

一宮市開発審査会基準改正 新旧対照表

現 行	改正案
<p style="text-align: center;"><b>開発審査会基準第1号</b></p> <p style="text-align: center;"><b>農家の二・三男が分家する場合の住宅等</b></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(2) 略</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>3 略</p>	<p style="text-align: center;"><b>開発審査会基準第1号</b></p> <p style="text-align: center;"><b>分家住宅</b></p> <p>世帯の通常の分化発展の過程において、やむを得ない事情により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。</p> <p>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。</p> <p>(1)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世帯の世帯構成員であった者(3親等内の血族)であること。<u>ただし、やむを得ない事由がある場合はこの限りでない。</u></p> <p>(2) 略</p> <p>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。</p> <p>(1)既存の集落内にあり、又はそれに隣接する土地であって、申請者の直系血族のうち尊属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。<u>ただし、やむを得ない事由がある場合はこの限りでない。</u></p> <p>(2)(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世帯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。<u>ただし、やむを得ない事由がある場合はこの限りでない。</u></p> <p>3 略</p>

### 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。

2～4 略

### 開発審査会基準第3号

#### 事業所の社宅及び寄宿舍

事務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って、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 略

### 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

### 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、市街化調整区域内に移転するもので、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、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。ただし、やむを得ない事由がある場合はこの限りでない。

2～4 略

### 開発審査会基準第3号

#### 事業所の社宅及び寄宿舍

事務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って、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。
  - (4) 従業員数がパートタイマー、季節労働者、新規採用者を除いて10人以上であること。

2 略

### 開発審査会基準第4号

#### 社寺仏閣及び納骨堂

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

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。

1～3 略

### 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) 略
  - (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。

3～4 略

### 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

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。ただし、やむを得ない事由がある場合はこの限りでない。

1～3 略

### 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) 略
  - (2) 大規模な既存集落(注)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。ただし、やむを得ない事由がある場合はこの限りでない。
- 2 自己の居住の用に供する1戸の専用住宅等であり、申請地及び申請に係る建築物はこれにふさわしい規模であること。ただし、やむを得ない事由がある場合はこの限りでない。

3～4 略

### 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 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をするものであること。ただし、やむを得ない事由がある場合はこの限りでない。
- 2 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

ヘクタール未満であること。

3～4 略

### 開発審査会基準第7号 略

#### 開発審査会基準第7号の運用基準

1 略

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。

3～6 略

### 開発審査会基準第8号

#### 有料老人ホーム

有料老人ホーム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 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)～(3)略

2, 3略

### 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。

1～4 略

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

満であること。ただし、やむを得ない事由がある場合はこの限りでない。

3～4 略

### 開発審査会基準第7号 略

#### 開発審査会基準第7号の運用基準

1 略

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を所有し、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。

3～6 略

### 開発審査会基準第8号

#### 有料老人ホーム

有料老人ホーム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 老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームの内、自己の業務用のもので、次の各号に該当するものであること

(1)～(3)略

2, 3略

### 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自己の業務用の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

1～4 略

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 略
- 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。
- 4～6 略

### 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

- 1～3 略

### 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。

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 略
- 2 許可を受ける者は、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。ただし、やむを得ない事由がある場合はこの限りでない。
- 3 申請に係る敷地の規模は、1,000平方メートル以下であること。ただし、やむを得ない事由がある場合はこの限りでない。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。
- 4～6 略

### 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。)の内、自己の業務用のもの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

- 1～3 略

### 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)～(3) 略

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。

3～5 略

### 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。

2～5 略

### 開発審査会基準第14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

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。

1 原則として、建築後10年以上適正に利用された1戸の専用住宅等が、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 略

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。

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の内、自己の業務用のもので、次に掲げるものとする。ただし、やむを得ない事由がある場合はこの限りでない。

(1) 管理事務所（営業事務所は不可とする。）

(2)～(3) 略

2 申請に係る土地は、既存の土地利用地内とする。ただし、やむを得ない事由がある場合はこの限りでない。また、敷地面積は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。

3～5 略

### 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 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。ただし、やむを得ない事由がある場合はこの限りでない。

2～5 略

### 開発審査会基準第14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

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。

1 建築後10年以上適正に利用された1戸の専用住宅等が、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 略

3 用途変更後の住宅は、1戸の専用住宅であること。ただし、やむを得ない事由がある場合はこの限りでない。

### 開発審査会基準第14号の運用基準

- 1 基準に規定する「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及び、平成18年以前の旧都市計画法第29条第1項第3号において許可不要として建設された併用住宅とする。
- 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。
- 3～5 略
- 6 基準第3項に規定する「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。

### 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。

- 1～4 略
- 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(1戸建住宅を除く。)にあつては、駐車場が原則

### 開発審査会基準第14号の運用基準

- 1 基準に規定する「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及び、平成18年以前の旧都市計画法第29条第1項第3号において許可不要として建設された併用住宅とする。ただし、やむを得ない事由がある場合はこの限りでない。
- 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、許可を受けて建築された建築物を所有し、かつ、建築後に継続して許可を受けた建築物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。
- 3～5 略
- 6 基準第3項に規定する「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。

### 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。

- 1～4 略
- 5 建築物の高さは、10メートル以下であること。ただし、やむを得ない事由がある場合はこの限りでない。
- 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(1戸建住宅を除く。)にあつては、駐車場がその

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 略

### 開発審査会基準第15号の運用基準

1～5 略

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 略

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っては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。

### 開発審査会基準第16号 略

(新 設)

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。ただし、やむを得ない事由がある場合はこの限りでない。

8 略

### 開発審査会基準第15号の運用基準

1～5 略

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 略

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、1住戸(寄宿舍又は下宿にあっては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、建築物の利用形態及び周囲の状況からみて、必要台数分の駐車場を敷地内に設置する必要がないと認めた場合はこの限りでない。

(3) 駐車場の一台あたりのスペースは、2.5m×5mとする。ただし、やむを得ない事由がある場合はこの限りでない。

### 開発審査会基準第16号 略

### 開発審査会基準第17号

#### 1ヘクタール未満の運動・レジャー施設の併設建築物

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 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。ただし、やむを得ない事由



(新 設)

がある場合はこの限りでない。

- 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。

### **開発審査会基準第18号**

#### **大学等の学生下宿等**

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。

#### **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18号の運用基準**

- 1 「大学等」とは学校教育法（昭和22年法律第26号）に規定する大学又は短期大学、専修学校とする。ただし、特段の事情により遠方からの学生が通うことが必要となる場合においては高等学校、中学校も対象とする。
- 2 基準第2項は次による。
  - (1) 防犯対策を講じ学生及び生徒の安全を確保できる計画であり、当該学

(新 設)

生下宿としての管理方法について、申請者において適切な措置がとられていること。ただし、当該管理のための住宅を新たに必要とするものでないこと。

(2) 部活動のみならず学習、人格形成を理念とした教育を実施している学校であること。

### 開発審査会基準第19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

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。ただし、やむを得ない事由がある場合はこの限りでない。

- 1 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。

#### 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19号の運用基準**

- 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 基準第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、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 基準第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 基準第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（この基準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 この基準によって用途変更された業務用建築物は、基準第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。

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、上記の「用途区分」ごとの範囲とする。ただし、やむを得ない事由がある場合はこの限りでない。

(新 設)

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、建築基準法別表第2(ぬ)項に掲げる建築物(第2号に掲げる建築物を除く。)以外であること。

## 開発審査会基準第20号

### 旧既存宅地確認された土地における業務用建築物の

#### やむを得ない用途変更

市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は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あって、その旨の愛知県知事若しくは一宮市長の確認を受けたもの(以下「既存宅地確認」という。)を平成13年5月17日までに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、当初の用途以外の目的で使用する場合(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 建築後10年以上適正に利用された業務用建築物が、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、次の各号に掲げるもので、かつ、新たに周辺の市街化を促進するおそれがないもので、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。
  - (1) 自己の業務の用に供する店舗等で建築基準法別表第2(い)項、(ろ)項又は(は)項(第6号を除く。)に掲げるもの。ただし、床面積については適用しない。
  - (2) 自己の業務の用に供する葬祭場及びセレモニーホール
- 3 申請地の規模は、1,000平方メートルを超え5,000平方メートル未満とすること。
- 4 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。

5 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。

### 開発審査会基準第20号の運用基準

1 基準第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既存宅地確認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、倉庫及び工場等の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 当初既存宅地確認を受けた者が、倒産、破産宣告等により、現在の業務用建築物の用途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 当初既存宅地確認を受けた者の死亡、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の用途を使用することが困難になった場合

エ 当初既存宅地確認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 当初既存宅地確認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

2 基準第4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。

3 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。

4 この基準によって用途変更された業務用建築物は、基準第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。



(資料1)

大規模な既存集落として市長が指定する集落

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つて、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 略

(資料1)

大規模な既存集落として市長が指定する集落

都市計画法(昭和43年6月15日法律第100号)第34条第12号及び第14号並びに都市計画法施行令(昭和44年6月13日政令第158号)第36条第1項第3号ハ及び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つて、農用地区域等積極的に保存すべき区域を除いた区域。ただし、当該集落と密接な関係にある隣接市の区域その他やむを得ない事由があると認められる区域はこの限りでない。

- 1 当該集落内には、小・中学校、鉄道の駅又はバス停留所、日用品店舗、出張所、病院又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 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 略

(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

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

次の区域にあって、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。

2～3 略

(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

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。

(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

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

次の区域にあって、現在及び将来の土地利用上支障のない区域

1 現に供用されている四車線以上の道路に接する区域。ただし、市長がやむを得ないと認めるときはこの限りでない。

2～3 略

(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

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とし、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。ただし、市長がやむを得ないと認めるときはこの限りでない。

附則 この基準は、令和6年4月1日から施行する。