

## 包括承認基準

茨城県開発審査会付議基準第3-2に基づき、市街化調整区域で行う開発行為又は建築物の建築の取扱いについて、定型的、類型的なものであらかじめ知事が許可して差し支えない事項及び基準を次のとおり定める。この基準に基づき許可をしたものについては、後日開発審査会に報告することにより開発審査会の議を経たものとして取扱うものとする。

なお、知事がこの基準に準ずるものと認めたものについては、この基準により取扱うことができるものとする。

- |          |  |
|----------|--|
| 包括承認基準1  | 指定既存集落内の自己用住宅の取扱いについて                              |
| 包括承認基準2  | 都市計画法第34条第13号の権利の届出忘れの取扱いについて                      |
| 包括承認基準3  | 既設団地内の建築物の取扱いについて                                  |
| 包括承認基準4  | 一身専属的許可を受けて建築した住宅の譲渡及び増改築等の取扱いについて                 |
| 包括承認基準5  | <del>自動車解体業の施設の取扱いについて（令和4年3月1日付け廃止）</del>         |
| 包括承認基準6  | 指定既存集落内の小規模な工場等の取扱いについて                            |
| 包括承認基準7  | 指定路線区域等における大規模な流通業務施設の取扱いについて                      |
| 包括承認基準8  | 第2種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設に付属する管理上必要な施設の取扱いについて（付属施設） |
| 包括承認基準9  | 小規模作業所等の取扱いについて                                    |
| 包括承認基準10 | 介護老人保健施設の取扱いについて                                   |
| 包括承認基準11 | 公営住宅の取扱いについて                                       |
| 包括承認基準12 | 学校の取扱いについて   |
| 包括承認基準13 | 医療施設の取扱いについて                                       |
| 包括承認基準14 | 社会福祉施設の取扱いについて                                     |
| 包括承認基準15 | 公益上必要な建築物等の複合施設の取扱いについて                            |
| 包括承認基準16 | 既存建築物の「者の変更」の取扱いについて                               |
| 包括承認基準17 | 病院等に隣接する調剤薬局の取扱いについて                               |
| 包括承認基準18 | 線引日前から宅地である土地における一戸建住宅の取扱いについて                     |
| 包括承認基準19 | 農家民宿の取扱いについて                                       |
| 包括承認基準20 | 地域経済牽引事業の用に供する施設の取扱いについて                           |

## 包括承認基準 1 指定既存集落内の自己用住宅の取扱いについて

(昭和62年4月1日施行)

### (適用の範囲)

第1 自然的、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大規模な集落であって、あらかじめ知事が指定した集落内の自己用住宅について適用する。

### (対象)

第2 申請地は、申請者の勤務地に通勤可能な区域内に存し、かつ申請者が次の各号のいずれかに該当する場合であること。

- (1) 市街化調整区域に関する都市計画が決定された日又は都市計画を変更してその区域が拡張された日（以下「線引日」という。）前から当該集落に生活の本拠を有していた者又はその者の血族2親等、姻族1親等以内の者であること。
- (2) 収用対象事業による建築物の移転等の事情により線引日後、当該集落に生活の本拠を有することとなった者又は血族2親等、姻族1親等以内の者であること。

### (立地)

第3 申請地は、3ヘクタールの区域に24戸以上の建築物が存する地内に位置すること。

### (必要性)

第4 申請者の住宅を必要とする理由は、次の各号のいずれかに該当する場合であること。

- (1) 婚姻により独立した世帯を構成する場合。
- (2) 停年、退職、転勤等により転居せざるを得ない場合。
- (3) 現に居住している住宅が過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情がある場合。
- (4) 疾病等の理由により転地のやむを得ない場合。
- (5) Uターン等により故郷に定住する場合。
- (6) その他知事がやむを得ないと認めた場合。

### (申請地)

第5 申請地は、次のいずれかに該当するもの。

- (1) 申請者が所有権を有している土地であること。
- (2) 親族から所有権を相続、贈与、又は売買により取得する土地であること。

### (用途)

第6 申請に係る建築物（以下「予定建築物」という。）は、原則として自己の居住のための一戸建専用住宅であること。

### (予定建築物の規模)

第7 予定建築物の規模は、概ね50平方メートル以上200平方メートル以下とし、周囲の景観及び既存の集落の建築物と整合する適切な規模であること。

### (申請地の面積)

第8 申請地の面積は、概ね200平方メートル以上500平方メートル以下であること。

## 付 則

- 1 この基準は、平成26年4月1日から施行する。

## 包括承認基準 2 都市計画法第 34 条第 13 号の権利の届出忘れの取扱いについて

(昭和 62 年 4 月 1 日施行)

### (適用の範囲)

第 1 この基準は、申請者が市街化調整区域に関する都市計画が決定された日又は都市計画を変更してその区域が拡張された日（以下「線引日」という。）から 4 年以内に申請するものであって、次の各号のいずれにも該当するものに適用する。

- (1) 申請地は、線引日前に本登記を具備した所有権を有した者で線引日から 6 か月以内に都市計画法（以下「法」という。）第 34 条第 13 号に基づく届出を提出できなかった具体的事情のある者が所有する土地であること。
- (2) 申請者は個人であること。（法人は認めない。）

### (必要性)

第 2 申請者の住宅を必要とする理由は、次のいずれかに該当する場合であること。

- (1) 婚姻により独立した世帯を構成する場合。
- (2) 停年、退職、転勤等により転居せざるを得ない場合。
- (3) 現に居住している住宅が過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情がある場合。
- (4) 疾病等の理由により転地のやむを得ない場合。
- (5) Uターン等により故郷に定住する場合。
- (6) その他知事がやむを得ないと認めた場合。

### (用途)

第 3 申請に係る建築物（以下「予定建築物」という。）は、原則として自己の居住の用に供する一戸建専用住宅であること。

### (予定建築物の規模)

第 4 予定建築物の規模は周囲の景観及び既存の集落の建築物と整合する適切な規模であること。

### 付 則

- 1 この基準は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

### 包括承認基準3 既設団地内の建築物の取扱いについて

(昭和62年4月1日施行)

(適用の範囲)

第1 この基準は、旧茨城県開発審査会審査基準要項（昭和48年12月19日施行）、旧茨城県開発審査会審査基準（昭和59年1月1日施行）または茨城県開発審査会付議基準（昭和62年4月1日施行）によって既に認定された既設団地内の建築物について適用する。

(用途)

第2 提案基準5の第2に規定された用途であること。

(予定建築物の規模)

第3 予定建築物の規模は周囲の景観及び既存の集落の建築物等と整合する適切な規模とすること。

(申請地の面積)

第4 申請地の面積は概ね200平方メートル以上であること。

付 則

1 この基準は、平成26年4月1日から施行する。

## 包括承認基準4 一身専属的許可を受けて建築した住宅の譲渡及び増改築等の取扱いについて

(平成9年10月1日施行)

### (目的)

第1 この基準は、分家住宅、既存集落内の自己用住宅、又は既存権利に基づく自己用住宅等の一身専属的許可（以下「一身専属的許可」という。）を受けて建築した住宅を第三者に譲渡する場合、又は譲渡後の増改築等に係る場合の都市計画法上の許可について基準を定め、取扱いの統一を図ることを目的とする。

### (適用の範囲)

第2 次の各号のいずれかに該当すること。

- (1) 許可を受けた者が当該住宅に相当期間（5年以上）居住し、かつ家庭の事情等により転居せざるを得ないと認められること。
- (2) 許可を受けた者が当該住宅に居住し、かつ生計維持者の死亡若しくは長期療養を要する疾病等あるいは多額の負債の返済等の経済的事情のため生計の維持が困難である、又は許可後通勤が不可能な勤務地への転勤を余儀なくされる等、相当の事情があること。
- (3) 生計維持者の破産等による競売によるもの。
- (4) 当該住宅は平成2年9月30日以前に許可を受けた住宅であり、建築後15年以上経過しており、譲渡を受けた者が現在まで引き続き相当期間（5年以上）居住しているもので、その者が維持管理する上で安全上又は衛生上支障があると認められること。

### (必要性)

第3 申請者（譲渡を受けようとする者又は譲渡を受けた者）に住宅を必要とする合理的な理由があること、かつ相当期間にわたり生活の本拠地として利用すると認められること。

### (申請地)

第4 申請地は、原則として一身専属的許可を受けた土地（敷地）と同一であること。ただし、予定建築物の改築又は増築をしようとする場合（当該改築又は増築が当該予定建築物の敷地の拡張を伴う場合に限る。）、茨城県都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例第6条第1項第6号の規定を満たす敷地においては、この限りではない。

### (予定建築物の規模)

第5 予定建築物は、原則として自己の居住のための一戸建専用住宅であり、次の各号に該当すること。

- (1) 建築物の延べ面積は、概ね50平方メートル以上200平方メートル以下であること。ただし、適法に立地している建築物については、この限りではない。
- (2) 建築物の高さは、10メートル以下であること。ただし、適法に立地している建築物については、この限りではない。

### 付 則

- 1 この基準は、平成26年4月1日から施行する。
- 2 法29条第1項第2号に規定する農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物については、上記第2から第5を準用するものとする。

付 則

- 1 この基準は、令和2年4月1日から施行する。

(令和4年3月1日付け廃止)

**包括承認基準5 自動車解体業の施設の取扱いについて**

(平成16年6月1日施行)

(適用の範囲)

第1 この基準は、使用済自動車の再資源化等に関する法律（平成14年法律第87号）（以下「自動車リサイクル法」という。）第2条第13項に規定する解体業の施設について適用する。

(立地)

第2 既定の都市計画、当該市町村における総合計画及び都市計画マスタープラン等に定める土地利用計画上支障がなく、かつ周辺の土地利用と整合が図られるもので、その旨の当該市町村長の意見が付されていること。

2 自動車リサイクル法に基づく解体業の許可について、県廃棄物対策課と協議・調整が図られており、許可の見込みがあること。

(予定建築物の規模等)

第3 予定建築物は、自動車リサイクル法施行規則第57条第1号に規定する解体作業場と認められるものであること。ただし、管理施設については必要最小限のものに限り併設することができる。

2 騒音が発生する作業については、原則として建築物の内部で行うこととし、建築物に防音対策を講ずること。

付 則

1 この基準は、平成26年4月1日から施行する。

## 包括承認基準 6 指定既存集落内の小規模な工場等の取扱いについて

(昭和 62 年 4 月 1 日施行)

### (適用の範囲)

第 1 自然的、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大規模な集落であって、あらかじめ知事が指定した集落内の小規模な工場等について適用する。

### (対象)

第 2 市街化調整区域に関する都市計画が決定された日又は都市計画を変更してその区域が拡張された日（以下「線引日」という。）以前に当該集落内に生活の本拠を有していた者及び収用対象事業による建築物の移転等の事情により線引日後に当該集落に生活の本拠を有することとなった者であること。

### (立地)

第 3 申請地は、3ヘクタールの区域に 24 戸以上の建築物が存する地内に位置すること。

### (必要性)

第 4 申請者が工場等を必要とする理由は、次のいずれかに該当する場合であること。

- (1) 停年、退職等により自己の生計を維持するため新規に事業を営む必要があると認められる場合。
- (2) その他、知事がやむを得ないと認めた場合。

### (用途)

第 5 申請に係る建築物（以下「予定建築物」という。）は、原則として自己の業務の用に供する工場、事務所、店舗等であること。ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条の風俗営業に係るものを除く。

### (予定建築物の規模)

第 6 予定建築物の延べ面積は、概ね 500 平方メートル以下であること。

### (申請地の面積)

第 7 申請地の面積は、概ね 1,000 平方メートル以下であること。

## 付 則

- 1 この基準は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

## 包括承認基準 7 指定路線区域等における大規模な流通業務施設の取扱いについて

(昭和62年4月1日施行)

### (適用の範囲)

第1 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。以下「物流総合効率化法」という。)等に基づく大規模な流通業務施設であって、現在及び将来の土地利用上支障がない区域において立地する次の各号のいずれかに該当する施設について適用する。

- (1) 物流総合効率化法第5条第2項の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。
- (2) 4車線以上の国道、県道、市町村道の沿道、地域高規格道路の交差点周辺又は高速自動車国道等のインターチェンジ周辺であって、知事が指定した区域(以下「指定路線区域」という。)内の大規模な流通業務施設。

### (立地)

第2 申請地は、市街化区域内に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内に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障をきたし若しくは交通機能を阻害し又は居住環境を悪化させると認められるものであって、第1(1)に該当する施設については(1)に、第1(2)に該当する施設については(2)または(3)に該当するものであること。

- (1) インターチェンジから半径5キロメートルの円で囲まれる区域内にあつて、申請地が歩車道の分離された幅員9メートル以上の既存道路(知事が別に指定した路線を除く)に面しており、当該道路がその幅員以上で当該インターチェンジまで直結していること。また、既定の都市計画、当該市町村における総合計画及び都市計画マスタープラン等に定める土地利用計画上支障がなく、かつ、周辺の土地利用と整合が図られるもので、その旨の当該市町村長の意見が付されていること。
- (2) 4車線以上の国道、県道、市町村道に係る指定路線区域の場合にあつては、申請地が当該道路に面すること。ただし、地形上の理由によりやむを得ないと認められた場合は、この限りではない。
- (3) 地域高規格道路の交差点周辺又はインターチェンジ周辺に係る指定路線区域の場合にあつては、申請地が幅員が9m以上の既存道路に面しており、当該道路がその幅員以上で当該交差点又はインターチェンジまで直結していること。

### (用途)

第3 申請に係る建築物(以下「予定建築物」という。)は、次のいずれかに該当するものとする。

- (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(同法第2条第6項の特別積合せ貨物運送に該当するものを除く)の用に供する施設。
- (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法第2条第1項に規定する倉庫。

2 前項の予定建築物のうち、第1(2)に該当する施設については、地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型自動車概ね1日平均延べ20回以上発着すると認められたものであること。

### (予定建築物の規模等)

第4 予定建築物の規模、構造、設計等が流通業務施設として適切な施設であること。

(申請地の面積)

第5 申請地の面積は、0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満であること。

付 則

1 この基準は、平成26年4月1日から施行する。

※第1(1)物流総合効率化法第5条第2項は、法改正により第4条第2項に変更になっている。

包括承認基準 8 第 2 種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設に付属する管理上必要な施設の取扱いについて（付属施設）

（昭和 6 2 年 4 月 1 日施行）

（適用の範囲）

第 1 第 2 種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設（0.1 ヘクタール以上のキャンプ場、スキー場又は 0.1 ヘクタール以上 1 ヘクタール未満の野球場、遊園地、動物園、その他の運動・レジャー施設）に付属する管理上必要な施設について適用する。

（予定建築物の規模等）

第 2 予定建築物は、第 1 の運動・レジャー施設の維持管理上必要最小限のものであること。

2 キャンプ場については、バンガロー施設を含むものとする。

付 則

1 この基準は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

## 包括承認基準 9 小規模作業所等の取扱いについて

(平成 7 年 1 0 月 1 日施行)

### (適用の範囲)

第 1 自然的、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、概ね 5 0 戸以上の建築物が、7 0 メートル未満の敷地間隔で立ち並んでいる集落（以下「既存集落」という。）内の小規模作業所等について適用する。ただし、第 5 に掲げる申請地が既存の住宅と同一敷地内又は隣接地である場合若しくは既存の住宅の一部を第 3 に定める用途に変更する場合は既存集落内に限らないものとし、この場合、第 2 の「当該既存集落内」は「当該住宅」と読み替えるものとする。

### (対象)

第 2 市街化調整区域に関する都市計画が決定された日又は都市計画を変更してその区域が拡張された日（以下「線引日」という。）前に当該既存集落内に生活の本拠を有していた者及びその者の血族 2 親等、姻族 1 親等以内の者で、現に当該既存集落内に居住している者であること。

### (用途)

第 3 大工、内装工事業、電気工事業等及び各種家内工業のための小規模な作業所等又は事務所であって次の各号のいずれにも該当すること。

なお、事務所にあつては、現に居住している住居の一部を用途変更する場合又は当該住居の敷地内若しくは隣接地に建築する場合に限る。

- (1) 周辺の住環境等に著しく悪影響を与えない施設であること。
- (2) 騒音、振動、臭気又は煤煙等の発生の恐れがある施設については、十分な環境保全対策が講じられていること。
- (3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条の風俗営業に係る施設でないこと。

### (必要性)

第 4 第 3 に規定する業に現に従事している者が新たに独立して事業を営む場合又は事業の継続のために必要と認められる場合、その他知事がやむを得ないと認めた場合であること。

### (申請地)

第 5 申請地は、次の各号のいずれかに該当するものであること。

- (1) 申請者が線引日前から所有している土地。
- (2) 申請者の血族 2 親等、姻族 1 親等以内の者が線引日前から所有している土地であつて、所有権又は借地権を取得できるもの。
- (3) 申請者が現に居住している住居の敷地の一部、又は当該敷地の隣接地であつて所有権又は借地権を取得できるもの。

### (予定建築物の規模)

第 6 予定建築物の延べ面積は、概ね 200 平方メートル以下とする。ただし、事務所については概ね 100 平方メートル以下とする。なお、予定建築物には、第 3 に規定する用途の建築物に付属する物置等を含む。

### (申請地の面積)

第7 申請地の面積は概ね 500 平方メートル以下であること。ただし、屋外作業場、駐車スペース等が必要な場合は、1,000 平方メートルを限度とすることができる。また、既存の住宅の一部を第3に規定する用途に変更する場合はこの限りではない。

付 則

1 この基準は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

## 包括承認基準 10 介護老人保健施設の取扱いについて

(平成 7 年 4 月 1 日施行)

(適用の範囲)

第 1 施設の設置及び運営が国の定める基準に適合する優良な介護老人保健施設であって、介護老人保健施設担当部局により、開設が確実に許可される見込みである旨の確認がなされるものであること。

(立地)

第 2 協力病院が近隣に所在する場合等、介護老人保健施設を市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められる場合であり、当該施設の立地について、申請地を所管する市町村長の同意を得られるものであること。

(用途)

第 3 申請に係る建築物（以下「予定建築物」という。）は、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あること。

(予定建築物の規模等)

第 4 予定建築物は、地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した適切な規模であるとともに、構造、平面計画等が介護老人保健施設として適切であること。

付 則

1 この基準は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

## 包括承認基準 1 1 公営住宅の取扱いについて

(平成 7 年 1 0 月 1 日施行)

(適用の範囲)

第 1 この基準は、市町村が事業主体となって整備する公営住宅であって、次に掲げる各号の要件を満たすものについて適用する。

- (1) 市町村の策定した土地利用計画等において、将来の土地利用上の支障が生じない区域内に建設されるものであること。
- (2) 土地の利活用を図る上で、公営住宅の建設が有効である等の合理的理由が認められること。

(用途)

第 2 申請に係る建築物（以下「予定建築物」という。）は、公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）第 2 条第 2 号に規定する公営住宅であること。なお、当該公営住宅の整備と同時に市町村が当該公営住宅に併設して社会福祉施設等を整備する場合にあっては、これを含むものとする。

(予定建築物の規模等)

第 3 予定建築物の規模、構造、設計等が公営住宅法等に照らし、適切なものであること。

付 則

- 1 この基準は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

## 包括承認基準 1 2 学校の取扱いについて

(平成19年11月30日施行)

### (適用の範囲)

第1 この基準は、学校教育法（昭和22年3月31日法律第26号）第1条に規定する学校（大学を除く。）であって、次に掲げる各号の要件を満たすものに適用する。

- (1) 個別法による許可等が必要な場合は、許可等を受けた者又は受ける見込みがある者であること。
- (2) 当該施設の設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局の意見書が付されていること。

### (必要性)

第2 次のいずれかの理由に該当するものであること。

- (1) 教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、立地させることがやむを得ないと認められる場合。
- (2) 地域の教育環境の向上に寄与するとして知事が必要と認めた場合。

### (立地)

第3 申請に係る建築物（以下「予定建築物」という。）は、既定の都市計画、当該市町村における総合計画及び都市計画マスタープラン等に定める土地利用計画上支障がなく、かつ、周辺の土地利用と整合が図られるもので、その旨の当該市町村長の意見書が付されていること。

### (予定建築物の規模等)

第4 申請に係る土地は、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 予定建築物の高さは、原則として10m以下であること。ただし、建築基準法別表第4第一項（は）欄及び（に）欄（1）号の基準を満たす場合は、この限りでない。
- (2) 予定建築物の敷地は、建築基準法第42条第1項に規定する道路に面すること。

### 付 則

- 1 この基準は、平成26年4月1日から施行する。

## 包括承認基準 1 3 医療施設の取扱いについて

(平成19年11月30日施行)

(適用の範囲)

第1 この基準は、医療法（昭和23年7月30日法律第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であって、次に掲げる各号の要件を満たすものに適用する。

- (1) 個別法による許可等が必要な場合は、許可等を受けた者又は受ける見込みがある者であること。
- (2) 当該施設の設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、地域医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局の意見書が付されていること。

(必要性)

第2 次のいずれかの理由に該当すること。

- (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。
- (4) 地域の医療環境の向上に寄与するとして知事が必要と認めた場合。

(立地)

第3 申請に係る建築物（以下「予定建築物」という。）は、既定の都市計画、当該市町村における総合計画及び都市計画マスタープラン等に定める土地利用計画上支障がなく、かつ、周辺の土地利用と整合が図られるもので、その旨の当該市町村長の意見書が付されていること。

(予定建築物の規模等)

第4

- (1) 予定建築物の高さは、原則として10m以下であること。ただし、建築基準法別表第4第一項（は）欄及び（に）欄（1）号の基準を満たす場合は、この限りでない。
- (2) 申請地周辺における円滑な交通の確保に支障を生じないこと。
- (3) 申請地内に十分な駐車場が確保されること。

付 則

1 この基準は、平成26年4月1日から施行する。

## 包括承認基準 1 4 社会福祉施設の取扱いについて

(平成19年11月30日施行)

### (適用の範囲)

第1 この基準は、児童福祉法（昭和22年12月12日法律第164号）第6条の3に規定する家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業の用に供する施設、社会福祉法（昭和26年3月29日法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法（平成7年5月8日法律第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（以下「社会福祉施設」という。）であって、次に掲げる各号の要件を満たすものに適用する。

- (1) 個別法による許可等が必要な場合は、許可等を受けた者又は受ける見込みがある者であること。
- (2) 当該施設の設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、児童福祉施策、社会福祉施策及び更生保護施策の観点から支障がないことについて、関係部局の意見書が付されていること。

### (必要性)

第2 次のいずれかの理由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、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。
- (4) 地域の児童福祉、社会福祉及び更生保護の向上に寄与するとして知事が必要と認めた場合。

### (立地)

第3 申請に係る建築物（以下「予定建築物」という。）は、既定の都市計画、当該市町村における総合計画及び都市計画マスタープラン等に定める土地利用計画に支障がなく、かつ、周辺の土地利用と整合が図られるもので、その旨の当該市町村長の意見書が付されていること。

### (予定建築物の規模等)

第4

- (1) 予定建築物の高さは、原則として10m以下であること。ただし、建築基準法別表第4第一項（は）欄及び（に）欄（1）号の基準を満たす場合は、この限りでない。
- (2) 予定建築物の敷地は、建築基準法第42条第1項に規定する道路に面すること。ただし、線引日に既に存する、又は都市計画法改正（平成19年11月30日施行）以前に開発許可等の適用除外により立地した社会福祉施設（都市計画法第34条第1号許可基準（平成20年10月16日土木部長決裁）に該当するものを除く。）の敷地の変更を伴わない用途変更（道路の拡張部分はこの限りでない）で、申請地周辺における円滑な交通の確保に支障を生じない場合は、この限りでない。

### 付 則

- 1 この基準は、平成29年4月1日から施行する。

## 包括承認基準 1 5 公益上必要な建築物等の複合施設の取扱いについて

(平成 2 3 年 5 月 1 日施行)

(適用の範囲)

第 1 この基準は、次の各号の基準に該当する施設を複合させ一体的に整備するものについて適用する。

- (1) 包括承認基準 1 0
- (2) 包括承認基準 1 2
- (3) 包括承認基準 1 3
- (4) 包括承認基準 1 4

(必要性等)

第 2 必要性、立地、用途及び予定建築物の規模等については、第 1 (1) から (4) の基準のうち、該当するそれぞれの基準が定める要件に適合するものであること。

付 則

- 1 この基準は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

## 包括承認基準 1 6 既存建築物の「者の変更」の取扱いについて

(平成 2 9 年 4 月 1 日施行)

(適用の範囲)

第 1 この基準は、一身専属的許可を受けて 10 年以上適法に使用され、現に建築物が存する敷地において、既存建築物の「者の変更」のみを行う場合に適用する。

ただし、「地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律」(平成 22 年法律第 67 号)第 5 条第 8 項の規定による都市計画法の特例に基づき許可を受けた建築物の「者の変更」には適用しない。

(「者の変更」の必要性)

第 2 「者の変更」をしようとする理由は次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 従前の事業者が倒産等により事業の継続が不可能となり、当該建築物を取得する者が事業を継続する場合。
- (2) その他、真にやむを得ないと認められる事情がある場合。

(対象)

第 3 この基準の対象となるのは、既存の敷地の形状を変えずに行うものであり、別表に掲げる用途において、属人的な立地基準に基づき許可を受けた開発行為等の「者の変更」のみを行うものとする。

(立地)

第 4 申請に係る土地は、0.1 ヘクタールを超え 5 ヘクタール未満の面積であって、次に掲げる要件を満たすこと。

- (1) 「者の変更」を行う用途の建築物の敷地としての利用が、土地が存する市町村の土地利用計画及び周辺の土地利用状況と整合すること。特に、物販店、セレモニーホール、ぱちんこ屋の用途の建築物の敷地として利用する土地にあつては、その旨の当該市町村長の意見書が付されること。
- (2) セレモニーホール又は別表 C 欄に掲げる用途(マージャン屋を除く。)の建築物の敷地として利用する土地にあつては、周辺居住者から同意を得ていること。
- (3) セレモニーホールの敷地として利用する土地にあつては、周辺環境に配慮した土地利用が行われること。
- (4) 飲食店、物販店、結婚式場、自動車販売店、セレモニーホール、ぱちんこ屋、流通業務施設または倉庫の敷地として利用する土地にあつては、建築物の延べ床面積が 1,000 平方メートル以上の場合には道路幅員 12 メートル以上の、延べ床面積が 1,000 平方メートル未満の場合には道路幅員 6 メートル以上の国道、県道または市町

村道に面するとともに、円滑な交通の確保に支障を生じないこと。また、その他の建築物の敷地として利用する土地にあつては、建築基準法第 42 条第 1 項に規定する道路に面すること。

(申請に係る建築物の規模等)

第 5 申請に係る建築物については、次の要件のいずれにも該当すること。

(1) 別表の B, C, D の各欄内に掲げる建築物の「者の変更」後の建築物は、申請者が自己の業務の用に供するものであること。

(2) 増改築を伴う「者の変更」にあつては、増改築後の建築物の規模及び高さは次のとおりであること。

ア 建ぺい率 50 パーセント以下かつ容積率 100 パーセント以下、または既存の建築物の延べ床面積の 50 パーセント増のいずれかを限度とする。ただし、別表 B 欄または C 欄に掲げる建築物の「者の変更」にあつては、延べ床面積 3,000 平方メートルを超えてはならない。

イ 増改築後の建築物の高さは、10 メートル以下であること。ただし、施設の性質上やむを得ない場合で、周辺の土地利用状況を考慮して、周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められる場合はこの限りでない。

(3) 申請地には、施設内容に応じて適切な規模の駐車スペースが確保されること。

別 表

欄	建築物の用途	備 考
A	共同住宅, 寄宿舍	
B	飲食店(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号)第 2 条の風俗営業に係るものを除く。), 物販店, 結婚式場, 自動車販売店*, セレモニーホール, 事務所	※ 自動車販売店に附属する自動車修理場を設ける場合は, 作業場の床面積の上限は 150 平方メートルとする。ただし, 適法に立地している既存建築物の作業場の床面積が 150 平方メートルを超えている場合は, その面積を上限とする。
C	ぱちんこ屋, 劇場, ダンスホール, ゲームセンター, カラオケボックス, ボーリング場, マージャン屋	
D	工場, 流通業務施設, 倉庫(農業用倉庫を含む。), 研究所, 事務所	

付 則

1 この基準は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

付 則

1 この基準は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

## 包括承認基準 17 病院等に隣接する調剤薬局の取扱いについて

(平成31年4月1日施行)

### (適用の範囲)

第1 この基準は、市街化調整区域内に現に立地している病院又は診療所（以下、「市街化調整区域内の病院等」という。）に通院する患者の利便性を目的として立地しようとする調剤薬局（第34条第1号の医薬品販売を除く。）であつて、次に掲げるいずれにも該当するものに適用する。

- (1) 申請者は、自ら営業を行う者で、薬剤師の資格を有していること。  
なお、法人の場合は、従業員に薬剤師の資格を有する者がおり、その者が申請地に適正に配置されること。
- (2) 調剤薬局は、医療品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律（昭和35年法律第145号）第2条第12項に規定する薬局、かつ健康保険法（大正11年法律第70号）第63条第3項第1号に規定する保険薬局であること。

### (立地)

第2 申請地は、次に掲げるすべての要件を満たすものとする。

- (1) 申請地は、市街化調整区域内の病院等の敷地から原則として70メートル未満にある土地であること。
- (2) 申請地は、建築基準法第42条第1項に規定する道路に面すること。

### (申請地の面積)

第3 申請地の面積は、500平方メートル以下とし、路地状敷地でないこと。

### (予定建築物の規模等)

第4 予定建築物の規模等については、次のとおりとする。

- (1) 予定建築物の業務の用に供する部分の規模は、25平方メートル以上200平方メートル以下とし、管理上必要なものは、休憩室、湯沸室、更衣室、シャワー室、便所とし、その規模は20平方メートル以下とすること。
- (2) 予定建築物に倉庫を設ける場合の規模は、建築される調剤薬局の規模を総合的に判断し、必要最小限を認めることとし、倉庫と管理上必要として設ける室との面積の和は、業務の用に供する部分の面積の2分の1以下とすること。
- (3) 予定建築物は、2階建て以下、かつ、高さは、10メートル以下とする。
- (4) 予定建築物に階段を設ける場合は、屋外階段は認めない。

### (その他)

第5 次の要件のいずれにも該当するものであること。

- (1) 共同店舗及び長屋店舗については、認めない。
- (2) 来客者用の駐車場を整備すること。

## 付 則

- 1 この基準は、平成31年4月1日から施行する。

**包括承認基準 18 線引日前から宅地である土地における一戸建住宅の取扱いについて**  
(平成24年5月18日施行)

(適用の範囲)

第1 この基準は、市街化調整区域に係る線引日前から宅地である土地であって、次のいずれかに該当するものに適用する。

- (1) 市街化区域に隣接又は近接しており、かつ、市街化区域と一体的な日常生活圏を有する50以上の建築物が連たん(敷地相互の間隔が70メートル未満で建築物が立ち並んでいること)している集落内に存する土地で、登記簿上の地目が線引日前から継続して宅地であるもの。
- (2) 都市計画法第43条第1項第6号ロ(平成13年5月17日付け廃止)の規定に基づき知事の確認を受けた土地(同法附則の経過措置により廃止日以後に確認を受けた土地を含む。)であること。

(申請地)

第2 申請地は、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項に規定する道路に面すること。ただし、自己の居住のための一戸建専用住宅を目的とする場合は、この限りでない。
- (2) 汚水及び雑排水(合併浄化槽での処理水を含む)を申請地外に放流でき、その旨の同意等があること。ただし、自己の居住のための一戸建専用住宅を目的とする場合は、この限りでない。
- (3) 平成13年5月18日以降に従前の建築物の敷地を分割する場合には、最低敷地面積を300平方メートル以上であること。

(予定建築物の規模等)

第3 予定建築物は、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 用途は、一戸建住宅(第1種低層住居専用地域内で認められる兼用住宅を含む。)であること。
- (2) 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

付 則

- 1 この基準は、平成24年5月18日から施行する。
- 2 予定建築物を一戸建専用住宅として開発行為を行う場合にあつては、提案基準6「線引日前から宅地である土地における開発許可の取扱いについて」で取扱うものとする。この場合、予定建築物に借家は含まないものとする。
- 3 この基準の施行の際、廃止された旧「包括承認基準12 線引日前から宅地である土地における建築行為等の許可の取扱いについて」に基づく許可を受けていたものは、従前の基準として取扱うものとし、工事の着工の期限は問わないものとする。

付 則

- 1 この基準は、平成26年4月1日から施行する。

付 則

- 1 この基準は、令和6年4月1日から施行する。
- 2 題名を次のように改める。  
包括承認基準18「線引日前から宅地である土地における一戸建住宅の取扱いについて」
- 3 付則第2項を次のように改める。  
予定建築物を一戸建専用住宅のための宅地分譲を目的として開発行為を行う場合にあつ

ては、提案基準6「線引日前から宅地である土地における開発行為の取扱いについて」  
で取扱うものとする。この場合、予定建築物に貸家は含まないものとする。

## 包括承認基準 19 農家民宿の取扱いについて

(平成29年4月1日施行)

### (適用の範囲)

第1 この基準は、農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律（平成6年法律第46号）第2条第5項に規定する農林漁業体験民宿業を営もうとするものであり、都市農村交流担当部局から「農林漁業体験民宿業に係る施設等の証明」が出された施設について適用する。

### (対象)

第2 旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第4項に規定する簡易宿所営業の用に供する施設として許可の見込みがあるものを対象とする。

### (予定建築物の内容)

第3 予定建築物の内容は次に掲げるすべての要件を満たすものとする。

- (1) 農林漁業者の住宅の一部を利用するものであること。
- (2) 客室の床面積の合計が33平方メートル未満であり、各客室から容易に避難できる等避難上支障がないものであること。
- (3) 農家民宿として利用するために必要な排水及び衛生等の設備が適切に整備されていること。

### 付 則

1 この基準は、平成29年4月1日から施行する。

## 包括承認基準 20 地域経済牽引事業の用に供する施設の取扱いについて

(平成31年4月1日施行)

### (適用の範囲)

第1 この基準は、地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成19年法律第40号）（以下「地域経済牽引事業促進法」という。）第2条第1項に規定する地域経済牽引事業の用に供する施設について適用する。

### (立地)

第2 次のいずれにも該当するものとする。

- (1) 地域経済牽引事業促進法第11条第2項第1号に基づく土地利用調整区域内であること。
- (2) 地域経済牽引事業促進法第13条第4項もしくは第7項に基づく承認を得た「地域経済牽引事業計画」に基づく土地であること。

### (用途)

第3 地域経済牽引事業促進法第13条第4項もしくは第7項に基づく承認を得た「地域経済牽引事業計画」に基づく施設であること。

### (予定建築物の規模等)

第4 地域経済牽引事業促進法第13条第4項もしくは第7項に基づく承認を得た「地域経済牽引事業計画」に基づく施設の規模、土地の面積であること。

### 付 則

- 1 この基準は、平成31年4月1日から施行する。