

市街化調整区域において

大分市開発行為等の許可の基準に関する条例等で

許可できる自己用住宅等の建築

大分市都市計画部開発建築指導課

目 次

都市計画法施行令第36条第1項第3号ハの取扱いについて	1
-----------------------------	---

大分市開発行為等の許可の基準に関する条例

(都市計画法第34条第12号及び同法施行令第36条第1項第3号ハ)

第4条

第1号 分家住宅	2
第2号 収用対象事業の施行に伴う建築	3
第3号 既存集落内における自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅の建築	4
第4号 既存建築物の建替等	5
第5号 災害危険区域等に存する建築物の移転	6
第6号 事前審査終了団地内の建築	7
第7号 線引きの日前から宅地性を有する既存集落内の土地における建築	8
第8号 地区集会所等	9
第9号 法に基づく許可等を受けて建築された建築物の用途変更	10
第10号 人口減少の著しい既存集落における自己の居住の用に供する建築	11
用語	12

都市計画法第34条第12号及び同法施行令第36条第1項第3号ハの取扱いについて

1. 趣 旨

都市計画法第34条第12号及び同法施行令第36条第1項第3号ハの規定においては、「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」等については、条例で許可されるものとされている。

これまで大分市では、市街化を促進しない開発行為については、一定の条件のもと開発審査会の議を経ることで開発行為を許可していたが、条例を一部改正（令和5年4月1日施行）することによって、以下に掲げるものについては、開発審査会での議を経なくても、許可できることとした。

2. 大分市開発行為等の許可の基準に関する条例

（都市計画法第34条第12号及び同法施行令第36条第1項第3号ハ）

第4条

- 第1号 分家住宅
- 第2号 収用対象事業の施行に伴う建築
- 第3号 既存集落内における自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅の建築
- 第4号 既存建築物の建替等
- 第5号 災害危険区域等に存する建築物の移転
- 第6号 事前審査終了団地内の建築
- 第7号 線引きの日前から宅地性を有する既存集落内の土地における建築
- 第8号 地区集会所等
- 第9号 法に基づく許可等を受けて建築された建築物の用途変更
- 第10号 人口減少の著しい既存集落における自己の居住の用に供する建築

条例第4条第1号（規則第3条）

分家住宅

（概要）

市街化調整区域に所有する土地において継続して生活の本拠を有する世帯が、当該世帯の通常の分化発展の過程で必要とする自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅

【審査基準】

- (1) 開発許可を受けようとする者（以下「許可申請者」という。）が、線引きの日前から市街化調整区域内の同一の土地に存する建築物又は収用対象事業により線引きの日以後に市街化調整区域に建築された建築物（以下これらを「本家」という。）に生活の本拠を有する者の世帯の構成員である者又は構成員であった者であって、当該世帯の世帯主の親族（民法（明治29年法律第89号）第725条に規定する親族をいう。以下同じ。）又はその配偶者であること。
- (2) 許可申請者が、婚姻、Uターン、家族の増加等の分家住宅を必要とする合理的事情を有する者であって、次に掲げる要件を満たすものであること。
 - ア 同居する家族があること。
 - イ 許可申請者が、自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。
 - ウ 許可申請者並びにその同居家族及び親が、市街化区域に建築可能な土地を所有していないこと。
 - エ 許可申請者が市外に居住している場合は、分家住宅に転居することが確実であること。
- (3) 開発許可の申請に係る土地（以下「許可申請地」という。）が、次に掲げる要件を満たすこと。
 - ア 許可申請者又はその親族が線引きの日前から継続して所有している土地であること。ただし、次のいずれかに該当する土地は、線引きの日前から継続して所有しているものとみなす。
 - (イ) 線引きの日以後に農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第13条の2第1項又は第2項の規定による交換分合により取得した土地
 - (ロ) 線引きの日前から継続して所有している土地が、狭小、狭あい、接道できない等のやむを得ない事情により、線引きの日以後に取得した土地であって、線引きの日前から継続して所有している土地に接する土地
 - (ハ) 収用対象事業による移転に伴い、線引きの日以後に本家に生活の本拠を有することとなった者が分家住宅を建築しようとする場合における許可申請地
 - イ 本家の存する自治会の区域に存する土地であること。
 - ウ 許可申請地の面積が、原則165平方メートル以上400平方メートル以下であること。
- (4) 建築される分家住宅が、次に掲げる要件の全てを満たすこと。
 - ア 建蔽率が50パーセント以下であること。
 - イ 容積率が100パーセント以下であること。
 - ウ 高さが10メートル以下であること。

条例第4条第2号（規則第4条）

収用対象事業の施行に伴う建築

（概要）

市街化調整区域に存する建築物を収用対象事業の施行により移転し、又は除却しなければならない場合において、これに代わる建築物の建築

【審査基準】

- (1) 収用対象事業の事業主体からの移転に関する証明書があり、事業計画が明確であること。
- (2) 許可申請者が、移転建築物（収用対象事業により移転され、又は除却される建築物をいう。以下この条において同じ。）の所有者であること。
- (3) 代替建築物（移転建築物に代わるものとして建築される建築物をいう。以下この条において同じ。）の位置が、その用途及び地域の土地利用に照らして適切なものであること。
- (4) 許可申請地が、地域の土地利用と調整のとれたものであること。ただし、農用地区域内にある場合は、当該農用地区域における農用地除外証明書を提出する場合は、この限りでない。
- (5) 代替建築物の敷地面積が、従前の敷地面積の1.5倍以下又は400平方メートル以下であること。ただし、市長が土地の利用上やむを得ないと認める場合は、この限りでない。
- (6) 代替建築物の延床面積が、従前の延床面積の1.5倍以下であること。
- (7) 代替建築物の用途及び構造が、従前と同様であり、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

条例第4条第3号（規則第5条）

既存集落内における自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅の建築

（概要）

線引きの日前から土地を所有している者が行う既存集落内の土地における自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅の建築

【審査基準】

- (1) 許可申請者が、線引きの日前から許可申請地を所有していた者であること。ただし、許可申請地が線引きの日後に相続等により取得されたものである場合は、この限りでない。
- (2) 開発区域内において予定される建築物（以下「予定建築物」という。）が、次に掲げる要件の全てを満たすこと。
 - ア 建蔽率が50パーセント以下であること。
 - イ 容積率が100パーセント以下であること。
 - ウ 高さが10メートル以下であること。
- (3) 許可申請者が現に居住している住宅について過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情、許可申請者について退職、卒業等の事情その他社会通念に照らし新たに建築することがやむを得ないと認められる事情があること。
- (4) 予定建築物の敷地面積が、原則165平方メートル以上400平方メートル以下であること。
- (5) 許可申請者及びその同居家族が、市街化区域内に建築可能な土地を所有していないこと。

条例第4条第4号（規則第6条）

既存建築物の建替等

（概要）

市街化調整区域内に当該区域区分に関する都市計画決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関して適切な手続きを受けた建築物の建替、増築又は改築

【審査基準】

次に掲げる建築物の建替、増築又は改築で、以下の(1)～(4)に該当するものであること。

- ア 線引きの日前から存する建築物
- イ 法第29条第1項の許可に係る建築物
- ウ 法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物

- (1) 建替、増築又は改築が、既存建築物（条例第4条第4号ア、イ及びウに規定する建築物をいう。以下同じ。）の敷地の範囲内（従前の敷地が著しく過少である等特別の事情がある場合にあっては、従前の敷地面積の1.5倍以下の範囲内）で行われるものであること。
- (2) 予定建築物の用途が、既存建築物と同様であること。
- (3) 予定建築物の規模、構造、設備等が、既存建築物と比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用の状況等からみて適切なものであること。
- (4) 建替に当たり、予定建築物が完成するまで引き続き既存建築物を使用する場合は、当該既存建築物の除却計画が確認できること。

なお、以下のいずれにも該当する場合は、法第29条第1項第11号（令第22条第4号）として取り扱う。ただし、申請地が従前の敷地面積を超える場合にあっては、法第29条第1項第11号に該当しない。

- (1) 従前の用途、構造が原則同一であること。
- (2) 従前の床面積の1.5倍以内または200㎡以内であること。

条例第4条第5号（規則第7条）

災害危険区域等に存する建築物の移転

（概要）

建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域に存することその他これに準じる事由により建築物の移転をする場合に、これに代わる建築物の建築

【審査基準】

- (1) 建築物の移転が、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 市が実施するがけ地近接等危険住宅移転事業により行う移転
 - イ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第24条第1項の関連事業計画に基づく移転
 - ウ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第26条第1項の勧告に基づく移転
 - エ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第10条第1項の勧告又は同条第2項若しくは第3項の命令に基づく移転
 - オ アからエまでに掲げるもののほか、条例等又は特定の行政機関の指示に基づく移転であって、アからエまでに掲げるものと同等と認められるもの

- (2) 移転建築物（移転の対象となる建築物をいう。以下この条において同じ。）が市街化調整区域に存する場合は、次の要件に該当すること。
 - ア 移転建築物について、事業主体からの移転に関する証明書があり、事業計画が明確であること。
 - イ 許可申請者が、移転建築物の所有者であること。
 - ウ 代替建築物（移転建築物に代わるものとして建築される建築物をいう。以下この条において同じ。）の位置が、その用途及び地域の土地利用に照らして適切なものであること。
 - エ 許可申請地が、地域の土地利用と調整のとれたものであること。ただし、農用地区域内にあっては、当該農用地区域における農用地除外証明書を提出する場合は、この限りでない。
 - オ 代替建築物の敷地面積が、従前の敷地面積の1.5倍以下又は400平方メートル以下であること。ただし、市長が土地の利用上やむを得ないと認める場合は、この限りでない。
 - カ 代替建築物の延床面積が、従前の延床面積の1.5倍以下であること。
 - キ 代替建築物の用途及び構造が、従前と同様であり、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

- (3) 移転建築物が市街化区域に存する場合は、前号に掲げる要件のほか、次に掲げる要件のいずれかに該当すること。
 - ア 移転建築物が密集市街地等に存することにより市街化区域に建築可能な土地を確保することが困難であること。
 - イ 許可申請地があらかじめ代替建築物の建築が予定されていたものでなく、当該許可申請地のほかに市街化区域に建築可能な土地を確保させるべき事情が認められないこと。
 - ウ 市長との調整を踏まえ、事業主体による建築可能な土地のあっせんがあること。

条例第4条第6号

事前審査終了団地内の建築

(概要)

市街化調整区域内において、線引きの日前までに開発行為に着手しており、おおむね30戸以上が立ち並んでいる住宅団地における自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅の建築

【審査基準】

法第43条第1項の規定に基づき、許可の対象として取り扱う。

※「事前審査終了団地」とは

国分台団地、国分ニュータウン（国分新町）、寿団地（小野鶴）、高江ハイツをいう。

条例第4条第7号（規則第8条）

線引きの日前から宅地性を有する既存集落内の土地における建築

（概要）

既存集落内に存する線引きの日前から宅地性を有する土地における自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅の建築で、規則で定める要件に該当するもの

【審査基準】

- (1) 許可申請地の地目が、線引きの日前から宅地であること。ただし、現況の地目が宅地以外の場合であって、線引きの日前に宅地であったことが証明できるときは、この限りでない。
- (2) 許可申請地が、既存集落内に存すること。
- (3) 予定建築物の構造、位置等が、自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅として適切であること。
- (4) 許可申請者及びその同居家族が、市街化区域内に建築可能な土地を所有していないこと。
- (5) 予定建築物が、次に掲げる要件の全てを満たすこと。
 - ア 建蔽率が50パーセント以下であること。
 - イ 容積率が100パーセント以下であること。
 - ウ 高さが10メートル以下であること。

なお、法第43条第1項の許可に係る建築物を建築するために複数の土地に分割する場合にあっては、次のとおりとする。

- (1) 当該建築物の敷地面積が、200平方メートル以上であること。ただし、地形等やむを得ない事情がある場合は、165平方メートル以上であること。
- (2) 土地の分割計画に応じた分筆登記が完了していること。
- (3) 法第43条第1項の許可の申請が、分割後の区画ごとに行われるものであること。

条例第4条第8号（規則第9条）

地区集会所等の建築

（概 要）

地区集会所その他の法第29条第1項第3号に規定する建築物に準ずる建築物の建築

【審査基準】

- (1) 予定建築物が、地区集会所、公民館（社会教育法（昭和24年法律第207号）第21条の規定により設置されるものを除く。）等の公益性の認められる施設であること。
- (2) 町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われるものであること。
- (3) レジャー等の予定建築物の主たる目的以外の目的に併用されるものでないこと。
- (4) 許可申請地が、当該建築物を利用しようとする者が居住する地域内に存すること。

条例第4条第9号（規則第10条）

法に基づく許可等を受けて建築された建築物の用途変更

（概要）

市街化調整区域における開発許可、法第43条第1項の許可又は都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第60条の規定による書面の交付（以下この号において「許可等」という。）を受けて建築された後、相当の期間適正に利用された建築物のやむを得ない事情による用途の変更のうち、属人性を有する住宅を、当該許可等を受けた者以外の者の自己の居住の用に供する建築物への用途の変更

【審査基準】

- (1) 適正に利用された期間が、10年以上であること。ただし、条例第4条第9号の許可等を受けた者について病気、死亡、倒産等の自己の意思に基づかない事由により用途変更をせざるを得なくなったと認められる場合は、この限りでない。
- (2) 許可申請地が、従前の建築物の敷地の範囲内であること。
- (3) 建替、増築又は改築を行う場合にあつては、予定建築物の延床面積が、従前の延床面積と同様の規模以下であること。ただし、やむを得ない事情がある場合は、従前の延床面積の1.5倍以下であること。
- (4) 予定建築物の構造が、従前と同様であること。

条例第4条第10号（規則第11条）

人口減少の著しい既存集落における自己の居住の用に供する建築

（概要）

人口が著しく減少傾向にある区域又は高齢化率が著しく高い区域として規則で定める区域において、地域コミュニティの維持又は快適な住環境の形成を図るための一戸建ての専用住宅又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3に規定する要件を満たす住宅の建築

【対象区域】

- (1) 大分市立神崎小学校の通学区域
- (2) 大分市立上戸次小学校の通学区域
- (3) 大分市立竹中小学校の通学区域
- (4) 百木、板山小岳、住床、立小野、辻、杉原、奥、萩尾、下志津留、上志津留、月形、吉野原、宮尾、福良、東上野東部、東上野西部、木田南部及び細八丸の各自治区

【審査基準】

- (1) 予定建築物が一戸建ての専用住宅である場合は、次のいずれにも該当するものであること。
 - ア 許可申請地が、敷地相互間の間隔が100メートル以内で2戸以上連たんしている建築物の敷地から、100メートル以内の範囲にあること。
 - イ 予定建築物の敷地面積が、200平方メートル以上500平方メートル以下であること。ただし、地形等やむを得ない事情がある場合は、下限を165平方メートル以上とする。
 - ウ 予定建築物が、次に掲げる要件の全てを満たすこと。
 - (7) 建蔽率が50パーセント以下であること。
 - (4) 容積率が100パーセント以下であること。
 - (7) 高さが10メートル以下であること。
 - エ 宅地の分譲を目的としたものではないこと。
- (2) 予定建築物が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3に規定する要件を満たす住宅である場合は、次のいずれにも該当するものであること。
 - ア 前号アからウまでの要件に該当すること。
 - イ 予定建築物の非住宅部分の床面積が、50平方メートル以下であって、かつ、予定建築物の延床面積の2分の1未満であること。
 - ウ 予定建築物の非住宅部分が、許可申請者の事業（当該非住宅部分を賃貸借の目的とする事業を除く。）の用に供されるものであること。

用語

既存集落・・・

市街化調整区域において、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落であって、原則として、50戸以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が敷地相互間の距離が50メートル以内で連たんしているものをいう。

線引きの日・・・

区域区分に関する都市計画の決定がされ、又は当該都市計画の変更により市街化調整区域が拡張された日（昭和45年12月25日）をいう。

分家住宅・・・

市街化調整区域に所有する土地において継続して生活の本拠を有する世帯が、当該世帯の通常の分化発展の過程で必要とする自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅をいう。

属人性を有する住宅・・・

農家等住宅、分家住宅、収用対象事業の施行に伴い建築される建築物等の所定の手続きを経て建築された自己の居住の用に供する建築物をいう。

農家等住宅・・・

法29条第1項第2号の規定に該当する農業、林業又は漁業を営む者の居住の用に供する建築物をいう。

収用対象事業・・・

収用対象事業 土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に規定する事業（法69条の規定により当該事業に該当するとみなされるものを含む。）をいう。