

『市街化調整区域における開発行為の許可基準』について

- (1) 市街化調整区域での開発行為の取扱い基準 ----- P 1
- (2) 限定的許可事由について ----- P 2
《運用基準》
- (3) 特例的許可事由について ----- P 7
《運用基準》

秋田市都市整備部

都市計画課開発指導担当

直 通 0 1 8 - 8 8 8 - 5 7 6 4

E-mail ro-urim@city.akita.lg.jp

8 市街化調整区域における開発行為の許可基準

(1) 市街化調整区域での開発行為の取扱い基準

- 総則的事項
- ① 原則として抑制。開発行為の規模の如何を問わず規制の対象となる。
 - ② 許可が必要な場合は、法第33条の基準に適合するほか別途要件該当が必要。
 - ③ 第二種特定工作物の建設を目的とするものは、一般的基準適合をもって可。
 - ④ 大規模な開発行為（5ha以上）については、地区計画に定められた内容に適合して行われる場合のみ可。（2（10））

【法第29条各号】

1 適用除外 ————— 農林漁業の用に供する建築物、同従業者の住宅、図書館等 ————— 許可不要

- (1) 日用品の販売、加工、修理等の店舗、公共公益施設等の建築物
- (2) 鉱物資源、観光資源活用上の建築物等
- (3) 温度、湿度、空気等特別の条件を必要とする建築物等
- (4) 農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等
- (5) 農林業等活性化基盤施設である建築物
- (6) 中小企業の共同化、集約化事業用建築物等
- (7) 既存工業施設に密接に関連する事業用建築物等
- (8) 火薬類の製造所、火薬庫である建築物等
- (8の2) 災害危険区域等からの建築物等の移転
- (9) 道路管理施設、休憩所又は給油所等
- (10) 地区計画又は集落地区整備計画の区域内の建築物等
- (11) 指定する土地の区域内の開発行為
- (12) 区域、目的又は用途を限って定められた開発行為（P13～P14参照）
 - 1 農家等の分家住宅
 - 2 取用対象事業で移転又は除却が必要な建築物（市街化調整区域の建築物）
 - 3 秋田県知事又は市長が指定した大規模既存集落内における自己用住宅、分家住宅（面積要件有）
 - 4 準公益的施設
 - 5 災害危険区域等からの建築物の移転
 - 6 市が指定した主要な道路の沿線における工場、事務所、店舗等
- (13) 権利の届出をした自己用建築物等

【法第34条第1号～第13号】

2 限定的許可事由

- (1) 農家等の分家住宅
- (2) 取用対象事業で移転又は除却が必要な建築物
- (3) 社寺、仏閣、納骨堂等
- (4) 特段の研究施設
- (5) 特例的従業員の宿舍等
- (6) 土地区画整理事業が施行された区域内での建築物
- (7) 秋田県知事又は市長が指定した大規模既存集落における自己用住宅、分家住宅、小規模な工場等、公営住宅又は既存集落内の自己用住宅
- (8) 既存建築物の建替
- (9) 自然と調和のとれたレクリエーション施設を構成する建築物
- (10) 地域経済牽引事業の用に供する施設
- (11) 特定流通業務施設
- (12) 優良な有料老人ホーム
- (13) 介護老人保健施設
- (14) 優良田園住宅
- (15) 社会福祉施設
- (16) 医療施設
- (17) 学校
- (18) やむを得ない敷地の拡大
- (19) 周辺の土地利用に支障を及ぼさない範囲における、やむを得ない理由による建築物等の用途変更又は建築物の新築・改築について
- (20) 最終処分場内における管理施設等の新築および改築について
- (21) 最低限の管理施設
- (22) 既存集落の維持を目的とした賃貸住宅
- (23) ペット霊園を構成する建築物
- (24) 令和4年3月31日時点の条例で指定された区域のうち、敷地に浸水想定区域を含む建築物の新築・改築又は用途の変更
- (25) 既存社会福祉施設等のやむを得ない理由による敷地移転
- (26) 廃校となった建築物の利活用に伴う用途変更
- (27) その他

秋田県教育施設等要綱
その他

【法第34条第14号】

3 一般包括的
許可事由

特例許可事由

秋田市開発審査会の
議を経て許可可能

法第34条14号（特例許可事由）に関する事案については、原則開発許可制度運用指針およびこの手引きの基準に基づき審査を行います。

【法第34条の2第1項】

4 開発行為の特例

協議事由

国・都道府県等が行う開発行為

(2) 限定的許可事由について

【法第34条第1号～第13号】

※【図書】……許可申請に添付が必要な主な図書
(対象建築物等により異なる場合有)

建築物等の種類	建築物等の概要等
<p>1 日用物品の販売、加工、修理等の店舗、公共公益施設等の建築物</p> <p>－例－ 農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設、小売業、理美容院、はり・きゅう・あんま等の施設、自動車修理工場、保育所、学校（大学、専修学校及び各種学校を除く）診療所、助産所、社会福祉法第2条に規定する社会福祉施設、更生保護事業法第2条に規定する更生保護施設等</p>	<p>(1) 開発区域周辺居住者を主たるサービス対象とするものに限る。</p> <p>(2) 公共公益施設については、いわゆる生活関連施設である施設で、主として開発区域の周辺居住者が利用するものは許可される。</p> <p>(3) 店舗については、日常生活に必要な物品の小売業、修理業等の施設で、同種地域で通常存在すると認められるものは許可される。</p> <p>(注)本号該当店舗が兼用住宅となる場合、住居部分は建築物の延床面積の50%以下とすること。ただし、住宅部分が許可不要のもの又は専用住宅として許可を得ているものを除く。</p> <p>【図書】</p> <p>(1) 周辺同種建物等状況を示す図面</p> <p>(2) 業務等の内容を示す書類（作業工程、作業規模、商品名等）</p> <p>(3) 顧客範囲図等</p> <p>※運用基準P20、21を参照</p>
<p>2 鉱物資源、観光資源活用上の建築物等</p> <p>－例－ 標準産業分類一鉱業に属する事業、粘土かわら製造業、碎石製造業、展望台その他の利用上必要な施設、観光価値の維持施設、宿泊又は休憩施設その他これに類する施設、取水・導水・利水又は浄化のために必要な施設、コンクリート二次製品工場</p>	<p>(1) 当該調整区域に存する資源を活用するものであること。</p> <p>(2) その他資源には「水」を含む。</p> <p>【図書】</p> <p>(1) 資源の埋蔵、分布等の状況を示す図面</p> <p>(2) 利用目的、利用方法、利用対象範囲、計画規模等を示す計画書</p> <p>(3) 原料産地と施設との位置、距離等の関係を示す図面および計画書</p>
<p>3 温度、湿度、空気等特別の条件を必要とする建築物等</p>	<p>本号の趣旨は、温度、湿度、空気等に関する特別の自然的条件に支配される事業（例えば醸造業）については、そのような特別の自然的条件を一種の広義の資源として認めようとしたものであるが、現在の工業技術水準では、人工的に温度、湿度等の条件が容易に可能であることから本号の政令は未制定となっている。したがって、本号により許可されるものは存しない。</p>
<p>4 農林水産物の処理・貯蔵・加工に必要な建築物等</p> <p>－例－ 畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・精粉業、</p>	<p>(1) 法第29条第2号の政令で定める建築物以外の直接農林漁業の用に供する建築物</p> <p>(2) 当該調整区域での生産物を対象とするもの</p> <p>【図書】</p> <p>(1) 利用目的、利用方法、利用対象範囲、計画規模等を示す図面および計画書</p>

砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業、縄の製造業	(2) 生産地と施設との位置、距離、生産物の取扱量等を示す図面および計画書
5 農林業等活性化基盤施設である建築物 －例－ 地域特産物展示販売施設、農林業体験実習施設等	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第2条第3項第2号該当のもの 【図書】 (1) 全体計画図 (2) 事業の概要を示す計画書等
6 中小企業の共同化、集団化事業用建築物等	(1) 都道府県が国又は中小企業事業団と一体となって助成するものであること。 (2) 原則はやはり市街化区域であり、やむを得ない場合に限る。 【図書】 (1) 全体計画図 (2) 事業の概要を示す計画書等
7 既存工業施設に密接に関連する事業用建築物等	(1) 現に工業の用に供されている工業施設にかかわるものであること。 (2) 「密接な関連を有する」とは、原料、部品の依存、供給関係が50%以上存すること。 【図書】 (1) 既存および当該申請工場に関する概要を示す計画書（業種、業態、工程、原料、製品名等） (2) 両工場の作業工程および輸送等の関連性を示す書類 (3) 両工場の取引高とその比率を示す書類 (4) 地場産業の場合、周辺同種工場の状況を示す図面
8 火薬類の製造所、火薬庫である建築物等	(1) 市街化区域において建築し、又は建設することが不適当なもの (2) 火薬類取締法第12条該当のもの
8の2 災害危険区域等からの建築物等の移転	市街化調整区域の次に掲げる区域に存する建築物等の移転で、従前の用途と同一であるもの。 (1) 災害危険区域（建築基準法第39条第1項） (2) 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項） (3) 土砂災害特別警戒区域（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第9条第1項） (4) 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） (5) 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）
9 道路管理施設、休憩所又は給油所等 －例－ ガソリンスタンド、ドライブイン（自動車の運転者の休憩のための施設であり、宿泊施設は含まない。）	(1) 政令第29条の8に許可可能な用途が規定されている。 (2) 適切な位置に立地していること。 (3) 道路管理施設は、高速自動車道、国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者自ら設置するもの ※運用基準P22～24を参照
10 地区計画又は集落地区整備計画の区域内の建築物等	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もの 【図書】 (1) 全体計画図 (2) 事業の概要を示す計画書等
11 指定する土地の区域内の開発行為	建築物の用途は、自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅か自己の居住および業務の用に供する一戸建ての兼用住

	<p>宅に限る。</p> <p>※運用基準P25を参照</p>
12 区域、目的又は用途を限って定められた開発行為	<p>当該開発行為においては、次に掲げる区域を含まないこととする。</p> <p>(1) 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</p> <p>(2) 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</p> <p>(3) 急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(4) 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</p> <p>(5) 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域</p> <p>(6) 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※</p> <p>(7) 前各号に掲げる区域のほか、政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域</p> <p>※(6)の区域は、想定最大規模降雨による想定浸水深が3m以上の区域</p>
1 農家等の分家住宅	<p>(1) 調整区域決定前から当該調整区域に自己の土地を保有し、生活の本拠を有している者（本家）の土地であること。</p> <p>(2) 本家たる世帯は、農家、非農家を問わない。</p> <p>(3) ただし、線引き後農業振興地域の整備に関する法律による農業振興地域内にある土地の交換分合等や公共事業（土地収用法に基づくもの等）により取得した場合は可。</p> <p>(4) 相続又は贈与を受ける者（許可申請者）は、被相続人又は贈与者と6親等以内の血族、もしくは3親等以内の姻族の関係にあり、過去当該親族と同居した事実があること。</p> <p>(5) 市街化の促進を防止するため</p> <p>① 原則として自己の住居の用に供する一戸の専用住宅であり、開発区域（予定建築物に係る敷地）が適正規模（300㎡以下）であること。</p> <p>② 申請者の住居現況等からみて、世帯を構成する合理的事情、市街化調整区域へ建築することについてやむを得ない事情が認められること。</p> <p>③ 原則として既存集落又はその周辺の地域に立地するものであること。</p> <p>【図書】</p> <p>(1) 公図</p> <p>(2) 全部事項証明書（土地）</p> <p>(3) 戸籍謄本</p> <p>(4) 住民票（本家、分家共に世帯全員のもの）、戸籍の附票（必要に応じて）</p> <p>(5) 固定資産評価証明書（土地、建物）（本家、分家共に世帯全員のもの）</p> <p>(6) 理由書</p> <p>(7) 建物配置図、建物平面図、建物立面図</p>
2 収用対象事業で移転又は除却が必要な建築物	<p>市街化調整区域に存する建築物が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして、従前とほぼ同一の規模、用途および構</p>

	造で建築される建築物。
<p>3 秋田県知事又は市長が指定した大規模既存集落内における自己用住宅、分家住宅</p> <p><指定状況> S62.3 豊岩、四ツ小屋、太平 上新城、下新城</p> <p>H3.12 添川、山内</p> <p>区域を示す図書は 都市計画課保管</p>	<p>秋田県知事又は市長が指定した大規模既存集落内の土地での開発行為で次に掲げる要件をみたすもの</p> <p>(1) 許可申請者において当該市街化調整区域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その地域が拡張される前から当該指定既存集落に生活の本拠を有する者（分家住宅の場合は、本家の世帯構成員であること。）であること。</p> <p>(2) 自己用住宅</p> <p>① 原則として自己の住居の用に供する一戸の専用住宅であり、開発区域（予定建築物に係る敷地）が適正規模（300㎡以下）であること。</p> <p>② 現在、居住している住居について過密、狭小、被災、立退き借家等の事情がある場合、その他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場合であること。</p> <p>(3) 分家住宅</p> <p>① 許可申請者は、本家の世帯構成員と6親等以内の血族、もしくは3親等以内の姻族の関係にあり、過去当該親族と同居した事実があること。</p> <p>② 原則として自己の住居の用に供する一戸の専用住宅であり、開発区域（予定建築物に係る敷地）が適正規模（300㎡以下）であること。</p> <p>③ 現在、居住している住居について過密、狭小、被災、立退き借家等の事情がある場合、その他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場合であること。</p> <p>「大規模既存集落」とは、自然的条件、社会的条件に照らし独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落であって、相当数の建築物（おおむね数百戸以上）が連たんしている集落をいう。</p> <p>(4) 大規模既存集落の辺縁部における事案については、以下のとおりとする。</p> <p>① 建築物の用途は、原則自己の用に供する住宅に限る。</p> <p>② 大規模既存集落から100mの範囲にあること。</p> <p>【図書】 1 農家等の分家住宅（P13）を参照</p>
4 準公益的施設	<p>(1) 地区集会所、集落青年館、公民館等準公益的施設で自治組織で適正な管理・運営が行われるもの。</p> <p>(2) レジャー的施設と目的が併用されないこと。</p> <p>【図書】 (1) 利用目的、利用形態等を示す計画書 (2) 管理運営に関する図書</p>
5 災害危険区域等からの建築物の移転	<p>次の建築物の移転で、収用対象事業による移転と同様の事情が認められること。（市街化区域又は都市計画区域外に建築物が存する場合も取扱いは同様）</p> <p>(1) がけ地近接等危険住宅移転事業</p> <p>(2) 地すべり等防止法第24条第3項の規定による協議を得た関連事業</p> <p>(3) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3項の勧告に基づく移転</p> <p>(4) 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転</p> <p>(5) その他、条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく (1)～(4)までと同等と認められる移転</p>
6 市が指定した主要な道路の沿線における工場、事務所、店舗等	<p>条例で指定した区域内の路線に接する土地において、条例で定める用途の建築物（準工業地域に建築可能なもののうち、住宅、兼用住宅、床面積の合計が3,000㎡を超える店舗等は除く。）を建築する事を目的とした開発行為で次に掲げる要件を満たすもの。</p>

	<p>(1) 開発区域（予定建築物に係る敷地）は指定された区域の路線に6m以上接していること。</p> <p>(2) 開発区域（予定建築物に係る敷地）は指定された区域の路線の道路端部からおおむね100mまでの区域であること。</p>
<p>13 権利の届出をした自己用建築物等</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>市街化調整区域に関する都市計画が決定（変更）されたことにより新たに市街化調整区域となった土地について、次の要件を満たすことにより開発および建築許可を受けられる。</p> </div> <p>(1) 届出（開発行為）ができる者は、計画決定（変更）の時点で当該土地の所有権又は利用権を有する者であること。 （一般継承人は地位承継可）</p> <p>(2) 計画決定（変更）の日の翌日から起算し、6ヶ月以内に届出し、5年以内に届出の内容に則し許可を得て開発および建築行為を完了するものであること。</p> <p>(3) 自己用に限る。</p> <p>〈届出事項（省令第28条）〉</p> <p>① 届出する者の職業（自己用住宅の場合を除く）</p> <p>② 土地の所在、地番、地目および地積</p> <p>③ 権利の目的</p> <p>④ 所有権以外の権利の場合は、その種類と内容</p> <p>【図 書】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 案内図（住宅地図）または区域図（1/2,500程度） 2 公図の写し 3 全部事項証明書（土地） 4 所有権以外の権利を有していることを証する書類 5 住民票（住宅の建築を目的とする場合） 6 法人登記事項証明書等の職業を証する書類 （住宅以外の建築物の建築を目的とする場合） 7 農地転用許可書 8 その他市長が必要と認める図書 <p>※開発行為が伴う場合は、5年以内に開発行為を完了すればよく、建築までは要しない。</p>

※各事案については、開発許可制度運用指針参照のこと

(3) 特例的許可事由について

【法第34条第14号】

<p>1 農家等の分家住宅</p>	<p>(1) 調整区域決定前から当該調整区域に自己の土地を保有し、生活の本拠を有している者（本家）の土地であること。ただし、個別具体的事情を総合的に勘案して審査の対象とする。</p> <p>(2) 本家たる世帯は、農家、非農家を問わない。</p> <p>(3) ただし、線引き後農業振興地域の整備に関する法律による農業振興地域内にある土地の交換分合等や公共事業（土地収用法に基づくもの等）により取得した場合は可。</p> <p>(4) 相続又は贈与を受ける者（許可申請者）は、被相続人又は贈与者と6親等以内の血族、もしくは3親等以内の姻族の關係にあり、過去当該親族と同居した事実があること。ただし、個別具体的事情を総合的に勘案して審査の対象とする。</p> <p>(5) 市街化の促進を防止するため</p> <p>① 原則として自己の住居の用に供する一戸の専用住宅であり、開発区域（予定建築物に係る敷地）が適正規模（おおむね300㎡以下）であること。</p> <p>② 申請者の住居現況等からみて、世帯を構成する合理的事情、市街化調整区域へ建築することについてやむを得ない事情が認められること。</p> <p>③ 原則として既存集落又はその周辺の地域に立地するものであること。</p> <p>【図 書】</p> <p>(1) 公図の写し</p> <p>(2) 全部事項証明書（土地）</p> <p>(3) 戸籍謄本</p> <p>(4) 住民票（本家、分家共に世帯全員のもの）、戸籍の附票（必要に応じて）</p> <p>(5) 固定資産評価証明書（土地、建物）（本家、分家共に世帯全員のもの）</p> <p>(6) 理由書</p> <p>(7) 建物配置図、建物平面図、建物立面図</p>
<p>2 収用対象事業で移転又は除却が必要な建築物</p>	<p>市街化区域に存する建築物が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして、従前とほぼ同一の規模、用途および構造で建築される建築物。</p> <p>【図 書】</p> <p>(1) 収用対象事業に係る旨を証する書類等</p>
<p>3 寺社、仏閣、納骨堂等</p>	<p>(1) 当該調整区域住民の日常的な宗教生活に関連した施設であること。（広域を対象とする大規模なものは不相当である。）</p> <p>－ 例 － 鎮守、社、庚申堂、地藏堂等</p> <p>(2) 本体施設のほか、儀式、教化育成施設等およびこれに付随する社務所、くり等を含むが、宿泊、休憩施設は含まれない。</p> <p>【図 書】</p> <p>(1) 上記事情等を示す図書（以下本表で同じ）</p>
<p>4 特段の研究施設</p>	<p>当該調整区域に特段の研究対象が存する等特別な場合に限定される。</p>
<p>5 特例的従業員の宿舎等</p>	<p>(1) 法第34条第1号から第14号までの規定により許可を受けた開発行為に係る事業所又は、従前から当該調整区域に存する事業所に従事する者の住宅、寮等</p> <p>(2) 特に当該調整区域に建築することがやむを得ない事情があること。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p>保守、保安の必要性 市街化区域から通勤 → 判断要件 できない事情等</p> </div>
<p>6 土地区画整理事業が施行された区域内での建築物</p>	<p>(略)</p>

	<p>③ 用途変更が容易でないこと。</p> <p>(2) 第2種特定工作物の併設建築物には宿泊施設は含まれないが、次の要件を満たすものは、別途開発審査会の議を経て個別具体的に許可し得る。</p> <p>① 利用目的又は利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠なもの</p> <p>② 市街化区域での宿泊は、円滑な対応が困難なもの</p>
10 地域経済牽引事業の用に供する施設	(略)
11 特定流通業務施設	別紙(P27)のとおり
12 優良な有料老人ホーム	<p>(1) 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、設置及び運営が国の定める基準等に適合する優良なものであって、その立地がやむを得ないと認められるもの。</p> <p>(2) 密接に連携する病院又は特別養護老人ホーム等との位置関係は、原則として同一敷地内もしくは近隣接地とする。</p>
13 介護老人保健施設	(略)
14 優良田園住宅	(略)
15 社会福祉施設	別紙(P28)のとおり
16 医療施設	別紙(P29)のとおり
17 学校	(略)
18 やむを得ない敷地の拡大	世帯構成員の増など、住宅の増築等に伴うやむを得ない敷地の拡大は、個別具体的事情を総合的に勘案する。
19 周辺の土地利用に支障を及ぼさない範囲における、やむを得ない理由による建築物等の用途変更又は建築物の新築・改築について	別紙(P30～34)のとおり
20 最終処分場内における管理施設等の新築および改築について	別紙(P35～36)のとおり
21 最低限の管理施設	別紙(P37～38)のとおり
22 既存集落の維持を目的とした賃貸住宅	別紙(P39～40)のとおり
23 ペット霊園を構成する建築物	<p>「秋田市ペット霊園の設置等に関する条例」で規定されるペット霊園であって、条例の基準、その他法令等に適合しているとともに、次のすべての要件を満たすものであること。</p> <p>(1) ペット霊園の敷地面積は、1ヘクタール未満であること。</p> <p>(2) 管理事務所、納骨堂等、当該ペット霊園の管理上又は利用上必要最小限の用途であること。</p> <p>(3) 当該ペット霊園の管理上又は利用上必要最小限な規模であること。</p>
24 令和4年3月31日時点の条例で指定された区域のうち、敷地内に浸水想定区域を含む建築物の新築・改築又は用途の変更	別紙(P41～42)のとおり
25 既存社会福祉施設等のやむを得ない理由による敷地移転	別紙(P43～44)のとおり
26 廃校となった建築物	別紙(P45～46)のとおり

の利活用に伴う用途変更	
27 その他	<p>その他開発審査会に付議のうえ、特例的に開発許可できる事由</p> <p>(1) 「秋田県教育施設等要綱」(昭和58年12月21日秋田県土木部長決裁)に基づくもの。</p> <p>市街化調整区域に既に立地している大学、短大等の教育施設、福祉施設、研究施設等の利用の増進を図り、やむを得ない事情で寄宿舍、従業員宿舎を当該調整区域に建築する場合は、標記要綱に定める基準に照らし開発審査会に付議することとしている。</p> <p>(2) その他</p> <p>一例ー ○ゴルフ打放し練習場</p>

※建築物等の概要等で（略）の記載のあるものは、開発許可制度運用指針参照のこと。

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第1号
（社会福祉施設）の規定による運用基準

1 施設の内容

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公益上必要な建築物

2 施設の種類 次のいずれかに該当すること。

- (1) 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設である建築物
- (2) 更生保護事業法（平成7年法律第86号）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

3 設置位置 開発区域は次の(1)から(4)のいずれにも該当すること。

- (1) 次のアからウのいずれかに該当すること。
 - ア 既存集落内又はその区域の境界からおおむね100メートルの範囲以内にあること。ただし、既存集落の戸数に満たない区域であっても、サービス対象となる区域の規模、施設の業種および利用者の人数等を勘案し、当該開発区域周辺の居住者の需要に応ずると認められる場合は審査の対象とする。
 - イ 大規模既存集落内又はその区域の境界からおおむね100メートルの範囲以内にあること。
 - ウ 大規模開発行為区域内にあること。ただし、地区計画等その他の制限に適合するものであること。
- (2) 最も近い市街化区域からの直線距離でおおむね500メートル以上離れた位置であること。ただし、大規模開発区域内は除く。
- (3) 同業種（同一業務内容）の建築物からの直線距離でおおむね500メートル以上離れた位置であること。ただし、同業種の建築物からの直線距離でおおむね500メートルに満たない区域であっても、サービス対象となる区域の規模、施設の業種、利用者の人数および既存施設の内容等を勘案し、当該開発区域周辺の居住者の需要に応ずると認められる場合は審査の対象とする。
- (4) 農用地以外の土地であること。ただし、農業振興地域の解除および農地転用可能な土地については審査の対象とする。

4 施設の規模（敷地および建築規模）

利用者の人数等に応じた必要最低限な規模であること。

5 確認資料等の提出

設置する施設が周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とするものか判断できる顧客範囲図等を提出すること。

6 公共公益施設の判断

施設計画の届出書により、関係する福祉部局へ照会し判断する。

7 その他

- (1) 関係する福祉部局と十分な協議をすること。
- (2) 他法令による許認可等が必要な場合はその許認可等が受けられるものであること。
- (3) 法施行令第36条第1項第3号イに基づく建築許可についてもこの基準を準用する。
- (4) 法第42条に基づく用途変更についてもこの基準を準用する。

この基準は平成19年11月30日から施行する。
（平成19年7月25日 都市整備部長決裁）

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第1号（医療施設）の規定による運用基準

1 施設の内容

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公益上必要な建築物

2 施設の種類 次のいずれかに該当すること。

- (1) 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第2項に規定する診療所
- (2) 医療法（昭和23年法律第205号）第2条第1項に規定する助産所

3 設置位置 開発区域は次の(1)から(4)のいずれにも該当すること。

- (1) 次のアからウのいずれかに該当すること。
 - ア 既存集落内又はその区域の境界からおおむね100メートルの範囲以内にあること。ただし、既存集落の戸数に満たない区域であっても、サービス対象となる区域の規模、施設の業種および利用者の人数等を勘案し、当該開発区域周辺の居住者の需要に応ずると認められる場合は審査の対象とする。
 - イ 大規模既存集落内又はその区域の境界からおおむね100メートルの範囲以内にあること。
 - ウ 大規模開発行為区域内にあること。ただし、地区計画等その他の制限に適合するものであること。
- (2) 最も近い市街化区域からの直線距離でおおむね500メートル以上離れた位置であること。ただし、大規模開発区域内は除く。
- (3) 同業種（同一業務内容）の建築物からの直線距離でおおむね500メートル以上離れた位置であること。ただし、同業種の建築物からの直線距離でおおむね500メートルに満たない区域であっても、サービス対象となる区域の規模、施設の業種、利用者の人数および既存施設の内容等を勘案し、当該開発区域周辺の居住者の需要に応ずると認められる場合は審査の対象とする。
- (4) 農用地以外の土地であること。ただし、農業振興地域の解除および農地転用可能な土地については審査の対象とする。

4 施設の規模（敷地および建築規模）

利用者の人数等に応じた必要最低限な規模であること。

5 確認資料等の提出

設置する施設が周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とするものか判断できる顧客範囲図等を提出すること。

6 公共公益施設の判断

施設計画の届出書により、関係する医療部局へ照会し判断する。

7 その他

- (1) 関係する医療部局と十分な協議をすること。
- (2) 他法令による許認可等が必要な場合はその許認可等が受けられるものであること。
- (3) 法施行令第36条第1項第3号イに基づく建築許可についてもこの基準を準用する。
- (4) 法第42条に基づく用途変更についてもこの基準を準用する。

この基準は平成19年11月30日から施行する。
(平成19年7月25日 都市整備部長決裁)

都市計画法施行令第29条の8の規定による運用基準

都市計画法第34条第9号関係

建築物等の用途	1) 道路管理施設 2) 休憩所（ドライブイン） 3) 給油所（ガソリンスタンド、液化ガススタンド）
対象となる道路	一般国道、主要地方道およびそれらと同等以上の県・市道
適切な位置	1) 市街化区域からおおむね500メートル以上離れた位置とする。 2) 類似施設からおおむね500メートル以上離れた位置とする。 ただし、中央分離帯があり道路車線数が4以上の道路に面している場合は、対向車線側にある同種の施設からの距離についてはこの限りではない。 ※距離は、道路の延長とする。 また、休憩所については対象区間内において許容個数の範囲内であれば、同一用途で既存する建築物に隣接してもうけることができる。 3) 市の土地利用計画に適合した位置であること。
建築物等の規模	1) 道路管理施設は過大でないこと 2) 休憩所—敷地面積 2,000㎡以内 —建築面積 300㎡以内 3) 給油所—敷地面積 1,000㎡以内 —建築面積 200㎡以内 ただし、給油所において、消防法等関係法令で必要と認められる周辺土地への延焼等防止目的のための一般交通の用に供される通路は、建築物の敷地面積のほかに設置できるものとする。また、建築面積にはキャノピー部分は含まないものとする。

附則

この基準は、平成3年5月23日から施行する。

（平成3年5月23日 市長決裁）

一部改正

この基準は、平成17年7月1日から施行する。

（平成17年7月1日 部長決裁）

一部改正

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

（平成19年7月25日 部長決裁）

1 施設の内容

沿道サービス型コンビニエンスストアとは、自動車運転者及び同乗者の休憩の用に供する施設を備えたコンビニエンスストアで、適切な規模の駐車場を有するものをいう。なお、モーター等の宿泊施設、個室喫茶は含まないこと。

施設を構成するもの

ア 休憩スペース・・・利用者の休憩飲食が可能な座席等が備わっているスペース。

イ 売り場スペース・・・コンビニエンスストアの部分で管理施設を除くスペース。

※レジ、陳列棚は含まれる。

ウ 管理施設・・・事務室、休憩室、更衣室、トイレ、風除室、物置(収納スペース)等、管理運営する上で通常付属と考えられる施設で居住施設は含めない。

2 対象道路

一般国道、主要地方道及びそれらと同等以上の県・市道とする。

3 設置位置

(1) 市街化区域からおおむね500メートル以上離れた位置とする。

(2) 類似施設からおおむね500メートル以上離れた位置とする。

※現運用基準の適切な位置(2)のただし書きは適用しない。

(同一用途で既存する建築物に隣接して沿道サービス型コンビニエンスストアを設けるのは認めない。)

※距離は、道路の延長とする。

(3) 市の土地利用計画に適合した位置であること。

4 敷地の規模

敷地面積2,000㎡以内

5 建築物の規模(面積は延床とする。)

(1) 全体で300㎡以内(ア+イ+ウの合計)とする。

ア 休憩スペース・・・概ね50㎡以上かつ建物全体の20%以上を確保するものとする。

イ 売り場スペース・・・休憩スペースの3倍以下かつ150㎡以下とする。

ウ 管理施設・・・100㎡以下であること。

(2) 建ぺい率、容積率については市街化調整区域の基準を超えないものとする。

※現在は建ぺい率70%、容積率は200%

(3) ア イ ウは同一棟とする

(4) 建築物の計画にあたっては「秋田県バリアフリー社会の形成に関する条例」を遵守すること。

- 6 休憩スペースと売り場スペースの一体性の確保。
 - (1) 売り場スペースは、休憩スペースとの間を壁、ドア等で仕切られた構造にしない等独立した専用スペースとしないこと。
 - (2) 売り場と休憩所及び管理施設は同一の事業者が行うものであること。
 - (3) 売り場の営業時間は休憩所の使用可能時間と同一時間帯であること。

- 7 その他基準
 - (1) 調理師免許が不要な飲食物の提供サービスは可とする。
 - (2) トイレが男女別で設置されていること。
 - (3) 敷地面積の範囲内で適正な規模の駐車場が設置されていること。
 - (4) 看板等でドライブインの表示がされていること。

- 8 他の法令による許認可等が必要な場合には、その許認可等が受けられるものであること。

附則

この基準は、平成15年3月24日から施行する。

(平成15年3月24日 都市計画課長決裁)

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号の規定による運用基準

1 建築物の用途

- (1) 自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅
- (2) 自己の居住および業務の用に供する一戸建ての兼用住宅
店舗等の部分の床面積が50㎡以下であって、かつ、延べ面積の2分の1未満であること。

2 申請敷地に関すること

- (1) 敷地面積が200㎡以上であること。
ただし、200㎡未満であっても、条例で指定される以前から一敷地として使用され、隣接土地との一体性がないものと認められる敷地は、この限りではない。
- (2) 申請敷地は条例で指定された区域内であること。
- (3) 一敷地が過大である等により、やむを得ず申請敷地が旗竿（路地）形状（以下「旗竿」という。）となる場合、旗竿については奥一宅地までとし、申請敷地は接する道路境界線からおおむね50m以内とする。

3 建蔽率、容積率

建蔽率、容積率については市街化調整区域の基準を超えないものとする。
建蔽率は70%、容積率は200%

4 道路に関すること

道路とは、建築基準法第42条に規定する道路とし、道路に接しているとは、建築基準法第43条の規定を満たすこととする。

5 申請者の制限

申請者は、配偶者など世帯構成員を含め居住可能な土地、建物を本市に所有していないこと。
ただし、所有する土地、建物を自己の居住用として使用できない場合は、この限りではない。

6 申請敷地の所有に関すること

原則、自己の所有地であること。（配偶者などの同居予定者含む）
ただし、土地の所有者が、申請者の6親等以内の血族、3親等以内の姻族の場合にあっては、この限りではない。

7 確認資料等の提出

上記2、5および6の基準を判断することについては、次のアからカの資料を提出する。

- ア 法務局の発行する土地の全部事項証明書（必要に応じて売買契約書の写し）
- イ 法務局の発行する公図の写し
- ウ 申請者および同居予定者の固定資産評価証明書（未成年者を除く。）（保有土地、建物の確認）
- エ 世帯全員の住民票
- オ 建物配置図、建物平面図および建物立面図
- カ そのほか市長が必要と認める図書

8 その他

- (1) 他法令による許認可等が必要な場合はその許認可等が受けられるものであること。
- (2) 法施行令第36条第1項第3号ロに基づく建築許可についてもこの基準を準用する。
- (3) 法第42条に基づく用途変更についてもこの基準を準用する。

この基準は平成26年7月1日から施行する。

（平成26年6月30日 都市整備部長決裁）

一部改正

この基準は平成31年1月1日から施行する。

（平成30年12月28日 都市整備部長決裁）

一部改正

この基準は令和4年4月1日から施行する。
(令和4年3月29日 都市整備部長決裁)

以下のとおり都市計画法（以下「法」という。）第34条第14号および都市計画法施行令（以下「令」という。）第36条第1項第3号ホに基づく秋田市開発審査会提案基準を定める。

－秋田市開発審査会－

(11) 特定流通業務施設

次の1と2の全ての要件に該当する場合は、開発区域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られる施設である建築物として、秋田市開発審査会に付議するものとする。

1 対象とする施設

流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号）第3条第3項に基づく意見聴取がなされたものであって、同法第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同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設で次のいずれかに該当すること。

- (1) 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設であること。
- (2) 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。

2 設置位置

開発区域又は建築物の敷地は次のいずれにも該当すること。

- (1) 自動車専用道路（秋田外環状道路）のインターチェンジ出入口からおおむね半径1,000メートル以内で、道路交通上支障がない位置であること。ただし、秋田南インターチェンジは除く。
- (2) 農用地以外の土地であること。ただし、農業振興地域の解除および農地転用可能な土地については審査の対象とする。

附則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

（平成19年8月8日 第26回秋田市開発審査会決定）

一部改正

この基準は平成20年2月21日から施行する。

（平成20年4月2日 第27回秋田市開発審査会決定（持ち回り審議））

以下のとおり都市計画法（以下「法」という。）第34条第14号および都市計画法施行令（以下「令」という。）第36条第1項第3号ホに基づく秋田市開発審査会提案基準を定める。

－ 秋田市開発審査会 －

(15) 社会福祉施設

社会福祉事業又は更生保護事業の用に供する施設であつて、設置および運営が国の定める基準に適合するもので、次の1から5の全ての要件に該当する場合は、その位置、規模等からみて周辺の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られる施設である建築物として、秋田市開発審査会に付議するものとする。

1 対象とする施設

- (1) 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設である建築物
- (2) 更生保護事業法（平成7年法律第86号）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

2 立地に関する理由

福祉施策の観点から、支障がないことについて、社会福祉施設担当部局と調整がとれたもののうち、次の(1)から(3)までのいずれかに該当するものであること。

- (1) 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場合
- (2) 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場合
- (3) 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場合

3 設置位置

開発区域又は建築物の敷地は次のいずれにも該当すること。

- (1) 農用地以外の土地であること。ただし、農業振興地域の解除および農地転用可能な土地については審査の対象とする。
- (2) 最も近い市街化区域からの直線距離でおおむね500メートル以上離れた位置であること。

4 対象とする施設の敷地面積の規模

利用者の人数等に応じた必要最低限な規模であること。

5 対象とする施設の建築物の規模

利用者の人数等に応じた必要最低限な規模であること。

附則

この基準は平成19年11月30日から施行する。

（平成19年8月8日 第26回秋田市開発審査会決定）

一部改正

この基準は平成20年2月21日から施行する。

（平成20年4月2日 第27回秋田市開発審査会決定（持ち回り審議））

以下のとおり都市計画法（以下「法」という。）第34条第14号および都市計画法施行令（以下「令」という。）第36条第1項第3号ホに基づく秋田市開発審査会提案基準を定める。
－秋田市開発審査会－

(16) 医療施設

病院、診療所、助産所であつて、設置および運営が国の定める基準に適合する優良なもので、次の1から5の全ての要件に該当する場合は、その位置、規模等からみて周辺の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られる施設である建築物として、秋田市開発審査会に付議するものとする。

1 対象とする施設

- (1) 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
- (2) 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第2項に規定する診療所
- (3) 医療法（昭和23年法律第205号）第2条第1項に規定する助産所

2 立地に関する理由

医療施策の観点から、支障がないことについて、医療施設担当部局と調整がとれたもののうち、次の(1)から(3)までのいずれかに該当するものであること。

- (1) 救急医療の充実が求められる地域において、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
- (2) 当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合
- (3) 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合

3 設置位置

開発区域又は建築物の敷地は次のいずれにも該当すること。

- (1) 農用地以外の土地であること。ただし、農業振興地域の解除および農地転用可能な土地については審査の対象とする。
- (2) 最も近い市街化区域からの直線距離でおおむね500メートル以上離れた位置であること。

4 対象とする施設の敷地面積の規模

利用者の人数等に応じた必要最低限な規模であること。

5 対象とする施設の建築物の規模

利用者の人数等に応じた必要最低限な規模であること。

附則

この基準は平成19年11月30日から施行する。

（平成19年8月8日 第26回秋田市開発審査会決定）

一部改正

この基準は平成20年2月21日から施行する。

（平成20年4月2日 第27回秋田市開発審査会決定（持ち回り審議））

(19) 周辺の土地利用に支障を及ぼさない範囲における、やむを得ない理由による
建築物等の用途変更又は建築物の新築・改築について

建築物または土地の所有者が、やむを得ない理由により転売等をする場合の建築物等の用途変更又は建築物の新築・改築（以下「用途変更等」という。）については、次の1から4の全ての要件に該当する場合に、秋田市開発審査会に付議するものとする。

1 用途変更、新築および改築の理由

次に掲げる(1)から(4)のいずれかに該当すること。

(1) 生活上著しく支障となる理由

当初許可に係る建築物を5年程度適正に利用した後で、当初許可等を受け建築した者またはその土地の所有者が、破産等個別具体的事情を総合的に勘案して、生活上著しく支障となるやむを得ない理由を有すると認められる場合に行う用途変更等であること。

(2) 生活上支障となる理由

当初許可に係る建築物を10年以上適正に利用した後で、当初許可等を受け建築した者またはその土地の所有者が、遠隔地への長期転勤等個別具体的事情を総合的に勘案して、生活上支障となるやむを得ない理由を有すると認められる場合に行う用途変更等であること。

(3) その他の理由

当初許可に係る建築物を長期間（おおむね20年以上）適正に利用した後で、当初許可等を受け建築した者またはその土地の所有者が、廃業等個別具体的事情を総合的に勘案して、その他やむを得ない理由を有すると認められる場合に行う用途変更等であること。

(4) 線引き以前から継続して存在する住宅（農林漁業用住宅を含む。）が建っていたことが確実である土地で行う用途変更等であること。

2 対象とする建築物および土地

法に基づき適正に利用されていたもののうち、次のいずれかに該当するもの。

(1) 法第29条第1項第2号の規定に該当する農業、林業若しくは漁業の業務を営む者の居住用として建築された建築物であるもの。

(2) 法第34条第1号の規定に該当する店舗等として許可を受けて建築された建築物であるもの。ただし、社会福祉施設等の公共公益施設を除く。

(3) 開発審査会の議を経て許可を受けた建築物、又は、秋田市宅地開発に関する条例第15条の4の規定に基づく許可を受けた建築物のうち、次に掲げるもの。

ア 既存集落（大規模既存集落）内の建築物

イ 農家世帯等の分家に伴う建築物

ウ 取用対象事業の施行により移転建築された建築物

(4) 市街化調整区域となった日（いわゆる線引き）以前から継続して存在することが確実である住宅以外の建築物であるもの。

(5) 既存宅地の確認を受けた土地に建築された住宅以外の建築物であるもの。

(6) 上記(1)～(5)に該当する建築物、又は、線引き以前から継続して存在する住宅（農林漁業用住宅を含む。）、若しくは、既存宅地の確認を受けた土地に建築された住宅が建っていたことが確実である土地での建築であるもの。

3 申請を行う者

次の(1)、(2)の全ての要件に該当すること。

- (1) 自己用の建築物として、申請者が土地および建物を所有し、利用（居住、使用又は建築）するものであること。ただし、申請地が、申請者の6親等以内の血族、3親等以内の姻族が所有する土地の場合にあっては、土地の所有を除く。
- (2) 申請者（同居予定者を含む。）が、利用が可能な土地又は不動産を所有していないこと。

4 その他の基準

次の(1)から(4)の全ての要件に該当すること。

- (1) 用途変更等に係る土地
従前の敷地規模と同一であること。
- (2) 建築物の用途
変更後の建築物の用途は、一戸建ての専用住宅であること。
ただし、法に基づき適正に利用された建築物の用途が専用住宅以外の場合で、市街化区域からおおむね100mの範囲にある建築物（敷地を含む。）にあって、周辺と調和し、周辺環境に影響が無いものに限り、最寄りの市街化区域に建築可能なものを審査対象とする。
- (3) 秋田市の土地利用計画等に適合するとともに、災害危険区域内でないこと。
- (4) 建築基準法の条件（接道、構造等）を満たしていること。
- (5) やむを得ない理由により、所有者本人が用途変更する場合もこれを準用する。

附則

この基準は、平成19年8月8日から施行する。

（平成19年8月8日 第26回秋田市開発審査会決定）

(19) 周辺の土地利用に支障を及ぼさない範囲における、やむを得ない理由による建築物等の用途変更又は建築物の新築・改築について

1 用途変更、新築および改築の理由について

(1) 用途変更について

ア 用途変更とは、専用住宅、併用住宅、事務所、工場など建築物の利用形態上の用途を変えるものとする。

ただし、農家住宅・分家住宅にあって、同居の相続人が一般住宅として用途の変更を行うことについては許可を要しないものとして取り扱う。

イ 法第34条により開発許可を受けて建築された建築物等のうち分家住宅などの使用にあっては、属人性を有するものとして、許可を受けた者が当該建築物を使用する場合に限って許可されたものであることから、許可を受けた者以外が使用する場合は、用途変更該当し許可を要する。

ウ 線引き以前から継続して存在する住宅（農林漁業用住宅を含む。線引き以後に建替た住宅を含む。）、又は、既存宅地の確認を受けた土地に建築された一般住宅の使用にあっては、属人性を有しないものとして、他の地位継承者が一般住宅として使用する場合は、他の地位継承者による当該建築物の建替で建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の1.5倍以下であるものについては、許可を要しないものとして取り扱う。

例)

(ア)	農家住宅	→	一般住宅	相続その他一般継承○	他の地位継承×
(イ)	分家住宅	→	一般住宅	相続その他一般継承○	他の地位継承×
(ウ)	1号併用住宅	→	一般住宅	相続その他一般継承○	他の地位継承×
(エ)	一般住宅(線引き前)	→	一般住宅	相続その他一般継承○	他の地位継承○
(オ)	農家住宅(線引き前)	→	一般住宅	相続その他一般継承○	他の地位継承○
(カ)	一般住宅(既存)	→	一般住宅	相続その他一般継承○	他の地位継承○
(キ)	事務所(既存)	→	一般住宅	×	
(ク)	工場	→	倉庫・事務所・一般住宅	×	
(ケ)	倉庫	→	事務所・工場・一般住宅	×	
(コ)	一般住宅(線引き前)が建っていた土地	→	一般住宅	×	

○：許可を要しないもの

×：許可を要するもの

一般住宅：自己居住用の専用住宅

線引き前：市街化調整区域となった日以前から建っているもの

既存：既存宅地の確認を受けた土地に建っているもの

(2) 理由について

やむを得ない理由について以下に例示するが、これらに準ずるもので、社会通念上、転売することがやむを得ない場合については、個別具体的事情を総合的に勘案する。

ア 「生活上著しく支障となるやむを得ない理由」・・・5年程度

他に自己所有財産がない場合において

(ア) 破産宣告を受けた場合

(イ) 抵当権が実行され、裁判所の競売開始決定がされた場合

(ウ) 主たる生計維持者の死亡、重度障害、失踪等により、将来にわたる経済的な破綻が明らかである場合

(エ) 生計を一にする家族の一員が、県外への転勤、回復が長期化するような病気による転地療養等により、家族全員の転居を余儀なくされた場合

イ 「生活上支障となるやむを得ない理由」・・・10年以上

(ア) 主たる収入者の転勤、転職により、将来に渡って著しく通勤時間が増える場合（県内にあっても、車でおおむね1時間30分を越える場合等）

(イ) 老後の同居等のための転居等

ウ 「その他やむを得ない理由」・・・長期間（おおむね20年以上）

(ア) 特段の生活苦

(イ) 自己の都合による休業、廃業

2 対象とする建築物および土地について

(6)線引き以前から継続して存在する住宅（農林漁業用住宅を含む。）が建っていたことについては、次の①～④のいずれかの資料により確認（※）する。

① 法務局の発行する建物登記事項証明書（閉鎖事項証明書）の写し

② 固定資産税課税納付書の写し

③ 建築確認済証の写し

④ その他

※ 確認する内容

ア 建築物は線引き以前に建築されたこと

イ 建築物の取り壊しは線引き以降に行われたこと

ウ 建築物の用途は住宅であったこと

3 申請を行う者について

(1) 自己の所有については、許可までに取得すべきこととし、申請にあつては売渡人の同意書または仮契約書の添付で足りるものとする。また、土地建物の共有を認めるものとする。

(2) 相当長期間秋田市以外に住んでいた者にあつては、秋田市内に利用可能な土地を有していないものとする。

(3) 申請者（同居予定者を含む。）が所有し、その本人の事業や生計維持のため現に、土地利用している不動産については、自己居住用のために利用可能な不動産には含めないものとする。

(4) 土地等の売買の際、仲介業者の所有になっていた場合については、仲介者等が不動産を所有する以前に相当期間居住していた者のやむを得ない理由について審査を行う。ただし、仲介業者が土地利用を行っていないこと。

4 その他の基準について

(1) 用途変更等に係る土地に農地は含まないこと。ただし、当該地が農地ではないと認められる場合（農地転用、非農地証明の交付を受けること）を除く。

(2) おおむね100mとは、120mを越えないものとする。

周辺と調和し、周辺環境に影響が無いとは、秋田市の市街化調整区域における運用基準に適合し、現在の建築物の規模を超えない範囲で、周辺の同意を得られるものとする。

(3) 申請建築物等については、既存建築物の床面積の1.5倍以内の建替に限るものとする。既存建築物の規模が不明な場合には以下による。

ただし、特段の理由により、これによりがたいと認める場合については、その規模等が周辺に影響を及ぼさない範囲で審査対象とする。

建ぺい率 70%以下

容積率 200%以下

(4) 既存の敷地分割は、原則認めないものとする。

※その他、個別具体的な事情を総合的に勘案して令第36条第1項第3号ホに該当するものと判断できる場合は、これを審査対象とする。なお、法第42条に基づく用途変更についてもこの基準を準用する。

附則

この基準は、平成19年8月8日から施行する。

(平成19年7月25日 都市整備部長決裁)

以下のとおり都市計画法施行令（以下「令」という）第36条第1項第3号ホに基づく
秋田市開発審査会提案基準を定める。 －秋田市開発審査会－

(20) 最終処分場内における管理施設等の新築および改築について

市街化調整区域内において、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（以下「廃掃法」という。）に基づく許可を受けた者もしくは届出をした者が設置した最終処分場敷地内においては、次の1から3の全ての要件に該当する場合に、秋田市開発審査会に付議するものとする。

1 対象とする建築物等

対象とする建築物等は、次のいずれかに該当するものとする。

- ① 管理棟および事務所（ただし他の業務が併設されたものを除く）
- ② 作業員休憩所
- ③ 廃棄物等の保管施設
- ④ 車庫
- ⑤ 物置
- ⑥ その他処分場等の維持管理に必要不可分と認められる施設
- ⑦ 第1種特定工作物（コンクリートプラント、クラッシュープラント等）

2 申請を行う者

建築物等の建築を行う者および運営する者は、廃掃法に基づく当該最終処分場の許可を受けた者もしくは届出をした者に限るものとする。

3 許可基準

- (1) 関係部局との調整・確認がとれていること
- (2) 最終処分場の容量が埋め立て可能な期間内であること
- (3) 大量の運搬物を伴うもの、騒音振動を伴うもの等の事業にあつては、周辺環境を悪化させないように十分に考慮されたものであること

附則

提案基準番号改正

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

（平成19年8月8日 秋田市開発審査会決定）

秋田市開発審査会提案基準 第20号について運用基準を定めるものである。

(20) 最終処分場内における管理施設等の新築および改築について

1 対象とする建築物等の規模について

対象とする建築物等の規模は、以下を標準とする。

- ① 管理棟および事務所
延床面積おおむね99.0㎡程度以下 参考－2階建て3×5間
- ② 作業員休憩所
延床面積おおむね39.6㎡程度以下 参考－平屋建て3×4間
- ③ 廃棄物等の保管施設（使用目的に応じた適正な規模とする）
- ④ 車庫（処分場内で使用する車両を保管する適正な規模とする）
- ⑤ 物置
延床面積おおむね39.6㎡ 参考－平屋建て3×4間
- ⑥ その他処分場等の維持管理に必要不可分と認められる施設
- ⑦ 第1種特定工作物（コンクリートプラント、クラッシャープラント等）

①～⑥の建築物においては、それぞれ併用を妨げない。

ただし、特段の理由により、これによりがたいと認める場合については、個別具体的な事情を総合的に勘案して審査対象とする。

2 許可基準について

(1) 関係部局（環境部、その他）との調整・確認がとれていること

- ① 他法令に抵触しないこと
- ② 別途他法令に基づく許可等が必要な場合にあっては、その申請等がされていること（同日付けの申請については、これを認める）
- ③ 敷地面積は、建築確認申請と同一であること

(2) 最終処分場の容量が埋め立て可能な期間内であること

(3) 敷地に法定外公共物等を含む場合には、管理者の同意がとれていること

(4) 周辺環境を悪化させないよう以下の項目について考慮されたものであること

- ① 交通量
- ② 幅員9m以上の道路への取り付け道路の幅員、舗装その他
- ③ 周辺住民の協力又は同意
- ④ その他必要な項目

(5) 最終処分場内とは以下のとおりとする。

現に、最終処分場事業を実施している区域内の最小限の範囲であり、事業者敷地全体を指すものではないこと。

当該施設の設置を目的とした、新たな土地の区画形質の変更がないこと。ただし、当該施設自体が廃掃法に基づく許可が必要な最終処分場の新設等でやむを得ないと認められる場合を除く。

附則

提案基準番号改正

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

（平成19年7月25日 都市整備部長決裁）

以下のとおり都市計画法施行令（以下「令」という。）第36条第1項第3号ホに基づく
秋田市開発審査会提案基準を定める。 －秋田市開発審査会－

(21) 最低限の管理施設

既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設の設置をする場合の建築物の新築・改築については、次の1から4の全ての要件に該当する場合に、秋田市開発審査会に付議するものとする。

1 既存の土地利用について

建築物の建築または特定工作物の建設を目的としない区画形質の変更をすでに行った土地であること。

2 規模

建築物の延床面積10㎡以下かつ敷地面積の1%以下とする。

3 構造

建築物の構造は、プレハブ・木造等の簡易なものであること。

4 その他

- (1) 管理施設を設けようとする者は、市内に別の営業の本拠地を有し、3年以上営業していること。
- (2) 管理施設を設けようとする者が、当該申請が最低限必要な管理のための施設であることを十分認識していること。

附則

提案基準番号改正

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

（平成19年8月8日 秋田市開発審査会決定）

秋田市開発審査会提案基準 第21号について運用基準を定めるものである。

(21) 最低限の管理施設

- 1 既存の土地利用について
土地利用の事例は以下に掲げるものとする。
 - ① 資材・重機等置場
 - ② 車両の展示場
 - ③ 1 ha未満の運動・レジャー施設等
 - ④ 樹木の展示場

- 2 土地利用の期間
おおむね半年以上、継続して土地利用がなされていること。

- 3 構造
移転若しくは除却しやすい構造とすること。

- 4 その他
申請者は、最低限必要な管理のための施設であることを十分認識し、市長にその旨の申出書を提出していること。

附則

提案基準番号改正

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

(平成19年7月25日 都市整備部長決裁)

以下のとおり都市計画法施行令（以下「令」という。）第36条第1項第3号ホに基づく
秋田市開発審査会提案基準を定める。 －秋田市開発審査会－

(22) 既存集落の維持を目的とした賃貸住宅

一体的な生活圏を構成している既存集落において、地域コミュニティや住民の生活水準の維持を目的として、既存の自己用住宅等に移住・定住や二地域居住の促進を図るための賃貸住宅とすることについては、次の1から3の要件に該当する場合に、秋田市開発審査会に付議するものとする。

1 対象とする建築物

次に掲げる(1)から(3)の全ての要件に該当すること。

- (1) 法第34条第11号の条例で指定する土地において、現存する建築物であること。
- (2) 自己の居住の用に供する建築物であって、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 法第29条第1項ただし書又は法第43条第1項ただし書の規定により、許可を要せずに建築された建築物であること。
 - イ 法第29条第1項、法第42条第1項ただし書又は法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物であること。
 - ウ 市街化調整区域となった日（いわゆる線引き）以前から継続して存在することが確実である建築物であること。
 - エ 既存宅地の確認を受けた土地に建築された建築物であること。
- (3) 既存建築物の従前の利用の経緯は、次のいずれかに該当すること。
 - ア 建築後、適正に10年以上利用されたものであること。
 - イ 建築後、適正に利用されたものであって、建築主又は主たる生計維持者が、死亡、重大な罹患又は遠方への転居など、やむを得ない事由によって、その目的での利用を終えたもの、又は終えざるを得ないものであること。

2 申請を行う者

- (1) 自己居住用の建築物として、申請者が土地および建物を所有している者。ただし、申請地が、申請者の6親等以内の血族、3親等以内の姻族が所有する土地の場合にあっては、土地の所有を除く。

3 その他の基準

次の(1)から(4)の全ての要件に該当すること。

- (1) 用途変更等に係る土地
従前の敷地規模と同一であること。
- (2) 建築物の用途
変更後の建築物は、賃貸の用に供する次のいずれかの用途に限るものとする。
 - ア 一戸建ての専用住宅
 - イ 一戸建ての兼用住宅
店舗等の部分の床面積が50㎡以下であって、かつ、延べ面積の2分の1未満であること。
- (3) 秋田市の土地利用計画等に適合するとともに、災害危険区域内でないこと。
- (4) 建築基準法の条件（接道、構造等）を満たしていること。

附則

この基準は、平成31年1月1日から施行する。

(平成30年12月21日 第44回秋田市開発審査会決定)

以下のとおり都市計画法（以下「法」という。）第34条第14号および都市計画法施行令（以下「令」という。）第36条第1項第3号ホに基づく秋田市開発審査会提案基準を定める。
－秋田市開発審査会－

(24) 令和4年3月31日時点の条例で指定された区域のうち、敷地に浸水想定区域を含む建築物の新築・改築又は用途の変更

令和4年3月31日時点の条例で指定された区域のうち、敷地に浸水想定区域を含む建築物の新築・改築又は用途の変更については、次に掲げる全ての要件に該当する場合に、秋田市開発審査会に付議するものとする。

1 令和4年3月31日時点の条例で指定された区域について

- (1) 法第34条第11号の規定により、条例で指定された区域
- (2) 法第34条第12号の規定により、市が条例で指定した主要な道路の沿線の区域

2 申請敷地について

1で掲げる区域において、敷地に、浸水想定区域（水防法第15条第1項第4号）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を含む敷地であること。

3 許可基準について

次の全ての要件に該当すること。

- (1) 次のいずれかの要件に該当すること。

ア 1(1)で掲げる区域にある敷地で、法第34条第11号の規定による運用基準に適合するものであること。

イ 1(2)で掲げる区域にある敷地で、条例第15条の4第1項第7号で定める規定に適合するものであること。

- (2) 浸水に対する安全上の対策が講じられるものであること。

附則

この基準は、令和4年4月1日から施行する。

（令和4年3月28日 第50回秋田市開発審査会決定）

秋田市開発審査会提案基準 第24号について運用基準を定めるものである。

(24) 令和4年3月31日時点の条例で指定された区域のうち、敷地に浸水想定区域を含む建築物の新築・改築又は用途の変更

1 浸水想定区域について

浸水想定区域（水防法第15条第1項第4号）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は、想定最大規模降雨に基づく想定浸水深が3.0m以上の洪水浸水想定区域とする。

2 安全上の対策について

浸水に対する安全上の対策については、敷地内の最大の想定浸水深よりも上に1以上の居室（居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室をいう。）を設けることを原則とする。なお、具体的な対策方法については以下に例示するが、これらと同等以上の安全性が確保されると認められる場合は審査対象とする。

安全上の対策の例

ア 盛土による地盤面の嵩上げ

イ 居室の高床化

ウ 予定建築物の2階以上（床面が最大の想定浸水深以上）に居室を設ける

附則

この基準は、令和4年4月1日から施行する。

（令和4年3月29日 都市整備部長決裁）

以下のとおり都市計画法（以下「法」という。）第34条第14号および都市計画法施行令（以下「令」という。）第36条第1項第3号ホに基づく秋田市開発審査会提案基準を定める。
－秋田市開発審査会－

(25) 既存社会福祉施設等のやむを得ない理由による敷地移転

適正に建築された既存の社会福祉施設、介護老人保健施設、有料老人ホーム又は医療施設であって、やむを得ない理由により敷地移転する場合については、次の1から5までの全ての要件に該当する場合に、秋田市開発審査会に付議するものとする。

1 移転の理由

老朽化等により移転する場合で、既存社会福祉施設等を利用しながら建築する必要があること。

2 対象とする施設

- (1) 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設である建築物
- (2) 更生保護事業法（平成7年法律第86号）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
- (3) 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
- (4) 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第2項に規定する診療所
- (5) 医療法（昭和23年法律第205号）第2条第1項に規定する助産所

3 対象とする建築物

本市の市街化調整区域に法に基づき適正に利用されているもののうち、施設の建設から長期間（概ね20年以上）経過し、建替後、既存施設の取り壊しが確実に行われる次のいずれかに該当するもの

- (1) 法第34条第1号の規定に該当する社会福祉施設等として許可を受けて建築された建築物であること。
- (2) 開発審査会の議を経て許可を受けた建築物、又は、秋田市宅地開発に関する条例第15条の4の規定に基づく許可を受けた建築物であること。
- (3) 平成19年11月30日以前から立地している建築物であること。
- (4) 市街化調整区域となった日（いわゆる線引き）以前から継続して存在することが確実である建築物であること。

4 対象とする土地

福祉施策等の観点から、支障がないことについて、社会福祉施設等担当部局と調整がとれたもののうち、次の(1)から(4)までのいずれにも該当するものであること。

- (1) 既存の施設が存する既存集落およびその周辺の地域に立地するものであること。
- (2) 農用地以外の土地であること。ただし、農業振興地域の解除および農地転用可能な土地については審査の対象とする。
- (3) 原則として、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第29条の9の区域を含まない土地であること。
- (4) 最も近い市街化区域からの直線距離でおおむね500メートル以上離れた位置であること。

5 その他の基準

(1) 移転後の敷地の規模

原則として、移転後の敷地は従前の敷地規模と同程度であること。

(2) 移転後の建築物の規模

ア 3 (1)および(2)で掲げる建築物については、許可した床面積の1.5倍以内であること。

イ 3 (3)で掲げる建築物については、平成19年11月30日以前の床面積の1.5倍以内であること。

ウ 3 (4)で掲げる建築物については、線引き以前の床面積の1.5倍以内であること。

ただし、関係法令の改正等の特段の理由により、これによりがたいと認める場合についてはその規模等が周辺に影響を及ぼさない範囲で審査対象とする。

建蔽率 70%以下

容積率 200%以下

(3) 移転後の建築物の用途

移転後の建築物の用途は、原則として、従前と同一のものであること。

(4) 申請を行う者について

申請者は、既存社会福祉施設等の建築主と同一の者（当該建築主の一般継承人を含む。）であること。

(5) 建築基準法の条件（接道、構造等）を満たしていること。

附則

この基準は令和5年7月27日から施行する。

（令和5年7月24日 第53回秋田市開発審査会決定（持ち回り審議））

以下のとおり都市計画法（以下「法」という。）第34条第14号および都市計画法施行令（以下「令」という。）第36条第1項第3号ホに基づく秋田市開発審査会提案基準を定める。

－秋田市開発審査会－

(26) 廃校となった建築物の利活用に伴う用途変更

社会経済情勢の変化等により廃校となった建築物の利活用のための用途変更について次の1から3の全ての要件に該当する場合には、地域コミュニティの中核的な役割を担っていた学校施設を利活用することにより、コミュニティの維持又は活性化、地域再生等に寄与するものとして、秋田市開発審査会に付議するものとする。

1 対象とする建築物

廃止となった小・中学校であること。

2 用途の変更をしてはならない建築物の用途

- (1) 建築基準法別表第2（る）一に掲げる事業を営む工場。ただし、農林水産物等を原料とした（十五）（十七）（十九）（二十九）の工場は、この限りでない。
- (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に基づく、風俗営業の許可を要するもの。
- (3) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、カラオケボックス、公衆浴場又は勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの。
- (4) 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、ホテル又は旅館その他これらに類するもの。
ただし、以下のア、イを除く。
ア 用途変更により設置する事業所に併設するものや、連携する周辺既存事業所に必要と認められる従業員の住宅、寮、又は利用者の宿泊、研修施設等であるもの。
イ 農山村振興、地域の活性化などの目的から、市が必要な事業として認めるもの。
- (5) 物品販売業の店舗若しくは飲食店、又は展示場。ただし、以下のア、イを除く。
ア 用途変更により設置する事業所や、連携する周辺既存事業所の生産品販売及び販売促進に必要と認められるもの。
イ 周辺地域の農林水産物やその加工品の販売及び販売促進に必要と認められるもの。

3 その他の基準

次の(1)から(4)までの全ての要件に該当すること。

- (1) 周辺環境に影響を及ぼさないよう以下の項目について考慮されたものであること。
ア 道路の渋滞や上下水道への著しい負荷を生じさせること等、周辺の公共施設への影響を及ぼさないものであること。
イ 市の関係部局や地元町内会等との調整が図られていること。
- (2) 申請地は、原則従前と同一敷地であること。
- (3) 既存建築物を可能な限り生かした計画とすること。建築物の規模は、原則同規模とするが、施設の老朽化その他の理由から、やむを得ず建替えや増築を行う場合は、延べ床面積が既存建築物の1.5倍を超えないこと。
- (4) 他法令の許認可等必要な場合は、当該許認可等が受けられるものであること。

附則

この基準は令和7年9月5日から施行する。

(令和7年8月27日 第59回秋田市開発審査会決定)