

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Ⅲ-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>

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転売等は用途変更に応じ、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やむを得ない事情が認められるときは、開発審査会に附議する。
- (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」又は「1-9」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」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附議する。
 - 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やむを得ない事情が認められるもの
 - ② 当該住宅が都市計画法上適正に利用されているものであって、破産財団（破産者に属する財産で、破産債権者のために換価される財産）を構成する場合

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、開発審査会に附議する。
- (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附議する。

- 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やむを得ない事情が認められるもの
- ② 当該住宅が都市計画法上適正に利用されているものであって、破産財団（破産者に属する財産で、破産債権者のために換価される財産）を構成する場合

<報告基準>

- 1 法第29条第1項第2号に規定する農林漁業用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、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、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、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。
- 2 提案基準「1-1」「1-2」「1-3」「1-4」若しくは「1-9」に該当するとして許可された住宅又は「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で、上記提案基準2分家住宅等(1)以外の譲渡、賃貸借等（以下「譲渡等」という。）によりこれらの提案基準に適合しないこととなる場合に、開発審査会の予備審査において、次のいずれかに該当すると認められたものは、法第42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。
 - イ 当該住宅の建築時においては譲渡等による用途変更が意図されていなかったものと認められ、かつ、譲渡等の理由についてやむを得ない事情が認められる場合
 - ロ 用途変更を認めることが、所有者本人の救済にとどまらず、社会的意義を有する場合
- 3 法第29条第1項第2号に規定する農林漁業用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、上記提案基準3農林漁業用住宅(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に、開発審査会の予備審査において、次のいずれかに該当すると認められたものは、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。
 - イ 当該住宅の建築時においては譲渡等による用途変更が意図されていなかったものと認められ、かつ、譲渡等の理由についてやむを得ない事情が認められる場合
 - ロ 用途変更を認めることが、所有者本人の救済にとどまらず、社会的意義を有する場合

(開発審査会)	平成11年	3月10日	第270回	(参考) 指針Ⅲ-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22年	1月20日	第333回	(平成22年 1月20日施行)
	平成22年	3月17日	第334回	(平成22年 4月 1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附議する。

- (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附議する。

- (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ことの無い土地に限る。
 - 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。

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

3 仙台市における開発許可事務担当課（参考）

利用上の注意に記述しているように、本便覧は、仙台市長が行う許認可については適用されないが、仙台市における開発許可事務の担当課については、次のとおりである。

なお、仙台市においては、区域区分等にかかわらず各区役所において行っている。

開発許可事務担当課	郵便番号	所在地	代表電話	FAX
仙台市都市整備局 住宅宅地部開発調整課	980-8671	仙台市青葉区国分町3-7-1	022-261-1111	022-211-1918
青葉区役所建設部 街並み形成課宅地調整係	980-8701	仙台市青葉区上杉1-5-1	022-225-7211	022-211-0016
宮城野区役所建設部 街並み形成課宅地調整係	983-8601	仙台市宮城野区五輪2-12-35	022-291-2111	022-291-2374
太白区役所建設部 街並み形成課宅地調整係	982-8601	仙台市太白区長町南3-1-15	022-247-1111	022-249-1134
若林区役所建設部 街並み形成課宅地調整係	984-8601	仙台市若林区保春院前丁3-1	022-282-1111	022-282-1149
泉区役所建設部 街並み形成課宅地調整係	981-3189	仙台市泉区泉中央2-1-1	022-372-3111	022-375-4700

8-3 開発許可申請手数料 (条例第21条)

条例第21条 (手数料)

知事は、別表の納入義務者の欄に掲げる者から、同表の手数料の額の欄に特別の計算単位の定めのあるものについてはその計算単位につき、その他のものについては1件につきそれぞれ同表の手数料の額の欄に定める額の手数料を徴収するものとする。

2 前項の手数料は、許可、承認又は交付の申請時に、県の発行する収入証紙により納付しなければならない。

別表 (略) 表8-5及び表8-6を参照

開発行為その他法第3章第1節に関する事務につき徴収できる手数料については、都市計画法施行条例(宮城県条例第91号)により定めている。申請に係る手数料は、宮城県収入証紙で徴収するので、開発行為等の目的別に注意して申請書に規定額を貼付すること。(開発行為の目的については、2-1-8を参照)

なお、石巻市及び大崎市の区域内における開発許可事務に係る申請手数料は、石巻市手数料条例及び大崎市手数料条例の規定により各市指定金融機関へ、納入通知書を添えて現金で納入することとなっている。また、大崎市においては申請窓口で現金納入することもできる。

表8-5 開発許可申請手数料

(単位:円)

区分	面積	[凡例] $a \leq A < b$							
		0.1	0.3	0.6	1.0	3.0	6.0	10.0 (ha)	
開発許可 (法第29条)	自己居住用	8,600	22,000	43,000	86,000	130,000	170,000	220,000	300,000
	自己業務用	13,000	30,000	65,000	120,000	200,000	270,000	340,000	480,000
	自己用外	86,000	130,000	190,000	260,000	390,000	510,000	660,000	870,000
開発変更許可 (法第35条の2)		表8-6を参照							
法第41条特例許可		46,000							
法第42条建築物等許可		26,000							
法第43条建築物等許可		6,900	18,000	39,000	69,000	97,000			
地位の承継承認 (法第45条)	自己居住用	1,700				2,700			
	自己業務用	1,700				2,700			
	自己用外	17,000							
開発登録簿写しの交付申請 (法第47条第5項)		470							
開発行為又は建築等に関する証明書の交付申請※ (規則第60条)		1,800							

※石巻市及び大崎市の区域内に係るものを除く。

都市計画法による命令の告示

(土地又は工作物等の)所在地

命令を受けた者の氏名

この(土地又は工作物等)は、都市計画法(昭和四十三年法律第百号)に違反しているので、
第八十一条第一項の規定に基づき
を命じた。

年

月

日付付で、同法

注

1 この標識を損壊した場合は、公文書毀棄罪で罰せられることがあります。

2 この命令に違反した場合は、罰せられることがあります。

平成 年 月 日

宮城県知事

取入証紙
貼付欄

開発行為又は建築等に関する証明書の交付申請書

年 月 日

宮城県知事 殿

申請者 住所
氏名又は名称 ㊟

下記の事項が都市計画法の規定に適合していることを証明願います。

記

制限事項	制限に対する適合の内容
<p>上記のとおり相違ないことを証明する。</p> <p>年 月 日</p> <p style="text-align: right;">宮城県知事 印</p>	

- (注) 1 「制限事項」の欄には、都市計画法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条又は第43条第1項の規定による制限の別を記載すること。
- 2 「制限に対する適合の内容」の欄には、制限に適合している旨を具体的に記載すること。