

## 第2回鳥取市開発審査会 議事次第

日時 平成18年1月12日(木)13:30～

場所 鳥取市役所本庁舎4階第3会議室

### 1 開会

### 2 あいさつ

### 3 議事

- (1) 議案第1号 都市計画法第29条第1項の規定による開発行為の許可について  
(鳥取市長諮問)
- (2) 議案第2号 都市計画法第43条第1項の規定による建築物の建築の許可について  
(鳥取市長諮問)
- (3) 議案第3号 都市計画法第43条第1項の規定による建築物の建築の許可について  
(鳥取市長諮問)
- (4) 議案第4号 都市計画法第43条第1項の規定による建築物の用途の変更について  
(鳥取市長諮問)

### 4 報告事項

- ・都市計画法第29条第1項の規定による開発行為の許可について
- ・都市計画法第43条第1項の規定による建築物の建築の許可について

### 5 協議事項

- ・旧都市計画法第43条第1項第6号の規定による既存宅地確認制度の廃止に伴う経過措置期間終了後の取扱いについて

### 6 その他

### 7 閉会

## 第2回鳥取市開発審査会議案

鳥取市開発審査会

平成18年1月12日

## 議 案

### 議案第 1 号

都市計画法第 29 条第 1 項の規定による開発行為の許可について（鳥取市長諮問）

### 議案第 2 号

都市計画法第 43 条第 1 項の規定による建築物の建築の許可について（鳥取市長諮問）

### 議案第 3 号

都市計画法第 43 条第 1 項の規定による建築物の建築の許可について（鳥取市長諮問）

### 議案第 4 号

都市計画法第 43 条第 1 項の規定による建築物の用途の変更について（鳥取市長諮問）

### 報告事項

- ・都市計画法第 29 条第 1 項の規定による開発行為の許可について（1 件）
- ・都市計画法第 43 条第 1 項の規定による建築物の建築の許可について（5 件）

### 協議事項

旧都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号の規定による既存宅地確認制度の廃止に伴う経過措置期間終了後の取扱いについて

議案第1号

都市計画法第29条第1項の規定による開発行為の許可について（鳥取市長諮問）

平成18年1月12日  
鳥取市開発審査会

議案第2号

都市計画法第43条第1項の規定による建築物の建築の許可  
について（鳥取市長諮問）

平成18年1月12日  
鳥取市開発審査会

議案第3号

都市計画法第43条第1項の規定による建築物の建築の許可  
について（鳥取市長諮問）

平成18年1月12日  
鳥取市開発審査会

議案第4号

都市計画法第43条第1項の規定による建築物の用途の変更  
について（鳥取市長諮問）

平成18年1月12日  
鳥取市開発審査会

## 報告事項

都市計画法第29条第1項の規定による開発行為の許可について（1件）

都市計画法第43条第1項の規定による建築物の建築の許可について（5件）

平成18年1月12日  
鳥取市開発審査会

## 協議事項

旧都市計画法第43条第1項第6号の規定による既存宅地確認制度の廃止に伴う経過措置期間終了後の取扱いについて

平成 18 年 1 月 12 日  
鳥取市開発審査会

会長専決許可報告の内訳について（鳥取市長諮問案件）

【H17. 10. 20～H17. 12.

付議案件 申請に係る 区分	1 分家住宅	2 公共移 転	3 既存集 落内の自 己用住宅	4 大規模既存集落内			5 準公益 的施設	6 届出団 地	7 既存住 宅の敷地 拡張	8 既存宅 地での建 築物
				自己用住 宅	分家住宅	小規模な 工場等				
都市計画法第29 条第1項の開発行 為	1  (1)									
都市計画法第43 条第1項の建築行 為	3  (2,4,5)				2  (3,6)					
計	4				2					

※下段カッコ内の数字は個別表の整理番号を示す。

28答申分】

計

1

5

6

旧都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号の規定による既存宅地確認制度（以下「制度」という。）の廃止に伴う経過措置期間終了後の取扱いについて（案）

1 制度が廃止された経緯等について

(1) 制度の定義

市街化調整区域が決定され、又は市街化調整区域が変更された場合に既に宅地であった旨の都道府県知事の確認（※）を受けた土地であり、並びに、市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、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（市街化区域からおおむね 1km 以内の範囲にある地域）であつておおむね 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ついては、市街化調整区域であっても許可不要で建築効果が可能となる制度である。

※平成 10 年度までは鳥取県知事、平成 11 年度から平成 13 年 5 月 17 日までは権限委譲により鳥取市長が確認していた。合併前の鳥取市内で 342 件確認。

(2) 制度が廃止された経緯

主に次の 2 点の問題点が指摘されたため、許可不要から許可制へ移行し、規制の合理化を図ることとした。

- ①周辺の土地利用と不調和な建築物が建築物の連たんに応じて順次拡大していること。  
(ex 工場、事務所、共同住宅等非自己用の建築物)
- ②建築物の敷地の排水、安全性等に関する基準等本来必要な基準が適用されていないこと。

2 制度廃止前及び経過措置期間中における取扱いについて

期間	自己居住用の専用住宅		自己業務用の事務所・店舗・工場等		非自己用の建築物（共同住宅・貸事務所・貸店舗等）
	既存宅地の確認を受けている	既存宅地の確認を受けていないが、既存宅地の要件を満たしている	既存宅地の確認を受けている	既存宅地の確認を受けていないが、既存宅地の要件を満たしている	
平成 13 年 5 月 17 日以前（改正都市計画法施行以前）	許可不要	—	許可不要	—	許可不要
平成 13 年 5 月 18 日から平成 18 年 5 月 17 日まで（経過措置期間中）	①許可不要	②許可の対象 (会長専決案件)	③許可不要	④許可の対象 (審査会案件：周辺の土地利用状況と調和が取れる用途に限る。)	⑤不許可

3 経過措置期間終了後の取扱いについて

平成 18 年 5 月 18 日以降（経過措置期間終了後）	①許可の対象 (会長専決案件)	②許可の対象 (会長専決案件)	③不許可	④不許可	⑤不許可
-------------------------------	--------------------	--------------------	------	------	------

※上記 2・3 の①～⑤について、下線部分は取扱いを変更し、斜体部分は取扱いを変更しないことを示すものである。

(理由)

該当箇所	経過措置期間終了後の取扱いの根拠
①、②	<p>・自己居住用の専用住宅については周辺の良い環境の形成、保持に支障が生じる可能性は極めて低く、かつ、「既存宅地の確認」で用いてきた基準を満たす土地については、既存宅地の確認の有無に関わらず、既に相当程度公共施設が整備されていると想定され、また、隣接・近接する市街化区域の公共施設の利用も可能であることから、開発行為が行われたとしても、積極的な公共投資は必ずしも必要とされないため、支障ないと判断できる。</p> <p>よって、既存宅地の確認を受けた土地については制度が廃止された経緯を勘案し、許可不要から許可の対象（会長専決案件）とし、既存宅地の確認を受けていないが、既存宅地の要件を満たす土地については現行通り許可の対象（会長専決案件）とすべきである。</p>
③、④	<p>・既存宅地の確認の有無に関わらず、専用住宅以外の用途については、本来、宅地的利用を促進する区域である市街化区域において建築されるべきであり、かつ、周辺の土地利用と不調和な建築物である可能性が高いため、不許可とするべきである。</p>
⑤	<p>・制度廃止に伴い、非自己用建築物については経過措置の適用対象外となっているため、現行通り不許可とする。</p>

○鳥取市開発審査会付議案件の特例取扱規程（別表）抜粋

8 既存宅地での建築物

- (1) 市街化区域からおおむね 1km 以内の範囲にあり、かつ、おおむね 50 戸以上の建築物が連担する地域における建築であること。
- (2) 次の各号のいずれか 1 つの要件に該当すること。
  - ア 土地の登記簿上の地目が宅地として登記されていること。
  - イ 固定資産税課税台帳上宅地の評価がされていること。
  - ウ 農地法（昭和 27 年法律第 299 号）の規定による農地転用の許可又は建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）の規定による道路位置指定等の許認可を得て宅地化されていたこと。
  - エ 航空写真その他の資料から線引き時点における現況が宅地であったことが認められるもの。
- (3) 建物の用途が戸建ての自己用住宅であること（会長専決案件）。

○平成 17 年 10 月 20 日鳥取市開発審査会承認

## 鳥取市開発審査会付議案件の特例取扱規程（案）

（目的）

第1条 この規程は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第10号ロ及び同法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第36条第1項第3号ホの規定に基づき、鳥取市長から鳥取市開発審査会（以下「審査会」という。）に付議された案件の取扱いの特例を定め、もって許可事務の処理の効率化及び迅速化を図ることを目的とする。

（取扱の特例）

第2条 審査会は、鳥取市長から付議された開発行為又は建築行為等（用途の変更及び特定工作物の建設行為を含む。）のうち、社会的妥当性があり、かつ、類型的なものとして別表に定める基準に該当するものについては、審査会の会長が承認することによって、審査会の議決に代えることができるものとする。

（報告）

第3条 審査会の会長は、前条の規定により承認をした場合においては、承認後の直近の審査会において、これを報告しなければならない。

（施行期日）

第4条 この規程は、別に定める場合を除き、制定又は改廃について審査会の議を経た日の翌日から施行するものとする。

（改廃に伴う経過措置）

第5条 この規程の改廃が行われた際、既に経由機関において受理している申請については、従前の例により取り扱うものとする。ただし、申請者に不利益が生じない範囲内で、会長が特に必要と認めた場合は、この限りでない。

附則

この規程は、平成17年10月20日から施行する。

附則

この規程は、平成18年 月 日から施行する。

1 分家住宅

- (1) いわゆる本家たる世帯に属する者（以下「本家者」という。）が市街化調整区域の決定告示（以下「線引き」という。）前から所有する土地（線引き後農業振興地域内にある土地の交換歩合により取得した土地についてもこれらに含む。）が申請地であること。
- (2) 本家者が現に居住する地域内又は近隣の既存集落若しくはその周辺の地域内に申請地が存すること（同一集落が市街化区域及び市街化調整区域に分かれている場合、市街化区域に存するものを含む。）。
- (3) 別図に示す者であること。ただし、重複する住宅を建築していないものであること。

2 公共移転

- (1) 収用対象事業の施行に伴い、市街化調整区域の同一行政区域に移転するものであること。
- (2) 従前と同一の用途及び同一の規模（従前の敷地及び延床面積の1.5倍以内）であること。
- (3) 収用対象の建物を収用対象者（申請者）が所有するものであること。

3 既存集落内の自己用住宅

- (1) 申請者が線引き前から所有している土地において行うものであること。
- (2) 申請者が線引き前から既存集落に居住している者であること。
- (3) 既存集落（50戸以上の建物が連担しているまとまった集落）において、建築されるものであること。

4 大規模既存集落内の自己用住宅、分家住宅及び小規模な工場等

昭和62年1月19日付で県が指定している大規模既存集落内において行うもので以下の要件に適合するものであること。

- (1) 分家住宅にあつては、申請者が、線引き前から同集落内に存する世帯に属する、又は、属していた者であること並びに1の(2)及び(3)の要件に適合するものであること。
- (2) 自己用住宅にあつては、申請者が、線引き前から同集落内に存する世帯に属する者であること。
- (3) 小規模な工場等
  - ア 申請者が、線引き前から同集落内に存する世帯に属している者であること。
  - イ 敷地面積が1,000平方メートル以内、かつ、店舗については売場面積が500平方メートル以内であること。
  - ウ 自己の生計を維持するための業務用建築物であること。
  - エ 工場等が工場・事務所・店舗・運動レジャー施設であること。

5 準公益的施設

- (1) 地区集会所、集落青年館、公民館等であり、町内会・自治会等の自治組織において、適切に管理運営されるものであること。
- (2) 町内会等における建築の承認がなされていること。
- (3) レジャーなど公益目的以外の用途と併用されるものでないこと。

6 届出団地

届出団地（線引き時に宅地建物取引業者が造成中であることを県に届け出ている団地）内において、自己居住用の住宅を建築又は居住者の変更に係る用途の変更をするものであること。

7 既存住宅の敷地拡張

- (1) 既存の住宅が合法的に建築されたものであること。
- (2) 必要最小限の土地であること（ただし、既存の住宅の敷地が著しく狭小な場合等については、従前の敷地を含む必要最小限の土地）。

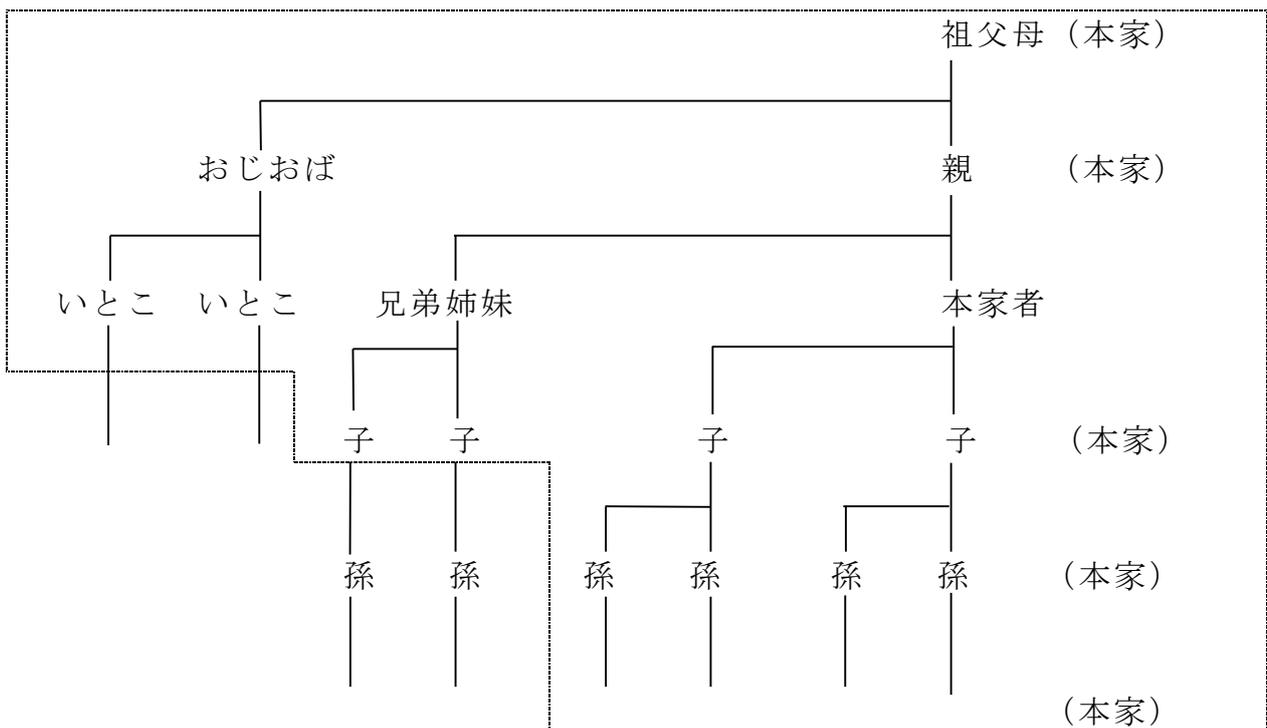
8 既存宅地での建築物

- (1) 市街化区域からおおむね 1km 以内の範囲にあり、かつ、おおむね 50 戸以上の建築物が連担する地域における建築であること。
- (2) 次の各号のいずれか 1 つの要件に該当すること。
  - ア 土地の登記簿上の地目が宅地として登記されていること。
  - イ 固定資産税課税台帳上宅地の評価がされていること。
  - ウ 農地法（昭和 27 年法律第 299 号）の規定による農地転用の許可又は建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）の規定による道路位置指定等の許認可を得て宅地化されていたこと。
  - エ 航空写真その他の資料から線引き時点における現況が宅地であったことが認められるもの。
  - オ 旧都市計画法の規定による既存宅地の確認を受けていること。

(3) 建物の用途が戸建ての自己用住宅であること。

(別図) 分家住宅に係る許可該当者系統図

(……の範囲の者を分家対象者とする。)



※以下上記にならい、本家者の孫世帯までを対象者とする。

鳥取市開発審査会付議案件の特例取扱規程の一部改正について（案）

標記規程について、下表の改正前の下線部分を改正後の下線部分とする。

改正後	改正前
<p>○鳥取市開発審査会付議案件の特例取扱規程</p> <p>第1条～第5条 略</p> <p>附則 この規程は、平成17年10月20日から施行する。</p> <p><u>附則</u> <u>この規程は、平成18年 月 日から施行する。</u></p> <p><u>(別表) (平成18年 月 日一部追加)</u></p> <p>1～7 略</p> <p>8 既存宅地での建築物</p> <p>(1) 市街化区域からおおむね1km以内の範囲にあり、かつ、おおむね50戸以上の建築物が連担する地域における建築であること。</p> <p>(2) 次の各号のいずれか1つの要件に該当すること。</p> <p>ア 土地の登記簿上の地目が宅地として登記されていること。</p> <p>イ 固定資産税課税台帳上宅地の評価がされていること。</p> <p>ウ 農地法（昭和27年法律第299号）の規定による農地転用の許可又は建築基準法（昭和25年法律第201号）の規定による道路位置指定等の許認可を得て宅地化されていたこと。</p> <p>エ 航空写真その他の資料から線引き時点における現況が宅地であったことが認められるもの。</p> <p><u>オ 旧都市計画法の規定による既存宅地の確認を受けていること。</u></p> <p>(3) 建物の用途が戸建ての自己用住宅であること。</p>	<p>○鳥取市開発審査会付議案件の特例取扱規程</p> <p>第1条～第5条 略</p> <p>附則 この規程は、平成17年10月20日から施行する。</p> <p><u>(別表)</u></p> <p>1～7 略</p> <p>8 既存宅地での建築物</p> <p>(1) 市街化区域からおおむね1km以内の範囲にあり、かつ、おおむね50戸以上の建築物が連担する地域における建築であること。</p> <p>(2) 次の各号のいずれか1つの要件に該当すること。</p> <p>ア 土地の登記簿上の地目が宅地として登記されていること。</p> <p>イ 固定資産税課税台帳上宅地の評価がされていること。</p> <p>ウ 農地法（昭和27年法律第299号）の規定による農地転用の許可又は建築基準法（昭和25年法律第201号）の規定による道路位置指定等の許認可を得て宅地化されていたこと。</p> <p>エ 航空写真その他の資料から線引き時点における現況が宅地であったことが認められるもの。</p> <p>(3) 建物の用途が戸建ての自己用住宅であること。</p>

附則

この改正は平成18年 月 日から施行する。