

旭川市開発審査会
審査基準

平成 30 年 3 月 26 日改正版

旭川市地域振興部都市計画課

旭川市開発審査会審査基準

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）上、市街化調整区域に係る開発許可又は建築許可等を行う場合、市街化区域の市街化状況から見て、支障のないもの又は計画的市街化を図るうえで支障がないもので、市街化区域で行うことが困難又は著しく不適當であるものについて、法第34条第14号又は都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第36条第1項第3号ホの規定に基づき市長があらかじめ旭川市開発審査会の議を経た上で許可するものとされている。

ここに、通常許可しうるものとして旭川市開発審査会に付議するための審査基準を定め、もって法の適正かつ効果的な運用を図ろうとするものである。

目 次

開発審査会審査基準

基準 1	個別審査による許可	
第 1 号	既存事業所の従業員のための住宅，寮等	1
第 2 号	社会福祉事業の用に供する建築物	3
第 3 号	主要幹線道路の沿道利便に供する建築物	5
第 4 号	廃校となった建築物の利活用に伴う用途変更	8
第 5 号	その他	10

基準 1 第 1 号

既存事業所の従業員のための住宅，寮等

(趣旨)

- 1 市街化調整区域に存する既存事業所において，従業員の住宅，寮等で特に当該土地の区域に建築することが業務運営上やむを得ないと認められる建築物の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(対象建築物)

- 2 予定建築物は，既存事業所の従業員のための住宅，寮等の建築物であること。

(申請者の資格)

- 3 申請者は当該事業所を経営する者であって，自ら建築物を建築及び管理するものであること。

(申請の理由)

- 4 申請理由は次の各号のいずれにも該当する場合であって，当該市街化調整区域に立地する合理的な理由が明らかなこと。

- (1) 従業員の勤務の形態上通勤が困難であるもの。
- (2) 業務形態上従業員住宅等がなければ支障が生じるもの。

(立地基準)

- 5 当該事業所の施設と一体的に計画されたものであって，かつ同一敷地内において建築されるものであること。ただし，地形，地勢等合理的事情があると認められる場合は隣接地に建築するものであること。
- 6 市街化区域に近接している既存事業所の場合は，原則当該市街化区域に建築するものとする。ただしやむを得ない合理的理由があると認められる場合は，当該事業所の敷地内に建築するものであること。

7 申請者が土地を所有していること。

(施設基準)

8 予定建築物の規模構造等は事業の操業方式，就業体制，雇用形態等を勘案し，当該事業所に比べて過大でないものであること。

基準 1 第 2 号

社会福祉事業の用に供する建築物

(趣旨)

- 1 社会福祉事業の用に供する建築物のうち、市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築することが困難又は著しく不相当と認められる建築物の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

(対象建築物)

- 2 予定建築物は、社会福祉法第二条に規定する社会福祉事業の用に供する建築物であって、以下のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 設置及び運営が北海道又は旭川市の定める基準に適合するもの。
 - (2) 旭川市の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもの。
 - (3) 利用者が通所又は入所する事業の用に供するものに限る。ただし、利用者が通所又は入所する事業に付随して、これ以外の社会福祉事業を行う場合は認めるものとする。

(申請者の資格)

- 3 申請者は、原則として当該社会福祉事業を経営する者とする。

(申請の理由)

- 4 申請の理由は、以下のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 近接に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合。このとき近接とは、概ね 500m 以内とする。なお、これらの連携施設が市街化区域内や市街化区域近接に存する場合は、当該連携施設の近接の立地可能な敷地が市街化区域内に存せず、市街化調整区域にのみ存すること。
 - (2) 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境や農地が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必

要である場合。

(立地基準)

- 5 原則として、公共施設を新設する必要がない位置であること。

(施設基準)

- 6 予定建築物の規模は、事業規模や事業内容を勘案し、適切な規模であること。
- 7 汚水は、施設規模に適した浄化槽等により、排水先の水質を損なうことなく適切に排水すること。
- 8 駐車場は、適切な駐車台数の規模とすること。

(その他)

- 9 社会福祉事業を運営していくにあたり、周辺の農業活動に支障をあたえないこと。
- 10 予定建築物の建築にあたり、周辺の土地の所有者及び使用者の理解を得ていること。

基準 1 第 3 号

主要幹線道路の沿道利便に供する建築物

(趣旨)

- 1 秩序ある土地利用の維持と周辺の市街化を促進しないことを前提としつつも、主要幹線道路の沿道が持つ、高度な交通利便の有効利用を図る建築物の取り扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

(対象地域)

- 2 次に掲げる地域を対象とする。
 - (1) 旭神町の環状 1 号線沿道の一部 (図 1)。
 - (2) 永山町の環状 1 号線沿道の一部 (図 2)。
 - (3) 末広と東鷹栖の市街化区域に挟まれた国道 40 号線の沿道 (図 3)。
 - (4) 東旭川町上兵村又は東旭川町日ノ出である神居旭山通及び東鷹栖東旭川通の沿道 (図 4)。

図 1



図 2



図 3

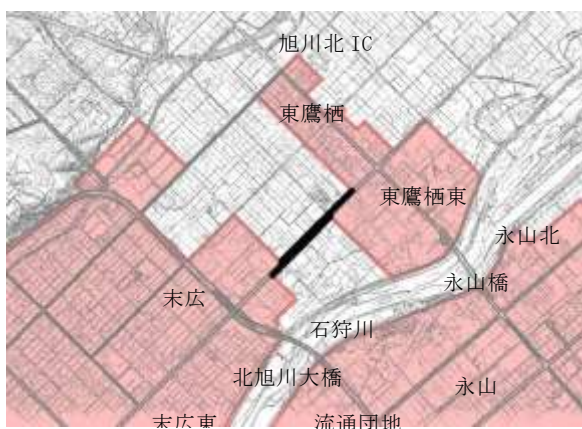


図 4



(対象建築物)

3 沿道利便に供する建築物とは、次の各号に掲げるものとする。

(1) 次に掲げる事業所である建築物。

- ア 主に大型車両や多数の車両の出入りを伴う、道路旅客運送業及び道路貨物運送業並びにこれらに関連する事業を営む事務所、店舗
- イ 建設資材や重機、園芸資材、自動車など、主に大型車両による運搬が必要な物品の卸売業、小売業及び賃貸業並びにこれらに関連する事業の事務所、店舗
- ウ 不特定多数の者が利用する給油所、飲食店その他の店舗（遊戯施設は除き、飲食部分は500㎡以下に限る）

(2) 前号に掲げる事業所を営む上で必要と認められる、次に掲げる建築物。

- ア 自社の物品又は車両を保管する倉庫、車庫（令第22条第2号及び第35条第5号に該当する附属建築物を除く）
- イ 原動機を使用する作業場（自動車修理等に係る部分は150㎡以下、その他の作業場は50㎡以下に限る）

4 対象建築物の床面積の合計は1,000㎡以下とし、階数は2以下とする。

(申請者の資格)

5 申請者自らが当該地で業務を行うものに限る。

(申請の理由)

6 市街化区域の他の主要幹線道路沿道で立地することが困難であり、かつ当該地域に立地する必要があること。

(立地基準)

7 次のいずれにも該当すること。

(1) 建築物の敷地は、対象となる幹線道路におおむね20m以上接していること。

(2) 対象建築物は、該当する主要幹線道路との境界から、おおむね50m以内の位置に建築されるものであること。

(施設基準)

8 次のいずれにも該当すること。

(1) 車両出入口は、幹線道路の交通の障害とならないような配置とし、必要最小限の箇所とすること。

(2) 車両保管場所や利用者の駐車場を適切に確保し、その位置を明確にすること。

(3) 給油所を除く3(1)ウの駐車場については、原則、緑化スペースを除いた敷地の過半を確保すること。その他の建築物にあっても、敷地内での大型車の通行、転回に支障のない計画とすること。

(4) 3(1)ウで発生する污水対策について、浄化槽等の設置を行うこと。その他の建築物にあっても、事業で発生する騒音や振動の対策、排水の処理等が適切であること。

(5) 住宅等の敷地に隣接又は近接している場合は、施設や車両から発する光や音などが、生活環境に悪影響を及ぼさぬよう配慮すること。

(6) 周辺の消防水利が有効に機能しているか、あらかじめ市消防本部と協議を行うこと。

基準 1 第 4 号

廃校となった建築物の利活用に伴う用途変更

(趣旨)

- 1 社会経済情勢の変化等により，廃校となった建築物の利活用の為に用途の変更を行う場合において，都市の秩序や農林漁業との調和を損ねることのないような制限について，必要な事項を定めるものとする。

(用途の変更をしてはならない建築物の用途)

- 2 以下の各号の建築物への用途の変更をしてはならない。
 - 一 建築基準法別表第 2 (ぬ) 一 に掲げる事業を営む工場。ただし，農林水産物等を原料とした(十五)(十七)(十九)(二十九)の工場は，この限りでない。
 - 二 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に基づく，風俗営業の許可を要するもの。
 - 三 劇場，映画館，演芸場，観覧場，カラオケボックス，公衆浴場又は勝馬投票券販売所，場外車券売場その他これらに類するもの。
 - 四 住宅，共同住宅，寄宿舍，下宿，ホテル又は旅館その他これらに類するもの。ただし，以下のア，イを除く。
 - ア 用途変更により設置する事業所に併設するものや，連携する周辺既存事業所に必要と認められる，従業員住宅，寮，又は利用者の宿泊，研修施設等であるもの。
 - イ 農山村振興，地域の活性化などの目的から，市が必要な事業として認めるもの。
 - 五 物品販売業の店舗若しくは飲食店，又は展示場。ただし，以下のア，イを除く。
 - ア 用途変更により設置する事業所や，連携する周辺既存事業所の生産品販売及び販売促進に必要と認められるもの。
 - イ 周辺地域の農林水産物やその加工品の販売及び販売促進に必要と認められるもの。

(施設基準)

3 以下の各号に掲げるものとする。

- 一 既存建築物を可能な限り生かした計画とすること。施設の老朽化その他の理由から、やむを得ず建替えや増築を行う場合は、延べ床面積が既存建築物の1.5倍を超えないこと。
- 二 申請地は、原則従前と同一敷地であること。
- 三 用途変更することにより、建築基準法等の他法令に抵触する場合は、適合する為に必要な改修を行うこと。
- 四 施設の用途や規模、想定される利用者数から必要な駐車場対策を講じること。
- 五 事業活動に伴い排出される廃棄物及び汚水の処理について、十分な対策を講じ、付近住民の居住環境に影響を及ぼさぬよう配慮していること。
- 六 市の関係部局や申請地の周辺住民の合意が得られていること。

平成 12 年 4 月 19 日制定
平成 16 年 4 月 28 日改正
平成 19 年 11 月 30 日改正
平成 24 年 4 月 1 日改正
平成 25 年 4 月 1 日改正
平成 30 年 3 月 26 日改正

基準 1 第 5 号

その他

- 1 基準 1 第 1 号～第 4 号以外で、市街化を促進するおそれがないと認められる建築物等で、市街化区域で建設することが困難又は不適當であり、当該市街化調整区域で建設することがやむを得ないと認められる建築物等について、その目的、位置、規模等を個別具体的に判断し、審査の対象とする。