

札幌市開発許可等審査基準 新旧対照表

現行基準	改正案	備考
<p>(第二種特定工作物)</p> <p>第1条の2 令第1条第2項第1号に規定する「その他の運動・レジャー施設である工作物」とは、観光植物園、サーキット及びゴルフの打放し練習場等、運動の場及びレジャー活動の場が主として屋外であるものをいう。</p> <p>2 工作物であっても、運動・レジャー施設とはいえない博物館法（昭和26年法律第285号）に規定する施設等は、第二種特定工作物に該当しない。</p> <p>3 運動・レジャー施設であっても、工作物とはいえない、自然地形を利用したキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリナ、モトクロス場等は、第二種特定工作物に該当しない。</p> <p>4 令第1条第2項第2号に規定する「墓園」には墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）によらないペット霊園も該当する。</p> <p>(開発区域)</p> <p>第4条 法第4条第13項に規定する「開発区域」とは、開発行為を行う区域を含む一団の土地であって、開発計画により次に掲げる土地として開発者が利用を定めた土地の区域をいう。</p> <p>(1) 予定建築物の敷地および予定する特定工作物の敷地</p> <p>(2) 新設される公共施設用地</p> <p>※ (1) について</p> <p>「敷地」とは建築確認申請における申請敷地、及び当該申請敷地を利用する際に必要となる用地（駐車場、通路、雨水貯留池等）を言う（以下、特に断りが無い場合を除き、本審査基準において同様とする。）</p> <p>（道路新設を伴う開発行為の特例）</p> <p>第4条の2 道路の新設が行われる開発行為にあつては、既存道路に面する敷地は開発区域に該当しない。ただし、次条に定める「一団の土地の区域」に該当する場合はこの限りでない。</p> <p>第6章 法第33条関係</p> <p>(令第25条第4号後段かっこ書の適用)</p> <p>第29条 令第25条第4号の後段かっこ書に規定する「車両の通行上支障がない道路」とは、予定建築物の用途が住宅又は住宅以外であつて敷地面積1,000㎡未満である開発行為の場合については幅員4m以上、予定建築物の用途が住宅以外であつて敷地面積1,000㎡以上である開発行為の場合については幅員7m以上を有している場合をいい、第27条(1)③または④に適合する場合に適用する。</p> <p>(規則第24条第5号のただし書の適用)</p> <p>第36条 規則第24条第5号のただし書は、既存公道に接続できない事情がある場合に限り、次に掲げる基準により適用するものとする。</p> <p>(1) 行き止まり道路の場合は、次のいずれかに該当する場合に適用する。</p> <p>① 行き止まり先に、札幌市長期総合計画に基づく5年計画に具体化されている道路が計画されている場合</p> <p>② 行き止まり先が公共空地に接続され、転回広場が設けられる場合（当該公共空地に新たに出入口を設けること。）</p>	<p>(第二種特定工作物)</p> <p>第1条の2 令第1条第2項第1号に規定する「その他の運動・レジャー施設である工作物」とは、観光植物園、サーキット及び打席が建築物でないゴルフの打放し練習場等、運動の場及びレジャー活動の場が主として屋外であるものをいう。</p> <p>2 大規模な工作物であっても、運動・レジャー施設とはいえない博物館法（昭和26年法律第285号）に規定する施設等は、第二種特定工作物に該当しない。</p> <p>3 運動・レジャー施設であっても、自然地形を活かして造成を行わないキャンプ場、スキー場、モトクロス場等は、第二種特定工作物に該当しない。</p> <p>4 令第1条第2項第2号に規定する「墓園」には墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）によらないペット霊園も該当する。</p> <p>(開発区域)</p> <p>第4条 法第4条第13項に規定する「開発区域」とは、開発行為を行う区域を含む一団の土地であつて、開発計画により次に掲げる土地として開発者が利用を定めた土地の区域をいう。</p> <p>(1) 予定建築物の敷地及び予定する特定工作物の敷地</p> <p>(2) 新設される公共施設用地</p> <p>※ (1) について</p> <p>「敷地」とは建築確認申請における申請敷地、及び当該申請敷地を利用する際に必要となる用地（駐車場、通路、雨水貯留池等）をいう（以下、特に断りが無い場合を除き、本審査基準において同様とする。）。</p> <p>第6章 法第33条関係</p> <p>(令第25条第4号後段かっこ書の適用)</p> <p>第29条 令第25条第4号の後段かっこ書に規定する「車両の通行上支障がない道路」とは、予定建築物の用途が住宅又は住宅以外であつて敷地面積1,000㎡未満である開発行為の場合については幅員4m以上、予定建築物の用途が住宅以外であつて敷地面積1,000㎡以上である開発行為の場合については幅員7m以上を有している場合をいい、第27条(1)③又は④に適合する場合に適用する。</p> <p>(規則第24条第5号のただし書の適用)</p> <p>第36条 規則第24条第5号のただし書は、既存公道に接続できない事情がある場合に限り、次に掲げる基準により適用するものとする。</p> <p>(1) 行き止まり道路の場合は、次のいずれかに該当する場合に適用する。</p> <p>① 行き止まり先が公共空地に接続され、転回広場が設けられる場合（当該公共空地に新たに出入口を設けること。）</p>	

- ③ 行き止まり先に転回広場及び避難通路を設け、当該通路が公道に接続される場合
- ④ 行き止まり道路の延長が 15m程度で、開発区域外へ延長が予定される場合（突出し道路）

(2) P字型道路の場合は、次のいずれかに該当する場合に適用する。

~~① P字のループ部分に、札幌市長期総合計画に基づく5年計画に具体化されている道路が計画されている場合~~

- ② P字のループ部分が公共空地に接続される場合（当該公共空地に新たに出入口を設けること。）
- ③ P字のループ部分に避難通路を設け、当該通路が公道に接続される場合

※1 「既存公道に接続できない事情がある場合」とは周辺の土地の事情等により新設道路の通り抜けが不可能な場合をいう。

例1 私有地であって土地の取得が不可能な場合

例2 市・道・国等が所有する公有地であって払い下げが不可能な場合

例3 河川で架橋が不可能な場合

例4 道路新設の技術基準を満足できない場合

例5 二接道が可能であっても区域全体の新設道路として不適当と認められる場合

※2 「公共空地」とは、人が自由に出入りできる公園、河川等の空地をいう。

※3 (1) ②及び③の場合は、行き止まり道路の延長をおおむね 110m以内としなければならない。

※4 (2) の場合は、P字型道路の総延長をおおむね 200m以内としなければならない。

※5 避難通路は、幅員 2m以上で砂利敷又は舗装構造とし、かつ、雨水等を有効に排出するため、皿型側溝等の施設を設け、適当な値の横断勾配を持つものとする。

※6 転回広場の形態は、別図のとおりとする。

(盛土の安定)

第53条の3 令第28条第4号に規定する「盛土」を行う場合において、造成する盛土の規模が、次に該当する場合は、安定計算を行うこととする。

(1) のり面の高さ（のり肩とのり尻との高低差）が9mを超えるもの

(2) 盛土をする土地の面積が 3000 平方メートル以上であり、かつ、盛土をすることにより、当該盛土をする土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土内部に侵入することが想定されるもの（谷埋め型大規模盛土造成）

(3) 盛土をする前の地盤面が水平面に対し 20 度以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが 5m以上であるもの（腹付け型大規模盛土造成）

2 前項に規定する「安定計算」は、大地震時に盛土端部の滑り破壊に対する最小安全率が 1 以上となることを標準とする。

(水抜き穴)

第55条の3 規則第27条第1項第2号に規定する「水抜き穴」は、内径が 7.5cm 以上の陶管その他これに類する耐久性の材料を用いるものとし、壁面の面積 3 平方メートル以内ごとに少なくとも 1 個設置するものとする。

② 行き止まり先に転回広場及び避難通路を設け、当該通路が公道に接続される場合

③ 行き止まり道路の延長が 15m程度で、開発区域外へ延長が予定される場合（突出し道路）

(2) P字型道路の場合は、次のいずれかに該当する場合に適用する。

① P字のループ部分が公共空地に接続される場合（当該公共空地に新たに出入口を設けること。）

② P字のループ部分に避難通路を設け、当該通路が公道に接続される場合

※1 「既存公道に接続できない事情がある場合」とは周辺の土地の事情等により新設道路の通り抜けが不可能な場合をいう。

例1 私有地であって土地の取得が不可能な場合

例2 市・道・国等が所有する公有地であって払い下げが不可能な場合

例3 河川で架橋が不可能な場合

例4 道路新設の技術基準を満足できない場合

例5 二接道が可能であっても区域全体の新設道路として不適当と認められる場合

※2 「公共空地」とは、人が自由に出入りできる公園、河川等の空地をいう。

※3 (1) ①及び②の場合は、行き止まり道路の延長をおおむね 110m以内としなければならない。

※4 (2) の場合は、P字型道路の総延長をおおむね 200m以内としなければならない。

※5 避難通路は、幅員 2m以上で砂利敷又は舗装構造とし、かつ、雨水等を有効に排出するため、皿型側溝等の施設を設け、適当な値の横断勾配を持つものとする。

※6 転回広場の形態は、別図のとおりとする。

(盛土の安定)

第53条の3 令第28条第4号に規定する「盛土」を行う場合において、造成する盛土の規模が、次に該当する場合は、安定計算を行うこととする。

(4) のり面の高さ（のり肩とのり尻との高低差）が9mを超えるもの

(5) 盛土をする土地の面積が 3000 m²以上であり、かつ、盛土をすることにより、当該盛土をする土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土内部に侵入することが想定されるもの（谷埋め型大規模盛土造成）

(6) 盛土をする前の地盤面が水平面に対し 20 度以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが 5m以上であるもの（腹付け型大規模盛土造成）

2 前項に規定する「安定計算」は、大地震時に盛土端部の滑り破壊に対する最小安全率が 1 以上となることを標準とする。

(水抜き穴)

第55条の3 規則第27条第1項第2号に規定する「水抜き穴」は、内径が 7.5cm 以上の陶管その他これに類する耐久性の材料を用いるものとし、壁面の面積 3 m²以内ごとに少なくとも 1 個設置するものとする。

(災害危険区域等)

第55条の4 法第33条第1項第8号ただし書きに規定する「開発区域及びその周辺の状況等により支障がないと認められるとき」とは、次のいずれかに該当するものをいう。

(1) 建築基準法第39条第1項の災害危険区域、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、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)

第7章 法第34条関係

(市街化調整区域に居住している者の日常利便施設)

第71条 法第34条第1号に規定する開発行為とは、次のいずれにも該当するものをいう。

- (1) 予定建築物が次のいずれかに該当するものであること。
 - ① 日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業、はり・灸・按摩業等の用に供する建築物及び自動車修理工場等
 - ② 農林漁業団体事務所、農機具修理施設及び農林漁家生活改善施設等
 - ③ 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
 - ④ 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する小学校及び中学校（以下「小学校等」という。）
 - ⑤ 児童福祉法（昭和22年法律第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**事業所内保育所事業の用に供する施設、同法第7条に規定する児童厚生施設、老人福祉法（昭和38年法律第133号）第5条の3に規定する老人デイサービスセンター及び老人福祉センター等（以下「児童厚生施設等」という。）
 - ⑥ 郵便事業株式会社が設置する事業所（令第21条第11号に該当するものを除く。）、郵便局株式会社が設置する営業所及び郵便貯金銀行又は郵便保険会社の直営店等
- (2) 予定建築物は、当該開発区域の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であること。
- (3) 予定建築物の敷地面積は、500㎡以下であること。ただし、予定建築物が児童厚生施設等の場合は1,500㎡以下とし、また、小学校等の場合はこの限りではない。
- (4) 予定建築物の延床面積は、500㎡以下であること。ただし、予定建築物が児童厚生施設等の場合は1,500㎡以下とし、また、小学校等の場合はこの限りではない。
- (5) 住宅を併設する場合は、その面積が、店舗等の面積以下であり、かつ、175㎡以下であること。

第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域及び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及び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（以下「災害危険区域等」という。以下同じ。）のうち、その指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合

(2) 開発区域の面積に占める災害危険区域等の面積が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により災害危険区域等の利用を禁止し、又は制限する場合

(3) 自己業務用の施設であつて、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合

(4) 札幌市建築基準法施行条例（昭和35年条例第23号）第67条から第71条の規定による建築の制限に適合する場合

(5) (1)から(4)までの場合と同等以上の安全性が確保されると認められる場合

※ (3)について、開発許可の申請者が法人の代表者である場合、当該法人の従業員は「開発許可の申請者以外」に該当する。

第7章 法第34条関係

(市街化調整区域に居住している者の日常利便施設)

第71条 法第34条第1号に規定する開発行為とは、次のいずれにも該当するものをいう。

- (1) 予定建築物が次のいずれかに該当するものであること。
 - ① 日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業、はり・灸・按摩業等の用に供する建築物及び自動車修理工場等
 - ② 農林漁業団体事務所、農機具修理施設及び農林漁家生活改善施設等
 - ③ 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
 - ④ 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する小学校及び中学校（以下「小学校等」という。）
 - ⑤ 児童福祉法（昭和22年法律第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 **又は**事業所内保育所事業の用に供する施設、同法第7条に規定する児童厚生施設、老人福祉法（昭和38年法律第133号）第5条の3に規定する老人デイサービスセンター及び老人福祉センター等（以下「児童厚生施設等」という。）
 - ⑥ 郵便事業株式会社が設置する事業所（令第21条第11号に該当するものを除く。）、郵便局株式会社が設置する営業所及び郵便貯金銀行又は郵便保険会社の直営店等
- (2) 予定建築物は、当該開発区域の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であること。
- (3) 予定建築物の敷地面積は、500㎡以下であること。ただし、予定建築物が児童厚生施設等の場合は1,500㎡以下とし、また、小学校等の場合はこの限りではない。
- (4) 予定建築物の延床面積は、500㎡以下であること。ただし、予定建築物が児童厚生施設等の場合は1,500㎡以下とし、また、小学校等の場合はこの限りではない。
- (5) 住宅を併設する場合は、その面積が、店舗等の面積以下であり、かつ、175㎡以下であること。

(災害危険区域等に存する建築物等の移転)

第78条の2 法第34条第8号の2に規定する開発行為とは、次のいずれにも該当するものをいう。

- (1) 従前の建築物又は第一種特定工作物（以下「従前建築物等」という。）は、法に違反していないものであること。

(保全すべき区域等)

第 80 条 第 81 条各号に掲げる開発行為を行う場合は、本市の土地利用計画等の支障とならないよう行うこととし、原則として次に掲げる区域等を開発区域に含まないこと。

- (1) 集团的優良農地（おおむね 10ha 以上の規模の一団の区域内にある農地で、良好な営農条件を備えている農地）
- (2) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 32 年法律第 58 号）に規定する農用地区域
- (3) 砂防法（明治 30 年法律第 29 号）に規定する砂防指定地
- (4) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成 14 年法律第 88 号）に規定する鳥獣保護区
- (5) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）に規定する特別緑地保全地区
- (6) 自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）に規定する自然公園区域
- (7) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）に規定する保安林又は保安林予定森林
- (8) 森林法に規定する地域森林計画対象民有林
- (9) 札幌市緑の保全と創出に関する条例に規定する山岳地域
- (10) 北海道自然環境等保全条例（昭和 48 年条例第 64 号）に規定する環境緑地保護地区、自然景観保護地区又は学術自然保護地区
- (11) 都市計画法に規定する風致地区
- (12) 地すべり等防止法~~（昭和 33 年法律第 30 号）~~に規定する地すべり防止区域
- (13) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律~~（昭和 44 年法律第 57 号）~~に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- (14) 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）~~に規定する土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域
- (15) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）に基づく史跡、名勝、天然記念物等保全を必要とする地域
- (16) 災害防止等のため市長が特に保全すべき土地として認めた区域
- (17) その他法令等により保全することとされている区域

※ 1 第 81 条(1)、(4)、(5)、(8)、(9)、(10)、(11)、(19)に該当する開発行為は、上記(1)～(17)

(2) 移転後の建築物等（以下「代替建築物等」という。）が従前建築物等とほぼ同一の規模又はこれより小さい規模であること。

(4) 代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の構造であること。

(5) 代替建築物等に係る開発行為は、従前建築物等と同一の都市計画区域内の市街化調整区域において行われるものであること。

(6) 代替建築物等の建築等が行われた後には、従前建築物等は除却するものであること。

※ 1 (1)の「法に違反していない」建築物等とは、線引き日前から当該場所に存在する建築物、建築基準法に基づく建築確認がなされている建築物等又は昭和 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等をいう。具体的には昭和 45 年度及び申請年度の家屋の固定資産評価証明書、建築確認通知書等により確認する。

※ 2 代替建築物等の建築等を行う申請者と従前建築物等の所有権を有する者が異なる場合、従前建築物等の所有権を有する者の意思に反して当該従前建築物等の移転及び除却が行われることがないよう、申請者と従前建築物等の所有権を有する者との間で適切に調整が図られていることを確認するため、申請者に対して当該従前建築物等の所有権を有する者の移転に関する同意書の提出を求めらるものとする。

(保全すべき区域等)

第 80 条 第 81 条各号に掲げる開発行為を行う場合は、本市の土地利用計画等の支障とならないよう行うこととし、原則として次に掲げる区域等を開発区域に含まないこと。

- (1) 集团的優良農地（おおむね 10ha 以上の規模の一団の区域内にある農地で、良好な営農条件を備えている農地）
- (2) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 32 年法律第 58 号）に規定する農用地区域
- (3) 砂防法（明治 30 年法律第 29 号）に規定する砂防指定地
- (4) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成 14 年法律第 88 号）に規定する鳥獣保護区
- (5) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）に規定する特別緑地保全地区
- (6) 自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）に規定する自然公園区域
- (7) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）に規定する保安林又は保安林予定森林
- (8) 森林法に規定する地域森林計画対象民有林
- (9) 札幌市緑の保全と創出に関する条例（平成 13 年条例第 6 号）に規定する山岳地域
- (10) 北海道自然環境等保全条例（昭和 48 年条例第 64 号）に規定する環境緑地保護地区、自然景観保護地区又は学術自然保護地区
- (11) 都市計画法に規定する風致地区
- (12) 地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域
- (13) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- (14) 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に規定する土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域
- (15) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）に基づく史跡、名勝、天然記念物等保全を必要とする地域
- (16) 災害防止等のため市長が特に保全すべき土地として認めた区域
- (17) その他法令等により保全することとされている区域

※ 1 第 81 条(1)、(4)、(5)、(8)、(9)、(10)、(11)、(19)に該当する開発行為は、上記(1)～(17)

の保全に支障がないと認められる。

※2 第81条(15)に該当する開発行為は、上記(1)及び(2)の保全に支障がないと認められる。

(法第34条第14号の基準)

第81条 法第34条第14号に規定する「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」は、次に掲げるものをいう。

(1) 分家住宅を建築する場合であって、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

- ① 申請者は、市街化調整区域における都市計画法上合法的な住宅において現に生活の本拠を有する世帯（以下「本家」という。）の構成員又はこれに準ずる者であること。
- ② 予定建築物は、専ら申請者の世帯が居住の用に供する住宅（以下「自己用住宅」という。）であること。
- ③ 予定建築物の規模、構造等は、申請者の世帯の構成員数等を勘案して過大でないこと。
- ④ 建築地は、次のいずれかに該当する土地で、申請者が相続又は贈与により取得した土地又は取得することが確実な土地であること。
 - ア 線引き日前から引き続いて本家が保有していた土地
 - イ 線引き日後、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により本家が取得した土地
 - ウ 線引き日時点において本家の親が土地を所有し、現本家が相続、贈与により取得した土地
 - エ 線引き日後、本家が現住居を建築する以前に取得した土地で、本家が20年以上住宅敷地の一部又は当該住宅敷地と一体利用している土地
 - オ その他ア～エと同等と認められる土地
- ⑤ 申請者が婚姻等の理由により本家世帯から独立するため、あるいは他市町村等から生活の本拠を移し建築地において定住するため等の合理的事情があり、過去に同様の申請により住宅を建築していないこと。
- ⑥ 本家、申請者又はその世帯構成員は、本市域内に自己用住宅の敷地として利用できる土地及び居住可能な住宅を所有していないこと。

ただし、下記に該当する場合を除く。

- ア 本家が現に農業等を営んでおり、かつ、申請者又はその構成員がこれを手伝う等の理由がある場合
- イ 本家に申請者の介護等を必要とする者がいる場合

※1 ①の「構成員又はこれに準ずる者」とは、現に本家の世帯構成員である者又はかつて構成員であった者であって、民法第725条の親族の範囲に属するものをいう。

※2 ③の「過大でない」とは、予定建築物の延床面積（同一建築物内の車庫、物置を含む。以下、本条において同じ。）が、原則として、予定居住者1人当たり40㎡以内又は175㎡（二世帯住宅の場合は240㎡）以内のものをいう。

※3 ④の「取得することが確実な土地」とは、贈与契約等が締結されているものをいう。

(2) 宗教法人が社寺、仏閣、納骨堂等を建築する場合であって、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

- ① 申請者は、宗教法人法（昭和26年法律第126号）第4条第2項に定める宗教法人であること。
- ② 現在活動を行っている宗教施設において、信者の増加に伴う施設の狭隘化、路上駐車、騒音等による周辺の居住環境の悪化、都市計画上の支障等により、現在地における宗教活動が著しく困

の保全に支障がないと認められる。

※2 第81条(15)に該当する開発行為は、上記(1)及び(2)の保全に支障がないと認められる。

(法第34条第14号の基準)

第81条 法第34条第14号に規定する「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」は、次に掲げるものをいう。

(1) 分家住宅を建築する場合であって、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

- ① 申請者は、市街化調整区域における都市計画法上合法的な住宅において現に生活の本拠を有する世帯（以下「本家」という。）の構成員又はこれに準ずる者であること。
- ② 予定建築物は、専ら申請者の世帯が居住の用に供する住宅（以下「自己用住宅」という。）であること。
- ③ 予定建築物の規模、構造等は、申請者の世帯の構成員数等を勘案して過大でないこと。
- ④ 建築地は、次のいずれかに該当する土地で、申請者が相続又は贈与により取得した土地又は取得することが確実な土地であること。
 - ア 線引き日前から引き続いて本家が保有していた土地
 - イ 線引き日後、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により本家が取得した土地
 - ウ 線引き日時点において本家の親が土地を所有し、現本家が相続、贈与により取得した土地
 - エ 線引き日後、本家が現住居を建築する以前に取得した土地で、本家が20年以上住宅敷地の一部又は当該住宅敷地と一体利用している土地
 - オ その他ア～エと同等と認められる土地
- ⑤ 申請者が婚姻等の理由により本家世帯から独立するため、あるいは他市町村等から生活の本拠を移し建築地において定住するため等の合理的事情があり、過去に同様の申請により住宅を建築していないこと。
- ⑥ 本家、申請者又はその世帯構成員は、本市域内に自己用住宅の敷地として利用できる土地及び居住可能な住宅を所有していないこと。

ただし、下記に該当する場合を除く。

- ア 本家が現に農業等を営んでおり、かつ、申請者又はその構成員がこれを手伝う等の理由がある場合
- イ 本家に申請者の介護等を必要とする者がいる場合

※1 ①の「構成員又はこれに準ずる者」とは、現に本家の世帯構成員である者又はかつて構成員であった者であって、民法第725条の親族の範囲に属するものをいう。

※2 ③の「過大でない」とは、予定建築物の延床面積（同一建築物内の車庫、物置を含む。以下、本条において同じ。）が、原則として、予定居住者1人当たり40㎡以内又は175㎡（二世帯住宅の場合は240㎡）以内のものをいう。

※3 ④の「取得することが確実な土地」とは、贈与契約等が締結されているものをいう。

(2) 宗教法人が社寺、仏閣、納骨堂等を建築する場合であって、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

- ① 申請者は、宗教法人法（昭和26年法律第126号）第4条第2項に定める宗教法人であること。
- ② 現在活動を行っている宗教施設において、信者の増加に伴う施設の狭隘化、路上駐車、騒音等による周辺の居住環境の悪化、都市計画上の支障等により、現在地における宗教活動が著しく困

<p>難になり、かつ、市街化区域に適地が存しない等の合理的事情があること。</p> <p>③ 建築予定地の中心から半径 2 km 以内の区域に 50 名以上の信者等が居住し、その過半数が当該市街化調整区域に居住する者であること。</p> <p>④ 予定建築物は、宗教法人法第 3 条第 1 号に定める境内建物である建築物又は前記境内建物に併設する納骨堂で、当該宗教法人に密接な関連を有するものであること。</p> <p>⑤ 予定建築物の規模、構造等は、当該宗教法人の宗教活動上必要と認められるものであること。</p> <p>※1 ①の「宗教法人」とは、札幌市内に法人としての本拠を置き 10 年以上の相当期間に渡って法に違反していない建築物を利用して宗教活動を行ってきたことを要する。</p> <p>※2 ②の「市街化区域に適地が存しない」とは、市街化区域内の土地の検討結果、交渉経緯等により確認するものとし、単に土地の価格のみを理由としたものは該当しない。</p> <p>※3 ②の「都市計画上の支障」とは、道路、公園、学校、病院等都市施設の計画並びに土地区画整理事業、市街地再開発事業等による市街地開発事業等の計画により支障がある場合をいう。</p> <p>※4 ③の「信者等」とは、仏教でいう檀家等であり、宗教活動に定例的に繰り返し参加している者をいう。</p> <p>※5 宗教施設の設計は、次の基準により行うこと。</p> <p>ア 立地する宗教施設は、周辺地域の自然環境と調和するものとし、階数を原則として 2 以下とすること。</p> <p>イ 宿泊施設、休憩施設等他の目的の施設を含まず、全国の信者を対象とするような総本山等の施設ではないこと。</p> <p>ウ 周辺道路等の公共施設の利用に支障がないよう、境内地内に適正な規模の駐車場を確保すること。</p> <p>エ 植栽等の緑化措置を適切に行い、適正な騒音対策を講じる等周辺環境に配慮した設計となっていること。</p> <p>(3) 市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の住宅、寮等を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの</p> <p>① 申請者は、市街化調整区域に存し、かつ、次のいずれかに該当する事業所を有する者であること。</p> <p>ア 法第 29 条第 1 項第 3 号に定める建築物を有する事業所</p> <p>イ 法第 29 条第 1 項及び法第 43 条第 1 項に定める開発行為又は建築若しくは建設の許可を受けた建築物又は第一種特定工作物を有する事業所</p> <p>ウ 第二種特定工作物を有する事業所</p> <p>エ ア～ウと同等と認められる事業所</p> <p>② 予定建築物は、当該事業所において業務に従事する者（以下「従業員」という。）の居住の用に供する住宅、寮その他これらに準ずる建築物であること。</p> <p>③ 予定建築物の規模、構造等は当該事業所に比較して過大でなく、かつ、建築地は、当該事業所の敷地又はその周辺地域にあること。</p> <p>④ 予定建築物を市街化調整区域に建築する理由は、当該事業所の従業員の勤務の形態上、通勤が困難である場合等の合理的かつやむを得ないものであること。</p> <p>※1 ①の「事業所を有する者」とは、上記アからエまでに掲げる事業所において、現に事業を営んでいる者をいう。</p> <p>※2 ①エに該当する事業所は、建築地において線引き日前から引き続き事業を営んでいるものを行い、建築物等を有しない事業所を含む。</p>	<p>難になり、かつ、市街化区域に適地が存しない等の合理的事情があること。</p> <p>③ 建築予定地の中心から半径 2 km 以内の区域に 50 名以上の信者等が居住し、その過半数が当該市街化調整区域に居住する者であること。</p> <p>④ 予定建築物は、宗教法人法第 3 条第 1 号に定める境内建物である建築物又は前記境内建物に併設する納骨堂で、当該宗教法人に密接な関連を有するものであること。</p> <p>⑤ 予定建築物の規模、構造等は、当該宗教法人の宗教活動上必要と認められるものであること。</p> <p>※1 ①の「宗教法人」とは、札幌市内に法人としての本拠を置き 10 年以上の相当期間に渡って法に違反していない建築物を利用して宗教活動を行ってきたことを要する。</p> <p>※2 ②の「市街化区域に適地が存しない」とは、市街化区域内の土地の検討結果、交渉経緯等により確認するものとし、単に土地の価格のみを理由としたものは該当しない。</p> <p>※3 ②の「都市計画上の支障」とは、道路、公園、学校、病院等都市施設の計画及び土地区画整理事業、市街地再開発事業等による市街地開発事業等の計画により支障がある場合をいう。</p> <p>※4 ③の「信者等」とは、仏教でいう檀家等であり、宗教活動に定例的に繰り返し参加している者をいう。</p> <p>※5 宗教施設の設計は、次の基準により行うこと。</p> <p>ア 立地する宗教施設は、周辺地域の自然環境と調和するものとし、階数を原則として 2 以下とすること。</p> <p>イ 宿泊施設、休憩施設等他の目的の施設を含まず、全国の信者を対象とするような総本山等の施設ではないこと。</p> <p>ウ 周辺道路等の公共施設の利用に支障がないよう、境内地内に適正な規模の駐車場を確保すること。</p> <p>エ 植栽等の緑化措置を適切に行い、適正な騒音対策を講じる等周辺環境に配慮した設計となっていること。</p> <p>(3) 市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の住宅、寮等を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの</p> <p>① 申請者は、市街化調整区域に存し、かつ、次のいずれかに該当する事業所を有する者であること。</p> <p>ア 法第 29 条第 1 項第 3 号に定める建築物を有する事業所</p> <p>イ 法第 29 条第 1 項及び法第 43 条第 1 項に定める開発行為又は建築若しくは建設の許可を受けた建築物又は第一種特定工作物を有する事業所</p> <p>ウ 第二種特定工作物を有する事業所</p> <p>エ ア～ウと同等と認められる事業所</p> <p>② 予定建築物は、当該事業所において業務に従事する者（以下「従業員」という。）の居住の用に供する住宅、寮その他これらに準ずる建築物であること。</p> <p>③ 予定建築物の規模、構造等は当該事業所に比較して過大でなく、かつ、建築地は、当該事業所の敷地又はその周辺地域にあること。</p> <p>④ 予定建築物を市街化調整区域に建築する理由は、当該事業所の従業員の勤務の形態上、通勤が困難である場合等の合理的かつやむを得ないものであること。</p> <p>※1 ①の「事業所を有する者」とは、上記アからエまでに掲げる事業所において、現に事業を営んでいる者をいう。</p> <p>※2 ①エに該当する事業所は、建築地において線引き日前から引き続き事業を営んでいるものを行い、建築物等を有しない事業所を含む。</p>	
---	--	--

<p>※3 ③の「周辺地域」とは、おおむね徒歩で数分で通勤できる範囲の地域をいう。</p> <p>※4 ④の「合理的かつやむを得ないもの」とは、夜間救急病院等の看護婦寮、診療所に附属する住宅等、事業の性質から常時当該事業所の周囲に待機が必要であるなど業務に特殊性がある場合をいい、単に通勤に時間がかかる場合はこれに含まない。</p> <p>(4) 既存の建築物の建替えを行う場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの。</p> <p>① 既存の建築物は、法に違反していない建築物であること。</p> <p>② 予定建築物の用途は、既存の建築物と同一であること。</p> <p>③ 予定建築物が次の各号に掲げる建築物の場合は、当該各号に掲げる規模、構造等であること。</p> <p>ア 自己用住宅 申請者の世帯の構成員数等を勘案して過大でないもの</p> <p>イ 業務の用に供する建築物及びこれに附帯する建築物 業務の効率化、質的改善を図るうえで適切と認められるもの</p> <p>④ 予定建築物は、既存の建築物の敷地に建築するものであること。</p> <p>※1 滅失した建築物又は課税されていない建築物は、「既存の建築物」には該当しない。</p> <p>※2 ①の「法に違反していない建築物」とは、線引き日前から当該場所に存在する建築物、建築基準法に基づく建築確認がなされている建築物等をいう。(具体的には昭和45年度及び申請年度の家屋の固定資産評価証明書、建築確認通知書等により確認する。)</p> <p>※3 「建替え」は、増築を含む。</p> <p>※4 ③アの「過大でないもの」とは、予定建築物の延床面積が、原則として、予定居住者1人当たり40㎡以内のものをいう。</p> <p>※5 ③イの「業務の効率化、質的改善」には、事業の量的拡大を伴う場合を含む。</p> <p>※6 ④の「既存の建築物の敷地」とは、第14条の「従前の建築物の敷地とほぼ同一の敷地」と同義とする。</p> <p>※7 この基準は、建替え又は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倍を超え、かつ、建築物が住宅の場合は175㎡(二世帯住宅の場合は240㎡)を超える場合に適用する。</p> <p>(5) 地区集会所等の準公益的な施設である建築物を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの</p> <p>① 予定建築物が、次のいずれかに該当するものであること</p> <p>ア 地区集会所である建築物</p> <p>イ 集落青年会館である建築物</p> <p>ウ 法第29条第1項第3号に定める施設に準ずる施設でア、イと同等と認められる建築物</p> <p>② 予定建築物が、建築地の存する地域の町内会、自治会等の自治的団体により適正な管理運営が行われるものであること。</p> <p>※ ①ウの「同等と認められる建築物」とは、町内会等の運営に係る消防組織の消防用具等を収納する建築物等をいう。</p> <p>(6) 収用対象事業の施行により、除却する建築物等の代替となるものの建築等をする場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの</p> <p>① 除却又は移転する既存の建築物又は第一種特定工作物(以下「除却建築物等」という。)は法に違反していないものであること。</p> <p>② 申請に係る収用対象事業は、土地収用法(昭和26年法律第216号)第3条各号の一に掲げる事業又はこれに準ずる事業であること。</p> <p>③ 申請者は、除却建築物等の所有者であること。</p>	<p>※3 ③の「周辺地域」とは、おおむね徒歩で数分で通勤できる範囲の地域をいう。</p> <p>※4 ④の「合理的かつやむを得ないもの」とは、夜間救急病院等の看護婦寮、診療所に附属する住宅等、事業の性質から常時当該事業所の周囲に待機が必要であるなど業務に特殊性がある場合をいい、単に通勤に時間がかかる場合はこれに含まない。</p> <p>(4) 既存の建築物の建替えを行う場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの。</p> <p>① 既存の建築物は、法に違反していない建築物であること。</p> <p>② 予定建築物の用途は、既存の建築物と同一であること。</p> <p>③ 予定建築物が次の各号に掲げる建築物の場合は、当該各号に掲げる規模、構造等であること。</p> <p>ア 自己用住宅 申請者の世帯の構成員数等を勘案して過大でないもの</p> <p>イ 業務の用に供する建築物及びこれに附帯する建築物 業務の効率化、質的改善を図るうえで適切と認められるもの</p> <p>④ 予定建築物は、既存の建築物の敷地に建築するものであること。</p> <p>※1 滅失した建築物又は課税されていない建築物は、「既存の建築物」には該当しない。</p> <p>※2 ①の「法に違反していない建築物」とは、線引き日前から当該場所に存在する建築物、建築基準法に基づく建築確認がなされている建築物等をいう。(具体的には昭和45年度及び申請年度の家屋の固定資産評価証明書、建築確認通知書等により確認する。)</p> <p>※3 「建替え」は、増築を含む。</p> <p>※4 ③アの「過大でないもの」とは、予定建築物の延床面積が、原則として、予定居住者1人当たり40㎡以内のものをいう。</p> <p>※5 ③イの「業務の効率化、質的改善」には、事業の量的拡大を伴う場合を含む。</p> <p>※6 ④の「既存の建築物の敷地」とは、第14条の「従前の建築物の敷地とほぼ同一の敷地」と同義とする。</p> <p>※7 この基準は、建替え又は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倍を超え、かつ、建築物が住宅の場合は175㎡(二世帯住宅の場合は240㎡)を超える場合に適用する。</p> <p>(5) 地区集会所等の準公益的な施設である建築物を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの</p> <p>① 予定建築物が、次のいずれかに該当するものであること</p> <p>ア 地区集会所である建築物</p> <p>イ 集落青年会館である建築物</p> <p>ウ 法第29条第1項第3号に定める施設に準ずる施設でア、イと同等と認められる建築物</p> <p>② 予定建築物が、建築地の存する地域の町内会、自治会等の自治的団体により適正な管理運営が行われるものであること。</p> <p>※ ①ウの「同等と認められる建築物」とは、町内会等の運営に係る消防組織の消防用具等を収納する建築物等をいう。</p> <p>(6) 収用対象事業の施行により、除却する建築物等の代替となるものの建築等をする場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの</p> <p>① 除却又は移転する既存の建築物又は第一種特定工作物(以下「除却建築物等」という。)は法に違反していないものであること。</p> <p>② 申請に係る収用対象事業は、土地収用法(昭和26年法律第216号)第3条各号の一に掲げる事業又はこれに準ずる事業であること。</p> <p>③ 申請者は、除却建築物等の所有者であること。</p>	
---	---	--

<p>④ 予定建築物等は、除却建築物等と建築物にあつては用途が同一で、規模、構造等が著しく異なるものであり、第一種特定工作物にあつては事業内容が同一で敷地の規模がほぼ同一であること。</p> <p>⑤ 除却建築物等が市街化区域に存する場合の申請は、次のいずれかに該当すること。</p> <p>ア 申請者において従前から代替予定地としてではなく市街化調整区域に適切な土地を有しており、あえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合</p> <p>イ 許可権者との調整をふまえ、収用対象事業の起業者が適切な土地をあっせんする場合</p> <p>※1 ①の「法に違反していない」建築物等とは、線引き日前から当該場所に存在する建築物、建築基準法に基づく建築確認がなされている建築物等又は昭和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等をいう。具体的には昭和45年度及び申請年度の家屋の固定資産評価証明書、建築確認通知書等により確認する。</p> <p>※2 ④の「著しく異なる」とは、予定建築物の延床面積が、原則として、既存建築物の延床面積の1.5倍以内のものをいう。ただし、移転する建築物の用途が住宅である場合は、原則として、既存建築物の1.5倍以内又は予定居住者1人当たり40㎡以内又は175㎡（二世帯住宅の場合は240㎡）以内のものをいう。</p> <p>※3 ④の「事業内容が同一」とは、事業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含まれない。</p> <p>また、業務の量的拡大については、ほぼ同一規模の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。</p> <p>※4 ⑤アの「従前」とは、収用対象事業の事業認可等の以前をいう。</p> <p>(7) 災害危険区域等に存する建築物等を移転する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの</p> <p>① 既存の建築物又は第一種特定工作物（以下「既存建築物等」という。）は、法に違反していないものであること。</p> <p>② 移転が次のいずれかに該当すること。</p> <p>ア 建築基準法第39条第1項に定める災害危険区域に存する建築物の移転</p> <p>イ 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項の勧告に基づく既存建築物等の移転</p> <p>ウ 条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づくもので、ア、イと同等と認められる既存建築物等の移転</p> <p>③ 申請者は、既存建築物等の所有者であること。</p> <p>④ 予定建築物等は、既存建築物等と建築物にあつては用途が同一で規模、構造等が著しく異なるものであり、第一種特定工作物にあつては事業内容が同一で敷地の規模がほぼ同一であること。</p> <p>⑤ 既存建築物等が市街化区域に存する場合の申請は、申請者において従前から市街化調整区域に適切な土地を所有している場合等、特にやむを得ないと認められる場合であること。</p> <p>※1 ①の「法に違反していない」建築物等とは、線引き日前から当該場所に存在する建築物、建築基準法に基づく建築確認がなされている建築物等又は昭和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等をいう。具体的には昭和45年度及び申請年度の家屋の固定資産評価証明書、建築確認通知書等により確認する。</p> <p>※2 ②ウの規定は、次のいずれかに該当する場合をいう。</p> <p>ア かけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転</p> <p>イ 建築基準法第10条第1項に定める特定行政庁の命令に基づく移転</p>	<p>④ 予定建築物等は、除却建築物等と建築物にあつては用途が同一で、規模、構造等が著しく異なるものであり、第一種特定工作物にあつては事業内容が同一で敷地の規模がほぼ同一であること。</p> <p>⑤ 除却建築物等が市街化区域に存する場合の申請は、次のいずれかに該当すること。</p> <p>ア 申請者において従前から代替予定地としてではなく市街化調整区域に適切な土地を有しており、あえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合</p> <p>イ 許可権者との調整をふまえ、収用対象事業の起業者が適切な土地をあっせんする場合</p> <p>※1 ①の「法に違反していない」建築物等とは、線引き日前から当該場所に存在する建築物、建築基準法に基づく建築確認がなされている建築物等又は昭和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等をいう。具体的には昭和45年度及び申請年度の家屋の固定資産評価証明書、建築確認通知書等により確認する。</p> <p>※2 ④の「著しく異なる」とは、予定建築物の延床面積が、原則として、既存建築物の延床面積の1.5倍以内のものをいう。ただし、移転する建築物の用途が住宅である場合は、原則として、既存建築物の1.5倍以内又は予定居住者1人当たり40㎡以内又は175㎡（二世帯住宅の場合は240㎡）以内のものをいう。</p> <p>※3 ④の「事業内容が同一」とは、事業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含まれない。</p> <p>また、業務の量的拡大については、ほぼ同一規模の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。</p> <p>※4 ⑤アの「従前」とは、収用対象事業の事業認可等の以前をいう。</p> <p>(7) 災害危険区域等に存する建築物等を移転する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの</p> <p>① 既存の建築物又は第一種特定工作物（以下「既存建築物等」という。）は、法に違反していないものであること。</p> <p>② 移転が次のいずれかに該当すること。</p> <p>ア 建築基準法第39条第1項に定める災害危険区域に存する建築物の移転</p> <p>イ 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項の勧告に基づく既存建築物等の移転</p> <p>ウ 条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づくもので、ア、イと同等と認められる既存建築物等の移転</p> <p>③ 申請者は、既存建築物等の所有者であること。</p> <p>④ 予定建築物等は、既存建築物等と建築物にあつては用途が同一で規模、構造等が著しく異なるものであり、第一種特定工作物にあつては事業内容が同一で敷地の規模がほぼ同一であること。</p> <p>⑤ 既存建築物等が市街化区域に存する場合の申請は、申請者において従前から市街化調整区域に適切な土地を所有している場合等、特にやむを得ないと認められる場合であること。</p> <p>※1 ①の「法に違反していない」建築物等とは、線引き日前から当該場所に存在する建築物、建築基準法に基づく建築確認がなされている建築物等又は昭和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等をいう。具体的には昭和45年度及び申請年度の家屋の固定資産評価証明書、建築確認通知書等により確認する。</p> <p>※2 ②ウの規定は、次のいずれかに該当する場合をいう。</p> <p>ア かけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転</p> <p>イ 建築基準法第10条第1項に定める特定行政庁の命令に基づく移転</p>	
--	--	--

ウ 既存建築物等が災害を受け、災害を受けた土地において復旧することができない場合
 エ 悪臭、騒音、危険物等の取扱い業務の用に供する既存建築物等の移転で、公益上特に必要がある場合

- ※3 ④の「規模、構造等が著しく異なる」とは、(6) ※2に定めるところによるものとする。
 ※4 ④の「事業内容が同一」とは、(6) ※3に定めるところによるものとする。

(8) 研究施設である建築物を建設する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

- ① 予定建築物は、学術又は産業の研究の用に供する建築物であること。
 ② 予定建築物の規模、構造等は、研究内容等からみて過大でないこと。
 ③ 予定建築物を市街化調整区域に建築する理由は、研究対象が当該市街化調整区域に存在する等の合理的かつやむを得ないものであること。

※ ①の「学術又は産業の研究」は、大学や企業等の研究機関又はその構成員が主体である自然科学を対象としたものをいい、単なる私的な目的の研究は含まない。

(9) 社会福祉施設・医療施設等を建築する場合であって、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

- ① 予定建築物が、市街化調整区域の既存の社会福祉施設、医療施設、学校（以下「既存社会福祉施設等」という。）の利用者保護を目的として建築されるものであり、かつ、申請地に立地することが本市の医療・福祉・教育施策上必要であると所管部局が認めたものであること。
 ② 既存社会福祉施設等の用途及び予定建築物の用途が別表のA群 **または** B群に記載されるもののいずれかに該当すること。
 ③ 予定建築物の規模 **および** 敷地の位置・規模は、予定建築物で行う事業の内容を勘案し、本市の医療・福祉・教育施策上必要と認められる範囲であること。

※1 別表中、各番号内での増築・用途変更については第14条に規定する「ほぼ同一の用途」とみなすことができる。

※2 社会福祉施設とは、社会福祉法による社会福祉事業 **または** 更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設である建築物をいう。

※3 医療施設とは、医療法第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 **または** 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をいう。

※4 学校とは、学校教育法第1条に規定するものをいう。

(第81条(9)の別表)

対象施設	A群（入所施設）	B群（通所施設）
社会福祉施設（高齢福祉関係）	①入所施設・事業所	②通所施設・事業所
社会福祉施設（障がい福祉関係）	③入所施設・事業所	④通所施設・事業所
社会福祉施設（児童・母子福祉関係）	⑤入所施設・事業所	⑥通所施設・事業所
医療施設	⑦病院・診療所（有床）	⑧診療所（無床）、助産所
学校		⑨小学校、幼稚園
学校及び児童福祉施設		⑩幼保連携型認定こども園

(10) 市街化調整区域の土地を有する者が自己用住宅を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

- ① 申請者が、建築地の所有権を線引き日前に取得したことが客観的に認められる者、当該取得者より当該土地の贈与を受けた子又は当該土地の相続人であること。
 ② 予定建築物が、自己用住宅であり、かつ、その規模、構造等が、申請者の世帯の構成員数等を

ウ 既存建築物等が災害を受け、災害を受けた土地において復旧することができない場合
 エ 悪臭、騒音、危険物等の取扱い業務の用に供する既存建築物等の移転で、公益上特に必要がある場合

- ※3 ④の「規模、構造等が著しく異なる」とは、(6) ※2に定めるところによるものとする。
 ※4 ④の「事業内容が同一」とは、(6) ※3に定めるところによるものとする。

(8) 研究施設である建築物を建設する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

- ① 予定建築物は、学術又は産業の研究の用に供する建築物であること。
 ② 予定建築物の規模、構造等は、研究内容等からみて過大でないこと。
 ③ 予定建築物を市街化調整区域に建築する理由は、研究対象が当該市街化調整区域に存在する等の合理的かつやむを得ないものであること。

※ ①の「学術又は産業の研究」は、大学や企業等の研究機関又はその構成員が主体である自然科学を対象としたものをいい、単なる私的な目的の研究は含まない。

(9) 社会福祉施設・医療施設等を建築する場合であって、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

- ① 予定建築物が、市街化調整区域の既存の社会福祉施設、医療施設、学校（以下「既存社会福祉施設等」という。）の利用者保護を目的として建築されるものであり、かつ、申請地に立地することが本市の医療・福祉・教育施策上必要であると所管部局が認めたものであること。
 ② 既存社会福祉施設等の用途及び予定建築物の用途が別表のA群 **又は** B群に記載されるもののいずれかに該当すること。
 ③ 予定建築物の規模 **及び** 敷地の位置・規模は、予定建築物で行う事業の内容を勘案し、本市の医療・福祉・教育施策上必要と認められる範囲であること。

※1 別表中、各番号内での増築・用途変更については第14条に規定する「ほぼ同一の用途」とみなすことができる。

※2 社会福祉施設とは、社会福祉法による社会福祉事業 **又は** 更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設である建築物をいう。

※3 医療施設とは、医療法第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をいう。

※4 学校とは、学校教育法第1条に規定するものをいう。

(第81条(9)の別表)

対象施設	A群（入所施設）	B群（通所施設）
社会福祉施設（高齢福祉関係）	①入所施設・事業所	②通所施設・事業所
社会福祉施設（障がい福祉関係）	③入所施設・事業所	④通所施設・事業所
社会福祉施設（児童・母子福祉関係）	⑤入所施設・事業所	⑥通所施設・事業所
医療施設	⑦病院・診療所（有床）	⑧診療所（無床）、助産所
学校		⑨小学校、幼稚園
学校及び児童福祉施設		⑩幼保連携型認定こども園

(10) 市街化調整区域の土地を有する者が自己用住宅を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

- ① 申請者が、建築地の所有権を線引き日前に取得したことが客観的に認められる者、当該取得者より当該土地の贈与を受けた子又は当該土地の相続人であること。
 ② 予定建築物が、自己用住宅であり、かつ、その規模、構造等が、申請者の世帯の構成員数等を

<p>勘案して過大でないこと。</p> <p>③ 建築地が、建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号に定める道の位置の指定を受けている一団の土地の区域にあること。ただし、線引き日から 5 年以内に建築するものについてはこの限りではない。</p> <p>④ 建築地が、都市計画事業等の公共事業が施行される（予定のものを含む。）区域に含まれていないこと。</p> <p>⑤ 申請者が本市域内に自己用住宅の敷地として利用できる土地を有していないこと。</p> <p>⑥ 申請者が新たに自己用住宅を必要とする理由は、現に住宅に困窮している等の合理的かつやむを得ないものであること。</p> <p>※1 ①の「建築地の所有権を線引き日前に取得したことが客観的に認められる」ものは、土地登記簿の取得日が、その土地が市街化調整区域となった日より前であるものをいう。ただし、申請者の建築地の所有権取得の原因日付と登記年月日との間が著しく離れている場合等土地登記簿上の記載が不自然と認められる場合を除く。</p> <p>※2 ※1により判断できないときは、固定資産評価証明書その他の資料及び状況等を総合的に判断し、建築地の所有権を線引き日前に取得した蓋然性が極めて高いと認められるときは「建築地の所有権を線引き日前に取得したことが客観的に認められる」ものとみなす。</p> <p>※3 ①の「相続人」が複数の場合は、相続人 1 人につき自己用住宅 1 棟とする。</p> <p>※4 ②の「過大でない」とは、予定建築物の延床面積が、原則として、予定居住者 1 人当たり 40 m²以内又は 175 m²（二世帯住宅の場合は 240 m²）以内のものをいう。</p> <p>※5 ⑥の「現に住宅に困窮している」とは、本市域内に自己所有の住宅（区分所有によるものを含む。）を有していない場合をいう。</p> <p>(11)市街化調整区域に存するゴルフコース等の施設を維持管理又は利用するために必要な建築物を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの</p> <p>① 申請に係る施設は、次のいずれかに該当すること。</p> <p>ア 第二種特定工作物</p> <p>イ スキー場、キャンプ場等の主として自然地形を利用した運動・レジャー施設</p> <p>ウ 規模が 1 ヘクタール未満の運動・レジャー施設である工作物</p> <p>エ 規模が 1 ヘクタール未満の墓地、ペット霊園</p> <p>オ 学校教育法第 1 条に規定する学校（大学を除く。）の運動施設である工作物</p> <p>② 予定建築物が、管理事務所、用具置場等の当該施設の維持管理又は利用上必要不可欠と認められるものであること。</p> <p>③ 予定建築物の規模、構造等が当該施設に比較して過大でなく、かつ、建築地が当該施設の敷地であること。</p> <p>※1 ①アは、法に違反していないもの（第 14 条の 2 ※1 と同様）に限る。</p> <p>※2 ①イ～オは、施設の設置と同時に建築物を建築する場合も含むものとする。</p> <p>(12)四車線以上の国道、道道、市道等の沿道で、現在及び将来の土地利用上支障がないと市長が認めて予め指定した区域内に建築する次のいずれかに該当する施設であること。</p> <p>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）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に該当するものであって、貨物自動車運送事業法（平成 1 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（特別積合せ貨物運送事業に該当するものを除く。）の用に供される施設及び倉庫業法（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</p>	<p>勘案して過大でないこと。</p> <p>③ 建築地が、建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号に定める道の位置の指定を受けている一団の土地の区域にあること。ただし、線引き日から 5 年以内に建築するものについてはこの限りではない。</p> <p>④ 建築地が、都市計画事業等の公共事業が施行される（予定のものを含む。）区域に含まれていないこと。</p> <p>⑤ 申請者が本市域内に自己用住宅の敷地として利用できる土地を有していないこと。</p> <p>⑥ 申請者が新たに自己用住宅を必要とする理由は、現に住宅に困窮している等の合理的かつやむを得ないものであること。</p> <p>※1 ①の「建築地の所有権を線引き日前に取得したことが客観的に認められる」ものは、土地登記簿の取得日が、その土地が市街化調整区域となった日より前であるものをいう。ただし、申請者の建築地の所有権取得の原因日付と登記年月日との間が著しく離れている場合等土地登記簿上の記載が不自然と認められる場合を除く。</p> <p>※2 ※1により判断できないときは、固定資産評価証明書その他の資料及び状況等を総合的に判断し、建築地の所有権を線引き日前に取得した蓋然性が極めて高いと認められるときは「建築地の所有権を線引き日前に取得したことが客観的に認められる」ものとみなす。</p> <p>※3 ①の「相続人」が複数の場合は、相続人 1 人につき自己用住宅 1 棟とする。</p> <p>※4 ②の「過大でない」とは、予定建築物の延床面積が、原則として、予定居住者 1 人当たり 40 m²以内又は 175 m²（二世帯住宅の場合は 240 m²）以内のものをいう。</p> <p>※5 ⑥の「現に住宅に困窮している」とは、本市域内に自己所有の住宅（区分所有によるものを含む。）を有していない場合をいう。</p> <p>(11)市街化調整区域に存するゴルフコース等の施設を維持管理又は利用するために必要な建築物を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの</p> <p>① 申請に係る施設は、次のいずれかに該当すること。</p> <p>ア 第二種特定工作物</p> <p>イ スキー場、キャンプ場等のうち、造成を伴わず自然地形を利用した運動・レジャー施設</p> <p>ウ 規模が 1 ヘクタール未満の運動・レジャー施設である工作物</p> <p>エ 規模が 1 ヘクタール未満の墓地、ペット霊園</p> <p>オ 学校教育法第 1 条に規定する学校（大学を除く。）の運動施設である工作物</p> <p>② 予定建築物が、管理事務所、用具置場等の当該施設の維持管理又は利用上必要不可欠と認められるものであること。</p> <p>③ 予定建築物の規模、構造等が当該施設に比較して過大でなく、かつ、建築地が当該施設の敷地であること。</p> <p>※1 ①アは、法に違反していないもの（第 14 条の 2 ※1 と同様）に限る。</p> <p>※2 ①イ～オは、施設の設置と同時に建築物を建築する場合も含むものとする。</p> <p>(12)四車線以上の国道、道道、市道等の沿道で、現在及び将来の土地利用上支障がないと市長が認めて予め指定した区域内に建築する次のいずれかに該当する施設であること。</p> <p>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）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に該当するものであって、貨物自動車運送事業法（平成 1 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（特別積合せ貨物運送事業に該当するものを除く。）の用に供される施設又は倉庫業法（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</p>	
---	--	--

<p>② 札幌市市街化調整区域における工場・物流施設立地認定要綱（令和3年5月13日経済観光局長 決裁）第5条に基づく対象施設の認定を受けた施設</p> <p>※1 「予め指定した区域内」とは、次の路線に面する区域をいう（別図参照）。 ア 道道樽川篠路線：道道真駒内茨戸東雁来自転車道線～新琴似10号線 イ 道道札幌当別線：道道丘珠空港東線～JR札幌線（学園都市線） ウ 道道花畔札幌線：道道丘珠空港東線～中野街道線 エ 道道札幌北広島環状線：新琴似1番線～屯田第4横左線</p> <p>※2 予定建築物の規模及び配置等は次のいずれにも該当するものであることを要するものとする。 ア 予定建築物の用途は倉庫、車庫、工場（②に該当する場合に限る）及びそれらに付属する事務所等であること。 イ 市長が予め指定した区域が面する路線（以下「指定路線」という。）に接する間口を9m以上確保し、指定路線側に車両の出入口を設けること。 ウ 後背地の利用に支障が生じないように土地利用計画を行うこと。 エ 予定建築物の敷地面積の過半が指定路線の道路境界から水平距離100mの範囲内に存していること。 オ 予定建築物の規模は従業員数、敷地規模、事業規模等を勘案して過大でないこと。 カ 予定建築物の敷地内には、植栽・張芝等の緑化措置が適切になされること。 キ 周辺の土地利用状況を総合的に勘案し、建築物の配置・形状や緩衝帯の設置などについて周辺の環境に配慮した計画とすること。</p> <p>(13) 看護系及び福祉系の専修学校等を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの</p> <p>① 申請者が、学校法人、社会福祉法人、医療法人、宗教法人等の法人であること。 ② 予定建築物が、学校教育法第1条に定める大学又は同法第124条に定める専修学校として認可されることが見込まれる建築物であること。 ③ 予定建築物が、市街化調整区域内に存する病院、社会福祉施設の敷地内又は隣接地に建築されるものであり、かつ当該地に立地する合理的な理由があること。</p> <p>※1 ③の「合理的理由」とは、予定建築物である専修学校等とその隣接地に存する病院等との関係が、当該病院等において当該専修学校等の学生のために恒常的に実習を行うことのできる環境が確保されている等、密接であると認められ、かつ、次のいずれにも該当するものをいう。 ア 本市の現在及び将来の土地利用上支障とならないと認められるものであること。 イ 国等の政策、本市の構想、施策、方針等に適合するものであること。</p> <p>※2 附帯施設は、予定建築物の機能増進上必要なものであること。 ※3 周辺地域の自然環境等との調和を図るよう設計し、周辺道路等の公共施設に支障がないよう、学校敷地内に駐車場等を確保すること。 ※4 建築される専修学校等においては、看護師等の看護系人材や、介護福祉士及び社会福祉士等の福祉系人材の養成などが行われるものであること。</p> <p>(14) 産業廃棄物処理施設等を建築する場合であって、申請の内容が次のいずれにも該当するもの</p> <p>① 申請者は、本市において以下に掲げる許可を受けている者又は受けることが確実であると認められる者であること。 ア 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)に基づく産業廃棄物処理施設設置許可又は産業廃棄物処分業許可 イ 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)に基づく自動車解体業許可</p>	<p>② 札幌市市街化調整区域における工場・物流施設立地認定要綱（令和3年5月13日経済観光局長 決裁）第5条に基づく対象施設の認定を受けた施設</p> <p>※1 「予め指定した区域内」とは、次の路線に面する区域をいう（別図参照）。 ア 道道樽川篠路線：道道真駒内茨戸東雁来自転車道線～新琴似10号線 イ 道道札幌当別線：道道丘珠空港東線～JR札幌線（学園都市線） ウ 道道花畔札幌線：道道丘珠空港東線～中野街道線 エ 道道札幌北広島環状線：新琴似1番線～屯田第4横左線</p> <p>※2 予定建築物の規模及び配置等は次のいずれにも該当するものであることを要するものとする。 ア 予定建築物の用途は倉庫、車庫、工場（②に該当する場合に限る）及びそれらに付属する事務所等であること。 イ 市長が予め指定した区域が面する路線（以下「指定路線」という。）に接する間口を9m以上確保し、指定路線側に車両の出入口を設けること。 ウ 後背地の利用に支障が生じないように土地利用計画を行うこと。 エ 予定建築物の敷地面積の過半が指定路線の道路境界から水平距離100mの範囲内に存していること。 オ 予定建築物の規模は従業員数、敷地規模、事業規模等を勘案して過大でないこと。 カ 予定建築物の敷地内には、植栽・張芝等の緑化措置が適切になされること。 キ 周辺の土地利用状況を総合的に勘案し、建築物の配置・形状や緩衝帯の設置などについて周辺の環境に配慮した計画とすること。</p> <p>(13) 看護系及び福祉系の専修学校等を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの</p> <p>① 申請者が、学校法人、社会福祉法人、医療法人、宗教法人等の法人であること。 ② 予定建築物が、学校教育法第1条に定める大学又は同法第124条に定める専修学校として認可されることが見込まれる建築物であること。 ③ 予定建築物が、市街化調整区域内に存する病院、社会福祉施設の敷地内又は隣接地に建築されるものであり、かつ当該地に立地する合理的な理由があること。</p> <p>※1 ③の「合理的理由」とは、予定建築物である専修学校等とその隣接地に存する病院等との関係が、当該病院等において当該専修学校等の学生のために恒常的に実習を行うことのできる環境が確保されている等、密接であると認められ、かつ、次のいずれにも該当するものをいう。 ア 本市の現在及び将来の土地利用上支障とならないと認められるものであること。 イ 国等の政策、本市の構想、施策、方針等に適合するものであること。</p> <p>※2 附帯施設は、予定建築物の機能増進上必要なものであること。 ※3 周辺地域の自然環境等との調和を図るよう設計し、周辺道路等の公共施設に支障がないよう、学校敷地内に駐車場等を確保すること。 ※4 建築される専修学校等においては、看護師等の看護系人材や、介護福祉士及び社会福祉士等の福祉系人材の養成などが行われるものであること。</p> <p>(14) 産業廃棄物処理施設等を建築する場合であって、申請の内容が次のいずれにも該当するもの</p> <p>① 申請者は、本市において以下に掲げる許可を受けている者又は受けることが確実であると認められる者であること。 ア 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)に基づく産業廃棄物処理施設設置許可又は産業廃棄物処分業許可 イ 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)に基づく自動車解体業許可</p>	
--	--	--

<p>又は自動車破砕業許可</p> <p>ウ 土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）に基づく汚染土壤処理業許可</p> <p>② 建築地が、環境の保全や周辺の土地利用状況等を総合的に勘案し、立地することについて支障がないものであること。</p> <p>③ 当該施設に関して、次に掲げる事前協議の完了をしたものであること。</p> <p>ア 札幌市産業廃棄物処理施設設置等指導要綱（平成 2 年 8 月 31 日市長決裁）第 18 条に基づく事前協議の完了</p> <p>イ 札幌市自動車解体施設等の設置に関する指導要綱（平成 18 年 2 月 21 日環境局長決裁）第 10 条に基づく事前協議の完了</p> <p>ウ 札幌市汚染土壤処理施設設置等指導要綱（平成 22 年 1 月 19 日環境局長決裁）第 14 条に基づく事前協議の完了</p> <p>④ 予定建築物等は、産業廃棄物、使用済自動車及び汚染土壤を適正に処理するために必要な施設で次に掲げるものであること。</p> <p>ア 自動車処理（解体）工場、倉庫</p> <p>イ 産業廃棄物の処理工場、倉庫</p> <p>ウ 汚染土壤の処理工場、倉庫</p> <p>エ 当該施設を管理する事務所（トイレ、従業員休憩室及び手洗い場等を含む）</p> <p>⑤ 予定建築物の規模、構造等は、産業廃棄物、使用済自動車及び汚染土壤の処理量、敷地規模及び従業員数等を勘案し過大でないものであること。</p> <p>(15) 農業交流関連施設を建築する場合であって、申請の内容が次のいずれにも該当するもの</p> <p>① 申請者は、本市において、札幌市都市と農業の共存に資する農業交流関連施設認定要綱（平成 18 年 3 月 3 日経済局長決裁）第 4 条に基づき、農業交流関連施設の認定を受けた施設を建築する者であること。</p> <p>② 建築地が、環境の保全や周辺の土地利用状況等を総合的に勘案し、立地することについて支障がないものであること。</p> <p>③ 予定建築物は、都市と農業の交流を図る上で必要と認められる、次に掲げる建築物とする。</p> <p>ア 農畜産物販売事業に係る建築物（農畜産物直売所、加工販売所）</p> <p>イ 農畜産作業及び加工の体験を行うための建築物</p> <p>ウ 市民農園の付帯建築物（トイレ、物置、休憩所）</p> <p>④ 予定建築物の規模、構造等は、当該事業を行う上で必要最小限と認められるものであること。</p> <p>(16) ペット動物等火葬施設を建築する場合であって、申請の内容が次のいずれにも該当するもの</p> <p>① 申請者は、本市において、札幌市ペット動物等火葬施設設置に関する指導要綱（平成 18 年 2 月 20 日環境局長決裁）第 2 条で規定するペット動物等火葬施設を設置する者であること。</p> <p>② 建築地が、環境の保全や周辺の土地利用状況等を総合的に勘案し、立地することについて支障がないものであること。</p> <p>③ 予定建築物は、ペット動物等の火葬を行うために必要と認められる、次に掲げる施設で構成される建築物とし、札幌市ペット動物等火葬施設設置に関する指導要綱第 9 条に規定する当該事業計画に係る事前協議を終了したものであること。</p> <p>ア 弔うための祭壇施設</p> <p>イ 建築物の内部に設置されている焼却炉</p> <p>ウ 火葬するペット動物及び死者の遺品等の保管庫</p> <p>エ 管理事務所（トイレ、休憩スペースなどを含む）</p>	<p>又は自動車破砕業許可</p> <p>ウ 土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）に基づく汚染土壤処理業許可</p> <p>③ 建築地が、環境の保全や周辺の土地利用状況等を総合的に勘案し、立地することについて支障がないものであること。</p> <p>③ 当該施設に関して、次に掲げる事前協議の完了をしたものであること。</p> <p>ア 札幌市産業廃棄物処理施設設置等指導要綱（平成 2 年 8 月 31 日市長決裁）第 18 条に基づく事前協議の完了</p> <p>イ 札幌市自動車解体施設等の設置に関する指導要綱（平成 18 年 2 月 21 日環境局長決裁）第 10 条に基づく事前協議の完了</p> <p>ウ 札幌市汚染土壤処理施設設置等指導要綱（平成 22 年 1 月 19 日環境局長決裁）第 14 条に基づく事前協議の完了</p> <p>④ 予定建築物等は、産業廃棄物、使用済自動車及び汚染土壤を適正に処理するために必要な施設で次に掲げるものであること。</p> <p>ア 自動車処理（解体）工場、倉庫</p> <p>イ 産業廃棄物の処理工場、倉庫</p> <p>ウ 汚染土壤の処理工場、倉庫</p> <p>エ 当該施設を管理する事務所（トイレ、従業員休憩室及び手洗い場等を含む）</p> <p>⑤ 予定建築物の規模、構造等は、産業廃棄物、使用済自動車及び汚染土壤の処理量、敷地規模及び従業員数等を勘案し過大でないものであること。</p> <p>(15) 農業交流関連施設を建築する場合であって、申請の内容が次のいずれにも該当するもの</p> <p>① 申請者は、本市において、札幌市都市と農業の共存に資する農業交流関連施設認定要綱（平成 18 年 3 月 3 日経済局長決裁）第 4 条に基づき、農業交流関連施設の認定を受けた施設を建築する者であること。</p> <p>② 建築地が、環境の保全や周辺の土地利用状況等を総合的に勘案し、立地することについて支障がないものであること。</p> <p>③ 予定建築物は、都市と農業の交流を図る上で必要と認められる、次に掲げる建築物とする。</p> <p>ア 農畜産物販売事業に係る建築物（農畜産物直売所、加工販売所）</p> <p>イ 農畜産作業及び加工の体験を行うための建築物</p> <p>ウ 市民農園の付帯建築物（トイレ、物置、休憩所）</p> <p>④ 予定建築物の規模、構造等は、当該事業を行う上で必要最小限と認められるものであること。</p> <p>(16) ペット動物等火葬施設を建築する場合であって、申請の内容が次のいずれにも該当するもの</p> <p>① 申請者は、本市において、札幌市ペット動物等火葬施設設置に関する指導要綱（平成 18 年 2 月 20 日環境局長決裁）第 2 条で規定するペット動物等火葬施設を設置する者であること。</p> <p>② 建築地が、環境の保全や周辺の土地利用状況等を総合的に勘案し、立地することについて支障がないものであること。</p> <p>③ 予定建築物は、ペット動物等の火葬を行うために必要と認められる、次に掲げる施設で構成される建築物とし、札幌市ペット動物等火葬施設設置に関する指導要綱第 9 条に規定する当該事業計画に係る事前協議を終了したものであること。</p> <p>ア 弔うための祭壇施設</p> <p>イ 建築物の内部に設置されている焼却炉</p> <p>ウ 火葬するペット動物及び死者の遺品等の保管庫</p> <p>エ 管理事務所（トイレ、休憩スペースなどを含む）</p>	
---	---	--

<p>④ 予定建築物の規模、構造等は、焼却炉の能力等を勘案して過大でないものであること。</p> <p>(17) 欠番</p> <p>(18) 乳児院を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの</p> <p>① 予定建築物は、児童福祉法第 37 条に規定する乳児院として、札幌市乳児院の設置認可等に関する要綱（平成 19 年 10 月 11 日子ども未来局長決裁）第 13 条に基づく認可を受けることが確実であること。</p> <p>② 当該地に立地することが、本市の福祉施策及び土地利用の観点から支障がないこと。</p> <p>③ 既存の医療施設又は社会福祉施設等（以下「医療施設等」という。）が有する機能と密接に連携する必要があること。</p> <p>④ 医療施設等と同一敷地内に立地するものであり、かつ、既存の敷地規模を拡大しないものであること。</p> <p>※ 乳児院の設置認可を所管する部局において、施設の維持管理上必要不可欠である等やむを得ない理由により、既存の敷地に隣接する土地（建築確認における敷地に利用しないものに限る。以下「隣接地」という。）に建築物を伴わない駐車場又は雨水貯留池等を設けることを認める場合に限り、隣接地は、④の「敷地規模」に含まれないものとする。</p> <p>(19) 児童家庭支援センターを建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの</p> <p>① 予定建築物は、児童福祉法（昭和 22 年 12 月 12 日法律第 164 号）第 44 条の 2 に規定する児童家庭支援センターとして、札幌市児童家庭支援センター取扱要綱（平成 21 年 8 月 6 日子ども未来局長決裁）に基づく協議を経ており、かつ、児童福祉法第 35 条に基づく認可を受けることが確実であること。</p> <p>② 既存の児童養護施設 <u>または</u> 乳児院と同一敷地内に立地するものであり、かつ、既存の敷地規模を拡大しないものであること。</p> <p>(20) 就労継続支援（A 型）事業所を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの</p> <p>① 予定建築物は、障害者自立支援法施行規則（平成 18 年 2 月 28 日厚生労働省令第 19 号）第 6 条の 10 第 1 号に規定する「就労継続支援 A 型」を行う事業所として、札幌市就労継続支援（A 型）事業所設置に関する指導要綱（平成 24 年 12 月 3 日保健福祉局長決裁）第 4 条に基づく協議を完了したものであること。</p> <p>② 当該地に立地することが、本市の福祉施策及び土地利用計画の観点から支障がないこと。</p> <p>(21) 大規模再生可能エネルギー関連施設を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当すること。</p> <p>① 予定建築物は、大規模再生可能エネルギー関連施設として、札幌市大規模再生可能エネルギー関連施設認定要綱（平成 25 年 11 月 8 日環境局長決裁）第 4 条に基づく認定を受けたものであること。</p> <p>② 予定建築物の規模、構造等は、当該事業を行う上で必要最小限と認められるものであること。</p> <p>③ 建築地が、本市の環境保全及び土地利用計画等を総合的に勘案し、立地することについて支障がないものであること。</p>	<p>④ 予定建築物の規模、構造等は、焼却炉の能力等を勘案して過大でないものであること。</p> <p>(17) 欠番</p> <p>(18) 乳児院を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの</p> <p>① 予定建築物は、児童福祉法第 37 条に規定する乳児院として、札幌市乳児院の設置認可等に関する要綱（平成 19 年 10 月 11 日子ども未来局長決裁）第 13 条に基づく認可を受けることが確実であること。</p> <p>② 当該地に立地することが、本市の福祉施策及び土地利用の観点から支障がないこと。</p> <p>③ 既存の医療施設又は社会福祉施設等（以下「医療施設等」という。）が有する機能と密接に連携する必要があること。</p> <p>④ 医療施設等と同一敷地内に立地するものであり、かつ、既存の敷地規模を拡大しないものであること。</p> <p>※ 乳児院の設置認可を所管する部局において、施設の維持管理上必要不可欠である等やむを得ない理由により、既存の敷地に隣接する土地（建築確認における敷地に利用しないものに限る。以下「隣接地」という。）に建築物を伴わない駐車場又は雨水貯留池等を設けることを認める場合に限り、隣接地は、④の「敷地規模」に含まれないものとする。</p> <p>(19) 児童家庭支援センターを建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの</p> <p>① 予定建築物は、児童福祉法（昭和 22 年 12 月 12 日法律第 164 号）第 44 条の 2 に規定する児童家庭支援センターとして、札幌市児童家庭支援センター取扱要綱（平成 21 年 8 月 6 日子ども未来局長決裁）に基づく協議を経ており、かつ、児童福祉法第 35 条に基づく認可を受けることが確実であること。</p> <p>② 既存の児童養護施設 <u>又は</u> 乳児院と同一敷地内に立地するものであり、かつ、既存の敷地規模を拡大しないものであること。</p> <p>(20) 就労継続支援（A 型）事業所を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの</p> <p>① 予定建築物は、障害者自立支援法施行規則（平成 18 年 2 月 28 日厚生労働省令第 19 号）第 6 条の 10 第 1 号に規定する「就労継続支援 A 型」を行う事業所として、札幌市就労継続支援（A 型）事業所設置に関する指導要綱（平成 24 年 12 月 3 日保健福祉局長決裁）第 4 条に基づく協議を完了したものであること。</p> <p>② 当該地に立地することが、本市の福祉施策及び土地利用計画の観点から支障がないこと。</p> <p>(21) 大規模再生可能エネルギー関連施設を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当すること。</p> <p>① 予定建築物は、大規模再生可能エネルギー関連施設として、札幌市大規模再生可能エネルギー関連施設認定要綱（平成 25 年 11 月 8 日環境局長決裁）第 4 条に基づく認定を受けたものであること。</p> <p>② 予定建築物の規模、構造等は、当該事業を行う上で必要最小限と認められるものであること。</p> <p>③ 建築地が、本市の環境保全及び土地利用計画等を総合的に勘案し、立地することについて支障がないものであること。</p> <p><u>(22) モエレ沼公園・サッポロさとらんど周辺地区において利便施設を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当すること。</u></p> <p><u>① 申請者は、モエレ沼公園・サッポロさとらんど周辺地区利便施設認定要綱（令和 4 年 2 月 25 日都市計画担当局長決裁）第 5 条に基づく対象施設の認定を受けた施設を建築する者であること。</u></p> <p><u>② 建築地が、環境の保全や周辺の土地利用状況等を総合的に勘案し、立地することについて支障がないものであること。</u></p>	
--	---	--

(22) 予定建築物等が前各号の基準の一に該当する予定建築物等以外で、建築又は建設することが特にやむを得ないと認められるもの

第8章 法第37条関係

(完了前の建築承認)

第82条 法第37条第1号に規定する「支障がない」場合とは、予定建築物の敷地が既存道路に面し、かつ、防災上支障がない場合で、次のいずれかに該当する場合をいう。

- (1) 公的機関等が公益的施設等を先行的に建築する場合
- (2) 公的機関等の用地買収等により、代替地を開発区域内に求めなければならない場合
- (3) 自己用住宅、共同住宅、業務系建築物、特定工作物を、造成工事と並行して建築（建設）することがやむを得ない場合。ただし、この場合は、法第36条第3項の規定に基づく工事の完了公告があるまで建築物等を使用することができない（共同住宅内のモデルルームとしての使用を除く。）。
- (4) 開発区域内の支障となる既存の建築物等を、移転又は改築する場合
- (5) 展示用住宅（モデルハウス又はモデルルーム）を建築する場合で、造成工事（開発区域全体又は工区）が80%以上完成しているとき。なお、この場合、制限解除できる戸数は、開発区域全体又は工区の計画戸数の5%程度とする。

※1 「防災上支障がない場合」とは、次のいずれにも該当する場合をいう。

- ① 擁壁及び法面造成がほぼ完了していること。
- ② 法面等の排水処理がほぼ完了していること。
- ③ 雨水貯留池の造成がほぼ完了していること。

※2 (5)の「造成工事が80%以上完成しているとき」とは、開発区域又は工区内の宅盤整備がおおむね完了し、新設道路の縁石、路盤の築造が完了している状態をいう。

第10章 法第42条関係

(用途の変更)

第84条 法第42条第1項及び法第43条第1項前段に規定する「変更」とは、次のいずれかに該当するものをいう。

- (1) 建築基準法上の用途の変更。なお、建築基準法第87条による確認を要するかどうかは問わない。
- (2) 利用形態の著しく異なる用途の変更

※1 (1)について

建築基準法上の用途とは、「建築基準法施行規則別紙」における用途区分のなかで、主要用途とし

③ 予定建築物は、モエレ沼公園・サッポロさとらんど周辺地区の機能や魅力の向上を図る上で必要と認められる、次に掲げる建築物とする。

ア 飲食店及びそれに附属する事務所等（住宅を除く。）

イ 物品販売店舗及びそれに附属する事務所等（住宅を除く。）

ウ ア、イ以外の用に供するものであり、当該地区の機能や魅力の向上に資する施設及びそれに附属する事務所等（住宅を除く。）

④ 予定建築物の規模、構造等は、当該事業を行う上で必要最小限と認められるものであること。

(23) 予定建築物等が前各号の基準の一に該当する予定建築物等以外で、建築又は建設することが特にやむを得ないと認められるもの

第8章 法第37条関係

(完了前の建築承認)

第82条 法第37条第1号に規定する「支障がない」場合とは、予定建築物等の敷地が既存道路に面し、かつ、防災上支障がない場合で、次のいずれかに該当する場合をいう。

- (1) 公的機関等が公益的施設等を先行的に建築する場合
- (2) 公的機関等の用地買収等により、代替地を開発区域内に求めなければならない場合
- (3) 自己用住宅、共同住宅、業務系建築物、**第一種**特定工作物を、造成工事と並行して建築（建設）することがやむを得ない場合。ただし、この場合は、法第36条第3項の規定に基づく工事の完了公告があるまで建築物等を使用することができない（共同住宅内のモデルルームとしての使用を除く。）。
- (4) 開発区域内の支障となる既存の建築物等を、移転又は改築する場合
- (5) 展示用住宅（モデルハウス又はモデルルーム）を建築する場合で、造成工事（開発区域全体又は工区）が80%以上完成しているとき。なお、この場合、制限解除できる戸数は、開発区域全体又は工区の計画戸数の5%程度とする。

(6) 第二種特定工作物の建設と開発行為に関する工事を一体的に行うことが合理的と認められる場合。ただし、この場合は、法第36条第3項の規定に基づく工事の完了公告があるまで建築物等を使用することができない。

※1 「防災上支障がない場合」とは、原則として次のいずれにも該当する場合をいう。

- ① 擁壁及び法面造成がほぼ完了していること。
- ② 法面等の排水処理がほぼ完了していること。
- ③ 雨水貯留池の造成がほぼ完了していること。

※2 (5)の「造成工事が80%以上完成しているとき」とは、開発区域又は工区内の宅盤整備がおおむね完了し、新設道路の縁石、路盤の築造が完了している状態をいう。

第10章 法第42条関係

(用途の変更)

第84条 法第42条第1項及び法第43条第1項前段に規定する「変更」とは、次のいずれかに該当するものをいう。

- (1) 建築基準法上の用途の変更。なお、建築基準法第87条による確認を要するかどうかは問わない。
- (2) 利用形態の著しく異なる用途の変更

※1 (1)について

建築基準法上の用途とは、「建築基準法施行規則別紙」における用途区分のなかで、主要用途とし

て具体的に定めた用途をいう。

※2 (2)について

「利用形態の著しく異なる」とは、建築基準法上の用途は変わらないが、従前の建築物が認められた範囲を超えて利用形態を変更する場合などを言う（線引き日前に建築されたものを除く）。

(例1) 農家用住宅の建築後1年以内の一般住宅への用途変更

(例2) 流通業務施設（一般貨物自動車運送事業（特別積合せを含む）や倉庫業等）の用に供される倉庫、農業用倉庫、一般の倉庫の相互間における用途の変更。また、流通業務施設の用に供される事務所と一般の事務所の相互間における用途の変更。

(例3) 第81条（法第34条第14号の基準）に該当するものとして許可を受けた際、別途、本市の関係部局から要綱に基づく認定を受けた建築物等に係る所有者変更（産業廃棄物処理施設、農業交流関連施設等）

(例4) 一般住宅等において、住宅宿泊事業法に基づく家主不在型（人を宿泊させる間、住宅宿泊事業者が不在となるもの）の住宅宿泊事業を行う場合。

※(例2)、(例3)について、変更後の利用形態があらためて法第29条又は法第34条の基準に適合する場合を除く。

て具体的に定めた用途をいう。

※2 (2)について

「利用形態の著しく異なる」とは、建築基準法上の用途は変わらないが、次の例のように従前の建築物が認められた範囲を超えて利用形態を変更する場合などをいう。

(例1) 農家用住宅の建築後1年以内の一般住宅への用途変更

(例2) 流通業務施設（一般貨物自動車運送事業（特別積合せを含む）や倉庫業等）の用に供される倉庫や農業用倉庫から一般の倉庫への用途の変更。また、流通業務施設の用に供される事務所から一般の事務所への用途の変更。

(例3) 本市の関係部局から要綱に基づく認定を受けた建築物（産業廃棄物処理施設、農業交流関連施設等）として第81条（法第34条第14号の基準）の許可を行った建築物等に係る所有者変更

(例4) 一般住宅等において、住宅宿泊事業法に基づく家主不在型（人を宿泊させる間、住宅宿泊事業者が不在となるもの）の住宅宿泊事業を行う場合。

附 則
(施行日)

この審査基準は令和4年4月1日から施行する。