

第6節 開発許可・建築許可の立地基準(法第34条)

【法の規定】(法第34条)

市街化調整区域に係る開発行為(第二種特定工作物は除く。)については、法第33条の定める要件に該当するほか、法第34条の第1号から第14号のいずれかに該当していると認める場合でなければ、許可はできません。

6-1 立地基準の概要

開発許可における立地基準、法第34条各号の概要は、次の表のとおりです。

法第34条各号	基準の概要	審査基準の有無
1号	市街化調整区域に居住する者に利用に供する公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品の販売店舗	○
2号	鉱物試験、観光資源、その他の資源の利用上必要なもの	○
3号	温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする事業の施設	—
4号	農林漁業用建築物、農林水産物の処理・貯蔵・加工に必要な建築物等	○
5号	農林業等活性課基盤施設である建築物	—
6号	中小企業の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業集積の活性化に供する開発行為	○
7号	既存工場と密接な関連を有する事業場	○
8号	危険物の貯蔵又は処理に供する建築物等	○
9号	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不適當な建築物等	○
10号	地区計画に適合する建築物等	—
11号	市の条例で指定する土地の区域内で行う開発行為	条例廃止 経過措置
12号	市の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの	○
13号	既存の権利の行使	○
14号	開発審査会の議を経るもの	審査会 提案基準

※ 12号について、本市では、「鹿児島市市街化調整区域における住宅建築等に関する条例」を平成16年11月1日から施行しております。

※ 11号については、平成28年4月1日に廃止しております。(経過措置あり)

6-2 立地基準の審査基準（法第34条第1, 2, 4, 6~9, 13号）

【運用基準】

法第34条第1, 2, 4, 6~9, 13号の審査基準は、次のとおりとなります。

6-2-1 法第34条第1号関係

市街化調整区域に居住する者の利用に供する公益上必要な建築物又は日常生活のために必要な物品の販売店舗等

(本号の趣旨)

- (1) 市街化調整区域といえども、そこに居住している者の利用する公共公益施設(学校、社会福祉施設、医療施設等)や日常の生活のために必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む小規模な店舗等は、当該地域住民が健全な日常生活を営む上で容認すべき必要性があるため許可の対象としたものである。
- (2) 主たるサービスの対象が当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者であること。従って著しく規模の大きい公共公益施設、店舗等は認められない。
- (3) これらの店舗等については、法第29条第11号(令第22条第6号)に該当するものは許可不要のものもある。

【審査基準】

1 公共公益施設

【建築物の用途】

- (1) 公共公益施設は次に掲げるもので、申請者自ら業を営み、主として計画地周辺の市街化調整区域内の住民の利用の見込みがあり、関係法令に適合したものであること。(事業計画書等により確認)

学 校 幼稚園、小学校、中学校

社会福祉施設 ① 保育所

② 通所施設

(周辺の居住者が利用する小規模なデイサービス等)

③ 入所施設

(周辺の居住者、その家族及び親族が利用する小規模多機能施設等)

医療施設等 診療所、助産所

【敷地の位置】

- (2) 申請地は、指定既存集落内にあること。

【敷地の形態等】

- (3) 当該開発行為に係る敷地の形態等については次の基準を満足すること。

- ① 当該敷地から基準を満たす交差点までの区間の幅員が6m以上である道路に接していること。ただし、事業計画等を勘案し、交通安全上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

※基準を満たす交差点とは、交通分散の図れるもので、次に掲げる要件を満たす道路(当該敷地が接する道路を除く。)が2以上接続している交差点とする。

- 1) 国道・県道・市道又は公共団体が管理する農道・河川管理用通路等であること。
 - 2) 交差点から35mまでの区間の幅員が4m以上確保されていること。
 - 3) 行き止まり道路でないこと。
- ② 道路に敷地境界線の全長の6分の1以上が接していること。ただし、国道、県道又は幅員8m以上の市道に接する敷地において、交通安全上支障がないと認められる場合は、この限りでない。
- ③ 農用地区域外で農地法(昭和27年法律第229号)の規定による農地転用許可を受ける見込みがあること。

【敷地の規模】

- (4) 社会福祉施設のうち保育所((1)-①)の敷地面積は、原則として2,000㎡以下、通所施設((1)-②)又は入所施設((1)-③)の敷地面積は、原則として1,000㎡以下であること。その他の用途の建築物の敷地面積は、位置や利用状況を勘案して適切な規模と認められるものであること。

【建築物の規模】

- (5) 予定建築物の最高高さは、10m以下とすること。ただし、学校のうち市長がやむを得ないと認めるものについては、この限りでない。

2 物品の販売店舗等

【建築物の用途】

- (1) 物品の販売店舗等の業種は、次に掲げるものとし、申請者自ら業を営み、主として計画地周辺の市街化調整区域内の住民の利用の見込みがあり、関係法令に適合したものであること。(事業計画書等により確認)

食料品小売業	米穀店、八百屋、鮮魚店、精肉店、酒屋、牛乳販売店、コンビニ等
衣服等小売業	衣料品店、靴屋等
飲食業	レストラン、食堂、喫茶店等
自転車小売業	自転車販売・修理店、単車販売・修理店
その他の小売業	電気器具店、農機具店、種苗店、肥料飼料店、新聞販売店、薬局、プロパンガス販売店、文房具店等
洗濯・理容業	クリーニング取次店、理髪店、美容院、コインランドリー等
療術業	はり・きゅう・マッサージ院等
修理・加工業	自動車修理工場、農機具修理施設等
専門サービス業	学習塾、そろばん塾等
その他	ガソリンスタンド、農林漁業団体事務所、銀行支店、特定郵便局、タクシー営業所、公衆浴場等

【敷地の位置】

- (2) 申請地は、指定既存集落内にあること。

【敷地の形態等】

- (3) 当該開発行為に係る敷地の形態等については次の基準を満足すること。
- ① 当該敷地から基準を満たす交差点までの区間の幅員が6m以上である道路に接していること。ただし、事業計画等を勘案し、交通安全上支障がないと認められる場合は、この限りでない。
※基準を満たす交差点とは、交通分散の図れるもので、次に掲げる要件を満たす道路(当該敷地が接する道路を除く。)が2以上接続している交差点とする。
 - 1) 国道・県道・市道又は公共団体が管理する農道・河川管理用通路等であること。
 - 2) 交差点から35mまでの区間の幅員が4m以上確保されていること。
 - 3) 行き止まり道路でないこと。
 - ② 道路に敷地境界線の全長の6分の1以上が接していること。ただし、国道、県道又は幅員8m以上の市道に接する敷地において、交通安全上支障がないと認められる場合は、この限りでない。
 - ③ 農用地区域外で農地法(昭和27年法律第229号)の規定による農地転用許可を受ける見込みがあること。

【敷地の規模等】

- (4) 当該開発行為に係る規模等については次の基準を満足すること。
- ① 敷地面積は、原則として500㎡以下(ガソリンスタンド及び自動車修理工場については、1,000㎡以下)であること。ただし、国道、県道又は幅員8m以上の市道に接する場合の敷地面積は、3,000㎡以下とする。
 - ② ガソリンスタンド、自動車修理工場、タクシー営業所については、次の基準を満足すること。
 - (ア) 排水については、必要に応じて油水分離槽を設置すること。
 - (イ) 当該施設の利用上、車両及び歩行者の通行に支障がないよう交通安全について適切な配慮がなされていること。
 - (ウ) 自動車修理工場については、敷地境界に植栽をするなど、周辺と調和のとれた環境保全について適切な配慮がなされていること。

【建築物の規模】

- (5) 予定建築物の規模は、次の基準を満足すること。
- ① 当該物品の販売店舗等の用途に供する部分の床面積は150㎡以下であること。ただし、国道、県道又は幅員8m以上の市道に接する敷地に建築する建築物の場合は、200㎡以下とする。
 - ② 予定建築物の最高高さは、10m以下とすること。

3 集落核における生活利便施設

【建築物の用途】

- (1) 生活利便施設の業種は、次に掲げるものとし、申請者自ら業を営み、主として計画地周辺の市街化調整区域内の住民の利用の見込みがあり、関係法令に適合したものであること。(事業計画書等により確認)

食料品小売業	米穀店、八百屋、鮮魚店、精肉店、酒屋、牛乳販売店、コンビニ等
衣服等小売業	衣料品店、靴屋等
飲食業	レストラン、食堂、喫茶店等
自転車小売業	自転車販売・修理店、単車販売・修理店
その他の小売業	電気器具店、農機具店、種苗店、肥料飼料店、新聞販売店、薬局、プロパンガス販売店、文房具店等
洗濯・理容業	クリーニング取次店、理髪店、美容院、コインランドリー等
専門サービス業	学習塾、そろばん塾等
その他	ガソリンスタンド、農林漁業団体事務所、銀行支店、特定郵便局等

【敷地の位置】

(2) 申請地は、「かごしまコンパクトなまちづくりプラン」に基づく集落核エリア内にあること。

【敷地の形態等】

(3) 当該開発行為に係る敷地の形態等については次の基準を満足すること。

- ① 当該敷地から基準を満たす交差点までの区間が国道、県道又は幅員8m以上の市道であること。

※基準を満たす交差点とは、交通分散の図れるもので、次に掲げる要件を満たす道路(当該敷地が接する道路を除く。)が2以上接続している交差点とする。

- 1) 国道・県道・市道又は公共団体が管理する農道・河川管理用通路等であること。
 - 2) 交差点から35mまでの区間の幅員が4m以上確保されていること。
 - 3) 行き止まり道路でないこと。
- ② 国道、県道又は幅員8m以上の市道に敷地境界線の全長の6分の1以上が接していること。
 - ③ 農用地区域外で農地法(昭和27年法律第229号)の規定による農地転用許可を受け見込みがあること。

【敷地の規模等】

(4) 当該開発行為に係る規模等については次の基準を満足すること。

- ① 敷地面積は、3,000㎡以下とする。
- ② ガソリンスタンドについては、次の基準を満足すること。
 - (ア) 排水については、必要に応じて油水分離槽を設置すること。
 - (イ) 当該施設の利用上、車両及び歩行者の通行に支障がないよう交通安全について適切な配慮がなされていること。

【建築物の規模】

(5) 予定建築物の規模は、次の基準を満足すること。

- ① 当該生活利便施設の用途に供する部分の床面積は、500㎡以下であること。
- ② 予定建築物の最高高さは、10m以下とする。

4 その他の留意事項

- (1) 事業計画書等により、位置、規模等が本号の趣旨に適合した内容であることを示すこと。
- (2) 公共公益施設又は物品の販売店舗等の開業に際し、所管する行政の許認可又は法令による資格免許あるいは営業許可等を必要とする場合には、申請者がその許認可又は資格免許等を取得しているか又は取得する見込みがあること。ただし、物品の販売店舗等において、申請者と有資格者とが共同で経営する場合又はこれに準ずる場合等有資格者が経営上継続的に運営に参加することが確実である場合には、この限りでない。
- (3) 貸店舗はスプロール化の原因となるので対象としない。
- (4) 自動車修理工場については、販売(展示場)及び板金塗装を目的とした施設は認めない。ただし、当該修理工場に付随した小規模な板金塗装はやむを得ないものとする。

6-2-2 法第34条第2号関係

鉱物資源、観光資源、その他の資源の利用上必要なもの
(本号の趣旨) 市街化調整区域に存する資源を有効に利用するために、特別の必要があると認められるものについて許可の対象としたものである。

【審査基準】

1. 鉱物資源の有効な利用上必要な施設

- (1) 日本標準産業分類C-鉱業、採石業、砂利採取業に属する事業
- (2) 当該市街化調整区域で産出する資源を原料(過半が当該市街化調整区域で産出するものに限る。)として使用するコンクリートプラント工場、アスファルトプラント工場、アスファルト合材製造工場、石材工場、コンクリートブロック製造工場等(鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は除く。)で、次の基準を満足すること。
 - ① 申請者自ら業を営むこと。
 - ② 当該市街化調整区域で産出する資源を原料(原料の過半が当該市街化調整区域で産出するものに限る。)として使用する施設であること。
 - ③ 敷地境界に植栽をするなど、周辺と調和のとれた環境保全について適切な配慮がなされていること。
 - ④ 排水等について、浄化施設等を設ける等、周辺の環境悪化を生じないよう十分配慮されたものであること。
 - ⑤ 管理施設は、事業計画により適切な規模とすること。
 - ⑥ 申請地は幅員6メートル以上の道路に接すること。
 - ⑦ 申請地が農用地区域外で農地法(昭和27年法律第229号)の規定による農地転用許可を受ける見込みがあること。

2. 観光資源の有効な利用上必要な施設

- (1) 申請者自ら業を営むこと。
- (2) 観光資源の観賞のための展望台その他の施設であること。
- (3) 観光資源の観光価値を維持するための必要な施設であること。
- (4) 観光資源の観光者が利用すると認められる宿泊、休憩施設であること。(桜島地区に限る。)
- (5) 申請地が農用地区域外で農地法(昭和27年法律第229号)の規定による農地転用許可を受ける見込みがあること。

3. その他の資源の有効な利用上必要な施設

- (1) 申請者自ら業を営むこと。
- (2) 取水、導水、利水又は浄化のために必要な施設であること。ただし、水を原料、冷却水用等として利用する工場等は除く。
- (3) その地域で使用しなければならない特別な理由があると認められる施設であること。
- (4) 申請地が農用地区域外で農地法(昭和27年法律第229号)の規定による農地転用許可を受ける見込みがあること。

6-2-3 法第34条第4号関係

農林漁業用建築物、農林水産物の処理・貯蔵・加工に必要な建築物等
(本号の趣旨) 市街化調整区域においては、農林漁業等の第一次産業が継続して営まれるという観点から、これらに関連する建築物若しくは第一種特定工作物の建築行為等を許可の対象としたものである。

【審査基準】

1. 申請者自ら業を営むこと。
2. 当該市街化調整区域で生産される農林水産物(過半が当該市街化調整区域で生産されるものに限る。)を処理、貯蔵又は加工するための施設であること。
3. 敷地面積及び建築物の規模は、事業計画により適正な規模とすること。
4. 敷地境界に植栽をするなど、周辺と調和のとれた環境保全について適切な配慮がなされていること。
5. 排水等について、浄化施設等を設ける等周辺の環境悪化を生じないよう十分配慮されたものであること。
6. 申請地が農用地区域外で農地法(昭和27年法律第229号)の規定による農地転用許可を受ける見込みがあること。

7. 農協、任意組合、集荷業者等の集荷用建築物等(法第29条第1項第2号該当施設は除く。)で次に掲げるもの。

・畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、製穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業(農林水産物の貯蔵用であり貸倉庫業は除く。)等

※ 法第29条第1項第2号でいう施設とは、政令で定める施設であり、個人若しくは生産法人が一時的な処理、貯蔵及び加工に必要な施設として限定されるので注意すること。

※ 法第29条第1項第2号(令第20条)該当施設

1. 農林水産物の生産又は集荷の用に供する建築物。

・畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設、農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥調整施設、果実集荷施設、野菜集荷施設、海苔乾燥施設、たばこ乾燥施設、漁獲物水揚荷さばき施設等

2. 農林漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物。

・堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設等

6-2-4 法第34条第6号関係

中小企業の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は
中小企業の集積の活性化に供する開発行為

(本号の趣旨)

中小企業振興の重要性に鑑みて、県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成を行う中小企業者の高度化に資する建築物等の用に供する開発行為を許可の対象としたものである。

【審査基準】

1. 申請者自ら業を営むこと。
2. 高度化資金の融資対象であることについての公的証明があること。
3. 面積等は融資対象と一致すること。
4. 申請地は原則として幅員6メートル以上の道路に接すること。
5. 敷地境界に植栽をするなど、周辺と調和のとれた環境保全について適切な配慮がなされていること。
6. 排水等について、浄化施設等を設ける等周辺の環境悪化を生じないよう十分配慮されたものであること。
7. 申請地が農用地区域外で農地法(昭和27年法律第229号)の規定による農地転用許可を受ける見込みがあること。
8. 市街化区域内においてできない理由等について、中小企業担当部局と協議を行い、やむを得ないと認められる場合であること。

6-2-5 法第34条第7号関係

既存工場と密接な関連を有する事業場
(本号の趣旨) 市街化調整区域内の既存工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等で、これらの事業活動の効率化を図るため、市街化調整区域内において建築又は建設することが必要なものの用に供する開発行為について許可の対象としたものである。

【審査基準】

1. 申請地は既存工場に隣接していることを原則とする。ただし、隣接地への拡張が不可能等やむを得ない場合は近接(おおむね1キロメートル以内)していること。
2. 申請地は原則として幅員6メートル以上の道路に接すること。
3. 申請者自ら業を営むこと。
4. 既存工場との間で、原料又は部品の過半の取引があること。
5. 既存工場は、区域区分に関する都市計画が決定される前から操業しているか又は開発許可等適法に建築若しくは建設された工場であること。
6. 質的改善又は量的拡大を目的とするものであること。
7. 敷地境界に植栽をするなど、周辺と調和のとれた環境保全について適切な配慮がなされていること。
8. 排水等について、浄化施設等を設ける等周辺の環境悪化を生じないよう十分配慮されたものであること。
9. 申請地が農用地区域外で農地法(昭和27年法律第229号)の規定による農地転用許可を受ける見込みがあること。

※① 「密接な関連を有する」とは、市街化調整区域内に立地する既存工場に対して自己の生産物の過半を原料又は部品として納入している場合であって、それらが既存工場における生産物の原料又は部品の過半を占める場合等具体的な事業活動に着目して、生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある場合とする。

② ここでいう「関連」とは、人的関連や資本的関連をいうものではなく、具体的な事業活動に着目しての関連をいう。

6-2-6 法第34条第8号関係

危険物の貯蔵又は処理に供する建築物等
(本号の趣旨) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物若しくは第一種特定工作物が該当し、市街化区域で行うことは保安距離の確保からみて困難であるため、市街化調整区域で行うことが立地的にやむを得ないものを許可の対象としたものである。

【審査基準】

1. 申請者自ら業を営むこと。
2. 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の貯蔵又は処理の用に供する施設で、同法第12条第1項に規定する火薬庫である建築物又は第一種特定工作物であること。
3. 保安距離の確保等の観点からみて、やむを得ないと認められるものであること。
4. 敷地境界に植栽をするなど、周辺と調和のとれた環境保全について適切な配慮がなされていること。
5. 排水等について、浄化施設等を設ける等周辺の環境悪化を生じないように十分配慮されたものであること。
6. 申請地が農用地区域外で農地法(昭和27年法律第229号)の規定による農地転用許可を受ける見込みがあること。

6-2-7 法第34条第8の2号関係

開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物等に代わるべき建築物等
(本号の趣旨) 市街化調整区域のうち災害危険区域等の開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物について、当該区域外において、従前と同一の用途で同じ市街化調整区域に移転する場合の開発行為を許可し得ることとしたものである。
[同法施行令第29条の7] 開発行為を行うのに適当でない区域は、災害警戒区域等(法33条第1項第8号に規定する災害危険区域等をいう。)及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

【審査基準】

市街化調整区域のうち災害レッドゾーンに存する建築物又は第一種特定工作物(以下「従前建築物等」という。)が市街化調整区域の災害レッドゾーン外に移転する場合であって、従前建築物等に代わるべき移転後の建築物又は第一種特定工作物(以下「代替建築物等」という。)が、次の各号のいずれにも該当するもの。

1. 移転する従前建築物等は、鹿児島都市計画区域における市街化調整区域に存するもので、政令第29条の7に定める次のいずれかの区域に係るものであること。

- ア 建築基準法第39条第1項の災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域と同一)
 - イ 地すべり防止区域(地すべり等防止法第3条第1項)
 - ウ 土砂災害特別警戒区域(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第9条第1項)
 - エ 浸水被害防止区域(特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項)
 - オ 急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項)
2. 代替建築物等の敷地は、1の災害レッドゾーンを含まないこと。
 3. 代替建築物等の用途は、従前建築物等と同一であること。
 4. 代替建築物等の延べ床面積は、従前建築物等の延べ床面積の1.5倍以下であること。
 5. 従前建築物等は、除却されるものであること。
- ※許可にあたっては、法第79条により従前建築物等の除却を条件として付します。

6-2-8 法第34条第9号関係

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不適當な建築物等
(本号の趣旨) 市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく、限られた範囲内に立地することが必要とされその機能を果たす建築物等について開発行為について許可の対象としたものである。
[同法施行令第29条の8] 1 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物 2 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物

【審査基準】

1. 適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等

- (1) 高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するもの。
- (2) 自動車の運転者の休憩のための施設で、次に掲げるすべての要件を満足するもの。
 - ① 申請者自ら業を営むものであり、道路利用者の利便に供することが確認できるもの。(事業計画書等により確認)
 - ② 宿泊施設を含まないこと。
 - ③ 申請地は、国道、主要地方道、一般県道及び市道(幹線道路に限る。)に敷地境界線の全長の6分の1以上が接していること。
 - ④ 自動車等の出入口について、道路管理者及び鹿児島県公安委員会との協議が整ったものであること。
 - ⑤ 駐車場は、収容人員4人あたり1台以上を計画し、計画台数の10台毎に1台は、大型車両の駐車場とすること。
 - ⑥ 休憩部分(テーブル・カウンター・座敷等)の床面積は、延べ面積の2分の1以上を占めること。
 - ⑦ 敷地境界に植栽をするなど、周辺と調和のとれた環境保全について適切な配慮がなされていること。

-
- ⑧ 法令による営業許可等を必要とする場合には、その営業許可等を取得しているか又は取得する見込みが確実であること。
 - ⑨ 申請地が農用地区域外で農地法(昭和27年法律第229号)の規定による農地転用許可を受ける見込みがあること。

(3) ガソリンスタンド及び自動車用液化石油ガススタンド等であり、次に掲げるすべての要件を満足するもの。

- ① 申請者自ら業を営むものであり、道路利用者の利便に供することが確認できるもの。
(事業計画書等により確認)
- ② 申請地は、国道、主要地方道、一般県道及び市道(幹線道路に限る。)に敷地境界線の全長の6分の1以上が接していること。
- ③ 法令による営業許可等を必要とする場合には、その営業許可等を取得しているか又は取得する見込みが確実であること。
- ④ 申請地が農用地区域外で農地法(昭和27年法律第229号)の規定による農地転用許可を受ける見込みがあること。
- ⑤ 排水等について、浄化施設等を設ける等周辺的环境悪化を生じないよう十分配慮されたものであること。

2. 火薬取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物

- (1) 申請者は、火薬類取締法による許可を受けた者であること。
- (2) 敷地境界に植栽をするなど、周辺と調和のとれた環境保全について適切な配慮がなされていること。
- (3) 申請地が農用地区域外で農地法(昭和27年法律第229号)の規定による農地転用許可を受ける見込みがあること。

6-2-9 法第34条第13号関係

既存の権利の行使

(本号の趣旨)

区域区分時点に、当該市街化調整区域に自己用の建築物を建築する目的で土地の所有権等を有していた者に対し、法定の期間内に所定の届け出をしたうえ、その者が当該目的に従って権利を行使する場合に限って経過的に許可の対象としたものである。

【審査基準】

1. 許可の対象となる建築物等は、次のいずれかに限られること。

- (1) 自己の居住の用に供する建築物。
- (2) 自己の業務の用に供する建築物又は第一種特定工作物。

2. 許可を受け得る者は、次のいずれにも該当する者又はその者の相続人その他の一般承継人であること。

- (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る前に土地の所有権又は所有権以外の土地利用に関する権利を有していること。
- (2) 前号の土地に、前記1に掲げる建築物等を建築する目的を有していたこと。
- (3) 市街化調整区域に指定された日から6ヶ月以内に、既存の権利の届出事項(都市計画法施行規則第28条に定める事項)を市長に届け出ていること。
- (4) 開発行為又は建築行為を行うため農地法(昭和27年法律第229号)の規定による許可を受けなければならない場合にあっては、市街化調整区域となる前に当該許可を受けていること。

3. 許可を受け得る期間は、市街化調整区域に指定された日から5年以内とする。ただし、当該期間内に申請に係る開発行為を完了することができるものに限る。

6-3 鹿児島市市街化調整区域における住宅建築等に関する条例

6-3-1 条例制定の意義

鹿児島都市計画区域では、昭和46年2月に、無秩序な市街化を防止し、効率的な公共投資を行うとともに、農林漁業との土地の利用の調和を図るため、都市計画区域(旧鹿児島市全域)を市街化区域と市街化調整区域に区分する、いわゆる「線引き」を行っています。

そのうち、市街化調整区域は、市街化を抑制して自然や農地等を残すことに努める区域であり、基本的には農家の住宅等特別な場合を除いて、市街化を促進するような行為はできないなど、市街化区域に比べ多くの土地利用上の規制があります。

一方では、農林環境や都市を取り巻く社会経済情勢も大きく変わり、市街化調整区域内の集落においては、人口流失等による人口の減少や高齢化の進行等により集落機能の活力が低下しており、その維持・増進が求められています。

このため、各種施策を導入し、活力の維持・増進に努めてきたものの、依然として人口の減少、高齢化の進行等には歯止めがかからず、集落機能の活力の低下が懸念されたことから、新たな方策として、法第34条第11号(旧8号の3)の規定に基づき平成16年11月に「鹿児島市市街化調整区域における住宅建築等に関する条例」を制定しました。

また、条例は、これまで開発審査会で審議し個別に許可されてきた定型的な開発行為や建築等を、法第34条第12号の規定に基づき、条例で許可できるようにしたものです。

さらに、平成22年には、さらなる集落機能の維持を図るため、法第34条第12号の規定に基づき20戸連たん区域等に関する条例改正を行いました。

しかし、条例が施行され、集落機能の維持が図られるなどの一定の効果が見られる一方で、大規模な宅地造成等により、急激な宅地化が進行することで、周辺の道路などの生活環境に大きな影響を与えていること等から、平成28年に一定規模以上の宅地造成等を抑制するために条例改正を行いました。条例改正により、法第34条第11号に基づく条例の規定を廃止するとともに、同条第12号による区域等を見直し、開発規模の上限を定め、平成28年4月1日から施行しております。

また、近年の頻発・激甚化する自然災害に対応するために都市計画法の一部が改正されたことに伴い、令和3年には法第34条第12号に基づく条例区域から災害リスクの高いエリアを除外する改正を行い、令和4年4月1日より施行しております。

6-3-2 法第34条第12号関係

この立地基準では、市街化調整区域において、市の条例により、区域、目的、予定建築物の用途を定めて開発許可等を行うことができる旨を規定しています。

鹿児島市では、一定の既存集落の区域内における住宅と、これまで開発審査会の議を経たもののうち、法施行以来の実務の積み重ねにより定型的に処理ができるもの等について、あらかじめ許可基準等を定めて行う開発行為等として、条例で許可基準等を定め運用しています。

1. 一定の既存集落の区域内における住宅(条例第2条7号、条例第4条第2号)

1-1. 条例第2条第7号、条例第4条第2号の要件で許可を受ける場合の条件

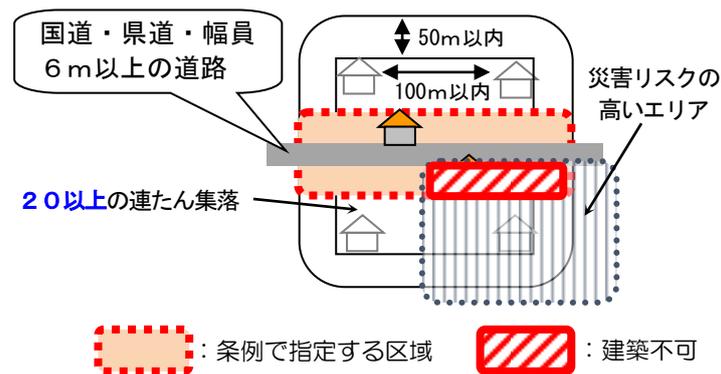
- (1) 敷地が条例で指定する土地の区域内にあること。
- (2) 建物の用途が適合していること。
- (3) 敷地の面積が基準以上あること。

1-2. 条例で指定する土地の区域

次のいずれかに該当する土地の区域内で建築が可能となります。

ただし、災害リスクの高いエリア(都市計画法施行令第29条の9各号に掲げる区域)を除きます。

- (1) 指定既存集落内
- (2) 敷地相互間の距離が100m以内に位置する建築物(市街化区域に存するものを除く。)が20以上連たんしている土地の区域及び当該土地の区域の境界線に接する規則で定める建築物の敷地から50m以内の土地の区域のうち、国道、県道又は幅員6m以上の道路に接する土地の区域



(1)の【解説】

①「指定既存集落」とは？

独立して一体的な日常生活圏を構成している大規模な既存集落のこと。平成9年に県知事が指定した集落を、令和7年2月28日に一部変更して市長が指定しています。

指定既存集落の区域については、土地利用調整課や、鹿児島市地図情報システム「かごしまマップ」(<http://www2.wagmap.jp/kagoshima/>)で確認できます。

(2)の【解説】

①「敷地相互間の距離が100m以内に位置する建築物」とは？

建築物の敷地を単位として、この敷地から水平距離で100m以内にある建築物の敷地を指します。

途中に、田畑等の空地があってもかまいません。



②「(市街化区域に存するものを除く。)」とは？

市街化区域にある建築物は、敷地相互間の距離が100m以内であっても連たん数にカウントできません。

ただし、他の都市計画区域等(吉田・郡山・松元・喜入・桜島)にある建築物は、敷地相互間の距離が100m以内であれば連たん数にカウントすることができます。

③「20以上連たんしている」とは？

町内会組織、小学校区等の生活圏単位のほか日常生活圏などから一体的な関係にあると認められる場合で、建築物の敷地が20以上連続して、連なっている状況を指します。この場合の20以上の建築物には、同一敷地内にある住宅等に附属する車庫、物置等は含みません。

④「土地の区域の境界線に接する規則で定める建築物の敷地から」とは？

規則で定める建築物とは、市街化調整区域にある戸建住宅、兼用住宅、150㎡以内の店舗・飲食店等、共同住宅です。したがって、50mの区域拡大については、これらの建築物の敷地からに限定されます。

⑤「幅員6m以上の道路」とは？

建築基準法第42条に規定する道路又は公共団体が管理する農道等で建築基準法第43条2項に基づく許可又は認定を受けた道路で、基準を満たす交差点まで連続して幅員が6m以上確保されている道路です。

⑥「基準を満たす交差点」とは？

基準を満たす交差点とは、交通分散の図れるもので、次に掲げる要件を満たす道路(当該敷地が接する道路を除く。)が2以上接続している交差点です。

- 1) 国道・県道・市道又は公共団体が管理する農道・河川管理用通路等であること。
- 2) 交差点から35mまでの区間の幅員が4m以上確保されていること。
- 3) 行き止まり道路でないこと。

1-3. 建築できる建築物の用途等

(1) 建築物の用途

- ① 住宅(2戸以下)
- ② 兼用住宅
 - ※ 共同住宅・寄宿舍・下宿は、建築出来ません。(2戸以下の長屋は、建築可能です。)
 - ※ 店舗は、別途定めている「法第34条第1号関係の審査基準」を満たせば建築可能です。

(2) 建築物の高さの限度

予定建築物の最高高さは10m以下

1-4. 敷地面積の最低限度

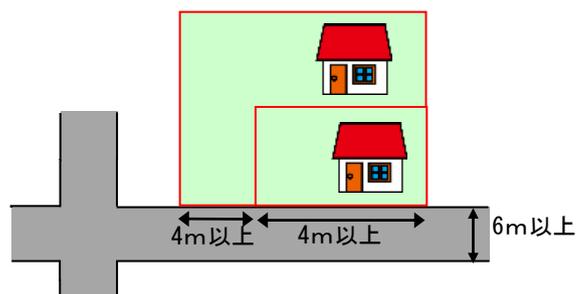
予定建築物の敷地面積は200㎡以上必要

ただし、地形、地物等の状況によりやむを得ないと市長が認める場合は、この限りではありません。

1-5. 開発許可の要件

条例で指定する土地の区域内で開発行為を行う場合は、以下の要件を満たす必要があります。

- (1) 開発敷地の接する道路の幅員は、基準を満たす交差点まで6m以上(自己の居住の用に供する開発行為は4m以上)確保されていること。
- (2) 開発区域の面積が、1,000㎡未満(2戸以下)であること。
- (3) 予定建築物の敷地は、(1)の道路に4m以上接すること。



ただし、地形、地物等の状況によって敷地の拡幅が困難な場合で、市長がやむを得ないと認める場合はこの限りではありません。

(1)の【解説】

- ①「自己の居住の用に供する開発行為」とは？
本人が所有している土地に、自ら(配偶者、子、孫を含む)が居住する住宅を建てるための開発行為です。

1-6. 建築許可の要件

条例で指定する土地の区域内で建築(開発行為を伴わないもの)を行う場合は、以下の要件を満たす必要があります。

- (1) 予定建築物の敷地は、道路に4m以上接すること。
ただし、地形、地物等の状況によって敷地の拡幅が困難な場合で、市長がやむを得ないと認める場合はこの限りではありません。
- (2) 道路幅員が4m未満で、後退部分に塀や擁壁等がある場合は、撤去すること。

2. 許可基準等を定めて行う開発行為等

前述以外の開発行為や建築等についても、都市計画法第34条第12号の規定に基づき、条例で許可しております。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">① 区域区分日(昭和46年2月12日)前から所有している土地等に建てる住宅② 収用対象事業により移転する建築物③ がけ地近接等危険住宅移転事業等による建築物④ 公民館、集会所等⑤ 指定既存集落内又はその周辺に10年以上居住した者又はその構成員が建てる住宅⑥ 卸売市場等の特殊建築物(建築基準法第51条関係)⑦ 国、県又は市が建築する公営住宅等⑧ 承認宅地造成等地における建築物⑨ 資材置場や駐車場として敷地を利用するために必要な休憩室等 |
|--|

※ 詳細については、土地利用調整課にご確認ください。

6-3-3 法第34条第11号関係(条例廃止)

この開発許可の立地基準は、既にある程度の建築物の立地が進んでいる区域を市街化調整区域の位置づけのまま、条例により、一定規模の既存集落の区域を指定し、予定建築物の用途を定めたくえで住宅等の立地を許容するものでしたが、平成28年4月1日に廃止しております。ただし、経過措置があります。

1. 法第34条第11号要件の経過措置が適用される条件

次のいずれかに該当する場合、改正前の条例が適用されます。

- (1) 法第32条に基づく協議申出書が平成28年3月31日までに受理された開発許可(29条許可)。
(ただし、開発区域に施行令第29条の9各号に掲げる区域を含む場合は、令和4年3月31日までに第29条に基づく許可申請がなされたものに限る。)
- (2) 許可申請書が平成28年3月31日までに受理された建築許可申請(42条ただし書許可、43条許可)
- (3) 過去に法第34条第11号の基準により法第29条許可を受けた土地において、専用住宅・兼用住宅を新築等する目的で行う法第42条ただし書許可申請(施行令第29条の9各号に掲げる区域を除く)
- (4) 過去に法第34条第11号の基準により法第43条許可を受けた建築物の敷地において、専用住宅・兼用住宅を新築等する目的で行う法第43条許可申請(施行令第29条の9各号に掲げる区域を除く)

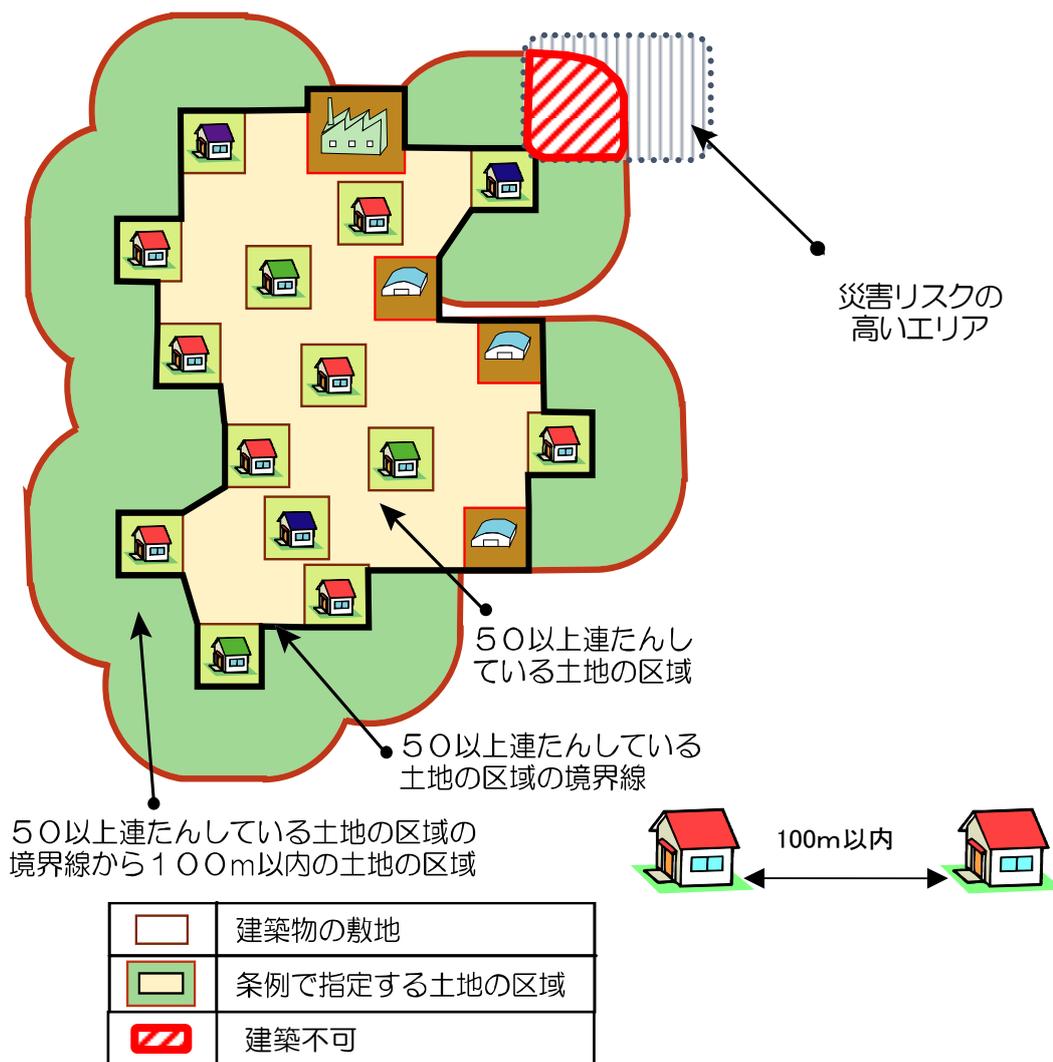
2. 法第34条第11号の要件で許可を受ける場合の条件

- (1) 敷地が条例で指定する土地の区域内にあること。
- (2) 建物の用途が適合していること。
- (3) 敷地の面積が基準以上あること。

3. 条例で指定する土地の区域(自然的、社会的条件が一体であるものに限る。)

次のいずれにも該当する土地の区域内で建築が可能となります。ただし、令和4年4月1日以降の許可申請(経過措置を含む)については、災害リスクの高いエリア(都市計画法施行令第29条の9各号)では、法第34条第11号の適用は出来ません。

- (1) 建築物の敷地相互の間隔が100m以内で、50以上の建築物(市街化区域にあるものを含む。)が連たんしている土地の区域とこの土地の区域の境界にある住宅等の敷地から100m以内の土地の区域(住宅建築条例第2条)
- (2) 優良な農地等や保全すべき区域、災害の発生のおそれのある区域以外の区域



4. 建築できる建築物の用途

(1) 建築物の用途

- ① 戸建住宅
- ② 兼用住宅
- ③ 共同住宅、寄宿舍及び下宿
- ④ 150㎡以内の店舗、飲食店等(ただし、国道、県道、幅員8m以上の市道に接している場合のみ)

(2) 建築物の高さの限度

予定建築物の最高高さは 10m以下

5. 敷地面積の最低限度

予定建築物の敷地面積は 200 m²以上必要

ただし、地形、地物等の状況によりやむを得ないと市長が認める場合は、この面積以下でも認める場合があります。

6-4 開発審査会

6-4-1 法第 34 条第 14 号(開発審査会)関係

市街化調整区域内での開発行為のうち開発区域の周辺における市街化を促進する恐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適当と認められるもので、市長があらかじめ開発審査会の議を経たものは、許可するものです。

1. 開発審査会とは

開発審査会は、都市計画法第 78 条の規定に基づき、都道府県や中核市等に設置される付属機関で、鹿児島市においては、平成 12 年 3 月 27 日に鹿児島市開発審査会条例を制定し、開発許可制度等に関する事務を行っています。

2. 開発審査会の役割

都市計画区域内では「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分されている区域があります。

このうち「市街化調整区域」は、市街化を抑制すべき区域とされており、開発行為が制限されています。

しかし、周辺住民の日常生活のため必要な店舗や沿道サービス施設など、市街化調整区域であっても、必要な施設の立地のための開発行為は、例外的に認められており、認められる開発行為は法第 34 条第 1 号から 14 号に列記されています。

これらのうち、法第 34 条第 14 号(周辺市街化を促進する恐れがなく市街化区域内において行うのが困難又は著しく不適当な開発)等の開発行為について許可する場合には、あらかじめ開発審査会の議を経る必要があります。

3. 開発審査会の審議事項

開発審査会で審議される事項は以下のようなものです。

① 都市計画法第 34 条第 14 号に係る諮問に関する事

法第 34 条第 14 号については、第三者機関である開発審査会の議を経ることとされています。

② 都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホに係る諮問に関する事

市街化調整区域においては、開発行為と同様に建築行為も制限されています。しかし、開発行為の場合と同様に、例外的に認められる建築行為があり、認められる行為は、都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号イからホに列記されています。

これらのうち、令第 36 条第 1 項第 3 号ホは、法第 34 条第 14 号に相当する内容で、あらかじめ開発審査会の議を経ることとされています。

③ その他

上記以外に都市計画法第 50 条の規定に基づく審査請求に関する事等について審議します。

4. 開発審査会の組織

開発審査会は、委員〔法律、経済（農業）、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、市長が任命した者〕7人をもって組織することとなっています。

6-4-2 鹿児島市開発審査会条例

○鹿児島市開発審査会条例

平成12年3月27日
条例第29号

（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、鹿児島市開発審査会（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7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、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

（会長）

第4条 審査会に会長を置き、委員の互選によってこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、審査会を代表する。

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 審査会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、会長がその議長となる。

2 審査会は、会長（会長に事故があるときは、その職務を代理する者。次項において同じ。）のほか、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 審査会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

（関係者の出席）

第6条 審査会は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。

（庶務）

第7条 審査会の庶務は、建設局都市計画部土地利用調整課において処理する。

（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12年4月1日から施行する。
(鹿児島市報酬及び費用弁償条例の一部改正)
- 2 鹿児島市報酬及び費用弁償条例(昭和42年条例第27号)の一部を次のように改正する。
別表第3区分の欄中「町界町名地番整理委員会」の次に「開発審査会」を加える。

6-4-3 鹿児島市開発審査会に関する規則

○鹿児島市開発審査会に関する規則

平成12年3月30日
規 則 第 75 号

(趣旨)

第1条 この規則は、鹿児島市開発審査会条例(平成12年条例第29号)第8条の規定に基づき、鹿児島市開発審査会(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。

(会議の公開等)

第2条 審査会の会議(以下「会議」という。)は、公開とする。ただし、議長は、出席委員の半数以上の者が必要があると認めるときは、秘密会とすることができる。

2 議長は、会議の運営上必要があると認めるときは、傍聴人の数を制限し、又は傍聴人を退場させることができる。

(会議録)

第3条 議長は会議録を調製し、会議の次第、出席委員の氏名等必要な事項を記載しなければならない。

2 会議録には議長及び出席委員のうちから議長が指名した2人以上の委員が署名しなければならない。

(委任)

第4条 この規則に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定める。

付 則

この規則は、平成12年4月1日から施行する。

6-4-4 開発審査会への諮問

1. 開発審査会への諮問

開発審査会へ諮問するか否かについては市（土地利用調整課）が判断します。

2. 開発審査会提案基準

この提案基準は、鹿児島市の都市計画の実情に照らし、都市計画法第34条第1項第14号及び施行令第36条第1項第3号ホの規定に基づき、原則として許可して差し支えないものについて基準を定めることにより、開発許可制度の円滑な運営に資するために定められたものです。

番 号	内 容
提案基準第1号	既存の権利の届出忘れ
提案基準第2号	社寺仏閣及び納骨堂
提案基準第3号	建替又は増築
提案基準第4号	従業員住宅等の建築
提案基準第5号	研究施設
提案基準第6号	指定既存集落内の小規模な工場等
提案基準第7号	レクリエーションのための施設を構成する建築物
提案基準第8号	医療施設、社会福祉施設等
提案基準第9号	学校等
提案基準第10号	廃棄物の中間処理施設等
提案基準第11号	使用済自動車の解体の用に供する建築物
提案基準第12号	建設業関係建築物
提案基準第13号	既存宅地
提案基準第14号	浸水イエローゾーン指定区域内での自己用住居住宅の建築
提案基準取扱い要領	その他

開発審査会提案基準第1号
(既存の権利の届出忘れ)

「法第34条第13号」又は「令第36条第1項第3号ニ」による既存の権利の届出を怠った者に対する運用については、次に掲げる要件を満たすと認められる場合に提案するものとする。

- 1 届出期間内に、届出のできなかった理由が次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 届出期間中、県外の区域に居住していた者
 - イ 届出期間中、長期にわたり県外の区域において職務若しくは業務に従事中、旅行中又は滞在中であった者
 - ウ その他、特にやむを得ないものと認められる事情があった者
- 2 当該建築物は、市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分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日(以下「区域区分日」という。)から5年以内に建築されるものであること。
- 3 自己の居住又は業務の用に供する建築物であること。
- 4 区域区分日前に土地の所有権又は土地の利用に関する権利を有していたことが明確に証明できること。
- 5 当該土地が農地である場合は、区域区分日前に農地転用許可を受けていた土地であること。

開発審査会提案基準取扱い要領 第1号関係

- (1) 区域区分日前に土地の所有権又は土地の利用に関する権利を有していた土地が土地収用法に基づいて収用された場合、その代替地においても土地の要件が継続しているものとして取り扱うこととする。
- (2) 建築物には、鹿児島市宅地開発等に関する条例(平成19年条例第23号)第17条に該当する場合を除き、雨水流出抑制施設を設置するとともに、雑排水については、合併処理浄化槽を設置すること。

開発審査会提案基準第2号
(社寺仏閣及び納骨堂)

社寺仏閣及び納骨堂に係る「法第34条第14号」又は「令第36条第1項第3号ホ」の運用については、次に掲げる要件を満たすと認められる場合に提案するものとする。

- 1 当該建築物(納骨堂を除く。)の建築は、原則として宗教法人法(昭和26年法律第126号)第2条に定める宗教団体が行うもので、次のいずれかに該当するものであること。ただし、イに定める建築物の建築については、集落、町内会等地域的な公共的団体を含むものとする。
 - ア 本殿、拝殿、本堂又は会堂等宗教的な教義をひろめ、儀式行事を行い、又は信者を教化育成することを目的とするもので、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あること。ただし、参拝者のための宿泊及び休憩施設は含まない。
 - イ 当該建築物の周辺地域における住民の信仰の対象として、又は儀式行事を行うため建築される社、庚申堂若しくは地藏堂等の建築物であること。
- 2 当該納骨堂の建築は、地域住民の宗教的感情に適合し、かつ、公衆衛生その他公共の福祉の見地から支障なく行われるものと認められるものであること。

開発審査会提案基準取扱い要領 第2号関係

- (1) 社寺仏閣とは、宗教法人法第3条第1号に規定する「境内建物」及び地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した建築物をいう。
- (2) 納骨堂とは、墓地、埋葬等に関する法律(昭和23年法律第48号)第2条第6号に規定する「納骨堂」をいう。
- (3) 建築物には、鹿児島市宅地開発等に関する条例(平成19年条例第23号)第17条に該当する場合を除き、雨水流出抑制施設を設置するとともに、雑排水については、合併処理浄化槽を設置すること。

開 発 審 査 会 提 案 基 準 第 3 号
(建替又は増築)

既存建築物の建替又は増築に係る「令第36条第1項第3号ホ」の運用については次に掲げる要件を満たすと認められる場合に提案するものとする。

- 1 既存建築物が法の許可又は都市計画法又は建築基準法の一部を改正する法律(平成12年法律第73号。以下「法律第73号」という。)による改正前の法律第43条第1項第6号口の規定(法律第73号附則第6条第1項の規定によりなおその効力を有することとされる場合を含む。)による確認(以下「既存宅地確認」という。)を受けた建築物、区域区分日前の建築物若しくは平成19年11月30日前に建築された公共公益施設であること。
- 2 原則として、取扱い要領に定める基準時の敷地の範囲内で建築が行われること。ただし、自己用住宅を除く。
- 3 原則として、取扱い要領に定める基準時の建築物と同一の用途であること。
- 4 建築物の規模、構造等が取扱い要領に定める従前のものに比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用の状況等からみて適切なものであること。

開 発 審 査 会 提 案 基 準 取 扱 い 要 領 第 3 号 関 係

- (1) 基準第1項の「公共公益施設」とは、令第21条第26号イからホに掲げる施設をいい、基準時に建築行為に着手していたものを含むものとする。ただし、定員増等の事業拡大が伴わないものに限る。
- (2) 基準第2項及び第3項の「基準時」を下記のとおり定める。
 - ア 法の許可を受けた建築物については、許可日
 - イ 既存宅地確認を受けた建築物については、平成18年5月17日
 - ウ 区域区分日前の建築物については、昭和46年2月11日
 - エ 公共公益施設については、平成19年11月29日
- (3) 基準第2項の敷地には、鹿児島市市街化調整区域における住宅建築等に関する条例の一部を改正する条例(令和3年条例第67号)(以下「新条例」という。)による改正前までの鹿児島市市街化調整区域における住宅建築等に関する条例で指定する土地の区域に定める基準又は、新条例の施行日前までの開発審査会提案基準第13号に定める基準に適合し、許可を受けた土地に限り、原則として、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第29条の9各号に掲げる区域を含まないこと。ただし、許可不要の場合を除く。
- (4) 基準第4項に規定する従前のものに比較して過大でないものとは、既存建築物の建替又は増築後の建築物の延べ面積が基準時の延べ面積の1.5倍以下のものとする。ただし、基準に適合し、建替又は増築後の建築物の延べ面積が従前の建築物の延べ面積の1.2倍以下(自己用住宅の場合は1.5倍以下)のもの許可は不要とする。なお、既存宅地確認を受けた建築物の増築は認めない。
- (5) 従前の建築物の除却又は滅失後1年以内にあらたな建築物を建築する場合は、既存建築物の建替とみなして、基準を適用する。
- (6) 建築物には雨水流出抑制施設を設置するとともに、雑排水については、合併処理浄化槽を設置すること。ただし、増築の場合は、当該増築部分に限るものとする。

開発審査会提案基準第4号
(従業員住宅等の建築)

法第34条第1号から第14号までの規定による許可を受けた開発行為に係る事業所又は従前から当該市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の共同住宅又は寮等(以下「従業員住宅等」という。)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に係る「法第34条第14号」又は「令第36条第1項第3号ホ」の運用については、次に掲げる要件を満たすと認められる場合に提案するものとする。

- 1 当該従業員住宅等の敷地が事業所の敷地に隣接又はきわめて近接している土地であること。
- 2 従業員住宅等の規模は、事業所の規模に対して適切なものであること。
- 3 敷地面積は、従業員住宅等の規模、立地等に照らして適切なものであること。
- 4 建築物の建築は事業主において行うものであって、従業員の厚生施設として建築するものであること。

開発審査会提案基準取扱い要領 第4号関係

- (1) 当該従業員住宅等が、当該事業所と同時に建築される場合についても審査の対象とする。
- (2) 建築物には、鹿児島市宅地開発等に関する条例(平成19年条例第23号)第17条に該当する場合を除き、雨水流出抑制施設を設置するとともに、雑排水については、合併処理浄化槽を設置すること。

開発審査会提案基準第5号
(研究施設)

研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により、当該市街化調整区域に建設することがやむを得ないと認められる研究施設に係る「法第34条第14号」又は「令第36条第1項第3号ホ」の運用については、次に掲げる要件を満たすと認められる場合に提案するものとする。

- 1 研究対象について、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 研究対象が当該市街化調整区域に存在し、かつ、当該市街化調整区域において研究する必要性があること。
 - イ 研究対象が、自然的又は環境上特別の条件を必要とするものでその土地が当該特別の条件を満たすところであること。
- 2 研究施設の目的及び研究内容等を勘案して立地上、当該土地の周辺に影響を及ぼすおそれのない状況の地域であること。

開発審査会提案基準取扱い要領 第5号関係

- (1) 建築物には、鹿児島市宅地開発等に関する条例(平成19年条例第23号)第17条に該当する場合を除き、雨水流出抑制施設を設置するとともに、雑排水については、合併処理浄化槽を設置すること。

開発審査会提案基準第6号
(指定既存集落内の小規模な工場等)

指定既存集落内の小規模な工場等に係る「法第34条第14号」又は「令第36条第1項第3号ホ」の運用については、次に掲げる要件を満たすと認められる場合に提案するものとする。

- 1 小規模な工場等の位置が、指定既存集落内又はその周辺にあること。
- 2 許可申請者については、従前に10年以上当該指定既存集落内又はその周辺に生活の本拠を有する者であること。
- 3 小規模な工場等については、次に掲げる要件を満たすものであること。
 - ア 工場、事務所、店舗である建築物であって、予定建築物が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。
 - イ 予定建築物に係る敷地の規模が1,000平方メートル以下であること。なお、店舗については、予定建築物の延べ面積が500平方メートル以下であること。
 - ウ 自己の生計を維持するために必要とする自己の業務の用に供する建築物であって、その経営形態及び運営管理上の観点から、当該集落において建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。この場合において「自己の生計を維持するため」とは、定年又は退職等の事情がある場合等、社会通念に照らし新規に事業を営むことがやむを得ないと認められる場合であること。

開発審査会提案基準取扱い要領 第6号関係

- (1) 建築計画のある敷地が、近接する指定既存集落と自然的条件、社会的条件からみて一体性のある区域内で、当該指定既存集落内に存する直近の建築物の敷地からおおむね100メートル以内にある場合においては、その敷地は当該指定既存集落の周辺にあるものとして取り扱うこととする。
- (2) 自然的条件については、河川、山林、高速道路等が存し、かつ、明らかに日常生活圏が分断されているか否かの判断によるものとする。
- (3) 社会的条件については、町内会組織、小学校区等の生活圏単位のほか住民の日常生活に密接に関連する生活利便施設、公共公益施設等の利用形態の共通性等にも照らし、総合的に判断するものとする。
- (4) 基準第2項の「従前に10年以上当該指定既存集落内又はその周辺に生活の本拠を有する」とは、建築物を適法に使用した期間を10年以上有することをいう。
- (5) 建築物には、鹿児島市宅地開発等に関する条例(平成19年条例第23号)第17条に該当する場合を除き、雨水流出抑制施設を設置するとともに、雑排水については、合併処理浄化槽を設置すること。

開発審査会提案基準第7号
(レクリエーションのための施設を構成する建築物)

市街化調整区域における自然的土地利用と調整のとれたレクリエーションのための施設を構成する次に掲げる建築物に係る「法第34条第14号」又は「令第36条第1項第3号ホ」の運用については、次のいずれかの要件を満たすと認められる場合に提案するものとする。

- 1 キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって、地域における土地利用上支障がないものの管理上又は利用上必要最小限不可欠である施設である建築物で、次に掲げる要件を満たすものであること。
 - ア 当該キャンプ場等の施設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 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であって周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。
 - ウ 用途の変更が容易なものでないこと。
 - エ 自然公園法(昭和32年法律第161号)その他の法令に適合していること。
- 2 第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して、当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物で、次に掲げる要件を満たすものであること。
 - ア 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。
 - イ 市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。

開発審査会提案基準取扱い要領 第7号関係

- (1) 建築物には、鹿児島市宅地開発等に関する条例(平成19年条例第23号)第17条に該当する場合を除き、雨水流出抑制施設を設置するとともに、雑排水については、合併処理浄化槽を設置すること。

開発審査会提案基準第8号
(医療施設、社会福祉施設等)

医療施設、社会福祉施設等に係る「法第34条第14号」又は「令第36条第1項第3号ホ」の運用については、次に掲げる要件を満たすと認められる場合に提案するものとする。

- 1 当該施設は、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 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、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所であること。
 - イ 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であること。
 - ウ 老人福祉法(昭和38年法律第133号)第29条第1項に規定する有料老人ホームで、その権利関係は、利用権方式又は賃貸方式のものであり、かつ、関係部局と連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが確実と判断されるものであること。
 - エ 介護保険法(平成9年法律第123号)に基づく介護老人保健施設であること。
- 2 当該施設の設置及び運営が、国が定める基準に適合するもので、当該地域振興に寄与するものであり、その位置、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、かつ、当該開発区域を含む医療又は福祉施策及び都市計画上の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 計画地周辺に係る医療施設、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
 - イ 当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合

開発審査会提案基準取扱い要領 第8号関係

- (1)基準第1項ウの「有料老人ホーム」は、高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)第5条第1項の規定により登録されたサービス付き高齢者向け住宅で、介護、食事の提供、家事又は健康管理のサービスが提供されるものを含むものとする。
- (2)建築物には、鹿児島市宅地開発等に関する条例(平成19年条例第23号)第17条に該当する場合を除き、雨水流出抑制施設を設置するとともに、雑排水については、合併処理浄化槽を設置すること。
- (3)敷地の境界線に沿って樹木等の緩衝帯を設けるなど、周囲の自然環境との調和に配慮した景観形成が図られたものであること。

開 発 審 査 会 提 案 基 準 第 9 号
(学校等)

学校等に係る「法第34条第14号」又は「令第36条第1項第3号ホ」の運用については、次に掲げる要件を満たすと認められる場合に提案するものとする。

- 1 学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校であること。
- 2 教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであり、その位置、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、かつ、当該開発区域を含む文教政策及び都市計画上の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

開発審査会提案基準取扱い要領 第9号関係

- (1) 建築物には、鹿児島市宅地開発等に関する条例(平成19年条例第23号)第17条に該当する場合を除き、雨水流出抑制施設を設置するとともに、雑排水については、合併処理浄化槽を設置すること。
- (2) 敷地の境界線に沿って樹木等の緩衝帯を設けるなど、周囲の自然環境との調和に配慮した景観形成が図られたものであること。

開発審査会提案基準第10号
(廃棄物の中間処理施設等)

廃棄物の中間処理施設及び最終処分場の用に供する建築物等に係る「法第34条第14号」又は「令第36条第1項第3号ホ」の運用については、次のいずれかの要件を満たすと認められる場合に提案するものとする。

- 1 一般廃棄物の中間処理に係る施設(廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号。以下「廃棄物処理法」という。)第8条第1項に規定する一般廃棄物処理施設を除く。)であって、剪定木等を再資源化するための施設であること。
- 2 産業廃棄物の中間処理に係る施設(廃棄物処理法第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設を除く。)であって、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(平成12年法律第104号)第2条第5項に規定する特定建設資材を再資源化するための施設又は石膏ボードを破砕する施設であること。
- 3 クラッシュプラント(廃棄物処理法第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設を除く。)であること。
- 4 廃棄物処理法第15条第1項に規定する最終処分場(安定型処分場に限る。)に設けられる必要最小限の規模の建築物であること。
- 5 廃棄物処理法の規定に基づく産業廃棄物の焼却施設から発生する焼却灰を一時保管する施設であること。
- 6 第1項から第4項までに規定する施設以外の施設で、廃棄物処理法第8条第1項に規定する一般廃棄物処理施設に該当しない一般廃棄物の中間処理に係る施設又は同法第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設に該当しない産業廃棄物の中間処理に係る施設であること。

開発審査会提案基準取扱い要領 第10号関係

- (1) 敷地は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項各号に規定する道路又は農道その他これに類する公共の用に供する空地で建築基準法第43条第2項第1号の規定に基づく認定又は同項第2号の規定に基づく認定を受けたもの(以下「道路等」という。)で、幅員6メートル以上(幅員が4メートル以上の道路等に接しており、前面道路等の反対側の境界線から6メートル以上塀、植栽等を後退する等、交通上支障がないと認められる場合においてはこの限りでない。)のものに接していること。
- (2) 敷地の主要な出入口は、交差点若しくは曲がり角から5メートル以内の道路等、横断歩道、橋、踏み切り、トンネル若しくは陸橋から10メートル以内の道路等、又は急坂の道路等に接していないこと。ただし、交通上支障がないと認められる場合においては、この限りでない。
- (3) 敷地は、処理施設の規模に応じて、原材料置場、処理済資材置場、積換場所、駐車場等を有効に配置することができる適正な広さを有していること。
- (4) 基準第1項から第4項までの用に供する建築物の延べ面積は、廃棄物の種類ごとに150平方メートル以下とする。ただし、管理事務所等(管理事務所、休憩室及び便所)の延べ面積は50平方メートル以下とする。
- (5) 基準第5項の用に供する建築物の延べ面積は、50平方メートル以下とする。
- (6) 基準第6項に定めるものは、管理事務所等(管理事務所、休憩室及び便所)で延べ面積が50平方メートル以下のものとする。
- (7) 敷地の境界線に沿って樹木等の緩衝帯を設けるなど、周囲の自然環境との調和に配慮した景観形成が図られたものであること。
- (8) 敷地内については、管理上支障のない範囲において舗装を行わないものとし、敷地内からの排水処理については、周辺環境悪化を生じないよう配慮されたものであること。また、建築物には、鹿児島市宅地開発等に関する条例(平成19年条例第23号)第17条に該当する場合を除き、雨水流出抑制施設を設置するとともに、雑排水については、合併処理浄化槽を設置すること。
- (9) 処理施設の操業等に伴う騒音、振動、粉じん等について周辺地域の良好な環境を損なうことがないよう必要な措置が講じられたものであること。
- (10) 申請者は、廃棄物処理法第7条第6項、同法第14条第6項又は第14条の4第6項の許可を受けた者若しくは許可を受けることが確実な者であること。

開発審査会提案基準第11号
(使用済自動車の解体の用に供する建築物)

使用済自動車の再資源化等に関する法律(平成14年法律第87号。以下「自動車リサイクル法」という。)に基づき、使用済自動車の解体の用に供する建築物に係る「法第34条第14号」又は「令第36条第1項第3号ホ」の運用については、次に掲げる要件を満たすと認められる場合に提案するものとする。

- 1 申請者は、自動車リサイクル法の規定により、許可を受けた者又は許可を受けることが確実な者であること。
- 2 建築物の用途は、解体作業場、部品保管庫及び管理事務所であること。

開発審査会提案基準取扱い要領 第11号関係

- (1) 敷地は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項各号に規定する道路又は農道その他これに類する公共の用に供する空地で建築基準法第43条第2項第1号の規定に基づく認定又は同項第2号の規定に基づく許可を受けたもの(以下「道路等」という。)で、幅員6メートル以上(幅員が4メートル以上の道路等に接しており、前面道路等の反対側の境界線から6メートル以上塀、植栽等を後退する等、交通上支障がないと認められる場合においてはこの限りでない。)のものに接していること。ただし、自動車リサイクル法に基づく、解体業の許可制の開始日(平成16年7月1日)前から解体業に該当する事業が行われている敷地で、前面道路等の現況幅員の反対側の境界線から4メートル以上塀、植栽等を後退したものについてはこの限りでない。
- (2) 敷地の主要な出入口は、交差点若しくは曲がり角から5メートル以内の道路等、横断歩道、橋、踏み切り、トンネル若しくは陸橋から10メートル以内の道路等、又は急坂の道路等に接していないこと。ただし、交通上支障がないと認められる場合においては、この限りでない。
- (3) 解体作業場、部品保管庫の延べ面積は、それぞれ200平方メートル以下とする。
- (4) 管理事務所(休憩室及び便所を含む。)の延べ面積は、50平方メートル以下とする。
- (5) 敷地の境界線に沿って樹木等の緩衝帯を設けるなど、周囲の自然環境との調和に配慮した景観形成が図られたものであること。
- (6) 敷地内については、管理上支障のない範囲において舗装を行わないものとし、敷地内からの排水については、周辺環境悪化を生じないよう配慮されたものであること。また、建築物には、鹿児島市宅地開発等に関する条例(平成19年条例第23号)第17条に該当する場合を除き、雨水流出抑制施設を設置するとともに、雑排水については、合併処理浄化槽を設置すること。
- (7) 施設の操業に伴う騒音、振動、粉じん、廃油等について周辺地域の良好な環境を損なうことがないよう必要な措置が講じられたものであること。

開発審査会提案基準第12号
(建設業関係建築物)

建設業関係の資材置場の用に供する建築物に係る「法第34条第14号」又は「令第36条第1項第3号ホ」の運用については、次に掲げる要件を満たすと認められる場合に審査会への提案を省略し、許可の後、初めて開催される審査会に報告するものとする。ただし、取扱い要領第2号において、ただし書を適用する場合は、審査会へ提案するものとする。

- 1 申請者は、既に建設業の許可を受けた者であること。(現に業を営んでいる者に限る。なお、下請業者も含む。)
- 2 建築物の用途は、資材倉庫、車庫及び管理事務所(休憩室及び便所を含む。)であること。ただし、管理事務所のみは認めない。
- 3 敷地は、現に耕作を行っている農地、山林等でないこと。

開発審査会提案基準取扱い要領 第12号関係

- (1) 敷地は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項各号に規定する道路又は農道その他これに類する公共の用に供する空地で建築基準法第43条第2項第1号の規定に基づく認定又は同項第2号の規定に基づく許可を受けたもの(以下「道路等」という。)で、幅員4メートル以上のものに接していること。ただし、道路交通量、敷地への資材や機材の搬入状況等から勘案し、市長が必要と認めた場合の道路等の幅員は6メートル以上とする。
- (2) 敷地の主要な出入口は、交差点若しくは曲がり角から5メートル以内の道路等、横断歩道、橋、踏み切り、トンネル若しくは陸橋から10メートル以内の道路等、又は急坂の道路等に接していないこと。ただし、交通上支障がないと認められる場合においては、この限りでない。
- (3) 資材倉庫及び車庫の延べ面積は、それぞれ200平方メートル以下とする。
- (4) 管理事務所(休憩室及び便所を含む。)の延べ面積は、50平方メートル以下とする。
- (5) 建築面積の敷地面積に対する割合は30%以下、延べ面積の敷地面積に対する割合は50%以下とする。
- (6) 敷地の境界線に沿って樹木等の緩衝帯を設けるなど、周囲の自然環境との調和に配慮した景観形成が図られたものであること。
- (7) 敷地内については、管理上支障のない範囲において舗装を行わないものとし、敷地内からの排水処理については、周辺環境悪化を生じないように配慮されたものであること。また、建築物には、鹿児島市宅地開発等に関する条例(平成19年条例第23号)第17条に該当する場合を除き、雨水流出抑制施設を設置するとともに、雑排水については、合併処理浄化槽を設置すること。
- (8) 敷地の利用に伴う騒音、振動、粉じん等について、周辺地域の良好な環境を損なうことがないように必要な措置が講じられたものであること。

開発審査会提案基準第13号
(既存宅地)

鹿児島市市街化調整区域における住宅建築等に関する条例(平成16年条例第103号)第2条第7号(区域)又は第3条第2項第1号(敷地面積)の規定を満たさない土地における建築に係る「法第34条第14号」又は「令第36条第1項第3号ホ」の運用については、次に掲げる要件を満たすと認められる場合に審査会への提案を省略し、許可の後、初めて開催される審査会に報告するものとする。

- 1 土地については、次に掲げる要件を満たすものであること。
 - ア 区域区分日前において、当該土地が宅地であったことを確認できること。
 - イ 市街化区域と市街化調整区域との境界線からおおむね1キロメートル以内の区域及び国道若しくは県道からおおむね250メートル以内の区域で別図に示す区域内にあるものであること。
 - ウ 原則として、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第29条の9各号に掲げる区域を含まないこと。
- 2 建築物については、次に掲げる要件を満たすものであること。
 - ア 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(イ)項第1号及び第2号に掲げるものであること。
 - イ 地盤面からの高さが10メートルを超えないものであること。

開発審査会提案基準取扱い要領 第13号関係

- (1) 基準第1項アについては、土地の登記簿謄本又は土地の登録事項証明書(課税状況)でそのことが確認できるものであること。
- (2) 建築物には、鹿児島市宅地開発等に関する条例(平成19年条例第23号)第17条に該当する場合を除き、雨水流出抑制施設を設置するとともに、雑排水については、合併処理浄化槽を設置すること。

開 発 審 査 会 提 案 基 準 第 1 4 号
(都市計画法施行令第29条の9第6号に基づく指定区域内での自己居住用住宅の建築)

都市計画法施行令第29条の9第6号に基づく指定区域内での自己居住用住宅の 建築に係る「法第34条第14号」又は「令第36条第1項第3号ホ」の運用については、次に掲げる要件を満たすと認められる場合に提案するものとする。

- 1 土地及び建築物については、次に掲げるいずれかの要件を満たすものであること。ただし、「都市計画法施行令第29条の9各号に掲げる区域を含まないこと」は「都市計画法施行令第29条の9各号(第6号を除く)に掲げる区域を含まないこと」と読み替えるものとする。
 - ア 鹿児島市市街化調整区域における住宅建築等に関する条例(平成16年条例第103号)第2条第7号、第3条、第4条第2号、及び第5条の規定を満たすもの。
 - イ 開発審査会提案基準第13号(既存宅地)の規定を満たすもの。
- 2 安全上及び避難上の対策として、次に掲げる要件を全て満たすものであること。
 - ア 床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けること。
 - イ 避難計画を作成し、提出すること。

開発審査会提案基準取扱い要領 第14号関係

- (1) 基準第2項イの「避難計画」には、以下の内容を記載すること。
 - ア マイタイムライン
 - イ 避難所、避難経路及び避難手段
 - ウ 敷地周辺の災害リスクその他必要な事項
- (2) 建築物には、鹿児島市宅地開発等に関する条例(平成19年条例第23号)第17条に該当する場合を除き、雨水流抑制施設を設置するとともに、雑排水については、合併処理浄化槽を設置すること。

開発審査会提案基準取扱い要領その他

開発審査会提案基準各号に該当しない開発行為等で、次に掲げる要件に該当するものについては審査会に提案することができる。

- 1 当該開発行為等が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こと。
- 2 当該市街化調整区域において行われる開発行為等の目的に相当の理由があること。
- 3 建築物には、鹿児島市宅地開発等に関する条例(平成19年条例第23号)第17条に該当する場
合を除き、雨水流出抑制施設を設置するとともに、雑排水については、合併処理浄化槽を設置
すること。

開発審査会の経過		施行経過
平成12年 4月12日 第 1回開発審査会	一括	平成12年 4月12日から
平成13年 3月30日 第 7回開発審査会	一部改正(第一次改正)	平成13年 5月18日から
平成13年 5月23日 第 8回開発審査会	一部改正(第二次改正)	平成13年 5月23日から
平成13年 7月26日 第 9回開発審査会	一部改正(第三次改正)	平成13年 7月26日から
平成14年 3月27日 第13回開発審査会	一部改正(第四次改正)	平成14年 3月27日から
平成14年11月25日 第17回開発審査会	一部改正(第五次改正)	平成14年12月 1日から
平成15年 4月23日 第20回開発審査会	一部改正(第六次改正)	平成15年 5月 1日から
平成16年 8月 3日 第27回開発審査会	一部改正(第七次改正)	平成16年11月 1日から
平成16年10月 6日 第28回開発審査会	一部改正(第八次改正)	
平成17年 2月 2日 第30回開発審査会	一部改正(第九次改正)	平成17年 2月 2日から
平成17年 7月29日 第33回開発審査会	一部改正(第十次改正)	平成17年 7月29日から
平成19年 3月26日 第42回開発審査会	追加	平成19年 4月 1日から
平成19年10月23日 第46回開発審査会	全部改正(第十一次改正)	平成19年11月30日から
平成22年 3月23日 第58回開発審査会	一部改正(第十二次改正)	平成22年 4月 1日から
平成24年 3月22日 第68回開発審査会	一部改正(第十三次改正)	平成24年 4月 1日から
平成26年 8月 1日 第80回開発審査会	一部改正(第十四次改正)	平成26年 9月 1日から
平成27年 3月23日 第84回開発審査会	一部改正(第十五次改正)	平成27年 4月 1日から
平成29年 3月23日 第96回開発審査会	一部改正(第十六次改正)	平成29年 4月 1日から
平成30年10月 4日 第103回開発審査会	一部改正(第十七次改正)	平成30年 9月25日から
令和 3年 9月27日 第117回開発審査会	一部改正(第十八次改正)	令和 4年 4月 1日から
令和 5年11月27日 第124回開発審査会	一部改正(第十九次改正)	令和 6年 4月 1日から

※ この開発審査会提案基準は、上記のとおり必要に応じて改正を行っております。
提案基準の内容については、事前に土地利用調整課にご確認ください。

6-4-5 開発審査会への手続き等

1. 開発審査会への手続き

建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更(宅地造成[慎小1])がある場合は、都市計画法第 29 条の規定に基づく開発行為許可申請となり、一部異なりますので事前にご相談ください。

(1) 開発審査会の開催時期

通常、年 6 回奇数月(5 月、7 月、9 月、11 月、1 月、3 月)下旬に開催されていますので、審査会付議案件については、(2)に示す書類を所定の期日までに市(土地利用調整課)に提出してください。

(2) 提出書類

① 許可申請

許可申請書等は2部(1部はコピー可)とし、次の書類及び図面を添付して、開催月の前月までに申請してください。(申請手数料は P371 参照)

なお、建築相談及び関係課との協議を、完了したうえで申請を行ってください。

ア. 許可申請書

イ. 委任状(※代理人に委任する場合)

ウ. 業務内容説明書(※住宅の場合は不要)

エ. 理由書

・市街化区域内において行うのが困難又は著しく不相当である等の理由を記入。

オ. 申請地を含む周囲の状況を示す写真及び撮影方向を示す図面(2 枚以上)

カ. 土地の登記事項証明書(申請日から 3 ヶ月以内のもので正に原本、副はコピー可)

・農地の場合は農地転用受付証明書を添付すること。

・借地の場合は、借地承諾書を添付すること。なお地主の承諾印は実印とし、印鑑証明書を添付すること。(土地売買契約書の写しでも可。受付時原本還付。)

キ. 字絵図(申請日から 3 ヶ月以内のもので正に原本、副はコピー可)

ク. 付近見取図(方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設を記入すること)

ケ. 敷地現況図(配置図、敷地求積図、敷地縦横断面図及び排水計画図)

・敷地の境界、建築物の位置、がけ及び擁壁の位置、並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先を記入すること。

コ. 各階平面図、面積計算表(縮尺 1/200 以上)

※書類は上記の順に並べてください。

開発審査会提案基準に応じて必要とする主な図書

開発審査会提案基準	必要とする主な図書
<提案基準第1号> 既存の権利の届出忘れ	区域区分日前に土地の所有権または土地の利用に関する権利を有していたことが明確に証明できるもの
<提案基準第2号> 社寺仏閣及び納骨堂	(1)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図 (2)当該地域に立地する合理的事情があることの理由書
<提案基準第3号> 建替又は増築	(1)都市計画法の許可を受けた建築物 開発(建築)許可通知書又は建築確認済証 (2)既存宅地確認を受けた建築物 既存宅地確認通知書又は建築確認済証 (3)区域区分日前の建築物 建物の登記事項証明書又は家屋証明書(建設年度記入) (4)公共公益施設 建築確認済証 許可(認可)証の写し、関係部局との協議録等
<提案基準第4号> 従業員住宅等の建築	(1)事業所と従業員住宅との位置関係がわかる地図 (2)事業所の規模が確認できるもの
<提案基準第5号> 研究施設	研究対象が当該市街化調整区域に合法的に存在することが証明できるもの
<提案基準第6号> 指定既存集落内の小規模な工場等	(1)10年以上居住していたことが確認できる戸籍の附票、または住民票 (2)事業内容が確認できるもの (3)当該地域に立地することがやむを得ないと判断される理由書等
<提案基準第7号> レクリエーションのための施設を構成する建築物	必要最小限不可欠である施設と判断される理由書等
<提案基準第8号> 医療施設、社会福祉施設等	(1)許可(認可)証の写し、関係部局との協議録等 (2)既存施設一覧(建築年度、用途、床面積、定員数等) (3)当該地域に立地することがやむを得ないと認められる理由書等 (4)事業計画書及び資金計画書(残高証明書及び融資証明書以内) (5)植栽計画図 (6)資力及び信用に関する申告書
<提案基準第9号> 学校等	(1)許可(認可)証の写し、関係部局との協議録等 (2)当該地域に立地することがやむを得ないと認められる理由書等 (3)事業計画書及び資金計画書(残高証明書及び融資証明書以内) (4)資力及び信用に関する申告書
<提案基準第10号> 廃棄物の中間処理施設等	(1)廃棄物処分業許可証の写し (2)取扱品目一覧 (3)植栽計画図 (4)会社概要等
<提案基準第11号> 使用済自動車の解体の用に供する建築物	(1)自動車リサイクル法に基づく解体業の許可証の写し (2)事業計画書 (3)会社概要等

開発審査会提案基準	必要とする主な図書
<提案基準第12号> 建設業関係建築物	(1)建設業許可証の写し及び工事实績書 (2)会社概要等 (3)植栽計画図 (4)資産証明等(所有建築物の合法性を確認するため)
<提案基準第13号> 既存宅地	区域区分日前において当該土地が宅地であったことを確認できるもの(土地の登記事項証明書等)
<提案基準取扱い要領> その他	当該地域に立地することがやむを得ないと認められる理由書等

※ 状況に応じて上記表以外のもので個別に必要とする書類等があります。

② 説明用図書等

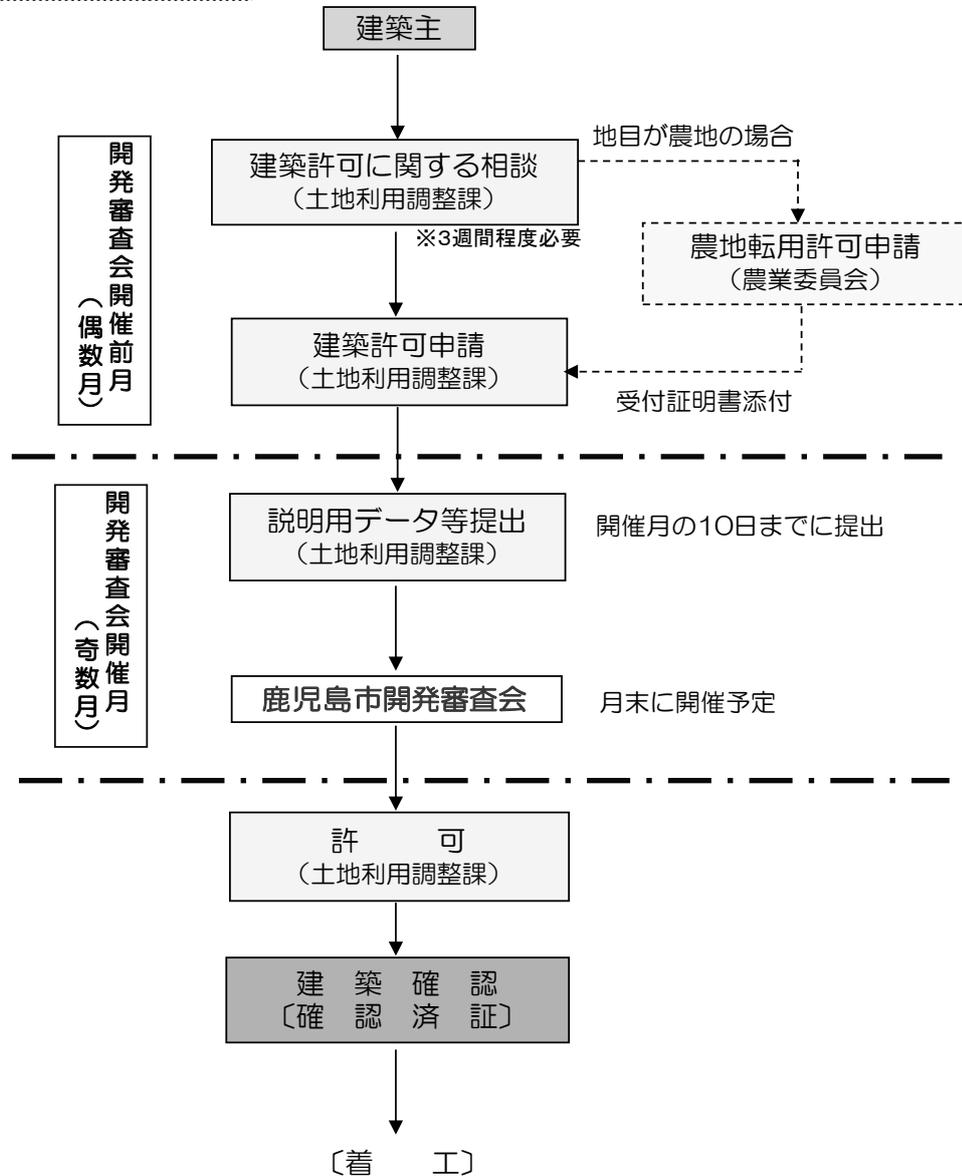
許可を申請した者は、図書又は書面の仕様等について担当職員と協議を経て、開発審査会開催月の10日までに下記の書類データを Jw cad 等及び PDF(質疑応答集のみ Word)にて提出してください。

必要書類

	図面タイトル	記載事項
1	配置図	方位、敷地境界線(道路境界線・隣地境界線)、敷地出入口、計画建物(位置・出入口)、前面道路(位置・種別・幅員)、駐車場計画
2	敷地縦横断面図	崖(位置・高さ)、擁壁(仕様・高さ)、敷地境界線、隣地との高低差、造成計画(範囲・最大切土(盛土)高さ)
3	予定建築物の平面図	方位、主要寸法、室名、縮尺、床面積(延床・各階・用途別)、建物出入口
4	予定建築物の立面図(2面以上)	建物最高高さ、軒高、外壁及び屋根の色彩及び仕上げ
5	排水計画図	雨排水経路及び放流先、汚水排水経路及び放流先、浄化槽・油水分離槽・雨水流出抑制施設等の位置
6	植栽計画図	樹木 (位置・樹種・本数又は植栽間隔・植栽時の高さ)
7	現況写真	配置図(撮影位置及び方向・計画建物・前面道路・敷地境界線)、写真
8	質疑応答集	開発審査会で予想される質問事項と回答を記入したもの
9	その他必要な図書等	申請内容により別途資料を求める場合があります。担当職員と協議を行ってください。

2. 手続きの流れ(法第 43 条許可の場合)

※ 建築の用に供する目的で行う土地の区画・形質の変更(宅地造成)がある場合は、都市計画法第 29 条の規定に基づく開発行為許可申請となり、下記の流れと一部異なりますので事前にご相談ください。



【解説】

- ① 開発許可の場合、「建築許可申請」が、法第 29 条に基づく開発許可申請となります。したがって、その申請前に法第 32 条に基づく事前協議を終了させる必要があります。(なお、事前協議には相当日数を要しますのでご注意ください。)
- ② 法第 32 条に基づく事前協議申出を行う前に、「開発宅造・建築相談書」にて、開発審査会に諮問できる物件なのかを判断する必要があります。
- ③ 開発許可の場合、農地転用に関する協議は、32 条事前協議の中で行います。
- ④ 開発許可の場合、許可を受けてから、造成工事等に着手することになります。なお、開発許可後は建築確認申請を行うことはできません。ただし、建築工事の着工は、開発行為の完了公告後となりますのでご注意ください。