

平成19年11月30日施行 開発許可基準の改正について

第4章 市街化調整区域における開発及び建築等の規制

(開発許可事務の手引き 平成17年4月版 p102~)

第1～3節 (略)

第4節 法第34条の取扱い基準 (新規)

市街化調整区域における開発許可の基本方針

開発行為の許可における法第34条各号への適合の判断に当たっては、市街化調整区域が法第7条第3項に定める市街化を抑制すべき区域であることを前提に次の事項を勘案して適切に行うものとする。

1. 開発行為が行われても支障がない区域であること。
2. 都市計画マスタープラン等を踏まえ、区域によっては計画的で良好なもの、予定建築物の用途、目的、規模等が市街化調整区域内の既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった事項を勘案し必要性が認められるものであること。
3. 地域の実情により、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相当と認められるもの。また、地区計画等を策定した上でこれに適合した内容であること。
4. 開発予定区域周辺の公共施設の整備状況、開発行為に係る公共施設等の整備予定などを勘案して適切な内容であること。

第1 法第34条第1号に該当する日常生活に必要な物品販売等を営む店舗等の開発行為等 (改正なし)略

第1-(2) 法第34条第1号に該当する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公共公益施設の開発行為等 (新規)

平成19年11月30日 適用

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公共公益施設の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

- (1) 当該開発区域の周辺、半径300メートルの地域内におおむね50戸以上(市街化調整区域内の戸数)の建築物が連たんしていること。
- (2) 当該開発区域は、おおむね100メートルの範囲で建築物(主として住宅)が連続している地域に現に存する建築物(主として住宅)から100メートル以内に存すること。
- (3) 当該開発区域の面積が3,000平方メートル以内のものであること。
- (4) 開発区域内には施設の利用に対し適正な台数、規模の駐車スペースが確保されていること。
- (5) 敷地の形状は旗竿形状でないこと。
- (6) 予定建築物の用途は、保育所、幼稚園、診療所、助産所、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等(「社会福祉施設等」という。(1))とする。
- (7) 福祉、医療、教育担当課と事前に協議を了し、関係法令等に適合するものであること。
- (8) 建築の完了後速やかに開業し、かつ、継続的に運営できるものであること。
- (9) 自己の業務として事業を行うものであること。
- (10) 予定建築物の用途が診療所、助産所で、施設の管理運営上必要と認められる場合に限り住居部

分を併設することができるものとする。ただし、住居部分は適切な規模であり、施設と一体として建築されるものであること。(2)

(11) 開発区域が500平方メートル以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより緑地を確保し、植栽を行うこと。

ア 植栽用地は開発面積の10分の1以上確保する。

イ 道路に面する部分の延長に対する緑地帯の長さを10分の4以上確保する。

(1) 「社会福祉施設等」には、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及びこれに準じる施設である地域子育て支援センター、認定こども園等を含むものとする。

(2) 「【提案基準第33号】診療所併用住宅」(平成16年3月22日 適用、平成16年5月1日改正)については、本基準により廃止する。

第2～3 (改正なし)略

第4 法第34条第5号に該当する農林業等活性化基盤施設に関する開発行為等 (号ズレのみ)

第5 法第34条第6号に該当する中小企業の事業の共同化等に関する開発行為等 (〃)

第6 法第34条第7号に該当する既存工場に関連する工場施設の開発行為等 (〃)

第7 法第34条第8号に該当する危険物の貯蔵等に関する開発行為等 (〃)

第8 法第34条第9号に該当する建築困難なもの等の開発行為等 (〃)

第9 法第34条第10号に該当する地区計画又は集落地区計画内に関する開発行為等 (〃)

第10 法第34条第13号に基づき届出を行った者が行う開発行為等 (〃)

第11 法第34条第14号の取扱い基準(岐阜県開発審査会提案基準) (新規)

都市計画法第34条第14号、都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定に基づき、岐阜県開発審査会に付議等する際の提案基準の項目は、次のとおりである。提案基準は、旧通達、運用指針、岐阜県における過去の取扱い実績をもとに、岐阜県開発審査会に諮ったうえで定めている。

【一 覧】

提案基準番号	項	目
第1号	(欠番)	
第2号	農家世帯の分家に伴う住宅等	
第3号	収用対象事業に係る代替建築物等	
第4号	社寺仏閣及び納骨堂	
第5号	事業所の業務従事者の住宅及び寮等	
第6号	既存集落におけるやむを得ない自己用住宅	
第7号	地区集会場その他法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設である建築物	
第8号	既存建築物の建替等に係る建築行為 (一部改正)	
第8-2号	既に宅地として造成された土地における建築物の新築行為 (新規)	
第9号	災害危険区域等に存する建築物の移転に係る代替建築物等	
第10号	レクリエーションのための施設を構成する建築物	
第11号	大規模既存集落内における開発行為等	
第12号	産業振興を図る必要があると認められる市町における開発行為等	
第13号	幹線道路の沿道等における大規模な流通業務施設	
第14号	有料老人ホーム	
第15号	法第34条第14号の規定により許可を受けた事業所の従業員住宅等	
第16号	介護老人保健施設	
第17号	(欠番) H18.5.18廃止	
第18号	(欠番) H18.5.18廃止	
第19号	ゴルフ練習場	
第20号	大学等の学生下宿	
第21号	観光資源の有効な利用上必要な建築物	
第22号	市街化調整区域内にある事業所の建替等に伴う開発行為	

第23号	不適格建築物の移転に伴う開発行為
第24号	1ヘクタール未満の特定工作物の管理用建築物を建築するための開発行為等
第25号	市民農園整備促進法による市民農園施設に係る開発行為等
第26号	既存建築物（農家住宅）に係る建築行為等
第27号	既存建築物（分家住宅）に係る建築行為等
第28号	建築物の用途変更等
第29号	既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大
第30号	旧提案基準等の許可を受けた土地における開発行為等
第31号	保健調剤薬局の建築を目的とした開発行為等
第32号	都市計画区域マスタープランに位置づけられた開発行為等
第33号	(欠番)
第34号	線引き前からの宅地における開発行為等
第35号	社会福祉施設等 (新規)
第36号	医療施設 (新規)
第37号	学校 (新規)
特別提案基準第1号	自動車リサイクル法の施行による既存作業場の整備に伴う開発行為等

【提案基準第2号】～【提案基準第7号】 (改正なし)略

【提案基準第8号】 既存建築物の建替等に係る建築行為 (一部改正)

昭和59年1月1日 適用
平成7年4月1日 改正
平成13年5月18日 改正
平成14年11月29日 改正
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成16年5月1日 改正
平成19年11月30日 改正

既存建築物の建替等に係る建築物を建築するための建築行為は、次の各号に該当するものであること。

- (1) 既存建築物は次のいずれかに該当すること。
 - ア 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建築されていた建築物
 - イ 平成12年法改正により廃止された法第43条第1項第6号口の規定による既存宅地の確認を受け、法第43条第1項第6号イの規定に適合する旨の証明を受け、建築された建築物
 - ウ 法第34条の2に該当する者が管理運営し、平成19年11月30日にすでに建築されていた建築物
- (2) 原則として、従前の建築物が現存していること。
- (3) 当該建築行為に伴って周囲の環境の悪化のおそれがなく、かつ、周辺の土地利用に支障を及ぼさないと認められること。
- (4) 敷地は、従前の建築物の敷地と同一であること。
- (5) 予定建築物は、次のアからエまでに該当するものであること。ただし、予定建築物の用途が一戸建の延べ面積280平方メートル（既存建築物の床面積を含む。）以下の専用住宅であり、その階数が3以下かつ最高の高さを10メートル以下とする場合は適用しない。
 - ア 予定建築物は、従前の建築物と同一の用途であること。
 - イ 予定建築物の延べ面積（既存部分がある場合には、その部分の床面積を含む。）は、従前の建築物の延べ面積の2.0倍以内であること。
 - ウ 階数の増変更を伴わないこと。
 - エ 原則として、構造の変更を伴わないこと。
- (6) 予定建築物の高さは、12メートル以下であること。ただし、(1)、ウに該当する既存建築物の建替等の場合は、既存建築物が12メートルを超える場合は、その高さ以下であること。
- (7) 建築基準法第56条の2の適用を受ける建築物の敷地においては、原則として、同条別表第4

(に) 欄の各敷地境界線からの水平距離の範囲における日影の増加が伴わないこと。

【提案基準第8号-2】 既に宅地として造成された土地における建築物の新築行為 (新規)

平成19年11月30日 適用

法第34条の2に該当する者が、平成19年11月29日以前に造成工事に着手していた又は造成工事が完了していた土地における建築物の新築、又は、第一種特定工作物の新設行為は次の各号に該当するものであること。

(1) 予定建築物の用途は次のいずれかに該当すること。

ア 予定建築物の用途は当初の造成の目的に整合するものとして、当該造成を行った事業主である都道府県等から証明等があるもの。

イ 造成事業の区域において建築基準法に基づく建築協定が締結されている、また、土地利用を増進する目的で建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関して法に基づかない任意の協定を締結している場合は、これらに適合していること。

ウ 造成事業の区域において、「岐阜県市街化調整区域内地区計画ガイドライン」に基づき、地区計画を定める予定のあるもの。

(2) 当該建築行為に伴って周囲の環境の悪化のおそれがなく、かつ、周辺の土地利用に支障を及ぼさないと認められること。

【提案基準第9号】～【提案基準第32号】、【提案基準第34号】 (改正なし)略

【提案基準第35号】 社会福祉施設等 (新規)

平成19年11月30日 適用

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等(「社会福祉施設等」という。(1))の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。ただし、法第34条第1号に該当する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公共公益施設は除く。

(1) 設置及び運営が国及び県等の定める基準に適合するものであること。

(2) 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、かつ、福祉施策の観点から支障がないことについて、所管部所と調整(下記調整事項参照)がとれたものであること。

(3) 開発区域内には施設の利用に対し適正な台数、規模の駐車スペースが確保されていること。

(4) 次に定めるところにより緑地を確保し、植栽を行うこと。

ア 植栽用地は開発面積の10分の1以上確保する。

イ 道路に面する部分の延長に対する緑地帯(幅1メートル以上)の長さを10分の4以上確保する。

(調整事項例)

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

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

当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合

当該施設が提供する障害福祉サービスが地域において不足し、当該施設の整備が県の障害者福祉に関する計画を達成するために必要と認められる場合

国の施策(厚生労働省告示)としてノーマライゼーションの理念に基づき、施設入所者が施設を出て地域で暮らすことを進め、併せて、施設入所者の日中活動(訓練、生産活動)の場を整備することとしており、これを受けて岐阜県障害福祉計画では各サービスごとの必要量を見込んでいる。

(1) 「社会福祉施設等には、社会福祉事業に準じる施設である地域子育て支援センター、認定こども園等を含むものとする。

【提案基準第36号】 医療施設 (新規)

平成19年11月30日 適用

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の用に供する施設の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。ただし、法第34条第1号に該当する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公共公益施設は除く。

- (1) 設置及び運営が国等の定める基準に適合する優良なものであること。
- (2) 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、かつ、医療施策の観点から支障がないことについて、所管部所と調整(下記調整事項参照)がとれたものであること。
- (3) 開発区域内には施設の利用に対し適正な台数、規模の駐車スペースが確保されていること。
- (4) 次に定めるところにより緑地を確保し、植栽を行うこと。
 - ア 植栽用地は開発面積の10分の1以上確保する。
 - イ 道路に面する部分の延長に対する緑地帯(幅1メートル以上)の長さを10分の4以上確保する。

(調整事項例)

国の医療提供体制の確保を図るための基本的な方針に即して、県が地域の実情に応じて医療提供体制の確保を図るための計画(医療法第30条の4第2項)に整合すること。例：生活習慣病(がん、脳卒中、急性心筋梗塞、糖尿病)の治療又は予防に係る事業を行う施設、救急医療等(救急医療、災害時における医療、へき地の医療)、周産期医療小児医療(小児救急医療を含む。)、その他、知事が県における疾病の発生の状況等に照らして特に必要と認める医療確保のための事業。救急医療確保のための事業については、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

当該医療施設の入院患者等にとって、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と認められる場合

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

【提案基準第37号】 学校 (新規)

平成19年11月30日 適用

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教育法第1条に規定する学校、及び、法第34条の2に該当する者が行う学校の用に供する施設の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。ただし、法第34条第1号に該当する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学校教育法に基づく幼稚園は除く。

- (1) 教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に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。(例：農業学校等。)
- (2) 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、かつ、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、教育委員会等と調整がとれたもの。
- (3) 開発区域内には施設の利用に対し適正な台数、規模の駐車スペースが確保されていること。
- (4) 次に定めるところにより緑地を確保し、植栽を行うこと。
 - ア 植栽用地は開発面積の10分の1以上確保する。
 - イ 道路に面する部分の延長に対する緑地帯(幅1メートル以上)の長さを10分の4以上確保する。

第5節 岐阜県開発審査会について (改正なし)略

第6節 都市計画法第43条の取扱い基準

1 基本方針

開発許可を受けた土地以外の土地における新築等の許可にあたっては、第4節に定める市街化調整区域における開発許可の基本方針に準じて行うものとする。

2 法第34条の2に基づく協議

法第34条の2に規定する都道府県等(1)が行う市街化調整区域での建築等についての知事との協議に当たっては、政令第36条の基準(法第43条の許可基準)を適用するものとし、法第34条各号の適合性に関しては、県が定める取扱い基準(2)により判断するものとする。

1 協議主体となる者の例：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、岐阜県住宅供給公社及び日本下水道事業団等

2 県が定める取扱い基準とは、岐阜県宅地開発指導要領第4章第4節に定める基準をいう。

3 改築及び増築の取扱い

市街化調整区域内における建築物の増改築のうち、次の各号の全てに該当する場合は、法第43条第1項の規制を受けない改築又は増築として扱うものとする。なお、以下の基準中、「従前」とは、建築物の増改築時をいう。

(1) 増改築後の建築物は従前と同一用途であること。

(2) 原則として、従前の建築物が残存していること。

(3) 従前の敷地及び建築物が、都市計画法上適法な状態であり、従前の敷地で行われるものであること。

(4) 改築の場合にあつては、改築後の床面積の合計が従前の1.5倍以下であること。

(5) 増築の場合にあつては、増築後の床面積の合計が従前の1.5倍以下であること。

(6) 階数の増変更を伴わないこと。ただし、建築物の用途が専用住宅であり、その階数が3以下かつ最高の高さを10m以下とする場合は適用しないことができる。

4 第43条第1項の規制を受けない改築、増築又は新築に係る手続きについて

建築基準法第6条又は第6条の2に基づく建築確認済証の交付を受けようとする者は、改築、増築又は新築に係る計画が都市計画法に適合することを証する書面として、岐阜県都市計画法施行細則第16条の2に規定する適合証明書交付申請書を所管する行政庁に提出し、適合証明書の交付を受けるものとする。

5 その他

本取扱い基準の3に該当する「改築」の用に供する目的で行う開発行為にあつては、法第29条第1項第11号(令第22条第1項第4号)に該当するものとして、開発許可不要で取り扱うものとする。