

## 市街化調整区域における開発許可制度の運用基準

### 1. 趣旨

都市計画法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホの規定においては、「周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められるもの」については、開発審査会の議を経たのち許可されるものとされているが、許可に当たっては、国土交通省の開発許可制度運用指針に掲げる基準の中から、次に掲げる基準に該当するものについては通常許可して差し支えないものと認め、開発審査会へ付議するものとする。

### 2. 開発審査会付議基準

第1号	分家住宅
第2号	収用対象事業の施行による移転又は除却
第3号	社寺仏閣及び納骨堂
第4号	既存建築物の建替
第5号	災害危険区域等に存する建築物の移転
第6号	その他

附則 この取扱いは、平成19年11月30日から適用するものとする。

平成19年11月26日  
大分県開発審査会

## 開発審査会付議基準第1号

### 分家住宅

#### (概要)

市街化調整区域において、自己の土地を所有しつつ継続して生活の本拠を有する世帯が、その世帯の通常分化発展の過程で必要とする住宅の確保のための開発行為又は建築行為

#### 【審査基準】

##### (1) 許可を受ける者の範囲

従来から市街化調整区域において自己の土地を所有しつつ継続して生活の本拠を有する本家世帯の構成員で、分家住宅を必要とする合理的事情を有する者であり、次の要件に該当する者。

- ①原則として、同居する家族があること。
- ②住宅を有していないこと。
- ③原則として、申請者及び親等が市街化区域に土地を有していないこと。
- ④申請者が県外等遠隔地に居住している場合は、申請地に転居することが確実であること。
- ⑤本家世帯の構成員の範囲は、民法（第725条）に定める親族で、従前同一の世帯構成員として同居の事実があること。

##### (2) 許可の対象となる土地

本家世帯が当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（以下「線引き」という。別府市は昭和45年12月25日）の日前から保有している土地で、次の要件に該当すること。

- ①申請地は既存集落内又はその周辺であること
- ②申請地の面積は、原則として165平方メートル以上400平方メートル以下であること。

##### (3) 合理的事情とは、結婚、Uターン等その他独立して世帯を構成する必要があると客観的に判断できること。

(4) 予定建築物の用途

申請に係る建築物は、自己の居住のための一戸建専用住宅であること。

(5) 添付書類

- ①分家理由書
- ②戸籍謄本（申請者と土地所有者との続柄を示すもの。）
- ③住民票（予定建築物に入居する者を示すもの。ただし、申請者が単身者の場合は、住民票のほか婚約証明書）
- ④住民票（親等が線引きの日前から当該市街化調整区域に居住していることを示すもの。）
- ⑤市長の証明書（申請者及び親等が市街化区域に土地及び住宅を所有していないことを示す証明書）
- ⑥借家等の証明書
- ⑦転職又は転居する理由書（申請者が県外等遠隔地に居住している場合）
- ⑧申請地の土地登記簿謄本及び字図
- ⑨農用地除外証明書
- ⑩見取図（S = 1 / 2, 500程度。親等が市街化調整区域に居住していること及び申請地が既存集落内又はその周辺の地域であることが判断できるもの）
- ⑪予定建築物の配置図及び平面図
- ⑫その他知事が必要と認めるもの

## 開発審査会付議基準第2号

### 収用対象事業の施行による移転又は除却

#### (概要)

建築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、規模及び構造で建築される建築物

#### 【審査基準】

##### (1) 収用対象建築物が市街化調整区域に存する場合

土地収用法第3条各号に規定する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、次の事項を満たすものについて許可の対象とする。

- ① 代替建築物の位置については、原則として同一の行政区域であって、その用途及び地域の土地利用に照らして適切なものであること。
- ② 移転先の土地は、農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号の「農用地区域」に含まないこと等地域の土地利用と調整のとれたものであること。
- ③ 敷地は、従前とほぼ同様の規模（従前の1.5倍以下）又は400平方メートル以下であること。
- ④ 予定建築物は、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたもので、従前とほぼ同様の規模（従前の1.5倍以下）、用途及び構造であること。

##### (2) 収用対象建築物が市街化区域に存する場合

(1)に掲げる要件のほか、次のいずれかの場合に該当するものについて許可の対象とする。

- ① 密集市街地等により市街化区域内に適地を確保することが困難である場合。
- ② 被収用者において当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（以下「線引き」という。別府市は昭和45年12月25日）の日前から、市街化調整区域に(1)に掲げる要件を満たす適切な土地を保有しており、あえて市街化区域に土地を求めさせる合理的事情に乏しい場合。
- ③ 許可権者との調整を踏まえ、起業者において適切な土地を斡旋する場合

(3) 添付書類

- ①土地収用法第3条各号に規定する事業であることの証明書及び図面
- ②農用地除外証明書
- ③敷地面積及び建築物の規模、用途及び構造について新旧対象表
- ④予定建築物の配置図及び平面図
- ⑤移転先の土地登記簿謄本及び字図
- ⑥(2)については、起業者が予定地を斡旋した旨の証明書等で知事が判断できるもの。
- ⑦その他知事が必要と認めるもの。

## 開発審査会付議基準第3号

### 社寺仏閣及び納骨堂

#### (概要)

原則として、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の建築

#### 【審査基準】

##### (1) 対象施設

- ① 既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂及び地蔵等を構成する建築物
- ② 当該市街化調整区域に信者等の過半数以上を有する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  
ただし、宿泊施設及び休憩施設は認めないものとする。

##### (2) 対象施設の規模

施設の規模、構造、設計等は、当該市街化調整区域の住民の宗教活動上の必要に照らし過大でないこと。

##### (3) 添付書類

- ① 理由書
- ② 農用地除外証明書
- ③ 宗教法人登記簿謄本
- ④ 関係自治委員の同意書
- ⑤ 周辺の信者等の分布を示す図面
- ⑥ 予定建築物の配置図及び平面図
- ⑦ その他知事が必要と認めるもの

## 開発審査会付議基準第4号

### 既存建築物の建替

#### (概要)

当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（以下「線引き」という。別府市は昭和45年12月25日）の日前から当該市街化調整区域内に存する建築物又は市街化調整区域に関して適切な手続きを受けた建築物の建替

#### 【審査基準】

この基準において既存建築物とは、線引きの日前から市街化調整区域に存する建築物及び法第29条又は法第43条の許可を得た建築物をいい、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 原則として、従前の建築物の敷地の範囲内で行われるものであるもの。  
ただし、従前の敷地が著しく過少である場合等格段の事情がある場合は、400平方メートルまで認めるものとする。
- (2) 原則として、従前の建築物と同一の用途であること。
- (3) 建替後の建築物の床面積の合計が原則として従前の建築物の床面積の合計の1.5倍以下又は建替後の床面積の規模が200平方メートル以下のもので構造が変わるもの。  
なお、建替後の床面積の合計が建築物の床面積の合計の1.5倍以下又は建替後の床面積が200平方メートル以下のもので、従前と構造及び用途がほぼ同一であれば、許可を要しない「改築」として取り扱うものとする。
- (4) 添付書類
  - ① 理由書
  - ② 現況の土地、建物の登記簿謄本
  - ③ 敷地面積及び建築物の規模、用途及び構造の新旧対照表
  - ④ 現況平面図及び字図
  - ⑤ 予定建築物の配置図及び平面図
  - ⑥ その他知事が必要と認めるもの

## 開発審査会付議基準第5号

### 災害危険区域等に存する建築物の移転

#### (概要)

#### 建築基準法第39条第1項の災害危険区域等に存する建築物の移転

#### 【審査基準】

##### (1) 次に掲げる建築物の移転を対象とする

- ① がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転
- ② 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第24条第3項の規定による協議を経た関連事業計画に基づく移転
- ③ 急傾斜地の崩壊による災害防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第9条第3項の勧告に基づく移転
- ④ 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転
- ⑤ 借地等に建てた建築物が老朽化等により継続して使用することが危険であると認められ、かつ、当該土地所有者から建築物の改築の同意が得られないもの
- ⑥ その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく①から④までと同等と認められる移転

##### (2) 移転対象建築物が市街化調整区域に存する場合

(1) に掲げる移転で、次の事項を満たすものについて許可の対象とする。

- ① 移転後の建築物の位置については、原則として同一の行政区域であって、その用途及び地域の土地利用に照らし適切なものであること。
- ② 移転先の土地は、農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号の「農用地区域」に含まないこと等地域の土地利用と調整のとれたものであること。
- ③ 敷地は、従前とほぼ同様の規模（従前の1.5倍以下）又は400平方メートル以下であること。
- ④ 予定建築物は、周辺の土地利用及び環境の調和の取れたもので従前とほぼ同様の規模（従前の1.5倍以下）、用途及び構造であること。



(3) 移転対象建築物が市街化区域に存する場合

(1) に掲げる移転で (2) に掲げる要件のほか、次のいずれかの場合に該当するものについて許可の対象とする。

- ① 密集市街地等により市街化区域内に適地を確保することが困難である場合
- ② 移転者において、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（以下「線引き」という。別府市は昭和45年12月25日）の日前から市街化調整区域に (2) を満たす適切な土地を保有しており、あえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合
- ③ その他知事がやむを得ないとして認める場合

(4) 添付書類

- ① (1) に掲げる事業の移転である証明書及び図面
- ② 農用地除外証明書
- ③ 敷地面積及び建築物の規模、用途及び構造についての新旧対照表
- ④ 予定建築物の配置図及び平面図
- ⑤ (3) については、移転先の土地登記簿謄本及び字図
- ⑥ 既存建築物については、撤去等所要の措置を講ずる旨の念書
- ⑦ その他知事が必要と認めるもの

## 開発審査会付議基準第6号

### その他

#### (概要)

審議会付議基準第1号から第5号までに掲げる建築行為等以外の建築行為等で次のすべての要件に該当するものについては開発審査会に付議することができる。

- (1) 該当開発行為等が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。
- (2) 当該市街化調整区域において行われる建築行為等の目的で、客観的に考え公益性等相当の理由があること。
- (3) 建築行為等の目的が周辺の土地利用に支障を及ぼさないものであること。

