

第7章 京都府開発審査会への付議基準（開発許可の基準その3）（法第34条）

第1節 京都府開発審査会への付議

法第34条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、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る開発行為

1 目的

法第34条第十四号は、同条第一号から第十三号までのいずれの規定にも該当しない開発行為について、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為の予定建築物等の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められる場合に、開発審査会の議を経て、許可し得ることとしているものである（法第42条第1項ただし書又は法第43条第1項に規定する建築物の新築、改築、用途の変更、第一種特定工作物の新設も同様に扱う。その場合、法第34条第十四号を令第36条第1項第三号ホに読み替える。）。

法第34条第十四号について開発審査会の議を経ることとしているのは、同号の要件が一般的、包括的な規定であるので裁量的要素が強く、公正かつ慎重な運用を行う必要があるためである。

一方、法第34条第一号から第十三号までの規定は定型的なものであり、開発審査会の議を経ずに許可し得るものとなっている。

法第34条第十四号に該当するか否かは、非常に慎重な審査を行うため、十分に注意すること。

2 法第34条第十四号への該当性

次のことを勘案して総合的に判断する。

◆ **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ことについて**

公共施設負荷が開発区域周辺の既存の公共施設の能力内におさまるため新たな公共施設の整備が不要であるとともに、周辺の都市的土地利用を誘発しないこと。

◆ **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であることについて**

市街化調整区域内の立地でなければ目的を達成することができないと認められること。

3 京都府開発審査会付議基準

京都府開発審査会に付議する基準として、本市が定める付議基準は次節のとおりである。

【注意】

付議基準に適合することのみをもって市街化調整区域における立地が認められるものではなく、個別にその目的、規模、位置等に照らして、付議基準への適合を検討した結果、法第34条第十四号に規定する「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、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適當」と認められることが必要である。

4 事前協議手続き

法第 34 条第十四号に該当すると考えられる許可申請を行おうとする場合は、事前協議手続（第 3 章第 2 節）を行う。

事前協議会では次の内容について審査と協議を行う。

- ◆ 客観的な資料により、法第 34 条第十四号に該当し、かつ、開発審査会付議基準のいずれかに適合することがわかること。
- ◆ 他法令との調整及び市の土地利用計画との調整が図られていること（他法令の許可等を要する場合はその許可等を得る見込みが確実であること。）。

第2節 京都府開発審査会付議基準（亀岡市）

京都府開発審査会付議基準（亀岡市） 一覧表

基 準	
1	神社仏閣、宗教施設
2	研究対象が市街化調整区域内に存する場合等の研究施設
3	市街化調整区域内の事業所に従事する者の住宅、寄宿舍等
4	既存集落内における自己用住宅
5	地区集会所等の法第29条第1項第三号の施設に準じる施設
6	削除
7	運動、レジャー施設等の附属建築物
8	第二種特定工作物に併設する宿泊施設
9	土地区画整理事業が施行された土地の区域内の建築物
10	やむを得ない事情による建築、用途の変更等
	(1) 削除
	(2) 建ぺい率、容積率に余裕がない敷地において増築を行うための敷地の拡大
	(3) 相当期間適正に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更
(4) 収用対象事業等により開発許可を受けた住宅団地内の未利用区画での住宅の建築	
11	特定流通業務施設
12	農産物直売所
13	地元農産物等を原材料とする製造施設
14	社会福祉施設
15	古民家を活用した観光振興のために必要な宿泊・飲食等の提供の用に供する施設への用途変更
16	その他やむを得ないもの

1 付議基準1：神社仏閣、宗教施設

- 1 神社仏閣、その他宗教活動に係る施設で、次の全てに該当するもの
- (1) 当該施設の周辺地域における宗教活動の実情又は信者の分布等に照らして立地することが適当と判断された土地に設置するものであること。
 - (2) 該当する施設としては、地域的性格の強い鎮守の社、こう申堂、地蔵堂等とする。
また、宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、庫り等で、規模、構造及び設計が適当と認められるものを含む。
なお、宿泊施設及び休憩施設は、原則として含まないものとする。

(1) 目的

市街化調整区域に位置する地域の住民の日常宗教活動に関連した神社仏閣等の施設について、市街化調整区域内に建築することがやむを得ないものとして容認するもの

(2) 前提条件

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

(3) 適用範囲

既存の神社仏閣を中心とした住民の日常宗教活動に関連した施設を対象とするため、新たな神社仏閣等の設置（他からの移転を含む）は対象とならない。

(4) 施設

地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地蔵堂等を構成する建築物を典型例とし、その他に宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれらに付属する社務所、庫裏等で規模、構造及び設計が宗教活動上の必要に照らして適切なもの。

宿泊施設及び休憩施設は、原則として含まない。

(5) 申請者

宗教法人法（昭和26年法律第126号）第2条に規定する宗教団体又は町内会、自治会等の自治組織

(6) 立地

当該市街化調整区域を中心とした周辺地域での宗教活動の実情又は信者の分布等に照らして、特に当該地域内に立地することが必要と判断されること。

(7) 規模

当該市街化調整区域内の住民の日常宗教活動を対象とした施設で過大ではないこと。

(8) その他

主として申請地周辺の市街化調整区域内に居住する信者を対象とするものに限る。

(9) 必要書類

「都市計画法に基づく開発許可申請等の手引」に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、当該施設が市街化調整区域内に必要である旨の説明等を記述すること。）
- イ 宗教法人の登記事項証明書
- ウ 宗教法人法に基づく認証書の写し
- エ 信者の分布を記入した位置図（縮尺 1/25,000～1/10,000）
- オ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- カ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺 1/100～1/250）
 - ◆ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ◆ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建ぺい率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- キ その他審査に当たり必要と認める書類

2 付議基準2：研究対象が市街化調整区域内に存する場合等の研究施設

2 研究施設で、その研究対象が市街化調整区域内に存する等の理由により、当該市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるもの

(1) 目的

市街化調整区域内に研究対象が存在し、その周辺で研究施設の立地が必要な場合について、市街化調整区域内に建築することがやむを得ないものとして容認するもの

(2) 前提条件

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

(3) 適用範囲

市街化調整区域内に研究対象が存在すること。

(4) 用途等

研究施設

(5) 申請者

当該市街化調整区域内の研究対象を研究する者

(6) 立地

研究対象の周辺で研究施設を立地する必要があるもので周辺に影響を及ぼすおそれがないこと。

(7) 規模

必要最小限の規模であること。

(8) 必要書類

「都市計画法に基づく開発許可申請等の手引」に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

ア 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、研究対象、研究施設の詳細及び当該市街化調整区域内に立地しなければならない理由を具体的に記述すること。）

イ 申請者の法人登記事項証明書（当該研究内容を行っている旨が確認できるもの）

ウ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）

エ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺1/100～1/250）

◆ 建築確認申請書に添付予定のもの

◆ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建ぺい率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入

オ 必要とする他法令の許認可等の状況を示す書類

カ その他審査に当たり必要と認める書類

3 付議基準3：市街化調整区域内の事業所に従事する者の住宅、寄宿舍等

- 3 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条第1項、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による許可に係る事業所において、業務に従事する者の住宅、寄宿舍等で、特に当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるもののうち、次のいずれかに該当するもの
- (1) 業務に従事する者の市街化区域からの通勤が困難な場合
 - (2) 事業所の性格からみて事業所に隣接し、又はきわめて近接した場所に建築する必要がある場合

(1) 目的

市街化調整区域内に存する事業所に従事する者の住宅、寄宿舍等について、市街化調整区域内に建築することがやむを得ないものとして容認するもの

(2) 前提条件

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

(3) 適用範囲

市街化調整区域内に存する事業所とは次のア又はイのいずれかに該当するものをいう。

- ア 法第29条第1項又は法第43条第1項の規定により許可を受けて建築された事業所
- イ 市街化調整区域に区分される以前から当該市街化調整区域に存する事業所

(4) 申請理由

次のア又はイのいずれかに該当する場合で、当該市街化調整区域内において建築することがやむを得ないものであること。

- ア 事業所が市街化区域から相当の距離があり、従業員の通勤が困難な場合
- イ 従業員の住宅等がなければ事業所の業務に支障が生じる場合

(5) 申請者

当該事業所を経営する者（法人を含む。）で、自らが建築物を建築し管理するものであること。

(6) 立地

当該事業所の隣地又は近接の土地で、申請者が当該土地を所有していること。また、市の土地利用計画上の調整が図られていること。

(7) 規模

当該事業所の従事者数から判断して過大な施設ではないこと。

(8) 必要書類

「都市計画法に基づく開発許可申請等の手引」に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、当該施設が市街化

調整区域内に必要な旨の説明等を記述すること。)

- イ 事業所の操業方式、就業体制、雇用形態等が判る資料
- ウ 事業所の土地利用計画図及び建築図面
- エ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- オ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺 1/100～1/250）
 - ◆ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ◆ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建ぺい率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- カ 必要とする他法令の許認可等の状況を示す書類
- キ その他審査に当たり必要と認める書類

4 付議基準4：既存集落内における自己用住宅

- 4 既存集落内における自己用住宅を建築する場合で、次の全てに該当するもの
- (1) 当該集落の自然的条件及び文教、交通利便、コミュニティ、医療等の社会的条件から独立して一体的な日常生活圏を構成していると判断され、かつ、相当数の建築物（概ね50戸を基準とする。）が連たんしているもの
 - (2) 当該土地が、市街化調整区域に関する都市計画の決定前から申請者が所有しているもの（申請者の親族が、当該決定以前から所有していた土地で、相続により取得したものを含む。）であること。
 - (3) 現在居住している住宅について過密、狭小、被災等の事情その他社会通念上の事情があるため、新規に建築することがやむを得ないと認められること。
 - (4) 原則として自己の用に供する一戸建の専用住宅又は第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅であり、かつ、適正な規模、構造及び設計であるもの

(1) 目的

市街化調整区域の既存集落内で、社会通念上やむを得ないと認められる場合について、自己の居住用の住宅を市街化調整区域内において建築することがやむを得ないものとして容認するもの

(2) 前提条件

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

(3) 適用範囲

既存集落内での自己の居住用の住宅であること。

なお、既存集落とは、地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落であって、相当数の建築物（おおむね50戸を基準とする）が連たんしている集落をいう。

(4) 申請者

次のアからウまでのいずれかに該当する者で新規に自己の居住用の住宅を建築する必要がある者

- ア 現在の住宅を移転しなければならない事情（手狭（過密、狭小）、被災、借家等）がある者
- イ 定年退職による社宅からの退去（卒業による寮の退去を含む）等の事情がある者
- ウ その他社会通念に照らして、移転がやむを得ないと認められる者

(5) 申請地の所有

市街化調整区域に区分される以前から引き続いて申請者等（その親族を含む）が所有していた土地で、申請者が相続又は贈与で取得した土地、あるいは将来相続又は贈与で取得することが確実な土地であること。

(6) 建築物の用途

- ◆ 自己の居住用の専用住宅

- ◆ 第一種低層住居専用地域内に建築することができる自己の居住用の兼用住宅

(7) 必要書類

「都市計画法に基づく開発許可申請等の手引」に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、現住宅を移転しなければならない説明等を記述すること。）
- イ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- ウ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺 1/100～1/250）
 - ◆ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ◆ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建ぺい率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- エ 必要とする他法令の許認可等の状況を示す書類
- オ その他審査に当たり必要と認める書類

5 付議基準5：地区集会所等の法第29条第1項第三号の施設に準じる施設

- 5 法第29条第1項第三号に規定する施設に準ずる施設で、次の全てに該当するもの
- 1 (1) 町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われるもの
 - 1 (2) レジャー的な施設、その他の目的の建築物と併用しないもの

(1) 目的

市街化調整区域内の住民に必要な準公益的施設（法第29条第1項第三号に規定に準じた施設）について、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないものとして容認するもの

(2) 前提条件

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

(3) 適用範囲

地区集会所、集落青年館、公民館（社会教育法（昭和22年法律第207号）によるものを除く。）等で法第29条第1項第三号に規定はないが、当該市街化調整区域内に必要な準公益的施設であること。

なお、レジャー的な施設や他の用途と併用される施設を含まない。

(4) 施設の規模

当該施設の利用用途から判断して過大な施設ではないこと。

(5) 施設の運営及び管理

町内会、自治会等の自治組織で運営され、適正な管理が行われること。

(6) 立地

当該施設のサービスを受ける住民が居住する市街化調整区域内であること。

また、市の土地利用計画上の調整が図られていること。

(7) その他

農林漁業生活改善施設など法令等で施設の公益性が確認できるものは、法第34条第1項第一号に該当するものとする。

(8) 必要書類

「都市計画法に基づく開発許可申請等の手引」に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

ア 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、当該施設が市街化調整区域に必要であり、準公共公益施設である旨の説明等を記述すること。）

イ 当該施設の管理規定（案でも可）

ウ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）

- エ 予定建築物の平面図及び立面図 (縮尺 1/100~1/250)
 - ◆ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ◆ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建ぺい率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- オ 必要とする他法令の許認可等の状況を示す書類
- カ その他審査に当たり必要と認める書類

6 付議基準6：削除

6 削除

亀岡市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例に移行した。(令和4年6月30日)

7 付議基準7：運動、レジャー施設等の附属建築物

- 7 法第4条第11項に規定する第二種特定工作物（以下「第二種特定工作物」という。）に該当しない運動、レジャー施設等の附属建築物で、管理及び利用上必要不可欠であると認められ、次の全てに該当するもの
- (1) 管理、バンガロー等必要最小限不可欠な附属建築物であり、かつ、用途の変更が容易でないこと。
 - (2) 自然公園法（昭和32年法律第161号）、その他関係法令に適合しており、かつ、周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。

(1) 目的

市街化調整区域内における自然的土地利用と調和のとれた運動・レジャー施設等に不可欠な附属建築物について、市街化調整区域内において建築することがやむを得ないものとして容認するもの

(2) 前提条件

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

(3) 適用範囲

- ア キャンプ場、スキー場等規模にかかわらず第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設等で管理上又は利用上必要最小限で不可欠な附属建築物
- イ 規模が1ha未満のため第二種特定工作物に該当しないミニゴルフ場、運動・レジャー施設又は墓園で管理上又は利用上必要最小限で不可欠な附属建築物

(4) 施設の内容

- ア 当該運動・レジャー施設等自体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のものであること。
- イ 建築物は必要最小限の規模で、周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。
- ウ 用途の変更が容易に行えないものであること。
- エ 自然公園法その他の法令に適合していること。

(5) 具体的な事例（必要最小限の不可欠な附属建築物）

- ◆ ミニゴルフ場（クラブハウス、打席練習場、便所）
- ◆ 庭球場（クラブハウス、便所）
- ◆ 野球場、陸上競技場、その他運動施設（管理事務所、更衣室、器具庫、ダッグアウト、休憩所、食堂、売店、便所）
- ◆ 遊園地、動物園、その他レジャー施設（遊園施設、管理事務所、休憩所、食堂、売店、便所）
- ◆ 墓園（管理事務所、休憩所、便所）
- ◆ ピクニック広場（管理事務所、休憩所、便所）
- ◆ キャンプ場（管理事務所、バンガロー、便所）

(6) 野球場、陸上競技場等の観覧席の取扱いについて

野球場、陸上競技場等の観覧席については、建築基準法第2条第一号の規定により、観覧のための工作物は建築物とされていることから、観覧席を設けるものである場合、建築物の建築の用に供する開発行為となり、本付議基準に適合しない（他の立地基準に該当しない限り許可されない。）。

(7) 必要書類

「都市計画法に基づく開発許可申請等の手引」に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、当該運動・レジャー施設等に必要最小限で不可欠な附属建築物であることの説明を記述すること。）
- イ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- ウ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺 1/100～1/250）
 - ◆ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ◆ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建ぺい率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- エ 必要とする他法令の許認可等の状況を示す書類
- オ その他審査に当たり必要と認める書類

8 付議基準8：第二種特定工作物に併設する宿泊施設

- 8 第二種特定工作物の利用目的及び利用者の慣習から、当該第二種特定工作物の敷地内に建築することに格段の合理性が認められる宿泊施設を建築する場合で、次の全てに該当するもの
- (1) 利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。
 - (2) 市街化区域等における宿泊施設に依存しては円滑な対応が困難となるもの

(1) 目的

第二種特定工作物の利用を増進する上で、施設内での宿泊機能が必要不可欠であり、格段の合理性がある場合について、当該宿泊施設を第二種特定工作物の敷地内で建築することについて容認するもの

(2) 前提条件

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

(3) 適用範囲

次のアからウまでの全てに該当すること。

- ア 第二種特定工作物の敷地内での宿泊施設であること。
- イ 利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。
- ウ 市街化区域内等では円滑な対応が困難であること。

(4) 必要書類

「都市計画法に基づく開発許可申請等の手引」に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、当該宿泊施設が必要不可欠で市街化区域等に建築することが合理的ではない旨の説明等を記述すること。）
- イ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- ウ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺 1/100～1/250）
 - ◆ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ◆ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建ぺい率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- キ その他審査に当たり必要と認める書類

9 付議基準9：土地区画整理事業が施行された土地の区域内の建築物

9 土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物

(1) 目的

土地区画整理事業が施行された区域での建築物の建築を容認するもの

(2) 前提条件

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

(3) 適用範囲

区域区分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市街化調整区域が拡張された際に土地区画整理法（昭和29年5月20日法律第119号）第103条第4項に基づく、土地区画整理事業の完了公告が行われた区域内の土地での建築物

(4) 対象となる行為

建築行為のみ（開発行為は認められない。）

(5) 建築物の用途

周辺の土地利用と著しく異ならない用途であること。

(6) 必要書類

「都市計画法に基づく開発許可申請等の手引」に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもの）
- イ 申請地が土地区画整理事業の事業地であることがわかる書類等（完了公告の写しでも可）
- ウ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- エ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺 1/100～1/250）
 - ◆ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ◆ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建ぺい率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- キ その他審査に当たり必要と認める書類

10 付議基準 10：やむを得ない事情による建築、用途の変更等

- 10 やむを得ない事情が認められ、周辺の土地利用に支障を及ぼさない場合で、次のいずれかに該当するもの
- (1) 削除
 - (2) 既存住宅（兼用住宅の住宅部分も含む。）を増築する場合であって、既存敷地内に増築するための建蔽率に余裕がなく、既存建築物の上階に増築することが困難な場合の敷地拡大。ただし、住宅以外の用途の増築が伴わない場合に限る。
 - (3) 法に基づく許可を受けて建築された後、適正に利用された建築物が、亀岡市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例（平成28年亀岡市条例第42号。以下「条例」という。）第9条第四号に該当しており、当該建築物の使用者が、市の土地利用計画及び環境の保全等に支障がないと認められる同一敷地での用途変更を行う場合で、次のいずれかに該当するもの
 - ア 法第34条第1項第一号、京都府開発審査会付議基準第3項又は条例第8条第1項第二号若しくは第9条第1項第二号に該当して建築された建築物（住宅を除く。）を自己の用に供する専用住宅にする場合
 - イ 工場を異なる業種の工場（建築基準法別表第2（る）項に掲げる工場を除く。）又は自己業務用の倉庫（倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫を除く。）にする場合
 - (4) 法に基づく許可を受けた住宅団地内の敷地で、自己の用に供する専用住宅又は第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅を建築する場合で、次の全てに該当するもの
 - ア 許可を受けた者又は当該敷地に建築物を適法に建築する適格要件を有する者からの譲渡による場合
 - イ 法第36条第3項の公告の日から10年以上経過している場合
 - ウ 法第36条第3項の公告後に敷地が変更されていない場合

やむを得ない事情が認められ、周辺の土地利用に支障を及ぼさない場合について、建築物の建築等を容認するもの

(1) 削除

亀岡市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例に移行した。（令和4年6月30日）

(2) 建ぺい率、容積率に余裕がない敷地において増築を行うための敷地の拡大

ア 前提条件

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

イ 対象となる建築物

建ぺい率、容積率の制限により増築が行えない住宅

ウ 拡大できる敷地の面積

既存の敷地にて建築物を増築し、建ぺい率、容積率を満たす必要最小限の敷地範囲の拡大

(3) 相当期間適正に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更

ア 前提条件

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

イ 対象

(ア) 日常店舗等（法第 34 条第 1 項第一号）、収用対象事業による建築物（市条例第 8 条第 1 項第二号又は同条例第 9 条第 1 項第二号。住宅を除く。）を自己の居住用の住宅に変更する場合

【具体的な事例】

- ◆ 日常店舗（法第 34 条第 1 項第一号）を自己の居住用の住宅に変更する。
- ◆ 収用対象事業による建築物（住宅を除く。）を自己の居住用の住宅に変更する。

(イ) 収用対象事業による工場（市条例第 8 条第 1 項第二号又は同条例第 9 条第 1 項第二号）又はその他の工場を工場又は自己業務用の倉庫（倉庫業の用に供する倉庫を除く。）に変更する場合

なお、農産物の加工等施設（法第 34 条第 1 項第四号）を工場（準工業地域で立地可能なものに限る。）又は自己業務用の倉庫（倉庫業の用に供する倉庫を除く。）に変更する場合も含まれる。

【具体的な事例】

- ◆ 収用対象事業による工場を自己業務用の倉庫（倉庫業の用に供する倉庫を除く。）に変更する。
- ◆ 工場を倉庫（倉庫業の用に供する倉庫を除く。）に変更する。
- ◆ 農産物の加工等施設（法第 34 条第 1 項第四号）を工場（準工業地域で立地可能なものに限る。）又は自己業務用の倉庫（倉庫業の用に供する倉庫を除く。）に変更する。

(4) 収用対象事業等により開発許可を受けた住宅団地内の未利用敷地での住宅の建築

ア 前提条件

本章第 1 節 2 に示す法第 34 条第十四号への該当性が認められること。

イ 対象となる土地

収用対象事業等により開発許可を受けた住宅団地内で、工事完了公告後 10 年以上経過した未利用で敷地の変更が生じていない土地

ウ 対象となる建築物

- ◆ 自己の居住用の専用住宅
- ◆ 第一種低層住居専用地域内に建築することができる自己の居住用の兼用住宅

エ 申請者

許可を受けた者又は当該敷地に建築物を適法に建築する要件を有する者から譲渡を受けた者（譲渡は、有償無償を問わない。）

なお、適格要件を有する者から相続人への相続は、用途変更に該当せず、建築等許可は不要。

(5) 必要書類

「都市計画法に基づく開発許可申請等の手引」に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、やむを得ない事情を記述すること。）
- イ 申請地が開発行為の許可等を受けた土地であることがわかる書類等
- ウ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- エ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺 1/100～1/250）
 - ◆ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ◆ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建ぺい率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- オ その他審査に当たり必要と認める書類

11 付議基準 11：特定流通業務施設

- 11 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号。以下「物流総合効率化法」という。）第2条第三号に規定する特定流通業務施設（以下「特定流通業務施設」という。）を建築する目的で行う開発行為又は建築行為であって、次の第1号又は第2号の区域内における第3号及び第4号のいずれにも該当するもの
- (1) 四車線以上の国道、府道又は亀岡市道に接する区域で、次の要件の全てに該当するもの
- ア 市の土地利用計画、環境保全、周辺地域の状況等に支障がないと認められる区域であること。
 - イ 当該特定流通業務施設への物資の搬出入に係る自動車の発着若しくは通行又は当該特定流通業務施設の稼働により、周辺地域における交通の安全若しくは機能又は居住環境等に支障がないと認められる区域であること。
 - ウ 次に掲げる土地の区域を含まない区域であること。
 - (ア) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域（以下「土砂災害特別警戒区域」という。）
 - (イ) 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第29条の9第1号から第3号までに掲げる区域
 - (ウ) 亀岡市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則（平成28年亀岡市規則第40号。以下「条例施行規則」という。）第4条各号に掲げる区域
 - エ 将来において住居系の土地利用が想定されていない区域であること。
- (2) 高速自動車道等のインターチェンジの周辺の区域で、次の要件の全てに該当するもの
- ア 市の土地利用計画、環境保全、周辺地域の状況等に支障がないと認められる区域であること。
 - イ インターチェンジの出入口と一般道路との交点から2,000メートル以内の区域であること。
 - ウ 当該特定流通業務施設への物資の搬出入に係る自動車の発着若しくは通行又は当該特定流通業務施設の稼働により、周辺地域における交通の安全若しくは機能又は居住環境等に支障がないと認められる区域であること。
 - エ インターチェンジまでの経路の道路の幅員が9メートル以上である区域であること。ただし、当該土地の面積が1万平方メートル未満の場合において、既存の道路をインターチェンジまでの経路として利用するときは、当該経路のうち、当該既存の道路（9メートル以上に拡幅できないやむを得ない理由があると認める部分に限る。）の幅員（拡幅後の幅員を含む。）が6メートル以上、それ以外の道路の幅員が9メートル以上である区域であること。
 - オ 次に掲げる土地の区域を含まない区域であること。
 - (ア) 土砂災害特別警戒区域
 - (イ) 政令第29条の9第1号から第3号までに掲げる区域
 - (ウ) 条例施行規則第4条各号に掲げる区域
 - カ 将来において住居系の土地利用が想定されていない区域であること。
- (3) 物流総合効率化法第4条第1項の規定により認定を受けた総合効率化計画に記載された特定流通業務施設に該当するもので、貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち、同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設及び倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。
- (4) 物流総合効率化法第4条第10項の規定による意見の聴取に対し、京都府知事が、同条第1項に規定する総合効率化計画について支障がない旨を回答した施設であること。

(指定区域から除外する土地の区域)

規則第4条

- (1) 砂防法（明治30年法律第29号）第2条の規定により指定された砂防指定地
- (2) 農地法（昭和27年法律第229号）第5条第2項第一号口に規定する良好な営農条件を備えている農地として政令で定めるものの区域
- (3) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第一号に規定する農用地区域
- (4) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域並びに同法第41条の規定により指定された保安施設区域

- (5) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第109条第1項の規定により指定され、及び同法第110条第1項の規定により仮指定された史跡名勝天然記念物並びに京都府文化財保護条例（昭和25年京都府条例第27号）第43条第1項の規定により指定された府指定史跡名勝記念物が存する土地の区域並びに同条例第53条第1項の規定により決定された文化財環境保護地区
- (6) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第5条第1項の規定により指定された国立公園及び同条第2項の規定により指定された国定公園の区域並びに京都府立自然公園条例（昭和38年京都府条例第25号）第4項第1項の規定により指定された京都府立自然公園の区域
- (7) 近畿圏の保全区域の整備に関する法律（昭和42年法律第103号）第5条第1項の規定により指定された近郊緑地保全区域
- (8) 都市計画法第8条第1項第七号に規定する風致地区
- (9) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成14年法律第88号）第29条第1項の規定により指定された特別保護区
- (10) 京都府環境を守り育てる条例（平成7年京都府条例第33号）第73条第1項の規定により指定された京都府自然環境保全地域及び同条例第81条第1項の規定により指定された京都府歴史的な自然環境保全地域
- (11) 前各号に掲げるもののほか、災害の発生のおそれのある土地の区域、農用地として保存すべき土地の区域又は優れた自然の風景の維持等のために保全すべき土地の区域として市長が認める区域

(1) 目的

道路等の整備が完了した市街化調整区域内の土地で、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（以下「物流総合効率化法」という。）に規定する特定流通業務施設の立地を容認するもの

(2) 特定流通業務施設（物流総合効率化法第2条第三号）

流通業務施設（トラックターミナル、卸売市場、倉庫又は上屋をいう。）であって、高速自動車国道、鉄道の貨物駅、港湾、漁港、空港その他の物資の流通を結節する機能を有する社会資本等の近傍に立地し、物資の搬入及び搬出の円滑化を図るための情報処理システムその他の輸送の合理化を図るための設備並びに流通加工の用に供する設備を有するものをいう。

(3) 前提条件

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

(4) 適用範囲

ア 次の（ア）又は（イ）のいずれかに該当するものであること。

（ア）4車線以上の道路に接する区域であること。

（イ）高速自動車道等の周辺の区域であること。

インターチェンジ出入口と一般道路との交点から半径2km以内の区域であり、経路の道路幅員が9m以上であること。なお、開発行為等の面積が1ha未満の場合は、令第25条第二号ただし書の要件に適合する場合に限り6m以上とすることができる。

イ 次の事項について支障がないと認められる区域であること。

◆ 市の土地利用計画（都市計画マスタープラン）、環境保全、周辺地域の状況等

◆ 特定流通業務施設の稼働に伴う車両の通行等による、周辺地域における交通の安全もしくはは

機能又は居住環境等

ウ 次に掲げる区域を含まないこと。

- ◆ 土砂災害特別警戒区域
- ◆ 令第 29 条の 9 第一号から第三号までに掲げる土地の区域
- ◆ 市規則第 4 条各号に掲げる土地の区域

エ 将来において住居系の土地利用が想定されない区域であること。

(5) 申請者

物流総合効率化法による特定流通業務施設の認定を受ける者

(6) 対象となる建築物

物流総合効率化法第 4 条第 1 項の規定により認定を受けた総合効率化計画に記載された同法第 2 条第 1 項第三号に規定する特定流通業務施設で、同法第 4 条第 10 項の規定により近畿運輸局から京都府知事への意見照会において、知事が市街化調整区域内での立地について支障がない旨の回答をした施設

(7) 必要書類

「都市計画法に基づく開発許可申請等の手引」に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、市街化調整区域の土地に特定流通業務施設を建築しなければならない理由を記述すること。）
- イ 物流総合効率化法に基づく特定流通業務施設に係る近畿運輸局との協議状況の説明書
- ウ 位置図（縮尺 1/50,000 以上及び 1/2,500 以上）
（申請地に接する道路の道路種別及び路線名、高速自動車道等のインターチェンジの位置及び経路の幅員を記入すること。）
- エ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- オ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺 1/100～1/250）
 - ◆ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ◆ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建ぺい率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- カ 必要とする他法令の許認可等の状況を示す書類
- キ その他審査に当たり必要と認める書類

12 付議基準 12：農産物直売所

- 12 農業地域等の活性化に資するため、主として自己の生産する農産物等又は自己の生産する農産物等を原料若しくは材料として製造され、若しくは加工された物の販売の用に供する施設（飲食の提供サービスを含む。）で、次の全てに該当するものを建築する目的で行う開発行為又は建築行為
- (1) 自ら耕作等の業務を営む者（農家、農地法(昭和27年法律第229号)第2条第3項に規定する農地所有適格法人、構成員が農家等である任意団体等。以下「農業者等」という。）が設置及び管理するものであること。
 - (2) 農産物等の販売施設にあっては、施設の設置及び管理をする農業者等自らが生産する農産物等の販売の割合が、他の農産物等より量的又は金額的に多いものであること。
 - (3) 農産物等を原材料として製造若しくは加工した物の販売施設にあっては、施設の設置及び管理をする農業者等自らが生産する農産物等を量的又は金額的に5割以上使用して、製造又は加工した物のみを販売するものであること。
 - (4) 施設の規模、構造及び設計が適正であること。

(1) 目的

農業地域等の活性化を図るために、農業を営む者自らが生産した農産物等を販売（飲食の提供サービスを含む）する施設の設置を容認するもの

(2) 前提条件

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

(3) 適用範囲

農業を営む個人又は団体が自ら生産する農産物等を販売（飲食の提供サービスを含む）する施設であること。

ア 販売する農産物等（量・金額）

自ら生産する農産物等の割合が他の農産物等より多いこと。

イ 販売する農産物加工製品（量・金額）

自ら生産する農産物等を5割以上使用して製造、加工した物であること。

ウ 飲食の提供サービスを行う部分

飲食の提供サービスを行う部分は、全体面積の過半とならないこと。

(4) 申請者

- ◆ 農業を営む個人又は団体であって、施設の設置及び管理を行う者であること。
- ◆ 農地所有適格法人は、農業委員会に農地法第2条第3項に規定する農地所有適格法人として認められているものであること。

(5) 施設の位置

自ら耕作等を行っている農地等が存在する集落内又はその周辺であること。

(6) 施設の規模、構造等

- ◆ 原則として延べ面積が200 m²以内であること。
- ◆ 構造及び意匠が周辺景観と調和していること。

(7) 必要書類

「都市計画法に基づく開発許可申請等の手引」に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもの）
- イ 申請者が、自ら耕作等の業務を営む者であることを証する書類（任意団体の場合は、申請者が当該団体の代表者である事実を示すもの）
- ウ 農産物等の生産計画書及び耕作地等位置図
- エ 農産物等の販売計画及び収支計画書
- オ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- カ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺 1/100～1/250）
 - ◆ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ◆ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建ぺい率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- キ 必要とする他法令の許認可等の状況を示す書類
- ク その他審査に当たり必要と認める書類

13 付議基準 13：地元農産物等を原材料とする製造施設

- 13 人口の減少及び高齢化に伴い、農林業の振興が課題となっている地域の活性化を図るため、亀岡市内の農産物等を利用し、地域振興に寄与すると認められる製品の製造に必要な建築物の用に供する目的で行う開発行為又は建築行為で、次の全てに該当するもの
- (1) 主たる製品の原材料及び全ての製品の原材料の総量は、市の市街化調整区域で生産される農産物等を5割以上使用する事業を行うための施設であること、又は市の市街化調整区域で生産される農産物等を使用し、市の地域産製品として表示して製造する事業（付帯して当該製品を販売する事業を含む。）を行うための施設（以下「地域活性化施設」という。）であること。
 - (2) 市及び他の自治体が連携して地域振興のために市が誘致又は支援する施設の建築を目的とし、敷地面積が0.3ヘクタール以上（地域活性化施設は除く。）であること。
 - (3) 工業系の用途地域内に適地がないと認められる場合であること。ただし、敷地面積が0.3ヘクタール未満の地域活性化施設については、この限りでない。
 - (4) 市の土地利用計画に適合し、市がまちづくり上、支障がないと認めたものであること。
 - (5) 敷地が、次に掲げる土地の区域を含まないこと。
 - ア 土砂災害特別警戒区域
 - イ 政令第29条の9第1号から第3号までに掲げる区域
 - ウ 条例施行規則第4条各号に掲げる区域
 - (6) 前各号に掲げるもののほか、次の全てに該当すること。
 - ア 施設の配置、内容、規模等が適切であり、周辺地域の景観と調和していると認められること。
 - イ 騒音、振動、排水、大気等による環境悪化の防止策が講じられていること。
 - ウ 敷地の周囲等に十分な緑地が確保されていること。（敷地面積が0.3ヘクタール未満の地域活性化施設は除く。）
 - エ 新たなスプロールが生じるおそれがないと認められること。
 - オ 敷地が建築基準法第42条第1項各号に規定する道路に接していること。

（指定区域から除外する土地の区域）

規則第4条

- (1) 砂防法（明治30年法律第29号）第2条の規定により指定された砂防指定地
- (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の規定により指定された災害危険区域
- (3) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の規定により指定された地すべり防止区域
- (4) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域
- (5) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項の規定により指定された土砂災害特別警戒区域
- (6) 農地法（昭和27年法律第229号）第5条第2項第一号に規定する良好な営農条件を備えている農地として政令で定めるものの区域
- (7) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第一号に規定する農用地区域
- (8) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域並びに同法第41条の規定により指定された保安施設区域
- (9) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第109条第1項の規定により指定され、及び同法第110条第1項の規定により仮指定された史跡名勝天然記念物並びに京都府文化財保護条例（昭和25年京都府条例第27号）第43条第1項の規定により指定された府指定史跡名勝記念物が存する土地の区域並びに同条例第53条第1項の規定により決定された文化財環境保護地区
- (10) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第5条第1項の規定により指定された国立公園及び同条第2項の規定により指定された国定公園の区域並びに京都府立自然公園条例（昭和38年京都府条例第25号）第4項第1項の規定により指定された京都府立自然公園の区域
- (11) 近畿圏の保全区域の整備に関する法律（昭和42年法律第103号）第5条第1項の規定により指定された近郊緑地保全区域
- (12) 都市計画法第8条第1項第七号に規定する風致地区
- (13) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成14年法律第88号）第29条第1項の規定により指定された特別保護区

- (14) 京都府環境を守り育てる条例（平成7年京都府条例第33号）第73条第1項の規定により指定された京都府自然環境保全地域及び同条例第81条第1項の規定により指定された京都府歴史的な自然環境保全地域
- (15) 前各号に掲げるもののほか、災害の発生のおそれのある土地の区域、農用地として保存すべき土地の区域又は優れた自然の風景の維持等のために保全すべき土地の区域として市長が認める区域

(1) 目的

地域の農産物等を利用して、地域振興に寄与すると認められる製品の製造に必要な施設の設置を容認するもの

(2) 前提条件

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

(3) 対象施設

農林業の振興や農山村地域の定住促進を図るために地域の農産物等を利用し、地域振興のために市が誘致又は支援する製造施設（他の自治体等と連携して誘致又は支援するもの含む。）。

なお、その施設のうち、市の地域産製品と表示して製造する事業（付帯して当該製品を販売する事業を含む）を行うための施設を「地域活性化施設※」という。

※ 地域活性化施設は、地域の活性化を図ることを目的に、個人、NPO、地域の団体又は法人等が、当該地域で生産された農産物等を使用して、蕎麦、味噌、漬物、地酒、菓子等の食品の加工施設、地域産材を使用した工芸品等の製造施設又は地域資源を活用した地域ブランド商品等を製造する施設で、市が誘致又は支援し、当該地域住民が応援する施設をいう。

(4) 施設の位置

主たる製品の原材料及び全ての製品の原材料の総量の5割以上を占める農産物等を生産する市街化調整区域内に位置すること。ただし、工業系の用途地域内に適地がないと認められる場合（開発区域等の面積が0.3ha未満の地域活性化施設を除く。）であること。

(5) 製品の製造に必要な農産物等

主たる製品の原材料及び全ての製品の原材料の総量のうち、市の市街化調整区域内で生産される農産物等の割合が5割以上であること。（地域活性化施設を除く。）

(6) 敷地の規模

敷地面積が0.3ha以上であること。ただし、地域活性化施設にあってはこの限りでない。

(7) まちづくり上の要件

- ◆ 市の土地利用計画（都市計画マスタープラン）に適合していること。
- ◆ 市長がまちづくり上支障がないと認めたものであること。

(8) 除外区域

次に掲げる区域を含まないこと。

- ◆ 土砂災害特別警戒区域
- ◆ 令第 29 条の 9 第一号から第三号までに掲げる土地の区域
- ◆ 市規則第 4 条各号に掲げる土地の区域

(9) その他の要件

次のアからオまでの全ての要件を満たすこと。

ア 施設計画書及び図面等により、施設の配置、内容及び規模等が適切で、かつ、周辺地域の景観と調和していることが確認できること。

また、施設規模は必要最小限の床面積とし、そのことが施設の具体的な利用計画により確認できること。

地域活性化施設内に設ける付帯（販売）施設部分は、施設全体面積の過半とならないこと。

イ 施設計画書により、騒音、振動、排水及び大気等による環境悪化の防止策が適切に講じられていることが確認できること。

ウ 土地利用計画図により、敷地の周囲等に十分な緑地が確保されていることが確認できること。

ただし、敷地面積が 0.3ha 未満の地域活性化施設はこの限りでない。

エ 新たなスプロールが生じるおそれがないものであること。

オ 敷地が建築基準法第 42 条第 1 項各号に規定する道路に接していること。この場合、開発行為によって新たに築造した道路を含む。

(10) 必要書類

「都市計画法に基づく開発許可申請等の手引」に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

ア 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもの）

イ 原材料となる農産物等の産地を明らかにする資料

ウ 市の地域産製品として表示していることを明らかにする資料

エ 施設計画書（具体の施設利用計画等を記載したもの）

オ 建物配置図

- ◆ 土地利用計画図に並記してもよい。
- ◆ 前面道路が建築基準法第 42 条第 1 項何号に規定する道路であることを明記する。

カ 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺 1/100～1/250）

- ◆ 建築確認申請書に添付予定のもの
- ◆ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建ぺい率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入

キ 必要とする他法令の許認可等の状況を示す書類

ク その他審査に当たり必要と認める書類

14 付議基準 14：社会福祉施設

- 14 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(以下「社会福祉施設」という。)を建築する目的で行う開発行為又は建築行為で、次の全てに該当するもの
- (1) 許可を受けようとする者が、社会福祉法又は更生保護事業法が定める必要な資格等を有する者若しくは有する見込みが確実である者であること。
 - (2) 許可を受けようとする社会福祉施設が、設置及び運営が、国等が定める基準に適合し、前号に掲げる法令による開設許認可等が必要なものにあつては、当該許認可等を得ることが確定である旨、関係機関との調整が整っていること。
 - (3) 市街化区域内での立地が困難であり、次のいずれかに該当するもの
 - ア 近隣に關係する医療施設、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ことが必要であると認められる場合
 - イ 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優れた自然環境など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要であると認められる場合
ただし、当該施設が提供するサービス特性に限らない静かな周辺環境等の一般的な必要性を除く。
 - (4) 当該施設の位置及び規模が、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ計画施設の面積が必要以上に過大でないことと認められるもの
 - (5) 市の福祉施策の観点から設置の必要性があると認められ、かつ都市計画等の土地利用方針に支障がないことについて協議が整ったもの
なお、新規施設については、市の福祉計画等に位置づけられているものとする。

(1) 基本的な考え方

設置及び運営が国等が定める基準に適合し、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、かつ、市の福祉施策に合致し、市のまちづくり計画等に位置づけられた真に必要な施設を設置することについて容認するもの(すべての社会福祉施設の設置を容認するものではない。)

(2) 前提条件

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

(3) 対象施設

- ◆ 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
- ◆ 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

【注意】

小規模な施設、例えば、施設立地予定の市街化調整区域内に居住する人を主な利用対象とする通所系施設(デイサービス施設等)の立地については、本付議基準ではなく、法第34条第一号の適用による立地を検討すること。

(4) 申請者

事業実施の確実性を担保するため申請者は、社会福祉法等が定める必要な資格等を有する者又は有する見込みが確実である者。

小規模な施設、例えば、施設立地予定の市街化調整区域内に居住する人を主な利用対象とする通所施設（デイサービス施設等）の立地については、本付議基準ではなく、法第 34 条第 1 項第一号の適用による立地を検討すること。

(5) 関係法令等への適合

計画施設は、設置及び運営が国等が定める基準に適合し、その開設に当たって許認可等が必要な場合は、関係法令による許認可等を得る見込みが確実であること。

(6) 周辺環境等

ア 連携施設との近隣接

- ◆ 近隣とは、おおむね直線距離で半径 1 km、徒歩で 10 分程度を目安とし、連携施設は市街化調整区域内に適法に立地していること。
- ◆ 連携施設が市街化区域内に立地している場合は、計画施設が市街化区域内での立地が不可能であることが明確であること。（近接した土地に立地可能な規模の用地がない、土地利用規制により計画施設の立地が不可能等）

【具体例】

既存施設の増改築（敷地の拡大を含む）

イ 周辺の自然環境

申請地周辺の資源、環境等が地域特性として明確であり、その活用が計画施設の提供するサービスの特性と密接な関連を具体的に有すること。

【例】

- ◆ 計画施設の提供するサービスが、周辺の優れた自然環境の保護・保全活動等と密接（定期的）に連携（実施・参加）している。
- ◆ 計画施設の提供するサービスが、周辺地域の文化・生産活動と密接（定期的）に連携（実施・参加）している。
- ◆ 共同事業の実施等が明確である。

なお、計画施設が提供するサービス特性に限らない静かな自然環境等の一般的な必要性は本要件に該当しない。

(7) 敷地面積、計画施設の位置及び規模

周辺の市街化を促進するおそれがない位置に計画され、施設規模は施設の設置基準に合致した必要最小限の面積であること。

(8) 市の福祉施策及びまちづくり施策との整合

計画施設の設置について、市の福祉計画に位置づけられている等、福祉施策との整合が図られており、かつ、都市計画マスタープラン等の土地利用方針とも整合が図られていること。

(9) 必要書類

「都市計画法に基づく開発許可申請等の手引」に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもの）
- イ 社会福祉法等が定める必要な資格等を有すること又は資格を有する見込みが確実であることを証する資料（法人設立許認可証等）
- ウ 計画施設に係る関係法令の開設許認可証又は内示の写し
- エ 施設内容を説明した図書（具体の施設利用計画等を記載したもの）
- オ 申請地周辺の環境等の状況がわかる資料
- カ 計画地を所管する市福祉担当課との協議状況を説明する資料
- キ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- ク 予定建築物の平面図及び立面図（縮尺 1/100～1/250）
 - ◆ 建築確認申請書に添付予定のもの
 - ◆ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建ぺい率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- ケ 必要とする他法令の許認可等の状況を示す書類
- コ その他審査に当たり必要と認める書類

15 付議基準 15：古民家を活用した観光振興のために必要な宿泊・飲食等の提供の用に供する施設への用途変更

- 15 古民家を活用した観光振興のために必要な宿泊・飲食等の提供の用に供する施設に用途変更を行うもので、次の全てに該当するもの
- (1) 現に存する古民家の全部を住宅以外の用途に利用するものであって、変更後の用途が、当該古民家及びその周辺の地域資源を活かした観光振興のために必要な宿泊・飲食等を提供する施設であること。
 - (2) 既存建築物は、許可申請時点において、継続して1年以上居住されていないこと。
 - (3) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、若しくは当該都市計画が変更されてその区域が拡張される前に建築された建築物又はその区域が決定され、若しくはその区域が拡張された後に適法に建築された建築物であること。
 - (4) 既存建築物は、原則として、建築後10年以上適正に使用されたものであること。
 - (5) 用途の変更に伴い、やむを得ず増築する場合にあっては必要最小限度の範囲内であること及び増築、修繕等を行う場合にあっては周辺環境に調和した形態及び意匠となるよう配慮すること。
 - (6) 敷地の拡大を伴わず、既設の道路や上下水道への著しい負荷を生じないものであること。
 - (7) 次に掲げる土地の区域を含まないものであること。
 - ア 土砂災害特別警戒区域
 - イ 政令第29条の9第1号から第3号までに掲げる区域
 - ウ 条例施行規則第4条第1号に掲げる区域
 - (8) 敷地が建築基準法第43条の接道規定に適合するものであり、用途変更後の床面積の合計が150平方メートルを超える場合にあっては、敷地が現況幅員4メートル以上の同法上の道路に接しており、当該道路が敷地から幹線道路に至るまでの区間においても4メートル以上の幅員が確保されていること。

(1) 目的

市街化調整区域に存する空家となった古民家を、観光振興のために必要な宿泊・飲食等の提供の用に供する施設に活用するために行う用途変更を容認するもの

(2) 前提条件

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

(3) 申請者

用途変更後の施設に係る事業を経営する者（法人を含む。）で、自らが建築物を管理するものであること。

(4) 対象となる古民家

伝統的な木造建築技術※により建築され築50年以上経過した住宅であって、許可申請時点において継続して1年以上居住されていないもの（これに附属する建築物（蔵、離れ等）を含む。）。

継続して1年以上居住されていないことは、申請者の申告を基に、現地の状況、周辺住民からの聞き取り、登記事項証明書、空き地・空き家バンク登録状況などにより、客観的・総合的に判断する。

※伝統的な木造建築技術に係る要件

- 屋根に和瓦又は茅葺等伝統的素材を用いた木造建築物で、かつ、次のいずれかに該当するもの
- ・ 軸組構法で建築されたもの
 - ・ 主要な壁に土塗壁等の湿式工法を用いたもの

- ・接合金物に頼らない伝統的な継手・仕口を用いたもの
- ・筋かい等の斜材を多用せず、貫（ぬき）を用いたもの

(5) 対象となる古民家の敷地

申請敷地が砂防指定地、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域を含まないこと。

(6) 変更後の用途

変更後の用途は、申請書に添付された「古民家活用計画書」の内容に基づき、当該古民家及びその周辺の地域資源を活かした観光振興のために必要な宿泊、飲食等を提供する施設であると市長が認めるものに限る。

居住部分の用途を残存させることは認められない。

【具体の用途】※いずれも風営法に定める営業の許可及び営業等の届出を必要とするものを除く。

宿泊施設	旅館業法 2 条 2 項に規定する旅館・ホテル営業又は同条 3 項に規定する簡易宿所の営業の用に供する施設（簡易宿所には農家民宿を含む）
飲食店	食堂、喫茶店、レストラン、そば店、うどん店、すし店など
土産物販売店	観光土産店、土産物店
観光サービス施設	観光案内所、レンタサイクル店など
体験・交流施設	周辺地域の農林漁業などの産業、地域文化を体験する施設

(7) その他の要件

ア 既存建築物は適法に建築され、かつ、原則 10 年以上適正に利用されたものであること。

- ◆ 適法に建築され、かつ、適正に利用された期間が 10 年以上であること。
- ◆ ただし、使用者の死亡による相続、債務の弁済、転職等による住所の移転（一時的な移転を除く。）のため 10 年以上の居住履歴がない場合はこの限りではない

イ 敷地の接する道路が次の基準に適合していること。

(ア) 用途変更後の延べ面積の合計が 150 ㎡以下の場合

- ◆ 建築基準法第 43 条の接道規定に適合していること。

(イ) 用途変更後の延べ面積の合計が 150 ㎡を超える場合

- ◆ 建築基準法第 43 条の接道規定に適合していること。
- ◆ 現況幅員が 4 m 以上の建築基準法上の道路に接しており、かつ、幹線道路に至るまでの区間においても 4 m 以上の幅員が確保されていること。

※用途変更後の延べ面積の考え方は次のとおりとする。

- ◆ 変更後の用途に附属する事務室、倉庫等の部分の床面積を含む
- ◆ 変更後の用途に附属する自動車車庫は、床面積には含まない
- ◆ いずれも同一棟、別棟を問わない

ウ 敷地の拡大を伴わないこと。

エ 既設の道路や上下水道への著しい負荷を生じないものであること。

- ◆ 前面道路に埋設されている上下水道本管の敷設替えや、申請敷地から幹線道路に至る区間の道路拡幅等を伴わないものであること。

オ やむを得ない場合の増築は必要最小限度の範囲内で、かつ、古民家としての価値を損なわないよう配慮すること。

- ◆ 増築はバリアフリーへの対応や耐震改修に伴う増築、駐輪場の増築など、やむを得ないものに限り認める。宿泊室や客席の増設などを目的としたものは、やむを得ないと認められない。
- ◆ 増築、修繕又は模様替えを行う場合は、周辺環境に調和した古民家としての形態及び意匠となるよう配慮すること。

(8) 用途変更後の適正保全

許可にあたっては、都市計画法第 79 条の規定により、次の許可条件を付す。

- ◆ 古民家としての価値を損なわないよう、適正に維持・保全すること。
- ◆ 災害等によりやむを得ず改築又は修繕を行う場合は、周辺環境と調和した形態及び意匠とするとともに、規模及び構造の変更を伴わないこと。

(9) 必要書類

「都市計画法に基づく開発許可申請等の手引」に記載の書類に加えて、次の書類を添付すること。

- ア 変更後の用途が当該古民家及びその周辺の地域資源を活かした観光振興のために必要な宿泊・飲食等を提供する施設であることを証する書類（古民家活用計画書）
- イ 既存建築物が継続して 1 年以上居住されていないことを証する書類（申告書等）
- ウ 既存建築物が適法に建築され、かつ、10 年以上適正に使用されたものであることを証する書類（登記事項証明書、建築計画概要書等）
- エ 建物配置図（土地利用計画図に並記してもよい。）
- オ 用途変更後の建築物の平面図及び立面図（縮尺 1/100～1/250）
- ◆ 確認申請を要する場合は建築確認申請書に添付予定のもの
 - ◆ 平面図には求積表に敷地面積、建築面積、各階床面積、延べ面積、建ぺい率及び容積率の計算式並びに計算結果を記入
- カ その他審査に当たり必要と認める書類

16 付議基準 16：その他やむを得ないもの

15 前各号に掲げるもののほか、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域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建築物を建築するもの

(1) 目的

通例は、開発行為又は建築等を認めていないが、社会通念上やむを得ないと認められるもので、周辺の市街化を促進するおそれがなく、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施設の立地について容認するもの

(2) 前提条件

本章第1節2に示す法第34条第十四号への該当性が認められること。

(3) 適用範囲

次の2種類に大別される。適用については、個別具体的に相談協議を受けて判断する。

ア 付議基準（上記の1から15まで）に記載がない施設で、国土交通省の技術的助言である開発許可制度運用指針（平成29年7月31日付け国都計第41号国土交通省都市局長通知）で「通常原則として許可して差し支えないもの」と記載された施設

イ 社会通念上、市街化調整区域内での立地について、やむを得ないと認められる施設