

## 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部開発調整課 No.006

処 分 名	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
処 分 の 概 要	市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域で行われる建築物の新築、改築もしくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については市長の許可を受ける必要があります。
根拠法令等・条項	都市計画法（昭和43年法律第100号）第43条第1項 都市計画法施行令（昭和44年施行令第158号）第36条第1項 春日部市開発事業の手続及び基準に関する条例（平成24年条例第37号）第51条
審 査 基 準	<p>■都市計画法第43条</p> <p>■政令第36条第1項第3号イ 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関わ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、「予定建築物等」とあるのは「建築物等」と読み替えるものとする。</p> <p>■政令第36条第1号第3号二 政令第36条第1項第3号二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関わ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。</p> <p>■政令第36条第1項第3号ハ</p> <p>■条例第51条第4号（既存建築物の用途変更等）</p> <p>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。）を行うこととする。</p> <p>（1）建築後20年を経過しているもので、立地に供されていることが建築確認通知書等により明らかなもの</p> <p>（2）建築後5年を経過し、次のいずれもの事情が存するもの</p> <p>ア 立地当初と同一の用途に供されていることが建築確認通知書等により明らかなもの</p> <p>イ 現在の使用者に次のいずれかの事情が存するもの</p> <p>（一）主たる生計維持者の死亡、重度障害、失踪等による世帯の経済的な破綻</p> <p>（二）生計を一にする家族の一員の転地療養のための家族の転居</p> <p>（三）主たる生計維持者の転勤又は転職による世帯の転居</p> <p>（四）事業を営む者が、経営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</p> <p>（五）現に存する建築物に設定された抵当権に基づく裁判所による競売の決定</p> <p>2. 用途の変更等に係る建築物</p>

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) 周辺環境等に与える影響が従前の用途と比して軽減される建築物で、現に存する建築物と外形上の用途は同一であるが、その使用目的を異にする建築物

(3) 現に存する建築物の用途（次の表の第1欄に掲げる用途に限る。）ごとに、それぞれ同表の第2欄に掲げる用途の建築物。ただし、変更後の建築物が工場又は倉庫の場合、建築基準法別表第二（る）項第二に掲げる建築物を除く。

第1欄	第2欄
工場	倉庫
住宅	住宅（他の用途を兼ねないもの） （共同住宅（長屋を含む）を除く。）
住宅（ほかの用途を兼ねるもの）	住宅（他の用途を兼ねないもの） （共同住宅（長屋を含む）を除く。）
工場	住宅（共同住宅（長屋を含む）を除く。）
倉庫	住宅（共同住宅（長屋を含む）を除く。）
事務所	住宅（共同住宅（長屋を含む）を除く。）
遊戯風俗施設	住宅（他の用途を兼ねないもの） （共同住宅（長屋を含む）を除く。）
ホテル・旅館	住宅（他の用途を兼ねないもの） （共同住宅（長屋を含む）を除く。）

(4) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（ろ）項に掲げる建築物（同表（い）項第3号から第8号までに該当する建築物（長屋を含む）を除く。）  
（春日部市開発事業の手続及び基準に関する条例第50条第1項第2号アに規定する既存の集落内に存する場合に限る。）

標準処理期間	23日
設定年月日	平成25年4月1日（最終改正：平成26年4月1日）
申請時期	随時
申請方法	本庁4階開発調整課窓口への提出
備考	

**根拠法令及び関係法令等の抜粋**

■都市計画法

第四十三条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第二十九条第一項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途

の変更又は第一種特定工作物の新設

二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

三 仮設建築物の新築

四 第二十九条第一項第九号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

五 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

2 前項の規定による許可の基準は、第三十三条及び第三十四条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

3 国又は都道府県等が行う第一項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、同項の許可があつたものとみなす。

#### ■ 都市計画法施行令

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、法第四十三条第一項の許可をしてはならない。

一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更の場合にあつては、口を除く。）に適合していること。

イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によつて当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

（1） 当該地域における降水量

（2） 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質

（3） 敷地の周辺の状況及び放流先の状況

（4） 当該建築物又は第一種特定工作物の用途

ロ 地盤の沈下、崖（がけ）崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

二 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。

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 法第三十四条第一号から第十号までに規定する建築物又は第一

### 種特定工作物

- ロ 法第三十四条第十一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
  - 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、第八条第一項第二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。
  - ニ 法第三十四条第十三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（第三十条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）
  - 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
- 2 第二十六条、第二十八条及び第二十九条の規定は、前項第一号に規定する基準の適用について準用する。

### ■春日部市開発事業の手続き及び基準に関わる条例

**第51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第2号から第4号までに掲げる建築物の新築、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
- (2) 前条第1項第2号から第5号まで及び第7号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
- (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

ヤー施設である工作物の管理に必要な建築物の新築

- (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 周辺環境等に与える影響が従前の用途と比して軽減される用途として規則で定める建築物
  - ウ 既存の集落に存する場合は、建基法別表第 2 (ろ) 項に掲げる建築物 (同表 (い) 項第 3 号から第 8 号までに該当する建築物を除く。)