

盛岡市開発審査会審査基準 改正対照表

改正箇所	改正後	改正前
表題	<p>都市計画法（昭和43年法律第 100号。以下「法」という。）第34条第14号又は都市計画法施行令（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開発審査会が行う審査の基準は、第 1 章の共通審査基準の全部を満たし、かつ、第 2 章の個別審査基準の第 1 から第25までのいずれかの基準又は第 3 章の包括承認基準のいずれかの基準を満たすものとする。</p> <p>包括承認基準を満たす場合、市長はあらかじめ開発審査会の議を経たものとして許可することができる。</p>	<p>都市計画法（昭和43年法律第 100号。以下「法」という。）第34条第14号又は都市計画法施行令（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開発審査会が行う審査の基準は、第 1 章の共通審査基準の全部及び第 2 章の個別審査基準の第 1 から第27までのいずれかの基準をいずれも満たすものとする。</p>
第 2 章 個別審査基準	<p>削除（包括承認基準に移行） ※以下、番号繰り上げ</p> <p>（敷地拡大又は用途変更を伴う既存建築物の建替等） 第 8 市街化調整区域に関する都市計画の決定、変更前から市街化調整区域に存する建築物又は市街化調整区域に編入後に適法に許可等を得て建築された建築物の敷地拡大を伴う建替又は用途変更を伴う建替及び既存建築物の建替に係る開発行為又は建築行為並びに既存建築物の建替に係る開発行為で、次に該当するもの</p> <p>（略）</p> <p>(7) 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 従前の建築物の敷地内で行われるものであること。 イ 新たな建築物の用途が一戸建の賃貸住宅であること。 ウ 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戸建住宅（併用住宅を含む。）であって、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ること。 エ 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。 オ 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。 エ 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、集合住宅等にあつては、戸数にかかわらず1棟と見なすものとする。 オ 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。</p> <p>（やむを得ない事情による用途変更） 第15 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であつて、申請に係る建築物が次の要件を具備するものであること。 (4) 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、(4)に該当する場合を除く。 (1) （略） (2) （略） (3) 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 従前の建築物の敷地内で行われるものであること。 イ 新たな建築物の用途が一戸建の賃貸住宅であること。 ウ 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戸建住宅（併用住宅を含む。）であつて、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ること。 エ 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。 オ 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。 エ 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、集合住宅等にあつては、戸数にかかわらず1棟と見なすものとする。 オ 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。</p>	<p>（5年経過後の既造成土地） 第7 第6に規定する既造成土地（知事に申告し、既造成土地として取り扱う旨の通知を受けた土地を含む。）であつて、次の要件を具備する土地において、市街化調整区域となった日から5年を経過した日以後に行う自らの生活の本拠として使用する自己の居住用又は小規模な自己の業務用に供する建築物の建築行為</p> <p>（略）</p> <p>（敷地拡大又は用途変更を伴う既存建築物の建替等） 第9 市街化調整区域に関する都市計画の決定、変更前から市街化調整区域に存する建築物又は市街化調整区域に編入後に適法に許可等を得て建築された建築物の敷地拡大を伴う建替又は用途変更を伴う建替及び既存建築物の建替に係る開発行為又は建築行為並びに既存建築物の建替に係る開発行為で、次に該当するもの</p> <p>（略）</p> <p>(7) 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 従前の建築物の敷地内で行われるものであること。 イ 新たな建築物の用途が一戸建の賃貸住宅であること。 ウ 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戸建住宅（併用住宅を含む。）であること。 エ 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。 オ 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。 カ 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、集合住宅等にあつては、戸数にかかわらず1棟と見なすものとする。 キ 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。</p> <p>（やむを得ない事情による用途変更） 第16 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であつて、申請に係る建築物が次の要件を具備するものであること。 (1) 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、(4)に該当する場合を除く。 (2) （略） (3) （略） (4) 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 従前の建築物の敷地内で行われるものであること。 イ 新たな建築物の用途が一戸建の賃貸住宅であること。 ウ 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戸建住宅（併用住宅を含む。）であること。 エ 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。 オ 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。 カ 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、集合住宅等にあつては、戸数にかかわらず1棟と見なすものとする。 キ 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。</p>
	<p>削除（包括承認基準に移行）</p> <p>（申請なき既存宅地に係る開発行為） 第16 第三章第4に掲げる要件を具備する土地における自己の居住の用に供する住宅又は小規模な自己の業務の用に供する建築物に係る建築に際し、一つの建築物の敷地としては過大であり、いわゆる旗竿開発等の不整形な土地利用を防止するため、数個の宅地に区分する必要がある場合における区画の変更及び公共施設の整備であること。この場合、新たな切盛土等を伴わないものであること。</p>	<p>（申請なき既存宅地） 第17 市街化区域に隣接又は近接する区域であつて、次の要件を具備するものに係る建築行為</p> <p>（略）</p> <p>（申請なき既存宅地に係る開発行為） 第18 第17に掲げる要件を具備する土地における自己の居住の用に供する住宅又は小規模な自己の業務の用に供する建築物に係る建築に際し、一つの建築物の敷地としては過大であり、いわゆる旗竿開発等の不整形な土地利用を防止するため、数個の宅地に区分する必要がある場合における区画の変更及び公共施設の整備であること。この場合、新たな切盛土等を伴わないものであること。</p>
第 3 章 包括承認基準	<p>（5年経過後の既造成土地） 第 1 第 2 章第 6 に規定する既造成土地（知事に申告し、既造成土地として取り扱う旨の通知を受けた土地を含む。）であつて、次の要件を具備する土地において、市街化調整区域となった日から5年を経過した日以後に行う自らの生活の本拠として使用する自己の居住用又は小規模な自己の業務用に供する建築物の建築行為で、次に該当するもの</p> <p>(1) 市街化区域からおおむね4キロメートル以内の地域に存する土地であること。 (2) 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 条第 4 号アからエに掲げる区域に含まれないこと。</p> <p>（敷地拡大又は用途変更を伴う既存建築物の建替等） 第 2 第 2 章第 8 に掲げる要件を具備するものうち、新たな建築物の用途が自己の居住用に供するものであつて、用途変更を伴う場合にあつては、用途変更を行う事情が、当該建築物所有者の死亡、破産、遠方への転居、介護施設への入所等に該当するものであること、又は従前の建築物が農家住宅の場合であつて、当該住宅に居住していた元農業者が行う建築行為であること</p> <p>（やむを得ない事情による用途変更） 第 3 第 2 章第 15 に掲げる要件を具備するものうち、新たな建築物の用途が自己の居住用に供するものであつて、用途変更を行う事情が、当該建築物所有者の死亡、破産、遠方への転居、介護施設への入所等に該当するものであること</p> <p>（申請なき既存宅地） 第 4 市街化区域に隣接又は近接する区域であつて、次の要件を具備するものに係る建築行為</p> <p>(1) 当該許可申請地が、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ていること。 (2) 予定建築物が自己の居住の用に供する建築物又は小規模な自己の業務の用に供する建築物であること。 (3) 当該許可申請地が、市街化調整区域内となった際に宅地であった土地であり、かつ、建築物の建築等に際し開発行為を伴わないもので、次のいずれかに該当するものをいう。ただし、市街化調整区域に編入された日以降に課税地目が農地とされたもの、市街化調整区域編入後に農地的利用がされたもの、市街化調整区域編入後に造成等が行われたものについては、現在の登記地目にかかわらず、宅地として認めないものとする。 ア 土地の登記事項証明書において、原因日付が市街化調整区域となった日の前日以前に地目が宅地とされ、市街化調整区域編入後においても農地的利用がされていなかったものであること。 イ 市街化調整区域となった日の前日以前から宅地として利用することに公法上の制約がないこと。 ウ 市街化調整区域となった日の前日以前に、農地転用許可、道路位置指定、宅地造成及び特定盛土等規制法による許可など、建築物の建築を目的として法令に基づく許可等を受け、宅地造成された土地であること。 エ 市街化調整区域となった当時の航空写真、公的機関等の証明、市街化調整区域となった時点後許可申請時に至るまでの土地利用の経過及び土地の現況を総合的に勘案して、当時の土地の現況が宅地であったことの蓋然性が極めて高い土地であること。 (4) 予定建築物の用途、規模等について、当該集落の土地利用の現況及び隣接又は近接する直近の市街化区域の用途地域と整合が図られるものであること。 (5) 当該許可申請地が、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 条第 4 号アからエまでに掲げる区域に含まれないこと。</p> <p>（やむを得ない事情に基づく分家住宅） 第 5 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 4 条第 1 号又は第 5 条第 1 号に掲げる行為であつて、次の要件を具備するもの</p> <p>(1) 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 4 条第 1 号イを除く要件を全て満たすものであつて、所有する土地が新たに住宅を建築することが困難である等、真にやむを得ない事情により当該要件を満たせないものであること。 (2) 市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。</p>	<p>（5年経過後の既造成土地） 第 1 第 2 章第 6 に規定する既造成土地（知事に申告し、既造成土地として取り扱う旨の通知を受けた土地を含む。）であつて、次の要件を具備する土地において、市街化調整区域となった日から5年を経過した日以後に行う自らの生活の本拠として使用する自己の居住用又は小規模な自己の業務用に供する建築物の建築行為で、次に該当するもの</p> <p>(1) 市街化区域からおおむね4キロメートル以内の地域に存する土地であること。 (2) 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 条第 4 号アからエに掲げる区域に含まれないこと。</p> <p>（敷地拡大又は用途変更を伴う既存建築物の建替等） 第 2 第 2 章第 8 に掲げる要件を具備するものうち、新たな建築物の用途が自己の居住用に供するものであつて、用途変更を伴う場合にあつては、用途変更を行う事情が、当該建築物所有者の死亡、破産、遠方への転居、介護施設への入所等に該当するものであること、又は従前の建築物が農家住宅の場合であつて、当該住宅に居住していた元農業者が行う建築行為であること</p> <p>（やむを得ない事情による用途変更） 第 3 第 2 章第 15 に掲げる要件を具備するものうち、新たな建築物の用途が自己の居住用に供するものであつて、用途変更を行う事情が、当該建築物所有者の死亡、破産、遠方への転居、介護施設への入所等に該当するものであること</p> <p>（申請なき既存宅地） 第 4 市街化区域に隣接又は近接する区域であつて、次の要件を具備するものに係る建築行為</p> <p>(1) 当該許可申請地が、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ていること。 (2) 予定建築物が自己の居住の用に供する建築物又は小規模な自己の業務の用に供する建築物であること。 (3) 当該許可申請地が、市街化調整区域内となった際に宅地であった土地であり、かつ、建築物の建築等に際し開発行為を伴わないもので、次のいずれかに該当するものをいう。ただし、市街化調整区域に編入された日以降に課税地目が農地とされたもの、市街化調整区域編入後に農地的利用がされたもの、市街化調整区域編入後に造成等が行われたものについては、現在の登記地目にかかわらず、宅地として認めないものとする。 ア 土地の登記事項証明書において、原因日付が市街化調整区域となった日の前日以前に地目が宅地とされ、市街化調整区域編入後においても農地的利用がされていなかったものであること。 イ 市街化調整区域となった日の前日以前から宅地として利用することに公法上の制約がないこと。 ウ 市街化調整区域となった日の前日以前に、農地転用許可、道路位置指定、宅地造成及び特定盛土等規制法による許可など、建築物の建築を目的として法令に基づく許可等を受け、宅地造成された土地であること。 エ 市街化調整区域となった当時の航空写真、公的機関等の証明、市街化調整区域となった時点後許可申請時に至るまでの土地利用の経過及び土地の現況を総合的に勘案して、当時の土地の現況が宅地であったことの蓋然性が極めて高い土地であること。 (4) 予定建築物の用途、規模等について、当該集落の土地利用の現況及び隣接又は近接する直近の市街化区域の用途地域と整合が図られるものであること。 (5) 当該許可申請地が、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 条第 4 号アからエまでに掲げる区域に含まれないこと。</p> <p>（やむを得ない事情に基づく分家住宅） 第 5 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 4 条第 1 号又は第 5 条第 1 号に掲げる行為であつて、次の要件を具備するもの</p> <p>(1) 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 4 条第 1 号イを除く要件を全て満たすものであつて、所有する土地が新たに住宅を建築することが困難である等、真にやむを得ない事情により当該要件を満たせないものであること。 (2) 市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。</p>