

建築物が連たんしている地域内の開発行為

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ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以上の建築物が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、県の条例（熊本県都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例）で指定する土地の区域内における開発行為で、予定建築物の用途が条例で定める用途に該当しないものが対象となります。

本県では、次の市町において区域を指定しており、この区域内においては住宅、日用品を販売する店舗及び両者を兼ね合わせる店舗併用住宅の建築が開発許可の対象となります。

合志市、菊陽町、嘉島町、益城町

また、指定する区域内の都市計画法施行令第29の9第6号に規定する土地の区域（以下「災害リスクの高いエリア」という。）における一定の開発行為等については、安全上及び避難上の対策を実施することを条件に、許可を行います。

なお、県の条例で指定する土地の区域を示す図面は、土木部建築課、県北広域本部景観建築課（合志市及び菊陽町における区域のみ）及び県央広域本部土木部景観建築課（嘉島町及び益城町における区域のみ）並びに各市町役場（各市町における区域のみ）において閲覧できます。

「日用品を販売する店舗」について、その対象となる店舗は下表に例示するとおりですが、事例ごとに具体的に検討します。

1 建築物の用途について

ア 条例第5条第1項第1号の住宅

(1) 対象となる施設

建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第1号の住宅

※戸建て住宅（2戸建ての長屋住宅を含む。）

※ただし賃貸を目的としたものは除く

(2) 立地基準

条例に基づく指定区域内であること。

ただし、申請地は、特定2路線（詳細は、73ページを参照）の沿線ではないこと。

(3) 計画基準

建築物及び敷地の規模が過大でないこと。

(4) 個別基準

① 一区画の敷地面積は、200㎡以上で500㎡以下であること。ただし、この敷地面積の判断については、建築基準法第42条2項道路等における道路後退部分は含めなくてもよいものとする。

② 分譲を目的として複数の区画の開発行為を行う場合にあっては、その申請に係る敷地面積は5,000㎡未満であること。

- ③ 予定建築物は、建築物の高さが地上10m以下のものであって、地下を除く階数が2以下のものであること。
- ④ 申請地が農地又は採草放牧地の場合は、農地法による転用許可を受けることができる土地であること。
- ⑤ 申請地は、他法令による行為の制限を受けない土地であること。

イ 条例第5条第1項第2号の店舗

(1) 対象となる施設

建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の5の2第1号に掲げるもののうち、日用品の販売を主たる目的とする店舗（別紙参照）

ただし、他の用途の建築物の一部でこれらの店舗を営むものは該当しない。

(2) 立地基準

条例に基づく指定区域内であること。

ただし、申請地は、特定2路線（詳細は、73ページを参照）の沿線ではないこと。

(3) 計画基準

建築物及び敷地の規模が過大でないこと。

(4) 個別基準

- ① 申請に係る敷地面積は2500㎡以内で、かつ、必要最小限であること。
- ② 店舗面積は、500㎡以内であること。
- ③ 予定建築物の延べ床面積は、店舗面積の1.5倍以内であること。
- ④ 予定建築物は、地上10m以下のものであって、地下を除く階数が2以下のものであること。
- ⑤ 申請に係る敷地面積が500㎡を超える場合は、幅員6m以上の道路に接していること。
- ⑥ 申請に係る店舗の経営は、申請人自らが行うものであること。
- ⑦ 申請地が農地又は採草放牧地の場合は、農地法による転用許可を受けることができる土地であること。
- ⑧ 申請地は他法令による行為の制限を受けない土地であること。

ウ 条例第5条第1項第3号の店舗併用住宅

(1) 対象となる施設

前2号を併せ兼ねる建築物

(2) 立地基準

条例に基づく指定区域内であること。

ただし、申請地は、特定2路線（詳細は、73ページを参照）の沿線ではないこと。

(3) 計画基準

建築物及び敷地の規模が過大でないこと。

(4) 個別基準

- ① 申請に係る敷地面積は、2500㎡以内で、かつ、必要最小限であること。
- ② 店舗面積は、500㎡以内であること。
- ③ 住宅部分の延べ床面積は、200㎡以内であること。
- ④ 住宅部分を除く建築物の延べ床面積は、店舗面積の1.5倍以内であること。
- ⑤ 店舗部分と住居部分が建築物内部で往来できるものであること。
- ⑥ 予定建築物は、地上10m以下のものであって、地下を除く階数が2以下のものであること。
- ⑦ 申請に係る敷地面積が500㎡を超える場合は、幅員6m以上の道路に接していること。
- ⑧ 申請に係る店舗の経営は、申請人自らが行うものであること。
- ⑨ 申請人は、他に持ち家を持たないこと。

- ⑩ 申請地が農地又は採草放牧地の場合は、農地法による転用許可を受けることができる土地であること。
- ⑪ 申請地は他法令による行為の制限を受けない土地であること。

2 災害リスクの高いエリアにおける開発許可等について

(1) 災害リスクの高いエリア

想定最大規模降雨に基づく想定浸水深が3m以上の区域とする。

(2) (1)の区域において開発行為を許容する場合

① 避難場所への確実な避難が可能な区域で行う開発行為

市町の地域防災計画に定められた避難場所への確実な避難が可能な土地の区域として、市町が指定する区域内で行う開発行為とする。

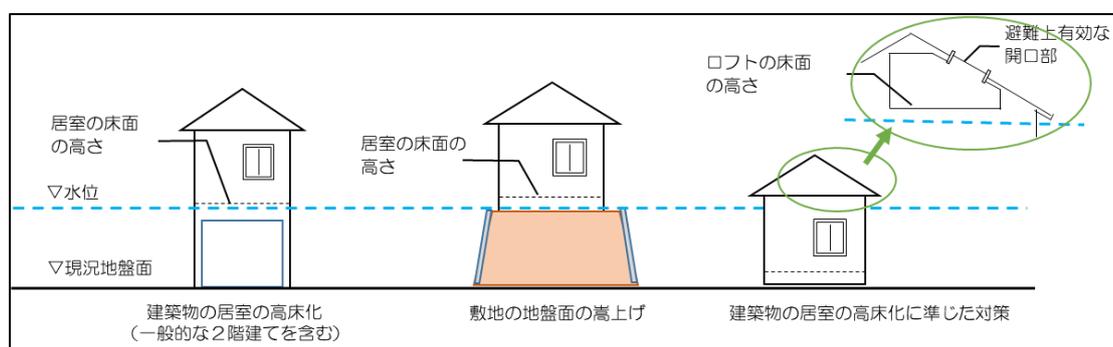
② 安全上及び避難上の対策の実施を許可の条件として付す場合

安全上及び避難上の対策は、次のいずれかの事項とし、対策の実施を許可の条件として付すこととする。

- ・ 居室の高床化
- ・ 敷地の地盤の嵩上げ
- ・ 居室の高床化に準じた対策（居室と同等の居住性[※]を有し、かつ直接外部への避難が可能な空間を確保）

※建築基準法の定義による居室には該当しない小屋裏収納等であっても、悪天候時に風雨に晒されずに避難が可能で、かつ緊急脱出用の避難口を設けたものについては、安全上及び避難上の対策として取り扱うこととしたもの。緊急時の使用を考慮した建築計画とすることが望ましい。

(安全上及び避難上の対策の例)



(3) 許可の条件を付す開発許可等について

開発許可（都市計画法第29条第1項）及び建築許可（同法第43条第1項）とする。

(4) 許可の条件等と法第34条各号（立地基準）との関係

許可の根拠 区域等	法第29条許可			法第43条許可			許可が不要な建築物の建築 (農家住宅、既存建築物の建替え等)
	法第34条			法第34条			
	第1号～ 第10号	第11号	第14号	第1号～ 第10号	第11号	第14号	
法第34条第11号条例で指定する区域	要※1	要	要※2	要※1	要	要※2	不要

※1 対象の建築物は、建築基準法別表第2（い）項第1号の住宅に限ることとし、安全上及び避難上の対策は許可の条件ではなく行政指導として求める。

※2 対象の建築物は、建築基準法別表第2（い）項第1号の住宅に限ることとし、安全上及び避難上の対策は許可の条件として求める。

（参考）市街化区域、市街化調整区域のうち法第34条第11号条例で指定する区域以外の区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域及び都市計画区域外においては、対策の実施を許可条件として付さない。

(5) 適合の判断

- ① 申請者は、国土交通省が運営する「地点別浸水シミュレーション検索システム」（以下「浸水ナビ」という。）を利用して、建築物を建築する場所の想定浸水深を確認する。
- ② 想定浸水深が3メートル以上の場合、浸水ナビに表示されるデータや測量結果を踏まえてア～オの項目を記載した建築物の図面を添付して申請する。
 - ア 現況地盤面の高さ及び水位を標高で表記
 - イ 計画地盤面の高さを標高で表記
 - ウ 最上階の居室（又は居室同等の区間）の床面の高さを標高で表記
 - エ 測量の際に使用した基準点
 - オ 測量した期日
- ③ 想定浸水深が3メートル未満の場合は、それを証明する資料として浸水ナビのデータを添付する（安全上及び避難上の対策の実施は不要）。
- ④ 分譲地である場合等、許可申請時に建築物の図面が添付されていない場合は、土地利用計画図に予定建築物は安全上及び避難上の対策を実施することが明記されていることを確認する。
- ⑤ 上記のいずれの場合においても、開発許可等の条件として、安全上及び避難上の対策を実施することを明記する。

※ 店舗面積の算定については、大規模小売店舗立地法第2条及びその運用解釈による。

※ 平成19年度に農地転用許可制度の内容を踏まえて集落内開発条例制度を制定し、平成20年度に対象区域を指定しておりますが、平成21年度の改正農地法によって農地転用許可制度が厳格化され、既存の集落と間隔を置かずに接する農地でなければ転用が認められないような規制強化が図られております。

このため、たとえ集落内開発条例制度の指定区域内であっても、条例施行及び区域指定後の関係法令の規制強化により農地転用が認められない場合があります。ご注意ください。

なお、詳細については、嘉島町、益城町の場合は県央広域本部農林部農業普及振興課、合志市、菊陽町の場合は県北広域本部農林部農業普及振興課、及び各市町の農業委員会にお尋ねいただきますようお願いいたします。

「日用品の販売を主たる目的とする店舗」について
 ○開発許可の対象として想定される店舗の分類、具体例は次のとおり。

(日本標準産業分類 平成25年10月改訂版をもとに作成)

大分類	中分類	小分類		主な具体例
Ⅰ 卸売業, 小売業	56 各種商品小売業	569	その他の各種商品小売業 (従業者が常時 50 人未満のもの。)	スーパーマーケット
	58 飲食料品小売業	581	各種食料品小売業	持ち帰り弁当屋、惣菜屋
		582	野菜・果実小売業	八百屋
		583	食肉小売業	肉屋
		584	鮮魚小売業	鮮魚店
		586	菓子・パン小売業(製造小売であるものを除く。)	小売りの菓子屋・パン屋
		589	その他の飲食料品小売業 (精米等の作業場を伴うものを除く。)	コンビニエンスストア、豆腐屋、米屋等
	60 その他の小売業	602	じゅう器小売業	金物屋、陶磁器等
		603	医薬品・化粧品小売業	薬局、薬店等

定義	<p>日用品・・・生活していくために必要な物。 生活雑貨のことを指し、食料品や衣料品を含めない場合が多い。 例・・・衛生用品、洗剤、家庭用日用品、トイレタリー用品、家庭用化学製品、その他雑品(乾電池、フィルム、ライター、線香等)</p> <p>本条例では、「日用品」とは生活雑貨のほか「飲食料品」を含み、「衣料品」は含まないものとする。ただし、酒類については、嗜好品としての性格が強いため「飲食料品」から除く。</p>
留意点	<p>・主たる商品と併せて、従たる商品を販売することは可。 (日用品に併せて「衣料品」、「酒類」を販売することも可。)</p> <p>・上記に記載している業種以外のものであっても、上記「日用品」に含まれると解されるものであれば、開発許可の対象とすることもありうる。ただし、次に掲げるものについては、原則、許可しない。</p> <p>(許可対象としないもの) 58 飲食料品小売業のうち、酒小売業、製造小売であるパン屋、菓子屋、豆腐屋、米屋等 6051 ガソリンスタンド 607 スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業 608 写真機・時計・眼鏡小売業 6094 建築材料小売業 6095 ジュエリー小売業 6096 ペット・ペット用品小売業 6097 骨とう品小売業 6098 中古品小売業(骨とう品を除く。)</p>

○ 建築物が連たんしている地域内（法第34条第11号に基づく指定区域内）における開発行為に関する提出書類一覧（条例第5条第1項第1号の住宅）

No.	申請書類・添付書類	作成要領	可	不可
1	許可申請書	申請面積は公簿・実測面積両方を記入 （道路後退部分の明示） 一区画の面積は、200㎡以上500㎡以下であること 予定建築物の高さ10m以下、階数2以下 手数料（県証紙）は手数料条例による額		
2	設計説明書又は設計概要書	道路・造成・排水・給水計画等の概要 （地目別）は公簿面積で、（土地利用計画）は実測面積で記入		
3	字図	転記者の氏名及び捺印、申請地に着色する。		
4	登記簿謄本	農地法による転用許可を受けることが可能な土地		
5	集落内確認書	当該市町村において集落内であるかどうか確認した旨の確認書を添付		
6	公共施設管理者開発行為同意書	※必要に応じて公共施設の新旧対照表を添付		
7	開発行為同意書	同意した者の印鑑証明書を添付すること		
8	その他	適宜必要な書類		
9	添付図面関係 ※ 着色 (例)道 一茶色 里道一黄色 水路一青色 切土一赤色 盛土一緑色	①位置図・・・1：2，500 申請地に着色 ②現況平面図・・・・・・着色、官民境界立会い明示 ③土地利用計画図・・・・着色、官民境界立会い明示 （※想定浸水深が3m以上の場合は、現況地盤面の高さ及び水位を標高で表記すること。また、測量の際に使用した基準点及び測量した期日を表記すること。なお、申請の時点で⑩の書類の添付が困難な場合は、土地利用計画図に安全上及び避難上の対策を実施する旨を明記すること。） ④排水施設計画平面図・・・着色 ⑤造成計画平面図・・・・着色 ⑥造成計画断面図・・・・着色 ⑦擁壁の断面図・・・・着色 ⑧排水施設の構造図・・・・着色 ⑨求積図・・・・道路後退部分も丈量し、合計の面積を記入 ＝申請書の面積表示と一致させること ⑩建築平面図・立面図 ・・・・建ぺい率、容積率（算定根拠）、高さ記入		

		<p>(※想定浸水深が3 m以上の場合は、計画地盤面の高さ及び最上階の居室(又は居室同等の区間)の床面の高さを立面図に標高で表記し、想定浸水深を表記すること。また、測量の際に使用した基準点及び測量した期日を表記すること。)</p> <p>①国土交通省が運営する「地点別浸水シミュレーション検索システム」で、該当地点の最大浸水深となるシミュレーションの写し。(建築物を建築する場所の想定浸水深を確認するため。)</p> <p>※想定浸水深が3 m未満の場合も、それを証明する資料として添付すること。</p> <p>※各図面には縮尺、作成者名を付すこと。</p>		
10	写真	周辺が分かりやすいように各方向から写したもの(申請地は朱線で囲む)		
11	その他(委任状)	※ 申請者の代理で申請書等を提出される場合必要になります。		

附 則

この運用基準は、令和5年4月1日から施行する。