

4-1-2 許可を得て立地できる建築物等

1 法に限定列挙されている建築物等（開発審査会の審議が不要なもの）

表4-3の建築物等は、法第34条第1号～第13号に列挙されているので、開発許可を得て立地することができる。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号イ～ニにおいて法第34条第1号～第13号が引用されているので、建築許可を得て立地できる。

以上のように、表4-3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。

表4-3 許可を得て立地できる建築物等（開発審査会の審議が不要のもの）

番号	建築物等	法第34 の該当号	参照箇所
1	公共公益施設、日常生活店舗等の建築物	1号	4-2-1
2	観光資源等に関連する建築物又は第一種特定工作物	2号	4-2-2
3	特別の気象条件を必要とする建築物又は第一種特定工作物 (令未制定につき該当施設なし。)	3号	4-2-3
4	農産物等の処理、貯蔵、加工に必要な建築物又は第一種特定工作物	4号	4-2-4
5	特定農山村地域の農林業等活性化基盤施設である建築物	5号	4-2-5
6	中小企業の共同化・活性化の建築物又は第一種特定工作物	6号	4-2-6
7	既存工場と関連する工場の建築物又は第一種特定工作物	7号	4-2-7
8-1	火薬庫である建築物又は第一種特定工作物	8号 (令29条の6)	4-2-8-①
8-2	災害レッドゾーンからの移転	8号の2 (令29条の7)	4-2-8-②
9-1	沿道サービス施設である建築物又は第一種特定工作物 ・道路管理施設 ・休憩所（ドライブイン） ・給油所（ガソリンスタンド）	9号 (令29条の8)	4-2-9
9-2	火薬類製造所である建築物		
10	地区計画に適合する建築物又は第一種特定工作物	10号	4-2-10
11	条例による区域指定内の指定用途以外の建築物 (条例未制定につき該当建築物なし。)	11号	4-2-11
12	条例による区域指定内の指定建築物 (条例未制定につき該当建築物なし。)	12号	4-2-12
13	既存権利者が行う建築物の建築又は第一種特定工作物の建設	13号	4-2-13

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
	1-10 東日本大震災により被災した自己用住宅の移転
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 地域経済牽引事業の用に供する施設
	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 災害の危険のある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

表 4-5 法第 34 条第 1 号に定める公共公益施設

×印は該当しない例

公共公益施設	具 体 例	根拠法令	備 考
学校	幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校	学校教育法	私学・公益法人課 義務教育課
	×：大学、専修学校、各種学校、高等学校、中等教育学校、高等専門学校、特別支援学校		
社会福祉施設 (後掲の社会福祉法を参照)	救護施設、更生施設、医療保護施設、授産施設、宿所提供施設	生活保護法	社会福祉課
	乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、障害児入所施設、情緒障害児短期治療施設、児童自立支援施設、助産施設、保育所、児童厚生施設、児童家庭支援センター	児童福祉法	子ども・家庭支援課 子育て社会推進課 障害福祉課
	幼保連携型認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律	子育て社会推進課
	養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、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、老人介護支援センター、グループホーム *1	老人福祉法	長寿社会政策課
	障害者支援施設、地域活動支援センター、福祉ホーム	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律	障害福祉課
	身体障害者福祉センター、補装具製作施設、視聴覚障害者情報提供施設（点字図書館、点字出版施設を含む）	身体障害者福祉法	障害福祉課
	婦人保護施設	売春防止法	子ども・家庭支援課
	母子福祉施設 (母子福祉センター、母子休養ホーム)	母子及び寡婦福祉法	子ども・家庭支援課
	隣保館	社会福祉法	社会福祉課
	介護老人保健施設 *2	介護保険法	長寿社会政策課
医療施設	診療所、助産所	医療法	医療政策課
	×：病院		

*1 グループホーム（認知症対応型老人共同生活援助事業の用に供する施設）

グループホームとは、65歳以上の者であって、認知症状態にあるために日常生活を営むのに支障がある者を、共同住居において食事の提供その他の日常生活上の援助を行う事業の用に供する施設をいう。

グループホームについては、施設に着目した概念ではなく事業形態に着目した概念であることから、用途としては単に住宅等とされる場合が想定されることから、福祉担当部局と十分に協議を行い、事業の継続性等の観点から許可の判断を行うこととなる。

*2 介護老人保健施設

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が対象となるが、その他の介護老人保健施設で、開発審査会提案基準5-1「地域の需要に相応する介護老人保健施設」に該当するものは、法第34条14号の扱いとなる。

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（前号ロに係るものに限る）に係る事業を指すものであり、具体的には同法施行令第2条第1項各号に掲げられている事業が該当する。（解説p261）

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p262、指針I-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。

4-2-8-① 火薬庫（法第34条第8号）

法第34条（開発許可の基準）

八 政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政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。次項において同じ。）の政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号の政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。

4-2-8-② 災害レッドゾーンからの移転（法第34条第8号の2）

法第34条（開発許可の基準）

八の二 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）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（市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域）

法第34条第8号の2（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等（法第33条第1項第8号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

災害危険区域等（災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域）及び急傾斜地崩壊危険区域（本便覧において「災害レッドゾーン」という。）内にある建築物等が、用途・規模等が同等のものを災害レッドゾーン以外へ移転する場合には、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當なものとして政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8（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當な建築物等）

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。）の政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も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25年10月改訂）の「一般飲食店（中分類76）」（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。

4-2-10 地区計画に適合する施設（法第34条第10号）

法第34条（開発許可の基準）

十 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、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

都市計画に地区計画又は集落地区計画が定められている区域（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。）においては、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するものが許可対象となる。なお、市街化調整区域内の地区計画及び集落地区計画に関する都市計画は、市町村が知事の同意を得て決定する。

4-2-11 条例による区域指定内の指定用途以外の建築物（法第34条第11号）

法第34条（開発許可の基準）

十一 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（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、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あると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

令第29条の9（法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

法第34条第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

- 一 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 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）第7条第1項の土砂災害警戒区域
- 五 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される浸水その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる土地の区域
- 六 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

令第8条

- 二 （略）
 - イ （略）
 - ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
 - ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
 - ニ すぐれた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

条例 （未制定）

本号は、平成12年の法改正（平成13年5月18日施行）により、市街化が進行している一定の区域の特例が、新たに創設されたものである。

市街化区域に隣接し、又は近接し、市街化が進行している一定の区域のうち、令で定める基準に従って、県又は石巻市が、条例で定める区域内については当該条例で定める一定用途以外の用途に限り、開発行為及び建築行為が許可の対象となる。

なお、令和4年4月1日現在、県・石巻市において同号に基づく条例は未制定である。

4-2-12 条例による区域指定内の指定建築物（法第34条第12号）

法第34条（開発許可の基準）

十二 開発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開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

令第29条の10（開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準）

法第34条第12号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

条例 （未制定）

本号は、市街化調整区域内で開発審査会の議を経て許可されてきた定型的なものうち、政令で定める基準に従って、県又は石巻市が、区域、目的又は用途を条例で定め、その条例に適合する場合は開発審査会の議を経ずに開発行為及び建築行為が許可対象となる。

なお、令和4年4月1日現在、県・石巻市において同号に基づく条例は未制定である。

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
	1-10 東日本大震災により被災した自己用住宅の移転
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 地域経済牽引事業の用に供する施設
	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 災害の危険のある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

2-3 自治会が運営する準公益施設（集会所等）

<報告基準>

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

- 1 建築物の用途が、地区集会所、公民館（社会教育法によるものを除く。）等準公益的な施設であること。
- 2 町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われるものであること。
- 3 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。
- 4 申請する土地が農用地を含まない、又は農用地を含まなくなることが確実であること。

（開発審査会）平成11年 3月10日 第270回 （参考）指針I-7-1-(8)
平成14年 7月17日 第294回

2-4 地域経済牽引事業の用に供する施設

<提案基準>

以下の要件に該当するものを開発審査会に附議する。

- 1 地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成19年法律第40号）第14条第2項に規定する承認地域経済牽引事業計画に基づき、同法第11条第2項第1号に規定する土地利用調整区域内において整備される同法第13条第3項第1号に規定する施設であること。

（開発審査会）平成11年 3月10日 第270回 （参考）指針I-7-1-(12)
令和2年 3月18日 第390回 （令和2年5月15日施行）

<地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律> (地域未来投資促進法)

第11条

- 2 土地利用調整計画においては、次に掲げる事項を記載するものとする。
 - 一 地域経済牽引事業に係る土地利用の調整を行うべき区域として設定する区域（以下この項及び第十七条において「土地利用調整区域」という。）
 - 二 土地利用調整区域において地域経済牽引事業を行おうとする者に関する次に掲げる事項
 - イ 当該地域経済牽引事業の内容
 - ロ 当該地域経済牽引事業の用に供する施設の規模
 - 三 土地利用調整区域の土地利用の調整に関する事項

第13条

- 3 地域経済牽引事業計画においては、次に掲げる事項を記載することができる。
 - 一 地域経済牽引事業の用に供する施設に関する事項
 - 二 地域経済牽引事業の用に供する施設の用に供する土地の所在、地番、地目及び面積
 - 三 地域経済牽引事業の実施に当たって、一般社団法人が第二十二条第一項又は第二項の規定の適用を受ける場合の次に掲げる事項
 - イ 当該一般社団法人の名称及び所在地
 - ロ 当該一般社団法人の構成員たる資格に関する定款の定め（正当な理由がないのに、構成員たる資格を有する者の加入を拒み、又はその加入につき現在の構成員が加入の際に付されたよりも困難な条件を付してはならないとするものに限る。）
 - ハ 第二十二条第一項又は第二項の規定の適用を受けようとする商標に係る商品又は役務
 - 四 地域経済牽引事業（地域経済牽引事業を行おうとする者に地方公共団体を含むものに限る。）の実施に当たっての補助金等交付財産（補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和三十年法律第百七十九号。以下「補助金等適正化法」という。）第二十二条に規定する財産をいう。以下この号及び第二十七条第三項において同じ。）の活用（補助金等交付財産を当該補助金等交付財産に充てられた補助金等（補助金等適正化法第二条第一項に規定する補助金等をいう。）の交付の目的以外の目的に使用し、譲渡し、交換し、貸し付け、又は担保に供することをいう。第二十七条第三項において同じ。）に関する事項

第14条

- 2 都道府県知事は、承認地域経済牽引事業者が前条第四項又は第七項の承認に係る地域経済牽引事業計画（前項の規定による変更の承認があったときは、その変更後のもの。以下「承認地域経済牽引事業計画」という。）に従って地域経済牽引事業を行っていないと認めるときは、その承認を取り消すことができる。

1 1 及び表 4-1 2 を参照)

⑤ 法第 4 2 条又は法第 4 3 条の許可を得て建替等を行う場合

(2) 市街化調整区域内に存する建築物等の建替等のうち、法第 3 4 条の 2 第 1 項、法第 4 2 条第 2 項又は法第 4 3 条第 3 項の規定により、国等と都道府県知事との協議が成立することをもって許可があったものとみなされたものの建替等は、(1) 同様である。(表 4-1 1 及び表 4-1 2 の(1)欄～(4)欄を参照)

(3) 市街化調整区域内に存する建築物等の建替等のうち、東日本大震災復興特別区域法第 5 0 条第 2 項の規定により、復興整備計画が公表されたことにより許可があったものとみなされたものの建替等は、予定建築物の用途の範囲内の建築物にする場合は、建替等後の延べ面積によらず許可不要と取り扱う。

(表 4-1 1 及び表 4-1 2 の(5)欄を参照)

<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 4 3 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、限定列举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 4 2 条についても同様な考え方にに基づき、表 4-1 1 及び表 4-1 2 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 4 3 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 4 3 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 I-7-1-(9))

② 法第 4 3 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 p 301)

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、当該建築等は新築及び改築には該当せず、本条(法第 4 3 条)の規制を受けない。(解説 p 365)

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 4-1 1 及び表 4-1 2 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 4-1 1 及び表 4-1 2 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 4-1 1 及び表 4-1 2 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

※工事着手までの期間については、表 4-9 を参照

- 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29条の9各号に掲げる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ち、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（令和4年4月1日現在）のため、許可基準はない。