

第4章 市街化調整区域に係る基準

第 4 章 市街化調整区域に係る基準

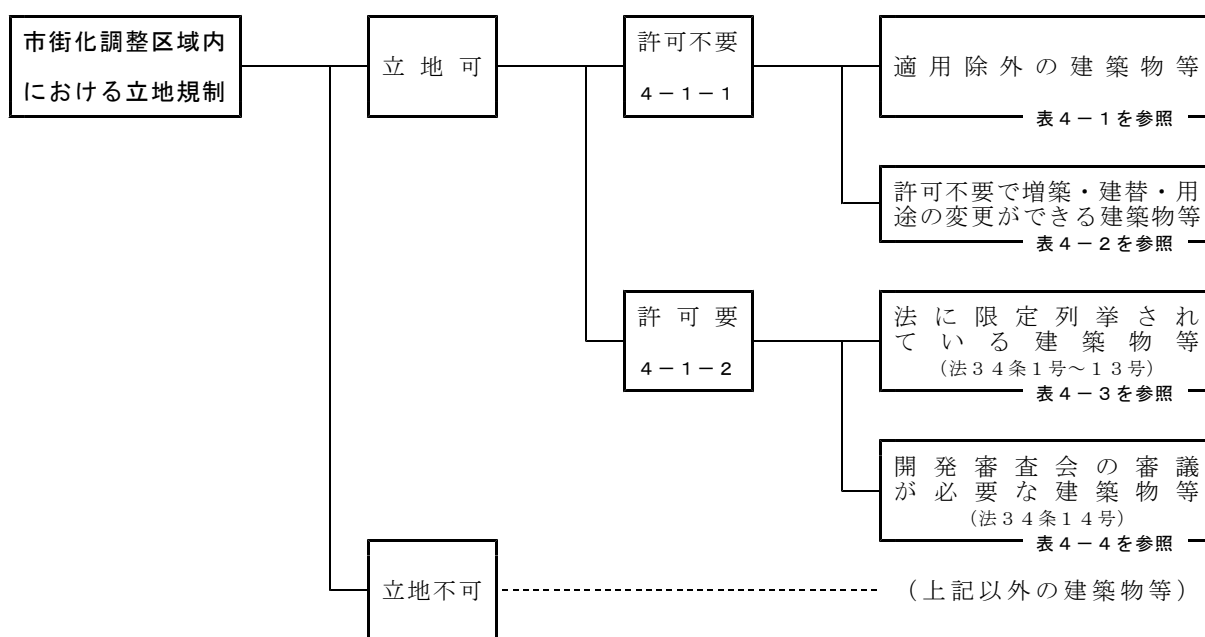
4-1 市街化調整区域に立地できる建築物等（法第34条、令第36条等の概要）

(1) 市街化調整区域は「市街化を抑制すべき区域（法第7条第3項）」であることから、市街化調整区域内で立地が許容される建築物及び特定工作物（以下「建築物等」という。）は、法に限定列举されている用途のものに限られる。

本項では、市街化調整区域に立地できる建築物等についてその概要を記述しており、詳細についてはそれぞれの参照箇所欄等に示した節等を参照すること。

なお、本項で記述する立地基準（用途の基準）に加えて開発許可の場合は技術的基準（第3章）に、建築許可の場合には令第36条（4-3-3を参照）にも適合する必要がある。

図 4-1 市街化調整区域に立地できる建築物等



(2) 特定工作物の取扱いについては、次のとおりである。

① 周辺地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物として令第1条第1項に規定されるコンクリートプラント、クラッシャープラント等の第一種特定工作物（2-1-6を参照）は、建築物の場合に準じて一定の要件を満たす場合に限り市街化調整区域内において建設できる。なお、第一種特定工作物の附属建築物（管理棟等）は、第一種特定工作物の立地が許容される場合に限り、その利用のために必要最小限の規模のものが認められる。

② 大規模な工作物として令第1条第2項に規定されるゴルフコース、1ha以上の野球場・遊園地等の第二種特定工作物（2-1-6を参照）は、市街化調整区域の立地規制の対象外であり市街化調整区域に建設できる。なお、第二種特定工作物の用途に含まれる附属建築物（例えば、ゴルフコースのクラブハウス、陸上競技場のスタンド等）は、必要最小限のものに限り第二種特定工作物の一部として建築が認められる。一方、例えば宿泊施設は第二種特定工作物に含まれる建築物とはみなされないため、表4-4の提案基準3-2に該当し許可が得られた場合に限り建築できる。

4-1-1 許可不要で立地できる建築物等（法第29条及び法第43条のただし書）

表4-1の建築物等は、法第29条第1項及び法第43条第1項において許可不要とされているので、市街化調整区域内で新規立地できる。

また、既存建築物等の増築、建替又は用途変更を行う場合で一定の範囲内のものは、許可不要で増築、建替又は用途変更ができる。（表4-2を参照）

なお、許可不要であっても、建築基準法の建築確認は別途必要である。

表4-1 許可不要で立地できる建築物等

番号	建築物等	参照箇所
1 農林漁業用施設	1-1 農林漁業用住宅 根拠：法第43条第1項本文（法第29条第1項第2号）	4-2-4
	1-2 農林漁業用の建築物 ・畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物 ・堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物 ・家畜診療の用に供する建築物 ・用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物 ・上記に掲げるもののほか、建築面積が90㎡以内の建築物 根拠：法第43条第1項本文（法第29条第1項第2号に基づく令第20条）	
2 公益施設	2-1 公益上必要な建築物 ・鉄道施設 ・図書館 ・公民館（地区集会所は含まれない。4-2-14の提案基準2-3を参照） ・変電所 根拠：法第43条第1項本文（法第29条第1項第3号）	2-3-3
	2-2 その他公益上必要な建築物 ・道路施設、河川施設、公園施設 ・索道又は軌道施設 ・石油パイプライン施設 ・一般自動車ターミナル等 ・港湾施設、漁港施設、海岸保全施設 ・飛行場 ・気象等観測所 ・郵便局、電話局、放送局、発電所、ガス精製所、変電所 ・水道施設、下水道施設、水防施設 ・博物館、職業訓練施設 ・火葬場、と畜場 ・公衆便所、し尿処理施設、ごみ処理施設、浄化槽 ・卸売市場 ・自然公園施設 ・住宅地区改良事業施設 ・国、県、市町村等の研究所、試験所等（学校、社会福祉施設等は含まない。） ・日本原子力研究開発機構、水資源機構、宇宙航空研究開発機構又は新エネルギー・産業技術総合開発機構の施設 根拠：法第43条第1項本文（法第29条第1項第3号に基づく令第21条）	
3 国等の施設	3-1 開発許可を受けて開発した区域内に、国等（公団を含む。）が建築等する建築物又は第一種特定工作物で開発許可権者と協議が成立したもの 根拠：法第42条第2項	2-17
4 都市計画	4-1 都市計画事業として建築等する建築物又は第一種特定工作物 根拠：法第43条第1項第1号	2-3-4
	4-2 都市計画事業で開発した区域内に建築等する建築物又は第一種特定工作物 根拠：法第43条第1項第4号に基づく令第34条第1号（法第29条第1項第4号）	

事業等	4-3	土地区画整理事業で開発した区域内に建築する建築物 根拠：法第43条第1項第4号に基づく令第34条第1号（法第29条第1項第5号）	
	4-4	公有水面埋立事業で開発した区域内に建築等する建築物又は第一種特定工作物 根拠：法第43条第1項第4号に基づく令第34条第1号（法第29条第1項第9号）	2-3-5
5その他	5-1	旧住宅地造成事業で開発した区域内に建築等する建築物又は第一種特定工作物 根拠：法第43条第1項第4号に基づく令第34条第2号	
	5-2	非常災害時の応急措置として建築等する建築物又は第一種特定工作物 根拠：法第43条第1項第2号	2-1-5
	5-3	仮設建築物 根拠：法第43条第1項第3号	
	5-4	既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物 根拠：法第43条第1項第5号に基づく令第35条第1号	
	5-5	建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10㎡以内であるもの 根拠：法第43条第1項第5号に基づく令第35条第2号	
	5-6	周辺の市街化調整区域内に居住する者が建築する、敷地面積100㎡以内、かつ、延べ面積50㎡以内の日用品店舗等 根拠：法第43条第1項第5号に基づく令第35条第3号	4-2-1
	5-7	土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物 根拠：法第43条第1項第5号に基づく令第35条第4号	

表4-2 許可不要で増築、建替又は用途変更ができる建築物等

建築物等	参照箇所
建築物等を法第29条又は法第43条で許可不要とされている用途の建築物等にする場合	4-3-2
法第29条又は法第43条の許可を受けて建築された建築物等を、当該許可における予定建築物等の用途の範囲内の建築物等にする場合	
法第42条及び法第43条の運用として、許可不要とされている範囲内で行う場合	

4-1-2 許可を得て立地できる建築物等

1 法に限定列举されている建築物等（開発審査会の審議が不要なもの）

表4-3の建築物等は、法第34条第1号～第13号に列举されているので、開発許可を得て立地することができる。また、開発行為を伴わない場合は、法第43条第1項に基づく令第36条第1項第3号イ～ニにおいて法第34条第1号～第13号が引用されているので、建築許可を得て立地できる。

以上のように、表4-3の建築物等は開発行為を伴う場合及び伴わない場合のいずれにおいても、許可を得て立地できる。

表4-3 許可を得て立地できる建築物等（開発審査会の審議が不要のもの）

番号	建築物等	法第34 の該当号	参照箇所
1	公共公益施設、日常生活店舗等の建築物	1号	4-2-1
2	観光資源等に関連する建築物又は第一種特定工作物	2号	4-2-2
3	特別の気象条件を必要とする建築物又は第一種特定工作物 (令未制定につき該当施設なし。)	3号	4-2-3
4	農産物等の処理、貯蔵、加工に必要な建築物又は第一種特定工作物	4号	4-2-4
5	特定農山村地域の農林業等活性化基盤施設である建築物	5号	4-2-5
6	中小企業の共同化・活性化の建築物又は第一種特定工作物	6号	4-2-6
7	既存工場と関連する工場の建築物又は第一種特定工作物	7号	4-2-7
8-1	火薬庫である建築物又は第一種特定工作物	8号 (令29条の6)	4-2-8-①
8-2	災害レッドゾーンからの移転	8号の2 (令29条の7)	4-2-8-②
9-1	沿道サービス施設である建築物又は第一種特定工作物 ・道路管理施設 ・休憩所（ドライブイン） ・給油所（ガソリンスタンド）	9号 (令29条の8)	4-2-9
9-2	火薬類製造所である建築物		
10	地区計画に適合する建築物又は第一種特定工作物	10号	4-2-10
11	条例による区域指定内の指定用途以外の建築物 (条例未制定につき該当建築物なし。)	11号	4-2-11
12	条例による区域指定内の指定建築物 (条例未制定につき該当建築物なし。)	12号	4-2-12
13	既存権利者が行う建築物の建築又は第一種特定工作物の建設	13号	4-2-13

2 開発審査会の審議が必要な建築物等

表4-4の建築物等は、法第34条第14号の対象建築物なので、開発審査会の議を経て異議のない場合に限り、開発許可を得て立地できる。また、開発行為を伴わない場合は、法第43条第1項に基づく令第36条第1項第3号ホの対象建築物でもあるので、開発審査会の議を経て異議のない場合に限り、建築許可を得て立地できる。

以上のように、表4-4の建築物等は、開発行為を伴う場合及び伴わない場合のいずれにおいても、許可を得て立地できる可能性がある。(4-2-14を参照)

表4-4 許可を得て建築できる建築物等（開発審査会の審議が必要なもの）

番 号	建 築 物 等
1 住 宅	1-1 分家住宅
	1-2 既存集落（50戸連担）内の自己用住宅（H20.9.1 廃止）
	1-3 大規模既存集落（知事指定）内の分家住宅
	1-4 大規模既存集落（知事指定）内の自己用住宅
	1-5 病院等に附属する集合住宅又は寮で、その場所に立地することが不可欠なもの
	1-6 大規模既存集落（知事指定）内の公営住宅
	1-7 松島基地周辺の騒音指定区域内の既存住宅の移転
	1-8 開発審査会があらかじめ指定した既造成土地における建築
	1-9 旧法による既存宅地の確認を受けた土地の自己用住宅
	1-10 東日本大震災により被災した自己用住宅の移転
2 地 域 活 性 化	2-1 研究対象が市街化調整区域に存する研究施設で、その場所に立地することが不可欠なもの
	2-2 大規模既存集落（知事指定）内の小規模な工場等
	2-3 自治会が運営する準公益施設（集会所等）
	2-4 地域経済牽引事業の用に供する施設
	2-5 特定流通業務施設
	2-6 市街化区域内にあり、市街化調整区域に隣接する既存工場の増設
3 運 動	3-1 現地の自然的土地利用と一体的なレクリエーション施設
	3-2 運動・レジャー施設等に附属する建築物
4 公 共 事 業	4-1 収用対象事業の代替建築物等
	4-2 土地区画整理事業の施行区域内の開発行為
	4-3 災害の危険のある区域等から移転するための建築物
5 そ の 他	5-1 地域の需要に相応する老人保健施設
	5-2 優良な有料老人ホーム
	5-3 当該既存集落の信者のための社寺仏閣・納骨堂
	5-4 基準時以前からある建築物の増築、建替、用途変更
	5-5 旧法による既存宅地の確認を受けた土地における開発行為（H18.5.18廃止 4-3-4参照）
	5-6 産業廃棄物処理施設の簡易な管理事務所
	5-7 相当期間適正に利用された建築物等のやむを得ない事情による用途の変更
	5-8 敷地が狭小な自己用住宅の敷地の拡大を伴う建替
	5-9 旧法の既存宅地の確認要件に該当する土地における開発行為・建築行為（H18.5.18廃止 4-3-4参照）
	5-10 東日本大震災により被災し全壊となった建築物の移転
5-他	その他市街化調整区域内の申請地に立地することの合理性が上記の建築物と同等以上にあると認められるもの

4-2 市街化調整区域の開発許可に係る用途の基準（法第34条）

法第34条（開発許可の基準）

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

市街化調整区域内において行う開発行為は、法第33条の技術的基準に適合するとともに、本条各号で挙げられている用途のいずれかに該当することが必要である。ただし、法第29条第1項各号で許可不要とされているもの及び第二種特定工作物については、本条は適用されない。

4-2-1 公共公益施設、日常生活店舗等（法第34条第1号、令第29条の5、令第21条第26号）

法第34条（開発許可の基準）

一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

令第29条の5（主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物）

法第34条第1号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める公益上必要な建築物は、第21条第26号イからハまでに掲げる建築物とする。

令第21条（適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物）

二十六 国、都道府県等（法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）、市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの

イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物

ロ 児童福祉法（昭和22年法律第164号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和26年法律第45号）によ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）による更生保護事業の用に供する施設である建築物

ハ 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施設である建築物

<参考：法第29条第1項第11号、令第22条第6号>

法第29条（開発行為の許可）

……開発行為をしようとする者は、あらかじめ、……都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

十一 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で令で定めるもの

令第22条（開発行為の許可を要しない通常管理行為、軽易な行為その他の行為）

法第29条第1項第11号の令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

六 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の

販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合には、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。）が50㎡以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50%以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100㎡以内であるもの

1 公共公益施設

学校、社会福祉施設、医療施設、庁舎等の公共公益施設は、一般に住民等の利便に配慮して建設されることから、市街化調整区域内に立地する際には、周辺に一定の集落等が形成されているような場所に、規模の小さいものが立地することを想定し、無秩序な市街化の促進を引き起こさないものとして開発許可が不要とされていた。しかしながら、モータリゼーションの進展等に伴う生活圏の広域化と相対的に安価な地価等を背景として、市街化調整区域において、これらの公共公益施設が当初想定されていたような立地場所の範囲を超えて、周辺の土地利用に関わりなく無秩序に立地し、あるいは、周辺の集落等へのサービスの供給を超えて、広域から集客するような大規模な公共公益施設が立地する事態が多数出現している。

そのため、本号に該当する公共公益施設としては、主として当該開発区域の周辺の地域に居住する者をサービス対象とすると認められるものに限定され、いわゆる生活関連施設である以下のものは、本号に基づく許可対象となる。

なお、本号に該当しない施設（高等学校、病院等）等については、法第34条第14号で許可の対象となるものもある。

(1) 主として当該開発区域の周辺に居住している者が利用する幼稚園、小学校、中学校、又は義務教育学校

(2) 社会福祉施設

- ① 用途は、児童福祉法第6条の3に規定する家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業の用に供する施設、社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設であって、通所系施設又は主として当該開発区域の周辺地域に居住する者、その家族及び親族が入所する施設であること。
- ② その用途に供する床面積は、1,000㎡以内であること。ただし、介護保険法に規定する地域密着型特定施設及び地域密着型介護老人福祉施設（以下「地域密着型特定施設等」という。）の用途に供する部分の床面積については、この限りではない。
- ③ 敷地面積が4,000㎡以内であること。ただし、地域密着型特定施設等を設置する場合は、5,000㎡以内であること。
- ④ 敷地から半径500m以内の市街化調整区域内に50戸以上の住宅が存すること。ただし、当該区域内において河川、鉄道、高速道路、断崖等で隔絶されているため予定される施設との間を往来できないことが明らかな部分がある場合は当該部分に存する住宅を除く。

(3) 医療施設

- ① 用途は、診療所及び助産所であること。
- ② その用途に供する床面積は、500㎡以内であること。
- ③ 敷地面積が1,000㎡以内であること。
- ④ 敷地から半径500m以内の市街化調整区域内に50戸以上の住宅が存すること。ただし、当該区域内において河川、鉄道、高速道路、断崖等で隔絶されているため予定される施設との間を往来できないことが明らかな部分がある場合は当該部分に存する住宅を除く。

表 4-5 法第 34 条第 1 号に定める公共公益施設

×印は該当しない例

公共公益施設	具 体 例	根拠法令	備 考
学校	幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校	学校教育法	私学・公益法人課 義務教育課
	×：大学、専修学校、各種学校、高等学校、中等教育学校、高等専門学校、特別支援学校		
社会福祉施設 (後掲の社会福祉法を参照)	救護施設、更生施設、医療保護施設、授産施設、宿所提供施設	生活保護法	社会福祉課
	乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、障害児入所施設、情緒障害児短期治療施設、児童自立支援施設、助産施設、保育所、児童厚生施設、児童家庭支援センター	児童福祉法	子ども・家庭支援課 子育て社会推進課 障害福祉課
	幼保連携型認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律	子育て社会推進課
	養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人サービスセンター、老人短期入所施設、老人福祉センター、老人介護支援センター、グループホーム *1	老人福祉法	長寿社会政策課
	障害者支援施設、地域活動支援センター、福祉ホーム	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律	障害福祉課
	身体障害者福祉センター、補装具製作施設、視聴覚障害者情報提供施設（点字図書館、点字出版施設を含む）	身体障害者福祉法	障害福祉課
	婦人保護施設	売春防止法	子ども・家庭支援課
	母子福祉施設 (母子福祉センター、母子休養ホーム)	母子及び寡婦福祉法	子ども・家庭支援課
	隣保館	社会福祉法	社会福祉課
	介護老人保健施設 *2	介護保険法	長寿社会政策課
医療施設	診療所、助産所	医療法	医療政策課
	×：病院		

*1 グループホーム（認知症対応型老人共同生活援助事業の用に供する施設）

グループホームとは、65歳以上の者であって、認知症状態にあるために日常生活を営むのに支障がある者を、共同住居において食事の提供その他の日常生活上の援助を行う事業の用に供する施設をいう。

グループホームについては、施設に着目した概念ではなく事業形態に着目した概念であることから、用途としては単に住宅等とされる場合が想定されることから、福祉担当部局と十分に協議を行い、事業の継続性等の観点から許可の判断を行うこととなる。

*2 介護老人保健施設

介護保険法の介護老人保健施設のうち社会福祉法第2条第3項第10号に規定する第二種社会福祉事業（無料又は低額）の用に供されるものが対象となるが、その他の介護老人保健施設で、開発審査会提案基準5-1「地域の需要に相応する介護老人保健施設」に該当するものは、法第34条14号の扱いとなる。

＜社会福祉施設＞

社会福祉施設とは、児童福祉法に規定する家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業の用に供する施設及び社会福祉法第2条第2項及び同条第3項に掲げる第一種及び第二種社会福祉事業の用に供する施設並びに更生保護事業法第2条第7項の更生保護施設をいう。

＜児童福祉法＞

第6条の三

9 この法律で、家庭的保育事業とは、次に掲げる事業をいう。

一 子ども・子育て支援法第十九条第一項第二号の内閣府令で定める事由により家庭において必要な保育を受けることが困難である乳児又は幼児（以下「保育を必要とする乳児・幼児」という。）であつて満三歳未満のものについて、家庭的保育者（市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）が行う研修を修了した保育士その他の厚生労働省令で定める者であつて、当該保育を必要とする乳児・幼児の保育を行う者として市町村長が適当と認めるものをいう。以下同じ。）の居宅その他の場所（当該保育を必要とする乳児・幼児の居宅を除く。）において、家庭的保育者による保育を行う事業（利用定員が五人以下であるものに限る。次号において同じ。）

二 満三歳以上の幼児に係る保育の体制の整備の状況その他の地域の事情を勘案して、保育が必要と認められる児童であつて満三歳以上のものについて、家庭的保育者の居宅その他の場所（当該保育が必要と認められる児童の居宅を除く。）において、家庭的保育者による保育を行う事業

10 この法律で、小規模保育事業とは、次に掲げる事業をいう。

一 保育を必要とする乳児・幼児であつて満三歳未満のものについて、当該保育を必要とする乳児・幼児を保育することを目的とする施設（利用定員が六人以上十九人以下であるものに限る。）において、保育を行う事業

二 満三歳以上の幼児に係る保育の体制の整備の状況その他の地域の事情を勘案して、保育が必要と認められる児童であつて満三歳以上のものについて、前号に規定する施設において、保育を行う事業

12 この法律で、事業所内保育事業とは、次に掲げる事業をいう。

一 保育を必要とする乳児・幼児であつて満三歳未満のものについて、次に掲げる施設において、保育を行う事業

イ 事業主がその雇用する労働者の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児を保育するために自ら設置する施設又は事業主から委託を受けて当該事業主が雇用する労働者の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児の保育を実施する施設

ロ 事業主団体がその構成員である事業主の雇用する労働者の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児を保育するために自ら設置する施設又は事業主団体から委託を受けてその構成員である事業主の雇用する労働者の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児の保育を実施する施設

ハ 地方公務員等共済組合法の規定に基づく共済組合その他の厚生労働省令で定める組合（以下ハにおいて「共済組合等」という。）が当該共済組合等の構成員として厚生労働省令で定める者（以下ハにおいて「共済組合等の構成員」という。）の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児を保育するために自ら設置する施設又は共済組合等から委託を受けて当該共済組合等の構成員の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児の保育を実施する施設

二 満三歳以上の幼児に係る保育の体制の整備の状況その他の地域の事情を勘案して、保育が必要と認められる児童であつて満三歳以上のものについて、前号に規定する施設において、保育を行う事業

＜社会福祉法＞

第2条（定義）

この法律において「社会福祉事業」とは、第一種社会福祉事業及び第二種社会福祉事業をいう。

2 次に掲げる事業を第一種社会福祉事業とする。

一 生活保護法に規定する救護施設、更生施設その他生計困難者を無料又は低額な料金で入所させて生

- 活の扶助を行うことを目的とする施設を経営する事業及び生計困難者に対して助葬を行う事業
- 二 児童福祉法に規定する乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、障害児入所施設、情緒障害児短期治療施設、又は児童自立支援施設を経営する事業
- 三 老人福祉法に規定する養護老人ホーム、特別養護老人ホーム又は軽費老人ホームを経営する事業
- 四 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に規定する障害者支援施設を営する事業
- 六 売春防止法に規定する婦人保護施設を営する事業
- 七 授産施設を営する事業及び生計困難者に対して無利子又は低利で資金を融通する事業
- 3 次に掲げる事業を第二種社会福祉事業とする。
 - 一 生計困難者に対して、その住居で衣食その他日常の生活必需品若しくはこれに要する金銭を与え、又は生活に関する相談に応じる事業
 - 一の二 生活困窮者自立支援法に規定する認定生活困窮者就労訓練事業
 - 二 児童福祉法に規定する障害児通所支援事業、障害児相談支援事業、児童自立生活援助事業、放課後児童健全育成事業、子育て短期支援事業、乳児家庭全戸訪問事業、養育支援訪問事業、地域子育て支援拠点事業、一時預かり事業又は小規模住居型児童養育事業、小規模保育事業、病児保育事業又は子育て援助活動支援事業、同法に規定する助産施設、保育所、児童厚生施設又は児童家庭支援センターを営する事業及び児童の福祉の増進について相談に応ずる事業
 - 二の二 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成十八年法律第七十七号）に規定する幼保連携型認定こども園を営する事業
 - 三 母子及び寡婦福祉法に規定する母子家庭等日常生活支援事業、父子家庭日常生活支援事業又は寡婦日常生活支援事業及び同法に規定する母子・父子福祉施設を営する事業
 - 四 老人福祉法に規定する老人居宅介護等事業、老人ディサービス事業、老人短期入所事業、小規模多機能型居宅介護事業認知症対応型老人共同生活援助事業又は複合型サービス福祉事業及び同法に規定する老人ディサービスセンター、老人短期入所施設、老人福祉センター又は老人介護支援センターを営する事業
 - 四の二 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に規定する障害福祉サービス事業、相談支援事業又は移動支援事業及び同法に規定する地域活動支援センター又は福祉ホームを営する事業
 - 五 身体障害者福祉法に規定する身体障害者生活訓練等事業、手話通訳事業又は介助犬訓練事業若しくは聴導犬訓練事業、同法に規定する身体障害者福祉センター、補装具製作施設、盲導犬訓練施設又は視聴覚障害者情報提供施設を営する事業及び身体障害者の更生相談に応ずる事業
 - 六 知的障害者福祉法に規定する知的障害者の更生相談に応ずる事業
 - 八 生計困難者のために、無料又は低額な料金で、簡易住宅を貸し付け、又は宿泊所その他の施設を利用させる事業
 - 九 生計困難者のために、無料又は低額な料金で診療を行う事業
 - 十 生計困難者に対して、無料又は低額な費用で介護保険法に規定する介護老人保健施設を利用させる事業
 - 十一 隣保事業
 - 十二 福祉サービス利用援助事業
 - 十三 前項各号及び前各号に事業に関する連絡又は助成を行う事業
- 4 この法律における「社会福祉事業」には、次に掲げる事業は、含まれないものとする。
 - 一 更生保護事業法に規定する更生保護事業
 - 二 実施期間が6月を超えない事業
 - 三 社団又は組合の行う事業であって、社員又は組合員のためにするもの
 - 四 第2項各号及び前項第1号から第9号までに掲げる事業であって、常時保護を受ける者が、入所させて保護を行うものにあつては5人、その他のものにあつては20人（政令で定めるものにあつては、10人）に満たないもの
 - 五 前項第13号に掲げる事業のうち、社会福祉事業の助成を行うものであつて、助成の金額が毎年度500万円に満たないもの又は助成を受ける社会福祉事業の数が毎年度50に満たないもの

2 日常生活店舗等

(1) 許可不要のもの

次のすべてに該当するものは、法第29条第1項第11号に基づいて、法第34条第1号にかかわらず許可不要で建築できる。(参考：指針I-2-4、I-6-2)

- ① 開発区域周辺、かつ、市街化調整区域内に居住している者が自ら業務を営むためのものであること。
- ② 表4-6のイ欄に該当する用途の建築物で、延べ面積が50㎡以内であり、かつ、その業務の用に供する部分の延べ面積が1/2以上であること。
- ③ 敷地面積が100㎡以内であること。
- ④ 敷地から半径500m以内の市街化調整区域内に50戸以上の住宅が存すること。ただし、当該区域内において河川、鉄道、高速道路、断崖等で隔離されているため予定される店舗等との間を往来できないことが明らかな部分がある場合は当該部分に存する住宅を除く。
- ⑤ 敷地は、当該予定建築物が建築できる用途地域の土地から500m以上離れていること。ただし、上記④の区域内において河川、鉄道、高速道路、断崖等で隔離されているため予定される店舗等との間を往来できないことが明らかな当該予定建築物が建築できる用途地域の土地がある場合は当該土地を除く。

(2) 許可対象のもの

次のすべてに該当するものは、本号に基づく許可対象となる。なお、本号で住宅の併設は許容しない。住宅の併設は、他の規定に基づいて住宅の立地が認められる場合に限られる。

- ① 表4-6のロ欄に該当する店舗等で、その用途に供する床面積が500㎡以内であること。
- ② 敷地面積が1,000㎡以内であること。
- ③ 敷地から半径500m以内の市街化調整区域内に50戸以上の住宅が存すること。ただし、当該区域内において河川、鉄道、高速道路、断崖等で隔離されているため予定される店舗等との間を往来できないことが明らかな部分がある場合は当該部分に存する住宅を除く。
- ④ 敷地は、当該予定建築物が建築できる用途地域の土地から500m以上離れていること。ただし、上記③の区域内において河川、鉄道、高速道路、断崖等で隔離されているため予定される店舗等との間を往来できないことが明らかな当該予定建築物が建築できる用途地域の土地がある場合は当該土地を除く。

表4-6 市街化調整区域に立地できる日常生活店舗等（規模等の制限は別途）

イ欄に○印の用途は令第22条第6号が許容する用途に該当するので、前述(1)の要件を満たす場合、許可不要で建築できる。また、ロ欄に○印の用途は法第34条第1号が許容する用途に該当するので、前述(2)の要件を満たす場合、許可を得て建築できる。

なお、イ欄はロ欄に比べて、理容業、美容業等の物品に係わらないサービス業等が除外されている。また、分類は日本標準産業分類／総務省（平成25年10月改訂）によっている。

(参考：指針I-2-4、I-6-2)

大分類		判別	
中分類	小分類／細分類 (注：*は、備考であることを示す)	イ	ロ
I - 卸売・小売業			
56 各種商品小売業	561 百貨店、総合スーパー	×	×
	569 その他の各種商品小売業（従業者が常時50人未満のもの） *衣食住にわたる各種の商品を小売する事業所。商品が衣食住にわたらない事業所は、主たる販売商品によって分類する。	○	○
57 織物・衣服・身の回り品小売業	571 呉服・服地・寝具小売業	○	○
	5711 呉服・服地小売業		
	5712 寝具小売業	○	○
	572 男子服小売業	○	○

	573 婦人・子供服小売業		○	○	
	574 靴・履物小売業		○	○	
	579 その他の織物・衣服・身の回り品小売業	5791 かばん・袋物小売業	○	○	
		5792 下着類小売業	○	○	
		5793 洋品雑貨・小間物小売業	○	○	
		5799 他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業	○	○	
58 飲食料品小売業	581 各種食料品小売業		○	○	
	582 野菜・果実小売業		○	○	
	583 食肉小売業		○	○	
	584 鮮魚小売業		○	○	
	585 酒小売業		○	○	
	586 菓子・パン小売業		○	○	
	589 その他の飲食料品小売業	5891 コンビニエンスストア（飲食料品を中心とするものに限る）		○	○
		5892 牛乳小売業		○	○
		5893 飲料小売業（酒類、牛乳を除く）		○	○
		5894 茶類小売業		○	○
		5895 料理品小売業		○	○
5896 米穀類小売業		○	○		
5897 豆腐・かまぼこ等加工食品小売業		○	○		
5898 乾物小売業		○	○		
	5899 他に分類されない飲食料品小売業		○	○	
59 機械器具小売業	591 自動車小売業	5911 自動車（新車）小売業	×	×	
		5912 中古自動車小売業	×	×	
		5913 自動車部品・附属品小売業	×	×	
		5914 二輪自動車小売業（原動機付自転車を含む）	○	○	
	592 自転車小売業		○	○	
	593 機械器具小売業（自動車、自転車を除く）	5931 電気機械器具小売業（中古品を除く）		○	○
		5932 電気事務機械器具小売業（中古品を除く）		○	○
		5933 中古電気製品小売業		○	○
60 その他の小売業	601 家具・建具・畳小売業		○	○	
	602 じゅう器小売業		○	○	
	603 医薬品・化粧品小売業	6031 ドラッグストア		○	○
		6032 医薬品小売業 *例：薬局、調剤薬局		○	○
	604 農耕用品小売業		○	○	

605 燃料小売業 *例：ガソリンスタンド（参考Ⅰ－6－2－（3））		○	○	
606 書籍・文房具小売業	6061 書籍・雑誌小売業	○	○	
	6062 古本小売業	○	○	
	6063 新聞小売業	○	○	
607 スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業		○	○	
608 写真機・時計・眼鏡小売業	6081 写真機・写真材料小売業 （写真現像・焼付業は7993に分類）	×	×	
	6082 時計・眼鏡・光学機械小売業	○	○	
609 他に分類されない小売業	6091 ホームセンター 【注1】	○	○	
	6092 たばこ・喫煙具専門小売業	○	○	
	6093 花・植木小売業	○	○	
	6094 建築材料小売業	×	×	
	6095 ジュエリー製品小売業	×	×	
	6096 ペット・ペット用品小売業	×	×	
	6097 骨とう品小売業	×	×	
	6098 中古品小売業（骨とう品を除く）	×	×	
6099 他に分類されないその他の小売業		×	×	
K－不動産業、物品賃貸業 *不動産取引業、不動産賃貸業・管理業		×	×	
L－学術研究、専門・技術サービス業				
71 学術・開発研究機関		×	×	
72 専門サービス業	721～728 法律事務所、特許事務所、公証人役場、司法書士事務所、土地家屋調査士事務所、行政書士事務所、公認会計士事務所、税理士事務所、社会保険労務士事務所、デザイン業、著述・芸術家業、経営コンサル タント業、純粋持株会社	×	×	
	729 その他の専門サービス業 *例：興信所、不動産鑑定業	×	×	
73 広告業 *例：広告代理業、屋外広告業		×	×	
74 技術サービス業	741 獣医業	×	×	
	746 写真業	7461 写真業	×	×
		7462 商業写真業	×	×
M－宿泊業、飲食サービス業				
75 宿泊業 *例：旅館、ホテル、簡易宿所、下宿業、その他の宿泊業		×	×	
76 飲食店	761 食堂、レストラン （専門料理店を除く）	7611 食堂・レストラン （専門料理店を除く）	×	○
		762 専門料理店	7621 日本料理店	×
	7622 料亭		×	×
	7623 中華料理店		×	○
	7624 ラーメン店		×	○
	7625 焼肉店		×	○
	7629 その他の専門料理店 *例：西洋料理店、スパゲティ店	×	○	

	763 そば、うどん店		×	○	
	764 すし店（持ち帰り専門店、宅配専門店を除く）		×	○	
	765 酒場、ビヤホール		×	×	
	766 バー、キャバレー、ナイトクラブ		×	×	
	767 喫茶店		×	○	
	769 その他の飲食店 【注2】	7691 ハンバーガー店	×	○	
		7692 お好み焼き・焼きそば・たこ焼店	×	○	
		7699 他に分類されない飲食店	×	○	
77 持ち帰り・配達 飲食サービス業	771 持ち帰り飲食サービス業		×	×	
	772 配達飲食サービス業（宅配ピザ屋、仕出し料理・弁当屋、デリバリー専門店に限る。）		×	○	
N－生活関連サービス業、娯楽業					
78 洗濯・理容・美容・浴場業	781 洗濯業（リネンサプライ業を除く） *例：洗濯物取次業		×	○	
	782 理容業		×	○	
	783 美容業		×	○	
	784 一般公衆浴場業		×	○	
	785 その他の公衆浴場業 *例：温泉浴場業、スーパー銭湯		×	×	
	789 その他の洗濯・理容・美容・浴場業	7891 洗張・染物業		×	○
		7892 エステティック業		×	×
		7893 リラクゼーション業（手技を用いるもの）		×	×
7894 ネイルサービス業		×	×		
7899 他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業 *例：コインランドリー業、ソープランド業		×	×		
79 その他の生活関連サービス業	791 旅行業		×	×	
	792 家事サービス業		×	×	
	793 衣服裁縫修理業		○	○	
	794 物品預り業		×	○	
	795 火葬・墓地管理業		×	×	
	796 冠婚葬祭業		×	×	
	799 他に分類されない生活関連サービス業	7991 食品賃加工業 *例：精米賃加工業		○	○
		7992 結婚相談業、結婚式場紹介業		×	×
7993 写真プリント、現像・焼付業		×	○		
7999 他に分類されないその他の生活関連サービス業 *例：観光案内業、運転代行業、ペット美容室		×	×		
80 娯楽業	*例：フィットネスクラブ、カラオケボックス業、ダンスホール		×	×	
O－教育、学習支援業					
82 その他の教育、学習支援業	823 学習塾（各種学校を除く）		×	○	
	824 教養・技能授業業	8241 音楽授業業	×	○	

	(各種学校を除く)	8242 書道授業業		×	○
		8243 生花・茶道授業業		×	○
		8244 そろばん授業業		×	○
		8245 外国語会話授業業		×	○
		8246 スポーツ・健康授業業		×	×
		8249 その他の教養・技能授業業		×	×
P－医療、福祉					
83 医療業	835 療術業	8351 あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゆう師、柔道整復師の施術所		×	○
		8359 その他の療術業		×	×
	836 医療に附帯するサービス業	8361 歯科技工所		×	×
		8369 その他の医療に附帯するサービス業		×	×
Q－複合サービス事業					
87 協同組合（他に分類されないもの）	871 農林水産業協同組合（他に分類されないもの） *単一の事業を行う農林水産業協同組合の事業所は、その行う業務によりそれぞれの産業に分類される。			×	○
R－サービス業（他に分類されないもの）					
88 廃棄物処理業				×	×
89 自動車整備業	891 自動車整備業	8911 自動車一般整備業（自動車の整備修理を総合的に行う事業所） *例：自動車整備業、自動車修理業、オートバイ整備修理業		×	○
		8919 その他の自動車整備業	自動車電装品整備業	×	○
			自動車タイヤ整備業	×	○
			その他の整備業	×	×
90 機械等修理業（別掲を除く）	901 機械修理業（電気機械器具を除く）	9011 一般機械修理業（電気機械器具を除く）	農機具修理業	×	○
			その他の修理業	×	×
		9012 建設・鉱山機械整備業		×	×
	902 電気機械器具修理業		×	○	
	903 表具業		×	○	
	909 その他の修理業	9091 家具修理業		×	○
		9092 時計修理業		×	○
		9093 履物修理業		×	○
9094 かじ業		×	○		
9099 他に分類されない修理業		×	×		
92 その他の事業サービス業 *例：コールセンター業				×	×

【注1】 ホームセンター

主として日用雑貨や住宅設備に関する商品を販売する小売店の業態であるが、ペットなども取り扱っており、実態は多種多様な商品を販売している。

一律にホームセンターの呼び名で立地可能とした場合、立地不可の分類が含まれる可能性があることから、ホームセンターにおける立地可能な分類は、イ又はロ欄において「○」となっている用途の集合体に限るものとする。

3 「郵便の業務」等の用に供する施設

郵政民営化法等の一部を改正する等の法律により、郵便事業株式会社は、郵便局株式会社から名称を変更した日本郵便株式会社に吸収合併され、郵便事業株式会社が行っていた「郵便の業務」は日本郵便株式会社に承継されることとなった。

(1) 許可不要のもの

日本郵便株式会社が設置する郵便法の規定より行う「郵便の業務」の用に供する施設である建築物は、法第29条第1項第3号に基づいて、法第34条第1号にかかわらず許可不要で建築できる。

(2) 許可対象のもの

(1) 以外の業務を行う施設で次のすべてに該当するものは、本号に基づく許可対象となる。なお、本号で住宅の併設は許容しない。住宅の併設は、他の規定に基づいて住宅の立地が認められる場合に限られる。

- ① その用途に供する床面積が500㎡以内であること。
- ② 敷地面積が1,000㎡以内であること。
- ③ 敷地から半径500m以内の市街化調整区域内に50戸以上の住宅が存すること。ただし、当該区域内において河川、鉄道、高速道路、断崖等で隔絶されているため予定される店舗等との間を往来できないことが明らかな部分がある場合は当該部分に存する住宅を除く。
- ④ 敷地は、最も近い市街化区域から500m以上離れていること。ただし、上記③の区域内において河川、鉄道、高速道路、断崖等で隔絶されているため予定される店舗等との間を往来できないことが明らかな市街化区域がある場合は当該市街化区域を除く。

<郵便法>

第1条（この法律の目的）

この法律は、郵便の役務をなるべく安い料金で、あまねく、公平に提供することによって、公共の福祉を増進することを目的とする。

第2条（郵便の実施）

郵便の業務は、この法律の定めるところにより、日本郵便株式会社が行う。

<日本郵便株式会社法>

第4条

- 1 会社は、その目的を達成するため、次に掲げる業務を営むものとする。
 - 一 郵便法の規定により行う郵便の業務
 - 二 銀行窓口業務
 - 三 前号に掲げる業務の健全、適切かつ安定的な運営を維持するために行う、銀行窓口業務契約の締結及び当該銀行窓口業務契約に基づいて行う関連銀行に対する権利の行使
 - 四 保険窓口業務
 - 五 前号に掲げる業務の健全、適切かつ安定的な運営を維持するために行う、保険窓口業務契約の締結及び当該保険窓口業務契約に基づいて行う関連保険会社に対する権利の行使
 - 六 国の委託を受けて行う印紙の売りさばき
 - 七 前各号に掲げる業務に附帯する業務

4-2-2 観光資源等に関連する施設（法第34条第2号）

法第34条（開発許可の基準）

二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

本号は、「鉱物資源」「観光資源」「その他の資源」の3種類がある。いずれも、それぞれの要件に該当するものが許可対象となる。（参考：指針I-6-3）

1 鉱物資源等に関する施設

次のすべての要件に適合するものが該当する。

- ① 当該鉱物資源の産地が、当該市街化調整区域内、かつ、当該開発区域の周辺であること。
- ② 当該施設の用途が、次のいずれかに該当すること。

イ 日本標準産業分類／総務省（平成25年10月改訂）の大分類「C-鉱業、砕石業、砂利採取業」の用に供するもの。すなわち、鉱物資源の採鉱、選鉱その他の品位の向上処理若しくはこれと通常密接不可分な加工の用に供するもの又は探鉱作業若しくは鉱山開発事業の用に供するもの。

ロ セメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業又は砕石製造業等に属する事業の用に供するもの。この場合、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業又は石油精製業等は該当しない。

2 観光資源に関する施設

次のいずれかの用途に供する施設で、かつ、社会的にみて必要と認められるものが該当する。したがって、リゾートマンション等の定住性があるものなどは該当しない。

- ① 観光資源の観賞のための展望台その他の利用上必要な施設
- ② 観光価値を維持するため必要な施設
- ③ 観光資源と密接な関係にある宿泊施設又は休憩施設
- ④ 上記①～③に類する施設で、客観的に判断して必要と認められる施設

3 その他の資源に関する施設

取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設が該当する。なお、当該水を原料、冷却用水等として利用する工場等は原則として該当しないが、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められるものは該当する。

4-2-3 特別の気象条件を必要とする施設（法第34条第3号）

法第34条（開発許可の基準）

三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

令（未制定）

本号に基づく令が未制定のため、本号により許可されるものはない。

4-2-4 農産物等の処理・貯蔵・加工施設（法第34条第4号）
農林漁業施設、農林漁業用住宅（令第20条）

法第34条（開発許可の基準）

四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

<参考：法第29条第1項第2号、令第20条>

法第29条（開発行為の許可）

……開発行為をしようとする者は、あらかじめ、……都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

令第20条（法第29条第1項第2号の令で定める建築物）

法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90㎡以内の建築物

本号及び法第29条第1項第2号において、次のとおり「農林漁業施設」「農産物等の処理、貯蔵又は加工するための施設」及び「農林漁業用住宅」の基準が定められている。

1 農林漁業施設（法第29条第1項第2号前段、法第34条第4号前段）

市街化調整区域内で農林漁業に従事している者の業務の用に供する建築物で、次のすべてに該当する施設は、法第29条第1項第2号前段に基づき、本号によらず開発許可不要で建築できる。

また、(1)に該当するが(2)に該当しない施設は、本号前段に基づき、開発許可対象となる。

(1) 農業、林業又は漁業の用に供する建築物であること。

「a 建築物の用途が生産行為としての農林漁業の用に供するものであること」及び「b 当該農林漁業の事業場と当該建築物の位置関係に関する要件」を満足することが必要である。

まず、「a 建築物の用途が生産行為としての農林漁業の用に供するものであること」に関して、農林漁業の範囲は、それぞれ日本標準産業分類／総務省（平成25年10月改訂）の「A－農業、林業」「B－漁業」による。この場合、季節的なものを含むが、家庭菜園等の生業でないものは含まない。また、農林漁業の生産物を集出荷する施設については、生産者自らがその生産物の集出荷又は一時的な保管を行うために設ける施設の場合に限り該当する。この場合、農業協同組合等が設置する施設は含まない。なお、許可不要に該当しない集出荷施設の中には、後掲2の対象となり許可を得て建築できるものがある。

（参考：指針I-2-2-(1)-③）

次に「b 当該農林漁業の事業場と当該建築物の位置関係に関する要件」に関しては、次のすべてに該当することが必要である。ただし、畜舎、きのこ栽培施設など、施設が事業場となるもの（以下「事業施設」という。）については、この限りではない。

① 当該農林漁業の事業場（農業の場合は1,000㎡以上の農地。漁業の場合は漁港等の主たる水揚場。以下「事業場」という。）及び事業施設は、市街化調整区域内であること。ただし、収用対象事業等により市街化調整区域内事業場の代替事業場として農林漁業を継続するために取得した事業場にあつては、この限りでない。

② 当該建築物の敷地は、当該農林漁業の事業場及び事業施設と同一の市町村、又は隣接市町村に存すること。ただし、当該建築物が「生産物を集出荷するための建築物」の場合は、上記にかかわらず当該農林漁業の事業場の隣接又は近隣の位置にあること。

(2) 次のいずれかに該当する建築物であること。（令第20条）

① 温室、農作業舎、育種苗施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、蚕室、畜舎、家畜人口授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設、魚類蓄養施設、のり・わかめ乾燥施設、漁獲物水揚荷さばき施設等（参考：指針Ⅰ-2-2-(1)-①）

② 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、物置、漁船用補給施設等（参考：指針Ⅰ-2-2-(1)-②）

③ 家畜診療の用に供する建築物

④ 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物

⑤ ①～④に掲げるもののほか、建築面積が90㎡以内の建築物。この場合、「建築面積」であり、「延べ面積」でないことに注意のこと。

2 農産物等の処理、貯蔵又は加工するための施設（法第34条第4号後段）

農産物等の処理・貯蔵・加工に供する施設で、次の①及び②に該当するものは、本号後段に基づき、許可対象となる。なお、「処理、貯蔵」には、集出荷、選果、保管を含むとされている。（参考：指針Ⅰ-6-4）

① 対象とする農産物等の5割以上が、当該施設の周辺で生産されるものであること。

② 当該施設の用途が、次のような業種の用に供するものであること。

イ 畜産食料品製造業

ロ 水産食料品製造業

ハ 野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業

ニ 砂糖製造業

ホ 精穀・製粉業

ヘ 動植物油脂製造業

ト でんぷん製造業

チ 製茶業

リ 配合飼料製造業

ヌ 一般製材業

ル 倉庫業

3 農林漁業用住宅（法第29条第1項第2号後段）

農業、林業若しくは漁業に従事する者の住宅で、以下のすべての要件に該当するものは法第29条第1項第2号後段に基づいて、本号によらず開発許可不要で建築できる。

(1) 世帯構成員の1人以上が、次の①～③のいずれかに該当すること。この場合、被傭者又は兼業者は許容されるが、臨時的雇用者は含まれない。（参考：指針Ⅰ-2-2-(2)）

① 日本標準産業分類／総務省（平成25年10月改訂）の「A-農業、林業」のうち農業に生業として従事し、次のいずれかに該当すること。

イ 1,000㎡以上の農地を耕作する権原を有し、当該業務に従事している者

（農業に従事していることを証する農業委員会の発行する書面により確認する。）

ロ 自らの生産する農畜産物の販売等により農業所得が年15万円以上の収入がある者

（市町村長の発行する農業所得証明書により確認する。）

- ハ 農地所有適格法人(農地法第2条第3項)の構成員で、年間60日以上当該業務に従事している者
(当該業務に従事した年間日数を証する法人の発行する書類により確認する。)
 - ② 日本標準産業分類の「A－農業、林業」のうち林業に生業として従事し、次のいずれかに該当すること。
 - イ 当該業務に従事している者
(林業に従事していることを証する市町村又は森林組合の発行する書面により確認する。)
 - ロ 自ら育成した林業生産物の販売により林業所得が年15万円以上の収入がある者
(市町村長の発行する林業所得証明書により確認する。)
 - ③ 日本標準産業分類の「B－漁業」に生業として従事し、次のいずれかに該当すること。
 - イ 遠洋漁業を除く当該業務に従事している者
(漁業に従事していることを証する市町村又は漁業協同組合の発行する書面により確認する。)
 - ロ 自ら採捕、養殖した水産動植物の販売により漁業所得が年15万円以上の収入がある者
- (2) 当該従事者の主たる事業場(漁業の場合は漁港等の主たる水揚場)が、市街化調整区域内にあること。
- (3) 建築する住宅が、主たる事業場と同一の市町村区域内、又は隣接市町村にあること。

4-2-5 特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設（法第34条第5号）

法第34条（開発許可の基準）

五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成5年法律第72号）第9条第1項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従って行う開発行為

「特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律」に基づき、あらかじめ、都市計画上の観点から支障のない旨の知事の承認を得た所有権移転等促進計画に従って行われる行為が対象となる。

4-2-6 中小企業の共同化・活性化（法第34条第6号）

法第34条（開発許可の基準）

六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

独立行政法人中小企業基盤整備機構が行う中小企業者の高度化に資する事業が対象となる。「中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業」とは、独立行政法人中小企業基盤整備機構法第15条第3号ロ及び第4号（前号ロに係るものに限る）に係る事業を指すものであり、具体的には同法施行令第2条第1項各号に掲げられている事業が該当する。（解説p261）

4-2-7 既存工場と関連する工場（法第34条第7号）

法第34条（開発許可の基準）

七 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

本号は、以下の2つのケースが許可対象となる。（参考：解説p262、指針I-6-5）

なお、市街化区域内の工場の敷地が市街化調整区域との境界に接している場合で市街化調整区域内へ工場敷地を拡張する場合は本号の許可対象とはならないが、4-2-14の開発審査会提案基準2-6の対象となる場合があるので、参照されたい。

- (1) 市街化調整区域内に現に立地している工場（以下「既存工場」という。）に密接に関連する工場が隣接地に移転する場合は、次のすべてに該当していることが必要である。
 - ① 既存工場と事業活動において現に関連するが、遠くに立地している工場（以下「移転工場」という。）が、既存工場から500m以内の距離に移転するものであること。
 - ② 移転工場の事業活動が、既存工場と現に密接な関連を有するものであること。密接な関連とは、人的な関連や資本的な関連をいうのではなく、具体的な事業活動に着目しての関連である。具体的には、「既存工場に自己の生産物の50%以上を納入する事業場」又は「自己の事業の原材料、部品等の50%以上を既存工場から購入する事業場」であることが要件となる。
 - ③ 敷地面積が、既存工場の敷地面積の0.5倍以内であること。
- (2) 既存工場について、敷地増を伴う拡張を行う場合は、次のすべてに該当していることが必要である。
 - ① 拡張部分が、既存工場に接していること。
 - ② 事業活動が、既存工場と一体であること。
 - ③ 拡張部分の敷地面積は以下のいずれかとすること。

基準時前に立地した既存工場は、基準時の敷地面積の0.5倍以内であること。
基準時後に立地した既存工場は、新規立地時の敷地面積の0.5倍以内であること。

4-2-8-① 火薬庫（法第34条第8号）

法第34条（開発許可の基準）

八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

令第29条の6（危険物等の範囲）

法第34条第8号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める危険物は、火薬類取締法第2条第1項の火薬類とする。

- 2 法第34条第8号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第12条第1項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

火薬類（火薬類取締法第2条第1項）の貯蔵又は処理を行うための火薬庫（火薬類取締法第12条）が、本号の許可対象となる。

4-2-8-② 災害レッドゾーンからの移転（法第34条第8号の2）

法第34条（開発許可の基準）

八の二 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内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

令第29条の7（市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域）

法第34条第8号の2（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等（法第33条第1項第8号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

災害危険区域等（災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域）及び急傾斜地崩壊危険区域（本便覧において「災害レッドゾーン」という。）内にある建築物等が、用途・規模等が同等のものを災害レッドゾーン以外へ移転する場合には、本号の許可対象となる。

4-2-9 沿道サービス施設、火薬類製造所（法第34条第9号）

法第34条（開発許可の基準）

九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

令第29条の8（市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當な建築物等）

法第34条第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物
- 二 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物

本号に該当するものには、以下の3つの施設がある。

1 道路管理施設

道路の沿道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために公的な道路管理者が設置するものが許可対象となる。

2 休憩所、給油所等

以下のすべての要件に該当するものが、許可対象となる。

(1) 用途が次のいずれかに該当すること。

① 休憩所

自動車の運転者の休憩のための施設であり、いわゆるドライブイン及びその附属施設が該当する。

イ ドライブインは、次の要件のすべてに該当するものに限る。

- a その用途が日本標準産業分類／総務省（平成25年10月改訂）の「一般飲食店（中分類76）」（4-2-1の表4-6を参照）のいずれかに該当すること。ただし、客席が立食形式のみの飲食店は除く。
- b 客席数に見合う駐車スペースが確保されていること。

- ロ ドライブインの附属施設は、次の要件のすべてに該当するものに限る。
- a 用途は、土産物、運転者用利便品等の物品販売コーナー、又は入浴施設（シャワー施設を含むが、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第1号に規定される店舗型性風俗特殊営業の用に供する施設を除く。）であること。
 - b 外部から直接出入りできる出入り口を有する等の独立した専用のスペースでないこと。
 - c 当該用途のスペース（通路部分を含む。）の面積の合計は、客用のスペースの面積の20%以内、かつ、50㎡以内であること。
- したがって、パチンコ店、ボーリング場、カラオケボックス、宿泊施設等はドライブインに該当せず、ドライブインの附属施設としても建築できない。また、住宅の併設も認められない。

② 給油所

いわゆるガソリンスタンド（自動車用液化石油ガススタンド、自動車用天然ガススタンド、自動車用水素スタンド、自動車用充電スタンド等、これらに類するものを含む。）及びその附属施設が該当する。なお、ガソリンスタンドの附属施設は、次の要件のすべてに該当するものに限る。

- a 用途は、土産物、運転者用利便品等の物品販売コーナーであること。
- b 外部から直接出入りできる出入口を有する等の独立した専用のスペースでないこと。
- c 当該用途のスペース（通路部分を含む。）の面積の合計は、客用のスペース（キャノピー部分を除く。）の面積の20%以内、かつ、50㎡以内であること。

(2) 主要な出入口を次のいずれかの道路に面して設けていること。

- ① 高速自動車国道
- ② 自動車専用道路
- ③ 一般国道
- ④ 主要県道
- ⑤ 日交通量が5,000台以上である道路

(3) 申請地が、当該予定建築物が建築できる市街化調整区域外の土地（当該道路に中央分離帯がある場合においては、当該道路の反対車線沿いの土地を除く。）から道のりで、1,000m以上離れていること。

ただし、主要な出入口を高速自動車国道、自動車専用道路又は次のいずれかの指定区間に面して設けるものについては、この限りでない。

- ① 主要地方道仙台松島線（利府町：延長約2,180mの区間）
- ② 国道4号（富谷町：延長約2,950mの区間）
- ③ 国道4号（大衡村：延長約3,100mの区間）
- ④ 国道286号（名取市：延長約1,800mの区間）
- ⑤ 市道熊野堂柳生線（名取市：延長約3,000mの区間）
- ⑥ 一般県道仙台館腰線（名取市：延長約730mの区間）
- ⑦ 一般県道岩沼海浜緑地線（名取市：延長約500mの区間）
- ⑧ 一般県道岩沼海浜緑地線（岩沼市：延長約500mの区間）
- ⑨ 一般県道石巻港インター線（東松島市：延長約1,350mの区間）

(4) 市町村の土地利用計画及び市町村の基本計画に支障をきたさないものであること。

3 火薬類の製造所

火薬類の製造所（火薬類取締法第2条第1項）が許可対象となる。

4-2-10 地区計画に適合する施設（法第34条第10号）

法第34条（開発許可の基準）

十 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

都市計画に地区計画又は集落地区計画が定められている区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）においては、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合するものが許可対象となる。なお、市街化調整区域内の地区計画及び集落地区計画に関する都市計画は、市町村が知事の同意を得て決定する。

4-2-11 条例による区域指定内の指定用途以外の建築物（法第34条第11号）

法第34条（開発許可の基準）

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

令第29条の9（法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

法第34条第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

- 一 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項の土砂災害警戒区域
- 五 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される浸水その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる土地の区域
- 六 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

令第8条

- 二 （略）
- イ （略）
- ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
- ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
- ニ すぐれた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

条例 （未制定）

本号は、平成12年の法改正（平成13年5月18日施行）により、市街化が進行している一定の区域の特例が、新たに創設されたものである。

市街化区域に隣接し、又は近接し、市街化が進行している一定の区域のうち、令で定める基準に従って、県又は石巻市が、条例で定める区域内については当該条例で定める一定用途以外の用途に限り、開発行為及び建築行為が許可の対象となる。

なお、令和4年4月1日現在、県・石巻市において同号に基づく条例は未制定である。

4-2-12 条例による区域指定内の指定建築物（法第34条第12号）

法第34条（開発許可の基準）

十二 開発区域の周辺における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として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

令第29条の10（開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準）

法第34条第12号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

条例 （未制定）

本号は、市街化調整区域内で開発審査会の議を経て許可されてきた定型的なものうち、政令で定める基準に従って、県又は石巻市が、区域、目的又は用途を条例で定め、その条例に適合する場合は開発審査会の議を経ずに開発行為及び建築行為が許可対象となる。

なお、令和4年4月1日現在、県・石巻市において同号に基づく条例は未制定である。

4-2-13 既存権利者の開発行為（法第34条第13号）

法第34条（開発許可の基準）

十三 区域区分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市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

令第30条（区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を有していた者が開発行為を行うことができる期間）

法第34条第13号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年とする。

規則第28条（既存の権利者の届出事項）

法第34条第13号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第1号に掲げるものを除く。）とする。

- 一 届出をしようとする者の職業（法人にあつては、その業務の内容）
- 二 土地の所在、地番、地目及び地積
- 三 届出をしようとする者が、区域区分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市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的
- 四 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

本号は、既存の権利者について経過的に許可対象とするもので、次の①～④のすべてに該当するものが許可対象となる。なお、権利の承継に関しては、相続人、合併後存続する法人（吸収合併の場合）、合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）などの一般承継人に限り認められる。

- ① 自己の居住又は業務の用に供する目的で行うこと。
「自己の居住又は業務の用」については、2-1-8を参照のこと。
- ② 基準時以前から土地の所有権又は利用に関する権利を有していた者が行うこと。
利用に関する権利については、借地権は該当するが、抵当権、先取特権等は該当しない。
- ③ 基準時から6月以内に規則で定める事項を知事に届け出ていること。
- ④ 基準時から5年以内に開発行為が完了すること。

4-2-14 その他やむを得ない開発行為（法第34条第14号）

法第34条（開発許可の基準）

十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、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

本号に関しては、表4-8の施設ごとに開発審査会においてとりまとめられた提案基準及び報告基準が法第34条の審査基準となる。報告基準及び法第33条の技術的基準に適合するものは許可され、直近の開発審査会に報告される。提案基準及び法第33条の技術的基準に適合するものは、開発審査会に附議され、異議のなかったものが許可される。

また、1-3-3の「開発審査会への附議等要領」（平成10年7月16日施行）により、許可申請が予定される計画について相談者から予備審査の願出があった場合は、宮城県土木部建築宅地課長及び石巻市建設部長が必要に応じて、開発審査会に予備審査を依頼する予備審査制度がある。

なお、増築のための敷地増を伴う申請を行う場合、以下の提案基準及び報告基準でいう「敷地面積」には従前の敷地面積を含むものとする。

表4-7は、分家住宅等の主な要件について、参考のため比較したものである。

表4-7 市街化調整区域内で許可対象となる主な住宅の要件（報告基準による）

住宅の種類 (提案基準)	分家住宅 (1-1)	大規模既存集落内の 分家住宅 (1-3)	大規模既存集落内の 自己用住宅 (1-4)	
立地できる 箇所	市街化調整区域全般	知事指定の大規模既存集落内 (昭和62年8月20日指定) (平成28年11月15日指定)		
主 な 要 件	申請者の 属性	基準時以前から市街化調整区域内にある本家の世帯構成員等	基準時以前から当該大規模既存集落内にある本家の世帯構成員等	①基準時以前から当該大規模既存集落内に生活の本拠を有する者 ②基準時以前から当該大規模既存集落内の土地を所有していた者等
	土地の 所有時期	基準時以前から本家が所有 (注1)	(不問)	①不問 ②基準時以前から本人が所有 (注2)
	敷地面積	500㎡以内	500㎡以内	500㎡以内

(注1) 基準時以前から所有していた親族から相続等した場合を含む。

(注2) 基準時以前から所有していた者から相続等した場合を含む。

表 4-8 法第34条第14号に係る提案基準・報告基準一覧表

番 号	建 築 物 等
1 住 宅	1-1 分家住宅
	1-2 既存集落（50戸連担）内の自己用住宅（H20.9.1 廃止）
	1-3 大規模既存集落（知事指定）内の分家住宅
	1-4 大規模既存集落（知事指定）内の自己用住宅
	1-5 病院等に附属する集合住宅又は寮で、その場所に立地することが不可欠なもの
	1-6 大規模既存集落（知事指定）内の公営住宅
	1-7 松島基地周辺の騒音指定区域内の既存住宅の移転
	1-8 開発審査会があらかじめ指定した既造成土地における建築
	1-9 旧法による既存宅地の確認を受けた土地の自己用住宅
	1-10 東日本大震災により被災した自己用住宅の移転
2 地 域 活 性 化	2-1 研究対象が市街化調整区域に存する研究施設で、その場所に立地することが不可欠なもの
	2-2 大規模既存集落（知事指定）内の小規模な工場等
	2-3 自治会が運営する準公益施設（集会所等）
	2-4 地域経済牽引事業の用に供する施設
	2-5 特定流通業務施設
	2-6 市街化区域内にあり、市街化調整区域に隣接する既存工場の増設
3 運 動	3-1 現地の自然的土地利用と一体的なレクリエーション施設
	3-2 運動・レジャー施設等に附属する建築物
4 公 共 事 業	4-1 収用対象事業の代替建築物等
	4-2 土地区画整理事業の施行区域内の開発行為
	4-3 災害の危険のある区域等から移転するための建築物
5 そ の 他	5-1 地域の需要に相応する介護老人保健施設
	5-2 優良な有料老人ホーム
	5-3 当該既存集落の信者のための社寺仏閣・納骨堂
	5-4 基準時以前からある建築物の増築、建替又は用途変更
	5-5 旧法による既存宅地の確認を受けた土地における開発行為（H18.5.18廃止）
	5-6 産業廃棄物処理施設の簡易な管理事務所
	5-7 相当期間適正に利用された建築物等のやむを得ない事情による用途の変更
	5-8 敷地が狭小な自己用住宅の敷地の拡大を伴う建替
	5-9 旧法の既存宅地の確認要件に該当する土地における開発行為・建築行為（H18.5.18廃止）
	5-10 東日本大震災により被災し全壊となった建築物の移転
5-他	その他市街化調整区域内の申請地に立地することの合理性が上記の建築物と同等以上にあると認められるもの

1-1 分家住宅

<提案基準>

以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に附議する。

- 1 申請者は、次のいずれかに該当すること。
 - ① 「本家（下記2）」、「当該本家に関連して許可を受けた分家（以下「許可を受けた分家」という。）」又は「当該本家に関連して許可を受けることが可能だった分家*（以下「許可を受けていない分家」という。）」の世帯構成員として同居している者又は同居していた者で、本家又は分家住宅の世帯主と民法第725条に規定する親族の関係にある者
 - ② 上記①に該当する者の配偶者又は配偶者となることが確実な者
- 2 本家は、基準時以前から市街化調整区域内にあること。ただし、申請する土地と本家の距離が2km以内であるときは、本家が市街化調整区域以外であってもよい。
- 3 申請する土地は、「本家」、「許可を受けた分家」及び「許可を受けない分家」の世帯構成員又は世帯構成員だった者が登記された所有権を基準時以前から引き続いて有していた土地で、申請者又はその配偶者に譲渡、贈与若しくは相続された、又はされることが確実なものであること。（基準時以後に、農業振興地域の整備に関する法律による農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地等は、これを含む。）
ただし、申請する土地の一部が次のいずれかに該当する土地である場合については、この限りでない。
 - ① 路地状の土地で、次のすべてに適合するもの
 - イ 建築基準法第43条第1項に規定する接道のためのもので、もっぱら通行の用に供するものであること。
 - ロ 路地状の土地の幅が4m以下であること。
 - ハ 路地状の土地について申請者の所有権、借地権等の権利が登記されていること。
 - ② 申請者が交換によって所有権を取得した土地（本家が交換によって所有権を取得し、申請者又はその配偶者に譲渡、贈与若しくは相続された、又はされることが確実な土地を含む。）で、次のすべてに適合するもの
 - イ 上記本文、又はただし書①に該当する土地（以下「交換前土地」という。）の一部を交換前土地に隣接する土地と交換して取得した土地であること。
 - ロ 交換前土地の形状が不整形で、当該交換により、申請する土地が整形なものとなり、周辺を含めた土地利用がより合理的なものになると認められるものであること。
 - ハ 申請する土地の面積は、交換前土地の面積以内であること。
 - ニ 交換によって取得し申請する土地に含むこととなる部分の面積は、申請する土地の面積の20%以内、かつ、100㎡以内であること。
- 4 土地の贈与等をする世帯及び申請者が世帯構成員として同居している家又は同居していた家の世帯が市街化区域に土地を有していないこと。ただし、市街化区域内に所有するすべての土地について、現に他の用途に供されている等分家のための土地として利用できない合理的な事情が存する場合は、この限りでない。
- 5 申請する土地は、既存の集落内又はその周辺にあること。ただし、やむを得ない合理的な事情が認められる場合は、この限りでない。
- 6 敷地面積は500㎡以内、延べ面積は280㎡以内であること。ただし、やむを得ない合理的な事情が認められる場合は、この限りでない。
- 7 建築物の用途は、自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅であること。
- 8 申請する理由が、結婚その他独立して世帯を構成する合理的な事情があり、勤務地の適正さなど、必要性及び確実性を有すること。
- 9 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。
- 10 申請する土地が農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域（以下「農用地」という。）を含まない、又は農用地を含まなくなることが確実であること。

<報告基準>

以下のすべての要件に該当するものは、法第29条第1項又は法第43条第1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

- 1～2 上記提案基準に同じ。
- 3 ただし書②を除き、上記提案基準に同じ。
- 4 上記提案基準に同じ。
- 5 申請する土地は、既存の集落内又はその周辺にあること。
- 6 敷地面積は500㎡以内、延べ面積は280㎡以内であること。
- 7～10 上記提案基準に同じ。

*：「当該本家に関連して許可を受けることが可能だった分家」とは、農業従事者用住宅、既存宅地の確認を受けた土地（開発審査会基準5-9に基づく許可を受けた土地も含む）に建築した専用住宅及び法第34条第13号に基づく許可を受けた土地に建築した専用住宅が該当する。（「開発審査会提案基準1-4大規模既存集落（知事指定）内の分家住宅」においても同じ）

（注） 本提案基準に該当するとして許可された住宅について、親族が相続し居住することは、「分家住宅」の用途を逸脱しないものと認める。

（開発審査会）	昭和49年12月13日	第51回	（参考）指針I-7-1-(1)
	昭和50年6月19日	第57回	
	昭和58年7月20日	第125回	
	昭和61年6月18日	第151回	
	平成10年7月16日	第264回	
	平成11年3月10日	第270回	
	平成12年1月19日	第275回	
	平成13年3月21日	第284回	（平成13年5月18日施行）
	平成19年9月20日	第321回	
	平成20年5月21日	第325回	（平成20年9月1日施行）

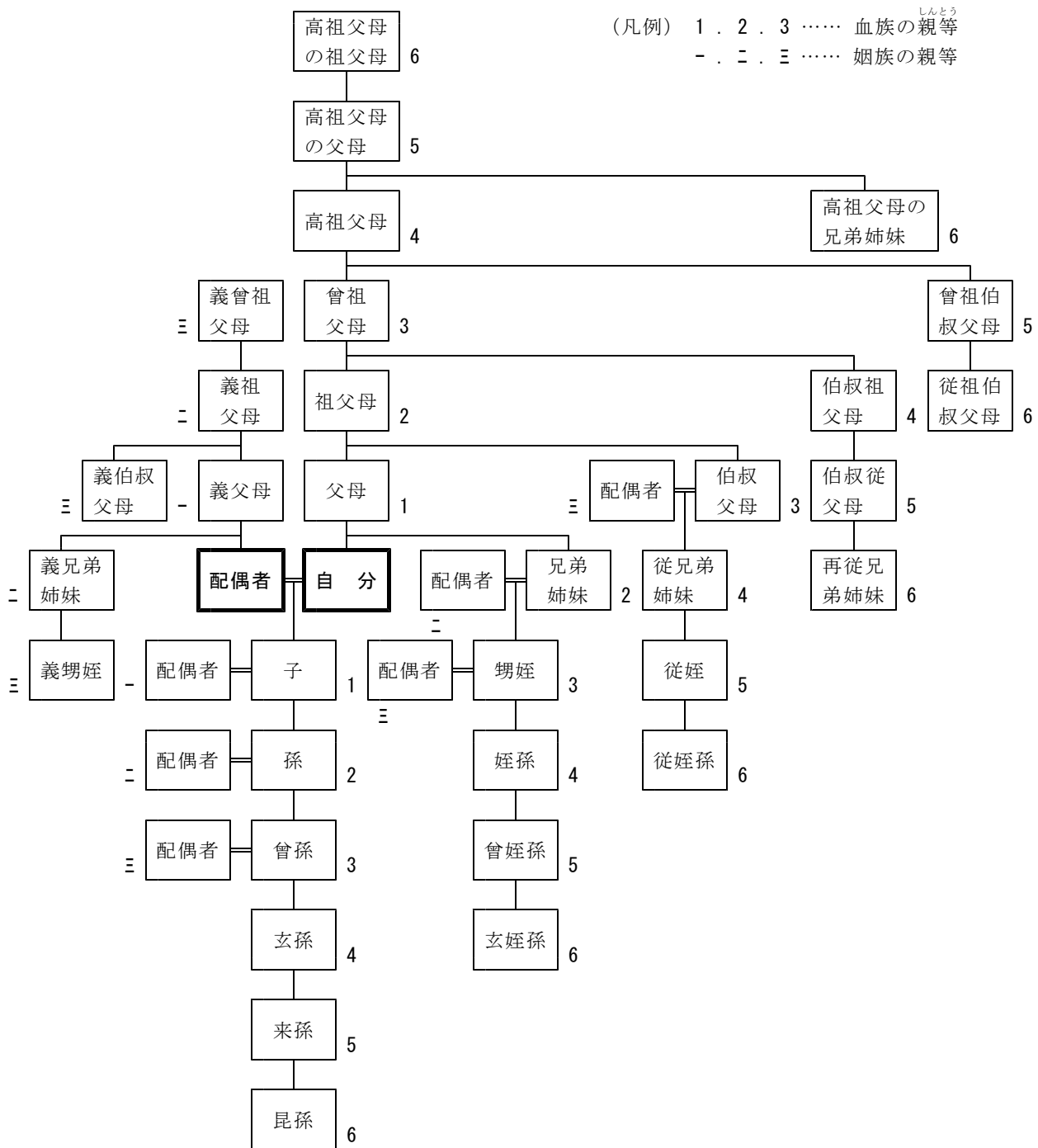
参 考

(親族の範囲)

民法第725条

左に掲げる者は、これを親族とする。

- 一 六親等内の血族
- 二 配偶者
- 三 三親等内の姻族



1-3 大規模既存集落（知事指定）内の分家住宅

<提案基準>

以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に附議する。

- 1 申請する土地が、「独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落であって、当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度であるとして、知事が指定したもの」（以下「大規模既存集落」という。）の区域内にある土地、当該区域の境界に接する土地又は当該区域と道路を挟んで面する土地であること。なお、基準時以後に取得した土地も対象となる。

「大規模既存集落」

（昭和62年8月20日知事指定）

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> 石巻市 蛇田地区 | <input type="checkbox"/> 七ヶ浜町 花淵浜・代ヶ崎浜地区 |
| <input type="checkbox"/> 名取市 高館吉田地区 | <input type="checkbox"/> 大衡村 萱刈場、河原、座府、爪木、楳田地区 |
| <input type="checkbox"/> 名取市 愛島地区 | <input type="checkbox"/> 大衡村 大童、五反田、亀岡、野畑、四反田、京塚地区 |
| <input type="checkbox"/> 岩沼市 三軒茶屋地区 | <input type="checkbox"/> 大衡村 平林、塩浪、松本、要害、竹ノ内、竹ノ沢地区 |
| <input type="checkbox"/> 松島町 品井沼地区 | <input type="checkbox"/> 東松島市（旧矢本町） 北赤井地区 |
| <input type="checkbox"/> 七ヶ浜町 松ヶ浜地区 | <input type="checkbox"/> 東松島市（旧鳴瀬町） 牛網・浜市地区 |

（平成28年11月15日知事指定）

- 大和町 鶴巣地区

- 2 申請者は、次のいずれかに該当すること。
 - ① 「本家（下記3）」、「当該本家に関連して許可を受けた分家（以下「許可を受けた分家」という。）」又は「当該本家に関連して許可を受けることが可能だった分家（以下「許可を受けていない分家」という。）」の世帯構成員として同居している者又は同居していた者で、本家又は分家住宅の世帯主と民法第725条に規定する親族の関係にある者
 - ② 上記①に該当する者の配偶者又は配偶者となることが確実な者
- 3 本家は、基準時以前から当該大規模既存集落内にあること。ただし、収用対象事業による建築物の移転等の事情により基準時以後に当該大規模既存集落内に移転した場合は、この限りでない。
- 4 敷地面積は500㎡以内、延べ面積は280㎡以内であること。ただし、やむを得ない合理的な事情が認められる場合は、この限りでない。
- 5 建築物の用途は、自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅であること。
- 6 申請する理由が、結婚その他独立して世帯を構成する合理的事情があり、勤務地の適正さなど、必要性及び確実性を有すること。
- 7 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。
- 8 申請する土地が農用地を含まない、又は農用地を含まなくなることが確実であること。

（注）本提案基準に該当するとして許可された住宅について、親族が相続し居住することは、「大規模既存集落内の分家住宅」の用途を逸脱しないものと認める。

<報告基準>

以下のすべての要件に該当するものは、法第29条第1項又は法第43条第1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

- 1～3 上記提案基準に同じ。
- 4 敷地面積は500㎡以内、延べ面積は280㎡以内であること。
- 5～8 上記提案基準に同じ。

（開発審査会）	平成11年	3月10日	第270回	（参考）指針I-7-1-(7)-②
	平成13年	3月21日	第284回	
	平成19年	9月20日	第321回	
	平成20年	5月21日	第325回	（平成20年 9月 1日施行）
	平成28年	9月21日	第372回	（平成28年11月15日施行）

1-4 大規模既存集落（知事指定）内の自己用住宅

＜提案基準＞

以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に附議する。

- 1 申請する土地が、大規模既存集落の区域内にある土地、当該区域の境界に接する土地又は当該区域と道路を挟んで面する土地であること。

「大規模既存集落」

（昭和62年8月20日知事指定）

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> 石巻市 蛇田地区 | <input type="checkbox"/> 七ヶ浜町 花淵浜・代ヶ崎浜地区 |
| <input type="checkbox"/> 名取市 高館吉田地区 | <input type="checkbox"/> 大衡村 萱刈場、河原、座府、爪木、楳田地区 |
| <input type="checkbox"/> 名取市 愛島地区 | <input type="checkbox"/> 大衡村 大童、五反田、亀岡、野畑、四反田、京塚地区 |
| <input type="checkbox"/> 岩沼市 三軒茶屋地区 | <input type="checkbox"/> 大衡村 平林、塩浪、松本、要害、竹ノ内、竹ノ沢地区 |
| <input type="checkbox"/> 松島町 品井沼地区 | <input type="checkbox"/> 東松島市（旧矢本町） 北赤井地区 |
| <input type="checkbox"/> 七ヶ浜町 松ヶ浜地区 | <input type="checkbox"/> 東松島市（旧鳴瀬町） 牛網・浜市地区 |

（平成28年11月15日知事指定）

- 大和町 鶴巣地区

- 2 申請者及び申請する土地に関して、次の(1)又は(2)に該当すること。
 - (1) 申請者は、基準時以前から当該大規模既存集落内に生活の本拠を有する者であること。ただし、収用対象事業による建築物の移転等の事情により基準時以後に当該大規模既存集落内に移転した者は、この限りでない。申請する土地は、基準時以後に取得した土地も対象となる。
 - (2) 基準時以前から申請に係る土地を保有していた者であること。ただし、基準時以前から保有していた者から相続により取得した者も含む。
- 3 敷地面積は500㎡以内、延べ面積は280㎡以内であること。ただし、やむを得ない合理的事情が認められる場合は、この限りでない。
- 4 建築物の用途は、自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅であること。
- 5 申請する理由が、現在居住している住居について過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情があり、社会通念に照らし、新規に建築することがやむを得ないと認められるものであること。
- 6 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。
- 7 申請する土地が農用地を含まない、又は農用地を含まなくなることが確実であること。

（注） 本提案基準に該当するとして許可された住宅について、親族が相続し居住することは、「大規模既存集落内の自己用住宅」の用途を逸脱しないものと認める。

＜報告基準＞

以下のすべての要件に該当するものは、法第29条第1項又は法第43条第1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

- 1～2 上記提案基準に同じ
- 3 敷地面積は500㎡以内、延べ面積は280㎡以内であること。
- 4～7 上記提案基準に同じ

（開発審査会）平成10年 7月16日 第264回	（参考）指針I-7-1-(7)-①
平成13年 3月21日 第284回	
平成19年 9月20日 第321回	
平成20年 5月21日 第325回	（平成20年 9月 1日施行）
平成28年 9月21日 第372回	（平成28年11月15日施行）

1-5 事業所に附属する住宅又は寮で、 その場所に立地することが不可欠なもの

<提案基準>

以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に附議する。

- 1 建築物は、法第34条第1号から第14号までの規定及び令第36条第1項第3号イから同号ホまでの規定のいずれかに該当するものとして許可を受けた開発行為等に係る事業所並びに従前から当該市街化調整区域に在する事業所に附属するものであり、その敷地内又は隣接した土地に当該事業所が建築するものであること。
- 2 建築物の用途は、事業所に勤務する者のための住宅又は寮であること。
- 3 事業所が市街化調整区域以外の区域から相当の距離があり、かつ、勤務の状況等の事情により当該申請地に立地することがやむを得ないと認められること。
- 4 敷地面積及び予定建築物の規模は、適切なものであること。
- 5 申請する土地が農用地を含まない、又は農用地を含まなくなることが確実であること。

(開発審査会) 平成11年 3月10日 第270回 (参考) 指針I-7-1-(5)
令和 2年 3月18日 第390回 (令和2年5月15日施行)

1-6 大規模既存集落（知事指定）内の公営住宅

<提案基準>

以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に附議する。

- 1 申請する土地が、大規模既存集落の区域内にある土地、当該区域の境界に接する土地又は当該区域と道路を挟んで面する土地であること。なお、基準時以後に取得した土地も対象となる。

「大規模既存集落」

(昭和62年8月20日知事指定)

- | | |
|-------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> 石巻市 蛇田地区 | <input type="checkbox"/> 七ヶ浜町 花淵浜・代ヶ崎浜地区 |
| <input type="checkbox"/> 名取市 高館吉田地区 | <input type="checkbox"/> 大衡村 萱刈場、河原、座府、 爪木 、楳田地区 |
| <input type="checkbox"/> 名取市 愛島地区 | <input type="checkbox"/> 大衡村 大童、五反田、亀岡、野畑、四反田、京塚地区 |
| <input type="checkbox"/> 岩沼市 三軒茶屋地区 | <input type="checkbox"/> 大衡村 平林、塩浪、松本、要害、竹ノ内、竹ノ沢地区 |
| <input type="checkbox"/> 松島町 品井沼地区 | <input type="checkbox"/> 東松島市(旧矢本町) 北赤井地区 |
| <input type="checkbox"/> 七ヶ浜町 松ヶ浜地区 | <input type="checkbox"/> 東松島市(旧鳴瀬町) 牛網・浜市地区 |

(平成28年11月15日知事指定)

- 大和町 鶴巣地区

- 2 申請する目的が公営住宅の建設で、主として当該大規模既存集落内に居住する者の入居を想定したものであること。
- 3 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。
- 4 申請する土地が農用地を含まない、又は農用地を含まなくなることが確実であること。

(開発審査会) 平成11年 3月10日 第270回 (参考) 指針I-7-1-(7)-④
平成19年 9月20日 第321回
平成28年 9月21日 第372回 (平成28年11月15日施行)

1-7 松島基地周辺の騒音指定区域内の既存住宅の移転

<報告基準>

以下のすべての要件に該当するものは、法第29条第1項又は法第43条第1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

- 1 申請者は、既存住宅（下記2）の世帯構成員であること。
- 2 既存住宅は、「防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律」第5条第1項に規定する第二種区域に指定された東松島市（旧鳴瀬町）浜市地区又は牛網地区内にあり、同項に基づく補償を受けて移転するものであること。
- 3 敷地面積は500㎡以内又は既存住宅の敷地面積以内であること。
- 4 建築物の用途は、自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅であること。
- 5 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。
- 6 申請する土地が農用地を含まない、又は農用地を含まなくなることが確実であること。

（開発審査会）平成 元年 5月18日 第179回 (参考) 指針 I-7-1
平成11年 3月10日 第270回
平成13年 3月21日 第284回
平成19年 9月20日 第321回

1-8 開発審査会があらかじめ指定した既造成土地における建築

<報告基準>

以下のすべての要件に該当するものは、法第43条第1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

1 申請する土地が、次のいずれかの団地にあること。

- | | | |
|--------------|---------|-------|
| ① 東松島市（旧矢本町） | 小松台 | 195区画 |
| ② 大衡村 | 平林 | 31区画 |
| ③ 大衡村 | 塩浪 | 55区画 |
| ④ 大衡村 | 杳掛 | 21区画 |
| ⑤ 東松島市（旧鳴瀬町） | 下沼及び南針生 | 19区画 |
| ⑥ 岩沼市 | 三色吉及び熊野 | 20区画 |
| ⑦ 大衡村 | 上ノ沢 | 31区画 |

2 開発審査会が別に定める用途及び形態に関する基準に適合すること。

団地名	申請者の要件等	容積率	建ぺい率	外壁後退距離	建築物の高さの限度	建築物の各部分の高さ
小松台	当該土地の所有権その他の土地の利用に関する権利を取得した者であり、かつ、*戸建住宅であること。	10分の6	10分の4	1メートル 〔建築基準法 第54条〕	第一種低層 住居専用地域 内の例による 〔建築基準法 第55条〕	第一種低層 住居専用地域 内の例による 〔建築基準法 第56条〕
平林	当該土地の所有権その他の土地の利用に関する権利を取得した者であり、かつ、*戸建住宅又は第一種低層住居専用地域内に建築できる兼用住宅であること。	10分の8	10分の5			
塩浪						
杳掛						
上ノ沢						
下沼 及び 南針生	—————	—————	—————	—————	—————	—————
三色吉 及び 熊野	当該土地の所有権その他の土地の利用に関する権利を取得した者であり、かつ、*戸建住宅であること。	—————	—————	—————	—————	—————

* 建売住宅を含む

参考：小松台、三色吉及び熊野の各団地においては、法第34条第1項第1号の許可を受けることが可能なため、兼用住宅の建築も可能である。

(開発審査会)	昭和48年	8月16日	第35回
	昭和48年	11月15日	第38回
	昭和50年	11月20日	第62回
	昭和52年	10月20日	第83回
	昭和59年	9月19日	第135回
	昭和61年	11月19日	第154回
	平成元年	9月20日	第182回
	平成11年	3月10日	第270回
	平成19年	2月26日	第318回
	平成19年	9月20日	第321回
	平成20年	5月21日	第325回

(参考) 指針 I - 7 - 1

(平成20年9月 1日施行)

1-9 旧法による既存宅地の確認を受けた土地の自己用住宅

<提案基準>

以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に付議する。

- 1 申請する土地が、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号。以下「改正法」という。）による改正前の都市計画法第43条第1項第6号ロの規定による確認を受けた土地（改正法附則第6条第2項の規定に基づき確認を受けたものを含む。以下「旧法既存宅地」という。）の範囲であること。
ただし、申請する土地の一部が路地状の土地で、次のすべてに適合する土地である場合については、この限りでない。
 - ① 建築基準法第43条第1項に規定する接道のためのもので、もっぱら通行の用に供するものであること。
 - ② 路地状の土地の幅が4m以下であること。
 - ③ 路地状の土地について申請者の所有権、借地権等の権利が登記されていること。
- 2 申請者は、平成18年5月17日（改正法附則第6条第2項に基づき確認を受けた土地にあつては、当該確認の日から起算して5年を経過する日）に旧法既存宅地の登記された所有権を有していた者（この者から相続により取得した者も含む。）であること。
- 3 敷地面積は500㎡以内、延べ面積は280㎡以内であること。ただし、やむを得ない合理的な事情が認められる場合は、この限りでない。
- 4 予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する一戸建ての住宅で、第一種低層住居専用地域内に建築することができるものであること。
- 5 申請する理由が、現在居住している住居について過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情がある場合、定年、退職等の事情がある場合等社会通念に照らし、新規に建築することがやむを得ないと認められるものであること。
- 6 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。

（注） 本提案基準に該当するとして許可された住宅について、親族が相続し居住することは、「旧法による既存宅地の確認を受けた土地の自己用住宅」の用途を逸脱しないものと認める。

（参考） 指針 I-7-1

（開発審査会）平成22年 1月20日 第333回 （平成22年 1月20日施行）

1-10 東日本大震災により被災した自己用住宅の移転

<提案基準>

以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に付議する。

- 1 予定建築物は、東日本大震災により被災した自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅（以下「被災住宅」という。）の代替として被災住宅の所有者が建築するものであること。
- 2 被災住宅について、全壊の罹災証明がある場合で、移転することについてやむを得ない事情が認められること。
- 3 移転前の土地は、本基準を適用したことがない土地であること。
- 4 申請する土地が、次のいずれかの区域内にある土地、当該区域の境界に接する土地又は当該区域と道路を挟んで面する土地であること。

「県指定区域」					
(平成24年8月1日県指定)					
<input type="checkbox"/>	名取市	高館吉田地区	<input type="checkbox"/>	東松島市	北赤井地区
<input type="checkbox"/>	名取市	愛島地区			
(平成28年3月23日県指定)					
<input type="checkbox"/>	東松島市	鹿妻地区			

- 5 申請者は、次のすべてに該当すること。
 - ① 被災住宅の所有者（移転後に所有者と同居する親族を含む。）で、当該区域に生活の本拠を有することが確実な者であること。
 - ② 市街化区域に土地を所有していない者であること。ただし、市街化区域内に所有するすべての土地について、現に他の用途に供されている等自己用住宅のための土地として利用できない合理的な事情が存する場合は、この限りでない。
- 6 予定建築物の敷地面積は従前の1.5倍以内又は500㎡以内、延べ面積は従前の1.5倍以内又は280㎡以内であること。ただし、認めるべき合理的な事情がある場合は、この限りでない。
- 7 予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅であること。
- 8 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。
- 9 申請する土地について、次のすべてに該当すること。
 - ① 東日本大震災により浸水した土地を含まないこと。
ただし、東日本大震災と同等の浸水に対して安全上必要な措置を講じた場合は、この限りでない。
 - ② 農用地を含まない、又は農用地を含まなくなることが確実であること。

(注) 本提案基準に該当するとして許可された住宅について、親族が相続し居住することは、「東日本大震災により被災した自己用住宅」の用途を逸脱しないものと認める。

<報告基準>

以下のすべての要件に該当するものは、法第29条第1項又は法第43条第1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

- 1～5 上記提案基準に同じ。
- 6 ただし書きを除き、上記提案基準に同じ。
- 7～9 上記提案基準に同じ

(開発審査会) 平成24年7月18日 第348回 (平成24年 8月 1日施行)
平成28年3月16日 第369回 (平成28年 3月23日施行)

(参考) 平成23年4月19日国都開第2号

2-1 研究対象が市街化調整区域に存する研究施設で、 その場所に立地することが不可欠なもの

<提案基準>

以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に附議する。

- 1 申請の目的が、研究施設の建設であること。
- 2 当該研究施設の研究対象が、当該市街化調整区域内、かつ、当該開発区域の周辺であることによって、申請する土地に立地することが不可欠であること。
- 3 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。
- 4 申請する土地が農用地を含まない、又は農用地を含まなくなることが確実であること。

(開発審査会) 平成11年 3月10日 第270回 (参考) 指針I-7-1-(4)

2-2 大規模既存集落(知事指定)内の小規模な工場等

<提案基準>

以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に附議する。

- 1 申請する土地が、大規模既存集落の区域内にある土地、当該区域の境界に接する土地又は当該区域と道路を挟んで面する土地であること。なお、基準時以後に取得した土地も対象となる。

「大規模既存集落」

(昭和62年8月20日知事指定)

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> 石巻市 蛇田地区 | <input type="checkbox"/> 七ヶ浜町 花淵浜・代ヶ崎浜地区 |
| <input type="checkbox"/> 名取市 高館吉田地区 | <input type="checkbox"/> 大衡村 萱刈場、河原、座府、柵木、楳田地区 |
| <input type="checkbox"/> 名取市 愛島地区 | <input type="checkbox"/> 大衡村 大童、五反田、亀岡、野畑、四反田、京塚地区 |
| <input type="checkbox"/> 岩沼市 三軒茶屋地区 | <input type="checkbox"/> 大衡村 平林、塩浪、松本、要害、竹ノ内、竹ノ沢地区 |
| <input type="checkbox"/> 松島町 品井沼地区 | <input type="checkbox"/> 東松島市(旧矢本町) 北赤井地区 |
| <input type="checkbox"/> 七ヶ浜町 松ヶ浜地区 | <input type="checkbox"/> 東松島市(旧鳴瀬町) 牛網・浜市地区 |

(平成28年11月15日知事指定)

- 大和町 鶴巣地区

- 2 申請者は、基準時以前から当該大規模既存集落内に生活の本拠を有する者であること。ただし、取用対象事業による建築物の移転等の事情により基準時以後に当該大規模既存集落内に移転した場合は、この限りでない。
- 3 敷地面積が1,000㎡以内であること。また、店舗の場合は延べ面積が500㎡以内であること。
- 4 建築物の用途は、工場、事務所又は店舗であり、自己の業務の用に供するものであること。
- 5 申請する理由が、自己の生計を維持するために必要とするものであって、その経営形態、運営管理上の観点から当該大規模既存集落において建築することがやむを得ないと認められるものであること。この場合において、「自己の生計を維持するため」とは、定年、退職等の事情がある場合等社会通念に照らし、新規に事業を営むことがやむを得ないと認められる場合であること。
- 6 周辺における土地利用と調和のとれたものであること。
- 7 申請する土地が農用地を含まない、又は農用地を含まなくなることが確実であること。

(開発審査会) 平成11年 3月10日 第270回 (参考) 指針I-7-1-(7)-③
平成19年 9月20日 第321回
平成20年 5月21日 第325回 (平成20年 9月 1日施行)
平成28年 9月21日 第372回 (平成28年11月15日施行)

2-3 自治会が運営する準公益施設（集会所等）

<報告基準>

以下のすべての要件に該当するものは、法第29条第1項又は法第43条第1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

- 1 建築物の用途が、地区集会所、公民館（社会教育法によるものを除く。）等準公益的な施設であること。
- 2 町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われるものであること。
- 3 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。
- 4 申請する土地が農用地を含まない、又は農用地を含まなくなることが確実であること。

（開発審査会）平成11年 3月10日 第270回 （参考）指針I-7-1-(8)
平成14年 7月17日 第294回

2-4 地域経済牽引事業の用に供する施設

<提案基準>

以下の要件に該当するものを開発審査会に附議する。

- 1 地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成19年法律第40号）第14条第2項に規定する承認地域経済牽引事業計画に基づき、同法第11条第2項第1号に規定する土地利用調整区域内において整備される同法第13条第3項第1号に規定する施設であること。

（開発審査会）平成11年 3月10日 第270回 （参考）指針I-7-1-(12)
令和2年 3月18日 第390回 （令和2年5月15日施行）

<地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律> (地域未来投資促進法)

第11条

- 2 土地利用調整計画においては、次に掲げる事項を記載するものとする。
 - 一 地域経済牽引事業に係る土地利用の調整を行うべき区域として設定する区域（以下この項及び第十七条において「土地利用調整区域」という。）
 - 二 土地利用調整区域において地域経済牽引事業を行おうとする者に関する次に掲げる事項
 - イ 当該地域経済牽引事業の内容
 - ロ 当該地域経済牽引事業の用に供する施設の規模
 - 三 土地利用調整区域の土地利用の調整に関する事項

第13条

- 3 地域経済牽引事業計画においては、次に掲げる事項を記載することができる。
 - 一 地域経済牽引事業の用に供する施設に関する事項
 - 二 地域経済牽引事業の用に供する施設の用に供する土地の所在、地番、地目及び面積
 - 三 地域経済牽引事業の実施に当たって、一般社団法人が第二十二条第一項又は第二項の規定の適用を受ける場合の次に掲げる事項
 - イ 当該一般社団法人の名称及び所在地
 - ロ 当該一般社団法人の構成員たる資格に関する定款の定め（正当な理由がないのに、構成員たる資格を有する者の加入を拒み、又はその加入につき現在の構成員が加入の際に付されたよりも困難な条件を付してはならないとするものに限る。）
 - ハ 第二十二条第一項又は第二項の規定の適用を受けようとする商標に係る商品又は役務
 - 四 地域経済牽引事業（地域経済牽引事業を行おうとする者に地方公共団体を含むものに限る。）の実施に当たっての補助金等交付財産（補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和三十年法律第百七十九号。以下「補助金等適正化法」という。）第二十二条に規定する財産をいう。以下この号及び第二十七条第三項において同じ。）の活用（補助金等交付財産を当該補助金等交付財産に充てられた補助金等（補助金等適正化法第二条第一項に規定する補助金等をいう。）の交付の目的以外の目的に使用し、譲渡し、交換し、貸し付け、又は担保に供することをいう。第二十七条第三項において同じ。）に関する事項

第14条

- 2 都道府県知事は、承認地域経済牽引事業者が前条第四項又は第七項の承認に係る地域経済牽引事業計画（前項の規定による変更の承認があったときは、その変更後のもの。以下「承認地域経済牽引事業計画」という。）に従って地域経済牽引事業を行っていないと認めるときは、その承認を取り消すことができる。

2-5 特定流通業務施設

＜提案基準＞

以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に附議する。

- 1 建築物の用途は「流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律」（平成17年法律第85号 以下「物流総合効率化法」という。）第4条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された、同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設で、次のいずれかに該当するもの。
 - ① 貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち、同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供する施設
 - ② 倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫
- 2 敷地及び主要な出入口が、次のいずれかに該当すること。
 - ① 敷地の主要な出入口が幹線道路沿道の指定区間に直接面していること。ただし、敷地が指定区間に接し、かつ、指定区間に直接面して出入口を設けない理由が道路管理者からの要請である等やむを得ない事情が認められる場合は、この限りでない。
 - ② 敷地の過半が指定インターチェンジ周辺の指定区域内にあり、かつ、敷地の主要な出入口が当該インターチェンジの出入口と幅員9m以上の公道で接続されているもの。
- 3 指定幹線沿道の指定区間及び指定インターチェンジ周辺の指定区域とは、「四車線以上の国道、県道等の沿道又は高速自動車国道等のインターチェンジ周辺であって、大規模な流通業務施設の立地が現在及び将来の土地利用上支障にならないとして、知事が指定した区間及び区域」（下表のとおり）とする。

「インターチェンジ周辺区域等」			
(昭和62年8月20日知事指定)			
(平成11年5月19日知事指定)			
(平成20年5月21日知事指定)			
<input type="checkbox"/> 幹線道路沿道	県道仙台松島線	利府町新大谷地森郷沿線	延長約2,180mの区間
	国道286号	名取市高館熊野堂沿線	延長約1,800mの区間
<input type="checkbox"/> インターチェンジ周辺	東北縦貫自動車道	仙台南IC	出入口から半径1kmの区域 ※
	仙台松島有料道路	利府中IC	出入口から半径1kmの区域 ※
	〃	利府塩釜IC	出入口から半径1kmの区域
	〃	松島海岸IC	出入口から半径1kmの区域
	〃	松島大郷IC	出入口から半径1kmの区域
	〃	松島北IC	出入口から半径1kmの区域
	〃	鳴瀬奥松島IC	出入口から半径1kmの区域
	〃	矢本IC	出入口から半径1kmの区域
	〃	石巻港IC	出入口から半径1kmの区域
	仙台東部道路	名取IC	出入口から半径1kmの区域 ※
	〃	仙台空港IC	出入口から半径1kmの区域
	仙台南部道路	山田料金所	出入口から半径1kmの区域 ※
	仙台北部道路	利府しらかし台IC	出入口から半径1kmの区域

注) ※印については仙台市の区域を除く

- 4 立地に関し、次のいずれかの事情が認められること。
 - ① 市街化区域内に工業系の用途地域がないか、あっても同地域内に適地がないこと。
 - ② 当該施設を市街化区域に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障を来し、若しくは交通機能を阻害し、又は居住環境を悪化させること。
- 5 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。
- 6 申請する土地が農用地区域を含まない、又は農用地を含まなくなることが確実であること。

(開発審査会)	平成11年	3月10日	第270回	(参考) 指針I-7-1-(13)
	平成11年	5月19日	第271回	
	平成13年	3月21日	第284回	
	平成20年	5月21日	第325回	(平成20年9月1日施行)
	平成26年	7月16日	第360回	(平成26年8月13日施行)

3-1 現地の自然的土地利用と一体的なレクリエーション施設

<提案基準>

以下のいずれかに該当するものを開発審査会に附議する。

- 1 第二種特定工作物の用途に該当しない運動レジャー施設（キャンプ場、スキー場等）を構成する建築物で、次のすべてに該当するもの
 - ① 当該運動レジャー施設自体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のものであること。
 - ② 管理棟、バンガロー等の管理上又は利用上必要最小限の施設である建築物であって、周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。
 - ③ 用途の変更が容易なものでないこと。
 - ④ 自然公園法その他の法令に適合していること。
 - ⑤ 申請する土地が農用地を含まない、又は農用地を含まなくなることが確実であること。

(開発審査会) 平成11年 3月10日 第270回
平成19年 9月20日 第321回

(参考) 指針 I-7-1-(11)-①

3-2 運動・レジャー施設等に附属する建築物

<提案基準>

市街化調整区域内において、第二種特定工作物の用途（注1）に該当する工作物の土地に建築物を建築する場合、（注2）及び（注3）の分類に従い、下表のとおりに扱うものとする。

（注1）第二種特定工作物の用途（参考：法第4条第11項、令第1条第2項）

- 運動・レジャー施設（ただし、全体として屋外型でない施設（ドーム型野球場、室内庭球場、全体に上屋を架けたバッティング練習場等）を除く。）
 - ・ゴルフコース
 - ・野球場、庭球場、陸上競技場
 - ・遊園地、動物園
 - ・その他（観光植物園、サーキット、ゴルフ練習場等が含まれる。キャンプ場、スキー場等の自然的土地利用と一体的なレクリエーション施設は含まれない。）
- 墓園

（注2）第二種特定工作物の用途に包含される附属建築物

当該工作物にとって一般に併設することが常識的な建築物であって、当該工作物の利用上及び管理上通常必要とされる最小限の規模のものをいう。したがって、宿泊施設や、当該工作物の利用者以外の者も利用できる休憩施設・レストラン等は含まれない。

例：ゴルフ場のクラブハウス、庭球場の管理棟、野球場の観覧席、墓地の休憩所等で、適正規模のもの

（注3）第二種特定工作物の用途に包含されない附属建築物

（注2）に該当する建築物以外をいう。

例：ゴルフの打ち放し練習場の打席の上屋、宿泊施設、墓地の火葬場、陸上競技場の合宿所、当該工作物の利用者以外の者も利用できる休憩施設・レストラン

建築物の有無		規 模	
		1 ha以上	1 ha未満
(1) 建築物を設けない場合		第二種特定工作物の許可が必要 →調整区域の制限は受けない。	許可は不要 →調整区域の制限は受けない。
建築物を設ける場合	(2) 第二種特定工作物の用途に包含される附属建築物だけを設ける場合（注2）	第二種特定工作物の許可が必要（附属建築物は工作物の一部であるため。） → 調整区域の制限は受けない。	建築物として許可が必要（1 ha未満なので、工作物としての許可は不要である。） → 下記1の要件に該当するものを開発審査会に附議する。
	(3) 第二種特定工作物の用途に包含されない附属建築物を設ける場合（注3）	工作物+建築物として許可が必要（許可が必要な工作物、かつ、許可が必要な建築物であるため。） → 下記2の要件に該当するものを開発審査会に附議する。	建築物として許可が必要（1 ha未満なので、工作物としては許可は不要である。） → 下記2の要件に該当するものを開発審査会に附議する。

1 第二種特定工作物の用途に包含される附属建築物の場合

以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に附議する。

- ① 当該工作物の土地の面積が5、000㎡以上であること。
- ② 建築物の用途が、第二種特定工作物の用途に包含される範囲（上記（注2）を参照）のものであること。
- ③ 当該工作物全体として屋外型であること。（上記（注1）を参照）
- ④ 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。
- ⑤ 申請する土地が農用地を含まない、又は農用地を含まなくなることが確実であること。

2 第二種特定工作物の用途に包含されない附属建築物の場合

以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に附議する。

- ① 当該工作物の土地の面積が5、000㎡以上であること。
- ② 当該工作物の管理上又は利用上必要な建築物であること。ただし、当該工作物の利用者以外の者も利用できる休憩施設・レストラン等でないこと。
- ③ 当該工作物全体として屋外型であること。(上記(注1)を参照)
- ④ 建築物の用途が宿泊施設の場合は、次のすべてにも該当すること。
 - イ 当該工作物の規模が1ha以上であること。
 - ロ 当該工作物の利用目的及び利用者の属性から、宿泊機能の併設が必要不可欠であること。
 - ハ 市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難で、周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性があること。
- ⑤ 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。
- ⑥ 申請する土地が農用地を含まない、又は農用地を含まなくなることが確実であること。

(開発審査会) 昭和49年 5月16日 第44回 (参考) 指針I-7-1-(11)-②
昭和60年12月5日 第146回 指針I-1-2-(3)
平成8年 3月21日 第241回 指針I-7-1-(20)-①
平成11年 3月10日 第270回

4-1 収用対象事業の代替建築物等

<提案基準>

以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に附議する。

- 1 予定建築物等は、土地収用法第3条各号のいずれかに規定する事業の施行により移転又は除却する建築物及び第一種特定工作物（以下「従前建築物等」という。）の代替として建築又は建設するものであること。
- 2 従前建築物等は、市街化調整区域内にあること。ただし、認めるべき合理的な理由があるときは、この限りでない。
- 3 予定建築物の敷地面積及び延べ面積は、下表の①及び②の合計の値以内であること。ただし、認めるべき合理的な事情がある場合は、この限りでない。なお、従前建築物等が第一種特定工作物の場合は、表中の「延べ面積」を「築造面積及び処理能力」と読み替える。

	① 予定建築物のうち「非住宅用途の部分」の敷地面積及び延べ面積	② 予定建築物のうち「住宅用途の部分」の敷地面積及び延べ面積
敷地面積	従前の1.5倍以内	従前の1.5倍以内 又は 500㎡以内
延べ面積	従前の1.5倍以内	従前の1.5倍以内 又は 280㎡以内

- 4 予定建築物等の用途が従前の用途と比べて著しく異ならず、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。
- 5 申請する土地が農用地を含まない、又は農用地を含まなくなることが確実であること。

<報告基準>

以下のすべての要件に該当するものは、法第29条第1項又は法第43条第1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

- 1 上記提案基準に同じ。
- 2 従前建築物等は、市街化調整区域内にあること。
- 3 予定建築物等の敷地面積及び延べ面積は、下表の①及び②の合計の値以内であること。なお、従前建築物等が第一種特定工作物の場合は、表中の「延べ面積」を「築造面積及び処理能力」と読み替える。

	① 予定建築物のうち「非住宅用途の部分」の敷地面積及び延べ面積	② 予定建築物のうち「住宅用途の部分」の敷地面積及び延べ面積
敷地面積	従前の1.5倍以内	従前の1.5倍以内 又は 500㎡以内
延べ面積	従前の1.5倍以内	従前の1.5倍以内 又は 280㎡以内

4～5 上記提案基準に同じ。

(開発審査会) 昭和49年 5月16日 第44回
 平成6年 7月21日 第228回
 平成9年 7月18日 第256回
 平成11年 3月10日 第270回
 平成13年 3月21日 第284回

(参考) 指針I-7-1-(2)

4-2 土地区画整理事業の施行区域内の開発行為

<提案基準>

土地区画整理事業が施行された土地における区画形質の変更で、やむを得ないと認められるものを開発審査会に附議する。

(開発審査会) 平成11年 3月10日 第270回 (参考) 指針I-7-1-(6)

4-3 災害の危険のある区域から移転するための建築物

<提案基準>

以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に付議する。

- 1 予定建築物は、次のいずれかに該当する移転により建築するものであること。
 - ① がけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転
 - ② 地すべり等防止法第24条第2項の規定による協議を経た関連事業計画に基づく移転
 - ③ 土砂災害防止法第26条第1項の勧告に基づく移転
 - ④ 建築基準法第10条第3項の命令に基づく移転
 - ⑤ その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく①～④と同様と認められる移転
- 2 従前建築物は、市街化調整区域内にあること。ただし、認めるべき合理的な理由があるときは、この限りでない。
- 3 予定建築物の敷地面積及び延べ面積は、下表の①及び②の合計の値以内であること。ただし、認めるべき合理的な事情がある場合は、この限りでない。

	① 予定建築物のうち「非住宅用途の部分」 の敷地面積及び延べ面積	② 予定建築物のうち「住宅用途の部分」 の敷地面積及び延べ面積
敷地面積	従前の1.5倍以内	従前の1.5倍以内 又は 500㎡以内
延べ面積	従前の1.5倍以内	従前の1.5倍以内 又は 280㎡以内

- 4 予定建築物の用途が従前の用途と比べて著しく異ならず、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。
- 5 申請する土地が農用地を含まない、又は農用地を含まなくなることが確実であること。

<報告基準>

以下のすべての要件に該当するものは、法第29条第1項又は法第43条第1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

- 1 ⑤を除き、上記提案基準に同じ。
- 2 従前建築物は、市街化調整区域内にあること。
- 3 ただし書を除き、上記提案基準に同じ。
- 4～5 上記提案基準に同じ。

(開発審査会) 平成11年 3月10日 第270回 (参考) 指針I-7-1-(10)
平成14年 7月17日 第294回
平成24年 5月16日 第347回
平成31年 3月20日 第386回 (平成31年4月26日施行)

5-1 地域の需要に相応する介護老人保健施設

＜提案基準＞

以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に附議する。

- 1 介護保険法第8条第28項（平成9年法律第123号）に規定する介護老人保健施設で、各地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模のものであること。なお、他の地域からの利用を数多く想定した大規模施設の設置は認められない。
- 2 介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準（平成11年厚生省令第40号）第30条に規定する協力病院が近接に所在する場合等、介護老人保健施設を市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められる場合であること。
- 3 当該介護老人保健施設が確実に開設される見込みであることが、県の保健福祉部局より確認できたもの。
- 4 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。
- 5 申請する土地が農用地を含まない、又は農用地を含まなくなることが確実にあること。

参考：介護保険法の介護老人保健施設のうち、社会福祉法第2条第3項第10号に規定する第二種社会福祉事業（無料又は低額）の用に供されるものは、法第34条第1項第1号あるいは第14号に基づく許可が必要となる。

（開発審査会）平成11年	3月10日	第270回	（参考）指針I-7-1-(15)
平成12年	5月17日	第278回	
平成19年	9月20日	第321回	
平成20年	5月21日	第325回	（平成20年9月1日施行）
平成26年	7月16日	第360回	（平成26年8月13日施行）
平成31年	3月20日	第386回	（平成31年4月26日施行）

＜介護保険法＞

第8条（定義）

1～27 （略）

28 この法律において「介護老人保健施設」とは、要介護者であつて、主としてその心身の機能の維持回復を図り、居宅における生活を営むことができるようにするための支援が必要である者（その治療の必要の程度につき厚生労働省令で定めるものに限る。以下この項において単に「要介護者」という。）に対し、施設サービス計画に基づいて、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話をを行うことを目的とする施設として、第九十四条第一項の都道府県知事の許可を受けたものをいい、「介護保健施設サービス」とは、介護老人保健施設に入所する要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて行われる看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話をいう。

第94条（開設許可）

介護老人保健施設を開設しようとする者は、厚生労働省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。

5-2 優良な有料老人ホーム

<提案基準>

以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に附議する。

- 1 老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームに該当すること。
- 2 当該有料老人ホームの設置及び運営は、宮城県有料老人ホーム設置運営指導指針における基準に適合していること。
- 3 当該有料老人ホームに係る権利関係は、利用権方式又は賃貸方式であること。なお、分譲方式のものは認められない。
- 4 当該有料老人ホームが、市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合、入居一時金及び利用料に関する県の基準に従い適切な料金設定がなされている場合等、施設の機能、運営上の観点から市街化区域等に立地することが困難又は不适当であること。
- 5 当該有料老人ホームの立地につき、その開発区域を管轄する市町村の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町村長が承認を与えたものであること。
- 6 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。
- 7 申請する土地が農用地を含まない、又は農用地を含まなくなることが確実であること。

(開発審査会) 平成11年 3月10日 第270回
平成19年 9月20日 第321回

(参考) 指針I-7-1-(14)

<老人福祉法>

第29条(届出等)

有料老人ホーム(老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活上必要な便宜であつて厚生労働省令で定めるもの(以下「介護等」という。)の供与(他に委託して供与をする場合及び将来において供与をすることを約する場合を含む。)をする事業を行う施設であつて、老人福祉施設、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う住居その他厚生労働省令で定める施設でないものをいう。以下同じ。)を設置しようとする者は、あらかじめ、その施設を設置しようとする地の都道府県知事に、次の各号に掲げる事項を届け出なければならない。

- 一 施設の名称及び設置予定地
- 二 設置しようとする者の氏名及び住所又は名称及び所在地
- 三 条例、定款その他の基本約款
- 四 事業開始の予定年月日
- 五 施設の管理者の氏名及び住所
- 六 施設において供与される介護等の内容
- 七 その他厚生労働省令で定める事項

5-3 当該既存集落の信者のための社寺仏閣・納骨堂

<提案基準>

- 1 予定建築物の用途は、地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設（以下、「宗教施設」という）であること。したがって、施設としては本殿、拝殿、本堂、会堂、庫裡等を含むが、その規模は申請地周辺に居住している信者の数にふさわしいものであること。宗教法人が行う収益事業その他の事業の用に供する建築物及び参拝者のための宿泊施設は認められない。
- 2 立地に関し、次のいずれかの事情が認められること。
 - ① 申請地に既存の宗教施設があること。
 - ② 市街化調整区域内の既存集落の信者のための宗教施設であること。
- 3 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。
- 4 申請する土地が農用地を含まない、又は農用地を含まなくなることが確実であること。

(開発審査会) 平成11年 3月10日 第270回 (参考) 指針I-7-1-(3)
平成20年 5月21日 第325回 (平成20年9月 1日施行)

5-4 基準時以前からある建築物の増築、建替又は用途変更

<提案基準>

以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に附議する。

- 1 既存建築物（下記2）の増築、建替又は用途変更で、敷地増がないこと。（既存建築物の敷地の範囲内であること。）
- 2 既存建築物は、次のいずれかに該当すること。
 - ① 基準時以前から建っていたもの
 - ② 基準時以前から建築物が建っていた敷地に、増築又は建替により建築されたもの
 - ③ 基準時以前から市街化調整区域内の別の敷地に建っていた建築物が取用対象事業等により当該敷地に移転し、代替建築物として建築されたもの
- 3 予定建築物の延べ面積が、既存建築物の延べ面積の1.5倍を超える場合は、やむを得ない合理的な事情が認められること。
- 4 予定建築物の用途が、別表で既存建築物が属している大分類の範囲内であり、かつ、周辺の土地利用に支障のないものであること。

(開発審査会) 平成11年 3月10日 第270回 (参考) 指針I-7-1-(9)
平成19年 9月20日 第321回
平成20年 5月21日 第325回 (平成20年9月 1日施行)

別表 建築物の用途分類

大分類	中分類
A 居住施設	① 戸建住宅
	② 共同住宅、長屋、寮、寄宿舎
B 風俗営業施設	③ 風俗営業施設：風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の適用を受ける施設（例：マージャン屋、ばちんこ屋、個室付き浴場）
C 特殊都市施設	④ 卸売市場
	⑤ と畜場
	⑥ 汚物処理場
	⑦ ごみ焼却場
	⑧ 火葬場
	⑨ その他の処理施設（例：産業廃棄物処理施設等）
D その他の施設 A～Cに該当するものを除く。	⑩ 公益施設（2-3-3の表2-6を参照）
	⑪ 公共公益施設（4-2-1の表4-5を参照）
	⑫ 駐車場施設（例：屋内駐車場又は車庫）
	⑬ 宗教施設（当該宗教学法人が建設し管理する宗教施設以外の施設を含む。）
	⑭ 宿泊施設（例：ホテル、旅館、民宿）
	⑮ 観劇場・運動施設（例：劇場、映画館、水泳場、スケート場、ボーリング場）
	⑯ 流通業務施設（例：貨物運送業施設、倉庫業施設、卸売業施設）
	⑰ ⑭～⑯以外の商業業務施設（例：小売店舗、修理加工店舗、美容・理容店、クリーニング店、飲食店、事務所、沿道サービス施設）
	⑱ 農林漁業用施設（農業用倉庫等を含む。）
	⑲ 建築基準法施行令第130条の9に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供する建築物
	⑳ 鉱工業施設（ただし、⑲に該当する建築物を除く）

- * 1 A～Dのそれぞれが大分類の区分であり、①～⑳のそれぞれが中分類の区分である。
- * 2 複数の用途からなる複合用途建築物等の場合は、当該用途の部分ごとに本表を適用する。したがって、複合用途建築物等で「複数の中分類」に該当する場合は、当該「複数の中分類」以外の中分類の用途を加えない限り「中分類の範囲内の用途変更」であると解する。

（例：小売店舗併用住宅の用途変更）

小売店舗併用住宅(①+⑰)	→ 美容院併用住宅(①+⑰)……………中分類の範囲内	許可不要
	→ 専用住宅(①)……………中分類の範囲内	許可不要
	→ 寄宿舎(②)……………中分類の範囲を超える	許可要
	→ 小売店舗(⑰)……………中分類の範囲内	許可不要
	→ 事務所・飲食店(⑰+⑱)……………中分類の範囲内	許可不要
	→ マージャン屋併用住宅(①+③)……………中分類の範囲を超える	許可要
	→ 小売店舗・民宿併用住宅((①+⑰)+⑭)…中分類の範囲を超える	許可要

5-6 産業廃棄物処理施設の簡易な管理事務所

<提案基準>

以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に附議する。

- 1 予定建築物の用途は、「産業廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱」（以下「要綱」という。）に規定する産業廃棄物処理施設の一部としての管理棟であり、宿泊施設（詰め所、仮眠所等は除く。）を含まないものであること。

産業廃棄物処理施設とは、次のいずれかに該当する施設をいう。

- ① 保管積替施設：産業廃棄物処理業者又は産業廃棄物再生利用業者が設置する産業廃棄物の保管又は積替えを行うための施設（②～④を除く。）
- ② 中間処理施設：産業廃棄物を排出する事業者が設置する「廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令第7条第1号から第13号の2までに掲げる施設」及び産業廃棄物処理業者が設置する産業廃棄物の中間処理を行うための施設
- ③ 最終処分場：産業廃棄物の埋立処分を行うための施設
- ④ 再生利用施設：産業廃棄物再生利用業者が設置する産業廃棄物の再生利用を行うための施設（「産業廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱」第2条より）

- 2 当該産業廃棄物処理施設は、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」（以下「法律」という。）及び要綱に定める基準に適合し、法律に基づく許可（産業廃棄物処理施設の許可が不要な場合にあっては産業廃棄物処理業の許可）を受けられる見込みであること。
- 3 申請者は、当該産業廃棄物処理施設の管理者であること。
- 4 予定建築物の延べ面積は50㎡以内で、当該産業廃棄物処理施設の廃止後は速やかに撤去できる簡易なものであること。
- 5 予定建築物の位置は当該産業廃棄物処理施設の適切な場所で、予定建築物の敷地は必要最小限の範囲であること。
- 6 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。
- 7 申請する土地が農用地を含まない、又は農用地を含まなくなることが確実であること。

（開発審査会）平成 4年10月28日 第212回
平成11年 3月10日 第270回

（参考）指針 I-7-1-(20)-①

5-7 相当期間適正に利用された建築物等の やむを得ない事情による用途の変更

<提案基準>

市街化調整区域における建築物の用途変更は、法第42条又は法第43条に基づき制限されている。このうち、分家住宅や農林漁業用住宅は、その属人性に着目して市街化調整区域への立地が許容されているため、それらの属人性を有しない者への転売等は用途変更該当し、法第42条第1項又は法第43条第1項に基づき制限される。また、法第34条各号に該当するとして許可された予定建築物に附属する住宅部分は当該予定建築物が存在することを要件として成立した住宅なので、専用住宅への用途変更は制限される。

これらの住宅の用途変更に関し、次のように扱うものとする。

なお、用途変更の段階で許可を受ける必要があったにもかかわらず許可を受けずに用途変更が実施され、後日の建替の段階で許可が申請されたものについては、用途変更の時点での事情に関し、下記に準じて扱うものとする。

1 日常生活店舗併用住宅等

法第34条各号に該当するとして許可された予定建築物に附属する併用住宅が該当する。

- (1) 当該建築物の店舗等の営業を中止することは、許可要件であった店舗等が失われて専用住宅に用途が変更されることになるので、法第42条第1項又は法第43条第1項の許可が必要となる。この場合、既存建築物において店舗等の営業が適正になされた事実があり、かつ、営業を中止することについて、次の事情が認められる場合は、開発審査会に付議する。
 - ① 許可を受けた者及び家族の死亡又は病気により、営業を中止する場合
 - ② 経営の不振による場合
 - ③ 破産宣告されたもの
 - ④ 抵当権が実行され、裁判所の競売開始決定がなされているもの
 - ⑤ その他やむを得ない事情が認められる場合
- (2) 当該建築物を相続し、又は他者に譲渡することは、日常生活店舗併用住宅等の用途を変更することにはならないので、許可不要である。

2 分家住宅等

提案基準「1-1」「1-2」「1-3」「1-4」「1-9」又は「1-10」に該当するとして許可された住宅が該当する。また、「5-他」に該当するとして許可された住宅のうち属人性のある住宅もこれに該当する。

- (1) 当該住宅の許可申請者の死亡によりその親族が相続し居住することは、提案基準に照らし、それぞれ分家住宅等の要件を逸脱しないので、許可不要である。その相続人からさらにその親族が相続する場合も同様である。
- (2) (1)以外の譲渡、賃貸借等（以下「譲渡等」という。）により「1-1」～「1-4」「1-9」「1-10」又は「5-他」の提案基準に適合しないこととなる場合は、法第42条第1項又は法第43条第1項の許可が必要となる。この場合、次のいずれかに該当するものについて開発審査会に付議する。
 - ① 当該住宅が建築後10年以上にわたって都市計画法上適正に使用され、かつ、譲渡等の理由について次のいずれかの理由が認められること。
 - イ 許可を受けた者及びその相続人の死亡又は病気のため、第三者に譲渡する場合
 - ロ その他やむを得ない事情が認められる場合
 - ② 都市計画法上適切に使用され、譲渡等の理由について次のいずれかの理由が認められること。
 - イ 破産宣告されたもの
 - ロ 抵当権が実行され、裁判所の競売開始決定がなされているもの

3 農林漁業用住宅

法第29条第1項第2号に規定する住宅に該当するとして建築基準法の確認済証の交付を受けて建築されたものが該当する。

- (1) 当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者の死亡により法第29条第1項第2号の基準に適合しないこととなる場合は、法第43条第1項の許可が必要となる。
- (2) 当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者の離職により法第29条第1項第2号の基準に適合しないこととなる場合は、法第43条第1項の許可が必要となる。この場合、離職することについて、次の事情が認められ、かつ、当該農林漁業従事者であった者の親族が引き続き居住することとなるものは、開発審査会に付議する。
 - ① 当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者が病気又は加齢等により農作業が不能となった場合
 - ② その他やむを得ない事情が認められる場合
- (3) (1)(2)以外の譲渡等により法第29条第1項第2号の基準に適合しないこととなる場合は、法第43条第1項の許可が必要となる。この場合、次のいずれかに該当するものについて開発審査会に付議する。
 - ① 当該住宅が建築後10年以上にわたって都市計画法上適正に使用され、かつ、譲渡等の理由について次のいずれかの理由が認められるもの
 - イ 当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者の死亡又は病気のため、第三者に譲渡する場合
 - ロ その他やむを得ない事情が認められる場合
 - ② 都市計画法上適切に使用され、譲渡等の理由について次のいずれかの理由が認められること。
 - イ 破産宣告されたもの
 - ロ 抵当権が実行され、裁判所の競売開始決定がなされているもの

4 観光のために必要な宿泊施設、飲食店又は小売店舗に用途変更する建築物

都市計画法上相当期間適正に使用された既存建築物が該当する。

以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に附議する。

- (1) 用途を変更しようとする既存建築物が、建築後10年以上にわたって都市計画法上適正に使用され、かつ、用途変更の理由について、当該建築物の所有者の死亡、破産、遠方への転居など、社会通念上当該建築物を従前の用途に供しないことにやむを得ない事情があること。
- (2) 市街化調整区域に現に存在する建築後50年以上経過した建築物やその周辺の自然環境・農林漁業の営みを地域資源として観光振興のために活用するものであり、都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープラン並びに地域振興、観光振興等に関する方針、計画等と整合し、都市計画の観点から支障がないと市町村長が認めたものであること。
- (3) 予定建築物の用途は、宿泊施設、飲食店又は小売店舗で、その用途に供する床面積は、500㎡以内であること。
- (4) 敷地面積が1,000㎡以内であること。
- (5) 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。

(注) 建築後50年以上経過した建築物を地域資源として活用する場合の許可にあたっては、都市計画法第79条に基づく許可条件として、以下の制限を課すものとする。

許可後10年間は、許可を受けた建築物の建替えを行ってはならない。

5 既存集落の維持のために必要な賃貸住宅に用途変更する建築物

都市計画法上相当期間適正に使用された既存建築物が該当する。

以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に附議する。

- (1) 用途を変更しようとする既存建築物が、建築後10年以上にわたって都市計画法上適正に使用され、かつ、用途変更の理由について、当該建築物の所有者の死亡、破産、遠方への転居など、社会通念上当該建築物を従前の用途に供しないことにやむを得ない事情があること。
- (2) 敷地から半径500m以内の市街化調整区域内に50戸以上の住宅が存すること。
- (3) 当該既存建築物の在する地域の再生に資するものであり、都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープラン並びに地域振興、地方創生等に関する方針、計画等と整合し、都市計画の観点から支障がないと市町村長が認めたものであること。
- (4) 予定建築物の用途は、既存コミュニティの維持を目的として、移住の促進を図るための一戸建ての賃貸住宅であること。
- (5) 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。

<報告基準>

1 日常生活店舗併用住宅等

法第34条各号に該当するとして許可された予定建築物に附属する併用住宅について、許可要件であった店舗等が失われて専用住宅に用途が変更される場合で、既存建築物について、店舗等の営業が適正になされた事実があり、かつ、営業を中止することについて、次の事情が認められる場合は、法第42条第1項又は法第43条1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

- ① 許可を受けた者及び家族の死亡又は病気により、営業を中止する場合
- ② 経営の不振による場合
- ③ 破産宣告されたもの
- ④ 抵当権が実行され、裁判所の競売開始決定がなされているもの

2 分家住宅等

譲渡、賃貸借等（以下「譲渡等」という。）により「1-1」「1-2」「1-3」「1-4」「1-9」「1-10」又は「5-他」の提案基準に適合しないこととなる場合で、次のいずれかに該当するものについては、法第42条第1項又は法第43条1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

- (1) 当該住宅が建築後10年以上にわたって都市計画法上適正に使用され、許可を受けた者及びその相続人の死亡又は病気のため、第三者に譲渡する場合
- (2) 譲渡等の理由について次のいずれかの理由が認められること。
 - ① 破産宣告されたもの
 - ② 抵当権が実行され、裁判所の競売開始決定がなされているもの

3 農林漁業用住宅

法第29条第1項第2号に規定する住宅に該当するとして建築基準法の確認済証の交付を受けて建築されたもので、次のいずれかに該当するものについては、法第43条第1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

- (1) 当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者の死亡により法第29条第1項第2号の基準に適合しないこととなる場合で、当該農林漁業従事者であった者の親族が引き続き居住することとなる場合。
- (2) 当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者の離職により法第29条第1項第2号の基準に適合しないこととなる場合で、離農の理由が当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者が病気又は加齢等により農作業等が不能となった場合で、当該農林漁業従事者であった者の親族が引き続き居住することとなる場合。
- (3) (1)(2)以外の譲渡等により法第29条第1項第2号の基準に適合しないこととなる場合で、次のいずれかに該当する場合。
 - ① 当該住宅が建築後10年以上にわたって都市計画法上適正に使用され、当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者の死亡又は病気のため、第三者に譲渡する場合
 - ② 都市計画法上適切に使用され、譲渡等の理由について次のいずれかの理由が認められること。
 - イ 破産宣告されたもの
 - ロ 抵当権が実行され、裁判所の競売開始決定がなされているもの

(開発審査会)	平成11年	3月10日	第270回	(参考) 指針I-7-1-(20)-③
	平成12年	2月9日	第276回	
	平成12年	5月17日	第278回	
	平成13年	3月21日	第284回	
	平成24年	5月16日	第347回	
	平成24年	7月18日	第348回	
	平成30年	5月23日	第380回	(平成30年6月18日施行) (参考) 指針I-15
	令和2年	3月18日	第390回	(令和2年5月15日施行)

5-8 敷地が狭小な自己用住宅の敷地の拡大を伴う建替

<提案基準>

1 敷地が狭小な自己用住宅の敷地の拡大を伴う増築又は建替

以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に付議する。

- (1) 既存建築物の用途が自己用の専用住宅又は併用住宅で、予定建築物が既存建築物と同用途であること。ただし、併用住宅を専用住宅にする場合は、この限りでない。
- (2) 既存の敷地が狭小であり、敷地を拡大することについてやむを得ない事情が認められること。
- (3) 敷地面積及び延べ面積は、下表に掲げる面積以内で、必要と認められる面積であること。

	専用住宅の場合	併用住宅の場合
敷地面積	500㎡	500㎡
延べ面積	280㎡	① 非住宅用途の部分は既存建築物の1.5倍 ② 住宅用途の部分は280㎡

- (4) 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。
- (5) 申請する土地が農用地を含まない、又は農用地を含まなくなることが確実であること。

2 自己用住宅の移転

以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に付議する。

- (1) 既存建築物の用途が自己用の専用住宅又は併用住宅で、予定建築物が既存建築物と同用途であること。ただし、併用住宅を専用住宅にする場合は、この限りでない。
- (2) 申請者は以下のいずれかに該当し、既存の敷地から移転することについてやむを得ない事情が認められること。ただし、当該規定を適用したくない土地に限る。
 - ① 基準時以前から当該住宅に居住している者（左記の者から当該住宅を相続し、居住している者も含む）
 - ② 既存宅地の確認を受けた土地において、建築確認を受け居住している者（左記の者から当該住宅を相続し、居住している者も含む）
 - ③ 法第34条13号に基づく許可を受け居住している者（左記の者から当該住宅を相続し、居住している者も含む）
- (3) 移転先の敷地面積は既存建築物の敷地面積以内であること。ただし、既存の敷地が狭小であり、敷地面積を拡大することについてやむを得ない事情が認められる場合は、1の(3)に掲げる表の面積以内で、必要と認められる敷地面積であること。
また、延べ面積についても、1の(3)に掲げる表の面積以内であること。
- (4) 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。
- (5) 申請する土地が農用地を含まない、又は農用地を含まなくなることが確実であること。

<報告基準>

1 敷地が狭小な自己用住宅の敷地の拡大を伴う増築又は建替

以下のすべての要件に該当するものについては、法29条第1項又は法43条第1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

- (1) 予定建築物が専用住宅であること。
- (2) 従前の敷地面積が300㎡未満かつ、敷地不整形により配置計画が困難であると認められる場合
- (3)～(5) 上記提案基準に同じ

(開発審査会) 平成11年 3月10日 第270回 (参考) 指針I-7-1-(9)
平成20年 5月21日 第325回 (平成20年 9月1日施行)
平成24年 5月16日 第347回

5-10 東日本大震災により被災し全壊となった建築物の移転

<提案基準>

以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に付議する。

- 1 予定建築物等は、東日本大震災により被災した建築物及び第一種特定工作物（以下「被災建築物等」という。）の代替として被災建築物等の所有者が建築又は建設するものであること。
- 2 被災建築物等について、全壊の罹災証明がある場合で、移転せざるを得ない事由が明らかであること。
- 3 被災建築物等は、市街化調整区域内にあること。ただし、自己又は親族が被災前から適切な土地を保有している場合等あえて市街化区域内に求めさせる合理的事情に乏しい場合等認めるべき合理的な理由があるときは、この限りでない。
- 4 予定建築物の敷地面積及び延べ面積は、下表の①及び②の合計の値以内であること。ただし、認めるべき合理的な事情がある場合は、この限りでない。

なお、被災建築物等が第一種特定工作物の場合は、表中の「延べ面積」を「築造面積及び処理能力」と読み替える。

	① 予定建築物のうち「非住宅用途の部分」の敷地面積及び延べ面積	② 予定建築物のうち「住宅用途の部分」の敷地面積及び延べ面積
敷地面積	従前の1.5倍以内	従前の1.5倍以内 又は 500㎡以内
延べ面積	従前の1.5倍以内	従前の1.5倍以内 又は 280㎡以内

- 5 予定建築物等の用途が従前の用途と比べて著しく異ならず、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。
- 6 申請する土地について、次のすべてに該当すること。
 - ① 予定建築物が住宅である場合は、東日本大震災により浸水した土地を含まないこと。
ただし、東日本大震災と同等の浸水に対して安全上必要な措置を講じた場合は、この限りでない。
 - ② 農用地を含まない、又は農用地を含まなくなることが確実であること。

<報告基準>

以下のすべての要件に該当するものは、法第29条第1項又は法第43条第1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

- 1～2 上記提案基準に同じ。
- 3 被災建築物は、市街化調整区域内にあること。被災建築物が市街化調整区域外にある場合は、自己又は親族が被災前から保有する適切な土地に移転する場合で、予定建築物は専用住宅であること。
- 4 ただし書きを除き、上記提案基準に同じ。
- 5～6 上記提案基準に同じ

(参考) 平成23年4月19日国都開第2号

(開発審査会) 平成23年 6月22日 第341回 (平成23年7月1日施行)

平成24年 5月16日 第347回

5-11 その他市街化調整区域内の申請地に立地することの合理性が上記の建築物と同等以上にあると認められるもの

<提案基準>

以下のいずれかに該当するものを開発審査会に附議する。

- 1 提案基準の類型に定める基準に適合しない部分があるが、許可の可能性について検討すべき合理的な理由が認められるもの
- 2 提案基準の類型で想定していない施設で、許可の可能性について検討すべき合理的な理由が認められるもの

(開発審査会) 平成11年 3月10日 第270回

(参考) 指針I-7-1

4-2-15 市民農園施設の特例（市民農園整備促進法第12条）

市民農園整備促進法

第12条（都市計画法の特例）

認定開設者が認定計画に従って整備する市民農園施設のうち休憩施設である建築物その他の市民農園の適正かつ有効な利用を確保するための建築物で政令で定めるもの（次項において「認定市民農園建築物」という。）の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更であつて市街化調整区域に係るもの（都市計画法第34条各号に掲げる開発行為に該当するものを除く。）は、都市計画法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

- 2 都道府県知事又は地方自治法第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市若しくは同法第252条26の3第1項の特例市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において、認定市民農園建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して認定市民農園建築物とすることについて、同法第43条第1項の規定による許可の申請があつた場合において、当該申請に係る認定市民農園建築物の新築、改築又は用途の変更が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

市民農園整備促進法施行令

第5条（都市計画法の特例の対象となる建築物）

法第12条第1項の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 休憩施設である建築物
- 二 農作業の講習の用に供する建築物
- 三 簡易宿泊施設（専ら宿泊の用に供される施設で、簡素なものをいう。）である建築物
- 四 管理事務所その他の管理施設である建築物

- (1) 市民農園整備促進法に基づく施設のうち、温室、育苗施設等農産物の生産又は集荷の用に供する建築物、農機具等収納施設、堆肥舎、種苗貯蔵施設等農業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物等一定の農業施設は、法第29条第1項第2号に該当し、許可不要となる場合がある。また、これらに該当しない農業用施設であっても法第34条第4号に該当し、許可を受けて建築できる場合がある。
- (2) 市民農園整備促進法第12条は、次に掲げる特例対象施設のうち、本来法第29条第1項各号及び法第34条各号に該当しないものに関して、法第29条第1項又は法第43条の許可にあたり、開発審査会への附議を要さず、技術的基準への適合をもって許可できるとする特例を定めたものである。

<特例対象施設>

特例の対象となる施設は、市民農園の開設にあたって作成する整備運営計画であつて、市民農園整備促進法第7条第1項により市町村の認定を受けたものに従って整備される、次のいずれかの施設である。

なお、対象施設は、市民農園の開設について市町村の認定を受けた者が建築するものであつて、市民農園利用者が建築するものは含まれない。

- ① 休憩施設である建築物
農作業の合間に休憩する施設で、休憩室のほか手洗場、便所等を含む。また、単体の便所も該当する。
- ② 農作業の講習の用に供する建築物
利用者に対し農作業の講習を行う施設で、講習室、植物展示室、資料閲覧室、教材室等を含む。
- ③ 簡易宿泊施設（専ら宿泊の用に供される施設で、簡素なものをいう。）である建築物
市街地から離れた地域において滞在型の利用が予想される市民農園に設置される、宿泊者用の食堂、

風呂場、便所等宿泊者にとって必要不可欠な施設を整えたものであって周辺の環境と調和した専ら宿泊の用に供される簡素なものが該当する。

④ 管理事務所その他の管理施設である建築物

市民農園の円滑な利用を維持増進するための施設であり、管理事務所、管理人詰所、管理用用具置場、ごみ処理場等が該当する。

4-2-16 地方拠点都市地域の特例（地方拠点都市法第31条）

地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律

第31条（開発許可等の特例）

基本計画においては、……市街化調整区域内に存する拠点地区内の土地において実施されることが適当と認められる開発行為又は建築行為等に関する事項を併せて定めることができる。

2 基本計画において、前項に規定する事項が定められた場合には、都道府県知事は、当該開発行為又は建築行為等が当該開発行為をする土地又は建築行為等に係る建築物若しくは第一種特定工作物の敷地である土地の区域の周辺における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適当と認められるときは、当該開発行為又は建築行為等に関する事項を含めて当該基本計画に同意するものとする。

3 前項の規定により基本計画が同意された場合において、開発行為に関する当該同意基本計画の内容に即して行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同条並びに土地区画整理法第9条第2項、第21条第2項及び第51条の9第2項の規定の適用については、都市計画法第34条第14号に掲げる開発行為とみなす。

4 都道府県知事は、第2項の規定により基本計画が同意された場合において、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において建築行為等に関する当該同意基本計画の内容に即して行われる建築行為等について、同法第43条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律第31条は、同法第6条第6項に基づいて知事が承認した基本計画において、市街化調整区域内の拠点地区において実施されることが適当と認められる開発行為又は建築行為等に関する事項が定められている場合には、当該開発行為又は建築行為等に係る法第29条第1項又は法第43条第1項の許可にあたり、開発審査会への附議を要さず、技術的基準への適合をもって許可できるとする特例を定めたものである。

4-3 市街化調整区域の建築許可に係る基準（法第42条・法第43条）

市街化調整区域における用途の制限に関しては、開発行為の許可に係る場合は法第34条の基準で、開発行為を伴わない場合は法第42条及び法第43条の基準で審査される。

法第42条及び法第43条の内容は、次の①～③で構成されており、以下において、それぞれの内容について記述する。

- ① 法第29条第1項各号で開発許可不要とされているものに対応して、それらに関連する建築行為を許可不要とすること。（4-3-1を参照）
- ② 一定の範囲内で行う増築、建替又は用途変更を許可不要とすること。（4-3-2を参照）
- ③ 許可が必要なものに関して、その許可に係る基準を示すこと。（4-3-3を参照）

4-3-1 許可不要の建築物等（法第43条第1項）

法第43条（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

何人も、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は、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

- 一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 三 仮設建築物の新築
- 四 第29条第1項第9号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

令第34条

法第43条第1項第4号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為
- 二 旧住宅地造成事業に関する法律第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

- 五 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

令第35条

法第43条第1項第5号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築
- 二 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10㎡以内であるもの

- 三 主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が50㎡以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50%以上のものに限る。）の新築で、当該市街化調整区域に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの
- 四 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

2 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

3 国又は都道府県等が行う第一項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があったものとみなす。

法第29条第1項各号で開発許可不要とされているものに対応して、それらに関連する建築行為が許可不要とされている。（4-1-1の表4-1を参照）

なお、許可不要であっても、建築基準法の建築確認は別途必要である。

4-3-2 許可不要の増築、建替又は用途変更（法第42条・法第43条）

法第42条（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

- 2 国が行なう行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもって、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

法第43条（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

何人も、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は、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

- 一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 三 仮設建築物の新築
- 四 第29条第1項第9号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 五 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

- 2 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

- 3 国又は都道府県等が行う第一項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があつたものとみなす。

1 既存建築物等の増築、建替又は用途変更

- (1) 市街化調整区域内に存する建築物等の増築、建替又は用途変更（以下「建替等」という。）は、新たな開発行為を伴わない場合であっても法第42条及び法第43条に基づき制限されているが、次の①～④の建替等は許可不要で、⑤については許可が得られれば可能である。なお、以下において建築物に関して記述しているが、第一種特定工作物についても同様の制限がある。

- ① 建築物の建替等で、法第29条又は法第43条で許可不要とされている用途の建築物にする場合（4-1-1の表4-1を参照）
- ② 旧法第43条第1項第6号の既存宅地の確認を受けて建築した建築物の建替等で、一定の要件を満たす建築物にする場合（表4-11及び表4-12を参照）
- ③ 法第29条、法第42条又は法第43条の許可を受けて建築された建築物の建替等で、当該許可における予定建築物の用途の範囲内の建築物にする場合（表4-11及び表4-12を参照）
- ④ 法第42条及び法第43条の運用として、許可不要とされている範囲内で建替等を行う場合（表4-

1 1 及び表 4-1 2 を参照)

⑤ 法第 4 2 条又は法第 4 3 条の許可を得て建替等を行う場合

(2) 市街化調整区域内に存する建築物等の建替等のうち、法第 3 4 条の 2 第 1 項、法第 4 2 条第 2 項又は法第 4 3 条第 3 項の規定により、国等と都道府県知事との協議が成立することをもって許可があったものとみなされたものの建替等は、(1) 同様である。(表 4-1 1 及び表 4-1 2 の(1)欄～(4)欄を参照)

(3) 市街化調整区域内に存する建築物等の建替等のうち、東日本大震災復興特別区域法第 5 0 条第 2 項の規定により、復興整備計画が公表されたことにより許可があったものとみなされたものの建替等は、予定建築物の用途の範囲内の建築物にする場合は、建替等後の延べ面積によらず許可不要と取り扱う。

(表 4-1 1 及び表 4-1 2 の(5)欄を参照)

<参考> 一部の建築行為を許可不要とし、また、一定の増築行為を許可要としている考え方の論拠

法第 4 3 条第 1 項本文は、文面上は例えば基準時以前から存する建築物等であっても、建替や用途変更の際には、限定列举の場合を除きすべて許可が必要とされるかのような表現となっている。また、建築基準法の運用でいうところの増築には言及されていない。

しかし、通達及び法令解説においては次のように記述されていることから、これらを総合的に勘案して、上記のような取扱いとしている。

なお、法第 4 2 条についても同様な考え方にに基づき、表 4-1 1 及び表 4-1 2 の範囲内で行う建替等後の用途は同条にいう「予定建築物」の範囲内とみなして、法第 4 3 条と同様の取扱いとしている。

① 建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の計の 1.5 倍以内であるものについては、従前の建築物と構造及び用途がほぼ同一であれば、(法第 4 3 条の) 許可を要しない「改築」として取り扱って差し支えない。(参考：指針 I-7-1-(9))

② 法第 4 3 条でいう「新築」とは建築物のなかった敷地内での建築物の建築に限られず、従前建築物の建築されていた敷地におけるいわゆる建て替えの場合であっても、建て替え後の建築物の用途、規模又は構造が従前の建築物と著しく異なる場合には、「新築」に該当すると解される。(解説 p 301)

③ 従前の建築物又は第一種特定工作物の全部若しくは一部を除却し、又は災害等により従前の建築物等の全部若しくは一部が滅失した場合において、従前の建築物等と規模、構造、用途、敷地の位置がほとんど同様の建築物等の建築等をする場合は、当該建築等は新築及び改築には該当せず、本条(法第 4 3 条)の規制を受けない。(解説 p 365)

2 改築と取り扱う期間

従前の建築物と規模、構造、用途、敷地の位置が同一の建築物等の建築等をする場合で、次の(1)～(3)に該当する場合は「改築」として取り扱う。

(1) 建築物を除却した敷地内で、表 4-1 1 及び表 4-1 2 に適合する範囲内で行う建築工事に、除却した日から 1 年以内に着手する場合

(2) 災害により滅失した建築物の敷地内で、表 4-1 1 及び表 4-1 2 に適合する範囲内で行う建築工事に、災害が発生した日から 1 年以内に着手する場合

(3) 災害により滅失した建築物に代わるものとして、当該所有者が表 4-1 1 及び表 4-1 2 に適合する範囲内で行う建築工事に、災害が発生した日から 3 年以内に着手する場合

※工事着手までの期間については、表 4-9 を参照

表 4 - 9

要 因	工事着手までの期間	建築主（※注）	
		属人性無	属人性有の許可
任意の除却	除却した日から 1 年以内	制限無し	許可の範囲内
災 害	災害発生日から 1 年以内※ 1	制限無し	許可の範囲内
災 害	災害発生日から 3 年以内※ 2	滅失建物の所有者	許可の範囲内

※ 1 東日本大震災の災害により滅失した場合は、3 年以内とする。

※ 2 東日本大震災の災害により滅失した場合は、10 年以内とする。

※注 取り扱い上の注意事項

従前の建築物が属人性のある建築許可を受けたもの（分家住宅、大規模既存集落等）であれば、建築を行う建築主は、属人性が認められる者（許可を受けた本人及びその親族）となる。

- ・従前の建築物は、都市計画法上適法に建築され、除却又は滅失するまで適法に使用されていたものに限る。
- ・「改築」に該当するかどうかの判断は、以下の資料等によるものとする。
 - 滅失の原因が災害の場合：罹災証明書
 - 災害によらず除却した場合：解体した時期が判断できるもの（マニフェストD票及び課税証明書等）

＜表 4 - 1 1 及び表 4 - 1 2 の運用上の留意事項等＞

表の運用上の前提条件及び留意事項は、次のとおりである。

- 1 開発行為を伴わないこと。
- 2 既存建築物が法に違反していないこと。
- 3 既存建築物の区分にかかわらず、いずれの建築物も表 4 - 1 の許可不要で立地できる建築物に建替又は用途変更をする場合は許可不要であるので注意すること。（表中には記述していない。）
- 4 既存建築物が単独用途又は併用住宅以外の複合用途の場合は表 4 - 1 1 を適用し、併用住宅の場合は表 4 - 1 2 を適用するものとする。
- 5 建築物が複数の区分に該当する場合は、最も有利な区分を適用するものとする。（例 4）
- 6 「既存建築物の区分」及び「基準時の延べ面積」の検証は、次の書面等により行うものとする。
 - ① 建築基準法の検査済証
 - ② 建築基準法の確認済証
 - ③ 建物登記簿謄本
 - ④ 建築物等についての固定資産課税の状況を証する書面等
- 7 表の適用については、下記の例を参照のこと。

* 以下は、基準時が昭和 4 5 年の例である。

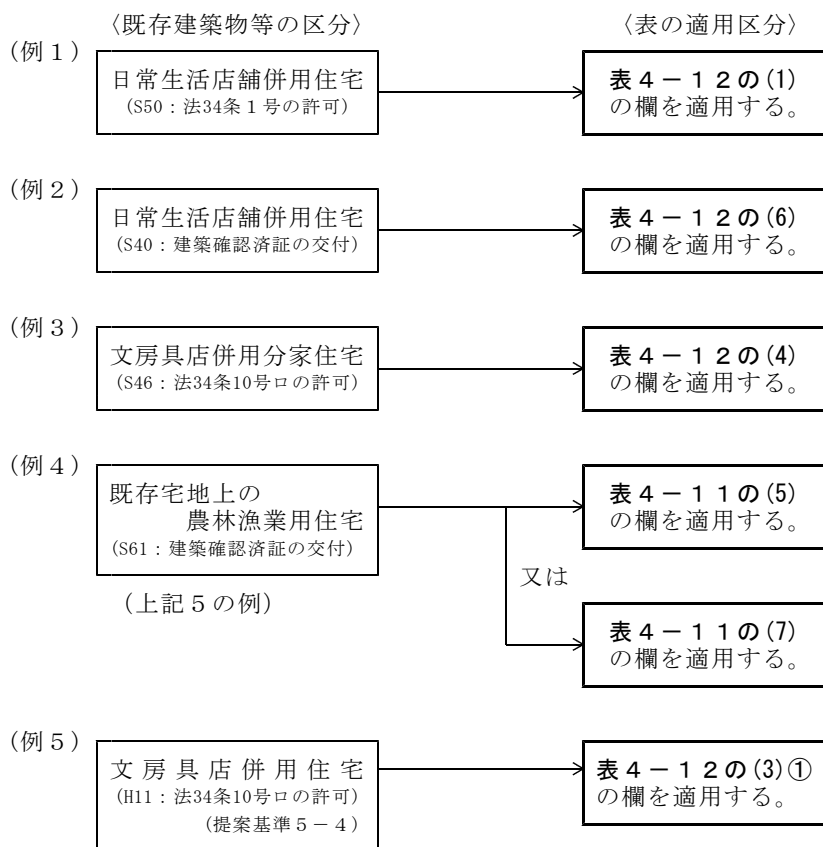


表4-11 許可不要の増築・建替・用途変更の要件（単独用途又は併用住宅以外の複合用途の場合）

要件	許可不要の増築・建替・用途変更の要件			参考 (注2)		
	用途変更後又は建替後の用途	増築・建替後の延べ面積 (注1)	敷地の範囲	相 続	譲 渡	
既存建築物の区分						
許可を受けた建築物	(1) 法34条1号～10号に該当する建築物	法34条の該当号の用途（立地基準を含む）の範囲内	1 許可条件に上限が明記されている場合 許可条件の範囲内	許可時点の敷地内	○ ○	
	(2) 法34条13号に該当する既存権利者建築物	表4-13で既存建築物の用途が属している中分類の用途の範囲内 (注3)	2 許可条件に明記されていない場合 (1) 既存建築物が非住宅の場合 許可時点の1.5倍以内、かつ、現行審査基準の面積以内。ただし、許可時点の面積が現行審査基準の面積を超えている場合は許可時点の範囲内 (2) 既存建築物が専用住宅の場合 許可時点の範囲内又は280㎡以内			
	法34条14号	予定建築物の用途の範囲内				
	(3) その他の建築物（(1)、(2)、(4)以外）		制限なし			
	(4) 分家住宅等（属人性を有する住宅）	○ △				
(5) 東日本大震災復興特別区域法第50条第2項の規定により許可があったものとみなされたもの			○ ○			
許可を受けない建築物	(6) 既存宅地上の建築物 (注5)	表4-13で既存建築物の用途が属している中分類の用途の範囲内 (注3)	(1) 既存建築物が非住宅の場合 直近の建築確認時点の1.5倍以内又は基準時の1.5倍以内 (2) 既存建築物が専用住宅の場合 直近の建築確認時点若しくは基準時の1.5倍以内又は280㎡以内	既存宅地内	○ ○	
	(7) その他の建築物（(6)及び(8)以外）			直近の建築確認時点又は基準時の敷地内		
	(8) 農林漁業用住宅	①基準時以前からのもの（基準時以降に建替えたものを含む）	農林漁業用住宅	制限なし		制限なし
		②基準時以降に新規立地したもの				△ △

(注1) 第一種特定工作物の場合は、表中の「延べ面積」を「築造面積及び処理能力」と読み替える。（両表共通）

(注2) 用途変更に関して、相続又は譲渡した場合の取扱いである。（両表共通）
○は許可不要であることを示し、△は通常許可が必要となることを示しており、詳細は後掲の3に記述している。

(注3) 表4-13 欄外の例を参照のこと。

(注5) 旧法第43条第1項第6号の規定による確認を受けた土地の建築物。
詳細は、4-3-4を参照のこと。

(注4) 表4-12の「(3)その他の併用住宅」の①～③の運用については下表を参照のこと。

既存併用住宅 → 用途変更・建替後		(3)-①	(3)-②	(3)-③
住	非	○	○	○
住	非	○	×	○
非	非	○	○	×

表4-12 許可不要の増築・建替・用途変更の要件（併用住宅の場合）

要件		許可不要の増築・建替・用途変更の要件			参考 (注2)		
		用途変更後又は建替後の用途	増築・建替後の延べ面積 (注1)	敷地の範囲	相 続	譲 渡	
既存建築物の区分							
開発許可 又は 建築許可 を受けた 併用住宅	(1) 法34条1号～10号に該当する併用住宅	法34条の該当号の用途(立地基準を含む)の範囲内。ただし、住宅のみの用途とすることはできない。	1 許可条件に上限が明記されている場合 許可条件の範囲内 2 許可条件に明記されていない場合 全体面積は許可時点の1.5倍以内、かつ、 現行審査基準の面積以内。ただし、許可時点の面積が現行審査基準の面積を超えている場合は許可時点の範囲内 うち住宅部分の面積は、許可時点の範囲内又は280㎡以内	許可時点の敷地内	○	○	
	(2) 法34条13号に該当する既存権利者併用住宅	表4-13で既存建築物の用途が属している中分類の用途の範囲内。なお、それぞれの単独用途とすることもできる。(注3)					
	法34条14号	(3) その他の併用住宅 (1)、(2)、(4)以外	①許可時点で仮に単独用途の場合であっても、住宅、非住宅ともに認められたもの				予定建築物の用途の範囲内。なお、それぞれの単独用途とすることもできる。(注4)
			②許可時点で仮に単独用途の場合、非住宅部分のみ認められたもの				予定建築物の用途の範囲内。ただし、住宅のみの用途とすることはできない。(注4)
			③許可時点で仮に単独用途の場合、住宅部分のみ認められたもの				予定建築物の用途の範囲内。ただし、非住宅のみの用途とすることはできない。(注4)
(4) 分家住宅等(属人性を有する住宅)の併用住宅		1 許可条件に上限が明記されている場合 許可条件の範囲内 2 許可条件に明記されていない場合 全体面積は許可時点の1.5倍以内又は280㎡以内 うち非住宅部分の面積は、許可時点の範囲内又は50㎡以内	○	△			
(5) 東日本大震災復興特別区域法第50条第2項の規定により許可があったものとみなされたもの	予定建築物の用途の範囲内。ただし、非住宅のみの用途とすることはできない。(注4)	制限なし	○	○			
許可を受けない併用住宅	(6) 既存宅地上の併用住宅 (注5)	表4-13で既存建築物の用途が属している中分類の用途の範囲内。なお、それぞれの単独用途とすることもできる。(注3)	全体面積は、直近の建築確認時点の1.5倍以内又は基準時の1.5倍以内 うち住宅部分の面積は、直近の建築確認時点若しくは基準時の1.5倍以内又は280㎡以内	既存宅地内	○	○	
	(7) その他の併用住宅((6)及び(8)以外)			直近の建築確認時点又は基準時の敷地内			
	(8) 農林漁業用住宅の併用住宅	①基準時以前からのもの(基準時以降に建替えたものを含む)	農林漁業用住宅又はその併用住宅。ただし、非住宅のみの用途とすることはできない。	住宅部分の面積は制限なし。非住宅部分の面積は、直近の建築確認時点若しくは基準時の1.5倍以内			制限なし
②基準時以降に新規立地したもの		△			△		

表 4-13 建築物等の用途分類

大分類	中分類
A 居住施設	① 戸建住宅
	② 共同住宅、長屋、寮、寄宿舎
B 風俗営業施設	③ 風俗営業施設：風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の適用を受ける施設（例：マージャン屋、ぱちんこ屋、個室付き浴場）
C 特殊都市施設	④ 卸売市場
	⑤ と畜場
	⑥ 汚物処理場
	⑦ ごみ焼却場
	⑧ 火葬場
	⑨ その他の処理施設（例：産業廃棄物処理施設等）
D その他の施設 A～Cに該当するものを除く。	⑩ 公益施設（2-3-3の表2-6を参照）
	⑪ 公共公益施設（4-2-1の表4-5を参照）
	⑫ 駐車場施設（例：屋内駐車場又は車庫）
	⑬ 宗教施設（当該宗教法人が建設し管理する宗教施設以外の施設を含む。）
	⑭ 宿泊施設（例：ホテル、旅館、民宿）
	⑮ 観劇場・運動施設（例：劇場、映画館、水泳場、スケート場、ボーリング場）
	⑯ 流通業務施設（例：貨物運送業施設、倉庫業施設、卸売業施設）
	⑰ ⑭～⑯以外の商業業務施設（例：小売店舗、修理加工店舗、美容・理容店、クリーニング店、飲食店、事務所、沿道サービス施設）
	⑱ 農林漁業用施設（農業用倉庫等を含む。）
	⑲ 建築基準法施行令第130条の9に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供する建築物
	⑳ 鉱工業施設（ただし、⑲に該当する建築物を除く）

- * 1 A～Dのそれぞれが大分類の区分であり、①～⑳のそれぞれが中分類の区分である。
- * 2 複数の用途からなる複合用途建築物等の場合は、当該用途の部分ごとに本表を適用する。したがって、複合用途建築物等で「複数の中分類」に該当する場合は、当該「複数の中分類」以外の中分類の用途を加えない限り「中分類の範囲内の用途変更」とであると解する。

（例：小売店舗併用住宅の用途変更）

小売店舗併用住宅(①+⑰)	→ 美容院併用住宅(①+⑰)……………	中分類の範囲内	許可不要
	→ 専用住宅(①)……………	中分類の範囲内	許可不要
	→ 寄宿舎(②)……………	中分類の範囲を超える	許可要
	→ 小売店舗(⑰)……………	中分類の範囲内	許可不要
	→ 事務所・飲食店(⑰+⑰)……………	中分類の範囲内	許可不要
	→ マージャン屋併用住宅(①+③)……………	中分類の範囲を超える	許可要
	→ 小売店舗・民宿併用住宅((①+⑰)+⑭)……………	中分類の範囲を超える	許可要

3 住宅の用途変更に係る運用

分家住宅や農林漁業用住宅は、その属人性に着目して市街化調整区域への立地が許容されている。したがって、それらの属人性を有しない者への譲渡等は用途変更該当し、法第42条又は法第43条に基づき制限される。その概要は表4-1-1及び表4-1-2の参考欄のとおりであるが、それぞれの住宅の定義及び相続、譲渡等の際の扱いについては以下のとおりである。

なお、用途変更の段階で許可を受ける必要があったにもかかわらず許可を受けずに用途変更が行われ、後日の建替等の段階で許可が申請されたものについては、開発審査会において用途変更の時点での事情を勘案して審議がなされ判断されることになる。

(1) 日常生活店舗併用住宅等（表4-1-2の(1)該当）

法第34条第1号から第10号に該当するとして許可された併用住宅等が該当する。当該併用住宅等の使用に関して属人性を有する条件はないので、相続、譲渡等は許可不要である。

なお、当該併用住宅等を専用住宅の用途に変更する場合は許可が必要となる。この場合、既存建築物において店舗等の営業が適正になされた事実があり、かつ、営業を中止することについてやむを得ない事情が認められるときは許可対象となる。（提案基準5-7を参照）

(2) 既存権利者住宅（表4-1-1及び表4-1-2の(2)該当）

法第34条第13号に該当するとして許可された住宅が該当する。当該号に規定されている者が建築する場合に限り許可されるので属人性を持つ許可であるが、建築後はその属人性が解除されると解し、当該住宅の相続、譲渡等は許可不要である。

なお、当該住宅を専用住宅又は併用住宅以外の用途に変更する場合は表4-1-3の中分類の用途の範囲内に限られる。

(3) 分家住宅等（属人性を有する住宅）（表4-1-1及び表4-1-2の(4)該当）

既存住宅が、法第34条第14号に基づく次の提案基準のいずれかに該当するとして許可された属人性を有する住宅及び提案基準「5-他」に該当するとして許可された住宅のうち属人性の有する住宅が該当する。

イ 提案基準1-1「分家住宅」

ロ 提案基準1-2「既存集落（50戸連担）内の自己用住宅」（H20.9.1廃止）

ハ 提案基準1-3「大規模既存集落（知事指定）内の分家住宅」

ニ 提案基準1-4「大規模既存集落（知事指定）内の自己用住宅」

ホ 提案基準1-9「旧法による既存宅地の確認を受けた土地の自己用住宅」

ヘ 提案基準1-10「東日本大震災により被災した自己用住宅の移転」

ト 提案基準5-他「その他市街化調整区域内の申請地に立地することの合理性が上記の建築物と同等以上にあると認められるもの」

① 当該住宅の許可申請者の死亡によりその親族が相続し居住することは、提案基準に照らしそれぞれ分家住宅等の要件を逸脱しないので許可不要である。また、その相続人からさらにその親族が相続する場合も同様である。

② 上記①以外の場合で、例えば、当該住宅の許可申請者の転居により同居親族以外の者に譲渡することによって「1-1」「1-2」「1-3」「1-4」「1-9」「1-10」又は「5-他」の提案基準に適合しないこととなる場合は、法第42条又は法第43条の許可が必要となる。この場合、当該住宅が建築後10年以上にわたって適正に利用されたものであり、かつ、譲渡することについてやむを得ない事情が認められるときは許可対象となる。（提案基準5-7を参照）

(4) 上記(1)から(3)以外の許可を受けた住宅（表4-1-1及び表4-1-2の(3)該当）

旧法第34条第10号イに該当するとして許可を受けた住宅団地内の住宅及び法第34条第14号に基づく次の提案基準のいずれかに該当するとして許可された住宅が通常該当する。ただし、当該許可において特別に許可条件が附された場合には該当しないことがある。当該住宅の使用に関して属人性を有する条件はないので、相続、譲渡等は許可不要である。

なお、専用住宅を専用住宅以外の用途に変更する場合は許可が必要となる。また、併用住宅を併用住宅以外の用途に変更する場合は既存建築物の区分により許可が必要となることもあるので注意のこと。(表の注4を参照)

- イ 提案基準1-5「病院等に附属する集合住宅又は寮で、その場所に立地することが不可欠なもの」
- ロ 提案基準1-6「大規模既存集落(知事指定)内の公営住宅」
- ハ 提案基準1-7「松島基地周辺の騒音指定区域内の既存住宅の移転」
- ニ 提案基準1-8「開発審査会があらかじめ指定した既造成土地における建築」
- ホ 提案基準4-1「収用対象事業の代替建築物等」
- ヘ 提案基準4-3「災害危険区域等から移転するための建築物」
- ト 提案基準5-4「基準時以前からある建築物の増築、建替又は用途変更」
- チ 提案基準5-5「旧法による既存宅地の確認を受けた土地における開発行為」(H18.5.18廃止)
- リ 提案基準5-7「相当期間適正に利用された建築物等のやむを得ない事情による用途の変更」
- ヌ 提案基準5-8「敷地が狭小な自己用住宅の敷地の拡大を伴う建替」
- レ 提案基準5-9「旧法の既存宅地の確認要件に該当する土地における開発行為・建築行為」
(H18.5.18廃止)
- ヲ 提案基準5-他「その他市街化調整区域内の申請地に立地することの合理性が上記の建築物と同等以上にあると認められるもの」

(5) 既存宅地上の住宅(表4-11及び表4-12の(5)該当)

旧法第43条第1項第6号の規定による既存宅地の確認を受けた土地に建築された住宅が該当する。当該住宅の使用に関して属人性を有する条件はないので、相続、譲渡等は許可不要である。

なお、当該住宅を専用住宅又は併用住宅以外の用途に変更する場合は表4-13の中分類の用途の範囲内に限られている。(4-3-4を参照)

(6) 農林漁業用住宅(表4-11及び表4-12の(7)該当)

「基準時以前からある農林漁業用住宅」(基準時以前からある農林漁業用住宅を建替た住宅を含む。)と、「基準時以降に法第29条第1項第2号に規定する住宅に該当するとして建築基準法の確認済証を受けて新築された住宅」とに区分して表4-11及び表4-12を適用する。また、基準時以前からの農林漁業用住宅は下記(7)の住宅と同様に取扱うことが可能であるが、専用住宅又は併用住宅以外の用途に変更する場合は下記(7)の住宅と同様に表4-13の中分類の用途の範囲内に限られる。

なお、基準時以降に新築された農林漁業用住宅については、次のとおり取扱うものとする。

- ① 当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者の死亡により法第29条第1項第2号の基準に適合しないこととなる場合は、法第43条の許可が必要となる。この場合、当該農林漁業従事者であった者の親族が引き続き居住することとなるものは、許可され、その後開発審査会に報告されることとなっている。(報告基準5-7を参照)
- ② 当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者の離職により法第29条第1項第2号の基準に適合しないこととなる場合は、法第43条の許可が必要となる。この場合、離職がやむを得ない事情によると認められ、かつ、当該農林漁業従事者であった者の親族が引き続き居住することとなるものは、許可対象となる。(提案基準5-7を参照)
- ③ 当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者の転居により法第29条第1項第2号の基準に適合しないこととなる場合は、法第43条の許可が必要となる。この場合、当該住宅が建築後10年以上(既存住宅が農林漁業用住宅を建替たものであるときは、従前農林漁業用住宅の使用期間を含む。)にわたって適正に利用されたものであり、かつ、譲渡することについてやむを得ない事情が認められるときは、許可対象となる。(提案基準5-7を参照)

(7) 上記(1)から(6)以外の住宅(表4-11及び表4-12の(6)該当)

基準時以前から存続している住宅、その建替により建築された住宅等が該当する。当該住宅の使用に関して属人性を有する条件はないので、相続、譲渡等は許可不要である。

なお、当該住宅を専用住宅又は併用住宅以外の用途に変更する場合は表4-13の中分類の用途の範囲内に限られる。

4 法第42条の許可に係る開発審査会への附議

市街化調整区域内の開発許可を受けた開発区域内において、表4-11及び表4-12の範囲を超えて建築物の用途変更又は建替を行う場合は法第42条に基づく知事の許可が必要になる。この場合、用途変更後又は建替後の用途は法第34条各号のいずれかに該当する必要があるが、法第34条第14号に該当するとして許可するときは、知事に法令上の義務はないが開発審査会に附議し、異議のない場合に限り許可することとしている。(参考：応答集「法第42条のただし書許可の運用」)

4-3-3 建築許可の基準（法第43条、令第36条）

法第43条（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

- 1 (略)
- 2 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。
- 3 国又は都道府県等が行う第1項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があったものとみなす。

令第36条（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）

都道府県知事は、次の各号に該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

- 一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更の場合にあっては、ロを除く。）に適合していること。
 - イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。
 - (1) 当該地域における降水量
 - (2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
 - (3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況
 - (4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途

- ロ 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。
- 二 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。
- 三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。
 - イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物
 - ロ 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの
 - ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における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建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。
 - ニ 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）
 - ホ 当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における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し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの
- 2 第26条（排水施設）、第28条（地盤の改良、擁壁の設置等）及び第29条（道路、公園、配水施設に関する技術的細目）の規定は、前項第1号に規定する基準の適用について準用する。

本条は、国及び県等が行う建築行為についての手続きについて規定している。本条に基づく協議にが成立することをもち、建築許可があったものとみなす。協議に際しては、開発許可制度の趣旨を踏まえ、法第43条に係る規定が全て適用される。

令第36条において、法第43条に基づき許可が必要とされているものに関して、その許可に係る基準が定められている。

- (1) 第1号及び同条第2項は、技術的基準である。内容は、開発許可に係る法第33条の技術的基準に準じたものである。
- (2) 第2号は、地区計画区域内等の場合、その地区整備計画等に適合することを義務づけたものである。
- (3) 第3号は、市街化調整区域の開発許可に係る用途の基準である法第34条に対応するものとして、イで法第34条第1号から第10号、ニで法第34条第13号、ホで法第34条第14号に適合するものを建築許可できるとするものである。また、ホの開発審査会の議を経て許可を行うものに関しては、4-2-14の基準が準用される。

なお、ロ及びハについては、条例が未制定（令和4年4月1日現在）のため、許可基準はない。

4-3-4 既存宅地制度について

旧法第43条第1項第6号の規定による確認を受けた土地、いわゆる「既存宅地」において行う建築物の新築、改築及び用途変更については建築許可不要とされていたが、平成12年の法改正（平成13年5月18日施行）において、市街化調整区域内における建築行為及び開発行為を計画的に整序すべきとの考え方から既存宅地制度が廃止された。

既存宅地の確認要件は、以下のとおり。

(参考)

<旧法第43条第1項第6号に基づく既存宅地の確認要件>

旧法第43条（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

何人も、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は、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して第29条第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

六 次に掲げる要件に該当する土地において行う建築物の新築、改築又は用途の変更

イ 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地であること。

ロ 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であって、その旨の都道府県知事の確認を受けたものであること。

- (1) 市街化区域に隣接し、又は近接していること。
当該土地が含まれる集落の一部が、市街化区域から2.4km以内にあることを条件としている。
- (2) 自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められること。
次の①～⑤の内、いずれか3つ以上の要件を有することを条件としている。
 - ① 小学校区が市街化区域と同一であること。
 - ② 日用品店舗、日用サービス店舗等の生活利便施設の過半を市街化区域に依存していること。
 - ③ 児童公園、地区集会所、町内会組織のいずれかが市街化区域内住民と共用又は同一であること。
 - ④ 市役所（役場）、警察署、消防署、郵便局、総合病院のいずれか3つ以上が市街化区域と同一エリアを所管又は対象としていること。
 - ⑤ 鉄道、バス路線、幹線道路のいずれかにより市街化区域と密接な関係を保っていること。
- (3) おおむね50以上の建築物が連たんしている地域に存する土地であること。
「おおむね50以上の建築物」については、次のように運用している。
 - ① 50以上とするが、集落としての集積の密度が8/ha以上の場合は、40以上とする。
 - ② 車庫、物置その他の附属建築物は数には含めない。
 - ③ 工場、学校等住宅以外のものも数に含める。
 - ④ 市街化区域内の建築物も数に含める。
「連たん」については、次のように運用している。
 - イ 建築物の敷地相互間の間隔は60m以内とする。
 - ロ 連たんの間隔は、河川や高速道路等により事実上通行不可能な場合は迂回した距離とする。

(4) 基準時に既に宅地であった土地であること。

「基準時においてその現況が宅地であったこと」については、次の資料を参考として総合的に勘案し確認している。

- ① 登記簿謄本
- ② 固定資産課税台帳等
- ③ 基準時当時の航空写真
- ④ 農地法による農地転用許可、農業委員会の諸証明、その他農業的利用から宅地的土地利用への転換を証する書類
- ⑤ 公的機関等の証明書
- ⑥ 基準時以降確認申請時に至るまでの土地利用の経過及び土地の現況調書

イ 登記簿謄本の平方メートルへの地積表示切り替えは、昭和41年4月1日付けで行われている。

ロ 航空写真の閲覧は国土交通省国土地理院（TEL:022-295-8611）で、現像とその証明は（財）日本地図センター（TEL:03-3485-5411）で可能である。

また、附則で、「既存宅地」における建築等の制限に関する経過措置を定め、既存宅地の確認を受けた土地において行う開発行為又は建築行為で、下記の要件を満たすものについては開発審査会へ附議のうえ許可された。

5-5 旧法による既存宅地の確認を受けた土地における開発行為

<報告基準>

以下のすべての要件に該当する開発行為は、法第29条第1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

なお、この報告基準は平成18年5月17日までの扱いとする。

- 1 申請する土地が、旧法第43条第1項第6号ロの規定に基づく既存宅地の確認を受けた土地に該当すること。ただし、開発後に道路になる部分は、この限りでない。
- 2 予定建築物の用途が自己の居住又は業務の用に供する建築物であること。
- 3 当該市町村の土地利用計画上支障がないこと。
- 4 予定建築物が専用住宅又は併用住宅の場合は、一区画の最小敷地面積を200㎡以上とすること。ただし、一区画のみの開発行為の場合は、この限りでない。
- 5 設置される公共施設等及びその用に供される土地は、原則として地元市町村に管理、帰属されること。
- 6 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。
- 7 平成18年5月17日までに建築工事に着手するものであること。

(開発審査会)	平成 6年	6月16日	第227回	
	平成11年	3月10日	第270回	
	平成13年	3月21日	第284回	(平成13年5月18日施行)
	平成14年	7月17日	第294回	

5-9 旧法の既存宅地の確認要件に該当する土地における開発行為・建築行為

<報告基準>

以下のすべての要件に該当する開発行為又は建築行為は、法第29条第1項又は法第43条第1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

なお、この報告基準は平成18年5月17日までの扱いとする。

- 1 申請する土地が、旧法第43条第1項第6号ロの規定に基づく既存宅地の確認要件である、次のすべてに該当する土地であること。ただし、開発後に道路になる部分は、この限りでない。
 - (1) 当該土地が含まれる集落の一部が、市街化区域から2.4km以内にあること。
 - (2) おおむね50以上の建築物(注1)が連たん(注2)している地域に存する土地であること。
 - (3) 基準時に既に宅地であった土地であること。
- 2 予定建築物の用途が自己の居住又は業務の用に供する建築物で、建築基準法に規定する第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物であること。
- 3 当該市町村の土地利用計画上支障がないこと。
- 4 予定建築物が専用住宅又は併用住宅の場合は、一区画の最小敷地面積を200㎡以上とすること。ただし、一区画のみの開発行為又は建築行為の場合は、この限りでない。
- 5 設置される公共施設等及びその用に供される土地は、原則として地元市町村に管理、帰属されること。
- 6 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。
- 7 平成18年5月17日までに建築工事に着手するものであること。

注1：① 50以上とするが、集落としての集積の密度が8/ha以上の場合は、40以上とする。

② 車庫、物置その他の附属建築物は含めない。

③ 工場、学校等住宅以外のものも含める。

④ 市街化区域内の建築物も数に含める。

注2：① 建築物の敷地相互間の間隔は60m以内とする。

② 連たんの間隔は、河川や高速道路等により事実上通行不可能な場合は迂回した距離とする。

(開発審査会) 平成13年 3月21日 第284回 (平成13年5月18日施行)
平成14年 7月17日 第294回

法第41条（建築物の建ぺい率等の指定）

都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

- 2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

法第79条（許可等の条件）

この法律の規定による許可、認可又は承認には、都市計画上必要な条件を附することができる。この場合において、その条件は、当該許可、認可又は承認を受けた者に不当な義務を課するものであってはならない。

市街化調整区域内の許認可の審査基準において規模制限がある場合は、開発許可に関しては法第41条に基づいて、その他の建築許可等に関しては法第79条に基づいて、許可条件として延べ面積の制限を附することができる。そこで、許可を受けて建築された建築物の建替等に際しては、当該許可条件の範囲内であることが必要となる。（4-3-2を参照）

したがって、工事施行中の防災措置等、市街化調整区域に限らず一般的に必要な許可条件については、法第79条に基づいて附している。（2-8を参照）