

お知らせ

福島県開発審査会審査基準を下記のとおり一部改正しました。

なお、本基準は令和4年11月25日より施行します。

1 改正の概要

福島県開発審査会の手続き簡素化を図るため、これまで定型的・類型的な審査を経てきた開発審査会基準第12号及び第17号中、一定の要件に該当するものは、開発審査会の議を経て承認されたものとみなして許可できるものとし、許可後は直近の開発審査会に報告する。

2 その他

開発審査会基準第17号別記1中、用途変更において使用主体の変更が伴う場合の譲受人の要件について、譲受人が県外からの二地域居住者の場合は、住宅又は住宅を建築可能な土地を有していても、当該基準を適用してよいものとして明文化した。

新旧対照表

(新)	(旧)												
<p>開発審査会基準第1号～第11号 (略)</p> <p>開発審査会基準第12号</p> <p>【農家住宅から一般専用住宅への用途変更】</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 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。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">従 前</td> <td style="text-align: center;">280㎡以内</td> <td style="text-align: center;">280㎡超</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">変更後</td> <td style="text-align: center;">※280㎡</td> <td style="text-align: center;">従前と同程度</td> </tr> </table> <p>※ 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。</p> <p style="color: red;"><包括承認審査基準> _____</p> <p style="color: red;">上記開発審査会基準1～4のすべての要件に該当するものは、開発審査会の議を経て承認されたものとみなして、法第42条第1項又は法第43条第1項の規定に基づき許可できるものとし、許可後は直近の開発審査会に報告する。ただし、次の場合は開発審査会の議を経なければならない。</p> <p style="color: red;">I 上記開発審査会基準4において、建て替え又は</p>	従 前	280㎡以内	280㎡超	変更後	※280㎡	従前と同程度	<p>開発審査会基準第1号～第11号 (略)</p> <p>開発審査会基準第12号</p> <p>【農家住宅から一般専用住宅への用途変更】</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 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。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">従 前</td> <td style="text-align: center;">280㎡以内</td> <td style="text-align: center;">280㎡超</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">変更後</td> <td style="text-align: center;">※280㎡</td> <td style="text-align: center;">従前と同程度</td> </tr> </table> <p>※ 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。</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	従 前	280㎡以内	280㎡超	変更後	※280㎡	従前と同程度
従 前	280㎡以内	280㎡超											
変更後	※280㎡	従前と同程度											
従 前	280㎡以内	280㎡超											
変更後	※280㎡	従前と同程度											

増改築を伴う場合で、建築物の従前の床面積が280㎡を超え、かつ変更後の床面積が従前の床面積を超える場合。

II この他、上記開発審査会基準の適否に疑義が生じた場合。

[令和4年11月25日改正]

開発審査会基準第13号～第16号 (略)

開発審査会基準第17号

【既存建築物の用途変更】

都市計画法(以下「法」という。)の規定により適法に整備された建築物等について、法第42条第1項並びに法第43条第1項の規定による建築物の用途変更は次のいずれかに該当すること。

- 1 居住の用に供する建築物については、農家住宅や分家住宅などから一般専用住宅又は賃貸住宅に用途変更する場合に、次の(1)又は(2)及び(3)の事由が認められること、
なお、運用にあたっては別記1に留意すること。
(1) 相当期間(以下「相当期間」とは原則10年間とする)適法に使用された後、やむを得ない理由により、用途変更を行う場合。
(2) 相当期間経過していない場合にあっては、建築物の所有者の死亡、破産、抵当権の実行、遠方への転居等社会通念上当該建築物を従前の用途に供しないことによむを得ない事情が認められ、用途変更を行う場合。
(3)用途変更にあたって、建て替え又は増改築を伴う場合の建築物の床面積は、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。その他の付属建築物については一の用途につき30㎡以内であること。

- 2 現在、用途変更の許可を受けずに自己の居住の用に供する建築物として使用されている建築物について、別記2により用途変更を行う場合。(建て替え又は増改築を伴う場合の建築物の床面積については、上記1(3)に準ずる。)
ただし、平成30年10月1日以降に許可を受けずに用途変更を行った建築物については、本号は適用しない。
- 3 居住の用に供する建築物以外の建築物については、工場や店舗等で他の業種に変更するなどの用途変更する場合に、次のいずれかの事由が認められること。
(1) 相当期間適法に使用された後、やむを得ない理由により用途変更を行う場合で、周辺環境に悪影響を及ぼさないもの。
(2) 相当期間経過していない場合にあって

開発審査会基準第13号～第16号 (略)

開発審査会基準第17号

【既存建築物の用途変更】

都市計画法(以下「法」という。)の規定により適法に整備された建築物等について、法第42条第1項並びに法第43条第1項の規定による建築物の用途変更は次のいずれかに該当すること。

- 1 居住の用に供する建築物については、農家住宅や分家住宅などから一般専用住宅又は賃貸住宅に用途変更する場合に、次の(1)又は(2)及び(3)の事由が認められること、
なお、運用にあたっては別記1に留意すること。
(1) 相当期間(以下「相当期間」とは原則10年間とする)適法に使用された後、やむを得ない理由により、用途変更を行う場合。
(2) 相当期間経過していない場合にあっては、建築物の所有者の死亡、破産、抵当権の実行、遠方への転居等社会通念上当該建築物を従前の用途に供しないことによむを得ない事情が認められ、用途変更を行う場合。
(3)用途変更にあたって、建て替え又は増改築を伴う場合の建築物の床面積は、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。その他の付属建築物については一の用途につき30㎡以内であること。

- 2 現在、用途変更の許可を受けずに自己の居住の用に供する建築物として使用されている建築物について、別記2により用途変更を行う場合。(建て替え又は増改築を伴う場合の建築物の床面積については、上記1(3)に準ずる。)
ただし、平成30年10月1日以降に許可を受けずに用途変更を行った建築物については、本号は適用しない。
- 3 居住の用に供する建築物以外の建築物については、工場や店舗等で他の業種に変更するなどの用途変更する場合に、次のいずれかの事由が認められること。
(1) 相当期間適法に使用された後、やむを得ない理由により用途変更を行う場合で、周辺環境に悪影響を及ぼさないもの。
(2) 相当期間経過していない場合にあって

は、倒産等特にやむを得ない理由により用途変更を行う場合で、周辺の環境に悪影響を及ぼさないもの。

なお、上記の用途変更にあたっては原則として改築等をせず、現在の形態のまま建築物を利用する場合に限る。

< 包括承認審査基準 >

上記開発審査会基準 1～3 のいずれかの要件に該当するものは、開発審査会の議を経て承認されたものとみなして、法第 4 2 条第 1 項又は法第 4 3 条第 1 項の規定に基づき許可できるものとし、許可後は直近の開発審査会に報告する。ただし、次の場合は開発審査会の議を経なければならない。

I 上記開発審査会基準 1 による用途変更のうち、(3) について、建て替え又は増改築を伴う場合で、建築物の従前の床面積が 280㎡を超え、かつ変更後の床面積が従前の床面積を超える場合。

II 上記開発審査会基準 3 による用途変更にあたり、既存建築物が著しく老朽化しており、用途変更後の使用に耐えない等の理由により、改築等を行うことがやむを得ないと判断される場合。

III この他、上記開発審査会基準の適否に疑義が生じた場合。

[令和 4 年 1 1 月 2 5 日改正]

別記 1

1 居住の用に供する建築物を一般専用住宅に用途変更するにあたり、使用主体を変更する場合（相続によるものを除く）、譲受人が住宅又は住宅を建築可能な土地を有していない等譲り受けるに相当な理由を有すること。ただし、県外からの二地域居住の場合はこの限りでない。

なお、賃貸住宅への用途変更の場合、使用主体（建築物の所有者）の変更は相続によるものを除き、原則認めない。

2 居住の用に供する建築物を賃貸住宅に用途変更する場合、次の各号に該当すること。

(1) 用途変更した賃貸住宅は、当該住宅が存する地域への定住・二地域居住を目的とした者（転勤等による短期の移住者を除く）の居住の用に供されるものであること。

(2) 当該建築物を賃貸住宅に用途変更することについて、都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープラン並びに地域振興に関する市町村の方針・計画等と整合していること。

3 一般専用住宅から賃貸住宅に用途変更する場合又は賃貸住宅から一般専用住宅に用途変更する場合は、改めて開発審査会の議を経る必要があること。

別記 2

開発審査会基準第 1 7 号の 2 の用途変更にあたっては、次のすべての要件を満たすこと。

1 当該建築物が建築基準法別表第 2 (い) 項第一号に規定する住宅又は同項第二号に規定する兼用住宅として建築されたものであること。

2 現在の居住者が当該建築物を取得した経過等を

は、倒産等特にやむを得ない理由により用途変更を行う場合で、周辺の環境に悪影響を及ぼさないもの。

なお、上記の用途変更にあたっては原則として改築等をせず、現在の形態のまま建築物を利用する場合に限る。

[平成 3 0 年 1 0 月 1 日改正]

別記 1

1 居住の用に供する建築物を一般専用住宅に用途変更するにあたり、使用主体を変更する場合（相続によるものを除く）、譲受人が住宅又は住宅を建築可能な土地を有していない等譲り受けるに相当な理由を有すること。

なお、賃貸住宅への用途変更の場合、使用主体（建築物の所有者）の変更は相続によるものを除き、原則認めない。

2 居住の用に供する建築物を賃貸住宅に用途変更する場合、次の各号に該当すること。

(1) 用途変更した賃貸住宅は、当該住宅が存する地域への定住・二地域居住を目的とした者（転勤等による短期の移住者を除く）の居住の用に供されるものであること。

(2) 当該建築物を賃貸住宅に用途変更することについて、都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープラン並びに地域振興に関する市町村の方針・計画等と整合していること。

3 一般専用住宅から賃貸住宅に用途変更する場合又は賃貸住宅から一般専用住宅に用途変更する場合は、改めて開発審査会の議を経る必要があること。

別記 2

基準第 2 項 の用途変更にあたっては、次のすべての要件を満たすこと。

1 当該建築物が建築基準法別表第 2 (い) 項第一号に規定する住宅又は同項第二号に規定する兼用住宅として建築されたものであること。

2 現在の居住者が当該建築物を取得した経過等を

個別に審査し、やむを得ないものと認められる場合で、かつ、現在まで20年以上継続して居住していること。

- 3 現在の居住者が当該建築物以外に住宅又は住宅を建築可能な土地を有していないこと。
- 4 用途変更後も引き続き、自己の居住の用に供する建築物として使用すること。

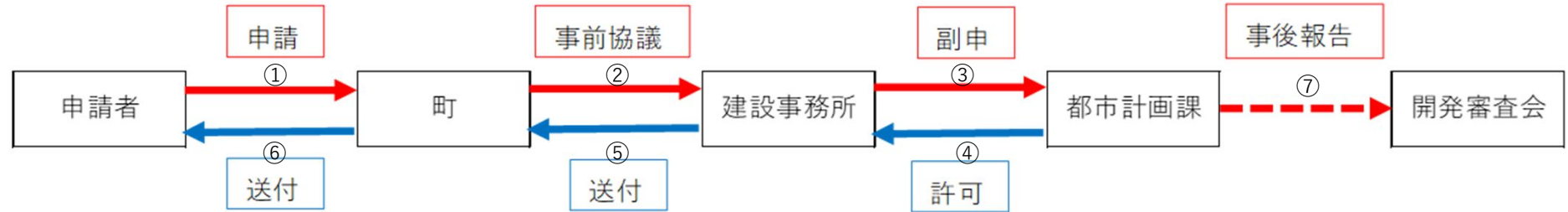
開発審査会基準第18号～第19号 (略)

個別に審査し、やむを得ないものと認められる場合で、かつ、現在まで20年以上継続して居住していること。

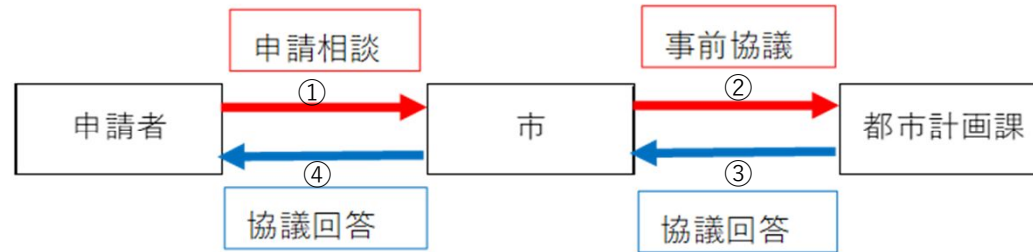
- 3 現在の居住者が当該建築物以外に住宅又は住宅を建築可能な土地を有していないこと。
- 4 用途変更後も引き続き、自己の居住の用に供する建築物として使用すること。

開発審査会基準第18号～第19号 (略)

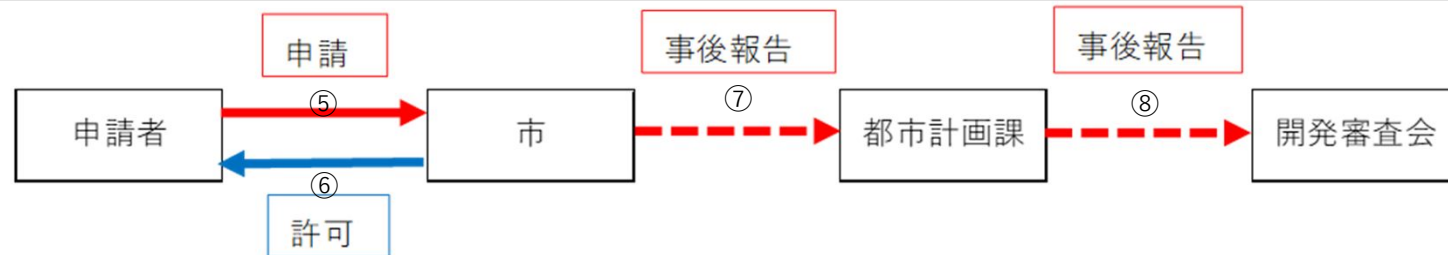
① 町の場合



② 市の場合



都市計画課より包括承認審査基準該当の協議回答があった場合



基本的な事務の流れはこれまでと変更なし。
 ①の場合は建設事務所、②の場合は市が、県都市計画課に副申又は事前協議を行う。
 副申書又は事前協議書に次の書類を添付すること。
 (ア) 福島県開発審査会提案理由書
 (イ) 福島県開発審査会審査基準適合表
 (ウ) 既存建築物の変遷
 (エ) その他許可権者が必要とする書類
 また、許可申請には手数料を要することから、当該基準による承認及び許可の対象となる見込みがあるものについては、申請受理前に申請者・都市計画課と綿密に調整を図ること。
 ②の市許可案件については、福島県に事後報告する際に、許可申請書及び許可書の写しを提出すること。