

《お知らせ》

1. 都市計画法第34条第1号審査基準及び同運用基準の一部を改正します。
2. 開発審査会基準第1号及び同運用基準の一部を改正します。
3. 開発審査会基準第6号及び同運用基準の一部を改正します。
4. 開発審査会基準第7号の一部を改正します。
開発審査会基準第7号の運用基準を制定します。
5. 大規模な既存集落として市長が指定する集落の一部を改正し、同運用基準を廃止します。
6. 地域の拠点性を有する大規模な既存集落として市長が指定する集落の一部を改正し、同運用基準を廃止します。

改正等の骨子

1. 都市計画法第34条第1号の審査基準及び同運用基準
 - ・福祉施設等については、敷地内で車両が方向転換できる場合は、行き止まり道路に面した土地での申請を可とする。
 - ・店舗等の業種一覧について、平成25年改訂版の日本標準産業分類によることとする。
2. 開発審査会基準第1号及び同運用基準
 - ・いわゆる「本家」は、問わないこととする。
 - ・申請者の親が線引き後生まれでも可とする。
 - ・代々承継してきた土地について、申請者の3親等内の血族（卑属を除く。）が相続又は贈与により承継し所有している土地であれば、申請地とすることができることとする。
 - ・大規模な既存集落内で線引き後に土地を取得し建築する場合は、申請者の直系3親等内の血族のうち尊属が線引き前から継続して居住していることを条件とする。
 - ・既存集落の考え方について、基準第6号との整合を図る。
3. 開発審査会基準第6号及び同運用基準
 - ・基準第1号の改正と整合を図るため改正する。
 - ・基準第1号の改正に伴い、相続又は贈与により申請者が申請地を取得済みの場合は、基準第6号で取り扱うこととなる。

4. 開発審査会基準第7号及び同運用基準

- ・取扱いを明確化するため基準を改正する。
- ・運用基準を新たに制定する。
- ・許可は10年につき1回としてきたが、規定敷地面積までであれば複数回の許可を可能とする。

5. 大規模な既存集落として市長が指定する集落

- ・運用基準を廃止し、「市長が指定する集落」の基準に統合する。
- ・申請地周辺の戸数密度について、図面の作成方法を具体的に記載する。

6. 地域の拠点性を有する大規模な既存集落

- ・「大規模な既存集落として市長が指定する集落」の改正と整合を図るため同様の改正をする。

7. その他（添付図書について）

- ・基準改正に伴い添付図書一覧を一部改訂する。
- ・開発審査会基準第16号の理由書は、居住以外の用に供する部分がある場合にのみ添付することとする。

施行日

令和4年4月1日

都市計画法第34条第1号審査基準

都市計画法第34条第1号に規定する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為又は新築、改築若しくは用途の変更で、申請の内容が第1項又は第2項に該当するものとする。

- 1 市街化調整区域における、主として当該開発区域の周辺の地域に居住している者の利用に供する公益上必要な自己の業務の用に供する建築物で、次の各号に該当するものとする。
 - (1) 建築物の用途は、次のアからウの一に掲げるものであること。
 - ア 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、中学校及び特別支援学校。
 - イ 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する保育所及び社会福祉事業の用に供する施設のうち、福祉サービスを受ける通所者又は入所者が直接利用する施設。
 - ウ 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。
 - (2) 申請地は、市街化調整区域において50戸以上の建築物が連たんしている既存集落内の建築物の敷地から100メートル以内にある土地であること。
 - (3) 申請地の規模は、建築物の用途により次に掲げるものに適合すること。
 - ア 第1項第(1)号アの施設は、事業計画に照らし適正なものであること。
 - イ 第1項第(1)号イの施設は、2,000平方メートル以下であること。
 - ウ 第1項第(1)号ウの施設は、1,000平方メートル以下であること。
 - (4) 建築物の規模は、事業計画に照らし公益施設としてふさわしい適正なもので、当該公益施設を所管する担当部局と調整された事業であり、許認可及び施設の指定等が確実なものであること。
 - (5) 申請地の形状は、原則として延長敷地形態でないこと。
 - (6) 排水（汚水、雑排水及び雨水をいう。）の放流先が確保されている土地であること。
 - (7) 建築物の最高高さは、原則として10メートル以下であること。
 - (8) 共同建て及び長屋建てでないこと。
 - (9) 原則として、居住施設を含まないこと。
 - (10) 申請地内に適切に利用者用の駐車場を設けること。
 - (11) 申請地は、次の道路に面していること。ただし、小学校、中学校及び特別支援学校においては、有効幅員6メートル以上の道路に面していること。
 - ア 敷地面積が、1,000平方メートル未満の場合は、有効幅員4メートル以上の道路。
 - イ 敷地面積が、1,000平方メートル以上の場合は、有効幅員5メートル以上の道路。
 - (12) 前号に規定する道路が行き止まり道路の場合は、申請地内のみで自動車が方向転換し、当該道路に出られるよう建築物及び駐車場を配置すること。
 - (13) 開発行為又は新築、改築若しくは用途の変更を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。
- 2 市街化調整区域における、主として当該開発区域の周辺の地域に居住している者の日常生活のため必要な自己の業務の用に供する店舗等（以下「店舗等」という。）で次の各号に該当するものとする。

- (1) 店舗等の業種は、別表に掲げるものとする。ただし、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年 法律第122号）」に規定する風俗営業及び性風俗関連特殊営業等に掲げる用途に供しないものであること。
- (2) 申請地は、市街化調整区域において50戸以上の建築物が連たんしている既存集落内の建築物の敷地から50メートル以内にある土地であること。
- (3) 申請地の規模は、1,000平方メートル以下であること。
- (4) 建築物の規模は、延べ面積300平方メートル以下であること。
- (5) 申請地の形状は、原則として延長敷地形態でないこと。
- (6) 排水（汚水、雑排水及び雨水をいう。）の放流先が確保されている土地であること。
- (7) 建築物の最高高さは、10メートル以下であること。
- (8) 共同建て及び長屋建てでないこと。
- (9) 店舗等の管理施設及び倉庫の規模は必要最小限とし、次のア、イを満たすこと。
 - ア 管理施設の床面積の合計は20平方メートル以下とすること。
 - イ 管理施設、倉庫及びこれらの通路、階段等の床面積の合計は、建築物の延べ面積の3分の1以下とすること。
- (10) 前号で規定する「店舗等の管理施設」とは、事務室、休憩室、更衣室、従業員用トイレ、その他これらに類するもの及びこれらの専用の通路、階段等をいう。
- (11) 居住施設を含まないこと。
- (12) 申請地内に適切に利用者用の駐車場を設けること。
- (13) 申請地は、自動車が通り抜けできる有効幅員4メートル以上の道路に面している土地であること。
- (14) 開発行為又は新築、改築若しくは用途の変更を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

附 則

(施行期日)

- 1 この基準は、平成19年11月30日から施行する。

ただし、第2項の基準は平成20年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 施行日前に都市計画法第34条第1号の規定により許可申請されたものであって、この基準の施行の際、許可又は不許可の処分がされていないものの許可基準については、改正後の基準第2項の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則

この基準は、平成23年8月4日から施行する。

附 則

この基準は、平成24年10月1日から施行する。

附 則

この基準は、令和4年4月1日から施行する。

都市計画法第34条第1号運用基準

- 1 基準各項にある「自己の業務の用に供するもの」とは、申請者が申請に係る建築物を所有し、継続的に自己の業務に係る経済活動を行うことをいう。
- 2 基準第1項第(1)号アに規定する幼稚園、小学校、中学校及び特別支援学校は、市立とする。
- 3 基準第1項第(1)号イに規定する保育所は、市立又は私立とする。
- 4 基準第1項第(2)号及び第2項第(2)号に規定する「建築物」及び「連たんしている」は、次の各号の通りとする。
 - (1)「建築物」は、延べ面積が30平方メートル以上のものとする。
 - (2)「連たん」は、建築物の敷地間の距離が55メートル以内で連続していることをいう。
 - (3)建築物の数の算定に当たり、同一敷地に複数の棟があるときは、それぞれ算定し、共同住宅及び長屋にあつては住戸数で算定する。なお、市街化区域にある建築物は、算定することができない。
- 5 基準第1項第(2)号の規定は、基準第1項第(1)号アに規定する建築物において、学区が定められている場合で、やむを得ない場合は適用しない。
- 6 基準第1項第(5)号及び基準第2項第(5)号において、敷地の形状を、やむを得ず延長敷地形態とする場合は、その路地状部分の幅を6メートル以上とすること。
- 7 基準第1項第(7)号の規定は、基準第1項第(1)号アに規定する建築物の場合で、建築物の日影が建築基準法第56条の2の規定による市街化調整区域における日影規制を1ランク強化した規制値(敷地境界線とみなす線を5メートルラインと、5メートルラインを10メートルラインとみなして規制する。)を満たすものについては適用しない。
- 8 基準第1項第(8)号及び第2項第(8)号にある「共同建て」とは、ホール、廊下、階段等を共用して2戸以上の店舗等を建てるものをいい、「長屋建て」とは、廊下、階段等を共用しないで2戸以上の店舗等を建てるものをいう。
- 9 基準第1項第(9)号に規定する「原則として、居住施設を含まないこと。」の例外は、第1項第(1)号ウに規定する診療所で、居住施設を必要とするやむを得ない事情があり、かつ、居住施設の床面積が延べ面積の1/2以下の場合とする。
- 10 基準第1項第(9)号に規定する「居住施設」には、第1項第(1)号における業務上必要な宿直室及び第1項第(1)号イにおける入所者が、福祉サービスを受けるための施設は含まない。
- 11 基準第2項第(5)号において、敷地の形状を、やむを得ず延長敷地形態とする場合は、その路地状部分の幅を6メートル以上とすること。

附 則

この運用基準は、平成24年10月1日から施行する。

附 則

この運用基準は、令和4年4月1日から施行する。

別表（第2項第（1）号関係）

周辺の地域において居住している者の日常生活のため必要な店舗等に該当する業種一覧
 （本表に該当する業種のうち、日常生活のため必要な店舗等と認められるものに限る。）

分類	業種	備考
織物・衣服・身の回り品小売業	寝具小売業(5712)	
	呉服・服地小売業(5711)	既製、注文を問わない。
	男子服小売業(5721)	
	婦人服小売業(5731)	
	子供服小売業(5732)	
	靴小売業(5741)	
	履物小売業（靴を除く）(5742)	
	かばん・袋物小売業(5791)	
	下着類小売業(5792)	
	洋品雑貨・小間物小売業(5793)	
	他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業(5799)	
飲食料品小売業	各種食料品小売業(5811)	宅配専門は除く。 その場所で製造した商品を、その場所で小売りするものは可。
	野菜小売業(5821)	
	果実小売業(5822)	
	食肉小売業(5831)	
	卵・鳥肉小売業(5832)	
	鮮魚小売業(5841)	
	菓子小売業(5861、5862)	
	パン小売業（5863、5864）	
	料理品小売業(5895)	
	米穀類小売業(5896)	
	豆腐・かまぼこ等加工食品小売業(5897)	
	乾物小売業(5898)	
	酒小売業(5851)	
	牛乳小売業(5892)	
	飲料小売業(5893)	
	茶類小売業(5894)	
	他に分類されない飲食料品小売業(5899)	
	コンビニエンスストア(5891)	
機械器具小売業	自転車小売業(5921)	
	電気機械器具小売業（中古品を除く）(5931)	
	電気事務機械器具小売業（中古品を除く）(5932)	
	中古電気製品小売業(5933)	
	その他の機械器具小売業(5939)	
	金物小売業(6021)	
	荒物小売業(6022)	
	陶磁器・ガラス器小売業(6023)	
	他に分類されないじゅう器小売業(6029)	
その他の小売業	医薬品小売業(6032)	
	調剤薬局(6033)	
	化粧品小売業(6034)	
	農業用機械器具小売業(6041)	※修理は一般機械修理業(9011)

分類	業種	備考
その他の小売業	苗・種子小売業(6042)	
	肥料・飼料小売業(6043)	
	ガソリンスタンド(6051)	
	燃料小売業(6052)	
	書籍・雑誌小売業（古本を除く）(6061)	
	古本小売業(6062)	
	新聞小売業(6063)	
	紙・文房具小売業(6064)	
	スポーツ用品小売業(6071)	
	がん具・娯楽用品小売業(6072)	
	写真機・写真材料小売業(6081)	
	時計・メガネ・光学機械小売業(6082)	
	花・植木小売業(6093)	
	中古品小売業（骨とう品を除く）(6098)	この表の小売各品の中古品に限る。
一般飲食店	食堂、レストラン(7611)	酒類の提供を主とするものを除く。
	専門料理店(7621、7623、7624、7625、7629)	
	そば・うどん店(7631)	
	すし店(7641)	
	喫茶店(7671)	
	その他の飲食店(7691、7692、7699)	
療術業	あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所(8351)	出張専門は除く。
協同組合（他に分類されないもの）	農業協同組合(8711)	各種の事業を行うもの。
	漁業協同組合(8712)	
	水産加工業協同組合(8713)	
	森林組合(8714)	
洗濯・理容・美容業	普通洗濯業(7811)	クリーニング工場は除く。
	洗濯物取次業(7812)	
	理容業(7821)	
	美容業(7831)	
	他に分類されない洗濯業等(7899)	コインランドリーに限る（布団専門、乾燥専門は除く。）。
その他の生活関連サービス業	写真現像・焼付業(7993)	
	写真業（商業写真を除く）(7461)	
	物品預り業(7941)	
	郵便局（8611、8621）	
自動車整備業	自動車一般整備業(8911)	板金、塗装を主とするものを除く。 自動車分解整備業の認証を受けるものに限る。
その他の教育、学習支援業	学習塾(8231)	国語、算数（数学）、理科、社会、英語に関するもので、小中学生を対象とするもの
機械修理業	一般機械修理業(9011)	農業用機械の修理に限る。
その他	地区集会所、消防団詰所、防災資機材倉庫(地域設置のものに限る) 現金自動預け払い機(ATM)（銀行、信用金庫、信用組合等）	

注1：製造業でないこと。

注2：カタログ販売、訪問販売、インターネット販売等を主とする店舗でないこと。

注3：この表の小売各品の販売とその修理を兼ねて行うものを含む。

注4：業種は日本標準産業分類（平成25年10月改訂）によることとし、（ ）はその細分類番号を示す。

開発審査会基準第 1 号

分家住宅の建築

世帯の通常の分化発展の過程において、やむを得ない事情により必要とする住宅の確保のための開発行為又は新築、改築若しくは用途の変更で、申請の内容が第 1 項又は第 2 項に該当し、かつ、第 3 項から第 6 項までに該当するものとする。

- 1 原則として、申請者の直系血族のうち尊属が、市街化調整区域決定前から継続して所有している土地で、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 申請地は、原則として既存集落内にあり、かつ、申請者、申請者の配偶者、申請者の直系血族のうち尊属及び申請地の所有者が所有する申請可能な市街化調整区域内の土地の中で、適当と認められる土地であること。
 - (2) 申請者、申請者の配偶者、申請者の直系血族のうち尊属及び申請地の所有者は、市内の市街化区域において、住宅を建築できる土地又は用途変更できる建築物を所有していないこと。
- 2 大規模な既存集落として市長が指定した集落（以下「指定既存集落」という。）のひとつの土地で、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 申請地は、申請者の直系 3 親等内の血族のうち尊属のひとりが、原則として市街化調整区域決定前から継続して居住している指定既存集落内の土地であること。
 - (2) 申請者、申請者の配偶者及び申請者の直系血族のうち尊属は、市内の市街化区域において、住宅を建築できる土地又は用途変更できる建築物を所有していないこと。
- 3 申請者は、結婚その他独立し現に配偶者等との世帯を構成している者若しくは新たに配偶者等との世帯を構成することが明らかな者、又はいわゆる U ターン等当該土地において世帯を構成する合理的事情がある者であること。
- 4 申請地の規模は、不整形及び路地状の部分を除き、500 平方メートル以下であること。
- 5 申請に係る建築物の用途は、自己の居住の用に供する 1 戸の専用住宅等であり、申請地及び申請に係る建築物の規模は、これにふさわしいものであること。
- 6 開発行為又は新築、改築若しくは用途の変更を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が 500 平方メートル以下（不整形及び路地状の部分を除く。）のものは、開発審査会の議を経たものとみなす。

市長は許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。

附 則

この基準は、平成 12 年 4 月 6 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 18 年 5 月 18 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 25 年 5 月 18 日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この基準は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正豊橋市開発審査会基準第1号（令和4年4月1日施行、改正）の施行日前に旧開発審査会基準第1号の規定に該当するとして許可申請されたもので、改正基準の施行の際、許可又は不許可の処分がなされていないものに係る開発審査会の基準は、改正基準に係わず旧基準による。

開発審査会基準第1号の運用基準

- 1 基準第1項に規定する「原則として、申請者の直系血族のうち尊属が、市街化調整区域決定前から継続して所有している土地」（以下「線引き前所有地」という。）の例外は、次に掲げる土地とする。
 - (1) 申請者の直系血族のうち尊属が市街化調整区域決定時に所有し、相続又は贈与により承継されてきた土地で、申請時において申請者の3親等内の血族（卑属を除く。）が所有している土地。なお、申請者が共有している場合を含む。
 - (2) 線引き前所有地で申請者の3親等内の血族（卑属を除く。）以外の者が共有する土地のうち、当該共有者が申請までに持分を放棄又は贈与した土地。なお、売買により持分の一部又は全部を買い戻した土地は含まない。
 - (3) 線引き前所有地が、農用地区域、国定公園、保安林、自然公園（普通区域は除く。）、史跡、名勝、天然記念物等積極的に保存すべき土地で、住宅を建築することが好ましくないとしてその土地との交換により取得した土地で、取得後申請者の3親等内の血族（卑属を除く。）が継続して所有又は相続若しくは贈与により承継している土地。
- 2 基準第1項による申請地は、許可後自己所有地となること。なお、申請者の直系血族のうち尊属以外が所有している場合は、贈与契約書又は売買契約書により自己所有地となることを審査する。
- 3 基準第1項第(1)号に規定する「既存集落内」とは、次のいずれかをいう。
 - (1) 申請地を中心とする半径150メートルの円内において、連たんする建築物のうち3戸以上が住宅であり、かつ、18戸以上の建築物がある集落内。
 - (2) 50戸以上の建築物が連たんしている集落内。
 - (3) 申請者の直系血族のうち尊属が所有し居住する敷地に、2.0メートル以上接し、その部分で日常的に往来ができる土地。
- 4 前項に規定する「建築物」及び「連たんしている」は、次の各号の通りとする。
 - (1) 「建築物」は、延べ面積が30平方メートル以上のものとする。
 - (2) 「連たん」は、建築物の敷地間の距離が55メートル以内で連続していることをいう。
 - (3) 建築物の数の算定に当たり、同一敷地に複数の棟があるときは、それぞれ算定し、共同住宅及び長屋にあつては住戸数で算定する。なお、市街化区域にある建築物は、算定することができる。
- 5 基準第1項による申請地が、建築基準法第43条第1項の規定による敷地の接道が満たされない場合においては、接道のため原則として必要最小限の路地状の部分分筆し申請地に含めることができる。
- 6 基準第2項第(1)号に規定する「原則として市街化調整区域決定前から」の例外は、次の各号のいずれかに該当する場合（居住している尊属が市街化調整区域決定前に出生している場合に限る。）とする。
 - (1) 都市計画法第34条第13号又は同法施行令第36条第1項第3号二に該当するものとして許可を受けて建築し、居住している場合。
 - (2) 市街化調整区域決定前に自己の住宅の建築確認申請を行い建築し、市街化調整区域決定

- 後1年以内に居住している場合。
- (3) 市街化調整区域決定後に土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条の各号に規定する事業の施行による建築物の移転等の事情によるものとして開発審査会基準第2号の許可を受け建築し、居住している場合。
- (4) 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）による認可を受けた区域内の土地を市街化調整区域決定後6ヶ月以内を取得し、かつ、市街化調整区域決定後5年以内に居住している場合。
- 7 基準第2項第（1）号に規定する「原則として市街化調整区域決定前から継続して居住している」の例外は、次に掲げる期間とする。
- (1) 大学院、大学、短期大学、高等専門学校、専修学校及び高等学校に通学するため、当該既存集落を離れ就学していた期間。
- (2) 就労のため、当該指定既存集落内に配偶者又は子を残し、他所へ転出していた期間。
- (3) 1年以内の期間、他所へ転出していた期間。
- 8 基準第2項第（1）号に規定する「継続」は、住民票又は戸籍の附票によって市街化調整区域決定前からの居住の連続性を確認できることをいう。
- 9 基準第2項第（1）号に規定する「居住している」は、居住している土地又は住宅を所有していることのほか、借地、借家にあるものを含めて居住していることをいう。
- 10 基準第2項第（1）号に規定する「継続して居住」は、市街化調整区域決定後に当該指定既存集落内で転居していた場合を含む。
- 11 基準第2項による申請地には、同一小学校区内にある他の指定既存集落内の土地を含める。
- 12 基準第2項による申請地は、自己所有地であること又は許可後自己所有地となる土地であること。なお、自己所有地ではなく、かつ、申請者の直系血族のうち尊属以外が所有している場合は、贈与契約書又は売買契約書により自己所有地となることを審査する。
- 13 運用基準第2項及び前項に規定する「自己所有地」とは、次のいずれかをいう。
- (1) 申請者が単独で所有していること。
- (2) 申請者及び申請者と同居する親族が共同で所有しており、他に共有者がいないこと。
- 14 基準第4項に規定する「不整形及び路地状の部分」は、次による。
- (1) 「不整形」とは、給排水のため必要最小限の突出した部分で、その幅は2.0メートル未満とする。
- (2) 「路地状」とは、路地状の部分によってのみ道路に接する敷地の部分で、その幅は愛知県建築基準条例第6条に規定する必要最小限とする。
- 15 基準第5項に規定する「専用住宅等」とは、専用住宅又は建築基準法別表第2（い）項第二号に該当する兼用住宅とする。ただし、住宅以外の兼用部分は、申請者又は世帯構成員自らが営むものに限る。
- 16 申請者は、過去にこの基準、開発審査会基準第6号、開発審査会基準第15号又は開発審査会基準第18号による専用住宅等の許可を受けていないこと。

附 則

この運用基準は、平成18年5月18日から施行する。

附 則

この運用基準は、平成25年5月18日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この運用基準は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正豊橋市開発審査会基準第1号の運用基準（令和4年4月1日施行、改正）の施行日前に旧開発審査会基準第1号の規定に該当するとして許可申請されたもので、改正運用基準の施行の際、許可又は不許可の処分がなされていないものに係る開発審査会の運用基準は、改正運用基準に係わず旧運用基準による。

開発審査会基準第6号

既存集落内のやむを得ない自己用住宅

既存集落において、やむを得ない事情により必要とする自己用住宅のための開発行為又は新築、改築若しくは用途の変更で、申請の内容が第1項又は第2項に該当し、かつ、第3項から第6項までに該当するものとする。

- 1 原則として、申請者が市街化調整区域決定前から継続して所有している土地で、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 申請地は、原則として既存集落内にあり、かつ、申請者及び申請者の配偶者が所有する申請可能な市街化調整区域内の土地の中で、適当と認められる土地であること。
 - (2) 申請者及び申請者の配偶者は、市内の市街化区域において、住宅を建築できる土地又は用途変更できる建築物を所有していないこと。
- 2 大規模な既存集落として市長が指定した集落（以下「指定既存集落」という。）のひとつの土地で、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 申請地は、申請者が、原則として市街化調整区域決定前から継続して居住している指定既存集落内の土地であること。
 - (2) 申請者及び申請者の配偶者は、市内の市街化区域において、住宅を建築できる土地又は用途変更できる建築物を所有していないこと。
- 3 申請者が現在居住している住居について、過密、狭小、被災、立ち退き、借家等の事情がある場合で、社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ないと認められるものであること。
- 4 申請地の規模は、不整形及び路地状の部分を除き、500平方メートル以下であること。
- 5 申請に係る建築物の用途は、自己の居住の用に供する1戸の専用住宅等であり、申請地及び申請に係る建築物の規模は、これにふさわしいものであること。
- 6 開発行為又は新築、改築若しくは用途の変更を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が500平方メートル以下（不整形及び路地状の部分を除く。）のものは、開発審査会の議を経たものとみなす。

市長は、許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。

附 則

この基準は、平成12年4月6日から施行する。

附 則

この基準は、平成18年5月18日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この基準は、令和4年4月1日から施行する。
(経過措置)
- 2 改正豊橋市開発審査会基準第6号（令和4年4月1日施行、改正）の施行日前に旧開発審査

会基準第6号の規定に該当するとして許可申請されたもので、改正基準の施行の際、許可又は不許可の処分がなされていないものに係る開発審査会の基準は、改正基準に係わず旧基準による。

開発審査会基準第6号の運用基準

- 1 基準第1項に規定する「原則として、申請者が市街化調整区域決定前から継続して所有している土地」（以下「線引き前所有地」という。）の例外は、次に掲げる土地とする。
 - (1) 申請者の直系血族のうち尊属が市街化調整区域決定時に所有し、相続又は贈与により承継されてきた土地を、申請者が相続により取得した土地（相続又は贈与により承継されてきた土地を3親等内の血族（卑属を除く。）が相続又は贈与により取得した後、申請者に贈与された場合を含む。）。
 - (2) 線引き前所有地で申請者以外の者が共有する土地のうち、当該共有者が申請までに持分を放棄又は贈与した土地。なお、売買により持分の一部又は全部を買い戻した土地は含まない。
 - (3) 線引き前所有地が、農用地区域、国定公園、保安林、自然公園（普通区域は除く。）、史跡、名勝、天然記念物等積極的に保存すべき土地で、住宅を建築することが好ましくないとしてその土地との交換により取得した土地で、申請者が相続又は贈与により取得した土地（線引き前所有地を申請者が交換した土地を含む。）。
- 2 基準第1項による申請地を申請者以外の者が共有している場合は、当該共有者は申請までに持分を放棄又は贈与すること。
- 3 基準第1項第(1)号に規定する「既存集落内」とは、次のいずれかをいう。
 - (1) 3戸以上の連たんしている住宅、かつ、申請地を中心とし半径150メートルの円内に18戸以上の建築物がある集落内。
 - (2) 50戸以上の建築物が連たんしている集落内。
 - (3) 申請者の直系血族のうち尊属が所有し居住する敷地に、2.0メートル以上接し、その部分で日常的に往来ができる土地。
- 4 前項に規定する「建築物」及び「連たんしている」は、次の各号の通りとする。
 - (1) 「建築物」は、延べ面積が30平方メートル以上のものとする。
 - (2) 「連たん」は、建築物の敷地間の距離が55メートル以内で連続していることをいう。
 - (3) 建築物の数の算定に当たり、同一敷地に複数の棟があるときは、それぞれ算定し、共同住宅及び長屋にあっては住戸数で算定する。なお、市街化区域にある建築物は、算定することができる。
- 5 基準第1項による申請地が、建築基準法第43条第1項の規定による敷地の接道が満たされない場合においては、接道のため原則として必要最小限の路地状の部分を分筆し申請地に含めることができる。
- 6 基準第2項第(1)号に規定する「原則として市街化調整区域決定前から」の例外は、次の各号のいずれかに該当する場合とする。
 - (1) 都市計画法第34条第13号又は同法施行令第36条第1項第3号二に該当するものとして許可を受けて建築し、居住している場合。
 - (2) 市街化調整区域決定前に自己の住宅の建築確認申請を行い建築し、市街化調整区域決定後1年以内に居住している場合。
 - (3) 市街化調整区域決定後に土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条の各号に規定

する事業の施行による建築物の移転等の事情によるものとして開発審査会基準第2号の許可を受け建築し、居住している場合。

(4) 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）による認可を受けた区域内の土地を市街化調整区域決定後6ヶ月以内を取得し、かつ、市街化調整区域決定後5年以内に居住している場合。

7 基準第2項第(1)号に規定する「原則として市街化調整区域決定前から継続して居住している」の例外は、次に掲げる期間とする。

(1) 大学院、大学、短期大学、高等専門学校、専修学校及び高等学校に通学するため、当該既存集落を離れ就学していた期間。

(2) 就労のため、当該指定既存集落内に配偶者又は子を残し、他所へ転出していた期間。

(3) 1年以内の期間、他所へ転出していた期間。

8 基準第2項第(1)号に規定する「継続」は、住民票又は戸籍の附票によって市街化調整区域決定前からの居住の連続性を確認できることをいう。

9 基準第2項第(1)号に規定する「居住している」は、居住している土地又は住宅を所有していることのほか、借地、借家にあるものを含めて居住していることをいう。

10 基準第2項第(1)号に規定する「継続して居住」は、市街化調整区域決定後に当該指定既存集落内で転居していた場合を含む。

11 基準第2項による申請地には、同一小学校区内にある他の指定既存集落内の土地を含める。

12 基準第2項による申請地は、自己所有地であること又は許可後自己所有地となる土地であること。なお、自己所有地ではなく、かつ、申請者の直系血族のうち尊属以外が所有している場合は、贈与契約書又は売買契約書により自己所有地となることを審査する。

13 前項に規定する「自己所有地」とは、次のいずれかをいう。

(1) 申請者が単独で所有していること。

(2) 申請者及び申請者と同居する親族が共同で所有しており、他に共有者がいないこと。

14 基準第4項に規定する「不整形及び路地状の部分」は、次による。

(1) 「不整形」とは、給排水のため必要最小限の突出した部分で、その幅は2.0メートル未満とする。

(2) 「路地状」とは、路地状の部分によってのみ道路に接する敷地の部分で、その幅は愛知県建築基準条例第6条に規定する必要最小限とする。

14 基準第5項に規定する「専用住宅等」とは、専用住宅又は建築基準法別表第2(イ)項第二号に該当する兼用住宅とする。ただし、住宅以外の兼用部分は、申請者又は世帯構成員自らが営むものに限る。

15 申請者は、過去にこの基準、開発審査会基準第1号、開発審査会基準第15号又は開発審査会基準第18号による専用住宅等の許可を受けていないこと。

附 則

この運用基準は、平成18年5月18日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この運用基準は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正豊橋市開発審査会基準第6号の運用基準（令和4年4月1日施行、改正）の施行日前に旧開発審査会基準第6号の規定に該当するとして許可申請されたもので、改正運用基準の施行の際、許可又は不許可の処分がなされていないものに係わる開発審査会の運用基準は、改正運用基準に係わず旧運用基準による。

開発審査会基準第7号

市街化調整区域にある既存工場のやむを得ない拡張

市街化調整区域にある既存工場が、主として事業活動の効率化又は質的改善を図るため、やむを得ず工場を拡張するための開発行為又は新築、改築若しくは用途の変更で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 市街化調整区域にある既存工場が、主として事業活動の効率化又は質的改善を図るためやむを得ず敷地を拡張する場合であること。
- 2 既存工場は、次の各号のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 市街化調整区域決定前に建築された後、申請者が10年以上適正に操業しているもの。
 - (2) 平成12年5月19日の都市計画法改正前の法第43条第1項第6号ロの規定に基づく既存宅地確認を受け建築された後、申請者が10年以上適正に操業しているもの。
 - (3) 都市計画法の許可を受けた後、申請者が10年以上適正に操業しているもの。
- 3 拡張部分は既設工場の隣接地で、既存工場の規模以下かつ1ヘクタール未満であること。
- 4 周辺の土地利用上支障がなく、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。
- 5 申請に係る建築物は、自己の業務の用に供すること。
- 6 開発行為又は新築、改築若しくは用途の変更を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が1,000平方メートル以下のものは、開発審査会の議を経たものとみなす。

市長は、許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。

附 則

この基準は、平成12年4月6日から施行する。

附 則

この基準は、令和4年4月1日から施行する。

開発審査会基準第7号の運用基準

- 1 申請地は、敷地を拡張する部分とする。
- 2 基準前文にある「主として事業活動の効率化又は質的改善」とは、新築する工場等によって、既存工場の作業工程、輸送等の効率化、環境負荷の低減、周辺的生活環境の保全及び向上等の質的改善が図られることをいう。
- 3 基準第3項に規定する「隣接地」とは、原則として既設工場と2.0メートル以上を接し、かつ、その部分により事業活動の効率化又は質的改善を図ることができる土地をいう。
- 4 基準第3項に規定する「既存工場の規模」とは、基準第2項にある工場の建築敷地の面積をいう。
- 5 この基準の許可を受けて10年に満たない敷地がある場合は、申請地の面積とこの基準の許可を受けて10年に満たない敷地面積の合計を前項に規定する既存工場の規模以下かつ1ヘクタール未満とする。

附 則

この運用基準は、令和4年4月1日から施行する。

○ 大規模な既存集落として市長が指定する集落

(平成12年4月6日指定)

(令和4年4月1日一部変更)

大規模な既存集落として市長が指定する集落は下記のとおりとする。

記

次の各項に該当する独立して一体的な日常生活圏を構成している集落であって、農用地区域、国定公園、保安林、自然公園（普通区域は除く）、史跡、名勝、天然記念物等積極的に保存すべき区域を除いた区域。

- 1 当該集落内には、小・中学校、鉄道の駅若しくはバス停留所、日用品店舗等、病院若しくは診療所のほか、主として当該集落の住民が日常生活上利用する地区集会所、保育所、幼稚園又はこども園のいずれかが存すること。
- 2 市街化調整区域内において、原則として180棟以上の建築物が連たんしていること（以下「大規模集落」という。）。
- 3 「建築物」及び「連たんしている」は、次の各号の通りとする。
 - (1) 「建築物」は、延べ面積が30平方メートル以上のものとする。
 - (2) 「連たん」は、建築物の敷地間の距離が55メートル以内で連続していることをいう。
 - (3) 建築物の数の算定に当たり、同一敷地に複数の棟があるときは、それぞれ算定し、共同住宅及び長屋にあつては住戸数で算定する。なお、市街化区域にある建築物は、算定することができない。
- 4 前項に規定する「原則として180棟以上の建築物が連たんしていること」の例外は、次の各号のいずれかとする。
 - (1) 45棟以上180棟未満の建築物が連たんして小規模な集落を形成し、その集落の複数が55メートルを超え300メートル以内の距離をもって散在しており、かつ、それぞれの小規模な集落内にある建築物の棟数の合計が180棟以上の場合は、その集落の複数をひとつの大規模集落とする。なお、棟数の合計が180棟を超えた場合、55メートルを超え300メートル以内の他の小規模な集落は別の集落として扱う。また、単独で180棟以上の建築物が連たんする大規模集落は別の集落として扱う。
 - (2) 45棟以上180棟未満の建築物が連たんしている集落が、大規模集落の周辺に存し、かつ、大規模集落から300メートル以内の距離にあるものは、当該大規模集落の一部とみなす。
- 5 当該集落の申請地周辺に係る戸数密度が、当該市街化区域に係る計画戸数密度と同程度（申請地を含む3ヘクタールの区域内に建築物が18棟以上あるもの。）であること。
- 6 前項に規定する「3ヘクタールの区域」とは、1辺が100メートルの正方形の区画が連続する3区画をいい、「区画が連続する」とは、区画の1辺が隣り合う区画の1辺と一致し連なることをいう。なお、3区画の配列の向き及び形態は問わない。
- 7 第5項に規定する「3ヘクタールの区域内に建築物が18棟以上あるもの」の棟の数の算定にあつては工場、学校、病院等大規模な施設（敷地の規模が1ヘクタール以上のもの）があるものは、当該敷地については1ヘクタール当たり6棟あるものとみなす。

○ 地域の拠点性を有する大規模な既存集落として市長が指定する集落

(平成18年5月18日指定)

(令和4年4月1日一部変更)

地域の拠点性を有する大規模な既存集落として市長が指定する集落は下記のとおりとする。

記

次の各項に該当する独立して一体的な日常生活圏を構成している集落であって、農用地区域、国定公園、保安林、自然公園（普通区域は除く）、史跡、名勝、天然記念物等積極的に保存すべき区域を除いた区域。

- 1 当該集落内には、小・中学校、鉄道の駅、病院若しくは診療所のほか、主として当該集落の住民が日常生活上利用する地区集会所、保育所、幼稚園又はこども園のいずれかが存すること。
- 2 市街化調整区域内において、原則として180棟以上の建築物が連たんしていること（以下「大規模集落」という。）。
- 3 「建築物」及び「連たんしている」は、次の各号の通りとする。
 - (1) 「建築物」は、延べ面積が30平方メートル以上のものとする。
 - (2) 「連たん」は、建築物の敷地間の距離が55メートル以内で連続していることをいう。
 - (3) 建築物の数の算定に当たり、同一敷地に複数の棟があるときは、それぞれ算定し、共同住宅及び長屋にあつては住戸数で算定する。なお、市街化区域にある建築物は、算定することができない。
- 4 当該集落の戸数密度が、当該市街化区域に係る計画戸数密度と同程度（1ヘクタールの区域内に建築物が6棟以上ある区域が連続しているもの）であること。
- 5 前項に規定する「1ヘクタールの区域内に建築物が6棟以上ある区域が連続しているもの」は、次による。
 - (1) 1ヘクタールの区域は、1辺100メートルの正方形とする。
 - (2) 前号に規定する区域のうち建築物が6棟以上ある区域が連続していることとし、「区域が連続している」とは、区画の1辺が隣り合う区画の1辺と一致し連なることをいう。なお、区画の配列の向き及び形態は問わない。
- 6 「1ヘクタールの区域内に建築物が6棟以上」の棟の数の算定にあたっては工場、学校、病院等大規模な施設（敷地の規模が1ヘクタール以上のもの）が存するものは、当該敷地については1ヘクタール当たり6棟あるものとみなす。

理由書

令和 年 月 日

豊橋市長様

申請者 住所 豊橋市〇〇町字△△番地〇

氏名 豊橋 太郎

私は、...（建築物を必要とする理由と土地選定の理由を具体的に述べてください。）...

記

申請地 豊橋市〇〇町字△△番□

申請地記載
（土地登記簿謄本どおりに記載してください。）

共通添付図書一覧表

添付図書	作成要領・注意事項
申請書	<input type="checkbox"/> 正本、副本各一部（制限対象外の届出は二部） <input type="checkbox"/> 申請地の表記は土地登記簿どおりに記入（「-」、「番地」は不可） <input type="checkbox"/> 面積は、登記面積及び実測面積を併記 <input type="checkbox"/> 開発審査会基準第1、6、14号で不整形等のため500㎡を超える場合、不整形部分等面積と有効面積をそれぞれ記入 <input type="checkbox"/> 開発審査会基準第16号で道路後退又は路地状部分等の場合、路地状部分等面積と有効面積をそれぞれ記入 <input type="checkbox"/> 自己用以外は、建物用途に目的を括弧書きで追記（宅地分譲〇戸、建売、貸家など） <input type="checkbox"/> 代理人の住所、氏名、資格（行政書士（印）又は建築士）を記載
土地の公図の写し（ネット取得不可）	<input type="checkbox"/> 申請地（赤枠） <input type="checkbox"/> 原本は正本へ添付 <input type="checkbox"/> 合成図（公図が複数にまたがる場合、申請地対側が別図の場合）
地積測量図（ネット取得不可）	<input type="checkbox"/> 申請地（赤枠） <input type="checkbox"/> 原本は正本へ添付 <input type="checkbox"/> 実測面積の根拠となるもの、残地求積でないこと（地積測量図が古いなど実測面積の根拠とならない場合は、求積図も添付） <input type="checkbox"/> 道路後退、路地状敷地等の場合、その部分の求積図 <input type="checkbox"/> 縮尺 <input type="checkbox"/> 方位 <input type="checkbox"/> 敷地寸法
配置図兼敷地現況図（縮尺 1/200 以上）	<input type="checkbox"/> 方位 <input type="checkbox"/> 敷地境界線（赤枠） <input type="checkbox"/> 敷地寸法（地積測量図と合わせる） <input type="checkbox"/> 建築基準法上の道路種別 <input type="checkbox"/> 道路幅員 <input type="checkbox"/> 道路後退線及び道路中心線からの距離 <input type="checkbox"/> 現況高及び計画高 <input type="checkbox"/> 擁壁等の位置、構造及び天端高（ <input type="checkbox"/> コンクリートブロック積：種類・段数・正味厚さを記載 <input type="checkbox"/> 擁壁：建築士による安全性確認のコメントを記載（〇級建築士・資格番号・記名） <input type="checkbox"/> 建築物の位置 <input type="checkbox"/> 建物用途 <input type="checkbox"/> 乗り入れ <input type="checkbox"/> 排水同意（土地改良区が管理する水路に排水する場合など）、承認工事、法第53条許可等がある場合は、どの箇所にいつ誰から承認を得たか又は得られる見込みか記載（敷地全体で許可を得ている場合は余白に記載）又は同意書、承認書等の写しを添付 <input type="checkbox"/> 面積表（敷地面積、有効面積、建築面積、延床面積、建ぺい率、容積率） ※ その他、基準により必要なものがありますので、各添付図書一覧表をご確認ください。
給排水施設計画図（縮尺 1/200 以上）	<input type="checkbox"/> 原則として配置図に併記 <input type="checkbox"/> 給水経路（青色）、排水方向及び経路（黄緑色）を <input type="checkbox"/> 浄化槽の種類、人槽（人槽算定根拠式を記載）
造成計画断面図（縮尺 1/200 以上）	<input type="checkbox"/> 開発行為に該当するかどうか判断するため、80cm以上の造成を行う場合に添付（二面以上、現況高、計画高、擁壁の位置及び構造）
建築物各階平面図（縮尺 1/200 以上）	<input type="checkbox"/> 方位 <input type="checkbox"/> 室名 <input type="checkbox"/> 兼用住宅の場合、住宅部分と店舗等部分の床面積 <input type="checkbox"/> 法第34条第1号（日常生活のため必要な自己の業務の用に供する店舗等）の場合、レイアウト、店舗部分、管理施設部分、倉庫部分と各床面積を記載 <input type="checkbox"/> 法第29条第1項第2号（制限対象外の届出）の農業用倉庫の場合、使用方法のわかるレイアウトを記載
建築物立面図（縮尺 1/200 以上）	<input type="checkbox"/> 二面以上 <input type="checkbox"/> 最高高さ（建築基準法による） <input type="checkbox"/> 立面図の向きは方位で示すこと <input type="checkbox"/> 店舗等の場合、看板の位置、形状等
その他	<input type="checkbox"/> その他市長が必要と認めるもの

注1 この他にも申請の内容により必要となる書類、記載すべき事項がある場合がありますので注意してください。

注2 公的証明書は、申請時において発行から3か月以内のものを添付してください。また、原本は正本に添付してください。

注3 作成要領・注意事項の欄をよく読み、申請書類をご確認のうえにレ点を入れてください。不要な場合は斜線を入れてください。すべてのにチェックを入れ、申請書に添付して提出してください。

添付図書一覧表

法第34条第1号 公益上必要な自己の業務の用に供する建築物

添付図書	作成要領・注意事項
建築理由書	<input type="checkbox"/> 市長宛（記名のみ、押印不要） <input type="checkbox"/> 当該施設を必要とする理由（現在の職業、過去の実績、開業に至る経緯等） <input type="checkbox"/> 申請地選定理由（申請地付近の集落の状況、事業の見通し等） <input type="checkbox"/> 住宅を併設する場合は、その理由及び賃貸借契約書の写し等添付
事業計画書	<input type="checkbox"/> 施設の名称、事業の内容（根拠法令等、従業員数、利用者定員数（審査基準第1項(1)イ福祉施設の場合）、駐車場台数、営業時間及び休日、開業予定時期、利用対象集落）、計画建物等、既存事業の内容、主たる取引先及び取引品目（審査基準第1項(1)ウ診療所の場合）、収支計画、所要資金、資金調達方法、免許（審査基準第1項(1)ウ診療所の場合）等
建築理由書裏付資料	<input type="checkbox"/> 市、広域連合等担当部局との打合せ記録（審査基準第1項(1)イの場合） <u>（事業の根拠法令は何か、社会福祉法第2条に該当するか、平面図に支障はないか）</u> <input type="checkbox"/> 建物の不動産売買契約書の写し（既設建築物を使用する場合）
住民票	<input type="checkbox"/> 個人申請の場合 <input type="checkbox"/> 住宅を併設する場合
法人登記簿謄本	<input type="checkbox"/> 法人申請の場合
土地登記事項証明書	<input type="checkbox"/> 申請地
付近見取図	<input type="checkbox"/> 最新の都市計画基本図（縮尺1/2,500）を使用 <input type="checkbox"/> 申請地（赤枠） <input type="checkbox"/> 方位 <input type="checkbox"/> 市街化区域、市街化調整区域とその境界線を記入 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域内で50戸以上の連たんを明記 <input type="checkbox"/> 敷地間距離を記入（建築物の敷地が40m以上離れている場合） <input type="checkbox"/> 面する道路の路線に着色（水色）と有効幅員記載

注 この他に、「共通添付図書一覧表」の図書を添付すること。

添付図書一覧表

法第34条第1号 日常生活のため必要な自己の業務の用に供する店舗等

添付図書	作成要領・注意事項
建築理由書	<input type="checkbox"/> 市長宛（記名のみ、押印不要） <input type="checkbox"/> 当該施設を必要とする理由（現在の職業、過去の実績、開業に至る経緯等） <input type="checkbox"/> 申請地選定理由（申請地付近の集落の状況、事業の見通し等）
事業計画書	<input type="checkbox"/> 店舗の名称、事業の内容（該当業種、取扱品目、従業員数、駐車場台数、営業時間及び休日、開業予定時期、利用対象集落）、計画建物等、既存事業の内容、主たる取引先及び取引品目、収支計画、所要資金、資格・免許、資金調達方法等 <input type="checkbox"/> メニュー表（飲食店の場合）
建築理由書裏付資料	<input type="checkbox"/> 認可等必要な場合は、監督官庁等との協議録（自動車一般整備業等） <input type="checkbox"/> 建物の不動産売買契約書の写し（既設建築物を使用する場合）
住民票	<input type="checkbox"/> 個人申請の場合
法人登記簿謄本	<input type="checkbox"/> 法人申請の場合
土地登記事項証明書	<input type="checkbox"/> 申請地
付近見取図	<input type="checkbox"/> 最新の都市計画基本図（縮尺1/2,500）を使用 <input type="checkbox"/> 申請地（赤枠） <input type="checkbox"/> 方位 <input type="checkbox"/> 市街化区域、市街化調整区域とその境界線を記入 <input type="checkbox"/> 調整区域内で50戸以上の連たんを明記 <input type="checkbox"/> 敷地間距離を記入（建築物の敷地が40m以上離れている場合） <input type="checkbox"/> 通り抜け道路の着色（水色）と有効幅員記載

注 この他に、「共通添付図書一覧表」の図書を添付すること。

添付図書一覧表

開発審査会基準第1号 分家住宅の建築

開発審査会基準第6号 既存集落内のやむを得ない自己用住宅

添付図書	作成要領・注意事項
建築理由書	<input type="checkbox"/> 市長宛（記名のみ、押印不要） <input type="checkbox"/> 住宅を必要とする理由 <input type="checkbox"/> 申請地選定理由
建築理由書裏付資料	<input type="checkbox"/> 賃貸借契約書の写しなど <input type="checkbox"/> 分家： <u>土地の贈与契約書・売買契約書の写し</u> <u>（直系血族のうち尊属が土地を所有している場合は不要）</u> ・既存建築物を使用する場合 <input type="checkbox"/> 既存建物の都市計画法許可 <input type="checkbox"/> 建築確認・検査済証 <input type="checkbox"/> 建物登記 <input type="checkbox"/> <u>土地・建物の贈与契約書・売買契約書の写し</u>
家系図	<input type="checkbox"/> <u>線引き前から現在の土地所有者及び申請者世帯まで記載</u> <input type="checkbox"/> <u>当該住宅に居住予定の者（世帯）を明示</u>
住民票 （戸籍の附票）	<input type="checkbox"/> <u>申請者世帯のもの</u>
戸籍謄本	<input type="checkbox"/> 分家： <u>線引き前から代々の土地所有者と申請者の続柄がわかるもの</u> <input type="checkbox"/> 自己用： <u>線引き前から代々の土地所有者と申請者までの続柄がわかるもの</u>
土地登記事項証明書	<input type="checkbox"/> 申請地（ <u>線引き前から代々継承されてきたことが確認できること。場合により閉鎖土地登記簿謄本が必要。</u> ）
名寄帳	・土地・家屋課税台帳兼名寄帳（所有の無い者は、無資産証明書） <input type="checkbox"/> 分家： <u>申請者・配偶者・申請者の直系血族のうち尊属・現土地所有者のもの</u> <input type="checkbox"/> 自己用： <u>申請者・配偶者のもの</u>
所有地一覧表	<input type="checkbox"/> 地番、登記地目、面積、市街化区域・市街化調整区域、農用地区域内・外、選定・不選定理由等を記載 <input type="checkbox"/> 選定・不選定理由は、一体利用地の場合まとめて記載すること <input type="checkbox"/> 所有地位置図と比較できるよう、番号を振ること
所有地位置図	<input type="checkbox"/> 最新の都市計画基本図（縮尺1/2,500）を使用 <input type="checkbox"/> 方位
付近見取図	<input type="checkbox"/> 最新の都市計画基本図（縮尺1/2,500）を使用 <input type="checkbox"/> 申請地（赤枠） <input type="checkbox"/> 方位 <input type="checkbox"/> 市街化区域、市街化調整区域とその境界線を記入 <u>集落を記載（該当する集落条件による）</u> ・ <input type="checkbox"/> 半径150mと円 <input type="checkbox"/> 18戸以上の建築物 <input type="checkbox"/> 住宅3戸以上の連たん ・ <input type="checkbox"/> 50戸以上の連たん ・ <input type="checkbox"/> 直系血族のうち尊属の住宅 ※ <input type="checkbox"/> 連たんで、建築物の敷地が40m以上離れている場合は、敷地間距離記入

注 この他に、「共通添付図書一覧表」の図書を添付すること。

添付図書一覧表

開発審査会基準第1号 分家住宅の建築（大規模な既存集落に該当）

開発審査会基準第6号 既存集落内のやむを得ない自己用住宅（大規模な既存集落に該当）

添付図書	作成要領・注意事項
建築理由書	<input type="checkbox"/> 市長宛（記名のみ、押印不要） <input type="checkbox"/> 住宅を必要とする理由 <input type="checkbox"/> 申請地選定理由
建築理由書裏付資料	<input type="checkbox"/> 賃貸借契約書の写しなど <input type="checkbox"/> 分家：土地の贈与契約書・売買契約書の写し <u>（直系血族のうち尊属が土地を所有している場合は不要）</u> ・既存建築物を使用する場合 <input type="checkbox"/> 既存建物の都市計画法許可 <input type="checkbox"/> 建築確認・検査済証 <input type="checkbox"/> 建物登記 <input type="checkbox"/> 土地・建物の贈与契約書・売買契約書の写し
家系図 （分家の場合）	<input type="checkbox"/> 当該集落内に線引き前から継続して居住する直系3親等内の血族のうち尊属から申請者世帯までを記載 <input type="checkbox"/> 当該住宅に居住予定の者（世帯）を明示
住民票 （戸籍の附票）	<input type="checkbox"/> 申請者世帯のもの <input type="checkbox"/> 分家：直系3親等内の血族のうち尊属の集落内継続居住がわかるもの <input type="checkbox"/> 自己用：申請者の集落内継続居住がわかるもの
戸籍謄本	<input type="checkbox"/> 申請者世帯のもの <input type="checkbox"/> 分家：指定既存集落に居住する直系3親等内の血族のうち尊属と申請者の続柄がわかるもの
土地登記事項証明書	<input type="checkbox"/> 申請地
名寄帳	・土地・家屋課税台帳兼名寄帳（所有の無い者は、無資産証明書） <input type="checkbox"/> 分家：申請者・配偶者・申請者の直系血族のうち尊属のもの <input type="checkbox"/> 自己用：申請者・配偶者のもの
所有地一覧表	<input type="checkbox"/> 地番、登記地目、面積、市街化区域・市街化調整区域、農用地区域内・外、選定・不選定理由等を記載 <input type="checkbox"/> 選定・不選定理由は、一体利用地の場合まとめて記載すること <input type="checkbox"/> 所有地位置図と比較できるよう、番号を振ること
所有地位置図	<input type="checkbox"/> 最新の都市計画基本図（縮尺1/2,500）を使用 <input type="checkbox"/> 方位
付近見取図	<input type="checkbox"/> 最新の都市計画基本図（縮尺1/2,500）を使用 <input type="checkbox"/> 申請地（赤枠） <input type="checkbox"/> 方位 <input type="checkbox"/> 市街化区域、市街化調整区域とその境界線を記入 ・大規模な既存集落を記載 <input type="checkbox"/> 180棟以上の連たん <input type="checkbox"/> 申請地周辺の戸数密度（3haに18棟以上） <input type="checkbox"/> 社会生活に係る施設を明記 <input type="checkbox"/> 敷地間距離を記入（建築物の敷地が40m以上離れている場合） <input type="checkbox"/> 分家：直系3親等内の血族のうち尊属の居住履歴を記載 <input type="checkbox"/> 自己用：申請者の居住履歴を記載

注 この他に、「共通添付図書一覧表」の図書を添付すること。

添付図書一覧表

開発審査会基準第16号 市街化調整区域決定前からの宅地における開発行為若しくは建築行為

添付図書	作成要領・注意事項
建築理由書	<input type="checkbox"/> 兼用住宅、業務用建築物など居住以外の用に供する部分がある場合のみ添付
土地登記事項証明書	<input type="checkbox"/> 申請地
線引前から宅地であることを証する書類	<input type="checkbox"/> 既存宅地確認の写し <input type="checkbox"/> 基準第16号許可書の表紙の写し ・ 運用基準第1項で定める公的資料 <input type="checkbox"/> 登記簿謄本（必要に応じて閉鎖謄本や分筆前の登記簿謄本） <input type="checkbox"/> 農地転用許可書の写し <input type="checkbox"/> 道路位置指定の証明書 <input type="checkbox"/> その他、調整区域決定前から宅地であると判断できる資料
配置図兼敷地現況図	<input type="checkbox"/> 駐車場計画（共同住宅）（共通添付図書の配置図兼敷地現況図に併記）
付近見取図	<input type="checkbox"/> 最新の都市計画基本図（縮尺1/2,500）を使用 <input type="checkbox"/> 申請地（赤枠） <input type="checkbox"/> 方位 <input type="checkbox"/> 市街化区域、市街化調整区域の境界線を記入 ・ 運用基準第1項の場合 <input type="checkbox"/> 50戸以上の連たん <input type="checkbox"/> 敷地間距離を記入（建築物の敷地が40m以上離れている場合） ・ 基準第6項の場合 <input type="checkbox"/> 200戸以上の連たん <input type="checkbox"/> 当該集落の戸数密度(1haあたり6棟以上が連続していること) <input type="checkbox"/> 社会生活に係る拠点施設を明示 <input type="checkbox"/> 敷地間距離を記入（建築物の敷地が40m以上離れている場合）

注 この他に、「共通添付図書一覧表」の図書を添付すること。

■「都市計画法第34条第1号審査基準」新旧対照表

新	旧
<p style="text-align: center;">都市計画法第34条第1号審査基準</p> <p>都市計画法第34条第1号に規定する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為又は<u>新築、改築若しくは用途の変更</u>で、申請の内容が第1項又は第2項に該当するものとする。</p> <p>1 市街化調整区域における、主として当該開発区域の周辺の地域に居住している者の利用に供する公益上必要な自己の業務の用に供する建築物で、次の各号に<u>該当するもの</u>とする。</p> <p>(1) 建築物の用途は、次のアからウの一に掲げるものであること。 ア 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、中学校及び特別支援学校。 イ 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する保育所及び社会福祉事業の用に供する施設のうち、福祉サービスを受ける通所者又は入所者が直接利用する施設。 ウ 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。</p> <p>(2) 申請地は、市街化調整区域において50戸以上の建築物が連たんしている既存集落内の建築物の敷地から100メートル以内にある土地であること。</p> <p>(3) 申請地の規模は、建築物の用途により次に掲げるものに適合すること。 ア <u>第1項第(1)号ア</u>の施設は、事業計画に照らし適正なものであること。 イ <u>第1項第(1)号イ</u>の施設は、2,000平方メートル以下であること。 ウ <u>第1項第(1)号ウ</u>の施設は、1,000平方メートル以下であること。</p> <p>(4) 建築物の規模は、事業計画に照らし公益施設としてふさわしい適正なもので、当該公益施設を所管する担当部局と調整された事業であり、許認可及び施設の指定等が確実なものであること。</p> <p>(5) 申請地の形状は、原則として<u>延長敷地形態でないこと</u>。</p> <p>(6) 排水（污水、雑排水及び雨水をいう。）の放流先が確保されている土地であること。</p> <p>(7) 建築物の<u>最高高さ</u>は、原則として10メートル以下であること。</p> <p>(8) 共同建て及び長屋建てでないこと。</p> <p>(9) 原則として、居住施設を含まないこと。</p> <p><u>(10) 申請地内に適切に利用者用の駐車場を設けること。</u></p> <p><u>(11) 申請地は、次の道路に面していること。ただし、小学校、中学校及び特別支援学校においては、有効幅員6メートル以上の道路に面していること。</u> ア 敷地面積が、1,000平方メートル未満の場合は、有効幅員4メートル以上の道路。 イ 敷地面積が、1,000平方メートル以上の場合、有効幅員5メートル以上の道路。</p>	<p style="text-align: center;">都市計画法第34条第1号審査基準</p> <p>都市計画法第34条第1号に規定する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為又は<u>建築行為若しくは用途変更</u>で、申請の内容が第1項又は第2項に該当するものとする。</p> <p>1 市街化調整区域における、主として当該開発区域の周辺の地域に居住している者の利用に供する公益上必要な自己の業務の用に供する建築物で、次の各号の<u>いずれにも該当するもの</u>とする。</p> <p>(1) 建築物の用途は、次のアからウの一に掲げるものであること。 ア 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、中学校及び特別支援学校 イ 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する保育所及び社会福祉事業の用に供する施設のうち、福祉サービスを受ける通所者又は入所者が直接利用する施設 ウ 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</p> <p>(2) 申請地は、市街化調整区域において50戸以上の建築物が連たんしている既存集落内の建築物の敷地から100メートル以内にある土地であること。</p> <p>(3) 申請地の規模は、建築物の用途により次に掲げるものに適合すること。 ア 1 (1)アの施設は、事業計画に照らし適正なものであること。 イ 1 (1)イの施設は、2,000平方メートル以下であること。 ウ 1 (1)ウの施設は、1,000平方メートル以下であること。</p> <p>(4) 建築物の規模は、事業計画に照らし公益施設としてふさわしい適正なもので、当該公益施設を所管する担当部局と調整された事業であり、許認可及び施設の指定等が確実なものであること。</p> <p>(5) 申請地の形状は、原則として<u>整形なものとし、路地状の土地形態でないこと</u>。</p> <p>(6) 排水（污水、雑排水及び雨水をいう。）の放流先が確保されている土地であること。</p> <p>(7) 建築物の<u>高さ</u>は、原則として10メートル以下であること。<u>ただし、小学校、中学校及び特別支援学校においては、この限りではない。</u></p> <p>(8) 共同建て及び長屋建てでないこと。</p> <p>(9) 原則として居住施設を含まないこと。<u>ただし、1(1)ウの施設はこの限りでない。</u></p> <p><u>(10) 建築物は、自己の業務の用に供すること。</u></p> <p><u>(11) 申請地内に適切に利用者用の駐車場を設けることとし、緊急車両の活動に支障がないように建築物及び駐車場を配置すること。</u></p> <p>(12) 申請地は、自動車を通り抜けできる下記の道路に面している土地とする。 敷地面積 1,000平方メートル未満 有効幅員4メートル以上 1,000平方メートル以上 有効幅員5メートル以上 <u>ただし、小学校、中学校及び特別支援学校においては、有効幅員6メートル以上</u></p>

(12) 前号に規定する道路が行き止まり道路の場合は、申請地内のみで自動車が行き止まり道路の場合、申請地内のみで自動車が方向転換し、当該道路に出られるよう建築物及び駐車場を配置すること。

(13) 開発行為又は新築、改築若しくは用途の変更を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

2 市街化調整区域における、主として当該開発区域の周辺の地域に居住している者の日常生活のため必要な自己の業務の用に供する店舗等（以下「店舗等」という。）で次の各号に該当するものとする。

(1) 店舗等の業種は、別表に掲げるものとする。ただし、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）」に規定する風俗営業及び性風俗関連特殊営業等に掲げる用途に供しないものであること。

(2) 申請地は、市街化調整区域において50戸以上の建築物が連たんしている既存集落内の建築物の敷地から50メートル以内にある土地であること。

(3) 申請地の規模は、1,000平方メートル以下であること。

(4) 建築物の規模は、延べ面積300平方メートル以下であること。

(5) 申請地の形状は、原則として延長敷地形態でないこと。

(6) 排水（汚水、雑排水及び雨水をいう。）の放流先が確保されている土地であること。

(7) 建築物の最高高さは、10メートル以下であること。

(8) 共同建て及び長屋建てでないこと。

(9) 店舗等の管理施設及び倉庫の規模は必要最小限とし、次のア、イを満たすこと。

ア 管理施設の床面積の合計は20平方メートル以下とすること。

イ 管理施設、倉庫及びこれらの通路、階段等の床面積の合計は、建築物の延べ面積の3分の1以下とすること。

(10) 前号で規定する「店舗等の管理施設」とは、事務室、休憩室、更衣室、従業員用トイレ、その他これらに類するもの及びこれらの専用の通路、階段等をいう。

(11) 居住施設を含まないこと。

(12) 申請地内に適切に利用者用の駐車場を設けること。

(13) 申請地は、自動車が通り抜けできる有効幅員4メートル以上の道路に面している土地であること。

(14) 開発行為又は新築、改築若しくは用途の変更を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

附 則

(施行期日)

1 この基準は、平成19年11月30日から施行する。

ただし、第2項の基準は平成20年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 施行日前に都市計画法第34条第1号の規定により許可申請されたものであって、この基準の施行の際、許可又は不許可の処分がされていないものの許可基準については、改正後の基準第2項の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則

この基準は、平成23年8月4日から施行する。

附 則

この基準は、平成24年10月1日から施行する。

附 則

この基準は、令和4年4月1日から施行する。

(13) 開発又は建築若しくは用途変更を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

2 市街化調整区域における、主として当該開発区域の周辺の地域に居住している者の日常生活のため必要な自己の業務の用に供する店舗等（以下「店舗等」という。）で次の各号のいずれにも該当するものとする。

(1) 店舗等の用途は、別表1に掲げるものとする。ただし、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）」に規定する風俗営業及び性風俗関連特殊営業等に掲げる用途に供しないものであること。

(2) 申請地は、市街化調整区域において50戸以上の建築物が連たんしている既存集落内の建築物の敷地から50メートル以内にある土地であること。

(3) 申請地の規模は、1,000平方メートル以下であること。

(4) 建築物の規模は、延べ面積300平方メートル以下であること。

(5) 申請地の形状は、原則として整形なものとし、路地状の土地形態でないこと。

(6) 排水（汚水、雑排水及び雨水をいう。）の放流先が確保されている土地であること。

(7) 建築物の高さは、10メートル以下であること。

(8) 共同建て及び長屋建てでないこと。

(9) 店舗等の管理施設及び倉庫の規模は必要最小限とすること。

(10) 居住施設を含まないこと。

(11) 申請地内に適切に利用者用の駐車場を設けられていること。

(12) 申請地は、自動車が通り抜けできる有効幅員4メートル以上の道路に面している土地であること。

(13) 開発又は建築若しくは用途変更を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

附 則

(施行期日)

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

ただし、第2項の基準は平成20年4月1日から施行する。

(経過措置)

施行日前に都市計画法第34条の規定により許可申請されたものであって、この基準の施行の際、許可又は不許可の処分がされていないものの許可基準については、改正後の基準第2項の規定にかかわらず、なお従前の例による。

(施行期日)

この基準は、平成23年8月4日から施行する。

(施行期日)

この基準は、平成24年10月1日から施行する。

■「都市計画法第34条第1号運用基準」新旧対照表

新	旧
<p style="text-align: center;">都市計画法第34条第1号運用基準</p> <p>1 <u>基準各項にある「自己の業務の用に供するもの」とは、申請者が申請に係る建築物を所有し、継続的に自己の業務に係る経済活動を行うことをいう。</u></p> <p>2 <u>基準第1項第(1)号アに規定する幼稚園、小学校、中学校及び特別支援学校は、市立とする。</u></p> <p>3 <u>基準第1項第(1)号イに規定する保育所は、市立又は私立とする。</u></p> <p>4 <u>基準第1項第(2)号及び第2項第(2)号に規定する「建築物」及び「連たんしている」は、次の各号の通りとする。</u> <u>(1)「建築物」は、延べ面積が30平方メートル以上のものとする。</u> <u>(2)「連たん」は、建築物の敷地間の距離が5.5メートル以内で連続していることをいう。</u> <u>(3)建築物の数の算定に当たり、同一敷地に複数の棟があるときは、それぞれ算定し、共同住宅及び長屋にあつては住戸数で算定する。なお、市街化区域にある建築物は、算定することができない。</u></p> <p>5 <u>基準第1項第(2)号の規定は、基準第1項第(1)号アに規定する建築物において、学区が定められている場合で、やむを得ない場合は適用しない。</u></p> <p>6 <u>基準第1項第(5)号及び基準第2項第(5)号において、敷地の形状を、やむを得ず延長敷地形態とする場合は、その路地状部分の幅を6メートル以上とすること。</u></p> <p>7 <u>基準第1項第(7)号の規定は、基準第1項第(1)号アに規定する建築物の場合で、建築物の日影が建築基準法第56条の2の規定による市街化調整区域における日影規制を1ランク強化した規制値(敷地境界線とみなす線を5メートルラインと、5メートルラインを10メートルラインとみなして規制する。)を満たすものについては適用しない。</u></p> <p>8 <u>基準第1項第(8)号及び第2項第(8)号にある「共同建て」とは、ホール、廊下、階段等を共用して2戸以上の店舗等を建てるものをいい、「長屋建て」とは、廊下、階段等を共用しないで2戸以上の店舗等を建てるものをいう。</u></p> <p>9 <u>基準第1項第(9)号に規定する「原則として、居住施設を含まないこと。」の例外は、第1項第(1)号ウに規定する診療所で、居住施設を必要とするやむを得ない事情があり、かつ、居住施設の床面積が延べ面積の1/2以下の場合とする。</u></p> <p>10 <u>基準第1項第(9)号に規定する「居住施設」には、第1項第(1)号における業務上必要な宿直室及び第1項第(1)号イにおける入所者が、福祉サービスを受けるための施設は含まない。</u></p> <p>11 <u>基準第2項第(5)号において、敷地の形状を、やむを得ず延長敷地形態とする場合は、その路地状部分の幅を6メートル以上とすること。</u></p>	<p style="text-align: center;">都市計画法第34条第1号運用基準</p> <p>1 基準第1項の(1)アにおいて、幼稚園、小学校、中学校、特別支援学校は市立とする。</p> <p>2 基準第1項の(1)イにおいて、保育所は市立若しくは私立とする。</p> <p>3 基準第1項の(2)において、学校教育法第1条に規定する小学校、中学校において、学区が定められている場合で、やむを得ない場合は適用しない。</p> <p>4 基準第1項の(7)において、学校教育法第1条に規定する小学校、中学校及び特別支援学校における建築物の日影が建築基準法第56条の2の規定による市街化調整区域における日影規制を1ランク強化した規制値(敷地境界線とみなす線を5メートルラインと、5メートルラインを10メートルラインとみなして規制する。)を満たすものについては適用しない。</p> <p>5 基準第1項の(8)及び第2項の(8)にある「共同建て」とは、ホール、廊下、階段等を共用して2戸以上の店舗等を建てるものをいう。また、「長屋建て」とは、廊下、階段等を共用しないで2戸以上の店舗等を重ねたもの(重ね建)をいう。</p> <p>6 基準第1項の(9)において、用途が診療所で居住施設の床面積が延べ床面積の1/2以下の場合を除く。</p> <p>7 基準第1項の(9)にある、「居住施設」には、第1項(1)における業務上必要な宿直室及び1(1)イにおける入所者が、福祉サービスを受けるための施設は含まない。</p> <p>8 基準第2項の(9)にある「店舗等の管理施設」とは、事務所、休憩室、従業員用トイレ等とする。</p>

<p>附 則 この運用基準は、平成24年10月1日から施行する。</p> <p>附 則 この運用基準は、令和4年4月1日から施行する。</p>	<p>9 <u>基準第2項の(9)において、管理施設の規模は20平方メートル以下であること。また、倉庫と管理施設の合計面積は、建築物の延べ面積の3分の1を超えないこと。</u></p> <p>10 基準第1項の(11)及び基準第2項の(11)にある「駐車場」は敷地内に適切に設けられていること。<u>ただし、施設の内容から、やむを得ない場合は、隣接地に設けることができる。</u></p> <p>附 則 (施行期日) この基準は、平成24年10月1日から施行する。</p>
---	--

別表 (第2項第(1)号関係)

周辺の地域において居住している者の日常生活のため必要な店舗等に該当する業種一覧
(本表に該当する業種のうち、日常生活のため必要な店舗等と認められるものに限る。)

分類	業種	備考
織物・衣服・身の回り品小売業	寝具小売業(5712)	既製、注文を問わない。
	呉服・服地小売業(5711)	
	男子服小売業(5721)	
	婦人服小売業(5731)	
	子供服小売業(5732)	
	靴小売業(5741)	
	履物小売業(靴を除く)(5742)	
	かばん・袋物小売業(5791)	
	下着類小売業(5792)	
	洋品雑貨・小間物小売業(5793)	
	他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業(5799)	
飲食料品小売業	各種食料品小売業(5811)	宅配専門は除く。 その場所で製造した商品を、その場所で小売りするものは可。
	野菜小売業(5821)	
	果実小売業(5822)	
	食肉小売業(5831)	
	卵・鳥肉小売業(5832)	
	鮮魚小売業(5841)	
	菓子小売業(5861、5862)	
	パン小売業(5863、5864)	
	料理品小売業(5895)	
	米穀類小売業(5896)	
	豆腐・かまぼこ等加工食品小売業(5897)	
	乾物小売業(5898)	
	酒小売業(5851)	
	牛乳小売業(5892)	
	飲料小売業(5893)	
	茶類小売業(5894)	
	他に分類されない飲食料品小売業(5899)	
	コンビニエンスストア(5891)	
機械器具小売業	自転車小売業(5921)	
	電気機械器具小売業(中古品を除く)(5931)	
	電気事務機械器具小売業(中古品を除く)(5932)	
	中古電気製品小売業(5933)	
	その他の機械器具小売業(5939)	
	金物小売業(6021)	
	荒物小売業(6022)	
	陶磁器・ガラス器小売業(6023)	
	他に分類されないじゅう器小売業(6029)	
その他の小売業	医薬品小売業(6032)	
	調剤薬局(6033)	
	化粧品小売業(6034)	
	農業用機械器具小売業(6041)	※修理は一般機械修理業(9011)

分類	業種	備考
その他の小売業	苗・種子小売業(6042)	
	肥料・飼料小売業(6043)	
	ガソリンスタンド(6051)	
	燃料小売業(6052)	
	書籍・雑誌小売業（古本を除く）(6061)	
	古本小売業(6062)	
	新聞小売業(6063)	
	紙・文房具小売業(6064)	
	スポーツ用品小売業(6071)	
	がん具・娯楽用品小売業(6072)	
	写真機・写真材料小売業(6081)	
	時計・メガネ・光学機械小売業(6082)	
	花・植木小売業(6093)	
	中古品小売業(6098)	この表の小売各品の中古品に限る。
一般飲食店	食堂、レストラン(7611)	<u>酒類の提供を主とするものを除く。</u>
	専門料理店(7621、7623、7624、7625、7629)	
	そば・うどん店(7631)	
	すし店(7641)	
	喫茶店(7671)	
	その他の飲食店(7691、7692、7699)	
療術業	あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所(8351)	出張専門は除く。
協同組合（他に分類されないもの）	農業協同組合(8711)	各種の事業を行うもの。
	漁業協同組合(8712)	
	水産加工業協同組合(8713)	
	森林組合(8714)	
洗濯・理容・美容業	普通洗濯業(7811)	クリーニング工場は除く。
	洗濯物取次業(7812)	
	理容業(7821)	
	美容業(7831)	
	他に分類されない洗濯業等(7899)	<u>コインランドリーに限る（布団専門、乾燥専門は除く。）。</u>
その他の生活関連サービス業	写真現像・焼付業(7993)	
	<u>写真業（商業写真を除く）(7461)</u>	
	物品預り業(7941)	
	<u>郵便局（8611、8621）</u>	
自動車整備業	自動車一般整備業(8911)	板金、塗装を主とするものを除く。 <u>自動車分解整備業の認証を受けるものに限る。</u>
その他の教育、学習支援業	学習塾(8231)	国語、算数（数学）、理科、社会、英語に関するもので、小中学生を対象とするもの
機械修理業	<u>一般機械修理業(9011)</u>	<u>農業用機械の修理に限る。</u>
その他	地区集会所、消防団詰所、防災資機材倉庫(地域設置のものに限る) 現金自動預け払い機(ATM)（銀行、信用金庫、信用組合等）	

注1：製造業でないこと。

注2：カタログ販売、訪問販売、インターネット販売等を主とする店舗でないこと。

注3：この表の小売各品の販売とその修理を兼ねて行うものを含む。

注4：業種は日本標準産業分類（平成25年10月改訂）によることとし、（ ）はその細分類番号を示す。

■「豊橋市開発審査会基準第1号基準」新旧対照表

新	旧
<p>開発審査会基準第1号</p>	<p>開発審査会基準第1号</p>
<p>分家住宅の建築 世帯の通常の分化発展の過程において、<u>やむを得ない事情</u>により必要とする住宅の確保のための開発行為又は<u>新築、改築若しくは用途の変更</u>で、申請の内容が第1項又は第2項に該当し、かつ、第3項から第6項までに該当するものとする。</p> <p>(削除)</p> <p>(第3項へ移動)</p> <p>1 原則として、申請者の直系血族のうち尊属が、市街化調整区域決定前から継続して所有している土地で、次の各号に該当するものであること。 <u>(1) 申請地は、原則として既存集落内にあり、かつ、申請者、申請者の配偶者、申請者の直系血族のうち尊属及び申請地の所有者が所有する申請可能な市街化調整区域内の土地の中で、適当と認められる土地であること。</u> <u>(2) 申請者、申請者の配偶者、申請者の直系血族のうち尊属及び申請地の所有者は、市内の市街化区域において、住宅を建築できる土地又は用途変更できる建築物を所有していないこと。</u></p> <p>2 大規模な既存集落として市長が指定した集落（以下「指定既存集落」という。）のひとつの土地で、次の各号に該当するものであること。 <u>(1) 申請地は、申請者の直系3親等内の血族のうち尊属のひとりが、原則として市街化調整区域決定前から継続して居住している指定既存集落内の土地であること。</u> <u>(2) 申請者、申請者の配偶者及び申請者の直系血族のうち尊属は、市内の市街化区域において、住宅を建築できる土地又は用途変更できる建築物を所有していないこと。</u></p> <p>3 申請者は、結婚その他独立し現に配偶者等との世帯を構成している者若しくは新たに配偶者等との世帯を構成することが明らかな者、<u>又はいわゆるUターン等当該土地において世帯を構成する合理的事情がある者であること。</u></p> <p>4 <u>申請地の規模は、不整形及び路地状の部分を除き、500平方メートル以下であること。</u></p> <p>5 <u>申請に係る建築物の用途は、自己の居住の用に供する1戸の専用住宅等であり、申請地及び申請に係る建築物の規模は、これにふさわしいものであること。</u></p> <p>6 <u>開発行為又は新築、改築若しくは用途の変更を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。</u></p>	<p>分家住宅の建築 原則として市街化調整区域において継続して生活の本拠を有する農家世帯に代表される世帯（以下「農家世帯等」という。）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行為又は建築行為で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。</p> <p>1 許可を受ける者は、次の各号に該当するやむを得ない事情にあるものであること。 <u>(1) 原則として、農家世帯等の世帯構成員であった者（原則として3親等以内の血族）又は世帯構成員であった者から分家するものであること。</u> <u>なお、農家世帯等の世帯構成員であったものから分家する者にあつては、その世帯構成員であった者が市街化調整区域に生活の本拠を有していない場合、農家世帯等に祖父母等3親等内の直系血族が居住していること。</u></p> <p>(2) 結婚その他独立して新たに世帯を構成するもの、又はいわゆるUターン等当該土地において世帯を構成する合理的事情がある者であること。</p> <p>2 申請に係る土地は、次の各号のいずれかに該当するものであること。 <u>(1) 原則として、既存の集落にあつて、農家世帯等が市街化調整区域決定前から所有していた土地（所有していた者から相続等により取得した土地を含む。）であること。</u> <u>なお、市街化調整区域決定前から所有していた土地が農用地区域内にある等住宅を建築することが好ましくないとして市街化調整区域決定後その土地との交換等により取得した土地は、市街化調整区域決定前から所有していたものとみなす。</u></p> <p>(2) 原則として、大規模な既存集落として市長が指定した集落に市街化調整区域決定前から継続して生活の本拠を有する農家世帯等からの分家住宅を当該既存集落内において建築する土地であること。</p> <p>(第1項第(2)号から移動)</p> <p>3 <u>申請に係る敷地の規模は、不整形、路地状その他これらに類する場合を除き、500平方メートル以下であること。</u></p> <p>4 <u>申請に係る建築物は、自己の居住の用に供するもので、専用住宅又は一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。</u></p> <p>5 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。</p>
<p>付 記</p> <p>本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が500平方メートル以下（不整形及び</p>	<p>付 記</p> <p>本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が500平方メートル以下（路地状部分</p>

路地状の部分を除く。)のものは、開発審査会の議を経たものとみなす。
市長は許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。

附 則

この基準は、平成12年4月6日から施行する。

附 則

この基準は、平成18年5月18日から施行する。

附 則

この基準は、平成25年5月18日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この基準は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正豊橋市開発審査会基準第1号(令和4年4月1日施行、改正)の施行日前に旧開発審査会基準第1号の規定に該当するとして許可申請されたもので、改正基準の施行の際、許可又は不許可の処分がなされていないものに係る開発審査会の基準は、改正基準に係わず旧基準による。

を除く。)のものは、開発審査会の議を経たものとみなす。
市長は許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。

附 則

この基準は、平成12年4月6日から施行する。

附 則

この基準は、平成18年5月18日から施行する。

附 則

この基準は、平成25年5月18日から施行する。

■「豊橋市開発審査会基準第1号の運用基準」新旧対照表

新	旧
<p>開発審査会基準第1号 運用基準</p>	<p>開発審査会基準第1号 運用基準</p>
<p>(削除)</p>	<p>1 「世帯の通常の分化発展」とは、世帯の分化の過程において本家となる世帯の生活の本拠が引き続き継続し、継承されていくことをいう。</p>
<p>(削除)</p>	<p>2 基準第1項第(1)号の「農家世帯等の世帯構成員であった者」には、市街化区域において市街化区域決定前から継続して生活の本拠を有する世帯(以下「市街化区域に居住する世帯」という。)の世帯構成員であった者で、その市街化区域に居住する世帯に2親等内の血族が居住しているものを含める。</p>
<p>(削除)</p>	<p>3 基準第1項第(1)号の「世帯構成員であったものから分家する者」には、市街化区域に居住する世帯の世帯構成員であった者から分家する者の場合にあつて、次のいずれかに該当するものを含める。 <u>(1) 市街化区域に居住する世帯の構成員であった者が世帯分離後に市街化調整区域に居住している場合は、市街化区域に居住する世帯の市街化区域決定前からの生活の本拠に分家する者の3親等内の直系血族が居住していること。</u> <u>(2) 市街化区域に居住する世帯の構成員であった者が世帯分離後に市街化区域に居住している場合は、市街化区域に居住する世帯の市街化区域決定前からの生活の本拠に分家する者の2親等内の直系血族が居住していること。</u></p>
<p>1 基準第1項に規定する「原則として、申請者の直系血族のうち尊属が、市街化調整区域決定前から継続して所有している土地」(以下「線引き前所有地」という。)の例外は、次に掲げる土地とする。</p> <p><u>(1) 申請者の直系血族のうち尊属が市街化調整区域決定時に所有し、相続又は贈与により承継されてきた土地で、申請時において申請者の3親等内の血族(卑属を除く。)が所有している土地。なお、申請者が共有している場合を含む。</u></p> <p><u>(2) 線引き前所有地で申請者の3親等内の血族(卑属を除く。)以外の者が共有する土地のうち、当該共有者が申請までに持分を放棄又は贈与した土地。なお、売買により持分の一部又は全部を買い戻した土地は含まない。</u></p> <p><u>(3) 線引き前所有地が、農用地区域、国定公園、保安林、自然公園(普通区域は除く。)、史跡、名勝、天然記念物等積極的に保存すべき土地で、住宅を建築することが好ましくないとしてその土地との交換により取得した土地で、取得後申請者の3親等内の血族(卑属を除く。)が継続して所有又は相続若しくは贈与により承継している土地。</u></p>	<p>(新設)</p> <p>(基準第2項第(1)号括弧書きから移動)</p> <p>(新設)</p> <p>(基準第1項第(1)号なお書きから移動)</p>
<p>2 基準第1項による申請地は、許可後自己所有地となること。なお、申請者の直系血族のうち尊属以外が所有している場合は、贈与契約書又は売買契約書により自己所有地となることを審査する。</p>	<p>(新設)</p>
<p>3 基準第1項第(1)号に規定する「既存集落内」とは、次のいずれかをいう。 <u>(1) 申請地を中心とする半径150メートルの円内において、連たんする建築物のうち3戸以上が住宅であり、かつ、18戸以上の建築物がある集落内。</u> <u>(2) 50戸以上の建築物が連たんしている集落内。</u> <u>(3) 申請者の直系血族のうち尊属が所有し居住する敷地に、2.0メートル以上接し、その部分で日常的に往来ができる土地。</u></p>	<p>4 基準第2項第(1)号の「既存の集落」は、次による。 <u>(1) 「既存の集落」とは、敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続している(以下「連たん」という。)3戸以上の住宅、かつ、申請地を中心とし半径150メートルの円内に18戸以上の建築物(延べ面積が30平方メートル以上のもの)の集まりとする。</u> <u>(2) 本家を継承する者が本家の敷地の隣接地へ分家する場合に限り(1)の要件を除外することができる。</u></p>
<p>4 前項に規定する「建築物」及び「連たんしている」は、次の各号の通りとする。</p>	<p>(運用基準第4項から移動)</p>

- (1) 「建築物」は、延べ面積が30平方メートル以上のものとする。
- (2) 「連たん」は、建築物の敷地間の距離が55メートル以内で連続していることをいう。
- (3) 建築物の数の算定に当たり、同一敷地に複数の棟があるときは、それぞれ算定し、共同住宅及び長屋にあつては住戸数で算定する。なお、市街化区域にある建築物は、算定することができる。

5 基準第1項による申請地が、建築基準法第43条第1項の規定による敷地の接道が満たされない場合においては、接道のため原則として必要最小限の路地状の部分を分筆し申請地に含めることができる。

(第8項へ移動)

6 基準第2項第(1)号に規定する「原則として市街化調整区域決定前から」の例外は、次の各号のいずれかに該当する場合(居住している尊属が市街化調整区域決定前に出生している場合に限る。)とする。

- (1) 都市計画法第34条第13号又は同法施行令第36条第1項第3号二に該当するものとして許可を受けて建築し、居住している場合。
- (2) 市街化調整区域決定前に自己の住宅の建築確認申請を行い建築し、市街化調整区域決定後1年以内に居住している場合。
- (3) 市街化調整区域決定後に土地収用法(昭和26年法律第219号)第3条の各号に規定する事業の施行による建築物の移転等の事情によるものとして開発審査会基準第2号の許可を受け建築し、居住している場合。
- (4) 旧住宅地造成事業に関する法律(昭和39年法律第160号)による認可を受けた区域内の土地を市街化調整区域決定後6ヶ月以内に取得し、かつ、市街化調整区域決定後5年以内に居住している場合。

7 基準第2項第(1)号に規定する「原則として市街化調整区域決定前から継続して居住している」の例外は、次に掲げる期間とする。

- (1) 大学院、大学、短期大学、高等専門学校、専修学校及び高等学校に通学するため、当該既存集落を離れ就学していた期間。
- (2) 就労のため、当該指定既存集落内に配偶者又は子を残し、他所へ転出していた期間。
- (3) 1年以内の期間、他所へ転出していた期間。

8 基準第2項第(1)号に規定する「継続」は、住民票又は戸籍の附票によって市街化調整区域決定前からの居住の連続性を確認できることをいう。

9 基準第2項第(1)号に規定する「居住している」は、居住している土地又は住宅を所有していることのほか、借地、借家にあるものを含めて居住していることをいう。

10 基準第2項第(1)号に規定する「継続して居住」は、市街化調整区域決定後に当該指定既存集落内で転居していた場合を含む。

(削除)

(新設)

5 基準第2項第(2)号の「継続」は、次による。

- (1) 「継続」の判断は、住民票又は戸籍附票によって市街化調整区域決定前からの居住の事実の連続性を明確に確認できること。
- (2) 次のいずれかに該当する者は「市街化調整区域決定前から継続」しているとみなす。

(第5項第(2)号イから移動)

(新設)

- ア 市街化調整区域決定後に開発審査会基準第2号(土地収用対象事業により移転するもの)の許可を受け、当該指定既存集落に生活の本拠を有している世帯。
- イ 既存の権利者の届出により許可を受け、当該指定既存集落内に生活の本拠を有している世帯。

(3) 市街化調整区域決定前から当該指定既存集落に生活の本拠を有する農家世帯等にあつて、市街化調整区域決定後に許可を受ける者の父母の継続居住が一時途切れたとしても、次のいずれかに該当する場合は、「市街化調整区域決定前から継続して生活の本拠を有する農家世帯等」とみなす。

- ア 大学等の通学のため、就学期間中他所へ転出していた場合。
- イ 転勤のため、その期間中当該指定既存集落の生活の本拠に配偶者及び子を残して他所へ転出していた場合
- ウ 1年以内の期間他所へ転出していた場合。

(第5項から移動)

6 基準第2項第(2)号の「生活の本拠を有する」は、本拠となる土地又は居宅を所有していることのほか、借地、借家にあるものを含めて居住していること。

(新設)

- 7 基準第2項第(2)号の「農家世帯等からの分家住宅」には、次の各号を含める。
 - (1) 市街化調整区域決定後に生まれて農家世帯等の構成員となったものの住宅
 - (2) 当該指定既存集落に市街化調整区域決定前から継続して居住している農家世帯等の世帯構成員

<p>11 <u>基準第2項による申請地には、同一小学校区内にある他の指定既存集落内の土地を含める。</u></p> <p>(削除)</p> <p>12 <u>基準第2項による申請地は、自己所有地であること又は許可後自己所有地となる土地であること。なお、自己所有地ではなく、かつ、申請者の直系血族のうち尊属以外が所有している場合は、贈与契約書又は売買契約書により自己所有地となることを審査する。</u></p> <p>13 <u>運用基準第2項及び前項に規定する「自己所有地」とは、次のいずれかをいう。</u> <u>(1) 申請者が単独で所有していること。</u> <u>(2) 申請者及び申請者と同居する親族が共同で所有しており、他に共有者がいないこと。</u></p> <p>14 <u>基準第4項に規定する「不整形及び路地状の部分」は、次による。</u> <u>(1) 「不整形」とは、給排水のため必要最小限の突出した部分で、その幅は2.0メートル未満とする。</u> <u>(2) 「路地状」とは、路地状の部分によってのみ道路に接する敷地の部分で、その幅は愛知県建築基準条例第6条に規定する必要最小限とする。</u></p> <p>(削除)</p> <p>15 <u>基準第5項に規定する「専用住宅等」とは、専用住宅又は建築基準法別表第2(イ)項第2号に該当する兼用住宅とする。ただし、住宅以外の兼用部分は、申請者又は世帯構成員自らが営むものに限る。</u></p> <p>16 <u>申請者は、過去にこの基準、開発審査会基準第6号、開発審査会基準第15号又は開発審査会基準第18号による専用住宅等の許可を受けていないこと。</u></p> <p>附 則 この運用基準は、平成18年5月18日から施行する。</p> <p>附 則 この運用基準は、平成25年5月18日から施行する。</p> <p>附 則 <u>(施行期日)</u></p> <p>1 <u>この運用基準は、令和4年4月1日から施行する。</u></p> <p><u>(経過措置)</u></p> <p>2 <u>改正豊橋市開発審査会基準第1号の運用基準(令和4年4月1日施行、改正)の施行日前に旧開発審査会基準第1号の規定に該当するとして許可申請されたもので、改正運用基準の施行の際、許可又は不許可の処分がなされていないものに係る開発審査会の運用基準は、改正運用基準に係わず旧運用基準による。</u></p>	<p>であった者から分家する者の住宅。</p> <p>8 <u>基準第2項第(2)の当該指定既存集落内において建築する土地」には同一小学校区内にある他の指定既存集落内の土地を含める。</u></p> <p>9 <u>基準第2項の「申請に係る土地」は次による。</u> <u>(1) 第(1)号に該当する場合は、分家する者が農家世帯等又はその世帯構成員であった者から相続又は贈与により得たもの又は得られるものであること。</u> <u>(2) 第(2)号に該当する場合は、分家する者の自己所有地又は自己所有地となることが確実であること。</u></p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>10 <u>基準第3項に規定する「不整形、路地状その他これらに類する場合」は、次による。</u> <u>(1) 「不整形」とは、幅2.0メートル未満の突出又は帯状の部分有する土地で、その部分の面積は20平方メートル以下とする。</u> <u>(2) 「路地状」とは、路地状部分によってのみ道路に接する敷地の部分であって、路地状部分の幅は3.0メートル以下とする。</u></p> <p><u>(3) 「その他これらに類する」とは、高さ2.0メートルを超えるがけを有する土地で、その部分の面積は50平方メートル以下とする。</u></p> <p>(基準第4項から分割して移動)</p> <p>11 <u>この基準又は開発審査会基準第6号により建築できる住宅はいずれか1棟に限られる。</u></p> <p>附 則 この運用基準は、平成18年5月18日から施行する。</p> <p>附 則 この運用基準は、平成25年5月18日から施行する。</p>
--	---

■「豊橋市開発審査会基準第6号基準」新旧対照表

新	旧
<p>開発審査会基準第6号</p>	<p>開発審査会基準第6号</p>
<p>既存集落内のやむを得ない自己用住宅 既存集落において、やむを得ない事情により必要とする自己用住宅のための開発行為又は新築、改築若しくは用途の変更で、申請の内容が第1項又は第2項に該当し、かつ、第3項から第6項までに該当するものとする。</p> <p>1 原則として、申請者が市街化調整区域決定前から継続して所有している土地で、次の各号に該当するものであること。 <u>(1) 申請地は、原則として既存集落内にあり、かつ、申請者及び申請者の配偶者が所有する申請可能な市街化調整区域内の土地の中で、適当と認められる土地であること。</u> <u>(2) 申請者及び申請者の配偶者は、市内の市街化区域において、住宅を建築できる土地又は用途変更できる建築物を所有していないこと。</u></p> <p>2 大規模な既存集落として市長が指定した集落（以下「指定既存集落」という。）のひとつの土地で、次の各号に該当するものであること。 <u>(1) 申請地は、申請者が、原則として市街化調整区域決定前から継続して居住している指定既存集落内の土地であること。</u> <u>(2) 申請者及び申請者の配偶者は、市内の市街化区域において、住宅を建築できる土地又は用途変更できる建築物を所有していないこと。</u></p> <p>3 <u>申請者が現在居住している住居について、過密、狭小、被災、立ち退き、借家等の事情がある場合で、社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ないと認められるものであること。</u></p> <p>4 <u>申請地の規模は、不整形及び路地状の部分を除き、500平方メートル以下であること。</u></p> <p>5 <u>申請に係る建築物の用途は、自己の居住の用に供する1戸の専用住宅等であり、申請地及び申請に係る建築物の規模は、これにふさわしいものであること。</u></p> <p>(第3項へ移動)</p> <p>6 <u>開発行為又は新築、改築若しくは用途の変更を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。</u></p>	<p>既存集落内のやむを得ない自己用住宅 いわゆる既存集落であって当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度にある集落において建築することがやむを得ないものと認められる自己用住宅のための開発行為又は建築行為で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。</p> <p>1 申請に係る土地は、次の各号のいずれかに該当するものであること。 (1) 50戸以上の建築物が連たんしている集落にあって、申請者が市街化調整区域決定前から所有していた土地（所有していた者から相続等により取得した土地を含む。）であること。 なお、市街化調整区域決定前から所有していた土地との交換等により市街化調整区域決定後取得した土地は、市街化調整区域決定前から所有していたものとみなす。</p> <p>(2) 原則として、大規模な既存集落として市長が指定した集落に市街化調整区域決定前から継続して生活の本拠を有する者が当該指定既存集落内において自己用住宅を建築する土地であること。</p> <p>(第4項から移動)</p> <p>2 申請に係る敷地の規模は、不整形、路地状その他これらに類する場合を除き、500平方メートル以下であること。</p> <p>3 申請に係る建築物は、自己の居住の用に供するもので、専用住宅又は第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。</p> <p>4 申請者が、現在居住している住居について過密、狭小、被災、立ち退き、借家等の事情がある場合等、社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ないと認められるものであること。</p> <p>5 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。</p>
<p>付 記</p> <p>本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が500平方メートル以下（<u>不整形及び路地状の部分を除く。</u>）のものは、開発審査会の議を経たものとみなす。 市長は、許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。</p> <p>附 則 この基準は、平成12年4月6日から施行する。</p> <p>附 則 この基準は、平成18年5月18日から施行する。</p> <p>附 則 <u>(施行期日)</u></p>	<p>付 記</p> <p>本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が500平方メートル以下（<u>路地状部分を除く。</u>）のものは、開発審査会の議を経たものとみなす。 市長は、許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。</p> <p>附 則 この基準は、平成12年4月6日から施行する。</p> <p>附 則 この基準は、平成18年5月18日から施行する。</p>

<p>1 <u>この基準は、令和4年4月1日から施行する。</u> <u>(経過措置)</u></p> <p>2 <u>改正豊橋市開発審査会基準第6号（令和4年4月1日施行、改正）の施行日前に旧開発審査会基準第6号の規定に該当するとして許可申請されたもので、改正基準の施行の際、許可又は不許可の処分がなされていないものに係る開発審査会の基準は、改正基準に係わず旧基準による。</u></p>	
---	--

■「豊橋市開発審査会基準第6号の運用基準」新旧対照表

新	旧
開発審査会基準第6号の運用基準	開発審査会基準第6号の運用基準
<p>1 <u>基準第1項に規定する「原則として、申請者が市街化調整区域決定前から継続して所有している土地」(以下「線引き前所有地」という。)の例外は、次に掲げる土地とする。</u></p> <p>(1) <u>申請者の直系血族のうち尊属が市街化調整区域決定時に所有し、相続又は贈与により承継されてきた土地を、申請者が相続により取得した土地(相続又は贈与により承継されてきた土地を3親等内の血族(卑属を除く。))が相続又は贈与により取得した後、申請者に贈与された場合を含む。</u></p> <p>(2) <u>線引き前所有地で申請者以外の者が共有する土地のうち、当該共有者が申請までに持分を放棄又は贈与した土地。なお、売買により持分の一部又は全部を買い戻した土地は含まない。</u></p> <p>(3) <u>線引き前所有地が、農用地区域、国定公園、保安林、自然公園(普通区域は除く。)、史跡、名勝、天然記念物等積極的に保存すべき土地で、住宅を建築することが好ましくないとしてその土地との交換により取得した土地で、申請者が相続又は贈与により取得した土地(線引き前所有地を申請者が交換した土地を含む。)</u></p>	<p>(新設)</p> <p>(基準第1項第(6)号括弧書きから移動)</p> <p>(新設)</p> <p>(基準第1項第(1)号なお書きから移動)</p>
<p>2 <u>基準第1項による申請地を申請者以外の者が共有している場合は、当該共有者は申請までに持分を放棄又は贈与すること。</u></p>	(新設)
<p>3 <u>基準第1項第(1)号に規定する「既存集落内」とは、次のいずれかをいう。</u></p> <p>(1) <u>3戸以上の連たんしている住宅、かつ、申請地を中心とし半径150メートルの円内に18戸以上の建築物がある集落内。</u></p> <p>(2) <u>50戸以上の建築物が連たんしている集落内。</u></p> <p>(3) <u>申請者の直系血族のうち尊属が所有し居住する敷地に、2.0メートル以上接し、その部分で日常的に往来ができる土地。</u></p>	(基準第1項第(1)号から移動)
<p>4 <u>前項に規定する「建築物」及び「連たんしている」は、次の各号の通りとする。</u></p> <p>(1) <u>「建築物」は、延べ面積が30平方メートル以上のものとする。</u></p> <p>(2) <u>「連たん」は、建築物の敷地間の距離が5.5メートル以内で連続していることをいう。</u></p> <p>(3) <u>建築物の数の算定に当たり、同一敷地に複数の棟があるときは、それぞれ算定し、共同住宅及び長屋にあつては住戸数で算定する。なお、市街化区域にある建築物は、算定することができる。</u></p>	<p>1 <u>基準第1項第(1)号の「建築物が連たんしている」は、次による。</u></p> <p>(1) <u>「建築物」は、延べ面積が30平方メートル以上のものとする。</u></p> <p>(2) <u>「連たん」とは、建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続していることをいう。</u></p> <p>(3) <u>建築物の「数」の算定にあたっては同一敷地に複数の棟があるときは、それぞれ算定する。なお、市街化区域にある建築物は、算定することができる。</u></p>
<p>5 <u>基準第1項による申請地が、建築基準法第43条第1項の規定による敷地の接道が満たされない場合においては、接道のため原則として必要最小限の路地状の部分に分筆し申請地に含めることができる。</u></p> <p><u>(第8項へ移動)</u></p>	<p>(新設)</p> <p>2 <u>基準第1項第(2)号の「継続」は、次による。</u></p> <p>(1) <u>「継続」の判断は、住民票又は戸籍附票によって市街化調整区域決定前からの居住の事実の連続性を明確に確認できること。</u></p>
<p>6 <u>基準第2項第(1)号に規定する「原則として市街化調整区域決定前から」の例外は、次の各号のいずれかに該当する場合とする。</u></p> <p>(1) <u>都市計画法第34条第13号又は同法施行令第36条第1項第3号二に該当するものとして許可を受けて建築し、居住している場合。</u></p> <p>(2) <u>市街化調整区域決定前に自己の住宅の建築確認申請を行い建築し、市街化調整区域決定後1年</u></p>	<p>(2) 次のいずれかに該当するものは「市街化調整区域決定前から継続」しているとみなす。</p> <p>(第2項第(2)号イから移動)</p> <p>(新設)</p>

<p><u>以内に居住している場合。</u></p> <p><u>(3) 市街化調整区域決定後に土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条の各号に規定する事業の施行による建築物の移転等の事情によるものとして開発審査会基準第2号の許可を受け建築し、居住している場合。</u></p> <p><u>(第6項第(1)号へ移動)</u></p> <p><u>(4) 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）による認可を受けた区域内の土地を市街化調整区域決定後6ヶ月以内に取得し、かつ、市街化調整区域決定後5年以内に居住している場合。</u></p> <p><u>7 基準第2項第(1)号に規定する「原則として市街化調整区域決定前から継続して居住している」の例外は、次に掲げる期間とする。</u></p> <p><u>(1) 大学院、大学、短期大学、高等専門学校、専修学校及び高等学校に通学するため、当該既存集落を離れ就学していた期間。</u></p> <p><u>(2) 就労のため、当該指定既存集落内に配偶者又は子を残し、他所へ転出していた期間。</u></p> <p><u>(3) 1年以内の期間、他所へ転出していた期間。</u></p> <p><u>8 基準第2項第(1)号に規定する「継続」は、住民票又は戸籍の附票によって市街化調整区域決定前からの居住の連続性を確認できることをいう。</u></p> <p><u>9 基準第2項第(1)号に規定する「居住している」は、居住している土地又は住宅を所有していることのほか、借地、借家にあるものを含めて居住していることをいう。</u></p> <p><u>10 基準第2項第(1)号に規定する「継続して居住」は、市街化調整区域決定後に当該指定既存集落内で転居していた場合を含む。</u></p> <p><u>11 基準第2項による申請地には、同一小学校区内にある他の指定既存集落内の土地を含める。</u></p> <p><u>12 基準第2項による申請地は、自己所有地であること又は許可後自己所有地となる土地であること。なお、自己所有地ではなく、かつ、申請者の直系血族のうち尊属以外が所有している場合は、贈与契約書又は売買契約書により自己所有地となることを審査する。</u></p> <p><u>13 前項に規定する「自己所有地」とは、次のいずれかをいう。</u></p> <p><u>(1) 申請者が単独で所有していること。</u></p> <p><u>(2) 申請者及び申請者と同居する親族が共同で所有しており、他に共有者がいないこと。</u></p> <p><u>14 基準第4項に規定する「不整形及び路地状の部分」は、次による。</u></p> <p><u>(1) 「不整形」とは、給排水のため必要最小限の突出した部分で、その幅は2.0メートル未満とする。</u></p> <p><u>(2) 「路地状」とは、路地状の部分によってのみ道路に接する敷地の部分で、その幅は愛知県建築基準条例第6条に規定する必要最小限とする。</u></p> <p>(削除)</p> <p><u>14 基準第5項に規定する「専用住宅等」とは、専用住宅又は建築基準法別表第2(イ)項第</u></p>	<p>ア 市街化調整区域決定後に開発審査会基準第2号（土地収用対象事業により移転するもの）の許可を受け、当該指定既存集落に生活の本拠を有している者。</p> <p>イ 既存の権利者の届出により許可を受け、当該指定既存集落に生活の本拠を有している者。</p> <p>(新設)</p> <p>(3) 市街化調整区域決定前から当該指定既存集落に生活の本拠を有していた者が、市街化調整区域決定後に継続居住が一時途切れたとしても、次のいずれかに該当する場合は、「市街化調整区域決定前から継続して生活の本拠を有する者」とみなす。</p> <p>ア 大学等の通学のため、就学期間中他所へ転出していた場合。</p> <p>(新設)</p> <p>イ 1年以内の期間他所へ転出していた場合。</p> <p>(第2項から移動)</p> <p>3 基準第1項第(2)号の「生活の本拠を有する」は、本拠となる土地又は住宅を所有していることのほか、借地、借家にあるものを含めて居住していること。</p> <p>(新設)</p> <p>4 基準第1項第(2)号の「当該指定既存集落内において自己用住宅を建築する土地」には、同一小学校区内にある他の指定既存集落内の土地を含める。</p> <p>5 基準第1項第(2)号の「建築する土地」は、申請者の自己所有地又は自己所有地となることが確実であること。</p> <p>(新設)</p> <p>6 基準第2項の「不整形、路地状その他これらに類する場合」は、次による。</p> <p>(1) 「不整形」とは、幅2.0メートル未満の突出又は帯状の部分をもつ土地で、その部分の面積は20平方メートル以下とする。</p> <p>(2) 「路地状」とは、路地状部分によってのみ道路に接する敷地の部分であって、路地状部分の幅は3.0メートル以下とする。</p> <p>(3) 「その他これらに類する」とは、高さ2.0メートルを超えるがけをもつ土地で、その部分の面積は50平方メートル以下とする。</p> <p>7 基準第4項において申請者が既に住宅を所有している者の場合は、その住宅を他者へ譲渡すること。</p> <p>(基準第3項から分割して移動)</p>
---	---

二号に該当する兼用住宅とする。ただし、住宅以外の兼用部分は、申請者又は世帯構成員自らが営むものに限る。

15 申請者は、過去にこの基準、開発審査会基準第1号、開発審査会基準第15号又は開発審査会基準第18号による専用住宅等の許可を受けていないこと。

附 則
この運用基準は、平成18年5月18日から施行する。

附 則
(施行期日)

1 この運用基準は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正豊橋市開発審査会基準第6号の運用基準（令和4年4月1日施行、改正）の施行日前に旧開発審査会基準第6号の規定に該当するとして許可申請されたもので、改正運用基準の施行の際、許可又は不許可の処分がなされていないものに係る開発審査会の運用基準は、改正運用基準に係わらず旧運用基準による。

8 この基準又は開発審査会基準第1号により建築できる住宅はいずれか1棟に限られる。

附 則
この運用基準は、平成18年5月18日から施行する。

■「豊橋市開発審査会基準第7号基準」新旧対照表

新	旧
<p>開発審査会基準第7号</p> <p>市街化調整区域にある既存工場のやむを得ない拡張 市街化調整区域にある既存工場が、主として事業活動の効率化又は質的改善を図るため、やむを得ず工場を拡張するための開発行為又は新築、改築若しくは用途の変更で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。</p> <p>1 <u>市街化調整区域にある既存工場が、主として事業活動の効率化又は質的改善を図るためやむを得ず敷地を拡張する場合であること。</u></p> <p>2 <u>既存工場は、次の各号のいずれかに該当するものであること。</u> (1) <u>市街化調整区域決定前に建築された後、申請者が10年以上適正に操業しているもの。</u> (2) <u>平成12年5月19日の都市計画法改正前の法第43条第1項第6号ロの規定に基づく既存宅地確認を受け建築された後、申請者が10年以上適正に操業しているもの。</u> (3) <u>都市計画法の許可を受けた後、申請者が10年以上適正に操業しているもの。</u></p> <p>3 拡張部分は<u>既設工場の隣接地</u>で、既存工場の規模以下かつ1ヘクタール未満であること。</p> <p>4 周辺の土地利用上支障がなく、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。</p> <p>5 <u>申請に係る建築物は、自己の業務の用に供すること。</u></p> <p>6 <u>開発行為又は新築、改築若しくは用途の変更を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。</u></p> <p style="text-align: center;">付 記</p> <p>本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が1,000平方メートル以下のものは、開発審査会の議を経たものとみなす。 市長は、許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。</p> <p style="text-align: center;">附 則</p> <p>この基準は、平成12年4月6日から施行する。</p> <p style="text-align: center;">附 則</p> <p><u>この基準は、令和4年4月1日から施行する。</u></p>	<p>開発審査会基準第7号</p> <p>市街化調整区域にある既存工場のやむを得ない拡張 市街化調整区域にある既存工場が、主として事業活動の効率化又は質的改善を図るため、やむを得ず工場を拡張する場合で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。</p> <p>1 原則として市街化調整区域決定前から立地している工場で、主として事業活動の効率化又は質的改善を図るため敷地の拡張がやむを得ないものであること。</p> <p>(第1項を分割)</p> <p>2 <u>原則として、拡張部分は既存工場の隣接地</u>で、既存工場の規模以下かつ1ヘクタール未満であること。</p> <p>3 周辺の土地利用上支障がなく、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。</p> <p>4 <u>開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。</u></p> <p style="text-align: center;">付 記</p> <p>本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が1,000平方メートル以下のものは、開発審査会の議をへたものとみなす。 市長は、許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。</p> <p style="text-align: center;">附 則</p> <p>この基準は、平成12年4月6日から施行する。</p>

■「審査会基準第7号の運用基準」制定

新	備考
<p style="text-align: center;">開発審査会基準第7号の運用基準</p> <p>1 申請地は、敷地を拡張する部分とする。</p> <p>2 基準前文にある「主として事業活動の効率化又は質的改善」とは、新築する工場等によって、既存工場の作業工程、輸送等の効率化、環境負荷の低減、周辺の生活環境の保全及び向上等の質的改善が図られることをいう。</p> <p>3 基準第3項に規定する「隣接地」とは、原則として既設工場と2.0メートル以上を接し、かつその部分により事業活動の効率化又は質的改善を図ることができる土地をいう。</p> <p>4 基準第3項に規定する「既存工場の規模」とは、基準第2項にある工場の建築敷地の面積をいう。</p> <p>5 この基準の許可を受けて10年に満たない敷地がある場合は、申請地の面積とこの基準の許可を受けて10年に満たない敷地面積の合計を前項に規定する既存工場の規模以下かつ1ヘクタール未満とする。</p> <p style="text-align: center;">附 則</p> <p>この運用基準は、令和4年4月1日から施行する。</p>	

■「大規模な既存集落として市長が指定する集落」新旧対照表

新	旧
<p>○大規模な既存集落として市長が指定する集落 (平成12年4月6日指定) (令和4年4月1日一部変更)</p> <p>大規模な既存集落として市長が指定する集落は下記のとおりとする。 記 次の各項に該当する独立して一体的な日常生活圏を構成している集落であって、農用地区域、<u>国定公園、保安林、自然公園（普通区域は除く）、史跡、名勝、天然記念物等積極的に保存すべき区域を除いた区域。</u></p> <p>1 当該集落内には、小・中学校、鉄道の駅若しくはバス停留所、日用品店舗等、病院若しくは診療所のほか、<u>主として当該集落の住民が日常生活上利用する地区集会所、保育所、幼稚園又はこども園のいずれかが存すること。</u></p> <p>2 市街化調整区域内において、原則として<u>180棟以上の建築物が連たんしていること</u>（以下「大規模集落」という。）。</p> <p>3 「建築物」及び「連たんしている」は、次の各号の通りとする。 (1)「建築物」は、延べ面積が30平方メートル以上のものとする。 (2)「連たん」は、建築物の敷地間の距離が<u>5.5メートル以内で連続していること</u>をいう。 (3)建築物の数の算定に当たり、同一敷地に複数の棟があるときは、それぞれ算定し、共同住宅及び長屋にあつては住戸数で算定する。<u>なお、市街化区域にある建築物は、算定することができない。</u></p> <p>4 前項に規定する「原則として180棟以上の建築物が連たんしていること」の例外は、次の各号のいずれかとする。 <u>(1) 45棟以上180棟未満の建築物が連たんして小規模な集落を形成し、その集落の複数が55メートルを超え300メートル以内の距離をもって散在しており、かつ、それぞれの小規模な集落内にある建築物の棟数の合計が180棟以上の場合は、その集落の複数をひとつの大規模集落とする。なお、棟数の合計が180棟を超えた場合、55メートルを超え300メートル以内の他の小規模な集落は別の集落として扱う。また、単独で180棟以上の建築物が連たんする大規模集落は別の集落として扱う。</u> <u>(2) 45棟以上180棟未満の建築物が連たんしている集落が、大規模集落の周辺に存し、かつ、大規模集落から300メートル以内の距離にあるものは、当該大規模集落の一部とみなす。</u></p> <p>5 当該集落の申請地周辺に係る戸数密度が、当該市街化区域に係る計画戸数密度と同程度（申請地を含む3ヘクタールの区域内に建築物が18棟以上あるもの。）であること。</p> <p>6 前項に規定する「3ヘクタールの区域」とは、1辺が100メートルの正方形の区画が連続する3区画をいい、「区画が連続する」とは、区画の1辺が隣り合う区画の1辺と一致し連なることをいう。<u>なお、3区画の配列の向き及び形態は問わない。</u></p> <p>7 第5項に規定する「3ヘクタールの区域内に建築物が18棟以上あるもの」の棟の数の算定にあつては工場、学校、病院等大規模な施設（敷地の規模が1ヘクタール以上のもの）があるものは、当該敷地については<u>1ヘクタール当たり6棟あるものとみなす。</u></p>	<p>○大規模な既存集落として市長が指定する集落 (平成12年4月6日指定)</p> <p>大規模な既存集落として市長が指定する集落は下記のとおりとする。 記 次の各号に該当する独立して一体的な日常生活圏を構成している集落であって、<u>原則として農用地区域等積極的に保存すべき区域を除いた区域</u></p> <p>1 当該集落内には、小・中学校、鉄道の駅若しくはバス停留所、病院若しくは診療所等の社会生活に係る施設のいずれかが存すること。</p> <p>2 原則として、市街化調整区域内において<u>おおむね200以上の建築物が連たんしていること。</u></p> <p>(運用基準第3項から移動)</p> <p>(運用基準第5項から移動)</p> <p>3 当該集落の申請地周辺に係る戸数密度が、当該市街化区域に係る計画戸数密度とほぼ同程度（3ヘクタールの区域内に建築物が18棟以上あるもの。）であること。</p> <p>(新設)</p> <p>(運用基準第4項から移動)</p>

■「大規模な既存集落として市長が指定する集落の運用基準」廃止

新	旧
<p style="text-align: center;">大規模な既存集落として市長が指定する集落の運用基準</p> <p>1 「農用地区域等」とは、農業振興地域のほかに、国定公園、保安林、自然公園（普通区域は除く）、史跡、名勝、天然記念物等の積極的に保存すべき土地をいう。</p> <p>2 「診療所等」とは、診療所のほかに、地区集会所、保育園、幼稚園、農協の支店、主として当該集落の住民が日常生活上利用する施設をいう。</p> <p>3 「建築物が連たんしている」は、次による。 (1) 「建築物」とは、延べ面積が30平方メートル以上のものとする。 (2) 「連たん」とは、建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続していることをいう。 (3) 建築物の「数」の算定にあたっては同一敷地に複数の棟があるときは、それぞれ算定し、共同住宅又は長屋にあつては住戸数で算定する。</p> <p>4 「3ヘクタールの区域内に建築物が18棟以上あるもの」の棟の「数」の算定にあたっては工場、学校、病院等大規模な施設（敷地の規模が1ヘクタール以上のもの）があるものは、当該敷地についてはヘクタール当たり6棟あるものとみなす。</p> <p>5 「大規模な既存集落として市長が指定する集落」には、次の各号を含める。 (1) おおむね50以上の建築物が連たんしている小規模な集落（おおむね200以上の建築物が連たんしている集落を除く。）が散在している場合で、それらの集落が300メートル以内の距離で連続しており、かつ、その建築物の合計がおおむね200以上となるもの。 (2) おおむね50以上の建築物が連たんしている小規模な集落（おおむね200以上の建築物が連たんしている集落（以下「大規模集落」という。）及び(1)に該当する集落を除く。）が大規模集落の周辺に存し、かつ、大規模集落から300メートル以内の距離にあるもの。 附 則 この運用基準は、平成18年5月18日から施行する。 附 則 この運用基準は、廃止する。</p>	<p style="text-align: center;">大規模な既存集落として市長が指定する集落の運用基準</p> <p>1 「農用地区域等」とは、農業振興地域のほかに、国定公園、保安林、自然公園（普通区域は除く）、史跡、名勝、天然記念物等の積極的に保存すべき土地をいう。</p> <p>2 「診療所等」とは、診療所のほかに、地区集会所、保育園、幼稚園、農協の支店、主として当該集落の住民が日常生活上利用する施設をいう。</p> <p>3 「建築物が連たんしている」は、次による。 (1) 「建築物」とは、延べ面積が30平方メートル以上のものとする。 (2) 「連たん」とは、建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続していることをいう。 (3) 建築物の「数」の算定にあたっては同一敷地に複数の棟があるときは、それぞれ算定し、共同住宅又は長屋にあつては住戸数で算定する。</p> <p>4 「3ヘクタールの区域内に建築物が18棟以上あるもの」の棟の「数」の算定にあたっては工場、学校、病院等大規模な施設（敷地の規模が1ヘクタール以上のもの）があるものは、当該敷地についてはヘクタール当たり6棟あるものとみなす。</p> <p>5 「大規模な既存集落として市長が指定する集落」には、次の各号を含める。 (1) おおむね50以上の建築物が連たんしている小規模な集落（おおむね200以上の建築物が連たんしている集落を除く。）が散在している場合で、それらの集落が300メートル以内の距離で連続しており、かつ、その建築物の合計がおおむね200以上となるもの。 (2) おおむね50以上の建築物が連たんしている小規模な集落（おおむね200以上の建築物が連たんしている集落（以下「大規模集落」という。）及び(1)に該当する集落を除く。）が大規模集落の周辺に存し、かつ、大規模集落から300メートル以内の距離にあるもの。 附 則 この運用基準は、平成18年5月18日から施行する。</p>

■ 「地域の拠点性を有する大規模な既存集落として市長が指定する集落」新旧対照表

新	旧
<p>○地域の拠点性を有する大規模な既存集落として市長が指定する集落 (平成18年5月18日指定) (令和4年4月1日一部変更)</p> <p>地域の拠点性を有する大規模な既存集落として市長が指定する集落は下記のとおりとする。 記 次の各項に該当する独立して一体的な日常生活圏を構成している集落であって、農用地区域、<u>国定公園、保安林、自然公園(普通区域は除く)、史跡、名勝、天然記念物等積極的に保存すべき区域を除いた区域。</u></p> <p>1 当該集落内には、小・中学校、鉄道の駅、病院若しくは診療所のほか、<u>主として当該集落の住民が日常生活上利用する地区集会所、保育所、幼稚園又はこども園のいずれかが存すること。</u></p> <p>2 市街化調整区域内において、原則として<u>180棟以上の建築物が連たんしていること</u>(以下「大規模集落」という。)</p> <p>3 「建築物」及び「連たんしている」は、次の各号の通りとする。 (1) 「建築物」は、延べ面積が30平方メートル以上のものとする。 (2) 「連たん」は、建築物の敷地間の距離が<u>5.5メートル以内で連続していること</u>をいう。 (3) 建築物の数の算定に当たり、同一敷地に複数の棟があるときは、それぞれ算定し、共同住宅及び長屋にあつては住戸数で算定する。<u>なお、市街化区域にある建築物は、算定することができない。</u></p> <p>4 当該集落の戸数密度が、当該市街化区域に係る計画戸数密度と同程度(1ヘクタールの区域内に建築物が6棟以上ある区域が連続しているもの)であること。</p> <p>5 前項に規定する「1ヘクタールの区域内に建築物が6棟以上ある区域が連続しているもの」は、次による。 (1) 1ヘクタールの区域は、<u>1辺100メートルの正方形とする。</u> (2) 前号に規定する区域のうち建築物が6棟以上ある区域が連続していることとし、<u>区域が連続しているとは、区画の1辺が隣り合う区画の1辺と一致し連なること</u>をいう。なお、区画の配列の向き及び形態は問わない。</p> <p>6 第4項に規定する「1ヘクタールの区域内に建築物が6棟以上」の棟の数の算定にあたっては<u>工場、学校、病院等大規模な施設(敷地の規模が1ヘクタール以上のもの)が存するものは、当該敷地については1ヘクタール当たり6棟あるものとみなす。</u></p>	<p>○地域の拠点性を有する大規模な既存集落として市長が指定する集落 (平成18年5月18日指定)</p> <p>地域の拠点性を有する大規模な既存集落として市長が指定する集落は下記のとおりとする。 記 次の各号に該当する独立して一体的な日常生活圏を構成している集落であって、原則として農用地区域等積極的に保存すべき区域を除いた区域</p> <p>1 当該集落内には、小・中学校、鉄道の駅、病院若しくは診療所等の社会生活に係る施設のいずれかが存すること。</p> <p>2 市街化調整区域内において<u>おおむね200以上の建築物が連たんしていること。</u></p> <p>(運用基準第3項移動)</p> <p>3 当該集落に係る戸数密度が、当該市街化区域に係る計画戸数密度と<u>ほぼ同程度(1ヘクタールの区域内に建築物が6棟以上ある区域が連続しているもの)</u>であること。</p> <p>(新設)</p> <p>(運用基準第4項第(2)号から移動)</p>

■「地域の拠点性を有する大規模な既存集落として市長が指定する集落の運用基準」廃止

新	旧
<p style="text-align: center;">地域の拠点性を有する大規模な既存集落として市長が指定する集落の運用基準</p> <p>1 「農用地区域等」とは、農業振興地域のほかに、国定公園、保安林、自然公園（普通区域は除く）、史跡、名勝、天然記念物等の積極的に保存すべき土地をいう。</p> <p>2 「診療所等」とは、診療所のほかに、地区集会所、保育園、幼稚園、農協の支店、主として当該集落の住民が日常生活上利用する施設をいう。</p> <p>3 「建築物が連たんしている」は、次による。</p> <p>（1）「建築物」とは、延べ面積が30平方メートル以上のものとする。</p> <p>（2）「連たん」とは、建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続していることをいう。</p> <p>（3）建築物の「数」の算定にあたっては同一敷地に複数の棟があるときは、それぞれ算定し、共同住宅又は長屋にあつては住戸数で算定する。</p> <p>4 「1ヘクタールの区域内の建築物が6棟以上ある区域が連続しているもの」は、次による。</p> <p>（1）6棟以上の建築物の存する100メートル四方の区域が、社会生活に係る施設のいずれかを含む区域より、重複することなく連続していることをいう。</p> <p>（2）建築物の棟の「数」の算定にあたっては工場、学校、病院等大規模な施設（敷地の規模が1ヘクタール以上のもの）が存するものは、当該敷地についてはヘクタール当たり6棟あるものとみなす。</p> <p>附 則 この運用基準は、平成18年5月18日から施行する。</p> <p>附 則 この運用基準は、廃止する。</p>	<p style="text-align: center;">地域の拠点性を有する大規模な既存集落として市長が指定する集落の運用基準</p> <p>1 「農用地区域等」とは、農業振興地域のほかに、国定公園、保安林、自然公園（普通区域は除く）、史跡、名勝、天然記念物等の積極的に保存すべき土地をいう。</p> <p>2 「診療所等」とは、診療所のほかに、地区集会所、保育園、幼稚園、農協の支店、主として当該集落の住民が日常生活上利用する施設をいう。</p> <p>3 「建築物が連たんしている」は、次による。</p> <p>（1）「建築物」とは、延べ面積が30平方メートル以上のものとする。</p> <p>（2）「連たん」とは、建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続していることをいう。</p> <p>（3）建築物の「数」の算定にあたっては同一敷地に複数の棟があるときは、それぞれ算定し、共同住宅又は長屋にあつては住戸数で算定する。</p> <p>4 「1ヘクタールの区域内の建築物が6棟以上ある区域が連続しているもの」は、次による。</p> <p>（1）6棟以上の建築物の存する100メートル四方の区域が、社会生活に係る施設のいずれかを含む区域より、重複することなく連続していることをいう。</p> <p>（2）建築物の棟の「数」の算定にあたっては工場、学校、病院等大規模な施設（敷地の規模が1ヘクタール以上のもの）が存するものは、当該敷地についてはヘクタール当たり6棟あるものとみなす。</p> <p>附 則 この運用基準は、平成18年5月18日から施行する。</p>