（新）

宮崎市
市街化調整区域内の立地に関する審査基準

（平成13年12月19日宮崎市告示第363号）

宮 崎 市 都 市 整 備 部 開 発 審 査 課

（旧）

宮崎市
市街化調整区域内の立地に関する審査基準

（平成13年12月19日宮崎市告示第363号）

宮 崎 市 都 市 整 備 部 開 発 指 導 課

（新）

○　都市計画法（昭和４３年法律第１００号。以下「法」という。）第３４条第１号から第１４号の取扱いについて

（趣　旨）

本条は、市街化調整区域において行う開発行為について、法第３３条に加えて、その立地基準を定めたものである。

法第３３条は、市街地の水準又は質の面からの技術的基準であるが、本条は、市街化調整区域における開発行為の立地性を規制する面から定められた基準である。したがって、本条各号のいずれかに該当するものであって、かつ当該規定の主旨に適合したものでなければ許可が得られない。

本条に掲げられている開発行為は、スプロール対策上支障がないと認められるもの又はこれを容認すべき特別の事情若しくは必要性があると認められるものである。これに該当しないもの、すなわちスプロール対策上支障があり、これを容認すべき特別の事情又は必要性の認められないものは、開発許可を得られないこととなる。

なお、本条は開発行為に係る立地基準であるが、開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可（法第４３条許可）についても本条が準用されるものである。

○　審査基準（法第３４条第１号から第１４号）

目　　次

法第３４条第１号（その１）　市街化調整区域に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物・・・

（旧）

○　都市計画法（昭和４３年法律第１００号。以下「法」という。）第３４条第１号から第１４号の取扱いについて

（趣　旨）

本条は、市街化調整区域において行う開発行為について、法第３３条に加えて、その立地基準を定めたものである。

法第３３条は、市街地の水準又は質の面からの技術的基準であるが、本条は、市街化調整区域における開発行為の立地性を規制する面から定められた基準である。したがって、本条各号のいずれかに該当するものであって、かつ当該規定の主旨に適合したものでなければ許可が得られない。

本条に掲げられている開発行為は、スプロール対策上支障がないと認められるもの又はこれを容認すべき特別の事情若しくは必要性があると認められるものである。これに該当しないもの、すなわちスプロール対策上支障があり、これを容認すべき特別の事情又は必要性の認められないものは、開発許可を得られないこととなる。

なお、本条は開発行為に係る立地基準であるが、開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可（法第４３条許可）についても本条が準用されるものである。

○　審査基準（法第３４条第１号から第１４号）

目　　次

法第３４条第１号（その１）　市街化調整区域に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２

法第３４条第１号（その２）　市街化調整区域に居住している者の日常生活のために必要な店舗等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６

法第３４条第２号　鉱物資源、観光資源、その他の資源の利用上必要なもの・・・・・・・１０

法第３４条第３号　温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする事業の施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１

法第３４条第４号　農林水産物の処理等の施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２

法第３４条第６号　中小企業振興のための施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１３

法第３４条第７号　既存工場と密接な関連を有する事業場・・・・・・・・・・・・・・・１４

法第３４条第８号　火薬庫・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１５

法第３４条第９号　沿道施設と火薬類製造所・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１６

法第３４条第１０号　地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為・・・・・・・・・・・１８

法第３４条第１１号　市街化区域に隣接し、又は近接する地域で条例で指定する区域内の開発行為・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１９

法第３４条第１２号　条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められた開発行為・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２０

法第３４条第１３号　既存の権利者の開発行為・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４７

法第３４条第１４号　市長があらかじめ開発審査会の議を経た開発行為・・・・・・・・・４９

○　施行期日、経過措置・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５０

（新）

法第３４条第１号（その１）

市街化調整区域に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物
（本号の趣旨） ⑴　公益上必要な建築物である社会福祉施設、医療施設、学校は、無秩序な市街化の促進を引き起こさないものとして開発許可が不要とされていたが、近年のモータリゼーションの進展に伴う生活圏の広域化等を背景として、周辺の土地利用に関わりなく、あるいは広域から集客する大規模なものが無秩序に立地される事態が多数出現してきたことから､「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」（平成 18 年法律第 46 号。以下「平成 18 年改正法」という。）において、許可制により立地の適否を判断することとされたものである。 ⑵　本号に該当する施設は、当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とする施設であり、周辺に一定の集落等が形成されている場所に規模の小さいものが立地される、地域に密着した生活関連施設としての公共公益施設である。

１　予定建築物は、次のいずれにも該当するものであること。

⑴ 事業対象区域、利用対象者等の事業計画から判断して、利用対象者の過半が当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者（入所系の社会福祉施設にあっては、利用対象者の親族（民法（明治 29 年法律第 89 号）第 725 条に規定する親族をいう。以下同じ。）が当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住する場合を含む。）であると認められ、かつ、次に掲げる施設のいずれかに該当するものであること。

① 社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）第２条に規定する社会福祉事業の用に供する施設のうち入所系若しくは通所系施設（特別養護老人ホームで収容人員 30 人以上であるもの、養護老人ホーム及び軽費老人ホーム（Ａ型に限る。）を除く。）又は老人居宅介護等事業若しくは老人介護支援センターを経営する事業の用に供する施設

② 更生保護事業法（平成７年法律第 86 号）第２条第１項に規定する更生保護事業の用に供する入所系又は通所系施設

③ 医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第１条の５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の用に供する施設

④ 学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）第１条に規定する学校（大学を除く。）の用に供する施設

⑤ 児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）第６条の３第９項に規定する家庭的保育事業、同条第 10 項に規定する小規模保育事業若しくは同条第 12 項に規定する事業所内保育事業の用に供する施設

⑵ 市が実施する福祉、医療及び文教の施策上支障のないものであること。

⑶ 予定建築物を所管する法令に規定する認可等の手続きが完了していること又は当該手続きについて所管部局との協議・調整が図られていること。

（旧）

法第３４条第１号（その１）

市街化調整区域に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物
（本号の趣旨） ⑴　公益上必要な建築物である社会福祉施設、医療施設、学校は、無秩序な市街化の促進を引き起こさないものとして開発許可が不要とされていたが、近年のモータリゼーションの進展に伴う生活圏の広域化等を背景として、周辺の土地利用に関わりなく、あるいは広域から集客する大規模なものが無秩序に立地される事態が多数出現してきたことから､「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」（平成 18 年法律第 46 号。以下「平成 18 年改正法」という。）において、許可制により立地の適否を判断することとされたものである。 ⑵　本号に該当する施設は、当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とする施設であり、周辺に一定の集落等が形成されている場所に規模の小さいものが立地される、地域に密着した生活関連施設としての公共公益施設である。

１　予定建築物は、次のいずれにも該当するものであること。

⑴ 事業対象区域、利用対象者等の事業計画から判断して、利用対象者の過半が当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者（入所系の社会福祉施設にあっては、利用対象者の親族（民法（明治 29 年法律第 89 号）第 725 条に規定する親族をいう。以下同じ。）が当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住する場合を含む。）であると認められ、かつ、次に掲げる施設のいずれかに該当するものであること。

① 社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）第２条に規定する社会福祉事業の用に供する施設のうち入所系若しくは通所系施設（特別養護老人ホームで収容人員 30 人以上であるもの、養護老人ホーム及び軽費老人ホーム（Ａ型に限る。）を除く。）又は老人居宅介護等事業若しくは老人介護支援センターを経営する事業の用に供する施設

② 更生保護事業法（平成７年法律第 86 号）第２条第１項に規定する更生保護事業の用に供する入所系又は通所系施設

③ 医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第１条の５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の用に供する施設

④ 学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）第１条に規定する学校（大学を除く。）の用に供する施設

⑤ 児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）第６条の３第９項に規定する家庭的保育事業、同条第 10 項に規定する小規模保育事業若しくは同条第 12 項に規定する事業所内保育事業の用に供する施設

⑵ 市が実施する福祉、医療及び文教の施策上支障のないものであること。

⑶ 予定建築物を所管する法令に規定する認可等の手続きが完了していること又は当該手続きについて所管部局との協議・調整が図られていること。

２　次のいずれかに該当する事業の用に供する事務所等（以下、この基準において「関連事務所等」という。）を、予定建築物に含むことができるものとする。

① 社会福祉を目的とする事業（社会福祉法施行令第２４条（昭和 33 年政令第 185 号）第１号、同第３号に規定する事業に限る。）

② 予定建築物の主たる事業と密接に関連して実施される事業等、当該事業に係る管理法の目的に照らして適切であると管理法所管部局が認める事業

３　開発区域（当該区域が学校用地であるときは、学校教育法第１条に規定する幼稚園に限る。）の位置は、予定建築物の種別に応じて次のいずれかに適合し、かつ、事業対象区域を勘案して適切なものであること。

⑴　１の⑴の①に掲げる施設のうち入所系施設（地域密着型サービス（介護保険法（平成９年法律第 123 号）第８条第１４項に規定するものをいう。⑵において同じ。）及び地域密着型介護予防サービス（同法第８条の２第１２項に規定するものをいう。⑵において同じ。）に係る施設を除く。）、授産施設等作業場を有する施設、老人居宅介護等事業（同法第８条第１６項に規定する夜間対応型訪問介護に係る施設を除く。）又は老人介護支援センター若しくは老人福祉センターを経営する事業の用に供する施設、更生保護事業の用に供する施設のうち入所系施設の開発区域は、別表第１に掲げる既存集落（宮崎市都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例（平成 13 年条例第 45 号）第３条第１号に定める既存集落をいう。以下同じ。）内又は概ね 50m以内（自然的・社会的条件から一団の集落とみなされる場合に限る。）にあること。

⑵　社会福祉事業の用に供する施設のうち通所系施設（⑴に該当するものを除く。）、地域密着型サービス又は地域密着型介護予防サービスに係る施設、１の⑴の②に掲げる更生保護事業の用に供する施設のうち通所系施設、１の⑴の③に掲げる診療所又は助産所及び１の⑴の④に掲げる学校の用に供する施設、１の⑴の⑤に掲げる家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業の用に供する施設の開発区域は、別表第１及び別表第２に掲げる既存集落内又は当該既存集落から概ね 50m以内（自然的・社会的条件から一団の集落とみなされる場合に限る。）にあること。

４　予定建築物の規模等は、次のいずれかに該当するものであること。なお、予定建築物に関連事務所等を含む場合は、主たる事業の管理法所管部局及び当該関連事務所等内で行われる事業の管理法所管部局の双方において、予定建築物の主たる事業の用に供する部分に対して必要最小限、かつ、設置基準等に照らして適切と認められるものとする。

⑴　管理法所管部局（関連事務所等内で行われる事業の管理法所管部局も含む。）において、当該建築物が設置基準等に照らして適切であると認められること。

⑵　管理法所管部局（関連事務所等内で行われる事業の管理法所管部局も含む。）において、設置基準等の規定がない場合は、別表第３の左欄に掲げる用途の区分に応じ、同表右欄に掲げる延床面積の範囲（関連事務所等の面積も含む。）で施設の立地場所、用途、事業計画等を総合的に判断して、許可担当部局において適切であると認められること。

⑶　診療所、助産所及び学校（幼稚園及び幼稚園型認定こども園を除く。）の用に供する施設については、許可担当部局において、管理法の施設認可基準等に照らして適切であると認められること。

（旧）

２　次のいずれかに該当する事業の用に供する事務所等（以下、この基準において「関連事務所等」という。）を、予定建築物に含むことができるものとする。

① 社会福祉を目的とする事業（社会福祉法施行令第 23 条の２（昭和 33 年政令第 185 号）第１号、同第３号に規定する事業に限る。）

② 予定建築物の主たる事業と密接に関連して実施される事業等、当該事業に係る管理法の目的に照らして適切であると管理法所管部局が認める事業

３　開発区域（当該区域が学校用地であるときは、学校教育法第１条に規定する幼稚園に限る。）の位置は、予定建築物の種別に応じて次のいずれかに適合し、かつ、事業対象区域を勘案して適切なものであること。

⑴　１の⑴の①に掲げる施設のうち入所系施設（地域密着型サービス（介護保険法（平成９年法律第 123 号）第８条第１４項に規定するものをいう。⑵において同じ。）及び地域密着型介護予防サービス（同法第８条の２第１４項に規定するものをいう。⑵において同じ。）に係る施設を除く。）、授産施設等作業場を有する施設、老人居宅介護等事業（同法第８条の２第１５項に規定する夜間対応型訪問介護に係る施設を除く。）又は老人介護支援センター若しくは老人福祉センターを経営する事業の用に供する施設、更生保護事業の用に供する施設のうち入所系施設の開発区域は、別表第１に掲げる既存集落（宮崎市都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例（平成 13 年条例第 45 号）第３条第１号に定める既存集落をいう。以下同じ。）内又は概ね 50m以内（自然的・社会的条件から一団の集落とみなされる場合に限る。）にあること。

⑵　社会福祉事業の用に供する施設のうち通所系施設（⑴に該当するものを除く。）、地域密着型サービス又は地域密着型介護予防サービスに係る施設、１の⑴の②に掲げる更生保護事業の用に供する施設のうち通所系施設、１の⑴の③に掲げる診療所又は助産所及び１の⑴の④に掲げる学校の用に供する施設、１の⑴の⑤に掲げる家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業の用に供する施設の開発区域は、別表第１及び別表第２に掲げる既存集落内又は当該既存集落から概ね 50m以内（自然的・社会的条件から一団の集落とみなされる場合に限る。）にあること。

４　予定建築物の規模等は、次のいずれかに該当するものであること。なお、予定建築物に関連事務所等を含む場合は、主たる事業の管理法所管部局及び当該関連事務所等内で行われる事業の管理法所管部局の双方において、予定建築物の主たる事業の用に供する部分に対して必要最小限、かつ、設置基準等に照らして適切と認められるものとする。

⑴　管理法所管部局（関連事務所等内で行われる事業の管理法所管部局も含む。）において、当該建築物が設置基準等に照らして適切であると認められること。

⑵　管理法所管部局（関連事務所等内で行われる事業の管理法所管部局も含む。）において、設置基準等の規定がない場合は、別表第３の左欄に掲げる用途の区分に応じ、同表右欄に掲げる延床面積の範囲（関連事務所等の面積も含む。）で施設の立地場所、用途、事業計画等を総合的に判断して、許可担当部局において適切であると認められること。

⑶　診療所、助産所及び学校（幼稚園及び幼稚園型認定こども園を除く。）の用に供する施設については、許可担当部局において、管理法の施設認可基準等に照らして適切であると認められること。

（新）

５　開発区域の面積は、次のいずれかに該当するものであること。ただし、開発区域に施設利用者の機能回復等を目的とした菜園等で宅地的土地利用と区分される部分が含まれるときは、その相当する面積を除いて開発区域の面積とすることができるものとする。

⑴ 管理法所管部局（関連事務所等内で行われる事業の管理法所管部局も含む。）において、当該開発区域の面積が設置基準等に照らして適切であると認められること。

⑵ 管理法所管部局（関連事務所等内で行われる事業の管理法所管部局も含む。）より⑴の判断が得られない場合は、別表第３の左欄に掲げる用途の区分に応じ、同表右欄に掲げる敷地面積の範囲で施設の立地場所、用途、事業計画等を総合的に判断して、許可担当部局において適切であると認められること。

⑶ 診療所、助産所及び学校（幼稚園及び幼稚園型認定こども園を除く。）の用に供する施設については、許可担当部局において、管理法の施設認可基準等に照らして適切であると認められること。

６　予定建築物が授産施設等作業場を有する社会福祉事業の用に供する施設であって、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第２（と）欄の建築物（同欄第２号の建築物を除く。）である場合は、騒音等に対する周辺環境維持のため、構造上支障のない対策を講じたものであること。

７　開発区域は、利用対象者の安全確保、緊急車両の円滑な運行等の観点から、原則として幅員６ｍ以上の道路（建築基準法第 42 条第１項に規定する「道路」をいう。以下同じ。）に接していること。

別表第１

吉野、金崎、糸原、柿木原、平松、瓜生野、新町、柏田、池内、南方、青水、広原、麓、四本松、金吹山、塩路、元村、山崎、阿波岐原、前浜、村角、大島、有田、跡江、松橋、富吉、柏原、上小松、浮田、生目、古城、曽井、松崎、本郷南方、郡司分、下原、熊野、島山、曽山寺、堤、田中・上江・佐賀利、野久尾、下村・信成町・北伊倉、岩見堂・江原・津倉、黒田・一里松・浮橋、馬場・成枝・北薗・岡、大炊田、福島・元村、田島・天神、高浜、粟野、中山、花見、小山田、上倉、船引、大久保、今泉、木原

別表第２

大瀬町、竹篠、上北方、浦田、陣ノ平、日平、極楽寺、志戸前・宗源寺、雀塚、楠ケ別府、細江、長嶺、小村・圧無田、時雨、諏訪、田吉、岩切、東山崎、蠣原、加江田、藤兵衛中洲、白浜、新木、井上、年居、亀田、片瀬原、尾原、平小牧、久谷、二ツ立、徳ケ渕、田ノ上、飯田、城ケ峰、麓、的野、上加納、下中野、谷ノ口

（旧）

５　開発区域の面積は、次のいずれかに該当するものであること。ただし、開発区域に施設利用者の機能回復等を目的とした菜園等で宅地的土地利用と区分される部分が含まれるときは、その相当する面積を除いて開発区域の面積とすることができるものとする。

⑴ 管理法所管部局（関連事務所等内で行われる事業の管理法所管部局も含む。）において、当該開発区域の面積が設置基準等に照らして適切であると認められること。

⑵ 管理法所管部局（関連事務所等内で行われる事業の管理法所管部局も含む。）より⑴の判断が得られない場合は、別表第３の左欄に掲げる用途の区分に応じ、同表右欄に掲げる敷地面積の範囲で施設の立地場所、用途、事業計画等を総合的に判断して、許可担当部局において適切であると認められること。

⑶ 診療所、助産所及び学校（幼稚園及び幼稚園型認定こども園を除く。）の用に供する施設については、許可担当部局において、管理法の施設認可基準等に照らして適切であると認められること。

６　予定建築物が授産施設等作業場を有する社会福祉事業の用に供する施設であって、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第２（と）欄の建築物（同欄第２号の建築物を除く。）である場合は、騒音等に対する周辺環境維持のため、構造上支障のない対策を講じたものであること。

７　開発区域は、利用対象者の安全確保、緊急車両の円滑な運行等の観点から、原則として幅員６ｍ以上の道路（建築基準法第 42 条第１項に規定する「道路」をいう。以下同じ。）に接していること。

別表第１

吉野、金崎、糸原、柿木原、平松、瓜生野、新町、柏田、池内、南方、青水、広原、麓、四本松、金吹山、塩路、元村、山崎、阿波岐原、前浜、村角、大島、有田、跡江、松橋、富吉、柏原、上小松、浮田、生目、古城、曽井、松崎、本郷南方、郡司分、下原、熊野、島山、曽山寺、堤、田中・上江・佐賀利、野久尾、下村・信成町・北伊倉、岩見堂・江原・津倉、黒田・一里松・浮橋、馬場・成枝・北薗・岡、大炊田、福島・元村、田島・天神、高浜、粟野、中山、花見、小山田、上倉、船引、大久保、今泉、木原

別表第２

大瀬町、竹篠、上北方、浦田、陣ノ平、日平、極楽寺、志戸前・宗源寺、雀塚、楠ケ別府、細江、長嶺、小村・圧無田、時雨、諏訪、田吉、岩切、東山崎、蠣原、加江田、藤兵衛中洲、白浜、新木、井上、年居、亀田、片瀬原、尾原、平小牧、久谷、二ツ立、徳ケ渕、田ノ上、飯田、城ケ峰、麓、的野、上加納、下中野、谷ノ口

（新）

別表第３

用　　途	延床面積	敷地面積
社会福祉事業の用に供する施設のうち、授産施設等作業場を有するもの	150㎡以下 （作業場部分のみ。事務所、倉庫その他の床面積は必要最小限の規模とする。）	1,000㎡以下
社会福祉事業の用に供する施設のうち、老人居宅介護等事業、老人介護支援センターを経営する事業等居宅にて利用するサービスにかかるもの	150㎡以下	500㎡以下
社会福祉事業の用に供する施設のうち、老人福祉センター、保育所、保育所型認定こども園、学校（幼稚園、幼稚園型認定こども園に限る。）又は幼保連携型認定こども園を経営する事業の用に供する施設	1,000㎡以下	3,000㎡以下
上記以外の社会福祉事業又は更生保護事業の用に供する施設のうち入所又は通所にて利用するサービスにかかるもの及び家庭的保育事業、小規模保育事業、事業所内保育事業の用に供する施設	200㎡以下	500㎡以下

（旧）

別表第３

用　　途	延床面積	敷地面積
社会福祉事業の用に供する施設のうち、授産施設等作業場を有するもの	150㎡以下（作業場部分のみ。事務所、倉庫その他の床面積は必要最小限の規模とする。）	1,000㎡以下
社会福祉事業の用に供する施設のうち、老人居宅介護等事業、老人介護支援センターを経営する事業等居宅にて利用するサービスにかかるもの	150㎡以下	500㎡以下
社会福祉事業の用に供する施設のうち、老人福祉センター、保育所、保育所型認定こども園、学校（幼稚園、幼稚園型認定こども園に限る。）又は幼保連携型認定こども園を経営する事業の用に供する施設	1,000㎡以下	3,000㎡以下
上記以外の社会福祉事業又は更生保護事業の用に供する施設のうち入所又は通所にて利用するサービスにかかるもの及び家庭的保育事業、小規模保育事業、事業所内保育事業の用に供する施設	200㎡以下	500㎡以下

（新）

法第３４条第１号（その２）

市街化調整区域に居住している者の日常生活のために必要な店舗等
（本号の趣旨） ⑴　市街化調整区域といえども、そこに居住している者の日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む小規模な店舗等は、当該地域住民が健全な日常生活を営むうえで容認すべき必要性があるため許可の対象とされたものである。 ⑵　主たるサービスの対象が、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者であること。したがって、著しく規模の大きい店舗等は認められない。 ⑶　これらの店舗等については、法第２９条第１項第１１号（都市計画法施行令（昭和４４年政令第１５８号。以下「令」という。）第２２条第６号）又は法第４３条第１項第５号（令第３５条第３号）に該当するものは許可不要の場合もある。（ただし、物品の販売等でない美容院等のサービス業は除く。）

１　法第３４条第１号に規定する日常生活のために必要な店舗等の業種は、主に別表第４のとおりとし、その取扱いについては次に掲げるとおりとする。

①　「日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務」とは、身の回り品、飲食品などの日常生活に必要な物品の小売業（卸売業は該当しない。）又は修理業をいう。なお、物品の販売の形態は、店頭対面を主とするものに限る。

②　当該地域の実情に応じて、住民の利便性を向上させるものとして通常市街化調整区域に存在すると認められる業種についても本基準の対象とする。

③　別表第４に掲げる複数の業種からなる建築物についても、本基準による許可の対象とする。

２　当該開発区域は、既存集落内又は既存集落に概ね５０ｍ以内で隣接する区域（自然的・社会的条件から一団の集落とみなされる場合に限る。）であること。

３　当該開発行為に係る規模等については、次のとおりとする。

⑴　建築物

①　店舗の用に供する部分（附属する事務所、倉庫等を含む。）の床面積は、原則として１５０㎡以内であること。ただし、自動車修理工場にあっては、必要最小限の事務所、倉庫等作業場以外の部分を当該床面積に含まないことができるものとする。

②　店舗等に附属する事務所、倉庫等の部分の床面積は、当該事務所、倉庫等を含む建築物全体の床面積の２分の１未満であること。

③　建築物に従業員住宅・寮等を併設する場合にあっては、宮崎市都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例（以下「条例」という。）第３条第６号に適合すること。

（旧）

法第３４条第１号（その２）

市街化調整区域に居住している者の日常生活のために必要な店舗等
（本号の趣旨） ⑴　市街化調整区域といえども、そこに居住している者の日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む小規模な店舗等は、当該地域住民が健全な日常生活を営むうえで容認すべき必要性があるため許可の対象とされたものである。 ⑵　主たるサービスの対象が、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者であること。したがって、著しく規模の大きい店舗等は認められない。 ⑶　これらの店舗等については、法第２９条第１項第１１号（都市計画法施行令（昭和４４年政令第１５８号。以下「令」という。）第２２条第６号）又は法第４３条第１項第５号（令第３５条第３号）に該当するものは許可不要の場合もある。（ただし、物品の販売等でない美容院等のサービス業は除く。）

１　法第３４条第１号に規定する日常生活のために必要な店舗等の業種は、主に別表第４のとおりとし、その取扱いについては次に掲げるとおりとする。

①　「日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務」とは、身の回り品、飲食品などの日常生活に必要な物品の小売業（卸売業は該当しない。）又は修理業をいう。なお、物品の販売の形態は、店頭対面を主とするものに限る。

②　当該地域の実情に応じて、住民の利便性を向上させるものとして通常市街化調整区域に存在すると認められる業種についても本基準の対象とする。

③　別表第４に掲げる複数の業種からなる建築物についても、本基準による許可の対象とする。

２　当該開発区域は、既存集落内又は既存集落に概ね５０ｍ以内で隣接する区域（自然的・社会的条件から一団の集落とみなされる場合に限る。）であること。

３　当該開発行為に係る規模等については、次のとおりとする。

⑴　建築物

①　店舗の用に供する部分（附属する事務所、倉庫等を含む。）の床面積は、原則として１５０㎡以内であること。ただし、自動車修理工場にあっては、必要最小限の事務所、倉庫等作業場以外の部分を当該床面積に含まないことができるものとする。

②　店舗等に附属する事務所、倉庫等の部分の床面積は、当該事務所、倉庫等を含む建築物全体の床面積の２分の１未満であること。

③　建築物に従業員住宅・寮等を併設する場合にあっては、宮崎市都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例（以下「条例」という。）第３条第６号に適合すること。

⑵　敷　地

①　　敷地の面積は、概ね５００㎡以内（自動車修理工場については１，０００㎡以内）とする。

また、一団の土地の一部を開発区域とする場合は、当該開発区域とそれ以外の区域とを構造物等により明確に区分するとともに、理由書等において、許可を受けた開発区域を越えての一体的な土地利用は行わないことを確約すること。

②　敷地の形状は原則として接続道路に対して旗竿形状としないこと。

ただし、６ｍ以上の接道幅を有し、かつ店舗等の位置が接続道路から明らかに確認できる場合は、この限りでない。

③　接続道路における歩行者の通行に支障がないよう適切な配慮をすること。

⑶　複数の業種からなる店舗等

１の③の規定により認められる複数の業種からなる店舗等の規模については、店舗等全体の面積合計が、⑴、⑵に適合すること。

４　その他

⑴　店舗等については、原則として申請者自らが、永続して業を行うものであること。

⑵　店舗等の開業に際し法令による資格免許等を必要とする場合は、当該資格免許等を有する者が永続的に当該店舗等の運営を行うことが確実であること。

（旧）

⑵　敷　地

①　　敷地の面積は、概ね５００㎡以内（自動車修理工場については１，０００㎡以内）とする。

また、一団の土地の一部を開発区域とする場合は、当該開発区域とそれ以外の区域とを構造物等により明確に区分するとともに、理由書等において、許可を受けた開発区域を越えての一体的な土地利用は行わないことを確約すること。

②　敷地の形状は原則として接続道路に対して旗竿形状としないこと。

ただし、６ｍ以上の接道幅を有し、かつ店舗等の位置が接続道路から明らかに確認できる場合は、この限りでない。

③　接続道路における歩行者の通行に支障がないよう適切な配慮をすること。

⑶　複数の業種からなる店舗等

１の③の規定により認められる複数の業種からなる店舗等の規模については、店舗等全体の面積合計が、⑴、⑵に適合すること。

４　その他

⑴　店舗等については、原則として申請者自らが、永続して業を行うものであること。

⑵　店舗等の開業に際し法令による資格免許等を必要とする場合は、当該資格免許等を有する者が永続的に当該店舗等の運営を行うことが確実であること。

（新）

別表第４

法第３４条第１号（その２）に該当する業種又は取扱品目等一覧表

	区分	該当業種又は取扱品目等
① 小 売 業	各種商品小売業	ミニスーパー
	織物・衣服・身の回り品小売業	○呉服、和服、反物、帯、服地等 ○傘、ステッキ、白衣 ○男子服、婦人服、子供服、学生服、仕立、洋裁店等 ○靴、履物、鞄、洋品雑貨、小間物（下着類、タオル、たび、化粧道具等）
	飲食料品小売業	○コンビニエンスストア ○各種食料品、食料雑貨、酒、調味料等 ○食肉、鮮魚、野菜、果実等　○水産物・農産物の乾物等 ○菓子、パン ○米穀類 ○料理品（惣菜、折詰、弁当、仕出弁当、ハンバーガー等） ○その他の飲食料品（清涼飲料、茶及び類似品、豆腐、かまぼこ等加工食品）
	二輪自動車・自転車小売業	二輪自動車（原動機付自転車を含む。）、自転車
	じゅう器・家庭用機械器具小売業	○金物（刃物、錠前等） ○荒物（ほうき、ざる、日用雑貨等） ○陶磁器、ガラス器 ○家庭用電気機械器具（ラジオ、テレビ等） ○家庭用機械器具（ガス器具、金庫、家庭用ミシン、石油ストーブ、度量機器等）
	その他の小売業	○医薬品・化粧品（漢方薬、紙おむつ、香水等） ○農耕用品（農業用機械器具、鳥獣害防除器具、種苗、肥料・飼料） ○燃料小売（ガソリンスタンド、練炭、薪炭、灯油、プロパンガス） ○書籍・雑誌（洋書、古本、楽譜、新聞販売、新聞取次） ○紙・文房具類（ふすま紙、障子紙、製図用具） ○スポーツ用品、釣り具、サーフボード ○玩具、楽器 ○時計、眼鏡、光学機械 ○たばこ・喫煙具 ○花・植木

（旧）

別表第４

法第３４条第１号（その２）に該当する業種又は取扱品目等一覧表

	区分	該当業種又は取扱品目等
① 小 売 業	各種商品小売業	ミニスーパー
	織物・衣服・身の回り品小売業	○呉服、和服、反物、帯、服地等 ○傘、ステッキ、白衣 ○男子服、婦人服、子供服、学生服、仕立、洋裁店等 ○靴、履物、鞄、洋品雑貨、小間物（下着類、タオル、たび、化粧道具等）
	飲食料品小売業	○コンビニエンスストア ○各種食料品、食料雑貨、酒、調味料等 ○食肉、鮮魚、野菜、果実等　○水産物・農産物の乾物等 ○菓子、パン ○米穀類 ○料理品（惣菜、折詰、弁当、仕出弁当、ハンバーガー等） ○その他の飲食料品（清涼飲料、茶及び類似品、豆腐、かまぼこ等加工食品）
	二輪自動車・自転車小売業	二輪自動車（原動機付自転車を含む。）、自転車
	じゅう器・家庭用機械器具小売業	○金物（刃物、錠前等） ○荒物（ほうき、ざる、日用雑貨等） ○陶磁器、ガラス器 ○家庭用電気機械器具（ラジオ、テレビ等） ○家庭用機械器具（ガス器具、金庫、家庭用ミシン、石油ストーブ、度量機器等）
	その他の小売業	○医薬品・化粧品（漢方薬、紙おむつ、香水等） ○農耕用品（農業用機械器具、鳥獣害防除器具、種苗、肥料・飼料） ○燃料小売（ガソリンスタンド、練炭、薪炭、灯油、プロパンガス） ○書籍・雑誌（洋書、古本、楽譜、新聞販売、新聞取次） ○紙・文房具類（ふすま紙、障子紙、製図用具） ○スポーツ用品、釣り具、サーフボード ○玩具、楽器 ○時計、眼鏡、光学機械 ○たばこ・喫煙具 ○花・植木

（新）

②飲食店	食堂	○日本料理、西洋料理、中華料理、印度料理その他の食堂 ○喫茶店 ○そば・うどん店、すし店 ○その他（大福屋、今川焼屋、氷水屋、お好み焼屋）
③サービス業他	洗濯、理容業	○普通洗濯（クリーニング、ランドリー） ○洗濯物取次（洗濯物・クリーニング取次所） ○理容、美容 ○その他の洗濯（コインランドリー）
	写真業	○写真館 ○写真プリント・焼付、写真修整、ＤＰＥ取次
	衣服裁縫修理業	衣服裁縫（材料個人持ちのもの）、衣服修理
	食品賃加工業	小麦粉賃加工、精米賃加工、菓子賃加工（原料個人持ちのものに限る。）
	自動車整備業	自動車整備修理（板金、塗装を主とするものを除く。）
	修理業	○電気機械器具修理（ラジオ、テレビ等） ○かじ、農機具修理 ○履物修理
	協同組合等	○農林水産業協同組合 ○事業協同組合（織物、青果物等他に分類されないもの）
	集会場	文化会館、婦人会館、公会堂、公民館、農林漁家生活改善施設
	療術業	はり、きゅう、あん摩マッサージ指圧、柔道整復
	学習塾等	○学習塾 ○教養技能教授（書道、そろばん、英会話等）
	郵便局	郵便局、簡易郵便局
	金融機関	普通銀行、信用金庫、ＡＴＭ

※　表中の語句は、日本標準産業分類による

（旧）

②飲食店	食堂	○日本料理、西洋料理、中華料理、印度料理その他の食堂 ○喫茶店 ○そば・うどん店、すし店 ○その他（大福屋、今川焼屋、氷水屋、お好み焼屋）
③サービス業他	洗濯、理容業	○普通洗濯（クリーニング、ランドリー） ○洗濯物取次（洗濯物・クリーニング取次所） ○理容、美容 ○その他の洗濯（コインランドリー）
	写真業	○写真館 ○写真プリント・焼付、写真修整、ＤＰＥ取次
	衣服裁縫修理業	衣服裁縫（材料個人持ちのもの）、衣服修理
	食品賃加工業	小麦粉賃加工、精米賃加工、菓子賃加工（原料個人持ちのものに限る。）
	自動車整備業	自動車整備修理（板金、塗装を主とするものを除く。）
	修理業	○電気機械器具修理（ラジオ、テレビ等） ○かじ、農機具修理 ○履物修理
	協同組合等	○農林水産業協同組合 ○事業協同組合（織物、青果物等他に分類されないもの）
	集会場	文化会館、婦人会館、公会堂、公民館、農林漁家生活改善施設
	療術業	はり、きゅう、あん摩マッサージ指圧、柔道整復
	学習塾等	○学習塾 ○教養技能教授（書道、そろばん、英会話等）
	郵便局	郵便局、簡易郵便局
	金融機関	普通銀行、信用金庫、ＡＴＭ

※　表中の語句は、日本標準産業分類による

（新）

法第３４条第２号

鉱物資源、観光資源、その他の資源の利用上必要なもの
（本号の趣旨） 市街化調整区域に存する資源を有効に利用するために、特別の必要があると認められるものについて許可しうることとされている。

１　許可の対象となる施設について

⑴「鉱物資源」利用上、必要なものとは、次のいずれかの業種に該当するものであること。

①　日本標準産業分類・大分類Ｃ－鉱業、採石業、砂利採取業に属する事業

②　当該市街化調整区域において産出する原料を５０％以上使用する「セメント製造業、生コンクリート製造業、粘土瓦製造業、砕石製造業」に属する事業に係る建築物又は第一種特定工作物で、鉱物の掘削、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理深鉱などの深鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するものが該当する。

ただし、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油製造業は該当しない。

⑵「観光資源」利用上、必要なものとは、次のすべてに該当するものであること。

①　利用対象となる観光資源は、年間を通じ多数の観光客が集中する等、客観的に見て観光価値を有するものであること。

②　申請に係る計画が県又は市の観光振興計画等と整合が図られていること。

③　申請に係る計画が周辺の自然環境と調和するものであること。

④　立地場所は、当該観光資源の有効利用を図る上で適切と認められる位置（原則として、当該観光資源との往来において市街化区域を通過する土地を除く。）であること。

⑤　予定建築物は、次のいずれかの施設に該当するものであること。

・当該観光資源の鑑賞のための展望台又はその他利用上必要な施設

・観光価値を維持するために必要な施設

・当該観光資源の性質等から必要と認められる宿泊、休憩施設

・その他これらに類する施設で客観的に判断して必要と認められるもの

⑶「その他の資源」の利用上、必要なものとは、水の有効な利用に係る建築物で次に掲げるもの

①　取水、導水、利水又は浄化のために必要な施設（水を原料、冷却水用等として利用する工場等を除く。）

②　水に科学的な価値等があり、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められる場合において必要な建築物

２　規模、構造、設備について、必要に応じて適切な措置が講じられており、周辺の住環境、営農環境等において支障がないものであること。

（旧）

法第３４条第２号

鉱物資源、観光資源、その他の資源の利用上必要なもの
（本号の趣旨） 市街化調整区域に存する資源を有効に利用するために、特別の必要があると認められるものについて許可しうることとされている。

１　許可の対象となる施設について

⑴「鉱物資源」利用上、必要なものとは、次のいずれかの業種に該当するものであること。

①　日本標準産業分類・大分類Ｃ－鉱業、採石業、砂利採取業に属する事業

②　当該市街化調整区域において産出する原料を５０％以上使用する「セメント製造業、生コンクリート製造業、粘土瓦製造業、砕石製造業」に属する事業に係る建築物又は特定工作物等、鉱物の掘削、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理深鉱などの深鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するものが該当する。

ただし、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油製造業は該当しない。

⑵「観光資源」利用上、必要なものとは、次のすべてに該当するものであること。

①　利用対象となる観光資源は、年間を通じ多数の観光客が集中する等、客観的に見て観光価値を有するものであること。

②　申請に係る計画が県又は市の観光振興計画等と整合が図られていること。

③　申請に係る計画が周辺の自然環境と調和するものであること。

④　立地場所は、当該観光資源の有効利用を図る上で適切と認められる位置（原則として、当該観光資源との往来において市街化区域を通過する土地を除く。）であること。

⑤　予定建築物は、次のいずれかの施設に該当するものであること。

・当該観光資源の鑑賞のための展望台又はその他利用上必要な施設

・観光価値を維持するために必要な施設

・当該観光資源の性質等から必要と認められる宿泊、休憩施設

・その他これらに類する施設で客観的に判断して必要と認められるもの

⑶「その他の資源」の利用上、必要なものとは、水の有効な利用に係る建築物で次に掲げるもの

①　取水、導水、利水又は浄化のために必要な施設（水を原料、冷却水用等として利用する工場等を除く。）

②　水に科学的な価値等があり、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められる場合において必要な建築物

２　規模、構造、設備について、必要に応じて適切な措置が講じられており、周辺の住環境、営農環境等において支障がないものであること。

（新）

法第３４条第３号

温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする事業の施設
（本号の趣旨） 温度、湿度、空気等に関する特別の自然的条件に支配される事業（例えば醸造業）についてはそのような特別の自然的条件を一種の広義の資源として認めようとしたものである。

※　現行の工業技術水準では、人工的に温度、湿度等の条件が容易に可能であることから第３号の政令は未制定となっているので該当するものはない。

（旧）

法第３４条第３号

温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする事業の施設
（本号の趣旨） 温度、湿度、空気等に関する特別の自然的条件に支配される事業（例えば醸造業）についてはそのような特別の自然的条件を一種の広義の資源として認めようとしたものである。

※　現行の工業技術水準では、人工的に温度、湿度等の条件が容易に可能であることから第３号の政令は未制定となっているので該当するものはない。

（新）

法第３４条第４号

農林水産物の処理等の施設
（本号の趣旨） 市街化調整区域においては、農林漁業等の第一次産業が継続して営まれるという観点から、これらに関連する建築物等の開発行為を許可の対象としたものである。

１　許可の対象となる施設の範囲について

⑴　本号中「農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第２９条第１項第２号の政令で定める建築物以外のもの」とは、建築物等の中で行われる経済活動が農業、林業若しくは漁業そのものに該当し、又は建築物若しくはその中の第一種特定工作物の機能が直接農業、林業若しくは漁業に関連するものをいう。

⑵　本号中「農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物」とは、農産物の処理加工等を産地において速やかに行う等の必要があるものであって、当該市街化調整区域における生産物を対象とする次のような業種の用に供するためのものをいう。

畜産食料品製造業	野菜缶詰・果実缶詰業
水産食料品製造業	農産保存食料品製造業
動植物油脂製造業	製茶業
製穀・製粉業	澱粉製造業
砂糖製造業	一般製材業
配合飼料製造業	倉庫業（倉庫業法（昭和３１年６月１日法律第１２１号）第２条第２項に規定する倉庫業であって、農林水産物の貯蔵の用に供する場合に限る。）

なお、「処理、貯蔵」には、集出荷、選果、保管を含むものとする。

２　当該施設において処理等を行う生産物の過半が当該市街化調整区域において生産されるものであること。

３　農林水産物の産地の区域内又はその近隣において立地されるものであって、周辺環境に悪影響を及ぼすものでないこと。

（旧）

法第３４条第４号

農林水産物の処理等の施設
（本号の趣旨） 市街化調整区域においては、農林漁業等の第一次産業が継続して営まれるという観点から、これらに関連する建築物の建築行為を許可の対象としたものである。

１　許可の対象となる施設の範囲について

⑴　本号中「農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第２９条第１項第２号の政令で定める建築物以外のもの」とは、建築物等の中で行われる経済活動が農業、林業若しくは漁業そのものに該当し、又は建築物若しくはその中の機械工作物の機能が直接農業、林業若しくは漁業に関連するものをいう。

⑵　本号中「農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物」とは、農産物の処理加工等を産地において速やかに行う等の必要があるものであって、当該市街化調整区域における生産物を対象とする次のような業種の用に供するためのものをいう。

畜産食料品製造業	野菜缶詰・果実缶詰業
水産食料品製造業	農産保存食料品製造業
動植物油脂製造業	製茶業
製穀・製粉業	澱粉製造業
砂糖製造業	一般製材業
配合飼料製造業	倉庫業（倉庫業法（昭和３１年６月１日法律第１２１号）第２条第２項に規定する倉庫業であって、農林水産物の貯蔵の用に供する場合に限る。）

なお、「処理、貯蔵」には、集出荷、選果、保管を含むものとする。

２　当該施設において処理等を行う生産物の過半が当該市街化調整区域において生産されるものであること。

３　農林水産物の産地の区域内又はその近隣において立地されるものであって、周辺環境に悪影響を及ぼすものでないこと。

（新）

法第３４条第６号

中小企業振興のための施設
（本号の趣旨） 中小企業の振興をはかるため、県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって中小企業者に対し助成する事業にかかる開発行為については、当然に国、県等から土地に関して都市計画上の配慮がなされるものとして許可しうることとされている。

１　許可の対象となる施設の範囲は、県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する事業で、次に掲げる事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物とする。

①　中小企業者の行う他の事業者との連携又は共同化に寄与する事業

②　中小企業の集積の活性化に寄与する事業

２　立地については、このような開発行為といえども、原則的には市街化区域で行うべきであることから、事前に中小企業担当の行政部局と十分な調整を図り、真にやむを得ない場合に取り扱うものとするよう特に配慮するものとする。

（旧）

法第３４条第６号

中小企業振興のための施設
（本号の趣旨） 中小企業の振興をはかるため、県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって中小企業者に対し助成する事業にかかる開発行為等については、当然に国、県等から土地に関して都市計画上の配慮がなされるものとして許可しうることとされている。

１　許可の対象となる施設の範囲は、県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する事業で、次に掲げる事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物とする。

①　中小企業者の行う他の事業者との連携又は共同化に寄与する事業

②　中小企業の集積の活性化に寄与する事業

２　立地については、このような開発行為といえども、原則的には市街化区域で行うべきであることから、事前に中小企業担当の行政部局と十分な調整を図り、真にやむを得ない場合に取り扱うものとするよう特に配慮するものとする。

（新）

法第３４条第７号

既存工場と密接な関連を有する事業場
（本号の趣旨） 市街化調整区域内の既存の工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等で、これらの事業活動の効率化を図るため、市街化調整区域内において建築すること等が必要なものの用に供する開発行為について許可の対象とされたものである。

１　許可の対象となる施設の範囲は、次の各号の要件のいずれにも該当する施設とする。

⑴　事業所相互間に事業活動上の密接な関連があること。

「密接な関連」とは、人的関係（例えば経営者が同じなど）、資本的関係で判断するのではなく、次のような具体的な事業活動に着目して判断される。なお、これらの関連があると認められるものは、経営者の異なる工場や、同一経営者による一貫事業の一部をなす工場なども該当する。

①　既存の工場に自社の生産物の５０％以上を原材料又は部品として納入する。

②　既存の工場から自社の生産物の５０％以上を原材料又は部品として購入する。

⑵　当該市街化調整区域への立地が、事業活動の効率化に資するものであること。

「事業活動の効率化」とは、作業工程若しくは輸送等の効率化、又は環境整備等の質的改善をいうが、既存事業の効率化にあたり、事業の量的拡大を伴う場合も含め許可の対象となりうる。

２　立地場所については、既存の工場の隣接地又は近接する土地であり、かつ事業所間相互の車両の往来等により周辺の道路交通状況に悪影響がない場所であること。

３　立地場所の周辺住民への騒音対策等には、十分配慮すること。

（旧）

法第３４条第７号

既存工場と密接な関連を有する事業場
（本号の趣旨） 市街化調整区域内の既存の工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等で、これらの事業活動の効率化を図るため、市街化調整区域内において建築すること等が必要なものの用に供する建築行為等について許可の対象とされたものである。

１　許可の対象となる施設の範囲は、次の各号の要件のいずれにも該当する施設とする。

⑴　事業所相互間に事業活動上の密接な関連があること。

「密接な関連」とは、人的関係（例えば経営者が同じなど）、資本的関係で判断するのではなく、次のような具体的な事業活動に着目して判断される。なお、これらの関連があると認められるものは、経営者の異なる工場や、同一経営者による一貫事業の一部をなす工場なども該当する。

①　既存の工場に自社の生産物の５０％以上を原材料又は部品として納入する。

②　既存の工場から自社の生産物の５０％以上を原材料又は部品として購入する。

⑵　当該市街化調整区域への立地が、事業活動の効率化に資するものであること。

「事業活動の効率化」とは、作業工程若しくは輸送等の効率化、又は環境整備等の質的改善をいうが、既存事業の効率化にあたり、事業の量的拡大を伴う場合も含め許可の対象となりうる。

２　立地場所については、既存の工場の隣接地又は近接する土地であり、かつ事業所間相互の車両の往来等により周辺の道路交通状況に悪影響がない場所であること。

３　立地場所の周辺住民への騒音対策等には、十分配慮すること。

（新）

法第３４条第８号

火薬庫
（本号の趣旨） 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物が該当し（都市計画法施行令（昭和４４年政令第１５８号。以下「令」という。）第２９条の６）、これらの施設は火薬類取締法からも厳格な規制を受けていること、その態様からして、市街化区域で行うことは保安距離の確保からみて困難であるため、市街化調整区域で行うことが立地的にやむを得ないとされている。

１　本号前段に規定する「政令で定める危険物」とは、火薬類取締法（昭和２５年法律第１４９号）第２条第１項の火薬類で次に掲げるものをいう。

① 火薬
- 黒色火薬その他硝酸塩を主とする火薬
- 無煙火薬その他硝酸エステルを主とする火薬
- その他上記に掲げる火薬と同時に推進的爆発の用途に供される火薬であって経済産業省令で定めるもの

② 爆薬
- 雷こう、アジ化鉛その他の起爆薬
- 硝安爆薬、塩素酸カリ爆薬、カーリツトその他硝素酸塩、塩素酸塩又は過塩素酸塩を主とする爆薬
- ニトログリセリン、ニトログリコール及び爆発の用途に供されるその他の硝酸エステル
- ダイナマイトその他の硝酸エステルを主とする爆薬
- 爆発の用途に供されるトリニトロベンゼン等及びニトロ基を三以上含むその他のニトロ化合物及びこれらを主とする爆薬
- 液体酸素爆薬その他の液体爆薬
- その他上記に掲げる爆薬と同時に破壊的爆発の用途に供される爆薬であって経済産業省令で定めるもの

③ 火工品
- 工業雷管、電気雷管、銃用雷管、信号雷管、実包、空砲、信管、火管、導爆線、導火線、電気導火線、信号焔管、信号火せん、煙火その他上記①②に掲げる火薬又は爆薬を使用した火工品（経済産業省令で定めるものを除く。）

２　本号後段に規定する「政令で定めるもの」とは、火薬類取締法第１２条に規定する火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

（旧）

法第３４条第８号

火薬庫
（本号の趣旨） 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物が該当し（都市計画法施行令（昭和４４年政令第１５８号。以下「令」という。）第２９条の６）、これらの施設は火薬類取締法からも厳格な規制を受けていること、その態様からして、市街化区域で行うことは保安距離の確保からみて困難であるため、市街化調整区域で行うことが立地的にやむを得ないとされている。

１　本号前段に規定する「政令で定める危険物」とは、火薬類取締法（昭和２５年法律第１４９号）第２条第１項の火薬類で次に掲げるものをいう。

① 火薬
- 黒色火薬その他硝酸塩を主とする火薬
- 無煙火薬その他硝酸エステルを主とする火薬
- その他上記に掲げる火薬と同時に推進的爆発の用途に供される火薬であって経済産業省令で定めるもの

② 爆薬
- 雷こう、アジ化鉛その他の起爆薬
- 硝安爆薬、塩素酸カリ爆薬、カーリツトその他硝素酸塩、塩素酸塩又は過塩素酸塩を主とする爆薬
- ニトログリセリン、ニトログリコール及び爆発の用途に供されるその他の硝酸エステル
- ダイナマイトその他の硝酸エステルを主とする爆薬
- 爆発の用途に供されるトリニトロベンゼン等及びニトロ基を三以上含むその他のニトロ化合物及びこれらを主とする爆薬
- 液体酸素爆薬その他の液体爆薬
- その他上記に掲げる爆薬と同時に破壊的爆発の用途に供される爆薬であって経済産業省令で定めるもの

③ 火工品
- 工業雷管、電気雷管、銃用雷管、信号雷管、実包、空砲、信管、火管、導爆線、導火線、電気導火線、信号焔管、信号火せん、煙火その他上記①②に掲げる火薬又は爆薬を使用した火工品（経済産業省令で定めるものを除く。）

２　本号後段に規定する「政令で定めるもの」とは、火薬類取締法第１２条に規定する火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

法第３４条第８号の２

開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物等に代わる建築物等の建築等の目的で行う開発行為
（本号の趣旨） 市街化調整区域における開発や建築において、開発行為を行うのに適当でない区域（令第 29 条の 7 で定める区域を言う。以下同じ。）が含まれている実態があることや、近年の災害において市街化調整区域での浸水被害や土砂災害が多く発生していることを踏まえ、建築物等の開発行為を行うのに適当でない区域以外での建替えを許可の対象とするものである。

１　申請者は、市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域に存する建築物又は第一種特定工作物（宮崎市又は宮崎広域都市計画区域内に存するものに限る。）の所有者であること。

２　建築物及び敷地の取扱いは次のとおりとする。

⑴　予定建築物は、開発行為を行うのに適当でない区域に存する建築物等の当該区域外での建替えを目的とするものであること。

また、開発行為を行うのに適当でない区域に存する既存の建築物等については、都市計画法上適法に存する建築物であること。

⑵　予定建築物の用途は、従前の用途と同一であること。ただし、従前の用途が複数である場合この用途を減じることは妨げない。なお、長屋又は共同住宅の場合、原則として建替え後の戸数は従前の戸数以下であること。

⑶　予定建築物の敷地面積及び床面積の規模は従前とほぼ同一であること。

この場合において、「ほぼ同一の規模」とは、本審査基準において敷地面積や床面積に上限を設けている場合を除き、原則として予定建築物の敷地面積及び床面積が各々従前の１．５倍以内（住宅にあっては、予定建築物の敷地面積が 500 ㎡以内及び床面積が 280 ㎡以内）とする。ただし、土地利用上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

⑷　予定建築物の立地場所等は、その用途及び周辺の地域の土地利用に照らして適切なものであり、次の要件に該当するものであること。

①　立地場所は、既存集落内又は既存集落に概ね５０ｍ以内で隣接する区域（自然的・社会的条件から一団の集落とみなされる場合に限る。）に存する土地であり、開発行為を行うのに適当でない区域を含むものでないこと。

②　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あること。

③　工場、作業場、事業所等で開発区域の周辺に相当の影響を及ぼすおそれのあるものについては、防音対策、排水対策等の措置を講ずること。

３　開発行為を行うのに適当でない区域に存する既存の建築物については、安全性の観点から原則除却することが望ましいが、永続的に維持管理を行うことが可能な場合はこの限りではない。

ただし、国等の補助事業を活用する場合や法以外の規定による勧告等を受けた場合で除却しなければならない場合を除く。

法第３４条第９号

沿道施設と火薬類製造所
（本号の趣旨） 建築物等のうちには、その用途からして特別の立地を必要とするものがあり、特に市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく、限られた範囲内に立地することにより、その機能をはたす建築物等については、市街化調整区域内で許可しうることとしたものである。

１　許可の対象となる施設（令第２９条の８）の範囲は次のとおりである。

⑴　道路管理施設

高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するもの

⑵　沿道サービス施設

①　休憩所（ドライブイン）

自動車の運転者の休憩のための施設（宿泊施設を除く。）をいい、ドライブイン（日本標準産業分類における飲食店（客に遊興飲食をさせる飲食店、主に酒類を提供する居酒屋等を除く。））で適切な規模のものとする。

②　給油所等

ガソリンスタンド及びこれに類似する自動車用液化石油ガススタンド、水素スタンド（圧縮水素スタンドに限る。）をいう。

⑶　火薬類取締法第２条第１項の火薬類の製造所である建築物

２　１の⑵に掲げる沿道サービス施設の立地場所は、国道、主要地方道及びこれらを結ぶバイパス的役割を持ち相当の交通量を有する県道、市道のうち、市が指定する路線（以下「指定路線」という。）に接していること。

３　休憩所（ドライブイン）は次のいずれにも該当するものであること。

⑴　敷地の面積は、概ね2,000㎡以内とすること。

⑵　敷地には、相当の駐車場を有効に配するため、客席の計画において、テーブル席４人に１台、カウンター席２人に１台の割合で算出した台数以上の駐車場を確保すること。

⑶　建築物の規模は、延べ面積の２分の１以上を客席等（厨房、客用便所を含む。店舗管理の用に供する事務所、倉庫等を除く。）とすること。

⑷　敷地は、原則として整形、かつ敷地周長の８分の１以上が指定路線に接すること。

⑸　敷地には、指定路線に面する間口が６ｍ以上の車両出入口を確保し、車両（大型車を含む。）の出入り及び歩行者の通行に支障がないよう適切な配慮をすること。

⑹　開発区域内においては周辺環境の保全に十分配慮した計画とすること。

（旧）

法第３４条第９号

沿道施設と火薬類製造所
（本号の趣旨） 建築物のうちには、その用途からして特別の立地を必要とするものがあり、特に市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく、限られた範囲内に立地することにより、その機能をはたす建築物等については、市街化調整区域内で許可しうることとしたものである。

１　許可の対象となる施設（令第２９条の７）の範囲は次のとおりである。

⑴　道路管理施設

高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するもの

⑵　沿道サービス施設

①　休憩所（ドライブイン）

自動車の運転者の休憩のための施設（宿泊施設を除く。）をいい、ドライブイン（日本標準産業分類における飲食店（客に遊興飲食をさせる飲食店、主に酒類を提供する居酒屋等を除く。））で適切な規模のものとする。

②　給油所等

ガソリンスタンド及びこれに類似する自動車用液化石油ガススタンド、水素スタンド（圧縮水素スタンドに限る。）をいう。

⑶　火薬類取締法第２条第１項の火薬類の製造所である建築物

２　１の⑵に掲げる沿道サービス施設の立地場所は、国道、主要地方道及びこれらを結ぶバイパス的役割を持ち相当の交通量を有する県道、市道のうち、市が指定する路線（以下「指定路線」という。）に接していること。

３　休憩所（ドライブイン）は次のいずれにも該当するものであること。

⑴　敷地の面積は、概ね2,000㎡以内とすること。

⑵　敷地には、相当の駐車場を有効に配するため、客席の計画において、テーブル席４人に１台、カウンター席２人に１台の割合で算出した台数以上の駐車場を確保すること。

⑶　建築物の規模は、延べ面積の２分の１以上を客席等（厨房、客用便所を含む。店舗管理の用に供する事務所、倉庫等を除く。）とすること。

⑷　敷地は、原則として整形、かつ敷地周長の８分の１以上が指定路線に接すること。

⑸　敷地には、指定路線に面する間口が６ｍ以上の車両出入口を確保し、車両（大型車を含む。）の出入り及び歩行者の通行に支障がないよう適切な配慮をすること。

⑹　開発区域内においては周辺環境の保全に十分配慮した計画とすること。

（新）

４　給油所等は次のいずれにも該当するものであること。

⑴　敷地の面積は、概ね 2,000 ㎡以内とすること。

⑵　敷地は、原則として整形、かつ敷地周長の８分の１以上が指定路線に接すること。

⑶　敷地には、指定路線に面する位置に間口が６ｍ以上の車両出入口を確保し、車両（大型車を含む。）の出入り及び歩行者の通行に支障がないよう適切な配慮をすること。

⑷　揮発油等の品質の確保等に関する法律（昭和５１年法律第８８号）の規定に基づく経済産業大臣の登録を受けられるものであり、また他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

⑸　消防法により、ガソリンスタンドに併設可能な店舗等の立地、規模等については、個別協議の対象とする。

⑹　給油所等からの排水処理は、原則として合併処理浄化槽及び油水分離槽を設置すること。

５　一団の土地の一部を開発区域とする場合は、当該開発区域とそれ以外の区域とを構造物等により明確に区分するとともに、理由書等において、許可を受けた開発区域を越えての一体的な土地利用は行わないことを確約すること。

（旧）

４　給油所等は次のいずれにも該当するものであること。

⑴　敷地の面積は、概ね 2,000 ㎡以内とすること。

⑵　敷地は、原則として整形、かつ敷地周長の８分の１以上が指定路線に接すること。

⑶　敷地には、指定路線に面する位置に間口が６ｍ以上の車両出入口を確保し、車両（大型車を含む。）の出入り及び歩行者の通行に支障がないよう適切な配慮をすること。

⑷　揮発油等の品質の確保等に関する法律（昭和５１年法律第８８号）の規定に基づく経済産業大臣の登録を受けられるものであり、また他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

⑸　消防法により、ガソリンスタンドに併設可能な店舗等の立地、規模等については、個別協議の対象とする。

⑹　給油所等からの排水処理は、原則として合併処理浄化槽及び油水分離槽を設置すること。

５　一団の土地の一部を開発区域とする場合は、当該開発区域とそれ以外の区域とを構造物等により明確に区分するとともに、理由書等において、許可を受けた開発区域を越えての一体的な土地利用は行わないことを確約すること。

（新）

法第３４条第１０号

地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為
（本号の趣旨） 法第１２条の５第２項に規定する「地区整備計画」又は集落地域整備法（昭和６２年法律第６３号）第５条第３項に規定する「集落地区整備計画」の定められている区域内において、当該計画に適合する建築物等を建築する開発行為は許可できることとされている。

１　開発行為を行う場合は、次のいずれにも該当するものであること。

⑴　当該開発区域が地区計画又は集落地区計画が定められている区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）であること。

⑵　当該開発行為の設計が地区整備計画又は集落地区整備計画の内容に正確に一致していること。

⑶　地区整備計画又は集落地区整備計画に定められた事項以外の事項が当該開発行為において計画されている場合は、当該事項が当該地区計画又は集落地区計画の目標及び当該区域の整備、開発及び保全の方針に即したものであること。

（旧）

法第３４条第１０号

地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為
（本号の趣旨） 法第１２条の５第２項に規定する「地区整備計画」又は集落地域整備法（昭和６２年法律第６３号）第５条第３項に規定する「集落地区整備計画」の定められている区域内において、当該計画に適合する建築物等を建築する開発行為は許可できることとされている。

１　開発行為を行う場合は、次のいずれにも該当するものであること。

⑴　当該開発区域が地区計画又は集落地区計画が定められている区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）であること。

⑵　当該開発行為の設計が地区整備計画又は集落地区整備計画の内容に正確に一致していること。

⑶　地区整備計画又は集落地区整備計画に定められた事項以外の事項が当該開発行為において計画されている場合は、当該事項が当該地区計画又は集落地区計画の目標及び当該区域の整備、開発及び保全の方針に即したものであること。

（新）

法第３４条第１１号

市街化区域に隣接し、又は近接する地域で条例で指定する区域内の開発行為
（本号の趣旨） 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であっておおむね５０以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定めるものに該当しないものについては許可できることとされている。

※　本号に基づく条例が制定されていないので該当するものはない。

（旧）

法第３４条第１１号

市街化区域に隣接し、又は近接する地域で条例で指定する区域内の開発行為
（本号の趣旨） 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であっておおむね５０以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定めるものに該当しないものについては許可できることとされている。

※　本号に基づく条例が制定されていないので該当するものはない。

（新）

法第３４条第１２号

条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められた開発行為
（本号の趣旨） 開発区域の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適当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたものについて許可しうることとしたものである。

法第３４条第１２号の規定に基づき制定された宮崎市都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例（平成１３年条例第４５号。以下「条例」という。）第３条各号の適用については、条例第５条により次のとおり規定する。

（旧）

法第３４条第１２号

条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められた開発行為
（本号の趣旨） 開発区域の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適当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたものについて許可しうることとしたものである。

法第３４条第１２号の規定に基づき制定された宮崎市都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例（平成１３年条例第４５号。以下「条例」という。）第３条各号の適用については、条例第５条により次のとおり規定する。

（新）

条例第３条第１号関係（分家住宅）

申請地に係る区域区分日前から宮崎市に生活の本拠を有する世帯に属し、又は属していた者が自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で行う開発行為であって、当該申請地が当該区域区分日前から既存集落（自然的社会的条件から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地域及びその周辺の地域であって、市長が定めるものをいう。以下同じ。）又はその周辺に当該世帯において所有する土地であるもの

１　申請者は、次に掲げる要件に該当すること。

⑴　申請者は、申請地に係る区域区分日前から宮崎市（合併前の旧佐土原町、旧田野町、旧高岡町、旧清武町を含む。）に生活の本拠を有する世帯（以下、第２項までにおいて「本家世帯」という。）に属し、又は属していた者で、分家住宅を必要とする合理的事情を有するものであること。

また、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。

⑵　原則として、申請者は世帯を構成しており、本家世帯の親族であること。

⑶　宮崎広域都市計画における当初の区域区分日は、昭和４５年１１月２７日

２　申請者及び本家世帯において、市街化区域内に居住可能な住宅又は住宅を建築することが可能な土地を保有していないこと。

３　申請地は、申請者又は申請者の親族が申請地に係る区域区分日前から保有している土地（既存集落内の土地である場合においては、原則として令第29条の９各号に掲げる区域を除く土地とする。）で、本家が属する中学校区内に存するものであること。この場合において、次に該当する場合は、当該区域区分日前から保有している土地として取り扱うことができる。

⑴　区域区分日以後に農業振興地域の整備に関する法律（昭和４４年法律第５８号）による農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地（当該交換分合に係る従前の土地を当該土地に係る区域区分日前から保有していた場合に限る。）

⑵　公共事業のため公共団体等の斡旋により代替取得した土地（当該公共事業に係る従前の土地を当該土地に係る区域区分日前から保有していた場合に限る。）

⑶　区域区分日前から保有している土地が、狭小、狭隘その他のやむを得ない理由により建築物の建築ができないため区域区分日以後に取得した土地

（旧）

条例第３条第１号関係（分家住宅）

申請地に係る区域区分日前から宮崎市に生活の本拠を有する世帯に属し、又は属していた者が自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で行う開発行為であって、当該申請地が当該区域区分日前から既存集落（自然的社会的条件から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地域及びその周辺の地域であって、市長が定めるものをいう。以下同じ。）又はその周辺に当該世帯において所有する土地であるもの

１　申請者は、次に掲げる要件に該当すること。

⑴　申請者は、申請地に係る区域区分日前から宮崎市（合併前の旧佐土原町、旧田野町、旧高岡町、旧清武町を含む。）に生活の本拠を有する世帯（以下、第２項までにおいて「本家世帯」という。）に属し、又は属していた者で、分家住宅を必要とする合理的事情を有するものであること。

また、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。

⑵　原則として、申請者は世帯を構成しており、本家世帯の親族であること。

⑶　宮崎広域都市計画における当初の区域区分日は、昭和４５年１１月２７日

２　申請者及び本家世帯において、市街化区域内に居住可能な住宅又は住宅を建築することが可能な土地を保有していないこと。

３　申請地は、申請者又は申請者の親族が申請地に係る区域区分日前から保有している土地で、本家が属する中学校区内に存するものであること。この場合において、次に該当する場合は、当該区域区分日前から保有している土地として取り扱うことができる。

⑴　区域区分日以後に農業振興地域の整備に関する法律（昭和４４年法律第５８号）による農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地（当該交換分合に係る従前の土地を当該土地に係る区域区分日前から保有していた場合に限る。）

⑵　公共事業のため公共団体等の斡旋により代替取得した土地（当該公共事業に係る従前の土地を当該土地に係る区域区分日前から保有していた場合に限る。）

⑶　区域区分日前から保有している土地が、狭小、狭隘その他のやむを得ない理由により建築物の建築ができないため区域区分日以後に取得した土地

（新）

条例第３条第２号関係（既存集落内の分家住宅）

既存集落又はその周辺に相当期間生活の本拠を有する世帯に属し、又は属していた者が自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で行う開発行為であって、申請地が当該既存集落に存するもの

１　申請者は、次に掲げる要件に該当すること。

⑴　申請者は、従前に既存集落（令第 29 条の 9 各号に掲げる区域を除く前の集落をいう。）又はその周辺（当該既存集落が属する中学校区の区域のうち、市街化区域を除いた区域をいう。）に、都市計画法上適法に生活の本拠を有する世帯（以下、第２項までにおいて「本家世帯」という。）に属し、又は属していた者で、分家住宅を必要とする合理的事情を有するものであること。

この場合において、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。

⑵　条例第３条第２号に規定する相当期間とは、概ね１０年以上とする。

⑶　原則として申請者は世帯を構成しており、本家世帯の親族であること。

２　申請者及び本家世帯は、市街化区域内に居住可能な住宅又は住宅を建築することが可能な土地を保有していないこと。

３　申請地は、本家が属する中学校区に存する既存集落内又は当該既存集落に隣接する土地で、原則として令第 29 条の 9 各号に掲げる区域を除く土地とすること。

この場合において、当該既存集落の区域に道路、水路等をはさんで接する土地で、自然的・社会的条件から一団の集落として機能を一にする場合には隣接するものとして取り扱う。

（旧）

条例第３条第２号関係（既存集落内の分家住宅）

既存集落又はその周辺に相当期間生活の本拠を有する世帯に属し、又は属していた者が自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で行う開発行為であって、申請地が当該既存集落に存するもの

１　申請者は、次に掲げる要件に該当すること。

⑴　申請者は、従前に既存集落又はその周辺（当該既存集落が属する中学校区の区域のうち、市街化区域を除いた区域をいう。）に、都市計画法上適法に生活の本拠を有する世帯（以下、第２項までにおいて「本家世帯」という。）に属し、又は属していた者で、分家住宅を必要とする合理的事情を有するものであること。

この場合において、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。

⑵　条例第３条第２号に規定する相当期間とは、概ね１０年以上とする。

⑶　原則として申請者は世帯を構成しており、本家世帯の親族であること。

２　申請者及び本家世帯は、市街化区域内に居住可能な住宅又は住宅を建築することが可能な土地を保有していないこと。

３　申請地は、本家が属する中学校区に存する既存集落内又は当該既存集落に隣接する土地であること。

この場合において、当該既存集落の区域に道路、水路等をはさんで接する土地で、自然的・社会的条件から一団の集落として機能を一にする場合には隣接するものとして取り扱う。

（新）

条例第３条第３号関係（収用事業の施行に伴う建築）

土地収用法（昭和２６年法律第２１９号）第３条に規定する収用対象事業の施行により建築物又は第一種特定工作物を移転し、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及び規模の建築物又は第一種特定工作物を建築し、又は建設する目的で行う開発行為

１　条例第３条第３号の規定は、公共事業の円滑な執行及び被収用者の生活再建をすみやかに行うことを目的としていることから、建築物を移転又は除却して建築する場合は、次に掲げる要件のすべてに該当すること。

⑴　土地収用法第３条各号に規定する事業の施行に伴うものであり、当該事業主体からの移転証明があり事業計画が明確であること。

⑵　申請者は、移転又は除却をする建築物（宮崎市又は宮崎広域都市計画区域内に存する建築物に限る。）の所有者であること。

⑶　従前の建築物が「構外再築工法」による移転となる場合であり、予定建築物の用途は、従前の用途と同一であること。ただし、従前の用途が複数である場合この用途を減じることは妨げない。なお、長屋又は共同住宅の場合、原則として移転後の戸数は当該収用に係るものの戸数以下であること。

⑷　予定建築物の敷地面積及び床面積の規模は従前とほぼ同一であること。

この場合において、「ほぼ同一の規模」とは、原則として予定建築物の敷地面積及び床面積が各々従前の１．５倍以内（住宅にあっては、予定建築物の敷地面積が 500 ㎡以内及び床面積が 280 ㎡以内）とする。ただし、土地利用上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

⑸　予定建築物の立地場所等は、その用途及び周辺の地域の土地利用に照らして適切なものであり、次の要件に該当するものであること。

①　立地場所は、原則として既存集落内又はその周辺の土地で、原則として令第 29 条の 9 各号に掲げる区域を除く土地とすること。

②　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あること。

③　工場、作業場、事業所等で開発区域の周辺に相当の影響を及ぼすおそれのあるものについては、防音対策等の措置を講ずること。

⑹　許可申請は、原則として移転契約の日から２年以内に行うものであること。

ただし、やむを得ないと認められる客観的な事実がある場合は、移転契約の日から５年以内に行うことができる。

⑺　被収用建築物は、都市計画法上適法に存する建築物であること。

⑻　申請者が本審査基準の改正施行日（平成 17 年 7 月 1 日）以後に当該審査基準による許可を得て建築物を建築している場合には、申請時において引き続き当該建築物を都市計画法上適法に保有していること。ただし、市長が真にやむを得ないと認めるものについては、この限りでない。

２　「市街化区域」に存する建築物を移転又は除却して建築する場合は、予定建築物の敷地は原則として自己所有地であり、１に掲げるすべての要件に該当するほか、次に掲げる各号のいずれかに該

（旧）

条例第３条第３号関係（収用事業の施行に伴う建築）

土地収用法（昭和２６年法律第２１９号）第３条に規定する収用対象事業の施行により建築物又は第一種特定工作物を移転し、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及び規模の建築物又は第一種特定工作物を建築し、又は建設する目的で行う開発行為

１　条例第３条第３号の規定は、公共事業の円滑な執行及び被収用者の生活再建をすみやかに行うことを目的としていることから、建築物を移転又は除却して建築する場合は、次に掲げる要件のすべてに該当すること。

⑴　土地収用法第３条各号に規定する事業の施行に伴うものであり、当該事業主体からの移転証明があり事業計画が明確であること。

⑵　申請者は、移転又は除却をする建築物（宮崎市又は宮崎広域都市計画区域内に存する建築物に限る。）の所有者であること。

⑶　従前の建築物が「構外再築工法」による移転となる場合であり、予定建築物の用途は、従前の用途と同一であること。ただし、従前の用途が複数である場合この用途を減じることは妨げない。なお、長屋又は共同住宅の場合、原則として移転後の戸数は当該収用に係るものの戸数以下であること。

⑷　予定建築物の敷地面積及び床面積の規模は従前とほぼ同一であること。

この場合において、「ほぼ同一の規模」とは、原則として予定建築物の敷地面積及び床面積が各々従前の１．５倍以内（住宅にあっては、予定建築物の敷地面積が 500 ㎡以内及び床面積が 280 ㎡以内）とする。ただし、土地利用上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

⑸　予定建築物の立地場所等は、その用途及び周辺の地域の土地利用に照らして適切なものであり、次の要件に該当するものであること。

①　立地場所は、原則として既存集落又はその周辺とし、予定建築物が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。

②　工場、作業場、事業所等で開発区域の周辺に相当の影響を及ぼすおそれのあるものについては、防音対策等の措置を講ずること。

⑹　許可申請は、原則として移転契約の日から２年以内に行うものであること。

ただし、やむを得ないと認められる客観的な事実がある場合は、移転契約の日から５年以内に行うことができる。

⑺　被収用建築物は、都市計画法上適法に存する建築物であること。

⑻　申請者が本審査基準の改正施行日（平成 17 年 7 月 1 日）以後に当該審査基準による許可を得て建築物を建築している場合には、申請時において引き続き当該建築物を都市計画法上適法に保有していること。ただし、市長が真にやむを得ないと認めるものについては、この限りでない。

２　「市街化区域」に存する建築物を移転又は除却して建築する場合は、予定建築物の敷地は原則として自己所有地であり、１に掲げるすべての要件に該当するほか、次に掲げる各号のいずれかに該

当すること。

⑴　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な場合であること。

⑵　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であること。

⑶　起業者において適切な土地を斡旋する場合で許可権者との調整を踏まえたものであること。

当すること。

⑴　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な場合であること。

⑵　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であること。

⑶　起業者において適切な土地を斡旋する場合で許可権者との調整を踏まえたものであること。

（新）

条例第３条第４号関係（社寺、仏閣及び納骨堂等）

市街化調整区域を中心とした地域社会において、住民の日常生活における宗教的行為に関連した施設を建築する目的で行う開発行為

１　予定建築物は、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生活における宗教的行為に関連した施設としての鎮守、社、庚申堂、地蔵堂等を構成する建築物であること。

２　１に掲げるもののほか、次に掲げる要件のいずれにも該当する建築物であること。

⑴　申請者は、次に掲げる宗教法人であること。

①　申請者は、宗教法人法（昭和２６年法律第１２６号）第４条第２項に定める宗教法人であること。

②　当該宗教法人は、同法第１４条に基づき所轄庁による規則の認証が得られていること。

⑵　当該宗教施設に係る信者の過半数が申請地周辺の市街化調整区域に居住する住民であること。

よって、当該施設は、全国規模の総本山、全県規模の総支部等でないものとし、施設を建築してから信者を募るというものは認められない。

⑶　当該施設は、当該市街化調整区域に居住する信者のための宗教活動上の儀式、教化育成のため必要な施設であって、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。

①　予定建築物の用途は、宗教法人法第３条に規定する境内建物とし、信者の数、儀式及び教化育成等の内容により適切な規模であること。

②　当該施設には、原則として宿泊、休憩施設は含まないものとする。

３　申請地が既存集落内の土地である場合は、原則として令第 29 条の 9 各号に掲げる区域を除く土地であること。

（旧）

条例第３条第４号関係（社寺、仏閣及び納骨堂等）

市街化調整区域を中心とした地域社会において、住民の日常生活における宗教的行為に関連した施設を建築する目的で行う開発行為

１　予定建築物は、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生活における宗教的行為に関連した施設としての鎮守、社、庚申堂、地蔵堂等を構成する建築物であること。

２　１に掲げるもののほか、次に掲げる要件のいずれにも該当する建築物であること。

⑴　申請者は、次に掲げる宗教法人であること。

①　申請者は、宗教法人法（昭和２６年法律第１２６号）第４条第２項に定める宗教法人であること。

②　当該宗教法人は、同法第１４条に基づき所轄庁による規則の認証が得られていること。

⑵　当該宗教施設に係る信者の過半数が申請地周辺の市街化調整区域に居住する住民であること。

よって、当該施設は、全国規模の総本山、全県規模の総支部等でないものとし、施設を建築してから信者を募るというものは認められない。

⑶　当該施設は、当該市街化調整区域に居住する信者のための宗教活動上の儀式、教化育成のため必要な施設であって、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。

①　予定建築物の用途は、宗教法人法第３条に規定する境内建物とし、信者の数、儀式及び教化育成等の内容により適切な規模であること。

②　当該施設には、原則として宿泊、休憩施設は含まないものとする。

（新）

条例第３条第５号関係（研究施設）

市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められる研究施設を建築する目的で行う開発行為

１　予定建築物は、研究対象が市街化調整区域に存し、当該市街化調整区域に建築することについて特段の合理性があると認められる研究施設であること。

２　前項に規定するものを除くほか、予定建築物は、研究の内容が自然的、環境的に特別の条件を必要とするもので、申請地が当該条件を満たしていること等の理由により市街化調整区域に立地することが特にやむを得ないと認められる研究施設であること。

３　申請地が既存集落内の土地である場合は、原則として令第 29 条の 9 各号に掲げる区域を除く土地であること。

（旧）

条例第３条第５号関係（研究施設）

市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められる研究施設を建築する目的で行う開発行為

１　予定建築物は、研究対象が市街化調整区域に存し、当該市街化調整区域に建築することについて特段の合理性があると認められる研究施設であること。

２　前項に規定するものを除くほか、予定建築物は、研究の内容が自然的、環境的に特別の条件を必要とするもので、申請地が当該条件を満たしていること等の理由により市街化調整区域に立地することが特にやむを得ないと認められる研究施設であること。

（新）

条例第３条第６号関係（事業所の従業員住宅･寮等）

市街化調整区域に存する事業所の業務に従事する者の住宅、寮等で当該事業所の存する土地に建築することがやむを得ないと認められる建築物を建築する目的で行う開発行為

１　事業所は、次のいずれかに該当するものであること。

⑴　区域区分日前から継続して存する事業所

⑵　法第２９条第１項第３号の規定に該当する事業所

⑶　法第３４条第１号から第１４号までの規定による許可を受けた開発行為等に係る事業所

２　申請地は、次のいずれにも該当していること。

⑴　当該事業所と同一敷地内又は隣接地であること。

⑵　予定建築物の規模に比して過大なものでないこと。

⑶　申請地が既存集落内又はその周辺の土地である場合は、原則として令第 29 条の 9 各号に掲げる区域を除く土地であること。

３　予定建築物は、次のいずれにも該当していること。

⑴　当該事業所の業務に従事する者の住宅、寮等であって、特に事業の操業方式、就業体制、雇用形態等から当該土地の区域に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。

⑵　建築物の建築は事業主体（法人にあっては事業所、法人以外にあっては事業主）において行うもので、その規模は事業所の就業人員等からみて適切なものであること。

⑶　住宅部分は原則として事業所と同一棟であること。

ただし、事業所の業種・業態、敷地の形態等により同一棟にできない特段の事情がある場合は、この限りでない。

⑷　事業所と住宅が同一棟の場合は、それぞれに玄関口を設けるとともに、原則として各用途部分を界壁により区分し、使用形態を明確にすること。

ただし、事業所の運営管理上必要と認められる場合は、最低限の通路を設けることができる。

⑸　予定建築物の入居者は他に住宅又は住宅を建築可能な土地を所有していないこと。

⑹　事業所の用途が法第３４条第１号に規定する店舗等である場合の当該従業員住宅･寮等の床面積は、全体の床面積の５０％未満であり、かつ、２８０㎡以下であること。

４　住宅、寮等が、事業所と同時に建築される許可申請案件についても審査の対象とするものとする。

（旧）

条例第３条第６号関係（事業所の従業員住宅･寮等）

市街化調整区域に存する事業所の業務に従事する者の住宅、寮等で当該事業所の存する土地に建築することがやむを得ないと認められる建築物を建築する目的で行う開発行為

１　事業所は、次のいずれかに該当するものであること。

⑴　区域区分日前から継続して存する事業所

⑵　法第２９条第１項第３号の規定に該当する事業所

⑶　法第３４条第１号から第１４号までの規定による許可を受けた開発行為等に係る事業所

２　申請地は、次のいずれにも該当していること。

⑴　当該事業所と同一敷地内又は隣接地であること。

⑵　予定建築物の規模に比して過大なものでないこと。

３　予定建築物は、次のいずれにも該当していること。

⑴　当該事業所の業務に従事する者の住宅、寮等であって、特に事業の操業方式、就業体制、雇用形態等から当該土地の区域に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。

⑵　建築物の建築は事業主体（法人にあっては事業所、法人以外にあっては事業主）において行うもので、その規模は事業所の就業人員等からみて適切なものであること。

⑶　住宅部分は原則として事業所と同一棟であること。

ただし、事業所の業種・業態、敷地の形態等により同一棟にできない特段の事情がある場合は、この限りでない。

⑷　事業所と住宅が同一棟の場合は、それぞれに玄関口を設けるとともに、原則として各用途部分を界壁により区分し、使用形態を明確にすること。

ただし、事業所の運営管理上必要と認められる場合は、最低限の通路を設けることができる。

⑸　予定建築物の入居者は他に住宅又は住宅を建築可能な土地を所有していないこと。

⑹　事業所の用途が法第３４条第１号に規定する店舗等である場合の当該従業員住宅･寮等の床面積は、全体の床面積の５０％未満であり、かつ、２８０㎡以下であること。

４　住宅、寮等が、事業所と同時に建築される許可申請案件についても審査の対象とするものとする。

（新）

条例第３条第７号関係（土地区画整理事業の施行された土地の区域における建築物等）

土地区画整理事業の施行された土地の区域内に建築物を建築する目的で行う開発行為

申請内容が、次の各号に該当するものであること。

⑴　公共施設の設置又は廃止を伴わない場合であること。

⑵　申請地は、土地区画整理事業の施行された区域内の土地であること。

⑶　予定建築物は、原則として当該土地区画整理事業の事業計画に整合するものであること。

⑷　申請地が既存集落内の土地である場合は、原則として令第 29 条の 9 各号に掲げる区域を除く土地であること。

（旧）

条例第３条第７号関係（土地区画整理事業の施行された土地の区域における建築物等）

土地区画整理事業の施行された土地の区域内に建築物を建築する目的で行う開発行為

申請内容が、次の各号に該当するものであること。

⑴　公共施設の設置又は廃止を伴わない場合であること。

⑵　申請地は、土地区画整理事業の施行された区域内の土地であること。

⑶　予定建築物は、原則として当該土地区画整理事業の事業計画に整合するものであること。

（新）

条例第３条第８号関係（自己用住宅）

申請地に係る区域区分日前から所有している土地に自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で行う開発行為

１　申請地は、申請者が申請地に係る区域区分日前から所有している土地（当該区域区分日前から申請者の親族が所有していた土地であって、申請者が当該区域区分日以後に相続又は生前贈与により取得した土地を含む。）であること。

ただし、申請地が既存集落内の土地である場合は、原則として令第 29 条の 9 各号に掲げる区域を除く土地であること。

２　予定建築物は、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、設計であること。

３　現在居住している住居について、過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情により、社会通念に照らして新規に建築することがやむを得ないと認められる場合であること。

４　申請者は、市街化区域内に居住可能な住宅又は住宅を建築することが可能な土地を保有していないこと。

（旧）

条例第３条第８号関係（自己用住宅）

申請地に係る区域区分日前から所有している土地に自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で行う開発行為

１　申請地は、申請者が申請地に係る区域区分日前から所有している土地（当該区域区分日前から申請者の親族が所有していた土地であって、申請者が当該区域区分日以後に相続又は生前贈与により取得した土地を含む。）であること。

２　予定建築物は、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、設計であること。

３　現在居住している住居について、過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情により、社会通念に照らして新規に建築することがやむを得ないと認められる場合であること。

４　申請者は、市街化区域内に居住可能な住宅又は住宅を建築することが可能な土地を保有していないこと。

（新）

条例第３条第９号関係（既存集落内の自己用住宅）

既存集落又はその周辺に相当期間生活の本拠を有する者が、当該既存集落に存する土地に自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で行う開発行為

１　申請者は、次のいずれにも該当すること。

⑴　申請者は既存集落（令第 29 条の 9 各号に掲げる区域を除く前の集落をいう。）又はその周辺（当該既存集落が属する中学校区の区域のうち、市街化区域を除いた区域をいう。）に都市計画法上適法に生活の本拠を有する、又は有していた者であること。

⑵　市街化区域内に居住可能な住宅又は住宅を建築することが可能な土地を保有していないこと。

２　条例第３条第９号に規定する相当期間とは、概ね１０年以上とする。

３　予定建築物は、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、設計であること。

４　現在居住している住居について過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情により、社会通念に照らして新規に建築することがやむを得ないと認められる場合であること。

５　申請地は、申請者の生活の本拠が属する既存集落内又は当該既存集落に隣接する土地で、原則として令第 29 条の 9 各号に掲げる区域を除く土地であること。

この場合の生活の本拠が属するとは生活の本拠が属する中学校区内にあることをいい、当該既存集落の区域に道路、水路等をはさんで接する土地で、自然的・社会的条件から一団の集落として機能を一にする場合には隣接するものとして取り扱う。

（旧）

条例第３条第９号関係（既存集落内の自己用住宅）

既存集落又はその周辺に相当期間生活の本拠を有する者が、当該既存集落に存する土地に自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で行う開発行為

１　申請者は、次のいずれにも該当すること。

⑴　申請者は既存集落又はその周辺（当該既存集落が属する中学校区の区域のうち、市街化区域を除いた区域をいう。）に都市計画法上適法に生活の本拠を有する、又は有していた者であること。

⑵　市街化区域内に居住可能な住宅又は住宅を建築することが可能な土地を保有していないこと。

２　条例第３条第９号に規定する相当期間とは、概ね１０年以上とする。

３　予定建築物は、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、設計であること。

４　現在居住している住居について過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情により、社会通念に照らして新規に建築することがやむを得ないと認められる場合であること。

５　申請地は、申請者の生活の本拠が属する既存集落内又は当該既存集落に隣接する土地であること。

この場合の生活の本拠が属するとは生活の本拠が属する中学校区内にあることをいい、当該既存集落の区域に道路、水路等をはさんで接する土地で、自然的・社会的条件から一団の集落として機能を一にする場合には隣接するものとして取り扱う。

（新）

条例第３条第１０号関係（地区集会所等）

地区集会所その他の自治会等の自治組織により管理運営される建築物を建築する目的で行う開発行為

１　予定建築物に係る施設は、次のいずれにも該当するものであること。

⑴　地区集会所、公民館（社会教育法（昭和２４年法律第２０７号）に基づくものを除く。）等準公益的な施設である建築物であること。ただし、農林漁家生活改善施設その他制度的に当該施設の公共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。

⑵　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ものであること。

⑶　レジャー的な施設その他の目的の建築物と併用されるものでないこと。

２　申請地及び予定建築物の規模はその目的に照らし過大なものでないこと。

３　申請地は、申請者及び予定建築物に係る施設を利用しようとする者が居住する地域内に存すること。

ただし、密集市街地等により地域内に適地を確保することが困難な場合は、この限りでない。

なお、申請地が既存集落内である場合においては、原則として令第 29 条の 9 各号に掲げる区域を除く土地であること。

（旧）

条例第３条第１０号関係（地区集会所等）

地区集会所その他の自治会等の自治組織により管理運営される建築物を建築する目的で行う開発行為

１　予定建築物に係る施設は、次のいずれにも該当するものであること。

⑴　地区集会所、公民館（社会教育法（昭和２４年法律第２０７号）に基づくものを除く。）等準公益的な施設である建築物であること。ただし、農林漁家生活改善施設その他制度的に当該施設の公共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。

⑵　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ものであること。

⑶　レジャー的な施設その他の目的の建築物と併用されるものでないこと。

２　申請地及び予定建築物の規模はその目的に照らし過大なものでないこと。

３　申請地は、申請者及び予定建築物に係る施設を利用しようとする者が居住する地域内に存すること。

ただし、密集市街地等により地域内に適地を確保することが困難な場合は、この限りでない。

（新）

条例第３条第１１号関係（既存建築物の建替え等）

申請地に係る区域区分日前から存する建築物及び法第３章第１節に規定する許可を受けて建築された建築物の建替え等の目的で行う開発行為

１　この基準において、「申請地に係る区域区分日前から存する建築物及び法第３章第１節に規定する許可を受けて建築された建築物の建替え等」とは、次のものをいう。

⑴　区域区分日前から存する建築物の建替え（建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第２条第１３号に規定する建築（増築、改築に限る。）をいう。以下、この条例第３条第１１号関係において同じ。）

⑵　都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成１２年法律第７３号。以下「平成１２年改正法」という。）による改正前の都市計画法第４３条第１項第６号ロの確認（以下、「既存宅地確認」という。）を受けた土地における建築物（以下、この基準において「既存宅地建築物」という。）の建替え

⑶　法第３章第１節に規定する許可を受けて建築された建築物（以下、この基準において「許可建築物」という。）の建替え

⑷　平成１８年改正法の施行の際（平成 19 年 11 月 30 日）現に存していた、又は施行日前日までに建築工事に着手した学校教育法の学校（大学を除く。）、社会福祉法の社会福祉事業又は更生保護事業法の更生保護事業の用に供する施設、医療法の病院、診療所又は助産所（以下、「公共公益施設」という。）の建替え

２　この基準において「既存建築物」とは、１の区分に応じて次のとおりとする。

⑴　区域区分日前から存する建築物の建替え　区域区分日に存していた建築物

⑵　既存宅地建築物の建替え　既存宅地確認を受けて新築された建築物

⑶　許可建築物の建替え　許可を受けて新築された建築物

⑷　公共公益施設の建替え　平成１８年改正法の施行の際現に存していた、又は施行日前日までに建築工事に着手し新築された公共公益施設

３　２の既存建築物の建替えに係る開発行為は、次のいずれにも該当すること。

⑴　予定建築物の敷地は、原則従前の敷地内であること。ただし、敷地拡張がやむを得ないと認められる場合に限り、従前の敷地を含めて 1,000 ㎡以内（従前の敷地面積の 1.5 倍が 1,000 ㎡を超える場合にあっては、1.5 倍以内）とすることができる。

⑵　予定建築物の敷地が既存集落内である場合は、原則として令第 29 条の 9 各号に掲げる区域を除く土地であること。

⑶　予定建築物は、既存建築物と同一の用途であること。ただし、条例第３条第６号と他の基準により一の許可を受けた既存建築物の条例第３条第６号に係る用途以外の用途を減じる場合を除き、複数用途のある既存建築物の用途の一部を減じることを妨げない。

⑷　予定建築物は、既存建築物に比して規模、構造、設備等が過大でなく、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　３⑴の規定にかかわらず、既存宅地建築物、法第３４条第１号、第８号の２及び第９号並びに条

（旧）

条例第３条第１１号関係（既存建築物の建替え等）

申請地に係る区域区分日前から存する建築物及び法第３章第１節に規定する許可を受けて建築された建築物の建替え等の目的で行う開発行為

１　この基準において、「申請地に係る区域区分日前から存する建築物及び法第３章第１節に規定する許可を受けて建築された建築物の建替え等」とは、次のものをいう。

⑴　区域区分日前から存する建築物の建替え（建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第２条第１３号に規定する建築（増築、改築に限る。）をいう。以下、この条例第３条第１１号関係において同じ。）

⑵　都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成１２年法律第７３号。以下「平成１２年改正法」という。）による改正前の都市計画法第４３条第１項第６号ロの確認（以下、「既存宅地確認」という。）を受けた土地における建築物（以下、この基準において「既存宅地建築物」という。）の建替え

⑶　法第３章第１節に規定する許可を受けて建築された建築物（以下、この基準において「許可建築物」という。）の建替え

⑷　平成１８年改正法の施行の際（平成 19 年 11 月 30 日）現に存していた、又は施行日前日までに建築工事に着手した学校教育法の学校（大学を除く。）、社会福祉法の社会福祉事業又は更生保護事業法の更生保護事業の用に供する施設、医療法の病院、診療所又は助産所（以下、「公共公益施設」という。）の建替え

２　この基準において「既存建築物」とは、１の区分に応じて次のとおりとする。

⑴　区域区分日前から存する建築物の建替え　区域区分日に存していた建築物

⑵　既存宅地建築物の建替え　既存宅地確認を受けて新築された建築物

⑶　許可建築物の建替え　許可を受けて新築された建築物

⑷　公共公益施設の建替え　平成１８年改正法の施行の際現に存していた、又は施行日前日までに建築工事に着手し新築された公共公益施設

３　２の既存建築物の建替えに係る開発行為は、次のいずれにも該当すること。

⑴　予定建築物の敷地は、原則従前の敷地内であること。ただし、敷地拡張がやむを得ないと認められる場合に限り、従前の敷地を含めて 1,000 ㎡以内（従前の敷地面積の 1.5 倍が 1,000 ㎡を超える場合にあっては、1.5 倍以内）とすることができる。

⑵　予定建築物は、既存建築物と同一の用途であること。ただし、条例第３条第６号と他の基準により一の許可を受けた既存建築物の条例第３条第６号に係る用途以外の用途を減じる場合を除き、複数用途のある既存建築物の用途の一部を減じることを妨げない。

⑶　予定建築物は、既存建築物に比して規模、構造、設備等が過大でなく、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　３⑴の規定にかかわらず、既存宅地建築物、法第３４条第１号及び第９号並びに条例第３条第３

例第３条第３号、第１２号及び第１８号の許可建築物の建替えにおける敷地の規模は、既存建築物が法第 34 条第１号（その１）の許可基準のうち４(1)又は(3)に係る許可建築物を除き、次のとおりとする。ただし、やむを得ない事由によりこれによることができないと認められる場合は３(1)によることができる。

(1)　既存宅地建築物の建替え　当該既存宅地確認を受けた土地でその面積以内

(2)　法第３４条第１号、第８号の２及び第９号並びに条例第３条第３号、第１２号及び第１８号の許可建築物の建替え　それぞれの基準における敷地の基準面積以下の面積

５　３(4)の規定にかかわらず、法第３４条第１号及び第８号の２並びに条例第３条第３号、第１２号及び第１８号の許可建築物の建替えにおける建築物の規模は、既存建築物が法第 34 条第１号（その１）の許可基準のうち４(1)又は(3)に係る許可建築物を除き、それぞれの基準における建築物の基準床面積以下の床面積とする。ただし、やむを得ない事由によりこれによることができないと認められる場合は３(4)によることができる。

６　既存宅地建築物又は許可建築物の場合にあっては、既存建築物の建築主と同一の者（当該建築主の相続人その他の一般承継人を含む。）が行うものであること。

７　既存建築物の除却又は滅失後１年以内に既存建築物の建替えが行われる場合は、当基準により取り扱うものとする。

８　新たな建築物が完成するまで、引き続き既存建築物を使用する場合は、既存建築物の除却計画を確認のうえ審査対象とする。

９　３から６の規定にかかわらず、既存建築物の建替えについては、１のそれぞれの建替えの区分に応じて、次の場合は許可を要しないものとする。

(1)　区域区分日前から存する建築物の建替えで次のいずれにも該当する場合

①　予定建築物の建築が既存建築物の敷地内（住宅の場合にあっては、既存建築物の敷地内又は既存建築物の敷地を含めて 500 ㎡以内）で行われるものであること

②　予定建築物が既存建築物と同一用途であること。
ただし、複数用途のある既存建築物の一部の用途を減じることを妨げない。

③　予定建築物の床面積は、既存建築物の床面積の 1.5 倍以内（住宅の場合にあっては、既存建築物の床面積の 1.5 倍又は 280 ㎡以内）であること。

(2)　既存宅地建築物の建替えで次のいずれにも該当する場合

①　既存建築物の建築主と同一の者（当該建築主の相続人その他の一般承継人を含む。）が行うものであること。

②　予定建築物の建築が当該既存宅地確認を受けた土地の範囲内で行われるものであること。

③　予定建築物が既存建築物と同一用途であること。
ただし、複数用途のある既存建築物の一部の用途を減じることを妨げない。

④　予定建築物の床面積は、既存建築物の床面積の 1.5 倍以内（住宅の場合にあっては、既存建築物の床面積の 1.5 倍又は 280 ㎡以内）であること。

(3)　許可建築物の建替えで次のいずれにも該当する場合

号、第１２号及び第１８号の許可建築物の建替えにおける敷地の規模は、既存建築物が法第 34 条第１号（その１）の許可基準のうち４(1)又は(3)に係る許可建築物を除き、次のとおりとする。ただし、やむを得ない事由によりこれによることができないと認められる場合は３(1)によることができる。

(1)　既存宅地建築物の建替え　当該既存宅地確認を受けた土地でその面積以内

(2)　法第３４条第１号及び第９号並びに条例第３条第３号、第１２号及び第１８号の許可建築物の建替え　それぞれの基準における敷地の基準面積以下の面積

５　３(3)の規定にかかわらず、法第３４条第１号並びに条例第３条第３号、第１２号及び第１８号の許可建築物の建替えにおける建築物の規模は、既存建築物が法第 34 条第１号（その１）の許可基準のうち３(1)又は(3)に係る許可建築物を除き、それぞれの基準における建築物の基準床面積以下の床面積とする。ただし、やむを得ない事由によりこれによることができないと認められる場合は３(3)によることができる。

６　既存宅地建築物又は許可建築物の場合にあっては、既存建築物の建築主と同一の者（当該建築主の相続人その他の一般承継人を含む。）が行うものであること。

７　既存建築物の除却又は滅失後１年以内に既存建築物の建替えが行われる場合は、当基準により取り扱うものとする。

８　新たな建築物が完成するまで、引き続き既存建築物を使用する場合は、既存建築物の除却計画を確認のうえ審査対象とする。

９　３から６の規定にかかわらず、既存建築物の建替えについては、１のそれぞれの建替えの区分に応じて、次の場合は許可を要しないものとする。

(1)　区域区分日前から存する建築物の建替えで次のいずれにも該当する場合

①　予定建築物の建築が既存建築物の敷地内（住宅の場合にあっては、既存建築物の敷地内又は既存建築物の敷地を含めて 500 ㎡以内）で行われるものであること

②　予定建築物が既存建築物と同一用途であること。
ただし、複数用途のある既存建築物の一部の用途を減じることを妨げない。

③　予定建築物の床面積は、既存建築物の床面積の 1.5 倍以内（住宅の場合にあっては、既存建築物の床面積の 1.5 倍又は 280 ㎡以内）であること。

(2)　既存宅地建築物の建替えで次のいずれにも該当する場合

①　既存建築物の建築主と同一の者（当該建築主の相続人その他の一般承継人を含む。）が行うものであること。

②　予定建築物の建築が当該既存宅地確認を受けた土地の範囲内で行われるものであること。

③　予定建築物が既存建築物と同一用途であること。
ただし、複数用途のある既存建築物の一部の用途を減じることを妨げない。

④　予定建築物の床面積は、既存建築物の床面積の 1.5 倍以内（住宅の場合にあっては、既存建築物の床面積の 1.5 倍又は 280 ㎡以内）であること。

(3)　許可建築物の建替えで次のいずれにも該当する場合

① 既存建築物の建築主と同一の者（当該建築主の相続人その他の一般承継人を含む。）が行うものであること。

② 予定建築物の建築が既存建築物の敷地内（住宅の場合にあっては、既存建築物の敷地内又は既存建築物の敷地を含めて 500 ㎡以内）で行われるものであること

③ 予定建築物が既存建築物と同一用途であること。

ただし、条例第３条第６号と他の基準により一の許可を受けた既存建築物の条例第３条第６号に係る用途以外の用途を減じる場合を除き、複数用途のある既存建築物の用途の一部を減じることを妨げない。

④ 予定建築物の床面積は、既存建築物の床面積の 1.5 倍以内（住宅の場合にあっては、既存建築物の床面積の 1.5 倍又は 280 ㎡以内）であること。

⑷ 平成１８年改正法の施行の際現に存し、又は施行日前日までに建築工事に着手し新築された公共公益施設の建替えで次のいずれにも該当する場合

① 予定建築物の建築が既存建築物の敷地内で行われるものであること。

② 予定建築物が既存建築物と同一の用途であること。

③ 予定建築物の床面積は、既存建築物の床面積の 1.5 倍以内であること。

１０ 既存建築物の建替えとして建築された建築物の建替えを以後行う場合の予定建築物についても、当該予定建築物に係る２の各号に掲げる既存建築物の用途、敷地面積及び床面積等により本基準を適用する。

（旧）

① 既存建築物の建築主と同一の者（当該建築主の相続人その他の一般承継人を含む。）が行うものであること。

② 予定建築物の建築が既存建築物の敷地内（住宅の場合にあっては、既存建築物の敷地内又は既存建築物の敷地を含めて 500 ㎡以内）で行われるものであること

③ 予定建築物が既存建築物と同一用途であること。

ただし、条例第３条第６号と他の基準により一の許可を受けた既存建築物の条例第３条第６号に係る用途以外の用途を減じる場合を除き、複数用途のある既存建築物の用途の一部を減じることを妨げない。

④ 予定建築物の床面積は、既存建築物の床面積の 1.5 倍以内（住宅の場合にあっては、既存建築物の床面積の 1.5 倍又は 280 ㎡以内）であること。

⑷ 平成１８年改正法の施行の際現に存し、又は施行日前日までに建築工事に着手し新築された公共公益施設の建替えで次のいずれにも該当する場合

① 予定建築物の建築が既存建築物の敷地内で行われるものであること。

② 予定建築物が既存建築物と同一の用途であること。

③ 予定建築物の床面積は、既存建築物の床面積の 1.5 倍以内であること。

１０ 既存建築物の建替えとして建築された建築物の建替えを以後行う場合の予定建築物についても、当該予定建築物に係る２の各号に掲げる既存建築物の用途、敷地面積及び床面積等により本基準を適用する。

（新）

条例第３条第１２号関係（災害危険区域等に存する建築物の移転）

災害危険区域等に存する建築物又は第一種特定工作物を移転するため建築し、又は建設する目的で行う開発行為

１　申請に係る移転が、次のいずれかに該当するものであること。

⑴　がけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転であること。

⑵　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であること。

⑶　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）第２６条第１項の勧告に基づく移転であること。

⑷　建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第１０条第１項の命令に基づく移転であること。

⑸　条例その他の規定による又は特定の行政機関の指示に基づく⑴から⑷までと同等と認められる移転であること。

２　建築物及び敷地の取扱いについては、条例第３条第３号関係を準用する。

３　本基準は、法第 34 条第 8 号の 2 関係の基準を満たすものについては適用しないものとする。

（旧）

条例第３条第１２号関係（災害危険区域等に存する建築物の移転）

災害危険区域等に存する建築物又は第一種特定工作物を移転するため建築し、又は建設する目的で行う開発行為

１　申請に係る移転が、次のいずれかに該当するものであること。

⑴　がけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転であること。

⑵　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であること。

⑶　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）第２５条第１項の勧告に基づく移転であること。

⑷　建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第１０条第１項の命令に基づく移転であること。

⑸　条例その他の規定による又は特定の行政機関の指示に基づく⑴から⑷までと同等と認められる移転であること。

２　敷地及び建築物の取扱いについては、条例第３条第３号関係を準用する。

（新）

条例第３条第１３号関係（区域区分日前から宅地である土地における建築）

申請地がおおむね５０以上の建築物の連たんしている地域内に存する土地であって、当該申請地に係る区域区分日前から宅地である土地において建築物（建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）別表第２（に）項に掲げる用途の建築物以外の建築物に限る。）を建築する目的で行う開発行為

１　申請地は、次のいずれにも該当するもの又は別に定める区域内の土地であること。

⑴　市街化調整区域において概ね５０戸以上の建築物の敷地が連たんしている地域内に存する土地であること。この場合において、当該概ね５０戸以上の建築物の敷地が連たんしている地域の範囲については、当該市街化調整区域に限らず市街化区域内を含めるものとする。

また、連たんとは、建築物の敷地が社会通念上連なっている状態（建築物の敷地相互間の距離が概ね５０ｍの距離にあること）をいうものとする。

なお、申請地が条例第３条第１号に定める既存集落内（原則として令第 29 条の 9 各号に掲げる区域を除く。）である場合は、当該申請地は概ね５０戸以上の建築物が連たんしている地域内に存するものとみなす。

⑵　区域区分日前からすでに宅地であった土地であって、行政機関等の発行した書面等で宅地であったことを確実に証することのできる土地であること。

⑶　現況においても宅地である土地であり、土地登記簿、固定資産税評価証明書等で判断できるものであること。

２　建築物の用途及び高さは次のとおりとする。

⑴　建築物の用途については、第二種中高層住居専用地域内で建築できる用途（法第 34 条第１号（その１）又は第 14 号の基準に適合しない広域的な公共公益施設を除く。）のものであること。

⑵　建築物の高さは原則として１０ｍ以下とするが、周辺環境への影響がないと認められる場合は１２ｍ以下とすることができる。

３　法第２９条第１項に基づく開発許可についての取扱いは、次のとおりとする。

⑴　法及び法に基づく開発許可の審査に係る技術的基準に適合すること。

⑵　建築物の予定地に関する規制は２の⑵のほか、原則として直近の第一種低層住居専用地域の形態規定に適合するよう計画されていること。

⑶　土地を分割する場合の建築物の敷地面積の最低限度は原則として２００㎡以上とすること。ただし、地形等によりやむを得ない場合は、その区画に限り１６５㎡以上とすることができる。

４　１に該当する土地を複数の土地に分割する場合における法第４３条第１項に基づく建築許可の取扱いは、次のとおりとする。

⑴　土地を分割する場合の建築物の敷地面積の最低限度は原則として２００㎡以上と

（旧）

条例第３条第１３号関係（区域区分日前から宅地である土地における建築）

申請地がおおむね５０以上の建築物の連たんしている地域内に存する土地であって、当該申請地に係る区域区分日前から宅地である土地において建築物（建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）別表第２（に）項に掲げる用途の建築物以外の建築物に限る。）を建築する目的で行う開発行為

１　申請地は、次のいずれにも該当するもの又は別に定める区域内の土地であること。

⑴　市街化調整区域において概ね５０戸以上の建築物の敷地が連たんしている地域内に存する土地であること。この場合において、当該概ね５０戸以上の建築物の敷地が連たんしている地域の範囲については、当該市街化調整区域に限らず市街化区域内を含めるものとする。

また、連たんとは、建築物の敷地が社会通念上連なっている状態（建築物の敷地相互間の距離が概ね５０ｍの距離にあること）をいうものとする。

なお、申請地が条例第３条第１号に定める既存集落内に存する場合は、当該申請地は概ね５０戸以上の建築物が連たんしている地域内に存するものとみなす。

⑵　区域区分日前からすでに宅地であった土地であって、行政機関等の発行した書面等で宅地であったことを確実に証することのできる土地であること。

⑶　現況においても宅地である土地であり、土地登記簿、固定資産税評価証明書等で判断できるものであること。

２　建築物の用途及び高さは次のとおりとする。

⑴　建築物の用途については、第二種中高層住居専用地域内で建築できる用途（法第 34 条第１号（その１）又は第 14 号の基準に適合しない広域的な公共公益施設を除く。）のものであること。

⑵　建築物の高さは原則として１０ｍ以下とするが、周辺環境への影響がないと認められる場合は１２ｍ以下とすることができる。

３　法第２９条第１項に基づく開発許可についての取扱いは、次のとおりとする。

⑴　法及び法に基づく開発許可の審査に係る技術的基準に適合すること。

⑵　建築物の予定地に関する規制は２の⑵のほか、原則として直近の第一種低層住居専用地域の形態規定に適合するよう計画されていること。

⑶　土地を分割する場合の建築物の敷地面積の最低限度は原則として２００㎡以上とすること。ただし、地形等によりやむを得ない場合は、その区画に限り１６５㎡以上とすることができる。

４　１に該当する土地を複数の土地に分割する場合における法第４３条第１項に基づく建築許可の取扱いは、次のとおりとする。

⑴　土地を分割する場合の建築物の敷地面積の最低限度は原則として２００㎡以上と

すること。ただし、地形等によりやむを得ない場合は、その区画に限り１６５㎡以上とすることができる。

⑵　許可申請は、土地の分割計画に応じた土地の分筆登記の完了後、その区画ごとに行うことを要する。

（旧）

すること。ただし、地形等によりやむを得ない場合は、その区画に限り１６５㎡以上とすることができる。

⑵　許可申請は、土地の分割計画に応じた土地の分筆登記の完了後、その区画ごとに行うことを要する。

（新）

条例第３条第１４号関係（市街化調整区域決定に伴う経過的措置）

申請地に係る区域区分日前に宅地の分譲を目的とした宅地造成が完成していた土地において住宅を建築する目的で行う開発行為

１　申請地は、宮崎県から「既済の開発行為確認証」が交付されている区域に存する土地（原則として令第 29 条の 9 各号に掲げる区域を除く。）であること。

具体的には、次の地区が該当する。

区域の名称	区域面積（㎡）	団地名称
①宮崎市新別府町前浜	49,589.00	美松団地
②　〃　南方町幸福寺	10,234.60	幸福寺団地
③　〃　村角町灰作１４３６番１外	4,780.60	
④　〃　大字浮田字大工給、照明院	5,120.52	
⑤　〃　佐土原町東上那珂	11,667.43	江原団地

２　予定建築物は、居住の用に供する１戸の専用住宅であること。

（旧）

条例第３条第１４号関係（市街化調整区域決定に伴う経過的措置）

申請地に係る区域区分日前に宅地の分譲を目的とした宅地造成が完成していた土地において住宅を建築する目的で行う開発行為

１　申請地は、宮崎県から「既済の開発行為確認証」が交付されている区域に存する土地であること。

具体的には、次の地区が該当する。

区域の名称	区域面積（㎡）	団地名称
①宮崎市新別府町前浜	49,589.00	美松団地
②　〃　南方町幸福寺	10,234.60	幸福寺団地
③　〃　村角町灰作１４３６番１外	4,780.60	
④　〃　大字浮田字大工給、照明院	5,120.52	
⑤　〃　佐土原町東上那珂	11,667.43	江原団地

２　予定建築物は、居住の用に供する１戸の専用住宅であること。

（新）

条例第３条第１５号関係（既存の権利の未届に係る特別措置）

法第３４条第１３号に規定する者（土地を有していた者に限る。）で、やむを得ない理由により同号の規定による届出を行うことができなかったものが自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で行う開発行為

１　申請者は、申請地に係る区域区分が決定された際、自己の居住の用に供する建築物（別荘を除く。）を建築する目的で、申請地を所有していた者（所有権移転登記済の者に限る。）で、次の各号に該当するものであること。

⑴　法第３４条第１３号に規定する届出期間（申請地に係る区域区分日から６ケ月の期間をいう。）中、市外に居住し、又は滞在していた者で、当該届出期間内に届出ができなかったことが諸般の事情から考えて、特にやむを得ないと認められるものであること。

⑵　自己の住宅を所有していないこと、又は自己の住宅は所有しているが当該住宅の敷地が他人の所有であるため立退かなければならない事情にあること。

⑶　原則として市街化区域に自己の土地を所有していないこと。ただし、申請者の生活圏等との関係から特にやむを得ないと認められるものは除く。

２　予定建築物は、自己の居住の用に供する専用住宅で適切な規模、内容であること。

３　申請地は、既存集落内又はその周辺の土地で、原則として令第 29 条の 9 各号に掲げる区域を除く土地であり、都市計画上特に支障がないものであること。

４　申請地は、農地転用許可が必要な場合、あらかじめ申請地に係る区域区分日前に当該許可を受けていること。

（旧）

条例第３条第１５号関係（既存の権利の未届に係る特別措置）

法第３４条第１３号に規定する者（土地を有していた者に限る。）で、やむを得ない理由により同号の規定による届出を行うことができなかったものが自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で行う開発行為

１　申請者は、申請地に係る区域区分が決定された際、自己の居住の用に供する建築物（別荘を除く。）を建築する目的で、申請地を所有していた者（所有権移転登記済の者に限る。）で、次の各号に該当するものであること。

⑴　法第３４条第１３号に規定する届出期間（申請地に係る区域区分日から６ケ月の期間をいう。）中、市外に居住し、又は滞在していた者で、当該届出期間内に届出ができなかったことが諸般の事情から考えて、特にやむを得ないと認められるものであること。

⑵　自己の住宅を所有していないこと、又は自己の住宅は所有しているが当該住宅の敷地が他人の所有であるため立退かなければならない事情にあること。

⑶　原則として市街化区域に自己の土地を所有していないこと。ただし、申請者の生活圏等との関係から特にやむを得ないと認められるものは除く。

２　予定建築物は、自己の居住の用に供する専用住宅で適切な規模、内容であること。

３　申請地は、既存集落又はその周辺にあり、都市計画上特に支障がないものであること。

４　申請地は、農地転用許可が必要な場合、あらかじめ申請地に係る区域区分日前に当該許可を受けていること。

（新）

条例第３条第１６号関係（既存の権利の未行使に係る救済措置）

法第３４条第１３号の規定による届出を行った者で、やむを得ない理由により当該届出に係る開発許可の申請を行うことができなかったものが自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で行う開発行為

１　申請者は、法第３４条第１３号の規定に基づき届出を行った者で、次のいずれかの事由により令第３０条に規定する期間（申請地に係る区域区分日から５年の期間）中、当該届出に係る開発行為を行うことができなかった者をいう。

⑴　申請人及びその家族が勤務等の都合上遠隔地（市内を除く。）において、長期滞在を余儀なくされたものであること。

⑵　申請地に関し、訴訟が係属していたこと。

⑶　災害又は疾病により、開発行為等を遅延せざるを得なかった場合であること。

⑷　行政上の理由により、行政庁が権利の行使を保留させていたものであること。

２　申請の開発行為は、当該届出の目的に適合したものであること。

３　申請地は、次のいずれにも該当するものであること。

⑴　当該届出に記載のある土地であること。

⑵　農地転用許可が必要な場合、あらかじめ申請地に係る区域区分日前に当該許可を受けていること。

⑶　既存集落内又はその周辺の土地である場合は、原則として令第 29 条の 9 各号に掲げる区域を除く土地であること。

（旧）

条例第３条第１６号関係（既存の権利の未行使に係る救済措置）

法第３４条第１３号の規定による届出を行った者で、やむを得ない理由により当該届出に係る開発許可の申請を行うことができなかったものが自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で行う開発行為

１　申請者は、法第３４条第１３号の規定に基づき届出を行った者で、次のいずれかの事由により令第３０条に規定する期間（申請地に係る区域区分日から５年の期間）中、当該届出に係る開発行為を行うことができなかった者をいう。

⑴　申請人及びその家族が勤務等の都合上遠隔地（市内を除く。）において、長期滞在を余儀なくされたものであること。

⑵　申請地に関し、訴訟が係属していたこと。

⑶　災害又は疾病により、開発行為等を遅延せざるを得なかった場合であること。

⑷　行政上の理由により、行政庁が権利の行使を保留させていたものであること。

２　申請の開発行為は、当該届出の目的に適合したものであること。

３　申請地は、次のいずれにも該当するものであること。

⑴　当該届出に記載のある土地であること。

⑵　農地転用許可が必要な場合、あらかじめ申請地に係る区域区分日前に当該許可を受けていること。

（新）

条例第３条第１７号関係（既存の権利の行使により建築された建築物の所有権移転後の建替え等）

法第３４条第１３号の規定に該当することによる開発許可を受けて建築された建築物がやむを得ない理由により譲渡された場合において、当該建築物を譲り受けた者が相当期間経過した後に当該建築物の建替え等の目的で行う開発行為

１　申請の開発行為は、次のいずれにも該当するものであること。

⑴　既存の権利を受けた者に対して許可を行った趣旨、その者が許可を受けてから他人に当該建築物を譲り渡すに至るまでの個別具体的事情等を総合的に勘案し、真にやむを得ないと認められる事情を有し、周辺の土地利用に支障を及ぼさないものであること。

⑵　従前の建築物は、概ね３年以上（所有者等の死亡、転勤、倒産等自己の意思に基づかないものと認められる事情がある場合は、当該期間であることを要しない。）、適法に使用されたものであること。ただし、予定建築物が住宅の場合はこの限りではない。

⑶　従前の建築物は、申請者が建築物を取得後、条例で規定する相当期間経過していること。ここでいう条例で規定する相当期間とは概ね１０年をいう。

⑷　予定建築物は、当該既存の権利の目的である建築物と同一の用途であること。

２　１のほか、申請者が従前の建築物の建替え等を行う場合は、次のいずれにも該当するものであること。

⑴　建築物の敷地は、原則として従前の敷地内（住宅の場合にあっては、従前の敷地内又は従前の敷地が 500 ㎡に満たない場合は従前の敷地を含めて 500 ㎡以内）であること。

⑵　建築物の床面積は、従前の建築物の床面積の 1.5 倍以内（住宅の場合にあっては、従前の建築物の 1.5 倍以内又は従前の建築物の 1.5 倍が 280 ㎡に満たない場合は 280 ㎡以内）であること。

３　２における従前の建築物が住宅である場合の建替え等については、１⑶の規定にかかわらず、次のいずれかによることができる。

⑴　当該住宅が建築後概ね２０年以上経過し、老朽化が著しいこと。

⑵　当該住宅が火災、地震、水害等の災害により損壊等が著しく、早急に建替え等を行う必要性が認められること。

４　１から３の規定にかかわらず、申請地が既存集落内又はその周辺の土地である場合は、原則として令第 29 条の 9 各号に掲げる区域を除く土地であること。

（旧）

条例第３条第１７号関係（既存の権利の行使により建築された建築物の所有権移転後の建替え等）

法第３４条第１３号の規定に該当することによる開発許可を受けて建築された建築物がやむを得ない理由により譲渡された場合において、当該建築物を譲り受けた者が相当期間経過した後に当該建築物の建替え等の目的で行う開発行為

１　申請の開発行為は、次のいずれにも該当するものであること。

⑴　既存の権利を受けた者に対して許可を行った趣旨、その者が許可を受けてから他人に当該建築物を譲り渡すに至るまでの個別具体的事情等を総合的に勘案し、真にやむを得ないと認められる事情を有し、周辺の土地利用に支障を及ぼさないものであること。

⑵　従前の建築物は、概ね３年以上（所有者等の死亡、転勤、倒産等自己の意思に基づかないものと認められる事情がある場合は、当該期間であることを要しない。）、適法に使用されたものであること。ただし、予定建築物が住宅の場合はこの限りではない。

⑶　従前の建築物は、申請者が建築物を取得後、条例で規定する相当期間経過していること。ここでいう条例で規定する相当期間とは概ね１０年をいう。

⑷　予定建築物は、当該既存の権利の目的である建築物と同一の用途であること。

２　１のほか、申請者が従前の建築物の建替え等を行う場合は、次のいずれにも該当するものであること。

⑴　建築物の敷地は、原則として従前の敷地内（住宅の場合にあっては、従前の敷地内又は従前の敷地が 500 ㎡に満たない場合は従前の敷地を含めて 500 ㎡以内）であること。

⑵　建築物の床面積は、従前の建築物の床面積の 1.5 倍以内（住宅の場合にあっては、従前の建築物の 1.5 倍以内又は従前の建築物の 1.5 倍が 280 ㎡に満たない場合は 280 ㎡以内）であること。

３　２における従前の建築物が住宅である場合の建替え等については、１⑶の規定にかかわらず、次のいずれかによることができる。

⑴　当該住宅が建築後概ね２０年以上経過し、老朽化が著しいこと。

⑵　当該住宅が火災、地震、水害等の災害により損壊等が著しく、早急に建替え等を行う必要性が認められること。

（新）

条例第３条第１８号関係（市街化調整区域に居住する者等が営む小規模な事業所等）

市街化調整区域に生活の本拠を有する者等が、自己の生計を維持するために事業を営むことがやむを得ないと認められる場合に必要となる事業所等を建築する目的で行う開発行為

１　申請者は、既存集落（令第 29 条の 9 各号に掲げる区域を除く前の集落をいう。）又はその周辺（当該既存集落が属する中学校区のうち、市街化区域を除いた区域をいう。）に、都市計画法上適法に相当期間生活の本拠を有している者、又は従前に都市計画法上適法に相当期間生活の本拠を有していた者で、新たに生活の本拠を有することが確実と見込まれる者であること。

２　申請地は、申請者の生活の本拠と同じ中学校区（市街化区域を除いた区域に限る。）に存する既存集落内の土地又は当該既存集落に隣接する土地で、原則として令第 29 条の 9 各号に掲げる区域を除く土地であること。

なお、既存集落に存する土地に道路、水路等をはさんで接し、自然的・社会的機能から一団の集落として認められる土地については、隣接する土地とみなす。

３　予定建築物は、次のいずれにも該当していること。

⑴　申請者が自己の生計を維持するために営む事業又は申請者が自己の生計を維持するために経営する法人の事業（賃貸借又は使用貸借を行う事業を除く。）の用に供するものであり、経営形態、運営管理の観点から申請地における建築に相当の必要性が認められるものであること。

この場合において「申請者の生計を維持するため」とは、定年、退職等の事情により社会通念に照らし事業を営むことがやむを得ないと認められることをいう。

なお、予定建築物を法人の事業の用に供する場合、当該法人に複数の代表権を有する者があるとしても、当該法人にかかる申請は一に限るものとする。

⑵　工場、作業場、倉庫、事務所、店舗等の用に供するものであること。ただし、次に掲げる建築物を除く。

①　廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）に規定する廃棄物の分別、保管、収集、運搬、再生、処分等の処理の用に供する建築物

②　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）が適用となる風俗営業及び性風俗関連特殊営業等の用に供する建築物

③　高圧ガス保安法（昭和 26 年法律第 204 号）に規定する高圧ガスの製造又は貯蔵の用に供する建築物

④　液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和 42 年法律第 149 号）に規定する液化石油ガスの製造又は貯蔵の用に供する建築物

⑤　建築基準法別表第２（に）項第３号、（ほ）項第２号又は第３号、（へ）項第３号、（り）項第２号又は第３号の建築物

⑥　居酒屋その他主に酒類を提供する飲食店

（旧）

条例第３条第１８号関係（市街化調整区域に居住する者等が営む小規模な事業所等）

市街化調整区域に生活の本拠を有する者等が、自己の生計を維持するために事業を営むことがやむを得ないと認められる場合に必要となる事業所等を建築する目的で行う開発行為

１　申請者は、既存集落又はその周辺（当該既存集落が属する中学校区のうち、市街化区域を除いた区域をいう。）に、都市計画法上適法に相当期間生活の本拠を有している者、又は従前に都市計画法上適法に相当期間生活の本拠を有していた者で、新たに生活の本拠を有することが確実と見込まれる者であること。

２　申請地は、申請者の生活の本拠と同じ中学校区（市街化区域を除いた区域に限る。）に存する既存集落内の土地又は当該既存集落に隣接する土地であること。

なお、既存集落に存する土地に道路、水路等をはさんで接し、自然的・社会的機能から一団の集落として認められる土地については、隣接する土地とみなす。

３　予定建築物は、次のいずれにも該当していること。

⑴　申請者が自己の生計を維持するために営む事業又は申請者が自己の生計を維持するために経営する法人の事業（賃貸借又は使用貸借を行う事業を除く。）の用に供するものであり、経営形態、運営管理の観点から申請地における建築に相当の必要性が認められるものであること。

この場合において「申請者の生計を維持するため」とは、定年、退職等の事情により社会通念に照らし事業を営むことがやむを得ないと認められることをいう。

なお、予定建築物を法人の事業の用に供する場合、当該法人に複数の代表権を有する者があるとしても、当該法人にかかる申請は一に限るものとする。

⑵　工場、作業場、倉庫、事務所、店舗等の用に供するものであること。ただし、次に掲げる建築物を除く。

①　廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）に規定する廃棄物の分別、保管、収集、運搬、再生、処分等の処理の用に供する建築物

②　風俗営業等の規制又は営業の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）が適用となる風俗営業及び性風俗関連特殊営業等の用に供する建築物

③　高圧ガス保安法（昭和 26 年法律第 204 号）に規定する高圧ガスの製造又は貯蔵の用に供する建築物

④　液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和 42 年法律第 149 号）に規定する液化石油ガスの製造又は貯蔵の用に供する建築物

⑤　建築基準法別表第２（に）項第３号、（ほ）項第２号又は第３号、（へ）項第３号、（ち）項第２号又は第３号の建築物

⑥　居酒屋その他主に酒類を提供する飲食店

⑶　敷地面積は、1,000㎡以下であること。
⑷　延床面積は、500㎡以下であること。
⑸　原則として手洗い、便所等衛生設備を備えたものであること。
　ただし、事業従事者等の利便上及び公衆衛生上支障がないと認められる場合は、この限りではない。

４　規模、構造、設備について、必要に応じて適切な措置が講じられており、周辺の住環境、営農環境等と調和のとれたものであること。

（旧）

⑶　敷地面積は、1,000 ㎡以下であること。
⑷　延床面積は、500 ㎡以下であること。
⑸　原則として手洗い、便所等衛生設備を備えたものであること。
　ただし、事業従事者等の利便上及び公衆衛生上支障がないと認められる場合は、この限りではない。

４　規模、構造、設備について、必要に応じて適切な措置が講じられており、周辺の住環境、営農環境等と調和のとれたものであること。

（新）

条例第３条第１９号関係（露天の資材置場等に最低限度必要な管理施設等）

市街化調整区域において、露天の資材置場等に利用する土地の適正な管理を行うために最低限度必要な施設を建築する目的で行う開発行為

１　露天の資材置場等（以下、「資材置場等」という。）とは、資材置場、作業場、駐車場、中古車展示場、墓石展示場等で露天での土地利用を主たる目的とするものをいう。

２　予定建築物は、資材置場等に設けられるものであって、次のいずれにも該当していること。

⑴　休憩室、食事室、便所等で構成される施設であり、当該資材置場等に利用する土地の適正な管理を行うために必要と認められるものであること。

⑵　延床面積は、概ね 30 ㎡以下であること。

⑶　原則として手洗い、便所等衛生設備を備えたものであること。

ただし、当該建築物の利用形態等に照らし、利用者等の利便上及び公衆衛生上支障がないと認められる場合は、この限りではない。

３　資材置場等のうち中古車展示場にあっては、次に掲げる事項を満たすものであること。

⑴　予定建築物の敷地を含め、中古車展示の用に供する土地の面積が概ね 1,000 ㎡以下であること。

⑵　前号の中古車展示の用に供する土地の周長の 8 分の 1 以上が、指定路線に接していること。

４　資材置場等のうち墓石展示場にあっては、既存の大規模な墓地の周辺であって、周囲の道路状況等を勘案して交通上支障のない道路に敷地周長の8分の1以上が接していること。

５　資材置場等のうち中古車展示場、墓石展示場以外の土地利用を目的とするものにあっては、次に掲げる事項を満たすものであること。

⑴　予定建築物の主たる利用目的が営業活動又は事業活動をともなわないものであること。

⑵　予定建築物を申請者の生活、事業活動の本拠としないこと。

６　規模、構造、設備について、必要に応じて適切な措置が講じられており、周辺の住環境、営農環境等と調和のとれたものであること。

７　申請地が既存集落内の土地である場合は、原則として令第 29 条の 9 各号に掲げる区域を除く土地であること。

（旧）

条例第３条第１９号関係（露天の資材置場等に最低限度必要な管理施設等）

市街化調整区域において、露天の資材置場等に利用する土地の適正な管理を行うために最低限度必要な施設を建築する目的で行う開発行為

１　露天の資材置場等（以下、「資材置場等」という。）とは、資材置場、作業場、駐車場、中古車展示場、墓石展示場等で露天での土地利用を主たる目的とするものをいう。

２　予定建築物は、資材置場等に設けられるものであって、次のいずれにも該当していること。

⑴　休憩室、食事室、便所等で構成される施設であり、当該資材置場等に利用する土地の適正な管理を行うために必要と認められるものであること。

⑵　延床面積は、概ね 30 ㎡以下であること。

⑶　原則として手洗い、便所等衛生設備を備えたものであること。

ただし、当該建築物の利用形態等に照らし、利用者等の利便上及び公衆衛生上支障がないと認められる場合は、この限りではない。

３　資材置場等のうち中古車展示場にあっては、次に掲げる事項を満たすものであること。

⑴　予定建築物の敷地を含め、中古車展示の用に供する土地の面積が概ね 1,000 ㎡以下であること。

⑵　前号の中古車展示の用に供する土地の周長の 8 分の 1 以上が、指定路線に接していること。

４　資材置場等のうち墓石展示場にあっては、既存の大規模な墓地の周辺であって、周囲の道路状況等を勘案して交通上支障のない道路に敷地周長の8分の1以上が接していること。

５　資材置場等のうち中古車展示場、墓石展示場以外の土地利用を目的とするものにあっては、次に掲げる事項を満たすものであること。

⑴　予定建築物の主たる利用目的が営業活動又は事業活動をともなわないものであること。

⑵　予定建築物を申請者の生活、事業活動の本拠としないこと。

６　規模、構造、設備について、必要に応じて適切な措置が講じられており、周辺の住環境、営農環境等と調和のとれたものであること。

（新）

条例第３条第２０号関係（都市計画法に基づく許可等により建築された住宅の用途変更）

都市計画法に基づく許可等を受けて建築された後、相当期間適正に利用された住宅のやむを得ない事情による用途変更の目的で行う開発行為

１　本基準において、「都市計画法に基づく許可等を受けて建築された後、相当期間適正に利用された住宅（以下、許可住宅等という。）」とは、次に掲げるものをいう。

⑴　都市計画法第２９条第１項第２号に規定する建築物又は開発行為に該当することにより、同条又は第４３条に基づく許可を要しないものとされた住宅で、相当期間適法に使用されたもの。

⑵　都市計画法第２９条又は第４３条に基づく許可を受けた住宅で、相当期間適法に使用されたもの。

２　本基準において、用途変更とは建築物の用途に限らず許可住宅等に係る所有者の変更を含むものとする。

３　条例第３条第２０号に規定する相当期間とは、概ね３年以上とする。

ただし、建築主等の自己の意思に基づかないものと認められる、次に掲げるいずれかの事情がある場合は、当該期間であることを要しない。

⑴　許可住宅等の建築主（当該建築主の相続人その他の一般承継人を含む。）又は当該建築主世帯の生計維持者の病気、死亡、通勤不可能な遠隔地への転勤等により、許可住宅等の維持管理が困難なもの。

⑵　許可住宅等の建築主（当該建築主の相続人その他の一般承継人を含む。）又は当該建築主世帯の生計維持者の債務に基づく抵当権の実行等により許可住宅等を処分しなければならないもの。

４　申請が許可住宅等の用途変更を目的とするものであって、当該用途変更に至る経緯等が次のいずれかに該当すること。

⑴　前項⑴又は⑵のいずれかの事情によるものであること。

⑵　許可住宅等が建築後、概ね２０年以上経過していること。

⑶　許可住宅等に申請者が現在まで、概ね１０年以上居住していること、又は許可住宅等の除却後１年以内の申請であって、当該除却時まで申請者が、概ね１０年以上居住していたこと。

５　申請建築物は、申請者の自己居住用として使用するものであること。

６　申請者（申請者と同一世帯に属する者を含む。）は、申請地以外に住宅として利用可能な建築物又は住宅を建築することが可能な土地を所有していないこと。

ただし、申請者が許可住宅等に現に居住している場合、又は許可住宅等の除却後１年以内の申請であって、申請者が当該除却時まで許可住宅等に居住していた場合を除く。

（旧）

条例第３条第２０号関係（都市計画法に基づく許可等により建築された住宅の用途変更）

都市計画法に基づく許可等を受けて建築された後、相当期間適正に利用された住宅のやむを得ない事情による用途変更の目的で行う開発行為

１　本基準において、「都市計画法に基づく許可等を受けて建築された後、相当期間適正に利用された住宅（以下、許可住宅等という。）」とは、次に掲げるものをいう。

⑴　都市計画法第２９条第１項第２号に規定する建築物又は開発行為に該当することにより、同条又は第４３条に基づく許可を要しないものとされた住宅で、相当期間適法に使用されたもの。

⑵　都市計画法第２９条又は第４３条に基づく許可を受けた住宅で、相当期間適法に使用されたもの。

２　本基準において、用途変更とは建築物の用途に限らず許可住宅等に係る所有者の変更を含むものとする。

３　条例第３条第２０号に規定する相当期間とは、概ね３年以上とする。

ただし、建築主等の自己の意思に基づかないものと認められる、次に掲げるいずれかの事情がある場合は、当該期間であることを要しない。

⑴　許可住宅等の建築主（当該建築主の相続人その他の一般承継人を含む。）又は当該建築主世帯の生計維持者の病気、死亡、通勤不可能な遠隔地への転勤等により、許可住宅等の維持管理が困難なもの。

⑵　許可住宅等の建築主（当該建築主の相続人その他の一般承継人を含む。）又は当該建築主世帯の生計維持者の債務に基づく抵当権の実行等により許可住宅等を処分しなければならないもの。

４　申請が許可住宅等の用途変更を目的とするものであって、当該用途変更に至る経緯等が次のいずれかに該当すること。

⑴　前項⑴又は⑵のいずれかの事情によるものであること。

⑵　許可住宅等が建築後、概ね２０年以上経過していること。

⑶　許可住宅等に申請者が現在まで、概ね１０年以上居住していること、又は許可住宅等の除却後１年以内の申請であって、当該除却時まで申請者が、概ね１０年以上居住していたこと。

５　申請建築物は、申請者の自己居住用として使用するものであること。

６　申請者（申請者と同一世帯に属する者を含む。）は、申請地以外に住宅として利用可能な建築物又は住宅を建築することが可能な土地を所有していないこと。

ただし、申請者が許可住宅等に現に居住している場合、又は許可住宅等の除却後１年以内の申請であって、申請者が当該除却時まで許可住宅等に居住していた場合を除く。

（新）

７　申請地は、原則として許可住宅等と同一の敷地の範囲内であること。
ただし、次のいずれにも該当する場合は、この限りでない。
⑴　申請建築物の敷地拡張に合理的事情が存すること。
⑵　許可建築物の敷地を含む敷地面積が許可住宅等の敷地面積の 1.5 倍又は 500 ㎡以下であること。

８　　用途変更と建築等を同時に行う場合は、次のいずれにも該当すること。
⑴　予定建築物の規模は、許可住宅等の床面積の 1.5 倍又は 280 ㎡以下であること。
⑵　許可住宅等を除却した場合は、当該除却後１年以内に申請を行うこと。
⑶　周辺の住環境、営農環境等に支障とならないよう、建物の配置等必要に応じて適切な措置を講じること。

９　７から８の規定にかかわらず、申請地が既存集落内又はその周辺の土地である場合は、原則として令第 29 条の 9 各号に掲げる区域を除く土地であること。

（旧）

７　申請地は、原則として許可住宅等と同一の敷地の範囲内であること。
ただし、次のいずれにも該当する場合は、この限りでない。
⑴　申請建築物の敷地拡張に合理的事情が存すること。
⑵　許可建築物の敷地を含む敷地面積が許可住宅等の敷地面積の 1.5 倍又は 500 ㎡以下であること。

８　用途変更と建築等を同時に行う場合は、次のいずれにも該当すること。
⑴　予定建築物の規模は、許可住宅等の床面積の 1.5 倍又は 280 ㎡以下であること。
⑵　許可住宅等を除却した場合は、当該除却後１年以内に申請を行うこと。
⑶　周辺の住環境、営農環境等に支障とならないよう、建物の配置等必要に応じて適切な措置を講じること。

法第３４条第１３号

既存の権利者の開発行為
（本号の趣旨） 区域区分日に、当該市街化調整区域に自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地の所有権等を有していた者に対し、経過的に許可しうることとした規定である。

１　この基準において、「自己の用に供する」とは、「自己の居住の用に供する」、又は「自己の業務の用に供する」のいずれかの場合をいい、次のとおりとする。

⑴　「自己の居住の用に供する」とは、申請者が自ら生活の本拠として使用することをいう。

⑵　「自己の業務の用に供する」とは、申請者が当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動を行うことをいう。

⑶　次のいずれかに該当する場合は、「自己の用に供する」に含まないものとする。

①　会社の従業員宿舎

②　賃貸住宅、分譲住宅

③　貸事務所、貸店舗等

２　当該開発行為は、都市計画法施行規則（昭和４４年建設省令第４９号）第２８条に規定する次の事項を記載した届出（当該届出の土地に係る区域区分日から６ケ月以内に行うものに限る。）に基づくものであること。

⑴　届出を行おうとする者の職業（法人にあっては、その業務の内容）
ただし、自己の居住の用に供する建築物を目的とした場合を除く。

⑵　土地の所在、地番、地目及び地積

⑶　届出を行おうとする者が当該土地に係る区域区分の際、土地の所有権又は土地の利用に関する所有権以外の権利（この基準において「所有権等」という。）を有していた目的
この場合の「所有権以外の権利」とは借地権をいい、抵当権、先取特権は含まないものとし、「目的」とは当該届出者の自己の居住又は業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設するものであること。

⑷　土地の所有権等が所有権以外の権利の場合においては、当該権利の種類及び内容

３　申請地は２⑵の土地であって、農地転用許可が必要な場合、あらかじめ当該土地に係る区域区分日前に当該許可を受けていること。

４　申請者は２の届出を行った者であって、登記簿、契約書等の書面により、２⑵の土地に係る区域区分日前に当該土地の「所有権等」を有していたことが確認できる者であること。

（旧）

法第３４条第１３号

既存の権利者の開発行為
（本号の趣旨） 区域区分日に、当該市街化調整区域に自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地の所有権等を有していた者に対し、経過的に許可しうることとした規定である。

１　この基準において、「自己の用に供する」とは、「自己の居住の用に供する」、又は「自己の業務の用に供する」のいずれかの場合をいい、次のとおりとする。

⑴　「自己の居住の用に供する」とは、申請者が自ら生活の本拠として使用することをいう。

⑵　「自己の業務の用に供する」とは、申請者が当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動を行うことをいう。

⑶　次のいずれかに該当する場合は、「自己の用に供する」に含まないものとする。

①　会社の従業員宿舎

②　賃貸住宅、分譲住宅

③　貸事務所、貸店舗等

２　当該開発行為は、都市計画法施行規則（昭和４４年建設省令第４９号）第２８条に規定する次の事項を記載した届出（当該届出の土地に係る区域区分日から６ケ月以内に行うものに限る。）に基づくものであること。

⑴　届出を行おうとする者の職業（法人にあっては、その業務の内容）
ただし、自己の居住の用に供する建築物を目的とした場合を除く。

⑵　土地の所在、地番、地目及び地積

⑶　届出を行おうとする者が当該土地に係る区域区分の際、土地の所有権又は土地の利用に関する所有権以外の権利（この基準において「所有権等」という。）を有していた目的
この場合の「所有権以外の権利」とは借地権をいい、抵当権、先取特権は含まないものとし、「目的」とは当該届出者の自己の居住又は業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設するものであること。

⑷　土地の所有権等が所有権以外の権利の場合においては、当該権利の種類及び内容

３　申請地は２⑵の土地であって、農地転用許可が必要な場合、あらかじめ当該土地に係る区域区分日前に当該許可を受けていること。

４　申請者は２の届出を行った者であって、登記簿、契約書等の書面により、２⑵の土地に係る区域区分日前に当該土地の「所有権等」を有していたことが確認できる者であること。

（新）

５　当該開発行為は、２⑵の土地に係る区域区分日から５年以内に開発行為を完了するものであること。

６　２の届出を行った者の地位は、相続人その他の一般承継人に限り承継することができる。

（旧）

５　当該開発行為は、２⑵の土地に係る区域区分日から５年以内に開発行為を完了するものであること。

６　２の届出を行った者の地位は、相続人その他の一般承継人に限り承継することができる。

法第３４条第１４号

市長があらかじめ開発審査会の議を経た開発行為
前各号に掲げるもののほか、市長があらかじめ開発審査会の議を経て、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適当と認める開発行為

本号に関する基準は、別に定めるものとする。

（旧）

法第３４条第１４号

市長があらかじめ開発審査会の議を経た開発行為
前各号に掲げるもののほか、市長があらかじめ開発審査会の議を経て、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適当と認める開発行為

本号に関する基準は、別に定めるものとする。

附　則　（平成１３年１２月１９日宮崎市告示第３６３号）

１　この基準は、平成１４年１月１日（以下、「施行日」という。）から施行する。

２　この基準は、施行日以後の開発許可等に係る申請について適用し、施行日前の開発許可等に係る申請については、なお従前の例による。

附　則　（平成１４年６月２０日宮崎市告示第２２０号）

この告示は、平成１４年７月１日から施行する。

附　則　（平成１７年６月６日宮崎市告示第１１３号）

１　この告示は、平成１７年７月１日（以下、「施行日」という。）から施行する。

２　この告示による改正後の基準は、施行日以後の開発許可等に係る申請について適用し、施行日前の開発許可等に係る申請については、なお従前の例による。

附　則　（平成１７年１２月１４日宮崎市告示第４６３号）

１　この告示は、平成１８年１月１日から施行する。

２　この告示による改正後の「宮崎市市街化調整区域内の立地に関する審査基準」は、施行日以後の開発許可等の申請について適用し、施行日前の開発許可等の申請については、なお従前の例による。

３　条例第３条第１１号の既存宅地建築物に関する規定にかかわらず、平成１２年改正法による改正前の都市計画法第４３条第１項第６号ロの確認を受けた土地において行う自己の居住又は業務の用に供する建築物の新築、改築又は用途の変更については、同法の施行日から起算して５年を経過する日までの間は、同法附則第６条第１項によるものとする。

附　則　（平成１９年６月１３日宮崎市告示第２８０号）

１　この告示は、公表の日から施行する。

２　この告示による改正後の法第３４条第１号（その１）及び条例第３条第１１号関係の基準のうち公共公益施設に関する規定は、平成１８年改正法の施行の日（以下「平成１８年改正法施行日」という。）後に建築工事に着手する建築物の建築について適用し、平成１８年改正法施行日までに建築工事に着手する建築物の建築については、なお従前の例によるものとし、平成１８年改正法施行日までは、この告示による改正後の法第３４条第１４号の基準は、この告示による改正前の法第３４条第１０号の基準（以下「旧基準」という。）と置き換えて、市街化調整区域内の開発行為等について旧基準を適用する。

３　平成１８年改正法施行日までは、この告示による改正後の「宮崎市市街化調整区域内の立地に関する審査基準」における法及び令の各規定は、平成１８年改正法による改正前の法及び「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令」（平成１８年政令第２７３号）による改正前の令の相当規定と読み替えるものとする。

附　　則　（平成１９年１１月２９日宮崎市告示第５３９号）

この告示は、平成１９年１１月３０日から施行する。

（旧）

附　則　（平成１３年１２月１９日宮崎市告示第３６３号）

１　この基準は、平成１４年１月１日（以下、「施行日」という。）から施行する。

２　この基準は、施行日以後の開発許可等に係る申請について適用し、施行日前の開発許可等に係る申請については、なお従前の例による。

附　則　（平成１４年６月２０日宮崎市告示第２２０号）

この告示は、平成１４年７月１日から施行する。

附　則　（平成１７年６月６日宮崎市告示第１１３号）

１　この告示は、平成１７年７月１日（以下、「施行日」という。）から施行する。

２　この告示による改正後の基準は、施行日以後の開発許可等に係る申請について適用し、施行日前の開発許可等に係る申請については、なお従前の例による。

附　則　（平成１７年１２月１４日宮崎市告示第４６３号）

１　この告示は、平成１８年１月１日から施行する。

２　この告示による改正後の「宮崎市市街化調整区域内の立地に関する審査基準」は、施行日以後の開発許可等の申請について適用し、施行日前の開発許可等の申請については、なお従前の例による。

３　条例第３条第１１号の既存宅地建築物に関する規定にかかわらず、平成１２年改正法による改正前の都市計画法第４３条第１項第６号ロの確認を受けた土地において行う自己の居住又は業務の用に供する建築物の新築、改築又は用途の変更については、同法の施行日から起算して５年を経過する日までの間は、同法附則第６条第１項によるものとする。

附　則　（平成１９年６月１３日宮崎市告示第２８０号）

１　この告示は、公表の日から施行する。

２　この告示による改正後の法第３４条第１号（その１）及び条例第３条第１１号関係の基準のうち公共公益施設に関する規定は、平成１８年改正法の施行の日（以下「平成１８年改正法施行日」という。）後に建築工事に着手する建築物の建築について適用し、平成１８年改正法施行日までに建築工事に着手する建築物の建築については、なお従前の例によるものとし、平成１８年改正法施行日までは、この告示による改正後の法第３４条第１４号の基準は、この告示による改正前の法第３４条第１０号の基準（以下「旧基準」という。）と置き換えて、市街化調整区域内の開発行為等について旧基準を適用する。

３　平成１８年改正法施行日までは、この告示による改正後の「宮崎市市街化調整区域内の立地に関する審査基準」における法及び令の各規定は、平成１８年改正法による改正前の法及び「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令」（平成１８年政令第２７３号）による改正前の令の相当規定と読み替えるものとする。

附　　則　（平成１９年１１月２９日宮崎市告示第５３９号）

この告示は、平成１９年１１月３０日から施行する。

（新）

附　　則　（平成２２年３月８日宮崎市告示第１２４号）

この告示は、平成２２年３月２３日から施行する。

附　　則　（平成２３年２月１７日宮崎市告示第８２号）

この告示は、平成２３年４月１日から施行する。

附　　則　（平成２４年３月８日宮崎市告示第１２２号）

この告示は、平成２４年４月１日から施行する。

附　　則　（平成２５年３月２７日宮崎市告示第１９９号）

この告示は、平成２５年４月１日から施行する。

附　　則　（平成２７年３月２７日宮崎市告示第１９１号）

この告示は、平成２７年４月１日から施行する。

附　　則　（平成３０年４月２日宮崎市告示第２３１号）

この告示は、平成３０年４月１６日から施行する。

附　　則　（令和４年３月３０日宮崎市告示第２０９号）

１　この告示は、令和４年４月１日から施行する。

２　この告示による改正後の基準は、この告示の施行日以後の開発許可等の申請について適用し、施行日前の開発許可等に係る申請については、なお従前の例による。

（旧）

附　　則　（平成２２年３月８日宮崎市告示第１２４号）
この告示は、平成２２年３月２３日から施行する。

附　　則　（平成２３年２月１７日宮崎市告示第８２号）
この告示は、平成２３年４月１日から施行する。

附　　則　（平成２４年３月８日宮崎市告示第１２２号）
この告示は、平成２４年４月１日から施行する。

附　　則　（平成２５年３月２７日宮崎市告示第１９９号）
この告示は、平成２５年４月１日から施行する。

附　　則　（平成２７年３月２７日宮崎市告示第１９１号）
この告示は、平成２７年４月１日から施行する。

附　　則　（平成３０年４月２日宮崎市告示第２３１号）
この告示は、平成３０年４月１６日から施行する。