

熊本県開発審査会付議事項取扱方針について

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号ホの規定により開発審査会の議を経なければならないものについて、付議に際しての基本的な要件を定め、審査の効率化、簡素化及び迅速化を図ることを目的とし、下記のとおり熊本県開発審査会付議事項取扱方針を定める。

記

第1 付議事項

- 1 開発審査会に付議する事項は、次の表に掲げる各号に該当する事項とし、付議に当たっては、各号に定める要件を具備したものについてさらに個別、具体的な事前審査を行い、真にやむを得ないと認められるものに限って行うものとする。
- 2 「1」に定める事項に該当しない事項についても、開発審査会に付議することが真にやむを得ないと認められるものについては、「その他」として付議することができるものとする。

第2 事後報告

第1の規定にかかわらず、第1号、第2号、第3号、第5号、第7号、第9号、第10号、第13号、第14号、第16号、第17号、26号、28号及び第29号（付議しなければならない場合を除く）については、許可後に開発審査会に報告するものとする。

第3 その他

- 第19号については、平成20年4月1日付けで廃止する。
第27号については、平成25年4月1日付けで廃止する。

附 則

- この取扱いは、平成14年10月3日より行うものとする。
この取扱いは、平成15年6月11日から適用するものとする。
この取扱いは、平成16年6月4日から適用するものとする。
この取扱いは、平成17年10月26日から適用するものとする。
この取扱いは、平成19年2月9日から適用するものとする。
この取扱いは、平成19年11月30日から適用するものとする。
この取扱いは、平成21年4月1日から適用するものとする。
この取扱いは、平成22年1月29日から適用するものとする。
この取扱いは、平成25年12月11日から適用するものとする。
この取扱いは、平成26年10月9日から適用するものとする。
この取扱いは、平成27年3月31日から適用するものとする。
この取扱いは、平成27年4月16日から適用するものとする。
この取扱いは、平成30年6月15日から適用するものとする。
この取扱いは、令和2年2月12日から適用するものとする。
この取扱いは、令和3年7月1日から適用するものとする。

令和3年6月11日

熊本県開発審査会
熊本県土木部建築住宅局建築課

熊 本 県 開 発 審 査 会 付 議 事 項 取 扱 方 針

取扱番号	項 目	区 分	特定2路線 の規制(※)
1	既存権利届出地に係る収用対象事業による代替地の措置	事後報告	×
2	既存権利届出が未届けの場合の措置	事後報告	×
3	本家から3親等内の親族への分家住宅	事後報告	×
4	既存建築物の建替え等	付 議	
5	既存集落内の自己用住宅	事後報告	×
6	店舗付併用住宅	付 議	×
7	市街化調整区域又は市街化区域に存する建築物の収用対象事業による移転	事後報告	×
8	災害危険区域等に存する建築物等の移転	付 議	×
9	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建築物	事後報告	×
10	公営住宅	事後報告	×
11	打席が建築物であるゴルフ練習場	付 議	×
13	指定既存集落内の分家住宅	事後報告	×
14	指定既存集落内の自己用住宅	事後報告	×
15	指定既存集落内の小規模な工場等	付 議	×
16	適法に建築された後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及びこれに係る建替等	事後報告	
17	既存の土地利用を適正に行うための最低限必要な管理施設の設置	事後報告	
18	保険調剤薬局の建築を目的とした開発行為	付 議	×
20	有料老人ホーム	付 議	×
21	介護老人保健施設	付 議	×
22	農産物販売所	付 議	×
23	社会福祉施設	付 議	×
24	医療施設	付 議	×
25	学校	付 議	×
26	改正法施行日までに造成を完了した工業団地に立地する工場等に対する建築許可の特例措置	事後報告	
28	六次産業化法第5条第8項に規定する同意基準（都市計画法による特例措置のための同意基準）	事後報告	×
29	事業所の社宅及び寄宿舍	事後報告/付議	×
30	建設資材廃棄物等の再資源化施設	付 議	×
31	使用済自動車又は解体自動車を解体するための施設	付 議	×

32	火葬場を含むペット霊園	付議	×
33	特定流通業務施設	付議	-
34	市町が所有する建築物の貸し付けに係る用途変更	付議	×
35	地域経済牽引事業の用に供する施設	付議	×
36	古民家維持のための用途変更	付議	×
37	地方創生に資する既存建築物（空き家）の用途変更	付議	×

第37号 地方創生に資する既存建築物（空き家）の用途変更

申請が次のすべての要件を満たす場合とする。

- 1 対象となる空き家（長期に使用されていない住宅以外の建築物を含む。）は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 1年以上継続的に使用されておらず空き家状態となっているものであること。
ただし、公益目的で市町村や自治会等が使用する場合又は空き家となったことにやむを得ない事情が認められ、事情が発生した時点から起算して1年以上継続的に使用されないことが確実であると認められる場合は、この限りでない。
 - (2) 違法建築物ではなく、適法に建設された建築物を、相当期間にわたり建築を行った本人（承継人を含む。）が適法に使用していたこと。
- 2 用途変更は、次のすべてに該当するものであること。
 - (1) 地方創生に資するもので、既存集落の維持のために必要な次の用途のいずれかに該当すること。
 - ①住宅
 - ②事務所
 - ③事務所併用住宅
 - (2) 都市計画区域マスタープラン、市町村が定めるマスタープランや地域振興、観光振興、空家活用等の方針・計画等と整合していること。
 - (3) 敷地のすべてを用途変更するものであること。
 - (4) 敷地の拡大、増築・改築・建替は行わず、改修・模様替えは最小限の範囲とする。
 - (5) 建物の利活用の際し、有効な道路、給排水設備等のインフラが既に整備されていること。
- 3 幅員6m以上の道路に接道していること。
ただし、既存建築物として従前の用途で利用されてきた実態があることを考慮し、変更後の用途や想定されている利用状況等を踏まえ、周囲の道路状況を勘案した上で、環境の保全上、災害の防止上及び通行の安全上、支障がないと道路管理者が判断した場合はこの限りでない。
- 4 施設の規模に応じて、敷地内又は近隣に適切な駐車場を確保していること。
- 5 災害レッドゾーン（災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域をいう。）の土地の区域を含まないこと。
- 6 申請地は、特定2路線の沿線ではないこと。
- 7 既存建築物の所有者が使用者とならない場合は、使用者と所有者が共同で申請すること。
なお、使用者が変わる場合は、その都度、許可申請を行うものとする。
- 8 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。

(運用)

⇒やむを得ない事情について

次のいずれかに該当する場合とする。

- ・ 使用者の死亡、転居等により、今後1年以上継続的に使用されないことが確実なこと。
- ・ 使用者が法人の場合、倒産や廃業等により、今後1年以上継続的に使用されないことが確実なこと。（廃業は証明提出）

⇒「相当期間」について

10年間とする。

⇒「地方創生に資する」について

事業計画書に、地域にどのような貢献ができるか、貢献によって見込まれる効果や成果は何か等を具体的に記載すること。

事務所及び事務所併用住宅は、風俗営業や反社会的な用途への変更でないこと。

⇒「事務所」について

サテライトオフィス、シェアオフィス、コワーキングスペース、個人事業者の事務所、中小企業の事務所とする。

⇒各種の計画等に「整合していること。」について

市町に申請内容を説明し、これらの計画等に照らして支障がない旨を記載した市町の意見書を提出すること。

⇒「改修・模様替えは最小限の範囲とする。」について

変更後の用途として建物を使用することができるように行う改修（給湯設備や浄化槽等の改修を含む。）・模様替えであること。

なお、本号による許可を受けた後、第4号（既存建築物の建替え等）による許可申請はできない。

⇒変更後の用途が住宅以外である場合は、幅員4m以上の道路に接道していること。