

都市計画法第34条第8号の2の審査基準

市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域（以下「開発不適区域」という。）内に存する建築物又は第一種特定工作物（以下「従前建築物等」という。）に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（以下「代替建築物等」という。）を建築又は建設（以下「建築等」という。）する目的で行う開発行為又は建築行為で、申請の内容が次の各項のいずれにも該当するものとする。

- 1 従前建築物等は、次の各号のいずれにも該当すること。
 - (1) 都市計画法上、適法な建築物等であること。
 - (2) 代替建築物等が建築等された後において、遅滞なく除却されるものであること。
 - (3) 開発不適区域に指定された日又は令和4年4月1日のいずれか遅い日までに建築等されたものであること。
 - (4) 既に移転することとして、許可申請されたものでないこと。
 - (5) 従前建築物等の敷地内で、開発不適区域を除いた土地において、再建築等ができないこと。
- 2 申請者は、原則として、開発不適区域に指定された日又は令和4年4月1日のいずれか遅い日から継続して従前建築物等を所有している者であること。
- 3 代替建築物等は、次の各号のいずれにも該当すること。
 - (1) 申請敷地は、従前建築物等と同一の都市計画区域内にあること。
 - (2) 申請敷地は、開発不適区域の土地を含まないこと。
 - (3) 申請敷地の規模は、従前建築物等の敷地とほぼ同一の規模であること。
 - (4) 用途は、従前建築物等と同一であること。
 - (5) 床面積の合計は、従前建築物等とほぼ同一の規模であること。
 - (6) 構造は、従前建築物等とほぼ同一の構造であること。
 - (7) 第一種特定工作物の場合は、従前工作物と同一の製造、処理又は貯蔵を行うものでその処理能力、貯蔵量がほぼ同一であること。
 - (8) 従前建築物等の用途が住宅以外の場合、代替建築物等の申請敷地は、周辺の土地利用上支障がなく、かつ、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。
- 4 当該申請には移転計画書（別記様式第1）を添付すること。なお、従前建築物について、申請者以外の権利者が存する場合は、当該権利者から、従前建築物等の移転及び除却の同意を取得していること。
- 5 当該申請地の市町村長の支障がない旨の副申書が添付されているものであること。
- 6 他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

附 則
(施行期日)

この基準は、令和8年3月25日から施行する。

別記様式第1

移転計画書

都市計画法第34条第8号の2に規定する市街化調整区域のうち開発不適区域内に存する建築物等及びこれに代わるべき建築物等について、次のとおり申告します。なお、申告の内容に変更が生じた場合には、その理由を添えて直ちに変更内容を申告します。

		従前建築物等	代替建築物等
建築物等の概要※1	所在地		
	開発不適区域の種類		
	用途※2		
	規模※3		
	構造		
建築物等の所有権を有する者※4	住所		
	氏名		
工事予定時期	着手予定年月日	(除却) 年 月 日	(建築・建設) 年 月 日
	完了予定年月日	(除却) 年 月 日	(建築・建設) 年 月 日
概算工事費		(除却費用) 円	(建築・建設費用) 円

備考 代替建築物等の「建築物等の所有権を有する者」の欄については、当該代替建築物等の所有権を有することとなる者の住所及び氏名を記載すること。

〔注意事項〕

- ※1 建築物等の概要について、確認できる資料（確認通知書（写）、検査済証（写）又は建築物の登記事項証明書等）を添付してください。
- ※2 複数の用途がある場合は、すべての用途を記入してください。
- ※3 複数の用途がある場合は、用途ごとの床面積を記入してください。
- ※4 代替建築物等の所有者が、従前建築物等の所有者と同じ場合は、代替建築物等の所有者の記入は不要です。

都市計画法第34条第8号の2の運用基準

都市計画法第34条第8号の2にかかる審査基準の運用基準は、以下のとおりとする。

- 1 基準本文にある「開発不適区域内に存する従前建築物等」とは、主たる建築物等の全部又は一部が開発不適区域内に存する場合とする。ただし附属建築物の一部のみが開発不適区域内に存する場合は除く。
- 2 審査基準1(1)に規定する「適法な建築物等」とは、従前建築物等が都市計画法の許可を受けて（許可不要として取扱われたものも含む）建築等されたもので、許可された用途のとおり利用し、その間に都市計画法第81条の規定に基づく監督処分を受けていないことをいう。
- 3 審査基準1(3)に規定する「建築等されたもの」には、建築後に用途変更を伴わずに、増改築等されたものを含む。
- 4 審査基準2に規定する「原則として、開発不適区域指定前から継続して従前建築物等を所有している者であること」の例外は、次に掲げるものとする。
 - (1) 申請者の直系血族のうち尊属が開発不適区域指定前に従前建築物を所有し、当該区域指定後に相続等により承継されて所有している者。
 - (2) 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土地に建っている従前建築物等を所有している者で、愛知県開発審査会基準第17号運用基準1の各号の一に該当する土地であること。
 - (3) 開発不適区域指定前から現在まで継続して従前建築物に居住又は使用している者。
- 5 審査基準3(3)及び2(5)の「ほぼ同一の規模」とは、従前建築物等の床面積の1.5倍以下であること。
- 6 審査基準3(6)の「ほぼ同一の構造」とは、主たる構造種別が同一のものとする。ただし、居住の用に供するものにあつては審査基準3(6)は適用しない。
- 7 審査基準3(7)の「処理能力、貯蔵量がほぼ同一」とは、従前工作物の処理能力、貯蔵量の1.5倍以下であること。
- 8 審査基準3(8)の「周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること」とは、次に該当する場合とし、当該基準によること。

流通業務施設又は敷地面積が3,000㎡を超える工場の立地は、現在及び将来の土地利用上支障のない区域として、愛知県開発審査会基準第9号運用基準1(2)に適合すること。
- 9 審査基準4の移転計画書は、次の各号に該当すること。
 - (1) 従前建築物等と代替建築物等の土地の区域を管轄する許可行政庁が異なる場合、事前にそれぞれの許可行政庁との調整を終えること。
 - (2) 従前建築物等の所有者等の権利者からの同意がない場合は、万が一紛争に至った場

合、当事者間で解決する旨の理由を記した書類（任意様式）を添付すること。

附 則

この基準は、令和 8 年 3 月 2 5 日から施行する。