

## 第7章 京都府開発審査会への付議基準（開発許可の基準その3）（法第34条第十四号）

### 第1節 開発審査会への付議

法第34条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の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る開発行為

#### 1 目的

法第34条第十四号は、同条第一号から第十三号までのいずれの規定にも該当しない開発行為について、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為の予定建築物等の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められる場合に、開発審査会の議を経て、許可し得ることとしているものである（法第42条第1項又は法第43条第1項に規定する建築物の新築、改築、用途の変更、第一種特定工作物の新設も同様に取り扱う。その場合、法第34条第十四号を令第36条第1項第三号ホに読み替える。）。

法第34条第十四号について開発審査会の議を経ることとしているのは、同号の要件が一般的、包括的な規定であるので裁量的要素が強く、公正かつ慎重な運用を行う必要があるためである。

一方、法第34条第一号から第十三号までの規定は定型的なものであり、開発審査会の議を経ずに許可し得るものとなっている。

法第34条第十四号に該当するか否かは、非常に慎重な審査を行うため、十分に注意すること。

#### 2 法第34条第十四号への該当性

次のことを勘案して総合的に判断する。

- ・ 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないことについて  
公共施設負荷が開発区域周辺の既存の公共施設の能力内におさまるため新たな公共施設の整備が不要であるとともに、周辺の土地利用を誘発しないこと。
- ・ 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であることについて  
市街化調整区域内の立地でなければ目的を達成することができないと認められること。

#### 3 京都府開発審査会付議基準

本府が定める京都府開発審査会に付議する基準（以下「付議基準」という。）は次節のとおりである。

##### 【注意】

付議基準に適合することのみをもって市街化調整区域における立地が認められるものではなく、個別にその目的、規模、位置等に照らして、付議基準への適合を検討した結果、法第34条第十四号に規定する「開発区域の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」と認められることが必要である。

#### 4 事前協議手続

法第 34 条第十四号に該当すると考えられる開発許可申請を行おうとする場合は、事前協議手続（第 3 章第 2 節）を行う（包括議決（第 2 節参照）を除く。）。

事前協議会では次の内容について審査と協議を行う。

- (1) 客観的な資料により、法第 34 条第十四号に該当し、かつ、開発審査会付議基準のいずれかに適合することがわかること。
- (2) 他法令との調整及び市町村の土地利用計画との調整が図られていること（他法令の許可等を要する場合はその許可等を得る見込みが確実であること。）。

## 第2節 京都府開発審査会付議基準

都市計画法第34条第14号及び同法第42条第1項ただし書並びに都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定による開発審査会付議基準

## ○ 京都府開発審査会付議基準一覧表

付議基準		備考	掲載頁
1	農家の世帯分離のための住宅	※	7章-4
2	非農家の世帯分離のための住宅	※	7章-7
3	収用対象事業の施行による移転又は除却	※	7章-8
4	神社仏閣、宗教施設		7章-10
5	研究対象が市街化調整区域内に存する場合等の研究施設		7章-11
6	市街化調整区域内の事業所に従事する者の住宅、寄宿舎等		7章-12
7	既存集落内における自己用住宅		7章-13
8	地区集会所等の法第29条第1項第三号の施設に準じる施設		7章-15
9	災害危険区域等からの建築物等の移転	※	7章-16
10	(削除)		7章-18
11	運動、レジャー施設等の附属建築物		7章-19
12	第二種特定工作物に併設する宿泊施設		7章-21
13	土地区画整理事業が施行された土地の区域内の建築物	※	7章-22
14	やむを得ない事情による建築、用途の変更等		7章-23
	(1) 既存の土地利用を適正に行うために必要な最低限の管理施設の建築	※	7章-24
	(2) 建蔽率、容積率に余裕がない敷地において増築を行うための敷地の拡大		7章-25
	(3) 相当期間適正に利用された建築物のやむを得ない事情による適格性の解除	※	7章-26
	(4) 相当期間適正に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更		7章-29
	(5) 収用対象事業等により開発許可を受けた住宅団地内の未利用敷地での住宅の建築	※	7章-30
15	知事指定の区域(既存集落)における自己用住宅	※	7章-31
16	南丹・福知山・舞鶴都市計画区域内の線引き以前からの宅地における自己用住宅	※	7章-34
17	知事指定の区域(線引き以前に概成した住宅団地)における自己用住宅	※	7章-37
18	特定流通業務施設		7章-38
19	農産物直売所		7章-42
20	南丹・福知山・舞鶴都市計画区域における地元農産物等を原材料とする製造施設		7章-44
21	社会福祉施設		7章-47
22	その他やむを得ないもの		7章-49

※ あらかじめ開発審査会の議を経たものとして許可されるもの(包括議決)

ただし、第13項の包括議決は、予定建築物が専用住宅又は第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅の場合に限る。

また、開発審査会の議を経て知事が許可した案件で、「開発行為に関する設計」、「工事施行者」又は「資金計画」に限って変更しようとする場合は、包括議決となる(知事が開発審査会への付議が特に必要と認める場合を除く。)

## 1 付議基準第1項：農家の世帯分離のための住宅

- 1 農業を営む者の世帯構成員が自己の住宅を建築する場合で、次のすべてに該当するものであること。
- (1) 土地が、市街化調整区域に関する都市計画の決定前から引き続いて分離前の世帯又はその直系尊属が構成員であった世帯が所有していたもの（当該市街化調整区域に関する都市計画の決定後、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）による農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地等を含む。）で、相続又は贈与によりその所有権を取得したもの又は取得することが確実なものであること。ただし、南丹都市計画区域、福知山都市計画区域及び舞鶴都市計画区域においては、この限りでない。
  - (2) 予定建築物が、既存集落又はその周辺の区域内にあり、かつ、適正な規模のものであること。
  - (3) 住宅を建築する理由が、世帯分離等正当なものであり、新規に建築することがやむを得ないと認められるものであること。
  - (4) 農業を営む者の世帯が、原則として市街化調整区域に関する都市計画の決定前から引き続いて当該市街化調整区域内に居住しており、世帯構成員が、その親族（民法（明治29年法律第89号）第725条に定めるものをいう。）の範囲に該当する者であって、当該世帯に現に同居するか以前に同居していた者（その配偶者又は婚姻予定者を含む。）であること。

### (1) 目的

市街化調整区域内において継続して生活の本拠を有する農家世帯が、通常の分化発展（本項の規定により許可を受け分化した世帯からの分化（複数次の分化）を含む。）の過程で必要とする住宅について、市街化調整区域内において建築することがやむを得ないものとして容認するもの

### (2) 前提条件

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

### (3) 適用範囲

原則として市街化調整区域に関する都市計画の決定前から当該区域に自己の土地を所有し継続して居住している世帯（以下「対象世帯」という。）が、通常の分化発展の過程で必要とする住宅に限る。

ア 「原則として市街化調整区域に関する都市計画の決定前から継続して居住している」について

例えば、法第29条第1項第二号に該当し許可不要で線引き後に都市計画法上適正に立地した農業従事者世帯については、線引き以前から市街化調整区域に居住していなくとも対象世帯と認められる。

#### 【注意】

対象世帯は、都市計画法上適正であることが必要である。

イ 「通常の分化発展」について

通常の分化発展については、次のようなことを基本として判断する。

- ・ 世帯分離後も対象世帯が存続する（対象世帯を引き継ぐ兄弟姉妹等が存する。）こと。
- ・ 子が複数いる世帯からでないことと世帯分離とはならない（子が一人の世帯は世帯分離とはならず、上記の対象世帯の存続もできないこととなる。）。

**(4) 申請者****ア 一次分化の場合**

- (ア) 対象世帯に同居している親族
- (イ) 対象世帯に同居していた親族
- (ウ) 上記(ア)又は(イ)に該当する者の配偶者（婚姻予定者を含む。）

**イ 複数分化（二次分化以降）の場合**

対象世帯から分化した世帯（本基準により許可を受けたもの）に同居している又は同居していた親族及びこれらの者の配偶者（婚姻予定者を含む。）

**(5) 親族の範囲**

民法第725条に定める親族の範囲に該当する者（6親等内の血族、配偶者、3親等内の姻族）

**(6) 申請理由**

次のアからオまでのいずれかに該当する等、知事がやむを得ないと認める場合

- ア 婚姻により独立して世帯を構成する場合
- イ 退職、転勤等により現住宅を立ち退かなければならない場合
- ウ 現に居住している住宅が狭小過密である場合
- エ 疾病等の理由により転地のやむを得ない事情がある場合
- オ Uターンにより故郷に定住する場合

**(7) 土地の所有**

市街化調整区域に関する都市計画の決定前から引き続いて対象世帯が所有していた土地（当該市街化調整区域に関する都市計画の決定後、農業振興地域の整備に関する法律による農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地を含む。）で、申請者が相続若しくは贈与で取得した土地又は許可後速やかに贈与で取得することが確実な土地とする。ただし、南丹都市計画区域、福知山都市計画区域及び舞鶴都市計画区域においては、土地の所有の要件は適用しない。

**(8) 申請地の位置**

申請地は、当該対象世帯が存在する集落又はその周辺で、当該市町村の土地利用計画と調整が図られた位置であること（原則として対象世帯が存在する同一市町村内に限る。）。

**(9) 用途**

自己の居住のための専用住宅

**(10) 敷地の規模**

敷地面積が500㎡以内であること。

**(11) 必要書類**

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、世帯の独立のための住宅の建築が必要である旨の説明等を記述すること。）
- イ 申請者の要件を示す図書
  - ・ 家族関係図
  - ・ 家族関係を証明する公的証明書（戸籍（除票を含む。））
  - ・ 申請者又は申請者の配偶者が対象世帯に同居していたことを証する公的証明書（住民票又は戸籍の附票（除票を含む。））
- ウ 対象世帯の要件を示す図書
  - ・ 対象世帯が都市計画法上適正であることを示す書類（確認済証、建築確認通知書、建築計画概要書、建築物の登記事項証明書等）

- ・ 対象世帯の農家証明書
  - ・ 対象世帯の世帯構成員の居住履歴を証する公的証明書(住民票又は戸籍の附票(除票を含む。))
  - ・ 対象世帯の存続性を示す書類(対象世帯の承継予定者が対象世帯を引き継ぎ将来にわたり居住し続けることの誓約書。誓約書は対象世帯の世帯主及び承継予定者の連名かつ実印によるものとし、印鑑登録証明書を添付。)
- エ 申請地の所有の要件を示す図書  
次のいずれかのもの
- ・ 市街化調整区域に関する都市計画の決定前から対象世帯が申請地を所有していることを証する土地の登記事項証明書(閉鎖された登記事項を含む。)
  - ・ 市街化調整区域に関する都市計画の決定後に農業振興地域内にある土地の交換分合により申請地を取得したことを証する証明書
  - ・ 申請地を許可後速やかに所有者が申請者へ贈与する確約書(確約書は所有者の実印によるものとし、印鑑登録証明書を添付。)  
なお、相続では申請者が確実に取得するとは限らないため、確約する場合は、贈与によるものとする。
- オ 対象世帯の敷地と申請地を示す位置図(縮尺:1/50,000以上及び1/2,500以上)  
縮尺:1/2,500以上には、対象世帯の敷地と申請地との間の直線距離を記入すること。
- カ 予定建築物の配置図(土地利用計画図に並記してもよい。)
- キ 予定建築物の平面図及び立面図(縮尺:1/100~1/250)
- ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
  - ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- ク その他審査に当たり必要と認める書類

## 2 付議基準第2項：非農家の世帯分離のための住宅

2 農業を営む者以外の者の世帯構成員が自己の住宅を建築する場合で、前項各号のすべてに該当するもの。この場合において、同項第4号中「農業を営む者の世帯」とあるのは、「農業を営む者以外の者の世帯」に読み替えるものとする。

### (1) 目的

市街化調整区域内において継続して生活の本拠を有する農家以外の世帯が通常の分化発展（本項の規定により許可を受け分化した世帯からの分化（複数次の分化）を含む。）の過程で必要とする住宅について、市街化調整区域内において建築することがやむを得ないものとして容認するもの

### (2) 前提条件

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

### (3) 適用範囲等

ア 1 付議基準第1項：農家の世帯分離のための住宅に準じる。

イ 「原則として市街化調整区域に関する都市計画の決定前から継続して居住していること」について

次のような線引き後に都市計画法上適正に立地した世帯については、線引き以前から当該地に居住していなくとも、対象世帯と認められる。

- ・ 付議基準第3項に適合し許可を受けた住宅
- ・ 付議基準第16項に適合し許可を受けた住宅 等

#### 【注意】

- ・ 対象世帯は、都市計画法上適正であることが必要である。
- ・ 線引き後に法第29条第1項第二号に該当し許可不要で都市計画法上適正に立地した農業従事者世帯について、その後農業に従事しなくなり市町村の農業委員会から農業従事者であることの証明（いわゆる「農家証明」）の交付が受けられなくなっている場合は、本項の許可に先立ち別途当該対象世帯について付議基準第14項第3号の規定による使用の主体の適格性の解除の許可を受ける必要がある。

なお、当該対象世帯が上記の許可を受けられなければ、本項による世帯分離住宅の許可はできない。

### (4) 必要書類

1 付議基準第1項：農家の世帯分離のための住宅に準じる。ただし、対象世帯の農家証明書を除く。

### 3 付議基準第3項：収用対象事業の施行による移転又は除却

- 3 土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に該当する事業（以下「収用対象事業」という。）の施行により、移転又は除却しなければならない場合で、次のいずれかに該当するもの
- (1) 市街化調整区域に存する建築物又は第一種特定工作物が、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において、これに代わるべきものとして、従前とほぼ同一の用途及び規模の建築物又は第一種特定工作物を従前とほぼ同一の規模の敷地に建築又は建設する場合
  - (2) 市街化区域に存する建築物又は第一種特定工作物が、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、次のすべてに該当するもの
    - ア 従前とほぼ同一の用途及び規模の建築物又は第一種特定工作物を従前とほぼ同一の規模の敷地に建築又は建設する場合
    - イ 市街化調整区域に関する都市計画が決定された際、既に所有していた土地又は知事がやむを得ないと認めた土地において行う場合

#### (1) 目的

土地収用法第3条各号に該当する事業（以下「収用対象事業」という。）の施行により、市街化調整区域内の土地に移転する必要がある建築物又は第一種特定工作物（以下本項において「建築物等」という。）について、新たに建築又は建設することがやむを得ないものとして容認するもの

#### (2) 前提条件

ア 本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

イ 既存建築物等が都市計画法上適正であること。

なお、既存建築物等が都市計画法に違反している場合、当該既存建築物等は市街化調整区域において認容されないものであり、収用対象事業の施行に伴うからといって市街化調整区域での移転を認める趣旨ではないため、許可できない。

#### (3) 適用範囲

収用対象事業の施行により除却、移転しなければならない場合で、市街化調整区域内に立地することがやむを得ないもの

なお、公共事業の円滑な執行及び被収容者の生活権の保障と十分調和を図りながら、やむを得ない事情を総合的に勘案して、具体的に判断することとしている。

#### (4) 市街化調整区域への移転の必要性

次のア又はイのいずれかに該当するものは認められない。

ア 収用対象事業が行われる都市計画区域と異なった都市計画区域に移転を計画する場合

イ 市街化区域内の土地から市街化調整区域内の土地に移転を計画する場合。ただし、知事が合理的事情がありやむを得ないと認める場合を除く。

##### 【合理的事情がありやむを得ないと認める場合の事例】

- ・ 被収用者が、従前から代替予定地としてではなく土地を所有しており、あえて別に市街化区域内の土地を購入して移転しなければならない場合
- ・ 起業者が合理的事情を踏まえて斡旋した土地で、知事がやむを得ないと判断した場合（起業者と被収用者と土地所有者の三者契約を結ぶこと。三者契約は必要条件であって十分条件ではない。）

#### (5) 申請者

収用対象事業により建築物等の収用を受けた者

(6) 立地

当該市町村の土地利用計画と調整が図られた場所であること。

(7) 敷地規模

ア 敷地の全部又は一部が収用を受ける場合（原則）

従前とほぼ同一の敷地規模とし、収用証明書に記載された面積を基準として基準の1.5倍以内までの範囲とする。

イ 敷地の一部が収用を受ける場合（収用面積の1.5倍の面積が従前の面積より小さい場合）

残地及び移転先の土地で収用対象物件が再築できない場合は、従前と同一の敷地面積（1.0倍）の範囲とする。

(8) 建築物の用途及び規模

従前とほぼ同一の用途及び規模の建築物とする。代替建築物の用途及び規模は、「都市計画法第43条第1項の建築等の制限における増改築の取扱いについて」（第10章第1節参照）と整合するものであること。

(9) 必要書類

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

ア 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、収用対象となる事業、市街化調整区域内の土地への移転の必要性及び移転時期等を記述すること。）

イ 収用対象事業に係る旨の証明書又は土地及び家屋の売買契約書

ウ 収用対象事業に係るものの移転調書（収用対象の建築物と新たに建築する建築物が対比できる資料）

エ 位置図（縮尺：1/50,000以上及び1/2,500以上）

縮尺：1/2,500以上には、現在地と申請地との間の直線距離を記入すること。

オ 現在地及び申請地の写真

カ 現在地及び申請地の配置図（申請地は土地利用計画図に並記してもよい。）

キ 現在地の建築物の平面図及び立面図

ク 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺：1/100～1/250）

- ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
- ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入

ケ その他審査に当たり必要と認める書類

#### 4 付議基準第4項：神社仏閣、宗教施設

- 4 神社仏閣、その他宗教活動に係る施設で、次のすべてに該当するもの
- (1) 当該施設の周辺地域における宗教活動の実情又は信者の分布等に照らして立地することが適当と判断された土地に設置するものであること。
  - (2) 該当する施設としては、地域的性格の強い鎮守の社、こう申堂、地藏堂等とする。  
また、宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、庫り等で、規模、構造及び設計が適当と認められるものを含む。  
なお、宿泊施設及び休憩施設は、原則として含まないものとする。

##### (1) 目的

市街化調整区域に位置する地域の住民の日常宗教活動に関連した神社仏閣等の施設について、市街化調整区域内において建築することがやむを得ないものとして容認するもの

##### (2) 前提条件

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

##### (3) 適用範囲

既存の神社仏閣を中心とした住民の日常宗教活動に関連した施設を対象とするため、新たな神社仏閣等の設置（他からの移転を含む。）は対象とならない。

##### (4) 施設

地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物を典型例とし、その他に宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれらに付属する社務所、庫裏等で規模、構造及び設計が宗教活動上の必要に照らして適切なもの。

宿泊施設及び休憩施設は、原則として含まない。

##### (5) 申請者

宗教法人法（昭和26年法律第126号）第2条に規定する宗教団体又は町内会、自治会等の自治組織

##### (6) 立地

当該市街化調整区域を中心とした周辺地域での宗教活動の実情又は信者の分布等に照らして、特に当該地域内に立地することが必要と判断されること。

##### (7) 規模

当該市街化調整区域内の住民の日常宗教活動を対象とした施設で過大ではないこと。

##### (8) その他

主として申請地周辺の市街化調整区域内に居住する信者を対象とするものに限る。

##### (9) 必要書類

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

ア 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、当該施設が市街化調整区域に必要である旨の説明等を記述すること。）

イ 宗教法人の登記事項証明書

ウ 宗教法人法に基づく認証書の写し

エ 信者の分布を記入した位置図（縮尺：1/25,000～1/10,000）

オ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）

カ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺：1/100～1/250）

- ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
- ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入

キ その他審査に当たり必要と認める書類

5 付議基準第5項：研究対象が市街化調整区域内に存する場合等の研究施設

5 研究施設で、その研究対象が市街化調整区域に存する等の理由により、当該市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるもの

(1) 目的

市街化調整区域内に研究対象が存在し、その周辺で研究施設の立地が必要な場合について、市街化調整区域内において建築することがやむを得ないものとして容認するもの

(2) 前提条件

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

(3) 適用範囲

市街化調整区域内に研究対象が存在すること。

(4) 用途等

研究施設

(5) 申請者

当該市街化調整区域内の研究対象を研究する者

(6) 立地

研究対象の周辺で研究施設を立地する必要があるもので周辺に影響を及ぼすおそれがないこと。

(7) 規模

必要最小限の規模であること。

(8) 必要書類

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

ア 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、研究対象、研究施設の詳細及び当該市街化調整区域に立地しなければならない理由を具体的に記述すること。）

イ 申請者の法人登記事項証明書（当該研究内容を行っている旨が確認できるもの）

ウ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）

エ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺：1/100～1/250）

- ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
- ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入

オ 必要とする他法令の許認可等の状況を示す書類

カ その他審査に当たり必要と認める書類

## 6 付議基準第6項：市街化調整区域内の事業所に従事する者の住宅、寄宿舍等

6 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条第1項、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による許可に係る事業所において、業務に従事する者の住宅、寄宿舍等で、特に当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるもののうち、次のいずれかに該当するもの

- (1) 業務に従事する者の市街化区域からの通勤が困難な場合
- (2) 事業所の性格からみて事業所に隣接し、又はきわめて近接した場所に建築する必要がある場合

### (1) 目的

市街化調整区域内に存する事業所に従事する者の住宅、寄宿舍等について、市街化調整区域内において建築することがやむを得ないものとして容認するもの

### (2) 前提条件

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

### (3) 適用範囲

市街化調整区域内に存する事業所とは次のア又はイのいずれかに該当するものをいう。

ア 法に基づき許可を受けて建築された事業所

イ 市街化調整区域に関する都市計画の決定前から当該市街化調整区域内に存する事業所

### (4) 申請理由

次のア又はイのいずれかに該当する場合で、当該市街化調整区域内において建築することがやむを得ないものであること。

ア 事業所が市街化区域から相当の距離があり、従業員の通勤が困難な場合

イ 従業員の住宅等がなければ事業所の業務に支障が生じる場合

### (5) 申請者

当該事業所を経営する者(法人)で、自らが建築物を建築し管理する者(法人)であること。

### (6) 立地

当該事業所の隣地又は近接の土地で、申請者が当該土地を所有していること。また、当該市町村の土地利用計画上の調整が図られていること。

### (7) 規模

当該事業所の従事者数から判断して過大な施設ではないこと。

### (8) 必要書類

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

ア 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、当該施設が市街化調整区域内に必要である旨の説明等を記述すること。）

イ 事業所の操業方式、就業体制、雇用形態等が判る資料

ウ 事業所の土地利用計画図及び建築図面

エ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）

オ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺：1/100～1/250）

・ 建築確認申請書に添付予定のもの

・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入

カ 必要とする他法令の許認可等の状況を示す書類

キ その他審査に当たり必要と認める書類

## 7 付議基準第7項：既存集落内における自己用住宅

- 7 既存集落内における自己用住宅を建築する場合で、次のすべてに該当するもの
- (1) 当該集落の自然的条件及び文教、交通利便、コミュニティ、医療等の社会的条件から独立して一体的な日常生活圏を構成していると判断され、かつ、相当数の建築物(概ね50戸を基準とする。)が連たんしているもの
  - (2) 当該土地が、市街化調整区域に関する都市計画の決定前から申請者が所有しているもの(申請者の親族が、当該決定以前から所有していた土地で、相続により取得したものを含む。)であること。
  - (3) 現在居住している住宅について過密、狭小、被災等の事情その他社会通念上の事情があるため、新規に建築することがやむを得ないと認められること。
  - (4) 原則として自己の用に供する一戸建の専用住宅又は第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅であり、かつ、適正な規模、構造及び設計であるもの

### (1) 目的

市街化調整区域の既存集落内で、社会通念上やむを得ないと認められる場合について、自己用の住宅を市街化調整区域内において建築することがやむを得ないものとして容認するもの

### (2) 前提条件

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

### (3) 適用範囲

既存集落内での自己用住宅であること。

なお、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つて、相当数の建築物(おおむね50戸を基準とする。)が連たんしている集落をいう。

### (4) 申請者

次のアからウまでのいずれかに該当する者で新規に自己用の住宅を建築する必要がある者

- ア 現在の住宅を移転しなければならない事情(手狭(過密、狭小)、被災、借家等)がある者
- イ 定年退職による社宅からの退去(卒業による寮の退去を含む。)等の事情がある者
- ウ その他社会通念に照らして、移転がやむを得ないと認められる者

### (5) 申請地の所有

市街化調整区域に関する都市計画の決定前から引き続いて申請者等(その親族を含む。)が所有していた土地で、申請者が相続又は贈与で取得した土地、あるいは将来相続又は贈与で取得することが確実な土地であること。

### (6) 建築物の用途

- ・ 自己用の専用住宅
- ・ 第一種低層住居専用地域内に建築することができる自己用の兼用住宅

### (7) 必要書類

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 申請理由書(申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、現住宅を移転しなければならない説明等を記述すること。)
- イ 建物配置図(土地利用計画図に並記してもよい。)

- ウ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺：1/100～1/250）
  - ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
  - ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- エ 必要とする他法令の許認可等の状況を示す書類
- オ その他審査に当たり必要と認める書類

8 付議基準第8項：地区集会所等の法第29条第1項第三号の施設に準じる施設

- 8 法第29条第1項第三号に規定する施設に準ずる施設で、次のすべてに該当するもの
- (1) 町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われるもの
- (2) レジャー的な施設、その他他の目的の建築物と併用しないもの

(1) 目的

市街化調整区域内の住民に必要な準公益的施設（法第29条第1項第三号の規定に準じた施設）について、当該市街化調整区域内において建築することがやむを得ないものとして容認するもの

(2) 前提条件

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

(3) 適用範囲

地区集会所、公民館（社会教育法（昭和22年法律第207号）によるものを除く。）等で法第29条第1項第三号に規定はないが、当該市街化調整区域内に必要な準公益的施設であること。

なお、レジャー的な施設や他の用途と併用される施設を含まない。

(4) 施設の規模

当該施設の利用用途から判断して過大な施設ではないこと。

(5) 施設の運営及び管理

町内会、自治会等の自治組織で運営され、適正な管理が行われること。

(6) 立地

当該施設のサービスを受ける住民が居住する市街化調整区域内であること。

また、当該市町村の土地利用計画上の調整が図られていること。

(7) その他

法令等で施設の公益性が確認できるものは、法第34条第一号に該当するものとする。

(8) 必要書類

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、当該施設が市街化調整区域内に必要であり、準公益的施設である旨の説明等を記述すること。）
- イ 当該施設の管理規定（案でも可）
- ウ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- エ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺：1/100～1/250）
  - ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
  - ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- オ 必要とする他法令の許認可等の状況を示す書類
- カ その他審査に当たり必要と認める書類

9 付議基準第9項：災害危険区域等からの建築物等の移転

9 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項に規定する災害危険区域等災害の発生のおそれがある区域から建築物又は第一種特定工作物を移転する場合で、従前とほぼ同一の用途及び規模の建築物又は第一種特定工作物を従前とほぼ同一の規模の敷地に建築又は建設するもの

(1) 目的

市街化調整区域内の災害危険区域等にある建築物又は第一種特定工作物（以下本項において「建築物等」という。）について、当該市街化調整区域内に移転することがやむを得ないものとして容認するもの。

法第34条第八号の二との主な違いは次のとおりであり、法第34条第八号の二に該当しないものが対象となる。

	法第34条第八号の二	付議基準第9項
用途	同一	ほぼ同一 （「都市計画法第43条第1項の建築等の制限における増改築の取扱いについて」の建築物の用途分類表の区分(㊦)の同一区分内の用途）
対象区域	令に定められた5区域のみ	法第34条第八号の二の対象区域以外も対象

なお、法第34条第八号の二に該当する場合は、本基準ではなく、法第34条第八号の二によること。

(2) 前提条件

ア 本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

なお、災害の発生のおそれがある区域等にある建築物等の居住者・使用者等の生活権の保障を趣旨としており、やむを得ない事情を総合的に勘案して具体的に判断する。

イ 既存建築物等が都市計画法上適正であること。

なお、既存建築物等が都市計画法に違反している場合、当該既存建築物等は市街化調整区域において認容されない建築物等であり、災害の発生のおそれがある区域からの移転であるからといって市街化調整区域での建築又は建設を認める趣旨ではないため、許可できない。

ウ 既存建築物等は、移転後速やかに除却すること。

許可に当たっては、既存建築物等の除却を条件として付す。

なお、当該条件に違反して、合理的な理由なく既存建築物等を除却しない許可申請者は、法第81条第1項第三号に該当する者として監督処分の対象となり得る。

(3) 適用範囲

災害の発生のおそれがある区域とは、次に掲げる区域とする。

- ア 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）
- イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項）
- ウ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項）
- エ 土砂災害特別警戒区域（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9条第1項）
- オ 土砂災害警戒区域（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7条第1項）
- カ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項）
- キ 浸水想定区域（水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第四号）のうち

**想定浸水深が 3 m以上となる区域**

- ク 砂防指定地（砂防法（明治 30 年法律第 29 号）第 2 条）
- ケ 津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律第 123 号）第 72 条第 1 項）
- コ 造成宅地防災区域（宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）第 45 条第 1 項）
- サ その他災害を防止する目的で法律、条例の定めるところにより勧告、命令を受けた建築物又は第一種特定工作物の区域

**(4) 立地**

当該市町村の土地利用計画と調整が図られた場所であること。

**(5) 建築物の用途**

従前とほぼ同一の用途とし、「都市計画法第 43 条第 1 項の建築等の制限における増改築の取扱いについて」の建築物の用途分類表の区分(ロ)の同一区分内の用途であること。

**(6) 代替敷地の規模**

従前とほぼ同一の規模で従前敷地の面積の 1.5 倍以内の敷地面積であること。

**(7) 必要書類**

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、災害の危険性がある旨の説明、市街化調整区域内への移転の必要性及び移転時期を記述すること。）
- イ 災害のおそれがある区域に存することを証する区域図（勧告、命令を受けた場合は、勧告又は命令書の写し）
- ウ 位置図（縮尺：1/50,000 以上及び 1/2,500 以上）  
縮尺：1/2,500 以上には、現在地と申請地との間の直線距離を記入すること。
- エ 現在地の建築物等の写真
- オ 現在地及び申請地の配置図（申請地は土地利用計画図に並記してもよい。）
- カ 現在地の建築物の平面図及び立面図
- キ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺：1/100～1/250）
  - ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
  - ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- ク その他審査に当たり必要と認める書類

10 付議基準第10項：削除

10 削除

対象事業が廃止され、対象となるものがないため削除された。

## 11 付議基準第11項：運動、レジャー施設等の附属建築物

- 11 法第4条第11項に規定する第二種特定工作物（以下「第二種特定工作物」という。）に該当しない運動、レジャー施設等の附属建築物で、管理及び利用上必要不可欠であると認められ、次のすべてに該当するもの
- (1) 管理、バンガロー等必要最小限不可欠な附属建築物であり、かつ、用途の変更が容易でないこと。
  - (2) 自然公園法（昭和32年法律第161号）、その他関係法令に適合しており、かつ、周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。

## (1) 目的

市街化調整区域内における自然的土地利用と調和のとれた運動・レジャー施設等に不可欠な附属建築物について、市街化調整区域内において建築することがやむを得ないものとして容認するもの

## (2) 前提条件

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

## (3) 適用範囲

- ア キャンプ場、スキー場等規模にかかわらず第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設で管理上又は利用上必要最小限で不可欠な附属建築物
- イ 規模が1ha未満のため第二種特定工作物に該当しないミニゴルフ場、運動・レジャー施設又は墓園で管理上又は利用上必要最小限で不可欠な附属建築物

## (4) 施設の内容

- ア 当該運動・レジャー施設等自体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のものであること。
- イ 建築物は必要最小限の規模で、周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。
- ウ 用途の変更が容易に行えないものであること。
- エ 自然公園法その他の法令に適合していること。

## (5) 具体的な事例（必要最小限の不可欠な附属建築物）

- ・ ミニゴルフ場（クラブハウス、打席練習場、便所）
- ・ 庭球場（クラブハウス、便所）
- ・ 野球場、陸上競技場、その他運動施設（管理事務所、更衣室、器具庫、ダックアウト、休憩所、食堂、売店、便所）
- ・ 遊園地、動物園、その他レジャー施設（遊園施設、管理事務所、休憩所、食堂、売店、便所）
- ・ 墓園（管理事務所、休憩所、便所）
- ・ マリーナ、ピクニック広場、スキー場（管理事務所、休憩所、便所）
- ・ キャンプ場（管理事務所、バンガロー、便所）

## (6) 野球場、陸上競技場等の観覧席の取扱いについて

野球場、陸上競技場等の観覧席については、建築基準法第2条第一号の規定により、観覧のための工作物は建築物とされていることから、観覧席を設けるものであれば、建築物の建築の用に供する開発行為となり、本付議基準に適合しない（他の立地基準に該当しない限り許可されない。）。

## (7) 必要書類

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、当該運動・レジャー施設等に必要最小限で不可欠な附属建築物であることの説明を記述

すること。)

- イ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- ウ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺：1/100～1/250）
  - ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
  - ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- エ 必要とする他法令の許認可等の状況を示す書類
- オ その他審査に当たり必要と認める書類

## 12 付議基準第12項：第二種特定工作物に併設する宿泊施設

12 第二種特定工作物の利用目的及び利用者の慣習から、当該第二種特定工作物の敷地内に建築することに格段の合理性が認められる宿泊施設を建築する場合で、次のすべての要件に該当すること。

- (1) 利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。
- (2) 市街化区域等における宿泊施設に依存しては円滑な対応が困難となるもの

## (1) 目的

第二種特定工作物の利用を増進する上で、施設内での宿泊機能が必要不可欠であり、格段の合理性がある場合について、当該宿泊施設を第二種特定工作物の敷地内で建築することについて容認するもの

## (2) 前提条件

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

## (3) 適用範囲

次のアからウまでの全てに該当すること。

- ア 第二種特定工作物の敷地内での宿泊施設であること。
- イ 利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。
- ウ 市街化区域内等では円滑な対応が困難であること。

## (4) 必要書類

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、当該宿泊施設が必要不可欠で市街化区域内等に建築することが合理的ではない旨の説明等を記述すること。）
- イ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- ウ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺：1/100～1/250）
  - ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
  - ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- エ その他審査に当たり必要と認める書類

### 13 付議基準第13項：土地区画整理事業が施行された土地の区域内の建築物

#### 13 土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物

##### (1) 目的

土地区画整理事業が施行された区域での建築物の建築を容認するもの

##### (2) 前提条件

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

##### (3) 適用範囲

区域区分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市街化調整区域が拡張された際に土地区画整理法（昭和29年5月20日法律第119号）第103条第4項に基づく、土地区画整理事業の完了公告が行われた区域内の土地での建築物

##### (4) 対象となる行為

建築のみ（開発行為は認められない。）

##### (5) 建築物の用途

周辺の土地利用と著しく異なる用途であること。

##### (6) 開発審査会への付議

予定建築物の用途により、包括議決（あらかじめ開発審査会の議を経たものとして許可されるもの）と付議との別が異なる。

###### ア 包括議決の対象

次のいずれかの用途の予定建築物

- ・ 専用住宅
- ・ 第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅

###### イ 付議の対象

アの包括議決の対象以外の用途の予定建築物

##### (7) 必要書類

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもの）
- イ 申請地が土地区画整理事業の施行された土地の区域内であることがわかる書類等（完了公告の写しでも可）
- ウ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- エ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺：1/100～1/250）
  - ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
  - ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- オ その他審査に当たり必要と認める書類

## 14 付議基準第14項：やむを得ない事情による建築、用途の変更等

- 14 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場合で、次のいずれかに該当するもの
- (1) 原則として露天の資材置場又は駐車場として、現に適正に使用されている土地の出入口等に建築する管理棟（概ね5平方メートル以内）と便所
  - (2) 既存住宅（兼用住宅の住宅部分も含む。）を増築する場合であって、既存敷地内に増築するための建蔽率に余裕がなく、既存建築物の上階に増築することが困難な場合の敷地拡大。ただし、住宅以外の用途の増築が伴わない場合に限る。
  - (3) 建築物の使用の主体又は用途に係る適格性を要件として法第29条第1項若しくは法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物又は法第29条第1項第二号に該当するため若しくは国又は府が行為者であるため許可を要しないものとして建築された建築物について、当該適格性に従い適正に利用された期間が10年以上である場合に当該適格性を解除するものとして行う用途の変更。この場合において、使用者の死亡による相続、債務の弁済、転職等による住所の移転（一時的な移転を除く。）若しくは事業の廃止（統廃合、事業譲渡等を含む。）に伴う建築物の使用の主体に係る適格性の解除（建築物の用途の変更を伴わないものに限る。）又は使用者の事業の廃止、変更等に伴う建築物の使用の用途に係る適格性の解除（変更後の用途が従前の用途と著しく異ならないものに限る。）として行う用途の変更にあつては、10年に満たない期間であっても相当期間適正に利用されたものとみなす。
  - (4) 法に基づく許可を受けて建築された後、適正に利用された建築物が、前号に該当しており、当該建築物の使用者が、市町村の土地利用計画及び環境の保全等に支障がないと認められる同一敷地での用途変更を行う場合で、次のいずれかに該当するもの
    - ア 法第34条第一号又は第3項に該当して建築された建築物（住宅を除く。）を自己の用に供する専用住宅にする場合
    - イ 工場を異なる業種の工場（建築基準法別表第2（る）項に掲げる工場を除く。）又は自己業務用の倉庫（倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫を除く。）にする場合
  - (5) 法に基づく許可を受けた住宅団地内の敷地で、自己の用に供する専用住宅又は第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅を建築する場合で、次のすべてに該当するもの
    - ア 許可を受けた者又は当該敷地に建築物を適法に建築する適格要件を有する者からの譲渡による場合
    - イ 法第36条第3項の公告の日から10年以上経過している場合
    - ウ 法第36条第3項の公告後に敷地が変更されていない場合

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場合について、建築物の建築、用途の変更等を容認するもの

- (1) 付議基準第 14 項第 1 号：既存の土地利用を適正に行うために必要な最低限の管理施設の建築

14 (略)

- (1) 原則として露天の資材置場又は駐車場として、現に適正に使用されている土地の出入口等に建築する管理棟（概ね 5 平方メートル以内）と便所

**ア 前提条件**

本章第 1 節 2 に示す法第 34 条第十四号への該当性が認められること。

**イ 対象となる土地**

露天の資材置場又は駐車場で現に適正に使用されている土地

**ウ 対象となる建築物**

**(ア) 管理棟**

当該土地にある資材等を管理する（見張り）小屋（作業する施設ではない。）

- ・ 露天の資材置場の出入口に設ける管理人の管理人室
  - 事務室（管理者 1 名分）と便所
  - × 休憩室、宿泊室

**(イ) 露天駐車場の料金を徴収する施設**

**エ 建築物の位置**

建築物は、露天の資材置場又は駐車場の出入口等に位置するものであること。

**オ 建築物の面積**

建築物の面積は概ね 5 m<sup>2</sup>以内（便所の面積は含まない。）であること。

**カ 必要書類**

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- (ア) 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、やむを得ない事情を記述すること。）
- (イ) 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- (ウ) 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺：1/100～1/250）
  - ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
  - ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- (エ) その他審査に当たり必要と認める書類

- (2) 付議基準第 14 項第 2 号：建蔽率、容積率に余裕がない敷地において増築を行うための敷地の拡大

14 (略)

(2) 既存住宅（兼用住宅の住宅部分も含む。）を増築する場合であって、既存敷地内に増築するための建蔽率に余裕がなく、既存建築物の上階に増築することが困難な場合の敷地拡大。ただし、住宅以外の用途の増築が伴わない場合に限る。

**ア 前提条件**

本章第 1 節 2 に示す法第 34 条第十四号への該当性が認められること。

**イ 対象となる建築物**

建蔽率、容積率の制限により増築が行えない住宅

**ウ 拡大できる敷地の面積**

既存の敷地にて建物を増築し、建蔽率、容積率を満たす必要最小限の敷地範囲の拡大

**エ 必要書類**

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- (ア) 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、やむを得ない事情を記述すること。）
- (イ) 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- (ウ) 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺：1/100～1/250）
  - ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
  - ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- (エ) その他審査に当たり必要と認める書類

(3) 付議基準第 14 項第 3 号：相当期間適正に利用された建築物のやむを得ない事情による  
適格性の解除

14 (略)

(3) 建築物の使用の主体又は用途に係る適格性を要件として法第29条第1項若しくは法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物又は法第29条第1項第二号に該当するため若しくは国又は府が行業者であるため許可を要しないものとして建築された建築物について、当該適格性に従い適正に利用された期間が10年以上である場合に当該適格性を解除するものとして行う用途の変更。この場合において、使用者の死亡による相続、債務の弁済、転職等による住所の移転（一時的な移転を除く。）若しくは事業の廃止（統廃合、事業譲渡等を含む。）に伴う建築物の使用の主体に係る適格性の解除（建築物の用途の変更を伴わないものに限る。）又は使用者の事業の廃止、変更等に伴う建築物の使用の用途に係る適格性の解除（変更後の用途が従前の用途と著しく異なるものに限る。）として行う用途の変更にあつては、10年に満たない期間であっても相当期間適正に利用されたものとみなす。

ア 前提条件

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

イ 適格性の解除として行う用途変更

第9章第3節2の(2)ウ(ア)の説明を参照

ウ 適格性の解除としての用途変更の対象外となる場合

第10章第1節2の(5)中の適用対象外の説明を参照

エ 適格性の解除としての用途変更の内容

(ア) 当該適格性に従い適正に利用された期間が10年以上であるものについて、やむを得ない事情があるものとし、当該適格性の解除として用途の変更ができる。

- ・ 起算日は、建築物が完成し、入居又は用途変更を行った日
- ・ 建築物の使用の用途に係る適格性の解除としての変更を伴う場合は、変更後の用途は法第42条・第43条の建築等の制限における建築物の用途分類表中の区分(ロ)において相当する用途とする。
- ・ 確認資料は、期間については住民票、住民票記載事項証明書、戸籍の附票、建築物の登記事項証明書等、用途については建築基準法に基づく検査済証や現在の用途を証する書類（固定資産税の納税証明等）

(イ) 適正に利用された期間が10年未満であっても、次のいずれかに該当する場合は、相当期間適正に利用されたものとみなし、同じく当該適格性の解除としての用途の変更ができる。

なお、適正に利用された期間が全くない場合（つまりは都市計画法に違反した建築物）は、次のいずれかに該当したとしても相当期間適正に利用されたとはみなせない。あくまで、適正に利用された期間が存在し、かつ、次のいずれかに該当する場合に、適格性の解除としての用途の変更が可能である。

a 建築物の使用の主体の変更（「使用の主体」の適格性の解除）

(a) 使用者の死亡による相続に伴う変更

- ・ 相続に伴う変更のうち、相続は、法第43条第1項の許可を受けた建築物及び許可不要の建築物（農業従事者用住宅等）に係る相続による相続人への承継。相続に伴う変更には、その他相続人が第三者に譲渡する場合も含む。

なお、使用の主体の適格性（適格要件）により許可を受けて建築された建築物（世帯分離住宅等）の許可受人から相続人への相続は、用途変更に該当せず、建築等許可は不要。

- ・ 登記事項証明書に記載のない場合は契約書等による。譲渡は有償無償を問わない。
- ・ 確認資料は、建築時の所有者からの相続による取得を証する書類

**【具体的な事例】**

- ・ 法第 29 条第 1 項第二号に該当し許可不要で建築された農業従事者用住宅の農業従事者ではない相続人への相続（一般住宅への変更。相続後の譲渡も含む。）
- ・ 法第 34 条第十四号又は令第 36 条第 1 項第三号ホ（付議基準第 1 項又は第 2 項）に該当し許可を受けて建築された世帯分離住宅の譲渡（一般住宅への変更）
- ・ 法第 34 条第十四号又は令第 36 条第 1 項第三号ホ（付議基準第 3 項）に該当し許可を受けて建築された取用移転住宅の譲渡（一般住宅への変更）

**(b) 債務の弁済に伴う変更**

- ・ 使用者の経済的破綻（自己破産等）に伴う競売や任意売却が対象
- ・ 確認資料は、競売、破産手続、会社更生手続、民事再生手続、任意売却の内容が分かる書類

**(c) 転職等による住所の移転（一時的な転居を除く。）に伴う変更**

- ・ 転職、定年退職等による住所の移転に伴う譲渡が対象で、転勤等に伴う一時的な転居に伴うものは対象外。
- ・ 確認資料は、転職、定年退職等の事情を証する書類、移転先の住所に関する書類

**(d) 事業の廃止（統廃合を含む。）又は譲渡（事業譲渡等）に伴う譲渡を目的とする変更**

- ・ 使用者の事業の自主廃止、事業の再編に伴う統廃合、会社法による事業譲渡等において当該建築物を譲渡する場合は該当する。所有者の事業には、個人事業を含む。
- ・ 確認資料は、事業の廃止、統廃合、事業譲渡を証する書類（各手続で法律上作成されたもの）

**b 建築物の使用の用途の変更（「使用の用途」の適格性の解除）**

- ・ 使用者の事業の廃止、変更等に伴う建築物の用途の変更であって、変更後の用途が従前の用途と著しく異ならないもの
- ・ 用途の変更後においても自己用として利用されるものに限る。
- ・ 確認資料は、既存建築物の変更前・変更後の用途での使用が分かる平面図及び立面図

**【具体的な事例】**

- ・ 法第 29 条第 1 項第二号（令第 20 条第二号）に該当し許可不要で建築された農機具等収納施設を倉庫（同号に該当しないもの）に変更
- ・ 法第 34 条第一号に該当し許可を受けて建築された自動車修理工場を準工業地域内で建築できる工場（同号に該当しないもの）に変更
- ・ 法第 34 条第一号に該当し許可を受けて建築された農協事務所を宅建業事務所（同号に該当しないもの）に変更
- ・ 法第 34 条第九号に該当し許可を受けて建築された沿道サービス施設であるコンビニエンスストアを、日用品店舗（同号に該当しないもの）に変更

**オ 適格性の解除としての用途変更における該当性の判断（法第 42 条・第 43 条の許可のための要件）**

**(ア) 当該既存建築物が、適格性が付与された建築物であること（許可対象建築物）。**

許可不要で建築された法第 29 条第 1 項第二号の建築物（農業従事者用住宅等）も、適格要件により建築されたものは対象となる。

(イ) 「適格性の解除」が、エのいずれかに該当すること。

「使用の用途の変更」については、従前の用途と著しく異なる用途への変更であって、かつ、当該変更が周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。従前の用途と著しく異なる用途への変更とは、法第 42 条又は第 43 条の建築等の制限における建築物の用途分類表中の区分(ロ)での同一の区分内とする。

なお、既存建築物の用途変更に伴い増築又は改築を行う場合は、適格性の解除としての用途変更とは別に、別途法第 42 条又は法第 43 条の建築等の制限における増改築の取扱いによること。

カ 申請者

使用の主体の変更の場合は、原則として適格性に係る証明資料（個人情報に係る書類も含まれる場合がある。）を保有している譲渡人とする。ただし、譲受人が変更理由と付議基準への適合を証明できる場合は、譲受人からの申請も可能とする。

キ 必要書類

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- (ア) 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、やむを得ない事情を記述すること。）
- (イ) 申請地が開発許可等を受けた土地であることがわかる書類等
- (ウ) 適格性の解除としての用途変更の内容を確認する資料
  - a エ(ア)に該当する場合
    - ・ 期間について  
住民票、住民票記載事項証明書、戸籍附票、建築物の登記事項証明書等
    - ・ 用途について  
建築基準法に基づく検査済証や現在の用途を証する書類（固定資産税の納税証明等）
  - b エ(イ) a (a)に該当する場合  
建築時の所有者からの相続による取得を証する書類
  - c エ(イ) a (b)に該当する場合  
競売、破産手続、会社更生手続、民事再生手続、任意売却の内容が分かる書類
  - d エ(イ) a (c)に該当する場合  
転職、定年退職等の事情を証する書類、移転先の住所に関する書類
  - e エ(イ) a (d)に該当する場合  
事業の廃止、統廃合、事業譲渡を証する書類（各手続で法律上作成されたもの）
  - f エ(イ) bに該当する場合  
既存建築物の変更前・変更後の用途での使用が分かる平面図及び立面図
- (エ) 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- (オ) 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺：1/100～1/250）
  - ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
  - ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- (カ) その他審査に当たり必要と認める書類

- (4) 付議基準第 14 項第 4 号：相当期間適正に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更

14 (略)

(4) 法に基づく許可を受けて建築された後、適正に利用された建築物が、前号に該当しており、当該建築物の使用者が、市町村の土地利用計画及び環境の保全等に支障がないと認められる同一敷地での用途変更を行う場合で、次のいずれかに該当するもの

ア 法第34条第一号又は第3項に該当して建築された建築物（住宅を除く。）を自己の用に供する専用住宅にする場合

イ 工場を異なる業種の工場（建築基準法別表第2（る）項に掲げる工場を除く。）又は自己業務用の倉庫（倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫を除く。）にする場合

**ア 前提条件**

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

**イ 対象**

- (ア) 日常店舗等（法第34条第一号）、収用対象事業による建築物（付議基準第3項。住宅を除く。）を自己用住宅に変更する場合

**【具体的な事例】**

- ・ 日常店舗（法第34条第一号）を自己用の住宅に変更する。
- ・ 収用対象事業による建築物（付議基準第3項。住宅を除く。）を自己用の住宅に変更する。

- (イ) 収用による工場（付議基準第3項）又はその他の工場を自己業務用の倉庫（倉庫業の用に供する倉庫を除く。）に変更する場合。

なお、農産物の加工等施設（法第34条第四号）を工場（準工業地域で立地可能なものに限る。）又は自己業務用の倉庫（倉庫業の用に供する倉庫を除く。）に変更する場合も含まれる。

**【具体的な事例】**

- ・ 収用対象事業による工場（付議基準第3項）を自己業務用の倉庫（倉庫業の用に供する倉庫を除く。）に変更する。
- ・ 工場を倉庫（倉庫業の用に供する倉庫を除く。）に変更する。
- ・ 農産物の加工等施設（法第34条第四号）を工場（準工業地域で立地可能なものに限る。）又は自己業務用の倉庫（倉庫業の用に供する倉庫を除く。）に変更する。

**ウ 必要書類**

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- (ア) 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、やむを得ない事情を記述すること。）
- (イ) 申請地が開発許可等を受けた土地であることがわかる書類等
- (ウ) 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- (エ) 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺：1/100～1/250）
  - ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
  - ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- (オ) その他審査に当たり必要と認める書類

(5) 付議基準第 14 項第 5 号：収用対象事業等により開発許可を受けた住宅団地内の未利用敷地での住宅の建築

14 (略)

(5) 法に基づく許可を受けた住宅団地内の敷地で、自己の用に供する専用住宅又は第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅を建築する場合で、次のすべてに該当するもの

- ア 許可を受けた者又は当該敷地に建築物を適法に建築する適格要件を有する者からの譲渡による場合
- イ 法第36条第3項の公告の日から10年以上経過している場合
- ウ 法第36条第3項の公告後に敷地が変更されていない場合

**ア 前提条件**

本章第 1 節 2 に示す法第 34 条第十四号への該当性が認められること。

**イ 対象となる土地**

収用対象事業等により開発許可を受けた住宅団地内で、工事完了公告後 10 年以上経過した未利用で敷地の変更が生じていない土地

**ウ 対象となる建築物**

- ・ 自己用の専用住宅
- ・ 第一種低層住居専用地域内に建築することができる自己用の兼用住宅

**エ 申請者**

許可を受けた者又は当該敷地に建築物を適法に建築する要件を有する者からの譲渡を受けた者（譲渡は、有償無償を問わない。）

なお、適格要件を有する者から相続人への相続は、用途変更に該当せず、建築等許可は不要。

**オ 必要書類**

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- (ア) 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、やむを得ない事情を記述すること。）
- (イ) 申請地が開発許可を受けた土地であることがわかる書類等
- (ウ) 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- (エ) 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺：1/100～1/250）
  - ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
  - ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- (オ) その他審査に当たり必要と認める書類

## 15 付議基準第15項：知事指定の区域（既存集落）における自己用住宅

- 15 人口の減少等により地域コミュニティの維持が困難な既存集落の活性化を図るため、次のすべてに該当するものとして知事が指定した既存集落区域内において、敷地面積が100平方メートル以上の自己の用に供する専用住宅又は第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅を建築するもの
- (1) 法第18条の2第1項に規定する市町村の都市計画に関する基本的方針等に位置付けがされ、市町村の土地利用計画に適合し、当該市町村長がまちづくり上支障がないと認めたものであること。
  - (2) 当該集落の自然的、社会的条件から一体的な日常生活圏を構成していると判断され、かつ、相当数の建築物（原則として建築物の敷地面積が100メートル以内で25戸を基準とする。）が連たんしていること。
  - (3) 建築基準法第42条に規定する道路がおおむね配置され、かつ、排水施設及び給水施設が整備されている、又は整備されることが確実であり、建築物が建築されても支障のない土地であること。
  - (4) 次に掲げる土地の区域を含まない区域であること。
    - ア 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9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域（以下「土砂災害特別警戒区域」という。）
    - イ 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第29条の9第一号から第三号までに掲げる区域
    - ウ 都市計画法施行細則（昭和46年京都府規則第45号。以下「細則」という。）第18条第2項第1号及び第3号から第12号までに掲げる区域

## (1) 目的

人口の減少や高齢化により地域コミュニティを維持することが困難な市街化調整区域内の集落で知事が指定した区域内において、集落の活性化を図るための自己用住宅等の建築を容認するもの

## (2) 前提条件

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

## (3) 対象となる土地

市町村との協議により地域コミュニティの維持が困難な既存の集落（区域）として知事が指定した区域内の土地

## (4) 敷地の規模

100㎡以上

## (5) 建築物の用途

- ・ 自己用の専用住宅
- ・ 第一種低層住居専用地域内に建築することができる自己用の兼用住宅

## (6) 必要書類

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- イ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺：1/100～1/250）
  - ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
  - ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入

(7) 指定区域 (令和7年5月1日現在)

指定年月日	区域の名称	指定区域	面積(ha)
H21. 4. 7	奥野部	福知山市字奥野部の一部	9.6
	大門	福知山市字大門の一部	5.3
	下天津	福知山市字下天津の一部	0.2
	勅使・牧	福知山市字上天津、牧の一部	7.2
	浪江・牧	福知山市字上天津、牧の一部	3.0
	正坂	福知山市字正後寺、坂室の一部	1.3
	多保市・岩崎・池田・三俣・堀越・生野・上野・萩原	福知山市字多保市の一部、字岩崎の一部、字池田の一部、字三俣の一部、字堀越の一部、字生野の一部、字上野の一部、字萩原の一部	66.0
	後正寺 (平成28年8月18日指定変更) <当初の指定>	福知山市字大内の一部 (平成28年8月18日指定変更) <当初の指定>	6.0 (変更後) <当初>
	野間仁田・下地・中地・後正寺	福知山市字宮の一部、字大内の一部	23.8
	笹場	福知山市字田野の一部	1.9
	口田野	福知山市字田野の一部	5.8
	大内山田	福知山市字大内の一部	4.7
	岩間	福知山市字岩間の一部	9.0
	私市・報恩寺	福知山市大字私市の一部、大字報恩寺の一部	32.8
印内	福知山市大字印内の一部	2.7	
H21. 12. 15	室	福知山市字室の一部	3.2
	筈巻	福知山市字筈巻の一部	8.6
	安井	福知山市大字安井の一部、大字池部の一部	1.7
	池部・中	福知山市大字池部の一部、大字中の一部	18.2

※ 関係図書(指定区域図)は、建築指導課のホームページに掲載するとともに建築指導課開発指導係及び所管土木事務所建築住宅課において縦覧に供している。

(8) 区域指定に係る根拠規定

○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

(土砂災害特別警戒区域)

第9条 都道府県知事は、基本指針に基づき、警戒区域のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限及び居室(建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第四号に規定する居室をいう。以下同じ。)を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域として政令で定める基準に該当するものを、土砂災害特別警戒区域(以下「特別警戒区域」という。)として指定することができる。

令第29条の9 (略)

- 一 建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第1項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域
- 三 急傾斜地崩壊危険区域

細則第18条 (略)

2 (略)

- (1) 砂防法(明治30年法律第29号)第2条の規定により指定された砂防指定地
- (2) (略)
- (3) 農地法(昭和27年法律第229号)第5条第2項第1号ロに規定する良好な営農条件を備えている農地として政令で定めるものの区域
- (4) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- (5) 森林法(昭和26年法律第249号)第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域並びに同法第41条の規定により指定された保安施設地区
- (6) 文化財保護法(昭和25年法律第214号)第109条第1項の規定により指定され、及び同法第110条第1項の規定により仮指定された史跡名勝天然記念物並びに京都府文化財保護条例(昭和56年京都府条例第27号)第43条第1項の規定により指定された府指定史跡名勝記念物が存する土地の区域並びに同条例第53条第1項の規定により決定された文化財環境保全地区
- (7) 自然公園法(昭和32年法律第161号)第5条第1項の規定により指定された国立公園及び同条第2項の規定により指定された国定公園の区域並びに京都府立自然公園条例(昭和38年京都府条例第25号)第4条第1項の規定により指定された京都府立自然公園の区域
- (8) 近畿圏の保全区域の整備に関する法律(昭和42年法律第103号)第5条第1項の規定により指定された近郊緑地保全区域
- (9) 都市計画法第8条第1項第7号に規定する風致地区
- (10) 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律(平成14年法律第88号)第29条第1項の規定により指定された特別保護地区
- (11) 京都府環境を守り育てる条例(平成7年京都府条例第33号)第73条第1項の規定により指定された京都府自然環境保全地域及び同条例第81条第1項の規定により指定された京都府歴史的な自然環境保全地域
- (12) 前各号に掲げるもののほか、災害の発生のおそれのある土地の区域、農用地として保存すべき土地の区域又は優れた自然の風景の維持等のために保全すべき土地の区域として知事が認める区域

## 16 付議基準第 16 項：南丹・福知山・舞鶴都市計画区域内の線引き以前からの宅地における自己用住宅

16 人口減少が著しい京都府中部及び北部地域の活性化を図るため、南丹都市計画区域、福知山都市計画区域又は舞鶴都市計画区域において、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画が変更されてその区域が拡張された際、すでに宅地であった土地に自己の用に供する専用住宅若しくは第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅を建築する目的で行う建築行為又はこれらの住宅の建築に併せて敷地の安全を確保する上で必要と認められる範囲の開発行為で、次のすべてに該当するもの

- (1) 土地登記事項証明書、固定資産評価証明書、建物登記事項証明書等から、当該土地が、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画が変更されてその区域が拡張された際に宅地であったことが明らかであり、現在に至るまで宅地として継続していると認められる土地において行うものであること。
- (2) 建築基準法第43条の接道規定に適合し、排水施設及び給水施設が整備されている、又は整備されることが確実であり、当該市のまちづくり上支障のない土地において行うものであること。
- (3) 現在居住している住宅が過密、狭小、被災、立退き又は借家の事情がある場合、婚姻、定年、退職、卒業又はU・I・Jターンの事情がある場合等、社会通念上の事情により新規に建築することがやむを得ないと認められるものであること。

### (1) 目的

南丹・福知山・舞鶴都市計画区域（府中部及び北部地域）の活性化を図るため、線引き以前からの宅地における自己用の専用住宅等の建築を容認するもの

### (2) 前提条件

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

### (3) 適用範囲

南丹・福知山・舞鶴都市計画区域内における区域区分に関する都市計画が決定される以前からの宅地

### (4) 対象となる行為

- ・ 建築
- ・ 建築に併せて敷地の安全を確保する上で必要と認められる範囲の開発行為

#### 【注意】

建築物の敷地の履歴がなく付議基準第16項に該当する場合（例えば、登記地目が宅地である場合。）、付議基準第16項に限っては、土地の性質の変更が生じない（開発行為に該当しない。）ものと取り扱う。

これは、平成12年の法改正により廃止された既存宅地確認制度において、線引き以前からの宅地性が認められれば建築物の敷地の履歴がなくとも土地の性質の変更に該当せず、土地の区画の変更又は土地の形状の変更のみ生じる場合に開発行為として取り扱っており、その取扱いを踏襲したものである。

### (5) 建築物の用途

- ・ 自己用の専用住宅
- ・ 第一種低層住居専用地域内に建築することができる自己用の兼用住宅

## (6) 線引き以前からの宅地

## ア 宅地について

## (ア) 宅地として認められる土地

- ・ 土地の登記、固定資産評価又は建築物の登記等の公的資料から宅地と認められる土地
- ・ 建築物の敷地（都市計画法上適正と認められるもの）であった土地
- ・ その他の資料により宅地性が判断できる土地

## (イ) 宅地性判断の基準時

線引き時点及び現時点の宅地性を判断する。

線引き時点及び現時点における宅地性が認められれば、線引き以前から現在まで宅地性が継続していると認められる。（特段の反証がない限り、その中間期において宅地性が損なわれたとはみない。）

## イ 宅地であることの証明

## (ア) 土地の全部事項証明書（土地の登記）

登記地目が線引き以前から現在まで継続して宅地である場合は、宅地性が認められる。

## a 表題部における宅地の表示について

線引き以前からの地目が宅地として表示されていることが必要。

## 【注意】

「原因及びその日付〔登記の日付〕」欄で、線引き後に登記原因日を遡って宅地へ地目変更登記されている場合は、線引き以前からの宅地とは認められない。

×（線引き以前からの宅地と認められない例：線引きが昭和56年12月25日の場合）

原因及びその日付〔登記の日付〕
昭和49年5月6日地目変更〔昭和63年4月3日〕

## b 線引き後に合筆の経緯がある場合

いくつかの地番が合筆されている場合は、閉鎖登記簿により合筆元の土地がいずれも線引き以前からの宅地であったことが必要。

## c 「原因及びその日付〔登記の日付〕」に「移記」の記載がある場合

移記により線引き後の合筆等の記録が省略されている場合があるため、線引き時の閉鎖登記簿により合筆等が明らかになれば、合筆等前の敷地内の全ての筆が線引き以前からの宅地であったことが必要。

## d 地積の単位が「坪」から「平方メートル」に書き換えられている場合

昭和35年8月5日公布の不動産登記法施行令の改正により、昭和41年3月31日までの間に地積の単位が坪から平方メートルに書き換えられており、当該書き換えの際に宅地として登記されていれば、登記日の記載がない場合でも、線引き以前から宅地として登記されていたと判断できる。

## (イ) 固定資産評価証明書

線引きのあった年度の固定資産評価証明書において、課税地目が宅地であれば、宅地性が認められる。

## (ウ) 建築物の全部事項証明書（建築物の登記）

土地の全部事項証明書で地目が宅地以外であっても、線引き以前に表題部が作成されている建築物の登記が存在する場合、その所在欄に記載の地名地番については、宅地性が認められる。

**(エ) (ア)から(ウ)までのみでは宅地性が認められない場合**

(ア)から(ウ)までのみでは宅地性が認められない場合も、次の資料も含めた複数の資料を総合して宅地性が認められる場合がある。

- ・ 都市計画図白図（航測図）  
市町が航空写真を基に作成している 1/2,500 程度の都市計画図白地図
- ・ 線引き以前に撮影された航空写真  
国土地理院、市町等が撮影したもの
- ・ 建築計画概要書、建築確認通知書又は確認済証（建築確認申請書を含む。）  
建築計画概要書は、府土木事務所建築住宅課にて閲覧に供するとともに、その写しを情報提供（コピー代は実費）している。

**(7) 必要書類**

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもの）
- イ 申請地が線引き以前から宅地であることを証する書類等
- ウ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- エ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺：1/100～1/250）
  - ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
  - ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- オ その他審査に当たり必要と認める書類

17 付議基準第17項：知事指定の区域（線引き以前に概成した住宅団地）における自己用住宅

17 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画が変更されてその区域が拡張された際、すでに概成した住宅団地のうち、次のすべてに該当するものとして知事が指定した区域内において、敷地面積が100平方メートル以上（区域指定時点において敷地が明確であり、当該敷地の存する市町村の長がまちづくり上支障がないと認めた場合にあつては、その敷地の範囲）の土地で行う自己の用に供する専用住宅又は第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅の建築行為

(1) 市町村の土地利用計画に適合し、当該市町村長がまちづくり上支障がないと認めたものであること。

(2) 公共施設、敷地がほぼ整備されており、安全性、利便性等に支障がないこと。

(3) 敷地の安全性が確保され、又は確保されることが確実であること。

(4) 市町村の開発指導内容に適合しており、かつ、開発行為により設置される公共施設等の維持管理について、原則として自治会と市町村において協議が完了していること。

(1) 目的

道路、排水施設等の公共施設の整備等が完了している線引き以前に概成した住宅団地内で行われる自己用の住宅等の建築を容認するもの

(2) 前提条件

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

(3) 対象となる土地

市町村との協議により概成団地の区域として知事が指定した区域内の土地

(4) 対象となる行為

建築のみ（開発行為は認められない。）

(5) 建築物の用途

- ・ 自己用の専用住宅
- ・ 第一種低層住居専用地域内に建築することができる自己用の兼用住宅

(6) 必要書類

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 知事指定の区域であることを示す書類
- イ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- ウ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺：1/100～1/250）
  - ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
  - ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- エ その他審査に当たり必要と認める書類

(7) 指定区域（令和7年5月1日現在）

指定年月日	区域の名称	指定区域	面積(ha)
H17. 9. 30	寺戸・乾垣内	向日市寺戸町乾垣内	0.7
H18. 11. 7	中向河原	城陽市中向河原	0.2

※ 関係図書（指定区域図）は、建築指導課のホームページに掲載するとともに建築指導課開発指導係及び所管土木事務所建築住宅課において縦覧に供している。

## 18 付議基準第18項：特定流通業務施設

- 18 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号。以下「物流総合効率化法」という。）第2条第三号に規定する特定流通業務施設（以下「特定流通業務施設」という。）を建築する目的で行う開発行為又は建築行為であって、次の第1号又は第2号の区域内における第3号及び第4号のいずれにも該当するもの
- (1) 四車線以上の国道、府道又は市町村道に接する区域で、次の要件のすべてに該当するもの
- ア 市町村の土地利用計画、環境保全、周辺地域の状況等に支障がないと認められる区域であること。
  - イ 当該特定流通業務施設への物資の搬出入に係る自動車の発着若しくは通行又は当該特定流通業務施設の稼働により、周辺地域における交通の安全若しくは機能又は居住環境等に支障がないと認められる区域であること。
  - ウ 次に掲げる土地の区域を含まない区域であること。
    - (ア) 土砂災害特別警戒区域
    - (イ) 政令第29条の9第一号から第三号までに掲げる区域
    - (ウ) 細則第18条第2項第1号及び第3号から第12号までに掲げる区域
  - エ 将来において住居系の土地利用が想定されていない区域であること。
- (2) 高速自動車道等のインターチェンジの周辺の区域で、次の要件のすべてに該当するもの
- ア 市町村の土地利用計画、環境保全、周辺地域の状況等に支障がないと認められる区域であること。
  - イ インターチェンジの出入口と一般道路との交点から2,000メートル以内の区域であること。
  - ウ 当該特定流通業務施設への物資の搬出入に係る自動車の発着若しくは通行又は当該特定流通業務施設の稼働により、周辺地域における交通の安全若しくは機能又は居住環境等に支障がないと認められる区域であること。
  - エ インターチェンジまでの経路の道路の幅員が9メートル以上である区域であること。ただし、当該土地の面積が1万平方メートル未満の場合において、既存の道路をインターチェンジまでの経路として利用するときは、当該経路のうち、当該既存の道路（9メートル以上に拡幅できないやむを得ない理由があると認める部分に限る。）の幅員（拡幅後の幅員を含む。）が6メートル以上、それ以外の道路の幅員が9メートル以上である区域であること。
  - オ 次に掲げる土地の区域を含まない区域であること。
    - (ア) 土砂災害特別警戒区域
    - (イ) 政令第29条の9第一号から第三号までに掲げる区域
    - (ウ) 細則第18条第2項第1号及び第3号から第12号までに掲げる区域
  - カ 将来において住居系の土地利用が想定されていない区域であること。
- (3) 物流総合効率化法第4条第1項の規定により認定を受けた総合効率化計画に記載された特定流通業務施設に該当するもので、貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち、同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設及び倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。
- (4) 物流総合効率化法第4条第10項の規定による意見の聴取に対し、知事が、同条第1項に規定する総合効率化計画について支障がない旨を回答した施設であること。

○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

(土砂災害特別警戒区域)

第9条 都道府県知事は、基本指針に基づき、警戒区域のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限及び居室(建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第四号に規定する居室をいう。以下同じ。)を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域として政令で定める基準に該当するものを、土砂災害特別警戒区域(以下「特別警戒区域」という。)として指定することができる。

令第29条の9 (略)

- 一 建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第1項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域
- 三 急傾斜地崩壊危険区域

細則第18条 (略)

2 (略)

- (1) 砂防法(明治30年法律第29号)第2条の規定により指定された砂防指定地
- (2) (略)
- (3) 農地法(昭和27年法律第229号)第5条第2項第1号ロに規定する良好な営農条件を備えている農地として政令で定めるものの区域
- (4) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- (5) 森林法(昭和26年法律第249号)第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域並びに同法第41条の規定により指定された保安施設地区
- (6) 文化財保護法(昭和25年法律第214号)第109条第1項の規定により指定され、及び同法第110条第1項の規定により仮指定された史跡名勝天然記念物並びに京都府文化財保護条例(昭和56年京都府条例第27号)第43条第1項の規定により指定された府指定史跡名勝記念物が存する土地の区域並びに同条例第53条第1項の規定により決定された文化財環境保全地区
- (7) 自然公園法(昭和32年法律第161号)第5条第1項の規定により指定された国立公園及び同条第2項の規定により指定された国定公園の区域並びに京都府立自然公園条例(昭和38年京都府条例第25号)第4条第1項の規定により指定された京都府立自然公園の区域
- (8) 近畿圏の保全区域の整備に関する法律(昭和42年法律第103号)第5条第1項の規定により指定された近郊緑地保全区域
- (9) 都市計画法第8条第1項第7号に規定する風致地区
- (10) 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律(平成14年法律第88号)第29条第1項の規定により指定された特別保護地区
- (11) 京都府環境を守り育てる条例(平成7年京都府条例第33号)第73条第1項の規定により指定された京都府自然環境保全地域及び同条例第81条第1項の規定により指定された京都府歴史的な自然環境保全地域
- (12) 前各号に掲げるもののほか、災害の発生のおそれのある土地の区域、農用地として保存すべき土地の区域又は優れた自然の風景の維持等のために保全すべき土地の区域として知事が認める区域

(1) 目的

道路等の整備が完了した市街化調整区域内の土地で、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（以下「物流総合効率化法」という。）に規定する特定流通業務施設の立地を容認するもの

(2) 特定流通業務施設（物流総合効率化法第2条第三号）

流通業務施設（トラックターミナル、卸売市場、倉庫又は上屋をいう。）であって、高速自動車国道、鉄道の貨物駅、港湾、漁港、空港その他の物資の流通を結節する機能を有する社会資本等の近傍に立地し、物資の搬入及び搬出の円滑化を図るための情報処理システムその他の輸送の合理化を図るための設備並びに流通加工の用に供する設備を有するものをいう。

(3) 前提条件

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

(4) 適用範囲

ア 次の(ア)又は(イ)のいずれかに該当するものであること。

(ア) 4車線以上の道路に接する区域であること。

(イ) 高速自動車道等の周辺の区域であること。

インターチェンジ出入口と一般道路との交点から半径2km以内の区域であり、経路の道路幅員が9m以上であること。

なお、開発行為等の面積が1ha未満の場合は、令第25条第二号ただし書の要件に適合する場合に限り6m以上とすることができる。

イ 次の事項について支障がないと認められる区域であること。

- ・ 市町村の土地利用計画（都市計画マスタープラン）、環境保全、周辺地域の状況等
- ・ 特定流通業務施設の稼働に伴う車両の通行等による、周辺地域における交通の安全若しくは機能又は居住環境等

ウ 次に掲げる区域を含まないこと。

- ・ 土砂災害特別警戒区域
- ・ 令第29条の9第一号から第三号までに掲げる土地の区域
- ・ 細則第18条第2項第1号、第3号から第12号までに掲げる土地の区域

エ 将来において住居系の土地利用が想定されない区域であること。

(5) 申請者

物流総合効率化法による特定流通業務施設の認定を受ける者

(6) 対象となる建築物

物流総合効率化法第4条第1項の規定により認定を受けた総合効率化計画に記載された同法第2条第三号に規定する特定流通業務施設で、同法第4条第10項の規定により近畿運輸局から知事への意見照会において、知事が市街化調整区域内での立地について支障がない旨の回答をした施設

(7) 必要書類

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

ア 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、市街化調整区域内の土地に特定流通業務施設を建築しなければならない理由を記述すること。）

イ 物流総合効率化法に基づく特定流通業務施設に係る近畿運輸局との協議状況の説明書

ウ 位置図（縮尺：1/50,000以上及び1/2,500以上）

（申請地に接する道路の路線名、高速自動車道等のインターチェンジの位置及び

- 経路の幅員を記入すること。)
- エ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
  - オ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺：1/100～1/250）
    - ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
    - ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
  - カ 必要とする他法令の許認可等の状況を示す書類
  - キ その他審査に当たり必要と認める書類

## 19 付議基準第 19 項：農産物直売所

- 19 農業地域等の活性化に資するため、主として自己の生産する農産物等又は自己の生産する農産物等を原料若しくは材料として製造され、若しくは加工された物の販売の用に供する施設（飲食の提供サービスを含む。）で、次のすべてに該当するものを建築する目的で行う開発行為又は建築行為
- (1) 自ら耕作等の業務を営む者（農家、農地法（昭和27年法律第229号）第2条第3項に規定する農地所有適格法人、構成員が農家等である任意団体等。以下「農業者等」という。）が設置及び管理するものであること。
  - (2) 農産物等の販売施設にあつては、施設の設置及び管理をする農業者等自らが生産する農産物等の販売の割合が、他の農産物等より量的又は金額的に多いものであること。
  - (3) 農産物等を原材料として製造若しくは加工した物の販売施設にあつては、施設の設置及び管理をする農業者等自らが生産する農産物等を量的又は金額的に5割以上使用して、製造又は加工した物のみを販売するものであること。
  - (4) 施設の規模、構造及び設計が適正であること。

### (1) 目的

農業地域等の活性化を図るために、農業を営む者自らが生産した農産物等を販売（飲食の提供サービスを含む）する施設の市街化調整区域内における設置を容認するもの

### (2) 前提条件

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

### (3) 適用範囲

農業を営む個人又は団体が自ら生産する農産物等を販売（飲食の提供サービスを含む）する施設であること。

#### ア 販売する農産物等（量・金額）

自ら生産する農産物等の割合が他の農産物より多いこと。

#### イ 販売する農産物加工製品（量・金額）

自ら生産する農産物を5割以上使用して製造、加工した物であること。

#### ウ 飲食の提供サービスを行う部分

飲食の提供サービスを行う部分は、全体面積の過半とならないこと。

### (4) 申請者

- ・ 農業を営む個人又は団体であつて、施設の設置及び管理を行う者であること。
- ・ 農地所有適格法人は、市町村の農業委員会に農地法第2条第3項に規定する農地所有適格法人として認められているものであること。

### (5) 施設の位置

自ら耕作等を行っている農地が存在する集落内又はその周辺であること。

### (6) 施設の規模、構造等

- ・ 原則として延べ面積が200㎡以内であること。
- ・ 構造及び意匠が周辺景観と調和していること。

### (7) 必要書類

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

ア 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもの）

イ 申請者が、自ら耕作等の業務を営む者であることを証する書類（任意団体の場合は、申請者が当該団体の代表者である事実を示すもの）

ウ 農産物の生産計画書及び耕作地位置図

- エ 農産物の販売計画及び収支計画書
- オ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- カ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺：1/100～1/250）
  - ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
  - ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- キ 必要とする他法令の許認可等の状況を示す書類
- ク その他審査に当たり必要と認める書類

20 付議基準第20項：南丹・福知山・舞鶴都市計画区域における地元農産物等を原材料とする製造施設

- 20 人口の減少及び高齢化に伴い、農林業の振興が課題となっている京都府中部及び北部地域の活性化を図るため、南丹都市計画区域、福知山都市計画区域又は舞鶴都市計画区域において、地元市の農産物等を利用し、地域振興に寄与すると認められる製品の製造に必要な建築物の用に供する目的で行う開発行為又は建築行為で、次のすべてに該当するもの
- (1) 主たる製品の原材料及びすべての製品の原材料の総量は、当該市の市街化調整区域で生産される農産物等を5割以上使用する事業を行うための施設であること、又は当該市の市街化調整区域で生産される農産物等を使用し、当該市の地域産製品として表示して製造する事業（付帯して当該製品を販売する事業を含む。）を行うための施設（以下「地域活性化施設」という。）であること。
  - (2) 府及び市が連携して地域振興のために誘致又は支援する施設の建築を目的とし、敷地面積が0.3ヘクタール以上（地域活性化施設を除く。）であること。
  - (3) 当該市の市街化区域に工業系の用途地域がない、又は工業系の用途地域内に適地がないと認められる場合であること。ただし、敷地面積が0.3ヘクタール未満の地域活性化施設については、この限りでない。
  - (4) 当該市の土地利用計画に適合し、当該市長がまちづくり上、支障がないと認めたものであること。
  - (5) 敷地が、次に掲げる土地の区域を含まないこと。
    - ア 土砂災害特別警戒区域
    - イ 政令第29条の9第一号から第三号までに掲げる区域
    - ウ 細則第18条第2項第1号及び第3号から第12号までに掲げる区域
  - (6) 前各号に掲げるもののほか、次のすべてに該当すること。
    - ア 施設の配置、内容、規模等が適切であり、周辺地域の景観と調和していると認められること。
    - イ 騒音、振動、排水、大気等による環境悪化の防止策が講じられていること。
    - ウ 敷地の周囲等に十分な緑地が確保されていること。（敷地面積が0.3ヘクタール未満の地域活性化施設は除く。）
    - エ 新たなスプロールが生じるおそれがないと認められること。
    - オ 敷地が建築基準法第42条第1項各号に規定する道路に接していること。

○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

（土砂災害特別警戒区域）

第9条 都道府県知事は、基本指針に基づき、警戒区域のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限及び居室（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第四号に規定する居室をいう。以下同じ。）を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域として政令で定める基準に該当するものを、土砂災害特別警戒区域（以下「特別警戒区域」という。）として指定することができる。

令第29条の9 （略）

- 一 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域
- 三 急傾斜地崩壊危険区域

細則第18条 （略）

2 （略）

- (1) 砂防法(明治30年法律第29号)第2条の規定により指定された砂防指定地
- (2) (略)
- (3) 農地法(昭和27年法律第229号)第5条第2項第1号ロに規定する良好な営農条件を備えている農地として政令で定めるものの区域
- (4) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- (5) 森林法(昭和26年法律第249号)第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域並びに同法第41条の規定により指定された保安施設地区
- (6) 文化財保護法(昭和25年法律第214号)第109条第1項の規定により指定され、及び同法第110条第1項の規定により仮指定された史跡名勝天然記念物並びに京都府文化財保護条例(昭和56年京都府条例第27号)第43条第1項の規定により指定された府指定史跡名勝記念物が存する土地の区域並びに同条例第53条第1項の規定により決定された文化財環境保全地区
- (7) 自然公園法(昭和32年法律第161号)第5条第1項の規定により指定された国立公園及び同条第2項の規定により指定された国定公園の区域並びに京都府立自然公園条例(昭和38年京都府条例第25号)第4条第1項の規定により指定された京都府立自然公園の区域
- (8) 近畿圏の保全区域の整備に関する法律(昭和42年法律第103号)第5条第1項の規定により指定された近郊緑地保全区域
- (9) 都市計画法第8条第1項第7号に規定する風致地区
- (10) 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律(平成14年法律第88号)第29条第1項の規定により指定された特別保護地区
- (11) 京都府環境を守り育てる条例(平成7年京都府条例第33号)第73条第1項の規定により指定された京都府自然環境保全地域及び同条例第81条第1項の規定により指定された京都府歴史的な自然環境保全地域
- (12) 前各号に掲げるもののほか、災害の発生のおそれのある土地の区域、農用地として保存すべき土地の区域又は優れた自然の風景の維持等のために保全すべき土地の区域として知事が認める区域

#### (1) 目的

南丹・福知山・舞鶴都市計画区域(府中部及び北部地域)内における地元市の農産物等を利用した地域振興に寄与すると認められる製品の製造に必要な施設の設置を容認するもの

#### (2) 前提条件

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

#### (3) 対象施設

南丹・福知山・舞鶴都市計画区域において、農林業の振興や農山村地域の定住促進を図るために地元の農産物等を利用し、地域振興のために府及び市が連携して誘致又は支援する製造施設。

なお、その施設のうち、当該市の地域産製品と表示して製造する事業(付帯して当該製品を販売する事業を含む)を行うための施設を「地域活性化施設※」という。

※ 地域活性化施設は、地域の活性化を図ることを目的に、個人、NPO、地域の団体又は法人等が、当該地域で生産された農産物等を使用して、蕎麦、味噌、漬物、地酒、菓子等の食品の加工施設、地域産材を使用した工芸品等の製造施設又は地域資源を活用した地域ブランド商品等を製造する施設で、当該市が誘致又は支援し、当該地域住民が応援する施設をいう。

#### (4) 施設の位置

主たる製品の原材料及び全ての製品の原材料の総量の5割以上を占める農産物等を生産する市街化調整区域内に位置すること。ただし、当該市の市街化区域内に工業系の用途

地域がない、又は、工業系の用途地域内に適地がないと認められる場合であること。

**(5) 製品の製造に必要な農産物**

主たる製品の原材料及び全ての製品の原材料の総量のうち、当該市の市街化調整区域内で生産される農産物等の割合が5割以上であること。

**(6) 敷地の規模**

敷地面積が0.3ha以上であること。ただし、地域活性化施設にあつてはこの限りでない。

**(7) まちづくり上の要件**

- ・ 当該市の土地利用計画（都市計画マスタープラン）に適合していること。
- ・ 当該市長がまちづくり上支障がないと認めたものであること。

**(8) 除外区域**

次に掲げる区域を含まないこと。

- ・ 土砂災害特別警戒区域
- ・ 令第29条の9第一号から第三号までに掲げる土地の区域
- ・ 細則第18条第2項第1号、第3号から第12号までに掲げる土地の区域

**(9) その他の要件**

次のアからオまでの全ての要件を満たすこと。

ア 施設計画書及び図面等により、施設の配置、内容及び規模等が適切で、かつ、周辺地域の景観と調和していることが確認できること。

また、施設規模は必要最小限の床面積とし、そのことが施設の具体的な利用計画により確認できること。

地域活性化施設内に設ける付帯（販売）施設部分は、施設全体面積の過半とならないこと。

イ 施設計画書により、騒音、振動、排水及び大気等による環境悪化の防止策が適切に講じられていることが確認できること。

ウ 土地利用計画図により、敷地の周囲等に十分な緑地が確保されていることが確認できること。ただし、敷地面積が0.3ha未満の地域活性化施設はこの限りでない。

エ 新たなスプロールが生じるおそれがないことについて、当該市の市長からの意見書により確認できること。

オ 敷地が建築基準法第42条第1項各号に規定する道路に接していること。この場合、開発行為によって新たに築造した道路を含む。

**(10) 必要書類**

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

ア 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもの）

イ 原材料となる農産物等の産地を明らかにする資料

ウ 当該市の地域産品として表示していることを明らかにする資料

エ 施設計画書（具体の施設利用計画等を記載したもの）

オ 建物配置図

- ・ 土地利用計画図に並記してもよい。
- ・ 前面道路が建築基準法第42条第1項何号に規定する道路であることを明記する。

カ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺：1/100～1/250）

- ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
- ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入

キ 必要とする他法令の許認可等の状況を示す書類

ク その他審査に当たり必要と認める書類

## 21 付議基準第 21 項：社会福祉施設

- 21 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。)を建築する目的で行う開発行為又は建築行為で、次のすべてに該当するもの
- (1) 許可を受けようとする者が、社会福祉法又は更生保護事業法が定める必要な資格等を有する者又は有する見込みが確実である者であること。
  - (2) 許可を受けようとする社会福祉施設が、設置及び運営が国等が定める基準に適合し、前号に掲げる法令による開設許認可等が必要なものにあつては、当該許認可等を得ることが確定である旨、関係機関との調整が整っていること。
  - (3) 市街化区域内での立地が困難であり、次のいずれかに該当するもの
    - ア 近隣に關係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該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ことが必要であると認められる場合
    - イ 当該施設が提供するサービスの特性から、当該開発区域周辺の優れた自然環境など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要であると認められる場合。ただし、当該施設が提供するサービス特性に限らない静かな周辺環境等の一般的な必要性を除く。
  - (4) 当該施設の位置及び規模が、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ計画施設の面積が必要以上に過大でないことと認められるもの
  - (5) 福祉施策の観点から設置の必要性があると認められ、かつ都市計画等の土地利用方針に支障がないことについて当該施設の存する市町村と協議が整い、当該市町村長から支障がない旨の意見が得られるもの。
 

なお、新規施設については、当該市町村の福祉計画等に位置づけられているものとする。

## (1) 基本的な考え方

設置及び運営が国等が定める基準に適合し、位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるもので、かつ、当該市町村の福祉施策に合致し、当該市町村のまちづくり計画等に位置づけられた真に必要な施設を設置することについて容認するもの(全ての社会福祉施設の設置を容認するものではない。)

## (2) 前提条件

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

## (3) 対象施設

- ・ 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
- ・ 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

## 【注意】

小規模な施設、例えば、施設立地予定の市街化調整区域内に居住する人を主な利用対象とする通所系施設(デイサービス施設等)の立地については、本付議基準ではなく、法第34条第一号の適用による立地を検討すること。

## (4) 申請者

事業実施の確実性を担保するため申請者は、社会福祉法等が定める必要な資格等を有する者又は有する見込みが確実である者。

## (5) 関係法令等への適合

計画施設は、設置及び運営が国等が定める基準に適合し、その開設に当たって許認可等が必要な場合は、関係法令による許認可等を得る見込みが確実であること。

## (6) 周辺環境等

### ア 連携施設との近隣接

- ・ 近隣とは、おおむね直線距離で半径1km、徒歩で10分程度を目安とし、連携施設は市街化調整区域内に適法に立地していること。
- ・ 連携施設が市街化区域内に立地している場合は、計画施設が市街化区域内での立地が不可能であることが明確であること。(近接した土地に立地可能な規模の用地がない、土地利用規制により計画施設の立地が不可能等)

#### 【具体例】

既存施設の増改築(敷地の拡大を含む。)

### イ 周辺の自然環境

申請地周辺の資源、環境等が地域特性として明確であり、その活用が計画施設が提供するサービスの特性と密接な関連を具体的に有すること。

#### 【例】

- ・ 計画施設の提供するサービスが、周辺の優れた自然環境の保護・保全活動等と密接(定期的)に連携(実施・参加)している。
- ・ 計画施設の提供するサービスが、周辺地域の文化・生産活動と密接(定期的)に連携(実施・参加)している。
- ・ 共同事業の実施等が明確である。

なお、計画施設が提供するサービス特性に限らない静かな自然環境等の一般的な必要性は本要件に該当しない。

## (7) 敷地面積、計画施設の位置及び規模

周辺の市街化を促進するおそれがない位置に計画され、施設規模は施設の設置基準に合致した必要最小限の面積であること。

## (8) 市町村の福祉施策及びまちづくり施策との整合

計画施設の設置について、当該市町村の福祉計画に位置づけられている等、福祉施策との整合が図られており、かつ、都市計画マスタープラン等の土地利用方針とも整合が図られていること。

この点については、計画地を所管する市町村長の意見書により確認する。

## (9) 必要書類

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 申請理由書(申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもの)
- イ 社会福祉法等が定める必要な資格等を有すること又は資格を有する見込みが確実であることを証する資料(法人設立許認可証等)
- ウ 計画施設に係る関係法令の開設許認可証又は内示の写し
- エ 施設内容を説明した図書(具体の施設利用計画等を記載したもの)
- オ 申請地周辺の環境等の状況がわかる資料
- カ 計画地を所管する市町村福祉担当課との協議状況を説明する資料
- キ 建物配置図(土地利用計画図に並記してもよい。)
- ク 予定建築物の平面図及び立面図(縮尺:1/100~1/250)
  - ・ 建築確認申請書に添付予定のもの
  - ・ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建蔽率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- ケ 必要とする他法令の許認可等の状況を示す書類
- コ その他審査に当たり必要と認める書類

## 22 付議基準第 22 項：その他やむを得ないもの

22 前各項に掲げるもののほか、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域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建築物を建築するもの

### (1) 目的

通例は、開発行為又は建築等を認めていないが、社会通念上やむを得ないと認められるもので、周辺の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施設の立地について容認するもの

### (2) 前提条件

本章第 1 節 2 に示す法第 34 条第十四号への該当性が認められること。

### (3) 適用範囲

次の 2 種類に大別される。適用については、個別具体的に相談協議を受けて判断する。

ア 付議基準（上記の第 1 項から第 21 項まで）に記載がない施設で、国土交通省の技術的助言であ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）で「通常原則として許可して差し支えないもの」と記載された施設

イ 社会通念上、市街化調整区域内での立地について、やむを得ないと認められる施設