

都市計画法に基づく
開発制度における運用基準集

最終改定 令和7年 6月 1日

東広島市都市交通部開発指導課

● 都市計画法に基づく開発許可制度における運用基準集

この運用基準集は、都市計画法に基づき東広島市内で行われる開発行為や建築行為にあたり、同法や同法に基づく技術基準、各種審査基準を補完し、この開発許可制度を適切に運用するため、個別に定めた運用基準を取りまとめたものである。

今後、新たに運用基準を定めた場合は、随時追加掲載するものとする。

目 次

1)	一体開発に関する運用基準について	・ ・ ・ ・ ・	2
2)	自己の居住用住宅の建築を目的とする開発行為について	・ ・ ・ ・ ・	3
3)	市街化調整区域内の既存工場の用途変更に係る運用基準について	・ ・ ・ ・ ・	4

1. 基本方針

都市計画法で定める開発許可制度は、都市計画による良好な市街地の形成を担保するため、開発行為を行なおうとする者に共通の技術水準、立地要件を求めることにより、一定の都市基盤水準の確保、非効率的な公共投資の防止を図るものである。

この基準は、こうした開発許可制度の趣意に反する行為、いわゆる脱法性を有する「開発許可逃れ」を未然に防止し、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることを目的として、一体開発に係る基本的な判断基準を定めるものである。

2. 定義

この基準における用語の定義は、都市計画法、宅地造成等規制法、建築基準法に定めるところによる。

一体開発とは、故意に開発事業者の名義を変更、開発区域を分割又は時期をずらして開発区域を増加させる等の方法によって、開発許可申請や公共公益施設の整備を逃れる目的で行われる開発行為のうち、【第3 基本的な判断基準】に該当するものをいう。

3. 基本的な判断基準

「既存開発地等」に「隣接」して行われる開発行為については、「①公共公益施設・その他の一体性」、「②申請者の同一性」、「③規模要件に係る技術的基準の要否」、「④時期的経過による同一性」から総合的に判断するものとする。

なお、「一体開発」として取り扱う場合は既存開発地等を含めた申請敷地としたうえで、都市計画法第34条（開発許可の基準）及び東広島市開発事業に関する技術的指導基準を満足する必要がある。

①公共公益施設・その他の一体性

開発、宅地造成、及び道路位置指定により整備された公共公益施設（道路、排水施設等）と接続し、又は当該公共公益施設を共有する等一体性が判断できる場合。

②申請者の同一性

「既存開発地等」の申請者または土地所有者、使用者と「新規開発」の申請者が社会通念上客観的に判断して同一と認められる場合。

③規模要件に係る技術的基準の要否

「既存開発地等」区域と「追加開発」区域を合わせた全体の面積が、開発許可を受けるべき要件であること、又は技術的な基準が付加される規模である場合。

④時期的経過による同一性

用途上不可分の土地又は一団の土地利用を行う土地の開発であり、隣接する「既存開発地等」の完了日から原則3年未満に行なわれる場合。

4. 施行日

この運用基準は、平成28年 4月 1日から運用する。

自己の居住用住宅の建築を目的とする開発行為について
(自己の居住用住宅を目的と称した連名申請の取扱い)

自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為については、都市計画法に基づく技術基準等が一部免除されていることから、次のとおり取り扱いを定める。

1. 「自己の居住の用に供する住宅」とは

開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用する住宅のことをいうので、許可申請者は自然人に限られることとなり、次に掲げるようなものは該当しない。

- ①寮、社宅
- ②組合が組合員に譲渡することを目的とした住宅
- ③賃貸住宅
- ④分譲住宅

2. 開発道路について

自己の居住用の住宅の建築を目的とした開発行為は、自然人が行う一敷地単体の開発行為を想定していることから、複数住宅が共用することとなる開発道路を新たに築造するような開発行為は、複数戸の住宅建築に係る一体の開発行為と考えられるため、自己の居住用住宅の建築を目的とする開発行為には該当しない。

3. 複数住宅の同時開発について

原則、複数の自己の居住用住宅の建築を目的として同時に施行（造成工事）するために、連名で開発許可申請するもの、若しくは、連続する敷地で複数の個別申請を同時期に開発許可申請するものは、開発行為に一体性があるものとして、自己の居住用住宅の建築を目的とする開発行為には該当しない。

ただし、近親者が各々居住する住宅を建築するために、連続する複数の敷地の開発行為を同時期に行う場合など、一般的な宅地分譲とは客観的に異なる理由で、同時に開発行為を行う合理的な事情が存するものはこの限りではない。

4. 施行日

この運用基準は、令和 5 年 1 月 4 日から運用する。

市街化調整区域内の既存工場の用途変更に係る運用基準

1. 背景と目的

市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内において建築物の用途を変更する場合は、原則として東広島市長の許可が必要となる。

(都市計画法第43条第1項)

これまで、市街化調整区域内の既存工場の業種変更については、日本標準産業分類の中分類の枠を超える業種の変更は用途変更に該当するものとして取り扱ってきた。

一方で、市街化調整区域に指定されてから相当年数が経過し、社会情勢や産業構造の変化等により、中分類を超える業種への転換に関する相談が増えており、既存工場の有効活用の面からも、柔軟な運用が求められている。

この運用基準は、周辺の環境への影響に配慮しつつ、既存工場の利活用を促進させるため、既存工場の用途変更に係る判断基準を明確にすることを目的とする。

2. 用語の定義

“既存工場の用途”とは、市街化調整区域に指定された際の工場の用途とする。

その他、この運用基準で使用する用語の定義は都市計画法の用語の定義を準用する。

3. 対象建築物

この運用基準の対象とする既存工場とは、原則として市街化調整区域に指定される前から存在する工場とする。

4. 用途変更の判断基準

次の業種変更は用途変更とは取り扱わない。

(1) 日本標準産業分類の中分類の枠内での業種変更

(2) 次の条件を全て満足する業種変更

①既存工場は市街化調整区域の指定前から立地している工場であること。

②業種変更後の工場は、建築基準法別表第2(る)項に掲げる準工業地域内に建築してはならない建築物に該当しないこと。(準工業地域で建築可能な工場であること)

③業種変更に当たり、事前に周辺住民等に工場の事業内容、発生交通量などを十分に説明したもの。

5. その他

①業種変更に伴い、建て替えや、床面積の増加もしくは敷地を拡大するものは、現在の都市計画法の基準により、それぞれについて許可の必要性について判断する。

②工場について、自己用か賃貸かは問わない。

6. 施行日

この運用基準は、令和7年6月1日から運用する。