

都市計画法開発許可制度便覧の改訂について

都市計画法開発許可制度便覧の一部を次のように改訂する。

頁	新	旧	備考
目次	<p>第4章</p> <p>4 - 2 4 - 2 - 15 (略)・・・459</p> <p>4 - 2 - 16 (略)・・・460</p> <p>4 - 3 (略)・・・461</p> <p>4 - 3 - 1 (略)・・・461</p> <p>4 - 3 - 2 (略)・・・463</p> <p>4 - 3 - 3 (略)・・・472</p> <p>4 - 3 - 4 (略)・・・474</p> <p>4 - 4 (略)・・・477</p>	<p>第4章</p> <p>4 - 2 4 - 2 - 15 (略)・・・458</p> <p>4 - 2 - 16 (略)・・・459</p> <p>4 - 3 (略)・・・460</p> <p>4 - 3 - 1 (略)・・・460</p> <p>4 - 3 - 2 (略)・・・462</p> <p>4 - 3 - 3 (略)・・・471</p> <p>4 - 3 - 4 (略)・・・473</p> <p>4 - 4 (略)・・・476</p>	
448頁	<p>4 - 3 災害危険区域等から移転するための建築物 提案基準</p> <p>以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に付議する。</p> <p>1 予定建築物は、次のいずれかに該当する移転により建築するものであること。</p> <p>(略)</p> <p>(略)</p> <p><u>土砂災害防止法第25条第1項の勧告に基づく移転</u></p> <p>(略)</p> <p>(略)</p> <p>2～5 (略)</p> <p>報告基準</p> <p>(略)</p> <p>(開発審査会)平成11年 3月10日 第270回 (参考)指針 - 7 - 1 - (10)</p> <p>平成14年 7月17日 第294回</p> <p><u>平成24年 5月16日 第347回</u></p>	<p>4 - 3 災害危険区域等から移転するための建築物 提案基準</p> <p>以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に付議する。</p> <p>1 予定建築物は、次のいずれかに該当する移転により建築するものであること。</p> <p>(略)</p> <p>(略)</p> <p><u>急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3項の勧告に基づく移転</u></p> <p>(略)</p> <p>(略)</p> <p>2～5 (略)</p> <p>報告基準</p> <p>(略)</p> <p>(開発審査会)平成11年 3月10日 第270回 (参考)指針 - 7 - 1 - (10)</p> <p>平成14年 7月17日 第294回</p>	<p>開発許可制度運用指針改正に伴う削除と追加。</p> <p>平成12年に土砂災害防止対策の推進に関する法律が制定された際に、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3項は改正され、建築物(家屋)移転の勧告を行う制度はないため削除。</p> <p>土砂災害防止法第25条第1項により建築物の移転を勧告された場合について追加。</p>
454頁	<p>5 - 7 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の変更 提案基準</p> <p>(略)</p> <p>1 日常生活店舗併用住宅等</p> <p>(略)</p> <p>(1) 法第34条各号に該当するとして許可された予定建築物に附属する併用住宅について、許可要件であった店舗等が失われて専用住宅に用途が変更される場合で、既存建築物について、店舗等の営業が適正になされた事実があり、かつ、<u>営業を中止することについて、次の事情が認められる場合は、開発審査会に付議する。</u></p> <p><u>許可を受けた者及び家族の死亡又は病気により、営業を中止する場合</u></p> <p><u>経営の不振による場合</u></p> <p><u>破産宣告されたもの</u></p> <p><u>抵当権が実行され、裁判所の競売開始決定がなされているもの</u></p>	<p>5 - 7 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の変更 提案基準</p> <p>(略)</p> <p>1 日常生活店舗併用住宅等</p> <p>(略)</p> <p>(1) 当該建築物の店舗等の営業を中止することは、許可要件であった店舗等が失われて専用住宅に用途が変更されることになるので、法第42条第1項又は法第43条第1項の許可が必要となる。この場合、既存建築物において店舗等の営業が適正になされた事実があり、かつ、<u>営業を中止することについてやむを得ない事情が認められるときは、開発審査会に付議する。</u></p>	<p>日常生活店舗併用住宅について、営業をやめる理由について類型化し、報告事項を追加。</p> <p>分家住宅等属人性のある住宅について、用途変更の理由を類型化し、報告事項を追加。</p>

その他やむを得ない事情が認められる場合

(2) (略)

2 分家住宅等

(略)

(1) (略)

(2) (1)以外の譲渡、賃貸借等(以下「譲渡等」という。)により「1-1」～「1-4」「1-9」又は「5-他」の提案基準に適合しないこととなる場合は、法第42条第1項又は法第43条第1項の許可が必要となる。この場合、次のいずれかに該当するものについて開発審査会に付議する。

当該住宅が建築後10年以上にわたって都市計画法上適正に使用され、かつ、譲渡等の理由について次のいずれかの理由が認められること。

イ 許可を受けた者及びその相続人の死亡又は病気のため、第三者に譲渡する場合

ロ その他やむを得ない事情が認められる場合

都市計画法上適切に使用され、譲渡等の理由について次のいずれかの理由が認められること。

イ 破産宣告されたもの

ロ 抵当権が実行され、裁判所の競売開始決定がなされているもの

3 農林漁業用住宅

(略)

(1) (略)

(2) 当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者の離職により法第29条第1項第2号の基準に適合しないこととなる場合は、法第43条第1項の許可が必要となる。この場合、離職することについて、次の事情が認められ、かつ、当該農林漁業従事者であった者の親族が引き続き居住することとなるものは、開発審査会に付議する。

当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者が病気又は加齢等により農作業が不能となった場合

その他やむを得ない事情が認められる場合

(3) (1)(2)以外の譲渡等により法第29条第1項第2号の基準に適合しないこととなる場合は、法第43条第1項の許可が必要となる。この場合、次のいずれかに該当するものについて開発審査会に付議する。

当該住宅が建築後10年以上にわたって都市計画法上適正に使用され、かつ、譲渡等の理由について次のいずれかの理由が認められるもの

イ 当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者の死亡又は病気のため、第三者に譲渡する場合

ロ その他やむを得ない事情が認められる場合

都市計画法上適切に使用され、譲渡等の理由について次のいずれかの理由が認められること。

イ 破産宣告されたもの

ロ 抵当権が実行され、裁判所の競売開始決定がなされているもの

(2) (略)

2 分家住宅等

(略)

(1)

(2) (1)以外の譲渡、賃貸借等(以下「譲渡等」という。)により「1-1」～「1-4」「1-9」又は「5-他」の提案基準に適合しないこととなる場合は、法第42条第1項又は法第43条第1項の許可が必要となる。この場合、次のいずれかに該当するものについて開発審査会に付議する。

当該住宅が建築後10年以上にわたって都市計画法上適正に使用され、かつ、譲渡等の理由についてやむを得ない事情が認められるもの

当該住宅が都市計画法上適正に利用されているものであって、破産財団(破産者に属する財産で、破産債権者のために換価される財産)を構成する場合

3 農林漁業用住宅

(略)

(1) (略)

(2) 当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者の離職により法第29条第1項第2号の基準に適合しないこととなる場合は、法第43条第1項の許可が必要となる。この場合、離職がやむを得ない事情によると認められ、かつ、当該農林漁業従事者であった者の親族が引き続き居住することとなるものは、開発審査会に付議する。

(3) (1)(2)以外の譲渡等により法第29条第1項第2号の基準に適合しないこととなる場合は、法第43条第1項の許可が必要となる。この場合、次のいずれかに該当するものについて開発審査会に付議する。

当該住宅が建築後10年以上にわたって都市計画法上適正に使用され、かつ、譲渡等の理由についてやむを得ない事情が認められるもの

当該住宅が都市計画法上適正に利用されているものであって、破産財団(破産者に属する財産で、破産債権者のために換価される財産)を構成する場合

< 報告基準 >

1 日常生活店舗併用住宅等

法第34条各号に該当するとして許可された予定建築物に附属する併用住宅について、許可要件であった店舗等が失われて専用住宅に用途が変更される場合で、既存建築物について、店舗等の営業が適正になされた事実があり、かつ、営業を中止することについて、次の事情が認められる場合は、法第42条第1項又は法第43条第1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

許可を受けた者及び家族の死亡又は病気により、営業を中止する場合

経営の不振による場合

破産宣告されたもの

抵当権が実行され、裁判所の競売開始決定がなされているもの

2 分家住宅

譲渡、賃貸借等（以下「譲渡等」という。）により「1-1」～「1-4」「1-9」又は「5-他」の提案基準に適合しないこととなる場合で、次のいずれかに該当するものについては、法第42条第1項又は法第43条第1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

(1) 当該住宅が建築後10年以上にわたって都市計画法上適正に使用され、許可を受けた者及びその相続人の死亡又は病気のため、第三者に譲渡する場合

(2) 譲渡等の理由について次のいずれかの理由が認められること。

破産宣告されたもの

抵当権が実行され、裁判所の競売開始決定がなされているもの

3 農林漁業用住宅

法第29条第1項第2号に規定する住宅に該当するとして建築基準法の確認済証の交付を受けて建築されたもので、次のいずれかに該当するものについては、法第43条第1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

(1) 当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者の死亡により法第29条第1項第2号の基準に適合しないこととなる場合で、当該農林漁業従事者であった者の親族が引き続き居住することとなる場合。

(2) 当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者の離職により法第29条第1項第2号の基準に適合しないこととなる場合で、離職の理由が当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者が病気又は加齢等により農作業等が不能となった場合で、当該農林漁業従事者であった者の親族が引き続き居住することとなる場合。

(3) (1)(2)以外の譲渡等により法第29条第1項第2号の基準に適合しないこととなる場合で、次のいずれかに該当する場合。

当該住宅が建築後10年以上にわたって都市計画法上適正に使用され、当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者の死亡又は病気のため、第三者に譲渡する場合

都市計画法上適切に使用され、譲渡等の理由について次のいずれかの理由が認められること。

イ 破産宣告されたもの

ロ 抵当権が実行され、裁判所の競売開始決定がなされているもの

報告基準

1 法第29条第1項第2号に規定する農林漁業用住宅に該当するとして建築基準法の確認済証の交付を受けて建築されたもので、当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者の死亡により法第29条第1項第2号の基準に適合しないこととなる場合、当該農林漁業従事者であった者の親族が引き続き居住することとなるものは、法第43条第1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

2 提案基準「1-1」「1-2」「1-3」「1-4」若しくは「1-9」に該当するとして許可された住宅又は「5-他」に該当するとして許可された住宅のうち属人性のある住宅で、上記提案基準2分家住宅等(1)以外の譲渡、賃貸借等（以下「譲渡等」という。）によりこれらの提案基準に適合しないこととなる場合に、開発審査会の予備審査において、次のいずれかに該当すると認められたものは、法第42条第1項又は法第43条第1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

イ 当該住宅の建築時においては譲渡等による用途変更が意図されていなかったものと認められ、かつ、譲渡等の理由についてやむを得ない事情が認められる場合

ロ 用途変更を認めることが、所有者本人の救済にとどまらず、社会的意義を有する場合

3 法第29条第1項第2号に規定する農林漁業用住宅に該当するとして建築基準法の確認済証の交付を受けて建築されたもので、上記提案基準3農林漁業用住宅(1)(2)以外の譲渡等により法第29条第1項第2号の基準に適合しないこととなる場合に、開発審査会の予備審査において、次のいずれかに該当すると認められたものは、法第43条第1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

イ 当該住宅の建築時においては譲渡等による用途変更が意図されていなかったものと認められ、かつ、譲渡等の理由についてやむを得ない事情が認められる場合

ロ 用途変更を認めることが、所有者本人の救済にとどまらず、社会的意義を有する場合

	<p>(開発審査会)平成11年 3月10日 第270回 (参考)指針 - 7 - 1 - (20)</p> <p>平成12年 2月 9日 第276回 平成12年 5月17日 第278回 平成13年 3月21日 第284回 平成22年 1月20日 第333回(平成22年 1月20日施行) 平成22年 3月17日 第334回(平成22年 4月 1日施行) <u>平成24年 5月16日 第347回</u></p>	<p>(開発審査会)平成11年 3月10日 第270回 (参考)指針 - 7 - 1 - (20)</p> <p>平成12年 2月 9日 第276回 平成12年 5月17日 第278回 平成13年 3月21日 第284回 平成22年 1月20日 第333回(平成22年 1月20日施行) 平成22年 3月17日 第334回(平成22年 4月 1日施行)</p>	
457頁	<p>5-8 敷地が狭小な自己用住宅の敷地の拡大を伴う建替 提案基準</p> <p>1 敷地が狭小な自己用住宅の敷地の拡大を伴う増築又は建替 以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に付議する。 (1)~(5) (略)</p> <p>2 自己用住宅の移転(略)</p> <p>&lt;報告基準&gt;</p> <p>1 敷地が狭小な自己用住宅の敷地の拡大を伴う増築又は建替 以下のすべての要件に該当するものについては、<u>法29条第1項又は法43条第1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。</u> (1) <u>予定建築物が専用住宅であること。</u> (2) <u>従前の敷地面積が300㎡未満かつ、敷地不整形により配置計画が困難であると認められる場合</u> (3)~(5) <u>上記提案基準に同じ</u></p> <p>(開発審査会)平成11年 3月10日 第270回 (参考)指針 - 7 - 1 - (9) 平成20年 5月21日 第325回 (平成20年 9月1日施行) <u>平成24年 5月16日 第347回</u></p>	<p>5-8 敷地が狭小な自己用住宅の敷地の拡大を伴う建替 提案基準</p> <p>1 敷地が狭小な自己用住宅の敷地の拡大を伴う増築又は建替 以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に付議する。 (1)~(5) (略)</p> <p>2 自己用住宅の移転(略)</p> <p>(開発審査会)平成11年 3月10日 第270回 (参考)指針 - 7 - 1 - (9) 平成20年 5月21日 第325回 (平成20年 9月1日施行)</p>	報告基準の新設。
458頁	<p>5-10 東日本大震災により被災し全壊となった建築物の移転 提案基準 以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に付議する。 1~6 (略)</p> <p>報告基準</p> <p>以下のすべての要件に該当するものは、<u>法第29条第1項又は法第43条第1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。</u></p> <p>1~2 <u>上記提案基準に同じ。</u></p> <p>3 <u>被災建築物は、市街化調整区域内にあること。被災建築物が市街化調整区域外にある場合は、自己又は親族が被災前から保有する適切な土地に移転する場合で、予定建築物は専用住宅であること。</u></p> <p>4 <u>ただし書きを除き、上記提案基準に同じ。</u></p> <p>5~6 <u>上記提案基準に同じ</u></p> <p>(開発審査会)平成23年 6月22日 第341回 (参考)平成23年4月19日</p>	<p>5-10 東日本大震災により被災し全壊となった建築物の移転 提案基準 以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に付議する。 1~6 (略)</p> <p>報告基準</p> <p>以下のすべての要件に該当するものは、<u>法第29条第1項又は法第43条第1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。</u></p> <p>1~2 <u>上記提案基準に同じ。</u></p> <p>3 <u>被災建築物は、市街化調整区域内にあること。</u></p> <p>4 <u>ただし書きを除き、上記提案基準に同じ。</u></p> <p>5~6 <u>上記提案基準に同じ</u></p> <p>(開発審査会)平成23年 6月22日 第341回 (参考)平成23年4月19日</p>	報告基準の新設。

国都開第2号

平成24年 5月16日 第347回

国都開第2号

この都市計画法開発許可制度便覧は、平成24年6月1日から施行する。