

7 市街化調整区域における開発許可の基準（立地基準）

法第34条各号のいずれかに該当するものでなければ許可を得ることができない。

- (1) 主として当該開発区域の周辺の地域に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗等（令第22条第6号に該当するものを除く。）

根拠法令：法第34条第1号

公益上必要な建築物とは、カ又はキに示すものとし、日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗等とは、ク～シに示すものをいう。

ア 申請地は、原則として既存集落（市街化調整区域内において、50戸以上連たん（建築物の敷地相互間の距離が概ね50m以内であること。）し、申請地を中心とした半径500m内に100戸以上あるものをいう。）内の土地であること。

イ 申請者は、当該建築物を所有し、自ら営む者に限ること。

ウ 開発区域の面積は、事業内容及び必要な駐車スペース等を勘案して、適切な規模であることとし、フェンス、塀等の工作物により隣接地と一体的に利用できないように設計がされていること。

エ 計画平面図及び立面図等から判断して、当該予定建築物等として適切な設計及び規模等であること。

オ 高さは、原則として12m以下とする。

カ 社会福祉施設は、次のいずれにも該当するものであること。

(ア) 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であること。

(イ) 介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第14項に規定する地域密着型サービスを行う施設又はこれらと同等と認められる施設であること。

(ウ) 社会福祉法等に基づき施設の開設許可・指導・監督を行う等当該施設を所管する県又は市の関係部局と関係法令、当該施設の開設に係る基準、配置計画等に照らし支障がないことについて調整がとれており、設置許可又は設置の見込みがあること。

(エ) 主として当該集落内の居住者が利用するものであること。

キ 医療施設は、次のいずれにも該当するものであること。

(ア) 医療施設（医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所）であること。

(イ) 医療法に基づき施設の開設許可・指導・監督を行う等当該施設を所管する県又は市の関係部局と関係法令、当該施設の開設に係る基準、配置計画等に照らし支障がないことについて調整がとれており、設置許可又は設置の見込みがあること。

(ウ) 既存の医療施設を敷地拡大する場合は、原則として診療科増の場合に限ること。

(エ) 主として当該集落内の居住者が利用するものであること。

《開発審査会による社会福祉施設、医療施設》

既存集落の要件によらないものは、開発審査会付議基準第15号（社会福祉施設）、同第16号（医療施設）の対象となる場合があります。

ク 日常生活のため必要な物品の販売を営む店舗

- (ア) 対象業務は、別表10の表で該当するもの。
- (イ) 開発区域の面積は、原則として500㎡を限度とする。
- (ウ) 原則として売場面積が100㎡以下で、附属部分が延床面積の30%程度とする。
- (エ) 店舗併用住宅の場合の住居部分の規模は、原則として延床面積の2分の1以下であること。

ケ 日常生活のため必要な物品の修理業、理容業、美容業及びはり・灸・按摩業等

- (ア) 対象業務は、別表10の表で該当するもの。
- (イ) 開発区域の面積は、原則として500㎡を限度とする。
- (ウ) 原則として店舗等部分の面積が150㎡以下とする。
- (エ) 店舗併用住宅の場合の住居部分の規模は、原則として延床面積の2分の1以下であること。
- (オ) 申請者が当該業務の営業を行う場合に必要な免許又は資格等を有すること。

コ 自動車修理工場

- (ア) 開発区域の面積は、原則として1,000㎡を限度とする。
- (イ) 原則として屋内作業面積が72㎡程度のものとする。
- (ウ) 店舗併用住宅の場合の住居部分の規模は、原則として延床面積の2分の1以下であること。
- (エ) 自動車分解整備事業を行う事業場（指定自動車整備事業の指定事業場及び板金のみを行うものを除く。）については、道路運送車両法（昭和26年法律第185号）第78条第1項の規定に基づく九州運輸局長等の認証を受けることとし、申請者が認証申請に必要な2級自動車整備士以上の資格を有すること。

サ ガソリンスタンド

- (ア) ガソリンスタンド及び自動車用液化石油ガススタンド、水素スタンド、EV充電スタンドであること。
- (イ) 店舗併用住宅の場合の住居部分の規模は、原則として延床面積の2分の1以下であること。
- (ウ) 申請者が当該業務の営業を行う場合に必要な免許又は資格等を有すること。

シ 農林漁業団体事務所、農機具修理施設等

- (ア) 農林漁業団体事務所の場合、申請者が当該団体の代用者であること。

(2) 当該市街化調整区域に存する鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

根拠法令：法第34条第2号

- ア 鉱物の採鉱、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理深鉱などの深鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの
- イ 当該市街化調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業等に属する事業に係るもの
- ウ 当該観光資源の鑑賞のための展望台その他利用上必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設で、周辺環境を著しく損なうことのないものであること。

(3) 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする事業用の建築物及び第一種特定工作物

根拠法令：法第34条第3号

本号に基づく政令が未設定であるので、本号により許可されるものは存しない。

(4) 農林漁業用建築物（法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のもの）又は市街化調整区域内において生産される農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物

根拠法令：法第34条第4号

- ア 農業、林業又は漁業の範囲は、それぞれ、日本標準産業分類A－農業、林業、B－漁業による。
- イ 農作物の処理加工等に必要な建築物は、畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業等の用に供するもの。
- ウ 農産物の処理加工等については、原材料が、主に当該市街化調整区域内において生産されたもので、かつ、当該生産地において速やかに処理又は加工する必要性があること。
- エ 建築物等の規模は、当該市街化調整区域内の農林水産物の生産量等を勘案して適切な規模であること。
- オ 農業協同組合、漁業協同組合、任意組合及び集出荷業者等の集出荷用建築物で、主として当該市街化調整区域において生産されるものの集出荷に供されるものについては、本号を適用する。

(5) 農林業等活性化基盤施設

根拠法令：法第34条第5号

本市においては、現在対象となるものは存しない。

(6) 中小企業の事業の共同化又は工場、店舗等の集団化に寄与する建築物若しくは第一種特定工作物

根拠法令：法第34条第6号

県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成するものでなければならず、県が同機構の貸付けを受けて中小企業の店舗等の集団化事業に必要な資金の貸付けを行ったり、逆に同機構が県から貸付けを受けて中小企業の集団化事業を行ったりする場合等が同号に該当する。

(7) 既存工場と密接な関連を有する事業用建築物又は第一種特定工作物

根拠法令：法第34条第7号

ア 「関連」とは、資本的なあるいは人的組織的な関連ではなく、具体的な事業活動の関連のことをいう。

イ 「密接な関連を有する」と認められるのは、自己の生産物の原料又は部品の50%以上を既存の工場の製品に依存し、あるいは、自己の生産物の50%以上を当該既存の工場に原料又は部品として納入する等の強い関連がある場合。

ウ 既存工場の「事業の効率化を図るため」必要な場合でなければならず、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず事業の量的拡大を伴う場合でもよい。

エ 既存工場の敷地の拡大を行う場合、拡大後の敷地面積は、原則としてもとの面積の2.0倍以内。

オ 密接関連施設と認められる建築物等の規模は、事業計画、作業工程等を勘案して適切な規模であること。

カ 密接関連施設の敷地は、原則として当該既存工場の敷地に隣接していること。

《既存工場の敷地の拡大》

従来は1.5倍以内でしたが、国の技術的助言の発出を受け、従前の2.0倍以内に見直しています。また、敷地を拡大する造成工事が完了し、2年経過すれば、次の敷地拡大が可能となります。

(8) 火薬庫である建築物又は第一種特定工作物

根拠法令：法第34条第8号、令第29条の6

火薬類取締法（昭和25年法律第149号）第2条第1項に規定する火薬類の貯蔵・処理に供する同法第12条に定める火薬庫の建築等を目的とするものが該当する。

(9) 道路管理施設、休憩所若しくは給油所等である建築物又は第一種特定工作物及び火薬類取締法第2条第1項に規定する火薬類の製造所である建築物

根拠法令：法第34条第9号、令第29条の7

ア 「道路管理施設」とは、高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するもの。

イ 「休憩所」とは、いわゆるドライブインのことであり、モーター等宿泊施設及びコンビニエンスストア等物品販売店舗は含まれない。

休憩所の規模は適切なもので、原則として、客席数の半数以上の駐車台数を確保できる駐車場があること。

ウ 「給油所等」とは、いわゆるガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド及び水素スタンド、EV充電スタンドのことで、小修理を行うために通常併設されている適切な規模の自動車修理場が併設される場合も含まれ、その規模は屋内の作業場面積が72㎡程度（普通自動車分解整備を行う事業場として、道路運送車両法第78条第1項の規定に基づく九州運輸局長等の認証が取得可能な最小限の作業場面積）とする。

エ 休憩所及び給油所等（以下「休憩所等」という。）は、道路の円滑な交通を確保するため、交通量、市街化区域からの距離、周辺の状況等を総合的に勘案して、適切な位置に設けられるものであること。

なお、当該道路については、次の要件を満たしていること。

(ア) 下表に掲げる指定路線（指定範囲内にあるものに限る。）に接していること。

(イ) 当該道路から交通上支障なく出入りできること。

都市計画法第34条第9号に係る指定路線

番号	道路種別	路線名	起点・終点（指定の範囲）	
1	国 道	国道 3 号線	(起点) 小森野六丁目 (終点) 高野一丁目	上津町字向野 (17) 上津町字湯ノ曾
2	〃	〃 209 号線	(起点) 野伏間一丁目 (終点) 荒木町荒木字山本	荒木町荒木字東山 荒木町荒木字入字
3	〃	〃 210 号線	(起点) 山川市ノ上町 (終点) 善導寺町木塚字人尾(1)	善導寺町飯田字西縁 大橋町合楽字八反田
4	〃	〃 322 号線	(起点) 東合川九丁目 (終点) 宮の陣町八丁島字西原田	
5	県 道 (主要地方道)	久留米～城島～大川線	(起点) 安武町武島字打越 (終点) 大善寺町中津字津福田	
6	〃	久留米～柳川線	(起点) 安武町安武本字沼口 (2) (終点) 大善寺町宮本蛭川	大善寺町夜明字甲ノ面 大善寺町夜明字小豆町
7	〃	久留米～立花線	(起点) 藤山町字溝川 (終点) 藤山町字谷 (3)	
8	〃	浮羽～草野～久留米線	(起点) 山川町字池引 (終点) 草野町紅桃林字春	
9	一 般 県 道	藤田～日吉町線	(起点) 藤光町字樋ケ浦 (終点) 本山二丁目	
10	〃	藤山～国分～一丁田線	(起点) 藤山町字溝川 (終点) 高良内町字下戸田	

※15ページを参照

(10) 地区計画又は集落地区計画に適合する建築物又は第一種特定工作物

根拠法令：法第34条第10号

地区計画又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地域整備計画が定められている区域に限る。）内において、地区計画又は集落地区計画の内容に一致している開発行為が該当する。

(11) 条例第5条第1項に基づく指定区域内における開発行為

根拠法令：法第34条第11号、条例第5条、条例第9条、市規則第4条、市規則第5条、市規則第13条

条例第5条に基づく指定区域内における予定建築物を建築する目的で行う開発行為が該当する。

ア 立地要件

- (ア) 開発区域の全部又は一部が市街化区域から概ね500m以内にあること。
- (イ) 概ね50戸以上連たんしていること。
- (ウ) 次の区域に該当しないこと。
 - ① 令第29条の9に規定する禁止区域（災害レッドゾーン）
 - ② 条例規則第4条に規定する開発不適区域
 - ③ 条例規則第4条第8号に定める市長が必要と認めた区域（災害イエローゾーン）
 - ・土砂災害警戒区域（土砂イエローゾーン）。ただし、土砂災害の防止、軽減のための対策の実施がなされる場合及び市地域防災計画に定められた指定避難所から概ね1km以内の範囲を除く。
 - ・浸水想定深3m以上区域（浸水ハザードゾーン）。ただし、床面の高さが浸水想定深以上となる居室を設ける場合のほか本市地域防災計画に定められた指定避難所等から概ね1km以内の範囲を除く。
- (エ) 次項の条例第7条第1項（法第34条第12号）に該当する区域に該当しないこと。

イ 予定建築物の用途

- (ア) 戸建て住宅
- (イ) 戸建ての兼用住宅（第一種低層住居専用地域内に建築することができるもの）
- (ウ) その他店舗等
 - ① 第一種中高層住居専用地域内に建築することができる店舗、飲食店等
 - ② 第二種中高層住居専用地域内に建築することができる工場
 - ③ 事務所

ウ 建築形態等の制限

	戸建て住宅 戸建ての兼用住宅	その他店舗等
敷地面積	200㎡以上500㎡以下	200㎡以上1,000㎡以下
敷地形状	間口15m以上で奥行概ね50m以下（若しくは、間口4m以上で奥行概ね30m以下）	間口15m以上で奥行概ね50m以下（若しくは、間口6m以上で奥行概ね30m以下）
建蔽率	60%以下	60%以下
容積率	100%以下	200%以下
高さの限度	12m	12m
外壁の後退距離	1m以上	1m以上
延床面積、階数	—	1,200㎡以下、2階建て以下

※建築基準法の確認申請における建蔽率・容積率の緩和は、適用しない。

エ 周辺住民への説明

自己の居住の用に供する目的のもの以外は、法第32条協議が調うまでに、周辺住民に対し計画の内容を説明し、報告書を提出すること。

《誓約書等の提出》

分譲住宅等の自己外の住宅が前面道路中心線より開発敷地側へ後退（開発セットバック）するのに対し、自己用の住宅については後退が不要です。両者を区分するため、自己用住宅の許可は、申請時に誓約書と無資産証明の提出を求めています。

《11号区域の変更》

従来は、すべての市街化調整区域を対象に、建築物が概ね50戸以上連たんする既存集落を11号区域として取り扱っていました。令和4年度の条例改正により、11号区域を市街化区域より概ね500m以内の範囲とし、一方で予定建築物に分譲の戸建て住宅および賃貸の戸建て住宅を追加しています。

なお、市街化区域より概ね500mを超える範囲は、法第34条第14号の規定に係る開発審査会の付議基準第18号（条例区域を除く市街化調整区域での自己用住宅の開発）及び同第19号（条例区域を除く指定幹線道路沿道区域での店舗等の開発）の対象となりました。

(12-1) 条例第6条第1項第1号に基づく指定区域内における開発行為

根拠法令：法第34条第12号、条例第7条、条例第9条、市規則第4条、市規則第9条、市規則第13条

条例第7条第1項に基づく指定区域内における予定建築物を建築する目的で行う開発行為が該当する。

ア 立地要件

(11) アと同じ。

イ 予定建築物の用途

(11) イと同じ。

ウ 建築形態等の制限

	戸建て住宅 戸建ての兼用住宅	その他店舗等
敷地面積	200㎡以上500㎡以下	200㎡以上
敷地形状	間口15m以上で奥行概ね50m以下（若しくは、間口4m以上で奥行概ね30m以下）	間口6m以上
建蔽率	60%以下	60%以下
容積率	100%以下	200%以下
高さの限度	12m	12m
外壁の後退距離	1m以上	1m以上
延床面積、階数	—	1,500㎡以下、2階建て以下

※建築基準法の確認申請における建蔽率・容積率の緩和は、適用しない。

※11号区域とは、その他店舗等の敷地面積及び敷地形状の制限が異なる

エ 周辺住民への説明

(11) エと同じ。

(12-2) 条例第6条第1項第2号に基づく開発行為

根拠法令：法第34条第12号、条例第6条、市規則第6条、市規則第7条

条例第6条第1項に基づく予定建築物を建築する目的で行う開発行為が該当する。

ア 分家住宅（条例第6条第1項第1号）

(ア) いわゆる本家（以下「本家」という。）とは、市街化調整区域における既存集落又はその周辺の地域（市街化区域等を含む。）の自己所有住宅に、線引きの日前から引き続き生活の本拠（住所）として居住している者又は線引きの日以後に相続により当該住宅を取得後引き続き生活の本拠（住所）として居住している者をいう。

(イ) 申請地は、本家が線引きの日前から引き続き所有している土地又は線引きの日以後に相続により当該土地を取得後引き続き所有している土地であること。

ただし、市街化調整区域に関する都市計画の決定後であっても、「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については、これに含めてよい。

(ウ) 申請者は、民法（明治29年法律第89号）第725条に規定する本家の親族のうち、申請時に、同法第887条、第889条及び第890条の規定に基づく申請地の相続権を有する本家の世帯構成員（住民票で同一の世帯に記載されている者）、又は当該親族のうち、現に本家から相続又は生前贈与により申請地の所有権を取得した本家の世帯構成員であること。

ただし、申請者は、従前同一の世帯構成員として同居の事実があれば足り、現時点

における本家の世帯との同居を要しない。

- (エ) 申請者は、過去において当該許可を得ていないこと。
- (オ) 新たに住宅を確保する必要性が認められること。
- (カ) 本家若しくは申請者又はそれらの世帯構成員が、市街化区域、法第34条第14号の規定に係る開発審査会付議基準第22号に該当する土地（従来の建築許可不要宅地の要件を満たす土地）、条例第5条第1項又は第7条第1項に基づく指定区域（以下「市街化区域等」という。）に建築可能な土地を所有していないこと。
- (キ) 勤務地が適正と認められること（通勤時間2時間程度まで）。
- (ク) 敷地面積は500㎡以下で、建物の規模からみて適正なものであること。

この場合、接道幅が4m未満のいわゆる旗竿敷地については、その敷地延長部分を除いた有効面積（以下、同じとする。）とする。

- (ケ) 予定建築物の用途は一戸建の専用住宅とし、規模等が世帯構成員等からみて適正（40㎡以上、280㎡以下）であり、高さの限度が12mであること。

《土地の贈与に代わる賃貸借》

申請人が土地所有者の推定相続人で直系卑属にあたる場合、賃貸借契約により土地所有の要件を満たすものとします。

《本家の開発》

申請者自身が本家に該当する場合も、名目上は分家住宅として扱います。
具体例：申請地の近隣にあるアパートに区域区分の日前から引き続き居住し、当該地を区域区分の日前から所有しているケース。

イ 既存集落内の自己用住宅（条例第6条第1項第2号）

- (ア) 申請地は、既存集落（敷地相互間の距離が概ね100m以内にある建築物が概ね40戸以上連たんしている区域）内の土地であること。
- (イ) 申請地は、申請者が区域区分の日前から所有していた土地（申請者が、区域区分の日前から申請に係る土地を所有していた者の親族であって、相続又は生前贈与により取得した土地を含む。）であること。
- (ウ) 申請者は、過去において当該許可を得ていないこと。
- (エ) 新たに住宅を確保する必要性が認められること。
- (オ) 勤務地が適正と認められること（通勤時間2時間程度まで）。
- (カ) 申請者及び申請者の世帯構成員が市街化区域等に建築可能な土地を所有していないこと。
- (キ) 敷地の有効面積は500㎡以下で、建物の規模からみて適正なものであること。
- (ク) 予定建築物の用途は一戸建の専用住宅とし、規模等が世帯構成員等からみて適正（40㎡以上、280㎡以下）であり、高さの限度が12mであること。

《分家住宅との違い》

申請人の意向によらず、相続により市街化調整区域にある申請地を取得することがあります。そうした場合に、一定の立ち並びがある集落での開発を可能としています。

ウ 収用対象事業の施行に伴う転居に係る自己用住宅(条例第6条第1項第3号)

- (ア) 申請者は、土地の全部の収用により自己の居住の用に供する一戸建の専用住宅からの転居を余儀なくされた者であること。ただし、残地がある場合であっても、構外再築の移転補償がなされ、かつ、当該残地で再建が困難と認められる場合は、この限りでない。
- (イ) 申請者は、収用された土地に存する一戸建の専用住宅の所有者であること。
- (ウ) 転居が収用対象事業の施行に伴うものであることが収用証明書により確認できること。
- (エ) 移転に係る住宅は、建築基準法、都市計画法等に適合するものであること。
- (オ) 申請者及び申請者の世帯構成員が市街化区域等に建築可能な土地を所有していないこと。
- (カ) 申請地の敷地の規模は、収用された土地の敷地面積の1.5倍以下(ただし、土地の全部が収用されなかった場合であって、申請者が残地を自己の居住の用に供する一戸建の専用住宅の敷地として使用しない旨が書面で確認できる場合は、残地の面積を収用された土地の敷地面積の1.5倍以下に加算することができるものとする。)又は300㎡以下の有効面積を有すること。
- (キ) 予定建築物の用途は一戸建の専用住宅で、規模等が世帯構成員等からみて適正(当該移転に係る建築物の延べ床面積の1.5倍以下、又は280㎡以下)であり、高さの限度が12mであること。

《開発審査会による収用対象事業の施行に伴う移転に係る建築物》

専用住宅の移転によらないものは、開発審査会付議基準第1号の対象となりません。

(13) 既存の権利者の開発行為

根拠法令：法第34条第13号、令第30条、規則第28条

条例第6条第1項に基づく予定建築物を建築する目的で行う開発行為が該当する。

本市においては、現在対象となるものは存しない。

(14) 開発審査会の議を経て認められる開発行為

根拠法令等：法第34条第14号

本号により許可を受けるためには、あらかじめ開発審査会の議を経なければならないと定められているため、開発審査会に付議する基準を次のように定める。

ただし、18号、21号及び22号については、開発審査会において包括承認されているため、あらかじめ同審査会の議を経る必要がない。

1号 収用対象事業の施行に伴う移転に係る建築物（(12-2)ウに係るものを除く。）

(ア) 申請者は、土地の全部が収用対象事業の用に供されることにより建築物の移転を余儀なくされた者であること。ただし、残地がある場合であっても、原則として構外再築の移転補償がなされ、かつ、当該残地で再築が困難と認められる場合は、この限りでない。

(イ) 申請者は、収用対象事業の用に供される土地に存する建築物の所有者であること。

(ウ) 移転が、収用対象事業の施行に伴うものであることが収用証明書により確認できること。

(エ) 移転に係る建築物は、建築基準法、都市計画法等に適合するものであること。

(オ) 収用対象事業の用に供される土地が市街化区域に存する場合は、個別具体的事情によりやむを得ないと認められるものであること。

(カ) 申請者が、利用可能な市街化区域等内の土地（付議基準 20号 従来の「建築許可不要宅地」の要件を満たす土地における建築物の建築等の許可）の要件を満たす市街化調整区域内の土地であって利用可能なものを含む。）を所有していないこと。

(キ) 予定建築物の立地については、その用途及び地域の土地利用等に照らし、適切で支障がないものであること。

(ク) 申請地の敷地の規模（有効面積。敷地と道路が接する部分の長さが4m未満である敷地延長部分は除く。）は、従前の敷地の有効面積の1.5倍以下（申請地に残地を含む場合は、従前の敷地のうち収用対象事業の用に供される部分の面積の1.5倍以下に当該残地面積を加えた面積）又は300㎡以内であること。

(ケ) 予定建築物の用途が従前と同一で、規模がほぼ同一（延べ面積が従前の1.5倍以下）であること。

2号 社寺仏閣・納骨堂、その他の宗教活動上の施設

(ア) 当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設であるもの。

通常既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂を構成する建築物が該当する。

(イ) 「その他の宗教活動上の施設」とは、原則として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、くり等をいう。

(ウ) 当該施設の規模、構造、設計等がこれら宗教活動上の必要性に照らして、ふさわしいもの（宿泊施設、休憩施設は含まない。）

(エ) 社寺仏閣等については、宗教活動の実態及び信者等の分布状況に照らして、当該地

に立地することに合理的理由があるもの。

なお、当該施設に係る信者等の半数以上が、当該市街化調整区域に居住していること。

3号 既存事業所等の社宅、寮等

- (ア) 対象となる事業所は、法第34条第1号から第9号までの許可を受けた開発行為に係る事業所又は当該市街化調整区域に関する都市計画が決定される前から市街化調整区域に存する事務所であること。
- (イ) 当該事業所の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案して、当該地に建築することがやむを得ないと認められるもの。
- (ウ) 当該事業所の業務に従事する者の住宅、寮等については、工場等の立地と一体的に計画されたものであって、当該住宅等が工場等と一体的に立地する場合又は既存集落内において当該事務所に近接している場合で、かつ、市街化区域に隣接し、又は近接していないこと。
- (エ) 予定建築物及び敷地の規模は、当該事業所の規模等からみて適切であること。

4号 準公益的な施設

- (ア) 地区集会所、集落青年会館、公民館（社会教育法（昭和24年法律第207号）によるものを除く。）等の建築物。
- (イ) 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であること。
- (ウ) 利用計画、利用者等からみて適切な規模であること。
- (エ) 申請地は、既存集落内又はその周辺の地域であること。

5号 介護老人保健施設

（社会福祉法第2条第3項第4号に規定する第2種社会福祉事業の用に供せられるものを除く。）

- (ア) 介護保険法第94条の規定に基づく開設許可の見込みが確実であること。
- (イ) 協力病院が近隣に所在する等当該施設を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こと。

6号 技術先端型業種の工場等

- (ア) 工場等は、医薬品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同付属装置製造業、電子応用装置製造業、電気計測器製造業、電子部品・デバイス・電子回路製造業、医療用機械器具・医療用品製造業又は光学機械器具・レンズ製造業等の技術先端型業種の用に供する工場又は研究所であること。
- (イ) 当該工場等は、周辺の土地利用状況、交通、雇用等を総合的に勘案してやむを得ないと認められるもの

7号 調剤薬局

- (ア) 薬事法（昭和 35 年法律第 145 号）第 5 条の規定に基づく開設許可、及び健康保険法（大正 11 年法律第 70）第 63 条第 3 項第 1 号の規定に基づく保険薬局の指定について、あらかじめ、それぞれの所管部局と十分な協議を行うこと。
- (イ) 立地要件は、原則として市街化区域に隣接していないこと。
- (ウ) 開発区域の面積は、必要な駐車スペース等を勘案して、適切な規模であること。

8号 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に定める産業廃棄物処理施設

廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令（昭和 46 年政令第 300 号）第 7 条各号に掲げる産業廃棄物処理施設で、都市計画においてその敷地の位置が決定しているもの、又は建築基準法第 51 条ただし書の規定により、特定行政庁が都市計画地方審議会の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障ないと認めて許可したもの

9号 市紛争防止条例に定める産業廃棄物処理施設

- (ア) 久留米市産業廃棄物処理施設の設置に係る紛争の予防及び調整に関する条例（平成 19 年 12 月久留米市条例第 63 号。以下「市紛争防止条例」という。）に定める産業廃棄物処理施設のうち、再生利用を促進するために不可欠な施設として次に掲げるもので、市紛争防止条例に基づく手続きを終了し、かつ、環境保全協定の締結に至ったもの

汚でい発酵施設	処理能力	5 t / 1 日を超えるもの
木くず発酵施設	処理能力	5 t / 1 日を超えるもの
動植物性残さ発酵施設	処理能力	5 t / 1 日を超えるもの
ガラスくず及び陶磁器くず破砕施設	処理能力	5 t / 1 日を超えるもの

- (イ) 市街化区域の工業系用途地域内に適地がないなど、市街化調整区域内に立地することがやむを得ないと認められること。
- (ウ) 開発区域の位置は、処理対象廃棄物の発生場所（原則として処理量全体の過半が当該都市計画区域から発生する廃棄物であること。）及び産業廃棄物の搬入・搬出経路等を考慮し、合理的な位置と認められること。
また、現在及び将来の土地利用計画上支障がなく、かつ、周辺の土地利用との整合が図られるものであること。
- (エ) 施設の規模は、処理量、駐車スペース、保管場所等を考慮し、適切な規模であること。
- (オ) 環境保全協定に基づき、騒音、粉塵、振動、悪臭、煤塵等に対する適切な環境保全対策が講じられていること。
- (カ) 開発区域は、通行車両等を勘案し、通行の安全上支障のない幅員 6 m 以上の道路に接していること。

10号 従来の「建築許可不要宅地」の要件を満たす土地における開発

- (ア) 付議基準 22 号（従来の「建築許可不要宅地」の要件を満たす土地における建築物の建築等の許可）の（1）から（3）までの要件を満たす土地において行うものである

ること。

(イ) 開発行為を伴わない建築行為のみでは、不整形な土地利用等をもたらすこととなるものについて対象とする。

(ウ) 予定建築物の用途は、第2種低層住居専用地域内で建築できるものであり、その高さは12m以下であること。

11号 既存住宅の増改築に伴う敷地拡大

(ア) 敷地拡大についてやむを得ない事情（従前の敷地が狭小又は不整形、世帯員の増加等）が認められること。

(イ) 拡大する敷地は従前の敷地と隣接していること。

(ウ) 拡大後の敷地面積（有効面積をいう。従前の場合も同様）は、原則として、従前の1.5倍以内（ただし500㎡を超えないこと）又は200㎡以内であること。

(エ) 対象となる増築又は改築（以下、単に「増改築」という。）は、当該市街化調整区域に関する都市計画が決定された際現に存する建築物又は当該都市計画決定後適法に建築された自己用住宅（専用住宅又は併用住宅）に係るものであること。

(オ) 増改築後の住宅の用途は、併用住宅を専用住宅とする場合を除き、従前と同一であること。

12号 既存の土地利用等を適正に行うため最低限必要な管理施設

(ア) 対象となるのは、露天の資材置場、作業場、有料駐車場等又は自動車、墓石等の露天展示場等において設置する監視所、料金所、休憩所、便所、管理棟等の管理施設とする。

(イ) 予定建築物の延床面積は、概ね30㎡以下であること。

(ウ) 露天展示場等の立地については、原則として、法第34条第9号に係る指定路線沿いとし、当該道路から交通上支障なく出入りできる位置にあること。また、当該展示場等の敷地面積は、概ね500㎡以内であること。

(エ) 新たな土地利用における管理施設の設置についても同様に取り扱う。

13号 レクリエーション施設を構成する建築物

(ア) 自然公園法（昭和32年法律第161号）その他の法令に適合するものであること。

(イ) 予定建築物は、次のいずれかに該当するものであること。

① 自然休養村整備事業を推進するに当たって必要最小限不可欠な施設であり、当該事業の趣旨に沿った適切な内容の建築物

② キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって地域における土地利用上支障がないものの管理上又は利用上必要最小限不可欠な施設である建築物で、次の各要件を満たすもの

i 当該キャンプ場等の施設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。

ii 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であって周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。

- iii 用途の変更が容易なものでないこと。
- ③ 第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物で、次の各要件を満たすもの
 - i 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。
 - ii 市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。

14号 優良な有料老人ホーム

老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームのうち、設置運営が国で定める基準等に適合する優良なものであって、その立地がやむを得ないと認められ、次の事項に該当するものであること。

- ① 当該施設の設置及び運営が厚生労働省の策定する有料老人ホーム設置運営標準指導指針又は県が当該指針を参考に策定する指導指針等が適用される場合にあつては同基準に適合しており、かつ、住宅部局及び福祉部局と十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが確実に判断されるものであること。
- ② 当該施設に係る権利関係は利用権方式又は賃貸方式のものであること。（分譲方式のものは老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームには当たらないことから認められない。）
- ③ 当該施設が市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要があるのか、入居一時金及び利用料に関する国の基準等がある場合であつて適正な料金設定のため不可避であるのかなど、施設の機能、運営上の観点から総合的に判断して市街化区域に立地することが困難又は不適當であること。
- ④ 当該施設の立地につき、市の福祉施策及び都市計画の観点から支障がないと認められるものであること。

15号 社会福祉施設（（1）カに係るものを除く。）

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であつて、次に掲げる全ての要件を満たすもの。

- (ア) 設置及び運営が国の定める基準に適合するもの。
- (イ) 当該施設の位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市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。
- (ウ) 次のいずれかに該当するもの。
 - ① 近隣（申請地を中心とした半径500m以内）に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれが持つ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合
 - ② 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合

- ③ 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められるなど、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合
- (エ) 事前に当該社会福祉施設担当部局と協議を行い、設置許可又は認定の見込みがあること。
- (オ) 当該社会福祉施設担当部局が定める設置基準、認定基準を満たす施設であること。
- (カ) 予定建築物の床面積は、当該事業を行うにあたって必要最低限の規模であること。
- (キ) 開発区域の面積は、事業内容及び必要な駐車スペース等を勘案して、適切な規模であること。
- (ク) 予定建築物の高さは、原則として 12m以下であること

16号 医療施設（（1）キに係るものを除く。）

医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所であつて、次に掲げる全ての要件を満たすもの。

- (ア) 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。
- (イ) 当該施設の位置、規模からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整が取れたものであること。
- (ウ) 次のいずれかに該当するもの。
 - 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、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合。
 - ② 当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合
 - ③ 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合
- (エ) 事前に当該医療施設担当部局と協議を行い、設置許可又は認定の見込みがあること。
- (オ) 当該医療施設担当部局が定める設置基準、認定基準を満たす施設であること。
- (カ) 予定建築物の床面積は、当該事業を行うにあたって必要最低限の規模であること。
- (キ) 開発区域の面積は、事業内容及び必要な駐車スペース等を勘案して、適切な規模であること。
- (ク) 予定建築物の高さは、原則として 12m以下であること

17号 学校関係施設

主として開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、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、次に掲げる各要件の全てに該当するもの。

- (ア) 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。
- (イ) 当該施設の位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

- (ウ) 事前に当該学校施設担当部局と協議を行い、設置許可の見込みがあること。
- (エ) 当該学校施設担当部局が定める設置基準、認定基準を満たす施設であること。
- (オ) 予定建築物の床面積は事業を行うにあたって必要最低限の規模であること。
- (カ) 開発区域の面積は、事業内容及び必要な駐車スペース等を勘案して、適切な規模であること。
- (キ) 予定建築物の高さは、校舎等は原則として 12m 以下、体育館はその利用状況から勘案して適切な高さであること。

18号 条例区域を除く市街化調整区域での自己用住宅の開発

周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、次に掲げるいずれの要件にも該当するもの。

- (ア) 敷地間の距離が概ね 50m 以内で概ね 50 以上の建築物が連たんしている区域であること。
- (イ) 都市計画法 33 条第 1 項第 8 号等に定める区域等（開発不適区域）以外の区域であること。
- (ウ) 敷地の大きさは 200 m² 以上 500 m² 以下であること。その間口は 4 m 以上で道路に接し、奥行きは道路境界から概ね 30m 以内であること。ただし間口が 15m 以上の場合は、奥行きは道路境界から概ね 50m 以内であること。
- (エ) その敷地における建ぺい率は 60% 以下、容積率は 100% 以下であること。
- (オ) 予定建築物の用途は、自己用住宅または自己用併用住宅であること。
- (カ) 予定建築物の外壁面と敷地境界線との間の距離は 1 m 以上であること。
- (キ) 予定建築物の高さは、原則として 12m 以下であること。
- (ク) 4 m 以上の幅員の道路が当該敷地に接するように配置されていること。
- (ケ) 新規の住宅確保の必要性が認められ、本市内において他に利用可能な土地を所有していない者であること。

19号 条例区域を除く指定幹線道路沿道区域での店舗等の開発

周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、次に掲げるいずれの要件にも該当するもの。

- (ア) 敷地間の距離が概ね 50m 以内で概ね 50 以上の建築物が連たんしている区域であること。
- (イ) 都市計画法 33 条第 1 項第 8 号等に定める区域等（開発不適区域）以外の区域であること。
- (ウ) 市街化調整区域内の指定幹線道路沿いの区域であるもの。
- (エ) 敷地の大きさは 200 m² 以上 1,000 m² 以下であること。その間口は 6 m 以上で道路に接し、奥行きは道路境界から概ね 30m 以内であること。ただし間口が 15m 以上の場合は、奥行きは道路境界から概ね 50m 以内であること。
- (オ) その敷地における建ぺい率は 60% 以下、容積率は 200% 以下であること。
- (カ) 予定建築物は、床面積が 1,200 m² 以内、かつ、2 階建て以下であること。
- (キ) 予定建築物の用途は、自己用住宅、自己用併用住宅、第一種中高層住居専用地域内

に建築できる店舗及び食品製造業を営む工場等及び事務所であること。

(ク) 予定建築物の外壁面と敷地境界線との間の距離は1 m以上であること。

(ケ) 予定建築物の高さは、原則として12m以下であること。

(コ) 4 m（住宅用途以外にあつては6 m）以上の幅員の道路が当該敷地に接するように配置されていること。

(ケ) 住宅用途については、新規の住宅確保の必要性が認められ、本市内において他に利用可能な土地を所有していない者であること。

20号 その他のもの

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開発行為又は建築物の建築について、その目的、規模、位置等を総合的に検討し、特に市長がやむを得ないと

21号 属人性のある建築物の使用者変更

(ア) 対象となるのは、次に掲げる、属人性のある（建築物を適法に使用できる者が限定される）建築物の使用者の変更

① 「既存権利の届出による建築物」の、一般承継人以外の者への使用者変更

② 「農家又は非農家の分家住宅」又は「既存集落内の自己用住宅」の、一般承継人以外の者への使用者変更

③ 「農林漁業従事者用住宅」の、一般承継人以外の者への使用者変更

(イ) 使用者が変更することについて、真にやむを得ない事情があると認められるものであること。

(ウ) 用途の変更を伴わないこと。

(エ) 次のいずれかに該当するものであること。

① その建築後、原則として5年を経過しており、その間適法に使用されているもの

② 建築後、建築主による使用期間が5年未満に建築主に破産や倒産等の事由が発生し、当該建築物を売却する必要がある場合で、使用用途の変更をせずに一般承継人以外の者に使用者を変更するもの

③ その建築後、建築主による使用期間があり、20年を経過しているもの

22号 従来「建築許可不要宅地」の要件を満たす土地における建築物の建築等の許可

(ア) 申請地は、市街化区域から概ね4 km以内の地域に存すること

(イ) 申請地は、建築物の敷地から建築物の敷地までが概ね50m以内の距離で連続し、集落（概ね50戸以上）を形成している地域に存すること。「建築物」には、車庫、物置その他の附属建築物は含まないが、工場、学校等住宅以外の建築物を含む。

(ウ) 申請地は、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（以下、これらを「線引き」という。）際既に宅地であった土地であることが、次のいずれかにより確認できること。

① 土地の登記事項証明書による確認は、地目が、線引き前（表題部「登記の日付」欄により確認）より引き続き宅地であること。

なお、当該土地の「登記の日付」が、分筆のため線引き後となっているものは、分筆前の地番の土地が、線引き前から宅地となっていること。（合筆の場合は、線引き前から宅地である部分に限る。）

- ② アの登記事項証明書による確認ができない場合は、次の資料等を総合的に勘案して確認できるものであること。
- i 当該土地が、線引き時点で「宅地並み課税」されていたことを証する固定資産課税証明書（ただし、申請時まで継続して宅地（並み）課税されていること。また、線引き時点で申請地に建築物があった場合は、建物の評価証明書において建築年月日（線引き前）が記されたもの）
 - ii 当該土地に係る農地法による農地転用許可書（許可日が線引き前のもの）の写し又は農業委員会の証明書
 - iii 当該土地に建築された建物の登記事項証明書（登記の日付が線引き前のもの）
 - iv 当該土地に建築された建物に係る建築基準法による検査済証（日付が線引き前のもの）
 - v 線引きの際撮影した当該土地が、宅地と判別できる航空写真
- (エ) 当該許可の申請に係る建築物の用途は、第2種低層住居専用地域内で建築できるものであり、その高さは12m以下であること。
- (オ) (ア) から (エ) の要件を満たしていても、開発行為を伴う場合には、開発許可を受けなければならない。

《「概ね」の取り扱い》

緩和側に1割として取り扱うことを、開発審査会で了承されています。

(例) 概ね50戸 → 45戸、概ね50m → 55m

《建ぺい率・容積率》

原則、市街化調整区域は用途指定なし区域と同じ扱いで建ぺい率70%、容積率200%です。ただし、条例（改正前条例を含む）により指定された区域（条例第11号・第12号区域と付議基第18号・19号区域）の開発許可及び建築許可は、別途制限があります。

《審査会の流れ》

1. 開発許可申請
2. 審査会資料の提出：審査会開催日の前月25日まで
設計平面図・写真（2方向）を1部
（第3者への説明を考慮して資料を作成すること）
3. 審査会への諮問：月末
4. 市長への答申
5. 開発許可

(参考) 介護老人保健施設等の取り扱い (令和4年度第5回開発審査会より)

[付議基準5号 介護老人保健施設]

養護老人ホーム	社会福祉法	
特別養護老人ホーム		
軽費老人ホーム (ケアハウス)		
介護老人福祉施設	介護保険法	施設系事業所 (施設)

[付議基準14号 優良な有料老人ホーム]

有料老人ホーム	老人福祉法	
サービス付き高齢者向け住宅	高齢者の居住の安定確保に関する法律	
特定施設入居者生活介護	介護保険法	居宅介護事業所 (施設)

[付議基準15号 社会福祉施設]

老人デイサービスセンター	社会福祉法	
老人短期入所施設		
老人福祉センター		
老人介護支援センター		

[付議基準20号 その他のもの]

居宅介護支援、訪問介護、 訪問入浴介護、訪問看護、 訪問リハビリテーション	介護保険法	居宅介護事業所 (事務所等)
通所介護、通所リハビリテーション、 短期入居生活介護、短期入所療養介護		居宅介護事業所 (施設)
小規模多機能型居宅介護、 複合型サービス		地域密着型事業所 (施設・事務所等)
定期巡回・随時対応型訪問介護看護、 夜間対応型訪問介護		地域密着型事業所 (事務所等)
認知症対応型共同生活介護、 認知症対応型通所介護、 地域密着型通所介護 地域密着型介護老人福祉施設 (29床以下)		地域密着型事業所 (施設)
介護老人福祉施設 (付議基準5号、15号に 該当しないもの)、介護医療院		施設系事業所 (施設)
1号訪問事業		要支援者が利用する 訪問介護及び通所介護 (事務所等)
1号通所事業		要支援者が利用する 訪問介護及び通所介護 (施設)

§ 2 開発行為の変更許可申請に係る審査基準

根拠法令等：法第35条の2、規則第28条の2、第28条の3、第28条の4、市細則第4条

1 変更許可申請

(1) 変更許可を受けなければならない場合

- ア 開発区域を増加するとき又は縮小するとき。
- イ 土地利用計画等の変更（公共施設の配置・規模、排水経路、敷地の形状、擁壁（擁壁高が1 m以下のものを除く）等の設計変更）を行うとき。
なお、公共施設の変更を伴うときは、法第32条による同意、協議の手続が必要。
- ウ 予定建築物の用途の変更を行うとき。
- エ 工区の変更を行うとき。
- オ 工事施行者の変更を行うとき。（自己用住宅目的の開発行為又は開発区域の面積が1 ha未満で自己業務用建築物等を目的の開発行為の場合を除く。）
- カ 資金計画の変更を行うとき。（自己用住宅目的の開発行為又は開発区域の面積が1 ha未満で自己業務用建築物等を目的の開発行為の場合を除く。）

(2) 変更許可申請書

- ア 変更に係る事項、変更の理由、開発許可年月日及び開発許可番号を記載した申請書を提出すること。
- イ 次に掲げる図書を添付すること。
（ア）法第30条第2項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるもの。
（イ）市長が必要と認める図書
- ウ 申請書及び添付図書は、変更内容が対照となるように記載すること。
- エ 申請は原則として変更しようとするときに行うこと。

(3) 審査基準については、開発行為の許可と同一とする。

《軽微な変更の届出》 市細則第5条

変更許可申請の変更に該当しない変更事項については、開発行為変更届出書により提出してください。届出のため手数料はかかりません。

§ 3 開発行為に関する工事の検査済証交付に係る審査基準

根拠法令等：法第36条、規則第29条、市細則第7条

1 開発許可を受けた者から当該開発行為に関する工事の完了届出書の提出があったとき検査を実施する。

(1) 提出図書の一覧表のとおり完了届出書を提出すること。

(2) 完了届出書とともに提出する工事工程写真は、開発工事が次の工程に達したとき、工程ごとに撮影されたものを提出すること。

ア 盛土工事

(ア) 暗渠を敷設したとき

(イ) 急傾斜面の段切を行ったとき

(ウ) 30 c m以下の厚さの層に分けて土を盛り、その層を盛る毎に締め固めるとき

(エ) その他、防災施設が工事完了後埋設される部分を施工するとき

イ 排水施設工事

(ア) 軟弱な地盤における排水施設の基礎工事を行ったとき

(イ) 主要な暗渠を敷設したとき

ウ 道路工事

(ア) 側溝下の基礎栗石を敷設したとき

(イ) 舗装工事を始めるとき

エ 給水・貯水施設工事

(ア) 給水管を敷設したとき

(イ) 根切を完了したとき

(ウ) 底版の配筋を完了したとき

(エ) 床版の配筋を完了したとき

オ 擁壁工事

(ア) 根切を完了したとき

(イ) 基礎配筋を完了したとき

(ウ) 壁配筋を完了したとき

(エ) 練石積造擁壁の基礎が完了したとき

(オ) 練石積造擁壁を下端から1/2の高さまで築造したとき

(3) 開発許可を受けた者は、原則として完了届提出時までに次の事項を行うこと。

ア 開発区域については、区域を特定するため分筆を行うこと。

イ 開発行為により設置される公共施設の用に供する土地については、原則として分筆を行い、所有権以外の権利を抹消すること。

ウ 開発行為により未登記の公有地の払下げを受けた土地については、当該土地の表題登

記を行うこと。

2 検査の結果、当該工事が開発許可の内容に適合していると認められた場合に検査済証を交付する。

(1) 「許可の内容」には、許可に附された条件を含む。

(2) 検査は許可を受けた設計のとおり工事が行われているか、設計図書、工事工程写真等を基に行い、検査の結果、設計のとおり工事が行われていない場合は、手直し工事等の指示を行い、手直し工事等の完了を確認した後でなければ、検査済証は交付されない。

§ 4 開発行為に関する工事完了公告前の建築物等の建築等承認申請に係る審査基準

根拠法令等：法第37条第1号、市細則第9条

1 開発許可を受けた開発区域内の土地における建築物の建築又は特定工作物の建設の承認を受けようとする者は、提出図書の一覧表のとおり建築等承認申請書を提出すること。

2 本条による建築制限等の解除の承認は、次のいずれかに該当する場合に認められる。
なお、造成工事着手後であって、開発工事の工程上又は施工上やむを得ないと認められるものであること（工期の短縮はこれに該当しない。）。

(1) 官公署、市民センター、その他の公益的施設を先行的に建設するとき。

(2) 開発区域の既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する場合。

(3) 開発許可を受けた者が、自己の業務の用に供する建築物を建築するとき。ただし、造成工事が概ね80%以上完了していること。

(4) 開発許可を受けた者が、モデルハウスを建築するとき。ただし、造成工事が概ね90%以上完了しており、かつ、申請戸数が予定建築物の戸数の概ね10%以内（予定建築物の戸数が10戸未満の場合は1戸）であること。

(5) 地上階数が3以上である建築物を建築するとき。

(6) 宅地の造成と切り離して施工することが不相当と認められるとき。

《開発道路に面する建築物》

建築基準法の確認申請において、開発道路のみを接道要件とした建築物は、未接道状態であり、開発工事が完了するまで確認申請の許可は下りません。

§ 5 建築物の特例許可申請に係る審査基準

根拠法令等：法第41条第2項ただし書、市細則第10条

- 1 法第41条第2項ただし書の規定により建築物の特例許可を受けようとする者は、提出図書の一覧表のとおり建築物特例許可申請書を提出すること。
- 2 特例許可は、当該開発許可を受けた区域及びその周辺の土地利用状況、将来の土地利用計画、当該予定建築物の設計等を勘案して、特に支障がないと認められる場合又は公益上やむを得ないと認められる場合とする。

§ 6 予定建築物等以外の建築等許可申請に係る審査基準

根拠法令等：法第42条第1項ただし書、市細則第11条

- 1 法第42条第1項ただし書の規定により予定建築物等以外の建築等許可を受けようとする者は、提出図書の一覧表のとおり予定建築物等以外の建築等許可申請書を提出すること。

《開発行為の完了地が対象》

未完了の開発許可区域であれば、開発行為の変更許可（§ 2）の対象です。

《過去に開発行為が行われていない場合》

市街化調整区域では、許可不要の物件を除き、許可が必要となります。開発行為を伴わなければ、法第43条の建築行為等許可（§ 8）の対象です。

- 2 法第42条第1項ただし書の規定に基づく許可は、次のいずれかに該当する場合とする。

(1) 市街化調整区域の場合

- ア 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物である場合
- イ 当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合
- ウ 許可申請に係る建築物又は特定工作物が、法第34条第1号から第12号までに規定する建築物又は特定工作物で、その用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合すると認められるものである場合
- エ 収用対象事業による移転に伴い開発許可を受けた土地において、許可を受けた者以外の者が建築行為等を行う場合については、建築物等の用途、規模が開発許可に係る予定建築物等とほぼ同一である場合
- オ 法第34条第14号の規定に係る開発審査会付議基準（審査基準 § 6. 7 (14)）のいずれかに該当する場合で、あらかじめ開発審査会の議を経たもの（開発審査会で包括承認されているものは除く。）。

(2) 市街化調整区域以外の用途無指定地域の場合

許可申請に係る建築物又は特定工作物が、その用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められるもの。

《用途地域等がある地域の場合》

用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区が定められた地域は、この章（§ 6）の対象外です。法第33条の技術基準が維持されていることが前提です。

- 3 従前と同じ敷地で、当初許可時に建築された建築物等と同一用途で、規模、構造がほぼ同一の「改築」は許可を要しない（開発許可を受けて行われた市街化調整区域における大規模

開発の法第29条、第35条の2及び第42条の規定に基づく許可等の基準に係る建築物は同基準による。)

- (1) 業務の用に供する建築物の用途については、交通量の発生、振動、排水、取扱品目の危険性等周辺環境への影響が従前と同程度であって、従前の業務内容と改築後の業務内容が日本標準産業分類の同一の中分類に分類されるものを「同一用途」とする。

ただし、開発審査会の議を経て認められる開発行為及び業務内容が次の表に分類されるものには適用せず、個別案件毎に同一性について審査を行う。

大分類	中分類
鉱業、採石業、砂利採取業	鉱業、採石業、砂利採取業
製造業	化学工業、石油製品・石炭製品製造業、その他の製造業
情報通信業	映像・音声・文字情報制作業
運輸業、郵便業	道路貨物運送業、倉庫業
卸売業・小売業	その他の卸売業、その他の小売業
学術、専門・技術サービス業	専門サービス業（他に分類されないもの）
生活関連サービス業、娯楽業	洗濯・理容・美容・浴場業、その他の生活関連サービス業、娯楽業
教育、学習支援業	その他の教育、学習支援業
医療、福祉	医療業、社会保険・社会福祉・介護事業
サービス業（他に分類されないもの）	廃棄物処理、その他の事業サービス業、政治・経済・文化団体、宗教、その他のサービス業
分類不能の産業	

- (2) 「規模が同一」とは、戸建専用住宅を除き、従前の延床面積の1.5倍以内であること。また、高さは、原則として12m以下であること。

なお、戸建専用住宅の場合は延床面積が280㎡又は従前の1.5倍以内であること。また、地上3階、地下1階の範囲内とする。

通常規模（30㎡程度）の物置・車庫等の附属建築物の面積は、延床面積に含めない。

- (3) 構造

従前の構造（木造や鉄骨造、鉄筋コンクリート造等）と同じであること。ただし、鉄筋コンクリート造を鉄骨造へ、鉄骨造を木造へ、木造を軽量鉄骨造へ変更する場合は、同一の構造とみなす。

- 4 市街化調整区域においては、従前と同じ敷地で、当初許可時に建築された建築物と用途、規模が著しく異なる「増築」は許可を要する。

なお、許可不要の基準については、前述した「改築」の取り扱いを準用する（（2）規模の内容について、附属建築物の面積は延床面積に含めない旨の一文は除く。）。

§ 7 開発許可を受けて行われた市街化調整区域における大規模開発の法第29条、第35条の2及び第42条の規定に基づく許可等の基準

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）の制定による改正前の法第34条第10号イ（以下、「旧10号イ」という。）の規定に基づく開発許可を受けて行われた大規模開発（住宅団地及び工業団地は除く。）における建築物の用途変更等の基準は、次のとおりとする。

1 土地の区画形質の変更

(1) 開発行為完了前の変更許可（法第35条の2）

ア 予定建築物の敷地規模の変更

認められない。ただし、当該開発区域について地区計画が策定されている場合には、当該地区計画に適合するものは法第34条第10号に該当する。なお、当初敷地の規模の1/10未満の増減は許可を要しない（開発区域の拡張を伴うものは除く。）。

イ 道路、公園、調整池等公共施設の位置・設計変更等

法第33条に照らし（地区計画適合性含む）、基準を満たすものは許可可能（立地基準に係るものではないため開発審査会への付議は不要。）

(2) 開発行為完了後の再開発行為（法第29条）

認められない。ただし、当該開発区域について地区計画が策定されている場合には、当該地区計画に適合する開発行為は、法第34条第10号に該当する。なお、1,000㎡未満の切土・盛土及び開発完了区域内における建築物敷地未利用地の宅地以外の地目から宅地への地目変更は、開発行為に該当しない。

2 予定建築物の用途変更

(1) 建築物の用途及び延床面積の固定

平成19年11月30日現在の建築物の用途及び延床面積を次の基準により固定する。

ア 基準用途

次の用途を基準用途とし、開発許可時点における予定建築物の計画図書及び現在の土地利用状況を勘案して、各事案に（ア）又は（イ）のいずれかを適用する。

（ア）開発行為許可時点において計画されていた各予定建築物の用途（商業施設等での建築物の中に複数のテナントがある場合は、テナント全ての用途）

（イ）平成19年11月30日現在の現存建築物の用途（商業施設等での建築物の中に複数のテナントがある場合は、テナント全ての用途）

※（ア）及び（イ）の用途は、日本標準産業分類に掲げる中分類の区分に統一する。

イ 基準延床面積

次の延床面積を基準延床面積とし、開発許可時点における予定建築物の計画図書及び現在の土地利用状況を勘案して、各事案に（ア）又は（イ）のいずれかを適用する。

(ア) 開発行為許可時点において計画されていた各予定建築物の延床面積

(イ) 平成19年11月30日現在の現存建築物の延床面積

ウ 開発区域内の未利用地における基準用途及び基準延床面積

開発区域内に未利用の建築物の敷地（遊休地）がある場合は開発許可時に当該未利用地に計画されていた予定建築物の用途及び延床面積とする。

(2) 開発行為完了前の予定建築物の用途変更に係る変更許可（法第35条の2）

認められない。ただし、当該開発区域について地区計画が策定されている場合には、当該地区計画に適合する開発行為は、法第34条第10号に該当する。また、次の変更は法第35条の2の規定に基づく許可を要しない。

ア 開発区域内の個々の建築物の基準用途の同一中分類内の他の小分類への用途変更

イ 建築物の使用者の変更

ウ 基準延床面積の1.2倍以内の増築、改築等の拡張（増改築等拡張部分の床面積には駐車場部分は参入しない。また、商業施設のうち、一の既存建築物の延床面積が50,000㎡以上の場合、増加できる床面積は10,000㎡未満までとする。）

(3) 開発行為完了後の予定建築物の用途等の変更（法第42条）

認められない。ただし、当該開発区域について地区計画が策定されている場合には、当該地区計画に適合する開発行為は、法第34条第10号に該当する。また、次の変更は法第42条の規定に基づく許可を要しない。

ア 開発区域内の個々の建築物の基準用途の同一中分類内の他の小分類への用途変更

イ 建築物の使用者の変更

ウ 基準延床面積の1.2倍以内の増築、改築等の拡張（増改築等拡張部分の床面積には駐車場部分は参入しない。また、商業施設のうち、一の既存建築物の延床面積が50,000㎡以上の場合、増加できる床面積は10,000㎡未満までとする。）

§ 8 市街化調整区域における建築行為等許可申請に係る審査基準

根拠法令等：法第43条第1項、令第34条、第35条、第36条、市細則第12条

- 1 法第43条第1項の規定により建築行為等の許可を受けようとする者は、提出図書の一覧表のとおり建築行為等許可申請書を提出すること。

《開発行為を伴う場合》

市街化調整区域では、許可不要の物件を除き、許可が必要となります。この章（§ 8）では開発行為を伴わないものが対象です。開発行為を伴う場合、法第29条の開発行為の許可（§ 1）の対象となります。

- 2 許可の技術基準

- (1) 排水施設（令第36条第1項第1号イ）

法第33条の規定に基づく開発許可の基準のうち、6の(3)排水施設に関する基準を準用する。

- (2) 擁壁の設置等（令第36条第1項第1号ロ）

法第33条の規定に基づく開発許可の基準のうち、6の(7)擁壁の設置等に関する基準を準用する。

- (3) 地区計画等（令第36条第1項第2号）

法第33条の規定に基づく開発許可の基準のうち、6の(5)地区計画等に関する基準を準用する。

- 3 許可は、次のいずれかの立地基準に該当する場合にはされる。

- (1) 令第36条第1項第3号イ

法第34条の規定に基づく開発許可の基準のうち、7の(1)主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗等から(10)地区計画又は集落地区計画に適合する建築物又は第一種特定工作物までに関する基準（(9)ウ(エ)を除く。）を準用する場合

- (2) 令第36条第1項第3号ロ

法第34条の規定に基づく開発許可の基準のうち、7の(11)条例第5条に基づく指定区域内における開発行為に関する基準を準用する場合

- (3) 令第36条第1項第3号ハ（次のア又はイに該当すること）

ア 法第34条の規定に基づく開発許可の基準のうち、7の(12)条例第7条に基づく指定区域内における開発行為に関する基準を準用する場合

イ 条例第6条第1項に規定する自己の居住の用に供する一戸建の専用住宅である場合

(4) 令第36条第1項第3号ホ

法第34条第14号の規定に係る開発審査会付議基準（審査基準§6.7(14)）のいずれかに該当する場合で、あらかじめ開発審査会の議を経たもの（開発審査会で包括承認されているものは除く。）。

4 従前と同じ敷地において、従前と同一用途・同一規模の建築物を建築する場合は、許可を要しない「改築」として取り扱う。ただし、従前の建築物が区域区分の日以前に建築されたものである場合、当該建築物は区域区分の日においても存在したことが必要である。なお、建築物が滅失した後、引続き従前と同一用途・同一規模の建築物を建築するまでの間、一時的に建築物が存在しなかった場合についてはこの限りではない。

(1) 建築物の用途、規模の同一性の有無は、原則として下記の日における建築物の用途、規模を基準として判断する。

ア 区域区分の日以前に建築された建築物

区域区分の日

イ 平成12年改正前都市計画法第43条第1項第6号の規定に基づく既存宅地制度により建築された建築物

平成18年5月17日

ウ 平成18年改正前都市計画法第29条第1項3号及び4号に基づき、許可不要で建築された公益施設又は公共施設

平成19年11月30日

エ 区域区分の日以後建築許可を受けて新築された建築物

建築許可日

(2) 業務の用に供する建築物の用途については、交通量の発生、振動、排水、取扱品目の危険性等周辺環境への影響が従前と同程度であって、従前の業務内容と改築後の業務内容が日本標準産業分類の同一の中分類に分類されるものは「同一用途」とする。

ただし、開発審査会の議を経て認められる開発行為及び業務内容が§8.3(1)に示す表に分類されるものには適用せず、個別案件毎に同一性について審査を行う。

(3) 「規模が同一」とは、戸建専用住宅を除き、従前の延床面積の1.5倍以内とする。

なお、戸建専用住宅の場合は延床面積が280㎡又は従前の1.5倍以内であること。また、地上3階、地下1階の範囲内とする。

通常規模（30㎡程度）の物置・車庫等の附属建築物の面積は、延床面積に含めない。

5 従前と同じ敷地において、従前の建築物と用途、規模が著しく異ならないような「増築」を行う場合は、許可を要しない。

なお、許可不要の基準については、前述した「改築」の取り扱いを準用する（（2）規模の内容について、附属建築物の面積は延床面積に含めない旨の一文は除く。）。

6 資材置場等敷地における作業員休憩所、監視所、駐車料金所、作業用具物置（資材保管庫は除く。）、便所等当該敷地の主たる土地利用を行うために必要な最小限度の管理施設（延

床面積が資材置場等敷地面積の10分の1以下かつ10㎡以内のものに限る。)の建築は、資材置場等敷地として土地を利用するための「通常管理行為」であり許可を要しない(法第43条第1項第5号該当)。

《許可区域の明示》

この章(§8)では従前から建築物があった(開発行為を伴わない)土地が前提のため、利用のされ方が大きく変わらない場合、区域の明示は求めています。

ただし、集客力の高い店舗等を建築する場合、開発行為の許可と同様、フェンス等での区画を求めています。

《属人性のある建築物の使用者変更》

既存権利の届出による建築物や分家住宅、既存集落内の自己用住宅は、開発申請者の要件が厳しい(属人性が高い)分、道路等の規定が緩和されています。そのため、所有者名義の変更をするにも、開発審査会付議基準第21号に応じた要件や、この章(§8)の手続きが必要です。

また、収用移転事業の施行に伴う転居に係る自己用住宅も属人性があるため、この内容を準用しています。

§ 9 地位承継承認申請に係る審査基準

根拠法令等：法第45条、市細則第14条

- 1 当該開発許可を受けた者が有する当該開発許可に基づく地位の承継の承認を受けようとする者は、提出図書の一覧表のとおり地位承継承認申請書を提出すること。
- 2 本条による地位の承継の承認は、次の要件をすべて満たす場合に認められる。
 - (1) 申請者は、適法に当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施工する権原を取得していること。
 - (2) 申請者に当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用があること（自己用住宅の建築目的の開発行為又は開発区域の面積が1 ha未満で自己業務用建築物の建築若しくは自己業務用特定工作物の建設目的の開発行為の場合を除く。）。

法第33条の規定に基づく開発許可の基準のうち、開発許可の基準5の(12)申請者の資力・信用に関する基準を準用する。

《相続人その他の一般承継の届出》 市細則第13条

承継者が相続人や合併により存続又は設立する法人の場合は、地位承継届出書を提出する必要があります。届出のため手数料はかかりません。

(枚数調整のための空ページ)