

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>(開発行為の規模)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(許可を要しない「建築物の改築」)</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 従前の建築物の移転を行う場合</p> <p>※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。</p> <p>① 建築基準法に基づく建築確認がなされている建築物</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>※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。</p> <p>※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。</p> <p>① 従前の建築確認における敷地</p> <p>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</p> <p>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</p>	<p>(開発行為の規模)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>3 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。</p> <p>(許可を要しない「建築物の改築」)</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 従前の建築物の移転を行う場合</p> <p>※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。</p> <p>① 建築基準法に基づく建築確認がなされている建築物</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>※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。</p> <p>※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。</p> <p>① 従前の建築確認における敷地</p> <p>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</p> <p>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</p>	<p>字句整理</p>

<p>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</p> <p>※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。</p> <p>※5 「延床面積」には、同一建築物内の車庫、物置部分も含む。</p> <p>※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</p> <p>(法第34条第14号の基準)</p> <p>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。</p> <p>(1)～(14) 省略</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）<u>第4条</u>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)～(24) 省略</p> <p>(用途の変更)</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(2) 利用形態の著しく異なる用途の変更</p> <p>※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</p>	<p>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</p> <p>※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。</p> <p>※5 <u>「ほぼ同一の用途」とは、第84条(1)及び(2)のいずれにも該当しないことをいう。</u></p> <p>※6 「延床面積」には、同一建築物内の車庫、物置部分も含む。</p> <p>※7 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</p> <p>(法第34条第14号の基準)</p> <p>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。</p> <p>(1)～(14) 省略</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）<u>第5条</u>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 農畜産物加工品の製造・加工の用に供する建築物</p> <p>イ 農畜産物又は農畜産物加工品の直接販売の用に供する建築物</p> <p>ウ 農畜産物又は農畜産物加工品の調理・提供の用に供する建築物</p> <p>エ 農畜産作業又は加工の体験を行うための建築物</p> <p>オ 市民農園に必要となるトイレ、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)～(24) 省略</p> <p>(用途の変更)</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(2) 利用形態の著しく異なる用途の変更</p> <p>※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</p>	<p>改築時の用途の考え方を明記</p> <p>要綱改正に伴う改正</p>
---	--	---------------------------------------

<p>用途として具体的に定めた用途をいう。</p> <p>※2 (2)について</p> <p>「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。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>（市街化調整区域内の建築等許可基準）</p> <p>第89条 令第36条第1項第3号ホの規定に該当するものは、次に掲げるものをいう。</p> <p>(1) 第81条各号に該当する建築物又は特定工作物</p> <p>(2) 市街化区域に隣接又は近接し、かつ市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している既存住宅団地でおおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域において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</p> <p>① 既存住宅団地は、次のいずれにも該当するものであること。</p> <p>ア 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た一団の土地の区域（指定道路団地）であること。</p> <p>イ 市街化区域に存する小学校と通学区域を同一にすること。</p> <p>ウ 当該区域内に人の居住の用に供する都市計画上合法的な建築物が1ha当たり9.8戸以上存在すること。</p> <p>② 建築地は、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区域が拡張された際すでに宅地であったと認められる土地であること。</p> <p>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。</p> <p>ア 建ぺい率は50%以下であること。</p> <p>イ 容積率は80%以下であること。</p> <p>ウ 用途は住宅（二世帯住宅以外の共同住宅を除く。）であること。</p> <p>※1 (2) ①アの区域は、道の位置の指定時において当該道路に接して、住宅敷地におおむね適した形状及び面積を有していると客観的に認められる一団の連続した土地の区域をいう。</p> <p>※2 (2) の基準に該当するのは、<u>指定道路第3199号、第3523号及び第3561号</u>からなる団地（十軒こまどり団地。<u>北区篠路町上篠路60番1外</u>。別図参照）のみである。</p>	<p>用途として具体的に定めた用途をいう。</p> <p>※2 (2)について</p> <p>「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。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(例4) 一般住宅等において、住宅宿泊事業法 <u>（平成29年法律第65号）</u> 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。<u>（札幌市住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例（平成30年3月6日条例第8号）別表下段の地域内を除く。）</u></p> <p>（市街化調整区域内の建築等許可基準）</p> <p>第89条 令第36条第1項第3号ホの規定に該当するものは、次に掲げるものをいう。</p> <p>(1) 第81条各号に該当する建築物又は特定工作物</p> <p>(2) 市街化区域に隣接又は近接し、かつ市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している既存住宅団地でおおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域において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</p> <p>① 既存住宅団地は、次のいずれにも該当するものであること。</p> <p>ア 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た一団の土地の区域（指定道路団地）であること。</p> <p>イ 市街化区域に存する小学校と通学区域を同一にすること。</p> <p>ウ 当該区域内に人の居住の用に供する都市計画上合法的な建築物が1ha当たり9.8戸以上存在すること。</p> <p>② 建築地は、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区域が拡張された際すでに宅地であったと認められる土地であること。</p> <p>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。</p> <p>ア 建ぺい率は50%以下であること。</p> <p>イ 容積率は80%以下であること。</p> <p>ウ 用途は住宅（二世帯住宅以外の共同住宅を除く。）であること。</p> <p>※1 (2) ①アの区域は、道の位置の指定時において当該道路に接して、住宅敷地におおむね適した形状及び面積を有していると客観的に認められる一団の連続した土地の区域をいう。</p> <p>※2 (2) の基準に該当するのは、<u>北区篠路町上篠路6番各筆の一部、60番各筆、61番各筆、62番各筆、63番各筆、64番各筆、67番各筆、68番各筆、69番各筆、74番各筆、75番各筆の一部、81番各筆、82番各筆</u>からなる団地（十軒こまどり団地。別図参照）</p>	<p>字句整理</p> <p>地区計画区域を含む条例制限区域内での不在型民泊を住宅とする取扱いを追記</p> <p>指定道路廃止への対応</p>
--	--	--

のみである。

附 則（令和6年3月6日改正）
（施行日）

- 1 この基準は、令和6年3月6日から施行する。
- 2 第81条(15)の適用については、令和5年9月13日改正前の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第4条の認定を受けた施設は、改正後の同要綱第5条の認定を受けた施設とみなす。

要綱改正への対応