

一宮市開発審査会基準

平成25年 8月 改正

一宮市開発審査会
(一宮市建設部建築指導課)

一宮市開発審査会基準

「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、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もの」（都市計画法第34条第14号）及び「建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められるもの」（都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ）の取扱基準

関係条文 都市計画法第34条第14号 (開発許可)
都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ (建築許可)

基準番号	議決年月日 (改正承認年月日)	項 目
第1号	平成14年 4月 9日	農家の二・三男が分家する場合の住宅等
第2号	平成14年 4月 9日	土地収用対象事業により移転するもの
第3号	平成14年 4月 9日	事業所の社宅及び寄宿舍
第4号	平成14年 4月 9日	社寺仏閣及び納骨堂
第5号	平成14年 4月 9日	既存集落内のやむを得ない自己用住宅
第6号	平成14年 4月 9日	市街化調整区域にある既存工場のやむを得ない拡張
第7号	平成14年 4月 9日	幹線道路の沿道等における流通業務施設
	(平成15年 3月17日)	
	(平成21年10月16日)	
	(平成25年 8月23日)	
第8号	平成14年 4月 9日	有料老人ホーム等
	(平成22年 5月21日)	
第9号	平成14年 4月 9日	地域振興のための工場等
第10号	平成14年 4月 9日	大規模な既存集落における小規模な工場等
	(平成15年 3月17日)	
第11号	平成14年 4月 9日	介護老人保健施設
	(平成25年 8月23日)	
第12号	平成14年 4月 9日	既存の土地利用を適正に行うための管理施設の設置
第13号	平成14年 4月 9日	既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大
第14号	平成14年 4月 9日	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
第15号	平成14年 4月 9日	既存宅地確認を受けた土地での自己用外の建築行為及び開発行為
	(平成15年 3月17日)	既存宅地確認を受けた土地（自己用外）及び受けられる土地
		における建築行為及び開発行為
	(平成18年 2月17日)	既存の宅地における開発行為又は建築行為等
第16号	平成22年 3月19日	社会福祉施設
	(平成24年10月24日)	
	(平成25年 4月16日)	

開 発 審 査 会 基 準 第 1 号

農家の二・三男が分家する場合の住宅等

従来より市街化調整区域において継続して生活の本拠を有する農家世帯に代表される世帯が、その世帯の通常の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で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 許可を受ける者の範囲は、次の各号に該当するやむを得ない事情にある者であること。
 - (1) 原則として、市街化調整区域において当該市街化調整区域決定前から継続して生活の本拠を有する農家等の世帯構成員であった者(原則として3親等内の血族)であること。
 - (2) 結婚その他独立して新たに世帯を構成する者、又はいわゆるUターン等当該土地において世帯を構成する合理的事情にある者であること。
- 2 申請に係る土地は、次の各号のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 原則として、既存の集落内にあり、又はそれに隣接する土地であって、農家等が市街化調整区域決定前から所有していた土地(所有していた土地が農用地区域内にある場合等住宅を建築することが好ましくないとして市街化調整区域決定後に交換等により取得した土地については、市街化調整区域決定前から所有していたものとみなす。)であること。
 - (2) 原則として、(注)大規模な既存集落として市長が指定した集落に市街化調整区域決定前から継続して生活の本拠を有する農家等の分家住宅を当該指定既存集落内において建築する土地であること。
- 3 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。

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。

(注)「大規模な既存集落として市長が指定した集落」・・・28頁参照

開 発 審 査 会 基 準 第 2 号

土地収用対象事業により移転するもの

土地収用法第3条の各号に規定する事業の施行により、市街化調整区域に移転するもので、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 移転先は、原則として、市街化区域に隣接している土地又は既存集落内若しくはそれに隣接する土地であること。
- 2 移転後の建築物は、その用途、規模等が従前のものと著しく異なること。
- 3 工場にあっては、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。
- 4 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。

付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積若しくは敷地面積が従前の面積の1.5倍以下又は自己の居住用住宅の建築の用に供する開発区域の面積若しくは敷地面積が500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 3 号

事業所の社宅及び寄宿舍

事業所の従業員のための社宅及び寄宿舍(以下「社宅等」という。)で、申請の内容が次の1項又は2項に該当するものとする。

- 1 都市計画法に基づく許可等を受けた事業所又は市街化調整区域決定前から当該区域に存する事業所の社宅等で、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 当該社宅等の敷地は、事業所の敷地に隣接若しくは近接している土地又は既存集落内にあつて、事業所から1.5キロメートル以内の土地であること。
 - (2) 社宅等の規模は、その事業所の規模に比して過大でないこと。
 - (3) 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。
- 2 1項以外のもので、市街化調整区域決定前に次の各号に該当しているものであること。
 - (1) 土地の権利を取得していたものであること。
 - (2) 宅地造成済みのもの又は宅地造成中のものであること。
 - (3) 建築計画のあったもので、区域決定の日から起算して5年以内に建築工事に着手するものであること。
 - (4) 開発又は建築を行うために必要な許認可等を受けていたものでその目的に合致するものであること。

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 4 号

社寺仏閣及び納骨堂

原則として当該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次の1項又は2項の施設で、3項の条件を満たすものとする。

- 1 既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等
- 2 その他の宗教活動上の施設であって当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情の存するもので、申請内容が次の各号に該当するもの。
 - (1) 当該建築物の建築は宗教法人法第2条に定める宗教団体が行うものであること。
 - (2) 当該宗教団体は宗教法人法第14条に基づく規則の認証が得られているものであること。
 - (3) 当該区域の周辺に相当数の信者が居住していること。
 - (4) 当該土地は原則として既存の集落内又はそれに近接する土地であること。
 - (5) 予定建築物の用途は、宗教法人法第3条第1号の境内建物に該当するものであること。
 - (6) 申請に係る土地に、当該施設規模に見合った駐車場が設けられるものであること。
- 3 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。

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1,000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 5 号

既存集落内のやむを得ない自己用住宅

いわゆる既存集落であって当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度にある集落において建築することがやむを得ないものと認められる自己用住宅のための開発行為又は建築行為で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 申請に係る土地は、次の各号のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 相当数の建築物(おおむね50を基準とする。)が連たんし、独立して一体的な日常生活圏を構成している既存集落内にあって、許可申請者において市街化調整区域決定前から所有していた土地(所有していた者から相続により取得した土地を含む。)であること。
 - (2) 原則として、(注)大規模な既存集落として市長が指定した集落に市街化調整区域決定前から継続して生活の本拠を有する者が、当該指定既存集落内において自己用住宅を建築する土地であること。
- 2 自己の居住の用に供する原則として1戸の専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。
- 3 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場合であること。
- 4 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。

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。

(注)「大規模な既存集落として市長が指定した集落」・・・28頁参照

開 発 審 査 会 基 準 第 6 号

市街化調整区域にある既存工場のやむを得ない拡張

市街化調整区域にある既存工場が、主として事業活動の効率化又は質的改善を図るため、やむを得ず工場を拡張する場合で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 原則として市街化調整区域決定前から立地している工場で、主として事業活動の効率化又は質的改善を図るため敷地の拡張がやむを得ないものであること。
- 2 原則として、拡張部分は既存工場の隣接地で、既存工場の規模以下かつ1ヘクタール未満であること。
- 3 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。
- 4 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。

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1,000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 7 号

幹線道路の沿道等における流通業務施設

幹線道路の沿道等における流通業務施設の立地について市長が指定する区域内における流通業務施設のための開発行為又は建築行為で、貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものを除く。）の用に供される施設又は倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫の内、自己の業務用のもので、申請の内容が次の1項又は2項に該当し、かつ3項から5項までに該当するものとする。

- 1 流通業務施設で、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律第5条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設で、同法第4条第1項による認定を受けたものであること。
 - (2) 申請地は、指定区域の記1、記3のいずれかに該当するものであること。この場合において、記3の適用については、申請地からインターチェンジに至るまでの主要な道路（以下「主要な道路」という）が、幅員9メートル以上であること。
- 2 1項以外の流通業務施設で、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 積載重量5トン以上の大型自動車8台以上配置され又は一日当たりの発着貨物が80トン以上ある施設であること。
 - (2) 申請地は、指定区域の記1、記2のいずれかに該当するものであること。この場合において、記2の適用については、主要な道路が、幅員6メートル以上であること。
- 3 申請地の規模はその事業計画に照らし適正なものであること。
- 4 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。
- 5 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。

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。

附 則

（基準改正に伴う経過措置）

一宮市開発審査会基準新第7号（平成25年8月23日議決、改正基準）の施行日前に一宮市開発審査会基準第7号（平成21年10月16日議決、旧基準）に該当するとして許可申請がされたもので、改正基準の施行の際、許可又は不許可の処分がされていないものに係る開発審査会の基準は、改正基準に係わらず旧基準による。

（施行期日）

この基準は、平成26年1月1日から施行する。

（注）「幹線道路の沿道等における流通業務施設の立地について市長が指定する区域」…29頁参照

開発審査会基準第7号の運用基準

平成25年8月23日承認

- 1 「幹線道路の沿道等における流通業務施設の立地について市長が指定する区域」における取り扱いを次のとおりとする。
 - (1) 「接する区域」とは、次の各号の一に該当するものであること。
 - イ 四車線以上の道路から直接敷地に積載荷重5トン以上の大型自動車（以下「自動車」という。）が乗り入れることができる敷地。
 - ロ 交差点の角地等の敷地で、道路交通安全上の問題等のため四車線以上の道路から直接自動車を乗り入れることが認められない敷地についても、交差点を構成する他の幅員9メートル以上の道路から乗り入れることができる場合は認めるものとする。
 - (2) 「現在及び将来の土地利用上支障がない。」とは、次に該当するものであること。

当該区域に農用地区域内農地等積極的に保存すべき土地が含まれていないこと、将来住居系の土地利用が想定されていないこと、都市計画施設の区域でないこと等により判断すること。
 - (3) 四車線以上で都市計画決定されている道路で、暫定的に四車線未満で供用されているもので次の各号の一に該当するものは市長が指定する区域に含まれる。
 - イ 当該道路につき四車線以上の都市計画事業の認可が得られている場合。
 - ロ 四車線以上の用地が既に入収済みで、当該流通業務施設の立地が将来の四車線用地に接して可能な場合。
 - (4) 記2「1キロメートル以内」、記3「5キロメートル以内」の距離については、直線距離とし、当該申請地の一部が区域内に存する場合も含まれるとして、取り扱ってよい。
- 2 基準前文における、「自己の業務用のもの」とは、開発行為又は建築行為をしようとする者が当該建築物などで継続的に自己の業務による経済活動を行うものとする。
- 3 基準第1項第2号の内、「記3の適用については、申請地からインターチェンジに至るまでの主要な道路（以下「主要な道路」という）が、幅員9メートル以上であること。」における取扱いを次のとおりとする。
 - (1) 道路幅員が9メートル以上であること。
 - (2) 縁石や防護柵等により区別された歩道が設置されていること。
- 4 基準第2項第2号の内、「記2の適用については、主要な道路が、幅員6メートル以上であること。」における、「幅員6メートル以上」とは、高速自動車国道等の側道等車両通行上支障がない幅員が6メートル以上であることとする。
- 5 基準第4項の内、「周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。」における取扱いについては、次の各号を満たすものとする。
 - (1) 敷地内に敷地面積の10%以上の緑地を設けること。ただし、敷地面積が1ヘクタール未満の場合は、その割合を3%以上とすることができる。なお、緑地は、敷地境界線の内側に沿って設けることが望ましい。
 - (2) 遮光のための塀等を敷地の外周に設け、自動車のヘッドライト等の光を有効に遮断できるものとする。ただし、建築物等により有効に遮断出来る部分又は、流通業務施設等や幅員6メートル以上の道路に接する部分はこの限りでない。
 - (3) 事業の形態（例えば、24時間操業）等により、周辺への騒音、振動などの影響が大きくなると考えられる場合は、その軽減に必要と考えられる措置を、(1)及び(2)に加え適切に行うこと。
- 6 平成21年10月15日までに既に、「幹線道路の沿道等における流通業務施設の立地について市長

が指定する区域（平成 15 年 3 月 14 日指定）」のうち記 2 又は記 3 の適用を受け、一宮市開発審査会基準第 7 号の許可により立地した流通業務施設については、平成 21 年 10 月 16 日以降における、「幹線道路の沿道等における流通業務施設の立地について市長が指定する区域（平成 21 年 10 月 16 日指定）」のうち記 2 又は記 3 の適用に関しては、距離の規定「1 キロメートル以内の距離にある区域」を「おおむね 1 キロメートル以内の距離にある区域」と読み替える。

開 発 審 査 会 基 準 第 8 号

有料老人ホーム等

有料老人ホーム等のための開発行為又は建築行為で、申請の内容が次の1項又は2項に該当し、かつ3項及び4項に該当するものとする。

- 1 老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームで、次の各号に該当するものであること。
 - (1) その設置及び運営が県の定める「愛知県有料老人ホーム設置運営指導指針」に適合しており、県の有料老人ホーム担当部局と十分な連絡調整がとれたものであること。
 - (2) 当該有料老人ホームに係る入居の権利関係は、利用権方式又は賃貸方式のものであること。
 - (3) 当該有料老人ホームが、市街化調整区域に立地する医療機関又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合等、施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不適當なものであること。
- 2 介護保険法施行規則第15条第3号に規定する適合高齢者専用賃貸住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第3条の2に規定する共同利用の場合に限る。）で、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 介護保険法第41条第1項の指定居宅サービス事業者又は同法第42条の2第1項の指定地域密着型サービス事業者により、特定施設入居者生活介護（外部サービス利用型を除く。）又は地域密着型特定施設入居者生活介護が行われるものであり、かつ、当該事業者自ら施設を建築し運営するもので、介護保険担当部局との十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが确实と判断されるものであること。
 - (2) 当該適合高齢者専用賃貸住宅が、市街化調整区域に立地する医療機関が有する医療機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合等、施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不適當なものであること。
- 3 市の福祉施策及び都市計画の観点から支障がないものであること。
- 4 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。

付 記

本基準に該当するもの（ただし、2項に規定するものを除く。）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 9 号

地域振興のための工場等

地域振興を図る必要があるものとして市長が指定した地域における工場等のための開発行為又は建築行為で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 当該工場等は、技術先端型業種の工場又は研究所とする。
- 2 申請地の規模はその事業計画に照らし適正なものであり、5ヘクタール未満であること。
- 3 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。
- 4 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。

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1,000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。

(注)「地域振興のための工場等の立地について市長が指定する区域」…30頁参照

開 発 審 査 会 基 準 第 10 号

大規模な既存集落における小規模な工場等

大規模な既存集落として市長が指定した集落(以下「指定既存集落」という。)において建築することが、やむを得ないと認められる小規模な工場等のための開発行為又は建築行為で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 申請に係る建築物は、自己の業務の用に供する次に掲げるものであること。
 - (1) 工場
 - (2) 事務所
 - (3) 店舗
 - (4) 運動・レジャー施設
- 2 許可を受ける者は、原則として、当該指定既存集落に市街化調整区域決定前から継続して生活の本拠を有する者であること。
- 3 申請に係る敷地の規模は、原則として1,000平方メートル以下であること。なお、店舗については、建築物の延床面積が500平方メートル以下であること。
- 4 店舗及び運動・レジャー施設にあつては、「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はないこと。
- 5 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。
- 6 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。

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500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 11 号

介護老人保健施設

介護保険法第94条に規定する介護老人保健施設(社会福祉法第2条第3項第10号に規定する第2種社会福祉事業の用に供せられるものを除く。)のための開発行為又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 当該施設が厚生労働省の定める「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」(以下「厚生労働省の基準」という。)及び愛知県の定める「指定居宅サービスの事業の人員、設備及び運営に関する基準等を定める条例(平成24年愛知県条例第70号)第四章」に適合し、開設が確実に許可される見込みがある旨の確認が愛知県健康福祉部高齢福祉課においてなされたものであること。
- 2 厚生労働省の基準第30条に規定する協力病院が近隣に所在する場合等当該施設を立地させることがやむを得ないと認められるものであること。
- 3 開発又は建築を行うために他法令による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の開発審査会に報告するものとする。

附 則

この基準は、平成25年8月23日から施行する。

開 発 審 査 会 基 準 第 12 号

既存の土地利用を適正に行うための管理施設の設置

既存の土地利用を適正に行うために、最低限必要な管理施設を設置するための開発行為又は建築行為で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 申請に係る建築物は、資材置き場、駐車場等に必要な管理施設で、原則として、次に掲げるものとする。
 - (1) 事務所
 - (2) 倉庫
 - (3) 休憩所
- 2 申請に係る土地は、原則として既存の土地利用地内とし、その規模は200平方メートル以下でかつ既存の利用地に比して過大でないこと。
- 3 申請に係る建築物は、2階建て以下とする。
- 4 周辺の土地利用上支障がなく、周辺の環境に悪影響を及ぼさないものであること。
- 5 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。

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100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 13 号

既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大

敷地を拡大し、既存住宅を増築又は改築するための開発行為又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 原則として、既存住宅は、都市計画法に基づく許可を受けた者が自己の居住の用に供する1戸の専用住宅であること。
- 2 現に居住している既存住宅が、過密又は狭小であり、敷地を拡大し増築又は改築することがやむを得ないと認められるものであること。
- 3 拡大する敷地は、既存住宅が建築されている敷地の隣接地とし、その面積は、増築又は改築される住宅にふさわしい規模のものであること。
- 4 増築又は改築される住宅は、自己の居住の用に供するものとしてふさわしい規模、構造、設計等のものであること。
- 5 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。

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、既存の敷地と併せて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 14 号

相当期間適正にご利用された住宅のやむを得ない用途変更

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、相当期間適正にご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、建築後10年以上適正にご利用された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。
- 2 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。
- 3 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。

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

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、又は当該都市計画区域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もしくは用途変更で、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 (ぬ)項、(る)項(第 5 号及び第 6 号を除く。)又は(を)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、一戸建住宅にあつては、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は、全体区画の 2 割を超えない区画について 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(一戸建住宅を除く。)にあつては、駐車場が原則としてその敷地内に適切な配置及び駐車台数により設けられるものであること。
- 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。
- 9 建築行為又は用途変更にあつても、開発行為の審査にかかる技術基準を適用する。

ただし、居住の用に供する建築物(寄宿舍及び下宿は除く。)で敷地面積が 1,000㎡未満のものについては、この限りでない。

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。

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。

附 則

この基準は、平成 18 年 5 月 18 日から施行する。

開発審査会基準第15号の運用基準

平成18年2月17日承認

- 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書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。)については、申請区域には含めず、一体利用地としての扱いとする。
- 4 工場にあつては、一宮市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もっと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場合については、審査会基準第6項の規定は適用しない。
- 7 共同住宅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、良好な中高層住宅を計画的に建築すると認められるもので、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つて、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。

- 8 居住の用に供する建築物（一戸建住宅を除く。）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（寄宿舍又は下宿にあつては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、敷地内に計画戸数分の70%以上の台数を確保し、不足台数分については隣接の自己管理地で、確保すること。
 - (3) 駐車場の一台あたりのスペースは、原則として、2.5m×5mとする。
- 9 建築行為又は用途変更における技術基準の適用範囲は、都市計画法第33条第1項第2号から第10号とする。

附 則

この運用基準は、平成18年5月18日から施行する。

開 発 審 査 会 基 準 第 16 号

社会福祉施設

社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）のための開発行為又は建築行為で、申請の内容が、自己の業務用のもの（社会福祉施設の一部を他の社会福祉事業を営業者が使用する場合を含む。）で、次の各項に該当するものとする。

- 1 当該施設の設置及び運営が別表に定める基準に適合しているとして、社会福祉施設の許認可権限を有する社会福祉施設担当部局（以下「社会福祉施設担当部局」という。）と十分な連絡調整がとれたものであること。
- 2 別表に掲げる施設のうち、福祉サービスを受ける通所者又は入所者が直接利用する施設であること。ただし、やむを得ず当該施設に附属して設けられる訪問介護ステーション等の社会福祉施設については、この限りではない。
- 3 次の各号のいずれかに該当するものであること。
 - (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、当該申請地周辺の資源、環境等の活用が必要である場合
- 4 市の福祉施策及び都市計画の観点から支障がないものであること。
- 5 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。

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。

附 則

この基準は、平成22年3月25日から施行する。

附 則

この基準は、平成24年10月24日から施行する。

附 則

この基準は、平成25年4月16日から施行する。

別表

関係法	施設名	設置及び運営基準等	社会福祉施設担当部局
(第1種社会福祉事業)			
生活保護法	救護施設	保護施設の設備及び運営に関する基準を定める条例（平成24年愛知県条例第66号）	県（地域福祉課）
	更生施設		
	授産施設		
	宿所提供施設		
児童福祉法	乳児院	児童福祉施設の設備及び運営に関する基準を定める条例（平成24年愛知県条例第68号）	県（児童家庭課）
	母子生活支援施設		
	児童養護施設		
	情緒障害児短期治療施設		
	児童自立支援施設		
	障害児入所施設	児童福祉法に基づく特定障害児入所施設等の人員、設備及び運営に関する基準（平成24年厚生労働省令第16号）	県（障害福祉課）
老人福祉法	養護老人ホーム	養護老人ホーム等の設備及び運営に関する基準を定める条例（平成24年愛知県条例第69号）	県（高齢福祉課）
	特別養護老人ホーム		
	軽費老人ホーム		市町村、社会福祉法人：県（福祉相談センター）／市町村及び社会福祉法人以外：県（高齢福祉課）
障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律	障害者支援施設	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく（指定）障害者支援施設の設備及び運営に関する基準（平成18年厚生労働省令第172号、177号）	県（障害福祉課）
売春防止法	婦人保護施設	婦人保護施設の設備及び運営に関する基準を定める条例（平成24年愛知県条例第67号）	県（児童家庭課）

(第2種社会福祉事業)			
児童福祉法	障害児通所支援事業	指定通所支援の事業の人員、設備及び運営に関する基準等を定める条例(平成24年愛知県条例第71号)	県(障害福祉課)
	障害児相談支援事業	児童福祉法に基づく指定障害児相談支援の事業の人員及び運営に関する基準(平成24年厚生労働省令第29号)	市町村
	児童自立生活援助事業	児童福祉法施行規則(昭和23年厚生省令第11号)、児童自立生活援助事業実施要綱(平成10年4月22日付け児発第344号厚生労働省児童家庭局長通知)	県(児童家庭課)
	放課後児童健全育成事業	放課後子どもプラン推進事業実施要綱(平成19年3月30日付け18文科生第587号・雇児発第0330039号)文部科学省生涯学習政策・厚生労働省雇用均等・児童家庭局長連名通知	県(子育て支援課)
	子育て短期支援事業	児童福祉法施行規則(昭和23年厚生省令第11号)	県(児童家庭課)
	乳児家庭全戸訪問事業	乳幼児全戸訪問事業ガイドラインについて(平成21年3月16日付け雇児発第316001号)厚生労働省雇用均等・児童家庭局長通知	
	養育支援訪問事業	養育支援訪問ガイドラインについて(平成21年3月16日付け雇児発第316002号)厚生労働省雇用均等・児童家庭局長通知	
	地域子育て支援拠点事業	児童福祉法施行規則(昭和23年厚生省令第11号)	県(子育て支援課)
	一時預かり事業	平成24年度子育て支援交付金の交付対象事業等について(平成24年7月27日付け雇児発0727第5号)	
	小規模住居型児童養育事業	児童福祉法施行規則(昭和23年厚生省令第11号)、小規模住居型児童養育事業の運営について(平成21年3月31日付け雇児発第331011号)厚生労働省雇用均等・児童家庭局長通知	県(児童家庭課)
	助産施設	児童福祉施設の設備及び運営に関する基準を定める条例(平成24年愛知県条例第68号)	県(児童家庭課)

	保育所	児童福祉施設の設備及び運営に関する基準を定める条例（平成 24 年愛知県条例第 68 号）	県（子育て支援課）※市町村立は各市町村
	児童厚生施設	児童福祉施設の設備及び運営に関する基準を定める条例（平成 24 年愛知県条例第 68 号）／児童館の設置運営要綱（平成 2 年 8 月 7 日付け厚生省発児第 123 号厚生事務次官通知）、標準的児童遊園設置運営要綱（平成 4 年 3 月 26 日付け児育第 8 号厚生省児童家庭局育成課長通知）／児童館ガイドライン（平成 23 年 3 月 31 日付け雇発 0331 第 9 号厚生労働省雇用均等・児童家庭局長通知）	県（子育て支援課） ※市町村立は各市町村
	児童家庭支援センター	児童福祉施設の設備及び運営に関する基準を定める条例（平成 24 年愛知県条例第 68 号）	県（児童家庭課）
母子及び寡婦福祉法	母子家庭等日常生活支援事業	母子及び寡婦福祉法施行規則（昭和 39 年厚生省令第 32 号）	県（児童家庭課）
	寡婦日常生活支援事業		
	母子福祉施設（母子福祉センター・母子休養ホーム）	母子福祉施設設置要綱（昭和 40 年 6 月 12 日付け厚生省発児第 145 号厚生事務次官通知）	
老人福祉法 介護保険法	老人居宅介護等事業（訪問介護）	指定居宅サービスの事業の人員、設備及び運営に関する基準等を定める条例（平成 24 年愛知県条例第 70 号）	県（福祉相談センター）
	同（定期巡回・随時対応型訪問介護看護）	各市町村の定める条例	市町村
	同（夜間対応型訪問介護）		
	小規模多機能型居宅介護事業		
認知症対応型老人共同生活援助事業			

	老人デイサービスセンター（通所介護）	指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準等を定める条例（平成 24 年愛知県条例第 70 号）	県（福祉相談センター）
	同（認知症対応型通所介護）	各市町村の定める条例	市町村
	複合型サービス福祉事業		
	老人短期入所施設	指定居宅サービスの事業の人員、設備及び運営に関する基準等を定める条例（平成 24 年愛知県条例第 70 号）	県（福祉相談センター）
	老人福祉センター	老人福祉法による老人福祉センター設置及び運営について（昭和 52 年社老第 48 号）	県（福祉相談センター）
	老人介護支援センター	老人（在宅）介護支援センターの運営について（平成 18 年老発第 0331003 号） 別紙	県（高齢福祉課）
障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律	障害福祉サービス事業	指定障害福祉サービスの事業の人員、設備及び運営に関する基準等を定める条例（平成 24 年愛知県条例第 72 号）	県（障害福祉課）
	地域活動支援センター	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく地域活動支援センターの設備及び運営に関する基準（平成 18 年構労働省令第 175 号）	市町村
	福祉ホーム	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく福祉ホームの設備及び運営に関する基準（平成 18 年厚生労働省令第 176 号）	
	一般相談支援事業（地域相談支援事業）	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく指定地域相談支援の事業の人員及び運営に関する基準（平成 24 年厚生労働省令第 27 号）	県（障害福祉課）

	特定相談支援事業 (計画相談支援事業)	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく指定計画相談支援の事業の人員及び運営に関する基準(平成24年厚生労働省令第28号)	市町村
身体障害者福祉法	身体障害者生活訓練等事業	身体障害者福祉法施行規則(平成24年厚生労働省令第40号)	県(障害福祉課)
	介助犬訓練施設	身体障害者補助犬法施行規則(平成20年厚生労働省令第163号)	
	聴導犬訓練施設		
	身体障害者福祉センター	身体障害者社会参加の支援施設の設備及び運営に関する基準(平成18年厚生労働省令第169号)	
	補装具製作施設		
	盲導犬訓練施設	同/身体障害者補助犬法施行規則(平成14年厚生労働省令第127号)	
	視聴覚障害者情報提供施設	身体障害者社会参加の支援施設の設備及び運営に関する基準(平成18年厚生労働省令第169号)	
社会福祉法	隣保館	隣保館の設置及び運営について(平成14年8月29日付け厚生労働省発援第0829002号)別紙「隣保館設置運営要綱」	県(人権推進室)
更生保護事業法	更生保護施設	更生保護施設における処遇の基準等に関する規則(平成14年法務省令第37号)	国(名古屋保護観察所)

第16号の運用基準

平成22年3月19日承認

- 1 基準第1項の「社会福祉施設担当部局と十分な連絡調整がとれたもの」とは、計画規模が適正であり、開設見込みが確実であると社会福祉施設担当部局で確認が得られたものであること。
- 2 基準第3項第1号に規定する「医療施設、社会福祉施設等」とは、次の各号の一に該当するものであること。
 - (1) 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院又は第2項に規定する診療所
 - (2) 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又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設
 - (3) 老人福祉法（昭和38年法律133号）第29条第1項に規定する有料老人ホーム又は介護保険法（平成9年法律第123号）第94条に規定する介護老人保健施設
- 3 基準第3項第2号に規定する「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」とは、次の各号の一に該当するもので、その必要性について、社会福祉施設担当部局で確認が得られたものであること。
 - (1) 通所又は当該施設からの通学時の安全確保に特に配慮を要する場合
 - (2) 施設の特性から安全を確保するため、静穏な環境を必要とする場合
 - (3) 運動場等を必要とする施設で市街化区域での用地確保が困難な場合
- 4 基準第3項第3号に該当する「当該申請地周辺の資源、環境等の活用が必要である場合」とは、次の各号の一に該当するもので、その効果について社会福祉施設担当部局で確認が得られたものであること。
 - (1) 当該申請地周辺の農林水産資源（農地・山林等、農林水産物及び当該生産者が有する技能等）又は温泉等の天然資源を活用する場合
 - (2) 当該申請地周辺のボランティア団体等の人的資源を活用する場合
 - (3) 当該申請地周辺の優れた自然環境を活用する場合

附 則

この運用基準は、平成22年3月25日から施行する。

(資料1)

大規模な既存集落として市長が指定する集落

(平成14年4月9日指定)

(平成19年11月30日一部改正)

都市計画法(昭和43年6月15日法律第100号)第34条第14号及び都市計画法施行令(昭和44年6月13日政令第158号)第36条第1項第3号ホの規定の運用に関して、大規模な既存集落を下記のとおり指定する。

記

次の各号に該当する独立して一体的な日常生活圏を構成している集落であって、原則として農用地区域等積極的に保存すべき区域を除いた区域。

- 1 当該集落内には、小・中学校、鉄道の駅若しくはバス停留所、日用品店舗、旧町村役場、病院若しくは診療所等の社会生活に係る施設のいずれかが存すること。
- 2 原則として、市街化調整区域内においておおむね200以上の建築物が連たんしていること。
- 3 当該集落に係る戸数密度が、当該市街化区域に係る計画戸数密度とほぼ同程度にあるものであること。

(資料2)

幹線道路の沿道等における流通業務施設の立地について市長が指定する区域

(平成15年3月14日指定)

(平成19年11月30日一部改正)

(平成21年10月16日一部改正)

(平成25年8月23日一部改

正)

都市計画法(昭和43年6月15日法律第100号)第34条第14号及び都市計画法施行令(昭和44年6月13日政令第158号)第36条第1項第3号ホの規定の運用に関して、幹線道路の沿道等において流通業務施設を立地することが土地利用上支障とならない区域を下記のとおり指定する。

記

次の区域にあつて、現在及び将来の土地利用上支障のない区域

- 1 原則として現に供用されている四車線以上の道路に接する区域。
- 2 高速自動車国道並びに道路整備特別措置法により料金徴収が認められている国道、県道及び市道のインターチェンジの一般道路への出入口又はインターチェンジの料金徴収所から、1キロメートル以内の距離にある区域。
- 3 高速自動車国道のインターチェンジの一般道路への出入口又はインターチェンジの料金徴収所から、5キロメートル以内の距離にある区域。

(資料3)

地域振興のための工場等の立地について市長が指定する地域

(平成14年4月9日指定)

(平成19年11月30日一部改正)

都市計画法(昭和43年6月15日法律第100号)第34条第14号及び都市計画法施行令(昭和44年6月13日政令第158号)第36条第1項第3号ホの規定の運用に関して、工場等の立地を行うことにより地域振興を図る必要がある区域を下記のとおり指定する。

記

一宮市の市街化調整区域全域とする。ただし、原則として農用地区域、史跡・名勝・天然記念物、文化財包蔵地等積極的に保存すべき区域等を除く。

一宮市開発審査会取扱方針

取扱方針番号	承認年月日 (改正承認年月日)	
第1号	平成14年4月9日	不良住宅が集合する地区の居住者が移転する場合の 取扱方針
第2号	平成14年4月9日	第二種特定工作物に該当しない1ヘクタール未満 の運動・レジャー施設の併設建築物の取扱方針
第3号	平成14年4月9日	大学等の学生下宿等の取扱方針
第4号	平成14年4月9日	市街化調整区域決定前からの宅地での自己用の建 築行為の取扱方針 (平成15年3月17日取扱廃止承認)
	平成19年4月4日	相当期間適正に利用された業務用建築物のやむを得 ない用途変更の取扱方針
第5号	平成14年4月9日	市街化調整区域決定前からの宅地での自己用外の建 築行為及び開発行為の取扱方針 (平成15年3月17日取扱廃止承認)

開 発 審 査 会 取 扱 方 針 第 1 号

不良住宅が集合する地区の居住者が移転する場合の取扱方針

不良住宅が集合する地区の居住者が住環境の改善を図るため、市街化調整区域へ移転するもので、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 従前地において、市が地区の環境の整備改善を図るため、次の事業を行う場合であること。
 - (1) 住宅地区改良事業
 - (2) 小集落地区改良事業
 - (3) 密集住宅市街地整備事業
 - (4) 地方改善事業
 - (5) 市が実施する住環境の整備に関する事業
- 2 申請者は、従前地の市町村長が発行する次の書面を申請書に添付するものとする。
 - (1) 前項の事業により移転することが必要であると認める旨の書面。
 - (2) 移転後の土地を当該地区の環境の整備改善を図るため利用することに努める旨の書面。
- 3 申請者は、従前地の建築物及び土地について次のことを確約すること。
 - (1) 建築物は移転後すみやかに除却すること。
 - (2) 跡地の利用については、当該地区の環境の整備改善のため市が行う事業に協力すること。

上記(1)及び(2)について、建築物及び土地に関する権利を有する者が他に入る場合は、申請に際しあらかじめ、建築物及び土地に関する権利を有する者の同意を得ていること。
- 4 申請者は、現に県内に居住していること。
- 5 移転先は原則として、市街化区域に隣接している土地又は既存の集落内若しくはそれに隣接する土地であること。
- 6 自己の居住の用に供する住宅又は兼用住宅を建築するものであること。
- 7 一団地の建築戸数は、10戸未満であること。
- 8 申請に係る土地の面積は過大でないこと。
- 9 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。

開 発 審 査 会 取 扱 方 針 第 2 号

第二種特定工作物に該当しない1ヘクタール未満の運動・レジャー施設の併設建築物の取扱方針

第二種特定工作物に該当しない1ヘクタール未満の運動・レジャー施設(主たる目的が、建築物の建築であるものを除く。)に管理上又は利用増進上併設される建築物で、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、施設の区域は、住宅密集地から50メートル以上離れており、施設の区域外の幅員6メートル以上の道路に接していること。
- 2 施設の区域内の建築物は、物理的及び機能的にみて社会通念上当該運動・レジャー施設に不可分一体のものとして併設され、かつ、その配置、規模、設計、内容等が適切なものであること。
- 3 施設内に当該施設規模に見合った駐車場が設けられるものであること。
- 4 危険防止等の措置を講じたものであること。
- 5 開発を行うために他の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。

開 発 審 査 会 取 扱 方 針 第 3 号

大学等の学生下宿等の取扱方針

市街化調整区域にある大学等に通学する学生のみを対象とするもので、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 申請に係る土地は、対象とする大学等の近接地又は大学等から1.5キロメートル以内の既存集落内であること。
- 2 当該申請者と大学等との間において、運営方法についての契約がなされていること。
- 3 開発又は建築を行うために他の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。

開 発 審 査 会 取 扱 方 針 第 4 号

相当期間適正に利用された業務用建築物のやむを得ない用途変更の取扱方針

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業務用建築物を、当初許可等を受けた者以外の者が所有し、かつ、使用する場合(以下「用途変更」という。)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、建築後 10 年以上適正に利用された業務用建築物(都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号の建築物は除く。)が、やむを得ない事情により用途変更されるものであること。
- 2 変更後の建築物の用途は、当初許可の用途と同種であり、かつ、新たに周辺の市街化を促進する恐れがないもので、周辺の土地利用上支障がなく、また、周辺の環境に悪影響を及ぼさないものであること。
- 3 既存建築物を利用するための用途変更であるが、合理的理由によりやむを得ず増改築を行なう場合は、増改築後の床面積の合計が従前の建築物の 1.2 倍以下で、かつ、建築物の高さは 10 メートル以下であること。
- 4 用途変更を行なうために他の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

この取扱方針は、平成 19 年 5 月 1 日から施行する。

開発審査会取扱方針第4号の運用方針

平成19年4月4日承認

- 1 「都市計画法に基づく許可を受けて建築された」には、同法第29条第1項の制限対象外として建築された建築物を含む。
- 2 方針第1項は、次による。
 - (1) 「適正に利用された」とは、建築後に継続して当初許可の目的のとおり利用されたことをいう。
 - (2) 「業務用建築物」とは、事務所、店舗、倉庫及び工場等業務の用に供する建築物をいう。
 - (3) 「やむを得ない事情」とは、次のいずれかによる。ただしア、イ、ウに該当する用途変更については、適正に利用された期間を問わないことができる。
 - ア 当初許可を受けた者が、倒産、破産宣告等により、現在の業務用建築物を使用することが困難になった場合。
 - イ 当該業務用建築物が競売又は公売に付された場合。
 - ウ 当初許可を受けた者の死亡、重度障害、失踪により経済的負担が生じ、現在の業務用建築物を使用することが困難になった場合。
 - エ 当初許可を受けた者の社会経済情勢の変化に伴う転廃業により、現在の業務用建築物を当初許可の利用目的どおり使用することが困難になった場合。
 - オ 当初許可を受けた工場が事業活動の効率化又は質的改善を図るため敷地拡張をする際、隣接地に拡張敷地がなく、やむを得ず移転しなければならない場合。
 - カ その他、社会通念上やむを得ない事情が認められる場合。
- 3 方針第2項の「当初許可の用途と同種」とは、既存の権利、収用移転等の工場から一般工場、自己の業務用店舗から一般店舗等への変更をいい、別表「建築物の用途分類」の用途区分ごとの範囲とする。ただし、営業内容については、「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への変更でないこと。
- 4 方針第3項の「合理的理由により」とは、既存建築物が昭和56年以前に建築され、耐震性に問題があり改築が必要な場合や、既存建築物を有効利用する上で、やむを得ず増築が必要な場合等をいう。
- 5 許可を受けることなく既に用途変更されているもの、建築物の用途が変更されているもの（この方針に適合する建築物の用途区分の範囲で使用されているものは除く。）又は業務用として営業実績が認められないものは、用途変更することができない。
- 6 この方針によって用途変更された業務用建築物は、方針第1項の「建築後10年以上適正に利用された」を「許可後10年以上適正に利用された」と読み替えて適用する。

附 則

この運用方針は、平成19年5月1日から施行する。

別 表

建築物の用途分類

用途区分	当初許可の用途の例	当初許可時の関係法令
共同住宅等	既存の権利及び収用移転による共同住宅、事業所の社宅及び寄宿舍	都市計画法第 34 条第 13 号 都市計画法第 34 条第 14 号 (開発審査会基準第 2, 3 号)
併用住宅	既存の権利及び収用移転による併用住宅、大規模既存集落における併用住宅	都市計画法第 34 条第 13 号 都市計画法第 34 条第 14 号 (開発審査会基準第 2, 10 号)
物品販売店舗	既存の権利及び収用移転による物品販売店舗、大規模既存集落における物品販売店舗	都市計画法第 34 条第 13 号 都市計画法第 34 条第 14 号 (開発審査会基準第 2, 10 号)
飲食店	既存の権利及び収用移転による飲食店、大規模既存集落における飲食店、ドライブイン	都市計画法第 34 条第 9 号 都市計画法第 34 条第 13 号 都市計画法第 34 条第 14 号 (開発審査会基準第 2, 10 号)
事務所	既存の権利及び収用移転による事務所、大規模既存集落における事務所	都市計画法第 34 条第 13 号 都市計画法第 34 条第 14 号 (開発審査会基準第 2, 10 号)
宿泊施設	既存の権利及び収用移転によるホテル、旅館	都市計画法第 34 条第 13 号 都市計画法第 34 条第 14 号 (開発審査会基準第 2 号)
倉庫	既存の権利及び収用移転による倉庫、農林水産物貯蔵倉庫	都市計画法第 34 条第 4 号 都市計画法第 34 条第 13 号 都市計画法第 34 条第 14 号 (開発審査会基準第 2 号)
工場	既存の権利及び収用移転による工場、技術先端型業種の工場、大規模既存集落における工場、農林水産物処理加工工場、既存工場の密接関連工場	都市計画法第 34 条第 4 号 都市計画法第 34 条第 7 号 都市計画法第 34 条第 13 号 都市計画法第 34 条第 14 号 (開発審査会基準第 2, 9, 10 号)

注 1 建築物の用途の変更は、原則として上記の「用途区分」ごとの範囲とする。

注 2 「当初許可の用途の例」は、許可要件の参考例を示す。

注 3 飲食店には、歓楽施設に該当するものを含まない。

注 4 上記の「用途区分」に該当しないものについては、個別に審査するものとする。

注 5 工場にあっては、用途変更に際して、一宮市企業立地奨励措置が受けられるものであること。

そ の 他

1 一宮市開発審査会条例

(一宮市条例第 14 号)

平成 14 年 3 月 27 日

公布

平成 14 年 4 月 1 日

施行

2 一宮市開発審査会運営規定

平成 14 年 3 月 27 日

公布

平成 14 年 4 月 1 日

施行

平成 19 年 11 月 30 日

一部改正

一宮市開発審査会条例

一宮市開発審査会条例をここに公布する。

平成 14 年 3 月 27 日

一宮市長 谷 一夫

一宮市条例第 14 号

一宮市開発審査会条例

(趣旨)

第 1 条 この条例は、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 78 条第 8 項の規定に基づき、一宮市開発審査会(以下「審査会」という。)の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(組織)

第 2 条 審査会は、委員 5 人をもって組織する。

(委員の任期)

第 3 条 委員の任期は、2 年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長)

第 4 条 審査会に会長を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、審査会の会務を総理する。

3 会長に事故があるときは、委員のうちから会長があらかじめ指名する者がその職務を代理する。

(会議)

第 5 条 審査会は、会長が招集する。

2 審査会においては、会長が会議の議長となる。

3 審査会は、会長(会長に事故があるときは、前条第 3 項の規定によりその職務を代理する者。次項において同じ。)及び 2 人以上の委員が出席しなければ、会議を開くことができない。

4 審査会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(参考人の出席)

第 6 条 審査会は、必要があると認めるときは、その会議に、学識経験のある者その他の参考人の出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第 7 条 審査会の庶務は、建設部において処理する。

(委任)

第8条 この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、市長が定める。

付 則

(施行期日)

1 この条例は、平成14年4月1日から施行する。

一宮市開発審査会運営規定

(平成14年4月1日 施行)

(平成19年11月30日 一部改正)

(趣 旨)

第1条 この規定は、一宮市開発審査会条例（平成14年一宮市条例第14号）第8条の規定に基づき、一宮市開発審査会（以下「審査会」という。）の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(会長の任期)

第2条 会長の任期は、委員の任期とする。

(会議の召集)

第3条 審査会の会長（以下「会長」という。）は、次の各号のいずれかに該当する場合は、審査会を召集しなければならない。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号、以下「法」という。）第34条第14号の規定による付議があったとき。
- (2) 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第36条第1項第3号ホの規定による付議があったとき。
- (3) 法第50条第1項の規定による審査請求があったとき。
- (4) その他会長が必要と認めたとき。

2 会長は、審査会を招集する場合は、原則として会議の日時、場所及び議事事項を、開催の日の3日前までに審査会委員に文書で通知しなければならない。

(審査請求の口頭審理)

第4条 法第50条第3項の規定による口頭審理を行おうとする場合、会長は原則として審理の日時、場所その他必要な事項を、開催3日前までに審査請求人、処分庁及びその他の関係人に文書で通知しなければならない。

2 前項の通知を受けた者に代わり代理人が出席する場合は、審理開催の前までに委任状を会長に提出しなければならない。

(会議の非公開)

第5条 審査会の会議は、法第50条第3項の規定による口頭審理を行う場合を除き、非公開とする。

(口頭審理の公開)

第6条 会長は、法第50条第3項により、口頭審理を公開するにあたって、傍聴人に静粛を求め、発言を禁ずるものとする。

2 会長は、口頭審理の秩序維持のために必要があると認める場合は、傍聴人の数を制限し、あるいは退場を命ずるなど必要な措置を講ずることができる。

(議事録)

第7条 審査会の会議については、議事録を作成しなければならない。

2 議事録には、出席委員中予め指名された委員が署名、押印するものとする。

(文書の公開)

第8条 審査会の会議に係る議事録等の文書は、一宮市情報公開条例（平成12年条例第33号）に基づき公開するものとする。

(会議の特例)

第9条 会長は、緊急の必要があると認めた場合、その他やむを得ない場合には、議事の概要を記載した書面を回付して、その可否を問い、審査会の会議に代えることができる。

2 委員は、前項の可否の表明の際、署名、押印し出席に代えるものとする。

(公 印)

第10条 審査会の公印は、次に掲げるものとする。

(1) 一宮市開発審査会会長之印

(庶 務)

第11条 審査会に関する庶務は、建設部建築指導課において処理するものとする。

(その他)

第12条 この規定に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が審査会に諮って定めるものとする。

附 則

この規定は、平成14年4月1日から施行する。