

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、これに含む。）
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19年9月20日	第321回	
	平成20年5月21日	第325回	

（平成13年5月18日施行）
（平成20年9月1日施行）

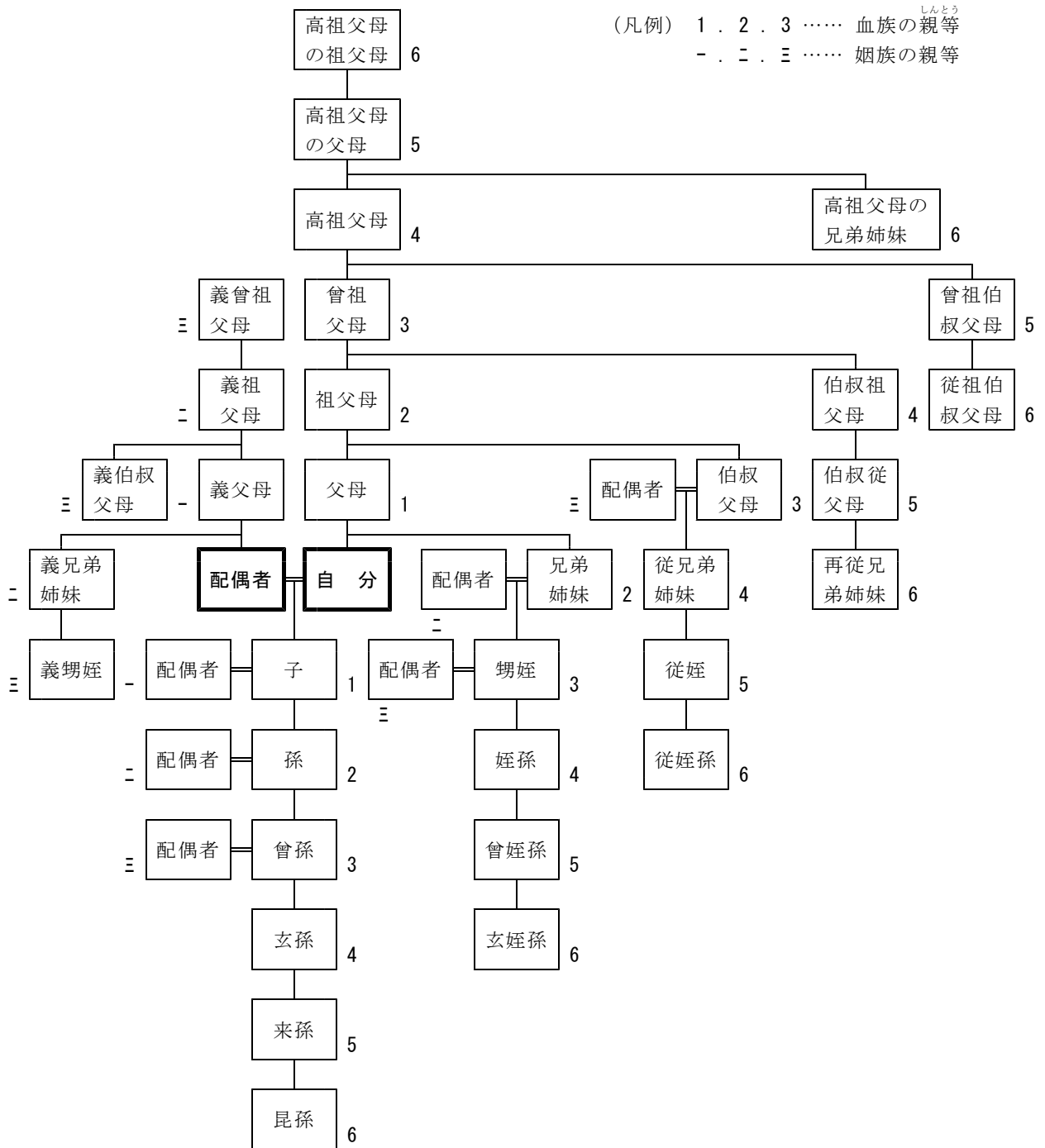
参 考

(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 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

<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、「病院又は診療所（患者の収容施設があるものに限る。）」（以下「病院等」という。）に附属するものであり、その敷地内又は隣接した土地に建築するものであること。
- 2 建築物の用途は、病院等に勤務する者のための集合住宅又は寮であること。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。
- 3 病院等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)

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		第一種低層 住居専用地域 内の例による	第一種低層 住居専用地域 内の例による
平 林 塩 浪 杳 掛 上ノ沢	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	1メートル 〔建築基準法 第54条〕	〔建築基準法 第55条〕	〔建築基準法 第56条〕
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の無い土地であること。
- 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 知事指定の産業振興地域における技術先端型業種の工場等

<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、「人口が減少し、かつ、産業が停滞していると認められる地域等であって、その振興を図る必要があるものとして知事が指定した地域」（以下「産業振興地域」という。）の区域内にあること。

「産業振興地域」

（昭和62年8月20日知事指定）

女川町

- 2 建築物の用途は、技術先端型業種の工場又は研究所であること。
- 3 市街化調整区域外に適地がないと認められ、かつ、次の事例にみられるように地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案してやむを得ないと認められる場合であること。
 - ① 開発区域周辺の労働力を必要とする場合
 - ② 清浄な空気・水、景観、自然緑地等の優れた自然環境を必要とする場合
 - ③ 空港、高速道路のインターチェンジ等に隣近接することが必要な場合
- 4 開発区域面積は、5ha未満であること。
- 5 周辺における土地利用と調和のとれたものであること。
- 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11年 3月10日 第270回 （参考）指針I-7-1-(12)

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)			
□ 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
□ 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。

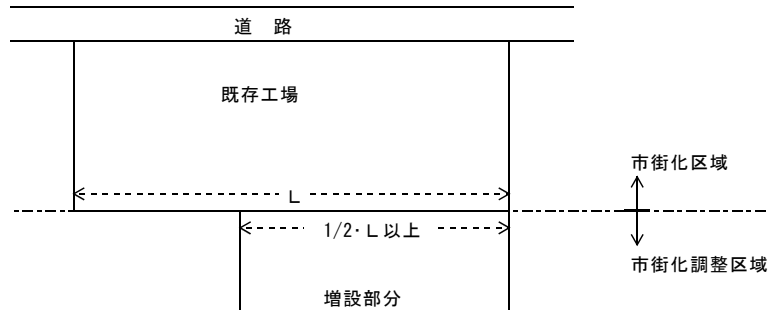
(開発審査会)	平成11年	3月10日	第270回	(参考) 指針I-7-1-(13)
	平成11年	5月19日	第271回	
	平成13年	3月21日	第284回	
	平成20年	5月21日	第325回	(平成20年9月1日施行)
	平成26年	7月16日	第360回	(平成26年8月13日施行)

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

<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、市街化区域内にある既存工場の隣接地（市街化調整区域内）に増設を行うものであること。
なお、市街化調整区域内にある既存工場の増設については、別途、法第34条第7号の範囲内で許可される。（参照 4-2-7）
- 2 既存工場は、次のすべてに該当すること。
 - ① 日本標準産業分類／総務省（平成25年10月改訂）の大分類「E-製造業」に係る工場であること。
 - ② 市街化区域内の工業系の用途地域内にあること。
 - ③ 10年以上の操業実績があり、かつ、事業者が増設に必要な資力及び信用があること。
- 3 申請する土地は、次のすべてに該当すること。
 - ① 申請する土地のうち市街化調整区域における面積は、既存工場の敷地面積の0.5倍以内、かつ、2ha以内であること。ただし、地形等周辺の状況によりやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
 - ② 申請する土地のうち市街化調整区域における部分は、既存工場の敷地に有効に接していること（下図参照）。ただし、当該部分と既存工場の敷地の境界に道路、用排水路等がある場合で、既存工場と一体的な土地利用がされると認められるときは、この限りでない。



- 4 増設される工場は、次のすべてに該当すること。
 - ① 増設部分で生産する品目が既存工場と関連するものであること。
 - ② 本社・支店のような製造部門以外の営業所を伴わないこと。
 - ③ 増設に伴って、新たな公共施設の整備を伴わないこと。
- 5 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都市施設の整備状況、地域の道路交通等に関して、支障がないこと。
- 6 地域の特性、社会経済情勢の変化に伴う合理的必要性が認められること、又は市街化区域内で増設を行うことが困難であることについて相当の理由が認められること。
- 7 周辺の土地治療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。

(開発審査会) 平成11年 3月10日 第270回 (参考) 指針I-7-1
平成19年 9月20日 第321回
平成31年 3月20日 第386回 (平成31年4月26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：ゴルフの打ち直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 か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。

<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
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-7-1-(20)-③

(参考) 指針I-15

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