

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あること。
 - (1) 建築基準法別表第 2 (い) 項に掲げるもの。
 - (2) 自己の業務の用に供する店舗等で建築基準法別表第 2 (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。
 - (3) 自己の業務の用に供する事務所、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ること。
- 4 申請地の規模は、居住の用に供するもの(建築基準法別表第 2 (い) 項第 1 号から第 3 号に掲げるものに限り)にあつては 5 ヘクタール未満とし、第 1 項第 1 号及び第 2 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 3 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、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(一戸建住宅を除く。)にあつては、駐車場が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。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 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。

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14年 4月 9日から施行する。

附 則

この基準は、平成15年 3月17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30年 6月15日から施行する。

附 則

この基準は、令和 3年 6月 4日から施行する。

附 則

この基準は、令和 6年 4月 1日から施行する。

附 則

この基準は、令和 7年 4月 1日から施行する。

開発審査会基準第15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、建築基準法施行規則に基づく「工場・事業所調書、危険物の数量表」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、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、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あると認められた場合はこの限りではない。
- (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。

附 則

この運用基準は、平成18年 5月18日から施行する。

附 則

この運用基準は、令和 3年 6月 4日から施行する。

附 則

この運用基準は、令和 6年 4月 1日から施行する。

開発許可又は建築許可チェック票

既存の宅地における開発行為又は建築行為等＜一宮市開発審査会基準第 15 号＞

	確 認 事 項	確 認 書 類	確 認
1	対象となる土地は、おおむね 50 戸以上の建築物が連たん(市街化区域を含めても可)している土地であり、かつ、次のいずれかに該当すること。 (1) 土地登記事項証明書の地目が、市街化調整区域が決定された際(昭和 45 年 11 月 23 日以前)から宅地であるもの。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)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土地であるもの。	付近見取図、土地登記事項証明書等、既存宅地確認書	
2	予定建築物の用途は次のいずれかに該当すること。 自己用・自己用外を問わないもの (1) 住宅、共同住宅、社会福祉施設等(建築基準法別表第 2(イ)項に掲げるもの) 自己の業務の用に供するもの(建物は自己所有のこと。賃貸は不可) (2) 店舗等(建築基準法別表第 2(ロ)項又は(ハ)項に掲げるもの。) (3) 事務所 (4) 倉庫(準住居地域内に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でないこと。) (5) 工場[作業所を含む。](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。) ※(3)(4)(5)においては、建築基準法別表第 2(ニ)項、(セ)項(第 5 号及び 6 号を除く。) 又は(ワ)項(第 1 号から第 6 号までを除く。))に掲げるものを除く。 ※「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ないこと。	平面図、立面図	
3	申請地の敷地面積は、次のいずれかに該当するものとする。 1 住宅、共同住宅、寄宿舍(別表第 2(イ)項第 1 号から第 3 号)は (1) 5ha 未満であること。(3,000 m²を超える場合は開発審査会に諮る。) (2) 一戸建住宅の一画地の最低敷地面積は 160 m²以上(延長敷地、セツバック部分を除いた有効面積 100 m²以上)であること。ただし、以下の場合は、この限りでない。 ・予定建築物が 1 戸の一戸建住宅であり、申請地(敷地)が平成 13 年 5 月 18 日以降分筆がされていない場合は、最低面積制限なし。 ・計画区画数が 5 区画以上の場合で、全体区画の 2 割を超えない区画については 140 m²以上(有効 100 m²以上)とすることができる。 2 店舗、社会福祉施設等(別表第 2(イ)項第 4 号から第 10 号、(ロ)項又は(ハ)項)は、1,000 m²以下であること。 3 事務所、倉庫、工場は、500 m²以下であること。 ※ 2 以上の用途の建築物を建築するときは、おのおの用途による面積のうちもっとも小さい面積を適用する。	土地登記事項証明書、実測図	
4	建築物の高さは、 10m以下 であること。	立面図	
5	居住の用に供する建築物(一戸建住宅を除く。)にあつては、敷地内に駐車場を 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 1 台分(2.5×5m)以上設けること。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はない。 ただし書きの適用は、次のいずれかに該当する場合とする。 ・申請地が鉄道駅に近い(駅から 800m 以内)ことにより車の所有が見込まれない場合 ・申請者の自己所有地(申請地から 200m 以内)に駐車場が確保できる場合。 ただし、この場合においても必要台数の半数以上を申請敷地内に確保すること。	土地利用計画図(敷地現況図)	
6	他法令による許認可が必要な場合、その許認可が受けられるものであること。	許可書等	

* 詳細については、窓口でご相談下さい。(一宮市建築部建築指導課 開発審査グループ TEL0586-28-8646)

更新 令和 7 年 10 月 3 日