

大分市開発審査会付議基準

令和 5年 4月 1日

大分市都市計画部開発建築指導課

目 次

都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号木の 取扱いについて……………	2
--	---

開発審査会付議基準

(法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号木)

第1号	削除	
第2号	市街化区域に存する建築物の取用対象事業の施行に伴う建築……………	5
第3号	社寺仏閣及び納骨堂……………	6
第4号	削除	
第5号	削除	
第6号	削除	
第7号	削除	
第8号	削除	
第9号	削除	
第10号	研究施設……………	13
第11号	既存事業所の業務に従事する者の社宅・寮等……………	14
第12号	土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物……………	15
第13号	自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を 構成する建築物……………	16
第14号	特定流通業務施設……………	17
第15号	有料老人ホーム等……………	18
第16号	介護老人保健施設……………	19
第17号	既存の土地利用を適正に行うための最低限必要な管理施設の設置……………	20
第18号	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 建築物のやむを得ない事情による用途変更……………	21
第19号	産業廃棄物の中間処理施設及び最終処分場に設けられる管理施設等……………	22
第20号	自動車リサイクル施設の建築……………	24
第21号	病院・診療所等の隣接又は近接地に設置する調剤薬局……………	25
第22号	社会福祉施設……………	26
第23号	医療施設関係……………	27
第24号	学校関係……………	28
第25号	人口減少の著しい既存集落における人口定着と活力回復を目的とした 建築等……………	29
そ の 他	審査会付議基準各号に掲げる建築行為等以外で個別に判断し 市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当 と認める建築及び開発行為……………	31

○都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホの

取扱いについて

1. 趣 旨

都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホの規定においては、「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、開発審査会の議を経たのち許可されるものとされているが、許可に当たっては、国土交通省の開発許可制度運用指針に基づき、次に掲げる基準に該当するものについては本号に該当すると認め、審査会へ付議するものとする。

2. 開発審査会付議基準（法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホ）

第1号	削除
第2号	市街化区域に存する建築物が収用対策事業の施行に伴う建築
第3号	社寺仏閣及び納骨堂
第4号	削除
第5号	削除
第6号	削除
第7号	削除
第8号	削除
第9号	削除
第10号	研究施設
第11号	既存事業所の業務に従事する者の社宅・寮等
第12号	土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物
第13号	自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する建築物
第14号	特定流通業務施設
第15号	有料老人ホーム等
第16号	介護老人保健施設
第17号	既存の土地利用を適正に行うための最低限必要な管理施設の設置
第18号	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建築物のやむを得ない事情による用途変更
第19号	産業廃棄物の中間処理施設及び最終処分場に設けられる管理施設等
第20号	自動車リサイクル施設の建築
第21号	病院・診療所等の隣接又は近接地に設置する調剤薬局
第22号	社会福祉施設
第23号	医療施設関係
第24号	学校関係
第25号	人口減少の著しい既存集落における人口定着と活力回復を目的とした建築等

その他 審査会付議基準各号に掲げる建築行為等以外で個別に判断し市街化区域
において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築及び開発行
為

審査会付議基準第 1 号 削除

審査会付議基準第2号

市街化区域に存する建築物の収用対象事業の施行に伴う建築

(概要)

「市街化区域」に存する建築物が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物

【審査基準】

申請内容が、次に掲げる要件に該当すること。

1. 土地収用法第3条各号に規定する事業の施行に伴うものであり、事業主体からの移転証明書があり事業計画が明確であること。
2. 申請者は、当該移転をする建築物の所有者であること。
3. 代替建築物の位置については、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. 移転先の土地は、農用地区域内の土地等でないこと等、地域の土地利用と調整のとれたものであること。ただし、当該区域等における農用地除外証明書等が添付されればこの限りでない。
5. 敷地面積は、従前とほぼ同様の規模（従前の1.5倍以下）又は400平方メートル以内とする。ただし、土地利用上やむを得ないと認められる場合はこの限りではない。
6. 予定建築物の延べ床面積は、従前とほぼ同様の規模（従前の1.5倍以下）とする。
7. 予定建築物の用途及び構造は、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたもので、従前と同一であること。
8. 次に掲げる要件のいずれかに該当すること。
 - (1) 密集市街地等であることにより市街化区域に適地を確保することが困難である場合。
 - (2) 被収用者が従前から市街化調整区域に代替え予定地としてではなく、1から7に掲げる要件に鑑みて適切な土地を保有しており、あえて市街化区域に土地を求めさせる合理的事情に乏しい場合。
 - (3) 許可権者との調整を踏まえ、起業者において適切な土地を斡旋する場合。

審査会付議基準第3号

社寺仏閣及び納骨堂

(概要)

原則として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の建築

【審査基準】

1. 予定建築物は、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施設を対象とするものとし、通常既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物であること。
2. 1に掲げるもののほか、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地域における信者の分布等により、特に当該地域に立地する合理的事情に存する宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、くり等で原則として、宿泊・休憩施設を含まない施設であり、次のいずれかの要件に該当すること。
 - (1) 当該施設の信者の過半数が市街化調整区域の住民であること。
 - (2) 当該施設の神社総代または氏子の過半数が市街化調整区域の住民であること。
3. 宗教活動上の施設は、次の要件のすべてに適合すること。
 - (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えられていること。
 - (3) 社寺仏閣の予定建築物の用途は、宗教法人法第3条第1号の境内建物に該当するものであり、信者の数、儀式及び教化育成等の内容により、規模、構造、設計等は、当該市街化調整区域の住民の宗教活動上の必要に照らして過大でないこと。
 - (4) 納骨堂については、墓地・埋葬等に関する法律第2条第6項に該当する建築物であること。

※ 社寺仏閣とは、宗教法人法(昭和26年法律第126号)第3条第1号に規定する「境内建物」及び地域社会において住民の日常の宗教的生活に関した建築物をいう。

※ 納骨堂とは、墓地・埋葬等に関する法律(昭和23年法律第48号)第2条第6項に規定する「納骨堂」をいう。

なお、納骨堂については、大分市墓地等の経営の許可等に関する条例(平成12年3月28日条例第3号)に適合するもの。

審査会付議基準第4号 削除

審査会付議基準第5号 削除

審査会付議基準第6号 削除

審査会付議基準第7号 削除

審査会付議基準第 8 号 削除

審査会付議基準第9号 削除

審査会付議基準第10号

研究施設

(概要)

研究対象が市街化調整区域に存すること等により当該市街化調整区域に建設することがやむを得ないと認められる研究施設の建築

【審査基準】

予定建築物は、研究対象が市街化調整区域に存し、当該市街化調整区域に建築することについて合理性があると認められる農林水産業の研究に必要な研究施設であること。

審査会付議基準第 1 1 号

既存事業所の社宅・寮等

(概 要)

市街化調整区域に存する事業所の社宅・寮等の建築

【審査基準】

1. 当該事業所は、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 線引きの日前から継続して存する事業所
 - (2) 法第29条第1項第2号又は第3号に規定する事業所
 - (3) 法第34条第1号から第14号までの規定により許可を受けた開発行為に係る事業所
2. 申請地は、当該事業所と一体的に立地（同一敷地内）、隣接又は近接すること。
3. 申請に係る建築物の建築は、事業主体（法人にあつては事業所、法人以外にあつては事業主）において行うもので、事業所の規模（事業の操業方式、就業体制、雇用形態等）を勘案の上適切な規模とし、寮等が過大とならないこと。
4. 当該社宅等が、当該事業所と同時に建築される場合についても上記要件を勘案し、審査の対象とする。

審査会付議基準第 1 2 号

土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物

(概 要)

市街化調整区域内において、個人施行又は組合施行によって施行された土地区画整理事業地内の建築

【審査基準】

申請内容が、次の要件に該当するものであること。

- (1) 申請に係る土地は、土地区画整理事業認可を受け施行された区域内の土地であること。
- (2) 公共施設の設置又は廃止を伴わない場合であること。
- (3) 予定建築物は、原則として当該土地区画整理事業の事業計画に整合するものであること。

※ 土地区画整理の事業認可を受けるためには、土地区画整理法第9条第2項及び同法第21条第2項の規定により、都市計画法第34条のいずれかに該当しなければ当該区画整理事業の施行の認可ができない。

審査会付議基準第 13号

自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する建築物

(概要)

市街化調整区域内に存するあるいは建設する第二種特定工作物以外の運動・レジャー施設である工作物等に必要不可欠な建築物

【審査基準】

1. キャンプ場・スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動、レジャー施設であつて地域における土地利用上支障がないものの管理上又は利用上必要最小限不可欠である施設の建築物で次の要件を満たすもの。
 - (1) 当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のものであること。
 - (2) 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であつて周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。
 - (3) 用途の変更が容易でないこと。
 - (4) 自然公園法その他の法令に適合していること。

2. 第二種特定工作物又は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利用増進上宿泊機能が不可欠である場合に当該工作物の敷地内に設けられる宿泊施設である建築物で次の要件に該当するもの。
 - (1) 利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。
 - (2) 市街化区域における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。

3. 1ha未満のレジャー・運動施設に係る併設建築物
次のいずれにも該当するものは、法第43条の建築物の許可の対象として取扱う。
 - (1) 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット場、ゴルフ練習場等、及び墓園（ペット霊園を含む）
 - (2) 博物館法に規定する動植物園などの施設は含まれない。
 - (3) 併設建築物とは事務室、控え室、更衣室、休息室、便所、倉庫、獣舎、ゴルフ練習場打席屋根などをいう。
 - (4) 規模・面積については必要最小限とし、構造については別途協議するものとする。

審査会付議基準第14号

特定流通業務施設

(概要)

市街化調整区域内における流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律第2条第3号に規定する施設の建築行為

【審査基準】

次のいずれにも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（以下「物流総合効率化法」という。）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物流総合効率化法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、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のうち同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないもの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項に規定する倉庫であること。
- (2) 物流総合効率化法第4条第8項に基づく都道府県知事からの意見聴取において、当該特別流通業務施設が周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる旨の意見があった施設であること。

審査会付議基準第15号

有料老人ホーム等

(概要)

有料老人ホーム等のうち、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであって、その立地がやむを得ないと認められる建築行為

【審査基準】

次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホームであること。
- (2) 当該有料老人ホームの設置及び運営が厚生労働省の策定する有料老人ホーム設置運営標準指導指針における基準に適合しており、かつ、有料老人ホーム担当部局と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。
- (3) 当該有料老人ホームが市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合、入居一時金及び使用料に関する国の基準に従い適正な料金設定がなされている場合等施設の機能、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适当であること。
- (4) 当該有料老人ホームに係る権利関係は利用権方式又は賃貸方式のものであり分譲を目的としたものでないこと。
- (5) 当該有料老人ホームの立地につき、その開発区域を直轄する市の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、市長が承認を与えたものであること。

審査会付議基準第16号

介護老人保健施設

(概要)

市街化調整区域に介護保険法に基づく介護老人保健施設の建設を目的とした建築行為

【審査基準】

次に掲げる要件に該当する施設であること。

- (1) 介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第25項に規定する介護老人保健施設であって、各地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模であって、他の地域からの利用を数多く想定した大規模施設でないものであること。
- (2) 協力病院が近隣に所在し、市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められる場所であること。
なお、「協力病院」とは、病状急変等の事態に適切に対応できるものであり、提携協力の契約を交わしていること。
- (3) 介護老人保健施設の開設が確実に許可される見込みであること。なお、下記の別記様式第1号の確認書の提出が必要となります。

※ 介護老人保健施設のうち社会福祉法第2条第3項に規定する第2種社会福祉事業の用に供せられるものについては、開発審査会付議基準第22号を参照すること。

介護保険法の施行に伴い、旧老人保健法第6条第4項に規定する老人保健施設は、介護保険法第8条第25項に規定する介護老人保健施設とみなすこととなりました。

(介護保険法施行法第8条)

別記様式第1

	第 号
	年 月 日
開発許可担当課長殿	老人保健施設担当課長 印
下記の介護老人保健施設については、介護老人保健施設の開設許可の見込みが確実にあることを証明する。	
記	
1. 名 称	
2. 所在地	
3. 開設者	

審査会付議基準第 17号

既存の土地利用を適正に行うための最低限必要な管理施設の設置

(概要)

市街化調整区域内における無蓋の資材置場等の土地利用において最低限必要な管理施設の建築。

【審査基準】

資材置場等の管理施設は、その設置される態様から直接市街化の要因となるものでもなく、また、スプロール現象を惹起するおそれもないものであり、下記の施設について都市計画法施行令第36条第1項により許可の対象とする。

1. 許可対象については、次に掲げるものとする。

- (1) 無蓋の資材置場・作業場・駐車場等に設置される事務所等営業の拠点又はそれに類するものでない防犯管理上必要最小限の管理施設であること。
- (2) 主として露天展示による墓石又は中古車の展示場で防犯管理上必要最小限の管理施設であること。
- (3) 「防犯上必要最小限の管理施設」とは、休憩所・食事室・更衣室・便所等の管理棟及び資材倉庫で、既存の土地利用目的に照らし妥当なものであること。

2. 立地については、次に掲げるものとする。

- (1) 墓石の展示場の立地については、既存の大規模な墓地の周辺で、周辺の状況等交通安全上支障のない道路沿いであること。
- (2) 中古車の展示場の立地については、国道・県道及びそれらに相当する交通量がある市道沿いで周辺の状況等交通安全上支障のない道路沿いであること。

3. 建築物の構造については、木造・軽量鉄骨造等とし平屋を原則とする。建築物の延べ床面積については、敷地面積の10%以下とし最高で50㎡までとする。

審査会付議基準第 18 号

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建築物の やむを得ない事情による用途変更

(概 要)

市街化調整区域内の許可等（法第 29 条・第 34 条・第 43 条許可あるいは省令第 60 条）による手続きをして建築された建築物の用途変更。

【審査基準】

1. 次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 相当期間を 10 年以上とする。ただし、病気、死亡、倒産等、自己の意志に基づかないで用途の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はない。
 - (2) 原則従前の建築物の敷地の範囲内とする。
 - (3) 規模、構造は従前と同一を原則とし規模においてやむを得ない場合は 1.5 倍までを上限とする。
 - (4) 当該基準の対象は、法第 34 条第 14 号に該当するものである。
 - (5) 対象建築物の用途は、自己の業務用であること。

2. 観光振興、地域の活力回復を目的とする既存建築物を活用した用途変更については、以下のいずれにも該当すること。
 - (1) 相当期間を 10 年以上とする。ただし、病気、死亡、倒産等、自己の意志に基づかないで用途の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はない。
 - (2) 変更できる用途は、飲食店、宿泊施設、賃貸住宅等で地域の活力回復に寄与するものであること。
 - (3) 申請にあたり、地元自治会の同意が取れたものであること。
 - (4) 申請者が事業主であること。
 - (5) 原則従前の建築物の敷地の範囲内とする。
 - (6) 規模、構造は従前と同一を原則とし規模においてやむを得ない場合は 1.5 倍までを上限とする。

審査会付議基準第 19号

産業廃棄物の中間処理施設及び最終処分場に設けられる管理施設等

(概要)

市街化調整区域内における産業廃棄物の中間処理に係る施設及び最終処分場に設けられる最低限必要な管理施設等の建築。

【審査基準】

1. 中間処理施設は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 予定建築物等は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号。以下「廃棄物処理法」という。）第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設に該当しない産業廃棄物の中間処理に係るリサイクル施設であること。ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令（昭和46年政令第300号）第7条第1号から第13号の2までに掲げる産業廃棄物処理施設のうちリサイクルを目的とするもので、都市計画においてその敷地の位置が決定しているもの、又は建築基準法第51条ただし書きの規定により、特定行政庁が都市計画審議会の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可したものについてはこの限りではない。
 - (2) 当該施設に関しては、大分市産業廃棄物処理施設等に関する指導要綱（平成9年4月1日大分市告示93号）に基づき、協議が完了したものであること。
※ 協議完了の証明として、産業廃棄物処理施設等設置計画素案の結果通知の写し及び許可対象外施設設置計画書または、許可対象施設設置計画書の（受付印付）写しを添付すること。
 - (3) 申請者は当該施設の管理者であること。
 - (4) 申請地は、周辺の土地利用に支障を及ぼさない位置であること。
 - (5) 予定建築物の建築敷地面積は必要最小限であること。
 - (6) 予定建築物については、産業廃棄物処理施設として必要な施設で、産廃物処理法の担当部局と協議されたものであること。
2. 最終処分場に設けられる管理施設は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 建築物等は、廃棄物処理法第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設である最終処分場に設けられる管理施設等である建築物であること。
なお、当該建築物は、廃棄物処理法第15条に基づく産業廃棄物処理施設である最終処分場の許可を得た、又は許可を受ける見込みのある処理施設の区域内に設けられるものであり、当該建築物の敷地は、建築のための最小限必要とする範囲とする。
 - (2) 新規の最終処分場に関しては、大分市産業廃棄物処理施設等に関する指導要綱（平成9年4月1日大分市告示93号）に基づき、協議が完了したものであること。
※ 協議完了の証明として、産業廃棄物処理施設等設置計画素案の結果通知の写し及び許可対象施設設置計画書の（受付印付）写しを添付すること。
 - (3) 申請者は当該施設の管理者であること。

- (4) 申請地は、周辺の土地利用に支障を及ぼさない位置であること。
- (5) 予定建築物の建築敷地面積は必要最小限であること。
- (6) 最終処分場の容量が埋め立て可能な期間内であること。

審査会付議基準第20号

自動車リサイクル施設の建築

(概要)

市街化調整区域内において、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）に基づく使用済自動車又は解体自動車の解体又は破砕を行う事業に係る建築物を目的とする建築行為。

【審査基準】

自動車リサイクル施設は、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 申請者は申請地において、自動車リサイクル法第60条に基づく解体業又は同法第67条に基づく破砕業の許可を受けることが見込まれること。他法令についても規定に適合していること。
- (2) 許可の対象となる土地（以下「申請地」という）の主たる利用目的が、次に掲げるものであって必要最低限の規模であって、建築物の建築は既存の土地の範囲内であること。
 - ① 使用済自動車又は解体自動車の解体を行う事業に係る解体作業場で、床面に雨水等がかからないようにするために必要な建築物。
 - ② 使用済自動車又は解体自動車の解体を行う事業に係る取り外し部品の保管場所で、床面に雨水等がかからないようにするために必要な建築物。
 - ③ 解体自動車の破砕を行う事業に係る自動車破砕残さの保管場所で、自動車破砕残さに雨水等がかからないようにするために必要な建築物。
- (3) 管理施設を設ける場合は、建築物の主たる用途が休憩所・更衣室・便所等で管理上必要最小限とする。なお、営業や接客を行う等それ自体独立して機能を果たす営業所等及び物品の販売・加工・修理等を行う店舗等に類するものを含まないこと。
- (4) 申請者は当該施設の管理者であること。
- (5) 施設の操業等に伴う騒音、粉塵等を防止するための塀、囲い等を設置し、周辺的环境に配慮すること。

審査会付議基準第21号

病院・診療所等の隣接又は近接地に設置する調剤薬局

(概要)

市街化調整区域内において、都市計画法第34条第14号に該当する施設（病院・診療所等）の隣接又は近接地に建築する調剤薬局。

【審査基準】

調剤薬局は、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 申請に係る土地は、病院・診療所に原則として至近の距離にある土地であること。
- (2) 開発（敷地）面積は、500㎡未満であること。ただし、土地利用上やむを得ないと認められる場合はこの限りではない。
- (3) 予定建築物は、自己の業務の用に供する建築物であり、延べ床面積は原則として120㎡以内であること。

審査会付議基準第22号

社会福祉施設

(概要)

社会福祉施設のうち、設置及び運営が国の定める基準に適合するものであって、その立地がやむを得ないと認められる建築行為

【審査基準】

次に掲げる要件に該当する施設であること。

1. 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正保護事業法第2条第1項に規定する更正保護事業の用に供する施設であること。
2. 社会福祉施設担当部局と十分な調整がなされたもので、下記のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 近隣に係る医療施設、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、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場合。
 - (4) 社会福祉施設担当部局が児童福祉、社会福祉又は更生保護の向上に寄与するとして必要と認めた場合。

審査会付議基準第23号

医療施設関係

(概要)

医療施設のうち、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであって、その立地がやむを得ないと認められる建築行為

【審査基準】

次に掲げる要件に該当する施設であること。

1. 医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所であること。
2. 医療施設担当部局と十分な調整がなされたもので、下記のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 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場合。
 - (2) 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場合。
 - (3) 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場合。

審査会付議基準第24号

学校関係

(概要)

その設置目的から、主として開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められる建築行為

【審査基準】

次に掲げる要件に該当する施設であること。

1. 学校教育法第2条に規定する学校法人（私立学校法第3条に規定する学校法人）が設置する学校で、同法第1条に規定する小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、特別支援学校及び幼稚園であること。
2. 文教施設担当部局と十分な調整がなされたものであること。

審査会付議基準第25号

人口減少の著しい既存集落における人口定着と活力回復を目的とした建築等

(概要)

人口が著しく減少傾向にある地域、あるいは高齢化率が著しく高い区域において、地域コミュニティの維持、快適な住環境の形成を図るための建築等

【審査基準】

1. 対象地域

対象となる地域は、大分市域内過疎対策事業基本要綱第2条第1号に定める神崎小学校、竹中小学校及び上戸次小学校の通学区域並びに百木、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とする。

2. 共同住宅（長屋を含む。）は、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 申請地は、敷地^{注1}相互間の間隔が原則50メートル以内で50戸以上連たんしている建築物^{注2}の敷地から原則50メートル以内であること。
- (2) 申請地の面積は1,000平方メートル未満であること。
- (3) 居住の用に供するものであること。
- (4) 申請地は、有効幅員6m以上の道路に接続していること。
- (5) 建築物の形態は、次の値以下であること。

建ぺい率	50%
容積率	100%
建築物の高さ	10m
道路斜線	1.25 : 1
北側斜線	5m + 1.25 : 1

3. 地域の実情に応じて必要と認める施設は、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 農産物加工所、農産物直売所等で地域振興に必要な施設であること。
- (2) 申請地周辺住民（地元区長等）より、当該施設について、要望等がなされるものであること。
- (3) 建物所有者が事業主であること。（貸店舗、貸事務所でないこと。）
- (4) 申請地及び建築物の面積規模は次のとおりとする。

施設	申請地の面積	建築物の面積
ア. 店舗系施設	1,000平方メートル未満	150平方メートル以下
イ. 店舗系以外の施設	施設に応じた規模	施設に応じた規模
ウ. 店舗系施設と店舗系以外の施設の複合施設	施設に応じた規模	施設に応じた規模 ただし、全体床面積のうち店舗部分の床面積は150平方メートル以下

注1 敷地とは、建築基準法施行令に規定するものを原則とする。

注2 建築物とは、住宅（車庫、物置等附属建築物を除く）、工場（倉庫を除く）、作業所等で居室^{注3}を有するものをいう。

注3 居室とは、建築基準法に規定するものを原則とする。

審査会付議（その他）

（概要）

審査会付議基準各号に掲げる建築行為等以外の建築行為等で次の要件等から市街化調整区域に建築することがやむを得ないと判断される場合、開発審査会に付議することができる

1. 当該開発行為等が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行なうことが困難又は著しく不相当と認められること。
2. 当該市街化調整区域において行われる建築行為等の目的に相当の理由があること。
3. 建築行為の目的が周辺の用途地域と整合すること。

この付議基準は、平成14年3月1日から施行する。

この付議基準は、平成17年4月1日から施行する。

この付議基準は、平成18年5月1日から施行する。

この付議基準は、平成19年11月30日から施行する。

この付議基準は、平成22年4月1日から施行する。

この付議基準は、平成23年1月1日から施行する。

この付議基準は、平成24年4月1日から施行する。

この付議基準は、平成27年6月1日から施行する。

この付議基準は、平成29年4月1日から施行する。

この付議基準は、平成30年9月1日から施行する。

この付議基準は、平成31年4月1日から施行する。

この付議基準は、令和5年4月1日から施行する。

[大分市開発審査会付議基準制定の経過]

平成14年3月1日 大分市開発審査会付議基準制定

平成17年4月1日 大分市開発審査会付議基準を一部改正及び追加

平成18年5月1日 大分市開発審査会付議基準を一部改正

平成19年11月30日 大分市開発審査会付議基準を一部改正及び追加

平成22年4月1日 大分市開発審査会付議基準を一部改正

平成23年1月1日 大分市開発審査会付議基準を一部改正及び追加

平成24年4月1日 大分市開発審査会付議基準を一部改正

平成27年6月1日 大分市開発審査会付議基準を一部改正

平成29年4月1日 大分市開発審査会付議基準を一部改正

平成30年9月1日 大分市開発審査会付議基準を一部改正

平成31年4月1日 大分市開発審査会付議基準を一部改正

令和 5年4月1日 大分市開発審査会付議基準を一部改正