること。
 - イ 四車線以上の国道等から直接敷地に積載荷重5トン以上の大型自動車（以下「自動車」という。）が乗り入れることができる敷地。
 - ロ 交差点の角地等の敷地で、道路交通安全上の問題等のため四車線以上の国道等から直接自動車を乗り入れることが認められない敷地についても、交差点を構成する他の幅員6メートル以上の道路から乗り入れることができる場合は認めるものとする。
 - (2) 「現在及び将来の土地利用上支障がない。」とは、次に該当するものであること。
当該区域に農用地区域内農地等積極的に保存すべき土地が含まれていないこと、将来住居系の土地利用が想定されていないこと、都市計画施設の区域でないこと等により判断すること。
 - (3) 四車線以上で都市計画決定されている国道等で、暫定的に四車線未満で供用されているもので次の各号の一に該当するものは知事が指定する区域に含まれる。
 - イ 当該道路につき四車線以上の都市計画事業の認可が得られている場合。
 - ロ 四車線以上の用地が既に入収済みで、当該流通業務施設の立地が将来の四車線用地に接して可能な場合。
 - (4) 記2「1キロメートル以内」、記3「5キロメートル以内」及び記4「1キロメートル以内」には、当該申請地の一部が
区域内に存する場合も含まれるとして、取り扱ってよい。
- 2 基準前文における、「自己の業務用のもの」とは、開発行為又は建築行為をしようとする者が当該建築物などで継続的に自己の業務による経済活動を行うものとする。
- 3 基準第1項第2号の内、「記2の適用については、申請地からインターチェンジに至るまでの主要な道路（以下「主要な道路」という）が、幅員6メートル以上であること。また、記3の適用については、主要な道路が、幅員9メートル以上であること。」における、取り扱いを次のとおりとする。
 - (1) 「幅員6メートル以上」とは、車両通行上支障がない幅員が6メートル以上あることとする。
 - (2) 「幅員9メートル以上」とは、車両通行上支障がない幅員が6メートル以上であり、かつ道路幅員が9メートル以上であることとする。
- 4 基準第2項第2号の内、「記2又は記4の適用については、主要な道路が、幅員6メー

トル以上であること。」における、「幅員 6 メートル以上」とは、車両通行上支障がない幅員が 6 メートル以上あることとする。

5 基準第 4 項の内、「周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。」における取り扱いについては、次の各号を満たすものとする。

- (1) 敷地内に敷地面積の 10 %以上の緑地を設けること。ただし、敷地面積が 1 ヘクタール未満の場合は、その割合を 3 %以上とすることができる。なお、緑地は、敷地境界線の内側に沿って設けることが望ましい。
- (2) 遮光のための塀等を敷地の外周に設け、自動車のヘッドライト等の光を有効に遮断できるものとする。ただし、建築物等により有効に遮断出来る部分又は、流通業務施設等や幅員 6 メートル以上の道路に接する部分はこの限りでない。
- (3) 事業の形態（例えば、24 時間操業）等により、周辺への騒音、振動などの影響が大きくなると考えられる場合は、その軽減に必要と考えられる措置を、(1) 及び(2) に加え適切に行うこと。

6 平成 18 年 12 月 31 日までに既に、「幹線道路の沿道等における流通業務施設の立地について知事が指定する区域（平成 13 年 10 月 2 日一部改正）」のうち記 2 の適用を受け、愛知県開発審査会基準第 9 号の許可により立地した流通業務施設については、平成 19 年 1 月 1 日以降における、「幹線道路の沿道等における流通業務施設の立地について知事が指定する区域（平成 18 年 7 月 6 日一部改正）」のうち記 2 又は記 4 の適用に関しては、距離の規定「1 キロメートル以内の距離にある区域」を「おおむね 1 キロメートル以内の距離にある区域」と読み替える。

開発審査会基準第 10 号

■有料老人ホーム

有料老人ホームのための開発行為又は建築行為で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 老人福祉法第 29 条第 1 項に規定する有料老人ホームで、次の各号に該当するものであること。
 - (1) その設置及び運営が県の定める「愛知県有料老人ホーム設置運営指導指針」に適合しており、県の有料老人ホーム担当部局と十分な連絡調整がとれたものであること。
 - (2) 当該有料老人ホームに係る入居の権利関係は、利用権方式又は賃貸借方式のものであること。
 - (3) 当該有料老人ホームが、市街化調整区域に立地する医療機関又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合等、施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不適當なものであること。
- 2 市町村の福祉施策及び都市計画の観点から支障がない旨の所在市町村長の副申書が添付されているものであること。
- 3 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

開発審査会基準第 11 号

■ 地域振興のための工場等

地域振興を図る必要があるものとして立地する工場等のための開発行為又は建築行為で、申請の内容が自己の業務用のもので、1 項又は 2 項に該当し、かつ 3 項から 6 項までに該当するものとする。

- 1 当該工場等は、知事が指定した地域における技術先端型業種の工場又は研究所とする。
- 2 当該工場等は、都市計画法第 18 条の 2 第 1 項に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」において工業としての土地利用を図るべき地区として明示された区域に基づき市町村長が定めた区域内で行うもので、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 企業立地の促進等による地域における産業集積の形成及び活性化に関する法律に基づき、県および市町村が作成した基本計画における地域別の指定集積業種（物流関連産業を除く）で、所在市町村長が認めるもの。
 - (2) 開発区域の面積又は敷地面積が 3, 000 平方メートル以上であるもの。
 - (3) 敷地の主たる出入口が面する道路幅員は、9 メートル（1 ヘクタール未満にあっては 6 メートル）以上とすること。
- 3 申請地の規模はその事業計画に照らし適正なものであり、5 ヘクタール未満であること。ただし、2 項の場合で開発行為が完了するまでに地区計画が定められるものにあつては、20 ヘクタール未満とすることができる。
- 4 周辺の土地利用上支障がなく、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。
- 5 所在市町村長の支障がない旨の副申書が添付されているものであること。
- 6 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

■（資料）地域振興のための工場等の立地について知事が指定する地域

（昭和 61 年 12 月 8 日指定）

（平成 22 年 3 月 22 日一部変更）

都市計画法（昭和 43 年 6 月 15 日法律第百号）第 34 条第 14 号及び都市計画法施行

令（昭和44年6月13日政令第百五十八号）第36条第1項第3号ホの規定の運用に関して、工場等の立地を行うことにより地域振興を図る必要がある区域を下記のとおり指定する。

記

瀬戸市、半田市、豊川市、津島市、碧南市、刈谷市、安城市、西尾市、蒲郡市、犬山市、常滑市、江南市、小牧市、稲沢市、新城市（平成17年9月30日における新城市の区域に限る）、東海市、大府市、知多市、知立市、尾張旭市、高浜市、岩倉市、豊明市、日進市、田原市、愛西市、清須市、北名古屋市、弥富市、みよし市、あま市、長久手市、東郷町、豊山町、大口町、扶桑町、大治町、蟹江町、飛島村、阿久比町、東浦町、南知多町、美浜町、武豊町、一色町、吉良町、幡豆町及び幸田町の市街化調整区域（原則として農用地区域、保安林、自然公園区域（普通地域を除く。）、史跡・名勝・天然記念物、文化財包蔵地等積極的に保存すべき区域等を除く。）

開発審査会基準第12号

■大規模な既存集落における小規模な工場等

大規模な既存集落として知事が指定した集落（以下「指定既存集落」という。）において建築することが、やむを得ないと認められる小規模な工場等のための開発行為又は建築行為で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 申請に係る建築物は、自己の業務の用に供する次に掲げるものであること。
 - (1) 工場
 - (2) 事務所
 - (3) 店舗
 - (4) 運動・レジャー施設
- 2 許可を受ける者は、原則として、当該指定既存集落に市街化調整区域決定前から継続して生活の本拠を有する者であること。
- 3 申請に係る敷地の規模は、原則として1,000平方メートル以下であること。なお、店舗については、建築物の延べ面積が500平方メートル以下であること。
- 4 店舗及び運動・レジャー施設にあつては、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に規定する風俗営業及び性風俗関連特殊営業等でないこと。
- 5 工場にあつては、周辺の土地利用上支障がなく、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであり、所在市町村長の支障がない旨の副申書が添付されているものであること。
- 6 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

■（資料）大規模な既存集落として知事が指定する集落

（昭和62年5月1日指定）

（平成19年11月30日一部変更）

都市計画法（昭和43年6月15日法律第百号）第34条第14号及び都市計画法施行令（昭和44年6月13日政令第百五十八号）第36条第1項第3号ホの規定の運用に関して、大規模な既存集落を下記のとおり指定する。

記

次の各号に該当する独立した一体的な日常生活圏を構成している集落であって、原則として農用地区域等積極的に保存すべき区域を除いた区域。

- 1 当該集落内には、小・中学校、鉄道の駅若しくはバス停留所、日用品店舗、旧町村役場、病院若しくは診療所等の社会生活に係る施設のいずれかが存すること。
- 2 原則として、市街化調整区域内においておおむね200以上の建築物が連たんしていること。
- 3 当該集落に係る戸数密度が、当該市街化区域に係る計画戸数密度とほぼ同程度にあるものであること。

開発審査会基準第 13 号

■介護老人保健施設

介護保険法第 94 条に規定する介護老人保健施設（社会福祉法第 2 条第 3 項第 8 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を除く。）のための開発行為又は建築行為で申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 当該施設が厚生労働省の定める「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」（以下「基準」という。）に適合し、開設が確実に許可される見込みがある旨の確認が愛知県健康福祉部高齢福祉課においてなされたものであること。
- 2 基準第 30 条に規定する協力病院が近隣に所在する場合等当該施設を立地させることがやむを得ないと認められるものであること。
- 3 所在市町村長の支障がない旨の副申書が添付されているものであること。
- 4 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が受けられるものであること。

開発審査会基準第14号

■既存の土地利用を適正に行うための管理施設の設置

既存の土地利用を適正に行うために、最低限必要な管理施設を設置するための開発行為又は建築行為で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 申請に係る建築物は、資材置き場、駐車場等に必要な管理施設で、原則として、次に掲げるものとする。
 - (1) 事務所
 - (2) 倉庫
 - (3) 休憩所
- 2 申請に係る土地は、原則として既存の土地利用地内とし、その規模は200平方メートル以下でかつ既存の利用地に比して過大でないこと。
- 3 申請に係る建築物は、2階建て以下とする。
- 4 周辺の土地利用上支障がなく、周辺の環境に悪影響を及ぼさないものであること。
- 5 既存の土地利用及び申請に係る建築物について、所在市町村長の支障がない旨の副申書が添付されているものであること。
- 6 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

開発審査会基準第15号

■既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大

敷地を拡大し、既存住宅を増築又は改築するための開発行為又は建築行為で申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 原則として、既存住宅は、都市計画法に基づく許可を受けた者が自己の居住の用に供する1戸の専用住宅であること。
- 2 現に居住している既存住宅が、過密又は狭小であり、敷地を拡大し増築又は改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。
- 3 拡大する敷地は、既存住宅が建築されている敷地の隣接地とし、その面積は、増築又は改築される住宅にふさわしい規模のものであること。
- 4 増築又は改築される住宅は、自己の居住の用に供するものとしてふさわしい規模、構造、設計等のものであること。
- 5 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

開発審査会基準第16号

■相当期間適正に利用された住宅及び学生下宿のやむを得ない用途変更

相当期間適正に利用された住宅及び学生下宿のやむを得ない事情による用途変更で、申請の内容が次の1項又は2項に該当し、かつ3項に該当するものとする。

- 1 原則として都市計画法に基づく許可を受けて建築された後、10年以上適正に利用された1戸の専用住宅等で次の各号に該当するものであること。
 - (1) 社会通念上やむを得ない事情があること。
 - (2) 用途変更後の建築物は、原則として1戸の専用住宅とし、自己の居住用として使用すること。
 - (3) 専用住宅等を譲渡する場合にあっては、譲り受ける者の現在居住している住居について過密、狭小、被災、立ち退き、借家等の事情があること。
- 2 都市計画法に基づく許可を受けて建築された後、相当期間適正に利用された大学等の学生下宿で次の各号に該当するものであること。
 - (1) 大学等の廃校、移転又は学部的大幅な縮小により、当該大学等と運営方法についての契約を結ぶことが困難であること。
 - (2) 用途変更後の建築物は、共同住宅又は寄宿舍の用に供するものであること。
- 3 他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

開発審査会基準第16号の運用基準

- 1 基準第1項に規定する「原則として都市計画法に基づく許可を受けて建築された」の例外は、都市計画法第29条第1項第2号に掲げる農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物とする。
- 2 基準第1項及び第2項に規定する「適正に利用された」とは、許可を受けた者が建築後に継続して許可を受けた建築物（前項を含む。）の用途のとおり利用し、その間に都市計画法第81条の規定に基づく監督処分を受けていないことをいう。
- 3 基準第1項の「専用住宅等」（以下、「住宅」という。）とは、専用住宅又は併用住宅とする。
- 4 基準第1項第1号に規定する「やむを得ない事情」とは、次に掲げるものとする。
 - (1) 主たる収入者が、破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の決定又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の決定により、現在の住宅に居住していることが困難になった場合。
 - (2) 当該住宅が裁判所の競売又は官公庁の公売に付された場合。
 - (3) 主たる収入者の死亡、重度障害、失踪により、経済的負担が生じ、現在の住宅に居住していることが困難になった場合。
 - (4) 主たる収入者の転勤、転職又は定年により、現在の住宅に居住していることが困難になった場合。
 - (5) 家族の健康上の事情、家族構成の変更に伴い現在の住宅に居住していることが困難になった場合。
 - (6) 社会情勢による経営の悪化等の理由により現在の事業を行うことが困難になった場合。
- 5 上記4の「やむを得ない事情」のうち、(1)、(2)、(3)については、適正に利用された相当期間にかかわらず用途変更を認めることができる。
- 6 基準第2項に規定する「相当期間」とは、建設された後から大学等の廃校、移転又は学部的大幅な縮小に至るまでの期間をいう。

開発審査会基準第17号

■既存の宅地における開発行為又は建築行為等

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った土地で現在まで継続して宅地であるもののうち、おおむね50戸以上の建築物が連たんしている土地における開発行為又は建築行為若しくは用途変更で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 予定建築物の用途は次の各号の一に掲げるもので、居住の用又は自己の業務の用に供するものであること。(1)住宅、店舗等で建築基準法別表第2(イ)項、(ロ)項又は(ハ)項に掲げるもの。ただし、床面積については適用しない。
(2)事務所、倉庫又は工場(作業場を含む。以下、同じ。)。ただし、建築基準法別表第2(ヌ)項、(ル)項(第5号及び第6号を除く。)又は(を)項(第1号から第6号までを除く。)に掲げるものを除く。
- 2 予定建築物の用途は次の各号に掲げる用途に供しないものであること。
(1)倉庫にあっては、建築基準法別表第2(ト)項の準住居地域内において建築してはならない規模以上の危険物の貯蔵等をするもの
(2)「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に規定する風俗営業及び性風俗関連特殊営業等
- 3 工場にあっては、周辺の土地利用上支障がなく、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであり、所在市町村長の支障がない旨の副申書が添付されているものであること。
- 4 申請地の規模は、居住の用に供するものにあっては5ヘクタール未満とし、第1項第1号に該当するもの(居住の用に供するものは除く。)については1,000平方メートル以下、同項第2号に該当するものは500平方メートル以下であること。
- 5 建築物の高さは、原則として10メートル以下であること。
- 6 住宅の開発行為及び建築行為で、一戸建住宅の一画地の最低敷地面積は原則として160平方メートル以上であること。ただし、土地利用上やむを得ない場合で、複数の区画がある場合は、全体区画の数に0.2を乗じて得た数(平成20年3月24日以降分筆等による分割がなされていないものについて、その数が1に満たない場合は1とする)を超えない数の区画については、140平方メートル以上とすることができる。

- 7 居住の用に供する建築物（1戸建て住宅を除く。）にあっては、駐車場がその敷地内に適切に設けられていること。
- 8 開発又は建築若しくは用途変更を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

開発審査会基準第17号の運用基準

- 1 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った土地で現在まで継続して宅地であるもの（以下、「宅地」という。）は、次の各号の一に該当するものであること。
 - (1)土地の登記事項証明書の地目が宅地であるもの。ただし、登記日付が昭和50年4月1日以降であり、原因日付が市街化調整区域決定の日より前に遡及しているものを除く。
 - (2)建築物が存在していたことが、建物の登記事項証明等により確認できるもの。
 - (3)平成12年5月19日改正前の都市計画法第43条第1項第6号の既存宅地確認を受けたもの。
 - (4) その他、公的資料により確認できるもの。
- 2 連たんについては、次の各号により取り扱うことができるものとする。
 - (1)敷地間の最短距離がおおむね50メートルの距離をもって連続していること。
 - (2)既に建築物がない宅地にあっては、連続しているものとみなす。
 - (3)戸数の算定（延べ面積が30平方メートル以上のものに限る。以下、同じ。）にあたっては同一敷地に複数の棟があるときは、それぞれ算定し、共同住宅又は長屋にあつては住戸数で算定するものとする。
- 3 建築基準法第43条第1項の規定による敷地の接道が満たされない場合等においては、接道のための必要最小限の路地状部分等（原則として、分筆するものとする。）について申請区域に含めることができる。この場合、路地状部分等については開発審査会基準（以下、「審査会基準」という。）第4項の面積には含めないものとする。
- 4 工場にあっては、県又は事務処理市における建築基準法施行細則に基づく「工場に関する報告書」の様式を準用し、作業場の床面積、主要な機械等について報告するものとする。

- 5 2以上の用途の建築物を建築するときは、審査会基準第4項で定めるおのおのの面積のうち最も小さな面積を適用するものとする。
- 6 一戸建ての住宅（予定建築物が2戸以上のものは除く。）で申請地（敷地）が平成13年5月18日以降分筆等による分割がなされていないものについては、審査会基準第6項の規定は適用しない。
- 7 審査会基準第6項及び前項において、公共事業（土地収用法第3条の各号に規定する事業の施行によるものなど）に係る分割がなされたものは、「分筆等による分割がなされていないもの」とみなす。
- 8 建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートルまでは算入しない。
- 9 一戸建て住宅、共同住宅、長屋、寄宿舍及び下宿において建築物の高さが10メートルを超える場合は、周辺の環境に悪影響を及ぼす恐れがなく、かつ、良好な中高層住宅等を計画的に建築すると認められるもので、次の各号の一に該当するものとする。
なお、予定建築物の日影が建築基準法第56条の2の規定による市街化調整区域における日影規制を1ランク強化した規制値（敷地境界線とみなす線を5メートルラインと、5メートルラインを10メートルラインとみなして規制する。）を満たすものであること。
- (1)既存の中高層住宅団地（市街化区域を含む。）等に隣接又は近接し、すでに周辺の市街化調整区域内の土地の高度利用が図られており、かつ、周辺の道路交通について支障がなく周辺の農地等に悪影響を及ぼさない場合であって、隣接又は近接している区域の用途制限等と調整が図られている場合
- (2)市町村公営住宅等を建替える場合
- 10 居住の用に供する建築物（一戸建て住宅を除く。）を建築する場合における駐車場は次のとおり計画すること。
- (1)駐車場の適切な配置とは、1台の車が駐車する場合に、他の車を移動することなく又は他の車が常時駐車する場所を通過することなく、道路又は通路から出入りできるものであること。
- (2)敷地内に設ける駐車場は、原則として1住戸（寄宿舍又は寮にあつては1住室）に対し普通乗用車が1台以上確保できるものであること。ただし、地形上等の理由により困難な場合は、隣接地等に同等以上の台数が確保できるものであること。又、その場合においても当該敷地内に必要な台数の半数以上を確保すること。

開発審査会基準第 18 号 (H24.9.7 別表を改正しました。)

■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生保護事業法第 2 条第 1 項に規定する更生保護事業の用に供する施設

(以下「社会福祉施設」という。)のための開発行為又は建築行為で、申請の内容が、自己の業務用のもの(社会福祉施設の一部を他の社会福祉事業を営営する者が使用する場合を含む。)で、次の各項に該当するものとする。

- 1 当該施設の設置及び運営が別表の国の定める基準に適合し、社会福祉施設の許認可権限を有する
社会福祉施設担当部局(以下「社会福祉施設担当部局」という。)と十分な連絡調整がとれたものであること。
- 2 別表に掲げる施設のうち、福祉サービスを受ける通所者又は入所者が直接利用する施設であること。
ただし、やむを得ず当該施設に附属して設けられる訪問介護ステーション等の社会福祉施設については、この限りではない。
- 3 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とが密接に連携しつつ、立地又は運用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、当該申請地周辺の資源、環境等の活用が必要である場合
- 4 市町村の福祉施策及び都市計画の観点から支障がない旨の所在市町村長の副申書が添付されているものであること。
- 5 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

開発審査会基準第18号の運用基準

- 1 基準第1項の「社会福祉施設担当部局と十分な連絡調整がとれたもの」とは、計画規模が適正であり、開設見込みが確実であると社会福祉施設担当部局で確認が得られたものであること。
- 2 基準第3項第1号に規定する「医療施設、社会福祉施設等」とは、次の各号の一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1項に規定する病院又は第2項に規定する診療所
 - (2) 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
 - (3) 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又は介護保険法（平成9年法律第123号）第94条に規定する介護老人保健施設
- 3 基準第3項第2号に規定する「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」とは、次の各号の一に該当するもので、その必要性について、社会福祉施設担当部局で確認が得られたものであること。
 - (1) 通所又は当該施設からの通学時の安全確保に特に配慮を要する場合
 - (2) 施設の特性から安全を確保するため、静謐な環境を必要とする場合
 - (3) 運動場等を必要とする施設で市街化区域での用地確保が困難な場合
- 4 基準第3項第3号に規定する「当該申請地周辺の資源、環境等の活用が必要である場合」とは、次の各号の一に該当するもので、その効果について社会福祉施設担当部局で確認が得られたものであること。
 - (1) 当該申請地周辺の農林水産資源（農地・山林等、農林水産物及び当該生産者が有する技能等）又は温泉等の天然資源を活用する場合
 - (2) 当該申請地周辺のボランティア団体等の人的資源を活用する場合
 - (3) 当該申請地周辺の優れた自然環境を活用する場合

開発審査会基準第 19 号

■相当期間適正に利用された工場のやむを得ない用途変更

相当期間適正に利用された工場のやむを得ない事情による用途変更で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 都市計画法に基づく許可を受けて建築された後、原則として 10 年以上適正に利用された工場で次の各号に該当するものであること。
 - (1) 社会通念上やむを得ない事情により譲渡され、それを譲り受ける者が自己の業務用として使用すること。
 - (2) 用途変更後の工場は、建築基準法別表第 2（ぬ）項第 1 号に掲げる工場の用途に供しないものであること。
 - (3) 用途変更後の工場は周辺の土地利用上支障がなく、従前の工場より環境負荷が悪化せず、所在市町村長の支障がない旨の副申書が添付されているものであること。

- 2 他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

開発審査会基準第 19 号の運用基準

- 1 基準第 1 項に規定する「適正に利用された」とは、許可を受けた者が建築後に継続して許可を受けた建築物の用途のとおり利用し、その間に都市計画法第 81 条の規定に基づく監督処分を受けていないことをいう。
- 2 基準第 1 項第 1 号に規定する「やむを得ない事情」とは、次に掲げるものとする。
 - (1) 許可を受けた者が、破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続開始の決定、会社法（平成 17 年法律第 86 号）に基づく特別清算開始の命令、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の決定又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更正手続開始の決定のいずれかにより、現在の工場で事業を行うことが困難になった場合。
 - (2) 当該工場が裁判所の競売又は官公庁の公売に付された場合。
 - (3) 個人事業主の死亡、重度障害、失踪により、経済的負担が生じ、現在の工場で事業を行うことが困難になった場合。
 - (4) 許可を受けた者が、社会情勢による経営の悪化等の理由により現在の工場で事業を行うことが困難になった場合。
- 3 上記 2 のやむを得ない事情のうち、(1)、(2)、(3)については、基準第 1 項に規定する「原則として 10 年以上」の例外として、期間にかかわらず用途変更を認めることができる。