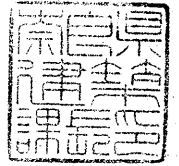




建 第 382 号
平成29年10月20日

関係団体の長 殿

奈良県県土マネジメント部
まちづくり推進局建築課長



開発審査会提案基準の事後報告の取り扱いについて（通知）

このことについて、別添のとおり開発審査会提案基準の事後報告の取り扱いについての見直しを行い、平成29年11月1日をもって施行するのでお知らせします。

担当：開発審査係
電話：0742-27-7562

開発審査会提案基準の事後報告の取り扱いについて

1. 方針

これまで法第34条第14号に係る開発審査会提案基準のうち、計画内容が軽易あるいは定型的であるものについては、開発（建築）許可手続きの迅速化、簡素化をはかり、県民の利便に資するため、開発（建築）許可後に開発審査会に対してその内容を報告することにより、あらかじめ開発審査会の議を経たものとして取り扱ってきました。さらに、今後、

提案基準21（「既存建築物の再活用」）で、再活用後の建築物の用途が第二種中高層住居専用地域で立地が認められているような業種の建築物

については、都市計画法第9条第4号において第二種中高層住居専用地域を「主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。」と規定しており、周辺住民との合意形成も図られ、市町村長からの土地利用計画、環境の保全、周囲の状況等に照らし支障ない旨の意見書を添付することとされており、既存建築物を第二種中高層住居専用地域において立地可能な用途に変更したとしても、周辺環境に与える影響が少なく、土地利用計画を著しく変更しないものと考えられ、事後報告案件と取り扱うことが適当と考えます。

事後報告該当理由別分類

- <該当理由1>住宅の立地計画に係るもの
- <該当理由2>日常生活に必要な店舗等の立地計画に係るもの
- <該当理由3>計画面積（土地・建物）が小規模かつ周辺環境に与える影響が小さいもの
- <該当理由4>敷地の現況・土地利用計画・移転場所を著しく変更しないもの

2. 開発審査会事後報告の改正案

現行の開発審査会事後報告について、次の下線部を追加・訂正する。

- 1 2 提案基準21（「既存建築物の再活用」）に係るもののうち次のいずれかに該当するもの
 - (1) (省略)
 - (2) (省略)
 - (3) 要件3(4)に該当するもののうち、既存建築物を法第9条第4項に規定する第二種中高層住居専用地域において立地可能な建築物にするもの（形質の変更を伴うものを含む）
 - (4) (省略)
 - (5) (省略)

◎ 立地基準編第2章第12節 (P59~P123)

法第34条第14号に係る開発審査会提案基準のうち、計画内容が軽易あるいは定型である次のものについては、開発許可手続きの迅速化、簡素化を図り、県民の利便に資するため、開発（建築）許可後に開発審査会に対してその内容を報告することにより、あらかじめ開発審査会の議を経たものとして取り扱う。

- 1 提案基準1（「農家の分家住宅」）に係るもの
- 2 提案基準2（「旧住造法完了地における開発行為」）に係るもの
- 3 提案基準3（「土地区画整理事業施行区域内における開発行為」）に係るもの
- 4 提案基準4（「開発完了地における再開発」）に係るもの
- 5 提案基準5（「既存建築物の増築等に伴う形質の変更」）に係るもの
- 6 提案基準6（「既存宅地開発」）に係るもの
- 7 提案基準7（「計画内容の変更」）に係るもの
- 8 提案基準8（「収用対象事業等の施行による代替建築物等」）に係るもののうち次のいずれかに該当するもの
 - (1) 要件1（市街化調整区域から市街化調整区域への収用移転）に該当するもの
 - (2) 要件2（市街化区域から市街化調整区域への収用移転）に該当するものうち用途が住宅であるもの
- 9 提案基準9（「既存建築物の建替等」）に係るもののうち次に該当するもの
 - (1) 住宅の建替で、建替後の床面積の合計が従前の200パーセント以下又は280平方メートル以下のもので、建替後の階数が従前以下又は3以下のもの
 - (2) 住宅以外の用途のものの建替で、建替後の床面積の合計が従前の200パーセント以下のもので、建替後の階数が従前以下又は3以下のもの（建築物の高さが15メートル以下（既存建築物の高さが15メートルを超えている場合にあっては当該既存建築物の高さ以下）のものに限る）
 - (3) 要件2ただし書によるもの
- 10 提案基準18（「1ヘクタール未満の運動・レジャー施設又は墓地に係る併設建築物」）に係るもの
- 11 提案基準19（「属人性に係る用途変更」）に係るもの。ただし、次のいずれかに該当するものを除く。
 - (1) 要件2（3）の（イ）欄ただし書きの原則外であるもの（住宅（併用住宅を含む）を除く）
 - (2) 留意事項工ただし書きに該当するもの（住宅（併用住宅を含む）を除く）

<留意事項>

併用住宅とは、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するものをいう。

- 1 2 提案基準 2 1 (「既存建築物の再活用」)に係るもののうち次のいずれかに該当するもの
 - (1) 要件 3 (1) に該当するもののうち、開発区域の面積が 1 ヘクタール未満のもの(形質の変更を伴う場合を含む)
 - (2) 要件 3 (2)、(3) に該当するもの(形質の変更を伴う場合を含む)
 - (3) 要件 3 (4) に該当するもののうち、既存建築物を法第 9 条第 4 項に規定する第二種中高層住居専用地域において立地可能な建築物にするもの(形質の変更を伴うものを含む)
 - (4) 要件 6 (1) のうち、上記 (1) から (3) のいずれかに該当するもの
 - (5) 要件 6 (2) に該当するもの
- 1 3 提案基準 2 2 (「県南部地域における分家住宅」)に係るもの
- 1 4 提案基準 2 3 (「調剤薬局」)に係るもの
- 1 5 提案基準 2 4 (「川上村白屋地区の代替建築物」)に係るもののうち要件 4 (1) に該当するもの
- 1 6 提案基準 2 7 (「農産物直売所」)に係るもの
- 1 7 提案基準 3 3 (「道路位置指定による既存住宅団地内の住宅建設」)に係るもの
- 1 8 提案基準 3 4 (「地区集会所等」)に係るもの
- 1 9 提案基準 3 5 (「特定区域内における小規模敷地の開発行為等」)に係るもの
- 2 0 提案基準 3 6 (「社会福祉施設」)に係るもののうち床面積が 1 0 0 0 平方メートル以下、かつ、階数が 2 以下であるもの
- 2 1 社会福祉施設、医療施設の複合施設のうち、次のいずれかに該当するもの(本編 P18・P19 参照)
 - (1) 既存社会福祉施設の全部又は一部を、医療施設又は別用途の社会福祉施設に用途変更するもの
 - (2) 既存医療施設の全部又は一部を、社会福祉施設に用途変更するもの

<留意事項>

ア 社会福祉施設とは、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、②老人福祉法第 2 9 条第 1 項に規定する有料老人ホーム、③介護保険法に規定する介護老人保健施設のいずれかをいう。

イ 医療施設とは、①医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院、②同条第 2 項に規定する診療所、③同法第 2 条第 1 項に規定する助産所のいずれかをいう。

- 2 2 提案基準 3 9 (「激甚災害による罹災建築物の復旧・復興のための代替建築物」)に係るもの
- 2 3 提案基準 4 0 (「長屋建住宅の一戸建住宅への建替え」)に係るもの

「開発許可制度等に関する審査基準集の解説」新旧対照表

改正後の審査基準の解説

開発審査事後報告	法34条14号 令36条1項3号ホ
----------	----------------------

◎ 立地基準編第2章第12節 (P59～P123)

法第34条第14号に係る開発審査会提案基準のうち、計画内容が軽易あるいは定型であるものについては、開発許可手続きの迅速化、簡素化を図り、県民の利便に資するため、開発（建築）許可後に開発審査会に対してその内容を報告することにより、あらかじめ開発審査会の議を経たものとして取り扱う。

- 1～11 (略)
- 1 2 提案基準21（「既存建築物の再活用」）に係るものうち次のいずれかに該当するもの
 - (1) 要件3(1)に該当するものうち、開発区域の面積が1ヘクタール未満のもの（形質の変更を伴う場合を含む）
 - (2) 要件3(2)、(3)に該当するもの（形質の変更を伴う場合を含む）
 - (3) 要件3(4)に該当するものうち、既存建築物を法第9条第4項に規定する第一種中高層住居専用地域において立地可能な建築物にするもの（形質の変更を伴うものを含む）
- (4) 要件6(1)のうち、上記(1)から(3)のいずれかに該当するもの
- (5) 要件6(2)に該当するもの

13～23 (略)

従来の審査基準の解説

開発審査事後報告	法34条14号 令36条1項3号ホ
----------	----------------------

◎ 立地基準編第2章第12節 (P59～P123)

法第34条第14号に係る開発審査会提案基準のうち、計画内容が軽易あるいは定型であるものについては、開発許可手続きの迅速化、簡素化を図り、県民の利便に資するため、開発（建築）許可後に開発審査会に対してその内容を報告することにより、あらかじめ開発審査会の議を経たものとして取り扱う。

- 1～11 (略)
- 1 2 提案基準21（「既存建築物の再活用」）に係るものうち次のいずれかに該当するもの
 - (1) 要件3(1)に該当するものうち、開発区域の面積が1ヘクタール未満のもの（形質の変更を伴う場合を含む）
 - (2) 要件3(2)、(3)に該当するもの（形質の変更を伴う場合を含む）
 - (3) 要件3(4)に該当するものうち用途変更後の用途が、要件3(3)で認めている店舗（日常生活に必要な店舗又は一般飲食店であり、かつ自己の業務用であることと自己用住宅が併用される場合を含む。）及び第一種低層住宅専用地域内に建築することができる住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち建築基準法施行令百三十条の三で定めるもの（形質の変更を伴う場合を含む）。
 - (4) 要件6(1)のうち、上記(1)から(3)のいずれかに該当するもの
 - (5) 要件6(2)に該当するもの

13～23 (略)