

《お知らせ》

- (1) 開発審査会基準第 15 号の運用基準を新たに定めました。
- (2) 開発審査会基準第 15 号及び開発審査会基準第 16 号の運用基準の一部を改正しました。

新たな運用基準及び改正内容は以下の通りです。

(1) 開発審査会基準 15 号の運用基準

相当期間適正に利用された住宅のやむを得ない用途変更

- 1 基準第 1 項に規定する「原則として都市計画法に基づく許可を受けて建築された」の例外は、都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号に掲げる農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物を含む。
- 2 基準第 1 項に規定する「適正に利用された」とは、許可を受けた者が建築後に継続して許可を受けた建築物（前項を含む。）の用途のとおり利用し、その間に都市計画法第 81 条の規定に基づく監督処分を受けていないことをいう。
- 3 基準第 1 項の「専用住宅等」（以下、「住宅」という。）とは、専用住宅及び分家住宅又は自己用住宅で許可を受けた併用住宅とする。
- 4 基準第 1 項第 1 号に規定する「やむを得ない事情」とは、次に掲げるものとする。
 - (1) 主たる収入者が、破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続開始の決定又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の決定により、現在の住宅に居住していることが困難になった場合。
 - (2) 当該住宅が裁判所の競売又は官公庁の公売に付された場合。
 - (3) 主たる収入者の死亡、重度障害、失踪により、経済的負担が生じ、現在の住宅に居住していることが困難になった場合。
 - (4) 主たる収入者の転勤、転職又は定年により、現在の住宅に居住していることが困難になった場合。
 - (5) 家族の健康上の事情、家族構成の変更に伴い現在の住宅に居住していることが困難になった場合。
 - (6) その他社会通念上やむを得ない事情が認められる場合。
- 5 上記 4 の「やむを得ない事情」のうち、(1)、(2)、(3)については、適正に利用された相当期間にかかわらず用途変更を認めることができる。
- 6 基準第 1 項第 2 号に規定する「原則として 1 戸の専用住宅」の例外は、『建築基準法別表第 2 (い) 項第二号に掲げる兼用住宅』に該当する併用住宅とする。ただし、住宅以外の部分は、居住者自らが営むものに限る。
- 7 本基準に基づく申請は、都市計画法第 4 3 条によるものとする。

附 則

この基準は、平成 30 年 7 月 1 日から施行する。

(2) -1 開発審査会基準 15 号

相当期間適正に利用された住宅のやむを得ない用途変更

新	旧
<p>相当期間適正に利用された住宅のやむを得ない事情による用途変更で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。</p> <p>1 <u>原則として都市計画法に基づく許可を受けて建築された後、10年以上適正に利用された1戸の専用住宅等で次の各号に該当するものであること。</u></p> <p>(1) <u>社会通念上やむを得ない事情があること。</u></p> <p>(2) <u>用途変更後の建築物は、原則として1戸の専用住宅とし、自己の居住用として使用すること。</u></p> <p>(3) <u>専用住宅等を譲渡する場合にあつては、譲り受ける者の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こと。</u></p> <p>2 <u>他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。</u></p> <p>附 則</p> <p><u>この基準は、平成30年7月1日から施行する。</u></p>	<p><u>原則として、都市計画法に基づく許可を受けて建築された後、相当期間適正に利用された住宅のやむを得ない事情による用途変更で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。</u></p> <p>1 <u>原則として、建築後10年以上適正に利用された1戸の専用住宅が、社会通念上やむを得ない事情により譲渡され、それを譲り受ける者が、自己の居住用として使用すること。</u></p> <p>2 <u>住宅を譲り受ける者の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こと。</u></p> <p>3 <u>用途変更後の住宅は、原則として1戸の専用住宅であること。</u></p>

(2) -2 開発審査会基準第 16 号の運用基準

市街化調整区域決定前からの宅地における開発行為若しくは建築行為

新	旧
<p>1 「市街化調整区域決定前から宅地であることが公的資料で判断できる土地」は、次のいずれかによる。</p> <p>(1) 土地の登記事項証明書の地目が宅地であるもの。ただし、登記日付が昭和 50 年 4 月 1 日以降であり、原因日付が市街化調整区域決定前に遡及しているものは除く。</p> <p><u>(2) 宅地を目的として農地の転用がなされたことが、農地転用許可書(許可日が市街化調整区域決定前のものに限る。)により確認できるもの。</u></p> <p><u>(3) 市街化調整区域決定前に建築基準法第 4 条第 1 項第 5 号の規定による道路位置の指定を受けたことが、道路位置指定台帳により確認できるもの。</u></p> <p><u>(4) 次に掲げる建築物のある土地であって、市街化調整区域決定前に宅地(航空写真によって宅地と認められるもの)として利用され、現在まで継続しているもの。</u></p>	<p>1 「市街化調整区域決定前から宅地であることが公的資料で判断できる土地」は、次のいずれかによる。</p> <p>(1) 土地の登記事項証明書の地目が宅地であるもの。ただし、登記日付が昭和 50 年 4 月 1 日以降であり、原因日付が市街化調整区域決定前に遡及しているものは除く。</p> <p><u>(2) 市街化調整区域決定前から固定資産税の課税地目が宅地であったもの。</u></p> <p><u>(3) 宅地を目的として農地の転用がなされたことが、農地転用許可書(許可日が市街化調整区域決定前のものに限る。)により確認できるもの。</u></p> <p><u>(4) 市街化調整区域決定前に建築基準法第 4 条第 1 項第 5 号の規定による道路位置の指定を受けたことが、道路位置指定台帳により確認できるもの。</u></p> <p><u>(5) 次に掲げる建築物のある土地であって、市街化調整区域決定前に宅地(航空写真によって宅地と認められるもの)として利用され、現在まで継続しているもの。</u></p>
<p>6 基準第 4 項なお書きの「既に建築物の敷地として区画し、分筆されていた土地」とは、<u>次の場合の敷地をいう。</u></p> <p><u>(1) 平成 18 年 5 月 18 日以前より、現に存在する建築物の敷地、又は建築工事が着手された敷地。</u></p> <p><u>(2) 公共事業(土地収用法第 3 条の各号に規定する事業の施行によるもの)に係る分割がなされた敷地。</u></p>	<p>6 基準第 4 項なお書きの「既に建築物の敷地として区画し、分筆されていた土地」とは、<u>平成 18 年 5 月 18 日以前より、現に存在する建築物の敷地、又は建築工事が着手された敷地をいう。</u></p>
<p>附 則</p> <p><u>この基準は、平成 30 年 7 月 1 日から施行する。</u></p>	

開発審査会基準第15号

相当期間適正に利用された住宅のやむを得ない事情による用途変更で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

1 原則として都市計画法に基づく許可を受けて建築された後、10年以上適正に利用された1戸の専用住宅等で次の各号に該当するものであること。

(1) 社会通念上やむを得ない事情があること。

(2) 用途変更後の建築物は、原則として1戸の専用住宅とし、自己の居住用として使用すること。

(3) 専用住宅等を譲渡する場合にあっては、譲り受ける者の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こと。

2 他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

附 則

この基準は、平成12年4月6日から施行する。

この基準は、平成30年7月1日から施行する。

付 記

本基準に該当するもののうち、敷地面積が500平方メートル以下（路地状部分を除く。）のものは、開発審査会の議を経たものとみなす。

市長は、許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。

開発審査会基準第15号の運用基準

- 1 基準第1項に規定する「原則として都市計画法に基づく許可を受けて建築された」の例外は、都市計画法第29条第1項第2号に掲げる農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物を含む。
- 2 基準第1項に規定する「適正に利用された」とは、許可を受けた者が建築後に継続して許可を受けた建築物（前項を含む。）の用途のとおり利用し、その間に都市計画法第81条の規定に基づく監督処分を受けていないことをいう。
- 3 基準第1項の「専用住宅等」（以下、「住宅」という。）とは、専用住宅及び分家住宅又は自己用住宅で許可を受けた併用住宅とする。
- 4 基準第1項第1号に規定する「やむを得ない事情」とは、次に掲げるものとする。
 - (1) 主たる収入者が、破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の決定又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の決定により、現在の住宅に居住していることが困難になった場合。
 - (2) 当該住宅が裁判所の競売又は官公庁の公売に付された場合。
 - (3) 主たる収入者の死亡、重度障害、失踪により、経済的負担が生じ、現在の住宅に居住していることが困難になった場合。
 - (4) 主たる収入者の転勤、転職又は定年により、現在の住宅に居住していることが困難になった場合。
 - (5) 家族の健康上の事情、家族構成の変更に伴い現在の住宅に居住していることが困難になった場合。
 - (6) その他社会通念上やむを得ない事情が認められる場合。
- 5 上記4の「やむを得ない事情」のうち、(1)、(2)、(3)については、適正に利用された相当期間にかかわらず用途変更を認めることができる。
- 6 基準第1項第2号に規定する「原則として1戸の専用住宅」の例外は、『建築基準法別表第2（い）項第二号に掲げる兼用住宅』に該当する併用住宅とする。ただし、住宅以外の部分は、居住者自らが営むものに限る。
- 7 本基準に基づく申請は、都市計画法第43条によるものとする。

附 則

この基準は、平成30年7月1日から施行する。

開発審査会基準第16号

市街化調整区域決定前からの宅地における開発行為若しくは建築行為

都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）による改正前の都市計画法第43条第1項第6号ロの規定に基づく既存宅地の確認を受けた土地、開発審査会基準第16号の許可を受けた建築物の敷地及び市街化調整区域決定前から宅地であることが公的資料で判断できる土地（50戸以上の建築物が連たんしている集落内にあるもの。）における開発行為若しくは建築行為で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 申請に係る建築物の用途は、第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物であること。
- 2 申請に係る敷地の規模は、5ヘクタール未満であること。
- 3 申請に係る建築物の高さは、10メートル以下であること。
ただし、既存の建築物を使用する場合はこの限りでない。
- 4 住宅の開発行為及び建築行為で、一画地の最低敷地面積は原則として200平方メートル以上であること。

ただし、土地利用上やむを得ない場合で、複数の区画に分割する場合は、全体区画の数に0.2を乗じて得た数（平成24年10月1日以降分筆等による分割がなされていないものについて、その数が1に満たない場合は1とする）を超えない数の区画については、160平方メートル以上とすることができる。

なお、既に建築物の敷地として区画し、分筆されていた土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、この限りでない。

- 5 長屋建住宅及び共同住宅にあつては、駐車場がその敷地内に適切に設けられていること。
- 6 地域の拠点性を有する大規模な既存集落として市長が指定した集落にあつては、第1項の規定を次の規定に読み替えるものとする。

（1）申請に係る建築物の用途は、第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物のほか、申請に係る敷地の規模が500平方メートル以下の自己の業務の用に供する事務所、店舗等、倉庫及び工場であること。

ただし、店舗にあつては、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に規定する風俗営業及び性風俗関連特殊営業等でないこと、並びに倉庫及び工場にあつては、周辺の土地利用上支障がなく、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。

- 7 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

附 則

この基準は、平成18年5月18日から施行する。

この基準は、平成24年10月1日から施行する。

付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が3,000平方メートル以下のもの

は、開発審査会の議を経たものとみなす。

市長は、許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。

開発審査会基準第16号の運用基準

- 1 「市街化調整区域決定前から宅地であることが公的資料で判断できる土地」は、次のいずれかによる。
 - (1) 土地の登記事項証明書の地目が宅地であるもの。ただし、登記日付が昭和50年4月1日以降であり、原因日付が市街化調整区域決定前に遡及しているものは除く。
 - (2) 宅地を目的として農地の転用がなされたことが、農地転用許可書（許可日が市街化調整区域決定前のものに限る。）により確認できるもの。
 - (3) 市街化調整区域決定前に建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路位置の指定を受けたことが、道路位置指定台帳により確認できるもの。
 - (4) 次に掲げる建築物のある土地であって、市街化調整区域決定前に宅地（航空写真によって宅地と認められるもの）として利用され、現在まで継続しているもの。
 - ア 市街化調整区域決定前から建築物が存在していたことが、建築基準法に基づく検査済証により確認できるもの。
 - イ 建物の登記事項証明書の登記日付が市街化調整区域決定前であるもの。
 - ウ その他の公的資料により、市街化調整区域決定前から建築物が存在していたことが明確に証せられるもの。
- 2 市街化調整区域決定前に完了した大崎土地区画整理事業及び大崎南部土地区画整理事業の区域内の土地にあつては、「市街化調整区域決定前から宅地である」ものとみなす。
- 3 「建築物が連たんしている」は、次による。
 - (1) 「建築物」は、延べ面積が30平方メートル以上のものとする。
 - (2) 「連たん」とは、建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続していることをいう。
 - (3) 建築物の「数」の算定にあつては同一敷地に複数の棟があるときは、それぞれ算定し、共同住宅又は長屋にあつては住戸数で算定する。なお、市街化区域にある建築物は、算定することができる。
- 4 建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートルまでは算入しない。
- 5 基準第4項の「最低敷地面積」は路地状部分、道路後退部分を除く。
- 6 基準第4項なお書きの「既に建築物の敷地として区画し、分筆されていた土地」とは、次の場合の敷地をいう。
 - (1) 平成18年5月18日以前より、現に存在する建築物の敷地、又は建築工事が着手された敷地をいう。
 - (2) 公共事業（土地収用法第3条の各号に規定する事業の施行によるもの）に係る分割がなされた敷地。
- 7 基準第6項第(1)号の「店舗等」にあつては、建築基準法別表第2(ろ)項又は(は)項に掲げるものであること。ただし、床面積については適用しない。
- 8 基準第6項第(1)号の「事務所、倉庫又は工場（作業所を含む。以下同じ。）」にあつては、建築基準法別表第2(る)項、(を)項（第5号及び第6号を除く。）又は(わ)項（第1号か

ら第6号まで除く。)に掲げるものを除くものであること。

- 9 基準第6項第(1)号の「倉庫」にあつては、建築基準法別表第2(と)項の準住居地域内において建築してはならない規模以上の危険物の貯蔵等をするものは除くものであること。
- 10 基準第5項の「駐車場がその敷地内に適切に設けられている」とは、1住戸に対し普通乗用車の駐車場を1台以上確保できるもので、駐車する際に他の車を移動することなく又は他の車が通常駐車する場所を通過することなく、道路から出入りできるものであることをいう。

附 則

この運用基準は、平成18年5月18日から施行する。

この運用基準は、平成24年10月1日から施行する。

この運用基準は、平成30年4月1日から施行する。

この運用基準は、平成30年7月1日から施行する。