

# 豊橋市開発審査会基準

令和4年4月

豊橋市開発審査会

豊橋市建設部建築指導課

## 豊橋市開発審査会基準とは

都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホにおける豊橋市の立地的基準を定めたものです。なお、各基準の付記に該当する規模のものについても、許可申請は必要です。

関係条文（抜粋）

○都市計画法第34条第14号（開発許可）

「開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における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行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為」

○都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ（建築許可）

「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恐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、あらかじめ開発審査会の議を経たもの」

## 市街化調整区域決定の日

都市計画法第7条第1項に基づき、都市計画区域内を区分して市街化区域と市街化調整区域を定めた日で、本市は昭和45年11月24日です。

## 本書の構成

開発審査会基準一覧

開発審査会基準

資料1 大規模な既存集落として市長が指定する集落（第1号、第6号、第11号関係）

資料2 幹線道路の沿道等における流通業務施設の立地について市長が指定する区域  
(第8号関係)

資料3 地域振興のための工場等の立地について市長が指定する地域（第10号関係）

資料4 地域の拠点性を有する大規模な既存集落として市長が指定する集落(第16号関係)

## 審査会基準一覧

基準番号	項 目
第 1 号	分家住宅の建築 - 開発審査会基準第 1 号の運用基準 -
第 2 号	土地収用対象事業により移転するもの
第 3 号	事業所の社宅及び寄宿舍
第 4 号	大学等の学生下宿等
第 5 号	社寺仏閣及び納骨堂
第 6 号	既存集落内のやむを得ない自己用住宅 - 開発審査会基準第 6 号の運用基準 -
第 7 号	市街化調整区域にある既存工場のやむを得ない拡張 - 開発審査会基準第 7 号の運用基準 -
第 8 号	幹線道路の沿道等における流通業務施設 - 開発審査会基準第 8 号の運用基準 -
第 9 号	有料老人ホーム
第 10 号	地域振興のための工場等
第 11 号	大規模な既存集落における小規模な工場等 - 開発審査会基準第 11 号の運用基準 -
第 12 号	介護老人保健施設
第 13 号	既存の土地利用を適正に行うための管理施設の設置
第 14 号	既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大
第 15 号	相当期間適正に利用された住宅のやむを得ない用途変更 - 開発審査会基準第 15 号の運用基準 -
第 16 号	市街化調整区域決定前からの宅地における開発行為若しくは建築行為 - 開発審査会基準第 16 号の運用基準 -
第 17 号	第二種特定工作物に該当しない 1 ヘクタール未満の運動・レジャー施設の併設建築物
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 - 開発審査会基準第 18 号の運用基準 -

# 開発審査会基準第 1 号

## 分家住宅の建築

世帯の通常の分化発展の過程において、やむを得ない事情により必要とする住宅の確保のための開発行為又は新築、改築若しくは用途の変更で、申請の内容が第 1 項又は第 2 項に該当し、かつ、第 3 項から第 6 項までに該当するものとする。

- 1 原則として、申請者の直系血族のうち尊属が、市街化調整区域決定前から継続して所有している土地で、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 申請地は、原則として既存集落内にあり、かつ、申請者、申請者の配偶者、申請者の直系血族のうち尊属及び申請地の所有者が所有する申請可能な市街化調整区域内の土地の中で、適当と認められる土地であること。
  - (2) 申請者、申請者の配偶者、申請者の直系血族のうち尊属及び申請地の所有者は、市内の市街化区域において、住宅を建築できる土地又は用途変更できる建築物を所有していないこと。
- 2 大規模な既存集落として市長が指定した集落（以下「指定既存集落」という。）のひとつの土地で、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 申請地は、申請者の直系 3 親等内の血族のうち尊属のひとりが、原則として市街化調整区域決定前から継続して居住している指定既存集落内の土地であること。
  - (2) 申請者、申請者の配偶者及び申請者の直系血族のうち尊属は、市内の市街化区域において、住宅を建築できる土地又は用途変更できる建築物を所有していないこと。
- 3 申請者は、結婚その他独立し現に配偶者等との世帯を構成している者若しくは新たに配偶者等との世帯を構成することが明らかな者、又はいわゆる U ターン等当該土地において世帯を構成する合理的事情がある者であること。
- 4 申請地の規模は、不整形及び路地状の部分を除き、500 平方メートル以下であること。
- 5 申請に係る建築物の用途は、自己の居住の用に供する 1 戸の専用住宅等であり、申請地及び申請に係る建築物の規模は、これにふさわしいものであること。
- 6 開発行為又は新築、改築若しくは用途の変更を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

## 付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が 500 平方メートル以下（不整形及び路地状の部分を除く。）のものは、開発審査会の議を経たものとみなす。

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。

### 附 則

この基準は、平成 12 年 4 月 6 日から施行する。

### 附 則

この基準は、平成 18 年 5 月 18 日から施行する。

### 附 則

この基準は、平成 25 年 5 月 18 日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この基準は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正豊橋市開発審査会基準第1号（令和4年4月1日施行、改正）の施行日前に旧開発審査会基準第1号の規定に該当するとして許可申請されたもので、改正基準の施行の際、許可又は不許可の処分がなされていないものに係る開発審査会の基準は、改正基準に係わらず旧基準による。

## 開発審査会基準第1号の運用基準

- 1 基準第1項に規定する「原則として、申請者の直系血族のうち尊属が、市街化調整区域決定前から継続して所有している土地」（以下「線引き前所有地」という。）の例外は、次に掲げる土地とする。
  - (1) 申請者の直系血族のうち尊属が市街化調整区域決定時に所有し、相続又は贈与により承継されてきた土地で、申請時において申請者の3親等内の血族（卑属を除く。）が所有している土地。なお、申請者が共有している場合を含む。
  - (2) 線引き前所有地で申請者の3親等内の血族（卑属を除く。）以外の者が共有する土地のうち、当該共有者が申請までに持分を放棄又は贈与した土地。なお、売買により持分の一部又は全部を買い戻した土地は含まない。
  - (3) 線引き前所有地が、農用地区域、国定公園、保安林、自然公園（普通区域は除く。）、史跡、名勝、天然記念物等積極的に保存すべき土地で、住宅を建築することが好ましくないとしてその土地との交換により取得した土地で、取得後申請者の3親等内の血族（卑属を除く。）が継続して所有又は相続若しくは贈与により承継している土地。
- 2 基準第1項による申請地は、許可後自己所有地となること。なお、申請者の直系血族のうち尊属以外が所有している場合は、贈与契約書又は売買契約書により自己所有地となることを審査する。
- 3 基準第1項第(1)号に規定する「既存集落内」とは、次のいずれかをいう。
  - (1) 申請地を中心とする半径150メートルの円内において、連たんする建築物のうち3戸以上が住宅であり、かつ、18戸以上の建築物がある集落内。
  - (2) 50戸以上の建築物が連たんしている集落内。
  - (3) 申請者の直系血族のうち尊属が所有し居住する敷地に、2.0メートル以上接し、その部分で日常的に往来ができる土地。
- 4 前項に規定する「建築物」及び「連たんしている」は、次の各号の通りとする。
  - (1) 「建築物」は、延べ面積が30平方メートル以上のものとする。
  - (2) 「連たん」は、建築物の敷地間の距離が55メートル以内で連続していることをいう。
  - (3) 建築物の数の算定に当たり、同一敷地に複数の棟があるときは、それぞれ算定し、共同住宅及び長屋にあつては住戸数で算定する。なお、市街化区域にある建築物は、算定することができる。
- 5 基準第1項による申請地が、建築基準法第43条第1項の規定による敷地の接道が満たされない場合においては、接道のため原則として必要最小限の路地状の部分分筆し申請地に含めることができる。
- 6 基準第2項第(1)号に規定する「原則として市街化調整区域決定前から」の例外は、次の各号のいずれかに該当する場合（居住している尊属が市街化調整区域決定前に出生している場合に限る。）とする。
  - (1) 都市計画法第34条第13号又は同法施行令第36条第1項第3号二に該当するものとして許可を受けて建築し、居住している場合。
  - (2) 市街化調整区域決定前に自己の住宅の建築確認申請を行い建築し、市街化調整区域決定

- 後1年以内に居住している場合。
- (3) 市街化調整区域決定後に土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条の各号に規定する事業の施行による建築物の移転等の事情によるものとして開発審査会基準第2号の許可を受け建築し、居住している場合。
- (4) 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）による認可を受けた区域内の土地を市街化調整区域決定後6ヶ月以内を取得し、かつ、市街化調整区域決定後5年以内に居住している場合。
- 7 基準第2項第（1）号に規定する「原則として市街化調整区域決定前から継続して居住している」の例外は、次に掲げる期間とする。
- (1) 大学院、大学、短期大学、高等専門学校、専修学校及び高等学校に通学するため、当該既存集落を離れ就学していた期間。
- (2) 就労のため、当該指定既存集落内に配偶者又は子を残し、他所へ転出していた期間。
- (3) 1年以内の期間、他所へ転出していた期間。
- 8 基準第2項第（1）号に規定する「継続」は、住民票又は戸籍の附票によって市街化調整区域決定前からの居住の連続性を確認できることをいう。
- 9 基準第2項第（1）号に規定する「居住している」は、居住している土地又は住宅を所有していることのほか、借地、借家にあるものを含めて居住していることをいう。
- 10 基準第2項第（1）号に規定する「継続して居住」は、市街化調整区域決定後に当該指定既存集落内で転居していた場合を含む。
- 11 基準第2項による申請地には、同一小学校区内にある他の指定既存集落内の土地を含める。
- 12 基準第2項による申請地は、自己所有地であること又は許可後自己所有地となる土地であること。なお、自己所有地ではなく、かつ、申請者の直系血族のうち尊属以外が所有している場合は、贈与契約書又は売買契約書により自己所有地となることを審査する。
- 13 運用基準第2項及び前項に規定する「自己所有地」とは、次のいずれかをいう。
- (1) 申請者が単独で所有していること。
- (2) 申請者及び申請者と同居する親族が共同で所有しており、他に共有者がいないこと。
- 14 基準第4項に規定する「不整形及び路地状の部分」は、次による。
- (1) 「不整形」とは、給排水のため必要最小限の突出した部分で、その幅は2.0メートル未満とする。
- (2) 「路地状」とは、路地状の部分によってのみ道路に接する敷地の部分で、その幅は愛知県建築基準条例第6条に規定する必要最小限とする。
- 15 基準第5項に規定する「専用住宅等」とは、専用住宅又は建築基準法別表第2（い）項第二号に該当する兼用住宅とする。ただし、住宅以外の兼用部分は、申請者又は世帯構成員自らが営むものに限る。
- 16 申請者は、過去にこの基準、開発審査会基準第6号、開発審査会基準第15号又は開発審査会基準第18号による専用住宅等の許可を受けていないこと。

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25年5月18日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この運用基準は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正豊橋市開発審査会基準第1号の運用基準（令和4年4月1日施行、改正）の施行日前に旧開発審査会基準第1号の規定に該当するとして許可申請されたもので、改正運用基準の施行の際、許可又は不許可の処分がなされていないものに係わる開発審査会の運用基準は、改正運用基準に係わず旧運用基準による。

## 開発審査会基準第2号

### 土地収用対象事業により移転するもの

土地収用法第3条の各号に規定する事業の施行により、市街化調整区域に移転するもので、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 移転先は、原則として、市街化区域に隣接している土地又は既存集落内若しくはそれに隣接する土地であること。
- 2 移転後の建築物は、その用途、規模等が従前のものと著しく異なること。
- 3 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

### 付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積若しくは敷地面積が従前の面積の1.5倍以下又は自己の居住用住宅の建築の用に供する開発区域の面積若しくは敷地面積500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。

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。

### 附 則

この基準は、平成12年4月6日から施行する。

## 開発審査会基準第3号

### 事業所の社宅及び寄宿舍

市街化調整区域内にある事業所の従業員のための社宅及び寄宿舍(以下「社宅等」という。)で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 社宅等の敷地は、事業所の敷地に隣接若しくは近接している土地又は既存集落内にあつて、事業所から1.5キロメートル以内の土地であること。
- 2 社宅等の規模は、その事業所の規模に比して過大でないこと。
- 3 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

### 付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が3,000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。

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。

### 附 則

この基準は、平成12年4月6日から施行する。

## 開発審査会基準第4号

### 大学等の学生下宿等

市街化調整区域にある大学等に通学する学生のみを対象とするもので、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 申請に係る土地は、対象とする大学等の近接地又は大学等から1.5キロメートル以内の既存集落内であること。
- 2 当該申請者と大学等との間において、運営方法についての契約がなされていること。
- 3 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

### 付 記

本基準に該当するもののうち、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。

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。

### 附 則

この基準は、平成12年4月6日から施行する。

## 開発審査会基準第5号

### 社寺仏閣及び納骨堂

原則として当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した次の1項又は2項の施設で、3項の条件を満たすものとする。

- 1 既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等
- 2 その他の宗教活動上の施設であって当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情の存するもので、申請内容が次の各号に該当するもの。
  - (1) 当該建築物の建築は宗教法人法第2条に定める宗教団体が行うものであること。
  - (2) 当該宗教団体は宗教法人法第14条に基づく規則の認証が得られているものであること。
  - (3) 当該区域の周辺に相当数の信者が居住していること。
  - (4) 当該土地は原則として既存の集落内又はそれに近接する土地であること。
  - (5) 予定建築物の用途は宗教法人法第3条第1号の境内建築物に該当するものであること。
  - (6) 申請に係る土地に、当該施設規模に見合った駐車場が設けられるものであること。
- 3 開発又は建築を行うために、他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

### 付 記

本基準に該当するもののうち、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。

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。

### 附 則

この基準は、平成12年4月6日から施行する。

## 開発審査会基準第6号

### 既存集落内のやむを得ない自己用住宅

既存集落において、やむを得ない事情により必要とする自己用住宅のための開発行為又は新築、改築若しくは用途の変更で、申請の内容が第1項又は第2項に該当し、かつ、第3項から第6項までに該当するものとする。

- 1 原則として、申請者が市街化調整区域決定前から継続して所有している土地で、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 申請地は、原則として既存集落内にあり、かつ、申請者及び申請者の配偶者が所有する申請可能な市街化調整区域内の土地の中で、適当と認められる土地であること。
  - (2) 申請者及び申請者の配偶者は、市内の市街化区域において、住宅を建築できる土地又は用途変更できる建築物を所有していないこと。
- 2 大規模な既存集落として市長が指定した集落（以下「指定既存集落」という。）のひとつの土地で、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 申請地は、申請者が、原則として市街化調整区域決定前から継続して居住している指定既存集落内の土地であること。
  - (2) 申請者及び申請者の配偶者は、市内の市街化区域において、住宅を建築できる土地又は用途変更できる建築物を所有していないこと。
- 3 申請者が現在居住している住居について、過密、狭小、被災、立ち退き、借家等の事情がある場合で、社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ないと認められるものであること。
- 4 申請地の規模は、不整形及び路地状の部分を除き、500平方メートル以下であること。
- 5 申請に係る建築物の用途は、自己の居住の用に供する1戸の専用住宅等であり、申請地及び申請に係る建築物の規模は、これにふさわしいものであること。
- 6 開発行為又は新築、改築若しくは用途の変更を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

### 付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が500平方メートル以下（不整形及び路地状の部分を除く。）のものは、開発審査会の議を経たものとみなす。

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。

#### 附 則

この基準は、平成12年4月6日から施行する。

#### 附 則

この基準は、平成18年5月18日から施行する。

#### 附 則

(施行期日)

- 1 この基準は、令和4年4月1日から施行する。  
(経過措置)
- 2 改正豊橋市開発審査会基準第6号（令和4年4月1日施行、改正）の施行日前に旧開発審査

会基準第6号の規定に該当するとして許可申請されたもので、改正基準の施行の際、許可又は不許可の処分がなされていないものに係る開発審査会の基準は、改正基準に係わず旧基準による。

## 開発審査会基準第6号の運用基準

- 1 基準第1項に規定する「原則として、申請者が市街化調整区域決定前から継続して所有している土地」（以下「線引き前所有地」という。）の例外は、次に掲げる土地とする。
  - (1) 申請者の直系血族のうち尊属が市街化調整区域決定時に所有し、相続又は贈与により承継されてきた土地を、申請者が相続により取得した土地（相続又は贈与により承継されてきた土地を3親等内の血族（卑属を除く。))が相続又は贈与により取得した後、申請者に贈与された場合を含む。)
  - (2) 線引き前所有地で申請者以外の者が共有する土地のうち、当該共有者が申請までに持分を放棄又は贈与した土地。なお、売買により持分の一部又は全部を買い戻した土地は含まない。
  - (3) 線引き前所有地が、農用地区域、国定公園、保安林、自然公園（普通区域は除く。）、史跡、名勝、天然記念物等積極的に保存すべき土地で、住宅を建築することが好ましくないとしてその土地との交換により取得した土地で、申請者が相続又は贈与により取得した土地（線引き前所有地を申請者が交換した土地を含む。)
- 2 基準第1項による申請地を申請者以外の者が共有している場合は、当該共有者は申請までに持分を放棄又は贈与すること。
- 3 基準第1項第(1)号に規定する「既存集落内」とは、次のいずれかをいう。
  - (1) 3戸以上の連たんしている住宅、かつ、申請地を中心とし半径150メートルの円内に18戸以上の建築物がある集落内。
  - (2) 50戸以上の建築物が連たんしている集落内。
  - (3) 申請者の直系血族のうち尊属が所有し居住する敷地に、2.0メートル以上接し、その部分で日常的に往来ができる土地。
- 4 前項に規定する「建築物」及び「連たんしている」は、次の各号の通りとする。
  - (1) 「建築物」は、延べ面積が30平方メートル以上のものとする。
  - (2) 「連たん」は、建築物の敷地間の距離が55メートル以内で連続していることをいう。
  - (3) 建築物の数の算定に当たり、同一敷地に複数の棟があるときは、それぞれ算定し、共同住宅及び長屋にあっては住戸数で算定する。なお、市街化区域にある建築物は、算定することができる。
- 5 基準第1項による申請地が、建築基準法第43条第1項の規定による敷地の接道が満たされない場合においては、接道のため原則として必要最小限の路地状の部分を分筆し申請地に含めることができる。
- 6 基準第2項第(1)号に規定する「原則として市街化調整区域決定前から」の例外は、次の各号のいずれかに該当する場合とする。
  - (1) 都市計画法第34条第13号又は同法施行令第36条第1項第3号二に該当するものとして許可を受けて建築し、居住している場合。
  - (2) 市街化調整区域決定前に自己の住宅の建築確認申請を行い建築し、市街化調整区域決定後1年以内に居住している場合。
  - (3) 市街化調整区域決定後に土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条の各号に規定

する事業の施行による建築物の移転等の事情によるものとして開発審査会基準第2号の許可を受け建築し、居住している場合。

(4) 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）による認可を受けた区域内の土地を市街化調整区域決定後6ヶ月以内を取得し、かつ、市街化調整区域決定後5年以内に居住している場合。

7 基準第2項第(1)号に規定する「原則として市街化調整区域決定前から継続して居住している」の例外は、次に掲げる期間とする。

(1) 大学院、大学、短期大学、高等専門学校、専修学校及び高等学校に通学するため、当該既存集落を離れ就学していた期間。

(2) 就労のため、当該指定既存集落内に配偶者又は子を残し、他所へ転出していた期間。

(3) 1年以内の期間、他所へ転出していた期間。

8 基準第2項第(1)号に規定する「継続」は、住民票又は戸籍の附票によって市街化調整区域決定前からの居住の連続性を確認できることをいう。

9 基準第2項第(1)号に規定する「居住している」は、居住している土地又は住宅を所有していることのほか、借地、借家にあるものを含めて居住していることをいう。

10 基準第2項第(1)号に規定する「継続して居住」は、市街化調整区域決定後に当該指定既存集落内で転居していた場合を含む。

11 基準第2項による申請地には、同一小学校区内にある他の指定既存集落内の土地を含める。

12 基準第2項による申請地は、自己所有地であること又は許可後自己所有地となる土地であること。なお、自己所有地ではなく、かつ、申請者の直系血族のうち尊属以外が所有している場合は、贈与契約書又は売買契約書により自己所有地となることを審査する。

13 前項に規定する「自己所有地」とは、次のいずれかをいう。

(1) 申請者が単独で所有していること。

(2) 申請者及び申請者と同居する親族が共同で所有しており、他に共有者がいないこと。

14 基準第4項に規定する「不整形及び路地状の部分」は、次による。

(1) 「不整形」とは、給排水のため必要最小限の突出した部分で、その幅は2.0メートル未満とする。

(2) 「路地状」とは、路地状の部分によってのみ道路に接する敷地の部分で、その幅は愛知県建築基準条例第6条に規定する必要最小限とする。

14 基準第5項に規定する「専用住宅等」とは、専用住宅又は建築基準法別表第2(イ)項第二号に該当する兼用住宅とする。ただし、住宅以外の兼用部分は、申請者又は世帯構成員自らが営むものに限る。

15 申請者は、過去にこの基準、開発審査会基準第1号、開発審査会基準第15号又は開発審査会基準第18号による専用住宅等の許可を受けていないこと。

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

(施行期日)

- 1 この運用基準は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正豊橋市開発審査会基準第6号の運用基準（令和4年4月1日施行、改正）の施行日前に旧開発審査会基準第6号の規定に該当するとして許可申請されたもので、改正運用基準の施行の際、許可又は不許可の処分がなされていないものに係わる開発審査会の運用基準は、改正運用基準に係わらず旧運用基準による。

## 開発審査会基準第7号

### 市街化調整区域にある既存工場のやむを得ない拡張

市街化調整区域にある既存工場が、主として事業活動の効率化又は質的改善を図るため、やむを得ず工場を拡張するための開発行為又は新築、改築若しくは用途の変更で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 市街化調整区域にある既存工場が、主として事業活動の効率化又は質的改善を図るためやむを得ず敷地を拡張する場合であること。
- 2 既存工場は、次の各号のいずれかに該当するものであること。
  - (1) 市街化調整区域決定前に建築された後、申請者が10年以上適正に操業しているもの。
  - (2) 平成12年5月19日の都市計画法改正前の法第43条第1項第6号ロの規定に基づく既存宅地確認を受け建築された後、申請者が10年以上適正に操業しているもの。
  - (3) 都市計画法の許可を受けた後、申請者が10年以上適正に操業しているもの。
- 3 拡張部分は既設工場の隣接地で、既存工場の規模以下かつ1ヘクタール未満であること。
- 4 周辺の土地利用上支障がなく、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。
- 5 申請に係る建築物は、自己の業務の用に供すること。
- 6 開発行為又は新築、改築若しくは用途の変更を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

#### 付 記

本基準に該当するもののうち、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。

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。

#### 附 則

この基準は、平成12年4月6日から施行する。

#### 附 則

この基準は、令和4年4月1日から施行する。

## 開発審査会基準第7号の運用基準

- 1 申請地は、敷地を拡張する部分とする。
- 2 基準前文にある「主として事業活動の効率化又は質的改善」とは、新築する工場等によって、既存工場の作業工程、輸送等の効率化、環境負荷の低減、周辺的生活環境の保全及び向上等の質的改善が図られることをいう。
- 3 基準第3項に規定する「隣接地」とは、原則として既設工場と2.0メートル以上を接し、かつ、その部分により事業活動の効率化又は質的改善を図ることができる土地をいう。
- 4 基準第3項に規定する「既存工場の規模」とは、基準第2項にある工場の建築敷地の面積をいう。
- 5 この基準の許可を受けて10年に満たない敷地がある場合は、申請地の面積とこの基準の許可を受けて10年に満たない敷地面積の合計を前項に規定する既存工場の規模以下かつ1ヘクタール未満とする。

### 附 則

この運用基準は、令和4年4月1日から施行する。

## 開発審査会基準第8号

### 幹線道路の沿道等における流通業務施設

幹線道路の沿道等における流通業務施設の立地について市長が指定する区域（以下「指定区域」という。）内における流通業務施設のための開発行為又は建築行為で、貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものを除く。）の用に供される施設又は倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫の内、自己の業務用のもので、申請の内容が1項又は2項に該当し、かつ3項から5項までに該当するものとする。

- 1 流通業務施設で、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律第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、同法第4条第1項による認定を受けたものであること。
  - (2) 申請地は、指定区域の記1又は記2のいずれかに該当するものであること。この場合において、記2の適用については、申請地からインターチェンジに至るまでの主要な道路（以下「主要な道路」という。）が、幅員9メートル以上であること。
- 2 1項以外の流通業務施設で、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 積載重量5トン以上の大型自動車8台以上配置され又は一日当たりの発着貨物が80トン以上ある施設であること。
  - (2) 申請地は、指定区域の記1、記3又は記4のいずれかに該当するものであること。この場合において、記3又は記4の適用については、主要な道路が、幅員6.5メートル以上であること。
- 3 申請地の規模はその事業計画に照らし適正なものであること。敷地の規模は2,000平方メートル以上とする。
- 4 周辺の土地利用上支障がなく、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。
- 5 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

### 付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積若しくは敷地面積が3,000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。

市長は、許可したものについて後日の開発審査会に報告するものとする。

### 附 則

この基準は、平成12年4月6日から施行する。

### 附 則

この基準は、平成19年4月1日から施行する。

## 開発審査会基準第8号の運用基準

- 1 「幹線道路の沿道等における流通業務施設の立地について市長が指定する区域」における、取り扱いを次のとおりとする。
  - (1) 「接する区域」とは、次の各号の一に該当するものであること。
    - イ 四車線以上の国道等から直接敷地に積載荷重5トン以上の大型自動車（以下「自動車」という。）が乗入れることができる敷地。
    - ロ 交差点の角地等の敷地で、道路交通安全上の問題等のため四車線以上の国道等から直接自動車を乗入れることが認められない敷地についても、交差点を構成する他の車道有効幅員7.5メートル以上の道路から乗入れることができる場合は認めるものとする。
  - (2) 「現在及び将来の土地利用上支障がない。」とは、次に該当するものであること。

当該区域に農用地区域内農地等積極的に保存すべき土地が含まれていないこと、将来住居系の土地利用が想定されていないこと、都市計画施設の区域でないこと等により判断すること。
  - (3) 記2「5キロメートル以内」及び記3「1キロメートル以内」には、当該申請地の一部が区域内に存する場合も含まれるとして、取り扱ってよい。
- 2 基準前文における、「自己の業務用のもの」とは、開発行為又は建築行為をしようとする者が当該建築物などで継続的に自己の業務による経済活動を行うものとする。
- 3 基準第1項第2号の内、「記2の適用については、主要な道路が、幅員9メートル以上であること。」とは、車両通行上支障がない幅員が6.5メートル以上であり、かつ幅員が9メートル以上であることとする。
- 4 基準第2項第2号の内、「記3又は記4の適用については、主要な道路が、幅員6.5メートル以上であること。」における、「幅員6.5メートル以上」とは、車両通行上支障がない幅員が6.5メートル以上あることとし、少なくとも道路の片側に歩道が設置された車歩道分離の道路で、歩行者の通行に交通安全上の対策が講じられている道路であること。
- 5 基準第4項の内、「周辺の環境に悪影響を及ぼさないものであること。」における取り扱いについては、次の各号を満たすものとする。
  - (1) 敷地内に敷地面積の10%以上の緑地を設けること。ただし、敷地面積が1ヘクタール未満の場合は、その割合を3%以上とすることができる。なお、緑地は、敷地境界線の内側に沿って設けることが望ましい。
  - (2) 遮光のための塀等を敷地の外周に設け、自動車のヘッドライト等の光を遮断できるものとする。ただし、建築物等により有効に遮断できる部分又は、流通業務施設等や幅員6メートル以上の道路と接する部分はこの限りではない。
  - (3) 事業の形態（例えば、24時間操業）等により、周辺への騒音、振動などの影響が大きくなると考えられる場合は、その軽減に必要と考えられる措置を、(1)及び(2)に加え適切に行うこと。
- 6 平成19年3月31日までに既に、「幹線道路の沿道等における流通業務施設の立地について市長が指定する区域（平成13年10月12日一部改正）」のうち記2の適用を受け、豊橋市開発審査会基準第8号の許可により立地した流通業務施設については、平成19年4月1

日以降における、「幹線道路の沿道等における流通業務施設の立地について市長が指定する区域（平成19年1月26日一部改正）のうち記3の適用に関しては、距離の規定「1キロメートル以内の距離にある区域」を「おおむね1キロメートル以内の距離にある区域」と読み替える。

附 則

この運用基準は、平成19年4月1日から施行する。

## 開発審査会基準第9号

### 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。

- 1 その設置及び運営が豊橋市の定める「豊橋市有料老人ホーム設置運営指導指針」に適合しており、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。
- 2 当該有料老人ホームに係る入居の権利関係は、利用権方式又は賃貸方式のものであること。
- 3 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。
- 4 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

### 付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が3,000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。

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。

#### 附 則

この基準は、平成12年4月6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。

# 開発審査会基準第10号

## 地域振興のための工場等

地域振興を図る必要があるものとして市長が指定した地域における工場等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。

- 1 当該工場等は、技術先端型業種の工場又は研究所とする。
- 2 申請地の規模はその事業計画に照らし適正なものであり、5ヘクタール未満であること。
- 3 周辺の土地利用上支障がなく、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。
- 4 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

## 付 記

本基準に該当するもののうち、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。

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。

## 附 則

この基準は、平成12年4月6日から施行する。

# 開発審査会基準第 1 1 号

## 大規模な既存集落における小規模な工場等

大規模な既存集落として市長が指定した集落（以下「指定既存集落」という。）において建築することがやむを得ないと認められる小規模な工場等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。

- 1 申請に係る建築物は、自己の業務の用に供する次に掲げるものであること。
  - (1) 工場
  - (2) 事務所
  - (3) 店舗
  - (4) 運動・レジャー施設
- 2 許可を受ける者は、原則として、当該指定既存集落に市街化調整区域決定前から継続して生活の本拠を有する者であること。
- 3 申請に係る敷地の規模は、不整形、路地状その他これらに類する場合を除き、1,000平方メートル以下であること。なお、店舗については、建築物の延べ面積が500平方メートル以下であること。
- 4 店舗及び運動・レジャー施設にあつては、「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でないこと。
- 5 工場にあつては、周辺の土地利用上支障がなく、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。
- 6 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

### 付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が500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。

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。

#### 附 則

この基準は、平成12年4月6日から施行する。

#### 附 則

この基準は、平成15年10月1日から施行する。

#### 附 則

この基準は、平成18年5月18日から施行する。

## 開発審査会基準第11号の運用基準

- 1 「指定既存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小規模な工場等のための開発行為又は建築行為」は、次の各号による。
  - (1) 自己の生計を維持するために必要な業務用の建築物であって、その経営形態等から指定既存集落において建築する合理的理由があること。
  - (2) 工場等の敷地として適切な土地利用であること。なお、店舗にあつては、路地状の敷地形態でないこと。
- 2 基準第1項第(1)号の「工場」には、作業所を含める。
- 3 基準第2項の「継続」は、次による。
  - (1) 「継続」の判断は、住民票又は戸籍附票によって市街化調整区域決定前からの居住の事実の連続性を明確に確認できること。
  - (2) 次のいずれかに該当するものは「市街化調整区域決定前から継続」しているとみなす。
    - ア 市街化調整区域決定後に開発審査会基準第2号（土地収用対象事業により移転するもの）の許可を受け、当該指定既存集落に生活の本拠を有している者。
    - イ 既存の権利者の届出により許可を受け、当該指定既存集落に生活の本拠を有している者。
  - (3) 市街化調整区域決定前から当該指定既存集落に生活の本拠を有していた者が、市街化調整区域決定後に継続居住が一時途切れたとしても、次のいずれかに該当する場合は、「市街化調整区域決定前から継続して生活の本拠を有する者」とみなす。
    - ア 大学等の通学のため、就学期間中他所へ転出していた場合。
    - イ 1年以内の期間他所へ転出していた場合。
- 4 基準第2項の「生活の本拠を有する」は、本拠となる土地又は居宅を所有していることのほかは、借地、借家にあるものを含めて居住していること。
- 5 基準第2項の「許可を受ける者」には、次のいずれかによる法人を含める。
  - (1) 市街化調整区域決定前から設立された法人の本拠地（本店の所在地）が当該指定既存集落内にあるもの。
  - (2) 当該指定既存集落に市街化調整区域決定前から継続して生活の本拠を有し、同集落において事業を行っていた者が、市街化調整区域決定後に当該指定既存集落に本拠地をおく法人を設立し代表者となった場合で、設立後の法人の事業内容、財産等について、法人設立前の事業者との間に連続性、同一性及び一体性等が認められるもの。
- 6 基準第3項の「不整形、路地状その他これらに類する場合」は、次による。
  - (1) 「不整形」とは、幅2.0メートル未満の突出又は帯状の部分を有する土地で、その部分の面積は20平方メートル以下とする。
  - (2) 「路地状」とは、路地状部分によってのみ道路に接する敷地の部分であつて、路地状部分の幅は3.0メートル以下とする。ただし、愛知県建築基準条例第7条に該当するものは除く。
  - (3) 「その他これらに類する」とは、高さ2.0メートルを超えるがけを有する土地で、その部分の面積は50平方メートル以下とする。

- 7 許可を受ける者が、既に都市計画法の許可を受けて建築した業務用建築物を有している場合、この基準により敷地とすることができる規模は、その業務用建築物の敷地とあわせたものが不整形、路地状その他これらに類する部分を除き1,000平方メートル以下であること。

附 則

この運用基準は、平成18年5月18日から施行する。

## 開発審査会基準第 1 2 号

### 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 1 0 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。

- 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「厚生労働省の基準」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東三河広域連合の担当部局においてなされたものであること。
- 2 厚生労働省の基準第 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。
- 3 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が受けられるものであること。

### 付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が 3,000 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。

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。

### 附 則

この基準は、平成 1 2 年 4 月 6 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。

## 開発審査会基準第 1 3 号

### 既存の土地利用を適正に行うための管理施設の設置

既存の土地利用を適正に行うために、最低限必要な管理施設を設置する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。

- 1 申請に係る建築物は、資材置き場、駐車場等に必要な管理施設で、原則として、次に掲げるものとする。
  - (1) 事務所
  - (2) 倉庫
  - (3) 休憩所
- 2 申請に係る土地は、原則として既存の土地利用地内とし、その規模は 200 平方メートル以下でかつ既存の利用地に比して過大でないこと。
- 3 申請に係る建築物は、2階建て以下とする。
- 4 周辺の土地利用上支障がなく、周辺の環境に悪影響を及ぼさないものであること。
- 5 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

#### 付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が 100 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。

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。

#### 附 則

この基準は、平成 1 2 年 4 月 6 日から施行する。

## 開発審査会基準第 1 4 号

### 既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大

敷地を拡大し、既存住宅を増築又は改築する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。

- 1 原則として、既存住宅は、都市計画法に基づく許可を受けた者が自己の居住の用に供する1戸の専用住宅であること。
- 2 現に居住している既存住宅が、過密又は狭小であり、敷地を拡大し増築又は改築することがやむを得ないと認められるものであること。
- 3 拡大する敷地は、既存住宅が建築されている敷地の隣接地とし、その面積は、増築又は改築される住宅にふさわしい規模のものであること。
- 4 増築又は改築される住宅は、自己の居住の用に供するものとしてふさわしい規模、構造、設計等のものであること。
- 5 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

### 付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が、既存の敷地と併せて500平方メートル以下（路地状部分を除く。）のものは、開発審査会の議を経たものとみなす。

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。

### 附 則

この基準は、平成12年4月6日から施行する。

## 開発審査会基準第 1 5 号

### 相当期間適正に利用された住宅のやむを得ない用途変更

相当期間適正に利用された住宅のやむを得ない事情による用途変更で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 原則として都市計画法に基づく許可を受けて建築された後、10年以上適正に利用された1戸の専用住宅等で次の各号に該当するものであること。
  - (1) 社会通念上やむを得ない事情があること。
  - (2) 用途変更後の建築物は、原則として1戸の専用住宅とし、自己の居住用として使用すること。
  - (3) 専用住宅等を譲渡する場合にあっては、譲り受ける者の現在居住している住居について過密、狭小、被災、立ち退き、借家等の事情があること。
- 2 他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

#### 付 記

本基準に該当するもののうち、敷地面積が500平方メートル以下（路地状部分を除く。）のものは、開発審査会の議を経たものとみなす。

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。

#### 附 則

この基準は、平成12年4月6日から施行する。

#### 附 則

この基準は、平成30年7月1日から施行する。

## 開発審査会基準第15号の運用基準

- 1 基準第1項に規定する「原則として都市計画法に基づく許可を受けて建築された」の例外は、都市計画法第29条第1項第2号に掲げる農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物を含む。
- 2 基準第1項に規定する「適正に利用された」とは、許可を受けた者が建築後に継続して許可を受けた建築物（前項を含む。）の用途のとおり利用し、その間に都市計画法第81条の規定に基づく監督処分を受けていないことをいう。
- 3 基準第1項の「専用住宅等」（以下、「住宅」という。）とは、専用住宅及び分家住宅又は自己用住宅で許可を受けた併用住宅とする。
- 4 基準第1項第1号に規定する「やむを得ない事情」とは、次に掲げるものとする。
  - (1) 主たる収入者が、破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の決定又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の決定により、現在の住宅に居住していることが困難になった場合。
  - (2) 当該住宅が裁判所の競売又は官公庁の公売に付された場合。
  - (3) 主たる収入者の死亡、重度障害、失踪により、経済的負担が生じ、現在の住宅に居住していることが困難になった場合。
  - (4) 主たる収入者の転勤、転職又は定年により、現在の住宅に居住していることが困難になった場合。
  - (5) 家族の健康上の事情、家族構成の変更に伴い現在の住宅に居住していることが困難になった場合。
  - (6) その他社会通念上やむを得ない事情が認められる場合。
- 5 上記4の「やむを得ない事情」のうち、(1)、(2)、(3)については、適正に利用された相当期間にかかわらず用途変更を認めることができる。
- 6 基準第1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。
- 7 本基準に基づく申請は、都市計画法第43条によるものとする。

### 附 則

この基準は、平成30年7月1日から施行する。

# 開発審査会基準第16号

## 市街化調整区域決定前からの宅地における開発行為若しくは建築行為

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）による改正前の都市計画法第43条第1項第6号ロの規定に基づく既存宅地の確認を受けた土地、開発審査会基準第16号の許可を受けた建築物の敷地及び市街化調整区域決定前から宅地であることが公的資料で判断できる土地（50戸以上の建築物が連たんしている集落内にあるもの。）における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。

- 1 申請に係る建築物の用途は、第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物であること。
- 2 申請に係る敷地の規模は、5ヘクタール未満であること。
- 3 申請に係る建築物の高さは、10メートル以下であること。  
ただし、既存の建築物を使用する場合はこの限りでない。
- 4 住宅の開発行為及び建築行為で、一画地の最低敷地面積は原則として200平方メートル以上であること。  
ただし、土地利用上やむを得ない場合で、複数の区画に分割する場合は、全体区画の数に0.2を乗じて得た数（平成24年10月1日以降分筆等による分割がなされていないものについて、その数が1に満たない場合は1とする）を超えない数の区画については、160平方メートル以上とすることができる。  
なお、既に建築物の敷地として区画し、分筆されていた土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、この限りでない。
- 5 長屋建住宅及び共同住宅にあつては、駐車場がその敷地内に適切に設けられていること。
- 6 地域の拠点性を有する大規模な既存集落として市長が指定した集落にあつては、第1項の規定を次の規定に読み替えるものとする。
  - (1) 申請に係る建築物の用途は、第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物のほか、申請に係る敷地の規模が500平方メートル以下の自己の業務の用に供する事務所、店舗等、倉庫及び工場であること。  
ただし、店舗にあつては、「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でないこと、並びに倉庫及び工場にあつては、周辺の土地利用上支障がなく、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。
- 7 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

## 付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が3,000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。

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。

## 附 則

この基準は、平成12年4月6日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この基準は、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）の施行の日から施行する。

(経過処置)

- 2 この基準は、この基準の施行の日から起算して5年を経過した日に、その効力を失う。

附 則

この基準は、平成18年5月18日から施行する。

附 則

この基準は、平成24年10月1日から施行する。

## 開発審査会基準第16号の運用基準

- 1 「市街化調整区域決定前から宅地であることが公的資料で判断できる土地」は、次のいずれかによる。
  - (1) 土地の登記事項証明書の地目が宅地であるもの。ただし、登記日付が昭和50年4月1日以降であり、原因日付が市街化調整区域決定前に遡及しているものは除く。
  - (2) 宅地を目的として農地の転用がなされたことが、農地転用許可書（許可日が市街化調整区域決定前のものに限る。）により確認できるもの。
  - (3) 市街化調整区域決定前に建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路位置の指定を受けたことが、道路位置指定台帳により確認できるもの。
  - (4) 次に掲げる建築物のある土地であって、市街化調整区域決定前に宅地（航空写真によって宅地と認められるもの）として利用され、現在まで継続しているもの。
    - ア 市街化調整区域決定前から建築物が存在していたことが、建築基準法に基づく検査済証により確認できるもの。
    - イ 建物の登記事項証明書の登記日付が市街化調整区域決定前であるもの。
    - ウ その他の公的資料により、市街化調整区域決定前から建築物が存在していたことが明確に証せられるもの。
- 2 市街化調整区域決定前に完了した大崎土地区画整理事業及び大崎南部土地区画整理事業の区域内の土地にあつては、「市街化調整区域決定前から宅地である」ものとみなす。
- 3 「建築物が連たんしている」は、次による。
  - (1) 「建築物」は、延べ面積が30平方メートル以上のものとする。
  - (2) 「連たん」とは、建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続していることをいう。
  - (3) 建築物の「数」の算定にあつては同一敷地に複数の棟があるときは、それぞれ算定し、共同住宅又は長屋にあつては住戸数で算定する。なお、市街化区域にある建築物は、算定することができる。
- 4 建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートルまでは算入しない。
- 5 基準第4項の「最低敷地面積」は路地状部分、道路後退部分を除く。
- 6 基準第4項なお書きの「既に建築物の敷地として区画し、分筆されていた土地」とは、次の場合の敷地をいう。
  - (1) 平成18年5月18日以前より、現に存在する建築物の敷地、又は建築工事が着手された敷地をいう。
  - (2) 公共事業（土地収用法第3条の各号に規定する事業の施行によるもの）に係る分割がなされた敷地。
- 7 基準第6項第(1)号の「店舗等」にあつては、建築基準法別表第2(ろ)項又は(は)項に掲げるものであること。ただし、床面積については適用しない。
- 8 基準第6項第(1)号の「事務所、倉庫又は工場（作業所を含む。以下同じ。）」にあつては、

建築基準法別表第2（る）項、（を）項（第5号及び第6号を除く。）又は（わ）項（第1号から第6号まで除く。）に掲げるものを除くものであること。

9 基準第6項第（1）号の「倉庫」にあつては、建築基準法別表第2（と）項の準住居地域内において建築してはならない規模以上の危険物の貯蔵等をするものは除くものであること。

10 基準第5項の「駐車場がその敷地内に適切に設けられている」とは、1住戸に対し普通乗用車の駐車場を1台以上確保できるもので、駐車する際に他の車を移動することなく又は他の車が通常駐車する場所を通過することなく、道路から出入りできるものであることをいう。

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、平成30年4月1日から施行する。

附 則

この運用基準は、平成30年7月1日から施行する。

## 開発審査会基準第 17 号

### 第二種特定工作物に該当しない1ヘクタール未満の運動・レジャー施設の併設建築物

第二種特定工作物に該当しない1ヘクタール未満の運動・レジャー施設（主たる目的が、建築物の建築であるものを除く。）に管理上又は利用増進上併設される建築物で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 原則として、施設の区域は、住宅密集地から 50 メートル以上離れており、施設の区域外の幅員 6 メートル以上の道路に接していること。
- 2 施設の区域内の建築物は、物理的及び機能的にみて社会通念上当該運動・レジャー施設に不可分一体のものとして併設され、かつ、その配置、規模、設計、内容等が適切なものであること。
- 3 施設内に当該施設規模に見合った駐車場が設けられるものであること。
- 4 危険防止等の措置を講じたものであること。
- 5 開発を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

#### 附 則

この基準は、平成 12 年 4 月 6 日から施行する。

## 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

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、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。

- 1 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。
- 2 変更後の建築物の用途は、次の各号に掲げるものであること。
  - (1) 当初許可等を受けた用途と同種であり、かつ、新たに周辺の市街化を促進する恐れがなく、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること（建築することができる工場は、建築基準法別表第2（る）項に掲げる以外の工場であること）。
  - (2) 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。
- 3 工場及び店舗の用途にあつては、許可等を受けた敷地を同一用途に限り敷地分割ができるものとする。
- 4 変更後の建築物の高さは、原則として10メートル以下であること。ただし、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものについては、この限りでない。
- 5 申請者が新たな用途の建築物とすることについて、当該地で行うことを必要とする合理的理由があること。
- 6 用途変更を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

### 付 記

本基準に該当するもののうち、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。

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。

#### 附 則

この基準は、平成15年10月1日から施行する。

#### 附 則

この基準は、平成18年5月18日から施行する。

#### 附 則

（施行期日）

- 1 この基準は、平成24年10月1日から施行する。

（経過措置）

- 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。

## 開発審査会基準第18号の運用基準

- 1 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。
  - (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
  - (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
- 2 基準第1項は、次による。
  - (1) 「適正に利用された」とは、建築後に継続して当初許可の目的のとおり利用されたことをいう。
  - (2) 「業務用建築物」とは、事務所、店舗、倉庫及び工場等自己の業務用に供する建築物をいう。
  - (3) 「用途変更」とは、当初許可を受けた者以外の者が使用する場合、又は当初許可の利用目的以外に建築物の用途を変更する場合をいう。
  - (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。
    - ア 当初許可を受けた者が、倒産、破産宣告等により、現在の業務用建築物を使用することが困難になった場合。
    - イ 当該業務用建築物が裁判所の競売に付された場合。
    - ウ 当初許可を受けた者の死亡、重度障害、失踪により経済的負担が生じ、現在の業務用建築物を使用することが困難になった場合。
    - エ 当初許可を受けた者の社会経済情勢の変化に伴う転廃業により、現在の業務用建築物を当初許可の利用目的どおり使用することが困難になった場合。
    - オ その他、社会通念上やむを得ない事情が認められる場合。
- 3 本基準の許可対象となる敷地は、許可等を受けた敷地と同一敷地のみを対象とする。
- 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。
- 5 基準第3項の「許可等を受けた敷地を同一用途に限り敷地分割ができる」は、次による。
  - (1) 一画地の最低敷地面積は、1,000平方メートル以上とすること。
  - (2) 申請敷地の分割による区画数は、3区画以下とすること及び申請地の形状は、原則として整形なものとし、路地状の土地形態でないこと。
  - (3) すべての区画について本基準の許可を得ること、又は得られることが確実なもの。
- 6 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。
- 7 基準第2項第(2)号の「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」は、次による。
  - (1) 「特段の理由」は、次のいずれかに該当すること。

ア 運用基準第2項第(4)号のア、イ、ウに該当する場合。

イ 許可を受けた者が建築後15年以上適正に利用した後廃業し、引き続き居住する場合。  
(2)「専用住宅へ用途変更できる」は、次による。

ア 前号アにあつては、現在居住している住居について借家等の事情にある者、又は当初許可を受けた者の相続人となり得る者の自己の居住用とすること。

イ 前号イにあつては、当初許可を受けた者又はその相続人となり得る者の自己の居住用とすること。

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 基準第4項の「周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないもの」とは、建築物の日影が建築基準法第56条の2の規定による市街化調整区域における日影規制を1ランク強化した規制値(敷地境界線とみなす線を5メートルラインと、5メートルラインを10メートルラインとみなして規制する。)を満たすものとする。

10 申請に係る建築物は、原則として自己の業務用又は自己の居住用とする。ただし、既存建築物をそのまま利用するなど、業務用建築物としての活用上やむを得ない事情が認められる場合は賃貸を認める。

11 許可を受けることなく既に用途変更されているもの(この基準に適合する用途区分の範囲で使用されているものは除く。)、又は業務用として営業実績が認められないものは、用途変更することができない。ただし、建築後15年以上、又法第34条第1号の規定による店舗併用住宅は建築後25年以上経過し、かつその間に都市計画法第81条の規定に基づく監督処分を受けていないものは、「やむを得ない事情」及び「特段の理由」を問わないことができる。

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
共同住宅等	既存の権利及び収用移転による共同住宅、事業所の社宅及び寄宿舍
併用住宅	既存の権利及び収用移転による併用住宅、大規模既存集落における併用住宅、付近住民サービスによる併用住宅
物品販売店舗	既存の権利及び収用移転による物品販売店舗、大規模既存集落における物品販売店舗、付近住民サービスによる物品販売店舗
飲食店	既存の権利及び収用移転による飲食店、大規模既存集落における飲食店、付近住民サービスによる飲食店、ドライブイン
事務所	既存の権利及び収用移転による事務所、大規模既存集落における事務所
宿泊施設	既存の権利及び収用移転によるホテル、旅館
倉庫	既存の権利及び収用移転による倉庫、農林水産物貯蔵倉庫
工場	既存の権利及び収用移転による工場、技術先端型工場、大規模既存集落における工場、農林水産物処理加工工場、既存工場の関連工場

注1 建築物の用途変更は、原則として上記の「用途区分」ごとの範囲とする。

注2 「当初許可の用途の例」は、許可要件の参考例を示す。

注3 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。

注4 飲食店には、歓楽施設に該当するものを含まない。

注5 上記の「用途区分」に該当しないものについては、個別に審査するものとする。

## 資料 1

### ○ 大規模な既存集落として市長が指定する集落

(平成12年4月6日指定)

(令和4年4月1日一部変更)

大規模な既存集落として市長が指定する集落は下記のとおりとする。

#### 記

次の各項に該当する独立して一体的な日常生活圏を構成している集落であって、農用地区域、  
国定公園、保安林、自然公園（普通区域は除く）、史跡、名勝、天然記念物等積極的に保存すべき区域を除いた区域。

- 1 当該集落内には、小・中学校、鉄道の駅若しくはバス停留所、日用品店舗等、病院若しくは診療所のほか、主として当該集落の住民が日常生活上利用する地区集会所、保育所、幼稚園又はこども園のいずれかが存すること。
- 2 市街化調整区域内において、原則として180棟以上の建築物が連たんしていること（以下「大規模集落」という。）。
- 3 「建築物」及び「連たんしている」は、次の各号の通りとする。
  - (1) 「建築物」は、延べ面積が30平方メートル以上のものとする。
  - (2) 「連たん」は、建築物の敷地間の距離が55メートル以内で連続していることをいう。
  - (3) 建築物の数の算定に当たり、同一敷地に複数の棟があるときは、それぞれ算定し、共同住宅及び長屋にあつては住戸数で算定する。なお、市街化区域にある建築物は、算定することができない。
- 4 前項に規定する「原則として180棟以上の建築物が連たんしていること」の例外は、次の各号のいずれかとする。
  - (1) 45棟以上180棟未満の建築物が連たんして小規模な集落を形成し、その集落の複数が55メートルを超え300メートル以内の距離をもって散在しており、かつ、それぞれの小規模な集落内にある建築物の棟数の合計が180棟以上の場合は、その集落の複数をひとつの大規模集落とする。なお、棟数の合計が180棟を超えた場合、55メートルを超え300メートル以内の他の小規模な集落は別の集落として扱う。また、単独で180棟以上の建築物が連たんする大規模集落は別の集落として扱う。
  - (2) 45棟以上180棟未満の建築物が連たんしている集落が、大規模集落の周辺に存し、かつ、大規模集落から300メートル以内の距離にあるものは、当該大規模集落の一部とみなす。
- 5 当該集落の申請地周辺に係る戸数密度が、当該市街化区域に係る計画戸数密度と同程度（申請地を含む3ヘクタールの区域内に建築物が18棟以上あるもの。）であること。
- 6 前項に規定する「3ヘクタールの区域」とは、1辺が100メートルの正方形の区画が連続する3区画をいい、「区画が連続する」とは、区画の1辺が隣り合う区画の1辺と一致し連なることをいう。なお、3区画の配列の向き及び形態は問わない。
- 7 第5項に規定する「3ヘクタールの区域内に建築物が18棟以上あるもの」の棟の数の算定

にあたっては工場、学校、病院等大規模な施設（敷地の規模が1ヘクタール以上のもの）があるものは、当該敷地については1ヘクタール当たり6棟あるものとみなす。

## 資料 2

### ○ 幹線道路の沿道等における流通業務施設の立地について市長が指定する区域

(平成12年4月6日指定)

(平成19年4月1日一部変更)

(平成19年10月16日一部変更)

(令和2年10月1日一部変更)

都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）第34条第14号及び都市計画法施行令（昭和43年6月13日政令第158号）第36条第1項第3号ホの規定の運用に関して、幹線道路の沿道等において流通業務施設を立地することが土地利用上支障とならない区域を下記のとおり指定する。

#### 記

次の区域であって、現在及び将来の土地利用上支障のない区域

- 1 原則として現に供用されている四車線以上の国道、県道、又は市町村道に接する区域で次のいずれかの路線
  - イ 国道1号
  - ロ 国道23号小向町交差点から豊橋市総合体育館までの「通称かもめ通り」、豊橋市総合体育館の北東側に隣接する信号から二十間西大橋を経て四郷排水路と接する交差点までの市道でそれぞれ四車線の区域  
四車線以上で都市計画決定されている国道等で、暫定的に四車線未満で供用されているものうち次の路線
    - ハ 国道259号のうち植田橋北の交差点から天津の交差点までの区域
- 2 高速自動車国道のインターチェンジの一般道路への出入口又はインターチェンジの料金徴収所から、1キロメートルを超え5キロメートル以内の距離にある区域
- 3 道路整備特別措置法により料金徴収が認められている国道、県道及び市町村道のインターチェンジの一般道の出入口又はインターチェンジの料金徴収所から、1キロメートル以内の距離にある区域
- 4 国道23号バイパスICの接する交差点から300メートル以内の区域

資料 3

○ 地域振興のための工場等の立地について市長が指定する地域

(平成12年4月6日指定)

地域振興のための工場等の立地について市長が指定する地域は下記のとおりとする。

記

市街化調整区域全域（原則として農用地区域、保安林、自然公園区域（普通地域を除く。）、史跡・名勝・天然記念物、文化財包蔵地等積極的に保存すべき区域等を除く。）

## 資料4

### ○ 地域の拠点性を有する大規模な既存集落として市長が指定する集落

(平成18年5月18日指定)

(令和4年4月1日一部変更)

地域の拠点性を有する大規模な既存集落として市長が指定する集落は下記のとおりとする。

#### 記

次の各項に該当する独立して一体的な日常生活圏を構成している集落であって、農用地区域、国定公園、保安林、自然公園（普通区域は除く）、史跡、名勝、天然記念物等積極的に保存すべき区域を除いた区域。

- 1 当該集落内には、小・中学校、鉄道の駅、病院若しくは診療所のほか、主として当該集落の住民が日常生活上利用する地区集会所、保育所、幼稚園又はこども園のいずれかが存すること。
- 2 市街化調整区域内において、原則として180棟以上の建築物が連たんしていること（以下「大規模集落」という。）。
- 3 「建築物」及び「連たんしている」は、次の各号の通りとする。
  - (1) 「建築物」は、延べ面積が30平方メートル以上のものとする。
  - (2) 「連たん」は、建築物の敷地間の距離が55メートル以内で連続していることをいう。
  - (3) 建築物の数の算定に当たり、同一敷地に複数の棟があるときは、それぞれ算定し、共同住宅及び長屋にあつては住戸数で算定する。なお、市街化区域にある建築物は、算定することができない。
- 4 当該集落の戸数密度が、当該市街化区域に係る計画戸数密度と同程度（1ヘクタールの区域内に建築物が6棟以上ある区域が連続しているもの）であること。
- 5 前項に規定する「1ヘクタールの区域内に建築物が6棟以上ある区域が連続しているもの」は、次による。
  - (1) 1ヘクタールの区域は、1辺100メートルの正方形とする。
  - (2) 前号に規定する区域のうち建築物が6棟以上ある区域が連続していることとし、「区域が連続している」とは、区画の1辺が隣り合う区画の1辺と一致し連なることをいう。なお、区画の配列の向き及び形態は問わない。
- 6 「1ヘクタールの区域内に建築物が6棟以上」の棟の数の算定にあつては工場、学校、病院等大規模な施設（敷地の規模が1ヘクタール以上のもの）が存するものは、当該敷地については1ヘクタール当たり6棟あるものとみなす。