

○ 広島市開発審査会提案基準通則

(制定)

第1 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第14号及び同法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第36条第1項第3号ホの規定の運用についての基準として、広島市開発審査会提案基準（以下「提案基準」という。）を定めることとする。

(目的)

第2 提案基準は、市街化調整区域内における開発行為（以下「開発」という。）又は建築行為等（建設行為を含む。以下「建築等」という。）の申請内容が、法の趣旨を逸脱しない範囲で社会的妥当性を有し、かつ、定型的、類型的に確認できるものを対象として定め、もって許可事務の効率化、簡素化及び住民サービスの向上を図ろうとするものである。

(取扱い)

第3 提案基準は、原則として許可できる基準として取り扱うものとする。ただし、申請に係る土地の面積が500平方メートルを超える住宅（共同住宅及び長屋住宅を除く。）については、この限りでない。

(事後報告)

第4 提案基準に該当する開発又は建築等については、広島市開発審査会（以下「審査会」という。）の議を経たものとして市長かぎりでも許可できるものとする。ただし、当該許可処分の後すみやかに審査会へ報告しなければならないものとする。

(施行期日)

第5 提案基準は、別に定める場合を除き、制定又は改正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6 提案基準の改正又は廃止が行われた際、既に受理している申請については、なお従前の例により取り扱うものとする。ただし、基準緩和のための改正については、この限りでない。

(提案基準の一括廃止)

第7 この提案基準通則の施行の日前に施行されていた提案基準は、すべて廃止する。

(昭和62年4月1日から施行)

提案基準第 1 号：分家住宅に関する基準

従来より市街化調整区域又はその周辺の地域において自己の土地を保有しつつ継続して生活の本拠を有する世帯がその世帯の通常の分化発展の過程で必要とする住宅の確保のための開発又は建築については、申請の内容が次の要件のすべてに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものとする。

- 1 申請地は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（以下「線引き」という。）前から引き続いていわゆる本家たる世帯（以下「本家者」という。）が保有していた土地であること。この場合においては、次のいずれかに該当する土地を含むものとする。
 - ア 本家者が、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 725 条に定める親族（以下「親族」という。）から相続又は生前贈与により取得した土地
 - イ 申請者が、親族から相続又は生前贈与により取得した土地
 - ウ 本家者又は申請者が、線引き後、農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）による農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地又は市街化調整区域内にある同種の土地の交換分合により取得した土地
 - (2) 自己用住宅の敷地として適正な規模であること。
 - (3) 申請者又はその世帯構成員の勤務地等と合理的な位置関係にあること。
- 2 申請者は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 本家者の親族であること。
 - (2) 過去において同様な申請により住宅を建築していないこと。
 - (3) 申請に係る建築物を建築することについて、結婚その他合理的な理由があること。
- 3 申請に係る建築物は、周辺地域における土地利用上調和のとれた自己の居住の用に供する 1 戸の専用住宅であり、適正な規模、構造、設計等のものであること。
- 4 本家者又は申請者若しくはその世帯構成員は、本市の市街化区域内において申請に係る建築物を建築することが可能な土地又は居住が可能な住宅を所有していないこと。ただし、相続又は生前贈与により取得した土地に係る場合は除く。

提案基準第 2 号：公共移転に伴う代替建築物等に関する基準

収用対象事業等の施行により建築物又は第一種特定工作物（以下「建築物等」という。）を移転又は除却（以下「移転等」という。）しなければならない場合において、これに代わるべき建築物等の確保のための開発又は建築等については、申請の内容が次の要件のすべてに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものとする。

- 1 申請に係る建築物等の移転等の原因は、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 収用対象事業の施行による移転等
 - (2) がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転等
 - (3) 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 24 条第 3 項の規定による協議を経た関連事業計画に基づく移転等
 - (4) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 9 条第 3 項の勧告に基づく移転等
 - (5) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 10 条第 3 項の命令に基づく移転等

- (6) その他条例、要綱等又は行政機関の指示に基づく移転等で、(1)から(5)までと同等と認められるもの
- 2 申請地は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 建築物等の用途及び地域の土地利用に照らし、適切なものであること。
 - (2) 農業振興地域の整備に関する法律による農用地区域内の土地でないこと。
 - (3) 従前のものとほぼ同様な規模であること。
 - 3 申請者は、当該移転等の対象となる建築物等の所有者であること。
 - 4 申請に係る建築物等は、従前のものとほぼ同様な規模及び用途等であり、周辺の土地利用と調和のとれたものであること。
 - 5 当該申請は、移転等の日から1年以内になされたものであること。
 - 6 移転等の跡地（残地を含む。）の利用目的が、当該移転等の趣旨に適合し、かつ都市計画上支障のないものに転用されるものであること。
 - 7 移転等の対象となる建築物等が市街化調整区域以外の区域に存する場合にあっては、申請地は、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 申請者が線引き前から保有していた土地
 - (2) 起業者からあっせん等を受けた土地
 - 8 提案基準第3号に該当するものにおいて、建築物は建築基準法別表第2（い）項に該当する建築物であり、又は同表（ろ）項及び（は）項に該当しない建築物であること。

提案基準第3号：既存の住宅団地における自己用住宅に関する基準（提案基準第2号に該当するものを除く。）

宅地分譲を目的として線引き前から宅地造成工事が着手され、当該宅地造成工事が完了している土地に係る自己用住宅の建築については、申請の内容が次の要件のすべてに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものとする。

- 1 申請地は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 線引き前から宅地造成工事が着手され、適法な手続きにより宅地化された土地であること。
 - (2) 必要な公共施設等が旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）による技術基準と同程度に整備されている良好な住宅団地に所在している土地であること。
 - (3) 既成の区画を分割した土地でないこと。
- 2 申請者は、申請地の所有者又は所有することとなる者であること。
- 3 申請に係る建築物は、周辺地域における土地利用上調和のとれた自己の居住の用に供する1戸の専用住宅であり、適正な規模、構造、設計等のものであること。
- 4 申請に係る建築物の建築については、社会通念に照らしやむを得ないと認められる合理的理由が存すること。

提案基準第4号：既存建築物の建て替え等に関する基準

市街化調整区域内に従前から存する建築物の建て替え若しくは建て増し（いずれも用途の変更を伴わないものに限る。）又は附属建築物の建築で、いわゆる許可不要の改築、増築等に該当しないものの開発又は建築等については、申請の内容が次の要件のすべてに該当すれば、やむを得ないものとして

容認するものとする。

- 1 申請に係る建築物の建て替え若しくは建て増し又は付属建築物の建築は、既存の建築物を含む必要最小限の土地の範囲内で行われるものであること。
- 2 既存の建築物は、法、建築基準法、農地法等の法令に違反して建築されたものでないこと。
- 3 申請者は、既存の建築物の所有者であること。
- 4 申請地は、従前の自己用住宅の敷地が著しく過少である場合等格段の事情がある場合を除き、従前の建築物の敷地の範囲内であること。
- 5 申請に係る建築物は、既存の建築物と同一の用途又はこれに付帯するものであること。
- 6 申請に係る建築物の規模、構造、設備等は、既存の建築物と比較して過大なものでなく、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。
- 7 申請に係る建築物の建て替え若しくは建て増し又は付属建築物の建築については、社会通念に照らしやむを得ないと認められる合理的理由が存すること。

提案基準第5号：既存権利の届出に関する基準

法第34条第13号に規定する既存権利の届出者が令第30条の期間内に開発又は建築等ができなかった場合、又は法第34条第13号に規定する既存権利の届出ができなかった場合における開発又は建築等については、申請の内容が次の要件のすべてに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものとする。

- 1 所定の期間内に開発又は建築等ができなかったこと又は所定の期間内に届出ができなかったことについて、特にやむを得ないと認められる合理的事情があること。
- 2 開発又は建築等の完了予定期日は、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 届出者である場合は、線引きの日から起算して8年以内
 - (2) 未届出者である場合は、線引きの日から起算して5年以内
- 3 申請に係る建築物等は、周辺地域における土地利用上調和のとれた自己の用に供するものであり、適正な規模、構造、設計等のものであること。
- 4 申請に係る建築物等の建築については、社会通念に照らしやむを得ないと認められる合理的理由が存すること。

提案基準第6号：線引きの経過措置に関する基準

新たに市街化調整区域に線引きされた土地において自己用以外の建築物等の建築を目的とした開発又は建築等については、申請の内容が次の要件のすべてに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものとする。

- 1 当該申請は、線引きの日から起算して2年以内に受理されているものであること。
- 2 開発又は建築等の完了予定期日は、線引きの日から起算して5年以内であること。
- 3 申請に係る開発の計画は、許可権者の調整を了しているものであること。
- 4 申請に係る開発又は建築等の計画は、周辺地域における土地利用上調和のとれたものであること。
- 5 申請に係る建築物等の用途は、当該地域の土地利用の状況及び周辺の環境と調和のとれたものであること。

提案基準第7号：準公益的施設に関する基準

地区集会所その他法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設の確保のための開発又は建築等については、申請の内容が次の要件のすべてに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものとする。

- 1 申請に係る建築物は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 地区集会所、集落青年館、公民館（社会教育法（昭和24年法律第207号）によるものを除く。）等の準公益的施設であること。
 - (2) 町内会、自治会等の地域住民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) レジャー的な施設その他の目的の建築物として併用されるものでないこと。
- 2 申請者は、当該自治組織の代表者であること。
- 3 申請地は、申請者及び当該施設を利用しようとする者が居住する地域に所在していること。
- 4 申請地及び申請に係る建築物の規模は、その目的に照らし過大なものでないこと。

提案基準第8号：既存宅地の経過措置に関する基準

新たに市街化調整区域に線引きされた時点ですでに宅地であった土地における建築物の建築等については、申請の内容が次の要件のすべてに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものとする。なお、この基準に基づく許可は、都市計画法施行令第36条第1項第3号ロ又は同号ハの規定に基づく条例が制定されるまでとする。

- 1 申請地は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 市街化区域に隣接し、又は近接する地域内に存する土地であること。
 - (2) 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内に存する土地であること。
 - (3) 50以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地であること。
- 2 申請地は、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際、すでに宅地化されており、かつ、申請時において区画形質の変更を要しない土地であること。
- 3 申請に係る建築物の用途、形態等は、申請地の存する地域に隣接し、又は近接する市街化区域の用途地域に準じたものとし、かつ、周辺地域における土地利用上調和のとれたものであること。
- 4 この基準は、平成13年5月23日から施行する。