

船橋市開発審査会提案基準

船橋市建設局建築部宅地課

提案基準の各項目

都市計画法第 34 条第 14 号及び令第 36 条第 1 項第 3 号ホに関する基準	2
1 分家住宅等.....	4
2 収用対象事業の施行による建築物の移転.....	5
3 社寺仏閣等の建築.....	6
4 納骨堂.....	8
5 既存集落内の土地における専用住宅	10
6 公益的施設.....	12
7 既存適法建築物の増改築等.....	13
8 災害危険区域等の建築物の移転	15
9 屋外施設等の付帯施設.....	16
10 線引き前に建築物の建築を目的として造成された土地における専用住宅.....	17
11 幹線道路等の沿道等における大規模流通業務施設及び特定流通業務施設.....	19
12 老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）第 29 条第 1 項に規定する有料老人ホーム.....	21
13 工場、研究所及び有料老人ホームに従事する者の社宅及び寮.....	23
14 医療施設の福利厚生施設としての看護師寮及び認可外保育施設.....	24
15 幹線道路の沿道における大型自動車の修理工場	26
16 介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）第 8 条第 28 項に規定する介護老人保健施設	27
17 第一種特定工作物の増改築.....	29
18 コンクリート廃材リサイクルプラント.....	31
19 土地区画整理事業等の施行による既存用途不適格建築物等の移転	33
20 病院又は診療所に通院する患者の利便性を目的とした薬局	35
21 使用済自動車の再資源化等に関する法律（平成 14 年法律第 87 号）第 2 条第 13 項の「解体業」に係る既存の解体作業場等の施設整備を目的とした開発行為等.....	36
22 社会福祉施設の用に供する建築物の建築.....	38
23 医療施設の用に供する建築物の建築	41
24 学校の用に供する建築物の建築	43

船橋市開発審査会提案基準

平成 15 年 4 月 16 日制定
平成 16 年 9 月 29 日一部改正
平成 19 年 11 月 30 日一部改正
平成 20 年 4 月 1 日一部改正
平成 22 年 8 月 6 日一部改正
平成 23 年 3 月 11 日一部改正
平成 24 年 4 月 1 日一部改正
平成 27 年 4 月 1 日一部改正
平成 28 年 4 月 1 日一部改正
平成 31 年 4 月 1 日一部改正
令和 2 年 4 月 1 日一部改正
令和 4 年 4 月 1 日一部改正
令和 4 年 6 月 1 日一部改正
令和 5 年 4 月 21 日一部改正

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 34 条第 14 号及び都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）第 36 条第 1 項第 3 号ホの規定に基づき、船橋市開発審査会に諮問できる開発行為等の要件について定めるものである。

都市計画法第 34 条第 14 号及び令第 36 条第 1 項第 3 号ホに関する基準

本号の規定は、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開発行為等について定めたもので、通常開発審査会に諮問することができるものとしては、旧建設省局長通達に列挙されたもの等次に掲げるものがあり、これらの運用に当たっては、それぞれ次に定めるところによる。

◇各提案基準に共通する事項

- (1) 市街化調整区域における建築物の高さは、建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号に規定する高さをいい、当該建築物の高さは 10 メートル以下とし、各提案基準に別途定めがある場合は、その定める基準によること。また、建築物に係るその他形態規制は建築基準法等の定めによること。
- (2) 関係法令等に適合し、許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられること。
- (3) 次に掲げる事項のいずれかに該当する変更が生じた場合は、再度諮問すること。
ただし、軽微な変更であると認められるものについては処分庁にて判断し、開発審査会開

催時に報告するものとする。

ア. 都市計画法第 35 条の 2 に基づく変更

イ. 各提案基準の審査項目に該当する箇所の変更

ウ. 開発審査会において意見が付された箇所の変更

(平成 24 年 4 月 1 日・一部改正)

(平成 27 年 4 月 1 日・一部改正)

(令和 2 年 4 月 1 日・一部改正)

附 則

(施行期日)

1 この共通事項は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

1 分家住宅等

申請内容が次に掲げる全ての事項に該当すること。

- 1 分家する者は、次に掲げるもので分家する合理的な理由があること。
 - (1) 現に農業を営む世帯又は農家から分家住宅として開発許可を受けた世帯（これらに関する子孫の世帯を含む）にあつては、従前同一世帯構成員としての同居の事実のあるもの。
 - (2) 上記以外にあつては、線引き前から引き続きその生活の本拠を有している世帯からの分家で、かつ、従前同一世帯構成員としての同居の事実のあるもの。
- 2 申請者は、自己の住宅を所有していないこと。また、申請者及び両親において、市街化区域内に分家住宅等を建築することが可能な土地を所有していないこと。
- 3 申請地は、原則として既存の集落又はその周辺の区域とし、線引き前から本家たる世帯が所有し、分家する者が相続等により取得した土地であること。(敷地延長部分を除く。)ただし、線引き後農業振興地域内の土地の交換分合により取得した土地はこの限りでない。
- 4 申請地の敷地面積は 500 平方メートル以下とすること。

留意事項

- 一 「世帯構成員」とは、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 725 条に定める親族をいう。
- 二 「同居の事実」の期間は原則として 2 年以上のことをいう。
- 三 「分家する合理的理由」とは、次に掲げるいずれかに該当すること。
 - ア 単身者にあつては、結婚により分家する場合
 - イ 結婚した者が分家する場合（なお、結婚した者には、現在離婚している者若しくは配偶者が死亡した者も含む。）
- 四 3 の「原則として」としたのは、極力既存の集落周辺への建築を誘導する主旨である。
- 五 「既存の集落又はその周辺の区域」とは、40 戸以上の建築物が連たんしている区域をいう。
- 六 「交換分合」は、農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 13 条の 2 の規定によるものをいう。
- 七 既存の当該施設の増改築等において、既存の当該施設の敷地内で行う「建築行為」で建替え後の建築物の延べ面積が既存の建築物の延べ面積の 1.5 倍以下であるものについては、許可を要しない。
- 八 1 (2)、3 の「線引き」とは、市街化調整区域に関する都市計画の決定(昭和 45 年 7 月 31 日付決定)された区域区分をいう。
(令和 2 年 4 月 1 日・一部改正)

附 則

(施行期日)

- 1 この基準 1 は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

2 収用対象事業の施行による建築物の移転

申請内容が次に掲げる全ての事項に該当すること。

- 1 収用対象建築物が本市市街化調整区域に存すること。ただし、当該建築物が市街化区域に存するもので市街化調整区域に移転する合理的理由がある場合はこの限りでない。
- 2 予定建築物の用途は、原則として従前の建築物の用途と同一であること。
- 3 予定建築物の規模は、用途等を勘案し、原則として従前のものと相違しないこと。
- 4 予定建築物の位置については、地域の土地利用の状況等に照らして適切なものであること。
- 5 予定建築物の敷地は、原則として従前とほぼ同じ規模であること。

留意事項

- 一 収用対象事業とは、土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号第 3 条に規定する事業をいう。
- 二 市街化区域から市街化調整区域への移転にあつては、次の「合理的理由」に照らしやむを得ないと判断できる場合には、起業者は、あらかじめ許可権者と協議すること。
「合理的理由」の判断に当たっては
 - ア 市街化区域から市街化調整区域へ移転すべき理由が適切であること。
 - イ 当該申請地に立地することについて、社会通念上妥当と思われるものであること。
 - ウ 当該収用対象事業の公共性、緊急性等から移転による効果が十分に認められること。
 - エ その他、例えば申請者が宅地として使用し得る土地を市街化調整区域内に線引き前から所有しており、あえて市街化区域に土地を求めさせることの合理性が乏しい場合、又は許可権者との調整のうえ起業者において適切な土地を斡旋する場合等、真にやむを得ないものであること等を総合的に勘案し判断する。
- 三 「線引き」とは、市街化調整区域に関する都市計画の決定(昭和 45 年 7 月 31 日付決定)された区域区分をいう。
(令和 2 年 4 月 1 日・一部改正)

附 則

(施行期日)

- 1 この基準 2 は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

3 社寺仏閣等の建築

申請内容が次に掲げる全ての事項に該当すること。

- 1 市街化調整区域の地域社会における住民の日常の宗教的生活に必要な施設の建築を目的としたものであること。
- 2 当該予定建築物は、次のいずれかに該当するもの（宿泊施設、休憩施設は含まない。）であること。

(1) 既存集落等における社寺仏閣等

① 新築の場合

既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等の建築物であること。

② 増改築等の場合

規模については、用途等を勘案し、合理的な理由がありやむを得ないと認められない限り従前のものと同様の規模であること。

(2) 上記(1)以外の社寺仏閣等

宗教法人法（昭和26年法律第126号）第3条第1号に定める本殿、拝殿、本堂、会堂、社務所、庫裏等の施設であり、次のいずれかに該当するものであること。

① 新築の場合

次のすべてに該当するものであること。

ア 申請者について

申請者は宗教法人法第4条に定める宗教法人であって、現に宗教法人として活動しており、予定建築物の運営、維持管理を自ら永続的に行うものであること。

イ 信者について

次のすべての要件に該当すること。

A 申請地を中心としたおおむね半径1キロメートル範囲内の市街化調整区域内におおむね100人以上の信者が居住していること。

B 上記Aに定める範囲内の市街化調整区域内に他市の市街化調整区域が含まれる場合は、本市の市街化調整区域内におおむね3分の2以上の信者が居住していること。

ウ 当該予定建築物の用途、規模、構造、設計が上記イに定める要件を満たした信者の数及び当該信者を対象とした宗教活動の内容に照らして適正であり、かつ、当該用途・規模は必要最小限であること。

② 増改築等の場合

申請者が上記①のアに定める者であって、当該予定建築物の用途、規模、構造、設計が上記①のイのAに定める区域の信者数及び当該信者を対象とした宗教活動の内容に照らして適正であり、かつ、当該用途・規模は必要最小限であること。

留意事項

- 一 既存の建築物の増改築等において、既存の建築物の敷地内で行う「建築行為」で建替え後の建築物の延べ面積が既存の建築物の延べ面積の1.1倍以下であるものについては、許可を要しない。

- 二 1の「市街化調整区域の地域社会」とは、市街化調整区域のそれぞれの地域に居住する者の日常生活の場所に形成された社会、又は主として日常の宗教的生活上の結びつきで構成されているコミュニティをいう。
- 三 2の(1)の「既存集落等」とは、地形、地勢、地物等の自然的条件及び地域住民の社会的生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落であって、相当数の建築物が連たんしているもの、及びこれに準ずるものをいう。
- 四 2の(2)の①のアの「現に宗教法人として活動」とは、申請者たる当該宗教法人の主たる目的である活動が、当該市街化調整区域及びその周辺地域において申請時点から遡って継続的に5年以上行われていることをいう。
- 五 2の(2)の①のイの「おおむね」とは10パーセントを限度とする。
- 六 「おおむね」の適用については、当該申請地又は隣接地に当該申請者である宗教法人が経営する墓地・納骨堂があることにより、当該申請地に当該予定建築物を建築して当該墓地等の運営と併せて当該宗教法人の主たる目的である活動を行うことが利便である場合、又は信者の利用にあたっての交通の利便がある場合その他立地にあたっての合理的な事情がある場合に限り認めるものとする。

(平成23年3月11日・改正)

(令和2年4月1日・一部改正)

附 則

(施行期日)

- 1 この基準3は、平成23年10月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この基準3の施行前に当該基準に係る許可の申請がなされた場合に限り、新基準の規定を適用せず、旧基準の規定は、なおその効力を有する。

附 則

(施行期日)

- 1 この基準3は、令和2年4月1日から施行する。

4 納骨堂

墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第6項に規定する納骨堂で、申請内容が次に掲げる全ての事項に該当すること。

- 1 市街化区域に適地がない等の理由により、市街化調整区域の立地がやむを得ないと認められるものであること。
- 2 申請者は、宗教法人又は公益法人とする。
- 3 納骨堂の立地については、市の都市計画を勘案し支障がないものであり、かつ、環境衛生上の観点等からも支障がないものとして、市長の同意が得られるものであること。
- 4 周辺住民及び隣接土地所有者と十分な協議が行われたものであること。
- 5 環境対策としての外周部緑化については、幅員3メートル以上の緑地が適正に配置されていること。
- 6 開発計画は、墓地計画標準及び船橋市墓地の経営の許可等に関する条例（平成31年船橋市条例第59号）に整合しているものであること。
- 7 予定建築物等の敷地は、原則として6.5メートル以上の国、県道等に接していること。
- 8 敷地面積はおおむね3,000平方メートル以上であって、車両の出入りが容易であり、かつ、通過車両に支障を与えない形状であること。
- 9 敷地面積の30パーセント以上が駐車場であること。

留意事項

- 一 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ものとして、寺院が既存の墓地等において改葬のために建設する小規模な納骨堂については、提案基準3「社寺仏閣等の建築」に該当するものとして取扱う。
- 二 都市計画部局及び環境部局と密接な連携を図り、墓園に関する都市計画との整合、地域特性等について十分配慮するなど適正に取扱うこと。
- 三 「都市計画を勘案し支障がないもの」とは、申請に係る土地が将来の計画的な土地利用、公共施設の整備等を進めるうえで支障がないものであること。
- 四 「環境衛生上の観点等からも支障がないもの」とは、申請に係る事業計画の内容が将来の納骨堂の需要を勘案し適正な規模と判断し得るものであり、かつ、開発区域周辺の土地利用に支障がないものであること。
- 五 「周辺住民」とは、敷地境界から150メートルの範囲内に居住する者をいう。
- 六 「隣接土地所有者」とは、敷地境界に隣接する土地所有者をいう。
- 七 「十分な協議」とは、周辺住民の全世帯及び隣接土地所有者に対して計画内容を十分に説明し、これらの者の相当数の同意が得られていること。
- 八 「墓地計画標準」に整合しているものとは、開発計画が昭和34年5月11日付け旧建設省通達の第2計画第1項「配置」第1号、第5号及び第6号並びに第3項「境域」各号並びに第三「設計」第3項「園路」第1号及び第4項「修景」各号に該当しているもの、また、「船橋市墓地等の経営の許可等に関する条例」に整合しているとは、同条例第12条「納骨堂の環境基準」及び第13条「納骨

堂の施設基準」を満たしているものであること。

九 その他

ア 納骨堂に付帯して設置される管理運営上必要なものとしては、事務室、休憩室及び花販売所としその規模は必要最小限度とする。

イ 開発行為等の許可申請書は、墓地、埋葬等に関する法律の規定に基づき協議が整った後に受理すること。

ウ 納骨堂に墓地を併設する場合においても、納骨堂の部分についてはこの提案基準を適用するものとする。

十 「国、県道等」とは、国、県道と同等以上に整備されている市道を含む。

十一 「6.5メートル以上の国・県道等に接している」とは、当該建築物及び工作物の敷地が接する道路部分が、所定の幅員を満たすのはもちろんのこと、主要な道路（国、県道等で有効に交通が分散できるもの）に至るまでの区間について所定の幅員を確保されていることをいうものとする。

十二 8の「おおむね」とは10パーセントを限度とする。

十三 既存の当該施設の増改築等において、既存の当該施設の敷地内で行う「建築行為」で建替え後の建築物の延べ面積が既存の建築物の延べ面積の1.5倍以下であるものについては、許可を要しない。ただし、留意事項一における小規模の納骨堂に関しては、「提案基準3 社寺仏閣等の建築」の基準に準ずる。

(平成31年4月1日・改正)

(令和2年4月1日・一部改正)

附 則

(施行期日)

1 この基準4は、令和2年4月1日から施行する。

5 既存集落内の土地における専用住宅

申請内容が次に掲げる全ての事項に該当すること。

- 1 既存集落とは次のいずれかの区域にあって、40戸以上の建築物が存在しているものであること。
 - (1) 申請地を含む半径150メートルの円の範囲内
 - (2) 国道、県道等の主要な道路の沿線片側50メートルの奥行きで、面積7ヘクタールの範囲内
 - (3) 建築物の敷地間の距離が55メートル以内で連続して存在する地域の範囲内
- 2 申請に係る土地は、申請者において線引き前から所有していたものであること。
- 3 自己の居住の用に供する1戸の専用住宅であること。
- 4 建築物の敷地面積は、500平方メートル以下とし、建築物の規模構造等が1戸の専用住宅にふさわしいものであること。
- 5 自己の住宅を所有していないこと。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。
 - (1) 現在の住居が家族構成等から見て過密、狭小であり、現在地での増築等で対処できない事情があり、やむを得ないと認められるもの。
 - (2) 現在の住居が被災し現在地に建替えることが困難等の事情があり、やむを得ないと認められるもの。
 - (3) 定年、退職、卒業等の事情がある場合等社会通念に照らしやむを得ないと認められるもの。

留意事項

- 一 戸数の算定に当たっては、車庫、物置、その他の付属建築物を伴う場合、これらを含む全体の敷地を1戸として数えるものとする。(20戸以上が市街化調整区域内に存するものであること。) なお、現に存する建築物のみを算入すること。
- 二 1 (1)及び(2)に掲げるそれぞれの区域の境界部分に存する建築物の敷地に接している敷地及びこれに連続して接している敷地があるときは、これを戸数に算入して差し支えないこと。
- 三 2の運用に当たっては、線引き前から所有していた者から相続(被相続人からの生前贈与を含む。)によって取得した土地を含めて差し支えないこと。
- 四 申請に係る土地は、農地法に基づく農地転用が見込まれない農用地及び農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第6条第1項に基づく農業振興地域内の農用地を含む土地でないこと。
- 五 既存の当該施設の増改築等において、既存の当該施設の敷地内で行う「建築行為」で建替え後の建築物の延べ面積が既存の建築物の延べ面積の1.5倍以下であるものについては、許可を要しない。
- 六 2の「線引き」とは、市街化調整区域に関する都市計画の決定(昭和45年7月31日付決定)された区域区分をいう。
(令和2年4月1日・一部改正)

附 則

(施行期日)

- 1 この基準5は、令和2年4月1日から施行する。

6 公益的施設

申請内容が次に掲げる全ての事項に該当すること。

- 1 主として市街化調整区域内居住者を対象とするものであって社会的、地域的公益性が強いと認められるものであること。なお、市街化区域内居住者を含めて対象とするものであっても、市街化区域に土地を求めることが困難な場合等真にやむを得ないと認められるものはこの限りでない。
- 2 施設の設置、管理及び運営を町内会自治会等が行い、適正な管理が行われるものであること。
- 3 レジャー的な施設その他これらに類する建築物と併用されるものないこと。

留意事項

- 一 「公益的施設」とは、主として集会所、防災倉庫等が該当するが、これらの施設であっても許可に当たっては、施設の必要性、設置計画等について市担当部局の意見を求め、合理的事情の存する場合に限って認めるという主旨である。
- 二 既存の当該施設の増改築等において、既存の当該施設の敷地内で行う「建築行為」で建替え後の建築物の延べ面積が既存の建築物の延べ面積の1.5倍以下であるものについては、許可を要しない。

(令和2年4月1日・一部改正)

附 則

(施行期日)

- 1 この基準6は、令和2年4月1日から施行する。

7 既存適法建築物の増改築等

- 1 用途変更を伴わない既存適法建築物の増改築等は、申請内容が次に掲げる全ての事項に該当すること。
 - (1) 下記の用途以外の建築物とする。
 - ① 社寺仏閣等
 - ② 公共公益施設（社会福祉施設、医療施設、学校）
 - (2) 敷地は、原則として既存適法建築物の敷地とする。ただし、従前の敷地が著しく過小であるなど真にやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
 - (3) 予定建築物の規模は、用途等を勘案し、原則として従前のものと相違しないこと。ただし、合理的な事由がありやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
- 2 用途変更を伴う既存適法建築物の増改築等は、申請内容が次に掲げる全ての事項に該当すること。
 - (1) 対象建築物
次に掲げる既存適法建築物の増改築等で、建築後10年以上が経過しているものとする。ただし、建築後10年未満であっても、当初の申請人の死亡、破産など真にやむを得ないと認められる場合は、この限りではない。
 - ア 都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第60条の規定により証明書が交付された農林漁業者の居住用住宅
 - イ 都市計画法第34条第1号の規定により許可された店舗等併用住宅
 - ウ 同法第34条第12号の規定により許可された自己用住宅若しくは店舗等併用住宅
 - エ 同法第34条第13号の規定により許可された自己用住宅若しくは店舗等併用住宅
 - オ 同法第34条第14号の規定及び平成18年法律第46号により改正された同法の施行（平成19年11月30日）前の同法第34条第10号ロの規定により許可された分家住宅、自己用住宅及び店舗等併用住宅
 - カ 線引き前から建築されていた店舗等併用住宅
 - キ 平成12年法律第73号により改正された同法の施行（平成13年5月18日）前の同法第43条第1項第6号ロ（既存宅地）により確認された建築物
 - (2) 予定建築物は1戸の専用住宅とする。
 - (3) 申請人は、現に建築物を所有し居住している者、又は現に自らが居住しようとする者であること。
 - (4) 敷地は、原則として既存適法建築物の敷地とする。ただし、従前の敷地が著しく過小であるなど真にやむを得ないと認められる場合は、この限りではない。
 - (5) 審査に当たっては、次の資料を参考にして総合的に判断するものとする。
 - ア 都市計画法に基づく許可書及び検査済証
 - イ 建築基準法に基づく確認通知書及び検査済証
 - ウ 課税証明書
 - エ 土地・建物登記事項証明書
 - オ 土地・建物売買契約書
 - カ 住民票
 - キ その他

留意事項

- 一 1の「用途変更を伴わない既存適法建築物の増改築等」において、従前の建築物の敷地内で行う「建築行為」で建替え後の建築物の延べ面積が従前の建築物の延べ面積の1.5倍以下であるものについては、許可を要しない。
- 二 1の(1)に定める用途の建築物の増改築等については、当該用途の建築物に係る提案基準により取扱うものとする。
- 三 「既存適法建築物」とは、申請日前に存する適法な建築物をいい、「従前の敷地」とは、線引き時点又は線引き後に法の規定に基づき許可を得た時点における建築物の敷地をいう。
- 四 「著しく過小」とは、敷地面積がおおむね135平方メートル未満をいい、建替え後の建築物の敷地面積は180平方メートル以下とする。
- 五 1の(3)のただし書の適用にあたっては、従前の建築物の延べ面積の2倍を標準とするが、当該予定建築物が専用住宅にあつてはこの限りでない。
- 六 都市計画法第34条第1号並びに同法第34条第14号及び平成18年法律第46号により改正された同法の施行前の同法第34条第10号ロの収用移転、屋外施設等の付帯施設である建築物等については、敷地面積又は建築物の延べ面積が許可要件となっていることから、本提案基準7に基づく許可にあたっては次の条件を付すること。
「この許可に係る建築物の床面積を増加させる目的で行う建築行為は、原則として認められないこと。」
- 七 留意事項 四 の「おおむね」とは、10パーセントを限度とする。
- 八 2(1)カ の「線引き」とは、市街化調整区域に関する都市計画の決定(昭和45年7月31日付決定)された区域区分をいう。
(平成19年11月30日・一部改正)
(平成23年3月11日・一部改正)
(令和2年4月1日・一部改正)

附 則

(施行期日)

- 1 この基準7は、平成23年4月1日から施行する。ただし、改正規定の1の(1)の①の規定は、平成23年10月1日から施行する。
(経過措置)
- 2 この基準7の施行前に当該基準に係る許可の申請がなされた場合に限り、新基準の規定を適用せず、旧基準の規定は、なおその効力を有する。

附 則

(施行期日)

- 1 この基準7は、令和2年4月1日から施行する。

8 災害危険区域等の建築物の移転

建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域等に存する建築物の移転で、申請内容が次に掲げる全ての事項に該当すること。

- 1 移転対象建築物が本市市街化調整区域に存すること。ただし、当該建築物が市街化区域に存するもので市街化調整区域に移転する合理的理由がある場合は、この限りでない。
- 2 移転対象建築物は、次に掲げるものであること。
 - (1) がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転
 - (2) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第24条第3項の規定による承認を得た関連事業に基づく移転
 - (3) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第25条第1項の勧告に基づく移転
 - (4) 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転
 - (5) その他条例、要綱に基づく(1)から(4)までと同等と認められるもの。
- 3 予定建築物の規模、用途、位置については、提案基準2「収用対象業の施行による建築物の移転」の2から4に該当するものであること。
- 4 予定建築物の敷地は、従前とほぼ同じ規模であること。

留意事項

- 一 1の「合理的理由」の判断は、提案基準2「収用対象業の施行による建築物の移転」における合理的理由を参考として判断する。
(平成24年4月1日・一部改正)
(令和2年4月1日・一部改正)

附 則

(施行期日)

- 1 この基準8は、令和2年4月1日から施行する。

9 屋外施設等の付帯施設

申請内容が次に掲げる全ての事項に該当すること。

- 1 予定建築物の用途及び規模は、次の各号のいずれかに該当すること。
 - (1) キャンプ場等の屋外施設に係る付帯建築物については、管理棟として延べ面積100平方メートル以下であること。なお、屋外施設の規模及び内容等から判断し、当該施設の管理上又は利用上必要と認められる最小限のクラブハウス、バンガロー等の宿泊施設を含めることも差し支えない。
 - (2) 規模が1ヘクタール未満の運動・レジャー施設、墓園等の屋外施設に係る付帯建築物は、当該施設の管理上又は利用上必要最小限の管理棟として、延べ面積100平方メートル以下であること。
 - (3) 駐車場及び資材置場に係る付帯建築物は、防犯管理上等必要最小限の管理棟として、延べ面積100平方メートル以下であること。なお、当該管理棟は、営業活動の用に供してはならないものとする。
 - (4) 中間処理施設及び産業廃棄物の再生利用施設等に係る付帯建築物は、管理事務所として、延べ面積がおおむね30平方メートル以下であること。
- 2 予定建築物の敷地は、原則として屋外施設等の用地と明確に区分されたものとして、必要最小限の規模であること。

留意事項

- 一 1(4) の「おおむね」とは10パーセントを限度とする。
- 二 既存の当該施設の増改築等において、既存の当該施設の敷地内で行う「建築行為」で建替え後の建築物の延べ面積が既存の建築物の延べ面積の1.5倍以下であるものについては、許可を要しない。ただし、1の各号に定める規模以下とする。

(令和2年4月1日・一部改正)

附 則

(施行期日)

- 1 この基準9は、令和2年4月1日から施行する。

10 線引き前に建築物の建築を目的として造成された土地における専用住宅

申請内容が次に掲げる全ての事項に該当すること。

- 1 予定建築物の敷地は次のいずれかに該当する土地の区域であること。
 - (1) 線引き前に宅地開発が行われ、かつ、現況が宅地となっている土地
 - (2) 線引き前から既に宅地となっている土地
- 2 給排水、電気等の施設が整備されていること。
- 3 予定建築物は、自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であること。
- 4 建築行為であること。ただし、1の(1)の土地において災害防止または土地利用上の観点から住環境を整備することが必要と認められ、かつ、都市計画上支障がない場合は、開発行為を妨げるものではない。
- 5 線引き時と区画が変わらない土地であること。ただし、下記に該当する区画変更においてはこの限りでない。
 - (1) 分割した土地又は分割しようとする土地における予定建築物の敷地面積が165平方メートル以上である場合
 - (2) 1の(1)において分割した土地又は分割しようとする土地で、165平方メートル以上確保できないことが、合理的な理由によりやむを得ないと認められる場合
 - (3) 線引き時の区画を拡張した土地又は拡張しようとする土地である場合

留意事項

- 一 1の(1)の「線引き前に宅地開発が行われ」たことの判断は、道路位置指定等から見て線引き前に宅地造成が行われた（線引き時に工事中のものを含む。）土地であることが調査によって確認できるものであること。
- 二 1の(2)の「線引き前から既に宅地となっている土地」の判断は、次に基づき総合的に判断する。
 - ア 土地・建物登記事項証明書
 - イ 建築確認通知書の有無
 - ウ 農地転用許可書等の有無
 - エ 公的機関の証明
 - オ その他
- 三 5の「区画変更」とは、予定建築物の敷地を変更することをいい、道路等の公共施設の新設改廃を容認するものではない。
- 四 5の(2)の「合理的な理由によりやむを得ないと認められる場合」とは、既造成宅地として市長があらかじめ認定した区域において、当該認定区域内の他の区画における敷地面積の状況を勘案した場合に、それらの敷地面積と同等にすることもやむを得ないと判断できる場合をいう。
- 五 5の(3)の「線引き時の区画を拡張した土地又は拡張しようとする土地」は、すべてが線引き前に建築物の建築を目的として造成された土地であること。
- 六 既存の当該施設の増改築等において、既存の当該施設の敷地内で行う「建築行為」で建替え後の建築物の延べ面積が既存の建築物の延べ面積の1.5倍以下であるものについては、許可を要しな

い。

七 「線引き」とは、市街化調整区域に関する都市計画の決定(昭和45年7月31日付決定)された区域区分をいう。

(平成24年4月1日・改正)

(令和2年4月1日・一部改正)

附 則

(施行期日)

1 この基準10は、令和2年4月1日から施行する。

11. 幹線道路の沿道等における大規模流通業務施設及び特定流通業務施設

申請内容が次に掲げる全ての事項に該当すること。

- 1 以下のア)またはイ)のいずれかに該当する施設(以下「大規模流通業務施設」、及びウ)に該当する施設(以下「特定流通業務施設」)であること。
 - ア) 貨物自動車運送事業法(平成元年法律第83号)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項の特別積合せ貨物運送に係るものを除く。)の用に供する施設であつて地方運輸局長が認定したもの。
 - イ) 倉庫業法(昭和31年法律第121号)第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫であつて地方運輸局長の登録を受けたもの。
 - ウ) 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律(平成17年法律第85号)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に該当するものであつて、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項の特別積合せ貨物運送に係るものを除く。)の用に供す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項に規定する倉庫で認定事業者が設置する施設。
- 2 幹線道路に接していること。
- 3 当該施設の立地にあたっては、市街化区域に工業系の用途地域内に当該施設を建築する適地がないと認められる場合又は当該施設を市街化区域内に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障をきたし若しくは交通機能を阻害し又は居住環境を悪化させると認められる場合であること。
- 4 周辺住民および隣接土地所有者と十分な協議が行われたものであること。
- 5 予定建築物の敷地の一部は当該道路の境界より奥行25メートル以内にあること。また、車の出入口は当該道路側に設置しなければならない。このことは、25メートル以上の敷地延長を認めない趣旨であり、やむを得ず敷地延長の形態である場合であっても、周辺の交通に支障のないものでなければならない。
- 6 申請に係る土地は、農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に基づく農業振興地域内の農用地を含む土地でないこと。
- 7 原則として保安林は含まないこと。
- 8 1の ア) イ)においては、自己業務の用に供する目的で行う場合に限る。

留意事項

- 一 予定建築物の高さは20メートルを限度とする。
- 二 「大規模流通業務施設」とは、倉庫、配送所等が配置され、物資の保管、配送を行うための施設であるという趣旨であるため、地方運輸局長が認可等するものであつても休憩、仮眠等のための施設の整備や点検施設等の整備など単体としての施設になるものについては、開発行為等の許可の対象としない。
- 三 「認定事業者」とは、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律に規定する国土交通大臣

が認定する総合効率化事業を行う者をいう。

四 「幹線道路」とは、4車線以上の国道で、本市市街化調整区域に存する国道16号線と国道464号線をいう。

五 「周辺住民」とは、敷地境界から150メートルの範囲内に居住する者をいう。ただし、当該道路の反対側は対象としない。

六 「隣接土地所有者」とは、敷地境界に隣接する土地所有者をいう。

七 「十分な協議」とは、周辺住民の全世帯及び隣接土地所有に対して計画内容を十分に説明し、これらのものの相当数の同意が得られていること。

八 既存の当該施設の増改築等において、既存の当該施設の敷地内で行う「建築行為」で建替え後の建築物の延べ面積が既存の建築物の延べ面積の1.5倍以下であるものについては、許可を要しない。

(令和2年4月1日・一部改正)

(令和4年4月1日・一部改正)

附 則

(施行期日)

1 この基準11は、令和4年4月1日から施行する。

12 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホーム

申請内容が次に掲げる全ての事項に該当すること。

- 1 当該有料老人ホームの設置、運営、規模については、厚生労働省が策定した「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」（平成14年7月18日老発第0718003号）の基準に適合したものであること。
- 2 原則として借地、借家方式でないこと。ただし、やむを得ない理由により借地する場合は、長期的、安定的契約となっていること。
- 3 権利関係については、利用権方式又は賃貸方式であること。
- 4 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相当であること。
- 5 当該施設が福祉施策及び都市計画の観点から、支障がない旨の承認を市関係部局（高齢者福祉部・都市計画部）から得られたものであること。
- 6 申請に係る土地は、農地法に基づく農地転用が見込まれない農用地及び農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第6条第1項に基づく農業振興地域内の農用地を含む土地でないこと。
- 7 開発許可の手続の際は、福祉部局との協議等が行われているものであること。

留意事項

- 一 1の「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」に該当した施設であるか否かについては、福祉部局と協議された結果で判断することとなるが具体的取り扱いは福祉部局から回答を得ること。
- 二 4の「困難又は不相当」とは、次の場合をいうものであること。

当該市街化調整区域又は近接する市街化区域等に所在する病院又は特別養護老人ホームの医療、介護機能と密接に連携して立地する必要がある場合、入居一時金及び利用料に関する国の基準に従い適正な料金設定がなされている場合等であること。
- 三 1 有料老人ホームに併設される老人福祉法第5条の2第1項に規定する「老人居宅生活支援事業」を行う事業所（以下「事業所」という）については、当該有料老人ホームの一部とみなして取扱うものとする。なお、同種の事業については福祉担当部局に確認をすること。
- 2 事業所の併設に際しては、以下の事項を遵守すること。
 - ① 併設する事業所は当該有料老人ホームと同一棟とすること。
 - ② 事業所の運営は当該有料老人ホームと同一の事業者の運営とすること。
 - ③ 事業所に要する面積は必要最小限の規模とすること。
 - ④ 当該施設の新築及び敷地拡大を伴う既存の施設の増改築等を行い、事業所を併設する場合は、都市計画法34条第1号の取り扱い基準に適合すること。
- 四 「長期的、安定的契約」とは、30年以上をいう。
- 五 「都市計画の観点」とは、都市計画法第8条、第11条、第12条及び第33条等との整合性をいう。
- 六 「密接に連携して立地する」とは、医療機関と提携協力の契約を交わしていること及び当然として物理的（時間、距離）要件を満足すること。
- 七 接続道路は、原則として6.5メートル以上の道路と接すること。
- 八 既存の当該施設の増改築等において、既存の当該施設の敷地内で行う「建築行為」で建替え後の

建築物の延べ面積が既存の建築物の延べ面積の1.5倍以下であるものについては、許可を要しない。

(平成19年11月30日・一部改正)

(令和2年4月1日・一部改正)

(令和5年4月21日・一部改正)

附 則

(施行期日)

1 この基準12は、令和5年4月21日から施行する。

13 工場、研究所及び有料老人ホームに従事する者の社宅及び寮

申請内容が次に掲げる全ての事項に該当すること。

- 1 予定建築物の用途及び規模は、次の各号のいずれかによるものとする。
 - (1) 都市計画法第34条第14号及び平成18年法律第46号により改正された同法の施行前の同法第34条第10号イ及びロ並びに同法施行令第36条第1項第3号ホにより開発審査会の議を経て許可されたもの、若しくは都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホにより許可されるものとして取扱われる有料老人ホーム
 - (2) 従前から市街化調整区域に存する工場、研究所（5ヘクタール以上）又は有料老人ホーム
- 2 上記(1)～(2)において業務に従事する者の社宅及び寮について次の事項に該当するもの。
 - (1) 事業の計画書等により当該土地に立地することがやむを得ないと認められること。
 - (2) 立地については、原則として当該工場、研究所及び有料老人ホームの開発区域内に設置されるものであること。ただし、地形等により同一区域内に立地することができない等やむを得ないと認められる場合で、かつ隣接地若しくは近接する既存集落内に設置されるものにあつては、この限りでない。
 - (3) 規模については、事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案して適切であること。
 - (4) 申請に係る土地は、農地法に基づく農地転用が見込まれない農用地及び農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第6条第1項に基づく農業振興地域内の農用地を含む土地でないこと。
 - (5) 管理は事業者が行い、管理人等が設置され適切に管理運営されること。
 - (6) 原則として共同住宅方式として戸建の住宅でないこと。

留意事項

- 一 「地形等」とは、敷地面積及び敷地形状を含むものとする。
- 二 「近接」とは、開発許可を受けた区域からおおむね500メートル以内とする
- 三 留意事項二の「おおむね」とは10パーセントを限度とする。
- 四 既存の当該施設の増改築等において、既存の当該施設の敷地内で行う「建築行為」で建替え後の建築物の延べ面積が既存の建築物の延べ面積の1.5倍以下であるものについては、許可を要しない。

(平成19年11月30日・一部改正)

(令和2年4月1日・一部改正)

附 則

(施行期日)

- 1 この基準13は、令和2年4月1日から施行する。

14 医療施設の福利厚生施設としての看護師寮及び認可外保育施設

医療施設の福利厚生施設とは、看護師寮又は認可外保育施設である。

- 1 「看護師寮」とは、保健師助産師看護師法（昭和23年法律第203号）第2条、第3条5条及び第6条に規定する看護師等が医療業務に従事するために必要不可欠であると判断される施設であり、申請内容が次に掲げる全ての事項に該当すること。
 - (1) 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院の開設者又は当該施設管理者が自ら設置するものであり、維持管理においても永続的に当該病院が行うものであること。
 - (2) 当該病院と一体的に設置される性格であるため当該病院の区域内に原則として設置されるものであること。ただし、既存の病院が設置しようとする場合等で、その敷地が過小等の理由により同一敷地内に設置することが困難である場合には、当該病院の敷地から敷地間の距離がおおむね500メートル以内の土地に設置されること。なお、この場合にあつての当該敷地の面積規模は必要最小限とする。
 - (3) 看護師寮については共同住宅を原則として戸建は認めないこと。規模については、居室面積1人当たり33平方メートルを限度とする。
- 2 「認可外保育施設」とは、当該看護師等その他の医療業務に従事する者のため必要不可欠であると判断される施設であり、申請内容が次に掲げる全ての事項に該当すること。
 - (1) 当該病院の開設者又は当該施設管理者が自ら設置するものであり、維持管理においても永続的に当該病院が行うものであること。
 - (2) 当該病院と一体的に設置される性格であるため当該病院の区域内に原則として設置されるものであること。ただし、既存の病院が設置しようとする場合等で、その敷地が過小等の理由により同一敷地内に設置することが困難である場合には、当該病院の敷地から敷地間の距離がおおむね100メートル以内の土地に設置されること。なお、この場合にあつての当該敷地の面積規模は必要最小限とする。
 - (3) 当該保育施設の規模、構造、設計等については、「認可外保育施設指導監督基準」（平成13年3月29日付け雇児発第177号厚生労働省雇用均等・児童家庭局長通知「認可外保育施設に対する指導監督の実施について」における「認可外保育施設指導監督基準」）に則って事前に当該保育施設の指導監督に係る所管部署と協議し、当該協議が整ったものであること。

留意事項

- 一 「医療業務」とは、医療法第1条の2に基づく病院の医療業務をいう。
- 二 「過小等」とは、敷地形状及び地形を含むものとする。
- 三 1(2) 及び 2(2) の「おおむね」とは10パーセントを限度とする。
- 四 既存の当該施設の増改築等において、既存の当該施設の敷地内で行う「建築行為」で建替え後の建築物の延べ面積が既存の建築物の延べ面積の1.5倍以下であるものについては、許可を要しない。

(平成19年11月30日・旧15繰上・一部改正)

(平成22年8月6日・一部改正)

(令和2年4月1日・一部改正)

附 則

(施行期日)

- 1 この基準14は、令和2年4月1日から施行する。

15 幹線道路の沿道における大型自動車の修理工場

申請内容が次に掲げる全ての事項に該当すること。

- 1 広域的な主要幹線道路である国道16号線の沿道に立地するものであること。
- 2 周辺市街化区域に工業系の用途地域がないか、あっても適地がない等の理由により、市街化調整区域への立地がやむを得ないと認められるものであること。
- 3 予定建築物は、原則として自動車販売に供するものは含まないものとする。
- 4 周辺住民および隣接土地所有者と十分な協議が行われたものであること。
- 5 申請に係る土地は、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第6条第1項に基づく農業振興地域内の農用地を含む土地でないこと。
- 6 予定建築物の敷地の一部は当該道路の境界より奥行25メートル以内にあること。また、車の出入口は当該道路側に設置しなければならない。このことは、25メートル以上の敷地延長を認めない趣旨であり、やむを得ず敷地延長の形体である場合であっても、周辺の交通に支障のないものでなければならない。
- 7 自己の業務の用に供する目的で行う場合に限る。

留意事項

- 一 「周辺住民」とは、敷地境界から150メートルの範囲内に居住する者をいう。
ただし、当該道路の反対側は対象としない。
- 二 「隣接土地所有者」とは、当該敷地境界に隣接する土地所有者をいう。
- 三 「十分な協議」とは、周辺住民の全世帯及び隣接土地所有者に対して計画内容を十分に説明し、これらの者の相当数の同意が得られていること
- 四 既存の当該施設の増改築等において、既存の当該施設の敷地内で行う「建築行為」で、建替え後の建築物の延べ面積が既存の建築物の延べ面積の1.5倍以下であるものについては、許可を要しない。

(平成19年11月30日・旧16繰上)

(令和2年4月1日・一部改正)

附 則

(施行期日)

- 1 この基準15は、令和2年4月1日から施行する。

16 介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第28項に規定する介護老人保健施設

申請内容が次に掲げる全ての事項に該当すること。

- 1 介護老人保健施設の設置、運営、規模については、船橋市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を定める条例（平成24年船橋市条例第59号）に適合したものであること。
- 2 同条例第34条第1項に規定する協力病院が、近隣に所在すること。
- 3 当該施設が市の介護保険事業計画及び都市計画の観点から、支障がないことを市関係部局（高齢者福祉部・都市計画部）から同意を得られたものであること。
- 4 開発行為の許可の事前審査申請時には、福祉担当部局からの「施設整備事業者公募に係る選定結果通知」の写しを提出すること。
- 5 申請に係る土地は、農地法に基づく農地転用が見込まれない農用地及び農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第6条第1項に基づく農業振興地域内の農用地を含む土地でないこと。

留意事項

一 「協力病院が近隣に所在」

協力病院とは原則として総合病院等、病状急変等の事態に適切に対応できるものであり、提携協力の契約を交わしていること。

近隣に所在とは、その位置が物理的（時間、距離）要件を満足すること。

二 接続道路は、原則として6.5メートル以上の幅員の道路と接すること。

三 ア 介護老人保健施設に併設される介護保険法第8条第1項に規定する「居宅サービス」、同条第24項に規定する「居宅介護支援」及びその他同種の事業を行う事業所（以下「事業所」という。）については当該介護老人保健施設の一部とみなして取扱うものとする。なお、同種の事業については福祉担当部局に確認をすること。

イ 事業所の併設に際しては、以下の事項を遵守すること。

- ① 併設する事業所は当該介護老人保健施設と同一棟とすること。
- ② 事業所の運営は当該介護老人保健施設と同一の事業者の運営とすること。
- ③ 事業所に要する面積は当該介護老人保健施設の規模に対して必要最小限の規模とすること。

ウ この留意事項四の規定は、既に適法に建築された介護老人保健施設に対しても適用するものとする。

四 既存の当該施設の増改築等において、既存の当該施設の敷地内で行う「建築行為」で建替え後の建築物の延べ面積が既存の建築物の延べ面積の1.5倍以下であるものについては、許可を要しない。

（平成19年11月30日・旧17繰上・一部改正）

（平成28年4月1日・一部改正）

（令和2年4月1日・一部改正）

（令和5年4月21日・一部改正）

附 則

(施行期日)

1 この基準16は、令和5年4月21日から施行する。

17 第一種特定工作物の増改築

申請内容が次に掲げる全ての事項に該当すること。

1. 原則として既設工作物の敷地内で行う増改築であり、従前の規模の2倍以下であること。
2. 周辺住民及び隣接土地所有者と十分な協議が行われたものであること。
3. 都市計画及び環境の観点等から支障ないと認められるものであること。
4. 幅員6.5メートル以上の国、県道等の道路に接していること。

留意事項

- 一 「第一種特定工作物」とは、都市計画法第4条第11項及び同法施行令第1条第1項に定める工作物とし、その再生施設も該当するものとして取り扱う。
なお、移動式であっても一定の敷地内に定着するものは、当該施設として取り扱う。
- 二 「原則として」とは、災害防止、環境整備等の観点から合理的な理由がある場合には、必要最小限の範囲で敷地拡大があっても止むを得ないとの主旨である。
- 三 第一種特定工作物の増改築後の規模が従前の規模以下の場合は許可を要しない。
- 四 留意事項 三 の「従前の規模」とは、市街化調整区域に決定された時点で又は昭和49年法律第67号により改正された都市計画法の施行（昭和50年4月1日）時点で既に存在していた施設の規模をいう。ただし、違反物件は除く。
- 五 規模は、施設の処理能力を基に算定することとし、別表による。
- 六 「周辺住民」とは、敷地境界から150メートルの範囲内に居住する者をいう。
- 七 「隣接土地所有者」とは、当該敷地境界に隣接する土地所有者をいう。
- 八 「十分な協議」とは、周辺住民の全世帯及び隣接土地所有者に計画内容を十分に説明することをいう。
- 九 「国、県道等」とは、国、県道と同等以上に整備されている市道を含む。

別表

第一種特定工作物の種類	規模の単位	備 考
コンクリートプラント	混練機の混練容量	騒音規制法施行令（昭和43年政令第324号）別表第1の五のイにいう「混練機の混練容量（立方メートル）」を準用する。
アスファルトプラント	混練機の混練重量	騒音規制法施行令別表第1の五のロにいう「混練機の混練重量（キログラム）」を準用する。

クラッシャープラント	原動機の定格出力	騒音規制法施行令別表第1の三にいう「土石用又は鉱物用の破碎機、摩砕機ふるい及び分級機の定格出力（キロワット）」の合計
危険物の貯蔵又は処理に供する工作物	危険物品の数量	建築基準法施行令第116条第1項の表に掲げる危険物品の種類別の数量で例えば、火薬であればトン数

(平成19年11月30日・旧19繰上)

(平成24年4月1日・旧18繰上)

(令和2年4月1日・一部改正)

附 則

(施行期日)

- 1 この基準17は、令和2年4月1日から施行する。

18 コンクリート廃材リサイクルプラント

申請内容が次に掲げる全ての事項に該当すること。

- 1 コンクリート廃材リサイクルプラントの立地については、市の都市計画を勘案し支障がないものであり、かつ、環境対策等の観点からも支障がないものとして、市長の同意が得られるものであること。
- 2 船橋市廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱に適合しているものであること。
- 3 申請に係る土地は、原則として自己所有地であること。
- 4 立地については、周辺住民及び隣接土地所有者と十分な協議が行われたものであること。
- 5 開発区域は幅員6.5メートル以上の国・県道等に接していること。
- 6 開発区域の規模は、環境対策としての外周部緑化、駐車場、積換保管場所等を考慮し、適正なものであること。

留意事項

(注)「コンクリート廃材リサイクルプラント」とは、都市計画法施行令第一条第1項第2号の規定によるクラッシャープラントのうち、廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令（昭和46年政令第300号）第2条第9号に規定するコンクリートの破片その他これに類する不要物を破碎し、再生処理するクラッシャープラント又はクラッシャープラントを建築物で覆った工場をいう。

- 一 開発同意に際しては、本提案基準に適合することは勿論、市において環境部局と密接な連携をとり、産業廃棄物処理計画並びに地域特性等に十分配慮するなど適正に取扱うこと。
- 二 「都市計画を勘案し支障がないもの」とは、申請に係る土地が将来の計画的な土地利用、公共施設の整備等を進めるうえで支障がないものであること。
- 三 「環境対策等の観点からも支障がないもの」とは、申請に係る事業計画の内容が、十分な環境対策がなされており、かつ、廃棄物の運搬経路を含む周辺の土地利用に支障がないものであること。
- 四 「原則として自己所有地」とした趣旨は、やむを得ない理由による借地方式を考慮したことによるものであること。この場合の契約は、長期的、安定的なものとなっていること。
- 五 「留意事項 四」の「長期的、安定的なもの」とは、おおむね30年以上の事業用定期借地権設定契約等を締結することをいう。
- 六 「周辺住民」とは、敷地境界から300メートルの範囲内に居住する者をいう。
「隣接土地所有者」とは、敷地境界に隣接する土地所有者をいう。
- 七 「十分な協議」とは、周辺住民及び隣接土地所有者に対して計画内容を十分に説明し、全ての同意を得ることをいう。
- 八 地形等によりやむを得ず敷地延長で開発する場合、その延長は25メートルを限度としその幅員は6メートル以上とする。
- 九 開発区域の規模は、おおむね5,000平方メートル以上とする。
ただし建築基準法第51条ただし書の許可を必要とするものについては、おおむね15,000平方メートル以上とする。

十 環境対策としての外周部緑化については、幅員10メートル以上の残置森林又は造成森林が適正に配置されていること。

十一 「国、県道等」とは、国、県道と同等以上に整備されている市道を含む。

十二 その他

ア 既存のコンクリートプラントに併設してクラッシャープラントを建設する場合も本提案基準を準用する。この場合開発区域の全体について環境対策を行うよう指導すること。

イ 付帯施設としての管理事務所の規模は維持管理上から必要とされる最小限度とする。

ウ 開発許可申請書の受理に当たっては船橋市廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱に基づく事前協議終了通知書が添付されていることを確認すること。

エ 「6.5メートル以上の国・県道等に接している」とは、当該建築物及び工作物の敷地が接する道路部分が、所定の幅員を満たすのはもちろんのこと、主要な道路（国、県道等で有効に交通が分散できるもの）に至るまでの区間について所定の幅員を確保されていることをいうものとする。

十三 「留意事項 五」及び「九」の「おおむね」とは10パーセントを限度とする。

（平成19年11月30日・旧20繰上）

（平成24年4月1日・旧19繰上）

（令和2年4月1日・一部改正）

附 則

（施行期日）

1 この基準18は、令和2年4月1日から施行する。

19 土地区画整理事業等の施行による既存用途不適格建築物等の移転

都市計画法第12条第1項各号に該当する船橋市内の土地区画整理事業等の施行により既存用途不適格の工場等が、施行地区から市街化調整区域に移転を余儀なくされる場合における開発行為等で、申請内容が次に掲げる全ての事項に該当すること。

- 1 土地区画整理事業等の施行による既存用途不適格建築物等の移転において、事業に対する効果を十分有しており、かつ市街化調整区域への移転事由が適切である等真にやむを得ないと認められるものであること。
- 2 既存用途不適格建築物等は、小規模な工場等、自己の業務用施設であり、申請地の周辺における市街化を促進する恐れのないものであること。
- 3 建築物等の移転先への立地については、市の都市計画を勘案し支障がないものであり、かつ、環境対策等の観点からも支障がないものとして、市長の同意が得られるものであること。
- 4 立地については、周辺住民及び隣接土地所有者と十分な協議が行われたものであること。
- 5 予定建築物の敷地の規模は、原則として従前のものとほぼ同一規模であること。
- 6 予定建築物等の敷地は、原則として6.5メートル以上の国、県道等に接していること。
- 7 予定建築物等の用途は、従前のものと同一であること。
- 8 予定建築物等の規模は、原則として従前のものとほぼ同一規模であること。

留意事項

- 一 「既存用途不適格建築物等」とは、建築基準法第3条第2項の規定による既存の用途地域に適合しない、主として工場等の建築物及び都市計画法第4条第11項の規定によるコンクリートプラント等の第一種特定工作物をいう。
- 二 「移転事由が適切」との判断は、提案基準2「収用対象事業の施行による建築物の移転 留意事項」の「合理的理由」に準じて運用するものであること。
- 三 「小規模」とは、原則として予定建築物等の敷地規模が、1,000平方メートル以下であること。
- 四 「都市計画を勘案し支障がないもの」とは、申請地が将来の計画的な土地利用、公共施設の整備等を進める上で支障がないものであること。
- 五 「環境対策等の観点からも支障がないもの」とは、申請に係る事業計画の内容が十分な環境対策がなされており、かつ、周辺の土地利用に支障がないものであること。
- 六 「周辺住民」とは、敷地境界から150メートルの範囲内に居住する者をいう。ただし、第一種特定工作物にかかるものは、敷地境界から300メートルの範囲内に居住する者をいう。
- 七 「隣接土地所有者」とは、敷地境界に隣接する土地所有者をいう。
- 八 「十分な協議」とは、周辺住民及び隣接土地所有者に対して計画内容を十分に説明し、これらの者の相当数の同意が得られていること。ただし、第一種特定工作物の移転に係るものにあつては、原則として敷地境界から300メートルの範囲内に居住する全世帯及び隣接土地所有者への計画内容の十分な説明と全ての同意が得られていること。
- 九 「6.5メートル以上の国・県道等に接している」とは、当該建築物及び工作物の敷地が接する道路部分が、所定の幅員を満たすのはもちろんのこと、主要な道路（国、県道等で有効に交通が分

散できるもの) に至るまでの区間について所定の幅員を確保されていることをいうものとする。
(平成19年11月30日・旧21線)
(平成24年4月1日・旧20線)
(令和2年4月1日・一部改正)

附 則

(施行期日)

1 この基準19は、令和2年4月1日から施行する。

20 病院又は診療所に通院する患者の利便性を目的とした薬局

病院又は診療所に通院する患者の利便性を目的とした市街化調整区域内に立地する薬局のうち、申請内容が次に掲げる全ての事項に該当すること。

- 1 市街化調整区域内に立地する薬局とは、医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律（昭和35年法律第145号）第2条第12項に該当する薬局であり、かつ、健康保険法（大正11年法律第70号）第63条第3項第1号に該当する保険薬局で、主たる業務が調剤を目的とする薬局であり、設置する合理的理由があること。
- 2 申請地は、病院又は診療所の敷地から50メートルの範囲に含まれる土地であること。
- 3 建築物の敷地面積は500平方メートル以下であり、敷地周長の7分の1以上が建築基準法第42条第1項に掲げる道路に現に接していること。ただし、袋路状の道路は除く。
- 4 建築物は、必要最小限の規模とし、延べ面積は150平方メートル以下とする。また、建築物は原則として平屋建てとする。
- 5 申請に係る土地は、農地法に基づく農地転用が見込まれない農用地及び農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第6条第1項に基づく農業振興地域内の農用地を含む土地でないこと。

留意事項

- 一 1の「合理的理由」とは、当該地に立地する必要性及び事業の実現性等をいう。
- 二 2の「50メートル」とは、敷地間の距離をいう。
- 三 本薬局は、都市計画法第34条第1号に該当する医薬品小売業の同業種としては取扱わない。
- 四 既存の当該施設の増改築等において、既存の当該施設の敷地内で行う「建築行為」で建替え後の建築物の延べ面積が既存の建築物の延べ面積の1.5倍以下であるものについては、許可を要しない。

（平成19年11月30日・旧22繰上・一部改正）

（平成24年4月1日・旧21繰上）

（平成27年4月1日・一部改正）

（令和2年4月1日・一部改正）

附 則

（施行期日）

- 1 この基準20は、令和2年4月1日から施行する。

21 使用済自動車の再資源化等に関する法律（平成14年法律第87号）第2条第13項の「解体業」に係る既存の解体作業場等の施設整備を目的とした開発行為等

申請内容が次に掲げる全ての事項に該当すること。

- 1 この基準の対象となる開発行為等は、市街化調整区域内の自然環境及び住環境との調和が図られ、これらの環境を損なうことがないように計画されていること。
- 2 この基準の対象となる既存の施設とは、使用済自動車の再資源化等に関する法律（以下「自動車リサイクル法」という。）の許可制度の施行日（平成16年7月1日）前から市街化調整区域内において自動車解体業等に供されていた施設であり、自動車リサイクル法に基づく施設改善が可能な施設をいう。
- 3 自動車リサイクル法に基づく施設改善を目的とする開発行為等とは、次の各号に該当するものをいう。
 - (1) 申請地は、自動車リサイクル法の許可制度の施行日（平成16年7月1日）前から、
 - ① 解体作業場等に供されていた土地であること。
 - ② 原則として申請者が所有していること。
 - (2) 申請地は、原則として有効幅員4メートル以上の道路に接していること。
 - (3) 予定建築物は、自動車リサイクル法に基づいた施設基準に適合していること。
 - (4) 予定建築物は、自動車リサイクル法が必要と認める最小限の面積規模で、その用途が解体作業場等及び管理事務所であること。
 - (5) 予定建築物の敷地は、原則として屋外の保管施設の用地と明確に区分され、かつ、必要最小限の面積規模であること。
 - (6) 施設の整備、改善について、申請地を含めた当該事業用地の境界から150メートルの範囲内に居住する者及び隣接土地所有者と十分な調整が図られていること。
 - (7) 申請に係る土地は、農地法に基づく農地転用が見込まれない農用地及び農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第6条第1項に基づく農業振興地域内の農用地を含む土地でないこと。

留意事項

- 一 (1)①の「解体作業場等」とは、解体作業場・燃料抜取場所・取り外した部品の保管場所・車両保管場所をいう。
- 二 (1)②の「原則として」とは、やむを得ない理由により借地方式を考慮したものであり、例外的に取り扱う場合の契約期間は継続的で安定的なものであること。
- 三 「留意事項 二」の「継続的で安定的なもの」とは、おおむね30年以上の事業用定期借地権設定契約等を締結することをいう。
- 四 (2)の「原則として有効幅員4メートル以上の道路」とは、車両の通行に支障のない道路幅員をいい、その範囲は交通の分岐する交差点までとすること。
- 五 (3)の「自動車リサイクル法に基づいた施設基準」とは、自動車リサイクル法の所管課である廃棄

物指導課の「使用済自動車の再資源化等に関する法律」に関する許可方針をいう。

六 (4)の「必要と認める最小限の面積規模」とは、自動車解体事業計画に基づく1日の処理台数に必要な面積規模をいう。

七 (4)の「解体作業場等」とは、解体作業場・燃料抜取場所・取り外した部品の保管場所をいい、必要最小限の面積規模で取り扱うこと。

なお、燃料抜取場所内において、廃油・廃液等の危険物の貯蔵・保管をする施設を設置する場合は、次のとおり分類し取り扱うこと。

ア 危険物の規制に関する政令（昭和34年政令第306号）で定める指定数量（以下「指定数量」という。）以上の数量を貯蔵・保管する施設は取り扱わないこととし、船橋市火災予防条例（昭和48年船橋市条例第23号）に定める指定数量の5分の1以上指定数量未満の数量（以下「条例で定める数量」という。）を貯蔵・保管する施設については当該条例に適合する施設を取り扱うこと。

イ 上記条例で定める数量未満の数量を貯蔵・保管する場合であっても、船橋市火災予防条例に準じた安全対策について消防局の指導を受けている施設を取り扱うこと。

八 (4)の「管理事務所」とは、おおむね100平方メートル以下の面積規模の平家建て事務所をいう。

九 (5)の「明確に区分され」とは、敷地境界上に塀、垣根これらに類するものを設置し区分されていることをいう。

十 「留意事項 三」及び「八」の「おおむね」とは10パーセントを限度とする。

十一 既存の当該施設の増改築等において、既存の当該施設の敷地内で行う「建築行為」で建替え後の建築物の延べ面積が既存の建築物の延べ面積の1.5倍以下であるものについては、許可を要しない。ただし、留意事項に定める規模以下とする。

（平成16年9月29日・追加）

（平成19年11月30日・旧23繰上）

（平成24年4月1日・旧22繰上・一部改正）

（令和2年4月1日・一部改正）

附 則

（施行期日）

1 この基準21は、令和2年4月1日から施行する。

22. 社会福祉施設の用に供する建築物の建築

申請内容が次に掲げる全ての事項に該当すること。

- 1 この基準の対象となる開発行為は、本市の基本計画、都市計画マスタープラン、又はその他の施策上支障がないと認められる公共公益施設整備計画に基づく建築物の建築が目的であること。
- 2 この基準の対象となる社会福祉施設（以下「当該施設」という。）の用に供する建築物とは、次に掲げるもののうち都市計画法第34条第1号に該当しないものをいう。
社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する建築物
- 3 申請者は、当該施設の根拠法に規定されている者であること。
- 4 申請地は、次のいずれかに該当すること。
 - (1) 当該施設の新築及び敷地拡大を伴う既存の当該施設の増改築等を行う場合
 - ① 当該施設の敷地の周長の7分の1以上が有効幅員6.5メートル以上の国道、県道、市道に接していること。ただし、平成19年11月30日法施行前の都市計画法第29条第1項第3号により、適用除外として建築された既存の当該施設（以下「既存の当該施設」という。）の敷地拡大を伴う増改築等にあつて、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の形態等に照らして、これによることが困難と認められる場合であつて、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められるときは、この限りではない。
 - ② 申請地内外において、地盤の沈下、がけ崩れ、出水その他災害の発生のおそれがないこと。
 - ③ 農地法に基づく農地転用が見込まれない農用地及び農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に基づく農業振興地域内の農用地が含まれていないこと。
 - ④ 自己所有地であること。ただし、当該施設に関する事業がおおむね30年以上長期的に行われると認められる場合はこの限りではない。
 - (2) 当該施設の敷地内で既存の当該施設の増改築等を行う場合申請地内外において、地盤の沈下、がけ崩れ、出水その他災害の発生のおそれがないこと。
- 5 予定建築物は、次に掲げる事項すべてに該当すること。
 - ① 周辺環境及び景観に配慮した意匠であること。
 - ② 建築物の高さは原則として各提案基準に共通する事項に定める高さとするが、当該施設におけるサービス提供上必要と認められる等の合理的な理由がある場合は、最高12メートルまでの高さを認めるものとする。なお、既存の当該施設の改築・建替えにおいては、既存の当該施設の建築面積の範囲内に限り既存の高さまで認めるものとする。
 - ③ 壁面は、隣地及び道路等の境界から1メートル以上後退した位置であること。ただし、既存の当該施設の建築物部分においては、この限りでない。
 - ④ 第一種低層住居専用地域内における日影規制に適合していること。
 - ⑤ その他、規模及び設備等が関係法令の施設整備基準に適合していること。
- 6 給水施設は、水道水を使用すること。ただし、やむを得ない理由があるときは、この限りでない

い。

留意事項

- 一 既存の当該施設の増改築等において、既存の当該施設の敷地内で行う「建築行為」で建替え後の建築物の延べ面積が既存の建築物の延べ面積の1.1倍以下であるものについては、許可を要しない。
- 二 1の「本市の基本計画、都市計画マスタープラン、又はその他の施策上支障がないと認められる公共公益施設整備計画」とは、当該施設所管課及び都市計画課、政策企画課からの「意見書」において「支障なし」との回答が得られたものをいう。
- 三 1. 2に規定する建築物のうち、特別養護老人ホームを経営する事業及び認知症対応型共同生活介護事業（グループホーム）の用に供する建築物（以下「社会福祉施設」という。）に併設される、介護保険法第8条第2項に規定される「訪問介護」を行う事業、同条第4項に規定される「訪問看護」を行う事業、同条第24項に規定される「居宅介護支援」を行う事業及びその他同種の事業を行う事業所（以下「事業所」という。）については社会福祉施設の一部とみなして取り扱うものとする。なお、同種の事業については福祉部局に確認をすること。
 2. 事業所の併設に際しては、以下の事項を遵守すること。
 - ① 併設する事業所は社会福祉施設と同一棟とすること。
 - ② 事業所の運営は社会福祉施設と同一の事業者の運営とすること。
 - ③ 事業所に要する面積は社会福祉施設の規模に対して必要最小限の規模とすること。
 3. この留意事項三の規定は、既に適法に建築された社会福祉施設に対しても適用するものとする。
- 四 3の「根拠法」とは、2に掲げる法律をいい、「根拠法に規定されている者」とは、当該施設を建築して当該施設に係る事業を行おうとする者で、根拠法に定める者をいう。
- 五 4の(1)の②の「申請地内外」とは、申請地及び申請地に影響を及ぼすおそれのある土地をいい、「地盤の沈下、がけ崩れ、出水その他災害の発生のおそれがないこと」とは、都市計画法第33条第1項第7号に適合する設計がされていることをいう。
- 六 4の(1)の④の「おおむね30年以上長期的に行われる」とは、借地方式を考慮したものであり、おおむね30年以上の事業用定期借地権設定契約等を締結することをいう。
- 七 5の①の「周辺環境及び景観に配慮した意匠」とは、自然豊かな集団の緑又は優良な農地における農作物等の育成等に支障を与えない日照の確保がされている建築物の形態とこれらの自然景観を阻害しない外壁色等の採用をいう。
- 八 5の③の「壁面」とは壁と柱、又はベランダ、出窓等によって一体的に壁を構成している部分をいう。
- 九 5の③の「境界から1メートル以上後退した位置」とは、有効で1メートル以上後退した位置をいう。
- 十 5の④の「第一種低層住居専用地域内における日影規制に適合している」とは、高さ10メートルを超える建築物について周辺居住環境に配慮を求めるものであり、日影の測定は、平均地盤面から1.5メートルの高さの水平面において測定し、日影時間は、境界線から5メートルを超え10

メートル以内の部分においては4時間（風致地区は3時間）、10メートルを超える部分は2.5時間（風致地区は2時間）を超えていないことをいう。

十一 5の⑤の「関係法令の施設整備基準に適合している」とは、関係部署からの「意見書」において「支障なし」が得られた建築物をいう。

十二 6の「やむを得ない理由があるときは、この限りでない」とは、水道水を使用することができない社会通念上妥当な理由がある場合に例外的に井戸水使用を容認するものであって、この場合、滅菌装置の設置等によって水道水と同等の安全性が確保された場合に限られることをいう。

十三 4(1)④ 及び 留意事項六 の「おおむね」とは10パーセントを限度とする。

（平成20年4月1日・追加）

（平成23年3月11日・一部改正）

（平成24年4月1日・旧23繰上・一部改正）

（平成28年4月1日・一部改正）

（令和2年4月1日・一部改正）

（令和4年6月1日・一部改正）

附 則

（施行期日）

1 この基準23は、平成23年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この基準23の施行前に当該基準に係る許可の申請がなされた場合に限り、新基準の規定を適用せず、旧基準の規定は、なおその効力を有する。

（平成24年4月1日・旧23繰上・一部改正）

附 則

（施行期日）

1 この基準22は、令和4年6月1日から施行する

23. 医療施設の用に供する建築物の建築

申請内容が次に掲げる全ての事項に該当すること。

- 1 この基準の対象となる開発行為は、本市の基本計画、都市計画マスタープラン、又はその他の施策上支障がないと認められる公共公益施設整備計画に基づく建築物の建築が目的であること。
- 2 この基準の対象となる医療施設（以下「当該施設」という。）の用に供する建築物とは、次に掲げるもののうち都市計画法第34条第1号に該当しないものをいう。

医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する建築物
- 3 申請者は、当該施設の根拠法に規定されている者であること。
- 4 申請地は、次のいずれかに該当すること。
 - (1) 当該施設の新築及び敷地拡大を伴う既存の当該施設の増改築等を行う場合
 - ① 当該施設の敷地の周長の7分の1以上が有効幅員6.5メートル以上の国道、県道、市道に接していること。ただし、平成19年11月30日法施行前の都市計画法第29条第1項第3号により、適用除外として建築された既存の当該施設（以下「既存の当該施設」という。）の敷地拡大を伴う増改築等にあつて、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の形態等に照らして、これによることが困難と認められる場合であつて、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められるときは、この限りではない。
 - ② 申請地内外において、地盤の沈下、がけ崩れ、出水その他災害の発生のおそれがないこと。
 - ③ 農地法に基づく農地転用が見込まれない農用地及び農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に基づく農業振興地域内の農用地が含まれていないこと。
 - ④ 自己所有地であること。ただし、当該施設に関する事業がおおむね30年以上長期的に行われると認められる場合はこの限りではない。
 - (2) 当該施設の敷地内で既存の当該施設の増改築等を行う場合申請地内外において、地盤の沈下、がけ崩れ、出水その他災害の発生のおそれがないこと。
- 5 予定建築物は、次に掲げる事項すべてに該当すること。
 - ① 周辺環境及び景観に配慮した意匠であること。
 - ② 建築物の高さは原則として各提案基準に共通する事項に定める高さとするが、当該施設におけるサービス提供上必要と認められる等の合理的な理由がある場合は、最高12メートルまでの高さを認めるものとする。なお、既存の当該施設の改築・建替えにおいては、既存の当該施設の建築面積の範囲内に限り既存の高さまでを認めるものとする。
 - ③ 壁面は、隣地及び道路等の境界から1メートル以上後退した位置であること。ただし、既存の当該施設の建築物部分においては、この限りでない。
 - ④ 第一種低層住居専用地域内における日影規制に適合していること。
 - ⑤ その他、規模及び設備等が関係法令の施設整備基準に適合していること。
- 6 給水施設は水道水を使用すること。ただし、やむを得ない理由があるときはこの限りではない。

留意事項

- 一 既存の当該施設の増改築等において、既存の当該施設の敷地内で行う「建築行為」で建替え後の建築物の延べ面積が既存の建築物の延べ面積の1.1倍以下であるものについては、許可を要しない。
- 二 1の「本市の基本計画、都市計画マスタープラン、又はその他の施策上支障がないと認められる公共公益施設整備計画」とは、当該施設所管課及び都市計画課、政策企画課からの「意見書」において「支障なし」との回答が得られたものをいう。
- 三 3の「根拠法」とは、2に掲げる法律をいい、「根拠法に規定されている者」とは、当該施設を建築して当該施設に係る事業を行おうとする者で、根拠法に定める者をいう。
- 四 4の(1)の②の「申請地内外」とは、申請地及び申請地に影響を及ぼすおそれのある土地をいい、「地盤の沈下、がけ崩れ、出水その他災害の発生のおそれがないこと」とは、都市計画法第33条第1項第7号に適合する設計がされていることをいう。
- 五 4の(1)の④の「おおむね30年以上長期的に行われる」とは、借地方式を考慮したものであり、おおむね30年以上の事業用定期借地権設定契約等を締結することをいう。
- 六 5の①の「周辺環境及び景観に配慮した意匠」とは、自然豊かな集団の緑又は優良な農地における農作物等の育成等に支障を与えない日照の確保がされている建築物の形態とこれらの自然景観を阻害しない外壁色等の採用をいう。
- 七 5の③の「壁面」とは壁と柱、又はベランダ、出窓等によって一体的に壁を構成している部分をいう。
- 八 5の③の「境界から1メートル以上後退した位置」とは、有効で1メートル以上後退した位置をいう。
- 九 5の④の「第一種低層住居専用地域内における日影規制に適合している」とは、高さ10メートルを超える建築物について周辺居住環境に配慮を求めるものであり、日影の測定は、平均地盤面から1.5メートルの高さの水平面において測定し、日影時間は、境界線から5メートルを超え10メートル以内の部分においては4時間（風致地区は3時間）、10メートルを超える部分は2.5時間（風致地区は2時間）を超えていないことをいう。
- 十 5の⑤の「関係法令の施設整備基準に適合している」とは、関係部署からの「意見書」において「支障なし」が得られた建築物をいう。
- 十一 6の「やむを得ない理由があるときは、この限りでない」とは、水道水を使用することができない社会通念上妥当な理由がある場合に例外的に井戸水使用を容認するものであって、この場合、滅菌装置の設置等によって水道水と同等の安全性が確保された場合に限られることをいう。
- 十二 4(1)④ 及び 留意事項 五 の「おおむね」とは10パーセントを限度とする。

(令和4年6月1日・追加)

附 則

(施行期日)

- 1 この基準23は、令和4年6月1日から施行

24. 学校の用に供する建築物の建築

申請内容が次に掲げる全ての事項に該当すること。

- 1 この基準の対象となる開発行為は、本市の基本計画、都市計画マスタープラン、又はその他の施策上支障がないと認められる公共公益施設整備計画に基づく建築物の建築が目的であること。
- 2 この基準の対象となる学校（以下「当該施設」という。）の用に供する建築物とは、次に掲げるもののうち都市計画法第34条第1号に該当しないものをいう。

学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校の用に供する建築物
- 3 申請者は、当該施設の根拠法に規定されている者であること。
- 4 申請地は、次のいずれかに該当すること。
 - (1) 当該施設の新築及び敷地拡大を伴う既存の当該施設の増改築等を行う場合
 - ① 当該施設の敷地の周長の7分の1以上が有効幅員6.5メートル以上の国道、県道、市道に接していること。ただし、平成19年11月30日法施行前の都市計画法第29条第1項第3号により、適用除外として建築された既存の当該施設（以下「既存の当該施設」という。）の敷地拡大を伴う増改築等にあつて、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の形態等に照らして、これによることが困難と認められる場合であつて、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められるときは、この限りではない。
 - ② 申請地内外において、地盤の沈下、がけ崩れ、出水その他災害の発生のおそれがないこと。
 - ③ 農地法に基づく農地転用が見込まれない農用地及び農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に基づく農業振興地域内の農用地が含まれていないこと。
 - ④ 自己所有地であること。ただし、当該施設に関する事業がおおむね30年以上長期的に行われると認められる場合はこの限りではない。
 - (2) 当該施設の敷地内で既存の当該施設の増改築等を行う場合申請地内外において、地盤の沈下、がけ崩れ、出水その他災害の発生のおそれがないこと。
- 5 予定建築物は、次に掲げる事項すべてに該当すること。
 - ① 周辺環境及び景観に配慮した意匠であること。
 - ② 建築物の高さは原則として各提案基準に共通する事項に定める高さとするが、当該施設におけるサービス提供上必要と認められる等の合理的な理由がある場合は、最高12メートルまでの高さを認めるものとする。なお、既存の当該施設の改築・建替えにおいては、既存の当該施設の建築面積の範囲内に限り既存の高さまでを認めるものとする。
 - ③ 壁面は、隣地及び道路等の境界から1メートル以上後退した位置であること。ただし、既存の当該施設の建築物部分においては、この限りでない。なお、既存の当該施設の改築・建替えにおいては、既存の当該施設の建築面積の範囲内に限り既存の高さまで認めるものとする。
 - ④ 第一種低層住居専用地域内における日影規制に適合していること。
 - ⑤ その他、規模及び設備等が関係法令の施設整備基準に適合していること。
- 6 給水施設は水道水を使用すること。ただし、やむを得ない理由があるときは、この限りでない。

留意事項

- 一 既存の当該施設の増改築等において、既存の当該施設の敷地内で行う「建築行為」で建替え後の建築物の延べ面積が既存の建築物の延べ面積の1.1倍以下であるものについては、許可を要しない。
- 二 1の「本市の基本計画、都市計画マスタープラン、又はその他の施策上支障がないと認められる公共公益施設整備計画」とは、当該施設所管課及び都市計画課、政策企画課からの「意見書」において「支障なし」との回答が得られたものをいう。
- 三 3の「根拠法」とは、2に掲げる法律をいい、「根拠法に規定されている者」とは、当該施設を建築して当該施設に係る事業を行おうとする者で、根拠法に定める者をいう。
- 四 4の(1)の②の「申請地内外」とは、申請地及び申請地に影響を及ぼすおそれのある土地をいい、「地盤の沈下、がけ崩れ、出水その他災害の発生のおそれがないこと」とは、都市計画法第33条第1項第7号に適合する設計がされていることをいう。
- 五 4の(1)の④の「おおむね30年以上長期的に行われる」とは、借地方式を考慮したものであり、おおむね30年以上の事業用定期借地権設定契約等を締結することをいう。
- 六 5の①の「周辺環境及び景観に配慮した意匠」とは、自然豊かな集団の緑又は優良な農地における農作物等の育成等に支障を与えない日照の確保がされている建築物の形態とこれらの自然景観を阻害しない外壁色等の採用をいう。
- 七 5の③の「壁面」とは壁と柱、又はベランダ、出窓等によって一体的に壁を構成している部分をいう。
- 八 5の③の「境界から1メートル以上後退した位置」とは、有効で1メートル以上後退した位置をいう。
- 九 5の④の「第一種低層住居専用地域内における日影規制に適合している」とは、高さ10メートルを超える建築物について周辺居住環境に配慮を求めるものであり、日影の測定は、平均地盤面から1.5メートルの高さの水平面において測定し、日影時間は、境界線から5メートルを超え10メートル以内の部分においては4時間（風致地区は3時間）、10メートルを超える部分は2.5時間（風致地区は2時間）を超えていないことをいう。
- 十 5の⑤の「関係法令の施設整備基準に適合している」とは、関係部署からの「意見書」において「支障なし」が得られた建築物をいう。
- 十一 6の「やむを得ない理由があるときは、この限りでない」とは、水道水を使用することができない社会通念上妥当な理由がある場合に例外的に井戸水使用を容認するものであって、この場合、滅菌装置の設置等によって水道水と同等の安全性が確保された場合に限られることをいう。
- 十二 4(1)④ 及び 留意事項五 の「おおむね」とは10パーセントを限度とする。

(令和4年6月1日・追加)

附 則

(施行期日)

- 1 この基準24は、令和4年6月1日から施行する