

開発許可の手引き改訂箇所新旧対照表 (2018年4月1日)

No.	新	旧	備考						
1	<p>事務編 51～53 ページ</p> <p><u>(15) 既存集落維持のための空き家の賃貸住宅等への用途変更</u></p> <p><u>適法に建築された建築物であって、空き家（自己用住宅にあつては居住されていないもの、また自己用店舗等にあつては、営業が行われていないもの。ただし、自己用住宅において現に居住されている場合であっても、引き続き自己の居住の用として活用できない特別な事由があり、空き家となることが明白である場合はこの限りではない。自己用店舗等についても同様とする。以下同じ。）の利活用による既存集落維持のために賃貸住宅等へ用途変更するもので、次の要件のいずれにも該当するものであること。</u></p> <p>① <u>空き家を賃貸住宅等の用途とすることについて、空き家対策及び環境の保全上支障が無いと認められること。</u></p> <p>② <u>用途変更後の建築物は、変更前のものとほぼ同規模のものであること。</u></p> <p>③ <u>土砂災害特別警戒区域内に立地する建築物でないこと。ただし、周辺の地域状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。</u></p> <p>④ <u>建築物の用途が、次の例のように変更前と変更後で類似したものであること。</u></p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="vertical-align: middle;"> <p>農家住宅</p> <p>分家住宅</p> <p>併用住宅</p> <p>既存権利に係る住宅</p> <p>大規模既存集落内住宅</p> <p>収用移転住宅</p> </td> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle; padding: 0 10px;">}</td> <td style="vertical-align: middle;">→ <u>賃貸住宅</u></td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: bottom;"> <p>法第34条第1号店舗</p> </td> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle; padding: 0 10px;">}</td> <td style="vertical-align: bottom;">→ <u>賃貸店舗</u></td> </tr> </table>	<p>農家住宅</p> <p>分家住宅</p> <p>併用住宅</p> <p>既存権利に係る住宅</p> <p>大規模既存集落内住宅</p> <p>収用移転住宅</p>	}	→ <u>賃貸住宅</u>	<p>法第34条第1号店舗</p>	}	→ <u>賃貸店舗</u>	新規	新規
<p>農家住宅</p> <p>分家住宅</p> <p>併用住宅</p> <p>既存権利に係る住宅</p> <p>大規模既存集落内住宅</p> <p>収用移転住宅</p>	}	→ <u>賃貸住宅</u>							
<p>法第34条第1号店舗</p>	}	→ <u>賃貸店舗</u>							

⑤ 用途変更前の用途が自己の居住の用であったものについては、用途変更後の主たる用途は原則として借主が居住の用に供するものであること。

(留意事項)

- ・ 不動産業者が購入又は仲介し、第三者へ賃貸する場合も認めるものとする。また、市街化調整区域に区分された日（昭和45年12月10日）前からの専用住宅を賃貸住宅とすることについては、用途変更にあたらぬこととする。

(16) 特にやむを得ない事情又は既存集落維持のための用途変更

適法に建築された建築物であって、特にやむを得ない事情がある場合又は既存集落維持のため用途を変更する場合で、次の要件のいずれにも該当するものであること。ただし、次のような属人性のある建築物については、用途変更後の用途が自己の居住の用に供されるものに限る。

農家住宅
分家住宅
併用住宅
既存権利に係る住宅
大規模既存集落内住宅
収用移転住宅

} → 一般住宅

- ① 原則として10年以上同じ用途で適法に使用されたもの。ただし、死亡、転勤、倒産等のように、自己の意思に基づかないで用途変更せざるを得なくなったと認められる場合にはこの限りではない。
- ② 新たな用途の建築物とすることについて、周辺の環境上支障がないと認められること。
- ③ 用途変更後の建築物の規模が従前のそれと同程度であり、新たに周辺の市街化を促進するおそれがないと認められる

もの。

④ 新たな用途の建築物とすることについて、当該地で行うことを必要とする理由があること。ただし、定住目的の場合については、特段の理由は問わない。

(留意事項)

- ・ 「特にやむを得ない事情」とは、住宅にあつては、建築主の死亡、転勤、建築後発生した借金の返済のための譲渡等が考えられ、住宅以外のものにあつては、経済、社会情勢の変動に伴う転業、廃業、倒産等が考えられる。
- ・ 不動産業者が購入又は仲介し、第三者へ譲渡する場合も認めるものとする。
- ・ 特別な事情により、既に建築物が取り壊された場合については、取り壊された建築物が適法に建築されたものであつて、かつ、新たな公共施設（給水施設を含む）の整備を伴わない場合に限り、取り壊された建築物を用途変更の対象として差し支えない。

(17) 空き家の古民家等を地域資源として活用するための用途変更

空き家（自己用住宅にあつては居住されていないもの、また、自己用店舗等にあつては、営業が行われていないもの。ただし、自己用住宅において、現に居住されている場合であっても、引き続き自己の居住の用として活用できない特別な事由があり、空き家となることが明白である場合は、この限りではない。自己用店舗等についても同様とする。）となった古民家等（市街化調整区域に区分された日（昭和45年12月10日）前に建築されたもののうち、伝統的な工法を用いた建築物や、それ自体に地域資源としての価値が認められ、一般的に古民家といわれる建築物、及び適法に建築・使用され、それ自体には古民家までの価値は認められないが、周辺の自然環境等の地域資源を活用するために利用される建築物）を、

<p><u>地域活性化や観光振興に寄与する建築物へ用途変更するもので、法第34条第2号に該当しない場合において、次の要件のいずれにも該当するものであること。</u></p> <p>① <u>用途変更する建築物は、他法令においても認められることがほぼ確実と判断されるものであること。</u></p> <p>② <u>用途変更する建築物は、新たな公共施設（給水施設を含む）の整備を伴わないものであること。</u></p> <p>③ <u>用途変更する建築物は、環境の保全上支障がないと認められ、かつ、地元の同意が得られるものであること。</u></p> <p><u>(留意事項)</u></p> <p>・ <u>賃貸による用途変更も認めるものとする。</u></p> <p><u>(18) その他</u></p> <p><u>基準1から17までに掲げた取扱い基準以外で、個別・具体的に判断し、真にやむを得ない事情が認められ、当該土地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られるものであること。</u></p> <p><u>(19) 松江市開発審査会特例措置基準 開発審査会への事後報告</u></p> <p>① <u>松江市開発審査会運用基準15の4のうち、用途変更後の用途が居住の用に供されるもの、及び、基準16において、現に居住されている場合であっても、引き続き自己の居住の用として活用できない特別な事由があつて、第三者が自己の居住の用として活用する場合に限り、あらかじめ開発審査会の議を経たものとして取り扱うこととし、事前に開発審査会に付議することなく許可を行うことができるものとする。</u></p> <p>② <u>開発審査会への手続き</u></p> <p><u>直近に開催される松江市開発審査会に事後報告するものとする。</u></p>		
---	--	--

2	<p>事務編 53 ページ</p> <p>1. 対象要件</p> <p>(1)区域</p> <p>「ソフトビジネスパーク島根」の区域とは、<u>平成 24 年 4 月 20 日時点における以下の地番の土地の区域をいう。ただし、本区域内の土地に加えて隣接する地番の土地を一体の敷地として利用する場合、やむを得ない事情が認められ、周辺の土地利用に支障を及ぼさない限り、その隣接する土地を含めて一つの敷地として扱い、審査の対象とする。なお、ただし書きの規定については、平成 29 年 12 月 21 日から適用する。</u></p>	<p>事務編 51 ページ</p> <p>1. 対象要件</p> <p>(1)区域</p> <p>「ソフトビジネスパーク島根」の区域とは、本特例施行時点における以下の地番の土地の区域をいう。</p>	変更
3	<p>事務編 55 ページ</p> <p><u>(留意事項)</u></p> <p><u>(1) の「やむを得ない事情」とは、以下のような場合が考えられる。</u></p> <p><u>① 既存の土地利用を適正に行うのに、本区域内の土地のみでは敷地面積が不足する場合。</u></p> <p><u>② 本区域内の土地が不整形のため利便性に劣るときで、本区域内の土地に隣接する最低限必要な土地を一体の敷地に含めることにより、本区域内の土地の有効活用が図られる場合。</u></p>	新規	追加

4	<p>事務編 70 ページ</p> <p>(5) 開発審査会へ提案する場合の基準</p> <p><u>法第 34 条第 14 号の規定の運用基準による。</u></p>	<p>事務編 68 ページ</p> <p>(5) 開発審査会へ提案する場合の基準</p> <p>原則として、開発審査会運用基準 1～15 に該当する建築物に用途変更する場合で、以下の条件を満たすもの。</p> <p>I 適法に建築された建築物が相当期間適法に使用された後、特にやむを得ない事情により用途を変更せざるを得ない場合。</p> <p>II 用途変更後の営業活動が従前のそれと同程度であり、あらたに周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるもの。</p> <p>III 新たな用途の建築物とすることについて、当該地で行うことを必要とする理由があること。</p> <p>IV 新たな用途の建築物とすることについて、周辺の環境上支障がないと認められること。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>【留意事項】</p> <p>※ 「相当期間」とは、15 年以上とする。ただし、死亡、転勤、倒産等のように、自己の意思に基づかないで用途変更せざるを得なくなったと認められる場合にはこの限りではない。</p> <p>※ 「特にやむを得ない事情」とは、住宅にあつては、建築主の死亡、転勤、建築後発生した借金の返済のための譲渡等が考えられ、住宅以外のものにあつては、経済・社会情勢の変動に伴う転業、廃業、倒産等が考えられる。</p> </div>	変更
5	<p>事務編 72 ページ</p> <p>削除</p>	<p>事務編 70～71 ページ</p> <p>(6) 用途変更の基準</p> <p>法第 43 条第 1 項許可におけるやむを得ない用途変更の許可基準は、次のすべてを満たしていることが必要である。(開発審査会運用基準 15 を適用)</p> <p>① 適法に建築された建築物が相当期間適法に使用された後、特にやむを得ない事情により用途を変更せざるを得ない場合。</p>	削除

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | | <p>② 用途変更後の営業活動が従前のそれと同程度であり、新たに周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるもの。</p> <p>③ 新たな用途の建築物とすることについて、当該地で行うことを必要とする理由があること。</p> <p>④ 新たな用途の建築物とすることについて、周辺の環境上支障がないと認められること。</p> | |
|--|--|--|--|

【留意事項】

- ※ ①の「相当期間」とは、15年以上とする。ただし、死亡、転勤、倒産等のように自己の意思に基づかないで用途変更をせざるを得なくなったと認められる場合にはこの限りではない。
- ※ ①の「特にやむを得ない事情」とは、住宅にあっては、建築主の死亡、転勤、建築後発生した借金の返済のための譲渡等が考えられ、住宅以外のものにあつては、経済・社会情勢の変動に伴う転業、廃業、倒産等が考えられる。