

金沢市開発審査会附議基準①

- ※ この基準は、開発審査会へ附議する基準であり、許可基準ではありません。

令和2年4月

金沢市 都市整備局 定住促進部 建築指導課

目 次

金沢市開発審査会附議基準

1 法第34条第14号(その他やむを得ない開発行為)	
(住 宅 系)	
1-1 農家世帯の分家に伴う住宅等	・ ・ ・ ・ ・ 1
1-2 既存集落内の自己用住宅	・ ・ ・ ・ ・ 2
1-3 指定大規模既存集落内の自己用住宅、分家住宅	・ ・ ・ ・ ・ 2
1-4 調整区域内の事業所に従事する者の住宅、寮等	・ ・ ・ ・ ・ 4
1-5 既存住宅の増築に伴う敷地拡大	・ ・ ・ ・ ・ 4
(地域活性化系)	
1-6 調整区域内に研究対象のある研究施設	・ ・ ・ ・ ・ 5
1-7 指定大規模既存集落内の小規模工場等 (工場、事務所、店舗、レジャー施設)	・ ・ ・ ・ ・ 5
1-8 特定流通業務施設	・ ・ ・ ・ ・ 6
1-9 自然的土地利用レクリエーション施設	・ ・ ・ ・ ・ 7
(事 業 系)	
1-10 収用対象事業による移転	・ ・ ・ ・ ・ 8
1-11 災害危険区域からの移転	・ ・ ・ ・ ・ 9
(福 祉 系)	
1-12 介護老人保健施設	・ ・ ・ ・ 10
1-13 有料老人ホーム等	・ ・ ・ ・ 10
(公益施設系)	
1-14 社会福祉施設	・ ・ ・ ・ 11
1-15 医療施設	・ ・ ・ ・ 11
1-16 学校	・ ・ ・ ・ 12
(そ の 他)	
1-17 社寺仏閣・納骨堂	・ ・ ・ ・ 12
1-18 既存建築物の建替え	・ ・ ・ ・ 12
1-19 その他地域を限定して許可されるもの (既着工及び経過措置としての法第29条許可)	・ ・ ・ ・ 13
1-20 既存土地利用の管理施設	・ ・ ・ ・ 13
1-21 適正に利用された建築物の敷地利用	・ ・ ・ ・ 13
1-22 産業廃棄物(建設副産物)の中間処理施設	・ ・ ・ ・ 14
1-23 法第34条第1号に該当しない地区集会所等	・ ・ ・ ・ 15
1-24 法第34条第4号に該当しない店舗併用農産物等加工施設	・ ・ ・ 15
1-25 法第34条第7号に該当しない既存工場の増設	・ ・ ・ ・ 15
1-26 産業廃棄物の処理施設	・ ・ ・ ・ 15
1-27 農産物等の直売場	・ ・ ・ ・ 16
1-28 伝統工芸に従事する者の工房、住宅	・ ・ ・ ・ 16

1-29	調剤薬局	・ ・ ・ ・	17
2	法第43条（建築物の許可）		
2-1	法第43条第1項ただし書の許可	・ ・ ・ ・	18
2-2	既存宅地（旧法第43条第1項第6号）	・ ・ ・ ・	18
2-3	既存宅地に準ずる宅地	・ ・ ・ ・	20
2-4	既存宅地での再開発	・ ・ ・ ・	22
2-5	地域資源を活用した飲食店への用途変更	・ ・ ・ ・	22
2-6	賃貸住宅への用途変更	・ ・ ・ ・	23
2-7	適正に利用された建築物の建替え	・ ・ ・ ・	24
別表第4	大規模既存集落（法第34条第14号）	・ ・ ・ ・	26
別表第5	特定流通施設が立地する幹線沿道等（第34条第14号）	・ ・ ・ ・	26
参考資料	都市計画（線引き）の設定状況	・ ・ ・ ・	27
別表第6	伝統工芸	・ ・ ・ ・	27
別表第7	伝統工芸の工房開設にかかる許可対象となる中山間地	・ ・ ・ ・	28
様式第1号	法第34条第14号に基づく伝統工芸に従事する者の工房、 住宅に関する計画書	・ ・ ・ ・	29
様式第2号	法第34条14号に基づく調剤薬局に関する計画書	・ ・ ・ ・	30
様式第3号	地域資源を活用した飲食店への用途変更に関する計画書	・ ・ ・ ・	31
参考図	田園地域又は中山間地域の地域資源	・ ・ ・ ・	33

金沢市開発審査会附議基準

1 法第34条第14号(その他やむを得ない開発行為)

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ものは、以下に掲げる基準による。

1-1 農家世帯の分家に伴う住宅等

(1) 許可を受ける者の範囲は、次の要件に該当すること。

ア 原則として、線引き以前より当該市街化調整区域内において自己の土地を保有しつつ継続して生活の本拠地を有する農家等の世帯（以下「本家」という。）の世帯構成員又は構成員であった者であること。

世帯構成員は、二、三男に限らず合理的事情の存する世帯構成員一般とし、いわゆる跡取りを含むほか、娘婿予定者は世帯構成員であった娘と一体として取扱い世帯構成員に含むものとする。ただし、「農家等」にはやむを得ない場合、非農家を含むものとする。

イ 本家の世帯主から見て、民法（明治29年法律第89号）第725条に定める親族の範囲に該当する者であること。

ウ 原則として相続又は贈与により当該土地の所有権を取得する者であること。

エ 結婚その他独立して世帯を構成する合理的事情、勤務地、Uターン等地域への定住事情等を判断し、新規の住宅確保の必要性があると認められること。

(2) 許可の対象となる土地は、次の要件に該当すること。

ア 市街化調整区域以外に保有する土地がなく、別途市街化区域に土地を求めさせることが不相当と認められること。

イ 既存集落内又はその隣接地であること。既存集落の周辺においては、その集落に連たんしていると認められる土地であること。この場合、連たんの状況を間隔をもって判断する場合には、50 m程度の建築物敷地相互間の間隔をもって判断する。

ウ 敷地面積は、165 m²以上、500 m²以下であること。ただし、当該地が、既設集落内にある場合等、上記基準の土地にあえて立地させることが不相当であると認められる場合は、この限りでない。

エ 公共施設が環境の保全上、災害の防止上及び通行の安全上支障がないと認められるよう整備されること。

ただし、建築物が連たんし、道路の拡幅が著しく困難な場合は、次の点について、考慮すればこの限りでない。

- (ア) 周辺地域の建築行為、開発の動向及び公共施設の整備状況を勘案し、良好な居住環境が確保されること。
 - (イ) 当該道路が将来の市街地の形成に支障がない形態であること。
また、将来構想図に即して当該道路を拡幅し、又は予定建築物をセットバックする場合は、この限りでない。
- (3) 予定建築物は適正な規模であること。

1-2 既存集落内の自己用住宅

- (1) 許可を受ける土地は、次の要件に該当すること。
- ア 申請者が線引き以前から保有していたこと。保有していた者から相続により取得した土地を含む。
又は、当該土地を10年以上継続して現在に至るまで保有していること。
 - イ 既存集落内、又はその隣接地にあること。既存集落の周辺においては、その集落に連たんしていると認められる土地であること。この場合、連たんの状況を間隔をもって判断する場合には、50 m程度の建築物敷地相互間の間隔をもって判断する。
 - ウ 敷地面積は、165 m²以上、500 m²以下であること。ただし、左記基準の土地にあえて立地させることが不相当であり、現に保有する適切な土地において立地することがやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
 - エ 公共施設が環境の保全上、災害の防止上及び通行の安全上支障がないと認められるよう整備されること。
ただし、建築物が連たんし、道路の拡幅が著しく困難な場合は、次の点について、考慮すればこの限りでない。
 - (ア) 周辺地域の建築行為、開発の動向及び公共施設の整備状況を勘案し、良好な居住環境が確保されること。
 - (イ) 当該道路が将来の市街地の形成に支障がない形態であること。
また、将来構想図に即して当該道路を拡幅し、又は予定建築物をセットバックする場合は、この限りでない。
- (2) 許可を受ける者は、現在居住している住居について過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情がある場合、定年、退職、卒業等の事情がある場合等新規に建築することがやむを得ないと認められること。
- (3) 原則として自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等であること。

1-3 指定大規模既存集落内の自己用住宅、分家住宅

- (1) 許可を受ける土地は、次の要件に該当すること。
- ア 大規模な既存集落として知事および市長が指定した別表第4に掲げる区域内又はその隣接地であること。その区域の周辺においては、その区域に連たんし

- ていると認められる土地であること。この場合、連たんの状況を間隔をもって判断する場合には、50 m程度の建築物敷地相互間の間隔をもって判断する。
- イ 敷地面積は、165 m²以上、500 m²以下であること。ただし、左記基準の土地にあえて立地させることが不相当であり、現に保有する適切な土地において立地することがやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
- ウ 公共施設が環境の保全上、災害の防止上及び通行の安全上支障がないと認められるよう整備されること。
- ただし、建築物が連たんし、道路の拡幅が著しく困難な場合は、次の点について、考慮すればこの限りでない。
- (ア) 周辺地域の建築行為、開発の動向及び公共施設の整備状況を勘案し、良好な居住環境が確保されること。
- (イ) 当該道路が将来の市街地の形成に支障がない形態であること。
- また、将来構想図に即して当該道路を拡幅し、又は予定建築物をセットバックする場合は、この限りでない。

(2) 自己用住宅にあつては、許可を受ける者は次の要件に該当すること。

- ア 原則として線引き以前より当該指定既存集落内に生活の本拠地を有すること。
- なお、収用対象事業による移転により線引き後当該指定既存集落内に生活の本拠地を有することとなった者等を含む。
- ただし、当該地に10年以上継続して現在に至るまで生活の本拠地を有する場合は、この限りでない。
- イ 現在居住している住居について過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情がある場合、定年、退職、卒業等の事情がある場合等新規に建築することがやむを得ないと認められること。

(3) 分家住宅にあつては、許可を受ける者は次の要件に該当すること。

- ア 原則として線引き以前より当該指定既存集落内に生活の本拠地を有するいわゆる本家の世帯構成員であること。なお、収用対象事業による移転により線引き後当該指定既存集落内に生活の本拠地を有することとなった者等の世帯構成員を含む。
- ただし、当該地に10年以上継続して現在に至るまで生活の本拠地を有する場合は、この限りでない。
- 世帯構成員は、二、三男に限らず合理的事情の存する世帯構成員一般とし、いわゆる跡取りを含むほか、娘婿予定者は世帯構成員であった娘と一体として取扱い世帯構成員に含むものとする。
- イ 本家の世帯主から見て、民法（明治29年法律第89号）第725条に定める親族の範囲に該当する者であること。
- ウ 結婚その他独立して世帯を構成する合理的事情、勤務地、Uターン等地域への定住事情等を判断し、新規の住宅確保の必要性があると認められること。

(4) 原則として自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等であること。

1-4 調整区域内の事業所に従事する者の住宅、寮等

(1) 許可の対象となる建築物は、次の要件に該当すること。

ア 法第 34 条第 1 号から第 13 号まで又は第 14 号の規定により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内に存する事業所において業務に従事する者の住宅、寮等であること。

イ 予定建築物は、事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案の上適切な規模であること。

(2) 許可の対象となる土地は、次の要件に該当すること。

ア 工場等の立地と一体的に計画されたものであって、当該住宅等が工場等と一体的に立地する場合、又は既存集落内又は既存集落の隣接地に立地すること。既存集落の周辺においては、その集落に連たんしていると認められる土地であること。この場合、連たんの状況を間隔をもって判断する場合には、50 m 程度の建築物敷地相互間の間隔をもって判断する。

イ 敷地面積は、165 m²以上、500 m²以下であること。ただし、左記基準の土地にあえて立地させることが不相当であり、現に保有する適切な土地において立地することがやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

ウ 公共施設が環境の保全上、災害の防止上及び通行の安全上支障がないと認められるよう整備されること。

ただし、建築物が連たんし、道路の拡幅が著しく困難な場合は、次の点について、考慮すればこの限りでない。

(ア) 周辺地域の建築行為、開発の動向及び公共施設の整備状況を勘案し、良好な居住環境が確保されること。

(イ) 当該道路が将来の市街地の形成に支障がない形態であること。

また、将来構想図に即して当該道路を拡幅し、又は予定建築物をセットバックする場合は、この限りでない。

1-5 既存住宅の増築に伴う敷地拡大

(1) 許可の対象となる土地は、次の要件に該当すること。

ア 従前の自己用住宅の敷地は、良好な住環境の形成を図るために市が定めた宅地面積に満たない敷地の拡大等やむを得ないと認められるものであること。

イ 既存の住宅敷地に隣接する土地であること。

ウ 増築後の敷地面積は、従前の敷地面積の 1.5 倍までとする。ただし、敷地の形状により周辺に宅地的利用の困難な土地が生じる場合等やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

(2) 許可の対象となる建築物は、次の要件に該当すること。

ア 現在居住している自己用住宅が過密、狭小等の事情により、住宅の増築がやむを得ないと認められること。

イ 増築する住宅部分は、既存の住宅と用途上不可分の関係にあること。

1-6 調整区域内に研究対象のある研究施設

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えないと認められる研究施設であること。

1-7 指定大規模既存集落内の小規模工場等(工場、事務所、店舗、レジャー施設)

(1) 許可の対象となる土地は、次の要件に該当すること。

ア 大規模な既存集落として知事および市長が指定した別表第4に掲げる区域内又はその隣接地であること。その区域の周辺においては、その区域に連たんしていると認められる土地であること。この場合、連たんの状況を間隔をもって判断する場合には、50 m程度の建築物敷地相互間の間隔をもって判断する。

イ 公共施設が環境の保全上、災害の防止上及び通行の安全上支障がないと認められるよう整備されること。

ただし、建築物が連たんし、道路の拡幅が著しく困難な場合は、

(ア) 周辺地域の建築行為、開発の動向及び公共施設の整備状況を勘案し、良好な居住環境が確保されること。

(イ) 当該道路が将来の市街地の形成に支障がない形態であること。また、将来構想図に即して当該道路を拡幅し、又は予定建築物をセットバックする場合は、この限りでない。

(2) 許可を受ける者は、線引き以前より当該指定既存集落内に生活の本拠地を有すること。なお、収用対象事業による移転により線引き後当該指定既存集落内に生活の本拠地を有することとなった者を含む。

又は、当該地に10年以上継続して現在に至るまで生活の本拠地を有すること。

(3) 工場等については、次に掲げる要件に該当すること。

ア 工場、事務所、店舗又は運動・レジャー施設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 敷地面積は1,000 m²以下であること。ただし、敷地の形状をかんがみ、1,000 m²に区画することにより周辺に宅地的利用の困難な土地が生じる場合等、やむを得ないと認められる場合は、この限りではない。

ウ 店舗については、延べ面積 500 m²以下であること。

エ 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、その経営規模、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、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。

1-8 特定流通業務施設

(1) 許可の対象となる土地は次の要件に該当すること。

ア 四車線以上の国道、県道等の沿道又は高速自動車国道等のインターチェンジ周辺であって、現在及び将来の土地利用上支障がない区域として別表 5 に指定した区域内であること。

イ 開発区域に優良農地が含まれていないこと及び将来において住居系の土地利用が想定されていないこと等、現在及び将来の土地利用上支障がないこと。

ウ 四車線以上の国道、県道等の沿道における立地にあつては、これらの道路に適切に接していること。この場合において「適切に接している」とは、次の各要件に該当するものであること。

(ア) 敷地が建築物の配置に適した形状であること。

(イ) 敷地の周囲が対象道路に 10 分の 1 以上接していること。

(ウ) 主要な出入口が対象道路に面していること。

(エ) 交差点及び横断歩道付近においては、交通の支障を及ぼさない範囲にあること。

エ 都市計画施設の区域内は、当該建築物の敷地にはみなさないものであること。

オ 当該施設に見合った駐車場が有効に配置されていること。

カ 敷地が接する対象道路の境界に沿って、原則として 3 メートル以上の植樹帯を設けていること。

(2) 「特定流通業務施設」とは、次に該当すること。

ア 流通業務の総合化及び効率化に関する法律（以下「物流総合効率化法」という。）第 4 条第 2 項に規定する総合効率化計画に記載された同法第 2 条第 3 号に規定する特定流通業務施設に該当するものであつて、貨物自動車運送事業法第 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供される施設（同条第 6 項に規定する特別積合せ貨物運送の用に供される施設を除く。）又は倉庫業法第 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。

この場合において、「特別積合せ貨物運送の用に供される施設」とは、営業所、荷扱所、積卸施設、自動車車庫及び休憩・睡眠施設その他の特別積合せ貨物運送の業務に直接的に必要な施設であること。なお、当該施設に従業員の寮、福利・厚生施設は含まれない。

- イ 物流総合効率化法第4条第8項に基づく知事からの意見聴取において、当該特定流通業務施設が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旨の意見があった施設であること。
- ウ 当該特定流通業務施設が、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、地域における物流の特性等に即して相当と判断される規模のものであること。
- エ 周辺の土地利用と調和のとれた施設であること。

付記

(1) 物流総合効率化法施行規則第2条第1項第1号に規定する社会資本は、北陸自動車道金沢西インターチェンジ・金沢東インターチェンジ、金沢森本インターチェンジ並びに金沢貨物ターミナル駅並びに金沢港とする。

(2) 開発審査会への附議については、次による。

物流総合効率化法第4条第2項に規定する効率化計画の認定に際しては、同法第4条第8項に基づき主務大臣から知事への意見聴取が必要とされている。

この意見聴取は、当該特定流通業務施設が市街化調整区域内に立地することが、都市計画法上支障がないかについて判断を求めるものであり、これは都市計画法第34条第14号の判断と同一のものであるから、知事を通じて意見聴取が行われた際に開発審査会に附議するものとする。

なお、総合効率化計画が認定された後、都市計画法に基づく開発行為もしくは建築行為の許可申請がなされた場合は、開発審査会の議を経たものとして処理し、後日の開発審査会に報告するものとする。

1-9 自然的土地利用レクリエーション施設

(1) 許可の対象は、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次のいずれかに該当する建築物であること。

ア 自然休養村整備事業を推進するに当たって必要最少限不可欠な施設である建築物

イ 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少限不可欠である施設である建築物

ウ 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

- (2) 自然休養村整備事業を推進するに当たって必要最少限不可欠な施設である建築物については、当該事業の趣旨に沿った適切な内容のものであること。
- (3) 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については、次の要件に該当すること。
- 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。
- (4) 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については、第二種特定工作物である運動・レジャー施設の併設建築物に宿泊施設は含まれないが、次の要件を満たすものにあつては別途開発審査会の議を経たうえで個別具体的に許可して差し支えないこと。
- 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。
- なお、第二種特定工作物とりわけ運動・レジャー施設に管理上又は利用増進上併設されるクラブハウス等については、物理的及び機能的にみて社会通念上当該運動・レジャー施設に不可分一体のものとして併設されるものである限り、主として当該運動・レジャー施設の建設を目的とした開発行為に包含されるものであるので、改めて当該クラブハウス等の建築を目的として開発許可又は建築許可を行う必要はないこと。
- また、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・レジャー施設に同様の目的から併設建築物を伴う場合については、主として当該併設建築物の建築を目的とした行為でないため、それ自体としては開発許可を要しないが、市街化調整区域内にこれを設ける場合には別途法第 43 条の規定の適用があるので、その規模、設計、配置、内容等に照らし実情に応じた取扱いをして差し支えないこと。

1-10 収用対象事業による移転

- (1) 許可の対象となる土地は次の要件に該当すること。
- ア 市街化調整区域内に存する建築物の収用事業による移転先地であること。
 - イ 代替建築物の用途及び地域の土地利用に照らし適切な位置であり、既存集落内又は既存集落の隣接地に立地すること。既存集落の周辺においては、その集落に連たんしていると認められる土地であること。この場合、連たんの状況を間隔をもって判断する場合には、50 m 程度の建築物敷地相互間の間隔をもつ

て判断する。

なお、既存集落の土地利用及び移転建築物の用途に鑑み、移転建築物を当該集落内に立地させることが不適切である場合、又は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あっせんする場合等は、既存集落の周辺部に限定しないものとする。

ウ 公共施設が環境の保全上、災害の防止上及び通行の安全上支障がないと認められるよう整備されること。

ただし、建築物が連たんし、道路の拡幅が著しく困難な場合は、次の点について、考慮すればこの限りでない。

(ア) 周辺地域の建築行為、開発の動向及び公共施設の整備状況を勘案し、良好な居住環境が確保されること。

(イ) 当該道路が将来の市街地の形成に支障がない形態であること。
について、考慮すればこの限りでない。

また、将来構想図に即して当該道路を拡幅し、又は予定建築物をセットバックする場合は、この限りでない。

エ 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 49 年法律第 58 号）による農用地区域内の土地等で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。

オ 敷地面積は、従前の敷地面積の 1.5 倍を超えないものとし、従前の敷地が狭小な場合は、移転後の敷地面積は 500 m²まで認めるものとする。

ただし、敷地の形状を鑑み、周辺に宅地的利用の困難な土地が生じる場合等、やむを得ないと認められる場合は、この限りではない。

(2) 許可の対象となる建築物は次に該当すること。

ア 従前と同一の用途で建築されるものであること。

イ 周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

(3) 収用対象建築物が市街化区域に存する場合は、前記(1)（(1)アを除く。）及び(2)に掲げる要件のほか、次に掲げる場合のいずれかに該当する等個別具体的事情によりやむを得ないと認められるものであること。

ア 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。

イ 被収用者において従前から代替予定地としてではなく、市街化調整区域に前記(1)に掲げる要件にかんがみ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。

ウ 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あっせんする場合

1-11 災害危険区域からの移転

(1) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条第 1 項の災害危険区域等に存する建築物の移転については、次に掲げる建築物の移転を対象とすること。

- ア がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転
- イ 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 24 条第 3 項の規定による承認を得た関連事業計画に基づく移転
- ウ 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 9 条第 3 項の勧告に基づく移転
- エ 建築基準法第 10 条第 1 項の命令に基づく移転
- オ その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づくイからニまでと同等と認められる移転

(2) (1)の場合における取扱いについては、本基準 2-10 の収用対象事業の施行による移転の場合とおおむね同様のものとする。

また、移転前の建築物が市街化区域に存していた場合にあっては本基準 2-10 収用対象事業の施行による移転の場合と同様やむを得ない事情を総合的に勘案して取り扱うこと。

1-12 介護老人保健施設

(1) 市街化調整区域における介護老人保健施設の取扱いについて

介護老人保健施設については、各地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模のものでなければならず、他の地域からの利用を数多く想定した大規模施設の設置は適切でないものとされていること等から、協力病院が近隣に所在する場合等介護老人保健施設を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場合には、法第 34 条第 14 号又は令第 36 条第 1 項第 3 号ホの規定に該当するものとして取り扱う。

なお、介護老人保健施設のうち社会福祉法第 2 条第 3 項に規定する第 2 種社会福祉事業の用に供せられるものについては、本市開発審査会附議基準 1-25 社会福祉施設を参考とすること。

(2) 介護老人保健施設担当部局との調整について

介護老人保健施設担当部局に、63 室長通達「介護老人保健施設についての開発許可等の取扱いについて」により確認書又は証明書を求めること。

1-13 有料老人ホーム等

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のうち、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであって、その立地がやむを得ないと認められるものについては、次による。

ア 「設置及び運営が国の定める基準等に適合する優良なもの」とは、当該有料老人ホームの設置及び運営が厚生労働省の策定する有料老人ホーム設置運営標準指針の基準に適合しており、かつ、有料老人ホーム担当部局と十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が確実と判断されるものであること。

イ 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とし、分譲方式のものは認めないこととする。

ウ「立地がやむを得ない」とは、当該有料老人ホームが市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合、入居一時金及び利用料に関する国の基準に従い適正な料金設定がなされている場合等施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不適當であること。

エ 当該有料老人ホームの立地につき、福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、市長が承認を与えたものであること。

1-14 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（通所系である社会福祉施設、保育所は除く。）又は更正保護事業法第2条第1項に規定する更正保護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、設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、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、かつ、当該開発区域を所管する地方公共団体の福祉施設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のうち、以下の①から③までのいずれかに該当するものであること。

- ① 近隣に係る医療施設、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社会福祉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
- ② 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
- ③ 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、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

1-15 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（患者を入院させるための施設を有しないものを除く。）であって、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであり、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、当該開発区域を所管する地方公共団体の医療施設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のうち、以下の①から③までのいずれかに該当するものであること。

- ① 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
- ② 当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他療養環境が必要と認められる場合
- ③ 病床過剰地域に設置された病院又は診療所（患者を入院させるための施設を有しないものを除く。）が、病床不足地域に移転する場合

1-16 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（幼稚園、小学校、中学校を除く。）のうち、教育環境の確保にため、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。

1-17 社寺仏閣・納骨堂

社寺仏閣及び納骨堂の取扱いについては、原則として当該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を対象とするものとし、通常既存集落等における地域性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物を典型例とするが、その他の宗教活動上の施設であって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も含むものとする。

この場合、「その他の宗教活動上の施設」とは、原則として宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに附属する社務所、くり等規模、構造、設計等がこれら宗教活動上の必要に照らしてふさわしいものとし、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。

1-18 既存建築物の建替え

既存建築物の建替えについては、次の要件に該当すること。

ア 従前の自己用住宅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を除き、従前の建築物の敷地の範囲内で行われるものであること。

イ 原則として従前の建築物と同一の用途であること。

ウ 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。

なお、都市計画法上の許可を要しない「改築」は、つぎの各号のすべてに該当すること。

記

- (1) 用途の変更を伴わないこと
- (2) 原則、従前の建築物が建っていること
- (3) 従前の敷地及び建築物が、都市計画法上適法な状態であり、従前の敷地内で行われること
- (4) 改築後の床面積が、従前の1.5倍以下であること
- (5) 階数の増変更を伴わないこと
- (6) 構造の変更を伴わないこと
- (7) 階数及び構造に関する(5)(6)の規定は、建築物の用途が専用住宅であり、その階数が3以下かつ最高の高さを10m以下とする場合は適用しない

※従前の建築物は、つぎのいずれかに該当するもの

- (1) 従前の建築物が、線引き前から建っている場合
- (2) 従前の建築物が、線引き後に旧既存宅地制度に基づき建っている場合
- (3) 従前の建築物が、線引き後に許可不要で建っている場合
- (4) 従前の建築物が、線引き後に許可を受けて建っている場合

なお、許可を受けた後、例えば用途変更等により違反状態になっているものは、該当しない

1-19 その他地域を限定して許可されるもの

既着工及び経過措置としての法第 29 条許可

ア 当初目的の建築

線引き時点で既に開発行為の工事に着手していたもので、経過措置としての法第 29 条の規定による開発許可を受けた者又は開発行為の既着工届を提出し届出受理通知を受けた者が当該開発許可又は届出に係る予定建築物若しくは特定工作物の新築若しくは新設を行おうとするものであること。

イ 当初目的以外の建築

線引き時点で既に開発行為の工事に着手していたもので、経過措置としての法第 29 条の規定による開発許可を受けた者又は開発行為の既着工届を行い届出受理通知を受けた者が当該開発許可又は届出に係る予定建築物以外の建築物若しくは特定工作物の新築若しくは新設については次の各要件の一に該当すること。

- (ア) 当該申請に係る宅地の周辺の地域に既存の建築物等が相当数立地しており、これら既存建築物等の用途に照らして、将来当該地区が市街化区域に決定されると想定したときに、用途地域の指定に支障がないと認められる用途の建築物等。
- (イ) 当該申請に係る宅地の周辺の地域に既存の建築物等の立地が少なく、前要件（ア）の支障の有無の判断が困難である場合には、第 1 種低層住居専用地域又は第 2 種低層住居専用地域に係る制限に適合する用途の建築物等

1-20 既存土地利用の管理施設

- (1) 許可の対象となる土地は、市街化調整区域に存在する独立した資材置場、駐車場等の土地で、既に単独で利用されている土地であること。
- (2) 許可の対象となる建築物は、既存の土地利用を適正に行うために必要な最低限の管理施設であること。

1-21 適正に利用された建築物の敷地利用

許可の対象となる建築行為（新築、改築、用途の変更）又は開発行為は、次に該当すること。

- ア 市街化調整区域において、法第29条各号に該当する開発許可適用除外建築物又は法第34条第1号から第13号若しくは第14号の規定により許可を受けて建築された建築物で、10年以上継続して現在に至るまで適正に利用されていた建築物又はその敷地であること。
- イ 当初許可等を受けた者が、遠隔地への転勤、負債の返済に伴う競売等、住宅を手放すことが社会通念状やむを得ないと認められる建築物又はその敷地であること。
- ウ 予定建築物が住宅の場合には、申請者が現在居住している住宅について狭小、過密、借家等の事情があり、かつ、介護を要する親の住まいが近い場合や勤務先が近い場合など、社会通念に照らして新規に住宅を取得することがやむを得ないと認められるものであること。
- エ 建築しようとする建築物の用途は、従前に許可を受けた建築物の用途と同種のもの又は将来当該地区が市街化区域に決定されると想定したときに用途地域の指定に支障のない用途と認められるもので、周辺における土地利用及び建築物と調和のとれたものであること。
- オ 建築しようとする建築物の用途から見て、公共施設に環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上支障をきたす恐れが生じた場合は、適切に整備すること。

1-22 産業廃棄物(建設副産物)の中間処理施設

(1) 許可の対象となる土地は、次の要件に該当すること。

- ア 敷地は既存の集落内又はその隣接地でなく、かつ、敷地周辺の既存施設はおおむね住宅以外であること。
- イ 敷地の主要な出入口が幅員9m未満の道路に接する場合は、当該道路の境界に沿って、道路の反対側の境界線から水平距離9m後退した線までを当該道路と一体的に利用できるよう整備すること。
なお、車輛の出入口については、通行の安全上支障がないと認められる構造とすること。
- ウ 敷地は処理施設の規模及び配置、駐車場、資材置場、緩衝帯等の設置並びに周辺の環境保全に配慮した適切な規模及び形態であること。
- エ 敷地の周囲に植樹を行う等、周辺の景観との調和に配慮すること。
- オ 農業振興地域の整備に関する法律による農用地区域内の土地でないこと。

(2) 許可の対象となる処理施設は、次の要件に該当すること。

- ア 施設は、再生資源の利用の促進に関する法律第2条第5項に規定する「指定副産物」に該当する建設副産物のうち、コンクリートの塊、アスファルト・コンクリートの塊又は木材を再生利用するために行う処理施設であること。
- イ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に適合する処理施設であること。
- ウ 騒音、振動、粉塵、悪臭及び排水処理等周辺の環境に影響を及ぼす恐れのあるものについては、その影響を軽減させるための適正な措置を講じていること。

1-23 法第34条第1号に該当しない地区集会所等

(1) 許可の対象となる施設は、法第29条第3号に規定する施設に準ずる施設で、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26号)によるものを除く。）等準公益的な施設であり、次に該当すること。

ア 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こと。

イ レジャー的な施設その他、他の目的の建築物と併用されるものでないこと。

なお、農林漁業生活改善施設その他の制度的に当該施設の公益性が担保されているものについては、法第34条第1号に該当するものとして取り扱う。

(2) 許可を受ける土地及び建築物は、「Ⅱ. 市街化調整区域における開発許可取扱い基準1. 法第34条第1号（日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗）」の、(2)から(4)に該当すること。

1-24 法第34条第4号に該当しない店舗併用農産物等加工施設

(1) 許可の対象となる施設は、法第34条第4号に該当する施設に付属する販売店舗であること。

(2) 許可を受ける施設は、「Ⅱ. 市街化調整区域における開発許可取扱い基準3. 法第34条第4号（農林水産物の処理等の施設）」の、アからウに該当すること。

1-25 法第34条第7号に該当しない既存工場の増設

(1) 許可の対象となる工場は、法第34条第7号で取り扱う「線引き以前より操業」という条件に該当しない工場の増設であること。

(2) 許可を受ける工場は、「Ⅱ. 市街化調整区域における開発許可取扱い基準5. 法第34条第7号（既存工場の増設）」の、(1)から(4)に該当すること。

1-26 産業廃棄物の処理施設

(1) 許可を受ける土地は、次に該当すること。

都市計画においてその敷地の位置が決定しているもの、又は建築基準法第51条ただし書により特定行政庁が都市計画審議会の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可したものであること。

(2) 許可の対象となる処理施設は、次に該当すること。

ア 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第15条に規定する産業廃棄物処理施設であること。

イ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に適合する処理施設であること。

ウ 騒音、振動、粉塵、悪臭及び排水処理等、周辺の環境に影響を及ぼす恐れのあるものについては、その影響を軽減させるための適正な措置を講じていること。

1-27 農産物等の直売所

- (1) 許可を受ける店舗は、次に該当すること。
 - ア 当該市街化調整区域において生産された農林水産物に限り販売を行う店舗であること。
 - イ 当該市街化調整区域において生産を行う者が直売する施設であること、または農業の振興に資すると認められる団体が直売を行う施設であること。
- (2) 規模、計画は、次に該当すること。
 - ア 店舗の床面積は150㎡以内であること。
 - イ 建築物の平面計画及び立地計画は店舗等としてふさわしいものであること。
 - ウ 敷地は、幅員6m以上の道路に適切に接していること。
 - エ 駐車場については、申請に係る土地には当該施設に見合った駐車場が有効に配置されていること。
- (3) 公共施設が整備され、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上支障がないと認められること。
- (4) その他次に該当すること。
 - ア 営業に関する許可等が必要な場合、それが得られること。
 - イ 建築の完了後速やかに開業し、永続的に営業できるものであること。

1-28 伝統工芸に従事する者の工房、住宅

- (1) 許可の対象となる者は、本市に居住し、又は勤務している者のうち、次のいずれかに該当するものとして市長が認める者であること。
 - ア 別表第6に掲げる伝統工芸に長年従事している者で、優秀な技術を有し、かつ、職務に熟達している者
 - イ 別表第6に掲げる伝統工芸を修得中であり、かつ、その技術を承継しうる者
 - ウ 別表第6に掲げる伝統工芸に長年従事している者で、伝統工芸の振興に著しく貢献している者
- (2) 前項に該当する許可の対象となる者が建築する場合で、次のいずれかに該当するとき。
 - ア 現在有している工房について、過密である場合、狭小である場合、被災を受けた場合、立退きを求められた場合、又は借家等である場合
 - イ 伝統工芸を修得中の者が、その技術を承継するために新たな工房を確保する必要がある場合
- (3) 建物の規模及び計画は、次に要件の全てに該当すること。
 - ア 伝統工芸の創作に従事するための工房であり、これにふさわしい規模、構造、設計等であること。
 - イ 工房に住宅が附属する場合は、住宅の用に供する部分が延べ面積の50%以下であること。
 - ウ 販売を目的とした店舗及び事務所の業務形態を備えていないこと。
- (4) 許可の対象となる土地は、別表第7に掲げる中山間地内とする。
- (5) 伝統工芸に従事する者及びその工房等の建築計画が適正なものであることを審

査するため、申請に先立ち計画書（様式第1号）を提出すること。

1-29 調剤薬局

薬事法（昭和35年法律第145号）第4条第1項の規定に基づく薬局の開設の許可及び健康保険法（大正11年法律第70号）第63条第3項第1号の規定に基づく保険薬局の指定を受けることが確実なもので以下の①から③に該当するものであること。

- ① 病院若しくは診療所の敷地から概ね50m以内に立地すること。
- ② 敷地面積の上限は500㎡以内とする。
- ③ 待合室等の床面積は、120㎡以下とし、その他の部分は待合室の床面積に対し必要最低限度であること。

なお、申請に先立ち、調剤薬局の開設が確実なことを確認するため、様式第2号を提出すること。

2 法第 43 条（建築物の許可）

2-1 法第 43 条第 1 項ただし書の許可

法第 43 条第 1 項の許可の基準は、第 2 項の規定に基づき令第 36 条に定められているが、同条第 1 項第 3 号の運用については、法第 34 条の運用と同様に取り扱うこと。

2-2 既存宅地（旧法第 43 条第 1 項第 6 号）

市街化調整区域内の土地において市街化区域と同一の日常生活圏を構成する一定規模以上の集落内にあり、かつ、市街化調整区域とされた時点において既に宅地となっている旧法第 43 条第 1 項第 6 号に規定する既存宅地の運用に当たっては、法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホに該当するものとして取り扱う。

(1) 旧同号イの要件について

ア 市街化区域との近接要件については、実情に即し運用し、市街化調整区域全体で取扱い可能とする。

イ 「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」の要件については、地形、地勢、地物等の状況及び文教、公益、利便、交通施設等の利用状況等に照らしその一体性を判断すること。

この場合において、「自然的社会的諸条件」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こと。

社会的条件については、同一の字、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次に掲げるような施設の利用形態の共通性等にも照らし、総合的に判断すること。

(ア) 日用品店舗、サービス店舗等の生活利便施設

(イ) 児童公園、地区集会所、郵便局等の公益的施設

(ウ) 鉄道、バス、道路等の利用交通施設

ウ 「おおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域」の要件については、建築物の敷地が、一定の間隔で連続して存在し、又は一定の区域の範囲内に集中して存在することにより相当程度の集落が形成されているか否かにより判断すること。

この場合、「おおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域の要件」については、おおむね 50 戸の戸数については、原則として 50 戸以上要するものとするが、集落としての集積の程度が高い場合その他特にやむを得ない場合にあつては 40 戸以上の連たんをもって足りること。この場合において当該おおむね 50 戸以上の建築物が所在する範囲に関しては、日常生活圏を一体にする限りにおいて、市街化区域に存するものも含めて差し支えないこと。また、当該おおむね 50 戸以上の建築物には車庫、物置その他の附属建築物は含まないが、

工場、学校等住宅以外の建築物を除外する趣旨ではないこと。

連たんの状況を間隔をもって判断する場合には、通常原則として 50 メートル程度の隣棟間隔をもって判断することが適切であること。この場合において「隣棟間隔」については、建築物の敷地相互間の間隔によるものとし、附属建築物等を伴うものにあつては、これらを含む全体の敷地により判断すること。

連たんの状況を一定の区域の範囲内における建築物の集中の程度をもって判断する場合には、当該一定の区域としては通常原則として少なくとも半径 100 メートルまでの区域又は狭くとも三ヘクタールまでの区域を対象として取り扱うことが適切であること。

(2) 旧同号口の要件について

市街化調整区域とされた時点においてその現況が宅地であるか否かについては、次に掲げるところにより運用する。

ア 確認に当たっての基本的資料は、土地登記簿又は固定資産課税台帳によるものとするが、その他の諸資料、状況等に照らし市街化調整区域とされた時点における土地の現況が宅地であったことの蓋然性が極めて高いと認められる土地については、確認を行って差し支えないこと。

この場合において、「その他の資料、状況等」とは、次に掲げる資料等をその例とし、これらの資料等を総合的に勘案したうえで、確認を行うこと。

(ア) 市街化調整区域とされた当時の航空写真

(イ) 農地法（昭和 27 年法律第 229 号）による農地転用の許可、農業委員会の諸証明その他農業的土地利用から宅地的土地利用への転換を証する書類

(ウ) 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）、建築基準法等に基づく宅地的土地利用を証する書類

(エ) 公的機関等の証明

(オ) 市街化調整区域とされた時点後確認申請時に至るまでの土地利用の経過及び土地の現況

イ 土地登記簿上形式的には市街化調整区域とされた時点前に宅地となっている土地であっても、農地の不正転用に留意し、当該地目変更の原因日付と登記年月日との間が著しく離れている場合等土地登記簿上の記載が不自然と認められる場合には、都市計画法施行規則第 34 条の 2 第 2 項に規定する書類として別途の裏付資料の提出を求める等慎重な取扱いをすること。

(3) 確認に係る予定される建築物に対する指導について

確認を行った土地における予定される建築物の用途、規模等については、当該土地の存する市街化調整区域の集落の土地利用の現況及び隣接又は近接する市街化区域の用途地域等と整合が図られるようその内容について指導すること。

この場合、既存宅地の確認を行った土地において、当該既存宅地が工場跡地その他一の建築物の敷地としては過大であり開発行為を伴わない建築行為のみで対応させることとした場合、いわゆる旗竿開発その他都市整備上及び居住環境上不

整形な土地利用を招来することとなるもの等については制度全般との整合を図るため法第 34 条第 14 号規定により開発許可を行い、道路その他必要な公共施設等を整備させるよう指導をしても差し支えないこと。

この場合においては、必要に応じて法第 41 条の規定を適用する等により、当該開発区域の規模、開発行為の目的、周辺の地域との関係等に照らし適切な建築物となるよう措置すること。

(4) 許可の対象となる建築物は、次に該当すること。

予定建築物の用途は、第一種低層住居専用地域内に建築することができる用途で、自己の専用住宅又は自己住宅が併用した自己業務の建築物であること。

ただし、下記のような住居系となじまない地域において、周辺の土地利用状況に照らして調和のとれる自己業務の建築物にあつては、この限りでない。

- ①工場団地内に建てられる工場等
- ②幹線道路沿いに建てられる店舗等

(5) 許可の対象となる土地は、次に該当すること。

最低敷地面積は、165㎡以上であること。

付記 この基準の適用は、平成18年5月18日からとする。

2-3 既存宅地に準ずる宅地

(1) 市街化区域に近接した区域の既存宅地に準ずる宅地

線引き時点に市街化調整区域において既に宅地となっている土地（旧法第 43 条第 1 項第 6 号の規定に該当するものを除く。）で建築物の新築又は特定工作物の新設を行おうとするときの許可の申請については、当該申請に係る建築物等が次の要件に該当するときに、法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホに該当するものとして取り扱う。

ア 市街化区域から 500 m 以内で、連担する建築物等の数（線引き以前より宅地となっており建築されていない土地については、当該土地が連担する建築物敷地数の過半を占めなければ、当該土地を含む。）が次の式を満足する宅地又は 50 以上の建築物等の数が連担している区域の宅地にかかる建築物等

$$1 \leq \frac{500}{m} \times \frac{n}{50}$$

m : 市街化区域からの距離
n : 建築物等の数

イ 予定建築物の用途は、第一種低層住居専用地域内に建築することができる用途で、自己の専用住宅又は自己住宅が併用した自己業務の建築物であること。

ただし、下記のような住居系となじまない地域において、周辺の土地利用状況に照らして調和のとれる自己業務の建築物にあつては、この限りでない。

①工場団地内に建てられる工場等

②幹線道路沿いに建てられる店舗等

ウ 最低敷地面積は、165㎡以上であること。

付記 この基準の適用は、平成18年5月18日からとする。

(2) 連たん距離の緩和による既存宅地に準ずる宅地

線引き時点で宅地となっている土地（旧法第43条第1項第6号の規定に該当するものを除く。）で建築物の新築又は特定工作物の新設を行おうとするときの許可の申請については、次の要件に該当するときに、令第36条第1項第3号ホに該当ものとして取り扱う。

ア 旧法第43条第1項第6号イに該当する連担している地域内に存する土地（線引き以前より宅地となっており建築されていない土地については、当該土地が連担する建築物敷地数の過半を占めなければ、当該土地を含む。）から距離をおいて存する土地で、当該集落内の既存建築物等の敷地端から100m以内に存する土地であること。

イ 旧法第43条第1項第6号ロに該当する土地であること。

ウ 新たに公共施設を必要としない土地であること。

この場合、「新たに公共施設を必要としない」とは、次の要件に該当すること。

（ア）建築物の建築に際し、切土、盛土等の造成工事を伴わないこと。

（イ）従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、塀、垣、さく等の除却、設置が行われるにとどまること。

（ウ）公共施設の整備の必要がないと認められること。

エ 当該敷地が建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第1号の道路に適切に接し、かつ、主要な出入口が当該道路に面していること。

オ 建築目的は自己の専用住宅、又自己住宅が併用した自己業務の用に供する建築物であること。

なお、「自己の住宅及び業務の用に供する建築物」とは、当該土地の分筆後に購入した者の申請も可能とするものである。

カ 予定建築物の用途は、第一種低層住居専用地域内に建築することができる用途であること。

ただし、下記のような住居系となじまない地域において、周辺の土地利用状況に照らして調和のとれる自己業務の建築物にあっては、この限りでない。

①工業団地内に建てられる工場等

②幹線道路沿いに建てられる店舗等

キ 最低敷地面積は、165㎡以上であること。

付記 この基準の適用は、平成18年5月18日からとする。

(3) 逆線引き区域での既存宅地に準ずる宅地

市街化区域から市街化調整区域に都市計画の見直しがなされた際、用途地域が

指定されている地域において、既に宅地となっている土地（旧法第 43 条第 1 項第 6 号の規定に該当するものを除く。）で次の要件に該当するときは、法施行令第 36 条第 1 項第 3 項ホに該当するものとして取り扱う。

ア 当該土地に係る予定建築物が用途指定に支障なく、かつ、自己の専用住宅又は自己住宅が併用した自己業務の用に供する建築物等であること。

イ 将来、市街化区域に編入されたときに宅地開発事業計画（土地区画整理事業）に支障がないと認められる用途であること。

ウ 最低敷地面積は、165㎡以上であること。

付記 この基準の適用は、平成18年5月18日からとする。

2-4 既存宅地での再開発

旧法第 43 条第 1 項第 6 号に該当する土地で農地法上支障がないと認められた土地の区域中で行う次の要件に該当する開発行為は、法第 34 条第 14 号に該当するものとして取り扱う。

(1) 予定建築物の用途は、第一種低層住居専用地域内に建築することができる用途で、自己の専用住宅又は自己住宅が併用した自己業務であること。

ただし、下記のような周辺の用途が住居系となじまない地域における、周辺の土地利用状況に照らして調和のとれる自己業務の建築物にあっては、この限りでない。

①工場団地内に建てられる工場等

②幹線道路沿いに建てられる店舗等

(2) 最低敷地面積は、200㎡以上とすること。

ただし、地区計画及び土地利用協定で面積の定めがある場合は、当該地区計画及び土地利用協定による面積とする。

2-5 地域資源を活用した飲食店への用途変更

(1) 既存建築物の有効活用や適正な維持管理及び観光振興等による地域活力の維持や集落の再生に向けて、地域資源を活かした飲食店への用途変更とし、次の要件に該当すること。

ア 対象建築物等

10年以上適法に立地されている建築物及びその敷地であること。

10年以上適法に立地されている建築物は、次の①から④までのいずれかに該当すること。

①線引き前から建っている建築物

②線引き後に旧既存宅地制度に基づき建っている建築物

③線引き後に許可不要で建っている建築物

④線引き後に許可を受けて建っている建築物

また、10年未満であっても当初許可等を受けた者が、遠隔地への転勤、負債の返済に伴う競売等、建築物を手放すことが社会通念上やむを得ないと認めら

れる場合はこの限りでない。

なお、許可を受けた後、例えば用途変更等により違反状態になっているものは、該当しない。

イ 対象用途

飲食店

飲食店と兼用する次の①から③までのもの

①売店（飲食店で提供されるものの販売）

②加工処理施設（飲食店に必要な下処理室等）

③飲食店に従事する者が居住する住宅（住宅の用に供する部分は延べ面積の1/2以下であること。）

ウ 用途変更に伴う改修範囲

床面積10㎡を超える増改築及び大規模の修繕・模様替のいずれにも該当しない範囲での改修とする。

エ 活用する地域資源

対象建築物が立地する周辺地域（市街化区域外に限る）で生産・採取される農林水産物を利用すること。

なお、周辺地域の範囲については、金沢市都市計画マスタープランによる田園地域・中山間地域の区分を参考とすること。（参考図参照）

(2) 次に掲げる事項に関して、当該事業計画が適正なものであること。

ア 営業に関する許可・資格等が得られていること。

イ 開業後は、継続的に営業できるものであること。

なお、上記について確認するため、計画書（様式第3号）を提出すること。

(3) 申請者は事業主とする。

2-6 賃貸住宅への用途変更

(1) 既存住宅の有効活用や適正な維持管理及び地域コミュニティの維持・再生に向けて、賃貸住宅への用途変更とし、次の要件に該当すること。

ア 対象建築物等

10年以上適法に立地されている建築物及びその敷地で、一戸建ての専用住宅又は兼用住宅であること。

10年以上適法に立地されている建築物は、次の①から④までのいずれかに該当すること。

①線引き前から建っている建築物

②線引き後に旧既存宅地制度に基づき建っている建築物

③線引き後に許可不要で建っている建築物

④線引き後に許可を受けて建っている建築物

また、10年未満であっても当初許可等を受けた者が、遠隔地への転勤、負債の返済に伴う競売等、住宅を手放すことが社会通念上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

なお、許可を受けた後、例えば用途変更等により違反状態になっているもの

は、該当しない。

イ 対象用途

賃貸住宅（一戸建て専用住宅に限る）

ウ 用途変更に伴う改修範囲

増改築及び大規模の修繕・模様替のいずれにも該当しない範囲での改修とする。

(2) 申請者は賃貸人とする。

2-7 適正に利用された建築物の建替え

1 飲食店の建替え

(1) 許可の対象となる建築物の建替えは、本基準2-5地域資源を活用した飲食店への用途変更（以下「飲食店への用途変更」という。）により許可を受けた建築物で、10年以上継続して現在に至るまで、適正に利用された建築物であること。

(2) 許可を受けようとする者は、次のいずれかに該当すること。

ア 本基準2-5飲食店への用途変更により、許可を受けた飲食店を10年以上、営む者であること。

イ 本基準2-5飲食店への用途変更により、許可を受けた飲食店に10年以上、従事している者のうち、事業主となるもの。

この場合10年以上、従事した期間が確認できる書類を提出すること。

(3) 規模、計画は次の要件に該当すること。

ア 本基準2-5飲食店への用途変更の(1)のイ、エ及び(2)の要件に該当すること。

イ 建築しようとする建築物の用途は、本基準2-5飲食店への用途変更により許可を受けた建築物と同用途のもので、基準時（用途変更時点）の規模に比較して過大でないこと。

※規模に比較して過大でない建替えは、本基準1-18既存建築物の建替えの「改築」に準ずるものとする。

2 賃貸住宅の建替え

(1) 許可の対象となる建築物の建替えは、本基準2-6賃貸住宅への用途変更により許可を受けた建築物で、10年以上継続して現在に至るまで適正に利用された建築物であること。

(2) 許可を受けようとする者は、本基準2-6賃貸住宅への用途変更により、許可を受けた住宅を10年以上、賃貸している者であること。

(3) 規模、計画は次の要件に該当すること。

ア 賃貸住宅（一戸建て専用住宅に限る）

イ 建築しようとする建築物の規模は、基準時（用途変更時点）に比較して過大でないこと。

この場合の建替えは、本基準1-18既存建築物の建替えの「改築」に準ずるものと

する。

3 賃貸住宅から一戸建て自己専用住宅への建替え

(1) 許可の対象となる建築物の建替えは、本基準2-6賃貸住宅への用途変更により許可を受けた建築物で、10年以上継続して現在に至るまで適正に利用された建築物であること。

(2) 許可を受けようとする者は、本基準2-6賃貸住宅への用途変更により、許可を受けた住宅に10年以上継続して現在に至るまで居住している者であること。

入居の届出をした日から10年以上継続して、居住していることが確認できること。

(3) 規模、計画は次の要件に該当すること。

ア 一戸建て自己専用住宅であること。

イ 建築しようとする建築物の規模は、基準時（用途変更時点）に比較して過大でないこと。

この場合の建替えは、本基準1-18既存建築物の建替えの「改築」に準ずるものとする。

付記 この基準の適用は、令和2年4月1日とする。

（令和2年4月1日以降に許可するものから適用する）

別表第4 大規模既存集落の指定(法第34条10号ロ)

昭和62年4月1日施行

No	市町 No	集落名	区 域 名	戸数(A) (戸)	集落の 面積(B) (ha)	ヘクタール 当たり平均 面積(A/B)	社会生活に係る施設の有無		
							小・中学校	旧町村役場	その他 (種類も記入)
1	金沢市 1	二日市	利屋、岸川、二日市、 今	320	22.8	14.0	小学校	旧村役場	郵便局、保育所、 集会所、農協支所
2	2	八 田	八田、才田	398	23.7	16.8		旧村役場	郵便局、保育所、 公民館、農協支所
3	3	大 場	大場	206	10.4	19.8	向陽高校	旧村役場	コミュニティセンター、 農協支所
4	4	大 浦	大浦、木越	316	19.8	16.0	小学校		
5	5	蚊 爪	大浦、東蚊爪、蚊爪、 須崎、北間	498	28.7	17.3	小学校		公民館、保育園、 北鉄電車浅の川線駅、 町会館
6	6	示 野	示野	202	14.2	14.2			バス停
7	7	専光寺	専光寺、北塚、南塚、 稚日野	215	18.7	11.5		旧村役場	保育園、公民館、 農協支所、 西部緑地公園
8	8	打 木	下安原、打木	196	23.9	8.2			郵便局、保育所

平成4年1月1日施行

9	金沢市 9	大河端	大河端	248	8.4	29.5	旧潟津小学校	旧役場	公民館、駅、 市農協支所
10	10	松 寺	松寺	298	9.4	27.5		旧役場	公民館、駅、 市農協支所、郵便局
11	11	北森本	北森本、梅田	218	7.1	30.7		旧役場	バス停、 市農協支所、保育園

別表第5 特定流通業務施設が立地する幹線沿道等(法第34条第10号ロ)

1)四車線以上の道路

平成18年11月27日施行

No	道路の名称	区 間	距 離 km
1	国道8号	福久～南森本 松寺～磯部 南新保、古府、示野 桜田、藤江	4.7
2	一般県道 八田・金沢線	田中、磯部、高柳	0.9
3	1級幹線107号 高柳・浅野町線	高柳～沖	1.2
4	主要地方道 金沢・美川・小松線	松任・宇ノ気線～国道8号線	2.5
5	臨港線 無量寺・湖南線	北間、須崎、蚊爪	0.4
6	主要地方道 松任・宇ノ気線	北間	1.6

2)インターチェンジ周辺(一般道との交点より周囲500m)

平成18年11月27日施行

No	市町	インターチェンジ名	区 間
1	金沢市	金沢東インターチェンジ	金市町
2	〃	〃	田中町、宮保町

(参考資料)

都市計画（線引き）の設定状況

	金沢都市計画	小松・能美都市計画	松任都市計画
当初設定	S 4 5 . 7 . 1	S 5 0 . 5 . 1	S 5 0 . 6 . 6
第1回見直し	S 5 2 . 1 2 . 2 7	S 5 8 . 5 . 4	S 5 8 . 5 . 4
第2回見直し	S 5 9 . 1 1 . 3 0	H 3 . 9 . 1 7	H 2 . 6 . 5
第3回見直し	H 4 . 3 . 1 0	H 1 2 . 6 . 2 3	H 1 2 . 6 . 2 3
第4回見直し	H 1 3 . 6 . 2 2		
第5回見直し	H 1 6 . 5 . 1 1		
第6回見直し	H 2 1 . 6 . 2		

対象既存集落（町名）

梨木町、鳴瀬元町、薬師町、下涌波町、上涌波町、正部町、高坂町、宮野町
 （口、ハ、ニ、ホ、ヘ、ト、チ、リ、ヌ、ル、ヲ、ワ、カ、ヨ、タ、レ、ソ、
 ツ、壱、弐、参、四、月及び日）

別表第6 伝統工芸

平成21年1月16日施行

加賀友禅、九谷焼、金沢仏壇、金沢漆器、加賀繡 金沢箔、大樋焼、加賀象嵌、茶の湯釜、桐工芸 郷土玩具、菓子木型、加賀竿、加賀毛針、竹細工 二俣和紙、加賀水引細工、銅鑼、金沢和傘、加賀提灯 琴、太鼓、三弦、かつら・かもじ、金沢表具、手捺染型彫刻 ガラス、陶芸、織、染、漆芸、版画、木彫、金工
--

別表第7 伝統工芸の工房開設にかかる許可対象となる中山間地

平成21年1月16日施行

地区	町名
1 富樫	清瀬 坪野 倉ヶ嶽
2 金城	平栗
3 崎浦	舘 舘山

4 湯涌	茅原 七曲 西市瀬 下谷 白見 上原 畠尾 羽場 湯涌田子島 湯涌荒屋 湯涌河内 東 湯涌曲 芝原 上山 古郷 折谷 菱池 横谷 板ヶ谷 石黒
5 内川	三小牛 別所 蓮花 山川 小原 新保 住吉
6 犀川	末 天池 中戸 樫見 国見 下鴛原 鴛原 瀬領 大平沢 平 相合谷 管池
7 辰巳	辰巳 上辰巳 水淵
8 犀郷	熊走 寺津 城力 駒帰
9 浅川	銚子 上中 浅川 袋板屋 金川 打尾 平等本 蓮如 高池 東荒屋 朝加屋 藤六 東市瀬 北袋
10 金浦	鈴見 若谷 若松 上若松 角間 田上本 田上 俵 中山 戸室新保 小豆沢 戸室別所 湯谷原
11 医王山	二俣 田島 清水 荒山 砂子坂 奥新保
12 小坂	東長江 夕日寺 伝燈寺 牧 小二又 釣部
13 森本	梅田
14 花園	花園八幡 月影 地代 四坊高坂 千杉 鞆筒 加賀朝日 朝日牧 今泉 俵原 榎尾 四坊 浅丘 南千谷 北千石 琴坂 琴 上平 滝下 中尾
15 薬師谷	下涌波 上涌波 薬師 深谷 四王寺 福島 小野
16 三谷	梨木 鳴瀬元 小池 桐山 宮野 正部 高坂 古屋谷 東原 竹又 清水谷 松根 曲子原 土子原 堀切 車 水元 柚木 牧山 不室 市瀬 北方 納年 直江野

※ ただし、許可の対象となる土地は、別表の町名のうち市街化調整区域内に存するものに限る。

(様式第1号) 法第34条第14号に基づく伝統工芸に従事する者の工房、住宅に関する計画書

申請人	住所		伝統工芸の種別		伝統工芸に係る人的要件	つぎのうち該当する項目に丸印をつけるとともに、その項目に該当することを証する旨を記載すること			
	氏名					ア 伝統工芸に長年従事している者で、優秀な技術を有し、かつ、職務に熟達している者			
位置等	地名・地番					イ 伝統工芸を取得中であり、かつ、その技術を継承しうる者			
	土地の地目		敷地面積	m ²					
	対象地区名		対象町名						
	前面道路の種別		道路幅員	m					
建築物	構造・階数					ウ 伝統工芸に長年従事している者で、伝統工芸の振興に著しく貢献している者			
	延べ床面積	工房	m ²	住宅			m ²	合計	m ²
工房に係る計画概要	(1) 新たに工房を開設する必要性					作業工程・販売先等	使用材料の購入先及び作業工程ならびに作品の販売先		
	(2) 工房に住宅が併設される場合には、住宅を併設する必要性 (現在の住所地を証明する書類及び住まいの賃貸契約書等の写しを添付すること。)				その他		付近見取り図、配置図、計画建築物の平面図、立面図等を添付すること		
	(3) 土地の造成及び工房等の開設に伴う資金計画書								
	支出(経費) 単位千円		収入(資金調達) 単位千円		上記のとおり相違ありません。(実印を捺印し、印鑑証明書を添付すること)				
	用地購入費		自己資金						
	造成工事費		銀行融資						
	建築・設備工事費		合計		申請人 住所				
付帯工事費		* 自己資金の場合 (預金残高証明書を添付)		氏名					
事務費		* 銀行融資の場合 (銀行融資証明書を添付)		印					
合計									

(様式第2号) 法第34条第14号に基づく調剤薬局に関する計画書

申請人	住所		近接の病院・診療所の名称	
	氏名			
位置等	地名・地番			
	地目		敷地面積	m ²
	前面道路の種別		道路幅員	m
建築物	階数・構造			
	延べ床面積	(1) 待合室等 (3) 合計	m ² (2) その他部分 m ²	m ²
事業計画書	(1) 土地の造成及び調剤薬局の開設に伴う資金計画			
	支出(経費) 単位 千円		収入(資金調達) 単位 千円	
	用地購入費 造成工事費 建築・設備工事費 付帯工事費 事務費 計		自己資金 銀行融資 計 * 残高証明書又は銀行融資証明書を添付すること	
	(2) 営業計画			
	ア 取引先(取引先の商品納入先証明書の写しを添付すること) イ 営業収支計画(月額売上高、純利益等について)			
資格等	ア 登記事項証明書(申請者が法人であるときに限る) イ 資格を称する書面(薬局の管理者の薬剤師免許証及び保険薬剤師登録票の写し)なお、申請者以外の者が管理者である場合は、その雇用契約書の写し			
その他	付近見取図、配置図、平面図、立面図を添付すること			
上記のとおり相違ありません。(実印を捺印し、印鑑証明書を添付すること)				
申請人 住所				
氏名		印		

様式第3号

地域資源を活用した飲食店への用途変更に関する計画書

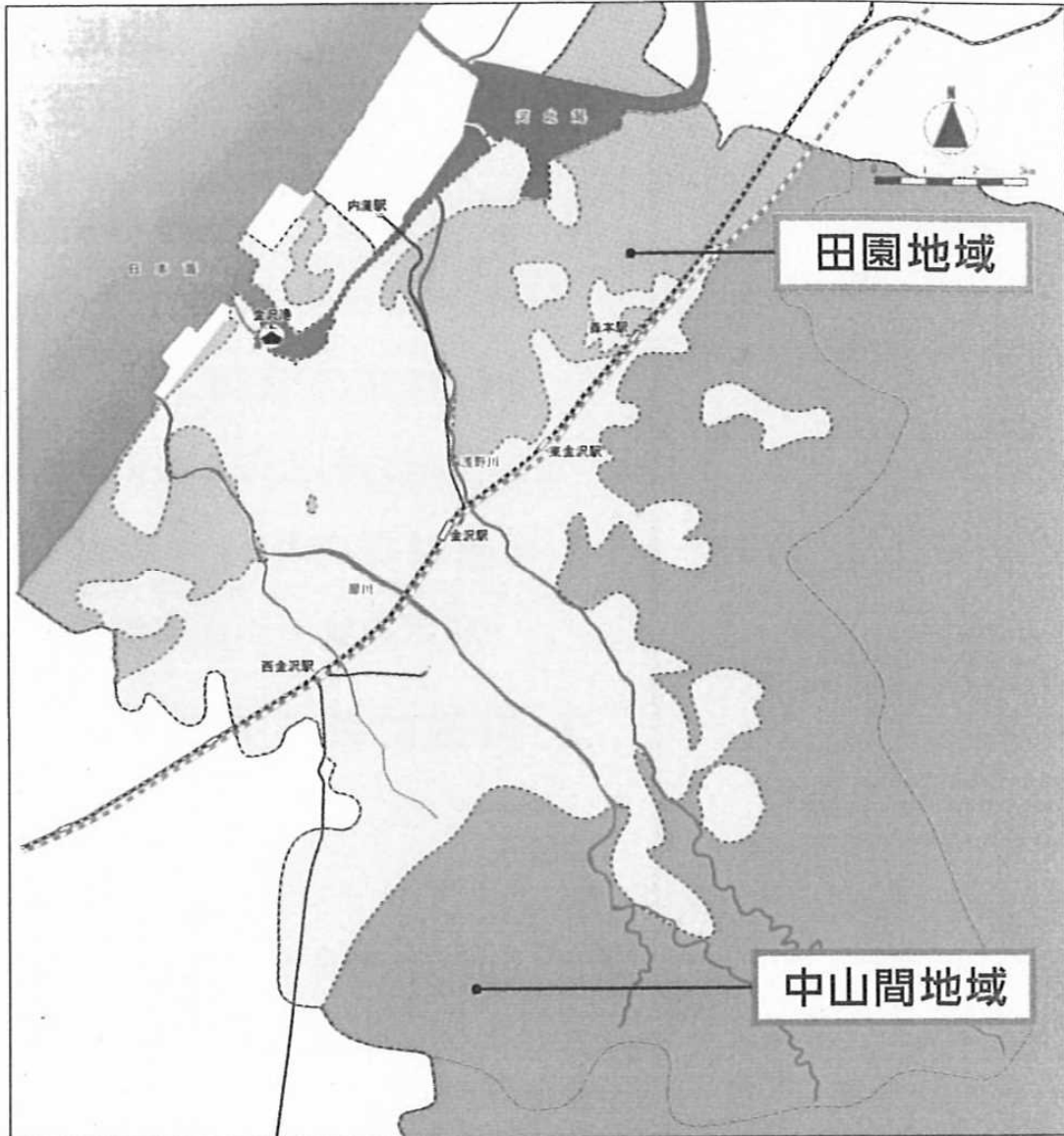
申請人	住所			飲食店の種類	
	氏名				
位置等	地名・地番				
	地目		敷地面積	㎡	
	前面道路の種別		道路幅員	m	
建築物	構造・階数				
	延べ面積	(1) 飲食店	㎡	(2) 売店	㎡
				(3) 加工処理施設	㎡
				(4) 住宅	㎡
		(5) 合計	㎡		
住宅の割合	%	増・改築	有 (㎡)	無	
(1) 兼用住宅とする場合は、居住者について					
(2) 飲食店の開店に伴う資金計画					
支出（経費）単位 千円			収入（資金調達）単位 千円		
購入費		自己資金	※残高証明書又は 銀行融資証明書を 添付すること		
建築・設備工事費		銀行融資			
付帯工事費		計			
事務費計					

事業計画	(3) 営業計画	
	地域区分 (下記のいずれかに○)	活用する地域資源
	田園地域	
	中山間地域	
ア 地域資源の活用方法について		
イ 活用する地域資源の調達先		
ウ 飲食店経営後の収支の見通しについて (営業収支計画等)		
許可・資格	<p>営業に必要な許可又は資格名 (許可書又は資格証明書写しを添付すること)</p> <p>許可を受けた者又は資格所有者と申請人との間柄</p>	
その他	<p>附近見取図、配置図、平面図、立面図を添付すること</p>	
<p>上記のとおり相異ありません。(実印を捺印し、印鑑証明書を添付すること)</p> <p>申請人 住所</p> <p>氏名 印</p>		

参考図 田園地域又は中山間地域の地域資源

◇田園地域・中山間地域

田園地域
中山間地域



「金沢市都市計画マスタープラン」2019

田園地域：土地利用区分(p40)の「農業環境保全活用地区」を指し、概ね鉄道以西の平場のエリアとする。
中山間地域：土地利用区分(p40)の「自然環境共存地区」「自然環境保全地区」を指し、概ね鉄道以东の中山間地域のエリアとする。

田園地域又は中山間地域の地域資源

田園地域	米、さつまいも、すいか、きゅうり、太きゅうり、大根、トマト、赤皮かぼちゃ、金沢春菊、メロン など
中山間地域	米、たけのこ、金時草、なす、ねぎ、ほうれんそう、つるまめ、じねんじょ、なし、りんご、うめ、かき、しいたけ、ぎんなん など

※その他金沢市農林水産部局が認める地域資源

出典：金沢の農業マップ