

法第34条第14号に係る佐世保市開発審査会提案基準

1) . 一般提案基準

	佐世保市開発審査会提案基準	報告	諮問
基準 1	農家等の二、三男等の分家住宅	○	
基準 2	収用対象事業の施行に伴う建築物等	○	
基準 3	既存集落内の自己用住宅	○	
基準 4	既存建築物の建替え等	△	△
基準 5	災害危険区域等の建築物の移転	○	
基準 6	地区集会所	○	
基準 7	(廃止)		
基準 8	許可を受けた土地におけるやむを得ない事情による用途変更等	○	
基準8の2	既存建築物を活用した観光振興等による地域再生のための用途変更		○
基準8の3	既存建築物の賃貸住宅への用途変更	○	
基準 9	指定大規模既存集落内の自己用住宅	○	
基準10	指定大規模既存集落内の分家住宅	○	
基準11	指定大規模既存集落内の小規模工場等	○	
基準12	社寺、仏閣及び納骨堂		○
基準13	市街化調整区域を対象とした研究施設		○
基準14	既存事業所の従業員の寮、寄宿舎等		○
基準15	自然的土地利用と調和のとれたレクリエーション施設		○
基準16	地域経済牽引事業の用に供する施設である建築物		○
基準17	特定流通業務施設		○
基準18	有料老人ホーム	○	
基準19	介護保健法に基づく介護老人保健施設		○
基準20	既存の土地利用を適正に行うため必要最低限の管理施設		○
基準21	既存住宅の増改築のためのやむを得ない敷地拡大		○
基準22	市街化区域と市街化調整区域にまたがる住宅		○
基準23	既存権利の未届けによる特別措置		○
基準24	既存権利未行使による救済措置		○
基準25	(廃止)		
基準26	大工等の作業場、資材置き場等	△	△
基準27	従前から宅地であることが確認できる土地における建築行為または防災避難のための開発行為	○	
基準28	線引き前から所有する土地における自己用住宅	○	

2) . 個別提案基準

一般提案基準に定めるもののほか、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、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当であるもので、都市計画法第34条第14号の趣旨に照らしてやむを得ないものと、市長が認めたもの。

〔基準 3〕

既存集落内の自己用住宅

(開発審査会一般提案基準)

既存集落内の自己用住宅で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないとして市長が認めるものについては、開発審査会の議を経て許可することができる。

※「既存集落」とは、例えば町村合併前の旧町村役場を中心として発達した集落など地形、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みた社会的条件に照らして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、相当数（概ね50戸を基準とし、40戸を最低とする。）の建築物（車庫、物置等附属建築物は含まないが、工場、学校等は含む）が連たん（建築物の敷地相互間の距離が原則として50m程度以内であること）している集落

※ 連たんの状況を一定の区域の範囲内における建築物の集中の程度により判断する場合、当該一定の区域としては、原則として少なくとも半径100mまでの区域又は3ヘクタールの区域を対象とする。

1. 申請に係る土地は、次の各号に該当するものであること。

- (1) 自然的社会的要件に照らして独立して一体的な日常生活圏を構成する地域であって、おおむね50戸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ること。
- (2) 申請者が線引き以前から保有している土地（保有していた者から相続等により取得した土地を含む。）であること。
ただし、収用対象事業による建築物の移転等の事情により線引き後に土地を取得した場合については、線引き以前から有していたものとみなす。
- (3) 開発（敷地）面積は500平方メートル以下であること。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はない。

2. 予定建築物は、自己の居住の用に供する専用住宅であること。

〔基準 4〕

既存建築物の建替え等

(開発審査会一般提案基準)

市街化調整区域に存する建築物で、従前の床面積の 1.5 倍を超える建替え等について、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないとして市長が認めるものについては、開発審査会の議を経て許可することができる。

1. 申請者の資格及び既存建築物の経緯について

- (1) 既存建築物は、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前から存する建築物又は、都市計画法の許可若しくは確認を受け建築された建築物であること。

2. 敷地について

- (1) 従前の建築物の敷地の範囲内であること。
- (2) 従前の自己用住宅の敷地が著しく過小である場合等で、敷地増を図る場合にあっては、従前の 1.5 倍以内又は、500 平方メートル以内であること。

3. 建築物の用途、構造について

- (1) 原則として、従前の建築物と同一の用途であること。
- (2) 予定建築物の規模、構造、設備等が従前のものに比較して過大ではなく、かつ、周辺の土地利用の状況からみて適切なものであること。

4. 建替え後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の 1.5 倍以下であるもので、従前の建築物と構造及び用途がほぼ同一である場合は、許可を要しない「改築」として取り扱う。

5. 都市計画法の許可を受け建築された建築物の改築で、許可要件で規模が制限されているものは、その制限以内とする。

6. 開発審査会へ事後報告とする案件は、専用住宅若しくは共同住宅の用途に供する既存建築物の建替え等とし、これ以外の用途に供するものは、一般提案基準の審査案件とする。

〔基準 5〕

災害危険区域等の建築物の移転

(開発審査会一般提案基準)

災害危険区域等に存する建築物の移転等で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないとして市長が認めるものについては、開発審査会の議を経て許可することができる。

1. 申請者は、次の各号の一に該当するものであること。
 - (1) がけ地近接等危険住宅移転事業に伴い移転するもの。
 - (2) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 9 条第 3 項の勧告に基づき移転する者
 - (3) 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 24 条の規定による関連事業計画に基づき移転する者
 - (4) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 10 条第 1 項の命令に基づき移転する者
 - (5) 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 項の勧告に基づき移転する者
 - (6) 市長が発行する全壊又は流出の罹災証明書の交付を受けて、居住者が災害にあった日から 2 年以内に従前とほぼ同一規模の住宅（建築基準法別表第 2（い）項第 1 号に該当するもの。）の建築が完了し自ら居住する者
 - (7) その他の条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づき（1）から（6）までと同等と認められ移転する者
2. 申請に係る土地は、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 原則として、既存の集落内又はその周辺の土地であること。
 - (2) 開発（敷地）面積は専用住宅又は併用住宅にあつては 500 平方メートル以下、その他にあつては従前の 1.5 倍以下とする。ただし、土地利用上やむを得ない場合はこの限りではない。
 - (3) 農用地区域内の土地等ではないこと等、土地利用上の調整がとれている土地であること。
3. 予定建築物は、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 用途は従前と同一であり、周辺の土地利用上からみて適切なものであること。
 - (2) 構造は従前とほぼ同一であること。
 - (3) 延べ面積は、原則として従前の 1.5 倍以下であること。
4. 市街化区域に存する建築物を移転しなければならない場合については、当該市街化区域内に適地を確保することが困難又は著しく不適當な場合であること。

〔基準 6〕

地区集会所

(開発審査会一般提案基準)

町内会又は農家組合等が住民の集会、研修等を通じて住民の自治活動を推進することを目的として建築する集会所その他法第 29 条第 1 項第 3 号に規定する施設に準ずる施設で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないとして市長が認めるものについては、開発審査会の議を経て許可することができる。

1. 地区集会所がないか又は建物の老朽化等の理由によりその利用が困難であるため、住民多数の要望に基づき建築するものであること。
2. 管理規定等が定められており、適切な管理がなされると認められるものであること。
3. 建設に伴う経費について、国又は地方公共団体の補助が見込まれる等、財源が確実と認められるものであること。

〔基準7〕 (廃止)

従前から宅地であることが確認できる土地における建築行為または災害防止のための開発行為
(開発審査会一般提案基準)

市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前（以下、「従前」という。）から、すでに宅地であったことは確認できる土地における建築行為または災害防止のための開発行為で、次の基準の全てを満たすものに限り、開発審査会の議を経て許可することができる。

1. 従前から宅地であることの要件は、次の各号のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 土地又は建物の登記簿謄本若しくは固定資産税の課税証明等により、市街化調整区域とされた時点において宅地であったことが認められる土地
 - (2) 以下の諸資料、状況等を総合的に勘案した上で、市街化調整区域とされた時点における土地の状況が宅地であったことの蓋然性が極めて高いと認められる土地
 - ① 市街化調整区域とされた当時の航空写真
 - ② 市街化調整区域とされた当時の白地図
 - ③ 従前に、建築物を建築する目的で、農地法に基づく農地転用許可を受けた土地
 - ④ 従前に、建築基準法に基づく建築確認を受けた土地
 - ⑤ 公的機関の証明等
 - ⑥ 従前から、当該地の土地利用の経過及び状況を示すもの。
2. 許可基準
 - (1) 予定建築物の用途は、以下のいずれかに該当するものであること。
 - イ. その他の所有者又は借受人の自己用住宅（自己業務用との兼用住宅を含む）
 - ロ. 建築基準法別表第2（ろ）第2号に規定する、第2種低層住居専用地域内に建築することができる自己業務用建築物
 - ハ. 周辺の住環境及び土地利用との調整がとれ、かつ適正な、工場、事務所、店舗又は運動レジャー施設（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）に基づき営業許可又は届出を必要とするもの等娯楽施設を除く）の用途に該当する自己業務用建築物
 - (2) 予定建築物の規模等
 - イ. 原則として、建ぺい率は60%以下、容積率は200%以下とする。
ただし、他に建築物に関する規制があればこれに適合すること。
 - ロ. 建築物の高さは、原則として10メートル以下とする。
ただし、予定建築物の態様及び周囲の状況等から、やむを得ないと市長が認めた場合はこの限りではない。
 - (3) 従前から宅地であることが確認できる土地における建築行為または災害防止のための開発行為が、自己用住宅又は床面積の合計が150㎡以内の自己業務用の建築物以外の場合は、開発審査会個別諮問とする。
 - (4) 申請者の不動産未所有要件は問わないものとする。
 - (5) 該当する土地において、災害防止の為の開発行為を施工することが、やむを得ない合理的事情であると判断されるもの。

- 附則
1. この基準は、平成15年5月20日から施行する。
 2. この基準は、「既存宅地」の廃止に伴う経過措置が終了する、平成18年5月17日までの運用とする。

※1：「防災避難のための開発行為」とは、防災避難上有効と判断される造成行為を示し、宅地分割のための開発道路の新設による開発行為は認めない

〔基準 8〕 許可を受けた土地におけるやむを得ない事情による用途変更等

(開発審査会一般提案基準)

許可を受けた後住宅等をやむを得ず譲渡し、許可目的の以外の住宅等となるもの及び、譲受人が用途変更を伴う増築又は改築を行う建築物で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないとして市長が認めるものについては、開発審査会の議を経て許可することができる。

1. 用途変更について

この基準でいう「用途変更」とは、建築物の用途変更及び建築物の用途変更は生じないが、適格要件を有していたことにより適法に従前建築物を建築した者、若しくは従前建築物を取得し、現在まで使用していた者（以下（譲渡人）以外の者（譲受人）が、当該建築物を使用すること（以下、「属人性に係る用途変更」という。）をいう。

2. 適用の範囲

- (1) 分家住宅をやむを得ず譲渡し、分家住宅以外となるもの。
- (2) 農林漁業者住宅等をやむを得ず譲渡し、農林漁業者住宅以外となるもの。
- (3) (1)、(2) 以外で許可を受けて建築された建築物のやむを得ない事情による用途変更

3. 用途変更の範囲

- (1) 属人性に係る用途変更のみの場合
- (2) 店舗併用住宅等を専用住宅とする場合
- (3) 周辺の土地利用に照らし、適切なものと市長が認めた場合

4. 用途変更を伴う増築又は改築を行う場合の予定建築物の規模

予定建築物の規模は、従前建築物の 1.5 倍以下とする。

5. 申請者は、都市計画法に基づき許可を受けた者及び法の規定により許可不要の要件を備えていた者から譲り受けた譲受人とする。

6. 次の各号のすべてに該当するものであること。

- (1) 譲渡人が、相当期間適法に利用されてきたものであること。
- (2) 従前の敷地の区画の変更が生じないこと。
- (3) 譲渡人に対して許可を行った際の趣旨及び、譲渡人が譲受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、真にやむを得ない事情であること。
- (4) 当該建築物の建築又は譲渡及び譲受の行為並びに履行が、信義に従い誠実になされていること。

※1：「相当期間」とは、

① 許可又は許可不要で建築したものの場合、原則概ね 10 年以上。

② 使用者の変更があった場合、原則概ね 10 年以上居住または建築後概ね 20 年以上ただし、譲渡人が、死亡、転勤および物件が競売に係る等特段の理由がある場合、相当期間は問わない。

※2：「譲受人」の要件は、他に居住および宅地として適当な土地を所有しておらず、一般的に住居購入の必要性が認められるもの。

〔基準 8 の 2〕 既存建築物を活用した観光振興等による地域再生のための用途変更
(開発審査会一般提案基準)

市街化調整区域に現に存在する古民家等の建築物やその周辺の自然環境・農林漁業の営みを地域資源として観光振興等による地域再生のために活用する場合、許可申請の内容が次のいずれにも該当すると認められるものについては、開発審査会の議を経て許可することができる。

1. 対象となる既存建築物は、都市計画法上適法に建築されたものであること。
2. 既存建築物は、原則として 10 年以上適正に利用されたものであること。
3. 用途変更の事情は、次の (1) から (5) のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 生計維持者の死亡等の事情により居住を継続できなくなった場合
 - (2) 許可後に遠方地へ転居することになった場合
 - (3) 破産、競売又は多額の負債等の経済的事情による場合
 - (4) 高齢化等の事情による場合
 - (5) その他社会通念上やむを得ない事情として市長が認める場合
4. 変更後の用途は、次の (1) から (4) のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 地域再生に資するもので、下記のいずれかに該当すること。
 - ア. 宿泊施設、飲食店舗、地域特産品の販売店舗等の観光振興に資する用途
 - イ. 住宅、事務所、事業所、集会施設、研修施設、アトリエ等の既存集落の維持のために必要な用途
 - (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）に定める営業の許可又は営業の届出を必要とする用途に該当しないこと。
 - (3) 都市計画法第 34 条第 2 号に規定する用途に該当しないこと。
 - (4) 許可申請者が、自己の業務として行うものであること。
5. 用途変更後の敷地面積は、既許可（許可不要の場合は建築確認）の面積又は既存宅地の確認を受けた面積を超えないこと。ただし、土地利用上やむを得ないと認められる場合は、その必要な限度において敷地を拡大することができるものとする。
6. 用途変更と同時に既存建築物を増築する場合は、当該増築後の床面積の合計が既存建築物の床面積の合計の 1.5 倍以下であること。
7. 許可を受けようとする者は、既存建築物の所有者、取得予定者又は賃借予定者のいずれかであること。なお、許可を受けようとする者と当該既存建築物又は建築物の敷地の所有者が異なる場合は、それぞれの所有者の承諾が得られていること。
8. 用途変更により、周辺の地域における騒音、振動等による環境の悪化を生じさせないこと。
9. 用途変更により、道路の渋滞や上下水道への著しい負荷を生じさせる等周辺の公共施設に著しい影響を生じさせないこと。
10. 佐世保市のまちづくりの将来像に与える影響に鑑み、佐世保都市計画区域マスタープラン及び佐世保市都市計画マスタープランに適合し、かつ地域振興、観光振興等に関する佐世保市の方針・計画等と整合していること。

附則 この基準は、令和 2 年 3 月 25 日から施行する。

〔基準 8 の 3〕

既存建築物の賃貸住宅への用途変更

(開発審査会一般提案基準)

市街化調整区域において、コミュニティや住民の生活水準の維持を目的として既存の自己用住宅を移住・定住の促進を図るための賃貸住宅へと用途変更する場合、許可申請の内容が次のいずれにも該当すると認められるものについては、開発審査会の議を経て許可することができる。

なお、本提案基準は、その内容が定型的、類型的なものであることから、事務手続きの効率化、迅速化を図る観点から、包括的に承認を受けたものとしてあらかじめ開発審査会の議を経たものとして取り扱うものとし、許可処分後の直近の開発審査会で報告するものとする。

1. 対象となる既存建築物は、都市計画法上適法に建築されたものであること。
2. 既存建築物は、原則として 10 年以上適正に利用されたものであること。
3. 用途変更の事情は、次の (1) から (5) のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 生計維持者の死亡等の事情により居住を継続できなくなった場合
 - (2) 許可後に遠方地へ転居することになった場合
 - (3) 破産、競売又は多額の負債等の経済的事情による場合
 - (4) 高齢化等の事情による場合
 - (5) その他社会通念上やむを得ない事情として市長が認める場合
4. 変更後の用途は、次の (1) 又は (2) のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 専用住宅で賃貸の用に供するもの
 - (2) 兼用住宅（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2 (イ) の項中第 2 号に掲げる建築物）で賃貸の用に供するもの
5. 変更後の敷地面積は、既許可（許可不要の場合は建築確認）又は既存宅地の確認を受けた面積を超えないこと。
6. 許可を受けようとする者は、既存建築物の所有者又は取得予定者であること。なお、許可を受けようとする者と当該既存建築物又は建築物の敷地の所有者が異なる場合は、それぞれの所有者の承諾が得られていること。

附則 この基準は、令和 2 年 3 月 25 日から施行する。

〔基準 9〕 **指定大規模既存集落内の自己用住宅**
(開発審査会一般提案基準)

指定大規模既存集落内の自己用住宅で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないとして市長が認めるものについては、開発審査会の議を経て許可することができる。

1. 申請者は、次の要件に該当するものであること。
 - (1) 線引き以前より、指定既存集落内に生活の本拠を有するものであること。
ただし、収用対象事業による建築物の移転等の事情により、線引き以後に当該既存集落に生活の本拠を有することとなった場合については、線引き以前から生活の本拠を有していたものとみなす。
2. 申請に係る土地は、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 当該既存集落内の土地であること。
 - (2) 開発（敷地）面積は、500平方メートル以下とする。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はない。
3. 予定建築物は原則として、自己の居住の用に供する専用住宅であること。

※「指定大規模既存集落」知事の指定～平成2年4月3日（2建第644号）

〔基準 1 1〕 指定大規模既存集落内の小規模工場等
(開発審査会一般提案基準)

指定大規模既存集落内の小規模工場で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないとして市長が認めるものについては、開発審査会の議を経て許可することができる。

1. 申請者は、自己の生計を維持するために新規に事業を営むことがやむを得ないと認められる（停年、退職等）者、又は現に当該指定既存集落内で事業を営み、周辺の環境対策等のために移転を行うことがやむを得ないと認められるものであり、かつ、線引き前から指定既存集落内に生活の本拠を有する者であること。
ただし、収用対象事業による建築物の移転等の事情により、線引き以後に当該大規模既存集落内に生活の本拠を有することとなった場合については、線引き以前から指定既存集落内に生活の本拠を有していたものとみなす。
2. 提案基準 1, 3, 9, 10 に規定する住宅と同時又は、当該住宅建築以降に建築しようとする場合を含む。
3. 申請に係る土地は、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 指定大規模既存集落内の土地であること。
 - (2) 開発（敷地）面積は、1,000 平方メートル以下であること。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はない。
4. 予定建築物は、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 自己の業務の用に供する建築物で、かつ当該周辺の住環境及び土地利用との調整のとれたものであること。
 - (2) 用途は、工場、事務所、店舗又は運動レジャー施設（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 122 号）に基づき営業許可又は届けを必要とするもの等娯楽施設を除く。）であって、周辺の土地利用からみて適正なものであること、
 - (3) 貸し工場、貸し店舗、貸し事務所は認めない。
 - (4) 申請地は、自己所有地であること。

※「指定大規模既存集落」知事の指定～平成 2 年 4 月 3 日（2 建第 6 4 4 号）

〔基準 1 4〕 既存事業所の従業員の家、寄宿舍等
(開発審査会一般提案基準)

法第 3 4 条各号の規定により開発許可を受けた事業所又は線引き以前から存する事業所において、業務に従事する者の住宅、寮等で当該地域に建設するもので、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないとして市長が認めるものについては、開発審査会の議を経て許可することができる

1. 法第 3 4 条第 1 4 号の規定により許可を受けた開発行爲に係る事業所において業務に従事するものの住宅、寮等で特に当該土地の区域に建設することがやむを得ないと認められるもの。
2. 業務に従事するものの住宅、寮等については、工場等の立地と一体的に計画されたものであって、当該住宅等と工場等と一体的に立地する場合又は既存集落内若しくは既存集落に隣接又は近接する地域に立地する場合のいずれかであり、事業の操業方式、就業体制、雇用形態などを勘案の上適切な規模を超えないものであること。

〔基準 1 5〕 自然的土地利用と調和のとれたレクリエーション施設
(開発審査会一般提案基準)

市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための必要不可欠な建築物で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないとして市長が認めるものについては、開発審査会の議を経て許可することができる

1. 自然休養村整備事業を推進するにあたって必要最小限不可欠な施設である建築物
2. キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動、レジャー施設であって地域における土地利用上支障がないものの管理上又は利用上必要最小限不可欠な建築物
 - (1) 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設であって周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。
 - (2) 用途の変更が容易でないもの。
 - (3) 自然公園法その他の法令に適合していること。
3. 第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して当該工作物内の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設であること。
 - (1) 利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。
 - (2) 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。

〔基準 16〕

地域経済牽引事業の用に供する施設である建築物

(開発審査会一般提案基準)

市街化調整区域に地域経済牽引事業の用に供する施設である建築物を建築する場合で、申請の内容が次号に該当し、かつ、当該市街化調整区域に建築することがやむを得ないとして市長が認めるものについては、開発審査会の議を経て許可することができる。

1. 地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成19年法律第40号）第14条第2項に規定する承認地域経済牽引事業計画に基づき、同法第11条第2項第1号に規定する土地利用調整区域内において整備される同法第13条第3項第1号に規定する施設である建築物

〔基準 1 7〕

特定流通業務施設

(開発審査会一般提案基準)

市街化調整区域に特定流通業務施設を建築する場合で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないとして市長が認めるものについては、開発審査会の議を経て許可することができる

1. 特定流通業務施設

イ 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成 1 7 年法律第 8 5 号。以下「物流総合効率化法」という。）第 4 条第 2 項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第 2 条第 3 号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法（平成元年法律第 8 3 号）第 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第 6 項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設又は倉庫業法（昭和 3 1 年法律第 1 2 1 号）第 2 条第 2 項に規定する倉庫業の用に供する同条第 1 項に規定する倉庫であること。

ロ 物流総合効率化法第 4 条第 1 0 項に基づく都道府県知事からの意見聴取において、当該特定流通業務施設が周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域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旨の意見があった施設であること。

2. 地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、市街化区域と市街化調整区域に係る区域区分の態様、交通の状況、地域における物流の特性等に即して相当と判断される規模のものであること。

3. 申請区域内に優良農地を含まないこと。

4. 申請地周辺の道路交通に支障をきたさないよう適切な措置がなされていること。

5. 申請地周辺区域の環境を害さないよう緩衝帯等が適切に配置されていること。

〔基準 18〕

有料老人ホーム（廃止）
(開発審査会一般提案基準)

市街化調整区域に有料老人ホームを建設する場合で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないとして市長が認めるものについては、開発審査会の議を経て許可することができる

1. 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で、その立地がやむを得ないと認められるもの。
2. 当該有料老人ホームの設置及び運営が厚生労働省の策定する「有料老人ホームの設置運営指針」における基準に適合しており、かつ、年金福祉事業団等の公的融資を受けて建設されるものであること。なお、制度の変更により公的融資を受けられない施設であっても、福祉部局と十分協議のうえ、安定的な経営確保が図られていることが確実に判断されるものを含むものとする。
3. 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って、分譲方式のものでないこと。
4. 当該有料老人ホームの立地にあたって、当該有料老人ホームが市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合、入居一時金及び利用料に関する厚生労働省の基準に従い適正な料金設定がなされている場合等施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不適當であること。
5. 当該有料老人ホームの立地につき、佐世保市の福祉施策の観点から支障がないことについて、福祉部局からの承認を得たものであること。

〔基準 18〕

有料老人ホーム
(開発審査会一般提案基準)

市街化調整区域に有料老人ホームを建設する場合で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないとして市長が認めるものについては、開発審査会の議を経て許可することができる

1. 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で、その立地がやむを得ないと認められるもの。
2. 当該有料老人ホームの設置及び運営が厚生労働省の策定する「有料老人ホームの設置運営標準指導指針」における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。なお、公的融資を受けられない施設であっても、福祉部局と十分協議のうえ、安定的な経営確保が図られていることが確実に判断されるものを含むものとする。
3. 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って、分譲方式のものでないこと。
4. 当該有料老人ホームの立地にあたって、当該有料老人ホームが、原則として市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携し、かつ、入居一時金及び利用料に関する厚生労働省の基準に従い適正な料金設定がなされているなど、施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不相当であること。利用料の家賃相当額は、当該有料老人ホームの整備に要した費用、修繕費、管理事務費、地代に相当する額等を基礎として合理的に算定したものとし、近傍の住宅の家賃から算定される額を大幅に上回るものでないこと。
5. 当該有料老人ホームの立地につき、佐世保市介護保険事業計画に適合し、福祉施策の観点から支障がないことについて、福祉部局の承認が得られたものであること。

附則 この基準は、平成19年3月28日から施行する。

〔基準 1 9〕 **介護保健法に基づく介護老人保健施設**
(開発審査会一般提案基準)

市街化調整区域に介護老人保健施設を建設する場合で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないとして市長が認めるものについては、開発審査会の議を経て許可することができる

1. 介護保健法に基づく介護老人保健施設であること。
2. 各地域の要介護老人数等をふまえて、見込まれるその地域の需要を考慮した規模であること。
3. 協力病院が近隣に所在すること。
4. 介護保険施設担当部局において、介護老人保健施設の開設が確実である旨の確認がとれること。

〔基準 2 0〕 **既存の土地利用を適正に行うため必要最低限の管理施設**
(開発審査会一般提案基準)

市街化調整区域で、既存の土地利用を適正に行うため必要最低限必要な管理施設を設置する場合、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないとして市長が認めるものについては、開発審査会の議を経て許可することができる

1. 既存の土地利用が適正に行われている敷地内に建設するものを対象とし、敷地全体の安全性が確保され、他法令に抵触していないものであること。
2. 第2種特定工作物の用途に該当し、面積が1ヘクタール未満のものに設置する管理施設の規模は、延べ面積100平方メートル以下（休憩所を必要とする墓園については、延べ面積175平方メートル以下）で最低必要な室構成であること。
3. 資材置き場、駐車場の管理施設は、原則として延べ面積50平方メートル以下とし、最低必要な室構成であること。
4. 同一敷地内に2以上の管理施設がある場合の面積は、その面積の合計が前2項の数値以下とすること。

〔基準 2 1〕 既存住宅の増改築のためのやむを得ない敷地拡大
(開発審査会一般提案基準)

市街化調整区域における既存住宅の増改築のためのやむを得ない敷地拡大で、申請の内容が以下に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないとして市長が認めるものについては、開発審査会の議を経て許可することができる

1. 拡大後の敷地面積は原則として 500 平方メートル以下であること。

〔基準 2 2〕 市街化区域と市街化調整区域にまたがる住宅
(開発審査会一般提案基準)

市街化区域と市街化調整区域にまたがって建築する住宅について、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないとして市長が認めるものについては、開発審査会の議を経て許可することができる。

1. 自己の居住のための住宅であること。

〔基準 2 3〕 既存権利の未届けによる特別措置
(開発審査会一般提案基準)

法第 34 条第 13 号に基づく権利未届けのものについて、以下に該当し、市長がやむを得ないと認めるものについて、開発審査会の議を経て許可することができる。

1. 県外に居住していたため、その他やむを得ない事情で届出制度が了知できず、その事実が証明できるもの。

〔基準 2 4〕 既存権利未行使による救済措置
(開発審査会一般提案基準)

法第 34 条第 13 号に基づき、既存の権利者の届出を提出し受理されたが、権利の行為行使がやむを得ない事情でできなかつた場合で、以下に該当し、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないとして市長が認めるものについては、開発審査会の議を経て許可することができる。

1. 資金その他やむを得ない事情で、政令で定める期間内に権利の行使ができなかつたもので、その事実が証明できるもの。

〔基準 2 5〕 (廃止) 既存宅地の確認を受けた土地における防災避難のための開発行為
(開発審査会一般提案基準)

平成 1 2 年の都市計画法改正施行日以前までに、「市街化調整区域に関する都市計画が決定された際すでに宅地であった土地であって、その旨の知事及び市長の確認を受けたもの」(以下既存宅地)における防災避難のための開発行為^{※1}は、次の基準をみたすものについて、開発審査会の議を経て許可することができる。

1. 土地の要件

(1) 既存宅地の確認を受けた土地。

2. 許可基準

(1) 予定建築物の用途は、以下に該当すること。

その土地の所有者又は借受人の自己の居住用または自己の業務用。

ただし、周辺の住環境及び土地利用との調整が不適合と判断される建築物について、原則として許可対象としない。

(2) 該当する土地において、防災避難のための開発行為の施工することが、やむを得ない合理的事情であると判断されるもの。

附則

1. この基準は平成 1 5 年 5 月 2 0 日から施行する。

2. この基準は、「既存宅地」の廃止に伴う経過措置が終了する平成 1 8 年 5 月 1 7 日までの運用とする。

3. この提案基準は、事後報告とする。

※ 1 : 「防災避難のための開発行為」とは、防災避難上有効と判断される造成行為を示し、宅地分割のための開発道路の新設による開発行為は認めない

〔基準 2 6〕

大工等の作業場、資材置き場等

(開発審査会一般提案基準)

市街化調整区域に個人又は中小建設業等の作業場、資材置き場を建設する場合で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、市街化区域で行うことが困難又は不適當であり、当該市街化調整区域に建築することがやむを得ないとして市長が認めるものについては、開発審査会の議を経て許可をすることができる。

1. 許可対象とする用途

市街化区域で建設することが困難又は不適當な業種は、下記の許可対象業種とする。

ただし、事務所は認められない。(作業員のための必要最小限の休憩所はやむを得ない。)

〔許可対象業種〕

- ・ 大工等の作業場、資材置き場
- ・ 鉄骨鉄筋加工作業場、資材置き場
- ・ 石材加工場、資材置き場
- ・ 板金作業場、資材置き場
- ・ 塗装業作業場、資材置き場
- ・ 建具、家具製作作業場、資材置き場
- ・ 電気工事、管工事作業場、資材置き場

2. 許可要件

- (1) 立地：市街化区域から原則として 250m 以上離れている地域。ただし、地形や用途（倉庫のみ）等でやむを得ない場合はこの限りでない。
- (2) 敷地：①当該用途に供する土地の面積は、業務上やむを得ないと認められる最小限の規模とする。(原則として 3,000 m²以下)
②周辺景観の保全上、塵埃等の飛散防止上支障がないよう必要に応じ囲い、植栽等が施されたものであること。
- (3) 道路：当該開発区域は、原則として幅員 6.0m 以上の公道に接すること。ただし、開発区域の面積が 1,000 m²以下の場合、原則として幅員 4.0m 以上の公道に接することで可とする。
- (4) 環境：隣接する住宅等に対し、騒音規制法の第 2 種区域による規制基準を満足すること。
- (5) 同意：隣地所有者、近隣住民（町内）から、騒音、雨水・汚水の排出、火災の発生、粉塵、材料の搬出入による交通障害などの苦情がでないような立地、配置、構造による計画であること。(隣接同意、町内への計画説明経過書)
- (6) 添付資料
 - ・ 申請者の職業経歴及び事業の実績書
 - ・ 迷惑施設移転の場合、既存施設の状況説明書
 - ・ 事業計画説明書（主な業務対象地域、業務の詳細内容、保有機材及びその数、従業員の内訳）
 - ・ 納税証明書（大工等の職業が判別できること）
 - ・ 法人の場合、法人登記簿謄本

附則

この提案基準は、当該用途に供する土地の面積が 1,000 m²以下の場合には事後報告とする。

〔基準 27〕

※1

従前から宅地であることが確認できる土地における建築行為または防災避難のための開発行為
(開発審査会一般提案基準)

市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前（以下、「従前」という。）から、すでに宅地であったことが確認できる土地における建築行為または防災避難のための開発行為で、次の基準の全てを満たすものに限る、開発審査会の議を経て許可することができる。

1. 従前から宅地であることの要件は、次の各号のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 土地又は建物の登記簿謄本若しくは固定資産税の課税証明等により、市街化調整区域とされた時点において宅地であったことが客観的に認められる土地。
 - (2) 既存宅地の確認を受けた土地。
2. 許可基準
 - (1) 申請者は、他に住宅を所有しておらず、かつ、他に建築可能な土地を所有していない人を対象とし、予定建築物の用途は自己居住の用に供する専用住宅及びその付属建築物とする。
 - (2) 予定建築物の規模等
 - イ. 建ぺい率60%以下、容積率200%以下とする。
 - ロ. 建築物の高さは、10メートル以下で、原則として合併浄化槽を設置すること。
 - (3) 造成を行う場合は、防災避難の為の開発行為でやむを得ない合理的事情であると判断されるものに限る。

附則 この基準は、平成19年3月28日から施行する。

※1：「防災避難のための開発行為」とは、防災避難上有効と判断される造成行為を示し、宅地分割のための開発道路の新設による開発行為は認めない。

〔基準 2 8〕 線引き前から所有する土地における自己用住宅
(開発審査会一般提案基準)

線引き前から所有する土地に自己用住宅を建築する場合で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないとして市長が認めるものについては、開発審査会の議を経て許可することができる。

1. 当該建築物を建築しようとする敷地は、次のいずれかの土地であること。
 - (1) 申請者が線引き前から所有（登記）している土地。
 - (2) 民法第 7 2 5 条に規定する親族（血族 6 親等、姻族 3 親等）が線引き前から所有（登記）していた土地で、申請者が相続等により所有している、又は所有することが確実である土地（民法第 7 2 5 条に規定する親族間での相続等に限る。）。
2. 当該建築物を建築しようとする敷地に、一筆の土地の一部が含まれる場合は分筆登記がなされていること。
3. 申請者は、建築予定地を管轄する支所区域内に居住していた者、又は、居住している者であること。
4. 申請者は、他に住宅を所有しておらず、かつ、申請地以外に建築可能な土地を所有していないこと。（配偶者及び、同居者(成人に限る)を含む)
5. 許可基準
 - (1) 予定建築物の用途は自己居住の用に供する専用住宅及びその附属建築物とする。
 - (2) 予定建築物の規模等
 - イ. 建ぺい率 6 0 %以下、容積率 2 0 0 %以下とする。
 - ロ. 建築物の高さは、1 0 メートル以下で、原則として合併浄化槽を設置すること。
 - (3) 敷地の面積は 5 0 0 平方メートル以下であること。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はない。

附則：この基準は、令和 8 年 2 月 2 0 日から施行する。