

# 宮崎県開発審査会審査基準

- 第1号 分家住宅
- 第1号の2 指定既存集落内の分家住宅
- 第2号 市街化調整区域において収用対象事業の施行により移転する建築物等
- 第3号 社寺・仏閣及び納骨堂
- 第4号 研究施設
- 第5号 既存事業所等の従業員住宅・寮等
- 第6号 土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物等
- 第7号 既存集落内の自己用住宅
- 第7号の2 指定既存集落内の自己用住宅
- 第8号 地区集会所その他都市計画法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設である建築物
- 第9号 既存建築物の建替
- 第10号 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
- 第11号 既存宅地における建築物
- 第11号の2 既存宅地の分割
- 第11号の3 既存宅地における自己用住宅
- 第12号 市街化調整区域決定に伴う経過措置
- 第13号 既存の権利の未届けに係る特別措置
- 第14号 既存の権利の未行使に係る救済措置
- 第15号 公営住宅
- 第16号 市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する建築物
- 第17号 指定既存集落内の小規模な工場等
- 第18号 地域振興のための工場等
- 第19号 大規模な流通業務施設
- 第20号 有料老人ホーム
- 第21号 都市計画法に基づき適法に建築された建築物のやむを得ない事情による用途変更
- 第22号 産業廃棄物の最終処分場に設けられる管理施設等  
その他

## 審査基準第1号 分家住宅

許可申請者及び許可申請地は、次に掲げる要件に該当すること。

- 1 当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（以下「線引き」という。）の日前から当該市街化調整区域に本家を有する本家世帯の構成員又は構成員であった者で分家住宅を必要とする合理的事情を有するものであること。

この場合、世帯の構成員の範囲は民法(明治29年法律第89号)第725条に定める親族とするが、いわゆる跡取りを含むほか、娘むこ予定者も世帯構成員であった娘と一体として世帯構成員に含めるものとする。

- 2 前記1の世帯が線引きの日前から保有している土地（当該線引きの日後、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）による農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地は、これに含める。）で既存の集落又はその周辺に存するものであること。
- 3 許可申請者が市街化区域内に住宅を建築することが可能な土地を保有していないこと。

注1 許可申請地は他法令による行為の制限を受けない土地であること。

（以下各号において同じ。）

注2 許可申請地が農地である場合は、農地の転用許可を受けることができる土地であること。

（以下各号において同じ。）

### 審査基準第1号の2 指定既存集落内の分家住宅

次のいずれにも該当するものであること。

- 1 分家住宅の位置が、知事が指定する集落（以下「指定既存集落」という。）内であること。
- 2 許可申請者については、従前に相当期間当該指定既存集落又はその周辺に本家を有する本家世帯の構成員又は構成員であった者で、当該指定既存集落に分家住宅を必要とする合理的事情を有する者であること。

この場合、世帯の構成員の範囲は、前号1の世帯の構成員の範囲とする。

- 3 前号3を準用する。

## 審査基準第2号 市街化調整区域において収用対象事業の施行により移転する建築物等

市街化調整区域に存する建築物等が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物等が次の要件に該当すること。

- 1 代替建築物の規模、用途は従前とほぼ同一であること。
- 2 代替建築物の位置が、その用途及び周辺の地域の土地利用に照らして適切なものであること。
- 3 敷地が従前とほぼ同一の規模であり予定建築物が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

## 審査基準第3号 社寺・仏閣及び納骨堂

次のいずれかに該当するものであること。

- 1 当該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施設としての鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物であること。
- 2 1に掲げるものの他、宗教活動上の施設であって当該市街化調整区域及びその周辺地域における信者の分布等により、特に当該地域に立地する合理的事情の存する宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、くり等で原則として宿泊・休憩施設を含まない施設である建築物であること。

## **審査基準第4号 研究施設**

研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により当該市街化調整区域に建設することがやむを得ないと認められる研究施設であること。

## **審査基準第5号 既存事業所等の従業員住宅・寮等**

次のいずれにも該当するものであること。

- 1 都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項第3号の規定に該当する事業所、同法第34条第1号から第14号並びに都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第36条第1項第3号イから同号ホまでの規定のいずれかに該当するものとして許可を受けた開発行為等に係る事業所又は従前から当該市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の住宅、寮等であって特に当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるものであること。
- 2 当該建築物の建築予定地は、当該事業所と同一敷地内又は隣接地であること。
- 3 当該建築物の建築は事業主体（法人にあっては事業所、法人以外にあっては事業主）において行うもので、事業所の規模からみて従業員住宅・寮等が過大でないこと。

## **審査基準第6号 土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物等**

### **審査基準第7号 既存集落内の自己用住宅**

次のいずれにも該当するものであること。

- 1 自己用住宅の位置が当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たん状況とほぼ同程度である既存集落内であること。
- 2 許可申請者において、当該線引きの日前から保有していた土地（保有していた者から相続により取得した土地を含む）であること。
- 3 原則として自己の居住の用に供する1戸の専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計であること。
- 4 現在居住している住居について過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情がある場合、定年、退職、卒業等の事情がある場合等社会通念に照らして新規に建築することがやむを得ないと認められる場合であること。

### **審査基準第7号の2 指定既存集落内の自己用住宅**

次のいずれにも該当するものであること。

- 1 自己用住宅の位置が指定既存集落内であること。
- 2 許可申請者については、従前に相当期間当該指定既存集落又はその周辺に生活の本拠を有する者であること。
- 3 前号3及び4を準用する。

## **審査基準第8号 地区集会所その他都市計画法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設である建築物**

次のいずれにも該当するものであること。

- 1 地区集会所、集落青年館、公民館（社会教育法（昭和24年法律第207号）によるものを除く。）等準公益的な施設である建築物であること。
- 2 町内会、自治会等の自治組織において運営され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、他の目的の建築物と併用されるものでないこと。

## 審査基準第9号 既存建築物の建替

次のいずれにも該当するものであること。

- 1 原則として既存の建築物を除却するか又は既存の建築物が滅失した後に、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。
- 2 従前の建築物と同一の用途であること。
- 3 規模構造、設備等が従前のものに比較して過大でなく、かつ周辺の土地利用の状況等からみて適切なものであること。

## 審査基準第10号 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

次のいずれかに該当するものであること。

- 1 がけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転であること。
- 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計画に基づく移転であること。
- 3 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第9条第3項の勧告に基づく移転であること。
- 4 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転であること。
- 5 その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく1から4までと同等と認められる移転であること。

## 審査基準第11号 既存宅地における建築物

次のいずれにも該当するものであること。

- 1 当該建築物の建築予定地は、線引きの日に既に宅地であった土地であること。
- 2 当該建築物の建築予定地は、市街化区域に隣接又は近接し、かつ、おおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域内の土地であること。
- 3 予定建築物は、原則として第二種中高層住居専用地域において建築することができるものであること。
- 4 予定建築物の高さは、原則として10メートル以下であること。ただし、周辺環境に影響がないと認められる場合には、12メートル以下とすることができる。

## 審査基準第11号の2 既存宅地の分割

前号基準の既存宅地に該当する土地を分割する場合で、次のいずれにも該当するものであること。

- 1 予定建築物は、原則として戸建専用住宅であること。
- 2 分割に伴い築造される道路は、原則として袋路状でないこと。
- 3 予定建築物の予定地に関する規制は、原則として直近の第一種低層住居専用地域の形態規定に適合するよう計画されていること。
- 4 分割された一画地の面積は、200平方メートル以上であること。ただし、地形等によりやむを得ない場合は、その画地に限り165平方メートル以上とすることができる。
- 5 当該土地が著しく大きい場合にあっては、当該土地周辺の道路、排水施設その他の公共施設が整備されていて不良な市街地を形成するおそれがない等、都市計画上特別に支障がないと認められること。

### 審査基準第11号の3 既存宅地における自己用住宅

次のいずれにも該当するものであること。

- 1 当該建築物の建築予定地は、線引きの日に既に宅地であった土地であること。
- 2 当該建築物の建築予定地は、現存する幅員4メートル以上の道路又は農道その他これに類する公共の用に供する道に接していること。
- 3 当該建築物の建築予定地に関する規制は、原則として当該市町の第二種中高層住居専用地域の形態規定に適合するよう計画されていること。
- 4 予定建築物は、自己の居住の用に供する1戸の専用住宅であること。
- 5 予定建築物の高さは、原則として10メートル以下であること。ただし、周辺環境に影響がないと認められる場合には、12メートル以下とすることができる。
- 6 上下水道の設置については、当該市町と協議が整っていること。
- 7 雨水、生活排水及び浄化槽処理水の排出については、現に適切な排出先があり、排水先の水路等の管理者と協議が整っていること。

### 審査基準第12号 市街化調整区域決定に伴う経過的措置

当該市街化調整区域に関する都市計画が決定された際、既に分譲を目的として宅地造成が完成していたもので、既済の開発行為確認証を交付しているもののうち、住宅の新築を目的とするもの。

### 審査基準第13号 既存の権利の未届けに係る特別措置

都市計画法第34条第13号の規定に基づく既存の権利の届出をすべき資格を有していた者が、特にやむを得ない事由により届出期間内に届出ができなかったものに係る開発行為等に関しては、申請の内容が、次の各項に該当するものであること。

- 1 当該市街化調整区域に関する都市計画が決定された際、自己の居住の用に供する建築物(別荘を除く。)を建築する目的で、次項及び第3項に掲げる土地を所有していた者(所有権移転登記済みのものに限る。)で、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 届出期間中、県外(県内にあっては宮崎広域、都城広域及び日向・延岡新産業都市計画区域内の市町以外の市町村)に居住し、又は滞在していた者で、届出期間内に届出ができなかったことが諸般の事情から考えて、特にやむを得ないと認められるものであること。
  - (2) 自己の所有する住宅を有しないこと又は自己所有の住宅は有しているが、当該住宅の敷地が他人の所有であるため立退かなければならない事情にあること。
  - (3) 原則として市街化区域及び(1)に掲げる都市計画区域以外の区域(県内に限る。)に自己の所有する土地を有していないこと。ただし、申請人の生活圏との関係から特にやむを得ないと認められるものは除く。
- 2 建築物を建築しようとする土地(以下「当該土地」という。)が既存の集落内又はその周辺にあり、都市計画上特別に支障となる点はなく、やむを得ないものであること。
- 3 当該土地が、農地転用許可済であること。

### 審査基準第14号 既存の権利の未行使に係る救済措置

都市計画法第34条第13号の規定に基づいて、自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で既存の権利の届出に基づく権利を行使できなかったもので、次のいずれかに該当するものであること。

- 1 申請人及びその家族が勤務等の都合上遠隔地(県内は含まない。)において、長期滞在を余儀なくされたものであること。
- 2 当該土地に関し、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第30条に規定する期間中、訴訟に係属していたこと。
- 3 災害又は傷病により、開発行為等を遅延せざるを得なかった場合であること。
- 4 行政上の理由により、行政庁が権利の行使を保留させていたものであること。

## 審査基準第15号 公営住宅

次のいずれかに該当するものであること。

- 1 当該公営住宅を建築することについて、過疎地域自立促進特別措置法（平成12年法律第15号）第6条の規定により、当該市町が定めた過疎地域振興計画に計画されたものであって、建築しようとする予定地が、市町の主要集落（合併した市町にあっては、合併前の旧市町の中心であった集落）内にあり、その位置が都市計画上支障がなく、やむを得ないと認められるものであること。
- 2 主として当該指定既存集落及びその周辺に居住している者を入居の対象とすることを目的として当該指定既存集落内に建設されるものであって、その規模がその地域の入居対象者数を勘案して適切であること。

## 審査基準第16号 市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する建築物

次のいずれかに該当するものであること。

- 1 自然休養村整備事業を推進するに当たって必要最小限不可欠な施設である建築物であること。
- 2 キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって地域における土地利用上支障がないものの管理上又は利用上必要最小限不可欠である施設である建築物で次の要件に該当するもの。
  - (1) 当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境に適合し、かつ地域の土地利用計画に整合した内容のものであること。
  - (2) 管理のために必要な最小限の施設である建築物であって周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。
  - (3) 用途の変更が容易なものでないこと。
- 3 第二種特定工作物又は第二種特定工作物に該当しない1ヘクタール未満の運動・レジャー施設の利用増進上宿泊機能が不可欠である場合に当該工作物等の敷地内に設けられる宿泊施設である建築物で次の要件に該当するもの。
  - (1) 利用目的及び利用者の属性から宿泊施設が必要不可欠であること。
  - (2) 市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。

## 審査基準第17号 指定既存集落内の小規模な工場等

次のいずれにも該当するものであること。

- 1 小規模な工場等の位置が指定既存集落内であること。
- 2 許可申請者については、従前に相当期間当該指定既存集落又はその周辺に生活の本拠を有する者であること。
- 3 小規模な工場等については、次に掲げる要件を満足するものであること。
  - (1) 工場、事務所、店舗又は運動・レジャー施設である建築物であって予定建築物が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。
  - (2) 予定建築物に係る敷地規模が1,000平方メートル以下であること。  
なお店舗については予定建築物の延べ床面積が500平方メートル以下であること。
  - (3) 自己の生計を維持するために必要とする自己の業務の用に供する建築物であって、その経営形態、運営管理上の観点から当該集落において建築することがやむを得ないと認められるものであること。  
この場合において「自己の生計を維持するため」とは、定年、退職等の事情がある場合等社会通念に照らし、新規に事業を営むことがやむを得ないと認められる場合であること。

## 審査基準第18号 地域振興のための工場等

次のいずれにも該当するものであること。

- 1 工場等の位置が、知事が指定する地域内であること。
- 2 工場等については、技術先端型業種（医薬品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同付属装置製造業、電子応用装置製造業、電子計測機製造業、電子機器用・通信機器用部分品製造業、医療用機械器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業等）の工場又は研究所（研究棟、管理棟、医療棟等の施設）であって、その立地が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。
- 3 開発区域の面積は5ヘクタール未満であること。
- 4 工場等の立地が当該市街化区域内に適地がないと認められ、かつ、以下の事例にみられるように地形、環境等の自然的条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案してやむを得ないと認められる場合であること。
  - イ 開発区域周辺の労働力を必要とする場合。
  - ロ 清浄な空気・水、景観、自然緑地等の優れた自然環境を必要とする場合。
  - ハ 空港、高速道路のインターチェンジ等に隣近接することが必要な場合。

## 審査基準第19号 大規模な流通業務施設

次のいずれにも該当するものであること。

- 1 申請地は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の2に規定された工業・流通系のエリアであること。
- 2 次のいずれかに該当するものであること。
  - イ 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第63号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（特別積合わせ貨物運送に係るものを除く。）の用に供される施設のうち、次のいずれかに該当するものであること。
    - (1) 地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ20回以上発着すると認定した大規模な流通業務施設であること。
    - (2) 物資の流通の効率化に関する法律（平成17年法律第85号）第7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4条第1項第3号に規定する特定流通業務施設であること。
  - ロ 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項に規定する倉庫のうち、次のいずれかに該当するものであること。
    - (1) 地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ20回以上発着すると認定した大規模な流通業務施設であること。
    - (2) 物資の流通の効率化に関する法律（平成17年法律第85号）第7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4条第1項第3号に規定する特定流通業務施設であること。

## 審査基準第20号 有料老人ホーム

次のいずれにも該当するものであること。

- 1 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であること。
- 2 当該有料老人ホームの設置及び運営が厚生労働省の策定する有料老人ホームの設置運営標準指導指針又は宮崎県有料老人ホーム設置運営指導指針における基準に適合しているものであること。
- 3 当該有料老人ホームに係る権利関係は利用権方式又は賃貸方式のものであること。
- 4 当該有料老人ホームが市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ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施設の機能、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 当該有料老人ホームの立地につき、その開発区域を管轄する市町村の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町村長が承認を与えたものであること。

## 審査基準第21号 都市計画法に基づき適法に建築された建築物のやむを得ない事情による用途変更

次のいずれにも該当すること。

- 1 用途変更は、適法に建築された建築物の所有者等の変更であること。
- 2 当該建築物の所有者等の変更に至るまでの個別具体的事情等を総合的に勘案し、やむを得ないと認められる事情を有し、周辺の土地利用に支障を及ぼさないものであること。
- 3 当該建築物は、次のいずれかに該当するものであること。
  - (1) 建築後一定期間適法に使用されたものであること。
  - (2) 建築後適法に使用され、かつ、相当期間経過したものであること。
  - (3) 従前建築主等の死亡、破産、競売等建築時点では想定できなかったと認められる真にやむを得ない事情により継続して使用することが困難となったものであること。
- 4 許可申請者は、当該建築物をほぼ同一の用途の建築物として使用するものであること。  
ただし、次に掲げる用途に使用する建築物への用途の変更を除く。
  - (1) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する廃棄物の分別、保管、収集、運搬、再生処分等の用に供する建築物
  - (2) 風俗営業等の規制又は営業の適正化等に関する法律が適用となる風俗営業及び性風俗関連特殊営業等の用に供する建築物
  - (3) 高圧ガス保安法に規定する高圧ガスの製造、又は貯蔵の用に供する建築物
  - (4) 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律に規定する液化石油ガスの製造又は貯蔵の用に供する建築物
  - (5) 建築基準法別表第2(に)項第3号、(ほ)項第2号又は第3号、(へ)項第3号、(り)項第2号又は第3号に規定する建築物
  - (6) 居酒屋その他主に酒類を提供する飲食店の用に供する建築物
- 5 当該建築物が住宅である場合は、許可申請者が他に住宅を建築することが可能な土地を保有していないこと。
- 6 増築または改築を伴う用途変更である場合は、次のいずれにも該当するものであること。
  - (1) 従前建築物と同一の用途であり、かつ、周辺の土地利用の状況等からみて適切なものであること。
  - (2) 原則として従前建築物の敷地の範囲内で行われるものであること。
  - (3) 建築物の構造規模が従前の建築物と比較して過大でなく(1.5倍以内または住宅の場合は280平方メートル以内)、かつ周辺土地利用の状況等からみて適切なものであること。

## 審査基準第22号 産業廃棄物の最終処分場に設けられる管理施設等

次のいずれにも該当するものであること

- 1 管理施設等は、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7条第1項第14号に規定する産業廃棄物処理施設である最終処分場に設ける建築物であること。  
なお、当該建築物は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第15条に基づく産業廃棄物処理施設の設置許可を得た、又は許可を受けることが確実な処理施設の区域内に設けるものであること。
- 2 管理施設等は、管理事務所、保管施設、便所等、管理上必要と認められる最小限のものであること。
- 3 当該建築物の敷地は、建築のために最小限必要な範囲とすること。
- 4 開発許可の申請に当たっては、宮崎県産業廃棄物処理施設設置指導要綱に基づく事前協議修了通知書又は許可証の写しを添付すること。

附 則

この基準は、昭和61年12月15日から施行する。

附 則

この基準は、平成6年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成13年6月6日から施行する。

附 則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

附 則

この基準は、平成20年10月15日から施行する。

附 則

この基準は、平成22年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成23年10月20日から施行する。

附 則

この基準は、平成27年9月2日から施行する。

附 則

この基準は、平成31年2月13日から施行する。

附 則

この基準は、令和2年5月28日から施行する。

附 則

この基準は、令和5年2月16日から施行する。