

高知市開発審査会提案基準

高知市開発審査会

(令和5年2月28日改正)

高知市開発審査会提案基準

施行	平成 12 年 4 月 21 日	高知市開発審査会提案基準
改正	平成 13 年 4 月 1 日	提案基準第 5 号, 第 13 号
	平成 13 年 5 月 18 日	都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号
	平成 16 年 11 月 25 日	提案基準第 12 号
	平成 20 年 1 月 1 日	提案基準第 10 号, 第 12 号改正 第 15 号, 第 16 号, 第 17 号, 第 18 号追加
	平成 20 年 2 月 26 日	第 2 号, 第 10 号改正
	平成 24 年 5 月 30 日	第 5 号改正
	平成 25 年 5 月 31 日	第 2 号, 第 5 号改正
	令和 元年 5 月 1 日	第 9 号改正
	令和 5 年 2 月 28 日	第 5 号, 第 13 号改正

1 「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」に該当する開発行為及び建築行為の運用について

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 34 条第 14 号に該当する開発行為，及び同法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）第 36 条第 1 項第 3 号ホの建築行為として，あらかじめ高知市開発審査会の議を経て許可できる「市街化を促進するおそれがないと認められ，かつ市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるもの」の事項について，円滑で適切な運用を図るため提案基準を設け運用する。

2 事後報告（包括承認）について

提案基準第 2 号から第 7 号，第 14 号，第 16 号及び第 17 号について，敷地又は開発面積が 500 m²以内，建築物の延べ面積が 180 m²以内のもので，提案基準の規定による要件を満たすものについては，事務の迅速化，手続きの簡素化を考慮し，市長において許可した後，最寄りの開発審査会に事後報告を行い，承認を得ることができる。

ただし，第 4 号及び第 7 号に該当するもので，上述の面積を超える場合であっても，敷地又は開発面積，建築物の延べ面積ともに従前の 1.2 倍以内のものは，事後報告により処理することができる。

また，第 5 号について，提案基準の規定による予定建築物が自己業務用建築物については，上述の面積を超えない場合であっても，この事後報告での処理規定を適用しない。

3 開発審査会への付議の要否は、次の表による。

提案基準	用途・建築物の延べ面積		付議の要否			
第1, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 18号			付議			
第2, 3, 14, 16, 17号			敷地面積			
			500㎡以内	500㎡超		
	建築物の延べ面積	180㎡以内	報告	付議		
180㎡超		付議	付議			
第4号	自己用住宅		敷地面積			
			500㎡以内	500㎡超		
				1.2倍以内	1.2倍超 1.5倍以内	
	建築物の延べ面積	180㎡以内		報告	報告	付議
		180㎡超	1.2倍以内	報告	報告	付議
			1.2倍超 1.5倍以内	付議	付議	付議
	自己業務・非自己用		敷地面積			
			1.2倍以内	1.2倍超	1.5倍以内	
				500㎡以内	500㎡超	
	建築物の延べ面積	1.2倍以内		報告	報告	付議
1.2倍超		180㎡以内	報告	報告	付議	
		180㎡超	付議	付議	付議	
第5号	住宅		敷地面積			
			500㎡以内	500㎡超		
	建築物の延べ面積	180㎡以内		報告	付議	
		180㎡超		付議	付議	
	自己業務用		付議			
第6号	自己用住宅		敷地増なし	敷地増あり 500㎡以内		
	建築物の延べ面積	180㎡以内		建築確認	付議	
		180㎡超	1.5倍以内	建築確認	付議	
			1.5倍超	付議	付議	
	自己業務・非自己用		敷地増なし			
			500㎡以内	500㎡超		
	建築物の延べ面積	180㎡以内	1.5倍以内	建築確認	建築確認	
			1.5倍超	報告	付議	
		180㎡超	1.5倍以内	建築確認	建築確認	
			1.5倍超	付議	付議	
第7号			敷地面積			
			500㎡以内	500㎡超		
				1.2倍以内	1.2倍超	
	建築物の延べ面積	180㎡以内		報告	報告	付議
		180㎡超	1.2倍以内	報告	報告	付議
			1.2倍超	付議	付議	付議
一件審査（提案基準に該当しないもの）			付議			

4 目次

番 号	提 案 基 準 の 内 容
第 1 号	事業所の従業員宿舎等を建築する場合
第 2 号	分家住宅を建築する場合
第 3 号	公益上必要な建築物を建築する場合
第 4 号	取用対象事業のため、代替建築物を建築する場合
第 5 号	線引き決定前から宅地であった土地に建築物を建築する場合
第 6 号	既存の建築物を増改築する場合
第 7 号	災害危険区域等にある建築物を移転する場合
第 8 号	既存工場の敷地増を伴う建替又は増築する場合
第 9 号	既存の建築物の用途変更をする場合
第 10 号	大規模な流通業務施設を設置する場合
第 11 号	有料老人ホームを建築する場合
第 12 号	特定公共施設周辺の利便施設を建築する場合
第 13 号	線引き決定前から宅地であった土地で、開発行為をする場合
第 14 号	運動・レジャー施設及び墓園に係る併設建築物を建築する場合
第 15 号	大規模指定集落へ生鮮食料品、日用雑貨品等を販売する小売店舗を建築する場合
第 16 号	大規模指定集落に、自己の居住の用のみに供する建築物を建築する場合
第 17 号	大規模指定集落に、自己の業務の用のみに供する小規模な工場等を建築する場合
第 18 号	公益施設を建築する場合

第 1 号	事業所の従業員宿舎等（以下、「宿舎等」という。）を建築する場合
-------	---------------------------------

事業所が、従業員の福利厚生施設として宿舎等を建築する場合、次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 事業所の建築物は、市街化調整区域内で合法的に建築されているか、あるいは隣接の市街化区域に建築されていること。
- 2 宿舎等の敷地は、原則として、事業所と同一の町にあり、かつ事業所と近接していること。
- 3 宿舎等の規模、構造、設備等が事業所の就業人員、就業形態及び面積に比べて過大な建築物でないこと。

線引き決定前から、市街化調整区域内で、自己の土地を所有し、かつ同地区内で生活をしている世帯等が、通常必要とする分家住宅を建築する場合、次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 建築される分家住宅は、専用住宅であり、かつ規模等が適正であること。
- 2 申請地は、原則として本家の周辺で、次のいずれかに該当していること。
 - (1) 申請者の直系尊属又は2親等以内の血族の者が、線引き決定以前から継続して所有している土地であること。

ただし、先祖伝来の土地（申請者の直系尊属が代々相続してきた土地）で、かつ3親等の血族の者が、線引き決定前から継続して所有している土地については、分家住宅該当地とする。

また、申請地に隣接する法定外公共物の用途廃止及び払下げによる取得が完了したもので、申請地の立地や土地利用計画のうえからやむを得ないと認められる土地については、申請地に含むことができるものとする。
 - (2) 申請地を次の事業により取得した場合は、従前の土地が(1)に該当していること。
 - (イ) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）、又は土地改良法（昭和24年法律第195号）による換地処分、又は交換分合により取得した土地であること。
 - (ロ) 収用対象事業の施行により分家住宅予定地が買収され、その代替地として取得した土地であること。
- 3 申請者は、自己用住宅を所有せず、かつ独立して世帯を構成する次のいずれかの理由が認められること。
 - (1) 申請者が、結婚又は家族構成の変化で分家住宅の必要性が生じた場合。
 - (2) 申請者が、自己用住宅を直系卑属に贈与し、隠居住宅を建築する場合。
 - (3) 申請者の現住居が、被災・立ち退き・借家等の場合。
- 4 本家要件は次のいずれかに該当していること。
 - (1) 線引き決定前から、建築されている建築物であること。
 - (2) 合法的に分家住宅として建築されてから20年以上経過し、建築時から現に生活の拠点を有している建築物であること。

第 3 号	公益上必要な建築物を建築する場合
-------	------------------

都市計画法第 29 条第 3 号に規定する建築物に準ずる公益上必要な建築物を建築する場合、次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 市街化調整区域内に建築することが、やむを得ないと認められること。
- 2 建築物の用途が、都市計画法第 29 条第 3 号に規定する建築物と同様と考えられること。
- 3 申請人は、地方公共団体に準ずる法人又は自治組織等であり、適正に管理運営されること。

第 4 号	収用対象事業のため、代替建築物を建築する場合
-------	------------------------

市街化区域及び市街化調整区域に存する都市計画法上合法的な建築物が、収用対象事業の施行により、移転又は除却しなければならず、これに代わるべきものとして、建築物を建築する場合（共同住宅・テナントビル等、市街化を促進する恐れのある市街化区域内の建築物を除く）は、次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）第 3 条に規定する事業の施行により、建築物を移転又は除却しなければならないこと。
- 2 同一都市計画区域内の移転であること。
- 3 収用対象建築物が市街化区域に存する場合にあっては、これに代わる土地及び建築物を市街化区域に有していないこと。ただし、収用対象建築物が市街化調整区域に存する場合については、この限りではない。
- 4 代替建築物が周辺の土地利用に照らし支障ないこと。
- 5 代替建築物の申請地は、事前に許可権者と協議した適切な土地であり、次のいずれかに該当すること。
 - (1) 起業者において、あつせんする土地であること。
 - (2) 市街化調整区域に関する都市計画の決定前から被収用者及びその親族の者が所有している土地であること。
- 6 代替建築物が工場、作業場、事業所等で開発区域の周辺に影響を及ぼすおそれのあるものについては、周辺への影響がないような建築物とし、周辺の理解が得られるように努めること。

ただし、自己用住宅については、この限りではない。
- 7 代替建築物の用途は従前と同じであり、かつ敷地及び延べ面積は従前の 1.5 倍以内とすること。

ただし、自己用住宅については、移転後の住宅の敷地面積が 500 m²以内、延べ面積が 180 m²以内の場合は、この限りではない。

市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は都市計画を変更してその区域が拡張された際、既に宅地であった土地に建築物を建築する場合、次の各項のいずれかに該当すること。

1 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ自然的社会的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 戸以上の建築物が連たんしている地域に存する土地に建築物を建築する場合、次のいずれにも該当すること。

(1) 申請地が、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は都市計画を変更してその区域が拡張された際、既に宅地であったことが、次のいずれかの書類によって確認ができるもので現況も宅地と認められること。

ただし、申請地に隣接する法定外公共物の用途廃止及び払下げによる取得が完了したもので、申請地の立地や土地利用計画のうえからやむを得ないと認められる土地については、申請地に含むことができるものとする。

(イ) 土地の登記簿

(ロ) 市街化調整区域とされた当時の航空写真

(ハ) 固定資産税課税台帳

(ニ) 農地法による農地転用の許可書（住宅を目的としたもの）

(ホ) 宅地造成等規制法、建築基準法等に基づく宅地的土地利用への転換を証明するもの

(2) 建築物は、次のいずれかに該当すること。

(イ) 住宅（居住の用に供する一戸の専用住宅であり、長屋及び共同住宅並びに借家等を除く）

(ロ) 自己業務用の建築物（周辺の地域の土地利用に照らし支障があるもの及び高知市開発審査会提案基準第 18 号に該当するものは除く）

2 1 項に規定する「おおむね 50 戸以上の建築物が連たんしている地域」以外に存する土地で、建築物を建築する場合、次のいずれにも該当すること。

(1) 1 項の(1)、(2)のいずれにも該当していること。

(2) 申請地が市街化調整区域に位置付けられてから 10 年以降に、分筆等により土地を細分化していないこと。

第 6 号	既存の建築物を増改築する場合
-------	----------------

合法的な既存建築物の延べ面積の 1.5 倍を超え増改築をする場合（自己用住宅は延べ面積の 1.5 倍を超えても 180 m²以内までは建築確認のみで対応する），次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 増改築後の建築物は，従前の建築物に対し用途変更がないこと。また，構造の変更（専用住宅を除く）もないこと。
- 2 増改築は，従前の建築物の敷地内で行われること。
ただし，自己用住宅については，敷地が 500 m²以内の場合はこの限りではない。

災害危険区域等にある建築物を移転建築する場合，次の各項のいずれかに該当し，かつ提案基準第 4 号の 2， 3， 4 の各項のいずれにも該当すること。

- 1 がけ地近接危険住宅移転事業による移転
- 2 地すべり防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 24 条第 3 項の規定による承認を受けた関連事業による移転
- 3 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 項の勧告に基づく移転
- 4 建築基準法第 10 条第 1 項の命令に基づく移転
- 5 その他条例，要綱又は特定の行政機関の指示に基づく 1～4 までと同等と認められる移転

合法的な日本標準産業分類の製造業に該当する工場施設で、敷地増を伴う建替又は増築を行う場合、次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 従前の敷地が著しく狭い等合理的理由があり、事業の質的改善を伴うと認められる工場の建替又は増築に適用する。
- 2 建替又は増築する工場施設は、日本標準産業分類の製造業に該当していること。
- 3 建替又は増築後の総敷地面積は、従前の 1.5 倍以内であること。
ただし、建替又は増築後の総敷地面積が 1,000 m²以内の場合はこの限りではない。
- 4 建替又は増築後の工場施設は、次のいずれにも該当すること。
 - (1) 建ぺい率は、60%以下であること。
 - (2) 容積率は、200%以下であること。

合法的な建築物で、建築物の用途変更をする場合、新たな建築物の用途は、周辺の環境上支障がないと認められ、次の各項のいずれかに該当すること。

- 1 合法的な工場及び店舗で、用途変更をする場合、次のいずれにも該当していること。
 - (1) 経営の悪化による転廃業等、真にやむを得ないと認められる事情があること。
 - (2) 工場を用途変更する場合は日本標準産業分類の製造業の工場施設、店舗を用途変更する場合は日本標準産業分類の卸売・小売業（飲食店は除く。）に供される店舗とする。
 - (3) 増改築を伴う用途変更の場合、増改築後の建築物の規模は、次のいずれにも該当すること。
 - (イ) 建ぺい率は、60%以下であること。
 - (ロ) 容積率は、200%以下であること。
 - (ハ) 店舗の場合、建築物の延べ面積は 300 m²以内であること。
- 2 分家住宅など、一定の要件を満たし合法的に建築された住宅を、自己用住宅に用途変更する場合、次のいずれにも該当していること。
 - (1) 建築物が適法に使用された後、建築主の死亡、破産法の適用等、真にやむを得ないと認められる事情があること。
 - (2) 変更後の用途は、一定の要件を満たした（属人性を有する）自己用住宅とする。（長屋及び共同住宅は認めない。）
 - (3) 新たに建築物を取得しようとする者に合理的理由（借家、借間、被災、立ち退き、分家等）があること。
 - (4) 現に住宅を有する者は認めない。
 - (5) 増改築を伴う場合、敷地は従前と同じであり、又は著しく相違せず、延べ面積は従前の 1.5 倍以内であること。ただし、延べ面積が 180 m²以内の場合は、この限りではない。
- 3 合法的に建築された住宅を、賃貸住宅に用途変更する場合、次のいずれにも該当していること。
 - (1) 申請場所は、おおむね 50 戸以上の建築物が連たんしている地域、若しくは、大規模指定集落であること。
 - (2) 建築物が適法に使用された後、建築主の死亡等、真にやむを得ないと認められる事情があること。
 - (3) 変更後の用途は、賃貸住宅とする。（長屋及び共同住宅は認めない。）

- (4) 許可を受けようとする者は、適法に住宅を使用した者又はその相続人のいずれかとする。
- (5) 増改築を伴う場合、敷地は従前と同じであり、又は著しく相違せず、延べ面積は従前の1.5倍以内であること。ただし、延べ面積が180 m²以内の場合は、この限りではない。

第10号	大規模な流通業務施設を設置する場合
------	-------------------

市長の指定した路線及び区域内で、大規模な流通業務施設を設置する場合、次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 大規模な流通業務施設とは次に掲げるものをいう。
 - (1) 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）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、特別積合せ貨物運送以外の用に供する施設で、四国運輸局長が積載重量5トン以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ20回以上発着すると認定したもの。
 - (2) 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫のうち、四国運輸局長が積載重量5トン以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ20回以上発着すると認定したもの。

- 2 当該申請に係る立地区域は、市長が指定した次の路線であること。
 - (1) 国道32号（南国バイパス及び東道路）
 - (2) 国道55号
 - (3) 県道高知南国線（大津バイパス）
 - (4) 国道56号
 - (5) 県道高知南インター線
 - (6) 県道高知北環状線（高知インターから国道32号線までに限る）

- 3 申請地は、次のいずれにも該当していること。
 - (1) 前項の路線に接していること。なお、地形上の理由等やむを得ない場合、前項(1)から(4)の路線に接続している2車線歩道付の既設路線は、前項の指定路線とみなす。
 - (2) 周辺の土地利用等に照らし支障がないと認められること。

- 4 敷地への進入については、次の措置が講じられること。

既設道路の交通機能を阻害せず、かつ通行する車両・歩行者等の安全性が確保されること。

- 5 市街化区域からの移転は、次のいずれかの要件を満たすこと。
 - (1) 市街化区域内に適地がないと認められること。
 - (2) 当該施設が、周辺の交通安全に支障をきたし、又は交通機能を阻害し、若しくは居住環境を悪化させると認められること。

第 1 1 号	有料老人ホームを建築する場合
---------	----------------

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を建築する場合は、次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 立地がやむを得ない優良な有料老人ホームとは、次のいずれにも該当していること。
 - (1) 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等で，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。
 - (2) 平成 9 年 12 月 19 日老振第 141 号老人保健福祉局長通知に示す有料老人ホーム設置運営指導指針，又は昭和 63 年 10 月 1 日老福第 99 号大臣官房老人保健福祉部長通知に示す特定有料老人ホーム設置運営指導指針に該当すること。
- 2 申請者は，事前に健康福祉部局と協議を完了すること。
- 3 市の福祉施策，都市計画の観点から支障のないこと。
- 4 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とし，分譲方式は認めない。

特定の公共施設周辺において、その施設の利用者及び関係者の利便施設を建築する場合、次の各項のいずれにも該当すること。

1 特定の公共施設は、次の施設とする。

- (1) 県立高知女子大学
- (2) 高知医療センター
- (3) 高知県立春野総合運動公園

2 利便施設の用途は、次のとおりとする。

- (1) 学生アパート
- (2) 調剤薬局
- (3) 宿泊施設（いわゆるモーテルは除く。）

3 立地基準は、以下のとおりとする。

(1) 学生アパートは、次のいずれにも該当すること。

- (イ) 立地区域は、池地区の区域内であること。
- (ロ) 申請者は、周辺に居住している者、又は居住していた者、あるいは以前からアパート等を営んでいる者であること。
- (ハ) 学生アパートとして大学に斡旋登録されていること。
- (ニ) 入居室に対する駐車場が確保されていること。

(2) 調剤薬局は、次のいずれにも該当すること。

- (イ) 立地区域は、池地区の市街化区域から 100m 以内の区域に位置し、かつ 2 車線以上の道路沿いとする。
- (ロ) 申請地は、敷地面積が 1,000 m²以内、建築物の延べ面積が 300 m²以内であること。
- (ハ) 業務の用に供する部分の延べ面積は、全体の延べ面積の 50%以上のものであること。
- (ニ) 申請者は、以前から調剤薬局等を営んでいる者であること。

(3) 宿泊施設は、次のいずれにも該当すること。

- (イ) 立地区域は、県道高知南環状線沿いで、県道弘岡下種崎線交差点から農道鷺尾線交差点までとすること。
- (ロ) 周辺の土地利用に照らし、支障がないこと。

市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は都市計画を変更してその区域が拡張された際、既に宅地であった土地で、公共施設の整備を伴う区画形質の変更の開発行為を行う場合、次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ自然的社会的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 戸以上の建築物が連たんしている地域に存する土地で、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は都市計画を変更してその区域が拡張された際、既に宅地であったことが、次のいずれかの書類によって確認ができるもので現況も宅地と認められること。
 - (1) 土地の登記簿
 - (2) 市街化調整区域とされた当時の航空写真
 - (3) 固定資産税課税台帳
 - (4) 農地法による農地転用の許可書（住宅を目的としたもの）
 - (5) 宅地造成等規制法、建築基準法等に基づく宅地的土地利用への転換を証明するもの
- 2 予定建築物の用途が、住宅（居住の用に供する一戸の専用住宅であり、長屋及び共同住宅を除く）であること。
- 3 開発行為の計画が、高知市開発許可技術基準に適合していること。

第14号

運動・レジャー施設及び墓園に係る併設建築物を建築する場合

1ヘクタール未満の運動・レジャー施設及び墓園に係る併設建築物を建築する場合，次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 併設建築物は，維持管理運営上に必要最小限のものとする。
- 2 建築物は，周辺の環境上に支障がないと認められること。

第15号	大規模指定集落へ生鮮食料品，日用雑貨品等を販売する小売店舗を建築する場合
------	--------------------------------------

大規模指定集落へ生鮮食料品，日用雑貨品等を販売する小売店舗を建築する場合，次に掲げる各項のいずれにも該当すること。

- 1 店舗の立地は，次のいずれにも該当していること。
 - (1) 大規模指定集落内又は同集落の周辺とする。
 - (2) 敷地は2車線以上の道路に接しており，排水その他公共公益施設の現況及び計画に支障を及ぼさないこと。

- 2 店舗の規模は，次のいずれにも該当していること。
 - (1) 建築物の店舗面積（大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整に関する法律（昭和48年法律第109号）第2条第1項にいう店舗面積）については，500㎡以下とする。
 - (2) 店舗面積に含まない部分（事務所・倉庫・休憩室等）の面積は，建築物の総延べ面積の35%以下とする。
 - (3) 建築物の敷地面積は，店舗面積に比較して適正な面積とする。
 - (4) 居住の用に供する部分を有しないこと。

大規模指定集落内及びその緑辺部に、自己の居住の用のみに供する建築物を建築する場合、次に掲げる各項のいずれかに該当すること。

- 1 申請者が、当該大規模指定集落に生活の拠点を有する者、又は有していた者であつては、次に掲げる基準のいずれにも該当すること。
 - (1) 申請者が当該大規模指定集落に通算して20年以上住所を有していること。
 - (2) 申請者及びその者と生計を一にする者が自己の居住の用に供する建築物を所有していないこと。
 - (3) 建築物の敷地面積が500㎡以内であること。

- 2 当該大規模指定集落に線引き前（収用対象事業の実施による移転で当該大規模指定集落に住所を有することとなった場合にはその時点）から継続して住所を有する世帯の一部の者の二親等内の血族の者が従前の世帯から分かれて新たな世帯を構成するために必要な建築物を建築する場合にあつては、次に掲げる基準のいずれにも該当すること。
 - (1) 申請者が従来の子帯と2年以上同一の子帯を構成していたこと。
 - (2) 建築物を建築する敷地が従前の世帯の居住の用に供する建築物の敷地周辺にあること。
 - (3) 1(2)及び(3)のいずれにも該当すること。

第17号	大規模指定集落に、自己の業務の用のみに供する小規模な工場等を建築する場合
------	--------------------------------------

大規模指定集落に、自己の業務の用のみに供する小規模な工場等を建築する場合、次に掲げる各項のいずれにも該当すること。

- 1 申請者が、当該大規模指定集落に生活の拠点を有する者であること。
- 2 事業が申請者の自己の生計を維持するためのものであって、個人の事業であるか、法人にあっては、主にその者の親族等で構成されるものであること。
- 3 小規模な工場等とは、工場・事務所・店舗とする。ただし、建築基準法別表第2(に)項第2号、第3号若しくは第4号、(ほ)項第2号若しくは第3号、(へ)項第3号又は(ち)項第2号若しくは第3号に掲げる用途その他これらの類する建築物は除く。
- 4 建築物の敷地面積が1,000 m²以内であること。

第18号	公益施設を建築する場合
------	-------------

法第34条第1項第1号に該当しない公益上必要な建築物（以下、「公益施設」という。）を建築する場合、次に掲げる各項のいずれにも該当しなければならない。

- 1 公益施設の用途は、次に掲げる用途のいずれかに該当すること。
 - (1) 学校教育法第1条に規定された学校（大学を除く）。
 - (2) 社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設，又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設。
 - (3) 医療法第1条の5第1項に規定する病院，同条第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。
- 2 公益施設の建築が、次に掲げる基準のいずれかに該当すること。
 - (1) 当該公益施設が提供するサービスの特性上、当該開発区域の周辺の優れた自然環境等の資源，環境を利用する必要のあることが具体的に確認できること。
 - (2) 当該公益施設を所管する行政機関の施策推進上、当該開発区域に建築する必要のあることが、具体的に確認できること。
- 3 敷地面積，建築物の延べ面積等が当該公益施設の事業の規模，内容に照らして適正であることが確認できること。
- 4 公益施設としての利用に供されることが確実であると見込まれること。
- 5 本市の都市計画，文教，福祉，医療等の施策，並びに当該開発区域の周辺の土地利用の状況に照らして支障のないことが確認できること。
- 6 市街化区域からの施設移転を伴うものにあつては、市街化区域での事業継続が困難な理由並びに市街化区域に適地のないことが具体的に確認できること。

提案基準の運用について

- 一 提案基準第1号, 第5号, 第13号の「近接」について
2kmの範囲とする。
- 二 提案基準第5号, 第13号の「自然的社会的条件について」
 - (1) 自然的条件については, 河川, 山林, 高速道路等により, 明らかに日常生活圏が分断されているか否かの判断による。
 - (2) 社会的条件については, 同一の字, 町内会組織, 小学校区等の生活圏単位, 日常生活に密接に関連する次に掲げるような施設の利用形態の共通性に照らし判断する。
 - (イ) 日用品店舗, サービス店舗等の生活利便施設
 - (ロ) 児童公園, 集会所, 郵便局等の公益施設
 - (ハ) 鉄道, バス, 道路等の利便交通施設
- 三 提案基準第5号, 第9号, 第13号の「おおむね50戸以上の建築物」について
倉庫, 車庫, 物置その他これらに類する建築物は含まない。
- 四 提案基準第5号, 第9号, 第13号の「連たん」について
倉庫, 車庫, 物置その他これらに類する建築物を除く建築物の敷地が, 相互に50m以内の距離で連続している状態をいう。
ただし, 建築物の敷地に倉庫, 車庫, 物置その他これらに類する建築物を付属するものについては, これらを含む全体の敷地間の距離とする。
- 五 提案基準第5号, 第13号の「土地の登記簿」での判断について
土地登記簿上の地目を市街化調整区域とされた時点前の日付までさかのぼって変更登記を行う事例があるので, 地目変更の原因日付ではなく登記年月日で判断する。「登記の日付」欄が余白となっているのは, 不動産登記法制定(明治32年)前の「旧土地台帳」の登記内容が継続していることを指す。
- 六 提案基準第5号, 第13号の「農地法による農地転用の許可書」での判断について
市街化調整区域とされた時点後申請に至るまで建築物が存しない場合で, 農地転用の許可の目的が倉庫, 車庫, 物置その他これらに類する建築物の場合は宅地的利用として判断しない。

七 提案基準第5号，第13号の「住宅（長屋，共同住宅及び借家等を除く）」について
申請地が，許可を受けた者から当該土地の譲渡を受けた第三者であっても，住宅を建築する場合は可能とする。よって，土地の分筆分譲を受けたそれぞれの新しい所有者が住宅を建築することは可能。また，建て売り住宅として業者が建築することも可能。ただし，2の場合については，既存集落以外での取扱いであるため，分筆分譲については不可とする。

八 提案基準第5号の「自己業務用の建築物（周辺の地域の土地利用に照らし支障があるものは除く）」について

自己業務用の建築物であれば可能であるが，周辺の地域の土地利用に照らし支障があるものは不可。自己業務用の建築物については，事後報告案件ではなく，審査会付議案件とする。