

船橋市開発審査会提案基準

平成 15 年 4 月 16 日制定
平成 16 年 9 月 29 日一部改正
平成 19 年 11 月 30 日一部改正
平成 20 年 4 月 1 日一部改正
平成 22 年 8 月 6 日一部改正
平成 23 年 3 月 11 日一部改正
平成 24 年 4 月 1 日一部改正
平成 27 年 4 月 1 日一部改正
平成 28 年 4 月 1 日一部改正
平成 31 年 4 月 1 日一部改正
令和 2 年 4 月 1 日一部改正
令和 4 年 4 月 1 日一部改正
令和 4 年 6 月 1 日一部改正

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 34 条第 14 号及び都市計画法施行令（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、船橋市開発審査会に諮問できる開発行為等の要件について定めるものである。

都市計画法第 34 条第 14 号及び令第 36 条第 1 項第 3 号ホに関する基準

本号の規定は、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行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為等について定めたもので、通常開発審査会に諮問することができるものとしては、旧建設省局長通達に列举されたもの等次に掲げるものがあり、これらの運用に当たっては、それぞれ次に定めるところによる。

◇各提案基準に共通する事項

- (1) 市街化調整区域における建築物の高さは、建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号に規定する高さをいい、当該建築物の高さは 10 メートル以下とし、各提案基準に別途定めがある場合は、その定める基準によること。また、建築物に係るその他形態規制は建築基準法等の定めによること。
- (2) 関係法令等に適合し、許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられること。
- (3) 次に掲げる事項のいずれかに該当する変更が生じた場合は、再度諮問すること。
ただし、軽微な変更であると認められるものについては処分庁にて判断し、開発審査会開催時に報告するものとする。

ア．都市計画法第 35 条の 2 に基づく変更

イ．各提案基準の審査項目に該当する箇所の変更

ウ．開発審査会において意見が付された箇所の変更

(平成 24 年 4 月 1 日・一部改正)

(平成 27 年 4 月 1 日・一部改正)

(令和 2 年 4 月 1 日・一部改正)

附 則

(施行期日)

1 この共通事項は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

22. 社会福祉施設の用に供する建築物の建築

申請内容が次に掲げる全ての事項に該当すること。

- 1 この基準の対象となる開発行為は、本市の基本計画、都市計画マスタープラン、又はその他の施策上支障がないと認められる公共公益施設整備計画に基づく建築物の建築が目的であること。
- 2 この基準の対象となる社会福祉施設（以下「当該施設」という。）の用に供する建築物とは、次に掲げるもののうち都市計画法第34条第1号に該当しないものをいう。

社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する建築物

- 3 申請者は、当該施設の根拠法に規定されている者であること。
- 4 申請地は、次のいずれかに該当すること。

(1) 当該施設の新築及び敷地拡大を伴う既存の当該施設の増改築等を行う場合

- ① 当該施設の敷地の周長の7分の1以上が有効幅員6.5メートル以上の国道、県道、市道に接していること。ただし、平成19年11月30日法施行前の都市計画法第29条第1項第3号により、適用除外として建築された既存の当該施設（以下「既存の当該施設」という。）の敷地拡大を伴う増改築等にあつて、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の形態等に照らして、これによることが困難と認められる場合であつて、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められるときは、この限りではない。
- ② 申請地内外において、地盤の沈下、がけ崩れ、出水その他災害の発生のおそれがないこと。
- ③ 農地法に基づく農地転用が見込まれない農用地及び農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に基づく農業振興地域内の農用地が含まれていないこと。
- ④ 自己所有地であること。ただし、当該施設に関する事業がおおむね30年以上長期的に行われると認められる場合はこの限りではない。

(2) 当該施設の敷地内で既存の当該施設の増改築等を行う場合申請地内外において、地盤の沈下、がけ崩れ、出水その他災害の発生のおそれがないこと。

- 5 予定建築物は、次に掲げる事項すべてに該当すること。

- ① 周辺環境及び景観に配慮した意匠であること。
- ② 建築物の高さは原則として各提案基準に共通する事項に定める高さとするが、当該施設におけるサービス提供上必要と認められる等の合理的な理由がある場合は、最高12メートルまでの高さを認めるものとする。なお、既存の当該施設の改築・建替えにおいては、既存の当該施設の建築面積の範囲内に限り既存の高さまで認めるものとする。
- ③ 壁面は、隣地及び道路等の境界から1メートル以上後退した位置であること。ただし、既存の当該施設の建築物部分においては、この限りでない。
- ④ 第一種低層住居専用地域内における日影規制に適合していること。
- ⑤ その他、規模及び設備等が関係法令の施設整備基準に適合していること。

- 6 給水施設は、水道水を使用すること。ただし、やむを得ない理由があるときは、この限りでない。

留意事項

- 一 既存の当該施設の増改築等において、既存の当該施設の敷地内で行う「建築行為」で建替え後の建築物の延べ面積が既存の建築物の延べ面積の1.1倍以下であるものについては、許可を要しない。
- 二 1の「本市の基本計画、都市計画マスタープラン、又はその他の施策上支障がないと認められる公共公益施設整備計画」とは、当該施設所管課及び都市計画課、政策企画課からの「意見書」において「支障なし」との回答が得られたものをいう。
- 三 1. 2に規定する建築物のうち、特別養護老人ホームを経営する事業及び認知症対応型共同生活介護事業（グループホーム）の用に供する建築物（以下「社会福祉施設」という。）に併設される、介護保険法第8条第2項に規定される「訪問介護」を行う事業、同条第4項に規定される「訪問看護」を行う事業、同条第24項に規定される「居宅介護支援」を行う事業及びその他同種の事業を行う事業所（以下「事業所」という。）については社会福祉施設の一部とみなして取り扱うものとする。なお、同種の事業については福祉部局に確認をすること。
2. 事業所の併設に際しては、以下の事項を遵守すること。
 - ① 併設する事業所は社会福祉施設と同一棟とすること。
 - ② 事業所の運営は社会福祉施設と同一の事業者の運営とすること。
 - ③ 事業所に要する面積は社会福祉施設の規模に対して必要最小限の規模とすること。
3. この留意事項三の規定は、既に適法に建築された社会福祉施設に対しても適用するものとする。
- 四 3の「根拠法」とは、2に掲げる法律をいい、「根拠法に規定されている者」とは、当該施設を建築して当該施設に係る事業を行おうとする者で、根拠法に定める者をいう。
- 五 4の(1)の②の「申請地内外」とは、申請地及び申請地に影響を及ぼすおそれのある土地をいい、「地盤の沈下、がけ崩れ、出水その他災害の発生のおそれがないこと」とは、都市計画法第33条第1項第7号に適合する設計がされていることをいう。
- 六 4の(1)の④の「おおむね30年以上長期的に行われる」とは、借地方式を考慮したものであり、おおむね30年以上の事業用定期借地権設定契約等を締結することをいう。
- 七 5の①の「周辺環境及び景観に配慮した意匠」とは、自然豊かな集団の緑又は優良な農地における農作物等の育成等に支障を与えない日照の確保がされている建築物の形態とこれらの自然景観を阻害しない外壁色等の採用をいう。
- 八 5の③の「壁面」とは壁と柱、又はベランダ、出窓等によって一体的に壁を構成している部分をいう。
- 九 5の③の「境界から1メートル以上後退した位置」とは、有効で1メートル以上後退した位置をいう。
- 十 5の④の「第一種低層住居専用地域内における日影規制に適合している」とは、高さ10メートルを超える建築物について周辺居住環境に配慮を求めるものであり、日影の測定は、平均地盤面から1.5メートルの高さの水平面において測定し、日影時間は、境界線から5メートルを超え10メートル以内の部分においては4時間（風致地区は3時間）、10メートルを超える部分は2.5時間（風致地区は2時間）を超えていないことをいう。
- 十一 5の⑤の「関係法令の施設整備基準に適合している」とは、関係部署からの「意見書」において「支障なし」が得られた建築物をいう。

十二 6の「やむを得ない理由があるときは、この限りでない」とは、水道水を使用することができない社会通念上妥当な理由がある場合に例外的に井戸水使用を容認するものであって、この場合、滅菌装置の設置等によって水道水と同等の安全性が確保された場合に限られることをいう。

十三 4(1)④ 及び 留意事項六 の「おおむね」とは10パーセントを限度とする。

(平成20年4月1日・追加)

(平成23年3月11日・一部改正)

(平成24年4月1日・旧23繰上・一部改正)

(平成28年4月1日・一部改正)

(令和2年4月1日・一部改正)

(令和4年6月1日・一部改正)

附 則

(施行期日)

1 この基準23は、平成23年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この基準23の施行前に当該基準に係る許可の申請がなされた場合に限り、新基準の規定を適用せず、旧基準の規定は、なおその効力を有する。

(平成24年4月1日・旧23繰上・一部改正)

附 則

(施行期日)

1 この基準22は、平成24年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この基準22は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この基準22は、令和2年4月1日から施行する

附 則

(施行期日)

1 この基準22は、令和4年6月1日から施行する

23. 医療施設の用に供する建築物の建築

申請内容が次に掲げる全ての事項に該当すること。

- 1 この基準の対象となる開発行為は、本市の基本計画、都市計画マスタープラン、又はその他の施策上支障がないと認められる公共公益施設整備計画に基づく建築物の建築が目的であること。
- 2 この基準の対象となる医療施設（以下「当該施設」という。）の用に供する建築物とは、次に掲げるもののうち都市計画法第34条第1号に該当しないものをいう。

医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第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の用に供する建築物

- 3 申請者は、当該施設の根拠法に規定されている者であること。
- 4 申請地は、次のいずれかに該当すること。

(1) 当該施設の新築及び敷地拡大を伴う既存の当該施設の増改築等を行う場合

- ① 当該施設の敷地の周長の7分の1以上が有効幅員6.5メートル以上の国道、県道、市道に接していること。ただし、平成19年11月30日法施行前の都市計画法第29条第1項第3号により、適用除外として建築された既存の当該施設（以下「既存の当該施設」という。）の敷地拡大を伴う増改築等にあつて、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の形態等に照らして、これによることが困難と認められる場合であつて、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められるときは、この限りではない。
- ② 申請地内外において、地盤の沈下、がけ崩れ、出水その他災害の発生のおそれがないこと。
- ③ 農地法に基づく農地転用が見込まれない農用地及び農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に基づく農業振興地域内の農用地が含まれていないこと。
- ④ 自己所有地であること。ただし、当該施設に関する事業がおおむね30年以上長期的に行われると認められる場合はこの限りではない。

(2) 当該施設の敷地内で既存の当該施設の増改築等を行う場合申請地内外において、地盤の沈下、がけ崩れ、出水その他災害の発生のおそれがないこと。

- 5 予定建築物は、次に掲げる事項すべてに該当すること。

- ① 周辺環境及び景観に配慮した意匠であること。
- ② 建築物の高さは原則として各提案基準に共通する事項に定める高さとするが、当該施設におけるサービス提供上必要と認められる等の合理的な理由がある場合は、最高12メートルまでの高さを認めるものとする。なお、既存の当該施設の改築・建替えにおいては、既存の当該施設の建築面積の範囲内に限り既存の高さまでを認めるものとする。
- ③ 壁面は、隣地及び道路等の境界から1メートル以上後退した位置であること。ただし、既存の当該施設の建築物部分においては、この限りでない。
- ④ 第一種低層住居専用地域内における日影規制に適合していること。
- ⑤ その他、規模及び設備等が関係法令の施設整備基準に適合していること。

- 6 給水施設は、水道水を使用すること。ただし、やむを得ない理由があるときは、この限りではない。

留意事項

- 一 既存の当該施設の増改築等において、既存の当該施設の敷地内で行う「建築行為」で建替え後の建築物の延べ面積が既存の建築物の延べ面積の1.1倍以下であるものについては、許可を要しない。
- 二 1の「本市の基本計画、都市計画マスタープラン、又はその他の施策上支障がないと認められる公共公益施設整備計画」とは、当該施設所管課及び都市計画課、政策企画課からの「意見書」において「支障なし」との回答が得られたものをいう。
- 三 3の「根拠法」とは、2に掲げる法律をいい、「根拠法に規定されている者」とは、当該施設を建築して当該施設に係る事業を行おうとする者で、根拠法に定める者をいう。
- 四 4の(1)の②の「申請地内外」とは、申請地及び申請地に影響を及ぼすおそれのある土地をいい、「地盤の沈下、がけ崩れ、出水その他災害の発生のおそれがないこと」とは、都市計画法第33条第1項第7号に適合する設計がされていることをいう。
- 五 4の(1)の④の「おおむね30年以上長期的に行われる」とは、借地方式を考慮したものであり、おおむね30年以上の事業用定期借地権設定契約等を締結することをいう。
- 六 5の①の「周辺環境及び景観に配慮した意匠」とは、自然豊かな集団の緑又は優良な農地における農作物等の育成等に支障を与えない日照の確保がされている建築物の形態とこれらの自然景観を阻害しない外壁色等の採用をいう。
- 七 5の③の「壁面」とは壁と柱、又はベランダ、出窓等によって一体的に壁を構成している部分をいう。
- 八 5の③の「境界から1メートル以上後退した位置」とは、有効で1メートル以上後退した位置をいう。
- 九 5の④の「第一種低層住居専用地域内における日影規制に適合している」とは、高さ10メートルを超える建築物について周辺居住環境に配慮を求めるものであり、日影の測定は、平均地盤面から1.5メートルの高さの水平面において測定し、日影時間は、境界線から5メートルを超え10メートル以内の部分においては4時間（風致地区は3時間）、10メートルを超える部分は2.5時間（風致地区は2時間）を超えていないことをいう。
- 十 5の⑤の「関係法令の施設整備基準に適合している」とは、関係部署からの「意見書」において「支障なし」が得られた建築物をいう。
- 十一 6の「やむを得ない理由があるときは、この限りでない」とは、水道水を使用することができない社会通念上妥当な理由がある場合に例外的に井戸水使用を容認するものであって、この場合、滅菌装置の設置等によって水道水と同等の安全性が確保された場合に限られることをいう。
- 十二 4(1)④ 及び 留意事項 五 の「おおむね」とは10パーセントを限度とする。

（令和4年6月1日・追加）

附 則

（施行期日）

- 1 この基準²³は、令和4年6月1日から施行する