

第 4 編

岩手県開発審査会審査基準

岩手県開発審査会審査基準

(昭和46年2月9日制定)
 (昭和50年8月29日改正)
 (昭和57年9月9日改正)
 (昭和59年3月16日改正)
 (昭和61年9月8日改正)
 (昭和62年9月17日改正)
 (平成元年9月18日改正)
 (平成2年3月28日改正)
 (平成7年3月10日改正)
 (平成11年9月10日改正)
 (平成13年5月18日改正)
 (平成19年9月27日改正)
 (平成21年3月16日改正)
 (平成22年3月11日改正)
 (平成24年3月14日改正)
 (平成25年12月20日改正)
 (平成27年3月24日改正)
 (平成28年3月23日改正)
 (平成28年11月11日改正)
 (平成30年12月19日改正)
 (令和2年12月23日改正)
 (令和3年9月14日改正)
 (令和5年3月27日改正)

区 分	基 準
1 削除	
2 削除	
3 開発区域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不適当な開発行為又は建築行為（都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第14号、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第36条第1項第3号ホ）	次の各号のいずれかに該当するものであること。 (1) 農家等の世帯分離に伴う住宅 市街化調整区域に関する都市計画の決定又は変更前から市街化調整区域において自己の土地を保有しつつ継続して生活の本拠を有する農家世帯に代表される世帯がその世帯の通常の分化発展の過程で必要とする住宅の確保のために行われる開発行為又は建築行為であって、次の要件を具備するもの ア いわゆる本家たる世帯が次の要件を具備していること。 (ア) 原則として当該都市計画の決定又は変更前から継続して市街化調整区域に生活の本拠を有していること。 なお、市街化区域に生活の本拠を有している場合は、市街化区域内において分家のための住宅の建築が困難又は著しく不適当である旨が客観的にみて明らかでない限り認められない。 (イ) 原則として市街化区域に土地を所有していないこと。なお、市街化区域に土地を所有している場合は、当該土地において分家のための住宅の建築が困難又は著

	しく不適當である旨が客觀的にみて明らかでない限り認められない。 (ウ) 原則として世帯主が農業者であること。 なお、非農家である場合は、当該都市計画の決定又は変更前から継続して市街化調整区域内の既存の集落内に生活の本拠を有する者でない限り認められない。 イ 申請に係る土地が次の要件を具備していること。 (ア) 原則として既存の集落又はその周辺の地域に存する土地であること。 (イ) 本家たる世帯が、当該都市計画の決定又は変更前から所有していた土地であること。(決定又は変更後、農業振興地域内の土地の交換分合により取得した土地を含む。この場合、交換分合に供した土地は決定又は変更前から所有していたものであること。) (ウ) 申請者が、相続又は贈与により所有権等を得たもの又は得られるものであること。 (エ) 通路状部分を除く土地の面積が500㎡以下であること。 ウ 申請者が次の要件を具備していること。 (ア) 本家たる世帯の世帯主からみて次のいずれかに該当する者であること。 a 六親等以内の血族 b 配偶者 c 三親等以内の姻族（娘婿等の予定者を含む。) (イ) 現に又は過去に、本家たる世帯と同居及び生計が同一の世帯構成員であること。 (ウ) 次に掲げるような、独立して世帯を構成する合理的事情があり、社会通念に照らし、新規に住宅を建築することがやむを得ないと認められること。 a 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 b 停年、退職、卒業、結婚、Ｕターン等の事情がある場合 エ 予定建築物が次の要件を具備していること。 (ア) その用途が自己の居住の用に供するための一戸建専用住宅であること。 (イ) 階数が周辺の状況を勘案し原則として2以下であること。 オ 他の法令による許認可等の必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。 カ 過去において同様の申請が行われていないこと。 (2) 収用対象事業による代替建築物 建築物が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして、適切な規模、位置等で建築される建築物に係る開発行為又は建築行為であって、次の要件を具備するもの ア 土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に規定する事業又は都市計画事業によるものであること。 イ 従前の敷地内において構内移転（曳家、切取補修、改造、切取改造、曳家切取補修、曳家切取改造及び構内移築の各工法）が不可能又は不適當で、当該地から移転
--	---

	又は除却しなければならないものであること（実態上の移転又は切除を要するものであり、残地において建築物の規模を縮小して従前と同様の用途の建築物を存置又は建築する可能性があるものを除く。）。 ウ 移転跡地の利用計画、代替建築物の計画等からみて従前の建築物に代わるべきものと認められるものであること。 エ 従前と同一の用途、構造であり、延床面積（用途が2以上であるものについてはそれぞれの用途別床面積）が従前の1.5倍以下であること。 オ 代替建築物の位置が、その用途、地域の土地利用に照らし適切なものであること。 カ 代替建築物の敷地が、農業振興地域の農用地区域外であること。 キ 地域の土地利用と調整のとれたものであること。 ク 敷地の規模が従前の1.5倍以下であること。 ケ 予定建築物が周辺の土地利用、環境と調和のとれたものであること。 コ 市街化区域内に代替適地を保有（所有又は借地）していないこと。 サ 従前の建築物が市街化区域内に存する場合は、さらに、次の要件のいずれかに該当するものであること。 （ア） 従前の敷地の周辺が密集市街地等で、市街化区域内に適地がないこと。 （イ） 被収用者が従前から代替用地としてではなく当該土地を所有していること。 （ウ） 県都市計画課（盛岡市域におけるものは盛岡市都市計画課）とあらかじめ調整したうえで、起業者においてあつせんした土地であること。 シ 従前の建築物が法、建築基準法（昭和25年法律第201号）、農地法（昭和27年法律第229号）等関係法令に違反していないものであること。 （3） 社寺、仏閣及び納骨堂 社寺、仏閣、納骨堂その他の当該市街化調整区域を中心とした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で次の要件のいずれかに該当するものに係る開発行為又は建築行為 ア 既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物であること。 イ 宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、くり等で、次の要件を具備しているものであること。 （ア） 当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情が存すること（主として市街化区域の住民を対象とするものは該当しない。）。 （イ） 全国の信者を対象とするものでないこと。 （ウ） 規模、構造、設計等が儀式、教化育成の必要に照らしふさわしいものであること。 （エ） 宿泊及び休憩施設を含まないものであること。ただし、宿泊を伴う宗教活動を行うことに意義が認められるもの、社務所等と兼用される小規模な休憩施設であるものを除く。
--	---

	(4) 研究施設研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により当該市街化調整区域に建設することがやむを得ないと認められる研究施設に係る開発行為又は建築行為 (5) 土地区画整理事業地区内の建築物 土地区画整理事業の施行された土地の区域内の建築物に係る開発行為又は建築行為 (6) 大規模な既存集落における建築物 独立して一体的な日常生活圏を構成している大規模な既存集落であって、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にある集落における建築物で次の要件を具備するものに係る開発行為又は建築行為 ア 次のいずれかの集落において建築するものであること。(昭和61年12月1日付都第418号、平成2年3月29日付都第649号により地域指定) なお、当該集落の辺縁部における申請にあつては、当該許可申請地を含んだ半径100mの円形の区域内における建築物の戸数密度が10戸/ha以上である場合(当該区域内の建築物の戸数の半数以上が当該集落内に存する場合に限る。)は、当該区域内を当該集落内と同様に扱うこととする。 この場合、空家等の使用されていない建築物及び物置、車庫等の附属建築物は戸数に含めないものであり、集合住宅はその世帯数にかかわらず1戸とみなすものとする。 (ア) 煙山地区(矢巾町) (イ) 不動地区(同) (ウ) 一本木地区(滝沢市及び盛岡市) (エ) 元村地区(滝沢市) (オ) 鶴飼地区(同) イ 当該許可申請地が優良農地を含まないものであること。 ウ 次のいずれかに該当する建築物であること。 (ア) 自己用住宅で次の要件を具備するもの a 許可申請者が、市街化調整区域の決定又は変更前から申請に係る土地を保有していた(保有していた者から相続により取得した場合を含む。)者又は当該既存集落に生活の本拠を有する者であること。 なお、収用対象事業による移転等により市街化調整区域の決定又は変更後に当該既存集落に生活の本拠を有することとなった者を含む。 b 申請者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、停年、退職、卒業等の事情がある場合等、社会通念に照らし、新規に住宅を建築することがやむを得ないと認められる者であること。 c 土地の面積(通路状部分を除く。)が500㎡以下であること。 d 予定建築物の用途が自己の居住のための一戸建専用住宅であること。 e 予定建築物の階数は周辺の状況を考慮し原則として2以下であること。 (イ) 分家住宅で次の要件を具備するもの a いわゆる本家たる世帯が次の要件を具備していること。
--	--

	(a) 市街化調整区域の決定又は変更前から当該既存集落に生活の本拠を有すること。 なお、収用対象事業による移転等により市街化調整区域の決定又は変更後に当該既存集落に生活の本拠を有することとなった者を含む。 (b) 原則として市街化区域に土地を所有していないこと。 なお、市街化区域に土地を所有している場合は、当該土地において分家のための住宅の建築が困難又は著しく不適当である旨が客観的に明らかでない限り認められない。 b 申請者が次の要件を具備していること。 (a) 本家たる世帯の世帯主からみて次のいずれかに該当する者であること。 ① 六親等以内の血族 ② 配偶者 ③ 三親等以内の姻族（娘婿等の予定者を含む。） (b) 現に、又は過去において、本家たる世帯と住居及び生計が同一の世帯構成員であること。 (c) 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、停年、退職、卒業等の事情がある場合等、社会通念に照らし、新規に住宅を建築することがやむを得ないと認められる者であること。 c 土地の面積（通路状部分を除く。）が500㎡以下であること。 d 予定建築物の用途が自己の居住の用に供するための一戸建専用住宅であること。 e 予定建築物の階数は周辺の状況を考慮し原則として2以下であること。 f 過去において同様の申請が行われていないこと。 (ウ) 小規模な工場等で次の要件を具備するもの a 許可申請者が、市街化調整区域の決定又は変更前から当該既存集落に生活の本拠を有する者であること。 なお、収用対象事業による移転等により市街化調整区域の決定又は変更後に当該既存集落に生活の本拠を有することとなった者を含む。 b 工場、事務所又は店舗である建築物であって、周辺の土地利用と調和のとれたものであること。 c 敷地規模が1,000㎡以下であること。 d 店舗の場合、延床面積が500㎡以下であること。 e 停年、退職等の事情がある場合等、社会通念に照らし、自己の生計を維持するために新規に事業を営むことがやむを得ないと認められること。 f 自己の業務の用に供する建築物であること。 g 経営形態、運営管理上の観点から当該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こと。 (エ) 市町村営住宅で次の要件を具備するもの a 主として当該指定既存集落及びその周辺の地域に居住している者の入居を
--	---

	対象とすること。 b 公営住宅法（昭和26年法律第193号）による公営住宅であること。 c 規模がその地域の入居対象者数を勘案して適切であること。 (7) 地区集会所等 地区集会所その他法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設である建築物で次の要件を具備するものに係る開発行為又は建築行為 ア 地区集会所、集落青年館、地区公民館（社会教育法（昭和24年法律第207号）による公民館を除く。）等準公益的な施設であること。 イ 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。 ウ レジャー的な施設その他の目的の建築物と併用されるものでないこと。 (8) 既存建築物の建替 市街化調整区域に関する都市計画の決定、変更前から市街化調整区域に存する建築物又は市街化調整区域に編入後に適法に許可等を得て建築された建築物の増改築で次の要件を具備するものに係る開発行為又は建築行為 ア 従前の敷地の範囲内で行われる増改築であること。ただし、住宅の増改築にあつては、敷地の形状、規模、家族構成等から敷地の拡張がやむを得ないと認められる場合で、かつ、拡張後の敷地面積がおおむね500㎡以下であるものはこの限りではない。 イ 従前の建築物と同一の用途であること。 ウ 予定建築物の規模が次の要件を具備するものであること。 (ア) 自己の居住用建築物（併用住宅を含む。）の場合は、家族構成等を勘案し適切な規模であり、階数が周辺の状況を考慮し原則として2以下のものであること。 (イ) (ア)以外の建築物の場合は建ぺい率60%、容積率200%以下であること。 エ 規模構造・設備が従前のものに比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用の状況等からみて適切なものであること。 オ 他の法令による許認可等が必要な場合はその許認可等が受けられるものであること。 (9) 災害危険区域等に存する建築物の移転 建築物が建築基準法第39条第1項の災害危険区域等に存し、移転しなければならない場合に、これに代わるべきものとして適切な規模、位置等により建築される建築物に係る開発行為又は建築行為であつて、次の要件を具備するもの ア 次のいずれかの移転であること。 (ア) 建築基準法による災害危険区域からの移転 (イ) がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転 (ウ) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）による承認を得た関連事業計画に基づく移転 (エ) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）による勧告に基づく移転
--	--

	(オ) 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転 (カ) その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく(ア)～(オ)と同等と認められる移転 イ 従前と同一の用途、構造であり、延床面積（用途が2以上であるものについてはそれぞれの用途別床面積）が従前の1.5倍以下であること。 ウ 代替建築物の位置が、その用途、地域の土地利用に照らし適切なものであること。 エ 代替建築物の敷地が、農業振興地域の農用地区域以外であること。 オ 地域の土地利用と調整のとれたものであること。 カ 敷地の規模が従前の1.5倍以下であること。 キ 予定建築物が周辺の土地利用、環境と調和のとれたものであること。 ク 市街化区域内に代替適地を保有（所有又は借地）していないこと。 ケ 従前の建築物が市街化区域内に存する場合は、さらに次の要件のいずれかに該当するものであること。 (ア) 従前の敷地の周辺が密集市街地等で、市街化区域内に適地がないこと。 (イ) 従前から代替用地としてではなく当該土地を所有していること。 (ウ) 県都市計画課（盛岡市域におけるものは盛岡市都市計画課）とあらかじめ調整したうえで起業者においてあつせんした土地であること。 コ 従前の建築物が法、建築基準法、農地法等関係法令に違反していないものであること。 (10) レクリエーション施設を構成する建築物 市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する建築物で次のいずれかに該当するものに係る開発行為又は建築行為 ア 自然休養村整備事業を推進するに当たって必要最小限不可欠な施設である建築物 イ キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動、レジャー施設であつて地域における土地利用上支障がないものの管理上又は利用上必要最小限不可欠な施設である建築物で次の要件を具備するもの (ア) 当該キャンプ場等の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。 (イ) 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であつて、周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。 (ウ) 用途の変更が容易なものでないこと。 (エ) 自然公園法（昭和32年法律第161号）その他の法令に適合していること。 ウ 第二種特定工作物の利用増進上必要不可欠な宿泊施設である建築物で次の要件を具備するもの (ア) 利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。 (イ) 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あり、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。
--	--

	(11) 地域振興のための工場等 地域の振興を図るために必要がありやむを得ないと認められる工場等で次の要件を具備するものに係る開発行為又は建築行為 ア 滝沢市及び矢巾町の区域内であること。(昭和61年12月 1 日付都第418号により指定) イ 次のいずれかに該当する建築物であること。 (ア) 医薬品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同付属装置製造業、電子応用装置製造業、電気計測器製造業、電子機器用・通信機器用部品製造業、医療用機械器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業等の技術先端型業種の工場又は研究所(研究棟、管理棟、医療棟等の施設) (イ) ソフトウェア業又は情報処理・提供サービス業の事業所で、市街化調整区域内の大学との連携に資するため、当該大学に近接して立地する必要があるもの ウ その立地が周辺の地域における土地利用と調和のとれたものであること。 エ 開発区域面積が5ha未満であること。 オ 市街化区域内に適地がないと認められること。 カ 次の事項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、産業等の社会的条件を総合的に勘案してやむを得ないと認められること。 (ア) 開発区域周辺の労働力を必要とする場合 (イ) 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 (ウ) 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 (12) 特定流通業務施設 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物流総合効率化法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に係る開発行為又は建築行為で次の要件に該当するもの ア 貨物自動車運送事業法(平成元年法律第83号)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される施設及び倉庫業法(昭和31年法律第121号)第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。 イ 物流総合効率化法第4条第8項に基づく知事からの意見聴取において、次の要件を具備することにより、当該特定流通業務施設が周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるものとの意見があった施設であること。 (ア) 次のいずれかの区域又は沿道において建築するものであること。(平成2年3月29日付け都第649号、平成11年11月 1 日付け都第225号、平成28年3月23日付け都第316号及び令和2年12月23日付け都第286号により指定した区域に同じ。) a 滝沢インターチェンジについては、国道4号のうち分れ南交差点から県立大学入口交差点までの区間の両側おおむね500m以内の区域(当該道路に接するか、当該道路に接続する幅員9m以上の道路に接することを要する。)
--	--

	b 矢巾スマートインターチェンジについては、県道不動盛岡線のうちNHK盛岡放送局矢巾ラジオ放送所交差点からJ Aいわて中央矢巾地域営農センター交差点までの区間の両側おおむね500m以内の区域（当該道路に接することを要する。） c 滝沢中央スマートインターチェンジについては、市道茨島土沢線のうち高屋敷口交差点から土沢橋までの区間の両側おおむね500m以内の区域（当該道路に接するか、当該道路に接続する幅員9m以上の道路に接することを要する。） d 国道46号のうち滝沢市大釜竹鼻から同市大釜鬼が滝までの約4.71kmの沿道（当該道路に接することを要する。） e 国道4号のうち紫波郡矢巾町大字藤沢第8地割の約0.12kmの沿道（西側部分を除く。）及び同大字東徳田第6地割から同大字土橋第10地割までの約2.45kmの沿道（当該道路に接することを要する。） (イ) 優良農地が含まれないこと。 (ウ) (ア)の区域若しくは沿道の近傍に工業系の用途地域が存しないこと若しくは同敷地内に適地がないと認められるもの又は市街化区域における当該施設の立地が周辺地域において交通の安全に支障をきたし、交通機能を阻害し、若しくは居住環境を悪化させると認められるものであること。 (13) 有料老人ホーム 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホームのうち、設置及び運営が優良なもので次の要件を具備するものに係る開発行為又は建築行為 ア 岩手県有料老人ホーム設置運営指導指針における基準等が適用される場合にあっては、同基準に適合し、かつ、住宅部局及び福祉部局と十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが確実と判断されるものであること。 イ 利用権方式又は賃貸方式のものであること。 ウ 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機能、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要があるのか、入居一時金及び利用料に関する国の基準等に従った適正な料金設定のため不可避であるのかなど、施設の機能、運営上の観点から総合的に判断して市街化区域に立地することが困難又は不相当と認められること。 エ その立地につき、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市町村長が承認を与えたものであること。 (14) 介護老人保健施設 介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第28項に規定する介護老人保健施設のうち、次の要件を具備するものに係る開発行為又は建築行為 ア 協力病院が近隣に所在する場合等当該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もの イ あらかじめ、老人保健施設担当部局が当該介護老人保健施設の開設を確実に許可する見込みである旨の確認書を提出したもの
--	--

	(15) 事務所と一体の従業員住宅・寮 市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の住宅、寮等で次の要件を具備するものに係る開発行為又は建築行為 ア 法第34条第1号から第14号までの規定による許可を受けて建築した事業所又は従前から当該市街化調整区域に存する事業所に付属するものであること。 イ 当該事業所と一体的に立地する場合又は既存集落若しくは既存集落に隣接若しくは近接する地域に立地する場合のいずれかであること。 ウ 事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案して適切な規模であること。 (16) 社会福祉施設 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）に係る開発行為又は建築行為で次の要件に該当するもの ア 設置及び運営が国、県又は市町村の定める基準に適合するものであること。 イ 既存の社会資本（いわゆるインフラ）を活用する等により、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。 ウ 県及び当該市町村の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。 エ 次のいずれかの場合に該当するものであること。 (ア) 近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合 (イ) 当該社会福祉施設が提供するサービスの特性から、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合 (17) 医療施設 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所（以下「医療施設」という。）に係る開発行為又は建築行為で次の要件に該当するもの ア 設置及び運営が国及び県の定める基準に適合するものであること。 イ 既存の社会資本（いわゆるインフラ）を活用する等により、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。 ウ 県及び当該市町村の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。 エ 次のいずれかに該当するものであること。 (ア) 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合 (イ) 当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合
--	--

	(ウ) 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合
	(18) 学校 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校に係る開発行為又は建築行為で次の要件に該当するもの ア 既存の社会資本（いわゆるインフラ）を活用する等により、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。 イ 当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。 ウ 教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、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ものであること。
	(19) 既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設等 許可不要の施設に併設される簡易な管理施設等であって、現状の土地利用方法等を勘案して、その建築がやむを得ないと認められるものに係る開発行為又は建築行為
	(20) 農畜産物等直売施設 市街化調整区域内で農業を営む者等が、当該市街化調整区域内において自らが生産する農畜産物等を直接販売する施設に係る開発行為又は建築行為で次の要件を具備するもの ア 申請者は、当該開発区域周辺の市街化調整区域内において農業を営む者又は当該者により構成される組合・団体であること。 なお、「農業を営む者」とは、法第29条第1項第2号又は第2項第1号において農業を営む者に該当する者をいう。 イ 当該施設の用に供する土地（通路状部分を除き、敷地に含まれない駐車場部分を含む。）の面積が500㎡以下であること。 ウ 予定建築物の延べ床面積が200㎡以下であること。 エ 当該施設において販売するものは、主として、当該開発区域周辺の市街化調整区域内において自らが生産する農畜産物又は当該農畜産物を原料若しくは材料として製造され、若しくは加工されたものであること。 オ 建築後にやむを得ない事情による用途変更を行わないこと。
	(21) 「申請なき既存宅地」に係る開発行為 (25)に掲げる要件を満たす土地における、宅地の利用上最低限必要な次に掲げる開発行為 ア 宅地分譲を目的とするものであり、宅地の将来取得者が自己用住宅又は小規模な自己の業務用建築物を建築するものであること。 イ 次のいずれかの開発行為であること。 (イ) 宅地の安全な利用上、必要な擁壁の設置であり、敷地の拡大を伴わないこと。 (イ) 一つの建築物の敷地としては過大であり、いわゆる旗竿開発等の不整形な土地利用を防止するため、数個の宅地に区分する必要がある場合における区画の変更

	及び公共施設の整備であること。この場合、新たな切盛土等を伴わないものであること。 (22) やむを得ない事情による用途変更又は用途変更を伴う建築行為 ア やむを得ない事情による用途変更又は用途変更を伴う建築行為（イを除く。） 相当期間適正に利用された建築物の用途変更又は用途変更を伴う増改築で次の要件を具備するものに係る用途変更又は用途変更を伴う建築行為 (ア) 従前の建築物の敷地の範囲内で行われるものであること。 (イ) 従前の建築物が、農畜産物等直売施設の基準により許可を受けて建築されたものではないこと。 (ウ) 新たな建築物の用途が、変更前の建築物の用途等を勘案して、新たな市街化を促進するおそれがないこと。 (エ) 当該用途変更が以下に示すやむを得ない事情を有するものであり、かつ従前の建築物についておおむね10年以上適正に利用されたものであること。ただし、破産、競売及び生計維持者等の死亡等に伴う譲渡等の真にやむを得ない事情を有すると認められる場合はこの限りでない。 なお、当該基準イにより許可を受けた賃貸住宅を自己用住宅に変更する場合は、ア(エ)を適用しない。 a 用途変更を行おうとする建築物が住宅の場合にあっては、負債（当該住宅を維持することが困難と認められる程度のものに限る。）の返済に係る譲渡、通勤不可能な遠隔地への転出を伴う転職等 b 用途変更を行おうとする建築物が住宅以外の場合にあっては、社会経済情勢の変動に伴う転廃業等 イ やむを得ない事情による賃貸住宅への用途変更又は用途変更を伴う建築行為 相当期間適正に利用された自己用住宅を賃貸住宅として使用するための用途変更又は用途変更を伴う増改築で次の要件を具備するものに係る用途変更又は用途変更を伴う建築行為 (ア) 従前の建築物の敷地の範囲内で行われるものであること。 (イ) 自然的条件及び社会的条件に照らし、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既存集落（都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号）による改正前の法第34条第10号イの開発行為に係る区域を除く。）であって、当該許可申請地を含む20ha以下の区域内に50戸以上（特に集積の高い場合その他やむを得ない場合は40戸以上）の建築物が存すること。 この場合、物置、車庫等の附属建築物は戸数に含めないものであり、集合住宅はその世帯数にかかわらず1戸とみなすものとする。 (ウ) 従前の建築物が、適法に許可等を得て建築された自己の居住の用に供するための一戸建住宅（併用住宅を含む。）であること。 (エ) 新たな建築物の用途が賃貸住宅で一戸建であること。 (オ) 当該用途変更が負債（当該住宅を維持することが困難と認められる程度のもの
--	---

	に限る。)の返済に係る譲渡、通勤不可能な遠隔地への転出を伴う転職等であり、かつ従前の建築物についておおむね10年以上適正に利用されたものであること。 ただし、破産、競売及び生計維持者等の死亡等に伴う譲渡等の真にやむを得ない事情を有すると認められる場合はこの限りでない。 (カ) 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等に関する方針・計画等と整合し、関係市町と調整がとれたものであること。
	(23) 既造成土地に係る建築行為 既造成土地において、当該土地の所有権又は土地利用に関する所有権以外の権利を開発者から取得した者（エによる既造成土地として取り扱う旨の通知を受けた開発者を含む。）が市街化調整区域となった日から5年以内に建築する自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物 既造成土地とは、市街化調整区域に編入された土地の区域であって、都市計画の決定又は変更の日において現に宅地造成中であり、又は宅地造成が終了していた土地で、次の要件を具備するものをいう。 ア 原則として、都市計画の決定又は変更の日において開発が概成した土地であり、かつ開発することについて、農地法による農地転用許可、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）による宅地造成に関する工事の許可若しくは届出等其他法令の許可等が必要なものについては、これらの許可等がなされた土地であること。 イ 開発者が都市計画の決定又は変更の日以前から所有していた土地であること。 ウ 必要な公共施設等が、法第33条の規定による技術基準と同程度に整備される良好な宅地であること。ただし、現地の状況等を勘案し、やむを得ないと判断される場合は、次の要件を具備するものに限り、緩和措置を講ずることができるものであること。 (ア) 道路については、建築基準法に規定する道路の基準を最低限とするものであること。 (イ) 家庭雑排水等については、道路側溝等を利用して流末処理をするのが原則であるが、地下浸透式で処理されるものもやむを得ないものであること。 (ウ) 公園、緑地又は広場については、できる限り技術基準に基づいて確保させるものとし、事情やむを得ない場合は緩和できるものであること。 エ 都市計画の決定又は変更の日から2週間を経過する日までに知事に申告し、既造成土地として取り扱う旨の通知を受けた土地であること。
	(24) 「届出なき既存権利」・「5年経過後の既造成土地」 次の要件を具備する建築物に係る建築行為 ア 市街化調整区域に関する都市計画が決定又は変更された際、自己用の建築物又は第一種特定工作物を建築し、又は建設する目的で土地又はその利用に関する権利（以下「既存権利」という。）を有していた者のうち、知事に届出済で5年を経過したもの又は無届出のものが、当該既存権利の対象である土地で市街化調整区域となった時点で適法に宅地として利用することができる土地において当該既存権利の行使と

	して建築するもの（届出なき既存権利）又は市街化調整区域となった日から2週間を経過する日までに既造成土地の申告があった土地で市街化調整区域となった日から5年を経過した日現在で造成済の土地であり適法に宅地として利用できる土地において建築するもの（5年経過後の既造成土地）であること。 イ 申請に係る建築物が自己の居住の用に供するもの又は小規模な自己の業務用のものであること。（小規模な自己の業務用建築物に関しては、原則として、敷地面積500㎡以下、延べ床面積200㎡以下を目途とすること。） ウ 届出なき既存権利による申請にあっては、申請者が市街化区域に土地を有しておらず、かつ、他の土地を購入する資力がないこと。 エ 市街化区域からおおむね4km以内の地域に存する土地であること。 (25) 「申請なき既存宅地」 自己用住宅又は小規模な自己の業務用建築物で次の要件を具備するものに係る建築行為 ア 当該許可申請地が、市街化区域からおおむね1キロメートル以内に存するものであること。 イ 当該許可申請地を含む半径150mの範囲内又は当該許可申請地を含む5ha以下の区域（この場合、敷地間隔50m未満であり、かつ、30m以上の幅の区域で連続することを要する。）内に50戸以上（特に集積の高い場合その他やむを得ない場合は40戸以上）の建築物が存すること。 この場合、空家等の使用されていない建築物及び物置、車庫等の附属建築物は戸数に含めないものであり、市街化区域の建築物は日常生活圏を一体にする場合は戸数に含めて差し支えない。また、集合住宅はその世帯数にかかわらず1戸とみなすものとする。 ウ 当該許可申請地が、市街化調整区域内となった際既に宅地であった土地であり、かつ、建築物の建築等に際し開発行為を伴わないもので、次のいずれかに該当するものであること。 (ア) 土地登記事項証明書上、市街化調整区域となった日の前日以前に地目が宅地とされていることが、登記の日付により確認できること。 (イ) 土地課税台帳上、市街化調整区域となった日の前日以前から宅地として登載されており、かつ、宅地として利用することに公法上の制約がないこと。 (ウ) 市街化調整区域となった日の前日以前に、農地転用許可、道路位置指定、宅地造成及び特定盛土等規制法による許可など、建築物の建築を目的として法令に基づく許可等を受け、宅地造成された土地であること。 (エ) 市街化調整区域となった当時の航空写真、公的機関等の証明、市街化調整区域となった時点後許可申請時に至るまでの土地利用の経過及び土地の現況を総合的に勘案して、当時の土地の現況が宅地であったことの蓋然性が極めて高い土地であること。 エ 予定建築物の用途、規模等について、当該集落の土地利用の現況及び隣接又は近接する直近の市街化区域の用途地域と整合が図られるものであること。（小規模な自
--	--

	己の業務用建築物に関しては、原則として、敷地面積500㎡以下、延べ床面積200㎡以下を目途とすること。)
	(26) その他の開発行為又は建築行為の目的、規模、位置等から周辺の市街化を促進するおそれのないもの