

申請に基づく処分に係る審査基準及び標準処理期間

番号	法令名及び条項	処分の概要	担当課名
5	都市計画法（昭和43年法律第100号）第42条第1項	開発許可を受けた土地における予定建築物以外の建築等の許可	都市計画課

1 審査基準は、次のとおりとする。

開発許可を受けた区域においては、開発行為に関する完了公告があった後は、用途地域が定められていない区域において次のいずれかに該当するもので、市長が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したものに限り、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物の新築等を行い、また、建築物を改築し又はその用途を変更して予定建築物以外の建築物とすることができる。

- (1) 許可申請に係る建築物が都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物又は同法第34条の2第1項の規定により建築される建築物である場合
- (2) 当該申請が同法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合
- (3) 許可申請に係る建築物が別紙－5「市街化調整区域における建築許可審査基準（令第36条）」に規定する建築物でその用途と別紙－3「技術基準」とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に同法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法（昭和25年法律第201号）第48条（用途地域）の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合
- (4) 市民農園整備促進法（平成2年法律第44号）第12条の規定によるもの
- (5) 幹線道路の沿道整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第10条の7第1項に基づき沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従って行われるもの
- (6) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第28条に基づき認定歴史的風致維持向上計画の内容に即して行われるもの
- (7) 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律（平成22年法律第67号）に基づき認定された総合化事業計画に従って行われるもの
- (8) 農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律（平成19年法律第48号）に基づき活性化計画に従って行われるもの
- (9) 相当期間適正に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更又は用

途変更を伴う増改築で次の要件を具備するもの

ア 自己の居住又は事業の用に供するものであること。ただし、オに該当する場合を除く。

イ 従前の建築物の敷地の範囲内で行われるものであること。

ウ 新たな建築物の用途が、変更前の建築物の用途等を勘案して、新たな市街化を促進するおそれがなく、かつ、周辺的环境への影響が少ないものであること。ただし、オに該当する場合を除く。

エ 従前の建築物についておおむね10年以上（破産、競売及び生計維持者等の死亡等に伴う譲渡等の真にやむを得ない事情を有すると認められる場合を除く。）適正に利用されたものであって、次のいずれかに該当するものであること。ただし、適法に許可を受けた自己用住宅から賃貸住宅への用途変更を除く。

(ア) 用途変更を行おうとする建築物が住宅の場合にあっては、住宅の建築後に新たに発生した負債（当該住宅を維持することが困難と認められる程度のものに限る。）の返済に係る譲渡、通勤不可能な遠隔地への転出を伴う転職等

(イ) 用途変更を行おうとする建築物が住宅以外の場合にあっては、社会経済情勢の変動に伴う転廃業等

オ 賃貸住宅への用途変更の場合は次の要件を具備するものであること。

(ア) 新たな建築物の用途が一戸建の賃貸住宅であること。

(イ) 従前の建築物が、適法に許可等を得て建築された自己の居住の用に供するための一户建住宅（併用住宅を含む。）であること。

(ウ) 盛岡市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例（平成17年条例第26号）第2条に基づき市長が定める区域に含まれないこと。

(エ) 当該許可申請地が、市街化区域からおおむね1キロメートル以内に存するものであること。

(オ) 当該許可申請地を含む半径150メートル以内又は当該地を含む5ヘクタール以下の区域（この場合、隣棟間隔100メートル未満であり、かつ、道路及び建築物の敷地をすべて含んで30メートル以上の幅の区域で連続することを要する。）内に50棟以上の建築物が存すること。ただし、物置、車庫等の附属建築物、農作業小屋、倉庫その他これらに類する用途に供する建築物は棟数に含めないものとするが、市街化区域の建築物は日常生活圏を一体にする場合は、戸数に含めて差し支えないものとする。

また、集合住宅等にあっては、戸数にかかわらず1棟と見なすものとする。

(カ) 盛岡広域都市計画区域マスタープラン及び盛岡市都市計画マスタープラン

ン並び に地域振興等に関する盛岡市の方針・計画等と整合していること。
カ 原則として、申請者及び居住予定者が建物を有しておらず、かつ市街化区域
に土地を有していないこと。

2 標準処理期間は、30日とする。

国、都道府県等については、市長との協議が成立することをもって、本条第1項の許可があったものとみなされる。

備考 法令に規定されている条文やその解釈に関する文書を閲覧したい方は、申し出てください。