

宮崎県開発審査会審査基準取扱要領

指定既存集落の取扱いについて

- 1 審査基準第1号の2、第7号の2、第15号、第17号の「指定既存集落」とは、下記(1)(2)の要件を満たす集落のうち、当該都市計画区域に係る市街化区域における人口、産業の動向、土地利用の状況等の市街化の動向、市街化区域からの距離等を勘案し、市街化を促進するおそれがないと認められる集落をいう。
 - (1) 独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落で、おおむね200戸以上の建築物が連たんしている集落（以下「大規模な既存集落」という。）、又は、大規模な既存集落と地形等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る施設利用等の社会的条件に照らして一体的な日常生活圏を構成していると認められるおおむね50戸以上の建築物が連たんしている集落であること。
 - (2) 当該集落に係る戸数密度（ヘクタール当たり平均戸数）が当該市街化区域に係る計画戸数密度（将来人口密度から想定される戸数密度）のおおむね50%以上あること。
- 2 指定既存集落の辺縁部における許可申請事案については、許可申請地を含んだおおむね半径100メートルの円形の区域又は主要道路の沿線に発達した集落にあっては、その沿道の3ヘクタールの矩形の区域内にある建築物の戸数密度が、当該市街化区域に係る計画戸数密度のおおむね50%以上あることを基準とするが、当該許可申請地が優良農地を含むか否か、また、宅地的土地利用の連続した土地であるか否かを踏まえた上で適宜判断すること。
- 3 審査基準第1号の2、第7号の2、第15号、第17号の「当該指定既存集落の周辺」の範囲は、指定既存集落を中心に一体的な日常生活圏を構成していると認められる範囲（通学区域、旧町村区域等）とみなして差し支えない。

第1号関係

- 1 分家住宅を必要とする合理的事情とは、結婚、Uターン、家族の自然増等社会通念上別途住宅を必要とすることが客観的に判断できることをいう。
- 2 許可の対象となる土地については、本家世帯が線引きの日前から保有している土地が、狭小、狭隘又は接道できない等のやむを得ない事情がある場合には、線引きの日後に取得した土地含んで差し支えない。
- 3 本家が市街化区域に存する場合も、本号審査基準により取り扱って差し支えない。
- 4 申請人が過去において同様の許可を受けたか否かについても審査する。

第1号の2関係

- 1 前号関係1、4を準用する。
- 1 本号基準2「従前に相当期間、当該指定既存集落又はその周辺に本家を有する本家世帯」とは、当該指定既存集落又はその周辺に、10年以前から生活の本拠を有する本家世帯をいう。

第2号関係

- 1 ほぼ同一の規模とは原則として代替建築物及びその敷地が従前の各々1.5倍以内とする。ただし、住宅にあつては、代替建築物の延面積が280平方メートル及び敷地面積が500平方メートルまでは従前とほぼ同一の規模とみなして差し支えない。
- 2 代替建築物の位置は、従前の建築物の存していた都市計画区域内の（原則として）既存集落又はその周辺とすること。
- 3 収用対象建築物が市街化区域に存する場合は次のいずれかに該当するものについて審査対象とする。
 - (1) 密集市街地等により市街化区域に適地を確保することが困難である場合。
 - (2) 被収用者において従前から代替予定地としてでなく、市街化調整区域に適切な土地を保有し、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) 起業者において適切な土地をあっせんする場合で許可権者との調整を踏まえたものである場合。
- 4 収用対象建築物が都市計画区域外に存する場合は次のいずれかに該当するものについて審査対象とする。この場合において、2中「従前の建築物の存していた都市計画区域内の」とあるのは、「従前の建築物の存していた」とする。
 - (1) がけ地域等により都市計画区域外に適地を確保することが困難である場合。
 - (2) 被収用者において従前から代替予定地としてでなく、市街化調整区域に適切な土地を保有し、あえて都市計画区域外に土地を求めさせる合理的事情に乏しい場合。
 - (3) 起業者において適切な土地をあっせんする場合で許可権者との調整を踏まえたものである場合。

第5号関係

当該従業員住宅等が、当該事業所と同時に建築される許可申請事案についても審査の対象とする。

第7号関係

- 1 既存集落とは地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る、文教、交通利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他から見た社会的条件に照らし独立して、一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落であつて、おおむね50戸以上の建築物が連たんしているものをいう。
- 2 登記記録上形式的には市街化調整区域とされた時点前に取得したとされている土地でも登記記録上の所有権移転の原因日付を市街化調整区域とされた時点前の日付まで、不正にさかのぼつて変更登記を行う等の事例も予測されるので当該所有権移転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の登記記録上の記載が不自然と認められる場合には別途裏付資料の提出を求める等慎重な取扱いをする。
- 3 第1号関係2を準用する。

第7号の2関係

本号基準2「従前に相当期間、当該指定既存集落又はその周辺に生活の本拠を有する者」とは、当該指定既存集落又はその周辺に、10年以前から生活の本拠を有する者又はかつて10年以上生活の本拠を有していた者をいう。

第8号関係

農林、漁家生活改善施設その他制度的に当該施設の公益性が担保されるものについては、法第34条第1号に該当するものとして取り扱って差し支えない。

第9号関係

- 1 従前の自己用住宅の敷地が著しく過小である場合等格段の事情がある場合は、拡張後の敷地面積の合計が500平方メートルを限度とし、従前の敷地の範囲内とみなして次項により取り扱って差し支えないものとする。
- 2 本号審査基準の各要件に該当する既存建築物の建替で建替後の建築物の延べ面積が従前の建築物の延べ面積の1.5倍以内（住宅の場合は1.5倍以内又は280平方メートル以内）で従前の建築物の敷地内で行われるものは許可不要である。
- 3 既存建築物の建替で、新たな建築物が完成するまで、引き続き従前の建築物を使用する場合は従前建築物の除却計画を確認のうえ審査対象として取り扱って差し支えない。
- 4 従前の建築物の除却又は滅失後1年以内に新たな建築物が建築される場合は、本号審査基準により取り扱って差し支えない。

第10号関係

敷地及び建築物の取扱いは、第2号関係に準ずる。

第11号関係

- 1 本号基準の1において、「線引きの日に既に宅地であった土地」とは、線引きの日から継続して宅地であったと認められる土地であり、かつ、そのままの状態建築物が建築できる土地をいう。

なお、これらの判断については、土地の登記事項証明書、固定資産評価証明書等の公的機関の発行する証明書等により行うものとする。この場合において、農地転用許可を必要とする土地は、原則として「宅地」とは認められない。

- 2 指定既存集落及びこれと一体的と認められる既存集落であって、かつ、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域内の土地は、本号基準の2の土地として取り扱って差し支えない。
- 3 本号基準の2の「連たん」とは、建築物の各敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連なっている状態にある場合をいい、道路、水路等の工作物をはさむ場合であっても、一体的な集落を構成していると認められる場合には「連たん」に含むものとして取り扱って差し支えない。また、「おおむね50以上の建築物」には、車庫、物置等の付属建築物は含まないものとする。

第11号の3関係

- 1 本号基準の1については、第11号関係の1を準用する。
- 2 本号基準の2の「幅員4メートル以上」とは、道路管理者が示した幅員、又は土地家屋調査士等が境界確認を行って確定した幅員によるものとする。
- 3 本号基準の2の「道路」とは、建築基準法第42条第1項に規定する道路をいう。
- 4 本号基準の2の「農道その他これに類する公共の用に供する道」とは、建築基準法第43条第2項に基づき接道義務の特例許可又は認定の対象として扱うことができる道をいう。
- 5 本号基準の6の「上下水道の設置」とは、当該敷地に上下水道を敷設するために追加して整備することをいう。また、「当該市町と協議が整っていること」の判断については、協議記録を提出させ、協議内容により判断するものとする。
- 6 本号基準の7の「排水先の水路等の管理者と協議が整っていること」の判断については、協議記録を提出させ、協議内容により判断するものとする。

第15号関係

本号基準2については、事業主体である市町村が、当該指定既存集落及びその周辺の借家等の状況から、当該指定既存集落及びその周辺の地域に居住している者を入居の対象と見込んで建設される公営住宅については審査の対象とする。

第16号関係

本号に該当するものは個々具体的に審査を行う。

第17号関係

本号基準2「従前に相当期間、当該指定既存集落又はその周辺に生活の本拠を有する者」とは、当該指定既存集落又はその周辺に、10年以前から生活の本拠を有する者をいう。ただし、これに該当しない者であっても第1号、第1号の2、第7号の2の規定による住宅と同時又は当該住宅の建築以降に建築しようとする者については審査の対象として差し支えない。

第18号関係

- 1 本号基準1「知事が指定する地域」とは、人口が減少し、かつ、産業が停滞していると認められる市及び町、又は、当該都市計画区域、市街化調整区域内の人口、産業の動向、土地利用の状況、地元市町村の基本構想等における工場等の導入に関する位置付け等を総合的に勘案し、市街化を促進するおそれがないと認められる市及び町をいう。
- 2 本号基準2「工場等」に例示しているもの以外にも、技術先端型業種と認められるものについては審査の対象とする。

第19号関係

- 1 本号基準1「知事が指定する区域」とは、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（インターチェンジからおおむね500メートルの距離にある域をいう）であって現在及び将来の土地利用上支障とならない区域内をいう。
- 2 本号基準4「地形上の理由等によりやむを得ない場合」として、知事が指定した国道、県道等と交差している支線の沿道で、当該交差点からおおむね500メートルの距離にあり、かつ当該施設が当該沿道に立地した場合、当該支線の交通安全若しくは交通機能に支障を来さず又は周辺地域の居住環境を阻害するものではないと認められる場合はこれに該当する。

第21号関係

- 1 許可申請者は、従前建築物を譲り受けて使用しようとする者若しくは譲り受けて改築または増築（以下「建替等」という。）を行おうとする者とする。
- 2 本号基準2のやむを得ないと認められる合理的事情とは、従前所有者等の死亡、高齢化による転居や廃業、遠隔地への転勤、経済社会情勢の変動に伴う転廃業等社会通念に照らしてやむを得ないと認められる事情をいう。
- 3 本号基準3の(1)「建築後一定期間適法に使用されたもの」とは、建築後10年以上適法に使用されたものとする。
- 4 本号基準3の(2)「建築後適法に使用され、かつ、相当期間経過したもの」とは、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 建築後3年間適法に使用されたものであり、かつ、その後10年以上経過したもの。
 - (2) 建築後適法に使用されたものであり、かつ、建築後20年以上経過したもの。
- 5 本号基準5の適用にあたっては、申請者が現在所有している土地について、狭小、被災等の特別な事情がある場合は、「住宅を建築することが可能な土地」に該当しないものとして取り扱って差し支えない。
- 6 本号基準4及び6の(1)の「同一の用途」とは、次の例によるものとする。

(1) 農家住宅、分家住宅、収用移転等住宅	→ 一般自己用専用住宅
(2) 既存の権利に係る住宅	→ 一般自己用専用住宅
(3) 店舗併用住宅（分家住宅＋法第34条第1号店舗）	→ 一般自己用専用住宅
(4) 収用移転に係る自己用事務所	→ 一般自己用事務所
(5) 収用移転に係る自己用工場	→ 一般の同用途の自己用工場
(6) 既存の権利に係る自己用工場	→ 一般の同用途の自己用工場

※上記の例の(5)及び(6)における「同用途」とは、原則として日本産業分類の同一の中分類に属するものをいう。
- 7 本号基準の6の(1)及び(3)の「周辺の土地利用の状況等からみて適切である」とは、住宅以外にあっては、他の基準（審査基準第17号等）に照らして適切であるかについても審査する。
- 8 建替えにあたって、従前の建築物の敷地の範囲内では狭小であるため対応できない場合等やむを得ない場合は、拡張後の敷地面積の合計が500平方メートルまでは認めても差し支えない。
- 9 建築物を平成22年4月1日（本基準の施行日）前に、譲渡人から譲り受けて現に使用している者が、建替等を行おうとする場合にあっても、本基準に適合する場合は、審査対象としても差し支えない。

第22号関係

- 1 管理施設等とは、最終処分場に求められる環境の保持、安全の確保及び経済的な運営を目的として、施設、設備及び作業を統合管理するために設置するものである。そのため、所要室としては、管理事務所及び試験分析室並びに記録室及び閲覧室のほか、必要に応じて保管施設、作業員控室、シャワー室、更衣室、湯沸室及び便所等が考えられる。

管理施設の建築規模については、最終処分場の規模及び管理形態から、これらのことを踏まえて必要不可欠な最小限のものとする。

- 2 敷地は、管理施設等の配置及び建築基準法第43条に規定する接道要件を考慮し、かつ、敷地としての安全性（都市計画法施行令第36条第1項第1号ロ）が確保できるよう敷地の範囲を設定するものとする。

なお、当該建築物の敷地は、最終処分場の埋立地を含めないものとする。

- 3 最終処分場の埋立による土地の形質の変更は、開発行為に該当しないものとする。

その他

審査基準第1号から第22号までに掲げる開発行為等以外の開発行為等で次の要件に該当するものについては審査会に付議することができる。

- 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 開発行為の目的が周辺の用途地域と整合すること。

附 則

この要領は、昭和61年12月15日から施行する。

附 則

この要領は、平成6年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成13年6月6日から施行する。

附 則

この要領は、平成19年11月30日から施行する。

附 則

この要領は、平成20年10月15日から施行する。

附 則

この要領は、平成22年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成23年10月20日から施行する。

附 則

この要領は、平成27年9月2日から施行する。

附 則

この要領は、平成31年2月13日から施行する。

附 則

この要領は、令和2年5月28日から施行する。