

第2節 「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用

第1款 包括承認基準の概要

静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準

平成23年1月27日決定

静岡県開発審査会審議規程（平成23年1月27日決定）第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準を次のように定める。

1 包括承認基準に係る開発（建築）行為の共通基準

- (1) 開発行為を行う区域（開発区域）の面積は5ヘクタール未満であること。
- (2) 周辺の土地利用状況と適合しており、土地利用上支障がないこと。

2 包括承認基準に係る開発（建築）行為

- 包括承認基準1 既存建築物の建替え
- 包括承認基準2 やむを得ない敷地の拡大
- 包括承認基準3 農家等の分家住宅
- 包括承認基準4 既存集落内の自己用専用住宅
- 包括承認基準5 指定大規模既存集落制度
- 包括承認基準6 農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例
- 包括承認基準7 既存集落内の宅地の利用
- 包括承認基準8 地域振興上必要な工場等の増設
- 包括承認基準9 既存集落内の木造建築工事業等の作業所
- 包括承認基準10 地区集会所その他法第29条第1項第3号に準ずる施設
- 包括承認基準11 公共公益施設（病院、診療所・助産所、社会福祉施設、学校）
- 包括承認基準12 診療所又は助産所の併用住宅
- 包括承認基準13 日用品店舗等併用住宅
- 包括承認基準14 既存建築物の用途（使用主体の属性等）の変更
- 包括承認基準15 収用対象事業の施行による移転
- 包括承認基準16 収用移転に伴う残地の利用
- 包括承認基準17 災害危険区域等に存する建築物の移転
- 包括承認基準18 災害等による移転等
- 包括承認基準19 既存宅地の確認を受けた土地
- 包括承認基準20 土地利用対策委員会の承認を受けた土地
- 包括承認基準21 線引前の優良宅地の認定地
- 包括承認基準22 旧住宅地造成事業に関する法律に基づき完了した土地の再開発
- 包括承認基準23 市街化調整区域で国又は県等が開発を行った土地等での建築行為
- 包括承認基準24 必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設・休憩施設等）
- 包括承認基準25 建築基準法第51条に規定するその他の処理施設

包括承認基準26 中山間地域の地域振興施設
 包括承認基準27 地域経済牽引事業の用に供する施設
 包括承認基準28 静岡県農林漁家民宿への用途変更
 包括承認基準29 優良田園住宅（自己の居住の用に供するもの）

附 則（平成23年1月27日第215回審査会決定）

この基準は、平成23年4月1日から施行する。

第1 包括承認基準の趣旨

静岡県開発審査会審議規程（平成23年1月27日決定。以下「審議規程」という。）第7条第1項の規定に基づき、あらかじめ都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第14号又は都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第36条第1項第3号ホの規定に基づき開発審査会が承認する開発（建築）行為の基準（以下「包括承認基準」という。）を定めるものである。包括承認基準に定められる開発（建築）行為の類型は、「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相当と認められる」ものである。

いままでは、開発審査会がその都度包括承認基準を決定し又は必要に応じて改正するなど、それぞれ独立した基準として取り扱ってきた。審議規程が制定されたことに伴い、いままでの包括承認基準を審議規程に位置付け、「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規程により審査会が別に定める包括承認基準」として整理したものである。

処分庁（審議規程第2条第2項に規定する静岡県知事及び事務処理市町の長という。以下同じ。）が、包括承認基準に適合する開発（建築）行為について、審議規程第2条から第6条までに規定する付議に係る手続きをしないで、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに規定する開発審査会の議を経たものとして法第29条第1項又は法第43条第1項の許可をすることができるものである。

処分庁は、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに該当するものとして法第29条第1項又は法第43条第1項の許可をしたときは、審議規程第7条第3項の規定により当該許可後に開催する開発審査会に報告するものとする。

◆ 付議の種類

付議基準 (審議規程第2条)	開発審査会に法第34条第14号の規定に基づき付議できる開発行為又は令第36条第1項第3号ホの規定に基づき付議できる建築物の新築、改築若しくは用途の変更若しくは第一種特定工作物の新設の基準
包括承認基準 (審議規程第7条)	あらかじめ開発審査会が法第34条第14号の規定に基づき承認する開発行為又は令第36条第1項第3号ホの規定に基づき承認する建築物の新築、改築若しくは用途の変更若しくは又は第一種特定

第2 包括承認基準の内容

1 包括承認基準に係る開発（建築）行為の共通基準

- (1) 開発行為を行う区域（開発区域）の面積は5ヘクタール未満であること。
- (2) 周辺の土地利用状況と適合しており、土地利用上支障がないこと。

【趣旨】

18年改正前の都市計画法において、法第34条第10号イの対象は大規模で計画的な開発行為とし、法第34条第10号ロの対象は法第34条第1号から第10号イまでのいずれかにも該当しない開発行為としていた。静岡県では、原則として、開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為は、改正前の法第34条第10号イに該当する開発行為とし、改正前の法第34条第10号ロに該当する開発行為とは取り扱ってこなかった。開発審査会も、5ヘクタール以上の開発行為は改正前の法第34条第10号イに基づき付議されたことから、計画的な市街化を図る上で支障がないかを審議していた。

その後、18年改正都市計画法により法第34条第10号イの規定が削除されたことから、5ヘクタール以上の開発行為は開発審査会への付議（開発審査会の審議）の対象外とした。なお、改正前の法第34条第10号イの対象であった大規模な開発行為は、原則として法第34条第10号（地区計画に定められた内容に適合する開発行為）に基づくこととなった。

【解釈と運用】

国土利用計画市町村計画、都市計画区域のマスタープラン等と整合性を保つため、周辺の土地利用状況と適合しており土地利用上支障がないこと、開発行為を行う区域（開発区域）の面積は5ヘクタール未満であることを共通基準としている。

- (1) 開発行為を行う区域（開発区域）の面積は5ヘクタール未満であること。

開発行為を行う区域の面積は、当該開発行為を行うとする土地の区域全体の面積をいい、市街化調整区域内に限った土地の区域の面積ではないこと。

開発審査会が包括承認する開発行為を行う区域（開発区域）の面積は5ヘクタール未満であること。建築行為に係る敷地の面積の基準については定めていないこと。

- (2) 周辺の土地利用状況と適合しており、土地利用上支障がないこと。

市町の土地利用指導要綱に基づく承認を受けている開発（建築）行為の実施計画については、周辺の土地利用状況と適合しており土地利用上支障がないと考えられること。

2 包括承認基準に係る開発（建築）行為

上記包括承認基準 1 から28までを参照

【解釈と運用】

包括承認基準 1 から28までの各包括承認基準に適合するとともに、共通基準にも適合していること。

3 都市計画法違反の行政処分に伴う包括承認基準の適用の除外

都市計画法違反の行政処分に伴う包括承認基準の適用について

平成16年12月16日決定

都市計画法第3章第1節（開発許可制度）の規定に違反した行為（以下「違法行為」という。）に対する同法第81条に基づく命令、許可の取消しその他の処分（以下「行政処分」という。）が行われた場合においては、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定に基づく開発審査会の包括承認基準を適用しないものとする。

ただし、信用の回復又は原状の是正などにより支障がないと認められる場合はこの限りではない。

1 開発審査会の包括承認基準の適用を受けない者

次のいずれかに該当する者（法人にあっては、違法行為が行われた際の法人の役員及び実質上の経営者並びに違法行為に関与した従業員を含む。）が行う法第29条又は第43条に基づく許可申請に対しては、開発審査会の包括承認基準を適用しないものとする。

(1) 行政処分を受けた者

(2) 違法行為が行われた際に、違法行為に係る土地若しくは建築物を所有していた者又は当該土地若しくは当該建築物の管理責任を有していた者で、違法行為が行われたことにつき故意又は過失（違法行為が行われる以前から、行政処分を受けた者が当該土地又は当該建築物を占有又は利用している事実を知らながら必要な措置を講じなかった場合は、過失があるものとみなす。以下同じ。）があると認められるもの

(3) 違法行為に関し、教唆、幫助その他これらに類する行為を行った者

2 開発審査会の包括承認基準の適用を受けない土地

行政処分の対象となった土地又は建築物に係る法第29条又は第43条に基づく許可申請に対しては、開発審査会の包括承認基準を適用しないものとする。

ただし、違法行為が行われたことにつき、善意かつ無過失（行政処分に係る標識が現地に設置された後に当該土地又は当該建築物に関する権利を取得した者は故意又は過失があったものとみなす。）であることを立証した者が申請した場合は、この限りではない。

【趣旨】

開発審査会の包括承認基準は、開発（建築）行為が原則として規制している市街

化調整区域内において、都市計画法第34条第14号又は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、例外的に開発（建築）行為を認める特例措置である。このため、都市計画法の開発許可制度に関する行政処分が行われた場合、違法行為と関連のある者及び土地については、信用の回復又は原状の是正などにより支障がないと認められる場合を除き、開発審査会の包括承認基準の適用を除外する。（平成16年12月16日第180回開発審査会）

【解釈と運用】

行政処分を受けたか否かにかかわらず、違法行為を行った者は、信用の回復が認められない限り、法第33条第1項第12号に規定する信用を欠くことになること。

第2款 包括承認基準に係る開発（建築）行為

第1 包括承認基準1 既存建築物の建替え

既存建築物の建替え

市街化調整区域に関する都市計画（線引き）の決定の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に法に適合して建築されかつ現在も適法に使用されている建築物（以下「既存建築物」という。）について、従前の敷地の範囲内での従前の建築物と同一の用途・規模・構造での建替えは法第43条第1項の許可を要しないが、法第43条第1項（法第29条第1項）の許可を要する建替えのうち、次に掲げる一定の要件を満たすものは建築（開発）行為を認める。

- 1 既存建築物の規模と異なる建替えのうち、延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え
- 2 既存建築物の規模と異なる建替えのうち、延床面積の1.5倍を超える併用住宅の建替え
- 3 既存建築物の構造と異なる建替えのうち、戸数増加を伴う建替え
- 4 既存建築物の構造と異なる建替えのうち、階数増加を伴う建替え
- 5 従前の用途と異なる建替えのうち、用途変更・敷地の分割を伴う建替え
- 6 従前の敷地に新たに敷地増を伴う建替えのうち、複数敷地を利用する建替え
- 7 既存建築物が除却された土地における建替え
- 8 建替えに伴う敷地の区画形質の変更

※ 開発許可制度運用指針（平成26年8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）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（9）既存建築物の建替

【定義（静岡県の取扱い）】

◆ 建築（建基法第2条第13号）

建築物を新築し、改築し、増築し又は移転することをいう。

◆ 新築

- 既存建築物のない敷地に、新たに建築物を建築すること。
- 既存建築物が存する敷地内において、用途の異なる別棟の建築物を建築すること。
- 既存建築物の全部又は一部を除却又は滅失した後に、用途、規模及び構造が著しく異なる建築物を建築すること。
- その他新たな建築物の建築で、増築、改築又は移転に該当しないもの。

◆ 増築

既存建築物の床面積を増加させることをいい、既存建築物と同一の敷地内で、既存建築物と用途上不可分の建築物（増築後の建築物の延床面積が既存建築物の延床面積の1.5倍を超えないもの）を建築することをいい、法第43条の許可を要しないものをいう。増築後

の建築物の延床面積が既存建築物の延床面積の1.5倍を超えるものは新築と取り扱う。

◆ 改築

現存する既存建築物の全部又は一部を除却又は滅失させ、従前の敷地の範囲内で、従前の用途、規模及び構造の著しく異ならない建築物を建築することをいう。

◆ 移転

同一敷地内で建築物を解体しないで別の位置に移すことをいう。

◆ 建替え

既存建築物の全部又は一部を除却又は滅失した後に、従前の敷地（隣接する土地が認められた場合はその土地を含む。）に建築物を建築することをいう。

新 築		改 築		増 築
建替え		法第43条の許可を要しないもの 〔従前の敷地の範囲内での従前の建築物 と同一の用途・規模・構造での建替え〕		
法第43条の許可を要するもの 用途、規模又は構造が従前と著しく異なる建築物への建替え		法第43条の許可を要するもの （都市計画法上の「改築」）		
		既存建築物の規模と異なる建替え		
		既存建築物の構造と異なる建替え 従前の用途と異なる建替え		
従前の敷地に新たに敷地増を伴う建替え 既存建築物が現存しない建替え				

※ 法第43条第1項の許可を要しない建替え

現在も適法に使用されている既存建築物について、従前の敷地の範囲内での従前の建築物と同一の用途・規模・構造での建替えは、法第43条第1項の許可を要しないこと。（法第43条第1項の許可を要しない建替えは、都市計画法上「改築」としない。）

<p>既存建築物の現存</p>	<p>市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物が、現在も適法に使用されていること。</p>
<p>同一の敷地</p>	<p>従前の敷地の範囲内であること。</p> <p>① 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物にあつては、線引きの際の敷地（宅地）の範囲</p> <p>線引き前からの存する建築物の敷地の一部が線引き後に適法に他の建築物の敷地になった場合において、次の要件を満たすときは、線引き前の際の敷地の範囲から線引き後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地をもって、従前の敷地の範囲とみなす。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 線引き前から存する建築物の敷地の一部が、線引き後に適法（法に適合し、かつ、建基法に基づく建ぺい率、容積率に適合していること。）に他の建築物の敷地となったものであること。 ▪ 線引きの際の敷地の範囲から線引き後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地の面積が、原則として200㎡以上であること（平成13年5月17日以前に登録されたもの、平成16年8月20日以前に開発許可権者の了解を得たもの、収用等のやむを得ない事情があるものを除く。）。 <p>② 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物にあつては、建築（許可）された際の敷地の範囲</p> <p>当該建築物が建築された後敷地の分割があり敷地の一部が適法に他の建築物の敷地になった場合において、次の要件を満たすときは、当初の敷地の範囲からその後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地をもって、従前の敷地の範囲とみなす。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 当初から存する建築物の敷地の一部が、敷地の分割後に適法に他の建築物の敷地となったものであること。 ▪ 当初の敷地の範囲からその後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地の面積が、原則として200㎡以上であること（平成13年5月17日以前に登録されたもの、収用等のやむを得ない事情があるものを除く。）。
<p>同一の用途</p>	<p>従前の用途と同じであること。</p>

同一の 規模	<p>建替え後の用途不可分であるすべての予定建築物の延床面積の合計が、従前の用途不可分であるすべての既存建築物の延床面積の合計の1.5倍以内のもの。</p> <p>注) 法第34条第1号又は第9号に規定する建築物等の延床面積に上限の定めがある建築物については、既存建築物の延床面積の1.5倍以内の面積の数値よりも上限の定め面積の数値の方が小さい場合は当該数値（上限の定め）の面積の範囲内であること。</p>
同一の 構造	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 棟数（附属建築物を除く。）が同一であること。 ▪ 共同住宅等を建替える場合は戸数が同一であること。 ▪ 階数が同一であること <p>なお、建替え後の予定建築物が2階建て以下の場合は階数同一として取り扱う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 建築物の構造種別（木造、鉄骨造、RC造等の種別）の変更は、本市では地震対策の観点から、「構造の変更」とは取り扱わない。

- ◆ 建替え後の予定建築物の容積率及び建ぺい率は、建基法第52条第1項第6号及び第53条第1項第6号の規定により定められた範囲内でなければならないので留意が必要である。
- ◆ 法第29条第1項又は法第43条第1項の許可を受けた建築物の建替えにあつては、従前の許可の要件の範囲内であること。

※ 法第43条第1項（第29条第1項）の許可を要する建替えで、包括承認基準に示すもの

既存建築物の規模と異なる建替え	1-1 延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え
	1-2 延床面積の1.5倍を超える併用住宅の建替え
既存建築物の構造と異なる建替え	1-3 戸数増加を伴う建替え
	1-4 階数増加を伴う建替え
従前の用途と異なる建替え	1-5 用途変更を伴う建替え
従前の敷地に新たに敷地増を伴う建替え	1-6 複数敷地を利用する建替え
	2-1 既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大
既存建築物が除却された土地における建替え	1-7 既存建築物除却後の建替え
敷地の区画形質の変更	1-5 敷地の分割を伴う建替え
	1-8 建替えを伴う敷地の区画形質の変更

1 延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え

1 延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え

平成 3年3月20日決定

平成14年1月24日一部改正

平成23年1月27日一部改正

既存建築物の規模と異なる建替えのうち、次の要件を満たすものは、既存建築物の延床面積の1.5倍を超える建替えに係る建築行為を認める。

- (1) 現存する既存建築物の建替えであること。
- (2) 利用しようとする敷地は、従前の敷地の範囲内で、すべて建築が認められる土地であること。ただし、包括承認基準2及び包括承認基準6の要件に適合する土地を一体的に利用する場合にあっては、当該土地を含めて差し支えないこと。
- (3) 建替え後の予定建築物の用途は、自己用一戸建専用住宅であること。ただし、既存建築物の用途を変更する場合にあっては、自己用一戸建専用住宅への変更が認められる場合に限られること。
- (4) 建替え後の予定建築物の高さが、高さ10メートル以下の既存建築物の建替えにあっては10メートル以下、高さ10メートルを超える既存建築物の建替えにあっては既存建築物の高さ以下であること。

【趣旨・経緯】

- ・市街化区域と市街化調整区域との線引きが行われ約20年が経過したことにより、住宅の老朽化や居住水準の向上等から既存建築物の床面積の1.5倍を超える建替えが今後増加することが予想される。建設省通達（昭和57年7月17日付け建設省計画局長及び宅地開発課民間宅地指導室長通知）によれば、建替え後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計が1.5倍を超えるものについては許可を要することになり個別に開発審査会に付議されることになるが、個人の専用住宅について従前の建築物の敷地の範囲内で行われる場合は、土地利用上支障を生ずるおそれもなく、市街化調整区域内のスプロールの起因になるとは思われないので、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成3年3月20日第93回開発審査会）
- ・平成13年7月26日の第160回開発審査会において複数敷地を利用した建替えを、平成13年10月25日の第161回開発審査会において既存建築物の延床面積の1.5倍を限度に併用住宅等から専用住宅への建替えを包括承認基準として議決したことから、運用の整合性を図るため、自己用専用住宅への建替えが可能なすべての場合において、建築物の高さを制限した上で、容積率の範囲内で延床面積の1.5倍を超える建替えを包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成14年1月24日第162回開発審査会）

- ・ 審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。(平成23年1月27日第215回開発審査会)

【解釈と運用】

既存建築物の規模と異なる建替えのうち、既存建築物の延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え

(1) 既存建築物

市街化調整区域に関する都市計画の決定(線引き)の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定(線引き)の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物が、現在も適法に使用されていること。

(2) 敷地

利用しようとする敷地は、原則として、従前の敷地の範囲内で、すべて建築が認められる土地であること。

包括承認基準2-1「既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大」の要件に適合する隣接する土地を一体的に利用して建て替える場合にあつては当該土地を含めて差し支えないこと(拡大後の敷地面積は300平方メートル以下であること)。包括承認基準6「農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例」の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあつては当該土地を含めて差し支えないこと(拡大後の敷地面積は500平方メートル以下であること)。包括承認基準2-2「接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大」の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあつては当該土地を含めて差し支えないこと(「従前の敷地」の範囲を「隣接地」まで拡大するものではないこと)。

(注) 既存建築物の建築後に敷地の分合筆が行われた場合は、登記事項証明書(全部事項証明書に限る。)等により確認すること。

(3) 建替え後の予定建築物の用途

自己用一戸建専用住宅であること。

既存建築物の用途を自己用一戸建専用住宅に変更する場合にあつては、自己用一戸建専用住宅への変更が認められる場合に限られること。この場合は、包括承認基準1-5「用途変更・敷地の分割を伴う既存建築物の建替え」の要件((4)イ及び(5)を除く。)を満たすこと。

(注) 許可申請の添付図書は、許可を要しない既存建築物の建替えに係る適合証明申請書と同一であること。

(4) 建替え後の予定建築物の高さ

建替え後の予定建築物の高さは、高さ10メートル以下の既存建築物の建替え

にあつては10メートル以下、高さ10メートルを超える既存建築物の建替えにあつては既存建築物の高さ以下であること。

- (5) 建替えには、既存建築物の改築だけでなく、既存建築物と用途上不可分な建築物の建築も含まれること。
- (6) 敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う建替えにあつては、包括承認基準1－8「建替えに伴う敷地の区画形質の変更」によること。

2 延床面積の1.5倍を超える併用住宅の建替え

2 延床面積の1.5倍を超える併用住宅の建替え

平成16年7月29日決定

平成23年1月27日一部改正

既存建築物の規模と異なる建替えのうち、次の要件を満たすものは、併用住宅の住宅部分（玄関・廊下・トイレ等の共用部分を含む。）について、既存建築物の住宅部分の延床面積の1.5倍を超える建替えに係る建築行為を認める。

- (1) 現存する併用住宅（法第34条第1号に基づき日用品店舗として許可を受けた施設及び平成18年改正前の都市計画法第29条第1項第3号に該当し許可を要しなかった施設を除く。）から併用住宅への建替えであること。
- (2) 利用しようとする敷地は、従前の敷地の範囲内で、すべて建築が認められる土地であること。ただし、包括承認基準2及び包括承認基準6の要件に適合する土地を一体的に利用する場合にあつては、当該土地を含めて差し支えないこと。
- (3) 建替え後の予定建築物の用途は、既存建築物と同一であること。
- (4) 建替え後の予定建築物の高さが、高さ10メートル以下の既存建築物の建替えにあつては10メートル以下、高さ10メートルを超える既存建築物の建替えにあつては既存建築物の高さ以下であること。

＊平成18年改正都市計画法…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 平成18年5月31日公布 平成19年11月30日施行）

【趣旨・経緯】

- ・既存建築物の建替えは、建替え前の延床面積に対し1.5倍以内であれば許可を要しないものとされている。延床面積の1.5倍を超える自己用専用住宅への建替えを周辺の市街化を促進するおそれがないことから包括承認しているの、併用住宅の住宅部分についても同様の趣旨から、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。なお、法第34条第1号の日用品店舗として許可を受けた施設の建替えについては、許可を受けることになるため除外される。（平成16

年7月29日第177回開発審査会)

- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。(平成23年1月27日第215回開発審査会)

(注) 日用品店舗等併用住宅の建築については平成17年2月に新たに包括承認基準を設けたことから、新たに法第34条第1号に該当する建築物として許可することはない。法第34条第1号に該当するものとして許可を受けた日用品店舗等併用住宅の建替えは、従前の許可の要件の範囲内(建築物の延床面積は300平方メートル以下、店舗等の用に供される部分の延床面積は全体の50パーセント以上(理容業・美容業にあつては30パーセント以上でかつ住宅部分の面積が150平方メートル未満)等)となる。

【解釈と運用】

既存建築物の規模と異なる建替えのうち、併用住宅の住宅部分の延床面積の1.5倍を超える建替え

(1) 既存建築物

市街化調整区域に関する都市計画の決定(線引き)の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定(線引き)の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物が、現在も適法に使用されていること。

法第34条第1号に規定する日用品店舗として許可を受けた施設(日用品店舗等併用住宅)及び平成18年改正前の都市計画法第29条第1項第3号に基づき許可を要しない施設(診療所又は助産所の併用住宅)は除かれること。

(2) 敷地

利用しようとする敷地は、原則として、従前の敷地の範囲内で、すべて建築が認められる土地であること。

包括承認基準2-1「既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大」の要件に適合する隣接する土地を一体的に利用して建て替える場合にあつては当該土地を含めて差し支えないこと(拡大後の敷地面積は300平方メートル以下であること)。包括承認基準6「農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例」の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあつては当該土地を含めて差し支えないこと(拡大後の敷地面積は500平方メートルであること)。包括承認基準2-2「接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大」の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあつては当該土地を含めて差し支えないこと。(「従前の敷地」の範囲を「隣接地」まで拡大するものではないこと。)

(注) 既存建築物の建築後に敷地の分合筆が行われた場合は、登記事項証明書(全

部事項証明書に限る。)等により確認すること。

(3) 建替え後の予定建築物の用途

併用住宅から併用住宅への建替えで、建替え後の予定建築物の用途は同一であること。

(4) 建替え後の予定建築物の規模

併用住宅の住宅部分（玄関・廊下・トイレ等の共用部分を含む。）の延床面積が、既存建築物の住宅部分の延床面積1.5倍を超えた建替えであること。

住宅部分以外の部分は、既存建築物の住宅部分以外の規模とほぼ同一（延床面積の1.5倍以内）であること。

(5) 建替え後の予定建築物の高さ

建替え後の予定建築物の高さは、高さ10メートル以下の既存建築物の建替えにあつては10メートル以下、高さ10メートルを超える既存建築物の建替えにあつては既存建築物の高さ以下であること。

(6) 建替えには、既存建築物の改築だけでなく、既存建築物と用途上不可分な建築物の建築も含まれること。

(7) 敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合にあつては、包括承認基準1－8「建替えに伴う敷地の区画形質の変更」によること。

3 戸数増加を伴う建替え

3 戸数増加を伴う建替え

平成13年7月26日決定

平成23年1月27日一部改正

既存建築物の構造と異なる建替えのうち、次の要件を満たすものは、戸数増加を伴う建替えに係る建築行為を認める。

- (1) 法に適合した複数の一戸建賃貸住宅、長屋建専用住宅、共同住宅、寄宿舎又は寮が現存し、長屋建専用住宅、共同住宅、寄宿舎又は寮への建替えであること。
- (2) 利用しようとする敷地は、従前の敷地の範囲内で、すべて建築が認められる土地であること。ただし、包括承認基準2に適合する土地を一体的に利用する場合にあつては、当該土地を含めて差し支えないこと。
- (3) 建替え後の予定建築物の延床面積は、既存建築物の延床面積の1.5倍以内であること。
- (4) 建替え後の予定建築物の戸数は、原則として既存建築物の戸数の1.5倍以内であること。
- (5) 建替え後の予定建築物の高さが、高さ10メートル以下の既存建築物の建替えにあつては10メートル以下、高さ10メートルを超える既存建築物の建替えにあつては既存建築物の高さ以下であること。

【趣旨・経緯】

- ・従前の敷地内における既存建築物の建替えは、同一用途かつ同一規模（建替え前の延床面積の1.5倍以内）であれば許可を要しないとされている。従前は戸数の増加を伴う建替えに対して既存宅地制度で対応してきたが、既存宅地制度の廃止に伴い、今後は許可を要することになり、個別に開発審査会に付議されることになる。二世帯住宅の普及、複数の一戸建賃貸住宅やアパートの老朽化などに伴い、今後建替え需要の増加が予想され、これらの建替えは周辺の市街化を促進するおそれがないと考えられることから、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成13年7月26日第160回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

既存建築物の構造と異なる建替えのうち、戸数増加を伴う建替え

(1) 既存建築物

市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物が、現在も適法に使用されていること。

(2) 敷地

利用しようとする敷地は、原則として、従前の敷地の範囲内で、すべて建築が認められる土地であること。

包括承認基準2-2「接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大」の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めて差し支えないこと（「従前の敷地」の範囲を「隣接地」まで拡大するものではないこと。）。

（注）既存建築物の建築後に敷地の分合筆が行われた場合は、登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）等により確認すること。

(3) 建替え後の予定建築物の用途

複数の一戸建賃貸住宅、長屋建専用住宅、共同住宅、寄宿舎又は寮から長屋建専用住宅、共同住宅、寄宿舎又は寮への建替えであること。

(4) 建替え後の予定建築物の規模

建替え後の予定建築物の延床面積は、既存建築物の延床面積の1.5倍以内であること。

(5) 建替え後の予定建築物の構造

ア 戸数

建替え後の予定建築物の戸数は、原則として既存建築物の戸数の1.5倍以内であること。

ただし、2階建て以下の建築物への建替えで、敷地内に建替え後の戸数の1.2倍（小数点以下は切捨て）以上の台数の平面駐車場が確保される場合にあっては、既存建築物の戸数の2倍までよいこと。

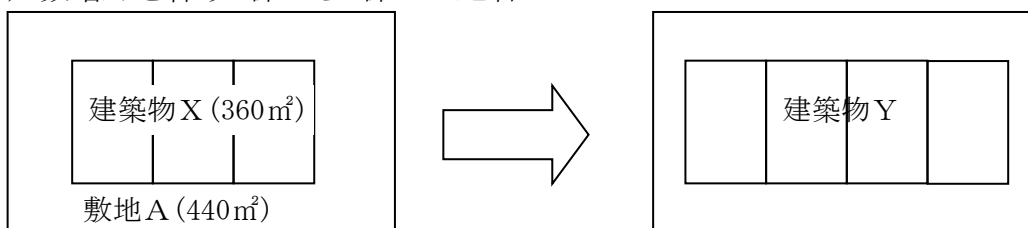
イ 高さ

建替え後の予定建築物の高さは、高さ10メートル以下の既存建築物の建替えにあっては10メートル以下、高さ10メートルを超える既存建築物の建替えにあっては既存建築物の高さ以下であること。

(6) 敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う建替えにあっては、包括承認基準1－8「建替えに伴う敷地の区画形質の変更」によること。

[参考]

戸数増加を伴う1棟から1棟への建替え



(原則)

戸数増加を伴う建替えの許可…… $Y \leq 540 \text{ m}^2$
($X \times 1.5$)

(既存宅地の確認を受けた土地の場合)

戸数増加を伴う建替えの許可…… $Y \leq 540 \text{ m}^2$
($X \times 1.5$)又は $A \times 0.8$ の大きい方

4 階数増加を伴う建替え

4 階数増加を伴う建替え

平成14年1月24日決定

平成23年1月27日一部改正

既存建築物の構造と異なる建替えのうち、次の要件を満たすものは、平屋建て又は2階建てから3階建てへの建替えに係る建築行為を認める。

- (1) 現存する既存建築物の建替えであること。
- (2) 利用しようとする敷地は、従前の敷地の範囲内で、すべて建築が認められる土地

であること。ただし、包括承認基準2及び包括承認基準6の要件に適合する土地を一体的に利用する場合にあっては、当該土地を含めて差し支えないこと。

- (3) 建替え後の予定建築物の用途は、既存建築物と同一であること。
- (4) 建替え後の予定建築物の延床面積は、既存建築物の延床面積の1.5倍以内であること。
- (5) 建替え後の予定建築物の高さが、高さ10メートル以下の既存建築物の建替えにあっては10メートル以下、高さ10メートルを超える既存建築物の建替えにあっては既存建築物の高さ以下であること。

【趣旨・経緯】

- ・従前の敷地内における既存建築物の建替えは、階数同一で同一用途かつ同一規模（建替え前の延床面積の1.5倍以内）であれば許可を要しないとされている。従前は平屋建て又は2階建てから3階建てへの建替えは既存宅地制度で対応してきたが、既存宅地制度の廃止に伴い、同制度の廃止により新たな制度を設ける必要があるため、予定建築物の高さを制限した上で、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成14年1月24日第162回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

既存建築物の構造と異なる建替えのうち、階数増加を伴う建替え

(1) 既存建築物

市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物が、現在も適法に使用されていること。

(2) 敷地

利用しようとする敷地は、原則として、従前の敷地の範囲内で、すべて建築が認められる土地であること。

包括承認基準2-1「既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大」の要件に適合する隣接する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めて差し支えないこと（拡大後の敷地面積は300平方メートル以下であること。）。包括承認基準6「農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例」の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めて差し支えないこと（拡大後の敷地面積は500平方メートル以下であること。）。包括承認基準2-2「接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大」の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあって

は当該土地を含めて差し支えないこと（「従前の敷地」の範囲を「隣接地」まで拡大するものではないこと。）。

（注）既存建築物の建築後に敷地の分合筆が行われた場合は、登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）等により確認すること。

(3) 建替え後の予定建築物の用途

既存建築物と同一であること。

(4) 建替え後の予定建築物の規模

建替え後の予定建築物の延床面積は、既存建築物の延床面積の1.5倍以内であること。

包括承認基準1-1「延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え」の要件を満たす場合は、既存建築物の延床面積の1.5倍を超える一戸建自己用専用住宅への建替えが可能であること。

(5) 建替え後の予定建築物の構造

ア 階数

平屋建て又は2階建てから3階建てへの建替えであること。

（注）平屋建てを2階建てとする場合は、階数同一として取り扱うこと。

イ 高さ

建替え後の予定建築物の高さは、高さ10メートル以下の既存建築物の建替えにあっては10メートル以下、高さ10メートルを超える既存建築物の建替えにあっては既存建築物の高さ以下であること。

(6) 敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合にあっては、包括承認基準1-8「建替えに伴う敷地の区画形質の変更」によること。

5 用途変更・敷地の分割を伴う建替え

5 用途変更・敷地の分割を伴う建替え

平成13年10月25日決定

平成23年 1月27日一部改正

従前の用途と異なる建替えのうち、次の要件を満たすものは、用途変更・敷地の分割を伴う建替えに係る建築（開発）行為を認める。

- (1) 既存建築物を相当の期間適法に使用し、かつ、用途変更又は敷地分割を伴う建替えの理由が倒産・廃業等のやむを得ないものであること。
- (2) 別表（用途変更対照表）の従前の用途の口欄に掲げる既存建築物が現存していること。
- (3) 利用しようとする敷地は、面積が従前の敷地の範囲内のおおむね1,000平方メートル以下で、すべて建築が認められる土地であること。
- (4) 用途変更を伴う建替えにあつては、次の要件を満たすものであること。
 - ア 別表（用途変更対照表）の従前の用途欄に対応する「用途変更可能な範囲」欄の用途であること。
 - イ 建替え後の予定建築物の延床面積は、既存建築物の延床面積の1.5倍以内であること。
 - ウ 建替え後の予定建築物の高さが、高さ10メートル以下の既存建築物の建替えにあつては高さ10メートル以下、高さ10メートルを超える既存建築物の建替えにあつては既存建築物の高さ以下であること。
- (5) 敷地の分割を伴う建替え（開発行為）にあつては、次の要件を満たすものであること。
 - ア 予定建築物の用途は、一戸建専用住宅であること。
 - イ 予定建築物の規模は、建ぺい率50パーセント以下、容積率80パーセント以下、高さ10メートル以下であること。
 - ウ 1区画の最低面積は、原則200平方メートル以上であること。

[別表] 用途変更対照表

		従前の用途		用途変更可能な範囲
イ	ロ	ハ		
住 宅	住宅A	一戸建 専用住宅	自己用	非自己用一戸建専用住宅
			非自己用	単数
		複数		長屋建専用住宅 共同住宅等
		長屋建専用住宅		一戸建専用住宅 共同住宅等
	住宅B	共同住宅等 (共同住宅、寄宿舍、寮)		一戸建専用住宅
				長屋建専用住宅
	併用住宅	日用品店舗等併用住宅		一戸建専用住宅
				日用品店舗等
		診療所又は助産所併用住宅		一戸建専用住宅
				診療所又は助産所
飲食店併用住宅		一戸建専用住宅		
事務所併用住宅		一戸建専用住宅		
工場併用住宅		一戸建専用住宅		
商 業 施 設 等	日用品店舗等		一戸建専用住宅	
			日用品店舗等併用住宅	
	飲食店		一戸建専用住宅	
			飲食店併用住宅	
	事務所		一戸建専用住宅	
			事務所併用住宅	
	歓楽施設A	マージャン屋、パチンコ店		一戸建専用住宅
	歓楽施設B	劇場、映画館		一戸建専用住宅
	歓楽施設C	待合、料亭		一戸建専用住宅
歓楽施設D	キャバレー、舞踏場		一戸建専用住宅	
歓楽施設E	特殊浴場		一戸建専用住宅	
宿泊施設			一戸建専用住宅	
工 場 等	工場		一戸建専用住宅	
			工場併用住宅	
	処分庁が指定した産業施設			一戸建専用住宅

- 1 日用品店舗等とは、日用品店舗、日用品修理加工店及び日用サービス店舗をいう。
- 2 処分庁が指定した産業施設とは、既存集落内に立地し、かつ、製造業の用に供されてきた倉庫で、一定の資産価値が認められるものをいう。

【趣旨・経緯】

- ・従前の敷地内における既存建築物の建替えは、同一構造で同一用途かつ同一規模（建替え前の延床面積の1.5倍以内）であれば許可を要しないとされている。近年産業構造の変化や経営者の高齢化に伴い個人商店や町工場を廃業する傾向にあり、建替えは既存宅地制度で対応してきたが、既存宅地制度の廃止に伴い、今後は許可を要することになり、個別に開発審査会に付議されることになる。商業施設や工場から一戸建専用住宅又は併用住宅への建替え、複数の戸建賃貸住宅から長屋建専用住宅や共同住宅への建替えは、周辺の市街化を促進するおそれがないと考えられることから、包括承認基準としてあらかじめ議決するものとする。（平成13年10月25日第161回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

従前の用途と異なる建替えのうち、用途変更・敷地の分割を伴う建替え（用途変更にあつては既存建築物と用途上不可分な建築物の建築を含む。）

(1) 既存建築物

既存建築物は、別表（用途変更対照表）の従前の用途の口欄に掲げる建築物であること。当該建築物は、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物で、現在も適法に使用されていること。

(2) 敷地

利用しようとする敷地は、従前の敷地の範囲内の全部であつて、面積がおおむね1,000平方メートル以下で、かつ、すべて建築が認められる土地であること。

(3) 建替えに至る事情

既存建築物を相当の期間（原則20年以上）適法に使用し、かつ、用途変更又は敷地分割する理由が倒産・廃業等のやむを得ないものであること。

(4) 用途変更を伴う建替えの場合の建替え後の予定建築物

ア 用途

別表（用途変更対照表）の従前の用途欄に対応する「用途変更可能な範囲」欄の用途であること。

イ 規模

建替え後の予定建築物の延床面積は、既存建築物の延床面積の1.5倍以内

であること（用途変更に伴う既存建築物と用途上不可分な建築物の建築を含む。）。

ウ 高さ

建替え後の予定建築物の高さは、高さ10メートル以下の既存建築物の建替えにあつては10メートル以下、高さ10メートルを超える既存建築物の建替えにあつては既存建築物の高さ以下であること。

（注）敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う建替えにあつては、包括承認基準1－8「建替えに伴う敷地の区画形質の変更」によること。

(5) 敷地の分割を伴う建替えの場合の建替え後の予定建築物

ア 用途

一戸建専用住宅であること。

イ 規模

建ぺい率50パーセント以下、容積率80パーセント以下、高さ10メートル以下であること。

ウ 1区画の最低面積

原則200平方メートル以上であること。

（注）敷地の分割で区画の変更又は形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合は、法第29条第1項の開発許可を要する建替えとなること。

(6) 土地利用上の整合性

用途変更及び敷地の分割が市町の土地利用上支障がないこと。

（注）対象となる敷地面積がおおむね1,000平方メートルを超える用途変更・敷地の分割にあつて、建替えに至る事情や市町の土地利用計画との整合性等を個別に検討して特別に許可しようとする場合は、処分庁は開発審査会へ個別に付議することが必要である。

6 複数敷地を利用する建替え

6 複数敷地を利用する建替え

平成13年 7月26日決定

平成13年10月25日一部改正

平成16年 3月24日一部改正

平成23年 1月27日一部改正

従前の敷地に新たに敷地増を伴う建替えのうち、次の要件を満たすものは、複数敷地を利用した建替えに係る建築（開発）行為を認める。

(1) 現存する既存建築物の建替えであること。

- (2) 利用しようとする敷地は、すべて建築が認められる土地であること。
- (3) 建替え後の予定建築物の用途は、利用しようとする敷地に現存する既存建築物（附属建築物を除く。）の用途と同一（用途変更を伴う建替えが認められる場合にあっては、その認められる用途）であること。
- 用途が異なる複数の敷地にあっては、次の要件を満たすものは既存のいずれかの用途の範囲内で一体的に利用することができること。
- ア 建替え後の予定建築物は、自己の建築物であり、かつ、遊戯施設等ではないこと。
- イ 建替え後の予定建築物は、複数の敷地のいずれかの既存建築物の用途と同一であること。
- (4) 建替え後の予定建築物の延床面積は、利用しようとする敷地に現存する各既存建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）に適合した附属建築物・増築部分を含む。）の延床面積の合計の1.5倍以内であること。
- ただし、包括承認基準19（既存宅地の確認を受けた土地）に適合した敷地にあっては当該敷地上の既存建築物の床面積の1.5倍の面積よりも当該敷地面積の80パーセントの数値の方が大きい場合には当該数値を、包括承認基準7（既存集落内の宅地の利用）に適合した土地にあっては当該敷地面積の80パーセントの数値を用いることができること。
- (5) 建替え後の予定建築物の高さが、高さ10メートル以下の既存建築物の建替えにあっては10メートル以下、高さ10メートルを超える既存建築物の建替えにあっては既存建築物の高さ以下であること。

【趣旨・経緯】

- ・従前の敷地内における既存建築物の建替えは、同一構造で同一用途かつ同一規模（建替え前の延床面積の1.5倍以内）であれば許可を要しないとされている。従前は複数の敷地を利用した建替えに対して既存宅地制度で対応してきたが、既存宅地制度の廃止に伴い、今後は許可を要することになり、個別に開発審査会に付議されることになる。二世帯住宅の普及、複数の一戸建賃貸住宅やアパートの老朽化などに伴い、今後建替え需要の増加が予想され、これらの建替えは周辺の市街化を促進するおそれがないと考えられることから、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成13年7月26日第160回開発審査会）
- ・平成13年10月25日の第161回開発審査会において用途変更・敷地分割に伴う建替えを包括承認基準として議決したことから、これと整合を図るため、用途変更を伴うが建替えが認められる場合の変更後の用途を加えるものである。（平成13年10月25日第161回開発審査会）
- ・建替え後の予定建築物の用途は、敷地ごとに既存建築物の用途と同一又は用途

変更可能な用途の範囲内のものであることを原則としているが、近年、複数の敷地に用途が異なる既存建築物が存する場合において、社会経済状況の変化に応じていずれかの用途に一元化したいとの相談が寄せられている。このため、周辺の土地利用の状況に適合しており、市町村の土地利用上支障がない場合は、自己用の建築物であり、かつ遊戯施設等ではないことを要件に用途を一元化した建替えを、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。(平成16年3月24日第175回開発審査会)

- ・ 審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。(平成23年1月27日第215回開発審査会)

【解釈と運用】

従前の敷地に新たに敷地増を伴う建替えのうち、複数敷地を利用する建替え

(1) 既存建築物

利用しようとする敷地（のいずれか）に、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物が、現在も適法に使用されていること。

(2) 敷地

利用しようとする敷地は、すべて建築が認められる土地であること。

既存建築物の建替えの敷地だけでなく、包括承認基準19「既存宅地の確認（平成12年改正前の都市計画法第43条第1項第6号ロの確認）を受けた土地」の要件に適合した土地や包括承認基準7「既存集落内の宅地の利用」の要件に適合した土地も対象になること。

(3) 建替え後の予定建築物の用途

利用しようとする敷地に現存する既存建築物（附属建築物を除く。）の用途と同一であること。

包括承認基準1－5「用途変更・敷地の分割を伴う既存建築物の建替え」の要件（(3)のうち従前の敷地の範囲内及び(5)を除く。）を満たし用途変更を伴う建替えが認められる場合にあっては、その認められる変更後の用途も対象となること。

ア 用途が異なる複数の敷地にあっては、次の要件を満たすものは既存建築物のいずれかの用途の範囲内で一体的に利用することができること。

(ア) 建替え後の予定建築物は、自己の建築物であり、かつ、遊戯施設等ではないこと。

(イ) 建替え後の予定建築物は、複数の敷地のいずれかの既存建築物の用途と

同一であること。

イ 次に掲げる土地にあっては、予定建築物の用途に制限があること。

(ア) 包括承認基準19「既存宅地の確認を受けた土地」の要件に適合した土地で建築物が現存していない場合にあっては、第二種低層住居専用地域に建築できる建築物であること。

(イ) 包括承認基準7「既存集落内の宅地の利用」の要件に適合した土地にあっては、一戸建専用住宅であること。

(4) 建替え後の予定建築物の規模

建替え後の予定建築物の延床面積は、利用しようとする敷地に現存する各既存建築物（建築基準法に適合した附属建築物・増築部分を含む。）の延床面積の合計の1.5倍以内であること。

ただし、包括承認基準19「既存宅地の確認を受けた土地」の要件に適合した敷地にあっては当該敷地上の既存建築物の延床面積の1.5倍の面積よりも当該敷地面積の80パーセントの数値の方が大きい場合には当該数値（既存宅地の確認を受けた敷地に建築物が現存しない場合にあっては、当該敷地面積の80パーセントの数値）、包括承認基準7「既存集落内の宅地の利用」の要件に適合した土地にあっては当該敷地面積の80パーセントの数値を用いることができること。

(5) 建替え後の予定建築物の高さ

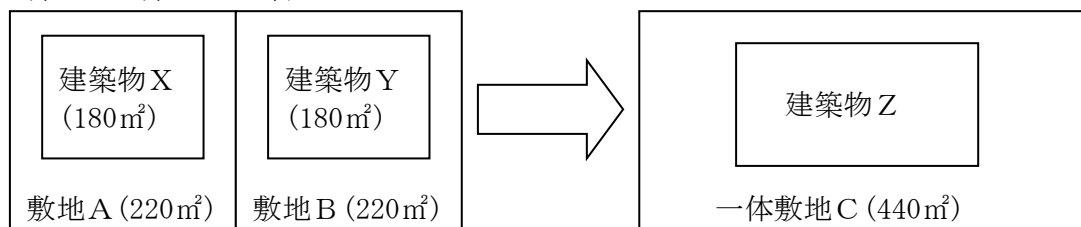
建替え後の予定建築物の高さは、高さ10メートル以下の既存建築物の建替えにあっては10メートル以下、高さ10メートルを超える既存建築物の建替えにあっては既存建築物の高さ以下であること。

(6) 建替えには、既存建築物と用途上不可分な建築物の建築も含まれること。

(7) 敷地の区画の変更又は形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う建替えにあっては、包括承認基準1－8「建替えに伴う敷地の区画形質の変更」によること。

【参考】

1 2棟から1棟への建替え



(原則)

複数敷地の建替えの許可…… $Z \leq 540\text{m}^2$

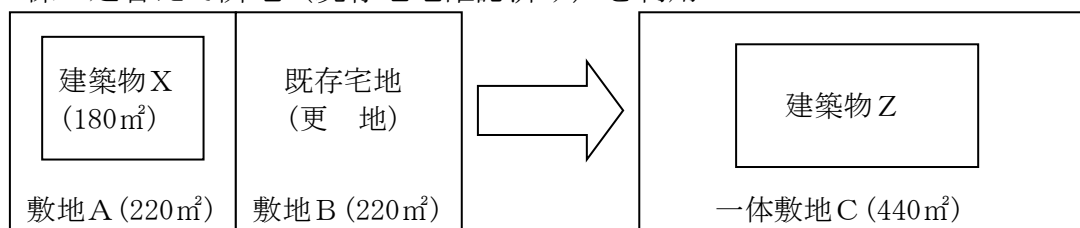
$$(X \times 1.5) + (Y \times 1.5)$$

(既存宅地の確認を受けた土地の場合)

複数敷地の建替えの許可…… $Z \leq 540\text{m}^2$

$$(X \times 1.5 \text{ 又は } A \times 0.8 \text{ の大きい方}) + (Y \times 1.5 \text{ 又は } B \times 0.8 \text{ の大きい方})$$

2 1棟の建替えで隣地（既存宅地確認済み）を利用



複数敷地の建替えの許可…… $Z \leq 446\text{m}^2$ ($X \times 1.5 + B \times 0.8$)

7 既存建築物除却後の建替え

7 既存建築物除却後の建替え

平成14年1月24日決定

平成23年1月27日一部改正

既存建築物が除却された土地における建替えのうち、既存建築物の除却後1年以内（災害等のやむを得ない事情による場合には、原則5年以内）の建替えで、次のいずれかの要件を満たすものに係る建築行為を認める。

- (1) 従前の敷地の範囲内で行う予定建築物の用途及び構造が既存建築物と同一で、延床面積も既存建築物の延床面積の1.5倍以内である建替え
- (2) 既存建築物が現存しているものとみなすことにより、包括承認基準1に掲げる各基準に適合する既存建築物の建替え

【趣旨・経緯】

- ・ 建替えは適合証明申請時又は許可申請時に既存建築物が現存することが原則であるが、土地の売買においては更地での引き渡しを求める傾向が強い。従前は除却された既存建築物の建替えは既存宅地制度で対応してきたが、同制度の廃止により新たな制度を設ける必要があるため、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成14年1月24日第162回開発審査会）
- ・ 審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

既存建築物が除却された土地における建替え

(1) 既存建築物の確認

既存建築物の敷地、用途、規模、構造（棟数、戸数、階数）が、対象となる者から提出された登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）その他の公的な資料により確認できるものであること。

(2) 既存建築物の除却後の期間

既存建築物の除却後1年以内であること。災害等のやむを得ない事情による場合には、原則5年以内であること。

(3) 従前の敷地の範囲内での従前の建築物と同一の用途・規模・構造の建替え

既存建築物の除却後1年以内（災害等のやむを得ない事情による場合には、原則5年以内）であり、従前の敷地の範囲内で、建替え後の予定建築物の用途及び構造が既存建築物と同一で、延床面積も既存建築物の延床面積の1.5倍以内である建替えであること。

(4) 既存建築物が現存しているものとみなすことにより、包括承認基準1に掲げる各基準に適合する既存建築物の建替え

既存建築物の除却後1年以内（災害等のやむを得ない事情による場合には、原則5年以内）であり、既存建築物が現存しているものとみなすことにより、包括承認基準1に掲げる各基準のいずれかに適合する建替えであること。

- ・ 包括承認基準1-1 延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅の建替え
- ・ 包括承認基準1-2 延床面積の1.5倍を超える併用住宅の建替え
- ・ 包括承認基準1-3 戸数増加を伴う建替え
- ・ 包括承認基準1-4 階数増加を伴う建替え
- ・ 包括承認基準1-5 用途変更・敷地の分割を伴う建替え
- ・ 包括承認基準1-6 複数敷地を利用する建替え
- ・ 敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う建替えは、包括承認基準1-8「建替えに伴う敷地の区画形質の変更」によること。

8 建替えに伴う敷地の区画形質の変更

8 建替えに伴う敷地の区画形質の変更

平成16年3月24日決定

平成23年1月27日一部改正

道路と敷地の高さを調整するために盛土が必要な場合など、既存建築物の建替えに伴いやむを得ないと認められる敷地の区画形質の変更で、次のいずれかに該当する開

発行為を認める。

- (1) 従前の敷地の範囲内での現存する既存建築物と同一の用途の建替えであって、予定建築物の構造が同一で延床面積の1.5倍以内である建替え
- (2) 包括承認基準1に掲げる各基準に適合する既存建築物の建替え

【趣旨・経緯】

- ・既存建築物の建替えは、盛土、切土等の開発行為を伴わないことを原則としているが、道路整備等により周辺の道路の地盤が上がった場合や浸水の被害のおそれがある場合には盛土等をして建替えをしたいと要望が寄せられていることから、やむを得ない事情があり、かつ、周辺の土地利用の状況に適合しており、市町の土地利用上支障がない場合の敷地の区画形質の変更を伴う建替えを、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成16年3月24日第175回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更

(1) やむを得ない事情

道路と敷地の高さを調整するために盛土が必要な場合など、建替えに伴い区画形質の変更を行うことにやむを得ないと認められる事情があること。

(2) 土地利用上の整合性

敷地の区画形質の変更が、周辺の土地利用の状況に適合しており、市町の土地利用上支障がないこと。

(3) 従前の敷地の範囲内で行う予定建築物の用途及び構造が現存する既存建築物と同一で、延床面積も既存建築物の延床面積の1.5倍以内である建替え

令第22条第4号に該当しないので、法第29条第1項の開発許可を要する建替えであること。既存建築物の増築の場合も同様であること。

(4) 包括承認基準1に掲げる各基準に適合する既存建築物の建替え

包括承認基準1に掲げる各基準に適合する既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更を認めるものであること。

ア 既存建築物の延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え（包括承認基準1-1）

敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）があっても用途変更がない場合は、令第22条第4号に該当し、法第43条第1項の建築許可を要する建替えとなること。

敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）があつて用途変更を伴う場合は、法第29条第1項の開発許可を要する建替えとなること。

敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴つて既存建築物と用途上不可分な建築物を建築する場合は、法第29条第1項の開発許可を要する建替えとなること。

イ 既存建築物の延床面積の1.5倍を超える併用住宅の建替え（包括承認基準1-2）

用途変更がないので、敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合は令第22条第4号に該当し、法第43条第1項の建築許可を要する建替えとなること。

ウ 戸数増加を伴う建替え（包括承認基準1-3）

敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）があつて用途変更（例：複数の一戸建賃貸住宅から共同住宅へ）を伴う場合は、法第29条第1項の開発許可を要する建替えとなること。

敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）があつても用途変更がない場合は、令第22条第4号に該当し、法第43条第1項の建築許可を要する建替えとなること。

エ 階数増加を伴う建替え（包括承認基準1-4）

用途変更がないので、敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合は令第22条第4号に該当し、法第43条第1項の建築許可を要する建替えとなること。

オ 用途変更・敷地の分割を伴う建替え（包括承認基準1-5）

敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）があつて用途変更を伴う場合は、法第29条第1項の開発許可を要する建替えとなること。

敷地の分割で区画の変更又は形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合は、法第29条第1項の開発許可を要する建替えとなること。

カ 複数敷地を利用する建替え（包括承認基準1-6）

敷地の区画の変更又は形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合は、法第29条第1項の開発許可を要する建替えとなること。

キ 既存建築物除却後の建替え（包括承認基準1-7）

敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合は、法第29条第1項の開発許可を要する建替えとなること。

第2 包括承認基準2 やむを得ない敷地の拡大

やむを得ない敷地の拡大

平成11年 5月26日決定

平成13年10月25日一部改正

平成14年11月28日一部改正

平成23年 1月27日一部改正

次のいずれかに該当するものは、やむを得ないものとして敷地の拡大を伴う建築物の建築に係る開発（建築）行為を認める。

1 既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大

対象となる者が相当の期間適正に使用している既存の専用住宅又は併用住宅の建替えで、やむを得ない理由があるもの（拡大後の敷地面積は、300平方メートル以下のものに限る。）。

2 接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大

建築が可能な既存の敷地における建築で、既存の敷地の利用上やむを得ない理由があり、次の範囲内で敷地の拡大を行うもの。

(1) 既存建築物の建築後の特別な事情の発生等やむを得ない理由により、建築確認を受けるために必要な接道要件を満たしていない既存の敷地が、道路に接するために必要最小限の区間、幅員の範囲

(2) 払下げを受けた土地又は位置指定道路が廃止された土地が既存の敷地に介在する場合や道路と既存の敷地に挟まれている場合など、既存の敷地の利用上必要かつやむを得ない理由がある土地の範囲

3 防災上必要な施設設置のためのやむを得ない敷地の拡大

市街化調整区域にある河川等を放流先とする調整池からの放流管など、防災上必要不可欠な施設を隣接する市街化調整区域内に設置する必要があり、当該施設の設置に必要な最小限の範囲内で市街化調整区域内の土地を開発区域に含めるもの。

【趣旨・経緯】

- ・開発許可制度運用指針（平成26年8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）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 (20)②
- ・市街化区域と市街化調整区域の線引きが行われ約30年が経過し、居住空間の向上や生活様式の変化等から住宅の増築の需要が生じており、今後も高まっていくことが予想される。平成10年7月1日付け建設省建設経済局宅地課民間宅地指導室長通達において、「既存住宅の増築のためやむを得ない場合の敷地拡大については、やむを得ない事情が認められ、周辺の土地利用に支障を及ぼさない限り、都市計画法第29条又は第43条の規定による許可が相当か否かの審査の対象として差し支えないと考えられるので適切な運用を図られたい。」と示されたことから、や

むを得ない事情が認められる周辺の土地利用を及ぼすおそれがない既存の専用住宅の増築のための敷地拡大を、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。(平成11年5月26日第146回開発審査会)

- 既存の専用住宅の増築の際にやむを得ない場合には既存敷地を含め200平方メートルを限度に認めてきたが、近年二世帯住宅や介護対応型住宅の需要が見られることから、専用住宅だけでなく、併用住宅や収用により移転する住宅を含め、敷地の限度を農家分家等の基準である300平方メートルまで引き上げる。道路に接するまでの合理的区間(幅員4メートル未満)や払下げが確実である官地については従前既存宅地の確認の際に敷地を含めて取り扱われてきたが、既存宅地制度の廃止に伴い、今後は既存建築物の建替えや既存宅地の確認を受けた土地における建築の際に同様の問題が生ずることから、接道の確保等のための敷地の拡大を認める必要がある。また、市街化区域内の開発行為において、調整池の放流口から河川等の放流先までの放流管等の防災上不可欠な施設が隣接する市街化調整区域内に及ぶときは、防災上の観点から市街化調整区域の区域を開発区域に含めて認める必要がある。これらのやむを得ない場合に敷地の拡大を認めたとしても、周辺における市街化を促進するおそれがないと考えられることから、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。(平成13年10月25日第161回開発審査会)
- 平成13年10月25日の第161回開発審査会において既存建築物の敷地及び既存宅地の確認を受けた土地を対象に接道の確保等のための敷地の拡大が認められたところであるが、「既存集落内の線引き前の宅地」や「市街化調整区域に隣接した市街化区域内の土地」においても、接道の確保等のために敷地を拡大したいとの要望が寄せられている。このため、建築可能な土地の有効利用を図る観点から、建築可能な既存の敷地について接道の確保等のやむを得ない理由がある場合には、同様に敷地の拡大を認めるものである。(平成14年11月28日第167回開発審査会)
- 審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。(平成23年1月27日第215回開発審査会)

【解釈と運用】

やむを得ないものとして敷地の拡大を伴う建築物の建築に係る開発(建築)行為

1 既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大

対象となる者が相当の期間適正に使用している既存の専用住宅又は併用住宅の建替えで、やむを得ない理由があり、かつ、市町の土地利用上支障がない場合は、原則対象となる者の所有の土地について300平方メートルまで敷地の拡大を認める。

(1) 対象となる者が相当の期間適正に使用していること。

ア 相当の期間…10年以上

イ 適正に …法上適法であること。

(2) やむを得ない理由

既存の住宅が手狭になる事情（子供の結婚等）、二世帯住宅や介護対応型の住宅需要を踏まえて、やむを得ない理由を判断するものであること。

（対象となる者と当該世帯構成員等との関係及び住宅の建替えを必要とする
具体的な事情を住民票、戸籍謄本等により確認する。）

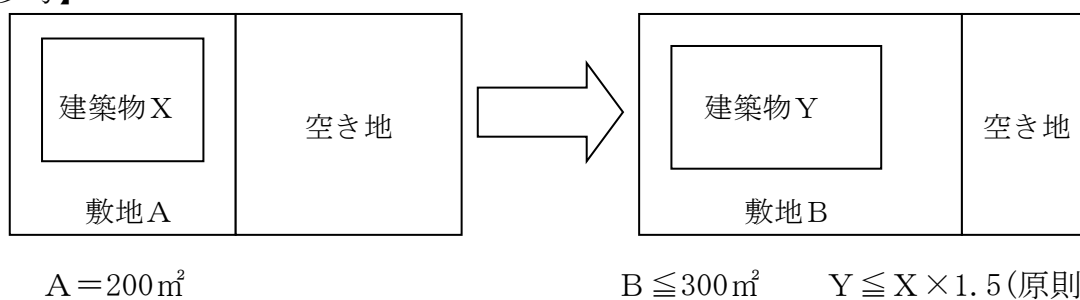
(3) 敷地

専用住宅、併用住宅を問わず、300平方メートル以下であること。

包括承認基準6「農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例」の要件を満たす場合は、500平方メートルまで敷地の拡大が可能であること。

(4) 建替えには、既存建築物と用途上不可分な建築物の建築も含まれること。

【参考】



2 接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大

建築が可能な既存の敷地における建築で、既存の敷地の利用上やむを得ない理由があり、かつ、市町の土地利用上支障がない場合は、原則対象となる者の所有の土地について次の範囲内で敷地の拡大を認める。

(注) a 敷地の拡大のみは認めないものであり、既存の敷地における開発（建築）行為に対する許可申請において取り扱うものであること。

b 既存の敷地の拡大の申請手続は、開発（建築）許可の申請の際、やむを得ない理由を記載した理由書を添付すること。

c 一棟を建築するために必要なものに限定していること。

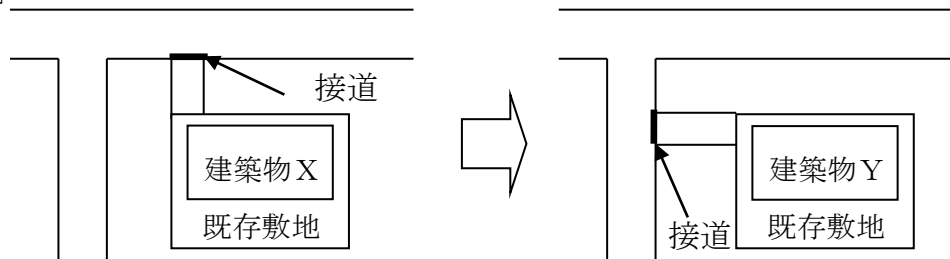
d 建築が可能な既存の敷地

…既存建築物の建替えの敷地、既存宅地の確認を受けた土地、既存集落内の宅地の利用、土地利用対策委員会の承認を受けた土地、線引前の優良宅地の認定地

(1) 接道のためのやむを得ない敷地の拡大

既存建築物の建築後の特別な事情の発生等やむを得ない理由により、建築確認を受けるために必要な接道要件を満たしていない既存の敷地（意図的に袋地としたものは除く。）が、道路に接するために必要最小限の区間、幅員（原則4メートル未満）の範囲

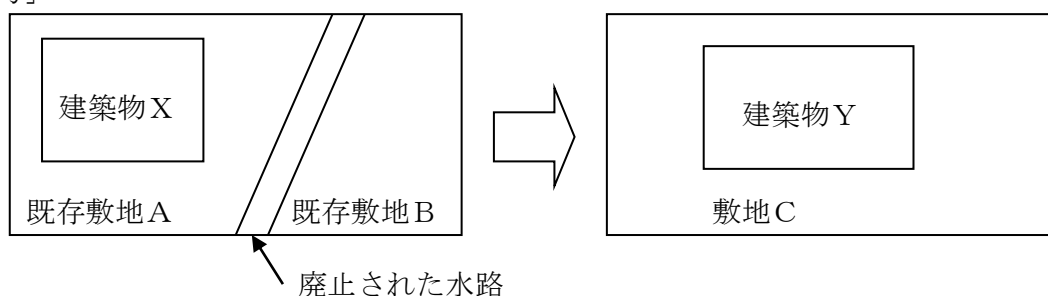
[参考]



(2) 払下げ、位置指定道路廃止のためのやむを得ない敷地の拡大

官地の払下げを受けた土地又は位置指定道路が廃止された土地が既存の敷地に介在する場合や道路と既存の敷地に挟まれている場合など、既存の敷地の利用上、必要かつやむを得ない理由がある土地の範囲

[参考]



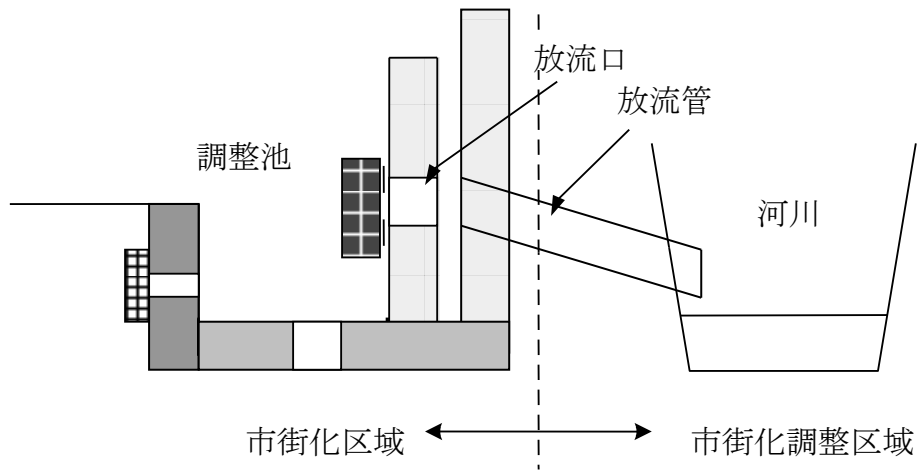
※既存敷地A及び既存敷地Bはともに建築が認められる土地であること。

※やむを得ない理由とは、官地の払下げを受けた土地又は位置指定道路が廃止された土地が既存の敷地に介在する場合や道路と既存の敷地に挟まれている場合であること。

3 防災上必要な施設設置のためのやむを得ない敷地の拡大

市街化調整区域にある河川等を放流先とする調整池からの放流管など、防災上必要不可欠な施設を隣接する市街化調整区域内に設置するやむを得ない理由があり、かつ、市町の土地利用上支障がない場合は、当該施設の設置に必要な最小限の範囲内で市街化調整区域内の区域を開発区域に含めることができる。

【参考】



第3 包括承認基準3 農家等の分家住宅

農家等の分家住宅

昭和46年 2月22日決定

昭和57年10月28日一部改正

平成16年12月16日一部改正

平成17年 2月17日一部改正

平成23年 1月27日一部改正

次の要件を満たすものは、市街化調整区域における農家世帯等の分化発展のために必要な住宅の建築に係る開発（建築）行為を認める。

- 1 予定建築物は、自己用一戸建専用住宅であること。
- 2 対象となる者は、原則として、次に掲げる要件を満たす者であること。
 - (1) 自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。
 - (2) 対象となる者及びその本家たる世帯において、市街化区域内の土地等の建築可能な土地を所有していないこと。
 - (3) 結婚等により新たに世帯独立の必要性に迫られた者で、住宅の建築が確実な者であること。
 - (4) 次のいずれかに該当する者であること。
 - ア 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から市街化調整区域内に土地を所有し継続して生活の本拠を有する世帯における二・三男等の合理的事情の存する当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）時の世帯の構成員
 - イ 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）時の市街化調整区域内の土地の所有者の直系卑属であって、当該土地が存する市町の市街化調整区域内におおむね20年以上生活の本拠を有する者
- 3 対象となる土地は、次に掲げる要件を満たし、かつ、本家たる世帯（対象となる者の親の世帯）から相続若しくは贈与を受けた又は相続若しくは贈与を受けることが確実であると認められる土地であること。
 - (1) 原則として、おおむね50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。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。
 - ア 土地改良法（昭和24年法律第195号）第7条第4項に規定する非農用地区域内の土地
 - イ 山村振興法（昭和40年法律第64号）第7条第1項の規定に基づき指定された振興山村内で、近隣に住宅が存する土地
 - ウ 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（平成5年法律第72号）第2条第4項の規定に基づき公示された特定農山村地域内で、近隣に住宅が存する土地

エ イ又はウに準ずるものとして指定した中山間地域内で、近隣に住宅が存する土地

オ 本家たる世帯の隣接地や住宅地に挟まれた土地等、分家住宅の適地と認められる土地

(2) 対象となる土地が農地の場合にあっては、農地法（昭和27年法律第229号）に基づく転用許可を受けることが確実であること。

(3) 原則として、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から対象となる者の直系尊属が所有してきた土地であること。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

ア 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有していた土地が、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号。以下「農振法」という。）に基づく土地の交換分合が行なわれたことにより、本家たる世帯が取得することになった土地

イ 土地改良法に基づく換地処分により、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有していた土地の換地として本家たる世帯が所有することになった土地

ウ 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有していた土地のすべてが、農振法に基づく農用地区域（青地）のためその除外ができない場合又は建築基準法（昭和25年法律第201号）の基準を満たすことができないため住宅の建築が不可能な場合で、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後にこれらの土地と交換した土地

エ 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有していた土地のすべてが、50以上の建築物が連たんしていない場合（(1)ただし書に該当する場合を除く。）に、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後に交換取得した50以上の建築物が連たんしている土地

オ 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有していた土地の全部又は一部が、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後、土地収用法（昭和26年法律第219号）対象事業の施行により国、県、市町等に収用され、その際収用された土地が唯一の住宅適地であった場合（具体的には、収用された土地の面積と当該残地面積の合計が165平方メートル以上あり、かつ、当該代替地以外に住宅立地に適する分家対象地を所有していない場合）には、当該代替地として取得した土地（当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後、収用前から本家たる世帯又は対象となる者が所有している土地を含む。）

カ 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が永小作権、地上権等、所有権以外の権利に基づき使用収益を行っていた土地であって、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後に所有権を取得した土地

キ 本家たる世帯が農家の場合で、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から所有していた市街化区域内の農地を、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後すべて売却して、新たに取得した市街化調整区域内の農地で、5年以上営農している土地

ク 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有している土地又は前記アからキまでの土地と一体利用可能な払い下げを受けた土地

4 予定建築物の敷地の面積は、原則として300平方メートル以下であること。

【趣旨・経緯】

- ・開発許可制度運用指針（平成26年8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）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（1）分家住宅
- ・農家の二・三男が分家する場合の住宅等は、個々のケースによる差異が少なく、結婚を控えているとかの要因を有するものが多いため、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（昭和46年2月22日第2回開発審査会）
- ・農家の二・三男が分家する場合の住宅等は、昭和44年12月4日付け建設省計画局長及び同都市局長の連名通達により、通常原則として許可して差し支えないものとしてされてきたが、昭和57年7月16日付けで建設省計画局長より改めて通達が表示され、許可を受ける者の範囲が二・三男に限らず合理的事情の存する世帯構成員一般でも差し支えないこと及び本家たる世帯は農家に限定せず非農家の場合であっても対象とされることとなったものである。（昭和57年10月28日第52回開発審査会）
- ・農家等の分家制度は、線引き時の激変緩和措置として、線引き時の所有者と同居していた二・三男等（孫の代の分家が認められる場合は、一定の同居要件で緩和）が新たに世帯を構成する場合に、線引き前から所有していた土地に自己用専用住宅の建築を認める時限的な措置である。（線引き時の所有者のひ孫の代は分家制度ではなく、既存集落内の自己用住宅制度の対象）当制度の創設時には集落外に分家住宅が立地することを想定していなかったが、線引き時の所有者の孫の代の分家に対象者が拡大するに従って、虫食い状の土地利用を招くおそれが高まり、各方面から制度の問題点が指摘されている。このため、分家制度の対象となる土地を、原則として50以上の建築物が連たんしている土地、いわゆる「既存集落内」に限定しようとするものである。ただし、地形的な制約から連たんできかない中山間地域等については「近隣に住宅が存する土地」に緩和し、中山間地域でなくても本家の隣接地や住宅地に挟まれた土地などの分家住宅の適地と認められる土地を例外的に許可できるようにするものである。また、線引き前から本家たる世帯

が所有していた土地のすべてが50以上の建築物が連たんしていない場合には、線引き後に交換取得した50以上の建築物が連たんしている土地で認めることができるよう代替措置を講じるものである。(平成16年12月16日第180回開発審査会)

- ・農家等の分家制度は、線引きの際の土地所有者の子を対象に制度化され、その後孫の代まで対象が拡大されたが、線引きから30年近くが経過し、今後線引きの所有者のひ孫の代の分家等が発生する可能性がある。平成16年12月16日の第180回開発審査会においては許可の対象となる土地を原則として既存集落内に限定したところであり、ひ孫以降の代について分家住宅を認めたとしても支障がないと思われる。このため、農家等の分家制度を改正し、ひ孫の代以降についても、地元市町村の市街化調整区域におおむね20年以上住所を有している者を対象者に加えようとするものである。(平成17年2月17日第181回開発審査会)
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。(平成23年1月27日第215回開発審査会)

【解釈と運用】

農家等の分家住宅の建築に係る開発（建築）行為

1 予定建築物

自己用一戸建専用住宅であること。

2 対象となる者

原則として、次に掲げる要件にすべて該当する者であること。

- (1) 原則として自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。
- (2) 対象となる者及びその本家たる世帯において、原則として市街化区域内の土地等の建築可能な土地を所有していないこと。
- (3) 次のいずれかに該当するもので、新たに世帯独立の必要性に迫られた者で、住宅の建築が確実なものであること。

ア 結婚、婚約等により新たに世帯を独立するため、住宅を必要としていること。

イ 心身障害者の場合は、自立した生活が可能な者、又は親等の介護のもとで支障なく生活できると認められる者で、本人に生活費に見合う収入が見込まれること。

この場合、身体障害者にあつては4級以上、精神薄弱者にあつては療育度A又はBに該当し、身体障害者手帳又は療育手帳により確認できる者であること。

ウ その他、社会通念上、新たに世帯独立を必要とする合理的理由のあること。

(注) この場合における「世帯」とは、対象となる者及び対象となる者と住居及び生計をともにする者の集まりを意味するものであり、単身者世帯は含まないものであること。ただし、上記イに該当する心身障害者の場合は、単身者世

帯であることを妨げないこと。

- (4) 次のいずれかに該当する者で、線引き時の所有者又はその相続人からの相続又は贈与により土地を取得した者（相続又は贈与を受けることが確実であると認められる者を含む。）であること。

ア 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から市街化調整区域内に土地を所有し継続して生活の本拠を有する世帯における二・三男等の合理的事情の存する当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）時の世帯の構成員

(注) この場合における「合理的事情の存する世帯構成員」とは、民法（明治29年法律第89号）第725条に定める親族の範囲に該当する者であって、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本家たる世帯の世帯構成員であったもので、従前同一の世帯構成員として同居の事実があること。線引き時の土地所有者の孫の代の同居要件については、線引き時の土地所有者と本家たる世帯との間に同居の事実があり、対象となる者（孫の代）と本家たる世帯との間に同居の事実があれば該当するものであること。

イ 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）時の市街化調整区域内の土地の所有者の直系卑属であって、当該土地が存する市町の市街化調整区域内におおむね20年以上生活の本拠を有する者

(注) いわゆる跡取り（一人息子、一人娘を含む。）を含むほか、娘むこ予定者も世帯構成員であった娘と一体として認めて差し支えない。また、養子縁組により本家たる世帯を離れた者についても、実親等からの分家を認めて差し支えない。

(注) 線引き時の所有者の世帯については、市街化区域内に存することを妨げないこと。

3 対象となる土地

次の(1)から(4)までの要件をすべて満たす土地であって、対象となる者が本家たる世帯（対象となる者の親の世帯）から相続、贈与を受けた土地又は相続、贈与を受けることが確実であると認められる土地であること。

- (1) 原則として、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域（いわゆる既存集落）内に存する土地であること。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

ア 土地改良法第7条第4項に規定する非農用地区域内の土地

イ 山村振興法第7条第1項の規定に基づき指定された振興山村内で、近隣に住宅が存する土地

(注) 近隣に住宅が存する土地の「近隣」とは、原則50メートル以内とすること

(以下同じ。)

- ウ 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2条第4項の規定に基づき公示された特定農山村地域内で、近隣に住宅が存する土地
- エ イ又はウに準ずるものとして、開発審査会の意見を聴いて指定した中山間地域内で、近隣に住宅が存する土地
- オ 本家たる世帯の隣接地や住宅地に挟まれた土地等、分家住宅の適地と認められる土地

(注) おおむね50以上の建築物が連たんしている地域(いわゆる既存集落)

次の区域で、おおむね50以上の建築物(車庫、物置等の附属建築物は含まないが、工場、学校等は含む。)が存在している区域をいうこと。ただし、中山間地等の地形上の制約がある地域においては、建築物が密集している街区等の土地も対象にできること。

- a 対象となる土地を含む半径100メートルの円の範囲内
- b 国道、県道等の主要な道路の沿線片側50メートルの奥行きで面積約3ヘクタールの範囲内
- c 建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

(2) 対象となる土地が農地の場合にあっては、農地法に基づく転用許可を受けることが確実であること。

(3) 原則として、市街化調整区域に関する都市計画の決定(線引き)前から対象となる者の直系尊属が所有してきた土地であること(市街化調整区域に関する都市計画の決定(線引き)前に時効により取得した土地については、線引き以前から占有していた事実が明確に証明された場合に限る。)。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

- ア 市街化調整区域に関する都市計画の決定(線引き)前から本家たる世帯が所有していた土地が、農振法に基づく土地の交換分合が行なわれたことにより、本家たる世帯が取得することになった土地
- イ 土地改良法に基づく換地処分により、市街化調整区域に関する都市計画の決定(線引き)前から本家たる世帯が所有していた土地の換地として本家たる世帯が所有することになった土地
- ウ 市街化調整区域に関する都市計画の決定(線引き)前から本家たる世帯が所有していた土地のすべてが、農振法に基づく農用地区域(青地)のためその除外ができない場合又は建築基準法の基準を満たすことができないため住宅の建築が不可能な場合で、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定(線引き)

後にこれらの土地と交換した土地

(注) 狭小な敷地のため住宅の建築が不可能な場合の線引き後の土地の交換は、想定していないこと。

エ 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有していた土地のすべてが、50以上の建築物が連たんしていない場合（(1)ただし書に該当する場合を除く。）に、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後に交換取得した50以上の建築物が連たんしている土地

オ 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有していた土地の全部又は一部が、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後、土地収用法対象事業の施行により国、県、市町等に収用され、その際収用された土地が唯一の住宅適地であった場合（具体的には、収用された土地の面積と当該残地面積の合計が165平方メートル以上あり、かつ、当該代替地以外に住宅立地に適する分家対象地を所有していない場合）には、当該代替地として取得した土地（当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後、収用前から本家たる世帯又は対象となる者が所有している土地を含む。）

カ 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が永小作権、地上権等、所有権以外の権利に基づき使用収益を行なっていた土地であって、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後に所有権を取得した土地

キ 本家たる世帯が農家の場合で、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から所有していた市街化区域内の農地を、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後すべて売却して、新たに取得した市街化調整区域内の農地で、5年以上営農している土地

ク 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有している土地又は前記アからキまでの土地と一体利用可能な払い下げを受けた土地

(4) 市町の土地利用上支障がないこと。

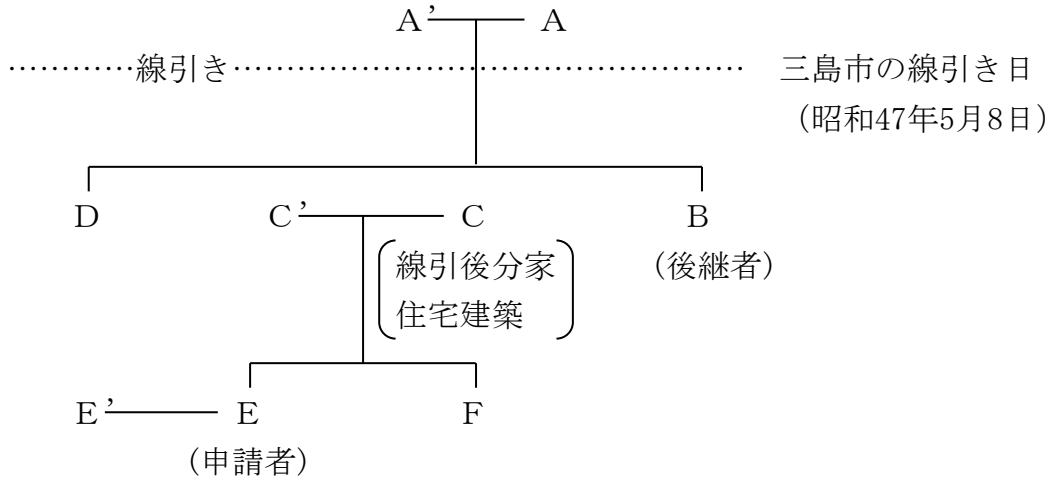
4 予定建築物の敷地の面積は、原則として300平方メートル以下であること。

包括承認基準6「農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例」の要件を満たす場合は、500平方メートルまで敷地の拡大が可能であること。

5 農家等の分家住宅の適用は、原則として1人1回限りであること。

〈参考〉

例1 (孫の代の分家)



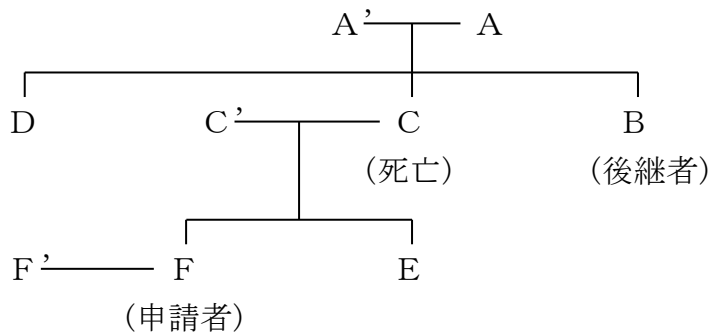
- | | | | |
|-------|--------------|---|---------------------------|
| 設例(1) | ・ AとCは同居事実あり | } | Eは申請資格 (有・ 無) |
| | ・ AとEは同居事実あり | | |
| | ・ CとEは同居事実あり | | |
| 設例(2) | ・ AとCは同居事実あり | } | Eは申請資格 (有・ 無) |
| | ・ CとEは同居事実あり | | |
| | ・ AとEは同居事実なし | | |

※本例では、いわゆる内孫、外孫は要件として問わない。

※考え方 ・土地…線引き以前からの本家の所有していた土地が引き継がれてきたものはよい。

・同居…両親と同居していればよい。

例2 (代襲相続)



設例(1) ・ AとCは同居事実あり
 ・ AとFは同居事実あり
 ・ CとFは同居事実あり
 ・ Fは代襲相続した。

Fは申請資格 (有・~~無~~)

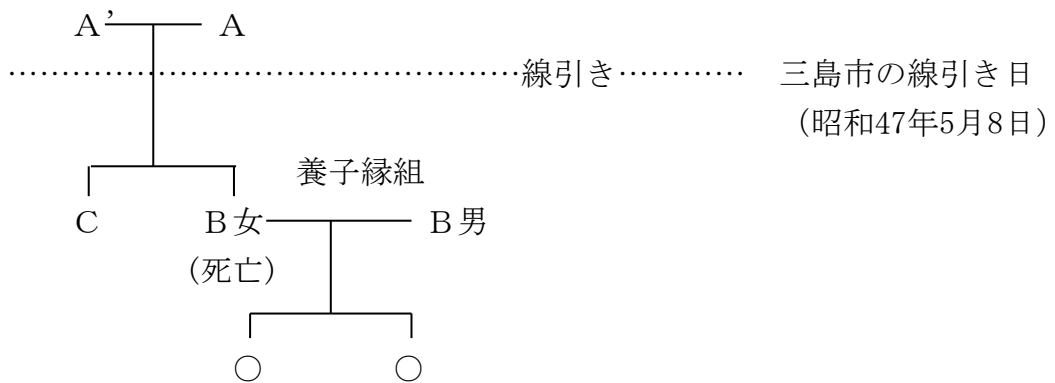
設例(2) ・ FはAと同居事実なし
 ・ FはCと同居事実あり

Fは申請資格 (有・~~無~~)

設例(3) Cが死亡した時点でCは自己用住宅がない場合、代襲相続するEもまた分家資格があるか？

Cの配偶者C'が実家より分家住宅を建築できない場合がある

例3 (養子縁組)



設例

B男はB女と結婚後養子縁組をした。この場合、B男の分家申請の資格は？

- (1) Aとの同居事実があれば可とできるか。 → 可
- (2) 養子縁組の時期は問うか。 → 問わない。
- (3) 養子縁組をした場合、実家と養子先と双方から分家が可能か。 → 可能

第4 包括承認基準4 既存集落内の自己用専用住宅

既存集落内の自己用専用住宅

昭和57年10月28日決定

平成16年 3月24日一部改正

平成16年 7月29日一部改正

平成16年12月16日一部改正

平成23年 1月27日一部改正

次の要件を満たすものは、既存集落内での自己用専用住宅の建築に係る開発（建築）行為を認める。

- 1 地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設の利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められ、おおむね50以上の建築物が連たんしている集落（既存集落）内に建築するものであること。
- 2 対象となる者は、次の要件を満たす者であること。
 - (1) 自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。
 - (2) 対象となる者、その配偶者及び直系尊属が、対象となる土地以外に市街化区域内の土地等の建築可能な土地を所有していないこと。
 - (3) 対象となる者に結婚、被災、立退き、借家等の戸建て住宅を建築しなければならない合理的な理由があり、住宅の建築が確実な者であること。
- 3 対象となる土地は、次のいずれかの土地であること。
 - (1) 対象となる者が市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から保有していた土地（保有していた者から相続若しくは生前贈与を受けた又は相続若しくは生前贈与を受けることが確実であると認められる土地を含む。）であること。
 - (2) (1)の土地と一体利用が可能な払い下げを受けた土地
- 4 対象となる土地が農地の場合にあつては、農地法（昭和27年法律第229号）に基づく転用許可を受けることが確実であること。
- 5 予定建築物は、原則として自己用一戸建専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。
- 6 予定建築物の敷地の面積は、原則として300平方メートル以下であること。

【趣旨・経緯】

- ・昭和57年7月16日付け建設省計画局長通達によって、市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の決定前から、地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設の利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落にあつて、相当数の建築物（おおむね50戸を基

準) が連たんしている地域に自己の土地を保有している者が、自己の専用住宅を建築するために行う開発行為又は建築行為は、必ずしも市街化の促進としてとらえるべきではなく、やむを得ない事情が認められることから、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。(昭和57年10月28日第52回開発審査会)

- ・線引き前から所有している土地に道、水路等の官地が介在している場合において、当該官地の払下げを受けた場合には、土地の有効利用を図るため、自己用住宅の建築敷地としての利用を認めるものである。(平成16年3月24日第175回開発審査会)
- ・既存集落内の自己用住宅制度は自己所有地を対象としているが、農地の場合には農地法の手続が必要であり、県の農地法担当部局から事務処理の適正と迅速化を図るため同時並行の処理できないかとの要請があったほか、遺産分割協議中の場合などにおいても建築できないかとの要望もあり、やむを得ない事情がある場合には、相続又は生前贈与を受けることが確実な土地を対象とするものである。(平成16年7月29日第177回開発審査会)
- ・農家の分家住宅制度との均衡が図られるよう、対象者について、建築可能な土地を有していないこと等を明確に規定しようとするものである。(平成16年12月16日第180回開発審査会)
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。(平成23年1月27日第215回開発審査会)

【解釈と運用】

既存集落内での自己用専用住宅の建築に係る開発（建築）行為

1 既存集落内に建築するものであること。

「既存集落」とは、地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設の利用の一体性、その他からみた社会的条件に照らし、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落であって、おおむね50戸以上の建築物（最低40戸）が連たんしている集落をいうこと。ただし、中山間地等の地形上の制約がある地域においては、建築物が密集している街区等の土地も対象にできること。

(注) 具体的な既存集落

次の区域で、おおむね50戸以上の建築物（車庫、物置等の附属建築物は含まないが、工場、学校等は含む。）が存在している区域をいうこと。

- a 対象となる土地を含む半径100メートルの円の範囲内
- b 国道、県道等の主要な道路の沿線片側50メートルの奥行きで面積約3ヘクタールの範囲内

- c 建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

2 対象となる土地

- (1) 次のいずれかに該当する土地であること。

ア 対象となる者が市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から保有していた土地（保有者から相続した土地を含む。）であること。

対象となる土地には、原則として対象となる者の親が市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から保有していた土地及び対象となる者が市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後親から生前贈与により取得した土地を含むものとする。ただし、親以外からの生前贈与の場合であっても、対象となる者が自己用専用住宅を必要とする特にやむを得ない事情がある場合には、3親等以内の血族（曾祖父母、祖父母、叔父、叔母、兄弟姉妹、甥、姪、子等）からの生前贈与を対象にできるものであること。

（所有権の取得前の特例）

- a 既存集落内の自己用専用住宅は原則として自己所有の土地が対象であるが、平成16年7月29日第177回開発審査会において、次のいずれかに該当する場合にはやむを得ない事情があるものと認め、相続又は生前贈与を受けることが確実な土地も対象に加えられた。

(a) 農地法に基づく許可を受けなければ所有権の移転ができない場合

(b) 所有者が死亡したため相続手続中である場合

(c) 前記(a)又は(b)と同等の所有権を取得できない事情がある場合

- b aのやむを得ない事情により所有権の取得前に申請をする場合には、次の資料を提出すること。

(a) やむを得ない事情を記載した書面

(b) やむを得ない事情の終了後、直ちに所有権を移転し登記簿の写しを提出する旨の確約書

イ アの土地と一体利用が可能な払い下げを受けた土地

- (2) 農地の場合にあっては、農地法に基づく転用許可を受けることが確実であること。

- (3) 市町の土地利用上支障がないこと。

- (4) 上記のいずれの場合においても、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から保有していた者から直接相続若しくは生前贈与を受けた土地であること。

3 予定建築物

原則として自己用一戸建専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等

のものであること。

4 対象となる者

次の要件のすべてを満たす者であること。

(1) 自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。

(2) 対象となる者、その配偶者及び直系尊属が、対象となる土地以外に市街化区域内の土地等の建築可能な土地を所有していないこと。

(3) 対象となる者に結婚、被災、立退き、借家等の戸建て住宅を建築しなければならない合理的な理由があり、住宅の建築が確実であること。

5 予定建築物の敷地の面積は、原則として300平方メートル以下であること。

包括承認基準6「農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例」の要件を満たす場合は、500平方メートルまで敷地の拡大が可能であること。

6 既存集落内の自己用専用住宅の適用は、原則として1人1回限りであること。

第5 包括承認基準5 指定大規模既存集落制度

指定大規模既存集落制度

平成 6年 9月 9日決定

平成15年 3月20日一部改正

平成16年 3月24日一部改正

平成16年12月16日一部改正

平成23年 1月27日一部改正

平成26年 9月25日一部改正

次の要件を満たすものは、指定大規模既存集落の区域内における建築物の建築に係る開発（建築）行為を認める。

- 1 対象となる土地は、次の要件を満たす土地であること。
 - (1) 指定大規模既存集落の区域内であること。
 - (2) 総面積のおおむね2分の1以上の土地が宅地又は宅地に準じた利用がされている街区（道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画された地域をいう。以下同じ。）内であること。
 - (3) 良好な住環境を確保できるよう、適切な幅員を有する道路に適切な間口（長さ）で接していること。
 - (4) 対象となる土地が農地の場合にあつては、農地法（昭和27年法律第229号）に基づく転用許可を受けることが確実であること。
- 2 予定建築物の用途は、原則として、自己用一戸建専用住宅であること。ただし、拠点地区にあつては、日用品店舗に準ずる自己業務用施設も対象となること。
- 3 予定建築物の規模は、原則として、建ぺい率50パーセント以下、容積率80パーセント以下、高さ10メートル以下であること。ただし、増改築を伴わずに既存建築物の用途を変更する場合において、周辺の環境上支障がないと認められるものに限り、当該市街化調整区域の建ぺい率、容積率の範囲内で、制限を緩和できるものとする。
- 4 予定建築物の敷地の面積は、自己用一戸建専用住宅にあつては200平方メートル以上300平方メートル以下、自己業務用施設にあつては200平方メートル以上500平方メートル（交通安全に十分配慮した駐車場を併設する場合にあつては1,000平方メートル）以下であること。
- 5 自己用一戸建専用住宅の対象となる者は、次の要件を満たす者であること。
 - (1) 対象となる土地を含む指定大規模既存集落が存する旧町村（隣接する複数の旧町村と自然的・社会的に一体的な地域を形成している場合にあつては、当該旧町村を含む。）の区域内（市街化調整区域に限る。）に、生活の本拠を有する者又はその分家であること。
 - (2) 自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。
 - (3) 対象となる者、その配偶者及び直系尊属が、対象となる土地以外に市街化区域内の土地等の建築可能な土地を所有していないこと。

- (4) 対象となる者に結婚、被災、立退き、借家等の戸建て住宅を建築しなければならない合理的な理由があり、住宅の建築が確実な者であること。
- 6 日用品店舗に準ずる自己業務用施設の対象となる者は、長年の修行を経て独立開業するなど新規に店舗等を開業することにやむを得ない事情がある者であること。
- 7 指定大規模既存集落の区域及び拠点地区の指定
- (1) 指定大規模既存集落の区域は、次の要件を満たすものであること。
- ア 市街化調整区域内に、旧町村役場（現在の支所・出張所を含む。以下同じ。）、小学校、郵便局、農協（支所を含む。以下同じ。）、駐在所、病院、鉄道の駅などがおおむね存在する中核的な集落であること。
- イ 旧町村役場又は小学校を起点として建築物が150以上連たんしていること。
- ウ 自然的、社会的に一体的な集落を形成していると認められるものであること。この場合においては、同一の字の範囲が原則であるが、一体性が特に高いと認められる場合には、複数の字にまたがっても差し支えないこと。
- エ 区域は、原則として、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）の農用地区域（青地）が存しない街区で、土地区画整理事業その他の公益的事業の推進上支障がない範囲（区域の境界は原則として地形・地物による）であること。
- (2) 拠点地区は、指定大規模既存集落の区域内で、次の要件を満たす区域（区域の境界は原則として地形・地物による）であること。
- ア 旧町村役場又は小学校の近隣で、郵便局、農協、駐在所、病院、店舗、事務所などが立地している旧町村地域の拠点的な地区であること。
- イ 地域の主要な道路に接続し、かつ相当数の店舗、住宅等が建ち並んでいる街区であること。
- (3) 指定大規模既存集落の区域及び拠点地区の指定の手続き
- ア 指定大規模既存集落又は拠点地区の指定を受けようとする市町は、7の(1)及び(2)の要件を満たす区域を選定し、当該市町の都市計画審議会の議を経て、静岡県開発審査会審議規程（平成23年1月27日決定）第2条第2項の処分庁に申し出るものとする。
- イ 処分庁は、審査会の議を経て、指定大規模既存集落の区域及び拠点地区を指定する。指定は、規則第31条において規定する処分庁が定める方法と同じ方法で公告し、指定大規模既存集落の区域及び拠点地区を記載した図面を一定期間縦覧するものとする（事務処理市町以外の市町にあっては、静岡県知事からの通知を受け、同市町の庁舎において縦覧するものとする）。

【趣旨・経緯】

- ・本県では、昭和45年7月1日に静清広域都市計画区域において初めて市街化区域と市街化調整区域の区分（以下「線引き」という。）が実施されたが、市街化調整区域内には地形等からみた自然的条件及び文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らして独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ相当数の建築物が連たんしている集落が線引き以前から存在している。このような既存集落のなかには、市街化区域に係る計画戸数密度と同程度若しくはそれ以上の集落（以下「大規模既存集落」という。）が相当数存在する。これらの大規模既存集落に線引き前から生活の本拠を有する者又は生活の本拠を有する世帯の構成員が住み慣れた当該大規模既存集落内に自己居住用住宅を建築することについて、一律に市街化区域内への立地を求めることは適当でなく、むしろ、その建築が当該地域における土地利用上調和のとれた範囲内で行われる限り、必ずしも市街化の促進としてとらえることなく、当該大規模既存集落の形成発展の態様を踏まえ実情に即した取扱いとすることが適当である。よって、申請者が現在居住している住居について過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情があり、かつ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における大規模既存集落内における自己居住用住宅の建築について、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成6年9月9日第118回開発審査会）
- ・指定大規模既存集落制度は、昭和62年に国の通達を受けて制度化され、知事が指定した地域内で住宅、店舗、事務所、工場等を許可する場合には、開発審査会に個別に付議されていた。その後、自己居住用住宅については、平成6年に包括承認基準となったところである。現行制度では、対象者を線引き前から引き続き指定地域内に生活の本拠を有する者を基本としているため、線引き前から年数が経過するほど対象者が減少し、高齢化していく状況にあり、線引きから四半世紀を経過した今日では、分家からさらに分家する場合、線引き後に生まれた者が地元で開業する場合などに対応できない状況にあります。このため、対象者の要件を改正するとともに、土地の要件、予定建築物の規模要件、店舗等が立地できる区域（拠点地区）について定めるものである。（平成15年3月20日第169回開発審査会）
- ・指定大規模既存集落制度では、市街化調整区域に適用されている規制基準（建ぺい率60パーセント以内、容積率80パーセント、高さ制限なし）に比べ、建ぺい率、容積率、高さの規制が強化されていることから、既存の空き店舗等を用途変更して使用しようとする場合には、この規制基準を満たすことができない場合がある。このため、増改築に伴わず既存建築物の用途を変更する場合において、周辺の環

境上支障がないと認められるものについては、市街化調整区域内の通常の建ぺい率、容積率、高さの規制の範囲内で既存建築物の用途変更を認めようとするものである。また、指定大規模既存集落制度では当該指定大規模既存集落が存する旧町村の区域内(市街化調整区域に限る)の住民を対象としているが、地域によっては、複数の旧町村が自然的・社会的に一体的な地域を形成している場合があることから、そのような場合は、隣接する旧町村の住民も対象にできるようにするものである。(平成16年3月24日第175回開発審査会)

- ・農家の分家住宅制度との均衡が図られるよう、対象者について、建築可能な土地を有していないこと等を明確に規定しようとするものである。(平成16年12月16日第180回開発審査会)
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。(平成23年1月27日第215回開発審査会)
- ・道路幅員や間口に関する数値要件は、道路幅員や間口が狭小な住環境の劣る住宅地の発生を防止する趣旨で設けられたものであるが、地域によっては対象地が無いなどの状況が生じているため、地域によって弾力的に運用できるように定性的な表現に変えるものである。また、生活の本拠を有することをおおむね20年以上とすることは、結婚、被災、立退き等の戸建て住宅建築の合理的な理由があり、建築が確実な者にとって過度な負担となることから、基準本文から年数を削除する。(平成26年9月25日第230回開発審査会)

【解釈と運用】

指定大規模既存集落の区域内における建築物の建築に係る開発（建築）行為

1 指定大規模既存集落の区域

指定大規模既存集落の区域は、(1)の要件のすべてを満たす集落のうち、(2)の要件のすべてを満たす一団の土地の区域で、開発審査会の議を経て指定を受けていること。

(1) 集落

ア 市街化調整区域内に、旧町村役場（現在の支所・出張所を含む。以下同じ。）、小学校、郵便局、農協（支所を含む。以下同じ。）、駐在所、病院、鉄道の駅などがおおむね存在する中核的な集落であること。

イ 旧町村役場又は小学校を起点として建築物が150以上連たんしていること。

ウ 自然的、社会的に一体的な集落を形成していると認められるものであること。この場合においては、同一の字の範囲が原則であるが、一体性が特に高いと認められる場合には、複数の字にまたがっても差し支えないこと。

エ 人口の減少等の事情により、市町の地域振興上、指定大規模既存集落制度の

適用が必要と認められる集落であること

(注) 建築物の連たん

建築物が敷地間距離50メートル以内で連続している土地の区域を原則とすること。

(2) 範囲

ア 原則として、農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域（青地）が存しない街区（道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画された地域をいう。以下同じ。）であること。

イ 土地区画整理事業その他の公益的事業の推進上支障がない範囲であること。

ウ 区域の境界は、原則として地形・地物によること。

2 拠点地区

指定大規模既存集落の区域内の次の要件を満たす区域で、開発審査会の議を経て指定を受けていること。

(1) 旧町村役場又は小学校の近隣で、郵便局、農協、駐在所、病院、店舗、事務所などが立地している旧町村地域の拠点的な地区であること。

(2) 地域の主要な道路に接続し、かつ相当数の店舗、住宅等が建ち並んでいる街区であること

(3) 区域の境界は、原則として地形・地物によること。

(4) 日用品店舗に準ずる施設の立地が、市町の土地利用上支障がないこと。

3 対象となる土地

対象となる土地は、次の要件のすべてを満たす土地であること。

(1) 開発審査会の議を経て指定を受けた指定大規模既存集落の区域内であること。

(2) 総面積のおおむね2分の1以上の土地が宅地又は宅地に準じた利用がされている街区内であること。

(3) 良好な住環境を確保できるよう、適切な幅員を有する道路に適切な間口（長さ）で接していること（※）。

※幅員4メートル以上の道路に4メートル以上接していること。

(4) 対象となる土地が農地の場合にあつては、農地法に基づく転用許可を受けることが確実であること。

4 予定建築物

(1) 用途

原則として、自己用一戸建専用住宅であること。

ただし、開発審査会の議を経て指定を受けた拠点地区にあつては、日用品店舗に準ずる自己業務用の施設も対象となること。

(注) 日用品店舗に準ずる施設：店舗、飲食店、事務所

(2) 規模

原則として、建ぺい率は50パーセント以内、容積率は80パーセント以内、高さは10メートル以内であること。

ただし、増改築を伴わずに既存建築物の用途を変更する場合において、周辺の環境上支障がないと認められるものに限り、当該市街化調整区域の建ぺい率、容積率の範囲内で、制限を緩和できるものであること。

〔自己業務用施設で敷地面積が500平方メートルを超える場合は、建築面積250平方メートル、延床面積400平方メートルを上限とする。〕

(3) 敷地の面積

ア 自己用一戸建専用住宅

200平方メートル以上300平方メートル以下であること。

包括承認基準6「農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例」の要件を満たす場合は、500平方メートルまで敷地の拡大が可能であること。

イ 自己業務用施設

200平方メートル以上500平方メートル（交通安全に十分配慮した駐車場を併設する場合にあっては1,000平方メートル）以下であること。

5 対象となる者

(1) 自己用一戸建専用住宅

次の要件のすべてを満たす者であること。

ア 対象となる土地を含む指定大規模既存集落が存する旧町村（隣接する複数の旧町村と自然的・社会的に一体的な地域を形成している場合にあっては、当該旧町村を含む。）の区域内（市街化調整区域内に限る。）に、生活の本拠を有する者（※）又はその分家であること。

※おおむね10年以上居住する者は、生活の本拠を有する者に該当する。

イ 自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。

ウ 対象となる者、その配偶者及び直系尊属が、対象となる土地以外に市街化区域内の土地等の建築可能な土地を所有していないこと。

エ 対象となる者に結婚、被災、立退き、借家等の戸建て住宅を建築しなければならない合理的な理由があり、住宅の建築が確実な者であること。

(2) 日用品店舗に準ずる自己業務用施設

次の要件のすべてを満たす者であること。

ア 対象となる土地を含む指定大規模既存集落が存する旧町村（隣接する複数の旧町村と自然的・社会的に一体的な地域を形成している場合にあっては、当該旧町村を含む。）の区域内（市街化調整区域内に限る。）に、生活の本拠を有する者（※）であること。

※おおむね10年以上居住する者は、生活の本拠を有する者に該当する。

イ 長年の修行を経て独立開業するなど、新規に店舗等を開業することにやむを得ない事情がある者であること。

ウ 自然人又は個人営業と同様の法人であること。

エ 他に事業所等を有しないこと。

6 指定大規模既存集落の区域及び拠点地区の指定の手続き

(1) 指定大規模既存集落又は拠点地区の指定を受けようとする市町は、指定大規模既存集落の区域及び拠点地区の指定の要件を満たす区域を選定する。

(2) (1)の市町は、当該市町の都市計画審議会の議を経て、審議規程第2条第2項の処分庁に申し出るものとする。

(3) 処分庁は、開発審査会の議を経て、指定大規模既存集落の区域及び拠点地区を指定する。指定は、規則第31条において規定する処分庁が定める方法と同じ方法で公告し、指定大規模既存集落の区域及び拠点地区を記載した図面を一定期間縦覧するものとする（事務処理市町以外の市町にあつては、静岡県知事からの通知を受け、同市町の庁舎において縦覧するものとする）。

(4) 指定大規模既存集落の区域指定（指定区域の区域図略）

ア 豊岡村（静岡県公報 平成15年12月24日第1533号）

集落の名称	旧町村名	指定区域の面積	指 定 日	施 行 日
豊岡野部地区	野部村	182.3ha	平成15年12月12日	平成16年1月1日
豊岡広瀬地区	広瀬村	127.7ha		

イ 湖西市（静岡県公報 平成16年3月30日第1559号）

集落の名称	旧町村名	指定区域の面積	指 定 日	施 行 日
大知波地区	知波田村	44.5ha	平成15年12月12日	平成16年1月1日
入出・大田地区	入出村・知波田村	91.7ha		
新所地区	新所村	49.2ha		
古見・吉美地区	吉津村	44.0ha		
白須賀地区	白須賀町	73.0ha		

ウ 裾野市（静岡県公報 平成18年3月17日第1761号）

集落の名称	旧町村名	指定区域の面積	指 定 日	施 行 日
深良地区	深良村	57.5ha	平成18年3月7日	平成18年4月1日
富岡地区	富岡村	92.2ha		

須山地区	須山村	47.7ha		
------	-----	--------	--	--

エ 大井川町（静岡県公報 平成19年3月23日第1866号）

集落の名称	旧町村名	指定区域の面積	指 定 日	施 行 日
中央地区	静浜村、相川村	25.6ha	平成19年3月15日	平成19年4月1日

オ 富士宮市（富士宮市公告 平成28年12月2日富公告第94号）

集落の名称	指定区域の面積	指 定 日	施 行 日
北山地区	約41ha	平成28年12月1日	平成28年12月1日
上野地区	約23ha	平成28年12月1日	平成28年12月1日
上井出地区	約74ha	平成28年12月1日	平成28年12月1日
白糸地区	約23ha	平成28年12月1日	平成28年12月1日
富丘地区	約25ha	平成28年12月1日	平成28年12月1日
芝富地区	約45ha	平成28年12月1日	平成28年12月1日
内房地区	約18ha	平成28年12月1日	平成28年12月1日

(5) 指定大規模既存集落の拠点地区の区域指定

ア 豊岡村

拠点地区の名称	旧町村名	指定区域の面積	指 定 日	施 行 日
豊岡野部拠点地区	野部村	63.9ha	平成16年3月31日	平成16年5月1日
豊岡広瀬拠点地区	広瀬村	44.5ha		

・ 予定建築物の用途：第二種中高層住居専用地域に建築できる建築物及びパン屋、豆腐屋、畳屋等の作業所

7 その他

指定大規模既存集落の区域内において、市町が予定している地区計画に適合した開発行為を許可しようとする場合は、処分庁は開発審査会へ個別に付議（静岡県開発審査会審議規程第2条第1項の規定により開発審査会が別に定める付議基準10）することが必要である。

第6 包括承認基準6 農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例

農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例

平成15年3月20日決定

平成17年2月17日一部改正

平成23年1月27日一部改正

次の要件を満たすものは、敷地面積500平方メートルまでの農家分家等の自己用専用住宅の建築に係る開発（建築）行為を認める。

- 1 次のいずれかに該当すること。
 - (1) 農家等の分家住宅にあつては、包括承認基準3の要件（4の敷地面積に係る要件を除く。）に適合するもの
 - (2) 既存集落内の自己用専用住宅にあつては、包括承認基準4の要件（6の敷地面積に係る要件を除く。）に適合するもの
 - (3) 指定大規模既存集落内の自己用専用住宅にあつては、包括承認基準5の要件（4の自己用一戸建専用住宅の敷地面積の上限に係る要件を除く。）に適合するもの
 - (4) 既存住宅の建替えのやむを得ない敷地の拡大にあつては、包括承認基準2-1の要件（敷地面積に係る要件を除く。）に適合するもの
- 2 対象となる土地は、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づく農用地区域（青地）が存しない街区（道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画された地域をいう。）内の土地又は土地の境界のうち3辺以上が道路若しくは宅地におおむね接した土地（これらに水路を隔てて接する場合を含む。）であること。
- 3 予定建築物の規模は、建ぺい率は50パーセント以下、容積率は80パーセント以下で高さは10メートル以下であり、住宅、庭、駐車場が適切に配置されていること。

【趣旨・経緯】

- ・法に基づく開発（建築）行為において、既存集落内の宅地で建築する場合や農家住宅を建築する場合には敷地規模の上限を定めていないが、農家分家等の自己用住宅を建築する場合や既存の住宅の増築等に伴って敷地を拡大する場合には、敷地規模の上限を300平方メートルに定めている。近年二世帯住宅の普及と自家用車の一人一台化によって駐車場の敷地の確保が課題となっているほか、市街化調整区域においては建築物の密度を高めないう庭や緑地を十分に確保させる必要がある。このため、優良農地が存しない街区内に限り、建築物の規模を制限した上で、庭や駐車場の用地を十分に確保できるよう、敷地規模の上限の特例を、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成15年3月20日第169回開発審査会）
- ・土地の境界のうち3辺以上がおおむね道路又は宅地に接している土地については、

面積の特例を認めても差し支えないと考えられるので、500平方メートルまで認めることができるようにするものである。(平成17年2月17日第181回開発審査会)

- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。(平成23年1月27日第215回開発審査会)

【解釈と運用】

敷地面積を500平方メートルまで認めることができる農家分家等の自己用専用住宅の建築に係る開発（建築）行為

1 対象

次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 包括承認基準3の要件（4の敷地面積に係る要件を除く。）に適合する農家等の分家住宅
- (2) 包括承認基準4の要件（6の敷地面積に係る要件を除く。）に適合する既存集落内の自己用専用住宅
- (3) 包括承認基準5の要件（4の自己用一戸建専用住宅の敷地面積の上限に係る要件を除く。）に適合する指定大規模既存集落内の自己用専用住宅
- (4) 包括承認基準2-1の要件（敷地面積に係る要件を除く。）に適合する既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大（自己用専用住宅に限る。）

2 対象となる土地

次の要件のすべてを満たす土地であること。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域（青地）が存しない街区（道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画された地域をいう。）内の土地又は土地の境界のうち3辺以上が道路若しくは宅地におおむね接した土地（これらに水路を隔てて接する場合を含む。）であること。
- (2) 市町の土地利用上支障がないこと。

3 予定建築物の規模

- (1) 建ぺい率は50パーセント以下、容積率は80パーセント以下、高さは10メートル以下であること。
- (2) 住宅、庭、駐車場が適切に配置されていること。

第7 包括承認基準7 既存集落内の宅地の利用

既存集落内の宅地の利用

平成14年9月12日決定

平成23年1月27日一部改正

次の要件を満たすものは、既存集落内の宅地における住宅の建築に係る開発（建築）行為を認める。

- 1 町村合併前の町村役場を中心として発達した集落など、地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められ、おおむね50以上の建築物が連たんしている集落（既存集落）内の土地であること。
- 2 対象となる土地は、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の際に宅地であったことが公的資料により証明でき、かつ、現況が宅地であること。
- 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 予定建築物の規模は、建ぺい率50パーセント以下、容積率80パーセント以下、高さ10メートル以下であること。
- 5 平成13年5月18日以降に敷地を分割する場合は、1区画の面積が原則として200平方メートル以上であること。

【趣旨・経緯】

- ・既存集落内で線引き前から宅地であるものについては、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るので、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成14年9月12日第166回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

既存集落内の宅地における住宅の建築に係る開発（建築）行為

1 既存集落

町村合併前の町村役場を中心として発達した集落など、地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められ、おおむね50戸以上の建築物（最低40戸）が連たんしている集落（既存集落）内の土地であること。

（注）具体的な既存集落

次の区域で、おおむね50戸以上の建築物（車庫、物置等の附属建築物は含

まないが、工場、学校等は含む。)が存在している区域をいうこと。ただし、中山間地等の地形上の制約がある地域においては、建築物が密集している街区等の土地も対象にできること。

- a 対象となる土地を含む半径100メートルの円の範囲内
- b 国道、県道等の主要な道路の沿線片側50メートルの奥行きで面積約3ヘクタールの範囲内
- c 建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

(注) 建築物の連たん状況

建築物の連たん状況は、現在の都市計画図、住宅地図を基に申請者が作成する連たん状況図から判断する。建築物のカウントに、登記の有無は問われないが都市計画法違反の建築物は除外する。建築物の数に、車庫、倉庫等の附属建築物は含めない。

2 対象となる土地

市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の際に宅地であったことが公的資料により証明できる土地で、かつ、現況が宅地であること。

(1) 線引きの際に宅地であったことの公的な資料

公 的 な 資 料 (例)	該 当 要 件
土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）	線引きの際、地目が宅地である旨の登記はされている土地
土地の課税証明書	線引きの際、宅地並み課税されている土地
建築目的の農地転用許可書	建築物の建築を目的とする転用許可を受け、線引きの際に造成が完了していた土地
建築物の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）	線引きの際、建築物が登記されている土地
建築に係る確認済証	確認年月日が線引き前になっている建築物が建築された土地
建築に係る検査済証	工事完了年月日から判断して、線引き前に工事に着手したと認められる建築物が建築された土地
建築物の課税証明書	線引きの際、建築物が建築されていた土地

ア 土地の登記事項証明書を優先して判断するものであること。

イ 必要に応じて行う現地調査や補足資料（航空写真等による蓋然性の判断資料は基本的に除く。）など、複数の資料等から判断するものであること。

(2) 宅地の範囲

宅地として認める範囲は、原則として公的な資料に宅地として記載された土地

の範囲とすること。ただし、公的な資料に宅地として記載された土地と同一敷地として線引きの際に使用されていたことが公的な資料以外の資料により証明できる土地については、現地調査等を行い、宅地の範囲に含めて差し支えないものであること。

(3) 現況が宅地であること

現況が宅地であることとは、建築物が現存している必要がなく、直ちに通常の建築行為に着手することが容易な状況にある土地であればよいこと。ただし、道路、調整池、法面等土地の形状等から宅地としての利用が想定されていない土地や周辺の土地利用上宅地として利用することが著しく不適当な土地は対象としないこと。

3 予定建築物

(1) 用途

原則として一戸建専用住宅であること。

ただし、用途が異なる複数の建築物が現存する敷地を既存の用途の範囲内で一体的に利用するなどのやむを得ない理由があり、かつ、周辺の土地利用の状況に適合している場合には、自己用の建築物で遊戯施設等を除くものを対象とすること。

(2) 規模

建ぺい率は50パーセント以下、容積率は80パーセント以下、高さは10メートル以下であること。

(3) 敷地

平成13年5月18日以降に敷地を分割する場合は、1区画の面積が原則として200平方メートル以上であること。

(注) 平成12年改正前の都市計画法においては、既存宅地制度により1区画の面積が200平方メートル以下でも認めてきたが、既存宅地制度が廃止された平成13年5月18日以降は1区画の面積を原則として200平方メートル以上と定めた。

第8 包括承認基準8 地域振興上必要な工場等の増設

地域振興上必要な工場等の増設

平成13年10月25日決定

平成16年 3月24日一部改正

平成23年 1月27日一部改正

次の要件を満たすものは、地域振興上必要な工場又は研究所の増設に係る開発（建築）行為を認める。

- 1 当該工場又は研究所の増設が地域の振興上必要なものであること。
- 2 既存の工場又は研究所は、法に適合したもので、かつ、新設後（新設後に対象となる者が取得した場合にあっては取得後）10年以上経過していること。
- 3 増設する工場又は研究所は、製造業又は電気・ガス・熱供給業で、かつ、既存施設と同種又は関連した製品の生産施設等又は研究施設等であること。
- 4 増設する敷地は、既存施設と一体的な土地利用が可能な隣接地であること。
- 5 増設する敷地の面積は、既存施設の10年前の敷地面積を超えない規模で、かつ、1ヘクタール未満であること。

【趣旨・経緯】

- ・線引き前から存する工場の隣接地への増設については昭和58年度から開発審査会に付議されてきたが、市町村からは地域振興、特に地域の雇用の確保の観点から、線引き後に立地した工場の増設の要望が寄せられている。産業構造の変化に伴い発展する産業と衰退する産業が顕著になるなかで、地域の雇用の確保のために雇用を拡大できる工場の増設要望に迅速に対応することが求められており、これらの増設は周辺における市街化を促進するものではないと考えられるので、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成13年10月25日第161回開発審査会）
- ・市町村から地元企業の既存の研究施設についても増設を認めてほしいとの要望が寄せられていることから、既存の工場と同様に既存の研究施設についても、地域振興上必要なもので、かつ、市町村の土地利用上支障がないものに限り、一体利用が可能な隣接地への増設を認めようとするものである。（平成16年3月24日第175回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

地域振興上必要な工場又は研究所の増設（2倍）に係る開発（建築）行為

- 1 当該工場又は研究所の増設が地域の振興上必要なものであり、かつ、市町の土地

利用上支障がないものであること。

- 2 既存の工場又は研究所は、都市計画法に適合したもので、かつ、新設後（新設後に対象となる者が取得した場合にあっては取得後）10年以上経過していること。
- 3 増設する工場又は研究所は、製造業又は電気・ガス・熱供給業で、かつ、既存施設と同種又は関連した製品の生産施設等又は研究施設等であること。
- 4 増設する敷地は、既存施設と一体的な土地利用が可能な隣接地であること。
- 5 増設する敷地の面積は、既存施設の10年前の敷地面積を超えない規模で、かつ、1ヘクタール未満であること。
- 6 上記2又は5の要件を満たさないが、当該工場又は研究所の増設についてやむを得ない理由があり、かつ、地域の振興上特に必要があるものと許可しようとする場合は、処分庁は開発審査会へ個別に付議することが必要である。

第9 包括承認基準9 既存集落内の木造建築工事業等の作業所

既存集落内の木造建築工事業等の作業所

平成14年1月24日決定

平成23年1月27日一部改正

次の要件を満たすものは、既存集落内の木造建築工事業等の作業所の開発（建築）行為を認める。

- 1 対象となる土地は、おおむね50以上の建築物が連たんしている既存集落内に存する土地で、相当の期間宅地として適法に利用されたものであること。
- 2 対象となる者は、対象となる土地を含む市町の市街化調整区域内に相当の期間生活の本拠を有していた者で、木造建築工事業又は大工工事業を営む（今後開業する場合を含む。）者であること。
- 3 予定建築物の用途は、木造建築工事業又は大工工事業の用に供する作業所で、対象となる者の自己業務用であること。
- 4 予定建築物の規模は、建ぺい率50パーセント以下、容積率80パーセント以下、高さ10メートル以下であること。
- 5 予定建築物の敷地の面積は、300平方メートル以下であること。

【趣旨・経緯】

- ・日用品店舗等についてはおおむね50戸以上の建築物が連たんしている地域内において立地することが認められているが、木造建築工事業等の作業所はこれに該当しないため、市街化調整区域に生活の本拠を有したい者が、地元で木造建築工事業等を営業しようとしても困難な状況にある。既存集落内の住民が家屋の修繕や改築等をする上で、木造建築工事業は必要不可欠なものであるが、近年線引き前から営業してきた木造建築工事業者等の高齢化による廃業がみられることから、市町村から、地元出身者が新たに木造建築工事業等を営業するための作業所を認めてほしいとの要望が寄せられている。当該市街化調整区域内に一定期間生活の本拠を有していた者が木造建築工事業等を営むための作業所を設けても、周辺における市街化を促進するものではないと考えられるので、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成14年1月24日第162回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

既存集落内の木造建築工事業等の作業所の建築に係る開発（建築）行為

- 1 対象となる土地
次の要件のすべてを満たす土地であること

- (1) 建築物がおおむね50戸以上連たんしている既存集落内に存する土地で、10年以上宅地として適法に利用されたものであること。

(注) 既存集落

町村合併前の町村役場を中心として発達した集落など、地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められ、おおむね50戸以上の建築物（最低40戸）が連たんしている集落（既存集落）内の土地であること。

(注) 具体的な既存集落

次の区域で、おおむね50戸以上の建築物（車庫、物置等の附属建築物は含まないが、工場、学校等は含む。）が存在している区域をいうこと。ただし、中山間地等の地形上の制約がある地域においては、建築物が密集している街区等の土地も対象にできること。

- a 対象となる土地を含む半径100メートルの円の範囲内
- b 国道、県道等の主要な道路の沿線片側50メートルの奥行きで面積約3ヘクタールの範囲内
- c 建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

- (2) 市町の土地利用上支障がないこと。

2 対象となる者

対象となる土地を含む市町の市街化調整区域内に10年以上生活の本拠を有していた者で、木造建築工事業又は大工工事業を営む（今後開業する場合を含む。）者であること。

3 予定建築物

(1) 用途

木造建築工事業又は大工工事業の用に供する作業所で、対象となる者の自己業務用であること。

(2) 規模

建ぺい率は50パーセント以下、容積率は80パーセント以下、高さは10メートル以下であること。

- 4 予定建築物の敷地の面積は、300平方メートル以下であること。

第10 包括承認基準10 地区集会所その他法第29条第1項第3号に準ずる施設

地区集会所その他法第29条第1項第3号に準ずる施設

平成15年3月20日決定

平成23年1月27日一部改正

法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設のうち、次の要件を満たすものは、建築物の建築に係る開発（建築）行為を認める。

- 1 予定建築物は、次の要件を満たす施設であること。
 - (1) 地区集会所、防災倉庫等の準公益的な施設であること。
 - (2) 町内会、自治会等の住民の自治組織において設置運営され、適正な管理が行われる施設であること。
 - (3) 営利目的で運営される施設と併設されないこと。
 - (4) 同じ市町に存する同種の施設の規模とほぼ同一であること。
- 2 対象となる土地は、町内会、自治会等の区域内であること。

【趣旨・経緯】

- ・ 開発許可制度運用指針（平成26年8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）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（8）地区集会所その他法第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
- ・ 地区集会所等の法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設（準公益的な施設）については、これまで法第34条第1号の「周辺に居住している者の日常生活のために必要な物品の販売施設に類するもの」として取り扱ってきたが、日用品店舗等の営利施設とは異なることから、法第34条第10号口の施設として許可できるよう、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成15年3月20日第169回開発審査会）
- ・ 審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設の建築に係る開発（建築）行為

1 予定建築物

次の要件のすべてを満たす施設であること。

- (1) 地区集会所、防災倉庫等の準公益的な施設であること。
- (2) 町内会、自治会等の住民の自治組織において設置運営され、適正な管理が行われる施設であること。
- (3) 営利目的で運営される施設と併設されないこと。
- (4) 同じ市町に存する同種の施設の規模とほぼ同一であること。

2 対象となる土地

- (1) 町内会、自治会等の区域内であること。
- (2) 市町の土地利用上支障がない土地であること。

第11 包括承認基準11 公共公益施設（病院、診療所、助産所、社会福祉施設、学校）

公共公益施設（病院、診療所、助産所、社会福祉施設、学校）

平成19年11月22日決定

平成23年 1月27日一部改正

次の要件を満たすものは、公共公益施設（病院、診療所、助産所、社会福祉施設、学校）の建設に係る開発（建築）行為を認める。

【趣旨・経緯】

- ・ 開発許可制度運用指針（平成26年8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）
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（17）社会福祉施設、
（18）医療施設関係、（19）学校関係
 - ・ 平成18年改正都市計画法により、医療施設、社会福祉施設及び学校の用に供する建築物を建築する場合に法第29条第1項又は第43条第1項の許可を受けることになったことから、付議基準を定めるものである。これらの施設は法改正前まで許可を要しなかったこと、関係部局との調整が図られることから、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。なお、基準の要件を満たさないものについては個別に開発審査会で審査する。（平成19年11月22日第197回開発審査会）
 - ・ 審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）
- * 平成18年改正都市計画法…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 平成18年5月31日公布 平成19年11月30日施行）

1 病院

次の要件を満たす病床が20床以上の病院

- (1) 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項の病院であること。
- (2) 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。
- (3) その位置、規模等からみて対象となる土地周辺の市街化を促進する恐れがないと認められるものであること。
- (4) 対象となる土地を所管する県及び市町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。
- (5) 次のいずれかに該当するものであること。
 - 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、対象となる土地周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合
 - イ 対象となる病院の入院患者等にとって、対象となる土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
 - ウ 病床過剰地域に設置された病院が病床不足地域に移転する場合

【解釈と運用】

病床が20床以上

- (1) 医療法第1条の5第1項の病院であること。
- (2) 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。
施設の内容（規模、利用対象者、サービス内容、職員数、設置場所等）が医療法その他の規定により求められている基準を満たしていること。
また、福祉部局等と十分連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが確実であると判断されるものであること。
- (3) その位置、規模等からみて対象となる土地周辺の市街化を促進する恐れがないと認められるものであること。
- (4) 対象となる土地を所管する県及び市町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。
静岡県保健医療計画等の医療施策に適合した施設であること。
- (5) 市町の土地利用上支障がないこと。
- (6) 上記の要件をすべて満たし、次のアからウまでのいずれかに該当するものであること。
 - 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、対象となる土地周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合
 - イ 対象となる病院の入院患者等にとって、対象となる土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
 - ウ 病床過剰地域に設置された病院が病床不足地域に移転する場合

2 診療所及び助産所

次の要件を満たす病床が19床以下の診療所及び助産所（法第34条第1号の要件を満たすものを除く。）

- (1) 診療所（医療法第1条の5第2項）又は助産所（医療法第2条第1項）の用に供する施設であること。
- (2) 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。
- (3) その位置、規模等からみて対象となる土地周辺の市街化を促進する恐れがないと認められるものであること。
- (4) 対象となる土地を所管する県及び市町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。

【解釈と運用】

病床が19床以下の診療所及び助産所（法第34条第1号の要件を満たすものを除く。）

- (1) 診療所（医療法第1条の5第2項）又は助産所（同法第2条第1項）の用に供する施設であること。
- (2) 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。
施設の内容（規模、利用対象者、サービス内容、職員数、設置場所等）が医療法その他の規定により求められている基準を満たしていること。
- (3) その位置、規模等からみて対象となる土地周辺の市街化を促進する恐れがないと認められるものであること。
- (4) 対象となる土地を所管する県及び市町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。
静岡県保健医療計画等の医療施策に適合した施設であること。
- (5) 市町の土地利用上支障がないこと。

<参考1>法第34条第1号該当 診療所及び助産所

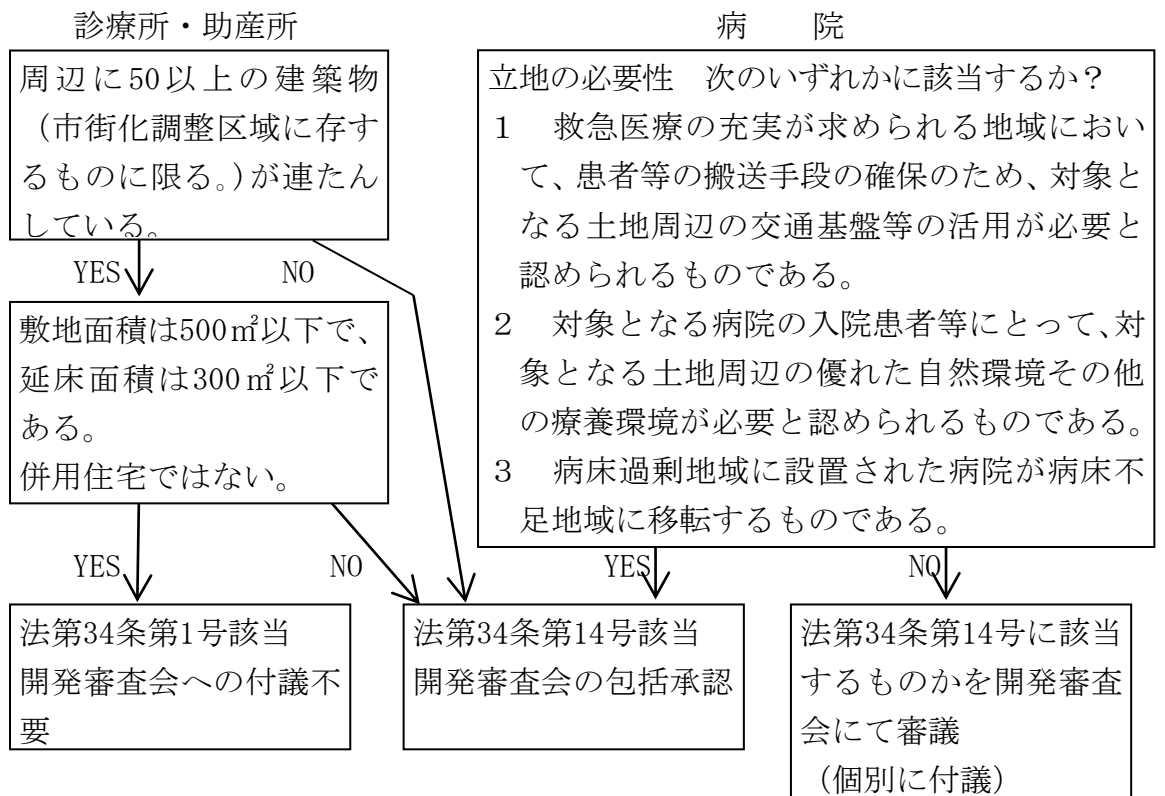
次の要件を満たす病床が19床以下の診療所及び助産所

- (1) 主として周辺の居住者が利用する診療所（医療法第1条の5第2項）又は助産所（同法第2条第1項）の用に供する施設である建築物であること。
- (2) 建築物の位置は、周辺に50以上の建築物（市街化調整区域内に存するものに限る。）が連たんしている地域内であること。

<参考2>法第34条第1号及び第14号の運用の整理（医療施設）

必要条件

- ・病院の場合…医療法第1条の5第1項に規定する病院の用に供する施設であること。
- ・診療所の場合…医療法第1条の5第2項に規定する診療所の用に供する施設であること。
- ・助産所の場合…医療法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設であること。
- ・設置及び運営が国等の定める基準に適合するものであること。
- ・県及び市町の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みであること。



3 社会福祉施設

次の要件を満たす社会福祉施設（法第34条第1号の要件を満たすものを除く。）

- (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。）等である建築物であること。
- (2) 設置及び運営が国等の定める基準に適合するものであること。
- (3) その位置、規模等からみて対象となる土地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であること。
- (4) 対象となる土地を所管する県及び市町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。
- (5) 次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と対象とな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
 - イ 対象となる社会福祉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 対象となる社会福祉施設が提供するサービスの特性から、例えば、対象となる土地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、対象となる土地周辺の資源、環境等の活用が必要である場合

【解釈と運用】

社会福祉施設（法第34条第1号の要件を満たすものを除く。）

- (1) 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。）等であること。
- (2) 設置及び運営が国等の定める基準に適合するものであること。

施設の内容（規模、利用対象者、サービス内容、職員数、設置場所等）が社会福祉法その他の規定により求められている基準を満たしていること。
- (3) その位置、規模等からみて対象となる土地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であること。
- (4) 対象となる土地を所管する県及び市町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。

静岡県地域福祉支援計画等の福祉施策に適合した施設であること。
- (5) 市町の土地利用上支障がないこと。
- (6) 上記の要件をすべて満たし、次のアからウまでのいずれかに該当するものであること。

- ア 近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と対象とな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
- イ 対象となる社会福祉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 対象となる社会福祉施設が提供するサービスの特性から、例えば、対象となる土地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、対象となる土地周辺の資源、環境等の活用が必要である場合

<参考3>法第34条第1号該当 社会福祉施設

次の要件を満たすもの社会福祉施設

- (1) 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。）等であること。
- (2) 通所系施設である社会福祉施設については、主として周辺の居住者が利用する建築物であること。
- (3) 入所系施設である社会福祉施設については、主として周辺の居住者、その家族及び親族が入所するための施設である建築物であること。
- (4) 建築物の位置は、周辺に50以上の建築物（市街化調整区域内に存するものに限る。）が連たんしている地域内であること。

<参考4>社会福祉施設の定義（法第34条第1号及び第14号における静岡県の取扱い）

- a 「社会福祉施設」の定義は都市計画法上の解釈であり、法第34条第1号及び第14号における社会福祉施設（以下「社会福祉施設」という。）とは、一定の社会福祉事業の用に供する「施設」で、法令等に定める基準に適合した人的態勢と物的施設を有するものと解されること。
- b 「施設」としての要件を満たすためには、当該施設内で社会福祉サービスを提供できる人的態勢と物的施設を備えている必要があり、社会福祉サービスを提供する人的態勢と物的施設を有しないもの（事務所、職員待機所、倉庫、住宅等）を主としたものは、社会福祉施設には当たらないこと。
- c 対象となる社会福祉事業の範囲は、社会福祉法第2条に規定する事業がおおむね該当するものと解される。同条は社会福祉施設を規定したものではなく事業形態に着目した概念であることから同条に規定する事業の用に供されるものであっても、施設の人的態勢と物的施設が基準に適合していない場

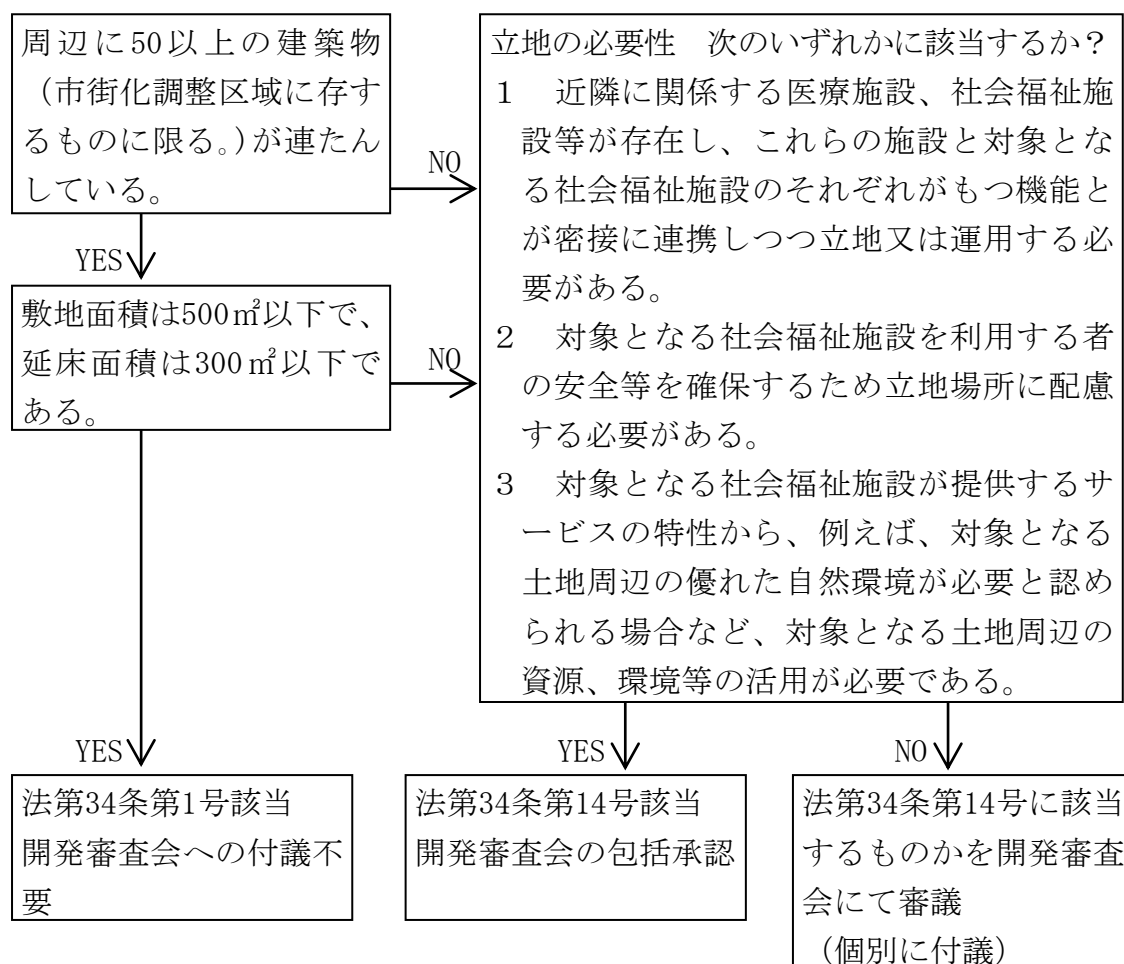
合には、社会福祉施設には当たらないこと。

- d 社会福祉施設を定義した法令に、社会福祉施設職員等退職手当共済法（昭和36年法律第155号）第2条及び同法施行令（昭和36年政令第286号）第1条があり、これらに該当するものは社会通念上の社会福祉施設と解されること。

<参考5>法第34条第1号及び第14号の運用の整理（社会福祉施設）

必要条件

- ・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等であること。
- ・設置及び運営が国等の定める基準に適合するものであること。
- ・県及び市町の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みであること。



4 学校

次の要件を満たす学校教育法（昭和22年法律第26号）に規定する学校（大学及び法第34条第1号の要件を満たすものを除く。）

- (1) その設置目的から、主として対象となる土地周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、教育環境の確保のため、当該土地周辺の資源、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。
- (2) その位置、規模等からみて対象となる土地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であること。
- (3) 対象となる土地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。

【解釈と運用】

学校教育法に規定する学校（大学及び法第34条第1号の要件を満たすものを除く。）

- (1) その設置目的から、主として対象となる土地周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、教育環境の確保のため、当該土地周辺の資源、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。
- (2) その位置、規模等からみて対象となる土地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であること。
- (3) 対象となる土地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。

県又は市町の文教施策に適合した施設であること。

- (4) 市町の土地利用上支障がないこと。

(注) 学校教育法に規定する専修学校及び各種学校は除かれること。学校教育法に規定する大学、専修学校及び各種学校を許可しようとする場合は、処分庁は開発審査会へ個別に付議することが必要である。

〈参考6〉法第34条第1号該当 学校

次の要件を満たす学校教育法に規定する学校（大学を除く。）

- (1) 主として開発区域の周辺居住者が利用する学校教育法に規定する学校（大学を除く。）であること。
- (2) 学校の位置は、周辺に50以上の建築物（市街化調整区域内に存するものに限る。）が連たんしている地域内であること。

〈参考7〉学校教育法

第1条 この法律で、学校とは、幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校とする。

第124条 第1条に掲げるもの以外の教育施設で、職業若しくは実際生活に必要な能力を育成し、又は教育の向上をを図ることを目的として次の各号に該当する組織的な教育を行うもの（当該教育を行うにつき他の法律に特別な規定があるもの及び我が国に居住する外国人を専ら対象とするものを除く。）は、専修学校とする。

- (1) 修業年限が1年以上であること。
- (2) 授業時数が文部科学大臣の定める授業時数以上であること
- (3) 教育を受ける者が常時40人以上であること。

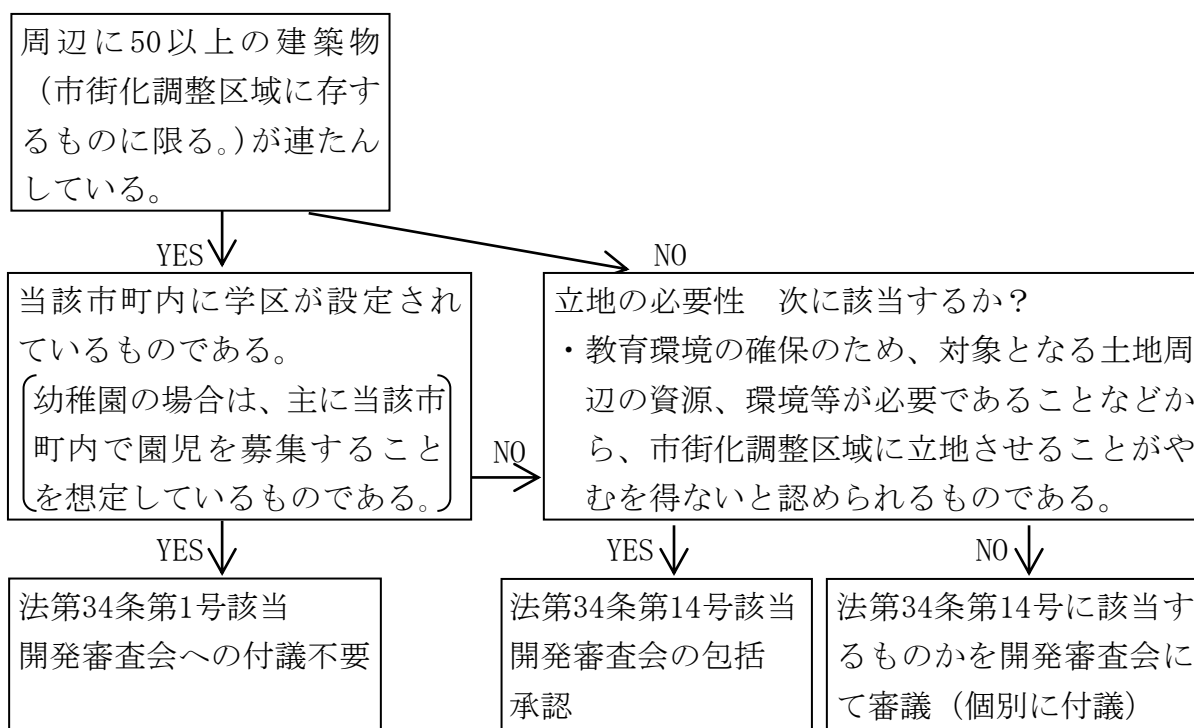
第134条 第1条に掲げるもの以外で、学校教育に類する教育を行うもの（当該教育を行うにつき他の法律に特別な規定があるもの及び第124条に規定する専修学校の教育を行うものを除く。）は、各種学校とする。

2～3 略

〈参考8〉法第34条第1号及び第14号の運用の整理（学校）

必要条件

- ・学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）の施設であること。
- ・県及び市町の文教施策の観点から支障がないことについて調整済みであること。

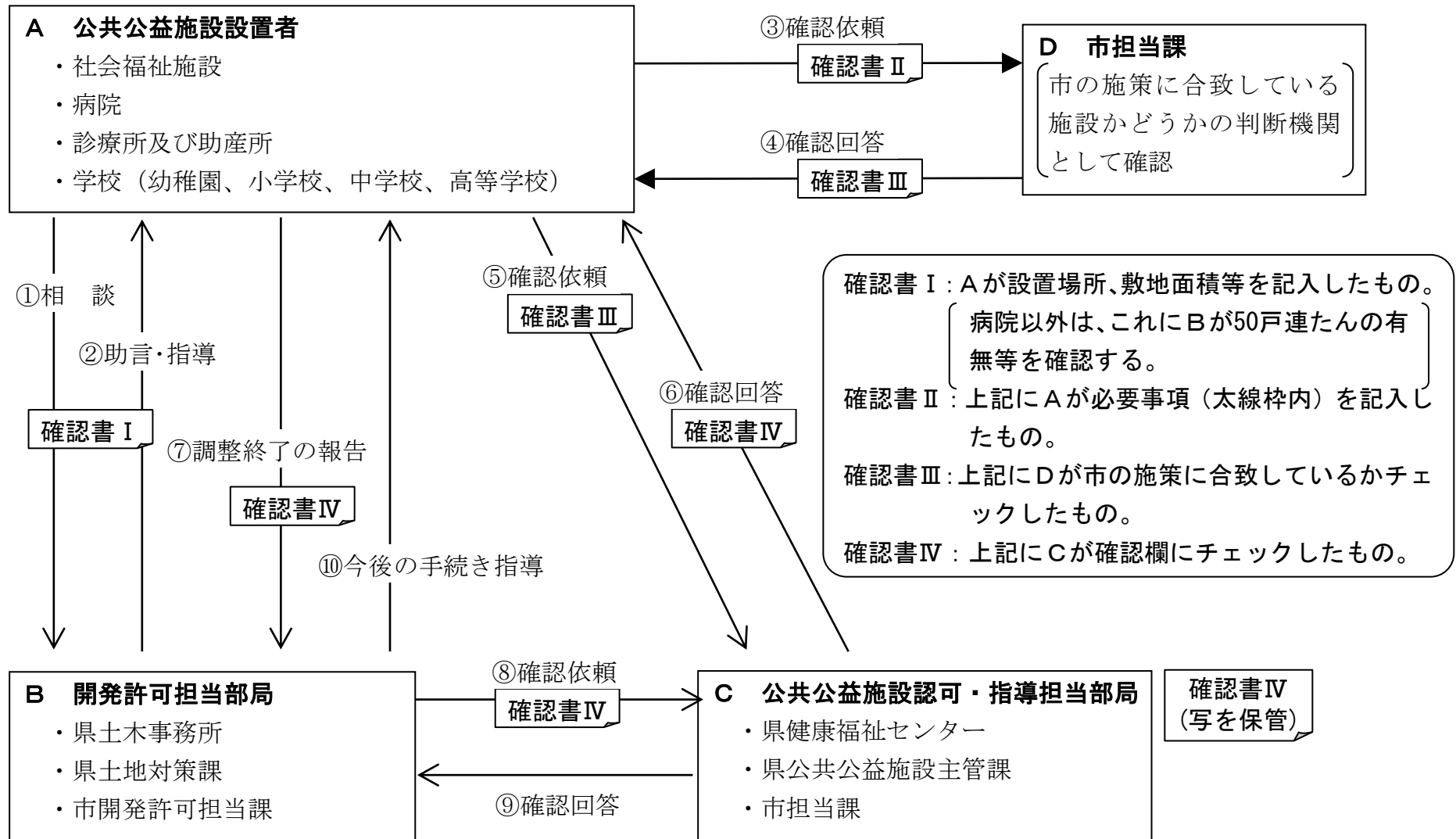


◆ 公共公益施設の開発許可手続きの流れ

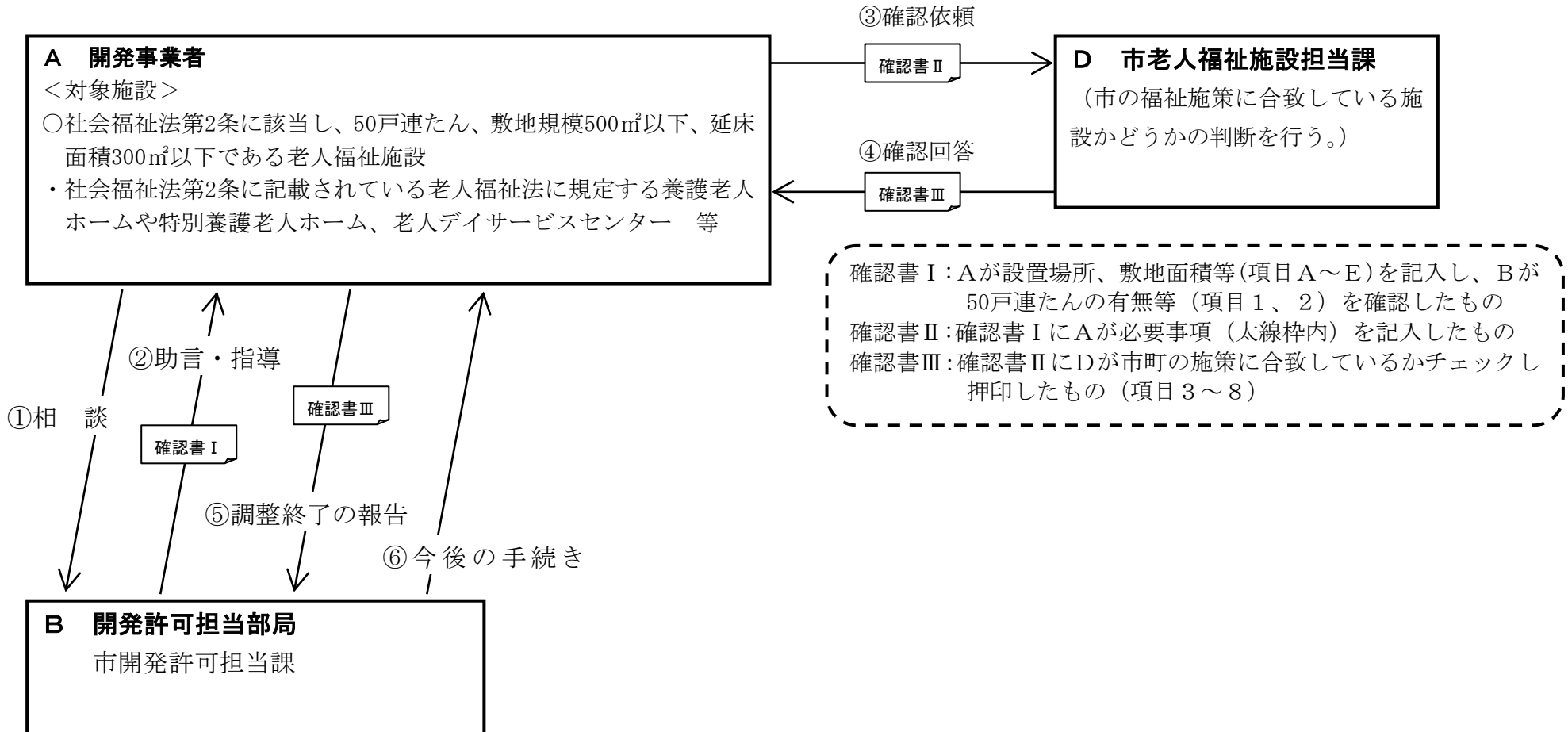
当該施設が法第34条第1号又は第14号のどちらに該当するものかについては、開発許可担当部局と施設設置関係部局・機関（県・市町）が連携して必要事項を確認して判断する。

- ① 事業予定者から開発許可担当部局へ相談（敷地面積、延床面積、50戸連たん等の確認）
- ② 開発許可担当部局から事業予定者に対し、市町の施設設置関係部局に説明しておくよう助言・指導
- ③ 事業予定者から市町の担当部局への説明
 - ・市町の医療、福祉又は文教施策の観点から支障がないことについて調整済みである旨の確認
- ④ 市町の担当部局から事業予定者に確認したことの回答
- ⑤ 事業予定者から施設設置認可・指導担当部局（県健康福祉センター、県所管課又は市町担当課等）への説明
 - ・施設の種類、法令の該当条項、定員、設置基準等への適合
 - ・県の医療、福祉又は文教施策の観点から支障がないことについて調整済みである旨の確認
- ⑥ 施設設置認可・指導担当部局から事業予定者に確認したことの回答
- ⑦ 事業予定者から開発許可担当部局に、施設設置認可・指導担当部局への説明が完了した旨の連絡
- ⑧ 開発許可担当部局から施設設置認可・指導担当部局に文書で確認依頼
- ⑨ 施設設置認可・指導担当部局から開発許可担当部局に文書で回答
- ⑩ 開発許可担当部局から事業予定者へ今後の手続きを助言・指導

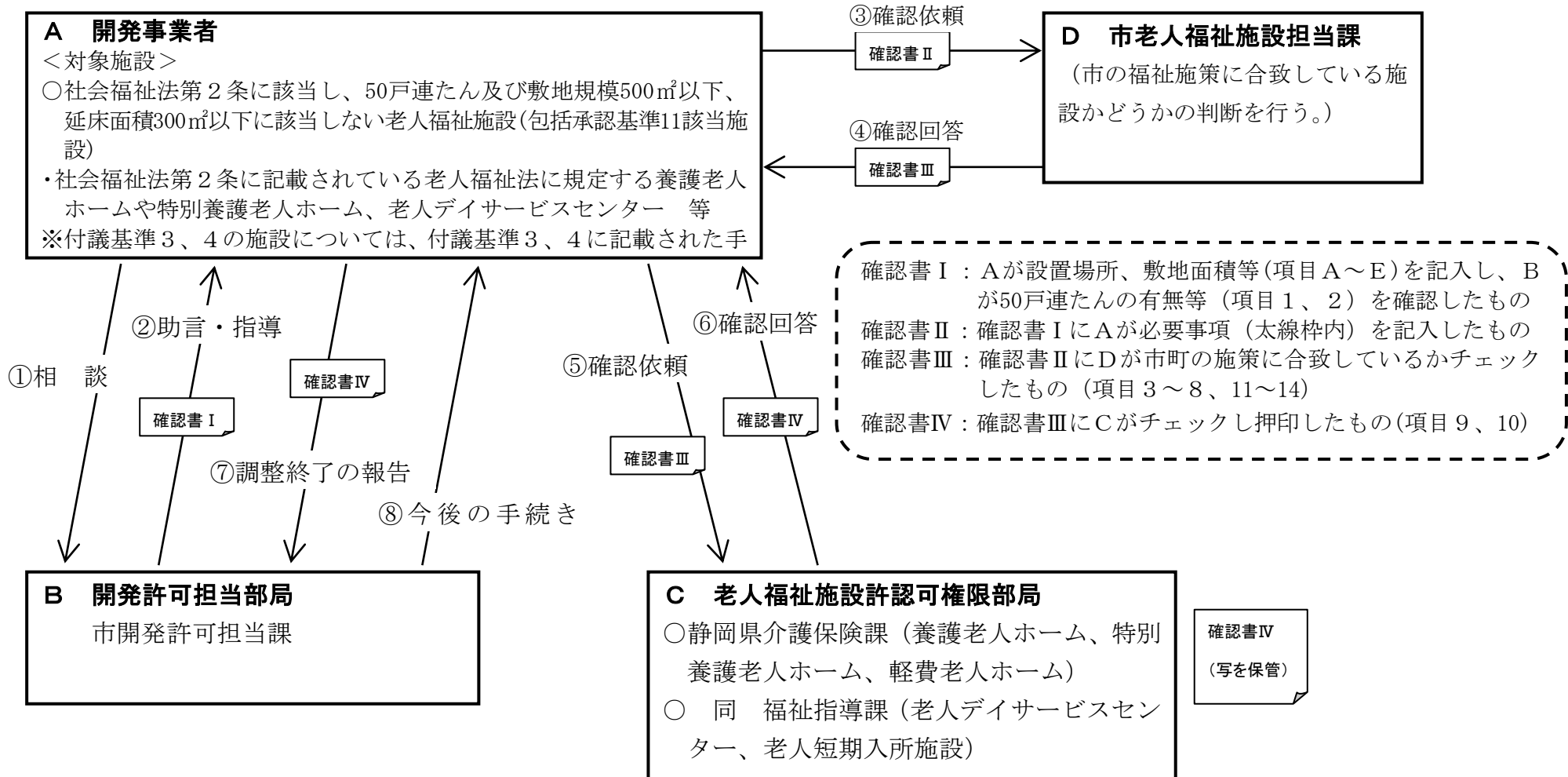
◆ 公共公益施設の開発許可手続きの流れフロー（三島市）



◆ 老人福祉施設の開発許可手続きフロー（三島市）【都市計画法第34条第1号該当施設】



◆ 老人福祉施設の開発許可手続きフロー（三島市）【都市計画法第34条第14号(包括承認基準11)該当施設】



(参考様式1 ⑧の確認依頼)

	第 号
	年 月 日
公共公益施設認可・指導担当課長 様	
	(処分庁) 印
公共公益施設設置に係る確認について (照会)	
下記の施設について、施設設置事業者から別添のとおり「施設の設置についての関係部局の確認書(〇〇)」が提出されたので、当該確認書の記載内容が貴所属で確認された内容と同一であるか否かを確認願います。	
記	
1	施設の名称 (種類)
2	施設予定場所
3	開設予定者

(参考様式2 ⑨の確認回答)

	第 号
	年 月 日
(処分庁) 様	
	公共公益施設認可・指導担当課長
公共公益施設設置に係る確認について (回答)	
年 月 日付けで照会のあった標記の件について、下記のとおり回答します。	
記	
1	施設の名称 (種類)
2	施設予定場所
3	開設予定者
4	確認書の記載内容 当所属で確認した内容と 同一である・同一でない

(社会福祉施設の許可申請の際添付する誓約書)

社会福祉施設の設置に関する誓約書	
年 月 日	
(処分庁) 様	社会福祉法人△△△△△ 理事長 ○○○○ 印
<p>社会福祉法人△△△△△は、予定した社会福祉事業を確実に開始し継続することを誓約します。また、仮に予定した事業の遂行が困難な事態になるおそれが生じた場合には、直ちにその旨を申し出るとともに、予定した事業が確実に遂行できる社会福祉法人に事業を引き継ぐなど、当該施設について都市計画法に従った適法な対応策を講じることを誓約します。</p> <p>つきましては、設置予定の社会福祉施設△△△△△が、都市計画法に規定する開発許可又は建築許可を認められるようお願いいたします。</p>	
施設 の 名 称	
施設 の 種 類	(事業計画は、別添資料のとおり)
法令等の該当条例	
施設内において行う 社会福祉事業の内容	
施設の設置予定場所	
予定場所の選定理由	
施設 の 整備 内 容	(施設の整備計画は、別添資料のとおり)
開 発 予 定 者	〔定款、登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）、 予定した社会福祉事業を確実に継続する能力を有 する資料*は別添のとおり〕
※予定した社会福祉事業を確実に開始し継続する能力を有することを証する資料としては、当該社会福祉法人の事業実績、資金計画書等を添付すること。	

施設の設置についての関係部局の確認書<病院>

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住所		電話番号		
D	設置場所				
E	敷地面積		m ²	延床面積	m ²

開発担当所属		担当者名		電話番号	
--------	--	------	--	------	--

医療担当所属		担当者名		電話番号	
--------	--	------	--	------	--

医療関係確認項目					医療担当 確認欄
1	医療法第1条の5第1項に規定する病院である。				
2	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。				
3	県の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みである。				
4	市の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みである。				/
	確認年月日		市町担当者名		
5	立地の必要性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、対象となる土地周辺の交通基盤等の活用が必要と認められるものである。			○×
	上記に該当する理由				
6	立地の必要性②	対象となる病院の入院患者等にとって、対象となる土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ものである。			○×
	上記に該当する理由				
7	立地の必要性③	病床過剰地域に設置された病院が病床不足地域に移転するものである。			○×
	上記に該当する理由				

8 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各2部）

※ 申請者は太線の中だけを記入してください。まずA～Eを記載してください。

5～7までを記載して、4の市の医療担当部局で医療施策の観点から支障がないことの確認を受け、次に県医療担当部局（病院設置担当部局）で1～3、5～7の確認を受けて、開発担当部局に8を添えて2部提出してください。

施設の設置についての関係部局の確認書〈診療所・助産所〉

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住所		電話番号		
D	設置場所				
E	敷地面積		m ²	延床面積	m ²

	開発担当所属		担当者名		電話番号	
	開発担当部局確認欄					開発担当確認欄
1	周辺に50以上の建築物（市街化調整区域に存するものに限る。）が連たんしている。					
2	敷地面積は500m ² 以下で、建築物の延床面積は300m ² 以下である。併用住宅でない。					

法第34条第1号確認事項

	医療担当所属		担当者名		電話番号	
	医療関係確認項目					医療担当確認欄
3	医療法第1条の5第2項に規定する診療所である。					
4	医療法第2条第1項に規定する助産所である。					
5	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。					
6	県の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
7	市の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
	確認年月日			市担当者名		

法第34条第14号確認事項

8 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各2部）

※ 申請者は太線の中だけを記入してください。まずA～Eを記載してください。

次に1及び2に該当するかを開発担当部局で確認を受けてください。

1及び2に該当する場合は、県医療担当部局（診療所・助産所設置担当部局）において3～4の確認を受けて、開発担当部局に8を添えて2部提出してください。

1及び2に該当しない場合は、7の市の医療担当部局で医療施策の観点から支障がないことの確認を受け、次に県医療担当部局（診療所・助産所設置担当部局）で3～6の確認を受けて、開発担当部局に8を添えて2部提出してください。

施設の設置についての関係部局の確認書〈社会福祉施設（老人福祉施設を除く）〉

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住所		電話番号		
D	設置場所				
E	敷地面積		m ²	延床面積	m ²

	開発担当所属		担当者名		電話番号	
	開発担当部局確認欄					開発担当確認欄
1	周辺に50以上の建築物（市街化調整区域に存するものに限る。）が連たんしている。					
2	敷地面積は500m ² 以下で、建築物の延床面積は300m ² 以下である。					

	福祉担当所属		担当者名		電話番号	
	福祉関係確認項目					福祉担当確認欄
3	法令該当	施設の種類				
4		設置する施設の根拠条項				
5		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である。	○×			
6	定員	通所利用者の定員				
7		入所利用者の定員				
8		計				
9	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。					
10	県の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
11	市の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
	確認年月日		市担当者名			

法第34条第1号確認事項

法第34条第14号確認事項

(裏面に続く)

※ 申請者は太線の中だけを記入してください。まずA～Eを記載してください。

次に1及び2に該当するかを開発担当部局で確認を受けてください。

1及び2に該当する場合は3～8を記載し、公共公益施設の立地の確認機関で3～8の確認を受けて、開発担当部局に15を添えて2部提出してください。

1及び2に該当しない場合は3～8、12～14を記載し、11の市の福祉担当部局で市の福祉施策の観点から支障がないことの確認を受け、公共公益施設の立地の確認機関で3～10、12～14の確認を受けて、開発担当部局に15を添えて2部提出してください。

福祉関係確認項目		福祉担当 確認欄
12 立地の 必要性 ①	近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と対象とな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。	○×
	上記に該当する理由	
	施設名	
	所在地	
13 立地の 必要性 ②	対象となる社会福祉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。	○×
	上記に該当する理由	
14 立地の 必要性 ③	対象となる社会福祉施設が提供するサービスの特性から、例えば、対象となる土地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、対象となる土地周辺の資源、環境等の活用が必要である。	○×
	上記に該当する理由	

法第34条第14号確認事項

15 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各2部）

施設の設置についての関係部局の確認書<社会福祉施設（老人福祉法関連施設）>

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住所		電話番号		
D	設置場所				
E	敷地面積		m ²	延床面積	m ²

	開発担当所属		担当者名		電話番号	
	開発担当部局確認欄					開発担当確認欄
1	周辺に50以上の建築物（市街化調整区域に存するものに限る。）が連たんしている。					
2	敷地面積は500m ² 以下で、建築物の延床面積は300m ² 以下である。					
	福祉担当所属		担当者名		電話番号	
	確認項目				福祉担当確認欄	
3	社会福祉法への該当性	施設の種類			市（フローのD）	
4		法令の該当条項				
5		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である。	○×			
6		通所利用者の定員				
7		入所利用者の定員				
8		計				
9	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。				許認可権限部局 （フローのC）	
10	県の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
11	市の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
	確認年月日		市担当者名			

法第34条第1号確認事項

法第34条第14号確認事項

(裏面に続く)

※ 申請者は太枠内だけを記載してください。

<手続上の注意>

申請者は、まずA～Eを記載してください。

次に1及び2に該当するかを開発担当部局で確認を受けてください。

【都市計画法第34条第1号の施設】

1及び2に該当する場合は3～8を記載し、市の福祉担当部局で3～8の確認を受けて、開発担当部局に15を添えて2部提出してください。

【都市計画法第34条第14号（包括承認基準11）の施設】

1及び2に該当しない場合は3～8、12～14（12～14のいずれかに該当）を記載し、市の福祉担当部局で3～8、11～14の確認・調整を受け、社会福祉施設設置の許認可権限を有する部局で9、10の確認を受けて、開発担当部局に15を添えて2部提出してください。

確認項目		福祉担当 確認欄	
12	立地の必要性①	市（フローのD）	
	近隣に關係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と対象とな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。		○×
	上記に該当する理由		
	施設名		
	所在地		
13	立地の必要性②	市（フローのD）	
	対象となる社会福祉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の必要がある。		○×
	上記に該当する理由		
14	立地の必要性③	市（フローのD）	
	対象となる社会福祉施設が提供するサービスの特性から、例えば、対象となる土地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、対象となる土地周辺の資源、環境等の活用が必要である。		○×
	上記に該当する理由		

法第34条第14号確認事項

15 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各2部）

施設の設置についての関係部局の確認書<学校>

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住所		電話番号		
D	設置場所				
E	敷地面積		m ²	延床面積	m ²

	開発担当所属		担当者名		電話番号	
	開発担当部局確認欄					開発担当確認欄
1	周辺に50以上の建築物(市街化調整区域に存するものに限る。)が連たんしている。					

	文教担当所属		担当者名		電話番号	
	文教関係確認項目					文教担当確認欄
2	施設の種類					
3	設置する施設の根拠条項					
4	当該市に学区が設定されている。(幼稚園の場合は主に当該市内で園児を募集することを想定している。)	対象とする区域				
5	その設置目的から、主として開発区域の周辺居住者以外の利用を想定している。				○×	
6	県又は市の文教施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
	確認年月日		県/市担当者名			
7	立地の必要性	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。				○×
		上記に該当する理由				

法第34条第1号確認事項

法第34条第14号確認事項

8 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図(各2部)

※ 申請者は太線の中だけを記入してください。まずA～Eを記載してください。

次に1に該当するかを開発担当部局で確認を受けてください。

1に該当し4で記入する区域が当該施設を設置する市の場合は、2～4を記載し、私立学校は県私学振興課、市立学校は市教育委員会、県立学校は県教育委員会で2～4の確認を受けて、開発担当部局に8を添えて2部提出してください。

上記に該当しない場合は2～5及び7を記載し、県私学振興課、市教育委員会又は県教育委員会で2～7の確認を受けて、開発担当部局に8を添えて2部提出してください。

第12 包括承認基準12 診療所又は助産所の併用住宅

診療所又は助産所の併用住宅

平成17年2月17日決定

平成23年1月27日一部改正

次の要件を満たすものは、診療所又は助産所に併用する住宅に係る開発（建築）行為を認める。

- 1 診療所（医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第2項）又は助産所（医療法第2条第1項）としての包括承認基準11の要件を満たす施設の併用住宅であること。
- 2 診療所を経営する医師又は助産所を経営する助産師の世帯の居住の用に供するものであること。
- 3 建築物の完成後速やかに診療所又は助産所を開設することが確実であること。

【趣旨・経緯】

- ・診療所併用住宅については、住宅部分の床面積が全体の2分の1以内である場合には全体を医療施設とみなして許可を要しない施設として取り扱ってきたが、法の解釈上限定列挙した許可を要しない施設を拡大解釈することは適当でないため、面積割合にかかわらず、市街化調整区域内であっても法第34条第10号口の施設として許可できるよう、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成17年2月17日第181開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

診療所又は助産所に併用する住宅に係る開発（建築）行為

- 1 診療所（医療法第1条の5第2項）又は助産所（医療法第2条第1項）としての包括承認基準11の要件を満たす施設の併用住宅であること。

〈参考〉包括承認基準11の診療所及び助産所の要件

- ・診療所（医療法第1条の5第2項）又は助産所（医療法第2条第1項）の用に供する施設であること。
 - ・設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであること。
 - ・その位置、規模等からみて対象となる土地周辺の市街化を促進する恐れがないと認められるものであること。
 - ・対象となる土地を所管する県及び市町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。
- 2 診療所を経営する医師又は助産所を経営する助産師の世帯の居住の用に供するものであること。
 - 3 建築物の完成後速やかに診療所又は助産所を開設することが確実であること。
 - 4 市町の土地利用上支障がないこと。

第13 包括承認基準13 日用品店舗等併用住宅

日用品店舗等併用住宅

平成17年2月17日決定

平成23年1月27日一部改正

次の要件を満たすものは、日用品店舗等に併用する住宅に係る開発（建築）行為を認める。

- 1 法第34条第1号の要件を満たす建築物の併用住宅であること。
- 2 対象となる日用品店舗等の施設は、理容・美容業等の併用住宅で営まれることが通例である施設又は視覚障害者が開業する按摩・針・灸施設であること。
- 3 経営者の世帯の居住の用に供するものであること。
- 4 建築物の完成後直ちに予定した施設を開業することが確実であること。

【趣旨・経緯】

- ・日用品店舗等併用住宅については、理容・美容業等の併用住宅で営まれることが通例である施設又は視覚障害者が開業する按摩・針・灸施設である場合には、全体を日用品店舗等とみなして、法第34条第1号の施設として取り扱ってきたが、同号の解釈上住宅部分のウエイトが特に高いこれらの施設を特別扱いすることに無理があるため、法第34条第10号ロの施設として許可できるよう、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成17年2月17日第181回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

日用品店舗等に併用する住宅に係る開発（建築）行為

- 1 法第34条第1号の要件を満たす建築物の併用住宅であること。住宅部分と住宅部分以外（日用品店舗等）の部分の併せた延床面積は300平方メートル以下であること。
- 2 対象となる日用品店舗等の施設は、理容・美容業等の併用住宅で営まれることが通例である施設又は視覚障害者が開業する按摩・針・灸施設であること。
- 3 経営者の世帯の居住の用に供するものであること。
- 4 建築物の完成後直ちに予定した施設を開業することが確実であること。
- 5 市町の土地利用上支障がないこと。

第14 包括承認基準14 既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更

既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更

昭和49年1月24日決定

平成 6年3月18日一部改正

平成23年1月27日一部改正

法第29条第1項第2号に該当し規則第60条の証明を受けて建築された建築物又は令第36条第1項第3号ニ若しくはホに該当し法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物を、証明又は許可を受けた者（譲渡人）以外の者（譲受人）が使用する場合であって、次の要件を満たすものは、用途の変更を認める。

- 1 譲渡人が相当期間当該建築物を使用し、かつ、譲渡する理由がやむを得ないものであること。
- 2 譲受人が当該建築物を譲り受ける相当の理由があり、かつ、当該建築物が従前から有している機能をほぼ同一で使用するものであること。

【趣旨・経緯】

- ・ 開発許可制度運用指針（平成26年8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）
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 (20)③
- ・ 法第43条第1項は建築物の新築、改築及び用途変更を規制しているが、このうち用途変更についても令第36条第1項第2号イ又はハに該当しなければ許可することができないことになっている。このうち、令第36条第1項第2号イに該当するか否かは事例ごとに判断することとされ、ハについては①新たな周辺の市街化を促進する恐れがなく②当該市街化区域へ設置することが困難又は著しく不適當なもので開発審査会の承認が得られることが法律上の許可要件とされている。しかるに市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の決定前又は決定中に建築完了済で既に居住又は営業活動を行っている者で、その後の社会経済情勢等の変化に伴い建築物の用途変更を行いたいと希望する者については法第43条の規定に基づいて判断するため、非常に厳しい制限を加えたとの印象を与え都市計画行政上も好ましくないと考えられる。このため今後の円滑なる運用を図るため一定の要件を満たすものについては用途変更ができることを議決するものである。（昭和49年1月24日第13回開発審査会）
- ・ 昭和45年7月1日に静清広域都市計画区域において初めて市街化区域と市街化調整区域の区分（以下「線引き」という。）が行われてから20年近く経過し、市街化調整区域には法第29条により開発許可を要しない建築物や法第43条第1項により建築許可を受けた建築物が多く建築されており、今後とも増加していくものと予想される。これらの建築物の所有者の生活は、社会・経済の急激な変化のほか、加齢により建築当時に比べ大きく変化している場合が多く、遠隔地へ転勤するため分家住宅を譲渡する事例や令第36条第1号第3号ロの規定に基づく届出（以下「届出」という。）をした後に許可を受け建築された工場が多額の負債のため譲渡される事例など、多種多様の理由により建築物が譲渡される事態も予想される。分家住宅や届出を行い建築された建築物が他の者に譲渡され使用される場合などは、法第43条第1項に規定する用途変更該当し、

同項の許可が必要とされるが、これらの建築物は適法に建築、使用されていたものであり、例えば、分家住宅が事情により譲渡され一般住宅として他の者が使用しても、所有者が変更するだけであり、住宅として使用されることは何ら変更なく、周辺の市街化を促進するものとは認められない。よって、これらの建築物の譲渡に関して、譲渡人にやむを得ない合理的な事由があり、譲受人が譲り受ける相当の理由があり、かつ、当該建築物の有する機能を従前とほぼ同一で利用すると認められる場合には、法第43条第1項の規定に基づく用途変更を認めるもので、これらの建築物の譲渡については、負債の返済や転勤など急を要する事例が多いことや今後多数の事案が予想されることから、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。(平成6年3月18日第115回開発審査会)

- ・ 審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。(平成23年1月27日第215回開発審査会)

【解釈と運用】

法第29条第1項第2号に該当し規則第60条の証明を受けて建築された建築物又は令第36条第1項第3号ニ若しくはホに該当し法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物について、証明又は許可を受けた者（譲渡人）以外の者（譲受人）が使用する場合には、既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更

- 1 対象となる建築物
 - (1) 法第29条第1項第2号に該当し規則第60条の証明を受けて建築された建築物
 - (2) 令第36条第1項第3号ニ又はホに該当し法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物
- 2 譲渡人が相当期間当該建築物を使用し、かつ、譲渡する理由がやむを得ないものであること。
 - (1) 相当期間
 - ア 原則…5年以上
 - イ 例外…死亡、転勤、倒産等のように自己の意志に基づかないで用途変更せざるを得なくなったと認められる場合
(注) 「相当期間」とは原則5年であるが、相当期間を下回っても、「特にやむを得ない事情」のほか民事執行法（昭和54年法律第4号）に基づく競落など、譲渡にやむを得ない事情があると認められる場合は、それを証する書面等の提出を求めるなどによりの確に審査するものであること。
 - (2) 特にやむを得ない事情
 - ア 住宅…建築主の死亡、転勤、建築後発生した借金の返済のための譲渡等
 - イ 住宅以外…経済・社会情勢の変動に伴う転廃業、倒産等
- 3 譲受人が当該建築物を譲り受ける相当の理由があり、かつ、当該建築物が従前から有している機能をほぼ同一で使用するものであること。
 - (1) 証明又は許可を受けた者（譲渡人）以外の者（譲受人）が使用するものであること。

(2) 譲り受ける相当の理由

ア 当該建築物が住宅の場合にあっては、譲受人が借家に入居しており住宅に困窮していることが考えられる。これに相当しない場合であっても譲り受ける合理的な事由があると認められるときは、それを証する書面等の提出を求めるなどによりの確に審査するものであること。

イ 当該建築物が住宅以外の場合にあって、譲り受ける合理的な事由があると認められるときは、それを証する書面等の提出を求めるなどによりの確に審査するものであること。

(3) 当該建築物が従前から有している機能とほぼ同一で使用

譲渡人が当該建築物を使用していた目的とほぼ同一の目的で譲受人が使用することであり、適合証明又は建築許可を行った際の予定建築物の用途であるが建築物の構造、規模、施設などから、一般的には「専用住宅」、「工場」、「倉庫」、「研修所」、「作業所」などに分類されるものであること。

区 分	付議の種類
建築物の使用主体の属性の変更	包括承認基準14
建築物の使用主体の個別具体的事情、使用目的・態様の個別具体的状況等の変更	付議基準11

4 建築物が競売の場合の取扱い

譲受人の要件は上記3のとおりであり、第三者への転売を目的とした譲渡は認めないところであるが、近年の競売物件の増加等の実情に鑑み、競売の円滑な執行を図る公益的な観点から、次の要件のすべてを満たす場合は用途変更を認めるものとする。

(1) 競落の目的

競落人は上記3の要件を満たす者へ転売する目的で競落したものであること。

なお、宅地建物取引業の免許を有する者が競落した場合には、原則として、上記3の要件を満たす者へ転売する目的で競落したものとして差し支えないこと。

(2) 建築物の非使用

競落した建築物は、競落後、競落人から第三者への所有権の移転がなく、かつ、使用に供されていないものであること（リフォームは除く。）。

(3) 申請までの期間

用途変更の許可申請は、上記3の要件を満たすものが競落後原則として1年以内に行うものであること。

(4) その他

上記2の要件の審査にあたっては、譲渡人が適法に使用した事実を登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）、住民票等により確認しているが、競落された建築物についても同様に取り扱うものとする。

5 用途変更とともに、建替え（規模は、自己用専用住宅を除き既存建築物の延床面積の1.5倍まで）を行おうとする場合も対象であること。建替えには、既存建築物と用途上不可分な建築物の建築も含まれること。

【用途変更】

1 用途変更の定義

用途変更とは、次のいずれかの類型に該当するものをいうこと。

- (1) 建築物の使用目的の物理的、客観的な（機能上の）変更
- (2) 建築物の使用主体の属性、使用主体の個別具体的事情、使用目的・態様の個別具体的状況等の変更
- (3) (1)及び(2)の変更

2 建築物の使用目的の物理的、客観的な（機能上の）変更

(1) 原則

機能上の用途同一の範囲は、「建築物の用途分類」の区分(ロ)の区分によること。

(例：住宅Aと住宅Bは用途が別。共同住宅と寄宿舍と寮は用途が同一)

(2) 例外

ア 既存宅地の確認を受けて建築した建築物又は線引前から存する建築物の取扱い

- ・日用品店舗には、日用品の卸売店舗を含むこと。
- ・商業施設等のうち「日用品店舗」、「日用品修理加工店舗」、「日用サービス店舗」は、同一用途として取り扱うこと。

イ (イ)欄「住宅」中、(ロ)欄「併用住宅」の用途の同一の範囲は、当該併用住宅の住宅以外の用途を(ロ)欄にあてはめた場合の併用住宅を基本とすること。

建築物の用途分類

区 分		例 示
(イ)	(ロ)	(ハ)
住宅	住宅(A) 住宅(B) 住宅(C) 併用住宅	一戸建 共同住宅・寄宿舍・寮 長屋建専用住宅
公益施設	文教施設(A) 文教施設(B) 文教施設(C) 社会教育施設 医療施設(A) 医療施設(B) 医療施設(C) 社会福祉施設(種別ごと) 公共建物(A) 公共建物(B) 宗教施設 交通施設(A) 交通施設(B) 公共事業施設 通信施設	小中学校・高等学校 幼稚園・保育所 大学・各種学校 図書館・博物館・公民館 病院 診療所 助産所 巡査派出所・市役所出張所 公共団体庁舎 神社・寺院 鉄道施設・自動車ターミナル・港湾施設 駐車場・車庫 電気事業施設・ガス事業施設・水道事業施設

商業施設等	日用品店舗 日用品修理加工店舗 日用サービス店舗 作品販売店舗 飲食店 事務所 歓楽施設(A) 歓楽施設(B) 歓楽施設(C) 歓楽施設(D) 歓楽施設(E) 宿泊施設 倉庫 運動施設 観光施設 研修所 駐車場・車庫	文房具店・食料品店・薬局・雑貨店・呉服衣料店・履物店 傘・履物等修理・自転車店・農機具等修理店 理容店・美容店・クリーニング店・公衆浴場 マージャン屋・パチンコ店・射的場 劇場・映画館 待合・料亭 キャバレー・舞踏場 特殊浴場 ホテル・旅館 競技場・水泳場・スケート場・ボーリング場 展望台・休憩所
農林漁業施設	農林漁業用施設(A) 農林漁業用施設(B) 農林漁業用施設(C)	令第20条の建築物 農林水産物貯蔵施設 農林水産物処理加工施設
鉱工業施設	鉱業施設 工場 火薬類製造貯蔵所	
特殊都市施設	卸売市場 と畜場 汚物処理場 ごみ焼却場 火葬場 リサイクル施設	

3 建築物の使用主体の属性、使用主体の個別具体的事情、使用目的・態様の個別具体的状況等の属性の変更

法第29条第1項各号の規定により開発許可の適用除外の取扱いを受け、又は法第34条各号に該当するものとして法第29条第1項の開発許可若しくは第43条第1項の建築許可を受けて建築された建築物については、当該建築物の使用主体の属性、使用主体の個別具体的事情、使用目的・態様の個別具体的状況等が建築後も相当期間継続することが法の予

定するところであり、これらの属性や状況等が変更する場合は「用途変更」として取り扱うこと。

例えば、農家分家のように申請者の属性に着目して許可された建築物については、当該属性の範囲内を用途同一とし、相続人等一般承継人にはその属性が継続しているものとみなされること。また、線引き後に法第34条第1号（令第36条第1項第3号イ）に該当するものとして許可を受けて建築された日用品店舗等の販売品目やサービス内容の変更は用途変更となること。（変更後の用途が当該条項に該当する場合は改めて処分庁の許可を受けることになること。）

なお、医療施設については医療法の規定による種別（病院、診療所、助産所）を変更する場合、社会福祉施設については社会福祉法第2条に規定する事業を変更する場合（同法同条同号に規定する事業を同号の他の事業に変更する場合を含む。）は、用途変更（使用目的の物理的、客観的な（機能上の）変更）となること。

例	既存権利に係る自己用建築物	—————→	一般住宅等
	農家住宅	—————→	一般住宅
	分家住宅	—————→	一般住宅
	農業用施設	—————→	非農業用施設

※行政実例

○分家住宅の譲渡後の増改築

農家の二、三男が分家等する場合の住宅等として令第36条第3号ホに該当するもの（以下「分家住宅」という。）として法第43条の許可を受けた者（以下「譲渡人」という。）が、その当該住宅を他人（以下「譲受人」という。）に譲渡し、分家住宅以外の住宅とすることは、法第43条第1項本文に規定する「用途を変更して第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」とすること（以下「用途変更」という。）に該当すると解される。

この場合、譲渡人に対して許可を行った際の趣旨、譲渡人が許可を受けてから譲受人に当該住宅を譲り渡すに至るまでの個別具体的事情等を総合的に勘案し、真にやむを得ないと認められる用途変更については、令第36条第1項第3号ホに該当するものとして取り扱って差し支えない。

なお、以上のことは、譲受人が用途変更を伴う増築又は改築を行おうとする場合も同様である。

4 用途変更の許可、付議の種類

用途変更の種類				許可、付議の種類	
令第36条第1項第3号イ（法第34条第1号から第12号）に該当する建築物への用途変更				該当条項による処分庁の許可（開発審査会への付議は要しない。）	
令第36条第1項第3号イ（法第34条第1号から第12号）に該当しない建築物への用途変更	使用目的・機能がほぼ同一であるもの	属性のあるもの	使用主体の属性の変更	次の建築物の譲渡に伴うもので、包括承認基準14の要件を満たす用途変更 ①法第29条第1項第2号に該当し規則第60条の証明を受けて建築された建築物 ②令第36条第1項第3号ニ又はホに該当し法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物	開発審査会の包括承認
			使用主体の個別的事務・状況等の変更	付議基準11の要件を満たす用途変更	開発審査会へ個別に付議することが必要 〔付議基準11「既存建築物の用途（その他の属性）の変更」〕
		属性のないもの	建築物の用途分類(ロ)の用途同一の範囲内の変更	用途変更にあたらぬ	
	使用目的・機能に変更があるもの	建築物の物理的・客観的な状態が、機能上の変更がないが、変更のあるもの	建築物の用途分類(ロ)の用途の変更	開発審査会へ個別に付議することが必要 〔付議基準12「静岡県農林漁家民宿への用途変更」〕	
			建築物の物理的・客観的な状態（機能上）の変更のあるもの	包括承認基準1-5「用途変更を伴う建替え」の要件を満たすもの（敷地面積が1,000㎡以下）	開発審査会の包括承認
			上記以外	開発審査会へ個別に付議することが必要	

注) 法第29条第1項の開発許可を受けて建築した建築物の用途変更は、法第42条第1項の許可を要する。

建築物の使用目的・機能に変更があるものは、付議基準11及び包括承認基準14の対象でないこと。

第15 包括承認基準15 収用対象事業の施行による移転

収用対象事業の施行による移転

昭和46年 2月22日決定

昭和46年 9月 7日一部改正

昭和49年 5月21日一部改正

平成13年10月25日一部改正

平成17年 2月17日一部改正

平成23年 1月27日一部改正

市街化区域又は市街化調整区域における土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に掲げるものに関する事業の施行により建築物が移転又は除却されるもので、次の要件を満たすものは代替建築物の建築に係る開発（建築）行為を認める。

- 1 移転先の土地は従前の敷地と同一の生活圏内（原則として同一市町内）にあること。
市街化区域内における収用対象事業の施行に伴う移転又は除却にあつては、当該市街化区域内において適当な代替地がないこと。
- 2 予定代替建築物が工場、事業用倉庫、リサイクル施設その他これらに類するもの（以下「工場等」という。）にあつては、移転先の土地は次のいずれかに該当する土地であること。
 - (1) 半径おおむね100メートル以内に複数の工場等が存し、幅員が原則9メートル以上の道路に接する土地
 - (2) インターチェンジからおおむね1キロメートル以内であつて、当該インターチェンジからの道路の主要な部分が幅員6.5メートル以上で、かつ、幅員が原則9メートル以上の道路に接する土地
 - (3) 4車線以上の道路又は幅員12メートル以上の道路の沿道の土地
 - (4) 従前の敷地の隣接地又はこれに類する土地
- 3 予定代替建築物が工場等以外のものにあつては、移転先の土地は、原則として、おおむね50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。ただし、次のいずれかに該当する土地にあつては、移転先の土地とすることができること。
 - (1) 土地改良法（昭和24年法律第195号）第7条第4項に規定する非農用地区域内の土地
 - (2) 山村振興法（昭和40年法律第64号）第7条第1項の規定に基づき指定された振興山村内で、近隣（建築物の敷地間距離が原則50メートル以内）に住宅等が存する土地
 - (3) 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（平成5年法律第72号）第2条第4項の規定に基づき公示された特定農山村地域内で、近隣に住宅等が存する土地
 - (4) (2)又は(3)に準ずるものとして指定した中山間地域内で、近隣に住宅等が存する土地
 - (5) 従前の敷地の隣接地又はこれに類する土地
 - (6) 建築物の敷地に挟まれた土地等、地域の土地利用上適地と認められる土地

- 4 移転先の土地が農地の場合にあっては、農地法（昭和27年法律第229号）に基づく転用許可を受けることが確実であること。
- 5 移転先の土地の面積は、次によること。
 - (1) 従前の敷地の面積とほぼ同一（上限1.2倍）であること。
 - (2) 用途が自己用専用住宅又は自己用併用住宅で、従前の敷地の1.2倍の面積が300平方メートル未満の場合にあっては、移転先の土地の面積は300平方メートルを上限にできること。
 - (3) 用途が事業用施設で、近隣に存する当該施設の専用駐車場（自己所有地で、5年以上前から当該施設の専用駐車場として利用されている土地に限る。）を含めて移転しなければならない場合にあっては、当該駐車場の面積の1.2倍を上限に加えることができること。
 - (4) 移転に伴い新たに雨水貯留施設等の専用の防災施設を設置する場合にあっては、当該専用の防災施設の設置に要する土地の面積を加えることができること。
- 6 予定代替建築物の用途、規模及び構造は、従前の建築物とほぼ同一であること。

【趣旨・経緯】

- ・ 開発許可制度運用指針（平成26年8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）
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（2）収用対象事業の施行による建築物の代替建築物
- ・ 市街化調整区域に存する建築物の収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合で、これに代わるべきものとして従前とほぼ同一の用途、規模で建築される建築物は、個々のケースによる差異が少なく、公共事業をすみやかに実施する等の要因を有し、時間的に急ぐものが多いため、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（昭和46年2月22日第2回開発審査会）
- ・ 市街化調整区域における都市施設の整備は量的に少ないが、市街化区域は都市施設の整備を重点的に行う区域であり収用対象事業も多い。商業経営者以外の被収用者は特に各種の理由により市街化区域以外に代替地を求める場合が多い。よって、収用対象事業の施行により従来市街化区域内で生活していたものが市街化調整区域内代替地を求める場合には、事情により開発行為を認めることもやむを得ないものと認めるものである。（昭和46年9月9日第4回開発審査会）
- ・ 市街化区域内の建築予定地が収用対象事業の施行により建築不可能となった場合に、一定の要件（市街化区域内において適当な代替地がないこと）のもとで市街化調整区域内への移転を認めるものである。（昭和49年5月21日第14回開発審査会）
- ・ 専用住宅又は併用住宅の収用移転についても、既存住宅の増築等のやむを得ない敷地の拡大（300平方メートルまで）の基準の適用を認めるものである。（平成13年10月25日第161回開発審査会）
- ・ 収用等による移転が虫食い状の土地利用を招来している等の問題点が指摘されているため、集落内に立地が望ましい住居系及び商業系の建築物については原則として集落内に限定し、集落内に立地することが不適当な工場、業務用倉庫及びリサイクル施設

については周辺に同種の施設がある土地やインターチェンジ周辺等の適地に限定するものである。また、移転先の土地の面積は、必要不可欠な駐車場や防災施設の設置を確保するため、一定の要件のもとで面積の加算を認めるものである。(平成17年2月17日第181回開発審査会)

- ・ 審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。(平成23年1月27日第215回開発審査会)

【解釈と運用】

市街化区域又は市街化調整区域における土地収用法第3条各号に掲げるものに関する事業の施行により建築物が移転又は除却せざるを得ない場合における代替建築物の建築に係る開発（建築）行為

1 対象となる者

市街化区域又は市街化調整区域における収用対象事業の施行に伴い、建築物が移転又は除却される者で、残地内での再築が困難なため他の土地に移転せざるを得ない者であること（移転又は除却される建築物と同一の生活圏内で代替建築物を建築する場合に限る。）。

(注) 収用対象事業には、土地収用法第3条各号に掲げるものに関する事業のほか、土地収用法第3条各号の一に規定する事業に該当するものとみなされる都市計画事業（法第69条）も含まれること。

2 移転先の土地

次の(1)から(6)までの要件のすべてを満たす土地であること。

- (1) 予定代替建築物が工場、事業用倉庫、リサイクル施設その他これらに類するもの（以下「工場等」という。）にあっては、次のいずれかに該当する土地であること。

ア 半径おおむね100メートル以内に複数の工場等が存し、幅員が原則9メートル以上の道路に接する土地

イ インターチェンジからおおむね1キロメートル以内であって、当該インターチェンジからの道路の主要な部分が幅員6.5メートル以上で、かつ、幅員が原則9メートル以上の道路に接する土地

ウ 4車線以上の道路又は幅員12メートル以上の道路の沿道の土地

エ 従前の敷地の隣接地又はこれに類する土地

- (2) 予定代替建築物が工場等以外のものにあつては、原則として、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域（いわゆる既存集落）内に存する土地であること。ただし、次のいずれかに該当する土地にあつては、移転先の土地の対象にすることができること。

ア 土地改良法第7条第4項に規定する非農用地区域内の土地

イ 山村振興法第7条第1項の規定に基づき指定された振興山村内で、近隣（建築物の敷地間距離が原則50メートル以内）に住宅等が存する土地

ウ 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2条第4項の規定に基づき公示された特定農山村地域内で、近隣に住宅等が存する土地

エ イ又はウに準ずるものとして指定した中山間地域内で、近隣に住宅等が存する土地

オ 従前の敷地の隣接地又はこれに類する土地

カ 建築物の敷地に挟まれた土地等、地域の土地利用上適地と認められる土地

(注) おおむね50以上の建築物が連たんしている地域（いわゆる既存集落）

次の区域で、おおむね50以上の建築物（車庫、物置等の附属建築物は含まないが、工場、学校等は含む。）が存在している区域をいうこと。ただし、中山間地等の地形上の制約がある地域においては、建築物が密集している街区等の土地も対象にできること。

a 対象となる土地を含む半径100メートルの円の範囲内

b 国道、県道等の主要な道路の沿線片側50メートルの奥行きで面積約3ヘクタールの範囲内

c 建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

(3) 従前の敷地と同一の生活圏内（原則として同一市町内）の土地であること。

(4) 市街化区域内における収用対象事業の施行に伴う移転又は除却にあつては、当該市街化区域内において適当な代替地がないこと。

(5) 移転先の土地が農地の場合にあつては、農地法に基づく転用許可を受けることが確実であること。

(6) 市町の土地利用上支障がないこと。

3 移転先の土地の面積

(1) 原則

収用対象事業の施行に伴い移転又は除却しなければならない従前の建築物の敷地面積とほぼ同一（上限1.2倍）であること。

(2) 特例

ア 用途が自己用専用住宅又は自己用併用住宅の場合

用途が自己用専用住宅又は自己用併用住宅で、従前の敷地の1.2倍の面積が300平方メートル未満の場合にあつては、移転先の土地の面積は300平方メートルを上限にできること。

イ 用途が事業用施設の場合

用途が事業用施設で、近隣に存する当該施設の専用駐車場（自己所有地で、5年以上前から当該施設の専用駐車場として利用されている土地に限る。）を含めて移転しなければならない場合にあつては、当該駐車場の面積の1.2倍を上限に加えることができること。

ウ 専用の雨水貯留施設を設置する場合

移転に伴い新たに雨水貯留施設等の専用の防災施設を設置する場合にあつては、

当該専用の防災施設の設置に要する土地の面積を加えることができること。

4 予定代替建築物

原則として、従前の建築物と同一の用途、規模（従前の建築物の延床面積の1.5倍以内）及び構造であること。ただし、用途が自己用専用住宅の場合でやむを得ない事情があるものは、既存建築物の建替え（延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え）を準用し、従前の建築物の延床面積の1.5倍を超える予定代替建築物を認めることができること。

収用移転に伴う残地の利用

平成14年1月24日決定

平成23年1月27日一部改正

市街化調整区域における土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に掲げるものに関する事業の施行により建築物が移転又は除却された残地について、次の要件を満たすものは住宅の建築に係る開発（建築）行為を認める。

- 1 残地内での再築が困難なため土地所有者等が他の土地に建築物等を移転せざるを得ない場合で、収用対象事業を施行する起業者と処分庁との間で収用移転に伴う残地の具体的な利用計画について協議が成立しているものであること。
- 2 用途は、原則として一戸建専用住宅であること。建築可能な隣接地と一体的に利用する場合には、隣接地の建築物の用途も対象となること。
- 3 残地内のみで建築する場合は、残地の面積がおおむね165平方メートル以上であること。残地と建築可能な隣接地を一体的に利用する場合は、残地の面積と隣地の面積の合計がおおむね165平方メートル以上であること。
- 4 予定建築物の規模は、建ぺい率50パーセント以下、容積率80パーセント以下、高さ10メートル以下であること。
- 5 区画の分割を行う場合は、1区画の面積が原則200平方メートル以上であること。

【趣旨・経緯】

- ・収用移転する場合、その残地は基本的には補償の対象とはならないため、残地を第三者に売却して移転先の土地の取得経費に充てる必要がある。従前は通常既存宅地制度により残地を建築物敷地として利用できたが、同制度の廃止により新たな許可制度を設ける必要があるため、収用移転に伴う残地について建築可能な敷地面積を確保できる場合には建築物の敷地として利用できるよう、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成14年1月24日第162回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

市街化調整区域における土地収用法第3条各号に掲げるものに関する事業の施行により建築物が移転又は除却された残地における住宅の建築に係る開発（建築）行為

1 収用移転に伴う残地の具体的な利用計画の協議

残地内での再築が困難なため土地所有者等が他の土地に建築物等を移転せざるを得ない場合で、収用対象事業を施行する起業者と処分庁との間で収用移転に伴う残地の具体的な利用計画について協議が成立していること。

（注）収用対象事業には、土地収用法第3条各号に掲げるものに関する事業のほか、土地収用法第3条各号の一に規定する事業に該当するものとみなされる都市計画事業（法第69条）も含まれること。

2 敷地の面積

(1) 残地内のみで建築する場合は、残地の面積がおおむね165平方メートル以上であること。

(注) 許可を受けた建築物等の跡地のみを利用する場合の取扱い

農家住宅等の使用者の属性に着目して建築が認められた建築物や許可を受けた建築物の敷地は、原則として残地での建築は認められないが、街区(道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画された地域をいう。以下同じ。)内のおおむね50パーセント以上の土地が建築敷地として利用されているなど、街区内の土地が一団の宅地として利用されたとしても支障がないと認められる場合には対象にできること。

(2) 残地と建築可能な隣接地を一体的に利用する場合は、残地の面積と隣地の面積の合計がおおむね165平方メートル以上であること。

(3) 区画の分割を行う場合は、1区画の面積が原則200平方メートル以上であること。

3 用途

原則として一戸建専用住宅であること。建築可能な隣接地と一体的に利用する場合には、隣接地の建築物の用途も対象となること。

4 予定建築物の規模

建ぺい率は50パーセント以下、容積率は80パーセント以下、高さは10メートル以下であること。

* 収用対象事業を施行する起業者と処分庁との協議例

(1) 収用対象事業を施行する起業者からの協議

起業者は、一体として利用する土地の範囲ごとに協議書を作成し、位置図、残地の利用計画図、土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）、公図写及び収用対象事業に係る資料を添付して、処分庁(土木事務所都市計画課長)に対し協議する。

(協議書例)

			第 号
			年 月 日
(処分庁)〇〇土木事務所都市計画課長 様			(起業者)〇〇用地担当課長 印
収用移転の残地に係る協議書			
収用移転に伴う残地の利用について、次のとおり協議しますので、承認の可否について回答願います。			
収用残地に関する事項	収用移転に伴う 残地の区域	地 番	
		地 目	
		面 積	
	残地の利用計画		
残地を利用しなければならぬ理由			
収用事業に関する事項	収用対象事業	事業主体	
		事業名	
		事業年度	
	被収用者	住 所	
		氏 名	
	収用対象の 既存建築物	用 途	
		規 模	
		構 造	
	収用対象の土地	地 番	
		地 目	
面 積			
(注) 一体の土地として利用しようとする土地の範囲ごとに協議書を作成する。 位置図、残地の利用計画、土地登記簿謄本、公図写、収用に係る資料を添付する。			

(2) 処分庁の承認

処分庁(土木事務所都市計画課長)は、協議書及び添付書類を審査し、起業者に対し、承認する場合には承認書を交付し、承認しない場合にはその旨を通知するものとする。承認書を交付された起業者は土地所有者等に対してその写しを交付する。

(承認書例)

		第 号
		年 月 日
(起業者)〇〇用地担当課長 様		
		(処分庁)〇〇土木事務所都市計画課長 印
収用移転の残地に係る承認書		
収用移転に伴う残地の利用について、次のとおり承認します。		
建築可能な区域	地 番	
	地 目	
	面 積	〔建築可能な隣地と一体的に利用することが条件の場合には、その旨を記載すること。〕
上記区域内に 建築可能な建築物	用 途	一戸建専用住宅 〔建築可能な隣地と一体的に利用する場合には、隣地の建築物の用途を記載すること。〕
	建ぺい率	50%以内
	容 積 率	80%以内
	高 さ	10m以内
(注) 当該区域において区画の分割を行う場合には、1区画の面積が200㎡以上必要です。		
当該区域において建築行為を行う場合には、都市計画法に基づく許可を受ける必要がありますので、許可申請する際には、この書面の写しを添付してください。		

第17 包括承認基準17 災害危険区域等に存する建築物の移転

災害危険区域等に存する建築物の移転

昭和52年 1月27日 決定

昭和57年10月28日 一部改正

平成17年 2月17日 一部改正

平成18年 5月25日 一部改正

平成23年 1月27日 一部改正

災害危険区域等に存する建築物の移転で、次の要件を満たすものは、代替建築物の建築に係る開発（建築）行為を認める。

- 1 市街化調整区域からの移転にあつては、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第24条第3項の規定により知事との協議を経た関連事業計画、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25条第1項の規定による勧告及び建築基準法（昭和25年法律第201号）第10条第1項の勧告に基づき、建築物を移転し又は当該建築物に代わるべき建築物を建築するもので、当該関連事業計画又は勧告に従い、当該関連事業計画の公表の日又は当該勧告の日から2年以内に工事が行われるもの
 - (2) がけ地近接危険住宅移転事業として、建築物を移転し又は当該建築物に代るべき建築物を建築するもので、当該事業計画に従い、工事が実施されるもの
- 2 市街化区域からの移転にあつては、1の要件のほか、市街化調整区域へ移転することについてやむを得ない理由があること。
- 3 移転先の土地の要件及び規模は、包括承認基準15（収用対象事業の施行に伴う移転）の要件に適合すること。
- 4 移転先の土地は農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）による農用地区域内の土地でないこと等、周辺の土地利用と調和のとれたものであること。
- 5 予定代替建築物の用途、規模及び構造は、従前の建築物とほぼ同一であること。

【趣旨・経緯】

- ・ 開発許可制度運用指針（平成26年8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）
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（10）建築基準法第39条第1項の災害危険区域等に存する建築物の移転
- ・ 地すべり等防止法第24条の関連計画において移転の必要があるとされている建築物、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条により移転勧告を受けている建築物又は建築基準法第10条により移転を命じられている建築物が移転若しくは当該建築物に代わるべき建築物を建築する場合で、当該市街化調整区域内に行われるものについては市街化を促進しないものと認められることから、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。2年以内に限定したのは通常急を要するものが多く、この期間内であれば十分施行が可能であること及び住宅金融公庫の融資を受けることができる資格を失わない期間（旧住宅金融公庫法（昭和25年法律第156号）第17条第7項）に合わせたことによる。また、住民の生命に危険を及ぼすおそれのある区域内の危険住

宅の移転を円滑に促進するため、市街化調整区域内のがけ地近接危険住宅移転事業についても、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。(昭和52年1月27日第25回開発審査会)

- ・昭和57年7月16日付け建設省計画局長通達により、移転前の建築物が市街化区域に存していた場合にあっても、一定の事情がある場合には認めても差し支えないとされたことから、市街化区域から移転についても認める。(昭和57年10月28日第52回開発審査会)
- ・移転先の土地について、収用対象事業の施行による移転と同じよう、原則として集落内に限定する。(平成17年2月17日第181回開発審査会)
- ・平成17年3月に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に基づく特別警戒区域が市街化調整区域に初めて指定され、今後指定が拡大されていくことから、同法の勧告の基準を加えるとともに、同法の施行により削除された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項の家屋の移転勧告の規定の削除、地すべり等防止法及び建築基準法の改正による語句の改正をおこなうものである。(平成18年5月25日第188回開発審査会)
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。(平成23年1月27日第215回開発審査会)

【解釈と運用】

災害危険区域等に存する建築物の移転における代替建築物に係る開発（建築）行為

- 1 市街化調整区域からの移転にあつては、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 地すべり等防止法第24条第3項の規定により知事との協議を経た関連事業計画、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第25条第1項の規定による勧告及び建築基準法第10条第1項の勧告に基づき、建築物を移転し又は当該建築物に代わるべき建築物を建築するもので、当該関連事業計画又は勧告に従い、当該関連事業計画の公表の日又は当該勧告の日から2年以内に工事が行われるもの
(注) 2年以内に限定したのは、通常、この種のものには急を要するものが多く、この期間内であれば十分施行が可能であること及び独立行政法人住宅金融支援機構の融資を受けることができる期間(旧住宅金融公庫法第17条第7項)に合わせたものであること。
 - (2) がけ地近接危険住宅移転事業として、建築物を移転し又は当該建築物に代るべき建築物を建築するもので、当該事業計画に従い、工事が実施されるもの
- 2 市街化区域からの移転にあつては、1の要件のほか、市街化調整区域へ移転することについてやむを得ない理由(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、従前から土地を保有しており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等)があること。
- 3 移転先の土地の要件及び規模は、包括承認基準15(収用対象事業の施行に伴う移転)の要件に適合すること。
- 4 移転先の土地は農業振興地域の整備に関する法律による農用地区域内の土地でないこ

と等、周辺の土地利用と調和のとれたものであること。

- 5 予定代替建築物は、原則として、従前の建築物と同一の用途、規模（従前の建築物の延床面積の1.5倍以内）及び構造であること。ただし、用途が自己用専用住宅の場合でやむを得ない事情があるものは、既存建築物の建替え（延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え）を準用し、従前の建築物の延床面積の1.5倍を超える予定代替建築物を認めることができること。

災害等による移転等

昭和49年7月18日決定

平成17年2月17日一部改正

平成23年1月27日一部改正

災害により滅失し又は被災した既存建築物を移転又は除却しなければならない場合若しくは災害の発生のおそれが著しい等で建築物の移転を余儀なくされた場合で、次の要件を満たすものは、代替建築物の建築に係る開発（建築）行為を認める。

- 1 移転先の土地の要件及び規模は、包括承認基準15（収用対象事業の施行に伴う移転）の要件に適合すること。
- 2 予定代替建築物の用途、規模及び構造は、従前の建築物とほぼ同一であること。
- 3 災害等について、各市町の証明を受けていること。
- 4 災害を受けた土地は、完全に危険防止が施されるまでは建築物の建築の用に供さないことが確認され得るものであること。

【趣旨・経緯】

- ・法においては、災害について法第29条第8項及び法第43条第1項第3号で応急措置のみ規定されているが、災害で被災された場合緊急を要するものが多く、かつ再び災害の予想される危険な土地にあっては生命、財産の保全面からみても他の土地に敷地を求め建築することについて、やむを得ないと認められるので、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（昭和49年7月18日第16回開発審査会）
- ・移転先の土地は、収用対象事業の施行による移転と同じように、原則として集落内に限定する。（平成17年2月17日第181回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

災害により滅失し又は被災した建築物について、既存建築物を移転又は除却しなければならない場合若しくは災害の発生のおそれが著しい等で建築物の移転を余儀なくされた場合における代替建築物に係る開発（建築）行為

- 1 移転先の土地の要件及び規模は、包括承認基準15（収用対象事業の施行に伴う移転）の要件に適合すること。
- 2 予定代替建築物は、原則として、従前の建築物と同一の用途、規模（従前の建築物の延床面積の1.5倍以内）及び構造であること。ただし、用途が自己用専用住宅の場合でやむを得ない事情があるものは、既存建築物の建替え（延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え）を準用し、従前の建築物の延床面積の1.5倍を超える予定代替建築物を認めることができること。
- 3 災害等について、各市町の証明を受けていること。
- 4 災害を受けた土地は、完全に危険防止措置が施されるまでは建築物の建築の用に供さ

ないことが確認され得るものであること。

第19 包括承認基準19 既存宅地の確認を受けた土地

既存宅地の確認を受けた土地

平成13年2月22日決定

平成23年1月27日一部改正

次の要件を満たすものは、当分の間、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から宅地であった土地（既存宅地）における建築物の建築に係る開発（建築）行為を認める。

- 1 平成12年改正前の都市計画法第43条第1項第6号ロの確認を受け、引き続き宅地である土地であること。
- 2 予定建築物の用途は、第二種低層住居専用地域に建築できる建築物であること。
- 3 予定建築物の規模は、建ぺい率50パーセント以下、容積率80パーセント以下、高さ10メートル以下であること。
- 4 区画の分割を行う場合は、1区画の面積が原則として200平方メートル以上であること。

*平成12年改正都市計画法…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 平成12年5月19日公布 平成13年5月18日施行）

【趣旨・経緯】

- ・平成12年改正都市計画法により既存宅地制度が廃止され、法定の措置期間（改正法附則第6条第1項の規定により、改正法施行日（施行日以降に確認を受けた土地については確認の日）から5年間有効）に該当する場合を除いて、既存宅地を要件とする建築はできなくなった。しかし、制度廃止は私的財産権に大きく影響を与えることや土地取得から建築までの期間が長期にわたることが通例であること、また、本県は全国的にみても市街化調整区域の人口が大きく、従前から既存宅地確認件数が多いなどの事情があることから、制度が全面的に廃止されたままでは大きな問題が生ずるおそれがある。このため、法改正の趣旨を踏まえて、周辺の土地利用と不調和な建築物の建築を回避するため用途を限定するなど一定の制限の下で、法定の経過措置に該当しない建築物の建築も認めるものである、既存宅地は市街化調整区域が決定される前から宅地であって、周辺における市街化を促進するおそれはないものと考えられることから、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成13年2月22日第157回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から宅地であった土地（既存宅地）における建築物の建築に係る開発（建築）行為（当分の間）

- 1 対象となる土地

平成12年改正前の都市計画法第43条第1項第6号ロの確認を受け、引き続き宅地である土地であること。

2 予定建築物

(1) 用途

第二種低層住居専用地域に建築できる建築物であること。

(2) 規模

建ぺい率は50パーセント以下、容積率は80パーセント以下、高さは10メートル以下であること。

3 敷地面積

(1) 原則

区画の分割を行う場合は、1区画の面積が200平方メートル以上であること。

(注) 平成12年改正前の都市計画法においては、既存宅地制度により1区画の面積が200平方メートル以下でも認めてきたが、既存宅地制度が廃止された平成13年5月18日以降は1区画の面積が原則として200平方メートル以上と定めたこと。

(2) 例外

次のいずれかの事情に該当し、かつ、当該事情がなければ1区画あたり200平方メートル以上の敷地面積を確保できたことが明らかな場合は、1区画の面積が165平方メートル以上であること。

ア 公共事業の施行に伴い、平成13年5月18日以降に土地の一部が公共事業の用途として譲渡されたとき。

イ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第2項の規定により土地の一部が道路とみなされるとき。

【既存宅地制度】

- 1 平成12年の都市計画法の改正までは、都市計画法第43条第1項第6号ロの確認を受けた土地（既存宅地）における建築行為については許可不要とされていた。（既存宅地制度）
- 2 平成12年改正都市計画法により、既存宅地制度は廃止された。
- 3 平成12年改正前の都市計画法第43条の規定

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第29条第2号又は第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。

(1)～(5) 略

(6) 次に掲げる要件に該当する土地において行なう建築物に新築、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っておおむね50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った土地であって、その旨の都道府県知事の確認を受けたものであること。

(7) 略

2 略

4 平成12年改正都市計画法の廃止に伴う経過規定

改正法（平成12年法律第73号）附則

第6条 施行日（平成13年5月18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降に確認を受けた土地を含む。）において行う自己の住居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降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。

3 施行日前にされた確認（前項の規定に基づきなお従前の例により施行日以降にされた確認を含む。）についての違反を是正するため必要な措置については、なお従前の例による。

土地利用対策委員会の承認を受けた土地

昭和49年7月18日決定

昭和50年6月25日一部改正

平成14年9月12日一部改正

平成23年1月27日一部改正

次の要件を満たすものは、経過措置として、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前に土地利用対策委員会が承認した区域内にある土地における建築物の建築に係る開発（建築）行為を認める。

- 1 静岡県又は地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1項の規定に基づき法第3章第1節の規定により静岡県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町（以下「事務処理市町」という。）の土地利用対策委員会の承認を受けた計画で建築物の敷地として予定した土地の範囲内で、かつ、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の際に造成が完了していた土地若しくは工事中であった又は着手の体制に入っていた土地であること。
- 2 予定建築物の用途は、静岡県又は事務処理市町の土地利用対策委員会の承認を受けた計画で予定した用途の範囲内であること。
- 3 予定建築物の規模は、建ぺい率50パーセント以下、容積率80パーセント以下、高さ10メートル以下であること。
- 4 予定建築物の敷地は、原則として、静岡県又は事務処理市町の土地利用対策委員会の承認を受けた計画で予定した区画と同一であること。

【趣旨・経緯】

- ・本県においては、昭和41年から静岡県土地利用対策委員会を設置し、無秩序な開発の抑制に努めてきたところであるが、法の施行により市街化調整区域に関する都市計画が決定された際、静岡県土地利用対策委員会で承認した開発行為については、法第29条及び第43条の規定に基づく開発許可及び建築許可制度が導入されたことから、施行が不可能となったところである。法では旧宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第4条による認可を受けているものは、開発行為及び建築行為の規制を受けないとされている（令第34条第2号）。静岡県土地利用対策委員会は任意設置の機関とはいえ、関係行政機関の許認可事項を遵守し施行され得るものは、旧宅地造成事業に関する法律による認可と技術的基準が同程度と解される。この技術的基準が同程度であることをなお一層担保するために、工事中若しくは工事の体制に入っているものについては、法第29条の許可を受けさせ、かつ許可条件にて、公示完了後建築物を建築することを担保するものである。このように一定水準以上になされたものについて、経過的な措置であるが、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（昭和49年7月18日第16回開発審査会）
- ・昭和49年改正都市計画法に（昭和49年6月1日公布 昭和50年4月1日施行）より、法第43条の規定に関して新たに適用除外事項が追加された。市街化調整区域に関する都市

計画が決定（以下「線引き」という。）された際、既に宅地であった土地につき知事の確認（既存宅地の確認）を受けた場合は、法第43条の許可を要しないことになったことにより、静岡県土地利用対策委員会の承認を受けて、線引き告示がなされた際、既に工事が完了しているものについては、現状宅地であることから既存宅地として確認せざるを得ないので、5年以内の建築制限は法の趣旨と一致しない。また、工事中又は工事着手に入っている静岡県土地利用対策委員会の承認を受けた土地は、線引き時点において現況宅地でないので既存宅地の確認は不可能である。当該事業区域は静岡県土地利用対策委員会が技術審査をしたうえで承認しており、線引き後において建築行為が行われても都市計画法上支障がないと認められるので、5年以内の建築制限を削除する。（昭和50年6月25日第20回開発審査会）

- ・ 静岡県土地利用対策委員会が承認した造成地が市街化調整区域に決定された場合に開発許可及び建築許可については、昭和50年6月25日の第20回開発審査会の決定に基づき、工事中のもの又は工事着手体制に入っているものの区域に限り、経過措置として都市計画法第29条又は第43条の許可できるとされている。造成済のものが対象とされていないのは、既存宅地制度が創設されたことに伴い許可対象から除外したことによるが、既存宅地制度が廃止され、造成済のものも対象となるよう制度を整備することが必要となったことから、線引き前に造成が完了したものについても対象に加えて整合性を図るとともに、事務処理市においても同様の事例があることから、事務処理市の土地利用対策委員会の承認したのも対象に加えるものである。（平成14年9月12日第166回開発審査会）
- ・ 審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

土地利用対策委員会の承認を受けた土地における建築物の建築に係る開発（建築）行為（経過措置）

1 対象となる土地

- (1) 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前に静岡県又は事務処理市町（開発許可事務を処理することとなる前の市町村、合併があったときは当該合併前の市町村を含む。以下同じ。）の土地利用対策委員会が承認した区域内にある土地であること。
- (2) 静岡県又は事務処理市町の土地利用対策委員会の承認を受けた計画で建築物の敷地として予定した土地の範囲内で、かつ、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の際に造成が完了していた土地若しくは工事中であった又は着手の体制に入っていた土地であること。

2 予定建築物

(1) 用途

静岡県又は事務処理市町の土地利用対策委員会の承認を受けた計画で予定した用途の範囲内であること。

(2) 規模

建ぺい率は50パーセント以下、容積率は80パーセント以下、高さは10メートル以下であること。

(3) 敷地

原則として、静岡県又は事務処理市町の土地利用対策委員会の承認を受けた計画で予定した区画と同一であること。

ア 道路を別荘管理会社が所有している場合に、道路の線形が当初の承認を受けた計画と異なるために、道路の敷地の一部が沿道の区画の土地所有者に譲渡された場合などには、承認を受けた区画と同一として取扱って差し支えないこと。ただし、市町の土地利用上の支障がある場合はこの限りではない。

イ 次のいずれかに該当する場合は、区画同一の範囲として差し支えないこと。

(ア) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第2項の規定に基づき道路とみなされる場合の敷地の減少

(イ) 市町等の行政指導に協力して道路を拡幅することに伴う敷地の減少

第21 包括承認基準21 線引前の優良宅地の認定地

線引前の優良宅地の認定地

昭和49年7月18日決定

昭和50年6月25日一部改正

平成23年1月27日一部改正

経過措置として、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の際、既に租税特別措置法（昭和32年法律第26号）に基づく優良宅地の認定を受け工事中であった土地及び工事着手の体制に入っていた土地において、当該認定の内容に適合する建築物の建築行為を認める。

【趣旨・経緯】

- ・租税特別措置法に基づく優良宅地の認定の技術基準は、昭和54年建設省告示第767号において示されているとおり、法第33条の基準を準用している。このことは、認定を受けることにより旧宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第4条の認可を受けたものと技術基準が同等以上と解されることから、経過措置であるが、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（昭和49年7月18日第16回開発審査会）
- ・市街化調整区域に関する都市計画が決定（以下「線引き」という。）された際、既に造成が完了しているものについては、現状が宅地であることから既存宅地として確認せざるを得ないので、5年以内の建築制限は法の規定と一致しない。また、工事中及び着手の体制に入っている認定を受けた優良宅地は、法第33条に規定された技術基準に基づいて施行されることから、線引き後において建築行為が行われても法上支障がないと認められるので、5年以内の建築制限を削除する。（昭和50年6月25日第20回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の際、既に租税特別措置法に基づく優良宅地の認定を受け工事中であった土地及び工事着手の体制に入っていた土地においての当該認定の内容に適合する建築物の建築行為を認める。

第22 包括承認基準22 旧住宅地造成事業に関する法律に基づき完了した土地の再開発

旧住宅地造成事業に関する法律に基づき完了した土地の再開発

平成18年5月25日決定

平成23年1月27日一部改正

次の要件を満たすものは、旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）に基づく開発行為が完了した住宅用地の区画形質の変更を認める。

- 1 予定建築物の用途は、一戸建専用住宅であること。
- 2 区画の分割を行う場合は、1区画の面積が原則200平方メートル以上であること。

【趣旨・経緯】

- ・旧宅地造成事業に関する法律第4条の認可を受けた住宅地造成事業として開発行為が完了した住宅土地（以下「旧宅造地」という。）は、市街化調整区域であっても建築行為の規制はなく、法第43条第1項の許可を要しないものとされている（令第34条第2号）。旧宅造地であっても、市街化調整区域内の開発行為は規制されていることから、土地の区画形質の変更は、開発審査会の議を経て開発許可を受けない限りできないものとして取り扱ってきた。近年、旧宅造地内の住宅の老朽化と居住者の高齢化等に伴い、土地を処分して転居する傾向が顕著になっており、新たに当該土地を利用しようとする者から土地の再造成を望むケースが多々見られている。予定建築物の用途が一戸建専用住宅であれば立地上の問題は特にないので、用途を限定し包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成18年5月25日第188回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

旧住宅地造成事業に関する法律に基づく開発行為が完了した住宅用地の区画形質の変更

- 1 予定建築物の用途は、一戸建専用住宅であること。
- 2 区画の分割を行う場合は、1区画の面積が原則200平方メートル以上であること。

第23 包括承認基準23 市街化調整区域で国又は県等が開発を行った土地等での建築行為

市街化調整区域で国又は県等が開発を行った土地等での建築行為

平成19年11月22日決定

平成23年 1月27日一部改正

国又は県等（平成18年改正前の都市計画法第29条第1項第4号に規定する国、都道府県、地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市又は同法第252条の26の3第1項の特例市（以下「指定都市等」という。）、同法第252条の17の2第1項の規定に基づき都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下「事務処理市町村」という。）、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又は都道府県、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）が平成19年11月29日までに市街化調整区域で開発行為を行った又は行っていた土地において、国又は県等以外の者による当該開発行為の目的に適合している用途の建築物の建築行為を認める。

※平成18年改正都市計画法…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 平成18年5月31日公布 平成19年11月30日施行）

【趣旨・経緯】

- ・平成18年改正都市計画法により、国又は県等（平成18年改正前の都市計画法第29条第1項第4号に規定する国、都道府県、地方自治法第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市又は同法第252条の26の3第1項の特例市（以下「指定都市等」という。）、同法第252条の17の2第1項の規定に基づき都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下「事務処理市町村」という。）、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又は都道府県、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）が平成19年11月29日までに市街化調整区域において開発を行った土地又は行っている土地で、国又は県等以外の者が平成19年11月30日以降に建築物を建築する場合には、法第43条第1項の許可を要することになるが、これらの開発行為は、開発許可制度の趣旨に沿った適切な開発行為がなされているものと判断されることから、国又は県等が開発を行った目的に適合している用途である建築物について、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成19年11月22日第197回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

市街化調整区域で国又は県等が開発を行った土地等での国又は県等が開発を行った目的に適合している用途での建築物の建築行為

- 1 国、都道府県、指定都市、中核市、特例市、事務処理市町村等（以下「国又は県等」という。）が行う開発行為は、平成19年11月29日まで法第29条第1項の開発許可の対象から除外されていた（平成18年改正前の都市計画法第29条第1項第4号）が、平成18年改正都市計画法により、この除外規定が削除されたこと。国又は県等が行う開発行為は、開発許可権者との協議が成立することをもって、法第29条第1項の開発許可があったものとみなされることになったこと（法第34条の2）。
- 2 平成18年改正都市計画法により、平成19年11月29日までに国又は県等が開発行為を行った又は行っていた土地に、平成19年11月30日以降国又は県等以外の者が建築物を建築する場合は、法第43条第1項の許可を要することになること。

第24 包括承認基準24 必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設・休憩施設等）

必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設・休憩施設等）

平成13年7月25日決定

平成23年1月27日一部改正

次の要件を満たすものは、必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設、休憩施設、保管機能等）の建築に係る開発（建築）行為を認める。

- 1 本体施設は、1ヘクタール未満の運動施設等の第二種特定工作物に準ずる施設、キャンプ場、スキー場及び廃棄物最終処分場等、法第29条第1項の許可を要しない施設で、次の要件を満たすものであること。
 - (1) 本体施設の設置に関して法令に適合していること。
 - (2) 第二種特定工作物に準じた施設整備が行われたもの（整備完了が確実なものを含む。）で、用途の変更が容易なものでないこと。
- 2 対象となる附属建築物は、本体施設に一体不可分のものとして附属する建築物であり、本体施設の利用上、必要不可欠の機能（管理機能、休憩機能、保管機能等）を有する建築物であること。
- 3 機能ごとの附属建築物の延床面積は、おおむね100平方メートル以下で、かつ、必要最小限であること。
- 4 本体施設の敷地の総面積に対する附属建築物の総建築面積の割合は、おおむね2パーセント以内であること。

【趣旨・経緯】

- ・ 開発許可制度運用指針（平成26年8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）
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（11）市街化調整区域における自然的土地利用と調和の取れたレクリエーションのための施設を構成する建築物 ①
- ・ 1ヘクタール未満の運動施設等は開発許可を要しないとされているが、これらの許可を要しない施設の附属建築物については、これまで個別に開発審査会に付議されてきた。近年、利用者の利便の向上と従事者の就業環境の整備の観点から、附属建築物の設置の希望が増加する傾向があり、必要最小限不可欠な附属建築物を設置したとしても、周辺における市街化を促進するおそれがないと考えられるので、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成13年7月26日第160回開発審査会）
- ・ 審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設、休憩施設、保管機能等）の建築に係る開発（建築）行為

1 対象となる本体施設

1ヘクタール未満の運動施設等の第二種特定工作物に準ずる施設、キャンプ場、スキー

場及び廃棄物最終処分場等、都市計画法第29条第1項の許可を要しない施設で、次の要件を満たすものであること。

- (1) 本体施設の設置に関して法令に適合していること。
- (2) 第二種特定工作物に準じた施設整備が行われたもの（整備完了が確実なものを含む。）で、用途の変更が容易なものでないこと。
- (3) 市町の土地利用上支障がないこと。

（注）対象となる本体施設は、第二種特定工作物に準じた施設整備が行われたもの、又は整備完了が確実なものに限られており、簡易な施設整備が行われたものや、施設整備が計画段階のものは含まれないものであること。

2 対象となる附属建築物

対象となる附属建築物は、本体施設に一体不可分のものとして附属する建築物であり、本体施設の利用上、必要不可欠の機能（管理機能、休憩機能、保管機能等）を有する建築物で、次の要件を満たすものであること。

- (1) 機能ごとの附属建築物の延床面積は、おおむね100平方メートル以下で、かつ、必要最小限であること。
- (2) 本体施設の敷地の総面積に対する附属建築物の総建築面積の割合は、おおむね2パーセント以内であること。

（注）a 附属建築物の機能は、法令等により必要とされている機能及び類似の公共施設等において一般的に整備されている機能に限定されるものであること。

b 機能別の面積は、法令等により必要とされている面積又は類似かつ同規模の公共施設等における当該機能の面積と同程度以下であること。

建築基準法第51条に規定するその他の処理施設

平成13年7月25日決定

平成23年1月27日一部改正

建築基準法（昭和25年法律第201号）第51条に規定するその他の処理施設（廃棄物処理施設）でその設置に関して法令に適合しているもので、次のいずれかに該当するものは、当該施設の建築に係る開発（建築）行為を認める。

- 1 都市計画において当該施設の敷地の位置が決定しているもの。
- 2 建築基準法第2条第35号の特定行政庁が都市計画審議会の議を経て当該施設の敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて同法第51条の規定により許可したもの。

【趣旨・経緯】

- ・ 建築基準法第51条においては、その他の処理施設の新築・改築にあたり、原則として都市計画においてその敷地の位置を決定すること又は特定行政庁が都市計画審議会の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可することが必要とされている。これまで、同条の手続きを経たものも、個別に開発審査会に付議して審査してきたが、同条の手続きを経たものは、敷地の位置が都市計画上支障がないことが既に審査済みであるため、周辺における市街化を促進するおそれがないと考えられるので、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成13年7月26日第160回開発審査会）
- ・ 審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

建築基準法第51条に規定するその他の処理施設（廃棄物処理施設）で、その設置に関して法令に適合している施設の建築に係る開発（建築）行為

- 1 都市計画において当該施設の敷地の位置が決定しているもの。
- 2 建築基準法第2条第35号の特定行政庁が都市計画審議会の議を経て当該施設の敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて同法第51条の規定により許可したもの。

（注）その他の処理施設：廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第15条第1項の規定により産業廃棄物処理施設の設置の許可を要する施設であって、建築物を伴うもの

（注）建築基準法第51条に該当する場合には、都市計画審議会への付議等に一定の期間を要することから、申請予定者が建築部門と速やかに相談できるよう配慮すること。

中山間地域の地域振興施設

平成16年7月29日決定

平成23年1月27日一部改正

次の要件を満たすものは、中山間地域における地域振興施設の建築に係る開発（建築）行為を認める。

- 1 対象となる土地は、次のいずれかに該当する地域内の土地であること。
 - (1) 山村振興法（昭和40年法律第64号）第7条第1項の規定に基づき指定された振興山村
 - (2) 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（平成5年法律第72号）第2条第4項の規定に基づき公示された特定農山村地域
- 2 地域振興を目的に地元住民が設立した団体が設置管理する施設であること。
- 3 対象となる施設は、地場産品を利用した加工施設、販売施設又は飲食施設で、地元市町の産業振興部局から地域振興に特に寄与する施設である旨の申し出があったものであること。
- 4 予定建築物の延床面積は、300平方メートル以下であること。

【趣旨・経緯】

- ・中山間地域は、農用地の面積が狭く傾斜がきついなど農業を営む条件が平坦地に比べて不利なことから、地域振興が特に必要な地域として指定されている。近年、中山間地域の市町村から、地元住民による地域振興施設の設置を認めてもらえないかとの相談が寄せられている。平坦地では既存集落内の日用品店舗として認められる可能性があるが、中山間地域では地形上の制約から集落の形成が困難であり、また、建築可能な土地が極めて限定されている状況にあるため、小規模な地域振興施設の設置について地元市町村の産業振興部門から申し出があった場合には、周辺における市街化を促進するおそれがないと考えられるので、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成16年7月29日第177回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

中山間地域における地域振興施設の建築に係る開発（建築）行為

- 1 対象となる土地
対象となる土地は、次のいずれかに該当する地域内の土地であること。
 - (1) 山村振興法第7条第1項の規定に基づき指定された振興山村
 - (2) 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2条第4項の規定に基づき公示された特定農山村地域
- 2 対象となる施設
対象となる施設は、次の要件のすべてを満たすものであること。

- (1) 地域振興を目的に地元住民が設立した団体が設置管理する施設であること。
- (2) 対象となる施設は、地場産品を利用した加工施設、販売施設又は飲食施設で、地元市町の産業振興部局から地域振興に特に寄与する施設である旨の申し出があったものであること。
- (3) 予定建築物の延床面積は、300平方メートル以下であること。

地域経済牽引事業の用に供する施設

平成30年11月22日決定

地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成19年法第40号。以下「地域未来投資促進法」という。）第13条第3項第1号に規定する施設であって、次の要件を満たすものは、施設の建築に係る開発（建築）行為を認める。

- 1 地域未来投資促進法第14条第2項に規定する承認地域経済牽引事業計画に基づき、同法第11条第2項第1号に規定する土地利用調整区域内において整備される施設であること。
- 2 1の「土地利用調整区域内において整備される施設」が記載された地域未来投資促進法第11条第1項に規定する土地利用調整計画は、処分庁があらかじめ静岡県開発審査会に意見を求めた上で策定したものであること。

【趣旨・経緯】

- ・地域未来投資促進法第17条において、承認地域経済牽引事業であって、同意土地利用調整計画に適合するとして都道府県知事の確認又は同意がされたものについて、都市計画法の規定による処分に関し、適切な配慮をするものとする旨規定されたところである。
- ・これは、承認地域経済牽引事業が、地域における自然的、経済的又は社会的な観点からみた地域の特性を生かして高い付加価値を創出し、かつ、地域内の取引の拡大、受注の機会の増大その他の地域の事業者に対する相当の経済的効果を及ぼす事業であることから、当該事業に係る土地利用の調整が整った場合には、地方公共団体の判断により、市街化調整区域においても立地を認めていくことを想定しているものである。
- ・このため、「開発許可制度運用指針」が改正され（平成29年7月31日付け国都計第41号）、市街化調整区域における都市計画法第34条第14号の運用に当たり、地域未来投資促進法の規定による承認地域経済牽引事業計画に基づき土地利用調整区域内において整備される一定の施設が、通常原則として許可して差し支えないものと考えられるものに位置付けられた。
- ・あらかじめ静岡県開発審査会の意見を求めた上で策定された土地利用調整計画における土地利用調整区域内で整備される施設であれば、法第34条第14号の趣旨に沿った開発（建築）行為が行われることから、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。

（平成30年11月22日 第251回開発審査会）

【解釈と運用】

土地利用調整区域内に整備される地域経済牽引事業の用に供する施設の建築に係る開発（建築）行為

1 土地利用の調整に関する基本的な考え方

土地利用調整区域の設定に当たっては、市街化区域内において現に宅地化された土地

の活用を優先することとする。

ただし、市街化区域において適切な土地がないと認められ、かつ、地形・環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案し、やむを得ないと認められる場合には、都市計画法第18条の2の市町の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれることを前提に、市街化調整区域において土地利用調整区域を設定することを妨げない。

この場合、土地利用調整区域の設定に伴い、市街化調整区域において大規模な公共施設整備を要することがないよう留意するとともに、地域経済牽引事業と関係のない施設や商業施設等の集客性のある施設等、市街化を促進する施設の新たな立地を誘発しないことが求められる。

2 土地利用調整計画

市町が市街化調整区域内において土地利用調整計画を定めるに当たっては、静岡県開発審査会審議規程第9条の規定により、開発審査会へあらかじめ意見を求めること。

なお、開発審査会の意見を求めた土地利用調整計画の変更を行う場合には、原則として開発審査会に意見を求めること。ただし、軽微な変更の場合には、開発審査会への報告で足りるものとする。

3 本基準に適合しない地域経済牽引事業の用に供する施設への対応

土地利用調整計画を策定していない場合等、本基準に適合しない地域経済牽引事業の用に供する施設について、周辺土地利用の状況や公共施設の整備状況等から処分庁が特別に許可しようとする場合には、処分庁は開発審査会へ個別に付議することが必要である。

静岡県農林漁家民宿への用途変更

令和元年5月23日決定

農林漁業者又は農林漁業者以外の者（個人に限る。）が、自ら居住の用に供する建築物の全部又は一部を利用して静岡県農林漁家民宿を営むために用途変更する場合で、次の要件を満たすものは、用途の変更を認める。

- 1 用途変更の対象となる建築物は、農林漁業者又は農林漁業者以外の者（個人に限る。）が自ら居住の用に供する住宅又は同一の敷地内にある既存の建築物で、敷地の分割を伴わないこと。
- 2 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46号）第2条第5項に規定する農林漁業体験民宿業に該当し、かつ、静岡県農林漁家民宿の確認を受けていること若しくは受けることが確実であること又は静岡県農林漁家民宿の確認の要件に適合していること。
- 3 用途変更後の建築物の用途は、簡易宿所（旅館業法（昭和23年法律第138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、33平方メートル未満であること。
- 5 建替えを伴う場合は、必要最小限であること。

【趣旨・経緯】

- ・静岡県では滞在型グリーンツーリズム等の農山漁村における交流促進・拡大に取り組んでいる。文化・観光部では農山漁村地域の資源を最大限に利用した都市との交流を進めるため、静岡県農林漁家民宿の基準を平成23年3月に策定し、農林漁業者による開業を促進することとしている。市街化調整区域への宿泊施設の立地は認められていないが、静岡県農林漁家民宿は、農業、林業又は漁業を営む者が自ら居住の用の供する建築物又はその附属建築物（以下「農林漁家住宅」という。）を利用して簡易宿所営業の用に供するものであり、宿泊施設で提供される農山漁村滞在型余暇活動に必要な役務（農作業の体験等）は、当該地域でなければ提供できないものである。既存の住宅等の建築物を利用したもので、市街化調整区域への立地はやむを得ないものであり、市街化を促進しないと考えられることから、格段の合理的な理由のある宿泊施設として、農林漁家住宅から静岡県農林漁家民宿を営む併用住宅へ用途を変更することについて、開発審査会に付議できるものとするものである。（平成23年7月28日第217回開発審査会）
- ・平成28年11月に静岡県農林漁家民宿基準が改正され、農林漁業者以外の者が営む小規模な農林漁業体験民宿も静岡県農林漁家民宿の確認を受けることが可能となった。これに伴い、静岡県農林漁家民宿で提供される役務の体験場所等から当該地域で行われる必要性が認められるもので、既存住宅から静岡県農林漁家民宿へ用途を変更するものについて、農業、林業又は漁業を営む者に限らず開発審査会に付議できるものとする。

る。(平成29年1月26日第241回開発審査会)

- ・付議基準12「静岡県農林漁家民宿への用途変更」を廃止し、静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。(令和元年5月23日第254回開発審査会)

【解釈と運用】

農林漁業者又は農林漁業者以外の者(個人に限る。)が自ら居住の用に供する建築物の全部又は一部を利用して静岡県農林漁家民宿を営むための併用住宅への用途変更

- 1 当該基準における静岡県農林漁家民宿とは、「静岡県農林漁家民宿」基準(平成31年1月31日付け観政第549号 文化・観光部観光政策課長通知)に該当する「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第2条第5項で規定する『農林漁業体験民宿業』であり、かつ、農林漁業者又は農林漁業者以外の者(個人に限る。)がその居宅において営む小規模な民宿」である。
- 2 住宅から静岡県農林漁家民宿を営む併用住宅への用途変更は、建築物の使用目的・機能の変更であり、法第43条第1項の許可が必要であること。
静岡県農林漁家民宿を営む併用住宅においてトイレ、洗面所、風呂等を共用する場合等があることから、「自ら居住の用に供する建築物の全部又は一部を利用して」と規定していること。
- 3 用途変更の対象となる建築物は、農林漁業者又は農林漁業者以外の者(個人に限る。)が自ら居住の用に供する住宅又は同一の敷地内にある適法な既存の建築物で、敷地の分割を伴わないこと。
- 4 対象となる建築物は、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第2条第5項に規定する農林漁業体験民宿業に該当し、かつ、県農林事務所長の静岡県農林漁家民宿の確認を受けていること若しくは受けることが確実であること又は静岡県農林漁家民宿の確認の要件に適合していること。
 - (1) 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第2条第5項の農林漁業体験民宿業の登録をしていますが、静岡県農林漁家民宿の基準に該当しない場合があること。
 - (2) 用途変更を申請する者は、静岡県農林漁家民宿を営もうとする者であること。
 - (3) 農林漁家民宿の確認の要件への適合性については、農林事務所長の判断を受けること。
- 5 用途変更後の建築物の用途は、簡易宿所又は従前の用途と簡易宿所を兼ねるものであること。
- 6 客室の延床面積は、33平方メートル未満であること。
- 7 静岡県農林漁家民宿は、既存の住宅をできる限りそのまま利用し設備投資を極力抑えた民宿の開業を促進することを目的としていることから、静岡県農林漁家民宿を営むために増改築や建替えを行う場合の規模は必要最小限であること。

農林漁業者又は農林漁業者以外の者(個人に限る。)が、自ら居住の用に供している住

宅の全部（附属建築物を含む。）を静岡県農林漁家民宿へ用途を変更することにより、新たに自ら居住の用に供する住宅が必要となり、そのため別敷地に自ら居住の用に供する住宅を新築することは、本基準の趣旨に沿うものではないこと。

8 提供される役務の体験場所等から、当該地域に立地する必要性が認められる施設であること。

(注)用途変更する農林漁家住宅の図面等が残っていない場合は、付議に添付される図面等の図書の作成は手書き等でも差し支えないこと。（平成23年7月28日第217回開発審査会で付議基準決定時の了解事項）

(注)個人以外の者(任意団体を除く法人)が申請者となる場合や、用途変更の対象となる建築物が申請者自ら居住の用に供する住宅又は同一の敷地内にある既存の建築物以外の建築物である場合には、処分庁は開発審査会へ個別に付議することが必要である。

包括承認基準29

優良田園住宅（自己の居住の用に供するもの）

優良田園住宅（自己の居住の用に供するもの）

令和3年1月28日決定

次の要件を満たすものは、住宅の建設に係る開発（建築）行為を認める。

- 1 予定建築物は、優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成10年法律第41号）第4条第1項の規定による認定を受けた優良田園住宅建設計画に基づく一戸建専用住宅であること。
- 2 対象となる者は、優良田園住宅建設計画の認定を受けた者であること。
- 3 予定建築物は、自己の居住の用に供するものであること。

【趣旨・経緯】

- ・優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成10年法律第41号）（以下「優良田園法」という。）に基づき建設される住宅（以下「優良田園住宅」という。）は、同法第5条の規定により、地方公共団体の長は、都市計画法の許可を求められたときは、優良田園住宅の建設の推進が図られるよう適切な配慮をするものとされている。
- ・開発許可制度運用指針（平成26年8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）I-7-1(16)は、優良田園住宅について、開発許可の迅速な運用に資する観点からは、優良田園法第4条第1項の認定を受けた建設計画に基づき行われる開発行為を開発審査会の提案基準とすることが考えられるとしていることから、付議基準として定める。
- ・静岡県総合計画は、『「和」を尊重する暮らしの形成』の具体的取組みとして、生活と自然が調和した「家・庭一体の住まいづくり」を推進するとしており、優良田園住宅は取組みを実現するための有効な手段であると考えられる。
- ・付議基準14「優良田園住宅」のうち、予定建築物が自己の居住の用に供する住宅である場合に限って、審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。
（令和3年1月28日第263回開発審査会）

（注）予定建築物が自己の居住の用に供する住宅以外である場合（宅地分譲など）には、処分庁は開発審査会へ個別に付議することが必要である。