

第8回鳥取市開発審査会 議事次第

日時 平成20年2月4日(月)13:30～

場所 鳥取市役所本庁舎4階第4会議室

1 開会

2 部長あいさつ

3 会長再任について

4 会長職務代理者の選出

3 議事

(1) 議案第1号 開発行為の許可(市街化調整区域における立地の基準)に係る鳥取市審査基準の一部改正について

(2) 議案第2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

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

開発行為の許可（市街化調整区域における立地の基準）に係る鳥取市審査基準の一部改正について

議案第2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

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（8件）

議案第1号

開発行為の許可（市街化調整区域における立地の基準）に係
る鳥取市審査基準の一部改正について

平成20年2月4日
鳥取市開発審査会

市審査基準改正の概要（法改正に伴う開発許可制度の変更）について

1. 趣旨

平成 18 年 5 月 31 日に「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」が公布され、平成 19 年 11 月 30 日 から全面施行されました。

この改正により、都市の秩序ある整備を図り人口減少・超高齢化社会にふさわしいまちづくりを実現するため、開発許可制度における大規模開発及び公共公益施設に係る取扱いの見直しが行われることから、関連する鳥取市審査基準である「開発行為の許可に係る市街化調整区域内における立地の基準」の改正を行うものです。

2. 改正事項

- ① 従来、人口増加等により必要な市街地面積が将来増大するという前提のもとで規定されていた、市街化調整区域内における大規模住宅開発等に関する基準（改正前の都市計画法第 34 条第 10 号イ）を削除する。
- ② 社会福祉施設、医療施設、学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）、の建築の用に供する目的で行う開発行為については、これまで開発許可が不要とされていたが、改正法全面施行日以後は許可を要することとなり、これら施設の立地に関する審査基準を追加、変更する。
- ③ 平成 18 年 11 月 30 日改正の開発許可制度運用指針との整合を図るため市審査基準の一部を変更する。
- ④ 鳥取県により施行された住宅分譲開発地における自己用住宅の建築については、これまで開発許可が不要とされていたが、改正法全面施行日以後は許可を要することから審査基準を追加する。

許認可等の内容	開発行為の許可		
根拠法令及び条項	都市計画法第 29 条		
担 当 課	都市計画課	処分権者	市 長
標準処理期間	18 日に関係機関との協議に要する 日数を加えた日数	設 定 日	平成 10 年 4 月 1 日
	改正後	現行	
1	<p>都市計画区域内における開発行為の許可は、法第 33 条及び法第 34 条並びに開発許可制度運用指針（平成 13 年国土交通省総合政策局策定。以下「運用指針」という。）に基づき審査し、決定する。なお、市街化調整区域に係る開発行為の許可の立地基準については、具体的に次の事項等により判断する。</p> <p>○市街化調整区域内における立地の基準について（法第 34 条関係）</p> <p>（1）法第 34 条第 1 号関係（日用品店舗等）略</p> <p>（1）の 2 法第 34 条第 1 号関係（公共公益施設）</p> <p><u>主として当該申請地の周辺の市街化調整区域に居住している住民が利用する公益上必要な建築物であって、次の要件を満たすもの。</u></p> <p><u>ア 予定建築物の用途及び目的は、次の（ア）及び（イ）に該当するものであること。</u></p> <p><u>（ア）次の a から c までのいずれかに該当するものであること。</u></p> <p>a <u>学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）第 1 条に規定する幼稚園、小学校又は中学校（以下「小学校等」という。）</u></p> <p>b <u>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のうち、利用者が通所により利用する施設（当該施設の利用者が一時的に</u></p>	1	<p>都市計画区域内における開発行為の許可は、法第 33 条及び法第 34 条並びに開発許可制度運用指針（平成 13 年国土交通省総合政策局策定。以下「運用指針」という。）に基づき審査し、決定する。なお、市街化調整区域に係る開発行為の許可の立地基準については、具体的に次の事項等により判断する。</p> <p>○市街化調整区域内における立地の基準について（法第 34 条関係）</p> <p>（1）法第 34 条第 1 号関係略</p>

入所する施設を併設するものを
含む。以下「通所系社会福祉施設」
という。)

c 医療法（昭和 23 年法律第 205
号）第 1 条の 5 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（以下「診療所等」
という。)

（イ）自己業務用であること。

イ 予定建築物は、主に当該開発区域の
周辺の市街化調整区域内において居
住している者が利用し、かつ、継続的
に営業できるものであること。

ウ 予定建築物は、既存集落内又は既存
集落に連たんする土地に存すること。
ただし、予定建築物の用途がアの（ア）
の a の小学校若しくは中学校又は通
所系社会福祉施設のうちアの（ア）の
a の小学校の敷地内に併設される放
課後児童健全育成事業に供する施設
でやむを得ない場合は、この限りでな
い。

エ 予定建築物の敷地面積は、1,000 m²
以下であること。ただし、予定建築物
の用途が小学校等、通所系社会福祉施
設のうち保育所又は既存建築物を活
用する通所系社会福祉施設（福祉担当
部局が本市の福祉施策の観点から申
請地への立地が必要不可欠との判断
を行い意見進達がなされるものに限
る。以下「既存建築物を活用する通所
系社会福祉施設」という。）である場
合は、この限りでない。

オ 予定建築物の延べ面積は、保育所を
除く通所系社会福祉施設又は診療所
等にあつては 300 m²以下とし、その
他の施設にあつては業務内容に見合
った適正な規模であつて、当該業務の
用に直接供する部分及び当該業務に
付属する部分で構成されることとす

る。ただし、予定建築物の用途が、既存建築物を活用する通所系社会福祉施設である場合は、この限りでない。

カ 予定建築物の高さは、10m以下(国道及び県道(以下「国道等」という。))の沿道又は敷地が狭小である等のやむを得ないと認められる場合にあっては、15m以下)であること。ただし、予定建築物の用途がアの(ア)のaの小学校若しくは中学校又は既存建築物を活用する通所系社会福祉施設である場合は、この限りでない。

キ 当該施設の設置及び運営は、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。

ク 他の法令等による許認可等が必要な場合は、当該開発行為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。

(2) ～ (4) 略

(5) 法第 34 条第 6 号関係
略

(6) 法第 34 条第 7 号関係
略

(7) 法第 34 条第 8 号関係
略

(8) 法第 34 条第 9 号関係
略

(9) 法第 34 条第 10 号関係
略

(10) 法第 34 条第 13 号関係
略

(2) ～ (4) 略

(5) 法第 34 条第 5 号関係
略

(6) 法第 34 条第 6 号関係
略

(7) 法第 34 条第 7 号関係
略

(8) 法第 34 条第 8 号関係
略

(9) 法第 34 条第 8 号の 2 関係
略

(10) 法第 34 条第 9 号関係
略

(11) 法第 34 条第 10 号イ関係

開発区域の面積が 5ha 以上の開発行為で、市街化区域における市街化の状況等からみて当該申請に係る開発行為を開発区域内において行うことが当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上に支障がないもので、市長があら

(11) 法第 34 条第 14 号関係

申請地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行うことが困難又は著しく不相当と認められるもので、市長があらかじめ開発審査会の議を経たもの。

ア 既存集落における分家住宅

申請者の本家たる世帯が、線引き前から所有している土地で本家が存する地域内又は近隣の既存集落内若しくはその周辺の地域において建築するものであって、次の要件を満たすもの。

- (ア) 原則として、市街化区域内に他に適当な土地を所有していないこと。
- (イ) 本家たる世帯が市街化調整区域内にあること。ただし、申請地と本家たる世帯が市街化調整区域の決定又は拡大の際に市街化区域と市街化調整区域に分断された場合であって、申請地と本家たる世帯が同一既存集落内にある場合はこの限りでない。
- (ウ) 分家するに当たって結婚による独立等の合理的理由があること。
- (エ) 申請者又はその配偶者が本家たる世帯に属する者から 3 親等以内の者であり、かつ、本家たる世帯に属する者又は属していた者であること。

イ～ケ 略

コ 建築基準法に規定する災害危険区域等にある建築物の移転であって、次に掲げるもの。

- (ア) がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転
- (イ) 地すべり等防止法の規定による承認を得た関連事業計画に基づく移

かじめ開発審査会の議を経たもの。

(12) 法第 34 条第 10 号関係

申請地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行うことが困難又は著しく不相当と認められるもので、市長があらかじめ開発審査会の議を経たもの。

ア 既存集落における分家住宅

申請者の本家たる世帯が、線引き前から所有している土地で本家が存する既存集落内又はその周辺の地域において建築するものであって、次の要件を満たすもの。

- (ア) 原則として、市街化区域内に他に適当な土地を所有していないこと。
- (イ) 本家たる世帯が市街化調整区域内にあること。ただし、申請地と本家たる世帯が市街化調整区域の決定又は拡大の際に市街化区域と市街化調整区域に分断された場合であって、申請地と本家たる世帯が同一既存集落内にある場合はこの限りでない。
- (ウ) 分家するに当たって結婚による独立等の合理的理由があること。
- (エ) 申請者又はその配偶者が本家たる世帯に属する者から 3 親等以内の者であり、かつ、本家たる世帯に属する者又は属していた者であること。

イ～ケ 略

コ 建築基準法に規定する災害危険区域等にある建築物の移転であって、次に掲げるもの。

- (ア) がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転
- (イ) 地すべり等防止法の規定による承認を得た関連事業計画に基づく移

転

- (ウ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律の勧告に基づく移転
- (エ) 建築基準法の命令に基づく移転
- (オ) その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づくもので、(ア)から(エ)までと同等と認められるもの。

対象となる建築物が市街化区域にある場合の取扱いについては、イと同様とする。

サ 市街化調整区域における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であって、次に掲げるもの。

(ア) キャンプ場、スキー場等第2種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設に設けられるその管理、利用上不可欠な施設

(イ) 第2種特定工作物の利用増進上不可欠な宿泊施設

シ 大規模既存集落内における分家住宅

知事が指定した大規模既存集落(社会的条件に照らし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、かつ、市街化区域における建築物の連たん状況とほぼ同程度にある既存集落)内にある本家たる世帯に属する者又は属していた者が、同一の大規模既存集落内の、本家が存する地域内又はその周辺の地域において行うものであって、アを満たすもの。

なお、大規模既存集落の範囲に含まれていない場合であっても、周辺の建築物の連たん程度、周辺の土地利用の一体性を勘案して、大規模既存集落のうちにあると判断される土地につい

転

- (ウ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律の勧告に基づく移転
- (エ) 建築基準法の命令に基づく移転
- (オ) その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づくもので、(ア)から(エ)までと同等と認められるもの。

対象となる建築物が市街化区域にある場合の取扱いについては、(12)イと同様とする。

サ 市街化調整区域における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であって、次に掲げるもの。

(ア) 自然休養村整備事業を促進するため必要最小限不可欠である施設

(イ) キャンプ場、スキー場等第2種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設に設けられるその管理、利用上不可欠な施設

(ウ) 第2種特定工作物の利用増進上不可欠な宿泊施設

シ 大規模既存集落内における分家住宅

知事が指定した大規模既存集落(社会的条件に照らし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、かつ、市街化区域における建築物の連たん状況とほぼ同程度にある既存集落)内にある本家たる世帯に属する者又は属していた者が、同一の大規模既存集落内の、本家が存する地域内又はその周辺の地域において行うものであって、(12)アを満たすもの。

なお、大規模既存集落の範囲に含まれていない場合であっても、周辺の建築物の連たん程度、周辺の土地利用の一体性を勘案して、大規模既存集落のうちにあると判断される土地につい

ては、大規模既存集落の辺縁部として許可の対象とする。

ス 大規模既存集落内における自己用住宅

知事が指定した大規模既存集落内に、線引き前から生活の本拠を有している世帯に属する者又は線引き前から申請に係る土地を所有している(所有していた者から相続により取得した場合を含む。)者が同一の大規模既存集落内において建築する自己用の住宅であって、キの(ア)及び(イ)を満たすもの。

セ～ソ 略

タ 大規模な流通業務施設

4車線以上の国道、都道府県道の沿道又は高速自動車国道等のインターチェンジ周辺に立地される流通業務施設であって、次に掲げるもの。

(ア) 貨物自動車運送事業法(平成元年法律第83号)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除く。)の用に供する施設のうち、地方運輸局長等が積載重量5ト以上の大型自動車がおおむね1日平均延べ20回以上発着すると判断したもの。

(イ) 倉庫業法に規定する倉庫のうち、地方運輸局長等が積載重量5ト以上の大型自動車がおおむね1日平均延べ20回以上発着すると判断したもの。

チ 社会福祉施設、介護老人保健施設及び有料老人ホーム

次の要件を満たすものであること。

(ア) 予定建築物の用途及び目的は、次のa及びbに該当するものであること。

a 次の(a)から(c)までのいず

ては、大規模既存集落の辺縁部として許可の対象とする。

ス 大規模既存集落内における自己用住宅

知事が指定した大規模既存集落内に、線引き前から生活の本拠を有している世帯に属する者が同一の大規模既存集落内において建築する自己用の住宅であって、(12)キ(ア)及び(イ)を満たすもの。

セ～ソ 略

タ 大規模な流通業務施設

4車線以上の国道、都道府県道の沿道又は高速自動車国道等のインターチェンジ周辺に立地される流通業務施設であって、次に掲げるもの。

(ア) 道路運送法に規定する一般区域貨物自動車運送事業の用に供する施設のうち、地方運輸局長等が積載重量5ト以上の大型自動車がおおむね1日平均延べ20回以上発着すると判断したもの。

(イ) 倉庫業法に規定する倉庫のうち、地方運輸局長等が積載重量5ト以上の大型自動車がおおむね1日平均延べ20回以上発着すると判断したもの。

チ 有料老人ホーム

老人福祉法に規定する有料老人ホームであって、次の要件を満たすもの。

(ア) 設置及び運営が鳥取県有料老人ホーム設置運営標準指導指針の基準に適合しており、かつ、年金福祉事

れかに該当するものであること。

(a) 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（平成7年法律第86号）第2条に規定する更正保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）

(b) 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（以下「介護老人保健施設」という。）

(c) 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（権利形態が分譲方式のものを除く。以下「有料老人ホーム」という。）

b 自己業務用であること。

(イ) 市街化区域、駅又はインターチェンジからおおむね1km以内に立地するもので、次のaからcまでのいずれかに該当するものであること。

a 近隣に関係する社会福祉施設、介護老人保健施設、医療法第1条の5第1項に規定する病院（以下「病院」という。）又は同法第1条の5第2項に規定する診療所であって、平成19年11月30日より前から立地し、かつ、引続き営業しているもの（以下このチにおいて「既存施設」という。）が存在し、これらの既存施設と予定建築物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こと。

b 社会福祉施設において、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

c 社会福祉施設において、当該施

業団の公的融資等を受けて建設される等安定的な経営確保が図られていると確実に判断されるもの。

(イ) 権利関係については、利用権方式又は賃貸方式であること。

(ウ) 協力関係にある病院が近隣して所在していること等、立地することがやむを得ないと認められること。

(エ) 立地について、本市があらかじめ承認しているものであること。

ツ 老人保健施設

介護保険法に規定する介護老人保健施設であって、次の要件を満たすもの。

(ア) 施設の規模については、各地域の要介護老人数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ること。

(イ) 協力関係にある病院が近隣して所在していること等、立地することがやむを得ないと認められること。

(ウ) 本市の老人保健福祉計画に適合し、かつ、県及び本市が、立地についてあらかじめ承認しているものであること。

なお、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は、都市計画法第29条第1項第3号に規定する社会福祉施設に該当するので、適用除外となる。

設が提供するサービスの特性から、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その他の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

(ウ) 予定建築物の敷地面積（本基準により、当該既存施設と密接に連携する必要があるものとして許可を受けた施設が既にある場合は、その施設の敷地面積を含む。）は、既存施設の敷地面積（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、かつ、3,000㎡以下であること。

(エ) 予定建築物の高さは、10m以下(国道等の沿道又は敷地が狭小である等のやむを得ないと認められる場合にあっては、15m以下)であること。

(オ) 予定建築物は、周辺の土地利用及び環境と調和がとれていること。

(カ) 予定建築物の立地について、福祉施策上支障がないこと。

(キ) 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。

(ク) 他の法令等による許認可等が必要な場合は、当該開発行為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。

ツ 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
次の要件を満たすものであること。

(ア) 社会福祉施設、介護老人保健施設、有料老人ホーム又は病院であって、平成19年11月30日より前から立地し、かつ、引続き営業しているもの（以下このツにおいて「既存社会

福祉施設等」という。) であること。

(イ) 既存社会福祉施設等の増築又は建
替え (以下「増築等」という。) 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。

(ウ) 増築等は、用途変更を伴わないも
のであること。

(エ) 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。

(オ) 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、その面積を含む。) は、
既存社会福祉施設等の敷地面積 (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、
かつ、3,000 ㎡以下であること。

(カ) 予定建築物の高さは、10m 以下 (国
道等の沿道又は敷地が狭小である
等のやむを得ないと認められる場
合にあっては、15m 以下) であるこ
と。

(キ) 既存社会福祉施設等及び予定建築
物は、周辺の土地利用及び環境と調
和がとれていること。

(ク) 予定建築物の立地について、福祉
施策上支障がないこと。

(ケ) 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。

(コ) 他の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。

テ～ト 略

ナ やむを得ない用途変更

現在ある建築物をやむを得ず他の
用途に変更するものであって、次の要
件を満たすもの。

(ア) 法第 34 条第 1 号から第 9 号に該

テ～ト 略

ナ やむを得ない用途変更

現在ある建築物をやむを得ず他の
用途に変更するものであって、次の要
件を満たすもの。

(ア) 法第 34 条第 1 号から第 8 号に該

当する用途に変更することが社会情勢、周辺の土地利用の状況等に照らして、明らかに困難であると認められること。

(イ) 変更後の用途が、従前の用途と同一の規模であり、周辺の土地利用の状況に照らして適切なものであり、風俗営業を含まないこと。

(ウ) 当該用途の変更が明らかに悪質でなく、かつ、計画的に行われていないという蓋然性が極めて高いこと。

二 既存住宅の敷地拡張

既存の住宅(合法的に建築されたもの又は線引き前から引き続き存するものに限る。)の増築等のためやむを得ない場合の敷地拡張。なお、敷地の拡張は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とする。

ヌ～ノ 略

ハ 学校関係

運用指針Ⅲ-7-1(19)による。

ヒ 医療施設

運用指針Ⅲ-7-1(18)による。

フ 鳥取県により施行された住宅分譲 開発地における建築

次の要件を満たすものであること。

(ア) 都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律(平成18年法律第46号)第1条の規定による改正前の法第29条第1項第4号の規定に該当するため、同項ただし書の規定により開発行為の許可を要しなかった造成地であること。

(イ) 建築の用途が戸建ての自己用住宅であること。

当する用途に変更することが社会情勢、周辺の土地利用の状況等に照らして、明らかに困難であると認められること。

(イ) 変更後の用途が、従前の用途と同一の規模であり、周辺の土地利用の状況に照らして適切なものであり、風俗営業を含まないこと。

(ウ) 当該用途の変更が明らかに悪質でなく、かつ、計画的に行われていないという蓋然性が極めて高いこと。

二 既存住宅の敷地拡張

既存の住宅(合法的に建築されたもの又は線引き前から引き続き存するものに限る。)の増築のためやむを得ない場合の敷地拡張。なお、敷地の拡張は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とする。

ヌ～ノ 略

その他、類型化された案件以外の要件が適合しないものであっても、立地、規模、用途等が市街化を著しく促進しないものであって、市街化区域に立地することが困難であるものについては、個別に判断し、開発審査会の議を経て許可するものとする。

2 及び 3 略

変更日 平成 14 年 5 月 7 日
変更日 平成 16 年 4 月 1 日
変更日 平成 18 年 4 月 7 日
変更日 平成 19 年 2 月 27 日
変更日 平成 20 年 月 日

その他、類型化された案件以外の要件が適合しないものであっても、立地、規模、用途等が市街化を著しく促進しないものであって、市街化区域に立地することが困難であるものについては、個別に判断し、開発審査会の議を経て許可するものとする。

2 及び 3 略

変更日 平成 14 年 5 月 7 日
変更日 平成 16 年 4 月 1 日
変更日 平成 18 年 4 月 7 日
変更日 平成 19 年 2 月 27 日

議案第2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20年2月4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

- ①旧都市計画法第29条第1項第4号（法施行日以前）で開発許可不要とされていた鳥取県施行の市街化調整区域内の住宅分譲地における建築の取り扱いの追加
- ②平成18年5月31日の都市計画法改正（平成19年11月30日施行）に伴う開発許可制度運用指針の改正による既存集落内並びに大規模既存集落内の自己用住宅の取り扱いの一部改正

2.趣旨

鳥取県施行の分譲住宅開発地については、旧都市計画法第29条第1項第4号の規定に基づき開発許可不要で施行され、当該分譲住宅開発地における自己居住用住宅の建築についても同様に開発許可が不要であったが、平成18年5月31日の都市計画法改正により平成19年11月30日法施行以降は法第43条第1項の許可を要することとされた。一方で、市街化調整区域内において開発許可を得た住宅分譲地での住宅新築については許可不要としている。以上の状況から、道路等公共施設の整備をはじめ開発行為の許可基準に則って施行された当該分譲住宅開発地における自己用住宅の建築について、許可手続きの迅速化を図るため新たな付議案件の特例取扱規定として追加しようとするものです。

また、上記の法改正に伴う開発許可制度運用指針（国土交通省）が改正により大規模既存集落内の自己用住宅の取り扱いが変更されたことなどから、関連する付議案件の特例取扱規定を改正しようとするものです。

3.特例取扱規定

【追加】

鳥取県施行の住宅分譲開発地における建築

- (1) 旧都市計画法第29条第1項第4号（平成19年11月30日法施行日以前）により開発許可不要であった造成地であること。
- (2) 建築物の用途が自己居住用の専用住宅であること。

【一部改正】

既存集落内の自己用住宅

- (1) 申請地の要件（申請者が線引き前から所有している土地）に、申請者が相続により取得した土地を追加する。
- (2) 申請者の要件（線引き前から既存集落に居住している者）を、線引き前から存する世帯に属している者に変更する。

大規模既存集落内の自己用住宅

- (1) 申請者の要件（線引き前から大規模既存集落に存する世帯に属する者）に、線引き前から申請に係る土地を保有していた（保有していた者から相続により取得した場合を含む。）者を追加する。

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）

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>附則 この規程は、平成19年2月27日から施行する。</p> <p>附則 この規程は、平成20年 月 日から施行する。</p> <p>（別表）（平成18年4月7日一部追加、平成19年2月27日一部追加、平成20年 月 日一部改正一部追加）</p> <p>1～2 略</p> <p>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（<u>相続により取得した場合を含む。</u>）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<u>存する世帯に属する者</u>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。</p> <p>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<u>又は線引き前から申請に係る土地を所有している（所有していた者から相続により取得した場合を含む。）者</u>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>附則 この規程は、平成18年4月7日から施行する。</p> <p>附則 この規程は、平成19年2月27日から施行する。</p> <p>（別表）（平成18年4月7日一部追加、平成19年2月27日一部追加）</p> <p>1～2 略</p> <p>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<u>居住している者</u>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。</p> <p>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。</p>

(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。

5～9 略

10 鳥取県により施行された住宅分譲
開発地における建築

(1) 都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律(平成 18 年法律第 46 号)第 1 条の規定による改正前の法第 29 条第 1 項第 4 号の規定に該当するため、同項ただし書の規定により開発行為の許可を要しなかった造成済地であること。

(2) 建物の用途が戸建ての自己用住宅であること。

(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。

5～9 略

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（8件）

平成20年2月4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）

【H19.5.21～H20.1.25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 敷地拡 張	8 既存宅 地での建 築物	9 居住者 の変更に 係る用途 変更	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 (1)							1
都市計画法第43 条第1項の建築 行為					1 (2)		2 (3),(8)	3 (4),(5),(6)	2 (7),(8)			8
計					2		2	3	2			9

※下段カッコ内の数字は個別表の整理番号を示す。

