

## 春日井市開発審査会基準

「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの」(都市計画法第34条第14号) 及び「建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不適当と認められるもの」(都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ) の基準

### 関係条文

都市計画法 (昭和43年法律第100号、以下「法」という。)

第34条第14号 (開発許可)

都市計画法施行令 (昭和44年政令第158号、以下「令」という。)

第36条第1項第3号ホ (建築許可)

### 目次

春日井市開発審査会基準一覧	2
春日井市開発審査会基準	3
資料1 「大規模な既存集落として市長が指定した集落」	49
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」	50
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」	51
取扱方針「市街化調整区域における自動車解体に必要な建築物の立地基準」	53

## 春日井市開発審査会基準一覧

基準番号	議決年月日 (改正年月日)	項 目	
第 1 号	H13. 4. 13 (H27. 4. 1)	分家住宅.....	4
第 2 号	H13. 4. 13 (H23. 6. 1)	土地収用対象事業により移転するもの.....	7
第 3 号	H13. 4. 13	事業所の社宅及び寄宿舎.....	9
第 4 号	H13. 4. 13	大学等の学生下宿等.....	11
第 5 号	H13. 4. 13	社寺仏閣及び納骨堂.....	13
第 6 号	H13. 4. 13	既存集落内のやむを得ない自己用住宅.....	15
第 7 号	H13. 4. 13	市街化調整区域にある既存工場のやむを得ない拡張...	18
第 8 号	H13. 4. 13 (H19. 1. 1) (R7. 6. 1)	幹線道路の沿道等における流通業務施設.....	20
第 9 号	H13. 4. 13 (H15. 4. 1) (H22. 4. 30) (H24. 4. 1)	有料老人ホーム.....	24
第 10 号	H13. 4. 13 (H22. 4. 30) (R1. 10. 1)	地域振興のための工場等.....	26
第 11 号	H13. 4. 13 (H15. 2. 20)	大規模な既存集落における小規模な工場等.....	29
第 12 号	H13. 4. 13 (R1. 6. 1)	介護老人保健施設.....	31
第 13 号	H13. 4. 13	既存の土地利用を適正に行うための管理施設の設置...	33
第 14 号	H13. 4. 13	既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大.....	35
第 15 号	H13. 4. 13	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.....	37
第 16 号	H13. 4. 13 (H15. 2. 20)	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 .....	39
第 17 号	H13. 4. 13 (H13. 5. 18廃止)	既存宅地の確認が受けられる土地での開発行為	
第 18 号	H15. 7. 1 (R3. 4. 1)	市街化調整区域決定前から宅地であった土地（既存宅地）における開発行為又は建築行為 .....	42
第 19 号	H22. 4. 30 (R7. 6. 1)	社会福祉施設 .....	46
第 20 号	H26. 11. 1	既存社会福祉施設等の増築等のためのやむを得ない敷地拡張.....	48



## 開発審査会基準第1号

## 分家住宅

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のある者であること。
  - (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の構成する合理的な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。

(注) 「大規模な既存集落として市長が指定した集落」 ..... (資料1) P. 49参照

## 付 記

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す。市長は、許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。

附 則（平成27年3月20日承認）  
 (施行期日)  
 この基準は、平成27年4月1日から施行する。

## 開発審査会基準第1号審査基準

1 申請者が次の各号のいずれにも該当する者であることを、戸籍謄本、戸籍の附票等の書類で判断できること。

- (1) 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本家たる者の直系卑属である者。
- (2) 申請地が大規模既存集落の分家の要件に該当する場合は、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本家たる世帯構成員であった者（昭和45年11月24日までに現に生活の本拠を有した者に限る。）。
- (3) 原則として、現に配偶者等との世帯を構成している者（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を含む。）。

2 申請者が本家たる者の後継者以外の者であることを、戸籍謄本等の書類で判断できること。

ただし、申請地が次の各号のいずれかに該当するとき等、土地利用上やむを得ない状況であることが添付図書等で判断できる場合は、この限りでない。

- (1) 申請地が本家または実家（以下「本家等」という。）の既存敷地内であるとき。
- (2) 申請地が本家等の隣接地で、500平方メートル以下かつ本家等の敷地面積を超えない土地であり、本家等の敷地面積と合計して1,000平方メートル（本家等が農業を営む者の居住するときは1,500平方メートル）以下であるとき。

3 原則として、申請者の世帯、直系尊属及び本家たる者が申請地及び本家の敷地以外に不動産を所有していないことを、名寄帳で判断できること。なお、所有する不動産がある場合は、申請地を選定した理由を理由書その他の図書等で判断できること。

ただし、市街化区域に土地を所有する場合、本家の敷地に余裕がある場合、市街化調整区域に未利用の宅地等を所有する場合は、それらの土地に建築することが優先となるため、申請地以外の個々の所有地について住宅を建築できないことや所有する建物に居住できない具体的な理由を示すこと。

4 申請地が連たん性を有し、かつ、次の各号のいずれかに該当する土地であることを、土地登記簿、戸籍の附票等の書類で判断できること。

- (1) 本家たる者が、市街化調整区域決定前から所有している土地（市街化調整区域決定後に相続によって取得した土地を含む。）。
- (2) 市街化調整区域決定後に交換等により取得した土地。この場合において、本家たる者が市街化調整区域決定前から交換等の前の土地を所有しており、かつ、交換等の後に継続して所有していること（市街化調整区域決定後に相続による取得を含む。）。
- (3) 本家たる者が、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場合の当該大規模既存集落内の土地。この場合において、本家たる者が、次のアからエまでのいずれかに該当するときは、当該本家たる者は、市街化調整区域決定前から継続して当該大規模集落内に居住しているものとみなす。

- ア 大規模既存集落内において法第34条第13号（既存権利者の開発行為）又は収用移転の要件による許可を受けて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年以内から継続して居住しているとき。
- ウ 就学、転勤等のやむを得ない理由により、一時的に他所へ転居していたとき。
- エ 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。
- 5 申請地が大規模既存集落の分家の要件に該当する場合は、原則として申請者が当該申請地を許可後、確実に取得することを、申請地の売買契約書の写し等の書類で判断できること。なお、現在の所有者が直系尊属で申請時点において被相続人となり得る者の場合は、贈与誓約書とすることができます。
- 6 本家が市外にある場合は、申請地が本家と連たんしている、申請地の周辺に本家が所有する耕作地がある等、当該申請地と本家の間に地縁的関係があること。
- 7 予定建築物が専用住宅（第1種低層住居専用地域で建築できる用途の兼用住宅を含む。）であることを、建物平面図等の図書で判断できること。
- 8 開発又は建築を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

## 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

尾張都市計画区域内及び隣接市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（起業者による構外移転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 移転後の建築物は、従前のものとほぼ同一の用途、規模等であること。
- 3 工場にあっては、周辺の土地利用上支障なく、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

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 開発区域の面積若しく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（路地状部分を除く。）のもの。
- 市長は、許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。

附 則（平成23年5月27日承認）  
(施行期日)  
この基準は、平成23年6月1日から施行する。

## 開発審査会基準第2号審査基準

- 1 原則として、申請地が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している土地でそれぞれの区域から100メートル以内の土地であること。収用対象となるものの所在地は、市内、同一都市計画区域内及び隣接市町であることを、位置図等の図面で判断できること。
- 2 土地収用法第3条各号に規定する事業の施行により当該申請地への移転について、やむを得ないと認められる合理的な理由があること。なお、申請者は、移転先として適切な市街化区域内の土地又は既存宅地を他に所有していないこと。又は、これらを新たに求めることができないことを、理由書、名寄帳等で判断できること。
- 3 予定建築物が次の各号に適合していることを、建物平面図、求積表等の図面で判断できること。
  - (1) 移転後の建築物の用途が、従前の建築物の用途と同一であること。
  - (2) 移転後の建築物の延床面積が、従前の建築物の延床面積の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の場合は、この限りでない。
  - (3) 移転後の建築物の敷地面積が、原則として従前の建築物の敷地面積の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あって、その敷地面積が500平方メートル以下の場合は、この限りでない。
- 4 審査会基準第3項の「周辺の土地利用上支障なく」とは、法第33条の技術基準の遵守及び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。また、それを土地利用計画図等の図面で判断できること。
- 5 審査会基準第3項の「周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないもの」とは、次の各号を満たすこととする。また、それを図面等で判断できること。
  - (1) 騒音及び振動について、騒音規制法及び振動規制法による市街化調整区域における基準値から5デシベル減じた規制を満たすこと。
  - (2) 臭気について、悪臭防止法第1種地域及び春日井市悪臭対策指針第1種区域の基準値を満たすこと。
  - (3) 予定建築物の日影が、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メートルラインとし、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。）を満たすこと。
- 6 開発又は建築を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

## 開発審査会基準第3号

## 事業所の社宅及び寄宿舎

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

- 1 事業所が市街化調整区域にあって、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 当該社宅等の敷地は、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って、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。
- 2 前項以外のもので、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) 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

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す。

市長は、許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。

## 開発審査会基準第3号審査基準

- 1 対象となる事業所は都市計画法に基づく許可等を受けた事業所、都市計画法第29条の適用除外とされた事業所、又は市街化調整区域決定前から当該区域に存する事業所であること。
- 2 社宅等を必要とする事業内容が、当該事業所の業務形態、操業方式、就業体制等を示した事業計画書等の図書で判断できること。
- 3 対象となる事業所の規模が、申請の1年以上前から継続して従業員数10人以上のこと。
- 4 対象となる事業所が本市の市街化調整区域に存することを、位置図等の図書で判断できること。
- 5 申請地が対象となる事業所から近接している土地又は既存集落内で1.5キロメートル以内の土地であることを、位置図等の図書で判断できること。  
なお、事業所の1.5キロメートル以内に市街化区域がある場合は、用途地域上建築できない等のやむを得ない理由があること。
- 6 予定建築物の形態が共同住宅、長屋又は寄宿舎であることを、建物平面図、建物立面図等の図書で判断できること。
- 7 予定建築物の規模が対象となる事業所の維持及び発展のために必要な最小限度であることを、事業計画書等の図書で判断できること。
- 8 事業所の従業員の定義等は、次のとおりとする。
  - (1) 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のうち、次に掲げる者を除いたものとする。
    - ア 1日の労働時間が、当該事業所の同一の事業について雇用されている一般の従業員（以下「正規従業員」という。）よりも短い者
    - イ 1日の労働時間は正規従業員と同じであるが、1週ないし1月の労働日数が正規従業員よりも短い者
    - ウ 当該事業所に直接雇用されていない者（派遣労働者等）
    - エ 当該事業所の役員である者
  - (2) 事業所の従業員であることは、次に掲げる証明書等により確認するものとする。
    - ア 社会保険の被保険者取得証明書
    - イ 給与支払報告書
    - ウ 労働基準法第89条に基づく届出の写し
- 9 開発又は建築を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

## 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

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す。

市長は、許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。

## 開発審査会基準第4号審査基準

- 1 大学等とは学校教育法（昭和22年法律第26号）に規定する大学又は短期大学とする。
- 2 対象となる大学等が市街化調整区域内に存することを、位置図等の図書で判断できること。
- 3 予定建築物の形態が共同住宅、長屋又は寄宿舎であることを、建物平面図等の図書で判断できること。
- 4 申請地が対象となる大学等から近接地又は1.5キロメートル以内で既存集落内にある土地であることを、位置図等の図書で判断できること。
- 5 申請地と対象となる大学等との間で次に掲げる事項を規定した契約等がなされていることを、当該契約書等の書類で判断できること。
  - (1) 家賃
  - (2) 管理体制（管理人等）
  - (3) 当該大学等の専用の下宿等であること。
  - (4) 共用部分の設置
- 6 開発又は建築を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

## 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第1項又は第2項の施設で、第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、地蔵堂等
- 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て、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

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す。

市長は、許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。

## 開発審査会基準第5号審査基準

- 1 予定建築物が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を、事業計画書等の図書で判断できること。ただし、末寺や支部を有する本山・地区本部等は対象とはならない。
- 2 予定建築物が審査会基準第1項に該当するときは、当該地区の区長等の証明によって判断できること。
- 3 申請者が宗教法人でないときは、規則の認証の写しが添付されていること。ただし、予定建築物が審査会基準第1項に該当する場合は、この限りでない。
- 4 予定建築物の用途が宗教法人法第3条第1号の境内建築物であることを、位置図等の図書で判断できること。ただし、予定建築物が審査会基準第1項に該当する場合は、この限りでない。
- 5 境内建築物とは、本殿、拝殿、本堂、会堂、僧堂、僧院、信者修行所、社務所、庫裏、教職舎、宗務庁、教務院、教団事務所その他宗教法人法第3条に規定する目的のために供される建築物及び工作物（これらに附属する納骨堂等を含む。）とする。ただし、宿泊施設及び休憩施設は申請の対象とはならない。
- 6 当該施設の規模が信者数を示す図書、土地利用計画図、建物平面図等図書で判断できること。ただし、予定建築物が審査会基準第1項に該当する場合は、この限りでない。
- 7 申請地を中心とした半径1.5キロメートル以内に50人以上の信者が居住している（当該円内に市街化区域が含まれ、そこに信者が居住している場合は、過半数の信者が市街化調整区域内に居住しているときに限る。）ことを、当該事項を示す図書で判断できること。ただし、予定建築物が審査会基準第1項に該当する場合は、この限りでない。
- 8 予定建築物の位置が既存集落内又はその近接地であることを、位置図その他の図書で判断できること。
- 9 当該施設内に利用人数に見合った駐車場スペースが確保されていることを、土地利用計画図等の図書で判断できること。ただし、予定建築物が審査会基準第1項に該当する場合は、この限りでない。
- 10 開発又は建築を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

## 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って、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。

（注）「大規模な既存集落として市長が指定した集落」 .....（資料1）P. 49参照

## 付 記

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す。市長は、許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。

## 開発審査会基準第6号審査基準

1 申請者が、次の各号に該当する者であること。

- (1) 申請地以外に不動産を所有していないことを、住民票、名寄帳、理由書その他の図書等の書類で判断できる者。ただし、市街化区域に土地を所有する場合、市街化調整区域に未利用の宅地等を所有する場合は、それらの土地に建築することが優先となるため、申請地以外の個々の所有地について住宅を建築できないことや所有する建物に居住できない具体的な理由を示すこと。
- (2) 前号に掲げる者のほか、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ことを、理由書その他の図書で判断できる者。
- (3) 申請地が大規模既存集落の要件に該当する場合は、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。
- (4) 原則として、現に配偶者等との世帯を構成していることを、戸籍謄本等の書類で判断できる者（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を含む。）。

2 申請地が連たん性を有し、かつ、次の各号のいずれかに該当する土地であることを、土地登記簿、戸籍の附票等の書類で判断できること。

- (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。この場合において、市街化調整区域決定後に相続により申請地を取得したとき（他の相続人と共有している場合を含む。）は、申請者が市街化調整区域決定前から当該土地を所有しているものとみなす。
- (2) 市街化調整区域決定後に交換等により取得した土地。この場合において、申請者が市街化調整区域決定前から交換等の前の土地を所有しており、かつ、交換等の後に継続して所有していること（市街化調整区域決定後に相続による取得を含む。）。
- (3) 申請者が、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場合の当該大規模既存集落内の土地。この場合において、申請者が、次のアからエまでのいずれかに該当するときは、当該申請者が、市街化調整区域決定前から継続して当該大規模既存集落内に居住しているものとみなす。
  - ア 大規模既存集落内において法第34条第13号（既存権利者の開発行為）又は収用移転の要件による許可を受けて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年以内から継続して居住しているとき。
  - ウ 就学、転勤等のやむを得ない理由により、一時的に他所へ転居していたとき。
  - エ 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。

3 申請地が大規模既存集落の要件に該当する場合は、原則として申請者が当該申請地を許可後、確実に取得することを、申請地の売買契約書の写し等の書類で判断できること。

なお、現在の所有者が直系尊属で申請時点において被相続人となりうる者の場合は、贈与誓約書等にあたるものとすることができる。

4 予定建築物が専用住宅（第1種低層住居専用地域で建築できる用途の兼用住宅を含む。）であることを、建物平面図等の図書で判断できること。

5 開発又は建築を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

## 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

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す。

市長は、許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。

## 開発審査会基準第7号審査基準

- 1 許可の対象とする区域は、敷地を拡張する部分とする。
- 2 既存工場の立地時期が市街化調整区域決定前であることを公的証明で判断できること。又は既存工場が当該市街化調整区域に都市計画法の許可等を受け立地しておおむね10年以上経過したもの。
- 3 申請地が、次の各号に該当していること。
  - (1) 申請地が既存工場の敷地の隣接地であることを、都市計画基本図等の図書で判断できること。このとき、「隣接地」には、道路や河川等の反対側の土地を含まない。なお、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、例外として道路等の反対側の土地を対象とすることができる。
  - (2) 既存工場の敷地と申請地が一体敷地となることを、土地利用計画図等の図書で判断できること。
- 4 予定建築物等が、次の各号に該当していること。
  - (1) 敷地面積が既存工場の規模以下で、かつ1ヘクタール未満であることを、土地利用計画図等の図書又は既存工場の確認通知書の写し、建物登記簿、家屋証明等の公的証明で判断できること。
  - (2) 予定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、環境整備その他の質的改善が図られていることを、当該建築物等の建築等の前後における状況の作業流れ図、当該状況の具体的な数量を示す文書等の図書で判断できること。このとき、公害部局等関係当局との協議が整った旨を示す書類を添付すること。
  - (3) 予定建築物が既存工場への増設であることを、土地利用計画図等の図書で判断できること。
- 5 市街化区域にある工場では、市街化調整区域に隣接しており、次の各号に該当する場合は本基準に準ずるものとして取り扱うことができる。
  - (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。
- 6 開発又は建築を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

## 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

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(注)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) 物資の流通の効率化に関する法律第7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4条第3号に規定する特定流通業務施設で、同法第6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又は空港に至るまでの主要な道路が、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、その主要な道路が、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が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又は記4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又は記4の適用については、申請地からインターチェンジ（記2については空港を含む）に至るまでの主要な道路が、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。

(注) 「市長が指定する区域」 ..... (資料2) P.50参照

## 付 記

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す。

市長は、許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。

### 附 則

この基準は、平成19年1月1日から施行する。

### 附 則（令和7年5月29日承認）

この基準は、令和7年6月1日から施行する。

## 開発審査会基準第8号審査基準

- 1 申請地の位置が、「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、付近見取図等の図書で判断できること。
  - (1) 「接する区域」とは、次の各号のいずれかに該当するものであること。
    - ア 四車線以上の国道等から直接敷地に積載荷重5トン以上の大型自動車（以下「自動車」という。）が乗り入れができる敷地。原則として側道は認められない。幹線から、側道を横断して出入することはやむを得ないが、幹線が高架・掘割等で直接出入できないものについては対象となるない。
    - イ 交差点の角地等の敷地で、道路交通安全上の問題等のため四車線以上の国道等から直接自動車を乗り入れることが認められないが、交差点を構成する他の幅員6メートル以上の道路から乗り入れができる敷地。
  - (2) 「現在及び将来の土地利用上支障がない。」とは、次のいずれにも該当することをいう。
    - ア 当該区域に、農用地区域内の農地等、積極的に保存すべき土地が含まれていないこと。
    - イ 将来住居系の土地利用が想定されていないこと。
    - ウ 都市計画施設の区域でないこと。
  - (3) 四車線以上で都市計画決定されている国道等で、暫定的に四車線未満で供用されているもので、次の各号のいずれかに該当するものは指定区域に含まれるとして取り扱うものとする。
    - ア 当該道路につき四車線以上の都市計画事業の認可が得られている場合。
    - イ 四車線以上の用地が既に買収済みで、当該流通業務施設の立地が将来の四車線用地に接して可能な場合。
  - (4) 記2「1キロメートル以内」等、記3「5キロメートル以内」、又は、記4「1キロメートル以内」に該当する申請地では、当該申請地の一部が指定区域内に含まれていれば、指定区域内に含まれるとして取り扱うものとする。
- 2 審査会基準前文における、「自己の業務用のもの」とは、開発行為又は建築行為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経済活動を行うものとする。
- 3 予定建築物が、審査会基準第1項又は第2項のいずれかに該当する旨について、中部運輸局の認定を受けていること。
- 4 敷地の外周に緩衝帯等を設けることを、土地利用計画図等の図書で判断できること。
- 5 審査会基準第1項第2号の内、「記2の適用については、申請地からインターチェンジ又は空港に至るまでの主要な道路が、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、その主要な道路が、幅員9メートル以上であること。」における取り扱いを次のとおりとする。

- (1) 「幅員 6 メートル以上」とは、車両通行上支障がない幅員が 6 メートル以上であることとする。
- (2) 「幅員 9 メートル以上」とは、車両通行上支障がない幅員が 6 メートル以上であり、かつ、道路幅員が 9 メートル以上であることとする。
- 6 審査会基準第 2 項第 2 号の内、「記 2 又は記 4 の適用については、申請地からインター・チェンジ（記 2 については空港を含む。）に至るまでの主要な道路が、幅員 6 メートル以上であること。」における「幅員 6 メートル以上」とは、車両通行上支障がない幅員が 6 メートル以上あることとする。
- 7 審査会基準第 4 項の内、「周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。」における取り扱いについては、次の各号を満たすものとする。
- (1) 敷地内に敷地面積の 10% 以上の緑地を設けること。ただし、敷地面積が 1 ヘクタール未満の場合は、その割合を 3 % 以上とすることができる。なお、緑地は、原則として敷地境界線の内側に沿って設けること。
- (2) 遮光のための屏等を敷地の外周に設け、自動車のヘッドライト等の光を有効に遮断できるものとする。ただし、建築物等により有効に遮断できる部分又は、流通業務施設等や幅員 6 メートル以上の道路に接する部分はこの限りでない。
- (3) 事業の形態（例えば、24 時間操業）等により、周辺への騒音、振動などの影響が大きくなると考えられる場合は、その軽減に必要と考えられる措置を、前各号に加え適切に行うこと。
- 8 開発又は建築を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

## 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を申請者自ら建築し、運営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号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 当該有料老人ホームにおいて介護保険法第41条第1項の指定居宅サービス事業者又は同法第42条の2第1項の指定地域密着型サービス事業者により、特定施設入居者生活介護又は地域密着型特定施設入居者生活介護が行われるものであり、介護保険担当部局との十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが確実と判断されるものであること。
- (2) 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。
- (3) 当該有料老人ホームが、市街化調整区域に立地する医療機関が有する医療機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合等施設の機能及び運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不適当なものであること。
- (4) 周辺の土地利用上支障がなく、かつ、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

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す。

市長は、許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。

## 附 則

この基準は、平成13年4月13日から施行する。

## 附 則

この基準は、平成15年4月1日から施行する。

## 附 則

この基準は、平成22年4月30日から施行する。

## 附 則 (平成24年3月16日承認)

この基準は、平成24年4月1日から施行する。

## 開発審査会基準第9号審査基準

- 1 審査会基準第3項における「医療機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合等」とは、日常的に医療行為を受けることが事業計画や協定の締結等により確認できるものであること。
- 2 審査会基準第4項の「周辺の土地利用上支障がなく」とは、都市計画法第33条の技術基準の遵守及び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 審査会基準第4項の「周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないもの」とは、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メートルラインとし、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。ただし、この基準の施行前に許可等を受けた建築物及び既に関係法令等の手続きを行っている場合で、この項に適合しない部分についてはこの限りではない。
- 4 開発又は建築を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

## 開発審査会基準第10号

## 地域振興のための工場等

地域振興を図る必要があるものとして(注)市長が指定する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、次のいずれかに該当するものであること。
  - (1) 申請地が別紙の「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」(以下、「指定地域」という。)の記1に該当する場合は、技術先端型業種の工場又は研究所であること。
  - (2) 申請地が指定地域の記2に該当する場合は、次のア～ウに該当するものであること。
    - ア 日本標準産業分類に規定する大分類E－製造業に属する工場又は研究所であること。
    - イ 開発区域の面積又は敷地面積が1,000平方メートル以上であること。
    - ウ 春日井市都市計画マスタープランで定める産業誘導ゾーンとして示された地域(以下、産業誘導ゾーンといふ。)の内、春日井市企業立地判定会において支障のない区域であることが確認されたものであること。
- 2 当該工場等が自己の業務の用に供すること。
- 3 申請地の規模がその事業計画に照らし適正なもので、かつ、5ヘクタール未満であること。ただし、第1項第2号に該当し、地区計画が定められる場合に限り、20ヘクタール未満とすることができる。
- 4 原則として、申請地と既存集落(事業所等を除く)との境界には緑地帯を設けること。
- 5 原則として、既存集落(事業所等を除く)に接する産業誘導ゾーンに立地する場合は準工業地域に建築できる用途の建築物であること。ただし、申請地と既存集落との間に河川や都市計画道路などが介在する場合はこの限りではない。
- 6 産業誘導ゾーンに立地する場合は地区計画の制定に配慮されるものであること。
- 7 周辺の土地利用上支障がなく、かつ、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。
- 8 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。

(注)「市長が指定する地域」 ..... (資料3) P.51参照

## 付 記

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 平方メートル未満（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す。市長は、許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。

### 附 則

この基準は、平成 22 年 4 月 30 日から施行する。

### 附 則（令和元年 9 月 24 日承認）

この基準は、令和元年 10 月 1 日から施行する。

## 開発審査会基準第10号審査基準

- 1 審査会基準第1項第2号に該当する申請面積が5ヘクタール以上の開発行為で、法第37条第1項の規定に基づく建築制限等解除申請及び法第36条の規定に基づく工事完了の手続きを行う場合は、地区計画の都市計画決定の告示が行われていること。また、法第43条の規定に基づく許可申請の場合は、当該許可を受けるまでに地区計画の都市計画決定の告示が行われていること。
- 2 審査会基準第4項の「既存集落（事業所等を除く）との境界には緑地帯を設けること」とは、設置する緑地は既存集落と接する敷地の外周部分から優先して配置されるものであること。

なお、敷地面積が3,000平方メートル以上の場合は、春日井市緑化の推進に関する指導要領及び工場立地法に従った面積以上で緑地を設置することとし、敷地面積が3,000平方メートル未満の場合は、1,000平方メートル当たり5%以上の面積で緑地を設置すること
- 3 審査会基準第7項の「周辺の土地利用上支障がなく」とは、建築、開発許可いずれの場合も法第33条の技術基準の遵守及び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。
- 4 審査会基準第7項の「周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること」とは、申請地と既存集落に連たん性が認められる場合（事業所等を除く）、次の各号を満たすことであるとする。また、それを図面等で判断できること。
  - (1) 騒音及び振動について、騒音規制法及び振動規制法による市街化調整区域における基準値から5デシベル減じた規制を満たすこと。
  - (2) 臭気について、悪臭防止法第1種地域及び春日井市悪臭対策指針第1種区域の基準値を満たすこと。
  - (3) 予定建築物の日影が、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メートルラインとし、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。）を満たすこと。ただし、産業誘導ゾーン内の事業所用の土地に生じる日影についてはこの限りではない。
- 5 指定地域の記2(4)の「歩車道を分離する必要がない場合」とは通学路等に指定されている道路や既存集落の建築物の建ち並びがある道路などで主たる生活道路に影響を与えないものであること。
- 6 開発又は建築を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

## 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

(注) 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、建築物の延べ面積が500平方メートル以下であること。
- 4 店舗及び運動・レジャー施設にあっては、「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 工場にあっては、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。

(注) 「大規模な既存集落として市長が指定した集落」 ..... (資料1) P. 49参照

## 付 記

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す。

市長は、許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。

## 附 則

この基準は、平成15年2月20日から施行する。

## 開発審査会基準第11号審査基準

- 1 許可を受ける者が、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を、戸籍の附票等で判断できること。この場合において、許可を受ける者が法人であるときは、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内に本店が存する法人であることを、法人登記簿で判断できること。ただし、法人設立前に当該法人の役員が当該事業を申請地と同一の大規模既存集落内において市街化調整区域決定前から個人で行っていて、当該事業を継続しつつ市街化調整区域決定後に法人となったことを、客観的に認められる書類で判断できる場合は、この限りでない。  
なお、「許可を受ける者」として取り扱う者の例外は、次のとおりとする。
  - (1) 土地収用対象事業により市街化調整区域決定後、当該指定既存集落に継続して生活の本拠を有している者であること。
  - (2) 既存権利者の許可を受けた後、当該指定既存集落に継続して生活の本拠を有している者であること。
- 2 申請の内容が既存施設の敷地を拡大するものである場合は、当該申請地は、拡大部分に係る土地に限るものとする。ただし、敷地及び建物の規模の上限は既存の面積との合計面積とする。
- 3 原則として申請者が当該申請地を許可後、確実に取得することを、申請地の売買契約書の写し等の書類で判断できること。
- 4 予定建築物が申請者の自己の業務用に供する工場、事務所、店舗又は運動レジャー施設であることを、事業計画書、建物平面図等の図書で判断できること。また、予定建築物に併設される管理施設は、必要最小限度のものとすること。  
なお、作業場は、本基準においては工場として差し支えない。
- 5 予定建築物の用途が風俗営業等の規制及び業務の適正化等の関する法律に規定する風俗営業又は風俗関連営業に係るものでないことを、事業計画書、建物平面図・立面図等の図書で判断できること。
- 6 開発又は建築を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

## 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2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福祉局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

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す。

市長は、許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。

## 附 則

（施行期日）

この基準は、令和元年6月1日から施行する。

## 開発審査会基準第12号審査基準

- 1 予定建築物が当該審査会基準第1項及び第2項に該当していることを、事業計画書等の書類により確認できること。
- 2 開発又は建築を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

## 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、駐車場等に必要な管理施設で、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平方メートル以下でかつ既存の利用地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

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す。

市長は、許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。

## 開発審査会基準第13号審査基準

- 1 予定建築物の用途が駐車場等の管理を適正に行うために必要な事務所、倉庫又は休憩所であること（店舗や営業所など、許可の対象とならない用途でないこと）を、建物平面図等の図書で判断できること。
- 2 予定建築物が2階建て以下であることを、建物平面図等の図書で判断できること。
- 3 申請地の位置が既存利用地の地内にあることを、土地利用計画図等の図書で判断できること。
- 4 申請地の面積が200平方メートル以下で、かつ、既存利用地に占める割合が5%以下であることを、既存の土地利用の面積を示す図書等で判断できること。
- 5 既存利用地の利用形態が適正であることを、当該利用に係る関係法令による許可書の写し等の書類で判断できること。
- 6 敷地境界標などで、申請敷地を明確にすること。
- 7 開発又は建築を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

## 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

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す。市長は、許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。

## 開発審査会基準第14号審査基準

- 1 既存住宅が都市計画法に基づく許可（大規模開発団地の適用による許可を除く。）を受けた者の自己の居住の用に供している1戸の専用住宅であること又は線引き前宅地の土地若しくはその要件のある土地に建築された後10年以上経過している1戸の専用住宅であることを、次の書類により判断できること。
  - (1) 開発又は建築に係る許可書の写し
  - (2) 土地登記簿
  - (3) 建物登記簿
  - (4) 家屋証明
  - (5) その他公的書類
- 2 1戸の専用住宅の例外は、分家住宅又は自己用住宅で許可を受けた兼用住宅とする。このとき、増築部分は住居のみとする。
- 3 現に居住している既存住宅が過密又は狭小であって、やむを得ず敷地を拡大して増築又は改築をしなければならないことを、理由書その他の図書で判断できること。
- 4 申請地が既存住宅の敷地の隣接地であって、その面積が増築又は改築される住宅にふさわしい規模であることを、土地利用計画図等の図書で判断できること。なお、この場合における隣接地には、道路の反対側の土地を含まないことをとする。
- 5 予定建築物が自己の用に供するものとしてふさわしい規模、構造、設計等であることを、建物平面図その他の図書で判断できること。  
このとき、改築される住宅の延べ面積又は増築される住宅の延べ面積の合計は、愛知県の一般型誘導居住水準の面積の1.5倍以内とする。
- 6 申請地は既存の敷地と拡大敷地部分を併せて申請することとする。
- 7 開発又は建築を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

## 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

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（路地状部分は除く。）のものは、開発審査会の議を経たものとみなす。

市長は、許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。

## 開発審査会基準第15号審査基準

- 1 許可の対象となるのは、都市計画法に基づく許可を受けた1戸の専用住宅又は兼用住宅及び、農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物であること。
- 2 用途変更の理由が、許可を受けた者の破産（破産手続きが開始されていること。）、死亡、失踪、転勤、競売等、社会通念上やむを得ない事情に基づくものであることを、理由書その他の図書で判断できること。
- 3 住宅を譲り受ける者は、新たな住宅が必要であることを、理由書その他の図書で判断できること。
- 4 用途変更後の用途は、原則として1戸の専用住宅とし、それを建物平面図その他の図書で判断できること。

## 開発審査会基準第16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（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に該当するものとする。

- 1 原則として、施設の区域は、住宅密集地から50メートル以上離れており、施設の区域外の幅員6メートル以上の道路に接していること。
- 2 施設の区域内の建築物は、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。なお、「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。
- 3 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。
- 4 危険防止等の措置を講じたものであること。
- 5 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。

## 附 則

この基準は、平成15年2月20日から施行する。

## 開発審査会基準第16号審査基準

- 1 本基準に基づく申請は、都市計画法第43条によるものとする。
- 2 許可の対象とする併設建築物は、1ヘクタール以上あれば第二種特定工作物となる運動・レジャー施設（テニスコート、ゴルフ練習場、屋外プール、乗馬クラブ、釣堀、ゲートボール場、ゴーカート場、サーキット場、フィールド・アスレチック場、バッティングセンター等）の併設建築物とする。
- 3 施設の区域内の併設建築物は、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、内容等が適切であることを、敷地現況図、事業計画書その他の図書で判断できること。
- 4 併設建築物のうち、当該施設の利用に直接必要とされない建築物（管理事務所、クラブハウス等）の床面積の合計は、施設の敷地面積のおおむね5パーセント以内とする。
- 5 施設の区域が、住宅密集地から50メートル以上離れており、施設の区域外の幅員6メートル以上の道路に接していることを、位置図、道路幅員図その他の図書で判断できること。
- 6 施設内に当該施設規模に見合った駐車場が設けられることを敷地現況図その他の図書で判断できること。
- 7 危険防止等の措置を講じたものであることを敷地現況図その他の図書で判断できること。
- 8 建築を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

R7. 6. 1

開発審査会基準第17号

平成13年5月18日付けで廃止

## 開発審査会基準第18号

市街化調整区域決定前から宅地であった土地（既存宅地）における開発行為又は建築行為

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にすでに宅地であった土地における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 自然的・社会的諸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以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地において行われるものであること。
- 2 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当するものであること。
  - (1) 自己の居住の用に供する住宅の建築又は住宅以外の建築物で自己の業務の用に供する目的で行う（以下「自己用」という。）開発行為又は建築行為にあっては、第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物であること。
  - (2) 自己用以外の開発行為又は建築行為（建売住宅・賃貸共同住宅等）にあっては、第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物であること。
- 3 申請地の規模は、5ヘクタール未満であること。
- 4 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。
- 5 一戸建住宅の一画地の最低敷地面積は、160平方メートルとすること。ただし、申請地の規模が3,000平方メートル未満である場合又は3,000平方メートル以上の場合は全体区画の2割を超えない区画については140平方メートルとすることができる。  
なお、この基準は、平成14年5月18日以前に既に建築物の敷地として区画し、分筆された土地については、この限りではない。
- 6 長屋建住宅又は共同住宅にあっては、駐車場がその敷地内において適切に配置及び駐車台数が設けられていること。
- 7 建築行為にあっても、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。
- 8 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

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。）の場合又は、予定建築物の用途が自己の居住の用に供する専用住宅の場合は、開発審査会の議を経たものとみなす。

市長は、許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。

### 附 則

この基準は、平成15年7月1日から施行する。

### 附 則（令和3年2月3日承認）

この基準は、令和3年4月1日から施行する。

## 開発審査会基準第18号審査基準

1 対象となる土地は次の要件を満たすものであること。

(1) おおむね50戸以上の建築物が連たんしている地域内にあることが開発区域位置図（付近見取図）で判断できること。

ア 「建築物」とは、建築面積30m<sup>2</sup>以上のものとし、住宅については1戸を1つの建築物とみなす。なお、同一敷地内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っては住戸数で算定するものとする。

イ 「連たんしている地域内にある」とは、原則として上記アに該当する既存建築物が連たん、又は次の(2)に該当する土地が連続している集落内に存する土地とする。

ウ 本基準における「連たん」は、市街化区域に存するものを含めて差し支えない。

(2) 市街化調整区域の都市計画が決定又は変更された際（以下、線引き時という。）から、その現況が宅地であることを、次に掲げる書類のいずれかにより判断できること。

ア 土地の全部事項証明書。この場合、線引き時以前から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。

イ 建物の全部事項証明書又は家屋物件証明書。この場合、線引き時以前から建築物が存在していたことが確認できるものであること。ただし、許可の対象となる土地は、宅地として利用されていることが確認できる範囲とする。

ウ 農地転用許可書。この場合、線引き時以前に宅地を目的として農地の転用がなされ、現在まで継続して宅地として利用されていたことが当該地において確認できるものであること。ただし、現況証明は判断資料に該当しない。

エ 平成12年5月19日改正前の都市計画法第43条第1項第6号の既存宅地確認を受けたもの。

オ その他の公的資料。

2 予定建築物の用途が第一種低層住居専用地域内もしくは第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物であることを、建物平面図等の図書で判断できること。

3 開発区域の面積や一画地の最低敷地面積が基準に該当することを測量図その他の図面で判断できること。なお、一画地の最低敷地面積については、セットバック面積や延長敷地部分の面積を含まない有効敷地の面積とする。ただし、延長敷地の幅が4m以上あれば有効敷地面積に含む。

4 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てい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について申請区域に含めることができる。ただし、路地状部分等についても分筆するものとする。

- 5 予定建築物の用途が長屋建住宅又は共同住宅のときは、駐車場の計画が、次のとおりであることを敷地現況図その他の図書により判断できること。
  - (1) 駐車場が適切に配置されていること。これは、1台の車が駐車する場合に、他の車を移動することなく、かつ、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できること。
  - (2) 敷地内に設ける駐車場は、1戸に対して普通乗用車が1台以上駐車できること。
- 6 建築行為における技術基準の適用範囲は、都市計画法第33条第1項第2号から第10号までとする。
- 7 開発又は建築を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

## 開発審査会基準第19号

## 社会福祉施設

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（以下「社会福祉施設」という。）のための開発行為又は建築行為で、申請の内容が、自己の業務用のもので、次の各項に該当するものとする。

- 1 当該施設の設置及び運営が国の定める基準に適合し、社会福祉施設の許認可権限を有する社会福祉施設担当部局（以下「社会福祉施設担当部局」という。）と十分な連絡調整がとれたものであること。
- 2 当該施設は福祉サービスを受ける通所者又は入所者（入居者を含む。）が直接利用する施設であること。ただし、やむを得ず当該施設に附属して設けられる訪問介護ステーション等の社会福祉施設については、この限りではない。
- 3 当該施設は福祉施策において必要なことが明らかなもので、次の各号のいずれかに該当することを社会福祉担当部局が認めるものであること。
  - (1) 近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉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場合
  - (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場合
  - (3) 当該施設が提供するサービスの特性から、当該申請地周辺の資源、環境等の活用が必要である場合
- 4 周辺の土地利用上支障がなく、かつ、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

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す。

市長は、許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。

## 附 則（平成22年3月19日承認）

この基準は、平成22年4月30日から施行する。

## 附 則（令和7年5月29日承認）

この基準は、令和7年6月1日から施行する。

## 開発審査会基準第19号審査基準

- 1 審査会基準第1項の「社会福祉施設担当部局と十分な連絡調整がとれたもの」とは、計画規模が適正であり、開設見込みが確実であると社会福祉施設担当部局で確認が得られたものであること。
- 2 審査会基準第3項第1号に規定する「医療施設、社会福祉施設等」とは、次の各号のいずれかに該当するものであること。
  - (1) 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院又は第2項に規定する診療所
  - (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の用に供する施設又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）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) 老人福祉法（昭和38年法律133号）第29条第1項に規定する有料老人ホーム又は介護保険法（平成9年法律第123号）第94条に規定する介護老人保健施設もしくは第107条に規定する介護医療院
- 3 審査会基準第3項第2号に規定する「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場合」とは、次の各号のいずれかに該当するもので、その必要性について、社会福祉施設担当部局で確認が得られたものであること。
  - (1) 通所又は当該施設からの通学時の安全確保に特に配慮を要する場合
  - (2) 施設の特性から安全を確保するため、静謐な環境を必要とする場合
  - (3) 運動場等を必要とする施設で市街化区域での用地確保が困難な場合
- 4 審査会基準第3項第3号に該当する「当該申請地周辺の資源、環境等の活用が必要である場合」とは、次の各号のいずれかに該当するもので、その効果について社会福祉施設担当部局で確認が得られたものであること。
  - (1) 当該申請地周辺の農林水産資源（農地・山林等、農林水産物及び当該生産者が有する技能等）又は温泉等の天然資源を活用する場合
  - (2) 当該申請地周辺のボランティア団体等の人的資源を活用する場合
  - (3) 当該申請地周辺の優れた自然環境を活用する場合
- 5 審査会基準第4項の「周辺の土地利用上支障がなく」とは、法第33条の技術基準の遵守及び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。
- 6 審査会基準第4項の「周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないもの」とは、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メートルラインとし、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。）を満たすことである。ただし、この基準の施行前に許可等を受けた建築物及び既に関係法令等の手続きを行っている場合で、この項に適合しない部分についてはこの限りではない。
- 7 開発又は建築を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

## 開発審査会基準第20号

## 既存社会福祉施設等の増築等のためのやむを得ない敷地拡張

市街化調整区域にある社会福祉施設、医療施設又は教育施設に該当し、平成19年11月30日より前から立地し、かつ、引き続き営業しているもの（以下「既存社会福祉施設等」という。）が、主として建築物の安全性の確保又は良好な環境の創出を図る増築等のため、やむを得ず敷地を拡張する場合で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 既存社会福祉施設等は、市街化調整区域決定前若しくは都市計画法の適用を受けずに建築された建築物であること。
- 2 既存社会福祉施設等の増築等をしようとする者は、既存社会福祉施設等の経営主体と同一であること。
- 3 増築等は、用途変更を伴わないものであること。また、増築等により増大する延べ面積は、既存社会福祉施設等の延べ面積（ただし、平成19年11月30日以降に増築等した部分は除く。）の2分の1以下であること。
- 4 拡張部分は、既存社会福祉施設等の敷地の隣接地であること。
- 5 拡張部分の面積（平成19年11月30日以降に拡張した部分が既にある場合は、その面積を合算したもの。）は、既存社会福祉施設等の敷地面積（ただし、平成19年11月30日以降に拡張した部分は除く。）の2分の1以下であること。
- 6 既存社会福祉施設等は、周辺の土地利用及び環境と調和がとれていること。
- 7 予定建築物は、周辺の土地利用上支障がなく、かつ、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。
- 8 予定建築物の立地について、福祉施策等に支障がないこと。
- 9 予定建築物の設置及び運営は、国及びその他の行政庁の定める基準に適合し、かつ、安定的な経営確保が図られていること。
- 10 他法令等による許認可等が必要な場合は、既存社会福祉施設等の増築等をしようとする者がその許認可等を得られる見込みがあること。
- 11 建築行為にあっても、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。

## 付 記

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す。

市長は、許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。

## 附 則（平成26年10月24日承認）

この基準は、平成26年11月1日から施行する。

## 開発審査会基準第20号審査基準

- 1 審査会基準第3項の「用途変更」の判断は、次の各項による。
  - (1) 付属建築物の用途を主たる用途とする建替えは用途変更となる。
  - (2) 主たる建築物の用途が明確ではない複合施設において、用途を減じる場合は用途変更とは扱わない。
- 2 審査会基準第4項の「隣接地」には、原則、道路や河川等の反対側の土地を含まない。

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、例外として道路等の反対側の土地を対象とすることができる。
- 3 審査会基準第5項の「既存社会福祉施設等の敷地面積」とは、公的証明により既存社会福祉施設等の敷地であったことが明らかなもので、かつ、建築が可能である敷地面積を基準とする。
- 4 審査会基準第7項の「周辺の土地利用上支障がなく」とは、都市計画法第3条の技術基準の遵守及び施設規模に見合った駐車場が設けられ、緊急車両等の出入りに支障がないものであること。
- 5 審査会基準第7項の「周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないもの」とは、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メートルラインとし、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。）を満たすことである。ただし、この基準の施行前に既に関係法令等の手続きを行っている場合で、この項に適合しない部分についてはこの限りではない。
- 6 審査会基準第8項の「福祉施策等に支障がない」とは、当市の福祉施策、医療施策、文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであることをいう。
- 7 許可の対象とする区域は、既存社会福祉施設等の敷地と拡張する部分を合わせたものとする。
- 8 開発又は建築を行うために必要な他の法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

(資料 1 )

大規模な既存集落として市長が指定した集落

平成13年4月1日指定

記

次の各号に該当する独立した一体的な日常生活圏を構成している集落であつて、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、鉄道の駅若しくはバス停留所、日用品店舗、旧町村役場、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、市街化調整区域内においておおむね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

平成13年4月1日指定  
平成19年1月1日改正  
平成19年11月30日改正  
平成22年4月30日改正

都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）第34条第14号及び都市計画法施行令（昭和44年6月13日政令第158号）第36条第1項第3号ホの規定の運用について、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

## 次の区域であって、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若しくは料金徴収所から1キロメートル以内又は空港の一般道路への出入口から、2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若しくは料金徴収所から1キロメートルを超え5キロメートル以内又は空港の一般道路への出入口から、2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
- 4 道路整備特別措置法により料金徴収が認められている国道、県道又は市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

## (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

平成13年4月1日指定  
平成22年4月30日改正

都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）第34条第14号及び都市計画法施行令（昭和44年6月13日）政令第158号）第36条第1項第3号ホの規定の運用に関して、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

- 1 春日井市の市街化調整区域全域（原則として農用地区域、保安林、自然公園区域（普通区域を除く。）、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。）
- 2 前号に該当し、春日井市都市計画マスタープランで産業誘導ゾーンとして示された地域であって、次のいずれかに該当する区域
  - (1) 東名高速道路春日井インターチェンジおよび小牧東インター有料道路のインターチェンジの料金徴収所又は一般道路への出入口から1キロメートル以内の区域の内、インターチェンジに至るまでの主要な道路が幅員6メートル以上である道路に接する区域
  - (2) 道路管理幅員9メートル以上の都市計画道路に接する区域
  - (3) 都市計画道路等に接続する道路管理幅員9メートル以上の道路（既存住宅団地内に存するものを除く）に接する区域
  - (4) 道路の利用形態から歩車道を分離する必要がない場合においては、都市計画道路等に接続する幅員8メートル（開発区域の面積又は敷地面積が1ヘクタール未満の場合は6メートル）以上の道路に接する区域

R7. 6. 1

市街化調整区域における大規模開発行為の取扱方針

平成19年4月13日承認  
平成19年11月30日廃止

## 取扱方針（市街化調整区域における自動車解体に必要な建築物の立地基準）

使用済自動車の再資源化等に関する法律(平成 14 年法律第 87 号)(以下「自動車リサイクル法」という。)に基づく解体作業場等の建築物を市街化調整区域に建築する場合で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 許可を受けようとする者は、原則として平成 16 年 7 月 1 日以降に、自動車リサイクル法第 60 条第 1 項による解体業又は第 67 条第 1 項による破碎業(廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令第 7 条第 1 項第 7 号による廃プラスチック類の破碎施設(1 日あたりの処理能力が 5 トン以下のもの。)及び自動車リサイクル法第 2 条第 14 項による破碎前処理を行う施設に限る。)の許可申請を行い新規に事業を営もうとする者(同法第 63 条第 1 項による解体業の変更の届出、又は第 71 条第 1 項による破碎業の変更の届出、若しくは第 70 条第 1 項による破碎業の範囲の変更許可申請のあった場合を含む。)であること。
- 2 申請に係る土地は、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 位置の基準
 

申請に係る土地は、次のアからカに該当するものであること。

ア 原則として、使用済自動車が大量に発生することが想定され、解体自動車、取外し部品、自動車破碎残さ(シュレッダーダスト)等を引き渡し、又は納入する事業場等が近くにある等の合理的な理由があること。

イ 既存集落及び住居系用途地域から 100 メートル以上離れていること。

ウ 次に掲げる施設から 100 メートル以上離れていること。

    - (ア) 旅館業法(昭和 23 年法律第 138 号)第 3 条第 3 項各号に掲げる施設
    - (イ) 学校教育法(昭和 22 年法律第 26 号)第 1 条に規定する大学、第 82 条の 2 に規定する専修学校及び第 83 条第 1 項に規定する各種学校
    - (ウ) 医療法(昭和 23 年法律第 205 号)第 1 条の 5 に規定する病院及び診療所
    - (エ) 図書館法(昭和 25 年法律第 118 号)第 2 条第 1 項に規定する図書館
    - (オ) 老人福祉法(昭和 38 年法律第 133 号)第 5 条の 3 に規定する老人福祉施設
    - (カ) 身体障害者福祉法(昭和 24 年法律第 283 号)第 5 条に規定する身体障害者厚生援護施設
    - (キ) 知的障害者福祉法(昭和 35 年法律第 37 号)第 5 条に規定する知的障害者援護施設
    - (ク) 都市公園法(昭和 31 年法律第 79 号)第 2 条第 1 項に規定する都市公園
    - (ケ) 地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 244 条の 2 第 1 項の規定による条例により設置された公の施設のうち市長が指定するものその他これに類する施設
    - エ 土地改良法(昭和 24 年法律第 195 号)第 2 条第 2 項に基づく土地改良事業により整備中及び整備された区域内でないこと。

オ 自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）第 13 条に基づく特別地域内でないこと。

カ その他市長が不適当と認める場所でないこと。

(2) 道路の基準

申請に係る土地は次のアからエに該当するものであること。

ア 敷地の主たる搬出入口が面する道路幅員は、敷地面積に応じて下表の規定値以上とすること。ただし、周囲の状況等により、交通安全上支障がない場合は特例値まで縮小できる。

敷地面積	規定値	特例値
0.3 ヘクタール以上	9 メートル	6 メートル
0.3 ヘクタール未満	6 メートル	4 メートル

イ 道路の拡幅により前号の規定を満足しようとする場合は、当該幅員以上の道路に接続するまでこれを行うこと。

ウ 敷地面積が 0.3 ヘクタール未満の建築行為において、主たる搬出入口が面する道路幅員が 3 メートル以上、かつ、道路構造令に規定される待避所等が適切に配置されるなど通行上支障ないものについてはア及びイの規定は適用しない。

エ 主たる搬出入道路は、通学路と相当の区間にわたって重複しないこと。  
ただし、歩道と車道が分離されている場合はこの限りではない。

(3) 施設整備の基準

申請に係る施設は次のアからエに該当するものであること。

ア 建ぺい率

建ぺい率は、おおむね 5 / 10 以下とすること。ただし、当該敷地に隣接して駐車場を設ける場合は、駐車場の敷地を合わせた全体敷地のおおむね 5 / 10 以下とすることができます。

イ 緑地率（敷地面積が 0.3 ヘクタール以上の場合）

(ア) 緑地面積の敷地面積に対する割合は 20 パーセント以上とすること。  
(イ) 敷地境界の内側に沿って、都市計画法施行令第 28 条の 3 の規定に準じた緩衝帯を設けること。このとき緩衝帯の幅は、敷地面積が 1 ヘクタール未満の場合は、1 メートル以上とすることができます。又、緩衝帯には緑地のほか公害防止上有効な柵、付属建築物等が含まれる。

ウ 保有車両等施設に必要な車両及び従業員が所有する車両の駐車場を確保すること。

エ 排水等を水路等へ直接放流する場合は、あらかじめ管理者の承諾を得ること。

(4) 利害関係者の同意等

ア 許可を受ける者は、敷地境界線から 30 メートル以内の土地所有者及び利用権者、並びに建物の所有者及び利用権者に対して施設設置計画の概要について事前説明を行なうこと。

イ 許可を受ける者は、当該敷地を区域に含む自治会等地元組織（最小単位可）の代表者に対して施設設置計画の概要について事前説明し、原則として同意を得ること。

ウ 許可を受ける者は、敷地境界線から 30 メートル以内に存する住宅の居住者に対して施設設置計画の概要について事前説明し、原則として同意を得ること。

エ その他法令、要綱等に基づき利害関係者に対する周知又は説明会の開催を行った場合はこの限りでない。

(5) その他

ア 敷地は極力整形化に努めること。

イ 公害防止対策の措置を万全に行うこと。

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。

4 許可を受ける者が、自動車リサイクル法による使用済自動車の解体業又は破碎業の許可基準を定める環境省令公布（平成 15 年 8 月 5 日）の際、現に市街化調整区域の事業所において、適正に使用済自動車又は解体自動車に関して解体業、若しくは破碎業を行っており引き続き当該事業を行うため、平成 16 年 7 月 1 日以降、同法第 60 条第 1 項による解体業又は第 67 条第 1 項による破碎業の許可申請（同法附則第 6 条第 1 項による届出）を行おうとする者にあっては、前二項のうち第 2 項(2)ア、イ、(4)、(5)イ及び第 3 項のみを適用するものとする。

附 則（平成 16 年 9 月 17 日承認）

この取扱方針は、平成 16 年 9 月 17 日から施行する

附 則（平成 23 年 5 月 27 日承認）

この取扱方針は、平成 23 年 6 月 1 日から施行する。