

# 建替え候補地の用途地域及び病院建設の条件

出典：令和7年度新精神医療センター調整会議⑤資料を一部加工

	①現精神医療センター	②精神医療センター グラウンド	③精神医療センター 作業地	④現がんセンター	⑤旧高等看護学校
用途地域	市街化調整区域	第一種中高層住居専用地域 準住居地域	第一種中高層住居専用地域	市街化調整区域	市街化調整区域

- ②③については、**建設可能**
- ①④⑤については、市街化調整区域のため、許可基準に該当しない開発行為については、宮城県開発審査会の承認を踏まえ県が許可するものだが、病院は相当の理由がない限り承認が困難であり、都市計画法上の開発許可を受けることができない(=**建設不可**)
- ただし、①④の建替えは、一定の条件を満たせば、**建設可能**(下記のとおり)

## ①現精神医療センター敷地(※1) 及び ④がんセンター敷地での建替え

→既存病院の建替えは、下記の条件を満たせば開発許可が不要(=**建設可能**)

- ア 主要用途が病院(病院であればがんC→精神Cに変わってもOK)
- イ 建築物の合計延べ床面積が直近の建築確認またはH19.11.30基準時面積の1.5倍以内
- ウ 敷地が直近の建築確認の敷地範囲内
- エ 既存病院の解体後、1年以内に着工すること
- オ 新たな開発行為(※2)が無いこと

※1 ①現精神医療センター隣接地への仮設病棟建設

→建築基準法第85条第6項の仮設許可を受けた場合は開発許可が不要(=**建設可能**)

※2 建築物の建築などのために土地の区画や形状を変更する行為のこと

例えば、高さ50cmを超える盛土・切土を行うと、新たな開発行為とみなされる  
(計算方法：(盛土立米+切土立米)÷(開発区域面積) ≤ 50cm)

## ➤ ⑤旧高等看護学校跡地での建替え

→現状では**建設不可**(病院の建替えには該当しない)

地区計画(5ha以上の面積要件あり)の策定により開発許可が受けられる

→ 策定主体である名取市と要調整