

法第 34 条第 14 号の取扱い基準（岐阜県開発審査会提案基準）における
各基準の整合について

提案基準第 2 号の平成 28 年 2 月 1 日改正に伴う以下の各基準を
令和元年 7 月 29 日付けで改正しました。

- ・ 提案基準第 2 7 号の整合
- ・ 包括承認基準 提案基準第 2 号、第 2 7 号の整合
- ・ 事前審査事務処理要領 提案基準第 2 号

【提案基準第 27 号】 既存建築物（分家住宅）に係る建築行為等

平成 10 年 8 月 1 日 適用
平成 13 年 5 月 18 日 改正
平成 14 年 4 月 1 日 改正
平成 15 年 5 月 19 日 改正
令和元年 7 月 29 日 改正

都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号により適用除外の農家住宅として申請、建築されたが実際は分家住宅であった場合の建築物に係る建築行為等は以下によるものとする。

- (1) 線引き後に、農家住宅として申請、建築されたが、分家と同時に農業従事者でなくなった場合や、農家本家の移転と称して分家住宅を建築をした場合等で、実際は非農業従事者の分家住宅であり、農家住宅としては使用されなかった建築物について、建築当時、提案基準第 2 号の「農家世帯等」の分家に伴う住宅」のアからエまでの各号に適合していた場合に係る建築行為等は次の各号に該当するものとする。
- ア 自己用の専用住宅又は兼用住宅（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二（イ）欄第 2 号に該当するもの。以下同じ）であること。
- イ 農家住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であること。
- ウ 上記イに該当しない場合は、次の全てに該当すること。
- ・農地法の転用手続き等が農家住宅の建築を目的として建築以前になされたことが明確であること。
 - ・建築後、15 年以上が経過していること。
 - ・増改築等を行われなければならないやむを得ない理由があること。
- エ 上記、イ、ウのいずれにも該当しない場合は、次の全てに該当すること。
- ・農家住宅建築当時、本家が農業従事者であったことが明確であること。
 - ・建築後、20 年以上が経過していること。
 - ・建物の老朽化が激しい等の理由により増改築等が不可避であること。
- (2) 線引き後に、農家住宅として申請、建築されたが、分家と同時に農業従事者でなくなった場合や、農家本家の移転と称して分家住宅を建築をした場合等で、実際は非農業従事者の分家住宅であり、農家住宅としては使用されなかった建築物について、建築当時、提案基準第 2 号の「農家世帯等」の分家に伴う住宅」のアからウまでの各号に適合していた場合に係る建築行為等は次の各号に該当するものとする。
- ア 自己用の専用住宅又は兼用住宅であること。
- イ 農家住宅を建築後、20 年以上が経過していること。
- ウ 農家住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であること。
- エ 上記ウに該当しない場合は、次の全てに該当すること。
- ・農地法の転用手続き等が農家住宅の建築を目的として建築以前になされたことが明確であること。
 - ・建物の老朽化が激しい等の理由により増改築等が不可避であること。
- (3) 上記(1)又は(2)に適合するものとして申請するに際し、既存の住宅が過密又は狭小であり、増改築等にあたり敷地の拡大を伴う場合は次の各号に該当するものであること。
- ア 拡大する敷地は、既存住宅の敷地の隣接地であり、かつ、開発行為後の後の敷地面積が、増築又は改築される住宅にふさわしい規模のものであること。
- イ 拡大する敷地は、提案基準第 2 号の「農家世帯等」の分家に伴う住宅」のエに適合する土地であること。ただし、拡大する敷地が既存の住宅敷地と同面積以下、かつ、開発行為等の後の敷地面積（既存部分と拡大部分の合計）が 500 平方メートル以下である場合はこの限りでない。

(注 1) (1)及び(3)中の提案基準第 2 号のエについては、農業振興地域の整備に関する法律による交分換合による取得の他、これに準ずる交換による取得を含むものとする。

(注 2) 許可申請は分家住宅として許可申請をすべきであった者が行うことを原則とする。ただし、許可申請をすべきであった者（許可申請をすべきであった者が死亡している場合は当該住宅を相続した者をいう。以下同じ。）の配偶者、許可申請をすべきであった者の直系血族及びその配偶者の範囲で許可申請をすべきであった者と共同してすることができる。ただし、増改築後に許可申請をすべきであった者と同居する者に限る。

岐阜県開発審査会包括承認基準

昭和 59 年 1 月 1 日 適用
平成 6 年 4 月 1 日 改正
平成 7 年 4 月 1 日 改正
平成 10 年 8 月 1 日 改正
平成 13 年 5 月 18 日 改正
平成 14 年 4 月 1 日 改正
平成 14 年 11 月 29 日 改正
平成 15 年 5 月 19 日 改正
平成 18 年 5 月 18 日 改正
平成 20 年 5 月 26 日 改正
平成 22 年 3 月 24 日 改正
平成 30 年 6 月 1 日 改正
令和元年 7 月 29 日 改正

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 号ホの規定する開発行為及び建築行為のうち、その内容が極めて典型的なもの、建築物等の小規模なもの、及び公共の見地から手続きの簡素化、迅速化を要するもので、下記のものについては、あらかじめ開発審査会の議決を経たものと見做し許可するものとする。

なお、この基準に基づいて許可した場合は、直後の開発審査会において、その旨報告するものとする。

記

- 1 【提案基準第 2 号】農家世帯等の分家に伴う住宅
(1) 開発面積（建築物の敷地の全体面積をいう。以下同じ。）が 500 平方メートル以下であるもの
- 2 【提案基準第 3 号】収用対象事業に係る代替建築物等
(1) 予定建築物の用途が専用住宅又は兼用住宅（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二（い）欄第 2 号に該当するもの。以下同じ）であるもの
- 3 【提案基準第 6 号】既存集落におけるやむを得ない自己用住宅
(1) 開発面積が 500 平方メートル以下であるもの
- 4 【提案基準第 8 号】既存建築物の建替等に係る建築物
(1) 予定建築物の用途が自己用の専用住宅又は兼用住宅であるもの
- 5 【提案基準第 8-2 号】既に宅地として造成した土地における建築物の新築行為
(1) ソフトピアジャパン（大垣市）、テクノプラザ 2 期（各務原市）の土地の区域内での建築行為
(2) 岐阜県住宅供給公社が線引き以降に造成を行った分譲団地
- 6 【提案基準第 9 号】災害危険区域等に存する建築物の移転に係る代替建築物等
(1) 予定建築物の用途が自己用の専用住宅又は兼用住宅であるもの
(2) 開発面積が 500 平方メートル以下であるもの
- 7 【提案基準第 11 号】大規模既存集落における開発行為等
(1) 予定建築物の用途が自己用の専用住宅であるもの
(2) 開発面積が 500 平方メートル以下であるもの
- 8 【提案基準第 11-2 号】大規模既存集落における開発行為等
(1) 予定建築物の用途が自己用の専用住宅であるもの
(2) 開発面積が 500 平方メートル以下であるもの
- 9 【提案基準第 26 号】既存建築物（農家住宅）に係る建築行為等
(1) 農家住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であるもの

- 10 【提案基準第 27 号】既存建築物（分家住宅）に係る建築行為等
 - （1）提案基準第 2 号の「農家世帯等の分家に伴う住宅」のエに適合するもの
 - （2）農家住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であるもの
 - （3）開発面積が 500 平方メートル以下であるもの

- 11 【提案基準第 28 号】建築物等の用途変更等
 - （1）住宅（賃貸住宅等他人に貸すことを目的とした住宅を含む。）として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であり、かつ、相当期間手続きどおり使用されたもの
 - （2）開発面積が 500 平方メートル以下であるもの

- 12 【提案基準第 29 号】既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大
 - （1）開発面積が 500 平方メートル以下であるもの

- 13 【提案基準第 30 号】旧提案基準の許可を受けた土地における開発行為等
 - （1）予定建築物の用途が自己用の専用住宅であるもの
 - （2）開発面積が 500 平方メートル以下であるもの

- 14 【提案基準第 34 号】線引き前からの宅地における開発行為等
 - （1）予定建築物の用途が専用住宅であるもの
 - （2）区画が 1 であるもの

- 15 開発許可を受け完了済の土地の再開発行為等
 - （1）公共施設の変更のないもの
 - （2）1 区画の面積が減少しないもの

岐阜県開発審査会事前審査事務処理要領

昭和 52 年 5 月 12 日 施行
昭和 59 年 1 月 1 日 改正
平成 6 年 4 月 1 日 改正
平成 7 年 4 月 1 日 改正
平成 10 年 8 月 1 日 改正
平成 13 年 5 月 18 日 改正
平成 14 年 4 月 1 日 改正
平成 14 年 11 月 29 日 改正
平成 15 年 5 月 19 日 改正
平成 16 年 3 月 22 日 改正
平成 18 年 5 月 18 日 改正
平成 20 年 3 月 24 日 改正
平成 29 年 6 月 1 日 改正
令和元年 7 月 29 日 改正

(趣旨)

第 1 条 この要領は、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 号及び都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号。以下「令」という。）第 36 条第 1 項第 3 号ホに該当するものうち次条に規定するものに関し予め事前審査をし、事務の効率化を図るものとする。

(事前審査の対象)

第 2 条

1 事前審査の対象とする開発行為並びに建築行為は、法第 34 条第 14 号及び令第 36 条第 1 項第 3 号ホに該当する開発行為等で、提案基準の定めがあるもののうち、次に掲げるもの以外のものとする。ただし、知事（大垣市、多治見市又は各務原市の区域内にあっては、当該市の長。以下同じ。）が特に事前審査の必要があると認めた場合はこの限りでない。

- (1) 【提案基準第 2 号】農家世帯等の分家に伴う住宅
- (2) 【提案基準第 3 号】収用対象事業に係る代替建築物等
- (3) 【提案基準第 6 号】既存集落におけるやむを得ない自己用住宅
- (4) 【提案基準第 7 号】地区集会所その他法第 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
- (5) 【提案基準第 8 号】既存建築物の建替等に係る建築行為のうち自己用の専用住宅又は兼用住宅（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二（イ）欄第 2 号に該当するもの。以下同じ。）を目的とする開発行為等
- (6) 【提案基準第 8-2 号】既に造成された土地における建築物の新築行為
- (7) 【提案基準第 9 号】災害危険区域に存する建築物の移転に係る代替建築物等のうち自己用の専用住宅又は兼用住宅を目的とする開発行為等
- (8) 【提案基準第 11 号】大規模既存集落内における開発行為等
- (8-2) 【提案基準第 11-2 号】市街化区域と一体的な大規模既存集落内における開発行為等
- (9) 【提案基準第 16 号】介護老人保健施設
- (10) 【提案基準第 20 号】大学等の学生下宿
- (11) 【提案基準第 26 号】既存建築物（農家住宅）に係る建築行為等
- (12) 【提案基準第 27 号】既存建築物（分家住宅）に係る建築行為等
- (13) 【提案基準第 28 号】建築物の用途変更等のうち事前審査の定めがない行為
- (14) 【提案基準第 29 号】既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大
- (15) 【提案基準第 30 号】旧提案基準の許可を受けた土地における開発行為等
- (16) 【提案基準第 31 号】保健調剤薬局の建築を目的とした開発行為等
- (17) 【提案基準第 34 号】線引き前からの宅地における開発行為等

2 このほか、提案基準の定めがない建築物又は第 1 種特定工作物の建築又は建設に伴う開発行為が、当該開発区域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、かつ市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当なもので、知事がやむを得ないと判断した開発行為等。ただし、知事が特に事前審査の必要がないと認めた場合はこの限りではない。

(事前審査の手続き)

第 3 条 前条の規定による事前審査を受けようとする者は、別記第 1 号様式による事前審査申請書に、次に掲げる図書を添付し、市町長を経由して知事に提出しなければならない。

- 1 都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）第 16 条の規定による設計説明書及び開発区域位置図、現況図、土地利用計画図、防災計画図、造成計画図、排水施設計画図

- 2 第2条の第2号及び第3号については、前号に掲げる他に、事業計画説明書（目的、管理運営方法等を記載する。）を添付する。
- 3 その他知事が必要と認める図書

（審査決定の通知）

第4条 知事は、この要領による事前審査について、開発審査会の議を経た結果を別記第2号様式により、市町長を経由して、申請者に通知するものとする。

（法第42条第1項ただし書許可における準用）

第5条 知事は、前4条に定めるもののほか、法第42条第1項ただし書の規定に基づく許可申請の審査にあたっては、第2条の第1号又は第2号の規定を準用した場合に事前審査の対象となる申請について、あらかじめ開発審査会の意見を聴くことができるものとし、第3条及び第4条を準用する。この場合において、第4条中「議を経た結果」とあるのは「意見」と、別記第2号様式中「第4条」とあるのは「第5条において準用する第4条」と読み替えるものとする。

別記第1号様式

（A4版縦長）

事前審査申請書	
岐阜県知事 様	
岐阜県開発審査会事前審査事務処理要領にもとづき、次の土地について事前審査を申請します。	
年 月 日	申請者住所氏名 名称及び代表者名 ㊟
<ul style="list-style-type: none"> 1 申請の場所 2 開発面積（㎡） 3 予定建築物の用途 4 工事施行者住所氏名 5 工事着手年月日 6 工事完了予定年月日 7 その他必要事項（他法令による制限があればその解除等の経過等を記入する。） 	

別記第2号様式

（A4版縦長）

	第 年 月 日		
申請者住所 氏名 様	岐阜県知事 印		
岐阜県開発審査会事前審査の結果について 年 月 日付けで申請のあった下記事前審査については、岐阜県開発審査会事前審査事務処理要領第4条に定めるところに、下記のとおり通知します。			
記			
申請者名			
開発区域の位置			
開発区域の面積	予定建築物等の用途		
審査結果			

