

八戸市開発審査会提案基準

都市整備部 建築指導課

令和3年4月1日

目 次

【一般的事項】	1
【個別的事項】	2
《既存造成団地》	
第1 既存造成団地の自己用住宅	2
《漁船員》	
第2 漁船員の自己用住宅	2
《地域振興》	
第3 生徒数減少に対応する自己用住宅	2
第4 大学周辺における下宿等	2
第5 特定流通業務施設	3
《公共・公益的建築物》	
第6 研究施設	3
第7 公共的建築物、準公益的建築物	3
第8 有料老人ホーム	3
第9 介護老人保健施設	3
第10 社会福祉施設	4
第11 医療施設関係	4
第12 学校施設	4
《宗教施設》	
第13 鎮社、社、庚申堂、地藏堂等	5
第14 寺社仏閣、納骨堂等	5
《レクリエーション施設等》	
第15 レクリエーション施設等	5
第16 1ヘクタール未満のスポーツ施設等	5
第17 屋外空間を利用するスポーツ練習場	6
《既存事業所等》	
第18 市街化調整区域内事業所の社宅等	6
第19 日用雑貨店等併用住宅	6
《拡張》	
第20 既存事業所の拡張	6
《移転》	
第21 公害等による移転	7
《用途変更》	
第22 住宅の属人性の変更	7
第23 未利用公有施設の用途変更	8
【経過措置基準】《市街化区域周辺で立地が相当進んでいる区域》	
市街化区域周辺で立地が相当進んでいる区域における自己用住宅	8

【一般的事項】

第1 市街化調整区域における無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、当該開発行為等の目的が、周辺の土地利用に調和していると認められる場合でなければ、許可をすることができないものとする。

第2 予定建築物の用途が自己用住宅である場合には、前項のほか、次の各号のいずれにも該当していること。

- ① 現在居住している住宅について、過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情があり、新規に建築することがやむを得ないと認められる場合であること。
- ② 自己の居住の用に供する一戸建て専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。
- ③ 申請地は、原則として自己所有地であること。
- ④ 敷地の規模は、原則として200平方メートル以上500平方メートル未満であること。

【個別的事項】

《既存造成団地》

（既存造成団地の自己用住宅）

第1 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る以前（以下「法以前」という。）に造成が完了した住宅団地における自己用住宅であること。

《漁船員》

（漁船員の自己用住宅）

第2 漁船員の自己用住宅で、次の各号のいずれにも該当すること。

- ① 申請者は、漁船の乗組員としての経歴が、通算5年以上であり、かつ、申請時まで引き続き乗船している者であること。
- ② 申請者は、申請時までの5年以上八戸市に居住している者であること。
- ③ 申請地は、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る既存の集落（以下「既存集落」という。）にあること。

《地域振興》

（生徒数減少に対応する自己用住宅）

第3 市街化区域から相当の距離を有する小学校・中学校の周辺の既存集落において、生徒数減少に対応するため建築することがやむを得ないと認められる、就学児童のいる世帯の自己用住宅であること。

（大学の周辺における下宿等）

第4 大学の周辺において、学生が居住するための下宿、共同住宅及び日常生活に必要な物品の販売等を含む店舗（併用住宅を含む。）で次の各号のいずれにも該当すること。

- ① 店舗の内容は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第1号に該当するものであること。
- ② 店舗の敷地の規模は、1,000平方メートル未満で、店舗の規模は250平方メートル未満であること。
- ③ 建築物の高さは、2階建て以下であること。
- ④ 建ぺい率及び容積率は、それぞれ60パーセント以下及び200パーセント以下であること。

(特定流通業務施設)

第5 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号。以下「物流総合効率化法」という。）第4条第1項に基づく認定を受けた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、次の各号のいずれにも該当すること。

① 次のいずれかに該当する施設であること。

イ 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のうち同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設であること。

ロ 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。

② 物流総合効率化法第4条第10項に基づく都道府県知事からの意見聴取において、当該特定流通業務施設が周辺の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との意見があった施設であること。

《公共・公益的建築物》

(研究施設)

第6 研究対象が市街化調整区域に存すること等の理由により、当該市街化調整区域に建設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。

(公共的建築物、準公益建築物)

第7 法第29条第1項第3号に規定する建築物に準じる建築物で、市又は公共的団体が建築するものであること。

(有料老人ホーム)

第8 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のうち、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良な施設で、次の各号のいずれにも該当すること。

① 有料老人ホームに係る権利関係は利用権方式又は賃貸方式であること。

② 市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合など、施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不相当であること。

③ 福祉行政の観点から、その立地がやむを得ないと認められること。

(介護老人保健施設)

第9 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（社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条第3項に規定する第2種社会福祉事業の用に供されるものを除く。）で、次の各号のいずれにも該当すること。

① 介護保険法施行規則（平成11年厚生労働省令第36号）第136条第1項第14号に規定する協力病院が申請地の近隣に所在する場合等、介護老人保健施設を市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められること。

② 介護保険法第94条第1項の許可が確実に見込まれること。

(社会福祉施設)

第10 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正保護事業法（平成7年法律第86号）第2条第1項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。）であって、設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、次の各号のいずれにも該当すること。

- ① 次のいずれかに該当する施設であること。
 - イ 近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設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場合。
 - ロ 当該施設を利用するもの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。
 - ハ 当該施設が提供するサービスの特性から、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。
- ② 施設の位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。
- ③ 当該開発区域を所管する地方公共団体の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

(医療施設関係)

第11 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第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であって、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なもので、次の各号のいずれにも該当すること。

- ① 次のいずれかに該当する施設であること。
 - イ 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合。
 - ロ 当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合。
 - ハ 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合。
- ② 施設の位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。
- ③ 当該開発区域を所轄する地方公共団体の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

(学校施設)

第12 主として開発区域周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、次の各号のいずれにも該当すること。

- ① 教育環境確保のため、当該開発区域周辺の資源、環境等が必要であり、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであること。
- ② 施設の位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。
- ③ 当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

《宗教施設》

(鎮守、社、庚申堂、地藏堂等)

第13 既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物であること。

(社寺仏閣、納骨堂等)

第14 社寺仏閣、納骨堂等市街化調整区域を中心とした地域社会における日常の宗教活動に必要な建築物を建築する場合で、次の各号のいずれにも該当すること。

- ① 申請者は、宗教法人法（昭和26年法律第126号）第12条に基づく所轄庁の認証を受け、設立登記済みであること。
- ② 宗教活動に必要な建築物の範囲は、同法第3条第1号に該当するものであること。ただし、宿泊施設及び休憩施設は除く。
- ③ 申請地は、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等に照らし合理的な位置にあること。

《レクリエーション施設等》

(レクリエーション施設等)

第15 自然的土地利用と調和のとれたレクリエーション施設等を構成する建築物で、次の各号のいずれかに該当すること。

- ① 自然休養村整備事業を推進するに当たり必要最小限不可欠な建築物であること。
- ② 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・レジャー施設であって、地域における土地利用に調和し、管理又は利用上、必要最小限不可欠な建築物で、次のいずれにも該当すること。
 - イ 当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用に整合した内容のものであること。
 - ロ 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であって周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。
 - ハ 用途の変更が容易なものでないこと。
 - ニ 自然公園法（昭和32年法律第161号）その他の法令に適合していること。
- ③ 第2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、次のいずれにも該当すること。
 - イ 利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。
 - ロ 市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。

(1ヘクタール未満のスポーツ施設等)

第16 面積が1ヘクタール未満の野球場、テニスコート、その他運動・レジャー施設及び墓園等第2種特定工作物に準じる工作物の管理用建築物であること。

（屋外空間を利用するスポーツ練習場）

第 17 屋外空間を利用するスポーツ練習場の建築物で、次の各号のいずれにも該当すること。

- ① ゴルフ打放し練習場又は野球バッティング練習場等であること。
- ② 建築物は、当該施設の利用上必要と認められる建築物であること。

《既存事業所等》

（市街化調整区域内事業所の社宅等）

第 18 法以前から市街化調整区域内に存する事業所又は法第 29 条若しくは法第 43 条の許可を受けて建築された事業所（許可を要しない事業所を含む。）において業務に従事する者の住宅、寮等で、次の各号のいずれにも該当すること。

- ① 事業所の位置、勤務体制等により住宅等の必要性があること。
- ② 住宅、寮等の規模が事業の状況（事業の操業方式、就業体制、雇用形態等）に比して過大でないこと。
- ③ 住宅、寮等の敷地が事業所の敷地に隣接又は近接していること。

（日用雑貨店等併用住宅）

第 19 市街化調整区域に居住している者の日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗、事業所等の併用住宅（自己用住宅）で、次の各号のいずれにも該当すること。

- ① 店舗等の内容は、法第 34 条第 1 号に該当するものであること。
- ② 現在の敷地において、過去 2 年以上の事業実績があること又は申請者が住宅を新たに建築できる要件を有すること。
- ③ 申請地は、既存集落にあること。
- ④ 敷地の規模は、1,000 平方メートル未満で、店舗等の規模は 250 平方メートル未満であること。

《拡張》

（既存事業所の拡張）

第 20 法以前から市街化調整区域に存する事業所又は法第 29 条若しくは法第 43 条の許可を受けて建築された事業所で、当該事業の拡張のため建築する場合、又はその敷地を拡張する場合で、次の各号のいずれにも該当すること。

- ① 敷地の規模は、原則として、法以前から存する事業所の場合は区域区分時の 2 倍以内、許可を受けて建築された事業所の場合は最初の許可時の 2 倍以内であること。
- ② 建築物の規模は、原則として従前の 3 倍以内であること。
- ③ 開発区域が既存事業所の敷地に隣接しているか、又は同一集落で移転するものであること。
- ④ 周辺環境を害するおそれがないこと。
- ⑤ 現在の敷地において、過去 2 年以上の事業実績があること。

※ 次のいずれかに該当する建築で、用途の変更が伴わないものは許可を要しない。

- ① 法第 36 条の検査済証を受けている敷地内での建築
- ② 敷地拡張が伴わない場合で、建築物の規模が従前の 1.5 倍以内の建築

《移転》

（公害等による移転）

第21 公害関係の規制法若しくは防止法に抵触し、又は住民から工場等の移転が強く要望され、市街化区域において事業を行うことが困難又は著しく不適当なもので、次の各号のいずれにも該当すること。

- ① 建築基準法（昭和25年法律第201号）第3条第2項の規定による既存不適格建築物であること。
- ② 敷地及び建築物の規模は、原則として基準時（抵触する現行法が適用された日）の1.5倍以内であること。
- ③ 市街化区域内に所有する土地がなく、又は適地が確保できないこと。
- ④ 周辺の環境を害するおそれがないこと。

《用途変更》

（住宅の属人性の変更）

第22 属人性のある住宅（法第29条第1項第2号に規定する農林漁業に従事する者の住宅又は法の規定により許可を得て建築された分家住宅その他ある一定の要件に該当する者に限って建築が認められ、使用者が限定された住宅をいう。以下同じ。）を、それ以外の使用者による自己用住宅とすることについて、次の各号いずれにも該当すること。

- ① 当該住宅が実際に存在し10年以上法に適合して利用されたこと。ただし、次のいずれかに該当し、自己の意思に基づかないで属人性の変更をせざるを得なくなったと認められる場合はこの限りではない。
 - イ 所有者又は生計維持者の死亡によりそれらの相続人が住宅を手放さなければならなくなった場合。
 - ロ 建築された後に、通勤が困難な遠隔地への転勤、離婚、子息との同居又は疾病の長期療養により転居する場合。
 - ハ 裁判所からの破産宣告、担保権の実行等により裁判所が競売に付した場合又は多額の負債を返済するために売却を余儀なくされた場合。
 - ニ その他、真にやむを得ないと認められる事情がある場合。
- ② 敷地の規模は原則500平方メートル未満又は従前の適法な建築敷地以内であること。
- ③ 既設存の建築物を建替え又は増築する場合には、建築後の延べ床面積の規模が従前の規模の1.5倍以下であること。

※現状が「空き家」の場合でも、上記を満たす場合には該当するものとする。

※宅地分譲許可区域内に存する住宅及び法以前から存する住宅については該当しないものとする。

（未利用公有施設の用途変更）

第23 既に用途廃止されている、又は公共施設等総合管理計画等において、用途廃止が望ましいと位置づけられているものの未利用公有施設を用途変更し、民間に移譲するもので、次のいずれにも該当すること。

- ① 既存コミュニティの維持、観光振興等のために必要な施設で市長が認めるものであること。
（研究所、研修施設、宿泊施設、地域交流施設、社会福祉施設、医療機関、介護老人保健施

設、文教施設、農産物直売所)

- ② 既存建築物の利用を前提とするものであること。(利用に際しては、建築基準法等、関係法令を遵守すること。)
- ③ 居住を主としたものではないこと。
- ④ 周辺の交通状況及び環境に影響を及ぼさないものであること。

附則

(施行期日)

この提案基準は、平成13年4月1日から施行する。

附則

(施行期日)

この提案基準は、平成14年6月1日から施行する。

附則

(施行期日)

この提案基準は、平成15年4月1日から施行する。

附則

(施行期日)

この提案基準は、平成18年5月1日から施行する。

附則

(施行期日)

この提案基準は、平成20年1月1日から施行する。

附則

(施行期日)

1 この提案基準は、令和3年4月1日から施行する。

(市街化区域周辺で立地が相当進んでいる区域における自己用住宅に関する経過措置)

- 2 市街化区域周辺で立地が相当進んでいる区域における自己用住宅で、次の各号いずれにも該当するものについては、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定を適用し、開発審査会に付議するものとする。
 - ① 令和5年3月31日までに、法第29条又は法第43条に基づく許可申請がされたものであること。
 - 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であって、おおむね50以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む。)が連たんしている地域で、市街化区域(工業専用地域を除く。)から300メートル以内にあること。
 - ③ 申請地の形状は路地状敷地でないこと。
 - ④ 令和7年3月31日までに、建築基準法第7条又は第7条の2の規定による建築された住宅の検査済証の交付を受けることが見込まれること。(やむを得ない事情によらない場合で、期限内に検査済証の交付を受けない場合には、法第81条の規定により許可の取り消しを行う。)
- ※ 期限内の建築を遵守するために、法第79条の規定による許可の条件を附すものとする。