

## 開発審査会基準第12号の運用基準

- 1 基準第1項に規定する「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(居住している者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号ニに該当するものとして許可を受け、当該建築物に居住している場合。
  - (2) 市街化調整区域決定前に自己の居宅の建築確認申請を行い、市街化調整区域決定後1年以内に当該建築物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り、当該指定既存集落に居住している場合。
  - (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団地内の土地を、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年以内から現在まで継続して当該地に居住している場合。
- 2 基準第1項に規定する「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、当該指定既存集落を離れ就学していた期間。
  - (2) 就労のため、当該指定既存集落に申請者の配偶者又は2親等内の直系血族(転出時に申請者が同居していた者に限る。)を残し、他所へ転出していた期間。
  - (3) 1年以内の期間で、やむを得ず当該指定既存集落外へ転出していた期間。
- 3 基準第1項に規定する「指定既存集落のひとつに、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者」は、次の各号のいずれかにより確認する。
  - (1) 住民票又は戸籍の附票
  - (2) 住民票及び改製原戸籍により、次のいずれにも該当することを確認する。
    - イ 出生時の改製原戸籍の本籍欄に記載された所在地と申請時の住民票の住所が一致していること。
    - ロ 住民票の転入届出年月日が平成28年10月20日以前であること。
    - ハ 住民票の前住所は、前項各号のいずれかに該当する期間居住していた土地又は申請者が居住している指定既存集落内の土地と一致していること。
  - (3) その他公的資料
- 4 基準第1項に規定する「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者」には、指定既存集落の周辺の土地(330メートル以内の範囲とする。ただし、市街化区域を除く。)に市街化調整区域決定前から継続して居住している者を含むものとする。ただし、この指定既存集落の周辺の土地は、指定既存集落には含まない。
- 5 基準第1項に規定する申請者は、次の各号のいずれかに該当する場合には、法人を申請者とすることができるものとする。
  - (1) 市街化調整区域決定前から当該法人の本拠地(本店の所在地)が指定既存集落内にあるもの。
  - (2) 市街化調整区域決定前から継続して指定既存集落に居住しており、当該指定既存集落内の土地において市街化調整区域決定前から事業を行ってきた者が、市街化調整区域決定後に法人を設立した場合で、設立後の法人の本拠地(本店の所在地)、事業内容、代表

- 者、財産等について、法人設立前の事業者との間に同一性、一体性が認められるもの。
- (3) 市街化調整区域決定前から継続して指定既存集落に居住しており、当該指定既存集落内の土地において市街化調整区域決定後に都市計画法の許可を受ける等により事業を行っている者が、その後に法人を設立した場合で、設立後の法人の本拠地（本店の所在地）、事業内容、代表者、財産等について、法人設立前の事業者との間に同一性、一体性が認められるもの。
- 6 基準第1項に規定する申請者は、申請地以外の土地において基準第3項に掲げる建築物を所有していないこと。ただし、この申請地以外の土地及び申請地の規模の合計が基準第2項第2号以下の場合においては、この限りではない。
- 7 基準第2項による申請地は、申請地を含む3ヘクタール（原則として、半径100メートルの円又は各辺が100メートル以上の矩形とする。ただし、道路沿いに発達した集落等当該集落の態様等を踏まえやむを得ないと認められる場合はこの限りではない。）当たり、建築物（建築面積が30平方メートル以上のものに限る。以下同じ。）が18棟以上存する区域内の土地であること。なお、建築物の棟数算定に当たり、工場、学校その他大規模施設（敷地面積が1ヘクタール以上の施設に限る。）が存する場合は、当該施設敷地内については、1ヘクタール当たり6棟の密度を有するとみなすことができる。
- 8 基準第2項に規定する指定既存集落が2以上の市町村にまたがる場合の申請地は、市街化調整区域決定前から継続して居住している者が居住する市町村の当該指定既存集落内の土地又は居住地の存する小学校区に隣接する他市町村の小学校区の当該指定既存集落内の土地とする。
- 9 基準第2項に規定する指定既存集落が同一小学校区に2以上存する場合、申請地はやむを得ない事情がある場合に限り、市街化調整区域決定前から継続して居住している者が居住する指定既存集落と異なる同一小学校区の他の指定既存集落内の土地とすることができる。ただし、指定既存集落間の距離が330メートル以内である場合は、やむを得ない事情は問わないものとする。
- 10 基準第3項に規定する申請に係る建築物に附属する管理施設は、必要最小限の規模のものとする。なお、附属建築物である車庫、倉庫等で申請に係る建築物と一体的に利用されると認められるものは、当該建築物に含めて許可の対象として差し支えない。

#### 附 則

この基準は、平成29年2月1日から施行する。

#### 附 則

この基準は、令和4年12月26日から施行する。

(資 料)

大規模な既存集落として知事が指定する集落

(昭和62年 5 月 1 日指定)

(平成13年10月12日一部変更)

(平成19年11月30日一部変更)

(平成28年10月20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44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、大規模な既存集落を下記のとおり指定する。

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、原則として農用地区域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、旧町村役場、病院若しくは診療所等の社会生活に係る施設のいずれかが存すること。
- 2 市街化調整区域内において、次の各号のいずれかに該当する集落。
  - (1) 180 棟以上の建築物（「建築面積が 30 平方メートル以上のものに限る。」以下同じ。）が連たんしている集落（以下「大規模集落」という。）。
  - (2) 45 棟以上 180 棟未満の建築物が連たんして集落を形成し、その集落の複数が 55 メートルを超え 330 メートル以内の距離をもって連続している場合で、それぞれの集落内にある建築物の棟数の合計が 180 棟以上となる場合（互いに 180 棟以上の建築物が連たんしている集落は別の集落として扱う。）。
  - (3) 45 棟以上 180 棟未満の建築物が連たんして集落を形成し、大規模集落から 330 メートル以内の距離をもって連続している場合は、当該大規模集落の一部とする。
- 3 前項に規定する「連たん」については、次の各号により取り扱う。
  - (1) 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。
  - (2) 建築物の棟数算定に当たり、同一敷地に複数の建築物があるときは、それぞれ算定する。なお、共同住宅又は長屋にあつては住戸数を棟数とし算定する。
- 4 当該集落に係る棟数の密度は、1 ヘクタール当たり、建築物が 6 棟以上存すること。

附 則

この基準は、平成 29 年 2 月 1 日から施行する。