

別添 3

《 建築許可等の立地基準 》

1	政令第36条第1項第3号イ	1
	(法34条第1号から第10号までに規定する建築物等の建築行為)	
2	政令第36条第1項第3号ロ	2
	(法34条第11号の条例で指定した集落区域内における建築行為)	
3	政令第36条第1項第3号ハ	3
	(市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める建築行為)	
(1)	市条例第4条第1号	4
	(市条例第3条第1項第1号の規定に該当する建築物)	
(2)	市条例第4条第2号	5
	(市条例第3条第1項第2号から第7号までの規定に該当する建築物又は第一種特定工作物)	
(3)	市条例第4条第3号	6
	(1ヘクタール未満の墓地又は運動・レジャー施設の管理に必要な建築物)	
(4)	市条例第4条第4号	8
	(既存の建築物の用途の変更等)	
4	政令第36条第1項第3号ニ	12
	(既存権利の届出に基づく建築行為)	
5	政令第36条第1項第3号ホ	13
	(開発審査会の議を経て許可する建築行為)	

1 政令第36条第1項第3号イ

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

政令第36条 都道府県知事(指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。)は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

一～二 (略)

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

本号イは、開発許可の立地基準である法第34条第1号から第10号までに対応するものですから、その審査基準は法第34条の審査基準を準用します。

政令第36条第1項第3号イ審査基準

政令第36条第1項第3号イに規定する建築物又は第一種特定工作物の審査基準については、法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物に係るそれぞれの審査基準を準用する。この場合において、それぞれの審査基準中「開発区域」とあるのは「建築物等の敷地」と、「予定建築物」とあるのは「建築物」と、「予定建築物等」とあるのは「建築物等」と読み替えるものとする。

2 政令第36条第1項第3号ロ

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

政令第36条 都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

一～二 （略）

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

ロ 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

本号ロは、法第34条第11号に基づく市条例の内容に該当するものですが、本市においては、指定された区域はないため、現時点で本号の適用を受けて許可される建築行為はありません。

3 政令第36条第1項第3号ハ

政令第36条 都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

一～二 （略）

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における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建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないものとする。

本号ハは、法第34条第12号に対応するものですが、本号ロ（法第34条第11号に対応するもの）とは異なり、法第34条第12号の条例とは別に本号ハの条例を定めることとされています。これは、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開発行為と建築行為は、必ずしも区域及び用途が一致するものではないことや開発審査会の従来基準が開発行為と建築行為の許可基準とで異なる場合も想定されることから、必ずしも法第34条第12号の条例と同じ条例を定める必要はないとの考えによるものです。

(1) 市条例第4条第1号

市条例第3条第1項第1号の規定に該当する建築物

(令第36条第1項第3号ハの規定により定める建築等)

市条例第4条

令第36条第1項第3号ハの規定により、建築物又は第一種特定工作物の周辺における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建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として定めるものは、次に掲げるものとする。ただし、令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域又は用途地域が定められている土地の区域における建築物の新築、改築又は用途の変更は、この限りでない。

- (1) 前条第1項第1号に掲げる開発行為に係る建築物の新築、改築又は用途の変更

市街化調整区域の立地規制を目的としている法第43条第1項の建築許可においては、政令第36条第1項第3号イの規定により市街化調整区域における開発行為の立地基準（法第34条各号）に掲げる建築物の建築が許容されています。このため、法第34条第12号の規定に基づく条例の規定に該当する建築物の建築についても、政令第36条第1項3号ハの規定に適合するものと考えられます。

市条例第4条第1号審査基準

1 建築物の用途

新築する建築物が市条例第3条第1項1号に規定するもの又は建築物の改築若しくは用途の変更をする場合で、当該改築若しくは用途の変更後の建築物が市条例第3条第1項第1号に規定するものであること。

2 審査基準の準用

当該建築物の審査基準については、市条例第3条第1項第1号の規定に係る審査基準を準用する。この場合において、当該審査基準中「開発区域」とあるのは「建築物の敷地」と、「予定建築物」とあるのは「建築物」と読み替えるものとする。

(2) 市条例第4条第2号

市条例第3条第1項第2号から第7号までの規定に該当する建築物又は第一種特定工作物

市条例第4条

令第36条第1項第3号ハの規定により、建築物又は第一種特定工作物の周辺における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建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として定めるものは、次に掲げるものとする。ただし、令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域又は用途地域が定められている土地の区域における建築物の新築、改築又は用途の変更は、この限りでない。

- (2) 前条第1項第2号から第7号までに掲げる開発行為に係る建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

市街化調整区域における立地の規制を目的としている法第43条第1項の建築許可においては、政令第36条第1項第3号イの規定により市街化調整区域における開発行為の立地基準（法第34条各号）に掲げる建築物の建築が許容されています。このため、法第34条第12号の規定に基づく条例の規定に該当する建築物の建築についても、政令第36条第1項3号ハの規定に適合するものと考えられます。

市条例第4条第2号審査基準

1 建築物等の用途

新築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物が市条例第3条第1項第2号から第7号までに規定するもの又は建築物の改築若しくは用途の変更をする場合で、当該改築若しくは用途の変更後の建築物が市条例第3条第1項第2号から第7号までに規定するものであること。

2 審査基準の準用

当該建築物等の審査基準については、市条例第3条第1項第2号から第7号までの規定に係るそれぞれの審査基準（土地の面積に係る部分を除く。）を準用する。この場合において、それぞれの審査基準中「開発行為」とあるのは「建築行為」と、「開発区域」とあるのは「建築物の敷地」と、「予定建築物」とあるのは「建築物」と読み替えるものとする。

(3) 市条例第4条第3号

1ヘクタール未満の墓地又は運動・レジャー施設の管理に必要な建築物

市条例第4条

令第36条第1項第3号ハの規定により、建築物又は第一種特定工作物の周辺における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建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として定めるものは、次に掲げるものとする。ただし、令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域又は用途地域が定められている土地の区域における建築物の新築、改築又は用途の変更は、この限りでない。

- (3) 1ヘクタール未満の墓地（墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第5項に規定する墓地をいう。）又は運動・レジャー施設である工作物の管理に必要な建築物の新築

1ha以上の墓園や運動・レジャー施設に併設される管理施設は、第二種特定工作物そのものとして開発許可をすることができますが、1ha未満の場合、第二種特定工作物には該当しないため、建築物である管理施設の併設には建築許可が必要です。

このような1ha未満の墓園や運動・レジャー施設の管理に必要な建築物の建築は、既存の土地利用を適正に行うために望ましいことや市街化を促進するおそれがないと認められるため、政令第36条第1項第3号ハの規定に適合すると考えられます。

市条例第4条第3号審査基準

1 建築を行う者

建築を行う者は、次のいずれかの者であること。

- (1) 1ヘクタール未満の墓地(墓地、埋葬等に関する法律(昭和23年法律第48号)第2条第5項に規定する墓地に限る。)又は1ヘクタール未満の運動・レジャー施設である工作物(以下「墓地等」という。)を設置し、管理運営している者
- (2) 墓地等の設置について必要な他法令の許認可等が得られる見込みがあり当該墓地等を管理運営する予定の者

2 建築物の用途

建築物の用途は、事務室、休憩室、物置又は便所(以下これらの施設を「管理施設」という。)であること。

3 建築敷地

管理施設を建築する敷地は、墓地等の区域内であること。

4 建築物の規模

管理施設の延べ床面積は、100平方メートル以内であって、墓地等を管理するために必要最小限の規模とする。

(4) 市条例第4条第4号

既存の建築物の用途の変更等

市条例第4条

令第36条第1項第3号ハの規定により、建築物又は第一種特定工作物の周辺における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建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として定めるものは、次に掲げるものとする。ただし、令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域又は用途地域が定められている土地の区域における建築物の新築、改築又は用途の変更は、この限りでない。

(4) 現に存する建築物が建築後20年を経過している場合又は建築後5年を経過し、破産手続開始の決定その他やむを得ない事由を有するものとして規則で定める場合に、当該建築物と同一の敷地において行う、次のいずれかに該当する建築物の新築、改築又は用途の変更

ア 現に存する建築物と用途が同一の建築物

イ 現に存する建築物と用途が類似するものとして規則で定める建築物

ウ 建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物(既存の集落に存するものに限る。)

(条例第4条第4号の規則で定める場合)

市条例施行規則第4条 条例第4条第4号に規定する規則で定める場合は、次に掲げるものとする。

(1) 生活の困窮その他の生活環境の著しい変化のため、その住居の移転を余儀なくされた場合

(2) 事業を営む者が、経営の状況が悪化したことにより、当該事業を継続することが困難となった場合

(条例第4条第4号イの規則で定める建築物)

市条例施行規則第5条 条例第4条第4号イに規定する規則で定める建築物は、次の表の左欄に掲げる建築物に対応する同表の右欄に掲げる建築物とする。

現に存する建築物	用途が類似する建築物
工場	倉庫
住宅(他の用途を兼ねるもの)	住宅(他の用途を兼ねないもの)
法第29条第1項第2号に規定する建築物	現に存する建築物と建築基準法(昭和25年法律第201号)第87条にいう建築物の用途の異なる建築物
法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物	

建築許可を受けた建築物や許可が不要とされて建築された建築物は、その用途が特別に限定されています。しかし、建築後の社会経済状況の変化により、その限定された用途そのままで使用を継続することができない事情が発生している場合、周辺に与える影響も少ない他の用途に変更することは「建築物の周辺における市街化を促進するおそれ」がなく、その変更を認めないことは市街化調整区域の立地規制の趣旨に鑑み、「著しく不適當」と解されます。本号は、この用途の変更に建築行為を伴う場合を含め、政令第36条第1項第3号ハの規定に適合するものとして条例に規定するものです。

1 建築物の用途の変更

本号は、現に存する建築物を現在の用途から他の用途に変更することを許可する規定です。その場合、現に存する建築物の用途をどう捉えるかが問題になります。建築許可を受けた建築物や許可が不要とされて建築された建築物は、それに関する手続を行っていることがほとんどなので、用途の特定が比較的容易です。しかし、区域区分日前に建築した建物や既存宅地確認を受けた土地の建築物は、現在の建築物の用途を特定することが困難な場合が少なくありません。その場合は、開発許可権者が、当該建物に関する建築確認、建築物の利用形態、法制度の変遷、都市計画法以外の手続の状況、不動産登記簿等を総合的に検討し、現在の建築基準法の用途地域規制における区分等に基づいて、現在の建築物の用途を認定します。

2 許可を受けるに足る事情が存する場合

本号は、その許可を認めるべき事情が存する場合として、次の二つのいずれかに該当する場合に用途変更を認めることにしています。

まず、特に個別の事情を勘案することなく、現に存する建築物が建築後20年経過している場合です。建築物が建築されてから長期間が経過している場合は、建築当時と現在の社会経済情勢が大きく異なっており、当然にその用途変更を認めるに十分な事情があるものと考えられるからです。

次に、現に存する建築物が建築後5年を経過していることを条件に、「やむを得ない事情」として市条例施行規則第4条で規定している事由に該当する場合です。前述の経過期間は20年には満たなくても、生活困窮などのために住居移転を余儀なくされた場合や経営の悪化により事業継続が困難になった場合は、用途変更を認めるに十分な事情があると考えられるからです。

3 新たに立地が認められる建築物の用途

「建築物の周辺における市街化を促進するおそれ」がなく、周辺に与える影響も少ない他の用途の建築物は、本号アからウで規定している場合です。これらは、現在の建築物と比較して環境負荷が同等かそれ以下となる場合と市街化調整区域の風景と調和がとれる場合のいずれかであり、周辺地域に与える影響は少ないと考えられるからです。

アは、現在と同じ用途の建築物を新築する場合です。これは、建築物の用途は同一ながら建築物の構造の変更などにより「新築」となってしまう場合が該当します。これは、現在存している建築物と比較して環境負荷が増大しないと考えられます。

イは、現在の建築物と類似の建築物に新築又は改築して用途の変更を行う場合です。どのようなものが類似の建築物になるかは、市条例施行規則第5条で定められています。これは、開発許可制度上は異なる用途の建築物として扱われるものの建築基準法上は同一の用途となる建築物への変更は実質的に周辺地域に与える環境負荷は変更がありませんし、また、現在存している建築物に類似していて環境負荷が低い建築物への変更は周辺地域に及ぼす影響が少ないことによります。例えば、農家住宅を一般住宅とする場合などが典型です。

ウは、市条例第3条第1項第2号で規定されている既存の集落内で、第二種低層住居専用地域で建築可能な建築物に新築又は改築して用途を変更する場合です。これは、本市では、市街化調整区域であっても、ある程度建築物が集積している「既存の集落」内においては、第二種低層住居専用地域で建築可能な住宅や小規模店舗は市街化調整区域の集落地域と調和が図れていますし、また、法第34条第1号の運用とも整合を図っています。

4 用途が同一の建築物、建築基準法にいう建築物の用途が異なる建築物

現に存する建築物と用途が同一の建築物や建築基準法にいう建築物の用途が異なる建築物は、過去の建築許可等の手続や建築基準法の用途地域規制における区分を参考に、同一であることや建築基準法にいう建築物の用途が異なることを判断します。例えば、農産物を加工する事業に供する建築物から建築基準法別表第2に掲げられた事業を営む工場へ用途変更しようとする場合、区分が別であることから、建築物の用途が異なる建築物であるとは言えないと考えられます。

平成18年の法改正では、建築物の用途だけではなく店舗等の規模によってもスプロールを招くという考え方が盛り込まれました。そのことは、建築基準法の用途規制（建築基準法第48条、同法別表第2）において具現化され、大規模集客施設が規制されることになりました。

以上のことから、開発許可制度の運用においては、建築基準法による建築物の用途とは、建築物の規模まで含んだ使われ方のことをいうと考えます。

なお、建築基準法は、市街化調整区域については、都市計画法による立地制限を受けるため、用途規制の対象とはしていませんので、市街化調整区域における建築物の用途の認定は、建築基準法の用途規制の区分を考慮しながら、開発許可権者が判断することになります。

市条例第4条第4号審査基準

1 対象となる建築行為

対象となる建築行為は、次のいずれかに該当する現に存する建築物の敷地と同一の敷地において、建築物の新築、改築又は用途の変更（以下「用途の変更等」という。）を行うものであること。

(1) 建築後20年を経過しているもの

(2) 建築後5年を経過し、現在の使用者に次のいずれかの事情が存するもの

ア 破産手続開始の決定がされたこと。

イ 生活の困窮その他の生活環境の著しい変化のため、その住居の移転を余儀なくされたこと。

ウ 事業経営の状況が悪化したことにより当該事業を継続することが困難となったこと。

2 用途の変更等に係る建築物

用途の変更等に係る建築物は、次のいずれかに該当するものとする。

(1) 現に存する建築物と同一の用途の建築物

(2) 次の表の「現に存する建築物の欄」に掲げる建築物に対応する同表の「用途が類似する建築物の欄」に掲げる建築物とする。

現に存する建築物	用途が類似する建築物
工場	倉庫
住宅（他の用途を兼ねるもの）	住宅（他の用途を兼ねないもの）
法第29条第1項第2号に規定する建築物	現に存する建築物と建築基準法上の概念でいう建築物の用途が異ならない建築物（外形上の用途は従前と同一であるが、その使用目的を異にするもの。）
法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物	

(3) 建築基準法別表第2（ろ）の項に掲げる建築物（現に存する建築物が既存の集落内に存する場合に限る。）

4 政令第36条第1項第3号ニ

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築物等の許可の基準)

政令第36条 都道府県知事(指定都市等の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。)は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

一～二 (略)

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

ニ 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物(第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。)

本号ニは、開発許可の立地基準である法第34条第13号に対応するものですから、その審査基準は法第34条の審査基準を準用します。

政令第36条第1項第3号ニ審査基準

政令第36条第1項第3号ニに規定する建築物又は第一種特定工作物の審査基準については、法第34条第13号に規定する建築物又は第一種特定工作物に係る審査基準を準用する。この場合において、「開発行為」とあるのは「建築又は建設」と、「開発区域」とあるのは「建築物等の敷地」と、「予定建築物等」とあるのは「建築物等」と読み替えるものとする。

5 政令第36条第1項第3号ホ

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築物等の許可の基準)

政令第36条 都道府県知事(指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。)は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

一～二 (略)

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

ホ 当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における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建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

本号ホは、法第34条第14号に対応するものです。

政令第36条第1項第3号イからニまでの規定に該当しない建築物等であっても、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において建築等することが困難又は不相当と認められるものについて、個別に埼玉県開発審査会の議を経て許可し得ることを定めたものです。

個別に埼玉県開発審査会の議を経るものですから、審査基準はありません。