

○福山市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例に係る許可基準 新旧対照表

許可基準（改正案）	許可基準（現行）
福山市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例に係る許可基準 （趣旨） 第1条 この許可基準は、福山市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例（平成13年条例第38号。以下「条例」という。）第9条の規定に基づき、開発行為及び開発許可を受けた土地以外の土地における建築物の建築等（以下「開発行為等」という。）の許可に関し、必要な事項を定めるものとする。 （用語の定義） 第2条 この許可基準において使用する用語は、この許可基準に特段の定めのない限り、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）及び条例で使用する用語の例による。 （土地の区域） 第3条 条例第4条の政令第29条の9に掲げる土地の区域は、次に掲げる土地の区域とする (1) 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 (2) 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 (3) 急傾斜地崩壊危険区域 (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7条第1項の土砂災害警戒区域 (5) 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項の浸水被害防止区域 (6) 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民	福山市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例に係る許可基準 第1条 この許可基準は、福山市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例（平成13年条例第38号。以下「条例」という。）第9条の規定に基づき、開発行為及び開発許可を受けた土地以外の土地における建築物の建築等（以下「開発行為等」という。）の許可に関し必要な事項を定めるものとする。 第2条 この許可基準において使用する用語は、この許可基準に特段の定めのない限り、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）及び条例で使用する用語の例による。 第3条 条例第4条の政令第29条の9に掲げる土地の区域は、次に掲げる土地の区域とする (1) 建築基準法第39条第1項の災害危険区域 (2) 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 (3) 急傾斜地崩壊危険区域 (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7条第1項の土砂災害警戒区域 (5) 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項の浸水被害防止区域 (6) 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民

許可基準（改正案）	許可基準（現行）
その他の者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 (7) 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 (8) 農地法（昭和27年法律第229号）第5条第2項第1号口に掲げる農地若しくは採草牧草地の区域 (9) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項に指定する特別地域 (10) 広島県自然環境保全条例（昭和47年広島県条例第63号）第22条第1項の規定により指定された緑地環境保全地域 (11) 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、同法第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条第1項の規定により指定された保安施設地区又は同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安林施設地区に予定された地区 (12) その他市長が特に必要と認める土地の区域 2 条例第4条で規定する政令第29条の9各号に掲げる区域から除く区域は、次に掲げる土地の区域とする。 (1) 政令第29条の9各号に掲げる区域のうち、次のいずれかに掲げる土地の区域 ア 令第29条の9各号に掲げる区域のうちその指定が解除されることが決定されている区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる区域 イ アと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域 (2) 政令第29条の9第4号に掲げる区域（土砂災害特別警戒区域が指定されている区域を除く。）のうち、次のいずれかに掲げる土地の区域 ア 土砂災害が発生した場合に土砂災害防止法第8条第1項に基づき福山市地域防災計画に定められた同項第2号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域 イ 土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策（砂防堰堤等）が実施された土地の区域 ウ ア又はイと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域	その他の者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 (7) 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 (8) 農地法（昭和27年法律第229号）第5条第2項第1号口に掲げる農地若しくは採草牧草地の区域 (9) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項に指定する特別地域 (10) 広島県自然環境保全条例（昭和47年広島県条例第63号）第22条第1項の規定により指定された緑地環境保全地域 (11) 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、同法第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条第1項の規定により指定された保安施設地区又は同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安林施設地区に予定された地区 (12) その他市長が特に必要と認める土地の区域 2 条例第4条で規定する政令第29条の9各号に掲げる区域から除く区域は、次に掲げる土地の区域とする。 (1) 政令第29条の9各号に掲げる区域のうち、次のいずれかに掲げる土地の区域 ア 令第29条の9各号に掲げる区域のうちその指定が解除されることが決定されている区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる区域 イ アと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域 (2) 政令第29条の9第4号に掲げる区域（土砂災害特別警戒区域が指定されている区域を除く。）のうち、次のいずれかに掲げる土地の区域 ア 土砂災害が発生した場合に土砂災害防止法第8条第1項に基づき福山市地域防災計画に定められた同項第2号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域 イ 土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策（砂防堰堤等）が実施された土地の区域 ウ ア又はイと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

許可基準（改正案）	許可基準（現行）
(3) 政令第29条の9第6号に掲げる区域（洪水、雨水出水又は高潮が発生した場合の想定浸水深3メートル以上となる区域とする。）のうち、次のいずれかに掲げる土地の区域 ア 洪水等が発生した場合に水防法第15条第1項に基づき福山市地域防災計画に定められた同項第2号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域 イ 開発許可等（法第29条第1項若しくは第35条の2第1項の許可又は第43条第1項の許可）に際し、法第41条第1項の制限又は第79条の条件として建築物の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により、床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けることにより、安全上及び避難上の対策が実施される土地の区域 ウ ア又はイと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域	(3) 政令第29条の9第6号に掲げる区域（洪水、雨水出水又は高潮が発生した場合の想定浸水深3メートル以上となる区域とする。）のうち、次のいずれかに掲げる土地の区域 ア 洪水等が発生した場合に水防法第15条第1項に基づき福山市地域防災計画に定められた同項第2号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域 イ 開発許可等（法第29条第1項若しくは第35条の2第1項の許可又は第43条第1項の許可）に際し、法第41条第1項の制限又は第79条の条件として建築物の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により、床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けることにより、安全上及び避難上の対策が実施される土地の区域 ウ ア又はイと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域
第4条及び第5条 削除	第4条 削除
(分家住宅) 第6条 条例第6条第1号及び条例第8条第1号に規定する「分家住宅」とは、次の第2号から第6号の要件のすべてに該当するものをいう。 (1) この基準で使用する用語は、次のとおりとする。 ア 「本家者」とは、市街化調整区域内又は市街化調整区域から直線で500メートルの範囲内において線引き前から継続して居住している世帯に属する者をいう。 イ 「本家世帯」とは、本家者が属する世帯をいう。 ウ 「世帯分離前世帯者」とは、市街化調整区域に適法に本家世帯から分離した世帯に属する者をいう。 エ 「軒先分家」とは、本家世帯が居住する既存住宅の敷地内において本家継承者が世帯分離することをいう。 オ 「親族」とは、民法（明治29年法律第89号）第725条第1号又は第3号に掲げる者をいう。	第5条 削除 第6条 条例第6条第1号及び条例第8条第1号に規定する「分家住宅」とは、次の第2号から第6号に掲げる要件のすべてに該当するものをいう。 (1) この基準で使用する用語は、次のとおりとする。 ア 「本家者」とは、市街化調整区域内又は市街化調整区域から直線で500メートルの範囲内において線引き前から継続して居住している世帯に属する者をいう。 イ 「本家世帯」とは、本家者が属する世帯をいう。 ウ 「世帯分離前世帯者」とは、市街化調整区域に適法に本家世帯から分離した世帯に属する者をいう。 エ 「軒先分家」とは、本家世帯が居住する既存住宅の敷地内において本家継承者が世帯分離することをいう。 オ 「親族」とは、民法（明治29年法律第89号）第725条第1号又は第3号に掲げる者をいう。

許可基準（改正案）	許可基準（現行）
(2) 申請地は、次の<u>すべて</u>に該当していること。 ア 次のいずれかに該当する土地であること。 (7) 本家者が、線引き前から保有し、本家者の居住地から１キロメートル以内に所在する土地 (イ) 本家者が２０年以上継続して保有し、本家者の居住地から５００メートル以内に所在する土地 (ウ) 軒先分家による土地 (エ) 世帯分離前世帯者が２０年以上継続して保有し、世帯分離前世帯者の居住地から５００メートル以内に所在する土地 イ 申請者（世帯構成員を含む。）の勤務地とは合理的な位置関係にあること。 ウ 土地の面積は、原則として１６５平方メートル以上の面積であること。 なお、軒先分家の場合は敷地分割する本家の敷地についても１６５平方メートル以上確保されること。 また、必要最小限の隣接地を含む場合の土地の面積は、本家の敷地を含み５００平方メートル以下であること。 (3) 申請者は、次の<u>すべて</u>に該当するものであること。 ア 申請地を所有する本家者等と同居の事実を有する親族であること。 イ 過去において同様の申請により住宅を建築していないこと。 (4) 申請に係る予定建築物は、申請者の自己用住宅としてふさわしい規模、構造、設計等（以下「規模等」という。）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) 申請者世帯が世帯分離することについて、合理的事情を有するものであること。 (6) 申請者世帯が新規に住宅を確保する必要性について、合理的理由を有するものであること。	(2) 申請地は、次の<u>いずれにも</u>該当していること。 ア 次のいずれかに該当する土地であること。 (7) 本家者が、線引き前から保有し、本家者の居住地から１キロメートル以内に所在する土地 (イ) 本家者が２０年以上継続して保有し、本家者の居住地から５００メートル以内に所在する土地 (ウ) 軒先分家による土地 (エ) 世帯分離前世帯者が２０年以上継続して保有し、世帯分離前世帯者の居住地から５００メートル以内に所在する土地 イ 申請者（世帯構成員を含む。）の勤務地とは合理的な位置関係にあること。 ウ 土地の面積は、原則として１６５平方メートル以上の面積であること。 なお、軒先分家の場合は敷地分割する本家の敷地についても１６５平方メートル以上確保されること。 また、必要最小限の隣接地を含む場合の土地の面積は、本家の敷地を含み５００平方メートル以下であること。 (3) 申請者は、次の<u>いずれにも</u>該当するものであること。 ア 申請地を所有する本家者等と同居の事実を有する親族であること。 イ 過去において同様の申請により住宅を建築していないこと。 (4) 申請に係る予定建築物は、申請者の自己用住宅としてふさわしい規模、構造、設計等（以下「規模等」という。）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) 申請者世帯が世帯分離することについて、合理的事情を有するものであること。 (6) 申請者世帯が新規に住宅を確保する必要性について、合理的理由を有するものであること。
（公共移転） 第７条 条例第６条第２号及び条例第８条第２号に規定する「公共移転に係る代替の建築物又は第一種特定工作物」とは、次の<u>要件</u>の<u>すべて</u>に該当するものをいう。	第７条 条例第６条第２号及び条例第８条第２号に規定する「公共移転に係る代替の建築物又は第一種特定工作物」とは、次に<u>掲げる</u>要件の<u>すべて</u>に該当するものをいう。

許可基準（改正案）	許可基準（現行）
(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。 ア 収用対象事業の施行に伴う移転 イ かけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転 ウ 地すべり等防止法第24条第1項に規定する関連事業計画に基づく移転 エ 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第26条第1項の勧告に基づく移転 オ 建築基準法第10条第1項の勧告又は同条第2項若しくは第3項の命令に基づく移転 カ その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく移転で、アからオまでと同等と認められるもの (2) 当該申請は、<u>既存建築物の移転若しくは除却の契約を交わした日又は仮移転を行った日から1年以内になされたものであること</u> (3) 申請地は、次の<u>すべて</u>に該当していること。 ア 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。 イ 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っては、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、規模及び構造であり、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。	(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。 ア 収用対象事業の施行に伴う移転 イ かけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転 ウ 地すべり等防止法第24条第1項に規定する関連事業計画に基づく移転 エ 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第26条第1項の勧告に基づく移転 オ 建築基準法第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 カ <u>その他の</u>条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく移転で、アからオと同等と認められるもの (2) 当該申請は、<u>移転の日</u>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<u>いずれにも</u>該当していること。 ア 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。 イ 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っては、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。
（準公益施設） 第8条 条例第6条第3号及び条例第8条第3号に規定する「準公益施設」とは、次の<u>要件のすべて</u>に該当するものをいう。 (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。	第8条 条例第6条第3号及び条例第8条第3号に規定する「準公益施設」とは、次に掲げる<u>要件のすべて</u>に該当するものをいう。 (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。

許可基準（改正案）	許可基準（現行）
<u>(2) 当該施設を利用しようとする者が市街化調整区域以外の地域にも居住している場合にあっては、当該申請地を市街化調整区域内とすることについて特段の合理的理由を有するものであること。</u> <u>(3) 申請に係る予定建築物は、次のすべてに該当するものであること。</u> ア 町内会、自治会等の自治組織において運営され、当該地域住民の総意に基づき定められた規約等により、適正な管理が行われるものであること。 イ 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。 <u>(4) 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。</u> <u>(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理由を有するものであること。</u>	<u>(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。</u> ア 地域集会所等の準公益的な施設であること。 イ 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。 ウ 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。 <u>(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。</u> <u>(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。</u>
<u>（従業員寮）</u>	
第9条 条例第6条第4号及び条例第8条第4号の「既存の事業所において現に業務に従事する者の住居」とは、次の要件のすべてに該当するものをいう。	第9条 条例第6条第4号及び条例第8条第4号の「既存の事業所において現に業務に従事する者の住居」とは、次に掲げる要件のすべてに該当するものをいう。
(1) 当該事業所は、市街化調整区域内に所在する申請者が継続的に自己業務に係る経済活動を行う建築物で、かつ、次のいずれかに該当するものであること。 ア 線引き前から継続して存する事業所 イ 法第29条第1項ただし書又は法第43条第1項ただし書の規定により、その設置に係る開発又は建築等について許可が不要であった事業所 ウ 法第34条各号又は政令第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 (2) 申請地は、次のすべてに該当していること。 ア 当該事業所と一体的な場所又は原則として当該事業所から直線で1キロメートルの範囲内に位置していること。 イ 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、次のすべてに該当するものであること。	(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。 ア 線引き前から継続して存する事業所 イ 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 ウ 法第29条ただし書き又は法第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。 ア 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。 イ 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。

許可基準（改正案）	許可基準（現行）																																										
ア 当該事業所の業務に現に従事する者の住居であること。 <u>イ 予定建築物の形態は、共同住宅、長屋又は寄宿舍であること。</u> ウ 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<u>理由を有するものであること。</u>	ア 当該事業所の業務に現に従事する者の住居（<u>住宅、寮等</u>）であること。 イ 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<u>事情が存すること。</u>																																										
第 1 0 条 削除	第 1 0 条 削除																																										
<u>（大規模既存集落）</u> 第 1 1 条 条例第 6 条第 6 号及び第 8 条第 6 号に規定する「大規模既存集落」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て市街化区域から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、かつ、相当数の建築物が連たんしている次に掲げる集落をいう。 <u>（大規模既存集落）</u> <table><tr><td>地区</td><td>宜山</td><td>熊野</td><td>藤江</td><td>金江</td><td>東村</td><td>本郷</td><td>芦田</td><td>中条</td></tr><tr><td>規模 (ha)</td><td>50.0</td><td>70.0</td><td>86.0</td><td>47.0</td><td>30.0</td><td>58.0</td><td>249.0</td><td>83.5</td></tr></table>	地区	宜山	熊野	藤江	金江	東村	本郷	芦田	中条	規模 (ha)	50.0	70.0	86.0	47.0	30.0	58.0	249.0	83.5	第 1 1 条 条例第 6 条第 6 号及び第 8 条第 6 号に規定する「大規模既存集落」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て市街化区域から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、かつ、相当数の建築物が連たんしている次に掲げる集落をいう。 <u>（大規模既存集落）</u> <table><tr><td>地区</td><td><u>地区内にある社会生活に係る施設</u></td><td>規模 (ha)</td></tr><tr><td>宜山</td><td><u>小学校、店舗、バス停、公民館</u></td><td>50.0</td></tr><tr><td>熊野</td><td><u>市役所支所、小学校、店舗、バス停</u></td><td>70.0</td></tr><tr><td>藤江</td><td><u>村役場、小学校、店舗、バス停</u></td><td>86.0</td></tr><tr><td>金江</td><td><u>村役場、小学校、店舗、バス停、保育所</u></td><td>47.0</td></tr><tr><td>東村</td><td><u>村役場、小学校、店舗、バス停</u></td><td>30.0</td></tr><tr><td>本郷</td><td><u>村役場、小学校、店舗、バス停、保育所</u></td><td>58.0</td></tr><tr><td>芦田</td><td><u>市役所支所、小学校、中学校、店舗、バス停、公民館、保育所、郵便局、駐在所、診療所、農協</u></td><td>249.0</td></tr></table>	地区	<u>地区内にある社会生活に係る施設</u>	規模 (ha)	宜山	<u>小学校、店舗、バス停、公民館</u>	50.0	熊野	<u>市役所支所、小学校、店舗、バス停</u>	70.0	藤江	<u>村役場、小学校、店舗、バス停</u>	86.0	金江	<u>村役場、小学校、店舗、バス停、保育所</u>	47.0	東村	<u>村役場、小学校、店舗、バス停</u>	30.0	本郷	<u>村役場、小学校、店舗、バス停、保育所</u>	58.0	芦田	<u>市役所支所、小学校、中学校、店舗、バス停、公民館、保育所、郵便局、駐在所、診療所、農協</u>	249.0
地区	宜山	熊野	藤江	金江	東村	本郷	芦田	中条																																			
規模 (ha)	50.0	70.0	86.0	47.0	30.0	58.0	249.0	83.5																																			
地区	<u>地区内にある社会生活に係る施設</u>	規模 (ha)																																									
宜山	<u>小学校、店舗、バス停、公民館</u>	50.0																																									
熊野	<u>市役所支所、小学校、店舗、バス停</u>	70.0																																									
藤江	<u>村役場、小学校、店舗、バス停</u>	86.0																																									
金江	<u>村役場、小学校、店舗、バス停、保育所</u>	47.0																																									
東村	<u>村役場、小学校、店舗、バス停</u>	30.0																																									
本郷	<u>村役場、小学校、店舗、バス停、保育所</u>	58.0																																									
芦田	<u>市役所支所、小学校、中学校、店舗、バス停、公民館、保育所、郵便局、駐在所、診療所、農協</u>	249.0																																									

許可基準（改正案）	許可基準（現行）		
2 条例第6条第6号及び条例第8条第6号に規定する「大規模既存集落における自己用住宅」とは、次の要件のすべてに該当するものをいう。 (1) 申請者は、次のいずれかに該当するものであること。 ア 原則として線引き前から当該大規模既存集落に生活の本拠を有する者であること。 イ 線引き前から当該大規模既存集落内に申請地を保有していた（相続により取得した場合を含む。）者であること。 (2) 申請地は、次のすべてに該当していること。 ア 原則として当該大規模既存集落内に所在していること。 イ 原則として165平方メートル以上の面積であること。 なお、敷地分割する場合にあっては、いずれの土地も165平方メートル以上の面積が確保されるものであること。 (3) 申請に係る予定建築物は、自己用住宅としてふさわしい規模等であり、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。 (4) 申請者が新規に住宅を確保する必要性について、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を有するものであること。 (5) 申請者世帯において、住宅の建築に適当な市街化区域の土地又は住宅としての利用に適当な建築物を有していないこと。	中条	役場跡、小学校、中学校跡、店舗、バス停、公民館、保育所、幼稚園、農協、歯科医院	83.5
	2 条例第6条第6号及び条例第8条第6号に規定する「大規模既存集落における自己用住宅」とは、次に掲げる要件のすべてに該当するものをいう。 (1) 申請者は、次のいずれかに該当するものであること。 ア 原則として線引き前から当該大規模既存集落に生活の本拠を有する者であること。 なお、収用対象事業による建築物の移転等の事情により、線引き後当該大規模既存集落に生活の本拠を有することとなった者も含むものとする。 イ 線引き前から当該大規模既存集落内に申請地を保有していた（相続により取得した場合を含む。）者であること。 (2) 申請地は、次のいずれにも該当していること。 ア 原則として当該大規模既存集落内に所在していること。 イ 申請者（世帯構成員を含む。）の勤務地とは合理的な位置関係にあること。 ウ 原則として165平方メートル以上の面積であること。 (3) 申請に係る予定建築物は、自己用住宅としてふさわしい規模等であり、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。 (4) 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な理由が存すること。		
3 条例第6条第6号及び条例第8条第6号に規定する「大規模既存集落における分家住宅」とは、次の要件のすべてに該当するものをいう。 (1) 申請者は、次のすべてに該当するものであること。 ア 原則として線引き前から当該大規模既存集落に生活の本拠を有する本家	3 条例第6条第6号及び条例第8条第6号に規定する「大規模既存集落における分家住宅」とは、次に掲げる要件のすべてに該当するものをいう。 (1) 申請者は、次のいずれにも該当するものであること。 ア 原則として線引き前から当該大規模既存集落に生活の本拠を有する本家		

許可基準（改正案）	許可基準（現行）
者と同居の事実を有する親族であること。<u>（申請のための不自然な同居は除く。）</u> イ 過去において同様の申請により住宅を建築していないこと。 (2) 申請地は、次の<u>すべてに</u>該当していること。 ア 原則として当該大規模既存集落内に所在していること。 イ 原則として１６５平方メートル以上の面積であること。 <u>なお、敷地を分割する場合にあっては、いずれの土地も１６５平方メートル以上の面積が確保されるものであること。</u> (3) 申請に係る予定建築物は、自己用住宅としてふさわしい規模等であり、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。 (4) 申請者が世帯分離を必要とする合理的事情を有し、かつ、新規に住宅を確保する必要性について、<u>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を有するものであること。</u> <u>(5) 本家者又は申請者世帯において、住宅の建築に適当な市街化区域の土地又は住宅としての利用に適当な建築物を有していないこと。</u> 4 条例第６条第６号及び条例第８条第６号に規定する「大規模既存集落における小規模な工場、事務所、店舗その他これらに類する建築物」とは、次の要件のすべてに該当するものをいう。 (1) 申請者は、原則として線引き前から当該大規模既存集落に生活の本拠を有する者であること。 (2) 申請地は、次の<u>すべてに</u>該当するものであること。 ア 原則として当該大規模既存集落内に所在していること。 イ 原則として１６５平方メートル以上の面積であること。 (3) 申請に係る予定建築物は、次の<u>すべてに</u>該当するものであること。 ア <u>自己の生計を維持するために必要とする自己の業務の用に供する建築物であること。</u> イ <u>工場、事務所、店舗その他これらに類する建築物であること。</u>	者（<u>収用対象事業による建築物の移転等の事情により、線引き後当該大規模既存集落に生活の本拠を有することとなった本家者も含む。</u>）と同居の事実を有する親族であること。 イ 過去において同様の申請により住宅を建築していないこと。 (2) 申請地は、次の<u>いずれにも</u>該当していること。 ア 原則として当該大規模既存集落内に所在していること。 イ <u>申請者（世帯構成員を含む。）の勤務地とは合理的な位置関係にあること。</u> ウ 原則として１６５平方メートル以上の面積であること。 (3) 申請に係る予定建築物は、<u>申請者の自己用住宅として</u>ふさわしい規模等であり、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。 (4) 世帯分離を必要とする合理的事情を<u>有するものであり</u>、かつ、<u>新規の住宅の確保の必要性について合理的理由が存すること。</u> 4 条例第６条第６号及び条例第８条第６号に規定する「大規模既存集落における小規模な工場、事務所、店舗その他これらに類する建築物」とは、<u>次に掲げる要件のすべてに</u>該当するものをいう。 (1) 申請者は、原則として線引き前から当該大規模既存集落に生活の本拠を有する者（<u>収用対象事業による建築物の移転等の事情により、線引き後当該大規模既存集落に生活の本拠を有することとなった者も含む。</u>）であること。 (2) 申請地は、次の<u>いずれにも</u>該当するものであること。 ア 原則として当該大規模既存集落内に所在していること。 イ 原則として１６５平方メートル以上の面積であること。 (3) 申請に係る予定建築物は、次の<u>いずれにも</u>該当するものであること。 ア <u>工場、事務所、店舗その他これらに類する建築物であり、かつ、周辺の</u>

許可基準（改正案）	許可基準（現行）
<u>ウ 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。</u> <u>エ 原則として５００平方メートル以下の規模であること。</u> <u>(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を有するものであること。</u> <u>(建て替え建て増し)</u> 第１２条 条例第６条第７号及び条例第８条第７号に規定する「既存建築物の建て替え又は建て増し」とは、次の要件のすべてに該当するものをいう。 <u>(1) 既存建築物の建て替え又は建て増しで、許可不要の改築に係る審査基準（２０１７年（平成２９年）４月１日施行）に該当しないものであること。</u> <u>(2) 申請地は、既存建築物が存する従前の敷地内であること。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、従前の敷地の２割増し（自己用住宅の場合にあっては５割増し）の範囲で拡大できるものとする。</u> <u>なお、自己用住宅の場合にあっては、５００平方メートル以下の場合には５割増しの範囲とみなす。</u>	土地土地利用及び環境と調和のとれたものであること。 イ 原則として５００平方メートル以下の規模であること。 (4) <u>自己の生計を維持するために必要とする自己の業務の用に供する建築物であって、その経営形態、運営管理上の観点から当該大規模既存集落において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。この場合において自己の生計を維持するためとは、定年、退職等の事情がある場合等社会通念に照らし新規に事業を営むことがやむを得ないと認められるものであること。</u> 第１２条 条例第６条第７号及び条例第８条第７号に規定する「既存建築物の建て替え又は建て増し」とは、次に掲げる要件のすべてに該当するものをいう。 (1) この基準で使用する用語は、次のとおりとする。 ア 「建て替え」とは、<u>既存建築物の全部又は一部を除却（外壁のみの場合を除く。また、災害等による滅失を含む。）し建築することをいう。</u> <u>そのうち、建て替え後の床面積の合計が既存建築物の床面積の合計の</u> <u>１．５倍以下の場合、又は自己用住宅の場合で建て替え後の床面積の合計が２１０平方メートル以下である場合は「改築」という。その他の場合にあっては「建て替え新築」という。</u> <u>なお、建て替えに係る面積が１０平方メートル以下の場合は「小規模改築」という。</u> イ 「建て増し」とは、<u>既存建築物と用途上不可分の関係にある建築物を建築することをいう。</u> <u>そのうち、建て増し後の床面積の合計が既存建築物の床面積の合計の</u> <u>１．５倍以下の場合、又は自己用住宅の場合で建て増し後の床面積の合計が２１０平方メートル以下である場合は「増築」という。その他の場合にあっては「建て増し新築」という。</u> <u>なお、建て増しに係る面積が１０平方メートル以下の場合は「小規模増築」という。</u> ウ 「附属建築物」とは、<u>既存建築物の機能を補助する関係にあり、それ自体では独立した機能を有しないおおむね３０平方メートル以下の小規模な</u>

許可基準（改正案）	許可基準（現行）
(3) 既存建築物は、都市計画法上適法なものであること。 (4) 申請者は、既存建築物の所有者であること。 (5) 申請に係る予定建築物は、次のすべてに該当するものであること。 ア 既存建築物と同一の用途であること（<u>附属建築物を含む。</u>）。 イ <u>延べ面積は、既存建築物の２倍の範囲内であること。</u> <u>なお、自己用住宅の場合にあっては、延べ面積の合計が２１０平方メートル以下の場合は２倍の範囲内とみなす。</u> ウ 構造、設備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。 (6) 当該建て替え又は建て増しについて、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を有するものであること。	<u>建築物（車庫、物置等）をいう。</u> (2) 既存建築物は、都市計画法上適法なものであること。 (3) 申請に係る予定建築物は、次の<u>いずれにも</u>該当するものであること。 ア <u>予定建築物は、既存建築物と同一の用途であること。</u> イ <u>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。</u> (4) 申請者は、既存建築物の所有者であること。 (5) <u>当該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。</u> (6) 当該建て替え若しくは建て増し<u>又は附属建築物の建築</u>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。
<u>（一定集落）</u> 第１３条 条例第６条第８号及び条例第８条第９号に規定する「一定の集落において、線引き前から既に宅地であった土地における自己用住宅」とは、次の要件のすべてに該当するものをいう。 (1) 申請地は、次の<u>すべてに</u>該当していること。 ア 線引時において既に宅地であった土地であり、かつ、継続して宅地として利用されていること。 イ ５０以上の建築物が敷地相互の間隔５０メートル以内で連たんしている地域（半径１５０メートルの円又は短辺１００メートル以上の連続する形で面積が７ヘクタールの地域に限る。）内に所在する土地であること。 ウ 原則として１６５平方メートル以上の面積であること。 <u>なお、敷地を分割する場合にあっては、いずれの土地も１６５平方メー</u>	第１３条 条例第６条第８号及び条例第８条第９号に規定する「一定の集落において、線引き前から既に宅地であった土地における自己用住宅」とは、次に掲げる要件のすべてに該当するものをいう。 (1) 申請地は、次の<u>いずれにも</u>該当していること。 ア 線引時において既に宅地であった土地であり、かつ、継続して宅地として利用されていること。 イ ５０以上の建築物が敷地相互の間隔５０メートル以内で連たんしている地域（半径１５０メートルの円又は短辺１００メートル以上の連続する<u>長</u>方形で面積が７ヘクタールの地域に限る。）内に所在する土地であること。 ウ 原則として１６５平方メートル以上の面積であること。

許可基準（改正案）	許可基準（現行）
<u>トル以上の面積が確保されるものであること。</u> (2) 申請に係る予定建築物は、自己用住宅としてふさわしい規模等であり、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。 (3) 申請者が新規に住宅を確保する必要性について、社会通念に照らしやむを得ないと認められる<u>合理的理由を有するものであること。</u>	<u>エ 申請者（世帯構成員を含む。）の勤務地とは合理的な位置関係にあること。</u> (2) 申請に係る予定建築物は、自己用住宅としてふさわしい規模等であり、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。 (3) 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<u>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な理由が存すること。</u>
<u>（中小企業の効率化）</u> 第14条 条例第6条第9号及び条例第8条第11号に規定する「既存の中小企業の事業活動の効率化を図るための建築物又は第一種特定工作物」とは、次の要件のすべてに該当するものをいう。 (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<u>すべてに該当していること。</u> ア 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。 イ 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等は、次の<u>すべてに該当するものであること。</u> ア 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。 イ 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<u>合理的理由を有するものであること。</u>	第14条 条例第6条第9号及び条例第8条第11号に規定する「既存の中小企業の事業活動の効率化を図るための建築物又は第一種特定工作物」とは、次に掲げる要件のすべてに該当するものをいう。 (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<u>いずれにも該当していること。</u> ア 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。 イ 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等は、次の<u>いずれにも該当するものであること。</u> ア 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。 イ 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<u>合理的事情が存すること。</u>
<u>（土地区画整理事業等完了地の再開発）</u> 第15条 条例第6条第10号に規定する「土地区画整理事業が行われた土地、線引き後開発許可を受け適法に開発された土地又は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条の認可を受けて住宅地造成事業が行われ	第15条 条例第6条第10号に規定する「土地区画整理事業が行われた土地、線引き後開発許可を受け適法に開発された土地又は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条の認可を受けて住宅地造成事業が行われ

許可基準（改正案）	許可基準（現行）
た土地の区域内における再開発」とは、次の要件のすべてに該当するものをいう。 (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。 ア 土地区画整理事業が行われた土地 イ <u>都市計画法第29条の規定により適法に開発された土地</u> ウ 旧住宅地造成事業に関する法律第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理由を有するものであること。	た土地の区域内における再開発」とは、次に掲げる要件のすべてに該当するものをいう。 (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。 ア 土地区画整理事業が行われた土地 イ <u>都市の秩序ある整備を図るための都市計画法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</u> ウ 旧住宅地造成事業に関する法律第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。
(用途変更) 第16条 条例第8条第8号に規定する「線引き後適法に建築され、又は建設された後、原則として10年以上適正に利用された建築物又は第一種特定工作物の社会通念上特にやむを得ない理由による用途変更」とは、次の要件のすべてに該当するものをいう。 (1) 当該用途変更は、次のいずれかに該当するものであること。 ア 法第34条各号に該当するものとして適法に建築された建築物等を当該許可を受けた者以外の者の自己用の建築物等にするもの（いわゆる属人性に係る用途変更をいい、従前の建築物の用途そのものの変更は認められない。） イ 法第29条第2号に該当する<u>住宅を農林漁業に従事する者以外の者の自己用住宅にするもの</u> ウ 法第34条第1号に該当するものとして適法に建築された店舗併用住宅等を自己用住宅にするもの	第16条 条例第8条第8号に規定する「線引き後適法に建築され、又は建設された後、原則として10年以上適正に利用された建築物又は第一種特定工作物の社会通念上特にやむを得ない理由による用途変更」とは、次に掲げる要件のすべてに該当するものをいう。 (1) 当該用途変更は、次のいずれかに該当するものであること。 ア 法第34条各号に該当するものとして適法に建築された建築物等を当該許可を受けた者以外の者の自己用の建築物等にするもの（いわゆる属人性に係る用途変更をいう。） イ 法第29条第2号に該当する農林漁業に従事する者の居住の用に供する<u>住宅を一般の自己用住宅にするもの</u> ウ 法第34条第1号に該当するものとして適法に建築された店舗併用住宅等を<u>一般の自己用住宅にするもの</u>

許可基準（改正案）	許可基準（現行）
エ 戸建専用住宅を兼用住宅にするもの (2) 当該用途変更が前号アからウのいずれかによる場合、従前建築主は適正に利用された期間に応じて、次の要件に適合するものであること。ただし、適法に建築された後２０年以上適正に利用されたものはこの限りでない。 ア 適正に利用された期間が１０年未満の場合、次のいずれかの理由を有するもの。 （ア）従前建築主の死亡（承継人が不在のものに限る。） （イ）従前建築主の破産又は倒産 （ウ）従前建築主の解雇又は転勤 イ 適正に利用された期間が１０年以上の場合、次のいずれかの理由を有するもの。 （ア）アに該当するもの （イ）従前建築主の負債返済に伴う競売等 （ウ）従前建築主の負債処理又は転廃業 （エ）その他イ（ア）から（ウ）に類するやむを得ない理由 (3) 申請者は、申請に係る建築物等及び土地を所有する者（所有することとなる者も含む。）であること。 (4) 当該用途変更について、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を有するものであること。 (5) 当該用途変更が建て替え又は建て増し（敷地拡大を含む。）を伴う場合にあっては、第１２条の要件のすべてに適合すること。 (6) 本基準により許可を受けた者は、相当期間適正に利用すること。	エ 戸建専用住宅を兼用住宅にするもの (2) 当該用途変更が許可基準(1)アからウのいずれかによる場合、従前建築主は次のいずれかの理由を有するものであること。 ア 従前建築主の死亡（承継人が不在のものに限る。） イ 従前建築主の破産又は倒産 ウ 従前建築主の解雇又は転勤 エ 従前建築主の負債返済に伴う競売等 オ 従前建築主の負債処理又は転廃業 カ その他アからオに類するやむを得ない理由 (3) 当該用途変更が許可基準(1)エに該当する場合、申請に係る建築物は戸建専用住宅として１０年以上適正に利用されたものであること。 (4) 申請者は、申請に係る建築物等及び土地を所有する者（所有することとなる者も含む。）であること。 (5) 申請に係る建築物等を自己の用に供すること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な理由が存すること。 (6) 当該用途変更が建て増し（敷地拡大を含む。）の場合にあっては、第１２条に掲げる要件のすべてに適合すること。
（土地利用の管理施設） 第１７条 条例第８条第１０号に規定する「既に土地利用されている土地の適正な利用を図るため、管理施設として最低限必要な建築物」とは、次の要件のすべてに該当するものをいう。 (1) 既存の土地利用は、次のすべてに該当していること。 ア 露天駐車場、露天資材置場等に利用されているものであって、建築物の建築又は特定工作物の建設を目的としたものでないこと。 イ 既存の土地を利用するにあたって、他法令による許認可等が必要な場合	第１７条 条例第８条第１０号に規定する「既に土地利用されている土地の適正な利用を図るため、管理施設として最低限必要な建築物」とは、次に掲げる要件のすべてに該当するものをいう。 (1) 既存の土地利用は、次のいずれにも該当していること。 ア 露天駐車場、露天資材置場等に利用されているものであって、建築物の建築又は特定工作物の建設を目的としたものでないこと。 イ 既存の土地を利用するにあたって、他法令による許認可等が必要な場合

許可基準（改正案）	許可基準（現行）
は、当該許認可等を取得しているか、取得する見込みがあること。 ウ 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。 (2) 申請に係る予定建築物は、次の<u>すべてに該当していること。</u> ア 倉庫、便所、休憩所その他これらに類する建築物であること。 <u>イ 営業所、店舗等の独立した機能を有するものでないこと。</u> <u>ウ 管理する既存の土地の範囲内にあり、かつ、管理上適切な位置にあること。</u> <u>エ 原則として既存の土地利用面積の2パーセント以下、かつ、100平方メートル以下の規模（建築物が複数ある場合は、これらの床面積の合計とする。）であること。ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律137号）第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設にあってはこの限りでなく、当該施設の利用に照らし必要と認められる最小限の規模であること。</u> <u>なお、既存の土地利用面積が500平方メートル未満の場合にあっては、10平方メートルまで認められるものとする。</u> <u>また、便所部分の床面積は5平方メートルまでを床面積の算定から除くことができるものとする。</u> (3) 申請者は、既存の土地利用の管理者であること。 (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を有するものであること。	は、当該許認可等を取得しているか、取得する見込みがあること。 ウ 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。 (2) 申請に係る予定建築物は、次の<u>いずれにも該当していること。</u> ア 倉庫、便所、休憩所その他これらに類する建築物であること。 <u>イ 管理する既存の土地の範囲内にあり、かつ、管理上適切な位置にあること。</u> <u>ウ 原則として10平方メートル以下の規模であること。ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律137号）第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設にあってはこの限りでなく、当該施設の利用に照らし必要と認められる最小限の規模であること。</u> (3) 申請者は、既存の土地利用の管理者であること。 (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事情が存すること。
<u>（既存団地）</u> 第18条 条例第6条第11号及び条例第8条第12号に規定する「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年以内に完成している住宅団地における自己用住宅」とは、次の要件のすべてに該当するものをいう。 (1) 申請地は、次の<u>すべてに該当していること。</u> ア <u>市長が指定した住宅団地の区域内に所在する土地であること。</u> <u>イ 団地指定時の区画に変更がない土地であること、ただし、次のいずれかに該当する区画変更はこの限りではない。</u>	第18条 条例第8条第12号に規定する「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年以内に完成している住宅団地における自己用住宅」とは、次の<u>掲げる要件のすべてに該当するものをいう。</u> (1) 申請地は、次の<u>いずれにも該当していること。</u> ア <u>必要な公共施設等が旧住宅地造成事業に関する法律による技術基準と同程度に整備されている住宅団地内に所在する土地であること。</u> <u>イ 線引き前から工事が着手され、適法に宅地化された土地であること。</u> <u>ウ 原則として165平方メートル以上の面積であること。</u>

許可基準（改正案）	許可基準（現行）
<u>(7) 既存の区画を分割する場合にあっては、分割後のいずれの土地も 1 6 5 平方メートル以上の面積であること。</u> <u>(4) 他の区画の一部を含み敷地として利用する場合にあっては、当該敷地以外の残地も 1 6 5 平方メートル以上の面積であること。</u> (2) 申請に係る予定建築物は、自己用住宅としてふさわしい規模等であり、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。 (3) 申請者が<u>新規に住宅を確保する必要性について、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を有するものであること。</u> <u>(兼用住宅)</u> 第 1 9 条 条例第 6 条及び第 8 条に規定する「兼用住宅」とは、次の要件のすべてに該当するものをいう。 (1) 申請者は、次のすべてに該当していること。 ア 当該住宅に居住する者（自然人に限る。）であって、かつ、当該兼用用途を自己の生計のために営む者であること。 イ 当該住宅を所有し、自ら居住している者であること。 ウ 兼用用途の運営に際し、資格免許等を必要とする場合にあっては、当該資格免許等を取得している、または、取得の見込みがあること。 (2) 住宅部分と兼用用途の用に供する部分は、構造及び機能上一体となるよう設計されたもので、用途上分離しがたいものであること。 (3) 兼用用途の用に供する部分の床面積は、延べ面積の 2 分の 1 未満であり、かつ、5 0 平方メートル以下であること。 (4) 兼用用途の用に供する部分の土地利用面積は、申請区域面積の 2 分の 1 未満であること。 (5) 兼用用途については、次のいずれかに該当し、かつ、近隣の良い住環境を害するおそれのないものであること。（別紙兼用用途一覧表を参照） ア 事務所 イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 ウ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他	<u>エ 申請者（世帯構成員を含む。）の勤務地とは合理的な位置関係にあること。</u> (2) 申請に係る予定建築物は、自己用住宅としてふさわしい規模等であり、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。 (3) 申請者が<u>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な理由が存すること。</u> 第 1 9 条 条例第 6 条及び第 8 条に規定する「兼用住宅」とは、次に掲げる要件のすべてに該当するものをいう。 (1) 申請者は、次のいずれにも該当していること。 ア 当該住宅に居住する者（自然人に限る。）であって、かつ、当該兼用用途を自己の生計のために営む者であること。 イ 当該住宅を所有し、自ら居住している者であること。 ウ 兼用用途の運営に際し、資格免許等を必要とする場合にあっては、当該資格免許等を取得している、または、取得の見込みがあること。 (2) 住宅部分と兼用用途の用に供する部分は、構造及び機能上一体となるよう設計されたもので、用途上分離しがたいものであること。 (3) 兼用用途の用に供する部分の床面積は、延べ面積の 2 分の 1 未満であり、かつ、5 0 平方メートル以下であること。 (4) 兼用用途の用に供する部分の土地利用面積は、申請区域面積の 2 分の 1 未満であること。 (5) 兼用用途については、次のいずれかに該当し、かつ、近隣の良い住環境を害するおそれのないものであること。（別紙兼用用途一覧表を参照） ア 事務所 イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 ウ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他

許可基準（改正案）	許可基準（現行）
これらに類するサービス業を営む店舗 エ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。） オ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。） カ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 キ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）	これらに類するサービス業を営む店舗 エ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。） オ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。） カ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 キ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
	<u>注意事項</u> <u>1「共通事項」</u> <u>(1)「原則として165平方メートル以上の面積であること。」の面積とは、建築基準法上の敷地面積をいう。</u> <u>また、既存の建築物が存する敷地を分割する場合にあっては、建築基準法上支障ないものであり、かつ、当該分割後のいずれの土地も165平方メートル以上の面積が確保されるものであること。</u> <u>(2)「申請者（世帯構成員を含む。）の勤務地とは合理的な位置関係にあること。」について、申請者が本市又は隣接市町以外の土地に居住している場合にあっては、本市への転居後の通勤方法、通勤時間等において当該通勤に支障ないことが確認できること。この場合、申請者（世帯構成員を含む。）の勤務先証明等を添付すること。</u> <u>(3)「同居の事実を有する」とは、同居の時期は現在、過去を問わないが、住民票、戸籍の附票等により同居の事実が確認できること。ただし、申請のための不自然な同居は認められない。</u> <u>(4)「新規に住宅を建築することがやむを得ないと認められる合理的な理由」については、現在の居住状況等極力具体的に記載した理由書等により確認できること。</u> <u>なお、申請者世帯において住宅の建築に適当な市街化区域の土地又は住宅</u>

許可基準（改正案）	許可基準（現行）
	<u>としての利用に適当な建築物を有していると認められる場合は許可できないものとする。</u> <u>(5) 「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。」について</u> <u>は、原則として隣接地の所有者及び周辺の居住者等の建築同意が得られるものであること。</u> <u>2 「第6条関係」</u> <u>(1) 第2号ア(ウ)の「軒先分家による土地」は、本家世帯の敷地が狭小である等、やむを得ない理由を有する場合は、必要最小限の隣接地を含むことができることとする。</u> <u>(2) 第3号アの「同居の事実を有する」とは、同居の時期は現在、過去を問わないが、住民票、戸籍の附票等により同居の事実が確認できること。ただし、申請のための不自然な同居は認められない。</u> <u>また、世帯分離前世帯から分家する場合は、当該世帯と同居の事実を有すること。</u> <u>(3) 第5号及び第6号の「世帯分離を必要とする合理的事情」及び「新規の住宅の確保の必要性」については、世帯分離という観点を踏まえ分離前世帯の承継者を含め極力具体的に記載した理由書等により確認できること。</u> <u>なお、本家世帯等又は申請者世帯において自己用住宅の建築に適当な市街化区域の土地又は自己用住宅としての利用に適当な建築物を有していると認められる場合は許可できないものとする。</u> <u>3 「第7条関係」</u> <u>(1) 既に移転が完了している場合（仮移転の場合を除く。）又は収用対象事業施行前の計画決定段階にある場合の移転等は本基準の対象とはならない。</u> <u>(2) 第2号の「移転の日」とは、既存の建築物の移転若しくは除却の契約を交わした日又は仮移転（一時的に借家等に引越しする場合をいう。）を行った日をいう。</u> <u>(3) 移転の対象となる建築物の借家人は申請者適格を有しているとは認められない。</u> <u>(4) 移転跡地（残地）が移転の対象となる建築物の敷地として活用できるものと認められる場合は許可できないものとする。</u> <u>4 「第8条関係」</u>

許可基準（改正案）	許可基準（現行）
	(1) <u>当該施設を利用しようとする者が市街化調整区域以外の地域にも居住している場合にあっては、申請地を市街化調整区域内とすることについて特段の合理的理由が存すること。</u> (2) <u>第2号イの「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。」については、当該地域住民の総意に基づき定められた当該施設の管理・運営に関する規約等により確認できること。</u> 5「第9条関係」 (1) <u>「事業所」とは、申請者が継続的に自己業務に係る経済活動を行う建築物をいう。</u> (2) <u>第2号アの「近隣の既存集落内」とは、当該事業所から直線で1キロメートルの範囲内の土地をいう。</u> 6「第11条第3項関係」 (1) <u>第4号の「世帯分離を必要とする合理的事情」及び「新規の住宅の確保の必要性」については、分家という観点を踏まえ本家の跡継ぎを含め極力具体的に記載した理由書等により確認できること。</u> <u>なお、本家者世帯又は分家者世帯において分家住宅の建築に適当な市街化区域の土地又は分家住宅としての利用に適当な建築物を有していると認められる場合は許可できないものとする。</u> 7「第11条第4項関係」 (1) <u>第4号の「合理的理由」については、現在の就業状況及び今後の事業計画等極力具体的に記載した理由書等により確認できること。</u> <u>なお、申請者世帯において予定建築物の建築に適当な市街化区域の土地又は予定建築物としての利用に適当な建築物を有していると認められる場合は許可できないものとする。</u> 8「第12条関係」 (1) <u>第3号イの「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」とは、既存建築物の床面積の合計の2倍を限度とすること。ただし、自己用住宅の場合にあっては床面積の合計が210平方メートルまでは当該2倍の範囲と認められるものとする。</u> (2) <u>第5号の「従前の敷地を含む必要最小限の土地の範囲であること。」とは、従前の敷地の2割増し（自己用住宅に係る場合にあっては5割増し）を</u>

許可基準（改正案）	許可基準（現行）																																												
	<u>限度とすること。ただし、自己用住宅の場合にあっては500平方メートルまでは当該5割増しの範囲と認められるものとする。</u> <u>(3) 「建て替え」、「建て増し」、「附属建築物」の建築に係る運用については別表1によること。</u> <u>別表1</u> <u>「建て替え」、「建て増し」、「付属建築物」の建築に係る運用一覧表（用途の変更を伴う場合を除く。）</u>																																												
	<table><tr><th>規模による 区分</th><th>敷地の範囲</th><th>開発行為を伴う場合</th><th>開発行為がない場合</th></tr><tr><td rowspan="6">建て 替え</td><td rowspan="2">改築（1.5倍 以内の建て 替え）</td><td>従前の敷地内</td><td>開発許可不要 【令22条4号】</td><td>建築許可不要【昭和57 年7月16日建設省計民発 第31号】</td></tr><tr><td>敷地拡大を伴う場合</td><td>開発許可必要【条例 6条7号対象】</td><td>建築許可必要【条例8 条7号対象】 申請は「新築」とする</td></tr><tr><td rowspan="2">建て替え新 築（1.5倍を 超える建て 替え）</td><td>従前の敷地内</td><td>開発許可必要【条例 6条7号対象】</td><td>建築許可必要【条例8 条7号対象】 申請は「新築」とする</td></tr><tr><td>敷地拡大を伴う場合</td><td>開発許可必要【条例 6条7号対象】</td><td>建築許可必要【条例8 条7号対象】 申請は「新築」とする</td></tr><tr><td rowspan="2">小規模改築</td><td>従前の敷地内</td><td>開発許可不要【令22 条5号】（敷地拡大 の場合、建築許可も 不要）</td><td>建築許可不要【令35条 2号】</td></tr><tr><td>敷地拡大を伴う場合</td><td>開発許可必要【条例 6条7号対象】</td><td>建築許可必要【条例8 条7号対象】 申請は「新築」とする</td></tr><tr><td rowspan="6">建て 増し</td><td rowspan="2">増築（1.5倍 以内の建て 増し）</td><td>従前の敷地内</td><td>開発許可不要【令22 条4号を準用】</td><td>建築許可不要【昭和57 年7月16日建設省計民発 第31号】</td></tr><tr><td>敷地拡大を伴う場合</td><td>開発許可必要【条例 6条7号対象】</td><td>建築許可必要【条例8 条7号対象】 申請は「新築」とする</td></tr><tr><td rowspan="2">建て増し増 築（1.5倍を 超える建て 増し）</td><td>従前の敷地内</td><td>開発許可必要 【条例6条7号対 象】</td><td>建築許可必要【条例8 条7号対象】 申請は「新築」とする</td></tr><tr><td>敷地拡大を伴う場合</td><td>開発許可必要 【条例6条7号対 象】</td><td>建築許可必要【条例8 条7号対象】 申請は「新築」とする</td></tr></table>	規模による 区分	敷地の範囲	開発行為を伴う場合	開発行為がない場合	建て 替え	改築（1.5倍 以内の建て 替え）	従前の敷地内	開発許可不要 【令22条4号】	建築許可不要【昭和57 年7月16日建設省計民発 第31号】	敷地拡大を伴う場合	開発許可必要【条例 6条7号対象】	建築許可必要【条例8 条7号対象】 申請は「新築」とする	建て替え新 築（1.5倍を 超える建て 替え）	従前の敷地内	開発許可必要【条例 6条7号対象】	建築許可必要【条例8 条7号対象】 申請は「新築」とする	敷地拡大を伴う場合	開発許可必要【条例 6条7号対象】	建築許可必要【条例8 条7号対象】 申請は「新築」とする	小規模改築	従前の敷地内	開発許可不要【令22 条5号】（敷地拡大 の場合、建築許可も 不要）	建築許可不要【令35条 2号】	敷地拡大を伴う場合	開発許可必要【条例 6条7号対象】	建築許可必要【条例8 条7号対象】 申請は「新築」とする	建て 増し	増築（1.5倍 以内の建て 増し）	従前の敷地内	開発許可不要【令22 条4号を準用】	建築許可不要【昭和57 年7月16日建設省計民発 第31号】	敷地拡大を伴う場合	開発許可必要【条例 6条7号対象】	建築許可必要【条例8 条7号対象】 申請は「新築」とする	建て増し増 築（1.5倍を 超える建て 増し）	従前の敷地内	開発許可必要 【条例6条7号対 象】	建築許可必要【条例8 条7号対象】 申請は「新築」とする	敷地拡大を伴う場合	開発許可必要 【条例6条7号対 象】	建築許可必要【条例8 条7号対象】 申請は「新築」とする			
規模による 区分	敷地の範囲	開発行為を伴う場合	開発行為がない場合																																										
建て 替え	改築（1.5倍 以内の建て 替え）	従前の敷地内	開発許可不要 【令22条4号】	建築許可不要【昭和57 年7月16日建設省計民発 第31号】																																									
		敷地拡大を伴う場合	開発許可必要【条例 6条7号対象】	建築許可必要【条例8 条7号対象】 申請は「新築」とする																																									
	建て替え新 築（1.5倍を 超える建て 替え）	従前の敷地内	開発許可必要【条例 6条7号対象】	建築許可必要【条例8 条7号対象】 申請は「新築」とする																																									
		敷地拡大を伴う場合	開発許可必要【条例 6条7号対象】	建築許可必要【条例8 条7号対象】 申請は「新築」とする																																									
	小規模改築	従前の敷地内	開発許可不要【令22 条5号】（敷地拡大 の場合、建築許可も 不要）	建築許可不要【令35条 2号】																																									
		敷地拡大を伴う場合	開発許可必要【条例 6条7号対象】	建築許可必要【条例8 条7号対象】 申請は「新築」とする																																									
建て 増し	増築（1.5倍 以内の建て 増し）	従前の敷地内	開発許可不要【令22 条4号を準用】	建築許可不要【昭和57 年7月16日建設省計民発 第31号】																																									
		敷地拡大を伴う場合	開発許可必要【条例 6条7号対象】	建築許可必要【条例8 条7号対象】 申請は「新築」とする																																									
	建て増し増 築（1.5倍を 超える建て 増し）	従前の敷地内	開発許可必要 【条例6条7号対 象】	建築許可必要【条例8 条7号対象】 申請は「新築」とする																																									
		敷地拡大を伴う場合	開発許可必要 【条例6条7号対 象】	建築許可必要【条例8 条7号対象】 申請は「新築」とする																																									

許可基準（改正案）	許可基準（現行）				
	小規模増築	従前の敷地内	開発許可不要【令22条3号】	建築許可不要【令35条2号を準用】	
		敷地拡大を伴う場合	（敷地拡大の場合、建築許可も不要）		
	付属建築物	従前の敷地内	開発許可不要【令22条2号】（敷地拡大の場合、建築許可は必要）	建築許可不要【令35条1号】	
		敷地拡大を伴う場合		建築許可必要【条例8条7号対象】 申請は「新築」とする	
9「第13条関係」					
(1) 第1号アの「線引時において既に宅地であった土地」とは、次のいずれかに該当するものであること。 ア 土地登記簿の地目が線引き時において宅地であり、かつ、線引き当時の航空写真において宅地的土地利用が認められる土地 イ 法第43条第1項第6号ロ（平成13年5月18日廃止）の規定により既存宅地の確認又は法第43条の許可（距離要件を欠く既存宅地）を受けた土地 ウ 線引き時において建築物が所在している土地（線引き当時の航空写真において当該所在が確認できること。） (2) 第1号アの「継続して宅地として利用されていること。」については、土地の評価が「宅地」又は「宅地並み」であり、かつ、土地利用の状況が宅地的であると認められること。 (3) 第1号イの「50以上の建築物が敷地相互の間隔50メートル以内で連たんしている地域内に所在する土地」とは、次のいずれにも該当すること。 ア 「7ヘクタールの地域」内に申請地の全てが所在していること。 なお、当該地域内における申請地の位置は問わない。 また、「7ヘクタールの地域」を長方形とする場合は、短辺の幅を一定とした連続する長方形とすること。 イ 申請地と最寄りの既存建築物の敷地相互間の間隔は50メートル以内であること。 ウ 「7ヘクタールの地域」の線上に存する既存建築物は戸数に計上することができる。					

許可基準（改正案）	許可基準（現行）
附 則 この許可基準は、平成13年7月1日から施行する。 附 則 この許可基準は、平成15年4月1日から施行する。 附 則 この許可基準は、平成16年4月1日から施行する。 附 則 この許可基準は、平成16年6月1日から施行する。 附 則 この許可基準は、平成18年3月1日から施行する。 附 則 この許可基準は、平成20年4月1日から施行する。 附 則	<u>エ 車庫、倉庫等の付属建築物は戸数に計上することができない。</u> <u>また、長屋、共同住宅等は1棟を1戸と計上すること。</u> <u>オ 戸数に計上できる既存建築物は都市計画法上適法なものであること。</u> 10「第16条関係」 <u>(1) 第1号ア又はイの場合、従前の建築物の使用目的の変更（いわゆる用途そのものの変更）は本基準の対象とはならない。</u> <u>(2) 次に掲げるものは、第2号の理由に該当するものと認められるものとする。</u> <u>ア 適法に建築等された後、適正に利用された期間が10年未満の場合にあっては、第2号アからエのいずれかの理由に該当するもの</u> <u>イ 適法に建築等された後、20年以上利用されたもの</u> 11「第17条関係」 <u>(1) 既存の土地利用は建築物の建築等を目的としたものでないことから、露天の自動車販売店、コイン洗車場、墓石販売店その他これらに類する屋外型店舗等については本基準の対象とはならない。</u> <u>(2) 建築物が複数ある場合はこれらの床面積の合計とする。</u> <u>なお、便所を併設する必要があると認められる場合にあっては、5平方メートルを超えない範囲で床面積の算定から除くことができるものとする。</u> 附 則 この許可基準は、平成13年7月1日から施行する。 附 則 この許可基準は、平成15年4月1日から施行する。 附 則 この許可基準は、平成16年4月1日から施行する。 附 則 この許可基準は、平成16年6月1日から施行する。 附 則 この許可基準は、平成18年3月1日から施行する。 附 則 この許可基準は、平成20年4月1日から施行する。

許可基準（改正案）	許可基準（現行）
この許可基準は、平成21年9月1日から施行する。 附 則 この許可基準は、平成27年4月1日から施行する。 附 則 この許可基準は、2017年（平成29年）4月1日から施行する。 附 則 この許可基準は、2019年（平成31年）4月1日から施行する。 附 則 この許可基準は、2020年（令和2年）4月1日から施行する。 附 則 この許可基準は、2021年（令和3年）4月1日から施行する。 附 則 この許可基準は、2022年（令和4年）4月1日から施行する。 附 則 この許可基準は、2024年（令和6年）4月1日から施行する。 <u>附 則</u> <u>この許可基準は、2025年（令和7年）4月1日から施行する。</u>	附 則 この許可基準は、平成21年9月1日から施行する。 附 則 この許可基準は、平成27年4月1日から施行する。 附 則 この許可基準は、2017年（平成29年）4月1日から施行する。 附 則 この許可基準は、2019年（平成31年）4月1日から施行する。 附 則 この許可基準は、2019年（平成31年）4月1日から施行する。 附 則 この許可基準は、2020年（令和2年）4月1日から施行する。 附 則 この許可基準は、2021年（令和3年）4月1日から施行する。 附 則 この許可基準は、2022年（令和4年）4月1日から施行する。 附 則 この許可基準は、2024年（令和6年）4月1日から施行する。
都市計画法第34条第2号に係る許可基準 都市計画法第34条第2号に規定する市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物とは、次の要件のいずれかに該当するものをいう。 1 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物等とは、鉱物の採掘、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、物理探鉱等の探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するものをいう。 注1 日本産業分類Dー鉱業に属する事業及び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、碎石製造業等に属する事業に係る建築物が該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業及び石油精製等は該当しない。	都市計画法第34条第2号に係る許可基準 都市計画法第34条第2号に規定する市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物とは、次の掲げる要件のいずれかに該当するものをいう。 (1) 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物等とは、鉱物の採掘、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、物理探鉱等の探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するものをいう。 注1 日本産業分類Dー鉱業に属する事業及び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、碎石製造業等に属する事業に係る建築物が該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業及び石油精製等は該当しない。

許可基準（改正案）	許可基準（現行）
2 観光資源の有効な利用に必要な建築物とは、次の<u>すべて</u>に該当するものであること。 (1) 観光資源は、市街化調整区域内に存するもので、名勝、史跡、温泉等の多数の人が集中する等、観光価値を有するものとして、別表に掲げるものとする。ただし、これと同等の観光資源も認められるものとする。 なお、文化財、自然的景観等保全保存すべき資源等にあつては、開発によってその価値を減失又は減少させるおそれがある場合には、有効な利用とはならない。 (2) 申請に係る予定建築物は次の<u>すべて</u>に該当するものであること。 なお、観光資源と称するもの（ヘルスセンター等）自体の建築物は該当しない。 ア 市街化調整区域内でなければ、観光資源の有効な利用ができないもの。 イ 当該観光資源の有効な利用上及び地域の土地利用計画に適切な位置にあること。 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（宿泊、休憩、その他これらに類する施設を含む。）又は観光価値を維持するために必要な施設であり、適切な規模、構造であること。 エ 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。 オ 規模、構造、設備、内容等に照らし、用途の変更が容易なものでないこと。 カ 観光部局が当該観光資源の有効な活用に資すると認めたものであること。 (3) 申請内容が自然公園法等のその他の関連法令に適合するものであること。 3 市街化調整区域内に存する、その他の資源には水が含まれるので、取水、導水、利水又は浄化の為に必要な施設は該当するものとする。 なお、当該水を原料、冷却水等として利用する工場等は、原則として該当しないが、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められるものは該当するものとする。 市街化調整区域の主な観光地一覧（別表）	(2) 観光資源の有効な利用に必要な建築物とは、次の<u>いずれにも</u>該当するものであること。 ア 観光資源は、市街化調整区域内に存するもので、名勝、史跡、温泉等の多数の人が集中する等、観光価値を有するものとして、別表に掲げるものとする。ただし、これと同等の観光資源も認められるものとする。 なお、文化財、自然的景観等保全保存すべき資源等にあつては、開発によってその価値を減失又は減少させるおそれがある場合には、有効な利用とはならない。 イ 申請に係る予定建築物は次の<u>いずれにも</u>該当するものであること。 なお、観光資源と称するもの（ヘルスセンター等）自体の建築物は該当しない。 (7) 市街化調整区域内でなければ、観光資源の有効な利用ができないもの。 (1) 当該観光資源の有効な利用上及び地域の土地利用計画に適切な位置にあること。 (7) 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（宿泊、休憩、その他これらに類する施設を含む。）又は観光価値を維持するために必要な施設であり、適切な規模、構造であること。 (エ) 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。 (オ) 規模、構造、設備、内容等に照らし、用途の変更が容易なものでないこと。 (カ) 観光部局が当該観光資源の有効な活用に資すると認めたものであること。 ウ 申請内容が自然公園法等のその他の関連法令に適合するものであること。 (3) 市街化調整区域内に存する、その他の資源には水が含まれるので、取水、導水、利水又は浄化の為に必要な施設は該当するものとする。 なお、当該水を原料、冷却水等として利用する工場等は、原則として該当しないが、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められるものは該当するものとする。 市街化調整区域の主な観光地一覧（別表）

許可基準（改正案）			許可基準（現行）		
観光地の名称	所在地	備考	観光地の名称	所在地	備考
鞆の浦、仙酔島	鞆町後地	鯛網、海水浴場	鞆の浦、仙酔島	鞆町後地	鯛網、海水浴場
明王院	草戸町	国宝	明王院	草戸町	国宝
グリーンライン	水呑町、田尻町、鞆町、熊野町	景勝地	グリーンライン	水呑町、田尻町、鞆町、熊野町	景勝地
みろくの里	金江町、藤江町	複合型レクリエーション施設	みろくの里	金江町、藤江町	複合型レクリエーション施設
福山市立動物園	芦田町	動物園	福山市立動物園	芦田町	動物園
附 則 この許可基準は、2024年（令和6年）4月1日から施行する。 附 則 この許可基準は、2025年（令和7年）4月1日から施行する。			附 則 この許可基準は、2024年（令和6年）4月1日から施行する。		
法第34条第4号に係る許可基準 都市計画法第34条第4号に規定する農林漁業の用に供する建築物で法第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、貯蔵若しくは加工に必要な建築物とは、次の要件のすべてに該当するものをいう。 1 申請に係る予定建築物は、次のすべてに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 政令第20条第1号から第4号の施設以外の農林漁業用施設で、建築面積が90平方メートルを超える建築物 イ 当該市街化調整区域における生産物等を対象とする次のような業種の用に供するもの 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（農林水産物の貯蔵用）等 (2) ふさわしい規模、構造、設計であること。			法第34条第4号に係る許可基準 都市計画法第34条第4号に規定する農林漁業の用に供する建築物で法第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、貯蔵若しくは加工に必要な建築物とは、次に掲げる要件に該当するものをいう。 (1) 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。 ア 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。 (7) 政令第20条第1号から第4号の施設以外の農林漁業用施設で、建築面積が90㎡を超える建築物 (1) 当該市街化調整区域における生産物等を対象とする次のような業種の用に供するもの 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（農林水産物の貯蔵用）等 イ ふさわしい規模、構造、設計であること。		

許可基準（改正案）	許可基準（現行）
<u>(3)</u> 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。 <u>2</u> 申請地は、生産物の生産地に照らし適切な位置に所在していること。 附 則 この許可基準は、2024年（令和6年）4月1日から施行する。 <u>附 則</u> この許可基準は、2025年（令和7年）4月1日から施行する。	<u>ウ</u> 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。 <u>(2)</u> 申請地は、生産物の生産地に照らし適切な位置に所在していること。 附 則 この許可基準は、2024年（令和6年）4月1日から施行する。
法第34条第7号に係る許可基準 都市計画法第34条第7号に規定する現に工業の用に供されている工業施設（以下「既存工場」という。）における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等（以下「密接関連施設」という。）とは、次の要件の<u>すべて</u>に該当するものをいう。 <u>1</u> 申請者は、次のいずれかに該当するものであること。 <u>(1)</u> 市街化調整区域内に立地する既存工場に対して自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入する工場を営む者 <u>(2)</u> 市街化調整区域内に立地する既存工場の生産物の5割以上が原料又は部品として納入される工場を営む者 <u>(3)</u> 具体的な事業活動に着目して、生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある工場を営む者 <u>2</u> 申請地は、次の<u>すべて</u>に該当するものであること。 <u>(1)</u> 原則として次に掲げる区域に所在する土地でないこと。 ア 建築基準法第39条第1項の災害危険区域 イ 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 ウ 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項の土砂災害特別警戒区域 エ 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項の急傾斜地崩壊危険区域	法第34条第7号に係る許可基準 都市計画法第34条第7号に規定する現に工業の用に供されている工業施設（以下「既存工場」という。）における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等（以下「密接関連施設」という。）とは、次に掲げる要件に該当するものをいう。 <u>(1)</u> 申請者は、次のいずれかに該当するものであること。 <u>ア</u> 市街化調整区域内に立地する既存工場に対して自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入する工場を営む者 <u>イ</u> 市街化調整区域内に立地する既存工場の生産物の5割以上が原料又は部品として納入される工場を営む者 <u>ウ</u> 具体的な事業活動に着目して、生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある工場を営む者 <u>(2)</u> 申請地は、次の<u>いずれにも</u>該当するものであること。 <u>1)</u> 原則として次に掲げる区域に所在する土地でないこと。 ア 建築基準法第39条第1項の災害危険区域 イ 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 ウ 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項の土砂災害特別警戒区域 エ 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項の急傾斜地崩壊危険区域

許可基準（改正案）	許可基準（現行）
オ 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項の浸水被害防止区域 カ 都市計画法施行令第8条第1項第2号口から二までに掲げる土地の区域 <u>(2) 事業活動の効率化に資する合理的な位置であること。</u> <u>(3) 規模は、既存工場の事業用地の面積と同程度以下であること</u> 3 既存工場は、次の<u>すべて</u>に該当するものであること。 <u>(1) 都市計画法上適法に建築等されたものであること</u> <u>(2) 市街化調整区域内において、現に工業の用に供されているものであること</u> 4 予定建築物は、申請地周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであり、かつ、申請地周辺には、道路及び排水施設等の公共施設が適切に配置されたものであること。 5 「事業活動の効率化」について、既存の事業の質的改善または量的拡大による効率化が図られること。 6 「密接な関連」について、将来にわたって担保等が得られること。 附 則 この許可基準は、2021年（令和3年）4月1日から施行する。 附 則 この許可基準は、2024年（令和6年）4月1日から施行する。 <u>附 則</u> <u>この許可基準は、2025年（令和7年）4月1日から施行する。</u>	オ 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項の浸水被害防止区域 カ 都市計画法施行令第8条第1項第2号口から二までに掲げる土地の区域 <u>2) 事業活動の効率化に資する合理的な位置であること。</u> <u>3) 規模は、既存工場の事業用地の面積と同程度以下であること</u> <u>(3) 既存工場は、次のいずれにも該当するものであること。</u> <u>ア 都市計画法上適法に建築等されたものであること</u> <u>イ 市街化調整区域内において、現に工業の用に供されているものであること</u> <u>(4) 予定建築物は、申請地周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであり、かつ、申請地周辺には、道路及び排水施設等の公共施設が適切に配置されたものであること。</u> <u>(5) 「事業活動の効率化」について、既存の事業の質的改善または量的拡大による効率化が図られること。</u> <u>(6) 「密接な関連」について、将来にわたって担保等が得られること。</u> 附 則 この許可基準は、2021年（令和3年）4月1日から施行する。 附 則 この許可基準は、2024年（令和6年）4月1日から施行する。
法第34条第8号の2に係る許可基準 都市計画法第34条第8号の2に規定する市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内（以下「災害危険区域等」という。）に存する建築物又は第一種特定工作物（以下「従前建築物等」という。）に代わるべき移転後の建築物又は第一種特定工作物（以下「代替建築物等」という。）とは、次の<u>要件のすべて</u>に該当するものをいう。	法第34条第8号の2に係る許可基準 都市計画法第34条第8号の2に規定する市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内（以下「災害危険区域等」という。）に存する建築物又は第一種特定工作物（以下「従前建築物等」という。）に代わるべき移転後の建築物又は第一種特定工作物（以下「代替建築物等」という。）とは、次に<u>掲げる要件</u>に該当するものをいう。

許可基準（改正案）	許可基準（現行）
1 従前建築物等は、都市計画法上適法に建築等されたものであること。 また、その敷地の全部又は一部が災害危険区域等に位置するものであること。ただし、災害危険区域等を除いた残地において、従前建築物等の土地利用ができると認められる場合を除く。 2 申請地は、次のすべてに該当するものであること。 (1) 原則として政令第29条の9各号に掲げる区域でないこと。 (2) 従前建築物等の敷地と原則同程度以下の規模であり、かつ、当該地域の土地利用に照らして適切な位置であること。 3 代替建築物等は、従前建築物等とほぼ同一の用途、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。 4 申請者は、従前建築物等の所有者であること。 5 代替建築物等の建築等に伴い従前建築物等は除却されること。 <u>なお、除却完了後、すみやかに「従前建築物等除却届出書」を提出すること。</u> 附 則 この許可基準は、2023年（令和5年）4月1日から施行する。 附 則 <u>この許可基準は、2025年（令和7年）4月1日から施行する。</u>	(1) 従前建築物等は、都市計画法上適法に建築等されたものであること。 また、その敷地の全部又は一部が災害危険区域等に位置するものであること。ただし、災害危険区域等を除いた残地において、従前建築物等の土地利用ができると認められる場合を除く。 (2) 申請地は、次のいずれにも該当するものであること。 ア 原則として政令第29条の9各号に掲げる区域でないこと。 イ 従前建築物等の敷地と原則同程度以下の規模であり、かつ、当該地域の土地利用に照らして適切な位置であること。 (3) 代替建築物等は、従前建築物等とほぼ同一の用途、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。 <u>注1 「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。」については、原則として隣接地の所有者及び周辺の居住者等の建築同意も得られるものであること。</u> (4) 申請者は、従前建築物等の所有者（<u>所有することとなる者も含む。</u>）であること。 <u>注2 移転対象建築物の借家人は、申請者適格を有しているとは認められない。</u> (5) 代替建築物等の建築等に伴い従前建築物等は除却されること。 <u>注3 除却完了後、すみやかに「従前建築物等除却届出書」を提出すること。</u> 附 則 この許可基準は、2023年（令和5年）4月1日から施行する。
都市計画法第34条第9号「沿道サービス施設」に係る許可基準 都市計画法（<u>昭和43年法律第100号</u>）第34条第9号に規定する道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる休憩所（<u>自動車の運転者の休憩の</u>	都市計画法第34条第9号「沿道サービス施設」に係る許可基準 都市計画法第34条第9号に規定する道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる休憩所又は給油所（以下「沿道サービス施設」という。）と

許可基準（改正案）	許可基準（現行）
ための施設をいう。)又は給油所(以下これらを「沿道サービス施設」という。)とは、次の要件のすべてに該当するものをいう。 1 申請地は、次のいずれにも該当するものであること。 (1) 原則として次に掲げる区域に所在する土地でないこと。 ア 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 イ 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 ウ 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項の土砂災害特別警戒区域 エ 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項の急傾斜地崩壊危険区域 オ 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項の浸水被害防止区域 カ 都市計画法施行令（昭和43年政令第58号）第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域 (2) 2車線を有する高速自動車国道、一般国道、県道又は1日当たりおおむね2,500台以上の交通量を有する市道（第3号及び第4号においてこれを単に「道路」という。）に接続していること。 (3) 市街化区域に隣接し、又は近接（原則として道路に沿った距離で1キロメートルの範囲で、かつ、市街化区域から直線で500メートルの範囲）する土地でないこと。ただし、自動車専用道路又は高速自動車国道に設けられるサービスエリア内に設置される沿道サービス施設はこの限りでない。 (4) 同種の施設に隣接し、又は近接（原則として道路に沿った距離で1キロメートルの範囲）する土地でないこと。 (5) 当該沿道サービス施設の利用に照らし適切な規模であり、かつ、大型車の駐車を可能とするものであること。 2 申請に係る予定建築物が休憩所の場合は、次のすべてに該当するものであること。 (1) 道路の円滑な交通を確保するため、主として中長距離を走行する自動車の運転者及び同乗者を対象とした休憩、食事等を目的とした施設で、次のアからエまでに掲げるいずれかの施設に該当するものであること。	は、次に掲げる要件に該当するものをいう。 (1) 申請地は、次のいずれにも該当するものであること。 ア 原則として同法施行令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる区域に所在する土地でないこと。 イ 申請地は、車道幅員6.5メートル以上、かつ、2車線を有する高速自動車道、国道、県道又は1日当たりおおむね2,000台以上の交通量を有する市道に6メートル以上の有効幅員で接続していること。 ウ 同種の施設と機能分担の観点において、また沿道サービス施設の利用に照らし適切な位置にあること。 エ 当該沿道サービス施設の利用に照らし適切な規模であり、かつ、大型車の駐車を可能とするものであること。 (2) 申請に係る予定建築物が休憩所の場合は、次のいずれにも該当するものであること。 ア 道路の円滑な交通を確保するため、主として中長距離を走行する自動車の運転者及び同乗者を対象とした休憩及び食事等を目的とした施設で次のいずれかに該当するものであること。

許可基準（改正案）	許可基準（現行）
<u>ア</u> 自動車専用道路又は高速自動車国道に設けられるサービスエリア内に設置されるもの <u>イ</u> 道の駅（「道の駅」登録・案内要綱（平成5年2月23日付け建設省道企発第19号建設省道路局長通知、平成14年3月29日付け国道企第152号、平成29年1月11日付け国道企第43号）に基づき、「道の駅」として登録されることが確実なもので、事前に道路管理者と協議が整っているもの） <u>ウ</u> 飲食店（20以上の客席数を有するもの。（以下「休憩施設」という。）ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）の規定が適用される施設を除く。） <u>エ</u> コンビニエンスストア（休憩施設を備えたもの） <u>(2)</u> 駐車スペースは、収容人員2人に1台の割合で算出した広さ（車いす使用者用駐車区画を有すること。）であること。 <u>(3)</u> 当該休憩所は、駐車スペースから直接利用可能なトイレ（多目的トイレが併設されているものに限る。）が設置されたものであり、かつ、当該施設の利用上、車両及び歩行者の通行に支障がないよう配慮されたものであること。 <u>3</u> 予定建築物が給油所の場合は、次のいずれにも該当するものであること。 <u>(1)</u> 道路の円滑な交通を確保するため、主として中長距離を走行する自動車を対象としたガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド、自動車用電気スタンド、自動車用水素スタンドその他これらに類する<u>もの</u>であること。 <u>(2)</u> 当該給油所に附属する事務所、洗車場及び簡易な自動車整備のための作業場（道路運送車両法（昭和26年法律第185号）第94条の2第1項に規定する指定自動車整備事業の用に供するものを除く。）は、必要最小限の規模であること。 <u>4</u> 申請者は、当該事業を行う者であること。 <u>なお、当該事業に当たって、資格免許、事業認可等が必要な場合は、当該免許等を取得し、又は取得する見込みがあること。</u>	<u>(7)</u> 自動車専用道路又は高速自動車国道に設けられるサービスエリア内に設置される<u>休憩施設</u> <u>(イ)</u> 道の駅 <u>(ウ)</u> ドライブインレストラン <u>(エ)</u> 飲食店（大衆食堂その他これに類するものに限る。）、喫茶店 <u>(オ)</u> コンビニエンスストア（休憩施設を備えたもの） <u>イ</u> 駐車スペースは収容人員2人に1台の割合で算出した広さ（車いす使用者用駐車区画を有すること。）が確保されていること。 <u>ウ</u> 当該休憩所は、駐車スペースから直接利用可能なトイレ（多目的トイレが併設されていること。）が設置されたものであり、かつ、当該施設の利用上、車両及び歩行者の通行に支障がないよう配慮された<u>計画</u>であること。 <u>(3)</u> 予定建築物が給油所の場合は、次のいずれにも該当するものであること。 <u>ア</u> 道路の円滑な交通を確保するため、主として中長距離を走行する自動車を対象としたガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド、自動車用電気スタンド、自動車用水素スタンドその他これらに類する<u>施設</u>であること。 <u>イ</u> 運転者及び同乗者が利用可能なトイレが設置されたものであること。 <u>ウ</u> 当該給油所に附属する事務所、洗車場及び簡易な自動車整備のための作業場（道路運送車両法（昭和26年法律第185号）第94条の2第1項に規定する指定自動車整備事業の用に供するものを除く。）は必要最小限の規模であること。 <u>(4)</u> 申請者は、当該事業を行う者であること。 <u>また、申請者において所要の資格免許及び事業認可等を取得しているか、取得する見込みがあること。</u>

許可基準（改正案）	許可基準（現行）
附 則	注 1 「沿道サービス施設」は、中長距離を走行する自動車又はその運転者等を対象としたものであることから、市街化区域に隣接又は近接（原則として市街化区域から直線で１キロメートルの範囲）している土地については、当該趣旨において適切な位置とは認められない。ただし、自動車専用道路又は高速自動車国道に設けられるサービスエリア内に設置される休憩施設はこの限りでない。 2 第１号アの「同法施行令第８条第１項第２号ロからニに掲げる区域」は、福山市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例に係る許可基準第３条に掲げる土地の区域とする。 3 第１号ウの「同種の施設と機能分担の観点において、また沿道サービス施設の利用に照らし適切な位置にあること。」について、同種の施設に隣接又は近接（原則として道路に沿った距離で１キロメートルの範囲）している土地は、当該「沿道サービス施設」の必要性はないことから適切な位置とは認められない。 4 第１号エの「大型車の駐車を可能とするものであること。」とは、地形及び道路の形状等に照らしその機能を十分発揮できる土地であり、当該施設の利用に照らし災害の防止上、通行の安全上、事業活動の効率上支障がないものであること。 5 第２号アに掲げる予定建築物については、各々次の要件に該当するものであること。 （１）「道の駅」は、登録・案内要綱（平成５年２月２３日付け建設省道企発第１９号建設省道路局長通知）に基づき、「道の駅」として登録されることが確実なもので、事前に道路管理者と協議が整っているものであること。 （２）「ドライブインレストラン」、「飲食店」及び「喫茶店」は、２０以上の客席数を有するものであること。 （３）「コンビニエンスストア」に備えられる休憩施設とは、２０以上の客席数を有する休憩スペースが確保されたものであること。 6 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和２３年法律第１２２号）の規定が適用される施設は第２号の「休憩所」とは認められない。 附 則

許可基準（改正案）	許可基準（現行）
この許可基準は、2017年（平成29年）4月1日から施行する。 <u>附 則</u> <u>（施行期日）</u> 1 この許可基準は、2025年（令和7年）4月1日から施行する。 <u>（経過措置）</u> 2 この許可基準の施行の際、現に改正前の都市計画法第34条第9号「沿道サービス施設」に係る許可基準（2017年（平成29年）4月1日施行）第1項及び第2項の規定に定める基準により受けた施設に係る許可については、この許可基準の施行後も、なおその効力を有する。	この許可基準は、2017年（平成29年）4月1日から施行する。
許可不要の改築に係る審査基準 市街化調整区域内において行われる既存建築物の建て替え又は建て増し（以下、この基準において「改築」という。）について、次の要件の<u>すべて</u>に該当する場合にあっては、都市計画法上の許可を要しないもの（いわゆる「許可不要の改築」という。）とする。 1 既存建築物は、都市計画法上適法なものであること。 2 既存建築物が存する従前の敷地の範囲内で行われるものであること。 3 別表1の建築物の用途分類表の区分（ロ）欄に変更のないもの（同表の区分（ハ）欄内の用途は同一用途とする。）であること。 また、線引き後建築された建築物にあっては、当該立地に係る用途を変更しないものであること。 4 延べ面積は、既存建築物の1.5倍の範囲内であること。 なお、自己用住宅の場合にあっては、延べ面積の合計が210平方メートル以下の場合には1.5倍の範囲内とみなす。 5 改築後の建築物は、規模、構造、設備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。	許可不要の改築に係る審査基準 市街化調整区域内において行われる既存建築物の建て替え又は建て増し（以下、この基準において「改築」という。）について、次の掲げる要件の<u>すべて</u>に該当する場合にあっては、都市計画法上の許可を要しないもの（いわゆる「許可不要の改築」という。）とする。 (1) 既存建築物は、都市計画法上適法なものであること。 (2) 既存建築物が存する従前の敷地の範囲内で行われるものであること。 (3) 別表1の建築物の用途分類表の区分（ロ）欄に変更のないもの（同表の区分（ハ）欄内の用途は同一用途とする。）であること。 また、線引き後建築された建築物にあっては、当該立地に係る用途を変更しないものであること。 (4) 改築後の床面積の合計が改築前の床面積の合計の1.5倍以下であること。ただし、戸建専用住宅にあっては改築後の床面積の合計が210平方メートル以下の場合には当該1.5倍以下と認められるものとする。 (5) 改築後の建築物の高さは、10メートル以下であること。ただし、当該高さが改築前の高さを超えず、かつ、建築基準法第56条の2第1項（別表第4第4項ロ（3）の号）の規定に適合する場合はこの限りでない。 <u>注1</u> 建築物の使用目的の変更（いわゆる用途そのものの変更）又は属人性に係る変更は本基準の対象とはならない。

許可基準（改正案）	許可基準（現行）
附 則 この審査基準は、2017年（平成29年）4月1日から施行する。 附 則 この審査基準は、2019年（平成31年）4月1日から施行する。 附 則 この審査基準は、2021年（令和3年）4月1日から施行する。 <u>附 則</u> <u>この審査基準は、2025年（令和7年）4月1日から施行する。</u>	<u>2 本基準は現に存する建築物の改築に係る基準であることから、既存建築物が存しない場合は本基準の対象とはならない。</u> 附 則 この審査基準は、2017年（平成29年）4月1日から施行する。 附 則 この審査基準は、2019年（平成31年）4月1日から施行する。 附 則 この審査基準は、2021年（令和3年）4月1日から施行する。
「農家住宅」又は「農業用倉庫」に係る審査基準 都市計画法第29条第1項第2号に規定する農業を営む者の居住の用に供する建築物（以下「農家住宅」という。）又は農機具等収納施設（以下「農業用倉庫」という。）とは、次の要件に該当するものをいう。 1 農家住宅は、<u>次の要件のすべてに該当するものであること。</u> (1) 申請者は、次のいずれかに該当するものとして農業に従事（新規就農者を含む。）し、かつ、将来継続して農業に従事する者であること。 ア 市街化調整区域内において1,000平方メートル以上の農地（農家住宅として使用する部分を除く。）につき所有権又は所有権以外の権限に基づいて耕作を行う世帯（以下「農家」という。）の責任者であって、年間60日以上農業に従事する者 イ 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の構成員であって、年間60日以上農業に従事する者 (2) 一農家につき一住宅に限るものとする。 (3) 申請地は、<u>次のすべてに該当するものであること。</u>	「農家住宅」又は「農業用倉庫」に係る審査基準 都市計画法第29条第1項第2号に規定する農業を営む者の居住の用に供する建築物（以下「農家住宅」という。）又は農機具等収納施設（以下「農業用倉庫」という。）とは、次の要件に該当するものをいう。 1 農家住宅は、<u>次に掲げる要件のすべてに該当するものであること。</u> (1) 申請者は、次のいずれかに該当するものとして農業に従事（新規就農者を含む。）し、かつ、将来継続して農業に従事する者であること。 ア 市街化調整区域内において1,000平方メートル以上の農地（農家住宅として使用する部分を除く。）につき所有権又は所有権以外の権限に基づいて耕作を行う世帯（以下「農家」という。）の責任者であって、年間60日以上農業に従事する者 イ 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の構成員であって、年間60日以上農業に従事する者 (2) <u>農家住宅は、一農家につき一住宅に限るものとする。</u> (3) 申請地は、耕作地に照らし適切な位置に所在していること。

許可基準（改正案）	許可基準（現行）
<u>ア 原則として５００平方メートル以下であること。</u> <u>イ 耕作地に照らし適切な位置（主たる耕作地から直線で１キロメートルの範囲内）に所在していること。</u> (4) 申請に係る予定建築物は、住宅としてふさわしい規模、構造、設計であり、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。 <u>(5) 新規就農者及び当該所有権以外の権限に基づく耕作により、農家住宅を建築する場合にあっては、当該農家住宅の建築後１０年間以上、耕作する旨の誓約書等を添付すること。</u> <u>(6) 申請者が新規に住宅を確保する必要性について、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を有するものであること。</u> ２ 農業用倉庫は、次の要件のすべてに該当するものであること。 (1) 申請者は、市街化調整区域内において農業に従事（新規就農者を含む。）し、かつ、将来継続して農業に従事する者であること。 (2) 申請地は、耕作地に照らし適切な位置（主たる耕作地から直線で１キロメートルの範囲内）に所在していること。 (3) 申請に係る予定建築物は、耕作規模等に照らしふさわしい規模、構造、設計であり、かつ、次のいずれにも該当するものであること。 ア 延べ面積は、原則として９０平方メートル以下であること。 イ 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。 <u>(4) 新規就農者及び当該所有権以外の権限に基づく耕作により、農業用倉庫を建築する場合にあっては、当該農家住宅の建築後１０年間以上、耕作する旨の誓約書等を添付すること。</u> <u>(5) 農業用倉庫の建築について、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を有するものであること。</u>	(4) 申請に係る予定建築物は、<u>農家住宅</u>としてふさわしい規模、構造、設計であり、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。 ２ 農業用倉庫は、次に掲げる要件のすべてに該当するものであること。 (1) 申請者は、市街化調整区域内において農業に従事（新規就農者を含む。）し、かつ、将来継続して農業に従事する者であること。 (2) 申請地は、耕作地に照らし適切な位置に所在していること。 (3) 申請に係る予定建築物は、耕作規模等に照らしふさわしい規模、構造、設計であり、かつ、次のいずれにも該当するものであること。 ア 延べ面積は、原則として９０平方メートル以下であること。 イ 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。 <u>注１ 第１項第１号アの「世帯の責任者」とは、世帯員のうち世帯の中心的な働き手として世帯の生計を担っているその家の経済面の責任者をいう。</u> <u>２ 第１項第１号アの「所有権以外の権限」とは、農業経営基盤強化促進法（昭和５５年法律第６５号）第１５条の規定による「利用権」又は農地法第３条の規定による「使用貸借権」、「賃貸借権」の設定により耕作することができる権利をいう。</u>

許可基準（改正案）	許可基準（現行）
附 則 この審査基準は、2015年（平成27年）7月1日から施行する。 附 則 この審査基準は、2017年（平成29年）4月1日から施行する。 附 則 この審査基準は、2021年（令和3年）4月1日から施行する。 附 則 この審査基準は、2022年（令和4年）1月19日から施行する。 附 則 この審査基準は、2024年（令和6年）4月1日から施行する。 <u>附 則</u> <u>この審査基準は、2025年（令和7年）4月1日から施行する。</u>	<u>なお、当該所有権以外の権限により耕作する場合は、原則として利用権等の設定が10年以上であること。</u> <u>また、新規就農者及び当該所有権以外の権限に基づく耕作により、農家住宅を建築する場合にあっては、当該農家住宅の建築後10年間、耕作状況等について毎年報告（耕作実態を証する資料を添付すること。）されること。</u> <u>3 第1項第3号又は第2項第2号の「耕作地に照らし適切な位置に所在していること。」とは、耕作地の一から直線で1キロメートルの範囲内の土地であること。</u> 附 則 この審査基準は、2015年（平成27年）7月1日から施行する。 附 則 この審査基準は、2017年（平成29年）4月1日から施行する。 附 則 この審査基準は、2021年（令和3年）4月1日から施行する。 附 則 この審査基準は、2022年（令和4年）1月19日から施行する。 附 則 この審査基準は、2024年（令和6年）4月1日から施行する。