

第4節 市街化調整区域内における立地基準

都市計画法第34条

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

- 一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為
- 五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成5年法律第72号）第9条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第2項に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従つて行う開発行為
- 六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
ものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 七 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

十 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね50以上の建築物（市街化区域に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、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あると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

十二 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、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

十三 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為

1 公益上必要な建築物及び日常生活に必要な店舗等

都市計画法第34条第1号

主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

(主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物)

都市計画法施行令第29条の5

法第34条第1号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める公益上必要な建築物は、第21条第26号イからハマまでに掲げる建築物とする。

(適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公共公益上必要な建築物)

都市計画法施行令第21条

法第29条第1項第3号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

二十六 国、都道府県等(法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。)、市町村(指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。)又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの

イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物

ロ 社会福祉法(昭和26年法律第45号)による社会福祉事業又は更生保護事業法(平成7年法律第86号)による更生保護事業の用に供する施設である建築物

ハ 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

ニ、ホ (略)

(1) 公益上必要な建築物

1) 対象施設

ア 学校教育法第1条に規定する幼稚園、小学校、中学校及び既存中学校に併設する高等学校並びに特別支援学校の幼稚部、小学部、中学部及び既存の中学部に併設する高等部 [既存：平成19年11月30日現在]

イ 児童福祉法第7条第1項に規定する保育所及び児童館(児童厚生施設)、老人福祉法第5条の3に規定する老人デイサービスセンター

ウ 医療法第1条の5及び第2条に規定する診療所及び助産所(住宅の併設を可とする)

2) 申請者について

申請者が国、自治体等でない場合で1)に掲げる免許、資格等を有している必要がある場合は当該の免許等を有していること。

3) 申請施設について

1)に掲げる関係法令の開設許認可等(届出を除く。)を得る必要がある場合は、当該の許認可等が見込まれること。

4) 申請地について

申請者が国、自治体等でない場合は、次のいずれかに該当すること。

ア 申請者が所有権を登記(仮登記を含む。)してある土地

イ 申請者が賃借権等により、その土地の使用が認められる権利を有し、その権利を登記(仮登記を含む。)してある土地

5) 敷地について

次のいずれの要件も満たしていること。

ア 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。

イ 敷地は、路地状部分のみによって前面道路に接してはならない。

ウ 申請地が農地にあつては、農地転用の許可が得られる見込みであること。

申請地が農業振興区域の既設農用地区域内にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。

エ 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。

オ 申請地は許可までに分筆し、地番の一部(例:234番の一部)としないこと。

カ 次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

(ア) 申請地は、下記a～fの区域を含まないこと。

a 災害危険区域(建築基準法第39条第1項)

b 地すべり防止区域(地すべり等防止法第3条第1項)

c 急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項)

d 土砂災害特別警戒区域(土砂災害防止法第9条第1項)

e 浸水被害防止区域(特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項)

f a～eに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第8条第1項第2号ハ～ニまでに掲げる土地の区域

ただし、上記a～eの区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

(イ) 申請地に、土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第7条第1項)若しくは水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち水深3.0m以上の区域又は当該開発行為等により当該区域(「土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第7条第1項)」及び「水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち水深3.0m以上の区域」をいう。)が新たに指定されると想定される区域(以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。)が含まれるときは、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。

a 下記(a)～(c)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。

(a) 実行性のある避難計画が策定されていること(審査基準 資料10-1 参照)。

(b) 当該計画の妥当性が確認できること。

(c) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。

- b 下記(a)～(d)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。
 - (a) 災害によって避難経路が分断されていないこと。
 - (b) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。
 - (c) 災害によって建築物に被害が生じないこと。
 - (d) 建築計画の妥当性が確認できること。
- (ウ) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。
- 6) 申請者が国、自治体等でない場合における建築物について次のいずれの要件も満たしていること。
 - ア 建築物は、平面図及び立面図等により明らかに当該施設と認められること。
 - イ 診療所、助産所で住宅を併設する場合は、以下の条件を満たすこと。
 - ① 医師等が自ら居住するためのものであること。ただし、現在自己の住宅を他に 所有している場合は、住宅を併設しないこと。
 - ② 併設する住宅は、診療所等の建築物と一体で建築されるもの又は申請地内に別棟で建築されるものをいう。
 - ③ 併設する住宅部分の延べ床面積は、180 平方メートル以下とする。
 - ④ 申請する住宅部分は、建築基準法の接道要件を満たすこと。
- 7) その他
 - ア 申請者が国、自治体等でない場合で 1)に掲げる関係法令の開設許認可等（届出を除く。）を得る必要がない場合は、経営が成立することを証する資料（中小企業診断士の資格を有する者が作成した経営診断書等）を提出すること。その際自己資本に関しては、その裏付けとなる書類（残高証明書等）を提出すること。
 - イ 自己用で賃貸、転売等しないこと。廃業（廃止）となる場合（経営不振、倒産等による場合も）は建築物を除去することが望ましい。
 - ウ 1)に掲げる関係法令以外の法令による許可等が必要な場合は、当該法令の許可等が得られるものであること。
 - エ 当該施設の立地について、その開発区域を管轄する市町村と事前協議を行い、当該市町村長の同意を得られるものであること。
 - オ 建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建ぺい率 40 パーセント、容積率 80 パーセント（八王子市告示第 401 号 平成 29 年 11 月 30 日）を超えないことを原則とする。

(2) 日常生活に必要な店舗等

1) 業種について

原則として、別表1-4-1に定める業種を対象とする。

2) 立地について

以下のア又はイのいずれかの要件に限る。

ア 次のいずれの要件も満たしていること。

- ① 当該申請地は既存の集落（申請地を中心として半径500メートルの範囲でおおむね50戸以上の建築が連たんしている地域）内にあること。
- ② 当該申請地が市街化区域から500メートル以上離れていること。ただし、山、川等の地形的要件により明らかに市街化区域と分断されている場合はこの限りでない。
- ③ 類似店舗相互の敷地の間隔が50メートル以上離れており、かつ、同一業種の店舗等が半径500メートル以内の範囲に存在しないこと。

イ アの要件を満たさない場合は次のいずれの要件も満たしてかつ市街化のおそれがないと判断できること。

- ① 当該申請地は既存の集落（申請地を中心として半径500メートルの範囲でおおむね50戸以上（ただし、その過半が市街化調整区域内に存すること。）の建築物が連たんしている地域）内にあること。
- ② 当該申請地から半径1キロメートル以内に同業種の店舗等がないこと。
- ③ 当該集落居住者の相当数（おおむね20世帯以上）の要望があること。

3) 申請者について

申請者は自ら当該店舗等を営み、当該店舗等の業務を行うに際し、必要な免許、資格等を有していること。

4) 申請地について

次のいずれかに該当すること。

ア 申請者が所有権を登記（仮登記を含む。）してある土地

イ 申請者が賃借権等により、その土地の使用が認められる権利を有し、その権利を登記（仮登記を含む。）してある土地

5) 敷地について

次のいずれの要件も満たしていること。

ア 敷地が接する道路（以下「前面道路」という。）は、現況幅員4メートル以上の建築基準法第42条に該当する通り抜け可能な道路で、当該市街化調整区域内の日常生活のための主要な道路であること。

イ 敷地は、路地状部分のみによって前面道路に接してはならない。

ウ 敷地面積は300平方メートル以下とする。

エ 申請地が農地にあつては、農地転用の許可が得られる見込みであること。

申請地が農業振興区域の既設農用地区域内にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。

オ 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。

カ 申請地は許可までに分筆し、地番の一部（例：234番の一部）としないこと。

キ 次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

(ア) 申請地は、下記 a～f の区域を含まないこと。

a 災害危険区域（建築基準法第 39 条第 1 項）

b 地すべり防止区域（地すべり等防止法第 3 条第 1 項）

c 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項）

d 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第 9 条第 1 項）

e 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項）

f a～e に掲げる区域のほか、都市計画法施行令第 8 条第 1 項第 2 号ハ～ニまでに掲げる土地の区域

ただし、上記 a～e の区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

(イ) 申請地に、土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第 7 条第 1 項）若しくは水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち水深 3.0m 以上の区域又は当該開発行為等により当該区域（「土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第 7 条第 1 項）」及び「水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち水深 3.0m 以上の区域」をいう。）が新たに指定されると想定される区域（以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。）が含まれるときは、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。

a 下記(a)～(c)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。

(a) 実行性のある避難計画が策定されていること（審査基準 資料 10-1 参照）。

(b) 当該計画の妥当性が確認できること。

(c) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。

b 下記(a)～(d)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。

(a) 災害によって避難経路が分断されていないこと。

(b) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。

(c) 災害によって建築物に被害が生じないこと。

(d) 建築計画の妥当性が確認できること。

(ウ) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

6) 建築物について

次のいずれの要件も満たしていること。

ア 建築物は、平面図及び立面図等により明らかに店舗等と認められること。

イ 建築物は、延べ面積 180 平方メートル（ただし、「2）立地について」でイの要件しか満たさない場合は、延べ面積を 50 平方メートル）以下で、かつ、用

途地域が定められていない区域においては、建ぺい率 40 パーセント、容積率 80 パーセント（八王子市告示第 401 号 平成 29 年 11 月 30 日）を超えないことを原則とする。

なお、住宅を併設する場合は、店舗等の部分の床面積が延べ床面積の 50 パーセント以上とすること。

ウ 申請者が現在自己の住宅を他に所有している場合は、住宅を併設しないこと。

エ 附属建築物を伴わないこと。

オ 店舗等の主要な出入口は、5)敷地についてアに定めるところの前面道路に面していること。

7) その他

ア 経営が成立することを証する資料（中小企業診断士の資格を有する者が作成した経営診断書等）を提出すること。その際自己資本に関しては、その裏付けとなる書類（残高証明書等）を提出すること。

イ 自己用で賃貸、転売等しないこと。経営不振、倒産等により廃業となる場合は建築物を除去することが望ましい。

ウ 他の法令による許可が必要な場合は、許認可等が得られるものであること。

別表 1 - 4 - 1 法第 34 条第 1 号の許可対象業種

1 酒小売業

許可の対象	酒税法第 9 条の規定に基づく酒類の販売業で、販売場を設けるものを許可対象とし、販売の代理業又は媒介業は許可対象としない。
開設に当たっての法令等による資格要件	酒類の販売業免許 酒税法第 10 条（免許の要件）、第 11 条（免許の条件）等を参照すること。
注意事項	(1) 免許は販売場の所在地の所轄税務署に申請する。

2 食肉小売業

許可の対象	栄養士、調理師、製菓衛生士、食品衛生管理者又は食品衛生責任者の資格を有する者による、食肉販売を許可対象とする。
開設に当たっての法令等による資格要件	栄養士、調理師、製菓衛生士、食品衛生管理者又は食品衛生責任者
注意事項	(1) 食肉販売の営業許可については、食品衛生法等による所在地の所轄保健所への営業許可申請と、知事が定めた施設基準に合致した施設をつくる必要がある。 (2) 冷蔵等の機械設備から、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例による工場設置認可が必要となる場合がある。 (3) その他、食品製造業等取締条例等がある。

3 鮮魚小売業

許可の対象	栄養士、調理師、製菓衛生士、食品衛生管理者又は食品衛生責任者の資格を有する者による、魚介類販売を許可対象とする。
開設に当たっての法令等による資格要件	栄養士、調理師、製菓衛生士、食品衛生管理者又は食品衛生責任者
注意事項	(1) 魚介類販売の営業許可については、食品衛生法等による所在地の所轄保健所への営業許可申請と、知事が定めた施設基準に合致した施設をつくる必要がある。 (2) 冷蔵等の機械設備から、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例による工場設置認可が必要となる場合がある。 (3) その他、食品製造業等取締条例等がある。

4 野菜小売業

許可の対象	栄養士、調理師、製菓衛生士、食品衛生管理者又は食品衛生責任者の資格を有する者による、野菜の販売を許可対象とする。
開設に当たっての法令等による資格要件	特に必要としない
注意事項	(1) 野菜販売の営業許可については、資格を必要としない。しかし、野菜の他に豆腐、こんにやく等資格を有する物品を合わせて販売する可能性が高いため、上記資格を付すものとする。 (2) 冷蔵等の機械設備から、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例による工場設置認可が必要となる場合がある。 (3) その他、食品製造業等取締条例等がある。

5 パン小売業

許可の対象	栄養士、調理師、製菓衛生士、食品衛生管理者又は食品衛生責任者の資格を有する者による、パンの販売又は製造・販売を許可対象とする。
開設に当たっての法令等による資格要件	製造を伴う場合は、栄養士、調理師、製菓衛生士、食品衛生管理者又は食品衛生責任者
注意事項	(1) 製造を行う場合は、食品衛生法等による所在地の所轄保健所への営業許可申請と、知事が定めた施設基準に合致した施設をつくる必要がある。 (2) 製造機械等から、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例による工場設置認可が必要となる場合がある。 (3) その他、食品製造業等取締条例、水質汚濁防止法等による許可、届出等が必要となる場合がある。

6 米穀類小売業

許可の対象	主要食糧の需給及び価格の安定に関する法律第 47 条に基づく届出を行った者による米穀の小売の業務を許可対象とし、卸売の業務は許可対象としない。
開設に当たっての法令等による資格要件	主要食糧の需給及び価格の安定に関する法律第 47 条第 1 項による届出
注意事項	(1) 貯蔵等の機械設備から、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例による工場設置認可が必要となる場合がある。 (2) 事業開始前に、農林水産大臣に開始届を提出する必要がある。

7 医薬品小売業

許可の対象	薬剤師法の規定に基づく薬剤師の資格を有する者による、同法の薬局を許可対象とし、一般販売業、卸売販売業及び薬種商販売業は対象としない。
開設に当たっての法令等による資格要件	薬剤師（薬剤師法の規定に基づく資格）
注意事項	<p>(1) 薬局の開設については、所在地の所轄保健所への開設許可申請が必要である。</p> <p>(2) 薬局は、薬事法により施設の面積、構造等の詳細な規定がある。</p> <p>(3) 冷蔵施設等から、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例による工場設置認可が必要となる場合がある。</p> <p>(4) 化粧品販売は対象としない。</p>

8 文房具小売業

許可の対象	販売士の資格を有する者による、文房具販売を許可対象とする。
開設に当たっての法令等による資格要件	特に必要としない。
注意事項	販売士は、小売業従事者の資質の向上を図るとともに、その社会的評価を高め、もって小売業の健全な発展と消費者サービスの向上に資することを目的として設けられた検定資格（実施機関：日本商工会議所）で、一級、二級、三級の分類がある。

9 そば、うどん、寿司、ラーメン店

許可の対象	栄養士、調理師、製菓衛生士、食品衛生管理者又は食品衛生責任者の資格を有する者による、そば、うどん、寿司、ラーメン店を許可対象とする。なお、これ以外の飲食店及び喫茶店は許可対象としない。
開設に当たっての法令等による資格要件	栄養士、調理師、製菓衛生士、食品衛生管理者又は食品衛生責任者
注意事項	<p>(1) そば・うどん店等の営業許可を受けるためには、所在地の所轄保健所への営業許可申請と、知事が定めた施設基準に合致した施設をつくる必要がある。</p> <p>(2) 調理機械等から、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例による工場設置認可が必要となる場合がある。</p>

10 普通洗濯業

許可の対象	クリーニング業法の規定に基づくクリーニング師の資格を有する者による、同法の規定に基づくクリーニング所を許可対象とし、洗濯物の受取及び引渡し所（いわゆる「取次ぎ」）は対象としない。
開設に当たっての法令等による資格要件	クリーニング師（クリーニング業法の規定に基づく資格）
注意事項	<ol style="list-style-type: none"> (1) クリーニング所を開設する場合は、所在地の所轄保健所への開設届出が必要である。 (2) 排水等により、水質汚濁防止法等による届出が必要となる場合がある。 (3) 洗濯機械等により、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例による届出が必要となる場合がある。 (4) ドライクリーニングを行う場合は、水質汚濁防止法による届出、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例による工場設置認可が必要となる。

11 理容業

許可の対象	理容師法に基づく理容師の資格を有する者による、理容所を許可対象とする。なお、同法施行規則第 19 条に定める理容所以外の場所でもっぱら業を行う場合は許可対象としない。
開設に当たっての法令等による資格要件	理容師（理容師法の規定に基づく資格）
注意事項	<ol style="list-style-type: none"> (1) 理容所を開設する場合は、所在地の所轄保健所への開設届出が必要である。 (2) 理容師は、保健所に届け出るため、複数の店舗の理容師となることはできない。 (3) 常時二人以上の理容師が従事している理容所は、管理理容師を置かなければならない。

12 美容業

許可の対象	美容師法に基づく美容師の資格を有する者による、美容所を許可対象とする。なお、同法施行規則第 19 条に定める美容所以外の場所でもっぱら業を行う場合は許可対象としない。
開設に当たっての法令等による資格要件	美容師（美容師法の規定に基づく資格）
注意事項	<ol style="list-style-type: none"> (1) 美容所を開設する場合は、所在地の所轄保健所への開設届出が必要である。 (2) 美容師は、保健所に届け出るため、複数の店舗の美容師となることはできない。 (3) 常時二人以上の美容師が従事している美容所は、管理美容師を置かなければならない。

13 自動車整備業

許可の対象	一級四輪自動車整備士、自動車整備管理者、自動車検査主任者又は自動車検査員等の資格を有する者による自動車分解整備事業者の事業場（通称「認証工場」と呼ばれる一般の自動車整備工場で、地方運輸局長の認証が必要）又は指定自動車整備事業者の事業場（通称「指定整備工場」又は「民間車検工場」と呼ばれ、地方運輸局長の指定が必要）を許可対象とする。
開設に当たっての法令等による資格要件	一級四輪自動車整備士、自動車整備管理者、自動車検査主任者又は自動車検査員等
注意事項	(1) 自動車分解整備事業者の事業場等には、技能検定に合格した者が一定数以上いなければならない。 (2) 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例による工場設置認可が必要である。 (3) 自然公園法等との関連から、立地について調査するよう指示すること。

14 農林水産業等協同組合

許可の対象	農業協同組合法、森林組合法、水産業協同組合法の規定に基づく組合等の事務所を許可対象とし、倉庫、作業所等は許可対象としない。
開設に当たっての法令等による資格要件	農業協同組合法、森林組合法、水産業協同組合法の規定に基づく組合等の設立認可又は届出

15 療術業

許可の対象	「あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師等に関する法律」の規定に基づくあん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師の資格を有する者による、施術所を許可対象とし、もっぱら出張によって業務を行うものは許可対象としない。
開設に当たっての法令等による資格要件	「あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師等に関する法律」の規定に基づくあん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師の資格
注意事項	(1) 施術所開設にあたっては、所在地の所轄保健所へ届出が必要である。 (2) 施術所の構造、設備等について、同法の規定に基づく基準がある。 (3) カイロプラクティック療法を行う施設は許可対象としない。 (4) 柔道整復師、姿勢保健均整師、カイロドクター、電療師、物療技能士、カイロプラクター、物療技術士等による施設は許可対象としない。

16 コンビニエンスストア

許可の対象	栄養士、調理師、製菓衛生師、食品衛生管理者又は食品衛生責任者の資格を有するものによる飲食料品、日用雑貨品の複合販売施設
開設に当たっての法令等による資格要件	栄養士、調理師、製菓衛生師、食品衛生管理者又は食品衛生責任者また、酒類を販売する場合は、酒類の販売免許を有すること。
注意事項	所在地の所轄保健所へ届出が必要である。

17 郵便局

許可の対象	日本郵便株式会社が行う「郵便業務」以外の業務の用に供する施設に係る建築物
開設に当たっての法令等による要件	日本郵便株式会社法第1条に規定する日本郵便株式会社の施設で、日本郵便株式会社法第4条第1項第2号の銀行窓口業務や、日本郵便株式会社法第4条第1項第4号の保険窓口の業務の用に供する施設であること。
注意事項	日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法第4条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設のみである建築物については、都市計画法第29条第1項及び第43条第1項の許可は不要。

2 市街化区域内で建築困難なもの等（沿道サービス施設）

都市計画法第 34 条第 9 号

前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

都市計画法施行令第 29 条の 7（市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當な建築物等）

法第 34 条第 9 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物
- 二 （略）

令第 29 条の 7 第 1 号の規定による休憩所及び給油所等（沿道サービス施設）については、下記の基準によること。

（休憩所）の設置基準

- (1) 休憩所とは、道路の円滑な交通を確保するための必要不可欠な自動車の運転者等の休憩及び食事のための施設であり、例えばドライブ・イン等をいう。
- (2) 施設は、幅員 6 メートル以上かつ、平日の交通量が 12 時間当たり 3,000 台以上の建築基準法第 42 条に該当する道路の沿道に設置されるものであること。
- (3) 立地条件
施設の設置場所は、市街化区域から 1 キロメートル以上離れていること。
また、同一の施設から 1 キロメートル以上離れていること。
- (4) 規模等
 - ア 敷地規模は、500 平方メートル以上であること。
 - イ 当該土地は、上記(2)の土地に接しており、地形及び道路の形状からみて、その機能を十分発揮できること。
 - ウ 施設の計画は、当該施設の利用上、車両及び歩行者の通行に支障がないように配慮されていること。
 - エ 休憩ないし食事のための必要な施設以外設けず、宿泊施設は有しないこと。
 - オ 管理施設は、必要最小限の規模とし、休憩所施設と一体とすること。
 - カ 駐車場は、収容人員 4 人に 1 台の割合で算出した広さのスペースを確保すること。
 - キ 用途地域が定められていない区域では、建ぺい率 40 パーセント、容積率 80 パーセント（八王子市告示第 401 号 平成 29 年 11 月 30 日）を超えないことを原則とする。
- (5) 次に掲げる事項のいずれも満たすこと。
 - ア 申請地は、下記(ア)～(カ)の区域を含まないこと。
 - (ア) 災害危険区域(建築基準法第 39 条第 1 項)
 - (イ) 地すべり防止区域(地すべり等防止法第 3 条第 1 項)

- (ウ) 急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項)
- (エ) 土砂災害特別警戒区域(土砂災害防止法第9条第1項)
- (オ) 浸水被害防止区域(第56条第1号)

(カ) (ア)～(オ)に掲げる区域のほか、都市計画法施行令第8条第1項第2号ハ～ニまでに掲げる土地の区域

ただし、上記(ア)～(オ)の区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

イ 申請地に、土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第7条第1項)若しくは水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち水深3.0m以上の区域又は当該開発行為等により当該区域(「土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第7条第1項)」及び「水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち水深3.0m以上の区域」をいう。)が新たに指定されると想定される区域(以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。)が含まれるときは、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。

(ア) 下記a～cすべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。

- a 実行性のある避難計画が策定されていること(審査基準 資料 10-1 参照)。
- b 当該計画の妥当性が確認できること。
- c 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。

(イ) 下記a～dすべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。

- a 災害によって避難経路が分断されていないこと。
- b 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。
- c 災害によって建築物に被害が生じないこと。
- d 建築計画の妥当性が確認できること。

ウ 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

(6) その他

ア 申請者は、申請地の所有権又は賃借権を登記(仮登記を含む。)してあること。

イ 他の法令による許認可等を必要とする場合は、その許認可等が受けられるものであること。

ウ 営業不振、倒産等により、廃業となる場合は建築物を除却することが望ましい。

エ 農地にあつては、農地転用許可が得られる見込みであること。申請地が農業振興区域の既設農用地内にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。

オ 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定されていること。

カ 申請地は、許可までに分筆し、地番の一部(例：234番1の一部)としないこと。

(給油所等)の設置基準

(1) 揮発油等の品質の確保等に関する法律(昭和51年法律第88号)第2条第3項の規定に基づく建築物等であること。なお、自動車液化石油スタンド、洗車場及び軽易な自動車整備のための作業場を併設することを妨げない。

- (2) 施設は、幅員6メートル以上、かつ、平日の交通量が12時間当たり3,000台以上の建築基準法第42条に該当する道路の沿道に設置されるものであること。
- (3) 立地条件
施設の設置場所は、市街化区域から1キロメートル以上離れていること。
また、同一の施設から1キロメートル以上離れていること。
- (4) 規模等
ア 敷地規模は、500平方メートル以上であること。
イ 当該土地は、上記(2)の土地に接しており、地形及び道路の形状からみて、その機能を十分発揮できること。
ウ 施設の計画は、当該施設の利用上、車両及び歩行者の通行に支障がないように配慮されていること。
エ 管理施設は、必要最小限の規模とし、給油所施設と一体とすること。
オ 用途地域が定められていない区域では、建ぺい率40パーセント、容積率80パーセント(八王子市告示第401号 平成29年11月30日)を超えないことを原則とする。
- (5) 次に掲げる事項のいずれも満たすこと。
ア 申請地は、下記(ア)～(カ)の区域を含まないこと。
(ア) 災害危険区域(建築基準法第39条第1項)
(イ) 地すべり防止区域(地すべり等防止法第3条第1項)
(ウ) 急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項)
(エ) 土砂災害特別警戒区域(土砂災害防止法第9条第1項)
(オ) 浸水被害防止区域(第56条第1号)
(カ) (ア)～(オ)に掲げる区域のほか、都市計画法施行令第8条第1項第2号ハ～ニまでに掲げる土地の区域
ただし、上記(ア)～(オ)の区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
- イ 申請地に、土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第7条第1項)若しくは水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち水深3.0m以上の区域又は当該開発行為等により当該区域(「土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第7条第1項)」及び「水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち水深3.0m以上の区域」をいう。)が新たに指定されると想定される区域(以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。)が含まれるときは、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。
(ア) 下記a～cすべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。
a 実行性のある避難計画が策定されていること(審査基準 資料10-1 参照)。
b 当該計画の妥当性が確認できること。
c 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。
(イ) 下記a～dすべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。
a 災害によって避難経路が分断されていないこと。
b 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。
c 災害によって建築物に被害が生じないこと。
d 建築計画の妥当性が確認できること

ウ 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

(6) その他

ア 申請者は、申請地の所有権又は賃借権を登記（仮登記を含む。）してあること。

イ 揮発油等の品質の確保等に関する法律の規定に基づく、経済産業大臣の登録を受けられるものであること。

ウ 他の法令による許認可等を必要とする場合は、その許認可等を受けられるものであること。

エ 営業不振、倒産等により、廃業となる場合は建築物を除却することが望ましい。

オ 農地にあつては、農地転用許可が得られる見込みであること。申請地が農業振興区域の既設農用地にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。

カ 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定されていること。

キ 申請地は、許可までに分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）としないこと。

3 地区計画に適合する開発行為等

都市計画法第34条第10号

地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

都市計画法第34条第10号の規定による地区計画に適合する開発行為等については、下記の基準によること。

1 立地基準

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- (1) 地区計画が定められている区域（地区整備計画が定められた区域に限る。）であること。
- (2) 開発行為等の内容が、地区計画の内容に適合していること。
- (3) 開発行為等の内容が、地区計画の運用方針の内容に即していること。

2 申請地

次に掲げる事項のいずれも満たすこと。

ア 申請地は、下記(ア)～(カ)の区域を含まないこと。

- (ア) 災害危険区域(建築基準法第39条第1項)
- (イ) 地すべり防止区域(地すべり等防止法第3条第1項)
- (ウ) 急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項)
- (エ) 土砂災害特別警戒区域(土砂災害防止法第9条第1項)
- (オ) 浸水被害防止区域(第56条第1号)
- (カ) (ア)～(オ)に掲げる区域のほか、都市計画法施行令第8条第1項第2号ハ～ニまでに掲げる土地の区域

ただし、上記(ア)～(オ)の区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

イ 申請地に、土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第7条第1項)若しくは水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち水深3.0m以上の区域又は当該開発行為等により当該区域(「土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第7条第1項)」及び「水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち水深3.0m以上の区域」をいう。)が新たに指定されると想定される区域(以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。)が含まれるときは、社会経済活動の継続が困難になる等やむを得ない理由^{※1}があり、かつ、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。

※1 予定建築物の用途が自己の居住の用に供する住宅である場合を除く。

- (ア) 下記a～cすべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。
 - a 実行性のある避難計画が策定されていること(審査基準 資10-1～2 参照)。
 - b 当該計画の妥当性が確認できること。
 - c 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。

(イ) 下記 a～d すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。

- a 災害によって避難経路が分断されていないこと。
- b 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。
- c 災害によって建築物に被害が生じないこと。
- d 建築計画の妥当性が確認できること。

ウ 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

3 その他

- (1) 申請地が農地の場合は、農地転用許可が見込まれること。また農業振興地域の既設農用地区内にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。
- (2) 申請地は、建築基準法上の接道条件を満たすこと。
- (3) 申請地が、公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- (4) 申請地は、許可までに分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）とならないこと。

4 沿道集落地区における開発行為等

都市計画法第34条第11号

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね五十以上の建築物(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のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県(指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。)の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、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あると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

(法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準)

都市計画法施行令第29条の9

法第34条第11号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

- 一 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
- 二 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第7条第1項の土砂災害警戒区域
- 五 水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水(同法第2条第1項の雨水出水をいう。)又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- 六 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号口から二までに掲げる土地の区域

八王子市では、平成23年9月に策定された「八王子市市街化調整区域基本方針」により、市街化調整区域にふさわしい土地利用のあり方と施策の方向性を示し、土地利用の適正化を図っているところである。市街化調整区域内における沿道集落地区では、人口減少や生活利便性の低下に伴う地域の衰退が課題となっており、「自然や農地の保全のみならず、それらを育んできた地域の生活と文化を維持し次代に継承するためにも、生活の維持に必要な地域活性化に対する取り組み」が必要な状況にある。

このことから、市街化調整区域に位置する沿道集落地区においては、第34条第11号に規定された条例(「八王子市沿道集落地区の活力向上に向けた適正な土地利用に関する条例」平成27年12月15日 条例第61号(以下、11号条例という。))への適合を確認することにより、市街地の無秩序な拡大を抑制しつつも、地区の特性に応じたまちづくりの目的に即した一定の土地利用を認めていくこととした。

4 - 1 八王子市沿道集落地区の活力向上に向けた適正な土地利用に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第11号の規定に基づき開発許可をすることができる区域、環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途等を定めるとともに、市街化調整区域の沿道集落地区におけるまちづくりについて、基本理念を定め、市、市民及び関係権利者（以下「市民等」という。）並びに事業者の責務を明らかにし、市民等の参画による地域の活力向上に向けたまちづくりを支援することにより、自然環境や営農環境を保全しつつ、地域住民の生活水準の維持及び向上に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 沿道集落地区 市街化調整区域において自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域（市街化区域にまたがる場合を含む。）のうち、幹線道路に沿って形成され、かつ、法第18条の2第1項の規定により定めた本市の都市計画に関する基本的な方針（以下「都市計画マスタープラン」という。）でその区域を定めたものをいう。
- (2) 専用住宅 一戸建ての住宅であって、居住以外の用に供する部分がないものをいう。
- (3) 関係権利者 市内の土地（国又は地方公共団体の所有する土地で公共施設の用に供されている土地を除く。）について所有権又は建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下同じ。）の所有を目的とする地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者をいう。
- (4) 開発行為 法第4条第12項に規定する行為のうち、法第29条第1項の規定による許可を要する行為をいう。
- (5) 道路 建築基準法第42条に規定する道路をいう。
- (6) 公共施設 法第4条第14項に定める公共施設をいう。
- (7) 予定建築物 開発区域内において予定される建築物をいう。
- (8) 事業者 開発行為を行う者をいう。

(基本理念)

第3条 沿道集落のまちづくりは、市民等が主体となってこれに参画し、及び推進するものであることを認識し、市、市民等及び事業者の相互の信頼と理解のもとに、協働して行わなければならない。

(市の責務)

第4条 市は、前条に規定する基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、沿道集落地区のまちづくりに関する施策に市民等の意見を反映させるよう努めるとともに、当該施策の実施に当たっては、市民等及び事業者の理解及び協力を得るための必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

2 市は、基本理念にのっとり、沿道集落地区のまちづくりについての意識の高揚に努めるとともに、市民等による沿道集落地区のまちづくりの活動を支援するよう努めなければならない。

(市民等の責務)

第5条 市民等は、基本理念にのっとり、自らの創意と工夫により、市と協働して沿道集落地区の住み良いまちづくりに努めなければならない。

(事業者の責務)

第6条 事業者は、基本理念にのっとり、沿道集落地区の住み良いまちづくりに配慮し、市と市民等が協働して実施するまちづくりに関する施策に協力するよう努めなければならない。

(法第34条第11号の規定による条例で指定する土地の区域の申出)

第7条 法第34条第11号の規定による条例で指定する土地の区域として指定するよう、市長に対し申出をすることができる区域は、次の各号のいずれかに該当する区域とする。

沿道集落地区の区域のうち、町会、自治会その他の地域の団体(以下「町会等」という。)を基本単位とする関係権利者5人以上が共同して、当該権利の目的である土地の区域におけるまちづくりの目標、土地利用の計画、建築物の用途及び公共施設の整備の計画等(以下「沿道集落地区まちづくり計画」という。)を定め、当該町会等の同意及び当該区域内の土地(国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。)の関係権利者の3分の2以上の同意(同意した者が所有するその区域内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっているその区域内の土地の地積の合計が、その区域内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上となる場合に限る。)が得られている土地の区域

沿道集落地区の区域のうち、八王子市地区まちづくり推進条例(平成18年条例第44号)第2条第1号に規定する地区まちづくり計画について、同条例第10条第1項の規定による認定を受けている土地の区域

2 前項第1号の区域について申出をしようとする者は、当該申出に係る沿道集落地区まちづくり計画について、あらかじめ市長に協議しなければならない。

3 市長は、前項の協議を受けたときは、八王子市都市計画審議会条例(昭和44年八王子市条例第26号)第1条に規定する八王子市都市計画審議会の意見を聴かななければならない。

4 第1項の申出をすることができる土地の区域には、次に掲げる土地の区域等を含むことはできない。

自然公園法(昭和32年法律第161号)第2条第3号の国定公園の区域
農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号の農用地区域

森林法(昭和26年法律第249号)第25条第1項の保安林の存する区域

法第4条第6項の都市計画施設のうち、法第11条第1項第2号の公園又は緑地の区域(既に八王子市市街化調整区域の保全に向けた適正な土地利用に関する条例(平成23年八王子市条例第25号)第2条第1号に規定する特別土地利用に供している区域を除く。)

都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条第1項の特別緑地保全地区
土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12
年法律第57号）第9条第1項の土砂災害特別警戒区域

砂防法（明治30年法律第29号）第2条の砂防指定地

東京における自然の保護と回復に関する条例（平成12年東京都条例第216
号）第17条第1項第3号の里山保全地域

東京における自然の保護と回復に関する条例第17条第1項第5号の緑地保全
地域

東京都自然公園条例（平成14年東京都条例第95号）第11条第1項の特別
地域

八王子市緑化条例（昭和61年八王子市条例第36号）第3条第1項の緑地保
護地区

前各号に掲げるもののほか、市長が特に自然環境及び営農環境を保全すべきと
認めて指定する区域

- 5 沿道集落地区まちづくり計画に公共施設の整備に係る内容を含む場合におい
て、当該沿道集落地区まちづくり計画を定めて第1項の規定により申出をしよう
とする者は、あらかじめ当該公共施設の管理者と協議しなければならない。

（法第34条第11号の規定による条例で指定する土地の区域）

第8条 法第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域は、前条第1項の
規定による申出がなされた土地の区域（以下「申出区域」という。）のうち、
次の要件のいずれにも該当する区域として市長が指定するもの（以下「指定区
域」という。）とする。

道路、河川、水路、通路、擁壁等の地形地物、区域区分の境界又は行政境
界のいずれかで囲まれた土地の区域（市規則で定める規模以上のもの
に限る。）であること。

申出区域のいずれかの部分が市街化区域からおおむね1キロメートルの距離
の範囲内にあり、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活
圏を構成していると認められる区域であること。

下水道法（昭和33年法律第79号）第4条第1項の規定による事業計画の策
定を行い、かつ、同法第9条第1項の規定による下水を処理すべき区域として公
示された区域又は同法第24条第1項第3号に係る同項の規定による許可を受
けた区域若しくは許可を受けることが可能な区域であること。

- 2 市長は、当該申出区域を指定区域として指定することが適当でないと思
わるときは、前条第1項の規定による申出をした者に対し、その旨及びその理由を書
面により通知しなければならない。

（法第34条第11号の規定による条例で指定する予定建築物等の用途）

第9条 法第34条第11号の規定による開発行為に係る土地の区域及びその周
辺の地域における環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途は、
次に掲げる建築物の用途のうち、指定区域ごとに、市長が当該指定区域におけ
る沿道集落地区まちづくり計画に基づき指定する用途（以下「指定用途」とい
う。）以外の用途とする。

自己の居住の用に供する専用住宅

自己の居住の用に供する住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち市規則で定めるもの

地域コミュニティの維持及び活性化に資する共同住宅、寄宿舍又は下宿

店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの(市規則で定めるものに限る。)で当該用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの
前各号の建築物に附属するもの(市規則で定めるものを除く。)

(開発審査会の意見聴取)

第10条 市長は、指定区域を指定しようとするとき、及び指定用途を指定しようとするときは、あらかじめ八王子市開発審査会条例(平成26年八王子市条例第67号)第1条に規定する八王子市開発審査会の意見を聴かなければならない。

(告示)

第11条 市長は、指定区域を指定したとき、及び指定用途を指定したときは、その旨を告示しなければならない。

(沿道集落地区まちづくり計画等の変更又は廃止)

第12条 第7条、第8条、第10条及び前条の規定は、沿道集落地区まちづくり計画及び指定区域を変更する場合について準用する。

2 第7条第1項から第3項まで、第10条及び前条の規定は、指定区域を廃止する場合について準用する。

3 前2条の規定は、指定用途を変更し、又は廃止する場合について準用する。

(法第33条第4項の規定による予定建築物の敷地面積の最低限度)

第13条 指定区域における予定建築物(法第34条第11号に該当する開発行為に係るものに限る。次条において同じ。)の敷地面積の最低限度は、200平方メートルとする。

(法第41条第1項の規定による建築物の敷地、構造及び設備に関する制限)

第14条 指定区域(法第8条第1項第1号に規定する用途地域が定められていない区域に限る。次項において同じ。)における予定建築物の高さの最高限度は、9メートルとする。ただし、当該指定区域に係る沿道集落地区まちづくり計画に特別の定めがある場合は、この限りでない。

2 前項に定めるもののほか、指定区域における予定建築物に関する制限は、市規則で定める。

(沿道集落地区まちづくり計画の遵守)

第15条 指定区域内で法第34条第11号の規定に該当する開発行為を行う者及び建築基準法第2条第1号に規定する建築物を新築し、増築し、又は改築する行為を行う者は、当該指定区域の沿道集落地区まちづくり計画を遵守しなければならない。

(指導又は助言)

第16条 市長は、事業の内容が沿道集落地区まちづくり計画に適合しないと認めるときは、当該事業者に対し、指導又は助言を行うものとする。

(勧告)

第17条 市長は、事業者が前条の指導に従わないときは、当該事業者に対し、期限を定めて、必要な措置を講ずることを勧告することができる。

(公表)

第18条 市長は、事業者が正当な理由なく前条の規定による勧告に従わないときは、事業者の氏名又は名称及び勧告に従わない旨を公表することができる。

2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ当該公表をされる者にその理由を通知し、かつ、意見を述べる機会を与えなければならない。

(委任)

第19条 この条例の施行に関し必要な事項は、市規則で定める。

附 則

この条例は、平成28年4月1日から施行する。

4 - 2 八王子市沿道集落地区の活力向上に向けた適正な土地利用に関する条例施行規則

(趣旨)

第1条 この規則は、沿道集落地区の活力向上に向けた適正な土地利用に関する条例（平成27年条例第61号。以下「条例」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則で使用する用語は、都市計画法（昭和43年法律第100号）都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）及び条例において使用する用語の例による。

(区域指定の申出)

第3条 条例第7条第1項（第12条第1項及び第2項で準用する場合を含む。）の規定による申出は、次に掲げる事項を記載した申出書により行わなければならない。

- (1) 申出をしようとする者の氏名及び住所
 - (2) 沿道集落地区まちづくり計画又は地区まちづくり計画の名称
- 2 前項の申出書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。ただし、当該申出が指定区域の変更又は廃止に係わるものである場合は、その一部を省略することができる。
- (1) 沿道集落地区まちづくり計画又は地区まちづくり計画
 - (2) 申出区域及びその周辺の地形地物を明示した位置図（縮尺10,000分の1以上）
 - (3) 申出区域及びその周辺の地形地物を明示した区域図（縮尺2,500分の1以上）
 - (4) 申出区域及びその周辺（申出区域の境界から50メートル以内）の地形地物の現況図（縮尺2,500分の1以上）
 - (5) 道路、河川、水路、通路、擁壁等の地形地物、区域区分の境界又は行政境界のうち、申出区域を囲むもの並びにその名称及び範囲を明示した図面（縮尺2,500分の1以上）
 - (6) 申出区域並びにおおむね50以上の建築物が連たんしている土地の区域及びその周辺の地形地物の範囲を明示した図面（縮尺2,500分の1以上）
 - (7) 申出区域に存する道路の種別及び幅員を明示した図面（縮尺2,500分の1以上）
 - (8) 申出区域の面積及びその求積方法を示した図面（縮尺2,500分の1以上）
 - (9) 申出区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物の敷地の形状、敷地に係る建築物の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状を明示した図面（縮尺2,500分の1以上）
 - (10) 不動産登記法（平成16年法律第123号）第14条第1項に規定する地図又は同条第4項に規定する地図に準ずる図面に申出区域を明示した図面
 - (11) 申出区域の境界からおおむね20メートルまでの範囲に存する建築物の用途を明示した図面（縮尺2,500分の1以上）
 - (12) 関係権利者一覧表
 - (13) 関係権利者への説明の内容及びその経過の概要を記載した調書
 - (14) 前項の申出に係る町会等及び関係権利者の同意書
 - (15) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

(沿道集落地区まちづくり計画の協議)

第4条 条例第7条第2項(第12条第1項及び第2項で準用する場合を含む。)の協議をしようとする者(以下「協議申請者」という。)は、次に掲げる事項を記載した協議書に沿道集落地区まちづくり計画の案を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 協議申請者の氏名、住所及び連絡先
- (2) 沿道集落地区まちづくり計画の名称、位置及び面積
- (3) 申出区域内の土地について所有権又は借地権を有する者の数
- (4) 前条第1項の申出をしようとする理由
- (5) 沿道集落まちづくり計画の案の内容
- (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の協議を完了したときは、協議申請者に対し、その旨を書面で通知しなければならない。

(条例第8条の市規則で定める規模)

第5条 条例第8条第1項第1号の市規則で定める規模は、5,000平方メートル以上のものとする。

(建築物等の指定用途)

第6条 条例第9条第1項第2号の市規則で定める建築物の用途は、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供する住宅で、かつ、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の3各号に掲げる用途のいずれかを兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルを超えるものを除く。)とする。

2 条例第9条第1項第4号の市規則で定める建築物の用途は、建築基準法施行令第130条の5の2各号に掲げるものとする。

3 条例第9条第1項第5号の市規則で定める建築物の用途は、建築基準法施行令第130条の5各号に掲げるものとする。

(条例第14条第2項の市規則で定める制限)

第7条 条例第14条第2項の市規則で定める制限は、次のとおりとする。

- (1) 予定建築物の敷地は、沿道集落地区を形成する幹線道路に接続する既存の道路に接し、又は建築基準法(昭和25年法律第201号)第43条第1項ただし書きの国土交通省令で定める基準に適合していること。
- (2) 予定建築物の敷地面積が500平方メートル未満であること。
- (3) 道路の新設を伴わないこと。
- (4) 予定建築物の敷地について、事業者が所有権又は借地権を有していること。

(委任)

第8条 この条例に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成28年4月1日から施行する。

5 条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を定めた開発行為等

都市計画法第34条第12号

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、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

(開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準)

第29条の10

法第34条第12号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

都市計画法施行令第36条第1項第3号ハ

建築物又は第一種特定工作物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、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。

平成13年5月18日に施行された改正都市計画法では、同法第34条第12号及び同施行令第36条第1項第3号ハの規定が新たに追加され、地方自治体が条例を制定することによって、地域に適した運用ができる場合が定められた。

本条例は、この改正都市計画法に基づき、開発審査会の審議を経なければ許可できなかった案件のうち、審議が定例化しているものについて審議を不要として、許可までの期間を短縮したものである。

また、この都市計画法の改正では、市街化調整区域の指定による不利益の救済措置であった既存宅地の確認制度が廃止され、許可制に移行した。この許可に当たっても、条例により開発審査会の審議を経ることなく許可できるようにし、申請に当たっての負担を少なくしたものである。

令和2年6月10日に公布された改正都市計画法では、市街化調整区域内の災害リスクの高い区域で、住宅等の開発許可を厳格化するため、条例で指定する区域に、原則として災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、浸水想定区域のうち浸水深3mを超える区域を含まないこととした。

(※令和4年4月1日施行)

5 - 1 八王子市都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)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。)の規定に基づき許可することができる開発行為及び建築行為等を定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 区域区分日 法第7条第1項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された日をいう。
- (2) 既存集落 市街化調整区域において自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域(市街化区域にまたがる場合を含む。)をいう。

(法第34条第12号の条例で定める開発行為)

第3条 法第34条第12号の規定に基づき条例で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 市街化調整区域において、土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日前から所有している者(土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日に、所有し、かつ、当該土地又はその周辺の地域に居住していた者から、当該区域区分日以後に相続等により承継した者を含む。)で、当該土地又はその周辺の地域に居住しているものの3親等以内の親族(当該区域区分日における当該土地の所有者の血族及び当該血族の配偶者に限る。)が、新たに自己の居住の用に供する住宅(市規則で定める規模を超えないものに限る。)を必要とし、かつ、市街化区域における建築が困難であると認められる場合において、当該土地に当該住宅を建築することを目的として行う開発行為
- (2) 既存集落内において、土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日前から所有している者(土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日に所有していた者から、当該区域区分日以後に相続等により承継した者を含む。)が、新たに自己の居住の用に供する住宅(市規則で定める規模を超えないものに限る。)を必要とし、かつ、市街化区域における建築が困難であると認められる場合において、当該土地に当該住宅を建築することを目的として行う開発行為
- (3) 自己の居住の用に供する住宅で、当該住宅の敷地の存する区域に係る区域区分日前から存するもの又は当該区域区分日以後に法第3章第1節に規定する許可及び建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項の規定による確認(同法第6条の2第1項の規定により同法第6条第1項の規定による確認とみなされるものを含む。)を受けて建築されたものを、規模の狭小その他やむを得ない理由により改築又は増築をしようとする場合において、当該改築又は増築を目的として行う開発行為。ただし、当該改築又は増築が次に掲げる要件のいずれにも該当するものに限る。

ア 用途を変更しないものであること。

イ 改築又は増築後の住宅の敷地面積は、市規則で定める規模を超えないものであること。

(4) 土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）第 3 条に規定する収用対象事業の施行により、市街化調整区域に存する建築物又は第一種特定工作物を移転し、又は除却する必要がある場合に、これらに代わるものを従前と同一の用途及び同程度の規模で、同一の都市計画区域内において、建築し、又は建設することを目的として行う開発行為

(5) 既存集落内に存する土地で、かつ、当該土地の存する区域に係る区域区分日前から宅地である土地において、当該土地が、用途地域の定められている区域に存するときは当該用途地域の用途に適合する建築物を、用途地域の定められていない区域に存するときは次のいずれかに該当する建築物を建築することを目的として行う開発行為

ア 建築基準法第 48 条第 2 項に定める第 2 種低層住居専用地域内に建築することができる建築物

イ 周辺の土地利用の現況又は当該土地の存する地区の整備の方針に適合していると市長が認める建築物

（令第 36 条第 1 項第 3 号八の条例で定める建築物等）

第 4 条 令第 36 条第 1 項第 3 号八の規定に基づき、条例で定める建築物又は第 1 種特定工作物は、次に掲げるものとする。

(1) 第 3 条第 1 号から第 3 号まで及び第 5 号に規定する開発行為を行う土地において予定される建築物（以下「予定建築物」という。）の要件に該当する建築物

(2) 第 3 条第 4 号に規定する開発行為の予定建築物又は第 1 種特定工作物の要件に該当する建築物又は第 1 種特定工作物

（委任）

第 5 条 この条例に規定するもののほか、この条例の適用について必要な事項は、市規則で定める。

附則

この条例は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

5 - 2 八王子市都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例施行規則

(趣旨)

第1条 この規則は、八王子市都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例（平成26年八王子市条例第66号。以下「条例」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

(条例第3条第1号及び第2号の規則で定める規模)

第2条 条例第3条第1号及び第2号の規則で定める規模は、住宅の延べ面積が180平方メートル、敷地面積が330平方メートルとする。ただし、路地状部分のみによって道路に接する敷地の路地状部分及び急斜面等のため建築敷地に適しない土地は、敷地面積に算入しないことができる。

(建築が困難であると認められる場合)

第3条 条例第3条第1号及び第2号の市街化区域における建築が困難であると認められる場合とは、同条第1号に規定する市街化調整区域において土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日前から所有している者で、当該土地若しくはその周辺の地域に居住しているもの及び同号に規定する3親等以内の親族で当該土地において開発行為を行おうとする者又は同条第2号に規定する既存集落内において土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日前から所有している者が、市街化区域に土地を所有していない場合又は市街化区域に土地を所有している場合で当該所有する土地が次に掲げる事由に該当するときをいう。

- (1) 当該土地に既に他の建築物が存在し、撤去又は移転ができないこと。
- (2) 当該土地が狭小又は不整形であること。
- (3) 当該土地が傾斜地等であり、造成を必要とすること。
- (4) 当該土地が建築基準法(昭和25年法律第201号)第43条第1項の規定に適合しないこと。
- (5) 当該土地が生産緑地法(昭和49年法律第68号)第2条第3号に規定する生産緑地に指定されていること。

(条例第3条第3号イの規則で定める規模)

第4条 条例第3条第3号イの規則で定める規模は、次のとおりとする。ただし、路地状部分のみによって道路に接する敷地の路地状部分及び急斜面等のため建築敷地に適しない土地は、敷地面積に算入しないことができる。

- (1) 自己の居住の用に供する住宅で、当該住宅の敷地の存する区域に係る区域区分日前から存するもの又は当該区域区分日以後に都市計画法(昭和43年法律第100号)第3章第1節に規定する許可及び建築基準法第6条第1項の規定による確認(同法第6条の2第1項の規定により同法第6条第1項の規定による確認とみなされるものを含む。)を受けて建築されたもの(以下「既存住宅」という。)の敷地面積が200平方メートル未満の場合は、200平方メートル
- (2) 既存住宅の敷地面積が200平方メートル以上、かつ、改築又は増築後の住宅の延べ面積の合計が180平方メートル未満の場合は、330平方メートル
- (3) 既存住宅の敷地面積が200平方メートル以上、かつ、改築又は増築後の住宅の延べ面積の合計が180平方メートル以上の場合は、既存住宅の敷地面積の1.5倍

附則
この規則は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

5 - 3 「八王子市都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例」に係る審査基準

5 - 3 - 1 定義

[条 例]

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 区域区分日

法第7条第1項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された日をいう。

(2) 既存集落

市街化調整区域において自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域(市街化区域にまたがる場合を含む。)をいう。

1 区域区分日について

区域区分日は、従来通称「線引き日」と称していたものを、定義づけたものである。

2 既存集落について

審査基準

(1)「自然的社会的条件から 一体的な日常生活圏を構成している」については、次を基準に判断すること。

(イ)「自然的条件」とは、自動車専用道路、河川、湖沼、崖、山林等による物理的(地形)状況とする。

(ロ)「社会的条件」とは、小学校区、自治会等のコミュニティ単位、日常生活用品の買いまわり圏、児童公園、郵便局、鉄道、バス等の公益、交通施設の利用圏等とする。

(2)「連たん」の数え方

単位となる建築物の数え方は、当該建築物の敷地の単位とする。

(イ)共同住宅及び長屋は一棟の建築物を1として数える。

(ロ)農家等でその敷地内に住宅のほか、納屋、倉庫等の付属建築物がある場合は全体で1と数える。

(ハ)ゴルフ場、神社、仏閣など極めて大きな敷地内の建築物を対象とする場合は、建築物の周囲の空地部分など通常の建築敷地に対応する部分のみを対象とし、山林、参道、墓地等は、建築敷地としない。

(3)「おおむね50以上の建築物が連たんしている地域(市街化区域にまたがる場合を含む。)」とは、以下の基準に該当する地域をいう。

(イ)算定の基準時点は申請時とする。

(ロ)「おおむね50」とは、45を下限とする。ただし、自然的条件(地形)又は集落の集積の程度が高いことその他から見て特にやむを得ないと認められる場合は、40まで引き下げることができる。

(ハ)「建築物」には、次に掲げるいずれかに該当するものは除外する。

()施設の管理の用に供するもの及び居住の用に供しないもので、無人のもの(学校、体育館等、常時利用されているものは含まない。)

- () 農林漁業の用に供するもので、都市計画法施行令第 20 条第 1 号から第 4 号までに掲げるもの
 - () 建築基準法第 85 条の仮設建築物に該当するもの
 - () 床面積の合計が 10 平方メートル以内のもの
 - () 永続性のないもの
 - () 容易に運搬し得るもの
 - () 廃屋
- (二) 「連たん」とは、建築物の敷地が一定の間隔（55 メートルを限度）で連続して存在していることをいう。なお、河川等の幅が 55m を超えるため、橋を経由した場合は、橋の部分（橋のたもとで計測）については、間隔から除くことができる。（図 1）
 ただし、河川の幅が 55m 以内で「対岸と一体的な日常生活圏を構成している場合」は、「連たん」しているとみなす。（図 2）

図 1

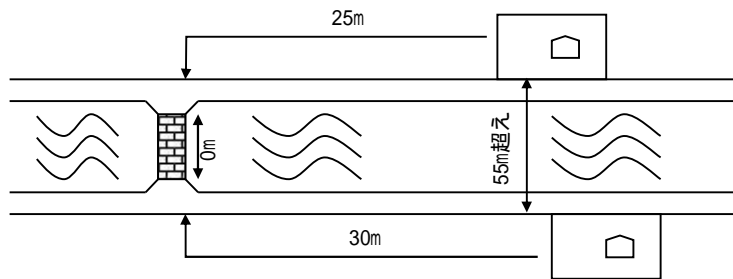
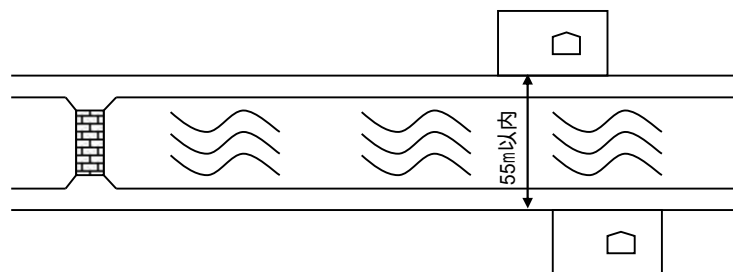


図 2



旧法の既存宅地確認では「隣接、近接」要件として、連たんしている地域が市街化区域から 250m 以内（市街化区域に接する場合を含む）にあることとしていた。本条例では、条例第 3 条第 2 号（既存集落内の自己用住宅）における既存集落と合わせて既存集落を定義しており、「隣接、近接」は要件とはしていない。

[条 例]

(法第34条第12号の条例で定める開発行為)

第3条 法第34条第12号の規定に基づき条例で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

(1) 市街化調整区域において、土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日前から所有している者（土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日に、所有し、かつ、当該土地又はその周辺の地域に居住していた者から、当該区域区分日以後に相続等により承継した者を含む。）で、当該土地又はその周辺の地域に居住しているものの3親等以内の親族（当該区域区分日における当該土地の所有者の血族及び当該血族の配偶者に限る。）が、新たに自己の居住の用に供する住宅（市規則で定める規模を超えないものに限る。）を必要とし、かつ、市街化区域における建築が困難であると認められる場合において、当該土地に当該住宅を建築することを目的として行う開発行為

(2)～(5) 略

[施行規則]

(条例第3条第1号及び第2号の規則で定める規模)

第2条 条例第3条第1号及び第2号の規則で定める規模は、住宅の延べ面積が180平方メートル、敷地面積が330平方メートルとする。ただし、路地状部分のみによって道路に接する敷地の路地状部分及び急斜面等のため建築敷地に適しない土地は、敷地面積に算入しないことができる。

(建築が困難であると認められる場合)

第3条 条例第3条第1号及び第2号の市街化区域における建築が困難であると認められる場合とは、同条第1号に規定する市街化調整区域において土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日前から所有している者で、当該土地若しくはその周辺の地域に居住しているもの及び同号に規定する3親等以内の親族で当該土地において開発行為を行おうとする者又は同条第2号に規定する既存集落内において土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日前から所有している者が、市街化区域に土地を所有していない場合又は市街化区域に土地を所有している場合で当該所有する土地が次に掲げる事由に該当するときをいう。

(1) 当該土地に既に他の建築物が存在し、撤去又は移転ができないこと。

(2) 当該土地が狭小又は不整形であること。

(3) 当該土地が傾斜地等であり、造成を必要とすること。

(4) 当該土地が建築基準法（昭和25年法律第201号）第43条第1項の規定に適合しないこと。

(5) 当該土地が生産緑地法（昭和49年法律第68号）第2条第3号に規定する生産緑地に指定されていること。

本号は、従来農家等の分家として開発審査会へ提案されていたものを規定したものである。区域区分日前から土地を所有している世帯（従来の本家）から子供が独立する場合等（従来の分家）は、通常の分化発展の過程であるとの理由から許可されてきた。条例中本家、分家という表現はないが、「土地を区域区分日前から所有している者」が従来の本家に相当し、この者の「3親等以内の親族」が分家申請者に当たる。

1 本家

条例について

条例は、「土地を……区域区分日前から所有している者（……）」（以下「本家」という。）の親族に対して適用されるものである。

本家として、条例が認めるのは、

- (1) 区域区分日前から土地を所有している者（次号以下「元本家」という。）

（この土地は申請地のことであるため、申請地を区域区分日前から所有している者とも言える。申請地の項参照）

- (2) 区域区分日前から土地を所有している者（元本家）から、土地を相続等により承継した者（以下「承継本家」という。）。

のいずれかに該当する者である。

審査基準

上記(2)の承継本家には、申請者となることができる者が、元本家又は他の承継本家から土地（申請地のこと）を贈与、売買、交換等により取得した場合には、この取得した者を含めるものとする。

また土地（申請地のこと）を承継していなくても、元本家又は承継本家の居住地に居住している者で、かつ申請者となることができる者については、土地を承継した者とみなすことができる。（この者を以下「みなし承継本家」という。）

なお、本家としては、申請地の所有者、元本家、みなし承継本家の順に優先される。

解説

- (1) 従来の本家は、区域区分日前から土地を所有していた者の世帯とされていた。条例では世帯の代わりに、区域区分日前から土地を所有していた者（元本家）及びこの元本家から土地を承継した者（承継本家）のいずれかに該当する者を本家として位置付け、明確化を図っている。また条例の本家は、個人として規定されているために事情や時代により移り変わる事となる。
- (2) 本家は申請地の所有者であるとされている。しかし本家を現実には申請地を所有している者に限定すると、申請地を所有している者は本家としての地位を取得し、分家申請者となれないこととなる。そこで、従来の世帯としての本家と同じ適用ができるために、みなし承継本家を加えている。（参考1）
- (3) 元本家から申請者に土地が贈与された場合には、元本家と承継本家の両方が存在する。本来本家となるのは申請地所有者であるが、上記(2)の様に不合理が生じる場合には、元本

家を本家として取り扱う。この場合、元本家は申請地を所有していないため本来の本家ではなく、正確には本家としてみなす者である。(参考2) また、元本家が死亡している場合などで、元本家を本家とできない時は、次の順位であるみなし承継本家を本家として適用する。

なお、参考1は元本家及びその子までを想定しているが、これ以降の世代についても同様である。

2 本家の居住要件

条例について

条例で許可対象となる申請者は、「当該土地又はその周辺の地域に居住している」本家の親族である。「当該土地」は申請地であり、本家は申請地又は申請地の周辺に居住していることが必要である。(言い換えれば、申請地は本家の敷地又は本家の敷地の周辺の土地に限り、認められることとなる。従って本項は申請地の距離要件でもある。)

審査基準

(1) 周辺の地域について

周辺の地域とは、本家の建築敷地から申請地まで2キロメートル以内とする。ただし、申請地が農用地区域相互で交換されたもの場合には、交換前の土地が本家の建築敷地から2キロメートル以内であれば良い。

(2) 「居住している」について

みなし承継本家については、元本家又は承継本家の居住地に、承継本家が申請地を承継した日以降(相続があった日以降とも言える)、継続して居住していること。

ただし、死亡、離散、暫定的な転居、収用対象事業に伴う移転、災害等による場合はこの限りではない。

解説

- (1) 従来、元本家の居住地に継続して住んでいる者(元本家の世帯)若しくは都市計画法の許可を得た住宅(基本は分家の許可を受けた住宅と既存宅地確認による住宅)に継続して住んでいる者のみが、本家として認められてきた。しかし、条例からは、本家が市街化調整区域に居住していなければならないとは解されず、この要件は適用しない。
- (2) 従来の本家は区域区分日前から現在まで、継続して現在の居住地に生活の本拠を有することとされていた。条例は、継続性の証明が困難な場合もあり得ることを想定したため、単に「居住している者」とし、継続性を要件とはしていない。また上記(1)のとおり、市街化区域に居住している者も承継本家として認めることとしたため、審査基準でも継続性を要件とはしないこととした。

ただし、みなし承継本家については、継続性が要件である。

3 申請者について

条例について

申請者は、本家(元本家、承継本家又はみなし承継本家)の「3親等以内の親族」であり、更に「血族及び当該血族の配偶者」である。「血族及び当該血族の配偶者」については、元本家の血族又は配偶者に限られる(承継本家の血族ではない。血族の配偶者が「承継本家」となった場合においても、元本家の血族でない承継本家の血族は、申請者となることはできない。)

親等（しんとう）は本家を起点に数える（元本家と承継本家の両方が存在する場合、本家として扱われるどちらか一方の3親等以内の親族が対象となる。）。申請者の範囲は事情により異なるが、別表1、別表2に例を示してある。

4 申請地について

条例について

申請地（条例では「当該土地」）として認められるのは、

- (1) 元本家が区域区分日前から所有している土地。
- (2) 元本家が区域区分日前から所有していた土地で、元本家又は承継本家から相続等により承継された承継本家の土地。

のいずれかである。ただし、元本家を本家として適用する場合は(1)、承継本家を本家として適用する場合は(2)の要件が適用されることとなる。

審査基準

上記(2)の「承継本家の所有地」には、元本家が区域区分日前から所有している土地で、かつ、元本家又は他の承継本家から贈与、売買、交換等により承継本家が取得した土地を含めるものとする。（本家の項参照）

また、元本家が区域区分日前から所有している土地で、以下のいずれかに該当する土地については、申請地とすることができる。

- (イ) 申請者が本家（元本家又は承継本家）から相続により取得した土地（相続の相続も含む。）
- (ロ) 申請者が本家（元本家又は承継本家）から、贈与、売買、交換等により取得した土地。
- (ハ) 本家（元本家又は承継本家）が収用対象事業により、区域区分日前から所有していた土地（承継本家の場合は承継を受けた土地（他の申請地要件を満たすものに限る。））の代替地として交換取得した土地。
- (ニ) 本家（元本家又は承継本家）が区域区分日前から所有していた土地（承継本家の場合は、承継を受けた土地（他の申請地要件を満たすものに限る。））が「農業振興地域の整備に関する法律」に基づく農用域内にある場合で、同法第13条の2に基づき同じ農用地区域内の他の土地と交換分合した土地。

解説

条例は、本家の土地が申請地であると規定しているために、本家の項で述べたように申請者自身が所有している土地は、申請地には含まれていない。上記(イ)(ロ)は、これを補うために追加したものである。みなし承継本家や元本家（正確にはみなし元本家）が本家として取り扱われる場合などに、この(イ)(ロ)が適用されるが、この場合は申請地はみなし承継本家の土地とみなす（みなし承継本家に承継したとみなす。）或いは元本家の土地とみなす、と解釈すれば条例と文理上矛盾しない。

5 申請理由について

審査基準

条例の「新たに自己の居住の用に供する住宅を必要とし」ているとは、次の理由のいずれかに該当する場合とする。

- (1) 結婚により独立するなど新たな世帯を構成する合理的事情があること。
- (2) 現在居住している住宅が狭小又は現在自己の住宅を所有していない若しくは現在賃貸住宅に居住しているなど、自己用住宅を新たに建築することの必要性・確実性が明白であること。

と。

従来一人分家、長男分家は原則認めないこととしていたが、上記申請理由のいずれかに該当する場合には認めることができる。

6 土地の所有状況

条例・規則について

許可対象となるには、条例の「市街化区域における建築が困難であると認められる」ことが必要である。「市街化区域における建築が困難であると認められる」ためには、規則で定める

(1) 市街化区域に土地を所有していない場合

(2) 市街化区域に土地を所有していても所有地における建築が困難である場合

に該当することが必要である。また規則では上記(2)の「市街化区域に土地を所有していても建築が困難である場合」に該当する理由（事例）として、

(イ) 市街化区域内の土地に既に他の建築物が存在し、撤去又は移転ができないこと。

(ロ) 市街化区域内の土地が狭小又は不整形であること。

(ハ) 市街化区域内の土地が傾斜地等であり造成を必要とすること。

(ニ) 市街化区域内の土地が建築基準法第43条第1項に規定する接道条件に適合しないこと。

(ホ) 市街化区域内の土地が生産緑地等に指定されていること。

を掲げている。

審査基準

「市街化区域に土地を所有していない」ことの証明は、本家及び申請者（本家の血族である配偶者を含む）の全所有地の土地評価証明（又は名寄帳）で確認する。この場合、本家は現住所地の市町村の証明、申請者は現住所地及び申請地の市町村の証明等とする。

「市街化区域に土地を所有していても建築が困難である場合」としては、規則に掲げる理由（事例）のほか、土地を契約により貸地している場合や土地が都市計画施設等の予定地にかかる場合等も認めるものとする。また「市街化区域内の土地が傾斜地等であり造成を必要とすること」（上記ハ）の場合の傾斜地とは、がけ地となる30度を超える勾配を有するものをいう。

7 自己用住宅としての規模

条例・規則について

規則では住宅の規模として、「延べ面積が180平方メートル、敷地面積は330平方メートル」を超えないことと規定されているので、計算値がその値を超えないこと。

また路地状部分と急斜面地等は、この敷地面積の上限に加算することができる。

審査基準

急斜面地とは、がけ地となる30度を超える勾配を有するものをいう。

8 建築物の規模

審査基準

用途地域が定められていない区域における建ぺい率・容積率は、建ぺい率40パーセント、容積率80パーセント（八王子市告示第47号 平成16年3月31日）を超えないことを原則とする。

9 立地基準

次に掲げる事項のいずれも満たすこと。

(1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。

ア 災害危険区域(建築基準法第 39 条第 1 項)

イ 地すべり防止区域(地すべり等防止法第 3 条第 1 項)

ウ 急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項)

エ 土砂災害特別警戒区域(土砂災害防止法第 9 条第 1 項)

オ 浸水被害防止区域(特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 号)

カ 上記ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第 8 条第 1 項第 2 号ハ～ニまでに掲げる土地の区域

ただし、上記ア～オの区域のうち、その指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実に認められる区域は、この限りでない。

- (2) 申請地に、土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第 7 条第 1 項)若しくは水防法(昭和 24 年法律第 193 号)第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち水深 3.0m 以上の区域又は当該開発行為等により当該区域(「土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第 7 条第 1 項)」及び「水防法(昭和 24 年法律第 193 号)第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち水深 3.0m 以上の区域」をいう。)が新たに指定されると想定される区域(以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。)が含まれるときは、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。

ア 下記(ア)～(ウ)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。

(ア) 実行性のある避難計画が策定されていること(審査基準 資料 10-1～2 参照)。

(イ) 当該計画の妥当性が確認できること。

(ウ) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。

イ 下記(ア)～(エ)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。

(ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。

(イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。

(ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。

(エ) 建築計画の妥当性が確認できること。

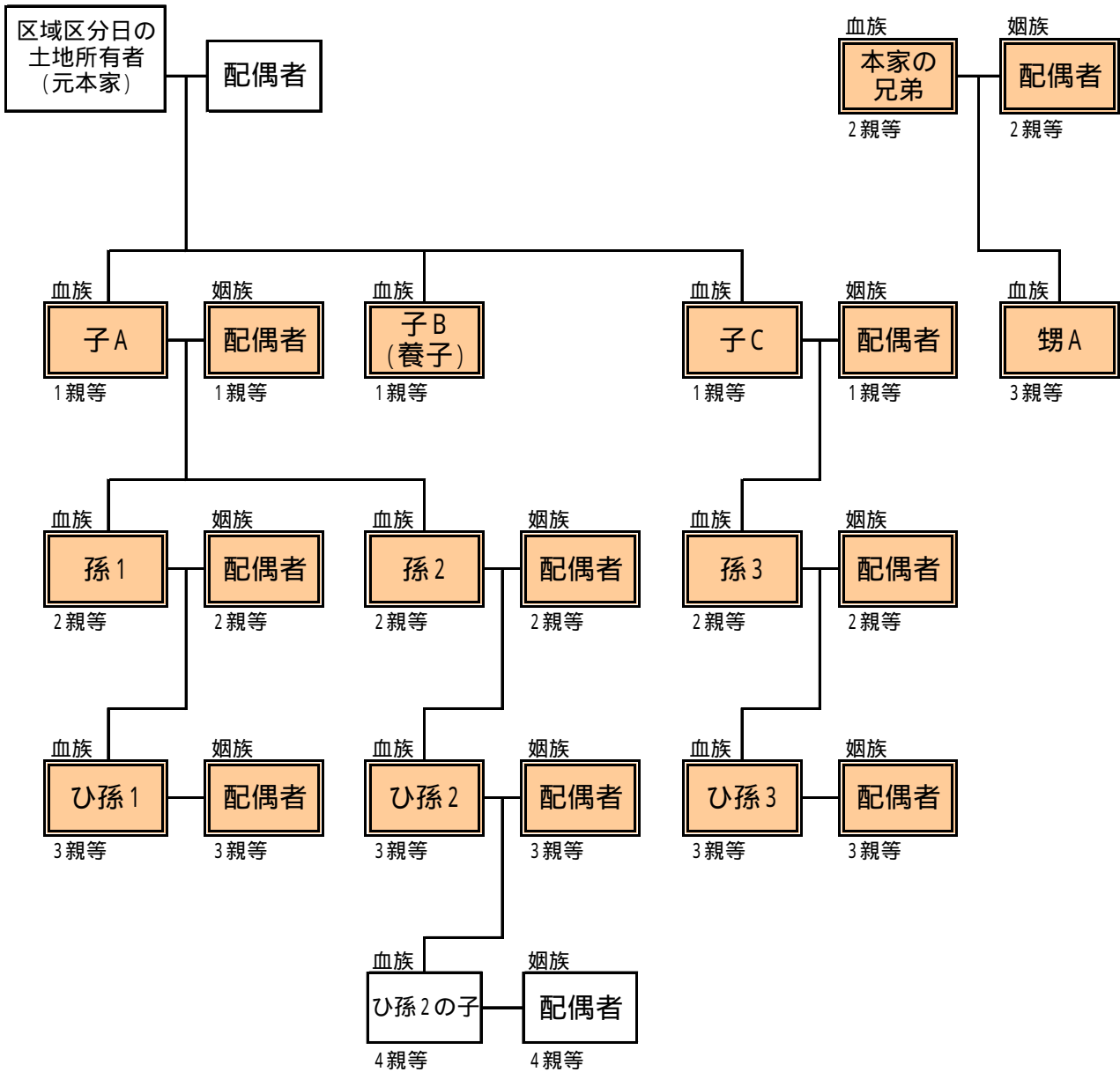
- (3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

10 その他

審査基準

- (1) 申請地が農地の場合は、農地転用許可が見込まれること。また農業振興地域の既設農用地区内にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。
- (2) 申請地は、建築基準法上の接道条件を満たすこと。
- (3) 申請地が、公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- (4) 申請地は、許可までに分筆し、地番の一部(例：234 番 1 の一部)とならないこと。

別表 1 (元本家が本家となる場合)

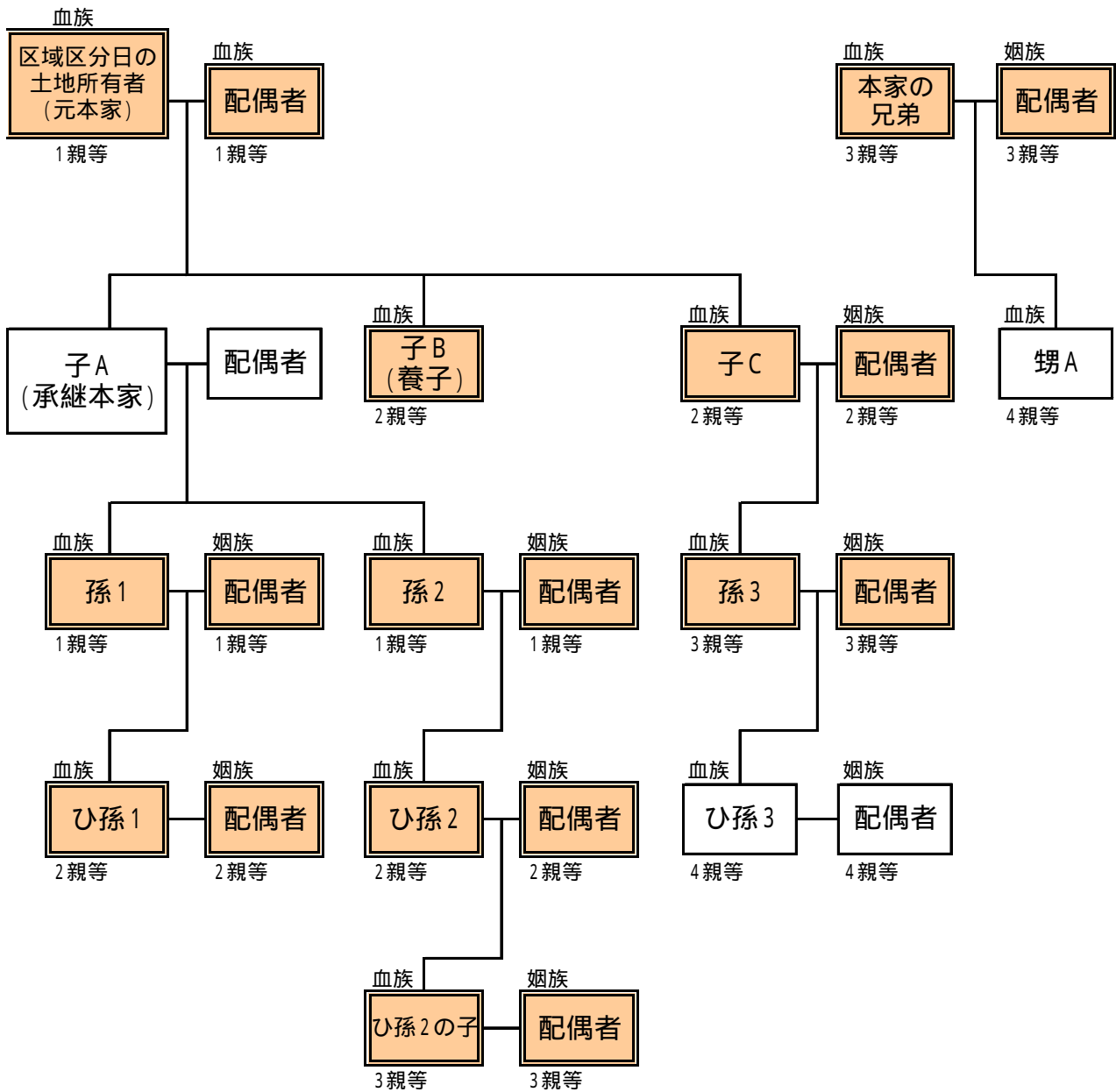


が申請者となれる者(表の家族構成の場合のみ適用)

表中、血族・姻族は区域区分日の土地所有者(元本家)の血族・姻族。
 表中、親族は区域区分日の土地所有者(元本家)から数えた親等。

- 注) 血族 : 血のつながりのある血縁者(自然血族)及び養子縁組など法律上血縁者と同様に扱われる者(法定血族)
 姻族 : 配偶者の血族及び血族の配偶者
 親族 : 6親等内の血族、配偶者及び3親等以内の姻族

別表 2 (承継本家子Aが本家となる場合)



が申請者となれる者(表の家族構成の場合のみ適用)

表中、血族・姻族は区域区分日の土地所有者(承継本家)の血族・姻族。
 表中、親族は区域区分日の土地所有者(承継本家)から数えた親等。

- 注) 血族 : 血のつながりのある血縁者(自然血族)及び養子縁組など法律上血縁者と同様に扱われる者(法定血族)
 姻族 : 配偶者の血族及び血族の配偶者
 親族 : 6親等内の血族、配偶者及び3親等以内の姻族

5-3-3 既存集落内の自己用住宅

[条 例]

(法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為)

第 3 条 法第 34 条第 12 号の 規定に基づき条例で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

(1) 略

(2) 既存集落内において、土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日前から所有している者（土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日に所有していた者から、当該区域区分日以後に相続等により承継した者を含む。）が、新たに自己の居住の用に供する住宅（市規則で定める規模を超えないものに限る。）を必要とし、かつ、市街化区域における建築が困難であると認められる場合において、当該土地に当該住宅を建築することを目的として行う開発行為

(3)～(5) 略

[施行規則]

(条例第 3 条第 1 号及び第 2 号の規則で定める規模)

第 2 条 条例第 3 条第 1 号及び第 2 号の規則で定める規模は、住宅の延べ面積が 180 平方メートル、敷地面積が 330 平方メートルとする。ただし、路地状部分のみによって道路に接する敷地の路地状部分及び急斜面地等のため建築敷地に適しない土地は、敷地面積に算入しないことができる。

(建築が困難であると認められる場合)

第 3 条 条例第 3 条第 1 号及び第 2 号の市街化区域における建築が困難であると認められる場合とは、同条第 1 号に規定する市街化調整区域において土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日前から所有している者で、当該土地若しくはその周辺の地域に居住しているもの及び同号に規定する三親等以内の親族で当該土地において開発行為を行おうとする者又は同条第 2 号に規定する既存集落内において土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日前から所有している者が、市街化区域に土地を所有していない場合又は市街化区域に土地を所有している場合で当該所有する土地が次に掲げる事由に該当するときをいう。

(1) 当該土地に既に他の建築物が存在し、撤去又は移転ができないこと。

(2) 当該土地が狭小又は不整形であること。

(3) 当該土地が傾斜地等であり、造成を必要とすること。

(4) 当該土地が建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 43 条第 1 項の規定に適合しないこと。

(5) 当該土地が生産緑地法（昭和 49 年法律第 68 号）第 2 条第 3 号に規定する生産緑地に指定されていること。

本号は、おおむね 50 戸以上の建築物が連たんしている、いわゆる既存集落内において、区域区分日前から土地を所有している者がやむを得ない事情により必要とする自己用住宅を建築する目的で行われる開発行為について規定したものである。

1 立地条件

条例について

申請地（条例では「当該土地」）は、条例で定義されている既存集落内（5-3-1 定義を参照）に在ることが必要である。

2 申請地の要件

条例について

申請地として認められるのは、

- (1) 申請者が区域区分日前から所有している土地
- (2) 申請者が区域区分日前から所有していた者から相続等により承継した土地のいずれかである。（相続の相続は、相続に含まれる）

審査基準

相続等により承継した土地には以下の場合を含むこと。

- (イ) 申請者が、区域区分日前から所有していた親等（直系血族である祖父母、父母、子、孫及び傍系血族である伯父（叔父）、伯母（叔母）兄弟姉妹、並びに配偶者をいう）から贈与により取得した土地
- (ロ) 申請者が、収用対象事業により区域区分日前から所有していた土地の代替地として交換した土地
- (ハ) 申請者が、相続により取得した土地が接道不備である場合には、同じ相続により取得した者が所有する隣接の土地の部分を、贈与、売買及び交換により取得した土地。

なお、贈与の場合は、申請者に所有権移転登記がなされていること。（農地の場合は、所有権移転仮登記がなされていること。）

解説

自己用住宅においては、申請者は土地を所有していることが基本であり、条例では以下のいずれかに該当する者を、申請者として認めることとしている。

- (1) 土地を区域区分日前からの所有している者。
- (2) 土地を区域区分日前から所有している者から相続等により承継した者。

上記は、土地に関する審査を行うことが実用的であるため、この規定を土地に関する規定に置き換えている。

3 申請理由

審査基準

条例の「新たに自己の居住の用に供する住宅を必要とし」とは、以下のいずれかに該当する場合とする。

- (1) 現在居住している住宅が、現在及び近い将来の家族構成からみて著しく過密狭小であること。または現在自己の住宅を所有していない、現在賃貸住宅に居住しているなど新たに自己用住宅を必要としていることが明白であること。
- (2) 立退き、定年、退職の事情があるなど、社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ないと認められること。

4 土地の所有状況

条例・規則について

許可対象となるには、条例の「市街化区域における建築が困難であると認められる」ことが必要である。「市街化区域における建築が困難であると認められる」ためには規則で定める

(1) 市街化区域に土地を所有していない場合

(2) 市街化区域に土地を所有していても建築が困難である場合

に該当することが必要である。また規則では上記(2)の「市街化区域に土地を所有していても建築が困難である場合」に該当する理由（事例）として

- (イ) 市街化区域内の土地に既に他の建築物が存在し、撤去又は移転ができないこと。
- (ロ) 市街化区域内の土地が狭小又は不整形であること。
- (ハ) 市街化区域内の土地が傾斜地等であり造成を必要とすること。
- (ニ) 市街化区域内の土地が建築基準法第43条第1項に規定する接道条件に適合しないこと。
- (ホ) 市街化区域内の土地が生産緑地等に指定されていること。

を掲げている。

審査基準

「市街化区域に土地を所有していない」ことの証明は、相続による場合は、申請者の全所有地の土地評価証明（又は名寄帳）で確認すること。また、生前贈与の場合は、申請者及び贈与者の全所有地の土地評価証明（又は名寄帳）で確認すること。この場合、申請者については現住所及び申請地、贈与者については、現住所の市町村の証明とする。

「市街化区域に土地を所有していても建築が困難である場合」としては、規則に掲げる理由（事例）のほか、土地を契約により貸地している場合や土地が都市計画施設等の予定地にかかる場合等も認めるものとする。また「市街化区域内の土地が傾斜地等であり造成を必要とすること」（上記(ハ)）の場合の傾斜地とは、がけ地となる30度を超える勾配を有するものをいう。

5 自己用住宅としての規模

条例・規則について

規則では住宅の規模として、「延べ面積が180平方メートル、敷地面積は330平方メートル」を超えないことと規定されているので、計算値がその値を超えないこと。

また路地状部分と急斜面地等は、この敷地面積の上限に加算することができる。

審査基準

急斜面地とは、がけ地となる30度を超える勾配を有するものをいう。

6 建築物の規模

審査基準

用途地域が定められていない区域における建ぺい率・容積率は、建ぺい率40パーセント、容積率80パーセント(八王子市告示第401号 平成29年11月30日)を超えないことを原則とする。

7 立地基準

次に掲げる事項のいずれも満たすこと。

(1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。

ア 災害危険区域(建築基準法第39条第1項)

イ 地すべり防止区域(地すべり等防止法第3条第1項)

ウ 急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項)

エ 土砂災害特別警戒区域(土砂災害防止法第9条第1項)

オ 浸水被害防止区域(特定都市河川浸水被害対策法第56条第1号)

カ 上記ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第8条第1項第2号ハ～ニまでに掲げる土地の区域

ただし、上記ア～オの区域のうち、その指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実に認められる区域は、この限りでない。

(2) 申請地に、土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第7条第1項)若しくは水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち水深3.0m以上の区域又は当該開発行為等により当該区域(「土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第7条第1項)」及び「水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち水深3.0m以上の区域」をいう。)が新たに指定されると想定される区域(以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。)が含まれるときは、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。

ア 下記(ア)～(ウ)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。

(ア) 実行性のある避難計画が策定されていること(審査基準 資料 10-1～2 参照)。

(イ) 当該計画の妥当性が確認できること。

(ウ) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。

イ 下記(ア)～(エ)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。

(ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。

(イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。

(ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。

(エ) 建築計画の妥当性が確認できること。

(3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

8 その他

審査基準

- (1) 申請地が農地の場合は、農地転用許可が見込まれること。また農業振興地域の既設農用地区内にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。
- (2) 申請地は、建築基準法上の接道条件を満たすこと。
- (3) 申請地が、公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- (4) 申請地は、許可までに分筆し、地番の一部（例：234番1の一部）とならないこと。

5-3-4 自己用住宅である既存建築物の建替え等

[条 例]

(法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為)

第 3 条 法第 34 条第 12 号の 規定に基づき条例で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

(1)～(2) 略

(3) 自己の居住の用に供する住宅で、当該住宅の敷地の存する区域に係る区域区分日前から存するもの又は当該区域区分日以後に法第 3 章第 1 節に規定する許可及び建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 6 条第 1 項の規定による確認（同法第 6 条の 2 第 1 項の規定により同法第 6 条第 1 項の規定による確認とみなされるものを含む。）を受けて建築されたものを、規模の狭小その他やむを得ない理由により改築又は増築をしようとする場合において、当該改築又は増築を目的として行う開発行為。ただし、当該改築又は増築が次に掲げる要件のいずれにも該当するものに限る。

ア 用途を変更しないものであること。

イ 改築又は増築後の住宅の敷地面積は、規則で定める規模を超えないものであること。

(4)～(5) 略

[施行規則]

(条例第 3 条第 3 号イの規則で定める規模)

第 4 条 条例第 3 条第 3 号イの規則で定める規模は、次のとおりとする。ただし、路地状部分のみによって道路に接する敷地の路地状部分及び急斜面等のため建築敷地に適しない土地は、敷地面積に算入しないことができる。

(1) 自己の居住の用に供する住宅で、当該住宅の敷地の存する区域に係る区域区分日前から存するもの又は当該区域区分日以後に都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 3 章第 1 節に規定する許可及び建築基準法第 6 条第 1 項の規定による確認（同法第 6 条の 2 第 1 項の規定により同法第 6 条第 1 項の規定による確認とみなされるものを含む。）を受けて建築されたもの（以下「既存住宅」という。）の敷地面積が 200 平方メートル未満の場合は、200 平方メートル

(2) 既存住宅の敷地面積が 200 平方メートル以上、かつ、改築又は増築後の住宅の延べ面積の合計が 180 平方メートル未満の場合は、330 平方メートル

(3) 既存住宅の敷地面積が 200 平方メートル以上、かつ、改築又は増築後の住宅の延べ面積の合計が 180 平方メートル以上の場合は、既存住宅の敷地面積の 1.5 倍

本号は、区域区分日前の既存建築物、又は区域区分日以後の適法建築物を、規模を拡大して増築又は改築（建替え）する目的で行う開発行為について規定したものである。条例は既存建築物及び増改築後の建築物が自己用の場合にのみ適用され、自己用以外の建築物については、開発審査会の提案基準に規定されている。

1 許可対象となる建築物

条例について

許可対象となる既存建築物は、

- (1) 自己用住宅で、かつ区域区分日前から存する建築物
- (2) 自己用住宅として区域区分日以後に建築されたもので、かつ都市計画法の許可又は建築基準法の確認を受けた建築物

のいずれかである。都市計画法で許可が不要となる建築物については建築基準法による確認を受けていることが必要である。

審査基準

区域区分日前からの既存建築物で建て替えたものは、区域区分日前から存するものに含めることとする。また旧法による既存宅地確認を受けた土地に建築された建築物及び既存宅地許可（開発許可を除く）により建築された建築物は、建築後5年以上を経過したものに限り、本条例を適用できる。

2 既存建築物及び増改築後建築物の用途

審査基準

条例で許可対象となる増改築は「用途を変更しない」場合に限定されているが、この「用途を変更しない」とは次の各号のいずれにも該当することをいう。

- (1) 区域区分日以後の適法建築物については、所有者に変動がないこと。ただし、その変動が、相続等特にやむを得ない理由がある場合、又は許可の条件を変更しない場合はこの限りでない。
- (2) 建築物の用途に変更がないこと。

3 申請の理由

条例について

建築物及建築敷地の規模の拡大に関しては、「規模の狭小その他やむを得ない理由」があることが必要である。

4 拡大できる敷地の範囲

- (1) 既存の敷地面積が200平方メートル未満の場合

条例・規則について

増改築後の建築敷地は、200平方メートルを超えないことと規定されているので、計算値がその値を超えないこと。

審査基準

新たに敷地として算入する土地は、申請者が相続、贈与、売買、交換等により取得し、所有権移転登記がなされている（農地の場合は、所有権仮登記がなされていること。）土地であること。

(2) 既存の敷地面積が 200 平方メートル以上の場合

条例・規則について

(イ) 増改築後の建築物の床面積の合計が 180 平方メートル未満の場合は、330 平方メートルを超えないことと規定されているので、計算値がその値を超えないこと。

(ロ) 増改築後の建築物の床面積の合計が 180 平方メートル以上の場合、既存の敷地面積の 1.5 倍を超えないこととされている。

審査基準

新たに敷地として算入する土地は、(上記(イ)(ロ)のいずれにおいても) 次の各号に該当する土地であること。(区域区分日前の建築物については、当該区域区分日、区域区分日以後に建築された建築物については許可の日(都市計画法による許可の日又は建築基準法による建築確認の日)を基準日とする)

(i) 申請者が区域区分日前から所有していた土地。

(ii) 分家住宅(条例第 3 条第 1 号)に関する審査基準で定める本家が所有している土地で、分家住宅の申請地の要件を満たすもの。

5 建築物の規模

審査基準

増改築後の建築物は、周辺の土地利用と調和のとれた適正な規模であり、用途地域が定められていない区域における建ぺい率・容積率は、建ぺい率 40 パーセント、容積率 80 パーセント(八王子市告示第 401 号 平成 29 年 11 月 30 日)を超えないことを原則とする。

6 立地基準

次に掲げる事項のいずれも満たすこと。

(1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。

ア 災害危険区域(建築基準法第 39 条第 1 項)

イ 地すべり防止区域(地すべり等防止法第 3 条第 1 項)

ウ 急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項)

エ 土砂災害特別警戒区域(土砂災害防止法第 9 条第 1 項)

オ 浸水被害防止区域(特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 号)

カ 上記ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第 8 条第 1 項第 2 号ハ～ニまでに掲げる土地の区域

ただし、上記ア～オの区域のうち、その指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実に認められる区域は、この限りでない。

(2) 申請地に、土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第 7 条第 1 項)若しくは水防法(昭和 24 年法律第 193 号)第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち水深 3.0m 以上の区域又は当該開発行爲等により当該区域(「土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第 7 条第 1 項)」及び「水防法(昭和 24 年法律第 193 号)第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち水深 3.0m 以上の区域」をいう。)が新たに指定されると想定される区域(以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。)が含まれるときは、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。

ア 下記(ア)～(ウ)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。

- (ア) 実行性のある避難計画が策定されていること(審査基準 資料 10-1~2 参照)。
 - (イ) 当該計画の妥当性が確認できること。
 - (ウ) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。
- イ 下記(ア)~(エ)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。
- (ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。
 - (イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。
 - (ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。
 - (エ) 建築計画の妥当性が確認できること。
- (3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

7 その他

審査基準

- (1) 申請地が農地の場合は、農地転用許可が見込まれること。また農業振興地域の既設農用地区内にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。
- (2) 申請地は、建築基準法上の接道条件を満たすこと。
- (3) 申請地が、公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- (4) 申請地は、許可までに分筆し、地番の一部(例：234番1の一部)とならないこと。

5-3-5 収用対象事業の施行に伴う移転（市街化調整区域内の移転）

[条 例]

（法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為）

第 3 条 法第 34 条第 12 号の規定に基づき条例で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

(1)～(3) 略

(4) 土地収用法(昭和 26 年法律第 219 号)第 3 条に規定する収用対象事業の施行により、市街化調整区域内に存する建築物又は第一種特定工作物を移転し、又は除却する必要がある場合に、これらに代わるものを従前と同一の用途及び同程度の規模で、同一の都市計画区域内において、建築し、又は建設することを目的として行う開発行為

(5) 略

本号は、収用対象事業の施行に伴う移転のうち、市街化調整区域内での移転について規定している。これは、市街化調整区域内に存在していたものの移転については、新たな市街化とはならず、定例的であるためである。なお、市街化区域から市街化調整区域に移転するもの及び事業主体が国又は都である事業、又は当該事業により建設される施設の立地が広範囲に及ぶと認められる事業で同一都市計画区域内に適地が確保できない場合等は、従来どおり開発審査会の提案基準に盛り込んである。

1 適用要件

審査基準

- (1) 収用対象事業の施行により、建築物又は第一種特定工作物を移転又は除却する必要性が明白であること。
- (2) 当該事業が施行されることが確実であること。
- (3) 条例中「同程度の規模」とは、敷地及び「これに代わるもの」（以下「代替建築物等」という。）のいずれも同程度の規模であること。
- (4) 移転先土地は次のいずれにも該当すること。
 - (イ) 従前の土地と同一の都市計画区域内の土地であること。
 - (ロ) 現に都市計画施設等が、決定されている区域又はされることが確実な区域を含まないこと。やむを得ず、都市計画施設等の予定地にかかる場合においては、その施設等の区域内の土地を除いた適正な規模の建築計画とすること。

2 建築物の規模

審査基準

用途地域が定められていない区域における建ぺい率・容積率は、建ぺい率 40 パーセント、容積率 80 パーセント（八王子市告示第 401 号 平成 29 年 11 月 30 日）を超えないことを原則とする。

3 申請地

審査基準

次に掲げる事項のいずれも満たすこと。

(1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。

ア 災害危険区域(建築基準法第39条第1項)

イ 地すべり防止区域(地すべり等防止法第3条第1項)

ウ 急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項)

エ 土砂災害特別警戒区域(土砂災害防止法第9条第1項)

オ 浸水被害防止区域(特定都市河川浸水被害対策法第56条第1号)

カ 上記ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第8条第1項第2号ハ～ニまでに掲げる土地の区域

ただし、上記ア～オの区域のうち、その指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と認められる区域は、この限りでない。

(2) 申請地に、土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第7条第1項)若しくは水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち水深3.0m以上の区域又は当該開発行為等により当該区域(「土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第7条第1項)」及び「水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち水深3.0m以上の区域」をいう。)が新たに指定されると想定される区域(以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。)が含まれるときは、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。

ア 下記(ア)～(ウ)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。

(ア) 実行性のある避難計画が策定されていること(審査基準 資料 10-1～2 参照)。

(イ) 当該計画の妥当性が確認できること。

(ウ) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。

イ 下記(ア)～(エ)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。

(ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。

(イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。

(ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。

(エ) 建築計画の妥当性が確認できること。

(3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

4 その他

審査基準

(1) 申請地が農地の場合は、農地転用許可が見込まれること。また農業振興地域の既設農用地区内にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。

(2) 申請地は、建築基準法上の接道条件を満たすこと。

(3) 申請地が、公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。

(4) 申請地は、許可までに分筆し、地番の一部(例：234番1の一部)とならないこと。

5-3-6 既存宅地の建築

[条 例]

(法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為)

第 3 条 法第 34 条第 12 号の 規定に基づき条例で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

(1)～(4) 略

(5) 既存集落内に存する土地で、かつ、当該土地の存する区域に係る区域区分日前から宅地である土地において、当該土地が、用途地域の定められている区域に存するときは当該用途地域の用途に適合する建築物を、用途地域が定められていない区域に存するときは次のいずれかに該当する建築物を建築することを目的として行う開発行為

ア 建築基準法第 48 条第 2 項に定める第 2 種低層住居専用地域内に建築することができる建築物

イ 周辺の土地利用の現況又は当該土地の存する地区の整備の方針に適合していると市長が認める建築物

旧法第 43 条第 1 項第 6 号（既存宅地確認）は、法改正に伴い廃止され、新法第 34 条 11 号により既存宅地要件に該当する区域を条例で定めて許可できることとされた。

しかし、旧法による既存宅地確認は多数の実績があるため、新法で追加された法 34 条 12 号の規定に基づく本条例で許可できることとしている。

なお、従来既存宅地確認を受けた土地における開発行為は、開発審査会の議を経て許可されていたが、本号により許可できることとされた。

1 立地条件

条例について

申請地は、条例で定義されている既存集落内（5-3-1 の定義を参照）にあることが必要である。

2 宅地の要件

審査基準

「当該土地の存する区域に係る区域区分日前から宅地である土地」とは、申請地が市街化調整区域とされる前から宅地である土地ということである。

「宅地である」とは、市街化調整区域とされた時点において次のいずれかに該当しており、それが申請時点まで継続していることをいう。

(1) 土地登記簿上の地目が宅地であった場合。

区域区分日以後、途中で宅地以外に地目変更し、さらに宅地に変更したものは継続しているとはみなさない。また、宅地への地目変更の原因日と登記年月日との間が、一年程度以上離れている等、土地登記簿上不自然と認められる場合には、別途裏付け資料の提出を求める。

(2) 土地登記簿上の地目が宅地以外のものにあつては、区域区分日現在及び申請時点の固定資産税が「宅地課税」されていた場合。

(3) 以下の資料の内二つ以上から、当該土地の現況が宅地であった蓋然性が極めて高いと認められる場合。

(イ) 市街化調整区域とされた当時の航空写真

(ロ) 既存権利の届出、建築基準法による建築確認通知書、道路位置指定図、宅地造成等規制法による検査済証

(ハ) 農地法による農地転用許可書、農業委員会の諸証明その他農業的土地利用から宅地的土地利用への変換を証する書類。

(ニ) 公的機関の証明

(イ) 電気、ガス、水道等の供給証明

(ホ) 宅地造成等規制法、旧住宅造成事業に関する法律及び建築基準法の施行以前に造成された区域の土地で、宅地利用を目的として造成されたものであることを証する書類。

(ヘ) その他区域区分日以前から申請時点まで、申請地が「宅地」であることを証する書類。

※公道、水路が宅地と一体となっていた場合

公道・水路であっても、関係権利者・管理者の同意等を得て開発行為で区画の変更を行うことは差し支えない。(公道・水路は宅地そのものではないが、開発区域に取り込めば広い意味で宅地の一部と考えることもできる) また、区域区分日前から申請時点まで宅地として利用されてきた公道等で、別の手続きで廃止が行えるものについては、既存宅地許可を行うことができる。

3 申請地

審査基準

次に掲げる事項のいずれも満たすこと。

(1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。

ア 災害危険区域(建築基準法第39条第1項)

イ 地すべり防止区域(地すべり等防止法第3条第1項)

ウ 急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項)

エ 土砂災害特別警戒区域(土砂災害防止法第9条第1項)

オ 浸水被害防止区域(特定都市河川浸水被害対策法第56条第1号)

カ 上記ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第8条第1項第2号ハ～ニまでに掲げる土地の区域

ただし、上記ア～オの区域のうち、その指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と認められる区域は、この限りでない。

(2) 申請地に、土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第7条第1項)若しくは水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち水深3.0m以上の区域又は

当該開発行為等により当該区域（「土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第7条第1項)」及び「水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち水深3.0m以上の区域」をいう。）が新たに指定されると想定される区域(以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。)が含まれるときは、社会経済活動の継続が困難になる等やむを得ない理由※1があり、かつ、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。

※1 予定建築物の用途が自己の居住の用に供する住宅である場合を除く。

ア 下記(ア)～(ウ)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。

(ア) 実行性のある避難計画が策定されていること(審査基準 資料 10-1～2 参照)。

(イ) 当該計画の妥当性が確認できること。

(ウ) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。

イ 下記(ア)～(エ)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。

(ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。

(イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。

(ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。

(エ) 建築計画の妥当性が確認できること。

- (3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

4 予定建築物の用途

条例・規則について

用途地域が指定されていない地域においては、予定建築物が次のいずれかに該当する建築物に限り許可できることとされている。

(1) 建築基準法第48条第2項に定める第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物

(2) 周辺の土地利用の現況又は八王子市の当該地区の整備の方針に適合していると市長が認める建築物

審査基準

上記(2)の「市長が認める建築物」とは、以下等に該当し、かつ市の同意を得られるものをいう。

(イ) 近接する周辺の用途と類似の用途。

(ロ) 当該市街化調整区域の産業と密接な関係を有する又は地域の振興に大きく寄与すること。

(ハ) 最近まで実際に土地利用されていた用途

旧法既存宅地確認は許可不要として取り扱われ、建築物の用途についての規定はなかったが、新法第 34 条 12 号に基づく条例では用途を定めることができ、また既存宅地確認の実績もほとんど住宅であることから、新たに定めたものである。

5 予定建築物の規模

審査基準

増改築後の建築物は、周辺の土地利用と調和のとれた適正な規模であり、用途地域（建築基準法第 52 条第 1 項第 6 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定で定められている区域を含む。）が定められていない区域における建ぺい率・容積率は、建ぺい率 40 パーセント、容積率 80 パーセント（八王子市告示第 401 号 平成 29 年 11 月 30 日）を超えないことを原則とする。

6 その他

審査基準

- (1) 申請地が農地の場合は、農地転用許可が見込まれること。また農業振興地域の既設農用地区内にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。
- (2) 申請地は、建築基準法上の接道条件を満たすこと。
- (3) 申請地が、公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- (4) 申請地は、許可までに分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）とならないこと。
- (5) 都市計画法第 43 条の許可申請は、建築物の敷地ごとに行うこと。

都市計画法 附則(平成12年5月19日法律第73号)第6条

施行日前に旧都市計画法第43条第1項第6号ロの規定による都道府県知事の確認(以下この条において単に「確認」という。)を受けた土地(次項の規定に基づきなお従前の例により施行日以後に確認を受けた土地を含む。)において行う自己の居住又は業務の用に供する建築物の新築、改築又は用途の変更については、施行日(次項の規定に基づきなお従前の例により施行日以後に確認を受けた土地において行うものにあつては、当該確認の日)から起算して5年を経過する日までの間は、同号の規定は、なおその効力を有する。

- 2 この法律の施行の際現にされている確認の申請については、都道府県知事は、なお従前の例により確認を行うものとする。
- 3 施行日前にされた確認(前項の規定に基づきなお従前の例により施行日以後にされた確認を含む。)についての違反を是正するため必要な措置については、なお従前の例による。

改正都市計画法施行日：平成13年5月18日

1 自己の居住又は業務の用に供する建築物

法第34条第13号の取扱い(開発許可制度運用指針 I-6-10 第13号関係)と同様とする。

- (1) 自己の居住とは建築物を建築しようとする者が生活の本拠として使用する場合をいい、当然自然人に限られる。

- ① 該当する例 個人住宅、店舗併用住宅(ただし住宅を主としたもの)
旧法による既存宅地確認を受けて建築された個人住宅が、転売され、同じ個人住宅として建替えられるもの。(所有権は変動しても良い。変動の時期は新法施行前でも後でも良い。)

- ② 該当しない例 社宅、社員寮、学校の寮

- (2) 自己の業務とは、当該建築物内において、継続的に自己の業務に係わる経済活動が行われている場合をいう。

- ① 該当する例 自社工場、事務所、ホテル、旅館、結婚式場、ゴルフ場、
企業の福利厚生施設、研修所、各種学校の校舎

- ② 該当しない例 分譲又は賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、墓園、有料老人ホーム、
学校の寮

※分譲住宅であっても、宅地分譲であつて土地の譲渡を受けた者等が自己用住宅を建設する場合は自己用に該当する。(建売りの分譲住宅は、自己の業務の用には、該当しない)

2 旧法による既存宅地確認の取り扱い

旧法による既存宅地確認は、改正法施行日から5年を経過したため無効となった。このため建築を行うためには、許可不要(改築等)として取扱うことができなければ、再度、既存宅地許可等の許可を得ることが必要である。(ただし、旧法による既存宅地確認の要件と、新法による既存宅地許可の要件とは、用途の制約を除いて重複している。)

6 開発審査会付議の大規模開発案件（旧法 34 条第 10 号イ）

6 - 1 5 ヘクタール以上の大規模開発（削除）

都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成 18 年法律第 46 号）の施行により、当該の大規模開発を規定していた旧法 34 条第 10 号イは廃止された。

この法改正については、従来、人口増加等により、必要な市街地面積が将来増大するという前提のもとで、市街化調整区域においても一定の大規模住宅開発等については、これを許可できることとする基準がおかれてきた。しかしながら、人口減少社会を迎え、増大する人口を受け止めるための大規模開発の必要性が低下する中、大規模な開発行為であれば許可できることとすることの合理性が失われてきたことから、旧法 34 条第 10 号イの基準を廃止することとしたとされている。

なお、この規定に基づき許可された案件の建替え等の取扱いについては、第 2 章建築行為の制限 第 3 節 市街化調整区域における既存建築物の建替の取扱基準(2-3-1, -2)を参照すること。

7 開発審査会付議の一般案件

都市計画法第 34 条第 14 号

前各号に掲げるもののほか都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為

都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホ

当該建築物又は第一種特定工作物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、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

この基準は、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 号ホの趣旨を踏まえ、開発許可制度運用指針（国土交通省都市局都市計画課）において通常許可して差し支えないものとして例示されている開発行為等について、開発審査会に付議するに当たって必要となる要件を定めたものである。

7 - 1 八王子市開発審査会提案基準

- 基準 A 既存権利の届出者等の自己用住宅
- 基準 B 既存建築物の建替え等
(自己用住宅以外の建築物)
- 基準 C 既存事業所等の従業員宿舍
- 基準 D 収用対象事業の施行に伴う移転
(市街化区域からの移転)
- 基準 E 地区集会所等の準公益的施設
- 基準 F 第二種特定工作物等に係る建築物
- 基準 G 社寺・仏閣等
- 基準 H 有料老人ホーム
- 基準 I 市街化調整区域内の建築物の用途変更
- 基準 J 介護老人保健施設
- 基準 K 学校
- 基準 L 社会福祉施設
- 基準 M 病院
- 基準 N 特定流通業務施設

基準 A 既存権利の届出者等の自己用住宅

都市計画法（以下「法」という。）第 34 条第 13 号の規定に基づく届け出をした者及びこれと同等と認められる者で、特にやむを得ない事由によりその期間内に開発行為等が行えなかった者の自己用住宅

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 許可を受けようとする者が、次の各号のいずれかに該当すること。
 - (1) 法第 34 条第 13 号の規定に基づく届出をしていること。
 - (2) 法第 34 条第 13 号の規定に基づく届出を行えなかった者で区域区分日前に当該土地を取得し、すでに登記済又は仮登記済であること。ただし、農地の場合で仮登記済のときは、農地法第 5 条に基づく農地転用許可済であって、引き続きその許可が効力を有するものであること。
- 2 期間内に開発行為等が行えなかった理由が、次の各号のいずれかに該当すること。
 - (1) 転勤又は長期出張により海外又は遠隔地に居住していた場合
 - (2) 傷病、災害等により行えなかった場合
 - (3) 当該土地に関する訴訟等により行えなかった場合
- 3 予定建築物が自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であり、次の各号のいずれも満たすこと。
 - (1) 住宅の規模は、延べ床面積は 180 平方メートル、敷地面積は 330 平方メートルを超えないこと。ただし、路地状敷地の路地部分や急斜面等のため建築敷地に適しない土地は、敷地面積に算入しないことができる。
 - (2) 予定建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建ぺい率 40 パーセント、容積率 80 パーセント（八王子市告示第 401 号 平成 29 年 11 月 30 日）を超えないものを原則とする。ただし、用途地域並びに建築基準法第 52 条第 1 項第 6 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づき容積率等が定められている区域については、この限りではない。
- 4 次に掲げる各項のいずれも満たすこと。
 - (1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。
 - ア 災害危険区域（建築基準法第 39 条第 1 項）
 - イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第 3 条第 1 項）
 - ウ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項）
 - エ 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第 9 条第 1 項）
 - オ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項）
 - カ ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第 8 条第 1 項第 2 号ハ～ニまでに掲げる土地の区域ただし、上記ア～オの区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
 - (2) 申請地に、土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第 7 条第 1 項）若しくは水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち水深 3.0m 以上の区域又は当該開発行為等により当該区域（「土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第

7条第1項)」及び「水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち水深3.0m以上の区域」をいう。)が新たに指定されると想定される区域(以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。)が含まれるときは、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。

ア 下記(ア)～(ウ)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。

(ア) 実行性のある避難計画が策定されていること(審査基準 資料 10-1～2 参照)。

(イ) 当該計画の妥当性が確認できること。

(ウ) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。

イ 下記(ア)～(エ)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。

(ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。

(イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。

(ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。

(エ) 建築計画の妥当性が確認できること。

(3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

5 農地にあつては、農地転用許可が見込まれること。

6 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。

7 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。

8 申請地は分筆し、地番の一部(例：234番1の一部)とならないこと。

[改正経過]

平成27年 2月 1日	制定
平成27年 4月 1日	施行
令和 4年 4月 1日	施行

基準 B 既存建築物の建替え等

自己用住宅以外の既存建築物の改築又は増築（社寺・仏閣等は除く。）

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 既存の建築物が区域区分日前のものであるか、又は区域区分日以後の適法建築物であること。
- 2 区域区分日以後の適法建築物については、所有者に変動がないこと。ただし、その変動が相続等特にやむを得ない理由がある場合は、この限りではない。
- 3 建築物の規模の拡大に関してやむを得ない事情があること。
- 4 建築物の敷地面積が増大しないこと。ただし、「建築物の機能維持に敷地面積が著しく過少であること」等特にやむを得ない事情がある場合は、この限りではない。この場合においては、次の各号のいずれも満たすこと。

(1) 敷地の増加分の土地は次のいずれかに該当すること。

イ 許可を受けようとする者が、区域区分日（都市計画法改正の施行日※以降に許可等の対象となった公共・公益施設等の用に供される建築物（以下、本基準Bにおいて「公共・公益施設等」という。）については都市計画法改正の施行日※）前から所有している土地であること。

ロ 許可を受けようとする者が、収用対象事業により区域区分日（公共・公益施設等については都市計画法改正の施行日※）前から所有していた土地の代替地として交換取得した土地であること。

(2) 変更後の敷地面積は、その増加分は必要最小限の範囲とし、かつ、基準日（区域区分日前の建築物については当該区域区分日を、区域区分日以後に建築された建築物については建築許可の日を、公共・公益施設等については都市計画法改正の施行日※を基準日とする。）の敷地面積の1.2倍を超えないこと。

※都市計画法改正の施行日：平成19年11月30日

5 次に掲げる事項のいずれも満たすこと。

(1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。

ア 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）

イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）

ウ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項）

エ 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第9条第1項）

オ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条第1号）

カ 上記ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第8条第1項第2号ハ～ニまでに掲げる土地の区域

ただし、上記ア～オの区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

(2) 申請地に、土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第7条第1項）若しくは水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち水深3.0m以上の区域又は当該開発行為等により当該区域（「土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第7条第1項）」及び「水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想

定区域のうち水深 3.0m以上の区域」をいう。)が新たに指定されると想定される区域(以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。)が含まれるときは、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。

ア 下記(ア)～(ウ)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。

(ア) 実行性のある避難計画が策定されていること(審査基準 資料 10-1～2 参照)。

(イ) 当該計画の妥当性が確認できること。

(ウ) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。

イ 下記(ア)～(エ)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。

(ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。

(イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。

(ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。

(エ) 建築計画の妥当性が確認できること。

(3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

6 建築物の用途に変更がないこと。

7 改築又は増築後の建築物は適正な規模であり、用途地域が定められていない区域においては、建ぺい率 40 パーセント、容積率 80 パーセント(八王子市告示第 401 号 平成 29 年 11 月 30 日)を超えないものを原則とする。ただし、用途地域並びに建築基準法第 52 条第 1 項第 6 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づき容積率等が定められている区域については、この限りではない。

8 農地にあっては、農地転用許可が見込まれること。

9 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。

10 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。

11 申請地は分筆し、地番の一部(例：234 番 1 の一部)とならないこと。

[改正経過]

平成27年 2月1日

制定

平成27年 4月1日

施行

令和 4年 4月1日

施行

基準 C 既存事業所等の従業員宿舎

区域区分日前から市街化調整区域に存する事業所（工場、学校、病院、社会福祉施設）及び区域区分日以後適法に設置された事業所において業務に従事する者のための宿舎、寮、住宅

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 次の各号のいずれかの事業所であること。
 - (1) 区域区分日前から事業を行っていることが工場認可書、納税証明書又は法人登記事項証明書等により明白であるもの
 - (2) 区域区分日以後、法第 29 条第 1 項ただし書の規定の開発許可適用除外により設置されたもの
 - (3) 区域区分日以後、法第 34 条各号又は法第 43 条第 1 項の規定により設置されたもの
- 2 従業員の数、通勤事情等に照らし、当該宿舎等の必要性が明白であること。
- 3 業務の性格、勤務条件等に照らし、当該宿舎等を市街化調整区域に建築することにやむを得ない合理的事情が存すること。
- 4 当該事業所が建築するものであること。
- 5 次に掲げる事項のいずれも満たすこと。
 - (1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。
 - ア 災害危険区域(建築基準法第 39 条第 1 項)
 - イ 地すべり防止区域(地すべり等防止法第 3 条第 1 項)
 - ウ 急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項)
 - エ 土砂災害特別警戒区域(土砂災害防止法第 9 条第 1 項)
 - オ 浸水被害防止区域(特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 号)
 - カ 上記ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第 8 条第 1 項第 2 号ハ～ニまでに掲げる土地の区域ただし、上記ア～オの区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
 - (2) 申請地に、土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第 7 条第 1 項)若しくは水防法(昭和 24 年法律第 193 号)第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち水深 3.0m 以上の区域又は当該開発行為等により当該区域（「土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第 7 条第 1 項)」及び「水防法(昭和 24 年法律第 193 号)第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち水深 3.0m 以上の区域」をいう。）が新たに指定されると想定される区域(以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。)が含まれるときは、社会経済活動の継続が困難になる等やむを得ない理由があり、かつ、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。
 - ア 下記(ア)～(ウ)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。
 - (ア) 実行性のある避難計画が策定されていること(審査基準 資料 10-1～2 参照)。
 - (イ) 当該計画の妥当性が確認できること。
 - (ウ) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。

イ 下記(ア)～(エ)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。

(ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。

(イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。

(ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。

(エ) 建築計画の妥当性が確認できること。

(3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

6 予定建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建ぺい率 40 パーセント、容積率 80 パーセント（八王子市告示第 401 号 平成 29 年 11 月 30 日）を超えないものを原則とする。ただし、用途地域並びに建築基準法第 52 条第 1 項第 6 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づき容積率等が定められている区域については、この限りではない。

7 農地にあつては、農地転用許可が見込まれること。

8 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。

9 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。

10 申請地は分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）とならないこと。

[改正経過]

平成27年 2月1日 制定

平成27年 4月1日 施行

令和 4年 4月1日 施行

基準 D 収用対象事業の施行に伴う移転（市街化区域からの移転）

建築物又は第一種特定工作物（以下「建築物等」という。）を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又は建設される第一種特定工作物

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 収用対象事業の施行により、建築物等を移転又は除却する必要性が明白であること。
- 2 当該事業の施行が確実であること。
- 3 許可を受けようとする者が市街化区域に土地を所有していないか、又は所有していてもその土地に建築できない理由が明白であること。
- 4 代替建築物等の移転先土地が、被収用者が区域区分日前から所有している土地、又は事業者が斡旋した土地に該当し、かつ次に掲げる理由により他の市街化区域に土地を求めさせる合理的事情に乏しいと認められること。
 - (1) 移転先土地が当該市町村の長期計画等で将来市街化区域に編入されることが見込まれる土地であること。
 - (2) 市街化調整区域に近隣接する市街化区域に所有する土地を収用された被収用者が営業上自らの生計を維持するために、当該地区を離れられない等の理由があること。
- 5 移転先土地は、次の各号のいずれにも該当すること。
 - (1) 従前の土地と同一都市計画区域内の土地であること。ただし、事業主体が国又は都であり、当該事業により建設される施設の利用が広範囲に及ぶものと認められる事業（ただし、他県で行われる事業は除く。）による移転で、同一都市計画区域内に適地を確保できない場合等は、隣接する都市計画区域内までとする。
 - (2) 現に都市計画施設等が決定されている区域外の土地、又は決定されることが確実な区域外の土地であること。やむを得ず、都市計画施設等の予定地にかかる場合においては、建築物の位置はその施設等の区域外とし、その施設等の区域の土地を除いた土地で適格な規模の建築計画であること。
- 6 次に掲げる各項のいずれも満たすこと。
 - (1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。
 - ア 災害危険区域（建築基準法第 39 条第 1 項）
 - イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第 3 条第 1 項）
 - ウ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項）
 - エ 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第 9 条第 1 項）
 - オ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項）
 - カ ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第 8 条第 1 項第 2 号ハ～ニまでに掲げる土地の区域ただし、上記ア～オの区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
 - (2) 申請地に、土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第 7 条第 1 項）若しくは水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち水深 3.0m 以上の区域又は当該開発行為等により当該区域（「土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第 7 条第 1 項）」

及び「水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち水深3.0m以上の区域」をいう。)が新たに指定されると想定される区域(以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。)が含まれるときは、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。

ア 下記(ア)～(ウ)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。

(ア) 実行性のある避難計画が策定されていること(審査基準 資料 10-1～2 参照)。

(イ) 当該計画の妥当性が確認できること。

(ウ) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。

イ 下記(ア)～(エ)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。

(ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。

(イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。

(ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。

(エ) 建築計画の妥当性が確認できること。

(3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

7 代替建築物等の用途は、従前と同一であり、またその規模は、従前と同程度とし、周辺の土地利用等と調和し、適切な位置に建築されること。

ただし、代替建築物等の規模は、従前の建築物等の機能を確保するため特にやむを得ないと認められる場合は、この限りではない。

8 代替建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建ぺい率40パーセント、容積率80パーセント(八王子市告示第401号 平成29年11月30日)を超えないものを原則とする。ただし、用途地域並びに建築基準法第52条第1項第6号及び同法第53条第1項第6号の規定に基づき容積率等が定められている区域における代替建築物については、この限りではない。

9 農地にあっては、農地転用許可が見込まれること。

10 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。

11 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。

12 申請地は分筆し、地番の一部(例：234番1の一部)とならないこと。

[改正経過]

平成27年 2月1日	制定
平成27年 4月1日	施行
令和 4年 4月1日	施行

基準 E 地区集会所等の準公益的施設

地区集会所等、法第 29 条第 1 項第 3 号に規定する公益的施設に準ずる施設である建築物

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 当該建築物は、自治会館、青年館等準公益的な施設であること。
- 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。
- 4 予定建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建ぺい率 40 パーセント、容積率 80 パーセント（八王子市告示第 401 号 平成 29 年 11 月 30 日）を超えないものを原則とする。ただし、用途地域並びに建築基準法第 52 条第 1 項第 6 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づき容積率等が定められている区域における予定建築物については、この限りではない。
- 5 次に掲げる各項のいずれも満たすこと。
 - (1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。
 - ア 災害危険区域（建築基準法第 39 条第 1 項）
 - イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第 3 条第 1 項）
 - ウ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項）
 - エ 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第 9 条第 1 項）
 - オ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項）
 - カ ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第 8 条第 1 項第 2 号ハ～ニまでに掲げる土地の区域
ただし、上記ア～オの区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
 - (2) 申請地に、土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第 7 条第 1 項）若しくは水防法（昭和 24 年法律第 1 9 3 号）第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち水深 3.0m 以上の区域又は当該開発行為等により当該区域（「土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第 7 条第 1 項）」及び「水防法（昭和 24 年法律第 1 9 3 号）第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち水深 3.0m 以上の区域」をいう。）が新たに指定されると想定される区域（以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。）が含まれるときは、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。
 - ア 下記（ア）～（ウ）すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。
 - （ア） 実行性のある避難計画が策定されていること（審査基準 資料 10-1～2 参照）。
 - （イ） 当該計画の妥当性が確認できること。
 - （ウ） 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。
 - イ 下記（ア）～（エ）すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。

- (ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。
 - (イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。
 - (ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。
 - (エ) 建築計画の妥当性が確認できること。
- (3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。
- 6 農地にあつては、農地転用許可が見込まれること。
 - 7 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。
 - 8 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
 - 9 申請地は分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）とならないこと。

[改正経過]

平成27年 2月1日	制定
平成27年 4月1日	施行
令和 4年 4月1日	施行

基準 F 第二種特定工作物等に係る建築物

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第二種特定工作物等に係る建築物

次に掲げる 1～6 のいずれかに該当し、かつ、建築基準法上の接道要件を満たすこと。

また、7 にあつては、1～6 のいずれに該当する場合であっても満たすこと。

1 当該第二種特定工作物に包含されないが、利用増進上当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性が認められる建築物で周辺の土地利用と調和のとれたものであること。

ただし、宿泊施設については、次の各号のいずれも満たすこと。

- (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。
- (3) 建築物は必要最小限の規模のものであること。

2 既設の第二種特定工作物（法第 42 条第 1 項に該当するものを除く。）の管理上必要と認められる建築物で周辺の土地利用と調和のとれたものであること。

ただし、墓園の付属建築物を建築する場合については、次の各号のいずれも満たすこと。

- (1) 建築物の用途は、事務室、トイレ、休憩室、更衣室、ホール、法要室、倉庫、作業員室、駐車場（自走式）等とする。
- (2) 建築物は原則として 1 棟とすること。ただし、駐車場、東屋（四阿）、トイレ、倉庫は除く。
- (3) 建築物の延べ面積の合計は墓地区域面積（墓地、埋葬等に関する法律第 10 条第 1 項又は第 2 項の許可を受ける墓地の区域の面積）が 1 ヘクタール未満の場合は 200 平方メートル、1 ヘクタール以上の場合は墓地区域面積の 2 % を限度とする。

3 1 ヘクタール未満のため第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設等の管理上又は利用増進上、当該施設の敷地内に建築することに格段の合理性が認められる建築物（宿泊施設は除く。）で周辺の土地利用と調和のとれたものであること。

前項のただし書は、本項においても適用する。

4 ゴルフ練習場の打席上の建築物（屋根）は、当該施設の利用増進上必要最小限のもので、かつ、その周辺の土地利用と調和のとれたものであること。

5 キャンプ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、地域における土地利用上支障がなく、管理上又は利用上必要最小限の建築物で次の各号のいずれも満たすこと。

- (1) 当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境等に適合していること。
- (2) 建築物は、管理棟・バンガロー等で、自然公園法その他の法令に適合し、かつ、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。

6 屋外施設（資材置き場等）で、土地利用を適正に行うため管理上必要最小限の建築物で次の各号のいずれも満たすこと。

- (1) 当該屋外施設は 3 年以上土地利用されており、適法なものであること。
- (2) 建築物は、監視小屋、休憩施設、洗面所等とする。

- (3) 予定建築物の敷地と当該屋外施設の敷地とは、明確に区分すること。
- 7 次に掲げる各項のいずれも満たすこと。
- (1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。
- ア 災害危険区域（建築基準法第 39 条第 1 項）
 - イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第 3 条第 1 項）
 - ウ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項）
 - エ 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第 9 条第 1 項）
 - オ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項）
 - カ ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第 8 条第 1 項第 2 号ハ～ニまでに掲げる土地の区域
- ただし、上記ア～オの区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
- (2) 申請地に、土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第 7 条第 1 項）若しくは水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち水深 3.0m 以上の区域又は当該開発行為等により当該区域（「土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第 7 条第 1 項）」及び「水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち水深 3.0m 以上の区域」をいう。）が新たに指定されると想定される区域（以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。）が含まれるときは、社会経済活動の継続が困難になる等やむを得ない理由があり、かつ、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。
- ア 下記（ア）～（ウ）すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。
 - （ア） 実行性のある避難計画が策定されていること（審査基準 資料 10-1～2 参照）。
 - （イ） 当該計画の妥当性が確認できること。
 - （ウ） 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。
 - イ 下記（ア）～（エ）すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。
 - （ア） 災害によって避難経路が分断されていないこと。
 - （イ） 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。
 - （ウ） 災害によって建築物に被害が生じないこと。
 - （エ） 建築計画の妥当性が確認できること。
- (3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

[改正経過]

平成 27 年 2 月 1 日	制定
平成 27 年 4 月 1 日	施行
令和 4 年 4 月 1 日	施行

基準 G 社寺・仏閣等

宗教法人法第2条に規定する宗教団体がその宗教活動を行う上で必要とする建築物

建築物を他の敷地に新築するものについては、次に掲げる1項から5項まで及び9項から14項までを満たすこと。また、既存建築物の増改築については、1項及び5項から14項までを満たすこと。なお、6に該当する場合は、新築・増改築のいずれのときであっても満たすこと。

- 1 許可を受けようとする者は、宗教法人法第12条に規定する所轄庁の認証を受け、同法第52条に基づく設立登記がなされていること。また、同法第23条に基づく財産処分等の公告が必要なものについては、公告がなされていること。
- 2 許可を受けようとする者は、10年以上前から当該都市計画区域において、既存建築物を拠点として、宗教活動を行っている宗教法人であること。なお、既存建築物が市街化調整区域に存する場合は7項も満たすこと。
- 3 現所在地においては、従来の宗教活動が、困難になっていることについて具体的な理由があること。
- 4 申請地に立地する合理的理由として、当該市街化調整区域の同一町内及び隣接町内に相当数の信者等が居住していること。なお、「信者等」とは、信者及び宗教活動に定例的に繰り返し参加している者をいう。
- 5 建築物の敷地は、予定建築物を勘案して適正な規模であること。
- 6 次に掲げる各項のいずれも満たすこと。
 - (1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。
 - ア 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）
 - イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）
 - ウ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項）
 - エ 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第9条第1項）
 - オ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項）
 - カ ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第8条第1項第2号ハ～ニまでに掲げる土地の区域
ただし、上記ア～オの区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
 - (2) 申請地に、土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第7条第1項）若しくは水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち水深3.0m以上の区域又は当該開発行為等により当該区域（「土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第7条第1項）」及び「水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち水深3.0m以上の区域」をいう。）が新たに指定されると想定される区域（以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。）が含まれるときは、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。

- ア 下記(ア)～(ウ)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。
- (ア) 実行性のある避難計画が策定されていること(審査基準 資料 10-1～2 参照)。
 - (イ) 当該計画の妥当性が確認できること。
 - (ウ) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。
- イ 下記(ア)～(エ)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。
- (ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。
 - (イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。
 - (ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。
 - (エ) 建築計画の妥当性が確認できること。
- (3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。
- 7 当該宗教法人が、申請地の所有権又は賃借権設定の仮登記をしていること等当該申請地を取得することが確実であること。
- 8 既存建築物が区域区分日前に建築されたものであるか、又は区域区分日以後の適法建築物であること。
- 9 建築物は、宗教法人法第3条第1号に掲げる境内建物に該当し、規模、設計等が宗教活動上の必要に照らしてふさわしいもので、宿泊施設は含まないこと。ただし、教職舎等専ら宗教の教義をひろめ、信者等を教化育成するためのもので、その宗教団体の教義上、宿泊を伴う宗教活動が必要であることが認められるものにあつては、この限りではない。
- 10 予定建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建ぺい率40パーセント、容積率80パーセント(八王子市告示第401号 平成29年11月30日)を超えないものを原則とする。ただし、用途地域並びに建築基準法第52条第1項第6号及び同法第53条第1項第6号の規定に基づき容積率等が定められている区域については、この限りではない。
- 11 農地にあつては、農地転用許可が見込まれること。
- 12 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。
- 13 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- 14 申請地は分筆し、地番の一部(例：234番1の一部)とならないこと。

[改正経過]

平成27年 2月1日	制定
平成27年 4月1日	施行
令和 4年 4月1日	施行

基準 H 有料老人ホーム

老人福祉法第 29 条第 1 項に規定する有料老人ホームのうち、国の定める基準に適合する優良なもので、その立地がやむを得ないと認められる有料老人ホームの施設である建築物

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 許可を受けようとする有料老人ホームは、①「八王子市有料老人ホーム設置運営指導指針」又は、②高齢者の居住の安定確保に関する法律第 7 条に定める登録の基準及び東京都が定める高齢者の居住安定確保プランに定める基準（「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に係る登録事務要領）に適合し、かつ、介護保険法第 41 条第 1 項の指定居宅サービス事業者又は同法第 42 条の 2 第 1 項の指定地域密着型サービス事業者により特定施設入居者生活介護又は地域密着型特定施設入居者生活介護が行われるものであること。また、福祉部局（①、②の場合）及び住宅部局（②の場合のみ）との十分な連絡調整の上、安定的な経営が図られることが確実と判断されるものであること。
- 2 当該有料老人ホームの設置に当たっては、当該施設にふさわしい自然環境及び社会環境を有するとともに、その周辺の土地利用と調和し、かつ、入居者の処遇、健康及び防災上適切な広さの敷地が確保されるものであること。
- 3 当該有料老人ホームの権利関係は、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は、既に市街化調整区域内に立地している病院又は特別養護老人ホーム等の有する医療、介護機能等と密接に連携しつつ立地する必要がある、その施設の機能上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不適當なものであること。
- 5 当該有料老人ホームの立地については、その担当所管課と事前協議を行い、市長の同意を得られるものであること。
- 6 次に掲げる各項のいずれも満たすこと。
 - (1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。
 - ア 災害危険区域（建築基準法第 39 条第 1 項）
 - イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第 3 条第 1 項）
 - ウ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項）
 - エ 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第 9 条第 1 項）
 - オ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項）
 - カ ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第 8 条第 1 項第 2 号ハ～ニまでに掲げる土地の区域ただし、上記ア～オの区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
 - (2) 申請地に、土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第 7 条第 1 項）若しくは水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち水深 3.0m 以上の区域又は当該開発行為等により当該区域（「土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第 7 条第 1 項）」及び「水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち水深 3.0m 以上の区域」をいう。）が新たに指定されると想定される区域（以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。）が含まれ

るときは、社会経済活動の継続が困難になる等やむを得ない理由があり、かつ、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。

ア 下記(ア)～(ウ)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。

(ア) 実行性のある避難計画が策定されていること(審査基準 資料 10-1～2 参照)。

(イ) 当該計画の妥当性が確認できること。

(ウ) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。

イ 下記(ア)～(エ)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。

(ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。

(イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。

(ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。

(エ) 建築計画の妥当性が確認できること。

(3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

7 予定建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建ぺい率 40 パーセント、容積率 80 パーセント（八王子市告示第 401 号 平成 29 年 11 月 30 日）を超えないものを原則とする。ただし、用途地域並びに建築基準法第 52 条第 1 項第 6 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づき容積率等が定められている区域における予定建築物については、この限りではない。

8 農地にあつては、農地転用許可が見込まれること。

9 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。

10 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。

11 申請地は分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）とならないこと。

[改正経過]

平成27年 2月1日 制定

平成27年 4月1日 施行

令和 4年 4月1日 施行

基準 I 市街化調整区域内の建築物の用途変更（所有権の移転）

都市計画法第29条若しくは第43条の許可を受けて建築された個人専用住宅（当該個人に対し専属的に許可したものに限る。）又は第29条第1項第2号の規定により許可不要で建築された農林漁業者用の個人専用住宅で、やむを得ない事情による用途変更

本基準による用途変更とは、都市計画法第29条若しくは第43条の許可を受けた者又は第29条第1項第2号の規定により許可不要で建築した農林漁業者からそれ以外の者（相続人を除く。）へ所有権が変わることのみをいう。（行政実例；昭和59年8月9日建設省静計民発第8号）

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 当該敷地は、当初許可（許可不要の場合は建築確認）を受けた敷地と同一であり、当該建築物は個人専用住宅であり、当初許可を受けたものは建築確認も受けていること。
- 2 都市計画法の許可を受けて建築された場合は、当初許可を受けた者が住宅を手放す事情が次の(1)から(4)までのいずれかに該当するもの又は当該建築物が(5)に該当するものとする。また、許可不要で建築された農林漁業者用住宅の場合は(5)に該当すること。
 - (1) 生計維持者等（注ア）の死亡等の事情により住宅を手放さなければならなくなった場合
 - (2) 許可後におおむね片道3時間を超えるような遠隔地へ転勤することとなった場合
 - (3) 破産（注イ）、競売（注ウ）あるいは多額の負債等による経済的事情による場合
 - (4) 当初許可を受けた者が5年以上適正に利用し、高齢化等の事情による場合
 - (5) 当該建築物が建築後20年以上経過している建築物であること。
- 3 許可を受けようとする者は、当初許可を受けた者又は購入予定者のいずれかとする。ただし、上記(3)の事項については購入者、(5)の事項については購入者でも、既に購入し居住している者であっても可能とする。
- 4 次に掲げる各項のいずれも満たすこと。
 - (1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。
 - ア 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）
 - イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）
 - ウ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項）
 - エ 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第9条第1項）
 - オ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項）
 - カ ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第8条第1項第2号ハ～ニまでに掲げる土地の区域ただし、上記ア～オの区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

- (2) 申請地に、土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第7条第1項)若しくは水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち水深3.0m以上の区域又は当該開発行為等により当該区域(「土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第7条第1項)」及び「水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち水深3.0m以上の区域」をいう。)が新たに指定されると想定される区域(以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。)が含まれるときは、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。
- ア 下記(ア)～(ウ)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。
- (ア) 実行性のある避難計画が策定されていること(審査基準 資料 10-1～2 参照)。
- (イ) 当該計画の妥当性が確認できること。
- (ウ) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。
- イ 下記(ア)～(エ)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。
- (ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。
- (イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。
- (ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。
- (エ) 建築計画の妥当性が確認できること。
- (3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

- 1 本基準による許可後の所有権移転については、「用途変更」には該当しないものであり許可は要しない。なお、法第29条及び第43条の許可を受けた者の一般承継については法第44条の届出により行う。
- 2 法第29条の許可を受けた建築物の用途変更については、開発審査会に法第34条第14号の立地基準に係る意見を聞いたうえで、法第42条に基づき許可するものとする。

注ア 「生計維持者等」とは、主としてその者の収入により、その世帯の生計を支えている者又は当初許可を受けている者をいう。

注イ 「破産」とは、裁判所から破産宣告されたことをいう。

注ウ 「競売」とは、裁判所の競売に付され競落されたことをいう。

[改正経過]

平成27年2月1日	制定
平成27年4月1日	施行
令和4年4月1日	施行

基準 J 介護老人保健施設

介護保険法第8条第28項に規定する「介護老人保健施設」で、要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療及び日常生活上の世話をを行う施設である建築物

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 許可を受けようとする者は、介護保険法第94条第3項第1号に規定する、地方公共団体、医療法人、社会福祉法人その他厚生労働大臣が定める者とする。
- 2 当該都市計画区域内の市街化区域に適地がなく、市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるものであること。
- 3 当該介護老人保健施設の開設許可が見込まれること。
- 4 施設の規模は、地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれる地域の需要を考慮したものであること。
- 5 当該介護老人保健施設の立地については、その担当所管課と事前協議を行い、市長の同意を得られるものであること。
- 6 次に掲げる各項のいずれも満たすこと。
 - (1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。
 - ア 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）
 - イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）
 - ウ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項）
 - エ 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第9条第1項）
 - オ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項）
 - カ ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第8条第1項第2号ハ～ニまでに掲げる土地の区域ただし、上記ア～オの区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
 - (2) 申請地に、土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第7条第1項）若しくは水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち水深3.0m以上の区域又は当該開発行為等により当該区域（「土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第7条第1項）」及び「水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち水深3.0m以上の区域」をいう。）が新たに指定されると想定される区域（以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。）が含まれるときは、社会経済活動の継続が困難になる等やむを得ない理由があり、かつ、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。
 - ア 下記（ア）～（ウ）すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。
 - （ア） 実行性のある避難計画が策定されていること（審査基準 資料 10-1～2 参照）。
 - （イ） 当該計画の妥当性が確認できること。
 - （ウ） 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。

イ 下記(ア)～(エ)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。

(ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。

(イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。

(ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。

(エ) 建築計画の妥当性が確認できること。

(3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

7 入所者に緊急事態が発生した場合、協力病院が確保されている等厚生労働省の定める諸基準に適合していること。

8 予定建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建ぺい率 40 パーセント、容積率 80 パーセント（八王子市告示第 401 号 平成 29 年 11 月 30 日）を超えないものを原則とする。ただし、用途地域並びに建築基準法第 52 条第 1 項第 6 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づき容積率等が定められている区域における予定建築物については、この限りではない。

9 農地にあつては、農地転用許可が見込まれること。

10 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。

11 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。

12 申請地は分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）とならないこと。

[改正経過]

平成27年2月1日 制定

平成27年4月1日 施行

令和 4年4月1日 施行

基準 K 学校

学校教育法第1条に規定する高等学校、中等教育学校、高等専門学校及び特別支援学校の高等部の用に供する建築物

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 許可を受けようとする者は、学校教育法が定める者で必要な資格等を有する者とする。
- 2 許可を受けようとする学校は、農業科（林業、畜産等を含む。）又は総合学科（農業に関する科目を設けている場合に限る。）の学校とする。ただし、私立学校にあつては、開設許可を得ることが見込まれること。
- 3 当該学校の設置に当たっては、当該施設にふさわしい自然環境及び社会環境を有するとともに、その周辺の土地利用と調和するものであること。
- 4 当該学校の立地については、その担当所管課と事前協議を行い、市長の同意を得られるものであること。
- 5 次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

(1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。

- ア 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）
- イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）
- ウ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項）
- エ 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第9条第1項）
- オ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項）
- カ ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第8条第1項第2号ハ～ニまでに掲げる土地の区域

ただし、上記ア～オの区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

(2) 申請地に、土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第7条第1項）若しくは水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち水深3.0m以上の区域又は当該開発行為等により当該区域（「土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第7条第1項）」及び「水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち水深3.0m以上の区域」をいう。）が新たに指定されると想定される区域（以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。）が含まれるときは、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。

ア 下記(ア)～(ウ)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。

- (ア) 実行性のある避難計画が策定されていること（審査基準 資料 10-1～2 参照）。
- (イ) 当該計画の妥当性が確認できること。
- (ウ) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。

イ 下記(ア)～(エ)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。

- (ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。
 - (イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。
 - (ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。
 - (エ) 建築計画の妥当性が確認できること。
- (3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。
- 6 予定建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建ぺい率 40 パーセント、容積率 80 パーセント（八王子市告示第 401 号 平成 29 年 11 月 30 日）を超えないものを原則とする。ただし、用途地域並びに建築基準法第 52 条第 1 項第 6 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づき容積率等が定められている区域における予定建築物については、この限りではない。
- 7 農地にあつては、農地転用許可が見込まれること。
- 8 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。
- 9 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- 10 申請地は分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）とならないこと。

[改正経過]

平成27年2月1日	制定
平成27年4月1日	施行
令和 4年4月1日	施行

基準 L 社会福祉施設

社会福祉法第2条第1項に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設である建築物
規模等の要件により社会福祉法の対象とならない施設にあつては、東京都が推進している事業の用に供する施設である建築物

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。(ただし、4項については該当するもののみ。)

- 1 許可を受けようとする者は、社会福祉法又は更生保護事業法が定める者で必要な資格等を有する者又は有する見込みのある者とする。
ただし、規模等の要件により社会福祉法の対象とならないもので東京都が推進している事業の用に供する施設にあつて許可を受けようとする者は東京都の補助金を得ることが見込まれる者であること。
- 2 許可を受けようとする社会福祉施設が1に掲げる法令による開設許認可等が必要なものにあつては、当該の許認可等を得ることが見込まれること。
ただし、規模等の要件により社会福祉法の対象とならないもので東京都が推進している事業の用に供する施設にあつては、東京都の補助金を得ることが見込まれること。
- 3 許可を受けようとする社会福祉施設が以下のいずれかに該当すること。
 - (1) 養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人短期入所施設、グループホーム[認知症対応型老人共同生活援助事業]であるもの。
なお、特別養護老人ホームには居宅介護支援事業(介護保険法第8条第24項)の用に供する施設を合築することができるものとする。
また申請地は、当該施設にふさわしい自然環境を有すること。
 - (2) 上記(1)に該当しない場合にあつて、近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要があるもの、当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要があるもの、又は当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要であるもの。
 - (3) 上記(1)及び(2)に該当しない場合にあつて、規模等の要件により社会福祉法の対象とならないもののうち、東京都が推進している事業の用に供する施設で、主として当該開発区域の周辺において居住している者の利用に供する施設であるもの。
- 4 許可を受けようとする者が国、自治体等でない場合の申請地及び建築物については以下のいずれも満たすこと。
 - (1) 申請地は次のいずれかに該当すること。
 - ア 申請者が所有権を登記(仮登記を含む。)してある土地
 - イ 申請者が賃借権等により、その土地の使用が認められる権利を有し、その権利を登記(仮登記を含む。)してある土地
 - (2) 建築物は、平面図及び立面図等により明らかに当該施設と認められること。
- 5 許可を受けようとする社会福祉施設がその周辺の土地利用と調和するものであること。

- 6 当該社会福祉施設の立地については、その担当所管課と事前協議を行い、市長の同意を得られるものであること。
- 7 次に掲げる各項のいずれも満たすこと。
- (1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。
- ア 災害危険区域（建築基準法第 39 条第 1 項）
 - イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第 3 条第 1 項）
 - ウ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項）
 - エ 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第 9 条第 1 項）
 - オ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項）
 - カ ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第 8 条第 1 項第 2 号ハ～ニまでに掲げる土地の区域
- ただし、上記ア～オの区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
- (2) 申請地に、土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第 7 条第 1 項）若しくは水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち水深 3.0m 以上の区域又は当該開発行為等により当該区域（「土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第 7 条第 1 項）」及び「水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち水深 3.0m 以上の区域」をいう。）が新たに指定されると想定される区域（以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。）が含まれるときは、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。
- ア 下記（ア）～（ウ）すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。
 - （ア） 実行性のある避難計画が策定されていること（審査基準 資料 10-1～2 参照）。
 - （イ） 当該計画の妥当性が確認できること。
 - （ウ） 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。
 - イ 下記（ア）～（エ）すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。
 - （ア） 災害によって避難経路が分断されていないこと。
 - （イ） 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。
 - （ウ） 災害によって建築物に被害が生じないこと。
 - （エ） 建築計画の妥当性が確認できること。
- (3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。
- 8 予定建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建ぺい率 40 パーセント、容積率 80 パーセント（八王子市告示第 401 号 平成 29 年 11 月 30 日）を超えないものを原則とする。ただし、用途地域並びに建築基準法第 52 条第 1 項第 6 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づき容積率等が定められている区域における予定建築物については、この限りではない。
- 9 農地にあつては、農地転用許可が見込まれること。

- 10 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。
- 11 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- 12 申請地は分筆し、地番の一部（例：234番1の一部）とならないこと。

[改正経過]

平成27年2月1日	制定
平成27年4月1日	施行
令和 4年4年1日	施行

基準 M 病院

医療法第1条の5第1項に規定する病院の用に供する建築物

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 許可を受けようとする者は、医療法が定める者で必要な資格等を有する者とする。
- 2 許可を受けようとする病院は医療法による開設許可を得ることが見込まれること。
- 3 許可を受けようとする病院が以下のいずれかに該当すること。
 - (1) 療養、精神、結核病床のみを有するものであり、かつ、申請地が当該施設にふさわしい自然環境を有するとともに、許可を受けようとする病院がその周辺の土地利用と調和するものであること。
 - (2) 救急医療の充実が求められる地域において、救急医療を提供する病院であり、かつ、救急患者等の搬送手段の確保のため当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合であること。

なお、「救急医療を提供する病院」とは、許可を受けようとする病院が、市町が実施する救急医療に関する事業に参画することが見込まれる場合、又は「救急病院等を定める省令（昭和39年厚生省令第8号）」に定める救急病院となることが見込まれる場合をいう。
 - (3) 病床過剰地域に設置された病院が病床不足地域に移転する場合であること。
- 4 許可を受けようとする病院の立地については、その担当所管課と事前協議を行い、市長の同意を得られるものであること。
- 5 次に掲げる各項のいずれも満たすこと。
 - (1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。
 - ア 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）
 - イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）
 - ウ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項）
 - エ 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第9条第1項）
 - オ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項）
 - カ ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第8条第1項第2号ハ～ニまでに掲げる土地の区域

ただし、上記ア～オの区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
 - (2) 申請地に、土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第7条第1項）若しくは水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち水深3.0m以上の区域又は当該開発行為等により当該区域（「土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第7条第1項）」及び「水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち水深3.0m以上の区域」をいう。）が新たに指定されると想定される区域（以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。）が含まれるときは、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。

- ア 下記(ア)～(ウ)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。
- (ア) 実行性のある避難計画が策定されていること(審査基準 資料 10-1～2 参照)。
 - (イ) 当該計画の妥当性が確認できること。
 - (ウ) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。
- イ 下記(ア)～(エ)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。
- (ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。
 - (イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。
 - (ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。
 - (エ) 建築計画の妥当性が確認できること。
- (3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。
- 6 予定建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建ぺい率 40 パーセント、容積率 80 パーセント(八王子市告示第 401 号 平成 29 年 11 月 30 日)を超えないものを原則とする。ただし、用途地域並びに建築基準法第 52 条第 1 項第 6 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づき容積率等が定められている区域における予定建築物については、この限りではない。
- 7 農地にあつては、農地転用許可が見込まれること。
- 8 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。
- 9 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- 10 申請地は分筆し、地番の一部(例：234 番 1 の一部)とならないこと。

[改正経過]

平成27年2月1日	制定
平成27年4月1日	施行
令和 4年4月1日	施行

基準 N 特定流通業務施設

流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律第4条第1項に基づく総合効率化計画が適当である旨の認定を受けた同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設の用に供する建築物

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 許可を受けようとする建築物は、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律第4条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項の特別積合せ貨物輸送をするものを除く。）の用に供される施設又は倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。
- 2 申請地は、以下のいずれかに該当すること。
 - (1) 4車線以上の国道、都道、市道の沿道に立地する場合であって、高速自動車国道等のインターチェンジから直線距離で5キロメートル以内の距離にあり、かつ、インターチェンジに至るまで原則として4車線以上の道路に接続されていること。
 - (2) 高速自動車国道等のインターチェンジ周辺に立地する場合であって、当該地に至るまで主要な道路が9メートル以上の幅員を有していること。なお、インターチェンジ周辺とは、インターチェンジから概ね500メートル以内の距離にあることを原則とする。ただし、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化の状況、市街化区域と市街化調整区域に係る区域区分の態様、交通の状況、地域における物流の特性等からやむを得ないと認められる場合は1キロメートル以内の距離であること。
- 3 当該特定流通業務施設（以下「当該施設」という。）の立地に当たって、市街化区域内の工業系の用途地域がないか、あっても同地域内に適地がないと認められるもの又は当該施設を市街化区域に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障を来し若しくは交通機能を阻害し又は住居環境を悪化させると認められる場合であること。
- 4 申請地及び周辺の土地が、将来において住居系の土地利用が想定されていないこと等、現在及び将来の土地利用上支障がないとともに、当該施設の立地が都及び当該市町が定め、又は定めようとする「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（都市計画区域マスタープラン）及び「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（市町村マスタープラン）に照らして適切なものと認められるものであること。なお、許可を受けようとする者は、あらかじめ、申請地の存する市町村の長から、当該施設の立地が当該市町の市町村マスタープラン等に整合し申請地が適当である旨の意見を付した書面の交付を受けなければならない。
- 5 当該施設が、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化の状況、市街化区域と市街化調整区域に係る区域区分の態様、交通の状況、地域における物流の特性等に即して相当と判断される規模であること。
- 6 許可を受けようとする者は、貨物自動車運送事業法の許可（又は許可の見込み）若しくは倉庫業法の登録（又は登録の見込み）等を受けており、自己の業務として当該施設を建設して営業することが確実であると認められること。

- 7 申請地は原則として、2に規定する道路に30メートル以上接し、かつ、この道路から直接出入りできること。また、当該の道路管理者及び交通管理者と協議がなされたものであること。
- 8 申請地には周辺の環境を害さないよう、隣地及び道路との境界（出入り口の部分は除く。）に沿って適切に緩衝緑地（幅員1メートル以上）等が設けられているとともに、申請地の面積の30%以上の緑化がなされていること。
- 9 次に掲げる各項のいずれも満たすこと。
- (1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。
- ア 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）
 - イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）
 - ウ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項）
 - エ 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第9条第1項）
 - オ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項）
 - カ ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第8条第1項第2号ハ～ニまでに掲げる土地の区域
- ただし、上記ア～オの区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
- (2) 申請地に、土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第7条第1項）若しくは水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち水深3.0m以上の区域又は当該開発行為等により当該区域（「土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第7条第1項）」及び「水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち水深3.0m以上の区域」をいう。）が新たに指定されると想定される区域（以下これらの区域を総称して「災害イエロージーン等」という。）が含まれるときは、社会経済活動の継続が困難になる等やむを得ない理由があり、かつ、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。
- ア 下記(ア)～(ウ)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。
- (ア) 実行性のある避難計画が策定されていること（審査基準 資料 10-1～2 参照）。
 - (イ) 当該計画の妥当性が確認できること。
 - (ウ) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。
- イ 下記(ア)～(エ)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。
- (ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。
 - (イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。
 - (ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。
 - (エ) 建築計画の妥当性が確認できること。
- (3) 予定建築物に、災害イエロージーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエロージーン等を除外すること。ただし、災害イエロージーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

10 除外区域

申請地には、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域
- (2) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律に基づく特別保護地区
- (3) 森林法に基づく保安林
- (4) 自然公園法又は東京都自然公園条例に基づく特別地域
- (5) 国、都又は市町村が文化財保護上保全する必要があると認めた地域
- (6) 東京における自然の保護と回復に関する条例に基づく保全地域
- (7) その他市長が特に現況を保全することが必要と認めた次のような地域又は地区等
 - ア 既に行われた開発行為において、緑地として保全することとなっている地区
 - イ 周辺の自然環境条件から積極的に保全することが必要と認められる自然公園の普通地域、鳥獣保護区、丘陵地等で将来的に保全計画等が策定される予定の地域又は地区

11 予定建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建ぺい率 40 パーセント、容積率 80 パーセント（八王子市告示第 401 号 平成 29 年 11 月 30 日）を超えないものを基本とする。ただし、用途地域並びに建築基準法第 52 条第 1 項第 6 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づき容積率等が定められている区域における予定建築物については、この限りではない。

12 農地にあつては、農地転用の許可が見込まれること。

13 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。

14 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。

15 申請地は分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）とならないこと。

[改正経過]

平成27年2月1日	制定
平成27年4月1日	施行
令和 4年4月1日	施行