

都市計画法第 34 条第 1 号許可基準

最終改正 令和 6 年 4 月 1 日

〔 I 〕 公益上必要な建築物

1. 申請者の資格について

- (1) 自己の業務用に供するもので、申請者は、自ら公益的な事業を行う者であること。
- (2) 公益的な事業を行うに際し、個別法による許可等が必要な場合は、許可等を受けた者又は受ける見込みがある者であること。
- (3) 既存建築物を賃貸借で利用する場合は、継続的な賃貸契約が確約でき、適正な業務運営が確実にできる者であること。

2. 立地について

- (1) 申請地は、既存集落内又は既存集落に近接（近接とは既存集落から 500m 以内）する地域内の土地であること。ここでいう既存集落とは、茨城県都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例（平成 14 年茨城県条例第 26 号。以下「条例」という。）第 2 条第 2 項で規定する既存集落という。
- (2) 新設の小学校、中学校及び義務教育学校については、当該市町村の土地利用計画上支障がなく、周辺の土地利用と整合が図られるもので、その旨の当該市町村長の意見書が付されていること。

3. 対象について

次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 学校教育法（昭和 22 年 3 月 31 日法律第 26 号）第 1 条に規定する幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、中等教育学校、高等学校であること。ただし、私立の中等教育学校及び高等学校は除く。
- (2) 医療法（昭和 23 年 7 月 30 日法律第 205 号）第 1 条の 5 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であること。
- (3) 通所系施設である社会福祉法（昭和 26 年 3 月 29 日法律第 45 号）第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設であること。ただし、定員 30 人未満である入所系施設については、通所系施設とみなす。
- (4) 児童福祉法（昭和 22 年 12 月 12 日法律第 164 号）第 6 条の 3 に規定する小規模保育事業、家庭的保育事業及び事業所内保育事業の用に供する施設であること。
- (5) 日本郵便株式会社法（平成 17 年 5 月 8 日法律第 100 号）第 1 条に規定する日本郵便株式会社の施設、郵政民営化法（平成 17 年 10 月 21 日法律第 97 号）第 94 条に規定する郵便貯金銀行の施設、郵政民営化法第 126 条に規定する郵便保険会社の施設であること。

4. 予定建築物の規模等

- (1) 建築物の高さは、原則として 10m 以下とする。ただし、建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号）別表第 4 第一項（は）欄及び（に）欄（1）号の基準を満たす場合はこの限りでない。
- (2) 建築物の敷地は、建築基準法第 42 条第 1 項に規定する道路に面すること。
- (3) 3（2）に規定する助産所、診療所について、申請人が個人等の場合に限り、申請地又は隣接地で管理者用住宅の建築を認める。
- (4) 3（3）及び（4）に規定する事業の用に供する施設については、設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、福祉施策の観点から支障がないこととして関係部局の意見書が付されていること。

【解説】

法第34条第1号許可基準の運用

〔I〕公益上必要な建築物基準の運用

1 申請者の資格について

- ・市街化調整区域において、公益上必要な建築物は、自己の業務の用に供するもので、申請者自らが建築又は取得し、業務を営む者であること。
- ・建築時から適法に使用されてきた既存建築物を利用する場合は、賃貸借での使用を認める。この場合は、契約書を交わした建物所有者と業務を営む者の連名申請とする。

2 立地について

- ・（1）の「既存集落」とは、条例第2条第2項の既存集落であるので市街化調整区域において25以上の建築物が連たんする場合に限り、市街化区域に存する建築物を含めることができる。ただし、運用基準第3（5）の規定にかかわらず他市町村への連たんを認める。
- ・（1）の「近接」とは、既存集落の外縁部の宅地から申請地の端までの距離が500m以内にあることとする。

3 対象について

- ・（1）の「中等教育学校」とは、中等普通教育（中学校における教育）並びに高等普通教育（高等学校における普通教育）及び専門教育（高等学校における専門教育）を一貫して施すことを目的とする学校をいう。
- ・（2）の「診療所」とは、医療施設で患者を入院させる施設を有しないもの又は19人以下の患者を入院させる施設を有するものとする。
- ・（2）の「助産所」とは、助産師が公衆又は特定多数人のため助産業務（病院又は診療所において行うものを除く。）を行う施設をいう。
- ・同一敷地の建築物である場合は、各号（（1）～（4））に掲げる施設の用途が複合しても支障がないものとする。この場合、社会福祉事業の用に供する施設のうち、入所系施設の定員の合計は30人未満であること。

4 予定建築物の規模等

- ・（1）の建築物の高さの制限は、既存敷地を拡張する場合や既存建築物の増改築をする場合に、従前の建築物の高さが既に建築基準法別表第4第1項（は）欄及び（に）欄（1）号の基準を満たしていない場合、当該増築部分により基準を満たさない部分の日影を増加させないこと。
- ・（3）の「個人等」とは、法人であっても経営規模の実態が個人と変わらないものを含むものとする。
- ・（3）の「管理者用住宅」とは、申請人の自己用住宅とする。また、申請人が法人の場合であっても、診療所を管理する医師、又は助産所を管理する助産師が申請する自己用住宅を「管理者用住宅」として認める。