

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
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 知事指定の産業振興地域（女川町）における技術先端型業種の工場等
	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 災害危険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-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き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、本条各号で列挙さ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。）、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又は市町村が設置団体である地方開発事業団が設置する研究所、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82条の2に規定する専修学校又は同法第83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 社会福祉法による社会福祉事業又は更生保護事業法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 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で令で定めるもの

<社会福祉施設>

社会福祉施設とは、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。

<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、知的障害児施設、知的障害児通園施設、盲ろうあ児施設、肢体不自由児施設、重症心身障害児施設、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
- 三の二 障害者自立支援法に規定する障害者支援施設を経営する事業
- 四 障害者自立支援法附則第41条第1項の規定によりなお従前の例により運営をすることができることとされた同項に規定する身体障害者更生援護施設を経営する事業
- 五 障害者自立支援法附則第58条第1項の規定によりなお従前の例により運営をすることができることとされた同項に規定する知的障害者援護施設を経営する事業
- 六 売春防止法に規定する婦人保護施設を経営する事業
- 七 授産施設を経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
- 二 児童福祉法に規定する児童自立生活援助事業、放課後児童健全育成事業又は子育て短期支援事業、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経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
- 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又は寡婦日常生活支援事業及び同法に規定する母子福祉施設を経営する事業
- 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又は認知症対応型老人共同生活援助事業及び同法に規定する老人サービスセンター、老人短期入所施設、老人福祉センター又は老人介護支援センターを経営する事業
- 四の二 障害者自立支援法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経営する事業
- 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経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
- 七 障害者自立支援法附則第48条の規定によりなお従前の例により運営をすることができることとされた同条に規定する精神障害者社会復帰施設を経営する事業
- 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つて、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つて、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Ⅲ-2-4、Ⅲ-2-5）

- 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。
- 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、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。

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整備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（第3号ロに係るものに限る）に係る事業をいう。（解説 p 214）

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p215、指針Ⅲ-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 火薬庫（法第34条第8号）

法第34条（開発許可の基準）

八 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。事項において同じ。）の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。

4-2-9 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当なものとして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7（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当な建築物等）

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14年3月改訂）の「一般飲食店（中分類70）」（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等、これ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1,650m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。

4-2-1-3 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月以内に規則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（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号の規則で定める事項は、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という「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）

住宅の類型 (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)		
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
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 知事指定の産業振興地域（女川町）における技術先端型業種の工場等
	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 取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 災害危険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-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Ⅲ－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）

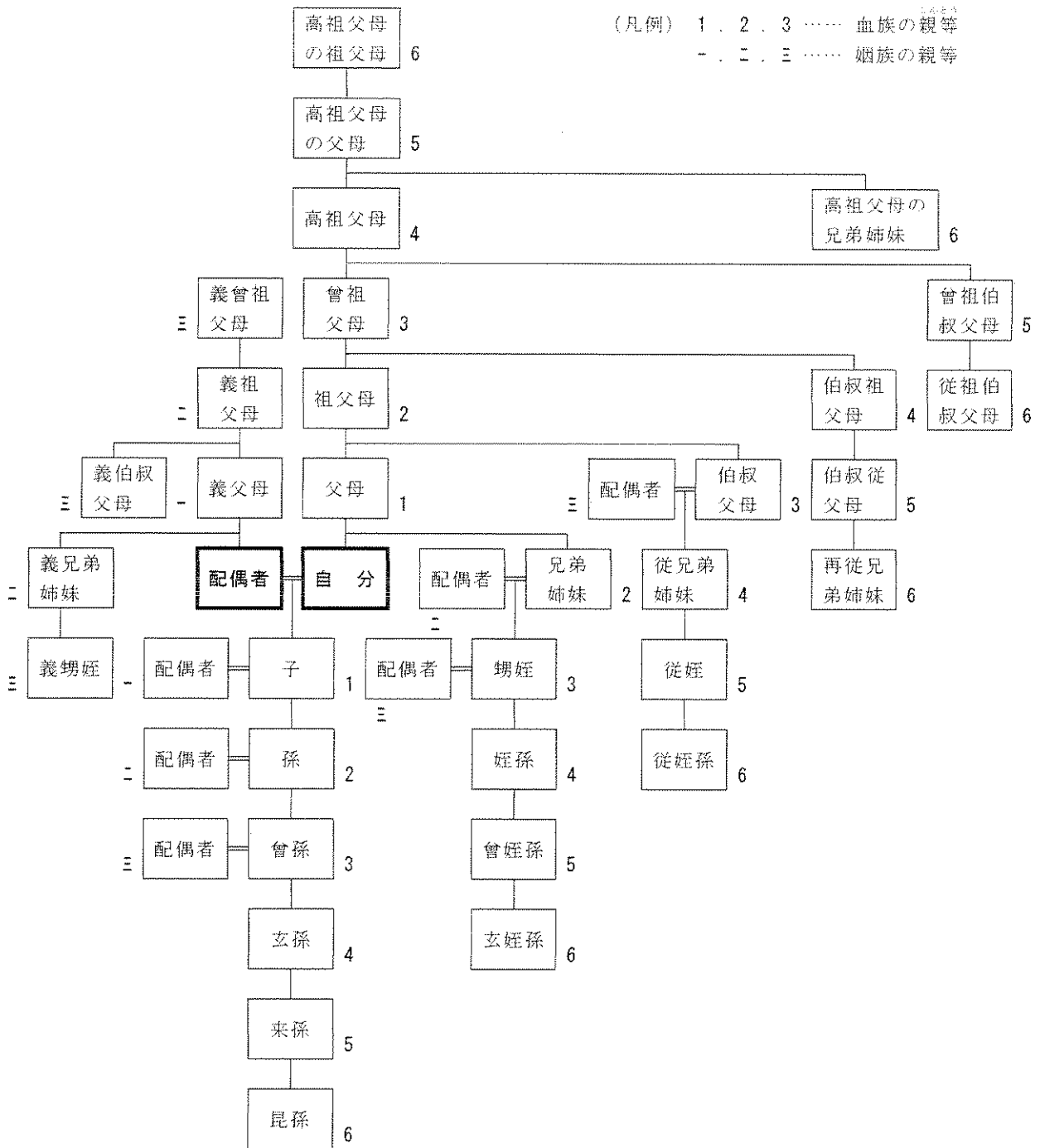
参 考

(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。

- 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"/> セケ浜町 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、楓木、椋田地区
<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"/> セケ浜町 松ヶ浜地区	<input type="checkbox"/> 東松島市（旧鳴瀬町） 牛網・浜市地区

- 申請者は、次のいずれかに該当すること。
 - 「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
 - 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
- 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、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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。
- 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Ⅲ-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）

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、楓木、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 |

- 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Ⅲ-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)

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Ⅲ-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、楓木、煤田地区
<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

- 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Ⅲ-7-1-(7)-④
平成19年 9月20日 第321回

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
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

(参考) 指針Ⅲ-7-1

1-8 開発審査会があらかじめ指定した既造成地における建築

<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 沓掛 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 沓掛 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18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Ⅲ-7-1

(平成20年9月 1日施行)

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Ⅲ-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、楓木、椋田地区
<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

- 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Ⅲ-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)

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Ⅲ-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Ⅲ-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5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（下記3）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（下記3）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つて、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。

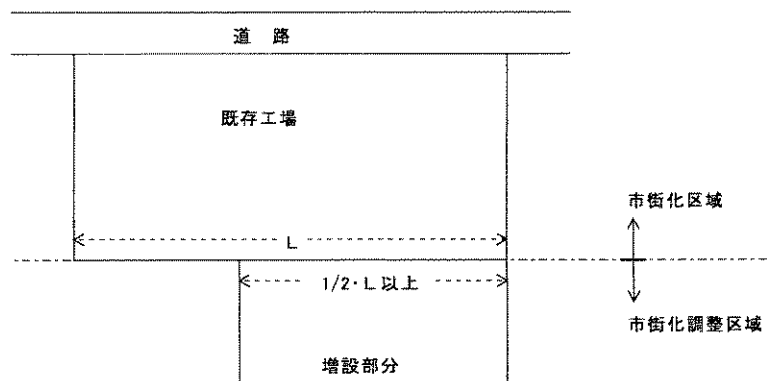
(開発審査会) 平成11年 3月10日 第270回 (参考) 指針Ⅲ-7-1-(13)
 平成11年 5月19日 第271回
 平成13年 3月21日 第284回
 平成20年 5月21日 第325回 (平成20年9月 1日施行)

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14年3月改訂）の大分類「F-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 都市計画の将来計画、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。

（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Ⅲ-7-1-(20)

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Ⅲ-7-1-(6)

4-3 災害危険区域等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附議する。

- 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条の規定による関連事業計画に基づく移転
 - ③ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3項の勧告に基づく移転
 - ④ 建築基準法第10条第1項の勧告に基づく移転
 - 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Ⅲ-7-1-(10)
平成14年 7月17日 第294回

5-1 地域の需要に対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25項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Ⅲ-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)

<介護保険法>

第8条（定義）

1～24 (略)

25 この法律において「介護老人保健施設」とは、要介護者（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。）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94条第1項による都道府県知事の許可を受けたものをいう。

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適当であること。
- 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Ⅲ-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に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

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、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)……………中分類の範囲内	許可不要
	→ 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つ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

5-8 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)

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、育種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、管理用器具置場、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相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（市街化を抑制する区域）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35条

法第43条第1項第5号の令で定める行為は、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、令で定める。

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 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で令で定めるもの

- 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、令で定める。

1 既存建築物等の増築、建替又は用途変更

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4-11及び表4-12を参照）
- ⑤ 法第42条又は法第43条の許可を得て建替等を行う場合

<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43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、限定列挙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42条についても同様な考え方にに基づき、表4-11及び表4-12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43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43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Ⅲ-7-1-(9))
- ② 法第43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p285)
- 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、文理上、当該建築等は新築及び改築には該当せず、本条(法第43条)の規制を受けない。(解説p287)

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4-11及び表4-12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4-11及び表4-12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4-11及び表4-12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

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	制限無し	許可の範囲内
災害	災害発生日から3年以内	滅失建物の所有者	許可の範囲内

※注 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 0

< 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。

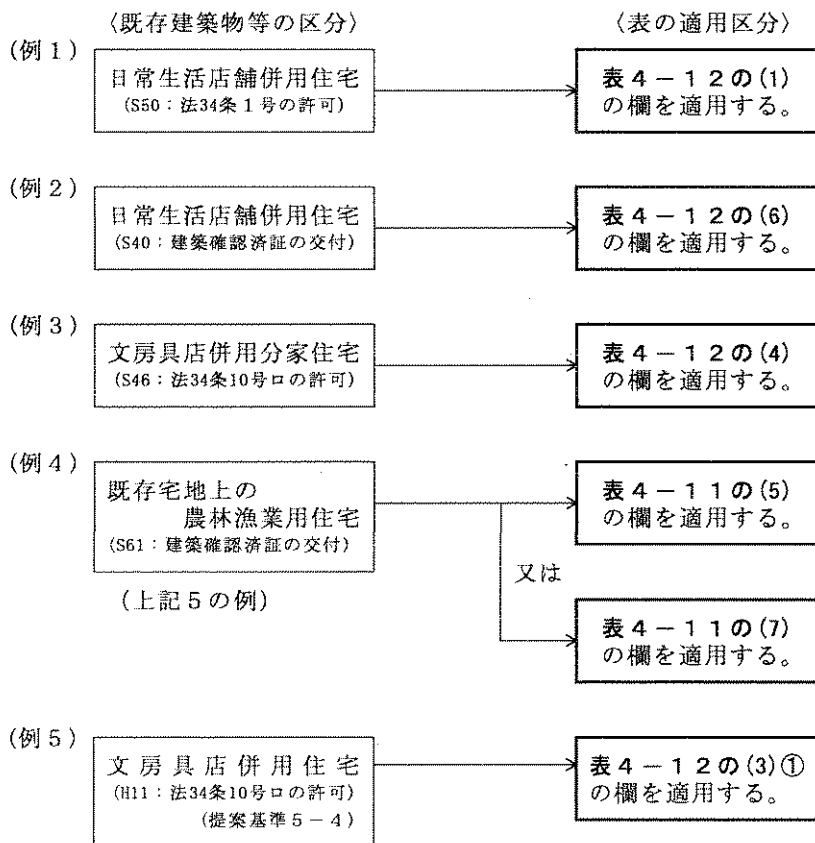


表4-1-1 許可不要の増築・建替・用途変更の要件（単独用途又は併用住宅以外の複合用途の場合）

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)						
既存建築物の区分	許可を受けた建築物	法34条10号に該当する建築物	敷地の範囲 許可時点の敷地内	相 続 ○				
		(2) 法34条13号に該当する既存権利者建築物			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	○		
							(3) その他の建築物 (1)、(2)、(4)以外	2 許可条件に明記されていない場合 既存建築物が非住宅の場合 (1) 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
		(4) 分家住宅等（属人性を有する住宅）			280㎡以内	△		
	(5) 既存宅地上の建築物 (注5)	法4-1-3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			○	
					(6) その他の建築物 (5)及び(7)以外	直近の建築確認時点又は基準時の敷地内		○
許可を受けない建築物	農林漁業用住宅	制限なし	制限なし	△				

(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4-1-3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4-1-2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	○	○
住 非	住 非	○	○
住 非	住 非	○	○

表4-1-2 許可不要の増築・建替・用途変更の要件（併用住宅の場合）

既存建築物の区分	要件		用途変更後又は建替後の用途	増築・建替・用途変更の要件		参考(注2)	
	法34条1号～10号に該当する併用住宅	法34条13号に該当する既存権利者併用住宅		増築・建替後の延べ面積(注1)	敷地の範囲	相続	譲渡
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 (2) 法34条13号に該当する既存権利者併用住宅 (3) その他の併用住宅(1)、(2)、(4)以外 法34条14号	①許可時点で既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 ②許可時点で既に単独用途の場合、非住宅部分のみ認められたもの ③許可時点で既に単独用途の場合、住宅部分のみ認められたもの	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	許可時点の範囲内	○	○
			表4-1-3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)	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			
			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)	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			
			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)	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) 既存宅地上の併用住宅(注5) (6) その他の併用住宅((5)及び(7)以外) (7) 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) ②基準時以降に新規立地したもの	表4-1-3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)	表4-1-3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	○	○
			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	直近の建築確認時点又は基準時の敷地内		
			制限なし		制限なし		

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)……………	中分類の範囲内	許可不要
	→ 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)……………	中分類の範囲を越える	許可要
	→ 小売店舗・民宿併用住宅((①+⑰)+⑭)……………	中分類の範囲を越える	許可要

2 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4-11及び表4-12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4-12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4-11及び表4-12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4-13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4-11及び表4-12の(4)該当）

既存住宅が、法第34条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」～「1-4」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4-11及び表4-12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「取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号口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。

3 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4-1-1及び表4-1-2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、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8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の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って、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（平成19年11月30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）

第7章 開発許可制度の関連法令及び運用等

7-1 開発許可関連法令等

7-1-1 開発許可関連法令等の概要

以下に、主な開発許可関連法令等を概説する。なお、これらを含むその他開発に係る許認可項目及び各法令等の県における担当課等については、7-1-2及び7-1-3を参照のこと。

1 建築基準法

建築基準法第6条第1項に規定される建築確認は、都市計画法第29条（開発行為の許可）、第35条の2（変更の許可）、第41条（建築物の建ぺい率等の指定）、第42条（予定建築物以外の建築制限）、第43条（市街化調整区域内での建築制限）の規定に適合していることが要件となる。（7-2-2を参照）

2 旧住宅地造成事業に関する法律

旧住宅地造成事業に関する法律による認可を受けて工事に着手した住宅地造成事業については、市街化区域、市街化調整区域決定後も開発許可制度の適用を受けず、引き続き同法によることとされている。

3 宅地造成等規制法

開発区域が宅地造成等規制法による規制区域にある場合は、開発許可を受けた場合は、同法による許可は不要である。

なお、本県では平成19年11月30日現在、仙台市内以外に規制区域はない。

4 農地法

開発区域に農地を含む場合は、市街化区域内では農地転用の届出が必要となる。また、市街化区域以外の農地については農地転用の許可が必要である。（7-2-3を参照）

<参考：農地転用許可権者> ① 4ha以上の転用許可 農林水産大臣（東北農政局）

② 4ha未満の転用許可 知事（地方振興事務所）

※ 2ha以上4ha未満の転用許可は、農林水産大臣との協議が必要となる。

5 森林法

地域森林計画の対象となっている民有林（保安林等を除く。）において開発行為（土地の形質を変更する行為で土や石を掘り出したり、農地や事業用地等森林以外の土地とすること）をしようとする者は、国又は地方公共団体が行う場合等一定の場合を除き、次に掲げるものは知事の許可が必要である。

地域森林計画の対象となっている民有林で次に掲げるものが対象となる。

① もっぱら道路の新設や改築を目的とする場合には、道路の有効幅員が3mを超え、かつ、道路に係る開発面積が1haを超えるもの

② その他の場合は、開発面積が1haを超えるもの

6 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（土砂災害防止法）

平成13年4月に施行された同法に基づく土砂災害特別警戒区域内において、一定の用途の建築物を建築する目的で行う開発行為（特定開発行為）の場合は、同法による許可が必要となる。（3-1-2を参照）

7 文化財保護法

開発行為に先立ち、開発区域内に埋蔵文化財がないか市町村の教育委員会を通じて県教育委員会との協議が必要となる。協議の結果やむを得ず埋蔵文化財包蔵地を開発する場合は、文化財保護法により県教育委員会への発掘届が必要となる。

なお、仙塩広域都市計画区域及び松島観光都市計画区域については、文化財保護法による特別名勝松島の区域等が含まれるので、当該区域では現状を変更する行為は、開発許可のほかに同法により文化庁長官の許可が必要である。

8 自然環境保全法

自然環境の適正な保全を総合的に推進し国民の健康で文化的な生活の確保に寄与するため、原性自然環境保全地域、自然環境保全地域で開発行為を行う場合は環境大臣の許可が必要である。

<自然環境保全条例>

自然環境の適正な保全を総合的に推進するとともに、県土の無秩序な開発を防止するため、県自然環境保全地域内及び緑地環境保全地域内で行う場合は、知事の許可若しくは知事への届出が必要である。

また、県自然環境保全地域、緑地環境保全地域、自然公園等の区域に含まれない区域内において20ha以上の宅地造成、ゴルフ場、スキー場等を建設するときは知事との協議が必要である。

9 国土利用計画法

開発行為に伴い、土地に関する権利を取得し又は譲渡した場合は、一定の事項を知事に届出の必要がある。なお、平成19年11月30日現在、届出の必要な土地の面積は、次に掲げるとおりである。

- | | |
|------------------|-----------|
| ① 市街化区域 | 2,000㎡以上 |
| ② 市街化区域を除く都市計画区域 | 5,000㎡以上 |
| ③ 都市計画区域以外の区域 | 10,000㎡以上 |

10 大規模土地取引等における事前指導要綱

開発を目的として大規模な土地に関する権利の移転又は設定を受けようとする者に対し、国土利用計画法の規定による届出について事前指導を行う。

11 大規模開発行為に関する指導要綱

県土の無秩序な開発を防止し、開発地域及びその周辺地域における自然及び生活環境を保全するため、開発計画規模が20ha以上の宅地造成、ゴルフ場、スキー場、レジャーランド等の建設については知事との協議が必要である。

12 環境影響評価条例

大規模な開発事業等の実施の前に自然環境の保全について適正な配慮をするために、開発事業者自らが周辺の環境の状況を調査し、当該事業が環境にどのような影響を与えるか等を予測評価する等、同条例による手続きが必要である。

13 防災調整池設置指導要綱

開発区域内で1ha以上の雨水の流出の増加をとまなう開発行為については、防災調整池設置指導要綱に基づき防災調整池の設置が必要となるので、知事との協議が必要である。

第 8 章 開発許可申請書等の作成及び手続き

8-1 開発許可申請書等の作成要領

条例第 20 条（申請書等の提出部数及び経由）

法第 3 章第 1 節（法第 4 7 条を除く。）及び規則第 6 0 条の規定により知事に提出する許可、承認又は交付に係る申請書の提出部数は、正本及び副本各 1 部とする。

- 2 法第 3 章第 1 節（法第 4 7 条を除く。）及び法第 6 5 条第 1 項の規定により知事に提出する許可又は承認に係る申請書並びに法第 3 章第 1 節及びこの条例の規定により知事に提出する届出書は、当該申請書及び届出書に係る開発行為、建築物の建築その他の行為をしようとする土地の区域を管轄する土木事務所を経由しなければならない。

開発許可及び建築許可等を受けようとする者は、法、令、規則、条例及び細則の定めるところにより必要となる図書等を添付した申請書等を知事に提出しなければならない。

また、法第 3 4 条の 2 及び法第 4 3 条第 3 項の規定に基づく協議を行おうとする者は、開発許可及び建築許可等を受けようとする者に準じて、法、令、規則、条例及び細則の定めるところにより必要となる図書等を添付した申請書等を知事に提出しなければならない。

1 申請書等の提出先

申請書等の提出先及び提出部数は、当該開発区域等を管轄する土木事務所（石巻市の区域内におけるものについては石巻市建設部建築指導課、大崎市の区域内におけるものについては大崎市建設部建築住宅課）に、申請については正副各 1 部、届出については 1 部を提出しなければならない。

2 申請等に必要となる図書の作成上の注意

- ① 添付図書は、A 4 版に折り込み図面リストを添付すること。なお、枚数が多いときは厚さ 8 cm 程度に分冊して提出すること。
- ② 添付図書等の綴じ込みは、添付書類等の添付順序欄の番号順とすること。
- ③ 登記事項証明書、公図、その他の証明書等は、発行から 1 年以内のものとする。
- ④ 設計図書の作成に当たって使用する凡例については、8-1-16 を参考とすること。
- ⑤ 開発区域、工区区域、官民境界等については、各図面に明示すること。この場合、申請する開発区域等は朱線で明示すること。
- ⑥ 設計図書には作成した者が記名、押印すること。
- ⑦ 設計図書の作成に当たっては、本章で示した縮尺を目安とすること。
- ⑧ 許可後に「土地利用計画図」を 1 部、「開発区域区域図」及び A 3 版に縮小した「土地利用計画図」を各 3 部提出すること。

8-1-1 開発行為の許可申請及び開発行為の協議

(法第29条・法第30条、法第34条の2、規則第15～17条、条例第2条・条例第20条)

開発行為の許可を受けようとする者は、「開発行為許可申請書」(付-1又は付-2)に表8-1から表8-3に掲げる図書を添えて、その土地の区域を管轄する土木事務所(石巻市の区域内におけるものについては石巻市建設部建築指導課、大崎市の区域内におけるものについては大崎市建設部建築住宅課)に2部提出すること。なお、市街化調整区域内における申請の場合は、表8-4の各項に掲げる図書を併せて添付しなければならない。

表8-1 添付書類

注) △印は、開発区域が1ha以上の場合添付すること。

添付 順序	書類の名称	説明	目的別			協議	様式 の頁
			自己の 居住用	自己の 業務用	自己 用外		
01	設計説明書	・開発区域面積は実測値とする。	×	○	○	○	付16
02	資金計画書		×	△	○	×	付3
03	既存の公共施設管理者の同意書 (一覧表共)	・公共施設管理者が二以上となる ときは一覧表を添付すること。 ・内容は、接道、排水、廃止等につ いて明確にすること。	○	○	○	○	付12 付13
04	新設公共施設管理予定者との協議書 (一覧表共)	・公共施設管理予定者が二以上とな るときは一覧表を添付すること。 ・協議内容について明確にすること	○	○	○	○	付14 付15
05	権利者の同意書(印鑑登録証明書共)	・区域内外を問わず所有権、抵当権 等の当該開発行為の妨げとなる権 利を有する者の同意書を添付する こと。 ・印鑑登録証明は、同意書作成時の ものを添付すること。	○	○	○	○	付18
06	開発区域内の土地の登記事項証明書及 び公図の写し	・公図は、転写場所、年月日、開発 区域、縮尺を明示し、転写者が記 名・押印の上、法務局備付けの公 図のとおり着色すること。	○	○	○	○	
07	設計者の資格に関する書類 □設計者の資格証明に関する書類 □卒業証明書 □実務経歴証明書	・20ha以上の場合、20ha以上の開発 行為に関する工事の総合的な設計 に係る設計図書を作成した関係書 類を添付すること。	△	△	△	△	付19
08	申請者及び工事施行者が法人の場合は 登記事項証明書、個人の場合は住民票		○	○	○	×	
09	申請者の資力等に関する書類 イ 法人の場合 □事業経歴書 □法人税の前事業年度における納付 すべき額及び納付済額を証する書面 ロ 個人の場合 □事業経歴書 □所得税の前年における納付すべき 額及び納付済額を証する書面		×	△	○	×	付11 付11
10	工事施行者の能力に関する書類 □事業経歴書 □建設業の許可の写し又は証明書		×	△	○	×	付11
11	その他知事が必要と認める書類		○	○	○	○	

各 号	内 容	図 書 の 名 称	説 明
第14号 4-2-14	分家住宅 (1-1)	<input type="checkbox"/> 理由書（市街化調整区域に建築する理由） <input type="checkbox"/> 本家たる世帯の構成員である又は構成員であったこと及び本家たる世帯と親族の関係にあることを証するもの（戸籍謄本等） <input type="checkbox"/> 本家が基準時以前から市街化調整区域にあることを証するもの（戸籍謄本等） <input type="checkbox"/> 譲渡、贈与、相続の証明又は確約するもの <input type="checkbox"/> 基準時以前から本家たる世帯が所有権を有することを証するもの（土地の登記事項証明書等） <input type="checkbox"/> 本家たる世帯員等の固定資産課税登録事項証明書等 <input type="checkbox"/> 予定建築物の平面図及び二面以上の立面図	<ul style="list-style-type: none"> ・理由書に当該地に立地する理由も明記すること。 ・位置図等に本家たる世帯の所在地を明示すること。 ・土地利用計画図に敷地面積と延べ面積を明示すること。
	大規模既存集落内の分家住宅 (1-3)	<input type="checkbox"/> 理由書（市街化調整区域に建築する理由） <input type="checkbox"/> 本家たる世帯の構成員である又は構成員であったこと及び本家たる世帯と親族の関係にあることを証するもの（戸籍謄本等） <input type="checkbox"/> 本家が基準時以前から当該集落に生活の本拠を有していることを証するもの（戸籍謄本等） <input type="checkbox"/> 譲渡、贈与、相続の証明又は確約するもの <input type="checkbox"/> 予定建築物の平面図及び二面以上の立面図	<ul style="list-style-type: none"> ・位置図等に本家たる世帯の所在地を明示すること。 ・土地利用計画図に敷地面積と延べ面積を明示すること。
	大規模既存集落内の自己用住宅 (1-4)	<input type="checkbox"/> 理由書（新規に建築する理由） <input type="checkbox"/> 基準時以前から当該集落内に生活の本拠を有していたことを証するもの（戸籍謄本等） <input type="checkbox"/> 所有権を有していること等を証するもの <input type="checkbox"/> 予定建築物の平面図及び二面以上の立面図	<ul style="list-style-type: none"> ・位置図等に現住居の位置を明示すること。 ・土地利用計画図に敷地面積と延べ面積を明示すること。
	病院等に付属する集合住宅 (1-5)	<input type="checkbox"/> 理由書（市街化調整区域に建築する理由） <input type="checkbox"/> 事業計画書 <input type="checkbox"/> 予定建築物の平面図及び二面以上の立面図	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画書に事業内容、形態等を明記すること。 ・土地利用計画図に敷地面積と延べ面積を明示すること。
	大規模既存集落の公営住宅 (1-6)	<input type="checkbox"/> 事業計画書 <input type="checkbox"/> 公営住宅に関する図書	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画書に当該集落に居住する者を入居対象者として想定していること等を示すこと。
	松島基地周辺の既存住宅の移転 (1-7)	<input type="checkbox"/> 既存住宅の世帯構成員であることを証するもの（戸籍謄本等） <input type="checkbox"/> 補償移転であることを証明するもの <input type="checkbox"/> 補償移転事業に関する図書 <input type="checkbox"/> 予定建築物の平面図及び二面以上の立面図	<ul style="list-style-type: none"> ・位置図等に既存住宅と第二種区域の位置を明示すること。 ・土地利用計画図に敷地面積と延べ面積を明示すること。
	既造成地における建築 (1-8)		

各号	内容	図書の名称	説明
第14号 4-2-14	研究施設 (2-1)	<input type="checkbox"/> 理由書（当該地に建築する理由） <input type="checkbox"/> 事業計画書 <input type="checkbox"/> 研究対象の位置を明示した図書	・事業計画書は事業内容、形態、研究内容等について明記すること。
	大規模既存集落内の小規模な工場等 (2-2)	<input type="checkbox"/> 理由書（自己の生計を維持するために必要な理由） <input type="checkbox"/> 事業計画書 <input type="checkbox"/> 基準時以前から当該集落内に生活の本拠を有していたことを証するもの（戸籍謄本等） <input type="checkbox"/> 予定建築物の平面図及び二面以上の立面図	・事業計画書に事業内容、形態等を明記すること。 ・位置図等に申請者の住居の位置を明示すること。 ・土地利用計画図に敷地面積と延べ面積を明示すること。
	集会所等 (2-3)	<input type="checkbox"/> 事業計画書 <input type="checkbox"/> 管理運営要領等の写し	・位置図等に集会所等の位置及び自治会等の地区範囲を明示すること
	産業振興地域の工場等 (2-4)	<input type="checkbox"/> 理由書（市街化調整区域に立地する理由） <input type="checkbox"/> 事業計画書	・事業計画書に事業内容、形態等を明記すること。
	特定流通業務施設 (2-5)	<input type="checkbox"/> 理由書（市街化区域に建築できない理由） <input type="checkbox"/> 事業計画書	・事業計画書に事業内容、形態及び総合効率化計画の認定の状況等を明記すること。
	市街化区域にある既存工場の増設 (2-6)	<input type="checkbox"/> 理由書（市街化区域に建築できない理由） <input type="checkbox"/> 事業計画書	・事業計画書に既存及び計画の事業内容、形態、敷地面積等を明記すること。
	レクリエーション施設 (3-1)	<input type="checkbox"/> 事業計画書 <input type="checkbox"/> 予定建築物の平面図及び二面以上の立面図	・事業計画書に事業内容、形態及び周辺環境等について明記すること
	運動レジャー施設等の附属建築物 (3-2)	<input type="checkbox"/> 事業計画書 <input type="checkbox"/> 予定建築物の平面図及び二面以上の立面図	・事業計画書に事業内容、形態等を明記すること。 ・土地利用計画図に敷地面積と延べ面積を明示すること。
	収用移転の代替建築物 (4-1)	<input type="checkbox"/> 事業計画書（自己の居住用以外の場合） <input type="checkbox"/> 土地収用法の移転であることを証するもの <input type="checkbox"/> 土地収用法に関する図面 <input type="checkbox"/> 予定建築物の平面図及び二面以上の立面図	・事業計画書に既存と計画の事業内容、形態及び敷地面積と延べ面積、収用面積等を明記すること。
	土地区画整理地内の施設 (4-2)	<input type="checkbox"/> 理由書	
	災害危険区域等からの移転建築物 (4-3)	<input type="checkbox"/> 理由書（市街化調整区域に建築する理由） <input type="checkbox"/> 事業計画書（自己の居住用以外の場合） <input type="checkbox"/> 移転に関する承認等の写し <input type="checkbox"/> 予定建築物の平面図及び二面以上の立面図	・事業計画書に事業内容、形態及び既存と計画の敷地面積と延べ面積等を明記すること。
	介護老人保健施設 (5-1)	<input type="checkbox"/> 理由書（市街化調整区域に建築する理由） <input type="checkbox"/> 事業計画書 <input type="checkbox"/> 介護保険法に関する図書 <input type="checkbox"/> 予定建築物の平面図及び二面以上の立面図	・事業計画書に事業内容、形態及び需要見込み、介護保険法との協議状況等についてを明記すること。 ・土地利用計画図に敷地面積と延べ面積を明示すること。

各 号	内 容	図 書 の 名 称	説 明
第14号 4-2-14	優良な有料老人 ホーム (5-2)	<input type="checkbox"/> 理由書（市街化調整区域に建築する理由） <input type="checkbox"/> 事業計画書 <input type="checkbox"/> 老人福祉法に関する図書 <input type="checkbox"/> 当該市町村長の承認を証するもの	・事業計画書に事業内容、形態及び老人福祉法との協議状況等について明記すること。
	社寺仏閣・納骨 堂等 (5-3)	<input type="checkbox"/> 事業計画書 <input type="checkbox"/> 信者の分布状況を示す図面等 <input type="checkbox"/> 予定建築物の平面図及び二面以上の立面図	・事業計画書に事業内容、形態等を明記すること。 ・土地利用計画図に敷地面積と延べ面積を明示すること。
	既存建築物の建 替等 (5-4)	<input type="checkbox"/> 理由書 <input type="checkbox"/> 事業計画書（自己の居住用以外の場合） <input type="checkbox"/> 予定建築物の平面図及び二面以上の立面図	・事業計画書又は理由書に既存と計画の事業内容、形態及び敷地面積と延べ面積等を明記すること。
	産業廃棄物処理 施設の管理事務 所 (5-6)	<input type="checkbox"/> 事業計画書 <input type="checkbox"/> 産業廃棄物処理施設に関する資料 <input type="checkbox"/> 予定建築物の平面図及び二面以上の立面図	・事業計画書に事業内容、形態及び敷地面積と延べ面積等を明記すること。
	適正利用建築物 の用途変更 (5-7)	<input type="checkbox"/> 理由書（用途変更を行うやむを得ない理由） <input type="checkbox"/> 事業計画書（自己の居住用以外の場合） <input type="checkbox"/> やむを得ない事情に関する図書	・事業計画書に既存の土地利用の状況及び今回計画の内容等について明記すること。
	自己用住宅の敷 地拡大 (5-8)	<input type="checkbox"/> 理由書（敷地を拡大する理由） <input type="checkbox"/> 予定建築物の平面図及び二面以上の立面図	・移転する場合は、理由書に跡地の利用について明記すること。 ・土地利用計画図に既存と計画の敷地面積と延べ面積を明示すること
	その他合理性が ある建築物 (5-他)	<input type="checkbox"/> 理由書 <input type="checkbox"/> 事業計画書（自己の居住用以外の場合） <input type="checkbox"/> 予定建築物の平面図及び二面以上の立面図	・事業計画書に事業内容、形態等を明記すること。 ・土地利用計画図に敷地面積と延べ面積を明示すること。
第14号 4-2-15	市民農園整備促 進法の特例	<input type="checkbox"/> 事業計画書 <input type="checkbox"/> 認定を受けたことを証するもの <input type="checkbox"/> 市民農園整備促進法に関する図書 <input type="checkbox"/> 予定建築物の平面図及び二面以上の立面図	・事業計画書に事業内容、形態及び市民農園の整備運営計画の内容等を明記すること。
第14号 4-2-16	地方拠点都市法 の特例	<input type="checkbox"/> 事業計画書 <input type="checkbox"/> 承認を受けたことを証するもの <input type="checkbox"/> 地方拠点都市法の認定等に関する図書	・事業計画書に事業内容、形態及び拠点地区の内容等を明記すること

注) 上記に係るもののほか、その他知事が必要と認めるものを添付すること。

8-1-2 開発行為の変更の許可申請等

1 開発行為の変更の許可申請（法第35条の2第2項、規則第28条の3、条例第4条、細則第8条）

開発行為の変更許可を受けようとする者は、「開発行為変更許可申請書」（付-20）に次の図書を添えて、その土地の区域を管轄する土木事務所（石巻市の区域内におけるものについては石巻市建設部建築指導課、大崎市の区域内におけるものについては大崎市建設部建築住宅課）に2部提出すること。

《添付図書》

順序	名 称	明 示 す る 事 項 及 び 説 明	備 考
1	変更内容一覧表	・変更前と変更後の内容を対照できるように整備すること。	
2	開発区域位置図	・開発区域の位置、主要交通機関からの経路、主要道路、排水先の河川等を明示すること。	
3	開発区域区域図	・開発区域、都市計画区域境界、地番、形状を明示すること。	
4	変更に関する図書	・開発行為許可申請書の添付書類のうち、変更に伴い内容が変更される前後の図書を添付すること。	

2 開発行為の変更の届出（法第35条の2第3項、規則第28条の4、条例第5条、細則第9条）

軽易な開発行為の変更を行う場合は、「開発行為変更届出書」（付-21）に次の図書を添付して、その土地の区域を管轄する土木事務所（石巻市の区域内におけるものについては石巻市建設部建築指導課、大崎市の区域内におけるものについては大崎市建設部建築住宅課）に1部提出すること。

《添付図書》

順序	名 称	明 示 す る 事 項 及 び 説 明	備 考
1	変更内容一覧表	・変更前と変更後の内容を対照できるように整備すること。	
2	変更に関する図書	・開発行為許可申請書の添付書類のうち、変更に伴い内容が変更される前後の図書を添付すること。	

3 開発行為の変更の報告（法第80条第1項）

法第80条第1項に基づき、ごく軽微な変更の報告を求められた者は、次の図書を報告を求めた者に1部提出すること。

《添付図書》

順序	名 称	明 示 す る 事 項 及 び 説 明	備 考
1	変更内容一覧表	・変更前と変更後の内容を対照できるように整備すること。	
2	変更に関する図書	・開発行為許可申請書の添付書類のうち、変更に伴い内容が変更される前後の図書を添付すること。	

8-1-3 工事着手の届出（条例第6条、細則第10条）

開発行為に関する工事に着手しようとする場合は、「工事着手届出書」（付-22）に主要な工事の工程表を添えて、その土地の区域を管轄する土木事務所（石巻市の区域内におけるものについては石巻市建設部建築指導課、大崎市の区域内におけるものについては大崎市建設部建築住宅課）に1部提出すること。

8-1-4 許可標識の掲示（条例第7条、細則第11条）

開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事に着手した日から法第36条第3項の規定による完了の公告がある日までの間、工事現場の見やすい場所に、「開発許可標識」（付-23）を掲示すること。

8-1-5 開発行為の中止等の届出（条例第9条第2項・第3項、細則第13条）

開発行為に関する工事を中止し又は再開しようとする場合は、「開発行為の中止（再開）届出書」（付-26）に次の図書を添えて、その土地の区域を管轄する土木事務所（石巻市の区域内におけるものについては石巻市建設部建築指導課、大崎市の区域内におけるものについては大崎市建設部建築住宅課）に1部提出すること。

《添付図書》

順序	名 称	明 示 する 事 項 及 び 説 明	備 考
1	防災計画書	・具体的な防災計画の内容を記載すること。	
2	中止又は再開した日における現況写真	・工事着工前及び中止又は再開した日の全景がわかるもの ・中止したときは、埋設部分に関する施行写真も添付すること。	
3	工事の進捗の状況を示した図面	・工事の状況、防災計画を明示すること。 ・再開しようとする場合は、工程表を添付すること。	

8-1-6 工事の廃止の届出（法第38条、規則第32条、条例第9条第1項）

開発行為に関する工事を廃止した場合は、「開発行為に関する工事の廃止の届出書」（付-9）に次の図書を添えて、その土地の区域を管轄する土木事務所（石巻市の区域内におけるものについては石巻市建設部建築指導課、大崎市の区域内におけるものについては大崎市建設部建築住宅課）に1部提出すること。

《添付図書》

順序	名 称	明 示 する 事 項 及 び 説 明	備 考
1	開発行為の廃止に係る措置説明書	・関係権利者にかかる措置、必要な防災計画等を明記すること。	
2	廃止した日における現況写真	・工事着工前と廃止した日の全景及び埋設部分に関する施行状況が確認できる写真を添付すること。	

8-1-7 工事完了公告前の建築等の承認申請（法第37条、条例第8条、細則第12条）

工事完了公告前の建築等の承認を受けようとする者は、「工事完了公告前の建築（建設）承認申請書」（付-24）に次の図書を添えて、その土地の区域を管轄する土木事務所（石巻市の区域内におけるものについては石巻市建設部建築指導課、大崎市の区域内におけるものについては大崎市建設部建築住宅課）に2部提出すること。

《添付図書》

順序	名 称	明 示 する 事 項	備 考
1	位置図	・開発区域の位置	1/50,000
2	区域図	・開発区域の境界、敷地・建築物・周辺の公共施設の位置	1/2,500
3	配置図	・開発区域の境界、建築物・公共施設・排水施設・緩衝帯・のり面及び擁壁の位置・形状	1/300
4	建築物等の平面図	・建築しようとする建築物等の各階平面図（構造を明示）	1/100
5	建築物等の立面図	・建築しようとする建築物等の二面以上の立面図	1/100
6	その他知事が必要と認めるもの	・建築工事と開発工事を同時に行うことが合理的と認められる場合は関係図書を添付すること。	

8-1-8 地位の承継の承認申請等

1 地位の承継届（法第44条、条例第15条、細則第20条）

一般承継人が許可に基づく地位を承継した者は、「地位の承継届出書」（付-30）に許可に基づく地位を承継したことを証する書類を添えて、その土地の区域を管轄する土木事務所（石巻市の区域内におけるものについては石巻市建設部建築指導課、大崎市の区域内におけるものについては大崎市建設部建築住宅課）に1部提出すること。また、開発許可の場合で、下記2における添付図書3に該当するときは、その書類も添付すること。

2 地位の承継の承認申請（法第45条、条例第16条、細則第21条）

開発許可に基づく地位の承継の承認を受けようとする者は、「地位の承継承認申請書」（付-31）に次の図書を添えて、その土地の区域を管轄する土木事務所（石巻市の区域内におけるものについては石巻市建設部建築指導課、大崎市の区域内におけるものについては大崎市建設部建築住宅課）に2部提出すること。

《添付図書》

順序	名 称	説 明	備 考
1	資金計画書	・ 1 ha以上の自己の業務用又は自己用外の場合添付すること。	
2	申請者に関する図書	・ 申請者が法人である場合は登記事項証明書、個人である場合は住民票の写しを添付すること。	
3	申請者の資力及び信用に関する書類	・ 1 ha以上の自己の業務用又は自己用外の場合添付すること。 イ 法人の場合 ・ 事業経歴書 ・ 法人税の前事業年度における納付すべき額及び納付済額を証する書面 ロ 個人の場合 ・ 事業経歴書 ・ 所得税の前年における納付すべき額及び納付済額を証する書面	付-10 付-10
4	開発行為の権原を取得したことの書類	・ 土地の所有権ではなく、当該開発行為に関する権原を取得したことを証するもの（契約書等）を添付すること。	

8-1-9 工事完了の届出

1 工事完了の届出（法第36条第1項、規則第29条、細則第14条）

開発行為に関する工事を完了した場合は、「工事完了届出書」（付-6）に次の写真を添えて、その土地の区域を管轄する土木事務所（石巻市の区域内におけるものについては石巻市建設部建築指導課、大崎市の区域内におけるものについては大崎市建設部建築住宅課）に1部提出すること。

また、工区に分けて許可した開発行為に関する工事のうち、各工区が完了した場合も同様となる。

《添付図書》

順序	名 称	明 示 す る 事 項	備 考
1	全 景	・工事着手前及び完了後の写真（同一方向から撮影）	
2	施行状況	・代表的な工事の施行状況が確認できる写真	

2 公共施設工事完了の届出（法第36条第1項、規則第29条、細則第14条）

開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了した場合は、「公共施設工事完了届出書」（付-6）に次の写真を添えて、その土地の区域を管轄する土木事務所（石巻市の区域内におけるものについては石巻市建設部建築指導課、大崎市の区域内におけるものについては大崎市建設部建築住宅課）に1部提出すること。

《添付図書》

順序	名 称	明 示 す る 事 項	備 考
1	全 景	・工事着手前及び完了後の写真（同一方向から撮影）	
2	施行状況	・代表的な工事の施行状況が確認できる写真	

8-1-10 建築物の特例の許可申請（法第41条第2項ただし書、条例第11条、細則第16条）

用途地域の定められていない土地の区域内における開発行為でその許可があった際、建ぺい率、高さ等の制限が定められた区域について、建築物の特例の許可を受けようとする者は、「建築物の特例許可申請書」（付-27）に次の図書を添えて、その土地の区域を管轄する土木事務所（石巻市の区域内におけるものについては石巻市建設部建築指導課、大崎市の区域内におけるものについては大崎市建設部建築住宅課）に2部提出すること。

《添付図書》

順序	名 称	明 示 す る 事 項	備 考
1	土地の登記事項証明書		
2	公図の写し	・転写場所、年月日、開発区域、敷地、縮尺、転写者の記名・押印、法務局備付けの公図のとおり着色すること。	
3	位置図	・開発区域又は敷地の位置	1/50,000
4	区域図	・開発区域の境界、敷地・建築物・周辺の公共施設の位置	1/2,500
5	現況図	・土地の現況を表示（表8-2を参照）	1/300
6	求積図	・土地の面積を算出	1/500
7	配置図	・開発区域の境界、建築物・公共施設・排水施設・緩衝帯・のり面及び擁壁の位置・形状	1/300
8	建築物等の平面図	・建築しようとする建築物等の各階平面図（構造を明示）	1/100
9	建築物等の立面図	・建築しようとする建築物等の二面以上の立面図	1/100
10	その他知事が必要と認めるもの		

8-1-1 1 予定建築物等以外の建築物等の建築等の許可申請

(法第42条第1項ただし書、条例第12条、細則第17条)

予定建築物以外の建築物等の建築等の許可を受けようとする者は、「予定建築物等以外の建築物等の建築等許可申請書」(付-28)に次の図書を添えて、その土地の区域を管轄する土木事務所(石巻市の区域内におけるものについては石巻市建設部建築指導課、大崎市の区域内におけるものについては大崎市建設部建築住宅課)に2部提出すること。

《添付図書》

順序	名 称	明 示 す る 事 項	備 考
1	土地の登記事項証明書		
2	公図の写し	・転写場所、年月日、開発区域、敷地、縮尺、転写者の記名・押印、法務局備付けの公図のとおり着色すること。	
3	位置図	・開発区域又は敷地の位置	1/50,000
4	区域図	・開発区域の境界、敷地・建築物・周辺の公共施設の位置	1/2,500
5	現況図	・土地の現況を表示(表8-2を参照)	1/300
6	求積図	・土地の面積を算出	1/500
7	配置図	・開発区域の境界、建築物・公共施設・排水施設・緩衝帯・のり面及び擁壁の位置・形状	1/300
8	建築物等の平面図	・建築しようとする建築物等の各階平面図(構造を明示)	1/100
9	建築物等の立面図	・建築しようとする建築物等の二面以上の立面図	1/100
10	その他知事が必要と認めるもの		

8-1-1-2 建築行為等の許可申請（法第43条第1項・第3項、条例第13条、規則第18条）

建築行為等の許可を受けようとする者は、「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許可申請書」（付-29）に次の図書を添えて、その土地の区域を管轄する土木事務所（石巻市の区域内におけるものについては石巻市建設部建築指導課）に2部提出すること。

《添付図書》

順序	名 称	明 示 す る 事 項 及 び 説 明	備 考
1	令第36条各号に該当する判断資料	・令第36条各号に関する資料は、法第34条各号に関する申請に必要な図書に準じた資料を添付すること。	表8-4を参照
2	土地の登記事項証明書		
3	公図の写し	・転写場所、年月日、申請区域、縮尺を明示し、転写者が記名押印の上、法務局備付けの公図のとおり着色すること。	
4	位置図	・方位、敷地の位置及び周辺の公共施設を明示すること。	1/50,000
5	区域図	・開発区域の境界、敷地の位置、建築物の位置、周辺の公共施設の位置を明示すること。	1/2,500
6	現況図	・土地の現況を表示（表8-2を参照）	1/300
7	求積図	・土地の面積を算出	1/500
8	配置図	・敷地の境界、建築物の位置又は第一種特定工作物の位置、がけ及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称を明示すること。	1/300
9	建築物等の平面図	・建築しようとする建築物等の各階平面図（構造を明示）	1/100
10	建築物等の立面図	・建築しようとする建築物等の二面以上の立面図	1/100
11	流量計算書	・排水の流域を示すものを添付すること。	
12	その他知事が必要と認めるもの	・地盤及び擁壁の安全性が計算によらなければ判断できない場合は安定計算書又は構造計算書を添付すること。	

8-1-1-3 既存の権利者の届出（法第34条第13号、規則第28条、条例第3条、細則第6条）

既存の権利者の届出をしようとする者は、「既存の権利者の届出書」（付-19）に次の図書を添えて、その土地の区域を管轄する土木事務所（石巻市の区域内におけるものについては石巻市建設部建築指導課）に1部提出すること。

《添付図書》

順序	名 称	明 示 す る 事 項 及 び 説 明	備 考
1	土地に関する権利を証するもの	・基準時において土地又は土地利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証するもの（土地の登記事項証明書等）	
2	土地の登記事項証明書		
3	公図の写し	・転写場所、年月日、申請区域、縮尺を明示し、転写者が記名押印の上、法務局備付けの公図のとおり着色すること。	
4	位置図	・方位、敷地の位置及び周辺の公共施設等を明示すること。	1/50,000
5	区域図	・開発区域の境界、敷地の位置、建築物の位置、周辺の公共施設の位置等を明示すること。	1/2,500

8-1-14 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、細則第29条）

開発行為又は建築等に関する証明を受けようとする者は、「開発行為又は建築等に関する証明書の交付申請書」（付-37）に次の図書を添えて、許可権者に2部提出すること。

《添付図書》

順序	名 称	明 示 す る 事 項	備 考
1	位置図	・方位、敷地の位置及び周辺の公共施設	1/50,000
2	区域図	・開発区域の境界、敷地・建築物・周辺の公共施設の位置	1/2,500
3	現況図	・土地の現況を表示（表8-2を参照）	1/300
4	求積図	・土地の面積を算出	1/500
5	配置図	・開発区域の境界、建築物・公共施設・排水施設・緩衝帯・法面及び擁壁の位置・形状	1/300
6	建築物等の平面図	・建築しようとする建築物等の各階平面図（構造を明示）	1/100
7	建築物等の立面図	・建築しようとする建築物等の二面以上の立面図	1/100
8	計画概要書	・細則様式第28号に記入のこと。	付-40
9	その他知事が必要と認めるもの	・法第29条第1項各号及び法第43条第1項各号、法第34条各号に該当することの判断資料を添付すること。 ・都市計画法の許可等を受けた場合は、その許可、承認、検査済証等の写しを添付すること。	

8-1-15 開発登録簿の写しの交付申請等

1 開発登録簿の閲覧（法第47条第5項、規則第38条、細則第23～25条、

石巻市細則第2～5条、大崎市開発登録簿閲覧規則第2～5条）

開発登録簿の閲覧をしようとする者は、閲覧所に備付けの「開発登録簿閲覧申込書」（付-34）に必要な事項を記入して、当該開発許可を行った許可権者に申し込むこと。閲覧時間は、午前9時から午後4時までとなっている。

なお、石巻市の区域内における開発登録簿の閲覧をしようとする者は、閲覧所に備付けの「開発登録簿閲覧簿」（付-44）に必要な事項を記入して、石巻市長に申し込むこと。閲覧時間は、午前8時30分から午後5時15分までとなっている。大崎市の区域内における開発登録簿の閲覧をしようとする者は、閲覧所に備付けの「開発登録簿閲覧簿」（付-45）に必要な事項を記入して、大崎市長に申し込むこと。閲覧時間は、午前8時30分から午後5時15分までとなっている。

2 開発登録簿の写しの交付申請（法第47条第5項、条例第17条、細則第23条第3項）

開発登録簿の写しの交付を請求しようとする者は、「開発登録簿写しの交付申請書」（付-35）を当該開発許可を行った許可権者に1部提出すること。

なお、開発登録簿は、開発許可年度ごとに整理されているので、許可年月日と番号等をあらかじめ調査し、開発登録簿で確認した上で申請すること。

8-1-16 申請図書の凡例一覧

名 称		記 号	名 称	記 号	
開発区域境界線			開 渠	U形側溝及び寸法	
工区境界				L形側溝及び寸法	
街区番号		 街区番号 計 画 高 敷地面積		Lu形側溝及び寸法	
宅地番号				グレーチング側溝	
公共公益用地				 予定建築物の用途 計 画 高 敷地面積	その他開渠
造成計画高					樹 類
敷地面積		 公共公益施設の名称 計 画 高 敷地面積		雨水円形人孔	
B M			汚水円形人孔		
位 置			雨水角形人孔		
高 さ		 TBM H=10.00	汚水角形人孔		
道路番号及び幅員			河 川		
勾配、延長		 I = 3.0% L = 30.00	法 面		
変 化 点			間知ブロック積擁壁		
管 番 号		 雨水 I = L = 汚水 I = L =	重力式擁壁		
管 径			R C擁壁		
勾 配			給 水 管		
管 延 長			制 水 弁		
流水方向			消防水利施設		
雨水管渠		 雨水	階 段		
汚水管渠			ガードレール		
合流管渠			ガードフェンス		
既設管渠			落石防護柵		
横断管渠			車 止 め		
暗 渠	円 形	内 径	樹 木		
	馬蹄形	巾×高さ	緩 衝 帯		
	矩 形	巾×高さ			
	卵 形	呼び名			

8-2 申請の手続き及び窓口等

8-2-1 申請の手続きフロー

1 開発許可申請（法第29条第1項・第2項・法第34条の2）

(1) 土木事務所長許可（市街化調整区域以外の区域で開発区域の面積が1ha未満のもの）

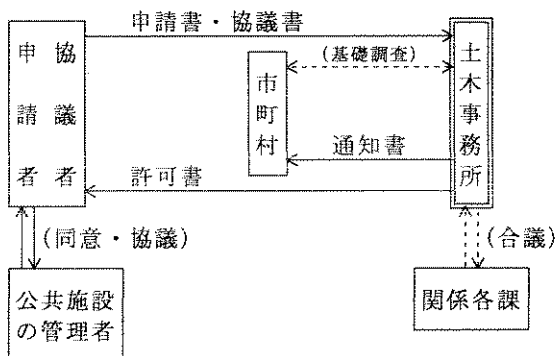


図8-1

(2) 知事許可（市街化調整区域内のもの及びその他の区域で開発区域の面積が1ha以上のもの）

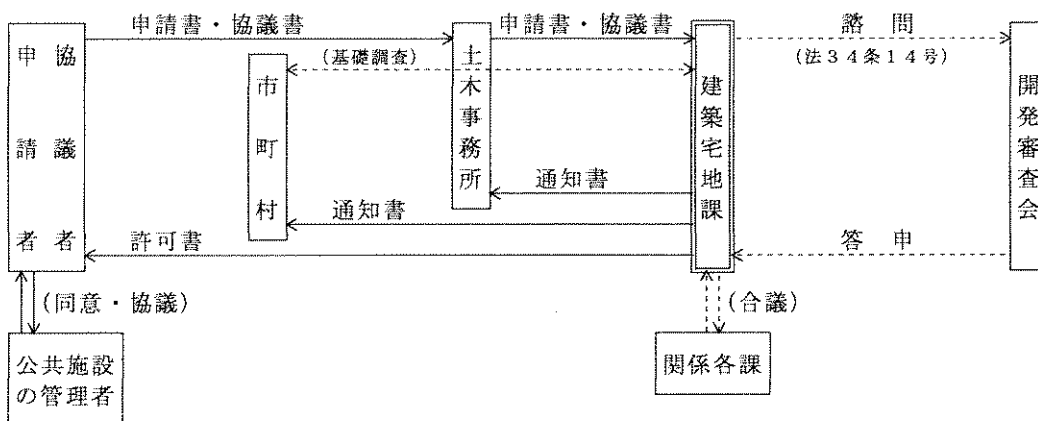


図8-2

(3) 石巻市長及び大崎市長許可（石巻市及び大崎市の区域内におけるもの）

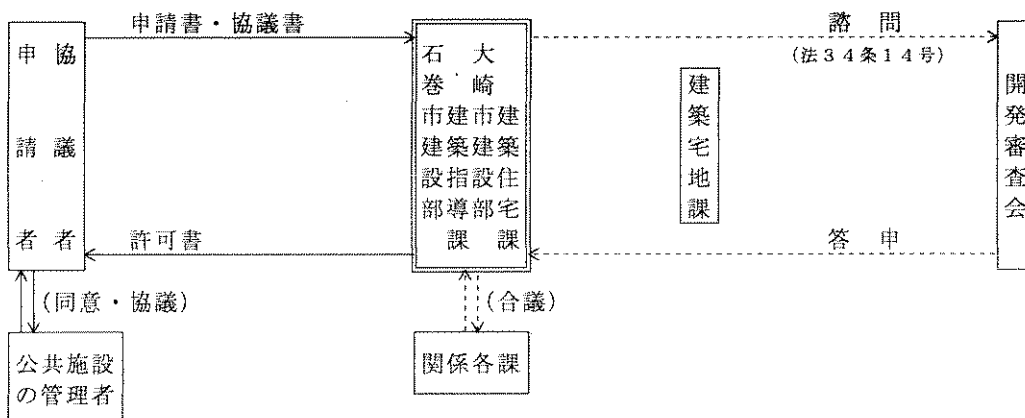


図8-3

2 建築許可申請（法第43条第1項・第3項）

(1) 知事許可

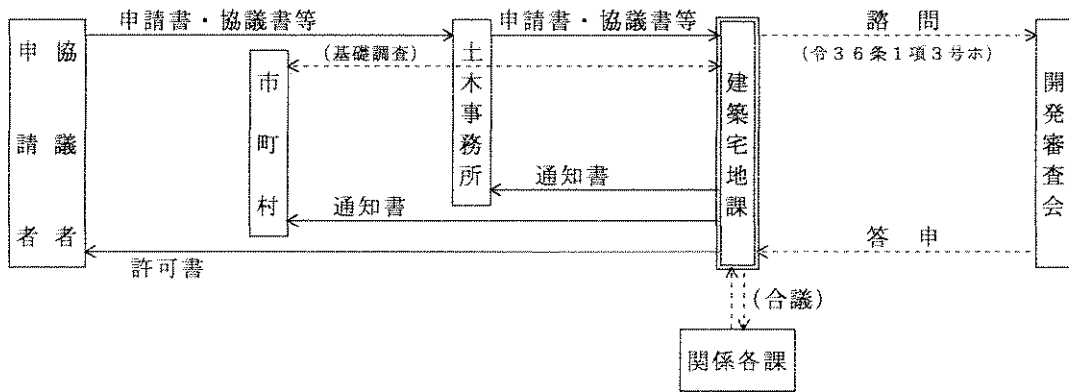


図8-4

(2) 石巻市長許可（石巻市の区域内におけるもの）

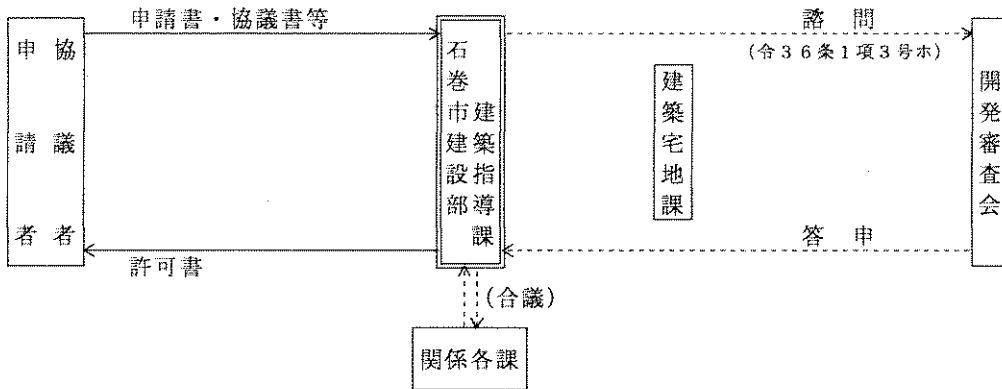


図8-5

3 工事完了検査等

(1) 土木事務所長許可（市街化調整区域以外の区域で開発区域の面積が1ha未満のもの）

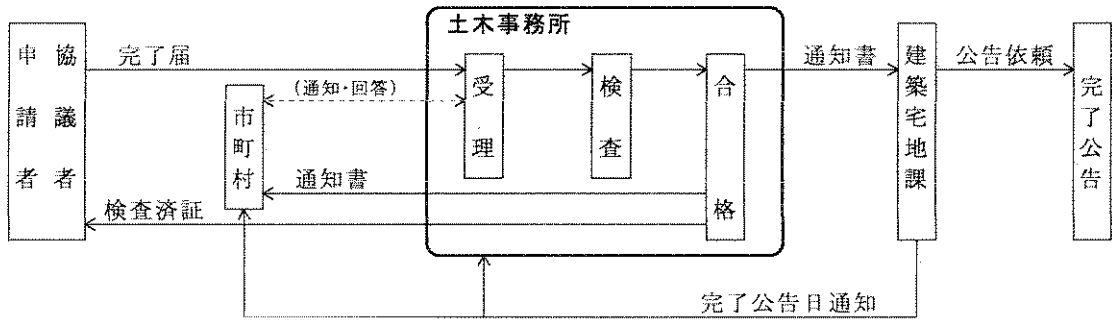


図 8 - 6

(2) 知事許可（市街化調整区域内のもの及びその他の区域で開発区域の面積が1ha以上のもの）

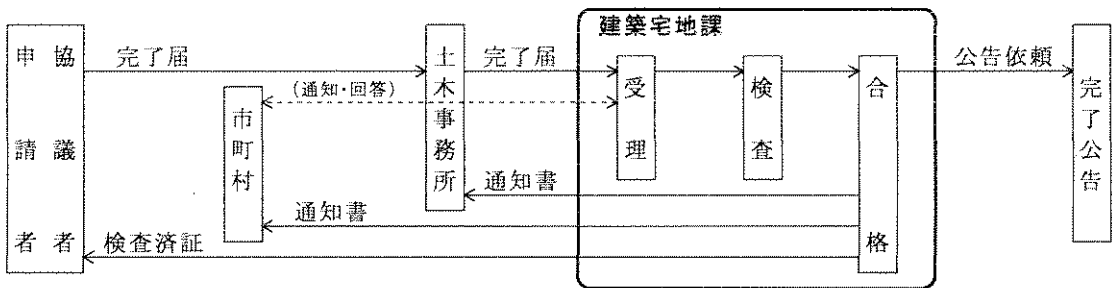


図 8 - 7

(3) 石巻市長及び大崎市長許可（石巻市及び大崎市の区域内におけるもの）

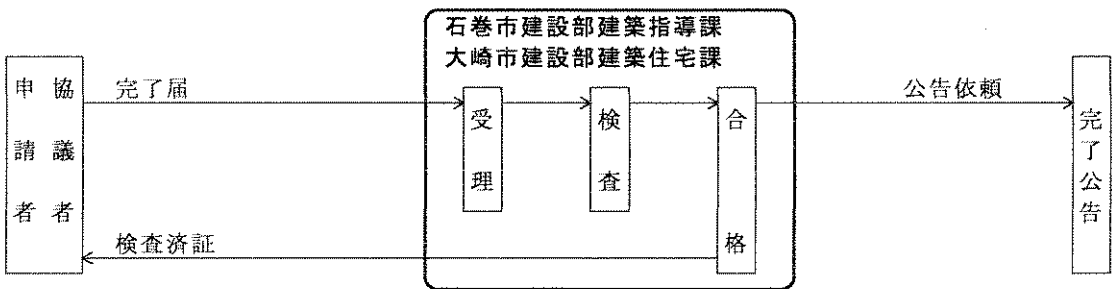
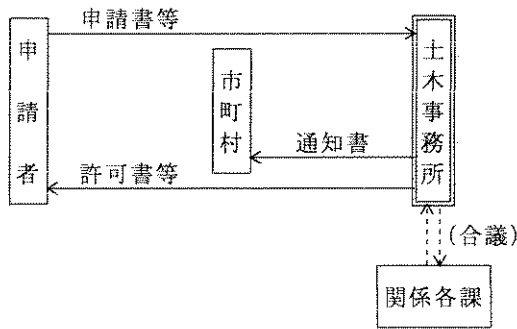


図 8 - 8

4 その他の許可申請書及び届出等

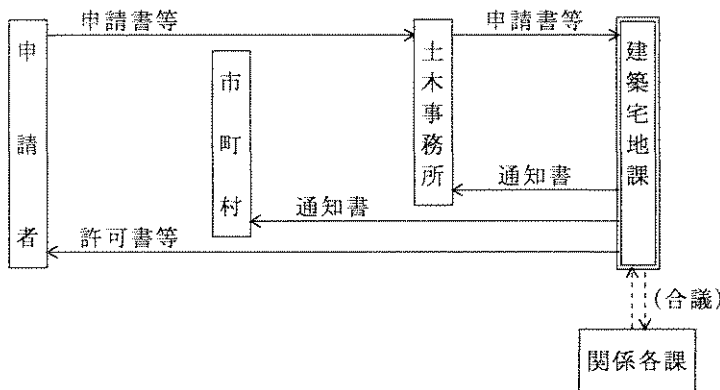
(1) 土木事務所長許可（市街化調整区域以外の区域で開発区域の面積が1ha未満のもの）



注) 届出の場合は原則として通知、許可書等はない。

図8-9

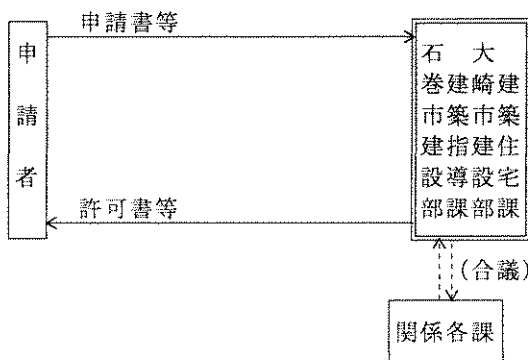
(2) 知事許可（市街化調整区域内のもの及びその他の区域で開発区域の面積が1ha以上のもの）



注) 届出の場合は原則として通知、許可書等はない。

図8-10

(3) 石巻市長及び大崎市長（石巻市及び大崎市の区域内におけるもの）



注) 届出の場合は原則として通知、許可書等はない。

図8-11

8-2-2 開発許可事務担当窓口

1 県等の開発許可事務担当課

区分	所在地	電話番号	担当	所管市町村名
県庁	〒980-8570 仙台市青葉区本町3-8-1	022-211-3244 FAX 211-3191	建築宅地課	仙台市・石巻市・大崎市を除く 県内全域
大河原 土木事務所	〒989-1243 大河原町字南129-1	0224-53-3918 FAX 53-8090	建築班	白石市・角田市・蔵王町・七ヶ 宿町・大河原町・村田町・柴田 町・川崎町・丸森町
仙台 土木事務所	〒983-0836 仙台市宮城野区幸町4-1-2	022-297-4348 FAX 297-4119	建築班	名取市・岩沼市・亶理町・山元 町・大和町・富谷町・大衡村・ 塩竈市・多賀城市・松島町・七 ヶ浜町・利府町・大郷町
北部 土木事務所	〒989-6117 大崎市古川旭4-1-1	0229-91-0737 FAX 22-5260	建築班	加美町・色麻町・涌谷町・美里 町
栗原 地域事務所	〒987-2251 栗原市築館字藤木5-1	0228-22-2168 FAX 22-9049	建築担当	栗原市
東部 土木事務所	〒986-0812 石巻市東中里2-1-1	0225-94-8691 FAX 95-1190	建築班	東松島市・女川町
登米 地域事務所	〒987-0511 登米市迫町佐沼 字西佐沼150-5	0220-22-2775 FAX 22-7534	建築担当	登米市
気仙沼 土木事務所	〒988-0034 気仙沼市朝日町1-1	0226-24-2538 FAX 24-3183	建築班	気仙沼市・南三陸町・本吉町
石巻市	〒986-8501 石巻市日和が丘1-1-1	0225-95-1111 FAX 95-1175	建築指導課	石巻市全域
大崎市	〒989-6188 大崎市古川七日町1-1	0229-23-8057 FAX 24-1819	建築住宅課	大崎市全域

2 市町村関係課

土木事務所名 市町村名	郵便番号	所在地	代表電話	F A X	開発許可 事務担当課
大河原土木事務所					
白石市	989-0292	白石市大手町1-1	0224-25-2111	22-1328	都市整備課
角田市	981-1592	角田市角田字大坊41	0224-63-2111	62-4829	土木建築課
蔵王町	989-0892	蔵王町大字円田字西浦北10	0224-33-2211	33-4159	企画調整課
七ヶ宿町	989-0512	七ヶ宿町字関126	0224-37-2111	37-2577	まちづくり推進室
大河原町	989-1295	大河原町字新南19	0224-53-2111	53-3818	企画財政課
村田町	989-1392	村田町大字村田字迫6	0224-83-2111	83-5720	企画財政課
柴田町	989-1692	柴田町船岡中央2-3-45	0224-55-2111	55-4172	都市建設課
川崎町	989-1592	川崎町大字前川字裏丁175-1	0224-84-2111	84-5619	企画財政課
丸森町	981-2192	丸森町字鳥屋120	0224-72-2111	72-1540	建設住宅課
仙台土木事務所					
名取市	981-1292	名取市増田字柳田80	022-384-2111	384-2394	都市計画課
岩沼市	989-2480	岩沼市桜1-6-20	0223-22-1111	24-0897	都市計画課
亘理町	989-2393	亘理町字下小路7-4	0223-34-1111	34-7505	都市計画課
山元町	989-2292	山元町浅生原字作田山32	0223-37-1111	37-4144	まちづくり整備課
大和町	981-3680	大和町吉岡字町裏16	022-345-1111	345-2860	都市建設課
富谷町	981-3392	富谷町富谷字町95	022-358-3111	358-5485	都市整備課
大衡村	981-3692	大衡村大衡字平林62	022-345-5111	345-4853	都市整備課
塩竈市	985-8501	塩竈市旭町1-1	022-364-1111	362-7249	都市計画課
多賀城市	985-8531	多賀城市中央2-1-1	022-368-1141	368-9069	都市計画課
松島町	981-0215	松島町高城字町10	022-354-5702	354-3140	企画調整課
七ヶ浜町	985-8577	七ヶ浜町東宮浜字丑谷辺5-1	022-357-2111	357-5744	建設課
利府町	981-0104	利府町中央2-11-1	022-356-9116	356-2794	企画総務課
大郷町	981-3592	大郷町粕川字西長崎5-8	022-359-5502	359-3287	企画調整課
北部土木事務所					
加美町	981-4292	加美町字西田三番5	0229-63-3111	63-2037	企画財政課
色麻町	981-4122	色麻町四竈字北谷地41	0229-65-2111	65-2685	企画商工課
涌谷町	987-0192	涌谷町字新町裏153-2	0229-43-2111	43-2693	ふるさと整備課
美里町	987-8602	美里町北浦字駒米13	0229-33-2111	33-2402	都市計画課
栗原地域事務所					
栗原市	987-2293	栗原市築館薬師1-7-1	0228-22-1111	22-6168	都市計画課
東部土木事務所					
東松島市	981-0503	東松島市矢本字上河戸36-1	0225-82-1111	82-1845	建設課
女川町	986-2292	女川町女川浜字女川136	0225-54-3131	54-3959	建設課
登米地域事務所					
登米市	987-0595	登米市迫町佐沼字中江2-6-1	0220-22-2111	22-9164	都市計画課
気仙沼土木事務所					
気仙沼市	988-8501	気仙沼市八日町1-1-1	0226-22-6600	23-7756	都市計画課
南三陸町	986-0792	南三陸町志津川字塩入77	0226-46-2600	46-5348	建設課
本吉町	988-0393	本吉町津谷館岡10	0226-42-2600	42-2465	まちづくり推進課

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							

表 8 - 6 開発変更許可申請手数料

開発区域の増減 〈第 1 号〉	増・減なしの場合 Ⓐ	減 の 場 合 Ⓐ - Ⓒ	増 の 場 合 Ⓐ + Ⓑ	増・減ありの場合 Ⓐ - Ⓒ + Ⓑ
	変更項目			
(1) 設 計 〈第 3 号〉	(注 2) $\frac{(A)}{10}$	(注 2) $\frac{(A - C)}{10}$	(注 2) $\frac{(A)}{10} + (B)$ (注 3) (B)	(注 2) $\frac{(A - C)}{10} + (B)$
(2) 予定建築物等の用途 〈第 2 号〉	10,000円		上記(B)に含まれる	
(3) 工事施行者 〈第 4 号〉	10,000円		上記(B)に含まれる	
(4) その他の変更 〈第 5 号〉 ・ 開発行為の目的別 (自己用・自己用外等) ・ 法第34条の該当号及び理由 ・ 資金計画 (自己用外等) * 表 2 - 9 を参照	10,000円			
開発変更許可申請手数料	(注 4) (1) + (2) + (3) + (4)			

[凡例] Ⓐ : 変更前の開発区域の面積 A : Ⓐ に応じた手数料
 Ⓑ : 変更増の開発区域の面積 B : Ⓑ に応じた手数料
 Ⓒ : 変更減の開発区域の面積 C : Ⓒ に応じた手数料

(注 1) : 表中の〈 〉内の各号は、法第 30 条第 1 項の該当号を表す。

(注 2) : 表中の()内は、()内の面積に応じた表 8 - 5 の手数料の額を表す。

(注 3) : 変更前の開発区域の設計変更がない (新たな土地の編入のみに起因する設計変更を含む。) 場合

(注 4) : 87 万円を限度額とする。

8-4 諸様式

01	開発行為許可申請書（規則第16条関係：別記様式第二）	付-1
02	開発行為許可申請書（規則第16条関係：別記様式第二の二）	付-2
03	資金計画書（収支計画書）（規則第16条関係：別記様式第三）	付-3
	（年度別資金計画）（規則第16条関係：別記様式第三）	付-4
04	工事完了届出書（規則第29条関係：別記様式第四）	付-5
05	公共施設工事完了届出書（規則第29条関係：別記様式第五）	付-6
06	開発行為に関する工事の検査済証（規則第30条関係：別記様式第六）	付-7
07	公共施設に関する工事の検査済証（規則第30条関係：別記様式第七）	付-8
08	開発行為に関する工事の廃止の届出書（規則第32条関係：別記様式第八）	付-9
09	事業経歴書（細則第4条関係：様式第2号）	付-10
10	既存の公共施設管理者の同意書（細則第4条関係：様式第3号）	付-11
11	既存の公共施設管理者の同意一覧表（細則第4条関係：様式第3号別紙）	付-12
12	新設公共施設管理予定者等との協議書（細則第4条関係：様式第4号）	付-13
13	新設公共施設管理予定者等との協議一覧表（細則第4条関係：様式第4号別紙）	付-14
14	設計説明書（その1）（細則第4条関係：様式第5号）	付-15
	（その2）（細則第4条関係：様式第5号）	付-16
15	権利者の同意書（細則第4条関係：様式第6号）	付-17
16	設計者の資格証明に関する書類（細則第4条関係：様式第7号）	付-18
17	既存の権利者の届出書（細則第6条関係：様式第8号）	付-19
18	開発行為変更許可申請書（細則第8条関係：様式第9号）	付-20
19	開発行為変更届出書（細則第9条関係：様式第10号）	付-21
20	工事着手届出書（細則第10条関係：様式第11号）	付-22
21	開発許可標識（細則第11条関係：様式第12号）	付-23
22	工事完了公告前の建築（建設）承認申請書（細則第12条関係：様式第13号）	付-24
23	開発行為の中止（再開）届出書（細則第13条関係：様式第14号）	付-25
24	費用の負担に関する協議書（細則第15条関係：様式第15号）	付-26
25	建築物の特例許可申請書（細則第16条関係：様式第16号）	付-27
26	予定建築物等以外の建築物等の建築等許可申請書（細則第17条関係：様式第17号）	付-28
27	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許可申請書 （細則第18条関係：様式第18号）	付-29
28	地位の承継届出書（細則第20条関係：様式第20号）	付-30
29	地位の承継承認申請書（細則第21条関係：様式第21号）	付-31
30	開発登録簿（表）（細則第22条関係：様式第22号）	付-32
	（裏）（細則第22条関係：様式第22号）	付-33
31	開発登録簿閲覧申込書（細則第23条関係：様式第23号）	付-34
32	開発登録簿写しの交付申請書（細則第23条関係：様式第24号）	付-35
33	都市計画法による命令の告示（細則第28条関係：様式第26号）	付-36
34	開発行為又は建築等に関する証明書の交付申請書（細則第29条関係：様式第27号）	付-37
35	計画概要書（細則第29条関係：様式第28号）	付-38
36	予備審査願（開発審査会への附議等要領：様式7号）	付-39
37	工事進捗状況表（大規模開発工事における状況報告等に関する要綱関係：様式第1号）	付-40
38	災害報告書（大規模開発工事における状況報告等に関する要綱関係：様式第2号）	付-41
39	降水状況報告書（大規模開発工事における状況報告等に関する要綱関係：様式第3号）	付-42
40	宅地造成工事設計資格者登録申請書（宅地造成等規制法施行細則第8条関係：様式第7号）	付-43
41	開発登録簿閲覧簿（石巻市細則第4条関係：様式第1号）	付-44
42	開発登録簿閲覧簿（大崎市開発登録簿閲覧規則第4条関係：別記様式）	付-45

開発行為許可申請書

都市計画法第29条第1項の規定により、開発行為の許可を申請します。 平成 年 月 日 （宮城県知事） 殿 許可申請者 住所 氏名		※収入証紙添付欄
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 予定建築物等の用途	
	4 工事施行者住所氏名	
	5 工事着手予定年月日	平成 年 月 日
	6 工事完了予定年月日	平成 年 月 日
	7 自己の居住の用に供するもの、 自己の業務の用に供するもの、 その他のものの別	
	8 法第34条の該当号及び該当する理由	
	9 その他必要な事項	
※受付番号	平成 年 月 日 第 号	
※許可に付した条件		
※許可番号	平成 年 月 日 宮城県（ ）指令第 号	

- 備考 1 ※印のある欄は記載しないこと。
 2 「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
 3 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

設計者	
住所	
TEL	
FAX	

別記様式（第4条関係）

開発登録簿閲覧簿

年月日	氏名	住所
. .		
. .		
. .		
. .		
. .		
. .		
. .		
. .		
. .		
. .		
. .		
. .		
. .		

都市計画法開発許可制度便覧

監 修：宮城県土木部建築宅地課
〒980-8570 仙台市青葉区本町三丁目8番1号
電話 (022) 211-3244 (直通)

発 行：財団法人宮城県建築住宅センター
〒980-0011 仙台市青葉区上杉一丁目1番20号
(ふるさとビル6階)
電話 (022) 262-0369 (直通)

昭和45年8月1日 初 版
昭和46年1月1日 増 版
昭和49年5月1日 改 訂
昭和51年4月1日 改 訂
平成2年4月1日 増補改訂
平成7年7月1日 増補改訂
平成11年4月1日 増補改訂
平成13年5月18日 増補改訂
平成19年11月30日 増補改訂
平成20年9月1日 改 訂
