

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
	1-9 旧法による既存宅地の確認を受けた土地の自己用住宅
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）
	5-10 東日本大震災により被災し全壊となった建築物の移転
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

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
	1-9 旧法による既存宅地の確認を受けた土地の自己用住宅
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）
	5-10 東日本大震災により被災し全壊となった建築物の移転
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付議する。

- 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。

5-10 東日本大震災により被災し全壊となった建築物の移転

<提案基準>

以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に付議する。

- 1 予定建築物等は、東日本大震災により被災した建築物及び第一種特定工作物（以下「被災建築物等」という。）の代替として被災建築物等の所有者が建築又は建設するものであること。
- 2 被災建築物等について、全壊の罹災証明がある場合で、移転せざるを得ない事由が明らかであること。
- 3 被災建築物等は、市街化調整区域内にあること。ただし、自己又は親族が被災前から適切な土地を保有している場合等あえて市街化区域内に求めさせる合理的事情に乏しい場合等認めるべき合理的な理由があるときは、この限りでない。
- 4 予定建築物の敷地面積及び延べ面積は、下表の①及び②の合計の値以内であること。ただし、認めるべき合理的な事情がある場合は、この限りでない。

なお、被災建築物等が第一種特定工作物の場合は、表中の「延べ面積」を「築造面積及び処理能力」と読み替える。

	① 予定建築物のうち「非住宅用途の部分」の敷地面積及び延べ面積	② 予定建築物のうち「住宅用途の部分」の敷地面積及び延べ面積
敷地面積	従前の1.5倍以内	従前の1.5倍以内 又は 500㎡以内
延べ面積	従前の1.5倍以内	従前の1.5倍以内 又は 280㎡以内

- 5 予定建築物等の用途が従前の用途と比べて著しく異ならず、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。
- 6 申請する土地について、次のすべてに該当すること。
 - ① 予定建築物が住宅である場合は、東日本大震災により浸水した土地を含まないこと。
ただし、東日本大震災と同等の浸水に対して安全上必要な措置を講じた場合は、この限りでない。
 - ② 農用地を含まない、又は農用地を含まなくなることが確実であること。

<報告基準>

以下のすべての要件に該当するものは、法第29条第1項又は法第43条第1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

- 1～2 上記提案基準に同じ。
- 3 被災建築物は、市街化調整区域内にあること。
- 4 ただし書きを除き、上記提案基準に同じ。
- 5～6 上記提案基準に同じ

（開発審査会）平成23年 6月22日 第341回

（参考）平成23年4月19日国都開第2号

5-11 その他市街化調整区域内の申請地に立地することの合理性が 上記の建築物と同等以上にあると認められるもの

<提案基準>

以下のいずれかに該当するものを開発審査会に付議する。

- 1 提案基準の類型に定める基準に適合しない部分があるが、許可の可能性について検討すべき合理的な理由が認められるもの
- 2 提案基準の類型で想定していない施設で、許可の可能性について検討すべき合理的な理由が認められるもの

（開発審査会）平成11年 3月10日 第270回

（参考）指針Ⅲ-7-1-(20)

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っ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った場合において、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って、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って、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、