

5 熊本県開発審査会付議事項取扱方針

- 開発審査会付議事項の申請を検討される方へのお知らせとお願い

- ① 開発審査会への付議に当たっては、取扱方針に定める要件を満たしていることに加え、「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないこと」及び「市街化区域において行うことが困難又は著しく不適當」であることの疎明が必要になります。（法34条14号及び令36条第1項第3号ホの立地基準の適合性）

- ② 開発審査会への付議については、開発審査会開催月（奇数月）である5月、7月、9月、11月、1月、3月の各前月末日までに事業計画の内容、立地基準、技術基準及びその他の必要事項について事前調整及び審査を終了し、申請書が受理（市町及び広域本部の進達を含む。）されていることが必要です。

- ③ 開発審査会に付議可能かどうかを検討するには、事業計画書、字図、土地登記簿や予定建築物の内容等、具体的な説明資料が必要となります。そのため、原則として、電話による相談には応じておりませんので、ご注意ください。

- ④ これまでの事例をみますと、付議事案の事前調整には、最短でも3ヵ月程度の時間を要しています。さらに、開発の規模が大きかったり、予定建築物の数が多かったり、関連する法律がいくつもあったりするなど、事業計画の内容が複雑な場合は、半年以上かかることも少なくありませんので、ご注意ください。

- ⑤ 事業計画書を作成する際に必要な項目等について、262頁に掲載していますので、参考にしてください。

熊本県開発審査会付議事項取扱方針について

都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会の議を経なければならないものについて、付議に際しての基本的な要件を定め、審査の効率化、簡素化及び迅速化を図ることを目的とし、下記のとりの熊本県開発審査会付議事項取扱方針を定める。

記

第1 付議事項

- 1 開発審査会に付議する事項は、次の表に掲げる各号に該当する事項とし、付議に当たっては、各号に定める要件を具備したのものについてさらに個別、具体的な事前審査を行い、真にやむを得ないと認められるものに限って行うものとする。
- 2 「1」に定める事項に該当しない事項についても、開発審査会に付議することが真にやむを得ないと認められるものについては、「その他」として付議することができるものとする。

第2 事後報告

第1の規定にかかわらず、第1号、第2号、第3号、第5号、第7号、第9号、第10号、第13号、第14号、第16号、第17号、26号、28号及び第29号（付議しなければならない場合を除く）については、許可後に開発審査会に報告するものとする。

第3 その他

- 第19号については、平成20年4月1日付けで廃止する。
第27号については、平成25年4月1日付けで廃止する。

附 則

- この取扱いは、平成14年10月3日より行うものとする。
この取扱いは、平成15年6月11日から適用するものとする。
この取扱いは、平成16年6月4日から適用するものとする。
この取扱いは、平成17年10月26日から適用するものとする。
この取扱いは、平成19年2月9日から適用するものとする。
この取扱いは、平成19年11月30日から適用するものとする。
この取扱いは、平成21年4月1日から適用するものとする。
この取扱いは、平成22年1月29日から適用するものとする。
この取扱いは、平成25年12月11日から適用するものとする。
この取扱いは、平成26年10月9日から適用するものとする。
この取扱いは、平成27年3月31日から適用するものとする。
この取扱いは、平成27年4月16日から適用するものとする。
この取扱いは、平成30年6月15日から適用するものとする。
この取扱いは、令和2年2月12日から適用するものとする。
この取扱いは、令和5年7月1日から適用するものとする。

令和5年6月30日

熊本県開発審査会
熊本県土木部建築住宅局建築課

熊本県開発審査会付議事項取扱方針

取扱番号	項 目	区 分	特定2路線 の規制(※)
1	既存権利届出地に係る収用対象事業による代替地の措置	事後報告	×
2	既存権利届出が未届けの場合の措置	事後報告	×
3	本家から3親等内の親族への分家住宅	事後報告	×
4	既存建築物の建替え等	付 議	
5	既存集落内の自己用住宅	事後報告	×
6	店舗付併用住宅	付 議	×
7	市街化調整区域又は市街化区域に存する建築物の収用対象事業による移転	事後報告	×
8	災害危険区域等に存する建築物等の移転	付 議	×
9	都市計画法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる建築物	事後報告	×
10	公営住宅	事後報告	×
11	打席が建築物であるゴルフ練習場	付 議	×
12	【削除】 自己の居住用に供する建築物の建築を目的とした既存住宅の開発行為	付 議	—
13	指定既存集落内の分家住宅	事後報告	×
14	指定既存集落内の自己用住宅	事後報告	×
15	指定既存集落内の小規模な工場等	付 議	×
16	適法に建築された後相当期間適正に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更及びこれに係る建替等	事後報告	
17	既存の土地利用を適正に行うための最低限必要な管理施設の設置	事後報告	
18	保険調剤薬局の建築を目的とした開発行為	付 議	×
19	【削除】 市街化調整区域が決定された日以前から宅地性を認められる土地における建築行為又は開発行為	事後報告 (一部付議)	—
20	有料老人ホーム	付 議	×
21	介護老人保健施設	付 議	×
22	農産物販売所	付 議	×
23	社会福祉施設	付 議	×
24	医療施設	付 議	×
25	学校	付 議	×
26	改正法施行日までに造成を完了した工業団地に立地する工場等に対する建築許可の特例措置	事後報告	
27	【削除】 適合高齢者専用賃貸住宅	付 議	—

28	六次産業化法第5条第8項に規定する同意基準（都市計画法による特例措置のための同意基準）	事後報告	×
29	事業所の社宅及び寄宿舍	事後報告/付議	×
30	建設資材廃棄物等の再資源化施設	付議	×
31	使用済自動車又は解体自動車を解体するための施設	付議	×
32	火葬場を含むペット霊園	付議	×
33	特定流通業務施設	付議	-
34	市町が所有する建築物の貸し付けに係る用途変更	付議	×
35	地域経済牽引事業の用に供する施設	付議	×
36	古民家維持のための用途変更	付議	×
37	地方創生に資する既存建築物（空き家）の用途変更	付議	×
38	指定既存集落内の既存の宅地	付議	×

※ 空港周辺地域の開発許可に関する取扱い

1 用途規制

従来、空港へのアクセス機能や空港周辺地域の景観保全の観点から、次の2区間の沿線（以下「特定2路線」という。）については、開発許可等を行わないこととしています（一部の用途を除く。）

- ①主要地方道熊本益城大津線：九州自動車道の交点から一般県道瀬田熊本線との交点まで
- ②一般県道熊本空港線：国道443号との交点から終点まで

◎ 上記表中の「×」は、特定2路線の沿線においては、都市計画法に基づく開発許可及び建築許可は行わないことを意味しています。

2 景観形成基準への適合

次の4区間の沿線において開発許可等を行う場合は、熊本県景観条例の景観形成基準に適合することを要件とします。

- ①主要地方道熊本益城大津線：九州自動車道の交点から一般県道瀬田熊本線との交点まで
- ②一般県道熊本空港線：国道443号との交点から終点まで
- ③一般県道堂園小森線：主要地方道熊本益城大津線との交点から益城町と西原村との行政区域界まで
- ③ 益城町道農免線：一般県道堂園小森線との交点から空港敷地界まで

第1号 既存権利届出地に係る収用対象事業による代替地の措置

申請が次のすべての要件を満たす場合とする。

- 1 土地収用対象事業の起業者から収用証明書が発行されること。
- 2 代替地が既存の集落内に存するか、又は隣接していること。
ただし、予定建築物の用途がその周辺の土地利用上著しく支障を来す場合は、この限りでない。
- 3 予定建築物の用途及び規模並びに敷地の規模が既存権利届出の内容とほぼ同一であること。
- 4 代替地が当該収用対象事業の起業者又は関係市町村が斡旋した土地であること。
- 5 申請地は、特定2路線（詳細は、182ページを参照）の沿線ではないこと。
- 6 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。
- 7 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。

第2号 既存権利届出が未届けの場合の措置

申請が次のすべての要件を満たす場合とする。

- 1 次に掲げるいずれかの事情により既存権利届出を提出し得なかったものであること。
 - イ 届出期間を通じて、届出者が県外に居住していた場合
 - ロ 届出期間を通じて、届出者が長期病気療養中又は県外旅行中であつた場合
 - ハ 線引きされた都市計画区域以外の居住者で、やむを得ないと認められる特段の事情があつた場合
 - ニ 届出期間を通じて、所有権等の帰属をめぐる裁判中であつた場合
- 2 申請者が市街化調整区域が決定される以前から申請地を所有していること。
ただし、1のニについては、裁判資料等で判断する。
- 3 申請地が既存の集落内に存するか、又は隣接していること。ただし、予定建築物の用途がその周辺の土地利用上著しく支障を来す場合は、この限りでない。
- 4 予定建築物が自己の居住用又は自己の業務用のいずれかであること。
- 5 自己の居住用の場合、申請者が他に持家を所有していないこと。
- 6 申請地の面積は、原則として500㎡以内であること。
- 7 申請地は、特定2路線（詳細は、182ページを参照）の沿線ではないこと。
- 8 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。
- 9 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。

第3号 本家から3親等内の親族への分家住宅

申請が次のすべての要件を満たす場合とする。

- 1 市街化調整区域が決定される以前から土地（申請地）を所有している者（以下「本家」という。）の3親等以内の親族が、当該土地に住宅を建築すること。
- 2 本家の生活の本拠は、申請地又は申請地が所在する市街化調整区域内であること。ただし、市街化調整区域が決定される以前から現住所地に継続して生活している場合及び収用移転、被災等で移転した等やむを得ない事情があった場合は、この限りでない。
- 3 本家及びその同一世帯に居住する者が市街化区域内に他に土地を所有していないか、又は所有している場合であっても当該土地に建築できない明白な理由があること。さらに、集落内開発条例指定区域内に建築できる土地を有していないこと。
- 4 申請地は、本家の生活の本拠と同一の市町の、既存の集落（申請地を中心とした半径250m以内の区域に10戸以上の住宅が存在する集落）内に存するか、又は隣接していること。
- 5 予定建築物の用途が自己の居住用であること。
- 6 申請者（夫婦）が他に持家を持たないこと。
- 7 申請地の面積は、原則として500㎡以内であること。
- 8 分家する相当の理由があること。
- 9 申請地は、特定2路線（詳細は、182ページを参照）の沿線ではないこと。
- 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。

(運用)

⇒ 1の「本家」について

本家から、市街化調整区域決定後、当該土地を相続又は贈与により承継した者についても、本家に準じる者として取り扱う。

なお、贈与の場合、元の所有者は申請人にとって3親等以内の血族であること。

⇒ 2の「やむを得ない事情」について

客観的な要件が必要であり、狭小、過密等主観的なものは認められない。

⇒ 3の「明白な理由」について

(1) 本家又は申請人以外の法定相続人が生計維持のために有効利用している場合

- ・賃貸駐車場：駐車場として工作物等を設け営業している場合や利用者と不可分（その駐車場がないと営業できない）の場合は認められるが、宅地として利用可能な場合は認められない。
- ・事実関係は10年以上とする。

（5～10年は契約内容で判断するが5年未満は認められない。）

(2) 申請人以外が建築物を建築している場合

(3) 所有地が災害危険区域や接道がない等建築不適地の場合等

⇒ 4の「申請地」について

市街化調整区域に関する都市計画の決定後、農業振興地域の整備に関する法律による農業振興地域内にある土地の交換分合（交換元の土地については、市街化調整区域が決定される以前から本家が所有していた土地であること。）及び公共事業による収用（収用対象の土地については、市街化調整区域が決定される以前から本家が所有していた土地であること。）に係る代替地として取得した土地等については、市街化調整区域が決定される以前から本家が所有している土地とみなす。

⇒ 8の「分家する相当の理由」について

(1) 結婚により独立する等新たな世帯を構成する事情がある場合

(2) 現在居住している住宅が狭小である等新たに自己用住宅を建築する必要がある場合

第4号 既存建築物の建替え等

申請が次のすべての要件を満たす場合とする。

- 1 市街化調整区域が決定された日以前から存在する建築物又は市街化調整区域が決定された日以降に都市計画法に適合して建築され、かつ現在も適法に使用されている建築物（以下「既存建築物」という。）を、当該建築物の敷地（以下「従前の敷地」という。）内において建替え等を行うものであること。
ただし、従前の敷地が著しく狭小である場合は、この限りでない。
- 2 予定建築物の用途が既存建築物と同一であること。
- 3 予定建築物の規模、構造、設備等が既存建築物と比較して著しく過大でないこと。
- 4 建替える相当の理由があること。

（ただし、建替え等が従前の敷地内で造成もなく行われる場合であり、かつ、建替え等の後の建築物の床面積の合計が既存建築物の1.5倍以内（個人住宅については、従前の1.5倍以内又は200㎡以内）であるものについては、従前の構造及び用途がほぼ同一であれば、建築許可不要の「改築」として取り扱うものとする。）

(運用)

⇒ 1の「建替え等」について建替え等には、建替えのほか増築及び改築を含む。

⇒ 1の「著しく狭小」について

敷地の形状が細長く建築に適さない等が考えられるが、面積の規定は設けていない。

⇒ 2の「予定建築物の用途が既存建築物と同一」について

農家住宅、分家住宅及び店舗付併用住宅を一般住宅に建て替える場合は、用途が同一とは認められない。

* 法第43条に規定する知事の許可を要する新築及び改築のうち、「既存建築物の建替え等」に該当する行為等は次のとおり。

	建築事例	建築基準法上の取扱い	開発許可制度における取扱い	「既存建築物の建替え」の該当性
①	建築物のなかった土地での建築	新築	新築	×
②	既存建築物が存在する敷地内での別棟の建築	新築 (棟単位の適用)	新築	○ (従前の建築物の用途、規模、構造と著しく異なる場合に限る。)
		増築 (敷地単位の適用)	新築	
③	既存建築物が存在する敷地内での棟続きの建築	増築	改築	
④	既存建築物の全部又は一部を除却又は滅失した後、用途、規模、構造の著しく異なる建築物の建築	改築	改築	○ (原則として、従前の建築物の敷地の範囲内での建築に限る。)
⑤	既存建築物の全部を除却した土地での用途、規模、構造の著しく異なる建築物の建築	新築	新築	×

第5号 既存集落内の自己用住宅

申請が次のすべての要件を満たす場合とする。

- 1 申請地は、市街化調整区域が決定される以前から申請者が所有していること。ただし、市街化調整区域決定後、申請者が相続又は贈与を受けたものも含む。
- 2 申請地が相当数の建築物が連たんしている既存集落内にあること。
- 3 予定建築物の用途が自己の居住用であること。
- 4 申請者（夫婦）が他に持家を持たないこと。
- 5 申請地の面積は、原則として500㎡以内であること。
- 6 申請に際し、相当の理由があること。（立退き、借家、借地、退職等）
- 7 申請地は、特定2路線（詳細は、182ページを参照）の沿線ではないこと。
- 8 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。
- 9 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。

(運用)

⇒ 申請地は、申請地を中心とした半径250m以内の区域に40以上の建築物（附属建築物を除く。）が存在する集落内にあること。

⇒ 退職とは、県外等に就職・居住していた者等が退職等を機に当該地域へ定住するためにUターン等する場合をいう。

第6号 店舗付併用住宅

申請が次のすべての要件を満たす場合とする。

- 1 申請地は、申請地を中心とした半径250m以内の区域に40戸以上の住宅が存在する集落内にあること。
- 2 店舗は、都市計画法第34条第1号に該当するものであること。
- 3 原則として、地元商工会に加入予定であること。
- 4 申請地が公道に外周の6分の1以上接していること。
- 5 申請者（夫婦）が他に持家を持たないこと。
- 6 申請地の面積は、原則として500㎡以内であること。
- 7 建築物の面積が次のとおりであること。
 - イ 店舗部分：150㎡以内であり、かつ、一階床面積の2分の1以上（特別な業種の場合は5分の1以上）を占めていること。
 - ロ 住宅部分：150㎡以内であること。
- 8 店舗と住宅が家屋内部で往来できるものであること。
- 9 申請地は、特定2路線（詳細は、182ページを参照）の沿線ではないこと。
- 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。

(運用)

⇒ 「店舗」について
申請人が自ら営むものに限る。

⇒ 店舗開設の担保として地元商工会との事前協議書の添付を求める。

⇒ 「特別な業種の場合」とは、理容業、美容業などの業種で、店舗面積が小さいため、「2分の1以上」を適用すると、予定建築物の床面積が過小となる場合をいう。

第7号 市街化調整区域又は市街化区域に存する建築物の収用対象事業による移転

申請が次のすべての要件を満たす場合とする。

- 1 申請者が市街化区域に代替地を所有していないこと。
- 2 申請地が既存の集落内に存するか、又は既存の集落若しくは市街化区域に隣接若しくは近接していること。ただし、予定建築物の用途が周辺の土地利用上著しく支障を来す場合は、この限りでない。
- 3 予定建築物の用途が従前と同一であること。
- 4 申請地及び予定建築物の規模が原則として従前の1.5倍以内であること。
ただし、従前の土地及び建物の延べ床面積をそれぞれ1.5倍した面積が、土地について300㎡以下、建物の延べ床面積が200㎡以下である場合は、土地は300㎡以内、建物の延べ床面積は200㎡以内とする。
- 5 申請地が次に掲げるいずれかに該当していること。
 - イ 市街化調整区域が決定される以前から申請者が所有していた土地であること。
 - ロ 当該収用対象事業の起業者又は関係市町村が斡旋した土地であること。
 - ハ 当該収用対象事業が平成28年熊本地震の復興計画に基づき行われる公共事業で、発災以前から申請者が所有していた土地であること。
- 6 収用対象建築物が市街化区域内に存する場合は、申請者が市街化区域に土地を取得することが困難である場合等、特段の事情があること。
- 7 収用対象事業の起業者から土地及び家屋（又は家屋のみ）の収用証明書を取得できること。
- 8 申請地は、特定2路線（詳細は、182ページを参照）の沿線ではないこと。
- 9 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。
- 10 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。

注 違法建築物は対象とならない。

(運用)

⇒ 申請地は、申請地を中心とした半径250m以内の区域に10戸以上の住宅が存在する集落内にあること。

⇒ 1.5倍の計算方法

収用により残地が生じる場合であって、当該残地のみでは予定建築物に相当する建物が建築できない場合には、収用地の面積と残地の面積を合わせて計算することができる。

A	B
---	---

 $(A+B) \times 1.5$

A : 収用地 B : 残地で建築できない場合

第8号 災害危険区域等に存する建築物等の移転

申請が次のすべての要件を満たす場合とする。

- 1 対象となる建築物等の移転が次のいずれかに該当していること。
 - イ かけ地近接等危険住宅移転事業によるもの
 - ロ 地すべり等防止法第24条第3項の規定による協議を経た関連事業計画に基づくもの
 - ハ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3項の勧告に基づくもの
 - ニ 建築基準法第10条第1項の勧告に基づくもの
 - ホ 現に被災した建築物であって、当該地における再建築が困難であると認められるもの
 - ヘ その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく場合で、イからニまでと同等と認められるもの
- 2 申請地が既存の集落内に存するか、又は隣接していること。

ただし、予定建築物の用途が周辺の土地利用上著しく支障を来す場合は、この限りでない。
- 3 予定建築物の用途が従前と同一であること。
- 4 申請地及び予定建築物の規模が原則として従前の1.5倍以内であること。

ただし、従前の土地及び建物の延べ床面積をそれぞれ1.5倍した面積が、土地について300㎡以下、建物の延べ床面積が200㎡以下である場合は、土地は300㎡以内、建物の延べ床面積は200㎡以内とする。
- 5 申請地は、特定2路線（詳細は、182ページを参照）の沿線ではないこと。
- 6 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。
- 7 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。

(運用)

⇒ 「行政機関」について
市町村、消防署等

第9号 都市計画法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる建築物

申請が次のすべての要件を満たす場合とする。

- 1 予定建築物が次のいずれかに該当すること。
 - イ 地区集会所
 - ロ 消防倉庫
 - ハ 地区青年館
- 2 予定建築物等の運営及び管理が町内会、自治会等で運営され、適正な管理が行われるものであること。
- 3 申請地は、特定2路線（詳細は、182ページを参照）の沿線ではないこと。
- 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。

(運用)

⇒ 申請者は、町内会、自治会等の代表者とする。

第10号 公営住宅

申請が次のすべての要件を満たす場合とする。

- 1 申請が次のいずれかに該当するものであること。
 - イ 申請地が、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大規模な既存集落で知事が指定する集落（以下「指定既存集落」という。）内にあり、主として当該指定既存集落及びその周辺に居住している者を入居の対象とすることを目的として建築されるものであって、その規模がその地域の入居対象者数を勘案して適切であること。
 - ロ 地域改善対策として建設される公営住宅であること。
 - ハ 自然災害等により住宅を失った者に対して供給される公営住宅であること。
- 2 申請地は、特定2路線（詳細は、182ページを参照）の沿線ではないこと。
- 3 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。
- 4 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。

(運用)

- * 申請地が、指定既存集落の辺縁部の土地である場合は、周辺の建築物の連たん性、土地利用の一体性を勘案して集落内にあるか否かを判断する。（当該許可申請地が優良農地を含むか、宅地的土地利用の連続した土地であるかも踏まえて判断する。）

第11号 打席が建築物であるゴルフ練習場

申請が次のすべての要件を満たす場合とする。

- 1 申請地は、第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域の境界からおおむね100m以上離れていること。
- 2 申請地は、原則として幅員6m以上の道路に接していること。
- 3 申請地は、おおむね1ヘクタール以上の規模を有するものであること。
- 4 打席数と同数以上の駐車場を確保すること。
- 5 申請地は、特定2路線（詳細は、182ページを参照）の沿線ではないこと。
- 6 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。
- 7 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。

第13号 指定既存集落内の分家住宅

申請が次のすべての要件を満たす場合とする。

- 1 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大規模な既存集落で知事が指定する集落（以下「指定既存集落」という。）内にあること。
- 2 申請者は、次のいずれかに該当すること。
 - イ 市街化調整区域が決定される以前から当該指定既存集落に生活の本拠を有する世帯において、相当期間にわたり、世帯構成員であるか、又は世帯構成員であった者であること。
 - ロ 収用対象事業による建築物の移転等の事情により、当該指定既存集落が市街化調整区域に編入された以後に当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった世帯の世帯構成員であるか、又は世帯構成員であった者であること。（イと同様に、相当期間、世帯構成員であるか、又は世帯構成員であったことが必要。）
- 3 2イ、ロの世帯構成員である者が市街化区域内に他に土地を所有していないか、又は所有している場合であっても当該土地に建築できない明白な理由があること。
- 4 予定建築物の用途が自己の居住用であること。
- 5 申請者（夫婦）が他に持家を持たないこと。
- 6 申請地の面積は、原則として500㎡以内であること。
- 7 分家する相当の理由があること。
- 8 申請地は、特定2路線（詳細は、182ページを参照）の沿線ではないこと。
- 9 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。
- 10 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。

(運用)

⇒ 2の「相当期間」について
10年間とする。

⇒ 3の「明白な理由」について

(1) 申請者以外の2イ、ロの世帯構成員、又は世帯構成員であった者が生計維持のために有効利用している場合

・賃貸駐車場：駐車場として工作物等を設け営業している場合や利用者と不可分（その駐車場がないと営業できない）の場合は認められるが、宅地として利用可能な場合は認められない。

・事実関係は10年以上とする。

（5～10年は契約内容で判断するが5年未満は認められない。）

(2) 申請者以外が建築物を建築している場合

(3) 所有地が災害危険区域や接道がない等建築不適地の場合等

⇒ 7の「分家する相当の理由」について

イ 結婚により独立する等新たな世帯を構成する事情がある場合

ロ 現在居住している住宅が狭小である等新たに自己用住宅を建築する必要がある場合

* 申請地が、指定既存集落の辺縁部の土地である場合は、周辺の建築物の連たん性、土地利用の一体性を勘案して集落内にあるか否かを判断する。

（当該許可申請地が優良農地を含むか、宅地的土地利用の連続した土地であるかも踏まえて判断する。）

第14号 指定既存集落内の自己用住宅

申請が次のすべての要件を満たす場合とする。

- 1 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大規模な既存集落で知事が指定する集落(以下「指定既存集落」という。)内にあること。
- 2 申請者は、次のいずれかに該当すること。
 - イ 当該指定既存集落が市街化調整区域に編入される以前から、申請に係る土地を保有していた(保有していた者から相続により取得した場合を含む。)者
 - ロ 当該指定既存集落内に、相当期間、生活の本拠を有する者であること。
 - ハ 収用対象事業による建築物の移転等の事情により、当該指定既存集落が市街化調整区域に編入された以後に当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者であること。
- 3 予定建築物の用途が自己の居住用であること。
- 4 申請者(夫婦)が他に持家を持たないこと。
- 5 申請地の面積は、原則として500㎡以内であること。
- 6 申請に際し、相当の理由があること。(立ち退き、借家、借地、退職等)
- 7 申請地は、特定2路線(詳細は、182ページを参照)の沿線ではないこと。
- 8 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。
- 9 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。

(運用)

⇒ 2の「相当期間」について
10年間とする。

* 原則として、申請時点において、当該指定既存集落内に10年以上継続して生活していること。(単身赴任等、現に居住していなくても、当該集落内に生活の本拠を有すると認められる場合を含む。)

なお、結婚、就職等を理由に転出した者が、短期間(概ね一年以内)で当該集落に転入し、若しくは転入することが確実な場合、その期間については、集落内で生活していたものとみなす。

* 申請地が、指定既存集落の辺縁部の土地である場合は、周辺の建築物の連たん性、土地利用の一体性を勘案して集落内にあるか否かを判断する。(当該許可申請地が優良農地を含むか、宅地的土地利用の連続した土地であるかも踏まえて判断する。)

⇒ 退職とは、県外等に就職・居住していた者等が退職等を機に当該地域へ定住するためにUターン等する場合をいう。

第15号 指定既存集落内の小規模な工場等

申請が次のすべての要件を満たす場合とする。

- 1 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大規模な既存集落で知事が指定する集落（以下「指定既存集落」という。）内にあること。
- 2 申請者は、次のいずれかに該当すること。
 - イ 原則として市街化調整区域に編入される前より当該指定既存集落内に生活の本拠を有する者であること。
 - ロ 収用対象事業による建築物の移転等の事情により、当該指定既存集落が市街化調整区域に編入された以後に当該指定既存集落内に生活の本拠を有することとなった者であること。
- 3 予定建築物の用途は、工場、事務所、店舗及びこれらに併設する自己用住宅並びに運動・レジャー施設であって、周辺における土地利用と調和のとれたものであること。
- 4 予定建築物の敷地の規模が1000㎡以下であること。なお、店舗については予定建築物の延べ床面積が500㎡以下であること。また、併用住宅の場合にあっては、申請者が取扱方針第13号又は第14号に定める申請者の要件を満たす者であり、住宅部分の延べ床面積が200㎡以下であること。
- 5 自己の生計を維持するために必要とする自己の業務の用に供する建築物であって、その経営形態、管理運営上の観点から当該集落において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。
- 6 申請地は、特定2路線（詳細は、182ページを参照）の沿線ではないこと。
- 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。

(運用)

⇒ 「申請者」について

第13号の2イに該当する者にあつては、10年間、本家世帯の世帯構成員であるか、又は世帯構成員であつた者を含み、第14号の2イに該当する者にあつては、申請時点において継続して10年間、当該集落内に生活の本拠を有している者を含む。

- * 申請地が、指定既存集落の辺縁部の土地である場合は、周辺の建築物の連たん性、土地利用の一体性を勘案して集落内にあるか否かを判断する。(当該許可申請地が優良農地を含むか、宅地的土地利用の連続した土地であるかも踏まえて判断する。)
- * 併設する自己用住宅の場合は、必ず申請人本人が居住することを担保させるため、申請書に申請人本人が住居とする旨の誓約書を添付させることとする。

第16号 適法に建築された後相当期間適正に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更及びこれに係る建替等

申請が次のすべての要件を満たす場合とする。

- 1 申請に係る建築物は、都市計画法（以下「法」という。）第29条の規定により開発許可の適用除外の取り扱いを受け、又は法第29条若しくは法第42条及び法第43条の規定により開発許可若しくは建築許可を受けて建築された建築物であること。
- 2 適法に建築された建築物を、相当期間にわたり建築を行った本人（承継人を含む。）が適法に使用しており、申請に当たって真にやむを得ない事情が存すること。また、個別具体的事情を勘案し、真にやむを得ない事情により譲り受けた第三者が申請を行う場合には、建築後20年間使用されていること。
- 3 譲渡後における建築物の建替えに当たっては、次のいずれにも該当するものであること。
 - i 建替え後の用途が従前の建築物と同一か又は一般住宅であること。
 - ii 従前の建築物の敷地の範囲内で行われること。
 - iii 規模構造が従前の建築物と比較して過大でなく（1.5倍以内又は200㎡以内）、かつ、周辺の土地利用の状況からみて適切なものであること。
- 4 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。

(運用)

⇒ 「2」の相当期間の運用は10年とする。

なお、この基準において取り扱う用途変更の意味は狭義である。一般的な意味での用途（自己用・非自己用・自己の居住用・自己の業務用）変更ではない。

この基準における用途変更の取扱事例を下記のとおり例示的に掲載する。

(変 更 前 の 用 途) → (変 更 後 の 用 途)

- ① 線引き後の農家住宅 → 一般住宅
- ② 許可を受けた店舗付き併用住宅 → 一般住宅
- ③ 既存権利に係る住宅 → 一般住宅
- ④ 分家住宅 → 一般住宅
- ⑤ 公共移転住宅 → 一般住宅

さらには、これ以外の用途変更の形態についても、都市計画法による市街化調整区域における基本的な立地要件や考え方等（市街化促進のおそれの有無や用途変更前後における集客性の多寡の比較検討等）に基づき、それぞれの事案ごとに個別具体的な要件を検討したうえで準用することが可能な場合もある。

第17号 既存の土地利用を適正に行うための最低限必要な管理施設の設置

申請が次のすべての要件を満たす場合とする。

- 1 予定建築物の用途が既存の土地利用を適正に行うための管理施設であること。
- 2 建築物の建築を主たる目的とせず、かつ、管理施設は必要最小限の規模構造であること。
- 3 対象となる施設は、露天で利用されている資材置場、車両置場、駐車場等の管理棟等とする。店舗、営業所、事務所又はこれらに類するものではないこと。
- 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。

(運用)

- ⇒ 予定建築物の敷地（排水施設を整備すべき土地の範囲）は、現に利用している土地の全部又は一部とする。
- 予定建築物の敷地を現に利用している土地の一部とする場合、当該敷地は予定建築物及び接道する道路への出入口を含む範囲で設定し、縁石等で明確に区分すること。
- ⇒ 予定建築物の延べ床面積は20㎡以内であり、生活の根拠となりうるような施設（浴場等）が設置されない建築物であること。

第18号 保険調剤薬局の建築を目的とした開発行為

申請が次のすべての要件を満たす場合とする。

- 1 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（略称：医薬品医療機器等法）（昭和35年法律第145号）第4条第1項の規定に基づく開設許可が確実な見込みであること。
- 2 健康保険法（大正11年法律第70号）第65条の規定に基づく保険薬局の指定が確実な見込みであること。
- 3 上記1、2について、所管部局と調整がなされていること。
- 4 開発区域の面積は、駐車場等を考慮し、適正な規模であること。
- 5 申請地は、特定2路線（詳細は、182ページを参照）の沿線ではないこと。
- 6 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。
- 7 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。

第20号 有料老人ホーム

申請が次のすべての要件を満たす場合とする。

- 1 当該施設が老人福祉法（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であり、かつその設置及び運営（料金設定を含む。）が「熊本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施設であること。
なお、国土交通省の開発許可制度運用指針の改正による運用解釈によると、改正高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条第1項により登録されるサービス付き高齢者向け住宅で、介護、食事の提供、家事又は健康管理のサービスが提供されるもの（以下「介護等サービス付き高齢者向け住宅」）は、老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームにあたることから、介護等サービス付き高齢者向け住宅は有料老人ホームに含まれるものとして運用する。
- 2 上記1について、所管部局との調整がなされていること。
- 3 当該施設の権利関係は、利用権方式又は賃貸方式のものであること（分譲方式のものは認めない。）。
- 4 当該施設が、市街化調整区域に立地する病院又は介護老人福祉施設等が有する医療機能又は介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合等施設の機能、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著しく不適當なものであること。
- 5 当該施設の立地につき、その開発区域が属する市町村の福祉施策及び都市計画の観点から支障がないこと。
- 6 予定建築物の規模が周辺の土地利用の状況からみて適切なものであること。
- 7 申請地は、特定2路線（詳細は、182ページを参照）の沿線ではないこと。
- 8 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。
- 9 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。

(運用)

⇒ 「連携」について

連携の必要性とその内容を明確にするとともに、次のいずれかに該当すること。

- i 連携する病院又は介護老人福祉施設等の設置者と当該有料老人ホームの設置者が同一の場合
- ii 連携する病院又は介護老人福祉施設等との間に協力契約を締結している場合

⇒ 「福祉施策及び都市計画の観点から支障がないこと」について

申請者において関係市町村と事前協議を行い、文書で回答を得ること。

第21号 介護老人保健施設

申請が次のすべての要件を満たす場合とする。

- 1 介護保険法（平成9年法律第123号）第94条第1項の規定に基づく開設許可を受けることが確実な見込みであること。
- 2 上記につき、所管部局との調整がなされていること。
- 3 当該施設が市街化調整区域に立地する協力病院に隣接又は近接する土地に設置される場合等施設の機能、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著しく不適當なものであること。
- 4 予定建築物の規模が周辺の土地利用の状況からみて適切なものであること。
- 5 申請地は、特定2路線（詳細は、182ページを参照）の沿線ではないこと。
- 6 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。
- 7 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。

(運用)

⇒ 「近接」について
当該介護老人保健施設と協力病院が数百メートルの範囲内にある場合が該当する。

第 2 2 号 農産物販売所

申請が次のすべての要件を満たす場合とする。

- 1 申請人は、農業協同組合又は農業者で組織される任意組合等の団体であること。ただし、任意組合等にあつては国、県又は市町村から補助金等の交付を受けるものに限る。
- 2 予定建築物は、開発区域の属する市町村の市街化調整区域で生産された農産物を直接販売する店舗（以下「農産物販売所」という。）で、地産地消を図る目的から当該地域に必要な建築物であることについて、開発区域の属する市町村の長が認めていること。
- 3 申請人自らが当該農産物販売所を経営するものであること。
- 4 申請人は、開発区域が属する市町村の市街化調整区域に農産物販売所を保有していないこと。
- 5 申請地は、その敷地の周長の6分の1以上が、都市計画法施行規則第20条に規定する道路に接し、かつ、道路の円滑な通行に支障がない場所であること。
- 6 申請地は、特定2路線（詳細は、182ページを参照）の沿線ではないこと。
- 7 申請地は必要最小限の規模であること。また、予定建築物は平屋建ての店舗で、倉庫等の付属建築物を伴うものでなく、有蓋部分の売場面積は150㎡以下であること。
- 8 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。
- 9 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。

(運用)

⇒ 「農業者で組織される任意組合等で公的補助金等の交付を受ける団体」について補助金、負担金、出資金（第3セクター）、利子補給等の公的助成を受ける団体をいう。

⇒ 「店舗の管理施設」について
管理施設（事務室、従業員更衣室、トイレ、農産物搬入口）を設ける場合は、店舗と同一棟で、その規模は必要最小限であること。また、居住施設は含まないこと。

第23号 社会福祉施設

申請が次のすべての要件を満たす場合とする。

- 1 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（法第34条第1号に該当するものを除く。）又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設であること。
- 2 設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進する恐れがないと認められ、かつ、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、関係部局との調整がとれたものであること。
- 3 次のいずれかに該当するものであること。
 - ① 近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と許可に係る社会福祉施設のそれぞれが持つ機能とが密接に関連しつつ、立地又は運用する必要がある場合
 - ② 当該施設を利用する者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
 - ③ 当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など当該施設が提供するサービスの特性から、当該開発区域の周辺の資源、環境等の活用が必要である場合
- 4 予定建築物の規模が周辺の土地利用の状況からみて適切なものであること。
- 5 申請地は、特定2路線（詳細は、182ページを参照）の沿線ではないこと。
- 6 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。
- 7 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。

(運用)

- ⇒ 介護職員のステーションとなる事業所等は、「施設」に含まない。
- ⇒ 関係部局とは、当該施設の設置に係る許認可を行う部署及び地元市町村をいう。
- ⇒ 「近隣」とは、数百メートルの距離をいう。

第24号 医療施設

申請が次のすべての要件を満たす場合とする。

- 1 医療法第1条の5第1項に規定する病院又は同条第2項に規定する診療所(法第34条第1号に該当するものを除く。)若しくは同法第2条第1項に規定する助産所(法第34条第1号に該当するものを除く。)であること。
- 2 設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進する恐れがないと認められ、かつ、当該開発区域を所管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、関係部局との調整がとれたものであること。
- 3 次のいずれかに該当するものであること。
 - ① 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の活用が必要と認められる場合
 - ② 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
 - ③ 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
- 4 予定建築物の規模が周辺の土地利用の状況からみて適切なものであること。
- 5 申請地は、特定2路線(詳細は、182ページを参照)の沿線ではないこと。
- 6 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。
- 7 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。

第25号 学校

申請が次のすべての要件を満たす場合とする。

- 1 主として開発区域の周辺の市街化調整区域の居住者以外の利用を想定している学校であって、教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、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 その位置、規模からみて周辺の市街化を促進する恐れがないと認められ、かつ、当該開発区域を所管する地方公共団体の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。
- 3 予定建築物の規模が周辺の土地利用の状況からみて適切なものであること。
- 4 申請地は、特定2路線（詳細は、182ページを参照）の沿線ではないこと。
- 5 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。
- 6 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。

(運用)

⇒ 主として開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定している学校とは、例えば、学校教育法に規定する高等学校、中等教育学校、高等専門学校、特別支援学校、大学、専修学校及び各種学校並びに私立の幼稚園、小学校及び中学校等であって、周辺の市街化調整区域の居住者以外の利用が過半を超えるものが考えられる。

第26号 改正法施行日までに造成を完了した工業団地に立地する工場等に対する建築許可の特例措置

今回の都市計画法の改正により、県が造成を行った工業団地であっても、全面施行日（平成19年11月30日）以降、工場等を建築する場合は、法第43条の建築許可を受けることが必要となる。また、市町が開発審査会の議を経て、大規模開発の許可を受けて造成した工業団地の開発許可の変更をする場合についても、新たな開発許可を得る必要がある。いずれの場合も、原則として地区計画が策定されていることが許可の要件となる。

しかし、新たに地区計画を策定することとなった場合、既存工場又は今後立地が決定している工場の高さなどが地区計画策定に係る同意指針に合致せず、地区計画の策定が困難となる事案について、企業誘致に重大な影響を及ぼすことになることに鑑み、経過措置として、次に掲げる工業団地については、地区計画の策定を要件とせず、都市計画法第43条の建築許可を認めるものとする。

1 対象とする案件

県が市街化調整区域内で造成を行い、改正法の施行日（平成19年11月30日）において、既に開発行為を完了している工業団地内で行われる工場等の建築であって、次の要件に該当するものであること。

- ・施行日以後に地区計画を策定しようとする場合において、当該工業団地内で既に建築されている工場等が地区計画策定の同意指針に適合しないために、地区計画の策定が困難である工業団地内に存する未立地の区画における工場等の建築

2 申請が次のすべての要件を満たす場合とする。

- ① 立地する建築物は、工業団地としての用途に適合するものであること。
- ② 建築物は、既存の建築物や周辺の環境と調和のとれたものであること。

なお、改正都市計画法が全面施行された後、新規に工業団地の造成が行われる場合又は既存の工業団地の拡張が行われる場合は、原則として地区計画の策定を開発許可の要件とする。

第28号 六次産業化法第5条第8項に規定する同意基準（都市計画法による特例措置のための同意基準）

地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律（「六次産業化法」。以下、「法」という。）第5条第8項の規定に基づき、農林水産大臣から熊本県知事に対し、総合化事業計画の認定に係る協議があった場合は、同計画に記載の農林水産物等の販売施設が、関係法令及び下記に掲げる基準に適合するものに限り同意することとする。

記

（申請者）

- 1 申請者は、次の要件を満たすものとする。
 - （1）申請者は、法第3条に定める農林漁業者等であること。
 - （2）申請者自らが農林水産物等の販売施設を経営するものであること。

（予定建築物）

- 2 予定建築物は、開発区域の属する市町村の市街化調整区域で生産された農林水産物等（農林水産物及びその生産又は加工に伴い副次的に得られる物品のうち動植物に由来するもの）を直接販売する店舗で、地産地消を図る目的から当該地域に必要な建築物であることについて、開発区域の属する市町村の長が認めていること。

（開発区域の属性等）

- 3 予定建築物を建築する敷地は、申請地の周長の6分の1以上が、都市計画法施行規則第20条に規定する道路に接し、かつ、道路の円滑な通行に支障がない場所であること。
なお、申請地は、特定2路線（詳細は、182ページを参照）の沿線ではないこと。

（開発区域の規模等）

- 4 申請地面積は、事業計画の内容に適応した必要最小限度の規模であること。
また、予定建築物の規模等は、法施行令第2条の規定に基づき、農林水産大臣及び国土交通大臣が定める告示（平成23年2月28日付け告示第1号（以下、「告示」という。））の各規定に適合するものであること。
なお、当該告示の内容をこの基準の最後段に掲載する。

（農地法関係）

- 5 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。

（行為制限）

- 6 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。

「告示」に規定する販売施設の基準

- 1 農林漁業者等が農林水産物等及びその加工品を主として一般消費者に販売するために整備する施設であって、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 農林水産物等及びその加工品の年間売上高又は年間販売数量（以下、「年間売上高等」という。）のうちに農林水産物等の加工品の年間売上高等の占める割合が、20パーセント以下であること。
 - (2) 農林水産物等及びその加工品の年間売上高等のうちに農林漁業者等が自らの生産に係る農林水産物等をその不可欠な原材料として用いて生産する加工品以外の農林水産物等の加工品の年間売上高等の占める割合が、5パーセント以下であること。
 - (3) 農林水産物等の年間売上高等のうちに当該施設の用に供する土地を含む市街化調整区域（当該市町村の区域及び隣接市町村の区域に限る）における生産に係る農林水産物等の年間売上高等の占める割合が、70パーセント以上であること。
- 2 売場面積（同一敷地内において2以上の建築物の建築又は用途の変更を行う場合にあっては、その売場面積の合計）が、200平方メートル以下であること。
- 3 床面積（同一敷地内において二以上の建築物の建築又は用途の変更を行う場合にあっては、その床面積の合計）から売場面積を除いた面積が、当該売場面積の50パーセント以下であること。

（運用上の留意点）

- 1 この基準に適合していることを理由に、都市計画法第33条第1項各号又は都市計画法施行令第36条第1項及び第2号に掲げる基準に係る審査を省略するものではない。
- 2 この基準に基づく同意を経て、技術基準の審査により県が許可をした場合は、知事は直近の開発審査会へ事後報告（包括処理）案件として報告するものとする。
- 3 「告示」に規定する販売施設の基準1（3）の市街化調整区域は、当該規定に関わらず、熊本都市計画区域（熊本市、合志市、菊陽町、益城町、嘉島町）の市街化調整区域全体とする。

第29号 事業所の社宅及び寄宿舍

申請が次のすべてを満たす場合とする。

- 1 当該事業所は、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 市街化調整区域が決定された日以前から継続して存在する事業所
 - (2) 法第34条第1号から第14号までの規定又は令36条第1項第3号の規定による許可を受けた開発又は建築に係る事業所
 - (3) 法第29条第1項ただし書き又は法43条第1項ただし書きの規定により、開発又は建築について許可不要として建築された事業所
- 2 予定建築物の用途は、当該事業所の業務に現に従事する者（以下、「従業者」という。）の社宅及び寄宿舍（以下、「社宅等」という。）であること。
- 3 予定建築物は、当該事業所の立地と一体的に計画されたものであって、当該事業所と一体的に立地する場合又は既存集落内若しくは既存集落に隣接又は近接する地域に立地する場合のいずれかであること。
- 4 予定建築物の建築は、当該事業所を営む者が自ら行うものであること。
- 5 予定建築物の規模は、当該事業所の業務形態、従業者の数、通勤状況などに照らし、適切な規模であること。
- 6 予定建築物の敷地は、予定建築物の規模に比して過大なものでないこと。
- 7 申請地は、特定2路線（詳細は、182ページを参照）の沿線ではないこと。
- 8 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。
- 9 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。

(運用)

- ⇒ 「一体的に立地する場合」とは、当該事業所の敷地と社宅等の敷地間の最短距離が250m以内の場合をいう。
- ⇒ 「既存集落」とは、半径250mの範囲内に40戸以上の住宅がある場合をいう。
- ⇒ 「既存集落に隣接する」とは、既存集落内に存する住宅の敷地に直接接している場合をいう。
- ⇒ 「既存集落に近接する」とは、既存集落内に存する住宅の敷地の境界から250m以内をいう。

- * 社宅等（当該事業所の許可に際して、開発審査会の議を経ることが必要でないものに限る。）に係る開発許可等については、開発審査会への事後報告とする。
- * 事業所（許可に際して、開発審査会の議を経ることが必要でないものに限る。）と社宅等に係る開発等を同時に行う場合は、広域本部において事業所の許可を受けた後、建築課に社宅等の許可申請を行うこととする。
- * 事業所（許可に際して、開発審査会の議を経ることが必要なものに限る。）と社宅等に係る開発等を同時に行う場合は、一括して開発審査会に付議することとする。

第30号 建設資材廃棄物等の再資源化施設

申請が次のすべての要件を満たす場合とする。

- 1 対象施設は次の各号のいずれかに該当するものとする
 - (1) 一日の処理能力が5トン以下の次のいずれかの施設
 - ①コンクリート廃材のみを資源として再利用する目的で設置する破砕処理施設
 - ②アスファルトの廃材のみを資源として再利用する目的で設置する破砕処理施設
 - ③木くずのみを資源として再利用する目的で設置する破砕処理施設
 - (2) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号。以下「廃掃法」という。）第15条第1項に該当する施設であって、都市計画においてその位置が決定しているもの、又は、建築基準法第51条ただし書きの規定により、特定行政庁が都市計画地方審議会の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可されたもの
- 2 管理事務所、保管施設等の施設の管理上必要な施設については、必要最小限の規模構造であること
- 3 申請地の周囲に人家等が存在しないこと
- 4 周辺環境に配慮した計画であること
- 5 申請地は、申請地は、特定2路線（詳細は、182ページを参照）の沿線ではないこと。
ただし、一般県道熊本空港線の沿線のうち、現に資材置場等として適切に管理されている場所に、景観対策上特に配慮されたと認められる1（1）に該当する施設を設置する場合は、この限りではない。
- 6 申請地は、大型車両の通行に支障のない道路に接していること。
- 7 市、町の振興計画等に支障がないこと
- 8 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。
- 9 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。

(運用)

→申請地の周囲とは、申請地を中心とした半径100m以内の区域とする。

→教育施設、医療施設、社会福祉施設等の施設が近隣にないこと。

→騒音、振動、粉じん、悪臭、水質汚濁及び景観等への対策を適切に講じるものであること。

第31号 使用済自動車又は解体自動車（以下「使用済自動車等」という。）を解体するための施設

市街化調整区域で使用済自動車等の解体業を行う事業者が行う使用済自動車等を解体するための施設の建築については、以下の要件を全て満たす場合に限り都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホの規定による開発許可及び建築許可をする際の審査の対象として取り扱うものとする。

1 許可対象者

申請者は、自動車リサイクル法第60条第1項に基づく「解体業」の許可を受けている者、又は許可を受けることが確実に見込まれる者であること。

2 許可の対象となる申請地

次のいずれかに該当するものであること。

- ① 申請地は、自動車リサイクル法施行規則が公布された日（平成15年8月5日）において、現に市街化調整区域で自動車リサイクル法第2条第13項に規定する「解体業」を行っていた者が建築物を新築又は増築しようとする場合は、既存の事業用地の範囲内とする。
- ② 申請地は、市街化調整区域において新たに解体業を行おうとする場合は、廃棄物処理法第15条第1項に該当する施設であって、都市計画において敷地の位置を決定しているもの、又は建築基準法第51条ただし書の規定により、特定行政庁が都市計画審議会の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可したものと同一敷地内とする。

なお、①、②いずれの場合も接道確保等のため敷地を拡充せざるを得ないなど真にやむを得ない合理的理由がある場合はこの限りではない。

3 接道

申請地は、原則として幅員6.0m以上の道路に接していること。

なお、申請地は、特定2路線（詳細は、182ページを参照）の沿線ではないこと。

4 施設・建築物

使用済自動車等を解体するための施設は、必要最小限の規模とし、解体業者が自動車リサイクル法第60条第1項に規定する許可を取得するため、自動車リサイクル法第62条第1項第1号に規定する基準に適合する建築物であること。

なお、必要最小限の事務所、休憩所、便所等の設置はやむを得ないものとする。

5 環境への配慮

法令等の規定に基づき、騒音、振動、粉塵、悪臭、水質汚濁及び景観等への対策を適切に講じるなど、周辺環境に十分配慮した計画であること。

6 振興計画等との整合性

市、町などの振興計画等に支障がないこと。

7 関係法令等との整合性

申請地は、都市計画法、建築基準法、農地法、森林法等の関係法令に適合するものであること。

第32号 火葬場を含むペット霊園

- 1 予定建築物は、犬、猫その他の人に飼育されていた動物（「化製場等に関する法律」第1条に規定する獣畜を除く）の死骸の火葬を行う施設（以下「火葬炉」という。）、墳墓（死骸を埋葬し、又は焼骨を埋蔵する施設をいう。）若しくは納骨堂（焼骨を収蔵する施設をいう。）及びこれらの施設を併せ有するものであること。
- 2 開発区域は、公園、学校、保育所、医療機関、社会福祉施設その他の公共施設、住宅及び個人又は法人その他の団体が所有する事務所又は事業所（以下、「公共施設等」という。）の敷地境界から当該開発区域の敷地境界まで、直線距離で250メートル以上離れていること。
但し、公共施設にあつては管理責任者、住宅にあつては世帯の代表者、事務所又は事業所にあつては代表者の同意を得たときは、この限りではない。
- 3 立地計画等について、周辺住民等の理解を得るための事前説明会が実施されていること。
なお、周辺住民等とは、ペット霊園の周辺に土地又は建築物（公共施設等に係るものを除く。）を所有若しくは占有する者で、その土地又は建築物とペット霊園の敷地境界との直線距離が250メートル以内の者をいう。
- 4 予定建築物の立地について、その開発区域の属する市町村の環境行政その他の施策の観点から支障がないことについて、事前に当該市町村と協議し、文書により回答を得ていること。
- 5 開発区域の敷地面積は、来客及び従事者等が利用する駐車場の確保等を考慮し、必要最小限の規模であること。
- 6 火葬炉には、防塵、防臭及び防音のための装置を設けること。
- 7 敷地の境界には障壁又は樹木の垣根を設けるなど、周辺からの視認性を含めた景観等に配慮した立地計画であること。
- 8 申請地は、特定2路線（詳細は、182ページを参照）の沿線ではないこと。
- 9 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。
- 10 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。

第33号 特定流通業務施設

1 予定建築物

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）第4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あって、次のいずれかに該当するもの。

- (1) 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（第2条第6項に規定する特別積合せ貨物運送に該当するものを除く。）の用に供する施設
- (2) 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

2 申請地

申請地は、次の指定道路に直に接しており、当該道路から交通上支障なく出入りできること。

なお、直に接しているとは、施設の間口の大部分が道路に接して建設される場合であって、引込み道路のみが接しているようなものは該当しない。

指定道路

路線名	位置
主要地方道熊本益城大津線	九州縦貫自動車道交点から益城町熊本市境界までの0.65km
国道443号	主要地方道熊本益城大津線交点（益城町大字平田及び同大字寺迫地先）から北側（同道路路端からの100mを除く）益城町熊本市境界までの益城町東側0.19km、西側0.19km及び熊本市を通過後益城町菊陽町境界までの益城町東側0.79km 益城町菊陽町境界から菊陽町熊本市境界までの菊陽町東側0.37km

3 市町長の意見

当該施設の立地につき、その開発区域が属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、事前に市町と協議を行い、文書で回答を得ていること。

4 農地法関係

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 行為制限

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。

第34号 市町が所有する建築物の貸し付けに係る用途変更

申請が次のすべてを満たす場合とする。

- 1 対象となる建築物は、次のすべてに該当するものであること。
 - (1) 市街化調整区域が決定された日以前から存在する建築物又は市街化調整区域が決定された日以降に都市計画法の開発許可を受け、若しくは開発許可の適用除外として建築された建築物であって、その後も適法に使用され、現に市町が所有しているもの（以下、「既存建築物」という。）。
 - (2) 当該建築物の全部又は一部が、市町の公共施設等総合管理計画等において、民間事業者等に貸し付けることが望ましいと位置付けられた既存建築物。
- 2 当該建築物の敷地は、特定2路線（詳細は、182ページを参照）の沿線ではないこと。
- 3 既存建築物の変更後の用途が次の①～③に該当することについて、当該市町長の意見書があり、妥当と認められること。
 - ① 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。
 - ② 当該既存建築物の近隣の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、地域コミュニティの維持又は活性化に寄与するものである。
 - ③ 集客性の高い施設には該当しない。
- 4 地方自治法の規定に基づき、民間事業者等への貸し付けが適切に行われること。
- 5 用途変更に伴う開発行為や当該既存建築物の増改築（利用するに当たって必要な改装等を除く）は、原則として行わない。
- 6 用途変更の許可申請は、当該既存建築物を所有する市町長が行う。
なお、当該既存建築物を借り受ける者、又は用途が変わる場合は、その都度、許可申請を行うものとする。

第35号 地域経済牽引事業の用に供する施設

申請が次のすべての要件を満たす場合とする。

- 1 予定建築物は、地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成19年法律第40号）第14条第2項に規定する承認地域経済牽引事業計画に基づき、同法第11条第2項第1号に規定する土地利用調整区域内において整備される同法第13条第3項第1号に規定する施設であること。
- 2 予定建築物を建築する敷地は、申請地の周長の6分の1以上が、都市計画法施行規則第20条に規定する道路に接し、かつ、道路の円滑な運行に支障がない場所であること。
- 3 当該施設の立地につき、その開発区域が属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、事前に市町と協議を行い、文書で回答を得ていること。
- 4 予定建築物の敷地は、予定建築物の規模に比して過大なものでないこと。
- 5 申請地は、特定2路線の沿線ではないこと。
- 6 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。
- 7 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。

(運用)

⇒ 地域経済牽引事業の用に供する施設（法第13条第3項第1号に規定する施設）は、次に掲げる施設及び工場に限定されます。

① 流通の結節点

IC、空港その他の物資の流通を結節する機能を有する社会資本等の近傍に立地する食品関連物流施設、植物工場並びに生体材料の研究施設及び工場

② 原料調達地又は密接な関係のある既存施設の近傍

医薬品又は食品の原料又は材料として使用される農林水産物等の生産地等及び現に試験研究の用に供されている試験研究施設等の近傍に立地する研究施設及び工場

③ 変電所の近傍

変電所（電気事業法施行規則（平成7年通商産業省令第77号）第1条第2項第1号に規定する変電所のうち、構外に6万ボルト以上の電圧で電気を伝送するものに限る。）の近傍に立地するコンピューターやデータ通信のための装置及び運用に特化した施設（当該施設の用に供する土地の面積が10ヘクタール以上のものに限る。）。

④ 高速自動車国道等のインターチェンジの近傍

高速自動車国道又は自動車専用道路（以下「高速自動車国道等」という。）のインターチェンジの近傍に立地した次世代モビリティに「対応した物流施設（高速自動車国道等又は高速自動車国道等と連結する道路に連絡する通路（専ら当該物流施設の利用者の用に供することを目的として設けられるものに限る。）を備えているものであって、自動運行車の運航を支援する環境が整備されており、電気自動車（専ら電気を動力源とする自動車をいう。）に電気を提供するための設備又は水素自動車に水素を充てんするための設備が当該物流施設の利用者の用に供するよう適切に整備されているものに限る。）

⑤ 地域における産業立地の促進のために必要と認められる区域

都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに同法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針に記載された産業立地のための土地利用に関する事項の内容に即して、地方公共団体が基本計画の重点促進区域内に、高速自動車国道等のインターチェンジ又は幹線道路に近接して定める区域において立地する工場、研究施設又は物流施設。（都市再生特別措置法第81条第1項に規定する都市機能増進施設を除く。）

(留意点)

開発許可申請をする前に、熊本県における基本計画の中に土地利用調整区域が位置付けられる必要があります。

また、事業者（申請者）は、地域経済牽引事業計画を作成し、県の承認を受けておく必要があります。

第36号 古民家維持のための用途変更

申請が次のすべての要件を満たす場合とする。

- 1 対象となる古民家は、次の(1)及び(2)のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 伝統構法で建築された建築物であって、次のア又はイのいずれかに該当するもの。
 - ア 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第58条第1項の登録有形文化財であるもの。
 - イ 平成28年熊本地震により被災した建築物（登録有形文化財であるものを除く。）で、平成28年熊本地震被災文化財等復旧復興基金の補助を受け、復旧工事を行ったもの。
 - (2) 違法建築物ではなく、適法に使用されているものであること。
- 2 古民家の所有者の死亡、破産、遠方への転居など、社会通念上当該建築物を従前の用途に供しないことにやむを得ない事情があること。
- 3 用途変更は、次のすべてに該当するものであること。
 - (1) 空家となった古民家を維持するために行うものであること。
 - (2) 観光振興に資する宿泊施設又は飲食店への用途変更であること。
 - (3) 敷地のすべてを用途変更するものであること。
 - (4) 用途変更に伴う敷地の拡大、増築又は新たな建築物の建築は行わないこと。
 - (5) 用途変更に伴う改築、模様替えは、必要最小限度とし、古民家の価値を損なわないようにすること。
- 4 所有者が宿泊施設又は飲食店の経営を行うために申請するものであること。
古民家の所有者が宿泊施設又は飲食店を営むことができない場合は、営む者と所有者が共同で申請すること。
- 5 古民家を地域資源として観光振興等による地域再生や既存コミュニティの維持のために活用する取組が、地域振興、観光振興等に関する市町村の方針・計画等と整合し、市町村の支援、及び地元住民の協力が受けられるものであること。
- 6 古民家は、指定集落内地域にあり、新たな公共施設の整備が必要ないこと。
- 7 幅員6m以上の道路に接道していること。
ただし、客室が数部屋の宿泊施設への用途変更である場合は、既存建築物として従前の用途で利用されてきた実態があることを考慮し、周囲の道路状況を勘案した上で、環境の保全上、災害の防止上及び通行の安全上、支障がないと道路管理者が判断した場合は、4m以上道路で幹線道路に接続しているものとする。
- 8 施設の規模に応じて、敷地内に適切な駐車場を確保していること。
- 9 災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域の土地を含まないこと。

第37号 地方創生に資する既存建築物（空き家）の用途変更

申請が次のすべての要件を満たす場合とする。

- 1 対象となる空き家（長期に使用されていない住宅以外の建築物を含む。）は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 1年以上継続的に使用されておらず空き家状態となっているものであること。
ただし、公益目的で市町村や自治会等が使用する場合又は空き家となったことにやむを得ない事情が認められ、事情が発生した時点から起算して1年以上継続的に使用されないことが確実であると認められる場合は、この限りでない。
 - (2) 違法建築物ではなく、適法に建設された建築物を、相当期間にわたり建築を行った本人（承継人を含む。）が適法に使用していたこと。
- 2 用途変更は、次のすべてに該当するものであること。
 - (1) 地方創生に資するもので、既存集落の維持のために必要な次の用途のいずれかに該当すること。
 - ①住宅
 - ②事務所
 - ③事務所併用住宅
 - (2) 都市計画区域マスタープラン、市町村が定めるマスタープランや地域振興、観光振興、空家活用等の方針・計画等と整合していること。
 - (3) 敷地のすべてを用途変更するものであること。
 - (4) 敷地の拡大、増築・改築・建替は行わず、改修・模様替えは最小限の範囲とする。
 - (5) 建物の利活用に際し、有効な道路、給排水設備等のインフラが既に整備されていること。
- 3 幅員6m以上の道路に接道していること。
ただし、既存建築物として従前の用途で利用されてきた実態があることを考慮し、変更後の用途や想定されている利用状況等を踏まえ、周囲の道路状況を勘察した上で、環境の保全上、災害の防止上及び通行の安全上、支障がないと道路管理者が判断した場合はこの限りでない。
- 4 施設の規模に応じて、敷地内又は近隣に適切な駐車場を確保していること。
- 5 災害レッドゾーン（災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域をいう。）の土地の区域を含まないこと。
- 6 申請地は、特定2路線の沿線ではないこと。
- 7 既存建築物の所有者が使用者とならない場合は、使用者と所有者が共同で申請すること。
なお、使用者が変わる場合は、その都度、許可申請を行うものとする。
- 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。

(運用)

- ⇒ やむを得ない事情について
次のいずれかに該当する場合とする。
- ・ 使用者の死亡、転居等により、今後1年以上継続的に使用されないことが確実なこと。
 - ・ 使用者が法人の場合、倒産や廃業等により、今後1年以上継続的に使用されないことが確実なこと。（廃業は証明提出）
- ⇒ 「相当期間」について
10年間とする。
- ⇒ 「地方創生に資する」について
事業計画書に、地域にどのような貢献ができるか、貢献によって見込まれる効果や成果は何か等を具体的に記載すること。
事務所及び事務所併用住宅は、風俗営業や反社会的な用途への変更でないこと。
- ⇒ 「事務所」について
サテライトオフィス、シェアオフィス、コワーキングスペース、個人事業者の事務所、中小企業の事務所とする。
- ⇒ 各種の計画等に「整合していること。」について
市町に申請内容を説明し、これらの計画等に照らして支障がない旨を記載した市町の意見書を提出すること。
- ⇒ 「改修・模様替えは最小限の範囲とする。」について
変更後の用途として建物を使用することができるように行う改修（給湯設備や浄化槽等の改修を含む。）・模様替えであること。
なお、本号による許可を受けた後、第4号（既存建築物の建替え等）による許可申請はできない。
- ⇒ 変更後の用途が住宅以外である場合は、幅員4m以上の道路に接道していること。

第38号 指定既存集落内の既存の宅地

申請が次のすべての要件を満たす場合とする。

- 1 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大規模な既存集落で知事が指定する集落（以下「指定既存集落」という。）内にあること。
- 2 申請地は、次の要件を満たすものとする。
 - イ 申請地は当該指定集落が市街化調整区域に編入される以前から宅地として利用されている土地又は市街化調整区域に編入された以後に都市計画法に適合して宅地として利用されている土地であること。
 - ロ 申請地の利用に際し、有効な道路等のインフラが既に整備されていること。
- 3 予定建築物の用途が自己の居住用であること。
- 4 申請者（世帯員を含む。）が他に家を持たないこと。
- 5 申請地の面積は200㎡以上で500㎡以内であること。
- 6 申請に際し、相当の理由があること。（立ち退き、借家、借地、退職等。）
- 7 申請地は、特定2路線の沿線ではないこと。
- 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。

(運用)

⇒ 2の「宅地として利用されていた土地」は、次の方法により宅地であることが確認できた土地とする。

- ① 登記事項証明書で地目が宅地とされている土地
- ② 固定資産台帳等で現況地目が宅地とされている土地
- ③ 航空写真等で過去に建築物が建築されていたことがわかる土地
- ④ ①～③以外の方法で、宅地として利用されていたことが公的に証明できる土地

⇒ 退職とは、県外等に就職・居住していた者等が退職等を機に当該地域へ定住するためにUターン等する場合をいう。