

## 第6回鳥取市開発審査会 議事次第

日時 平成19年2月26日(月)13:30～

場所 鳥取市役所本庁舎4階第2会議室

### 1 開会

### 2 あいさつ

### 3 議事

- (1) 議案第1号 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
- (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用途変更について（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用途変更について（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 その他

### 6 閉会

# 議 案

## 議案第1号

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

## 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  
用途変更について（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  
用途変更について（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（2件）

議案第1号

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

平成19年2月26日  
鳥取市開発審査会

## 鳥取市開発審査会付議案件の特例取扱規定の一部改正について

### 1.付議事項

市街化調整区域に現に存する自己用住宅の居住者の変更に係る用途変更の取り扱い

### 2.趣旨

昭和46年に市街化調整区域が決定（線引）されてから35年が経過し、社会情勢の変化等から線引後に許可された住宅の居住者に変更される事例も多く見受けられるようになった。

現在、居住者の変更に係る用途変更の申請については、開発審査会付議基準のうち「やむを得ない用途変更」に該当するもの（例えば、分家住宅から一般住宅への変更）として審査の対象としているが、この基準は主として建築物の用途を別種のものに変更する場合（例えば、工場を事務所へ変更する場合）を念頭に置いて設定されており、居住者を変更する場合のみの基準としては、運用しにくいものであった。

そこで、「やむを得ない用途変更」の基準（市街化調整区域に現に存する建築物の再利用に伴う用途変更の取り扱いについて）は、専ら建築物の用途を別種のものに変更する場合のものとし、居住者の変更に係る用途変更については、下記のとおり取り扱うこととし、これを新たな付議案件の特例取扱規定として設けることについて付議する。

### 3.特例取扱規定

線引後に合法的に建築された自己の居住の用に供する住宅（届出団地を除く。）において居住者の変更を行う場合、以下の要件に適合する場合に限り特例取扱の対象とする。

居住者の変更に係る用途変更

- (1) 当該住宅が、その建築について建築基準法による建築確認を受けた者（当該住宅について居住者の変更に係る用途変更の許可を受けた者を含む。）又はその相続人の居住する住宅として使用されていたこと。
- (2) 今後、当該住宅が、申請者の居住する住宅として使用されること。
- (3) 当該変更の理由が、次のいずれかであること。
  - ア 確認を受けた者等の破産による清算（債権者が取得し、第三者に売却する場合を含む。）
  - イ 当該住宅に対する、設定から5年を経過する抵当権の実行（債権者が抵当権の実行として取得し、第三者に売却する場合を含む。）
  - ウ 当該住宅を民事執行法に基づく競売により買い受けたこと（落札者が第三者に売却する場合を含む。）
- (4) 当該用途の変更が明らかに悪質、計画的に行われていないという蓋然性が極めて高いと判断されること。

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）

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>附則 この規程は、平成18年4月7日から施行する。</p> <p><u>附則</u> <u>この規程は、平成19年 月 日から施行する。</u></p> <p>(別表) (平成18年4月7日一部追加、平成19年 月 日一部追加)</p> <p>1～8 略</p> <p><u>9 居住者の変更に係る用途変更</u></p> <p><u>(1) 当該住宅が、その建築について建築基準法による建築確認を受けた者（当該住宅について居住者の変更に係る用途変更の許可を受けた者を含む。）又はその相続人の居住する住宅として使用されていたこと。</u></p> <p><u>(2) 今後、当該住宅が、申請者の居住する住宅として使用されること。</u></p> <p><u>(3) 当該変更の理由が、次のいずれかであること。</u></p> <p><u>ア 確認を受けた者等の破産による清算（債権者が取得し、第三者に売却する場合を含む。）</u></p> <p><u>イ 当該住宅に対する、設定から5年を経過する抵当権の実行（債権者が抵当権の実行として取得し、第三者に売却する場合を含む。）</u></p> <p><u>ウ 当該住宅を民事執行法に基づく競売により買い受けたこと（落札者が第三者に売却する場合を含む。）</u></p> <p><u>(4) 当該用途の変更が明らかに悪質、計画的に行われていないという蓋然性が極めて高いと判断されること。</u></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>附則 この規程は、平成18年4月7日から施行する。</p> <p>(別表) (平成18年4月7日一部追加)</p> <p>1～8 略</p>

## 鳥取市開発審査会付議案件の特例取扱規程

(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4月7日から施行する。

附則

この規程は、平成19年1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。

## 9 居住者の変更に係る用途変更

(1) 当該住宅が、その建築について建築基準法による建築確認を受けた者（当該住宅について居住者の変更に係る用途変更の許可を受けた者を含む。）又はその相続人の居住する住宅として使用されていたこと。

(2) 今後、当該住宅が、申請者の居住する住宅として使用されること。

(3) 当該変更の理由が、次のいずれかであること。

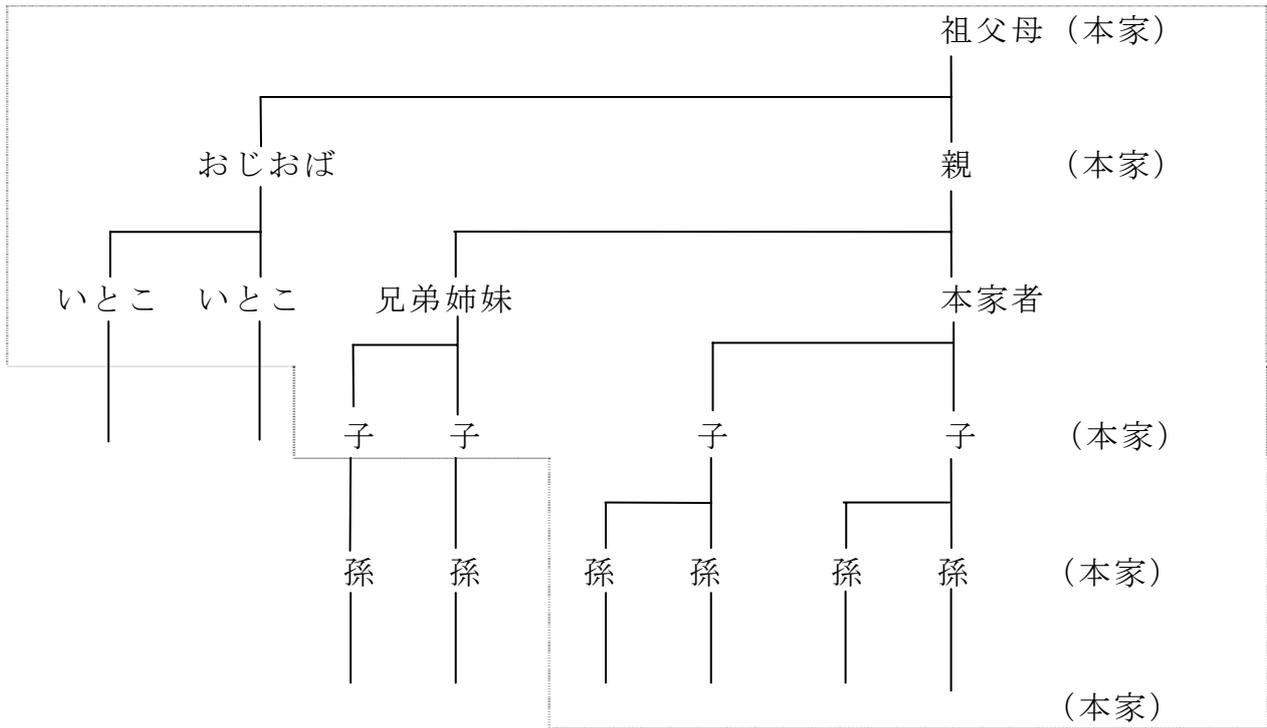
ア 確認を受けた者等の破産による清算（債権者が取得し、第三者に売却する場合を含む。）

イ 当該住宅に対する、設定から 5 年を経過する抵当権の実行（債権者が抵当権の実行として取得し、第三者に売却する場合を含む。）

ウ 当該住宅を民事執行法に基づく競売により買い受けたこと（落札者が第三者に売却する場合を含む。）

(4) 当該用途の変更が明らかに悪質、計画的に行われていないという蓋然性が極めて高いと判断されること。

(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。

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用途変更について（鳥取市長諮問）

平成19年2月26日  
鳥取市開発審査会



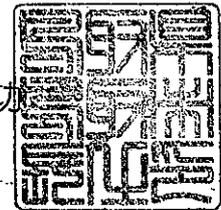
諮 問

鳥取市開発審査会

次の申請に係る建築物の用途変更を、都市計画法（昭和43年法律第100号）第43条第1項の規定により許可するに当たり、当該用途変更を政令第36条第1項第3号ホに該当するものとして取り扱うことの可否について諮問します。

平成19年2月15日

鳥取市長 竹内 功



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用途変更について（鳥取市長諮問）

平成19年2月26日  
鳥取市開発審査会



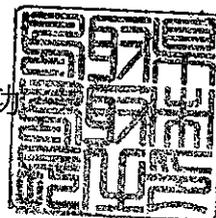
## 諮 問

鳥取市開発審査会

次の申請に係る建築物の用途変更を、都市計画法（昭和43年法律第100号）第43条第1項の規定により許可するに当たり、当該用途変更を政令第36条第1項第3号ホに該当するものとして取り扱うことの可否について諮問します。

平成19年2月15日

鳥取市長 竹内 功



## 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（2件）

平成19年2月26日  
鳥取市開発審査会

会長専決許可等報告の内訳について（鳥取市長諮問案件）

【H18.12.15～H19.2.6答申分】

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	計
				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  (2)										1
都市計画法第43 条第1項の建築 行為	1  (3)							1  (1)			2
計	2							1			3

※下段カッコ内の数字は個別表の整理番号を示す。