

市街化調整区域における開発行為及び  
建築行為にかかる許可基準及び審査基準  
(都市計画法第34条関係)

平成25年10月1日改訂

岡崎市 建築部 建築指導課 開発審査班

# 目次

## 1. 都市計画法第34条

|                  |   |      |
|------------------|---|------|
| 第1号              | 公益上必要な建築物及び日常生活のため必要な店舗等                  | p 1  |
| 第2号              | 鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの                        | p 9  |
| 第3号              | 政令で定める事業の用に供するもの（政令未制定）                   | p 10 |
| 第4号              | 農林水産物の処理等の施設                              | p 11 |
| 第5号              | 農林業等活性化のための施設（本市該当区域なし）                   | p 12 |
| 第6号              | 国・都道府県等が助成する中小企業振興のための施設                  | p 13 |
| 第7号              | 既存工場と密接な関連を有する事業場                         | p 14 |
| 第8号              | 火薬庫                                       | p 15 |
| 第9号              | 沿道施設と火薬類製造所                               | p 16 |
| 第10号             | 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為                      | p 17 |
| （第11号 ・ 第12号 省略） |   |      |
| 第13号             | 既存権利者の開発行為                                | p 18 |
| 第14号             | その他やむを得ない開発行為で審査会が認めるもの                   |      |
| 岡崎市開発審査会基準第1号    | 「農家等の世帯構成員が分家する場合の住宅等」                    | p 19 |
| 岡崎市開発審査会基準第2号    | 「土地収用対象事業により移転するもの」                       | p 21 |
| 岡崎市開発審査会基準第3号    | 「事業所の社宅及び寄宿舍」                             | p 22 |
| 岡崎市開発審査会基準第4号    | 「大学等の学生下宿等」                               | p 24 |
| 岡崎市開発審査会基準第5号    | 「社寺仏閣及び納骨堂」                               | p 25 |
| 岡崎市開発審査会基準第6号    | 「既存集落内のやむを得ない自己用住宅」                       | p 26 |
| 岡崎市開発審査会基準第7号    | 「市街化調整区域にある既存工場のやむを得ない拡張」                 | p 28 |
| 岡崎市開発審査会基準第8号    | 「幹線道路の沿道等における流通業務施設」                      | p 29 |
| 岡崎市開発審査会基準第9号    | 「有料老人ホーム」                                 | p 31 |
| 岡崎市開発審査会基準第10号   | 「地域振興のための工場等」                             | p 32 |
| 岡崎市開発審査会基準第11号   | 「大規模な既存集落における小規模な工場等」                     | p 33 |
| 岡崎市開発審査会基準第12号   | 「介護老人保健施設」                                | p 35 |
| 岡崎市開発審査会基準第13号   | 「既存の土地利用を適正に行うための管理施設の設置」                 | p 36 |
| 岡崎市開発審査会基準第14号   | 「既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大」                  | p 37 |
| 岡崎市開発審査会基準第15号   | 「相当期間適正に利用された住宅のやむを得ない用途変更」               | p 38 |
| 岡崎市開発審査会基準第16号   | 「既存の宅地における開発行為又は建築行為等」                    | p 39 |
| 岡崎市開発審査会基準第17号   | 「第二種特定工作物に該当しない1ヘクタール未満の運動・レジャー施設等の併設建築物」 | p 42 |
| 岡崎市開発審査会基準第18号   | 「公共公益施設」                                  | p 44 |
| 岡崎市開発審査会基準第19号   | 「相当期間適正に利用された業務用建築物のやむを得ない用途変更」           | p 51 |
| 岡崎市開発審査会基準第20号   | 「ペット霊園に併設するペット動物の火葬施設」                    | p 53 |
| ・用語の定義など         |   | p 54 |
| ・基準の沿革           |   | p 55 |

### 第 34 条第 1 号

主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

### 許可基準

都市計画法第 34 条第 1 号に規定する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為又は建築行為若しくは用途変更で、申請の内容が次の各項のいずれかに該当するものとする。

- 1 市街化調整区域における、主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な自己の業務の用に供する建築物で、次の各号のいずれにも該当するものとする。
  - (1) 建築物の用途は次のアからエの一に掲げるものであること。
    - ア 学校教育法（昭和 22 年 3 月 31 日法律第 26 号）第 1 条に規定する市立の小学校、中学校及び幼稚園
    - イ 社会福祉法（昭和 26 年 3 月 29 日法律第 45 号）第 2 条に規定する市立の保育所
    - ウ 社会福祉法（昭和 26 年 3 月 29 日法律第 45 号）第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設で、福祉サービスを受ける通所者が直接利用するものとして別表 1 に掲げる施設
    - エ 医療法（昭和 23 年 7 月 30 日法律第 205 号）第 1 条の 5 に規定する内の入院施設のない診療所及び助産所
  - (2) 申請地は、市街化調整区域の既存集落内の建築物の敷地から 100 メートル以内にある土地であること。
  - (3) 申請地の規模は、建築物の用途により次に掲げるものに適合すること。
    - ア 1(1)アの施設は、事業計画に照らし適正なものであること。
    - イ 1(1)イの施設は、事業計画に照らし適正なものであること。
    - ウ 1(1)ウの施設は、2,000 平方メートル以下であること。
    - エ 1(1)エの施設は、1,000 平方メートル以下であること。
  - (4) 建築物の規模は、事業計画に照らし適正なものであること。
  - (5) 建築物の高さは、原則として、10 メートル以下であること。ただし、小学校及び中学校においては、この限りではない。
  - (6) 共同建て及び長屋建てでないこと。
  - (7) 原則として居住施設を含まないこと。ただし、1(1)エの施設はこの限りではない。
  - (8) 申請地内に駐車場が適切に設けられていること。

- (9) 申請地が接する道路の幅員は、下表に掲げる規定値以上とする。ただし、予定建築物の用途等から、特に通行の安全上支障がないと認められる場合は特例値を適用することができる。特例値を適用する場合は、有効幅員とする。

| 申請地の面積                        | 規定値    | 特例値    |
|-------------------------------|--------|--------|
| 1,000 平方メートル未満                | 6 メートル | 4 メートル |
| 1,000 平方メートル以上 3,000 平方メートル未満 | 6 メートル | 4 メートル |
| 3,000 平方メートル以上                | 9 メートル | 6 メートル |

- (10) 開発又は建築若しくは用途変更を行うために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。

2 市街化調整区域における、主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の日常生活のため必要な自己の業務の用に供する店舗等で、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 店舗等の用途は、別表 2 に掲げるものとする。ただし、「風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律」に規定する風俗営業及び性風俗関連特殊営業等に掲げる用途に供しないものであること。
- (2) 申請地は、市街化調整区域の既存集落内の建築物の敷地から 50 メートル以内にある土地であること。
- (3) 建築物の延べ面積は、300 平方メートル以下であること。
- (4) 申請地の規模は、1,000 平方メートル以下であること。
- (5) 敷地の形状は、延長敷地形態でないこと。
- (6) 建築物の高さは、10 メートル以下であること。
- (7) 共同建て及び長屋建てでないこと。
- (8) 店舗等の管理施設及び倉庫の規模は必要最小限とすること。
- (9) 居住施設を含まないこと。
- (10) 申請地内に駐車場が適切に設けられていること。
- (11) 開発又は建築若しくは用途変更を行うために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。

## 附 則

(施行期日)

この基準は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

(施行期日)

この基準は、平成 23 年 5 月 1 日から施行する。

(施行期日)

この基準は、平成 25 年 10 月 1 日から施行する。

## 審査基準

- 1 基準各項本文にある「自己の業務の用に供するもの」とは、開発行為又は建築行為若しくは用途変更をしようとする者が、当該建築物などで継続的に自己の業務による活動を行うものとする。
- 2 「用途変更」とは、当初許可を受けた者以外の者が使用する場合、又は当初の許可の利用目的以外の建築物に建築物の用途を変更する場合をいう。
- 3 基準1の(2)及び2の(2)にある「既存集落」とは、半径300メートルの円内に100戸以上の建築物（市街化調整区域内にあるもの。以下、この項において同じ）があるもの、又は50戸以上の建築物が連たんしているものとする。なお、建築物が連たんしているものとは、建築面積が30平方メートル以上の建築物が、その建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内であることをいう。
- 4 基準1の(2)は、学校教育法第1条に規定する小学校、中学校において、学区が定められている場合は適用しない。
- 5 基準1の(5)は、学校教育法第1条に規定する小学校、中学校において、建築物の日影が建築基準法第56条の2の規定する市街化調整区域における日影規制を1ランク強化した規制値（敷地境界線とみなす線を5メートルラインと、5メートルラインを10メートルラインとみなして規制する。）を満たすものについては、適用しない。
- 6 基準1の(7)にある「居住施設」には、1(1)における業務上必要な宿直室は含まない。
- 7 基準1の(7)にある居住部分の面積は施設全体の延床面積の2分の1未満に限る。
- 8 基準1の(6)及び2の(7)にある「共同建て」とは、ホール、廊下、階段等を共用して2戸以上の店舗等を建てるものをいう。また、「長屋建て」とは、廊下、階段等を共用しないで2戸以上の店舗等を連続する建て方の店舗（連続建）、または、廊下、階段等を共用しないで2戸以上の店舗等を重ねたもの（重ね建）をいう。
- 9 基準2の(8)にある「店舗等の管理施設」とは、事務室、休憩室、従業員用トイレ等とする。
- 10 基準1の(8)及び2の(10)にある「駐車場」は敷地内に適切に設けられていること。ただし、施設の内容から、やむを得ない場合は、隣接地に設けることができる。

別表1

| No.                | 社会福祉法     | 関係法              | 施設・事業名        | 施設概要  | 施設設置及び運営基準等   | 許認可担当<br>部局  |  |          |
|--------------------|-----------|------------------|---------------|---|---|--|--|----------|
| <b>(第1種社会福祉事業)</b> |           |                  |               |   |   |  |  |          |
| 1                  | 第2条第2項第1号 | 生活保護法<br>第38条第5項 | 授産施設          | 身体上若しくは精神上の理由又は世帯の事情により就業能力の限られている要保護者に対して、就労又は技能の修得のために必要な機会及び便宜を与えて、その自立を助長することを目的とする施設 | 岡崎市保護施設等の設備及び運営の基準に関する条例(平成25年4月1日から施行)   | 岡崎市生活福祉課   |  |          |
| 2                  | 第2条第2項第2号 | 児童福祉法<br>第43条の2  | 情緒障害児短期治療施設   | 軽度の情緒障害を有する児童を、短期間、入所させ、又は保護者の下から通わせて、その情緒障害を治し、あわせて退所した者について相談その他の援助を行うことを目的とする施設        | 児童福祉施設の設備及び運営に関する基準を定める条例(平成24年愛知県条例第68号)   | 県(児童家庭課)   |  |          |
| 3                  |           |                  | 第44条          | 児童自立支援施設  |   |  | 不良行為をなし、又はなすおそれのある児童及び家庭環境その他の環境上の理由により生活指導等を要する児童を入所させ、又は保護者の下から通わせて、個々の児童の状況に応じて必要な指導を行い、その自立を支援し、あわせて退所した者について相談その他の援助を行うことを目的とする施設 |          |
| <b>(第2種社会福祉事業)</b> |           |                  |               |   |   |  |  |          |
| 4                  | 第2条第3項第2号 | 児童福祉法            | 障害児通所支援事業     | 児童発達支援  | 障害児につき、児童発達支援センターその他の厚生労働省令で定める施設に通わせ、日常生活における基本的な動作の指導、知識技能の付与、集団生活への適応訓練その他の厚生労働省令で定める便宜を供与する事業   | 指定通所支援の事業の人員、設備及び運営に関する基準等を定める条例(平成24年愛知県条例第71号)       | 県(障害福祉課)   |          |
| 5                  |           |                  |               | 医療型児童発達支援   | 上肢、下肢又は体幹の機能の障害(肢体不自由)のある児童につき、医療型児童発達支援センター又は独立行政法人国立病院機構若しくは独立行政法人国立精神・神経医療研究センターの設置する医療機関であつて厚生労働大臣が指定するもの(指定医療機関)に通わせ、児童発達支援及び治療を行う事業 |  |  |          |
| 6                  |           |                  |               | 放課後等デイサービス  | 学校教育法第1条に規定する学校(幼稚園及び大学を除く)に就学している障害児につき、授業の終了後又は休業日に児童発達支援センターその他の厚生労働省令で定める施設に通わせ、生活能力の向上のために必要な訓練、社会との交流の促進その他の便宜を供与する事業               |  |  |          |
| 7                  |           |                  | 第6条の2第1項及び第2項 | 放課後児童健全育成事業   | 小学校に就学しているおおむね10歳未満の児童であつて、その保護者が労働等により昼間家庭にいないものに、政令で定める基準に従い、授業の終了後に児童厚生施設等の施設を利用して適切な遊び及び生活の場を与えて、その健全な育成を図る事業                         | 岡崎市児童育成センター条例ほか  | 県(子育て支援課)  |          |
| 8                  |           |                  | 第6条の3第6項      | 地域子育て支援拠点事業   | 厚生労働省令で定めるところにより、乳児又は幼児及びその保護者が相互の交流を行う場所を開設し、子育てについての相談、情報の提供、助言その他の援助を行う事業  | 児童福祉法施行規則(昭和23年厚生省令第11号)                               | 岡崎市保育課   |          |
| 9                  |           |                  | 第6条の3第7項      | 一時預かり事業   | 家庭において保育を受けることが一時的に困難となつた乳児又は幼児について、厚生労働省令で定めるところにより、主として昼間において、保育所その他の場所において、一時的に預かり、必要な保護を行う事業  | 平成24年度子育て支援交付金の交付対象事業等について(平成24年7月27日付け雇発0727第5号)      | 岡崎市保育課   |          |
| 10                 |           |                  | 第36条          | 助産施設  | 保健上必要があるにもかかわらず、経済的理由により、入院助産を受けることができない妊産婦を入所させて、助産を受けさせることを目的とする施設  | 岡崎市児童福祉施設の設備及び運営の基準に関する条例(平成24年岡崎市条例第72号)              | 岡崎市家庭児童課   |          |
| 11                 |           |                  | 第39条          | 保育所   | 保育所は、日日保護者の委託を受けて、保育に欠けるその乳児又は幼児を保育することを目的とする施設とする  | 岡崎市保育所条例、岡崎市保育所管理規則                                    | 岡崎市保育課   |          |
| 12                 |           |                  | 第40条          | 児童厚生施設  | 児童遊園、児童館等児童に健全な遊びを与えて、その健康を増進し、又は情操をゆたかにすることを目的とする施設  | 岡崎市児童厚生施設条例  | 公園緑地課(児童遊園) とも育成課(児童館)   |          |
| 13                 |           |                  | 第2条第2項第3号     | 母子及び寡婦福祉法<br>第38条   | 母子福祉施設<br>母子休養ホーム   | 無料又は低額な料金で、母子家庭に対して、レクリエーションその他休養のための便宜を供与することを目的とする施設 | 母子福祉施設設置要綱(昭和40年6月12日付け厚生省発第145号厚生事務次官通知)  | 岡崎市家庭児童課 |

別表1

| No. | 社会福祉法     | 関係法      | 施設・事業名   | 施設概要   | 施設設置及び運営基準等  | 許認可担当部局  |               |        |
|-----|-----------|----------|--|--|--|--|---------------|--------|
| 14  | 第2条第3項第4号 | 老人福祉法    | 第5条の2第5項   | 小規模多機能型居宅介護事業  | 心身の状況、置かれている環境等に応じて、それらの者の選択に基づき、それらの者の居宅において、又は機能訓練及び便宜を適切に供与することができるサービスの拠点に通わせ、若しくは短期間宿泊させ、当該拠点において、入浴、排せつ、食事等の介護、調理、洗濯、掃除等の家事、生活等に関する相談及び助言、健康状態の確認その他の身体上又は精神上の障害があつて日常生活を営むのに支障がある65歳以上の者に必要な便宜及び機能訓練を供与する事業             | 岡崎市指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営の基準に関する条例(平成24年岡崎市条例第61号)   | 岡崎市長寿課介護サービス室 |        |
| 15  |           |          | (通所介護)   | 老人デイサービス事業(老人デイサービスセンター)   | 特別養護老人ホーム、養護老人ホーム、老人福祉センター、地域における公的介護施設等の計画的な整備等の促進に関する法律(平成元年法律第64号)第2条第3項第3号に規定する施設に通わせ、これらの者につき入浴、排せつ、食事等の介護、機能訓練、介護方法の指導、生活等に関する相談及び助言、健康状態の確認その他の身体上若しくは精神上の障害があつて日常生活を営むのに支障がある65歳以上の者又はその養護者に必要な便宜を供与する事業               | 岡崎市指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営の基準に関する条例(平成24年岡崎市条例第59号)   |               |        |
| 16  |           |          | (認知症対応型通所介護)   |  |  | 岡崎市指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営の基準に関する条例(平成24年岡崎市条例第61号)   |               |        |
| 17  |           |          | (介護予防通所介護)   |  |  | 岡崎市指定介護予防サービス等の事業の人員、設備及び運営並びに指定介護予防サービス等に係る介護予防のための効果的な支援の方法の基準に関する条例(平成24年岡崎市条例第60号)         |               |        |
| 18  |           |          | (介護予防認知症対応型通所介護)   |  |  | 岡崎市指定地域密着型介護予防サービスの事業の人員、設備及び運営並びに指定地域密着型介護予防サービスに係る介護予防のための効果的な支援の方法の基準に関する条例(平成24年岡崎市条例第62号) |               |        |
| 19  |           |          | 第5条の2第7項   | 複合型サービス福祉事業  | 介護保険法に規定する訪問介護、訪問入浴介護、訪問看護、訪問リハビリテーション、居宅療養管理指導、通所介護、通所リハビリテーション、短期入所生活介護、短期入所療養介護、定期巡回・随時対応型訪問介護看護、夜間対応型訪問介護、認知症対応型通所介護又は小規模多機能型居宅介護を二種類以上組み合わせることにより提供されるサービスのうち、訪問看護及び小規模多機能型居宅介護の組合せにより提供されるサービスのうち小規模多機能型居宅介護に係るものを供与する事業 | 岡崎市指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営の基準に関する条例(平成24年岡崎市条例第61号)   |               | 岡崎市長寿課 |
| 20  |           |          | 第5条の2第4項第20条の3   | 老人短期入所施設   | 特別養護老人ホーム、養護老人ホームその他これらに準ずる施設であつて同項に規定する短期間の入所による養護を適切に行うことができる施設に短期間入所させ、養護する事業   | 岡崎市指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営の基準に関する条例(平成24年岡崎市条例第59号)   |               |        |
| 21  | 第20条の7    | 老人福祉センター | 無料又は低額な料金を、老人に関する各種の相談に応ずるとともに、老人に対して、健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための便宜を総合的に供与することを目的とする施設 | 岡崎市総合老人福祉センター条例及び同管理規則<br>岡崎市地域福祉センター条例及び同管理規則<br>岡崎市福祉の村条例及び同管理規則 |  |  |               |        |

別表1

| No. | 社会福祉法       | 関係法      | 施設・事業名     | 施設概要    | 施設設置及び運営基準等   | 許認可担当部局  |           |   |  |  |
|-----|-------------|----------|------------|---------|---|--|-----------|---|--|--|
| 22  | 第2条第3項第4号の2 | 障害者総合支援法 | 障害福祉サービス事業 | 療養介護    | 医療を要する障害者であって常時介護を要するものとして厚生労働省令で定めるものにつき、主として昼間において、病院その他の厚生労働省令で定める施設において行われる機能訓練、療養上の管理、看護、医学的管理の下における介護及び日常生活上の世話の供与をする事業 | 岡崎市指定障がい福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営の基準に関する条例(平成24年岡崎市条例第50号)<br>岡崎市指定障がい福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営の基準に関する規則(平成25年岡崎市規則第18号)<br>岡崎市障がい福祉サービス事業の設備及び運営の基準に関する条例(平成24年岡崎市条例第52号)<br>岡崎市障がい福祉サービス事業の設備及び運営の基準に関する規則(平成25年岡崎市規則第20号) | 岡崎市障がい福祉課 |   |  |  |
| 23  |             |          |            | 第5条第6項  | 生活介護  |  |           | 入浴、排せつ及び食事等の介護、創作的活動及び生産活動の機会の提供その他の支援を要する障害者であって、常時介護を要する者につき、主として昼間において、障害者支援施設において行われる入浴、排せつ及び食事等の介護、調理、洗濯及び掃除等の家事、生活等に関する相談及び助言その他の必要な日常生活上の支援並びに創作的活動及び生産活動の機会の提供その他の身体機能又は生活能力の向上のために必要な支援を供与する事業                                 |  |  |
| 24  |             |          |            | 第5条第7項  | 短期入所  |  |           | 居宅においてその介護を行う者の疾病その他の理由により、障害者支援施設、児童福祉法第7条第1項に規定する児童福祉施設等への短期間の入所を必要とする障害者等につき、当該施設に短期間の入所をさせ、入浴、排せつ及び食事の介護その他の必要な支援を供与する事業  |  |  |
| 25  |             |          |            | 第5条第8項  | 自立訓練(機能訓練)  |  |           | 障害者につき、自立した日常生活又は社会生活を営むことができるよう、厚生労働省令で定める期間にわたり、身体機能又は生活能力の向上のために必要な訓練その他の厚生労働省令で定める便宜を供与する事業<br>・自立訓練(機能訓練) 身体障害者等(障害児を除く)につき、障害者支援施設若しくはサービス事業所又は当該身体障害者等の居宅において行う理学療法、作業療法その他必要なリハビリテーション、生活等に関する相談及び助言その他の必要な支援                   |  |  |
| 26  |             |          |            | 第5条第13項 | 自立訓練(生活訓練)  |  |           | ・自立訓練(生活訓練) 知的障害者(障害児を除く)又は精神障害者(障害児を除く)につき、障害者支援施設若しくはサービス事業所又は当該知的障害者若しくは精神障害者の居宅において行う入浴、排せつ及び食事等に関する自立した日常生活を営むために必要な訓練、生活等に関する相談及び助言その他の必要な支援  |  |  |
| 27  |             |          |            | 第5条第14項 | 就労移行支援  |  |           | 就労を希望する障害者につき、厚生労働省令で定める期間にわたり、生産活動その他の活動の機会の提供を通じて、就労を希望する65歳未満の障害者であって、通常の事業所に雇用されることが可能と見込まれるものにつき、生産活動、職場体験その他の活動の機会の提供その他の就労に必要な知識及び能力の向上のために必要な訓練、求職活動に関する支援、その適性に応じた職場の開拓、就職後における職場への定着のために必要な相談その他の必要な支援を供与する事業                 |  |  |
| 28  |             |          |            | 第5条第15項 | 就労継続支援(A型)  |  |           | 通常の事業所に雇用されることが困難な障害者につき、就労の機会を提供するとともに、生産活動その他の活動の機会の提供を通じて、その知識及び能力の向上のために必要な訓練その他の厚生労働省令で定める便宜を供与する事業<br>・就労継続支援A型 通常の事業所に雇用されることが困難であって、雇用契約に基づく就労が可能である者に対して行う雇用契約の締結等による就労の機会の提供及び生産活動の機会の提供その他の就労に必要な知識及び能力の向上のために必要な訓練その他の必要な支援 |  |  |
| 29  |             |          |            |         | 就労継続支援(B型)  |  |           | ・就労継続支援B型 通常の事業所に雇用されることが困難であって、雇用契約に基づく就労が困難である者に対して行う就労の機会の提供及び生産活動の機会の提供その他の就労に必要な知識及び能力の向上のために必要な訓練その他の必要な支援  |  |  |
| 30  |             |          |            | 第5条第26項 | 地域活動支援センター  |  |           | 障害者等を通わせ、創作的活動又は生産活動の機会の提供、社会との交流の促進その他の厚生労働省令で定める便宜を供与する施設   | 岡崎市地域活動支援センターの設備及び運営の基準に関する条例(平成24年岡崎市条例第53号)<br>岡崎市地域活動支援センターの設備及び運営の基準に関する規則(平成25年岡崎市規則第21号) |  |



別表1

| No. | 社会福祉法     | 関係法          | 施設・事業名  | 施設概要  | 施設設置及び運営基準等   | 許認可担当部局                       |          |   |             |
|-----|-----------|--------------|---|---|---|-------------------------------|----------|---|-------------|
| 31  | 第2条第3項第5号 | 身体障害者福祉法     | 第4条の2第1項  | 身体障害者生活訓練等事業  | 身体障害者に対する点字又は手話の訓練その他の身体障害者が日常生活又は社会生活を営むために必要な厚生労働省令で定める訓練その他の援助を提供する事業              | 身体障害者福祉法施行規則(平成24年厚生労働省令第40号) | 県(障害福祉課) |   |             |
| 32  |           |              | 第4条の2第3項  | 介助犬訓練施設   | 介助犬(身体障害者補助犬法第2条第3項に規定する介助犬をいう。以下同じ。)の訓練を行うとともに、肢体の不自由な身体障害者に対し、介助犬の利用に必要な訓練を行う事業     |                               |          | 身体障害者補助犬法施行規則(平成20年厚生労働省令第163号)               |             |
|     |           |              |   | 聴導犬訓練施設   | 聴導犬の訓練を行うとともに、聴覚障害のある身体障害者に対し、聴導犬の利用に必要な訓練を行う事業                                       |                               |          |   |             |
| 33  |           |              | 第31条  | 身体障害者福祉センター   | 無料又は低額な料金で、身体障害者に関する各種の相談に応じ、身体障害者に対し、機能訓練、教養の向上、社会との交流の促進及びレクリエーションのための便宜を総合的に供与する施設 |                               |          | 身体障害者社会参加の支援施設の設備及び運営に関する基準(平成18年厚生労働省令第169号) | 国(名古屋保護観察所) |
| 34  |           |              | 第32条  | 補装具製作施設   | 無料又は低額な料金で、補装具の製作又は修理を行う施設  |                               |          | 同/身体障害者補助犬法施行規則(平成14年厚生労働省令第127号)             |             |
| 35  |           |              | 第33条  | 盲導犬訓練施設   | 無料又は低額な料金で、盲導犬の訓練を行うとともに、視覚障害のある身体障害者に対し、盲導犬の利用に必要な訓練を行う施設                            |                               |          |   |             |
| 36  | 第34条      | 視聴覚障害者情報提供施設 | 無料又は低額な料金で、点字刊行物、視覚障害者用の録音物、聴覚障害者用の録画物その他各種情報を記録した物であつて専ら視聴覚障害者が利用するものを製作し、若しくはこれらを視聴覚障害者の利用に供し、又は点訳又は手話通訳等を行う者の養成又は派遣、点字刊行物等の普及の促進、視聴覚障害者に対する情報機器の貸出、視聴覚障害者に関する相談等を供与する施設とする | 身体障害者社会参加の支援施設の設備及び運営に関する基準(平成18年厚生労働省令第169号)   |   |                               |          |   |             |
|     |           |              |   |   |   |                               |          |   |             |
|     | 更生保護事業法   | 更生保護施設       | 継続保護事業  | 現に改善更生のための保護を必要としているものを更生保護施設に収容して、その者に対し、宿泊場所を供与し、教養訓練、医療又は就職を助け、職業を補導し、社会生活に適応させるために必要な生活指導を行い、生活環境の改善又は調整を図る等その改善更生に必要な保護を行う事業 |   |                               |          |   |             |
|     |           |              | 一時保護事業  | 宿泊場所への帰住、医療又は就職を助け、金品を給与し、又は貸与し、生活の相談に応ずる等その改善更生に必要な保護を行う事業   |   |                               |          |   |             |
|     |           |              | 連絡助成事業  | 継続保護事業、一時保護事業その他の者の改善更生を助けることを目的とする事業に関する啓発、連絡、調整又は助成を行う事業  |   |                               |          |   |             |

別表2 (法第34条第1号関係)

- 1 製造業でないこと。なお、飲食品小売業に掲げるものにおいては、その場所で製造した商品を、その場所で個人又は家庭用消費者に販売するものはこの限りではない。
- 2 カタログ販売、訪問販売、インターネット販売等を主とする店舗でないこと。
- 3 本表の小売品名の修理を目的とした修理業は本号に該当するものとして取扱う。
- 4 業種のかっこ内数字は、日本標準産業分類（平成14年3月）の細分類番号である。

|                | 業 種   | 品 名 の 例 示   | 摘 要   |
|----------------|---|---|---|
| 織物、衣類、身の回り品小売業 | 寝具小売業(5612)   | ふとん、毛布、敷布、まくら、マットレス、パジャマ  |   |
|                | 服等小売業(5611、5621、5631、5632)  | 呉服、和服、反物、服地、帯、裏地、小ぎれ、らしや、背広服、作業服、学生服、ジャンパー、コート、ズボン、婦人服、毛皮コート、子供服、ベビー服   | 個人の注文によって店持ちの布地を用いて仕立てを行うものは含む。                                   |
|                | 靴等小売業(5641、5642)  | くつ、ゴム靴、地下足袋、げた、ぞうり、スリッパ   |   |
|                | かばん等身の回り品小売業(5691、5692、5699)  | かばん、ハンドバック、袋物、トランク、ワイシャツ、下着、ふろしき、タオル、たび、くつ下、化粧道具、ネクタイ、ハンカチーフ、傘、ステッキ、白衣  |   |
| 飲食品小売業         | コンビニエンスストア(5791)  | 飲食品を中心とした各種最寄り品   | 飲食品を中心とするものに限る。   |
|                | 飲料等小売業(5721、5792、5793、5794)   | 酒、牛乳、清涼飲料、ミネラルウォーター、茶類飲料、茶、こぶ茶、コーヒー、ココア、紅茶、麦茶、野菜、果実、菓子、せんべい、あめ、まんじゅう、もち、アイスキャンデー、ドーナツ   | 宅配専門は除く。その場所で製造した商品を、その場所で個人又は家庭用消費者に販売するものは可。                    |
|                | 食料品等小売業(5711、5731、5732、5741、5751、5752、5761、5762、5763、5764、5771、5795、5796、5797、5799) | 各種食料品、食料雑貨、肉、肉製品（ハム、ソーセージ）、卵、鳥肉、鮮魚、貝類、川魚、冷凍魚、かき、野菜、果実、菓子、せんべい、あめ、まんじゅう、もち、アイスキャンデー、ドーナツ、菓子パン、食パン、小麦、豆類、そう菜、揚物、調理パン（サンドウィッチ、ハンバーガー）、おにぎり、すし、ピザ、豆腐、こんにゃく、納豆、つくだ煮、漬物、ちくわ、おでん材料、乾物、干魚、干びょう、ふ、乾燥野菜、こうや豆腐、干しりのり、くん製品、海藻、氷、インスタントラーメン、調味料、乳製品（バター、チーズ） | 宅配専門は除く。その場所で製造した商品を、その場所で個人又は家庭用消費者に販売するものは可。                    |
| 一般飲食店          | 食堂等飲食店(70117019、021、031、7041、099)   | 日本料理、西洋料理、中華料理、そば、うどん、すし、喫茶店、しる粉、氷水、ハンバーガー、お好み焼き  | 主としてアルコールを含まない飲料を飲食させるもの。   |
| 自転車小売業         | 自転車小売業(5821)  | 自転車、リヤカー、自転車部品、付属品、自転車タイヤ、チューブ、中古自転車  |   |
| 機械器具等小売業       | 電気機械器具小売業(5921、5922、5929)   | テレビ、洗濯機、ストーブ、アイロン、冷蔵庫、掃除機、電球、電話機、パソコン、ガス器具、家庭用シン及び部分品、石油ストーブ、度量衡器   |   |
|                | 金物等小売業(5911、5992)   | 刃物、くぎ、ほうろう鉄器、アルミ製品、錠前、マホービン、荒物、日用雑貨、ほうき、ざる、箸、たわし、バスケット、なわ、わら製品、ろうそく   |   |
|                | 陶磁器等小売業(5993、5999)  | 瀬戸物、焼物、土器、陶器、磁器、ガラス器、食器、花器  |   |
| その他の小売業        | 医薬品小売業(6011、6012、6013)  | 一般医薬品（風邪薬、胃腸薬）、生薬、医療用品（体温計、補聴器）、漢方薬、化粧品、香水、シャンプー、石けん、歯みがき、しらが染め   |   |
|                | 農業用機械器具小売業(6021、6022、6023)  | 農機具、鳥獣害防除器具、畜産用機器、養蚕用機器、耕うん機、ハンドトラクタ、コンバイン、種苗、苗木、種子、化学肥料、有機質肥料、複合資材、園芸用土、飼料、農薬  |   |
|                | 燃料等小売業(6031、6032)   | ガソリンスタンド(ガソリン、軽油、液化石油ガス)、薪炭、練炭、石炭、プロパンガス、灯油   |   |
|                | 新聞小売業(6042)   | 新聞  | 新聞販売店、新聞取次店。  |
|                | 書籍・雑誌等小売業(6041)   | 書籍、古本、洋紙、板紙、ふすま紙、障子紙、帳簿類、ノート、万年筆、鉛筆、ペン、インキ、製図用具、そろばん  |   |
|                | スポーツ用品等小売業(6051、6052)   | 運道具、つり具、おもちゃ、人形、模型、教育玩具、ゲーム用ソフト   |   |
|                | 写真機・写真材料小売業(6061)   | カメラ、写真感光材料  |   |
|                | 時計・メガネ・光学機械小売業(6071)  | 時計、メガネ、コンタクトレンズ   |   |
|                | 花・植木小売業(6092)   | 花、切花、盆栽   |   |
|                | 中古品小売業(6097)  | 中古衣類、家具、楽器、運動用具   | 骨董品を除く  |
| その他生活関連サービス業   | 理容業等(8221、231)  |   | 床屋、美容院、理髪店  |
|                | 洗濯業等(8211、8212、8299)  | クリーニング、ランドリー、クリーニング取次所、コインランドリー   | クリーニング工場は除く   |
|                | 写真業(8081)   | 写真撮影、現像、焼付、引伸し  |   |
|                | 自動車一般整備(8611)   | 自動車分解整備修理   | 板金、塗装をするものを除く   |
| 共同組合           | 農業協同組合(7911～7914)   |   | 各種事業を行うもの   |
| 医療業            | 療術業(7351)   | あんま、マッサージ、はり、きゅう、柔道整復   | 出張専門は除く   |
| 教育、学習支援業       | 学習塾(7731)   |   | 小学校、中学生を対象として学校教育の補習教育又は学習指導を行うもの<br>の内、国語、算数(数学)、理科、社会、英語に関するもの。 |
| その他            |   | 地区集会所、消防団詰所、防災資機材倉庫   |   |

第34条第2号

市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

審査基準

- 1 当該市街化調整区域において産出する鉱物等を原料とし、50%以上の割合で使用する事業であること。
- 2 申請地は、原則として、鉱物の採掘場所から1キロメートル以内の位置であること。
- 3 併用住宅は必要最小限とし、工場が過半以上であること。
- 4 観光資源については、本市の観光開発計画に適合するものであること。

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政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

留意事項

政令が未制定のため、許可対象は存在しない。

#### 第34条第4号

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の建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、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若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

(法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物)

第20条法第29条第1項第2号及び第2項第一号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 1 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 2 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 3 家畜診療の用に供する建築物
- 4 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 5 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90平方メートル以内の建築物

#### 審査基準

- 1 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当すること。
  - (1) 法第29条第1項第2号の政令で定めるもの以外の農林漁業の用に供する建築物
  - (2) 農産物等の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物
- 2 審査基準1の(2)に該当するときは、予定建築物等が次の各号に該当するものであること。
  - (1) 次の業務の用に供するためのものであること。  
畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業(農林水産物の貯蔵用に限る。)
  - (2) 原材料の過半が、当該市街化調整区域で産する農林水産物で、かつ、速やかに当該生産地の付近において処理、貯蔵又は加工する必要性があること。
  - (3) 処理又は加工に伴い排出される廃物及び汚水の処理について衛生上及び環境上支障がないこと。
  - (4) 農林水産物の集出荷及び貯蔵のため、当該施設の必要性和当該施設が継続的に使用されることについて記載された農業協同組合等の証明が添付されていること。

第 34 条第 5 号

特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成 5 年法律第 72 号）第 9 条第 1 項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第 2 条第 3 項第 3 号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第 2 号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従って行う開発行為

留意事項

該当区域がないので許可対象は存在しない。

第34条第6号

都道府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中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

留意事項

中小企業の振興の重要性をかんがみて、国・都道府県等が都市計画上の配慮をしつつ立地を助成しているものに限る。

#### 第34条第7号

市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設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又は第一種特定工作物で、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し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

#### 審査基準

- 1 業種等は、次の基準に適合していること。
  - (1) 既存の工場は、合法的に建築されたものであること。(立地時期は問わない)
  - (2) 「密接な関連を有する」とは、既存工場施設に生産物の50%以上を納入又は原料の50%以上を部品等として依存する事業を営む事業所であること。これらに関連があると認められるものは、経営者の異なる下請関係の工場又は同一経営者による一貫作業の一部をなす工場などが該当する。
- 2 申請地の位置は、既存工場から、近接地又は隣接地であること。
- 3 建築物等の建築等によって、既存工場は、作業工程、輸送等の効率化、公害防除又は環境整備その他の質的改善が図られること。
- 4 周辺の土地利用上支障がなく、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。



#### 第 34 条第 8 号

政令で定める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で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適當なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(危険物等の範囲)

第 29 条の 6 法第 34 条第 8 号 (法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。次項において同じ。) の政令で定める危険物は、火薬類取締法 (昭和 25 年法律第 149 号) 第 2 条第 1 項の火薬類とする。

2 法第 34 条第 8 号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第 12 条第 1 項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

#### 審査基準

- 1 予定建築物等は、火薬類取締法に関して、同法の許可部局との調整の経過・内容を示す書類により、同法による許可の見込みのあるものであること。
- 2 火薬類の貯蔵、保安に関する計画が事業計画書等により明確にされていること。

### 第34条第9号

前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當な建築物等)

第29条の7 法第34条第9号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

- 1 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物
- 2 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

### 審査基準

- 1 火薬類の製造所については次の事項に該当するものであること。
  - (1) 火薬類取締法第2条第1項に規定される火薬類の製造所であること。
  - (2) 火薬類取締法に関して、同法の許可部局との調整の経過・内容を示す書類により、同法による許可の見込みのあることを判断できること。
  - (3) 火薬類の貯蔵、保安に関する計画が事業計画書等により明確にされていること。
- 2 ガソリンスタンド及びドライブインについては次の事項に該当するものであること。
  - (1) 対象となる道路は次に掲げるものであること。
    - ・高速自動車国道
    - ・道路整備特別措置法により料金徴収が認められている一般国道、県道及び市道
    - ・一般国道、県道及び幅員6メートル上の市道
  - (2) 施設の位置は、市街化区域(第一種低層住居専用地域又は工業専用地域を除く)から対象道路の距離で1キロメートル以上離れていること。この場合、中央分離帯がある道路で、当該道路が区域界をなしているときは、当該車線側の距離による。
  - (3) 附属する事務所等の規模は必要最小限であること。
  - (4) 排水には、油水分離槽を設置し放流について支障がないこと。
  - (5) ドライブインについては、前項に加え次の事項にも該当するものであること。
    - ア 必要に応じて油水分離槽が設置されていること。
    - イ 申請に係る土地に、施設の規模に見合った駐車場が有効に配置されていること。
    - ウ 客室は、開放的な形式とし、席は原則として椅子席であること。

第 34 条第 10 号

地区計画又は集落地区計画の区域（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。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

審査基準

予定建築物等は、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)に基づく地区計画の区域（地区整備区域が定められている区域に限る。）又は集落地域整備法（昭和 62 年法律第 63 号）に基づく集落地区計画の区域(集落地区整備計画が定められている区域に限る。)内におけるもので、当該計画で定められた内容に一致している建築物又は第一種特定工作物であることを添付図書で確認できること。

### 第 34 条第 13 号

区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、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又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して 6 月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

（区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を有していた者が開発行為を行うことができる期間）

第 30 条 法第 34 条第 13 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して 5 年とする。

### 審査基準

- 1 既存の権利者について経過的に許可できることとしたもので、次の各項目のすべてに該当しなければならない。
  - (1) 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殊工作物であること。
  - (2) 市街化調整区域に指定される前に、土地を所有し、又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者
  - (3) 市街化調整区域に指定された日から 6 ヶ月以内に上記の旨を届け出た者
  - (4) 市街化調整区域に指定された日から 5 年以内に行う開発行為又は建築行為
- 2 行為の目的が、自己の居住又は自己の業務の用に供するものに限られる。建売分譲、宅地分譲の目的で、分譲業者が所有している土地は、本号に該当しない。
- 3 「所有権以外の権利」とは、所有権以外の土地の利用に関する権利をいい、借地権は該当するが、抵当権、先取特権などは該当しない。

権利の取得（設定）は、その土地が市街化調整区域に指定又は変更される前になされていることが必要である。権利の取得（設定）は、登記事項証明書に記載されている場合はもちろん、正式の契約書によって権利の取得が確実と判定されるものは認めるものとするが、単なる口約束、及び予約は認めない。

この場合、開発行為を行うために農地法第 5 条の規定による許可（届出）を受ける必要がある場合には、市街化調整区域となる前に当該許可（届出）を受けていなければならない。転用許可を受ける前提でなされた仮登記、仮契約だけでは本号の権利を有していた者とは認められない。
- 4 前項に該当するものは、その土地が市街化調整区域に指定又は変更された日から 6 ヶ月以内に次の事項を市に書面で届出なければならない。
  - (1) 届出をしようとする者の職業（法人の場合はその業務の内容）。ただし、自己の居住の場合は不要
  - (2) 土地の所在、地番、地目及び地積
  - (3) 届出をしようとする者が権利を有していた目的
  - (4) 所有権以外の権利を有しているときは、その権利の種類と内容
- 5 本号の届出をした者の地位は、相続人、合併後存続する法人又は合併により設立した法人など一般承継人に限り承継しうるものとする。

届出をした者の地位とは、開発許可を受けることのできる権利のみでなく、引き続き建築もできることをいう。

#### 第34条14号

前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が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相当と認める開発行為

#### 開発審査会基準第1号 農家等の世帯構成員が分家する場合の住宅等

従来より市街化調整区域において継続して生活の本拠を有する農家世帯に代表される世帯が、その世帯の通常の分化発展の過程で必要とする住宅の確保のための開発行為又は建築行為で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 許可を受ける者の範囲は、次の各号に該当するやむを得ない事情にある者であること。
  - (1) 原則として、市街化調整区域において当該市街化調整区域決定前から継続して生活の本拠を有する農家等の世帯構成員であった者（原則として3親等内の血族）であること。
  - (2) 結婚その他独立して新たに世帯を構成する者、又はいわゆるUターン等当該土地において世帯を構成する合理的事情にある者であること。
- 2 申請に係る土地は、次の各号のいずれかに該当するものであること。
  - (1) 原則として、既存の集落内にあり、又はそれに隣接する土地であって、農家等が市街化調整区域決定前から所有していた土地（所有していた土地が農用地区域内にある場合等住宅を建築することが好ましくないとして市街化調整区域決定後に交換等により取得した土地については、市街化調整区域決定前から所有していたものとみなす。）であること。
  - (2) 原則として、(注)大規模な既存集落として市長が指定した集落到市街化調整区域決定前から継続して生活の本拠を有する農家等の分家住宅を当該指定既存集落内において建築する土地であること。
- 3 開発又は建築を行うために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。

#### 付記

会長は、本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が500平方メートル以下（路地状部分を除く。）のものは、開発審査会の議を経たものとみなし、当該諮問に対し同意することができる。

この場合において会長は、開発審査会の会議に報告するものとする。

(注)大規模な既存集落として市長が指定した集落・・・46ページの「資料1」参照

#### 審査基準

- 1 申請者は、次の全てに該当する者であること。
  - (1) 本家となる者の直系3親等以内の血族である者
  - (2) 現に配偶者等との世帯を構成している者、又は許可後新たに配偶者等との世帯を構成することが明らかな者。
  - (3) 現に持ち家が無い者（持ち家があっても、狭小等の理由で新たな住宅を必要とする者も含む。）
  - (4) 本家の跡取りが明確になっていること。

- 2 原則として、本家となる者が市街化区域に住宅建築の可能な土地を所有していないことを、本家となる者等の資産証明（名寄帳）により判断できること。
- 3 申請地は、次のいずれかに該当する土地であることを、土地登記簿、戸籍の附票等で確認できること。
  - (1) 本家となる者が、市街化調整区域決定前から所有している（市街化調整区域決定後の相続(生前贈与を含む)による取得を含む) 既存集落内又はそれに隣接する土地。審査会基準第1号第2項(1)については、適地がないなどやむを得ない事情にあると認められる場合は、既存集落に隣接でなくても可とする。又、市街化調整区域の既存集落から離れているが、市街化区域の集落に隣接する場合も同様とする。
  - (2) 市街化調整区域決定後に交換等により取得した土地のときは、本家となる者が市街化調整区域決定前より交換前の土地を所有し、交換後も交換後の土地を継続して所有している土地であること。相続による所有権の異動の判断は前号に準ずる。
  - (3) 本家となる者が市街化調整区域決定前から継続して居住する大規模既存集落内の土地で、許可申請者の自己所有地又は許可後自己所有となることが確実に認められる土地であること。ただし、農地である場合又は現在の所有者が申請者の親等である場合を除き、売買契約書等により審査する。親等の「等」は、申請時点において申請者の被相談人となりうる者とする。親等の場合は売買契約書については、不要である。
  - (4) 本家となる者が、大規模既存集落内に継続して居住しているかについて以下の項目のいずれかに該当するときは、市街化調整区域決定前から継続して大規模既存集落に居住しているとみなす。
    - ア 大規模既存集落内において既存の権利又は収用移転の要件の許可を受け建築等がなされた住宅に、建築後、継続して居住しているとき
    - イ 市街化調整区域決定前に大規模既存集落内で建築確認等の申請をして建築等がなされた住宅に、市街化調整区域決定後1年以内から居住しているとき
    - ウ 転勤等のやむを得ない理由により、単身で一時的に他所へ転居していたとき
    - エ 大学、短大等に通学のため、当該既存集落内の親元を離れ、就学期間中他所へ転出していたとき
    - オ その他、やむを得ない事情により、1年以内の期間、他所へ転居していたとき
- 4 予定建築物は、原則として1戸の専用住宅とするが、やむを得ない事情にあると認められる場合は、第一種低層住居専用地域内において認められる併用住宅とすることができる。
- 5 原則として本家となる者は次のいずれかに該当する者とする。
  - (1) 市内に存すること。ただし隣接市町村も可とする。
  - (2) 本家は市街化調整区域内に居住している場合であること。ただし、市街化区域内に居住している場合も本家として取扱ってよい。
  - (3) 非農家の本家も可とする。
  - (4) 市街化調整区域決定後の本家（市街化調整区域決定後分家した世帯）も可とする。
- 6 建築基準法第43条第1項の規定による敷地の接道が満たされない場合等においては、接道のための必要最小限の路地状部分等（原則として、分筆するものとする。）について申請区域に含めることができる。この場合、路地状部分等については付記の面積には含めないものとする。

## 開発審査会基準第2号 土地収用対象事業により移転するもの

県内における土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条の各号に規定する事業の施行により、市街化調整区域に移転するもの（起業者による構外再築の認定を受けているものに限る。）で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 移転先は、従前地と同一市町村内若しくは隣接市町村内又は同一都市計画区域内で、市街化区域に隣接している土地又は既存集落内若しくはそれに隣接する土地であること。
- 2 移転後の建築物、その用途、規模等が従前のものとほぼ同一の用途、規模等であること。
- 3 工場にあつては、周辺の土地利用上支障がなく、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。
- 4 開発又は建築を行うために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。

### 付記

会長は、本基準に該当するもののうち、次のいずれかに該当するものについては開発審査会の議を経たものとみなす。

- 1 開発区域の面積又は敷地面積が従前の面積の1.5倍以下のもの
  - 2 自己の居住用の専用住宅については、開発区域の面積又は敷地面積が500平方メートル以下のもの
- この場合において会長は、開発審査会の会議に報告するものとする。

### 審査基準

- 1 従前地の過半以上の残地がある場合は、収用証明書に土地収用事業施行者からの理由書を付させること。
- 2 原則として、申請地は、市街化区域に隣接している土地又は既存集落内若しくはそれに隣接する土地であること。  
市外からの移転の場合、やむを得ないと認められる合理的理由を理由書等の図書で判断できること。
- 3 予定建築物は、以下の項目の全てに適合していること。
  - (1) 移転後の建築物の用途は、従前の建築物の用途と同一であること。原則として、1戸の建築物を2戸とすることは不可。（例：店舗併用住宅→住宅と店舗）
  - (2) 申請地の面積及び移転後の建築物の延床面積は、従前の1.5倍以下であること。  
ただし、従前の建築物の用途が自己の居住用の専用住宅で、申請地の敷地面積が従前の1.5倍以下又は500平方メートル以下のときはこの限りでない。
- 4 収用証明書については以下のとおり取り扱うこと。  
収用証明書が交付される者は「家屋の所有者」であるが、家屋の所有者が複数で、収用証明書の被収用者も複数の場合、許可申請者は原則として複数とする。ただし、権利放棄をすれば、単独にすることができる。この場合、権利放棄する者の同意書を申請書に添付することとする。
- 5 その他、以下のとおり取り扱うこと。  
借家で家主が建築しない場合、戸建ての専用住宅であるケースのみ「土地収用対象事業による移転」に該当する扱いも可とする。

## 開発審査会基準第3号 事業所の社宅及び寄宿舍

事業所の従業員のための社宅及び寄宿舍（以下「社宅等」という。）で、申請の内容が次の1項又は2項に該当するものとする。

- 1 都市計画法に基づく許可を受けた事業所又は当該市街化調整区域決定以前に存する事業所の社宅等で次の各号に該当するものであること。
  - (1) 当該社宅の敷地は、事業所の敷地に隣接若しくは近接している土地又は既存集落内にあつて、事業所から1.5キロメートル以内の土地であること。
  - (2) 社宅等の規模は、その事業所の規模に比して過大でないこと。
  - (3) 開発又は建築を行なうために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。
- 2 1項以外のもので、市街化調整区域決定前に次の各号に該当しているものであること。
  - (1) 土地の権利を取得していたものであること。
  - (2) 宅地造成済みのもの又は宅地造成中のものであること。
  - (3) 建築計画のあつたもので、区域決定の日から起算して5年以内に建築工事に着手するものであること。
  - (4) 開発又は建築を行うために必要な許認可等を受けていたものでその目的に合致するものであること。

### 付記

会長は、本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が3,000平方メートル以下のものは、開発審査会の議を経たものとみなし、当該諮問に対し同意することができる。この場合において会長は、開発審査会の会議に報告するものとする。

### 審査基準

- 1 対象となる事業所は市街化調整区域で許可を受けたもの、又は当該市街化調整区域決定以前に存すること。
- 2 対象となる事業所の規模は、従業員（パートタイマー・季節労働者は含まない）数が10人以上であること。
- 3 社宅等の形態は、原則として共同住宅、長屋建てとすること。
- 4 予定建築物の規模は、各戸の規模等は用途にふさわしいものであり、かつ事業所の維持・発展のために必要なことが、事業計画書等（事業所が株式会社にあつては会社議事録）の図書で判断できること。
- 5 申請地は、事業所に隣接若しくは近接している土地又は既存集落内で事業所から半径1.5キロメートル以内の土地であること。
- 6 都市計画法の制限対象外として立地している事業所の社宅等は本基準で取り扱う。
- 7 社宅等の従業員の判断基準は、以下のとおりとする。

#### 【事業所の従業員の定義】

事業所の従業員とは当該事業所に常時雇用されている者をいい、次の者は除く。

- ① 1日の労働時間が当該事業所の同一の事業に雇用される一般の従業員よりも短い者
- ② 1日の労働時間が当該事業所の同一の事業に雇用される一般の従業員と同じで、1週ないし1ヶ月の労働日数が当該事業所の同一の事業に雇用される一般の従業員よりも短い者



③ 当該事業所に直接雇用されていない者(派遣労働者等)

**【事業所の従業員の確認方法について】**

事業所の従業員であることを次の文書等で確認できること。

① 社会保険の被保険者取得証明書

② 給与支払い報告書

## 開発審査会基準第4号 大学等の学生下宿等

市街化調整区域にある大学等に通学する学生のみを対象とするもので、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 申請に係る土地は、対象とする大学等の近接地又は大学等から1.5キロメートル以内の既存集落内であること。
- 2 当該申請者と大学等との間において、運営方法等についての契約がなされていること。
- 3 開発又は建築を行うために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。

### 付記

会長は、本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が1,000平方メートル以下のものは、開発審査会の議を経たものとみなし、当該諮問に対し同意することができる。

この場合において会長は、開発審査会の会議に報告するものとする。

### 審査基準

- 1 対象となる学校は、市街化調整区域に存するものであること。
- 2 対象となる学校は、学校教育法による大学又は短期大学であること。
- 3 学生下宿等の形態は、原則として共同住宅、長屋建てとすること。
- 4 申請地は、大学等に近接又は既存集落内で半径1.5キロメートル以内の土地であることとし、原則として大学の正門からの1.5キロメートルとする。
- 5 申請者と大学等との間に、運営方法について下記の項目を規定した契約等がなされていること。
  - (1) 家賃
  - (2) 管理体制(管理人等)
  - (3) 当該大学等の指定であること
  - (4) 共用部分の設置

## 開発審査会基準第5号 社寺仏閣及び納骨堂

原則として当該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の宗教的生活に関連した次の1項又は2項の施設で、3項の条件を満たすものとする。

- 1 既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等。
- 2 その他の宗教活動上の施設であって当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情の存するもので、申請内容が次の各号に該当するもの。
  - (1) 当該建築物の建築は、宗教法人法第2条に定める宗教団体が行なうものであること。
  - (2) 当該宗教団体は、宗教法人法第14条に基づく規則の認証が得られているものであること。
  - (3) 当該区域の周辺に相当数の信者が居住していること。
  - (4) 当該土地は、原則として既存の集落内又はそれに近接する土地であること。
  - (5) 予定建築物の用途は、宗教法人法第3条第1号の境内建築物に該当するものであること。
  - (6) 申請に係る土地に、当該施設規模に見合った駐車場が設けられるものであること。
- 3 開発又は建築を行うために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。

### 付記

会長は、本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が1,000平方メートル以下のものは、開発審査会の議を経たものとみなし、当該諮問に対し同意することができる。

この場合において会長は、開発審査会の会議に報告するものとする。

### 審査基準

- 1 予定建築物は、当該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の宗教的生活に関連した施設であること。
- 2 基準2に該当する場合、宗教法人法第14条に基づく規則の認証の写しが添付されていること。
- 3 基準2に該当する場合、申請地の周辺の市街化調整区域において相当数の信者が居住していること。

信者数については、下記のとおり取り扱うこととする。

  - (1) 信者の分布については、周辺の市街化調整区域内の者を対象とする。
  - (2) 信者数は、半径1.5kmの円内に50人以上あること。
- 4 基準2に該当する場合、予定建築物の位置は、既存集落内又はその近接地であること。
- 5 基準2に該当する場合、予定建築物の用途は、宗教法人法第3条第1号の境内建築物であること。
- 6 基準2に該当する場合、当該施設の規模等は信者数に見合ったものであり、宿泊施設(宿坊)を含まないこと。
- 7 基準2に該当する場合、当該申請地内に使用人数に見合った駐車スペースの設置が計画されていること。

## 開発審査会基準第6号 既存集落内のやむを得ない自己用住宅

いわゆる既存集落であって、当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度にある集落において建築することがやむを得ないものと認められる自己用住宅のための開発行為又は建築行為で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 申請に係る土地は、次の各号のいずれかに該当するものであること。
  - (1) 相当数の建築物（おおむね 50 を基準とする。）が連たんし、独立して一体的な日常生活圏を構成している既存集落内にあつて、許可申請者において市街化調整区域決定前から所有していた土地（所有していた者から相続により取得した土地を含む。）であること。
  - (2) 原則として、(注)大規模な既存集落として市長が指定した集落に市街化調整区域決定前から継続して生活の本拠を有する者が、当該指定既存集落内において自己用住宅を建築する土地であること。
- 2 自己の居住の用に供する原則として1戸の専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。
- 3 現在居住している住居について過密、狭小、被災、立ち退き、借家等の事情がある場合等、社会通念に照らし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 開発又は建築を行うために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。

### 付記

会長は、本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が 500 平方メートル以下（路地状部分を除く。）のものは、開発審査会の議を経たものとみなし、当該諮問に対し同意することができる。

この場合において会長は、開発審査会の会議に報告するものとする。

(注)大規模な既存集落として市長が指定した集落・・・46 ページの「資料 1」参照

### 審査基準

- 1 原則として、申請者が市街化区域に住宅建築の可能な土地を所有していないこと。
- 2 予定建築物は、原則として1戸の専用住宅とするが、やむを得ない事情にあると認められる場合は、第一種低層住居専用地域内において認められる併用住宅とすることができる。
- 3 申請者は、次のいずれかに該当する者であること。
  - (1) 現に持ち家が無い者
  - (2) 持ち家はあるが、狭小等のやむを得ない理由で新たな住宅を必要とする者
  - (3) 現に配偶者等との世帯を構成している者、又は許可後新たに配偶者等との世帯を構成することが明らかな者も含む。
- 4 連たんについては、次の各号により取り扱うものとする。
  - (1) 敷地間の最短距離がおおむね 50 メートルの距離をもって連続していること。
  - (2) 既に建築物がない宅地にあつても、連続しているものとみなす。
  - (3) 戸数の算定（延べ面積が 30 平方メートル以上のものに限る。以下、同じ。）にあつては同一敷地に複数の棟があるときは、それぞれ算定し、共同住宅又は長屋にあつ

ては住戸数で算定するものとする。

- 5 申請地は、次のいずれかに該当する土地であること。
  - (1) 申請者が市街化調整区域決定前から所有している土地であること。

「所有」については、下記のとおり判断すること。

    - ア 市街化調整区域決定後の相続(生前贈与)によって取得した土地を含む。)によって取得した土地。ただし、他の相続人と相続によって共有したときは、持分の範囲内とするが、土地が狭小等やむを得ない事情があり、かつ共有者の同意が得られているときはこの限りではない。
    - イ 売買予約、停止条件契約等により仮登記となっている土地は含まない。
  - (2) 市街化調整区域決定後に交換等により取得した土地のときは、申請者が市街化調整区域決定前より交換前の土地を所有し、交換後も交換後の土地を継続して所有している土地であること。相続による所有権の異動の判断は前号に準じる。
  - (3) 申請者が、大規模既存集落内に継続して居住しているかについて以下の項目のいずれかに該当するときは、市街化調整区域決定前から継続して大規模既存集落に居住しているとみなす。
    - ア 大規模既存集落内において既存の権利又は収用移転の要件の許可を受け建築等がなされた住宅に、建築後、継続して居住しているとき
    - イ 市街化調整区域決定前に大規模既存集落内で建築確認等の申請をして建築等がなされた住宅に、市街化調整区域決定後1年以内から居住しているとき
    - ウ 転勤等のやむを得ない理由により、単身で一時的に他所へ転居していたとき
    - エ 大学、短大等に通学のため、当該既存集落内の親元を離れ、就学期間中他所へ転出していたとき
    - オ その他、やむを得ない事情により、1年以内の期間、他所へ転居していたとき
- 6 原則として、申請地が大規模既存集落の要件によるとき、申請者は申請地を取得することが、申請地の売買契約書の写し等で確認できること。
- 7 建築基準法第43条第1項の規定による敷地の接道が満たされない場合等においては、接道のための必要最小限の路地状部分等(原則として、分筆するものとする。)について申請区域に含めることができる。この場合、路地状部分等については付記の面積には含めないものとする。

## 開発審査会基準第7号 市街化調整区域にある既存工場のやむを得ない拡張

市街化調整区域にある既存工場が、主として事業活動の効率化又は質的改善を図るため、やむを得ず工場を拡張する場合で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 原則として、市街化調整区域決定前から立地している工場で、主として事業活動の効率化又は質的改善を図るため敷地の拡張がやむを得ないものであること。
- 2 原則として、拡張部分は既存工場の隣接地で、既存工場の規模以下かつ1ヘクタール未満であること。
- 3 周辺の土地利用上支障がなく、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。
- 4 開発又は建築を行なうために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。

### 付記

会長は、本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が1,000平方メートル以下のものは、開発審査会の議を経たものとみなし、当該諮問に対し同意することができる。

この場合において会長は、開発審査会の会議に報告するものとする。

### 審査基準

※開発許可又は建築許可の対象とする区域は、原則として敷地を拡張した部分とする。

- 1 既存の工場の立地時期は、市街化調整区域決定前又は合法的に建築後10年以上経過していること。
- 2 申請地は次の全てに該当していること。
  - (1) 当該土地は、既存工場の敷地の隣接地であること。ただし、周辺の地形、土地利用の状況によって隣接地では拡張が不可能な場合は、例外として道路の反対側の土地を認めることができる。
  - (2) 既存工場の敷地と申請地は、一体敷地となること。
  - (3) 拡張部分の敷地の規模は既存工場の規模以下で、敷地面積は既存工場の規模以下かつ1ヘクタール未満であること。この場合の「既存工場」とは、原則として建築が可能である敷地面積を基準として判断するものとする。
- 3 建築物等の計画は、当該建築物等の建築等により、既存工場において、作業工程、輸送等の効率化、公害防除又は環境整備その他質的改善が図られるものであること。その結果として、事業の量的拡大を伴う場合を含むものとする。
- 4 市街化区域にある工場であっても、市街化調整区域に隣接しており、以下の条件を満たす場合には、本基準にて取り扱う。
  - (1) 原則として市街化区域決定前から当該土地に立地しており、かつ当該地域の用途地域に適合している工場であること。
  - (2) 当該市街化区域内では拡張する物理的余地がない場合であること。
  - (3) スプロールのおそれがなく、周辺の良好な市街化の形成に支障を及ぼすものでないこと。

## 開発審査会基準第8号 幹線道路の沿道等における流通業務施設

(注) 幹線道路の沿道等における流通業務施設の立地について市長が指定する区域（以下「指定区域」という。）内における流通業務施設のための開発行為又は建築行為で、貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものを除く。）の用に供される施設又は倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫の内、自己の業務用のもので、申請の内容が1項又は2項に該当し、かつ3項から5項までに該当するものとする。

- 1 流通業務施設で、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律第5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で、同法第4条第1項による認定を受けたものであること。
  - (2) 申請地は、指定区域の記1、記2又は記3のいずれかに該当するものであること。この場合において、記2の適用については、申請地からインターチェンジに至るまでの主要な道路（以下「主要な道路」という。）が、幅員6メートル以上であること。また、記3の適用については、主要な道路が、幅員9メートル以上であること。
- 2 1項以外の流通業務施設で、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 積載重量5トン以上の大型自動車8台以上配置され又は一日当たりの発着貨物が80トン以上ある施設であること。
  - (2) 申請地は、指定区域の記1、記2のいずれかに該当するものであること。この場合において、記2の適用については、主要な道路が幅員6メートル以上であること。
- 3 申請地の規模はその事業計画に照らし適正なものであること。
- 4 周辺の土地利用上支障がなく、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。
- 5 開発又は建築を行うために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。

### 付記

会長は、本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が3,000平方メートル以下のものは、開発審査会の議を経たものとみなし、当該諮問に対し同意することができる。

この場合において会長は、開発審査会の会議に報告するものとする。

(注) 幹線道路の沿道等における流通業務施設の立地について市長が指定する区域

・・・46ページの「資料2」参照

### 審査基準

- 1 申請地の位置は、幹線道路の沿道等における流通業務施設の立地について市長が指定する区域の区域内であることを、縮尺2,500分の1の都市計画図等で判断できること。
- 2 予定建築物は、開発審査会基準第8号第1項又は第2項に該当する旨の運輸局の認定を受ける見込みがあるものであること。
- 3 申請地の規模は、必要最小限であることを、事業計画書、土地利用計画図その他の図書で判断できること。

許可申請に添付する事業計画書については、次の内容を記載したものとする。

- (1) 事業者名
- (2) 施設の名称(仮称)
- (3) 予定事業所の所在、地目、面積
- (4) 施設の概要
  - ①事務所の面積、②休憩室の面積、③有蓋車庫の面積、④無蓋車庫の面積、⑤洗車施設の内容、⑥検車施設の内容
- (5) 会社の概要
  - ①事業の種類、②営業時間、③予定従業員数（事務○名、作業員○名、計○名）、④予定配置車両数とそのトン数、⑤荷扱い量及び予定発着台数
- (6) 添付図面  
位置図、土地利用計画図
- (7) 道路状況(接道の名称、道路の幅員、インターチェンジからの距離)
- (8) 道路運送法又は倉庫業法の申請内容及び営業に必要な許可書等の写し
- (9) 中部運輸局との協議経過書



## 開発審査会基準第9号 有料老人ホーム

老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームのための開発行為又は建築行為で申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 その設置及び運営が「愛知県有料老人ホーム設置運営指導指針」に適合しているものであること。
- 2 安定的な経営が確実に確保できるものであること。
- 3 当該有料老人ホームに係る入居の権利関係は、利用権方式又は賃貸方式のものであること。
- 4 市の福祉施策及び都市計画の観点から支障がないものであること。
- 5 開発又は建築を行うために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。

### 付記

会長は、本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が3,000平方メートル以下のものは、開発審査会の議を経たものとみなし、当該諮問に対し同意することができる。

この場合において会長は、開発審査会の会議に報告するものとする。

### 審査基準

- 1 事業計画書により将来的な運営計画がなされていること。
- 2 愛知県の有料老人ホーム担当部局と十分な連絡調整がとれたものであること。
- 3 予定建築物が介護保険給付の受けられる指定特定施設の場合は、本市の福祉計画において施設の設置が認められていること。

## 開発審査会基準第 10 号 地域振興のための工場等

(注)地域振興を図る必要があるものとして市長が指定した地域における工場等のための開発行為又は建築行為で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 当該工場等は、技術先端型業種の工場又は研究所とする。
- 2 申請地の規模は、その事業計画に照らし適正なものであり、5ヘクタール未満であること。
- 3 周辺の土地利用上支障がなく、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。
- 4 開発又は建築を行うために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。

### 付記

会長は、本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が1,000平方メートル以下のものは、開発審査会の議を経たものとみなし、当該諮問に対し同意することができる。

この場合において会長は、開発審査会の会議に報告するものとする。

(注)地域振興を図る必要があるものとして市長が指定した地域

・・・46 ページの「資料3」参照

### 審査基準

- 1 予定建築物は、愛知県で定める技術先端型業種に該当する事業を営む工場又は研究所であることを、当該事業所の生産品・研究品の内容を示す図書で判断できること。
- 2 本市が委任した有識者により、技術先端型業種に該当すると認められたものであること。
- 3 前項により認められた日から1年以内に立地するものであること。
- 4 当該工場等は、申請者の自己の業務の用に供するものであること。

## 開発審査会基準第 11 号 大規模な既存集落における小規模な工場等

大規模な既存集落として市長が指定した集落（以下「指定既存集落」という。）において建築することが、やむを得ないと認められる小規模な工場等のための開発行為又は建築行為で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 申請に係る建築物は、自己の業務の用に供する次に掲げるものであること。
  - (1) 工場
  - (2) 事務所
  - (3) 店舗
  - (4) 運動・レジャー施設
- 2 許可を受ける者は、原則として、当該指定既存集落に市街化調整区域決定前から継続して生活の本拠を有する者であること。
- 3 申請に係る敷地の規模は、原則として、1,000 平方メートル以下であること。なお、店舗については、建築物の延床面積が 500 平方メートル以下であること。
- 4 店舗及び運動・レジャー施設にあつては、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に規定する風俗営業及び性風俗関連特殊営業等ではないこと。
- 5 工場にあつては、周辺の土地利用上支障がなく、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。
- 6 開発又は建築を行うために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。

### 付記

会長は、本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が 500 平方メートル以下のものは、開発審査会の議を経たものとみなし、当該諮問に対し同意することができる。

この場合において会長は、開発審査会の会議に報告するものとする。

### 審査基準

※ 本号において既存施設を敷地増しする内容の申請のときは、申請地に敷地増しの部分を含め許可の対象とする。

- 1 予定建築物は、申請者が自己の業務の用に供する工場、事務所、店舗又は運動・レジャー施設であること。
- 2 申請者は、市街化調整区域決定前から申請地と同一の大規模既存集落に居住していること。審査会基準第 1 号の審査基準 3 (4)と同様に取り扱う。
- 3 法人名の申請にあつては、次の要件のいずれかを満たす法人は、許可の対象とすることができる。ただし、許可にあつては当該法人の本拠地が既に当該指定既存集落内に存することから、2以上の事業所とならないものに限る。
  - (1) 市街化調整区域決定前から当該法人の本拠地（本店の所在地）が指定既存集落内にあるもの。
  - (2) 市街化調整区域決定前から継続して指定既存集落に生活の本拠を有し、当該指定既存集落内の土地において市街化調整区域決定前から事業を行っていた者が、市街化調整区域決定後に法人を設立した場合で、設立後の法人の本拠地（本店の所在地）、事業内容、代表者、財産等について、法人設立前の事業者との間に同一性、一体性が認め

られるもの。

- (3) 市街化調整区域決定前から継続して指定既存集落に生活の本拠を有し、当該指定既存集落内の土地において市街化調整区域決定後に都市計画法の許可を受ける等により事業を行っている者が、その後に法人を設立した場合で、設立後の法人の本拠地（本店の所在地）、事業内容、代表者、財産等について、法人設立前の事業者との間に同一性、一体性が認められるもの。
- 4 主として野天で商品を扱う工場、店舗において、基準3の許可対象となる土地は、申請建築物に応じた必要最小限の土地を許可対象とすること。
- 5 工場は作業所を含む。

## 開発審査会基準第 12 号 介護老人保健施設

介護保険法第 94 条に規定する介護老人保健施設（社会福祉法第 2 条第 3 項第 10 号に規定する第二種社会福祉事業の用に供せられるものを除く。）のための開発行為又は建築行為で申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 当該施設が厚生労働省の定める「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」（以下「基準」という。）に適合し、開設が確実に許可される見込みがある旨の確認が愛知県健康福祉部高齢福祉課においてなされたものであること。
- 2 基準第 30 条に規定する協力病院が近隣に所在する場合等当該施設を立地させることがやむを得ないと認められるものであること。
- 3 開発又は建築を行うために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。

### 付記

会長は、本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が 3,000 平方メートル以下のものは、開発審査会の議を経たものとみなし、当該諮問に対し同意することができる。

この場合において会長は、開発審査会の会議に報告するものとする。

### 審査基準

- 1 事業計画書により将来的な運営計画がなされていること。
- 2 予定建築物は、開発審査会基準第 12 号第 1 項から第 3 項までに該当する施設であることを、愛知県の高齢福祉部局の認定がされており、かつ本市の福祉政策上必要な施設であることを、福祉部局が認定していること。

## 開発審査会基準第 13 号 既存の土地利用を適正に行うための管理施設の設置

既存の土地利用を適正に行うために、最低限必要な管理施設を設置するための開発行為又は建築行為で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 申請に係る建築物は、資材置き場、駐車場等に必要な施設で、原則として、次に掲げるものとする。
  - (1) 事務所
  - (2) 倉庫
  - (3) 休憩所
- 2 申請に係る土地は、原則として既存の土地利用地内とし、その規模は 200 平方メートル以下かつ既存の土地利用に比して過大でないこと。
- 3 申請に係る建築物は 2 階建て以下とする。
- 4 周辺の土地利用上支障がなく、周辺の環境に悪影響を及ぼさないものであること。
- 5 開発又は建築を行うために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。

### 付記

会長は、本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が 100 平方メートル以下のものは、開発審査会の議を経たものとみなし、当該諮問に対し同意することができる。

この場合において会長は、開発審査会の会議に報告するものとする。

### 審査基準

- 1 申請地の位置は、既存の土地利用地内であること。
- 2 申請地は次の事項に適合すること。
  - (1) 「既存の土地利用を行うために、最低限必要な」とは既存の土地利用地の面積の 5% 以内とする。
  - (2) 関係他法令の許可を必要とする場合は、その既存の土地利用地がその許可の内容に適合していること。
- 3 その他次の事項に留意すること。
  - (1) 予定建築物は管理施設としての利用形態であること。
  - (2) 便所の単独の建築でないこと。(事務所等と併用すること)
  - (3) 既存の土地利用の開始時期は問わないが、申請時点に既に適法な土地利用がなされていること。
  - (4) 既存の土地利用で、商行為のあるものは不可とする。
  - (5) 申請者は、既存の土地利用を行っている者とする。(自己業務用)
  - (6) 申請地は、原則として延長敷形態でないこと。

## 開発審査会基準第 14 号 既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大

敷地を拡大し、既存住宅を増築又は改築するための開発行為又は建築行為で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 原則として既存住宅は、都市計画法に基づく許可を受けた者が自己の居住の用に供する 1 戸の専用住宅であること。
- 2 現に居住している既存住宅が、過密又は狭小であり、敷地を拡大し増築又は改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。
- 3 拡大する敷地は、既存住宅が建築されている敷地の隣接地とし、その面積は、増築又は改築される住宅にふさわしい規模のものであること。
- 4 増築又は改築される住宅は、自己の居住の用に供するものとしてふさわしい規模、構造、設計等のものであること。
- 5 開発又は建築を行うために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。

### 付記

会長は、本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が、既存の敷地と併せて 500 平方メートル以下（路地状部分を除く。）のものは、開発審査会の議を経たものとみなし、当該諮問に対し同意することができる。

この場合において会長は、開発審査会の会議に報告するものとする。

### 審査基準

- 1 「既存住宅」は次のいずれかに該当する 1 戸の専用住宅（許可を受けて建築した併用住宅も含む。併用住宅の場合は、住宅部分の拡張をする場合を対象とする。以下、この基準において同じ。）であること。
  - (1) 都市計画法に基づく許可を受けた者が自己の居住の用に供している住宅
  - (2) 市街化調整区域決定前に建築された住宅（市街化調整区域決定後建て替えられた住宅を含む）
  - (3) 開発審査会基準第 16 号又は既存宅地確認を受けて建築された住宅
- 2 現に居住している既存住宅を、過密又は狭小等のやむを得ない理由により、敷地を拡大して増築又は改築するものであること。
- 3 予定建築物は、自己の居住の用に供するものであること。
- 4 申請者は次のいずれかに該当すること。
  - (1) 許可を受けた者（許可を受けた者の相続者を含む）
  - (2) 市街化調整区域決定前に建築された住宅（市街化調整区域決定後建て替えられた住宅を含む）及び開発審査会基準第 16 号又は既存宅地確認を受けて建築された住宅については現居住者

## 開発審査会基準第 15 号 相当期間適正に利用された住宅のやむを得ない用途変更

原則として、都市計画法に基づく許可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で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 原則として、建築後 10 年以上適正に利用された 1 戸の専用住宅が、社会通念上やむを得ない事情により譲渡され、それを譲り受ける者が、自己の居住用として使用すること。
- 2 住宅を譲り受ける者の現在居住している住居について過密、狭小、被災、立ち退き、借家等の事情があること。
- 3 用途変更後の住宅は、原則として 1 戸の専用住宅であること。

### 付記

会長は、本基準に該当するもののうち、敷地面積が 500 平方メートル以下（路地状部分を除く。）のものは、開発審査会の議を経たものとみなし、当該諮問に対し同意することができる。

この場合において会長は、開発審査会の会議に報告するものとする。

### 審査基準

- 1 基準第 1 項は、次による。
  - (1) 原則として、用途変更前の建築物の用途は、許可を受けた 1 戸の専用住宅（許可を受けて建築した併用住宅も含む。以下、この基準において同じ）
  - (2) 「適正に利用された」とは、都市計画法に基づく許可を受けて建築された後、継続して当初許可の目的のとおり利用されたことをいう。
  - (3) 「用途変更」とは、当初許可を受けた者以外の者が使用する場合をいう。
  - (4) 「やむを得ない事情」は、次のいずれかによる。ただしア、イ、ウに該当する用途変更については、適正に利用された相当期間を問わないことができる。また、適正に利用された相当期間が 15 年以上の場合は、やむを得ない事情を問わないことができる。
    - ア 当初許可を受けた者が、破産宣告等により、現在の住宅を使用することが困難になった場合。
    - イ 当該住宅が裁判所の競売に付された場合
    - ウ 当初許可を受けた者の死亡、重度障害、失踪により経済的負担が生じ、現在の住宅を使用することが困難になった場合
    - エ 当初許可を受けた者の経済情勢の変化等により、現在の住宅を使用することが困難になった場合
    - オ その他、社会通念上やむを得ない事情が認められる場合
- 2 用途変更後の用途は、1 戸の専用住宅（第一種低層住居専用地域で建築できる用途の併用住宅も含む。）であること。
- 3 申請に係る建築物は、申請者の自己の居住用とする。
- 4 当初の許可要件が不明で、建築後 10 年以上経過しかつその間に都市計画法第 81 条の規定に基づく監督処分を受けていないものは、当該建築物が相当期間適正に利用されたとみなす。ただし、併用住宅を専用住宅へ用途変更する場合を除く。
- 5 この基準によって用途変更が許可された建築物は、基準 1 の「建築後 10 年」を「許可後 10 年」読み替える。



## 開発審査会基準第 16 号 既存の宅地における開発行為又は建築行為等

市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であった土地で現在まで継続して宅地であるもののうち、おおむね 50 戸以上の建築物が連たんしている土地における開発行為又は建築行為若しくは用途変更で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 予定建築物の用途は次の各号の一に掲げるもので、居住の用又は自己の業務に用に供するものであること。
  - (1) 住宅、店舗等で建築基準法別表第 2 (い) 項、(ろ) 項又は (は) 項に掲げるもの。ただし、床面積については適用しない。
  - (2) 事務所、倉庫又は工場（作業場を含む。以下同じ。）ただし、建築基準法別表第 2 (ぬ) 項、(る) 項（第 5 号及び第 6 号を除く。）又は (を) 項（第 1 号から第 6 号までを除く。）に掲げるものを除く。
- 2 予定建築物の用途は次の各号に掲げる用途に供しないものであること。
  - (1) 倉庫にあつては、建築基準法別表第 2 (と) 項の準住居地域内において建築してはならない規模以上の危険物の貯蔵等をするもの。
  - (2) 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に規定する風俗営業及び性風俗関連特殊営業等。
- 3 工場にあつては、周辺の土地利用上支障がなく、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。
- 4 申請地の規模は、居住の用に供するものにあつては 5 ヘクタール未満とし、事務所、店舗、倉庫及び工場にあつては 500 平方メートル以下であること。
- 5 建築物の高さは、原則として 10 メートル以下であること。
- 6 住宅の開発行為又は建築行為で、一戸建住宅の一画地の最低敷地面積は原則として 180 平方メートル以上であること。ただし、土地利用上やむを得ない場合は、全体区画数の 2 割を超えない区画について 160 平方メートルとすることができる。
- 7 居住の用に供する建築物（一戸建て住宅を除く。）にあつては、駐車場がその敷地内に適切に設けられていること。
- 8 建築行為であっても、開発行為の審査にかかる技術基準を遵守されていること。
- 9 開発又は建築若しくは用途変更を行うために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。

### 付記

会長は、本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が 3,000 平方メートル以下でかつ建築物の高さが 10 メートル以下のものは、開発審査会の議を経たものとみなし、当該諮問に対し同意することができる。

この場合において会長は、開発審査会の会議に報告するものとする。

### 審査基準

- 1 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であった土地で現在まで継続して宅地であるもの（以下、「宅地」という。）は、次の各号の一に該当するものであること。
  - (1) 土地の登記事項証明書の地目が宅地であるもの。ただし、登記日付が昭和 50 年 4 月 1 日以降であり、原因日付が市街化調整区域決定の日より前に遡及しているものを除

く。

- (2) 建築物が存在していたことが、建物の登記事項証明等により確認できるもの。
  - (3) 平成 12 年 5 月 19 日改正前の都市計画法第 4 3 条第 1 項第 6 号の既存宅地確認を受けたもの。
  - (4) その他、公的資料により確認できるもの。
- 2 連たんについては、次の各号により取り扱うことができるものとする。
    - (1) 敷地間の最短距離がおおむね 50 メートルの距離をもって連続していること。
    - (2) 既に建築物がない宅地にあっても、連続しているものとみなす。
    - (3) 戸数の算定（延べ面積が 30 平方メートル以上のものに限る。以下、同じ。）にあたっては同一敷地に複数の棟があるときは、それぞれ算定し、共同住宅又は長屋にあつては住戸数で算定するものとする。
  - 3 建築基準法第 43 条第 1 項の規定による敷地の接道が満たされない場合等においては、接道のための必要最小限の路地状部分等（原則として、分筆するものとする。）について申請区域に含めることができる。この場合、路地状部分等については開発審査会基準（以下、「審査会基準」という。）第 4 項の面積には含めないものとする。
  - 4 工場にあつては、県又は事務処理市における建築基準法施行細則に基づく「工場に関する報告書」の様式を準用し、作業場の床面積、主要な機械等について報告するものとする。
  - 5 2 以上の用途の建築物を建築するときは、審査会基準第 4 項で定めるおのおのの面積のうち最も小さな面積を適用するものとする。
  - 6 一戸建ての住宅（予定建築物が 2 戸以上のものは除く。）で申請地（敷地）が平成 18 年 5 月 18 日以降分筆等による分割がなされていないものについては、審査会基準第 6 項の規定は適用しない。
  - 7 審査会基準第 6 項及び前項において、公共事業（土地収用法第 3 条の各号に規定する事業の施行によるものなど）に係る分割がなされたものは、「分筆等による分割がなされていないもの」とみなす。
  - 8 建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さは、5 メートルまでは算入しない。
  - 9 一戸建て住宅、共同住宅、長屋、寄宿舍及び下宿において建築物の高さが 10 メートルを超える場合は、周辺の環境に悪影響を及ぼす恐れがなく、かつ、良好な中高層住宅等を計画的に建築すると認められるもので、次の各号の一に該当するものとする。なお、予定建築物の日影が建築基準法第 56 条の 2 の規定による市街化調整区域における日影規制を 1 ランク強化した規制値（敷地境界線とみなす線を 5 メートルラインと、5 メートルラインを 10 メートルラインとみなして規制する。）を満たすものであること。
    - (1) 既存の中高層住宅団地（市街化区域を含む。）等に隣接又は近接し、すでに周辺の市街化調整区域内の土地の高度利用が図られており、かつ、周辺の道路交通について支障がなく周辺の農地等に悪影響を及ぼさない場合であつて、隣接又は近接している区域の用途制限等と調整が図られている場合
    - (2) 公営住宅等を建替える場合
  - 10 居住の用に供する建築物（一戸建て住宅を除く。）を建築する場合における駐車場は次のとおり計画すること。
    - (1) 駐車場の適切な配置とは、1 台の車が駐車する場合に、他の車を移動することなく又は他の車が常時駐車する場所を通過することなく、道路又は通路から出入りできるものであること。
    - (2) 敷地内に設ける駐車場は、原則として 1 住戸（寄宿舍又は寮にあつては 1 住室）に対し普通乗用車が 1 台以上確保できるものであること。ただし、地形上等の理由によ

り困難な場合は、隣接地等に同等以上の台数が確保できるものであること。又、その場合においても当該敷地内に必要な台数の半数以上を確保すること。

- 11 建築基準法第 43 条第 1 項の規定による敷地の接道が満たされない場合等においては、接道のための必要最小限の路地状部分等（原則として、分筆するものとする。）について申請区域に含めることができる。この場合、路地状部分等については付記の面積には含めないものとする。

## 開発審査会基準第 17 号 第二種特定工作物に該当しない 1 ヘクタール未満の運動・レジャー施設等の併設建築物

第二種特定工作物に該当しない 1 ヘクタール未満の運動・レジャー施設及びペット霊園（主たる目的が、建築物の建築であるものを除く。）に管理上又は利用増進上併設される建築物で、申請の内容が次の各項のいずれかに該当するものとする。

### 1 「第二種特定工作物に該当しない 1 ヘクタール未満の運動・レジャー施設の併設建築物」

第二種特定工作物に該当しない 1 ヘクタール未満の運動・レジャー施設（以下「運動・レジャー施設」という）の併設建築物は、申請の内容が次の各号に該当するものとする。

この基準において運動・レジャー施設とは、都市計画法第 4 条第 11 号及び同令第 1 条第 2 項第 1 号に規定するもので施設の面積が 1 ヘクタール未満のものをいう。

- (1) 原則として運動・レジャー施設は、住宅密集地から 50 メートル以上離れており、かつ幅員 6 メートル以上の道路に接していること。
- (2) 運動・レジャー施設内の併設建築物は、物理的及び機能的にみて社会通念上当該運動・レジャー施設に不可分一体のものとして併設され、かつ、その配置、規模、設計、内容等が適切なものであること。
- (3) 運動・レジャー施設内に設置できる建築物の床面積の合計は、当該運動・レジャー施設の全体の面積の 5 パーセント以内とする。
- (4) 運動・レジャー施設内に当該施設規模に見合った駐車場が設けられるものであること。
- (5) 危険防止等の措置を講じたものであること。
- (6) 開発を行うために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。

### 2 「第二種特定工作物に該当しない 1 ヘクタール未満のペット霊園の併設建築物」

第二種特定工作物に該当しない 1 ヘクタール未満のペット動物の死体を供養し、又はペット動物の骨を埋葬する施設（以下「ペット霊園」という）の併設建築物は、申請の内容が次の各号に該当するものとする。

なお、この基準においてペット動物とは、人間が飼育している犬、猫、ウサギ、ハムスター等の愛玩動物をいい、化製場等に関する法律（昭和 23 年法律第 140 号）第 1 条に規定する獣畜を除くものをいう。

- (1) ペット霊園の併設建築物は次の各号に適合するものであること。

#### ア 管理施設

ペット霊園の管理及び運営のために必要な事務室を備えた施設で、施設内には必要最小限の待合所、トイレ等を設けることができる。

#### イ 祭壇施設

ペット動物の弔いのための儀式を行うために必要な施設。

#### ウ 納骨堂

ペット動物の骨を容器に入れ保管するために必要な施設。

- (2) ペット霊園の併設建築物は、物理的及び機能的にみて社会通念上当該ペット霊園に不可分一体のものとして併設され、かつ、その配置、規模、設計、内容等が適切なものであること。
- (3) ペット霊園の併設建築物の床面積の合計は、ペット霊園の全体の敷地面積の 5%

以内とする。

- (4) ペット霊園は、市街化調整区域の既存集落及び住居系の用途地域から 200m以上離れていること。
- (5) 申請地は、区域外の幅員 6 m以上の道路に接していること。
- (6) ペット霊園内には、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するために、申請地の面積に対し、敷地境界の内側に沿って幅 1m以上の緩衝帯を含む 20%以上の緑地が設けられていること。なお、緩衝帯は緑地のほか公害防止上等有効な塀、付属建築物等が含まれる。
- (7) ペット霊園内に当該施設規模に見合った駐車場が設けられるものであること。
- (8) ペット霊園内の排水が適切に処理できる施設が設けられていること。
- (9) ペット霊園内で埋葬する場合は、火葬したペット動物の骨を容器に入れ、埋葬する場所からペット動物の骨が飛散し、流出し、地下に浸透し、悪臭が発生し、及びねずみ及び蚊、ハエその他の害虫が発生しないような措置、又はその他公害防止及び危険防止等の措置を講じたものであること。
- (10) 開発を行うために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。

## 開発審査会基準第 18 号 公共公益施設

市街化調整区域で公共公益施設の用に供する目的で行う開発行為又は建築行為若しくは既存の建築物の用途変更で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 広域の利用に供する公益上必要な自己の業務に供する建築物であって、用途が次の各号のいずれかに該当するものであること。
  - (1) 学校教育法第 1 条に規定する学校、同法第 124 条に規定する専修学校又は同法第 125 条に規定する各種学校の用に供する建築物（以下「学校」という。）
  - (2) 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又は更生保護事業法（平成 7 年法律第 86 号）第 2 条第 2 項に規定する更生保護事業であって、別に定める事業の用に供する建築物（以下「社会福祉施設事業等の用に供する施設」という。）
  - (3) 医療法（昭和 23 年法律第 205 号）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の用に供する建築物（以下「医療施設」という。）
- 2 事業計画について、関係機関と調整され、関係する許認可、指定等を受ける見込みがあること。
- 3 施設の立地について、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 1(1)「学校」について、教育環境の確保のために当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であると認められるものであること。
  - (2) 1(2)「社会福祉事業等の用に供する施設」について、以下のアからウまでの全てに該当するものであること。
    - ア 市街化調整区域内の既存集落に近接していること、又は市街化区域から 3 キロメートル以内の位置であること。
    - イ 連携する医療機関から、5 キロメートル以内であること。
    - ウ 立地場所について、以下に掲げるような立地上の必要性が認められること。
      - ① 近隣に關係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該「社会福祉事業等の用に供する施設」のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要があること。
      - ② 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要があること。
      - ③ 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要であること。
  - (3) 1(3)「医療施設」について、以下のアからウまでのいずれかに該当するものであること。
    - ア 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められること。
    - イ 当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められること。
    - ウ 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転すること。
- 4 申請地の規模並びに建築物の規模及び高さは、事業計画に照らし適正なものであること。ただし、1(2)「社会福祉事業等の用に供する施設」については、敷地面積が 500 平方メートル以上であること。

- 5 共同建て及び長屋建てでないこと。
- 6 敷地が接する道路の幅員は、下表に掲げる幅員を満たすこと。ただし、周辺の土地の状況等から道路の拡幅が困難であるために下表に定める基準を満たすことが著しく困難と認められる場合であって、別に定める基準を満たし、通行の安全上及び災害の防止上支障がないと認められるときはこの限りでない。

| 敷地の面積          | 道路の幅員  |
|----------------|--------|
| 3,000 平方メートル未満 | 6 メートル |
| 3,000 平方メートル以上 | 9 メートル |

- 7 敷地面積に対して 1/10 以上の緑地を設けること。
- 8 施設の規模及び用途に見合う適正な規模の駐車場を設けること。
- 9 居住施設（施設を適正に管理するための必要最小限の部分を除く）を含まないこと。ただし、1(3)「医療施設」の施設のうち、診療所については、この限りではない。

#### 付記

会長は、本基準に該当するもののうち、1(2)「社会福祉事業等の用に供する施設」については敷地面積が 3,000 平方メートル以下のもの、1(3)「医療施設」については敷地面積が 2,000 平方メートル以下のものは、開発審査会の議を経たものとみなし、当該諮問に対し同意することができる。

この場合において会長は、開発審査会の会議に報告するものとする。

#### (6 項ただし書基準)

6 項ただし書に規定する基準については、次の各項の全てに該当するものとする。

- 1 敷地面積について、次の各号に該当すること。また、敷地形状は路地状部分を含まないものであること。
  - (1) 1(2)「社会福祉事業等の用に供する施設」 2,000 平方メートル以下であること
  - (2) 1(3)「医療施設」 1,000 平方メートル以下であること
- 2 計画建物の高さは最高で 10 メートル以下であること。
- 3 申請地が市街化区域に隣接し、又は市街化調整区域にあつては既存集落に隣接していること。
- 4 片側一車線以上の道路から申請地が接する道路までの幅員が、有効で 4 メートル以上確保できること。

#### 審査基準

- 1 基準 1「自己の業務に供する」とは、自ら建物を所有し、自ら事業を営むことをいう。
- 2 基準 1(2) 「別に定める事業」については、別表に定める事業とする。
- 3 基準 2 について次の各号に該当するものであること。
  - (1) 1(1)「学校」については、愛知県担当部局と開設見込みが確実である旨の協議が整い、学校教育法第 4 条に基づき愛知県知事の認可を受けるものであること。
  - (2) 1(2)「社会福祉事業等の用に供する施設」の施設については、社会福祉関連の法令の認可、指定を受けるものであること。なお、この場合において、社会福祉法第 2 条第 4 項第 4 号の規定は、適用しない。
  - (3) 1(3)「医療施設」については、愛知県地域保健医療計画に合致するものであって、愛知県担当部局と開設見込みが確実である旨の協議が整い、医療法第 7 条の規定に基

づく許可（同法第8条の規定に基づく届出をする場合を含む）を受けるものであること。

- 4 基準3(2)アの「既存集落」については、法第34条第1号の審査基準3の規定を準用する。また、「市街化区域から3km」以内とは、市街化区域と施設間の直線距離を指すものとする。
- 5 基準3(2)イの「5km」以内とは、施設間の直線距離を指すものとする。
- 6 基準7の「緑地」については、屋上緑化、壁面緑化等、他の用途を兼ねる緑地については緑地面積として含めることができない。
- 7 基準9に規定する診療所の居住部分の面積は、施設全体の延床面積の2分の1未満であること。



別表

| No.                | 社会福祉法      | 関係法  | 施設・事業名           | 施設概要               | 施設設置及び運営基準等   | 許認可担当部局  |  |
|--------------------|------------|--|------------------|--------------------|---|--|--|
| <b>(第1種社会福祉事業)</b> |            |  |                  |                    |   |  |  |
| 1                  | 第2条第2項第1号  | 生活保護法  | 第38条第2項          | 救護施設               | 身体上又は精神上著しい障害があるために日常生活を営むことが困難な要保護者を入所させて、生活扶助を行うことを目的とする施設  | 岡崎市保護施設等の設備及び運営の基準に関する条例(平成25年4月1日から施行)  | 岡崎市生活福祉課   |
| 2                  |            |  | 第38条第3項          | 更生施設               | 身体上又は精神上の理由により養護及び生活指導を必要とする要保護者を入所させて、生活扶助を行うことを目的とする施設  |  |  |
| 3                  |            |  | 第38条第6項          | 宿所提供施設             | 住居のない要保護者の世帯に対して、住宅扶助を行うことを目的とする施設  |  |  |
| 4                  | 第2条第2項第2号  | 児童福祉法  | 第37条             | 乳児院                | 乳児(保健上、安定した生活環境の確保その他の理由により特に必要のある場合には、幼児を含む。)を入院させて、これを養育し、あわせて退院した者について相談その他の援助を行うことを目的とする施設  | 児童福祉施設の設備及び運営に関する基準を定める条例(平成24年愛知県条例第68号)  | 県(児童家庭課)   |
| 5                  |            |  | 第38条             | 母子生活支援施設           | 配偶者のない女子又はこれに準ずる事情にある女子及びその者の監護すべき児童を入所させて、これらの者を保護するとともに、これらの者の自立の促進のためにその生活を支援し、あわせて退所した者について相談その他の援助を行うことを目的とする施設  | 岡崎市児童福祉施設の設備及び運営の基準に関する条例(平成24年岡崎市条例第72号)  | 岡崎市家庭児童課   |
| 6                  |            |  | 第41条             | 児童養護施設             | 保護者のない児童(乳児を除く。ただし、安定した生活環境の確保その他の理由により特に必要のある場合には、乳児を含む)、虐待されている児童その他環境上養護を要する児童を入所させて、これを養護し、あわせて退所した者に対する相談その他の自立のための援助を行うことを目的とする施設   | 児童福祉施設の設備及び運営に関する基準を定める条例(平成24年愛知県条例第68号)  | 県(児童家庭課)   |
| 7                  |            |  | 第43条の2           | 情緒障害児短期治療施設        | 軽度の情緒障害を有する児童を、短期間、入所させ、又は保護者の下から通わせて、その情緒障害を治し、あわせて退所した者について相談その他の援助を行うことを目的とする施設  |  |  |
| 8                  |            |  | 第42条             | 障害児入所施設            | 福祉型障害児入所施設  | 障害児を入所させて、保護、日常生活の指導及び独立生活に必要な知識技能の付与を行うことを目的とする施設とする  | 児童福祉法に基づく特定障害児入所施設等の人員、設備及び運営に関する基準(平成24年厚生労働省令第16号) |
| 9                  | 医療型障害児入所施設 | 障害児を入所させて、保護、日常生活の指導、独立生活に必要な知識技能の付与及び治療を行うことを目的とする施設とする |                  |                    |   |  |  |
| 10                 | 第2条第2項第3号  | 老人福祉法  | 第20条の4第11条第1項第1号 | 養護老人ホーム            | 65歳以上の者であつて、環境上の理由及び経済的理由(政令で定めるものに限る。)により居宅において養護を受けることが困難な者を入所させ、養護するとともに、その者が自立した日常生活を営み、社会的活動に参加するために必要な指導及び訓練その他の援助を行うことを目的とする施設   | 岡崎市養護老人ホーム及び特別養護老人ホーム並びに軽費老人ホームの設備及び運営の基準に関する条例(平成24年岡崎市条例第56号)  | 岡崎市長寿課   |
| 11                 |            |  | 第20条の5           | 特別養護老人ホーム          | 65歳以上の者であつて、身体上又は精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることが困難なものが、やむを得ない事由により介護保険法に規定する地域密着型介護老人福祉施設又は介護老人福祉施設に入所することが著しく困難であると認められる者、又は介護保険法の規定による地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護に係る地域密着型介護サービス費若しくは介護福祉施設サービスに係る施設介護サービス費の支給に係る者その他の政令で定める者を入所させ、養護することを目的とする施設 |  | 岡崎市長寿課介護サービス室  |
| 12                 |            |  | 第20条の6           | 軽費老人ホーム(いわゆるケアハウス) | 無料又は低額な料金で、老人を入所させ、食事の提供その他日常生活に必要な便宜を供与することを目的とする施設  |  |  |
| 13                 | 第2条第2項第4号  | 障害者総合支援法   | 第5条第12項          | 障害者支援施設            | 施設入所支援を行うとともに、施設入所支援以外の施設障害福祉サービスを行う施設(入所+その他サービス)  | 岡崎市指定障がい者支援施設の人員、設備及び運営の基準に関する条例(平成24年岡崎市条例第51号)<br>岡崎市指定障がい者支援施設の人員、設備及び運営の基準に関する規則(平成25年岡崎市規則第19号)<br>岡崎市障がい者支援施設の設備及び運営の基準に関する条例(平成24年岡崎市条例第55号)<br>岡崎市障がい者支援施設の設備及び運営の基準に関する規則(平成25年岡崎市規則第23号) | 岡崎市障がい福祉課  |

| No. | 社会福祉法     | 関係法           | 施設・事業名 | 施設概要                                       | 施設設置及び運営基準等                               | 許認可担当<br>部局 |
|-----|-----------|---------------|--------|--|---|-------------|
| 14  | 第2条第2項第6号 | 売春防止法<br>第36条 | 婦人保護施設 | 要保護女子(性行又は環境に照して売春を行うおそれのある女子)を収容保護するための施設 | 婦人保護施設の設備及び運営に関する基準を定める条例(平成24年愛知県条例第67号) | 県(児童家庭課)    |

(第2種社会福祉事業)

|    |             |          |               |                           |   |   |               |
|----|-------------|----------|---------------|---------------------------|---|---|---------------|
| 15 | 第2条第3項第2号   | 児童福祉法    | 第6条の2第1項及び第2項 | 児童発達支援                    | 障害児につき、児童発達支援センターその他の厚生労働省令で定める施設に通わせ、日常生活における基本的な動作の指導、知識技能の付与、集団生活への適応訓練その他の厚生労働省令で定める便宜を供与する事業   | 指定通所支援の事業の人員、設備及び運営に関する基準等を定める条例(平成24年愛知県条例第71号)  | 県(障害福祉課)      |
| 16 |             |          | 第6条の2第1項及び第3項 | 障害児通所支援事業<br>医療型児童発達支援    | 上肢、下肢又は体幹の機能の障害(肢体不自由)のある児童につき、医療型児童発達支援センター又は独立行政法人国立病院機構若しくは独立行政法人国立精神・神経医療研究センターの設置する医療機関であつて厚生労働大臣が指定するもの(指定医療機関)に通わせ、児童発達支援及び治療を行う事業   |   |               |
| 17 |             |          | 第6条の2第1項及び第4項 | 放課後等デイサービス                | 学校教育法第1条に規定する学校(幼稚園及び大学を除く)に就学している障害児につき、授業の終了後又は休業日に児童発達支援センターその他の厚生労働省令で定める施設に通わせ、生活能力の向上のために必要な訓練、社会との交流の促進その他の便宜を供与する事業   |   |               |
| 18 |             |          | 第6条の3第3項      | 子育て短期支援事業                 | 保護者の疾病その他の理由により家庭において養育を受けることが一時的に困難となった児童について、厚生労働省令で定めるところにより、児童養護施設その他の厚生労働省令で定める施設に入所させ、その者につき必要な保護を行う事業  |   |               |
| 19 | 第2条第3項第4号   | 老人福祉法    | 第6条の3第8項      | 小規模住居型児童養育事業              | 第27条第1項第3号の措置に係る児童について、厚生労働省令で定めるところにより、保護者のない児童又は保護者に監護させることが不相当であると認められる児童(要保護児童)の養育に関し相当の経験を有する者その他の厚生労働省令で定める者(里親を除く)の住居において養育を行う事業   | 児童福祉法施行規則(昭和23年厚生省令第11号)、小規模住居型児童養育事業の運営について(平成21年3月31日付け雇児発第331011号)厚生労働省雇用均等・児童家庭局長通知   | 県(児童家庭課)      |
| 20 |             |          | 第5条の2第6項      | 認知症対応型老人共同生活援助事業(グループホーム) | 共同生活を営むべき住居において入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の援助を行う事業   | 岡崎市指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営の基準に関する条例(平成24年岡崎市条例第61号)  | 岡崎市長寿課介護サービス室 |
| 21 | 第2条第3項第4号の2 | 障害者総合支援法 | 第5条第6項        | 療養介護                      | 医療を要する障害者であつて常時介護を要するものとして厚生労働省令で定めるものにつき、主として昼間において、病院その他の厚生労働省令で定める施設において行われる機能訓練、療養上の管理、看護、医学的管理の下における介護及び日常生活上の世話の供与をする事業   | 岡崎市指定障がい者支援施設の人員、設備及び運営の基準に関する条例(平成24年岡崎市条例第51号)<br>岡崎市指定障がい者支援施設の人員、設備及び運営の基準に関する規則(平成25年岡崎市規則第19号)<br>岡崎市障がい者支援施設の設備及び運営の基準に関する規則(平成25年岡崎市規則第23号) | 岡崎市障がい福祉課     |
| 22 |             |          | 第5条第7項        | 障害福祉サービス事業<br>生活介護        | 入浴、排せつ及び食事等の介護、創作的活動及び生産活動の機会の提供その他の支援を要する障害者であつて、常時介護を要する者につき、主として昼間において、障害者支援施設において行われる入浴、排せつ及び食事等の介護、調理、洗濯及び掃除等の家事、生活等に関する相談及び助言その他の必要な日常生活上の支援並びに創作的活動及び生産活動の機会の提供その他の身体機能又は生活能力の向上のために必要な支援を供与する事業 |   |               |
| 23 |             |          | 第5条第8項        | 短期入所                      | 居宅においてその介護を行う者の疾病その他の理由により、障害者支援施設、児童福祉法第7条第1項に規定する児童福祉施設等への短期間の入所を必要とする障害者等につき、当該施設に短期間の入所をさせ、入浴、排せつ及び食事の介護その他の必要な支援を供与する事業  |   |               |
| 24 |             |          | 第5条第10項       | 共同生活介護(ケアホーム)             | 障害者につき、主として夜間において、共同生活を営むべき住居において共同生活を営むべき住居に入居している障害者につき、入浴、排せつ又は食事等の介護、調理、洗濯又は掃除等の家事、生活等に関する相談又は助言、就労先その他関係機関との連絡その他の必要な日常生活上の支援を供与する事業   |   |               |

| No. | 社会福祉法       | 関係法      | 施設・事業名     | 施設概要            | 施設設置及び運営基準等   | 許認可担当<br>部局  |           |  |
|-----|-------------|----------|------------|-----------------|---|--|-----------|--|
| 25  | 第2条第3項第4号の2 | 障害者総合支援法 | 障害福祉サービス事業 | 施設入所支援          | その施設に入所する障害者につき、主として夜間において、生活介護を受けている者又自立訓練、就労移行支援又は第6条の10第2号の就労継続支援B型(以下この号において「訓練等」という。)を受けている者であつて、入所させながら訓練等を実施することが必要かつ効果的であると認められるもの又は地域における障害福祉サービスの提供体制の状況その他やむを得ない事情により、通所によって訓練等を受けることが困難な障害者に対して行う入浴、排せつ及び食事等の介護、生活等に関する相談及び助言その他の必要な日常生活上の支援を供与する事業 | 岡崎市指定障がい者支援施設の人員、設備及び運営の基準に関する条例(平成24年岡崎市条例第51号)<br>岡崎市指定障がい者支援施設の人員、設備及び運営の基準に関する規則(平成25年岡崎市規則第19号)<br>岡崎市障がい者支援施設の設備及び運営の基準に関する条例(平成24年岡崎市条例第55号)<br>岡崎市障がい者支援施設の設備及び運営の基準に関する規則(平成25年岡崎市規則第23号)                 | 岡崎市障がい福祉課 |  |
| 26  |             |          |            | 自立訓練(機能訓練)      | 障害者につき、自立した日常生活又は社会生活を営むことができるよう、厚生労働省令で定める期間にわたり、身体機能又は生活能力の向上のために必要な訓練その他の厚生労働省令で定める便宜を供与する事業<br>・自立訓練(機能訓練) 身体障害者等(障害児を除く)につき、障害者支援施設若しくはサービス事業所又は当該身体障害者等の居宅において行う理学療法、作業療法その他必要なりハビリテーション、生活等に関する相談及び助言その他の必要な支援   | 岡崎市指定障がい福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営の基準に関する条例(平成24年岡崎市条例第50号)<br>岡崎市指定障がい福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営の基準に関する規則(平成25年岡崎市規則第18号)<br>岡崎市障がい福祉サービス事業の設備及び運営の基準に関する条例(平成24年岡崎市条例第52号)<br>岡崎市障がい福祉サービス事業の設備及び運営の基準に関する規則(平成25年岡崎市規則第20号) |           |  |
| 27  |             |          |            | 自立訓練(生活訓練)      | 又は精神障害者(障害児を除く)につき、障害者支援施設若しくはサービス事業所又は当該知的障害者若しくは精神障害者の居宅において行う入浴、排せつ及び食事等に関する自立した日常生活を営むために必要な訓練、生活等に関する相談及び助言その他の必要な支援   |  |           |  |
| 28  |             |          |            | 就労移行支援          | 就労を希望する障害者につき、厚生労働省令で定める期間にわたり、生産活動その他の活動の機会の提供を通じて、就労を希望する65歳未満の障害者であつて、通常の事業所に雇用されることが可能と見込まれるものにつき、生産活動、職場体験その他の活動の機会の提供その他の就労に必要な知識及び能力の向上のために必要な訓練、求職活動に関する支援、その適性に応じた職場の開拓、就職後における職場への定着のために必要な相談その他の必要な支援を供与する事業   |  |           |  |
| 29  |             |          |            | 就労継続支援(A型)      | 通常の事業所に雇用されることが困難な障害者につき、就労の機会を提供するとともに、生産活動その他の活動の機会を提供を通じて、その知識及び能力の向上のために必要な訓練その他の厚生労働省令で定める便宜を供与する事業  |  |           |  |
| 30  |             |          |            | 就労継続支援(B型)      | ・就労継続支援A型 通常の事業所に雇用されることが困難であつて、雇用契約に基づく就労が可能である者に対して行う雇用契約の締結等による就労の機会の提供及び生産活動の機会の提供その他の就労に必要な知識及び能力の向上のために必要な訓練その他の必要な支援<br>・就労継続支援B型 通常の事業所に雇用されることが困難であつて、雇用契約に基づく就労が困難である者に対して行う就労の機会の提供及び生産活動の機会の提供その他の就労に必要な知識及び能力の向上のために必要な訓練その他の必要な支援                 |  |           |  |
| 31  |             |          |            | 共同生活援助(グループホーム) | 地域において共同生活を営むのに支障のない障害者につき、主として夜間において、共同生活を営むべき住居において相談その他の日常生活上の援助を行うことを行う   |  |           |  |
| 32  |             |          |            | 地域活動支援センター      | 障害者等を通わせ、創作的活動又は生産活動の機会の提供、社会との交流の促進その他の厚生労働省令で定める便宜を供与する施設   |  |           | 岡崎市地域活動支援センターの設備及び運営の基準に関する条例(平成24年岡崎市条例第53号)<br>岡崎市地域活動支援センターの設備及び運営の基準に関する規則(平成25年岡崎市規則第21号) |

| No. | 社会福祉法       | 関係法                 | 施設・事業名       | 施設概要  | 施設設置及び運営基準等  | 許認可担当部局   |          |
|-----|-------------|---------------------|--------------|---|--|---|----------|
| 33  | 第2条第3項第4号の2 | 障害者総合支援法<br>第5条第27項 | 福祉ホーム        | 現に住居を求めている障害者につき、低額な料金で、居室その他の設備を利用させるとともに、日常生活に必要な便宜を供与する施設  | 岡崎市福祉ホームの設備及び運営の基準に関する条例(平成24年岡崎市条例第54号)<br>岡崎市福祉ホームの設備及び運営の基準に関する規則(平成25年岡崎市規則第22号)   | 岡崎市障がい福祉課   |          |
| 34  | 第2条第3項第5号   | 身体障害者福祉法            | 第4条の2第1項     | 身体障害者生活訓練等事業  | 身体障害者に対する点字又は手話の訓練その他の身体障害者が日常生活又は社会生活を営むために必要な厚生労働省令で定める訓練その他の援助を提供する事業   | 身体障害者福祉法施行規則(平成24年厚生労働省令第40号)<br>身体障害者補助犬法施行規則(平成20年厚生労働省令第163号)<br>身体障害者社会参加の支援施設の設備及び運営に関する基準(平成18年厚生労働省令第169号)<br>同/身体障害者補助犬法施行規則(平成14年厚生労働省令第127号)<br>身体障害者社会参加の支援施設の設備及び運営に関する基準(平成18年厚生労働省令第169号) | 県(障害福祉課) |
| 35  |             |                     | 第4条の2第3項     | 介助犬訓練施設   | 介助犬(身体障害者補助犬法第2条第3項に規定する介助犬をいう。以下同じ。)の訓練を行うとともに、肢体の不自由な身体障害者に対し、介助犬の利用に必要な訓練を行う事業  |   |          |
| 36  |             |                     |              | 聴導犬訓練施設   | 聴導犬の訓練を行うとともに、聴覚障害のある身体障害者に対し、聴導犬の利用に必要な訓練を行う事業  |   |          |
| 37  |             |                     | 第31条         | 身体障害者福祉センター   | 無料又は低額な料金で、身体障害者に関する各種の相談に応じ、身体障害者に対し、機能訓練、教養の向上、社会との交流の促進及びレクリエーションのための便宜を総合的に供与する施設  |   |          |
| 38  |             |                     | 第32条         | 補装具製作施設   | 無料又は低額な料金で、補装具の製作又は修理を行う施設   |   |          |
| 39  |             |                     | 第33条         | 盲導犬訓練施設   | 無料又は低額な料金で、盲導犬の訓練を行うとともに、視覚障害のある身体障害者に対し、盲導犬の利用に必要な訓練を行う施設   |   |          |
| 40  |             | 第34条                | 視聴覚障害者情報提供施設 | 無料又は低額な料金で、点字刊行物、視覚障害者用の録音物、聴覚障害者用の録画物その他各種情報を記録した物であつて専ら視聴覚障害者が利用するものを製作し、若しくはこれらを視聴覚障害者の利用に供し、又は点訳又は手話通訳等を行う者の養成又は派遣、点字刊行物等の普及の促進、視聴覚障害者に対する情報機器の貸出、視聴覚障害者に関する相談等を供与する施設とする |  |   |          |
|     |             | 更生保護事業法             | 更生保護施設       | 継続保護事業<br>一時保護事業<br>連絡助成事業  | 現に改善更生のための保護を必要としているものを更生保護施設に収容して、その者に対し、宿泊場所を供与し、教養訓練、医療又は就職を助け、職業を補導し、社会生活に適応させるために必要な生活指導を行い、生活環境の改善又は調整を図る等その改善更生に必要な保護を行う事業<br>宿泊場所への帰住、医療又は就職を助け、金品を給与し、又は貸与し、生活の相談に応ずる等その改善更生に必要な保護を行う事業<br>継続保護事業、一時保護事業その他の者の改善更生を助けることを目的とする事業に関する啓発、連絡、調整又は助成を行う事業 | 国(名古屋保護観察所)   |          |

## 開発審査会基準第 19 号 相当期間適正に利用された業務用建築物のやむを得ない用途変更

都市計画法に基づく許可を受け、又は市街化調整区域決定前に建築された後、相当期間適正に利用された業務用建築物（特定工作物は除く。）を、都市計画法に基づく許可を受け、又は市街化調整区域決定前から所有し、使用していた（以下「許可等を受けた」と言う。）者以外の者が所有し、かつ、使用する場合（以下「用途変更」という。）で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 建築後 10 年以上適正に利用された業務用建築物が、やむを得ない事情により用途変更されるものであること。
- 2 変更後の建築物の用途は、次の各号に掲げるものであって、許可等を受けた建物用途と同種であること。
  - (1) 併用住宅（ただし、建築基準法別表第 2（い）項二号に掲げるものを除く。また、建築基準法別表第 2（ぬ）項、（る）項及び（を）項（二号及び五号を除く。）に掲げる用途を兼ねるものを除く。）
  - (2) 事務所、工場（作業場を含む。）（ただし、建築基準法別表第 2（ぬ）項に掲げるものを除く。）
- 3 工場（作業場を含む。）にあつては、周辺の土地利用上支障がなく、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。
- 4 やむを得ず改築を行う場合は、改築後の建築物の床面積及び高さが、従前の建築物を超えないこと。
- 5 用途変更を行うために他の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。

### 付記

会長は、本基準に該当するもののうち、併用住宅にあつては開発区域の面積又は敷地面積が 500 平方メートル以下のもの、事務所、工場（作業場を含む。）にあつては開発区域の面積又は敷地面積が 1,000 平方メートル以下のものは、開発審査会の議を経たものとみなし、当該諮問に対し同意することができる。

この場合において会長は、開発審査会の会議に報告するものとする。

### 審査基準

- 1 「所有」とは、建物の所有権を有していること又は建物の納税義務を課されているものであることをいう。また、申請時において自己所有建物でない場合にあつては、自己所有建物となることが確実であることの担保を得るため、売買契約書による確認とする。
- 2 基準第 1 項は、次による。
  - (1) 「建築後 10 年以上」とは、建物の資産証明書又は建物の登記簿等の公的な証明書により確認する。
  - (2) 「適正に利用された」とは、建築後に継続して許可等を受けた建築物の用途のとおり利用されたことをいう。また、その間に都市計画法第 81 条の規定に基づく監督処分を受けていないこと。
  - (3) 「業務用建築物」とは、事務所及び工場等自己の業務の用に供する建築物をいう。ただし、都市計画法第 34 条第 1 号に基づく許可を受けた建築物は除く。
  - (4) 「やむを得ない事情」とは、次のいずれかによる。ただしア、イ、ウ、エに該当す

る用途変更については、適正に利用された期間を問わないことができる。

ア 許可等を受けた者が、倒産、破産宣告等により、現在の業務用建築物を使用することが困難になった場合

イ 当該業務用建築物が競売又は公売に付された場合

ウ 許可等を受けた者の死亡、重度障害、失踪により経済的負担が生じ、現在の業務用建築物を使用することが困難になった場合

エ 許可等を受けた者の社会経済情勢の変化に伴う法人の転廃業により、現在の業務用建築物を、許可等を受けた利用目的どおり使用することが困難になった場合

オ その他、社会通念上やむを得ない事情が認められる場合

3 基準第2項の「許可等を受けた建物用途と同種」とは、許可等を受けた建築物から都市計画法第34条の基準に該当しない建築物への変更であり、別表の用途区分ごとの範囲とする。

4 本基準の許可対象となる敷地は、許可等を受けた敷地と同一敷地のみを対象とする。ただし、業務用建築物の敷地として分譲する目的で都市計画法の許可を受け、造成された敷地については、建物の資産証明又は建物登記簿等の公的な証明書により、建築物のある一団の土地として確認できる敷地について同一敷地とみなす。

5 併用住宅の用途変更で、店舗併用住宅の用途変更における店舗部分については、都市計画法第34条第1号に該当するものとする。また、併用住宅から専用住宅への用途変更をするものは、許可等を受けた用途と同種として扱う。

6 この基準によって用途変更された業務用建築物は、基準第1項の「建築後10年以上適正に利用された」を「許可後10年以上適正に利用された」と読替えて適用する。

7 「他の法令による許認可等が必要な場合」とは、現行法で許可が必要な場合を示す。

8 用途変更後の営業内容については、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に規定する風俗営業及び性風俗関連営業等への変更でないこと。

9 許可を受けることなく既に用途変更されているもの（この基準に適合する別表の用途区分ごとの範囲で使用されているものは除く。）又は業務用として営業実績が認められないものは、用途変更することができない。

#### 別表

|      |
|------|
| 用途区分 |
| 併用住宅 |
| 事務所  |
| 工場   |

注 市街化調整区域決定前に建築された工場の用途変更のうち、従前の用途と用途変更後の用途が、日本標準産業分類における小分類で同一のものは、都市計画法の許可を要しない改築として取り扱う。ただし、その他に分類されるものについては従前の用途と同種であると判断できるものに限る。

## 開発審査会基準第 20 号 ペット霊園に併設するペット動物の火葬施設

ペット動物の火葬施設は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 この基準にある用語の定義は次のとおりとする。
  - (1) ペット霊園とは、次の各号すべてに該当する施設をいう。
    - ア ペット動物の死体を供養し、埋葬する施設であること。
    - イ 都市計画法の許可を得ているもの。
    - ウ ペット霊園の敷地内に施設を管理する機能が備わっているもの。
  - (2) ペット動物とは、人間が飼育している犬、猫、ウサギ、ハムスター等の愛玩動物をいい、化製場等に関する法律（昭和 23 年法律第 140 号）第 1 条に規定する獣畜を除くものをいう。
  - (3) ペット動物の火葬施設とは、ペット動物の死体を火葬する施設をいう。
- 2 申請地はペット霊園の隣接地とし、申請地の面積は隣接するペット霊園の敷地面積の 5 パーセント以内とする。
- 3 ペット動物の火葬施設の床面積の合計は、申請地の敷地面積の 5 パーセント以内かつ 25 平方メートル以下とする。
- 4 ペット動物の火葬施設は、物理的及び機能的にみて社会通念上配置、規模、設計、内容等が適切なものであること。
- 5 申請地は、市街化調整区域の既存集落及び住居系の用途地域から 200 メートル以上離れていること。
- 6 申請地は、区域外の幅員 9 メートル以上の道路に接していること。ただし、申請地の面積が 3,000 平方メートル未満で、通行上支障がない場合は、6 メートルまで縮小することができる。
- 7 申請地内には、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するために、申請地の面積に対し、敷地境界の内側に沿って幅 1 メートル以上の緩衝帯を含む 20 パーセント以上の緑地が設けられていること。ただし、申請地内への必要最低限の出入り口は除く。

なお、緩衝帯は緑地のほか公害防止上等有効な塀等が含まれる。
- 8 申請地内に当該施設規模に見合った駐車場が設けられるものであること。
- 9 申請地内からペット動物の骨が飛散し、流出し、地下に浸透し、悪臭が発生し、及びねずみ及び蚊、ハエその他の害虫が発生しないような措置が講じられていること。
- 10 焼却残渣の処分については、関係法令に基づき適法に処分を行うこと。
- 11 申請地内の排水が適切に処理できる施設が設けられていること。
- 12 公害防止及び危険防止等の措置を講じたものであること。
- 13 開発を行うために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。

(許可申請区域)

許可申請区域の区域界は、土地の筆界とする。

(用語の定義)

この許可基準において、用語の定義は次のとおりとする。

- 1 「概ね」は当該数値の1割以内の増減の範囲をいう。
- 2 「近接」はおおむね300メートル以内をいう。
- 3 「隣接」はおおむね50メートル以内

---

(資料1)

大規模な既存集落として市長が指定する集落

大規模な既存集落を下記のとおり指定する。

記

次の各号に該当する独立して一体的な日常生活圏を構成している集落であって、原則として農用地区域等積極的に保存すべき区域を除いた区域。

- 1 当該集落内には、小・中学校、バス停留所、日用品店舗、支所、病院若しくは診療所等の社会生活に係る施設のいずれかが存すること。
- 2 原則として市街化調整区域においておおむね200以上の建築物が連たんしていること。
- 3 当該集落に係る戸数密度が、当該市街化区域に係る計画戸数密度とほぼ同程度にあるものであること。

---

(資料2)

幹線道路の沿道等における流通業務施設の立地について市長が指定する区域

幹線道路の沿道等において流通業務施設を立地することが土地利用上支障とならない区域を下記のとおり指定する。

記

次の地区にあって、現在及び将来の土地利用上支障のない区域

- 1 原則として現に供用されている四車線以上の国道、県道又は市道に接する区域
- 2 高速自動車国道のインターチェンジの一般道路への出入口又はインターチェンジの料金徴収所から、1キロメートル以内の距離にある区域
- 3 高速自動車国道のインターチェンジの一般道路への出入口又はインターチェンジの料金徴収所から、1キロメートルを超え5キロメートル以内の距離にある区域

---

(資料3)

地域振興のための工場等の立地について市長が指定する地域

工場等の立地を行うことにより地域振興を図る必要がある区域を下記のとおり指定する。

記

岡崎市の市街化調整区域全域とする。ただし、原則として、農用地区域、保安林、自然公園区域（普通地域を除く。）、史跡・名勝・天然記念物、文化財包蔵地等積極的に保存すべき区域等を除く。



制定・改正等履歴

| 基準          | 名称                                      | 履歴   |
|-------------|---|--|
| 開発審査会基準第1号  | 農家等の世帯構成員が分家する場合の住宅等                    | 制定 平成15年4月2日<br>改正 平成18年4月28日                    |
| 開発審査会基準第2号  | 土地収用対象事業により移転するもの                       | 制定 平成15年4月2日<br>改正 平成23年3月1日                     |
| 開発審査会基準第3号  | 事業所の社宅及び寄宿舍                             | 制定 平成15年4月2日                                     |
| 開発審査会基準第4号  | 大学等の学生下宿等                               | 制定 平成15年4月2日                                     |
| 開発審査会基準第5号  | 社寺仏閣及び納骨堂                               | 制定 平成15年4月2日                                     |
| 開発審査会基準第6号  | 既存集落内のやむを得ない自己用住宅                       | 制定 平成15年4月2日                                     |
| 開発審査会基準第7号  | 市街化調整区域にある既存工場のやむを得ない拡張                 | 制定 平成15年4月2日                                     |
| 開発審査会基準第8号  | 幹線道路の沿道等における流通業務施設                      | 制定 平成15年4月2日<br>改正 平成19年1月4日                     |
| 開発審査会基準第9号  | 有料老人ホーム                                 | 制定 平成15年4月2日                                     |
| 開発審査会基準第10号 | 地域振興のための工場等                             | 制定 平成15年4月2日                                     |
| 開発審査会基準第11号 | 大規模な既存集落における小規模な工場等                     | 制定 平成15年4月2日                                     |
| 開発審査会基準第12号 | 介護老人保健施設                                | 制定 平成15年4月2日                                     |
| 開発審査会基準第13号 | 既存の土地利用を適正に行うための管理施設の設置                 | 制定 平成15年4月2日                                     |
| 開発審査会基準第14号 | 既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大                  | 制定 平成15年4月2日                                     |
| 開発審査会基準第15号 | 相当期間適正に利用された住宅のやむを得ない用途変更               | 制定 平成15年4月2日                                     |
| 開発審査会基準第16号 | 既存の宅地における開発行為又は建築行為等                    | 制定 平成15年4月2日<br>改正 平成18年5月18日                    |
| 開発審査会基準第17号 | 第二種特定工作物に該当しない1ヘクタール未満の運動・レジャー施設等の併設建築物 | 制定 平成15年4月2日<br>改正 平成23年3月1日                     |
| 開発審査会基準第18号 | 公共公益施設                                  | 制定 平成19年11月30日<br>改正 平成22年5月21日<br>改正 平成25年10月1日 |
| 開発審査会基準第19号 | 相当期間適正に利用された業務用建築物のやむを得ない用途変更           | 制定 平成22年8月12日                                    |
| 開発審査会基準第20号 | ペット霊園に併設するペット動物の火葬施設                    | 制定 平成23年3月1日                                     |