

福山市開発審査会提案基準集

2024年（令和6年）4月

福山市 建設局 都市部 都市計画課

目 次

福山市開発審査会提案基準

< 総 則 >

福山市開発審査会提案基準通則	2
----------------	---

< 各 則 >

(提案基準第 1 号) 宗教施設に係る開発又は建築に関する基準	3
---------------------------------	---

(提案基準第 2 号) 公共移転に係る開発又は建築等に関する基準	4
----------------------------------	---

(提案基準第 3 号) 準公益施設に係る開発又は建築に関する基準	5
----------------------------------	---

(提案基準第 4 号) 既存の事業所の従業員寮等に係る開発又は建築に関する基準	6
-----------------------------------------	---

(提案基準第 5 号) レクリエーション施設等に係る開発又は建築に関する基準	7
----------------------------------------	---

(提案基準第 6 号) 有料老人ホームに係る開発又は建築に関する基準	8
------------------------------------	---

(提案基準第 7 号) 既存建築物の建て替え、建て増し等に係る開発又は建築に 関する基準	9
-------------------------------------------------	---

(提案基準第 8 号) 特定流通業務施設に係る開発又は建築に関する基準	10
-------------------------------------	----

(提案基準第 9 号) 旧都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号口の規定により確認を 受けた土地に係る開発に関する基準	11
------------------------------------------------------------------	----

(提案基準第 10 号) 既存の権利者に係る開発又は建築等に関する基準	12
-------------------------------------	----

(提案基準第 11 号) 線引きの経過措置に係る開発又は建築等に関する基準	13
---------------------------------------	----

(提案基準第 12 号) 中小企業の拡張に係る開発又は建築等に関する基準	14
--------------------------------------	----

(提案基準第 13 号) 地域経済牽引事業の促進を図るための施設に係る開発又は建築等に 関する基準	15
------------------------------------------------------	----

(提案基準第 14 号) 土地区画整理事業等の完了地内における再開発に関する基準	16
------------------------------------------	----

(提案基準第 15 号) 未完成の住宅団地に係る開発に関する基準	17
----------------------------------	----

(提案基準第 16 号) 「地域再生」や「地域振興」を目的とした空家等の既存建築物の 利活用に係る用途変更に関する基準	18
----------------------------------------------------------------	----

福山市開発審査会提案基準通則

(制定)

第1 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号及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第36条第1項第3号ホの規定の運用についての基準として、福山市開発審査会提案基準（以下「提案基準」という。）を定めることとする。

(目的)

第2 提案基準は、市街化調整区域内における開発行為（以下「開発」という。）又は建築行為等（用途の変更及び建設行為を含む。以下「建築等」という。）の内容が、法の趣旨を逸脱しない範囲で社会的妥当性を有し、かつ、典型的に確認できるものを対象として定め、もって許可事務の処理の効率化及び迅速化を図ろうとするものである。

(取扱い)

第3 提案基準は、原則として許可し得る基準として取り扱うものとする。ただし、申請地が、政令第29条の9各号に掲げる区域（市長が別に定める区域を除く。）については、この限りでない。

(施行期日)

第4 提案基準は、別に定める場合を除き、制定又は改正について審査会の議を経た日の翌日から施行するものとする。

(改廃に伴う経過措置)

第5 提案基準の改正又は廃止が行われた際、既に受付をしている申請については、なお従前の例により取り扱うものとする。ただし、基準緩和のための改正については、この限りでない。

(平成12年7月1日から施行)

(平成20年7月12日から施行)

(平成27年11月18日から施行)

(令和6年4月1日から施行)

(提案基準第 1 号)

宗教施設に係る開発又は建築に関する基準

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（社寺仏閣及び納骨堂をいう。）に係る開発又は建築については、次の要件のすべてに該当すれば、原則として法第34条第14号又は政令第36条第1項第3号ホに該当するものと認め、開発審査会に付議する案件として処理するものとする。

- 1 申請者は、原則として宗教法人法（昭和26年法律第126号）第4条第2項に規定する宗教法人であること。
- 2 申請に係る予定建築物は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物
 - イ 当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布等に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情の存する宗教活動上の施設（宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに附属する社務所、庫裏等をいう。）
 - (2) 予定建築物の規模、構造、設計等（以下「規模等」という。）は、宗教活動上の必要に照らしふさわしいものであり、かつ、宿泊施設及び休憩施設は原則として含まないものであること。

(平成13年7月1日から施行)

(平成20年7月12日から施行)

(平成27年11月18日から施行)

(令和4年5月24日から施行)

(令和6年4月1日から施行)

(提案基準第 2 号)

公共移転に係る開発又は建築等に関する基準

公共目的のため建築物又は工作物の移転（除却を含む。以下この提案基準において同じ。）が行われる場合において、当該移転に係る代替建築物（第一種特定工作物を含む。以下この提案基準において同じ。）のための開発又は建築等（当該開発行為又は建築等に係る土地の面積が1,000平方メートル未満のものを除く。）については、次の要件のすべてに該当すれば、原則として法第34条第14号又は政令第36条第1項第3号ホに該当するものと認め、開発審査会に付議する案件として処理するものとする。

- 1 開発又は建築等の原因となる移転は、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 収用対象事業の施行に伴う移転
 - (2) がけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転
 - (3) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第24条第1項に規定する関連事業計画に基づく移転
 - (4) 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26条第1項の勧告に基づく移転
 - (5) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第10条第1項の勧告若しくは同条第2項又は第3項の命令に基づく移転
 - (6) その他の条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく移転で、(1)から(5)と同等と認められるもの
- 2 当該申請は、移転の日から1年以内になされたものであること。
- 3 申請地は、次のいずれにも該当していること。
 - (1) 従前の敷地とほぼ同程度の規模であり、かつ、当該地域の土地利用に照らし適切な位置であること。
 - (2) 移転の対象となる建築物が市街化調整区域以外の区域に所在する場合にあつては、申請者において線引き前から保有している土地又は起業者等と許可権者との調整において真にやむを得ないものとして当該起業者等からあつせん等を受けた土地であること。
- 4 申請者は、当該移転をする建築物の所有者であること。
- 5 申請に係る予定建築物は、従前のものとほぼ同一の用途、規模、構造であり、かつ、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。
- 6 移転跡地（残地を含む。）の利用目的が当該移転の趣旨に適合し、かつ、都市計画上支障のないものに転用されるものであること。

（平成13年7月1日から施行）

（平成20年7月12日から施行）

（平成27年11月18日から施行）

（令和4年5月24日から施行）

（令和6年4月1日から施行）

(提案基準第 3 号)

準公益施設に係る開発又は建築に関する基準

地域社会の文化、教育、自治等の発展に資するため、法第29条第1項第3号に規定する公益施設に準じて公益性の認められる施設に係る開発又は建築（当該開発行為又は建築に係る土地の面積が1,000平方メートル未満のものを除く。）については、次の要件のすべてに該当すれば、原則として法第34条第14号又は政令第36条第1項第3号ホに該当するものと認め、開発審査会に付議する案件として処理するものとする。

- 1 申請地は、当該施設を利用しようとする者が居住する地域内に所在し、かつ、当該施設の利用に照らし適切な位置であること。
- 2 申請に係る予定建築物は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 地域集会所等の準公益的な施設であること。
 - (2) 町内会、自治会等の地域住民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。
 - (3) レジャー等公益目的以外の用途と併用されるものでないこと。
- 3 申請地及び申請に係る予定建築物の規模は、その目的に照らし過大なものでないこと。
- 4 申請に係る予定建築物の建築について、社会通念に照らしやむを得ないと認められる合理的理由が存すること。

(平成13年7月1日から施行)

(平成20年7月12日から施行)

(平成27年11月18日から施行)

(令和4年5月24日から施行)

(令和6年4月1日から施行)

(提案基準第 4 号)

既存の事業所の従業員寮等に係る開発又は建築に関する基準

市街化調整区域内に存する事業所に従事する者の住居を当該事業所の近隣に確保するための開発又は建築（当該開発行為又は建築に係る土地の面積が1,000平方メートル未満のものを除く。）については、次の要件のすべてに該当すれば、原則として法第34条第14号又は政令第36条第1項第3号ホに該当するものと認め、開発審査会に付議する案件として処理するものとする。

- 1 当該事業所は、市街化調整区域内に所在し、かつ、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 線引き前から継続して存する事業所
 - (2) 法第34条各号の規定又は政令第36条第1項第3号の規定による許可を受けた開発又は建築等に係る事業所
 - (3) 法第29条ただし書き又は第43条ただし書きの規定により、その設置に係る開発又は建築等について許可不要であった事業所
- 2 申請地は、次のいずれにも該当していること。
 - (1) 当該事業所と一体的な場所又は近隣の既存集落内に位置していること。
 - (2) 申請に係る予定建築物の規模に照らし過大なものでないこと。
- 3 申請者は、当該事業所を営む者であること。
- 4 申請に係る予定建築物は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 当該事業所の業務に現に従事する者の住居（住宅、寮等）であること。
 - (2) 当該事業所の業務形態及び就業者の数、通勤、住宅の所有状況等に照らし必要最小限の規模等であり、かつ、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。
- 5 申請に係る予定建築物の建築について、社会通念に照らしやむを得ないと認められる合理的事情が存すること。

(平成13年7月1日から施行)

(平成20年7月12日から施行)

(平成27年11月18日から施行)

(令和4年5月24日から施行)

(令和6年4月1日から施行)

(提案基準第 5 号)

レクリエーション施設等に係る開発又は建築に関する基準

市街化調整区域の自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設又は墓園を構成する建築物に係る開発又は建築については、次の要件のすべてに該当すれば、原則として法第34条第14号又は政令第36条第1項第3号ホに該当するものと認め、開発審査会に付議する案件として処理するものとする。

- 1 申請に係る予定建築物は、運動・レジャー施設又は墓園の管理上又は利用上必要最小限不可欠である建築物（宿泊施設は原則として除く。）であり、かつ、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 本体の施設自体が、周辺の環境等に調和し、かつ、地域の土地利用計画に適合した内容のものであること。
 - (2) 当該予定建築物は、管理棟・バンガロー等必要最小限のものであり、かつ、周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。
 - (3) 用途の変更が容易なものでないこと
 - (4) 自然公園法（昭和32年法律第161号）その他の法令に適合していること。
- 2 申請者は、当該施設の管理者であること。
- 3 申請に係る予定建築物の建築について、社会通念に照らしやむを得ないと認められる合理的事情が存すること。

(平成13年7月1日から施行)

(平成20年7月12日から施行)

(平成27年11月18日から施行)

(令和6年4月1日から施行)

(提案基準第 6 号)

有料老人ホームに係る開発又は建築に関する基準

老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホームのうち、設置及び運営が本市の定める基準等に適合するものの開発又は建築については、次の要件のすべてに該当すれば、原則として法第34条第14号又は政令第36条第1項第3号ホに該当するものと認め、開発審査会に付議する案件として処理するものとする。

- 1 当該有料老人ホームは、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 設置及び運営が「福山市有料老人ホーム設置運営指導指針」に適合していると認められたものであること。
 - (2) 当該有料老人ホーム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。
 - (3) 予定建築物の規模等は、その目的に照らし過大なものでないこと。
- 2 申請地は、当該施設の利用に照らし適切な規模であり、かつ、十分なスペースの駐車場が確保されていること。
- 3 当該有料老人ホームが、市街化調整区域に立地する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それらの隣接地等に立地する必要がある場合等施設の機能、運営上の観点から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 当該有料老人ホームの立地につき、本市の福祉施策、都市計画の観点から支障がないこと。
- 5 申請者は、当該有料老人ホームを営む者であること。

(平成13年7月1日から施行)

(平成20年7月12日から施行)

(平成27年11月18日から施行)

(令和4年5月24日から施行)

(令和6年4月1日から施行)

(提案基準第 7 号)

既存建築物の建て替え、建て増し等に係る開発又は建築に関する基準

市街化調整区域内に従前から存する建築物の建て替え若しくは建て増し（いずれも用途の変更を伴わないものに限る。）又は附属建築物の建築で、いわゆる許可不要の改築に該当しないものに関する開発又は建築（当該開発行為又は建築に係る土地の面積が1,000平方メートル未満のものを除く。）については、次の要件のすべてに該当すれば、原則として法第34条第14号又は政令第36条第1項第3号ホに該当するものと認め、開発審査会に付議する案件として処理するものとする。

- 1 既存建築物の建て替え若しくは建て増し又は附属建築物の建築は、既存建築物が存する従前の敷地内で行われること。ただし、従前の敷地が著しく過少である場合等客観的かつ合理的事情が存する場合にあっては、従前の敷地を含む必要最小限の土地の範囲であること。
- 2 既存建築物は、違法に建築されたものでないこと。
- 3 申請者は、既存建築物の所有者であること。
- 4 申請に係る予定建築物は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 予定建築物は、既存建築物と同一の用途であること。
 - (2) 予定建築物の規模等が既存のものに比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。
- 5 当該建て替え若しくは建て増し又は附属建築物の建築について、社会通念に照らしやむを得ないと認められる合理的理由が存すること。

(平成13年7月1日から施行)

(平成20年7月12日から施行)

(平成27年11月18日から施行)

(令和4年5月24日から施行)

(令和6年4月1日から施行)

(提案基準第 8 号)

特定流通業務施設に係る開発又は建築に関する基準

特定流通業務施設に係る開発又は建築については、次の要件のすべてに該当すれば、原則として法第34条第14号又は政令第36条第1項第3号ホに該当するものと認め、開発審査会に付議する案件として処理するものとする。

- 1 申請に係る特定流通業務施設とは、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）第5条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設であり、かつ、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 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（同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送に該当するものを除く。）の用に供する施設
 - (2) 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
- 2 申請地は、高速自動車国道等のインターチェンジその他の社会資本等の周辺5キロメートルの区域内に所在していること。
- 3 申請地周辺の環境を害さないよう緩衝帯等が適切に配置された計画であること。
- 4 申請者は、当該特定流通業務施設を営む者であること。
- 5 当該特定流通業務施設の立地について、市街化区域内に適地がないと認められる場合、又は適地があっても周辺地域において交通の安全に支障をきたし若しくは交通機能を阻害し又は居住環境を悪化させると認められる場合等、土地利用、交通、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合理的理由が存すること。

注 要件2の(2)の「社会資本等」とは、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律施行細則第1条第1項第1号に掲げる社会資本等とする。

(平成13年7月1日から施行)

(平成20年7月12日から施行)

(平成27年11月18日から施行)

(令和4年5月24日から施行)

(令和6年4月1日から施行)

(提案基準第 9 号)

旧都市計画法第 4 3 条第 1 項第 6 号ロの規定により確認を受けた土地に係る開発に関する基準

旧都市計画法第 4 3 条第 1 項第 6 号ロ（平成13年 5 月18日廃止）の規定により確認を受けた土地における開発（当該開発行為に係る土地の面積が 1, 0 0 0 平方メートル未満のものを除く。）については、次の要件のすべてに該当すれば、原則として法第 3 4 条第 1 0 号ロに該当するものと認め、開発審査会に付議する案件として処理するものとする。

- 1 申請に係る建築物は、自己の居住又は業務の用に供するものであること。
- 2 原則として 1 6 5 平方メートル以上の有効面積を有する土地であること。
- 3 申請者が所有している（所有することとなる場合を含む）土地であること。
- 4 申請に係る建築物の用途・規模等は、申請地の所在する市街化調整区域の集落の土地利用の現況及び隣接又は近接する市街化区域の用途地域の趣旨と整合するものであること。
- 5 開発の完了予定期日は、許可の日から起算して 3 年以内であり、かつ、予定建築物は平成 1 8 年 5 月 1 7 日までに着手できるものであること。

(平成 1 3 年 7 月 1 日から施行)

附 則

提案基準第 9 号については、平成 1 8 年 5 月 1 7 日限り、その効力を失う。

(提案基準第 10 号)

既存の権利者に係る開発又は建築等に関する基準

法第34条第13号に規定する届出者が所定の期間内に開発又は建築等を行っていない場合又は同号に規定する権利者が所定の期間内に届出を行っていない場合における開発又は建築等については、次の要件のすべてに該当すれば、原則として法第34条第14号又は政令第36条第1項第3号ホに該当するものと認め、開発審査会に付議する案件として処理するものとする。

- 1 申請者は、自己用の建築物（第一種特定工作物を含む。以下この提案基準において同じ。）の建築等を目的として線引き前から申請地の所有権又は土地利用に関する所有権以外の権利を保有している者であること。
- 2 開発又は建築等の完了予定期日等が、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 申請者が届出者の場合にあつては、線引きの日から起算して8年以内であること。
 - (2) 申請者が届出者で、線引き時に、ほ場整備事業が施行されている区域内の非農用地の開発又は建築等の場合は、換地処分がされ、ほ場整備事業区域内の土地登記及び道路の認定等がされた時点から、6か月以内に申請がなされ、2年以内に開発又は建築等が完了するものであること。
 - (3) 申請者が未届出者の場合にあつては、線引きの日から起算して5年以内であること。
- 3 申請に係る予定建築物の用途は、自己の居住用又は自己の業務用に限られ、かつ、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。
- 4 政令第30条の期間内に開発又は建築等を行うことができなかつたこと又は法第34条第13号に規定する期間内に届出ができなかつたことについて、特にやむを得ないと認められる合理的事情が存すること。なお、2(2)に係るものについては、この限りではない。
- 5 申請に係る予定建築物の用途が自己の居住用の場合にあつては、申請者が現在居住している住居について過密、狭小、被災、立ち退き、借家等の事情がある場合、定年、退職、卒業等の事情がある場合等社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ないと認められる合理的理由が存すること。
- 6 申請に係る予定建築物の用途が自己の業務用の場合にあつては、申請者が当該業務の運営に関する具体的計画を有していること。

(平成13年7月1日から施行)

(平成20年7月12日から施行)

(平成27年11月18日から施行)

(令和4年5月24日から施行)

(令和6年4月1日から施行)

(提案基準第 11 号)

線引きの経過措置に係る開発又は建築等に関する基準

新たに市街化調整区域に線引きされた土地において、線引き前から自己用以外の建築物（第一種特定工作物を含む。以下この提案基準において同じ。）の建築等を目的として具体的に計画されているものに係る開発又は建築等については、次の要件のすべてに該当すれば、原則として法第34条第14号又は政令第36条第1項第3号ホに該当するものと認め、開発審査会に付議する案件として処理するものとする。

なお、分譲宅地の開発を目的とするものにあつては、4の要件を勘案し、必要に応じて法第41条第1項の規定による制限を定めるものとする。

- 1 線引きの日から起算して6か月以内に申請されたものであること。なお、線引き時に、ほ場整備事業が施行されている区域内の非農用地の開発又は建築等の場合は、換地処分がされ、ほ場整備事業区域内の土地登記及び道路の認定等がされた時点から、6ヶ月以内に申請されたものであること。
- 2 開発又は建築等の完了予定期日は線引きの日から起算して2年以内であること。なお、線引き時に、ほ場整備事業が施行されている区域内の非農用地の開発又は建築等の場合は、換地処分がされ、ほ場整備事業区域内の土地登記及び道路の認定等がされた時点から、2年以内に開発又は建築等が完了するものであること。
- 3 申請に係る開発又は建築等の計画は、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 線引きされた際、申請地における建築物の建築等を目的として、都市計画法、宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）、建築基準法、農地法（昭和27年法律第229号）その他の法律又は条例等の規定に基づく許可の申請等を行っているもの、又は許可等を受けているもの
 - (2) 線引き前において(1)に規定する許可等が不要とされていたものにあつては、線引きされた際、建築物の建築等を目的として申請地の造成工事に着手しているもの
 - (3) その他申請地における開発又は建築等について(1)、(2)と同程度にやむを得ないと認められる合理的理由が存しているもの
- 4 申請に係る予定建築物の用途は、線引き前から計画していたものと同一のものであり、かつ、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

(平成13年7月1日から施行)

(平成20年7月12日から施行)

(平成27年11月18日から施行)

(提案基準第 12 号)

中小企業の拡張に係る開発又は建築等に関する基準

市街化調整区域に編入される以前から当該区域において営業している中小企業の事業活動の効率化を図るための開発又は建築等（当該開発行為又は建築等に係る土地の面積が1,000平方メートル未満のものを除く。）については、次の要件のすべてに該当すれば、原則として法第34条第14号又は政令第36条第1項第3号ホに該当するものと認め、開発審査会に付議する案件として処理するものとする。

- 1 申請者は、市街化調整区域において営業している中小企業者（中小企業等経営強化法(平成11年法律第18号)第2条に規定する中小企業者をいう。）であること。
- 2 拡張に係る敷地は、次のいずれにも該当していること。
 - (1) 原則として既存の事業所用地に隣接する土地であること。
 - (2) 既存の事業所用地の面積と同程度以下であること。
- 3 申請に係る予定建築物（第一種特定工作物を含む。）は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 既存の事業所の施設と密接不可分の関係にあり、かつ、自己の業務用のものであること。
 - (2) 周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。
- 4 申請に係る予定建築物の建築（移転を含む。）等について、社会通念に照らしやむを得ないと認められる合理的事情が存すること。

(平成13年7月1日から施行)

(平成20年7月12日から施行)

(平成27年11月18日から施行)

(令和元年11月19日から施行)

(令和4年5月24日から施行)

(令和6年4月1日から施行)

(提案基準第 13 号)

地域経済牽引事業の促進を図るための施設に係る開発又は建築等に関する基準

地域経済牽引事業の促進を図るための施設に係る開発又は建築等については、次の要件のすべてに該当すれば、原則として法第34条第14号又は政令第36条第1項第3号ホに該当するものと認め、開発審査会に付議する案件として処理するものとする。

- 1 申請に係る予定建築物（第一種特定工作物を含む。以下この提案基準において同じ。）は、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年法律第40号。以下、「地域未来投資促進法」という。）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整備される同法第13条第3項第1号に規定する施設であること。
- 2 申請地は、地域未来投資促進法第11条第2項第1号に規定する土地利用調整区域に位置していること。
- 3 申請者は、当該事業を営む者であること。

(令和元年6月4日から施行)

(令和6年4月1日から施行)

(提案基準第 14 号)

土地区画整理事業等の完了地内における再開発に関する基準

土地区画整理事業が行われた土地の区域内等、一定の開発事業が完了した土地の区域内における再開発（当該再開発に係る土地の面積が1,000平方メートル未満のものを除く。）については、次の要件のすべてに該当すれば、原則として法第34条第14号に該当するものと認め、開発審査会に付議する案件として処理するものとする。

- 1 申請地は、次のいずれかの土地の区域内に所在していること。
 - (1) 土地区画整理事業が行われた土地
 - (2) 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）の施行による改正前の法第34条第10号イの規定により適法に開発された土地
 - (3) 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第4条の認可を受けた住宅地造成事業が行われた土地
- 2 当該再開発は、当初開発事業の土地利用の目的及び予定建築物の用途の変更を伴わないものであり、かつ、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。
- 3 宅地の分割を伴う場合にあつては、分割後の一区画当たりの土地の面積が165平方メートル以上確保されるものであること。
- 4 当該再開発について、社会通念に照らしやむを得ないと認められる合理的事情が存すること。

(平成13年7月1日から施行)

(平成20年7月12日から施行)

(平成27年11月18日から施行)

(令和4年5月24日から施行)

(令和6年4月1日から施行)

(提案基準第 15 号)

未完成の住宅団地に係る開発に関する基準

宅地分譲を目的として線引き前から造成工事が着手され、線引きの日から8年以内（逆線引きの区域は5年以内）に概成はしているがそのままでは建築が困難な住宅団地について、その完成を目的とした開発については、次の要件のすべてに該当すれば、原則として法第34条第14号に該当するものと認め、開発審査会に付議する案件として処理するものとする。

なお、別記のとおり、必要に応じて法第41条第1項の規定による制限を定めるものとする。

- 1 申請に係る住宅団地は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 線引き前から宅地造成工事が行われた団地であること。
 - (2) 造成前の状態に復元しておらず、現に宅地の区画がほぼ確認できる団地であること。
 - (3) 公共施設等の整備が容易なものであること。
- 2 申請地は、原則として当該団地全体を対象としたものであること。
- 3 申請内容が、次のいずれにも該当していること。
 - (1) 申請に係る建築物の用途は、一戸建専用住宅であること。
 - (2) 一区画当たりの面積は、原則として165平方メートル以上500平方メートル以下であること。
 - (3) 周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。
 - (4) 公共施設等の整備及び宅地の防災上必要な措置が図られているものであること。

(平成13年7月1日から施行)

(平成20年7月12日から施行)

(平成27年11月18日から施行)

(令和4年5月24日から施行)

(令和6年4月1日から施行)

(提案基準第 16 号)

「地域再生」や「地域振興」を目的とした空家等の既存建築物の利活用に係る
用途変更に関する基準

市街化調整区域における「地域再生」や「地域振興」を目的とした空家等の既存建築物の利活用に係る用途変更については、次の要件のすべてに該当すれば、原則として政令第36条第1項第3号ホに該当するものと認め、開発審査会に付議する案件として処理するものとする。

- 1 当該用途変更とは、「一体的な日常生活圏を構成している既存集落におけるコミュニティや住民の生活水準の維持」又は「古民家等の既存建築物やその周辺の自然環境や農林漁業の営みを地域資源とする観光振興」を目的とした既存建築物の使用目的の変更をいう。
- 2 申請地は、新たな公共施設の整備を要しないものであること。
- 3 申請者は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 原則として申請に係る建築物及び土地の所有者又は使用者であること。
 - (2) 申請に係る建築物の事業運営に必要となる許認可又は資格若しくは免許等について、取得しているか、取得する見込みがあること。
- 4 申請に係る建築物は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 適法に建築等された後、原則として10年以上適正に利用されたものであること。
 - (2) 当該用途変更について、従前の建築主の死亡、破産又は転勤等、社会通念に照らしやむを得ないと認められる合理的な理由が存すること。
- 5 既存建築物の変更後の用途は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 所管部署との協議により、本市まちづくりの施策に整合し、支障がないと認められるものであること。
 - (2) 周辺土地利用及び環境と調和のとれたものであること。
 - (3) 変更後の用途が、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 移住・定住促進等を図るための賃貸住宅、高齢者等の福祉増進を図るためのグループホーム等又は日用品小売店舗
 - イ 観光振興を図るための宿泊施設、飲食店等
 - ウ その他、本市の進める地域再生や地域振興の取り組みに資すると認められるもの
- 6 古民家等の既存建築物を地域資源として活用する場合は、当該建築物が適切に保全されるものであること。また、建て替えは相当期間行わないこと。

付記

当該用途変更に係る土地の面積が1,000平方メートル未満のものについては、開発審査会の議を経たものとみなす。ただし、許可したものについては、直近の開発審査会において報告する。

(令和元年6月4日から施行)

(令和4年5月24日から施行)

(令和6年4月1日から施行)