

大分県開発審査会付議基準

令和6年5月

大分県土木建築部都市・まちづくり推進課

○都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホの取扱いについて

1. 趣旨

都市計画法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホの規定においては、「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」については、開発審査会の議を経たのち許可されるものとされているが、許可に当たっては、国土交通省の開発許可制度運用指針に掲げる基準の中から、次に掲げる基準に該当するものについては通常許可して差し支えないものと認め、開発審査会へ付議するものとする。

2. 開発審査会付議基準

- | | |
|-----|---|
| 第1号 | 分家住宅 |
| 第2号 | 収用対象事業の施行による移転又は除却 |
| 第3号 | 社寺仏閣及び納骨堂 |
| 第4号 | 既存建築物の建替 |
| 第5号 | 災害危険区域等に存する建築物の移転 |
| 第6号 | 市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する建築物 |
| 第7号 | その他 |

附則 この取扱いは、令和6年5月29日から適用するものとする。

令和6年5月29日
大分県開発審査会

開発審査会付議基準第1号

分家住宅

(概要)

市街化調整区域において、自己の土地を所有しつつ継続して生活の本拠を有する世帯が、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

【審査基準】

(1) 許可を受ける者の範囲

従来から市街化調整区域において自己の土地を所有しつつ継続して生活の本拠を有する本家世帯の構成員で、分家住宅を必要とする合理的事情を有する者であり、次の要件に該当する者。

- ① 原則として、同居する家族があること。
- ② 原則として、申請者が自己用住宅を有していないこと。
- ③ 原則として、申請者及び親等が市街化区域に土地を有していないこと。
- ④ 申請者が県外等遠隔地に居住している場合は、申請地に転居することが 確実であること。
- ⑤ 本家世帯の構成員の範囲は、民法（第725条）に定める親族で、従前 同一の世帯構成員として同居の事実があること。

(2) 許可の対象となる土地

本家世帯が当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（以下「線引き」という。別府市は昭和45年12月25日）の日前から保有している土地で、次の要件に該当すること。

- ① 申請地は既存集落内又はその周辺であること
- ② 申請地の面積は、原則として165平方メートル以上400平方メートル以下であること。

(3) 合理的事情とは、結婚、Uターン等その他独立して世帯を構成する必要があると客観的に判断できること。

(4) 予定建築物の用途

申請に係る建築物は、自己の居住のための一戸建て専用住宅であること。

(5) 添付書類

- ① 分家理由書
- ② 戸籍の全部事項証明書（申請者と土地所有者との続柄を示すもの。）
- ③ 住民票（予定建築物に入居する者を示すもの。ただし、申請者が単身者の場合は、住民票のほか婚約証明書）
- ④ 住民票（親等が線引きの日前から当該市街化調整区域に居住していることを示すもの。）
- ⑤ 市長の証明書（申請者及び親等が市街化区域に土地及び住宅を所有していないことを示す証明書）
- ⑥ 借家等の証明書
- ⑦ 転職又は転居する理由書（申請者が県外等遠隔地に居住している場合）
- ⑧ 申請地の土地の登記事項証明書及び字図
- ⑨ 農用地除外についての協議書又は担当課との協議記録
- ⑩ 見取図（ $S = 1 / 2$ ，500程度。親等が市街化調整区域に居住していること及び申請地が既存集落内又はその周辺の地域であることが判断できるもの）
- ⑪ 予定建築物の配置図及び平面図
- ⑫ 現況写真（予定建築物の敷地となる区域を朱線にて囲い、撮影年月日を記載。配置図（⑪）に写真撮影方向と写真番号を記載すること）
- ⑬ その他知事が必要と認めるもの

開発審査会付議基準第2号

収用対象事業の施行による移転又は除却

(概要)

建築物が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして、従前とほぼ同一の用途、規模及び構造で建築される建築物

【審査基準】

(1) 収用対象建築物が市街化調整区域に存する場合

土地収用法第3条各号に規定する事業の施行により移転又は除却しなければならない場合において、次の事項を満たすものについて許可の対象とする。

- ① 代替建築物の位置については、原則として同一の行政区域であって、その用途及び地域の土地利用に照らして適切なものであること。
- ② 移転先の土地は、農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号の「農用地区域」に含まないこと等地域の土地利用と調整のとれたものであること。
- ③ 敷地は、従前とほぼ同様の規模（従前の1.5倍以下）又は400平方メートル以下であること。
- ④ 予定建築物は、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたもので、従前とほぼ同様の規模（従前の1.5倍以下）、用途及び構造であること。

(2) 収用対象建築物が市街化区域に存する場合

(1)に揚げる要件のほか、次のいずれかの場合に該当するものについて許可の対象とする。

- ① 密集市街地等により市街化区域内に適地を確保することが困難である場合。
- ② 被収用者において当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（以下「線引き」という。別府市は昭和45年12月25日）の日前から、市街化調整区域に(1)に揚げる要件を満たす適切な土地を保有しており、あえて市街化区域に土地を求めさせる合理的事情に乏しい場合。
- ③ 許可権者との調整を踏まえ、起業者において適切な土地を斡旋する場合

(3) 添付書類

- ① 土地収用法第3条各号に規定する事業であることの証明書及び図面
- ② 農用地除外についての協議書又は担当課との協議記録
- ③ 敷地面積及び建築物の規模、用途及び構造について新旧対象表

- ④ 予定建築物の配置図及び平面図
- ⑤ 移転先の土地の登記事項証明書及び字図
- ⑥ (2)については、起業者が予定地を斡旋した旨の証明書等で知事が判断できるもの。
- ⑦ 現況写真（予定建築物の敷地となる区域を朱線にて囲い、撮影年月日を記載。配置図（④）に写真撮影方向と写真番号を記載すること）
- ⑧ その他知事が必要と認めるもの。

開発審査会付議基準第3号

社寺仏閣及び納骨堂

(概要)

原則として、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施設の建築

【審査基準】

(1) 対象施設

- ① 既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂及び地藏堂等を構成する建築物
- ② 当該市街化調整区域に信者等の過半数以上を有する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、くり等
ただし、宿泊施設及び休憩施設は認めないものとする。

(2) 対象施設の規模

施設の規模、構造、設計等は、当該市街化調整区域の住民の宗教活動上の必要に照らし過大でないこと。

(3) 添付書類

- ① 理由書
- ② 農用地除外についての協議書又は担当課との協議記録
- ③ 宗教法人履歴事項全部証明書
- ④ 関係自治委員の同意書
- ⑤ 周辺の信者等の分布を示す図面
- ⑥ 予定建築物の配置図及び平面図
- ⑦ 現況写真（予定建築物の敷地となる区域を朱線にて囲い、撮影年月日を記載。配置図（⑥）に写真撮影方向と写真番号を記載すること）
- ⑧ その他知事が必要と認めるもの

開発審査会付議基準第4号

既存建築物の建替

(概要)

当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（以下「線引き」という。別府市は昭和45年12月25日）の日前から当該市街化調整区域内に存する建築物又は市街化調整区域に関して適切な手続きを受けた建築物の建替

【審査基準】

この基準において既存建築物とは、線引きの日前から市街化調整区域に存する建築物又は法第29条若しくは法第43条の許可を得た建築物をいい、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 原則として、従前の建築物の敷地の範囲内で行われるものであるもの
ただし、従前の敷地が著しく過少である場合等格段の事情がある場合は、400平方メートルまで認めるものとする。
- (2) 原則として、従前の建築物と同一の用途であること。
- (3) 規模、構造、設備等が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。
- (4) 建替後の建築物の床面積の合計が原則として従前の建築物の床面積の合計の1.5倍以下又は建替後の床面積の規模が200平方メートル以下のもので構造が変わるもの。
なお、建替後の床面積の合計が建築物の床面積の合計の1.5倍以下又は建替後の床面積が200平方メートル以下のもので、従前と構造及び用途がほぼ同一であれば、許可を要しない「改築」として取り扱うものとする。
- (5) 添付書類
 - ① 理由書
 - ② 現況の土地、建物の登記事項証明書
 - ③ 敷地面積及び建築物の規模、用途及び構造の新旧対照表
 - ④ 現況平面図及び字図
 - ⑤ 予定建築物の配置図及び平面図

- ⑥ 現況写真（予定建築物の敷地となる区域を朱線にて囲い、撮影年月日を記載。
配置図（⑤）に写真撮影方向と写真番号を記載すること）
- ⑦ その他知事が必要と認めるもの

開発審査会付議基準第5号

災害危険区域等に存する建築物の移転

(概要)

建築基準法第39条第1項の災害危険区域等に存する建築物の移転

【審査基準】

(1) 次に掲げる建築物の移転を対象とする

- ① がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転
- ② 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第24条第3項の規定による協議を経た関連事業計画に基づく移転
- ③ 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）の勧告に基づく移転
- ④ 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転
- ⑤ その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく①から④までと同等と認められる移転

(2) 移転対象建築物が市街化調整区域に存する場合

(1) に掲げる移転で、次の事項を満たすものについて許可の対象とする。

- ① 移転後の建築物の位置については、原則として同一の行政区域であって、その用途及び地域の土地利用に照らし適切なものであること。
- ② 移転先の土地は、農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号の「農用地区域」に含まないこと等地域の土地利用と調整のとれたものであること。
- ③ 敷地は、従前とほぼ同様の規模（従前の1.5倍以下）又は400平方メートル以下であること。
- ④ 予定建築物は、周辺の土地利用及び環境の調和の取れたもので従前とほぼ同様の規模（従前の1.5倍以下）、用途及び構造であること。

(3) 移転対象建築物が市街化区域に存する場合

(1) に掲げる移転で(2)に掲げる要件のほか、次のいずれかの場合に該当するものについて許可の対象とする。

- ① 密集市街地等により市街化区域内に適地を確保することが困難である場合

- ② 移転者において、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（以下「線引き」という。別府市は昭和45年12月25日）の日前から市街化調整区域に（2）を満たす適切な土地を保有しており、あえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合
- ③ その他知事がやむを得ないとして認める場合

（4）添付書類

- ① （1）に掲げる事業の移転である証明書及び図面
- ② 農用地除外についての協議書又は担当課との協議記録
- ③ 敷地面積及び建築物の規模、用途及び構造についての新旧対照表
- ④ 予定建築物の配置図及び平面図
- ⑤ （3）については、移転先の土地登記簿謄本土地の登記事項証明書及び字図
- ⑥ 既存建築物については、撤去等所要の措置を講ずる旨の念書
- ⑦ 現況写真（予定建築物の敷地となる区域を朱線にて囲い、撮影年月日を記載。配置図（4）に写真撮影方向と写真番号を記載すること）
- ⑧ その他知事が必要と認めるもの

開発審査会付議基準第6号

市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する建築物

(概要)

市街化調整区域内に存するあるいは建設する第二種特定工作物以外の運動・レジャー施設である工作物等に必要不可欠な建築物

【審査基準】

- (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の建築物で、次の各要件を満たすもの。
 - ① 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。(※1)
 - ② 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。(※2)
 - ③ 用途の変更が容易なものでないこと。(※3)
 - ④ 自然公園法その他の法令に適合していること。

- (2) 第二種特定工作物又は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・レジャー施設の利用増進上宿泊機能が不可欠である場合に当該工作物の敷地内に設けられる宿泊施設である建築物で次の要件に該当するもの。
 - 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。

- (3) 1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物
1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物についても下記に適合するものは法第43条の建築物の許可の対象として取扱う。
 - ① 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット場、ゴルフ練習場等、及び墓園（ペット霊園を含む）
 - ② 博物館法に規定する動植物園等の施設は含まれない。
 - ③ 併設建築物とは、事務室、控室、更衣室、休息室、便所、倉庫、獣舎、ゴルフ練習場打席屋根等をいう。
 - ④ 規模・面積については必要最小限とし、構造については別途協議するものとする。

- ※1 「周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合」とは別府市の都市計画マスタープランなど各種計画に不整合が無いもの
- ※2 「必要最小限の施設である建築物」とは原則キャンプ場等の利用者のみが使用する建築物（トイレ、温浴施設、屋根付食事スペースなど）とする。また「周辺の自然環境に調和した簡素なもの」とは自然の土地の形状を生かしたものとする。
ただし、駐車場及び専用通路はキャンプ場利用に必要な最小限の台数等を勘案し、最低限の形の変更を認めるものとする。
- ※3 「用途の変更が容易なものでない」とは当該キャンプ場等の利用者が使用する施設について、その利用目的から過大な規模や、当該キャンプ場等利用者以外の利用を想定できないものをいう。

4) 添付書類

- ① 理由書
- ② 法人登記事項証明書（履歴事項全部証明書）
- ③ 農用地除外についての協議書又は担当課との協議記録
- ④ 現況図及び字図
- ⑤ 敷地面積及び建築物の規模、用途及び構造の一覧表
- ⑥ 予定建築物の配置図及び平面図等
（都市計画法施行令第36条の許可基準を確認できるもの）
- ⑦ 申請地の求積図
- ⑧ 現況写真（予定建築物の敷地となる区域を朱線にて囲い、撮影年月日を記載。
配置図（⑥）に写真撮影方向と写真番号を記載すること）
- ⑨ その他知事が必要と認めるもの

開発審査会付議基準第7号

その他

(概要)

審議会付議基準第1号から第6号までに掲げる建築行為等以外の建築行為等で次のすべての要件に該当するものについては開発審査会に付議することができる。

- (1) 該当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こと。
- (2) 当該市街化調整区域において行われる建築行為等の目的で、客観的に考え公益性等相当の理由があること。
- (3) 建築行為等の目的が周辺の土地利用に支障を及ぼさないものであること。
- (4) 添付書類
付議基準第1号～第6号の添付書類及び上記(1)～(3)を勘案し、知事が必要と認めるもの