

令和3年3月18日

<お知らせ>

豊橋市建設部 建築指導課

開発審査会基準第9号、第12号、第18号の一部改正について

このことについて、下記のとおり開発審査会基準を改正しますので、お知らせ致します。

併せて、基準全文も改訂しております。

詳細は、<http://www.city.toyohashi.lg.jp/5431.htm>をご確認ください。

記

1. 改正する基準

開発審査会基準第9号

開発審査会基準第12号

開発審査会基準第18号及び第18号の運用基準

2. 改正の要旨

別添のとおり

3. 施行日

令和3年4月1日

4. 基準全文の改訂内容

- ・1の基準改正を反映させました。
- ・「市長が指定する集落の運用について」（開発審査会基準第1号、第6号、第11号、第16号関係）及び「市長が指定する地域」（第10号関係）を掲載しました。

担当 豊橋市建設部建築指導課 開発審査グループ TEL (0532)51-2585

1. 改正の要旨

(1) 開発審査会基準第9号「有料老人ホーム」

平成24年4月1日付けで権限移譲され、豊橋市福祉部長寿介護課が「豊橋市有料老人ホーム設置運営指導指針」に基づき指導等を行っていることに伴い改正します。

(2) 開発審査会基準第12号「介護老人保健施設」

平成30年4月1日付けで権限移譲され、東三河広域連合福祉事業部介護保険課が指導等を行っていることに伴い改正します。

(3) 開発審査会基準第18号「相当期間適正に利用された業務用建築物のやむを得ない用途変更等」

過去の改正の過程で、法第29条第1項の制限対象外建築物について、開発審査会基準第18号第1項と当該運用基準第1項の規定に矛盾が生じていたため、矛盾を解消するよう改正します。

なお、基準前文及び運用基準第3号（改正前）から「所有」に関する文言を削除しておりますが、「自己の業務の用に供する」として許可された建築物については、従前のおり許可受け人が所有していることが必要ですので、ご注意ください。

併せて、わかりにくい表現を書き換えていますが、改正により取扱いが変わるものではありません。

■「豊橋市開発審査会基準第9号基準」新旧対照表

新	旧
<p>有料老人ホーム 老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームのための開発行為又は建築行為で申請の内容が次の各項に該当するものとする。</p> <p>1 その設置及び運営が<u>豊橋市</u>の定める「<u>豊橋市有料老人ホーム設置運営指導指針</u>」に適合しており、<u>市の有料老人ホーム担当部局と十分な連絡調整がとれたものであること。</u></p> <p>(削除)</p> <p><u>2</u> (略)</p> <p>(削除)</p> <p><u>3</u> <u>当該有料老人ホームが、市街化調整区域に立地する医療機関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不適當なものであること。</u></p> <p><u>4</u> (略)</p> <p style="text-align: center;">付 記</p> <p>(略)</p> <p style="text-align: center;"><u>附 則</u> <u>この基準は、平成12年4月6日から施行する。</u></p> <p style="text-align: center;"><u>附 則</u> <u>この基準は、令和3年4月1日から施行する。</u></p>	<p>有料老人ホーム 老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームのための開発行為又は建築行為で申請の内容が次の各項に該当するものとする。</p> <p>1 その設置及び運営が<u>厚生労働省</u>の定める「<u>有料老人ホーム設置運営指針</u>」に適合しているものであること。</p> <p><u>2</u> <u>安定的な経営が確実に確保できるものであること。</u></p> <p><u>3</u> (略)</p> <p><u>4</u> <u>市の福祉施策及び都市計画の観点から支障がないものであること。</u></p> <p>(新設)</p> <p><u>5</u> (略)</p> <p style="text-align: center;">付 記</p> <p>(略)</p>

■ 「豊橋市開発審査会基準第12号基準」新旧対照表

新	旧
<p>介護老人保健施設 介護保険法第94条に規定する介護老人保健施設（社会福祉法第2条第3項第10号に規定する第2種社会福祉事業の用に供せられるものを除く。）のための開発行為又は建築行為で申請の内容が次の各項に該当するものとする。</p> <p>1 当該施設が厚生労働省の定める「介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準」（以下「<u>厚生労働省の基準</u>」という。）に適合し、開設が確実に許可される見込みがある旨の確認が<u>東三河広域連合の担当部局</u>においてなされたものであること。</p> <p>2 <u>厚生労働省の基準</u>第30条に規定する協力病院が近隣に所在する場合等当該施設を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。</p> <p>3 （略）</p> <p style="text-align: center;">付 記</p> <p>（略）</p> <p style="text-align: center;"><u>附 則</u> この基準は、平成12年4月6日から施行する。</p> <p style="text-align: center;"><u>附 則</u> この基準は、令和3年4月1日から施行する。</p>	<p>介護老人保健施設 介護保険法第94条に規定する介護老人保健施設（社会福祉法第2条第3項第10号に規定する第2種社会福祉事業の用に供せられるものを除く。）のための開発行為又は建築行為で申請の内容が次の各項に該当するものとする。</p> <p>1 当該施設が厚生労働省の定める「介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準」（以下「<u>基準</u>」という。）に適合し、開設が確実に許可される見込みがある旨の確認が<u>愛知県健康福祉部高齢福祉課</u>においてなされたものであること。</p> <p>2 <u>基準</u>第30条に規定する協力病院が近隣に所在する場合等当該施設を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。</p> <p>3 （略）</p> <p style="text-align: center;">付 記</p> <p>（略）</p>

■「豊橋市開発審査会基準第18号基準」新旧対照表

新	旧
<p>相当期間適正に利用された業務用建築物のやむを得ない用途変更等</p> <p>原則として、都市計画法に基づく許可を受けて建築、又は市街化調整区域決定前に建築された後、<u>相当期間適正に利用された業務用建築物のやむを得ない事情による用途変更等で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。</u></p> <p>1 <u>都市計画法に基づく許可を受けて建築された後、原則として10年以上適正に利用された業務用建築物が、社会通念上やむを得ない事情により用途変更されるものであること。</u></p> <p>2 (略)</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) <u>都市計画法第34条第1号の規定に基づき建築された店舗等の併用住宅は、特段の理由がある場合に限り、原則として1戸の専用住宅へ用途変更できるものとする。</u></p> <p>3～6 (略)</p> <p style="text-align: center;">付 記</p> <p>本基準に該当するものうち、開発区域の面積又は敷地面積が1,000平方メートル以下のものは、開発審査会の議を経たものとみなす。</p> <p>市長は、許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。</p> <p style="text-align: center;">附 則</p> <p><u>この基準は、平成15年10月1日から施行する。</u></p> <p style="text-align: center;">附 則</p> <p>この基準は、平成18年5月18日から施行する。</p> <p style="text-align: center;">附 則</p> <p><u>(施行期日)</u></p> <p>1 この基準は、平成24年10月1日から施行する。</p> <p>(経過措置)</p> <p>2 本基準により許可した敷地を除き、平成25年5月17日までは、改正前の基準(平成18年5月18日施行)第5項を適用する都市計画法第29条又は第43条の許可をすることができ</p>	<p>相当期間適正に利用された業務用建築物のやむを得ない用途変更等</p> <p>原則として、都市計画法に基づく許可を受けて建築、又は市街化調整区域決定前に建築された後、<u>相当期間適正に利用された業務用建築物を所有し、使用していた(以下「許可等を受けた」と言う。)</u>者が、やむを得ない事情による用途変更を伴う開発行為若しくは建築行為で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。</p> <p>1 原則として、<u>建築後10年以上適正に利用された業務用建築物(都市計画法第29条第1項第2号の建築物は除く。)</u>が、社会通念上やむを得ない事情により用途変更されるものであること。</p> <p>2 (略)</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) <u>都市計画法第34条第1号の規定による店舗併用住宅は、特段の理由がある場合に限り、専用住宅への用途変更ができるものとする。</u></p> <p>3～6 (略)</p> <p style="text-align: center;">付 記</p> <p>本基準に該当するものうち、<u>従前に都市計画法の許可を受けたもので</u>開発区域の面積又は敷地面積が1,000平方メートル以下のものは、開発審査会の議を経たものとみなす。</p> <p>市長は、許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。</p> <p style="text-align: center;">附 則</p> <p>この基準は、平成18年5月18日から施行する。</p> <p>この基準は、平成24年10月1日から施行する。</p> <p>(経過措置)</p> <p>本基準により許可した敷地を除き、平成25年5月17日までは、改正前の基準(平成18年5月18日施行)第5項を適用する都市計画法第29条又は第43条の許可をすることができる。但し、平成26年3月31日までに工事完了できるものであること。</p> <p>この基準は、平成30年4月1日から施行する。</p>

きる。但し、平成26年3月31日までに工事完了できるものであること。

附 則

この基準は、平成30年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、令和3年4月1日から施行する。

■ 「豊橋市開発審査会基準第18号の運用基準」新旧対照表

新	旧
<p>1 <u>基準第1項に規定する「都市計画法に基づく許可を受けて建築された」には、次のいずれかを含める。</u> <u>(1) 法第29条第1項の制限対象外として建築された建築物</u> <u>(2) 改正前の法第43条第1項第6号ロの規定に基づく既存宅地の確認を受けた土地に建築された建築物</u></p> <p>(削除)</p> <p>(削除)</p> <p>2 基準第1項は、次による。 (1)～(3) (略) (4) 「やむを得ない事情」は、次のいずれかによる。ただし、<u>ア、イ、ウについては、基準第1項に規定する「原則として10年以上」の例外として、期間にかかわらず用途変更を認めることができる。</u> ア～オ (略)</p> <p>3 (略)</p> <p>4 基準第2項第(1)号の「当初許可等を受けた用途と同種」とは、別表「建築物の用途分類」の用途区分ごとの範囲とする。ただし、営業内容については、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に規定する風俗営業及び性風俗関連特殊営業等への変更でないこと。</p> <p>5 (略)</p> <p>6 <u>市街化調整区域決定前に建築された建築物及び運用基準第1項第(2)号の業務用建築物は、「やむを得ない事情」を問わないことができる。</u></p> <p>7 基準第2項第(2)号の「特段の理由がある場合に限り、<u>原則として1戸の専用住宅へ用途</u></p>	<p>1 「都市計画法に基づく許可を受けて建築された」には、<u>同法第29条第1項の制限対象外として建築された建築物を含める。</u></p> <p>2 「市街化調整区域決定前に建築された」には、<u>改正前の都市計画法第43条第1項第6号ロの規定に基づく既存宅地の確認を受けた土地に建築された建築物を含める。</u></p> <p>3 「所有」とは、<u>建築物の所有権を有していることをいう。</u></p> <p>4 基準第1項は、次による。 (1)～(3) (略) (4) 「やむを得ない事情」は、次のいずれかによる。ただしア、イ、ウに該当する用途変更については、<u>適正に利用された相当期間を問わないことができる。</u> ア～オ (略)</p> <p>5 (略)</p> <p>6 基準第2項(1)の「当初許可等を受けた用途と同種」とは、<u>許可等を受けた建築物から都市計画法第34条の基準に該当しない建築物への変更であり、既存の権利、収用移転等の工場から一般工場、自己の業務用店舗から一般店舗等への変更をいい、別表「建築物の用途分類」の用途区分ごとの範囲とする。ただし、営業内容については、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に規定する風俗営業及び性風俗関連特殊営業等への変更でないこと。</u></p> <p>7 (略)</p> <p>8 <u>市街化調整区域決定前に建築された建築物及び本基準の運用基準第2項の業務用建築物は、「やむを得ない事情」を問わないことができる。</u></p> <p>9 基準第2項(2)の「特段の理由がある場合に限り、<u>専用住宅への用途変更</u>ができる」は、</p>

変更できるものとする」は、次による。

(1) (略)

ア 運用基準第2項第(4)号のア、イ、ウに該当する場合。

イ (略)

(2) (略)

8 基準第2項第(2)号に規定する「原則として1戸の専用住宅」の例外は、『建築基準法別表第2(イ)項第二号に掲げる兼用住宅』に該当する併用住宅とする。ただし、住宅以外の部分は、居住者自らが営むものに限る。

9 (略)

10 (略)

11 (略)

12 この基準によって用途変更された業務用建築物は、基準第1項の「許可を受けて建築された後」を「許可を受けた後」と読み替えて適用する。

13 基準第3項により敷地分割された工場は、開発審査会基準第7号の適用はできないものとする。

附 則

この運用基準は、平成15年10月1日から施行する。

附 則

この運用基準は、平成18年5月18日から施行する。

附 則

この運用基準は、平成24年10月1日から施行する。

附 則

この運用基準は、令和3年4月1日から施行する。

別表

建築物の用途分類

用途区分	当初許可の用途の例
(略)	(略)

注1～注2 (略)

次による。

(1) (略)

ア 第4項第(4)号のア、イ、ウに該当する場合。

イ (略)

(2) (略)

(新設)

10 (略)

11 (略)

12 (略)

13 この基準によって用途変更された業務用建築物は、基準第1項の「建築後10年以上適正に利用された」を「許可後10年以上適正に利用された」と読み替えて適用する。

14 基準第3項により敷地分割された工場は、開発審査会基準第7号の適用はできないものとする。

附 則

この運用基準は、平成18年5月18日から施行する。

この運用基準は、平成24年10月1日から施行する。

別表

建築物の用途分類

用途区分	当初許可の用途の例
(略)	(略)

注1～注2 (略)

<p>注3 <u>住宅以外の部分については、従前の用途と同種のものとする。</u></p>	<p>(新設)</p>
<p>注4 (略)</p>	<p>注3 (略)</p>
<p>注5 (略)</p>	<p>注4 (略)</p>