

第2章 法第29条関係

(開発行為の規模)

第6条 法第29条第1項第1号に規定する「規模」とは、開発区域及び開発区域外において開発行為に関する工事を行う区域をいう。ただし、既存認定道路区域内の歩道整備、私費工事(歩道切下げ等)等、本市等が管理する公共施設を工事する場合、当該部分を除く。

2 前項に規定する「開発区域外において開発行為に関する工事を行う区域」を「関連区域」とする。

3 同条第1項に規定する「本市等が管理する公共施設」の工事部分を「関連整備区域」とする。

(農林漁業)

第7条 法第29条第1項第2号に規定する「農業、林業若しくは漁業」とは、日本標準産業分類A～Bに掲げる業種であって、主として当該市街化調整区域において行われるものをいう。

(許可を要しない農林漁業用の建築物)

第8条 令第20条に規定する「建築物」とは、収穫物の増加、家畜又は大型器具機械の新規購入、耕作地等の改良等の経営上の理由により、建築が必要不可欠であり、かつその規模が適正であると判断されるもので、次条に規定する者又は農業協同組合が建築するものをいう。

2 植物工場(光や温度、養分などの農作物の生育環境を人工的光源、各種空調設備、養液培養等により人工的に制御し、農産物を計画的に生産する施設であり、建築基準法における用途区分が『工場』に分類されるものをいう(以下、本審査基準において同様とする。))はその形態の如何を問わず同条に定める「建築物」には該当しない。

(農林漁業を営む者)

第9条 法第29条第1項第2号に規定する「これらの業務を営む者」とは、次のいずれかに該当する者をいう。

- (1) 本市農業委員会が、農業を営んでいると認めた者
- (2) 本市農政部長が、畜産業及び漁業を営んでいると認めた者
- (3) その他第7条に該当するものであって、その業を所管する機関が、本市で農林漁業を営んでいると認めた者

(二世帯住宅等)

第10条 法第29条第1項第2号に規定する「これらの業務を営む者の居住の用に供する建築物」には、親族等との同居のための二世帯住宅を含む。

(公益上必要な建築物)

第11条 法第29条第1項第3号に規定する開発行為は、同号に規定する建築物の建築について当該建築物に係る関係法令の所管庁又は所管部局がその開設が確実であると認めたものをいう。

(仮設建築物)

第12条 令第22条第1号に規定する「仮設建築物」とは、建築基準法第85条の仮設建築物をいう。ただし、法第29条第1項第10号に該当するものを除く。

(附属建築物)

第13条 令第22条第2号に規定する「車庫、物置その他これらに類する附属建築物」とは、主たる建築物に附属して、主たる建築物の敷地とほぼ同一の敷地内に建築される、それぞれの延床面積が30㎡以内の車庫、物置等で、それ自体独立の機能を果たさないものをいう。ただし、次条に該当する場合はこの限りでない。

(許可を要しない「建築物の改築」)

第14条 令第22条第4号に規定する「建築物の改築」とは、従前の建築物（法に違反していないものに限る。以下同じ。）の敷地とほぼ同一の敷地において従前の建築物とほぼ同一の用途を有する建築物を建築する場合で、次のいずれかに該当するものをいう。

(1) 従前の建築物の全部又は一部を除却し、従前の建築物の延床面積の1.5倍以内の建築物を新築する場合。ただし、建築物が住宅の場合で、延床面積の1.5倍が175㎡（二世帯住宅の場合は240㎡）未満の場合は、当該面積以内とする。

(2) 従前の建築物の増築を行う場合で、増築後の延床面積の合計が従前の建築物の延床面積の合計の1.5倍以内である場合。ただし、建築物が住宅の場合で、延床面積の1.5倍が175㎡（二世帯住宅の場合は240㎡）未満の場合は、当該面積以内とする。

(3) 従前の建築物の移転を行う場合

※1 「従前の建築物」とは、当該年度の固定資産評価証明書等により存在が確認でき、かつ、次のいずれかに該当するものをいう。

- ① 建築基準法に基づく建築確認がなされている建築物
- ② 市街化調整区域にあって、開発許可、法第42条に基づく許可又は法第43条に基づく許可を得て建築された建築物
- ③ 市街化調整区域にあって、当該区域に関する都市計画が決定又は変更された日（以下「線引き日」という。）から当該地に存在する建築物（昭和45年度家屋の固定資産評価証明書等により確認する。）等、法に基づく許可を要せずに建築されたと認められる建築物

※2 建築物が既に滅失している状態であっても、滅失の理由が災害等の特にやむを得ないものであると認められる場合であって、滅失した建築物が※1①～③のいずれかに該当する場合は、「従前の建築物」とみなす。

※3 「従前の建築物の敷地とほぼ同一の敷地」とは、次のいずれかに該当するものをいう。

- ① 従前の建築確認における敷地
- ② 市街化調整区域にあって、線引き日又は建築時点から従前の建築物の敷地として利用されている土地
- ③ 市街化調整区域にあって、上記①又は②に隣接する土地のうち、線引き日又は建築時点に①又は②と同一地番であった部分
- ④ 市街化調整区域にあって、上記①又は②に隣接する土地のうち、線引き日又は建築時点に所有していた部分

※4 従前の住宅の敷地が著しく狭小である場合等、同一地に建築不可能なことについて格段の事情がある場合の従前の建築物の敷地に隣接する敷地は、「従前の建築物の敷地とほぼ同一の敷地」とみなす。

※5 「延床面積」には、同一建築物内の車庫、物置部分も含む。

※6 改築が、従前の建築物の建築（以下「従前の建築」という。）と同一時期に行われる場合には、改築と従前の建築は一体の行為とみなす。なお、ここでいう「同一時期」とは、第3条の2※(1)及び(2)と同義とする

（許可を要しない「特定工作物の改築」）

第14条の2 令第22条第4号に規定する「特定工作物の改築」とは、従前の特定工作物（法に違反していないものに限る。以下同じ。）をその敷地内において改築する場合で、次のいずれにも該当するものをいう。

(1) 改築後の特定工作物と従前の特定工作物の事業内容が同一である場合

(2) 当該特定工作物に併設建築物が存する場合には、次のいずれかに該当するものとする。

- ① 従前の併設建築物の全部又は一部を除却し、従前の併設建築物の延床面積の1.5倍以内の併設建築物を新築する場合
- ② 併設建築物の増築を行う場合で、増築後の延床面積の合計が従前の併設建築物の延床面積の1.5倍以内である場合
- ③ 従前の併設建築物の移転を行う場合

※1 「法に違反していない」特定工作物とは、昭和50年4月1日前から当該場所に存在する特定工作物、開発許可を得て建設された特定工作物及び許可を要せずに建設されたと認められる特定工作物をいい、併設建築物にあつては前条※1に準ずるものとする。

※2 「その敷地内において」とは、従前から特定工作物の敷地として利用されていた土地又は同一地番若しくは建築確認における敷地内において改築することをいい、敷地を拡張することは原則として該当しない。

※3 「事業内容が同一」とは、業務の種類が同一であることをいい、アスファルトプラントをクラッシャープラントに変更する等、業務そのものを変更するような場合は特定工作物の新設とみなす。

また、業務の量的拡大については、同一敷地内において行われる範囲であれば事業内容が同一であるとみなすものとする。

※4 「延床面積」には、同一建築物内の車庫、物置部分も含む。