

○福山市開発審査会提案基準 新旧対照表

| 改正案 | 現行 |
|--|----|
| <p>(提案基準第17号) 本家継承者の住宅に係る開発又は建築に関する基準</p> <p>市街化調整区域内において線引き前から継続して居住している世帯の継承者(以下「本家継承者」という。)が、既存の住宅の敷地内で行う自己用住宅の建築については、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。ただし、当該許可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、開発審査会の議を省略することができることとする。この場合において許可した案件については、当該許可をした日以降、直近の開発審査会において報告するものとする。</p> <p>1 申請地は、次のすべてに該当していること。</p> <p>(1) 市街化調整区域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(以下「本家者」という。)が、線引き前から所有し、かつ、居住している住宅の敷地内であること。ただし、その敷地だけでは本家継承者の住宅を建築することができない場合にあっては、隣接地へ既存の敷地の5割増しの範囲で拡大できるものとする。</p> <p>なお、既存の敷地を含み500平方メートル以下の場合は5割増しの範囲とみなす。</p> <p>(2) 本家継承者の住宅の建築に当たっては、既存住宅及びその敷地は建築基準法に適合するよう申請地の敷地設定がなされていること。</p> <p>なお、それぞれの敷地の面積は、165平方メートル以上であること。</p> <p>2 申請者は、本家者が居住している住宅を継承することが確実であること。</p> <p>3 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。</p> | |

| 改正案 | 現行 |
|---|----|
| <p>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。</p> <p>附則 この基準は、2025年（令和7年）10月1日から施行する。</p> | |
| <p>（提案基準第18号） 介護老人保健施設に係る開発又は建築に関する基準</p> <p>介護老人保健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。</p> <p>1 申請に係る介護老人保健施設は、介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第28項に規定する介護老人保健施設（社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条第3項第10号に規定する第二種社会福祉事業の用に供せられるものを除く。）であること。</p> <p>2 申請者は、当該事業を営む者であること。</p> <p>3 申請地は、当該施設の利用に照らし適切な規模であること。</p> <p>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) 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) 地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模であり、他の地域からの利用を多く想定した過大なものでないこと。</p> <p>5 申請に係る予定建築物の建築については、次のすべてに該当するものであること。 (1) 介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準（平成11年厚生省令第40号）第30条第1項に規定する協力病院が近隣に存在する場合等、介護老人保健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</p> | |

| 改正案 | 現行 |
|---|----|
| <p>認められること。</p> <p>(2) 本市の福祉施策の観点から支障がないものであるとして、本市福祉部局において介護保険法に基づく許可が確実であること。</p> <p>附則 この基準は、2025年（令和7年）10月1日から施行する。</p> | |
| <p>(提案基準第19号) 社会福祉施設に係る開発又は建築に関する基準</p> <p>社会福祉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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 申請に係る社会福祉施設は、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（以下「社会福祉施設」という。）であり、その位置、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るものであること。 2 申請者は、当該事業を営む者であること。 また、原則として、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。 3 申請地は、当該施設の利用に照らし適切な規模であること。 4 申請の理由は、次のいずれかに該当するものであること。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 近隣に係る医療施設、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も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、当該開発区域周辺の資源、環境 | |

| 改正案 | 現行 |
|---|----|
| <p>等の活用が必要である場合</p> <p>5 申請に係る予定建築物は、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであり、事業活動に照らし適切な規模であること。</p> <p>6 申請に係る予定建築物の建築について、本市の福祉施策の観点から支障がないものであり、設置及び運営が本市の定める基準に適合するものであること。</p> <p>附則 この基準は、2025年（令和7年）10月1日から施行する。</p> | |