

福島県開発審査会審査基準

福島県開発審査会審査基準

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号ホの規定により知事、福島市長、会津若松市長又は須賀川市長から付議される事項についての審査基準を次のとおり定める。

なお、各号に定めるもの以外の審査については、個別具体的に、開発区域の周辺における市街化促進の可能性、市街化区域での施行の困難性又は不当性を勘案して行うものとする。

開発審査会基準第1号

収用対象事業の施行による移転

土地収用法第3条の各号に規定する事業の施行により、市街化区域から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 当該収用対象事業の施行が確実であること。
- 2 移転対象となる建築物が不適法な建築物でないこと。
- 3 建築物の全部又は一部を除却又は移転せねばならないこと。
- 4 地域の土地利用と調和のとれた開発であり、予定建築物についても周辺の環境と調和のとれたものであること。
- 5 敷地及び予定建築物の床面積が原則として従前とほぼ同程度の規模であること。ただし、やむを得ない理由がある場合には、下表の規模以内であること。

＜敷地面積＞						
	居 住 用		そ の 他			
移 転 前	～ 500㎡	500㎡～	～ 250㎡	～ 1000㎡	～ 2000㎡	2000㎡～
移転後上限	500㎡	従前と同程度	500㎡	10割増	1000㎡増	5割増
＜床面積＞						
	居 住 用		そ の 他			
移 転 前	～ 280㎡	280㎡～	す べ て			
移転後上限	* 280㎡	従前と同程度	5 割 増			

* 車庫については45㎡以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の附属建築物については一の用途につき30㎡以内であること。

- 6 当該建築物の用途が同一であり、構造が著しく異なること。
- 7 市街化区域内に代替建築物を建築することが可能な土地を保有しておらず、かつ、次のいずれかに該当すること。
 - (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) 申請者において、従前から適切な土地を保有しており、移転先を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) 起業者において代替地としてあつせんした、起業者、土地取得者及び土地譲渡者間での三者契約により土地を取得する場合

開発審査会基準第2号

社寺、仏閣、納骨堂等

市街化調整区域内の既存集落等における住民の日常の宗教的生活に関連した施設で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 当該市街化調整区域を中心とした地域社会の住民の日常の宗教的生活に関連した施設であること。
- 2 宗教法人法第2条に定める宗教団体が行うものであること。
- 3 当該地域の周辺に相当数の信者が居住していること。
- 4 儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、庫裡等（規模、構造、設計等は宗教活動上の必要に照らして相応しいもの）であり、宿泊施設及び休憩施設は含まないこと。

開発審査会基準第3号

既存事業所に従事する者の住宅、寮等

市街化調整区域内にある事業所の事務事業の性質上及び管理上必要となる住宅、寮等の建築物で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 事業の性質上、事業所と当該建築物が至近距離にあることが必要不可欠であること。
- 2 申請地が事業所に近隣接していること。
- 3 建築物等の規模が、現に当該施設を利用しなければならない従業員等の人員に比して過大でないこと。
- 4 既存事業所が法第34条第14号（平成19年11月30日前にあっては、法第34条10号ロ）の規定により許可を受けたものである場合には、事業所の立地と一体的に計画されたものであること。

開発審査会基準第4号

敷地の拡張

既存建築物の建て替えにおいてやむを得ず敷地を拡張する場合で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 既存の敷地が狭隘である等、拡張するにやむを得ない事情があること。
- 2 事業用施設にあっては、主として事業活動の効率化又は質的改善を目的とすること。
- 3 不適法な建築物でないこと。
- 4 周辺の土地利用と調和が図られるとともに、将来の計画的な市街地形成上も支障とならないものであり、当該地域に想定される用途地域等に適合するものであること。
- 5 拡張後の敷地面積は、下表の規模以内であること。

拡張前	居 住 用		そ の 他			
	～ 500㎡	500㎡～	～ 250㎡	～ 1000㎡	～ 2000㎡	2000㎡～
拡張後	500㎡	不可	500㎡	10割増	1000㎡増	5割増

- 6 拡張後の予定建築物の床面積は、居住用建築物については280㎡以内とし、車庫については45㎡以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の附属建築物については一の用途につき30㎡以内であること。その他の建築物については過大でないこと。

開発審査会基準第5号

有料老人ホーム

老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームの建築で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 「福島県有料老人ホーム設置運営指導指針」に適合するものであること。
- 2 当該有料老人ホームに係る権利関係は利用権方式又は賃貸方式のものであること。
- 3 既存の医療、介護機能との密接な連携を図る必要性等から市街化区域に立地することが困難又は不相当であること。
- 4 当該施設の立地について、その開発区域を管轄する市町村長から福祉施策、都市計画の観点から支障がない旨の承認を受けたものであること。

開発審査会基準第6号

既存集落内における自己用住宅

自然的条件及び社会的条件に照らし、市街化区域から独立して一体的な日常生活圏を構成し、相当数の建築物が連たんするいわゆる既存集落内において行われる、やむを得ない理由により建築される自己用住宅で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 当該既存集落は、独立して一体的な日常生活圏を構成していることについて、市町村長の意見が得られたものであり、概ね50戸以上の建築物が連たんしているものであること。
- 2 当該既存集落内で行うものであること。
- 3 申請者において当該市街化調整区域に関する都市計画が決定される前から保有していた土地（所有していた者から区域決定後に相続した土地を含む。）であること。
- 4 現在居住している住居が過密、狭小、立退き等の事情にある、又は現に住居を所有していない等、自己用住宅を建築することに合理的理由があること。
- 5 土地の面積は、原則として500㎡以内であること。
- 6 予定建築物は、自己の居住の用に供するための一戸の専用住宅であって、これにふさわしい構造、設計等であり、規模は280㎡以内とし、車庫については45㎡以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の附属建築物については一の用途につき30㎡以内であること。

開発審査会基準第7号

大規模既存集落内における自己用住宅等

予め知事、福島市長、会津若松市長又は須賀川市長が指定する「大規模既存集落」において行われる自己用住宅等の建築で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 知事、福島市長、会津若松市長又は須賀川市長の指定に係る大規模既存集落内、又は当該集落から宅地的土地利用が連続した土地であるその辺縁部において行うものであること。
- 2 自己用住宅にあっては、線引き以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、当該集落内に生活の本拠を有する者の居住の用に供する住宅であって、開発審査会基準第6号の基準中4～6に合致するものであること。
- 3 分家住宅については、線引き以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、当該集落内に生活の本拠を有する世帯の構成員が分家して居住するために必要な住宅であって、次のすべての要件に合致するものであること。
 - (1) 申請者に関する要件
 - ア いわゆる本家の世帯構成員であるか、又はあった者（贈与者の尊属でない民法第725条に定める親族の範囲に該当するもの。ただし、受贈しうる配偶者は単独では申請者となることはできない。）であり、原則として相続又は贈与により当該土地の所有権等を取得する者であること。
 - イ 住宅等を所有しておらず、合理的事情により、新規に住宅を確保して独立した世帯を構成する必要があること。
 - (2) 土地に関する要件
 - ア 土地の面積は、原則として500㎡以内であること。
 - イ 道路（建築基準法第42条に規定する道路）に接続していること。
 - (3) 本家に関する要件
市街化区域内に贈与等できる住宅建築が可能な土地（既に建築物等が存している土地及び住宅地としては不適当な土地等以外の土地）を有していないこと。
 - (4) 建築物に関する要件
 - ア 建築物の用途は、専用住宅の用に供するものであること。
 - イ 建築物の規模は280㎡以内とし、車庫については45㎡以内を基準とし主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の附属建築物については一の用途につき30㎡以内であること。
- 4 小規模な工場等については、線引き以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、当該集落内に生活の本拠を有する者が退職等のやむを得ない事情により自己の生計を維持するため新規に事業を営むために必要とする建築物であって、周辺における土地利用と調和のとれたもので、敷地規模が1,000㎡以下、延床面積が500㎡以下で、経営形態、運営管理上の観点から当該指定既存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。
- 5 公営住宅については、主として当該集落及びその周辺の地域に居住する者を入居対象とした公営住宅法第2条第2号に規定する公営住宅であって、規模がその地域の入居対象者数を勘案して適切なものであること。

開発審査会基準第8号

地域振興を図る市町村における技術先端型業種工場等

予め知事が指定する「地域振興指定市町村等」において行われる技術先端型業種工場の建築で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 知事の指定に係る地域振興指定市町村において行われるものであること。
- 2 対象となる施設は、技術先端型業種（医療品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同付属装置製造業、電子応用装置製造業、電子計測器製造業、電子機器用・通信機器用部分品製造業、医療用機器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業等）の工場又は研究所（研究棟、管理棟、医療棟の施設）とする。
- 3 当該立地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。
- 4 開発区域の面積が5 ha未満であること。
- 5 市街化区域内に適地がなく、社会経済条件を総合的に勘案して立地することがやむを得ないと認められる場合であること。
- 6 周辺の土地利用と調和が図られ、かつ、将来の市街地形成に際して支障とならない旨の市町村長の意見書が添付されていること。

開発審査会基準第9号

指定沿道等における大規模流通業務施設

予め知事、福島市長、会津若松市長又は須賀川市長が指定する「大規模流通業務区域」において行われる大規模流通業務施設の建築で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 知事、福島市長、会津若松市長又は須賀川市長の指定に係る国、県道等から直接進入できるよう、敷地が当該道路に直接接して行われるものであること。
- 2 貨物自動車運送事業法又は倉庫業法の規定等により、地方運輸局長等が大規模流通業務施設であると確認した施設であること。
- 3 営業範囲を含む都市計画区域内の市街化区域に工業系の用途地域がないか同地域内に適地がないと認められるもの、又は当該施設を市街化区域内に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障を来しもしくは交通機能を阻害し又は居住環境を悪化させると認められるものであること。
- 4 申請地の規模は、その事業計画に照らし、適切なものであること。

開発審査会基準第10号

介護老人保健施設

介護保険法第7条第22項に定める介護老人保健施設で、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以外のものの建築で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 介護保険法に基づく介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準（平成11年3月31日厚生省令第40号）第30条第1項に規定する協力病院が近隣に存すること。
- 2 立地予定地域の需要に応じた規模であり、他の地域からの利用を数多く想定した大規模なものでないこと。
- 3 近接する市街化区域に適地が存在しない等、市街化調整区域に立地するやむを得ない理由が存すること。
- 4 将来の地元市町村の土地利用計画に整合し、周辺の環境に悪影響を及ぼさないものであって、計画的な市街化を図る上で支障とならない旨の市町村長の意見書が添付されていること。

開発審査会基準第 1 1 号

既存の権利を期限内に行使できなかった者に係る自己用住宅

都市計画法第 3 4 条第 1 3 号の規定による既存権利の届出に係るもので、期限内に権利行使ができなかった自己用住宅の建築で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 都市計画法第 3 4 条第 1 3 号の規定による届出を行い、届出の目的が自己の住宅の建築であって、既存の権利を期限内に行使できなかったことについてやむを得ない理由が存する者の申請に係るものであること。
- 2 自己が居住するための住宅を建築するものであること。
- 3 現に住宅を所有していない者であること。
- 4 既に宅地化がなされている区域内に所在する土地であること。
- 5 敷地面積は 1 の届出した面積以内であること（その面積が 5 0 0 m²を超えるときは 5 0 0 m²以内であること。）。

開発審査会基準第12号

市街化区域に隣接する地域内における自己用住宅

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域内において建築される自己用住宅で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

1 土地に関する要件

- (1) 市街化調整区域になった時点において、その現況が宅地である土地であること。
- (2) 開発行為を伴わない土地であること。
- (3) 市街化区域からの距離（徒歩による往路又は帰路）が1 km以内に存する土地であること。
- (4) 市街化区域と同一の市町村役場の支所・出張所等の区域内又は保育所・小学校の学区等の区域内に存する土地である等市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域内の土地であること。
- (5) 当該土地を含む面積が5 ha以内又は当該土地を含む半径150 m以内の圏内におおむね50以上の建築物（附属建築物を除く。）が存する地域内に存する土地であること。
- (6) 土地の面積は、原則として500 m²以内であること。

2 建築物に関する要件

- (1) 建築物の用途は、専用住宅の用に供するものであること。
- (2) 建築物の規模は280 m²以内とし、車庫については45 m²以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の附属建築物については一の用途につき30 m²以内であること。

付 記

- 1 本基準は、平成20年9月30日限り、その効力を失う。
- 2 前項の規定にかかわらず、平成20年9月30日以前に許可の申請がされたものについては、なお従前の例により審査を行うものとする。

開発審査会基準第13号

農家住宅から一般専用住宅への用途変更

農林漁業を営む者の居住の用に供するものとして開発許可等を受けずに建築された建築物をやむを得ない理由により一般専用住宅へ用途変更する場合で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 用途変更の対象となる建築物は、適法に建築され、かつ、現在まで継続して適法に使用されたものであること。
- 2 世帯内の農林漁業従事者の死亡等、農林漁業を廃業するにやむを得ない理由があること。
- 3 用途変更後の建築物は専用住宅の用に供するものであること。
- 4 建て替え又は増改築を伴う場合の建築物の延床面積は、下表の規模以内であること。

従前	280㎡以内	280㎡超
変更後	*280㎡	従前と同程度

* 車庫については45㎡以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の附属建築物については一の用途につき30㎡以内であること。

開発審査会基準第14号

農家民宿

農林漁業を営む者が、自ら居住する住宅の空き部屋等を活用して農家民宿を営むために兼用住宅等へ用途変更する場合で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 用途変更の対象となる建築物は、農林漁業を営む者が自ら居住する住宅、又は当該住宅と同一の敷地内に存する既存の建築物であること。
- 2 申請者が「農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律」（平成6年法律第46号）第2条第5項に規定する農林漁業体験民宿業を営もうとする者である旨、県農林事務所長（又は水産事務所長）が確認していること。
- 3 用途変更後の建築物の用途は、簡易宿所（旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第4項に規定する簡易宿所営業の用に供する建築物をいう。以下同じ。）、又は従前の用途と簡易宿所を兼ねるものであること。
- 4 客室の延床面積は33㎡未満であること。
- 5 用途変更に伴う増改築は必要最小限のものとし、原則として外観の変更は行わないこと。

開発審査会基準第15号

災害危険区域等に存する建築物の移転

建築基準法第39条第1項の規定により地方公共団体が災害危険区域に指定した区域内に存する等の建築物を行政庁の勧告命令等に基づき移転するもので、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 次のいずれかに該当する移転であること。
 - (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) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3項の勧告に基づく移転
 - (4) 建築基準法第10条第1項の勧告又は第2項若しくは第3項の命令に基づく移転
 - (5) 条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく(1)～(4)と同等と認められる移転
- 2 審査会基準第1号の基準中、2及び4～6に該当すること。
- 3 市街化区域に存する建築物を移転する場合にあっては、市街化区域内に代替建築物を建築することが可能な土地を保有しておらず、かつ、審査会基準第1号の基準中、7(1)又は(2)に該当すること。

公共公益施設

1 社会福祉施設

社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）であって、次の各号のいずれにも該当するもので、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るものとする。

(1) 次のアからウのいずれかに該当するもの。

ア 近隣に関係する医療施設、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持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 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合。

ウ 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資源、環境等の活用が必要であると認められる場合（主たる施設用途が入所系の社会福祉施設であるものに限る）。

(2) 設置及び運営が国の定める基準に適合するものであること。

(3) 福島県及び当該市町村の福祉施策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。

(4) 当該市町村の都市計画マスタープラン等の土地利用方針に照らし支障がないものであること。

2 医療施設

医療法第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って、次の各号のいずれにも該当するもので、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るものとする。

(1) 次のアからウのいずれかに該当するもの。

ア 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合。

イ 当該医療施設の入院患者等にとって、当該開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要であると認められる場合。

ウ 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合。

(2) 設置及び運営が国の定める基準に適合するものであること。

(3) 福島県及び当該市町村の医療施策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。

(4) 当該市町村の都市計画マスタープラン等の土地利用方針に照らし支障がないものであること。

3 学校

その設置目的から、主として開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定して

いる学校（学校教育法第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をいう。）のうち、次の各号のいずれにも該当するもので、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進する恐れがないと認められ、かつ、市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるものとする。

- (1) 教育環境確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であること。
- (2) 当該開発区域を含む文教施策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。
- (3) 当該市町村の都市計画マスタープラン等の土地利用方針に照らし支障がないものであること。

平成	9年	4月23日	制定
平成	10年	12月22日	改正
平成	12年	9月1日	改正
平成	13年	3月29日	改正
平成	13年	5月17日	改正
平成	15年	4月1日	改正
平成	16年	2月20日	改正
平成	16年	4月1日	改正
平成	18年	7月19日	改正
平成	19年	4月1日	改正
平成	19年	11月30日	改正
平成	20年	2月6日	改正