

□法第34条第14号に係る基準（栃木県開発審査会運営規程）

（提案基準）

第4条 知事等が審査会に法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホに係る議案を提出する場合の提案基準は、別表に定めるところによる。

別表

1 市街化調整区域内に長期居住する者のための住宅

- 申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。
- (1) 開発区域は、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 50以上の建築物の敷地が50m以内（1か所に限り60m以内でも可）の間隔で存している地域内であること。
 - イ 開発区域を含んだ3ha（半径100mの円又は100m×100mの正方形を3ヶ連続させたもの。）内に、主たる建築物が20以上存していること。
 - (2) 申請者は、市街化調整区域（開発区域を含む大字又は当該大字に隣接する大字に限る。）に通算して15年以上居住している者（かつて居住していた者を含む。）であること。
 - (3) 予定建築物の用途は、申請者の居住の用に供する専用住宅であること。
 - (4) 申請者が、新規に住宅を建築することについて、やむを得ない事由があること。
 - (5) 開発区域の面積は、500㎡以下であること。

2 自己用住宅を所有する世帯の親族のための住宅

- 申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。
- (1) 市街化調整区域内に自己用住宅を所有する世帯の世帯主の3親等以内の親族（現に世帯主と同居及び生計を一にしている者又は過去に世帯主と同居及び生計を一にしていた者に限る。）が、当該世帯主が居住している住宅の敷地内又はその隣接地において行うものであること。
 - (2) 予定建築物の用途は、申請者の居住の用に供する専用住宅であること。
 - (3) 申請者が、新規に住宅を建築することについて、やむを得ない事由があること。
 - (4) 開発区域の面積は、500㎡以下であること。

3 線引き前から親族が所有する土地における住宅

- 申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。
- (1) 開発区域は、次のすべての要件に該当するものであること。
 - ア 線引き前から引き続き申請者の親族（民法第725条に定める親族をいう。）が所有する土地であること。ただし、農用地利用の合理化のための交換により取得した等の特段の理由がある場合は、この限りでない。
 - イ 現在、申請者の3親等以内の血族が所有している土地又は申請者が所有している土地（直近の所有者が申請者の3親等以内の血族である場合に限る。）であること。
 - ウ おおむね20以上の建築物の敷地が50m以内（1か所に限り60m以内でも可）の間隔で存している地域の土地であること。ただし、当該地域に申請者又は申請者の父母若しくは祖父母（申請者と現に住居及び生計を一にしている者又は過去に住居及び生計を一にしていた者に限る。）が適当な土地を所有していない場合は、この限りでない。

- (2) 予定建築物の用途は、申請者の居住の用に供する専用住宅であること。
- (3) 申請者が、新規に住宅を建築することについて、やむを得ない事由があること。
- (4) 開発区域の面積は、500 m²以下であること。

4 市街化区域に隣接・近接する等の既存の宅地における自己用住宅

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 建築物を建築しようとする土地が、次のいずれかに該当する位置に存するものであること。
 - ア 当該土地の全部が、市街化区域と市街化調整区域の境界線から1 km 以内の区域内にあること。
 - イ 当該土地は、50 以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）の敷地が50m以内（1か所に限り60m以内でも可）の間隔で存している地域の土地であること。
- (2) 建築物を建築しようとする土地は、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 線引き前から継続して宅地であること。
 - イ 建築基準法に基づき建築の確認を受けて建築された専用住宅が、過去に10年以上存していたことが確認できる宅地であること。
- (3) 建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅であること。
- (4) 建築物を建築しようとする土地の面積は、500 m²以下であること。
- (5) 申請者が、新規に住宅を建築することについて、やむを得ない事由があること。

5 自己用住宅の敷地拡張

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 線引き前から存する自己用住宅又は開発許可若しくは建築許可（既存宅地の確認（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の確認をいう。以下同じ。）を含む。）を受けて建築した自己用住宅の建て替え等のために行う敷地の拡張であること。
- (2) 拡張しようとする土地は、従前の土地に隣接する土地であること。
- (3) 予定建築物の用途は、従前の用途と同一であること。
- (4) 開発区域の面積は、既存の敷地を含めて500 m²以下であること。

6 既存宅地の確認を受けた土地における住宅

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 開発区域は、既存宅地の確認を受けた土地であること。
- (2) 予定建築物の用途は、専用住宅又は共同住宅であること。

7 地区集会所等

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 予定建築物の用途は、地区集会所等準公益的な施設であること。
- (2) 町内会、自治会等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) レジャー的な施設等、地区集会所等以外の目的と併用されるものでないこと。

8 農家民宿

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 建築物を建築しようとする土地は、申請者が居住する住宅（申請者又は申請者の3親等以内の親族が所有するものに限る。）の敷地内であること。
- (2) 申請者は、農林漁業者であること。
- (3) 建築物は、旅館業法第2条第3項に規定する簡易宿所営業の用に供する建築物であって、申請者の居住する住宅と併用するものであること。
- (4) 簡易宿所営業の許可を受けるに当たって旅館業法施行規則第5条第1項第4号の適用を受けることが確実であり、客室の延床面積が33㎡未満であること。

9 都市農村交流施設

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 申請者は、農業者若しくはこれらの者の組織する団体（以下「農業者等」という。）又は市町（農業者等が管理運営するものに限る。）であること。
- (2) 事業内容は、農業者等が、原則として当該市街化調整区域において生産された農産物又はこれらを原材料として製造され、若しくは加工された物を直接販売等するものであること。
- (3) 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当するもの又はこれらを兼ねるもの（これらに附属する用途を含む。）であること。
 - ア 観光農園
 - イ 農産物直売所
 - ウ 農村レストラン
 - エ 農作物加工体験施設
- (4) 当該施設の立地について、当該市街化調整区域内の農村地域の活性化に資するものであり、かつ、その開発区域を管轄する市町の都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町長の意見が付されていること。
- (5) 開発区域は、前面道路にその周長の6分の1以上、又は10m以上接していること。この場合、当該道路は、袋路状でないこと。
- (6) 開発区域の面積は、上記(3)の予定建築物の用途が単独の場合にあっては1,000㎡以下、複数の場合にあっては5,000㎡以下とすること。ただし、農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律に基づき策定された事業計画（以下「農山漁村活性化計画」という。）によるものである場合は、この限りでない。
- (7) 予定建築物の延床面積は、上記(3)の予定建築物の用途が単独の場合にあっては200㎡以下、複数の場合にあっては500㎡以下とすること。ただし、農山漁村活性化計画によるものである場合は、この限りでない。

10 社寺仏閣及び納骨堂

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 市街化調整区域に居住する住民の日常の宗教的生活に必要な建築物の建築を目的としたものであること。

- (2) 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当するもの（休憩施設、宿泊施設を除く。）であること。
- ア 地域的性格の強い鎮守、社、地蔵堂等の建築物
 - イ 宗教法人の行う儀式のための施設及びこれに付属する社務所、庫裏等の施設
- (3) 当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布状況等に照らし、特に当該地に立地する合理的事情の存するものであること。
- (4) 開発区域の面積及び予定建築物の規模は、宗教活動上の必要に照らし最小限のものであること。

11 自己用住宅の敷地内における自己業務用建築物

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 建築物を建築しようとする土地は、申請者が居住する住宅（申請者又は申請者の3親等以内の親族が所有するものに限る。）の敷地内であること。
- (2) 申請者は、市街化調整区域（建築物を建築しようとする土地を含む大字に限る。）に通算して15年以上居住している者であること。
- (3) 建築物は、次のいずれかに該当するものであって、申請者の居住する住宅と併用するものであること。
 - ア 建築基準法施行令第130条の3各号に該当する建築物
 - イ 騒音、振動、臭気等が周辺の環境等に著しい影響を及ぼすおそれのない作業所
- (4) 建築物は、申請者の自己の業務の用に供するものであること。
- (5) 建築物の延床面積は、50㎡以下であること。

12 市街化調整区域内に長期居住する者のための小規模工場等

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 開発区域を含んだ3ha（半径100mの円又は100m×100mの正方形を3ヶ連続させたもの。）内に、主たる建築物が20以上存していること。
- (2) 申請者は、市街化調整区域（開発区域を含む大字に限る。）に通算して15年以上居住している者（かつて居住していた者を含む。）であり、定年、退職等の事情により自己の生計を維持するために新規に事業を営むものであること。
- (3) 予定建築物の用途は、申請者の自己の業務の用に供する工場、事務所であって、騒音、振動、臭気等が周辺の環境等に著しい影響を及ぼすおそれのないものであること。
- (4) 開発区域の面積は、1,000㎡以下であること。

13 地域振興のための工場等

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 開発区域は、地域振興を図る必要があるものとして知事があらかじめ指定した市町村内であること。
- (2) 申請に係る工場等が、次のすべての要件に該当すること。
 - ア 業種は原則として次のいずれかに該当するものであること。
 - 医薬品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同附属装置製造業、電子応用装置製造業、電気計測器製造業、電子機器用・通信機器用部品製造業、医療用機械器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業等
 - イ 予定建築物の用途は、工場又は研究所（研究棟、管理棟、医療棟を含む。）であること。

- ウ 事業内容自体が技術先端的なものであり、当該工場等の立地が地域振興に寄与するものであることについて、地元市町村の意見が付されていること。
- (3) 開発区域の面積は5ha未満であること。
- (4) 申請者は、開発行為についてあらかじめ開発区域を管轄する市町村と十分に協議し、その同意が得られているものであること。
- (5) 次に掲げる地域、地区等が開発区域に含まれないこと。
- ア 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域
 - イ 森林法に基づく保安林又は保安施設地区
 - ウ 自然公園法に基づく特別地域又は特別保護地区
 - エ 自然環境保全法に基づく原生自然環境保全地区
 - オ 都市緑化保全法に基づく緑地保全地区
- (6) 当該指定市町村の市街化区域内に適地がないと認められ、かつ、次のいずれかに該当する等当該市街化調整区域内に立地することについて、相当の合理的な理由があること。
- ア 開発区域周辺の労働力を必要とすること。
 - イ 清浄な空気・水、自然緑地等の優れた自然環境を必要とすること。
 - ウ 高速道路のインターチェンジ等に隣近接することが必要であること。

14 大規模な流通業務施設

- 申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。
- (1) 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当するものであること。
- ア 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項に規定する特別積合わせ貨物運送に該当しないものの用に供する施設であること。
 - イ 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法第2条第1項に規定する倉庫であること。
 - ウ 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律第4条第1項の規定により認定を受けた認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設であって、上記(1)ア又はイに該当するものであること。
- (2) 上記(1)ア又はイに該当する建築物にあつては、積載重量5t以上の大型自動車が一平均延べ20回以上発着すると地方運輸局長が認めたものであること。
- (3) 開発区域は、次のいずれかに該当するものであること。
- ア 四車線以上の国道、県道等の沿道に30m以上接した区域であること。この場合、一方向の主要幹線に至るまでの区間において四車線以上の道路として供用開始されていること。
 - イ 高速自動車国道のインターチェンジの一般道路への出入口又はインターチェンジの料金徴収所から500m以内(上記(1)ウに該当する建築物にあつては、5km以内)の距離であつて、幅員9m以上の国道、県道等に30m以上接した区域であること。この場合、当該区域から高速自動車国道のインターチェンジに至るまでの区間において幅員9m以上が確保されていること。
- (4) 当該区域に農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域内農地等保全すべき土地が含まれていないこと。
- (5) 開発区域周辺の道路交通に支障を来さないよう道路管理者等との協議に基づき適切な措置が講じられていること。

15 工場等の敷地拡張

- 申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。
- (1) 建替え等を行おうとする工場等が、次のいずれかに該当するものであること。ただし、建築基準

法別表第二（ほ）項第2号及び第3号、（り）項第2号及び第3号の各号に掲げる建築物を除く。

ア 線引き前から存する既存工場等

イ 法第29条又は法第43条の許可（既存宅地の確認を含む。）を受け市街化調整区域内に建築された許可工場等（直近許可後5年以上経過したものに限る。）

ウ 地方公共団体等が開発した工業団地等内に建築された工場等

- (2) 工場等の建替え等に当たり、従前の敷地内で行えないことについてやむを得ない事由があること。
- (3) 予定建築物の用途は、従前の用途と同一のものであること。
- (4) 拡張しようとする土地は、原則として従前の敷地の隣接地で、かつ、従前の敷地と一体的な土地利用が図れるものであること。
- (5) 従前の敷地を含めた開発区域の面積は、従前の敷地面積の3倍以下、かつ、5ha未満であること。
- (6) 予定建築物の規模、構造及び設計等が、周辺環境に影響を及ぼさないものであること。
- (7) 工場等の敷地拡張が、地元市町村の産業振興に寄与するものであること。

16 市街化区域内にある工場の隣接する市街化調整区域への敷地拡張

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 建替え等を行おうとする工場及びその敷地は、次のすべての要件に該当するものであること。
 - ア 市街化区域内の工業系の用途地域に工場敷地の全部（従前の敷地）が存すること。
 - イ 当該地において5年以上の操業実績がある工場であること。
- (2) 工場の建替え等に当たり、市街化調整区域内に立地しても計画的な市街化を図る上で支障とならないものであること。
- (3) 工場の建替え等に当たり、従前の敷地内で行えないことについてやむを得ない事由があること。
- (4) 予定建築物の用途は、従前の用途と同一のものであること。
- (5) 拡張しようとする土地は、原則として従前の敷地の隣接地（市街化調整区域内）で、かつ、従前の敷地と一体的な土地利用が図れるものであること。
- (6) 従前の敷地を含めた開発区域の面積は、従前の敷地面積の2倍以下であること。
- (7) 予定建築物の規模、構造及び設計等が、周辺環境に影響を及ぼさないものであること。
- (8) 工場の敷地拡張が、地元市町村の産業振興に寄与するものであること。

17 研究施設

研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により当該市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められる研究施設であること。

18 従業員住宅

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 既存事業所等において業務に従事する者のための住宅、寮等の建築を目的としたものであること。
- (2) 予定建築物の規模が、事業所の就業人数に比して過大なものでないこと。
- (3) 予定建築物を建築しようとする者が事業主であること。
- (4) 開発区域が著しく離れていないものであること。ただし、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの許可を受けて建築された事業所等にあつては、当該事業所の敷地と一体的な土地であるか、又は隣接する既存集落に隣接近接する土地であること。
- (5) 当該市街化調整区域に建築することについて、やむを得ない事由があること。

19 小規模管理施設

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 建築物は、駐車場、資材置き場等建築物の建築を主たる目的としない土地利用を適正に行うために最低限必要な管理施設であること。
- (2) 建築物の延床面積の合計は、30㎡以下であること。
- (3) 管理施設を建築することについて、やむを得ない事由があること。

20 レクリエーション施設等

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 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を構成する建築物の建築を目的としたものであること。
- (2) 予定建築物の用途が次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 自然休養村整備事業を推進するに当たって、必要最小限不可欠な施設である建築物
 - イ 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・レジャー施設であって、地域における土地利用上支障がないと認められるものの管理上又は利用上必要最小限不可欠な施設である建築物
 - ウ 第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して、当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物
 - エ 第二種特定工作物に該当しない1ha未満の運動・レジャー施設に管理上又は利用増進上併設される最小限不可欠な施設である建築物

21 介護付き有料老人ホーム

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当するものであって、県福祉部局及び住宅部局との十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が確実と判断されるものであること。
 - ア 老人福祉法第29条第1項に基づく届出が必要な有料老人ホームであって、当該施設の設置及び運営について「栃木県有料老人ホーム設置運営指導指針」における基準に適合するもの。
 - イ 高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項の規定に基づく登録が見込まれるサービス付き高齢者向け住宅（状況把握及び生活相談サービスのみを行うものを除く。）であって、同法第23条の規定により老人福祉法第29条第1項から第3項までの規定が適用されないもの。
- (2) 当該施設は、介護保険法第70条第1項に基づく特定施設入居者生活介護事業所又は同法第78条の2第1項に基づく地域密着型特定施設入居者生活介護事業所の指定を受ける見込みのある(1)ア又はイに該当する施設であること。
- (3) 居住の権利形態は、利用権方式又は賃貸方式のものであること。
- (4) 当該施設の機能、運営上の観点から、市街化調整区域に立地することがやむを得ないものであること。
- (5) 開発区域は、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 50以上の建築物の敷地が50m以内（1か所に限り60m以内でも可）の間隔で存している地域内であること。
 - イ 開発区域を占めるに3ha（半径100mの円又は100m×100mの正方形を3ヶ所連続させたもの。）

- 内に、主たる建築物が 20 以上存していること。
- (6) 開発区域の面積は、必要最小限なものであること。
 - (7) 当該区域に農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域内農地等保全すべき土地が含まれていないこと。
 - (8) 当該施設の立地につき、その開発区域を管轄する市町村の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町村長から承認を受けたものであること。

22 介護老人保健施設

- 申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。
- (1) 予定建築物の用途は、介護保険法第 8 条第 28 項に規定する介護老人保健施設であって、県福祉部局によって、開設が確実に許可される見込みのあるものであること。
 - (2) 予定建築物の規模は、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のものであること。
 - (3) 当該施設の機能、運営上の観点から総合的に判断して市街化調整区域に立地することがやむを得ないものであること。
 - (4) 開発区域は、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 50 以上の建築物の敷地が 50m 以内（1 か所に限り 60m 以内でも可）の間隔で存している地域内であること。
 - イ 開発区域を含んだ 3 ha（半径 100m の円又は 100m×100m の正方形を 3 ヶ連続させたもの。）内に、主たる建築物が 20 以上存していること。
 - (5) 当該区域に農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域内農地等保全すべき土地が含まれていないこと。
 - (6) 当該施設の立地につき、その開発区域を管轄する市町村の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町村長から承認を受けたものであること。

23 調剤薬局

- 申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。
- (1) 予定建築物の用途は、主として、医師の処方せんに基づき医療用医薬品を調剤する薬局であって、医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律第 4 条第 1 項の規定に基づく開設許可が確実に認められるものであること。
 - (2) 健康保険法第 65 条の規定に基づく保険薬局の指定が確実に認められるものであること。
 - (3) 開発区域は、前面道路に開発区域の周長の 6 分の 1 以上、又は 10m 以上接していること。この場合、当該道路は、袋路状でないこと。
 - (4) 開発区域の面積は、500 m² 以下であること。ただし、駐車場の確保等特に必要と認められる場合にあっては、1,000 m² を上限とする。
 - (5) 予定建築物の延床面積は、200 m² 以下であること。

24 土地区画整理事業の施行区域内における開発行為

土地区画整理事業の施行された土地の区域内における開発行為であること。

25 収用対象事業の施行に伴う建築物

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 申請者が所有する建築物が収用対象事業の施行により移転又は除去しなければならないと起業者が判断した場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物のためのものであること。
- (2) 開発区域は、既存の建築物の存する土地と同一の市町村内又は隣接する市町村内にあること。
- (3) 予定建築物の用途は、従前と同一であること。
- (4) 開発区域の面積は、従前とほぼ同一であること（従前の 1.5 倍を上限とする。ただし、予定建築物の用途が自己用住宅の場合であって、開発区域の面積が 500 m²に満たない場合は 500 m²を上限とする。）
- (5) 予定建築物の延床面積は、従前とほぼ同一であること（従前の 1.5 倍を上限とする。）。ただし、予定建築物の用途が自己用住宅である場合はこの限りでない。
- (6) 予定建築物は、既存の建築物の移転又は除去を承諾した日から 1 年以内に建築されるものであること。
- (7) 都市計画法上適法な建築物の移転であること。

26 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域等に存する建築物の移転

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 市街化調整区域に存する建築物が次の理由により移転するものであること。
 - ア がけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転
 - イ 地すべり等防止法第 24 条第 1 項の規定による勧告に応じた関連事業計画に基づく移転
 - ウ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 26 条第 1 項の勧告に基づく移転
 - エ 建築基準法第 10 条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アからエまでと同等と認められる移転
- (2) 予定建築物の用途は、従前と同一であること。
- (3) 開発区域の面積は、従前とほぼ同一であること（従前の 1.5 倍を上限とする。ただし、予定建築物の用途が自己用住宅の場合であって、開発区域の面積が 500 m²に満たない場合は 500 m²を上限とする。）
- (4) 予定建築物の延床面積は、従前とほぼ同一であること（従前の 1.5 倍を上限とする。）。ただし、予定建築物の用途が自己用住宅である場合はこの限りでない。

27 既存建築物の建替え等

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 既存建築物又は許可建築物の建替え又は増築で従前と規模・構造が著しく異なるものであること。

- (2) 従前の敷地の範囲内で行われるものであること。
- (3) 従前の建築物の用途と同一であること。

28 建築物の用途変更等

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 次のいずれかに該当する建築物の専用住宅への用途変更又は建築物の使用の変更であること。
 - ア 法第 29 条又は法第 43 条に基づき許可を受けた次の建築物の専用住宅への用途変更
 - (ア) 店舗併用住宅
 - (イ) 申請者の居住の用に供する専用住宅
 - (ウ) 自己の居住の用に供する専用住宅
 - (エ) (ア)～(ウ)に掲げるもの以外の建築物
 - イ 法第 29 条又は法第 43 条に基づく許可を要しないものであって、適法に建築された次の建築物の専用住宅への用途変更
 - (ア) 法第 29 条第 1 項第 2 号に該当するものとして建築された農家等住宅
 - (イ) (ア)に掲げるもの以外の建築物
 - ウ 法第 29 条又は法第 43 条に基づき許可を受けた建築物のうち、次の属人性のある建築物の使用の変更
 - (ア) 自己用住宅の敷地内における自己業務用建築物として許可を受けた住宅併用業務用建築物
 - (イ) 市街化調整区域内に長期居住する者のための小規模工場等として許可を受けた建築物
- (2) 用途変更等の事由は、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 上記(1)のア(ア)～(ウ)、イ(ア)及びウについては、次のいずれかに該当するものであること。
 - (ア) 許可を受けた者又は生計維持者の死亡、破産、競売、通勤が不可能と認められる転勤等の真にやむを得ない事由が認められるものであること。
 - (イ) 許可後 10 年以上適法に使用したものでやむを得ない事由が認められるものであること。
 - (ウ) 現在専用住宅として使用されている建築物で、建築後 20 年以上が経過し、かつ、現在の居住者が 10 年以上使用している建築物の安全上又は衛生上支障があると認められるものの建替え等であること（平成 17 年 3 月 17 日前に建築されたものに限る。）。
 - イ (1)のア(エ)及びイ(イ)については、(2)のア(ウ)に該当するものであること。
- (3) 上記(1)ウ(イ)の申請人は、建築物を自己用として使用するものであること。

29 市町等が所有する建築物の用途変更

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 用途変更を行おうとする建築物は、現に市町等が所有するものであって、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 線引き前から存する建築物
 - イ 法第 29 条又は法第 43 条に基づく許可を受けて建築された建築物
 - ウ 法第 29 条又は法第 43 条に基づく許可を要しないものであって、適法に建築された建築物
- (2) 当該建築物の全部又は一部が、所有する市町等の公共施設等総合管理計画等において、用途廃止又は用途廃止が望ましいと位置付けられているものであること。
- (3) 申請者は、当該建築物の所有者であること。
- (4) 当該建築物の変更後の用途は、次のすべての要件に該当するものであること。
 - ア 周辺の市街化を促進するおそれがない等、市町の都市計画の観点から支障がないこと。
 - イ 当該建築物が存する市街化調整区域に居住する者の福祉の充実や雇用の促進等、地域再生や既存コミュニティの維持又は活性化に寄与するものであること。

ウ 集客性の高い施設には該当しないこと。ただし、当該建築物が存する市町の都市計画マスタープラン等に位置付けられたものについてはこの限りではない。

(5) 当該建築物の所有者が当該建築物の存する市町と異なる場合は、上記(4)に該当するものであることについて、当該市町長の意見書が付されていること。

(6) 用途変更に伴う開発行為や当該建築物の増改築は、原則行わないこと。ただし、やむを得ない理由から増改築を行う場合にあっては、従前の延床面積の1.5倍を上限とする。

備考 令第36条第1項第3号ホに係る議案については、「予定建築物」とあるのは「建築物」、「開発区域」とあるのは「建築物を建築しようとする土地」と読み替えて適用する。