

八戸市開発審査会提案基準 新旧対照表

変更 : 赤文字
 廃止 : 青文字

改正	現行
<p style="text-align: center;">八戸市開発審査会提案基準</p> <p>【一般的事項】 (略)</p> <p>【個別的事項】</p> <p>《既存造成団地》 (既存造成団地の自己用住宅) 第 <u>1</u> (略)</p> <p>《漁船員》 (漁船員の自己用住宅) 第 <u>2</u> (略)</p>	<p style="text-align: center;">八戸市開発審査会提案基準</p> <p>【一般的事項】 (略)</p> <p>【個別的事項】</p> <p><u>《市街化区域周辺で立地が相当進んでいる区域》</u> <u>(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)</u> 第 <u>1</u> 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、次の各号のいずれかに該当すること。</p> <p>① <u>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。</u></p> <p>② <u>主要な道路の沿線に存し、おおむね50以上の建築物が市街化区域(工業専用地域を除く。)から連たんし一団の集落を形成していると認められる地域であること。</u></p> <p>《既存造成団地》 (既存造成団地の自己用住宅) 第 <u>2</u> (略)</p> <p>《漁船員》 (漁船員の自己用住宅) 第 <u>3</u> (略)</p>

《地域振興》

(生徒数減少に対応する自己用住宅)

第3 (略)

(大学の周辺における下宿等)

第4 (略)

(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

《地域振興》

(生徒数減少に対応する自己用住宅)

第4 (略)

(大学の周辺における下宿等)

第5 (略)

(幹線道路沿線の店舗等)

第6 国道、主要地方道、県道又は別に市長が指定する市道の沿線に立地する店舗等で、次の各号のいずれにも該当すること。

① 大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号)第2条第2項に規定する大規模小売店舗又は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)第2条各項に規定する営業に該当しない自己業務用の工場、事務所、店舗等であること。

② 申請地は、道路に6m以上有効に接し、いわゆる路地状敷地でないこと。

(特定流通業務施設)

第7 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5条第2項に規定する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、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（略）

（公共的建築物、準公益建築物）

第7（略）

（有料老人ホーム）

第8（略）

（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

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5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8（略）

（公共的建築物、準公益建築物）

第9（略）

（有料老人ホーム）

第10（略）

（介護老人保健施設）

第11 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15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。

(略)

(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。

(略)

(学校施設)

第12 (略)

《宗教施設》

(鎮守、社、庚申堂、地藏堂等)

第13 (略)

(社寺仏閣、納骨堂等)

第14 (略)

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12 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。

(略)

(医療施設関係)

第13 医療法第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。

(略)

(学校施設)

第14 (略)

《宗教施設》

(鎮守、社、庚申堂、地藏堂等)

第15 (略)

(社寺仏閣、納骨堂等)

第16 (略)

《レクリエーション施設等》

(レクリエーション施設等)

第 15 (略)

(1ヘクタール未満のスポーツ施設等)

第 16 (略)

(屋外空間を利用するスポーツ練習場)

第 17 (略)

《既存事業所等》

(市街化調整区域内事業所の社宅等)

第 18 (略)

(日用雑貨店等併用住宅)

第 19 (略)

《拡張》

(既存事業所の拡張)

第 20 (略)

《移転》

(公害等による移転)

第 21 (略)

《用途変更》

《レクリエーション施設等》

(レクリエーション施設等)

第 17 (略)

(1ヘクタール未満のスポーツ施設等)

第 18 (略)

(屋外空間を利用するスポーツ練習場)

第 19 (略)

《既存事業所等》

(市街化調整区域内事業所の社宅等)

第 20 (略)

(日用雑貨店等併用住宅)

第 21 (略)

《拡張》

(既存事業所の拡張)

第 22 (略)

《移転》

(公害等による移転)

第 23 (略)

《用途変更》

《工場、事業所等の既存建築物の用途変更》

第 24 工場、事業所等の既存建築物の存する土地について、やむを得ないと認められる理由により行う宅地分譲で、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土地であること。
- イ 法以前から継続して建築物が存続し、その敷地として有効に利用されていたことが確認できる土地であること。
- ロ 法第29条又は法第43条の許可を受けて建築物が建築された後、相当期間適正に利用された土地であること。
- ハ 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）第1条の規定による改正前の都市計画法第43条第1項第6号ロの規定による確認を受けた土地であること。
- ② 敷地の規模、形状等から一の建築物の敷地として行う建築行為より、一層好ましい住宅地形成ができると判断される土地利用であること。
- ③ 予定建築物の用途は、一戸建て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併用住宅であること。
- ④ 予定建築物の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、高さ及び斜線制限は第一種中高層住居専用地域における制限に適合するものであること。
- ⑤ 開発行為により設置される公共施設は、原則として市に帰属し、市により管理されるものであること。
- ⑥ このほか、法第33条、八戸市開発指導要綱及び同技術基準に適合するものであること。

（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)

附則

この提案基準は、平成13年4月1日から施行する。

附則

この提案基準は、平成14年6月1日から施行する。

附則

この提案基準は、平成15年4月1日から施行する。

附則

この提案基準は、平成18年5月1日から施行する。

附則

この提案基準は、平成20年1月1日から施行する。

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。

[別表] 提案基準第6 市長が指定する市道

(開発審査会提案基準に基づき市長が指定する区域)

路 線	区 間
①市道前田小田線 〔H13.4.1〕	都市計画道路 3・4・8 号白銀沼館環状線のうち、次の区間 国道 454 号交差部から主要地方道八戸野辺地線交差部までの 3.5km
②市道河原木豊崎線 〔H13.4.1〕	市道河原木豊崎線のうち、次の区間 国道 45 号交差部から五戸町境までの 9.2km
③市道西ノ平大塚線 〔H14.6.1 追加〕	市道西ノ平大塚線のうち、次の区間 市道新井田白銀線交差部から市道野場種差線交差部までの 2.0km
④市道野場種差線 〔H14.6.1 追加〕	市道野場種差線のうち、次の区間 県道妙売市線交差部から主要地方道八戸階上線の交差部までの 6.9km
⑤市道下長 1 号線 〔H14.6.1 追加〕	市道下長 1 号線のうち、次の区間 都市計画道路 3・4・8 号白銀沼館環状線交差部から都市計画道路 3・3・4 号売市長苗代線交差部までの 0.9km
⑥市道下長 3 号線 〔H14.6.1 追加〕	都市計画道路 3・3・4 号売市長苗代線のうち、次の区間 市道下長 1 号線交差部から国道 45 号交差部までの 0.5km
⑦市道八戸福地線 〔H14.6.1 追加〕	市道八戸福地線のうち、次の区間 国道 340 号交差部から県道櫛引上名久井三戸線交差部までの 4.6km
⑧市道橋向尻引線	市道橋向尻引線のうち、次の区間 主要地方道八戸百石線交差部から国道 45

	<u>[H15.4.1 追加]</u>	<u>号交差部までの 1.6km</u>
	⑨市道階上道線 <u>[H15.4.1 追加]</u>	<u>市道階上道線のうち、次の区間 市道南海岸 1 号線交差部から階上町境まで の 5.3km</u>