

開 発 審 査 会 基 準 第 17 号

既存の宅地における開発行為又は建築行為等

市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であった土地で現在まで継続して宅地であるもののうち、おおむね50戸以上の建築物が連たんしている土地における開発行為又は建築行為若しくは用途変更で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 予定建築物の用途は次の各号の一に掲げるもので、居住の用又は自己の業務の用に供するものであること。
 - (1) 住宅、店舗等で建築基準法別表第2（い）項、（ろ）項又は（は）項に掲げるもの。ただし、床面積については適用しない。
 - (2) 事務所、倉庫又は工場（作業場を含む。以下、同じ。）。ただし、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号までを除く。）に掲げるものを除く。
- 2 予定建築物の用途は次の各号に掲げる用途に供しないものであること。
 - (1) 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
 - (2) 「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
- 3 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り、所在市町村長の支障がない旨の副申書が添付されているものであること。
- 4 申請地の規模は、居住の用に供するものにあつては5ヘクタール未満とし、第1項第1号に該当するもの（居住の用に供するものは除く。）については1,000平方メートル以下、同項第2号に該当するものは500平方メートル以下であること。
- 5 建築物の高さは、原則として10メートル以下であること。
- 6 住宅の開発行為及び建築行為で、一戸建ての住宅の一画地の最低敷地面積は原則として160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、複数の区画がある場合は、全体区画の数に0.2を乗じて得た数（平成20年3月24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140平方メートル以上とすることができる。
- 7 居住の用に供する建築物（一戸建ての住宅を除く。）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。
- 8 開発又は建築若しくは用途変更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。

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平方メートル以下でかつ建築物の高さが10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。

知事は、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。

附 則

この基準は、平成 11 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、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）の施行の日から施行する。（平成 13 年 5 月 18 日）

附 則

この基準は、平成 14 年 12 月 18 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 18 年 5 月 18 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 20 年 3 月 24 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

開発審査会基準第 17 号の運用基準

- 1 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であった土地で現在まで継続して宅地であるもの（以下、「宅地」という。）は、次の各号の一に該当するものであること。
 - (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の日より前に遡及しているものを除く。
 - (2) 建築物が存在していたことが、建物の登記事項証明等により確認できるもの。
 - (3) 平成 12 年 5 月 19 日改正前の都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号の既存宅地確認を受けたもの。
 - (4) その他、公的資料により確認できるもの。
- 2 連たんについては、次の各号により取り扱うことができるものとする。
 - (1) 敷地間の最短距離がおおむね 50 メートルの距離をもって連続していること。
 - (2) 既に建築物がない宅地にあっても、連続しているものとみなす。
 - (3) 戸数の算定（延べ面積が 30 平方メートル以上のものに限る。以下、同じ。）にあたっ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っては住戸数で算定するものとする。
- 3 建築基準法第 43 条第 1 項の規定による敷地の接道が満たされない場合等においては、接道のための必要最小限の路地状部分等（原則として、分筆するものとする。）について申請区域に含めることができる。この場合、路地状部分等については開発審査会基準（以下、「審査会基準」という。）第 4 項の面積には含めないものとする。
- 4 工場にあっては、県又は事務処理市における建築基準法施行細則に基づく「工場に関する報告書」の様式を準用し、作業場の床面積、主要な機械等について報告するものとする。
- 5 2 以上の用途の建築物を建築するときは、審査会基準第 4 項で定めるおのおのの面積のうち最も小さな面積を適用するものとする。
- 6 一戸建ての住宅（予定建築物が 2 戸以上のものは除く。）で申請地（敷地）が平成 13 年 5 月 18 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は、審査会基準第 6 項の規定は適用しない。
- 7 審査会基準第 6 項及び前項において、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など）に係る分割がなされたものは、「分筆等による分割がなされていないもの」とみなす。
- 8 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。
- 9 一戸建ての住宅、共同住宅、長屋、寄宿舎及び下宿において建築物の高さが 10 メートルを超える場合は、周辺の環境に悪影響を及ぼす恐れがなく、かつ、良好な中高層住宅等を計画的に建築すると認められるもので、次の各号の一に該当するものとする。

なお、予定建築物の日影が建築基準法第 56 条の 2 の規定による市街化調整区域における日影規制を 1 ランク強化した規制値（敷地境界線とみなす線を 5 メートルラインと、5 メートルラインを 10 メートルラインとみなして規制する。）を満たすものであること。

(1) 既存の中高層住宅団地（市街化区域を含む。）等に隣接又は近接し、すでに周辺の市街化調整区域内の土地の高度利用が図られており、かつ、周辺の道路交通について支障がなく周辺の農地等に悪影響を及ぼさない場合であって、隣接又は近接している区域の用途制限等と調整が図られている場合

(2) 市町村公営住宅等を建替える場合

10 居住の用に供する建築物（一戸建ての住宅を除く。）を建築する場合における駐車場は次のとおり計画すること。

(1) 駐車場の適切な配置とは、1台の車が駐車する場合に、他の車を移動することなく又は他の車が常時駐車する場所を通過することなく、道路又は通路から出入りできるものであること。

(2) 敷地内に設ける駐車場は、原則として1住戸（寄宿舍又は寮にあつては1住室）に対し普通乗用車が1台以上確保できるものであること。ただし、地形上等の理由により困難な場合は、隣接地等に同等以上の台数が確保できるものであること。又、その場合においても当該敷地内に必要な台数の半数以上を確保すること。

附 則

この基準は、平成14年12月18日から施行する。

附 則

この基準は、平成18年5月18日から施行する。

附 則

この基準は、平成20年3月24日から施行する。

附 則

この基準は、平成30年4月1日から施行する。