

宮崎市開発審査会付議基準

(平成13年12月19日宮崎市告示第364号)

宮崎市都市整備部開発審査課

○都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホの取扱い
について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

開発審査会付議基準（法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホ）

第1号 運動・レジャー等の施設を構成する建築物・・・・・・・・・・ 3
第2号 削除・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
第3号 地域振興のための技術先端型工場等・・・・・・・・・・ 6
第4号 物流結節点等周辺における流通業務施設・・・・・・・・・・ 8
第5号 介護保険法が適用される有料老人ホーム・・・・・・・・・・ 10
第6号 介護保険法が適用される介護老人保健施設・・・・・・・・・・ 12
第7号 都市計画法に基づく許可等により建築等が行われた後、相当期間
適正に利用された建築物等のやむを得ない事情による用途変更・・ 13
第8号 削除・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
第9号 産業廃棄物の中間処理施設及び最終処分場に設けられる
管理施設等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
第10号 市街化調整区域に存する病院のやむを得ない事由による移転改築・・ 17
その他・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19

○施行期日・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21

○ 都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホの取扱いについて

1. 趣旨等

都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホの規定においては、「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」について、開発審査会の議を経たのち許可するものとされている。

本基準は、法第34条第1号から第13号までに規定される定型的な開発行為等に属しない次号に掲げる開発行為等について、許可事務の迅速化、適正化等の観点から開発審査会へ付議し、又は本市が許可を行う場合の指針を定めたものであって、開発許可事務の公平性、透明性の確保を目的としている。また、本基準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（法第43条）についても準用されるものである。

なお、本基準が適用される開発行為等の特殊性、多様性等に鑑み、開発行為等の適正性、妥当性を確保する観点から開発行為等の用途、目的、構造、規模等に照らし、必要に応じて本基準で想定していない事項についても審査事項とする場合があり、本基準に該当することによって、直ちに許可を行うことを意味するものではない。

さらに、1ha以上又は1ha未満で土地利用上重要なものと認められる土地利用計画については、当該土地利用につきあらかじめ調整を行うものとする。

2. 開発審査会付議基準（都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホ）

第1号	運動・レジャー等の施設を構成する建築物
第2号	削除
第3号	地域振興のための技術先端型工場等
第4号	物流結節点等周辺における流通業務施設
第5号	介護保険法が適用される有料老人ホーム
第6号	介護保険法が適用される介護老人保健施設
第7号	都市計画法に基づく許可等により建築等が行われた後、相当期間適正に利用された建築物等のやむを得ない事情による用途変更
第8号	削除
第9号	産業廃棄物の中間処理施設及び最終処分場に設けられる管理施設等
第10号	市街化調整区域に存する病院のやむを得ない事由による移転改築
その他	

審査会付議基準第 1 号

運動・レジャー等のための施設を構成する建築物
(概要) 自然休養村整備事業のための施設、運動・レジャー施設又は墓園である工作物（以下、「運動・レジャー施設等」という。）に必要不可欠な建築物を建築する目的で行う開発行為

- 1 この基準において、運動・レジャー施設等とは、次に掲げるものをいう。
 - (1) 都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号、以下「令」という。）第 1 条第 2 項に規定する第二種特定工作物以外の運動・レジャー施設等であって次に掲げるもの
 - ① 自然休養村整備事業のための施設
 - ② 令第 1 条第 2 項に規定する運動・レジャー施設又は墓園（墓地、埋葬等に関する法律（昭和 23 年法律第 48 号）に規定する墓地をいう。）の用途のものであって、その規模が 1 ha 未満であるもの
 - ③ キャンプ場、打席が建築物である打放しゴルフ練習場、マリーナ
 - (2) 令第 1 条第 2 項に規定する第二種特定工作物（当該第二種特定工作物と物理的及び機能的に不可分一体である併設建築物を含む。）
- 2 運動・レジャー施設等は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 申請地及び周辺において市等の土地利用計画がある場合は、当該計画と調整が図られたものであること。
 - (2) 当該運動・レジャー施設等の利用者数を勘案して、適切な規模の駐車場が設けられていること。
 - (3) 当該施設等の業態に照らし、危険防止等の必要かつ適切な処置が講じられていること。
 - (4) 周辺の環境上の対策が十分講じられたものであること。
- 3 建築物は、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 第二種特定工作物以外の運動・レジャー施設等に併設される建築物であって、次のいずれにも該当するもの
 - ① 当該運動・レジャー施設等の運営、管理又は利用のために必要不可欠なものであって、適切な規模のものであること。
 - ② 原則として当該運動・レジャー施設等の敷地内に設けられるものであること。
 - ③ 周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。
 - (2) 運動・レジャー施設等（墓園、ゴルフ練習場、マリーナ、及びゴルフ場を除く。）に併設される宿泊施設であって、次のいずれにも該当するもの
 - ① 当該運動・レジャー施設等の施設利用者のみを対象としたものであること。
 - ② 当該運動・レジャー施設等の目的及び利用者の属性等に照らし、当該施設の利用増進等のため宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、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。
 - ③ 建築物の規模、設計等が当該運動・レジャー施設等の利用者数等を勘案して、適切なも

のであること。

④ 原則として当該運動・レジャー施設等の敷地内に設けられるものであること。

- 4 建築物の用途、目的、規模等を勘案し、周辺の住環境、営農環境等に支障とならないよう建築物の配置等必要に応じて適切な措置を講じたものであること。
- 5 道路交通の集中・発生が予想される開発行為等にあつては、道路管理者、宮崎県公安委員会等関係機関との協議が整っていること。
- 6 当該運動・レジャー施設等及び併設建築物は、自然公園法（昭和32年法律第161号）その他の関係法令等に適合したものであること。
- 7 1ha以上又は1ha未満で土地利用上重要なものと認められる開発行為については、当該土地利用につき調整が図られたものであること。

審査会付議基準第2号 削除

審査会付議基準第3号

地域振興のための技術先端型工場等
(概要) 市街化調整区域における地域振興に資する技術先端型業種の工場等を建築する目的で行う開発行為

- 1 本基準において、地域振興に資する技術先端型工場等とは、申請者の自己の業務用に供するものであって、次に掲げる業種の工場又は研究所をいう。
 - (1) 医薬品製造業
 - (2) 電子応用装置製造業
 - (3) 電子計測器製造業
 - (4) 通信機械器具・同関連機械器具製造業
 - (5) 電子計算機・同付属装置製造業
 - (6) 電子部品・デバイス製造業
 - (7) 医療用機械器具・医療用品製造業
 - (8) 光学機械器具・レンズ製造業

- 2 開発行為は、技術先端型工場等の建築等を目的とするものであって、次の各号のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 市内外間に係る貨物運送等の効率化、迅速化等に資するため、宮崎空港又は東九州自動車道宮崎西インターチェンジ及び清武インターチェンジが有する物流機能の活用を目的とするものであること。
 - (2) 次に掲げる既存工業団地の機能と密接連携を図ることを目的とするものであって、当該工業団地内に立地困難と認められるもの
 - ① 宮崎テクノリサーチパーク・佐土原町工業団地
 - ② 佐土原中央工業団地
 - ③ 石崎工業団地
 - ④ 花見工業団地
 - (3) 市街化調整区域に存する清浄な空気・水、景観、自然緑地等の優れた自然環境の活用を必要とするもの
 - (4) 上記に掲げるもののほか地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案して、申請地に立地することがやむを得ないと認められる特段の事情を有するもの

- 3 申請地は、次のいずれかに該当すること。
 - (1) 2(1)の宮崎空港が有する物流機能の活用を目的とする場合にあっては、当該空港から概ね半径500m以内の別に定める区域（宮崎空港ターミナルビル以南の区域を除く。）に敷地の過半以上が含まれるものであって、幅員9m以上の国道、県道又は市道に接していること。

- (2) 2(1)の東九州自動車道宮崎西インターチェンジが有する物流機能の活用を目的とする場合にあっては、当該インターチェンジから概ね半径1km以内の別に定める区域内に敷地の過半以上が含まれるものであって、幅員9m以上の国道、県道又は市道に接していること。
 - (3) 2(1)に東九州自動車道清武インターチェンジが有する物流機能の活用を目的とする場合にあっては、国道269号大久保交差点から概ね1km以内の別に定める区域内に敷地の過半以上が含まれるものであって、幅員9m以上の国道、県道又は市道に接していること。
 - (4) 2(2)の既存工業団地の機能と密接連携を目的とする場合にあっては、当該工業団地から概ね半径500m以内の別に定める区域内に敷地の過半以上が含まれるものであって、幅員9m以上の国道、県道又は市道に接していること。
 - (5) 2の(3)又は(4)に該当する場合にあっては、当該目的に照らし合理的な位置であること。
- 4 当該土地利用計画等が、次のいずれにも該当すること。
- (1) 本市における地域雇用の創出等地域振興に資すると認められるものであること。
 - (2) 騒音、排水等について、十分な対策を講じたものであること。
 - (3) 建築物の最高高さは、原則として10m以下であること。
 - (4) 建築物の用途、目的、規模等を勘案し、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、緩衝緑地帯の設置等必要に応じて適切な措置を講じたものであること。
 - (5) 車両の乗り入れ口は、次のいずれにも該当すること。
ただし、道路交通の機能上支障がないことにつき、道路管理者等と協議が整った場合は、この限りでない。
 - ① 国道等に面し、直接乗り入れするものであること。
 - ② 乗り入れ口の有効幅員（歩道等の切り下げ等により確保される有効幅員をいう。）は、9m以上確保されていること。
 - (6) 2(3)及び(4)の開発行為等であって、申請地近隣に市街化区域が存する場合は、建築物の用途、規模等を総合的に勘案して、当該区域への立地が困難又は不相当と認められるものであること。
 - (7) 申請地（3(5)に規定するものを除く。）が、3に規定する別に定める区域の内外にわたる場合において、主要な幹線道路又は河川等により当該敷地が分断されるときは、当該分断された相互の敷地が既存の施設を利用して迂回することなく直接通行可能であり、当該既存施設の一般の利用に著しい影響を与えず、かつ、敷地としての一体的な土地利用効果が得られると認められる場合を除き、内外にわたることはできないものとする。
- 5 各法令等に基づく上位計画に適合したものであること。
- 6 1ha以上又は1ha未満で土地利用上重要なものと認められる開発行為については、当該土地利用につき調整が図られたものであること。

審査会付議基準第 4 号

物流結節点等周辺における流通業務施設

(概要)

市街化調整区域内の物流結節点等である工業団地、空港、高速自動車国道のインターチェンジ各周辺において、既存ストックである当該物流機能の活用、強化等を図ることを目的とした流通業務施設を建築する目的で行う開発行為

- 1 本基準において流通業務施設とは、申請者の自己の業務用に供するものであって、次のいずれかに該当するものをいう。
 - (1) 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第 83 号）に規定する貨物自動車運送事業のうち一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送を除く。）又は特定貨物自動車運送事業の用に供する施設
 - (2) 倉庫業法（昭和 31 年法律第 121 号）第 2 条に規定する倉庫業の用に供する倉庫（トランクルームを除く。）

- 2 開発行為は流通業務施設を目的とするものであって、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 市内外間に係る貨物運送等の効率化、迅速化等に資するため、主として宮崎空港又は東九州自動車道宮崎西インターチェンジ及び清武インターチェンジを介して運搬される貨物保管又は運送を目的とする施設であること。
 - (2) 次に掲げる既存工業団地に係る貨物運送等の効率化、迅速化等に資するため、主として当該工業団地内事業所の貨物保管又は運送を目的とする施設であって、当該工業団地内に立地困難と認められるものであること。
 - ① 宮崎テクノリサーチパーク・佐土原町工業団地
 - ② 佐土原中央工業団地
 - ③ 石崎工業団地
 - ④ 花見工業団地

- 3 申請地は、幅員 9 m 以上の国道、県道、市道に接するものであって、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 2 (1) の宮崎空港を介して運搬される貨物保管又は運送を目的とする施設にあっては、当該空港から概ね半径 500m 以内の別に定める区域に敷地の過半以上が含まれるものであること。
 - (2) 2 (1) の東九州自動車道宮崎西インターチェンジを介して運搬される貨物保管又は運送を目的とする施設にあっては、当該インターチェンジから概ね半径 1 km 以内の別に定める区域に敷地の過半以上が含まれるものであること。
 - (3) 2 (1) の東九州自動車道清武インターチェンジを介して運搬される貨物保管又は運送を目的とする場合にあっては、国道 269 号大久保交差点から概ね半径 1 km 以内の別に定める区域内に敷地の過半以上が含まれるものであって、幅員 9m 以上の国道、県道又は市道に接していること。

- (4) 2(2)の既存工業団地内事業所の貨物保管又は運送を目的とする施設にあっては、当該工業団地から概ね半径500m以内の別に定める区域に敷地の過半以上が含まれるものであること。
- 4 当該土地利用計画等が、次のいずれにも該当するものであること。
- (1) 騒音、排水等について、十分な対策を講じたものであること。
 - (2) 建築物の最高高さは、原則として10m以下であること。
 - (3) 建築物の用途、目的、規模等を勘案し、周辺の住環境、営農環境等に支障とならないよう、建築物の配置、緩衝緑地帯の設置等必要に応じて適切な措置を講じたものであること。
 - (4) 車両の乗り入れ口は、次のいずれにも該当すること。
ただし、道路交通の機能上支障がないことにつき、道路管理者等と協議が整った場合は、この限りでない。
 - ① 国道等に面し、直接乗り入れするものであること。
 - ② 乗り入れ口の有効幅員（歩道等の切り下げ等により確保される有効幅員をいう。）は、9m以上確保されていること。
 - (5) 申請地が、3に規定する別に定める区域の内外にわたる場合において、主要な幹線道路又は河川等により当該敷地が分断されるときは、当該分断された相互の敷地が既存の施設を利用して迂回することなく直接通行可能であり、当該既存施設の一般の利用に著しい影響を与えず、かつ、敷地としての一体的な土地利用効果が得られると認められる場合を除き、内外にわたることはできないものとする。
- 5 当該流通業務施設の立地について、運輸担当部局、道路管理者、宮崎県公安委員会等関係機関との協議が整っていること。
- 6 1ha以上又は1ha未満で土地利用上重要なものと認められる開発行為については、当該土地利用につき調整が図られたものであること。

審査会付議基準第5号

介護保険法が適用される有料老人ホーム

(概要)

介護保険法に規定する特定施設及び地域密着型特定施設としての有料老人ホームであって、当該施設の設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものを建築する目的で行う開発行為

- 1 建築物は、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介護保険法（平成9年法律第123号、以下同じ。）が適用されるものであって、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 介護保険法に規定する地域密着型特定施設のうち、当該事業計画から利用対象者の過半が申請地周辺の市街化調整区域に居住している者の利用に供されるものであることが本市の老人福祉担当部局において認められたものであって、既存集落内又は既存集落からおおむね50m以内に立地するもの
 - (2) 介護保険法に規定する特定施設又は地域密着型特定施設（上記(1)に該当するものを除く。）のうち、市街化調整区域に現に立地されている医療施設が有する医療機能と密接連携して立地する必要があることが本市の老人福祉担当部局において認められたものであって、当該医療施設の隣接地等に立地するもの
この場合の「密接に連携」とは、当該医療施設と経営主体が同一と認められるものであること、又は当該医療施設と協力契約を結ぶことにより、当該有料老人ホーム入所者が医療施設の有する医療機能を利用することをいい、「隣接地等」とは、医療施設の隣接地のほか各施設間の往来に支障がなく、その距離が通常協力病院と同一敷地と考えられる程度の位置にある土地をいう。
 - (3) 既存の医療施設又は社会福祉施設の再活用を図るため、介護付有料老人ホームへの転換を目的とするもの
- 2 当該有料老人ホームの設置及び運営が宮崎県指導指針の基準に適合しており、かつ独立行政法人福祉医療機構等の公的融資を受けて建設されるものであること。
ただし、公的融資を受けられないものであっても、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図られることが確実と判断されるものについては、この限りでない。
- 3 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こと。
- 4 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り分譲方式のものではないこと。
- 5 申請地は、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。）に接していること。ただし、次に掲げる開発行為等はこの限りでない。
 - (1) 法第33条第1項第2号の技術基準が適用される開発行為
 - (2) 既存の病院又は社会福祉施設の再活用を図る開発行為等

(3) 入所者数が小規模である場合等道路の交通機能上及び安全上支障がないと認められる開発行為等

6 建築物の用途、目的、規模等を勘案し、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たものであること。

7 1 ha 以上又は 1 ha 未満で土地利用上重要なものと認められる開発行為については、当該土地利用につき調整が図られたものであること。

審査会付議基準第 6 号

介護保険法が適用される介護老人保健施設
(概要) 市街化調整区域における介護保険法に基づく介護老人保健施設を建築する目的で行う開発行為

- 1 建築物は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 介護保険法に規定する介護老人保健施設であること。ただし、社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）第 2 条第 3 項に規定する第二種社会福祉事業の用に供するものを除く。
 - (2) 介護保険法に基づく宮崎県知事の開設許可を受けることが確実と見込まれるものであること。
 - (3) 申請者の自己の業務用（販売又は賃貸等を目的する業務用を除く。）に供するものであること。
- 2 当該建築物の立地が次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 市街化調整区域に現に立地されている病院（「介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準（平成 11 年厚生省令第 40 号）」第 30 条に規定する協力病院をいう。）が有する医療機能と密接に連携する必要があることが本市の福祉部局において認められるものであって、当該病院の隣接地等において立地するもの
この場合の「密接に連携」とは、当該病院と経営主体が同一であると認められるものであること、又は当該病院と協力契約を結ぶことにより、当該介護老人保健施設入所者が当該病院等の有する医療機能を利用することをいい、「隣接地等」とは、当該病院等の隣接地のほか施設間の往来に支障がなく、その距離が通常同一敷地と考えられる程度の位置にある土地をいう。
 - (2) 既存の医療施設又は社会福祉施設の再活用を図るため、介護老人保健施設への転換を目的とするもの
- 3 申請地及び建築物の規模は、各地域の要介護老人数を踏まえて見込まれる当該地域の需要を考慮した適切な規模のものであること。
- 4 申請地は、原則として幅員 6 m 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。）に接していること。ただし、次に掲げる開発行為等はこの限りでない。
 - (1) 法第 33 条第 1 項第 2 号の技術基準が適用される開発行為
 - (2) 既存の病院又は社会福祉施設の再活用を図る開発行為等
- 5 建築物の用途、目的、規模等を勘案し、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たものであること。
- 6 1 ha 以上又は 1 ha 未満で土地利用上重要なものと認められる開発行為については、当該土地利用につき調整が図られたものであること。

審査会付議基準第7号

都市計画法に基づく許可等により建築等が行われた後、相当期間適正に利用された建築物等のやむを得ない事情による用途変更

(概要)

市街化調整区域内の建築許可等（都市計画法第43条許可、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第60条適合証明等）により建築された建築物又は建設された第一種特定工作物の用途変更

- 1 本基準において、「建築許可等により建築された建築物又は建設された第一種特定工作物（以下「許可建築物等」という。）」とは、次に掲げるものをいう。
 - (1) 都市計画法第29条第1項各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建築物又は第一種特定工作物
 - (2) 都市計画法第43条に基づく許可を受けた建築物又は第一種特定工作物
 - (3) 建築基準法第6条に基づく建築確認を受けた建築物又は第一種特定工作物

- 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建築物等に係る所有者の変更を含むものとする。

- 3 許可建築物等は、一定期間適法に使用されたものであること。

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。

 - (1) 許可建築物等の建築主又は建設主（許可建築物等が住宅の場合にあっては、当該建築主の世帯の生計維持者を含む。）の病気、死亡、通勤不可能な遠隔地への転勤、抵当権の実行等によるものであること。
 - (2) 許可建築物等の建築主又は建設主の倒産等により事業の継続が困難となったものであること。

- 4 申請が許可建築物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。
 - (1) 申請建築物等が専用住宅以外の場合にあっては、前号(1)又は(2)のいずれかの事情によるものであること。
 - (2) 申請建築物が専用住宅の場合にあっては、次の事由のいずれかに該当すること。
 - ① 前号(1)に掲げる事情によるものであること。
 - ② 許可建築物が建築後相当期間経過していること。
 - ③ 申請者が現在まで相当期間居住していること、又は当該住宅の除却後1年以内の申請であって、当該除却時まで申請者が相当期間居住していたこと。

- 5 申請建築物又は第一種特定工作物（以下、「申請建築物等」という。）は、次のいずれにも該

当するものであること。

(1) 申請者の自己用（販売又は賃貸等を目的とするものを除く。）として使用するものであること。ただし、都市計画法上適法に販売又は賃貸等を目的として建築された建築物で、現在も同一の用途に供している建築物については、この限りでない。

(2) 許可建築物等とほぼ同一の用途（物理的な用途をいう。）の建築物等であること。ただし、次に掲げる建築物等を除く。

- ① 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する廃棄物の分別、保管、収集、運搬、再生、処分等の用に供する建築物等
- ② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律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等
- ③ 高圧ガス保安法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等
- 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等
- 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号の建築物等
- ⑥ 居酒屋その他主に酒類を提供する飲食店

(3) 申請建築物等の規模は、それぞれ次によるものであること。

- ① 建築物の場合にあつては、許可建築物の床面積の1.5倍以下（申請建築物が専用住宅の場合にあつては、許可建築物の床面積の1.5倍又は280㎡以下）であること。
- ② 第一種特定工作物の場合にあつては、当該工作物の構造、設備等から見て、用途変更後の事業活動が従前の事業活動とほぼ同程度であり、周辺の土地利用状況等からみて適切なものであること。

6 申請地は、原則として許可建築物等と同一の敷地の範囲内であること。

ただし、申請建築物が専用住宅であつて、次のいずれにも該当する場合は、この限りでない。

- (1) 申請建築物の敷地拡張に合理的事情が存すること。
- (2) 許可建築物の敷地を含む敷地面積が許可建築物の敷地面積の1.5倍又は500㎡以下であること。

7 申請建築物が住宅の場合にあつては、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、申請者が当該住宅に現に居住している場合、又は当該住宅の除却後1年以内の申請であつて、申請者が除却時まで当該住宅に居住していた場合を除く。

8 許可建築物等を改築又は改設する場合にあつては、許可建築物等の除却から1年以内に行うものであること。

9 建築物等の用途、目的、規模等を勘案し、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たものであること。

10 本基準は、許可建築物等の用途変更を行う場合、又は用途変更と建築等を同時に行う場合の申請に適用する。

審査会付議基準第8号 削除

審査会付議基準第9号

産業廃棄物の中間処理施設及び最終処分場に設けられる管理施設等

(概要)

市街化調整区域における産業廃棄物の中間処理に係る施設及び最終処分場に設けられる最小限必要な事務所等を建築する目的で行う開発行為

1 中間処理施設は、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 建築物等は、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。以下「廃棄物処理法」という。）第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設に該当しない産業廃棄物の中間処理に係る施設であって、資源の有効な利用の促進に関する法律（平成3年法律第48号）第2条第13項に規定する「指定副産物」のうち、木材、コンクリート廃材又はアスファルト・コンクリート廃材を破碎し、再資源化するための建築物又は産業廃棄物処理に係る第一種特定工作物であること。
- (2) 管理事務所、保管施設、便所等の附属建築物については、管理上必要と認められる最小限のものであること。
- (3) 申請地は、周辺の土地利用に支障を及ぼさない位置にあること。
- (4) 申請者は、廃棄物処理法第14条に規定する産業廃棄物処理業の許可を得た者又は許可を受ける見込みのある者であり、開発許可等の申請に当たっては、宮崎市産業廃棄物適正処理指導要綱に基づく事前協議終了通知書又は許認可証の写しを添付すること。

2 最終処分場に設けられる管理施設は、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 建築物は、廃棄物処理法第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設である最終処分場に設けられる管理事務所等である建築物であること。
なお、当該建築物は、廃棄物処理法第15条に基づく産業廃棄物処理施設である最終処分場の許可を得た、又は許可を受ける見込みのある処理施設の区域内に設けられるものであり、当該建築物の敷地は、建築のために最小限必要とする範囲とする。
- (2) (1)に掲げるもののほか、1の(2)、(3)及び(4)を準用する。

審査会付議基準第10号

市街化調整区域に存する病院のやむを得ない事由による移転改築
(概要) 平成18年改正法施行日前から市街化調整区域に存する病院のやむを得ない事由による移転改築

- 1 移転改築に係る病院（以下、「既存病院」という。）は、平成18年改正法の施行の際（平成19年11月30日）、市街化調整区域に現に存していた、又は施行日前までに建築工事に着手した医療法（昭和22年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院であり、建築後概ね20年以上経過していること。
- 2 申請に係る移転改築は、次のいずれにも該当し、理由書等において、許可後における既存病院を廃止（従前地を病院として利用しないこと）することを確約できるものであること。
 - (1) 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。
 - (2) 既存病院の老朽化等に伴う環境・機能改善、耐震性不足等に伴う安全性能の確保が必要と認められること。
 - (3) 既存病院の敷地が狭あい、かつ、敷地の拡張が困難であり、移転改築がやむを得ないと認められること。
- 3 申請者は、既存病院の建築主と同一の者（当該建築主の一般承継人を含む。）であること。
- 4 当該開発行為に係る次の事項について、所管部局との協議・調整が確認できること。
 - (1) 医療施策の観点から支障がないものであること。
 - (2) 予定建築物の設置及び運営について、国が定める基準に適合する優良なものとして、所管法令に規定する認可等の手続きが完了、又は協議・調整がなされていること。
- 5 当該開発行為に係る区域及び規模等は、次のいずれにも該当することとする。ただし、医療施策等に係る開発行為、申請地で行う特段の事由を有するものとして所管部局が認める場合は、この限りではない。
 - (1) 開発区域は、既存病院と同じ中学校区域に存する既存集落内又はその50m以内で隣接する区域にあること。
 - (2) 開発区域の面積は、従前の敷地面積の1.5倍以内であること。
 - (3) 予定建築物は、既存病院に比して規模、構造、設備等が過大でないこと。
 - (4) 申請は、原則として、病床数の増加等が生じないものであること。
- 6 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以上の道路に接していること。

この他、患者等の搬送手段の確保等が必要となる土地利用にあつては、所管部局、道路管理者、宮崎県公安委員会等との十分な調整が図られたものであること。

- 7 公共施設の現在の整備状況及び整備計画以外に、申請地の周辺において当該開発行為等の立地に起因した市等行政による新たな公共施設整備の必要性が生じないものであること。
ただし、当該公共施設所管部局において、公益上、当該公共施設の整備を行う特段の必要性があると認める場合は、この限りでない。
- 8 病院の機能、規模等を勘案し、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たものであること。
- 9 1 ha 以上又は1 ha 未満で土地利用上重要なものと認められる開発行為については、当該土地利用につき調整が図られたものであること。

審査会付議基準 その他

(概要)

審査会付議基準第1号から第9号に掲げるもの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、開発審査会に付議することができる。

1 開発行為等は、申請地の位置及び規模並びに建築物等の用途、目的及び規模等に応じて、次に定める事項に該当するものであること。

(1) 当該開発行為等が次のいずれかに該当するものであること。

① 法第34条第12号、付議基準第1号から第9号に規定した各基準に適合しない部分があるが、各基準を規定した趣旨に合致する開発行為等で、申請地で行う特段の事由を有するため、市街化区域で行うことが困難又は著しく不相当と認められるもの

② 行政上の制度改正、公的施策等に係る開発行為等であって、当該制度又は施策等の所管部署が市街化区域で行うことが困難又は著しく不相当である特段の事由を有すると認めるもの

③ 付議基準第1号から第9号、及び上記に該当しない開発行為等で、既存コミュニティの維持等地域の特性、社会・経済状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等の諸事情を総合的に勘案し、申請地で行う特段の事由を有するため、市街化区域で行うことが困難又は著しく不相当と認められるもの

(2) 公共施設の現在の整備状況及び整備計画以外に、申請地周辺において当該開発行為等の立地に起因した市等行政による新たな公共施設整備の必要性が生じないものであること。

ただし、当該公共施設所管部局において、公益上、当該公共施設の整備を行う特段の必要性があると認める場合は、この限りでない。

(3) 農林水産業、商工業等経済の観点から支障のない土地利用であること。

(4) 宮崎市都市計画マスタープランその他の行政施策上支障のない土地利用であること。

(5) 大量の道路交通の集中・発生が予想される土地利用にあつては、道路管理者、宮崎県公安委員会等との十分な調整が図られたものであること。

(6) 申請地の位置が適切なものと認められるものであること。

(7) 建築物等は、申請者の自己用（販売又は賃貸等を目的するものを除く。）として使用するものであること。ただし、都市計画法上適法に販売又は賃貸等を目的として建築された建築物で、現在も同一の用途に供している建築物については、この限りでない。

(8) 騒音、水質汚濁、大気汚染、日照等による申請地周辺の居住・営農環境等に支障とならないよう、建物の配置、緩衝緑地帯の設置等必要に応じ適切な措置を講じたものであること。

(9) 原則として給排水設備、便所が適切に備えられたものであること。

ただし、当該建築物等利用者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、この限りでない。

2 申請地は、原則として次に掲げる区域に含まれる土地ではないこと。

ただし、所管部署との協議・調整を経て、土地利用上支障がないと認められる場合かつ(4)から(9)の区域においては安全上及び避難上の対策が実施されていると認められる場合を除く。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）に規定する農用地区域
- (2) 自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）に規定する自然公園の区域
- (3) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）に規定する保安林の区域
- (4) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に規定する災害危険区域
- (5) 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）に規定する地すべり防止区域
- (6) 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）に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- (7) 砂防法（明治 30 年法律第 29 号）に規定する砂防指定地の区域
- (8) 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）に規定する土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域
- (9) 水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第 1 項第 4 号の洪水浸水想定区域
- (10) その他保全を図ることが必要な区域

3 1 ha 以上又は 1 ha 未満で土地利用上重要なものと認められる開発行為については、当該土地利用につき調整が図られたものであること。

附 則

- 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15年2月3日宮崎市告示第28号）

この告示は、公表の日から施行する。

附 則（平成15年4月21日宮崎市告示第142号）

この告示は、公表の日から施行する。

附 則（平成20年9月19日宮崎市告示第376号）

この告示は、平成20年10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200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12月16日宮崎市告示第730号）

この告示は、平成28年1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。